

## V. COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

### 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée

Le SCoT Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 par le Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée indique que le site de la Diligence est identifié dans l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030, et plus spécifiquement comme secteur urbanisable. Ce type d'espace est à mobiliser en fonction des besoins en complément du potentiel d'accueil des espaces urbanisés.

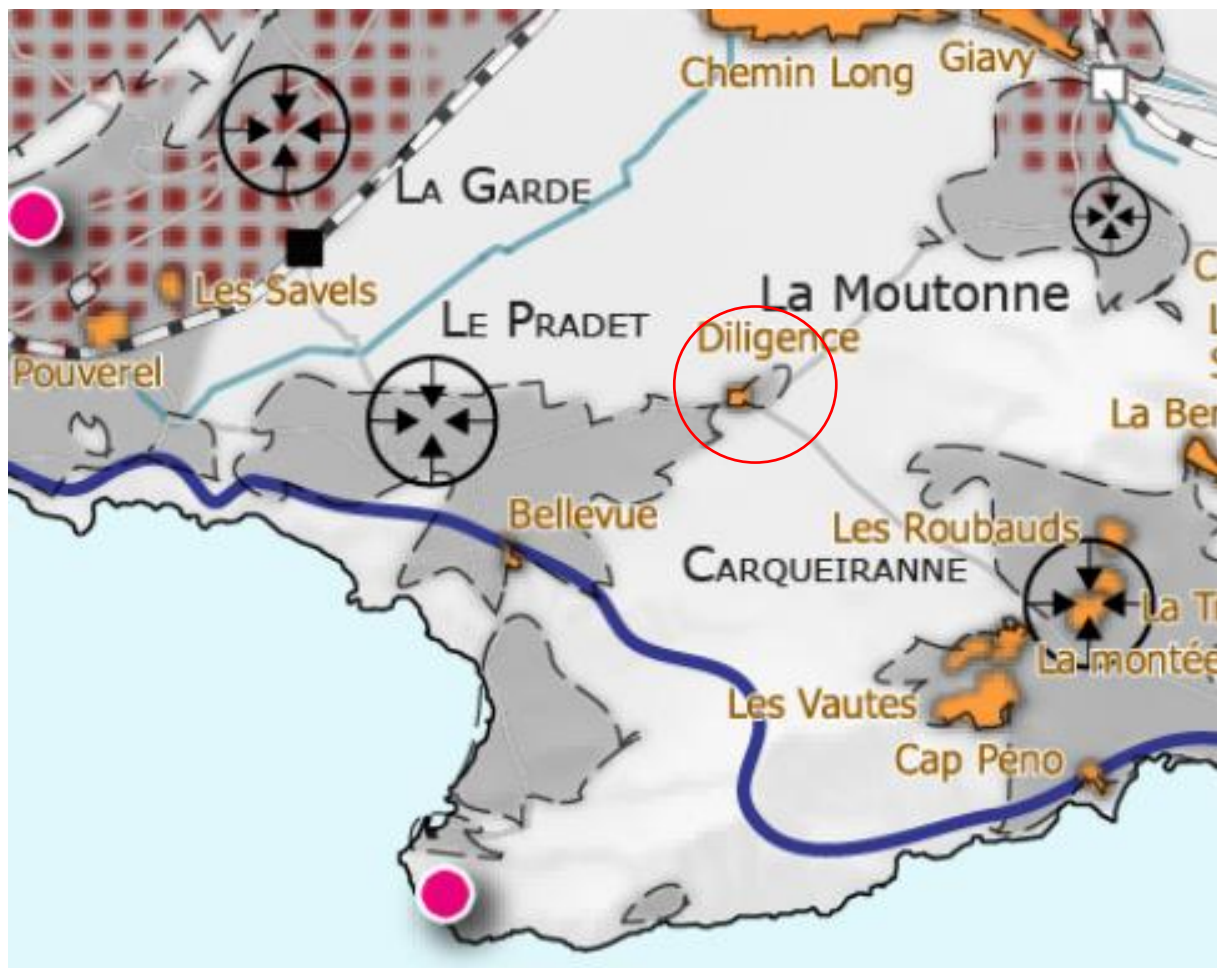
Les secteurs urbanisables ont été définis dans une logique de lutte contre l'étalement urbain, et sont de l'ordre de 1000 hectares à horizon 2030 (pour 22 000 hectares au total pour les enveloppes urbaines, soit 20% de la surface totale du SCoT).

