



Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez

Analyse des résultats de l'application du SCoT GST

Analyse des résultats de l'application du SCoT GST

Préambule

1. Préserver et mettre en valeur l'environnement

- 1.1. Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement
- 1.2. Mettre en valeur l'espace maritime et littoral
- 1.3. La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers
- 1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

2. Renforcer et diversifier le tissu économique

- 2.1. La valorisation du tourisme
- 2.2. Diversifier l'économie du territoire
- 2.3. Conforter les activités agricoles

3. Réguler la pression démographique

- 3.1. Maîtriser la production de logements
- 3.2. Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires
- 3.3. Construire des logements locatifs
- 3.4. Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace

4. Développer les transports

- 4.1. Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes
- 4.2. L'amélioration des transports collectifs
- 4.3. Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication

5. Mieux équiper le territoire

- 5.1. Compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure
- 5.2. Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs
- 5.3. Créer des aires d'accueil pour les gens du voyage
- 5.4. Renforcer l'offre de services publics
- 5.5. Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements

Conclusion à venir à la suite du retour des communes



PRÉAMBULE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez

Le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a été approuvé le 12 juillet 2006 et modifié le 22 décembre 2006. Il est le premier SCoT du Var et l'un des premiers SCoT français. Ce document traduisait les ambitions de développement du territoire pour les 10 ans à venir c'est-à-dire pour l'horizon 2016.

Le document du SCoT se décompose en 4 documents :

- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Document d'Orientations Générales (DOG)
- Atlas cartographique du SCoT

Le territoire du SCoT

Le périmètre du SCoT comprend les 12 communes du Golfe de Saint-Tropez.

Ce territoire d'environ 43 000 ha comptait 56 000 habitants en 2006 et jusqu'à 300 000 résidents au plus fort de la période estivale.



L'analyse des résultats de l'application du SCOT utile à la révision

Cette analyse vise à évaluer les effets du SCoT sur le développement territorial, à la fois en analysant l'évolution du territoire (démographie, production de logements, tendances économiques, comportements de déplacements, protection des espaces naturels et agricoles...) et à la fois en observant comment les orientations du SCoT ont été transcrites dans les documents auxquels le SCoT est opposable, et notamment dans les documents d'urbanisme locaux (PLU et POS).

Cette analyse est une démarche utile pour encadrer l'exercice de la mise en révision du SCoT en décembre 2014.

Un plan qui suit celui du SCoT, pour une lecture et une appropriation facilitées

Le plan du document du bilan suit celui du Document d'Orientations Générales du SCoT, et veille à analyser chacune des 5 orientations majeures déclinées en sous-orientations :

Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur l'environnement

- Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement
- Mettre en valeur l'espace maritime et littoral
- La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers
- Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

Orientation 2 : Renforcer et diversifier le tissu économique

- La valorisation du tourisme
- Diversifier l'économie du territoire
- Conforter les activités agricoles

Orientation 3 : Réguler la pression démographique

- Maîtriser la production de logements
- Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires
- Construire des logements locatifs
- Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace

Orientation 4 : Développer les transports

- Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes
- L'amélioration des transports collectifs
- Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication

Orientation 5 : Mieux équiper le territoire

- Compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure
- Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs
- Créer des aires d'accueil pour les gens du voyage
- Renforcer l'offre de services publics
- Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements

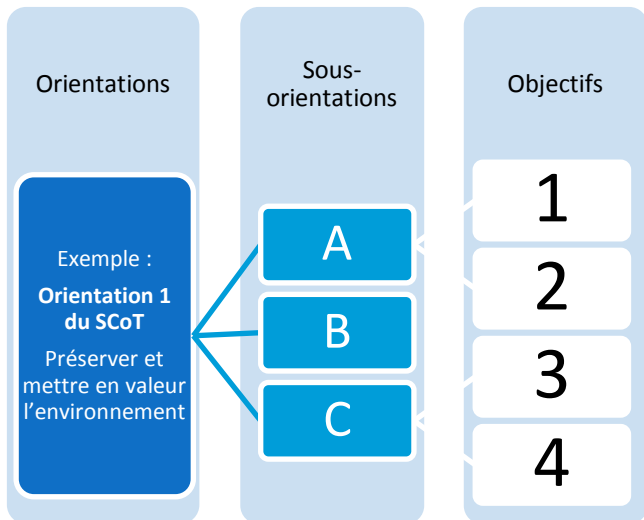
Au sein de ce document, chacune des sous-orientations est composée :

- d'un rappel sur le contexte du territoire lors de l'élaboration du SCoT (encadré en bleu),
- des objectifs du SCoT issus de cette partie,
- de l'analyse des résultats de l'application du SCoT.

PRÉAMBULE

Méthodologie mise en place pour analyser les résultats de l'application du SCoT

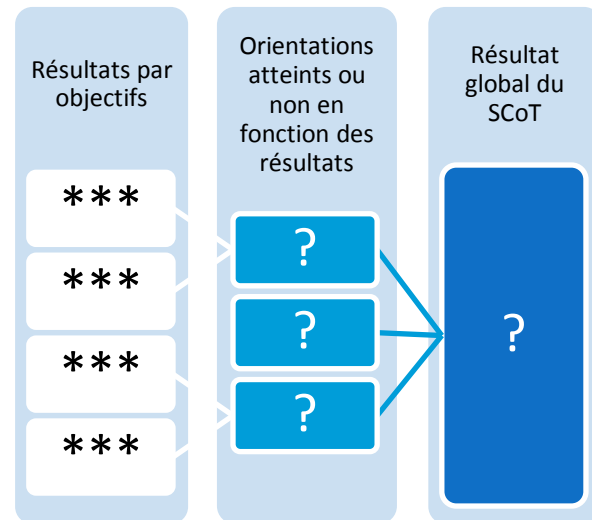
Attentes du SCoT GST



Les objectifs issus des sous-orientation dans le SCoT sont analysés grâce aux informations tirées :

- de données statistiques,
- des réponses des questionnaires adressés aux communes,
- de l'étude des documents d'urbanisme (POS/PLU) en vigueur à la date de cette analyse.

Résultats



Etat des lieux des document d'urbanisme en vigueur à la date de l'analyse

Le territoire du SCoT du Golfe de Saint-Tropez comprend 12 communes :

- 7 disposent d'un PLU approuvé après le SCoT,
- 2 disposent d'un PLU approuvé avant le SCoT,
- 3 disposent d'un POS.

Les documents d'urbanisme analysés dans ce document sont principalement les 7 PLU approuvés après l'approbation du SCoT en 2006 afin de pouvoir mesurer les effets du SCoT.

| Communes | Document d'urbanisme en vigueur |
|-----------------------|----------------------------------|
| Cavaire-sur-Mer | PLU approuvé le 10 juillet 2013 |
| Cogolin | PLU approuvé le 13 mai 2008 |
| Gassin | PLU approuvé le 18 juin 2009 |
| Grimaud | PLU approuvé le 16 mars 2012 |
| La Croix Valmer | PLU approuvé le 17 décembre 2007 |
| La Garde-Freinet | POS |
| La Mole | PLU approuvé le 7 novembre 2005 |
| Le Plan-de-la-Tour | PLU approuvé le 20 décembre 2007 |
| Ramatuelle | PLU approuvé le 18 mai 2006 |
| Rayol-Canadel-sur-Mer | POS |
| Sainte-Maxime | POS |
| Saint-Tropez | PLU approuvé le 27 juin 2013 |



PARTIE I

Préserver et mettre en valeur l'environnement

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.1. Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement

Le contexte en 2006

Dans le rapport de présentation du SCoT, l'environnement est identifié comme la première richesse du Golfe de Saint-Tropez.

Le territoire est doté de sites naturels remarquables tels que le massif et la plaine des Maures, la forêt de La Garde-Freinet, les plaines et vallons de Grimaud, Cogolin et la Môle, la corniche des Maures, les caps et les côtes rocheuses et le littoral du Golfe. L'équilibre entre la protection et la mise en valeur de ces espaces est un enjeu essentiel. La diversité des paysages constitue une composante majeure pour le cadre de vie et l'identité du territoire.

Plus de 50% du territoire sont inventoriés en Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de 1^{ère} génération). Le Conservatoire du Littoral protège en 2006, 14 sites en propriété pour une superficie totale de 628 ha. Le Conseil Départemental est propriétaire de 12 sites pour une superficie globale de 108 ha.

Au titre de la loi Littoral, le SCoT a identifié 9 coupures d'urbanisation et 6 espaces naturels remarquables que les PLU doivent délimiter.

Les secteurs urbains au sens réglementaire représentent un cinquième du territoire du Golfe de Saint-Tropez (9 180 ha), concentrés principalement autour de 2 zones urbaines continues (le pourtour du Golfe de Saint-Tropez et la baie de Cavalaire). La commune de Cogolin est un pôle urbain dense qui se détache spatialement des ces zones. Les autres polarités urbaines occupent des emprises spatiales moindres.

Ce territoire, riche d'espaces naturels, soumis à une forte pression de l'urbanisation, apparaît également comme étant très fragile et exposé à de multiples risques naturels et technologiques :

- le risque d'incendies de forêt,
- le risque d'inondation,
- le risque lié aux mouvements de terrains,
- le risque sismique,
- les risques technologiques.

Les objectifs du SCoT

- Protéger les 9 coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT au travers des PLU
- Préserver les 6 sites de grande valeur écologique et patrimoniale identifiés en tant qu'espaces naturels remarquables en les délimitant dans les PLU
- Prendre en compte les ZNIEFF
- Proposer dans les PLU un zonage adapté (suppression de zones EBC, création de zones A strictes) comportant en particulier l'ouverture à l'agro-sylvo pastoralisme dans les zones boisées
- Traiter les risques inondations en compatibilité avec les PPRI qui ont été adoptés sur les communes de la Môle et de Sainte Maxime, puis Cogolin, Grimaud et Gassin
- Prendre en compte dans les PLU les risques de mouvements de terrain notamment liés à la présence d'anciennes mines

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.1. Assurer une protection et un respect accru de l'environnement

Assurer une protection accrue de l'environnement

Zones naturelles et agricoles

Indicateur : les zones naturelles et agricoles au sein des documents d'urbanisme (PLU/POS) en vigueur à la date de l'analyse.

- En 2015 :
 - Zones naturelles (28 805 ha) = 66,5 % du territoire du SCoT
 - Zones agricoles (6 654 ha) = 15,4 % du territoire du SCoT
 - Zones urbaines, à urbaniser et d'habitat diffus (7 829 ha) = 18,1 % du territoire du SCoT
- L'ensemble des zones naturelles et agricoles au sens réglementaire :
 - En 2006 = 78,8 % du territoire du SCoT
 - En 2015 = 81,9 % du territoire du SCoT

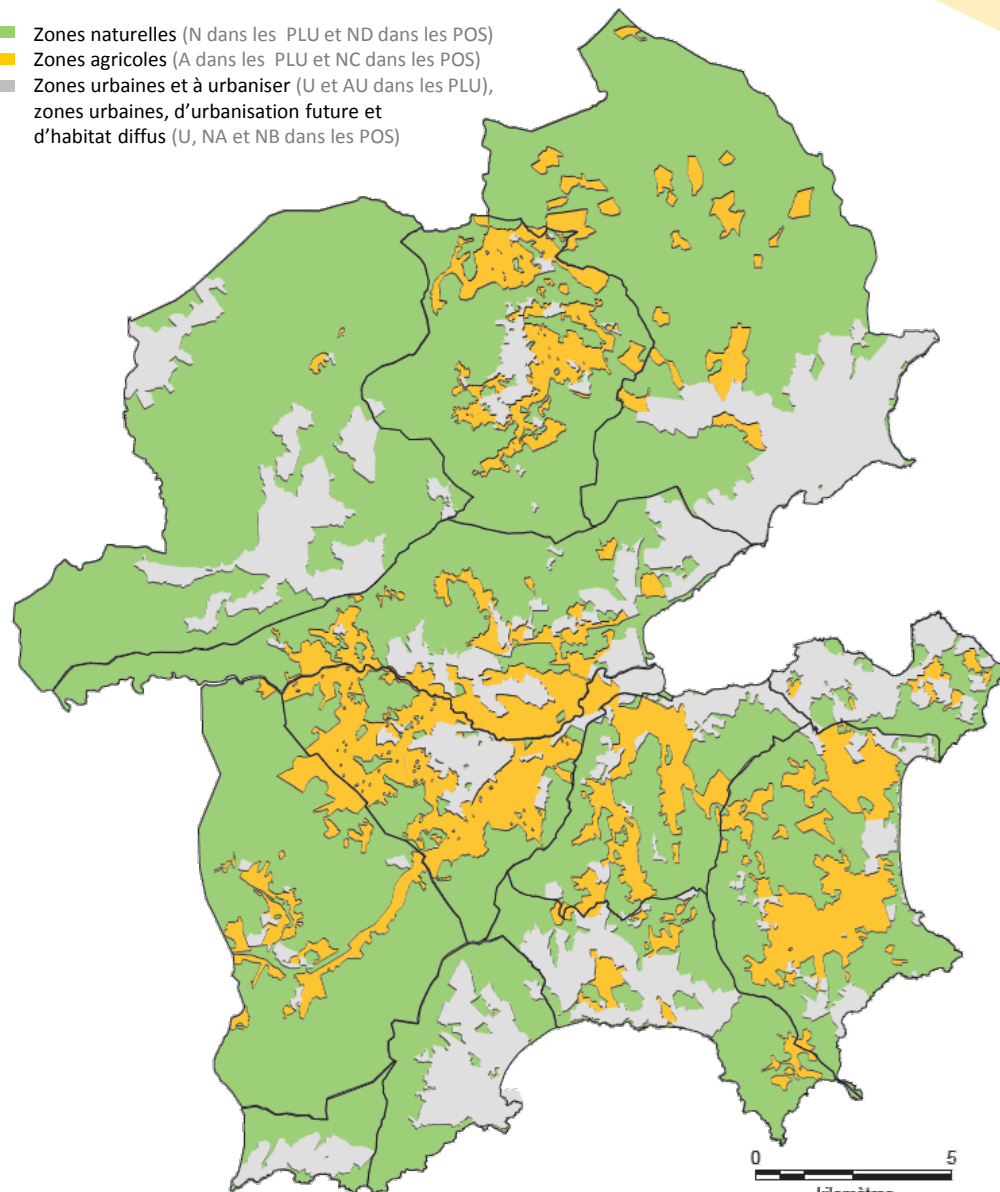
Commentaires :

Objectif global atteint

- *Le passage des POS en PLU a entraîné une réévaluation du zonage au profit des zones naturelles et agricoles (principalement par le reclassement des zones NB en zone naturelle ou agricole et un arbitrage sur le devenir des anciennes zones NA).*
- *Une augmentation des zones naturelles et agricoles au sens réglementaire va se poursuivre avec le passage des POS en PLU (3 communes sont encore couvertes par un POS). Les POS de Sainte-Maxime et de La Garde-Freinet regroupent 3 045 ha de zones U, NA et NB, soit près de 40% de la superficie des zones urbaines classées dans les documents d'urbanisme sur le territoire du SCoT.*

Les différents types de zonage dans les documents d'urbanisme (PLU/POS) en vigueur à la date de l'analyse

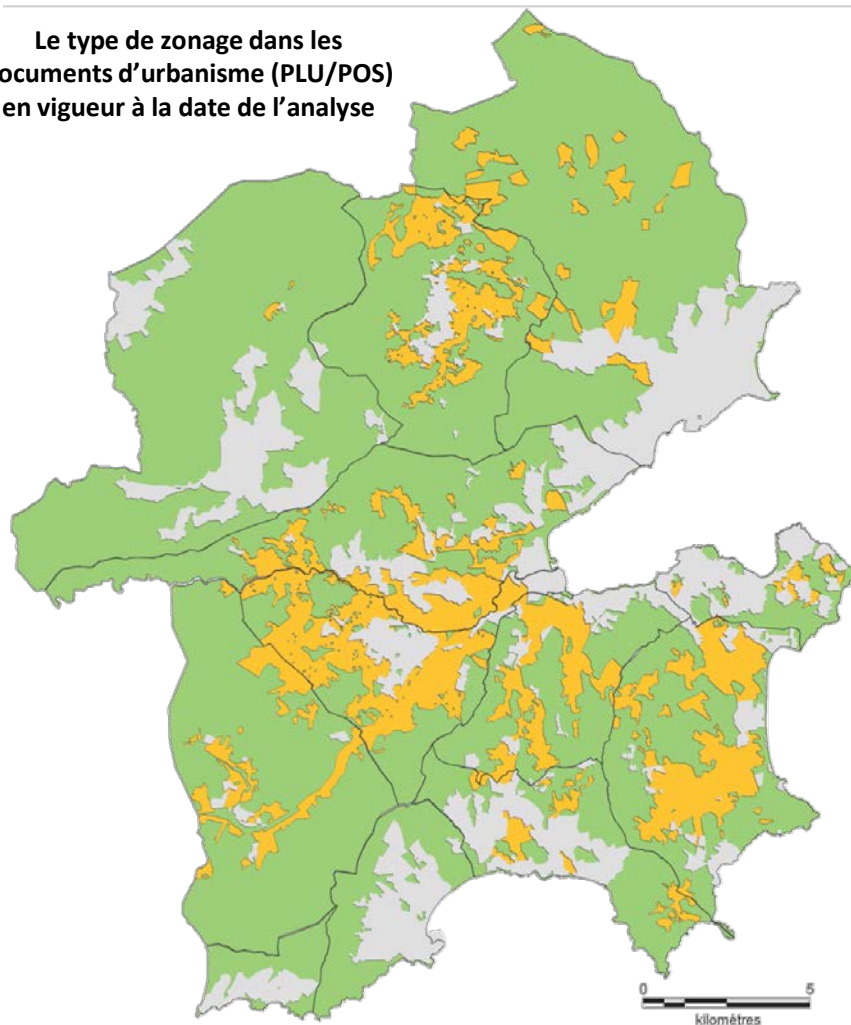
- Zones naturelles (N dans les PLU et ND dans les POS)
- Zones agricoles (A dans les PLU et NC dans les POS)
- Zones urbaines et à urbaniser (U et AU dans les PLU), zones urbaines, d'urbanisation future et d'habitat diffus (U, NA et NB dans les POS)



- Préserver et mettre en valeur l'environnement

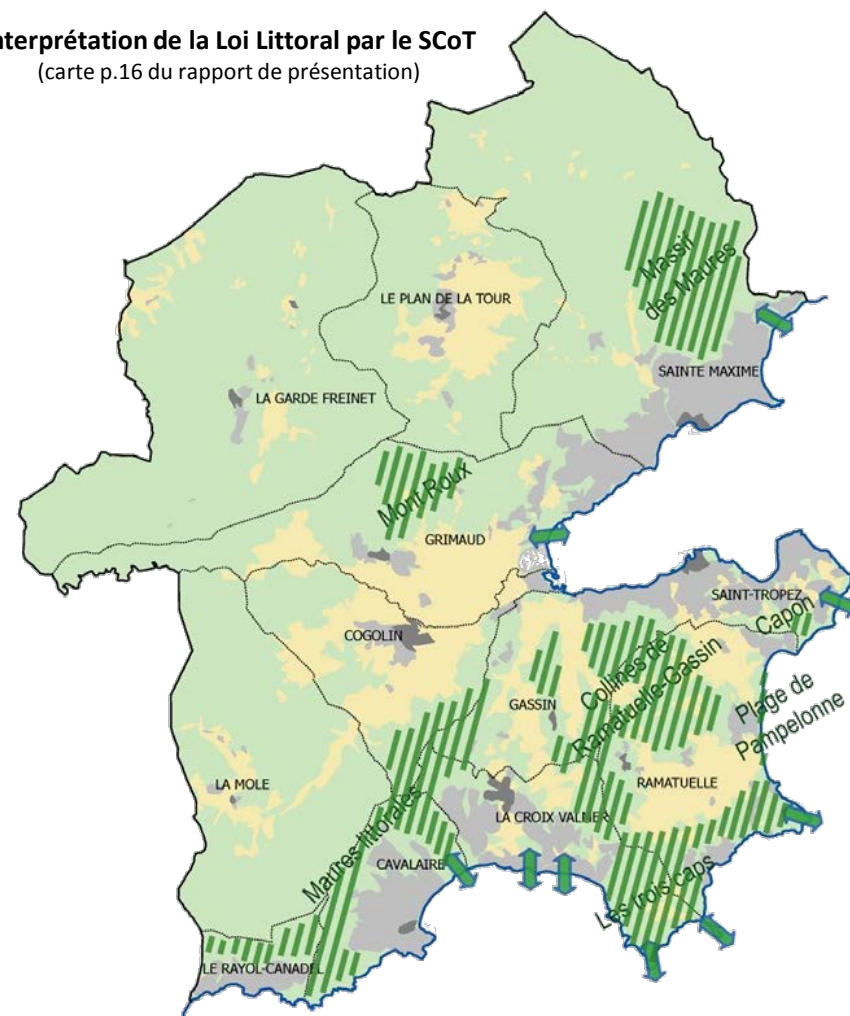
1.1. Assurer une protection et un respect accru de l'environnement

Le type de zonage dans les documents d'urbanisme (PLU/POS) en vigueur à la date de l'analyse



- Zones naturelles (N dans les PLU et ND dans les POS)
- Zones agricoles (A dans les PLU et NC dans les POS)
- Zones urbaines et à urbaniser (U et AU dans les PLU) et zones urbaines, d'urbanisation future et d'habitat diffus (U, NA et NB dans les POS)

Interprétation de la Loi Littoral par le SCOt
(carte p.16 du rapport de présentation)



- Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des ▨▨▨ Espaces naturels remarquables et des ↔ Coupures d'urbanisation littorales

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.1. Assurer une protection et un respect accru de l'environnement

Prise en compte de la loi Littoral

Les espaces naturels remarquables

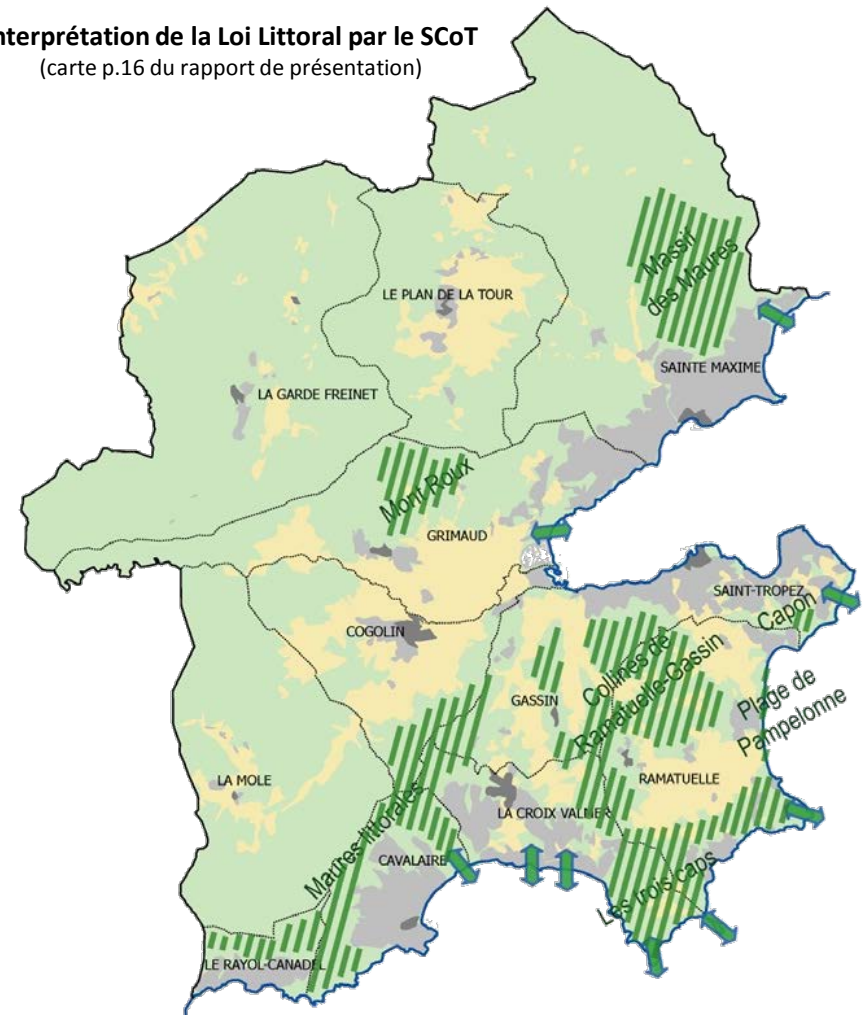
Indicateur : Délimitation au sein des documents d'urbanisme (PLU/POS) en vigueur à la date de l'analyse

- **Les Maures littorales** classées en zone naturelle uniquement,
- **Les trois caps** classés en zone naturelle principalement et agricole,
- **La plage de Pampelonne et son cordon dunaire** classés en zone naturelle et en zone à urbaniser (AUPd et AUPr où ne sont envisagées que des constructions à caractère démontable et réversible),
- **Les collines de Ramatuelle-Gassin** classées en zone naturelle et agricole,
- **Le secteur de Capon à Saint-Tropez** classé en zone naturelle,
- **Le Mont Roux** classé en zone naturelle principalement et agricole,
- **Massif des Maures** classé en zone naturelle et plus rarement en zone agricole et en zone d'urbanisation future à moyen ou long terme (zone IINA dans le POS).

Commentaires :

- **La majorité des espaces naturels remarquables identifiés par le SCoT est classée en zone naturelle ou agricole.**
- **Le sud-est de l'espace naturel remarquable « Massif des Maures » à Sainte-Maxime est classé en zone IINA (zone d'urbanisation future à moyen ou long terme) dans le POS en vigueur. A la date du bilan, ce secteur est faiblement urbanisé. La révision du POS de Sainte-Maxime prévoit de classer ce secteur en zone naturelle.**
- **Certains espaces non identifiés au SCoT ont été préservés dans les PLU ex: Espace remarquable du vallon de la Bouchère à Saint Tropez**

Interprétation de la Loi Littoral par le SCoT
(carte p.16 du rapport de présentation)



Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des Espaces naturels remarquables  et des Coupures d'urbanisation littorales 

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.1. Assurer une protection et un respect accru de l'environnement

Prise en compte de la loi Littoral

Les coupures d'urbanisation littorales



Indicateur : Délimitation au sein des documents d'urbanisme (PLU/POS) en vigueur à la date de l'analyse.

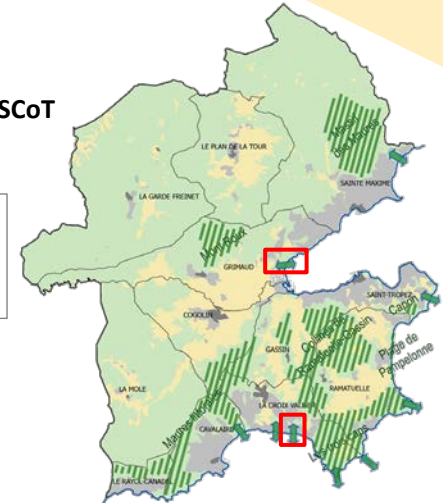
Sur les 9 coupures d'urbanisation littorales du SCoT, **7 coupures d'urbanisation littorales sont classées en zone naturelle et/ou agricole** :

- **Sur la bande littorale du site de Pardigon** à Cavalaire : zone naturelle,
- **Sur la section du littoral de Cavalière** à La Croix-Valmer : zone naturelle et agricole (le château de Valmer),
- **Sur le Cap Lardier** à La Croix-Valmer : zone naturelle,
- **Sur le Cap Taillat** à Ramatuelle et à La Croix-Valmer : zone naturelle,
- **Sur le Cap Camarat** à Ramatuelle : zone naturelle,
- **Entre la pointe de Capon et le Cap des Salains** à Saint-Tropez : zone naturelle,
- **Dans le secteur nord du fond du Golfe à Grimaud, quartier Saint-Pons les Maures** : zone naturelle destinée à l'accueil d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement de plein air. Le PLU de Grimaud projette dans son PADD de déplacer les campings présents sur ce secteur afin de libérer le front de mer.

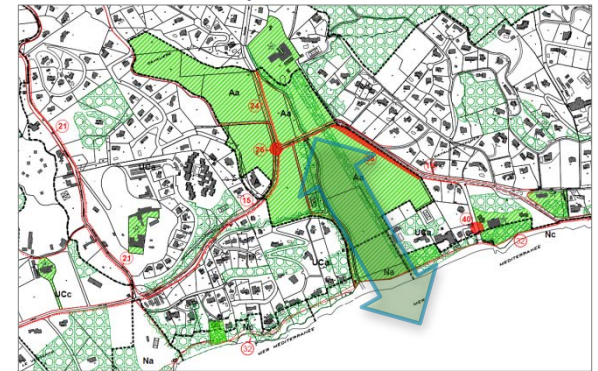
Interprétation de la Loi Littoral par le SCoT

(carte p.16 du rapport de présentation)

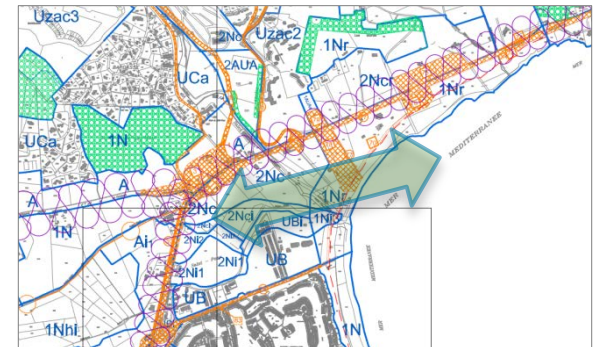
Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des Espaces naturels remarquables  et des Coupures d'urbanisation littorales 



PLU de La Croix Valmer approuvé en 2007 :



PLU de Grimaud approuvé en 2012 :



- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.1. Assurer une protection et un respect accru de l'environnement

Prise en compte de la loi Littoral

Les coupures d'urbanisation littorales

Indicateur : Délimitation au sein des documents d'urbanisme (PLU/POS) en vigueur à la date de l'analyse.

Sur les 9 coupures d'urbanisation littorales du SCoT, **2 coupures d'urbanisation littorales sont situées en partie en zone urbaine avec la présence d'EBC (Espace Boisé Classé) :**

- **Sur la section littorale de Vergeron à La Croix-Valmer :** zones N, Na, Uca et Ucc. Les zones UCa (quartier résidentiel à proximité de la bande côtière) et UCc (quartier résidentiel de faible densité) n'ont pas de réglementation spécifique dans le PLU pour interdire les constructions sur ce secteur. Seul une partie de ce secteur est préservée de toute construction grâce au classement en EBC.
- **Sur la plage des Eléphants à Sainte-Maxime :** zones INDa et UD (avec un classement partiel en EBC).



Le projet de révision du POS renforce la coupure d'urbanisation littorale puisqu'il prévoit de classer l'ensemble de ce secteur en zone naturelle et d'inscrire un emplacement réservé à vocation de parc dans le nouveau PLU.

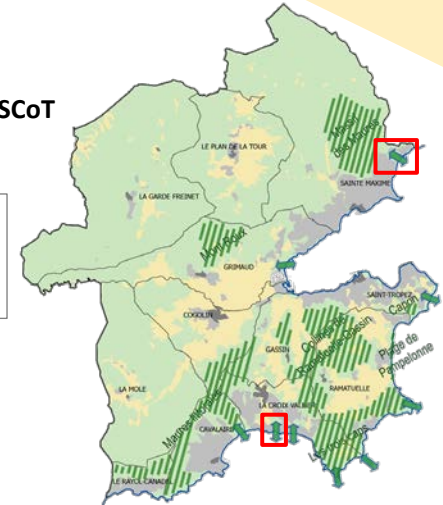
Commentaires :

- **La majorité des coupures d'urbanisation littorales est préservée par un classement en zone naturelle et/ou agricole.**
- **Une coupure d'urbanisation littorale difficilement identifiable dans le PLU de la Croix Valmer.**
- **Différentes interprétations des coupures d'urbanisation par les documents d'urbanisme en vigueur à la date de l'analyse.**
- **Des coupures d'urbanisation ont pu être déterminées en plus à l'échelle des PLU (ex. St Tropez)**

Interprétation de la Loi Littoral par le SCoT

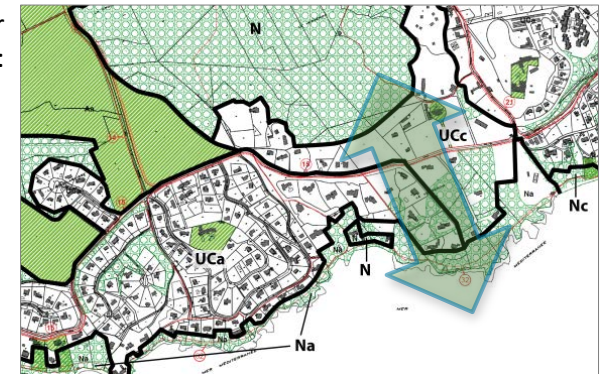
(carte p.16 du rapport de présentation)

Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des Espaces naturels remarquables  et des Coupures d'urbanisation littorales 




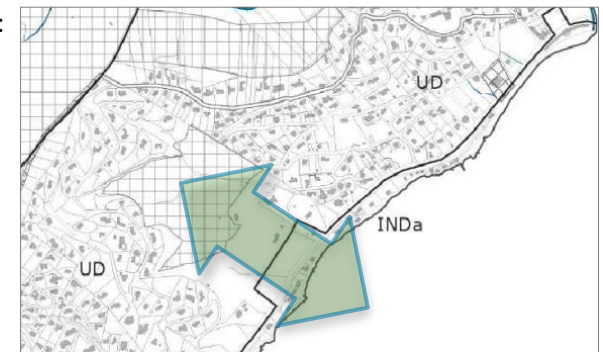
PLU de La Croix Valmer approuvé en 2007 :

 Espace Boisé Classé



POS de Sainte-Maxime :

 Espace Boisé Classé



- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.1. Assurer une protection et un respect accru de l'environnement

La prévention des risques incendies

Chaque PLU proposera un zonage adapté (suppression de zones EBC, création de zones A strictes), comportant en particulier l'ouverture à l'agro-sylvo-pastoralisme de zones aujourd'hui boisées.

