

Département du VAR

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 15 novembre 2021 à 9h et jusqu'au jeudi 16 décembre 2021 à 17 h

Projet de modification n°1 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez

Demandeur :

**Monsieur le Président de la Communauté de communes
du Golfe de Saint-Tropez**

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commission d'enquête composée de :

M Bernard ROUSSEL , Président

Mme Sylvie Canal, membre titulaire

M. André Vantalou, membre titulaire

Sommaire

I. PRESENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUETE

I.1 Historique

I.2 Objet de l'enquête

I.3 Cadre juridique et réglementaire

I.4 Le projet et le dossier y afférent

I.41 La notice de présentation

I.42 L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

II. Organisation et déroulement de l'enquête publique

II.1 Désignation de la Commission d'enquête

II.2 Préparation de l'enquête

II.3 Composition et consultation du dossier

II.4 Déroulement de l'enquête

II.41 Entretiens

II.42 Contrôle de l'affichage

II. 43 Déroulement des permanences

II.44 Tableau comptable des permanences

III. Consignation des observations du public

IV. Questions et Observations de la Commission d'enquête

V. Réponses de la Communauté de Communes au procès verbal de synthèse du déroulement de l'enquête publique

I. PRESENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUETE

I.1 Historique

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) a été créée le 1^{er} janvier 2013 par arrêté préfectoral n°24/2012 du 27 décembre 2012.

Elle recouvre le territoire de douze communes (Cavalaire-sur-mer ; Cogolin ; La Croix-Valmer ; La Garde-Freinet ; Gassin ; Grimaud ; La Mole ; Le Plan- de-la-Tour ; Ramatuelle ; Le Rayol-Canadel-sur-mer ; Sainte -Maxime et Saint-Tropez).

La révision du SCOT approuvé le 12 juillet 2006, a été engagée le 10 décembre 2014 et s'est terminée en 2019 à la suite d'une enquête publique qui a eu lieu du 11 juin au 15 juillet 2019.

Le SCOT ainsi révisé a été approuvé par une délibération du Conseil Communautaire du 2 octobre 2019 n°2019/10/02-06.

Jugeant que les modifications apportées dans le nouveau SCOT approuvé ne répondaient que partiellement aux attentes des services de l'Etat explicitées par courrier du 20 février 2019, le Préfet a pris la décision le 20 décembre 2019, dans le cadre du contrôle de légalité, de rendre le SCOT non exécutoire. Cette décision repose sur les observations et directives suivantes.

► Non conformité avec la loi ELAN :

- Des précisions sont attendues quant à la définition des « agglomérations existantes » et des « autres espaces déjà urbanisés » ;
- Il est demandé de déterminer leurs critères d'identification ;
- Les Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE) doivent être supprimés.

► Application de la loi Littoral :

- L'extension de l'urbanisation dans certains cas est contraire à la loi littoral car elle se fait en discontinuité des agglomérations (cas du secteur au nord-ouest de Grimaud; espace agricole de la Pierre Plantée à Sainte-Maxime ; secteur des Marres sur Saint-Tropez).
- L'évolution de certaines coupures d'urbanisation n'est pas motivée ou l'est insuffisamment (secteurs de Pardigon et de Vergeron sur la commune de Cavalaire-sur-Mer ; secteur de Pampelone).
- Les trois critères de délimitation des Espaces Proches du Rivage (distance, co-visibilité et caractéristiques des espaces) sont les critères qui prévalent.

La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) du SCOT s'appuie sur une distance moyenne fixe de 1km à titre de référence, critère totalement inapproprié.

Comme indiqué dans l'avis du 20 février 2019, il vaut mieux retenir le critère de portée de vue.

La délimitation des EPR n'est pas assez justifiée et le SCOT ne comporte pas d'étude pour les déterminer.

A noter également que les espaces stratégiques de développement identifiés dans cette zone et susceptibles d'être densifiés de manière significative sont contraires à la loi littoral.

Une étude plus approfondie pour les cinq sites identifiés comme des espaces littoraux de développement urbain stratégique doit être menée.

Pour ce qui concerne le site de l'ancien hippodrome à Cogolin (Yotel), l'extension de l'urbanisation ne peut qu'être limitée et il n'est pas envisageable d'y concevoir un développement urbain stratégique.

► En ce qui concerne la croissance démographique et l'habitat, le SCOT ne propose qu'une répartition des objectifs de production de résidences principales par an par niveau d'armature et renvoie la répartition par commune au Programme Local de l'Habitat (PLH) alors qu'il s'agit de sa compétence et que la durée de ces deux documents de planification n'est pas la même.

L'avis du Préfet souligne que le SCOT ne développe pas suffisamment le volet habitat et plus particulièrement les problématiques propres à son territoire (logements saisonniers ; surreprésentation des résidences secondaires ; prise en compte du vieillissement de la population et les dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

► Consommation de l'espace :

Le projet de SCOT a fixé un objectif de réduction de la consommation d'espace de 60% qui n'apparaît pas suffisant car il n'a pas fixé d'objectifs chiffrés par secteur géographique.

Un travail de mise en conformité du SCOT s'avérant nécessaire pour obtenir la levée de la suspension de son caractère exécutoire, le Conseil Communautaire a donc décidé d'élaborer et de présenter un projet de modification de son SCOT.

Dans ce cadre, le Conseil Communautaire de la CCGST a décidé, par délibération du 24 février 2021 n°2021/02/24-16, l'ouverture d'une concertation publique selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition permanente d'un registre au siège de la Communauté de Communes ;
- Organisation d'une réunion publique.

Le bilan de cette concertation publique a été approuvé par une délibération du 12 mai 2021 N° 2021/05/12-04 et le Président de la CCGST a été autorisé à prescrire la mise en oeuvre d'une enquête publique portant sur le projet de modification du SCOT du Golfe de Saint-Tropez.

I.2 Objet de l'enquête

Par un arrêté communautaire n°ARR-2021-0235 du 26 juillet 2021, le Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a décidé d'engager la procédure de modification n°1 du SCOT du Golfe de Saint-Tropez conformément aux articles L143-32 à L143-36 du Code de l'Urbanisme afin de répondre aux observations du Préfet du 20 décembre 2019 et de rendre à nouveau exécutoire le ScoT concerné.

Aux termes de l'article L143-33 du CU, le présent arrêté ainsi que le projet de modification du ScoT ont été notifiés au Préfet du Var et aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont disposé d'un délai de trois mois pour donner leur avis sur le projet.

Conformément aux dispositions de l'article L104-3 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez a également fait l'objet d'une saisine et d'un avis de l'autorité environnementale représentée par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur.

La désignation d'une Commission d'enquête chargée de mener cette enquête publique a également été demandée au Président du Tribunal Administratif de Toulon.

La Commission d'enquête a été désignée par le Président du Tribunal Administratif de Toulon le 13 octobre 2021 sous le n°E21000054/83.

Dans un arrêté n°ARR-2021-0329 du 25 octobre 2021, le Président de la CCGST a ensuite ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez et en a précisé les modalités pratiques.

L'objectif poursuivi par la modification n°1 du SCoT est de permettre la levée de la suspension de son caractère exécutoire à travers un travail portant sur sa mise en conformité avec la loi ELAN et la loi Littoral.

Les changements envisagés ne portent pas sur les points ci-après :

- les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- les dispositions du document d'orientation et d'objectifs (DOO) concernant les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger,
- les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques,
- les dispositions du DOO relatives à la politique de l'habitat, si les changements ont pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.

I.3 Cadre juridique et réglementaire

► Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement économique, d'environnement et de paysage (source [https://fr.wikipedia.org/wiki/Document d'urbanisme urbanisme](https://fr.wikipedia.org/wiki/Document_d'urbanisme_urbanisme)).

À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU), des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) ou communaux (PLU) et des cartes communales qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

Le SCOT du Golfe de Saint-Tropez reste un document essentiellement écrit énonçant de grands principes à l'échelle du bassin de vie du golfe de St Tropez et n'est absolument pas un document opérationnel. Il revient donc ensuite aux communes de décliner et adapter localement ces principes par des PLU locaux. Ainsi, seuls les PLU locaux (et non le SCOT) permettent d'apprécier localement, à l'échelle de la parcelle, les traductions concrètes du SCOT.

Textes réglementaires :

Le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L5211-9 et L5211-10 confère le rôle d'organe exécutif au président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-1 à L.104-6, R.104-1, R.104-2, R104-7 ; les articles L.131-1 et suivants, les articles L.142-1 et suivants, L.143-1 et suivants, R.141-1 et suivants et R.143-1 et suivants relatifs à la Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durables, réglemente le SCoT et sa compatibilité impérative avec les règlements supra, la mise en compatibilité des règlements infra et la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du Schéma de Cohérence Territoriale.

L'information et la participation des citoyens ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement sont régies par le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants.

La concertation du public au cours de l'élaboration du projet a été rendue obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

I.4 Le projet et le dossier y afférent

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes.

I.41 La notice de présentation

► Elle contient en préambule un exposé des motifs justifiant la modification du ScoT et un bordereau des pièces modifiées (tome 5 du Rapport de présentation- Explication des choix ; DOO : annexe et documents cartographiques).

Dans ce document essentiel, sont traités les thèmes suivants :

- L'intégration des dispositions de la loi ELAN
- L'application de la loi Littoral
- L'analyse des incidences sur l'environnement du projet de modification

Sont joints en annexe 1 le bilan de la concertation et en annexe 2, les pièces modifiées du SCoT (nouvelle rédaction).

► Le contenu du projet peut se résumer comme suit.

I.411 Intégration des dispositions de la loi Elan

Cette intégration se traduit dans la notice de présentation du projet de modification du SCoT par :

- Un renforcement de la justification de l'identification des villages et agglomérations existants et des autres secteurs déjà urbanisés au travers l'objectif 26 du DOO;

- L'identification et la localisation des « autres secteurs déjà urbanisés » dans le DOO :

→ Des corrections matérielles sont ainsi opérées pour plus de cohérence entre la carte et le tableau récapitulatif :

- Commune de Grimaud :

. secteur de l'Avelan Sud (rajout dans le tableau d'identification),

. réidentification du secteur des Cagnignons-Cadéou en secteur Cadéou,

. identification du hameau de la Tourre et du Val de Gilly en SDU ;

- Commune de Cavalaire

Identification en SDU des secteurs du Pardigon et de la Carrade classés par erreur dans les agglomérations dans le tableau récapitulatif ;

-Commune de Cogolin :

Identification en SDU des secteurs de Font-Mourrier et de Massanes.

→ De nouveaux secteurs sont identifiés à la suite d'une erreur d'appréciation dans le ScoT approuvé :

Commune de Ramatuelle : secteur de Bonne terrasse Ouest (classé espaces naturels par erreur)

→ Suppression de l'identification de deux autres secteurs déjà urbanisés :

Barbarie et Le Polo, **commune de Gassin**

→ Reclassement d'un secteur initialement identifié en agglomération existante en SDU :

cas du secteur du Colombier à **Ramatuelle**

→ Identification de nouveaux SDU à la suite d'une réévaluation des périmètres des agglomérations existantes ou des autres SDU initialement identifiés dans le ScoT approuvé :

- Les Marres/**communes de Saint-Tropez et Ramatuelle**
- Les Hauts de Girago, Héraclée, La Bouillabaisse/**commune de La Croix-Valmer**
- Le Mas des Silhouettes, les Cagnignons, les Restanques-Saint Pons/ **commune de Grimaud**

→ Ajustements cartographiques de périmètres :

- Avelan Sud à **Grimaud** (réduction de périmètre au nord et exclusion du Mas des Silhouettes)
- Romain à **Grimaud** (réduction partie nord)
- Ajustement de l'agglomération de **Grimaud** à l'ouest de la zone d'activités du Grand Pont

L'objectif 26 du DOO est renommé « Modalités d'accueil du développement par extension et renouvellement urbain ».

- Des précisions quant aux modalités d'aménagement des autres secteurs déjà urbanisés (SDU). Le projet de modification du ScoT vise ainsi à mieux encadrer les possibilités de démolition-reconstruction au sein des périmètres déjà bâtis et l'extension mesurée des constructions existantes.

I.412 Application de la loi Littoral

Elle est traitée dans la notice de présentation sous quatre angles.

- Les Espaces proches du rivage (EPR) :
Le SCot localise la limite des Espaces Proches du Rivage dans deux documents cartographiques :
 - Le Schéma de préservation du socle paysager ;
 - Le Schéma de l'accueil du développement futur.

La détermination des EPR résulte de la combinaison de trois critères : la co-visibilité, la distance au rivage et la nature des espaces concernés.

Dans le projet de modification du SCoT, l'explication des choix méthodologiques est renforcée et des précisions graphiques sont apportées pour tenir compte des trois critères visés supra.

Ainsi, le tome 5 du rapport de présentation précise pour chacun de ces critères les choix méthodologiques opérés par le SCoT.

Au plan graphique, ces précisions ne sont apportées que pour la commune de Saint-Tropez.

Commentaire de la Commission : *Pourquoi ne pas avoir procédé à une étude identique pour l'ensemble du littoral de la Communauté de Communes et redessiné la limite de ces EPR comme le demandaient les services de la Préfecture ?*

- L'application de l'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR :
Le SCoT identifie « des secteurs stratégiques de développement et des espaces littoraux sensibles de développement où la protection et la maîtrise de la densification doivent être renforcées ».
Le projet de modification du SCoT définit, sur le secteur stratégique de développement de l'ancien hippodrome, les équilibres à atteindre pour être compatible avec la loi littoral.
Les espaces qui doivent faire l'objet d'une protection au titre des espaces littoraux sensibles sur ce site sont précisés dans l'objectif 8 du DOO afin de garantir un équilibre.










De plus le site des Canoubiers à Saint-Tropez n'est plus identifié comme un secteur stratégique de développement.

- Les continuités d'urbanisation

Dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants. Le SCoT identifie dans l'objectif 26 du DOO la liste des agglomérations et villages existants et en propose une localisation sur le Schéma de l'accueil du développement futur.

Dans les objectifs 33 et 60 du même DOO, des secteurs préférentiels de développement pour la réalisation de résidences principales et l'extension des zones d'activités économiques sont identifiés tout en rappelant que ces extensions doivent être réalisées en continuité avec les agglomérations existantes.

Le SCoT « n'ayant pas vocation à se substituer aux PLU pour délimiter à la parcelle les secteurs de développement concernés », les zonages représentatifs des secteurs préférentiels d'extension de l'agglomération existante figurant sur les cartes du SCoT approuvé sont supprimés et seuls les symboles repérant ces sites subsistent (tableau ci-dessous pour illustration).

Extrait légende SCoT approuvé	Extrait légende projet de modification
<p>Les lieux de l'extension</p> <p> Secteurs préférentiels d'extension de l'agglomération existante</p> <p> Sites de développement pour les résidences principales</p> <p> Sites de développement économique</p> <p> Sites de développement d'équipements</p> <p> Sites de développement mixte : équipements + résidences principales + activités économiques</p>	<p>Les lieux de l'extension</p> <p> Sites de développement pour les résidences principales</p> <p> Sites de développement économique</p> <p> Sites de développement d'équipements</p> <p> Sites de développement mixte : équipements + résidences principales + activités économiques</p>

- Les coupures d'urbanisation

Le SCoT approuvé en 2019 n'a pas reconduit la coupure d'urbanisation qui avait été initialement identifiée dans le SCoT de 2006 sur le secteur du Vergeron Commune de La Croix Valmer (choix justifié dans le tome 5 du rapport de présentation).

La suppression de cette coupure d'urbanisation est maintenue et justifiée par la présence d'une urbanisation diffuse, ainsi que jugé par le Tribunal Administratif de Toulon dans un jugement n°1904426 en date du 18 juin 2021..

I.413 Analyse des incidences sur l'environnement du projet de modification

► Cette analyse a pour objectif de compléter l'évaluation environnementale du SCoT approuvé retranscrite dans le tome 3 du rapport de présentation.

Seules sont prises en compte les modifications apportées par le projet au Document d'orientation et d'objectifs (DOO) à l'exception des corrections matérielles de cohérence entre les documents écrits et cartographiques du DOO qui n'entraînent pas, par nature, d'incidences environnementales.

► De la synthèse des résultats, il ressort que :

- L'identification de nouveaux SDU à la suite d'une erreur manifeste d'appréciation dans le SCoT approuvé n'entraîne pas d'incidence sur les cibles de l'évaluation environnementale (cas du site de Bonnes Terrasses Ouest);
 - La suppression des deux SDU Barbarie et Polo sur Gassin renforce la protection des paysages du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez ; en n'autorisant plus l'accueil de constructions nouvelles et cela limite l'artificialisation des secteurs du Béliou et du Bourrian ;
 - Le reclassement en autre SDU de secteurs initialement considérés comme une agglomération ou en faisant partie (Colombier à Ramatuelle ; Les Marres sur Saint-Tropez et Ramatuelle ; les hauts de Gigaro, la Bouillabaisse et Héraclée à La Croix Valmer) contribue à limiter la consommation d'espaces et à favoriser la préservation des paysages du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez en figeant les possibilités d'extension urbaine ;
 - Le redécoupage de certains autres SDU en plusieurs autres secteurs déjà urbanisés de dimensions plus restreintes permet de limiter les effets de continuum urbain et préserve des espaces agricoles et naturels interstitiels ;
 - La précision donnée à l'objectif 26 du DOO sur le développement des autres SDU en espace proche du rivage ne génère pas d'incidences environnementales. Elle permet par contre l'amélioration des consommations énergétiques et une requalification paysagère progressive des espaces proches du rivage, au grès des opérations de démolition-reconstruction.
- Le repositionnement de la limite des EPR sur la presqu'île de Saint-Tropez garantit une meilleure protection paysagère des premiers plans paysagers littoraux.

- Cette synthèse est suivie de la présentation des grilles d'analyse utilisées pour l'évaluation environnementale : liste des enjeux identifiés dans l'état initial et hiérarchisation, grille de notation des incidences attendues puis grilles d'analyse des modifications par type d'enjeu : milieux naturels et biodiversité, paysages et patrimoines, risques et nuisances. L'ensemble des notes attribuées sont :
- soit « non concerné »,
 - soit impact jugé « neutre » ou « légèrement positif »,
 - soit impact jugé « positif moyen » sur le paysage.

I.414 Annexe 1 : Le bilan de la concertation du public :

Le rapport de synthèse est annexé intégralement à la notice de présentation.

Il a été tout d'abord rappelé que le législateur impose désormais la mise en œuvre d'une concertation obligatoire auprès de la population concernée chaque fois qu'un projet de document est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- Mise à disposition permanente d'un registre au siège de la Communauté de Communes ;
- Et organisation d'une réunion publique.

Pendant toute la période d'élaboration du projet de modification du SCoT, soit du 24 février 2021 à fin avril 2021, un registre a été mis à disposition au siège de la CCGST, le public pouvant également faire part de ses observations ou interrogations par courrier et courriel. De même, le dossier du SCoT approuvé en 2019, l'avis du Préfet du 20/02/2019 ainsi que sa décision du 20 décembre 2019 de suspendre le caractère exécutoire du SCoT ont été mis à disposition du public tout au long de la période de concertation.

Une réunion publique animée par le Vice-Président délégué à l'aménagement du territoire, l'aménagement numérique et aux systèmes d'informations, assisté des services de la Communauté

de Communes et de l'Audat.var , s'est tenue en visioconférence compte-tenu des contraintes sanitaires liées à la pandémie du COVID.

En parallèle, une large gamme de moyens de communication a été mobilisée : site internet de la CCGST, presse, réseaux sociaux.

Quatre observations ont été déposées par deux auteurs : la commune de Ramatuelle et un cabinet d'avocats pour la commune de Saint-Tropez.

Leurs demandes portent respectivement sur :

- L'intégration du camping Delle et du projet de logements pour travailleurs saisonniers sur ledit camping au sein des secteurs déjà urbanisés du SCoT (commune de Ramatuelle) ;
- Le classement du quartier Saint-Jaume à Saint-Tropez en secteur déjà urbanisé, et notamment les parcelles AR 65,66 et 84 ainsi que leur non classement dans les Espaces Proches du Rivage.

Malgré un contexte sanitaire difficile, le bilan de la concertation fait valoir que « le public a pu exprimer ses observations sur le projet de modification et soumettre ses interrogations ».

Le bilan de la concertation a ensuite été arrêté et approuvé par une délibération communautaire n°2021/05/12-04 du 12 mai 2021.

Commentaire de la CE :

En réalité, le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté n'est qu'un rappel du dispositif mis en place par la Communauté de Communes pour assurer cette concertation.

Vu le faible taux de participation, la CCGST aurait pu élaborer un commentaire relatif à la présentation des documents, des enjeux et la communication mise en place à l'effet de déterminer si ces supports étaient bien adaptés ou non au grand public.

Des enseignements auraient pu donc être tirés de cette concertation pour la mise au point du document devant servir de support à l'enquête publique.

I. 415 Annexe 2 : Les pièces modifiées du SCoT :

Cette annexe 2 présente la nouvelle rédaction des parties modifiées :

- tome 5 pages 11 à 14 du rapport de présentation,
- parties modifiées des objectifs 8, 26 et 64 du DOO,

ainsi que les cartes modifiées, les versions 2019 et 2021 étant positionnées côte à côte sur une même page format A4, et ce pour le territoire du SCoT dans son ensemble : préservation du socle paysager, accueil du développement futur, armature des transports collectifs, hiérarchisation du réseau viaire, développement des modes actifs, développement touristique, développement économique.

Remarques de la commission d'enquête :

Ce document ne permet pas une vision claire des modifications apportées par rapport au SCoT approuvé le 2 octobre 2019.

Les corrections apportées en termes de rédaction sont difficilement identifiables par le public en l'absence de comparatif entre les textes initiaux et les textes modifiés.

L'échelle des cartes ne permet pas de distinguer les modifications de périmètre, ni de situer les autres secteurs déjà urbanisés.

Une présentation commune par commune n'a pas été jointe au dossier.

I.42 L'avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe

Par courrier du 02 août 2021, la Communauté de communes du Golfe de St TROPEZ (CCGST) a saisi 26 Personnes Publiques Associées (PPA) à l'effet d'obtenir leur avis sur le projet de modification n°1 de son SCOT.

Ces PPA avaient 3 mois, soit jusqu'au 02 novembre 2021, pour faire part de leurs observations en retour, l'absence de réponse dans ces 3 mois valant avis favorable.

Sont rappelées ci-après, dans l'ordre de leur consultation par la CCGST, les 26 Personnes Publiques Associées saisies avec, le cas échéant, un résumé de leurs observations reçues au 02 novembre 2021.

1- Préfecture du VAR (réponse du 15 octobre 2021)

► La réponse de la Préfecture comporte :

- un avis motivé de 8 pages ;
- une annexe 1 intitulée « Analyse de la liste proposée de SDU (Secteur Déjà Urbanisé) par commune littorale » de 8 pages ;
- une annexe 2 traitant de la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) de 19 pages.

Sont également joints à la réponse de Monsieur le Préfet, l'avis de la paysagiste conseil de l'Etat auprès de la DDTM de 6 pages et l'avis du paysagiste conseil de l'Etat auprès de la DREAL de 13 pages.

► En préambule, l'avis rappelle que le projet de modification du SCOT a pour objet de répondre à la décision préfectorale du 20/12/2019 de suspendre le caractère exécutoire de la révision du SCOT, laquelle décision demandait une mise en conformité du document d'urbanisme avec les lois ELAN et Littoral.

Après analyse du projet de modification du SCOT qui lui a été soumis, la DDTM déplore qu'il ne réponde toujours pas de manière suffisante aux précédentes remarques qu'elle a formulées en ce qui concerne la prise en compte des Lois ELAN et Littoral.

► Les points ou domaines pour lesquels il est demandé des améliorations sont les suivants.

- La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR).

La version proposée par la CCGST dans son projet de modification du SCOT n'est toujours pas compatible avec la Loi Littoral, ni suffisamment motivée. Les critères d'extension de l'urbanisation au sein des EPR apparaissent en outre contraires au principe général d'extension limitée de l'urbanisation de la loi littoral.

Au plan pratique, la délimitation des EPR est principalement concentrée sur la commune de St TROPEZ alors qu'elle doit intéresser tout le littoral couvert par le SCOT. Un document joint en annexe 2 détaille ces non conformités.

L'avis préfectoral fait référence aux deux études réalisées par des paysagistes conseils de l'Etat jointes à sa réponse qui devraient servir de support à une délimitation complète et motivée de ces Espaces Proches du Rivage sur tout le littoral de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez.

Il relève également que le classement des EPR en trois catégories (espaces littoraux sensibles, espaces littoraux de développement urbain stratégique et espaces neutres) comporte des incohérences. Ainsi, les espaces littoraux sensibles sont décrits comme des espaces à préserver plus particulièrement du développement urbain en raison de leur valeur paysagère et patrimoniale, mais,

certaines de ces espaces sont identifiés dans le schéma de l'accueil du développement futur comme des sites préférentiels d'accueil du développement. C'est le cas du secteur de la Bouillabaisse situé sur la commune de La Croix Valmer.

Enfin, il précise que le dispositif des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) n'est ni adapté, ni nécessaire pour autoriser des extensions ou des démolitions-reconstructions en discontinuité des agglomérations ou villages, au sein des EPR, ces opérations pouvant être autorisées si elles sont strictement encadrées et justifiées par des particularités locales. Il est donc demandé de ne pas localiser de SDU au sein des EPR du SCoT.

- La distinction entre agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés (SDU) mérite d'être également justifiée pour certains secteurs du SCoT.

Ainsi, les critères de définition de certaines « agglomérations » sont à revoir.

A titre d'exemples, sur la commune de Cogolin, les zones d'activités de Valensole et de Font-Mourier sont considérées comme des agglomérations en raison de l'identification par le SCoT d'un deuxième type d'agglomération : « les ensembles à caractère urbain mixte ou monofonctionnel ne comprenant pas de centre-ville ou de village, mais regroupant au sein d'une densité significative de constructions des fonctions polarisantes économiques, commerciales, touristiques, associées parfois à du résidentiel ». Il est demandé de trouver un cadre et des critères plus précis pour que les zones concernées ne puissent en aucun cas servir d'accroche à une future extension de l'urbanisation.

Le secteur de Salagrue sur la commune de Ramatuelle mériterait d'être classé en SDU et non pas qualifié d'agglomération en raison de son caractère exclusivement résidentiel et en l'absence de commerces et d'équipements publics sur le secteur.

- Le schéma de l'accueil du développement futur dans le SCoT (page 58 de la notice) définit deux délimitations à l'urbanisation (celles déterminées par le SCoT et celles qui sont à conforter et préciser dans les PLU, matérialisées sur le schéma par des pointillés).

Ces délimitations à l'urbanisation identifient des zones actuellement non urbanisées ayant vocation à accueillir des extensions à l'urbanisation sans objectif chiffré préalablement défini.

Ainsi, elles ne répondent pas aux dispositions de l'article L141-6 du CU et ne permettent pas de vérifier que l'objectif de réduction de 60% de la consommation d'espace fixé par le SCoT sera respecté.

Les surfaces ouvertes à l'extension de l'urbanisation ne sont donc pas justifiées et sont en contradiction avec les objectifs fixés par le PADD du SCoT.

- La délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

- Les SDU ne peuvent être identifiés ni dans la bande de 100m, ni dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Exemples : secteurs du Merlier et de Bonne Terrasse Ouest sur la commune de Ramatuelle.

- La qualification de hameaux historiques ou de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE) ne suffit pas pour en faire des SDU.