Dans les enveloppes urbanisables sont privilégiées :

- Les formes urbaines économes en espace, quelle que soit la destination des constructions projetées, tout en offrant un cadre de vie de qualité ;
- La diversité des formes urbaines.

Les opérations à vocation de services et d'équipements favorisent :

- Des formes architecturales compactes, s'intégrant dans le paysage urbain ;
- Des solutions économes en espace pour le stationnement des véhicules, notamment en privilégiant le stationnement en ouvrage.





*Extrait de la cartographie du DOO*

## 2. Les dispositions relatives à la Loi Littoral

La commune du Pradet est concernée par l'application de la Loi Littoral.

### Le respect de la continuité d'urbanisation

La Loi Littoral impose que l'urbanisation nouvelle soit réalisée en continuité des agglomérations et villages existants. Cette disposition a pour but d'interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe sur un petit groupe de maisons de telles agglomérations. Cette notion a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace.

La **distance** et l'**obstacle physique** (configuration des lieux) constituent les deux critères permettant de qualifier la notion de « continuité » et limitant l'extension de l'urbanisation. Il y a continuité si l'extension prévue est directement contiguë à un espace urbanisé. En présence d'un obstacle (route large, d'une voie de chemin de fer, d'une rivière, d'un canal...), seule la conception d'un véritable projet urbain peut laisser envisager de surmonter ce critère de discontinuité. Pour permettre l'extension de l'urbanisation, le projet urbain doit alors apporter, dans sa conception et sa définition, l'argumentation nécessaire à la justification de la continuité par rapport à l'agglomération ou au village existant.

**Dans le cas du secteur de projet, le principe d'urbanisation en continuité est respecté puisque celui-ci se situe en continuité d'urbanisation de l'agglomération du Pradet. Il est en effet directement contigu à des constructions appartenant à cette agglomération et aucun obstacle physique ne le sépare de cette agglomération. Il est également limitrophe de la zone d'activités des Castors (à cheval sur les communes du Pradet et de Carqueiranne), qui constitue un autre secteur déjà urbanisé au titre de la Loi ELAN.**

Cette analyse est confortée par le classement en espace urbanisable du SCoT.



*Localisation du secteur de projet (en rouge)  
au regard des limites de l'agglomération du Pradet au sens de la Loi Littoral (en blanc)*

### **Le respect du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**

La loi Littoral impose que dans les espaces proches du rivage :

- L'extension de l'urbanisation soit limitée ;
- Les opérations d'aménagement soient conformes avec le Schéma de Cohérence Territoriale ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer ;
- En l'absence de SCoT, un Plan Local d'Urbanisme ne peut permettre la réalisation d'une opération d'aménagement que si celle-ci est spécialement justifiée, dans le rapport de présentation, par la configuration particulière des lieux ou par la nécessité d'accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- En l'absence de SCoT ou de justification spéciale dans le PLU, les extensions d'urbanisation ne peuvent être réalisées qu'après délibération spécifique du Conseil municipal, avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et des sites et avec accord du préfet.

