



# Modification n°1 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez

*Appendum enquête publique*



Tableau de suivi des modifications du Rapport de présentation Tome 5 L'explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO

*Zoom sur l'application de la loi littoral*

Face à la pression sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez et sur les communes littorales en particulier, le SCoT joue pleinement son rôle de document de référence pour l'application locale de la loi littoral. Toutefois, les dispositions relatives à l'inconstructibilité dans la bande des 100m seront à traiter dans le cadre des documents locaux d'urbanisme dans la mesure où le niveau de précision sur les parcelles à considérer n'est pas d'échelle SCoT. La révision précise ainsi le SCoT de 2006 qui ne permettait pas suffisamment d'orienter efficacement et de sécuriser les documents d'urbanisme locaux dans un contexte jurisprudentiel particulier. Le SCoT intègre les dernières évolutions législatives issues de la loi ELAN pour l'application de la loi Littoral.

*Zoom sur l'application de la loi littoral*

L'article L121-3 du code de l'urbanisme rappelle que le SCoT précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacités d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du chapitre relatif à l'aménagement et la protection du littoral.

Face à la pression sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez et sur les communes littorales en particulier, le SCoT joue pleinement son rôle de document de référence pour l'application locale de la loi littoral. Toutefois, les dispositions relatives à l'inconstructibilité dans la bande des 100m seront à traiter dans le cadre des documents locaux d'urbanisme dans la mesure où le niveau de précision sur les parcelles à considérer n'est pas d'échelle SCoT. La révision précise ainsi le SCoT de 2006 qui ne permettait pas suffisamment d'orienter efficacement et de sécuriser les documents d'urbanisme locaux dans un contexte jurisprudentiel particulier. Le SeCoT intègre les dernières évolutions législatives issues de la loi ELAN pour l'application de la loi Littoral.

## La détermination des espaces remarquables

L'identification et la localisation des espaces remarquables s'appuie sur les critères définis par le code de l'urbanisme à l'article R121-24. Le SCoT mobilise également les outils de protection réglementaire et les inventaires environnementaux. Ainsi, les sites classés et inscrits, les périmètres N2000, les ZNIEFF de Type 1 et les ZNIEFF de Type 2 dès lors qu'elles jouxtent la mer et/ou se situent pour partie dans un espace proche du rivage ont constitué des bases de référence.

Un certain nombre de communes littorales du Golfe de Saint-Tropez ont une superficie importante et disposent d'espaces naturels et forestiers éloignés du rivage. Dans ce cadre, le SCoT a fait le choix de hiérarchiser la valeur littorale de ces espaces et de déterminer ceux qui relèvent des objectifs attendus de la loi littoral et ceux qui relèvent plus particulièrement d'autres cadres législatifs (protection paysage, biodiversité etc.).

## La détermination des coupures d'urbanisation

Le SCoT détermine 11 coupures d'urbanisation stratégiques à son échelle. Ces coupures constituent des espaces à dominante agro-naturelle et sont perpendiculaires et contiguës au rivage. Il reprend les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT de 2006 à deux exceptions :

- La coupure du Vergeron, en partie urbanisée et initialement identifiée par le SCoT de 2006 sur la commune de la Croix-Valmer, ne correspond plus à ces critères de par la présence d'une urbanisation diffuse coupant le caractère contiguë au rivage. Les espaces agro-naturels en arrière de cette coupure restent toutefois préservés au titre des espaces naturels et agricoles ;
- La détermination d'une nouvelle coupure d'urbanisation sur le secteur du fond du Golfe au droit du site industriel et technologique de Gassin et au débouché du Bélieu. Cet espace, bien que de petite dimension, présente un intérêt stratégique pour préserver une

## La détermination des espaces remarquables

L'identification et la localisation des espaces remarquables s'appuie sur les critères définis par le code de l'urbanisme à l'article R121-24. Le SCoT mobilise également les outils de protection réglementaire et les inventaires environnementaux. Ainsi, les sites classés et inscrits, les périmètres N2000, les ZNIEFF de Type 1 et les ZNIEFF de Type 2 dès lors qu'elles jouxtent la mer et/ou se situent pour partie dans un espace proche du rivage ont constitué des bases de référence.

Un certain nombre de communes littorales du Golfe de Saint-Tropez ont une superficie importante et disposent d'espaces naturels et forestiers éloignés du rivage. Dans ce cadre, le SCoT a fait le choix de hiérarchiser la valeur littorale de ces espaces et de déterminer ceux qui relèvent des objectifs attendus de la loi littoral et ceux qui relèvent plus particulièrement d'autres cadres législatifs (protection paysage, biodiversité etc.).

## La détermination des coupures d'urbanisation

Le SCoT détermine 11 coupures d'urbanisation stratégiques à son échelle. Ces coupures constituent des espaces à dominante agro-naturelle et sont perpendiculaires et contiguës au rivage. Il reprend les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT de 2006 à ~~deux-trois~~ exceptions :

- La coupure du Vergeron, en partie urbanisée et initialement identifiée par le SCoT de 2006 sur la commune de la Croix-Valmer, ne correspond plus à ces critères de par la présence d'une urbanisation diffuse coupant le caractère contiguë au rivage. Les espaces agro-naturels en arrière de cette coupure restent toutefois préservés au titre des espaces naturels et agricoles.  
Comparativement au secteur d'Héraclée (à droite sur la photo), le secteur du Vergeron (à gauche sur la photo) ne correspond pas aux critères établis par le SCoT pour la détermination des coupures

visibilité depuis la RD98 vers la mer, une accessibilité potentielle au littoral dans un contexte de forte privatisation du secteur et une rupture paysagère pour rythmer le front urbain du fond du Golfe ;

- La détermination d'une nouvelle coupure d'urbanisation sur la presqu'île de Saint-Tropez sur le vallon de la Bouchère. Cet espace également de petite dimension contribue à préserver le caractère naturel de la presqu'île entre les espaces de lotissements.

d'urbanisation. Cf illustration ci-dessous Par décision en date du 18 juin 2021, le tribunal administratif conforte l'analyse du SCoT sur ce sujet.



- La détermination d'une nouvelle coupure d'urbanisation sur le secteur du fond du Golfe au droit du site industriel et technologique de Gassin et au débouché du Béliou. Cet espace, bien que de petite dimension, présente un intérêt stratégique pour préserver une visibilité depuis la RD98 vers la mer, une accessibilité potentielle au littoral dans un contexte de forte privatisation du secteur et une rupture paysagère pour rythmer le front urbain du fond du Golfe ;
- La détermination d'une nouvelle coupure d'urbanisation sur la presqu'île de Saint-Tropez sur le vallon de la Bouchère. Cet espace également de petite dimension contribue à préserver le caractère naturel de la presqu'île entre les espaces de lotissements.

Document approuvé

Projet de modification

La détermination des espaces proches du rivage et l'application de l'extension limitée de l'urbanisation

Le DOO localise sur les schémas de préservation du socle paysager et de l'accueil du développement futur la limite des espaces proches du rivage et précise les critères qui ont conduit à déterminer la limite des espaces proches selon trois approches :

- La distance au rivage ;
- La co-visibilité ;
- Les caractéristiques des espaces considérés.

Pour la notion de distance au rivage, le DOO fait référence à une distance de l'ordre du kilomètre. L'histoire de l'urbanisation du Golfe de Saint-Tropez au cours du 20<sup>ème</sup> siècle a conduit à privilégier le développement de lotissements et d'habitations à proximité du rivage. Cette notion de proximité est constatée sur une bande d'environ 1 km du rivage, au-delà de laquelle l'intérêt de construire semblait nettement moins marqué notamment sur les secteurs de relief sans vue directe sur la mer. Au-delà de cette bande d'un kilomètre il peut donc être convenu que l'attrait du rivage n'était plus effectif et marque donc une limite à l'ambiance maritime et à l'intérêt de la proximité de la mer. En revanche, dans le cas de reliefs marqués, la vue sur mer a été un facteur de l'extension significative de l'urbanisation des versants.