Exemple : hameau du Dattier à Cavalaire;

- L'extension de SDU en dehors des communes littorales avec « possibilité d'extension limitée de ces espaces » (page 53 de la notice) est contraire au principe des SDU qui n'ont pas vocation à s'étendre.

- Sur les 48 SDU identifiés par le SCoT, la DDTM a dressé une liste détaillée de 23 zones qualifiées de SDU en contradiction avec les critères de définition des SDU. Elle en fait une analyse qui figure en annexe 1 de l'avis préfectoral (pages 9 à 16 avec photos aériennes).

→ Cavalaire sur mer : quatre SDU non justifiés :

Secteur des Terrasses (identifié en SDU et aussi intégré à l'agglomération) ;
Hameau du Dattier trop diffus et résidentiel ;
Secteur de la Carrade où la station d'épuration n'est pas constitutive d'un SDU ;
Secteur de Pardigon composé essentiellement d'équipements publics.

→ La Croix Valmer : un SDU non justifié
Hameau du Brost : trop diffus et résidentiel

→ Ramatuelle : quatre SDU non justifiés (situés en EPR ou dans la bande de 100m) ou à réduire
Secteurs de La Tourraque et de L'Escalet : situés en EPR et bande de 100m
Secteur Les Marres : SDU et non pas agglomération ; ne peut pas être identifié comme un site de développement d'équipements.
Secteur Le Colombier : revoir le périmètre du SDU en excluant les zonages diffus avoisinants

→ Gassin : 3 SDU non justifiés ou inadaptés
Secteur le Grafionier : revoir la surface du SDU en excluant les espaces agricoles et forestiers adjacents.
Secteur Les Chênes : distinguer deux zones urbanisées et exclure les espaces agricoles et forestiers
Secteur Caruby : SDU à supprimer car trop diffus

→ Cogolin : trois SDU non justifiés
Secteurs L'Amirauté et Les Aumarés : SDU à supprimer car trop diffus
Secteur Saint-Maur : SDU incompatible avec la définition des SDU

→ Grimaud : huit SDU non justifiés ou inadaptés
Secteur Le Mas de la Silhouette : à supprimer car trop diffus
Secteur Les Crottes : à scinder en deux SDU et exclure les espaces agricoles et forestiers
Secteurs du Val de Gilly, Hameau de la Tourre, l'Avelan Sud, les Restanques, les Cagnignons et les Cadéous : exclure les espaces agricoles et forestiers

● La définition des limites de l'urbanisation

Le schéma de l'accueil du développement futur dans le SCoT (page 58 de la notice) définit deux délimitations à l'urbanisation (celles déterminées par le SCoT et celles qui sont à conforter et préciser dans les PLU, matérialisées sur le schéma par des pointillés).

Ces délimitations à l'urbanisation identifient des zones actuellement non urbanisées ayant vocation à accueillir des extensions à l'urbanisation sans objectif chiffré préalablement défini.

Ainsi, elles ne répondent pas aux dispositions de l'article L141-6 du CU et ne permettent pas de vérifier que l'objectif de réduction de 60% de la consommation d'espace fixé par le SCoT sera respecté.

Ces deux limites à l'urbanisation doivent être explicitées au niveau du DOO, conformément à l'article L141-6 du CU qui stipule que le DOO arrête par secteur géographique des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les zones à conforter et préciser dans les PLU doivent donc faire l'objet d'un choix dès le SCoT et les limites à l'urbanisation doivent définir une enveloppe urbaine. La consommation d'espace induite doit être chiffrée par secteur géographique, mais surtout doit être motivée et justifiée. Ces objectifs ne peuvent pas varier selon les choix opérés ensuite par les communes à l'échelle des PLU.

2- Conseil Régional :

Avis favorable du 28 octobre 2021, considérant que les modifications apportées au SCoT permettent une meilleure localisation des SDU, une meilleure application de la loi Littoral, une meilleure protection des espaces non urbanisés et contribuent à la gestion économe de ces espaces

conformément au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

3- Conseil Départemental :

Réponse du 27 octobre 2021 qui rappelle que cette modification vise à rendre le SCoT exécutoire sans pour cela présenter d'observations.

4- Communauté de Communes du Coeur de VAR : absence de réponse valant avis favorable

5- CAVEM : absence de réponse valant avis favorable

6- Communauté d'agglomération DRACENIE PROVENCE VERDON : absence de réponse valant avis favorable

7- SCOT Provence Méditerranée : absence de réponse valant avis favorable

8 à 17-Mairies de Cogolin, Gassin, Cavalaire sur mer, Rayol-Canadel, La Mole, La Garde Freinet, Ramatuelle, Saint-Tropez, Le Plan de la Tour, Sainte-Maxime : absences de réponse, ce qui équivaut à des avis favorables

18- Mairie de Grimaud : réponse du 14 octobre 2021

Avis non défavorable étant rappelé que le PLU communal n'est tenu qu'à un rapport de compatibilité avec le SCoT

19- Mairie de La Croix Valmer : réponse du 18 octobre 2021 : avis favorable considérant que le projet de modification du SCoT répond aux observations de l'Etat

20- Comité Régional de Conchyliculture : réponse par mail du 6 septembre 2021 observant que le littoral couvert par ce SCoT n'était pas concerné par la conchyliculture.

21- Chambre de Commerce et d'Industrie : avis favorable du 25 octobre 2021

22- Chambre des Métiers et de l'Artisanat : absence de réponse équivalant à un avis favorable

23- Parc National de Port-Cros : absence de réponse au 2 novembre : avis réputé favorable

24- Chambre d'Agriculture du VAR : Réponse du 21 septembre 2021 (pièce n° 20) : souligne la progression de cette modification du SCoT dans sa volonté de préciser « plus clairement » les limites des secteurs à urbanisation future, mais rappelle que toutes les remarques de la Chambre d'Agriculture n'ont pas été prises en compte et conclut par un avis favorable afin que le SCoT puisse redevenir exécutoire.

25- CDPENAF : absence de réponse équivalant à un avis favorable

26- Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe) :

L'avis du 2 novembre 2021 rappelle que les avis rendus par la MRAe ne sont, par principe, ni favorables, ni défavorables, mais visent à améliorer la conception et la présentation des projets.

► La qualité de l'évaluation environnementale est appréciée comme suit par la MRAe.

- Le dossier ne comprend aucune donnée de l'Etat Initial de l'Environnement nécessaire pour rappeler dans quel contexte s'inscrit cette modification. Il manque ainsi une synthèse des principales informations utiles à la connaissance générale du territoire et à l'identification des enjeux.

- Les cartographies du dossier ne donnent pas d'informations réellement exploitables au titre de l'évaluation environnementale de la modification du SCoT et ne permettent pas de situer les secteurs d'évolution par rapport aux enjeux locaux.
- L'analyse des incidences du projet de modification sur l'environnement présente un caractère trop général qui consiste en une succession d'affirmations non étayées, ce qui ne permet pas une évaluation pertinente.

Compte tenu des lacunes ainsi relevées, il est impossible pour la MRAe de se prononcer sur la prise en compte du contexte environnemental par le projet de modification n°1 du SCoT.

► La justification des choix issus du projet appelle les remarques suivantes.

Le projet de modification, dans le cadre des évolutions apportées à l'objectif 26 du DOO, précise la définition de la notion de « secteur déjà urbanisé » au sein des communes littorales.

Il procède à une « réévaluation des périmètres » de ces secteurs et des agglomérations existantes par rapport au SCoT approuvé. Ainsi, deux secteurs ont été supprimés et 12 nouveaux secteurs ont été identifiés comme « secteurs déjà urbanisés ». Selon le dossier, il s'agit de secteurs reclassés ou issus de redécoupages.

Pour la MRAe, le caractère lacunaire de l'état initial ne permet pas d'apprécier la prise en compte des enjeux du territoire (risques naturels, protections environnementales et paysagères, accès aux réseaux d'assainissement et d'eau potable, qualité de la desserte par les réseaux routiers) lors de la délimitation de nouveaux secteurs au sein desquels la densification est possible.

Dans le cadre de la reprise de l'évaluation environnementale du projet de modification, la MRAe recommande de démontrer que les évolutions apportées aux SDU ont pris en compte les enjeux environnementaux du territoire et respectent les critères définis par l'objectif 26 du DOO.

► La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)

La méthodologie appliquée par le projet de modification pour caractériser les espaces proches du rivage ne semble pas adaptée aux caractéristiques du territoire du Golfe de Saint-Tropez.

La configuration de ce territoire implique notamment qu'il présente des secteurs de relief avec vue directe sur la mer, situés au-delà de la bande de 1 kilomètre. Ainsi, la limite de « l'Espace Proche du Rivage » doit s'appuyer davantage sur la notion d'ambiance paysagère homogène et sur le critère de portée de vue depuis les cols ou les crêtes des collines après repérage des points hauts du territoire. Le dossier n'explique pas en quoi ont consisté les évolutions sur le territoire de la Commune de Saint-Tropez et n'apporte aucun élément, notamment cartographique, permettant de démontrer que cette nouvelle délimitation répond à l'objectif de la loi Littoral de préservation du littoral vis-à-vis des incidences de l'urbanisation sur le paysage et la biodiversité. A cet égard, il convient de souligner que les conséquences de cette délimitation sont considérables sur la préservation du territoire du golfe et de son paysage (notamment en préservant les cônes de vue sur la mer et aussi le couvert végétal caractéristique du golfe avec ses pins parasols.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II.1 Désignation de la commission d'enquête

Le tribunal administratif de Toulon, par décision n° E2100054/83 du 13 octobre 2021, a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

Président : Monsieur Bernard ROUSSEL

Membres titulaires : Madame Sylvie CANAL et Monsieur André VANTALON

II.2 Préparation de l'enquête

II.2.1 Prise de contact avec la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, organisatrice de l'enquête :

- ✓ Le 19 octobre 2021, prise de contact téléphonique avec M BENMAMAR, chargé du SCoT à la CCGST, qui transmet le dossier à la commission d'enquête, puis les avis du Préfet le lendemain.
- ✓ Le 22 octobre 2021, une rencontre entre les services de la CCGST et la commission d'enquête a eu pour objectif de définir les modalités de l'enquête publique. Les échanges ultérieurs téléphoniques et par courriels ont permis de préparer l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et de s'assurer des modalités de publicité. La durée de l'enquête a été fixée à 32 jours consécutifs du lundi 15 novembre 2021 à 9h et jusqu'au jeudi 16 décembre 2021 à 17 h.

Le calendrier des permanences a été établi comme suit :

LIEU DE L'ENQUETE PUBLIQUE	LIEU DE CONSULTATION	JOURS ET HEURES D'OUVERTURE AU PUBLIC	TELEPHONE	PERMANENCES D'UN COMMISSAIRE ENQUETEUR
Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez	Hôtel communautaire 2 rue Blaise Pascal 83310 COGOLIN	du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h	04 94 55 70 30	Jeudi 16 décembre 2021 de 14h à 17h
Cavalaire-sur-Mer	Hôtel de Ville Place Benjamin Gaillard 83240 CAVALAIRE SUR MER	du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h à 17h, le vendredi de 8h à 12h	04 94 00 48 00	Mercredi 17 novembre 2021 de 14h à 17h Mardi 23 novembre 2021 de 9h à 12h Vendredi 10 décembre 2021 de 9h à 12h
Cogolin	Hôtel de Ville Place de la République 83312 COGOLIN	du lundi au jeudi de 8h30 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 15h30 en continu	04 94 56 65 45	Mercredi 17 novembre 2021 de 9h à 12h Mardi 30 novembre 2021 de 14h à 17h
La Croix-Valmer	Hôtel de Ville 102 rue Louis Martin 83420 LA CROIX VALMER	du lundi au jeudi de 8h00 à 17h30 et le vendredi de 8h00 à 13h00	04 94 55 13 13	Jeudi 25 novembre 2021 de 9h à 12h Jeudi 1er décembre 2021 de 14 à 17h Jeudi 9 décembre 2021 de 9h à 12h
La Garde-Freinet	Hôtel de Ville 83680 LA GARDE FREINET	du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h	04 94 55 21 00	Mercredi 15 décembre 2021 de 14h à 17h
Gassin	Hôtel de Ville Place de la Mairie 83580 GASSIN	du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h	04 94 56 62 00	Mercredi 17 novembre 2021 de 9h à 12h Jeudi 16 décembre 2021 de 9h à 12h
Grimaud	Hôtel de Ville Rue de la Mairie 83310 GRIMAUD	du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h	04 94 55 69 00	Mercredi 17 novembre 2021 de 14h à 17h Jeudi 2 décembre 2021 de 14h à 17h Mercredi 15 décembre 2021 de 9h à 12h
La Mole	Hôtel de Ville Place de la Mairie 83310 LA MOLE	du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h30	04 94 40 05 80	Mardi 30 novembre 2021 de 9h à 12h
Le Plan-de-la-Tour	Hôtel de Ville Place Foch 83120 LE PLAN DE LA TOUR	du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 15h30 à 17h30	04 94 55 07 55	Lundi 6 décembre 2021 de 9h à 12h
Ramatuelle	Hôtel de Ville 83350 RAMATUELLE	du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h	04 98 12 66 66	Mercredi 17 novembre 2021 de 14h à 17h Jeudi 25 novembre 2021 de 14h à 17h

Le Rayol-Canadel-sur-Mer	Hôtel de Ville Place Giudicelli - RD 559 83820 RAYOL CANADEL SUR MER	du lundi au vendredi de 8h à 12h15 et de 13h15 à 17h	04 94 15 61 00	Mardi 23 novembre 2021 de 14h à 17h Vendredi 10 décembre 2021 de 14h à 17h
Sainte-Maxime	Hôtel de Ville Boulevard des Mimosas 83120 SAINTE-MAXIME	du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30	04 94 79 42 42	Mercredi 17 novembre 2021 de 9h à 12h 14h à 17h Jeudi 2 décembre 2021 de 9h à 12h Lundi 6 décembre 2021 de 14h à 17h
Saint-Tropez	Hôtel de Ville 2 Place de l'Hôtel de Ville 83990 SAINT-TROPEZ	du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h	04 94 55 90 00	Mercredi 1er décembre 2021 de 9h à 12h Jeudi 9 décembre 2021 de 14h à 17h Jeudi 16 décembre 2021 de 14h à 17h

- ✓ L'ouverture et l'organisation de l'enquête publique ont été prescrites par un arrêté N° ARR-2021-0329 du 25 octobre 2021, certifié exécutoire par la préfecture le 26 octobre 2021.
- ✓ Le 4 novembre 2021, un courrier doublé d'un courriel ont été adressés par la Commission d'enquête à la CCGST à l'effet de lui réclamer des pièces complémentaires susceptibles de rendre le dossier plus compréhensible et plus lisible pour le grand public :
 - comparatif de l'évolution du texte du SCoT en faisant apparaître les modifications avec une couleur différente,
 - cartes¹ à une échelle permettant d'identifier de façon claire les modifications (avec couleur ou tramage très visible) des « espaces littoraux sensibles à préserver », « espaces littoraux de développement urbain stratégique », « espaces littoraux neutres », ainsi que des « agglomérations », « villages » et « secteurs déjà urbanisés ».
- ✓ Les 8 et 9 novembre, les dossiers d'enquête ainsi que les registres d'enquête ont été tous paraphés et signés par les commissaires enquêteurs et la distribution dans six mairies sur douze assurée par ces mêmes commissaires enquêteurs².
- ✓ Le 17 novembre 2021, la commission d'enquête a constaté l'absence de trois pièces du dossier sur le site internet de la CCGST et en informe la CCGST qui corrige cet oubli immédiatement. Le même jour, elle complète le dossier d'enquête en y joignant l'avis de la Chambre départementale du Commerce et de l'Industrie (CCI) daté du 25 octobre 2021 (avis favorable).
- ✓ Le 26 novembre 2021, la CCGST a soumis à l'appréciation de la commission d'enquête le projet de document complémentaire intitulé « Addendum enquête publique » devant permettre une meilleure lisibilité et compréhension du projet par la population.
La Commission ayant donné son feu vert, cet « Addendum enquête publique » a été joint aux différents dossiers d'enquête en mairie et à la CCGST ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes.
Ce document de 36 pages comporte:
 - Un tableau de suivi des modifications du Rapport de présentation Tome 5 L'explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO ;
 - Un tableau de suivi des modifications du DOO.

¹

Les cartes au format A3 ont été jointes au dossier d'enquête.

²

La CCGST s'est chargé de la distribution auprès des autres communes.

Chacun de ces deux tableaux de suivi présente, dans la colonne de gauche, le texte du SCoT approuvé et dans la colonne de droite, le texte du projet de SCoT modifié.

Enfin, la localisation des modifications apportées au schéma d'accueil du développement futur ainsi que le repérage des secteurs localisés et identifiés dans l'objectif 8 du DOO relatif au recours à une extension limitée de l'urbanisation des Espaces Proches du Rivage sont présentés de la page 23 à 36 (SCoT approuvé/SCoT modifié).

II.2.2 Mesures d'information du public et de publicité :

✓ Affichage : l'avis d'enquête a été affiché au siège de la CCGST et dans les mairies concernées par les soins du pétitionnaire et des communes dans le délai réglementaire. Le président de la CCGST a établi un certificat d'affichage au terme de l'enquête publique.

✓ Mise en ligne : l'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la communauté de communes à compter du 26 octobre 2021 à l'adresse suivante :

[Enquête publique SCoT - Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez \(cc-golfedesainttropez.fr\)](http://cc-golfedesainttropez.fr)

Sont également en ligne le SCoT 2019 approuvé et le SCoT 2006.

✓ La publicité obligatoire par voie de presse a été réalisée conformément à la réglementation (article R123-11 du code de l'environnement), soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci :

Journal La Marseillaise : le 30 octobre et le 19 novembre 2021

Journal Var Matin : le 30 octobre et le 19 novembre 2021

Ces deux journaux éditent un rectificatif concernant les dates de permanence à Grimaud respectivement le 21 novembre pour Var Matin et le 24 novembre pour la Marseillaise.

II.3 Composition et consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend :

Pièce 1 : Notice de présentation de la modification n°1 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez (63 pages)

Pièce n°1 bis : Addendum enquête publique (36 pages)

Pièce 2 : Document d'orientation et d'objectifs – Annexes cartographiques Modification n°1 juillet 2021(12 pages dont 10 représentent les cartes)

Pièce 3 : Document d'orientation et d'objectifs – Annexes cartographiques approuvées par délibération n°2019/10/02-06 du 2 octobre 2019 (12 pages dont 10 représentent les cartes).

Pièce 4 : [Arrêté n°ARR-2021-0235 du 26 juillet 2021 de la CCGST engageant la modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez](#) (3 pages)

Pièce 5 : [Arrêté n°ARR-2021-0329 du 25 octobre 2021 de la CCGST ordonnant l'ouverture et organisant l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez](#) (8 pages)

Pièce 6 : [Décision n°E2100005483 du magistrat en charge des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon en date du 19 octobre 2021 constituant une commission d'enquête](#) (3 pages)

Pièce 7 : Annonces légales parues dans la presse du 30 octobre 2021 et 19 novembre 2021 : Var Matin et La Marseillaise (2 fois 1 page)

Pièce 8 : [Copie](#) de l'avis d'enquête (1 page)

Pièce 9 : [Délibération n°2019/10/02-06 du Conseil communautaire du 2 octobre 2019 approuvant le projet de Schéma de Cohérence Territoriale révisé du Golfe de Saint-Tropez, comportant un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer](#) (14 pages)

Pièce 10 : [Délibération n°2021/02/24-16 du Conseil communautaire du 24 février 2021 organisant l'ouverture d'une concertation publique dans le cadre de la modification du SCoT du Golfe de Saint-Tropez](#) (4 pages)

Pièce 11 : [Délibération n°2021/05/12-04 du Conseil communautaire du 12 mai 2021 approuvant le bilan de la concertation publique organisée dans le cadre de la modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez](#) (5 pages)

Pièce 12 : [Bilan](#) de la concertation (12 pages)

Pièce 13 : [Jugement](#) n°1904426 du 18 juin 2021 par lequel le tribunal de Toulon a rejeté la requête de l' « Association Vivre dans la Presqu'île de Saint-Tropez » (10 pages)

Pièce 14 : [Courrier](#) d'avis du Préfet du 20 février 2019 sur le projet de SCoT arrêté le 26 septembre 2018 (12 pages)

Pièce 15 : [Courrier](#) du Préfet du 20 décembre 2019 décidant de la suspension du caractère exécutoire du SCoT approuvé le 2 octobre 2019 (6 pages)

Pièce 16 : [Courrier](#) d'avis du Sous-Préfet du 15 octobre 2020 sur le projet de SCoT approuvé le 26 juillet 2021 et ses annexes élaborées par la DDTM et la DREAL PACA (54 pages)

Pièce 17 : [Courrier](#) de la Mission d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe) du 2 novembre 2021 (10 pages)

Pièce 18 : [Délibération](#) n°21-449 de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 28 octobre 2021 (2 pages)

Pièce 19 : [Courrier](#) d'avis du Département du Var du 27 octobre 2021 (1 page)

Pièce 20 : [Courrier](#) d'avis de la Chambre Départementale d'Agriculture du Var du 21 septembre 2021 (2 pages)

Pièce 21 : [Courriel](#) du Comité Régional de Conchiculture Méditerranée du 6 septembre 2021 (1 page)

Pièce 22 : [Avis](#) de la commune de Grimaud du 14 octobre 2021 (1 page)

Pièce 23 : [Avis](#) de la commune de La Croix-Valmer du 19 octobre 2021 (4 pages)

Pièce 24 : [Courrier](#) d'avis de la Chambre Départementale du Commerce et de l'Industrie du 25 octobre 2021, ajoutée au dossier d'enquête le 17 novembre 2021

Un **registre** à feuillets non mobiles côté, paraphé par la commission d'enquête.

Ces pièces ont été consultables pendant toute la durée de l'enquête au siège de la CCGST et dans chacune des 12 communes du territoire de la Communauté de Communes aux horaires d'ouverture des bureaux au public mentionnées dans le tableau faisant état du calendrier des permanences .

La version numérisée du dossier d'enquête publique a été mise en ligne pendant toute la période de l'enquête sur le site internet de la CCGST à l'adresse :

[Enquête publique SCoT - Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez \(cc-golfedesainttropez.fr\)](http://Enquête publique SCoT - Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (cc-golfedesainttropez.fr))

Un lien vers la CCGST figure sur les sites internet de chacune des communes la composant.

II.4 Déroulement de l'enquête

II.41 Entretiens :

Le 10 décembre 2021, la commission d'enquête a rencontré la DDTM à l'effet d'obtenir des renseignements complémentaires sur l'application des lois Littoral et ELAN par les Services de l'Etat et les Collectivités locales au travers de leurs documents d'urbanisme (PLU, PLUi et SCoT).

II.42 Contrôle de l'affichage sur le territoire de la CCGST :

Lors de chaque permanence, les commissaires enquêteurs ont vérifié l'affichage dans chacune des mairies et au siège de la CCGST.

II.43 Déroulement des permanences

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

► Plusieurs maires, adjoints et directeur des services sont venus nous accueillir lors de nos permanences, nous les en remercions...

Le Maire de la commune de Rayol-Canadel est le seul à être venu présenter l'avis de sa municipalité sur les conséquences de l'adoption du projet de modification du SCoT pour le PLU de sa commune et ses habitants. Un écrit motivé a été remis en mains propres au commissaire enquêteur à l'issue de l'entretien.

► A Sainte-Maxime, le 17 novembre 2021, la commissaire enquêtrice a reçu la visite de M Zorzi, premier adjoint délégué à l'aménagement du territoire, M Baron, chef du service urbanisme, deux personnes du service instruisant les demandes de permis de construire et M Clément, président de l'association de défense et de protection du littoral et du site de Sainte-Maxime. Il s'agissait plutôt d'une visite de courtoisie.

La commissaire enquêtrice en a profité pour demander à M Baron s'il était possible de faire apparaître plus clairement le lien avec le site de la CCGST sur lequel se trouvent les informations liées au SCoT et le dossier d'enquête.

II.44 Tableau comptable des permanences

Le nombre de visites au cours de ces permanences, de courriers et courriels reçus, de mentions sur les registres sont répertoriés dans le tableau ci-après.

	CDC	CA	CO	CV	GA	GF	GR	LM	PT	RA	RC	ST	SM	Total
Nbre de visites	2	1	2	3	4	2	5	0	0	0	5	2	0	26
Nbre de courriers	3	0	10	3	3	0	5	0	0	1	10	2	0	37
Nbre de mentions sur registres	0	0	1	0	2	0	2	0	2	0	2	1	0	10
Nbre de courriels	5	0	6	5	0	1	0	1	0	7	7	4	0	36

Légende : Abréviation du nom des communes et Communauté de Communes :

- CDC : Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez

- CA : Cavalaire sur mer
- CO : Cogolin
- CV : La Croix-Valmer
- GA : Gassin
- GF : La Garde Freinet
- GR : Grimaud
- LM : La Mole
- PT : Le Plan de la Tour
- RA : Ramatuelle
- RC : Le Rayol-Canadel
- ST : Saint-Tropez
- SM : Sainte-Maxime

Le nombre de courriers et courriels reçus est affecté à chaque commune concernée, peu importe le lieu de dépôt pour les courriers remis en mains propres lors des permanences ou déposés en mairie.

III. Consignation des observations du public

Un registre d'enquête a été mis à disposition du public dans chaque mairie du territoire, et au siège de la CCGST pour consignation des observations et propositions du public.

Ces dernières pouvaient également être adressées par courrier postal au siège de la communauté de communes - 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - ou par voie dématérialisée à la CCGST à l'adresse scot@cc-golfedesainttropez.fr.

79 observations ont été portées sur les différents registres papier ou transmis par courrier et courriels durant l'enquête publique du 15 novembre au 16 décembre 2021.

Les observations du public sont regroupées dans neuf thèmes rassemblant de 2 à 25 observations.

Thème 1: le poumon vert de l'ancien hippodrome de COGOLIN :

- 25 observations : CO1, CO2, CO3, CO4, CO5, CO6, CO7, CO8, CO9, CO10, CO11, CO12, CDC2, CO13, CO14, CO15, CO16, CO17, CDC2, CDC5, CDC6, GA1, RC9, LM1, ST2 et GR5 ;

Thème 2: parcelles à intégrer aux SDU ou zones agglomérées :

- 18 observations : CDC4, CO15, GA3, CV5, CV6, CV7, CV8, RA3, RA5, RA6, RA7, RA8, ST5, ST6, GR1, GR2, GR3 et GR4

Thème 3: la délimitation des Espaces Proches du Rivage :

- 12 observations : RC1, CV2, RC10, GF1, RA2, RA3, RA7, ST1, ST3, ST4, ST5 et ST7

Thème 4 : Non au SCOT, oui aux observations de l'État :

- 12 observations : CDC7, CV4, RC1, RC2, RC3, RC5, RC6, RC9, RC11, RC14, RC17 et RA1

Thème 5: Oui au SCOT, non aux observations de l'Etat :

- 8 observations : CDC3, RC4, RC5, RC11, RC12, RC16, RC18 et RA2

Thème 6 : la constructibilité dans les EPR :

E21000054/83 décision du 13 octobre 2021

- 8 observations : CDC8, GA2, RC7 , RC8, RC13, RC15, RA4 et ST7

Thème 7: les coupures d'urbanisation :

- 6 observations : CDC1, CV1, CV2, CV3, ST6 et PT2

Thème 8 l'imprécision du dossier :

- 5 observations: RC2 , RC3, RC8, RC 10, RC13

Thème 9: le contournement de Ste MAXIME :

– 1 observation

Les contributions du public sont examinées une par une dans le chapitre IV.2 Réponses de la CCGST aux observations du public.