Les risques d'incendies de forêt

Indicateur : analyse des PLU approuvés après l'approbation du SCoT en 2006.

Cavalaire-sur-Mer

- Une des orientations du PADD est de « protéger les habitants des incendies » en s'appuyant sur le maillage DFCI, et en limite urbaine, en relayant les actions menées par le SIVOM du littoral des Maures : débroussaillage en application du PIDAF...
- Dans le règlement du PLU, des prescriptions relatives aux accès et voiries sont mises en place pour les zones soumises aux risques incendies.

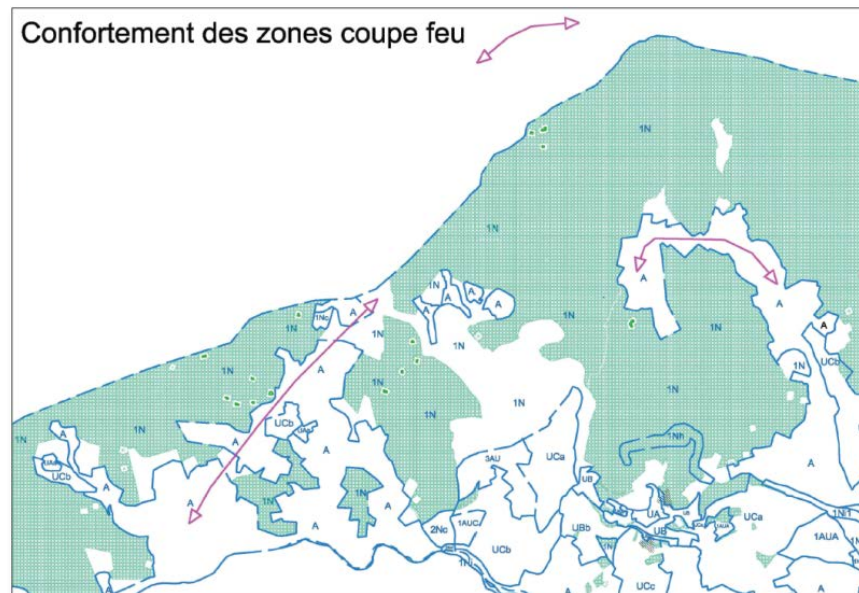
Cogolin

- Le passage du POS au PLU a permis de déclasser certains EBC permettant aux agriculteurs de cultiver les terres à vocation agricole et de constituer des coupures incendies.

Gassin

- Le PLU a classé une partie du massif des Patapans en zone agricole destinée à accueillir des plantations d'oliviers, coupe-feux naturels. Cette zone est classée en secteur Ai, secteur inconstructible qui permet de préserver le site de toute construction.

PLU de Grimaud approuvé en 2012



Grimaud

- Les lignes coupe-feu ont été confortées par un déclassement des EBC et par le maintien des zones naturelles ou agricoles existantes.
- Réduction et suppression de zones urbanisables situées en zones boisées (anciennes zones NB et NA du POS).
- Inscription d'emplacements réservés pour élargissement de chemins pour faciliter le passage des engins de secours.
- Une des orientations du PLU est de conforter et promouvoir le secteur agricole par la sauvegarde des terres agricoles de qualité et dans certains cas de permettre la mise en culture de nouvelles parcelles ou la réutilisation d'anciennes parcelles agricoles désaffectées avec notamment la suppression de protections Espaces Boisés Classés (EBC) sur parcelles pouvant être cultivées.

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.1. Assurer une protection et un respect accru de l'environnement

La prévention des risques incendies

Chaque PLU proposera un zonage adapté (suppression de zones EBC, création de zones A strictes), comportant en particulier l'ouverture à l'agro-sylvo-pastoralisme de zones aujourd'hui boisées.

Les risques d'incendies de forêt

Indicateur : analyse des PLU approuvés après l'approbation du SCoT en 2006.

La Croix Valmer

- Une des orientations du PADD est de réduire le nombre de personnes exposées aux risques naturels en limitant l'habitat diffus et de prévenir les risques par l'aménagement de pistes DFCI (suppression des EBC sur les pistes DFCI).
- Les zones naturelles Na (hormis celles du bord de mer), étendues sur près de 400 ha, peuvent accueillir des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières. Ces zones affectées aux activités pastorales ou à des plantations, constituent des pare-feux efficaces contre les risques d'incendies.

Le Plan-de-la Tour

- Création de coupures agricoles ainsi qu'un maillage agricole et sylvicole afin de lutter contre le risque incendie.
- Mise en valeur des espaces forestiers par l'agro-sylvo-pastoralisme avec l'instauration d'un zonage Ai (secteur d'extension agricole en milieu naturel) dans le PLU.
- Limitation de l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés au risque d'incendie.

Saint-Tropez

- Les zones N4, étendues sur près de 100 ha, peuvent accueillir des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières.
- Classement en zone naturelle de l'ensemble du massif interdisant toute construction nouvelle.

Commentaires :

- **Dans les 7 PLU approuvés après l'approbation du SCoT en 2006, les communes affichent une volonté :**
 - **d'aménager leurs territoires en vue de limiter le risque d'incendie en créant ou en confortant les coupures incendies (par des activités agricoles, pastorales et avec la suppression d'EBC), en limitant les habitations diffuses ;**
 - **de mettre en œuvre des moyens de lutte contre ce risque (maillage DFCI, débroussaillage, etc.).**
- **Les communes de Sainte-Maxime et du Plan-de-la-Tour possèdent un PPRIF qui a été mis en opposabilité par anticipation par arrêté préfectoral.**
- **Des actions sont menées à l'échelle intercommunale notamment par la mise en œuvre du PIDAF (Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier). Des aménagements sont réalisés dont la création et l'entretien de pistes, de points d'eau, de signalétique, etc.**

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.1. Assurer une protection et un respect accru de l'environnement

La prévention des risques d'inondations

Les risques d'inondations

Indicateur : analyse des PLU approuvés après l'approbation du SCoT en 2006.

Cavalaire-sur-Mer

- La commune a mené une étude pour déterminer les zones exposées au risque inondation avec pour référence la crue la plus forte qu'a connue le territoire. Une cartographie localise 3 niveaux d'aléas où les activités et les projets de construction doivent respecter des dispositions réglementaires spécifiques.
- Les zones NLco et Nco du PLU autorisent les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation, qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques.

Gassin

- Certains secteurs du territoire sont soumis aux prescriptions du PPRI lié aux cours d'eau Le Bourrian et Le Bélieu.
- La zone UEi (1 ha), destinée à recevoir des équipements publics, bâtiments publics et des installations d'intérêt général, est soumise au risque inondation. C'est pourquoi, le règlement du PLU impose la réalisation d'un exutoire au moment de l'aménagement de ce secteur.

Le Plan de la Tour

- De nombreuses études ont été réalisées sur le Préconil
- Le PLU du Plan de la Tour a prévu des EBC le long des berges du Préconil et des reculs systématiques par rapport aux berges pour les constructions au bord de tous cours d'eau.

Grimaud

- La commune est concernée par le PPRI de La Giscle et de La Garde comptant 480 ha de zones inondables (soit 10,8% du territoire communal). Le PLU traduit le PPRI avec un zonage et un règlement adapté (Ubi, UCai, UEi1 UEi2, 1AUBi, 2AUBi1, 2AUBi2, Ai1, Ai2, 1Ngi, 1Nhi, 1Ni1, 1Ni2 - 1Ni3 et 2Ni2).
- Le PADD indique le rétablissement des réseaux hydrauliques capillaires de la plaine, la création de bassins de rétention et l'aménagement du ruisseau StPierre.

Cogolin

- Certaines parties du territoire sont concernées par le PPRI lié à la présence des rivières de la Giscle, la Môle et la Grenouille.
- Dans la vallée de la Grenouille, l'ancienne zone NB des Aumares dans le POS a été reclassée dans le PLU en zone naturelle dans sa partie soumise au risque inondation.

La Croix Valmer

- Une des orientations du PADD est de « protéger et entretenir les ripisylves dans une double optique de prévention des risques et de protection paysagère et environnementale » avec la mise en place d'EBC.

Saint-Tropez

- A la date du bilan, la zone AUEPi règlemente uniquement l'évolution des constructions existantes. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU et devra être accompagnée d'une étude hydraulique.

Commentaires :

- Dans les PLU approuvés après le SCoT, les communes prennent en compte le risque inondation de différentes manières (traduction dans le zonage du PLU du PPRI ou PPRI uniquement annexé au PLU ; aménagement ou étude nécessaire de certaines zones lors de l'ouverture à l'urbanisation ; aménagement et entretien des cours d'eau).
- Le territoire compte 5 communes couvertes par un PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) : Sainte-Maxime, Grimaud, La Môle, Cogolin et Gassin dont le PPRI de Sainte-Maxime est en cours de révision.
- Le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) d'intention du Préconil et de ses affluents prévoit la réalisation d'une vingtaine d'actions sur les communes de Sainte-Maxime et du Plan-de-la-Tour.
- Le Contrat de rivière de la Giscle et des fleuves côtiers du Golfe de Saint-Tropez prévoit sur la durée 2015-2020 d'améliorer la qualité des eaux, de renforcer la gestion des inondations, de mieux gérer et partager la ressource quantitative en eau, de restaurer et préserver les milieux naturels, d'assurer une gestion adaptée des eaux côtières et maritimes et de mieux communiquer.

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.1. Assurer une protection et un respect accru de l'environnement

La prévention des risques de mouvement de terrain

Le risque de mouvements de terrain

Indicateur : analyse des PLU approuvés après l'approbation du SCoT en 2006.

Cavalaire-sur-Mer

- Une des orientations du PADD est d'« anticiper l'aléa mouvement de terrain dans les futurs aménagements ». En effet, des phénomènes d'éboulement ont été constatés sur les secteurs urbanisés ayant une forte pente et des risques d'érosion marine sont concentrés depuis le centre-ville jusqu'au Pardigon.
- En zone naturelle, les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres du Domaine Public Maritime, en raison des phénomènes d'érosion du trait de côte.

Cogolin

- Les secteurs de la commune concernés par le risque mouvement de terrain, dû aux anciennes mines, sont dans leur majorité classée en zone agricole, limitant fortement la possibilité d'édifier de nouvelles constructions.

Le Plan-de-la Tour

- Sous réserve d'études plus précises, le dossier départemental des risques majeurs exclut la commune du risque mouvements de terrains et assimilés.

Commentaires :

- **Dans les PLU approuvés après le SCoT, peu de communes prennent en compte le risque de mouvements de terrain**
- **Sur les communes de Grimaud et de Cogolin, un PPR mouvements de terrain a été prescrit.**

La prévention des risques

La protection de la ressource en eau

cf. Partie 5.5 : Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements.

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.1. Assurer une protection et un respect accru de l'environnement

Commentaire général

- Une augmentation de la superficie des zones naturelles et agricoles réglementaires au sein des documents d'urbanisme (PLU/POS) passant de 78,8% en 2006 à 81,9% en 2015 sur l'ensemble du territoire du SCoT.
- Une protection assurée concernant les espaces naturels remarquables identifiés par le SCoT, au travers d'un classement en zone naturelle ou agricole dans les documents d'urbanisme en vigueur à la date de l'analyse (PLU/POS).
- La majorité des coupures d'urbanisation littorales est préservée par un classement en zone naturel et/ou agricole dans les documents d'urbanisme en vigueur à la date de l'analyse (PLU/POS). Cependant, certaines délimitations sont difficilement identifiables.
- Les risques incendie et inondation sont relativement bien pris en compte dans les PLU approuvés après le SCoT, contrairement aux risques de mouvements de terrain.

Constats additionnels

- 2 communes (Sainte-Maxime et le Plan-de-la-Tour) ont un PPRIF (Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts) qui ont été mis en opposabilité par anticipation par arrêté préfectoral.
- 5 communes (Sainte-Maxime, Grimaud, La Môle, Cogolin et Gassin) sont couvertes par un PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation). La commune de Sainte-Maxime est en cours de révision de son PPRI.
- 2 communes (Grimaud et Cogolin) ont prescrit un PPR mouvements de terrain.

Enjeux

- **Poursuivre une ambition forte de préservation de l'environnement**
- **Continuer les efforts en termes de prévention des risques via notamment sur certains secteurs un usage agricole**
- **Adaptation du territoire aux changements climatiques et à l'évolution prévisible des risques naturels**

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.2. Mettre en valeur l'espace maritime et littoral

Le contexte en 2006 :

Le SCoT préconise un équilibre entre protection du littoral, aux travers des dispositions de la loi du même nom, et de développement en zone littorale.

Les objectifs du SCoT

- Porter une attention particulière sur les "espaces littoraux à enjeux de développement durable" identifiés dans le SCoT (en raison de l'imbrication entre la présence d'activités économiques et la nécessité de protection des milieux). Il s'agit, en particulier, de :
 - La baie de Cavalaire,
 - La plage de Pampelonne,
 - Le littoral du Golfe, de Sainte-Maxime à Saint-Tropez.

- Maintenir un équilibre entre développement et protection des milieux lors de la réalisation des projets de développement littoral identifiés dans le SCoT :
 - L'extension du port de Cavalaire
 - L'aménagement de la plage de Pampelonne
 - L'aménagement de l'esplanade et le 3^{ème} bassin du port de Saint-Tropez
 - La DCNS Gassin
 - La restructuration du quartier Cogolin Plage – La Foux

- Intégrer le développement de la zone d'aménagement future de Grimaud, à proximité de la Giscle, dans une réflexion globale engagée sur le quartier de La Foux

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.2. Mettre en valeur l'espace maritime et littoral

Maintenir un équilibre entre la protection des milieux et le développement de la zone littorale

Les espaces littoraux à enjeux de développement durable

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets sur les secteurs identifiés.

| La baie de Cavalaire (Cavalaire-sur-Mer et La Croix Valmer) | |
|--|--|
| Niveau de concrétisation | Prise en compte dans les documents d'urbanisme |
| <p>Sur la commune de Cavalaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> un réseau de navettes gratuites permet de desservir l'ensemble des plages, le port a été labélisé « Port Propre », les eaux de baignade ont reçu la certification « Qualité des Eaux de Baignade » depuis 2009. <p>Un schéma d'organisation des activités aquatiques en baie de Cavalaire a été développé par l'Observatoire marin.</p> <p>L'ensemble des accès à la mer a été maintenu depuis 2006, à l'exception de celui passant par la copropriété "Le Grand Large » à Cavalaire.</p> | <p>Le PADD du PLU de Cavalaire tend à préserver et valoriser les vecteurs d'une économie touristique dynamique en poursuivant les efforts en matière de tourisme durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> par le maintien de la frange littorale (plage, arrière-plage, pinède, promenade...), par l'organisation de l'accueil du public sur la plage de Pardigon et au Domaine de Foncin, en confortant le rôle de la mer (qualité des eaux de baignade, port propre, zone de mouillage organisé et plan de balisage). <p>L'occupation des arrières de plage de Cavalaire a fait l'objet d'un traitement particulier dans le PLU qui préconise un droit à bâtir très encadré.</p> <p>Le PLU de La Croix Valmer affiche une volonté de valoriser sa façade littorale, de conforter l'imbrication harmonieuse entre les espaces agricoles et la mer, et d'inciter aux déplacements non motorisés en bord de mer.</p> <p>Un emplacement réservé (environ 10ha) est affiché dans le PLU de La Croix Valmer pour aménager une aire naturelle publique de loisirs , de détente, d'activités ludiques et mettre en valeur des ruines de la villa romaine à proximité du littoral.</p> <p>A Cavalaire et à La Croix Valmer, des emplacement réservés sont délimités pour aménager des sentiers du littoral sur l'ensemble de la commune de la Croix Valmer qui se poursuit sur la commune de Cavalaire jusqu'à l'intersection avec la RD559.</p> |

Extrait du PADD du PLU de Cavalaire approuvé en 2013



Conforter le rôle de la mer :

- Qualité des eaux de baignade
- Port propre
- Zone de mouillage organisé et plan de balisage

Maintenir la qualité de la frange littorale et des plages ainsi que leur contexte proche (arrière-plage, pinède, promenade...)

Organiser l'accueil du public:

- sur la plage de Pardigon en lien avec le développement mais aussi la préservation de cet espace : parking, patrimoine archéologique et activités culturelles (théâtre)
- au Domaine Foncin

Extrait du PADD du PLU de Cavalaire approuvé en 2007



- Préserver et mettre en valeur l'environnement

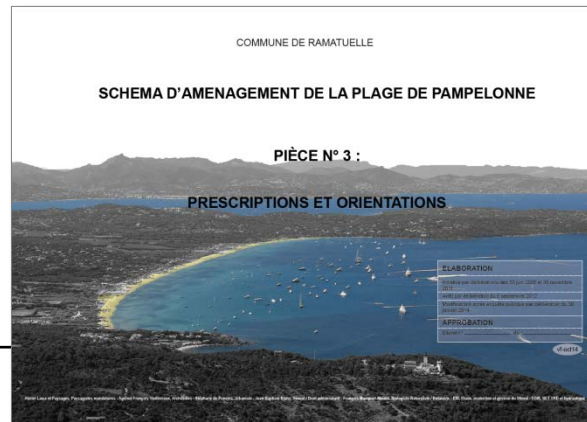
1.2. Mettre en valeur l'espace maritime et littoral

Maintenir un équilibre entre la protection des milieux et le développement de la zone littorale

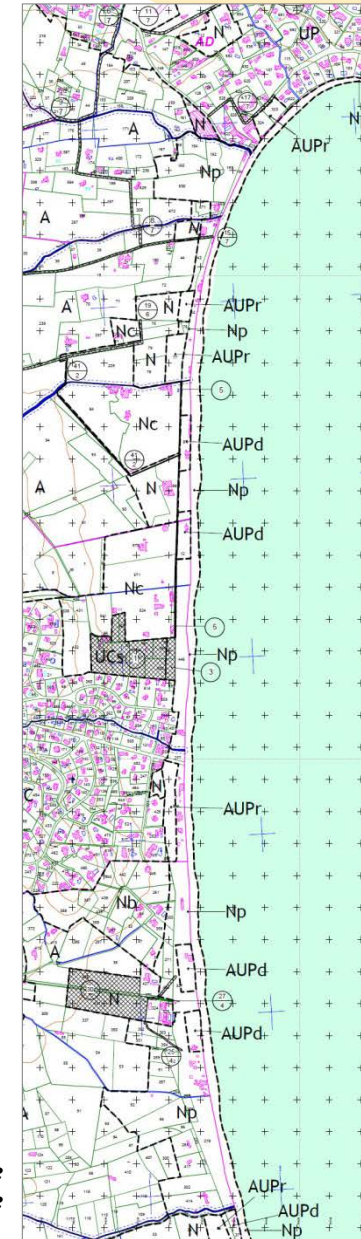
Les espaces littoraux à enjeux de développement durable

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets sur les secteurs identifiés.

| La plage de Pampelonne (Ramatuella) | |
|--|---|
| <p>Niveau de concrétisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne a été élaboré pour réduire les conséquences sur la plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant la loi de 1986. Ce document a été approuvé le 15 décembre 2015 par la commune de Ramatuella. En vue de limiter le trafic automobile, une proportion de 30 places de stationnement pour vélo par parc de stationnement et des aires de retournement pour autocars sont prescrites. L'arrière-plage (occupé par la viticulture) fait l'objet d'une démarche de reconquête agricole. Cette action est conduite par la commune en étroite coopération avec les représentants du monde agricole et le Conservatoire du Littoral. Le document d'objectif Natura 2000 de la Corniche varoise en cours de mise en œuvre pour la canalisation des mouillages et la préservation de l'herbier de Posidonie. L'ensemble des accès à la mer est maintenu. Cependant depuis 2006, les accès ont été mieux intégrés au site afin de ne plus cisailer le cordon dunaire. | <p>Prise en compte dans les documents d'urbanisme</p> <p>Dans le PLU de Ramatuella, la plage et ses abords sont classés en :</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone Np où seuls sont autorisés les travaux et ouvrages justifiés pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation, la gestion ou la restauration du milieu naturel Zone AUPd et AUPr où ne seront autorisées que des constructions à caractère démontable / réversible. |



Projet de Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne



Zonage du PLU de Ramatuella sur la plage de Pampelonne

1.2. Mettre en valeur l'espace maritime et littoral

Maintenir un équilibre entre la protection des milieux et le développement de la zone littorale

Les espaces littoraux à enjeux de développement durable

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets sur les secteurs identifiés.

Le littoral du Golfe, de Sainte-Maxime à Saint-Tropez (Sainte-Maxime, Grimaud, Cogolin, Gassin et Saint-Tropez)

Niveau de concrétisation

Sur la commune de Sainte-Maxime :

- des navettes SimpliCité sont mises en place ,
- un projet d'aménagement paysager est en cours sur la zone littorale ,
- un projet de vélos partagés est en cours d'étude.

A Cogolin, des aménagements pour accéder à la mer seront envisagés dans le cadre de la restructuration de la zone du littoral. Par ailleurs, la commune a pour intention de créer une ZAC sur la frange littoral suite à la délibération du conseil municipal du 2 avril 2015.

A Saint-Tropez, de nombreux équipements portuaires et maritimes ont été réhabilités. Par exemple, la réhabilitation de la digue du Môle Jean-Réveille a permis la création d'une promenade le long de la mer. Le projet d'aménagement de l'esplanade du port est actuellement en phase d'étude. L'objectif est d'améliorer les conditions environnementales et de sécurité liées à la cohabitation des activités maritimes et touristiques et au trafic maritime actuel dans le vieux port.

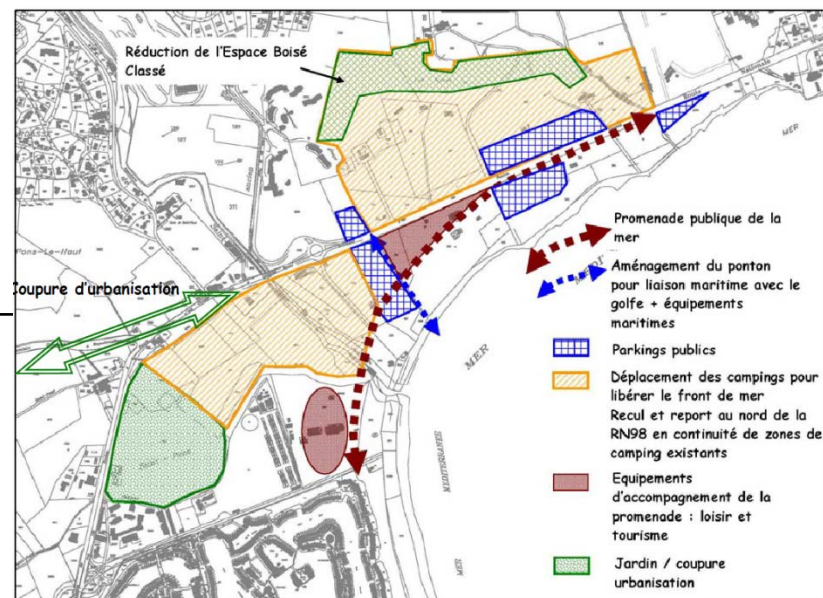
L'ensemble des accès à la mer est maintenu depuis 2006.

Prise en compte dans les documents d'urbanisme

Dans le POS de Sainte-Maxime, la zone littorale est classée en zone naturelle inconstructible (avec la possibilité d'extension des habitations existantes de 30%).

Le PLU de Grimaud affiche la volonté d'ouvrir son littoral au public avec une promenade le long de la mer, de créer un ponton pour des liaisons maritimes avec le Golfe et des équipements maritimes qui lui sont liés.

Les orientations particulières d'aménagement dans le PADD du PLU de Grimaud :



- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.2. Mettre en valeur l'espace maritime et littoral

Maintenir un équilibre entre la protection des milieux et le développement de la zone littorale

Les projets de développement littoral

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets sur les secteurs identifiés.

| L'extension du port de Cavalaire | |
|--|---|
| Niveau de concrétisation | Prise en compte dans les documents d'urbanisme |
| La concession d'une partie du bassin portuaire à une société privée prend fin en 2017. En vue de cette échéance, la commune a décidé d'engager une phase d'études, en partie externalisée, portant sur l'évolution de l'aménagement du quartier portuaire. | <p>PLU de Cavalaire approuvé en 2013 :</p> <p>PADD : Faire du Port et du Cap (commerces, restaurants, casino...) un véritable centre de vie à l'année.</p> <p>Règlement : L'ensemble du secteur portuaire est identifié en secteur UH et recouvre l'emprise existante du port. Le plan de zonage n'identifie pas de secteur d'extension spécifique.</p> |

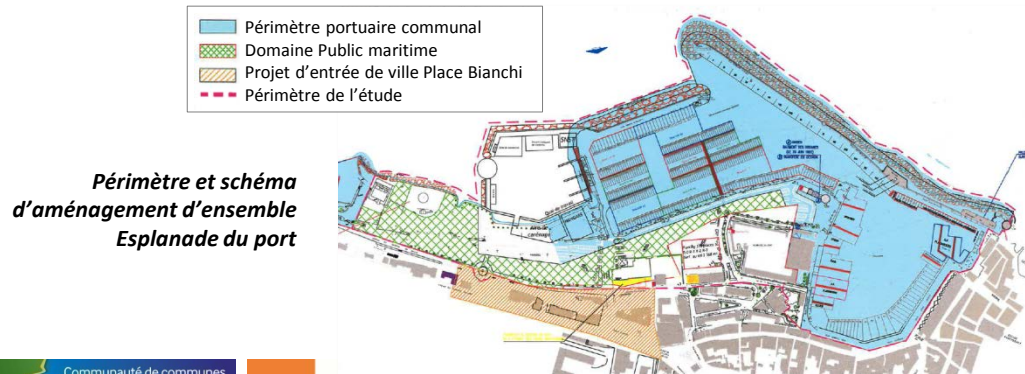
| L'aménagement de la plage de Pampelonne (Ramatuella) | |
|---|--|
| Niveau de concrétisation | Prise en compte dans les documents d'urbanisme |
| Le projet d'aménagement de la plage de Pampelonne est de rendre durable l'économie balnéaire et donc de juguler les différents phénomènes d'érosion de la plage qui tendent à la banaliser ou à la réduire (arasement du cordon dunaire, menace sur la biodiversité, recul du trait de côte, ...). Les bâtiments d'exploitation de la plage seront déconstruits et une partie d'entre eux sera reconstruite dans des conditions plus favorables à la stabilité de la plage. Le redéploiement du cortège d'espèces naturelles sera rendu possible par la meilleure localisation des constructions, la reconstitution d'une trame verte et bleue et la mise en protection et la gestion appropriée des habitats naturels. De surcroît, l'accueil du public sera requalifié. | <p>PLU de Ramatuella approuvé en 2006 (avant l'approbation du SCoT) :</p> <p>PADD : Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux</p> <p>Veiller à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'abri de tout boulevard du front de mer, • à l'abri des nuisances sonores de toutes catégories, • au système dunaire reconstitué et préservé, • environnée d'une arrière plage à caractère rural. <p>Veiller à ce que la plage demeure un lieu de tourisme balnéaire de très haute qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en garantissant une intégration optimale des établissements de plage dans leur environnement • en réorganisant la fréquentation humaine du site à travers la répartition harmonieuse des accès et parcs de stationnement à la disposition du public • en complétant le cas échéant les services publics de plage au bénéfice de certaines populations – enfants, adolescents, pratiquants de la voile, de la plongée sous-marine • en conservant une attractivité touristique à la plage au-delà de la saison estivale |

1.2. Mettre en valeur l'espace maritime et littoral

*Maintenir un équilibre entre la protection des milieux et le développement de la zone littorale***Les projets de développement littoral**

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets sur les secteurs identifiés.

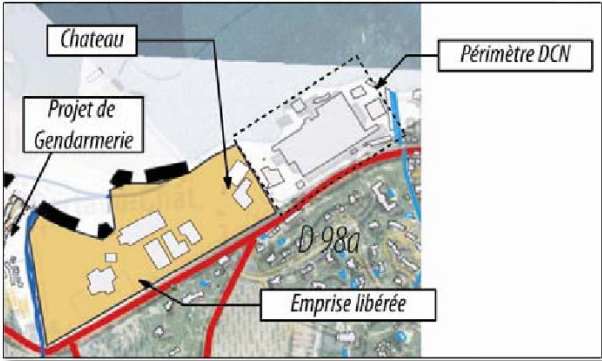

| L'aménagement de l'esplanade et le 3 ^{ème} bassin du port de Saint-Tropez | |
|--|--|
| Niveau de concrétisation | Prise en compte dans les documents d'urbanisme |
| <p>Le projet d'aménagement de l'esplanade du port est actuellement en phase d'étude. Il s'inscrit dans une volonté de requalification de l'entrée de ville, d'une amélioration des conditions d'accueil des navettes maritimes et des conditions de travail des chantiers navals. Pour cela, il est envisagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> la création d'un bassin technique (d'environ 2 ha), à l'Ouest du Nouveau Port regroupant toutes les activités professionnelles liées au nautisme et à la plaisance (Gare maritime, station d'avitaillement, aire d'accueil des chaloupes de croisière, aire de carénage et hangars), la réhabilitation du parking du port et la création d'un parking sous-terrain d'environ 300 places, la requalification de l'entrée de ville. <p>Ces mesures participeront à améliorer la vocation intermodale de la commune.</p> | <p><i>PLU de Saint-Tropez approuvé en 2013 :</i></p> <p>La zone AUP correspond à la zone d'urbanisation future de l'esplanade du port et l'objectif est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Requalifier l'espace urbain qui marque l'entrée de ville et la sortie du village ; Repenser les conditions de circulation en entrée et sortie de ville ainsi que le stationnement des véhicules ; Organiser l'accueil des visiteurs qui accèdent à la ville par voie terrestre ou maritime ; Donner au domaine portuaire un bon niveau de sécurité, une cohérence spatiale et une accessibilité satisfaisants ; Organiser les différentes activités existantes ou à créer dans le domaine maritime, portuaire et nautique. <p>A noter que la réalisation d'un 3^{ème} bassin n'est plus d'actualité.</p> |



1.2. Mettre en valeur l'espace maritime et littoral

*Maintenir un équilibre entre la protection des milieux et le développement de la zone littorale***Les projets de développement littoral**

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets sur les secteurs identifiés.

| La DCNS Gassin | |
|---|---|
| Niveau de concrétisation | Prise en compte dans les documents d'urbanisme |
| <p>Depuis 2006, le site de la DCNS a fait l'objet d'une réhabilitation provisoire du tablier du ponton situé dans le Vieux Port à Saint-Tropez.</p> | <p><i>PLU de Gassin approuvé en 2009 :</i></p> <p>Le site industriel de la DCNS va réduire de 50% ses besoins en surface, soit à terme un site restant de 4 ha. La société de droit privé souhaite valoriser au mieux une partie de ses actifs et réduire les coûts notamment d'entretien de bâtiments aujourd'hui inutiles. 13 permis de démolir de hangars ont été instruits. La surface de plancher concernée par ces permis est de 2 646 m².</p> <p>La commune de Gassin souhaite ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mener une réflexion sur le devenir de l'emprise libérée par la DCNS ; • Maintenir et conforter la vocation industrielle du site ; • Conforter la fonction circulaire de la RD98a ; • Reconquérir le sentier du littoral sur l'ensemble de la façade littorale. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Projet de la DCNS dans le PLU de Gassin</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Vue aérienne du site</p>  </div> </div> |

La restructuration du quartier de Cogolin Plage – La Foux = cf. Partie 1.4 : Renforcer la maîtrise de l'urbanisation dans le secteur de La Foux

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.2. Mettre en valeur l'espace maritime et littoral

Commentaire général

- *Des projets souvent énoncés de protection et mise en œuvre des espaces maritimes et littoraux et une concrétisation partiellement réalisée sur les secteurs identifiés par le SCoT*
- *Une réflexion globale formalisée, le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne ainsi qu'une réflexion globale engagée sur le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)*
- *Quelques aménagements ponctuels concernant la desserte des plages, la réfection de certains ouvrages portuaires ou maritimes*

Constats additionnels

- *L'Observatoire marin a mis en place plusieurs actions afin de protéger et mettre en valeur l'espace maritime et littoral du territoire :*
 - *mise en place d'un réseau d'aménagement de sites de plongée,*
 - *le déploiement d'une partie du balisage sur dispositif d'ancrages écologiques,*
 - *la mise en conformité de la zone d'AOT de l'Escalet,*
 - *le déploiement de panneaux d'information à vocation environnementale sur l'ensemble du littoral,*
 - *la rédaction d'un documents d'objectifs (DOCOB) Natura 2000 pour l'ensemble du site corniche varoise*

Enjeux -> liés à la démarche du SMVM

- *Une articulation des aménagements et vocations des différentes séquences du littoral du fond du Golfe*
- *Une approche coordonnée des aménagements sur les sites de Grimaud (proximité Giscle), Cogolin et DCNS*
- *Une réflexion sur la confortation et le développement des ports*
- *L'identification des dispositifs de mise en œuvre des ambitions décrites dans les PADD des communes sur leur façade littorale*

1.3. La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers

Le contexte en 2006

La valorisation de la forêt des Maures est peu significative au regard des potentialités et des cultures historiques qui ont progressivement disparu.