Les coupures d'urbanisation sont identifiées dans l'objectif 2 du DOO et localisées sur les schémas du SCoT. Au contact des coupures d'urbanisation, les limites à l'urbanisation sont intangibles et déterminées par les schémas du SCoT. Cette représentation détermine la largeur de la coupure d'urbanisation à considérer pour la délimitation dans les documents d'urbanisme locaux.

La détermination des espaces proches du rivage et l'application de l'extension limitée de l'urbanisation

Le DOO localise sur les schémas de préservation du socle paysager et de l'accueil du développement futur la limite des espaces proches du rivage. Cette limite sera à délimiter plus précisément à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. A l'échelle du Golfe de Saint Tropez, la limite a été établie sur la base des éléments de jurisprudence, selon lesquelles il convient de combiner les trois critères majeurs suivants : -et précise les critères qui ont conduit à déterminer la limite des espaces proches selon trois approches :

- La distance au rivage ;
- La co-visibilité ;
- Les caractéristiques des espaces considérés.

Pour la notion de distance au rivage, le DOO fait référence à une distance de l'ordre du kilomètre. L'histoire de l'urbanisation du Golfe de Saint-Tropez au cours du 20<sup>ème</sup> siècle a conduit à privilégier le développement de lotissements et d'habitations à proximité du rivage. Cette notion de proximité est constatée sur une bande d'environ 1 km du rivage, au-delà de laquelle l'intérêt de construire semblait nettement moins marqué notamment sur les secteurs de relief sans vue directe sur la mer. Au-delà de cette bande d'un kilomètre il peut donc être convenu que l'attrait du rivage n'était plus effectif et marque donc une limite à l'ambiance maritime et à l'intérêt de la proximité de la mer. En revanche, dans le cas de reliefs

marqués, la vue sur mer a été un facteur de l'extension significative de l'urbanisation des versants.

Pour la notion de covisibilité, le SCoT s'appuie sur la topographie du territoire en prenant en considération les lignes de crêtes principales et secondaires du relief et les plans paysagers successifs qu'ils dessinent. L'appréciation des perceptions par un observateur est évaluée depuis le rivage selon une approche terre/mer. Toutefois la configuration particulière de la topographie du territoire en baie, golfe, anses implique d'avoir également une lecture terre/terre, plus particulièrement sur le golfe.

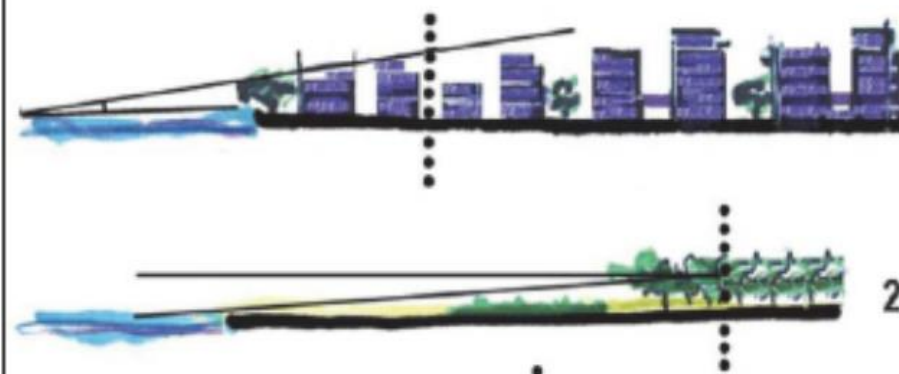
Enfin la notion de caractéristique des espaces à considérer tient compte de deux clés d'analyse.

- La présence d'un espace densément urbanisé (cf cas 1 sur la coupe). Dans ce cas, la limite des espaces proches du rivage se rapproche des premiers fronts urbains bâtis.
- La présence d'espaces à dominante naturelle ou agricole (cf cas n°2). Dans ce cas la limite des espaces proches du rivage recule à l'intérieur des terres, à fortiori en présence de systèmes de zones humides associés directement à la zone littorale. Dans ce cas la limite des espaces proches du rivage intègre l'intégralité de l'écosystème concernés. Ex les salins à Saint Tropez



Document approuvé

Projet de modification



*Coupe de positionnement de la limite des espaces proches du rivage en fonction de la nature des espaces présents*

## Tableau de suivi des modifications du Document d'Orientation et d'Objectifs

Document approuvé

Projet de modification

**Objectif 8 Recourir à une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage**

*b/ Organiser l'extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage*

(...)

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

- Sont identifiés et localisés sur le schéma des paysages et de l'accueil du développement futur par le SCoT comme espaces littoraux sensibles :
  - Les espaces bâtis de la pointe de l'Ecuelle et de la Tour de Malpagne au Rayol-Canadel ;
  - Le hameau du Dattier à Cavalaire ;
  - Les espaces bâtis entre Bonporteau et le Cap de Cavalaire ;
  - Les espaces bâtis de la Bouillabaisse, de Vergeron et de Sylvabelle à la Croix-Valmer ;
  - L'Escalet à Ramatuelle ;
  - Le hameau du Merlier à Ramatuelle ;
  - Le Hameau de Bonne Terrasse à Ramatuelle ;
  - Salagrue à Ramatuelle ;
  - Les espaces bâtis du Pinet, des Salins, de la Moutte, du Cap Saint Pierre, à Saint-Tropez et Ramatuelle ;
  - Les espaces bâtis des versants mer de l'oratoire, des Moulins ;
  - La vieille ville de Saint-Tropez ;
  - Les espaces bâtis de la Bouillabaisse et de Maleribes à Gassin ;

**Objectif 8 Recourir à une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage**

*b/ Organiser l'extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage*

(...)

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

- Sont identifiés et localisés sur le schéma des paysages et de l'accueil du développement futur par le SCoT comme espaces littoraux sensibles :
  - Les espaces bâtis de la pointe de l'Ecuelle et de la Tour de Malpagne au Rayol-Canadel ;
  - Le hameau du Dattier à Cavalaire ;
  - Les espaces bâtis entre Bonporteau et le Cap de Cavalaire ;
  - Les espaces bâtis de la Bouillabaisse, de Vergeron et de Sylvabelle à la Croix-Valmer ;
  - L'Escalet à Ramatuelle ;
  - Le hameau du Merlier à Ramatuelle ;
  - Le Hameau de Bonne Terrasse à Ramatuelle ;
  - Salagrue à Ramatuelle ;
  - Les espaces bâtis du Pinet, des Salins, de la Moutte, du Cap Saint Pierre, à Saint-Tropez et Ramatuelle ;
  - Les espaces bâtis des versants mer de l'oratoire, des Moulins ;
  - La vieille ville de Saint-Tropez ;
  - Les espaces bâtis de la Bouillabaisse et de Maleribes à Gassin ;