IV Réponses de la Communauté de Communes aux observations des Personnes Publiques Associées, aux contributions du public et aux questions de la Commission d'enquête

Préambule

A la suite de la clôture de l'enquête publique le 16 décembre 2021, la Commission d'enquête a dressé un procès verbal de synthèse de toutes les observations émises par les Personnes Publiques Associées, le public et la Commission d'enquête elle-même qui a été remis au responsable du projet de modification du ScoT (M. BENMAMAR) le vendredi 17 décembre 2021 en main propre. (AR du même jour).

Le vice-Président de la CCGST a répondu à ce procès verbal le 6 janvier 2022 (courrier électronique du 7 janvier 2022 dont il a été accusé réception le même jour) sous deux formes :

- un courrier d'envoi daté du 6 janvier 2022 résumant la position de la Communauté de Communes suite aux observations qui lui ont été transmises dans le procès verbal ;
- accompagné d'une copie du procès verbal avec les éléments de réponse de la CCGST au regard de chaque observation ou contribution.

Le courrier de transmission du Vice-Président de la CCGST peut se résumer comme suit.

●L'objet de la modification n°1 du ScoT étant de lever la suspension du caractère exécutoire du ScoT approuvé le 2 octobre 2019, la Communauté de Communes a décidé que les contributions ne relevant pas directement des sujets relatifs à la loi littoral et à l'intégration des dispositions issues de la loi ELAN ne seront pas traitées dans le cadre de la présente procédure de modification du ScoT mais pourront faire l'objet de réflexions dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du ScoT.

● Sur les deux sujets principaux, la CCGST a apporté les réponses suivantes :

→ Délimitation des Espaces Proches du Rivage

La CCGST envisage de proposer une nouvelle délimitation des Espaces Proches du Rivage pour tenir compte des avis émis qui concernera plus particulièrement les communes du RAYOL-CANADEL-SUR-MER, de CAVALAIRE-SUR-MER, de la CROIX-VALMER, de SAINT-TROPEZ et, dans une moindre mesure de RAMATUELLE.

La CCGST s'attachera à combiner les trois critères reconnus par les jurisprudences et les directives ministérielles : la notion de covisibilité, la distance au rivage et la nature des espaces concernés. La méthodologie utilisée s'appuiera sur une lecture du territoire à partir du rivage et ne saura donc être définie uniquement sous le prisme d'un critère de covisibilité déterminée de surcroît à une distance éloignée du rivage, sur le plan d'eau.

Cette augmentation des secteurs concernés par les EPR ne pourra aboutir qu'à la garantie du maintien, pour les autres secteurs déjà urbanisés situés à l'intérieur des EPR, d'une capacité d'évolution sans accueil de constructions nouvelles, car il apparaît nécessaire de maintenir des droits à démolir et reconstruire à volumétrie identique (et non simplement à l'identique), avec la modification possible de l'implantation des constructions sur la même assiette foncière, sous condition de satisfaire aux critères de performances énergétiques et environnementales.

→ Autres Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

La CCGST propose de supprimer les secteurs cités dans l'avis du Préfet qui ne répondraient pas de manière suffisante aux critères d'un secteur déjà urbanisé tel que défini dans le Scot.

La CCGST rappelle par ailleurs que l'article L121-8 du CU n'interdit pas l'identification d'autres SDU en tant que tels dans les EPR, mais régit simplement les possibilités d'accueil de constructions nouvelles en leur sein.

La demande de suppression des autres SDU situés à l'intérieur de la limite des EPR n'est donc pas fondée d'autant que cette limite va être réexaminée.

Pour lever toute ambiguïté sur la délimitation des autres SDU, dans le cadre de la mise en compatibilité des PLU, le DOO précisera que la délimitation des périmètres bâtis lors de l'élaboration des PLU devra être au plus près des constructions existantes et ne pas inclure d'espaces naturels ou agricoles périphériques à ces secteurs.

Les réponses aux différentes observations et contributions, qu'elles émanent des PPA, du public ou de la Commission d'enquête, sont présentées ci-après, chacune insérée dans un cartouche ou encadrement.

IV.1 Réponses aux observations du Préfet

A- La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR).

Réponses A1, A2 ; A3 :

La limite des espaces proches du rivage s'appuie sur les trois critères énoncés dans le rapport de présentation, à savoir : la distance au rivage, la covisibilité, la nature des espaces concernés. Il n'y a pas de méthodologie plus précise développée à l'échelle nationale. Ces critères d'analyse ont fait l'objet de publication par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) dont les illustrations sont reprises dans le rapport de présentation et sont régulièrement cités dans les jurisprudences.

A noter que les analyses proposées dans l'avis du Préfet se basent quant à elles en grande majorité sur le critère de covisibilité sans développer les autres dimensions à prendre en considération.

Les éléments d'analyses portés à la connaissance de la Communauté de communes seront évalués dans le cadre de la délimitation définitive retenue dans la présente modification.

A1- La définition des Espaces Proches du Rivage (EPR) dans le SCoT n'est toujours pas compatible avec la Loi Littoral car elle ne répond pas à la méthodologie de délimitation de ces EPR (annexe 2 pages 17 à 35 de l'avis du Préfet) avec en particulier :

- La non prise en compte des points de vue éloignés du relief (depuis la chaîne de crêtes des massifs éloignés et plus particulièrement des cols) ;
- De même l'absence d'intégration de la bande maritime des 300 premiers mètres (très fréquentée par les plaisanciers) dont la vision reporte les contours de ces EPR bien au-delà de ceux définis par le SCoT en s'appuyant uniquement sur la vision depuis la plage ;
Il convient à ce sujet de se reporter aux deux sous dossier DREAL (13 pages) et Paysagiste Conseil DDTM (6 pages) joints à l'avis du Préfet concernant plus particulièrement les EPR de la commune de St TROPEZ.

A2- Dans le cas particulier des communes du RAYOL-CANADEL et de RAMATUELLE, la proposition de délimitation des EPR issue de la modification du SCoT reprend celle des PLU de ces communes approuvés respectivement en 2016 et 2018. Or ces délimitations opérées par ces deux PLU sont irrégulières et ne peuvent donc être intégrées au projet de modificatif du SCoT.

A3- Des incohérences ont été relevées entre les propositions de classement en EPR sensibles à préserver du développement urbain et leur intégration à des sites de développement futur (exemple du secteur de La Bouillabaisse à La Croix Valmer) ou inversement le positionnement d'espaces classés SDU (Secteur Déjà Urbanisé) au sein de ces EPR alors qu'il ne peut pas exister de SDU dans les EPR.

Réponse A3 : A ce jour, et à la lecture du code, il n'existe pas d'impossibilité notoire à identifier des autres secteurs déjà urbanisés à l'intérieur des espaces proche du rivage. Les éventuelles incohérences, en fonction des choix définitifs retenus, seront levées.

Réf. Article L.121-8 du CU :

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

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

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

B- La distinction entre agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés (SDU) mérite d'être également justifiée pour certains secteurs du SCOT.

B1- Des incompatibilités entre les critères de définition des « agglomérations » et l'usage réel de ces zones identifiées comme « agglomérées » sont relevées:

C'est le cas des zones d'activités ou zones commerciales suivantes qui ne peuvent être considérées comme agglomération au sens de la Loi Littoral (exemples sur la commune de Cogolin des zones d'activités de Valensole et de Font-Mourier considérées comme agglomérations) ;

Réponse B1 : La loi Elan n'a pas prévu de dispositions particulières relatives à l'existence de zones d'activités déconnectées des agglomérations existantes. Leur considération en autre secteur déjà urbanisé reviendrait à ne pas autoriser d'accueil de constructions nouvelles au sein de ces espaces, autre qu'à destination habitat et hébergement.

Les réunions avec les services de l'Etat ont mis en exergue cette particularité du territoire et les manques de la loi sur ce sujet. De fait, il n'y a d'autre moyen que de considérer ces espaces comme des agglomérations existantes pour y autoriser des opérations de renouvellement urbain à vocation économique. A noter que le SCoT n'identifie pas d'extensions possibles pour ces zones d'activités dont le développement est, de fait, circonscrit à des opérations de renouvellement urbain.

B2- ou encore dans le cas de secteurs uniquement résidentiels :

Exemples de la ZAC de la « Tessonnière » sur la commune de Rayol-Canadel ou du secteur de « Salagrue » sur la commune de Ramatuelle.

Réponse B2 : La ZAC de la Teissonnière n'est pas considérée comme une agglomération existante mais comme une extension en continuité d'une agglomération existante, conformément aux modalités de développement émises par la loi littoral. Par ailleurs, le choix définitif de retenir cette extension tiendra compte des derniers éléments de jurisprudence intervenue sur le sujet.

L'analyse sera affinée sur le quartier de Salagrue pour déterminer son caractère d'agglomération ou d'autres secteurs déjà urbanisés en cohérence avec les autres espaces de même configuration sur le territoire du SCoT.

B3- La qualification de hameaux historiques ou de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE) ne suffit pas pour en faire des SDU.

Exemple : hameau du Dattier à Cavalaire.

Réponse B3 : C'est un point de méthodologie développé par le SCoT au regard des critères développés dans le code de l'urbanisme pour la caractérisation des autres secteurs déjà urbanisés. Les sites identifiés par la DDTM seront réanalysés en vue d'une intégration ou non dans les autres secteurs déjà urbanisés du SCoT.

C-La délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Réponses C1, C2 :

L'article L.121 -8 du code de l'urbanisme ne mentionne pas l'impossibilité d'identifier des secteurs déjà urbanisés dans les espaces proches du rivage ou dans la bande des 100m. Il encadre plutôt les modalités d'accueil de constructions nouvelles au sein de ces espaces. Ces éléments sont précisés dans le SCoT.

Réf. Article L.121-8 du CU :

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

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et

installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

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

C1 - Les SDU ne peuvent être identifiés ni dans la bande des 100 mètres, ni dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Exemple des secteurs du « Merlier » et de « Bonne Terrasse Ouest » sur la commune de Ramatuelle qui empiètent sur la bande des 100m et sur les EPR (cf photo aérienne pages 6 et 7 de l'avis du Préfet)

C2- La qualification de hameaux historiques, ou de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE) ne suffit pas pour en faire des SDU

Exemple hameau du Dattier à Cavalaire

C3 - L'extension de SDU hors des communes littorales avec possibilité d'« extension limitée de ces espaces » est contraire au principe des SDU qui n'ont pas vocation à s'étendre

Réponse C3 - Par définition, les communes rétrolittorales ne sont pas soumises à l'application de la loi littoral.

Par ailleurs, les propos du SCoT sur les communes rétrolittorales ne font pas référence aux autres **secteurs** déjà urbanisés mais aux autres **espaces** déjà urbanisés qui font référence à un autre type d'urbanisation non soumis de fait à l'application de la loi littoral.

L'objectif 26 du DOO précise que « sur les communes littorales, cette orientation met en œuvre l'application de la loi littoral »

C4 - Analyse détaillée de 23 zones qualifiées de Secteur Déjà Urbanisé (SDU) en contradiction avec les critères de définition des SDU (liste et analyse à l'appui de photos aériennes en Annexe 1 pages 9 à 16 de l'avis du Préfet) :

Réponse C4 et sous points suivants:

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme précise que les autres secteurs déjà urbanisés sont identifiés par le SCoT et délimités par les PLU. Le SCoT fait également le choix de localiser ces secteurs de manière schématique et il appartiendra aux PLU d'en proposer une délimitation en conformité avec la loi littoral et en compatibilité avec le SCoT.

Le rapport de présentation du SCoT intégrera un tableau de synthèse des critères utilisés pour la caractérisation des autres secteurs déjà urbanisés à l'aune notamment des critères identifiés par le code de l'urbanisme (article L.121-8 du CU) qui ne sont semblent-ils ni exclusifs, ni limitatifs.

A noter que la rédaction de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ne s'oppose pas à l'identification d'autres secteurs déjà urbanisés en espace proche du rivage et dans la bande des 100m. Il interdit seulement la possibilité d'y accueillir des constructions nouvelles. Par ailleurs, ce même article ne fait pas de discrimination sur les destinations existantes (équipement, habitat, activités) pour l'identification d'un autre secteur déjà urbanisé.

Le SCoT traduit ces éléments dans l'objectif 26 du DOO – Définir les modalités d'accueil du développement par extension et renouvellement urbain application des dispositions du Code.

Les secteurs identifiés par le Préfet et qui ne répondraient pas à une justification suffisante seront réexaminés.

C4.1-Commune de CAVALAIRE sur Mer: 4 SDU non justifiés

- Secteur des « Terrasses de Cavalaire » identifié comme SDU mais aussi intégré à l'agglomération ;
- « Hameau du Dattier » trop diffus et résidentiel ;
- Secteur de «La Carrade » où la station d'épuration n'est pas constitutive d'un SDU ;
- Secteur de « Pardigon » composé d'équipements publics ne pouvant être classé en SDU ;

C4.2-Commune de La CROIX VALMER : 1 SDU non justifié

- « Hameau du Brost » trop diffus et résidentiel

C4.3-Commune de RAMATUELLE : 4 SDU non justifiés (situés en EPR ou dans la bande de 100m) ou à réduire

- Secteurs de La Tourraque et de L'Escalet : situés en EPR et bande de 100m
- Secteur Les Marres : SDU et non pas agglomération ; ne peut pas être identifié comme un site de développement d'équipements.
- Secteur Le Colombier : revoir le périmètre du SDU en excluant les zonages diffus avoisinants

C4.4-Commune de GASSIN : 3 SDU non justifiés ou inadaptés

- Secteur du « Grafionier » trop vaste englobant des espaces agricoles et forestiers qui sont à exclure;
- Secteur des « Chênes » trop vaste, intégrant des zones agricoles et forestières à exclure et diviser en deux SDU ;
- Secteur de « Carub » trop diffus

C4.5- Commune de COGOLIN : 3 SDU non justifiés :

- secteur de « l'Amirauté » et secteur des « Aumarès » trop diffus
- secteur de « Saint-Maur » incompatible avec la définition des SDU

C4.6- Commune de GRIMAUD : 8 SDU non justifiés ou inadaptés :

- Secteur du « Mas de la Silhouette » à caractère trop diffus et à supprimer ;
- Secteur des « Crotte » trop vaste et discontinu à scinder en deux SDU en excluant les espaces agricoles et forestiers ;
- Les hameaux de « Le Val de Gilly », « La Tourre », « L' Avelan Sud », « Les Restanques » , « Les Cagnignons » et « Les Cadéous » : exclure les espaces agricoles et forestiers.

D- L'évolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation

D1- En l'absence d'indications précises quant à l'évolution des surfaces urbanisables au sein du périmètre du SCoT, les propositions du SCOT relatives aux « surfaces ouvertes à l'extension de

l'urbanisation » ne peuvent être considérées comme justifiées au regard des objectifs de réduction de 60 % de la consommation d'espaces fixés par le PADD du SCoT.

Le schéma de l'accueil du développement futur dans le SCOT (page 58 de la notice) définit deux délimitations à l'urbanisation (celles déterminées par le SCOT et celles qui sont à conforter et préciser dans les PLU, matérialisées sur le schéma par des pointillés).

Ces délimitations à l'urbanisation identifient des zones actuellement non urbanisées ayant vocation à accueillir des extensions à l'urbanisation sans objectif chiffré préalablement défini.

Elles ne répondent pas aux dispositions de l'article L141-6 du CU et ne permettent pas de vérifier que l'objectif de réduction de 60% de la consommation d'espace fixé par le SCOT sera respecté.

Ces deux limites à l'urbanisation doivent être explicitées au niveau du DOO, conformément à l'article L141-6 du CU qui stipule que le DOO arrête par secteur géographique des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les zones à conforter et à préciser dans les PLU doivent donc faire l'objet d'un choix dès le SCOT et les limites à l'urbanisation doivent définir une enveloppe urbaine. La consommation d'espace induite doit être chiffrée par secteur géographique, mais surtout doit être motivée et justifiée. Ces objectifs ne peuvent pas varier selon les choix opérés ensuite par les communes à l'échelle des PLU.

Réponse D1 : Ce point ne faisait pas l'objet de la présente modification dans la mesure où il n'avait pas été retenu par le Préfet dans son courrier de suspension du caractère exécutoire du SCoT. Il sera précisé dans le cadre de la prochaine révision du SCoT.

62 Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence Côte d'Azur(M.R.A.E.)

L'avis du 2 novembre 2021 rappelle que les avis rendus par la MRAe ne sont, par principe, ni favorables, ni défavorables, mais visent à améliorer la conception et la présentation des projets.

E1- La qualité de l'évaluation environnementale présentée dans le cadre de l'examen du projet de modification du SCoT est moyennement appréciée par la MRAe.

- Le dossier ne comprend aucune donnée de l'Etat Initial de l'Environnement nécessaire pour rappeler dans quel contexte s'inscrit cette modification. Il manque ainsi une synthèse des principales informations utiles à la connaissance générale du territoire et à l'identification des enjeux.
- Les cartographies du dossier ne donnent pas d'informations réellement exploitables au titre de l'évaluation environnementale de la modification du SCOT et ne permettent pas de situer les secteurs d'évolution par rapport aux enjeux locaux.
- L'analyse des incidences du projet de modification sur l'environnement présente un caractère trop général qui consiste en une succession d'affirmations non étayées, ce qui ne permet pas une évaluation pertinente.
Compte tenu des lacunes ainsi relevées, il est impossible pour la MRAe de se prononcer sur la prise en compte du contexte environnemental par le projet de modification n°1 du SCOT.
Qu'avez-vous à répondre sur ces observations ?

Ce point n'appelle pas de réponse particulière.

E2- La justification des choix issus du projet appelle en outre les remarques suivantes.

Le projet de modification, dans le cadre des évolutions apportées à l'objectif 26 du DOO, précise la définition de la notion de « secteur déjà urbanisé » au sein des communes littorales.

Il procède à une « réévaluation des périmètres » de ces secteurs et des agglomérations existantes par rapport au SCOT approuvé. Ainsi, deux secteurs ont été supprimés et 12 nouveaux secteurs ont été identifiés comme « secteurs déjà urbanisés ». Selon le dossier, il s'agit de secteurs reclassés ou issus de redécoupages.

Pour la MRAe, le caractère lacunaire de l'état initial ne permet pas d'apprécier la prise en compte des enjeux du territoire (risques naturels, protections environnementales et paysagères, accès aux réseaux d'assainissement et d'eau potable, qualité de la desserte par les réseaux routiers) lors de la délimitation de nouveaux secteurs au sein desquels la densification est possible.

Dans le cadre de la reprise de l'évaluation environnementale du projet de modification, la MRAe recommande de démontrer que les évolutions apportées aux SDU ont pris en compte les enjeux environnementaux du territoire et respectent les critères définis par l'objectif 26 du DOO.

Ce point n'appelle pas de réponse particulière.

E3-La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) dans le projet de modification du SCoTest critiquée

La méthodologie appliquée par le projet de modification pour caractériser les espaces proches du rivage ne semble pas adaptée aux caractéristiques du territoire du Golfe de Saint-Tropez.

La configuration de ce territoire implique notamment qu'il présente des secteurs de relief avec vue directe sur la mer, situés au-delà de la bande de 1 kilomètre. Ainsi, la limite de « l'Espace Proche du Rivage » doit s'appuyer davantage sur la notion d'ambiance paysagère homogène et sur le critère de portée de vue depuis les cols ou les crêtes des collines après repérage des points hauts du territoire. Le dossier n'explique pas en quoi ont consisté les évolutions sur le territoire de la Commune de Saint-Tropez et n'apporte aucun élément, notamment cartographique, permettant de démontrer que cette nouvelle délimitation répond à l'objectif de la loi Littoral de préservation du littoral vis-à-vis des incidences de l'urbanisation sur le paysage et la biodiversité.

A cet égard, il convient de souligner que les conséquences de cette délimitation sont considérables sur la préservation du territoire du golfe et de son paysage (notamment en préservant les cônes de vue sur la mer et aussi le couvert végétal caractéristique du golfe avec ses pins parasols).

Réponse E3 :

Cf réponses A1, A2, A3

IV.2- Réponses aux observations du public

→ **Registre (CDC) de la Communauté de Communes** : 4 observations

- **CDC 1 : M. François REMOND, secrétaire général de la coordination des associations de défense de l'environnement**, a déposé une contribution de 7 pages qui s'organise autour de 4 grands thèmes :

- le logement des actifs :

La constitution d'un Organisme Foncier Solidaire à l'échelle de la CDC du golfe de St TROPEZ permettrait par un mécanisme dissociant coût du foncier et coût de la construction de permettre à davantage de jeunes actifs de pouvoir trouver à se loger localement ;

- les grands feux de forêt :

Il revient à la CDC d'organiser de grandes coupures des massifs forestiers à reconvertir en espaces agricoles de manière à limiter la propagation des incendies ;

- la nuisance des hélicoptères :

Nécessité de développer une approche à l'échelle de la CDC pour lutter contre ces nuisances ;

- les coupures d'urbanisation :

La question porte sur la lecture du jugement du TA du 18 juin 2021 de TOULON (pièce n° 13 du dossier) au sujet de la disparition de la coupure d'urbanisation du VERGERON (commune de LA CROIX VALMER) présentée dans le dossier de modification du SCOT comme « confortant le SCOT dans sa protection des coupures d'urbanisation » alors que le 21 juin 2021, cette commune a prévu, dans le cadre de la révision de son PLU, de définir (en concertation avec les associations

locales) une nouvelle coupure d'urbanisation à VERGERON. Projet de coupure d'urbanisation présenté depuis en réunion publique.

Ces enjeux génériques ont été développés dans la révision du SCoT et n'ont pas fait l'objet d'apport nouveau dans le cadre de la présente modification, à l'objet restreint.

Le SCoT définit les coupures d'urbanisation à son échelle. Le Rapport de Présentation modifié précise les raisons pour lesquelles la coupure du Vergeron n'est pas retenue parmi les coupures d'urbanisation à préserver au titre de la loi littoral à son échelle. L'objectif 2 du DOO (ne faisant pas l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure) permet aux communes d'identifier des coupures d'urbanisation complémentaires.

-CDC2 : Mme Véra VIDON, par mail, s'insurge contre la disparition du terrain faisant office de buvard au YOTEL et rappelle la saturation des voiries l'entourant.

Contribution n'appelant pas de réponse particulière.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

-CDC3 : M. Patrice COLLANGETTES rappelle que c'est aux élus locaux d'élaborer les documents d'urbanisme tout en respectant les textes réglementaires et considère que ce qui est déjà urbanisé doit le rester.

Contribution n'appelant pas de réponse particulière.

-CDC4 : Mme Nicolas DAGNAN par mail, revient en détail sur les amendements et débats parlementaires ayant conduit à la définition des Secteurs déjà urbanisés (SDU) créées par la loi ELAN complétant la loi Littoral.

Contribution n'appelant pas de réponse particulière.

-CDC5 : Courriel de Fati Fiandino reçu le 16 décembre 2021

Il ne faut surtout pas toucher au site du Yotel car il est inondable. C'est un site remarquable

Les modifications apportées au SCoT sur ce secteur ont précisé les modalités de protection des espaces nécessitant de l'être.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

-CDC6 : Mme Marion GUILLEMENANT du service urbanisme de la mairie de Cogolin, par mail, Suggère une formulation différente à intégrer au texte du projet de modification du SCoT pour qualifier l'opération d'aménagement projetée sur le site de l'ancien hippodrome :

« *Sur le site de l'ancien hippodrome, les formes urbaines proposeront une transition architecturale **optimisée et innovante (emprise 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 inter générationnel 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** ».*

Les demandes de compléments s'inscrivent dans la continuité et le prolongement des objectifs du SCoT sur ce secteur.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

-CDC7 : M. Henri Bonhomme président de l'Union Départementale pour la sauvegarde de la Vie, de la Nature et de l'environnement affiliée à France Nature Environnement (UDVN-FNE83) par mail

- Déploire que son association n'ait pas été associée à l'élaboration du projet modificatif de ce SCoT malgré sa demande du 31 janvier 2020 ;

Souligne l'insuffisance de lisibilité du dossier support à l'enquête publique et relève que les services de l'Etat ont eu accès à des documents plus précis ;

Note que le projet présenté ne répond pas aux observations des services de l'Etat ayant amené à la suspension du caractère exécutoire du SCoT.

En conclusion, il donne un avis défavorable à ce projet de modification du SCoT.

Contribution n'appelant pas de réponse particulière.

-CDC8: Courriel de M. Marc Perelman du 16 décembre 2021

L'intéressé souhaite obtenir des renseignements sur la bande de 1km de profondeur à partir du rivage dans laquelle toute extension de maison serait interdite.

Le SCoT ne fait pas de référence à cette notion d'inconstructibilité sur une bande de 1 km.

→ **Registre (CO) de Cogolin : 18 observations**

- **CO 1 : Mme Ghislaine JOSEPH** fait état de ses inquiétudes quant au devenir du terrain de l' « ancien hippodrome ».

- Elle rappelle tout d'abord que le projet sur ce terrain doit être conforme à la loi littoral. Selon cette loi littoral, l'hippodrome relève des trois critères pris en compte pour la délimitation des Espaces Proches du Rivage : distance au rivage ; co-visibilité ; nature des espaces (au moins pour une partie).

- Ensuite, il ressort des études et écrits précédant le projet de modification n°1 que :

- Ce terrain a été reconnu « comme un territoire confronté à des phénomènes de submersion marine » (rapport d'enquête publique de 2019) ;
- Le Préfet, dans un courrier du 20/12/2019, a écrit, pages 5 et 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 ».

Le projet concernant le Yotel et développé dans la modification du SCoT est en contradiction avec l'orientation du DOO : maîtriser la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager.

En conclusion, elle propose d'intégrer les terrains de l'ancien hippodrome de COGOLIN et du YOTEL dans les secteurs d' « Espace Littoral Sensible » afin de le préserver de tous projets immobiliers.

En particulier, elle évoque le caractère inondable de ces terrains et leur vocation comme parc arboré à rester un espace naturel.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux et a pris en compte l'ensemble des éléments énoncés dans l'encadrement des possibilités d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome selon un équilibre conforme aux modalités d'application de la loi littoral qu'il précise à son échelle. Il fait une distinction entre les espaces bâtis et les espaces naturels.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

- **CO 2 : M. Alain GRANGEON et Mme Béatrice LENTERI** président et vice-présidente de l'association « Sauvons le YOTEL » ont déposé une contribution (2 pages et une photo) de leur association tendant à ce que l'espace du Yotel d'environ 13 hectares soit classé en Espace Littoral Sensible reprenant en cela les observations des services de l'État (courrier du 20 décembre 2019) et l'avis de l'Autorité Environnementale.

Ils rappellent également le caractère inondable de ce site et s'opposent à l'idée d'en faire un « espace de développement urbain stratégique » d'autant plus que la voirie desservant ce secteur est déjà fortement saturée.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux et a pris en compte l'ensemble des éléments énoncés dans l'encadrement des possibilités d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome selon un équilibre conforme aux modalités d'application de la loi littoral qu'il précise à son échelle. Le SCoT identifie une partie du secteur en espace littoral sensible en cohérence avec les autres secteurs de ce type sur le reste du territoire.

