Les Issambres, le 1 novembre 2026

Jean MALET
Le Monterey
43 avenue Jean de Noailles
06400 CANNES

à

M. Olivier RICHÉ
Commissaire Enquêteur
Mairie annexe des Issambres
83380 Roquebrune / Argens

Objet : SCOT - contribution n°1
continuité d' urbanisation - critères
parcelles non bâties de lotissements
porté au registre dématérialisé

Monsieur,

Le projet de SCoT Estérel Côte d' Azur définit les Issambres en tant qu' agglomération située dans l' espace proche du rivage (EPR).

Le PLU devra délimiter les entités urbaines à la parcelle.

Contrairement aux SDU , il n'est pas spécifié que la délimitation doit intervenir au plus près du bâti .. comme demandé par la DDTM lors de l' élaboration du PLU actuel approuvé le 8 octobre 2021, ce qui a pû se traduire par un déclassement en Nn de certaines parcelles de lotissement .

Le projet du SCoT précise qu' « à l' intérieur des agglomérations, les coulées vertes et corridors écologiques (parcs, vallons, espaces végétalisés) participent à la structure urbaine et à la qualité environnementale sans rompre la continuité du bâti. »

Le projet fait état que « l' unité bâtie des Issambres présente une continuité urbaine globalement constituée. «

« Dans une optique de préservation de la bio-diversité , l' urbanisation ne pourra se développer au delà de la limite actuelle en grignotant le massif des Petites Maures. Aucune extension vers les espaces naturels boisés en arrière du front bâti ne pourra être admise. »

« Toute évolution du tissu devra privilégier la densification des secteurs déjà urbanisés dans le respect des équilibres environnementaux et paysagers. »

Dans le secteur des Issambres, plusieurs parcelles non bâties faisant partie intégrante d' anciens lotissements doivent pouvoir être construites . Moins de 10 ont été identifiées dans ces lotissements .

Ceci répond aux objectifs du SCoT pour « limiter l' étalement urbain , éviter les extensions urbaines fragmentées ou mitées en lisière forestière et densifier les secteurs déjà urbanisés. »

Tous les lotissements des Issambres ont été pensés par le promoteur et urbaniste Adrien BEAUMONT en intégrant des espaces verts au sein de ces lotissements pour préserver au mieux le cadre naturel, l' environnement et la préservation du paysage .

Les parcelles actuellement non bâties se situent principalement :

* en bordure périphérique des lotissements
* en bordure des espaces verts périphériques aux lotissements
* sans empiéter sur ceux ci.
* la végétation ne pouvant être assimilée à une zone forêt.

Il est précisé dans le projet du SCoT que

1 - un vallon participe à la structure urbaine sans rompre la continuité du bâti
2 - la continuité d' urbanisation s' apprécie avec le critère d' interdistance de 50 m entre les bâtiments

Il est nécessaire d' adapter l' évaluation de l' inter-distance à la configuration constatée notamment dans les lotissements implantés dans les collines des Issambres (voir illustration en pièces jointes).

Afin de respecter l' esprit du projet du SCoT et éviter toute interprétation restrictive et abusive par les Services Urbanismes et les PLU - qui contesterait la continuité d' urbanisation - je propose d' ajouter les précisions suivantes pour définir le critère d' inter-distance :

1 - le respect de l' inter-distance de 50 m par rapport aux constructions existantes voisines situées du même côté de la coupure naturelle sera prépondérant.

2 - l' inter-distance avec les constructions situées de l' autre côté de la coupure naturelle, sera déterminée en neutralisant la largeur de celle-ci , dans la mesure où cette coupure naturelle (vallon, boisement ..) ne constitue pas une rupture d' urbanisation .

Merci de prendre en considération cette observation.

Veuillez agréer, Monsieur, l' expression de mes sentiments les meilleurs.

Jean MALET
Les Issambres - Massel
T 06.11.53.34.13

illustration de la problématique des parcelles non bâties dans plusieurs lotissements des Issambres :

1 - Lotissement du Bois d' Angélis : parcelles CI 0013, 0068,0069, 0747
2 - Conservatoire du Littoral : parcelles CI 0654, 0657
3 - Lotissement du Massel : parcelle CI 0450
4 - Lotissement de Masligour : parcelle CR 0121, 0122, 0125