Document approuvé	Projet de modification
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les espaces bâtis des Mûres, de Beauvallon et de Guerrevieille sur Grimaud ;</li> <li>▪ L'arrière plage urbanisée de la Croisette à Sainte-Maxime ;</li> <li>▪ Les espaces bâtis de la pointe des Sardinaux à Sainte-Maxime ;</li> <li>▪ Les espaces bâtis de la Nartelle, le Saut du Loup et la Garonnette à Sainte-Maxime ;</li> <li>▪ Les espaces occidentaux, limitrophes de la Gisclette, du site de l'ancien hippodrome à Cogolin.</li> </ul> <p>▪</p> <p>Les communes peuvent déterminer des espaces sensibles complémentaires au regard de leur patrimoine local.</p> <p>➤ Sont identifiés et localisés sur le schéma de l'accueil du développement futur par le SCoT de manière exhaustive comme espace littoral de développement urbain stratégique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le Centre-ville de Cavalaire ;</li> <li>▪ Les Canebiers à Saint-Tropez ;</li> <li>▪ L'esplanade du port à Saint-Tropez ;</li> <li>▪ Le pôle technologique de Gassin ;</li> <li>▪ Les espaces bâtis de l'ancien hippodrome à Cogolin.</li> </ul> <p>(...)</p> <p>Les documents d'urbanisme organisent les capacités d'évolution de chacun de ces 3 secteurs selon les modalités suivantes :</p> <p>(...)</p> <p>➤ <b>Sur les espaces littoraux stratégiques de développement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les espaces bâtis des Mûres, de Beauvallon et de Guerrevieille sur Grimaud ;</li> <li>▪ <del>L'arrière plage</del><u>L'arrière-plage</u> urbanisée de la Croisette à Sainte-Maxime ;</li> <li>▪ Les espaces bâtis de la pointe des Sardinaux à Sainte-Maxime ;</li> <li>▪ Les espaces bâtis de la Nartelle, le Saut du Loup et la Garonnette à Sainte-Maxime ;</li> <li>▪ Les espaces occidentaux, limitrophes de la Gisclette, du site de l'ancien hippodrome à Cogolin <u>et le site classé</u>.</li> </ul> <p>Les communes peuvent déterminer des espaces sensibles complémentaires au regard de leur patrimoine local.</p> <p>➤ Sont identifiés et localisés sur le schéma de l'accueil du développement futur par le SCoT de manière exhaustive comme espace littoral de développement urbain stratégique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le Centre-ville de Cavalaire ;</li> <li>▪ <del>Les Canebiers à Saint-Tropez ;</del></li> <li>▪ L'esplanade du port à Saint-Tropez ;</li> <li>▪ Le pôle technologique de Gassin ;</li> <li>▪ Les espaces bâtis de l'ancien hippodrome à Cogolin.</li> </ul> <p>(...)</p> <p>Les documents d'urbanisme organisent les capacités d'évolution de chacun de ces 3 secteurs selon les modalités suivantes :</p> <p>(...)</p> <p>➤ <b>Sur les espaces littoraux stratégiques de développement</b></p>

Document approuvé	Projet de modification
<p>Les documents d'urbanisme justifient le recours <del>à un développement</del> plus significatif pour répondre aux besoins du SCoT, en adéquation avec ses orientations. Ils déterminent la capacité d'accueil supplémentaire utile de ces secteurs au regard des volumes construits préexistants et de l'environnement bâti.</p> <p>Sur le secteur du fond du Golfe, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation des sites stratégiques de développement (les espaces bâtis de l'ancien hippodrome à Cogolin et le pôle technologique de Gassin) devra être apprécié à l'échelle de l'ensemble du fond du Golfe. .</p> <p>(...)</p>	<p>Les documents d'urbanisme justifient le recours à un développement plus significatif pour répondre aux besoins du SCoT, en adéquation avec ses orientations. Ils déterminent la capacité d'accueil supplémentaire utile de ces secteurs au regard des volumes construits préexistants et de l'environnement bâti.</p> <p>Sur le secteur du fond du Golfe, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation des sites stratégiques de développement (les espaces bâtis de l'ancien hippodrome à Cogolin et le pôle technologique de Gassin) devra être apprécié à l'échelle de l'ensemble du fond du Golfe.</p> <p><u>Sur le site de l'ancien hippodrome, les formes urbaines proposeront une transition architecturale entre les Marines de Cogolin et le quartier de Cogolin-Plage, et s'inscriront dans une perspective de préservation globale de l'ambiance arborée du site.</u></p>

**Objectif 26 Délimiter agglomérations, villages et hameaux existants et définir les modalités d'accueil du développement par extension**

Le SCoT identifie dans le tableau ci-dessous et localise dans le schéma de l'accueil du développement futur les agglomérations et villages existants et les autres espaces urbanisés. Cette identification conditionne les modalités d'accueil du développement futur par extension et renouvellement urbain.  
*NB : Cet objectif traduit sur les communes littorales l'application des dispositions de la loi Littoral relatives à la continuité d'urbanisation.*

**a/ L'identification et la qualification des espaces**

Le SCoT définit et caractérise à son échelle ces espaces selon les caractéristiques locales du Golfe de Saint-Tropez :

- Est considérée comme agglomération existante, un ensemble à caractère urbain de taille plus importante que le village. Sur le territoire du Golfe de Saint Tropez, les agglomérations sont de deux types : d'une part les ensembles à caractère urbain composés de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un village, ainsi que des quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain ; d'autre part, les ensembles à caractère urbain mixte ou monofonctionnel ne comprenant pas de centre-ville ou de village, mais regroupant au sein d'une densité significative de constructions, des fonctions polarisantes économiques, commerciales, touristiques, associées parfois à du résidentiel.

**Objectif ~~26~~ Délimiter agglomérations, villages et hameaux existants et définir les modalités d'accueil du développement par extension et renouvellement urbain**

Le SCoT identifie dans le tableau ci-dessous et localise dans le schéma de l'accueil du développement futur les agglomérations et villages existants et les autres espaces-secteurs déjà urbanisés au sein des communes littorales et les autres espaces urbanisés au sein des communes littoral. Cette identification conditionne les modalités d'accueil du développement futur par extension et renouvellement urbain.  
*NB : Cet objectif traduit sur les communes littorales l'application des dispositions de la loi Littoral relatives à la continuité d'urbanisation.*

**a/ L'identification et la qualification des espaces**

Le SCoT définit et caractérise à son échelle ces espaces selon les caractéristiques locales du Golfe de Saint-Tropez :

- Est considérée comme agglomération existante, un ensemble à caractère urbain de taille plus importante que le village. Sur le territoire du Golfe de Saint Tropez, les agglomérations sont de deux types : d'une part les ensembles à caractère urbain composés de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un village, ainsi que des quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain ; d'autre part, les ensembles à caractère urbain mixte ou monofonctionnel ne comprenant pas de centre-ville ou de village, mais regroupant au sein d'une densité significative de constructions, des fonctions polarisantes économiques, commerciales, touristiques, associées parfois à du résidentiel.

## Document approuvé

- Est considéré comme village existant, un ensemble à caractère urbain de taille plus restreinte que l'agglomération mais suffisamment importante pour accueillir des fonctions économiques, administratives et de services nécessaires à la vie collective. Cet ensemble s'appuie sur un noyau traditionnel, organisé et structuré autour d'espaces publics, d'équipements publics et de commerces.
- Est considéré comme autre espace urbanisé tout autre espace bâti, à vocation plutôt résidentielle, caractérisé par la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs par opposition à l'urbanisation diffuse spontanée. Les hameaux historiques et les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (résultant de l'application de la loi Littoral avant la loi Elan) sont également considérés comme d'autres espaces urbanisés.

Sur ces critères et les identifications suivantes, les documents d'urbanisme délimitent à leurs échelles les agglomérations et villages existants et les autres espaces urbanisés.

## Projet de modification

- Est considéré comme village existant, un ensemble à caractère urbain de taille plus restreinte que l'agglomération mais suffisamment importante pour accueillir des fonctions économiques, administratives et de services nécessaires à la vie collective. Cet ensemble s'appuie sur un noyau traditionnel, organisé et structuré autour d'espaces publics, d'équipements publics et de commerces.
- Est considéré, au sein des communes littorales, comme autre espace secteur déjà urbanisé tout autre espace bâti, à vocation plutôt résidentielle, caractérisé par la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs par opposition à l'urbanisation diffuse spontanée. Les hameaux historiques et les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (résultant de l'application de la loi Littoral avant la loi Elan) sont également considérés comme d'autres espaces urbanisés.

- Est considéré, au sein des communes retro littorales, comme autre espace urbanisé, tout autre espace bâti à vocation plutôt résidentielle et déconnecté des villages. Ces espaces ont pu prendre appui sur des hameaux historiques.

Sur ces critères et les identifications suivantes, les documents d'urbanisme délimitent à leurs échelles les agglomérations et villages existants, les autres secteurs déjà urbanisés et les autres espaces urbanisés.