Il est rappelé par ailleurs que les opérations d'aménagement sur le secteur de l'ancien hippodrome devront répondre notamment aux objectifs 46 ; 78 ; 96 ; 101 du DOO.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

- **CO3 : Concernant le site de l'hippodrome sur Cogolin, M. DASPRE** rappelle le caractère remarquable de ce poumon vert et partage la préconisation de la DDTM (avis du 20 décembre 2019) de classer ce site en Espace Littoral Sensible. Il souligne également qu'il se situe dans une zone où la voirie est fortement congestionnée plusieurs mois de l'année.

Le SCoT identifie une partie du secteur en espace littoral sensible en cohérence avec les autres secteurs de ce type sur le reste du territoire.

Il est rappelé par ailleurs que les opérations d'aménagement sur le secteur de l'ancien hippodrome devront répondre notamment aux objectifs 46 ; 78 ; 96 ; 101 du DOO.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

- **CO4 : M. Georges GONTIER (membre de l'association Sauvons le YOTEL)** souhaite que l'espace du Yotel en grande partie naturel soit classé en Espace Littoral Sensible.

Le SCoT identifie une partie du secteur en espace littoral sensible en cohérence avec les autres secteurs de ce type sur le reste du territoire.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

- **CO5 : Mme et M. Alfredo FUMAGALLI** demandent dans un courriel du 6 décembre 2021 que cet « ultime espace de biodiversité » qu'est le site de l'ancien hippodrome et du YOTEL soit « absolument préservé ».

Les opérations d'aménagement de ce secteur devront prendre en compte les objectifs d'amélioration de la performance environnementale des opérations neuves (Objectif 78 du DOO) qui ciblent notamment l'augmentation de la biodiversité en ville.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

- **CO6 : Mme Pascaline HOGIE-PINTO** apporte, dans un courriel du 5 décembre 2021, plusieurs témoignages de 1933, 1980, 2012 et 2019 sur le caractère inondable du site de l'ancien hippodrome. Témoignages qu'elle souhaite voir bien pris en compte dans les réflexions relatives à l'évolution de ce site.

Les opérations d'aménagement de ce secteur devront être conformes à la réglementation liée au Plan de prévention des risques inondation.
Par ailleurs les objectifs 92 à 96 du DOO précisent l'orientation relative à l'adaptation aux risques majeurs d'inondation.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

- **CO7 : Mme Yvette GRANGEON** regrette la trop grande importance accordée au tourisme et à l'urbanisation dans les perspectives du SCOT. Elle prend comme exemple le secteur de l'ancien hippodrome et du YOTEL qualifié d'« espace littoral à enjeu de développement durable » dans la version précédente de 2006 du SCOT et mutant en « espace de développement urbain stratégique » avec le nouveau SCOT.
Elle souhaite vivement que son caractère naturel et arboré soit préservé.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux permettant de définir un projet de développement durable sur le secteur de l'ancien hippodrome et d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome et précise les espaces naturels à préserver sur ce secteur.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

- **CO8 : M. Alain GRANGEON** déplore le partage des terrains de l'ancien hippodrome et du YOTEL « espace littoral sensible » pour partie et en « espace de développement stratégique » pour l'autre partie.

Il rappelle les caractéristiques de cet espace naturel inondable qui constitue une réserve de biodiversité, souligne la saturation du réseau routier proche et demande que l'ensemble de cet espace soit protégé en « Espace Littoral Sensible ».

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux permettant de définir un projet de développement durable sur le secteur de l'ancien hippodrome et d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome et précise les espaces naturels à préserver sur ce secteur.
L'objectif 46 du DOO pose les attentes relatives à la requalification de l'espace cœur de Golfe dont fait partie le secteur de l'ancien hippodrome.
Par ailleurs les objectifs 92 à 96 du DOO précisent l'orientation relative à l'adaptation aux risques majeurs d'inondation.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

-CO9 : contribution de M. André BORELLI (à propos du Yotel de La Foux Cogolin-plage)

Il demande à ce que ce « poumon vert » soit préservé pour les raisons suivantes.

Ce terrain est un dernier rempart à la protection de la frange du littoral. C'est en effet « 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 problème car il demeure 1300 logements vacants fermés à l'année dans le Golfe de Saint-Tropez.

L'éventuelle réalisation d'un nouvel habitat sur les terrains concernés ne ferait qu'aggraver les problèmes de circulation, de pollution, les accidents, l'énerverment et les accrochages.

Les élus, au lieu d'envisager cette nouvelle urbanisation, feraient mieux de concentrer leurs efforts et réflexion sur le désenclavement routier de la route du bord de mer entre Sainte-Maxime et Saint-Tropez, embouteillée à longueur d'année.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux permettant de définir un projet de développement durable sur le secteur de l'ancien hippodrome et d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome et précise les espaces naturels à préserver sur ce secteur.
L'objectif 46 du DOO pose les attentes relatives à la requalification de l'espace cœur de Golfe dont fait partie le secteur de l'ancien hippodrome.
Par ailleurs les objectifs 92 à 96 du DOO précisent l'orientation relative à l'adaptation aux risques majeurs d'inondation.

Le taux de logement vacants sur le territoire du Golfe de Saint Tropez ne permet pas de constituer une alternative pleine et entière à la construction neuve par renouvellement urbain pour répondre aux besoins en logements.

Le SCoT développe déjà par ailleurs des orientations générales pour la construction d'une alternative forte à la voiture individuelle pour se déplacer dans le Golfe et pour renforcer la connexion du Golfe de Saint-Tropez avec l'espace régional.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en

considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

-CO10 : Contribution de Mme Françoise BAUMET sur le sort du terrain du Yotel.

Elle écrit que le terrain concerné 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.

Ce terrain est souvent inondé car les constructions existantes empêchent l'écoulement des eaux. La construction de villas et d'immeubles engendre des besoins en voies d'accès. Or, le carrefour de la Foux est déjà saturé.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux permettant de définir un projet de développement durable sur le secteur de l'ancien hippodrome et d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome et précise les espaces naturels à préserver sur ce secteur. L'objectif 46 pose les attentes relatives à la requalification de l'espace cœur de Golfe dont fait partie le secteur de l'ancien hippodrome. Par ailleurs les objectifs 92 à 96 du DOO précisent l'orientation relative à l'adaptation aux risques majeurs d'inondation.

Il est par ailleurs rappelé que le site est en partie déjà bâti.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

-CO11 : Contribution de Mme Nadège ZANLONGHI concernant le terrain du Yotel (document de 11 pages remis en mains propres au Commissaire enquêteur le 10 décembre 2021 à Cavalaire sur Mer)

L'intéressée s'oppose à la création d'un pôle stratégique de développement urbain dans ce secteur pour les raisons suivantes :

- Contraire aux conclusions de la Commission d'enquête qui a travaillé sur le projet de SCoT 2019 ;
- Imperméabiliser un peu plus ce secteur c'est amplifier le phénomène inondation/submersion ;
- Maintien d'un espace de respiration dans cette zone naturelle pour partie ;
- Ne pas accroître les problèmes liés à la circulation dans le secteur (ralentissements, bouchons, etc...).

Elle demande le classement en Espace littoral sensible et ouvert au public de tout le terrain communal du Yotel non bâti.

Cette contribution n'appelle pas de réponses particulières au-delà de celles développées sur le même sujet.

-CO12 : Contribution de Mme Florence MEUNIER par courriel du 10 décembre 2021 concernant le site du Yotel à Cogolin.

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

Il convient donc de laisser en état ce site encore arboré, à même de limiter les risques d'inondation et de remontée de mer.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux permettant de définir un projet de développement durable sur le secteur de l'ancien hippodrome et d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome et précise les espaces naturels à préserver sur ce secteur.
L'objectif 46 du DOO pose les attentes relatives à la requalification de l'espace cœur de Golfe dont fait partie le secteur de l'ancien hippodrome.
Par ailleurs les objectifs 92 à 96 du DOO précisent l'orientation relative à l'adaptation aux risques majeurs d'inondation.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

- **CO 13 : Mme Béatrice LANTIERI, par mail,** souligne le caractère naturel et exceptionnel des terrains de l'ancien hippodrome du YOTEL et demande qu'ils soient reconnus comme espace littoral sensible notamment pour son rôle d'espace tampon lors de forts événements pluvieux.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux permettant de définir un projet de développement durable sur le secteur de l'ancien hippodrome et d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome et précise les espaces naturels à préserver sur ce secteur.
L'objectif 46 du DOO pose les attentes relatives à la requalification de l'espace cœur de Golfe dont fait partie le secteur de l'ancien hippodrome.
Par ailleurs les objectifs 92 à 96 du DOO précisent l'orientation relative à l'adaptation aux risques majeurs d'inondation.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

- **CO 14 : madame Mireille ESCARRAT et monsieur Patrick HERMIER pour les membres de l'opposition municipale à COGOLIN,** déposent une contribution de 13 pages où :

- ils déplorent une lecture du dossier rendue difficile par l'absence de présentation des textes et cartes en version Avant modification et Après ; de plus le dossier contient quelques coquilles page 44 notamment ;
- ils regrettent que le SCOT ne s'implique pas davantage dans la gestion de la bande littorale des 100m comme dans la délimitation des espaces urbains et renvoie ces questions aux 12 communes ;
- ils s'interrogent sur le rôle des OAP (Opération d'Aménagement Programmé) évoquées notamment pour un projet stratégique de développement de l'ancien hippodrome communal : ont-elles une vocation communale ou intercommunale ?

- ils demandent que le site de l'ancien hippodrome soit traité comme une coupure d'urbanisation à l'image de celle créée à l'occasion de cette modification du SCOT au débouché du BELIEU ;
 - ils relèvent que ce site fait l'objet d'une mesure de protection en tant qu'espace littoral sensible, protection jugée bien trop réduite (2,5 ha sur 13) au regards des enjeux environnementaux du site ;
 - ils soulignent l'imprécision et les erreurs du positionnement du site classé des pins parasols et interpellent la commission d'enquête publique à ce sujet ;
 - ils considèrent le secteur dit de COGOLIN-PLAGE comme non intégré à l'ensemble aggloméré du « Fond du Golfe » ;
 - ils rappellent le rôle particulier de ces terrains comme espace tampon lors de forts événements pluvieux ;
 - ils contestent l'absence de justification de la vocation de cet espace naturel à devenir un espace de développement urbain stratégique ;
 - ils s'inquiètent des conditions de mise en œuvre et de vérification de l'OAP censée assurer la qualité architecturale et paysagère de ce projet ;
 - s'agissant du secteur des AUMARES et de l'HERMITAN, ils rappellent que ces secteurs recouvrent des terres et espaces agricoles, qu'ils ont subi les incendies d'août 2021 ;
- En conclusion, ils s'opposent au projet immobilier sur le site de l'ancien hippodrome et demandent que les secteurs des AUMARES et de l'HERMITAN soient exclus du périmètre d'extension et de renouvellement urbain.

Sur la forme , des éléments complémentaires pour mieux apprécier les modifications du SCoT ont été apportés à l'enquête publique à la demande du commissaire enquêteur.

Sur le fond :

- Le secteur de l'ancien hippodrome ne dispose pas des caractéristiques d'une coupure d'urbanisation telle que définie par le SCoT. Ce secteur n'étant pas contiguë au rivage par la présence des marines de Cogolin. La coupure du Béliou était par ailleurs déjà présente dans la version approuvée du SCoT révisé. De fait, il est bien intégré à une agglomération urbaine plus large dite « du fond du golfe ».
- Par ailleurs les objectifs 92 à 96 du DOO précisent l'orientation relative à l'adaptation aux risques majeurs d'inondation. A noter que le projet devra être conforme au PPRI et devra tenir compte du PAC risque et submersion marine de l'Etat. Ces documents n'interdisent pas la constructibilité de ce secteur.
- Les secteurs des Aumares et de l'Hermitan seront évalués à l'aune de l'ensemble des contributions sur ce secteur et en cohérence avec les autres secteurs déjà urbanisés du SCoT.

Les autres éléments mentionnés n'appellent pas de réponses particulières dans le cadre du SCoT et relèveront entre autres d'une enquête publique dans le cadre de l'évolution du PLU de Cogolin.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

**-CO15 : Courrier déposé le 16 décembre au siège de la CCGST par M. Francis JOSE-MARIA ,
président de l'association Place Publique**

Les griefs émis à l'encontre du projet de modification du SCoT portent sur les domaines suivants.

1- Orientations relatives à l'aménagement du terrain de l'ancien hippodrome

1.1- Partage entre espace littoral sensible et espace littoral de développement urbain stratégique

Il est relevé des contradictions entre :

- « l'identification et la localisation d'un espace littoral sensible sur le Schéma des paysages et de l'accueil du développement futur constitué des « espaces occidentaux, limitrophes de la Gisclette et le site classé du site de l'ancien hippodrome » ;
- et « l'identification et la localisation sur le Schéma de l'accueil du développement futur par le SCoT des espaces bâtis de l'ancien hippodrome comme espace littoral de développement urbain stratégique ».

La délimitation de ces deux nouvelles zones n'est pas clairement définie. Le maintien de la zone bâtie en espace de développement urbain stratégique n'est pas compatible avec la règle qui prévoit une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des Espaces Proches du Rivage. En outre, il est précisé que, sur le secteur du fond du golfe, le caractère limité de l'extension urbaine des sites stratégiques de développement (bâti de l'ancien hippodrome et pôle technologique de Gassin) devra être apprécié à l'échelle de l'ensemble du Golfe sans pour cela en préciser les modalités.

Ces modalités d'appréciation à l'échelle du Golfe n'étant pas précisées, cela pourrait ouvrir la porte à une urbanisation plus forte que le simple maintien ou remplacement du bâti existant.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux permettant de définir un projet de développement durable sur le secteur de l'ancien hippodrome et d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome et précise les espaces naturels à préserver sur ce secteur. L'objectif 46 du DOO pose les attentes relatives à la requalification de l'espace cœur de Golfe dont fait partie le secteur de l'ancien hippodrome. Par ailleurs les objectifs 92 à 96 du DOO précisent l'orientation relative à l'adaptation aux risques majeurs d'inondation.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

Le DOO pose les principes de l'appréciation de l'extension limitée de l'urbanisation à l'échelle du territoire du Golfe de Saint Tropez. La jurisprudence du conseil d'état n°419861 du 11 mars 2020 conforte sur un autre territoire la méthodologie et le choix opéré dans le cadre du SCoT.

1.2- Absence d'anticipation de l'aggravation des risques d'inondation et de submersion marine liés au changement climatique (observations déjà formulées lors de la précédente enquête publique réalisée en 2019)

Cette orientation prévue au projet de modification du SCoT est en « totale contradiction avec :

- l'objectif n°96 du DOO qui se fixe d'encadrer le développement des secteurs en zone potentiellement à risques ;
- Et avec le diagnostic du territoire du TOME 1 du SCoT, page 207.

Il est rappelé que la commune de Cogolin est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation opposable. Par ailleurs, l'orientation sur l'adaptation aux risques majeurs d'inondation définit un cadre de réflexion pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes en complément du PPRI. Les éléments de contradictions restent à démontrer pour pouvoir apporter des éléments de réponse.

2- Maintien des quartiers de l'Hermitan, Les Aumarés/Portonfus, hameaux de Saint Maur et de l'Amirauté dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

Ce maintien est critiquable pour les mêmes motifs que ceux invoqués à l'encontre du SCoT lors de la précédente enquête publique, compte tenu des possibilités de développement qu'un tel maintien peut ouvrir.

- Le SCoT a la responsabilité de définir les espaces et les caractéristiques de leur urbanisation. Il ne peut pas la renvoyer au PLU de la commune.
- Le caractère diffus et peu dense des habitations qui occupent ces secteurs ne peut pas justifier le maintien de ces quartiers en SDU. Ceux-ci sont entrecoupés et séparés de l'agglomération par des terrains agricoles dont de nombreuses vignes en culture.
- Leur ouverture à l'urbanisation entraînerait la disparition de nombreux terrains agricoles et de vignes, en contradiction avec l'objectif de réserver le foncier agricole aux usages agricoles.
- Ces secteurs n'étant pas raccordés au réseau public d'assainissement, leur ouverture à l'urbanisation entraînerait une augmentation des assainissements autonomes. Or, il s'avère que les diagnostics effectués sur les installations existantes font état d'une situation non conforme.
- De plus, certaines parties du quartier des Aumarés ne sont pas desservies par un réseau d'eau potable, ni par un réseau public d'assainissement et ne disposent pas de bouches incendie.

A noter que lors de la précédente enquête publique, l'analyse des secteurs cités devait porter sur leur qualification en agglomération existante.

Le SCoT pose une représentation schématique des agglomérations existantes et des autres secteurs déjà urbanisés. Il appartient à la commune d'en apprécier une délimitation plus précise en compatibilité avec le SCoT et des critères identifiés pour l'identification des autres secteurs déjà urbanisés.

Les secteurs des Aumares et de l'Hermitan seront évalués à l'aune de l'ensemble des contributions sur ce secteur et en cohérence avec les autres secteurs déjà urbanisés du SCoT.

-CO16 : Courriel de Mme Claudine DASPRE du 16/12/2021

Il lui paraît indispensable de stopper une urbanisation qui va 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 qu'il convient de préserver de toute nouvelle urbanisation.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières.

-CO17 : Courrier de Mme Odile MANIE du 16 décembre 2021.

Le classement du site du Yotel, pour une grande partie, en « Espace de développement stratégique » serait néfaste dans plusieurs domaines.

Ce site de 13.000 m² situé en bordure littorale devrait 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.

Le développement de l'urbanisation risque d'engendrer divers problèmes :

- Les terrains sont le plus souvent inondés lors des épisodes méditerranéens et autoriser la construction d'ensembles immobiliers supplémentaires dans ce secteur ne ferait qu'accroître le phénomène en raison de l'imperméabilisation des sols et de l'augmentation des épisodes climatiques de plus en plus violents.
- L'augmentation de résidences dans le secteur va accroître les déplacements de véhicules dans un secteur où la circulation est plus que problématique.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux permettant de définir un projet de développement durable sur le secteur de l'ancien hippodrome et d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome et précise les espaces naturels à préserver sur ce secteur. L'objectif 46 du DOO pose les attentes relatives à la requalification de l'espace cœur de Golfe dont fait partie le secteur de l'ancien hippodrome. Par ailleurs les objectifs 92 à 96 du DOO précisent l'orientation relative à l'adaptation aux risques majeurs d'inondation.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

→ **Registre de GASSIN (GA) : 1 observation**

- GA1 : Courrier de M. Marc Etienne LANSADE maire de Cogolin remis en main propre le 16 décembre 2021 en permanence de Gassin où Monsieur le maire propose un descriptif de l'opération projetée sur le site de l'ancien hippodrome qu'il souhaite voir intégré au projet de SCoT :
« Sur le site de l'ancien hippodrome, les formes urbaines proposeront une transition architecturale **optimisée et innovante (emprise 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 inter générationnel 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 ».**

Les demandes de compléments s'inscrivent dans la continuité et le prolongement des objectifs du SCoT sur ce secteur.

Néanmoins, suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

-GA2 : Mme Chantal SOMONI pour les enfants de Gassin et le centre aéré de Caruby :

Elle signale que ce centre aéré doit faire l'objet d'un programme de rénovation- agrandissement et mise aux normes et craint que sa situation dans un Espace proche du rivage ne contrarie ce projet pourtant bien nécessaire aux enfants.

Elle rappelle que la commune est très protectrice des enjeux environnementaux mais que cela ne doit pas se faire au détriment des enfants.

Cet élément sera pris en considération dans les modalités d'application de l'extension limitée de l'urbanisation si ce site venait à être identifié en espace proche du rivage.

• **GA3 : Courriel de Maître LAPP du 16 décembre 2021 pour le compte de son client, la SCA HARAS DE GASSIN qui exploite le Polo Club de Gassin**

Deux observations :

► Concernant la suppression du SDU identifié au niveau du Polo Club de Gassin.

Il doit être pris en considération que des permis de construire ont été obtenus depuis plusieurs années, ce qui donne à ce pôle équestre une consistance plus importante et doit conduire à une requalification en SDU, même si le secteur du polo Club n'a pas une destination à usage d'habitation au même titre qu'un village. Les différents équipements du site présentent une densité et même une superficie importante et l'ensemble de ces éléments, réunis autour d'équipements communs démontrent qu'il y a une continuité et une structuration tout autour de voies de circulation et de réseaux.

Ce secteur doit donc être requalifié en SDU.

► Sur la création d'un site de développement pour le projet d'une poulinière afin de créer une filière de cheval de polo français de haut niveau.

Il est demandé de prendre en compte ce projet qui aura une vocation agricole en prévoyant un lieu d'extension de l'urbanisation dans la zone du projet de poulinière, de l'autre côté du Bourrian, en continuité de la zone d'activité de Grimaud.

La définition des autres secteurs déjà urbanisés s'appuie sur les critères développés par le code de l'urbanisme. Les services de l'Etat ont bien ciblé ces secteurs comme ne pouvant faire l'objet d'une classification en autres secteurs déjà urbanisés de part leurs caractéristiques. Ils n'ont pas été repris dans le projet de modification par rapport au SCoT approuvé.

Les projets à vocations agricoles sont autorisés en zone agricole à condition d'être en dehors des espaces proches du rivage. Il appartiendra à la commune dans le cadre de son PLU de préciser les modalités d'accueil de cet équipement en zone agricole.

→ **Registre (CV) de La Croix-Valmer : 8 observations**

- **CV 1 : M. François REMOND secrétaire général de la coordination des associations de défense de l'environnement** a déposé une contribution de 7 pages qui s'organise autour de 4 grands

thèmes et reprend celle qu'il a déposée à la CDC (enregistrée CDC1) en modifiant toutefois la dernière page :

- le logement des actifs : la constitution d'un Organisme Foncier Solidaire à l'échelle de la CDC du golfe de St TROPEZ permettrait par un mécanisme dissociant coût du foncier et coût de la construction de permettre à davantage de jeunes actifs de pouvoir trouver à se loger localement ;
 - les grands feux de forêt : il revient à la CDC d'organiser de grandes coupures des massifs forestiers à reconvertir en espaces agricoles de manière à limiter la propagation des incendies ;
 - la nuisance des hélicoptères : nécessité de développer une approche à l'échelle de la CDC pour lutter contre ces nuisances ;
 - les coupures d'urbanisation : la question porte sur la lecture du jugement du TA du 18 juin 2021 de TOULON (pièce n° 13 du dossier) au sujet de la disparition de la coupure d'urbanisation du VERGERON (commune de LA CROIX VALMER) présentée dans le dossier de modification du SCOT comme « confortant le SCOT dans sa protection des coupures d'urbanisation » alors que le 21 juin 2011, cette commune a prévu, dans le cadre de la révision de son PLU et en application d'un précédent jugement du 02 juillet 2009 de TA de TOULON, de définir (en concertation avec les associations locales) une nouvelle coupure d'urbanisation à VERGERON. Projet de coupure d'urbanisation présenté depuis en réunion publique le 20 janvier 2016.
- Enfin, il considère le jugement du TA de juin 2021 comme erroné au sens où il fait siennes l'argumentation développée par la CDC pour supprimer cette coupure d'urbanisation au motif d'une urbanisation diffuse alors qu'en réalité elle n'a pas évolué depuis 2006 et que le précédent SCOT l'avait alors identifiée comme une coupure d'urbanisation.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières au-delà des éléments de réponses déjà apportées en CDC1.

CV2 : M. Michel BLAISE président de l'Association pour la sauvegarde des sites de LA CROIX VALMER dépose une contribution de 7 pages.

- Il rappelle tout d'abord l'objet de cette modification et notamment la définition des « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU).

Ainsi, les espaces bâtis de la BOUILLABAISSE, de VERGERON, de SYLVABELLE, du BROST et de la VALLEE HAUTE sont identifiés comme SDU.

Sont identifiés comme « Espace Littoral Sensible » à préserver du développement urbain : la BOUILLABAISSE, VERGERON, SYLVABELLE, HERACLEE et GIGARO.

- Espaces classés en agglomération : LA CROIX VALMER (le bourg),

Il propose de classer en « Espace Littoral Sensible » le secteur de la VALLEE HAUTE et de ne pas retenir en SDU le hameau du BROST (cf avis PPA Préfecture).

- Il estime que la zone nord du boulevard du littoral n'a pas une densité d'urbanisation suffisante pour être classée en agglomération.

- Il conteste l'abandon de la coupure d'urbanisation du VERGERON au motif d'une justification insuffisante rejoignant en cela l'avis du Préfet.

Le SCoT définit les coupures d'urbanisation à son échelle. Le rapport de présentation modifié précise les raisons pour lesquelles la coupure du Vergeron n'est pas retenue parmi les coupures d'urbanisation à préserver au titre de la loi littoral à son échelle. Le rapport de présentation du SCoT intègrera un tableau de synthèse des critères utilisés pour la caractérisation des autres secteurs déjà urbanisés à l'aune notamment des critères identifiés par le code de l'urbanisme qui ne sont semblent-ils ni exclusifs, ni limitatifs. Le classement de la vallée haute en espace littoral sensible sera analysé si le secteur est retenu en espace proche du rivage.

- **CV 3 : Mme Yvonne TRIAY secrétaire générale de l'Association 'Vivre dans la presqu'île de St TROPEZ'** demande que la coupure d'urbanisation du VERGERON soit rétablie et classée en zone naturelle (N). Elle rappelle notamment que dans son avis du 02 novembre 2021, la MRAE a relevé l'absence de justification de l'abandon de cette coupure d'urbanisation et déplore, de manière plus générale, que ces coupures d'urbanisation ne soient pas mieux délimitées par les documents du SCOT.

Le SCoT définit les coupures d'urbanisation à son échelle. Le rapport de présentation modifié précise les raisons pour lesquelles la coupure du Vergeron n'est pas retenue parmi les coupures d'urbanisation à préserver au titre de la loi littoral à son échelle. Le SCoT n'a pas d'obligation à délimiter les espaces naturels.

-**CV4 : Mme Véronique QUENOT par mail**

Elle se déclare (sans autre commentaire) opposée au projet de modification du SCoT.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières.

-**CV5 : Courriel de Maître LAPP, avocat, pour le compte de son client M et Mme RIGOLLET propriétaires d'un terrain cadastré BL17 sur la commune de La Croix Valmer.**

Ce terrain est situé dans les limites à l'urbanisation et semble être identifié dans un SDU. Le classement d'un SDU en continuité d'une agglomération est choquant. Il demande l'intégration de ce secteur à l'agglomération existante car situé en continuité de celle-ci et d'une densité suffisante.

Ce secteur était déjà identifié en autre secteur déjà urbanisé dans le SCoT approuvé et n'a pas fait l'objet d'une modification. Bien que structuré par un réseau de voirie, il ne répond pas au critère de densité pour être considéré comme intégré à l'agglomération de la Croix Valmer.

-**CV6 : Courriel de Maître LAPP, avocat, pour le compte de son client M. Herzog qui est propriétaire d'un terrain situé sur la commune de La Croix Valmer et cadastré BN21.**

Ce terrain est situé dans les limites à l'urbanisation et semble être identifié dans un SDU. Le classement d'un SDU en continuité d'une agglomération est choquant. Il demande l'intégration de ce secteur à l'agglomération existante car situé en continuité de celle-ci et d'une densité suffisante.

Ce secteur était déjà identifié en autre secteur déjà urbanisé dans le SCoT approuvé et n'a pas fait l'objet d'une modification. Bien que structuré par un réseau de voirie, il ne répond pas au critère de densité pour être considéré comme intégré à l'agglomération de la Croix Valmer. Il appartiendra à la commune dans le cadre de son PLU de préciser la limite avec l'agglomération.