Ces dispositions sont strictes. Elles visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants

**Le secteur de projet n'est pas soumis à ces dispositions car il se situe en dehors des espaces proches du rivage dont la limite est définie par le SCoT.**

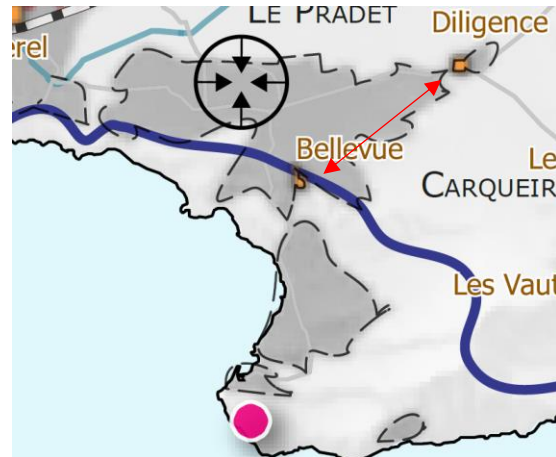
Cette situation en dehors des espaces proches du rivage se justifie de plusieurs manières :

- L'éloignement par rapport au rivage : 2400 m
- La non-covisibilité par rapport au rivage, due aux espaces vallonnés se situant entre le rivage et le site de projet :
- La présence de multiples ruptures paysagères, liées à l'alternance de voies, espaces urbanisés, agricoles et naturels.



— Limite des espaces proches du rivage  
L'ensemble des îles et presqu'îles est compris dans la limite des espaces proches du rivage

*Extrait cartographique du DOO*



### Le respect de non-urbanisation dans la bande des 100 m

En dehors des espaces urbanisés, toute construction présente dans une bande de 100 m depuis la limite haute du rivage (ligne du plus haut flot de l'année atteint par la mer en dehors de circonstances météorologiques exceptionnelles) est interdite.

Pour définir quels sont les espaces urbanisés, il convient de procéder à une appréciation matérielle, indépendante du zonage, basé notamment sur les critères suivants : le nombre de constructions, le type d'habitat, la continuité et la contiguïté, la proximité immédiate de l'agglomération, la desserte par des équipements collectifs et l'insertion dans l'environnement.

**Le secteur de projet n'est pas soumis à cette disposition car situé à 2400 m du rivage.**

### La protection des parcs et ensembles boisés significatifs de la commune

Contrairement à la situation générale où le classement des espaces boisés est laissé à la discrétion des rédacteurs du PLU, dans les espaces littoraux, les communes ont obligation de classer "les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la Commission Départementale des Sites". Cette obligation ne concerne cependant que les espaces "les plus significatifs", cette qualification devant être analysée au cas par cas. Plusieurs critères sont à prendre en compte pour effectuer cette identification :

- La prise en considération de l'importance et de la qualité de cet espace au regard de tous les espaces boisés de la commune ;
- L'existence d'une importance intrinsèque quantitative et qualitative du boisement considéré, qu'il soit privé ou public ;
- La configuration des lieux et notamment la proximité immédiate d'un tissu urbain pouvant éventuellement miter et disqualifier le boisement considéré ;
- L'appartenance ou non à un ensemble boisé plus vaste.

Le site de projet n'est pas boisé. Il n'est donc pas concerné par les dispositions relatives aux EBC significatifs.

### La protection des espaces naturels remarquables

L'identification des espaces remarquables vise à préserver les paysages et espaces littoraux les plus sensibles qui deviennent quasi-inconstructibles. Cette identification nécessite un travail d'inventaire qui se base sur le croisement des critères suivants :