Tableau d'identification sur les communes littoralesTableau d'identification sur les communes littorales

**NB : Ce tableau d'identification vaut modalité de mise en œuvre de l'article L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme**

	Villages existants	Agglomérations existantes	Autres secteurs déjà urbanisés
Communes littorales	Ramatuelle	Cogolin	L'Hermitan à Cogolin Les Aumarès/Portonfus à Cogolin
	Gassin	La zone commerciale et d'activité de Font-Mourier à Cogolin Valensole à Cogolin <del>Les Massanes/ Saint-Martin /Font Mourier sur Cogolin et Gassin</del> Saint-Martin à Gassin Grimaud Sainte-Maxime	Le hameau de Saint-Maur (château) à Cogolin Le hameau de l'Amirauté à Cogolin <del>Les Massanes/Font Mourier à Cogolin et Gassin</del> Le Parc des Salins à Saint-Tropez Les Parcs de la Moutte à Saint-Tropez Le Parc de Saint Jaume à Saint-Tropez Le Parc de la Pierre Plantée à Saint-Tropez



○	Villages existants	Agglomérations existantes	Autres espaces urbanisés			
Communes littorales	Ramatuella	Cogolin La zone commerciale et d'activité de Font-Mourier à Cogolin Valensole à Cogolin Les Massanes/ Saint-Martin /Font Mourier sur Cogolin et Gassin	L'Hermitan à Cogolin Les Aumarès/Portonfus à Cogolin Le hameau de Saint-Maur (château) à Cogolin Le hameau de l'Amirauté à Cogolin		Camp-Ferrat / les Moulins à Sainte-Maxime  Le Rayol-Canadel  Cavalaire sur mer Les espaces d'équipements publics de Pardigon et la Carrade à Cavalaire	Les Marres à Saint Tropez et Ramatuella Le Pinet à Ramatuella La Tourraque à Ramatuella L'Escalet à Ramatuella Le hameau du Merlier à Ramatuella Le hameau de Bonne Terrasse à Ramatuella Bonne Terrasse Ouest à Ramatuella
		Gassin	Grimaud Sainte-Maxime Camp-Ferrat / les Moulins à Sainte-Maxime Le Rayol-Canadel Cavalaire sur mer Les espaces d'équipements publics de Pardigon et la Carrade à Cavalaire La Croix-Valmer Saint-Tropez / Ay à /Cap Sainte Pierre / les Marres / Maleribe / La Bouillabaisse /Bertaud	Le Parc des Salins à Saint-Tropez Les Parcs de la Moutte à Saint-Tropez Le Parc de Saint Jaume à Saint-Tropez Le Parc de la Pierre Plantée à Saint-Tropez Le Pinet à Ramatuella La Tourraque à Ramatuella L'Escalet à Ramatuella Le hameau du Merlier à Ramatuella Le hameau de Bonne Terrasse à Ramatuella Le hameau des Combes Jauffret à Ramatuella Romain à Grimaud		La Croix-Valmer  Saint-Tropez / Ay à /Cap Sainte Pierre / les Marres / Maleribe / La Bouillabaisse /Bertaud sur Saint Tropez et Gassin  Fond du Golfe (Port-Grimaud / Port Cogolin / Marines de Cogolin /Marines de Gassin)  Le Colombier à Ramatuella

Document approuvé				Projet de modification			
		<p>sur Saint Tropez et Gassin</p> <p>Fond du Golfe (Port-Grimaud / Port Cogolin / Marines de Cogolin / Marines de Gassin)</p> <p><b>Le Colombier à Ramatuelle</b></p> <p>Salagruie à Ramatuelle</p>	<p>Les Mures à Grimaud</p> <p>Les Collines à Grimaud</p> <p>Les Crottes à Grimaud</p> <p>Les Cagnignons/Cadéou à Grimaud</p> <p>Les Chênes à Gassin</p> <p>Caruby à Gassin</p> <p>Grafonier à Gassin</p> <p><b>Le Polo à Gassin</b></p> <p><b>Barbarie à Gassin</b></p> <p>Le Golf Ouest à Sainte-Maxime</p> <p>Le Golf Est à Sainte-Maxime</p> <p>Les Terrasses à Cavalaire</p> <p>Le hameau du Dattier à Cavalaire</p> <p>Le hameau de la Collière à Cavalaire</p> <p>Le hameau de la Tourre à Grimaud</p> <p>Le hameau du Val de Gilly Grimaud</p>			<p>Salagruie à Ramatuelle</p>	<p><b>Le hameau du Val de Gilly Grimaud</b></p> <p>Les Cagnignons à Grimaud</p> <p><b>Cadéou à Grimaud</b></p> <p>Les Chênes à Gassin</p> <p>Caruby à Gassin</p> <p>Grafonier à Gassin</p> <p>Le Golf Ouest à Sainte-Maxime</p> <p>Le Golf Est à Sainte-Maxime</p> <p>Les Terrasses à Cavalaire</p> <p>Le hameau du Dattier à Cavalaire</p> <p>Le hameau de la Collière à Cavalaire</p> <p><b>Les espaces d'équipements publics de Pardigon et la Carrade à Cavalaire</b></p> <p>Le hameau du Brost à la Croix-Valmer</p> <p>La Vallée Haute à la Croix-Valmer</p> <p>L'Héraclée à la Croix-Valmer</p>

			Le hameau du Brost à la Croix-Valmer La Vallée Haute à la Croix-Valmer				Les Hauts de Gigaro à la Croix-Valmer La Bouillabaisse à la Croix-Valmer
<b><u>b/ Les modalités d'accueil du développement futur par renouvellement urbain et extension</u></b>				<b><u>b/ Les modalités d'accueil du développement futur par renouvellement urbain et extension</u></b>			
➤ <b><u>Une urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants</u></b>				➤ <b><u>Une urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants</u></b>			
Sur l'ensemble du territoire du Golfe de Saint-Tropez, les agglomérations et villages existants constituent les points d'ancrage pour l'accueil du développement futur soit par renouvellement urbain, soit par extension de l'urbanisation en continuité, dans le respect des orientations et objectifs de gestion économe de l'espace (cf. objectifs 25 et 28), de reconstitution de limites claires à l'urbanisation (cf. objectif 27) et d'extension limitée de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage (cf. objectif 8).				Sur l'ensemble du territoire du Golfe de Saint-Tropez, les agglomérations et villages existants constituent les points d'ancrage pour l'accueil du développement futur soit par renouvellement urbain, soit par extension de l'urbanisation en continuité, dans le respect des orientations et objectifs de gestion économe de l'espace (cf. objectifs 25 et 28), de reconstitution de limites claires à l'urbanisation (cf. objectif 27) et d'extension limitée de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage (cf. objectif 8). <b>Sur les communes littorales, cette orientation met en œuvre l'application de la loi littoral.</b>			
➤ <b><u>Un développement maîtrisé des autres espaces urbanisés</u></b>				➤ <b><u>Un développement maîtrisé des autres espaces urbanisés autres secteurs déjà urbanisés au sein des communes littorales</u></b>			
Les autres espaces urbanisés identifiés par le SCoT peuvent accueillir des constructions et installations nouvelles par renouvellement urbain (démolition-reconstruction) et intensification (mobilisation de parcelles résiduelles) au sein des limites à l'urbanisation définies par le SCoT et précisées dans les PLU.				Les autres espaces urbanisés autres secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT peuvent accueillir des constructions et installations nouvelles par renouvellement urbain (démolition-reconstruction) et intensification (mobilisation de parcelles résiduelles) au sein des limites à l'urbanisation définies par le SCoT et précisées dans les PLU.			
<b>Sur les communes littorales</b> , en application de la loi Littoral, la mutation des autres espaces urbanisés est limitée:				<b>Sur les communes littorales</b> , en application de la loi Littoral, la mutation l'évolution des autres espaces secteurs déjà urbanisés est limitée:			
➤ A l'accueil de constructions ou d'installations nouvelles à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti;				➤ <b>En dehors de la limite des espaces proches du rivage</b> , A l'accueil de constructions ou d'installations nouvelles à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et			

- Aux extensions mesurées des constructions et aux démolitions-reconstructions à l'intérieur des espaces proches du rivage.