-**CV7 : Courriel de maître LAPP, avocat, pour le compte de son client M et Mme GERHARDT qui possèdent un terrain cadastré BV 113 sur la commune de La Croix Valmer (lotissement île de la tortue).**

Terrain situé dans les limites à l'urbanisation et identifié dans un SDU à l'intérieur dans la bande de L'espace proche du rivage.

Le classement d'un SDU en continuité d'une agglomération est choquant. Il demande l'intégration de ce secteur à l'agglomération existante car situé en continuité de celle-ci et d'une densité suffisante.

Ce secteur présente une discontinuité boisée par rapport à l'agglomération de la Croix Valmer.

-CV8 : Courriel de Maître LAPP, avocat, pour le compte de sa cliente, la SCI L'Enchanteur qui est propriétaire d'un terrain sis quartier de Cavalière, COMMUNE DE La Croix Valmer et cadastré BL23.

Ce terrain est situé dans les limites à l'urbanisation et semble être identifié dans un SDU. Le classement d'un SDU en continuité d'une agglomération est choquant. Il demande l'intégration de ce secteur à l'agglomération existante car situé en continuité de celle-ci et d'une densité suffisante.

Ce secteur était déjà identifié en autre secteur déjà urbanisé dans le SCOT approuvé et n'a pas fait l'objet d'une modification. Bien que structuré par un réseau de voirie il ne répond pas au critère de densité pour être considéré comme intégré à l'agglomération de la Croix Valmer. Il appartiendra à la commune dans le cadre de son PLU de préciser la limite entre l'agglomération et l'autre secteur déjà urbanisé.

→ **Registre (CA) de Cavalaire** : o observation

Dépôt d'un courrier par Mme ZANLONGHI lors de la permanence du 10 décembre 2021 concernant la commune de Cogolin (site de l'hippodrome) repris en observation CO11.

→ **Registre (RC) du Rayol-Canadel** : 18 observations

- **RC 1 (idem RA1) : Courriel du 22 novembre de M. Jean BOUCHARD pour l'association ARCANE** (Association Rayol Canadel Nature Environnement) qui fait sienne les observations des services de l'État dans l'avis du sous-préfet de DRAGUIGNAN du 15 octobre 2021 (avis PPA pièce n°16).

L'association s'appuie plus particulièrement sur les conclusions de cet avis (pages 34 et 35) dénonçant l'insuffisance de justification et de motivation des nouveaux principes de délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) proposés par ce projet de modification du SCOT notamment dans le cas des communes du RAYOL-CANADEL et de RAMATUELLE. En conséquence elle émet un avis très défavorable sur le projet de modification du SCOT.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières au-delà de la réponse apportée aux remarques de l'Etat référencées en E3.

- **RC 2 le 23 novembre 21 : M. COLLANGETTES et Mme POUULLBY, respectivement Président et Secrétaire de l'Association ADRER**, considèrent l'avis des services de l'État (avis PPA pièce n°16) comme « structurant fortement l'enquête publique » et regrettent l'échelle inappropriée des documents présentés qui ne leur permet pas de se prononcer.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières.

• **RC3 : Seconde contribution de l'Association ADRER du 9/12/2021**

► Sur la forme :

Les documents mis à disposition du public sont confus et cartographiquement peu précis, nécessitant une connaissance approfondie en urbanisme et géographie urbaine.

Documents trop techniques rendant illusoire la notion de consultation publique.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières.

► Au fond :

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, ce qui n'est pas le cas de la commune du Rayol-Canadel, étant donné son territoire escarpé.

La densification résultante va inmanquablement agir sur les valeurs foncières et immobilières et donc sur les possibilités de loger sur place la population active locale.

L'ADER estime que le territoire communal doit être considéré dans le SCoT comme un Secteur Déjà Urbanisé ou SDU.

Etant donné son caractère très étalé le long de la côte (3,6 kms), avec tout au long de la route les différents services, « l'agglomération ne peut pas se limiter à la zone UA mais bien occuper toutes les zones U ».

L'ADER souhaite en outre que le SCoT identifie avec précision des secteurs susceptibles de recueillir des centrales de production d'énergies renouvelables.

Avis favorable est donc donné sur le SCoT mais avis défavorable sur les exigences de l'Etat.

L'agglomération ne se limite pas à la zone UA du village mais englobe l'intégralité de la continuité bâtie de part et d'autre du village.

Il appartiendra à la commune dans son PLU de déterminer plus précisément les limites de l'agglomération.

Le sujet sur le développement des centrales de productions d'énergies renouvelables ne fait pas l'objet de la présente modification. Le SCoT encadre déjà par ailleurs le développement des équipements photovoltaïques au sol.

- **RC4 : Contribution de M. J.P Baudry par courriel du 8/12/2021.**

L'intéressé écrit le texte suivant.

« J'apprends avec stupeur que l'Etat, par le biais de la Préfecture, envisage de considérer comme inconstructible la totalité de la commune du Rayol-Canadel.

Je vous demande de prendre en compte mon opposition catégorique à cette modification du SCoT et donc du PLU ».

Contribution n'appelant pas de réponses particulières de par l'incompréhension de l'avis de l'Etat et du contenu du projet de modification.

- **RC5 : Contribution de M. PLENAT, maire de la commune du Rayol-Canadel déposée le 10 décembre 2021 lors de la permanence du RAYOL.**

Il confirme être favorable à la modification du SCoT 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 son paysage qui fait sa richesse.

A titre d'illustration de ces propos, il fait valoir que le PLU actuel a continué à imposer des règles très restrictives pour l'implantation des constructions :

- Pour l'emprise au sol : 20% en zone UB ; 15% en zone UC et 10% en zone UN ;
- Pour la hauteur : limitée à R+1 (sauf en UA) ;
- Pour la surface non imperméabilisée du terrain : 50% en UB, 60% en UC et 70% en UN.
- Sur les secteurs les plus sensibles, il a été ajouté des secteurs protégés inconstructibles.

Ainsi, le paysage de la commune est parfaitement protégé.

- La commune accepte d'annuler la ZAC de la Teissonnière qui sera mise en zone naturelle, de sorte que les limites de l'urbanisation correspondent aux limites des secteurs déjà urbanisés (UA, UB, UC et UN). Ces limites resteront figées et il n'y aura plus d'extension de l'urbanisation.

● Les services de l'Etat demandent que la limite des EPR s'étende jusqu'à la crête (soit entre 1km et 1,4 km du rivage). Ainsi, les EPR 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. »

● Il ajoute que « 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.

La commune n'a pas de centre historique, ni de centre-ville, c'est un village-rue organisé de chaque côté de la RD 559. »

● Il demande que la constructibilité s'applique dans les zones déjà urbanisées pour :

▪ Les constructions nouvelles sur les terrains non bâtis : 30 constructions nouvelles sur ces zones sur un total de 1530 logements existants ;

▪ Les extensions qui seraient autorisées dans le respect des règles du PLU mais en imposant un % maximum par rapport à l'existant ;

▪ Les réalisations d'aménagements et d'équipements d'intérêt général qui seraient toujours autorisés en zone U comme en zone N.

Des secteurs protégés inconstructibles seraient ajoutés dans la bande des 100m afin de protéger toujours plus le paysage du bord de mer.

Dans son avis sur le projet de modification, le sous-préfet ne remet pas en question l'identification des espaces urbanisés du Rayol-Canadel comme une seule et même agglomération existante. De fait, le recul éventuel de la limite des espaces proches du rivage implique d'avoir une extension limitée de l'urbanisation et n'entraîne pas un principe d'inconstructibilité. Cette extension limitée de l'urbanisation est encadrée par l'objectif 8 du DOO du SCoT révisé et n'a pas fait l'objet de modification.

Le secteur de la Teissonnière sera réintégré dans les espaces naturels à préserver « de la chaîne littorale du Rayol aux Garcinières », intégré en tant que tel dans le Schéma de préservation du Socle Paysager et supprimé des lieux de l'extension dans le schéma de l'accueil du développement futur. Les limites à l'urbanisation seront revues en conséquence.

- **RC 6:M. Patrick MARTIGNY** membre de l'Association de défense de l'environnement du **RAYOL CANADEL** fait siennes les remarques du Sous-Préfet (courrier du 15 octobre 2021) qui considère que le SCOT ne peut se borner à reprendre la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) telle que proposée par les communes du RAYOL CANADEL et de RAMATUELLE dans leurs PLU de 2016 et 2018. En conséquence il est défavorable au projet de modification du SCOT.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières au-delà de la réponse apportée aux remarques de l'Etat référencées en E3.

- **RC7 : Contribution par courriel du 10/12/20221 de M. Bruno DELOBELLE**

M et Mme DELOBELLE sont propriétaires d'une résidence secondaire sur la commune du Rayol-Canadel qu'ils ont acquise en 1988 (construction en 1979). Ils envisagent de l'agrandir pour pouvoir y vivre à l'année, car ils sont retraités depuis peu.

Or, ils ont appris qu'il est envisagé d'interdire tout agrandissement des maisons au Rayol. Ils sont dépités de devoir abandonner un projet programmé depuis 14 ans.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières.

- **RC8 : Contribution de M. de Ponfilly, architecte, déposée lors de la permanence du 10 décembre 2021**

Les observations présentées portent sur les points suivants :

- Manque de lisibilité des documents cartographiques (à l'échelon de la commune du RAYOL-CANADEL, les limites sont trop imprécises et les plans à une échelle trop grande).
- En tant que professionnel de l'architecture et de l'urbanisme, M. de Ponfilly manifeste des inquiétudes quant aux nouvelles règles qui semblent se dessiner alors que la commune peut s'enorgueillir de l'intégration des constructions dans cette nature exceptionnelle. Les règles de construction du PLU si elles sont contraignantes (limitation de la hauteur des constructions à R+1, sauf pour les hôtels, de l'emprise au sol, etc....) font de la commune du RAYOL un exemple de maîtrise de l'expansion de l'habitat.
- Il est ajouté que la commune souhaite 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, étant précisé que la zone de la Teissonnière serait considérée comme un espace de respiration dès lors qu'elle repasserait en zone naturelle (abandon du projet de ZAC).
« Figé toutes les constructions et empêcher tout développement serait criminel pour notre population » selon M. de Ponfilly.

La représentation schématique de l'agglomération du Rayol-Canadel n'a pas fait l'objet de modification par rapport à la version du SCoT approuvée.

Il appartiendra à la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU de traduire l'agglomération existante en zone U du PLU en compatibilité avec le SCoT.

L'agglomération telle que schématiquement représentée recoupe les zones actuellement bâties de la commune.

- **RC11 : M Jérôme LECLERC, par mail,**
se réjouit de l'avis des services de l'État, évoque l'abandon du projet de ZAC de la TESSONNIERE comme découlant également d'une décision de justice et demande plus de rigueur dans la rédaction du SCOT notamment en préservant les terrains du YOTEL à COGOLIN et invite la commission d'enquête publique à se prononcer défavorablement.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières.

- **RC 10 : Mme et Mr LHERITIER, par courrier,** pensent que ce projet de modification du SCOT ne répond que partiellement aux observations des services de l'État sur sa non conformité aux Lois Littoral et ELAN. Ils déplorent l'imprécision des documents cartographiques mis à disposition du public et l'absence de texte accessible à des non initiés. Ils relèvent que la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR), telle que conçue par les services de l'État, couvrira toute la commune et aura une incidence sur la valorisation immobilière qui ne pourrait être compensée que si l'ensemble des espaces construits de la commune était reconnu comme espace urbanisé. Ils souhaitent que la zone de la TESSONNIERE, a priori hors EPR, soit réintégrée en espace urbain. Enfin, ils demandent des précisions sur la localisation des sites devant accueillir des unités de production énergétique.

- L'ensemble des espaces urbanisés de la commune du Rayol sont identifiés dans le SCoT en agglomération existante où le principe d'extension limitée de l'urbanisation vaut en espace proche du rivage.
- La zone de la Teissonnière ne peut pas être intégrée dans l'agglomération existante de par son caractère non bâti. Le projet d'extension de l'agglomération existante n'étant plus souhaité, le secteur sera intégralement réintégré dans les espaces naturels à préserver.

- **RC11 : M Alain HUYGHE De MAHENGE** président de l'association Vivre au RAYOL, par courrier, témoigne du total accord de son association avec le courrier du Maire (enregistré en RC5) de ce 09 décembre.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières au-delà de la réponse apportée aux remarques référencées en RC5.

- **RC12 : M et Mme Frances et Philip NORRIS** se rallient à l'avis du maire de la commune et s'inquiètent des conséquences éventuelles sur la valorisation des biens au cas où l'avis des services de l'Etat serait suivi et sont donc favorables au projet de SCoT présenté moyennant les réserves exprimées par la mairie.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières au-delà de la réponse apportée aux remarques référencées en RC5.

- **RC13 : Mme Pascale BERTHO** regrette l'insuffisance de lisibilité des documents mis à l'enquête publique et relève toutefois l'opposition au projet de SCoT des services de l'Etat en particulier s'agissant de la définition des Espaces Proches du Rivage qu'ils remettent en cause. Elle déplore notamment les conséquences possibles sur la constructibilité de dents creuses dans des espaces pourtant urbanisés dès lors qu'ils seraient intégrés dans les Espaces proches du rivage. Elle craint des effets très négatifs de cette extension des Espaces Proches du rivage à l'ensemble de la commune du RAYOL-CANADEL qui fait pourtant des efforts importants pour préserver son environnement et ses *atouts naturels*.

L'ensemble des espaces urbanisés de la commune du Rayol sont identifiés dans le SCoT en agglomération existante où le principe d'extension limitée de l'urbanisation vaut en espace proche du rivage, n'impactant pas les possibilités de construire les dents creuses

-RC14 : M. Jean-Luc TARDY, président de l'association des Amis du RAYOL CANADEL (AARC) se base sur l'analyse de l'avis des services de l'Etat pour :

- examiner les différents niveaux de restriction concernant les constructions individuelles et l'urbanisme en fonction des 3 espaces emboîtés de la bande des 100m le long du littoral, des Espaces Proches du Rivage et enfin du reste de la commune hors EPR ;
- reprendre à leur compte la notion mise en avant par le paysagiste conseil de la DDTM de « peau végétale » (notamment le couvert arboré du Rayol-Canadel) pour apprécier la délimitation de ces EPR ;
- s'opposer au projet de « site de développement pour résidences principales » à la Teissonnière (projet de ZAC) ;
- considérer que la délimitation de cet EPR s'étend sur la majeure partie de la commune « jusqu'à la ligne de crêtes » ;

▪souligner que la commune est en fait constituée de trois villages agglomérés PRAMOUSQUIER, CANADEL et RAYOL reliés par des constructions diffuses le long de la RD 559. En conclusion l'Association rejette ce projet de modification du SCoT du fait de la ZAC de la Teissonnière, des imprécisions sur la délimitation des EPR et de l'absence d'indications suffisantes sur l'impact de ce projet sur la commune, son environnement et les propriétaires fonciers.

- Le critère mentionné sera évalué dans le cadre de la nature des espaces concernés par les espaces proches du rivage sans toutefois en constituer un critère exclusif.
- La ZAC de la Teissonnière sera réintégrée dans les espaces naturels à préserver suite.
- Le positionnement définitif de la limite des espaces proches du rivage sera déterminé en cohérence avec les autres communes du SCoT à l'aune des différentes contributions.
- L'analyse urbaine proposée ne s'inscrit pas en cohérence avec le reste du territoire du SCoT. L'urbanisation du Rayol est trop dense et structurée pour être considérée comme de l'urbanisation diffuse.

- **RC15 : famille CHABERT, par mail**, demande que l'ensemble de la commune du RAYOL CANADEL soit classée en Secteur Déjà Urbanisé (SDU) afin de préserver des possibilités d'agrandir les maisons sans être obligé de les sur-élever : « éviter les barres d'immeubles dans le paysage

L'identification des espaces bâtis en agglomération existante autorise les possibilités d'agrandissement des maisons et n'impose pas une surélévation.

- **RC16 : Courriel du 16 décembre 2021 de Bettina DE PONFILLY**
La modification du SCoT telle qu'elle est présentée par M. le Préfet serait un désastre pour l'activité économique de la commune du RAYOL-CANADEL.

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

Le village a une physionomie très étendue sans aucune densité. C'est un jardin totalement préservé.

L'avis du Préfet ne mentionne pas d'avis contraire à l'identification des espaces urbanisés du Rayol-Canadel en agglomération existante où le principe d'extension limitée de l'urbanisation vaut en espace proche du rivage.

- **RC17 : madame Sophie GANGUET, par mail**, présidente de l'Association des Amis de la Baie du CANADEL (ABC) considérant que la Loi ALUR doit être coordonnée à la Loi Littoral donne un avis défavorable à la modification proposée du SCOT.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières sans plus d'élément.

- **RC18 : Courrier de M. Olivier GHIBAUDO, architecte domicilié au Rayol-Canadel , auquel est joint plusieurs annexes (1 à 5)**

Il émet un avis favorable sur le projet de modification du SCoT en précisant que ce document répond dans son ensemble à la demande de mise en conformité avec la loi ELAN .

Cependant, les interprétations des services de l'Etat en 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 CU lui paraissent excessives et erronées.

L'interprétation des services de l'Etat quant à la qualification de la forme d'urbanisme de la commune du Rayol-Canadel semble remettre en cause la réalité de la qualité d'agglomération de l'ensemble des zones urbanisées de cette commune, en oubliant la réalité historique de la création et de l'évolution de la commune.

Trois exemples sont développés par M. GHIBAUDO tendant à démontrer que les zones urbanisées de la commune du Rayol-Canadel constituent une seule et même agglomération (le lotissement du RAYOL 1925 et de la Louve 1926 en annexe 1 ; le programme d'aménagement PIELAT de 1951 en annexe 2 ; Le Plan d'Urbanisme Directeur de 1970 en annexe 3).

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 Malpagne, secteur sensible, est classée en zone naturelle pour sa préservation bien qu'il y ait quelques constructions sur de grands terrains.

Les cartes des annexes 4 et 5 montrent de manière claire, la densité, la continuité et l'homogénéité de la zone urbaine, lui conférant ainsi la qualification d'agglomération et qu'il convient de reconnaître ;

L'avis du Préfet ne mentionne pas d'avis contraire à l'identification des espaces urbanisés du Rayol Canadel en agglomération existante où le principe d'extension limitée de l'urbanisation vaut en espace proche du rivage.

→ **Registre (LM) de La Mole** : 1 observation

- **LM1 : M. Laurent MOREAUX (habitant La MOLE)**, par mail, demande que le site de l'ancien hippodrome de COGOLIN (YOTEL) soit classé entièrement en 'espace littoral sensible' de manière afin de le préserver de l'urbanisation et le rendre accessible au public.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux permettant de définir un projet de développement durable sur le secteur de l'ancien hippodrome et d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome et précise les espaces naturels à préserver sur ce secteur. L'objectif 46 du DOO du SCoT approuvé et non modifié fixe un objectif d'amélioration des perméabilités des secteurs de marinas du fond du Golfe et la requalification des espaces les moins valorisés. Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

→ **Registre (GF) de La Garde-Freinet** : 1 observation

- **GF1 : messieurs Philippe BAFFERT et YAVROUYAN (habitants St TROPEZ)** demandent que la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) retenue pour le PLU de St TROPEZ de 2013 qui faisait consensus soit reprise comme base de délimitation des EPR sur cette commune. En particulier elle est nettement moins contraignante pour la commune que la dernière version proposée dans l'avis des services de l'État.

Cette délimitation avait fait l'objet de remarques des services de l'Etat dans l'avis sur le SCoT arrêté.

Le positionnement définitif de la limite des espaces proches du rivage sera déterminé en cohérence avec les autres communes du SCoT à l'aune des différentes contributions.

→ **Registre (RA) de Ramatuelle** : 8 observations

- **RA 1 (idem RC 1) : Courriel du 22 novembre de M. Jean BOUCHARD pour l'association ARCANE (Association Rayol Canadel Nature Environnement)** qui fait sienne les observations des services de l'État dans l'avis du sous-préfet de DRAGUIGNAN du 15 octobre 2021 (avis PPA pièce n°16). L'association s'appuie plus particulièrement sur les conclusions de cet avis (pages 34 et 35) dénonçant l'insuffisance de justification et de motivation des nouveaux principes de délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) proposés par ce projet de modification du SCOT, notamment dans les cas des communes du RAYOL-CANADEL et de RAMATUELLE. En conséquence elle émet un avis très défavorable sur le projet de modification du SCOT.

Il est rappelé que le projet de modification du SCoT n'a pas posé de nouveaux principes de délimitation des espaces proches du rivage. La limite est restée telle que figurant dans le SCoT approuvé. Seul le rapport de présentation a été modifié pour intégrer les éléments de justification. Dans ce cadre cette contribution n'appelle pas de réponse particulière au regard des éléments apportés aux remarques référencées en A1.

- **RA2 : Communication de l'avis de la commune de Ramatuelle du 9 décembre 2021 sur le projet.**

Les observations de la commune font suite à l'avis de l'Etat formulé par un courrier signé du Sous-Préfet en date du 21 octobre 2021 et portent principalement sur les modalités de mise en valeur et de délimitation des Espaces Proches du Rivage. Elles se résument comme suit.

▪ La Municipalité est satisfaite que le principe des démolitions-extensions de constructions existantes dans les EPR soit conforté par l'Etat car il présente un intérêt certain pour l'économie locale et aussi pour accompagner la transition écologique de son territoire.

▪ Par contre, elle n'est pas d'accord sur le fait que l'Etat puisse remettre en cause la délimitation des EPR par le PLU de Ramatuelle tel qu'il a été révisé le 21/12/2018.

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 de paysage.

La Municipalité fait valoir que le PLU révisé le 21/12/2018 a fait l'objet d'un déféré préfectoral dans lequel le Préfet n'a pas estimé devoir critiquer la délimitation des EPR par le PLU.

A souligner également que l'Association Vivre dans la presqu'île de St-Tropez a également contesté le PLU mais aucun de ses neuf moyens au fond n'a porté sur la délimitation des EPR. La justice administrative a rejeté l'essentiel des moyens et validé le PLU à l'exception d'une seule disposition (sans aucun rapport avec les EPR).

Il est donc permis de penser que, si cette délimitation des EPR effectuée par la commune n'a pas été contestée, c'est parce qu'elle s'est appuyée 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 Municipalité fait en outre valoir que l'extension exagérée des EPR 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.

Or, le soutien à l'agriculture littorale constitue un objectif d'intérêt général reconnu de longue date par l'Etat.

La commune doit également 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 EPR.

En conclusion, la remise en cause par l'Etat de la délimitation des EPR est peu argumentée et insuffisamment justifiée.

Dans le cas du PLU de Ramatuelle, la redélimitation des EPR présenterait beaucoup plus d'inconvénients que d'avantages et serait contraire à différents objectifs d'intérêt général poursuivis par le Code de l'Urbanisme.

Les éléments d'analyses portés à la connaissance de la communauté de communes seront évalués dans le cadre de la délimitation retenue dans la présente modification.

- **RA 3 : cabinet d'avocats ADVANT pour le compte de madame et monsieur Sylvie et Vincent RIGOLLET** conteste : - le positionnement au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR) du projet de SCOT modifié du terrain cadastré AD 256 et 751 de ses clients à RAMATUELLE (notamment terrain situé à plus de 500m du rivage, absence de visibilité vers le rivage, séparé du rivage par de nombreuses constructions) ; - son exclusion du Secteur Déjà Urbanisé (SDU) car entouré d'un secteur urbanisé ; - la différence de classement entre les secteurs de PAMPELONE (agglomération existante) et PINET (SDU) alors que sur les photos aériennes ces secteurs ont des densités de constructions comparables ;
- Il demande que PINET soit classé en agglomération existante.

Le SCOT pose une représentation schématique des autres secteurs déjà urbanisés. Il appartient à la commune d'en apprécier une délimitation plus précise en appréciant les périmètres déjà bâtis.

Le secteur de Pinet ne correspond pas aux critères d'identification d'une agglomération existante par manque de centralité.

- **RA4 : Courriel de Maître LAPP, avocat, pour le compte de la SCI Bright Day qui détient un terrain cadastré AD 766 et 767 sur la commune de Ramatuelle.**

► Les parcelles concernées seraient situées dans le secteur du Pinet identifié en SDU, ce secteur ayant été créé par une accumulation de lotissements autorisés depuis les années 1950 et en faisant l'un des plus denses de la commune de Ramatuelle.

Les caractéristiques de ce quartier sont proches de celles du quartier de Pampelonne tant par l'histoire de son urbanisation que par ses caractéristiques. Et pourtant, leur classement diffère : Pampelonne a été identifié en agglomération existante et le quartier du Pinet en SDU.

Les caractéristiques de ces deux quartiers étant similaires, il est demandé de requalifier le secteur du Pinet en agglomération.

► Par ailleurs, en l'état actuel du classement du terrain, 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, dans ce secteur du quartier du Pinet, une meilleure intégration paysagère doit nécessairement conduire à revoir la volumétrie du bâtiment dont la démolition est envisagée afin de mieux l'intégrer.

Cette amélioration passe par un aplanissement de la construction en réduisant ses niveaux, ce qui occasionnera une augmentation de l'emprise au sol.

Il est donc demandé d'autoriser un accroissement de l'emprise au sol dans ce quartier dans le cadre d'une démolition -reconstruction dans la perspective d'une meilleure intégration paysagère.

Le caractère d'agglomération du secteur de Salagruie est remis en cause dans les remarques du Préfet ne témoignant pas d'une diversité d'activités.

Le secteur de Pinet ne correspond pas aux critères d'identification d'une agglomération existante par manque de centralité.

La proposition relative à l'amélioration de l'intégration paysagère sera examinée.

-RA5 : Courriel de Maître LAPP, avocat, pour le compte de M et Mme ZINGRAF qui possèdent des terrains à Ramatuelle (quartier des Barraques) cadastrés AI 10, 11, 13, 265 et 267.

Ces terrains seraient situés en lisière du quartier de Pampelonne qualifié d'agglomération.

Son client sollicite que les terrains concernés qui constituent une unité foncière soient inclus dans un projet d'extension de l'urbanisation qui se situe en lisière de cette agglomération, mais également dans le même compartiment que la zone délimitée à l'est par la route départementale 93.

Le SCoT pose une représentation schématique des agglomérations existantes et des autres secteurs déjà urbanisés. Il appartient à la commune d'en apprécier une délimitation plus précise en compatibilité avec le SCoT.

-RA6 : Courriel de Maître LAPP, avocat, pour le compte de M. Dominique FOUSSIER propriétaire de la parcelle AO 107 sur la commune de Ramatuelle

Le terrain concerné serait situé dans les limites à l'urbanisation, dans un SDU et dans un espace proche du rivage.

Son client envisage de solliciter une autorisation d'urbanisme pour l'extension d'une construction existante. Cette extension mesurée serait en principe autorisée à la lecture du projet de modification du SCoT mais M. le Préfet évoque la fixation d'un seuil maximal d'extension.

Force est de relever que la fixation d'un seuil fixe paraît toutefois contraire aux dispositions de la loi littoral qui valident les extensions de constructions existantes à travers la notion d'opération de construction. La demande du préfet n'apparaît donc pas en adéquation avec la jurisprudence du Conseil d'Etat.

Cet élément d'analyse sera examiné pour les choix définitifs de la présente modification.