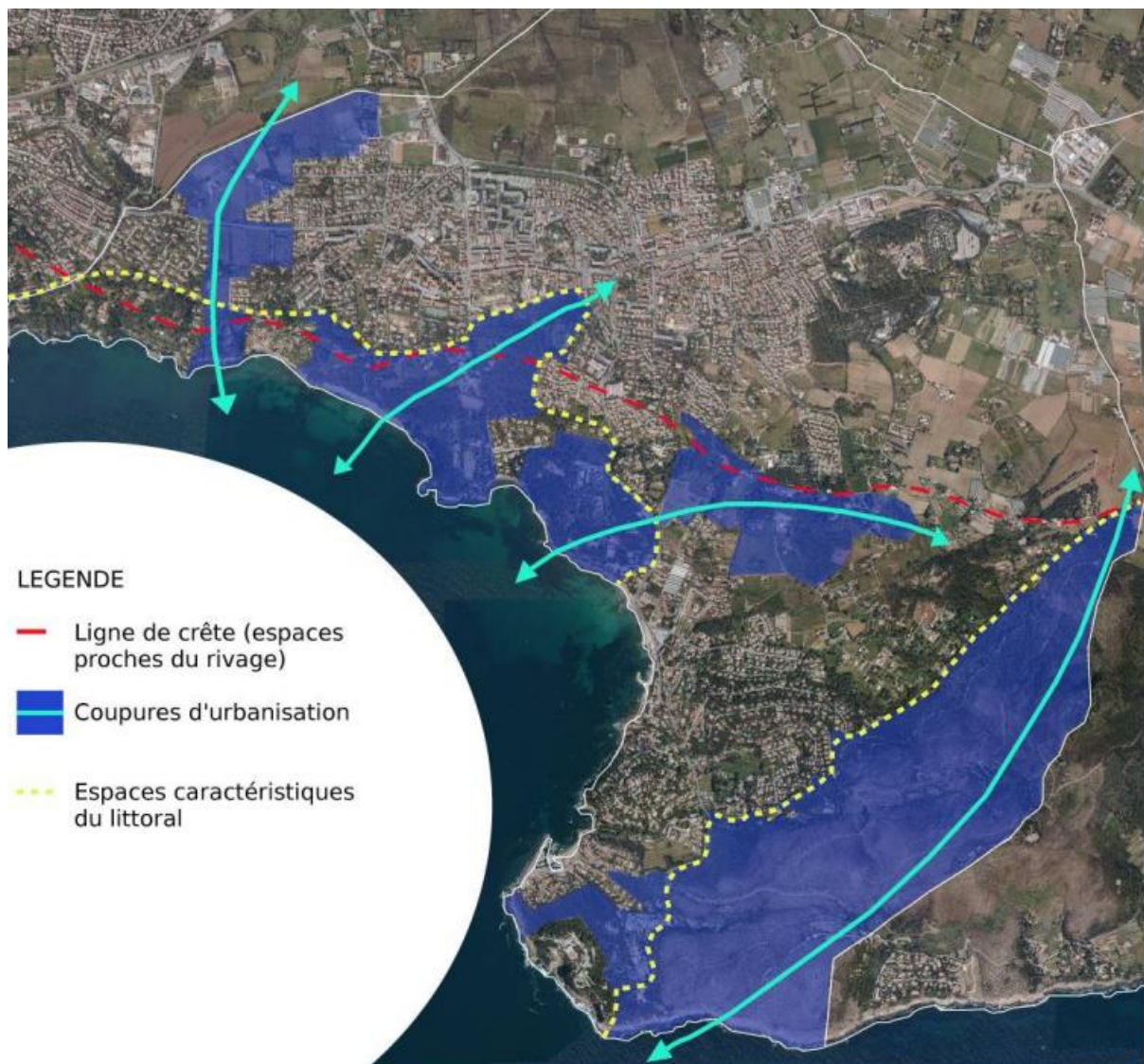
- Appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article R. 121-4 du CU ;
- Présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique.

Les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable sont à identifier. Toute occupation qui ne présente pas un caractère naturel (exemple : camping) et toute urbanisation doit donc être exclue de l'espace remarquable.

Ces occupations ou espaces urbanisés peuvent alors faire l'objet d'une « pastille » à l'intérieur de l'espace remarquable, mais leur identification et leur délimitation doivent être argumentées.

**Le site de projet ne présente pas d'intérêt écologique (pas de ZNIEFF, Natura 2000 ou d'espèces protégées à intérêt majeur) ou paysager. Il ne peut être reconnu comme espace remarquable au titre de la Loi Littoral.**

**De plus, dans le PLU en vigueur, les espaces remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral sont classés en zone NL. Cela n'est pas le cas du secteur du projet classé en « simple » zone N.**



*Identification des espaces caractéristiques de la Loi Littoral – extrait du rapport de présentation (p235)*