**Sur les communes non littorales**, l'extension des autres espaces urbanisés ne peut se réaliser que de manière limitée. Ce caractère s'apprécie tant sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation que sur les volumes des constructions accueillies.

d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti;

- A l'intérieur de la limite des espaces proches du rivage, Aux extensions mesurées des constructions et aux démolitions-reconstructions à l'intérieur des espaces proches du rivage. La démolition reconstruction à l'identique de la volumétrie et de la surface d'emprise au sol sur la même entité foncière peut être autorisée avec une implantation différente sous réserve d'une meilleure intégration paysagère et/ou bioclimatique permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment initialement démoli.

Sur les communes non littorales, l'extension des autres espaces urbanisés ne peut se réaliser que de manière limitée. Ce caractère s'apprécie tant sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation que sur les volumes des constructions accueillies.

- Un développement maîtrisé des autres espaces urbanisés au sein des communes non littorales

L'extension des autres espaces urbanisés ne peut se réaliser que de manière limitée. Ce caractère s'apprécie tant sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation que sur les volumes des constructions accueillies.

### Objectif 46 Requalifier l'espace cœur de Golfe comme la vitrine majeure du rayonnement touristique

La réalisation d'un boulevard urbain multimodal associé à des projets de renouvellement urbain sur le site de l'ancien hippodrome ou de NAVAL GROUP, et à la requalification du secteur de Saint-Pons les Mûres à Grimaud, doit être l'occasion de requalifier l'ensemble du rivage du Golfe de Saint-Tropez.

Cette requalification passe par :

- La requalification routière et de ses abords ;
- L'ouverture et la valorisation de points de vue sur la mer et le maintien d'espaces publics de respiration ;
- La préservation des parcs bâtis paysagers de la densification ;
- Le traitement des carrefours de la Foux et de Saint-Pons en Pole d'échange multimodal ;
- L'amélioration des perméabilités des secteurs de marinas du fond du Golfe et la requalification des espaces les moins valorisés ;
- La requalification de l'espace commercial et de loisirs de la Foux ;
- La requalification des espaces portuaires de Sainte-Maxime, des Marines de Cogolin et de Saint-Tropez, et l'amélioration de leur insertion dans les espaces urbains ;
- Le maintien et le confortement d'espaces de nature sur les espaces occidentaux, limitrophes de la Gisclette, du site de l'ancien hippodrome à Cogolin

Une réflexion paysagère globale est portée à l'échelle des rivages du Golfe. Cette réflexion collective fait l'objet d'une traduction dans les documents d'urbanisme par des OAP sectorielles ou thématiques. Une OAP intercommunale est envisagée afin de garantir une harmonie sur la totalité des rivages.

### Objectif 46 Requalifier l'espace cœur de Golfe comme la vitrine majeure du rayonnement touristique

La réalisation d'un boulevard urbain multimodal associé à des projets de renouvellement urbain sur le site de l'ancien hippodrome ou de NAVAL GROUP, et à la requalification du secteur de Saint-Pons les Mûres à Grimaud, doit être l'occasion de requalifier l'ensemble du rivage du Golfe de Saint-Tropez.

Cette requalification passe par :

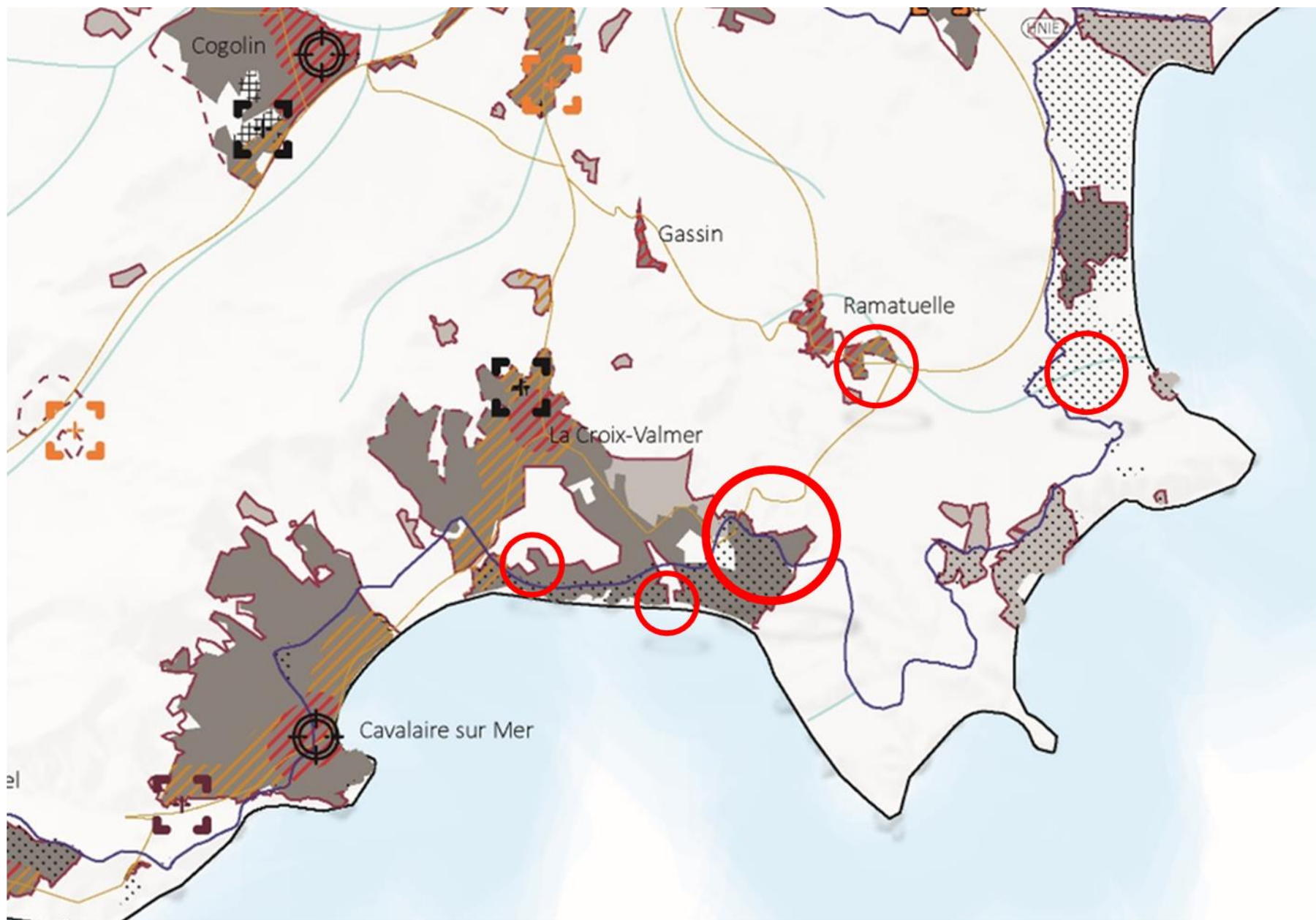
- La requalification routière et de ses abords ;
- L'ouverture et la valorisation de points de vue sur la mer et le maintien d'espaces publics de respiration ;
- La préservation des parcs bâtis paysagers de la densification ;
- Le traitement des carrefours de la Foux et de Saint-Pons en Pole d'échange multimodal ;
- L'amélioration des perméabilités des secteurs de marinas du fond du Golfe et la requalification des espaces les moins valorisés ;
- La requalification de l'espace commercial et de loisirs de la Foux ;
- La requalification des espaces portuaires de Sainte-Maxime, des Marines de Cogolin et de Saint-Tropez, et l'amélioration de leur insertion dans les espaces urbains ;
- Le maintien et le confortement d'espaces de nature sur les espaces occidentaux, limitrophes de la Gisclette, du site de l'ancien hippodrome à Cogolin **et le site classé.**

Une réflexion paysagère globale est portée à l'échelle des rivages du Golfe. Cette réflexion collective fait l'objet d'une traduction dans les documents d'urbanisme par des OAP sectorielles ou thématiques. Une OAP intercommunale est envisagée afin de garantir une harmonie sur la totalité des rivages.