-RA7: Courriel de Maître LAPP, avocat, pour le compte de M. Pascal Marc qui dispose d'un terrain cadastré AD256 et AD751 à Ramatuelle.

Le terrain de son client s'il est bien situé dans les limites à l'urbanisation, n'est pas pour autant identifié dans un Secteur Déjà Urbanisé ou SDU. De plus, il se trouve inclus dans un espace proche du rivage.

A titre d'information, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles fait actuellement l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat.

Il souligne que la qualification de ce terrain dans les différents projets de documents d'urbanisme a été extrêmement fluctuante et demande de prendre en compte le fait que ce terrain présente un intérêt certain pour la commune de Ramatuelle.

Selon Maître LAPP, il s'agit de l'un des rares terrains sur le territoire de la commune de Ramatuelle qui offre une constructibilité en application de la loi littoral.

► Sur le classement du terrain en espace proche du rivage :

Ce classement est contesté pour les motifs suivants :

- Un espace proche du rivage est identifié en prenant en compte trois critères : distance par rapport au rivage ; existence ou non d'une co-visibilité entre le terrain et la mer ; caractéristiques des terrains l'en séparant.

- Au cas particulier, le terrain est situé à plus de 500m du rivage.

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

- Il est séparé du rivage par de nombreuses constructions.

► Le classement du terrain dans les limites à l'urbanisation mais en dehors d'un SDU apparaît contradictoire.

Dans le projet de modification du SCoT, le terrain est entouré d'un SDU avec lequel il s'inscrit dans les limites à l'urbanisation déterminées par le SCoT. Son exclusion du SDU est incompréhensible car le terrain dont il s'agit constitue bien une véritable dent creuse.

► Le classement du SDU contigu interpelle.

A Ramatuelle, le secteur de Pampelonne a été classé en agglomération existante alors que le secteur du Pinet est regardé comme un secteur déjà urbanisé. Or, les vues aériennes font ressortir que les densités de ces deux secteurs sont analogue et leurs caractéristiques identiques (réseaux, services,...).

Il est donc demandé que le secteur du Pinet soit considéré comme une agglomération existante.

Nota : Cette demande porte sur les mêmes parcelles que celle instruite par le même cabinet d'avocats pour Mme et M. RIGOLLET enregistrée plus haut en RA3 (indivision ?)

Le SCoT pose une représentation schématique des agglomérations existantes et des autres secteurs déjà urbanisés. Il appartient à la commune d'en apprécier une délimitation plus précise en compatibilité avec le SCoT. L'incohérence entre la schématisation des autres secteurs déjà urbanisés et des limites à l'urbanisation sera levée.

-RA8 : Courrier de M. VIEILLECROZE , architecte, du 16 décembre 2021 pour le compte de la SAS Harmonie propriétaire d'un terrain cadastré AD112 dans le lotissement La Capilla à Ramatuelle.

Sa cliente envisage une restructuration et une extension de la construction située sur ce terrain qui est situé dans le quartier du Pinet qualifié de SDU.

Elle demande de requalifier le secteur du Pinet en village ou agglomération existante comme pour le quartier de Pampelonne à Ramatuelle ou le quartier des Parcs sur Saint-Tropez), tous deux qualifiés d'agglomération et aux mêmes caractéristiques (densité d'urbanisation, etc...).

Le caractère d'agglomération du secteur de Salagruie est remis en cause dans les remarques du Préfet ne témoignant pas d'une diversité d'activités.

Le secteur de Pinet ne correspond pas aux critères d'identification d'une agglomération existante par manque de centralité.

→ **Registre (ST) de St Tropez** : 7 observations

- **ST1 : Le cabinet d'avocats ANSELLEM représentant l'indivision BIALES-RIZZO et la SCI LA MOUTTE a déposé un courrier de 6 pages** tendant à ce que la propriété de ses clients (parcelles AR 65, 66 et 84 pour 12 370m²) soit intégralement intégrée au Secteur Déjà Urbanisé (SDU) du quartier St JAUME de la commune de St TROPEZ, hors Espaces Proches du Rivage (EPR). A cette occasion, il reprend les arguments présentés le 24 février 21 lors de la concertation préalable au projet de modification du SCOT, à savoir :
 - le PLU de la commune de ST TROPEZ approuvé le 08 juillet 21, classe en zone UD1 (donc déjà urbanisé) le quartier St JAUME ;
 - selon la jurisprudence, la Préfecture soutiendrait à tort que les EPR peuvent déborder le premier kilomètre depuis la côte (exemple de RAMATUELLE) ;
 - enfin, les trois critères minimaux de définition des EPR restent : distance, caractéristique et co-visibilité et l'utilisation d'autres critères demeure une possibilité mais ne peut être imposée aux auteurs du SCOT.

Le SCoT pose une représentation schématique des agglomérations existantes et des autres secteurs déjà urbanisés. Il appartient à la commune d'en apprécier une délimitation plus précise en compatibilité avec le SCoT.

- **ST2 : Mme Joëlle ANZIANI, par mail**, s'indigne de l'absence de protection des terrains de l'ancien hippodrome de COGOLIN et s'oppose à sa bétonisation.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux permettant de définir un projet de développement durable sur le secteur de l'ancien hippodrome et d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome et précise les espaces naturels à préserver sur ce secteur.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

- **ST3 : madame Sylvie SIRI, maire de ST TROPEZ**, par courrier du 16 décembre remis lors de la permanence du même jour, conteste la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) telle que proposée par les services de l'État sur la base de leur cartographie de 1997 car celle-ci engloberait la totalité du territoire tropézien et cela au détriment de différents projets envisagés localement notamment en faveur de logements saisonniers. Elle s'inquiète également de la demande de suppression de SDU dans les EPR et la bande des 100m. Elle prend note de la confirmation de la possibilité de démolition et reconstruction dans les EPR.

En conclusion, elle se déclare favorable au projet de SCOT tel que présenté par la communauté de communes.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières.

- **ST4 : monsieur Pierre DUCROUX** a relevé dans les avis des PPA (sous dossier DREAL page 9, secteur 10) que son terrain situé quartier JAUME positionné au dessus et au sud de la coupure des Salins est situé : - hors des EPR dans la carte du SCOT modifié ; - hors des EPR dans la carte DREAL de visibilité depuis le rivage ; - dans les EPR dans la carte DREAL de visibilité depuis la bande des 300m en mer ;

Navigateur professionnel, il conteste la visibilité de son terrain depuis cette bande de 300m de la pointe de la Moutte à la pointe des Salins et demande que son terrain reste hors EPR , constructible car actuellement classé en UD1.

La définition de la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur les trois critères énoncés dans le rapport de présentation à savoir : la distance au rivage, la covisibilité, la nature des espaces concernés. Le critère de covisibilité n'est pas exclusif.

Le positionnement définitif de la limite des espaces proches du rivage sera déterminé en cohérence avec les autres communes du SCoT à l'aune des différentes contributions.

-ST5 : Courriel de Maître LAPP, avocat, du 16 décembre 2021 pour le compte de la SCI BLANQUI DU BUISSON ROND, de la SCI HELIO et de la SCI ISOCELE qui possèdent des biens immobiliers dans les Parcs de la Moutte à Saint-Tropez (terrains cadastrés AW 436, 437 et 438).

Les terrains concernés seraient situés dans un espace proche du rivage et dans un secteur non qualifié de SDU.

Le classement en Espace proche du rivage est contesté sur le fondement de l'arrêt du Conseil d'Etat n°251534 du 3 mai 204.

Les terrains de ses clientes sont situés à 170m du rivage et les parcelles l'en séparant sont toutes urbanisées.

La zone où se trouvent les parcelles en cause est plane.

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 le qualifier, non pas en agglomération, mais bien en SDU.

Il est donc demandé la qualification de ce secteur en SDU.

Ce secteur n'a pas été retenu dans les autres secteurs déjà urbanisés en raison d'un nombre et d'une densité de constructions moins importants que sur les autres secteurs déjà urbanisés.

-ST6 : Courriel de Maître LAPP, avocat, du 16 décembre 2021 pour le compte de la SCI TEJEDOR propriétaire d'un terrain cadastré AX52 sur la commune de Saint-Tropez.

Cette parcelle serait située dans la coupure d'urbanisation des Salins, classement correspondant à une exigence de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme qui impose de prévoir une ou plusieurs coupures d'urbanisation dans les communes littorales.

A ce classement, s'ajoute un classement en Espaces littoraux sensibles dans une zone elle-même classée en Espace proche du rivage.

Maître LAPP fait part des objections suivantes à l'appui de la demande de sa cliente.

► La coupure d'urbanisation des Salins reprend celle définie depuis plusieurs années.

Se référant à un jugement du TA de Toulon concernant le recours effectué à l'encontre du PLU de Saint-Tropez, il en déduit que la présence d'une ZNIEFF ne justifie la délimitation d'une coupure d'urbanisation que pour les seuls terrains concernés par la ZNIEFF. Or, la ZNIEFF 930012548 Cap de Saint-Tropez n'intègre pas le terrain de la SCI TEJEDOR.

L'extension de la coupure d'urbanisation depuis l'étang des salins jusqu'au terrain de la SCI TEJEDOR n'est donc pas justifiée.

► Au titre de l'espace littoral sensible, 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'atteint pas la parcelle appartenant à la SCI TEJEDOR.

Compte tenu de la distance, le classement du terrain concerné dans l'espace littoral sensible des Salins est déconnecté de l'intérêt de préserver cette zone.

► La délimitation des Espaces Proches du rivage jusque et y compris le terrain de la SCI TEJEDOR est également contesté pour les raisons suivantes.

Le terrain est situé à environ 600m du rivage et à plus de 350m de l'étang des salins.

La zone est plane de sorte que, de ce terrain il n'y a aucune perception du rivage. La propriété est encaissée dans la végétation ce qui l'empêche de générer une co-visibilité avec le rivage.

Enfin les terrains situés en dehors de la ZNIEFF sont urbanisés et sont entourés par les Parcs des Salins et de la Moutte considérés comme des SDU.

► Enfin, le classement de ce terrain en dehors des limites à l'urbanisation est injustifié car renforcé par le fait que le terrain concerné a fait l'objet à la demande de la mairie d'un raccordement au réseau d'eaux usées depuis 1994.

Ces espaces n'ont pas fait l'objet de modification entre le SCoT approuvé et le projet de modification.

La définition de la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur les trois critères énoncés dans le rapport de présentation à savoir : la distance au rivage, la covisibilité, la nature des espaces concernés. Le critère de covisibilité n'est pas exclusif.

Le positionnement définitif de la limite des espaces proches du rivage sera déterminé en cohérence avec les autres communes du SCoT à l'aune des différentes contributions.

Le code de l'urbanisme ne précise pas des critères spécifiques pour juger d'une coupure d'urbanisation. Le rapport de présentation du SCoT précise le type d'espaces qu'il inclut dans les coupures d'urbanisation. Par ailleurs, le SCoT indique une représentation schématique de localisation des coupures d'urbanisation. Il appartient au PLU d'en préciser toutes les limites, aussi bien latéralement qu'en profondeur en compatibilité avec le SCoT.

-ST7: Courriel de Maître LAPP, avocat, pour le compte de son client, M. François VIEILLECROZE , architecte, domicilié à Saint-Tropez.

Trois observations sont formulées par les intéressés.

► Concernant les Espaces Proches du rivage ou EPR :

< Il est considéré que l'application faite des critères de délimitation telle que présentée dans l'annexe 2 de la notice de présentation du projet de modification, bien que conforme à la jurisprudence, a été extensive dans certaines zones, exemples à l'appui.

Exemples cités :

- Secteur de la traverse des deux tours à Ramatuelle, à mi-chemin entre le littoral et la limite de l'espace proche du rivage proposé, cette zone étant située à plus de 400m du rivage, dans un secteur assez densément urbanisé et ne s'inscrivant pas dans un paysage qui serait en co-visibilité depuis la mer.
- 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 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 avec une configuration analogue (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 vers le secteur de l'Epi/Pampelonne.

- Idem pour le secteur des Salins où une co-visibilité apparaît de surcroît impossible à identifier.
- Le classement du chemin des Salins à proximité du quartier des Canebiers soulève les mêmes critiques.

En conséquence, ces cinq exemples démontrent que le classement des espaces proches du rivage doit être revu et corrigé, ce qui suppose une vérification sur place de chaque zone classée en EPR.

< Le critère de distance retenu par les services de la Préfecture pourrait être supérieur à 1km. Il s'agit d'une lecture totalement erronée de la loi littoral. Si la visibilité avait primé sur toute autre circonstance, il n'aurait pas été utile d'ajouter un critère cumulatif tiré de la distance.

< Quant au recul de 300m du rivage pour déterminer les espaces proches du rivage, c'est totalement contraire à la jurisprudence du CE du 26/10/2021, Eisenchteter.

La définition de la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur les trois critères énoncés dans le rapport de présentation à savoir : la distance au rivage, la covisibilité, la nature des espaces concernés. Ce sont des critères combinatoires. La limite des espaces proches ne peut se reposer que sur des analyses individuelles de chaque critère.

Le positionnement définitif de la limite des espaces proches du rivage sera déterminé en cohérence avec les autres communes du SCoT à l'aune des différentes contributions.

A noter que la référence au conseil d'Etat ne semble pas être en adéquation avec le propos énoncé dans la mesure où le conseil d'Etat reconnaît que le terrain d'assiette du litige est bien situé en espace proche du rivage alors qu'il est distant de 350 m du rivage.

► Concernant la critique des SDU par le Préfet

La critique du préfet ne repose sur aucune argumentation juridique car, conformément aux dispositions de l'article L121-8 du CU, des SDU peuvent être situés en Espaces Proches du Rivage ou encore dans la bande des 100m.

De plus, la qualification d'espace proche du rivage n'est pas compatible avec la présence d'un village ou d'une agglomération, dont les zones péri-urbaines ont des caractéristiques souvent analogues à celles des SDU.

Contribution n'appelant pas de réponses particulières.

► Concernant la démolition-reconstruction dans les SDU situés en espace proche du rivage.

Les critères encadrant la démolition reconstruction tels que définis dans la notice de présentation apparaissent contradictoires.

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

A surface équivalente, la poursuite d'un tel but exigera un accroissement de l'emprise au sol.

De même en ce qui concerne l'amélioration bioclimatique, car la directive RT 2012 exige un épaississement des isolants et par conséquent un accroissement de cette emprise, les murs étant plus épais.

Il est donc demandé de ne pas figer l'emprise au sol des constructions dans la perspective d'une meilleure intégration paysagère et ou/bioclimatique et d'autoriser la réalisation de sous-sol.

La proposition relative à l'amélioration de l'intégration paysagère sera examinée.

→ **Registre (GR) de Grimaud** : 5 observations

- **GR 1 : le 17 novembre 21, M. Gérard LYONS du hameau des Cagnignons à GRIMAUD** souhaite que sa parcelle cadastrée CR26 soit intégrée au Secteur Déjà Urbanisé des Cagnignons car sa parcelle, en partie construite et précédemment utilisée comme aire de loisirs (camping – mobilhome), est raccordée à tous les réseaux et se situe à 30m d'une borne incendie.

Le SCoT propose une représentation schématique des agglomérations existantes et des autres secteurs déjà urbanisés. Il appartient à la commune d'en apprécier une délimitation plus précise en compatibilité avec le SCoT.

- **GR2 : monsieur et madame DUNOD et leurs enfants** (Alexandra, Edwin et Michael), dépôt d'un dossier documenté qui est joint au registre dans lequel ils demandent que leurs terrains classés en zone Agricole (parcelles CT50 à 54) au hameau Les Crottes ne le soient plus au motif que :

- depuis plus de 35 ans ces parcelles n'ont pas été exploitées en terres agricoles ; - que les parcelles immédiatement voisines ont été construites ; - que leurs terrains servent occasionnellement de refuge aux gens du voyage et que cette occupation sauvage se fait au détriment de la qualité de vie des habitants du hameau ;

Chacun des 3 enfants Alexandra, Edwin et Michael dépose un courrier reprenant l'historique des nombreuses démarches entreprises vainement par cette famille en 2000, 2004, 2007, 2008 et 2015. Un dossier de 17 pages (photos, courriers et coupure de presse) retraçant l'historique de leurs démarches est joint.

Enconclusion, ils réitèrent leur demande de voir ces parcelles classées constructibles.

Le SCoT pose une représentation schématique des agglomérations existantes et des autres secteurs déjà urbanisés. Il appartient à la commune d'en apprécier une délimitation plus précise en compatibilité avec le SCoT.

Les parcelles mentionnées sont non construites et en extension du secteur déjà urbanisé des Crottes. Elles ne constituent pas une dent creuse au sein d'un autre secteur déjà urbanisé. Le code de l'urbanisme ne permet pas l'extension du périmètre bâti d'un autre secteur déjà urbanisé. Par ailleurs, le sous-préfet demande dans son avis de revoir le périmètre de ce secteur en le scindant en deux autres secteurs déjà urbanisés.

-**GR3 : M RACINE Gérald** représentant l'indivision entre les familles **BRUNET et DULAU propriétaires de la SCI Saint Pons**, 30 ha environ dont 15 ha en vignes. Limitrophe de la RN ente Ste Maxime et Saint-Tropez.

Souhaite construire deux maisons à l'écart du bruit, en limite des lotissements les Grives et La Baie sur le coin d'une parcelle de plus de 10 ha en EBC, avec proposition de restituer l'équivalent en EBC (ou plus) en aval. Actuellement lande qui a été incendiée.

Dépôt d'un dossier comprenant 4 courriers écrits depuis 2008 et un extrait de conclusion du commissaire enquêteur dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2008.

Dossier annexé 17 pages et rapport photographique de 11 pages.

Le SCoT propose une représentation schématique des agglomérations existantes et des autres secteurs déjà urbanisés. Il appartient à la commune d'en apprécier une délimitation plus précise en compatibilité avec le SCoT.

-GR4 : M TONNELIER Yves demande que la parcelle CW 87 sise quartier de la Boal, chemin Saint Joseph, classée AUa , reste constructible.

Projet de deux constructions, avec donc division de la parcelle. Cette parcelle est encadrée par les parcelles CW 86 et 37 appartenant au même propriétaire et sur lesquelles sont situées respectivement une habitation et un terrain de tennis.

Dossier annexé : 4 planches parcellaires.

Le SCoT propose une représentation schématique des agglomérations existantes et des autres secteurs déjà urbanisés. Il appartient à la commune d'en apprécier une délimitation plus précise en compatibilité avec le SCoT.

La constructibilité de cette parcelle est soumise au principe de constructibilité en continuité avec l'agglomération existante de Grimaud. Elle n'est pas incluse dans les espaces naturels ou agricoles à préserver.

-GR5 : Mme BORRELLI Bernadette pour le Yotel constate que les espaces bâtis de l'ancien hippodrome sont classés « espace littoral de développement urbaine stratégique » en dépit de nombreux arguments contraires : conclusions de l'enquête publique relative au SCoT 2019 et le rapport d'enquête, les observations de M le Préfet sur le projet de SCoT, puis sur le SCoT, les études de Environnemental Reseach sur le risque submersion marine, la loi Climat.

Demande le classement en « espace littoral sensible » du site dans son intégralité, dont pourrait profiter l'ensemble de la population Cogolinoise.

Dossier annexé : 1 courrier de 3 pages et 3 photocopies d'articles de journaux relatifs aux problèmes de submersion marine et inondation.

Le SCoT a développé des objectifs cohérents entre eux permettant de définir un projet de développement durable sur le secteur de l'ancien hippodrome et d'évolution du secteur de l'ancien hippodrome et précise les espaces naturels à préserver sur ce secteur. L'objectif 46 du DOO pose les attentes relatives à la requalification de l'espace cœur de Golfe dont fait partie le secteur de l'ancien hippodrome. Par ailleurs les objectifs 92 à 96 du DOO précisent l'orientation relative à l'adaptation aux risques majeurs d'inondation.

Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur.

→ **Registre (PT) du Plan de la Tour** : 2 observations

- **PT 1: Le 2 décembre 2021, M. PARIS Cédric** souhaite connaître le futur tracé de COSMA mais il n'a pas trouvé de plus amples informations dans le SCoT.

Les objectifs relatifs à la réalisation du COSMA n'ont pas fait l'objet de modification. Le projet du COSMA est intégré dans l'objectif 41 du DOO et dans le schéma de hiérarchisation du réseau viaire.

- **PT2 : Un anonyme émet les souhaits suivants:**

- privilégier le COSMA ;
 - conserver les coupures d'urbanisation pour éviter un « mur de béton » littoral ;
 - favoriser les modes de déplacements alternatifs (voies cyclables ; voies maritimes) et les transports urbains et interurbains écologiques ;
 - maîtriser l'urbanisation pour éviter l'asphyxie des équipements municipaux ;
 - créer des équipements publics (sport, culture, médical....) intercommunaux
- MISE EN PLACE D'UNE VRAIE INTERCOMMUNALITE

Contribution n'appelant pas de réponse particulière.

→ **Registre Sainte-Maxime** : 0 observation

V- Réponses de la CCGST aux observations et questions de la commission d'enquête

► **CE1 : Un premier constat s'impose : les principaux thèmes abordés par les observations du public sont d'abord et essentiellement le fait d'observations locales à portée communale.**

A titre d'illustration :

- le devenir de l'ancien hippodrome et du YOTEL ne mobilise que les habitants de COGOLIN ;
- le problème des coupures d'urbanisation est essentiellement évoqué par les associations de LA CROIX VALMER et concerne le site de VERGERON sur cette même commune ;
- les oppositions aux demandes des services de l'État jugées trop restrictives se concentrent sur la commune du RAYOL CANADEL dont la zone urbanisée est intégralement couverte par un Espace Proche du Rivage (EPR).

Il n'y a quasiment qu'une seule observation (ST1) qui porte sur un thème générique : le principe d'une distance maximale de délimitation de ces EPR.

Ainsi, la vocation intercommunale du projet de SCoT n'est absolument pas perçue par le grand public (l'observation ST1 émane d'un cabinet d'avocats spécialisé).

Inversement, aucune observation ne porte sur la nécessité de répondre aux objections du contrôle de légalité afin de pouvoir rendre le SCoT de nouveau opérationnel.

Il y a là un réel problème de communication sur la nature de ces documents et projets trop abstraits et trop distants du grand public.

► La commission a souhaité plus particulièrement attirer l'attention de la Communauté de Communes sur les points suivants :

- CE2 : Quel est l'avenir du secteur particulier de l'ancien hippodrome de COGOLIN qui a également fait l'objet de remarques des services de l'État ;
- CE3 : Où en est le projet de contournement de Sainte-Maxime ou COSMA ;
- CE4 : Envisagez-vous de définir des objectifs sectoriels de consommation économe de l'espace que les PLU devront respecter ou s'y rapprocher le plus possible et quel tableau de bord la Communauté

de communes souhaiterait mettre en place afin de mieux suivre la réalisation de ces objectifs.

Commentaire de la Commission :

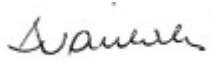
Les commentaires de la Commission sur les différentes contributions produites, qu'elles émanent du public ou des Personnes publiques Associées ainsi que les réponses apportées par la communauté de communes sont présentées par thèmes dans la seconde partie du rapport : Conclusions et avis motivé.

Les membres de la Commission d'enquête

Bernard ROUSSEL Président



André VANTALON membre titulaire



Sylvie CANAL membre titulaire



ANNEXES

- 1. Procès verbal de synthèse des observations avec report des éléments de réponse du pétitionnaire du 6 janvier 2022 .
Les réponses du pétitionnaire apparaissent encadrées dans un cartouche.**
- 2. Courrier d'envoi du pétitionnaire du 6 janvier 2022**

Département du Var



Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez



Conclusions et avis motivé

Concernant le projet de modification n°1 du SCOT du Golfe de Saint-Tropez



Enquête publique réalisée du lundi 15 novembre 2021 au jeudi 16 décembre 2021 inclus



Commission d'enquête composée de :

M. Bernard ROUSSEL Président

Mme Sylvie CANAL membre titulaire

M. André VANTALON membre titulaire

Destinataires :

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon

1 Préambule

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable à l'ensemble du périmètre du territoire de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) a été approuvé le 2/10/2019 par une délibération n°2019/10/02-06 de son Conseil Communautaire.

Dans le cadre de son contrôle de légalité, le Préfet a suspendu le caractère exécutoire du SCOT approuvé par une décision du 20 décembre 2019, en vertu de l'article L143-25 du Code de l'Urbanisme (CU), aux motifs que :

- le SCOT n'était toujours pas en totale conformité avec la loi ELAN et la loi Littoral ;
- et ne démontrait pas suffisamment une consommation économe de l'espace.

A la suite de cette décision préfectorale, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez a prescrit une première modification de son SCOT par arrêté communautaire n° 2021-0235 du 26 juillet 2021 à l'effet de répondre à la décision préfectorale du 20 décembre 2019 de suspendre le caractère exécutoire de la révision de son SCOT, demandant une mise en conformité de ce document d'urbanisme avec la loi ELAN et la loi Littoral.

A la demande de M le Président de la Communauté de Communes du golfe de Saint-Tropez, une Commission d'enquête a été désignée le 13 octobre 2021 par le Président du Tribunal Administratif de Toulon pour conduire cette enquête publique (référence enquête : E21000054/83.)

Par arrêté communautaire n°ARR-2021-0329, le Président de la CCGST a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du lundi 15 novembre 2021 au jeudi 16 décembre 2021 inclus, soit durant une période de 32 jours consécutifs, et a défini les modalités pratiques du déroulement de l'enquête.

A l'issue de cette enquête publique, la Commission d'enquête a remis le vendredi 17 décembre 2021, en main propre, à M.BENMAMAR, chargé de missions ScoT-Planification-Habitat au Pôle Développement Économique et Aménagement du Territoire, un procès-verbal de synthèse des observations et du déroulement de la présente enquête publique (annexe 1).

M. le Vice-Président de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez a transmis sa réponse au procès-verbal le 7 janvier 2022 (courrier daté du 6 janvier 2022 en annexe 2).

Les conclusions sur cette enquête sont développées ci-après par la Commission d'enquête et font ensuite l'objet d'un avis motivé.

2. Conclusions

2.1 Sur la concertation préalable avec la population

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- Mise à disposition permanente d'un registre au siège de la Communauté de Communes ;
 - Organisation d'une réunion publique. en visiocoïnférence en raison des contraintes sanitaires ;
- Au cours de cette concertation, il a été recueilli quatre observations émanant de la commune de Ramatuelle et d'un cabinet d'avocat.

En réalité, le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté n'est qu'un rappel du dispositif mis en place par la Communauté de Communes pour assurer cette concertation.

Vu le faible taux de participation, la CCGST aurait pu élaborer un commentaire relatif à la présentation des documents, des enjeux et la communication mise en place à l'effet de déterminer si ces supports étaient bien adaptés ou non au grand public.

Des enseignements auraient pu donc être tirés de cette concertation pour la mise au point du document devant servir de support à l'enquête publique, lequel a dû faire l'objet d'un addendum à la demande de la Commission pour plus de lisibilité et une meilleure compréhension par le public.

2.2 Sur les documents constitutifs du dossier d'enquête

En dehors des pièces administratives énumérées dans le rapport d'enquête au Chapitre II.3, le dossier d'enquête repose principalement sur la notice de présentation du projet de modification n°1 du ScoT.

Comme précisé dans le rapport, cette notice expose en préambule les motifs justifiant la modification du ScoT et présente dans un bordereau les pièces modifiées (tome 5 du Rapport de présentation- Explication des choix ; DOO : annexe et documents cartographiques).

Dans ce document essentiel, sont traités les thèmes suivants :

- L'intégration des dispositions de la loi ELAN
- L'application de la loi Littoral
- L'analyse des incidences sur l'environnement du projet de modification

Ont été joints en annexe 1 le bilan de la concertation et en annexe 2, les pièces modifiées du ScoT (nouvelle rédaction).

La notice concernée étant apparue peu lisible et assez peu compréhensible par un public non initié, la Commission d'enquête a adressé un courrier doublé d'un courriel à la CCGST à l'effet de lui réclamer des pièces complémentaires susceptibles de rendre le dossier plus clair et mieux accessible pour le grand public.

La Commission ayant donné son feu vert, cet « Addendum enquête publique » a été joint aux différents dossiers d'enquête en mairie et à la CCGST ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes.

Comportant 36 pages, il contient :

- Un tableau de suivi des modifications du Rapport de présentation Tome 5 L'explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO ;
 - Un tableau de suivi des modifications du DOO.
- Chacun de ces deux tableaux de suivi présente, dans la colonne de gauche, le texte du SCoT approuvé et dans la colonne de droite, le texte du projet de SCoT modifié.
- Enfin, la localisation des modifications apportées au schéma d'accueil du développement futur ainsi que le repérage des secteurs localisés et identifiés dans l'objectif 8 du DOO relatif au recours à une extension limitée de l'urbanisation des Espaces Proches du Rivage sont présentés de la page 23 à 36 (SCoT approuvé/SCoT modifié).

Bien qu'un peu tardif, l'addendum élaboré par les services de la CCGST et le cabinet d'études affecté au SCoT a eu le mérite de donner un meilleur éclairage au projet de modification du SCoT, ce qu'une partie de la population a pu apprécier au cours des permanences suivantes. Tout au long de l'enquête, la Commission a constaté que le public consulté partageait les mêmes conclusions sur la lisibilité de la notice de présentation et des documents cartographiques y annexés.

Cet addendum a répondu pour une grande partie aux 5 observations du public du thème 8 sur l'imprécision du dossier : RC2 , RC3, RC8, RC 10, RC13

2.3 Sur l'information du public et la publicité

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une publicité dans les journaux d'annonces légales Var Matin et la Marseillaise:

- Une première fois le samedi 30 octobre 2021;
- Et une seconde fois le 19 novembre 2021.

L'arrêté communautaire d'ouverture d'enquête a été affiché au siège de la CCGST et l'avis d'enquête publique placardé dans les douze mairies concernées ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes.

M. BENMAMAR, responsable du projet, nous a confirmé le 13 janvier 2022 que l'arrêté n°ARR-2021-0329 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez et l'avis d'enquête publique ont bien été affichés au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les mairies des douze communes membres, respectivement à partir du 26 et du 29 octobre 2021.

Tous ces éléments ont été vérifiés par la Commission d'enquête. Aucun manquement n'est à signaler.

2.4 Sur la consultation du dossier d'enquête par la population

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition de la population au siège de l'enquête publique à la CCGST ainsi que dans les douze communes concernées, aux heures d'ouverture des bureaux et ce, dès l'ouverture de l'enquête.

Il a également été mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes à l'adresse suivante :

<https://www.ccgolfedesainttropez.fr/cadre-de-vie/schema-de-coherence-territoriale-scot>)

et sur un poste informatique en accès libre au siège de la Communauté de Communes.

Les contributions du public ont également été mises en ligne sur le site internet de la CCGST dans des délais raisonnables.

La Commission a veillé à ce que ce dispositif soit respecté et régulièrement mis à jour en ce qui concerne les observations et contributions du public.

2.5 Sur la participation du public au cours de l'enquête

► La Commission a organisé 27 permanences de 3h chacune dans les mairies et au siège de la CCGST.

Au cours de ces permanences, les commissaires enquêteurs ont reçu :

- 26 visites ;
- 37 courriers ;
- 10 remarques sur les registres papier ;
- 36 courriels.

L'accueil du public, lors des permanences, s'est déroulé sans aucun incident et dans le respect des horaires mentionnés sur l'arrêté communautaire.

► Le premier constat est le suivant.

La participation du public s'est plus particulièrement développée au cours de la deuxième moitié de l'enquête publique, vraisemblablement suite à l'article de presse paru le 2 décembre 2021 dans VAR-MATIN, intitulé « Aménagement du Golfe : venez donner votre avis ». Avant cet article, la participation était très faible, voire quasi inexistante.

Il faut dire que, de manière générale, les SCoT se présentent sous forme d'un document assez abstrait qui vise à définir les grands principes à l'échelle assez vaste des 12 communes composant la CCGST pour , ensuite, et seulement ensuite être traduits et matérialisés localement sur chacun des 12 PLU locaux, à l'échelle de la parcelle. Cet article du Var Matin a été interprété comme une volonté du SCoT modifié tendant à sanctuariser l'ensemble du territoire des 12 communes de la Communauté de Communes et qu'ainsi nul nouveau projet, même d'un simple reconditionnement d'une maison individuelle, ne pourrait être autorisé.

La participation du public est finalement plus importante que lors de l'enquête publique qui a été organisée en 2019 pour l'examen du projet de SCoT lui-même.

La quasi totalité des 79 observations seront déposées jusqu'à la dernière demie heure où un cabinet d'avocats dépose pas moins de 13 requêtes sur le site de la CCGST.

Les supports d'expression du public sont constitués d'un paragraphe succinct déposé sur la boîte mail de la CCGST jusqu'à des contributions d'une douzaine de pages agrafées au registre d'enquête de telle ou telle commune.

Au final ces 79 observations seront constitutives de 96 contributions car certaines observations abordent plusieurs sujets que la commission organisera en 9 thèmes :

- 1 : Le poumon vert de l'ancien hippodrome de COGOLIN (25 contributions dont 17 de COGOLIN) ;
- 2 : Des parcelles à intégrer aux zones urbaines (18 contributions dont les 13 du cabinet d'avocat) ;
- 3 : La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) (12 contributions dont 8 de RAMATUELLE et St TROPEZ) ;
- 4 : Opposition au SCOT (12 contributions dont 9 du RAYOL CANADEL) ;
- 5 : Opposition aux services de l'État (8 contributions dont 6 du RAYOL CANADEL) ;
- 6 : Constructibilité dans les EPR (8 contributions dont 6 du RAYOL CANADEL) ;
- 7 : La coupure d'urbanisation du VERGERON (6 contributions dont 4 de La CROIX VALMER) ;
- 8 : L'imprécision du dossier d'enquête publique (5 contributions toutes du RAYOL CANADEL) ;
- 9 : Le contournement de Ste MAXIME (2 contributions du PLAN de la TOUR).

► **Le second constat qui s'impose à la commission tient à l'absence de vision globale ou transversale du SCOT et à la cristallisation des contributions sur des problématiques locales.**

Ainsi, dans les observations du public, il n'y a pas de réelle prise en compte de la nécessité de sortir de cette situation de non conformité avec les lois ELAN et Littoral, ce qui était pourtant l'objet principal de cette enquête publique.

Le cas des communes de COGOLIN et du RAYOL CANADEL est assez significatif :

- COGOLIN arrive largement en tête avec plus d'un quart des observations autour de la contestation des options d'aménagement de son ancien hippodrome ;
- et le RAYOL CANADEL très partagé entre des objectifs de protection accrus ou à l'inverse un assouplissement des règles au point de mobiliser 3 des 9 thèmes abordés...

Pour la commission et hormis le cas particulier de l'ancien hippodrome de COGOLIN, il nous semble que les principaux enseignements à retenir des observations du public tiennent

- d'une part à une forte incompréhension du rôle prescripteur et intégrateur du SCOT, d'où le peu d'intérêt sur le sujet particulier de sa conformité , ou non, aux lois et réglementations ;
- d'autre part à un enjeu fort de préservation des acquis en matière de constructibilité découlant des PLU locaux et non d'un SCOT lointain et abstrait.

2.6 Sur l'objet même de l'enquête publique

2.61 Sur le contenu de la décision préfectorale du 20 décembre 2019 de suspendre le caractère exécutoire du SCoT approuvé en 2019 ayant motivé le projet de modification du SCoT

2.611 Rappel

Conclusions et avis motivé
E21000054/83 décision du 13 octobre 2021

Le projet de modification du SCOT a pour objet de répondre à la décision préfectorale du 20/12/2019 de suspendre le caractère exécutoire de la révision du SCOT, laquelle décision demande une mise en conformité du document d'urbanisme avec les lois ELAN et Littoral, les engagements pris par la Communauté de Communes lors de l'enquête publique de 2019 n'ayant pas été totalement respectés.

- Pour une meilleure mise en conformité avec la loi ELAN, la DDTM a demandé de :
 - définir les notions d'agglomération et de village indépendamment ;
 - déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés, prévus à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme (CU) ;
 - supprimer les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (HNIE).

- Au regard de l'application de la loi Littoral, le Préfet a réclamé les modifications suivantes.
 - L'extension d'urbanisation souhaitée par la CCGST dans certaines communes littorales et identifiée sous la forme de sites de développement ou secteurs préférentiels d'extension de l'urbanisation existante est dans certains cas contraire à la loi littoral dès lors qu'elle se fait en discontinuité.

- Sur les coupures à l'urbanisation

L'évolution des coupures d'urbanisation des secteurs de Pardigon et de Vergeron sur la commune de Cavalaire-sur-mer n'est pas motivée.

De même, les coupures d'urbanisation identifiées par l'Etat sur les secteurs de Pampelonne au nord et au sud de Salagrue sont toujours identifiées comme des espaces de respiration alors qu'elles pourraient être qualifiées désormais de coupures d'urbanisation en raison du caractère exceptionnel du site et d'une décision de justice qui va dans ce sens.

- Sur la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)
 - Les trois critères de délimitation des EPR (distance, co-visibilité et caractéristiques des espaces) sont les critères qui prévalent. Pour délimiter la distance au rivage, le SCoT approuvé maintient une distance moyenne de 1 km comme référence sans pour cela apporter des justifications suffisantes, ni d'études pour déterminer les limites cartographiques de ces Espaces Proches du Rivage.
 - Par ailleurs, la loi littoral prévoit que l'extension de l'urbanisation au sein des EPR doit être limitée, justifiée et motivée.

Le SCoT approuvé classe les EPR en trois catégories : les espaces littoraux sensibles, les espaces littoraux de développement urbain stratégique (ELDUS) et les espaces neutres. Il en résulte que les espaces stratégiques de développement urbain susceptibles d'être densifiés de manière significative sont contraires à la loi littoral.

Une définition précise de l'urbanisation limitée dans ces espaces stratégiques doit être donnée par le SCoT et non par les PLU, ce qui avait été confirmé par la commission d'enquête en 2019 lors de l'examen du projet de SCoT.

En outre, il convenait d'intégrer ces espaces dans les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrire, pour chacun d'entre eux, les enjeux qui lui sont propres, conformément à l'article L141-6 du CU.

Enfin, une étude plus approfondie doit être menée pour les cinq sites identifiés comme des espaces stratégiques de développement urbain et plus particulièrement le site de l'ancien hippodrome à Cogolin (Yotel) qui avait fait l'objet d'un avis circonstancié de la part de la commission d'enquête en 2019 : « 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 devrait être classé en espace littoral sensible pour se conformer à la loi littoral.

- **Croissance démographique et habitation**

Le SCoT approuvé ne propose qu'une répartition des objectifs de production de résidences principales par an et par niveau d'armature (page 51 du DOO) et renvoie la répartition par commune au PLH, alors qu'il s'agit de sa compétence et que la durée de ces deux documents de planification n'est pas la même.

- **Consommation de l'espace**

Le projet de SCoT arrêté a fixé un objectif de réduction de la consommation d'espace de 60%, mais ce n'est pas suffisant car, contrairement aux dispositions de l'article L141-6 du CU, il n'a pas fixé d'objectifs chiffrés par secteur géographique.

Le tableau de l'estimation des besoins fonciers nécessaires à l'horizon 2030 par niveau d'armature urbaine, et non par commune, doit être complété.

Le SCoT renvoie aux PLU la responsabilité de préciser à leur échelle ce potentiel foncier nécessaire alors que cette analyse aurait dû être produite dans le cadre du SCoT.

2.612 Commentaires de la Commission d'enquête sur l'objet de l'enquête

2.6121 Sur l'évolution loi ELAN et loi Littoral (thèmes 4 et 5) :

- **La commission a tout d'abord cherché à comprendre ce que la Loi ELAN avait apporté à la Loi Littoral (une fiche synthétique est jointe en annexe 2).**

- Tout d'abord, les fondamentaux ne sont pas modifiés : dans les 2 cas il revient aux acteurs locaux des communes littorales de définir les 4 espaces de base : première bande littorale des 100m, second espace littoral dit Espace Proche du Rivage (EPR), les Espaces Remarquables (essentiellement liés aux milieux humides et/ou l'avifaune) et enfin les autres espaces (le reste de la commune) ;

- Ensuite, les lois ELAN et Littoral définissent toutes deux les principes constructifs et de protection afférents à ces 4 espaces ; ces principes constructifs restent les mêmes à l'exception des Hameaux

Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE) permis par la Loi Littoral et supprimés au 31 décembre 2021 par la Loi ELAN qui toutefois a créé la notion de Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) complétant les agglomérations et villages sur lesquels, moyennant conditions, une urbanisation en extension limitée est possible ;

- Enfin la Loi ELAN confère au SCoT (et non plus aux PLU) la définition des EPR, Espaces Remarquables, des coupures d'urbanisation et des zones agglomérées y compris les SDU ; leur délimitation précise restant du ressort des PLU locaux sous réserve de compatibilité avec les principes énoncés par le SCoT.

Pour la commission, les principaux enjeux liés à la levée de la suspension du caractère exécutoire du SCoT depuis sa révision portent sur la délimitation des EPR (lois ELAN et Littoral) et sur la définition des SDU (loi ELAN).

C'est le cas notamment de la commune du RAYOL CANADEL où les observations locales alimentent très largement les thèmes 4 et 5 avec d'un côté les observations plutôt favorables aux objections des services de l'État (thème 4) et de l'autre celles plutôt favorables au maintien de la situation actuelle (thème 5).

Cela tient à la situation particulière de cette commune littorale lovée dans une sorte de vallon et qui, du fait de sa topographie, se trouve suivant l'analyse des services de l'État presque entièrement couverte par un Espace Proche du Rivage.

Certains voient dans cette protection un plus allant dans le sens des mesures d'intégration à l'environnement de pins maritimes de la commune (image du jardin planté souvent mise en avant). Inversement, pour d'autres, davantage de protection est synonyme de restrictions.

Pour autant, s'agissant des règles constructives, l'intervention récente de la Loi ELAN n'a pas modifié ces dispositions à l'intérieur des Espaces Proches du Rivage (EPR) : les mesures de protection et d'encadrement de l'urbanisation limitée et en continuité des espaces agglomérés et villages n'ont pas changé, idem pour les démolitions-reconstructions et extensions limitées des constructions hors zone agglomérée.

● **Sur la délimitation des Espaces Proches du Rivage (thème 3) :**

Elle est issue de la Loi littoral qui la définit dans ces grands principes et qu'une abondante jurisprudence vient progressivement préciser.

Pour autant et reprenant en cela les nombreuses jurisprudences citées par un cabinet d'avocats spécialisé lors de la phase de concertation et représentées lors de l'enquête publique (observation ST1), il est constant que la délimitation de ces EPR ne dépend pas du seul facteur de distance au rivage et s'apprécie donc au cas par cas en fonction de critères tels que la co-visibilité depuis la

mer (à une certaine distance du rivage) et depuis les routes de crêtes.

En effet, si les jurisprudences citées se limitent à 1 000m, cela ne signifie nullement qu'une distance maximale et forfaitaire de 1 000m doit être prise en compte pour limiter l'étendue des EPR.

De surcroît, cette jurisprudence pourrait être complétée par celle du CE / commune de ROGNAC n° 310587 du 03 juin 2009 qui a notamment confirmé des Espaces Proches du Rivage à 1 350m de celui-ci.

Mais, il n'y a pas que la jurisprudence à prendre en compte. Sur les 5 850km de littoral du pays, bon nombre de SCoT ont abordé cette question et on peut notamment relever :

- commune de GRUISSAN (34), délimitation des EPR conduite par la commune avec bureau d'études allant jusqu'à 1 700m à l'intérieur des terres ;
- commune de WOIGNARUE(80) , SCoT du Pays de BRESE et YERES avec des EPR allant jusqu'à 1 900m ;
- commune de LEGE CAP FERRET (33) , SCoT du bassin d'ARCACHON, avec des EPR allant jusqu'à 5 000m du trait de côte (ce SCoT de 2013 a été annulé en 2015 pour insuffisance de justification sur les évolutions de populations et les besoins en découlant mais pas sur la délimitation des EPR).

Ainsi, force est de reconnaître que la notion de proximité du rivage, au cœur du terme Espace Proche du Rivage est trompeuse. En fonction du contexte local, les EPR peuvent s'étirer jusqu'à 5 km à l'intérieur des terres. De plus, dans le temps qui nous a été imparti, notre démarche a procédé par sondages et ne prétend pas à l'exhaustivité.

Autrement dit, considérer, comme dans la page 42 du dossier de modification du SCoT, qu' « au delà de cette bande d'un kilomètre , il peut être convenu que l'attrait du rivage n'est plus effectif et marque une limite à l'ambiance maritime et à l'intérêt de la proximité de la mer » nous semble trop réducteur, car trop forfaitaire d'une part, et ne pas suffisamment prendre en compte les critères de définition des EPR, y compris dans leurs évolutions jurisprudentielles d'autre part.

La commission recommande donc vivement l'abandon de ces limites forfaitaires relatives à une notion de proximité dont on a vu toute l'ambiguïté au profit d'une étude plus précise basée notamment sur les notions de co-visibilité, mais pas exclusivement.

Cette étude, dont la Communauté de Communes pourrait avec des paysagistes et urbanistes assurer le pilotage pour l'ensemble de ses communes littorales afin d'en maîtriser le coût et en assurer l'homogénéité, permettrait notamment de répondre précisément aux objections concernant la délimitation des EPR des communes du RAYOL CANADEL, de RAMATUELLE ou encore ST TROPEZ dont les EPR se sont fortement réduits (- 69%) du PLU de 2013 à celui de 2019 (cf avis DREAL du 18 mai 2021 joint au courrier Préfecture du 15 octobre 2021).

● **Sur la constructibilité dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) (thème 6):**

Que ce soit avec la Loi Littoral d'origine ou avec la Loi ELAN l'amendant, l'objectif de protection des EPR reste globalement le même (à la disparition des HNIE et l'apparition des SDU près) et vise à contenir l'urbanisation, ce qui ne signifie pas interdire toute évolution.

2.6122 Sur les coupures d'urbanisation (thème 7)

En fait, il s'agit principalement de la coupure d'urbanisation du VERGERON sur la commune de LA CROIX VALMER pour laquelle un jugement du TA intervenu le 18 juin 2021 a considéré que cet espace du VERGERON était implicitement protégé par sa reconnaissance en secteur doté d'« urbanisation diffuse ». Il ne s'agit donc pas ni d'une agglomération, ni d'un village, ni d'un SDU, ce qui par application de la Loi Littoral « la protège d'une extension de l'urbanisation ou de sa densification ».

Autrement dit, la coupure d'urbanisation est de fait et ne justifie pas d'un classement en tant que tel par le SCoT.

A noter que le classement au PLU communal des terrains en question en zone Naturelle, voire en EBC (Espace Boisé Classé qui peut être existant ou en devenir) constitue localement la confirmation d'une coupure d'urbanisation au sens de son inconstructibilité sans pour autant que celle-ci soit identifiée et validée par le SCoT.

Le SCoT identifie et prévoit un certain nombre de coupures d'urbanisation à l'échelle du littoral communautaire :

- les PLU locaux doivent classer les terrains correspondants en zone inconstructible (N ou EBC) conformément au SCoT ;
- pour autant cela n'interdit pas aux PLU locaux de définir localement d'autres coupures d'urbanisation moyennant les classements adaptés.

Globalement, la commission considère que la préservation de la coupure d'urbanisation du VERGERON est assurée, y compris par des dispositions locales du PLU.

2.6123 Sur le devenir de l'ancien hippodrome de Cogolin (thème n°1)

Le secteur de l'ancien hippodrome de COGOLIN fait partie des Espaces Proches du Rivage (EPR) et de ce fait, même situé en continuité d'une zone agglomérée ne peut faire l'objet d'une extension aussi importante qu'envisagée en tant qu'« espace de développement urbain stratégique ».

Ces dispositions avaient été rappelées par le courrier du 20 décembre 2019 suspendant le caractère exécutoire du SCoT du fait de nombreuses non conformités avec les Lois ELAN et Littoral dont, page 6 de ce courrier, la mention de l'avis de la commission d'enquête publique d'alors reprenant l'avis de l'Autorité Environnementale qui estimait que « le secteur de l'ancien hippodrome de COGOLIN ne peut être considéré comme une extension limitée de l'urbanisation

(absence de capacité identifiée par le SCOT, enjeux risques, biodiversité et paysage) » et concluant que le secteur, pour se conformer à la loi Littoral, devait être classé en Espace Littoral Sensible.

Les notions de risque s'agissant des phénomènes de submersion ou d'inondations comme celles relatives aux enjeux de biodiversité et de paysage ont été largement rappelées dans les différentes observations et témoignages qui se sont manifestées lors de cette nouvelle enquête publique et qui ont porté le thème du devenir de cet ancien hippodrome très loin devant les autres.

Tout en rappelant bien que ce thème n'est pas le sujet principal de cette enquête publique, la commission d'enquête relève :

- qu'il faisait explicitement partie des éléments ayant amené la suspension du caractère exécutoire du SCOT ;
- qu'entre les deux enquêtes publiques, la qualification d' « espace de développement urbain stratégique » est maintenue malgré la suspension explicite du 20 décembre 2019, elle même liée à l'avis de l'Autorité Environnementale et à l'avis de la précédente commission d'enquête ;
- que les nombreuses observations et témoignages produits durant cette enquête confirment les risques de submersion et d'inondations, comme les enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages.

La commission invite donc la communauté de communes à reconsidérer son projet dans un sens plus favorable à la préservation de l'environnement particulier de cet espace sensible, voire à abandonner ce projet si les inconvénients dépassent les avantages attendus dans un secteur déjà hautement saturé au plan de la circulation routière.

2.6124 Sur le contournement de Ste Maxime (thème 9) :

Deux observations très locales s'interrogent sur le positionnement du futur contournement routier de Ste MAXIME. Au stade du SCoT, il n'y a pas de tracé précis, mais uniquement le rappel d'un principe de contournement routier de Ste MAXIME.

A ce stade, la commission n'a pas d'information plus précise et ne pourra pas formuler d'avis sur ce point.

2.6125 Sur l'évolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation

En l'absence d'indications précises quant à l'évolution des surfaces urbanisables au sein du périmètre du SCoT, les propositions du SCoT relatives aux « surfaces ouvertes à l'extension de l'urbanisation » ne peuvent être considérées comme justifiées au regard des objectifs de réduction de 60 % de la consommation d'espaces fixés par le PADD du SCoT.

C'est ce qui ressort de la décision du Préfet suspendant le caractère exécutoire du SCoT approuvé en 2019 et de son avis émis en octobre 2021 (page 4/35 Définition des limites à l'urbanisation).

Les zones à conforter et à préciser dans les PLU doivent donc faire l'objet d'un choix dès le SCoT et les limites à l'urbanisation doivent définir une enveloppe urbaine. La consommation d'espace induite doit être chiffrée par secteur géographique, mais surtout doit être motivée et justifiée. Ces objectifs ne peuvent pas varier selon les choix opérés ensuite par les communes à l'échelle des PLU.

La commission constate que cette observation formulée à deux reprises par le Préfet est insuffisamment traitée dans le projet de modification du SCoT, ce qui revient à dire que la CCGST ne souhaite pas prescrire ni contrôler quoi que ce soit dans ce domaine de la consommation de l'espace, alors que c'est effectivement son rôle dans le cadre de l'application de la loi ELAN.

2.613 Commentaires et conclusions de la Commission d'enquête sur les éléments de réponse de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez au procès verbal de synthèse des observations du 17 décembre 2021.

Les réponses et commentaires du 06 janvier 2022 de la Communauté de Communes au Procès Verbal des observations du 17 décembre 2021 ont été reproduites intégralement dans la première partie Rapport d'enquête publique, aussi, la commission ne reviendra ci après que sur les principaux sujets abordés à l'occasion de cette enquête publique qui visait à répondre aux objections ayant conduit à la suspension du caractère exécutoire du SCOT : A/délimitation des EPR ; B/ délimitation des agglomérations ; C/ définition des SDU ; D/ évolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation et E/ cas particulier de l'ancien hippodrome de COGOLIN.

A- Délimitation des Espaces Proches du Rivage

Dans son courrier du 06 janvier 2022, la CCGST prévoit « une nouvelle délimitation des EPR pour tenir compte des avis émis. Cette redéfinition concernera plus particulièrement les communes du RAYOL CANADEL, de CAVALAIRE, de la CROIX VALMER, de St TROPEZ et dans une moindre mesure de RAMATUELLE et combinera les 3 critères reconnus par les jurisprudences et les directives ministérielles : notion de covisibilité, distance du rivage et nature des espaces concernés.

La Communauté de Communes admet ainsi que la délimitation des espaces proches du rivage qu'elle a présentée tant dans le SCoT approuvé que dans le projet de modification du SCoT n'est pas suffisamment conforme à la loi littoral et la loi ELAN.

La commission prend acte de cette volonté de ré-étudier la délimitation des EPR pour les communes littorales à très fort enjeu de protection. Elle relève l'abandon de la référence à une bande d'un km de profondeur au-delà de laquelle la notion d'EPR perdrait forfaitairement sa substance.

Cette nouvelle détermination des EPR n'est cependant pas totalement en phase avec la méthode utilisée par les services de l'Etat car la CCGST a bien précisé dans sa réponse qu'elle ne sera pas définie uniquement sous le prisme d'un critère de co-visibilité déterminé de surcroît depuis une distance éloignée du rivage sur le plan d'eau. La méthodologie employée s'appuiera sur une lecture du territoire à partir du rivage. Or, et c'est bien le problème, la notion de rivage peut correspondre

à la prise de vue de la plage mais elle peut également s'apprécier de la mer à quelques centaines de mètres du bord de mer, sur l'eau (perception par les plaisanciers). Il n'est pas contestable que la perception de la côte littorale de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez s'apprécie aussi bien des sommets des crêtes que des bateaux de plaisance qui longent la côte.

Il en découle qu'un important travail d'études cartographiques et de terrains reste à faire, d'autant que la DDTM a demandé que cette délimitation soit réalisée sur tout le littoral de la CCGST, et non pas simplement sur ces cinq communes.

Enfin, comme ce fut notamment le cas pour la commune de GRUISSAN ou d'autres, la commission suggère, qu'avec l'appui de paysagistes et urbanistes expérimentés, la Communauté de Communes assure, pour ses communes littorales, la conduite d'une telle étude afin d'en maîtriser le coût et en assurer l'homogénéité. Les services techniques de l'État pourraient être associés au suivi de cette étude afin d'optimiser les conditions de sortie progressive de la suspension du SCOT.

Ces travaux vont donc demander du temps d'une part et impacteront fortement l'économie du projet de modification du SCoT d'autre part.

B- Délimitation des agglomérations

S'agissant des zones d'activités ou zones commerciales considérées comme des agglomérations, la CCGST argue de l'absence de dispositions dans la Loi ELAN et rappelle qu'aucune extension de ces zones d'activités et/ou commerciales n'est prévue par le SCoT : opération de renouvellement urbain sans extension de zone.

Pour la commission, la Loi ELAN n'est venue qu'amender partiellement la Loi Littoral (suppression des HNIE et création des SDU principalement).

Ainsi, la définition des agglomérations reste celle employée par la Loi Littoral. De fait, ces zones à vocation uniquement d'activités et/ou commerciales ne devraient pas être regardées comme des zones agglomérées.

S'agissant de la ZAC de la Tessonnière (commune du RAYOL CANADEL) et du secteur de Salagrue (commune de RAMATUELLE) :

- durant l'enquête publique, la mairie du RAYOL CANADEL a clairement indiqué qu'elle abandonnait le projet de la ZAC de la Tessonnière dont le sort hors agglomération est ainsi réglé ;**
- pour le secteur de Salagrue, la commission prend bonne note de la volonté de la CCGST de ré-examiner sa situation ultérieurement mais elle précise que toute nouvelle**

construction devrait être implantée au plus près des constructions existantes et ne pas être assimilée à une extension de l'urbanisation dans ce secteur.

C- Sur les autres Secteurs Déjà Urbanisés ou SDU

La CCGST propose de supprimer les secteurs cités dans l'avis du Préfet qui ne répondraient pas de manière suffisante aux critères d'un secteur déjà urbanisé tel que défini dans le SCoT.

La CCGST rappelle par ailleurs que l'article L121-8 du CU n'interdit pas l'identification d'autres SDU en tant que tels dans les EPR , mais régit simplement les possibilités d'accueil de constructions nouvelles en leur sein.

La demande de suppression des autres SDU situés à l'intérieur de la limite des EPR ne serait donc pas fondée d'autant que cette limite va être réexaminée.

Pour lever toute ambiguïté sur la délimitation des autres SDU, dans le cadre de la mise en compatibilité des PLU, le DOO précisera que la délimitation des périmètres bâtis lors de l'élaboration des PLU devra être au plus près des constructions existantes et ne pas inclure d'espaces naturels ou agricoles périphériques à ces secteurs.

La Commission prend note des intentions de la Communauté de Communes en ce qui concerne l'identification et la délimitation des SDU mis en place par la loi ELAN. La dernière phrase est pour le moins importante car il est désormais admis que la délimitation des périmètres bâtis lors de l'élaboration des PLU devra être au plus près des constructions existantes, ce qui conduit à exclure toute nouvelle extension de l'urbanisation, hormis le comblement de dents creuses (bien veiller à définir ce qu'est une dent creuse) et à écarter les espaces naturels ou agricoles périphériques à ces secteurs.

La commission rappelle, qu'en application de la Loi ELAN, le SCoT a délimité 48 nouveaux SDU et que les SDU contestés par les services de l'État sont au nombre de 23, ce qui équivaut à près de un SDU sur deux : la difficulté est donc loin d'être marginale.

Sur la lecture de l'article L121-8, les commissaires enquêteurs ne sont ni des juristes, ni des spécialistes. Toutefois, la consultation et la lecture de nombreux articles consacrés à l'évolution de la Loi Littoral par la Loi ELAN tendent à considérer que la Loi ELAN, en créant ces SDU, aurait assoupli la Loi Littoral. Or, si ces SDU reviennent à créer, peu ou prou, une nouvelle catégorie de zones agglomérées (les agglomérations, les villages et maintenant les SDU) c'est schématiquement pour pouvoir y assouplir les droits à construire : ce qui s'opposerait à l'idée de SDU nouveaux à l'intérieur des EPR sans aucune possibilité d'assouplissement.

Allant dans ce sens, le Porter à Connaissance Loi Littoral de la Préfecture de la Somme pose clairement que « ces SDU introduits par la loi ELAN sont une nouvelle forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation diffuse, au sein de laquelle une densification est possible sous certaines conditions : conformément aux critères du nouvel article L121-8 du CU, ils doivent se situer en dehors de la bande des 100m à compter de la limite haute du rivage, des Espaces Proches du Rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13 ... » : soit l'exclusion des SDU des EPR.

S'agissant de la définition de ces SDU, la commission note bien que la CCGST entend ré-examiner

au cas par cas la situation des 23 SDU remis en cause par l'analyse des services de l'État.

A ce titre, et s'agissant aussi des questions précédentes relatives à la délimitation des zones agglomérées, la commission suggère d'élargir la mission d'études et de définition des EPR à la délimitation des zones agglomérées, villages et SDU de manière à s'assurer d'une plus grande cohérence et homogénéité de la démarche à l'échelle du littoral de la CCGST.

D- Evolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Dans sa réponse du 06 janvier 2022 au PV des observations, la CDC indique ne pas souhaiter se positionner actuellement sur la question de l'évolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation car cette question ne figurait pas dans le courrier initial du Préfet (20 décembre 2019) suspendant le caractère exécutoire du SCOT. Elle précise toutefois que cette question sera traitée à l'occasion de la prochaine révision du SCOT.

La commission relève que le courrier en cause du 20 décembre 2019 fixait un certain nombre de non conformités aux Lois ELAN et Littoral lors de l'approbation du SCOT révisé en 2019 et que parmi celles-ci figurait bien un paragraphe (pages 5 et 6 de ce courrier) relatif à l'absence de précision ou d'indicateur sur l'évolution commune par commune des besoins fonciers pour s'assurer d'une consommation économe de l'espace.

La commission demande que ces tableaux et indicateurs de consommation économe d'espace fassent l'objet d'un volet spécifique à l'occasion du réexamen du projet de modification du SCoT, car il n'apparaît pas raisonnable d'attendre une prochaine et hypothétique révision du SCoT alors que des procédures de révision des PLU de plusieurs communes du Golfe de Saint-Tropez sont en cours.

E- Cas particulier de l'ancien hippodrome de COGOLIN

Extrait des réponses de la CCGST au PV des observations :

« Suite à la suspension du caractère exécutoire du SCoT, des sessions de travail avec les services de l'État ont été organisées pour préciser les objectifs du SCoT relatifs au secteur de l'ancien hippodrome. Ce travail a été reporté dans le projet de modification du SCoT. Le projet n'ayant pas appelé de nouvelles remarques des services de l'État sur ce sujet, il est donc proposé de ne pas apporter de nouvelles modifications à ce stade. Tout élément nouveau pourra être pris en considération dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du SCoT concernant ce secteur ».

La commission rappelle que, s'agissant de l'ancien hippodrome de COGOLIN, la qualification d'« espace de développement urbain stratégique » était explicitement contestée s'agissant d'un Espace Proche du Rivage dans le courrier du 20 décembre 2019 suspendant le caractère exécutoire du SCoT.

De son côté, la CCGST argue sur le fait que les services de l'État n'ont pas réagi sur l'évolution du SCoT au droit de l'ancien hippodrome de COGOLIN dans leur courrier du 15 octobre 2021 suite à la réception du projet modificatif du SCoT.

Pour autant, la commission se doit également de relever que plus du quart des nombreux avis émis par le public lors de cette enquête publique (qui portait sur la globalité du territoire des 12 communes de la CDC) ont convergé et se sont focalisés sur le devenir de cet espace particulier très largement qualifié de poumon vert du fond du golfe de St TROPEZ, au point de faire de cette question le premier sujet d'interrogation.

Pour la commission d'enquête, ce n'est pas parce que les services de l'État ont pu « oublier » cette question dans leur volumineux avis de 57 pages du 15 octobre 2021, qu'il faut pour autant négliger la question du devenir de ce site particulier et emblématique des Espaces Proches du Rivage difficilement qualifiable d'espace de développement urbain stratégique.

Outre les qualités particulières de ce site, il y a pour notre commission, comme pour la précédente (lors de la révision du SCOT de 2019) une contradiction majeure entre cette qualification d'« espace de développement urbain stratégique » et sa situation au cœur d'un Espace Proche du Rivage, dans une zone humide, à proximité immédiate d'un espace littoral sensible et d'un site classé pour son boisement remarquable.

Il est également souligné que :

- ce secteur est fortement exposé aux risques d'inondation et de submersion marine ;
- autoriser la construction d'un complexe de 200 à 300 logements supplémentaires sur cette assise foncière n'apparaît pas très responsable compte tenu des risques évoqués ;
- l'augmentation conséquente du nombre de logements précités aggraverait inexorablement le trafic routier dans ce secteur déjà fortement congestionné à certaines heures de la journée.

F- Réponses aux observations du public

Elles sont traitées dans une annexe 1 au présent document de façon plus sommaire, ces questions ayant obtenu une réponse dans les paragraphes et chapitres précédents.

III Conclusion générale et Avis de la commission

Globalement, l'analyse des avis des PPA, des observations du Public et des réponses apportées par la Communauté de communes montre qu'entre la « feuille de route » issue du courrier du Préfet du 20 décembre 2019, complété par celui du 15 octobre 2021 visant à corriger les nombreuses non conformités vis-à-vis des lois ELAN et Littoral et les propositions contenues dans ce projet de modification du SCoT, un grand nombre de tâches sont encore à réaliser.

Ces travaux consisteront en premier lieu à redéfinir une nouvelle délimitation des Espaces Proches du Rivages (EPR) et des différentes zones urbanisées : agglomérations, villages et nouveaux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) issus de la récente Loi ELAN amendant la Loi Littoral.

A ces travaux, s'ajoute et de manière beaucoup plus ponctuelle la cristallisation autour de l'avenir de l'ancien hippodrome de COGOLIN pour lequel la Communauté de Communes entend poursuivre la réflexion lors d'une prochaine révision du SCoT alors que des risques importants pour les biens et personnes ainsi que pour la biodiversité ont été relevés tant par l'Etat que par la population.

Ainsi, en l'état du dossier et de ce qui reste à accomplir, la commission ne peut que constater le niveau insuffisant d'avancement de cette « feuille de route ». De même, l'objectif poursuivi par cette modification du SCoT est très loin d'être atteint tant en ce qui concerne la définition des EPR que des secteurs agglomérés et SDU, deux des tâches majeures assignées au SCoT par la Loi Littoral amendée par la loi ELAN.

La commission prend bonne note de la volonté de la Communauté de Communes de traiter les questions fondamentales :

- **définition des Espaces Proches du Rivage (EPR) ;**
- **et qualification des secteurs agglomérés y compris les nouveaux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) issus de la Loi ELAN**

dans une prochaine révision du SCoT, tel qu'indiqué dans sa réponse du 6 janvier 2022.

Toutefois, elle estime que cette remise à plat du SCoT nécessitera un important travail d'étude et d'analyse pour la majeure partie des EPR du littoral et la moitié des SDU du territoire communautaire, **ce qui modifiera significativement l'économie du SCoT.**

Cette réfection ne pourra donc se faire dans un délai rapproché, étant précisé qu'elle fera l'objet d'une nouvelle procédure de type révision du SCoT indépendante du projet présenté dans le cadre de cette enquête publique.

Qu'ainsi, le projet de modification présenté ne répond pas à l'objectif qui lui était assigné et que sa remise à plat dépasse très largement le cadre de simples ajustements ou amendements et devrait faire l'objet d'une nouvelle procédure spécifique type révision du SCoT. Ceci, en tout état de cause, ne pourrait être envisagé sous forme de réserve(s) conditionnant une approbation du projet tel que présenté, en particulier du fait de la modification significative de l'économie du SCoT

En conséquence de quoi, et à l'unanimité de ses membres, la commission émet un avis défavorable sur le présent projet de modification du SCOT.

Enfin, la commission appelle la Communauté de Communes à se saisir elle même de cette étude visant à définir les EPR et les zones agglomérées de manière à ce que, collectivement, les acteurs locaux en charge de la préservation et de la protection de ce patrimoine remarquable et emblématique du Golfe de St TROPEZ aboutissent enfin à un document commun et partagé.

Le 13 janvier 2022

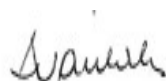


Bernard ROUSSEL Président de la Commission d'enquête
Membres titulaires :

Mme Sylvie CANAL



M. André VANTALON



ANNEXE 1

Commentaires sur les réponses de la Communauté de Communes aux observations du public

La Commission d'enquête a répertorié 9 thèmes principaux composant les 79 observations du public ;

Les observations du public et les réponses de la Communauté de Communes ne sont pas reprises à ce stade car elles figurent in extenso dans le rapport d'enquête.

La Commission propose son analyse et ses commentaires au regard des observations du public regroupées par thème.

Thème n°1 : Le poumon vert de l'ancien hippodrome (Le Yotel)

25 observations : CO1, CO2, CO3, CO4, CO5, CO6, CO7, CO8, CO9, CO10, CO11, CO12, CDC2, CO13, CO14, CO15, CO16, CO17, CDC2, CDC5, CDC6, GA1, RC9, LM1, ST2 et GR5

Le secteur de l'ancien hippodrome de COGOLIN fait partie des Espaces Proches du Rivage (EPR) et de ce fait, même situé en continuité d'une zone agglomérée ne peut faire l'objet d'une extension aussi importante qu'envisagée en tant qu' « espace de développement urbain stratégique ».

Ces dispositions avaient été rappelées par le courrier du 20 décembre 2019 suspendant le caractère exécutoire du SCOT du fait de nombreuses non conformités avec les Lois ELAN et Littoral dont, page 6 de ce courrier, la mention de l'avis de la commission d'enquête publique d'alors reprenant l'avis de l'Autorité Environnementale qui estimait que « le secteur de l'ancien hippodrome de COGOLIN ne peut être considéré comme une extension limitée de l'urbanisation (absence de capacité identifiée par le SCOT, enjeux risques, biodiversité et paysage) » et concluant que le secteur, pour se conformer à la loi Littoral, devait être classé en Espace Littoral Sensible.

Les notions de risque s'agissant des phénomènes de submersion ou d'inondations comme celles relatives aux enjeux de biodiversité et de paysage ont été largement rappelées dans les différentes observations et témoignages qui se sont manifestés lors de cette nouvelle enquête publique et qui ont porté le thème du devenir de cet ancien hippodrome très loin devant les autres.

Bien que ce thème ne soit pas le sujet principal de cette enquête publique, la commission d'enquête relève :

- qu'il faisait explicitement partie des éléments ayant amené la suspension du caractère exécutoire du SCOT ;
- qu'entre les deux enquêtes publiques, la qualification d' « espace de développement urbain stratégique » est maintenue malgré la suspension explicite du 20 décembre 2019, elle même liée à l'avis de l'Autorité Environnementale et à l'avis de la précédente commission d'enquête ;
- que les nombreuses observations et témoignages produits durant cette enquête confirment les risques de submersion et d'inondations, comme les enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages.

La commission invite donc la communauté de communes à reconsidérer son projet dans un sens plus favorable à la préservation de l'environnement particulier de cet espace sensible, voire à abandonner ce projet si les inconvénients dépassent les avantages attendus dans un secteur déjà

hautement saturé au plan de la circulation routière.

Pour la commission d'enquête, ce n'est pas parce que les services de l'État ont pu « oublier » cette question dans leur volumineux avis de 57 pages du 15 octobre 2021, qu'il faut pour autant négliger la question du devenir de ce site particulier et emblématique des Espaces Proches du Rivage difficilement qualifiable d'espace de développement urbain stratégique.

Outre les qualités particulières de ce site, il y a pour notre commission, comme pour la précédente (lors de la révision du SCOT de 2019) une contradiction majeure entre cette qualification d'« espace de développement urbain stratégique » et sa situation au cœur d'un Espace Proche du Rivage, dans une zone humide, à proximité immédiate d'une espace littoral sensible et d'un site classé pour son boisement remarquable.

Il est également souligné que :

- ce secteur est fortement exposé aux risques d'inondation et de submersion marine ;
- autoriser la construction d'un complexe de 200 à 300 logements supplémentaires sur cette assise foncière n'apparaît pas très responsable compte tenu des risques évoqués ;
- l'augmentation conséquente du nombre de logements précités aggraverait inexorablement le trafic routier dans ce secteur déjà fortement congestionné à certaines heures de la journée.

Thème 2: parcelles à intégrer aux SDU ou zones agglomérées :

18 observations : CDC4, CO15, GA3, CV5, CV6, CV7, CV8, RA3, RA5, RA6, RA7, RA8, ST5, ST6, GR1, GR2, GR3 et GR4

La Commission prend note des intentions de la Communauté de Communes en ce qui concerne l'identification et la délimitation des SDU mis en place par la loi ELAN. La dernière phrase est pour le moins importante car il est désormais admis que la délimitation des périmètres bâtis lors de l'élaboration des PLU devra être au plus près des constructions existantes, ce qui conduit à exclure toute nouvelle extension de l'urbanisation, hormis le comblement de dents creuses (bien veiller à définir ce qu'est une dent creuse) et à écarter les espaces naturels ou agricoles périphériques à ces secteurs.

La commission rappelle, qu'en application de la Loi ELAN, le SCOT a délimité 48 nouveau SDU et que les SDU contestés par les services de l'État sont au nombre de 23, ce qui équivaut à près de un SDU sur deux : la difficulté est donc loin d'être marginale.

S'agissant de la définition de ces SDU, la commission note bien que la CCGST entend ré-examiner au cas par cas la situation des 23 SDU remis en cause par l'analyse des services de l'État.

A ce titre, et s'agissant aussi des questions précédentes relatives à la délimitation des zones agglomérées, la commission suggère d'élargir la mission d'études et de définition des EPR à la délimitation des zones agglomérées, villages et SDU de manière à s'assurer d'une plus grande cohérence et homogénéité de la démarche à l'échelle du littoral de la CCGST.

Quant aux demandes particulières visant un certain nombre de parcelles cadastrales destinées à la construction, la Commission rappelle que la prochaine étape sera la révision du SCOT afin de redéfinir les EPR et les zones agglomérées dont les SDU. Par la suite, il reviendra aux douze communes de mettre leur PLU en compatibilité avec le SCOT dans un délai de deux ans. Ce n'est

donc qu'à l'issue de ces deux procédures que la question particulière du positionnement de ces parcelles au sein de ces SDU pourra être utilement examinée.

Thème 3: la délimitation des Espaces Proches du Rivage :

12 observations : RC1, CV2, RC10, GF1, RA2, RA3, RA7, ST1, ST3,ST4, ST5 et ST7

La Communauté de Communes admet dans sa réponse du 6 janvier 2022 que la délimitation des espaces proches du rivage qu'elle a présentée tant dans le SCoT approuvé que dans le projet de modification du SCoT n'est pas conforme à la loi littoral et la loi ELAN.

La commission prend acte de cette volonté de ré-étudier la délimitation des EPR pour les communes littorales à très fort enjeu de protection. Elle relève l'abandon de la référence à une bande d'un km de profondeur au-delà de laquelle la notion d'EPR perdrait forfaitairement sa substance.

Cette nouvelle détermination des EPR n'est cependant pas totalement en phase avec la méthode utilisée par les services de l'Etat car la CCGST a bien précisé dans sa réponse qu'elle ne sera pas définie uniquement sous le prisme d'un critère de co-visibilité déterminé de surcroît depuis une distance éloignée du rivage sur le plan d'eau. La méthodologie employée s'appuiera sur une lecture du territoire à partir du rivage. Or, et c'est bien le problème, la notion de rivage peut correspondre à la prise de vue de la plage mais elle peut également s'apprécier de la mer à quelques centaines de mètres du bord de mer, sur l'eau (perception par les plaisanciers). Il est de notoriété publique que la perception de la côte littorale de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez s'apprécie aussi bien des sommets des crêtes que des bateaux de plaisance qui longent la côte.

Il en découle qu'un important travail d'études cartographiques et de terrains reste à faire, d'autant que la DDTM a demandé que cette délimitation soit réalisée sur tout le littoral de la CCGST, et non pas simplement sur ces cinq communes.

Enfin, comme ce fut notamment le cas pour la commune de GRUISSAN ou d'autres, la commission suggère, qu'avec l'appui de paysagistes et urbanistes expérimentés, la Communauté de Communes assure, pour ses communes littorales, la conduite d'une telle étude afin d'en maîtriser le coût et en assurer l'homogénéité. Les services techniques de l'État pourraient être associés au suivi de cette étude afin d'optimiser les conditions de sortie progressive de la suspension du SCOT.

Que ce soit avec la Loi Littoral d'origine ou avec la Loi ELAN l'amendant, l'objectif de protection des EPR reste globalement le même (à la disparition des HNIE et l'apparition des SDU près) et vise à contenir l'urbanisation, ce qui ne signifie pas interdire toute évolution.

Thème 4 : Non au SCOT, oui aux observations de l'État :

12 observations : CDC7, CV4, RC1, RC2, RC3, RC5, RC6, RC9, RC11, RC14, RC17 et RA1

Pour la commune du Rayol-Canadel, l'espace proche du rivage qui recouvre la quasi-totalité de l'agglomération n'empêche pas de construire comme cela a été développé par la commission

(démolition-reconstruction sur une même assise foncière autorisée ; comblement de dents creuses possibles ; agrandissement des villas limité).

La Commission a bien noté que la CCGST prévoyait une révision du SCoT afin de réexaminer la délimitation des Espaces Proches du rivage selon les trois critères définis tant par la jurisprudence et les décisions ministérielles comme les différents espaces agglomérés.

Thème 5: Oui au SCOT, non aux observations de l'Etat :

8 observations : CDC3, RC4, RC5, RC11, RC12, RC16, RC18 et RA2

La Commission a bien noté que la CCGST prévoyait une révision du SCoT afin de réexaminer la délimitation des Espaces Proches du rivage, selon les trois critères définis tant par la jurisprudence et les décisions ministérielles, comme les différents espaces agglomérés.

Thème 6 : la constructibilité dans les EPR :

8 observations : CDC8, GA2, RC7 , RC8, RC13, RC15, RA4 et ST7

La CE suggère à la CCGST de revoir la qualification des SDU ou zones agglomérées dans le cadre d'une étude globale pour plus d'homogénéité, et en même temps que la définition des EPR.

Que ce soit avec la Loi Littoral d'origine ou avec la Loi ELAN l'amendant, l'objectif de protection des EPR reste globalement le même (à la disparition des HNIE et l'apparition des SDU près) et vise à contenir l'urbanisation, ce qui ne signifie pas interdire toute évolution. La Commission d'enquête a, en liaison avec les services de la DDTM, rédigé une fiche de synthèse présentant l'évolution des dispositifs de protection comme d'évolution de l'urbanisation dans le cadre de la loi littoral et la loi ELAN .

Il est pris note des besoins urgents exprimés par Mme SOMONI pour le réaménagement du centre aéré. Le projet devra respecter le règlement du PLU local , y compris avec une possibilité d'extension limitée dans le cas où les terrains se situeraient dans un EPR.

Thème 7: les coupures d'urbanisation :

6 observations : CDC1, CV1, CV2, CV3, ST6 et PT2

En fait, il s'agit principalement de la coupure d'urbanisation de VERGERON sur la commune de LA CROIX VALMER pour laquelle un jugement du TA intervenu le 18 juin 2021 a considéré que cet espace du VERGERON était implicitement protégé par sa reconnaissance en secteur doté d' « une urbanisation diffuse ». Il ne s'agit donc pas ni d'une agglomération, ni d'un village, ni d'un SDU, ce qui par application de la Loi Littoral « la protège d'une extension de l'urbanisation ou de sa densification ».

Autrement dit, la coupure d'urbanisation est de fait et ne justifie pas d'un classement en tant que tel par le SCoT.

A noter que le classement au PLU communal des terrains en question en zone Naturelle, voire en EBC (Espace Boisé Classé qui peut être existant ou en devenir) constitue localement la confirmation d'une coupure d'urbanisation au sens de son inconstructibilité sans pour autant que celle-ci soit identifiée et validée par le SCoT.

Le SCoT identifie et prévoit un certain nombre de coupures d'urbanisation à l'échelle du littoral communautaire :

- les PLU locaux doivent classer les terrains correspondants en zone inconstructible (N ou EBC) conformément au SCoT ;
- pour autant cela n'interdit pas aux PLU locaux de définir localement d'autres coupures d'urbanisation moyennant les classements adaptés.

Globalement, la commission considère que la préservation de la coupure d'urbanisation du VERGERON est assurée, y compris par des dispositions locales du PLU.

Thème 8 l'imprécision du dossier :

5 observations: RC2 , RC3, RC8, RC 10, RC13

Bien qu'un peu tardif, l'addendum élaboré par les services de la CCGST et le cabinet d'études affecté au SCoT a eu le mérite de donner un meilleur éclairage au projet de modification du SCoT, ce qu'une partie de la population a pu apprécier au cours des permanences suivantes. Tout au long de l'enquête, la Commission a constaté que le public consulté partageait les mêmes conclusions sur la lisibilité de la notice de présentation et des documents cartographiques y annexés.

Cet addendum a répondu pour une grande partie aux 5 observations du public du thème 8 sur l'imprécision du dossier .

Dans la plupart des SCoT consultés, il est apparu que la cartographie avait été élaborée à une échelle plus appropriée utilisant des photographies aériennes, voire produisant des extraits à l'échelle de la commune. La commission suggère fortement à la Communauté de communes de s'eninspirer lors de la prochaine révision du SCoT

Thème 9: le contournement de Ste MAXIME :

Pas d'observations particulières de la part de la Commission, ce point n'étant pas à l'ordre du jour du projet de modification du SCoT approuvé.

ANNEXE 2

Evolution Loi LITTORAL – Loi ELAN (synthèse proposée par la commission d'enquête)

Principes communs aux deux Lois :

Description des communes littorales en **4 secteurs** : une première bande littorale de 100m, une seconde bande littorale correspondant aux Espaces Proches du Rivage (EPR), des Espaces remarquables (ER) et enfin le reste de la commune. Dans chacun de ces secteurs, les lois littoral et ELAN définissent des droits à urbaniser et construire spécifiques.

Les deux Lois diffèrent essentiellement sur les droits à urbaniser et construire afférents aux 4 secteurs :

Loi Littoral (03 janvier 1986) :

- bande des 100m : interdiction de construire sauf dans les agglomérations,
- bande des 100m et au-delà : définition de coupures d'urbanisation (PLU) pour éviter l'urbanisation linéaire du littoral ;
 - Espaces Proches du Rivage délimités par le PLU : principe d'extension limitée et en continuité de l'urbanisation dans les agglomérations et villages ; hors agglomérations et villages : principe d'extension limitée des seules constructions existantes ;
- Espaces remarquables : seuls des aménagements légers peuvent être autorisés ;
- hors Espaces Proches du Rivage et Espaces Remarquables : extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants et possibilité de constructions ex nihilo en Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE) définis par le PLU ;

Loi ELAN (23 novembre 2018) : suppression des HNIE au 31/12/2021, création des SDU et rôle prescripteur du SCOT avec les PLU pour application

- bande des 100m : interdiction de construire sauf dans les agglomérations,
- bande des 100m et au-delà : définition de coupures d'urbanisation (PLU) pour éviter l'urbanisation linéaire du littoral ;
 - Espaces Proches du Rivage définis par le SCOT et délimités par le PLU : principe d'extension limitée et en continuité de l'urbanisation dans les agglomérations et villages ; hors agglomération et village : principe d'extension limitée des seules constructions existantes
- Espaces remarquables : seuls des aménagements légers peuvent être autorisés ;
- hors Espaces Proches du Rivage et Espaces Remarquables : extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants et aussi des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés par le SCOT et délimités par les PLU;

Nota : article L 121-23 du CU définissant les Espaces Remarquables : espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux