

Madame MANIE Odile
105 Chemin des Coustelines
83310 COGOLIN

A Monsieur Le Président de la
Commission d'enquête publique
COMCOM du Golfe de Saint-Tropez
2 rue Blaise Pascal
83310 COGOLIN

Cogolin, le 16 décembre 2021

Monsieur le Président,

Suite à l'ouverture de la commission d'enquête concernant le projet de modification N°1 du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Golfe de Saint-Tropez, je tiens à vous faire part des observations suivantes :

A mon sens, le classement du site du Yotel , pour une grande partie , dans la catégorie « Espace de développement stratégique » serait néfaste sur plusieurs points.

D'une part , ce site , d'une superficie de 13 000 m² et situé en bordure littorale ,est encore préservé, et devrait, tant qu'il en est encore temps, être classé en espace littoral sensible dans son intégralité , afin de préserver le paysage de ce secteur du Golfe et la biodiversité encore présente sur le site.

De plus, le développement de l'urbanisation de ce site risque d'engendrer les problèmes suivants :

Lors des épisodes méditerranéens , les secteurs des Marines de Gassin, Marines de Cogolin, Font Mourier , la plaine de Grimaud et les terrains en bordure de la Giscle sont le plus souvent inondés. L'autorisation de construire des ensembles immobiliers supplémentaires dans le secteur ne ferait qu'accentuer ce phénomène, d'autant plus que l'on assiste à une augmentation de l'urbanisation non négligeables sur les communes de Cogolin et la plaine de Grimaud (donc imperméabilisation des sols amplifiant ce phénomène),et que les épisodes climatiques sont de plus en plus nombreux, et violents.

L'augmentation de résidences dans le secteur de la Foux va générer des déplacements de véhicules supplémentaires dans un secteur où la circulation est déjà plus que problématique pour les personnes ayant à se déplacer dans le Golfe,et notamment les actifs.

La préservation du site-et donc le classement **de l'intégralité** du terrain de l'ancien hippodrome de Cogolin (Yotel) en espace littoral sensible permettrait au contraire aux habitants du Golfe de profiter de cet espace encore préservé et naturel .

En espérant que mes observations recueilleront toute votre attention, veuillez agréer, Monsieur le Président ,l'expression de mes salutations distinguées

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Amis', with a horizontal flourish underneath.

Pascale Bertho <pascale.bertho@gmail.com>

15/12/2021 15:11

Enquête publique Modification du Scot

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Madame Pascale Bertho

8 Corniche de Toulouse

83820 Le Rayol Canadel sur Mer

Le Rayol Canadel, jeudi 15/12/2021

A l'attention de Monsieur Le Commissaire Enquêteur

Objet : Enquête publique Modification du Scot

Monsieur,

Je viens par la présente vous faire part de mon opinion sur la modification du Scot.

Bien que les documents dont j'ai eu connaissance soient particulièrement ardu pour une personne non spécialiste des sujets d'urbanisme, j'ai compris que l'Etat s'oppose au Scot qui a pourtant déjà été modifié en fonction de ses premières directives. Et notamment qu'il remet en cause les limites actuelles des secteurs urbanisés et des espaces proches du rivage, afin d'agrandir le périmètre de ces derniers jusqu'à plus d'1 km du bord de mer, et d'interdire toute nouvelle construction dans cette zone.

Concernant la commune du Rayol-Canadel sur Mer, elle serait terriblement et négativement impactée par cette mesure. En effet la quasi-totalité de notre commune, qui s'étire de Pramouquier au Rayol, est urbanisée à l'intérieur de cette limite, tant pour les habitations personnelles que pour les activités économiques et administratives. Il est indispensable qu'à l'intérieur de cette zone, la constructibilité reste autorisée, dans le respect des règles du PLU.

Je suis particulièrement attachée à la protection du paysage et au merveilleux environnement qui est le nôtre, mais je souhaite vivement que ce village garde une population permanente qui permet à l'école, aux commerces, aux artisans, aux services médicaux, d'avoir leur utilité tout au long de l'année. Et ne devienne pas juste un « centre de vacances » uniquement actif durant la période estivale. Notre commune souffre déjà d'une baisse de population depuis plusieurs années, or empêcher toute construction ou extension pour de nouveaux habitants et de nouvelles activités ne fera qu'aggraver ce phénomène.

Par ailleurs, il serait injustifié de refuser la constructibilité sur les quelques terrains qui sont encore non bâtis, alors qu'ils font partie des zones déjà urbanisées. D'autant que la constructibilité est soumise à des règles restrictives qui veillent à ce que la commune garde ses atouts naturels.

En conséquence, je vous prie de bien vouloir noter mon désaccord sur les nouvelles exigences des services de l'Etat, et mon avis favorable pour le Scot.

Veuillez recevoir, Monsieur, mes sincères salutations.

Pascale BERTHO

Monsieur le commissaire

Laissons aux élus locaux le soin d'élaborer la politique d'urbanisme en conformité

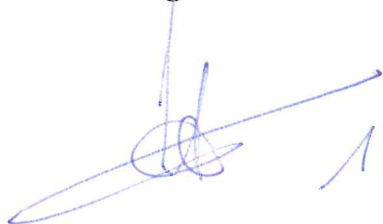
- des préoccupations qu'ils sont les mieux placés à intégrer
- en respectant les textes qui l'encadrent

Appliquée à notre commune parfaitement préservée depuis son origine cette politique est vertueuse pour tous les habitants.

Alors continuons de considérer que l'urbanisation existante dans un espace comme celui de notre commune est là où se situent les habitations.

Avis favorable à cette version 2 du SCoT

Patrice Collangettes



15 décembre 2021

Patrick MARTIGNY

8 avenue Ernest Chancrin
83820 Le Rayol Canadel sur mer

patrick.martigny@gmail.com

Membre actif des associations de défense

de l'environnement du Rayol Canadel sur mer (83820)

le 11 décembre 2021

À monsieur le commissaire enquêteur

Objet : sur la modification n°1 du SCoT du Golfe de Saint Tropez.

Monsieur

Dans sa lettre du 15 octobre 2021 au Président de la communauté de communes du golfe de Saint Tropez, rendue publique sur le site internet de cette dernière, monsieur le sous-préfet de Draguignan fait une analyse sur le fond très détaillée des règles d'urbanisation du littoral entre le Rayol-Canadel et Saint Tropez en particulier pour pointer le manque de critères définis par le GST pour délimiter « les espaces proches du rivage » (EPR).

Il écrit notamment :

« La nouvelle délimitation des EPR proposée par le SCoT du GST n'est pas suffisamment justifiée ni motivée. La note technique présente des lacunes - comme un travail géomatique approfondi sur les visibilitées des prises de vues plus nombreuses illustrant les visites terrain (depuis la mer et la terre), une cartographie précise des limites des EPR - plutôt qu'un trait « à la main » sur une vue aérienne google-earth. Pourtant les enjeux de cette délimitation sont considérables pour la préservation du territoire du golfe et de son paysage (notamment en préservant les cônes de vue sur la mer mais aussi le couvert végétal si caractéristique du golfe avec ses pins parasols). L'article L121-13 du code de l'urbanisme indique que l'urbanisation en EPR doit être limitée. L'objectif est de préserver le littoral de l'urbanisation intense et de ses effets sur l'artificialisation des sols, mais aussi le paysage maritime qui fait du territoire du GST un territoire si attractif.

La délimitation des EPR doit donc être démontrée et justifiée et ne doit pas découler des PLU ni des projets en cours sur le territoire.

Les PLU du Rayol-Canadel et de Ramatuelle ont approuvé en 2016 et 2018 une nouvelle délimitation des espaces proches du rivage. Cette réflexion a été prise en compte et la nouvelle délimitation a été reprise par le SCoT du Golfe de Saint Tropez. Mais, cette délimitation par les PLU est contraire à la loi Littoral et à l'application jurisprudentielle qui en a été faite. Aussi, il convient de ne pas entériner ces délimitations au sein du Scot qui doit appliquer la loi Littoral et répondre aux observations du Préfet dans le cadre de la suspension de son caractère exécutoire. Cette délimitation ne répond pas aux observations faites par le Préfet qui l'ont conduit à suspendre le caractère exécutoire du SCoT. »

Qui pourrait mettre en doute des conclusions aussi réhabilitaires et définitives de la part des experts de l'Etat ?

Aussi nous donnons un avis très défavorable à la modification du SCoT proposée par la communauté de communes du Golfe de Saint Tropez.

Patrick Martigny

Résident secondaire / électeur au Rayol-Canadel sur mer

perelman marc <editions-passion@wanadoo.fr>

16/12/2021 15:57

extension maison

À jbenmamar@cc-golfedesainttropez.fr

Bonjour Monsieur,

je tente vainement de vous joindre depuis plusieurs jours.

Je souhaiterais en savoir davantage sur une annonce concernant une bande de 1 km de profondeur à partir du rivage interdisant toute extension de maison.

Merci de me rappeler si possible au numéro suivant : 06 37 46 75 55.

Cordialement,

Marc Perelman.

Le Rayol-Canadel,
le 14 décembre 2021

Philip et Frances Norris
12 Corniche de St Etienne
83820 Le Rayol-Canadel

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet: Enquête publique Modification de SCoT

Monsieur,

Nous nous rallions à l'avis favorable confirmé par la commune du Rayol dans la lettre du Maire Jean Plenat en date du 09 décembre 2021 sur la modification du SCoT du golfe de Saint-Tropez.

Si l'interprétation donnée par L'État devait être reprise par le SCoT et la construction est sévèrement restreinte dans les zones d'urbanisme du PLU, à notre avis cela aura un impact économique très négatif sur notre commune. On parle d'ouvriers, artisans, maçons, plombiers, peintres, électriciens, architectes, etc etc, qui vivent et travaillent tous au Rayol-Canadel. La valeur des propriétés risque de baisser, ce qui n'est l'intérêt de personne.

En plus, résidents du Rayol depuis plus de 30 ans, nous sommes très inquiets car un terrain que nous avons acheté en Zone UB et qui n'a pas encore été construit, est compromis dans son avenir si l'avis de la Préfecture est suivi. Ce terrain a été acheté pour assurer notre retraite et notre avenir au Rayol. Ce n'est pas seulement un point de vue personnel car il s'appliquerait à toute personne qui comme nous a acheté de bonne foi un terrain constructible mais pas encore construit – elle risque de tout perdre.

Nous sommes favorables au projet de SCoT sous réserve de la prise en compte des observations exprimés par notre maire Jean Plenat dans sa lettre du 09 décembre 2021.

Nous vous présentons nos meilleurs salutations.

Pa. Norris *JA. Norris*

Véra Vidon <veravidon@gmail.com>

13/12/2021 16:46

TERRAIN DU YOTEL

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Bonjour,

Nous espérons que ce terrain sera préservé et non constructible.

C'est le seul "buvard" qui est maintenu dans cette zone et, en cas de disparition, les inondations de plus en plus fréquentes que nous subissons, deviendront dramatiques.

Il y a déjà eu trop de catastrophes humaines et matérielles depuis quelques années.

De plus, qu'advient-il de la circulation qui est déjà impossible, ce golfe de St Tropez étant un cul-de-sac?

Que deviendront les espèces animales qui y vivent?

Il faut arrêter de détruire cette région.

Bien cordialement

Véra Vidon

Tel : 06 86 55 89 57

VERONIQUE QUENOT <quenot.v@live.fr>

15/12/2021 18:27

enquete scot

À scot@cc-golfedesainttropez.fr <scot@cc-golfedesainttropez.fr>

Bonjour

Ce mail pour vous indiquer que je suis opposée a la modification du SCOT du golfe de saint Tropez

Veronique QUENOT

5 Bd des ROCHES 83420 LACROIX VALMER

bIEN cdlt

Envoyé à partir de [Courrier](#) pour Windows

Enquête publique sur la modification N°1 du SCOT du Golfe de Saint-Tropez

Observations personnelles

Pour nos élus, la seule voie de développement du Golfe semble être le tourisme. Qui dit tourisme dit encore plus d'urbanisation. Qu'apporte t-il à notre territoire ?

- un territoire sous tension foncière entraînant des logements à des prix exorbitants qui ne permettent plus aux actifs de se loger dignement et localement,
- une densité exagérée de résidences secondaires dans le Golfe,
- des emplois saisonniers au détriment d'emplois pérennes,
- une saturation quasi permanente de la circulation,
- une mer de plus en plus polluée, avec un appauvrissement de la faune et la flore,
- un littoral artificialisé,
- une biodiversité en péril...

Attention de ne pas tuer la poule aux œufs d'or, car les touristes sont de plus en plus friands de territoires authentiques, protégés et naturels.

Pour ce qui concerne Cogolin, on assiste à un développement effréné des constructions ; plus de 1000 logements ces derniers mois. Alors pourquoi vouloir urbaniser en plus le terrain du Yotel ? Ce site, situé près du littoral, fait partie des «espaces proches du rivage» où les constructions doivent être limitées. Il faut au contraire préserver ce joyau de verdure. Avec le dérèglement climatique qui s'accélère, les risques d'inondation et de submersion marine seront aggravés.

Pourtant, le SCOT de 2006 avait considéré le site du Yotel comme un «espace littoral à enjeu de développement durable». Le nouveau SCOT voudrait le classer, en grande partie, comme «espace de développement urbain stratégique», ce qui signifie de nouvelles constructions vouées à rester fermées la majeure partie de l'année. Il faut que le terrain du Yotel soit entièrement classé comme «espace littoral sensible».

Par ailleurs, les espaces verts publics sont rares à Cogolin. Notre ville n'offre à ses enfants qu'un tout petit parc «urbain» de jeux (parc Marceau) qui n'a rien de verdoyant alors que la commune possède cet espace magnifique qu'est le Yotel ! Les «activités extra scolaires» des enfants de Cogolin ont lieu dans les bâtiments des écoles. Elles pourraient se dérouler dans ce lieu calme, verdoyant, proche de notre plage.

Enfin, ce terrain communal de plus de 13 ha, magnifiquement arboré, dernier havre de paix au fond du Golfe, est un bien public, joyau du patrimoine cogolinois. Il faut le sauvegarder et le transmettre aux générations futures. Nous n'avons pas le droit de les priver de ce patrimoine unique. D'autres voies alternatives sont possibles : ouverture de l'espace naturel à la population, utilisation du bâti existant à étudier.

Cogolin, territoire différent des autres, doit le rester et se tourner résolument vers un avenir durable avec un environnement protégé.

Il faut penser et agir pour le futur et non à court terme. L'intérêt général doit primer sur les intérêts de quelques privilégiés. Ce sont les résidents à l'année qui font vivre nos communes. Pensez à eux.

Y Grangeon

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU VAR

Le Rayol-Canadel, le 09 décembre 2021



MAIRIE DU
RAYOL-CANADEL
83820

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Téléphone 04 94 15 61 00

JP/FM/LM N° 1682
cabinet.maire@rayol-canadel.fr

Objet : Enquête publique Modification du SCoT

Monsieur,

La commune du Rayol-Canadel/Mer confirme son avis favorable sur la modification du SCoT objet de votre enquête publique, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- La commune du Rayol a, depuis toujours, élaboré ses documents d'urbanisme avec pour objectif de protéger notre paysage qui fait notre richesse. C'est ainsi que les 700 hectares de sa superficie sont répartis en 65% de zone naturelle, et 35% de zone urbanisée.
- Dans le secteur déjà urbanisé, les règles précédentes du POS imposaient des surfaces minimums pour construire :
- 1500 m² en UB
 - 2000 m² en UC
 - 4000 m² en UD

Cette règle, malheureusement supprimée par la loi ALUR, nous a permis de conserver un paysage magnifique qui donne à la commune l'aspect d'un grand jardin habité.

Dans notre PLU aujourd'hui nous avons fait figurer des règles très restrictives :

Pour l'emprise au sol :

- 20% en UB
- 15% en UC
- 10% en UN

Pour la hauteur : limitée à R+1 (sauf en UA)

Pour la surface non imperméabilisée du terrain :

- 50% en UB
- 60% en UC
- 70% en UN

Et sur les secteurs les plus sensibles nous avons ajouté des secteurs protégés inconstructibles. Notre paysage est ainsi parfaitement protégé.

- Nous acceptons d'annuler la ZAC de la Tessonnière qui sera mise en zone naturelle. Les limites de l'urbanisation correspondent donc aux limites des secteurs déjà urbanisés (UA, UB, UC, UN) et ces limites sont figées.

Il n'y aura donc plus d'extension de l'urbanisation.

- Les espaces proches du rivage (EPR) étaient délimités par la règle des 100 mètres. Les services de l'Etat nous demandent maintenant de considérer que les EPR vont jusqu'à la crête (entre 1km et 1,4km du rivage), c'est-à-dire qu'ils couvriraient toute la commune. Cette modification est envisageable en considérant que les règles de constructibilité dans les EPR ne s'appliquent pas dans les secteurs déjà urbanisés.

- La notion d'agglomération s'applique sur les secteurs déjà urbanisés du village, car les activités administratives, économiques, commerciales, touristiques et de service se répartissent sur toutes les zones déjà urbanisées et agglomérées.

Notre commune n'a pas de centre historique, ni de centre-ville, c'est un village-rue organisé de chaque côté de la RD559.

Particulièrement les commerces de bouche en zone UA (seulement 3 hectares), et les équipements publics et activités sur les autres zones, avec notamment dans les zones UB et UC :

- o Mairie, centre technique municipal, centre d'hébergement saisonnier, police municipale, salle des associations, école maternelle-élémentaire, city stade, salle omnisport, terrains de pétanque, cimetière et nécropole, hôtel restaurant Le Relais des Maures, Hôtel de la Plage, Hôtel des Silaques, Hôtel restaurant La Villa Douce, Hôtel restaurant du Bailli de Suffren, Hôtel les Terrasses du Bailli, Restaurant le Tropicana, Restaurant le Boukarou, Restaurant l'Ecrin, Agence Goy, Agence Malecki, 2 WC publics, Eglise Sainte Thérèse de l'Enfant Jésus, La Chapelle Notre Dame du Rosaire, Cabinet d'architecture Régis Martin, Cabinet d'architecture Jean De Ponfilly, Electriciquement votre, Philippe Léger (peintre), la Rayolaise des Travaux et autres artisans...
- La constructibilité s'applique donc dans les zones déjà urbanisées avec :
 - o Les constructions nouvelles sur les terrains non bâtis, il n'en reste que 30 sur ces zones, sur un total de 1530 logements existants. L'impact sera donc extrêmement faible.
 - o Les extensions sont autorisées, dans le respect des règles du PLU. Néanmoins nous ajouterons un % maximum par rapport à l'existant comme préconisé.
 - o Les réalisations d'aménagements et d'équipements d'intérêt général sont toujours autorisés en zone U comme en zone N.
 - o Nous ajouterons des secteurs protégés inconstructibles dans la bande des 100 mètres afin de protéger toujours plus le paysage du bord de mer.

La modification du SCoT, en tenant compte de ces observations, permettra donc, avec un EPR qui couvre toute la commune, et des limites d'urbanisation figées sur les zones urbanisées actuelles, de protéger totalement notre magnifique paysage, et de conserver notre aspect de grand jardin habité et de petite station balnéaire familiale.

Je vous présente mes meilleures salutations.

Le Maire,
J. PLENAT



JEAN DE PONFILLY ARCHITECTE DPLG

S.a.s.u. d'architecture au capital de 1.000 €

Au Rayol-Canadel sur Mer, le 10 décembre 2021

Monsieur le commissaire enquêteur

Révision du SCoT de la communauté de communes
du Golfe de Saint-Tropez

N/ Réf. : JPA / 211210

Objet : Enquête sur la révision du SCoT et réponse à
la lettre de Monsieur le Sous-préfet du Var

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Après lecture des documents mis à disposition au public, nous avons quelques observations à formuler. Tout d'abord, concernant notre commune en particulier, les limites sont très imprécises. Les plans sont à une trop grande échelle.

En tant que professionnel de la construction, je m'inquiète vivement pour les règles qui semblent se dessiner. Nous avons une commune qui peut s'enorgueillir de l'intégration des constructions dans cette nature exceptionnelle. Depuis des décennies, les services d'urbanisme ont œuvré pour limiter les constructions hors d'échelle et sans intégration. Ainsi, il n'y a plus de constructions de maisons et d'immeubles de plus de 2 niveaux, hormis les hôtels.

La disparition du Cos et des limites de surface des terrains constructibles aurait pu engendrer des catastrophes si la Mairie n'avait inclus dans les règlements du PLU du Rayol des règles propres à limiter au plus les morcellements de terrains et l'augmentations de la densité des constructions.

Nous, les habitants du Rayol sommes fiers d'habiter et de conserver notre cité jardin.

Nous devons cependant, dans une bonne intelligence permettre les transformations réfléchies de notre commune. De nombreuses constructions, la plupart datant des années 1970 demandent à être transformées pour s'adapter aux normes environnementales. Certaines doivent être démolies pour reconstruire avec les nouvelles directives climatiques.

Les règles actuelles du PLU, si elles sont contraignantes (emprises limitées, écarts par rapport aux limites de parcelles, surfaces perméables minimum imposées, volumes maximum autorisé, ...) font de notre cité un exemple de maîtrise de l'expansion de l'habitat.

Nous voulons conserver cette maîtrise et passer tout le village en EPR n'est acceptable que si la zone urbaine à prendre en compte correspond à toutes les zones U. Nous avons par ailleurs des espaces de respiration comme le haut de la commune, La Tessonnière, ...

La commune n'a pas à vrai dire de centre-ville puisque sans zone d'activité, sans entreprises, juste des artisans et quelques commerces disséminés dans la commune.

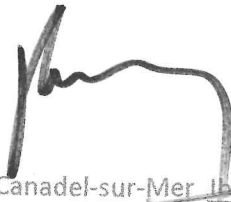
Il faut donc intégrer ces données pour permettre la vie du village et la poursuite de l'activité.

Figurer toutes les constructions et empêcher tout développement serait criminel pour notre population.

En vous souhaitant bonne réception

Cordialement

Jean de Ponfilly, architecte au Rayol



ARCANE

Association Rayol Canadel Nature Environnement

Association à but non lucratif régie par la loi de 1901

1 Avenue du Capitaine THOREL

83820 le Rayol-Canadel

arcane.rc@gmail.com

objet : Avis sur la sur la modification n°1 du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez

Monsieur le commissaire enquêteur

Les membres de notre association nous ont mandaté pour participer à l'enquête publique sur la modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale proposée par la communauté de communes du Golfe de Saint Tropez.

Nous nous sommes basés sur la lecture du rapport du sous-préfet de Draguignan (15/10/2021) ainsi que celui de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (2/11/2021) pour analyser le nouveau SCoT qui encadrera les règles d'urbanisation et d'environnement de notre commune du Rayol-Canadel.

Les observations et les conclusions des représentants de l'Etat sont un plaidoyer accablant contre la méthodologie utilisée par la communauté de commune pour définir les critères de qualification des zones sensibles du territoire du GST et pour l'évaluation des risques environnementaux associés à l'évolution de l'urbanisation.

C'est particulièrement flagrant sur la question des « espaces proches du rivage » (EPR). L'analyse faite par le sous-préfet de Draguignan sur la base du rapport de la DDTM du VAR s'appuyant elle-même sur les études de terrain de la DREAL PACA est claire et représente une base factuelle et argumentée incontestable.

Extrait des conclusions du sous-préfet de Draguignan dans son courrier du 15/10/2021

« La nouvelle délimitation des EPR proposée par le SCoT du GST n'est pas suffisamment justifiée ni motivée. La note technique présente des lacunes - comme un travail géomatique approfondi sur les visibilitées des prises de vues plus nombreuses illustrant les visites terrain (depuis la mer et la terre), une cartographie précise des limites des EPR - plutôt qu'un trait « à la main » sur une vue aérienne google-earth. Pourtant les enjeux de cette délimitation sont considérables pour la préservation du territoire du golfe et de son paysage (notamment en préservant les cônes de vue sur la mer mais aussi le couvert végétal si caractéristique du golfe avec ses pins parasols).

L'article L121-13 du code de l'urbanisme indique que l'urbanisation en EPR doit être limitée. L'objectif est de préserver le littoral de l'urbanisation intense et de ses effets sur l'artificialisation des sols, mais aussi le paysage maritime qui fait du territoire du GST un territoire si attractif.

La délimitation des EPR doit donc être démontrée et justifiée et ne doit pas découler des PLU ni des projets en cours sur le territoire.

Les PLU du Rayol-Canadel et de Ramatuelle ont approuvé en 2016 et 2018 une nouvelle délimitation des espaces proches du rivage. Cette réflexion a été prise en compte et la nouvelle délimitation a été reprise par le SCoT du Golfe de Saint Tropez. Mais, cette délimitation par les PLU est contraire à la loi Littoral et à l'application jurisprudentielle qui en a été faite. Aussi, il convient de ne pas entériner ces délimitations au sein du Scot qui doit appliquer la loi Littoral et répondre aux observations du Préfet dans le cadre de la suspension de son caractère exécutoire. Cette délimitation ne répond pas aux observations faites par le Préfet qui l'ont conduit à suspendre le caractère exécutoire du SCoT. »

Qui pourrait mettre en doute des conclusions aussi rédhitoires et définitives de la part des experts de l'Etat ?

Aussi nous donnons un avis très défavorable à la modification du SCoT proposée par la communauté de communes du Golfe de Saint Tropez.

Le Rayol-Canadel le 21 novembre 2021

Pour les membres de l'association
Jean BOUCHARD
Président
Association Rayol Canadel Nature Environnement (ARCANE)





Le Rayol, le 14 décembre 2021

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : Avis de l'Association des Amis du Rayol-Canadel (AARC) sur la modification n°1 du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté de communes du Golfe de Saint Tropez

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'AARC est une association loi 1901, agréée environnement, créée en 1980 à l'initiative de quelques résidents, ayant pour objet la défense et la protection de la nature pour préserver une qualité de vie et l'état naturel du site exceptionnel de la commune du Rayol-Canadel. L'AARC, première et plus importante association du Rayol-Canadel regroupe plus de 350 familles, dont l'acte fondateur fut de combattre avec succès la bétonisation du domaine Potez (aujourd'hui Domaine du Rayol, fierté de notre commune). L'AARC est affiliée à l'UDVN83 (Union Départementale du Var pour la sauvegarde de la Vie et de la Nature).

Pour donner notre avis, nous nous basons sur le rapport du sous-préfet de Draguignan du 15 octobre 2021 dans lequel nous découvrons ce nouveau SCoT et ses spécificités sur les règles d'urbanisme définies pour les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Pour plus de clarté, nous avons découpé notre texte en cinq paragraphes :

- Le premier paragraphe : Le non-respect de la loi Littoral par le SCoT
- Le deuxième paragraphe : Les ouvertures et les possibilités de construction en respectant la nature
- Le troisième paragraphe : La ZAC de la Tessonnière :
- Le quatrième paragraphe : Quelles conséquences pour le Rayol-Canadel ?
- Le cinquième paragraphe : L'avis de l'AARC

1. Le non-respect de la loi Littoral par le SCoT

Le SCOT approuvé a notamment été suspendu par le préfet du Var car il ne respectait pas les dispositions de la loi Littoral.

La loi Littoral, dans ses dispositions issues de la loi ELAN du 23 novembre 2018, distingue trois zones : le territoire communal dans son ensemble, les espaces proches du rivage (EPR)

et la bande des 100 mètres située le long du rivage pour leur appliquer un régime plus ou moins rigoureux.

Ces trois niveaux de contrainte s'articulent en poupées russes :

- Sur tout le territoire de la commune littorale, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme impose que l'extension de l'urbanisation se fasse en continuité avec les agglomérations et villages existants,
- Des restrictions supplémentaires s'ajoutent dans les espaces proches du rivage (EPR) pour lesquels l'article L.121-13 prescrit une urbanisation limitée, subordonnée à des justifications particulières dans le PLU,
- Incluse dans les espaces proches du rivage, la bande des cent mètres fait l'objet des sujétions les plus fortes : non seulement l'extension d'urbanisation doit être limitée mais l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme y interdit les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés.

Première précision importante :

Le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme. La loi Littoral ne fait donc pas obstacle à l'agrandissement d'une construction isolée dans les espaces proches du rivage.

Deuxième précision :

La loi ne définit pas ce qu'est un espace proche du rivage. Il est en effet impossible de formuler, compte tenu de la diversité du territoire, une définition unique et intangible de ces espaces. La jurisprudence a permis de mieux cerner cette notion au travers de plusieurs critères : la distance par rapport au rivage, la visibilité aussi bien du rivage que de l'intérieur des terres (Co visibilité), le relief, la configuration ... Distance et surtout Co visibilité sont les critères les plus importants.

Troisième précision :

Les dispositions de l'article L .121-8 du code de l'urbanisme sont applicables à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale. Elles impliquent, d'une façon générale, que les constructions peuvent être autorisées en continuité avec les zones déjà urbanisées caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations. L'exigence de continuité avec les agglomérations et villages existants ou les espaces déjà urbanisés est directement applicable à toutes les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol. Est sans incidence la circonstance que le PLU aurait ouvert à l'urbanisation la zone dans laquelle se situe le terrain d'assiette : donc peu importe le zonage du PLU, ce n'est pas parce qu'un terrain est en zone UB, UC ou UD qu'il doit être regardé comme inclus dans l'agglomération au sens de la loi Littoral. Il peut parfaitement être situé dans une zone d'urbanisation diffuse.

2. Les ouvertures et les possibilités de construction en respectant la nature

La lecture du rapport du Sous-Préfet de Draguignan permet des ouvertures et des possibilités de construction en respectant la nature :

- En se basant sur la page 18 du rapport du sous-préfet de Draguignan, il est précisé que : « *La délimitation en espaces proches du rivage n'empêche pas la réalisation de projets et le développement du territoire mais elle encadre l'urbanisation (extension limitée) afin de préserver la qualité du territoire et de ses paysages maritimes* »
- En se basant sur la page 34 du même rapport : « *La "peau végétale" au-dessus des secteurs urbanisés, doit être prise en compte pour affiner la notion de continuité paysagère dans les EPR* ». L'auteur du concept « Peau Végétale » est un paysagiste Conseil de l'Etat, auprès du préfet du Var.

C'est cette ouverture que nous retenons et qui nous permet d'avoir une vision optimiste et généreuse pour l'application de ces règles à la commune du Rayol Canadel.

Ce concept de peau végétale est une mesure à appliquer pour protéger l'environnement.

Ceci permettra de continuer tout le travail qui a été fait pour conserver à notre village l'aspect d'un « grand jardin habité ». C'est une réussite que tout le monde nous envie et qui fait du Rayol un des rares villages préservés sur cette Côte... jusqu'à aujourd'hui.

3. La ZAC de la Teissonnière :

La ComCom persiste et signe malgré deux décisions du Conseil d'Etat classant la ZAC en site remarquable, et implante sur cette portion du territoire un « site de développement pour les résidences principales ». Point heureusement relevé par le préfet dans sa nouvelle lettre d'observations (page 4) :

« Sur la commune du RC, l'identification d'un site de développement pour les résidences principales sur la ZAC de la Teissonnière avec une limite d'urbanisation qui anticipe une extension de l'agglomération est contestée au motif qu'elle entre en contradiction avec la Loi Littoral et la jurisprudence récente. »

L'AARC ne peut que s'opposer à cette urbanisation sur le site de la Tessonnière.

4. Quelles conséquences pour le Rayol-Canadel ?

La commune du Rayol-Canadel Pramousquier à la particularité de s'être développée dans une bande de plus de 3 km de long située entre la mer et la ligne des crêtes des collines. Son agglomération est principalement constituée de 2 lieux dits : Pramousquier et le Canadel et d'un village central au Rayol. Cet ensemble est relié par des constructions diffuses le long de la D559 sur une profondeur variable.

Jusqu'à ce jour, la densité végétale et l'espacement des constructions a permis de maintenir une apparence sauvage du paysage, que ce soit vue de la mer ou de l'intérieur et tous les habitants y sont profondément attachés.

De ce fait, il est évident que, compte tenu de la topographie de la commune, la Co visibilité entre le rivage et l'intérieur des terres s'étend grosso modo jusqu'à la ligne des crêtes. Ce

point est parfaitement expliqué dans une des annexes au courrier du préfet adressé au Président de la ComCom avec des explications graphiques, étude établie par une experte paysagiste, conseil de l'Etat.

Compte tenu des précisions apportées supra sur les EPR, il est donc faux de dire, comme le relate un avis lu parmi les observations, que :

« Ainsi toute nouvelle construction ou extension serait interdite, seules les démolitions suivies d'une reconstruction seraient possibles. Or de nombreuses habitations rayolaises datant des années 1960 et 70 qui auraient besoin de réhabilitation et d'agrandissement verraient leur valeur baisser si l'acquéreur n'y avait plus aucun droit »

Il est également juridiquement erroné de considérer que la totalité du territoire rayolais constitue une seule agglomération. Cette notion s'apprécie in concreto : agglomération oui sur le centre village, zone UA et une partie de la zone UB peut être, mais certainement pas en zone UD... Il existe des zones d'urbanisation diffuse sur le territoire de la commune. L'agglomération du Rayol-Canadel reste à préciser exactement.

5. L'avis de l'AARC

L'AARC, en sa qualité d'Association de défense de l'environnement et du cadre de vie ne peut que se féliciter de la vigilance du Préfet et dit non à la modification n°1 du SCoT.

Nous ne pouvons approuver un SCoT qui :

- Réitère la volonté d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs couverts par la ZAC de la Teissonnière
- Ne définit pas avec suffisamment de précision les EPR et ne décrit pas l'urbanisation future du Rayol-Canadel. On ne saurait considérer que le Rayol-Canadel constitue une agglomération au sens de l'article L.128 du code de l'urbanisme
- Enfin ne permet pas d'avoir une idée précise sur l'impact réel que pourrait avoir ce nouveau SCOT sur la commune et son environnement ainsi que des contraintes vis-à-vis de propriétaires qui pourraient se sentir spoliés.

Il s'agira d'inventer, en concertation avec les différents acteurs (municipalité, spécialistes en architecture et en paysages reconnus par l'Etat, associations) un mode de développement territorial, respectueux de notre rapport si fécond avec l'Environnement proche et qui nous permettra de répondre aux éventuelles sollicitations que le monde de demain nous réserve.

Nous vous adressons, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos meilleures salutations et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Jean-Luc Tardy, Président de l'AARC pour le Conseil d'Administration



Modification n° 1 du SCot du Golfe de Saint Tropez

approuvé par le Conseil Communautaire le 2 octobre 2019

Enquête publique note déposée au Commissaire enquêteur permanence du 9 décembre 2021

Préambule

Dans le cadre du contrôle de légalité, le caractère exécutoire du SCoT a été suspendu par décision préfectorale du 20 décembre 2019, principalement au **motif** de sa **non-conformité avec les dispositions de la Loi ELAN et de la loi Littoral**.

Le projet de modification consiste à **préciser la définition des « secteurs déjà urbanisés »** au sein des communes littorales et à en modifier la liste (identification de nouveaux secteurs suite à reclassement, suppression et ajustement cartographique de périmètres)

La définition et l'identification des zones urbaines en distinguant « agglomérations », « villages » et « secteurs déjà urbanisés (SDU) » au sens de la loi Littoral ;

- la suppression des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » ainsi que demandée par les nouvelles dispositions de la loi Littoral issues de la loi ELAN ;
- la délimitation des « espaces proches du rivage » ;
- la définition des limites d'extension de l'urbanisation des communes littorales.

La loi ELAN crée les « **secteurs déjà urbanisés** », nouvelle forme urbaine entre le village et la zone d'urbanisation diffuse, au sein desquels une densification est permise

Le projet de modification vise à clarifier l'intégration de ces nouvelles dispositions introduites dans la loi Littoral en précisant la définition des « **secteurs déjà urbanisés** » au sein des communes littorales et, il modifie la liste de certains de ces secteurs (identification de nouveaux secteurs suite à reclassement, suppression et ajustement cartographique de périmètres).

- Secteurs déjà urbanisés : Définition

- Article L.121-8 du code de l'urbanisme, alinéa 2 : « 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'objectif de la modification n°1 du SCoT est donc de mettre en conformité le document avec les dispositions législatives précitées, afin de permettre la levée de la suspension.

[Avis MRAe du 2 novembre 2021 sur le projet de Modification n1 du SCot](#)

La MRAe recommande de reprendre l'évaluation environnementale du projet de modification en démontrant la prise en compte des enjeux du territoire et en procédant à une analyse de ses incidences sur l'environnement.

Dans le cadre de la reprise de l'évaluation environnementale du projet de modification, la MRAe recommande de démontrer que **les évolutions apportées aux « secteurs déjà urbanisés »** ont pris en compte les enjeux environnementaux du territoire et respectent les critères définis par l'objectif 26 du document d'orientations et d'objectifs.

Les modifications des objectifs 8, 26 et 46 du DOO

Les documents d'urbanisme précisent et délimitent chacun des espaces sur la base des localisations suivantes :

Sont identifiés et localisés sur le schéma des paysages et de l'accueil du développement futur par le SCoT comme espaces littoraux sensibles

Pour la Commune de La Croix Valmer ont été identifiés comme « secteurs déjà urbanisés »

- *Les espaces bâtis de la Bouillabaisse, de Vergeron et de Sylvabelle

- *Les espaces compris à l'intérieur des espaces proches du rivage et non identifiés et localisés par le SCoT en tant qu'espace littoral sensible ou espace littoral de développement, sont des espaces littoraux neutres.*

Secteurs identifiés comme « espace littoral sensible » à préserver du développement urbain. **Pour la Commune de La Croix Valmer ont été identifiés comme « espace littoral sensible »**

- *Les espaces bâtis de la Bouillabaisse, de Vergeron, de Sylvabelle, d'Héraclée et de Gigaro.

Délimiter agglomérations, villages et hameaux existant et définir les modalités d'accueil du développement par extension objectif 26 DOO

Agglomérations existantes

La Croix Valmer

Autres secteurs déjà urbanisés

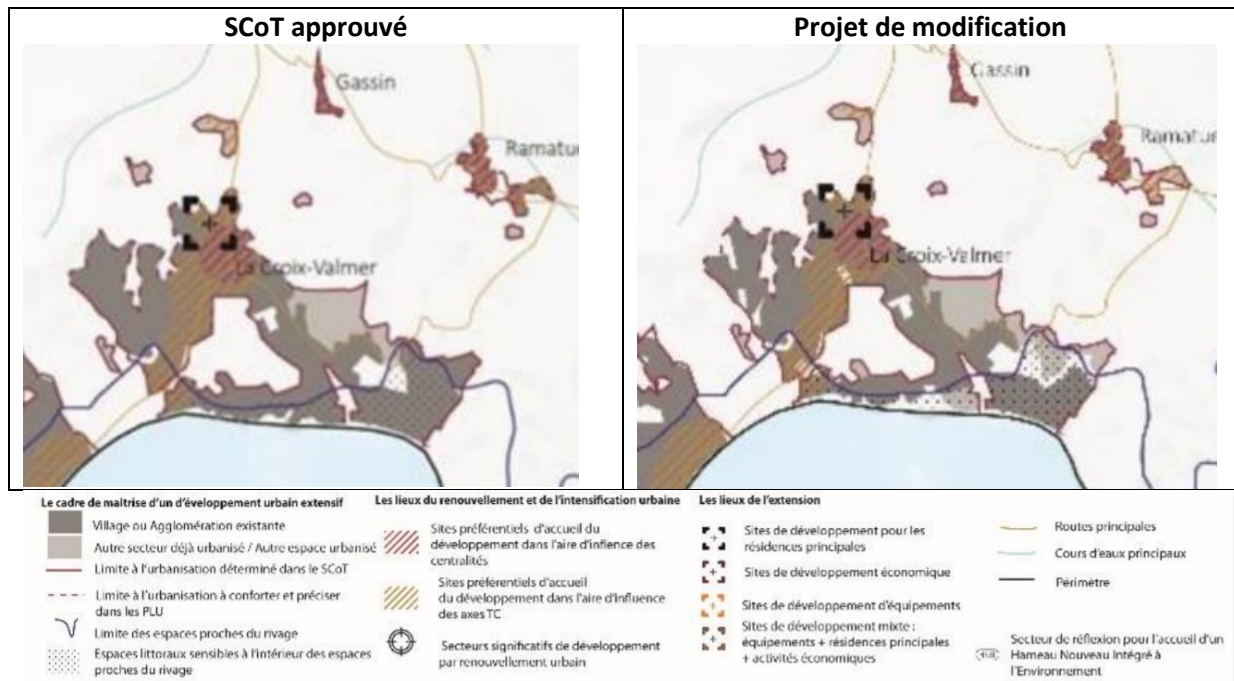
Le hameau du Brost à la Croix Valmer

La Vallée Haute à la Croix Valmer

Remarques : La Vallée Haute « autre secteur déjà urbanisé » devrait être aussi classé en espaces littoraux sensibles

PPA Préfecture : La qualification de SDU de Hameau du Brost est contestée au regard du caractère diffus et exclusivement résidentiel du secteur.

Schéma de l'accueil du développement futur dans le SCot du Golfe de Saint Tropez

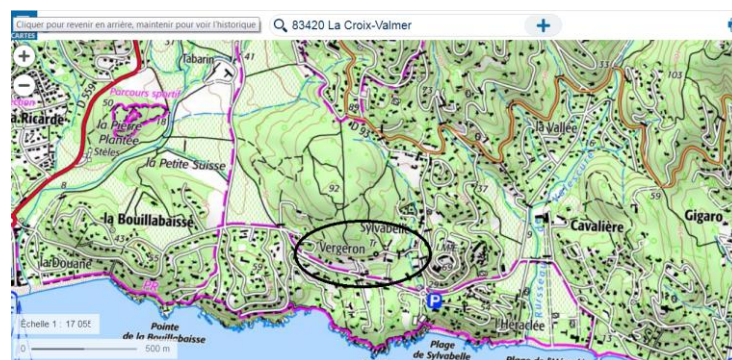


Le SCot approuvé le 2 octobre 2019 indiquait une zone agglomérée continue le long du bd du Littoral incluant les secteurs Vignes du Roi, Bouillabaisse, Vergeron, Sylvabelle, Héraclée et Ensemble Gigaro et indiquant les secteurs au sud de cette vois comme secteur sensibles

Le projet de modification du SCot reclasse ces secteurs sortis de la zone agglomérée en secteurs déjà urbanisés et « espaces littoraux sensibles ».

Le secteur du Vergeron identifié dans le Scot approuvé comme secteur aggloméré et dans le projet modification restant comme secteur aggloméré au nord du Bd du littoral alors que le sud devient un secteur déjà urbanisé et sensible.

La zone au nord du bd du Littoral n'a pas une densité d'urbanisation qui peut la classer en agglomérée. (voir vue géoportail)

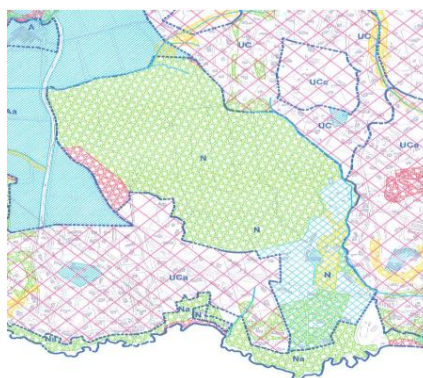
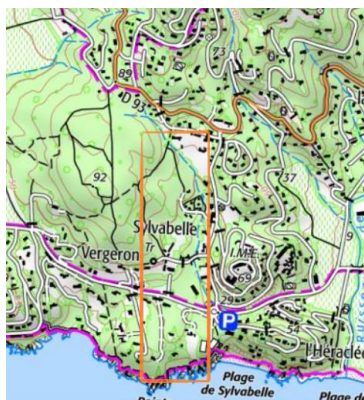


Le Scot de 2006 indiquait à cet endroit une coupure d'urbanisation que le PLU de La Croix Valmer de 2007 n'a pas repris.

Le jugement du TA de Toulon de 2009 a imposé à la Commune d'inscrire dans son PLU cette coupure qui devait être défini dans les cartes par un tracé nord/sud incorporant le secteur littoral jusqu'à la mer. Depuis le jugement, les différentes municipalités n'ont pas inscrit et

matérialisé cette coupure dans une modification du PLU. Il a fallu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2010 prononçant la révision du PLU pour voir inscrit au point 3 de la révision générale « Mise en place de la coupure d'urbanisation du Vergeron suite au jugement du tribunal administratif en date du 2 juillet 2009 ».

Cette inscription plutôt dans le temps aurait évité, que cette zone soit classée sous régime RNU avec toutes les conséquences qu'on a connues avec les travaux réalisés sur cette zone dans la propriété de la Villa Louise: édification d'un mur de clôture ne respectant pas le règlement d'urbanisme, création d'une hélisurface dans une zone EBC. Cette dérive s'est également constatée dans l'extension de la Villa Louise avec l'édification de murs intérieurs.



Le Rapport de présentation de la modification 1 du Scot justifie la non prise en compte de la coupure du Vergeron par :

Le SCoT approuvé pose une définition des coupures d'urbanisation : « Ces espaces constituent des espaces à dominante naturelle et agricole jouxtant directement le rivage et marquant une rupture significative dans le continuum urbain littoral. »

Sur les bases de cette définition, le SCoT approuvé en 2019 n'a pas reconduit la coupure d'urbanisation qui avait initialement été identifiée dans le SCoT de 2006 sur le secteur du Vergeron à la Croix-Valmer. Ce choix a été justifié dans le tome 5 du rapport de présentation :

« La coupure du Vergeron, en partie urbanisée et initialement identifiée par le SCoT de 2006 sur la commune de la Croix-Valmer, ne correspond plus à ces critères par la présence d'une urbanisation diffuse coupant le caractère contiguë au rivage. Les espaces agro-naturels en arrière de cette coupure restent toutefois préservés au titre des espaces naturels et agricoles. »

Il est par ailleurs rappelé que le SCoT n'est pas tenu de protéger toutes les coupures d'urbanisation.

Enfin, dans jugement n°1904426 en date du 18 juin 2021, le Tribunal Administratif de Toulon a conforté le SCoT approuvé dans sa protection des coupures d'urbanisation sur son territoire.

Le projet de modification vise à renforcer la justification de la suppression de cette coupure d'urbanisation, en ajoutant un élément d'analyse cartographique dans le tome 5 du rapport de présentation.



Effectivement, le Scot n'est pas tenu de représenter toutes les coupures d'urbanisation puisque elles doivent être impérativement matérialisées dans le PLU de la Commune.

Mais le Scot ne doit pas non plus justifier la disparition d'une coupure qui par sa non inscription a fragilisé l'équilibre de ce secteur, risque de l'accentuer si il n'est pas mis en place une protection forte !

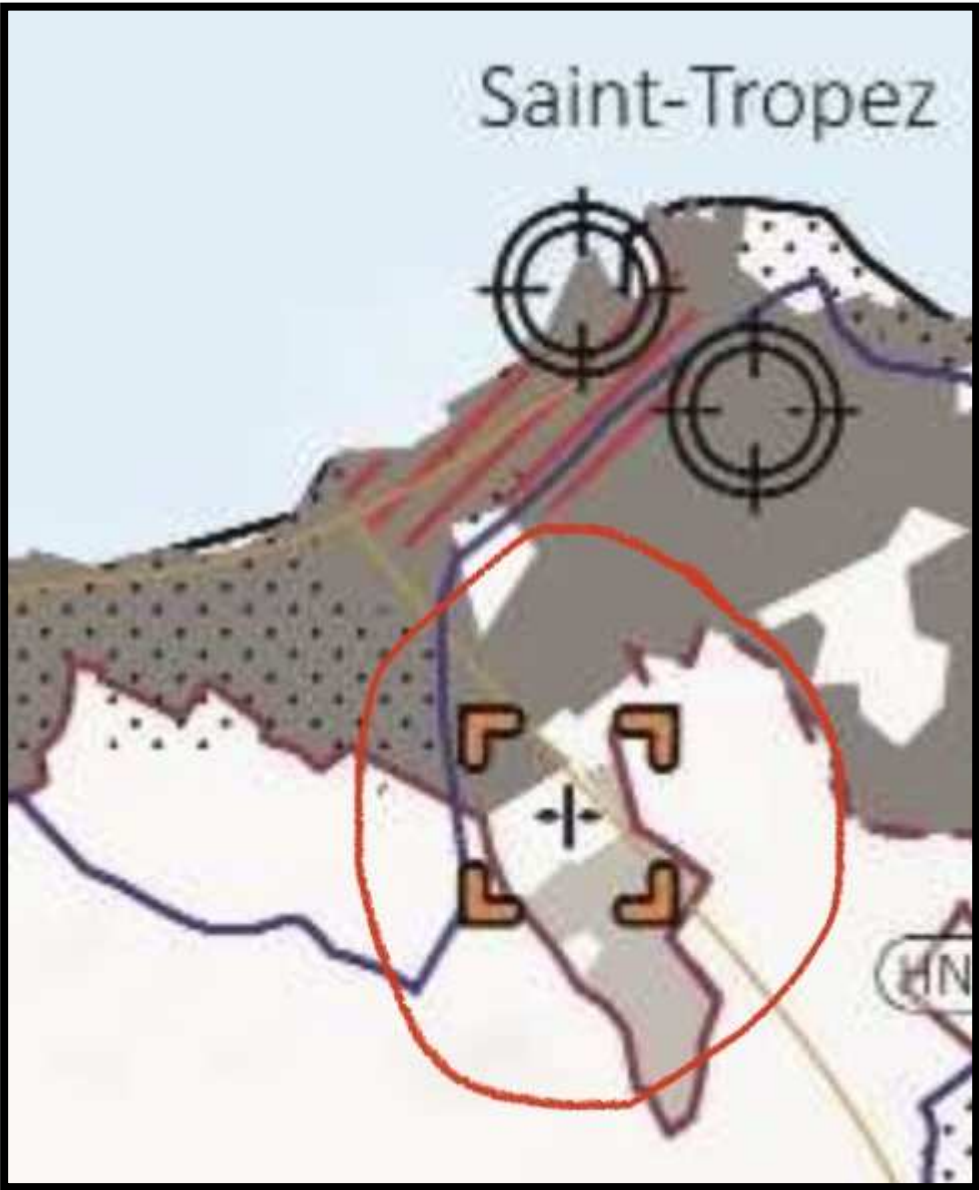
Remarques du Préfet sur Les Coupures d'urbanisation

Courrier_Prftet_ContrleLgalit_SCoTGST_20_dcem...

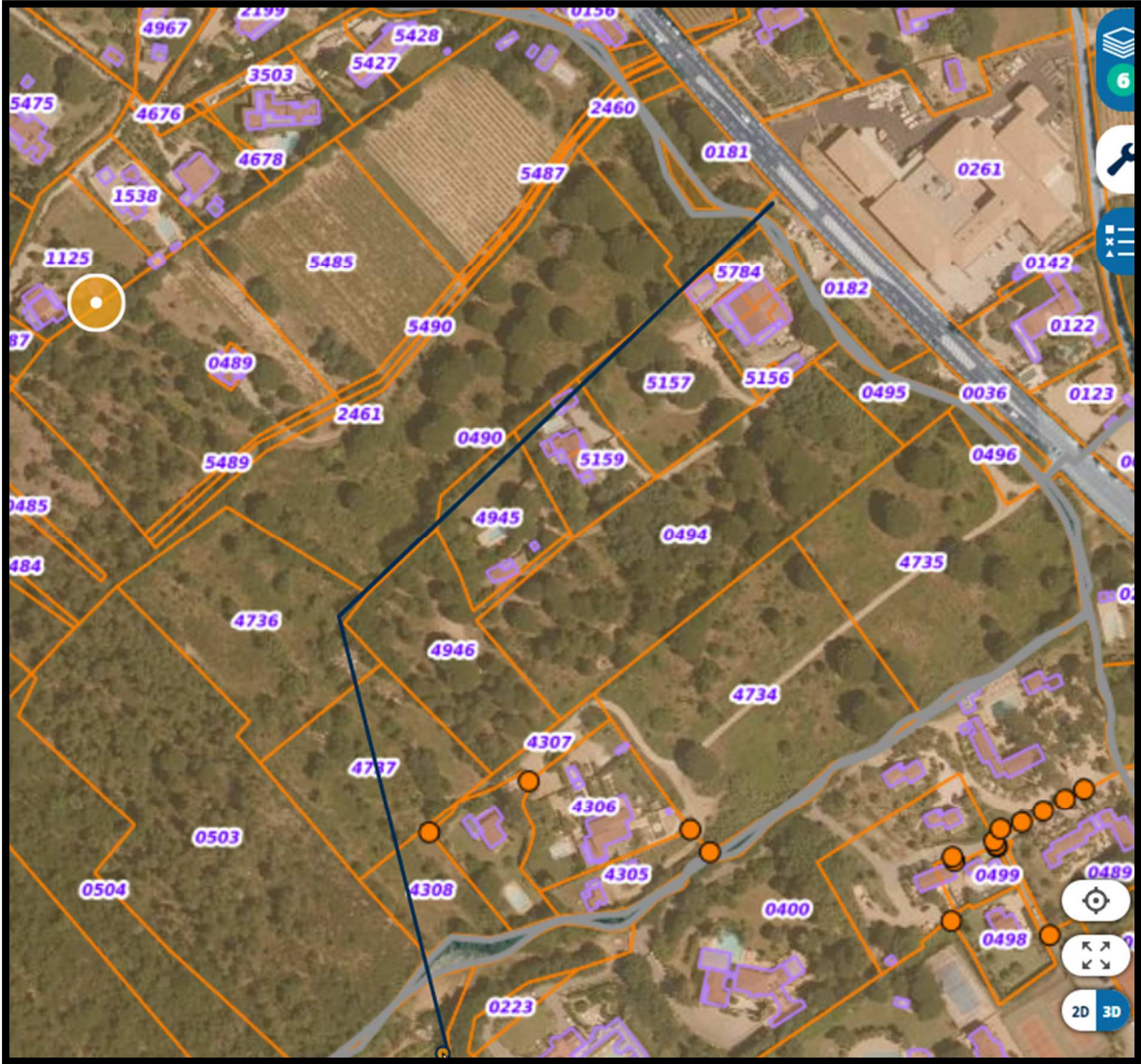
L'avis de l'Etat précité souligne l'évolution non motivée des coupures d'urbanisation des secteurs de Parigon et de Vergeron sur les communes de Cavalaire sur mer et La Croix Valmer

La page 11 du tome 5 du RP justifie la suppression de la coupure de Vergeron par la présence d'une urbanisation diffuse. Or, il n'y a que quelques habitations qui ne remettent pas en cause le caractère naturel du couloir de verdure composant la coupure. Ce secteur par ailleurs n'est pas plus urbanisé que le secteur d'Héraclée, qui est maintenu en coupure d'urbanisation. La justification de la suppression n'est pas suffisante.

SUPPORT AUX OBSERVATIONS CONCERNANT LA LIMITE DE L'« AUTRE ESPACE URBANISE » IDENTIFIE DANS LE SCHEMA D'ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT FUTUR.



Cartographie support des observations de Mme Dagnan



Cartographie support des observations de Mme Dagnan



alfredo.fumagalli <alfredo.fumagalli@wanadoo.fr>

6/12/2021 14:38

SCOT

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Nous nous insurgons contre d'éventuels changements du SCOT à propos du Yotel. Ce lieu doit être absolument préservé, ultime espace de biodiversité dans le golfe. Le réchauffement climatique qui s'avance à grands pas suffit à altérer une nature que nous devons absolument défendre.

Il est du devoir de toutes les autorités locales et des citoyens de prendre conscience de l'absolue nécessité de garder intacte le patrimoine existant. Le rehaussement des eaux, la détérioration des arbres, la pollution de l'air, etc. etc. suffisent à la destruction d'un monde qui devient de moins en moins vivable. Il appartient à tous les citoyens et toutes les autorités d'arrêter cette catastrophe qui nuira inévitablement plus à nos enfants qu'à nous dont l'existence est comptée. Il est de notre devoir ainsi que du vôtre d'agir et dans l'urgence.

Certains de votre compréhension nous vous souhaitons un bon travail pour une activité qui nous concerne tous.

Mme et Mr A.FUMAGALLI



Garanti sans virus. www.avast.com

03 12 2021

Georges GONTIER
22 Chemin de Faucon
83310 Cogolin

Contribution à l'enquête sur le scot

Communauté de communes
du Golfe de St Tropez
2 rue Blaise Pascal
83310 Cogolin

Monsieur , Madame

Dans le cadre de l'enquête public concernant le Scot , je souhaite apporter ma contribution . Il est surprenant que le Scot de 2019 soit remis en cause et nécessite un nouveau travail concernant les point déjà définis . Je suis membre de Sauvons le Yotel , cet ensemble verdoyant , et à ce titre j'attends de votre nouvelle étude et enquête que ce site soit préservé de toute construction et reste une espace de loisir qui permettent à tous de pouvoir profiter de la verdure que nous offre le Yotel. Qui reste le seul au milieu de l'urbanisation actuelle . **Espace en grande partie naturel enclavé entre des voies de communications saturées pratiquement tout au long de l'année, sans pistes cyclables ou de liaisons entre elles** . De plus il nous semble avoir compris que des préservations de construction jusqu'à 100 m des rivages de la mer étaient assurées , ce qui met le yotel dans les limites de ses garanties d'espace de litoral sensible , d'autant que ce terrain est inondable

convaincu d'attirer votre attention sur mes sollicitations
je vous assure de ma considération distinguée

Georges GONTIER



Jean-Christophe LANTERI <jcbea83@gmail.com>

13/12/2021 16:42

Contribution à l'enquête publique sur le projet de modification n'1 du SCOT Golfe de Saint-Tropez

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Terrain communal dit "du Yotel" ou de l'ancien hippodrome de Cogolin .

Cet site exceptionnel quasi naturel proche du rivage enclavé entre 3 marinas hyper bétonnées constitue le seul espace de respiration bordé par le Carrefour de La Foux qui est, une grande partie de l'année exposé à la Pollution due à une circulation pléthorique non maîtrisée.

On ne peut, sans commettre une erreur irrémédiable d'appréciation, le laisser être encore urbanisé.

Sacrifier cette zone aux appétits commerciaux

Ne pas préserver le paysage naturel et sa biodiversité.

Ne pas protéger cette zone humide diminuant la vulnérabilité de ce secteur face aux inondations et à la menace d'une submersion marine,

serait tout simplement ignorer le principe instauré par la Loi Littoral d'extension limitée de l'urbanisation et serait contraire aux orientations du DOO qui recommande " la maîtrise de la densification sur les secteurs sensibles " .

Un classement de cette zone entière en espace littoral sensible s'impose de lui même.

Vous remerciant par avance de prendre ces observations en considération

À Cogolin

Le 13 décembre 2021

Béatrice Lanteri

JP BAUDRY <jpbaudry2@wanadoo.fr>

8/12/2021 15:45

Projet de SCOT n° 2 GOLFE DE ST TROPEZ

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'apprends avec stupeur que l'état, par le biais de la préfecture, envisage de considérer comme inconstructible la totalité de la commune du Rayol Canadel.

Je pense qu'il s'agit d'un gag et non pas d'un projet farfelu et complètement hors des réalités du terrain.

Je vous demande donc de prendre en considération mon opposition catégorique à cette modification du SCOT et par conséquent du PLU.

J'espère bien que l'administration montrera un peu de bon sens et ne donnera pas suite à cette absurdité.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de mes sentiments malgré tout déferents.

Jean-Paul BAUDRY
39, Les Mas du Canadel
83820 RAYOL CANADEL
Tél. 06 13 12 48 30
Mail : jpbaudry2@wanadoo.fr

Jerome Leclercq <jleclercq.pdl@gmail.com>

14/12/2021 15:32

Enquête publique SCOT de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez

À scot@cc-golfedesainttropez.fr • jerome leclercq <jleclercq.pdl@gmail.com>

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai découvert avec intérêt la position du représentant de l'Etat, monsieur le sous-préfet de Draguignan, concernant le SCOT et je me réjouis de voir enfin les pouvoirs publics exiger le respect des lois et des textes concernant l'urbanisation des zones proches du littoral.

Habitant du Rayol Canadel, avec de nombreux concitoyens nous avons contesté le PLU adopté en 2016 pour ses nombreux manquements aux règles, notamment la définition des EPR mais nous n'avons malheureusement pas été suivis par les tribunaux sur l'ensemble du dossier. Cela a permis de multiplier les constructions au cours des dernières années et de concevoir des projets destructeurs de notre environnement exceptionnel.

Si le maire du Rayol-Canadel, dans le courrier qu'il vous a adressé, s'engage à annuler la ZAC de La Tessonnière et à la classer en zone naturelle, ce n'est pas par bonté d'âme ou par un désir soudain et farouche de préserver l'environnement dans sa commune mais tout bonnement parce que les tribunaux et la plus haute juridiction de l'Etat lui en ont fait l'obligation.

Ceci montre qu'il faut être inflexible et d'une précision absolue dans la rédaction d'un texte aussi important qu'un SCOT. De nombreuses zones sensibles sont menacées, pas simplement au Rayol-Canadel et à Ramatuelle, il y a aussi le terrain du Yotel qui attire tant de convoitises et qui nécessite une préservation absolue. C'est une question qui va bien au-delà de la seule problématique du Golfe de Saint-Tropez et de ses habitants, c'est une pièce d'un immense puzzle qui dessine le monde que nous laisserons à nos enfants.

Je souhaite donc que, vous appuyant sur les observations du sous-préfet et de la DDTM et au regard des enjeux, vous donniez un avis défavorable au projet soumis à consultation.

Avec mes salutations respectueuses,

Jérôme LECLERCQ
3, avenue des anglais
83820 LE RAYOL CANADEL

Joëlle Anziani <anziani.joelle@orange.fr>

14/12/2021 10:33

enquête publique

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Joëlle Anziani
46 avenue Foch
83990 Saint-Tropez

d'enquête,
Saint-Tropez

Monsieur le Président de la commission
Communauté de communes du Golfe de
83310 COGOLIN

Objet : enquête publique sur le projet de modification n° 1 du SCOT DU Golfe de Saint-Tropez.

Monsieur le Président,

J'habite Saint-Tropez, mais fait partie bien sûr de cette communauté de communes qui est l'avenir de nous tous.

Je suis tout à fait désolée que ce projet ne prévoit pas la protection **complète** du site de « l'Ancien Hippodrome ».

Il faut arrêter la bétonisation du fond du golfe.

Ce dernier ne pourra qu'en tirer profit en gardant son caractère naturel propice à attirer les touristes !

Quel est l'intérêt de voir des immeubles aux volets clos et sans vie à longueur d'années ?

Merci de prendre en considération mon attachement à la protection de ce site pour l'avenir de nos enfants.

Recevez, Monsieur le Président, mes respectueuses salutations.

Saint -Tropez le 14 décembre 2021
Joëlle Anziani

-
- Modification du SCOT.pdf (125 KB)

lomoreaux <lomoreaux@free.fr>

15/12/2021 15:51

Contribution enquête public

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête public concernant le Scot :

Tout d'abord le terrain de l'hippodrome dit du YOTEL qui constitue le dernier espace commun et naturel du golfe ne doit pas être urbanisé. Il devrait impérativement être classé en espace sensible et devrait être rendu au patrimoine communal et rendre l'accès au public afin qu'il puisse profiter de ce parc remarquable et de ces infrastructures existantes.

Ce point précis étant évoqué , je me permettrai d'y ajouté un avis général défavorable à ce projet de scot qui constitue, à cet état, un projet de dévastation annoncé au profit d'unique intérêts économiques qui se réduisent à la spéculations immobilières et agricole (vigne essentiellement).

Et il n'y a pas que ce petit bouquet d'arbres de menacé dans ce projet il y a tous les secteur encore boisées du littoral ainsi que les dernières collines alentours ou de nombreux espace boisés sont passé en agricole .

Merci de votre attention .

Laurent MOREAUX

Le Figaret

537 ch.de magnan

83310 LA MOLE

Consultation Publique sur la révision du SCOTT
de la communauté de communes du Golfe de Saint Tropez

Contribution de Mme et Mr Lhéritier, propriétaires au Rayol Canadel : parcelle ZA 85

La révision du SCOTT proposée par les élus locaux fait suite à la demande du préfet principalement de limiter les développements urbains , préserver les coupures vertes ,respecter la loi littorale et la loi Elan .

Cette action est d'autant plus importante que le SCOTT s'impose aux PLU et PLUI pour la définition des espaces à urbaniser.

Or il nous semble que le projet proposé ne répond que partiellement à ces objectifs

Les documents proposés à la consultation publique sont particulièrement confus et cartographiquement peu précis. Il est illusoire d'obtenir une définition exacte des limites de constructibilité en l'absence sur les documents de la trame du parcellaire cadastral principalement sur les zones de contestation.

L'évaluation des documents nécessitent soit une connaissance approfondie en urbanisme et géographie urbaine soit un investissement en apprentissage et formation qui n'est pas à la portée de tous.

Une nouvelle fois la technicité des documents produits rend illusoire la notion de consultation publique . les avis ne peuvent être donné que par des « sachants »

Pour les communes concernées par la loi littorale, l'extension urbaine n'est permise qu'à l'intérieur des périmètres urbains existants.

Ceci favorise les communes qui ont déjà un étalement urbain important. La densification résultante va inmanquablement agir sur les valeurs foncières et immobilières et évacuer encore plus toute possibilité de loger sur place la population locale active. Les nouveaux textes sur la non artificialisation de sols nouveaux va encore accélérer le processus .Les opérations de démolition reconstruction induites par cette nouvelle législation va accélérer la transformation du paysage social de la région. La communauté de communes va perdre sa population active, et gagner une population de résidents secondaires .Ceci nous semble contraire aux objectifs du SCOTT.

L'interprétation de la loi littorale

Le Scott dans son interprétation initiale fixait une limite de l'ordre du kilomètre pour son application.

Le préfet dans l'application jurisprudentielle de la co- visibilité invite à inscrire de nouvelles limites plus larges allant jusqu'aux crêtes le long des rivages ou de zones résultant d'études précises sur le terrain.

En ce qui concerne Le Rayol Canadel ,compte tenu de la topographie la quasi-totalité du village est visible depuis la mer et se trouve soumise à la loi littorale .

Pour la Commune du Rayol, il importe que la zone de développement urbain couvre bien la totalité du territoire actuellement urbanisé et ne se limite pas à la seule zone de commerces centraux .

L'histoire urbanistique du village crée à l'origine sous le forme de lotissements successifs fait qu'il n'existe pas de véritable centralité et que le développement urbain ne peut se faire que par une densification , certes limitée par les contraintes définies par le PLU, mais sur l'ensemble de la zone urbaine

Il importe donc que dans le SCOTT futur

la zone de développement urbain du Rayol prenne en compte la totalité du village et non la seule partie située près de la route départementale ;

les zones qui ont été identifiées comme urbaine hors du champ de covisibilité lors de l'étude du PLU sur la zone de la Tessonnière soient réintégrées dans les espaces urbains

il soit prévu des zones permettant la mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables inscrit en priorité dans le texte mais non traduit dans les plans

Observation dans le cadre de l'enquête publique du SCOT

De Mr YAVROUYAN

Accompagné de Philippe BAFFERT

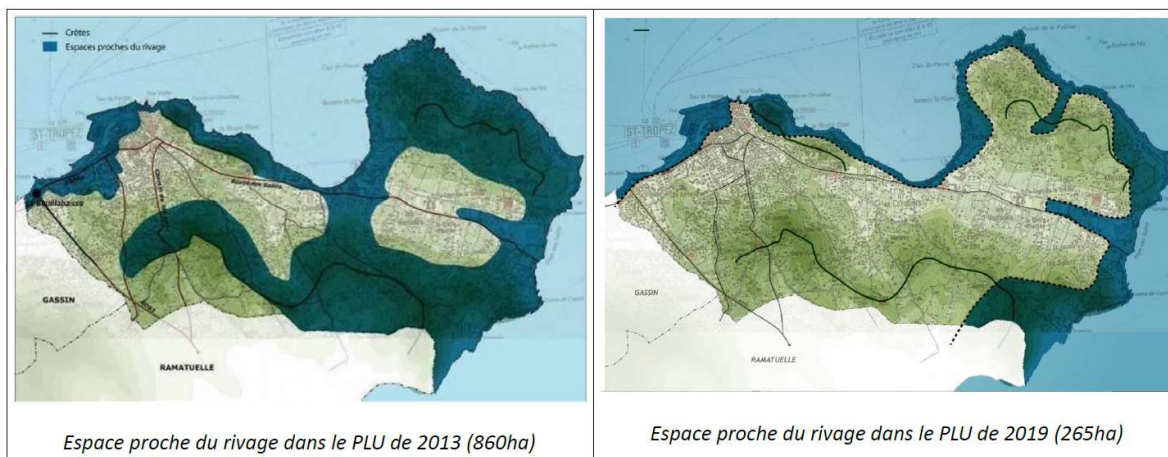
Suite à notre visite à la commission d'enquête à la Garde-Freinet le 15 décembre 2021.

Nous n'avons pas d'observation sur le Scot lui-même, mais certaines des observations des personnes publiques associées, notamment des services de l'Etat nous paraissent quelque peu préoccupantes, plus particulièrement en ce qui concerne la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR).

S'agissant de notre commune (celle de Saint Tropez), nous avons noté que la délimitation des EPR a été sujette à de nombreuses évolutions.

En 2013, une délimitation figurait dans le PLU. La DDTM indique dans ses observations que cette délimitation faisait consensus.

Une délimitation plus réduite, qui n'a pas recueilli l'accord des services de l'Etat, avait été retenue par le PLU en 2019.

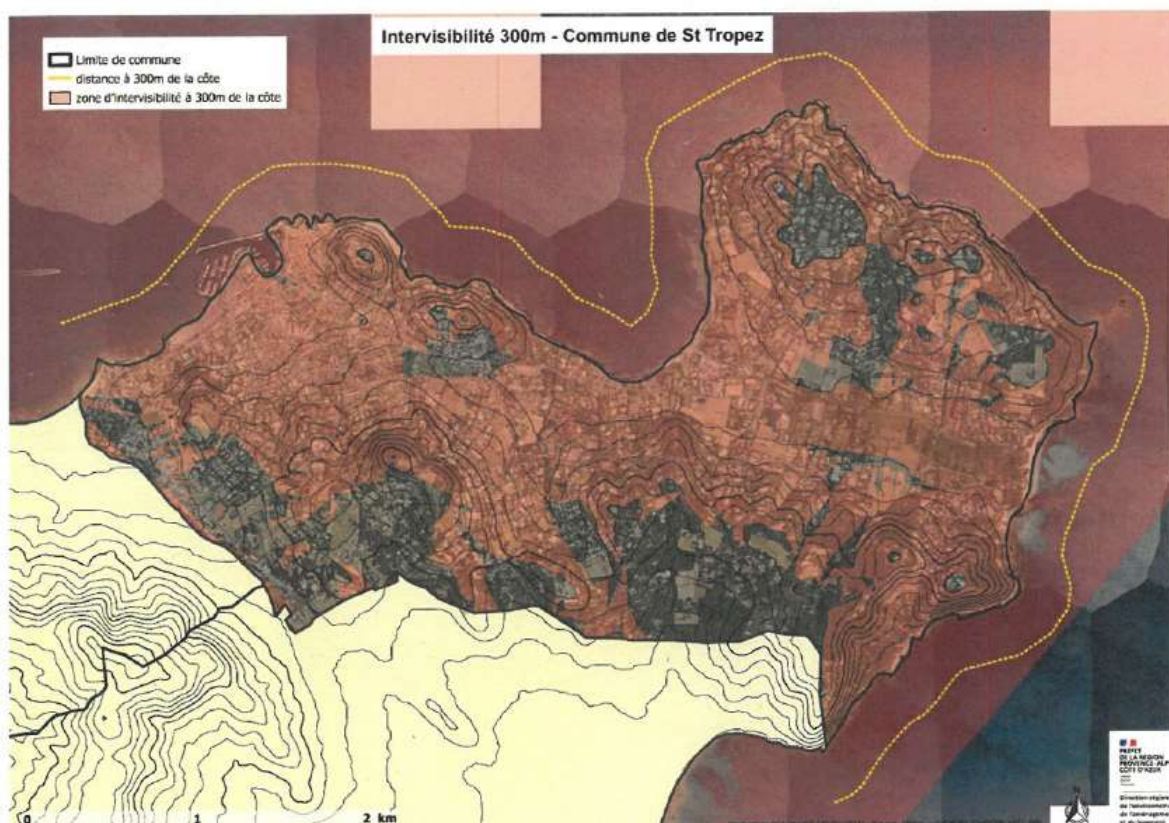


(extrait page 36/54 du pdf intitulé Consultation_Modification_n1_DDTM83)

Les avis des services de l'Etat semblent proposer, sur la base d'une étude paysagère essentiellement fondée sur les co-visibilités, de classer la quasi-totalité du territoire communal dans les EPR, ce qui aurait un impact considérable sur les possibilités de développement de la commune.

(Extrait page 28/54 du fichier pdf intitulé *Consultation_Modification_n1_DDTM83*) :

A l'échelle de la commune, l'intervisibilité couvre quasiment la totalité du territoire.



Cela amène à deux réflexions :

D'une part, si le plan de 2013 faisait consensus, il ne paraît pas souhaitable de le modifier fondamentalement, en dehors d'éventuelles retouches ponctuelles.

Il serait nécessaire que cette question des EPR soit stabilisée pour donner plus de sécurité juridique.

D'autre part, l'étude repose quasi exclusivement sur le critère de co-visibilité

Il nous semble que cette méthode qui n'examine pas les autres critères définis par le Conseil d'Etat dans son arrêt de Section n°251 534 du 3 mai 2004, qui sont applicables sur tout le territoire national, pose non seulement un problème d'équité pour les citoyens de Saint Tropez, mais aussi un problème de légalité.

Il nous paraît donc nécessaire de revenir à une délimitation des EPR comparable à celle, consensuelle de 2013, le cas échéant aménagée en tenant compte des réalités urbaines identifiées par le SCOT.

nicole dagnan <nicoledagnan@hotmail.fr>

16/12/2021 06:53

Observations Mme Dagnan avec carte annexe

À scot@cc-golfedesainttropez.fr <scot@cc-golfedesainttropez.fr>

ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT

Observations de

Mme Nicole Dagnan

75 impasse des rossignols
83130 LA GARDEEnvoyées avec support pdf cartographique par courrier électronique (scot@cc-golfedesainttropez.fr)

Monsieur le Président,

Les documents soumis à l'enquête publique concernant la modification n°1 du SCOT me conduisent à formuler une série d'observations sur la qualification du secteur des Marres (sur commune de Gassin et Saint-Tropez ainsi que Ramatuelle).

Il ressort des documents modifiés, notamment dans la cartographie du SCOT (sur l'accueil du développement futur), qu'une partie du secteur des Marres, à l'Est de la D93, apparaît comme un espace utilement identifié comme un « site de développement mixte », entre au Nord, l'agglomération existante et, au Sud, un autre espace urbanisé (AEU) qui était dans la version approuvée du SCOT en 2019 assimilé à un village ou agglomération existante.

Dans la mesure où la cartographie n'est pas, à l'échelle du parcellaire, suffisamment précise, et eu égard aux effets juridiques concrets que ces qualifications emporteraient sur les terrains de ce secteur, je me permets de préciser que ce secteur qualifié d'AEU (autre espace urbanisé) au Sud (en grisé clair sur la carte) intègre nécessairement, pour respecter l'esprit et la lettre du texte de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme (loi littoral), les parcelles cadastrées 4305, 4306, 4307, 4946, 4734, 4735, 0494, 0496, 4945, 5159, 5157, 5784 et 5146 jusqu' 0182 de la section A du cadastre communal de GASSIN.

En effet, au visa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, les AEU (ou SDU) sont caractérisés par un nombre **suffisant de constructions mais avec possibilité de comblement des « dents creuses »** :

« (...) 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, (...) 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 ».

Il s'agit d'une catégorie d'espaces à urbaniser, entre le village ou l'agglomération et l'urbanisation diffuse (C. urb., art. L. 121-8, mod. par L. ELAN, art. 42, I, 2°).

Les parlementaires, lors de la discussion du projet de loi ELAN, ont fait le constat que les dispositions anciennes de la loi littoral ne permettaient pas de regarder comme constructibles des secteurs à mi-chemin entre deux types de zones et ont souhaité créer un « **secteur intermédiaire, entre le village/agglomération et l'urbanisation diffuse, dans lequel une certaine constructibilité est explicitement permise** » (exposé de l'amendement n° CE 2235 adopté en commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale : intégré dans C. urb., art. L. 121-8, mod. par L. ELAN, art. 42, I, 2°).

La commission des affaires économiques a voté cet amendement n° CE 2235 proposant, après l'article 12 du projet de loi, d'insérer un nouvel article 12 *quinquies* modifiant le chapitre du Code de l'urbanisme consacré à l'aménagement et à la protection du littoral.

Le Secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires (Julien de Normandie), a justifié l'avis favorable du gouvernement sur celui-ci en affirmant qu'il permettait « *d'avancer en réglant de manière*

pragmatique un problème spécifique à certains territoires » (V. le compte-rendu intégral, not. p. 25 et s. sur : <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/cr-eco/17-18/c1718076.pdf>).

Il s'agit, en effet, de permettre à des embryons de quartiers de se structurer en lieux de vie, même en dehors de toute logique linéaire.

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.

La loi ÉLAN assouplit ainsi la loi Littoral en facilitant le comblement de ces « dents creuses » des façades littorales dans des secteurs déjà urbanisés « autres que les agglomérations et villages ».

L'objectif explicite de ces dispositions est de permettre la densification des espaces entourés par des constructions, plus connus sous l'expression de « dents creuses ».

Celles-ci sont des parcelles vierges, présentant une homogénéité, à proximité limitrophe de constructions ou « ceinturées » par celles-ci.

Ainsi, en principe, l'urbanisation d'une « dent creuse » ne conduit pas à un étalement urbain et doit être intégrée à ces espaces.

La loi permet ainsi de remplir les « interstices » (c'est sa finalité même !), en dehors des espaces proches du rivage et de la bande des 100 m.

Il ressort photographies aériennes accessible à tous sur le site [geoportail](#) et des plans produits, que les parcelles visées ci-dessus, sont situées au sein du secteur des Marres sur la commune de GASSIN (et non St Tropez), rattachée à cet autre espace urbanisé identifié sur la carte (principalement à Ramatuelle), avec l'enchaînement clair des parcelles 0400, 4305, 4306, 0496, 4307, 4996 (lequel ne saurait être regardé comme un « chapelet » de constructions isolées), **permettant le comblement d'une « dent creuse »** (objectif même de la loi Elan).

Visuellement la typologie de ces terrains n'est pas différente, elle est même tout à fait identique à certains terrains se situant pourtant plus au Sud dans l'AEU.

On observe même, dans le zonage du secteur de « l'agglomération », la présence de terrains assez resserrés c'est vrai, mais aussi des terrains parfaitement identiques dans leurs configurations.

En tout état de cause, les parcelles visées (**cadastrees 4305, 4306, 4307, 4946, 4945, 5159, 5157, 5781 et 5146 jusqu' à 0182, 4734, 0494, 0496 de la section A du cadastre communal de GASSIN**) **assurent la continuité avec l'ensemble des parcelles avoisinantes assimilées à un « autre espace urbanisé ».**

Ce secteur dans son entier comporte ainsi plus d'une cinquantaine de constructions sur des terrains de consistances diverses, regroupées les unes avec les autres, implantées de manière organisée le long de voies de dessertes dédiées, et avec également une continuité d'implantation le long de la route des plages (D93) qui constitue, au demeurant, « une voie de desserte interurbaine interne au golfe » dans le schéma de déplacement du SCOT.

Ce secteur (EAU) semble bien être desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de collecte des déchets.

On notera un réseau viaire secondaire qui permet de desservir l'intégralité des bâtis sans servitude de passage, preuve d'un maillage constitutif d'un secteur déjà urbanisé.

Les terrains de tennis jouent également rôle d'équipement sportif et de centralité dans le secteur.

Ces constructions forment un noyau bâti d'une densité marquée qui peut être considéré, non pas comme une zone d'urbanisation diffuse comme semblait le considérer à tort le Préfet dans son avis de décembre 2019, mais comme un secteur déjà urbanisé au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme issues de la loi du 23 novembre 2018, permettant, selon les modalités prévues par l'article 42 de cette loi, d'admettre, sous conditions, des constructions nouvelles.

Dans ces conditions, il convient de confirmer que si les parcelles immédiatement au nord de cet autre espace urbanisé (notamment la grande parcelle 0490 et le champ contigu au nord – en continuité de l'agglomération existante encore plus au nord), sont utilement identifiées comme un « site de développement mixte », en revanche les autres plus au Sud sont nécessairement intégrées à cet autre

espace urbanisé dès lors que celui-ci (AEU) a été explicitement prévu par la loi en tant que zone marquée par un nombre et une densité significatifs de constructions comportant quand même des espaces qui peuvent être comblés.

A défaut d'une telle confirmation, la cartographie devrait être légèrement ajustée pour intégrer les parcelles visées et ainsi respecter l'esprit et la lettre de l'article L. 121-8, mod. par L. ELAN, art. 42, I, 2°, afin qu'une telle délimitation conserve toute sa cohérence au regard de la logique retenue par la loi.

Vous souhaitant bonne réception de ces observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Mme Nicole Dagnan

- support des observations Dagnan.pdf (680 KB)

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

**Monsieur le Président de la Commission
d'enquête****Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**

2 rue Blaise Pascal,

83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT 2021

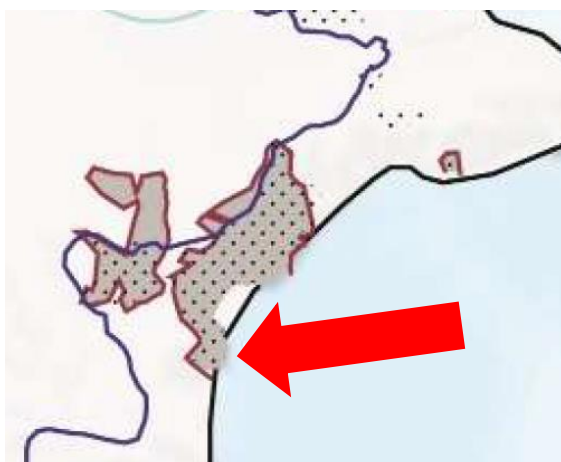
OBJET : Observations

Monsieur le Président,

J'agis, au nom et pour le compte de Monsieur Dominique Fossier (lotissement de L'Escalet à Ramatuelle (83350)) qui dispose d'un terrain cadastré section AO n° 107.

Il ressort des annexes cartographiques de la modification n°1 du SCOT que le terrain serait situé :

- dans les limites à l'urbanisation,
- dans un secteur déjà urbanisé,
- dans un espace proche du rivage.



Le cadre de maîtrise d'un développement urbain extensif	
	Village ou Agglomération existante
	Autre espace urbanisé
	Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCOT
	Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU
	Limite des espaces proches du rivage
	Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage

Or, Monsieur Dominique Foussier envisage de solliciter une autorisation d'urbanisme pour l'extension d'une construction existante.

A lecture du projet de SCOT, il a pu relever que, dans les secteurs déjà urbanisés, situés dans un espace proche du rivage, il serait admis des extensions mesurées des constructions.

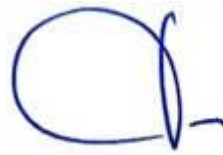
Toutefois, il a également pu constater que le Préfet évoquait la fixation d'un seuil maximal d'extension.

Force est de relever qu'un seuil fixe paraît toutefois contraire aux dispositions de la loi littoral qui valident les extensions des constructions existantes à travers la notion d'opération de construction.

La demande formulée par Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan n'apparaît donc pas en adéquation avec la jurisprudence du Conseil d'Etat.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée



Christophe Lapp

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

**Monsieur le Président de la Commission
d'enquête**

**Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**

2 rue Blaise Pascal,

83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

AFFAIRE : ENQUETE PUBLIQUE SCOT 2021

OBJET : Observations

Monsieur le Président,

Je vous écris au nom de Monsieur François Vieillecroze, Architecte D.E.S.A., établi 38 Chemin des Salins à Saint-Tropez qui a bien pris connaissance du projet de SCOT qui appelle trois observations de sa part :

- Deux observations sur la définition de certains espaces au titre de la loi littoral :
 - Sur les Espaces proches du rivage,
 - Sur les Secteurs déjà urbanisés,
- Une observation sur les contours des démolitions reconstruction dans les secteurs déjà urbanisés situés dans les espaces proches du rivage **dont la définition ne donne pas les moyens en l'état du projet de SCOT de réaliser un projet permettant une meilleure intégration paysagère et une amélioration bioclimatique.**

1. Sur les espaces proches du rivage

(i) Analyse du projet de SCOT

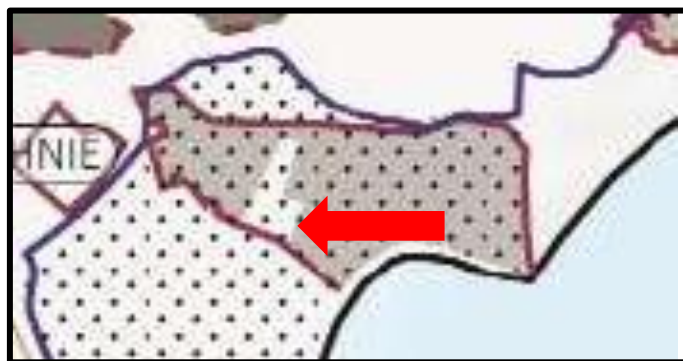
En premier lieu, si les conditions de la délimitation des espaces proches du rivage dans l'annexe n°2 de la notice de présentation apparaissent conformes à la jurisprudence, force est de constater que l'application faite de ces critères a été extensive dans certaines zones.

En effet, en application de l'arrêt *Commune de Guérande* rendu par le Conseil d'État le 3 mai 2004 sous le numéro 251534, trois éléments sont à prendre en compte pour définir un espace proche du rivage :

- La distance du terrain par rapport au rivage,
- l'existence ou de l'absence d'une co-visibilité entre le terrain et la mer,
- les caractéristiques des espaces l'en séparant.

Quelques exemples permettent de constater l'application trop large de la qualification d'espace proche du rivage.

Il en est ainsi du secteur de la traverse des Deux tours à Ramatuelle, secteur à mi-chemin entre le littoral et la limite de l'espace proche du rivage proposé :



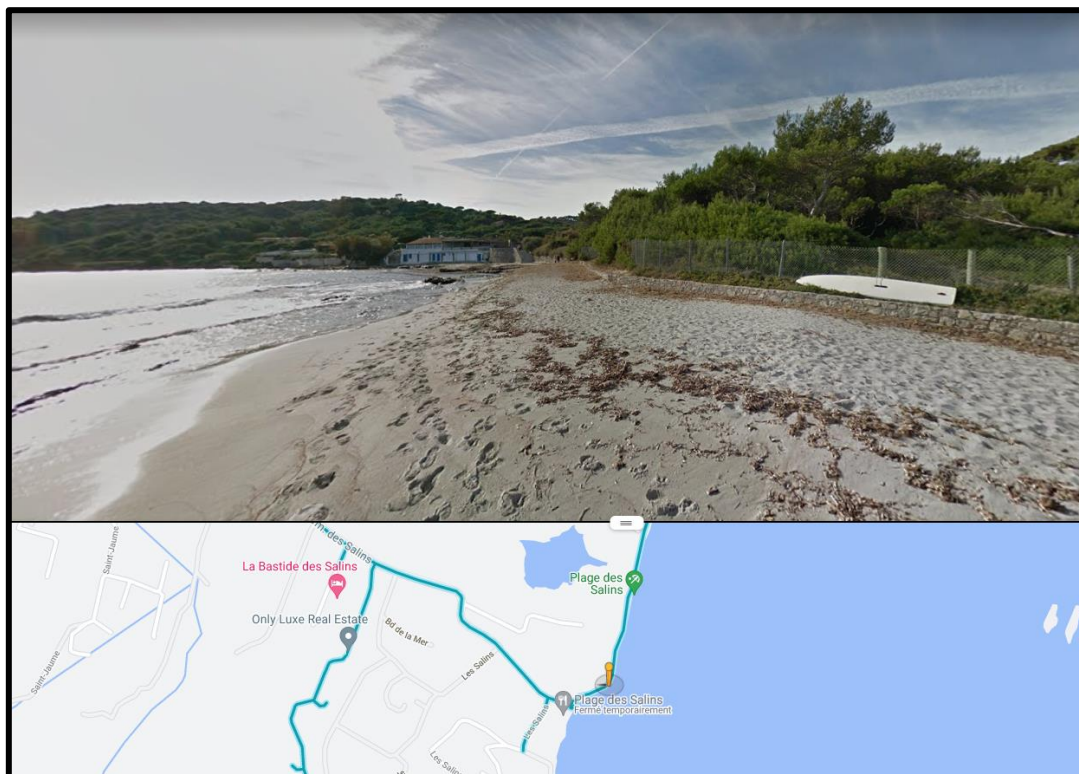
Extrait du Projet de DOO, page 7,
Flèche ajoutée par l'exposant

Cette zone est située à plus de 400 mètres du rivage, dans une zone assez densément urbanisée et ne s'inscrit pas dans un paysage qui serait en co-visibilité depuis la mer.

Il en est de même plus bas pour le secteur de Tahiti, plaine où la proximité du rivage n'est pas prédominante et qui ne présente pas de co-visibilité avec la mer depuis les collines voisines voire même celles situées à l'arrière de cette immense plaine.

Plus au Sud, toujours à Ramatuelle, un cheminement le long de la route de la Bonne Terrasse montre une configuration analogue : des vignes sans visibilité sur le rivage. La co-visibilité de ce secteur avec le rivage n'apparaît pas davantage en se dirigeant vers le Cap Camarat ou encore vers le secteur de l'Epi/Pampelonne.

A Saint-Tropez, le secteur des salins montre également l'application trop large de cette qualification. Ainsi, depuis la plage, en s'orientant vers le Parc des Salins, la topographie n'apparaît pas être de celles permettant une maximisation du critère de la distance :



Une co-visibilité apparaît de surcroît impossible à identifier.

Le classement du chemin des salins à proximité du quartier Les Canebiers soulève les mêmes critiques.

Ces cinq exemples montrent que le classement des espaces proches du rivage doit être revu afin de prendre en compte la réalité du terrain, ce qui suppose une vérification sur place de chaque zone classée en espace proche du rivage.

(ii) Analyse des critiques formées par le Sous-Préfet

- Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan critique l'approche proposée dans le projet de SCOT en proposant de partir d'une bande de 1 km à compter du rivage et d'ajuster le trait (Lettre du Sous-Préfet de Draguignan, page 22).

Cette approche est loin de l'application des trois critères cumulatifs déterminés par la jurisprudence.

L'erreur flagrante dans le point de départ de l'analyse de la préfecture ne peut que conduire la Communauté de Communes à ne pas reprendre cette analyse.

www.advant-altana.com

- La seconde critique du critère de distance montre la méconnaissance par les services de l'Etat de la loi littoral : ils déduisent du fait que la mer étant visible depuis le village de Ramatuelle, situé à 4 km du littoral, cela démontrerait que le critère de distance peut être supérieur au kilomètre.

La lecture faite dans cette lettre de la loi littoral montre une grave incompréhension de celle-ci puisque le critère de distance a été créé pour pondérer celui de la visibilité et non pour en étendre l'applicabilité.

Si la visibilité avait primé sur toute autre circonstance, il n'aurait pas été utile d'ajouter un critère cumulatif tiré de la distance.

- La Préfecture s'appuie également sur un recul de 300 mètres du rivage pour déterminer les espaces proches du rivage.

Là encore, l'erreur de droit est évidente dès lors que cette analyse des espaces proches doit se faire en fonction du rivage et non depuis la mer (Voir par exemple en ce sens : CE, ass., 26 oct. 2001, *Eisenchteter*, pourvoi n° 216471).

2. Sur la critique des secteurs déjà urbanisés (SDU) par le Préfet

Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan demande également de ne pas localiser de SDU dans les espaces proches du rivage ou dans la bande des 100 mètres.

Cette position ne repose toutefois sur aucune argumentation juridique, et pour cause puisque, conformément aux dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, des SDU peuvent être situés en Espaces proches du rivage ou encore dans la bande des 100 mètres.

Cette demande est de surcroît d'autant plus absurde que la qualification d'espace proche de rivage n'est pas incompatible avec la présence d'un village ou d'une agglomération, dont les zones péri-urbaines ont des caractéristiques souvent analogues à celles des SDU.

L'identification de SDU dans des Espaces proches du rivage aura uniquement un impact sur la constructibilité dans cette zone, qui sera réduite par rapport à celle d'un SDU hors espaces proches du rivage.

Cette distinction a d'ailleurs été prise en compte dans la définition des possibilités de construire dans la notice de présentation (page 53).

--oOo--

A suivre Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan, une partie majeure des territoires couverts par le SCOT serait en espace proche du rivage, secteur où il souhaiterait écarter tout SDU.

3. Sur la démolition reconstruction dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) situés en espace proche du rivage

La notice de présentation de la modification du SCOT évoque la faculté de procéder à des démolitions reconstructions dans les SDU situés dans les espaces proches du rivage.

www.advant-altana.com

Cette faculté est d'ailleurs validée par Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan en page 2 de ses observations.

Toutefois, il est question dans la notice de présentation d'une démolition-reconstruction « **à l'identique de la volumétrie et de la surface d'emprise au sol** » en autorisant uniquement une « *implantation différente sous réserve d'une **meilleure intégration paysagère et/ou bioclimatique*** »

Les critères encadrant la démolition reconstruction apparaissent contradictoires.

En effet, la démolition reconstruction doit s'inscrire soit dans un projet d'amélioration d'insertion paysagère soit dans un projet d'amélioration bioclimatique.

Une meilleure insertion paysagère dans les communes concernées par le projet de SCOT (où le nivellement est important) exige en principe de « lisser » les constructions et donc d'en réduire le nombre de niveaux.

Or, à surface équivalente, la poursuite d'un tel but exigera nécessairement un accroissement de l'emprise.

La difficulté est analogue pour l'amélioration bioclimatique. La RT 2012 exige un épaissement des isolants, ce qui implique des murs plus épais et donc un accroissement de l'emprise ainsi que, dans cette hypothèse, de la hauteur.

Toujours dans la perspective d'une amélioration climatique (et même d'une meilleure intégration paysagère), permettre des installations en sous-sol apparaît indispensable.

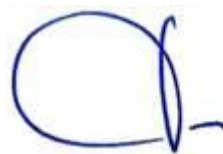
Il vous est donc demandé de recommander à la Communauté de communes de prendre en compte les objectifs poursuivis d'amélioration paysagère et bioclimatique en ne figeant pas l'emprise des constructions dont l'intégration paysagère et/ou bioclimatique serait visée ainsi qu'en permettant la réalisation de sous-sol.

A défaut, ce mécanisme qui se veut incitatif sera privé d'effet compte tenu de la perte de surface générée par la poursuite d'une meilleure intégration paysagère et/ou bioclimatique dans une emprise figée.

A terme, toute perspective de renouvellement du patrimoine bâti se verra alors figée.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée



Christophe Lapp

www.advant-altana.com

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

**Monsieur le Président de la Commission
d'enquête**

**Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**

2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

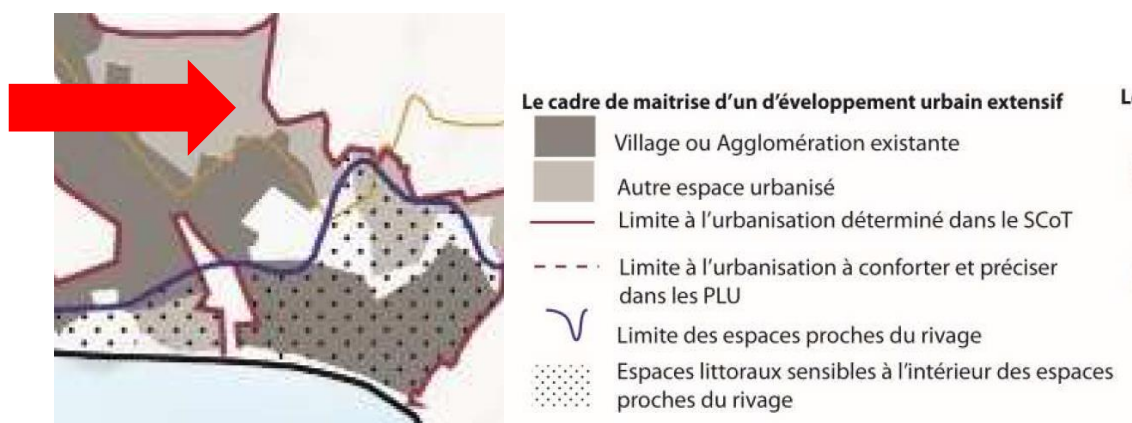
AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT 2021

OBJET : Observations

Monsieur le Président,

J'agis, au nom et pour le compte de Monsieur Patrick Herzog (dont l'adresse est 9 route des Chênes vieux à La Croix Valmer (83420)) qui dispose d'un terrain cadastré section BN n° 21.

Il ressort des annexes cartographiques de la modification n°1 du SCOT que le terrain serait situé dans les limites à l'urbanisation et identifié dans un secteur déjà urbanisé (**2.**) :



Le classement d'un secteur déjà urbanisé en continuité d'une agglomération est choquant.

En effet, par définition, une agglomération est composée de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain.

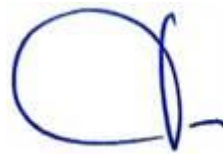
Il est donc totalement artificiel de venir qualifier un quartier en continuité d'une agglomération et présentant une densité moindre de secteur déjà urbanisé.

Par ce mécanisme, s'il est maintenu, les règles du SCOT auront pour effet de retirer aux auteurs du PLU la faculté de distinguer différents zonages dans l'agglomération de la commune et donc de fixer des règles différentes en fonction des caractéristiques des zones urbaines.

Il vous est donc demandé d'attirer l'attention des auteurs du SCOT sur cette modification indispensable et donc de clarifier le zonage dans ce secteur par un classement intégral en « *village ou agglomération existante* ».

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée



Christophe Lapp

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

Monsieur le Président de la Commission d'enquête**Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez,**2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT 2021







OBJET : Observations

Monsieur le Président,

J'agis, au nom et pour le compte de Monsieur Marc Pascal (dont l'adresse est 9 avenue des Palmiers à Cannes (06400)) qui dispose d'un terrain cadastré section AD n° 256 et 751 à Ramatuelle.

Il ressort des annexes cartographiques de la modification n°1 du SCOT que si le terrain est situé dans les limites à l'urbanisation, il n'est pas pour autant identifié dans un secteur déjà urbanisé (2.). De surcroît, et malgré la configuration des lieux, il est également dans un espace proche du rivage (1.) :

**Le cadre de maîtrise d'un développement urbain extensif**

-  Village ou Agglomération existante
-  Autre espace urbanisé
-  Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCoT
-  Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU
-  Limite des espaces proches du rivage
-  Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage

Pour la parfaite information de la commission, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles fait l'objet d'un débat entre Monsieur Marc Pascal et la COMMUNE DE RAMATUELLE qui est actuellement devant le Conseil d'Etat.

www.advant-altana.com

Il faut également souligner que la qualification de ce terrain dans les différents projets de documents d'urbanisme a été extrêmement fluctuante. Il était ainsi prévu dans le PADD du projet de PLU de 2015 la création d'habitat permanent.

La modification n°1 du SCOT constituant un tournant dans l'application de la loi littoral telle que modifiée par la loi ELAN, il vous est demandé de ne pas négliger l'intérêt que représentera ce terrain pour la Commune de Ramatuelle.

En effet, **il s'agit de l'un des rares terrains sur le territoire de la commune de Ramatuelle offrant une constructibilité en application de la loi littoral.**

C'est donc à l'aune de ces éléments qu'il vous ait demandé d'analyser la présente demande de modification du projet de SCOT.

1. La modification n°1 du projet de SCOT classe le terrain dans un *espace proche du rivage*.

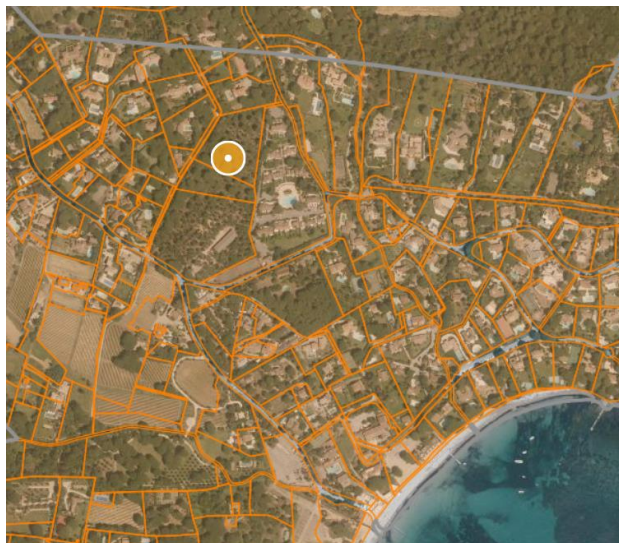
Toutefois, en application de l'arrêt Commune de Guérande/Mme Barrière rendu le 3 mai 2004 par le Conseil d'État sous le numéro 251534, un espace proche du rivage est identifié en prenant en compte trois critères :

- La distance du terrain par rapport au rivage,
- L'existence ou l'absence d'une co-visibilité entre le terrain et la mer,
- Les caractéristiques des terrains l'en séparant.

Au cas présent, le terrain est situé à **plus de 500 mètres** du rivage.

Il ne présente **aucune visibilité** vers le rivage et, plus généralement, **ne s'inscrit pas dans un paysage en lien avec la mer.**

Enfin, il est séparé **du rivage par de nombreuses constructions** :



Pour l'ensemble de ces motifs, il est manifeste que le classement du terrain en espace proche du rivage est entaché d'erreur de fait.

2. De surcroît, le classement du terrain dans les *limites à l'urbanisation* mais en dehors d'un *secteur déjà urbanisé* apparaît contradictoire.

En effet, dans le projet de modification n°1 du DOO du SCOT, il apparaît que le terrain est entouré d'un secteur déjà urbanisé avec lequel il s'inscrit dans les *limites à l'urbanisation déterminées par le SCOT*.

Il est donc impossible de comprendre les motifs ayant conduit à l'exclure du secteur déjà urbanisé identifié dans le projet de modification n°1 du SCOT.

Il est souligné en complément que, dans les secteurs déjà urbanisés, l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme admet la possibilité de combler les dents creuses lorsque celles-ci sont situées en dehors d'un espace proche du rivage.

C'est donc à tort que le projet de modification n°1 du DOO du SCOT écarte ce terrain du secteur déjà urbanisé contigu.

Dans ces conditions, le fait que le terrain constitue une dent creuse ne fait pas obstacle à son classement en secteur déjà urbanisé.

3. Par ailleurs, le classement du secteur déjà urbanisé contigu interpelle.

En effet, à Ramatuelle, il a été fait le choix de classer le secteur de Pampelonne en *agglomération existante* alors que le secteur du Pinet est regardé comme un *secteur déjà urbanisé*.

Il ressort pourtant des vues aériennes que les densités de ces secteurs sont analogues :



Pampelonne



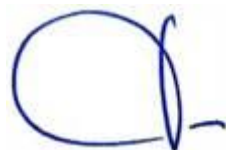
Pinet

Les caractéristiques de ces quartiers qui se sont développés entre 1950 et 1970 sont de surcroît les mêmes (réseaux, services...).

Dans ces conditions, il vous est également demandé de regarder le secteur du Pinet comme un secteur correspondant à une agglomération existante.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée



Christophe Lapp

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

**Monsieur le Président de la Commission
d'enquête**

**Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**

2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT 2021

OBJET : Observations







Monsieur le Président,

J'agis, au nom et pour le compte de Monsieur Marc Pascal (dont l'adresse est 9 avenue des Palmiers à Cannes (06400)) qui dispose d'un terrain cadastré section AD n° 256 et 751 à Ramatuelle.

Il ressort des annexes cartographiques de la modification n°1 du SCOT que si le terrain est situé dans les limites à l'urbanisation, il n'est pas pour autant identifié dans un secteur déjà urbanisé (**2.**). De surcroît, et malgré la configuration des lieux, il est également dans un espace proche du rivage (**1.**) :



Le cadre de maîtrise d'un développement urbain extensif

-  Village ou Agglomération existante
-  Autre espace urbanisé
-  Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCoT
-  Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU
-  Limite des espaces proches du rivage
-  Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage

Pour la parfaite information de la commission, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles fait l'objet d'un débat entre Monsieur Marc Pascal et la COMMUNE DE RAMATUELLE qui est actuellement devant le Conseil d'Etat.

www.advant-altana.com

Il faut également souligner que la qualification de ce terrain dans les différents projets de documents d'urbanisme a été extrêmement fluctuante. Il était ainsi prévu dans le PADD du projet de PLU de 2015 la création d'habitat permanent.

La modification n°1 du SCOT constituant un tournant dans l'application de la loi littoral telle que modifiée par la loi ELAN, il vous est demandé de ne pas négliger l'intérêt que représentera ce terrain pour la Commune de Ramatuelle.

En effet, **il s'agit de l'un des rares terrains sur le territoire de la commune de Ramatuelle offrant une constructibilité en application de la loi littoral.**

C'est donc à l'aune de ces éléments qu'il vous ait demandé d'analyser la présente demande de modification du projet de SCOT.

1. La modification n°1 du projet de SCOT classe le terrain dans un *espace proche du rivage*.

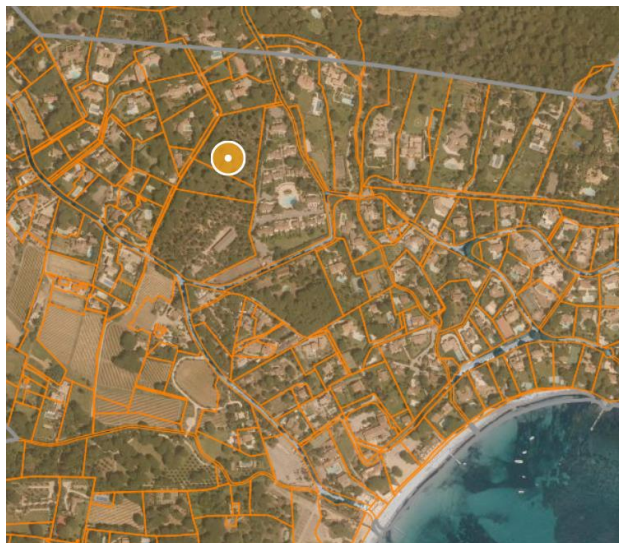
Toutefois, en application de l'arrêt Commune de Guérande/Mme Barrière rendu le 3 mai 2004 par le Conseil d'État sous le numéro 251534, un espace proche du rivage est identifié en prenant en compte trois critères :

- La distance du terrain par rapport au rivage,
- L'existence ou l'absence d'une co-visibilité entre le terrain et la mer,
- Les caractéristiques des terrains l'en séparant.

Au cas présent, le terrain est situé à **plus de 500 mètres** du rivage.

Il ne présente **aucune visibilité** vers le rivage et, plus généralement, **ne s'inscrit pas dans un paysage en lien avec la mer.**

Enfin, il est séparé **du rivage par de nombreuses constructions** :



Pour l'ensemble de ces motifs, il est manifeste que le classement du terrain en espace proche du rivage est entaché d'erreur de fait.

2. De surcroît, le classement du terrain dans les *limites à l'urbanisation* mais en dehors d'un *secteur déjà urbanisé* apparaît contradictoire.

En effet, dans le projet de modification n°1 du DOO du SCOT, il apparaît que le terrain est entouré d'un secteur déjà urbanisé avec lequel il s'inscrit dans les *limites à l'urbanisation déterminées par le SCOT*.

Il est donc impossible de comprendre les motifs ayant conduit à l'exclure du secteur déjà urbanisé identifié dans le projet de modification n°1 du SCOT.

Il est souligné en complément que, dans les secteurs déjà urbanisés, l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme admet la possibilité de combler les dents creuses lorsque celles-ci sont situées en dehors d'un espace proche du rivage.

C'est donc à tort que le projet de modification n°1 du DOO du SCOT écarte ce terrain du secteur déjà urbanisé contigu.

Dans ces conditions, le fait que le terrain constitue une dent creuse ne fait pas obstacle à son classement en secteur déjà urbanisé.

3. Par ailleurs, le classement du secteur déjà urbanisé contigu interpelle.

En effet, à Ramatuelle, il a été fait le choix de classer le secteur de Pampelonne en *agglomération existante* alors que le secteur du Pinet est regardé comme un *secteur déjà urbanisé*.

Il ressort pourtant des vues aériennes que les densités de ces secteurs sont analogues :



Pampelonne



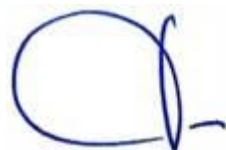
Pinet

Les caractéristiques de ces quartiers qui se sont développés entre 1950 et 1970 sont de surcroît les mêmes (réseaux, services...).

Dans ces conditions, il vous est également demandé de regarder le secteur du Pinet comme un secteur correspondant à une agglomération existante.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée



Christophe Lapp

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

**Monsieur le Président de la Commission
d'enquête****Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT 2021







OBJET : Observations

Monsieur le Président,

J'agis, au nom et pour le compte de la SCI Bright Day (dont l'adresse est lotissement Cap Tahiti à Ramatuelle (83350)) qui détient un terrain cadastré section AD n° 766 et 767.

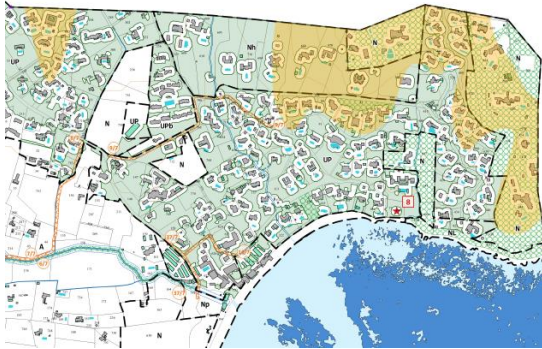
Il ressort des annexes cartographiques de la modification n°1 du SCOT que le terrain serait situé un secteur déjà urbanisé :

**Le cadre de maîtrise d'un développement urbain extensif**

-  Village ou Agglomération existante
-  Autre espace urbanisé
-  Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCOT
-  Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU
-  Limite des espaces proches du rivage
-  Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espace proches du rivage

Le secteur du Pinet a été créé par une accumulation de lotissements autorisés depuis les années 1950, faisant de ce quartier l'un des plus denses de la commune de Ramatuelle.

1. Force est de constater que les caractéristiques de ce quartier sont proches de celles du quartier de Pampelonne tant par l'histoire de son urbanisation que par ses caractéristiques :



Quartier du Pinet



Quartier de Pampelonne

Or, il apparaît dans le projet de SCOT que ces deux secteurs n'ont pas été classés dans la même catégorie : si le quartier du Pinet est classé dans un secteur déjà urbanisé, le quartier de Pampelonne est dans une agglomération.

Cette seconde qualification ne peut être contestée, car elle est loin d'être isolée sur le territoire de la communauté de communes. Il sera ainsi renvoyé aux Parcs de Saint-Tropez également classé en agglomération.

Il vous est donc demandé de recommander aux auteurs du SCOT de requalifier le quartier du Pinet en agglomération.

2. Par ailleurs, en l'état du classement du terrain (dans un espace proche du rivage et dans un SDU), il serait uniquement admis la démolition-reconstruction à l'identique de la volumétrie et de la surface d'emprise au sol permettant une meilleure intégration paysagère et/ou bioclimatique.

Or, en regardant ce secteur du quartier du Pinet, il apparaît évident qu'une meilleure intégration paysagère doit nécessairement conduire à revoir la volumétrie du bâtiment dont la démolition est envisagée afin de l'intégrer au mieux.

Cette amélioration passera le plus souvent par un aplanissement de la construction en réduisant ces niveaux.

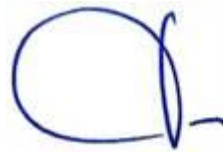
Cet aplanissement supposera donc, pour conserver une surface de plancher identique, une augmentation de l'emprise.

www.advant-altana.com

Il vous est donc demandé de recommander aux auteurs du SCOT d'admettre un accroissement de l'emprise dans le cadre de la démolition reconstruction dans la perspective d'une meilleure intégration paysagère dans les secteurs déjà urbanisés dans un espace proche du rivage.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée



Christophe Lapp

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

**Monsieur le Président de la Commission
d'enquête**

**Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**

2 rue Blaise Pascal,

83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT 2021

OBJET : Observations

Monsieur le Président,

J'agis, au nom et pour le compte de la SCI TEJEDOR (dont l'adresse est 4485 route du colonel Maurice Bellec à Aix-en-Provence (13540)) qui dispose d'un terrain cadastré section AX numéro 52 à Saint-Tropez.

Selon le DOO du SCOT, cette parcelle serait classée dans la **coupure d'urbanisation** des salins (**1.**). Ce classement correspond à une exigence de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme qui impose de prévoir une ou plusieurs coupures d'urbanisation dans les communes littorales, ce qui n'est pas aisé pour des villes historiquement denses comme la Commune de Saint-Tropez.

A ce classement, s'ajoute un classement en **espaces littoraux sensibles (2.)**.

Enfin, un classement en **espace proche du rivage** se superpose à ces différentes règles.

1. La coupure d'urbanisation des salins reprend celle définie depuis plusieurs années.

À l'occasion du recours contre le PLU de Saint-Tropez, le Tribunal administratif de Toulon n'a pas eu l'occasion de se prononcer en 2016 sur sa légalité puisque la critique portait exclusivement sur les corridors écologiques.

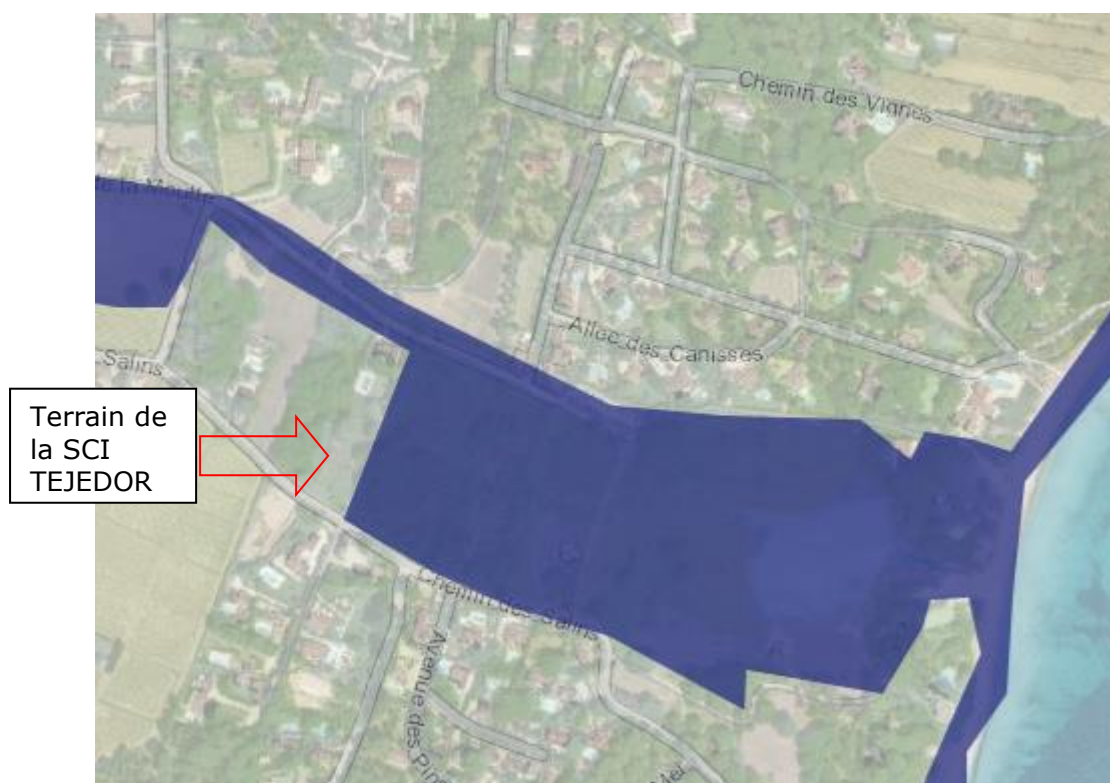
Le Tribunal a toutefois pu relever à cette occasion que « *la circonstance que le secteur de la plaine des Salins, qui s'étend de la plaine jusqu'à la mer, soit inclus dans le périmètre d'une ZNIEFF de type 1 n'impliquait pas que la coupure d'urbanisation prévue, entre* www.advant-altana.com

la pointe de Capon et le cap des Salins, couvre l'intégralité de cette zone naturelle » (TA Toulon, 1^{er} févr. 2016, req. n° 1303832).

Or, c'est exactement le cœur de la critique du projet de SCOT aujourd'hui soumis à enquête publique.

En effet, il faut en déduire de cette motivation que la présence d'une ZNIEFF ne justifie la coupure d'urbanisation que pour les terrains concernés par la ZNIEFF.

Or, la ZNIEFF 930012548 CAP DE SAINT-TROPEZ n'intègre pas le terrain de la SCI TEJEDOR :



Dans ces conditions, l'extension de la coupure d'urbanisation depuis l'étang des salins jusqu'au terrain de la SCI TEJEDOR n'est pas justifiée.

La coupure d'urbanisation devrait donc correspondre aux contours de la ZNIEFF.

2. Au titre de l'espace littoral sensible, il faut souligner que le classement repose essentiellement sur les paramètres pris en compte dans le cadre de la ZNIEFF.

Or, le périmètre de la zone humide est limité et n'arrive là encore pas jusqu'à la parcelle de la SCI TEJEDOR qui en est éloignée de près de 300 mètres.

www.advant-altana.com

Il en résulte donc que le classement du terrain de la SCI TEJEDOR dans l'espace littoral sensible des Salins est, compte tenu de la distance, déconnecté de l'intérêt de préserver cette zone.

3. Enfin, le projet de SCOT classe également le terrain dans un espace proche du rivage.

En application de l'arrêt Commune de Guérande/Mme Barrière rendu le 3 mai 2004 par le Conseil d'État sous le numéro 251534, un espace proche du rivage est identifié en prenant en compte trois critères :

- La distance du terrain par rapport au rivage,
- L'existence ou l'absence d'une co-visibilité entre le terrain et la mer,
- Les caractéristiques des terrains l'en séparant.

Au cas présent, le terrain est situé à environ 600 mètres du rivage et à plus de 350 mètres de l'étang des Salins.

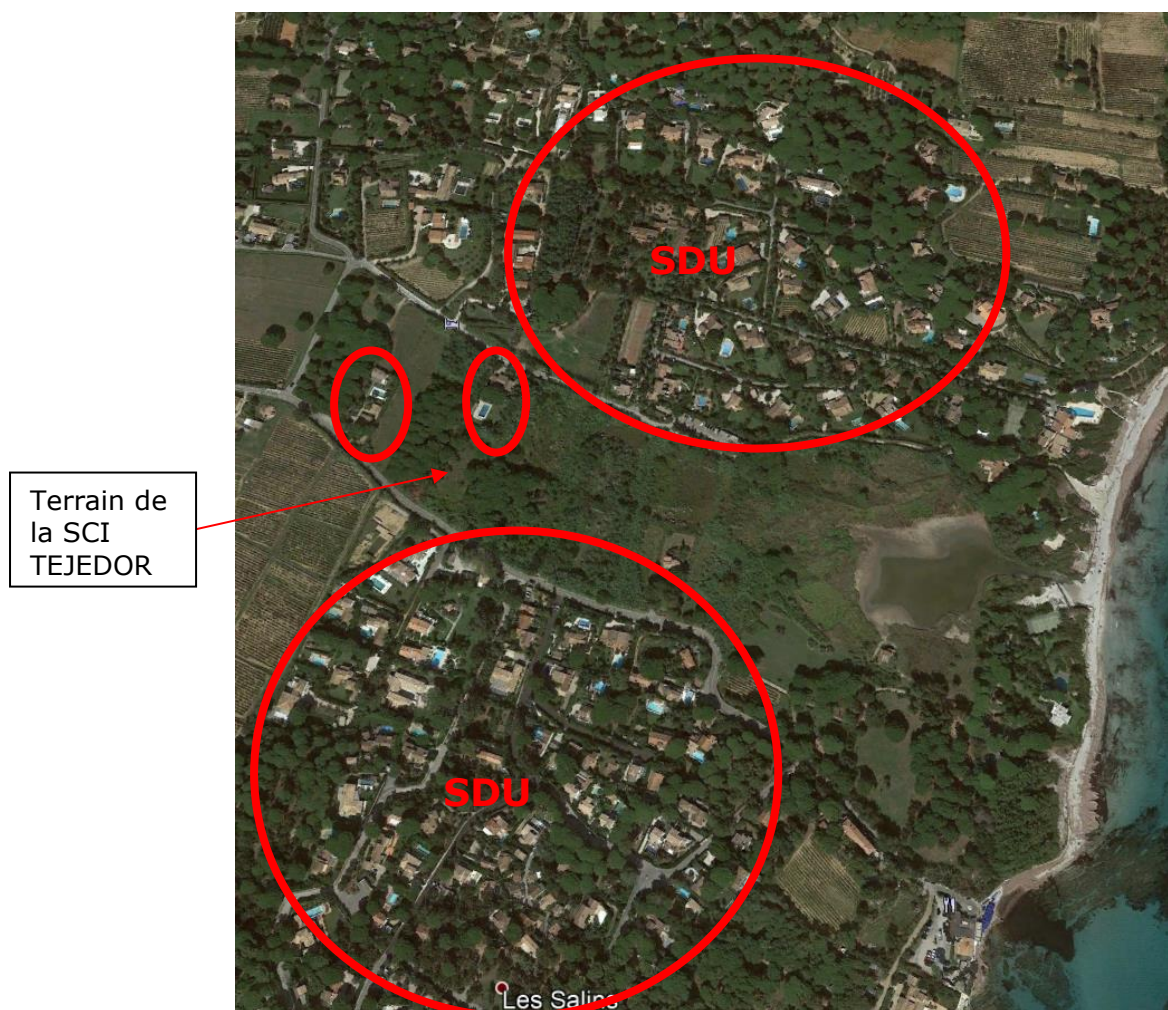
La zone est plane de telle sorte qu'à proximité du terrain, il n'y a aucune perception du rivage. Le secteur du terrain de la SCI TEJEDOR est également encaissé dans la végétation ce qui l'empêche de donner lieu à une co-visibilité avec le rivage.

Enfin, les terrains situés en dehors de la ZNIEFF présentent une urbanisation. Il est également entouré des Parcs des Salins et de la Moutte considérés comme des secteurs déjà urbanisés.

4. Le classement du terrain tant dans la coupure d'urbanisation que dans un espace littoral sensible étant erroné, le classement du terrain en dehors des limites à l'urbanisation est dépourvu de motif.

Cette absence de motif est renforcée par le fait que le terrain a fait l'objet à la demande de la Mairie d'un raccordement au réseau d'eaux usées depuis 1994.

Il est de surcroît entouré de deux secteurs déjà urbanisés et de constructions en dehors de ces secteurs.



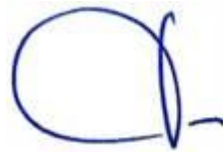
Il en résulte que le classement du terrain en dehors des limites à l'urbanisation n'est pas justifié.

Les deux SDU étant classé en zone UD1, la SCI TEJEDOR vous demande donc de recommander à la commune de :

- **Revoir les contours de la coupure d'urbanisation,**
- **De ce fait, revoir également les contours de l'espace littoral sensible ainsi que de l'espace proche du rivage,**
- **Et enfin de placer le terrain dans les limites de l'urbanisation.**

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée



Christophe Lapp

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

**Monsieur le Président de la Commission
d'enquête**

**Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**

2 rue Blaise Pascal,

83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

AFFAIRE : ENQUETE PUBLIQUE SCOT 2021

OBJET : Observations

Monsieur le Président,

Je vous écris au nom et pour le compte de la SCA HARAS DE GASSIN (demeurant Chemin du Bourrian, Médecin de Campagne à Gassin (83580)) qui exploite le Polo Club de Gassin et qui a bien pris connaissance du projet de SCOT qui appelle deux observations de sa part :

- D'une part, sur la suppression du secteur déjà urbanisé identifié au niveau du Polo Club de Gassin dans le SCOT de 2019,
- D'autre part, sur la prise en compte du projet de Poulinière.

1. Sur la suppression du secteur déjà urbanisé identifié au niveau du Polo Club de Gassin

Les annexes cartographiques de la modification n° 1 du DOO du SCOT ne font plus apparaître le Pôle équestre dans un secteur déjà urbanisé.

On comprend en lisant l'avis de l'Etat émis en 2019 que les auteurs du projet de SCOT ont fait droit à la demande du Préfet du Var qui relevait à l'époque que « *les constructions éparses présentes ne permettent pas de qualifier cet espace comme urbanisé, il conviendra de le supprimer* » (avis du Préfet du Var du 20 février 2019, page 4).

Force est toutefois de constater que les services de l'Etat n'ont pas pris en compte les permis de construire obtenus depuis plusieurs années et qui donnent à ce pôle équestre une consistance qui ne peut conduire à une qualification de « constructions éparses ».

En effet, aux termes des autorisations d'urbanisme obtenues, le site comporte un secteur « bergerie » doté notamment de logements, un club house de 913,75 m² qui sera complété par des hébergements représentant environ 3000 m², 8 rangées de box comprises entre 20 et 100 mètres de longueur...



Schéma de principe (non actualisé avec les derniers permis obtenus)

A l'aune des caractéristiques de ce site, il faut rappeler que l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme 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* ».

La Cour administrative d'appel de Nantes a eu l'occasion de faire application de ces dispositions pour qualifier de secteur déjà urbanisé une « *cinquantaine de constructions regroupées les unes auprès des autres et (...) desservi(es) par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de collecte des déchets* » (CAA Nantes, 6 mars 2020, req. n° 19NT02933).

Si le secteur du Polo Club n'a pas une destination à usage d'habitation au même titre qu'un village, il est manifeste que les différents équipements du projet présentent une densité et même une superficie importante.

L'ensemble de ces éléments, réunis autour d'équipements communs, montrent également une continuité et une structuration tant autour de voies de circulation que de réseaux.

Enfin, la vocation même du Polo Club témoigne de la présence d'équipements collectifs pour l'ensemble de ces installations.

www.advant-altana.com

Il en résulte donc que l'analyse du Préfet du Var émise en 2019 était entachée d'une erreur de fait et d'une erreur de droit.

Il y a donc lieu de réactiver ce secteur déjà urbanisé qui apparaissait dans le SCOT voté en 2019.

2. Sur la création d'un « site de développement » pour le projet de Poulinière

Par ailleurs, la SCA HARAS DE GASSIN a pour projet de développer une poulinière afin de créer une filière de cheval de Polo français de haut niveau.

Le but serait ici de s'inscrire dans un marché international quasi exclusivement argentin ou néozélandais et de conforter ainsi la position de Gassin dans ce domaine.

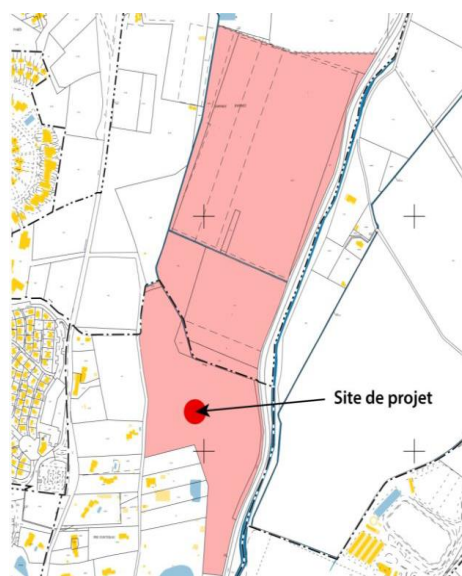
La Poulinière permettra de réaliser un cycle complet d'exploitation avec :

- Naissances (poulinières),
- Débourrages (mises au pré),
- Élevages et dressages (boxes et paddocks),
- Préparation et entraînement des chevaux de Polo (carrière voisine).

La durée d'élevage d'un cheval de Polo étant de 5/6 ans, il y aura à terme continuellement 150 jeunes chevaux qui seront élevés sur site.

Si cette activité aura une vocation agricole, il vous est demandé de prendre en compte ce projet en recommandant aux auteurs du SCOT de prévoir un lieu d'extension de l'urbanisation dans la zone du projet de poulinière.

En effet, le projet est envisagé de l'autre côté du Bourrian, en continuité de la zone d'activité de Grimaud :



Or, la zone urbanisée située de l'autre côté du Bourrian est regardée comme un village ou une agglomération existante :



Extrait du Projet de DOO, page 7,
Flèche ajoutée par l'exposant

Aux termes du premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ».

Dans ces conditions, il est donc possible de prévoir expressément la faculté de réaliser un tel projet en implantant à cet endroit la localisation d'un « site de développement » en page 7 des annexes cartographiques de la modification n° 1 du DOO du SCOT.

La SCA HARAS DE GASSIN se tient naturellement à la disposition de la communauté de communes pour toute précision.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée

Christophe Lapp

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

Monsieur le Président de la Commission d'enquête

**Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**

2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT 2021

OBJET : Observations







Monsieur le Président,

J'agis, au nom et pour le compte de la SCI de l'Enchanteur (dont le siège est 49 rue de Courcelles, Paris (75008)) qui dispose d'un terrain sis quartier de Cavalière, Lotissement La Vallée, à La Croix Valmer (83420) et cadastré section BL n° 23.

Il ressort des annexes cartographiques de la modification n°1 du SCOT que si le terrain serait situé dans les limites à l'urbanisation, et semble être identifié dans un secteur déjà urbanisé (2.) (même s'il reviendra au PLU de préciser les contours exacts de cette délimitation) :



Le cadre de maitrise d'un développement urbain extensif

-  Village ou Agglomération existante
-  Autre espace urbanisé
-  Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCOT
-  Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU
-  Limite des espaces proches du rivage
-  Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage

Le classement d'un secteur déjà urbanisé en continuité d'une agglomération est choquant.

En effet, par définition, une agglomération est composée de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain.

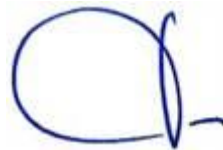
Il est donc totalement artificiel de venir qualifier un quartier en continuité d'une agglomération et présentant une densité moindre de secteur déjà urbanisé.

Par ce mécanisme, s'il est maintenu, les règles du SCOT auront pour effet de retirer aux auteurs du PLU la faculté de distinguer différents zonages dans l'agglomération de la commune et donc de fixer des règles différentes en fonction des caractéristiques des zones urbaines.

Il vous est donc demandé d'attirer l'attention des auteurs du SCOT sur cette modification indispensable et donc de clarifier le zonage dans ce secteur par un classement intégral en « *village ou agglomération existante* ».

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée



Christophe Lapp

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

**Monsieur le Président de la Commission
d'enquête****Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

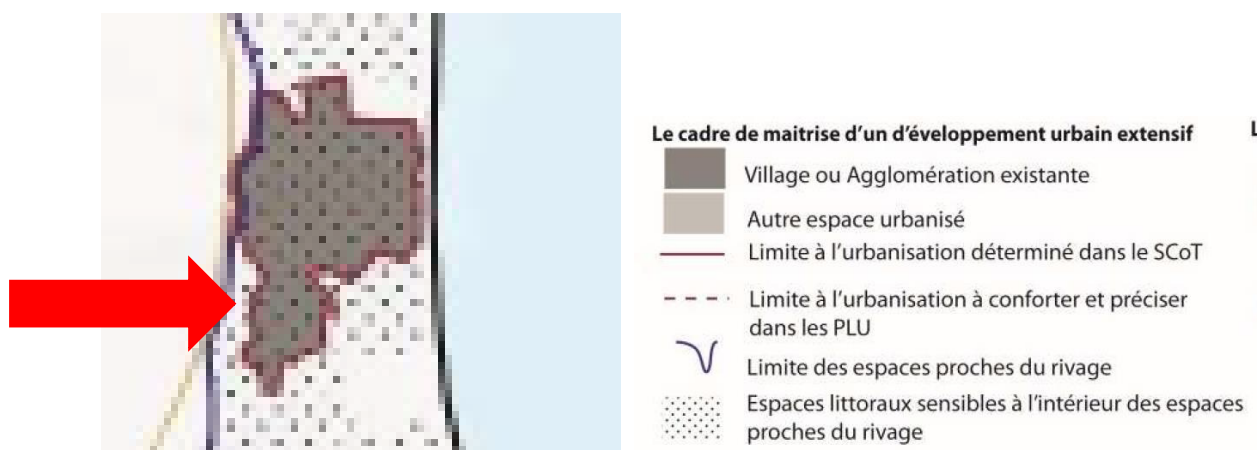
AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT 2021

OBJET : Observations

Monsieur le Président,

J'agis, au nom et pour le compte de Monsieur et Madame ZINGRAF qui détiennent des terrains situés dans le quartier des Barraques à Ramatuelle et figurant au cadastre sous les références Section AI n° 10, 11, 13, 265 et 267.

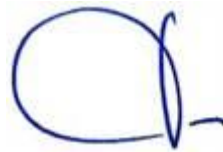
Il ressort des annexes cartographiques de la modification n°1 du SCOT que ces terrains seraient situés en lisière du quartier de Pampelonne qualifié d'agglomération :



Il vous est donc demandé de prévoir dans le SCOT de prévoir la faculté de procéder à une extension de l'urbanisation pour cette unité foncière qui s'inscrit en lisière de cette zone, mais également dans le même compartiment que cette zone délimitée à l'est par la route départementale 93.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée



Christophe Lapp

Alain Grangeon
3 rue Maurin des Maures
83310 COGOLIN

Cogolin, le 7 décembre 2021

Contribution personnelle à l'enquête publique sur le projet de modification du SCOT

Lors de l'enquête publique de l'été 2019 sur le SCOT, j'avais catégoriquement rejeté, arguments à l'appui, le non-classement du site du Yotel comme «espace littoral sensible». Comme beaucoup d'autres, je n'avais pas été entendu.

J'observe que le projet actuel de modification reconduit à nouveau, sans justification sérieuse, la division du terrain du Yotel en deux parties, l'une en «espace littoral sensible» et l'autre en «espace de développement stratégique».

Ce classement est à mon avis inepte : il n'est pas conforme à la Loi littoral concernant la notion d'urbanisation limitée dans un espace proche du rivage ainsi que les notions de préservation des zones naturelles et de sauvegarde de la biodiversité. En effet, ce site est très largement reconnu comme un joyau de verdure et se trouve au fond du Golfe qui est une réserve de biodiversité.

Concrètement, la nature du sol, constitué majoritairement de matériaux alluvionnaires, ne peut convenir à l'accueil de bâtiments importants quels qu'ils soient.

En outre, la fréquence accrue des inondations et le risque croissant de submersion marine font redouter l'éventualité de phénomènes futurs graves.

Enfin, les infrastructures routières et les réseaux, déjà saturés, ne sont pas en capacité d'absorber des usages accrus.

Pour ces raisons, je redemande avec insistance le classement du site du Yotel tout entier en «espace littoral sensible», afin qu'il soit soustrait à la spéculation foncière et à une urbanisation débridée.



VIVRE AU RAYOL

Monsieur le commissaire enquêteur

Enquête publique Modification du SCoT

Le Rayol, 13 décembre 2021

Monsieur,

Suite à l'enquête publique Modification du SCoT nous sommes en total accord avec les propositions de la commune du Rayol comme exposé dans la réponse de notre Maire dans son courrier à votre intention en date du 9 décembre 2021.

Nous vous adressons nos plus sincères salutations.

Le président de l'association

.Alain Huyghe de Mahenge



SCOT GOLFE DE ST TROPEZ ENQUETE PUBLIQUE

A PROPOS DU YOTEL DE LA FOUX COGOLIN-PLAGE

« Quand tous les arbres seront abattus, quand les rivières ne couleront plus, quand les poissons auront disparu, alors l'homme blanc s'apercevra que l'argent ne se mange pas... »

Cette citation de SITING BULL, ce grand et sage chef indien, à la fin du XIX siècle, reste hélas d'une triste actualité. Sur les cinq continents et toutes les mers et océans de la planète, l'homme poursuit inexorablement son autodestruction !

Egalement ici, dans ce merveilleux GOLFE de SAINT-TROPEZ.

A preuve , malgré **l'avis de l'état de préserver ce site naturel**, cet acharnement des élus et décideurs locaux à vouloir, à tout prix, « sacrifier » ce dernier « poumon vert » qu'est le YOTEL de COGOLIN-PLAGE.

LE CAMPING DU BONHEUR

Cet ancien camping municipal populaire de LA FOUX qui a généré tant de joyeux évènements et de bonheur aux riverains ? Aux nombreux fidèles et habitués des lieux. C'était comme dans le film « LES ENFANTS du MARAIS ». Tout le monde était en osmose avec la nature, ce cadre de vie exceptionnel par son étendue, la richesse de sa biodiversité... La nature était généreuse ; on pêchait dans ce lac (ouvert sur la mer) très poissonneux, on ramassait les champignons, les salades sauvages... On faisait des jeux de pistes, des séances de sports avec les apprentis de l'USINE (des torpilles, désormais DCN-NAVAL) toute proche. Et puis souvent aussi des fêtes du quartier très joyeuses... Le bonheur je vous dis !

Et puis, dans les années 60/70, Dieu créa la femme et Brigitte BARDOT.... Et le boom Saint-TROP : l'homme en profita pour spéculer. Ainsi, sortirent des marécages et du LAC, PORT-GRIMAUD, LES MARINES DE COGOLIN, puis les MARINES de GASSIN et PORT COGOLIN.... Et disparurent tous ces lieux de convivialité.

Sans effacer totalement ces moments de bonheur encore bien présents dans la mémoire que tous ces amoureux des lieux voudraient bien offrir à leurs enfants. Ils pensent même qu'avec un lifting des infrastructures existantes (hôtellerie, salle de spectacle, tennis piscine...etc.), TOUTE LA VRAIE UTILITE PUBLIQUE pourrait RENAITRE. Voilà pourquoi ils s'interrogent sur « L' AUTRE UTILITE PUBLIQUE » de ces nouveaux projets (immobiliers) et défendent LA LEUR ; Préserver ce « POUUMON VERT » au profit de l'HUMAIN, comme cela se passe très bien sur la base nature de FREJUS ou le parc régional de PAULILLES (ancienne fabrique de dynamite NOBEL dans les Pyrénées Orientales). (Voir les sites sur INTERNET. EDIFIANT !

STOPPER L'AUTO -DESTRUCTION !

Pour convaincre et mettre en relief **UNE NOUVELLE FOIS TOUS LES DANGERS D'URBANISATION, ils rappellent que :**

- Ce « terrain » est un dernier rempart à la protection de la frange du littoral.
- Les récentes inondations, les projections des scientifiques sur la montée des eaux dans les décennies à venir inciteraient à la prudence, au statu quo. A ne plus « bétonner » le site comme le recommande le préfet. - --
- « Ce terrain est une véritable éponge qui joue un rôle d'équilibre pendant les fortes pluies » insistent les géologues
- La volonté de construire des logements pour sédentaires est un « FAUX PRETEXTE ». Il demeure 1300 Logements vacants fermés à l'année dans le GOLFE. (Voir pièce jointe reportage du 3 décembre 2021 sur VAR MATIN)
- L'éventuelle réalisation de ce nouvel habitat ne ferait qu'aggraver les problèmes de circulation, de pollution, d'accidents, d'énervement, d'accrochage. Depuis quelques années, la route du bord de mer « SAINTE-MAXIME-SAINT TROPEZ » est embouteillée à longueur d'année. Et au plus fort de la saison, les « pics » de toutes ces nuisances sont **INSUPPORTABLES.**
- Ces mêmes élus, au lieu d'envisager cette nouvelle urbanisation, feraient mieux de concentrer leurs efforts et réflexion sur le désenclavement routier. **DEPUIS UN DEMI SIECLE, PAS UN CENTIMETRE DE ROUTES DE DEVIATION N'A ETE REALISE. PAS UNE MESURE INCITATIVE N'A ETE**

**PRISE POUR DEVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN TERRESTRES
ET MARITIMES.**

- **Comme cela se pratique dans la métropole toulonnaise où les résidents, avec l'aide du CONSEIL DEPARTEMENTAL, bénéficient de forfaits (tout déplacement) quatre à cinq fois moins chers que dans le GOLFE.**

C'est vrai, pour certains, il est plus facile de raser des forêts, des espaces verts, et de favoriser Les appétits des promoteur !

A ce propos, il est peut être bon de rappeler, comme l'avait dit le grand chef indien : « LES SAUVAGES NE SONT PAS CEUX QUI VIVENT OU PROTEGENT LA FORET, CE SONT CEUX QUI LA DETRUISENT ».

Andre BORRELLI,

ANCIEN RESIDENT DE « LA FOUX – COGOLIN PLAGE ».

16, Bd SAN ESTELLE, LES PINS PIGNONS 2. 83.120 SAINTE-MAXIME.

association ABC <amisdelabaieducanadel@gmail.com>

14/12/2021 19:46

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Bonjour,

Je suis la présidente de l'association des Amis de la Baie du Canadel (ABC) fondée en 2016, avec notamment pour objectif la préservation du paysage. Nous comptons 80 membres.

Il n'est que temps que l'application de la loi ALUR soit subordonnée à celle de la loi Littoral, et c'est pourquoi nous donnons un avis très défavorable à la modification n°1 du SCOT proposée par la communauté de communes du Golfe de St Tropez .

Je vous remercie de votre attention :

Sophie Ganguet

ABC

1 corniche du Parin

83820 Le Rayol Canadel sur mer

0683691485

*Madame Bernadette Borrelli
35 Avenue Frédéric Mistral
83310 Cogolin*

*Commentaires sur le projet de modification n°1
du SCOT 2018 du Golfe de St Tropez*

Mon constat :

- _ Malgré les conclusions de l'enquête publique du 18/08/2019 estimant que le secteur de l'ancien hippodrome « devrait être classé en espace littoral sensible ».*
- _ Malgré dans ce même rapport d'enquête publique, la demande de classification du secteur du fond du Golfe comme « territoire confronté à des phénomènes de submersions marines »*
- _ Malgré un premier rejet du projet de SCOT 2018 par courrier de Monsieur le Préfet du 20/12/2019 demandant le classement de « l'ancien hippodrome à Cogolin (Yotel) » en espace littoral sensible »*
- _ Malgré le DOO visant « à diminuer la vulnérabilité du territoire face aux risques d'inondation »*
- _ Malgré la modification des objectifs 8 / 26 et 46 du DOO déterminant la limite des espaces proches du rivage*
- _ Malgré le courrier de Monsieur le Préfet du 15 /10 /21 dans lequel il relève encore pages 1 et 2 des « points à examiner, afin d'améliorer la conformité du SCOT avec la LOI ELAN et la LOI LITTORAL, plus précisément « la délimitation par le SCOT des EPR (espaces proches du rivage) « Votre proposition de délimitation des EPR n'étant précisée que sur la commune de St Tropez ».*
- _ Malgré une étude de « ENVIRONMENTAL RESEARCH » ci-jointe, classant le Golfe de St Tropez comme secteur où les dégâts les plus importants se situeraient entre Port Grimaud et Cogolin, secteur intégralement immergé »*
- _ Malgré les quelques lignes dans l'article Var Matin du 9/12/2021 dans lequel le Ministère de la Culture, concernant le label d'architecture des Marines de Cogolin fait référence aux « contraintes hydrologiques de la zone couverte par un plan de prévention du risque inondation».*

_ Malgré la Loi Climat et le Syndicat des Communes Littorales qui va engager des travaux de prise en compte de l'érosion et ainsi mettre en application le texte de loi promulgué le 22 août dernier (Var Matin du 10/12/21)

_ Malgré toutes ces observations, remarques, constats, courriers officiels, les membres de la communauté de communes proposent bien « le maintien et le confortement d'espaces de nature sur le site du Yotel » afin de requalifier l'espace cœur de Golfe, mais, et il y a un « mais » les espaces bâtis de l'ancien hippodrome sont classés eux comme « espace littoral de développement urbain stratégique !!

Comment peut-on arriver à ne tenir compte d'aucun de ces avis officiels, de ces observations et de ces recommandations !

Les intérêts immobiliers vont-ils encore nous priver de ce seul espace de respiration cerné par le parking du Géant Casino, le carrefour de La Foux, les Marines de Cogolin, et Port Cogolin !

Comment lui refuser le classement en « espace littoral sensible » dans son intégralité et ainsi offrir pourquoi pas une base nature dont pourrait profiter l'ensemble de la population Cogoïnoise

Fait à Cogolin le 14 décembre 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mireille B.', is written over the date line.

PJ / Article « ces endroits menacés par la montée des eaux »

Article du 9/12/21 Architecture des Marines

Article du 10/12/21 Loi Climat : ce qui va changer.

Ces endroits menacés par la montée des eaux

Le niveau de la mer va augmenter pendant plusieurs siècles, inondant des villes habitées par un demi-milliard de personnes, selon une étude publiée ce lundi. Et le Var n'y échapperait pas.

Si la planète se réchauffe d'un demi-degré de plus, 200 millions de citoyens supplémentaires seraient affectés par des inondations, d'après une étude publiée ce lundi dans la revue *Environmental Research Letters*.

La plupart des estimations actuelles de la montée du niveau de la mer, et des menaces qu'elle fait peser sur les villes côtières, courent jusqu'à la fin du siècle et vont d'un demi-mètre à moins d'un mètre.

Le phénomène va se poursuivre au-delà de 2100 sous l'effet du réchauffement de l'eau et de la fonte des glaces, quelle que soit la vitesse de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

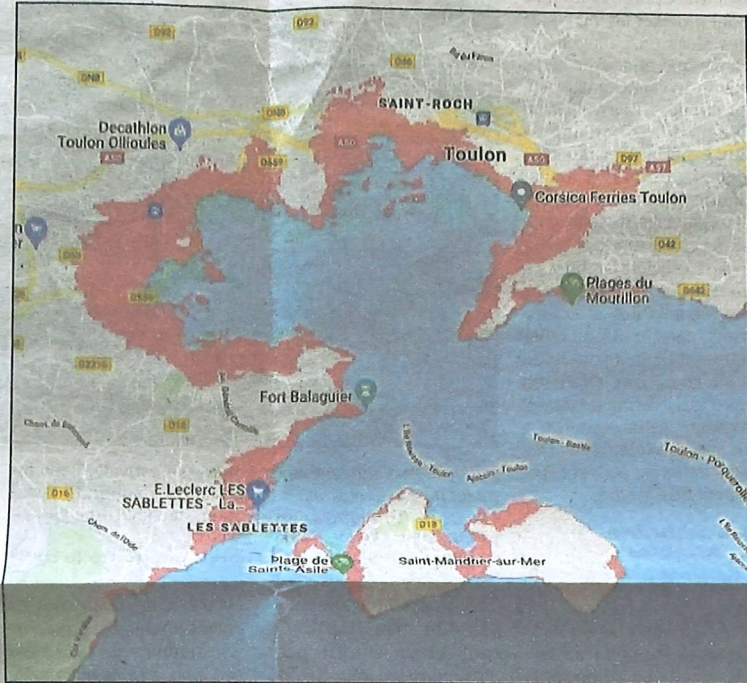
« Environ 5 % de la population mondiale vit actuellement sur des terres situées sous le niveau qui sera atteint à marée haute sous l'effet du dioxyde de carbone

déjà accumulé dans l'atmosphère par l'activité humaine », explique l'auteur principal de l'article, Ben Strauss, président et chef des chercheurs de l'organisation indépendante de journalistes et scientifiques Climate Central.

La concentration actuelle de CO₂ est de 50 % supérieure à celle de 1800 et la température moyenne à la surface de la Terre a augmenté de 1,1 °C.

C'est suffisant pour faire monter le niveau de la mer de près de deux mètres, que cela prenne deux siècles ou dix siècles, estime Ben Strauss.

Pour visualiser cette montée des eaux, l'organisation Climate Central a créé une carte, montrant les zones qui seraient immergées dans 200 à 2 000 ans si la planète se réchauffe de 1 °C (en bleu) à 4 °C (en rouge). Voici l'impact dans notre département.



Toulon La Seyne

Dans ce scénario étudié par les scientifiques, les villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer se relèveraient mal de la montée des eaux.

À l'Est, la mer grimperait jusqu'à l'autoroute A57. Les plages du Mourillon n'existeraient plus, tout comme le port de Toulon et une large bande littorale.

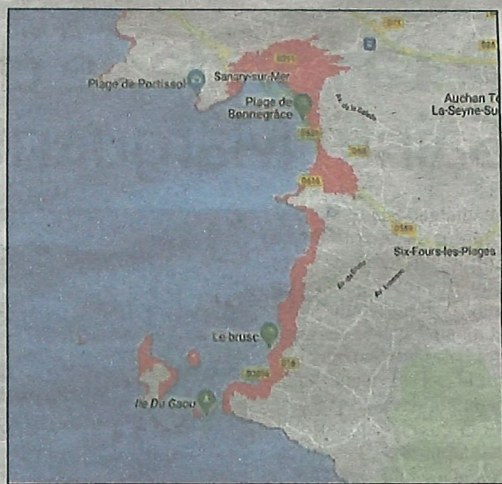
À La Seyne-sur-Mer, le fort Balaguier, Tamaris, l'Évescat, les Sablettes... Il n'y aurait plus rien. Saint-Mandrier-sur-Mer deviendrait une île.

Hyères



La montée des eaux serait dévastatrice pour Hyères. Les Salins, l'Ayguade, la port, la Capte, la plage de l'Almanarre... Tout serait immergé par la mer, depuis le littoral de La Londe-les-Maures. La presqu'île de Giens deviendrait une île et les îles d'Hyères seraient sérieusement entamées.

Sanary Six-Fours



Les projections sont (un peu) moins angoissantes du côté de Six-Fours-les-Plages et Sanary-sur-Mer. L'île du Gaou serait presque engloutie et le littoral du Brusca à la plage de Bonnegrâce serait moins étendu. Dans Sanary-sur-Mer, le quartier Saint-Roch n'existerait plus.

Golfe de St-Tropez



Les dégâts les plus importants se situeraient entre Port-Grimaud et Cogolin, un secteur intégralement immergé. La montée des eaux grignoterait une partie de St-Tropez, les plages de Tahiti et de Pampelonne. À Cavalaire-sur-Mer, le littoral en prendrait également un coup.

Fréjus St-Raphaël



Dans le secteur de Fréjus et Saint-Raphaël, les prévisions sont effrayantes. Une énorme partie du littoral, jusqu'à Puget-sur-Argens, serait engloutie par la mer. La ville de Fréjus serait pratiquement rayée de la carte.

Ces endroits menacés par la montée des eaux

Le niveau de la mer va augmenter pendant plusieurs siècles, inondant des villes habitées par un demi-milliard de personnes, selon une étude publiée ce lundi. Et le Var n'y échappera pas.

Toulon La zone

Dans ce scénario étudié par les climatologues, les villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer se retrouvent mal de la montée des eaux.

A l'est, le mer ingurgite jusqu'à l'aéroport A31. Les plages du fronton s'effondrent sous l'effet d'un phénomène qui, tout comme le port de Toulon, est déjà gravement menacé.

La zone de la ville de Toulon est la plus menacée. Les zones de La Seyne-sur-Mer et de Saint-Mandrier-sur-Mer devraient être évacuées.



Le niveau de la mer va augmenter pendant plusieurs siècles, inondant des villes habitées par un demi-milliard de personnes, selon une étude publiée ce lundi. Et le Var n'y échappera pas.

Le scénario le plus pessimiste est celui qui prévoit une élévation de la mer de 1,9 mètre d'ici 2100. Dans ce cas, la zone de la ville de Toulon est la plus menacée. Les zones de La Seyne-sur-Mer et de Saint-Mandrier-sur-Mer devraient être évacuées.

Le scénario le plus optimiste est celui qui prévoit une élévation de la mer de 0,6 mètre d'ici 2100. Dans ce cas, la zone de la ville de Toulon est la plus menacée. Les zones de La Seyne-sur-Mer et de Saint-Mandrier-sur-Mer devraient être évacuées.



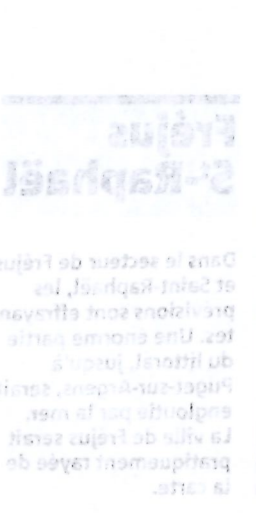
Six-Fours sur-Mer

Les projections sont les plus modestes en ce qui concerne les plages de Six-Fours-sur-Mer. L'île du Grand et le littoral de Saint-Roch sont menacés. Dans Six-Fours-sur-Mer, le quartier Saint-Roch existant sera évacué.



Hyères

La montée des eaux est dévastatrice pour Hyères. Les plages de Capin, la plage de l'Estanier... tout sera immergé par la mer. Depuis le littoral de la Grande-Maison, la presqu'île de Gant devrait être évacuée. Les îles d'Hyères seront également évacuées.



Fréjus St-Raphaël

Dans le secteur de Fréjus et Saint-Raphaël, les projections sont effrayantes. Les zones de la ville de Fréjus et de Saint-Raphaël sont menacées. Les zones de La Seyne-sur-Mer et de Saint-Mandrier-sur-Mer devraient être évacuées.



Golfe de St-Tropez

Les dégâts les plus importants se situent dans le Golfe de St-Tropez et Capin. Les zones de la ville de St-Tropez et de Capin sont menacées. Les zones de La Seyne-sur-Mer et de Saint-Mandrier-sur-Mer devraient être évacuées.



Cannes

La montée des eaux est dévastatrice pour Cannes. Les zones de la ville de Cannes sont menacées. Les zones de La Seyne-sur-Mer et de Saint-Mandrier-sur-Mer devraient être évacuées.

Loi Climat : ce qui va changer pour les communes littorales

Le Syndicat des communes du littoral varois s'est réuni mercredi à Saint-Raphaël pour engager les travaux de prise en compte de l'érosion en accord avec la loi Climat.

Gil Bernardi le dit et le répète : « Nous avons été les précurseurs, les avant-gardistes et nous avons alimenté l'élaboration de la loi climat ». « Nous », c'est le Syndicat des communes du littoral varois (SCLV), dont le maire du Lavandou est le président. Ces communes côtières du département doivent désormais mettre en application le texte de loi, promulgué le 22 août dernier. Ainsi, une quarantaine d'élus s'est réunie ce mercredi à la mairie d'honneur de Saint-Raphaël pour faire le point sur les travaux à engager. Première étape : l'identification des territoires exposés à l'érosion.

Cartographie locale

Le constat est sans appel : le niveau de la mer va monter. Ainsi, Gil Bernardi invite les communes du syndicat à réaliser la cartographie locale d'évolution du trait de côte à court, moyen et long terme (horizon 30 et 100 ans). « Il y a trois ans,

on nous parlait d'une hausse de 1,20 m par endroits, puis on est descendu à 70 cm. On table aujourd'hui sur une altimétrie de 40 ou 60 pour redéfinir le trait de côte, explique Gil Bernardi. Lorsque nous recevrons l'indicateur national de l'érosion, défini par l'État, chaque commune pourra réaliser la carte d'exposition au recul du trait de côte. Cet outil permettra aux collectivités de se protéger face à ce risque, d'informer les futurs acquéreurs mais aussi de conventionner avec l'État afin de faire valoir les stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte. Au Lavandou, nous avons entrepris la démarche en établissant une carte prospective basée sur les prévisions dites optimistes et pessimistes du Giec (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, Ndlr). C'est un outil indispensable pour penser le littoral de demain ».

David Barjon, directeur de la direction départementale des territoi-



Gil Bernardi, le président du SCLV, invite les communes à réaliser la carte locale d'évolution du trait de côte dans les meilleurs délais.

(Photo Philippe Arnassan)

res et de la mer (DDTM), a précisé de son côté que toutes les communes littorales varoises devraient figurer dans la liste fixée par décret : « Chaque collectivité va très prochainement recevoir un courrier de la préfecture, accompagné d'un mémento de la loi Climat, pour expliciter ce point. » Trois villes ne seront pas concernées : La Garde, Saint-Mandrier et Ollioules. « Chez

elles, il n'y a pas d'érosion prévue », justifie Gil Bernardi. Vient désormais la question du calendrier. Si les municipalités ont quatre ans pour réaliser la cartographie et l'intégrer dans les documents d'urbanisme, Gil Bernardi ne veut pas attendre une minute de plus. « Les communes seront invitées à réunir leur conseil municipal avant le 10 janvier pour délibérer. Parallèle-

ment à cela, on essaie de programmer un déplacement en Hollande pour étudier l'évolution de leur trait de côte avec leurs experts. Il y a aussi un atelier de travail avec l'Irema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement Ndlr). »

Carte subventionnée

Les prochaines étapes ? Des possibilités pour freiner du moins, adapter les territoires à la montée des eaux. « Cela fait vingtaine d'années qu'on travaille sur le dossier, mais activement depuis une douzaine », assure Gil Bernardi. Cette carte, elle a un coût. Le maire du Lavandou a affirmé que la Région attribuera une subvention au syndicat, et une autre, départementale, à chaque commune. « Elle devrait couvrir 60 à 80 % des dépenses », précise-t-il.

ANNAÏS
agrand@nicet

pour les connaissances et l'expérience de la vie



Architecture des Marines : le label confirmé en justice

L'appel de la commune n'a pas eu l'écho qu'elle escomptait : le label d'architecture remarquable décerné à La Brigantine et à La Galiote a été à nouveau validé par les juges.

Les juges de la cour administrative d'appel auront encore une fois douché les espoirs de la commune de Cogolin de voir disparaître ce label d'architecture, bien enraciné à son goût.

Le label d'architecture contemporaine remarquable qui accompagnera –freinera– les potentielles envies de restructuration des bâtiments de La Galiote et de La Brigantine, conçus par cette distinction.

Le propriétaire, la commune, n'a pas pu infléchir cette décision. La municipalisation qui bloque ses projets, notamment à propos du yacht-club acquis pour plusieurs millions d'euros par la région pour le port des Marines en 2018. Le maire évoquant également, lors d'un récent conseil, le besoin d'un recentrage des édifices construits en 1971.

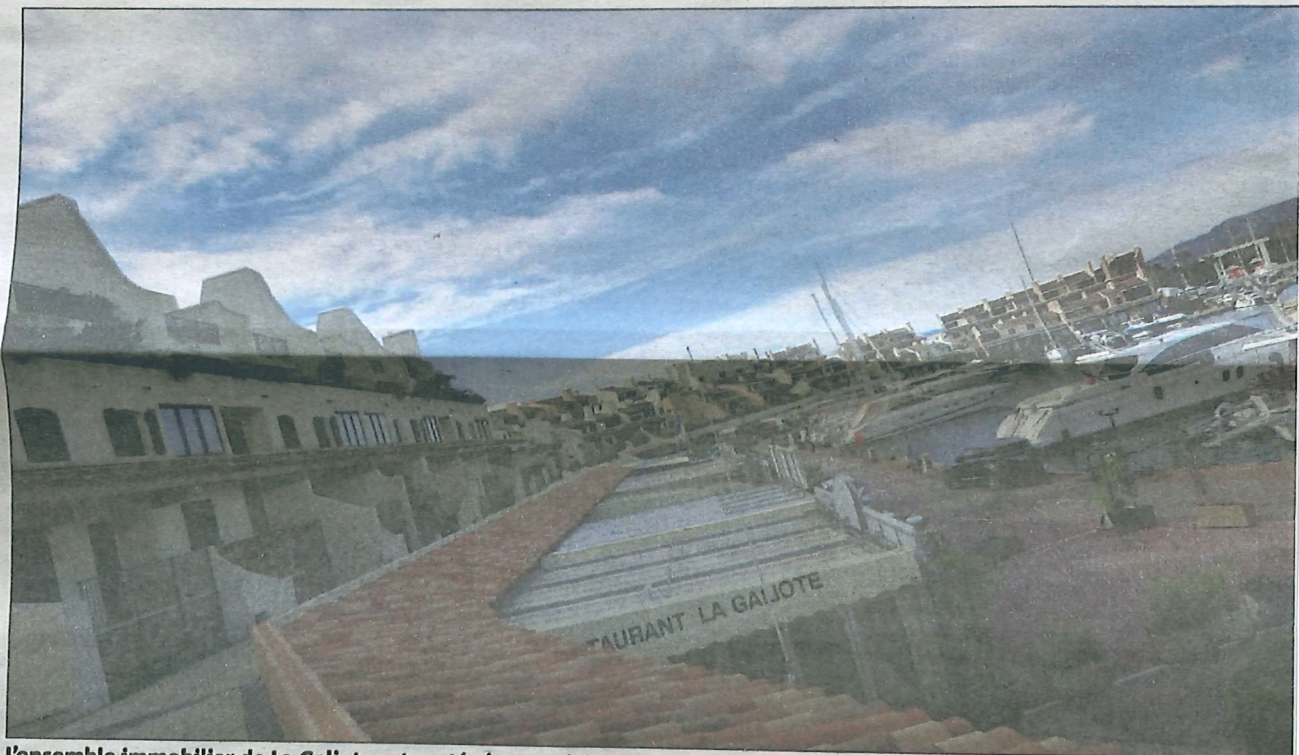
Pour fonder sa décision, la cour d'appel a examiné les documents de chaque partie.

Enfin, dans une procédure antérieure, devant le tribunal administratif de Toulon, la commune de Cogolin avait contesté l'arrêté du 4 juin 2018 par lequel le préfet de la Région

avait décerné le label d'architecture contemporaine remarquable à deux résidences des Marines de Cogolin : La Brigantine et La Galiote. Les arguments de Cogolin avaient été rejetés dans le jugement du 10 janvier 2021.

Les contraintes de la commune

Une nouvelle requête déposée le 22 février 2021, Cogolin a fait appel de ce jugement pour inverser la tendance. Elle soutient que « les immeubles labellisés ne



L'ensemble immobilier de La Galiote est protégé par ce label d'architecture contemporaine.

(Photo N. S.)

présentent aucune singularité architecturale ni technique», ces deux bâtiments faisant partie d'un ensemble de cinq bâtiments qui ne peuvent être dissociés, estime la Ville.

Un ministère en défense...

Un dispositif contraignant pour la commune qui se verra « systématiquement opposer l'existence d'un label en sus de contraintes urbanistiques, mais également hydrologiques de la zone couverte par un plan de prévention du risque inondation », développe-t-elle.

Face aux arguments déployés par la Ville de Cogolin, le mi-

nistère de la Culture a avancé ses pions quant au rejet de cette requête. Retenant que la préfecture a estimé à « juste titre qu'au vu de la notoriété de cette réalisation qui constitue une réponse innovante à la question des aménagements portuaires linéaires (...) ces résidences présentaient un intérêt technique et architectural suffisant pour se voir attribuer le label. »

« Un label qui douche les envies de restructuration de la commune »

La cour administrative d'appel de Marseille a pu ainsi trancher fin novembre qu'il ressort

des délibérations des assemblées générales des deux copropriétés, qu'elles « se sont prononcées favorablement pour que leur soit décerné le

label litigieux », quand bien même cette résolution était formulée maladroitement. Les juges notent aussi favorablement « l'originalité de la cons-

truction » –volumétrie, style méditerranéen, « les bâtiments ne constituant pas d'écran aux vues sur la mer et sur l'arrière-pays », tandis que « la notoriété de la maîtrise d'œuvre de la réalisation » étant attestée par des publications consacrées à l'architecture maritime.

Appel rejeté donc, et une nouvelle désillusion pour le maire qui lors de ce même conseil dénonçait à propos de ce label « une erreur du passé qui, esthétiquement, n'est pas une grande réussite. » Il devra, malheureusement pour lui, s'accommoder.

N. S.

Le label confirmé en justice : Architecture des Marnes :

Le label de la commune n'a pas eu l'écho qu'elle espérait : le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel.



L'ensemble immobilier de La Galère est protégé par le label d'architecture contemporaine.

Les juges de la cour d'appel ont confirmé le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette. Le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel. Le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel.

Le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel. Le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel.

Le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel. Le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel.

Le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel. Le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel.

Le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel. Le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel.

Le label d'architecture remarquable de la commune

Un ministère en déshérence

Le département de la Gironde est en déshérence. Le ministère de la Culture a refusé de reconnaître le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette.

Contraintes des communes

Les communes de la Gironde sont confrontées à de nombreuses contraintes. Le label d'architecture remarquable décerné à La Galère et à La Gaillette a été à nouveau validé par les juges de la cour d'appel.

Bettina DE PONFILLY <b.deponfilly@orange.fr>

16/12/2021 09:28

Enquête publique révision du SCOT

À scot@cc-golfedesainttropez.fr Copie virginie genty <virginie.genty@rayol-canadel.fr>

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La modification du SCOT, telle qu'elle est présentée par Monsieur le Préfet, serait un désastre pour l'activité économique de la commune du Rayol-Canadel sur Mer.

En effet, si l'interdiction de construire s'applique à toute notre commune hormis la zone UA, celle-ci perdrait toute attractivité pour les nombreux acteurs économiques habitant la commune : artisans, architectes, agences immobilières, notaire...et se répercuterait sur les commerces qui déjà souffrent de la saisonnalité.

Vous pouvez constater que notre village a une physionomie très étendue sans aucune densité. C'est un jardin totalement préservé et les villas intégrées dans la végétation.

Le PLU voté pour limiter les travers de la loi ALUR, contraint déjà largement les propriétaires dans leurs projets d'agrandissement.

C'est pourquoi, il est nécessaire de considérer l'ensemble de la commune en agglomération.

En vous remerciant de prendre en compte mes remarques,

Bien cordialement,

Bettina Péan de Ponfilly, résidente à l'année

Bruno Delobelle <brunodelobelle@wanadoo.fr>

10/12/2021 11:27

Enquête SCOT Rayol Canadel

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Madame, Monsieur,

Nous apprenons qu'il est envisagé d'interdire tout agrandissement de nos maisons au Rayol.

La maison que nous avons achetée en 1988 a été construite en 1979.

Le PLU permet actuellement un petit agrandissement qui sera indispensable pour que nous puissions vivre à l'année au Rayol dans cette maison qui est actuellement une résidence secondaire exclusive.

Cette décision de vivre à l'année au Rayol est possible car nous sommes récemment retraités et elle participe d'une dynamique favorable à la commune.

Nous serions dépités de devoir abandonner un projet programmé depuis 14 ans.

Recevez, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées,

Bruno Delobelle

65 Corniche des Pins

83820 Rayol Canadel

--

brunodelobelle@wanadoo.fr

CABINET AMSELLEM

Avocats au Barreau de Grasse

Philippe AMSELLEM
philippe.amsellem@wanadoo.fr

■
Martine AMSELLEM
philippe.amsellem@wanadoo.fr

Cannes, le 6 décembre 2021

COMMISSION D'ENQUETE
Monsieur Bernard ROUSSEL
Président de la Commission
d'Enquête
Hôtel Communautaire
2, rue Blaise Pascal
83310 COGOLIN

Rar n°1A 179 748 2536 2

N/REF : DIRE – Enquête Publique relative à la modification n°1
du SCOT du Golfe de Saint-Tropez
Quartier Saint-Jaume Parcelles Section AR n° 65-66-84

Monsieur le Président,

Je me permets de prendre attache auprès vous en ma qualité de conseil de l'indivision BIALES-RIZZO et de la SCI la Moutte en vue du dépôt d'observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°1 du SCOT de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, initiée par l'arrêté n° ARR – 2021- 0235 en date du 26 juillet 2021, et dont le projet est actuellement soumis à enquête publique sous votre autorité.

Mes clients, propriétaires des parcelles cadastrées AR n°65- 66 et 84, d'une contenance de 12 370 M2, sises Chemin des Salins, Quartier Saint-Jaume, sur la commune de SAINT-TROPEZ, tiennent ici pour intégralement réitérés l'ensemble des arguments présentés dans le cadre de la concertation publique qui s'est tenue à compter du 24 février 2021 et dont un exemplaire est joint aux présentes pour votre parfaite information (Pièce jointe).

En complément deux remarques peuvent simplement être formulées qui chacune vient confirmer l'analyse et les orientations retenues par les auteurs du SCOT au regard de l'application de la loi Elan et de la loi Littoral concernant plus précisément la commune de Saint-Tropez.

A/ En premier lieu et depuis l'organisation de la concertation publique du SCOT, le PLU de la commune de Saint-Tropez a été approuvé par délibération du 8 juillet 2021.

OR et au terme d'une analyse de la commune de Saint-Tropez, approfondie, étayée, et en tous points conforme à la jurisprudence établie par le juge administratif, :

- le quartier de Saint-Jaume a été inclus en secteur UD1, au sein d'un espace considéré comme « déjà urbanisé ».

Cette analyse est ainsi en parfaite adéquation avec celle des auteurs du SCOT.

B/ En second lieu, et en ce qui concerne les arguments retenus par les services de l'Etat tels qu'exposés dans l'avis de Monsieur le Sous-Préfet en date du 15 octobre 202.

Cet argumentaire apparaît amplement erroné et entachée d'illégalité, notamment en ce qui concerne la délimitation des Espaces proches du rivage.

EN EFFET :

1/ en ce qui concerne la notion d'espace proches du rivage (EPR), la préfecture fonde sa proposition de délimitation sur l'application d'un logiciel de géomatique, complétée sur site par des clichés pris à une distance de plusieurs kilomètres du rivage.

OR :

cette application automatisée et surdimensionnée entre en opposition radicale avec :

- L'ensemble de la jurisprudence fixée par la juridiction administrative,
- Les dispositions de l'article 101-2 du code de l'urbanisme.

A TITRE D'EXEMPLE :

➤ Dans son avis précité Monsieur le Sous-Préfet indique :

paysage bâti ou non bâti. De fait, les espaces proches du rivage ne sauraient être appréhendés uniquement en termes de distance qui ne constitue qu'un des critères utilisés. C'est une analyse globale qui doit permettre de vérifier que les liens de tel ou tel espace avec le rivage sont dominants ou non.

Ceci étant, et si le critère tirée de la distance du rivage n'est pas le seul critère à prendre en compte, il reste un critère déterminant afin de respecter l'essence même de la notion **d'espaces littoraux** qui doivent, aux termes de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme, **être proches** et **non pas éloignés** du rivage.

C'est ainsi qu'une analyse approfondie de la jurisprudence dégagée en la matière par la juridiction administrative permet de conclure que la notion d'espace proche du rivage concernent des espaces qui ne sauraient être éloignés de plus d'un kilomètre du rivage :

- Entre 500 et 1km : CE 12 février 1993 Cne de Gassin n°128251
- 900 mètres : CAA de Lyon Cne de Marhencel n°96LY02094
- Entre 500 et 900 mètres : CE 9 décembre 1998 n°170072
- Entre 200 et 750 mètres : CE 10 février 1997 n°155396
- 300 mètres : CE 27 septembre 1999 Cne de Bidart n°178866 ,
- 300 mètres : CE 30 juillet 2003 Synd. De défense du Cap d'Antibes n°203766,
- 500 mètres : CE 14 novembre 2003 Cne de Bonifacio n°228098
- 800 mètres : CE 3 mai 2004 Mme Barriere n°251534
-

Cette liste n'est nullement exhaustive et de très nombreux autres arrêts pourraient encore être mentionnés dans ce sens.

EN CONSEQUENCE et complétés par les deux autres critères fixés par l'arrêt Mme Barriere (caractéristiques de l'espace et existence d'une co-visibilité), l'analyse approfondie et parfaitement étayée présentée par les auteurs du SCOT est en tout point conforme aux principes fixée par la haute juridiction.

AU CONTRAIRE, l'analyse disproportionnée de la notion *d'Espaces proches du rivage* » proposée par la Préfecture dans son avis du 15 octobre 2021 entre en contradiction radicale avec la jurisprudence précitée.

- En page 22 de l'avis précité, la préfecture soutient encore que le critère du kilomètre serait contredit par l'intérêt des constructions sur les secteurs de reliefs avec vue directe sur la mer.

La Préfecture relève ainsi que :

Cette notion est pourtant contredite par l'intérêt des constructions « sur les secteurs de relief avec vue directe sur la mer », mentionné au même paragraphe. L'un des exemples de ce type de construction est le village de Ramatuelle, situé sur l'un des points hauts de la Presqu'île de Saint-Tropez, à environ 4 km du littoral le plus proche, avec une vue plongeante sur l'Anse de Pampelonne et la baie de Bonporteau séparées visuellement et géographiquement par le Cap Camarat.

Elle en tire pour conclusion que ce déplacement de la limite de l'EPR à près de 4 km du rivage permettrait de protéger le « paysage agricole ».

Or, il s'agit là à nouveau d'une interprétation totalement erronée des dispositions de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme et de la loi Littoral.

L'objectif de l'article L 121-13 du Cdu Il n'est pas d'assurer la protection des espaces agricoles, naturels ou remarquables qui seraient présents sur le territoire d'une commune littorale, mais bien uniquement de protéger, au titre de l'article L 121-13 du Cdu, les espaces qui, par leur proximité avec le rivage, caractérisent l'ambiance maritime d'une telle zone.

AINSI et s'agissant de l'exemple choisi par la Préfecture en page 22, l'espace agricole et viticole visible sur le cliché présenté, et situé à près de 4 kilomètres du rivage, est peut-être caractéristique du paysage agreste provençal mais nullement du paysage littoral.

Un cliché pris de la plaine à une distance de l'ordre d'un kilomètre du rivage permet déjà de vérifier l'absence de toute ambiance maritime du site, et la simple présence d'un paysage agricole méditerranéen qui ne répond pas aux critères de l'arrêt Mme Barrière et qu'il n'y a donc pas lieu de protéger au titre de l'article L 121-13 en tant qu'EPR.



L'analyse extensive et disproportionnée proposé par la Préfecture confine ainsi à l'erreur manifeste d'appréciation et à l'erreur de droit, et ne peut en conséquence être retenue.

Les critères de délimitation des Espaces proches du rivage et la délimitation de ces EPR telle qu'elle a été opérée par les auteurs du SCOT est ainsi conforme aux principes fixés par la jurisprudence et parfaitement motivée par le SCOT.

- Un dernier exemple pour conclure, la Préfecture soutient encore en page 21 de son avis :

Ensuite, l'analyse est menée essentiellement sur les trois critères de distance, covisibilité et nature des espaces. Or, la jurisprudence démontre que des éléments complémentaires pour identifier et délimiter les espaces proches du rivage peuvent être utilisés.

L'argument ainsi soulevé est à nouveau erroné.

En effet et si certains arrêts reconnaissent la faculté pour les auteurs d'un document d'urbanisme de retenir d'autres critères que les trois critères fixés par le Conseil d'Etat (distance – caractéristique – co-visibilité), il s'agit là d'une simple possibilité, **dont les auteurs du SCOT peuvent user ou ne pas user.**

Le recours aux trois critères fixés par l'arrêt Mme Barrière (CE 3 mai 2004 Mme Barrière n°251534) **suffit ainsi à valider la délimitation des EPR,** sans nécessité de recourir à quelque autre critère que ce soit.

L'argument visé dans l'avis du 25 octobre 2021 manque donc encore en droit et est insusceptible d'impacter l'analyse régulièrement retenue par les auteurs du SCOT.

De quelque côté que l'on se tourne, il apparaît que les observations de la Préfecture du Var contenues dans l'avis du 15 octobre 2021 manquent en fait et en droit et devront être écartées.

En conséquence et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, que je vous remercie de consigner dans votre registre d'observations aux intérêts de l'indivision BIALES-RIZZO et de la SCI La Moutte, il est demandé aux auteurs du SCOT de bien vouloir maintenir l'inclusion dans le SCOT, du quartier Saint-Jaume et des parcelles AR 65-66 et 84, au sein d'un secteur déjà urbanisé (SDU) au regard de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme et hors espaces proches du rivage au titre de l'article L 121-13 du Cdu.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez aux présentes,

Et restant à votre disposition pour vous apporter toute précision complémentaire,

Je vous souhaite bonne réception des présentes et vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueux sentiments.



Philippe AMSELLEM

Pièce jointe :

Dire déposé dans le cadre de la concertation publique

François Chabert <chabert.francois@gmail.com>

15/12/2021 19:49

Enquête publique : Modification N°1 du Scot de la communauté intercommunale du Golfe de Saint-Tropez

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous ne comprenons pas votre désir de refuser toutes constructions hormis au cœur du village. En effet la commune du Rayol Canadel sur Mer est majoritairement un ensemble de propriétés familiales avec des constructions souvent de l'époque avant-guerre. Ces propriétés sont amenées à s'agrandir puisque les familles s'agrandissent. Nous devons préserver cette harmonie mais nous ne devons pas lutter contre son expansion.

Tout construire au cœur du village va vite devenir la nécessité de construire en vertical et donc d'avoir des barres d'immeubles dans notre paysage.

Nous souhaiterions que l'ensemble de la commune soit considérée comme "Secteur Déjà Urbanisée".

Vous en remerciant par avance,

Cordialement.

Colette CHABERT
François CHABERT
Alain CHABERT
Michel CHABERT
Daniel CHABERT

5B avenue du Général Bouvet
83820 RAYOL CANADEL SUR MER

Claudine <claudine.daspre@orange.fr>

16/12/2021 15:02

enquête publique scot

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

A ce jour, il me parait indispensable de stopper une urbanisation qui part dans tous les sens dans le golfe de Saint Tropez et plus particulièrement sur la commune de Cogolin et la plaine de Grimaud.

Les terrains du Yotel restent un espace encore vert dans une zone proche du village et du littoral.

Ils constituent pour la population un secteur à préserver.

Garder cet espace disponible au sein de la commune pour les familles et leurs enfants, pour les écoliers, tout en étant respectueux de l'environnement et de la biodiversité est primordial.

Daspre Claudine

Retraitée ayant enseigné près de 25 ans à Cogolin

Fati <fati.fiandino@orange.fr>

16/12/2021 09:28

enquête sur le SCOT

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Courriel adressé à Monsieur le Président de la commission d'enquête de la Communauté des Communes Golfe de Saint Tropez

Bonjour, je suis venue ce matin dans les bureaux de la Com Com mais je n'ai pas pu écrire le message suivant:

Par ce présent courriel je voulais donner mon avis sur le site du Yotel car il ne faut surtout pas toucher à ce site, c'est un endroit inondable et il ne faut rien construire!

Tous les anciens vous diront la même chose! Ce sont 13 hectares qui appartiennent aux cogolinois et il faut laisser ce site remarquable tel qu'il est!

Merci de tenir compte de mon avis!

Cordialement,

Fati Fiandino

flmeunier <flmeunier@free.fr>

10/12/2021 16:18

Enquête publique SCOT

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

Projet d'aménagement du site du Yotel :

Il apparaît totalement irresponsable de vouloir urbaniser davantage le site du Yotel, au vu des conséquences prévisibles du réchauffement climatique.

Il convient de laisser en état ce site encore arboré, à même de limiter les risques d'inondation et de montée des eaux.

Florence Meunier
325 chemin de Radasse
Cogolin

ENQUETE PUBLIQUE SCOT NOV 2021

Contribution à l'enquête publique par François REMOND

En qualité de secrétaire général de la Coordination des associations de défense de l'environnement, François Rémond a participé en 1990 à la préparation du Livre Blanc organisée par JM COUVE avec les Elus.

Le Livre Blanc a eu pour objet de définir les grands enjeux de notre territoire. Il a servi de base pour le Scot de 2006.

Au fil des années, l'Intercommunalité a à prendre en compte les missions qui lui sont confiées. Elle est ainsi conduite à créer des structures administratives nouvelles pour les gérer.

4 dossiers retiennent particulièrement l'attention ;

LOGEMENT DES ACTIFS

GRANDS INCENDIES DE FORET :

NUISANCES DES HELICOPTERES

COUPURE D'URBANISATION

LOGEMENT DES ACTIFS

Le Scot 2006 a recommandé aux Communes de s'engager pour apporter aux personnes qui vivent et travaillent sur les Communes le moyen de disposer d'un logement qui corresponde à leurs besoins et à leur capacité financière. Ci-dessous, texte du Scot :

3.3.1. Le logement locatif pour actifs et d'initiative communale.

Comme exposé précédemment, avec un rythme de construction réduit à 10,5 % pour les 10 ans à venir et par la construction d'un logement permanent pour une résidence secondaire, ce sont 3 400 résidences principales supplémentaires qui sont à construire sur l'aire du SCoT.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence un important besoin en logements locatifs pour les actifs du territoire.

La réponse à ce besoin devra être mise en œuvre conjointement à l'effort de construction de logements permanents.

Compte tenu de la pression immobilière que connaît le territoire, les collectivités publiques devront prendre une part active dans la réalisation de logements pour actifs.

En effet l'acquisition, la construction ou la gestion d'un parc de logements locatifs par les communes s'avère aujourd'hui la seule façon de maintenir une offre de location adaptée à la population active du territoire.

Les efforts des Communes ont trop souvent été détournés de leur objectif : des bénéficiaires ont mis en vente ces biens et ont empoché la plus-value.

Les dispositions récentes du code de l'urbanisme apportent des solutions très constructives en créant le bail foncier solidaire qui dissocie la possession du terrain du financement de la construction.

Ces dispositions très favorables demandent un engagement de la part de l'Intercommunalité : elle doit mettre en place les structures nécessaires pour garder le contrôle des organismes appelés à gérer ces nouvelles dispositions, notamment les Offices Fonciers Solidaires qui portent les terrains souvent apportés par les Communes. Elle est ainsi conduite à s'engager dans la création et la gestion de structures de dimensions juridiques intercommunales.

Le rapport de l'ASSCV à la réunion publique organisée par La Croix Valmer pour présenter le lancement de CAP NOVEA en a fait l'analyse :

« REUNION PUBLIQUE DU 19 MARS 2019 - PARTICIPATION ASSCV

« La commission extramunicipale urbanisme du 7 février 2019 a permis un long échange sur les novations apportées par le code du logement pour donner une base à la participation de notre Commune dans la concrétisation d'une politique dynamique pour le logement des actifs.

Le projet d'un ensemble de 42 logements avec le concours du groupe Gambetta représente une première application de ces dispositions nouvelles qui dissocient la propriété du foncier par rapport à celle de la construction avec pour effet de réduire de 40% la somme à investir par les ménages pour leur logement.

Les réactions enregistrées de la part de futurs acquéreurs indiquent la difficulté de bien saisir le sens et la portée de la nouvelle structure d'un Organisme Foncier Solidaire qui sera propriétaire du terrain et aura à conclure avec les acquéreurs les conventions qui définiront les relations futures d'une occupation en résidence principale et l'application des conditions de revenus et des modalités de cession de la propriété de la construction.

Rennes et Lille ont été les premières dans la mise en place d'un Organisme Foncier Solidaire.

Ces Collectivités publiques ont placé sous leur autorité et leur contrôle la création de leur Organisme Foncier Solidaire, conscientes de leur responsabilité à l'égard de leurs habitants et de la garantie à apporter sur le très long terme aux engagements réciproques. Ces deux Collectivités ont placé l'Organisme Foncier Solidaire au niveau d'un engagement intercommunal de leur communauté de Communes, élargie à d'autre intercommunalité, voire à la Région Nord.

La Ville de Lille, avec à ses côtés la Fondation de Lille et la Fédération des promoteurs immobiliers des Hauts-de-France, ont créé l'OFSML, organisme de foncier solidaire de la métropole lilloise. En présence de Monsieur Julien DENORMANDIE, Ministre du Logement, la Ville de Lille et l'OFSML ont proposé aux 17 OFS agréés ou naissants de contribuer au lancement d'un réseau national des OFS afin de fédérer les initiatives et favoriser le développement des projets.

Au niveau de notre Commune et de nos Communes du Golfe de Saint Tropez, le cadre pour servir de base à la création de l'Organisme Foncier Solidaire se situe naturellement au sein de l'Intercommunalité des 12 Communes du Scot pour la réalisation de l'enjeu majeur retenu par le Livre Blanc de concilier la Capacité d'accueil de la loi Littoral avec une réponse dynamique à l'attente des jeunes générations de disposer d'un logement qui corresponde à leurs besoins et à leur capacité financière. »

GRANDS INCENDIES DE FORET

L'incendie du Cap Lardier en 2017 et l'incendie de la plaine des Maures de 2021 doivent retenir l'attention de l'Intercommunalité par référence aux dispositions successives :

CODE FORESTIER - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MASSIFS A RISQUES

La maîtrise des grands incendies, organisée par la loi du 9 juillet 2001, requiert une politique d'aménagement du territoire pour compartimenter le Massif par de grandes coupures vertes gérées par l'agriculture, avec la volonté affirmée de stopper les grands incendies.

Le code forestier organise la sécurité des massifs forestiers des départements à risques par le développement de grandes coupures incendie gérés par l'agriculture : Détermination des terrains susceptibles de recevoir ces coupures. Classement des terrains retenus. Concertation avec les agriculteurs sur la nature des activités agricoles et les modalités de gestion.

Actuellement l'Administration n'en a pas fait l'application dans les PPFCl.

Cette démarche novatrice mobilise des partenaires qui auront à définir une ambition partagée, dans laquelle chacun trouvera une réponse positive en termes de sécurité et de dynamique professionnelle.

Seule une "Gouvernance" exemplaire peut réaliser cette synergie entre tous les intervenants, notamment, les représentants de l'Etat, les Services de la Sécurité Civile, les Collectivités Territoriales, Région, Département et Communes, les Professionnels de l'Agriculture, les Propriétaires forestiers, ainsi que les Associations de Défense de l'Environnement.

Il appartient à l'Intercommunalité de veiller à l'application de cette démarche de Développement Durable,

INSTRUCTIONS MINISTERIELLES Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012

« **La connaissance et la compréhension des feux de forêt**

RCCI : cellule de recherche des causes et circonstances des incendies

La connaissance des causes et des circonstances des incendies est un point essentiel de l'organisation de la stratégie DFCI dans son ensemble.

RETEX : Retours d'expérience

Le RETEX est un outil permettant aux acteurs engagés dans la prévention et la lutte de s'améliorer, d'identifier dans un épisode de feu ce qui a été efficace en vue de le généraliser et ce qui a moins ou mal fonctionné en vue de le corriger.

Il doit être établi dans un dialogue « dépassionné » et constructif.

Il sera effectué à bon escient, sur les feux de grande ampleur (à charge pour le département concerné de fixer le seuil du « feu de grande ampleur » mais également sur les feux « pertinents » au sens où leur analyse est susceptible de présenter un véritable intérêt à la fois didactique et stratégique. Le RETEX peut ainsi porter sur de petits feux qui, dans des situations pourtant particulières, ont été bien gérés et n'ont pas dégénéré en grand feu.

Le RETEX traite de l'impact des feux sur les constructions et de l'influence des OLD ; il peut être aussi l'occasion d'évaluer l'ensemble des conséquences économiques du feu étudié et d'envisager des formes d'urbanisme et d'aménagement du territoire susceptibles de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Un bilan des RETEX réalisés lors du plan précédent (voire antérieur) sera établi et leurs enseignements seront pris en compte dans l'élaboration du PPFCl pour concourir à une DFCI plus efficace. Les RETEX les plus pertinents pourront être annexés au PPFCl. Ceux qui comportent des enseignements intéressants la doctrine nationale seront régulièrement remontés aux administrations centrales. »

L'association FORET MEDITERRANENNE a engagé une large diffusion de ces dispositions nouvelles.

L'INTERCOMMUNALITE est impliquée dans l'application de ces dispositions : Il s'agit pour elle de mettre en place les groupes d'étude qui conduiront ces études.

Des organismes experts ont engagé des études très sérieuses dans la connaissance du développement des grands incendies. Leur contribution à ces groupes d'étude confortera la qualité de ces travaux.

NUISANCES DES HELICOPTERES

La qualité de vie est un enjeu majeur pour le développement et la réputation de chacune de nos Communes.

Des associations actives et efficaces ont obtenu des résultats importants, en coordination avec certaines Communes, particulièrement Ramatuelle.

Le Livre Blanc et les textes précédents du Scot ont rappelé la priorité à donner à la qualité de vie.

Il est essentiel que cette approche soit développée et partagée par l'ensemble des Communes.

COUPURES D'URBANISATION

La détermination des coupures d'urbanisation conjugue une vision globale analysée par le Scot et une mise en application par le PLU communal.

Les modifications demandées par le Préfet sur le projet de Scot mentionnent « l'identification des coupures d'urbanisation »

:Les documents présentés dans la reprise de la révision du Scot indiquent au 2.3/ **Les coupures d'urbanisation** :

« Le SCoT approuvé pose une définition des coupures d'urbanisation :

« Ces espaces constituent des espaces à dominante naturelle et agricole jouxtant directement le rivage et marquant une rupture significative dans le continuum urbain littoral ». Sur les bases de cette définition, le SCoT approuvé en 2019 n'a pas reconduit la coupure d'urbanisation qui avait initialement été identifiée dans le SCoT de 2006 sur le secteur du Vergeron à la Croix-Valmer.

« Ce choix a été justifié dans le tome 5 du rapport de présentation : La coupure du Vergeron, en partie urbanisée et initialement identifiée par le SCoT de 2006 sur la commune de la Croix-Valmer, ne correspond plus à ces critères par la présence d'une urbanisation diffuse coupant le caractère contigu au rivage. Les espaces agro-naturels en arrière de cette coupure restent toutefois préservés au titre des espaces naturels et agricoles. »

« Il y est rappelé que le SCoT n'est pas tenu de protéger toutes les coupures d'urbanisation.

Ainsi, la détermination d'une coupure d'urbanisation demande une action coordonnée entre le Scot de l'Intercommunalité et le PLU de la Commune.

L'instruction du gouvernement en décrit le fonctionnement.



LITTORAL ET URBANISME

Instruction du gouvernement – Fiches techniques

2. Intégration des coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme (SCOT et PLU(i))

Les documents d'urbanisme (SCOT et PLU(i)) doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Il est très important de bien justifier les coupures d'urbanisation dans le rapport de présentation des SCOT et des PLU(i), ces derniers devant également les identifier sur une carte. Les coupures d'urbanisation peuvent être identifiées non seulement en largeur le long du rivage mais également en profondeur vers l'intérieur des terres. **L'obligation de prévoir des coupures d'urbanisation s'apprécie au niveau de l'ensemble de la commune dans un PLU communal** et au niveau de l'ensemble des communes littorales de l'établissement public de coopération intercommunale dans un PLU intercommunal. Lorsque le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale comporte plusieurs espaces pouvant être qualifiés de « coupures d'urbanisation », il revient à l'auteur du PLU d'arbitrer, au regard de son projet d'aménagement et des objectifs de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, entre les espaces à préserver comme coupures d'urbanisation et ceux destinés à être urbanisés.

La présentation des projets de modification de révision du Scot poursuit :

« Enfin, dans le jugement n°1904426 en date du 18 juin 2021, le Tribunal Administratif de Toulon a conforté le SCoT approuvé dans sa protection des coupures d'urbanisation sur son territoire en ajoutant un élément d'analyse cartographique dans le tome 5 du rapport de présentation. »

Cette référence au jugement du TA du 18 juin 2021 peut être la source de graves incompréhensions. Elle nécessite une analyse approfondie :

Le TA a été saisi par l'association VDPST sur l'illégalité de la procédure de la révision du Scot.

La coupure d'urbanisation du Vergeron, y est évoquée accessoirement :

Le TA analyse que concernant l'appréciation du rapport de compatibilité entre le SCOT et les dispositions de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme relative aux coupures d'urbanisation en cause, il appartient au juge administratif de se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert par le SCOT et de vérifier si ce document ne contrarie pas l'objectif imposé par les dispositions précitées de la loi littoral.

Le TA précise : « la suppression de cette coupure a été justifiée, dans le rapport de présentation, par le motif tiré de ce que le secteur du Vergeron présente « une urbanisation diffuse coupant le caractère contigu au rivage. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de l'incohérence de l'absence d'une coupure d'urbanisation dans le secteur du Vergeron avec les objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et avec le DOO doit être écarté.

Les arguments évoqués devant le TA comportent de graves désinformations :

- 1- la suppression de la coupure énoncée dans le rapport de présentation serait en contradiction avec l'analyse du jugement du TA de Toulon du 2 juillet 2009 qui étend la coupure jusqu'au rivage par un classement des terrains en zone naturelle N, nonobstant la présence de quelques constructions.
- 2- Les implantations de constructions présentes en 2021 sur les terrains concernés par l'extension de la coupure jusqu'au littoral sont inchangées par rapport au Scot de 2006 qui avait programmé la coupure.
- 3- Le 21 juin 2011, dans le cadre de ses responsabilités, la Commune de La Croix Valmer a défini les points de la révision générale de son PLU. Le programme précise : *Mise en place de la coupure d'urbanisation du Vergeron suite au jugement du tribunal administratif de Toulon en date du 2 juillet 2009.*
- 4- Une réunion de travail organisée par la Commune LCV avec les associations a mis au point le tracé de l'extension de la coupure. Ce tracé a été retenu par la Commune et présenté en réunion publique.

FRANÇOIS VIEILLECROZE

ARCHITECTE D.E.S.A

INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DES ARCHITECTES SOUS LE N° 3542

Destinataire : Monsieur le Président de la Commission d'enquête
Adresse Email : scot@cc-golfedesainttropez.fr
Affaire / Dossier : Demande d'observations
N° de Référence : 21/6198/FV/ere
Date : le jeudi 16 décembre 2021

Monsieur le Président,

Je vous prie de trouver sous ce pli, pour suite à donner :

- Demande d'observations dans le cadre de l'enquête publique du SCOT 2021.

Je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à ma requête et vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes sentiments très distingués.

François Vieillecroze



Ce message par télécopie est confidentiel et à adresser à son destinataire uniquement. Si vous n'êtes pas le destinataire, merci de le signaler immédiatement à l'agence Vieillecroze et d'en préserver le caractère confidentiel.

This facsimile message is sent in confidence for the attention of the addressee only. If you are not the intended recipient, please notify Vieillecroze company immediately and preserve the confidentiality of this facsimile.

FRANÇOIS VIEILLECROZE

ARCHITECTE D.E.S.A.

**Monsieur le Président de la Commission
d'enquête
Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,
2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin**

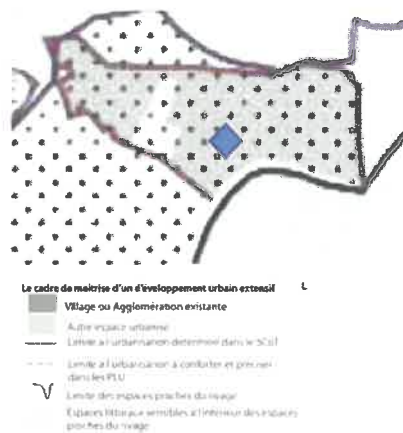
A Saint-Tropez, le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

Objet : Enquête publique SCOT 2021 – Observations

Monsieur le Président,

Je me permets de vous écrire pour ma cliente, la SAS Harmonie, propriétaire d'un terrain cadastré section AD n° 112 situé dans le lotissement La Capilla à Ramatuelle (83350).



Ma cliente m'a demandé d'examiner la faisabilité d'une restructuration et d'une extension de la construction située sur ce terrain.

J'ai pu observer, en examinant les annexes de la modification n°1 du SCOT, que le terrain était situé dans un « *secteur déjà urbanisé* ».

Je me permets, par les observations développées ci-après, de solliciter le reclassement du secteur du Pinet dans un « *village ou agglomération existante* ».

Comme vous le savez, c'est le critère de la **densité** du secteur qui constitue le critère déterminant pour caractériser une zone urbanisée.

Or, l'analyse des différentes qualifications appliquées sur le territoire de la commune de Ramatuelle et plus globalement sur celui de la communauté de communes montre que le classement du secteur concerné par le terrain susmentionné n'est pas justifié au regard des classements d'autres zones similaires.

A titre d'illustration, le secteur de Pampelonne présente des caractéristiques analogues à celles du secteur du Pinet : les deux présentent une densité classique de zones bâties et développées à partir des années 1950 (*voir Annexe - Plan n° 1 ci-après*).

Pourtant, contrairement au secteur du Pinet classé en « *secteur déjà urbanisé* », le secteur de Pampelonne est classé « *village ou agglomération existante* ».

Ce classement pour des zones aux caractéristiques similaires peut également être observé sur le territoire de communes voisines. Ainsi, à Saint-Tropez, le secteur des Parcs développée à partir de la même époque et présentant une densité semblable au secteur du Pinet est également classée « *village ou agglomération existante* » (*voir Annexe - Plan n° 2 ci-après*).

Il résulte de ces constats que le classement du secteur du Pinet en « *secteur déjà urbanisé* » n'est fondé sur aucun élément objectif qui pourrait justifier la différence de traitement avec les secteurs similaires alentours.

Dès lors, il est sollicité par la présente le reclassement du secteur du Pinet en « *village ou agglomération existante* ».

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes sentiments très distingués.

François Veillecroze



Annexes :

Plan n° 1 : secteur de Pampelonne à Ramatuelle



Plan n° 2 : secteur des Parcs à Saint-Tropez



Contribution à l'enquête publique sur la modification N° 1 du SCOT du Golfe de St Tropez.

Madame, Monsieur,

Je m'inquiète pour le sort du terrain du Yotel.

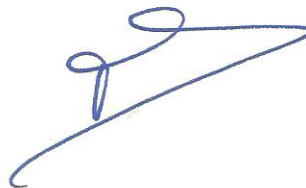
En effet cet espace est un des rares espaces naturels encore préservés dans le Golfe de Saint-Tropez et vouloir construire sur cet espace va impacter à plusieurs niveaux l'environnement.

Ainsi cet espace est souvent inondé et les constructions empêchent l'écoulement de l'eau. On connaît dans le Golfe des épisodes méditerranéens assez fréquents. On a vu cet été comment la main de l'homme pouvait détruire des paysages et des bâtiments et laisser la désolation sur les terres incendiées. Il ne faudrait pas que la main de l'homme continue à "saccager" des espaces naturels qui protègent finalement les autres terrains et constructions.

De plus la construction d'immeubles et de villas engendre le besoin de voies d'accès : le carrefour de la Foux est déjà saturé en particulier en été mais aussi en hiver aux heures d'entrée en fonction des artisans et travailleurs du Golfe. N'ajoutons pas plus de circulation aux bouchons souvent décriés sur facebook dans la rubrique "état des routes du golfe".

J'espère que vous prendrez en compte ces remarques.

Françoise Baumet
La Chesnaie
130 Chemin Notre Dame des Anges
83310 Cogolin



Hogie Pascaline <hogie.pascaline@gmail.com>

5/12/2021 18:13

Contribution de Madame Hogie-Pinto Pascaline à l'enquête publique concernant le SCOT 2019.

À scot@cc-golfedesainttropez.fr

A Monsieur le Commissaire enquêteur

Dans la cadre de l'enquête publique concernant le SCOT 2019 modification n°18, je vous prie Monsieur, de trouver ci dessous mes remarques de simple citoyen sur le terrain dit du YOTEL situé à Cogolin plage. Contrairement à ce que j'ai pu lire par ailleurs (déclaration d'élus), le dit terrain est inondable, il a fait l'objet de plusieurs inondations dans le passé (en 1980 j'ai une archive vidéo qui montre le terrain sous l'eau, tentes de campeurs, caravanes, installations de jeux pour enfants, on peut y voir mes propres enfants avec de l'eau jusqu'aux genoux.

En tant que riveraine directe du YOTEL depuis plus de 50 ans ma famille a été témoin de plusieurs de ces événements.

Les constructions qui longent le littoral entre les bâtiments de la DCN dits l'usine et le fleuve la Giscle n'ont pas contribué à améliorer cet état de chose.

En 2012 la plage des marines a été dévastée par la crue du Bourrian qui avait repris ses Droits après avoir été busé.

Puis plusieurs autres faits observés en 2012 et 2019, montrant l'eau montant du sol par capillarité.

De plus ce lieu est concerné par les risques de submersion qui en 1933 a occasionné des dégâts encore en mémoire des plus anciens

Si la rue Frederic Mistral échappe à ces inondations c'est que le lotissement est construit sur l'ancienne voie ferrée et la place de la gare situées en hauteur.

Il serait irresponsable de dénier cette situation et de ne pas en tenir compte pour le futur.

Enfin, tous les riverains et les autres apprécieraient..de voir préservé cet endroit encore arboré et libre de toute folle circulation.

C'est pourquoi Monsieur le commissaire enquêteur je vous remercie de prendre en compte la réalité de tous ces éléments dans votre rapport et Je vous prie de croire à mes sentiments bien respectueux

Madame Hogie Pinto Pascaline.

Le 5 décembre 2021.

Envoyé de mon



UDVN – FNE 83

(Affiliée à F.N.E. - PACA)

Union Départementale pour la sauvegarde de
la Vie, de la Nature, et de l'Environnement.

Siège Social : 1571, Chemin de Terrimas
83260 LA CRAU

Adresse mail : info@udvn-fne83.fr

Site web : <http://www.udvn-fne83.fr>



Le 13 décembre 2021

Auteurs du courrier :

Henri BONHOMME

Président UDVN-FNE 83

COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur Bernard ROUSSEL

Président de la Commission d'Enquête

**Hôtel Communautaire 2, rue Blaise Pascal
833 10 COGOLIN**

Objet : Avis de l'UDVN-FNE83 à l'Enquête Publique

relative à la modification n°1 du SCOT du Golfe de Saint-Tropez

Transmis par courrier électronique à : scot@cc-golfedesainttropez.fr

Monsieur le Président,

L'UDVN-FNE83 est une association agréée protection de l'environnement, au titre de l'article L141-1 du code de l'environnement, par arrêté préfectoral du 19 juin 2018, elle regroupe plus de 40 associations réparties sur l'ensemble du Var.

L'UDVN-FNE83, participe au débat public dans le Var et dans l'intercommunalité du Golfe de Saint-Tropez. À ce titre, ses représentants, par la présente intervention de son président, ont la mission d'apporter leurs observations à l'enquête publique relative à la modification n° 1 du SCOT de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez.

1 – La concertation et l'information en relation avec la modification n° 1 du SCoT, et à l'enquête publique en objet, sont entachées d'irrégularités.

En effet, L'UDVN-FNE83, par un courrier au Président de la Communauté de Commune le 31 janvier 2020 avait demandé à participer à l'élaboration des éléments constitutifs à une modification du SCoT, en relation avec les observations du Préfet. Cette requête, malgré des rappels verbaux n'a pas été suivie d'effets. Voir en PJ. Il convient certainement de rappeler ici l'Article L132-12 du code de l'urbanisme qui dispose : « Sont consultées à leur demande pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale :

1° Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ;

2° **Les associations de protection de l'environnement agréées** mentionnées à [l'article L. 141-1 du code de l'environnement](#) ;..... »

L'information, autrement dit le descriptif lié à cette modification n° 1, portée à la connaissance du public sur le site de la Communauté de Commune : [Enquête publique SCoT - Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez \(cc-golfedesainttropez.fr\)](#) est très incomplète. Elle se compose d'une notice d'un caractère très général et de cartographies. Il s'agit d'une succession de données qui se rapportent à du diagnostic, des constatations, des rappels de la loi, mais on ne voit pas l'aspect décisionnel de ce qui est proposé. Pour tenter de comprendre ce qui est évoqué, il est souvent nécessaire de se reporter aux avis des services de l'ÉTAT et de la MRAE, qui manifestement ont disposé d'informations, dont le public a été privé.

Ces irrégularités liées à l'absence de concertation et à un défaut d'information du public, sont inacceptables dans le cadre d'une enquête publique.

2 – Sur le fond, la modification n° 1 proposée par la Communauté de Commune, répond d'une façon imparfaite et incomplète aux observations qui avaient été formulées par le Préfet dans son courrier du 20 décembre 2019, lequel demandait très explicitement qu'« il conviendra d'apporter une suite ».

Il serait de peu d'utilité de reprendre ici tous les thèmes majeurs qui prêtent à discussion. Ils sont très précisément évoqués par la DDTM et la MRAE. Nous nous contenterons de rappeler quelques cas emblématiques qui devraient faire l'objet d'une incontournable rectification, certains déjà jugés par le Tribunal Administratif : le territoire du YOTEL à COGOLIN, les secteurs de PARDIGON et du DATTIER à CAVALAIRE, la coupure d'urbanisation du VERGERON à LA CROIX VALMER...

3 – Conclusion de l'UDVN-FNE83

Les observations que nous exposons supra, mettent en évidence que la modification N° 1 du SCoT, présente d'importantes lacunes, qui en font un document d'urbanisme qui ne peut pas être validé en l'état, et que des ajustements clairement définis dans les avis les plus pertinents des Personnes Publiques Associées et du public doivent y être apportés.

En conclusion, l'UDVN-FNE83 donne un avis défavorable à la modification du SCoT en objet.

En demeurant disponible pour toutes informations nécessaires, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression mes sentiments respectueux.

Henri BONHOMME
Président de l'UDVN-FNE83



Mme Joseph Ghislaine
106 rue du Volcan
83310 COGOLIN

Contribution à l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du SCOT du Golfe de Saint-Tropez.

Ma contribution porte sur mes inquiétudes face au devenir du terrain nommé «l'ancien hippodrome » dans le projet de modification N° 1 du SCOT du Golfe de Saint Tropez.

1 - Après lecture de ce texte il semblerait que 2 espaces soient différenciés : Un espace littoral sensible et un espace à développement urbain.

Le projet sur ce terrain doit être conforme à la loi littorale. Selon cette loi littorale l'hippodrome relève des 3 critères pris en compte :

- La distance au rivage – la covisibilité – et la nature des espaces (au moins pour une partie).

2 – Selon des études et écrits précédant ce projet de modification N°1 :

- Un rapport d'enquête public en 2019 reconnaissait ce terrain « comme un territoire confronté à des phénomènes de submersion marine ».

- Dans un courrier du 20 décembre 2019 adressé au président de la Communauté de commune, le préfet écrivait (p 5/6): « Concernant plus particulièrement le site de l'ancien hippodrome (Yotel) à Cogolin il a été confirmé que l'extension de l'urbanisation ne pouvait être que limitée, **on ne peut donc y concevoir un développement stratégique**...Ce projet est en contradiction avec l'orientation du DOO : maîtriser la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager ».

3 – Selon les faits :

- Le Golfe de Saint-Tropez a subi par le passé de nombreux épisodes d'inondations et fait au moins office « d'absorbant » lors des épisodes intenses de pluie.

- Le « fond du Golfe », à savoir Cogolin et Grimaud, **sur urbanise**. Des logements pour actifs (ou peut-être pour résidences secondaires compte tenu des prix d'accession dans ces logements !!!) poussent plus vite que les arbres plantés !

Cette surabondance de logements laisse à craindre, notamment ceux de la plaine de Grimaud, encore **plus de risques quant aux futurs épisodes pluvieux**.

Pour Cogolin, avec la construction de plus de 1000 logements, pourquoi vouloir encore en construire sur le terrain de l'hippodrome : **Saturation six mois sur douze des voies d'accès (routes) de tout le Golfe de Saint-Tropez : ET**, augmentation de CO2 ajoutée à celle produite par les yachts.

4 – Page 12 de cette contribution : Rappel des enjeux qui confortent ce qui est écrit ci-dessus.

- Diminuer la consommation énergétique du territoire

- **Préserver les paysages identitaires du territoire**

- **Préserver les habitats naturels remarquables constituant les réservoirs de biodiversité** de la trame verte et bleue, à laquelle l'hippodrome appartient.

- **Maîtriser les eaux pluviales et intégrer leur gestion au projet de développement**

- **Diminuer la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation**

Nous faut-il attendre un épisode comme celui qui s'est passé à Tende dans les Alpes Maritimes l'an dernier pour envisager un AUTRE projet d'aménagement de territoire ??? L'état, ses représentants dont la Communauté de commune du Golfe de St Tropez doivent véritablement protéger ces espaces de biodiversité et de protection naturelle contre le risque d'inondation.

1 - Ainsi l'ancien hippodrome devrait être classé entièrement en Espace littoral sensible :
Nous devons penser à l'héritage que nous laisserons à nos enfants !

2 - Les aménagements sur ce terrain ne peuvent être « reconstruit qu'en emprise au sol et en volumétrie identique » : Page 8 du projet de modification 1 du SCOT.

- Pourquoi ne pas envisager des jardins ouverts au public donc aux actifs du Golfe mais aussi aux touristes avec des aménagements de type écologiques (jeux d'enfants, parcours pédagogiques pour enfants et adultes) ou jardins de cultures fruits et légumes en liaison avec le CFA Hôtellerie de la Croix-Valmer

- Si un projet sur les bâtis existants devait voir le jour : des salles éducatives et/ou d'expositions temporelles, quelques appartements pour saisonniers qui peinent chaque année à trouver des logements accessibles financièrement : Ces points convergent efficacement vers l'objectif de « rayonnement touristique »(page 55) qu'il serait urgent de préserver dans ce coin de Var.

On pourrait aussi envisager une auto gestion énergétique avec panneaux solaires accumulateurs.

L'hippodrome est le seul parc arboré sur la commune de Cogolin. Le SCOT actuel ne préserve pas ce terrain d'une emprise par des promoteurs immobiliers.

Car il ne s'agit pas de loger encore plus de touristes mais bien de les accueillir et de leur permettre de profiter de la beauté et des essences naturelles de ce petit coin de paradis méditerranéen.

Fait à Cogolin le 01/12/2021



Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

Monsieur le Président de la Commission d'enquête

**Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**

2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT 2021

OBJET : Observations

Monsieur le Président,

J'agis, au nom et pour le compte de la SCI BLANQUI DU BUISSON ROND, de la SCI HELIO et de la SCI ISOCELE (dont le siège est situé 6, rue Claude Dalseme à Meudon, 92190) qui disposent de biens immobiliers sis Les Parcs de la Moutte à Saint-Tropez et figurant au cadastre sous les références Section AW n° 436, 437 et 438.

Il ressort des annexes cartographiques de la modification n°1 du SCOT que, malgré la configuration des lieux, le terrain serait identifié comme situé dans un espace proche du rivage (**1.**) et ne serait pas identifié dans un secteur déjà urbanisé (**2.**).

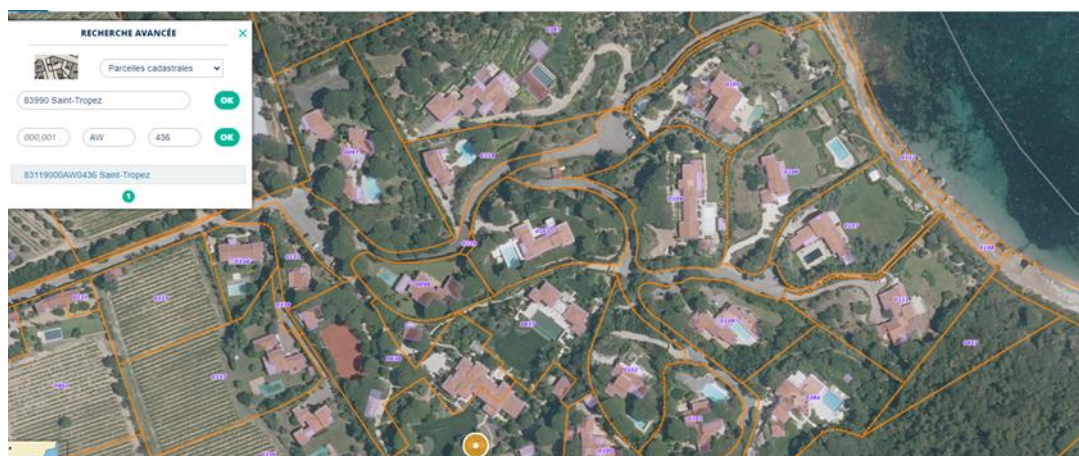


1. Le projet de SCOT classe le terrain dans un espace proche du rivage.

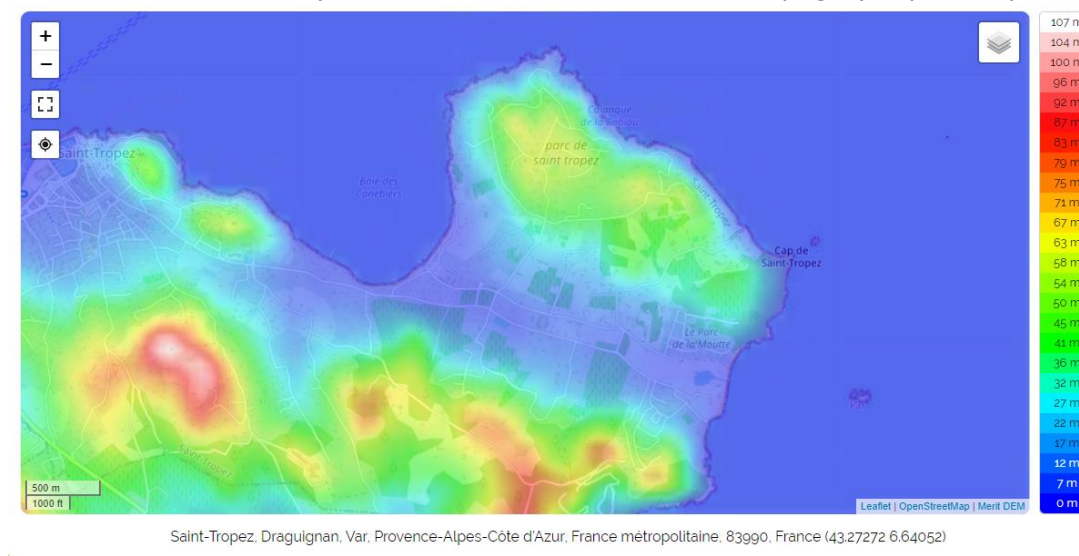
En application de l'arrêt Commune de Guérande/Mme Barrière rendu le 3 mai 2004 par le Conseil d'État sous le numéro 251534, un espace proche du rivage est identifié en prenant en compte trois critères :

- La distance du terrain par rapport au rivage,
- L'existence ou l'absence d'une covisibilité entre le terrain et la mer,
- Les caractéristiques des terrains l'en séparant.

Au cas présent, le terrain est situé à plus de 170 mètres du rivage et les parcelles l'en séparant sont toutes urbanisées.



La zone concernée est plane comme le montre la carte topographique ci-après.



www.advant-altana.com

45 rue de Tocqueville 75017 Paris, France • Selarl au capital de 37 380 € • RCS Paris 517 867 925 • Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00 • Palais : R 021

Dès lors, depuis l'intérieur des terres, à proximité des terrains, il n'y a aucune visibilité du rivage possible.

Depuis le rivage, il est par ailleurs tout à fait impossible d'avoir une visibilité sur les terrains en cause, ni même sur tous les terrains qui les séparent du rivage.

Cette analyse est d'ailleurs confirmée par l'étude effectuée par la DREAL dont la photographie montre que la ligne de crête est très peu élevée.



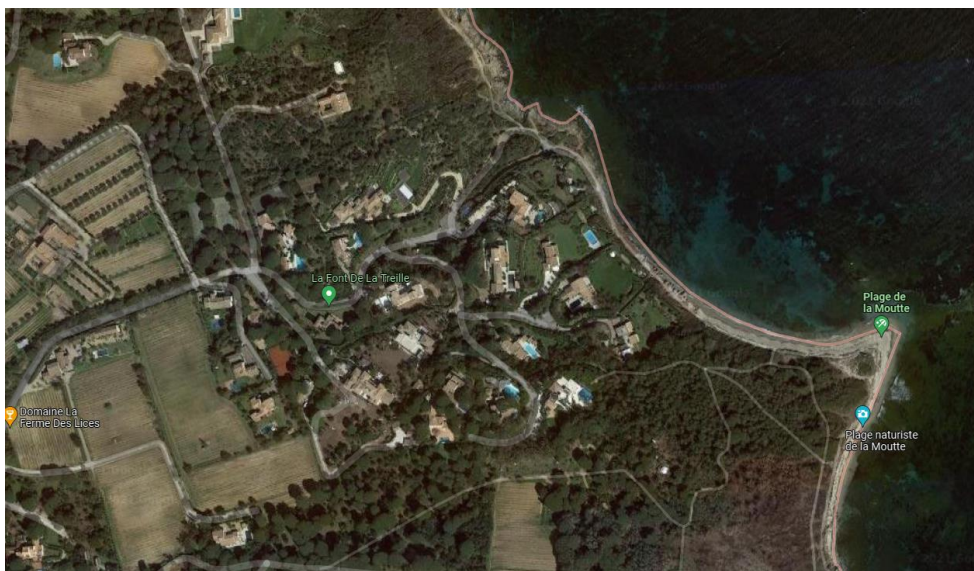
Même en s'éloignant du rivage, il est patent qu'il n'y a aucune perception possible des terrains situés à plus de 170 mètres à l'intérieur des terres.

Dans ces conditions, la délimitation de l'espace proche du rivage proposée apparaît erronée.

2. Par ailleurs, le projet de SCOT ne qualifie pas le secteur où est implanté le projet de secteur déjà urbanisé.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme 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* ».

Au cas présent, force est de constater que le quartier des Treilles de la Moutte comporte une densité, une continuité, une structuration et des réseaux de nature à qualifier, non pas une agglomération mais bien un secteur déjà urbanisé :



Dans ces conditions, il vous est demandé de relever que ce secteur constitue bien un secteur déjà urbanisé.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a smaller 'L'.

Christophe Lapp

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

**Monsieur le Président de la Commission
d'enquête****Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

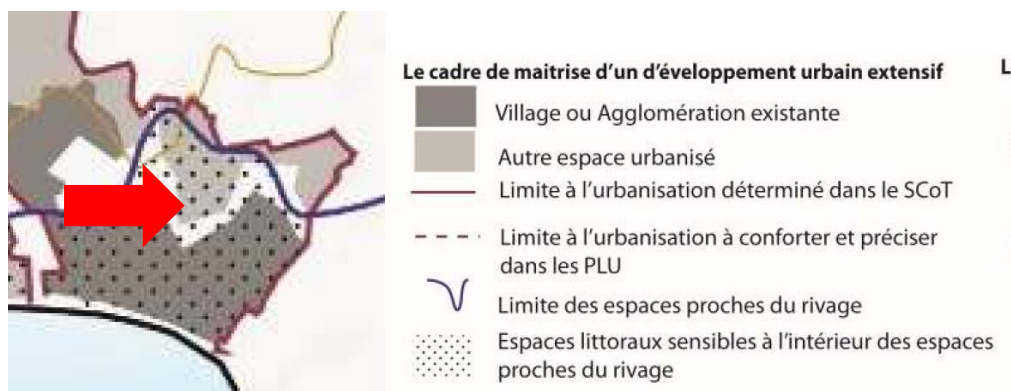
AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT 2021

OBJET : Observations

Monsieur le Président,

J'agis, au nom et pour le compte de Monsieur et Madame Olivier et Laetitia Gerhardt (dont l'adresse est lotissement ile de la Tortue à La Croix Valmer) qui dispose d'un terrain cadastré section BV n° 113.

Il ressort des annexes cartographiques de la modification n°1 du SCOT que si le terrain serait situé dans les limites à l'urbanisation et identifié dans un secteur déjà urbanisé (**2.**). De surcroît, et malgré la configuration des lieux, il est également dans un espace proche du rivage (**1.**) :



Le classement d'un secteur déjà urbanisé en continuité d'une agglomération est choquant.

En effet, par définition, une agglomération est composée de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain.

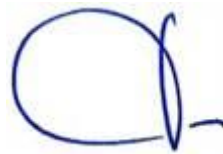
Il est donc totalement artificiel de venir qualifier un quartier en continuité d'une agglomération et présentant une densité moindre de secteur déjà urbanisé.

Par ce mécanisme, s'il est maintenu, les règles du SCOT auront pour effet de retirer aux auteurs du PLU la faculté de distinguer différents zonages dans l'agglomération de la commune et donc de fixer des règles différentes en fonction des caractéristiques des zones urbaines.

Il vous est donc demandé d'attirer l'attention des auteurs du SCOT sur cette modification indispensable et donc de clarifier le zonage dans ce secteur par un classement intégral en « *village ou agglomération existante* ».

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée



Christophe Lapp

Christophe LAPP

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

christophe.lapp@advant-altana.com

Monsieur le Président de la Commission d'enquête

**Communauté de communes du Golfe de
Saint-Tropez,**

2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin

Le 16 décembre 2021

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

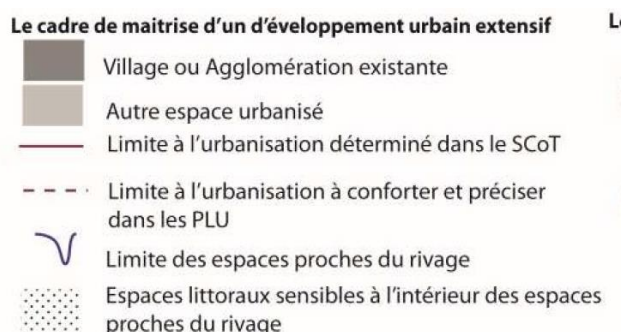
AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE SCOT 2021

OBJET : Observations

Monsieur le Président,

J'agis, au nom et pour le compte de Madame et Monsieur Sylvie et Vincent Rigollet (dont l'adresse est quartier de Cavalière, Lotissement La Vallée à La Croix Valmer (83420)) qui disposent d'un terrain cadastré section BL n° 17.

Il ressort des annexes cartographiques de la modification n°1 du SCOT que si le terrain est situé dans les limites à l'urbanisation, et semble être identifié dans un secteur déjà urbanisé (2.) (même s'il reviendra au PLU de préciser les contours exacts de cette délimitation) :



Le classement d'un secteur déjà urbanisé en continuité d'une agglomération est choquant.

En effet, par définition, une agglomération est composée de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain.

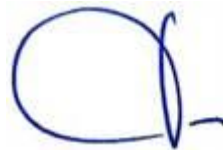
Il est donc totalement artificiel de venir qualifier un quartier en continuité d'une agglomération et présentant une densité moindre de secteur déjà urbanisé.

Par ce mécanisme, s'il est maintenu, les règles du SCOT auront pour effet de retirer aux auteurs du PLU la faculté de distinguer différents zonages dans l'agglomération de la commune et donc de fixer des règles différentes en fonction des caractéristiques des zones urbaines.

Il vous est donc demandé d'attirer l'attention des auteurs du SCOT sur cette modification indispensable et donc de clarifier le zonage dans ce secteur par un classement intégral en « *village ou agglomération existante* ».

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée



Christophe Lapp



COMMUNE
DE
RAMATUELLE

☎ 04 98 12 66 66
Fax 04 94 79 26 33
info@mairie-ramatuelle.fr
www.ramatuelle.fr

N°233/2021 CAB.GM/MM

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

Ramatuelle, le 09 DEC. 2021

Le Maire de Ramatuelle

à

Communauté de communes du Golfe de St-Tropez

Enquête publique sur la modification n°1 du schéma de cohérence territoriale

A l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête

2, Rue Blaise Pascal
83310 COGOLIN

Objet : Avis de la commune sur le projet de modification n°1 du schéma de cohérence territoriale



P.J : mentionnée

Affaire suivie par le Cabinet du Maire

Monsieur le Président,

Dans l'affaire citée en objet, j'ai l'honneur de vous transmettre sous ce pli une copie de l'avis de la commune relative au projet de modification n°1 du schéma de cohérence territoriale du Golfe de St-Tropez.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,

Roland BRUNO 



COMMUNE DE RAMATUELLE

CONTRIBUTION A L'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1
DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU GOLFE DE ST-TROPEZ

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de St-Tropez la commune de Ramatuelle souhaite faire part des observations suivantes dans l'intérêt général de sa population et de son territoire.

Ces observations font suite à l'avis de l'Etat sur le projet de modification soumis à l'enquête formulé par un courrier signé du sous-préfet de Draguignan en date du 21 octobre 2021.

Elles portent sur

- Les modalités de mise en valeur et de délimitation des espaces proches du rivage.

MODALITES DE MISE EN VALEUR ET DE DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Tout d'abord, il est très satisfaisant de relever que le principe des démolitions – extensions de constructions existantes dans les espaces proches du rivage est conforté par l'Etat. Comme le souligne à juste titre le sous-préfet il s'agit, sur des zones anciennement urbanisées, d'un processus de reconstruction qui doit être maîtrisé pour préserver la qualité des paysages littoraux, mais qui présente un intérêt certain pour l'économie locale et aussi pour accompagner la transition écologique de notre territoire – généralisation des bâtiments à énergie positive, adaptation au réchauffement climatique, réaménagement des abords de constructions pour reconquérir la biodiversité, etc.

Par contre, l'Etat remet en cause la délimitation des espaces proches du rivage par le plan local d'urbanisme de Ramatuelle tel qu'il a été révisé le 21 décembre 2018.

La méthodologie employée par l'Etat pour parvenir à cette remise en cause est exclusivement fondée sur une analyse visuelle de l'espace, qui réduit celui-ci à la notion du « *paysage* » inventée au XVI^{ème} siècle pour désigner le décor constituant l'arrière-plan des tableaux. C'est ainsi que cette notion est déclinée dans l'avis de l'Etat en différentes expressions tenant toutes au seul critère visuel : « *espace visuel* », « *espace de covisibilités* », « *du point de vue du paysage* », « *proximité visuelle* », etc. A peine est-il évoqué une « *pondération par la distance*. »

Il convient d'observer en préambule que ce plan local d'urbanisme révisé le 21 décembre 2018 a fait l'objet d'un déféré préfectoral enregistré le 27 juin 2019 et complété de deux mémoires. A aucun moment le préfet n'a estimé devoir critiquer la délimitation des espaces proches du rivage par le plan local d'urbanisme. L'association *Vivre dans la Presqu'île de St-Tropez* a également contesté le plan local d'urbanisme et aucun de ses neuf moyens au fond n'a porté sur la délimitation des espaces proches du rivage. La justice administrative a rejeté l'essentiel des moyens et validé le plan local d'urbanisme à l'exception des dispositions relatives à l'interdiction des hélistations, le préfet plaidant, dans ce cas, en faveur d'une extension de l'urbanisation (Tribunal administratif n° 1902445, 23 juin 2020. Cour administrative d'appel n° 20MA03016, 30 septembre 2021).

Il est permis de penser que si cette délimitation des espaces proches du rivage effectuée par la commune n'a pas été contestée, c'est parce qu'elle s'est appuyée tout à la fois sur une analyse précise des spécificités de son territoire, sur les objectifs poursuivis par le législateur et sur une méthodologie suggérée depuis déjà un certain nombre d'années par l'Etat ou par la jurisprudence :

La notion d'espace proche du rivage « a pour finalité de déterminer, au plan pratique, l'encadrement des perspectives d'évolution d'espaces fragiles soumis à de fortes pressions. La qualification de tels espaces ne peut résulter d'une définition en soi générale et absolue qui ferait nécessairement abstraction de la diversité des différents territoires littoraux. Elle ne peut provenir que d'une analyse territoriale appliquée à une unité de territoire homogène. Cette analyse sera fondée sur une approche multicritères qui comportera notamment : l'examen de la géomorphologie des espaces : type de linéaire côtier, nature du relief (plat ou accidenté), nature du sol (dune, marais...) ; les caractéristiques principales de l'occupation du sol : activités rencontrées, modes d'urbanisation identifiés ; les composantes principales du paysage bâti ou non bâti. De fait, les espaces proches du rivage ne sauraient être appréhendés uniquement en terme de distance qui ne constitue qu'un des critères utilisés » (réponse du ministère : Environnement publiée dans le JO Sénat du 09/06/1994 - page 1439).

« Lorsque le territoire est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCOT), le schéma devra préciser les critères à prendre en compte pour qualifier un espace proche du rivage dans le respect

des principes dégagés par la jurisprudence (prise en compte des critères tenant à la distance, à la configuration des lieux, à l'existence d'une covisibilité avec le rivage) et déterminer leur localisation » (Instruction du gouvernement – Fiches techniques - Littoral et Urbanisme : l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage – Juin 2021. DGALN/DHUP/ Sous-direction de la qualité du cadre de vie [QV] Bureau de la législation de l'urbanisme [QV4] littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr tél. : 01 40 81 98 35).

« Trois critères doivent être pris en compte, à savoir la distance séparant cette zone du rivage, son caractère urbanisé ou non et la covisibilité entre cette zone et le plan d'eau (...). Qu'ainsi, la circonstance, à la supposer établie, que certaines parcelles qui y sont incluses ne seraient pas en situation de covisibilité n'empêchait pas de qualifier d'espace proche du rivage l'ensemble de la partie urbanisée ainsi délimitée. » La situation de covisibilité ne constitue pas un critère qui se suffit à lui-même (Conseil d'État N° 310587 du 3 juin 2009, commune de Rognac).

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme révisé le 21 décembre 2018 présente la méthodologie en sept étapes mise en œuvre pour la délimitation des espaces proches du rivage. Si le critère visuel est mobilisé pour les étapes 1 à 5, ce critère est pondéré, aux étapes 6 et 7, et par la distance, et par la configuration des lieux, constituée des limites naturelles *elles-mêmes confirmées par la géographie humaine* (rapport de présentation, p 336).

A l'intérieur des espaces proches du rivage,

« l'évolution du territoire est anciennement influencée par la proximité du rivage : outre des caractéristiques pédologiques originales qui ont orienté l'agriculture, ont été créés là les premiers lotissements, entre 1921- quartier Charavel – et 1959 – quartier du Pinet. C'est d'abord entre la « route des plages » et la mer qu'ont été créés, au début des années 1960, les premiers grands campings commerciaux, au quartier de la Matarane. Le reste du territoire communal demeurant à l'écart de cette économie touristique. Au Sud, la ligne de crête assure la même fonction de « partage des eaux », les lotissements implantés depuis les années 1950, équipés de garages à bateaux, demeurant tournés vers la baie de l'Escalet » (rapport de présentation, p 335).

Comme l'observe le rapport de présentation du plan local d'urbanisme :

« il faut, en somme, que la proximité du rivage exerce une influence particulière sur l'évolution de ces espaces, et soit susceptible de l'exercer en l'absence de restrictions particulières (...). L'histoire de l'urbanisation donne des indications intéressantes pour apprécier l'influence exercée par la proximité du rivage sur un territoire littoral déterminé » (p 335).

Enjeux :

Le soutien à l'agriculture littorale constitue un objectif d'intérêt général reconnu de longue date par l'Etat. La rédaction de l'article L121-10 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 procède de cette politique nationale. Ainsi l'article prévoit que

« Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. »

L'extension exagérée des espaces proches du rivage prônée par l'Etat à l'échelon départemental entraverait gravement le dynamisme de l'économie agricole littorale, pourtant fondamentale pour conserver des emplois qualifiés et permanents et entretenir les paysages ruraux traditionnels.

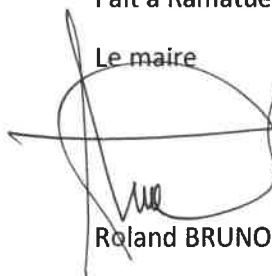
Par ailleurs la commune doit pouvoir assurer la satisfaction des besoins présents et futurs de la population en logement, hébergement, équipements publics, ce qui n'est pas possible dans les espaces proches du rivage.

Au vu de ce qui précède, la remise en cause par l'Etat de la délimitation des espaces proches du rivage est peu argumentée et insuffisamment justifiée.

Dans le cas du plan local d'urbanisme de Ramatuelle, la redélimitation des espaces proches du rivage présenterait beaucoup plus d'inconvénients que d'avantages et serait contraire à différents objectifs d'intérêt général poursuivis par le code de l'urbanisme ●

Fait à Ramatuelle le 09 DEC. 2021

Le maire



Roland BRUNO



le 30/11/2021 de 8h30 à 12h00 et de 15h30 à 17h30

NEANT —

le 01/12/2021 de 8h30 à 12h00 et de 15h30 à 17h30

PARIS CÉRIC : Passé ce jour pour connaître
LE TRACÉ EXACT DU COSMA. SANS SUCCÈS!
CONTINUE NON INVESTIGATION... ϕ

le 02/12/2021 de 8h30 à 12h00 et de 15h30 à 17h30

NEANT —

le 03/12/2021 de 8h30 à 12h00 et de 15h30 à 17h30

— Privilégier le COSTA (véritable "balcon" sur le
Golfe de St-Tropez) à tout autre schéma rocher-
— Conserver des coupures d'urbanisation afin
d'éviter un mur de béton le long du littoral
(ex des Alpes Maritimes)

— Favoriser d'autres modes de déplacement (voies
cyclables, maritimes - - -) transport urbain et inter-
urbain en mode écologique -

— Favoriser l'urbanisation afin d'éviter l'éphémère
des équipements publics municipaux (viabilité - - -)
— Créer des équipements publics (sports - culture - médical
inter-communales -

NICE EN PLACE D'UNE VRAIE INTERCOMMUNALITÉ

Association environnementale "Sauvons le Yotel"
Coursives de Madame Joseph Chuslaine

Madame, Monsieur DUNOD
227, chemin des Crottes
83310 – GRIMAUD

Grimaud le, 19 Novembre 2021

Leurs enfants :

Mme Alexandra DUNOD
Mr. Edwin DUNOD
Mr. Michaël DUNOD

A l'Attention de Mme Sylvie CANAL

Commissaire Enquêteur

Modification N°1 du SCoT du Golfe
de Saint-Tropez .

Objet : Requête pour une modification du zonage des terrains :

Désignation des parcelles : lieu-dit " Notre Dame de la Queste "
Section cadastrale : CT n°50 – CT n°51 – CT n°52 – CT n°53 – CT n°54
en vue de leurs constructibilité dans le cadre du nouveau PLU de Grimaud.

Madame La Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir en toute impartialité étudier pour la 5^{ème} fois notre dossier dans le cadre de cette nouvelle modification du SCoT du Golfe de Saint-Tropez .

Nous rédigeons pour vous, ainsi qu'à monsieur le maire et le comité décisionnaire ce courrier argumenté, structuré et illustré par des photos, plan, vues aériennes.
Pour cette raison il est difficile de faire court .

En préambule : Notre commune veut donner priorité au développement durable des activités agricoles.

Soit, mais le classement en zone agricole ne doit pas servir à classer par défaut : protection naturelle, ni encore moins de constituer une réserve foncière disponible.

Nous estimons, que le classement actuel, des terrains désignés ci-dessus en zone agricole n'est plus d'actualité. Nos parcelles ne peuvent être identifiées comme étant à protéger, puisqu'elles ne représentent ni une surface importante, ni une surface agricole utile. De plus, elles appartiennent à des propriétaires différents.

En effet la surface respective de chaque parcelle de terre vont de 2559 M2 à 3295 M2 pour la plus grande , et donc insuffisante pour les besoins de l'agriculture intensive.

A noter : Ces terrains classés en zone agricole n'ont pas fait l'objet d'une utilisation agricole depuis au moins plus de 35 ans ! A savoir que la SAFER n'avait émis aucune préemption ni avis défavorable lors de l'acquisition de ce bien et aucune objection du côté de la Mairie.

Le classement de nos terrains en zone agricole est discriminatoire par rapport aux dernières parcelles voisines qui étaient la continuité des nôtres il y a quelques années, car, appartenant au même propriétaire et sont devenues comme par miracle constructibles .(voir vues aériennes)
Il est grand temps de faire le raccordement, la jonction, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante à ce jour et qui se dénomme hameau des Crottes.

aériennes qui doivent étayer nos demandes.

Premièrement à savoir que, ce terrain planté à une époque lointaine en vignes, et dont notre hameau faisait partie, avait sa continuité de l'autre côté du chemin des Crottes .

Sur les photos Google Earth daté de 2003 et 2006 vous remarquerez que sur notre terrain (cerclé en rouge) il y avait déjà des arbres de + de 20 ans. En face la vigne qui continuait sur toute la zone orange.

Aujourd'hui seule la parcelle en bord du chemin est encore exploitée.

De plus si le terrain passe enfin en zone constructible cela fera le raccordement avec le Hameau.

A signaler : Qu'en date du 26 juin 2021 à 11H nous avons été confronté à une occupation sauvage et sans accord de notre part des gens du voyage.

La Mairie n'ayant pas mis à disposition un terrain dédié à ces voyageurs, ils ont trouvés très accueillant notre terrain. C'est la première fois que cela arrive au cœur de notre Hameau.

Pourtant, j'avais avertie en Mairie dès 2000 de cette possibilité d'intrusion. Il m'a été répondu : pas de soucis, ils ne s'installent que si ils peuvent se brancher à l'eau et l'électricité ! Dont acte. Le responsable des gens du voyage m'a fait part de son souhait de revenir sur ce lieu de villégiature l'année prochaine car, ils se sont sentis très bien sur notre terrain . Pas de taxes de séjour ... LE BONHEUR en somme . Ils souhaiteraient même vouloir en faire l'acquisition c'est dire.

Les gens du hameau et les personnes du lotissement d'en face m'ont témoigné de leur sympathie mais, m'ont fait remarqué qu'il préfèrerait voir des habitations que plus de 50 caravanes ! évidemment pas de soutien de la part de l'administration.

Notre plainte date du 26/06/2021 . Réponse des seviles de Monsieur le Procureur de la République reçu le 10/09/2021 . Grosso-modo : débrouillez-vous tout seul.

(voir article Var Matin + 2 photos prises des caravanes avant que tout ce beau monde ne soit installé...)

Et c'est pour toutes ces raisons aussi et pour la vie tranquille de ce hameau, qu'il serait souhaitable, de changer enfin ce zonage sur nos parcelles. Si d'aventure ces personnes persistaient dans leur désir de passer quelques semaines chaque année sur ce terrain, il va de soi que les gens louant leur maison où faisant de la chambre d'hôtes verraient d'un autre œil la perte de leurs clients et de revenus.

Nos interrogations :(voir toutes les photos Google Earth sur différentes années +article journal)

- Premier exemple, pourquoi et comment le terrain en friche en 2003 en face de nos parcelles est devenu constructible ? Comment s'y est pris le promoteur ?
- Deuxième exemple incompréhensif : Voir vue 2003/2014/2019 en orange.

Cette vigne en AOC en bordure de la D14 appartenait à la même propriétaire qui nous a vendu notre terrain.

Par quel cheminement le promoteur a pu faire un lotissement ?

- Dernier exemple inexplicable encore une fois sur des terrains qui étaient agricoles.

(Voir les photos aériennes concernant la résidence Seniors 'Villages d'Or' et nouvelles constructions)

Monsieur Michaël DUNOD
227, chemin des Crottes
83310 – Grimaud

Grimaud le, 19 Novembre 2021

A l'attention de Mme Sylvie CANAL
Commissaire Enquêteur

Modification N°1 du SCoT du Golfe
de Saint-Tropez

Objet : 5ème requête en vue de la modification du zonage de mon terrain : CT n°52 lieu-dit "Notre Dame de la Queste" 83310-Grimaud.
(Dans le seul cadre du Droit à l'Accession au Logement.)

Madame La Commissaire Enquêteur,

Voici venu le temps d'une nouvelle consultation sur un nouveau SCoT en vue du PLU de Grimaud, qui sera comme pour mon frère et ma sœur que la cinquième du genre afin, que mon terrain désigné ci-dessous, s'insère dans un nouveau schéma et devienne enfin constructible.

Je compte donc sur votre extrême objectivité, ainsi que de toute la commission d'enquête afin d'étudier ma demande.

Nous mettons, pour cette raison, à votre disposition de nombreux documents afin d'établir le plus justement possible une résolution heureuse de nos requêtes.

Désignation de la parcelle m'appartenant : Lieu-dit "Notre Dame de la Queste" 83310-Grimaud
Section cadastrale : CT n°52 pour une superficie de 2559 M2

Pour rappel : ,Voici maintenant 33 ans que ce terrain familial est en friche. Il l'était encore bien avant que nos parents l'aient acquis en 1997. L'ancien propriétaire ne l'exploitait plus depuis quelques années avant que nos parents s'installent à Grimaud en 1988. Leur domicile se trouve juste à côté.

Vient l'année 2000. Première demande d'une révision du zonage afin de le rendre constructible dans les années suivantes.

Il nous faut attendre 2004 , notre 2ème demande, pour tenter à nouveau une nouvelle demande . On attend toujours.....

2007, nous passons chez le notaire dans le cadre du partage familial du terrain.

Les années passent et nous arrivons en 2008. (3ème demande)

Nouvelle tentative afin que dans le cadre du " Droit au Logement " nos parcelles deviennent constructibles.

Nouvel échec. Mais, petit espoir car le Commissaire Enquêteur dans son commentaire dit :
« Pas de surface connue des parcelles, ni avant, ni après division. » (étonnant, car depuis 2007 le géomètre a communiqué les surfaces au service des impôts et à l'urbanisme)

Monsieur Edwin DUNOD
227, chemin des Crottes
83310 – Grimaud

Grimaud le , 19 Novembre 2021

A l'attention de Mme Sylvie CANAL
Commissaire Enquêteur

Modification N°1 du SCoT du Golfe
de Saint-Tropez.

Objet : 5ème requête dans le cadre de la modification du zonage
de mon terrain à l'occasion du nouveau SCoT .

Madame La Commissaire Enquêteur ,

A l'occasion de cette nouvelle consultation concernant la modification N°1 du SCoT, et qui, comme ma sœur et mon frère, sera notre cinquième demande afin que nos parcelles de terre s'insèrent, une fois pour toute, dans un nouveau schéma et deviennent enfin constructibles .

C'est donc avec un certain – désarroi - aux nombres de requêtes déposées à chaque PLU, que je vous demande à l'instar de toute ma famille , de bien vouloir étudier le plus objectivement possible ma requête. Nos requêtes.

Désignation de ma parcelle : Lieu-dit " Notre Dame de la Queste " 83310 – Grimaud
Section cadastrale : CT n°53 pour une superficie de 2656 M2

Petit historique : Nous nous sommes installés avec nos parents à Grimaud (Hameau des Crottes) en 1988. Et, sommes des administrés de cette Commune depuis maintenant 33 ans. Nous avons fréquenté l'école maternelle du village "Les Migraniers" – L'école primaire de St-Pons toujours sur Grimaud – Puis vint le temps du collège à Cogolin – Et enfin le lycée à Gassin.

Aujourd'hui nous sommes devenus des jeunes gens qui travaillons dur pour pouvoir un jour prochain avoir la joie de voir notre rêve se réaliser : construire son chez soi sur le terrain que nous ont légué nos parents. C'est aussi simple que cela, mais très, très compliqué à en voir l'aboutissement pour la fierté de nos parents.

Pour information : Nos parents ont fait l'acquisition du terrain en 1997. On ne nous avait pas demandé si nous étions agriculteur ou autres à l'époque.

La première demande, afin de changer le zonage existant s'est faite lors d'une consultation du PLU en 2000. Mes parents demandaient la constructibilité du terrain.

Gardant espoir ils réitérèrent une seconde demande en 2004.

Puis mes parents décident d'un partage familial en 2007.

Huit ans plus tard en 2008 il repartent à l'abordage (encore sans succès)

Mais, à noter : Le Commissaire Enquêteur n'a pas émis un rejet catégorique.

Madame Alexandra DUNOD
227, chemin des Crottes
83310 – Grimaud

Grimaud le, 19 Novembre 2021

A l'attention de Mme Sylvie CANAL
Commissaire Enquêteur

Modification N°1 du ScoT du Golfe
de Saint-Tropez.

Objet : 5ème requête dans le cadre de la modification du zonage
de mon terrain : CT n°51 lieu-dit "Notre Dame de la Queste" 83310 - Grimaud

Madame La Commissaire Enquêteur,

A l'occasion de cette nouvelle consultation sur la modification N°1 du ScoT de Saint-Tropez, et qui sera pour ma part que la cinquième demande afin, que mon terrain désigné ci-dessous, s'insère dans un nouveau schéma et devienne enfin constructible.

Je me permets donc, de vous demander, Mme La Commissaire Enquêteur, ainsi que les membres de la commission, de bien vouloir étudier le plus objectivement possible ma requête.

Désignation de la parcelle concernée : Lieu-dit " Notre Dame de la Queste " 83310- Grimaud
Section cadastrale : CT n° 51 pour une superficie de 3295 M2

Pour mémoire : Terrain en friche depuis maintenant plus de 33 ans déjà car, quand nos parents se sont installés à Grimaud en 1988, ce terrain situé à 40m de la clôture de leur habitation, n'était déjà plus exploité par l'ancien propriétaire.

Nos parents ont fait l'acquisition de ce bien en 1997.

En 2000, ils ont demandé une première fois, dans le cadre d'une consultation du PLU, à ce que le terrain change de zonage afin qu'il devienne constructible.

La seconde demande, pour la même raison, a été faite en 2004 (encore sans succès)

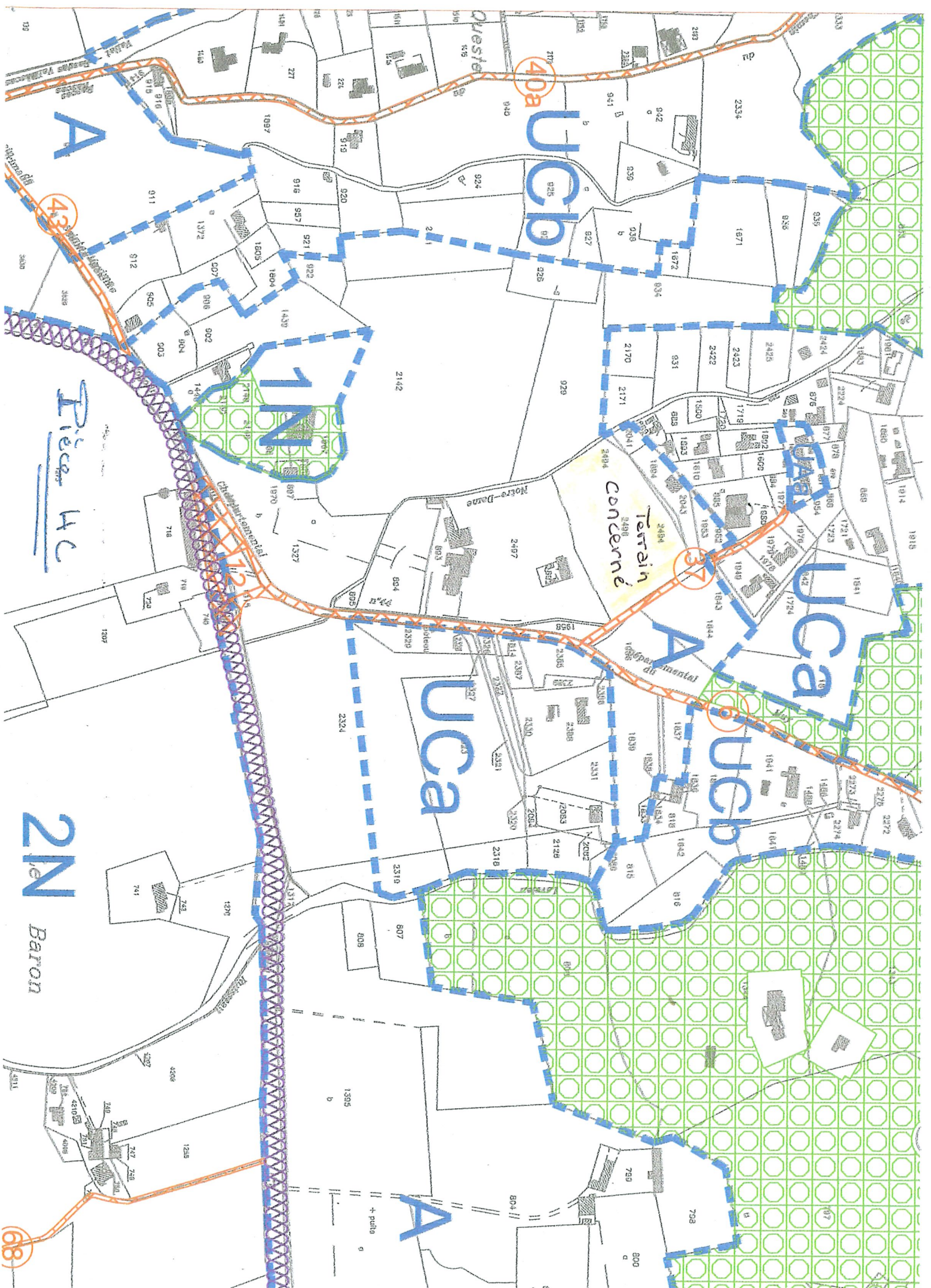
2007, nos parents décident d'un partage familial

Troisième tentative en 2008.

A noter : le Commissaire Enquêteur a juste souligné qu'il n'avait pas les surfaces des parcelles pour instruire en toute objectivité la requête. Ce n'était pas non plus un rejet catégorique. (Pourtant le cabinet de Géomètre avait transmis toutes les données de chaque parcelle à l'administration et sans doute au bureau de l'urbanisme)

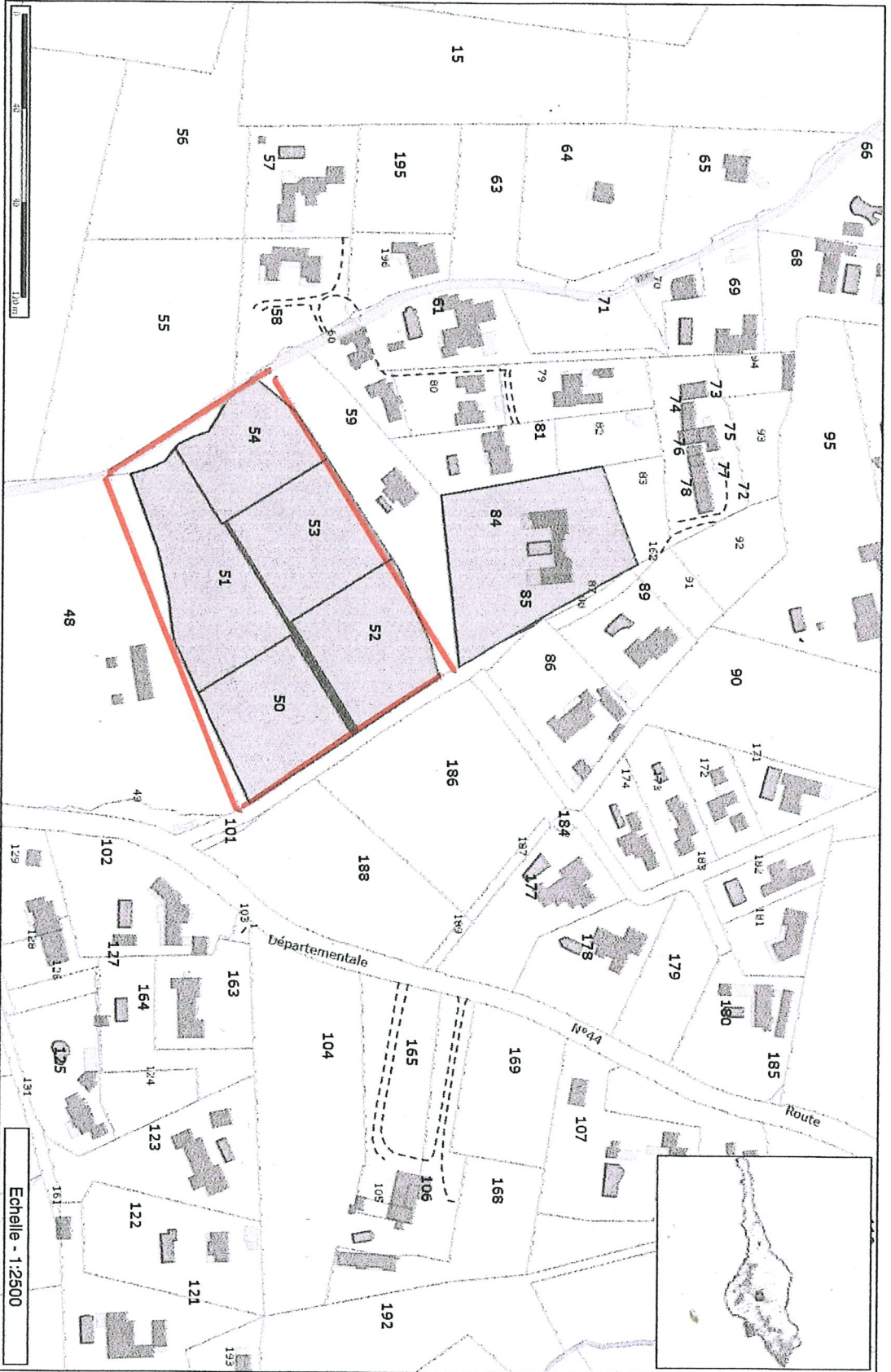
En pièce jointe dans le dossier de mes parents son commentaire.

Suite du chemin de croix le 3108/2015 – Quatrième demande remis à Mme Graziana Commissaire Enquêteur. Sans réponse du délibéré.





Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez



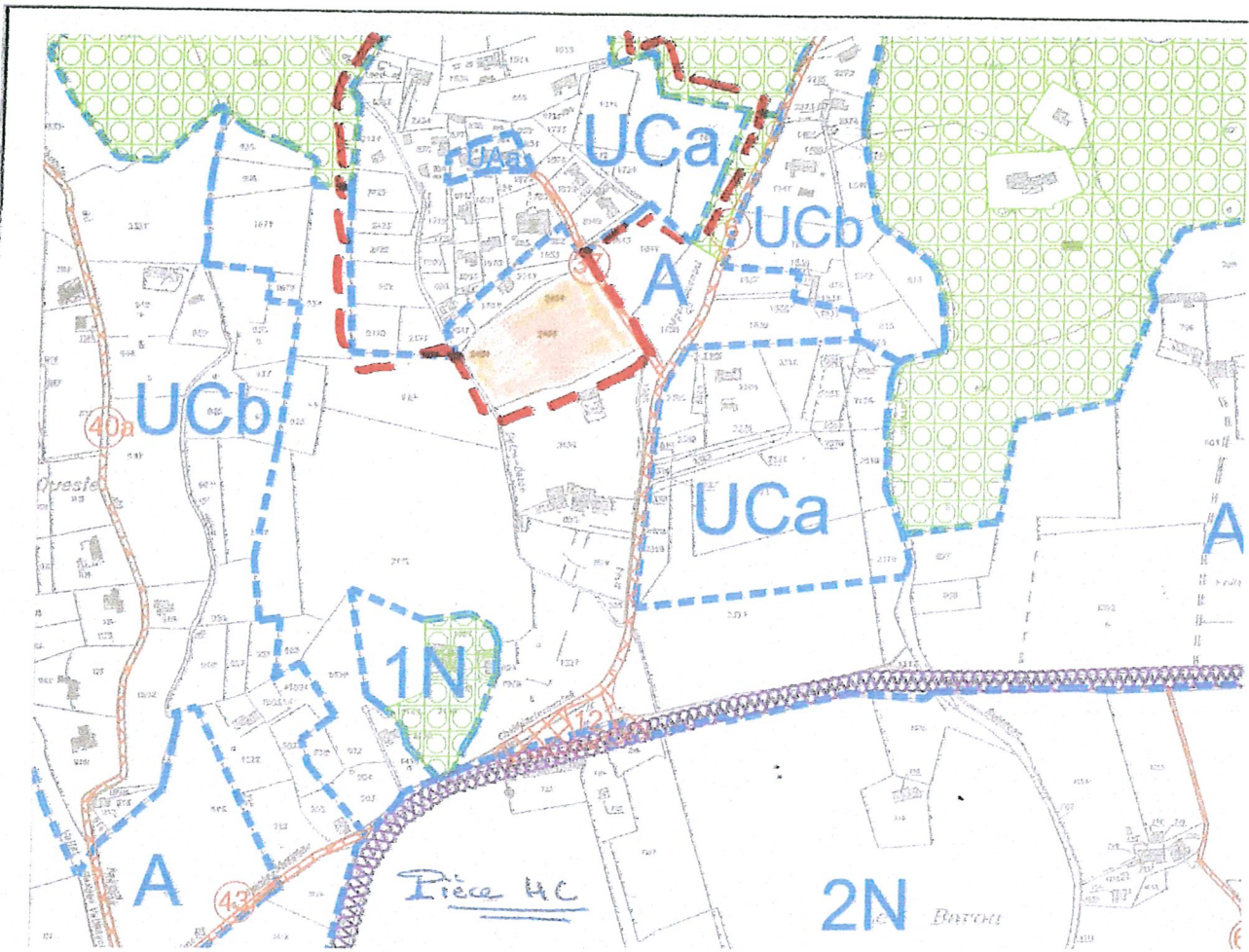
Légende	
AZ	Peut numéro de parcelle
	Cours d'eau
AZ	Tr. lib. dlt
AV	Tr. voie publique (dans la voie)
A1	Numéro de parcelle
	Détail linéaire du réseau routier, pont
	Cimetière
	Emprise de voie privée
	Pièce d'eau (placide, étang,...)
	Bâtiment privé
	Bâtiment léger
	Parcelle
	Commune



Echelle - 1:2500



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



NE PEUT-ON PAS INSÉRER LE TERRAIN (en orange) AU HAMEAU (en rouge)

Les Crottes 2021

Rédigez une description pour votre carte.



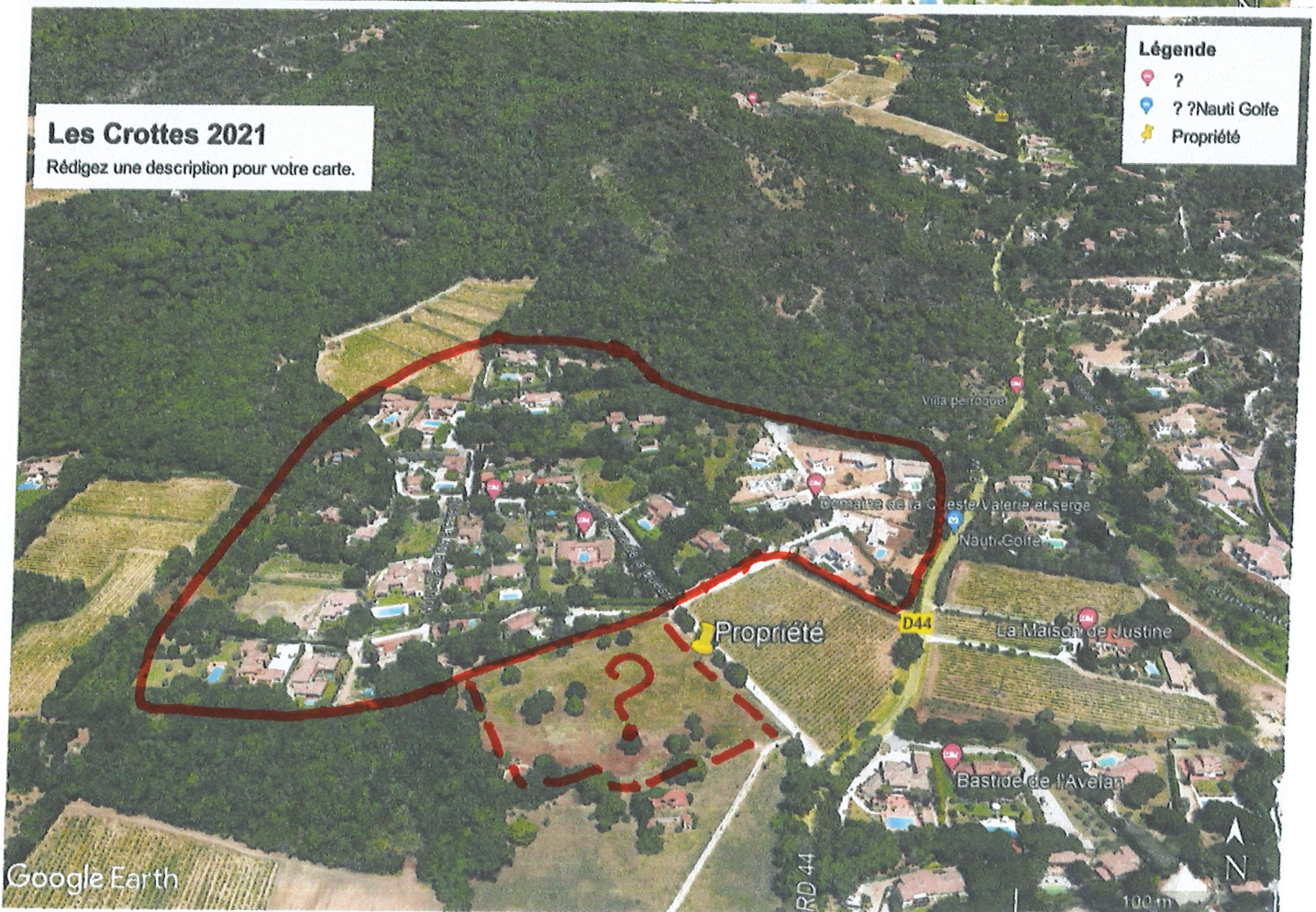
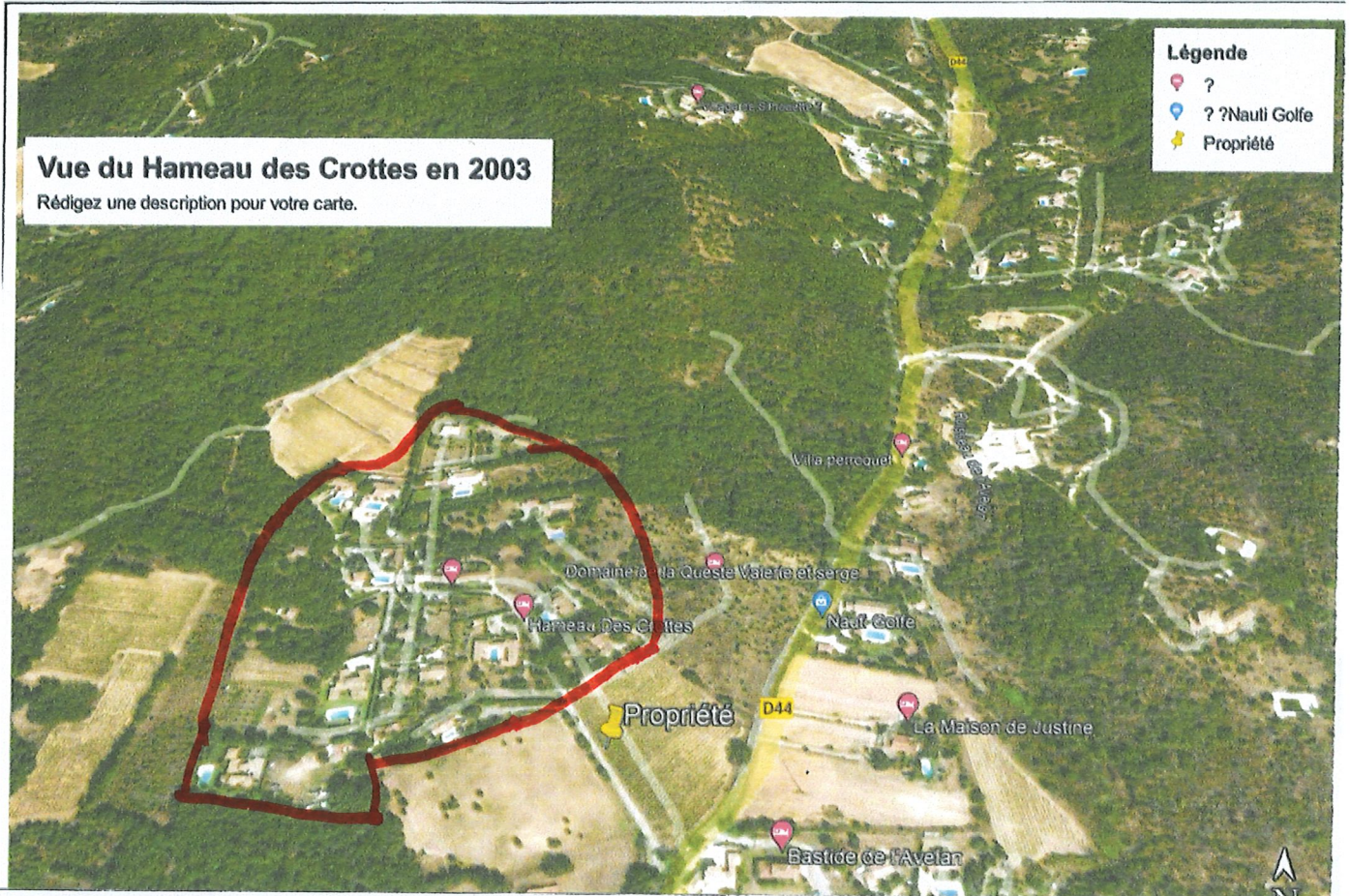
Légende

- ?
- ? ? Nauti Golfe
- Propriété

RD 44

100 m





Il nous semble + judicieux de raccorder le terrain au Hameau.
Car depuis 2003, il y en a eu des constructions. Notre terrain
n'est pas non plus un sanctuaire.

1

Gens du voyage, insoluble problème dans le Golfe ?

Depuis plusieurs jours, les communautés du voyage s'installent sur plusieurs villages du Golfe de Saint-Tropez sans que les infrastructures soient en capacité de les recevoir. État des lieux.

Au hameau des Crottes, à Grimaud, une cinquantaine de caravanes a forcé l'enclos d'un terrain privé où devaient arriver prochainement des chevaux.

Le propriétaire est arrivé quelques minutes trop tard : échanges courtois malgré l'intrusion, mais celui-ci a préféré porter plainte. C'est le dernier arrivage en date dans le Golfe qui, depuis une quinzaine de jours, voit affluer des centaines d'attelages. Lors du conseil communautaire, mercredi, les élus sont revenus sur ce dossier, témoignant par la voix du président Vincent Morisse, « de leur solidarité à Thomas Dombry », le maire de La Garde-Freinet victime d'une agression la semaine dernière, « en se défendant contre une intrusion sur un bien public » (NDLR: le stade de foot municipal).

« Nous faisons part de notre mécontentement auprès du sous-préfet du Var, avec une situation qui ne fait que s'aggraver dans une aggrégation ambiante, déplore-t-il. On n'est plus éparpillés. La justice doit s'en saisir avec sévérité. »

Des maires à bout

Jean Piénat, maire du Rayol, abonde. « Malgré les plaintes déposées, toutes les affaires sont classées sans suite. Un débat d'agression, des propos écrits ne sont pas sanctionnés. Pire, ne sont pas pris en compte. »

Stéphane Gady (maire de La Mole), en charge d'une délibération sur les tarifs de l'aire de grand passage, a fait un point sur la situation estivale. « Actuellement, il y a plus de 800 caravanes réparties essentiellement, par ordre crois-



Depuis 15 jours, l'afflux massif de caravanes a saturé le territoire du Golfe.

(Photo R. P.)

sant, sur Cogolin, Grimaud, La Mole et Ramatuelle. On est dans un état de saturation complète du territoire, avec détérioration environnementale sur des zones de captage, branchement en direct sur des nappes phréatiques. »

Un élu qui souhaiterait que « l'association de médiation chargée de nous prévenir des grandes migrations fasse mieux son office », tout

en jugeant « intolérable le positionnement des autorités » avec « un maire qui se retrouve seul face à ces difficultés. »

Schéma difficile à mettre en œuvre

Selon Vincent Morisse, le mutisme de l'État provient du fait que « le Golfe n'a jamais réussi à mettre en place le schéma d'accueil des gens

du voyage : il y a une aire d'accueil à Sainte-Maxime (occupée tout au long de l'année) qui n'est pas aux normes. L'aire de grand passage n'a pas été validée par les autorités car ça ne va jamais, souille ce maire. C'est le prétexte de l'État pour ne pas intervenir dans nos problèmes. »

Et quand bien même les aires requises seraient aux normes, « la

quantité de caravanes dans le Golfe est le double des capacités d'accueil prévues dans le schéma, constate-t-il.

Qui plus est, « quand une communauté s'est installée sur une aire, aucune autre ne veut s'y ajouter. C'est un débat de longue haleine. » Et qui semble sans solutions pérennes à l'horizon...

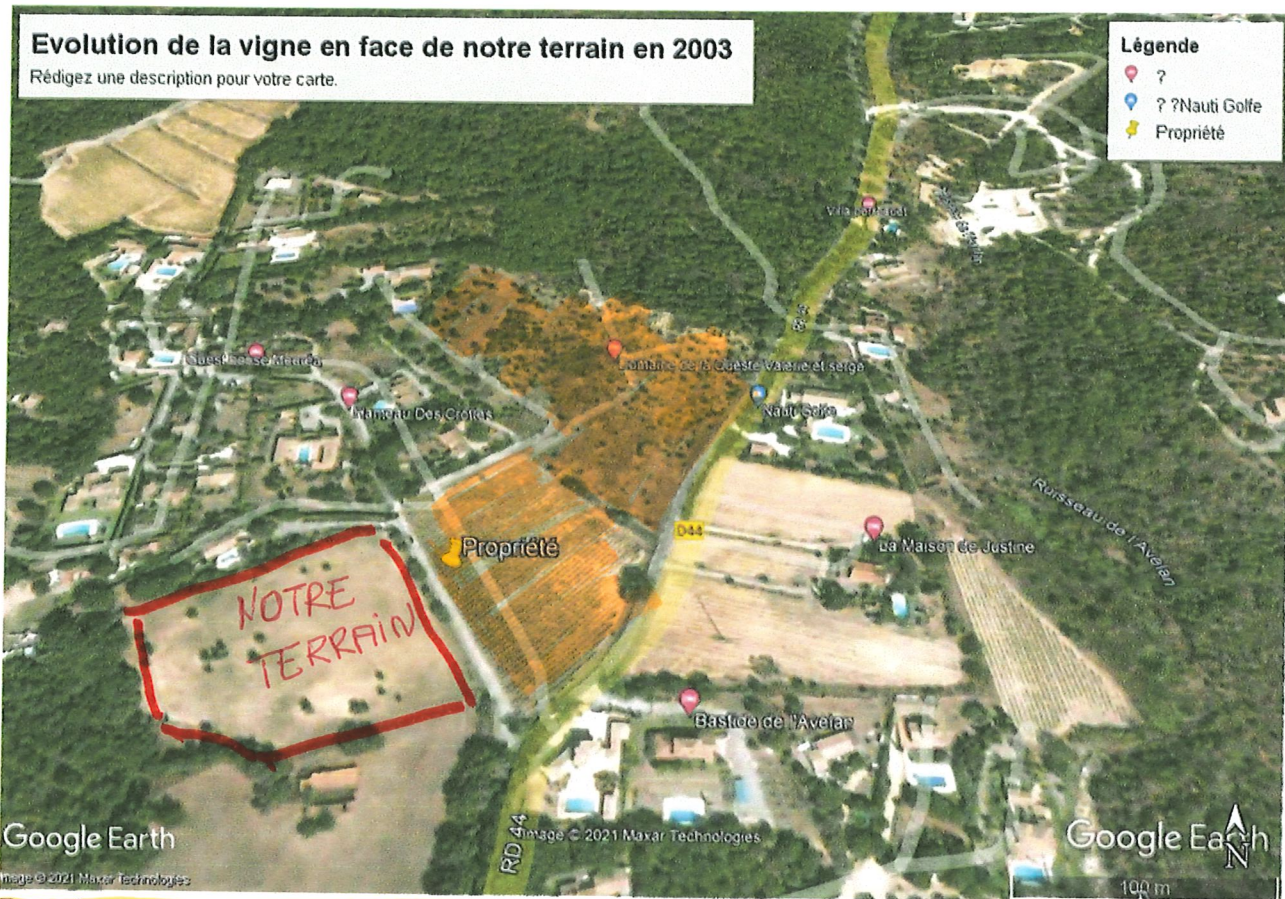
N. S.



Toutes les caravanes ne sont pas encore arrivées sur le terrain.

C'est la vue que pourrait avoir certaines chambres d'hôtes si ce phénomène perdure annuellement ! Et évidemment les touristes qui ont loué des villas.

Il n'y a pas que la vue sur mer à GRIMAUD



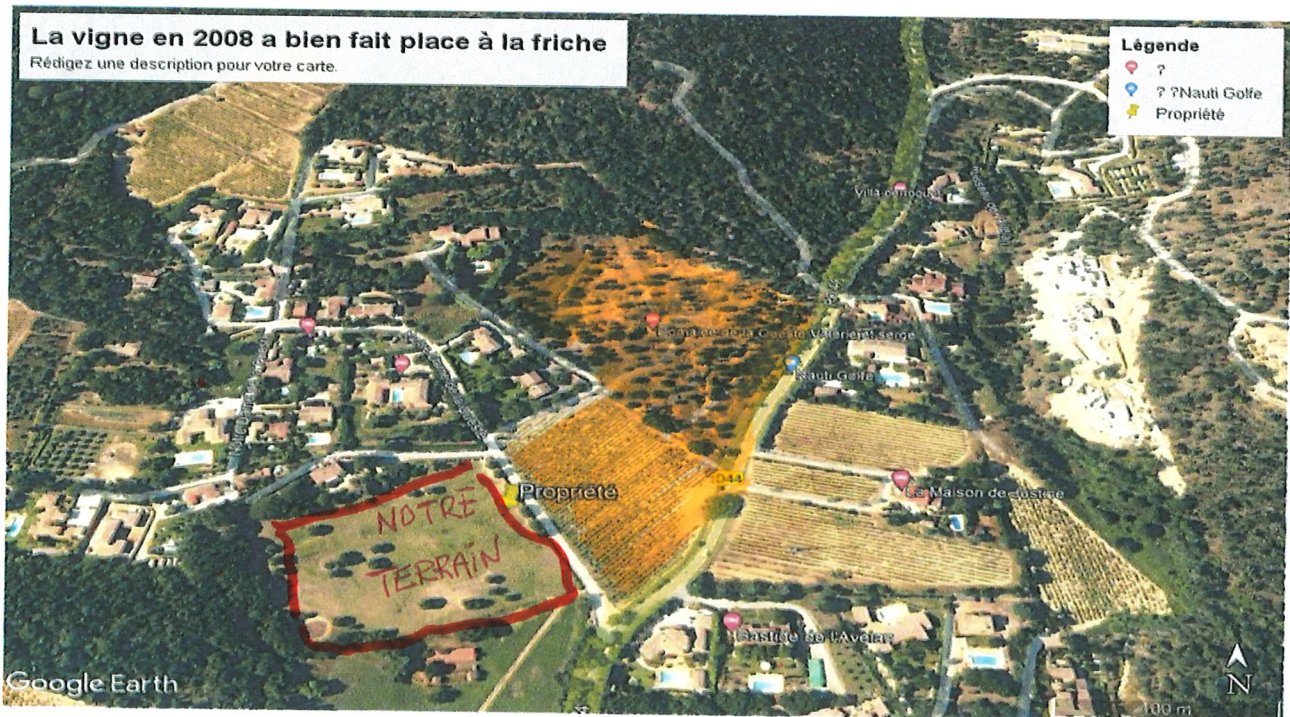
Premier exemple d'évolution de terre agricole.

En 2003, vous noterez que l'on voit encore la vigne existante à ce jour et que celle-ci remontait jusque dans la zone orange et cela dans les années 1990.

Photo de 2008, la friche a pris la place de l'ancienne vigne. Le hameau s'agrandit lui aussi.

Enfin, sur la vue de 2012, vous constaterez que le terrain a été vendu à un promoteur sans aucun problème et que les travaux sont bien avancés.

Apparemment ce n'est pas le cas pour tout le monde.



Localisation des terrains

Rédigez une description pour votre carte.

Légende

 Propriété

LOTISSEMENT

A 2848
2180 M²

A 2847
2556 M²

A 2846
2559 M²

A 2849

3295 M²

A 2850

2500 M²

 Propriété

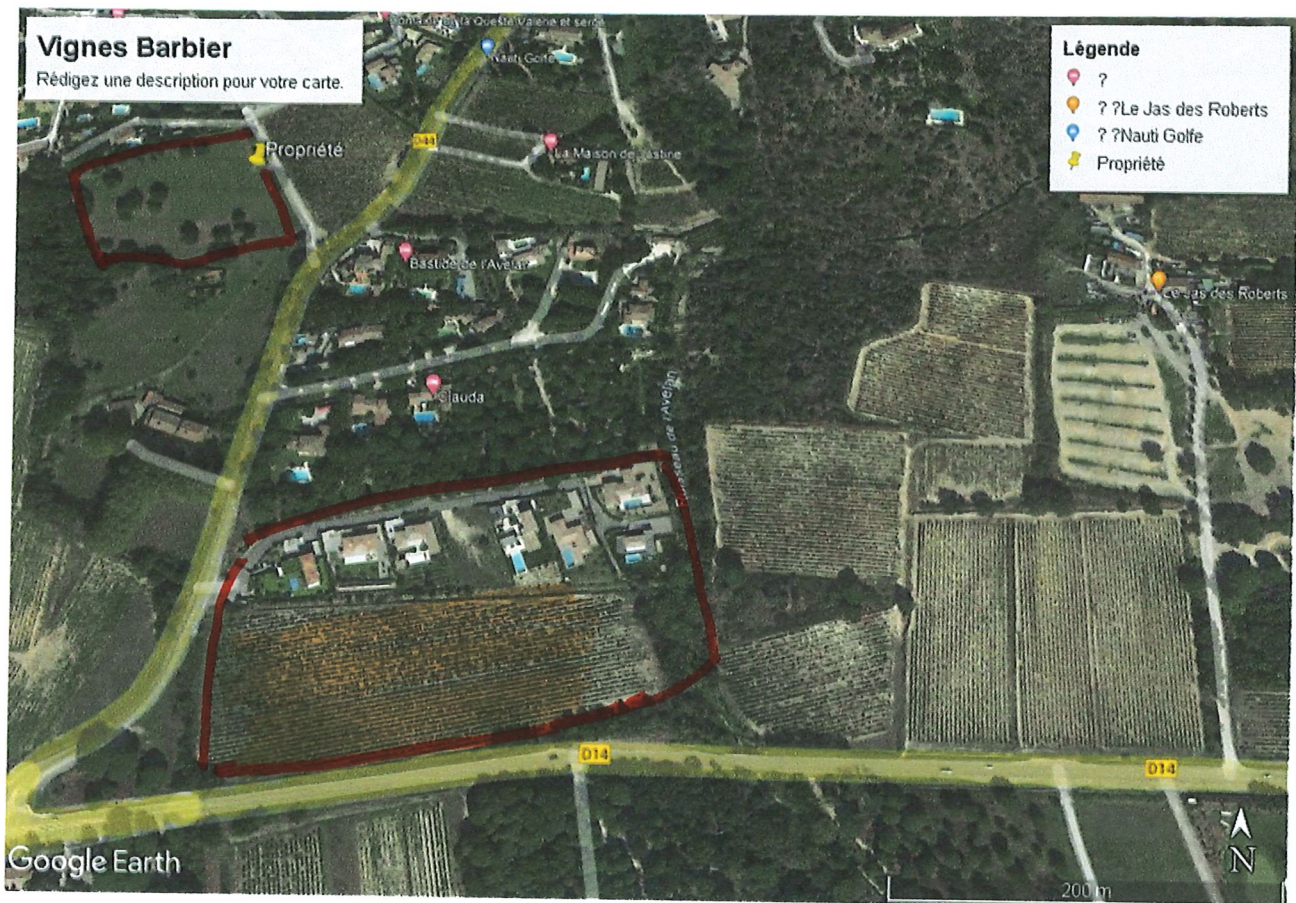
Google Earth

© 2018 Google

80 m



4



Deuxième exemple

Sur cette vue de 2019 nous constatons l'avancement des travaux sur ce lotissement.

Dix ans auparavant c'était encore la continuation d'une belle vigne qui aurait pu faire le bonheur d'un agriculteur.

Pourquoi est-il possible de construire à cet endroit et pas sur notre terrain ?

Voir sur les cartes suivantes : 2003 vigne en exploitation – 2014 implantation et début des travaux.

carte de 2003

Rédigez une description pour votre carte.

LES CROTTES

Domaine de la Queste Valerie et serge

Propriété

La Maison de Justine

Bastide de l'avelan

Le Jas des Roberts

re Saint-Antoine

Notre Terrain

VIGNES AOC

D14

D14

- Légende**
- ?
 - ? Le Jas des Roberts
 - Propriété



Campin

carte de 2014

Rédigez une description pour votre carte.

LES CROITIÈRES

Domaine de la Queste Valerie et seige

Propriété

La Maison de Justine




Bastide de l'Avelan

Le Jas des Roberts

re Saint-Antoine

D14

D14

Légende	
	?
	? Le Jas des Roberts
	Propriété

3

Google Earth

Image © 2021 Maxar Technologies

400 m



Campin

Monsieur DUNOD Pascal
Hameau des Crottes
83310- Grimaud.

Grimaud le 16 octobre 2000

A l'attention de Monsieur Le Maire
de la commune de Grimaud -83310

Objet : demande de révision du POS
d'un terrain cadastré : Lieudit ' N.D de la Queste '

Monsieur Le Maire,

Je me permets de vous demander de bien vouloir inscrire dans le cadre de la prochaine révision du POS le terrain désigné ci-dessous , afin qu'il devienne constructible.

Désignation du terrain : Lieudit ' N.D de la Queste ' 83310-Grimaud
Sections cadastrales : Section A n° : 2494 – 2495 – 2496

Terrain en friche de plus de 10 ans , et ayant déjà fait l'objet de cette demande de révision du POS par son ancien propriétaire.

Dans l'attente d'une réponse favorable à ma demande, veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées.

Mr. DUNOD Pascal



DÉPARTEMENT DU VAR

Arrondissement de DRAGUIGNAN



MAIRIE
DE
GRIMAUD

Code Postal : 83316 Cedex

Téléphone 04 94 55 69 00

Nos Réf. : Service Urbanisme
PR/OO/CL/MS/249

Objet : votre courrier du 16 octobre courant.

Grimaud, le 20 octobre 2000

M. Pascal DUNOD

Hameau des Crottes

83310 GRIMAUD

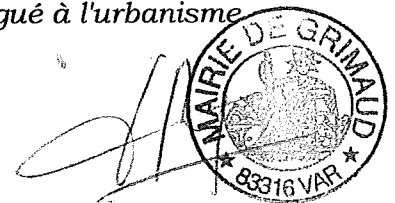
Monsieur,

En réponse à votre courrier référencé en objet, je vous informe que j'ai pris bonne note de votre demande de modification de la zone du plan d'occupation des sols où se situent vos parcelles, cadastrées section A - n^{os} 2494, 2495 et 2496, quartier de Notre Dame de la Queste.

La phase de l'étude du P. O. S. actuel n'est, pour l'instant, pas encore terminée. Votre dossier sera ensuite examiné et je ne manquerais pas, alors, de vous tenir informé de la suite qui pourra être donnée à votre requête.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Docteur Pierre Roche,
Adjoint délégué à l'urbanisme



Monsieur DUNOD Pascal
Hameau des Crottes
83310 – Grimaud.

Grimaud, le 28 juin 2004

A l'attention de **Monsieur Le Maire**
de la commune de Grimaud – 83310

Objet : demande de révision du PLU
d'un terrain cadastré : Lieudit ' Notre Dame de la Queste '

Monsieur Le Maire,

En date du 16 octobre 2000 j'avais demandé à votre prédécesseur, Monsieur LAFFRA , de bien vouloir inscrire dans le cadre de la révision du POS aujourd'hui appelé PLU le terrain désigné ci-dessus afin qu'il devienne constructible.

Désignation du terrain : Lieudit N.D de la Queste 83310 –Grimaud
Sections cadastrales : Section A n° : 2494 – 2495 – 2496

Ce terrain est en friche depuis plus de 15 ans maintenant et avait fait déjà l'objet d'une demande de révision par son ancien propriétaire.

Le Service d'Urbanisme m'ayant répondu à l'époque que la phase de l'étude n'étant pas encore terminée, on ne manquerait pas de me tenir informé de la suite qui pourra être donnée à ma requête.

Qu'en est-il à ce jour de cette révision du PLU ?

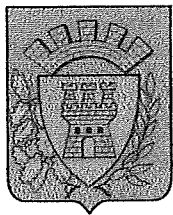
Dans l'attente d'une réponse favorable à ma demande, veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées.

Pascal DUNOD.

Grimaud, le mercredi 7 juillet 2004

DÉPARTEMENT DU VAR

Arrondissement de DRAGUIGNAN



M A I R I E
D E
G R I M A U D

Code Postal : 83316 Cedex

Téléphone 04 94 55 69 00

Télécopie 04 94 55 69 44

Mr DUNOD Pascal
Hameau des Crottes
83310 Grimaud

SERVICE URBANISME

Affaire suivie par Mr M.BAUC

N/Réf : AB/FXM/MB/LD

Objet : PLU demande de constructibilité terrain cadastré lieu-dit Notre-Dame de la queste
Section A n°2494-2495-2496

Monsieur,

En réponse à votre courrier relatif à votre demande référencée ci-dessus, je vous informe que le PLU se trouve toujours en cours d'élaboration.

Votre requête a bien été enregistrée et fera l'objet d'un examen en temps utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,



Alain BENEDETTO

DÉPARTEMENT DU VAR

Arrondissement de DRAGUIGNAN



M A I R I E
D E

GR I M A U D

Code Postal : 83316 Cedex

Téléphone 04 94 55 69 00

Télécopie 04 94 55 69 44

<http://www.mairie-grimaud.fr>

Grimaud, le 26 novembre 2013

M. Pascal DUNOD
227 Chemin des Crottes
83310 GRIMAUD

SERVICE URBANISME

Affaire suivie par Mme Françoise BONNEFOY

N/Réf : AB/FXM/FB/FM

V/Réf : votre courrier en date du 14 novembre 2013

Objet : copie avis du Commissaire Enquêteur

Monsieur,

Je fais suite à votre courrier ci-dessus référencé relatif à votre requête dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de P.L.U. de Grimaud en 2008.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les commentaires correspondants de M. Daniel JARRIN, Commissaire Enquêteur.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes salutations distinguées.



**La Directrice Adjointe du
Service Urbanisme,
Françoise BONNEFOY**

N° registre	Nom	Annexes	Zone actuelle	Zone demandée	Justification sommaire	Commentaires
1	Indivision Ferraro Alliez	1	N	AU	Zone viabilisable facilement, en continuité avec les hameaux existants	Visite sur le terrain par le commissaire enquêteur
2	Dunod	2	A	UCa	Donation partage en 5 parcelles dont 3 pour ses enfants	Pas de surface connue des parcelles, ni avant, ni après division. A considérer avec une demande plus documentée notamment sur l'usage des constructions éventuelles (résident ou actif).
3	Dovero	3	N/EBC	UCa	Une maison d'habitation principale pour le fils du propriétaire	Déjà EBC dans le POS. Impossible de faire une fenêtre. Éventuellement déplacer l'EBC vers le haut (accord du propriétaire de la partie haute requis)
4	Berutti/Nasarre	4	N/EBC	A	Parcelle incendiée Il n'y a plus d'arbres. Classement plus favorable	Si effectivement cette zone a brûlé, la laisser repousser en EBC ne semble pas la meilleure idée. Déclassement en zone A devrait être envisageable. A priori voisins en zone A
5	Baudino	5	N/EBC	UCb	Zone rendue constructible dans le PLU mais limité à 2000m2 alors que la zone UCb demande 2500m2	Plusieurs propriétaires voisins dans ce cas (voir N° 12,47,58)
6	Aycard					Information
7	SARL BelAir	7	UCb/EBC	UCb	Certificat d'urbanisme en 2004	Déjà EBC dans le POS. Cet EBC en pleine zone urbaine dans une zone exposée au feu n'est peut être pas très adapté.
8	Sartorelli		UCb/EBC		Demande de prendre en compte la surface de l'EBC pour calculer son COS	Pas de problème, l'EBC est en zone UCb
9	Rabeau	9	A	UCc	Pas activité agricole. Extension pour sa famille	Non en continuité de l'urbanisation existante
10	Manighier		N/EBC	U		Pleine zone EBC, déjà EBC dans le POS
11	Moreau	11	A	IAUBi	Conformité au PADD	Contrats locations à résilier de toute façon
12	Segard	12	N/EBC	UCb	Zone rendue constructible dans le PLU mais limité à 2000m2 alors que la zone UCb demande 2500m2	Plusieurs propriétaires voisins dans ce cas (voir N° 12,47,58)
13	Ridez	13	A	U	Pour construire une maison personnelle	Surface trop importante pour une seule maison.
14	Fumoleau/Santre	14	Ail	Ail	Construction d'un étage	Impossible. Règlement PPRI
15	Lyons Mireille	15	A	UCa	Demande sans justification	Non en continuité de l'urbanisation existante. Surface importante
16	Lyons Noël	16	UCb	UCa	Actuellement en UCb. Voisine UCa	A prendre en compte

Madame/Monsieur DUNOD
227, chemin des Crottes
83310 – Grimaud

Grimaud le, 31 août 2015

A l'attention de Madame GRAZIANA
Commissaire Enquêteur

P.L.U de Grimaud 2015

Objet : Requête dans le cadre de la modification du P.L.U

Madame Le Commissaire Enquêteur,

Nous nous permettons de vous demander de bien vouloir étudier l'inscription, dans le cadre de la modification du P.L.U de Grimaud , de notre terrain désigné ci-dessous afin qu'il s'insère dans le nouveau schéma et devienne constructible.

Désignation de la parcelle : lieu-dit " N.Dame de la Queste " 83310 – Grimaud
Section cadastrale : 50 pour une superficie de 2500 M2

Terrain en friche de plus de 30 ans et ayant déjà fait l'objet d'une requête dans le P.L.U 2008.
A noter que le Commissaire Enquêteur de l'époque n'avait émis aucune objection négative, mais n'avait pu instruire le dossier correctement faute de n'avoir la superficie exacte.

Nous résidons sur la commune de Grimaud depuis 27 ans. Nous voulons donc faire valoir notre droit à la constructibilité de ce terrain. D'autant plus que viennent de s'ériger 2 lotissements issus du P.L.U 2008 dont l'un se situe en face de mon terrain et l'autre un peu plus bas, au début de la D44 et qui était en nature de vigne il n'y a pas si longtemps.

Dans l'attente d'une réponse favorable à notre requête, veuillez agréer Madame Le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

Madame, Monsieur DUNOD



Documents joints : Localisation du terrain (pièce C4 du dossier P.L.U 2015)
1 plan de situation du terrain
Vue aérienne Google pour une vue d'ensemble terrain et nouveaux lotissements
Copie du commentaire du Commissaire Enquêteur P.L.U 2008

DÉPARTEMENT DU VAR

Arrondissement de DRAGUIGNAN



M A I R I E

DE

GRIMAUD

Code Postal : 83316 Cedex

Téléphone 04 94 55 69 00

Télécopie 04 94 55 69 44

<http://www.mairie-grimaud.fr>

A Grimaud, le 14 décembre 2016

Mr et Mme DUNOD
227, chemin des Crottes
83310 GRIMAUD

SERVICE URBANISME

N/Réf : AB/FXM/MM/NC/LC

Objet : demande de classement en zone constructible des parcelles CT n°52, 53, 51.

Madame, Monsieur,

J'ai bien reçu votre courrier me faisant part, de votre souhait de voir classer en zone constructible les terrains de vos enfants référencés en marge.

Je vous informe que votre requête sera examinée dans le cadre des études inhérentes à la révision du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Conseiller Départemental,

Alain BENEDETTO

Monsieur et Madame DUNOD
227, chemin des Crottes
83310 – Grimaud

Grimaud le, 8 Novembre 2016

A l'attention de Monsieur Le Maire

Mairie de Grimaud – 83310

Objet : Inscription des terrains : Section CT52 – CT53 – CT51
lieu-dit : Quartier N.Dame dans le cadre de la révision du PLU.

Monsieur Le Maire ,

Nous vous demandons de bien vouloir transmettre au Service de l'Urbanisme et ce, dans le cadre de la révision du PLU actuellement en cours sur la commune de Grimaud , les trois dossiers joints de nos enfants afin que soit étudié la constructibilité de leur parcelle afin qu'ils puissent s'y installer définitivement.

Terrain que vous connaissez et qui est en friche depuis plus de 30 ans maintenant.
Une demande similaire avait déjà été faite lors du PLU de 2008.

Les enfants sont sur la commune depuis 1988 et ces terrains leurs ont été cédé lors d'une donation en 2007 afin qu'ils puissent accéder au droit au logement .

Pourriez-vous étudier leur demande et donner un avis favorable à leur requête.

En vous remerciant , veuillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de notre haute considération.

Monsieur, Madame DUNOD



Ben EXEMPLE
Carte sans titre 2003

Rédigez une description pour votre carte.

les Villages
d'OR

Nouveau
LOTISSEMENT

Google Earth

Image Landsat / Copernicus

200 m



Les Villages d'OR et nouvelles construction à côté BERGON

Rédigez une description pour votre carte. **Vue de 2019**

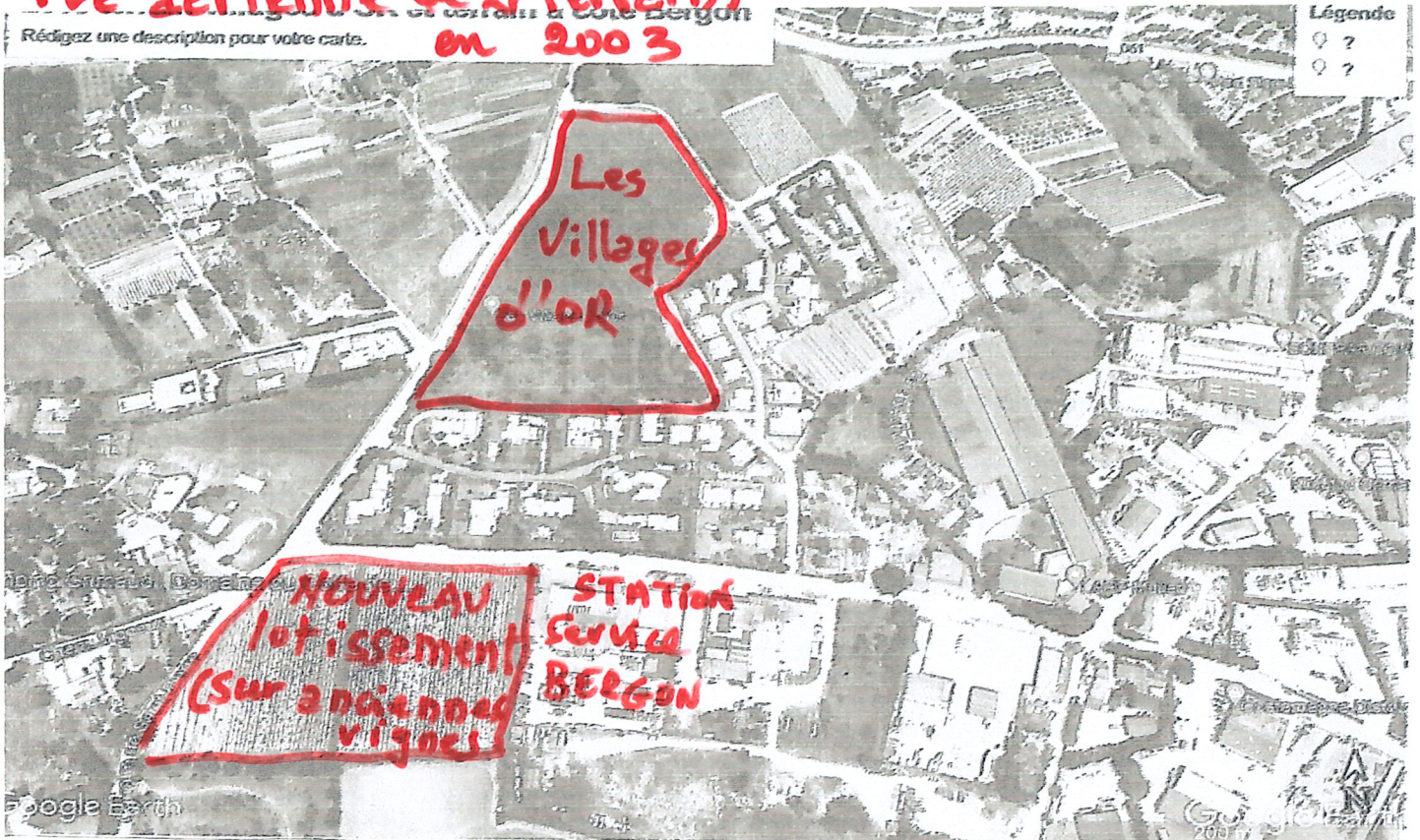


Légende

- Les Villages d'Or
- Station Service BERGON Grimaud

Vue aérienne de 2 terrains en 2003

Rédigez une description pour votre carte.



Légende
 ?
 ?

La plus belle façon de vivre votre nouvelle vie
Les Villages d'Or

GRIMAUD



Des logements confortables



Une vie facile au quotidien



Une ambiance conviviale

OFFRE SPÉCIALE portes ouvertes
 1 mois de loyer hors charges + frais d'agence **OFFERTS**

RÉSIDENCE SENIORS AUTONOMES

JOURNÉES PORTES OUVERTES

JEUDI 16 SEPTEMBRE **VENDREDI 17 SEPTEMBRE** **SAMEDI 18 SEPTEMBRE**

DE 10H À 18H NON STOP SANS REYS

- **À LOUER T2 & T3** **neufs** avec terrasse ou balcon
- Logements non meublés, pensés pour les seniors
- **CLUB-HOUSE** avec régisseur et animations **INCLUS** dans les charges.
- Services et télésurveillance à la carte
- Dernières opportunités de villas à **L'ACHAT** à partir de **325 000 €**

750 €/mois



Une résidence agréable à vivre

NOUVEAU SITE
 245 chemin Saint Phérix
 33110 GRIMAUD

0 800 00 79 29 Service & appel gratuits
07.56.93.80.43 - grimaudloc@lesvillagesdor.fr

Les Villages d'Or
 www.lesvillagesdor.fr

D'un terrain agricole, puis en friche jusqu'en 2015/2016 le voici devenu sans problème une résidence pour Seniors. Bien entendu, ils ont droit eux aussi de finir leur vie dans un endroit agréable . Beau slogan publicitaire " La plus belle façon de vivre votre nouvelle vie "

Mais, ne pensez-vous pas que nos enfants aussi voudraient un habitat ? Non pas pour Senior, mais pour jeunes actifs sur la commune. Ils devront s'endetter sur plusieurs années pour avoir droit a " La plus belle façon de vivre leurs rêves " ...eux aussi .

Bien entendu, il y aura toujours une raison a invoquer pour justifier le bien fonder de ces lotissements



Et enfin, pour clore la démonstration sur la valse des terrains agricoles, le dernier exemple.

Le recto / verso de ce lotissement situé non loin des Villages d'Or et qui était à l'origine une belle vigne , qui ensuite est passée de friche jusqu'en 2016 (image Google Earth) à constructible .

Nous comprenons que ces projets dont le but ...peut-être ...était d'en faire le raccordement avec toute la zone d'activité attenante.

Notre projet à nous, avec nos enfants, est l'espoir de raccorder nos parcelles définitivement à notre Hameau des Crottes (voir images au début de l'exposer).

Et cela Madame La Commissaire Enquêteur, dans le seul cadre " **du Droit au Logement** " dont tous citoyens est légitimement en droit d'en faire la demande.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M⁽¹⁾

Observation n°1 de M^r Gerard LYONS -
demandeur bailleur Les Cagnignons - 83310 GUMAUD
Concernant le secteur déjà urbanisé du bailleur
des Cagnignons, souhaite que sa parcelle
CR 26 soit considérée comme partie intégrante
du périmètre du secteur déjà urbanisé de la commune.
en effet cette parcelle est entièrement équipée des réseaux
eau, électricité, Assainissement, voirie et elle est
déjà en partie urbanisée par plusieurs constructions
et usages d'habitation, habitables, dépendances et garages.
elle constituant il y a peu un complexe équipé de
constructions légers type Mobilhome avec tous réseaux
et accès direct à la voirie publique. De plus un dispositif
de protection incendie est installé sur la voie d'accès à 30 m de
la parcelle.
A ce jour, cette parcelle est située en zone UC 2 du plan de la
Commune. Je souhaite que cette parcelle CR 26 conserve ce
classement afin de pouvoir à terme procéder à une division
dans le but de construire de l'habitation indépendante.

Fait à Gumaud le 17/11/2021

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

AL BR

AL BR

Madame Monique DULAU
née BRUNET
Domaine de Saint-Pons
83310 GRIMAUD

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête Publique du projet de PLU de GRIMAUD
Hôtel de Ville
83310 GRIMAUD

Grimaud, le 30 Juin 2008

Objet : Enquête publique du Projet de PLU de GRIMAUD
Propriété de la famille BRUNET/DULAU
Demande de création d'une fenêtre constructible

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Agissant pour le compte de l'indivision BRUNET-DULAU et de notre SCI familiale SAINT-PONS,

J'ai l'honneur de vous présenter, dans le cadre de l'enquête publique du projet de PLU de GRIMAUD, la requête ci-après explicitée.

Au préalable, je tiens à vous exposer un bref rappel "historique" qui situe le contexte de cette requête :

Notre famille est propriétaire du Domaine de Saint-Pons et des constructions qui y sont édifiées, qui appartenaient à une communauté religieuse, depuis 1795.

Plus tard, l'un de nos ancêtres, maire de LA GARDE FREINET, a racheté des terres pour fournir en liège sa fabrique de bouchon.

Monsieur GINESTOU, mon grand-père, a constitué le domaine viticole de 15 hectares environ que j'exploite encore aujourd'hui, et dont la production est traitée par la Coopérative Vinicole de GRIMAUD à laquelle j'adhère.

Je suis sur le point de prendre ma retraite et mes deux filles souhaitent poursuivre cette exploitation.

Mais, nous sommes, depuis de longues années, confrontés à une situation particulièrement contraignante et injuste, en effet :

- la maison familiale et la ferme sont implantées sur les parcelles cadastrées section C, n°851 à 854, à proximité immédiate de la nationale 98 ; les nuisances provoquées par le trafic intense et incessant ont rendu cette maison quasiment inhabitable.*

- de plus la mitoyenneté avec l'aire d'exposition de véhicules d'occasion installée au bord de cette route, ajoute encore à la dépréciation de notre maison.
- nous avons envisagé, pour pallier ces inconvénients majeurs, de construire deux maisons pour que chacune de nos deux filles puisse résider dans des conditions convenables sur le domaine ; or, il apparaît que sur aucune des terres dépendant de notre propriété, qui couvre au total plus de 30 hectares (dont 15 cultivés en vignes), le PLU en vigueur comme le projet de PLU objet de l'enquête publique en cours, interdisent toute construction à usage d'habitation

C'est pourquoi j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir examiner avec bienveillance la requête ci-après exposée, illustrée par les documents ci-joints :

il s'agirait de créer à l'extrémité Nord de la partie haute du domaine (lieudit Saint-Pons le Haut), dans l'angle formé par la voirie des deux importants lotissements mitoyens, une "fenêtre" constructible facilement accessible depuis l'intersection des deux voies susvisées, aisément raccordable aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement de l'un ou l'autre de ces deux lotissements, et d'une surface suffisante pour pouvoir y édifier deux maisons individuelles.

Bien sûr, une telle implantation nécessite que l'assiette foncière correspondante soit classée en secteur UCa du PLU, comme les lotissements mitoyens, au lieu du classement actuel en secteur 1N ; de plus, elle implique que soit réduit d'autant l'EBC actuel. Cependant, comme cela est figuré sur les plans joints, une surface équivalente d'EBC peut être reconstituée sur cette même partie de notre propriété dans sa partie basse, en limite Sud du périmètre actuel de l' EBC.

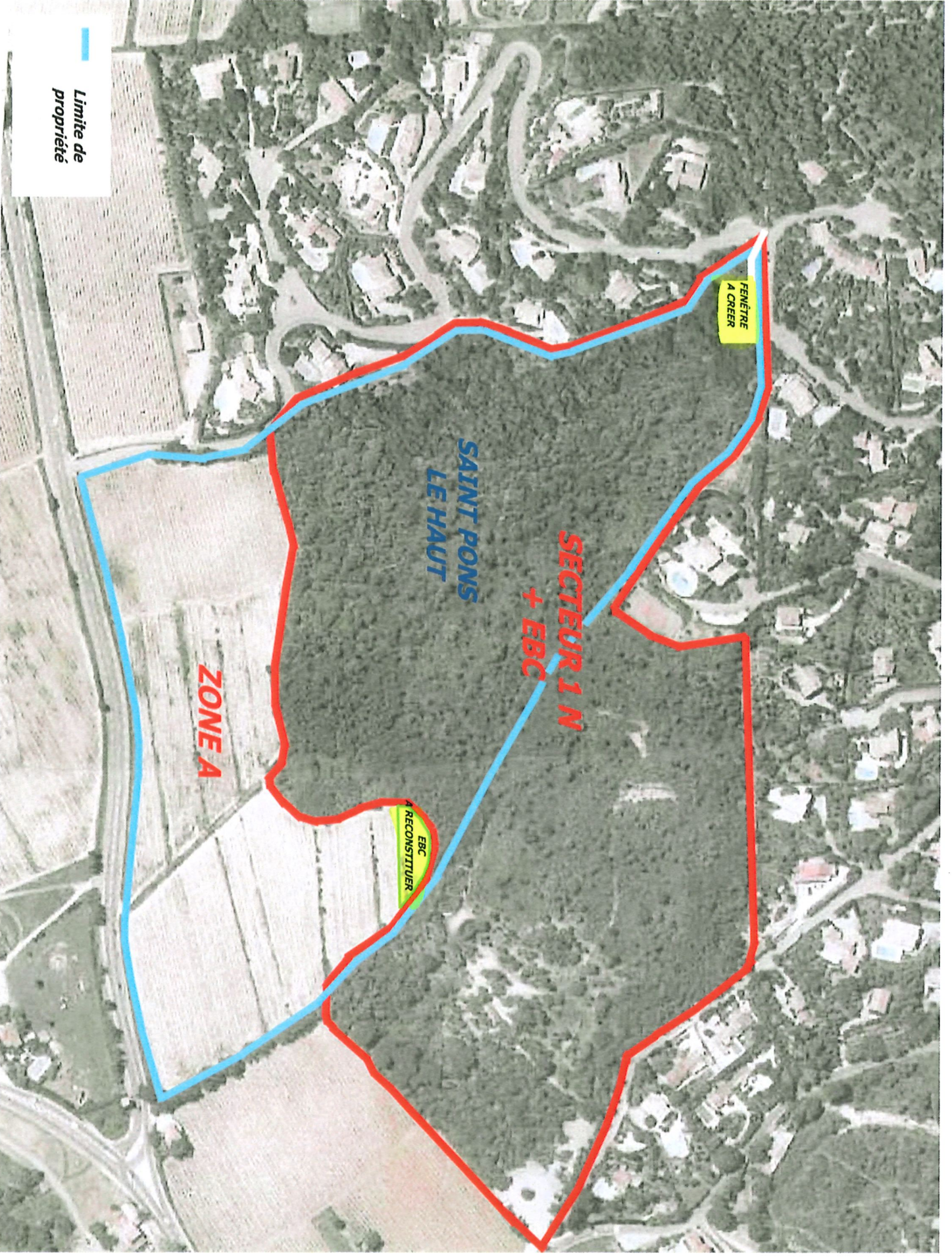
Une telle modification ne serait pas préjudiciable au bon équilibre écologique du site (cf. photos jointes) puisque la surface d'espace naturel protégé ne subirait aucune réduction. A ce propos, je me permets de vous faire remarquer que sur une propriété très proche, au Nord-Est, classée en secteur 1Nr, le projet de PLU envisage la réduction de l'EBC dont la surface actuelle est beaucoup moins importante que celle de celui concerné par ma requête.

En espérant que vous voudrez bien prendre ma demande en considération et émettre un avis favorable à la modification souhaitée, qui n'affecte que quelques centaines de mètres carrés sur un tènement de près de 10 hectares d'un seul tenant, dépendant lui-même d' une propriété de plus de 30 hectares,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de ma parfaite considération.

Monique DULAU

P.J. : plans et photos



Limite de propriété

FENÊTRE
A CREER

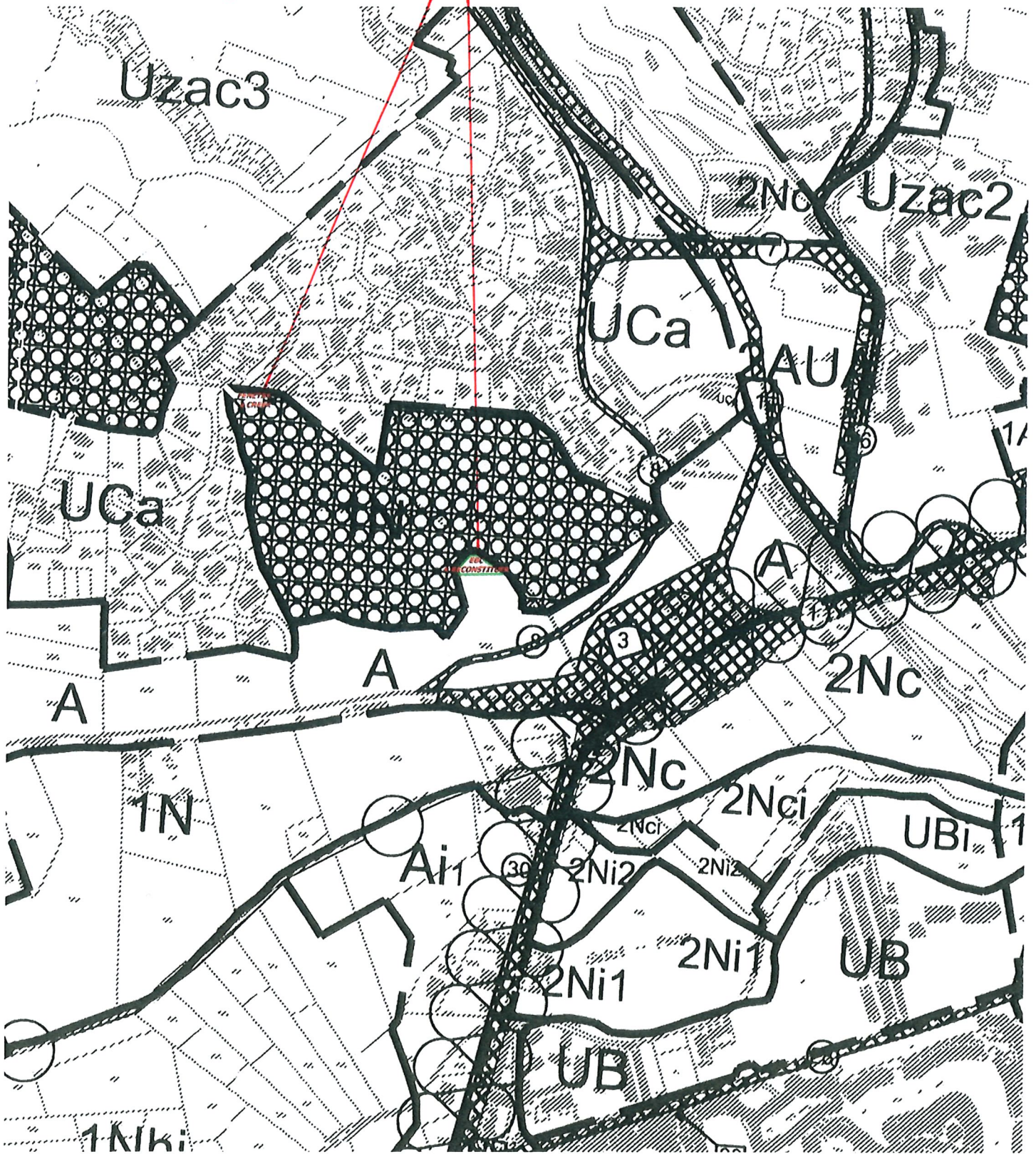
SAINT PONS
LE HAUT

SECTEUR 1 N
+ EBC

ZONE A

EBC
A RECONSTITUER

IMPACT EFFECTIF
DE NOTRE REQUÊTE



Département :
VAR

Commune :
GRIMAUD

Section : 0C

Échelle d'origine : 1/2500

Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 27/06/2008
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

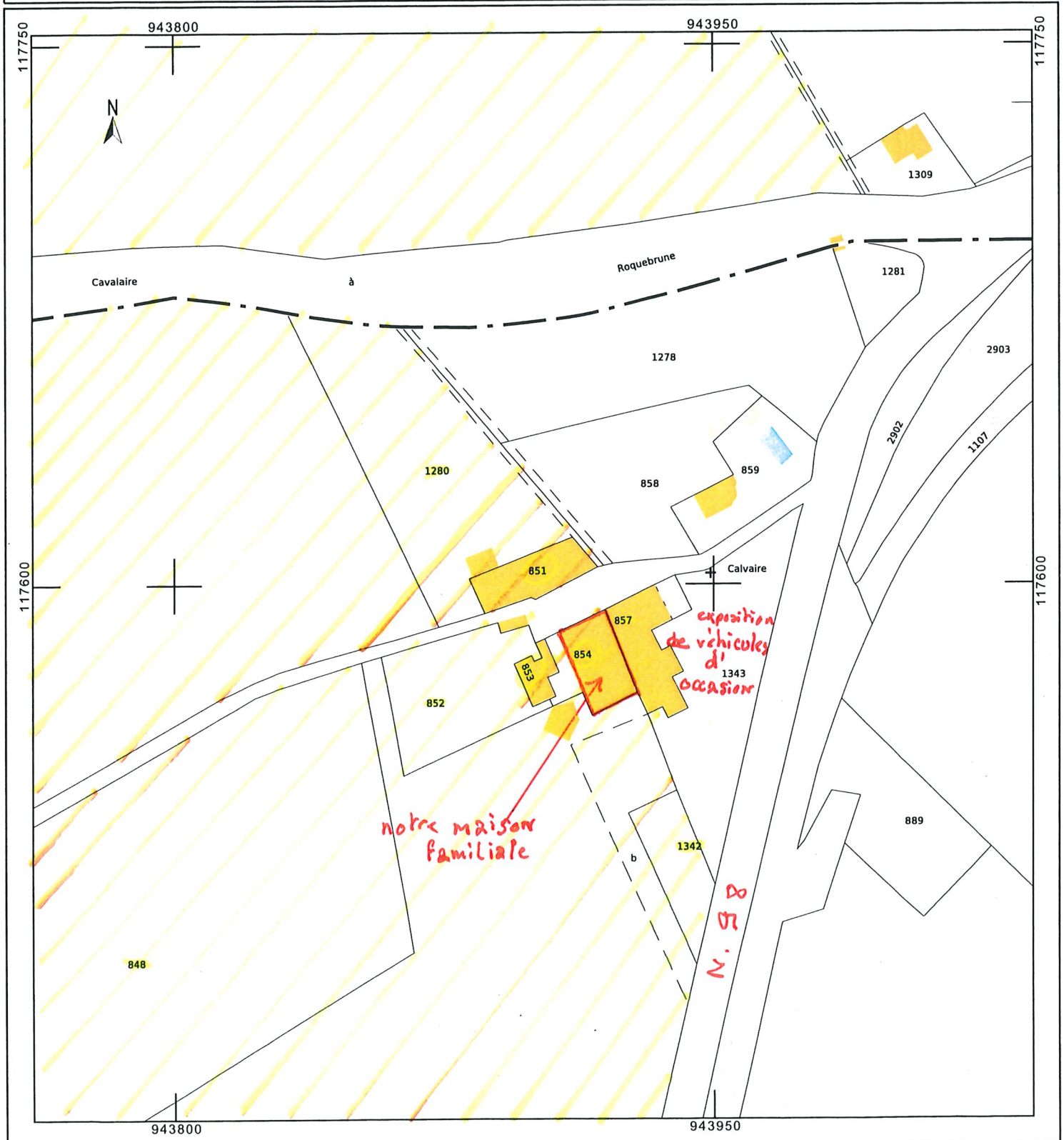
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
DRAGUIGNAN
Chemin de Sainte Barbe B.P. 407 83008
DRAGUIGNAN Cedex

tél. 04/94/60/49/33 -fax 04/94/47/26/41
Cdif.draguignan@dgi.finances.gouv.fr

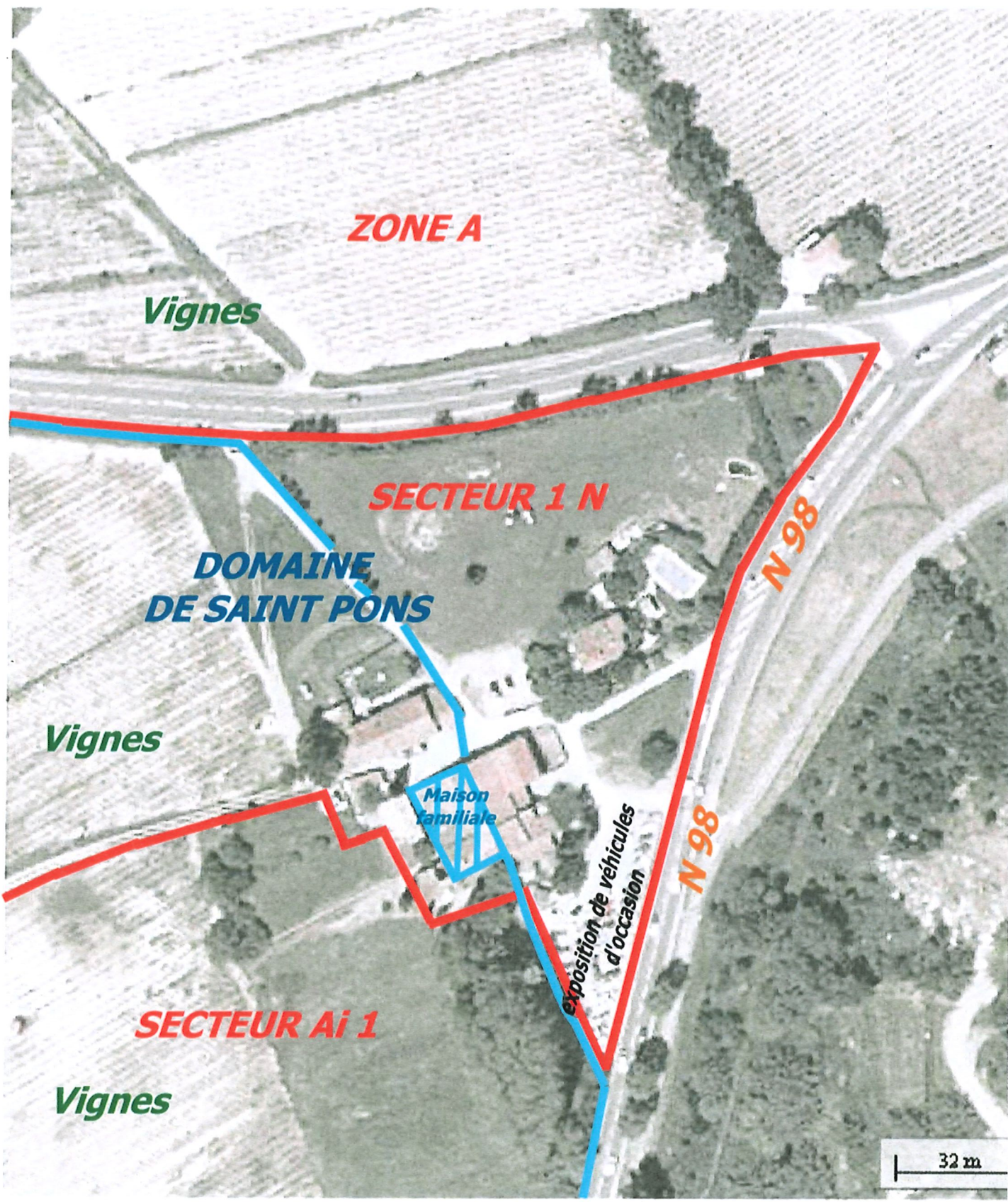
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL







ZONE A

Vignes

SECTEUR 1 N

**DOMAINE
DE SAINT PONS**

Vignes

**Maison
familiale**

SECTEUR Ai 1

Vignes

**exposition de véhicules
d'occasion**

N 98

N 98

32 m

DÉPARTEMENT DU VAR

Arrondissement de DRAGUIGNAN



MAIRIE
DE
GRIMAUD

Code Postal : 83316 Cedex

Téléphone 04 94 55 69 00

Télécopie 04 94 55 69 44

Grimaud, le 22 octobre 2008

Monsieur Maurice DULAU
SCI SAINT PONS
C/O Madame RACINE
9 Rue Euthymenes
13001 MARSEILLE

SERVICE URBANISME

Affaire suivie par Monsieur Michel BAUC
AB/FXM/MB/RR

Objet : PLU

Demande de copie du rapport d'enquête publique

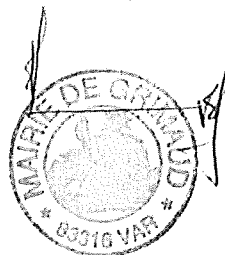
Monsieur,

En réponse à votre demande du 15 octobre dernier, j'ai le plaisir de vous transmettre ci-joint, une copie du rapport de l'enquête relative au projet de PLU de la Ville de Grimaud.

En règlement des photocopies, je vous demanderais de bien vouloir m'adresser un chèque de 7,38 euros, libellé à l'ordre du Trésor Public.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur du Service Urbanisme
Michel BAUC



Ville de GRIMAUD

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE
GRIMAUD**

I – RAPPORT D'ENQUETE

**II- CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Les déclassements de zone INEBC en vue de permettre la construction en zone EBC avec déplacement de l'EBC.

Deux cas se présentent : l'un facile à résoudre puisque le même propriétaire propose une nouvelle zone EBC équivalente. Il s'agit de l'observation n°94.

Dulau.

L'autre cas est celui de l'observation n°3 **Dovero** pour lequel le propriétaire de la nouvelle zone en EBC devra être averti.

Les déclassements de zone IN en vue de permettre la construction en zone EBC

L'observation, bien documenté, n° 95 **De la SCI des Hauts de Beauvallon**, demande le déclassement de 5 zones d'un hectare pour construire 5 maisons. Ceci est difficilement acceptable, dans une zone UCb, qui à terme avec la progression de l'assainissement collectif passera en UCa, et qui permettra dans cette zone résidentielle une urbanisation ultérieure importante. La solution est peut être d'agrandir la zone UCb sans toucher à la zone EBC. La construction serait possible sur la zone constructible existante en profitant de la surface en EBC pour la superficie minimale et le COS.

Les déclassements de zone IN en vue de permettre la création ou l'extension d'une activité.

Les observations n° 71 **Monsieur Lanza** et n° 42 **SCEA Les Escruevous** proposent une modification pour étendre leur exploitation agricole, ils se sont appuyés sur une documentation fournie mais insuffisante. Le commissaire enquêteur n'a pas la compétence pour évaluer ces demandes. Elles lui semblent recevables et mériteraient d'être examinées.

L'observation n°93 **Madame Fournier Neri**, si elle relève de la même démarche est plus compliquée et devra faire l'objet d'une étude détaillée. Elle est acceptable, du moins partiellement.

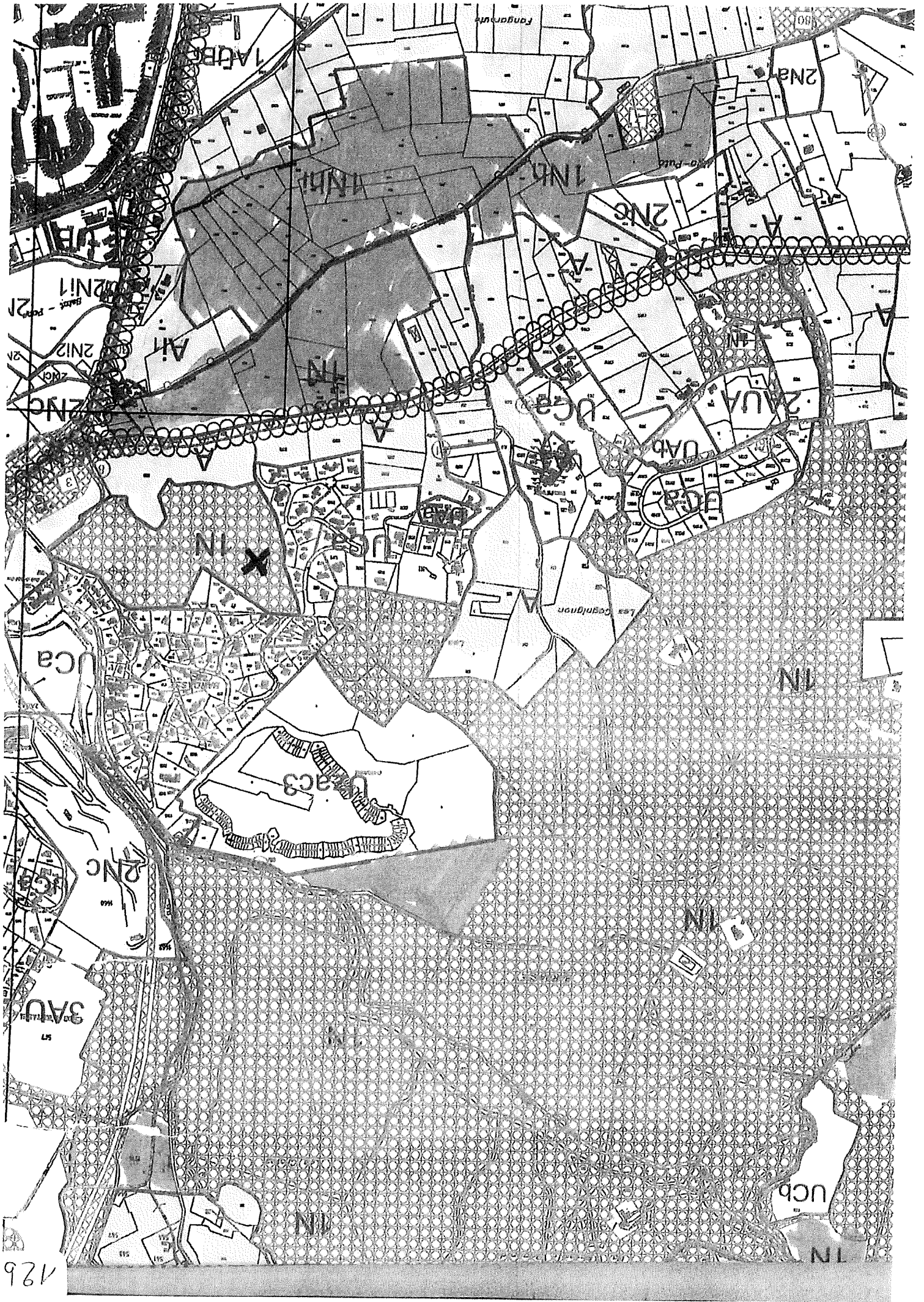
L'observation n° 4 **Madame Berutti/Nasarre** demande que sa parcelle qui a complètement brûlé ne soit plus en EBC. Bien qu'il ne soit pas nécessaire d'avoir de la végétation pour avoir un classement EBC, le fait qu'elle ait brûlé peut mettre en doute la nécessité d'un EBC à cet endroit. Madame Berutti/Nasarre ne demandant pas la constructibilité, mais le déclassement en zone A, son souhait devrait être pris en compte.

Enfin l'observation n° 20 **Monsieur Taxil/Fantino** ne peut être évaluée en l'absence d'un projet constitué indiquant les travaux à faire, : pistes, conditions de sécurité, etc. Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place et les conditions d'accès à la zone ne permettent pas à l'heure actuelle de faire une installation touristique grand public. De plus il semble propriétaire de plusieurs parcelles dans des classements différents : N, A et EBC. Est-il nécessaire de déclasser un EBC pour installer un centre « arbres et aventures » ? Cette demande qui n'est



Localisation terrain BRUNET-DELAU // SCI SAINT PONS

43°16'54.29"N 6°34'32.75"E Elev: 19m



DÉPARTEMENT DU VAR

Arrondissement de DRAGUIGNAN



MAIRIE

DE

GRIMAUD

Code Postal : 83316 Cedex

Téléphone 04 94 55 69 00

Télécopie 04 94 55 69 44

<http://www.mairie-grimaud.fr>

Grimaud, le 22 octobre 2014

SCI Saint Pons
Représentée par Madame DULAU-RACINE
Dominique
9 rue Euthymenes
13001 MARSEILLE

Objet : Classement de parcelles en zone constructible du P.L.U.

Votre Référence : Votre Courrier en date du 14 octobre 2014

N/Réf : AB/FXM/SG

Madame,

Par courrier daté du 14 octobre 2014, vous m'indiquez être favorable à la cession de votre parcelle nécessaire à la réalisation d'un rond-point à l'intersection de la route de Grimaud et de la route départementale conduisant vers Sainte Maxime.

De plus, vous m'alertez sur les nuisances sonores que vous subissez en raison d'une part de la circulation routière de plus en plus importante et d'autre part des troubles résultant des activités commerciales de votre voisin.

Enfin et en raison des fortes nuisances sonores découlant de cette circulation routière, vous m'exposez votre souhait de pouvoir édifier deux constructions pour votre sœur et vous-même sur vos parcelles situées « Saint Pons Haut » afin d'y installer votre habitation principale.

J'ai bien pris note de vos préoccupations qui ont retenu toute mon attention.

Tout d'abord, je souhaite vous remercier de votre compréhension dans la réalisation de ce rond-point dont l'intérêt public est indéniable.

Ensuite, concernant votre souhait d'édifier deux constructions à usage d'habitation pour votre famille, je suis heureux de noter l'attachement de votre famille de continuer à résider sur notre commune.

Je suis conscient des désagréments que vous subissez au quotidien, issus du flux de véhicules ne cessant d'accroître sur la route départementale.


Toutefois, vos parcelles sont actuellement situées en zone 1N du Plan local d'Urbanisme (P.L.U.) et en Espaces Boisés Classés et le classement de celles-ci en zone constructible doit

faire l'objet, au cours de la prochaine révision du PLU, d'une étude qui permettra de savoir si le classement que vous souhaitez respecte la réglementation d'urbanisme.

Par conséquent, je vous confirme que votre demande est prise en compte et sera étudiée lors de la révision du P.L.U.

Je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Maire,


Alain BENEDETTO

SCI St PONS
Rep par Mme DULAU
C /o M RACINE Gérald
9 rue Euthymènes
13001 Marseille

Mairie de Grimaud
A l'attention de M COURTIS
Responsable service Urbanisme
83310 Grimaud

Marseille le 04 Septembre 2018

Objet : Déplacement Zone EBC

Cher Monsieur,

Suite aux différents entretiens que nous avons eus avec Monsieur le Maire à ce sujet, nous sollicitons à nouveau le déplacement d'une parcelle Zone EBC située dans notre propriété à Saint Pons les Mures et plus précisément à Saint Pons le Haut.

Nous avons déjà formulé cette demande lors de la dernière enquête publique et obtenu un avis favorable du commissaire enquêteur dont vous trouverez ci-joint copie.

Au préalable, je tiens à vous exposer un bref rappel qui situe le contexte historique de cette requête.

Notre famille est propriétaire du Domaine de Saint Pons et des constructions qui y sont édifiés depuis 1795 ; domaine qui appartenait précédemment à une communauté religieuse.

Plus tard, l'un de nos ancêtres Maire de la Garde Freinet, a racheté des bois pour fournir en liège sa fabrique de bouchon.

Monsieur Ginestou, mon grand-père, a constitué le domaine viticole de 13 hectares que nous exploitons aujourd'hui et dont la production est traitée par la coopérative de Grimaud.

Je désire prendre ma retraite et confier la poursuite de l'exploitation à mes deux filles qui veulent prendre ma suite.

Cependant, nous sommes confrontées à une situation particulièrement défavorable puisque la maison familiale est située en bordure de la nationale 98, en mitoyenneté avec un marchand de voitures d'occasion.

Les nuisances constantes provoquées par le trafic intense ont rendu cette maison quasiment inhabitable.

Pour pallier à ces inconvénients majeurs, nous envisageons de déplacer notre zone de résidence et de construire deux maisons, une pour chacune de mes filles, afin de pérenniser la présence et l'activité de notre famille sur la Commune.

Or, il apparaît que sur les 30 hectares (dont 13 cultivés en vigne) constituant notre propriété sur la Commune de Grimaud, le PLU en cours interdit toute construction à usage d'habitation.

C'est pourquoi je me permets de vous demander de bien vouloir prendre en considération notre requête exposée ci-dessous et de la soumettre au Commissaire enquêteur :

Il s'agirait de créer à l'extrémité nord de la partie haute du domaine (lieu-dit Saint Pons le haut), dans l'angle formé par la voirie de deux importants lotissements mitoyens, une fenêtre constructible facilement accessible depuis l'intersection des deux voies susvisées, aisément raccordables aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement de l'un ou l'autre des deux lotissements, et d'une surface suffisante pour pouvoir y édifier deux maisons individuelles.

Bien sûr, une telle implantation nécessite que l'assiette foncière correspondante soit classée en zone UCa du PLU, comme le sont les lotissements mitoyens, au lieu du classement actuel en zone 1N.

De plus, elle implique que soit réduit d'autant l'EBC actuel. Cependant, comme cela est figuré sur les plans ci-joints, une surface équivalente d'EBC peut être reconstituée sur cette même partie de notre propriété dans la partie basse, en limite sud du périmètre de l'actuel EBC.

Une telle modification ne serait pas préjudiciable à l'équilibre écologique du site puisque la surface d'espace naturel protégé ne subirait pas de réduction.

Des plans précis ont été annexés ainsi que des photographies de manière à ce que vous puissiez avoir la meilleure connaissance de la situation.

En espérant que vous voudrez bien donner une suite favorable à cette demande, je vous prie d'agréer Monsieur, l'expression de ma parfaite considération.

Monique DULAU
Gérante SCI ST PONS

SCI St PONS
Rep par M RACINE Gérald
9 rue Euthymènes
13001 MARSEILLE

MAIRIE DE GRIMAUD
Service de l'urbanisme
83316 GRIMAUD cedex

Marseille le 16 Mai 2017

A l'attention de M le Maire

Objet : Procédure de révision du PLU

Monsieur le maire,

Nous venons de recevoir du conseil général l'acte administratif de cession de notre terrain au département du var en vue de la construction d'un rond-point à St Pons les Mûres.

Nous avons eu l'occasion de suivre ces travaux et il semble que nous allons bénéficier d'un magnifique rond-point qui devrait faciliter considérablement la circulation ce dont nous vous félicitons.

Pour notre part comme nous en avons convenu nous attendons d'être informé de la date de l'enquête publique concernant la révision du PLU au sujet du déplacement de fenêtre constructible sur notre parcelle de St Pons le Haut.

Nous vous remercions par avance de nous tenir informé

Dans cette attente je vous prie d'agréer, Monsieur le maire l'expression de mes cordiales salutations

Gérald RACINE

Colline du domaine viticole de Saint Pons les Mûres et mitoyenneté

A gauche du terrain



A gauche du terrain



A gauche du terrain



Le terrain



Le terrain



Le terrain



A droite du terrain



Le terrain



A droite du terrain



A droite du terrain



A droite du terrain



Dsm. 711

TOMNETZ I et 2

06 81 25 89 18.

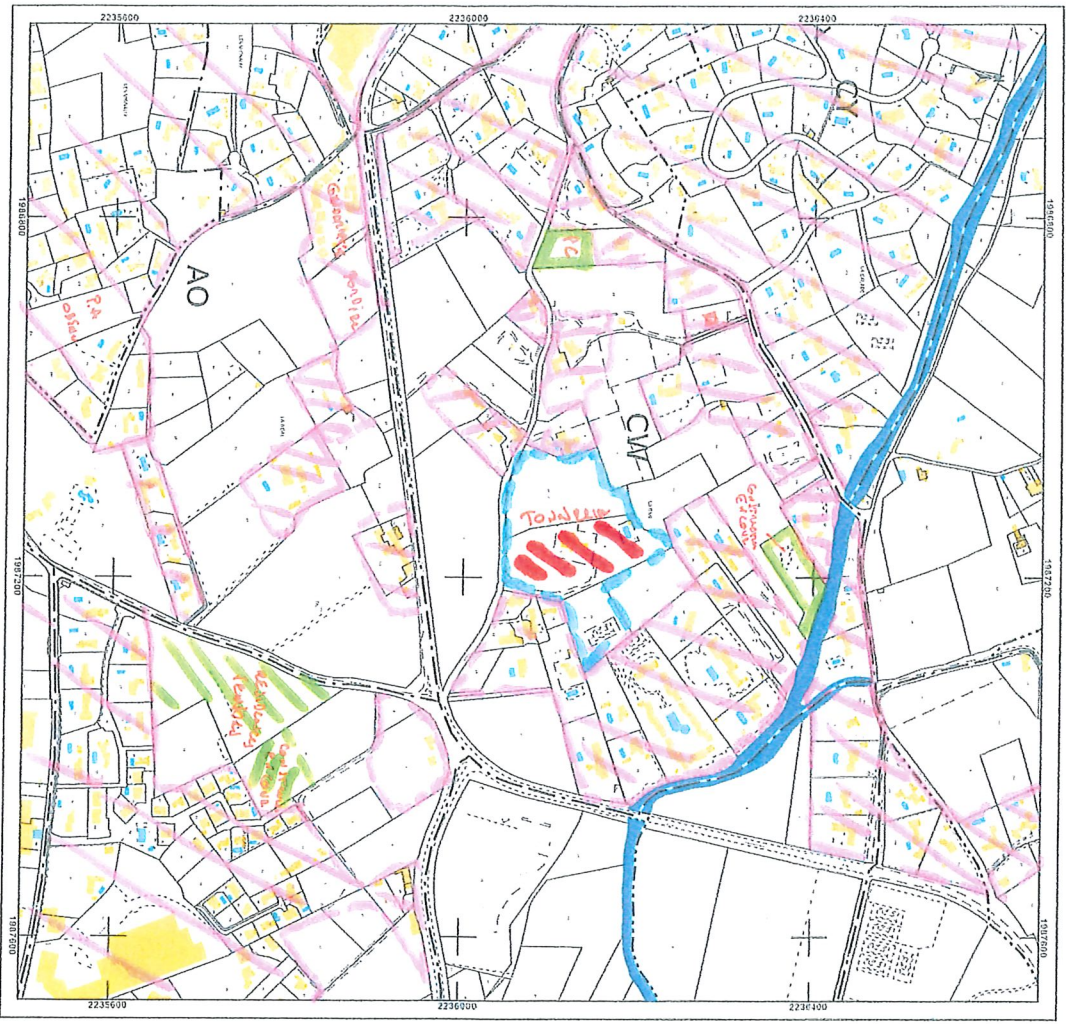
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

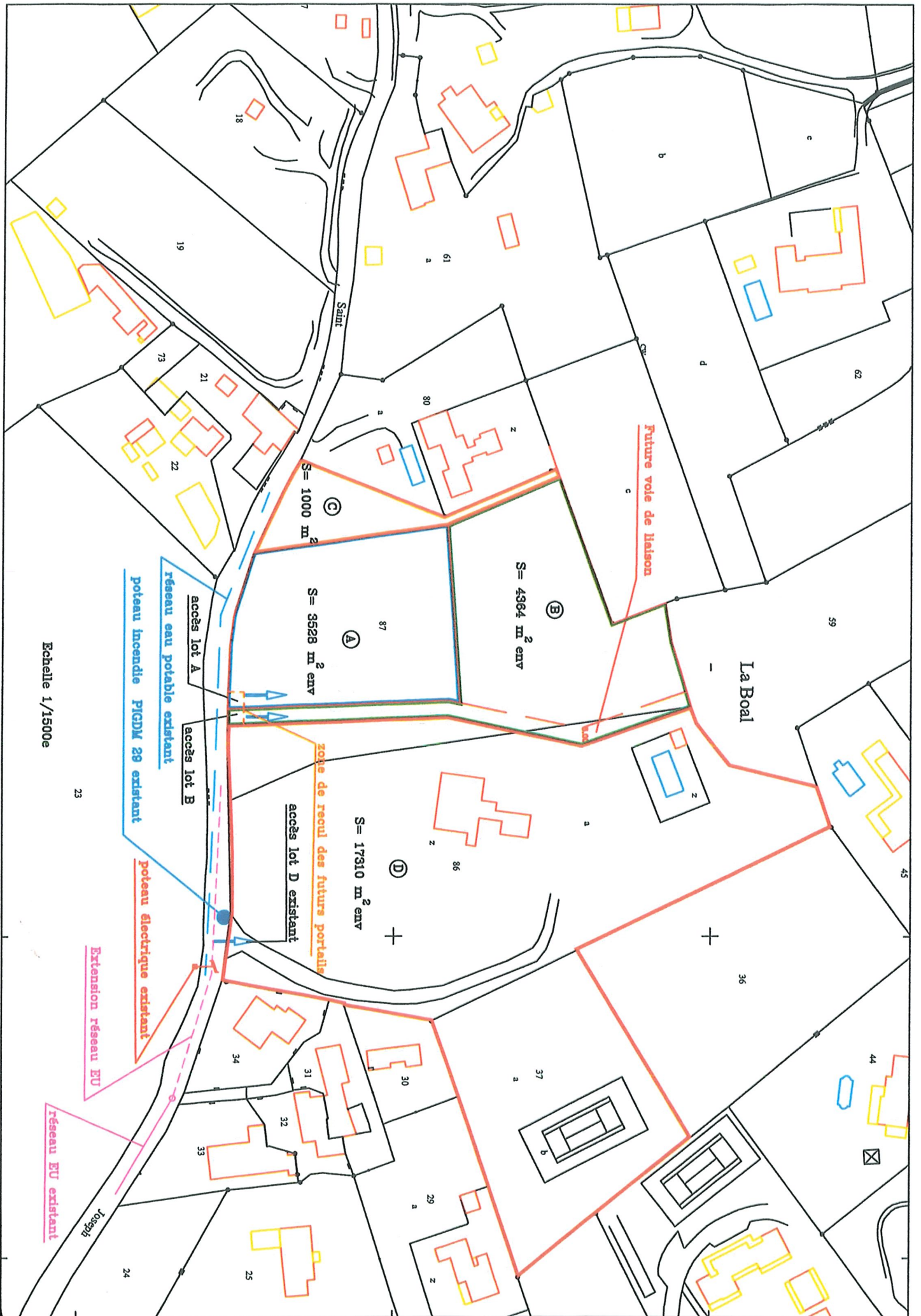
Département : VARS
 Commune : GRIMALD
 Section : CM
 Feuille : 000 CM 01
 Échelle d'origine : 1/4000
 Échelle d'édition : 1/4000
 Date d'édition : 13/11/2021
 (usage papier de Paris)
 Coordonnées en projection : RGF93CC43
 020 17 Ministère de l'Action et des Comptes
 Publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
 Centre des Impôts Foncier suivant :
 45, Chemin de Sainte Barbe CS 30407 33008
 83008 DRAGUIGNAN Cedex
 Tél. 04 94 60 49 33 - fax
 cadf.dragnignan@dgfi.finances.gouv.fr

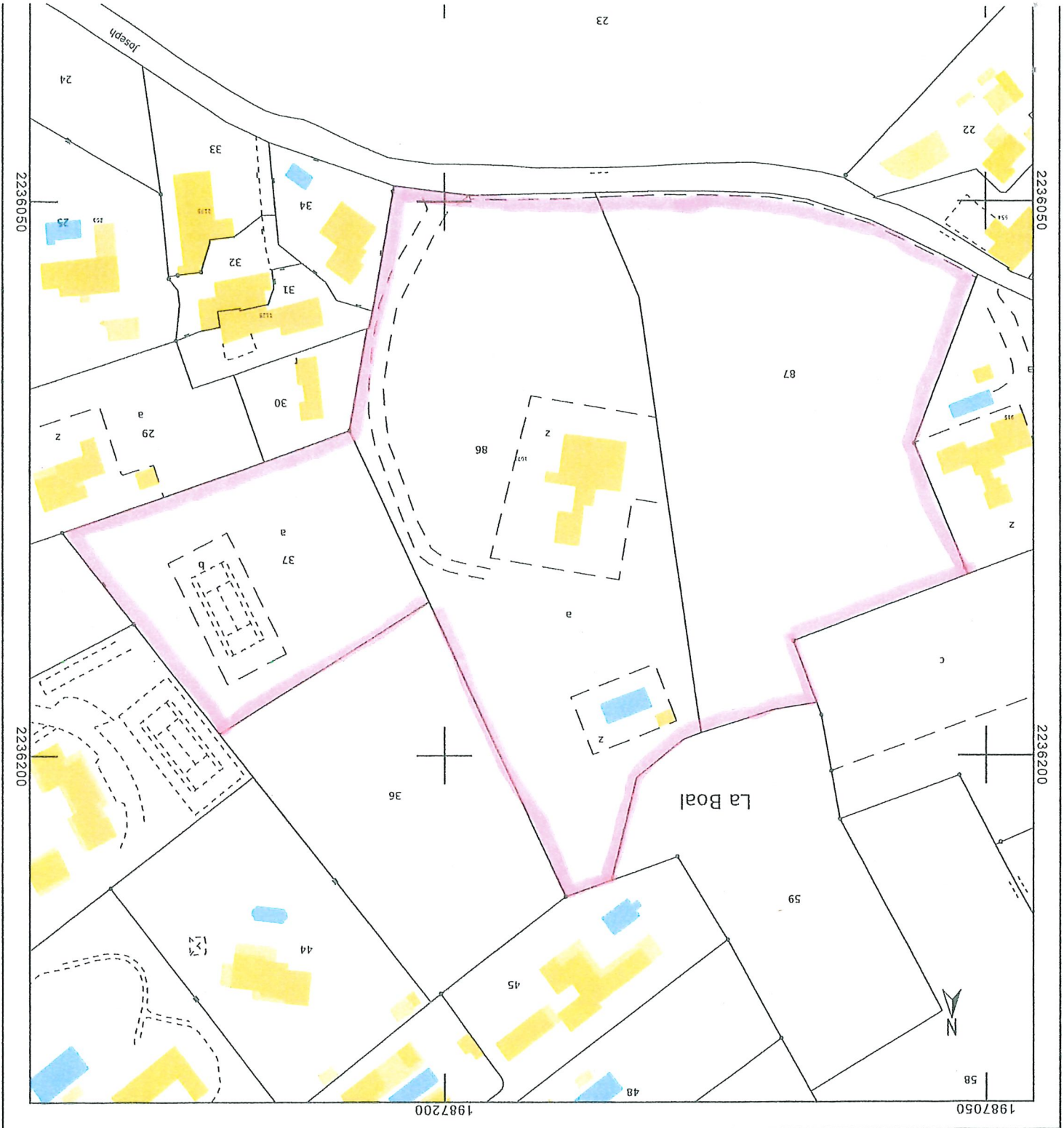
Cet extrait de plan vous est délivré par :
 cadastre.gouv.fr



Rouge : bâti existant
 Vert : bâti existant non
 figuré au cadastre
 ou de
 bleu
 propriétés



Echelle 1/15000



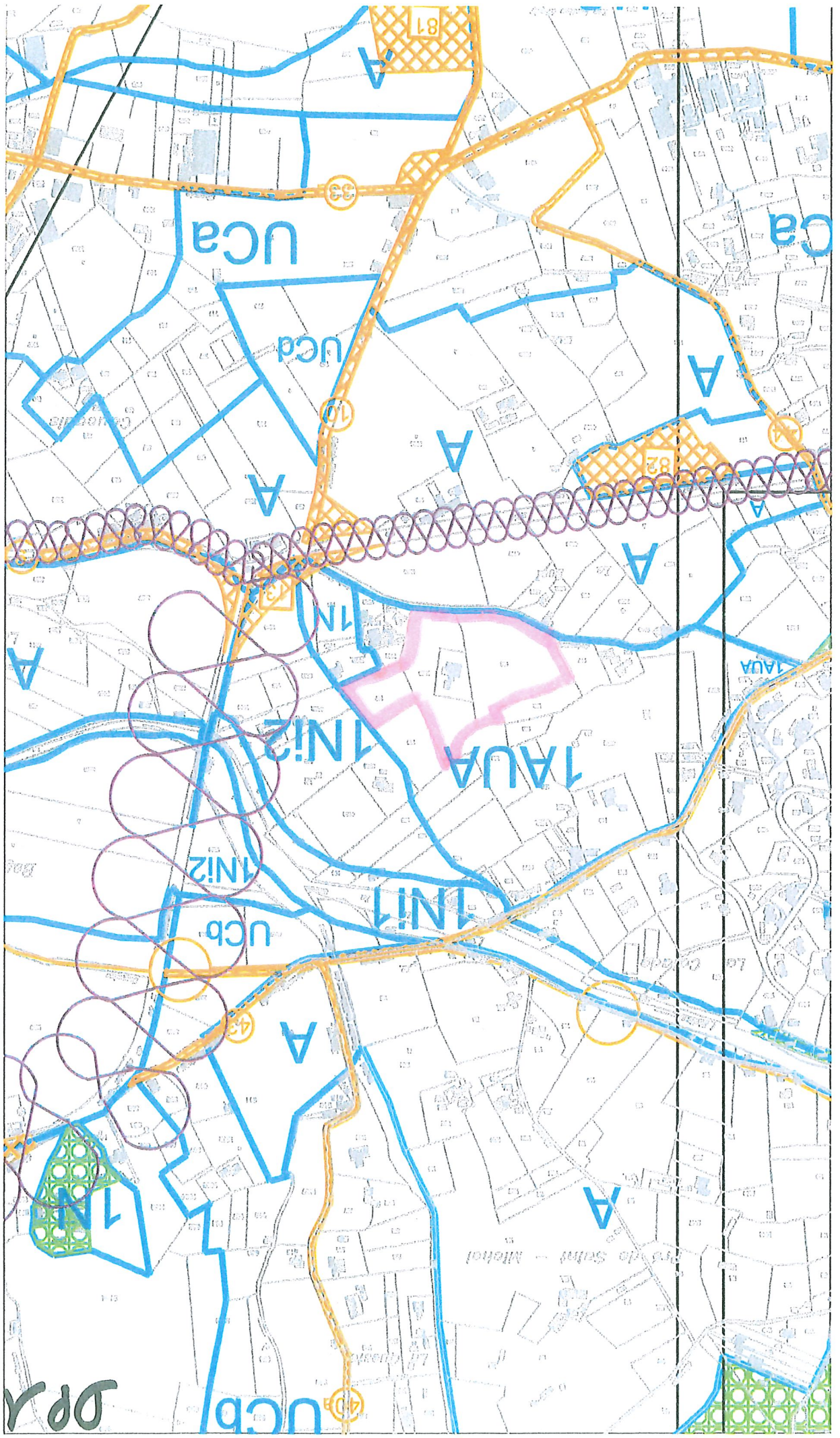
Département : VAR
 Commune : GRIMAUD
 Section : CW
 Feuille : 000 CW 01
 Echelle d'origine : 1/1000
 Echelle d'édition : 1/1500
 Date d'édition : 09/07/2021
 (fuseau horaire de Paris)
 Coordonnées en projection : RGF93CC43
 ©2017 Ministère de l'Action et des
 Comptes publics

Département : VAR
 Commune : GRIMAUD

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
 EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
 504

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
 par le centre des Impôts foncier suivant :
 Centre des Impôts Foncier de Draguignan
 43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
 83008
 83008 DRAGUIGNAN Cedex
 tél. 04/94/60/49/33 -fax
 odif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
 cadastre.gouv.fr



DR A

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures à _____ heures

Observations de M⁽¹⁾

M. Alain GRANGEON, président, et Mme Béatrice LENTERI, vice-présidente, de l'association environnementale "Sauvons le Yvel".

Contribution écrite remise le 30 nov. 2021 à 16h30 à M. le Commissaire-Enquêteur en mairie de COGOLIN.

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

A. 13 R

I
L
(
,
I
é
I
I
c
c
s
I
2
I
h
I
a
d
I
k
P
I
h
d
s
I
e
D
d
D
de
D
ré

Contribution à l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du SCOT du Golfe de Saint Tropez

L'Association «Sauvons le Yotel», créée en 2009, a pour objet «la défense et la sauvegarde du patrimoine foncier, économique et social, représenté par le terrain communal dit «du Yotel de Cogolin», sis à Cogolin-Plage». Nos remarques portent donc sur l'incidence de ce projet de modification du SCOT sur ce terrain littoral du fond du Golfe de Saint-Tropez.

Nous sommes au regret de constater que ce projet de modification ne présente pratiquement aucune amélioration concernant le site du Yotel de Cogolin, à part l'adjonction du groupe de pins classés dans la partie identifiée comme espace sensible.

En effet, il reprend quasiment mot pour mot la même approche que son prédécesseur et conserve le classement du site en 2 espaces distincts : un espace sensible à préserver d'une part, et un espace de développement stratégique d'autre part, sans d'ailleurs que la limite entre les deux et les surfaces soient précisées.

Dans ces conditions, nous pourrions reprendre les remarques que nous avons formulées le 8 juillet 2019 lors de la précédente enquête publique. Nous les mettons à jour et les complétons ci-dessous :

1 – Espace proche du rivage inclus dans la réserve de biodiversité du fond du Golfe, ce site de 13,5 hectares (13 0000 m²) constitue le seul de respiration au milieu d'un secteur déjà fortement urbanisé. Dans ces conditions, est-il bien logique d'envisager une extension, fût-elle limitée, de l'urbanisation au fond du Golfe quand on assiste à une frénésie d'urbanisation en amont, à Cogolin et dans la plaine **de Grimaud ?**

D'ailleurs, dans son courrier du 20/12/2019, M. le Préfet écrivait : «concernant plus particulièrement le site de l'ancien hippodrome à Cogolin (Yotel), il a été confirmé que l'extension de l'urbanisation ne pouvait être que limitée, on ne peut donc y concevoir un développement urbain stratégique».

La commission reprenant l'avis de l'Autorité environnementale estime que «le secteur de l'ancien hippodrome à Cogolin ne peut être considéré comme une extension limitée de l'urbanisation (absence de capacité identifiée par le SCOT, enjeux risques, de biodiversité et de paysage)» et conclut que le secteur, pour se conformer à la loi littoral, devrait être classé en espace littoral sensible.

Il rappelle d'autre part que ce n'est pas aux PLU de fixer les limites d'une urbanisation dans les espaces littoraux, mais bien au SCOT. Il précise aussi que ce projet est contraire aux orientations du DOO (Document d'orientation et d'objectifs) de «maîtriser la densification sur les secteurs sensibles», dont les enjeux sont :

- Anticiper les phénomènes de réchauffement climatique et ses effets,
- Préserver le paysage identitaire de cet ensemble (un poumon vert), ainsi que l'habitat naturel de la biodiversité
- Protection de la zone humide diminuant la vulnérabilité du secteur face aux risques d'inondation.

Dans son courrier du 15/10/2021, M. le Préfet demande de ne pas localiser de SDU (Secteur de développement urbain) au sein des EPR (Espaces proches du rivage) du Golfe. D'autant plus que le DOO précise (p.25) que le fond du Golfe, dont fait partie le terrain du Yotel, est identifié comme un réservoir de la biodiversité sur le schéma de la trame verte et bleue.

2 – De plus, espace arboré tout près du rivage, le site du Yotel offre une belle co-visibilité entre la mer, la frange urbanisée du littoral et les collines environnantes. Il convient de préserver ses valeurs esthétiques, paysagères et patrimoniales, sa biodiversité et son site classé, le seul sur la commune de Cogolin. Dans la modification n° 1, carte page 20 sur les sites classés, le site classé en 1925 des 2 groupes de pins de Cogolin n'apparaît pas.

3- Dans le rapport d'enquête publique 2019, p.15, le secteur du fond du Golfe est décrit comme «territoire confronté à des phénomènes de submersion marine» tandis que le DOO vise à «diminuer la vulnérabilité du territoire face aux risques d'inondation». Le terrain du Yotel a toujours joué le rôle **d'éponge**.

Les incendies du mois d'août 2021, en dénudant des pentes boisées, ont encore augmenté le risque de phénomènes de ruissellement, d'érosion et d'inondation. En même temps, les surfaces artificialisées sont démultipliées par l'urbanisation de Cogolin et Grimaud. Dans ce contexte, le réchauffement climatique fait craindre de sévères inondations, voire submersions du bord de mer dans le proche avenir. La cartographie du DOO de 2019, Chap. VLM (Volet littoral et maritime), doc. 5, montre les risques de submersion du fond du Golfe. De plus, comme le précise la DREAL dans un document du 9/10/17, le secteur relève de fortes instabilités souterraines et de surface, peu propice à l'installation de bâtis.

4 – Même si dans le projet de modification du SCOT, «les changements envisagés ne portent pas sur les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)», il nous paraît utile de contester l'ambition qu'il affiche de «démultiplier la création de richesses» (P.5) et de «prendre en compte l'attractivité résidentielle et touristique du Golfe envers des populations au profil plutôt aisé» (P.6) friandes de résidences secondaires. L'objectif consistant à «moderniser les offres d'hébergement (...) et conforter l'offre d'hébergement marchand » nous paraît tout aussi contestable, car il confirme la préférence donnée à une population aisée, au détriment d'une population de jeunes et de couples actifs en mal de logements.

5 – Le site est actuellement occupé en location par un camping avec 137 mobil-homes et les installations en dur utiles, ainsi que par un ensemble hôtelier de 167 studios répartis sur 5 immeubles de petite taille. Dans le cadre d'un espace littoral sensible, ne serait-il pas plus judicieux d'envisager de consacrer les studios au logement d'actifs, de saisonniers, et de réserver le reste du site en espace naturel ouvert à la population ?

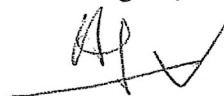
6 - Si on en venait malgré tout à densifier l'urbanisation du quartier de Cogolin Plage, les déplacements autour du carrefour de La Foux, déjà congestionné par les flux automobiles, seraient rendus encore plus difficiles, et la pollution atteindrait des pics dans ce secteur déjà asphyxié en période touristique. Le développement des modes alternatifs de déplacement, déjà incontournable, s'imposerait encore davantage. Le terrain du Yotel est le seul **poumon vert** du secteur.

Au total, le projet de modification n°1, incluant une grande partie du site du Yotel dans la catégorie «Espace de développement stratégique», serait une erreur manifeste d'appréciation des risques climatiques et environnementaux. Il est à notre avis contraire au principe général instauré par la Loi littoral d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Pour toutes les raisons exposées ci-dessus, nous demandons à nouveau instamment le classement du **site entier** du Yotel comme «**espace littoral sensible**».

Cogolin, le 30 novembre 2021,

Pour «Sauvons le Yotel»,
Alain Grangeon, Président



PJ : 1 Annexe photo : vue des Marines de Cogolin - ligne verte arborée du Yotel

Annexe I



30/11/2021

P.5 = Vue des Marina de Cogolin
ligne verte arborée du Yotel

Marion GUILLEMANT <mguillemant@cogolin.fr>

15/12/2021 16:49

révision SCOT - site de l'Hippodrome

À jbenmamar@cc-golfedesainttropez.fr <jbenmamar@cc-golfedesainttropez.fr> Copie
Laurence FRISON <l.frison@cogolin.fr> • Geoffrey PECAUD <adjointurba@cogolin.fr>

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter concernant la formulation relative à l'aménagement du site de l'ancien Hippodrome situé sur la Commune de Cogolin.

Vous trouverez ci-dessous notre proposition aux fins d'intégration dans le SCOT :

« Sur le site de l'ancien hippodrome, les formes urbaines proposeront une transition architecturale **optimisée et innovante (emprises au sol / hauteurs en R+ 2/3)** entre les Marines de Cogolin et le quartier de Cogolin-Plage, et s'inscriront dans une perspective de préservation globale de l'ambiance arborée du site **notamment en valorisant le site des pins classés, les essences et espèces à protéger et les abords de la Gisclette.** »

« Sur ces espaces littoraux de développement, les documents d'urbanisme définissent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) garantissant la qualité paysagère, architecturale et urbaine attendue sur ces secteurs, ainsi que l'insertion du projet dans son environnement proche, **notamment sur le site de l'ancien hippodrome dont l'urbanisation mesurée prendra appui sur le périmètre bâti existant pour y développer une nouvelle offre d'hébergement intergénérationnel et connecté (250 à 300 logements) et au besoin l'implantation d'équipements, services, commerces de proximité, ... pour affirmer une nouvelle pièce urbaine résidentielle intégrée à son environnement paysager.** »

Vous en souhaitant une bonne réception.

Cordialement.



Marion Guillemant
Service Urbanisme, Mairie de Cogolin

 Tél : 04 94 56 65 57

 Email : mguillemant@cogolin.fr

-
- image001.gif (14 KB)



Cogolin, le 16 décembre 2021

Monsieur Bernard ROUSSEL
Président de la commission d'enquête
Communauté de communes du Golfe
de Saint-Tropez
2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin

Objet : Observation enquête publique SCOT - site de l'ancien Hippodrome

Remis en mains propres + envoi par voie dématérialisée à scot@cc-golfedesainttropez.fr

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours relative au projet de modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez, je me permets de vous solliciter concernant la formulation relative à l'aménagement du site de l'ancien Hippodrome situé sur la Commune de Cogolin.

En ce sens, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous ma proposition aux fins d'intégration dans le SCOT :

« Sur le site de l'ancien hippodrome, les formes urbaines proposeront une transition architecturale optimisée et innovante (emprises au sol / hauteurs en R+ 2/3) entre les Marines de Cogolin et le quartier de Cogolin-Plage, et s'inscriront dans une perspective de préservation globale de l'ambiance arborée du site notamment en valorisant le site des pins classés, les essences et espèces à protéger et les abords de la Gisclette. »

« Sur ces espaces littoraux de développement, les documents d'urbanisme définissent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) garantissant la qualité paysagère, architecturale et urbaine attendue sur ces secteurs, ainsi que l'insertion du projet dans son environnement proche, notamment sur le site de l'ancien hippodrome dont l'urbanisation mesurée prendra appui sur le périmètre bâti existant pour y développer une nouvelle offre d'hébergement intergénérationnel et connecté (250 à 300 logements) et au besoin l'implantation d'équipements, services, commerces de proximité,... pour affirmer une nouvelle pièce urbaine résidentielle intégrée à son environnement paysager. »

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Le Maire

Marc Etienne LANSADE

HOTEL DE VILLE

Place de la République 83310 Cogolin

Tél : 04 94 56 65 45 - Fax : 04 94 54 03 91

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M⁽¹⁾

M. Alain GRANGEON, président, et Mme Béatrice LENTERI, vice-présidente, de l'association environnementale "Sauvons le Yotel".

Contribution écrite remise le 30 nov. 2021 à 16h30 à M. le Commissaire-Enquêteur en mairie de COGOLIN.

M. DASPRE habitant de Cogolin

Le site du Yotel est remarquable. Il a échappé partiellement à l'urbanisation de ces dernières décennies. Il peut devenir une base nature dont profiteraient les Cogolinois et une petite partie pourrait être lotie avec des logements pour saisonniers qui manquent tant. Les installations existantes peuvent être réhabilitées (halle de spectacle, ...) et utilisées hors saison pour des événements. Ce sont des pistes à creuser. Je partage totalement le point de vue consistant à donner cette zone sensible comme le préconise le DDTM. Les services de l'Etat doivent garder une maîtrise, une expertise indépendante des acteurs locaux. Sinon vous allez vers des dérives incontrôlées.

Il est évident que les projets d'urbanisation du maire de Cogolin entraîneraient un surplus de circulation automobile dans cette zone autour du carrefour de la Fourx qui est déjà fortement congestionnée pendant plusieurs mois de l'année.

Cogolin le 2 décembre 2021

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Contribution à l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du SCOT du Golfe de Saint Tropez

L'Association «Sauvons le Yotel», créée en 2009, a pour objet «la défense et la sauvegarde du patrimoine foncier, économique et social, représenté par le terrain communal dit «du Yotel de Cogolin», sis à Cogolin-Plage». Nos remarques portent donc sur l'incidence de ce projet de modification du SCOT sur ce terrain littoral du fond du Golfe de Saint-Tropez.

Nous sommes au regret de constater que ce projet de modification ne présente pratiquement aucune amélioration concernant le site du Yotel de Cogolin, à part l'adjonction du groupe de pins classés dans la partie identifiée comme espace sensible.

En effet, il reprend quasiment mot pour mot la même approche que son prédécesseur et conserve le classement du site en 2 espaces distincts : un espace sensible à préserver d'une part, et un espace de développement stratégique d'autre part, sans d'ailleurs que la limite entre les deux et les surfaces soient précisées.

Dans ces conditions, nous pourrions reprendre les remarques que nous avons formulées le 8 juillet 2019 lors de la précédente enquête publique. Nous les mettons à jour et les complétons ci-dessous :

1 – Espace proche du rivage inclus dans la réserve de biodiversité du fond du Golfe, ce site de 13,5 hectares (13 000 m²) constitue le seul de respiration au milieu d'un secteur déjà fortement urbanisé. Dans ces conditions, est-il bien logique d'envisager une extension, fût-elle limitée, de l'urbanisation au fond du Golfe quand on assiste à une frénésie d'urbanisation en amont, à Cogolin et dans la plaine de Grimaud ?

D'ailleurs, dans son courrier du 20/12/2019, M. le Préfet écrivait : «concernant plus particulièrement le site de l'ancien hippodrome à Cogolin (Yotel), il a été confirmé que l'extension de l'urbanisation ne pouvait être que limitée, on ne peut donc y concevoir un développement urbain stratégique».

La commission reprenant l'avis de l'Autorité environnementale estime que «le secteur de l'ancien hippodrome à Cogolin ne peut être considéré comme une extension limitée de l'urbanisation (absence de capacité identifiée par le SCOT, enjeux risques, de biodiversité et de paysage)» et conclut que le secteur, pour se conformer à la loi littoral, devrait être classé en espace littoral sensible.

Il rappelle d'autre part que ce n'est pas aux PLU de fixer les limites d'une urbanisation dans les espaces littoraux, mais bien au SCOT. Il précise aussi que ce projet est contraire aux orientations du DOO (Document d'orientation et d'objectifs) de «maîtriser la densification sur les secteurs sensibles», dont les enjeux sont :

- Anticiper les phénomènes de réchauffement climatique et ses effets,
- Préserver le paysage identitaire de cet ensemble (un poumon vert), ainsi que l'habitat naturel de la biodiversité
- Protection de la zone humide diminuant la vulnérabilité du secteur face aux risques d'inondation.

Dans son courrier du 15/10/2021, M. le Préfet demande de ne pas localiser de SDU (Secteur de développement urbain) au sein des EPR (Espaces proches du rivage) du Golfe. D'autant plus que le DOO précise (p.25) que le fond du Golfe, dont fait partie le terrain du Yotel, est identifié comme un réservoir de la biodiversité sur le schéma de la trame verte et bleue.

2 – De plus, espace arboré tout près du rivage, le site du Yotel offre une belle co-visibilité entre la mer, la frange urbanisée du littoral et les collines environnantes. Il convient de préserver ses valeurs esthétiques, paysagères et patrimoniales, sa biodiversité et son site classé, le seul sur la commune de Cogolin. Dans la modification n° 1, carte page 20 sur les sites classés, le site classé en 1925 des 2 groupes de pins de Cogolin n'apparaît pas.

3- Dans le rapport d'enquête publique 2019, p.15, le secteur du fond du Golfe est décrit comme «territoire confronté à des phénomènes de submersion marine» tandis que le DOO vise à «diminuer la vulnérabilité du territoire face aux risques d'inondation». Le terrain du Yotel a toujours joué le rôle d'éponge.

Les incendies du mois d'août 2021, en dénudant des pentes boisées, ont encore augmenté le risque de phénomènes de ruissellement, d'érosion et d'inondation. En même temps, les surfaces artificialisées sont démultipliées par l'urbanisation de Cogolin et Grimaud. Dans ce contexte, le réchauffement climatique fait craindre de sévères inondations, voire submersions du bord de mer dans le proche avenir. La cartographie du DOO de 2019, Chap. VLM (Volet littoral et maritime), doc. 5, montre les risques de submersion du fond du Golfe. De plus, comme le précise la DREAL dans un document du 9/10/17, le secteur relève de fortes instabilités souterraines et de surface, peu propice à l'installation de bâtis.

4 – Même si dans le projet de modification du SCOT, «les changements envisagés ne portent pas sur les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)», il nous paraît utile de contester l'ambition qu'il affiche de «démultiplier la création de richesses» (P.5) et de «prendre en compte l'attractivité résidentielle et touristique du Golfe envers des populations au profil plutôt aisé» (P.6) friandes de résidences secondaires. L'objectif consistant à «moderniser les offres d'hébergement (...) et conforter l'offre d'hébergement marchand » nous paraît tout aussi contestable, car il confirme la préférence donnée à une population aisée, au détriment d'une population de jeunes et de couples actifs en mal de logements.

5 – Le site est actuellement occupé en location par un camping avec 137 mobil-homes et les installations en dur utiles, ainsi que par un ensemble hôtelier de 167 studios répartis sur 5 immeubles de petite taille. Dans le cadre d'un espace littoral sensible, ne serait-il pas plus judicieux d'envisager de consacrer les studios au logement d'actifs, de saisonniers, et de réserver le reste du site en espace naturel ouvert à la population ?

6 - Si on en venait malgré tout à densifier l'urbanisation du quartier de Cogolin Plage, les déplacements autour du carrefour de La Foux, déjà congestionné par les flux automobiles, seraient rendus encore plus difficiles, et la pollution atteindrait des pics dans ce secteur déjà asphyxié en période touristique. Le développement des modes alternatifs de déplacement, déjà incontournable, s'imposerait encore davantage. Le terrain du Yotel est le seul poumon vert du secteur.

Au total, le projet de modification n°1, incluant une grande partie du site du Yotel dans la catégorie «Espace de développement stratégique», serait une erreur manifeste d'appréciation des risques climatiques et environnementaux. Il est à notre avis contraire au principe général instauré par la Loi littoral d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Pour toutes les raisons exposées ci-dessus, nous demandons à nouveau instamment le classement du site entier du Yotel comme «espace littoral sensible».

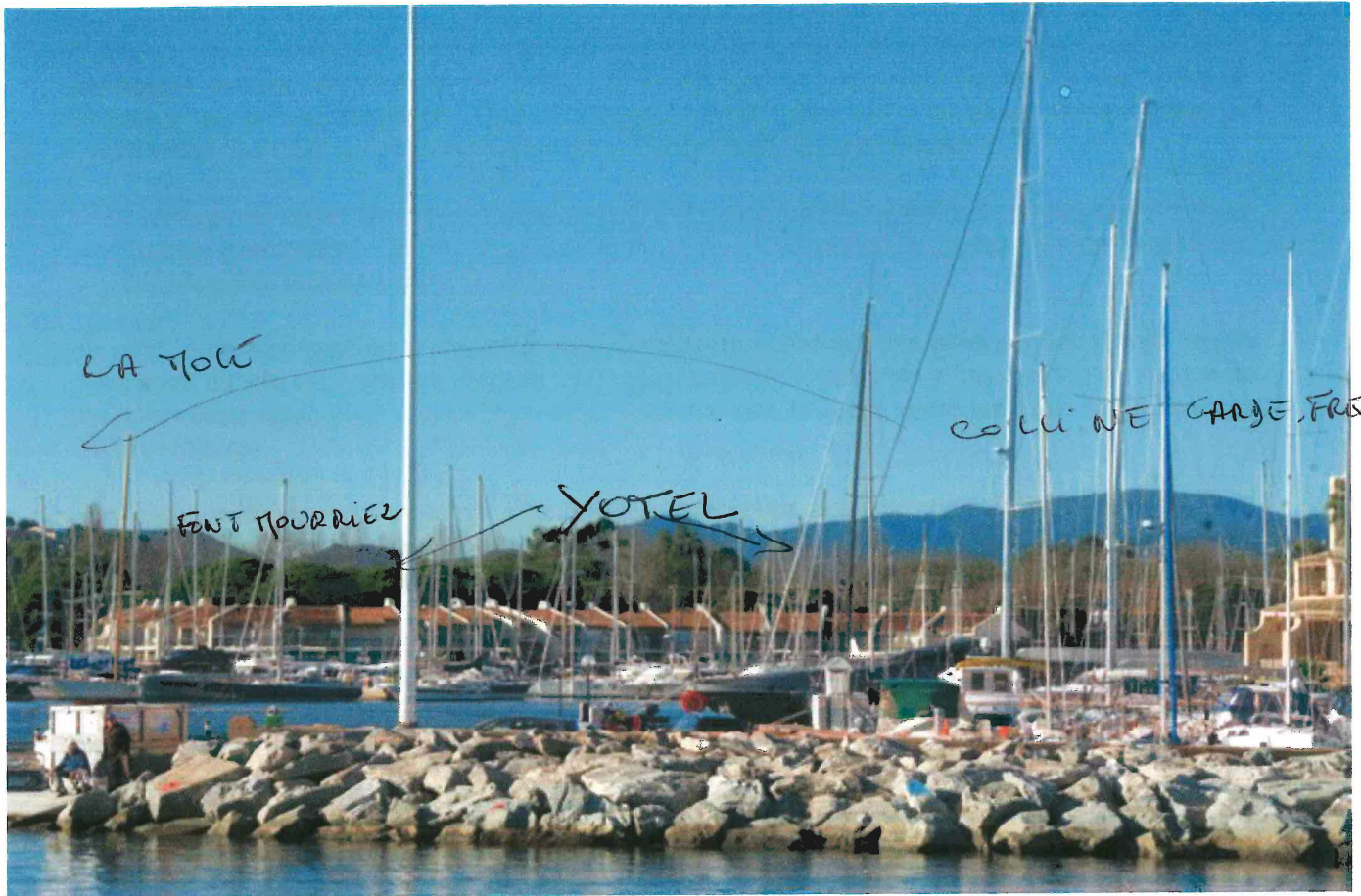
Cogolin, le 30 novembre 2021,

Pour «Sauvons le Yotel»,
Alain Grangeon, Président



PJ : 1 Annexe photo : vue des Marines de Cogolin - ligne verte arborée du Yotel

annexe I



30/11/2021

P.5 = Vue des Marina de Cogolin
ligne verte arborée du Yotel

**Enquête Publique
Projet de Modification N° 1
du SCoT du Golfe de Saint-Tropez**

**Observations présentées au Président de la Commission d'enquête et
aux commissaires enquêteurs**

**Par les membres de l'opposition municipale de la commune de Cogolin et les conseillers
communautaires Mireille Escarrat et Patrick Hermier**

Mesdames/Messieurs,

Nos observations se limitent, pour l'essentiel, aux points concernant la commune de Cogolin dont nous sommes élus.

I – REMARQUES GENERALES

1) Le manque de clarté des modifications proposées

- Des informations difficilement exploitables

Nous regrettons que le dossier mis à disposition de la population (« notice de présentation ») ne présente pas clairement les modifications apportées aux documents du SCoT qui avait été approuvés par le CC de la CCGST en octobre 2019.

- Concernant les textes en juxtaposant pour une lecture facile le SCoT approuvé et les modifications soumises à observations.
- Concernant les cartes qui sont présentées (pages 57-63), en juxtaposant les deux versions, une plus grande lisibilité et une mention claire des modifications

Ces informations sont **inexploitables pour le commun des mortels** et donc nuisent à la prise de connaissance des enjeux spécifiques et, par voie de conséquence, à l'expression des populations concernées.

- Une coquille et une erreur

- Nous relevons une coquille page 44 où il est fait mention de l'objectif N° 7 du DOO concernant les 4 espaces stratégiques alors qu'il s'agit du N° 8.
- Page 44 : « le SCoT identifie 12 agglomérations existantes sur les communes littorales » or, pages 50-51, on en compte 13. Il semblerait que le hameau de « Salagruie à Ramatuelle » ait été classé dans le tableau page 51 en « Agglomérations existantes » au lieu de « Autres secteurs déjà urbanisés ».

- Des annexes et/ou des documents cartographiques

Page 5 de la notice de présentation, sous le titre « Bordereau des pièces modifiées », distinction est faite entre « l'annexe cartographique » et les documents cartographiques. Nous avons retrouvé les annexes cartographiques mais pas « les documents cartographiques » à se demander s'il ne s'agissait pas des mêmes pièces ?

2) L'application de la loi Littoral : SCoT, PLU communaux et OAP

- Le SCoT se dédouane sur les PLU communaux

- Dans les modifications apportées au tome 5 section « Application de la loi Littoral », il nous paraît fort dommageable d'avoir maintenu la phrase suivante : « les dispositions relatives à l'inconstructibilité dans la bande des 100m seront à traiter dans le cadre des documents locaux d'urbanisme, dans la mesure où le niveau de précision sur les parcelles à considérer n'est pas à l'échelle du SCoT » (page 40)

Comme la CCSGT a clairement indiqué son intention de ne pas accepter la création d'un PLUi et de laisser chaque commune gérer son PLU communal, cette mention semble constituer un abandon pur et simple du rôle intercommunal du SCoT dans l'appréciation et le respect de la loi Littoral sur la bande des 100 m et de laisser chaque commune faire comme bon il lui semble.

- Des limites d'urbanisation sur les annexes cartographiques page 58 dont la délimitation (en pointillés) est, à tort, renvoyée au PLU .

Nous reviendrons plus après sur ce point concernant la commune de Cogolin mais cette remarque s'applique à l'ensemble du territoire de la CCGST

- Le rôle de l'OAP

Le site de « l'Ancien Hippodrome » est considéré tout à la fois comme un espace stratégique de développement et, en même temps, comme un espace littoral sensible. Il y a une certaine incohérence dans ces deux classements sachant que ce site reste un **espace vert presque unique dans le fond du golfe** qui concerne tout le territoire et que **son futur devrait faire l'objet d'un projet de territoire.**

Il est mentionné dans le texte modifié du Tome 5 (page 44 dans la notice de présentation) que les espaces stratégiques de développement (et plus spécifiquement, en ce qui nous importe, le site en question) « devront faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour en garantir la qualité ».

Devons-nous donc comprendre que **ces OAP auront un caractère intercommunal** tel que précisé dans l'objectif 24 des DOO, lequel n'a pas subi de modification ? On y lit :

« La polarité du fond du Golfe fait l'objet d'une réflexion coordonnée à l'échelle des trois communes concernées visant :

- o La complémentarité des programmations;
- o La reconquête des espaces publics et du littoral ;
- o L'organisation de l'intermodalité et la constitution de perméabilité entre les différents éléments de programme ;
- o Le renouvellement des qualités architecturales et paysagères depuis l'axe de la RD98 et depuis le littoral ;
- o La gestion des risques inondation.

Cette réflexion est traduite dans une « OAP intercommunale » comme base commune des OAP communales »

L'objectif 24 utilise le passif présent (« est traduite ») comme si l'OAP existait. Or le texte de la modification du Tome 5 utilise une formule (« devront faire l'objet ») donc au futur, même avec une notion d'obligation.

Qu'en est-il de cette OAP ? Quelles mesures contraignantes sont prévues dans le SCoT et plus généralement dans le poids de la Comcom pour que cette concertation (en l'occurrence entre Grimaud, Cogolin et Gassin) soit effective ?

II - LE SITE DIT « ANCIEN HIPPODROME » (plus communément appelé « le Yotel »)

Des efforts de protection du site ponctuent les pages de cette notice de présentation relative à la modification n°1 du SCoT du golfe de Saint-Tropez (pages 9, 15, 17,27, 44, 47, 48 et 55), ce qui démontre bien que **l'avenir de ce site est un sujet important du débat entre la CCGST et l'État en matière d'urbanisation et de la loi Littoral.**

Si des progrès sont apparus dans cette modification, ils nous semblent encore loin des objectifs de la loi Littoral et certaines modifications sont ambiguës et sujettes à interprétation.

1) « L'ancien Hippodrome » : coupure d'urbanisation

Le nouveau SCoT reprend les coupures prévues dans le SCoT de 2006 avec 3 exceptions. L'une concerne la création d'une nouvelle coupure qui, comme noté dans le texte, « de petite dimension » concerne « le fond du golfe au droit du site industriel et technologique de Gassin et au débouché du Béliou » ¹(page 41 de la notice de présentation). Les justifications apportées par le SCoT sont très explicites : « présente un intérêt stratégique pour préserver une visibilité depuis la RD98 vers la mer, une accessibilité potentielle au littoral dans un contexte de forte privatisation du secteur et une rupture paysagère pour rythmer le front urbain du fond du Golfe ».

On peut se demander pourquoi « l'ancien hippodrome de Cogolin », à proximité immédiate de cette nouvelle coupure ne bénéficie pas des mêmes considérations alors qu'il répond aux mêmes soucis de rupture paysagère et d'accessibilité au littoral ?

PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a été créée le 1^{er} janvier 2013.



Nous reprenons une illustration très explicite prise sur le propre site de la CCGST : on y voit très clairement la coupure d'urbanisation constituée par l'ancien site de l'hippodrome entre le périmètre de Cogolin Plage à l'urbanisation diffuse et la bande littorale constituée par les Marines de Cogolin et Port-Cogolin.

¹ extrait du site de la CCGST – Cours d'eau : Le **Béliou**, petit cours d'eau de plaine qui prend naissance près de la Rouillère à Ramatuelle (51 m d'altitude) et trouve son embouchure au niveau de la plage de Cogolin. A la différence du Bourrian, le Béliou a conservé une embouchure naturelle. Son bassin versant de 12 km² comprend notamment le ruisseau de Val de Bois.

2) Une protection très limitée au nom de la biodiversité et du paysage

Nous saluons l'ajout sur la page 47 de la notice de présentation d'un nouvel « espace littoral sensible » mais nous déplorons les précisions qui y sont apportés sur le périmètre réel concerné : « Les espaces occidentaux, limitrophes de la Gisclette, du site de « l'ancien hippodrome » à Cogolin et le site classé. »

Nous faisons aussi ici référence aux pages 11 et suivantes de la notice de présentation. On y lit, sur la ligne : « Extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage » les éléments suivants :

Page 15 – **Milieux Naturels et Biodiversité** – dans la colonne « Lutter contre la fermeture des milieux afin de conserver une mosaïque de milieux diversifiés » avec une note 1 qui signifie « impact légèrement positif à l'échelle du territoire et/ou localisé »

Précise la protection d'un secteur de nature ordinaire sur le site de l'ancien hippodrome (site classé des pins parasols et des abords de la Gisclette)

Page 17 – **Paysages et Patrimoine** – dans la colonne « Préserver et valoriser les paysages du quotidien : espaces publics, entrées de ville, etc » avec la note 2 qui signifie « Impact positif moyen pour le territoire ou fort localisé »

Précise et renforce de la protection d'un espace de nature inséré (site inscrit des pins parasols et abords de la Gisclette) au cœur de l'agglomération du fond du golfe sur le site de l'ancien hippodrome

Page 27 – **Ressource espace (la consommation d'espace)** – dans la colonne « Favoriser une gestion économe du foncier en limitant le mitage urbain et l'habitat diffus » avec la note 1

Précisent les capacités de renouvellement urbain possibles sur le site de l'ancien hippodrome sur des espaces déjà artificialisés, pour répondre aux besoins du Golfe de Saint-Tropez.

Nous en déduisons que l'espace sensible littoral et la protection environnementale et paysagère sur le site de « l'ancien hippodrome » se limite à deux espaces bien précis : le site classé des pins parasols et les abords de la Gisclette. Et donc, par voie de conséquence, pas sur le reste du site mentionné.

Or le site de « l'ancien hippodrome » représente une superficie de 13 ha alors que le site classé représente 2,5 ha et que les abords de la Gisclette sont en zone rouge du PPRI.

Ainsi, le projet de modification considère que la plus grande partie du site de l'ancien hippodrome n'a pas lieu d'être protégé au titre des milieux naturels ni du paysage et du patrimoine ! Alors qu'il représente un tout homogène sur le plan géographique et environnemental.

3) Le site classé des pins parasols

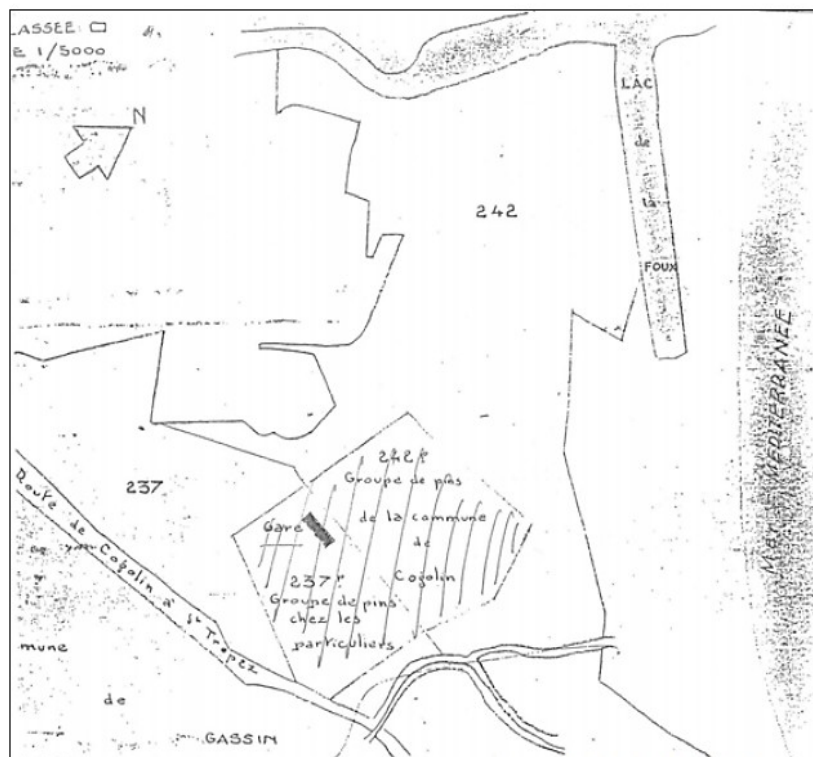
En voulant protéger le site classé en 1925, encore faudrait-il bien savoir où il se trouve !

En effet, des cartes contradictoires positionnent ce site plus à l'ouest ou plus à l'est de ce qui constitue aujourd'hui la parcelle BD en zone UT. Cette zone dont les contours sont définis et qui, en tout état de cause, est à cheval entre la zone dite du Yotel et une portion de Cogolin Plage déjà urbanisée, semble avoir été, dans un premier temps, collée à la limite est de la parcelle (attesté par le nom de la voie qui la coupe « Les pins parasols ») alors qu'elle serait maintenant plus à l'ouest, couvrant une portion moins construite.

Dans le rapport de présentation du PLU de 2008 de la commune de Cogolin, on trouve ce texte page 67 :

Il n'existe qu'un seul site classé sur le territoire communal. Il est localisé au nord-est de la commune dans le secteur de Cogolin-Plage, et concerne deux groupes de pins « classés par les sites et monuments naturels de caractère artistique ». Leur classement date du 26 octobre 1925. Le site et son boisement ayant évolué depuis l'arrêté de 1925, il n'est plus possible aujourd'hui avec précision de localiser les sujets classés.

Sur cette même page a été reproduite la carte annexée à l'arrêté de 1925 :



Localisation initiale du site classé

Source : Arrêté de 1925

L'orientation est indiquée par la flèche montrant le Nord, bien qu'à première analyse elle ne soit pas parfaitement exacte, et la limite de la mer est précisée à gauche.

Le terrain a bien changé depuis cette date et le relevé manque peut-être d'exactitude mais on voit 2 choses clairement :

- 1 – le site couvre deux parcelles dont celle au nord est un terrain communal et celle au sud est déjà un lotissement de parcelles privées bien loin de la limite parcellaire au nord des parcelles 237 et 242
- 2 – l'emplacement de la gare de la Foux est parfaitement indiquée et se trouve au nord-ouest du périmètre du site.

Les services de l'État et la CCSGT sont en mesure de situer l'emplacement de l'ancienne gare (selon nos informations le tracé de l'actuelle avenue Frédéric Mistral recoupe celui de l'ancienne voie ferrée et la gare se trouvait en haut de l'avenue Jean Aicard, sur la gauche).

Il n'y a donc pas de raisons de vouloir situer ce site classé dans la partie orientale de l'actuel terrain du Yotel.

Ce glissement de calques est loin d'être anodin. Le périmètre originel selon les arrêtés ministériels de 1925 est situé à l'est. Il mord largement sur l'enclave déjà vendue à la Cogedim par le maire de Cogolin et sur la partie dite « bâtie » de « l'Ancien Hippodrome » dans la modification du SCoT et où devaient s'ériger les autres permis de construire de la Cogedim accordés par la municipalité mais annulés par le jugement du Tribunal Administratif du 14 juin 2019.

La première carte (à gauche) montre le positionnement du site classé selon une étude d'impact sur l'environnement réalisée par RTE en octobre 2015, en accord avec la dernière mise à jour de la matrice cadastrale en 2014.

La seconde (à droite) le même site classé pris en compte par le promoteur qui devait construire un projet immobilier sur l'ensemble du site en 2018. **Il a changé de place**, il a glissé d'environ 120 mètres vers l'ouest.



Le SCoT reconnaît un site classé qu'il est important de protéger mais précise que « c'est le PLU communal qui aura en charge de le positionner et d'en fixer les contours ... Les services de l'État en seront garants » (propos tenus lors de la Concertation publique du 2 avril 2021). C'est contraire à l'objectif n°8 du DOO qui se doit de **préciser « les espaces qui doivent faire l'objet d'une protection au titre des espaces littoraux sensibles... »**. Il ne peut se contenter d'en laisser la responsabilité à la commune d'autant que le site de « l'Ancien Hippodrome » est **le dernier grand espace boisé de qualité sis sur le littoral** du Golfe de Saint-Tropez et que, de ce fait, même situé sur la commune de Cogolin, son devenir concerne toutes les communes littorales du Golfe.

D'ailleurs, dans son courrier du 20 février 2019, **le sous-préfet de Draguignan** écrit (page 3) : « Le SCoT confie 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. »

Nous contestons la position présumée du site classé, nous contestons de laisser ce choix de définition au PLU communal et demandons instamment aux commissaires-enquêteurs de faire définir avec exactitude son emplacement sur la base de la documentation historique et non sur les interprétations litigieuses liées, nous semble-t-il, à une opération immobilière entachée d'irrégularités.

4) Le classement du secteur de Cogolin Plage

A la demande des services de l'État, la modification proposée du SCoT précise ce que l'on entend entre « agglomération existante » et « autres secteurs urbanisés », une distinction nécessaire non traitée dans le SCoT voté en octobre 2019. Ceci donne lieu à une définition qu'on retrouve pages 44-45 de la notice de présentation. A noter que cette définition d' « agglomération existante » mélange cependant allègrement des ensembles à caractère urbain constitué d'un tissu d'habitations et des pôles à caractère économique et commercial tels que Font-Mourier et Valensole sans véritable structure de logements.

Parmi ces 12 (ou 13 – voir notre remarque au point I-1 ci-dessus) agglomérations est noté page 50 : « Fond du Golfe (Port Grimaud / Port Cogolin / Marines de Cogolin / Marines de Gassin) ».

A la simple lecture de cette définition, cela ne semble pas englober **le quartier Cogolin-Plage** (qui ne donne pas sur le littoral, faut-il préciser) au nord du site de « l'ancien hippodrome » et lié au centre commercial de la Foux bien que de l'autre côté de la RD98. Cet ensemble représente une centaine d'habitations, maisons individuelles avec jardins pour l'essentiel, issues des « maisons ouvrières » pour les salariés de l'usine de torpilles de Saint-Tropez et aussi un ensemble de petits immeubles HLM Les Pins Parasols (à l'est).

Ce quartier n'a rien à voir ni géographiquement, ni structurellement, ni économiquement, ni sociologiquement avec le « Fond du Golfe » mentionné à l'identique dans le SCoT approuvé et la modification proposée.

Ce quartier de Cogolin Plage n'apparaît pas plus dans la liste des 44 « autres secteurs urbanisés » proposée par la modification du SCoT.

Il semble donc, dans les définitions données par les éléments en notre possession **que le secteur urbanisé de Cogolin Plage n'est reconnu ni comme une agglomération existante ni comme un autre secteur urbanisé**. Le rattacher artificiellement à ce qui est dénommé « Fond du golfe » serait donc une extrapolation postérieure à ce qui est écrit.

Nous demandons donc que soit clarifié ce point car il s'agit là d'une ambiguïté ou d'un manque de précision qui pourrait laisser la porte ouverte à des interprétations postérieures, notamment lors de la mise en place des PLU communaux comme nous l'avons exprimé au point I-2) au sujet de la bande littorale des 100m. Notre inquiétude est d'autant plus vive que lors de la réunion de Consultation publique sur le projet de modification N°1 du SCoT du 2 avril 2021, il nous avait été dit: « Le Yotel est compris dans l'agglomération existante dite du fond du Golfe (Port-Grimaud, les Marines de Cogolin, les Marines de Gassin, **Cogolin Plage**, Port Cogolin) »

A titre de contre-exemple, nous notons que la classification pose comme « agglomération existante » le secteur de Font-Mourier le long de la RD98 entre la Foux et le centre-ville de Cogolin et comme « autre secteur déjà urbanisé » le secteur tout proche de les Massanes-Font Mourier à cheval sur les communes de Cogolin et Gassin. Ces deux secteurs bien différenciés ne sont qu'à moins de 100 m l'un de l'autre.

Prétendre « combiner » la possibilité d'urbaniser le site de l'ancien hippodrome, même partiellement, en niant sa situation de coupure d'urbanisation et en rattachant artificiellement le secteur de Cogolin Plage aux ensembles immobiliers créés autour des marinas de Grimaud, Cogolin et Gassin tout en affirmant « protéger » l'autre partie - la plus petite – nous paraît un contre-sens à l'esprit de la loi Littoral. On semble vouloir ici ménager la chèvre (destruction de la nature) et le chou (maintenir un espace naturel), clairement au détriment du chou.

5) Risques d'inondation et de submersion marine

L'ouverture à une extension de l'urbanisation du terrain de « l'Ancien Hippodrome » ne prend pas en compte l'aggravation, liée au changement climatique, des **risques cumulés d'inondation et de submersion marine** auxquels ce terrain est soumis. Elle aura pour conséquence inéluctable de mettre en danger un nombre plus important d'habitants en les exposant à ces aléas. Le jugement du TA du 25 janvier 2019 a retenu l'exposition des populations aux risques d'inondation et de submersion marine comme motifs d'annulation de la modification simplifiée n° 9 du PLU de Cogolin.

Elle contredit le diagnostic du territoire présenté dans le tome 1 du SCOT (page 207) dont voici les principaux extraits :

À ce jour, aucune étude de risques de submersion marine n'a été réalisée sur le périmètre du SCOT. Toutefois, dans le cadre du Plan de Gestion des Risques d'Inondations Rhône-Méditerranée de 2015, l'aléa de submersion marine a été déterminé sur l'ensemble de la façade méditerranéenne française pour une occurrence centennale avec un niveau marin de +2 m NGF en situation actuelle et +2,40 m à l'horizon 2100.

Plus récemment, la DREAL et le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) ont conduit une étude de submersion marine en PACA qui vient compléter les niveaux marins à prendre en compte pour modéliser la submersion marine.

Ces évènements n'ont pas été étudiés de manière précise, mais leur occurrence renforce l'idée que le littoral est vulnérable et qu'il se pourrait bien qu'en cas de cumuls des phénomènes que les dégâts soient beaucoup plus importants que ce qu'ils ont pu être par le passé.

De manière plus ou moins évidente, le fond du golfe de Saint-Tropez (pour ce qui concerne des portions des communes de Grimaud, Cogolin et Gassin semble soumis à un risque fort de la part de la présence d'un aléa marqué et d'enjeux réels. De plus le fond du golfe est également soumis à l'aléa inondation « terrestre » qui s'il se cumulait à une submersion pourrait prendre des proportions très importantes dans ce secteur.

Et page 213 :

Facteurs de vulnérabilité

L'évolution des épisodes de fortes précipitations sous changement climatique est marquée par une forte incertitude. Etant donné l'importance du risque d'inondation par ruissellement pour le territoire de la CCGST, il paraît néanmoins utile de prendre en compte sa potentielle aggravation. L'élévation du niveau marin pourrait d'ailleurs contribuer à renforcer ce risque à l'embouchure des cours d'eau, en cas de concomitance entre un épisode de submersion marine et d'inondation par ruissellement. »

Elle contredit également les nouvelles dispositions à prendre face à la montée des eaux qui menacent le trait de côte varois. A l'heure d'établir un « Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine » dans la lignée du projet de loi Climat et Résilience, permettre l'extension de l'urbanisation de « l'Ancien Hippodrome » relèverait d'une inconscience coupable.

Nous demandons que ces risques identifiés soient pris en compte dans le classement par le SCOT du périmètre du terrain de « l'Ancien Hippodrome » afin d'y supprimer ou limiter très drastiquement les possibilités de nouvelles constructions, même sur la base des surfaces actuellement bâties.

6) Un site à la fois sensible et de développement urbain stratégique ?

Comme rappelé en bas de page 8 « sur les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit être limitée à l'intérieur des espaces proches du rivage, conformément à l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme ». La modification du SCoT ici proposée vise donc à poser les bases de cette extension en identifiant les secteurs stratégiques de développement et les espaces littoraux sensibles où la maîtrise de la densification doit être renforcée.

Ainsi la notice pose le sujet précisément (page 9) :

Le projet de modification vise à préciser, sur le secteur stratégique de développement de l'ancien hippodrome, les équilibres à atteindre pour être compatible avec l'application de la loi Littoral.

Le concept est très clairement explicité dans l'objectif 8 du DOO (pages 47-48 de la notice). D'un côté la partie occidentale et le site classé qui sont espaces littoraux sensibles et de l'autre, la partie orientale désignée comme « les espaces bâtis de l'ancien hippodrome à Cogolin » qui est l'un des 4 espaces littoraux de développement urbain stratégique.

Cette partie (la plus grande des 13 ha) du site de l'ancien hippodrome rejoint ainsi un groupe de 3 espaces littoraux : le centre-ville de Cavalaire (totalement urbanisé comme tout centre-ville), l'esplanade du port de Saint-Tropez et le futur pôle technologique de Gassin (en réalité les anciens locaux de la DCNS).

**En quoi le site de « l'ancien hippodrome », avec ses très nombreux arbres et une demi-douzaine de bâtiments existants de piètre valeur architecturale conçus pour un accueil saisonnier de vacances, ressemble-t-il au centre-ville de Cavalaire, au port de Saint-Tropez ou au pôle technologique de Gassin ?
La réponse est claire : en rien.**

La modification proposée ne définit pas les limites entre la partie occidentale (ou les berges de la Gisclette, c'est selon) et le site classé d'un côté et les espaces dits « bâties ». Or on l'a vu (point II3) même la position du site classé est sujette à caution.

7) Une porte ouverte à une urbanisation sans contrôle !

S'il en était besoin, le texte de l'objectif 8 du DOO précise page 48 de la notice de présentation : Sur le site de l'ancien hippodrome, les formes urbaines proposeront une transition architecturale entre les Marines de Cogolin et le quartier de Cogolin-Plage, et s'inscriront dans une perspective de préservation globale de l'ambiance arborée du site.

Bien que ce même objectif 8 précise que « le caractère limité de l'extension de l'urbanisation des sites (les espaces bâtis de l'ancien hippodrome à Cogolin et le pôle technologique de Gassin) devra être apprécié à l'échelle de l'ensemble du fond du Golfe », il n'en reste pas moins vrai que cette modification ouvre la porte à l'urbanisation d'une grande partie du terrain de l'ancien hippodrome.

Quelle forme d'urbanisation ? L'objectif 8 tente d'apaiser nos craintes en précisant :

Sur ces espaces littoraux de développement, les documents d'urbanisme définissent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) garantissant la qualité paysagère, architecturale et urbaine attendue sur ces secteurs, ainsi que l'insertion du projet dans son environnement proche.

Mais qui s'assurera vraiment que ces OAP, cette qualité paysagère et cette insertion dans environnement seront respectées dans l'esprit de la loi Littoral ?

8) Requalification de l'espace « cœur de Golfe » ?

L'objectif 46 des DOO a été modifié, non dans son propos, mais dans la liste des sujets ou sites concernés par une « requalification ». Les termes « requalification » et « requalifier » apparaissent pas moins de 7 fois dans cette demi-page **sans que nous soyons plus éclairés sur ce que cela veut dire plus précisément.**

Nous comprenons que la création d'un « boulevard maritime multimodal » en est l'occasion et que faire de ce territoire une « vitrine majeure du rayonnement touristique » en serait l'objectif. Entre raison et objectif, c'est le néant le plus complet sur ce que « requalification » veut dire.

On y lit cependant les points suivants : « valorisation de points de vue sur la mer », « maintien d'espaces publics de respiration », « préservation des parcs bâtis paysagers de la densification », « requalification des espaces les moins valorisés », « réflexion paysagère globale, collective », « garantir une harmonie sur la totalité des rivages », « maintien et confortement d'espaces de nature » mais ce dernier point se limite aux désormais fameux « espaces occidentaux limitrophes de la Gisclette et au site classé des pins parasols.

En réalité, cet objectif ressemble à un **bon gros vœu pieux** déjà existant sous une autre forme dans le SCoT antérieur, décrit en termes suffisamment vagues afin que les directives imposées par le SCoT aux documents d'urbanisme des différentes communes ne soient pas contraignantes ni dans la coopération intercommunale, ni dans les choix urbanistiques des communes et des promoteurs, ni dans les délais de « requalification ».

En conclusion et même si des limites ont été édictées dans cette nouvelle mouture, le sort du site est validé en grande partie comme espace littoral apte au renouvellement urbain alors qu'il constitue le seul espace naturel résiduel du fond du Golfe. On coupe cet espace cohérent, homogène de 13 ha en deux morceaux, l'un aux limites incertaines qui pourrait rester un lieu de respiration (mais comment pourrait-il en être autrement puisque les berges de la Gisclette sont en zone rouge du PPRI et le reste en site classé inconstructible par la loi ?) et de l'autre, une vaste portion de cet ensemble vouée à la construction dans le cadre d'un développement urbain (sans prendre en compte la notion de coupure d'urbanisation (voir point 1), sans prendre en compte l'espace naturel existant (point 2), sans prendre en compte les risques d'inondation et submersion marine (point 5) et sans définir la position et l'amplitude du site classé (point 3)) ce qui n'a aucun sens tant du point de vue de la loi Elan et que de la loi Littoral.

III LES SECTEURS DES AUMARES ET DE L'HERMITAN A COGOLIN

Définir les modalités d'accueil du développement par extension et renouvellement urbain (Objectif 26)

1) Une nouvelle classification

Dans le souci de clarifier ce que sont « les autres secteurs déjà urbanisés dans le golfe de Saint-Tropez », nous retrouvons les Aumarès/Portonfus et l'Hermitan (tableau page 50).

Cependant, dans le courrier du sous-préfet de Draguignan du 20 février 2019 adressé au président de la Communauté de Communes du golfe de Saint-Tropez, on peut lire (page 3), à propos de ces deux secteurs « qu'ils 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 un périmètre organisé . »

Nous ne pouvons qu'être d'accord avec les caractéristiques décrites par les services de l'État et nous demander ce qui justifie le choix d'identifier ces deux quartiers comme étant des points d'ancrage pour l'accueil du développement futur par extension à l'urbanisation.

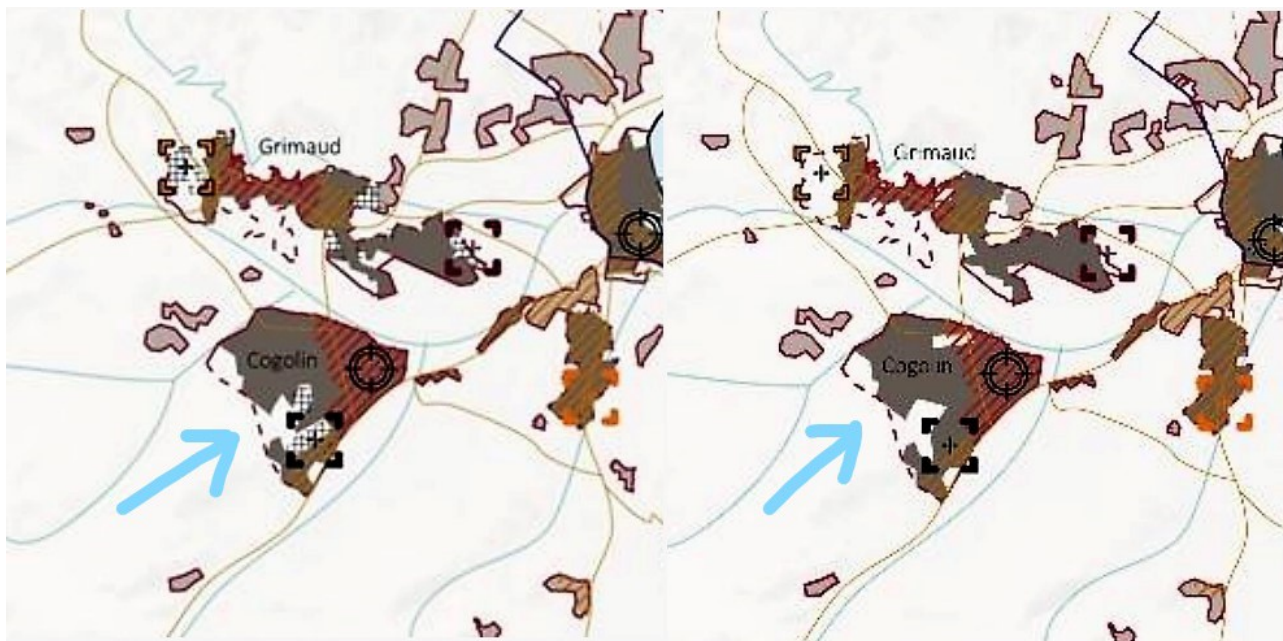
2) Des terres agricoles menacées

Nous comprenons bien que « que le SCoT n'a pas vocation à se substituer au PLU pour délimiter à la parcelle les secteurs d'ouverture à l'urbanisation » (page 9 de la notice de présentation de la modification N°1 du SCoT), d'où la suppression du poste de légende « Secteurs préférentiels d'extension de l'agglomération existante » sur les annexes cartographiques page 58 qui concernait sur Cogolin, les quartiers des Aumarès et de l'Hermitan. Cependant il n'en reste pas moins que **revient au SCoT la capacité à définir l'extension limitée de l'urbanisation à l'échelle de son territoire.**

D'autant que leur ouverture à l'urbanisation entraînerait **la disparition de terres agricoles**, dont certains sont déjà cultivés en vignes et d'autres représentent un potentiel de développement de l'activité viticole. **Elle contredit totalement l'objectif n° 67 du DOO : « Réserver le foncier agricole aux usages agricoles ».**

En effet, comme écrit précédemment, sur les deux secteurs concernés les habitations qui les occupent sont entrecoupées et séparées de l'agglomération par des terrains agricoles dont de nombreuses vignes en culture.

Sur les annexes cartographiques page 58, **les limites de l'urbanisation marquées par des pointillés restent floues. Leur délimitation précise est renvoyée au PLU, ce que nous déplorons.** Cela va à l'encontre de la politique de réduction de la consommation d'espace engagée par le SCoT et de lutte contre l'étalement urbain. C'est contraire à ce qui est écrit page 11 de la notice de présentation de la modification n°1 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez, à savoir « **limiter les effets de continuum urbain par densification et préserver des espaces agricoles et naturels interstitiels.** ».



Limite à l'urbanisation sur la commune de Cogolin extrait de la page 59 : schéma de l'accueil du développement futur à droite dans les secteurs des Aumarès et de l'Hermitan

3) Petit Rappel historique

Ce sont ces mêmes terrains agricoles qui avaient été étonnamment (ou pas !) **exclus du périmètre du projet de Zone Agricole Protégée** de Cogolin engagé en 2018, sans doute parce que situés dans la zone péri-urbaine très exposée à la pression foncière et à la spéculation.

Le 30 avril 2019, le maire décidait de suspendre les travaux de la ZAP pour se caler sur le SCoT. Ainsi donc le maire de Cogolin lui-même considère qu'il revient au SCoT de la CCSGT de définir les contours des zones à urbaniser afin de « réserver le foncier agricole aux usages agricoles » (objectif N° 67).

Tout comme le Président de la Chambre d'Agriculture du Var le préconisait dans un courrier du 26 novembre 2018 adressé au Préfet, dans le cadre des avis sollicités auprès des PPA pour ce projet de ZAP, nous pensons que ces deux secteurs « **ne doivent pas faire l'objet d'ouverture à l'urbanisation** ».

Urbaniser des terrains agricoles est en pleine contradiction avec le plan de conquête et reconquête agricole amorcé en 2018 par les services de la Chambre d'Agriculture du Var et de l'État qui entre, en 2021, dans sa phase opérationnelle.

4) Une exposition accrue des populations aux risques naturels

Risque incendie

Classifier ces secteurs en points d'ancrage pour « l'accueil de développement par extension et renouvellement urbain » est aussi contraire à la volonté du SCoT exprimée page 11 de « limiter les capacités d'accueil de constructions nouvelles sur des **secteurs soumis à des aléas incendie** fort et moyen » puisqu'on sait que les deux secteurs des Aumarès et de l'Hermitan ont été fortement touchés par les incendies du mois d'août 2021.

Les terrains cultivés en vignes situés en zones péri-urbaines constituent les **zones de pare-feu** efficaces pour protéger la zone urbaine des incendies. Si la possibilité d'urbanisation de ces zones

ouverte par la présente ZAP devenait effective, elle supprimerait cette ceinture péri-urbaine de protection contre l'incendie et rapprocherait dangereusement les nouvelles constructions des zones boisées, exposant leurs habitants, mais aussi ceux du reste de la ville, au risque d'incendie.

Risque inondation

Les terres agricoles maintenues en cultures favorisent l'infiltration des eaux de pluie dans les sols. Leur transformation en zones construites entraînerait une **imperméabilisation des sols** qui augmenterait le **phénomène de ruissellement et les inondations** dans ces zones et dans les zones situées en aval.

En conclusion sur ces deux secteurs, à la fois pour la lutte contre les incendies et contre les inondations et pour la préservation de terres agricoles, nous demandons que ces zones soient exclues du périmètre d'extension et renouvellement urbain.

MODIFICATION N°1 DU SCOT GOLFE DE SAINT TROPEZ

CONTRIBUTION ET AVIS A L' ENQUETE PUBLIQUE

Olivier GHIBAUDO

Elu Local, Architecte

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Tout d'abord, en qualité d'élu local et de professionnel, **j'émet un avis favorable sur le projet de modification du SCOT**, tel que présenté à l'enquête publique, en considérant que ce document présenté réponds dans son ensemble à la demande de mise en conformité avec la loi ELAN.

Toutefois, je suis interpellé par les interprétations excessives et erronées émises par les services de l'état au travers des avis et portés à connaissance de la Préfecture, pour ce qui concerne la définition et l'identification des différentes zones urbanisées devant être identifiées par le SCOT au regard de l'article L121-8 du code de l'urbanisme en vigueur depuis la promulgation de loi ELAN.

Notamment, dans l'article L 121-8 précité, il est précisé les notions d'agglomération et villages, de secteurs déjà urbanisés ou de zones d'urbanisation diffuse, sachant que ces qualifications sont déterminantes pour les règles de constructibilité ainsi que pour les restrictions et interdictions édictées dans les territoires concernés par l'application de la loi littoral.

La rédaction de cet article L 121-8 est primordial dans la compréhension de la portée et des conséquences sur le territoires littoraux, dans la mesure où ils sont définis comme EPR.

En effet, le texte précise : « *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,* ».

Cela signifie de manière explicite que en dehors des agglomérations et villages, identifiés par le SCOT, aucune nouvelle construction ou installation ne peut être autorisée dans les Espaces Proches du Rivage ou la bande littorale des 100m.

Je m'attacherai principalement à aborder la problématique concernant la commune du Rayol Canadel sur Mer, commune littorale plus particulièrement impactée par la loi littoral et les incidences liées à l'application de la bande littorale des 100m et des Espaces Proches du Rivage.

L'interprétation des services de l'état sur la qualification de la forme urbanisme de la commune semble remettre en cause la réalité de qualité d'agglomération de l'ensemble des zones urbanisées, en oubliant la réalité historique de la création et de l'évolution de la commune, que je développerai ci-après :

Lotissement du Rayol 1925 et de La Louve 1926 (Annexe 1)

Bien avant la création de la commune du Rayol Canadel par détachement de la commune de La Môle, surgit au milieu des années 20 l'idée de l'aménagement d'une station climatérique et balnéaire, par le développement de deux grands lotissements, Lotissement du Rayol en 1925 et Lotissement de la Louve en 1926. C'est le démarrage de l'urbanisation de ce territoire. Les voies et réseaux sont aménagés, les terrains sont commercialisés, de grands hôtels sont construits, les équipements sont créés, ainsi que les espaces publics et les aménagements du bord de mer. La station balnéaire voit le jour et l'année 1949 verra la naissance de la commune du Rayol Canadel sur Mer.

Programme d'aménagement PIELAT 1951 (Annexe 2)

Le premier document d'urbanisme appelé Plan d'Aménagement PIELAT (urbaniste) est élaboré en 1951, sous tutelle du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, et certifié conforme le 6 septembre 1951 par le Préfet du Var. Ce plan définit différentes zones et précise que la limite extérieure de la zone de construction constitue le périmètre d'agglomération, la zone rurale et forestière étant extérieure au périmètre de l'agglomération.

Ce périmètre d'agglomération ainsi défini englobe largement la totalité des zones urbanisées actuelles, à savoir UA, UB, UC, UN.

Plan d'Urbanisme Directeur 1970 (Annexe 3)

Ce principe d'aménagement est repris dans le Plan d'Urbanisme Directeur élaboré par la Direction Départementale de l'Équipement du Var et approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 novembre 1970.

Y sont définis plusieurs secteurs urbanisés constituant un périmètre d'agglomération au-delà duquel se trouvent les secteurs forestiers ordinaires et protégés.

Là encore, ce périmètre d'agglomération ainsi défini englobe largement la totalité des zones urbanisées actuelles, à savoir UA, UB, UC, UN

Dans ces deux documents d'urbanisme précurseurs et initiateurs de ce que sera la configuration particulière de la commune, sont déjà définis les principes suivants :

En 1951 : des surfaces minimales de lots, des limitations de surfaces bâties et de hauteurs, des marges de recul.

En 1970 : des dimensions minimum de parcelles différenciées, des coefficients d'emprise et d'occupation du sol, des hauteurs, des marges de recul.

Il n'y a donc aucun doute sur le fait que l'ensemble de la zone urbanisée de la commune a toujours été considérée comme une agglomération, avec ses propres caractéristiques, son souci permanent de protection et d'intégration dans l'environnement et de respect du paysage, ce qui a été perpétué dans les différentes évolutions des plans d'urbanismes (POS & PLU successifs), qui reste encore la préoccupation à ce jour et pour les aménagements à venir.

Aujourd'hui le périmètre de cette agglomération est bien défini et bordé de zones naturelles à l'Est, au Nord et à l'Ouest, créant de fait des coupures d'urbanisation établies et pérennes. La pointe de la Malpagne, secteur sensible en bordure du rivage comportant quelques constructions sur de grandes parcelles est aussi classé en zone naturelle pour sa préservation.


Les deux cartes complémentaires (Annexe 4 & Annexe 5) montrent de manière claire la densité, la continuité et l'homogénéité de la zone urbaine, lui conférant la nature d'une agglomération.

Cette configuration ne peut en aucun cas être rapprochée d'une urbanisation diffuse qui se serait développée au fil du temps dans des espaces agricoles ou forestiers.

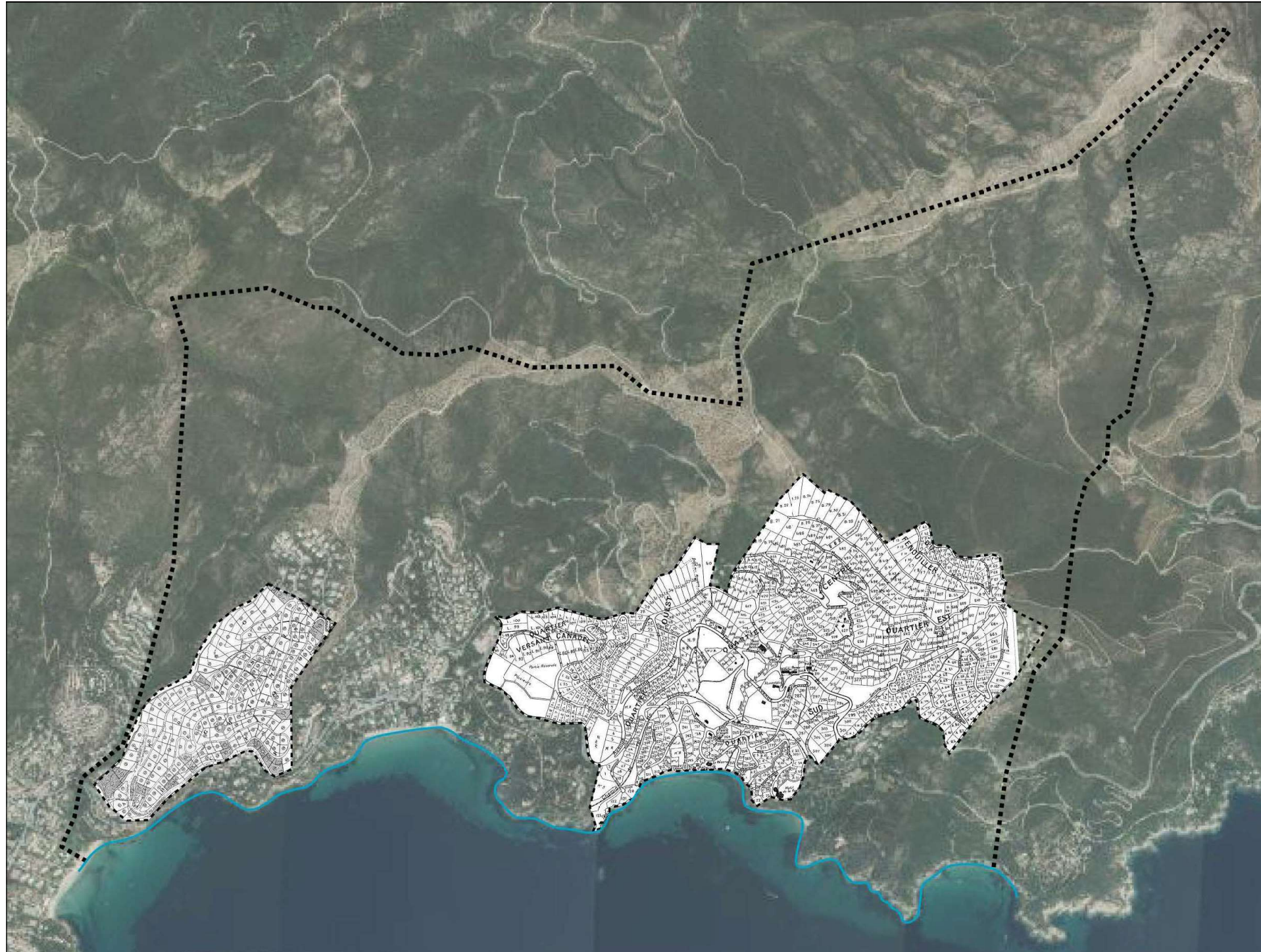
Une grande partie du territoire de la commune du Rayol Canadel étant concernée par les Espaces Proches du Rivage, et afin de conserver les possibilités de constructibilité actuelle tout en sauvegardant notre paysage et en protégeant son environnement, il est primordial que les limites de l'urbanisation actuelle soient considérées comme définissant l'agglomération dans son ensemble.

Bien cordialement

Olivier GHIBAUDO
Rayol Canadel/mer
olivier@ghibaudo.eu



PJ : Annexes 1 à 5



Station Climatérique et Balnéaire du « Rayol » et Domaine de la Louve
Plans d'ensemble

Source : CEI, SIM, 1926

MINISTÈRE DE LA RECONSTRUCTION
ET DE L'URBANISME

-:-:-:-:-

PROJET DE RECONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE
DU RAYOL CANADEL SUR MER

-:-:-:-:-

- P R O G R A M M E D' A M E N A G E M E N T -

Monsieur PIELAT
Urbaniste
Le Lavandou -Var-

Vu et Certifié conforme
au plan d'aménagement annexé à
mon arrêté en date de ce jour.

Draguignan le 6 Septembre 1951

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
Signé : illisible.

PROGRAMME
D'AMENAGEMENT -

-;-;-;-

ARTICLE 1er - Définition et objet du projet.

Tous les travaux publics ou privés à entreprendre sur la partie littorale du territoire de la commune de Royol Canadon sont soumis aux dispositions du projet d'aménagement établi et approuvé conformément à la législation en vigueur, en vue de diriger l'aménagement général du territoire communal.

Ce projet comprend un plan et un programme d'aménagement.

Le plan définit les emprises réservées pour la voirie les espaces libres et les services publics. Il délimite les zones ou secteurs de zones et les parties du territoire à l'intérieur desquelles sont applicables des dispositions du présent programme.

ARTICLE 2 - Conditions d'exécution.

Les précisions nécessaires à l'exécution des opérations prévues au plan d'aménagement résulteront des plans d'alignement et de nivellement, des plans parcellaires d'espaces à réserver et des plans de remembrement qui seront établis dans la forme réglementaire par les services intéressés.

CHAPITRE 1er.

ARTICLE 1/I - Division du territoire communal.

Le territoire aménagé est divisé en 3 zones :

- la zone de construction en ordre continu (alignements commerciaux)
- la zone de construction en ordre discontinu ;

La limite extérieure de cette zone constitue le périmètre d'agglomération indiqué sur le plan par un tireté noir et un liseré bistre foncé.

- la zone rurale et forestière, extérieure au périmètre d'agglomération.

--- LIMITE COMMUNALE

--- PERIMETRE D'AGGLOMERATION

..... LIMITE DE L'ETUDE AU 1/2000^e. (Voir agrandissement)



SECTEUR HA



SECTEUR HB



SECTEUR HC



SECTEUR FORESTIER ORDINAIRE



SECTEUR FORESTIER PROTEGE



ESPACE PLANTE PUBLIC

APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL DU 19 NOVEMBRE 1970

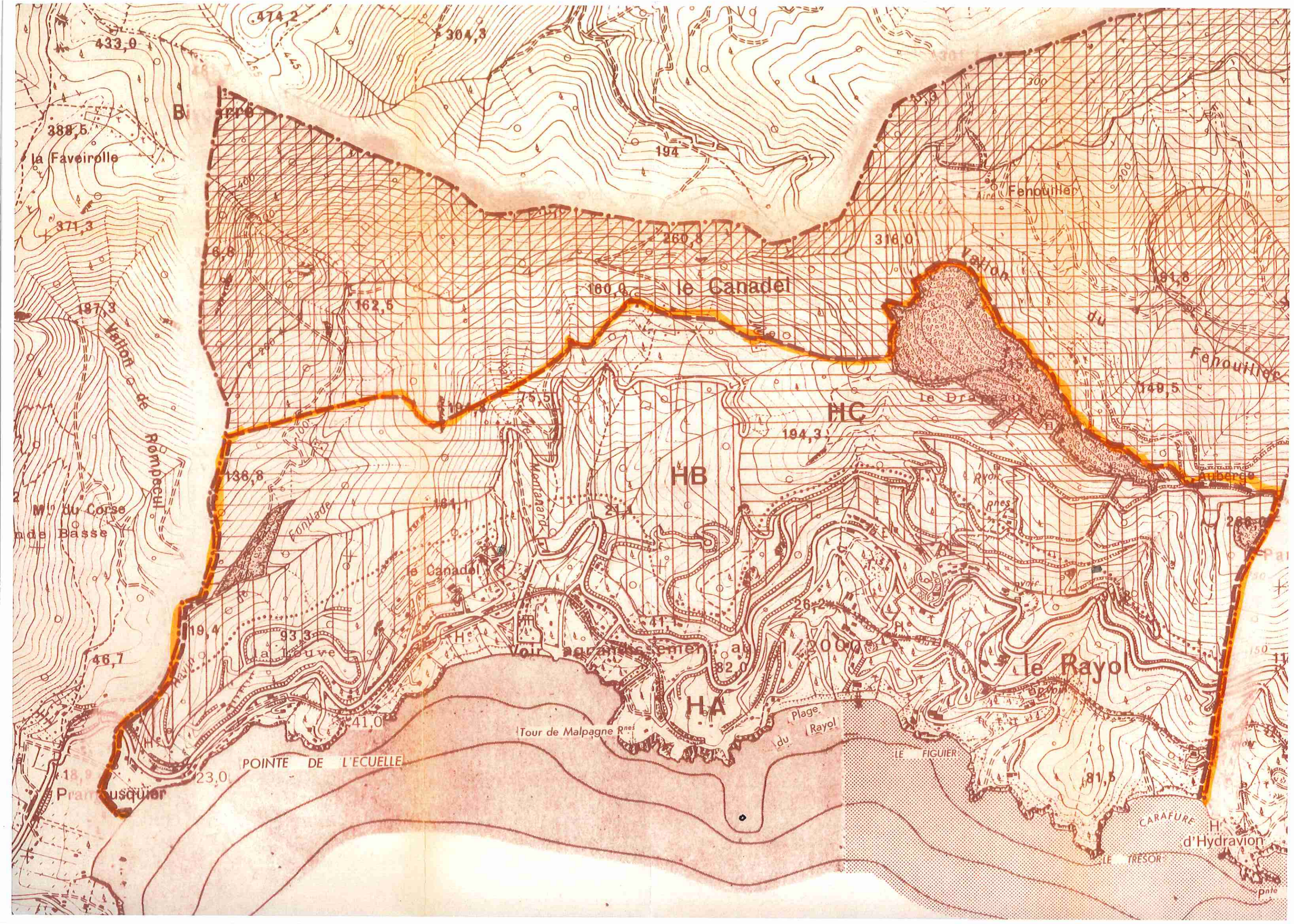
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DU VAR
GROUPE D'ETUDES ET DE PROGRAMMATION

Le RAYOL CANADEL

échelle
1/10000

PLAN D'URBANISME DIRECTEUR

17.3



433,0
388,5
371,3
187,3
136,8
46,7
18,9
Pransquier

474,2
304,3
194
260,8
160,6
162,5
136,8
119,4
93,3
41,0
le Canadel
HB
HA
Tour de Malpagne

300
318,0
181,8
148,5
194,3
le Rayol
LE FIGUIER
81,5
CARAFURE
d'Hydravion
LE TRESOR

POINTE DE L'ECUELLE

Plage du Rayol



Echelle - 1:15000

MODIFICATION N°1 DU SCOT GOLFE DE SAINT TROPEZ

CONTRIBUTION ET AVIS A L' ENQUETE PUBLIQUE

Olivier GHIBAUDO

Elu Local, Architecte

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Tout d'abord, en qualité d'élus local et de professionnel, **j'émet un avis favorable sur le projet de modification du SCOT**, tel que présenté à l'enquête publique, en considérant que ce document présenté réponds dans son ensemble à la demande de mise en conformité avec la loi ELAN.

Toutefois, je suis interpellé par les interprétations excessives et erronées émises par les services de l'état au travers des avis et portés à connaissance de la Préfecture, pour ce qui concerne la définition et l'identification des différentes zones urbanisées devant être identifiées par le SCOT au regard de l'article L121-8 du code de l'urbanisme en vigueur depuis la promulgation de loi ELAN.

Notamment, dans l'article L 121-8 précité, il est précisé les notions d'agglomération et villages, de secteurs déjà urbanisés ou de zones d'urbanisation diffuse, sachant que ces qualifications sont déterminantes pour les règles de constructibilité ainsi que pour les restrictions et interdictions édictées dans les territoires concernés par l'application de la loi littoral.

La rédaction de cet article L 121-8 est primordial dans la compréhension de la portée et des conséquences sur le territoires littoraux, dans la mesure où ils sont définis comme EPR.

En effet, le texte précise : « *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,* ».

Cela signifie de manière explicite que en dehors des agglomérations et villages, identifiés par le SCOT, aucune nouvelle construction ou installation ne peut être autorisée dans les Espaces Proches du Rivage ou la bande littorale des 100m.

Je m'attacherai principalement à aborder la problématique concernant la commune du Rayol Canadel sur Mer, commune littorale plus particulièrement impactée par la loi littoral et les incidences liées à l'application de la bande littorale des 100m et des Espaces Proches du Rivage.

L'interprétation des services de l'état sur la qualification de la forme urbanisme de la commune semble remettre en cause la réalité de qualité d'agglomération de l'ensemble des zones urbanisées, en oubliant la réalité historique de la création et de l'évolution de la commune, que je développerai ci-après :

Lotissement du Rayol 1925 et de La Louve 1926 (Annexe 1)

Bien avant la création de la commune du Rayol Canadel par détachement de la commune de La Môle, surgit au milieu des années 20 l'idée de l'aménagement d'une station climatérique et balnéaire, par le développement de deux grands lotissements, Lotissement du Rayol en 1925 et Lotissement de la Louve en 1926. C'est le démarrage de l'urbanisation de ce territoire. Les voies et réseaux sont aménagés, les terrains sont commercialisés, de grands hôtels sont construits, les équipements sont créés, ainsi que les espaces publics et les aménagements du bord de mer. La station balnéaire voit le jour et l'année 1949 verra la naissance de la commune du Rayol Canadel sur Mer.

Programme d'aménagement PIELAT 1951 (Annexe 2)

Le premier document d'urbanisme appelé Plan d'Aménagement PIELAT (urbaniste) est élaboré en 1951, sous tutelle du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, et certifié conforme le 6 septembre 1951 par le Préfet du Var. Ce plan définit différentes zones et précise que la limite extérieure de la zone de construction constitue le périmètre d'agglomération, la zone rurale et forestière étant extérieure au périmètre de l'agglomération.

Ce périmètre d'agglomération ainsi défini englobe largement la totalité des zones urbanisées actuelles, à savoir UA, UB, UC, UN.

Plan d'Urbanisme Directeur 1970 (Annexe 3)

Ce principe d'aménagement est repris dans le Plan d'Urbanisme Directeur élaboré par la Direction Départementale de l'Équipement du Var et approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 novembre 1970.

Y sont définis plusieurs secteurs urbanisés constituant un périmètre d'agglomération au-delà duquel se trouvent les secteurs forestiers ordinaires et protégés.

Là encore, ce périmètre d'agglomération ainsi défini englobe largement la totalité des zones urbanisées actuelles, à savoir UA, UB, UC, UN

Dans ces deux documents d'urbanisme précurseurs et initiateurs de ce que sera la configuration particulière de la commune, sont déjà définis les principes suivants :

En 1951 : des surfaces minimales de lots, des limitations de surfaces bâties et de hauteurs, des marges de recul.

En 1970 : des dimensions minimum de parcelles différenciées, des coefficients d'emprise et d'occupation du sol, des hauteurs, des marges de recul.

Il n'y a donc aucun doute sur le fait que l'ensemble de la zone urbanisée de la commune a toujours été considérée comme une agglomération, avec ses propres caractéristiques, son souci permanent de protection et d'intégration dans l'environnement et de respect du paysage, ce qui a été perpétué dans les différentes évolutions des plans d'urbanismes (POS & PLU successifs), qui reste encore la préoccupation à ce jour et pour les aménagements à venir.

Aujourd'hui le périmètre de cette agglomération est bien défini et bordé de zones naturelles à l'Est, au Nord et à l'Ouest, créant de fait des coupures d'urbanisation établies et pérennes. La pointe de la Malpagne, secteur sensible en bordure du rivage comportant quelques constructions sur de grandes parcelles est aussi classé en zone naturelle pour sa préservation.


Les deux cartes complémentaires (Annexe 4 & Annexe 5) montrent de manière claire la densité, la continuité et l'homogénéité de la zone urbaine, lui conférant la nature d'une agglomération.

Cette configuration ne peut en aucun cas être rapprochée d'une urbanisation diffuse qui se serait développée au fil du temps dans des espaces agricoles ou forestiers.

Une grande partie du territoire de la commune du Rayol Canadel étant concernée par les Espaces Proches du Rivage, et afin de conserver les possibilités de constructibilité actuelle tout en sauvegardant notre paysage et en protégeant son environnement, il est primordial que les limites de l'urbanisation actuelle soient considérées comme définissant l'agglomération dans son ensemble.

Bien cordialement

Olivier GHIBAUDO
Rayol Canadel/mer
olivier@ghibaudo.eu



PJ : Annexes 1 à 5

MINISTÈRE DE LA RECONSTRUCTION

ET DE L'URBANISME

PROJET DE RECONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE

DU RAYOL CANADEL SUR MER

- P R O G R A M M E D' A M E N A G E M E N T -

Monsieur PIELAT
Urbaniste
Le Lavandou -Var-

Vu et Certifié conforme
au plan d'aménagement annexé à
mon arrêté en date de ce jour.

Draguignan le 6 Septembre 1951

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
Signé : illisible.

P R O G R A M M E
D' A M E N A G E M E N T -

-;--!-!-!-;

ARTICLE 1er - Définition et objet du projet.

Tous les travaux publics ou privés à entreprendre sur la partie littorale du territoire de la commune de Royol Canadon sont soumis aux dispositions du projet d'aménagement établi et approuvé conformément à la législation en vigueur, en vue de diriger l'aménagement général du territoire communal.

Ce projet comprend un plan et un programme d'aménagement.

Le plan définit les emprises réservées pour la voirie les espaces libres et les services publics. Il délimite les zones ou secteurs de zones et les parties du territoire à l'intérieur desquelles sont applicables des dispositions du présent programme.

ARTICLE 2 - Conditions d'exécution.

Les précisions nécessaires à l'exécution des opérations prévues au plan d'aménagement résulteront des plans d'alignement et de nivellement, des plans parcellaires d'espaces à réserver et des plans de remembrement qui seront établis dans la forme réglementaire par les services intéressés.

CHAPITRE 1er.

ARTICLE 1/I - Division du territoire communal.

Le territoire aménagé est divisé en 3 zones :

- la zone de construction en ordre continu (alignements commerciaux)
- la zone de construction en ordre discontinu ;

La limite extérieure de cette zone constitue le périmètre d'agglomération indiqué sur le plan par un tireté noir et un liseré bistre foncé.

- la zone rurale et forestière, extérieure au périmètre d'agglomération.

--- LIMITE COMMUNALE

--- PERIMETRE D'AGGLOMERATION

..... LIMITE DE L'ETUDE AU 1/2000^e. (Voir agrandissement)



SECTEUR HA



SECTEUR HB



SECTEUR HC



SECTEUR FORESTIER ORDINAIRE



SECTEUR FORESTIER PROTEGE



ESPACE PLANTE PUBLIC

APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL DU 19 NOVEMBRE 1970

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DU VAR
GROUPE D'ETUDES ET DE PROGRAMMATION

Le RAYOL CANADEL

échelle
1/10000

PLAN D'URBANISME DIRECTEUR

17.3



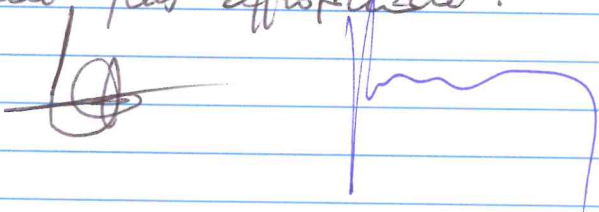
Echelle - 1:15000

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 23 novembre 2021 de 14h heures à 17h06 heures

Observations de M^{lle} Collangeles et de Pouilly successivement Président et Secrétaire de l'association ADPER

Nous avons été reçus par le commissaire enquêteur qui nous a apporté toutes précisions par rapport à nos questions. Il apparaît par le menu, concernant nos d'avis imaginés, que la contribution de l'Etat, par la plume du Sous préfet, en tant que PPA structure fortement l'ensemble de l'enquête. En ce qui concerne la commune de Doyel Camadel, faite commune par sa surface comparée aux autres communes de l'ERC1, que les nouvelles cartes proposées de ce Scot n°2 sont établies à une échelle trop grande qui ne permet pas une visualisation précise des zones qui servirait d'appui à un développement réfléchi et équilibré de notre commune. Nous formulons sur avis après étude plus approfondie.





ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

La vertu est un juste milieu entre deux excès

Modification N°1 du SCoT de la communauté intercommunale du Golfe de Saint-Tropez Enquête publique

Rayol-Canadel 09 décembre 2021

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Notre association, qui a déposé le 23 novembre dernier entre vos main un premier avis, annonçait un complément que l'étude des différents documents composant le dossier nous a permis, formule ici son avis définitif.

Sur la forme

Les documents proposés à la consultation publique sont particulièrement confus et cartographiquement peu précis. Ils nécessitent soit une connaissance approfondie en urbanisme et géographie urbaine soit un investissement en apprentissage et formation qui n'est pas à la portée de tous. Une nouvelle fois la technicité des documents produits rend illusoire la notion de consultation publique . Les avis ne peuvent être donnés que par des experts.

Par ailleurs, il est illusoire d'obtenir une définition exacte des limites de constructibilité en l'absence de parcellaire précis sur les zones en cause dans la révision. (voir notre avis manuscrit du 23 novembre avant examen détaillé).

Sur le fond

Dans le cadre de la première enquête publique notre association avait le 14 juillet 2019, formulé un avis favorable sur le SCoT dans les termes suivants: *"Nous formulons globalement un avis favorable sur les orientations et objectifs qui auraient sans doute mérité d'être réduits en nombre et surtout hiérarchisés, afin de les rendre atteignables"*.

Depuis cette date l'Etat a contesté le document dans son interprétation des lois Littoral et Elan jugée trop imprécise. C'est donc un SCoT revu et corrigé qui est soumis aujourd'hui, document de nouveau critiqué par l'Etat qui remet en cause les limites des "secteurs déjà urbanisés" et "espaces proches du rivage".

Ces limites sont éminemment structurantes pour une commune comme le Rayol Canadel dont le territoire est escarpé et la vocation strictement balnéaire.

Les services de l'Etat pourtant associés à l'élaboration du SCoT n'approuvent pas le document final et demandent sa révision. La collaboration dans la phase d'étude n'apparaît donc pas très efficiente ! L'extension urbaine n'est permise qu'à l'intérieur des périmètres urbains existants. Ceci favorise les communes qui ont déjà un étalement urbain important. La densification résultante va inmanquablement agir sur les valeurs foncières et immobilières et encore plus toute possibilité de loger sur place la population locale active. Les nouveaux textes sur la non artificialisation de sols nouveaux va encore accélérer le processus. Les opérations de démolition reconstruction induites par cette nouvelle législation va accélérer la transformation du paysage social de la région.

L'urbanisation accessible aux locaux, dans l'effort de mixité sociale voulue par les pouvoirs publics, ne pourra donc se poursuivre que par la mise en place de programmes en bail à construction à l'initiative des collectivités locales qui ont les ressources suffisantes.

Agréée en qualité d'association locale d'usagers au titre de l'article L 121-5 du code de l'urbanisme.
Arrêté Préfectoral n° 2014/21



ADREER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

La vertu est un juste milieu entre deux excès

Le SCoT dans son interprétation initiale de la loi littoral, fixait une limite de l'ordre du kilomètre pour son application. Le préfet dans l'application jurisprudentielle de la covisibilité invite à inscrire de nouvelles limites résultant d'études précises sur le terrain.

En ce qui concerne la commune du Rayol Canadel

En ce qui concerne notre commune, les limites ont été en partie réalisées mais leur application au nouveau PLU de 2016 a été évacuée par le Conseil d'Etat. On ne peut pas dire qu'il existe des règles claires et tout est affaire d'interprétation !

Or il importe au niveau du SCoT de définir précisément les limites d'urbanisation s'imposant dans le PLU. Par ailleurs le SCoT pourrait prévoir des utilisations de l'espace couvert par la loi littoral à d'autres usages que les extensions urbaines telles que les activités agricoles et assimilés.

L'Etat dans sa lettre du 15 octobre 2021 semble vouloir que la totalité de la commune s'inscrive dans un "Espace Proche du Rivage", ce qui est pour le moins surprenant car nous estimons que notre commune est déjà très attentive à la protection paysagère dans son PLU et dans l'examen des permis de construire. Toutefois notre association estime que le territoire communal doit être considéré dans le SCoT comme "Secteur Déjà Urbanisé".

La caractéristique même de l'urbanisation du Rayol est d'être largement étalée de l'entrée du village à sa sortie, avec tout au long de la route les différents services, depuis la station service jusqu'à Pramouquier, en passant par la Mairie, sur une longueur de 3,6 kms. **L'agglomération ne peut donc pas se limiter à la zone UA, mais bien occuper toutes les zones U.**

"Energie et climat"

Par ailleurs, nous souhaitons souligner un point capital relatif aux enjeux inscrits¹ au thème "Energie et climat" auquel trois objectifs sont définis:

- *Diminuer la consommation énergétique du territoire*
- *Valoriser le climat pour la production d'énergies renouvelables*
- *Anticiper et limiter le phénomène de réchauffement et ses effets,*

avec une hiérarchisation de 1 sur une échelle de 3, donc la plus élevée! Or nous observons qu'aucun secteur susceptible de recevoir un projet dans ce sens n'est inscrit dans le document. Notre association souhaite donc que le SCoT identifie avec précision des secteurs susceptibles de recueillir des centrales de production d'énergies renouvelables.

Un avis **favorable** sur le SCoT est émis sous cette réserve, mais **défavorable** sur les exigences de l'Etat.

ADREER

pour le Bureau

P. Collangettes, Président

¹ paragraphe 3.2 de la "notice modification 1" consacré aux "enjeux retenus en rapport avec le Volet terrestre du SCoT".

Agréée en qualité d'association locale d'usagers au titre de l'article L 121-5 du code de l'urbanisme.

Arrêté Préfectoral n° 2014/21