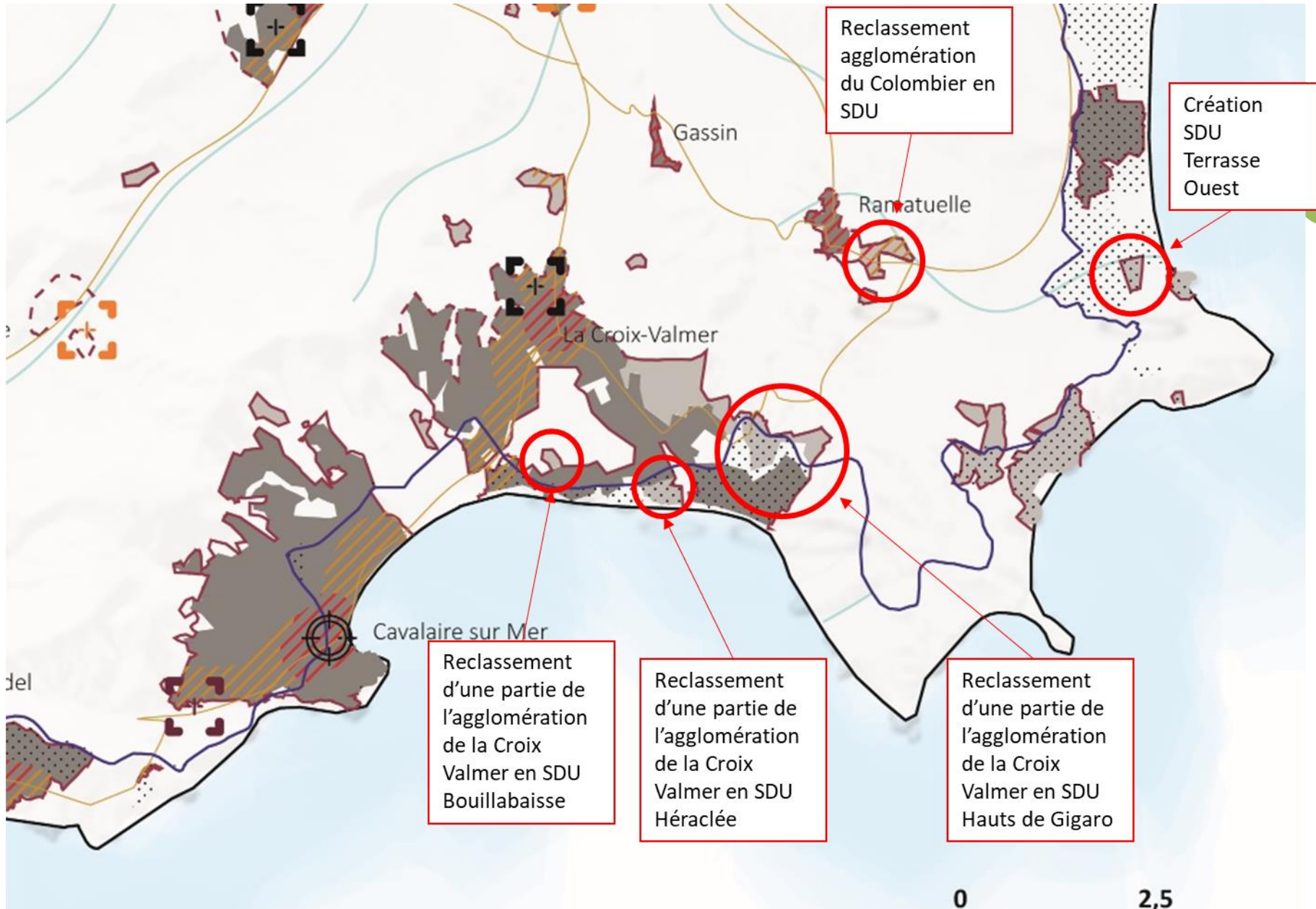
Localisation des modifications apportées au schéma d'accueil du développement futur