La sylviculture a connu un abandon progressif.

Le contexte socio économique est peu favorable au déploiement des activités agricoles et des contraintes réglementaires empêchent une revalorisation de certains secteurs et notamment au cœur du massif des Maures (installation du siège d'exploitation, développement de l'agritourisme).

Le contexte de pression et de spéculation foncière tend à inciter les propriétaires exploitants à céder leurs terrains pour des opérations immobilières plutôt que pour une reprise.

Les objectifs du SCoT

- Associer l'agriculture et la forêt dans un même espace afin de permettre une meilleure complémentarité entre les deux activités, notamment dans la prévention du risque incendie
- Protéger de façon accrue les espèces sensibles et précieuses du massif des Maures
- Rétablir, développer et diversifier les activités sylvicoles sur le massif des Maures
- Soutenir les activités agricoles et pastorales du massif des Maures
- Proscrire les habitations situées dans les zones comportant un risque incendie dans le massif des Maures (les habitations localisées dans les espaces forestiers mal ou pas protégées par des zones débroussaillées)
- Possibilité d'implanter des habitations dans le massif des Maures si elles sont en relation avec la protection et la mise en valeur de la forêt (pastoralisme, reforestation, aménagement et entretien des espaces forestiers, etc.) et doivent également retrouver des formes et des localisations traditionnelles (en particulier sur les multiples hameaux créés en forêt dans les siècles passés)
- Prendre en compte le risque incendie lors de la réintroduction d'activités agricoles et d'habitat en forêt
- Assurer des coupures d'incendie lors de la création de hameaux nouveaux ou lors de la remise en état des hameaux anciens

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.3. La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers

Mettre en valeur les espaces agricoles

Les espaces agricoles

L'analyse des espaces agricoles est développée dans le chapitre consacré à l'économie (cf. Partie II-3 : Conforter les activités agricoles).

Rétablir et développer les activités agricoles, sylvicoles et pastorales dans le massif forestier

Les activités agricoles, sylvicoles et pastorales

Indicateur : analyse des PLU approuvés après l'approbation du SCoT en 2006.

Cavalaire

- Dans son PLU, la commune affiche la volonté de développer les activités sylvopastorales.

Cogolin

- Une des orientations du PADD du PLU est de « soutenir l'activité agricole », visant à « rendre possible l'augmentation de la surface exploitée en réintégrant en zone agricole des secteurs actuellement gelés au titre de leur classement en EBC. »
- Les terres cumulant à la fois le classement en AOC et en Espaces Boisés Classés ont été reversées dans le PLU en zone agricole avec un déclassement EBC au profit du classement AOC.

Gassin

- Lors du passage du POS au PLU, certains EBC et zones ND du POS ont été déclassés en faveur des activités agricoles. Le PLU affiche la volonté de diversifier l'agriculture avec l'oléiculture et la réintroduction du sylvopastoralisme dans les massifs.

La Croix Valmer

- En zone naturelle « Na » (hormis les secteurs en bord de mer), les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher supérieure à 50 m² sont autorisés.

Le Plan-de-la Tour

- Une zone d'extension agricole en forêt, regroupant les sites potentiels, a été définie dans le cadre du PLU, dans le Nord de la commune, sous l'appellation de zone « Ai ». Dans cette zone, seules les constructions techniques nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, de préférence troglodytes, sont autorisées.
- La commune a été amenée à sensiblement modifier l'implantation de ses Espaces Boisés Classés aux fins notamment d'extension de la zone agricole soit sur des terrains classés en AOC soit sur des parcelles effectivement cultivées ou sur lesquelles portent des projets d'extension ou de remise en culture, conformément à son objectif de confortement de l'activité agricole.

Saint-Tropez

- Les zones « N4 » peuvent accueillir des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestier ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.3. La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers

La construction d'habitation est proscrit, seul l'habitat en relation avec la protection et la mise en valeur de la forêt est souhaitable

Les habitations dans le massif forestier

Indicateur : analyse des PLU approuvés après l'approbation du SCoT en 2006.

| Commune | Zones localisées dans le massif forestier | Règlementation concernant les constructions à vocation d'habitation |
|---------------------------|---|---|
| Cavalaire-sur-Mer | Zone NI (les espaces naturels boisés significatifs de la commune ainsi que la bande littorale sont à préserver au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme). | Construction et extension des habitations interdites. |
| Cogolin | Zone N (certains bâtis en zone A dite agricole ont été classés en zone N en raison de leur vocation d'habitat pour la plus part non lié à une exploitation agricole). | Construction de nouvelles habitations interdite. Extension possible des habitations existantes ≥ 50 m ² et des bâtiments remarquables identifiés aux documents graphiques. |
| Gassin | Zones N, Na (terrains d'urbanisation diffuse existante), Nc (installations de camping – caravaning) et Ng (le golf). | Construction de nouvelles habitations interdite. Extension possible des habitations existantes. |
| Grimaud | Zone 1N. | Construction de nouvelles habitations interdite. Extension possible des constructions existantes : <ul style="list-style-type: none"> • ≤ 60 m² dans la limite de 30 m² de SHON supplémentaires, • comprise entre 60 et 160 m², l'extension est limitée à 50% de la SHON existante, • ≥ 160 m², l'extension est limitée à 80 m² de SHON supplémentaires. |
| La Croix Valmer | Zones N et Na (espace naturel au sens des articles L146-6 1 ^{er} alinéa et R146-2 du code de l'urbanisme). | Construction de nouvelles habitations interdite. En zone N : extension possible de 30% des habitations existantes ≥ 50 m ² sans dépasser 250 m ² de SHON. En zone Na : extension des habitations interdite. |
| Le Plan de la Tour | Zone N et Ai (secteur d'extension agricole en milieu naturel). | En zone N : construction de nouvelles habitations interdite. Extension possible de 30% des constructions existantes sans dépasser 200 m ² , ainsi que la construction d'annexes dans la limite de 60 m ² . En zone Ai : Construction interdite à l'exception des bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations. |
| Saint-Tropez | Zone N1 (le cordon littoral et le massif boisé) et N4 (la coupure des Salins – le massif de Capon – la plage de la Moutte – le Vallat de la Bouchère (espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral). | Construction de nouvelles habitations interdite. En zone N1 : extension possible des habitations existantes ≥ 50 m ² , limiter à 50 m ² de surface de plancher supplémentaire, sans dépasser 300 m ² de surface de plancher au total. En zone N4 : extension des habitations interdite. |

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.3. La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers

Assurer des coupures d'incendies lors de la création de hameaux nouveaux ou lors de la remise en état des hameaux anciens

La création de hameaux nouveaux ou la remise en état des hameaux anciens avec la prise en compte du risque incendie

Indicateur : synthèse de l'enquête auprès des communes.

Aujourd'hui l'objectif de développer les hameaux agricoles sur le territoire du Golfe a été peu mise en œuvre. Les hameaux existants ont pu faire l'objet de procédures de valorisation et de réaménagement comme les hameaux du Pommier, de Gratué, de Cabrès à la Mole.

La question des hameaux nouveaux s'avère complexe notamment en raison de l'application des plans de prévention des risques incendies et feux de forêt (la Garde Freinet / Le Plan de la Tour). Sur les communes littorales, les procédures de création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement dans le cadre de l'application de la loi Littoral sont des procédures longues mais peuvent aboutir sur des opérations significatives (hameaux des Combes à Ramatuelle).

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.3. La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers

Commentaire général

- *Une problématique assez prise en compte dans les documents d'urbanisme des communes depuis 2006, en particulier au travers de déclassement d'EBC, de basculement de zone N en zones A, parfois spécifiques, et un contingentement des types et surfaces de plancher implantables*

Investigations complémentaires

- *L'évolution des activités dans les espaces ayant bénéficié d'une évolution ou d'un reclassement visant à encourager sylviculture et agriculture / diagnostic agricole dans le cadre de la révision*

Enjeux

- *Définition d'un cadre pour la prise en compte des nouvelles possibilités règlementaires issues de la loi ALUR, notamment les règles prévalant pour les STECAL*
- *Prise en compte de la dimension prévention et gestion des risques par le développement d'espaces agricoles et de la sylviculture*
- *Articulation du concept de hameau nouveau avec les nécessités d'éviter le mitage, l'entame de la trame verte et bleue (à définir) et le foncier agricole et de prévenir les risques*
- *Articulation des ambitions de développement des activités agricoles et sylvicoles avec l'instauration d'une trame verte et bleue*

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

Le contexte en 2006

Le SCoT fixe comme une de ses priorités, la préservation du cadre et de la qualité de vie, la protection des espaces littoraux, agricoles ou naturels, qui sont les atouts essentiels de ce territoire.

Cette protection s'accomplit au travers des multiples normes et servitudes, recensées dans le SCoT au titre de l'état initial de l'environnement, ainsi que par une démarche volontariste appuyée sur des initiatives spécifiques.

L'objectif est de maintenir un équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains en raison des nombreux besoins à satisfaire dans l'aire du SCoT : emplois durables, équipements et services indispensables et attendus par toutes les populations.

Les objectifs du SCoT

- Ménager les secteurs de transition dits "espaces de respiration" identifiés et localisés dans le SCoT dans le but :
 - d'empêcher l'urbanisation en continu le long des voies de communication
 - de préserver la différenciation des quartiers, des centres villes et centres de villages par rapport à leurs périphéries, et des communes entre elles
 - de favoriser la densification des noyaux villageois existants

- Affecter les espaces de respiration sur Pampelonne (Ramatuella), en arrière du littoral avec une vocation strictement agricole
- Aménager les abords des cours d'eau de la Garde, de la Môle, de la Giscle, du Préconil, de la Bouillabaisse (dans un souci de protection de l'environnement, de prise en compte des risques hydrauliques et de création des cheminements piétonniers, promenades, etc.)
- Protéger les abords des routes (identifiées dans le SCoT et qui sont pour l'essentiel des itinéraires de découverte du territoire) en développant l'urbanisation en profondeur par rapport aux emprises des voies / en recul par rapport à l'axe des voies / dans un cadre organisé sous la forme de schémas d'aménagement paysagers
- Aménager qualitativement les entrées de ville afin d'éviter la banalisation du paysage
- Aménager le boulevard littoral de Sainte-Maxime à Saint-Tropez (RN98/RD98a)
- Sur le secteur de la Foux :
 - Améliorer les accès et les déplacements à l'intérieur du secteur et l'ouverture vers le littoral
 - Limiter l'extension de l'urbanisation
 - Développer les échanges entre les modes de déplacement : automobile, maritime, transports collectifs, stationnements, etc.
 - Statu quo dans les implantations commerciales (avec possibilité toutefois, d'une extension à la marge d'un établissement existant)

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

Assurer le maintien de l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés en ménageant des secteurs de transition dits espaces de respirations

Les espaces de respiration

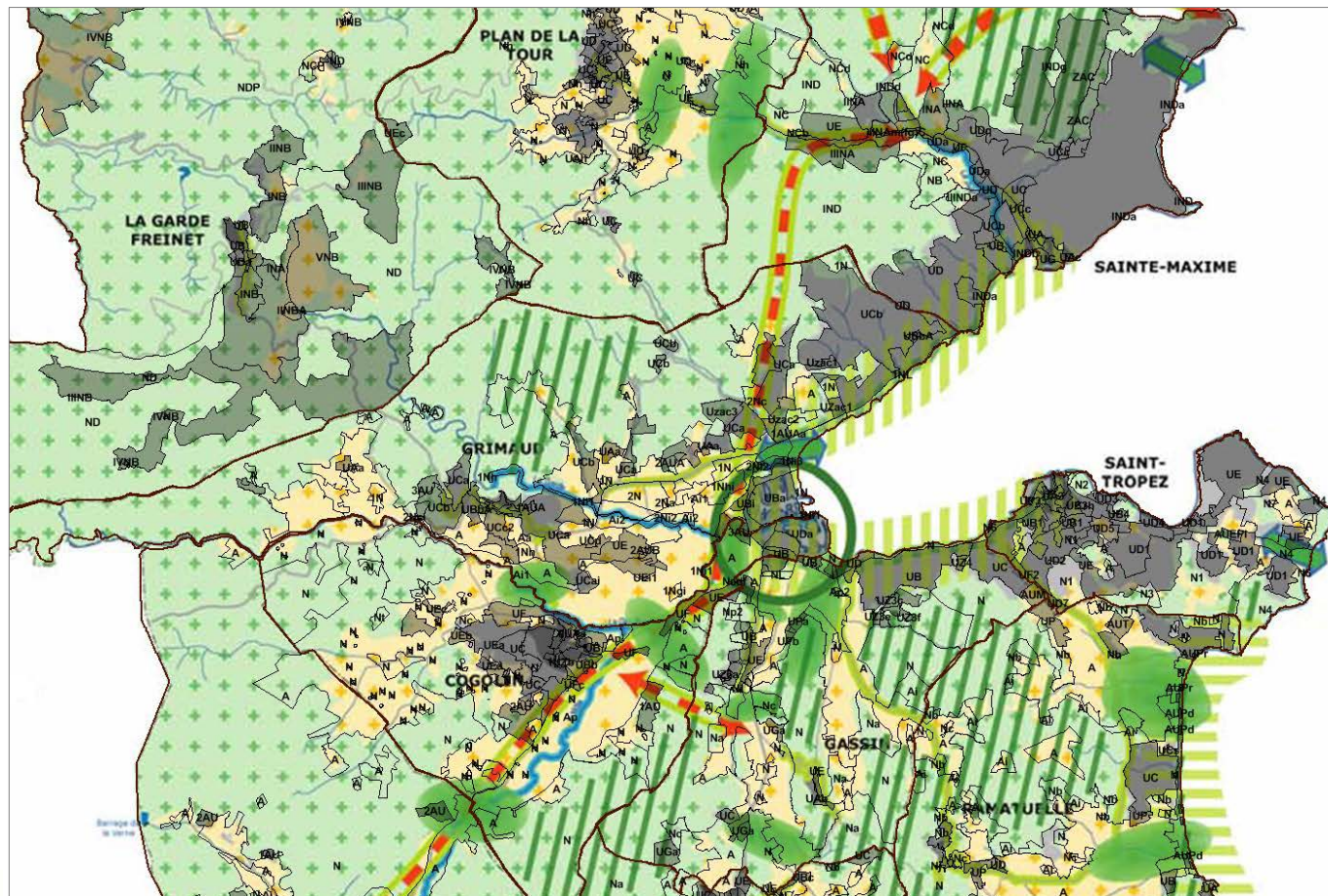
Indicateur : Délimitation au sein des documents d'urbanisme (PLU/POS) en vigueur à la date de l'analyse.

Superposition de la carte p. 11 du DOG « préserver et mettre en valeur l'environnement » et le zonage des documents d'urbanisme (PLU/POS) en vigueur à la date de l'analyse

- Zones urbaines et à urbaniser (U et AU dans les PLU) et zones urbaines, d'urbanisation future et d'habitat diffus (U, NA et NB dans les POS)
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Réseau routier

Orientation du SCoT

- Espace de respiration
- Maîtrise renforcée de l'urbanisation
- Espace littoral à enjeux de développement durable
- Aménagement des abords de cours d'eau
- Protection des abords de routes
- Aménagement du boulevard littoral
- Amélioration de la desserte du Golfe
- Mise en valeur du massif forestier
- Mise en valeur des espaces agricoles



Commentaire :

- Dans les documents d'urbanisme (POS/PLU), la majorité des espaces de respirations identifiés par le SCoT est classée en zone naturelle ou agricole.
- L'ensemble des espaces de respirations est respecté ce qui permet d'empêcher l'urbanisation le long des voiries et de préserver la séparation entre les quartiers et les centres villes.

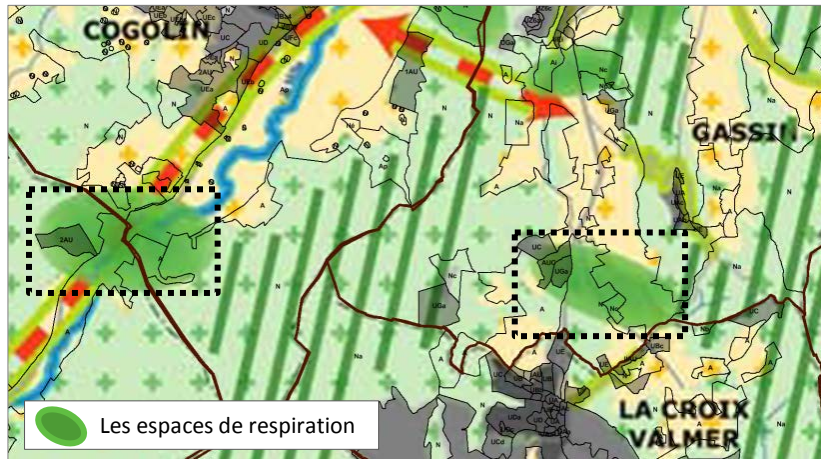
- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

Assurer le maintien de l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés en ménageant des secteurs de transition dits espaces de respiration

Les espaces de respirations

Indicateur : Délimitation au sein des documents d'urbanisme (PLU/POS) en vigueur à la date de l'analyse.



Commentaires :

- *En superposant le schéma du SCoT avec les zonages des documents d'urbanisme, des zones urbaines ou à urbaniser sont localisées aux abords de ces espaces cela révèle le manque de précision sur les délimitations de ces espaces qui peut être sujet à différentes interprétations.*

Différents types d'interprétations :

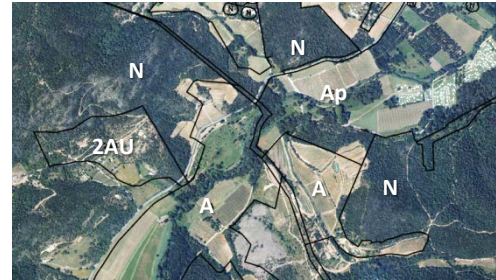


Photo aérienne de 2011 et le zonage en vigueur à la date du bilan

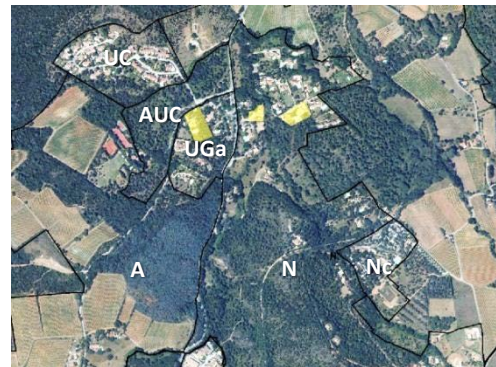
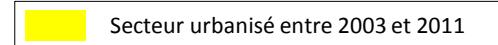


Photo aérienne de 2011 et le zonage en vigueur à la date du bilan



Les zones UC et UGa sont destinées principalement à de l'habitat de type résidentiel déjà urbanisé en 2003.

Sur la zone AUC est envisagée une opération de logements et la réalisation d'un équipement sanitaire et social à destination des personnes âgées.

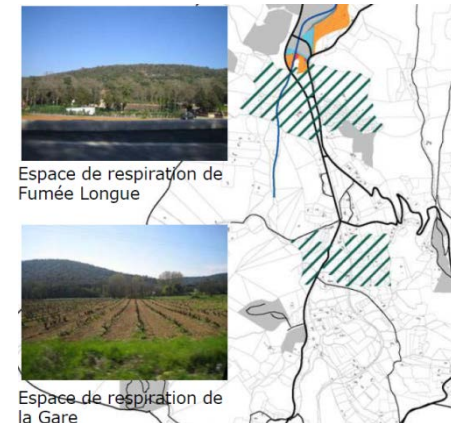
PLU de La Môle approuvé en 2005

La zone 2AU correspond à une zone insuffisamment équipées notamment par rapport aux exigences de défense incendie et/ou de raccordement au réseau public communal d'eau potable. Les constructions nouvelles seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation de ces équipements internes.

Aucune nouvelles constructions a été constaté entre 2003 et 2011.

PLU de Gassin approuvé en 2009

Dans le rapport de présentation du PLU, l'espace de respiration « de la gare » est identifié à l'ouest du village.



Espaces de respiration

Extrait du rapport de présentation du PLU de Gassin

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

Protéger les abords des routes

Les itinéraires de découverte du territoire

Indicateurs : analyse des PLU en vigueur à la date du bilan.

| Itinéraires de découverte du territoire | Orientations au sein des PLU approuvés après le SCoT | Règlementation au sein de tous les PLU La mise en place de bande inconstructible de part et d'autre des voiries |
|--|--|---|
| La RD 559 du Rayol Canadel au quartier Gourbenet de Gassin | <p>Gassin : Réaménagement de la RD559 et ses abords.</p> <p>La Croix Valmer : Renforcer le traitement paysager des abords de la RD559 depuis Cavalaire. Affirmer la transition entre les communes de La Croix Valmer et Gassin sur la RD559. Conforter la trame végétale avec une végétation naturelle en bordure de la RD559.</p> | <p>Gassin : Zones UB, UC, UE, UF, UG, UZ1, UZ5, A et N : implantation des nouvelles constructions à une distance ≥ 25 m par rapport à l'axe de la RD559 hors agglomération. Pour la zone UZ7, les constructions doivent être implantées à une distance ≥ 35 m (pour les habitations) et ≥ 25 m (pour les autres constructions) par rapport à l'axe de la RD559 hors agglomération.</p> <p>La Croix Valmer : Zones UB, UC, UD, UE, A et N : implantation des nouvelles constructions à une distance > 10 m par rapport à l'axe de la RD559 hors agglomération.</p> <p>Cavalaire : Zones UD, UE, UI et N : les constructions doivent être implantées à une distance ≥ 35 m (pour les habitations) et ≥ 25 m (pour les autres constructions) par rapport à l'axe de la RD559 hors agglomération. En zone AUI, les constructions doivent être implantées à une distance > 25 m par rapport à l'axe de la RD559 hors agglomération.</p> |
| La RD 89 en entrée de Gassin | <p>Gassin : Réaménagement de la RD89 et ses abords.</p> | / |
| La RD 93 de Ramatuelle à Saint-Tropez | <p>Saint-Tropez : Favoriser les aménagements fonctionnels et ponctuels en faveur des piétons et des modes doux (vélos) de la RD93 de la Bouillabaisse à Ramatuelle.</p> | <p>Ramatuelle : Zones UC, UP, A et N : implantation des nouvelles constructions à une distance > 25 m de la RD93. Pour des raisons de commercialité, la zone UD (artisanale) peut accueillir des constructions à une distance ramenée à 10 m par rapport à l'axe de la RD93 hors agglomération</p> <p>Saint-Tropez : Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de 25 m (pour les habitations) et de 10 m (pour les autres constructions) par rapport à l'axe de la RD93 hors agglomération.</p> |
| L'ensemble de la RD 98a | <p>Gassin : Réaménagement de la RD89a et ses abords.</p> <p>Saint-Tropez : Favoriser les aménagements fonctionnels et ponctuels en faveur des piétons et des modes doux (vélos) le long de la RD98a.</p> | <p>Gassin : Zones UB, UC, UD, UZ2, UZ5, A et N : implantation des nouvelles constructions à une distance ≥ 25 m par rapport à l'axe de la RD98a hors agglomération.</p> <p>Saint-Tropez : Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures doivent être implantées à une distance minimale de 20,5 m de l'axe de la RD98a hors agglomération.</p> |
| La RD 61 de Gassin à Ramatuelle | <p>Gassin : Conserver le caractère confidentiel de la RD61, la « route des Domaines » et prévoir la réalisation d'aménagements de sécurité.</p> | <p>Gassin : Zones UB, A et N : implantation des nouvelles constructions à une distance ≥ 25 m par rapport à l'axe de la RD61 hors agglomération.</p> <p>Ramatuelle : Zones UP, A et N : implantation des nouvelles constructions à une distance > 25 m par rapport à l'axe de la RD61 hors agglomération. Pour des raisons de commercialité, la zone UD (artisanale) peut accueillir des constructions à une distance ramenée à 10 m par rapport à l'axe de la RD61 hors agglomération.</p> |

1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

*Protéger les abords des routes*Les itinéraires de découverte du territoire*Indicateurs : analyse des PLU en vigueur à la date du bilan.*

| Itinéraires de découverte du territoire | Orientations au sein des PLU approuvés après le SCoT | Règlementation au sein de tous les PLU La mise en place de bande inconstructible de part et d'autre des voiries |
|---|---|---|
| La RD 98 en entrée de La Môle et à proximité de Cogolin | Cogolin : Aménager la RD98 en boulevard urbain. Requalifier la RD98 au travers un traitement qualitatif et paysager. Requalifier les zones d'activités notamment par un traitement paysager en bordure de la RD98. | La Môle : Zones 2UBa, UM : implantation des nouvelles constructions à une distance ≥ 35 m par rapport à l'axe de la RD98. Zones UE : implantation des nouvelles constructions à une distance ≥ 25 m par rapport à l'axe de la RD98. Zones UC, UD : les constructions doivent être implantées à une distance ≥ 35 m (pour les habitations) et ≥ 25 m (pour les autres constructions) par rapport à l'axe de la RD98. En zone UD, un talus paysager sera constitué dans la bande déterminée par le retrait de 25 m par rapport à l'axe de la RD98. Cogolin : Zone UB, UC, UD, UE, UF, UG, UT, UZ, A et N : sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance > 35 m de l'axe (pour les constructions à usage d'habitation) et > 25 m (pour les autres constructions) par rapport à l'axe de la RD98 hors agglomération. |
| La RD 558 aux entrées de La Garde Freinet et Grimaud | Grimaud : Aménagement paysager de l'entrée de ville par la RD558. | Grimaud : Zones UB, UC, UE, 1AU, 2AU, A et 2N : implantation des nouvelles constructions à une distance > 20 m par rapport à l'axe de la RD558 hors agglomération. |
| La RD 14 à Grimaud | Grimaud : Recul des constructions en bordure de la RD14. | Grimaud : Zones UB, UC, UE, 1AU, 2AU, A et 2N : implantation des nouvelles constructions à une distance > 20 m par rapport à l'axe de la RD14 hors agglomération. |
| La RD 74 au Plan de la Tour et à Sainte-Maxime | / | Le Plan de la Tour : Zones UB, UC, UD, UE, A et N : En l'absence d'alignement des constructions existantes ou d'alignement indiqué au plan de zonage, toute construction (balcons compris) doit respecter un recul de 15 m de l'axe de la RD 74. |

Commentaires :

- **Le SCoT préconise de protéger les abords des route en effectuant « un schéma général qui distinguera entre sections de rase campagne, où l'urbanisation sera contenue, et les sections péri-urbaines où l'organisation de l'urbanisation sera assurée ».**

Dans aucun des PLU approuvés après le SCoT, il n'a été réalisé ce type de schéma.

- **Au sein des PLU, des bandes inconstructibles sont réglementées de part et d'autre des voiries identifiées par le SCoT afin de protéger les abords des routes.**

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

Mettre en valeur les entrées de ville

Les entrées de ville

Indicateurs : analyse des PLU en vigueur et les projets évoqués par les communes.

- **L'ensemble des PLU approuvés après le SCoT a pour orientation la valorisation des entrées de ville.**
- Plus de la moitié des communes du SCoT a réalisé ou est en cours de réaliser des travaux au niveau de leurs entrées de ville. Par exemple :
 - A Saint-Tropez, la construction récente de l'Hôtel de Paris, ainsi que la réalisation du Musée de la Gendarmerie et du Cinéma sur la place Blanqui vont notablement changer la physionomie de l'entrée principale de la ville. Par ailleurs, la commune a mis en œuvre un projet de requalification et de réhabilitation de son entrée de ville couvrant la place Blanqui et les voies attenantes, ainsi que la création d'une nouvelle entrée dans le parking du port. Le dévoiement d'une partie des flux de véhicules qui accèdent au parking permettra de donner une nouvelle place au piéton en entrée de ville.
 - À La Môle une étude paysagère a été réalisée prenant en compte les entrées de ville.

Commentaires :

- **Les entrées des villes sont bien prises en compte dans les documents d'urbanisme mais essentiellement sur des aspects sécuritaires et de gestion des circulations**
- **Un seul cas identifié d'approche paysagère globale sur la Môle**

Requalification de l'entrée Est de La Môle (septembre 2008 / août 2015)



Requalification de l'entrée Sud de la Croix-Valmer – RD559 - (mars 2009 / juillet 2014)



- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

Protéger les abords du boulevard du littoral de Sainte-Maxime à Saint-Tropez (RN98/RD98a)

Les aménagements du boulevard du littoral

Indicateurs : retour des questionnaires des communes.

Grimaud

Un projet d'aménagement du littoral est prévu comprenant le boulevard du littoral.

Gassin

Plusieurs aménagements ont été réalisés :

- des passages piétons,
- une station de bus VARLIB,
- des « tournes à gauche »,
- la construction d'un mur au Treizain,
- une piste multimodale,
- un parking à proximité de l'école de voile La Meune,
- des trottoirs le long de la RD98a (dans les quartiers de Sinopolis et de l'hôtel Kube).

Cogolin

Dans le carrefour de la Foux, deux aménagements de « tourne-à-droite » ont été réalisés.

Sainte-Maxime

Des aménagements du front de mer ont été réalisés :

- l'élargissement des trottoirs,
- la réhabilitation complète de l'éclairage public et du mobilier urbain,
- l'aménagement paysager avec des palmiers washingtonia Filibera et des plates-bandes,
- la création de plateaux traversants,
- etc.

Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

Renforcer la maîtrise de l'urbanisation dans le secteur de La Foux

Une extension limitée de l'urbanisation

Indicateurs : analyse des PLU en vigueur

PLU de Grimaud approuvé en 2012

- Réduction de la zone d'activités de la Foux inscrite au POS en fonction des contraintes du PPR, des cônes de vue et de la coupure d'urbanisation à préserver.

PLU de Cogolin approuvé en 2008

- Développer les échanges multimodal avec la réalisation d'une plate-forme en zone 3AU (anciennement classée en zone agricole dans le POS).

PLU de Gassin approuvé en 2009

- Certains secteurs anciennement classés en zone INaA dans le POS ont été classés dans le PLU en zone Ni (secteur inconstructible)
- Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour la réalisation de logements pour actifs et/ou logements aidés et le renforcement des pôles d'équipements (en zone UDa et en zone UB « Les Marines »).
- Soutenir les activités économiques existantes :
 - En agrandissant le parking du centre commercial Géant avec la réalisation d'un parking en silo. A plus long terme, envisager l'extension de la surface commerciale existante et l'installation nouvelle de moyennes surfaces commerciales sur les thématiques de la mer, du sport et loisirs, du culturel (zone UZ5). Ces projets énoncés dans le PLU n'ont pas été réalisés et ne sont plus d'actualité.
 - En requalifiant le parc d'attraction Luna Park (zone NI).

Commentaires : Les passages de POS en PLU ont été l'occasion de :

- diminuer la superficie des zones urbaines et d'urbanisation future sur les communes de Grimaud et Gassin,
- créer une zone 3AU sur Cogolin (anciennement classée en zone agricole dans le POS) qui n'est pas urbanisé à la date du bilan.

Les zones urbaines et à urbaniser sont encadrées par des zones agricoles et naturelles qui permettent de contenir l'expansion de l'urbanisation.

POS de Grimaud

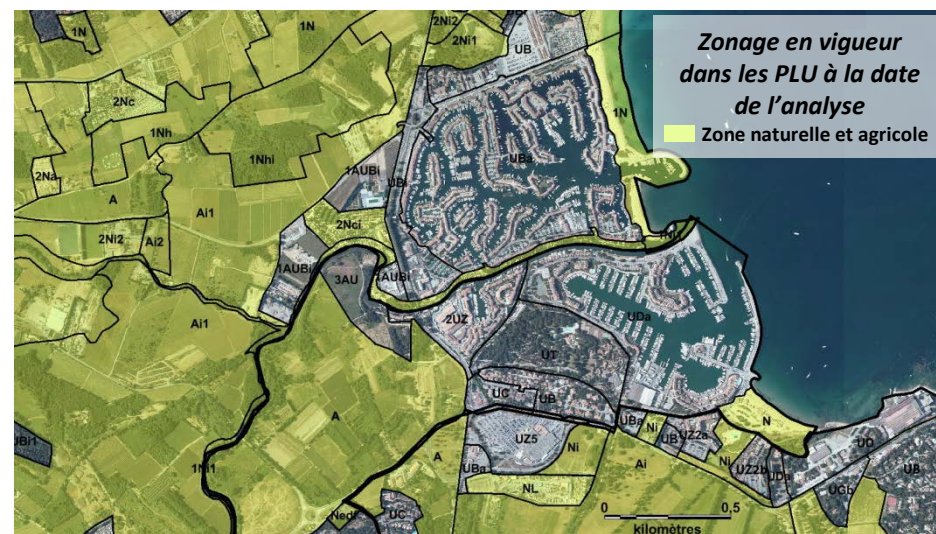


- Dense discontinu
- Pavillonnaire
- Activités
- Zones de loisirs
- Zones naturelles protégées
- Zonage EBC
- Zones agricoles

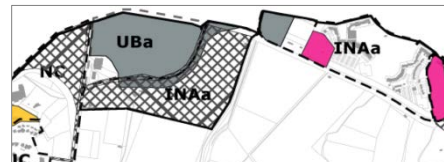
PLU de Grimaud approuvé en 2012



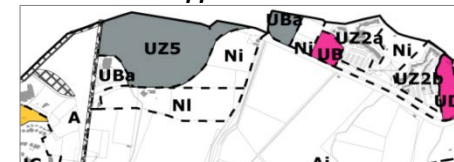
- Zones urbaines habitat et services liés
- Zones urbanisable habitat et services liés
- Zones urbanisable activités
- Zones de loisirs
- Zones naturelles protégées
- Zonage EBC
- Zones agricoles



POS de Gassin



PLU de Gassin approuvé en 2009



1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

Renforcer la maîtrise de l'urbanisation dans le secteur de La Foux

Amélioration des accès et des déplacements à l'intérieur du secteur avec une ouverture vers le littoral – Développer les échanges entre les modes de déplacements

Indicateurs : analyse des PLU en vigueur

PLU de Grimaud approuvé en 2012

- Protection paysagère avec une marge de recul des constructions le long des voies principales

PLU de Cogolin approuvé en 2008

- Créer des liaisons interquartiers dans le secteur de la Foux / Cogolin-Plage, par la réalisation d'itinéraires piétons et cyclables.
- La zone 3AU est destinée à accueillir une plate-forme multimodale et des activités liées à la mer. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU.

Commentaires :

Depuis l'approbation du SCoT en 2006 :

- **deux bretelles ont été aménagées dans le secteur de La Foux,**
- **aucun aménagement n'est constatée pour améliorer les échanges entre les modes de déplacements : automobile, maritime, transports collectifs, stationnement), ni pour ouvrir vers le littoral.**

Indicateur : projets évoqués par les communes sur le secteur de La Foux :

- Aménagement de 2 bretelles par le Conseil Départemental permettant de fluidifier le carrefour de la Foux (entre les communes de Cogolin/Gassin et Grimaud/Cogolin).
- Une étude est en cours pour relier la voie verte du rond-point Diégo Brosset (desservant l'hôpital et le lycée) au carrefour de la Foux, le long de RD559 sur Gassin.
- La commune de Cogolin est en cours d'élaboration d'un Plan local de circulation et de stationnement sur le centre-ville ainsi que sur le secteur littoral.
- Plusieurs études ont été réalisées par le Conseil Départemental concernant un transport en commun en site propre (TCSP) et pour la réalisation d'une gare routière au centre du carrefour de la Foux.

| Communes | Emplacements réservés indiqués dans les PLU pour améliorer les accès et les déplacements dans le secteur de La Foux |
|----------------|---|
| Grimaud | <ul style="list-style-type: none"> • Aménagement et élargissement de la RD559 de St Pons à Ste Maxime • Elargissement et aménagement de la desserte de Port Grimaud, de la plage et de la piste cyclable |
| Cogolin | <ul style="list-style-type: none"> • Aménagement du carrefour de la Foux (sur une surface de 75 000 m²) au bénéfice du Conseil départemental, • Aménagement de la piste cyclable de la RD98 du village à la plage, • Elargissement et rectification de la RD559 (du pont de la Giscle au carrefour de la Foux) • Mise à deux fois deux voies de la RD98A |
| Gassin | <ul style="list-style-type: none"> • Aménagement du carrefour de La Foux – 2 x 2 voies + voie d'évitement • Aménagement d'un parcours cyclable le long du cours d'eau du Bourrian |

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

Mobiliser des moyens et des outils pour protéger et mettre en valeur les cours d'eau

La protection et la mise en valeur des cours d'eau

Indicateurs : projets évoqués par les communes.

La mise en œuvre du SCoT sur cette thématique est en cours.

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez (service du cours d'eau) a piloté une étude hydraulique et hydromorphologique, ainsi que la définition du schéma d'aménagement des bassins versants de la Giscle, du Béliou et du Bourrian.

Plusieurs programmes d'actions sont aujourd'hui identifiés notamment le PAPI et le contrat de rivière sur le Préconil.

Une déclaration d'intérêt général est portée par la Communauté de communes pour ce qui concerne l'entretien du cours de la Bouillabaisse.

Des aménagements paysagers ont pu être réalisés notamment sur certains secteurs comme à Sainte Maxime, ainsi que sur les berges de la Giscle à Cogolin et à Grimaud qui ont pu être confortées.

Commentaire :

La mise en œuvre de ces objectifs se heurtent à plusieurs difficultés : la question de la propriété foncière, les questions environnementales et de gestion des risques inondation.

- Préserver et mettre en valeur l'environnement

1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

Commentaire général

- *Un équilibre globalement préservé entre espaces naturels / espaces agricoles / espaces urbanisés*
- *Une maîtrise de l'évolution sur le secteur de la Foux*
- *Une dynamique d'amélioration des entrées de ville peut être davantage tournée sur des aménagements sécuritaires (partage des modes / réduction des vitesses / sécurisation des carrefours) que sur une démarche globale paysagère à l'échelle des grands itinéraires routiers (aménagement favorable à l'intermodalité qui ne progresse cependant pas)*
- *Les espaces de respirations identifiés dans le SCoT ont été dans l'ensemble bien respectés. Seul un secteur à La Môle peuvent être sujet à interprétation*

Constats additionnels

- *Un niveau de précision dans le SCoT qui ne permet pas toujours d'avoir une vision claire des espaces à préserver / localisation de principe schématique pouvant être considérée comme insuffisante pour sécuriser les documents d'urbanisme*
- *Des approches communales sans grandes études d'ensemble permettant d'avoir une vision coordonnée dans les secteurs les plus complexes et notamment concernant l'articulation des orientations sur le fond et le pourtour du Golfe*

Investigations complémentaires

- *L'analyse de l'évolution de l'occupation du sol à venir dans le cadre de la révision*

Enjeux

- *Poursuite de la préservation des grands équilibres sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez / Définition des grands objectifs quantitatifs et qualitatifs au regard de l'analyse de l'évolution de l'occupation du sol*
- *Articulation des grands équilibre avec la Trame verte et bleue à définir dans le SCoT*
- *Complément de l'approche paysagère en développant des réflexions intercommunales*
- *Définition de niveau de précision du SCoT sur les objectifs de préservation de certains espaces à la fois dans le texte et en représentation graphique au regard des enjeux qui seront mis en avant sur le territoire*



PARTIE II

Renforcer et diversifier le tissu économique

2.1. La valorisation du tourisme

Le contexte en 2006

Le tourisme est le premier moteur de développement économique du Golfe de Saint-Tropez. L'activité est fortement imprégnée par les activités littorales et balnéaires autour de grands centres d'intérêts (Saint-Tropez, les marinas de Grimaud et Cogolin), les villages perchés du littoral, les plages en général et la plage de Pampelonne en particulier, le jardin du Rayol).

L'ensemble du territoire ne bénéficie pas des retombées économiques et notamment les communes non littorales malgré le monument naturel que représente le massif des Maures, largement sous valorisé.

Les objectifs du SCoT

L'annualisation de l'activité touristique :

- Développer les filières et l'offre de produits touristiques spécifiques (indépendants des pratiques purement liées au soleil et aux plages) au travers :
 - de nouveaux équipements en matière de tourisme d'affaire
 - du renforcement du calendrier évènementiel
 - de la création de nouveaux pôles de loisirs
- Conforter l'économie de plage :
 - Réaliser des schémas d'aménagement dans la baie de Cavalaire et sur le littoral du Golfe de Saint-Tropez
 - Permettre l'ouverture de certains établissements de plage en dehors de la période estivale
- Développer le tourisme de nature :
 - Développer une offre d'hébergements locatifs, hôteliers et ruraux
 - Créer des produits touristiques spécifiques (sentiers pédestres, promenades à cheval, visites de sites et activités dont l'agritourisme)
 - Développer les activités de découverte et les produits du terroir et de la mer
- Lier le littoral et son arrière-pays, des entités qui présentent de fortes complémentarités grâce aux actions suivantes :
 - Renforcer le réseau des professionnels du tourisme
 - Mettre en commun les différentes offres touristiques sur l'ensemble du territoire et notamment créer des produits associant tourisme "vert" et tourisme "bleu" - Harmoniser les signes d'appartenance au bassin touristique en mettant en place une signalétique adaptée et une véritable stratégie de communication associant les entités « Golfe de Saint-Tropez" et "Pays des Maures"
 - Créer un centre de formation supérieure aux métiers du tourisme, de dimension européenne dans l'intercommunalité

L'organisation et la professionnalisation des acteurs du tourisme

2.1. La valorisation du tourisme

L'annualisation de l'activité touristique

Les emplois liés au tourisme

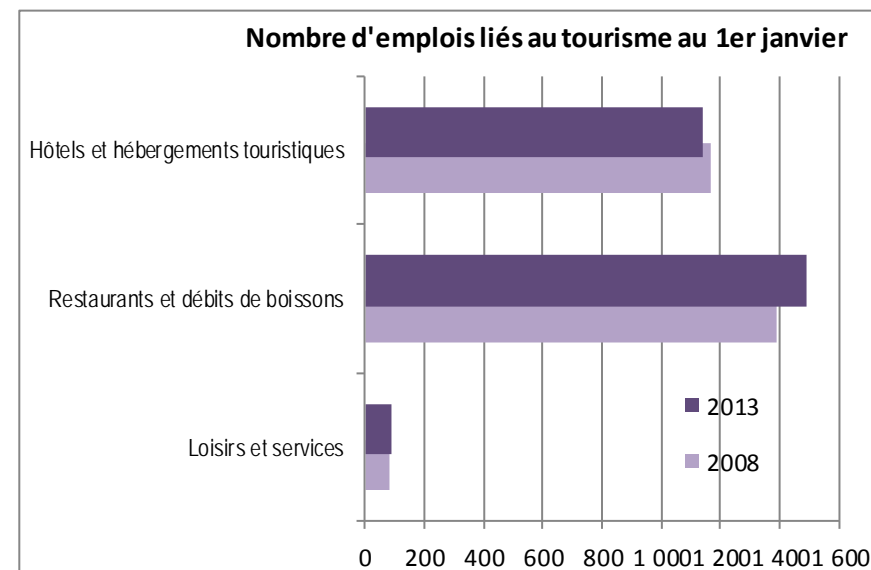
indicateur: nombre d'emplois touristiques au 1^{er} janvier en 2008 et 2013

- Situation de référence au 1/1/2008 : 2.637 emplois
- **Situation au 1/1/2013 : 2.721 emplois soit une croissance de +0,6% par an**

Commentaires :

- **Une croissance des effectifs d'emplois touristiques hors saison qui se poursuit:**
 - **essentiellement sur les communes du littoral (75% de la croissance pour 97% du stock d'emplois) et avant tout sur Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin**
 - **et une poussée importante (relativement) sur les communes de l'arrière pays : 25% de la croissance pour une concentration de 3% du stock d'emplois mais concentrée sur la seule commune du Plan de la Tour**
- **C'est surtout l'emploi lié la restauration qui progresse.**

| | 2008 | 2013 | Nombre de salariés supplémentaires entre 2008 et 2013 | Evolution du nombre de salariés entre 2008 et 2013 |
|--|-------|-------|---|--|
| Communes littorales (Cavalaire, Cogolin, La Croix-Valmer, Gassin, Grimaud, Ramatuelle, Sainte-Maxime, Saint-Tropez, Rayol-Canadel) | 2 570 | 2 633 | 63 | + 2,5 % |
| Communes de l'arrière-pays (La Garde-Freinet, La Môle et Le Plan-de-la-Tour) | 67 | 88 | 21 | + 31,3 % |



2.1. La valorisation du tourisme

L'annualisation de l'activité touristique

La fréquentation touristique

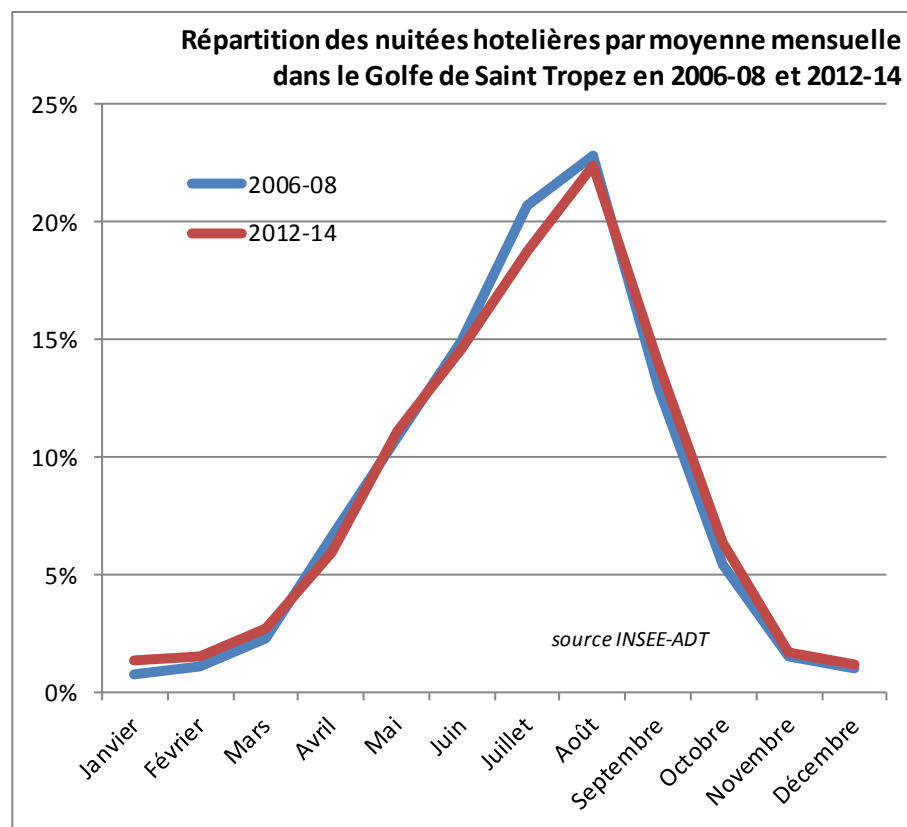
Indicateur: répartition dans l'année des nuitées touristiques en hôtel, lissées sur les périodes 2006-2008 et 2012-14

- Situation de référence 2006-2008 : 56% de la fréquentation touristique entre juillet et septembre, 11,8% entre octobre et mars
- **Situation 2012-2014: 54,4% de la fréquentation touristique entre juillet et septembre, 14,5% entre octobre et mars**

Commentaires :

Une légère inflexion de la répartition fréquentation vers l'automne et l'hiver mais une baisse de la part du printemps:

- **Un nombre de nuitées touristiques en hôtel qui augmente de 11% en passant d'une moyenne de 722.000 par an pour 2006-08 à 800.000 pour 2012-14,**
- **une progression très forte du nombre de nuitées hôtelières de septembre à février (plus de +19%)**
- **Une légère baisse du nombre de nuitées hôtelières en avril et juillet**
- **Une croissance en mai, juin et août et entre +8% et +13%, sur des volumes plus fort que les mois d'automne et d'hiver**
- **Ce phénomène d'affaiblissement relatif du mois d'avril, de décalage du mode de fréquentation vers août et d'une progression de la fréquentation en automne et en hiver se constate également à l'échelle de l'ensemble du Var**



2.1. La valorisation du tourisme

L'annualisation de l'activité touristique

Le développement d'une offre de produits spécifiques

L'offre d'hébergement

Indicateur : nombre de lits par type d'hébergement en 2008 et 2012.

- Evolution 2006-2011 : +17% de croissance de la capacité d'accueil

Commentaires :

Une croissance de l'offre qui se poursuit mais une rétractation des produits pouvant favoriser un autre type de tourisme que balnéaire (gîtes et chambres d'hôtes), notamment vert

Les équipements et pôles mentionnés dans le DOG

Cogolin

Définition en cours du projet sur le site du Yotel

Ramatuelle

Secteur d'urbanisation future de Saint Amé toujours envisagé mais avec un contenu programmatique à définir

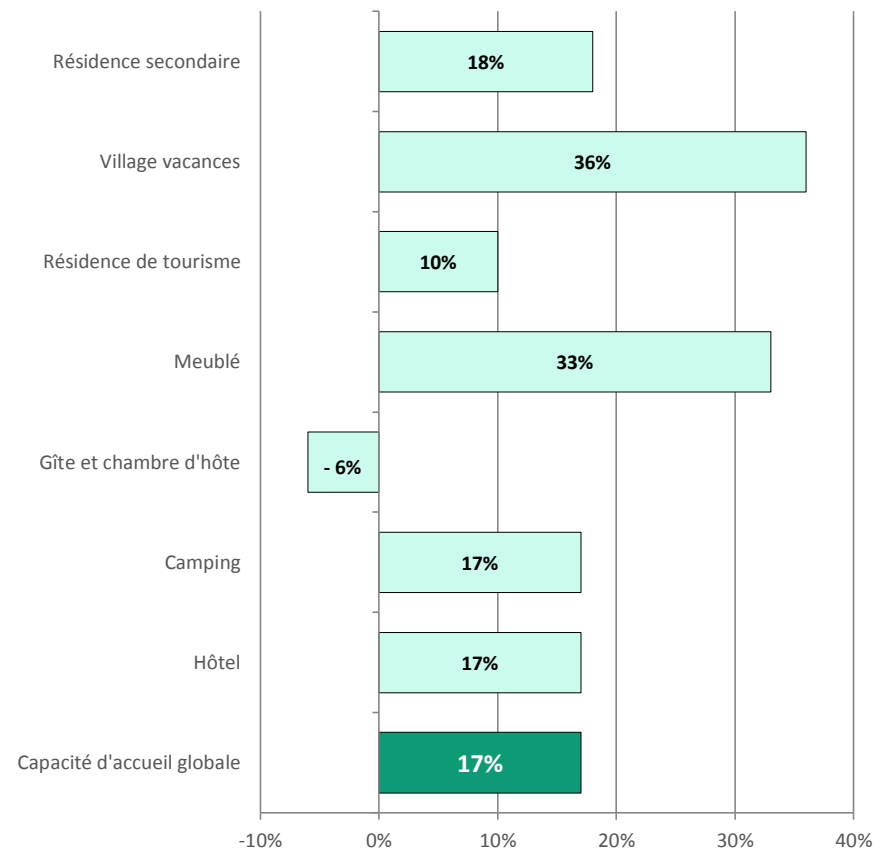
Saint Maxime

Pôle culturel réalisé en 2008

Saint-Tropez

abandon du projet de centre de congrès sur le site de Lices au profit du développement d'une offre d'habitat, notamment en logements sociaux

Evolution du nombre de lits par type d'hébergements entre 2008 et 2012 sur le territoire du SCoT



Source : ADT, Global_Var

2.1. La valorisation du tourisme

L'annualisation de l'activité touristique

Le développement d'une offre de produits spécifiques

Le renforcement de l'offre évènementielle

Indicateur : enquête auprès des communes.

Cavalaire

Hors saison une ou deux manifestation par semaine, une ou deux par mois en hiver, plus en période de vacances scolaires

Cogolin

Enotourisme toute l'année

Programmation annuelle du cinéma Raimu

La Garde Freinet

Fête de la Châtaigne et activités de groupe autour du patrimoine et des métiers artisanaux

Gassin

Organisation depuis 2014 de manifestations toute l'année, croissance des manifestation hors saison et diminution en saison

Grimaud

Augmentation du nombre de manifestations et d'associations. Projet de création d'un centre d'art contemporain

Le Plan de la Tour

5 manifestations supplémentaires en septembre, avril mars et mai

Ramatuelle

Aménagement d'une salle d'exposition au centre du village, Des manifestations ont lieu toute l'année

Saint Maxime

Période estivale: 47 manifestations en 2006, 71 en 2014

Période hivernale : 61 manifestations en 2006, 116 en 2014



2.1. La valorisation du tourisme

L'annualisation de l'activité touristique

Le confortement de l'économie de plage

Schéma d'aménagement des plages

Indicateur : enquête auprès des communes.

Cavalaire

Schéma en cours d'élaboration, au niveau du Pardigon

Cogolin

Non

La Croix Valmer

Non

Gassin

Non

Grimaud

Non, mais existence d'un schéma d'orientation dans le PADD sur la plage entre Port Grimaud et Saint Maxime

Ramatuelle

Projet arrêté en 2014

Saint Maxime

Marché de maîtrise d'œuvre prévu pour 2015

Ouverture d'établissements de plages hors période estivale

Indicateur : enquête auprès des communes.

Cavalaire

Nombre concerné: 13 (14 en 2006), période d'exploitation du 15/03 au 15/11, exploitation diurne avec autorisation exceptionnelle le soir

Cogolin

Entre 2006 et 2014, deux ouvertures entre le 15/06 et le 15/09. Depuis 2015, ouverture entre le 15/04 et le 15/10.

La Croix-Valmer

Pas de changement sur la durée d'ouverture

Gassin

Aucun

Grimaud

aucun

Ramatuelle

Une demi-douzaine ouverts hors été dont quatre toute l'année

Saint Maxime

Plages de la Croisette: fermeture l'hiver

Centre-ville : fermeture du 1/11 au 31/03

La Nartelle: établissements sur parcelles privées, ouverts pour certains l'hiver

Saint-Tropez

Un seul établissement a demandé et obtenu une autorisation d'ouverture hivernale

A noter: problématique de la houle d'est hivernale signalée à plusieurs reprises

2.1. La valorisation du tourisme

L'annualisation de l'activité touristique *Valoriser l'existant*

Le développement du tourisme de nature

Indicateur : enquête auprès des communes. Synthèse des résultats.

Le développement du tourisme de nature s'est essentiellement orienté sur la randonnée pédestre avec la création et la valorisation de nombreux sentiers de randonnées parfois dans des démarches concertées sur plusieurs communes.

Le développement du tourisme de nature se retrouve également confronté aux dispositifs de prévention des risques et notamment des risques incendies. Aujourd'hui, des sites culturels peuvent difficilement faire l'objet d'une valorisation touristique (par exemple, la structure réalisée par Nicki de Saint Phalle, appelée « le rêve de l'oiseau », au Plan de la Tour).

Au-delà des sentiers de randonnée, les politiques communales se sont orientées sur la valorisation de certains éléments patrimoniaux comme notamment le Fort Freinet et la valorisation des exploitations agricoles par des possibilités offertes de diversification des activités agricoles (restauration, hôtellerie...)

L'organisation et la professionnalisation des acteurs du tourisme

Les outils de communication

Indicateur : enquête auprès des communes. Synthèse des résultats.

La Communauté de communes a pris la compétence tourisme. Des outils de communications mutualisés sont réalisés à l'échelle du territoire du Golfe de Saint-Tropez via l'agence de promotion du Golfe de Saint-Tropez. Plusieurs communes ont développé des actions spécifiques en lien avec les communes limitrophes (Cavalaire / Croix Valmer / Rayol Canadel ; Grimaud / Garde Freinet ; Plan de la Tour / Sainte Maxime ; Gassin / Ramatuelle).

2.1. La valorisation du tourisme

Commentaire général

- *Une progression globale de la fréquentation avec un léger rééquilibrage en automne et en hiver*
- *Des équipements hors hébergements qui se sont peu développés depuis 2006*
- *Des initiatives locales d'évènements hors saison*

Enjeux

- *Identification des leviers du SCoT pour favoriser le développement des produits (modes d'hébergement, équipements, infrastructures, moyens d'accompagnement...) permettant un étalement plus grand de la fréquentation touristique*

2.2. Diversifier l'économie du territoire

Le contexte en 2006

Le territoire du Golfe de Saint-Tropez constitue un bassin d'emploi assez autonome en offrant 0,85 emplois par actif. 92% des actifs du SCoT travaillent sur le périmètre du SCoT et 88 % des emplois du Golfe sont occupés par des actifs du Golfe.

Durant la décennie précédant l'élaboration du SCoT, le taux de chômage a connu une forte progression en passant de 12 à 16%.

Au-delà de la composante touristique, l'économie du Golfe de Saint-Tropez est largement orientée sur les activités dites présentes ou résidentielles. Le tissu économique local est structuré autour de très petites entreprises avec l'absence de grandes locomotives.

Le contexte de pression foncière rend les implantations nouvelles, restructurations et extensions difficiles par un manque d'offre de surfaces et de locaux d'activités.

Le dynamisme économique masque une certaine précarité liée à la forte saisonnalité des activités.

Les objectifs du SCoT

- Privilégier les filières et les métiers les plus adaptés au territoire pour la création d'activités économiques pérennes
 - Explorer diverses voies économiques : les métiers et filières en relation avec le nautisme, la plaisance, plus généralement la mer et les activités maritimes / les activités de maintenance et d'entretien / les activités en relation avec les techniques de l'information et de la communication / la recherche et le développement technologique en particulier en relation avec l'environnement / les activités agro-alimentaires et les produits du terroir respectant l'environnement (bio-agriculture), etc.
 - Réaliser des programmes de réhabilitation des zones d'activités en particulier sur les zones artisanales
 - Mettre en réseau les zones d'activités pour assurer leur animation et apporter une aide à la gestion et au développement des entreprises implantées
- Possibilité d'étendre et de créer des zones d'activités de manière relativement limitées
 - Limiter les extensions des zones d'activités existantes à 1 ha à Ramatuelle et à 20 ha dans la zone d'activités de Sainte-Maxime
 - Requalifier la zone d'activités du Grand Pont à Grimaud et créer en son sein un éco parc (sans extension de la ZA existante)
 - Créer des zones d'activités à Cavalaire (sur 2 ha), à Cogolin (réalisation d'une pépinière d'entreprises tertiaires sur un ensemble de 17 ha dans le quartier Négresse), à La Croix-Valmer (sur 3 ha), à La Môle (sur 6 ha)
 - Accueillir de nouvelles zones mixtes d'habitat et d'activités sur des espaces identifiés par le SCoT au contact entre les communes de Gassin, Ramatuelle et Saint-Tropez, un espace situé au quartier des Marres / à proximité du centre-ville de Cogolin, un espace à vocation commerciale d'une superficie de 10ha / à La Garde Freinet, un espace devant accueillir le centre de découverte du massif / au quartier du Couvent à Saint-Tropez, devant accueillir des équipements, des logements, ainsi que le site de l'ancien hôpital ou en bordure de la RD 93.
 - Créer une structure d'observation et d'animation des zones d'activités existantes, de la promotion et de l'attraction d'entreprises, de la conception de nouvelles zones d'activités (dans un cadre concerté avec les acteurs économiques : chambres consulaires, unions patronales, syndicats)
 - Etoffer et compléter l'offre en matière de formation professionnelle et supérieure
 - Affirmer la vocation technologique exclusive des terrains de la DCNS à Gassin et conforter ce site par des activités de recherche-développement ou d'industrie, particulièrement dans le domaine marin et sous-marin

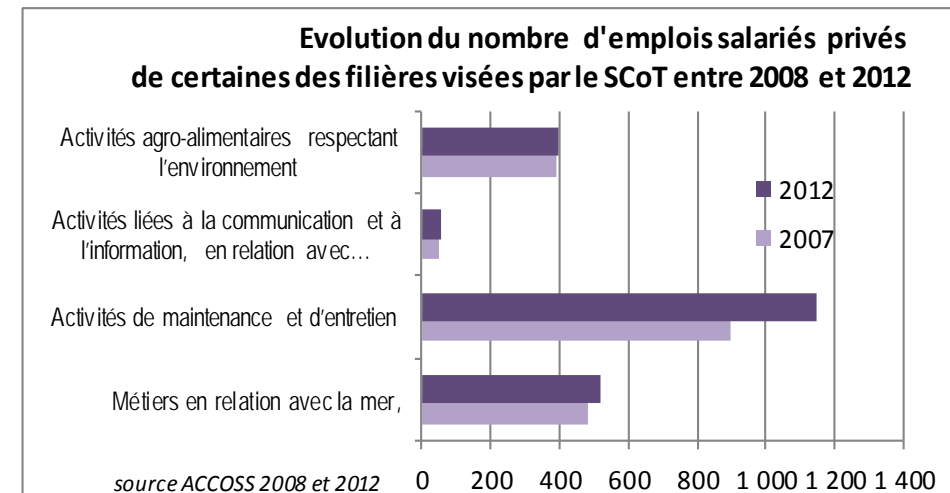
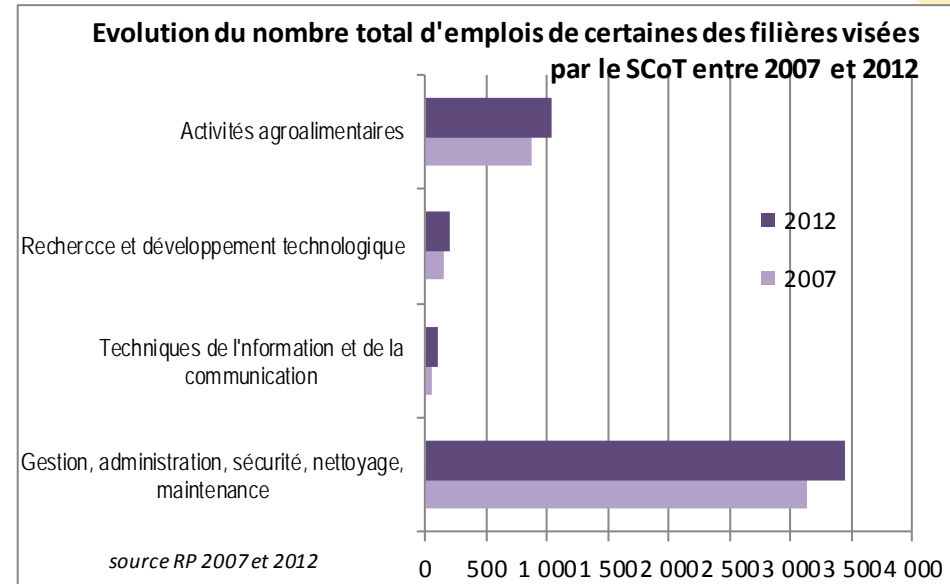
2.2. Diversifier l'économie du territoire

La recherche de nouvelles filières économiques

- *Métiers en relation avec la mer,*
 - *Activités de maintenance et d'entretien*
 - *Activités liées à la communication et à l'information, en relation avec l'environnement*
 - *Recherche et développement technologique*
 - *Activités agro-alimentaires respectant l'environnement*
- Une croissance des emplois totaux de +0,7% par an dans le territoire (+0,5% dans le Var)
 - Une baisse du nombre d'emplois salariés privés (-0,6% par an) dans un contexte de stabilité dans le Var (+0,1% par an)

Commentaires :

- *Des filières marginales (techniques de communication et d'information et recherche et développement technologique) qui regroupent au total 0,8% de l'emploi contre 1,1% dans le Var, voient leurs effectifs progresser à un rythme plus rapide que dans l'ensemble du Var*
- *L'agroalimentaire et le soutien, qui concentrent respectivement 3,2% et 11,2% de l'emploi voient également leur nombre d'emplois progresser, à un rythme plus rapide que dans le Var.*
- *Les emplois salariés privés liés à la mer connaissent de même une progression, de +1,9% par an.*



2.2. Diversifier l'économie du territoire

La recherche de nouvelles filières économiques

Les activités marines liées au développement touristique et économique du territoire

Saint-Tropez : extension portuaire à vocation technique

- L'ensemble du secteur est identifié en zone d'urbanisation et d'équipement futur AUP. Les études de programmation sont en cours.

Cavalaire : extension du port de plaisance

- L'objectif affiché dans le PADD est de faire du Port et du Cap un centre de vie à l'année. L'ensemble du secteur portuaire est identifié en secteur UH et recouvre l'emprise existante du port. Le plan de zonage n'identifie pas de secteur d'extension spécifique.

Grimaud : zone des métiers de la mer en arrière de Port-Grimaud

- Pas de réponse spécifique

Le cas particulier du site de la DCNS

Le SCoT affirme la vocation technologique exclusive de ces terrains avec un encouragement du déploiement d'activités de R&D ou d'industrie, particulièrement dans le domaine marin et sous-marin

Plan Local d'Urbanisme

- Le PLU de Gassin identifie dans le PADD le secteur de DCNS comme un pôle d'emploi majeur industriel et de haute technologie. Le secteur est identifié en zone UD, zonage recouvrant uniquement le pôle technologique de la DCNS. Le PLU ne règlemente pas une spécification économique particulière sur ce site.

Réflexion et évolution des activités sur site

- Une étude de potentialité économique a été réalisée définissant des pistes de secteurs porteurs
- Le site de la DCNS a été inscrit dans les statuts de la Communauté de communes en tant que site d'intérêt communautaire
- Aucune action concrète n'a été réalisée à la date du bilan

2.2. Diversifier l'économie du territoire

L'amélioration et la création de nouvelles zones d'activités

Réhabilitation des zones d'activités

Programmes de remise en état

- Cogolin: Signalétique des voies et commerces entre 2011 et 2013
- Saint-Tropez (Saint Claude) et Croix-Valmer (Gourbenet): pas de requalification faite ou engagée.

Mise en réseau des zones pour animation

- Non

Extensions

Ramatuelle : extension d'un hectare

- Extension inaugurée en 2013, de 6.000 m² et 14 lots

Sainte Maxime : extension de 20 hectares

- 5 lotissements réalisés avec au total moins de 19 hectares
- Un permis en cours sur la RD74

Grimaud : création d'un éco parc au sein duquel seront prévues des activités tertiaires inscrites dans une démarche de développement durable dans la zone économique du Grand Pont

- Acquisition d'un terrain de 3 hectares
- Pas d'extension
- 30.000 m² de surface de plancher prévues pour la zone dédiée aux nouvelles technologies

Créations

Cavalaire : création d'une zone de 2 hectares

- Problématique de la protection des espaces sur lesquelles ces extensions étaient prévues
- Nouveau secteur défini avenue des Alliés

Cogolin : création d'une pépinière d'entreprises sur 17 hectares

- Le projet n'a pas été réalisé et il a évolué sur ce site

La Croix-Valmer : création d'une zone de 3 hectares

- Extension de la zone du Gourbenet en projet dans le PLU

La Môle : création sur 6 hectares

- ZAC Saint-Exupéry sur 5,8 hectares en cours de livraison

Zones mixtes habitat-économie

Saint-Tropez /Gassin/Ramatuelle : quartier des Marres

- Logements pour actifs à Saint-Tropez (PC accordé pour du logement pour actifs saisonniers)
- En réflexion à Gassin

Cogolin Centre Ville : espace à vocation commerciale de 10 hectares

- Non réalisé
- Projet de ZAC sur frange littorale

Saint-Tropez : Quartier du Couvent et ancien hôpital

- Commerces et services prévus au RdC des immeubles d'habitation

La Garde-Freinet : centre de découverte des Maures

- Projet abandonné

II - Renforcer et diversifier le tissu économique

2.2. Diversifier l'économie du territoire

Commentaire général

- *Des inflexions en termes d'emplois, avec la croissance de certaines niches envisagées par le SCoT en 2006, plus qu'en moyenne départementale mais sur des volumes parfois très faibles*
- *Des projets sur les zones portuaires inscrits mais peu avancés*
- *Des extensions de zones d'activités généralement réalisées*
- *Peu de travail concret sur la réorganisation et l'amélioration des sites économiques existants*

Constats additionnels

- *Un territoire qui reste très largement dominé par l'économie touristique et résidentielle*

Enjeux

- *La juste mesure des ambitions en termes de diversification de la structure économique entre niches à développer et secteurs essentiels à consolider*
- *Le lien entre les secteurs économiques à développer en termes d'emplois et les types d'espaces économiques à développer ou à réaliser (entre espaces dédiés généralistes ou spécialisés et espaces mixtes économie/habitat)*
- *L'identification des autres leviers sur lesquels peut agir le SCoT pour orienter le développement économique (logements, transports, etc.)*

2.3. Conforter les activités agricoles

Le contexte en 2006

Le territoire du Golfe de Saint-Tropez comporte 8 000 ha de terres agricoles soit sous forme de vastes terroirs sur des entités géographiques bien individualisées, soit sous forme d'espaces plus restreints et isolés au sein d'espaces forestiers ou d'espaces urbains.

Les zones agricoles dans les documents d'urbanisme représentent 6005 ha soit 14% de l'aire du SCoT.

La Surface Agricole Utile est en stagnation depuis une trentaine d'années. La viticulture occupe les 2/3 de la SAU et représente une économie dynamique autour notamment du regroupement de caves coopératives.

Les autres productions agricoles restent au statut de niche. La valorisation de la forêt des Maures est peu significative au regard des potentialités et des cultures historiques qui ont progressivement disparu.

La population familiale active dans le secteur agricole est en diminution constante.

L'économie agricole connaît un certain nombre de menaces qui entrave son développement et sa diversification notamment la pression foncière et une réglementation contraignant la valorisation de nouveaux espaces (loi Littoral / PPRIF...).

Les activités de pêche enregistrent un fort déclin dans un contexte réglementaire qui s'est alourdi et une concurrence d'usages sur les espaces maritimes.

Les objectifs du SCoT

- Préserver toutes les terres agricoles dans les PLU et mettre en place des ZAP dans certains secteurs dont l'intérêt agricole est particulièrement marqué
- Mettre en œuvre des politiques d'aide à l'installation des jeunes ou nouveaux agriculteurs
- Faciliter l'exploitation agricole en permettant l'exercice de la pluriactivité (tourisme et agriculture)
- Favoriser l'installation d'activités agricoles, sylvicoles et pastorales dans les zones forestières, en permettant la reconstruction des hameaux et plus généralement d'un habitat auto-protégé du risque incendie
- Susciter la création de labels permettant de favoriser la diffusion de produits du terroir et d'approcher la réussite de la viticulture : oléiculture, châtaigneraies, produits de l'élevage...
- Encourager la création d'équipements agricoles coopératifs

2.3. Conforter les activités agricoles

Préserver toutes les terres agricoles

Evolution de la Surface Agricole Utile

Indicateur : la surface agricole utile (SAU).

Les données de 2000 et de 2010, issues du recensement agricole, ne permettent pas tout à fait d'évaluer les effets du SCoT approuvé en 2006.

La surface agricole utile (SAU) regroupe les données des exploitations ayant leur siège dans la commune et non les données des activités effectivement présentes sur la commune. Pour analyser ces données, nous avons considéré que les surfaces agricoles concernant les vignes, les légumes frais, l'arboriculture, y compris oléiculture ainsi que l'horticulture sont des surfaces agricoles représentatives du territoire. En effet, les surfaces toujours en herbe font en partie l'objet d'activités pastorales qui peuvent se situer plus facilement hors du Golfe de Saint-Tropez.

Commentaires :

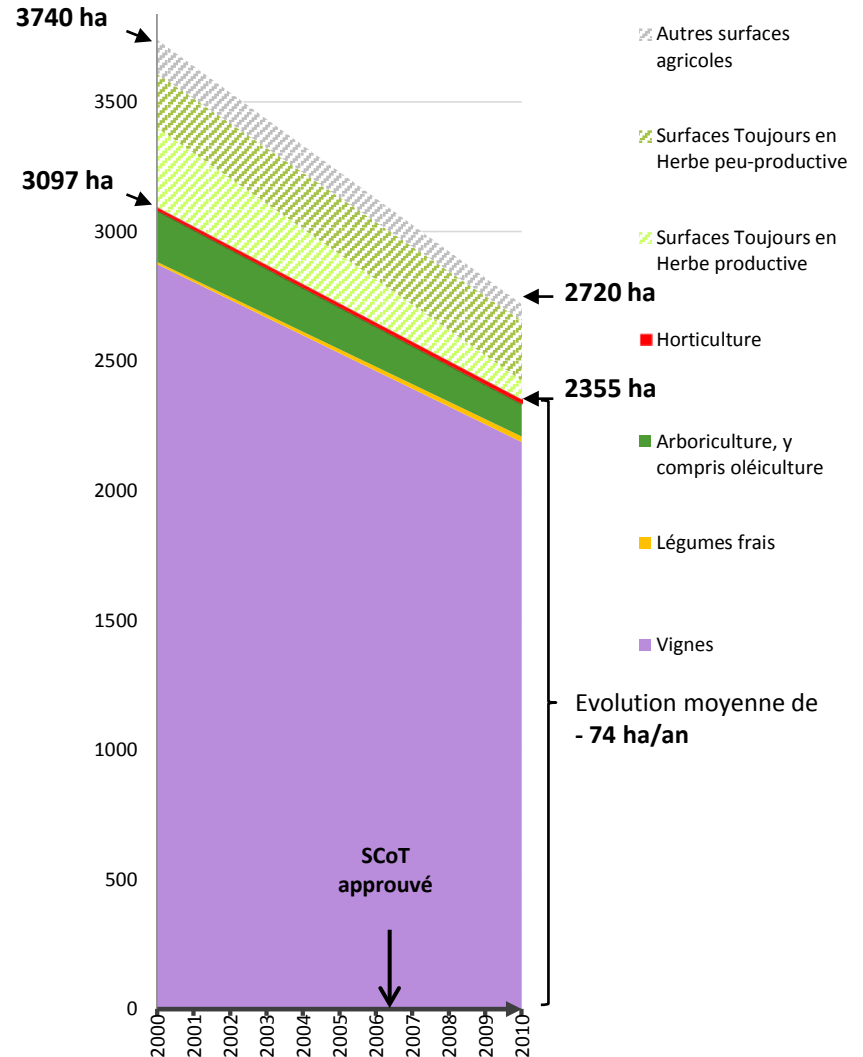
- Entre 2000 et 2010, la SAU (vignes, légumes frais, arboriculture, y compris oléiculture et horticulture) a diminué de 1/4 passant de 3097 ha à 2355 ha. Cette baisse correspond à une diminution moyenne de -74 ha/an.
- La diminution de la SAU est fortement marquée par la diminution de surfaces viticoles: environ - 690 ha en 10 ans.
- En 2010, 80% de la SAU totale est représentée par la viticulture.

Les Zones Agricoles Protégées (ZAP)

Indicateur : enquête auprès des communes.

- Les communes de Cogolin et la Môle développent des réflexions en lien avec la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la révision de leur PLU pour le développement de Zones Agricoles Protégées.

Evolution de la SAU (Surface Agricole Utile) sur le territoire du SCoT



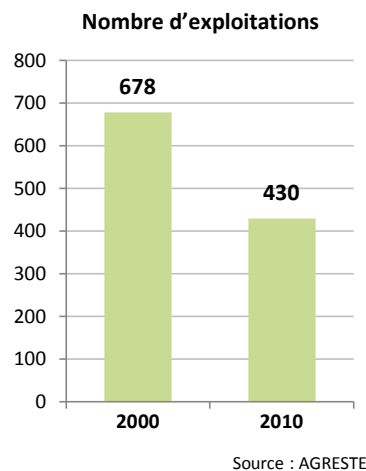
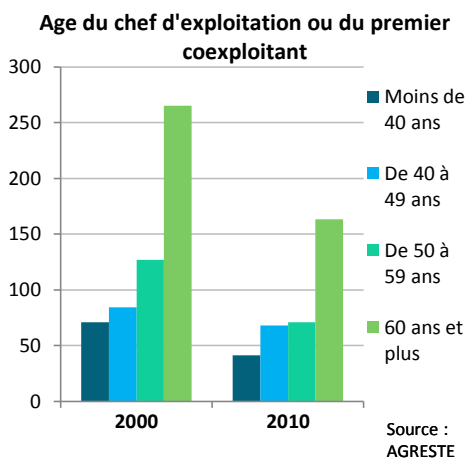
Source : AGRESTE

2.3. Conforter les activités agricoles

Mettre en œuvre des politiques d'aide

Aide à l'installation des jeunes agriculteurs et des nouveaux agriculteurs

Indicateurs : l'âge du chef d'exploitation ou du premier coexploitant, le nombre d'exploitations et l'enquête auprès des communes.



Plus de la moitié des communes du SCoT ont passé des conventions avec la SAFER pour développer une politique active d'acquisition foncière. Une première ferme a pu notamment voir le jour sur la commune de Ramatuelle où une deuxième est également en projet. Des dossiers de mis à bail sont en cours sur la commune de Cogolin. D'autres organismes sont également partie prenante, notamment sur le Conservatoire du Littoral sur les espaces en arrière de la plage de Pampelonne.

Des difficultés rencontrées pour la reconquête agricole :

Certaines communes comme Sainte Maxime et Le Plan de la Tour témoignent de difficultés à développer une politique active de reconquête d'espaces agricoles sur les espaces naturels. Les réglementations issues du PPRIF freinent la concrétisation des projets notamment sur la question de l'hébergement des exploitants.

Commentaires :

- **En 10 ans, le Golfe de Saint-Tropez a perdu 37% de ses exploitations.**
- **Ce phénomène se constate sur d'autres territoires. Ceci s'explique en partie par l'accroissement de la taille des exploitations.**



2.3. Conforter les activités agricoles

Faciliter l'exploitation agricole

Permettre la pluralité (tourisme et agriculture) et la rendre possible dans les règles d'urbanisme applicables aux zones agricoles

Autorisation dans les zones agricoles

Indicateur : analyse des zones agricoles des PLU en vigueur à la date du bilan.

Commentaires :

- Les communes du SCoT, couvertes par un PLU, autorisent en zones agricoles, la pluriactivité (tourisme et agriculture) hormis à Saint-Tropez et à la Croix Valmer.
Pour la commune de Cogolin la pluriactivité est autorisée à condition que la part de l'activité touristique ne représente pas le revenu principal de l'exploitation agricole.*

Favoriser, notamment dans les PLU l'installation d'activités agricoles, sylvicoles et pastorales dans les zones forestières

cf. Partie 1.3 : La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers

Susciter la création de labels

Absence d'information.

Encourager la création d'équipements agricoles coopératifs

Absence d'information.

Renforcer et diversifier le tissu économique

2.3. Conforter les activités agricoles

Commentaire général

- *Des indicateurs qui montrent une tendance générale au déclin de l'activité agricole (diminution des surfaces agricoles utiles, vieillissement des exploitants agricoles) malgré une volonté affichée forte des PLU à préserver le foncier agricole*
- *Des difficultés énoncées par les communes pour développer la reconquête d'espaces agricoles sur les milieux naturels (articulation avec les espaces remarquables de la loi Littoral, question de l'habitat sur le siège d'exploitation notamment dans les espaces soumis aux risques incendie et inondation...)*
- *Des initiatives communales intéressantes en cours (ZAP / remembrement..) dont on ne peut pas encore mesurer les effets*

Constats additionnels

- *Une source de données (le recensement général agricole) pas adaptée pour analyser de manière fine les impacts du SCoT (millésimes 1999 et 2010 / indicateurs SAU pas toujours pertinent)*

Investigations complémentaires

- *Précision des dynamiques du foncier agricole dans le cadre de l'analyse de l'évolution de l'occupation du sol*
- *Renforcement nécessaire de l'expertise sur le dynamique agricole avec la Chambre d'agriculture du Var dans le cadre du diagnostic agricole du SCoT*

Enjeux

- *Définition d'un projet agricole de territoire à l'échelle intercommunal au-delà de la question de la préservation du foncier dans les documents d'urbanisme*
- *Identification des besoins pour préserver l'attractivité agricole sur le territoire en relation avec l'ensemble des problématiques d'aménagement du territoire, de préservation du foncier et des paysages et d'adaptation aux risques naturels (hameaux nouveaux pour permettre de développer l'habitat et les équipements agricoles à proximité des espaces / favoriser la mutualisation des équipements, etc...)*
- *Identification d'un cadre globale pour justifier la reconquête des espaces agricoles*



PARTIE III

Réguler la pression démographique

3.1. Maîtriser la production de logements

Le contexte en 2006

Entre 1990 et 1999, la croissance démographique du Golfe de Saint-Tropez s'est établie à 11% contre 21% entre 1982 et 1990 due en grande partie au solde migratoire. En parallèle la croissance de production de logements sur le Golfe s'est établie à 22% sur la même période contre 26% entre 1982 et 1990.

L'essentiel de la croissance démographique des 25 années précédentes a été porté par les communes de Sainte Maxime, Cogolin et Cavalaire.

Certaines communes ont connu des évolutions particulièrement significatives avec un triplement de la population à la Môle, un doublement à Cavalaire, Cogolin, Plan de la Tour, Ramatuelle et Sainte Maxime.

A l'inverse Saint-Tropez et Le Rayol Canadel connaissent une stabilisation voire une diminution.

93% des logements sont concentrés sur les communes littorales et 5 communes concentrent les ¾ des logements du Golfe de Saint-Tropez (Cavalaire, Cogolin, Sainte Maxime, Grimaud et Saint-Tropez).

Les objectifs du SCoT

- Réduire le rythme de construction avec un taux de croissance annuel de 1% du parc de logements (soit un rythme de construction réduit à 10,5% sur la période 2006-2016). Appliquer cette disposition sur les quatre secteurs de proximité : 1 - Sainte-Maxime / Le Plan de la Tour, 2 - La Garde Freinet / Grimaud / Cogolin / La Mole, 3 - Le Rayol Canadel / Cavalaire / La Croix Valmer, 4 - Gassin / Ramatuelle / Saint-Tropez.
- Ne pas dépasser en 2016, 72 200 logements (total des logements permanents et secondaires)
- La répartition de la croissance de l'urbanisation sur le territoire du SCoT devra respecter l'équilibre territorial actuel caractérisé par l'existence de 4 pôles de centralité permanents (Sainte-Maxime, Cogolin, Saint-Tropez et Cavalaire) / la possibilité de ré équilibrage progressif pour les communes les plus faiblement peuplées / une solidarité effective entre les communes et une répartition objective de l'effort de maîtrise et de production de logements pour actifs et sociaux
- Déterminer précisément les capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser dans les PLU en tenant compte de la préservation des espaces et milieux / de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes / des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.
- Réaliser de nouveaux logements (dans les 10 ans) prioritairement par la densification urbaine et la réhabilitation ou la restructuration de logements au sein de projets de renouvellement urbain : centres urbains ou villageois, développement modéré des hameaux / par l'extension des villages en continuité de l'existant / par l'urbanisation de nouvelles zones, en discontinuité avec l'existant, inscrites dans les PLU avant l'arrêt du SCoT.

3.1. Maîtriser la production de logements

Passer d'un rythme de construction de +2% par an entre 1990 et 1999 à 1% par an

Rythme de construction

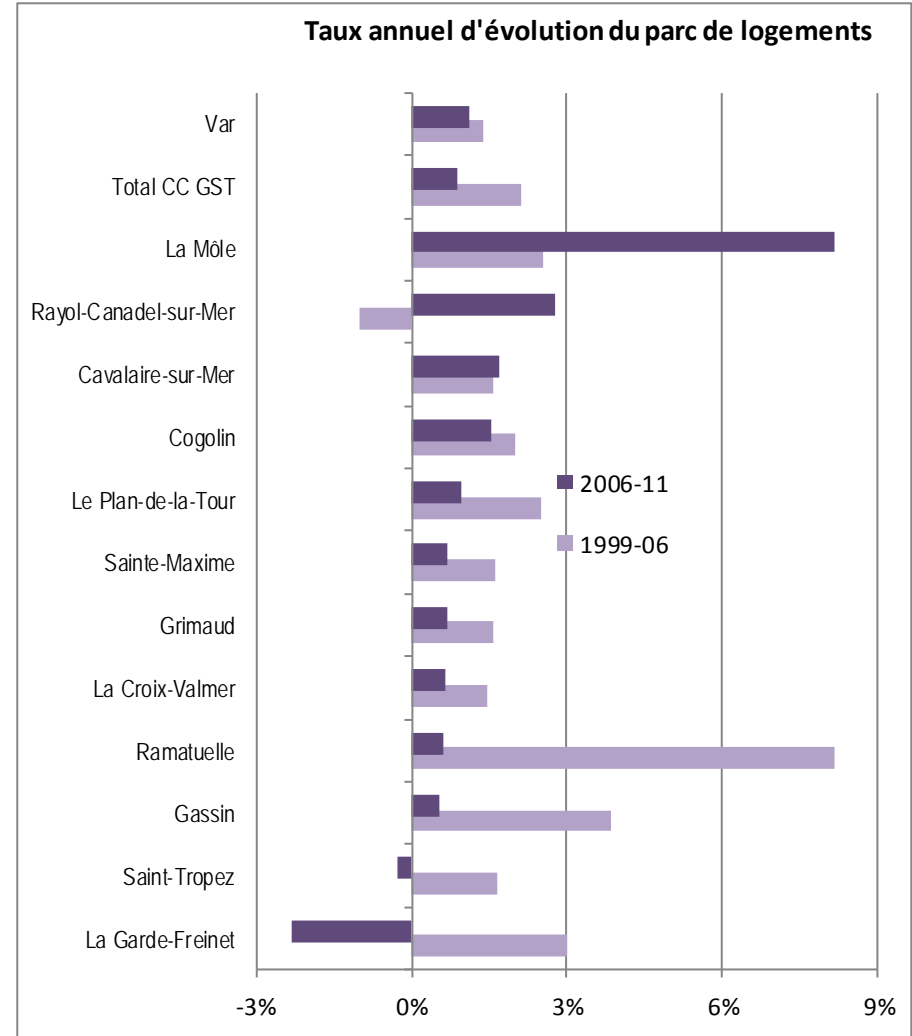
Indicateur : taux annuel de croissance du parc de logements – source recensements de 1999, 2006 et 2011

- Situation de référence: 2% par an selon le SCoT entre 1990 et 1999
- Situation 1999-2006 : +2,1% par an (Var: +1,4% par an)
- **Situation 2006-2011 : +0,9% par an (Var: +1,1% par an)**

Commentaires :

Objectif global atteint (ralentissement de la croissance du parc)

- **Diminution du rythme de croissance dans 8 communes**
- **Baisse du nombre de logements à Saint-Tropez et à la Garde Freinet**
- **Accélération de la croissance à La Môle**
- **Passage d'une baisse à une hausse au Rayol**



3.1. Maîtriser la production de logements

Respecter l'équilibre territorial avec:

- **L'existence de 4 pôles de centralité : Sainte Maxime, Cogolin, Saint-Tropez et Cavalaire**
- **Une possibilité de rééquilibrage en faveur des communes les plus faiblement peuplées**

Localisation de la croissance du parc de logements

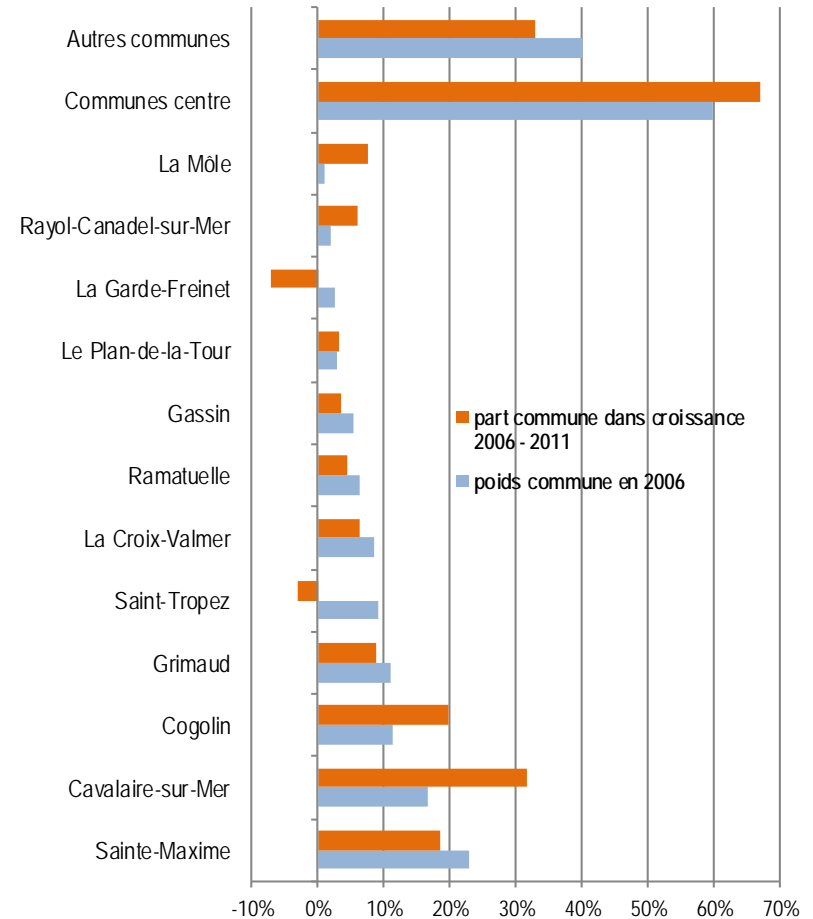
Indicateurs: poids du parc de logements des communes centres (Saint-Tropez, Sainte Maxime, Cavalaire, Cogolin) en 2006 dans l'ensemble du territoire / part de la croissance du parc localisée dans les communes centre – source recensements de 2006 et 2011

- Situation de référence: les communes centres représentent 60% du parc de logements en 2006
- **Evolution 2006-2011 : 51% de la croissance du parc localisée dans les communes centres**

Commentaires :

- **67% de la croissance du parc dans les communes centres qui représentaient en 2006 60% du parc : les communes centres accueillent toujours largement la majeure partie de la croissance du parc / le rééquilibrage en faveur des petites communes ne s'est pas opéré**
- **Seules les communes de La Môle, du Rayol et du Plan de La Tour ont accueilli une part de la croissance totale supérieure à leur poids total dans le territoire du Golfe**
- **Dans les communes centres, Saint-Tropez et Sainte Maxime ont accueilli moins dans la croissance du parc de logements que leur poids dans le parc total de logements du Golfe**

Localisation du stock et de la croissance du parc de logements



3.1. Maîtriser la production de logements

La répartition de la croissance de l'urbanisation devra respecter une répartition objective de l'effort de maîtrise et de production de logements pour actifs et de logements sociaux

Cf. Partie 3.3 : Construire des logements locatifs

Les projets d'urbanisation devront être réalisés conformément à la loi Littoral (article L.146-2) et chaque commune, dans son PLU, veillera à déterminer précisément les capacités d'accueil des espaces urbanisés.

| Communes | Capacité POS | | Capacité PLU | | Evolution |
|--|----------------------------|------------|--------------|------------|--|
| | Logements | Population | Logements | Population | |
| Sainte Maxime | PLU en cours d'élaboration | | | | |
| Grimaud | NR | NR | ?? | + 1653 | Pas de connaissances de capacités résiduelles du POS |
| Cogolin | + 534 | + 7772 ?? | + 848 | + 8 521 ?? | Augmentation des capacités entre le POS et le PLU |
| Saint-Tropez | NR | NR | +500 /POS | + 890/pos | Augmentation des capacités |
| Ramatuelle | + 489 | + 1223 | +303 | +707 | Diminution des capacités |
| Gassin | +337 | +803 | +283 | +674 | Diminution des capacités |
| La Croix Valmer | NR | NR | NR | +323 | Pas de connaissance des capacités résiduelles du POS |
| Cavalaire sur mer | +993 | + 2720 | + 965 | +2480 | Diminution des capacités |
| Le Rayol Canadel | PLU en cours d'élaboration | | | | |
| La Garde Freinet | PLU en cours d'élaboration | | | | |
| Le Plan de la Tour | ? | ? | ? | + 476 max | Pas de connaissance des capacités résiduelles du POS |
| La Môle | PLU antérieur au SCoT | | | | |
| Evaluation globale partielle sur Cogolin + Ramatuelle + Gassin + Cavalaire | +2353 | | +2399 | | |

Commentaires :

- Des résultats partiels qui ne démontrent pas globalement une diminution des capacités d'accueil
- Une capacité d'accueil le plus souvent non justifiée au regard des critères de la loi Littoral

3.1. Maîtriser la production de logements

Les nouveaux logements seront réalisés dans les 10 ans :

- *prioritairement par la densification urbaine et la réhabilitation ou la restructuration de logements au sein de projets de renouvellement urbain : centres urbains ou villageois, développement modéré des hameaux ;*
- *par l'extension des villages en continuité de l'existant ;*
- *également par l'urbanisation de nouvelles zones, en discontinuité avec l'existant, inscrites dans les PLU avant l'arrêt du SCoT.*

Zones à urbaniser et d'urbanisation future à vocation d'habitat

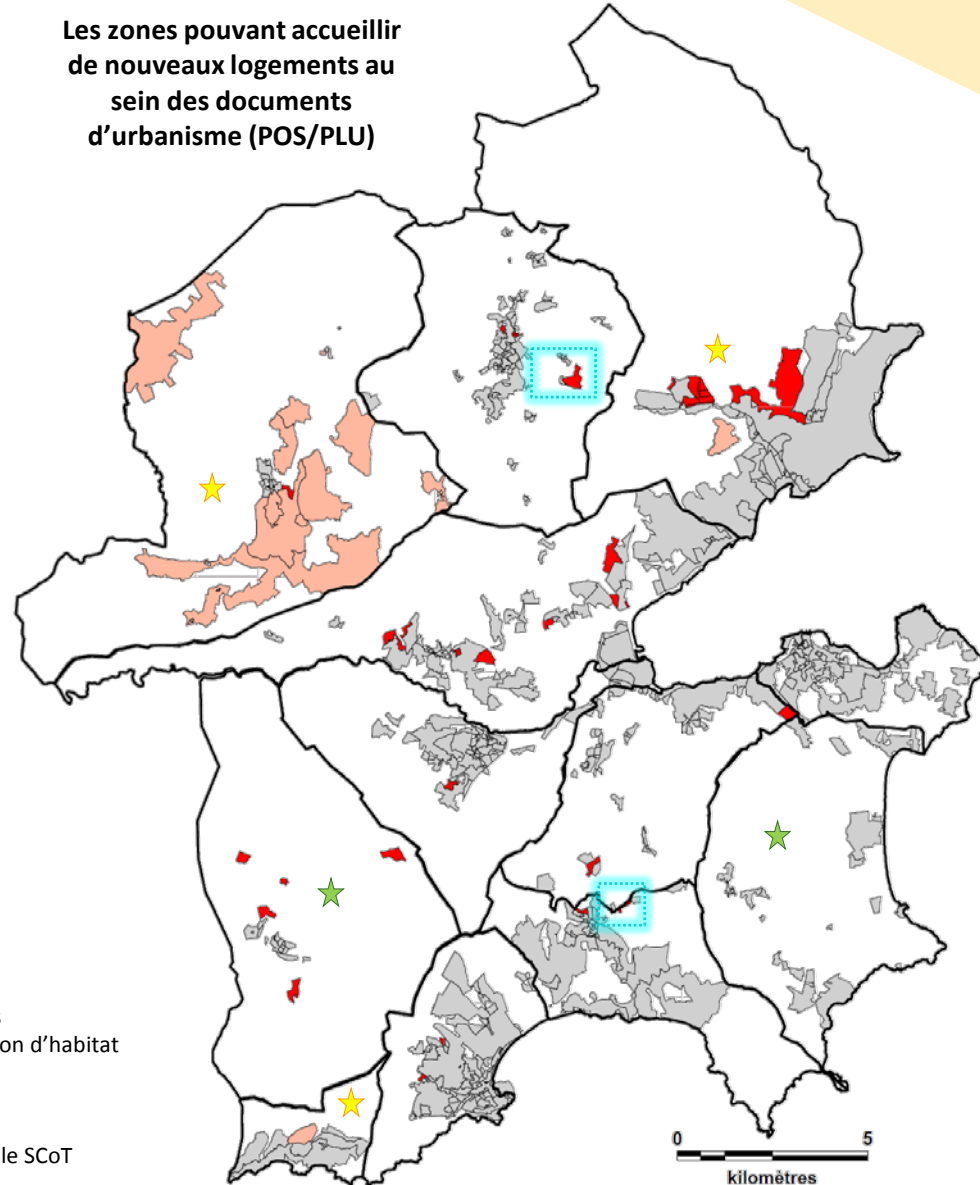
Indicateurs : localisation des zones à urbaniser (AU des PLU) et d'urbanisation future (NA des POS) à vocation d'habitat par rapport aux zones urbaines.

Commentaires :

- *Les zones à urbaniser (AU) et d'urbanisation future (NA) à vocation d'habitat sont situées en continuité de zones urbaines (U). Seules les communes de La Môle (dont son PLU est approuvé avant l'arrêt du SCoT) et du Plan de la Tour possèdent des zones à urbaniser (AU) en discontinuité de l'enveloppe urbaine.*

- Toutes les zones urbaines (PLU/POS)
- Zones à urbaniser (AU dans les PLU) et les zones d'urbanisation future (NA dans les POS) à vocation d'habitat
- Zones d'habitat diffus (NB dans les POS)
- Commune couverte par un POS
- Commune couverte par un PLU approuvé avant le SCoT
- Analyse de secteurs (page suivante)

Les zones pouvant accueillir de nouveaux logements au sein des documents d'urbanisme (POS/PLU)

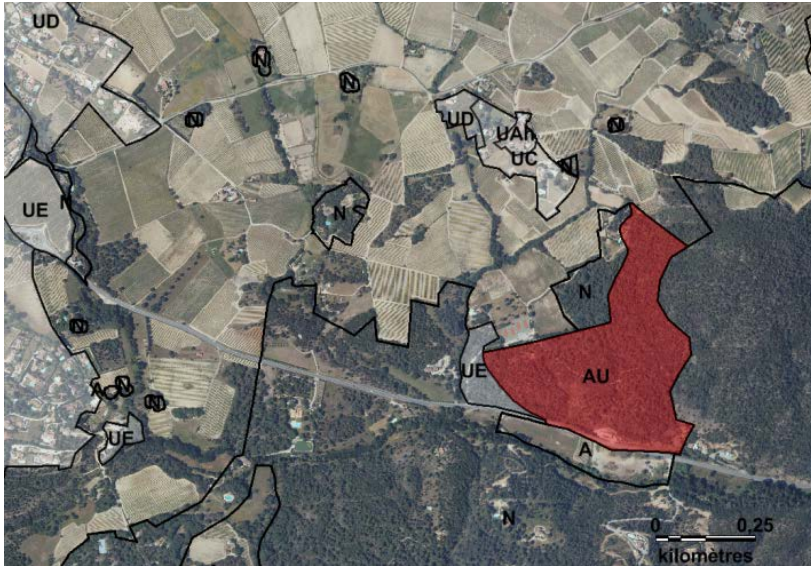


3.1. Maîtriser la production de logements

Zoom sur 2 secteurs qui posent question :

- **PLU du Plan de la Tour approuvé en 2007**

Zone AU : « Il s'agit d'une zone de future urbanisation principalement à vocation d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du PLU. »



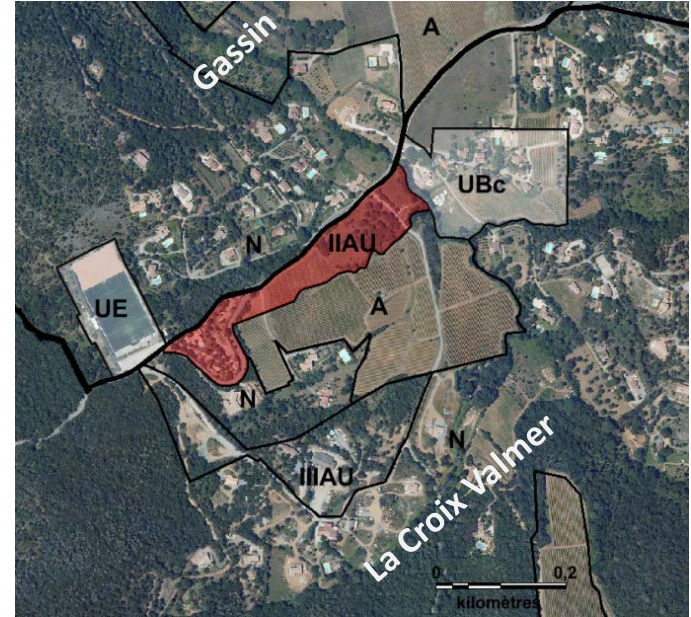
La zone AU est située en continuité d'une zone UE pouvant accueillir des équipements publics (qui n'est pas urbanisée à la date du bilan) et elle est entourée par des zones naturelles et agricoles.

Commentaires :

- **Dans les PLU approuvés après l'arrêt du SCoT :**
 - certaines zones à urbaniser (AU) ne sont pas situées en continuité des centres villageois,
 - toutes les zones à urbaniser sont accolées à des zones U (mais qui ne sont pas forcément bâties à la date du bilan, par exemple la zone UE au Plan de la Tour).

- **PLU de La Croix Valmer approuvé en 2007**

Zone IIAU : « La zone IIAU est destinée à accueillir ultérieurement des habitations et des équipements publics. L'urbanisation future devra être organisée en la forme de hameau(x) nouveau(x) intégrés à l'environnement conformément à l'article L146-4-I du code de l'urbanisme. »



La zone IIAU est située le long de la route du Brost en continuité de la zone UBc (le hameau du Brost). Elle est également entourée par une zone agricole et naturelle (avec de l'habitat diffu sur Gassin).

- **Certaines zones urbaines (U) ne sont pas bâties et sont situées en discontinuité de l'existant. Par exemple, le PLU de Ramatuelle a fait l'objet d'une modification en 2014 pour la création d'un hameau nouveau avec la transformation d'une zone à urbaniser (AUh) en secteur constructible (UAh) et en zone naturelle protégée (N) alors que celle-ci est entouré de zones N et A.**



3.1. Maîtriser la production de logements

L'objectif du SCoT est donc, de ne pas dépasser, dans les dix ans, soit en 2016, 72 200 logements (total des logements permanents et secondaires).

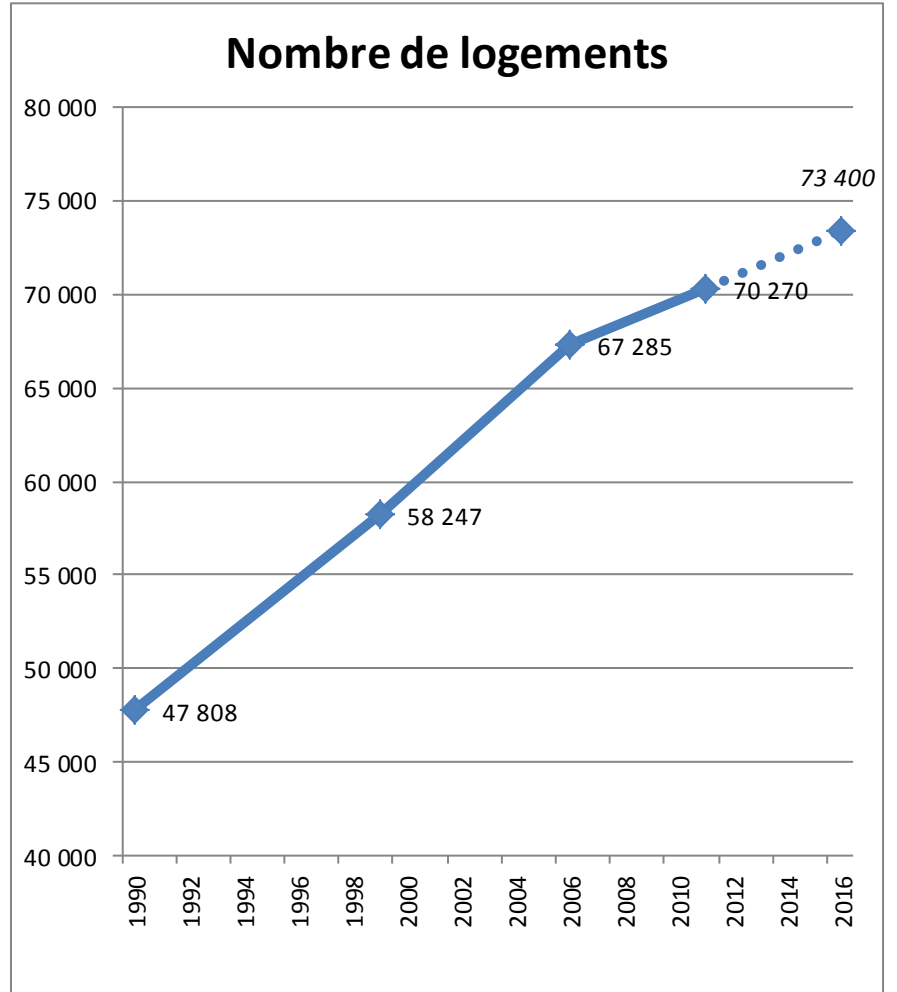
Situation du parc de logement

indicateurs: nombre de logements recensés en 2006 et 2011

- Situation de référence: le parc de logements en 2006, selon le recensement, était de 67.285 unités
- Le recensement de 2011 chiffre à 70.270 unités le nombre de logements
- **Si la tendance 2006-11 se poursuit, en 2016, le parc de logements devrait se monter à 73.400 unités en 2016.** C'est chiffres purement indicatif, ne prennent pas en compte l'état des projets.

Commentaires :

- *Le chiffre envisagé par le SCoT pour 2016 sera dépassé si les tendances se poursuivent*
- *Paradoxe par rapport à un rythme observé plus faible que celui envisagé qui se lie à une sous-estimation du parc de logements en 2006, en l'absence de données du recensement autres que celles de 1999 (la croissance entre 1999 et 2006 a été en fait de 2,1% par an)*



3.1. Maîtriser la production de logements

Commentaire général

- *Ralentissement de la production de logements avec un rythme un peu moindre que celui envisagé en 2006, plus net dans les petites communes que dans les communes centres (sauf Saint-Tropez) qui place le territoire du Golfe en deçà de la moyenne varoise, contrairement à la période précédente*
- *Des surfaces de développement de l'habitat globalement situés en continuité du bâti mais une orientation qui peut poser question dans le cadre de la réalisation de hameaux nouveaux*

Constats additionnels

- *Un nombre de logements qui continue à progresser (+0,9% par an) mais un chiffre de population qui baisse (-0,1% par an)*
- *Un rééquilibrage souhaité qui ne s'opère pas en termes de logements mais en population: les quatre communes centres ont perdu 168 habitants par an, les autres en ont gagné 122*
- *Une baisse de population par la baisse de la population hors ménage (-122 personnes surtout à Cogolin, Sainte Maxime et Grimaud) et de celle des ménages (-107 personnes du fait de la baisse de la taille moyenne des ménages plus rapide que la hausse du nombre de résidences principales)*

Enjeux (tous en lien avec le PLH !!!)

- *Distinction des ambitions démographiques des ambitions en termes de logements*
- *Fixation des objectifs globaux en termes d'évolution démographique (croissance ou pas !!!)*
- *Réexamen de la question du rééquilibrage de l'évolution démographique et réflexion sur l'échelle et les critères de localisation de cette évolution*
- *Réexamen des capacités d'accueil au regard des objectifs de croissance démographique*
- *Identification du potentiel de développement de l'habitat en renouvellement urbain, extension voire en hameaux nouveaux*
- *Phasage du développement et de la mise en œuvre des capacités d'accueil*

3.2. Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires

Le contexte en 2006

Le territoire du Golfe de Saint-Tropez offre en 1999 1,2 logements par habitant contre 0,6 dans le var.

Les résidences principales représentent moins de 40% du stock de logement.

Le taux de vacance des logements est établi à 5,2% en 1999 soit un taux moyen très inférieur à la moyenne départementale.

Le marché immobilier est particulièrement tendu avec une forte proportion des nouveaux logements construits alimentant le stock des résidences secondaires.

Les objectifs du SCoT

- Produire (au moins) un logement principal pour un logement secondaire. Appliquer cette disposition sur les quatre secteurs de proximité : 1 - Sainte-Maxime / Le Plan de la Tour, 2 - La Garde Freinet / Grimaud / Cogolin / La Môle, 3 - Le Rayol Canadel / Cavalaire / La Croix Valmer, 4 - Gassin / Ramatuelle / Saint-Tropez
- Passer en 10 ans de 63 à 62 % le taux de résidences secondaires
- Construire 6800 logements, entre 2006 et 2016, dont la construction de 3400 résidences principales et 3400 résidences secondaires (hors renouvellement du parc et décohabitation estimée à 10%)
- Permettre de loger 8000 habitants permanents supplémentaires
- Augmenter le parc de logements permanents : Inciter les propriétaires de logements vacants par une campagne de communication et de sensibilisation. Plus de 3 000 logements vacants sont recensés sur le territoire SCoT lors de son élaboration, soit plus de 5% du parc et près de 14% de l'ensemble des résidences principales. Ils sont notamment en nombre important à Sainte-Maxime (601), Cogolin (518) et Gassin (504).
- Changer la vocation des logements existants non permanents (résidences secondaires). Les tendances à l'œuvre sur le territoire conduisent à penser qu'environ un tiers des résidences secondaires changeront de destination pour devenir principales soit 1150 logements secondaires qui deviendront des résidences principales.
- Favoriser les constructions nouvelles vers le logement permanent au travers de la réalisation d'opérations de logement locatif à l'initiative des communes ou dans un cadre intercommunal / de l'installation de commerces de détail en rez-de-chaussée / de l'obligation de réaliser des logements à caractère social au sein des nouvelles opérations d'aménagement et de construction d'initiative privée

3.2. Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires

Produire un logement principal pour un logement secondaire

Poids des résidences secondaires

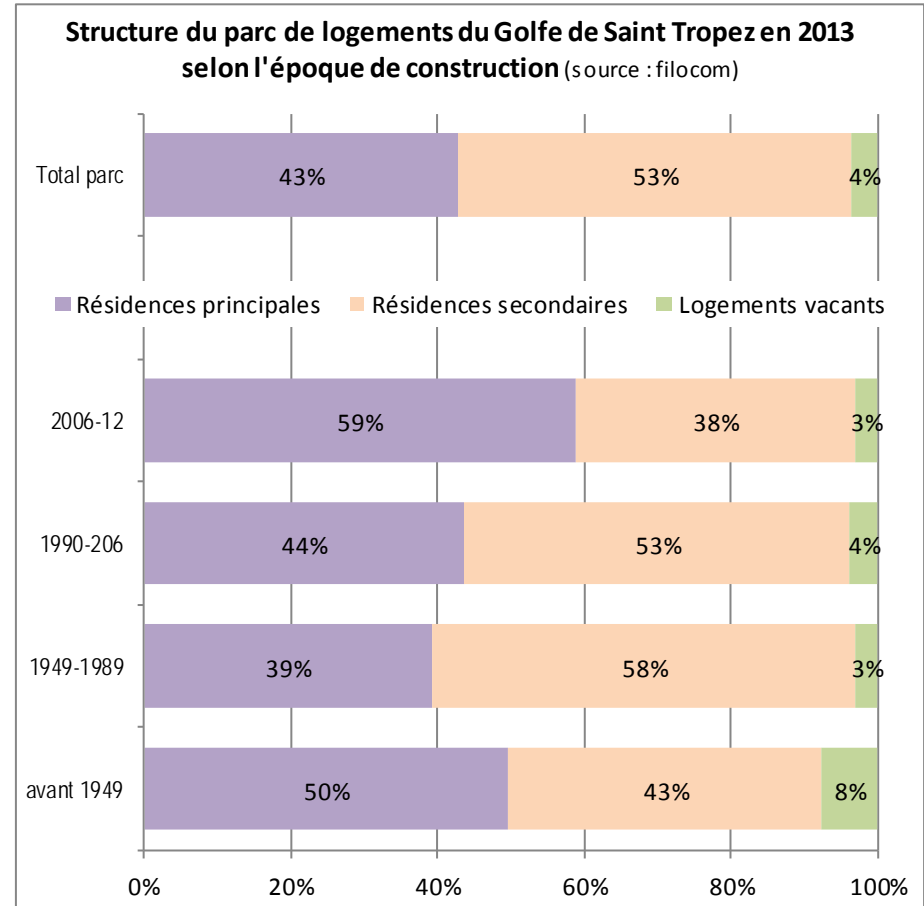
indicateur: poids des résidences secondaires dans le parc total (recensement)
part des résidences secondaires dans la production de logements (FILOCOM)

- Situation de référence:
 - 60% de résidences secondaires en 2006 (recensement) ou 54% en 2013 (FILOCOM) dans le parc de logements
 - 98 résidences principales pour 100 résidences secondaires nouvelles entre 2000 et 2006 (source FILOCOM)
- Situation au bilan :
 - 60% de résidences secondaires en 2011 (recensement) ou 53% en 2013 (FILOCOM) dans le parc de logements en 2011
 - 154 résidences principales pour 100 résidences secondaires nouvelles entre 2007 et 2013 (estimation à partir de la source FILOCOM)

Commentaires :

Objectif global dépassé avec un nombre de résidences principales supérieur à celui des résidences secondaires dans la production entre 2007 et 2013

- *Une stabilisation voire une légère baisse du poids des résidences secondaires dans le parc total*
- *Mais dans le stock existant, notamment le plus ancien, une légère croissance des résidences secondaires au détriment des résidences principales*



3.2. Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires

Dans chaque secteur de proximité, croissance de 1% du parc de logements, au moins une résidence principale pour une résidence secondaire nouvelle

Poids des résidences secondaires dans la production neuve

Indicateur: rapport entre résidences principales et secondaires dans la production de logements (source FILOCOM 2007 et 2013), poids des résidences secondaires dans le parc total de logements en 2006 et 2011 (source recensement)

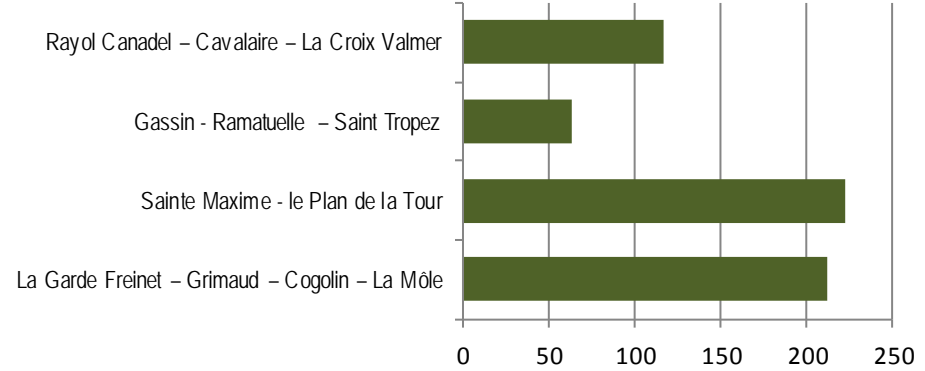
- **Evolution 2007-13 (nombre de RP pour 100 RS):**
 - Secteur de Sainte Maxime – le Plan de la Tour : 211
 - Secteur de La Garde Freinet – Grimaud – Cogolin – La Môle : 264
 - Secteur de Rayol Canadel – Cavalaire – La Croix Valmer : 115
 - Secteur de Gassin – Ramatuelle - Saint-Tropez : 64

Commentaires :

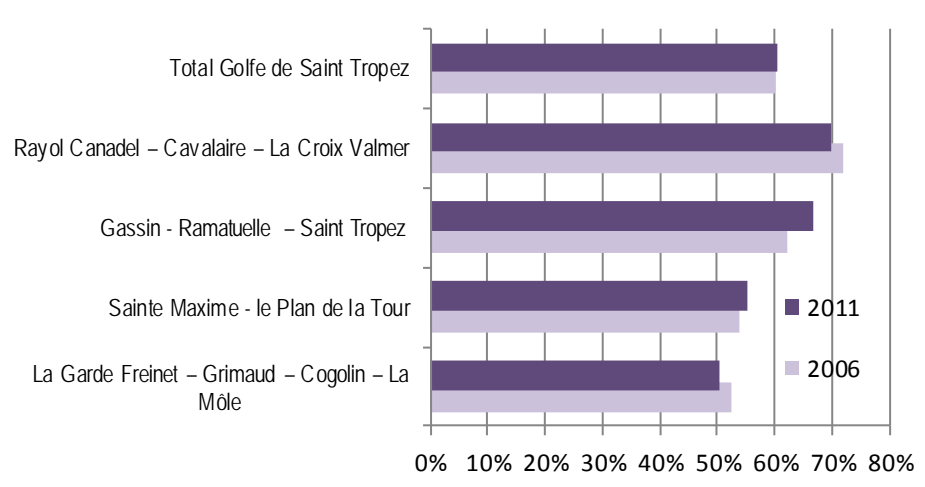
Objectif par secteur atteint pour trois d'entre eux :

- *Une part des résidences principales produites nettement supérieure à celle des résidences secondaires dans les secteurs de Sainte Maxime et Cogolin (2 résidences principales pour une résidence secondaire nouvelle)*
- *Un équilibre légèrement en faveur des résidences principales dans le secteur de Cavalaire*
- *Une diminution du poids des résidences secondaires dans le total du parc de logements dans les secteurs de Cogolin et de Cavalaire*
- *Une croissance de résidences secondaires marquée dans le secteur de Saint-Tropez et un apport de résidences secondaires dans la production neuve plus modeste sur celui de Sainte Maxime (basculement de résidences principales anciennes dans le parc de résidences secondaires)*

Estimation du nombre de résidences principales pour 100 résidences secondaires dans le parc de logements produit entre 2007 et 2013



Poids des résidences secondaires en 2006 et 2011



3.2. Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires

Dans chaque secteur de proximité, croissance de 1% du parc de logements, au moins une résidence principale pour une résidence secondaire nouvelle

Rythme de construction

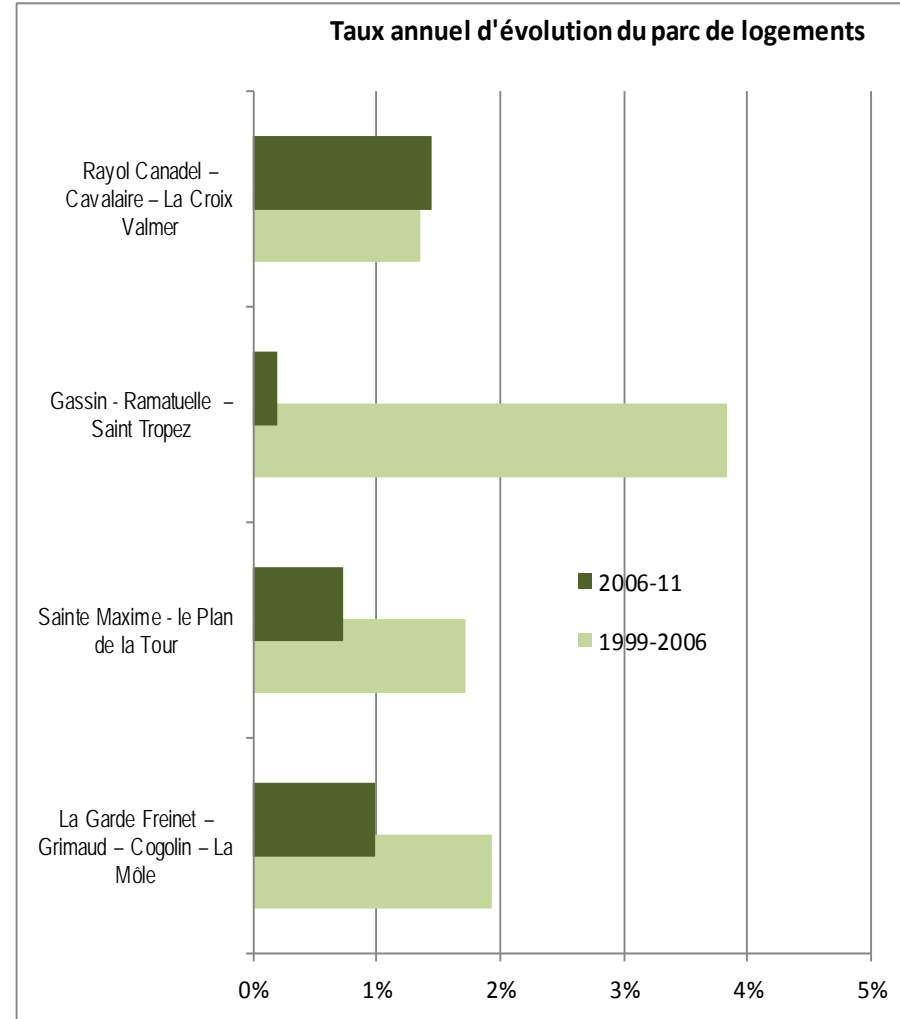
indicateur: taux de croissance annuel du parc de logements (source recensement)

- Situation de référence 1999-2006:
 - Sainte Maxime - le Plan de la Tour : +1,7%
 - La Garde Freinet – Grimaud – Cogolin – La Môle : +1,9%
 - Rayol Canadel – Cavalaire – La Croix Valmer : +1,3%
 - Gassin Ramatuelle – Saint-Tropez : +3,8%
- Situation 2006-2011 : +0,9% par an (Var: +1,1% par an)
 - Sainte Maxime le Plan de la Tour : +0,7%
 - La Garde Freinet – Grimaud – Cogolin – La Môle : +1,0%
 - Rayol Canadel – Cavalaire – La Croix Valmer : +1,4%
 - Gassin Ramatuelle – Saint-Tropez : +0,2%

Commentaires :

Des taux de croissance autour de 1% pour trois des quatre secteurs

- *Un ralentissement presque général de la croissance du parc (sauf pour Rayol-Canadel / Cavalaire / Croix-Valmer)*
- *Une baisse très forte sur la presqu'île, avec un taux proche de 0%*



3.2. Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires

Augmentation du parc permanent par la remise sur le marché de logements vacants

Les logements vacants

Indicateur: nombre de logements vacants (source : INSEE)

| Communes du SCoT | 2006 | | 2011 | |
|---------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| | Nombre de logements vacants | Proportion de logements vacants | Nombre de logements vacants | Proportion de logements vacants |
| Sainte-Maxime | 553 | 3,6 % | 336 | 2,1 % |
| Le Plan-de-la-Tour | 105 | 5,3 % | 82 | 4,0 % |
| Cogolin | 340 | 4,6 % | 481 | 6,0 % |
| Grimaud | 95 | 1,3 % | 189 | 2,4 % |
| La Garde-Freinet | 81 | 4,2 % | 172 | 10,0 % |
| La Môle | 12 | 2,4 % | 38 | 5,4 % |
| Saint-Tropez | 332 | 5,0 % | 165 | 2,5 % |
| Ramatuelle | 46 | 1,1 % | 82 | 1,9 % |
| Gassin | 52 | 1,4 % | 47 | 1,2 % |
| Cavalaire-sur-Mer | 153 | 1,4 % | 269 | 2,3 % |
| La Croix-Valmer | 86 | 1,5 % | 47 | 0,8 % |
| Rayol-Canadel | 8 | 0,6 % | 85 | 5,9 % |
| A l'échelle du SCoT | 1862 | 2,8 % | 1993 | 2,8 % |

Commentaires :

- *Après une diminution importante du nombre de logements vacants entre 1999 et 2006 (passant de 3 127 à 1 862 logements vacants), on observe une légère hausse des effectifs mais la proportion de logements vacants se stabilise à l'échelle du SCoT avec un taux de 2,8% en 2006 et 2011, contre 5,4% en 1999.*
- *En 2011, le territoire du SCoT compte 1 993 logements vacants.*
- *La pression immobilière et la rentabilité des opérations de rénovation expliquent en partie la faible proportion de logements vacants (inférieure au taux départemental).*
- *Malgré tout, des hausses sont localisées et assez fortes sur 4 communes (Cogolin, La Môle, La Garde Freinet, le Rayol-Canadel) et dont leurs taux sont supérieurs à la moyenne du Golfe.*

Un accompagnement par les communes

Indicateur : enquête auprès des communes.

- Certaines communes affichent la volonté de sensibiliser et d'accompagner les propriétaires de logements vacants. En effet, des démarches de communication ont été réalisées sur les communes de Ramatuelle et du Plan de la Tour. Par ailleurs, la commune de Cogolin a accueilli une équipe de conseil et d'aide au montage de dossier ANAH entre 2006 et 2008.
- L'analyse des logements vacants réalisés dans le cadre de la révision du PLU de Ramatuelle ou l'étude en cours à la Garde Freinet avec les services fiscaux sur le classement des logements vacants pourront déboucher sur de nouvelles actions pour lutter contre la vacance des logements.

3.2. Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires

Commentaire général

- Une progression des résidences principales dans la production récente supérieure à celle des résidences secondaires
- Une progression à un rythme supérieur à celui envisagé par le SCoT en 2006
- Un rythme qui entame difficilement la suprématie de la résidence secondaire en particulier sur la presqu'île (Saint Tropez, Ramatuelle, Gassin), où les résidences secondaires prennent toujours la plus grosse part de la production récente de logements
- Un phénomène de la vacance globalement stable, qui se renforce sur 4 communes mais de manière a priori peu significative

Constats additionnels

- Des passages de résidences principales vers l'occupation secondaire dans le parc plus ancien qui limitent l'apport de la production récente dans le rapport entre résidences principales et secondaires.

Investigations en suspens

- Identifier les caractéristiques et le cycle de vie des résidences secondaires (typologie, localisation, type de produits...) et celles des vacants -> diagnostic du PLH

Enjeux

- Définition de l'objectif futur de rapport entre résidences secondaires et principales et sa déclinaison par territoire
- Maîtrise de la progression locale des résidences secondaires dans le parc ancien
- Précision des ambitions sur la presqu'île

3.3. Construire des logements locatifs

Le contexte en 2006

En 1998, les logements sociaux représentaient 6,3% du parc de résidences principales. 70% des demandes en logements sociaux sont non satisfaites.

Le logement des actifs sur le territoire est une problématique importante dans un contexte de rareté et de cherté du foncier. Les trajectoires résidentielles sont bloquées. Le marché de la location saisonnière dans un contexte touristique majeur concurrence durement la location à l'année.

Le besoin en logements sociaux est évalué à 360 unités.

Le logement des actifs saisonniers est également une problématique majeure sur le territoire du Golfe de Saint -Tropez.

Les objectifs du SCoT

- Réaliser des logements locatifs au travers d'initiatives communales (avec l'acquisition, la construction ou la gestion) afin de maintenir une offre de location adaptée à la population active du territoire
- Atteindre une production de 1200 logements locatifs (d'initiative communale du secteur libre) sur la période 2006-2016
- Traiter les besoins en logement locatif saisonnier en concertation avec les entreprises du territoire
- Atteindre 1200 logements locatifs sociaux ou aidés
- Passer d'un taux de logements sociaux de 6 à 9% sur la période 2006-2016. Appliquer ce taux de 9% sur chacun des secteurs de proximité : 1 - Sainte-Maxime / Le Plan de la Tour, 2 - La Garde Freinet / Grimaud / Cogolin / La Mole, 3 - Le Rayol Canadel / Cavalaire / La Croix Valmer, 4 - Gassin / Ramatuelle / Saint-Tropez
- Possibilité de conduire les projets de construction de logements locatifs sociaux avec des bailleurs sociaux
- Atteindre un taux de logements locatifs d'initiative communale du secteur libre et de logements sociaux au sens strict supérieur à 13% du parc total de résidences permanentes sur chacun des secteurs de proximité
- Mettre une vingtaine de logements à disposition d'organismes agréés (par le biais de l'intercommunalité) afin de pourvoir au logement des personnes en grandes difficultés

3.3. Construire des logements locatifs

Le logement locatif pour actifs et d'initiative communale

Structure de la production neuve

indicateur: statut d'occupation des logements construits en 2007 et 2013

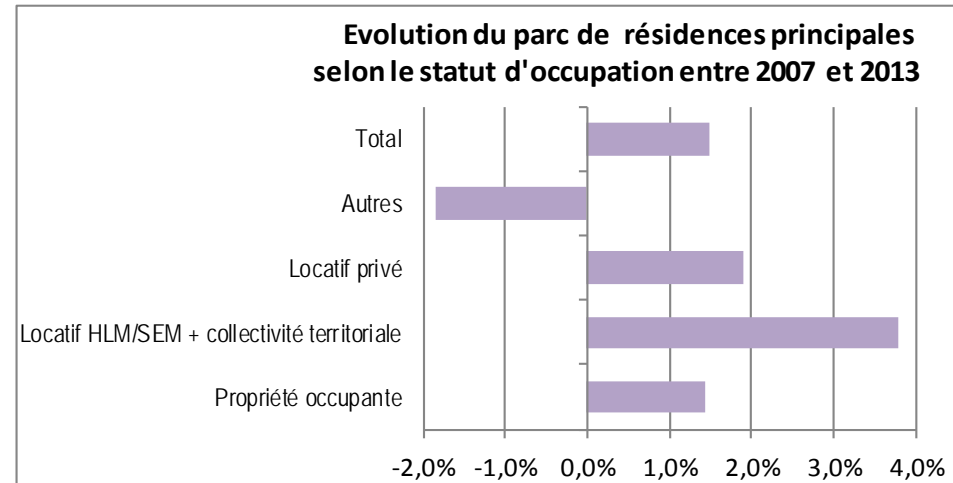
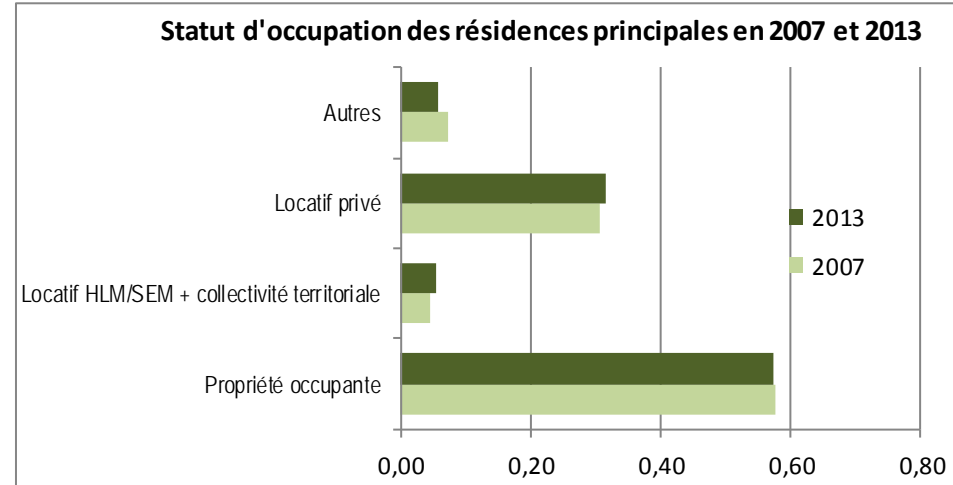
- Situation de référence en 2007: part du locatif privé et public 35,3%
- **Situation 2013 : part du locatif privé et public 36,7%**

Commentaires :

Objectif global en partie atteint avec une progression du locatif

- *Le poids du parc locatif, tant côté privé que social, augmente entre 2007 et 2013*
- *Les effectifs des parcs locatifs progressent plus vite que l'ensemble du parc et encore plus vite que le parc en propriété occupante durant cette période de six ans*

NB: les statistiques ne permettent pas d'identifier le parc locatif privé d'initiative communale



3.3. Construire des logements locatifs

Le logement locatif pour actifs et d'initiative communale

Illustrations

Cavalaire

68 logements locatifs sociaux (dans une opération de 222 logements) sur le site des Canissons avec convention EPF PACA

Grimaud

Le Vallon des Fées (sur le site de bâtiments municipaux): 40 LLS (Var Habitat) et 20 logements en accession

Villa Anaïs : 26 LLS (Erilia) avec garantie d'emprunt de la commune

Parc locatif de la commune à prix préférentiels

Commune/Segrio: bail à construction

Gassin

Local communal réhabilité en logement locatif social

Bail emphytéotique avec Var Habitat pur la création future de 30 logements sociaux

Le Plan de la Tour

Réhabilitation de 4 bâtiments communaux pour 4 logements sociaux et un logement d'urgence

Opération à bail emphytéotique pour 18 LLS et 6 villas en accession

Sainte Maxime

Foncier communal vendu à la SEMA pour le programme « clos du Papillon » destiné aux Maximois

Saint-Tropez

Concession d'aménagement à la SFHE avec bail emphytéotique sur le site des Lices/ Couvent / ancien hôpital avec deux tiers de logements locatifs

Cogolin

Plusieurs projets sont envisagés dans le cadre de cession de terrain communaux pour des opérations immobilières habitat mixte (logements sociaux et accession) sur les secteurs Notre Dame des Anges, Lieudit Le Quartier et dans le cadre de la ZAC sur la Frange Littorale

Convention avec l'EPF PACA

Pas de convention au niveau de l'intercommunalité

Cinq conventions opérationnelles entre EPF et Commune

- Ramatuelle: Les Combes Jauffret
- Cavalaire: Les Canissons
- Gassin
- La Garde Freinet
- La Croix Valmer : Cœur Village

3.3. Construire des logements locatifs

Le logement locatif social

Structure de la production neuve

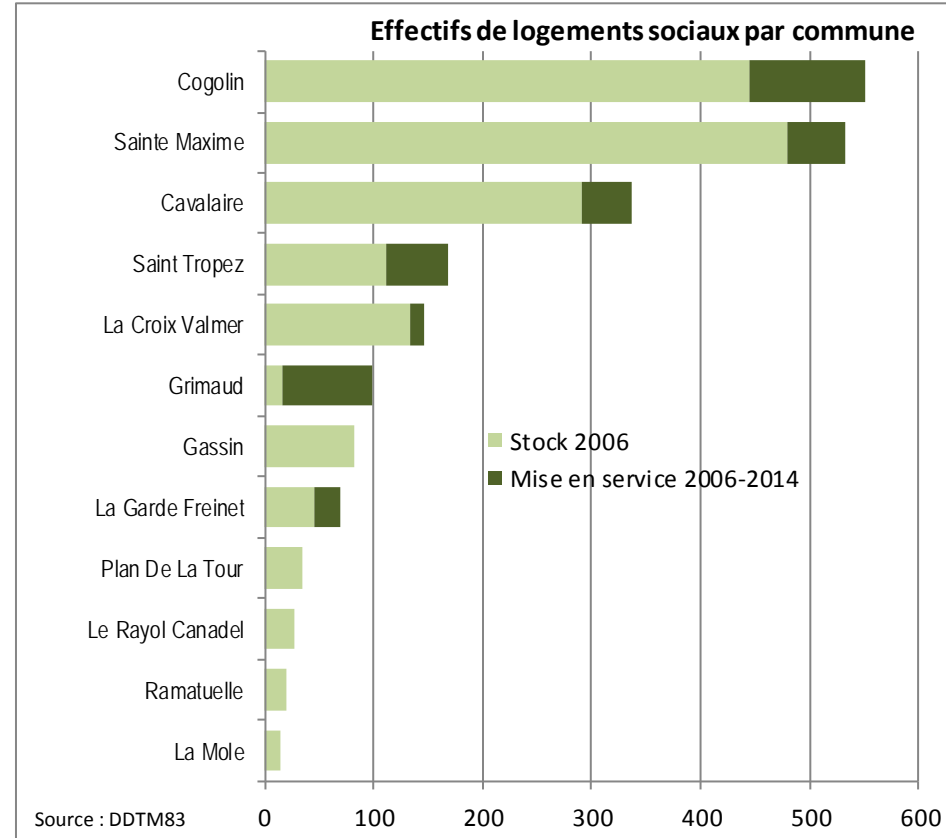
indicateur: évolution du nombre de logements sociaux mis en service (source DDTM)

- Situation de référence 2006: 1.702 logements sociaux
- Situation 2014 : 2.080 logements sociaux
- **Taux de croissance du parc: 48 logements sociaux par an mis en service +3,5% par an entre 2006 et 2014**

Commentaires :

Objectif de 120 unités par an envisagé sur dix ans nettement au dessus du réalisé. Néanmoins une progression du parc de logements locatifs sociaux plus rapide que celles de l'ensemble du parc après une période 2000-2005 à l'étiage avec seulement 54 logements mis en service en cinq ans !

- **Concentration du stock d'offre dans Sainte Maxime (28%), Cogolin (26%) et Cavalaire (17%)**
- **Répartition un peu différente des mises en service récentes: 28% à Cogolin, 21% à Grimaud, 15% à Saint-Tropez, 14% à Sainte Maxime, 12% à Cavalaire,**
- **Un parc de logements sociaux qui reste néanmoins très peu représenté (6,9% du parc de résidences principales, pour une moyenne varoise de 10,3% source DDTM 2014 et un objectif de 9% envisagé pour le SCoT en 2016)**



3.3. Construire des logements locatifs

Le logement locatif social

| Communes | Servitude de mixité social | Emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux |
|-----------------------|---|--|
| Cavalaire-sur-Mer | Zones UA, UB, UC, UD : 20% au dessus de 750 m ² SHON | - Création d'équipements publics, de logements sociaux et d'un parc de stationnements (1860m ²) - Création de logements sociaux et d'équipements publics (2500 m ²) - Réalisation d'un programme d'équipements publics (groupe scolaire, parking, équipement à vocation sanitaire et sociale) et de logements sociaux (3820 m ²) |
| Cogolin | Non | - Création de bâtiments et d'équipements publics à caractère social, sportif et culturel (6400 m ²) dans le lieu-dit Le Subeiran - Extension de bâtiment d'un équipement public à caractère social (1910 m ²) situé sur la route des Mines |
| Gassin | Non | / |
| Grimaud | Ensemble des zones U : 20% SHON Zones 1AUA et 2AUA : 20% SHON au dessus de 10 logements | - Réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat (4177 m ²) Zone Uab: 100% de LLS |
| La Croix Valmer | Non | - Réserve foncière pour création de logements sociaux (3700 m ²) |
| La Garde-Freinet | Absence d'information | Absence d'information |
| La Môle | Non | / |
| Le Plan-de-la-Tour | Zones UB et UC : 20% de logements locatifs sociaux avec une surface de plancher au dessus de 65 m ² par logement | - 5 Réhabilitations et créations de logements communaux (53 m ² ; 64 m ² ; 187 m ² ; 86 m ² ; 41 m ²) |
| Ramatuelle | Zone UA 40% SHON | Absence d'information |
| Rayol-Canadel-sur-Mer | Absence d'information | Absence d'information |
| Sainte-Maxime | Udq 50% SHON | Absence d'information |
| Saint-Tropez | Non | - Logements sociaux (Art. L.123-2 du Code de l'Urbanisme) (1290 m ²) |

3.3. Construire des logements locatifs

Le logement d'urgence

Commentaires :

- **Fin 2014, le territoire du SCoT compte 9 places dans des hébergements et 255 places dans des logements adaptés**
- **L'offre en hébergement et en logement adapté représente un taux de 4,8 places pour 1 000 habitants**
- **Les places sont essentiellement concentrées à Cogolin et à Sainte-Maxime**
- **Grimaud et Ramatuelle déclarent disposer d'un logement d'urgence sur le territoire communal**

Offre d'hébergement et de logement adapté dans le Golfe de Saint Tropez

Répartition des places d'hébergement et de logement adapté fin 2014, selon le type de structure

| Type de structure | Nombre de places | Répartition des places de l'EPCI |
|--|------------------|----------------------------------|
| Unité d'hébergement d'urgence | 0 | 0% |
| Hébergement de stabilisation | 0 | 0% |
| Centre d'accueil de demandeurs d'asile | 0 | 0% |
| Centre d'hébergement et de réinsertion sociale | 9 | 3% |
| Appartement "aide au logement temporaire" | 0 | 0% |
| Maison relais | 0 | 0% |
| Foyer de travailleurs migrants | 28 | 11% |
| Foyer de jeunes travailleurs | 0 | 0% |
| Résidence sociale | 227 | 86% |
| Total | 264 | 100% |

sources : SIAO83 2014, DDCS83 2014.

Liste des structures d'hébergement et de logement adapté fin 2014

| Structure | Nom de la structure | Commune |
|---------------------|-----------------------------------|-------------------|
| FTM | API Provence | Cogolin |
| FTM | API Provence | Cogolin |
| FTM | API Provence | Cogolin |
| Résidences sociales | Résidence l'Olivier | Cavalaire-sur-Mer |
| Résidences sociales | Résidence Les Platanes | Sainte-Maxime |
| Résidences sociales | Résidence Les Estivales | Sainte-Maxime |
| CHRS | Les Adrets du Var section Oustaou | Cogolin |

3.3. Construire des logements locatifs

Commentaire général

Une progression nette du locatif, privé comme social tant en poids dans le parc qu'en effectifs

- *avec une implication croissante des communes dans les opérations de logements*
- *mais une part de la propriété occupante toujours majoritaire, tant dans le stock que dans le flux récent*
- *une progression du locatif social très récente après une forte « panne » au début des années 2000*

Constats additionnels

- *Un poids du locatif dans la production récente inférieure à celle constatée sur TPM mais supérieure à la moyenne varoise et à tous les autres EPCI littoraux varois*

Investigations complémentaires

- *Approfondissement du diagnostic sur les prix et le type de logement locatif produit dans le cadre du PLH*

Enjeux

- *La poursuite d'une ambition forte sur la croissance du parc locatif, notamment social,*
- *Définition des objectifs concernant le locatif, localisation, typologie, place du social en lien avec les besoins actuels et futurs du territoire (pour répondre à la volonté de développement économique, au maintien d'une population stable, et fluidifier le parcours résidentiel sur le territoire du Golfe)*
- *Définition d'une stratégie foncière de plus long terme, communale ou intercommunale*
- *Identification des critères de localisation préférentielle pour l'accueil des logements*

3.4. Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace

Le contexte en 2006

Peu d'informations portées à la connaissance dans le document du SCoT.

Les objectifs du SCoT

- Les PLU de chaque commune doivent : Transformer les anciennes zones NB en zones naturelles ou agricoles sauf dans les secteurs équipés et autour des hameaux / Favoriser les formes d'habitat dits «groupés» ou inspirés des hameaux traditionnels, en particulier pour l'habitat en forêt, pour lesquelles seront recherchées des solutions innovantes notamment en termes de production d'énergie et de protection contre les incendies / Favoriser les logements collectifs dans l'établissement des règles d'urbanisme / Définir des politiques opérationnelles de renouvellement urbain et villageois / Proposer des aménagements de quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer / Proposer des projets de renouvellement urbain dans des secteurs à l'abandon
- Identifier dans les PLU les espaces urbains ou villageois à restructurer ayant besoin d'amélioration fonctionnelle tels que les espaces suivant : le centre de Cavalaire près du stade / le centre-ville de Cogolin et le quartier Cogolin-plage / le centre de village de La Môle et le centre-ville de Sainte-Maxime / l'entrée du village de Saint-Tropez : aménagement de l'esplanade et 3ème bassin (requalification urbaine et développement économique) / le quartier du Couvent et les terrains de l'hôpital à Saint-Tropez (habitat)
- Accompagner les opérations de restructuration de quartiers par des actions fortes sur les espaces publics
- Rendre possible la mise en œuvre des politiques de renouvellement urbain et villageois avec l'appui de l'intercommunalité

3.4. Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace

Une croissance urbaine moins consommatrice d'espace

Structure de la production neuve

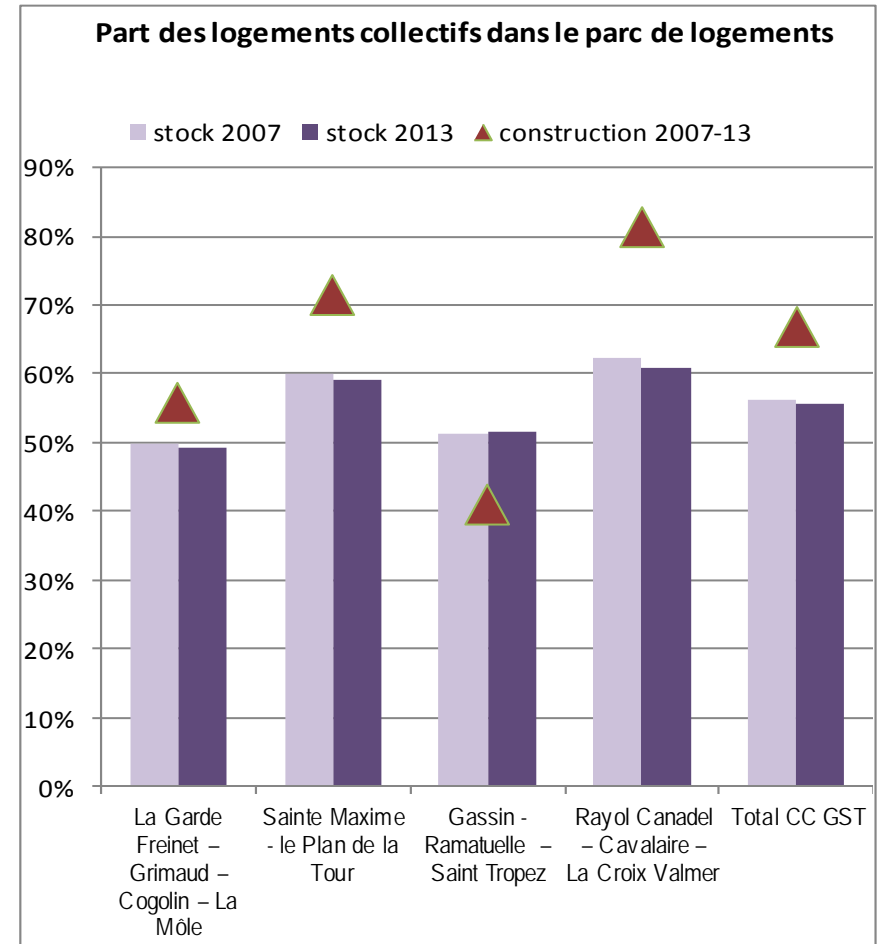
indicateur: part des logements collectifs dans le parc de logements, stock et logements récemment construits (source FILOCOM)

- Situation de référence 2007 : 55,6% de logements collectifs dans le stock de logements
- Situation 2013 :
 - 56,4% de logements collectifs,
 - 67% de la production récente de logements (2007-13) composée de logements collectifs

Commentaires :

Un basculement progressif vers la production de logements sous forme d'habitat collectif, moins consommatrice d'espace

- *Les deux tiers des logements du parc produits entre 2007 et 2013 sont des appartements*
- *Ce chiffre est largement dépassé dans les secteurs de proximité de Cavalaire (81%) et Saint Maxime (71%)*
- *Il n'est que de 55% dans celui de Cogolin et de 41% dans celui de Saint-Tropez*



3.4. Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace

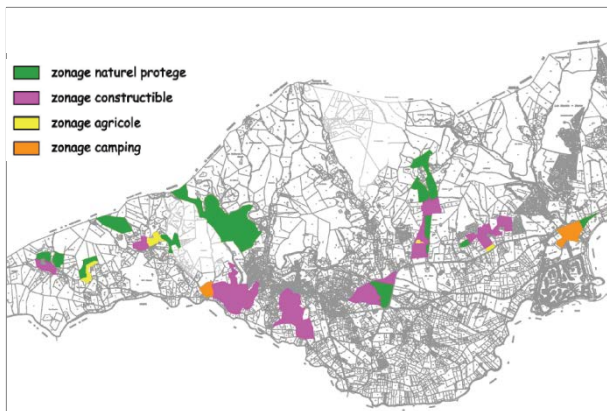
Transformer les anciennes zones NB en zones naturelles ou agricoles sauf dans les secteurs équipés et autour des hameaux

Les secteurs identifiés dans le SCoT

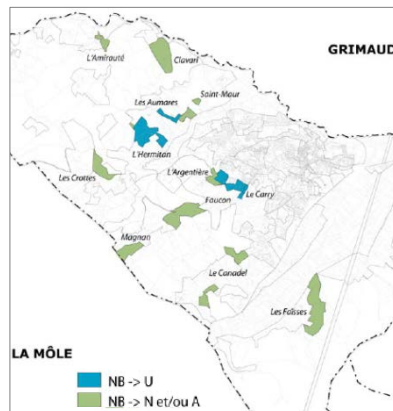
Indicateur : analyse des PLU approuvés après le SCoT.

Reclassement des zones NB dans les PLU

PLU de Grimaud approuvé en 2012



PLU de Cogolin approuvé en 2008



Commentaires :

- Dans les communes ayant approuvé un PLU après le SCoT, la majorité des zones NB sont reclassées en zones naturelles ou agricoles sauf pour les secteurs équipés et déjà fortement bâtis.
- Les zones NB reclassées en zones urbaines ou à urbaniser sont généralement situées en continuité de zone urbaine.
- Les communes de Cavalaire-sur-Mer et de Saint-Tropez ont reclassé l'ensemble de leurs zones NB en zones naturelles dans leur PLU.

| Commune | Les zones NB dans le POS | Reclassement des zones NB dans les PLU approuvés après le SCoT |
|--------------------|--------------------------|---|
| Cavalaire-sur-Mer | 3 zones NB = 10,4 ha | Reclassement des zones NB en zones NL et Na (pour les parcelles déjà bâties). |
| Cogolin | 14 zones NB = 91,3 ha | Reclassement de 5 zones NB en zone U (environ 25% de la superficie totale des zones NB) et 9 zones NB en zone naturelle ou agricole (environ 75% de la superficie totale), en fonction du taux d'urbanisation, de l'assainissement et de la distance au noyau urbain. |
| Gassin | Zones NB = 187,4 ha | Les anciennes zones NB sont essentiellement classées en zones naturelles. Les secteurs des Marres, Bertaud, Pré Fontereau, Caruby, Barbarie et une partie de Saint Laurent ont été reclassés en zone urbaine dont les zones UGa et UGb représentent 31,9 ha. |
| Grimaud | Zones NB = 291 ha | Reclassement de 126 ha de zones NB en zones U ou AU dans le PLU (soit 43% de la superficie totale des zones NB). Les autres zones NB ont été classées en zone naturelle ou agricole. |
| La Croix Valmer | Zones NB = 25,7 ha | Suppression de la zone d'habitat diffus NB du Brost et remplacement par une zone naturelle ordinaire N. |
| Le Plan de la Tour | Zones NB = 532,3 ha | Reclassement en zone U, AU, A ou N, selon les caractéristiques de chacune des zones concernées. |
| Saint-Tropez | Zones NB = 54,1 ha | Le PLU reclasse l'ensemble des zones NB en zones naturelles. |



3.4. Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace

Des opérations de renouvellement urbain ou villageois

Les secteurs identifiés dans le SCoT

Cavalaire : centre-ville près du Stade

PADD du PLU : engager un projet Cœur de ville / définir les conditions de mutation du parking du stade

Cogolin : centre-ville et quartier de Cogolin plage

Projets de renouvellement urbain :

- ZAC littorale
- Délocalisation des stades pour l'implantation de logements et de services
- Réinvestissement de l'îlot entre la Place Bellevue, boulevard Michelet (école Chabaud, Caserne Pomiers et parking Cantarelle)
- Marché couvert / stationnement (place Mendès France)

La Môle : centre-village

Rien d'identifié

Saint Maxime : centre-ville

Projet de PADD : Protéger le centre-ville et mettre en œuvre le renouvellement urbain en centre ville (de la place Louis Blanc au Parking Botrel et de l'avenue Jean Jaurès au rond-point de Neuenbürg)

Saint-Tropez : entrée du village

PADD : améliorer l'entrée de ville

Saint-Tropez : le quartier du couvent et les terrains de l'ancien hôpital à Saint-Tropez

Opération en cours

3.4. Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace

Commentaire général

- *Une production qui s'oriente plus vers l'habitat collectif, sauf sur la presqu'île*
- *Peu d'opérations organisées de renouvellement urbain ou d'amélioration de l'habitat même si des ambitions sont exprimées dans les documents d'urbanisme*

Investigations complémentaires

- *Mesurer l'évolution de l'occupation du sol et croiser avec les règlements d'urbanisme – > étude occupation du sol en cours avec l'université de Nice dans le cadre du diagnostic de SCoT*
- *Mieux connaître les caractéristiques et évolutions du parc de logements anciens -> diagnostic du PLH*

Enjeux

- *Articulation du renouvellement urbain et des extensions maîtrisées pour répondre aux besoins en logements et aux objectifs réglementaires de limitation de consommation d'espace notamment*
- *Concrétisation des ambitions d'amélioration des centres anciens par des dispositifs adéquats*



PARTIE IV

Développer les transports

4.1. Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes

Le contexte en 2006

Le territoire est dans une situation relative d'isolement et d'enclavement par rapport aux grandes infrastructures régionales et nationales. Les modes de déplacements sont quasi exclusivement routiers sur des tronçons qui connaissent une saturation estivale et un allongement progressif des périodes de saturation.

Les routes sont les grandes portes d'entrées et les grands axes de découverte du territoire du Golfe.

La quasi-totalité du trafic est interne au Golfe et / ou à destination du territoire. Le trafic de transit ne représente que 3% des déplacements.

L'amélioration des infrastructures routières est un dossier de longue date lancé par l'Etat à la demande des élus. Ce dossier est aujourd'hui repris par le Conseil Départemental du Var qui a la compétence sur la majeure partie du réseau routier du Golfe de Saint-Tropez.

Les objectifs du SCoT

- Faciliter les déplacements à l'intérieur du bassin de vie en constituant une armature de voies nouvelles
- Améliorer la circulation des véhicules et garantir la sécurité des personnes et usagers ou habitants des villages au travers des projets de contournement de La Garde Freinet, Cogolin, La Mole, etc.
- Améliorer la circulation dans le village du Plan de la Tour par la réalisation d'une nouvelle rue à l'ouest du village
- Réaliser, selon les opportunités, lors des aménagements, fonctionnels ou de sécurité des voiries, des aménagements des abords de routes, ainsi que des points d'informations, des aires de repos, des belvédères, des aires de parkings le long des plages, etc...
- Etablir un nouveau partage en faveur des transports collectifs le long du boulevard du littoral, entre Sainte-Maxime et Saint-Tropez qui doit bénéficier d'un traitement particulier en application du principe d'aménagement des abords de routes
- Porter une attention particulière (en termes de points de vue ou belvédères, aires de repos et de pique-nique, points d'information, aménagement pour la gestion des incendies, etc.) lors de l'aménagement de ces routes pittoresques :
 - la RD 558 en arrivant à La Garde Freinet, voie assurant une liaison importante avec la plaine des Maures, fait l'objet d'un projet de déviation au droit du village
 - la RD 14 en arrivant à Grimaud
 - la RD 27 entre La Môle et Le Rayol Canadel

4. 1. Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes

Le SCoT identifie une liste d'actions visant la réalisation de nouvelles infrastructures

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets identifiés

| Projets identifiés dans le SCoT | Niveau de concrétisation | Prise en compte dans les documents d'urbanisme |
|--|--|--|
| Création d'une nouvelle section de route constituant le contournement Ouest de Sainte Maxime | Projeté avec le Conseil Départementale du 83 | Inscription en emplacement réservé |
| Réalisation de la déviation de Cogolin | En partie réalisée Abandon de la deuxième phase du projet qui se composait d'une digue surmontée d'une voie. Cela était susceptible d'engendrer des répercussions et d'augmenter la vulnérabilité du territoire de la commune de Grimaud au risque inondation | Emplacement réservé maintenu en intégralité |
| Création d'une voie de dégagement entre la RN98 à Cogolin et la RD 89 à Gassin au niveau de la RD89 : La Mort du Luc | Projeté / Travaux d'aménagement programmés pour octobre 2015 | Emplacement réservé identifié sur les deux communes |
| Création d'un barreau de liaison de Sainte Maxime à la pointe des Sardinaux | Absence d'information | Absence d'information |
| Contournement du village de la Garde-Freinet | Projeté | Emplacement réservé inscrit/ Acquisition par le Conseil Départemental |
| Contournement du village de la Môle | Projet non soutenu par la nouvelle municipalité (cf tournée des communes) | Inscription de l'itinéraire en emplacement réservé |
| Réalisation d'une nouvelle rue au Plan de la Tour | Réalisée | Sans objet |
| Amélioration de la RD14 en arrivant sur Grimaud | Projeté | Inscription en emplacement réservé de plusieurs ouvrages |
| Amélioration de la RD27 entre la Môle et le Rayol Canadel | Projet retardé par éboulement | Emplacement réservé inscrit sur le PLU de la Môle PLU du Rayol Canadel en cours d'élaboration |

4.1. Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes

Commentaire général

- *Une prise en compte des projets identifiés au niveau règlementaire dans les documents d'urbanisme*
- *L'ensemble des communes a développé des politiques de sécurisation et d'amélioration des voiries routières pour un meilleur partage modal (réduction des vitesses, bandes cyclables, trottoirs, limitation du nombre d'accès sur les voies principales...)*

Constats additionnels

- *Une réalisation des projets assujettie aux capacités financières des porteurs de projets (essentiellement le Conseil départemental) et aux contraintes techniques (risques naturels...)*

Enjeux

- *Actualisation des projets routiers au regard des nouveaux enjeux de mobilité*
- *Réduction du trafic automobile face aux difficultés du territoire à concrétiser les grandes infrastructures routières / encouragement du report modal vers les TC et les modes actifs*

4.2. L'amélioration des transports collectifs

Le contexte en 2006

Les transports en commun terrestres sont souvent bloqués dans les encombrements et ne sont fréquentés que par des personnes captives. Il s'agit d'une offre interurbaine gérée par le Conseil Départemental du Var autour de deux faisceaux principaux, Saint-Tropez / Saint-Raphaël et Saint-Tropez/Hyères-Toulon.

L'offre de service n'est pas suffisamment attractive par manque de fréquence, régularité, confort. Le tarif est également peu encourageant (en 2006).

La présence de parcs de stationnement à proximité des ports et gares routières peut favoriser l'accès aux transports collectifs mais aucun pôle d'échange multimodal n'est organisé sur le territoire.

Les liaisons maritimes sont essentiellement adaptées à la clientèle touristique.

En 2000, la fréquentation des transports en commun est de 44 000 déplacements en interne, 264 000 déplacements vers ou en provenance de l'extérieur du territoire.

Les objectifs du SCoT

- Réaliser un système de liaisons maritimes à l'année proposant des liaisons internes au bassin de vie (sur le plan d'eau du Golfe) ainsi qu'en relation avec les sites aéroportuaires et portuaires voisins : Toulon-Hyères, Saint-Raphaël, Cannes, Nice aéroport et port...
- Réaliser des pôles d'échanges principalement entre la voiture particulière et les transports collectifs comportant des places de stationnement en nombre suffisant sur les sites cités dans le SCoT (au fond du Golfe à Cogolin, sur le littoral de Grimaud, à Sainte-Maxime et à Saint-Tropez)

4.2. L'amélioration des transports collectifs

Le SCoT identifie une liste d'actions visant l'amélioration des transports collectifs

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets identifiés

| Principaux projets identifiés dans le SCoT | Niveau de concrétisation | Prise en compte dans les documents d'urbanisme |
|---|--|---|
| Réalisation de liaisons maritime en interne au Golfe | Offre privée uniquement | Sans objet |
| Réalisation de liaison maritime avec Toulon et Hyères | Non | Sans objet |
| Réalisation de liaisons maritimes avec Saint Raphaël | Offre privée uniquement | Sans objet |
| Réalisation de liaison maritime avec l'Aéroport Toulon -Hyères | Non | Sans objet |
| Réalisation de liaisons maritimes avec Nice aéroport et port | Offre privée uniquement | Sans objet |
| Réalisation d'un pôle d'échange sur le secteur des trois ponts à Cogolin | Etude de faisabilité réalisée | Espace identifié en zone 3AU |
| Création d'un ponton pour les transports maritimes à Grimaud | Projeté | Inscription au PADD |
| Création d'un pôle d'échange sur le port de Sainte-Maxime | Etude de faisabilité réalisée | Elaboration du PLU en cours / non inscrit dans le POS |
| Création d'un pôle d'échange au croisement des RD25 et RD74 à Sainte-Maxime | Absence d'information | Elaboration du PLU en cours / Non inscrit dans le POS |
| Création d'un pôle d'échange sur le 3 ^{ème} bassin du port de Saint-Tropez | Etude en cours | Espace identifié en AUP |
| Création d'une AOTU | Compétence non choisie par la Communauté de communes | Sans objet |

4.2. L'amélioration des transports collectifs

Commentaire général

- Une mise en œuvre difficile des projets de liaisons maritimes
- Un offre aujourd'hui tournée essentiellement sur une offre plutôt touristique et donc à des tarifs peu attractifs pour les déplacements maritimes au quotidien
- Des projets de pôles d'échanges intermodaux identifiés dans les PLU et des études de faisabilité en cours mais pas de concrétisation
- Une offre de service mieux développée vers la cote est du Var
- Une Communauté de communes qui ne s'est pas dotée de la compétence transport

Constats additionnels

- Une fréquentation globale des TC (offre VarLib) en baisse sur 3 ans (-5%) mais des situations variés :
 - Hausse sur les lignes à destination des grandes portes d'entrée touristique (gare des Arc au départ de Plan de la Tour +44%, au départ de Cogolin +25% / Aéroport Toulon Hyères au départ de Saint-Tropez +21%)
 - Hausse sur les axes plus rapides (ligne Saint-Tropez – Toulon par la Môle + 7%)
 - Diminution de la fréquentation sur les lignes littorales vers Saint Raphaël et Toulon (-10%)
- 3 déplacements sur 4 pour le domicile-travail sont réalisés en voiture. Part en légère augmentation entre 2006 et 2009

Enjeux

- Renforcement de l'attractivité des transports collectifs (temps de parcours / fiabilité)
- Priorisation des modes à développer
- Organisation du report modal (réseau de pôle d'échanges intermodaux...)
- Gouvernance
- Définition des conditions de l'articulation urbanisme / transports collectifs dans les choix futurs de développement

4.3. Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication

Le contexte en 2006

L'accessibilité constitue un véritable enjeu dans le cadre d'une économie dominée par le tourisme. Le territoire du Golfe ne dispose que d'une porte d'entrée directe sur son territoire au travers de l'aéroport de la Môle pour l'aviation privée.

Des projets d'hélistation sont en cours d'études pour compléter la seule hélistation en place sur Grimaud mais ce mode de déplacement est source de nuisance sonore d'autant que les déplacements se multiplient à partir des terrains privés.

Le reste de la desserte aérienne se fait par l'aéroport de Toulon-Hyères et l'aéroport de Nice Côte d'Azur.

Au niveau ferroviaire, le territoire du Golfe est connecté par ses infrastructures routières aux gares TGV des Arcs, Saint Raphaël et Toulon.

Les objectifs du SCoT

- Améliorer les liaisons routières avec l'extérieur du territoire avec :
 - l'aménagement de la RD 25 entre Le Muy et Sainte-Maxime (entrée Nord), avec rectification de virages et création de créneaux de dépassement,
 - la poursuite de l'aménagement de la RN 98 entre Cogolin et Bormes-les-Mimosas, avec la déviation de La Môle.
- L'aérodrome de La Môle doit conserver :
 - le maintien de l'emprise actuelle
 - le maintien de la convention du 17 mars 1986
 - le respect du plan de servitudes aéronautiques approuvé le 31 juillet 1991
 - la maîtrise du trafic aérien pour des raisons de gêne sonore et de risques environnementaux
- Créer 3 nouvelles hélistations à Gassin, Ramatuelle et Saint-Tropez afin de limiter le développement des hélisurfaces
- Rétablir et conforter les liaisons maritimes rapides (entre le territoire du SCoT et les sites aéroportuaires et portuaires voisins : Toulon-Hyères, Saint-Raphaël, Cannes, Nice aéroport et son port) et les optimiser en termes de coût et de service

4.3. Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication

Le SCoT identifie une liste d'actions visant l'amélioration des liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets identifiés

| Principaux projets identifiés par le SCoT | Niveau de concrétisation | Inscrit au PLU en ER / maîtrise foncière |
|---|---|--|
| Aménagement de la RD25 entre le Muy et Sainte Maxime | Réalisé en partie | oui |
| Poursuite de l'aménagement de la RN98 entre Cogolin et Bormes les Mimosas | Réalisé en partie à proximité de Cogolin mais question sur le portage du projet de déviation de la Môle | oui |
| Maintien de l'emprise actuelle de l'aéroport de la Môle | oui | Pas d'extension prévue |
| Création de trois nouvelles hélistations dans la presqu'île (Gassin , Ramatuelle, et Saint-Tropez | Projet questionné par le projet de développement d'une barge en mer pour l'accueil des hélicoptères | Non |

4.3. Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication

Commentaire général

- *Une dynamique d'amélioration progressive des grandes entrées du territoire (sur le territoire du SCoT et hors territoire du SCoT RD98 / RD25)*
- *Mais une amélioration qui peut souffrir aujourd'hui du questionnement sur la pertinence du projet de contournement de la Môle*
- *Des questions qui restent en suspens sur la gestion du trafic des hélicoptères*

Enjeux

- *Poursuite des efforts d'amélioration de l'accessibilité du Golfe*
- *Finalisation des grandes boucles internes de raccordement entre et vers les grandes accessibilités (Contournement Ouest Sainte Maxime)*
- *Evaluation de la pertinence des portes d'entrée maritimes (lien avec le point 4.2)*
- *Evaluation de la pertinence du maintien du projet de déviation de la Môle dans le projet de SCoT 2*



PARTIE V

Mieux équiper le territoire

5.1. Compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure

Contexte en 2006 :

Le périmètre du SCoT comporte 17 écoles élémentaires, 3 collèges et 1 lycée.

Dans un contexte démographique de vieillissement de la population, l'ouverture d'établissement ne s'est pas accompagné d'une réorganisation ou une spécialisation des filières. Ainsi certains établissements voient leurs effectifs décroître.

Par ailleurs, le lycée apparaît aujourd'hui saturé.

Si plusieurs formations professionnelles et pour adultes sont proposées sur le territoire, l'adéquation entre cette offre et la structure économique n'est pas toujours optimisée. Des secteurs à demande forte, tel le domaine des services à la personne n'ont pas d'offre locale.

Les objectifs du SCoT

- Favoriser l'implantation de formations professionnelles adaptées aux réalités socio-économiques du territoire
- Les projets identifiés dans le SCoT :
 - un collège sur la commune de Cavalaire
 - un établissement de formation supérieure dans le pôle des métiers de la mer à Grimaud
 - un établissement de formation supérieure sur le site de Négresse à Cogolin, en liaison avec la pépinière d'entreprises en projet
- Rechercher un site d'implantation pour la construction d'un pôle de formation aux métiers du tourisme sur le territoire

5.1. Compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure

Le SCoT identifie une liste d'actions visant à augmenter les capacités d'offre sur le territoire

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets identifiés

| Projets identifiés dans le SCoT | Niveau de concrétisation | Prise en compte dans les documents d'urbanisme |
|---|--|--|
| Construction d'un collège sur Cavalaire | Projet abandonné | Non identifié dans le PLU |
| Implantation d'un établissement de formation supérieure dans le pôle des métiers de la mer à Grimaud | Projet abandonné | Non identifié dans le PLU |
| Implantation d'un établissement de formation supérieure sur le site de Négresse à Cogolin en lien avec la pépinière d'entreprises en projet | Projet abandonné | PLU en révision |
| Implantation d'un pôle de formation aux métiers du tourisme sur un site à rechercher | Pas de réflexions intercommunale conduite sur une stratégie de localisation préférentielle | |

Des projets de déploiement d'offres de formation identifiés sur le territoire et des volontés inscrites dans les documents d'urbanisme

La Croix-Valmer

- Création d'une école hôtelière et de restauration portée par un privé sur le site du Grand Cap / Projet bien avancé.
- Pôle d'enseignement secondaire à l'échelle intercommunale

Gassin

- Projet de centre de formation pressenti dans le centre de Vacances Air France / Formation aux métiers de bouches et œnologie
 - La réalisation du gymnase du collège
 - L'agrandissement du lycée du Golfe
- Afin d'améliorer le niveau de formation des actifs, la commune souhaite réaliser un centre de formations ; le site d'accueil non encore localisé sera préférentiellement situé au sein ou à proximité du pôle existant d'équipements publics d'enseignement.

Cogolin

Possibilité d'insertion d'un centre de formation envisagé sur le site du Yotel (projet en cours de définition) à destination des métiers du tourisme et de l'hôtellerie de luxe en lien avec un établissement hôtelier d'application sur le site

Cavalaire

Projet de centre de formation (tourisme / hôtellerie) évoqué

Grimaud

Orientation générale : - Création un pôle centré sur l'éducation, culture et activités sportives
" Créer un pôle fort lié à l'éducation autour du complexe des Blaquières (création d'une école: objet d'une révision simplifiée)"

5.1. Compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure

Commentaire général

- *Des projets identifiés dans le SCoT qui ne sont pas concrétisés*
- *Des projets portés par les communes parfois sur des thématiques similaires (restauration)*
- *Une concrétisation en cours par le privé de projets inscrits dans le SCoT*

Constats additionnels

- *Une diminution de la fréquentation des établissements secondaires sur le Golfe*
- *Question de la pyramide des âges et de la valorisation des équipements existants*

Enjeux

- *Définition d'une stratégie en termes d'offre de formation / positionnement du Golfe de Saint-Tropez dans l'offre régionale au regard de ses spécificités et des thématiques émergentes (réductions énergétiques, etc.)*
- *Accompagnement de l'offre de formation par des services aux étudiants (hébergements, stages, premier emploi) notamment pour la structuration d'une filière de formation attractive pour les étudiants hors territoire.*

5.2. Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs

Le contexte en 2006

Le territoire bénéficie globalement d'une bonne densité d'équipements sportifs. Cependant le besoin d'un équipement intercommunal apte à recevoir des épreuves et manifestations de quelque importance se fait sentir.

Les équipements culturels sont nombreux et bien répartis sur l'ensemble du territoire notamment pour les besoins des habitants. Des grands équipements servent aux manifestations à rayonnement plus important pendant la période estivale.

L'offre en équipements liés au tourisme et à l'évènementiel apparaît diversifiée. Toutefois, il est à noter l'absence d'un véritable centre de rencontres doté de salles de conférence ou de concert pouvant abriter des manifestations ambitieuses.

Les objectifs du SCoT

- Conforter la vocation sportive du pôle d'équipements des Blaquières à Grimaud avec l'aménagement d'une véritable plaine sportive intégrant la dimension paysagère du site (traitement du cours d'eau de la Garde, ainsi que la protection et la mise en valeur des milieux humides) et des aménagements pour les piétons et 2 roues
- Conforter le pôle équestre de Gassin
- Créer un pôle environnemental et cartographique (un "écosite") au Domaine Foncin, à Cavalaire
- Construire une école supérieure de musique au Domaine du Rayol
- Valoriser la Villa romaine de Pardigon, à Cavalaire, avec la réalisation notamment d'un parc de stationnement paysager
- Aménager les anciennes carrières du Reverdit sur 2 ha au Plan de la Tour en un site culturel et sportif regroupant un site de présentation géologique, une maison du terroir et un mur d'escalade
- Réaliser un centre culturel afin de conforter le pôle d'équipements de Sainte-Maxime
- Réaliser la "Maison des Maures" (un centre de découverte du massif), à La Garde-Freinet qui sera notamment le point de départ de circuits de randonnée dans le massif
- Construire un centre de séminaires et rencontres culturelles à Saint-Tropez
- Construire un casino route des Plages à Ramatuelle, accompagné de la réalisation d'un théâtre, d'un auditorium et d'un parc botanique
- Restructurer le centre des congrès de Cavalaire

5.2. Conforter le niveau d'équipement culturel et sportif

Le SCoT identifie une liste d'actions visant à augmenter les capacités d'offre sur le territoire

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets identifiés

| Principaux projets identifiés dans le SCoT | Niveau de concrétisation | Prise en compte dans les documents d'urbanisme |
|--|---|---|
| Confortement de la vocation sportive du pôle d'équipements des Blaquières à Grimaud | Projeté | Zone 2N et 2Ni |
| Confortement du pôle équestre de Gassin | En cours de réalisation | Zone UP / Hameau nouveau intégré à l'environnement |
| Création d'un pôle environnemental et cartographique au Domaine Foncin | Projet en cours / difficulté de mise en œuvre (accessibilité PMR) | Enclave Nf dans l'espace remarquable NL |
| Ecole supérieure de musique au Rayol | Absence d'information | Absence d'information |
| Villa romaine de Pardigon | Plan de gestion en cours de réalisation par le conservatoire du littoral + réalisation du parc de stationnement | Emplacement réservé identifié |
| Pôle culturel et sportif sur les carrières de Reverdit | Abandonné | Zonage N classique + EBC ? |
| Centre culturel à Sainte Maxime | Réalisé | Plus d'objet |
| Maison des Maures à la Garde Freinet | Abandonné | PLU en cours de révision |
| Centre de séminaires et de rencontres à Saint-Tropez | Abandonné | non |
| Construction d'un casino accompagné d'un théâtre, d'auditorium et d'un parc botanique à Ramatuelle | Changement envisagé de programmation | Zone AUT à destination d'accueil d'équipement touristique et de loisirs |
| Restructuration du centre de Congrès à Cavalaire | Projeté | Inscrit au PADD |

D'autres projets portés par les communes ont été réalisés ou sont en cours de réalisation

La Croix-Valmer

- Réalisation du forum Constantin (théâtre de verdure)

Cogolin

- Recalibrage de la salle de spectacle

Grimaud

- Création un pôle centré sur l'éducation, culture et activités sportives
 - Poursuivre le développement des équipements culturels du château
 - Equipements de loisir en accompagnement de la promenade de bord de mer
 - Projet de construire un centre d'art contemporain composé de salles d'exposition, d'espaces de création, de logements d'artistes

Saint-Tropez

- Création un musée de la gendarmerie et du cinéma tropézien
 - Valorisation les équipements culturels :
 Le tourisme culturel est développé à Saint-Tropez, notamment grâce au Musée de l'Annonciade, au Musée de la Citadelle et à la Maison des Papillons.
 La commune souhaite valoriser d'autres équipements culturels :
 - la Citadelle
 - le Musée des Arts et Traditions tropéziennes
 - le Château de la Moutte
 - les espaces cinématographiques et culturels

5.2. Conforter le niveau d'équipement culturel et sportif

Commentaire général

- *Des projets identifiés dans le SCoT qui peinent à se concrétiser à court terme*
- *Des projets globalement bien repris dans les documents d'urbanisme en vigueur*
- *Un renforcement du maillage d'équipements culturels et sportifs par des projets portés par les communes et non identifiés initialement par le SCoT*

Constats additionnels

- *Un taux d'équipement culturel, sportif et loisirs qui s'améliore sur le Golfe de Saint-Tropez en passant de 2,30 à 2,42 équipements /1000 habitants entre 2009 et 2013*
- *Une forte baisse du taux d'équipement sur la commune de la Môle en lien avec une très forte expansion démographique ces dernières années. Quid de la satisfaction des besoins ?*

Enjeux

- *Définition des besoins en matière d'équipement pour faire du Golfe de Saint-Tropez un bassin de vie autonome à l'année*
- *Définition d'une stratégie de localisation et d'accessibilité des équipements au regard de leur niveau de rayonnement (Départemental / intercommunal / local...) et des objectifs de revitalisation de l'ensemble des communes*

5.3. Créer des aires d'accueil pour les gens du voyage

Le contexte en 2006

Dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le territoire du SCoT du Golfe de Saint-Tropez a pour objectif la réalisation de 3 aires permanentes d'accueil de petit passage et de 2 aires grands passage pour répondre aux besoins.

Par ailleurs la non réalisation de ces aires fait porter des pressions sur certains espaces à enjeux et notamment les espaces agricoles qui accueillent temporairement les gens du voyage.

Les objectifs du SCoT

- Prévoir 3 aires permanentes d'accueil de petit passage d'un total de 80 places de caravanes et 2 aires de grand passage de 150 places chacune

Créer des aires d'accueil pour les gens du voyage

Des solutions temporaires sont mises en place sur le territoire du SCoT

- A Cogolin, le conseil municipal a délibéré en 2013 pour mettre à disposition de la Communauté de communes pour la compétence « accueil des gens du voyage » des terrains appartenant à la commune (14180 m²). Cette convention a été prolongée également en 2014. En juin 2015, une nouvelle convention a été passée avec la Communauté de communes pour la mise à disposition de terrains (28211 m²) pour une durée d'un an. Cette aire d'accueil de grand passage a une capacité de 480 places et se situe au quartier Font Mourier.
- A Grimaud, le PLU approuvé en 2012 indique une zone 1Ngi (d'environ 43000 m²) réservé à l'accueil temporaire des gens du voyage. Cette zone est soumise à des risques d'inondations forts (zone R2).

Commentaires :

Depuis l'approbation du SCoT en 2006, aucune nouvelle aire d'accueil pour les gens du voyage n'a été créée.

La compétence « accueil des gens du voyage » a été transférée à la Communauté de communes lors de sa création le 1^{er} janvier 2013.

5.3. Créer des aires d'accueil pour les gens du voyage

Commentaire général

- *Depuis l'approbation du SCoT en 2006, aucune nouvelle aire d'accueil pour les gens du voyage n'a été créée*
- *La compétence « accueil des gens du voyage » a été transférée à la Communauté de communes*

Constats additionnels

- *Les prescriptions du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage de 2003 ont été prises en compte dans le SCoT approuvé en 2006*
- *Depuis 2006, ce schéma a fait l'objet d'une révision et les obligations concernant la période 2012-2018 ont légèrement diminué par rapport à celui de 2003*
- *Le schéma actuel préconise pour le Golfe de Saint-Tropez la réalisation de 2 aires d'accueils permanents d'une capacité minimum de 30 emplacements et de 2 aires de grand passage d'une capacité d'accueil minimum de 150 caravanes*

Enjeux

- *Répondre aux objectifs du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage*

5.4. Renforcer l'offre de services publics

Le contexte en 2006

Le territoire du SCoT bénéficie d'un bon niveau d'équipements de proximité : Poste, pompiers, banques. Le réseau de service public est satisfaisant mais reste largement tributaire des politiques et des engagements de l'état.

Si l'offre sanitaire a progressé sur le territoire, des retards d'équipement restent observables notamment sur les lits de cure médicale et les places en maison de retraite.

L'augmentation des besoins due à la dynamique de vieillissement de la population nécessite un complément de l'offre notamment en ce qui concerne les établissements d'aide sociale.

Les objectifs du SCoT

- Réaliser une maison de retraite à La Môle
- Réaliser une maison de retraite dans le secteur Gassin / Ramatuelle
- Réaliser une gendarmerie à Gassin
- Réaliser une gendarmerie à La Croix-Valmer
- Réaliser un centre de secours à Grimaud (couvrant également les communes de Cogolin et de La Môle)
- Réaliser une extension portuaire à Saint-Tropez accueillant un bassin à vocation technique et économique

5.4. Renforcer l'offre de services publics

Indicateur : recensement de l'état d'avancement des projets identifiés dans le SCoT

| Principaux projets identifiés dans le SCoT | Niveau de concrétisation | Prise en compte dans les documents d'urbanisme |
|--|--|--|
| Création d'une maison de retraite à La Môle | Création d'un pôle médical | Sans objet |
| Création d'une maison de retraite dans le secteur de Gassin / Ramatuelle | Projet abandonné / Objectif du Conseil départemental de favoriser le maintien à domicile | Non |
| Création d'une gendarmerie à Gassin | Réflexion en cours | Zone UDa |
| Création d'une gendarmerie à La Croix Valmer | Réalisée | plus d'objet |
| Création d'un centre de secours à Grimaud | En cours | Plus d'objet |
| Extension portuaire de Saint-Tropez et création d'un pôle d'échanges | Projet | Espace identifié en AUP |

Indicateur : recensement des équipements d'offres de service public (source INSEE BPE)

| Nombre d'établissements recensés par typologie | 2009 | 2013 |
|--|------|------|
| Etablissements service de santé | 8 | 9 |
| Autres établissements sanitaires | 36 | 39 |
| Social pour personnes âgées | 14 | 14 |
| Social enfants en bas âge | 17 | 14 |
| Social pour personnes handicapées | 5 | 5 |
| Autres services sociaux | 1 | 4 |
| Services publics (gendarmerie / pôle emploi) | 6 | 4* |

* Non prise en compte du pôle emploi à Cogolin

5.4. Renforcer l'offre de services publics

Les projets réalisés depuis l'approbation du SCoT ainsi que ceux évoqués par les communes

Cavalaire-sur-Mer

- Développer l'offre d'équipements en direction des enfants et personnes âgées, notamment en recherchant un secteur pour accueillir une structure d'accueil de jour pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Cogolin

- Projet de réaliser des équipements d'accueil pour les personnes âgées
- Création d'un secteur spécifique dédié à de l'hébergement seniors autonomes
- Conforter l'école Chabaud
- Projet de construction d'un centre aéré
- Projet de réaliser une zone d'équipements sportifs au quartier Négresse

Gassin

La commune souhaite conforter le rayonnement de ses pôles d'équipements. A ce titre, elle entreprend de :

- Renforcer les pôles d'équipements existants et opérer des regroupements,
- Localiser préférentiellement les nouveaux équipements sur les axes principaux de communication,
- Accompagner et soutenir les projets de restructuration ou de réalisation d'équipements.

Dans le PLU de Gassin, il est également mentionné :

- La réalisation d'une déchetterie (site non arrêté)
- L'agrandissement du cimetière actuel
- La réalisation de la gendarmerie sur une partie du site de la DCNS

Grimaud

- Projet de réaliser un équipement public en entrée de commune par Cogolin en insérant les activités existantes

La Croix Valmer

- Prévoir l'extension du groupe scolaire maternelle (G. Sellier)
- Projet de cimetière paysager

Saint-Tropez

- Réalisation d'un pôle enfance à St-Roch regroupant le centre de loisirs, la crèche, la halte-garderie et une cuisine centrale
- Créer un jardin d'enfants

5.4. Renforcer l'offre de services publics

Commentaire général

- *Un maintien global de l'offre de services publics*
- *Une diminution à noter sur l'offre de services liés à la petite enfance*
- *Des projets identifiés dans le SCoT qui ne sont pas concrétisés*
- *Une préoccupation forte des PLU par rapport au maintien d'une qualité de vie pour les résidents à l'année*

Constats additionnels

- *Question de la pyramide des âges et de la valorisation des équipements existants (à approfondir dans le cadre du diagnostic du SCoT)*

Enjeux

- *Adéquation entre les objectifs de développement économiques / l'attraction d'actifs et le développement d'une offre de services publics correspondantes (ex équipement petite enfance)*
- *Adaptation aux évolutions de la société (tendance au vieillissement de la population sur le territoire du Golfe)*
- *Répartition territoriale / maillage territorial*

5.5. Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements

Les équipements structurants d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de gestion des déchets, connaissent certaines faiblesses et leurs capacités d'évolution sont des conditions déterminantes pour la capacité d'accueil globale du territoire du SCoT.

La ressource en eau reste fragile en raison de déficit chronique de pluviométrie, du contexte géologique local qui ne permet pas un stockage significatif des eaux de pluie et de menaces de pollution en raison des activités urbaines.

Sur l'ensemble du territoire les capacités de traitement des stations d'épuration sont en cours d'adaptation pour répondre aux nouvelles obligations réglementaires et sur les volumes à traiter. Des schémas d'assainissement sont en cours.

En raison des caractéristiques touristiques de son économie avec un fort apport de population saisonnière, les collectivités ont à gérer une quantité importante de déchets. Des systèmes de tri sélectifs ont été mis en place sur le territoire mais l'envoi des déchets pour le stockage à l'extérieur du territoire représente un coût important.

Les objectifs du SCoT

- Possibilité de réaliser de nouveaux ouvrages AEP, d'échelle intercommunale, grâce au rapprochement des communes de Sainte-Maxime, de La Garde Freinet et du Syndicat de la corniche des Maures
- Protéger et valoriser les ressources en AEP sur le territoire : Conforter les mesures de protection contre les pollutions naturelles et industrielles déjà engagées par le syndicat intercommunal des eaux de la Corniche des Maures / Engager des actions pour susciter des comportements individuels et collectifs d'économie de l'eau potable et de récupération des eaux de pluie / Poursuivre la mise en conformité progressive de l'ensemble des équipements communaux en termes d'assainissement vers le traitement biologique / Mettre en place une récupération des eaux usées des bateaux de plaisance dans les ports qui n'en sont pas équipés
- Utiliser le recyclage des eaux traitées en sortie de stations d'épuration pour le lavage des espaces publics et l'arrosage des parcs, des jardins et des golfs
- Inciter et mettre en place des dispositions réglementaires dans les PLU favorisant l'utilisation des eaux traitées par des installations autonomes
- Poursuivre la mise en place des collectes sélectives et la rationalisation de la gestion des déchets dans un cadre intercommunal
- Programmer des équipements de valorisation des déchets : Réaliser 2 plates-formes de co-compostage (déchets verts et de bois, boues de station d'épuration et éventuellement fermentescibles), situées dans le secteur de Sainte-Maxime et en fond de Golfe / Réaliser 1 déchetterie et 1 centre de tri à La Môle / Réaliser 1 centre d'enfouissement ("impossibilité de trouver un tel site sur le territoire du SCoT") combiné à une plate-forme de valorisation des déchets du bâtiment (inertes), dans un site à déterminer / Développer les collectes sélectives pour limiter les tonnages de déchets non valorisables

5.5. Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements

L'alimentation en eau potable

Commentaires :

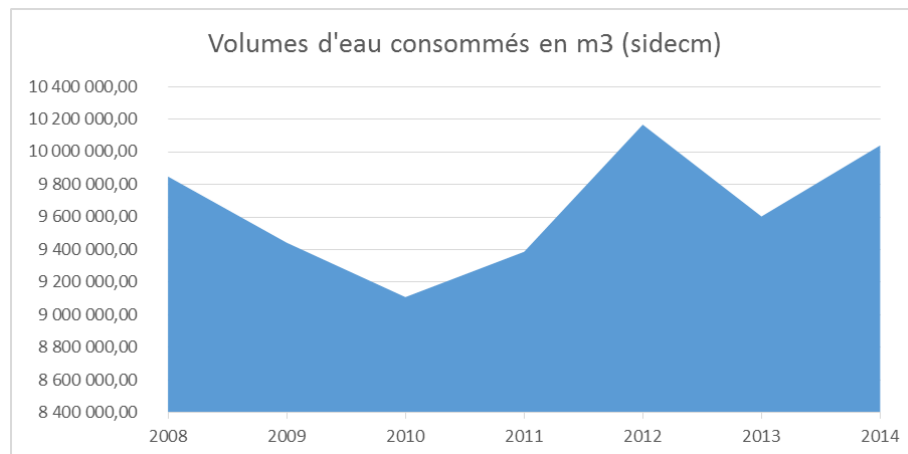
- **Sécurisation de l'approvisionnement en eau par la réalisation d'une antenne le Muy Sainte Maxime du Canal de Provence**
- **Une consommation d'eau à peu près stable sur le territoire du Golfe (source SIDECEM)**

Indicateur : identification des protections sur la ressource en eau

| Commune | Captage | Prise en compte |
|------------------|---------------------|---|
| Sainte Maxime | Préconil Amont | PLU en cours |
| Sainte Maxime | Préconil Aval | PLU en cours |
| Grimaud | Nappe de la Giscle | Périmètre de protection |
| Grimaud | Nappe de la Môle | Périmètre de protection |
| La Garde Freinet | Retenue de Vanadal | DUP |
| La Garde Freinet | Source de la Mourre | Périmètre de protection non défini / PLU en cours d'élaboration |

Indicateur :

Evolution des consommations d'eau sur le territoire (source SIDECEM)



5.5. Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements

L'assainissement

| Commune | Mise en conformité au 31/12/2015 (source : Agence RMC 2015) | Dispositif de recyclage des eaux usées (source : RMC 2015) | Dispositif biologique (source : RMC 2015) | Incitation sur les installations autonomes dans les PLU à réutiliser les eaux traités |
|-----------------------------------|--|--|--|---|
| Sainte Maxime | Conforme en équipement et performance | oui | Traitement physico Chimique | PLU en cours d'élaboration |
| Le Plan de la Tour | Conforme en équipement et performance | non | Traitement Biologique | non |
| La Garde Freinet | Conforme en équipement et performance | non | Pas d'info | PLU en cours d'élaboration |
| Cogolin / Gassin | Conforme en équipement et performance | non | Traitement physico Chimique | non |
| Grimaud | Conforme en équipement mais non conforme en performance | non | Traitement physico Chimique | non |
| Saint-Tropez | Conforme en équipement et performance | non | Traitement biologique | non |
| Ramatuelle | Conforme en équipement mais non conforme en performance | non | Traitement Biologique | non |
| Cavalaire / Croix Valmer | Conforme en équipement et performance | oui | Traitement physico Chimique | non |
| Le Lavandou / Le Rayol Canadel | Conforme en équipement et performance | non | Traitement physico Chimique | Non PLU en cours d'élaboration sur Le Rayol Canadel |
| La Môle | Non conforme en équipement | non | Traitement Biologique | non |

5.5. Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements

Le traitement et la valorisation des déchets

Le SCoT identifie une liste d'actions visant à augmenter les capacités de traitement sur le territoire

| Principaux projets identifiés dans le SCoT | Niveau de concrétisation | Prise en compte dans les documents d'urbanisme |
|--|---|---|
| Réalisation d'une plate forme de co-compostage dans le secteur de Sainte Maxime | Plateforme mise en service en 2007 | Sans objet |
| Réalisation d'une plateforme de co-compostage dans le secteur du fond de Golfe | ? | |
| Réalisation d'une déchetterie et d'un centre de tri à la Môle | Réflexion en cours n/ contrat arrive à échéance : Projet de DSP sur le site | ?? |
| Un centre d'enfouissement combiné à une plate forme de valorisation des déchets du bâtiment sur un site à déterminer | Réalisée | Projets portés par les privés STMI à Cogolin + somater à) Sainte-Maxime |

- **Cogolin** : La déchetterie intercommunale sur le site de la Zone d'activités St Maur nécessite une relocalisation

Limiter les tonnages des déchets non valorisables

| Année | 2006 | 2008 | 2010 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|------|------|------|--------|--------|--------|
| Tonnage des déchets acheminés vers le balançan | x | x | x | 40 222 | 38 982 | 39 211 |

5.5. Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements

Commentaire général

- *Des projets identifiés dans le SCoT qui ne sont pas concrétisés*
- *Une bonne dynamique de préservation de la ressource en eau sur le territoire du Golfe et de sécurisation de l'approvisionnement en quantité et en qualité*
- *Une mise en conformité encore incomplète notamment sur les questions de performances des équipements*
- *Une valorisation des eaux traitées non généralisée malgré la réalisation d'équipements récents*
- *Une filière de traitement des déchets en cours de constitution*
- *Des orientations du SCoT difficilement transposables dans les documents d'urbanisme (ex : incitation à réutiliser les eaux usées des installations autonomes ??)*

Constats additionnels

- *Une évolution des exigences règlementaires et la nécessité d'une adaptation permanente des équipements*
- *Une nouvelle donne climatique qui nécessite de réinterroger les ressources du territoires*

Enjeux

- *Gestion et valorisation des déchets / opportunités de développement d'une économie circulaire sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez / opportunités de valorisation énergétique à étudier*
- *Adaptation de la gestion de la ressource en eaux aux évolutions climatiques (approches à développer dans le cadre de la révision du SCoT)*



CONCLUSION

CONCLUSION

L'analyse des résultats de l'application du SCoT a permis d'examiner la mise en œuvre concrète du SCoT depuis son approbation en 2006. Ce travail met également en évidence l'évolution du territoire sur les 10 dernières années en qualifiant les trajectoires prises par le territoire au regard des orientations définies, entre prolongement des tendances initialement observées, inflexions voire apparition de nouvelles évolutions non envisagées initialement par le SCoT.

Sur la base de l'analyse de la mise en œuvre des orientations définies dans le SCoT de 2006, il en ressort les principaux éléments suivants :

- **Une préservation de l'environnement assurée et une mise en valeur des atouts naturels et agricoles à renforcer**

- Les grands équilibres environnementaux ont été préservés
- Une amélioration de la prise en compte des risques naturels
- Une politique de valorisation des espaces littoraux en cours mais peu effective au regard des intentions et du calendrier envisager par le SCoT
- Une valorisation des espaces agricoles et naturels qui peine à se concrétiser et qui rencontre encore des freins importants

- **Un renforcement et une diversification du tissu économique qui peine à s'affirmer**

- Une diversification de l'économie touristique qui a du mal à se concrétiser malgré les initiatives communales
- Un essor de certaines niches économiques mais sur des volumes d'emploi assez faibles
- Une mobilisation du foncier économique identifié au SCoT, des réserves encore disponibles mais une politique de réinvestissement des zones existantes encore faible
- Des indicateurs qui ne démontrent pas une dynamique économique agricole malgré les politiques de préservation du foncier en cours

- **L'évolution de la production de logements conforme aux objectifs (une maîtrise de la production de logements ou les résultats de la conjoncture actuelle ?)**

- Une nette diminution du nombre de logements produits par rapport aux années passées en cohérence avec les objectifs du SCoT
- Une localisation du développement qui s'est inscrite en majorité dans les conditions définies par le SCoT
- Un rééquilibrage en faveur des résidences principales dans la production neuve porté par un net développement du logement locatif tant privé que public
- Des formes urbaines moins consommatrices d'espace (expertise à compléter dans le cadre de la révision du diagnostic)

- **Une offre de transports peu développée et quelques aménagements étaient réalisés sur les axes de communication**

- Une mise en œuvre des grands projets identifiés au SCoT non effective malgré leurs inscriptions dans les documents règlementaires
- Des transports collectifs qui peinent à constituer une alternative crédible à la voiture individuelle : non réalisation des pôles d'échanges, non mise en œuvre des transports maritimes...
- Une sécurisation des axes routiers mais un partage de la voirie (transport en commun / modes actifs..) encore insuffisant pour influencer sur les modes de déplacements

- **Une amélioration des équipements sur le territoire mais une absence de stratégie globale**

- Un maintien de l'offre en services publics à l'échelle du bassin de vie mais des situations locales critiques sur certains services (écoles, petite enfance, santé...) en lien avec la faiblesse de dynamisme démographique
- Une identification de projets dans le SCoT qui ne sont pas concrétisés et qui posent la question du niveau de précision du document sur cette thématique
- Une absence de vision intercommunale sur la programmation de certains équipements et services aboutissant à une multitude de projets sur des champs similaires (par exemple sur la création de formations liées au tourisme et à la restauration)
- Une amélioration progressive des équipements environnementaux et notamment des stations d'épuration

CONCLUSION

Quelques orientations du SCoT approuvé en 2006 ont rendu l'exercice d'évaluation de son application difficile étant donné :

- Une absence d'indicateurs adéquats pour analyser des sujets dont les données sont difficiles à obtenir avec la précision requise. Par exemple, le SCoT affiche la volonté de diversifier l'économie du territoire en identifiant des filières économiques spécifiques. Cependant, les données économiques sur ces secteurs n'existent pas.
- Un manque de précision de certains éléments du SCoT. C'est le cas des « espaces de respiration » qui sont uniquement localisés sur un schéma à l'échelle du territoire du SCoT et peuvent être sujet à différentes interprétations lors de leur traduction dans les PLU.

Ainsi, il apparaît essentiel que dans le cadre de la révision, le SCoT soit systématiquement interrogé sur le niveau de précision et de formalisation de certains objectifs et l'importance d'inscrire certaines mutations dans ce document de planification. Celui-ci doit permettre la traduction opérationnelle de ces orientations dans les différentes politiques publiques et notamment celles portées par les 12 communes du territoire.

Le bilan du SCoT approuvé en 2006 vient donc alimenter le fond de la réflexion pour la révision du SCoT en actualisant les principaux enjeux du territoire.

Outre la prise en compte des nouvelles dynamiques territoriales, la révision du SCoT sera l'occasion de s'adapter aux évolutions législatives depuis 2006, notamment aux exigences de la loi engagement national pour l'environnement, dite ENE, d'intégrer de nouvelles thématiques tels que celle de la transition énergétique, de la consommation d'espace et de son chiffrage, ainsi qu'un volet littoral et maritime et de l'articuler avec le PLH, en cours d'élaboration.