## Carte SCoT approuvé

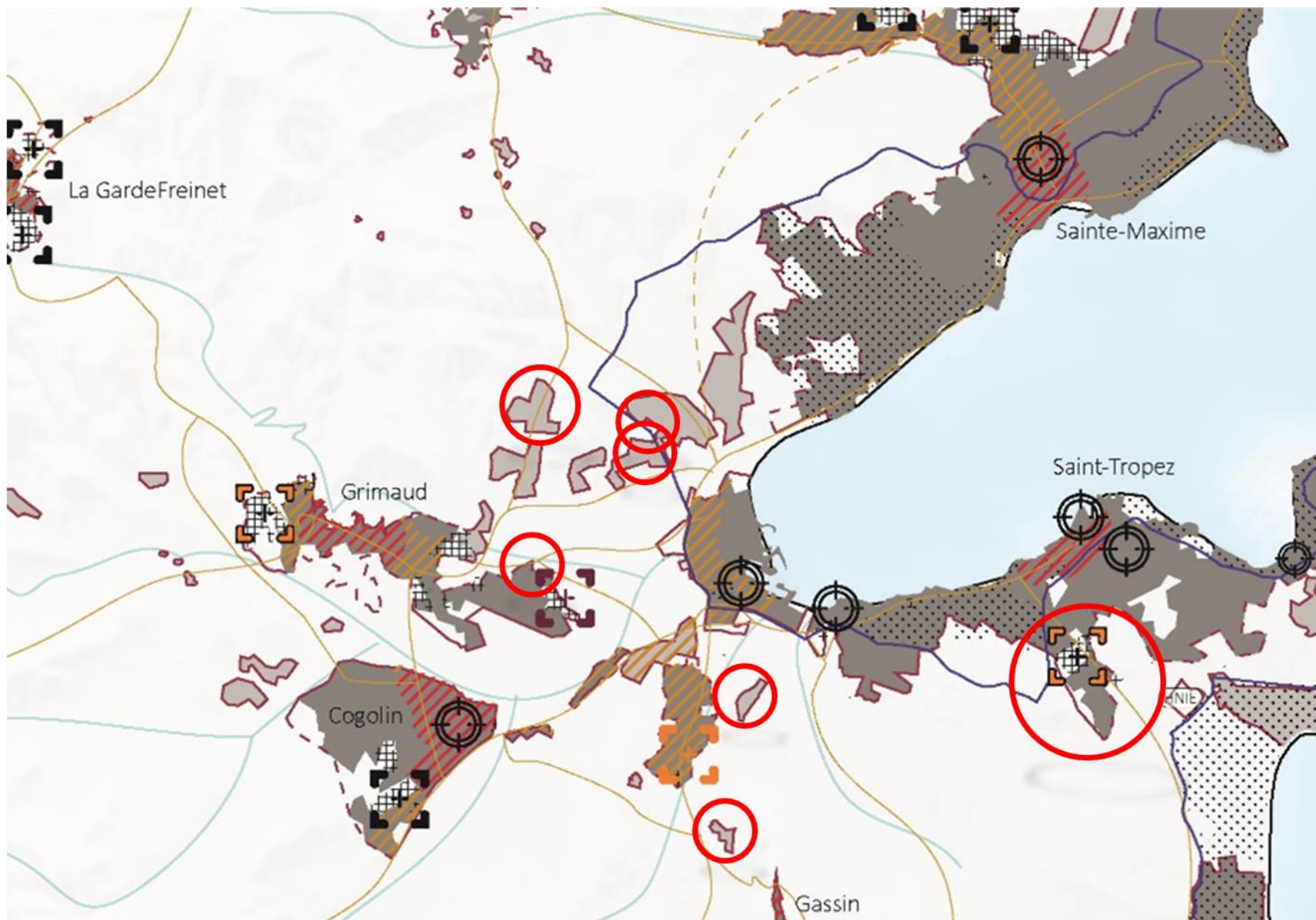




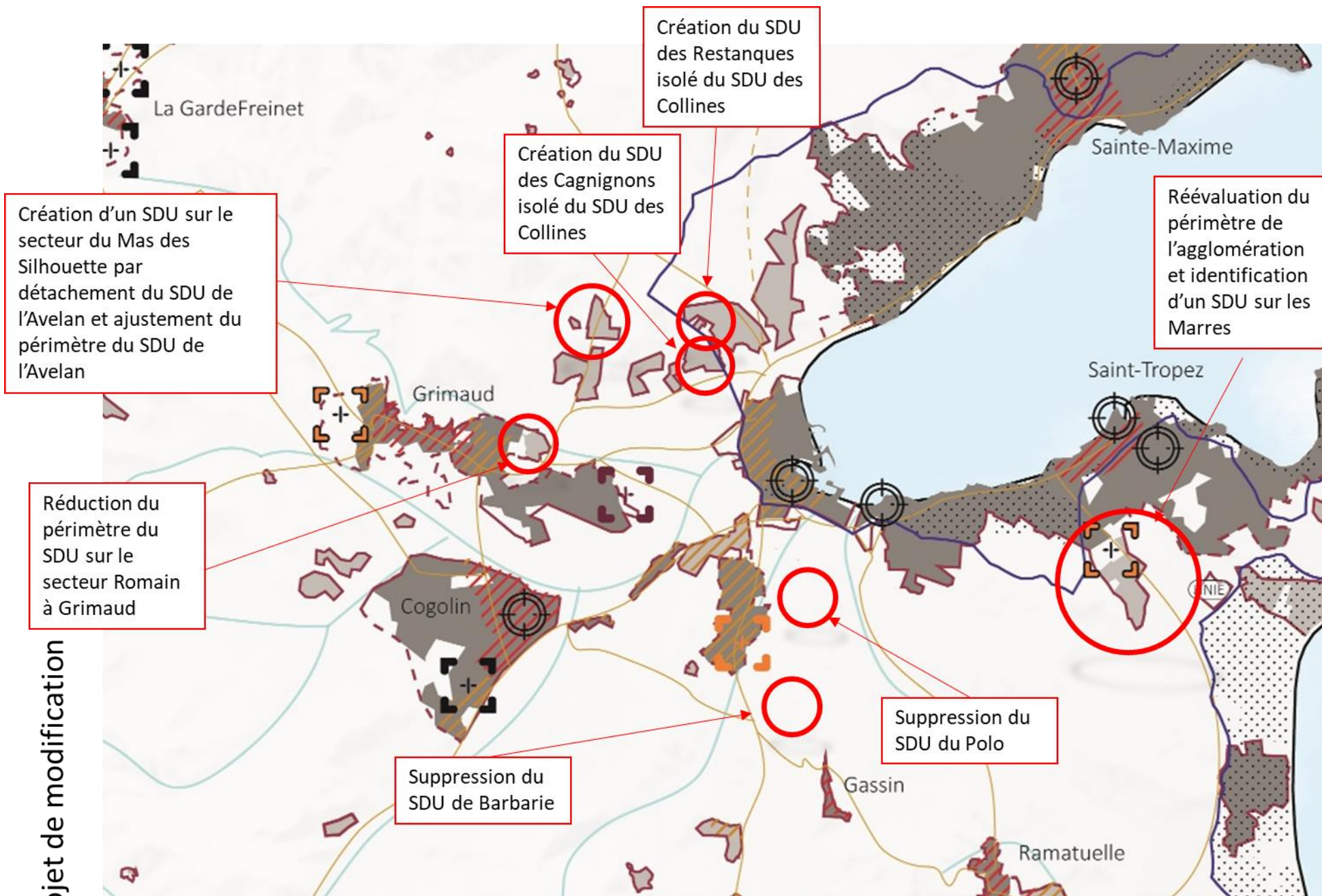
Projet de modification



## Carte SCoT approuvé



Projet de modification



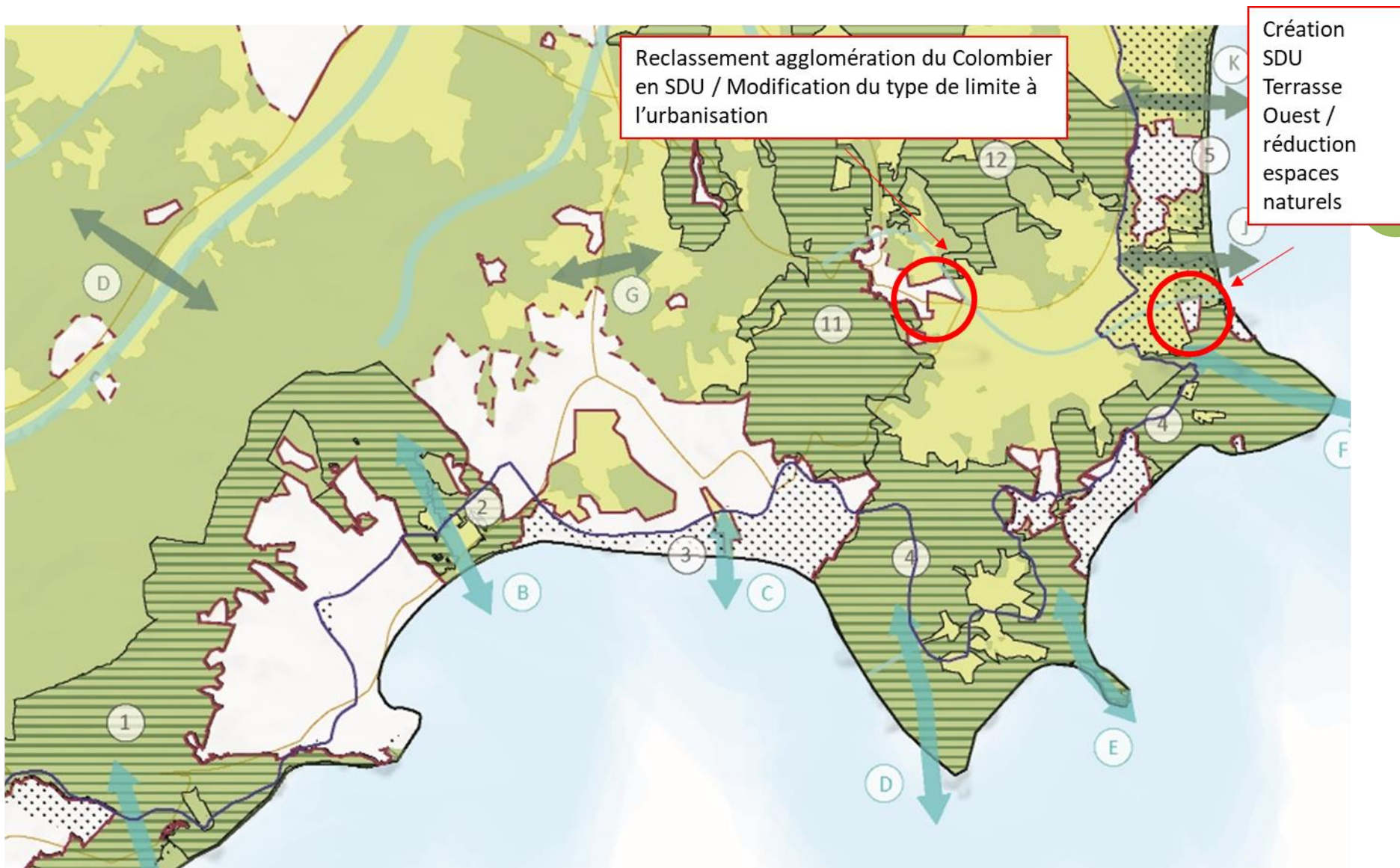


Localisation des modification apportée au schéma d'accueil du développement futur

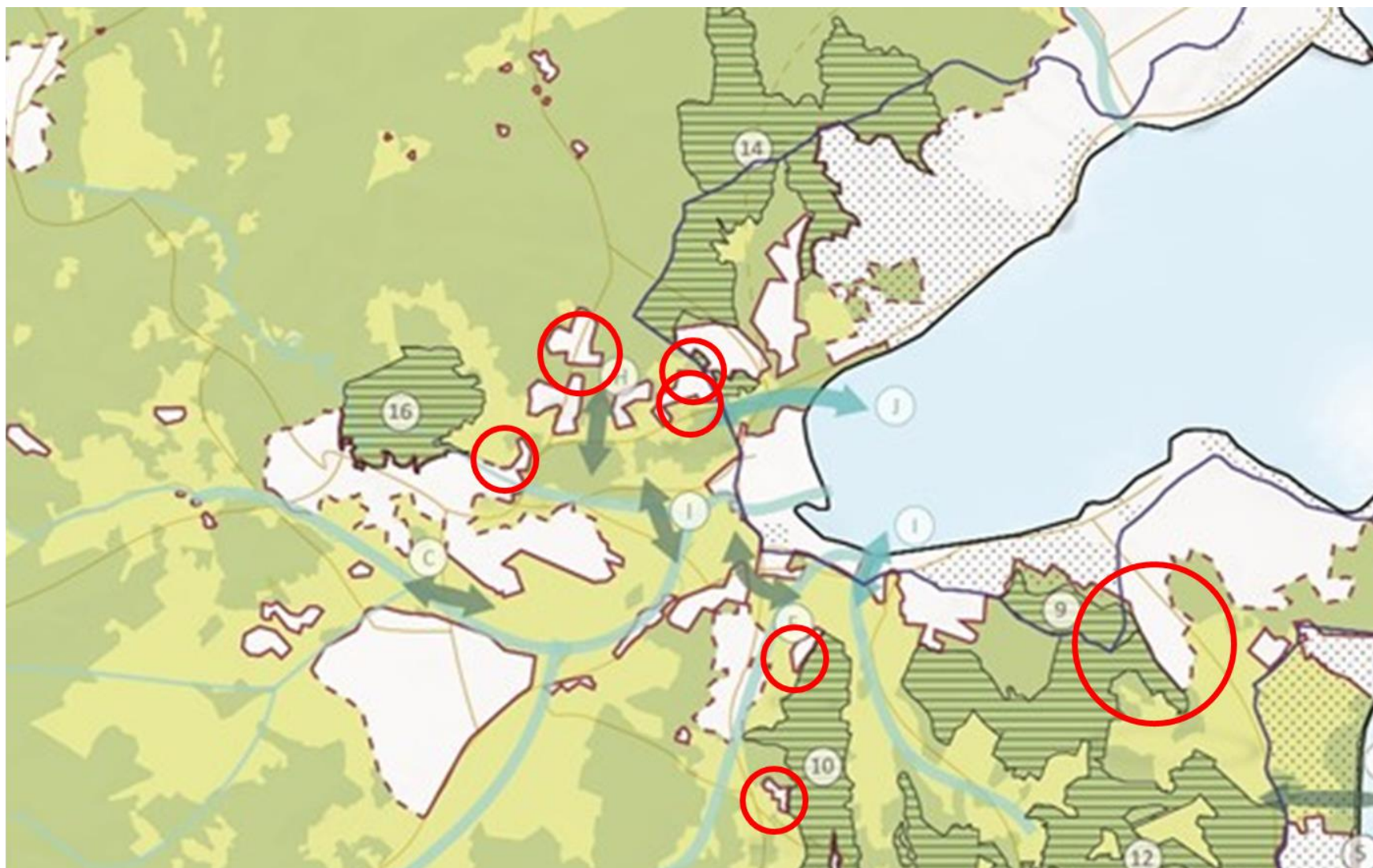
Carte SCoT approuvé



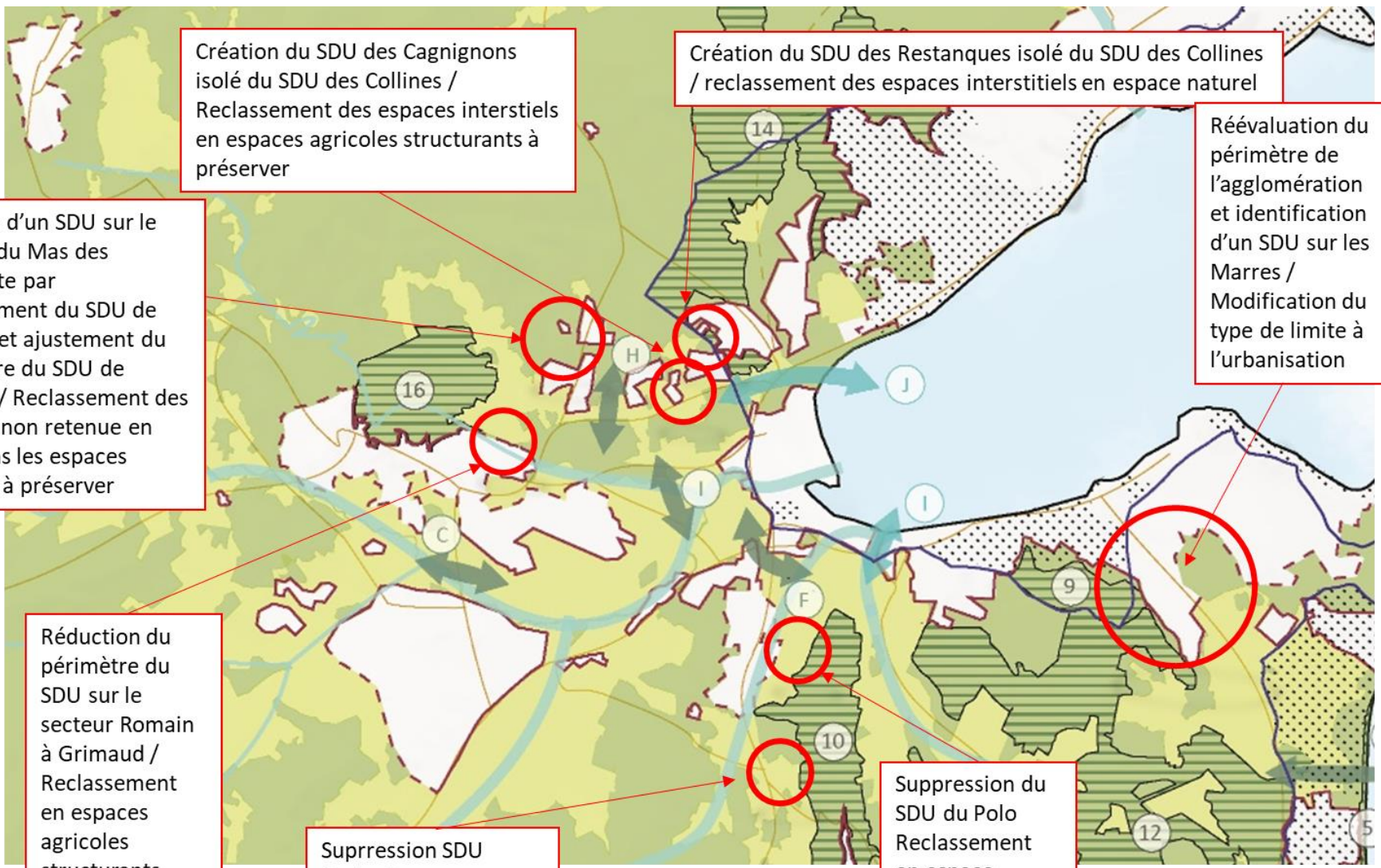
Projet de modification



## Carte SCoT approuvé







Création du SDU des Cagnignons isolé du SDU des Collines / Reclassement des espaces interstiels en espaces agricoles structurants à préserver

Création du SDU des Restanques isolé du SDU des Collines / reclassement des espaces interstiels en espace naturel

Réévaluation du périmètre de l'agglomération et identification d'un SDU sur les Marres / Modification du type de limite à l'urbanisation

Création d'un SDU sur le secteur du Mas des Silhouette par détachement du SDU de l'Avelan et ajustement du périmètre du SDU de l'Avelan / Reclassement des espaces non retenue en SDU dans les espaces naturels à préserver

Réduction du périmètre du SDU sur le secteur Romain à Grimaud / Reclassement en espaces agricoles structurants

Suppression SDU Barbarie Reclassement en espaces agricoles structurants

Suppression du SDU du Polo Reclassement en espace agricoles structurants

Projet de modification

Repérage des secteurs localisés et identifiés dans l'objectif 8 du DOO relatif au recours à une extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage

