



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

*Notice de présentation*

## Table des matières

Exposé des motifs .....	4
La levée de la suspension du caractère exécutoire du SCoT à la suite du contrôle de légalité .....	4
Les sujets de la modification .....	4
<i>Bordereau des pièces modifiées</i> .....	5
1 – Intégration des dispositions de la loi Elan .....	6
1.1/ Renforcement de la justification de l’identification des villages et agglomérations existants et des autres secteurs déjà urbanisés .....	6
1.2/ L’identification et la localisation des autres secteurs déjà urbanisés dans le DOO .....	6
1.3 / Précision des modalités d’aménagement des autres secteurs déjà urbanisés .....	7
2 – L’application de la loi Littoral .....	8
2.1/ Les espaces proches du rivage .....	8
2.2 / L’application de l’extension limitée de l’urbanisation .....	8
2.2/ Les continuités d’urbanisation .....	9
2.3/ Les coupures d’urbanisation .....	10
3/ Analyse des incidences sur l’environnement du projet de modification .....	11
3.1 Synthèse des résultats : .....	11
3.2 Analyse détaillée des incidences .....	12
3.3 Analyse des incidences sur le réseau N2000 .....	28
Annexe 1 : Le bilan de la concertation .....	30
La concertation dans la procédure de modification du Schéma de Cohérence Territoriale .....	30
Les modalités de concertation dans le cadre de la modification du SCoT du Golfe de Saint-Tropez .....	31
Les actions réalisées dans le cadre de la délibération .....	32
Registre de concertation .....	32
Réunion publique .....	33
Les actions de communication complémentaires .....	35
Site Internet .....	35
Facebook .....	37
Annonces légales .....	38
Bilan .....	39
Annexe 2: Les pièces modifiées du SCoT .....	40
Les modifications du Rapport de présentation - Tome 5 .....	40
Les modifications des objectifs 8, 26 et 46 du DOO .....	46
Objectif 8 - Recourir à une extension limitée de l’urbanisation à l’intérieur des espaces proches du rivage .....	46

Objectif 26 - Définir les modalités d'accueil du développement par extension et renouvellement urbain .....	49
Objectif 46 - Requalifier l'espace cœur de Golfe comme la vitrine majeure du rayonnement touristique .....	55
Les modifications des annexes cartographiques .....	56

## Exposé des motifs

### La levée de la suspension du caractère exécutoire du SCoT à la suite du contrôle de légalité

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez comportant un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) a été approuvé par délibération n°2019/10/02-06 du Conseil communautaire du 2 octobre 2019.

Conformément à l'article L.143-24 du Code de l'Urbanisme, le SCoT approuvé a été transmis au Préfet du Var. Dans le cadre de son contrôle de légalité, le Préfet a adressé un courrier d'avis et a suspendu le caractère exécutoire du SCoT en application de l'article L.143-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans son avis, le Préfet émet un certain nombre d'observations et invite la Communauté de communes à les prendre en considération afin de mettre le SCoT en conformité avec la loi ELAN et la loi Littoral. Le SCoT ne pourra être exécutoire qu'après l'intégration des évolutions demandées par le Préfet.

Les nouvelles dispositions issues de la loi n°2021-1021 du 23 novembre 2021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), qui redéfinit les modalités d'application de la loi Littoral, avaient fait l'objet d'un travail d'analyse, de propositions et d'échanges avec les services de l'Etat afin de les intégrer dans le SCoT entre son arrêt et son approbation. Les modifications apportées dans le projet de SCoT approuvé ne répondant que partiellement aux attentes des services de l'Etat, le SCoT est réputé non conforme.

Un travail de mise en conformité du SCoT est nécessaire afin de pouvoir lever la suspension du caractère exécutoire. Les changements envisagés ne portent pas sur :

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

### Les sujets de la modification

- L'intégration des dispositions de la loi ELAN
- L'application de la loi littoral

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification a fait l'objet d'une concertation préalable dont le bilan est annexé à la présente notice (annexe 1).

## Bordereau des pièces modifiées

<b>Rapport de présentation</b>	
<i>Tome 1 diagnostic territorial</i>	Inchangé (non reproduit)
<i>Tome 2 – Etat initial de l’environnement</i>	Inchangé (non reproduit)
<i>Tome 2 annexe méthodologie trame verte et bleue</i>	Inchangé (non reproduit)
<i>Tome 3 Evaluation environnementale</i>	Inchangé (non reproduit)
<i>Tome 4 L’articulation du SCoT avec les autres documents plans et programmes</i>	Inchangé (non reproduit)
<i>Tome 5 Explication des choix</i>	Pièce écrite
<i>Tome 6 Exposé des motifs de changement</i>	Inchangé (non reproduit)
<b>Projet d’aménagement et de développement durables</b>	Inchangé (non reproduit)
<b>Document d’orientation et d’Objectifs</b>	Pièce écrite
<i>Document d’orientation et d’objectifs annexe cartographique</i>	Pièce écrite
<i>Documents d’orientation et d’objectifs Chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer – Orientations et vocations</i>	Inchangé (non reproduit)
<i>Documents d’orientation et d’objectifs– Documents cartographiques</i>	Pièce écrite
<i>Documents d’orientation et d’objectifs Chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer – annexes</i>	Inchangé (non reproduit)

## 1 – Intégration des dispositions de la loi Elan

### 1.1/ Renforcement de la justification de l'identification des villages et agglomérations existants et des autres secteurs déjà urbanisés

L'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme indique que le SCoT détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en définit la localisation.

L'article L.121-8 Code de l'Urbanisme caractérise les autres secteurs déjà urbanisés : les autres secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'objectif 26 du DOO précise les critères d'identification de chacun des espaces mentionnés par le code. Le projet de modification vise à réintégrer et compléter ces éléments de définition dans l'explication des choix du rapport de présentation.

### 1.2/ L'identification et la localisation des autres secteurs déjà urbanisés dans le DOO

Le projet de modification vise à :

- Réévaluer l'identification de certains secteurs qui ne répondent manifestement pas aux critères soit en intégralité, soit partiellement ;
- Ajuster les périmètres de localisation sur les schémas du SCoT ;
- Apporter des corrections aux erreurs matérielles d'identification entre le DOO et les annexes cartographiques ;
- Apporter une correction sémantique en remplaçant sur les communes littorales les « autres espaces urbanisés » par « autres secteurs déjà urbanisés ».

#### **Corrections matérielles de cohérence entre le texte et la carte :**

- Grimaud : rajout dans le tableau d'identification du secteur de l'Avelan sud localisé sur la carte ;
- Cavalaire : identification en « autres secteurs déjà urbanisés » des espaces d'équipements publics de Pardigon et de la Carrade classés initialement par erreur dans les agglomérations dans le tableau, mais localisés en tant qu'autres secteurs déjà urbanisés dans les documents cartographiques ;
- Cogolin : identification en « autres secteurs déjà urbanisés » de Font-Mourrier et des Massanes, distincts de l'agglomération existante de Saint-Martin à Gassin sur les documents cartographiques ;
- Réidentification du secteur des Cagnignons Cadéou en Cadéou à Grimaud ;
- Identification du hameau de la Tourre à Grimaud en « autre secteur déjà urbanisé », localisé sur la carte mais non identifié dans le tableau ;

- Identification du hameau du Val de Gilly à Grimaud en « autre secteur déjà urbanisé », localisé sur la carte mais non identifié dans le tableau.

**Identification de nouveaux secteurs à la suite d'une erreur matérielle d'appréciation dans le SCoT approuvé :**

- Bonne Terrasse Ouest à Ramatuelle compris dans des espaces naturels à préserver alors que le site est densément urbanisé.

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

- Barbarie à Gassin ;
- Le Polo à Gassin.

**Reclassement de secteur initialement identifié en agglomération existante en autre secteur déjà urbanisé :**

- Le Colombier à Ramatuelle.

**Identification de nouveaux autres secteurs déjà urbanisés à la suite d'une réévaluation des périmètres des agglomérations existantes ou des autres secteurs déjà urbanisés initialement identifiés dans le SCoT approuvé :**

- Les Marres à Saint-Tropez et Ramatuelle, secteur initialement rattaché à l'agglomération de Saint-Tropez ;
- Les Hauts de Gigaro, secteur initialement intégré dans l'agglomération de la Croix-Valmer ;
- Héraclée, secteur initialement intégré dans l'agglomération de la Croix-Valmer ;
- La Bouillabaisse, secteur initialement intégré dans l'agglomération de la Croix-Valmer ;
- Le mas des Silhouettes à Grimaud, secteur initialement rattaché à l'Avelan Sud ;
- Les Cagnignons, secteur initialement rattaché au secteur des collines ;
- Les Restanques/Saint-Pons à Grimaud, secteur initialement rattaché au secteur des Collines ;
- Les Restanques à Grimaud, secteur initialement rattaché au secteur des Collines.

**Ajustements cartographiques de périmètres :**

- L'Avelan Sud à Grimaud : réduction du périmètre sur la partie nord et exclusion du mas des Silhouettes ;
- Romain à Grimaud : réduction du périmètre sur la partie nord ;
- Ajustement de l'agglomération de Grimaud à l'Ouest de la zone d'activités du Grand Pont pour tenir compte des dernières opérations immobilières réalisées depuis 2017.

Pour l'ensemble de ces éléments, le tableau d'identification de l'objectif 26 du DOO et l'annexe cartographique ont été réajustés (Cf. annexe 2).

Par ailleurs, pour lever toute ambiguïté réglementaire en lien avec l'application de la loi Littoral, l'objectif 26 du DOO est renommé « Modalités d'accueil du développement par extension et renouvellement urbain » et la rédaction identifie plus distinctement les orientations relatives aux autres espaces urbanisés au sein des communes rétro littorales, non soumises à l'application de la loi Littoral.

### 1.3 / Précision des modalités d'aménagement des autres secteurs déjà urbanisés

Le Code de l'Urbanisme précise qu'en dehors des espaces proches du rivage, les autres secteurs déjà urbanisés peuvent accueillir des nouvelles constructions à des fins 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.

Le SCoT approuvé reprend ces objectifs et précise dans l'objectif 26 du DOO qu'au sein des espaces proches du rivage, il est possible de procéder à une démolition-reconstruction et une extension mesurée des constructions existantes. Dans les faits, cette possibilité n'entraîne pas de nouvelles constructions par rapport au nombre de constructions déjà existantes sur le secteur.

Le projet de modification vise à mieux encadrer les possibilités de démolition-reconstruction au sein des périmètres déjà bâtis. Il s'agit de permettre la démolition-reconstruction à volumétrie et emprise au sol identiques, c'est-à-dire dans des formes urbaines équivalentes. Cette reconstruction peut s'effectuer sur un autre secteur de l'entité foncière concernée, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de la performance énergétique et de l'intégration paysagère du bâtiment initialement démoli.

## 2 – L'application de la loi Littoral

### 2.1/ Les espaces proches du rivage

Le SCoT localise la limite des espaces proches du rivage dans deux documents cartographiques :

- Le schéma de préservation du socle paysager ;
- Le schéma de l'accueil du développement futur.

Pour rappel, la détermination des espaces proches du rivage résulte de la combinaison de trois critères telle qu'expliquée dans le tome 5 du rapport de présentation.

Ces trois critères sont :

- La co-visibilité ;
- La distance au rivage ;
- La nature des espaces concernés.

Le projet de modification vise à renforcer l'explication des choix qui ont conduit à localiser la limite des espaces proches du rivage dans les schémas du SCoT. Le tome 5 du rapport de présentation précise pour chacun des critères les choix méthodologiques opérés par le SCoT.

Le projet de modification vise à repréciser graphiquement la limite des espaces proches du rivage sur la commune de Saint-Tropez en adéquation avec les points méthodologiques précisés dans le rapport de présentation.

### 2.2 / L'application de l'extension limitée de l'urbanisation

Pour rappel, sur les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit être limitée à l'intérieur des espaces proches du rivage, conformément à l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme.



Le SCoT pose les bases d'appréciation de l'extension limitée à l'échelle de son territoire conformément aux dernières jurisprudences intervenues sur le sujet. Pour ce faire, il identifie des secteurs stratégiques de développement et des espaces littoraux sensibles de développement où la protection et la maîtrise de la densification doit être renforcée.

Le projet de modification vise à préciser, sur le secteur stratégique de développement de l'ancien hippodrome, les équilibres à atteindre pour être compatible avec l'application de la loi Littoral.

Ainsi, l'objectif 8 du DOO précise les espaces qui doivent faire l'objet d'une protection au titre des espaces littoraux sensibles sur ce même site afin de garantir un équilibre (les espaces occidentaux, limitrophes de la Gislette et du site classé).

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










## 2.2/ Les continuités d'urbanisation

Pour rappel, le code de l'Urbanisme précise que sur les communes littorales, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et les villages existants. Le SCoT identifie dans le DOO (objectif 26) la liste des agglomérations et villages existants et en propose une localisation sur le schéma de l'accueil du développement futur.

Il identifie par ailleurs, dans les objectifs 33 et 60, des secteurs préférentiels de développement pour la réalisation de résidences principales et l'extension des zones d'activités économiques, et rappelle que ces extensions doivent être en continuité avec les agglomérations existantes.

Pour rappel, le SCoT n'a pas vocation à se substituer au PLU pour délimiter à la parcelle les secteurs d'ouverture à l'urbanisation. Le SCoT indique des secteurs permettant de répondre aux besoins en matière d'accueil résidentiel, d'activités économiques ou d'équipements.

Le schéma d'accueil du développement futur pouvait laisser supposer que le SCoT avait délimité les secteurs de localisation de l'accueil du développement en le représentant par un aplat. Le SCoT revient à une lecture plus schématique en gardant uniquement sur la cartographie les symboles suivants :

Extrait légende SCoT approuvé	Extrait légende projet de modification
<p><b>Les lieux de l'extension</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteurs préférentiels d'extension de l'agglomération existante</li> <li> Sites de développement pour les résidences principales</li> <li> Sites de développement économique</li> <li> Sites de développement d'équipements</li> <li> Sites de développement mixte : équipements + résidences principales + activités économiques</li> </ul>	<p><b>Les lieux de l'extension</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sites de développement pour les résidences principales</li> <li> Sites de développement économique</li> <li> Sites de développement d'équipements</li> <li> Sites de développement mixte : équipements + résidences principales + activités économiques</li> </ul>

## 2.3/ Les coupures d'urbanisation

Le SCoT approuvé pose une définition des coupures d'urbanisation : *« Ces espaces constituent des espaces à dominante naturelle et agricole jouxtant directement le rivage et marquant une rupture significative dans le continuum urbain littoral. »*

Sur les bases de cette définition, le SCoT approuvé en 2019 n'a pas reconduit la coupure d'urbanisation qui avait initialement été identifiée dans le SCoT de 2006 sur le secteur du Vergeron à la Croix-Valmer. Ce choix a été justifié dans le tome 5 du rapport de présentation :

*« 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 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. »*

Il est par ailleurs rappelé que le SCoT n'est pas tenu de protéger toutes les coupures d'urbanisation.

Enfin, dans jugement n°1904426 en date du 18 juin 2021, le Tribunal Administratif de Toulon a conforté le SCoT approuvé dans sa protection des coupures d'urbanisation sur son territoire.

Le projet de modification vise à renforcer la justification de la suppression de cette coupure d'urbanisation, en ajoutant un élément d'analyse cartographique dans le tome 5 du rapport de présentation.

### 3/ Analyse des incidences sur l'environnement du projet de modification

Le projet de modification du SCoT fait l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement. L'analyse proposée ci-dessous, complète l'évaluation environnementale du SCoT approuvé retranscrite dans le tome 3 du rapport de présentation.

Elle s'attache à évaluer les incidences induites par le contenu de la présente modification en ce qui concerne le DOO. Elle reprend, pour les principales thématiques concernées par la modification, les tableaux d'analyse par thématique et illustre la localisation des changements apportés sur le fond des cartes de l'évaluation environnementale du SCoT approuvé.

Les corrections matérielles de cohérence entre les documents écrits et cartographiques du DOO n'entraînent pas, par nature, d'incidences environnementales.

#### 3.1 Synthèse des résultats :

L'identification de nouveaux secteurs déjà urbanisés à la suite d'une erreur manifeste d'appréciation dans le SCoT approuvé n'entraîne de facto pas d'incidence sur les cibles de l'évaluation environnementale. Le site de Bonnes Terrasse Ouest en question se situe en espace proche du rivage, il ne dispose pas de capacités d'accueil de constructions nouvelles et ne donne pas droit à une extension de l'urbanisation en continuité.

La suppression des deux autres secteurs déjà urbanisés de Barbarie et du Polo sur Gassin renforce la protection des paysages du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez en n'autorisant plus l'accueil de constructions nouvelles par rapport au SCoT approuvé. De fait, cela limite l'artificialisation des secteurs du Bélieu et du Bourrian.

Le reclassement en autre secteur déjà urbanisé de secteurs initialement considérés comme une agglomération ou faisant partie d'une agglomération (Colombier à Ramatuelle, les Marres sur les communes de Saint-Tropez et Ramatuelle, les hauts de Gigaro, la Bouillabaisse et Héraclée à la Croix-Valmer) contribue à limiter la consommation d'espaces et favoriser la préservation des paysages du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez, en figeant les possibilités d'extensions des périmètres bâtis à partir de ces secteurs.

Le redécoupage de certains autres secteurs déjà urbanisés identifiés initialement dans le SCoT approuvé en plusieurs autres secteurs déjà urbanisés de dimensions plus restreintes, permet de limiter les effets de continuum urbain par densification et préserve des espaces agricoles et naturels interstitiels. Il est plus favorable aux continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité principaux et les réservoirs de biodiversité secondaires, et limite les capacités d'accueil de constructions nouvelles sur des secteurs soumis à des aléas incendie fort et moyen. Cette modification contribue donc à réduire la vulnérabilité des habitants aux risques naturels.

La précision de l'objectif 26 sur le développement des autres secteurs déjà urbanisés en espace proche du rivage ne présente pas d'incidences environnementales. Elle permet l'amélioration des consommations énergétiques et une requalification paysagère progressive des espaces proches du rivage, au grès des opérations de démolition-reconstruction .

Le repositionnement de la limite des espaces proches du rivage sur la presqu'île de Saint-Tropez garantit une meilleure protection paysagère des premiers plans paysagers littoraux.

### 3.2 Analyse détaillée des incidences

#### **Rappel des enjeux retenus et de leur niveau de hiérarchisation dans l'Etat initial de l'environnement du SCoT approuvé.**

Le projet de modification n'impacte potentiellement que les espaces terrestres du SCoT. L'évaluation des incidences de la modification est réalisée sur la base des enjeux majeurs concernant le volet terrestre du SCoT tels qu'identifiés pour l'approbation du document.

Rappel des enjeux retenus en rapport avec le Volet terrestre du SCoT sont dans le tableau suivant.

Thématique	Enjeux majeurs volet terrestre	Hiérarchisation
<b>Energie et climat</b>	Diminuer la consommation énergétique du territoire	1
	Valoriser le climat pour la production d'énergies renouvelables	1
	Anticiper et limiter le phénomène de réchauffement et ses effets	1
<b>Paysages et patrimoine</b>	Préserver les paysages identitaires du territoire : grands ensembles naturels, villages perchés, etc.	3
	Préserver et valoriser les paysages du quotidien : espaces publics, entrées de ville, etc.	3
	Lutter contre la banalisation des paysages, notamment l'urbanisation linéaire	2
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Préserver les habitats naturels remarquables constituant les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue	3
	Maintenir les espaces de déplacement des espèces (corridors écologiques), notamment la continuité des cours d'eau et leurs milieux annexes (ripisylve, zones humides)	3
	Inventorier et protéger les zones humides	3
	Lutter contre la fermeture des milieux afin de conserver une mosaïque de milieux diversifiés	2
	Limiter le développement de nouvelles espèces invasives et maîtriser celles présentes	1
<b>Eaux</b>	Préserver et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines (notamment en traitant les rejets agricoles, domestiques et industriels)	3
	Mettre en conformité l'assainissement collectif et non collectif	2
	Maîtriser les eaux pluviales et intégrer leur gestion au projet de développement	3
	Economiser la ressource et poursuivre la démarche de diversification de la ressource pour répondre aux besoins croissants en eau potable	3
<b>Carrières</b>	Economiser les matériaux dans la construction nouvelle	2
	Valoriser les ressources locales en matériaux	1
<b>Déchets</b>	Réduire et maîtriser la production à la source et favoriser le tri des déchets	1
	Développer des filières plus locales et des filières alternatives de traitement et de valorisation des déchets ménagers et du BTP	1

<b>Risques et nuisances</b>	Maitriser l'urbanisation autour des installations industrielles à risque et limiter l'implantation de nouvelles installations	1
	Diminuer la vulnérabilité du territoire face au risque inondation	3
	Diminuer la vulnérabilité du territoire face au risque incendie de forêt	3
	Diminuer l'exposition des zones exposées aux nuisances et éviter d'implanter des quartiers nouveaux dans ces zones	2
<b>Ressource espace</b>	Favoriser une gestion économe du foncier en limitant le mitage urbain et l'habitat diffus	3

### Analyse détaillée par enjeux

Au croisement de chaque objet de modification avec chaque enjeu environnemental, une note a été donnée à dire d'expert sur une échelle de -3 à 3. Ce système de notation est explicité dans le tableau ci-dessous.

Impact sur l'environnement	Incidence attendue	Note correspondante
<b>Amélioration ou gain</b>	Positif fort avec un impact généralisé à l'échelle du territoire	3
	Impact positif moyen pour le territoire ou fort localisé	2
	Impact légèrement positif à l'échelle du territoire et/ou localisé	1
<b>Neutre</b>	Pas d'impact ou impact « compensé » ou non caractérisable	0
<b>Dégradation ou impact négatif</b>	Impact négatif faible global et/ou localisé	-1
	Impact négatif moyen pour le territoire ou fort localisé	-2
	Impact négatif fort sur l'ensemble du territoire	-3
<b>Non concerné</b>		NC

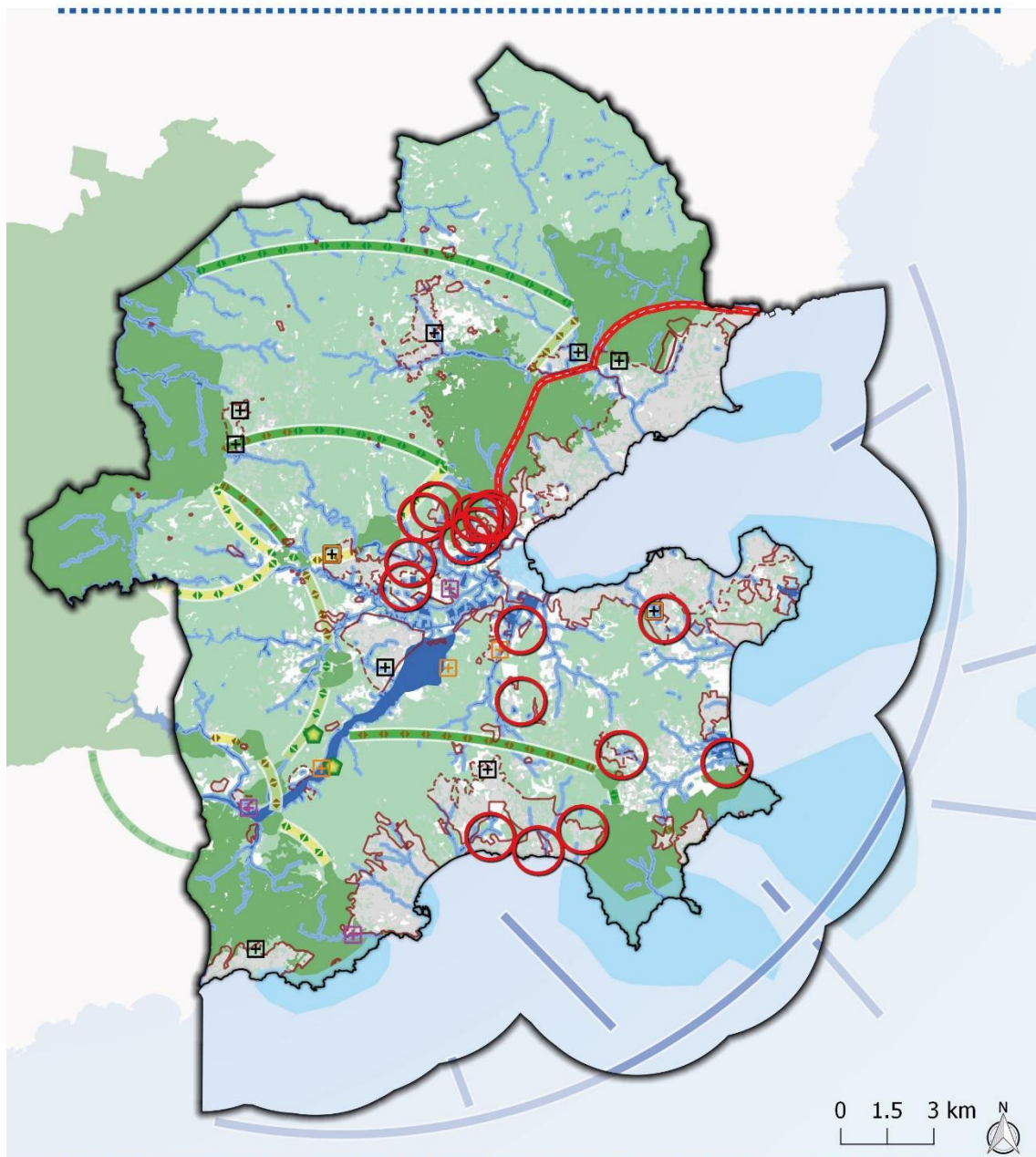
## Les milieux naturels et la biodiversité

Objets de la modification	Préserver les habitats naturels remarquables constituant les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue	Maintenir les espaces de déplacement des espèces (corridors écologiques), notamment la continuité des cours d'eau et leurs milieux annexes (ripisylve, zones humides)	Inventorier et protéger les zones humides	Lutter contre la fermeture des milieux afin de conserver une mosaïque de milieux diversifiés	Limiter le développement de nouvelles espèces invasives et maîtriser celles présentes
Identification de nouveaux autres secteurs déjà urbanisé suite à erreur manifeste d'appréciation	NC car Hors secteurs de réservoirs de biodiversité	NC car Hors espaces de déplacement des espèces	NC	NC	NC
<b>Note</b>	/	/	/	/	/
Suppression des autres secteurs déjà urbanisé du Polo et de Barbarie	NC	Diminution de la pression de l'urbanisation sur les réservoirs de biodiversité principaux et secondaires associés au Béliou.	NC	NC	NC
<b>Note</b>	/	: 1	/	/	/
Reclassement en autre secteur déjà urbanisé d'agglomération ou partie d'agglomération (Colombier à Ramatuelle et les Marres)	NC	Diminution de la pression de l'urbanisation sur les réservoirs de biodiversité secondaires du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez (Massif de Bestagne), la limite des espaces urbanisés devient intangible.	NC	NC	NC
<b>Note</b>		1			
Identification de nouveaux autres secteurs déjà urbanisé à parti d'autres secteurs déjà urbanisés identifiés	Diminution de la fragmentation des espaces par l'urbanisation. Conditions plus favorables à la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité principaux du massif de haute Suane et les réservoirs de bioodiversité secondaires attenants et sur la plaine de la Gisclé.	Amélioration des connexions écologiques entre les réservoirs de biodiversité de Haute Suane et du Mont Roux à Grimaud	NC	NC	NC
<b>Note</b>	1	1			
Précision de l'objectif 26 sur le développement des autres secteurs déjà	NC	NC	NC	NC	NC

<b>Objets de la modification</b>	Préserver les habitats naturels remarquables constituant les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue	Maintenir les espaces de déplacement des espèces (corridors écologiques), notamment la continuité des cours d'eau et leurs milieux annexes (ripisylve, zones humides)	Inventorier et protéger les zones humides	Lutter contre la fermeture des milieux afin de conserver une mosaïque de milieux diversifiés	Limiter le développement de nouvelles espèces invasives et maîtriser celles présentes
urbanisés en espace proche du rivage					
<b>Note</b>					
Modification de la limite des espaces proches du rivage sur Saint-Tropez	Diminue la pression de l'urbanisation sur le réservoir marin de biodiversité sur le Cap de Saint-Tropez	L'extension de la limite des espaces proches du rivages sur certaines parties de la commune de Saint-Tropez permet d'envisager de meilleurs connexions écologiques entre le rétro littoral et le littoral. (moins de densification des espaces proches du rivage)	Amoindrissement de la pression urbaine sur les abords de la zone humide des Salins.	NC	NC
<b>Note</b>	1	1	1		
Extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage	NC	NC	NC	Précise la protection d'un secteur de nature ordinaire sur le site de l'ancien hippodrome (site classé des pins parasols et des abords de la Gisclette)	NC
<b>Note</b>				1	

# Trame verte et bleue du territoire simplifiée et secteurs de développement

Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez (83)



<p><b>Trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Réservoirs de biodiversité principaux</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> Réservoirs de biodiversité secondaires</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> Réservoirs marins de biodiversité</li> </ul> <p><b>Corridors écologiques marins</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> Corridors des zones marines</li> </ul> <p><b>Trame verte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Réservoirs de biodiversité principaux</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Réservoirs de biodiversité secondaires</li> </ul>	<p><b>Corridors écologiques terrestre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Corridors des zones boisées</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> Corridors des zones thermophiles sèches</li> <li><span style="color: lightgreen;">—</span> Corridors mixtes</li> <li><span style="color: green;">◀▶</span> Corridors à préserver</li> <li><span style="color: brown;">◀▶</span> Corridors à restaurer</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de vigilance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> COSMA / CESMA</li> <li><span style="color: red;">—</span> Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCOT</li> <li><span style="color: red;">- - -</span> Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">+</span> Sites de développement pour les résidences principales</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">+</span> Sites de développement économique</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">+</span> Sites de développement d'équipements</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">+</span> Sites de développement mixte : équipements + résidences principales</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">+</span> Potentiel d'extension de ZAE</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">+</span> Sites de valorisation économique des ressources locales</li> </ul>
--	---	---



Sources : IGN BRTOPO, IGN SCANDR, audit - Réalisation : Agence MTD, Septembre 2019

Positionnement des secteurs d'évolution par rapport aux cartes d'évaluation environnementale du SCOT approuvé



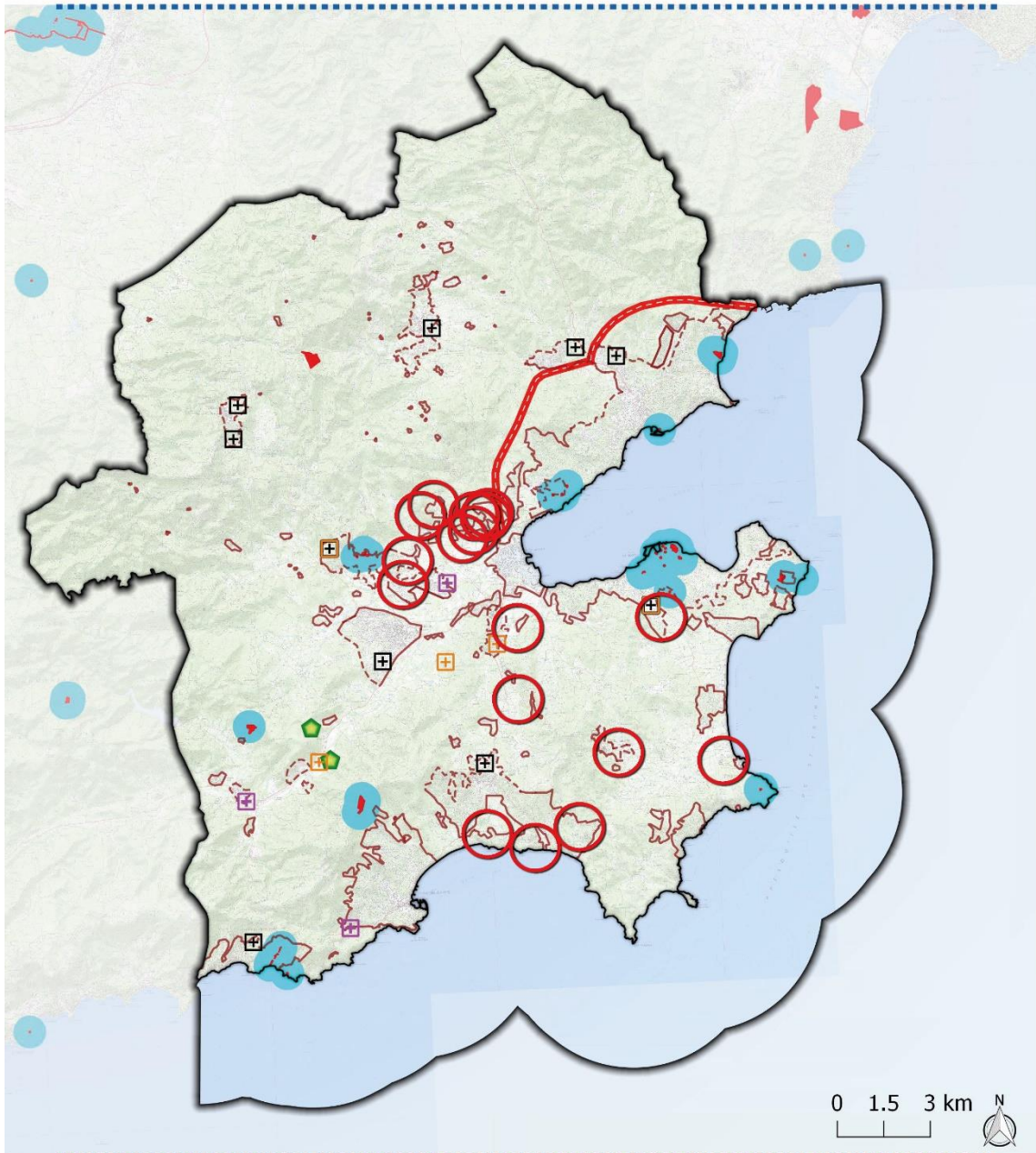
## Paysages et patrimoines

Objets de la modification	Préserver les paysages identitaires du territoire : grands ensembles naturels, villages perchés, etc.	Préserver et valoriser les paysages du quotidien : espaces publics, entrées de ville, etc.	Lutter contre la banalisation des paysages, notamment l'urbanisation linéaire
Identification de nouveaux autres secteurs déjà urbanisés suite à erreur manifeste d'appréciation	L'identification tient compte de la réalité déjà urbanisé du terrain qui n'offre pas de capacités significative d'accueil de constructions nouvelles	NC	NC
<b>Note</b>	1		
Suppression des autres secteurs déjà urbanisé du Polo et de Barbarie	Maintien des paysages agricoles et naturels de la plaine du Bélieu et du piémont préservé du village perché de Gassin	NC	NC
<b>Note</b>	1		
Reclassement en autre secteur déjà urbanisé d'agglomération ou partie d'agglomération (Colombier à Ramatuelle et les Marres)	Le reclassement implique une impossibilité d'extension des périmètres urbanisés sur les espaces agricoles et naturels du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez	NC	Impossibilité d'étendre l'urbanisation le long de la route des Plages à partir du secteurs des Marres
<b>Note</b>	1	/	1
Identification de nouveaux autres secteurs déjà urbanisé à parti d'autres secteurs déjà urbanisé identifiés	Maintien d'espaces non urbanisés à dominante naturels et agricoles entre les autres secteurs déjà urbanisés	NC	Renforcement de la préservation de coupures paysagères au nord de la RD14.
<b>Note</b>	1		2
Précision de l'objectif 26 sur le développement des autres secteurs déjà urbanisés en espace proche du rivage	Conditionne les démolitions reconstructions à l'amélioration de l'insertion paysagère	NC	NC
<b>Note</b>	1		
Modification de la limite des espaces proches du rivage sur Saint-Tropez	Renforce la protection paysagère du littoral du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez	NC	NC
<b>Note</b>	1		
Extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage	NC	Précise et renforce de la protection d'un espace de nature inséré (site inscrit des pins parasols et abords de la Gisclette) au cœur de l'agglomération du fond du golfe sur le site de l'ancien hippodrome	NC

<b>Objets de la modification</b>	Préserver les paysages identitaires du territoire : grands ensembles naturels, villages perchés, etc.	Préserver et valoriser les paysages du quotidien : espaces publics, entrées de ville, etc.	Lutter contre la banalisation des paysages, notamment l'urbanisation linéaire
<b>Note</b>		2	

# Monuments historiques du territoire et secteurs de développement

Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez (83)



### Limites administratives

Périmètre du SCoT avec la limite des 3 milles nautiques

COSMA / CESMA

### Monuments historiques

Immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

Périmètres de protection (500 mètres)

### Secteurs de développement

Sites de développement pour les résidences principales

Sites de développement économique

Sites de développement d'équipements

Sites de développement mixte : équipements + résidences principales

Sites de valorisation économique des ressources locales

Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCOT

Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU

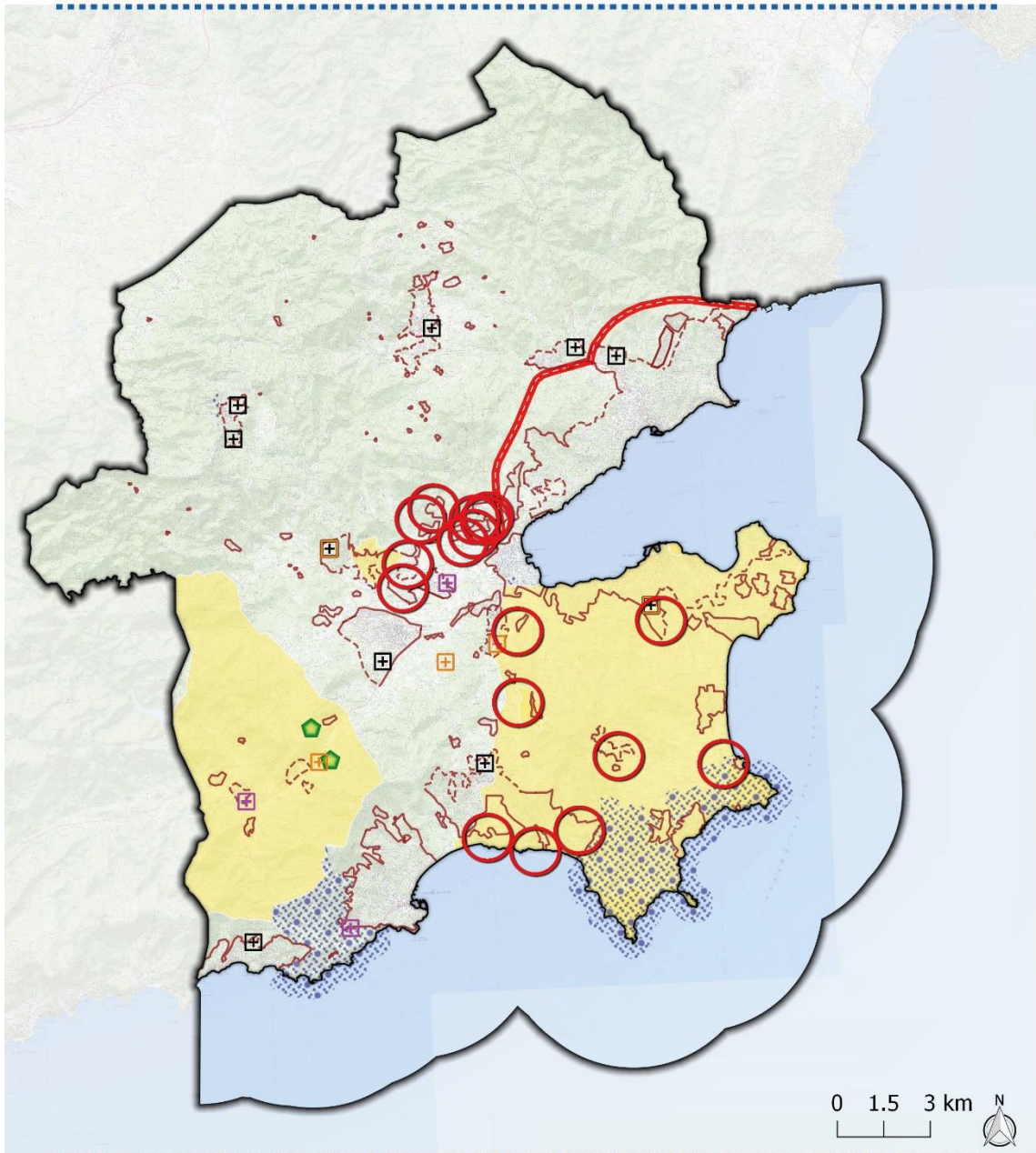


Sources : IGN BDTOP0, IGN SCAN25, audat, Atlas des patrimoines - Réalisation : Agence MTD, Septembre 2019

Positionnement des secteurs d'évolution par rapport aux cartes d'évaluation environnementale du SCoT approuvé

# Sites classés et inscrits du territoire et secteurs de développement

Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez (83)



### Limites administratives

- Périmètre du SCoT avec la limite des 3 milles nautiques
- COSMA / CESMA
- Sites classés
- Sites inscrits

### Secteurs de développement

- Sites de développement pour les résidences principales
- Sites de développement économique
- Sites de développement d'équipements
- Sites de développement mixte : équipements + résidences principales
- Sites de valorisation économique des ressources locales
- Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCOT
- Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU



Sources : IGN BDTOP0, IGN SCAN25, audat, DREAL - Réalisation : Agence MTD, Septembre 2019

Positionnement des secteurs d'évolution par rapport aux cartes d'évaluation environnementale du SCOT approuvé

## Eaux

Sans objet

## Carrières

Sans objet

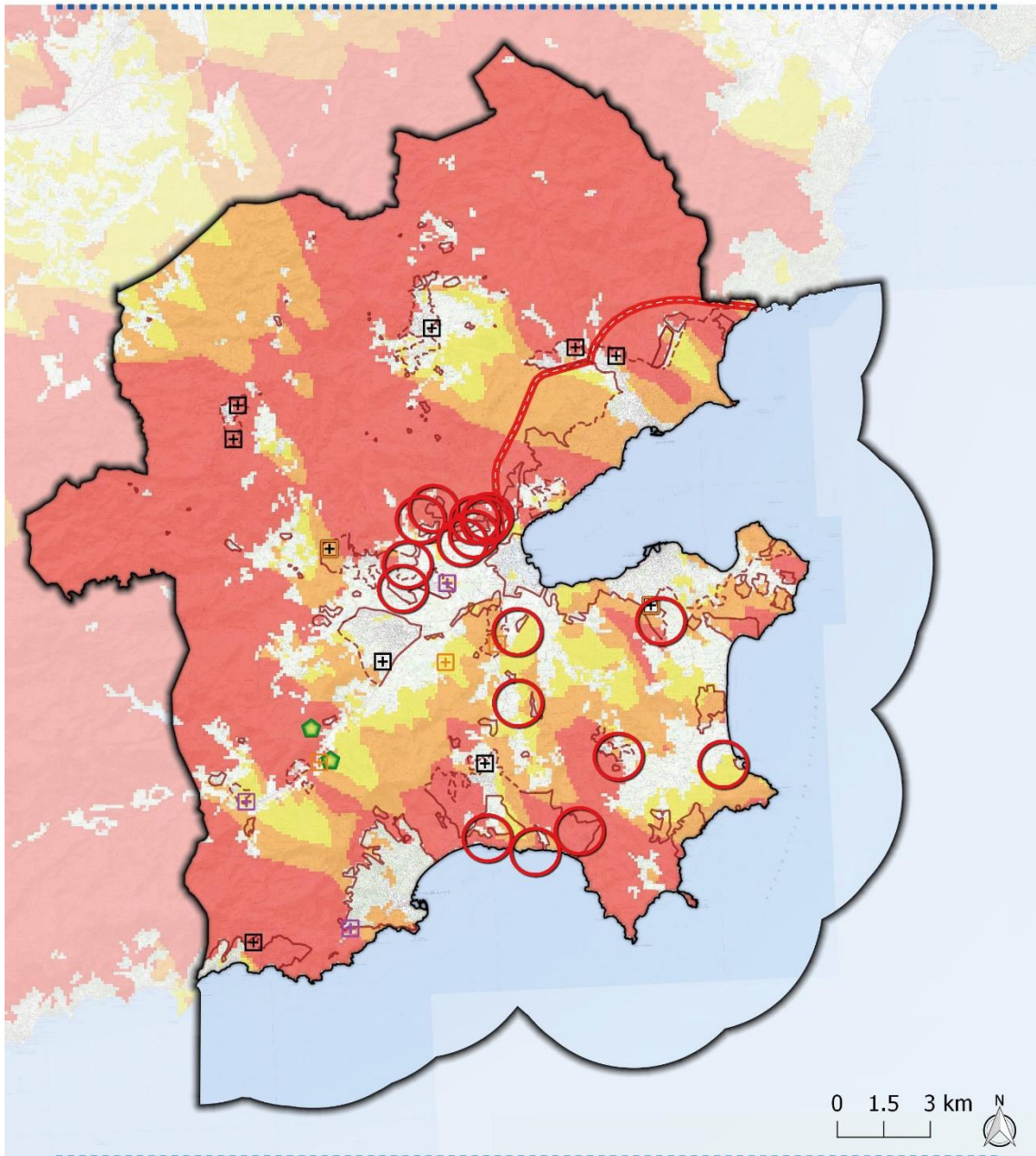
## Risques et nuisances

Objets de la modification		Maitriser l'urbanisation autour des installations industrielles à risque et limiter l'implantation de nouvelles installations	Diminuer la vulnérabilité du territoire face au risque inondation	Diminuer la vulnérabilité du territoire face au risque incendie de forêt	Diminuer l'exposition des zones exposées aux nuisances et éviter d'implanter des quartiers nouveaux dans ces zones
Identification de nouveaux autres secteurs déjà urbanisés suite à erreur manifeste d'appréciation	Hors zone de risque	Hors zone de risque		Hors zone de risque	Hors zone de nuisance
<b>Note</b>	0	0		0	0
Suppression des autres secteurs déjà urbanisé du Polo et de Barbarie	NC	Diminution du potentiel d'accueil de construction au sein de secteurs identifiés dans l'atlas des zones inondables du Bélieu		NC	NC
<b>Note</b>		1			
Reclassement en autre secteur déjà urbanisé d'agglomération ou partie d'agglomération (Colombier à Ramatuelle et les Marres	NC	NC		Diminution des possibilités d'extensions à proximité de zones aléas incendie moyen à fort	NC
<b>Note</b>				1	
Identification de nouveaux autres secteurs déjà urbanisés à parti d'autres secteurs déjà urbanisé identifiés	NC	NC		Diminution des possibilités d'accueil de constructions nouvelles sur des secteurs d'aléas incendie moyen à fort	NC
<b>Note</b>				1	
Précision de l'objectif 26 sur le développement des autres secteurs déjà urbanisés en espace proche du rivage	NC	NC		NC	NC
<b>Note</b>					

Objets de la modification	Maitriser l'urbanisation autour des installations industrielles à risque et limiter l'implantation de nouvelles installations	Diminuer la vulnérabilité du territoire face au risque inondation	Diminuer la vulnérabilité du territoire face au risque incendie de forêt	Diminuer l'exposition des zones exposées aux nuisances et éviter d'implanter des quartiers nouveaux dans ces zones
Modification de la limite des espaces proches du rivage sur Saint-Tropez	NC	NC	Diminution des possibilités d'accueil de constructions nouvelles sur des secteurs d'aléas incendie moyen à fort	NC
<b>Note</b>			1	
Extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage	NC	NC	NC	NC
<b>Note</b>				

# Aléa feux de forêts sur le territoire et secteurs de développement

Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez (83)



## Limites administratives

Périmètre du SCoT avec la limite des 3 milles nautiques

COSMA / CESMA

## Niveau d'aléa

Aléa faible  
 Aléa moyen  
 Aléa fort



## Secteurs de développement

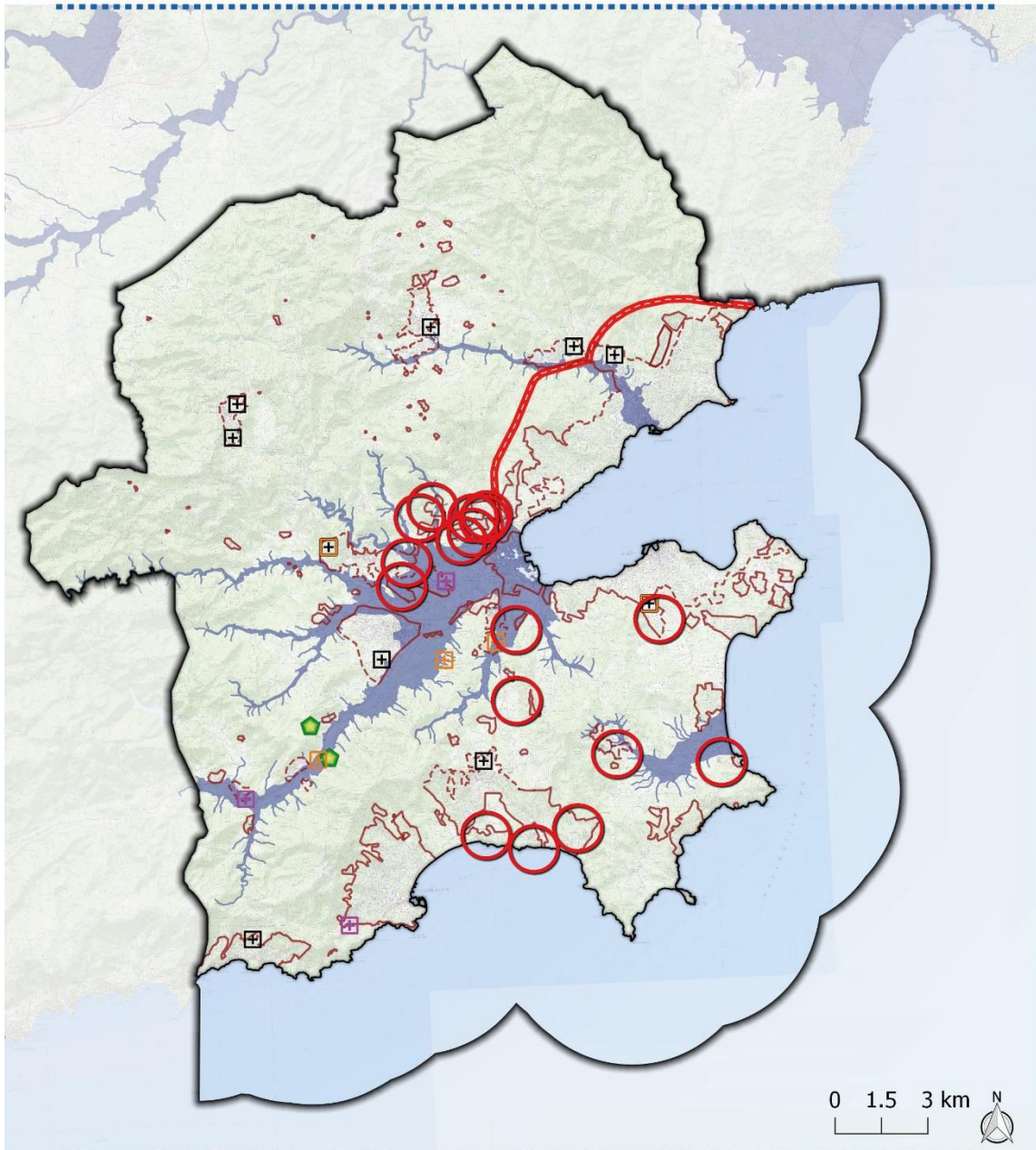
Sites de développement pour les résidences principales  
 Sites de développement économique  
 Sites de développement d'équipements  
 Sites de développement mixte : équipements + résidences principales  
 Sites de valorisation économique des ressources locales  
 Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCOT  
 Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU

Sources : IGN BDTOP0, IGN SCAN25, audat, DREAL - Réalisation : Agence MTD, Septembre 2019

Positionnement des secteurs d'évolution par rapport aux cartes d'évaluation environnementale du SCoT approuvé

# Atlas des zones inondables sur le territoire et secteurs de développement

Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez (83)



### Limites administratives

- Périmètre du SCoT avec la limite des 3 milles nautiques
- COSMA / CESMA
- Atlas des zones inondables

### Secteurs de développement

- Sites de développement pour les résidences principales
- Sites de développement économique
- Sites de développement d'équipements
- Sites de développement mixte : équipements + résidences principales
- Sites de valorisation économique des ressources locales
- Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCOT
- Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU



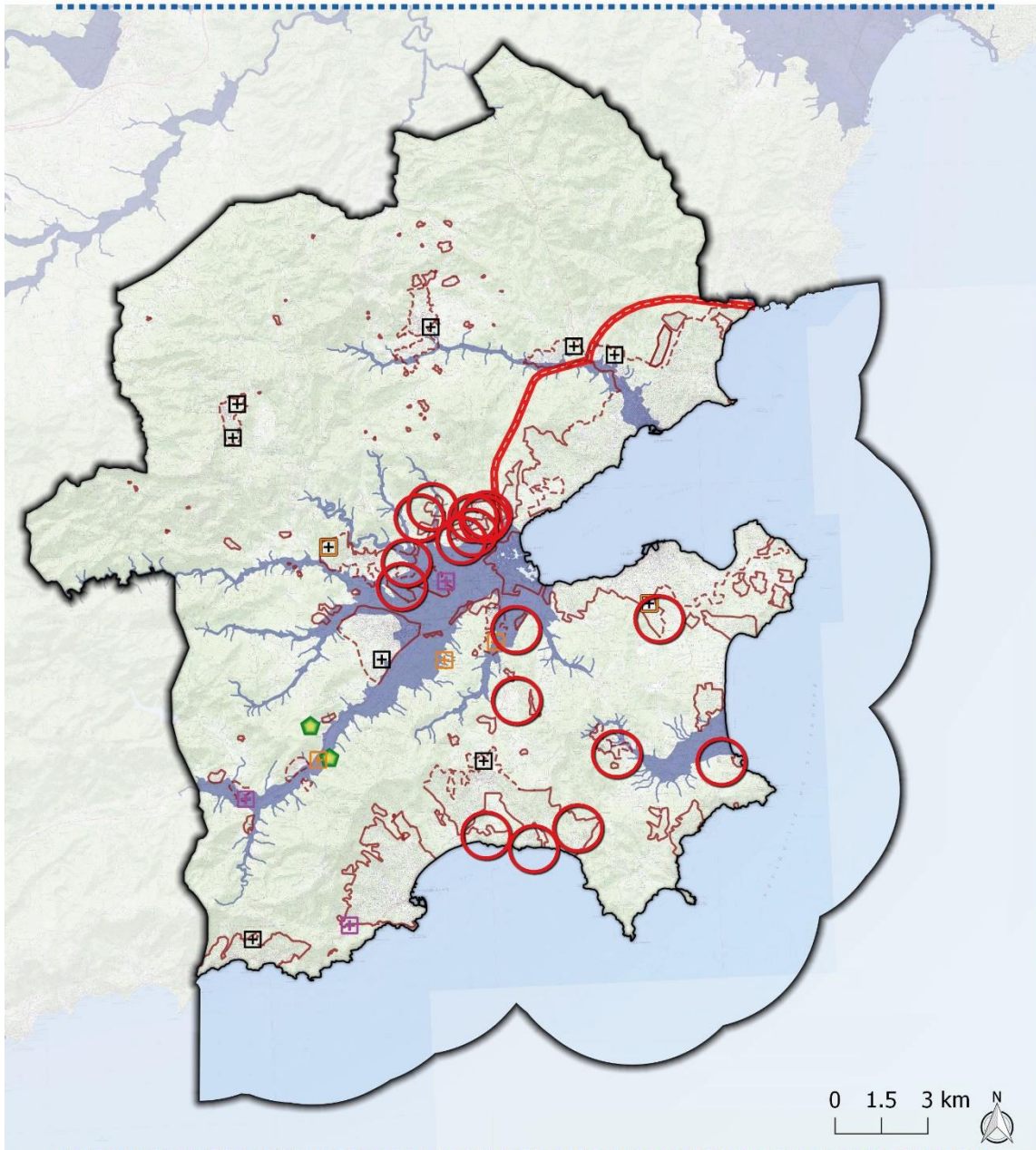
Sources : IGN BDTOP0, IGN SCAN25, audat, DREAL - Réalisation : Agence MTD, Septembre 2019

Positionnement des secteurs d'évolution par rapport aux cartes d'évaluation environnementale du SCOT approuvé






# Atlas des zones inondables sur le territoire et secteurs de développement








Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez (83)



### Limites administratives

-  Périmètre du SCoT avec la limite des 3 milles nautiques
-  COSMA / CESMA
-  Atlas des zones inondables

### Secteurs de développement

-  Sites de développement pour les résidences principales
-  Sites de développement économique
-  Sites de développement d'équipements
-  Sites de développement mixte : équipements + résidences principales
-  Sites de valorisation économique des ressources locales
-  Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCOT
-  Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU



Sources : IGN BDTOP0, IGN SCAN25, audat, DREAL - Réalisation : Agence MTD, Septembre 2019

Positionnement des secteurs d'évolution par rapport aux cartes d'évaluation environnementale du SCoT approuvé

## Energie et climat

Objets de la modification	Diminuer la consommation énergétique du territoire	la production d'énergies renouvelables	Valoriser le climat pour la production d'énergies renouvelables	Anticiper et limiter le phénomène de réchauffement et ses effets
Identification de nouveaux autres secteurs déjà urbanisé suite à erreur manifeste d'appréciation	NC		NC	NC
<b>Note</b>				
Suppression des autres secteurs déjà urbanisé du Polo et de Barbarie	Diminution des capacités d'accueil de constructions hors agglomération et moins bien desservis par les transports collectifs.		NC	NC
<b>Note</b>	1			
Reclassement en autre secteur déjà urbanisé d'agglomération ou partie d'agglomération (Colombier à Ramatuelle et les Marres	NC		NC	NC
<b>Note</b>				
Identification de nouveaux autres secteurs déjà urbanisés à parti d'autres secteurs déjà urbanisé identifiés	Diminution des capacités d'accueil de constructions nouvelles sur des secteurs moins bien desservis par les transports collectifs et hors des agglomérations existantes/ Impacts sur les consommations énergétiques liées aux déplacements		NC	NC
<b>Note</b>	1			
Précision de l'objectif 26 sur le développement des autres secteurs déjà urbanisés en espace proche du rivage	Conditionne les démolitions reconstructions à l'amélioration des performances énergétiques		NC	NC
<b>Note</b>	1			
Modification de la limite des espaces proches du rivage sur Saint-Tropez	NC		NC	NC
<b>Note</b>				
Extension limitée de l'urbanisation à	NC		NC	NC

Objets de la modification	Diminuer la consommation énergétique du territoire	la production d'énergies renouvelables	Valoriser le climat pour la production d'énergies renouvelables	Anticiper et limiter le phénomène de réchauffement et ses effets
l'intérieur des espaces proches du rivage				
<b>Note</b>				

## Déchets

*Sans objet*

## Ressource espace (la consommation d'espace)

Objets de la modification	Favoriser une gestion économe du foncier en limitant le mitage urbain et l'habitat diffus
Corrections matérielles cohérence entre le texte et la carte	NC
<b>Note</b>	
Identification de nouveaux autres secteurs déjà urbanisé suite à erreur manifeste d'appréciation	NC
<b>Note</b>	
Suppression des autres secteurs déjà urbanisé du Polo et de Barbarie	Diminution de l'artificialisation des sols sur les espaces interstitiels entre les constructions existantes sur ces secteurs.
<b>Note</b>	2
Reclassement en autre secteur déjà urbanisé d'agglomération ou partie d'agglomération (Colombier à Ramatuelle et les Marres)	Ne permet pas l'extension de l'urbanisation en appuie des sites du Colombier et des Marres
<b>Note</b>	1
Identification de nouveaux autres secteurs déjà urbanisé à parti d'autres secteurs déjà urbanisé identifiés	Réduit l'artificialisation des sols sur les secteurs interstitiels entre les secteurs déjà urbanisés résultants du nouveau découpage
<b>Note</b>	1
Précision de l'objectif 26 sur le développement des autres secteurs déjà urbanisés en espace proche du rivage	NC
<b>Note</b>	
Modification de la limite des espaces proches du rivage sur Saint-Tropez	NC
<b>Note</b>	
Extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage	Précisent les capacités de renouvellement urbain possibles sur le site de l'ancien hippodrome sur des espaces déjà artificialisés, pour répondre aux besoins du Golfe de Saint-Tropez.
<b>Note</b>	1

### 3.3 Analyse des incidences sur le réseau N2000

Le projet de modification du SCoT vise des secteurs en périphérie du site N2000 « Corniche Varoise », notamment sur les communes de La Croix Valmer et de Ramatuelle.

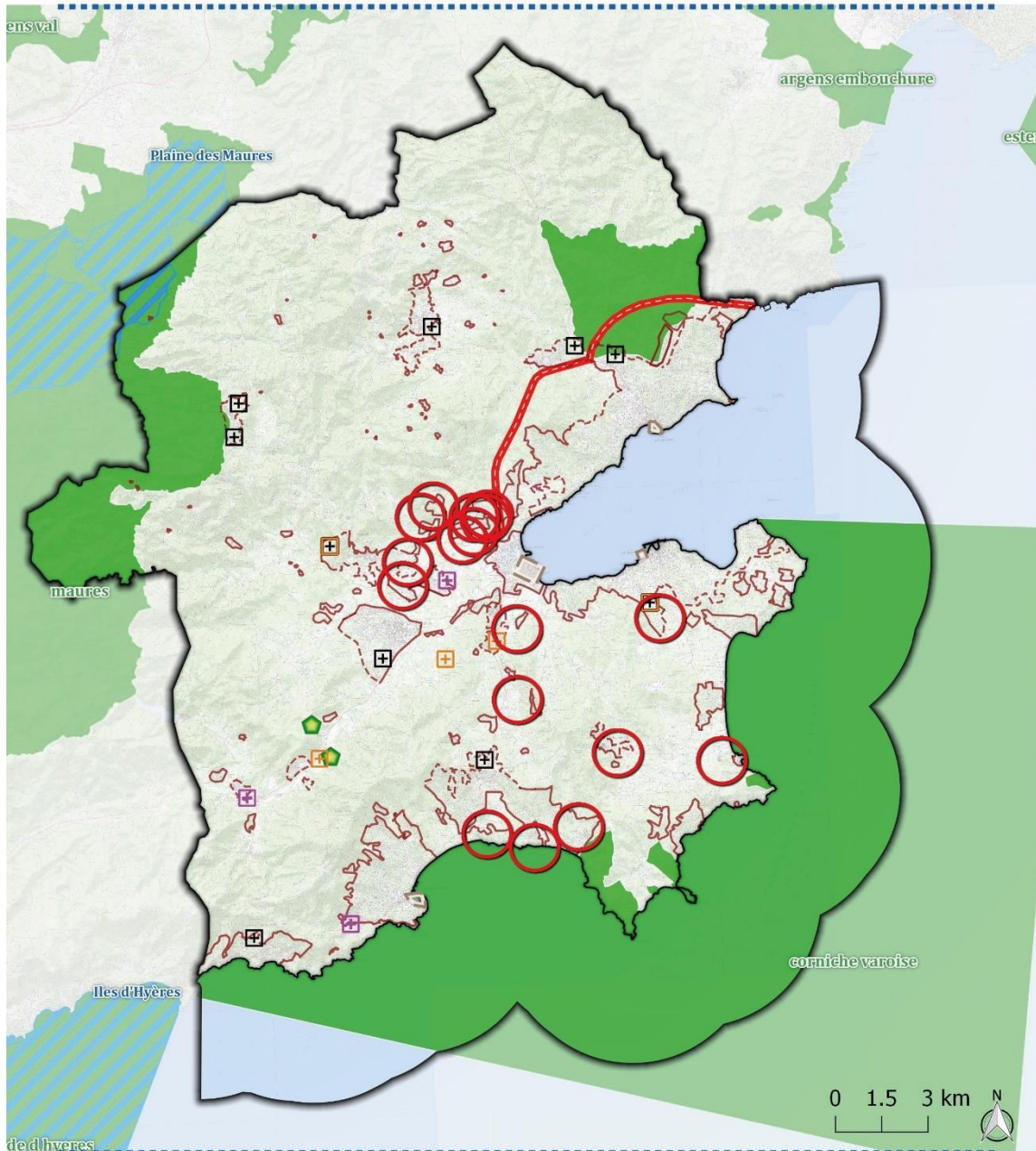
Sur la Croix-Valmer, le redécoupage d'une partie de l'agglomération en trois autres secteurs déjà urbanisés (Bouillabaisse, Héraclée, Hauts de Gigaro) limite sur ces secteurs les capacités d'accueil de constructions nouvelles. Par ailleurs, Héraclée et les Hauts de Gigaro sont en espace proche du rivage soit en intégralité, soit en grande majorité. Sur ces secteurs, l'objectif 26 conditionne les opérations de démolitions-reconstructions à une meilleure insertion environnementale et paysagère.

Sur la commune de Ramatuelle, l'identification d'un nouveau secteur déjà urbanisé sur le secteur Bonne Terrasse Ouest, prend en considération la réalité déjà bâtie du secteur. Les caractéristiques du secteur, la densité des constructions et sa localisation en espace proche du rivage ne permettent pas l'accueil de constructions nouvelles.





Sur ces 4 secteurs, la limitation de l'accueil de constructions nouvelles permet de diminuer les pressions potentielles sur le site Natura 2000.

# Réseaux Natura 2000 du territoire et secteurs de développement

Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez (83)











### Limites administratives

-  Périmètre du SCoT avec la limite des 3 milles nautiques
-  COSMA / CESMA
-  N2000 - Directives oiseaux (ZPS)
-  N2000 - Directives habitat



### Secteurs de développement

-  Sites de développement pour les résidences principales
-  Sites de développement économique
-  Sites de développement d'équipements
-  Sites de développement mixte : équipements + résidences principales
-  Sites de valorisation économique des ressources locales
-  Limite à l'urbanisation déterminé dans le SCOT
-  Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU
-  Projet portuaire

Sources : IGN BDTOPO, IGN SCAN25, audat, DREAL - Réalisation : Agence MTDA, Septembre 2019

## Annexe 1 : Le bilan de la concertation

### La concertation dans la procédure de modification du Schéma de Cohérence Territoriale

Une procédure de modification de droit commun du SCoT doit être engagée conformément aux articles L. 143-32 à L. 143-36 du code de l'Urbanisme, afin de répondre aux exigences des services de l'Etat et ainsi permettre la levée de la suspension de son caractère exécutoire.

Le projet de modification n°1 du SCoT portera sur :

- des précisions relatives à l'intégration des dispositions de la loi Elan pour l'identification et la localisation des secteurs déjà urbanisés, et les possibilités de développement au sein de ces secteurs;
- des précisions relatives à l'application de la loi Littoral.

L'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie les dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme relatives à la concertation obligatoire des documents d'urbanisme. Il étend en effet la concertation obligatoire à d'autres procédures, le législateur imposant désormais la mise en place d'une concertation chaque fois qu'un projet de document est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*[...]*

*b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

*[...] »*

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :*

*1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;*

*[...]*

*3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.*

*Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.»*

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »*

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.*

*Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.»*

Avant de notifier la modification par arrêté du président de l'établissement public, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global.

## Les modalités de concertation dans le cadre de la modification du SCoT du Golfe de Saint-Tropez

Par délibération n°2021/02/24-16 du Conseil communautaire du 24 février 2021, la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a prescrit l'ouverture une concertation publique et fixé les modalités, dans le cadre de la modification du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez.

Ces modalités sont les suivantes :

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

## Les actions réalisées dans le cadre de la délibération

### Registre de concertation

Afin d'assurer un processus de concertation continu avec les citoyens, un registre fût mis à disposition, de façon permanente, au siège de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, accompagné de documents supports :

- dossier complet du SCoT du Golfe de Saint-Tropez approuvé le 2 octobre 2019 ;
- courrier du 20 février 2019 d'avis du Préfet du Var sur le SCoT arrêté le 26 septembre 2018 ;
- courrier du Préfet du Var du 20 décembre 2019 de suspension du caractère exécutoire du SCoT approuvé le 2 octobre 2019.

DEPARTEMENT Var (83)  
COMMUNE Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez

### Registre de concertation du public

Cocher le case correspondante

- Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)
- Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
- Opération d'aménagement
- Autre

Relatif à : la Modification du SCoT suite à la suspension de son caractère exécutoire

Lieu de la concertation : Hôtel Communautaire, 2 rue Blaise Pascal - 83310 Cap-d'Aur

ref. SDI 071

Berser LeViduit

Compte-tenu de contexte sanitaire, quelques personnes ont préféré nous faire part de leurs observations ou de leurs sollicitations par courrier ou par email. A leur demande, ces correspondances ont alors été jointes au registre de concertation, une synthèse de ces contributions est présentée ci-dessous :

Auteur	Contribution
Commune de Ramatuelle 10 mars 2021	Demande de prise en compte dans le projet de modification du SCoT du projet de logements pour travailleurs saisonniers sur le camping Delle, avec proposition graphique et rédactionnelle pour l'intégration du camping au sein des secteurs déjà urbanisés du SCoT (courrier + synthèse du projet).
Cabinet d'avocats Amsellem 26 mars 2021	Demande de transmission du courrier du Préfet du 20 décembre 2019



<p>Cabinet d'avocats Amsellem 13 avril 2021</p>	<p>- Demande de prise en compte dans le projet de modification du SCoT de la classification du quartier Saint-Jaume à Saint-Tropez parmi les secteurs déjà urbanisés (analyse juridique et propositions) et notamment les parcelles cadastrées AR 65, 66 et 84. - - Demande de prise en compte dans le projet de modification du SCoT que les parcelles AR 65, 66 et 84 ne soient pas incluses dans la limite des espaces proches du rivage (analyse juridique et propositions).</p>
<p>Commune de Ramatuelle 7 mai 2021</p>	<p>Renouvellement de la demande d'intégration du projet de logements pour travailleurs saisonniers dans le projet de modification du SCoT.</p>

## Réunion publique

Dans le cadre de la modification du SCoT, une réunion publique a été organisée le vendredi 2 avril. Cette réunion a été l'occasion de présenter le projet de modification du SCoT en cours d'élaboration et d'échanger autour de ces propositions avec le public.

Compte tenu du contexte sanitaire, cette réunion s'est tenue sous forme dématérialisée, en visio-conférence. Un lien de connexion a été communiqué en amont de la réunion sur le site internet de la Communauté de communes. L'information a également été relayée sur la page Facebook de la Communauté de communes ainsi que via une annonce légale publiée le jeudi 25 mars 2021 dans le quotidien Var-Matin.

Cette visio-conférence fut animée par Stéphan Gady, vice-président délégué à l'aménagement du territoire, l'aménagement numérique et aux systèmes d'informations et Maire de la Mole, accompagné des services de la Communauté de communes représentés par Guillaume Perrin, directeur du pôle Développement Economique et Aménagement du Territoire, et Julien Benmamar, chargé de missions SCoT-planification-habitat, ainsi que l'Audat.var représentée par Laurent Pinon. Elle a permis de réunir une vingtaine de personnes pendant un peu plus d'une heure.

Stéphan Gady a ainsi introduit la séance, rappelant le contexte et les motivations du choix de la procédure modification de droit commun du SCoT, afin de répondre aux attentes des services de l'Etat et de rendre le SCoT exécutoire dans un délai raisonnable.

Laurent Pinon a pris la relève, présentant tout d'abord le calendrier prévisionnel de la procédure en cours, puis le projet de modification au travers de deux grandes thématiques :

- L'intégration de la loi ELAN ;
- La loi Littoral.

Chacune de ces thématiques a fait l'objet d'une présentation technique et méthodologique afin d'expliquer au mieux de quelle manière les modifications apportées au SCoT, pour lever la suspension de caractère non exécutoire, dans la continuité des objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en faisant notamment la distinction entre ce qui est de l'ordre

de l'amendement (modification d'un périmètre, d'une classification, etc.) et ce qui est de l'ordre de l'argumentation (complément apporté à la justification des choix).

Cette présentation a donné l'opportunité à quelques participants de solliciter quelques précisions sur la procédure engagée, des éléments de compréhension de la loi littoral et sur les choix retenus dans le projet.

En fin de séance, les participants ont été invités à faire part de leurs contributions à la Communauté de communes sur les éléments présentés, le support étant mis à leur disposition à leur demande.



## Les actions de communication complémentaires

### Site Internet

Un onglet dédié au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) était déjà présent sur le site internet de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Il permet de télécharger des documents d'informations et de communication, ainsi que le dossier complet du SCoT approuvé le 2 octobre 2019.

A cet onglet a été ajouté un focus sur la modification du SCoT reprenant les éléments essentiels du contexte et du cadre de la procédure :

### MODIFICATION DU SCOT

#### Cadre de la modification

Suite à son approbation lors du Conseil communautaire du 2 octobre 2019, le SCoT approuvé a été transmis au Préfet du Var. Dans le cadre de son contrôle de légalité, le Préfet a adressé un courrier d'avis et a suspendu le caractère exécutoire du SCoT. Dans son avis, le Préfet émet un certain nombre d'observations et invite la Communauté de communes à les prendre en considération afin de mettre le SCoT en conformité avec la loi ELAN et la loi Littoral. Le SCoT ne pourra être exécutoire qu'après intégration des évolutions demandées par le Préfet.

Les modifications sollicitées par le Préfet portent essentiellement sur 4 sujets :

#### La conformité avec la loi ELAN

- La définition, les critères d'identification et la localisation des agglomérations existantes ;
- La définition, les critères d'identification et la localisation des « autres espaces urbanisés »

#### L'application de la loi Littoral

- La notion d'extension de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage ;
- La délimitation des espaces proches du rivage ;
- L'identification des coupures d'urbanisation.

#### La croissance démographique et l'habitat

- Les modifications sollicitées en matière de croissance démographique et d'habitat sont principalement des demandes de précisions.

#### La consommation d'espace

- Les modifications sollicitées en matière de consommation de l'espace sont également des demandes de précisions.

Un travail sur la mise en conformité du SCoT est en cours de réalisation afin de pouvoir lever la suspension du caractère exécutoire.

#### Ouverture d'une concertation publique

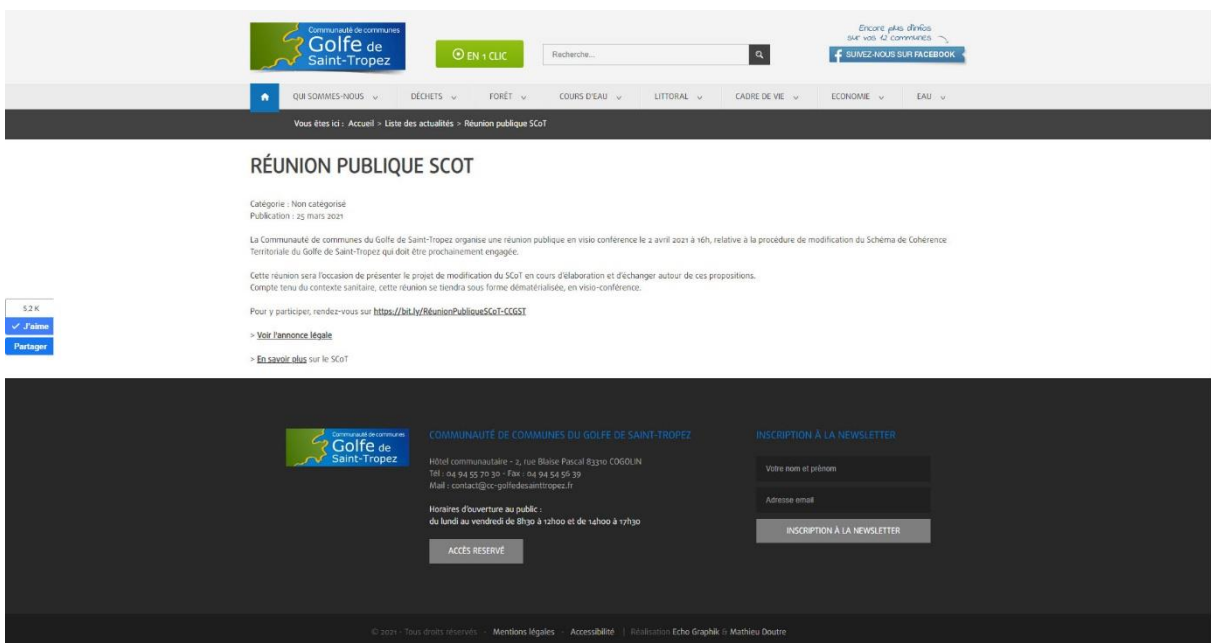
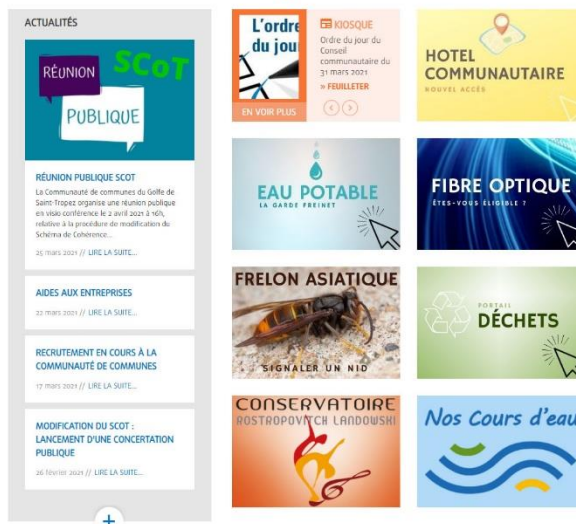
Par délibération n°2021/02/24-16 du Conseil communautaire du 24 février 2021, la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez lance une concertation publique dans le cadre de la modification du SCoT selon les modalités suivantes :

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

Cette délibération fait l'objet d'un affichage :

- Au siège de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez : Hôtel Communautaire, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin ;
- Dans les mairies des douze communes membres : Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, Gassin, Grimaud, La Croix Valmer, La Garde-Freinet, La Mole, Le Plan de la Tour, Le Rayol-Canadel-sur-Mer, Ramatuelle, Sainte-Maxime et Saint-Tropez ;
- En Préfecture du Var.

Une actualité informant de l'organisation d'une réunion publique a également été publiée le 25 mars 2021 sur la page d'accueil du site Internet, redirigeant vers un lien dédié à cet évènement :



Facebook

L'actualité informant de l'organisation d'une réunion publique a également fait l'objet d'une publication sur la page Facebook de la Communauté de communes le 25 mars 2021.



Deux annonces légales ont été publiées dans le quotidien Var-Matin dans le cadre de la concertation publique.

Une première annonce le 6 mars 2021 pour informer le public de l'ouverture d'une concertation publique dans le cadre de la modification du SCoT :

# Annonces légales

var-matin  
Samedi 6 mars 2021 47

## AVIS ADMINISTRATIFS



### AVIS D'OUVERTURE D'UNE CONCERTATION PUBLIQUE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU SCOT DU GOLFE DE SAINT-TROPEZ

Par délibération n°2021/02/24-16 du Conseil communautaire du 24 février 2021, la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a ouvert une concertation publique dans le cadre de la modification du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition permanente d'un registre au siège de la Communauté de communes ;
  - Organisation d'une réunion publique.
- Cette délibération fait l'objet d'un affichage :
- Au siège de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez : Hôtel Communautaire, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin ;
  - Dans les mairies des douze communes membres : Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, Gassin, Grimaud, La Croix-Valmer, La Garde-Freinet, La Mole, Le Plan de la Tour, Le Rayol-Canadel-sur-Mer, Ramatuelle, Sainte-Maxime et Saint-Tropez ;
  - En Préfecture du Var.
- La délibération ainsi que le dossier de SCoT du Golfe de Saint-Tropez approuvé peuvent être consultés au siège de la Communauté de communes, et téléchargés sur le site internet de la Communauté de communes : <http://www.cc-golfedesainttropez.fr>.

## AVIS D'ENQUÊTES



VILLE DE SOLLIÈS-PONT

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 23 février 2021 monsieur le maire de la ville de Solliès-Pont a décidé l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision n° 1 dite « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU) à compter du lundi 22 mars 2021 pour une durée de 31 jours consécutifs.

Cette révision du PLU a pour objet de définir des emplacements réservés indispensables à la mise en œuvre du schéma hydraulique (ouvrages de rétention...) et à la bonne gestion des eaux pluviales des quartiers d'habitat ainsi que la création de secteur Ab spécifiques.

Par décision n°CU-2019-2456 du 18 décembre 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme à évaluation environnementale. Il est précisé que le dossier d'enquête comprend les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, notamment dans la notice de présentation Chapitre 4-II.

Par décision n° E21000008/83 du 17 février 2021, le tribunal administratif de Toulon a désigné M. Christian MICHEL, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera en mairie de Solliès-Pont, dans les bureaux du service urbanisme situé au centre technique municipal allée de la Greffière 83210 Solliès-Pont, du lundi 22 mars 2021 au mercredi 21 avril inclus, du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00. Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête mis à disposition, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie : mairie de Solliès-Pont à l'attention de M. MICHEL commissaire enquêteur - 1 rue de la République - 83210 Solliès-Pont, ou par courrier électronique à l'adresse : [enquetepublique@solliespont.fr](mailto:enquetepublique@solliespont.fr)

Le projet de révision sera également consultable sur le site Internet officiel de la

## CONVOICATIONS AUX A.G.

Une seconde annonce a été publiée le 25 mars 2021 afin d'informer le public de l'organisation d'une réunion publique en visio-conférence :

# Annonces légales

var-matin  
Jeudi 25 mars 2021

## AVIS ADMINISTRATIFS



### AVIS PRESSE

Par arrêté en date du 11 mars 2021, le Conseil municipal de Flassans sur Issole (Var) a prescrit la mise en œuvre d'une procédure de modification n°7 de droit commun du Plan local d'Urbanisme (PLU).

Cet arrêté est affiché et consultable en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.



### REUNION PUBLIQUE SCOT LE 2 AVRIL 2021 EN VISIO-CONFÉRENCE

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez organise une réunion publique le 2 avril 2021 à 16h, relative à la procédure de modification du SCoT du Golfe de Saint-Tropez qui doit être prochainement engagée.

Cette réunion sera l'occasion de présenter le projet de modification du SCoT en cours d'élaboration et d'échanger autour de ces propositions.

Compte tenu du contexte sanitaire, cette réunion se tiendra sous forme dématérialisée, en visio-conférence.

Pour y participer, rendez-vous sur <http://bit.ly/ReunionPubliqueSCoTCCGST>  
Pour plus d'informations : <https://www.cc-golfedesainttropez.fr>



COMMUNE DE MONTAUXOUX

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme  
Par arrêté en date du 23 mars 2021, Monsieur le Maire de Montauroux a prescrit la tenue d'une enquête publique pour la procédure de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

La Commune entend agir sur plusieurs dispositions de son document d'urbanisme afin de lisser la capacité d'accueil, freiner l'imperméabilisation des sols et maintenir les ambiances résidentielles des quartiers d'habitat individuel. La modification n°2 comporte enfin une dizaine d'évolutions mineures de l'écriture réglementaire (annexes en zone N, bio-climatisme, stationnement...) pour assurer un meilleur droit des sols.

L'enquête publique se déroulera du lundi 12 avril au mercredi 12 mai 2021 inclus. M. André VANTALON a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Toulon.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie de Montauroux du 12 avril au 12 mai 2021 inclus aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie, Place du Clos, à savoir :

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Montauroux, à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur, Place du Clos, 83440 Montauroux.

Ou par courriel à l'adresse suivante : [plu.modification2@ville-montauroux.fr](mailto:plu.modification2@ville-montauroux.fr)  
En ce qui concerne les observations reçues par voie postale à l'adresse de la mairie, les courriers doivent arriver au plus tard le mercredi 12 mai 2021 à 17h00, heure de clôture de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de

## Bilan

Afin de répondre aux exigences de la nouvelle procédure introduite par la très récente loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) du 7 décembre 2020, il a été nécessaire d'ouvrir rapidement une procédure de concertation et de fixer ses modalités, afin que celles-ci permettent d'informer le public et que celui-ci puisse contribuer au projet.

Aux termes des articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée du projet de modification du SCoT du Golfe de Saint-Tropez.

Les moyens de concertation et d'information mis en œuvre ont permis d'informer l'ensemble des acteurs du territoire (habitants, associations, partenaires) sur les motivations de cette procédure et sur le contenu du projet de modification du SCoT. Le travail de sensibilisation aux concepts abordés par la loi littoral et les nouvelles dispositions issues de la loi ELAN a été l'occasion d'échanges réguliers avec le public.

Malgré un contexte sanitaire complexe, le public a pu exprimer ses observations sur le projet de modification et soumettre ses interrogations.

Il convient alors d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à la notification du projet de modification du SCoT du Golfe de Saint-Tropez par arrêté du Président.

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

## Annexe 2: Les pièces modifiées du SCoT

### Les modifications du Rapport de présentation - Tome 5

Les parties modifiées correspondent aux pages 11 à 14 du tome 5 du rapport de présentation dans sa version approuvée le 2 octobre 2019.

#### *Zoom sur l'application de la loi Littoral*

L'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme rappelle que le SCoT précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité 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. Le SCoT révisé apporte ainsi des précisions par rapport au 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.

#### 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 R.121-24. 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 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 d'urbanisation (Cf. illustration ci-dessous). Par jugement n°1904426 en date du 18 juin 2021, le Tribunal Administratif de Toulon 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 Bélieu. 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.

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.

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 lesquels il convient de combiner les trois critères majeurs suivants :

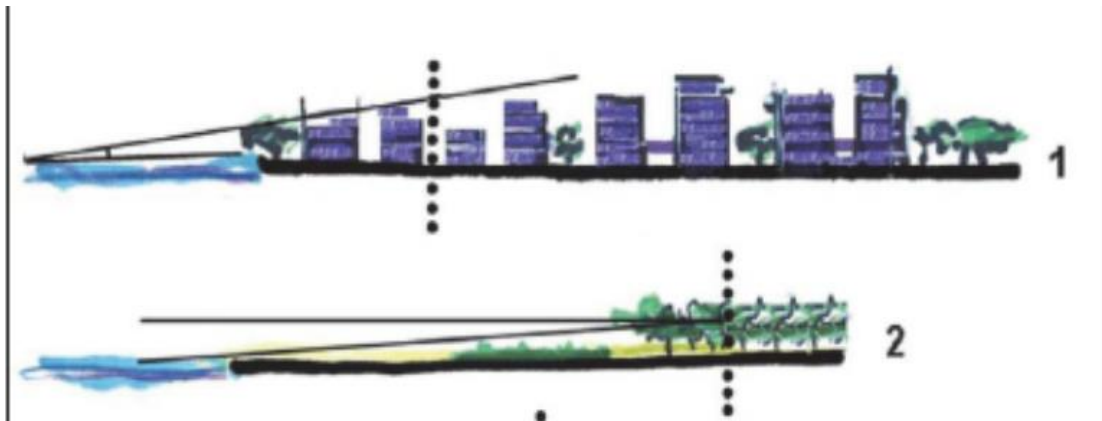
- La distance au rivage ;
- La co-visibilité ;
- Les caractéristiques des espaces considérés.

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 n°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 concerné. Ex : les salins à Saint-Tropez.



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

La détermination des modalités d'extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage

Le PADD et le DOO posent les principes d'une appréciation du caractère limité de l'urbanisation à l'échelle de l'ensemble du littoral du SCoT.

Le DOO identifie et localise à l'intérieur des espaces proches du rivage les secteurs pouvant faire l'objet d'une extension de l'urbanisation plus significative par renouvellement urbain par rapport à l'environnement urbain proche, et ceux qui doivent avoir une extension plus particulièrement contenue.

Le recours à une extension significative ne peut qu'être motivé uniquement par une réponse aux besoins identifiés dans le SCoT, notamment en matière d'accueil de résidence principale, de développement économique et de modernisation des activités touristiques.

La localisation des trois types d'espace s'est opérée sur les critères présentés dans le tableau ci-dessous.

Espace sensible à préserver du développement urbain	Espace neutre	Espace à mobiliser de manière plus significative / Espace stratégique de développement
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les centres historiques patrimoniaux</li> <li>✓ Les parcs paysagers bâtis</li> <li>✓ Les espaces d'urbanisation aérée sur versant naturel et boisé / proximité des lignes de crêtes</li> <li>✓ Les espaces d'urbanisation aérée en bordure immédiate du littoral et sur des positions paysagères particulières (caps, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les premières pentes bâties</li> <li>✓ Les couronnes des centres villageois</li> <li>✓ Les espaces de marinas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les dents creuses ou espaces de bâti pavillonnaire à proximité de réseau TC / ou de cœur villageois</li> <li>✓ Equipements / constructions vieillissant à réinvestir par renouvellement urbain</li> <li>✓ Les esplanades urbaines / espaces de parkings pouvant faire l'objet d'un réinvestissement urbain</li> </ul>

Les 4 espaces stratégiques de développement identifiés par l'objectif 7 du DOO correspondent uniquement à des secteurs de renouvellement urbain sur des sites faisant déjà l'objet d'une artificialisation et d'une vocation urbaine. Aucun espace ne correspond à une extension en surface des agglomérations existantes.

Pour l'espace stratégique de développement du site de l'ancien hippodrome à Cogolin, le DOO précise les formes urbaines attendues pour organiser la transition paysagère entre le quartier de Cogolin-Plage et les Marines de Cogolin.

Par ailleurs, le DOO précise que ces espaces devront faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour en garantir la qualité.

La détermination des agglomérations existantes et des autres secteurs déjà urbanisés

Le DOO détermine, identifie et localise les villages et agglomérations existants à partir desquels doit s'organiser l'urbanisation en continuité et les autres secteurs déjà urbanisés qui, en dehors des espaces proches du rivage et au sein du périmètre urbanisé, peuvent accueillir des constructions nouvelles à des fins d'amélioration de l'offre d'habitat et d'hébergement, et l'accueil d'équipements publics.

Le SCoT considère 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. Le SCoT identifie 12 agglomérations existantes sur les communes littorales.

Le SCoT considère 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. Le SCoT identifie 2 villages existants sur les communes littorales.

Le SCoT considère comme autre secteur déjà urbanisé tout autre ensemble 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.

Le SCoT identifie 44 autres secteurs déjà urbanisés sur les communes littorales. Chacun des espaces est identifié dans le tableau de l'objectif 26 et localisé sur les schémas du SCoT et plus particulièrement sur le schéma de l'accueil du développement futur. Ils sont encadrés par des limites à l'urbanisation déterminées par le SCoT, ne permettant pas leur extension.

Pour tenir compte du contexte local, d'autres secteurs déjà urbanisés sont identifiés à l'intérieur des espaces proches du rivage. L'objectif 26 du DOO encadre les capacités d'évolution des constructions existantes au sein de ces secteurs et notamment les possibilités de démolitions-reconstructions. Ces opérations de démolition-reconstruction autorisées n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre initial de construction.

La détermination de la capacité d'accueil

L'estimation de la capacité d'accueil du littoral s'appuie sur 3 axes d'analyse :

- La préservation du socle paysager et des espaces de richesse environnementale ;
- La préservation des ressources et leur diversification ;
- L'équipement actuel du territoire et les capacités à en projeter de nouveaux.

Pour ce faire, l'estimation s'appuie sur les constats actuels et les enjeux auxquels le SCoT doit impérativement répondre, et les mesures d'accompagnement à développer.

Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Conformément aux nouvelles dispositions issues de la loi ELAN, le DOO a retenu un seul site développable sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement sur la commune de Ramatuelle. Ce secteur, déjà inscrit au PLU, apparaît être le seul susceptible de répondre à la dérogation à la continuité d'urbanisation telle que prévue par les textes d'ici le 31 décembre 2021. Le DOO encadre les conditions de réalisation des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement en s'appuyant sur les traditions locales identifiées pour caractériser les futurs hameaux. Face à la privatisation permanente du territoire et des espaces publics, il affirme la nécessité qu'un hameau nouveau est avant tout un espace de vie et de travail construit autour d'un espace public.

## Les modifications des objectifs 8, 26 et 46 du DOO

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

Les communes littorales sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage, en application de la loi Littoral.

#### *a/ Déterminer la limite des espaces proches du rivage*

A son échelle, le SCoT localise dans le schéma du socle paysager et le schéma de l'accueil du développement futur la limite des espaces proches du rivage selon trois critères : la distance, la covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, et les caractéristiques des espaces considérés.

Les documents d'urbanisme en précisent la délimitation exacte sur la base des mêmes critères et selon les principes suivants :

- **pour la distance au rivage** : la distance moyenne considérée de référence est de l'ordre du kilomètre. Cette distance est modulée en fonction des deux autres critères.

- **pour la covisibilité terre-mer** : ce facteur est déterminant de par la présence d'un relief marqué sur le littoral et des situations de baie et de golfe. Cette limite s'appuie sur les lignes de relief marquant un ou des plans paysagers successifs.

Entre le Rayol-Canadel et le village de Saint-Tropez, cette limite s'appuie sur les premiers reliefs et les tout premiers versants littoraux formant des premiers plans paysagers avant les lignes de crêtes principales du massif des Maures.

Sur le Golfe, offrant en plus des covisibilités terre-mer des covisibilités terre-terre marquées d'une rive à l'autre, la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur les lignes de crêtes principales marquant le premier plan paysager.

- **pour la prise en compte des caractéristiques des espaces potentiellement considérés** : en situation de littoral fortement urbanisé (espaces portuaires / marinas / fronts urbains), la limite des espaces proches tient compte des absences de covisibilités avec les espaces directement en arrière. C'est le cas notamment sur l'espace du fond du Golfe, sur le centre-ville de Sainte-Maxime et sur le centre-ville de Saint-Tropez.

En situation naturelle et/ou agricole empreinte d'ambiance maritime (marais, étang littoral), la limite des espaces proches du rivage tient compte de ces ambiances pour inclure les espaces concernés.

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

Le SCoT détermine les modalités d'application de l'extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage. Il apprécie le caractère limité des extensions de l'urbanisation à l'échelle globale des neuf communes littorales.

Le SCoT identifie trois types d'espaces au sein des espaces proches du rivage pour organiser le principe d'extension limitée de l'urbanisation :

- Les espaces littoraux sensibles à préserver plus particulièrement du développement urbain en raison de leur valeur paysagère et patrimoniale ;
- Les espaces littoraux de développement urbain stratégique sur lesquels des opérations de renouvellement urbain peuvent s'opérer par intensification, pour répondre aux objectifs du SCoT développés dans les axes 2 et 3 du DOO, notamment en matière de production de logements, de développement économique et d'accueil d'équipement ;
- Les espaces neutres qui ne présentent pas d'enjeux particuliers de préservation ou de développement, au sein desquels l'appréciation du caractère limité de l'urbanisation s'apprécie selon le contexte jurisprudentiel.

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 ;
  - Les espaces bâtis des Mûres, de Beauvallon et de Guerrevieille sur Grimaud ;
  - L'arrière-plage urbanisée de la Croisette à Sainte-Maxime ;
  - Les espaces bâtis de la pointe des Sardinaux à Sainte-Maxime ;
  - Les espaces bâtis de la Nartelle, le Saut du Loup et la Garonnette à Sainte-Maxime ;
  - Les espaces occidentaux, limitrophes de la Gisclette, du site de l'ancien hippodrome à Cogolin et le site classé.

Les communes peuvent déterminer des espaces sensibles complémentaires au regard de leur patrimoine local.

- 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 :
  - Le Centre-ville de Cavalaire ;
  - L'esplanade du port à Saint-Tropez ;
  - Le pôle technologique de Gassin ;
  - Les espaces bâtis de l'ancien hippodrome à Cogolin.
- Les espaces compris à l'intérieur des espaces proches du rivage et non identifiés et localisés par le SCoT en tant qu'espace littoral sensible ou espace littoral de développement, sont des espaces littoraux neutres.

Les documents d'urbanisme organisent les capacités d'évolution de chacun de ces 3 secteurs selon les modalités suivantes :

- **Sur les secteurs identifiés comme espace littoral sensible à préserver du développement urbain :**

Les documents d'urbanisme mobilisent l'ensemble des outils à leur disposition pour contenir la capacité d'accueil de ces espaces du fait de leurs qualités architecturales, urbaines et paysagères. Ils maîtrisent notamment les divisions parcellaires et limitent les extensions des constructions existantes. Des constructions nouvelles sont éventuellement autorisées de manière exceptionnelle, en parfaite reproduction du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent (taille moyenne des parcelles, volume des constructions avoisinantes).

- **Sur les espaces littoraux stratégiques de développement :**

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.

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.

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.

Sur ces espaces littoraux de développement, les documents d'urbanisme définissent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) garantissant la qualité paysagère, architecturale et urbaine attendue sur ces secteurs, ainsi que l'insertion du projet dans son environnement proche.

Elles mettent en œuvre les objectifs d'amélioration de la performance environnementale des opérations neuves (objectif 78). Les OAP sur les secteurs de l'esplanade du port à Saint-Tropez, le pôle technologique de Gassin et les espaces bâtis du site de l'ancien hippodrome à Cogolin mettent en œuvre les objectifs relatifs à la requalification de l'espace cœur de Golfe (objectif 46).



➤ **Sur les secteurs identifiés comme espace littoral neutre, sans enjeu spécifique :**

Les documents d'urbanisme déterminent à leur échelle les modalités d'application de l'extension limitée de l'urbanisation au regard :

- De l'état construit du secteur concerné ;
- De la modification du caractère du secteur par les opérations de construction ;
- De la surface de ces modifications.

## Objectif 26 - Définir les modalités d'accueil du développement par extension et renouvellement urbain

Le SCoT identifie dans les tableaux ci-dessous et localise dans le schéma de l'accueil du développement futur les agglomérations et villages existants, les autres secteurs déjà urbanisés au sein des communes littorales et les autres espaces urbanisés au sein des communes rétro- littorales. 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.
- 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 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 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	Le hameau de Saint-Maur (château) à Cogolin Le hameau de l'Amirauté à Cogolin
		Valensole à Cogolin	Les Massanes/Font Mourrier à Cogolin et Gassin
		Saint-Martin à gassin	
		Grimaud	Le Parc des Salins à Saint-Tropez Les Parcs de la Moutte à Saint-Tropez
		Sainte-Maxime	Le Parc de Saint Jaume à Saint-Tropez
		Camp-Ferrat / les Moulins à Sainte-Maxime	Le Parc de la Pierre Plantée à Saint-Tropez
		Le Rayol-Canadel	Les Marres à Saint-Tropez et Ramatuelle
		Cavalaire sur mer	Le Pinet à Ramatuelle La Tourraque à Ramatuelle
		La Croix-Valmer	L'Escalet à Ramatuelle Le hameau du Merlier à Ramatuelle
		Saint-Tropez / Ay à /Cap Sainte Pierre / les Marres / Maleribe / La Bouillabaisse /Bertaud sur Saint-Tropez et Gassin	Le hameau de Bonne Terrasse à Ramatuelle Bonne Terrasse Ouest à Ramatuelle
		Fond du Golfe (Port-Grimaud / Port Cogolin / Marines de Cogolin /Marines de Gassin)	Le Colombier à Ramatuelle Le hameau des Combes Jauffret à Ramatuelle
			Romain à Grimaud Les Mures à Grimaud Les Collines à Grimaud

	Villages existants	Agglomérations existantes	Autres secteurs déjà urbanisés
		Salagrue à Ramatuelle	<p>Les Crottes à Grimaud L'Avelan sud à Grimaud Les Mas de Silhouette à Grimaud Les Restanques à Grimaud Les Restanques / Saint Pons à Grimaud Le hameau de la Tourre à Grimaud Le hameau du Val de Gilly Grimaud Les Cagnignons à Giamud Cadéou à Grimaud</p> <p>Les Chênes à Gassin Caruby à Gassin Grafonier à Gassin</p> <p>Le Golf Ouest à Sainte-Maxime Le Golf Est à Sainte-Maxime</p> <p>Les Terrasses à Cavalaire Le hameau du Dattier à Cavalaire Le hameau de la Collière à Cavalaire Les espaces d'équipements publics de Pardigon et la Carrade à Cavalaire</p> <p>Le hameau du Brost à la Croix-Valmer La Vallée Haute à la Croix-Valmer L'Héraclée à la Croix-Valmer Les Hauts de Gigaro à la Croix-Valmer La Bouillabaisse à la Croix-Valmer</p>

**Tableau d'identification sur les communes rétro-littorales**

	Villages existants	Agglomérations existantes	Autres espaces urbanisés
Communes rétro littorales	Le village de La Mole		<p>Le Moulin Roux à La Mole ; L'écopôle de Maravéou à la Mole Le hameau des Cabris Le Pommier Gratué</p> <p>Les hameaux de la Garde-Freinet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Mourre</li> <li>- La Basse Court</li> <li>- La Haute Court</li> <li>- Les Bas Oliviers</li> <li>- Le Camp de Suyère</li> <li>- Le Val d'Aubert</li> <li>- La haute Cabrette</li> <li>- La Seigneurole</li> <li>- Les Maximins</li> </ul>
	Le village de la Garde-Freinet		<p>Les hameaux du Plan de la Tour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Pierrons</li> <li>- Le Revest</li> <li>- Les Vayacs / Les Gastons</li> <li>- Gassine</li> <li>- Les Gambades</li> <li>- Le Plan</li> <li>- Prat Bourdin</li> <li>- Coriolan</li> <li>- Reverdi</li> <li>- Les Près</li> <li>- Le Vernet</li> <li>- Vallaury</li> <li>- Les Moulières</li> <li>- Les Vernades</li> <li>- Courruero</li> <li>- Les Claudins</li> <li>- La Forge</li> <li>- Le Préconil</li> <li>- Les Brugassières</li> <li>- Les Ricards</li> </ul>
	Le village du Plan-de-la-Tour		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Bassinets</li> <li>- Le Lauva</li> <li>- Les Roubauds</li> <li>- Pignols</li> </ul>

## **b/ Les modalités d'accueil du développement futur par renouvellement urbain et extension**

### **➤ Une urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants**

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 les communes littorales, cette orientation met en œuvre l'application de la loi littoral.

### **➤ Un développement maîtrisé des autres secteurs déjà urbanisés au sein des communes littorales**

Les 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.

En application de la loi Littoral, l'évolution des autres secteurs déjà urbanisés est limitée:

- En dehors de la limite des espaces proches du rivage, à 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;
- A l'intérieur de la limite des espaces proches du rivage, aux extensions mesurées des constructions et aux démolitions-reconstructions. 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.

### **➤ 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.

### **➤ Un recours exceptionnel à la création de hameaux nouveaux**

Des hameaux nouveaux agricoles peuvent être envisagés sur les communes rétro-littorales, appuyés sur des fermes ou des constructions existantes dans le cadre d'une remise en exploitation agricole du massif et des vallées des Maures.

Sur les communes littorales, ce recours est possible, mais temporairement limité dans le temps jusqu'au 31 décembre 2021, sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement selon les dispositions transitoire de la loi Elan modifiant la loi Littoral.

Un hameau nouveau intégré à l'environnement ou un hameau nouveau agricole est mis en œuvre par une opération d'aménagement qui peut être phasée dans le temps selon un plan d'ensemble initialement déterminé.

Les documents d'urbanisme doivent motiver et justifier le recours à la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement notamment selon les arguments suivants :

- La réponse aux objectifs du SCoT en matière de besoin de développement, et plus particulièrement celle relative aux objectifs de développement agricole, de production de résidences principales, et de développement économique ;
- L'insuffisance du potentiel de renouvellement urbain à répondre aux besoins et l'incapacité de construire en continuité des villages et agglomérations existantes sans porter atteinte aux paysages du Golfe, notamment au regard de la volonté de maîtriser le développement de continuum urbain le long des routes, la préservation des silhouettes urbaines caractéristiques (villages perchés par exemple), la préservation des espaces bâtis d'intérêt paysager sur les versants littoraux, etc.

De forme compacte, le hameau s'implante de manière à limiter les impacts sur les espaces agricoles ou présentant un potentiel de valorisation agricole. Il peut s'inscrire dans un objectif de structuration d'un espace bâti diffus non constitutif d'un village ou d'agglomération existante ou d'un autre espace urbanisé.

Dans le respect des traditions locales, le hameau est constitué par un regroupement de quelques constructions insérées à leur contexte environnemental, paysager et bâti autour d'espaces communs ouverts au public et dimensionnés à l'échelle du projet (en référence au patecq des hameaux historiques). Ces constructions privilégient les formes individuelles et individuelles groupées. Le recours à des petits collectifs est limité. La programmation des hameaux s'inscrit en complémentarité des offres d'équipement et de services des cœurs de ville et villages, ils ne constituent pas de nouvelles polarités.

Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans les documents d'urbanisme. Ils sont des lieux démonstrateurs de l'intégration, des objectifs liés à la généralisation des approches bioclimatiques (objectif 75), de l'amélioration des performances énergétiques et environnementales (objectifs 76 et 77).

Le SCoT identifie dans le schéma de l'accueil du développement futur les secteurs de réflexion autour du développement sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Cette identification est non exhaustive. Les PLU justifient les besoins nécessitant le recours à la création d'autres hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

## 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.

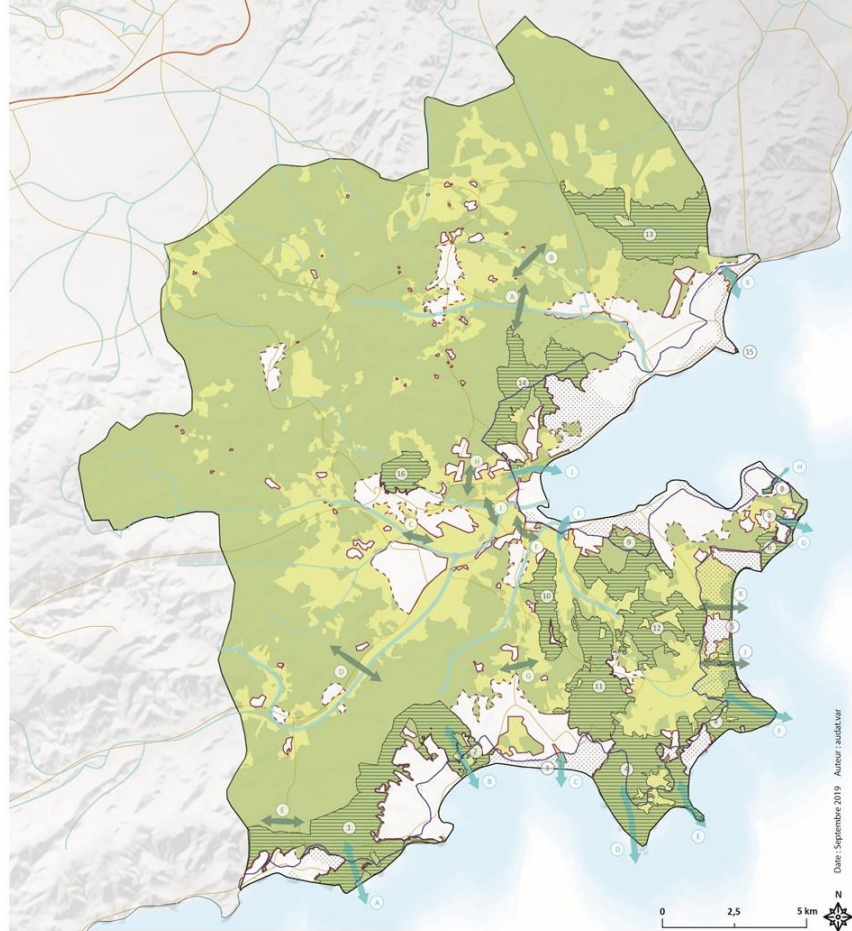
Les modifications des annexes cartographiques



Schéma de préservation du socle paysager dans le SCoT du Golfe de Saint-Tropez

3

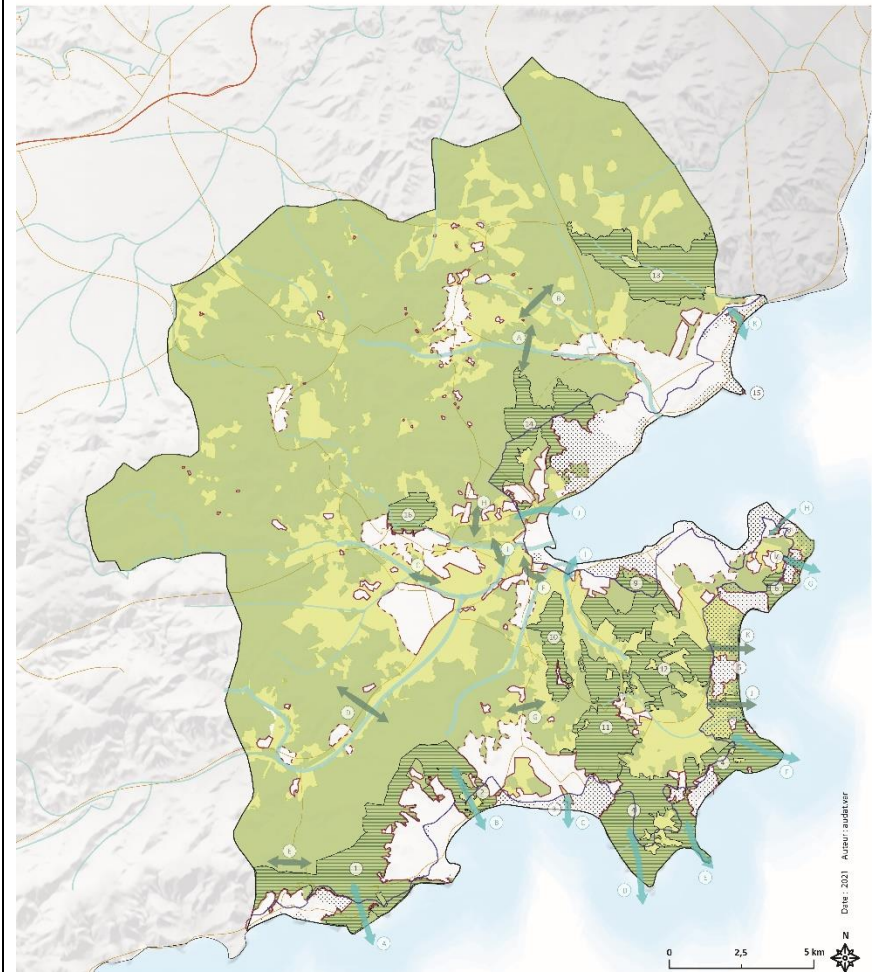
Révision du SCoT du Golfe de Saint-Tropez – Document d’orientations et d’objectifs – Annexes cartographiques  
- Phase approbation – Annexe 1 de la délibération du 2 octobre 2019



- Espaces naturels et forestiers structurants à préserver
- Espaces agricoles structurants à préserver
- Espaces remarquables à préserver
- Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage
- Limite des espaces proches du rivage
- Espace de respiration
- Coupure d'urbanisation
- Limite à l'urbanisation déterminée dans le SCoT
- Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU
- Routes principales
- Cours d'eau principaux
- Périmètre du SCoT

Date : Septembre 2019 Auteur : audatur

Schéma de préservation du socle paysager dans le SCoT du Golfe de Saint-Tropez



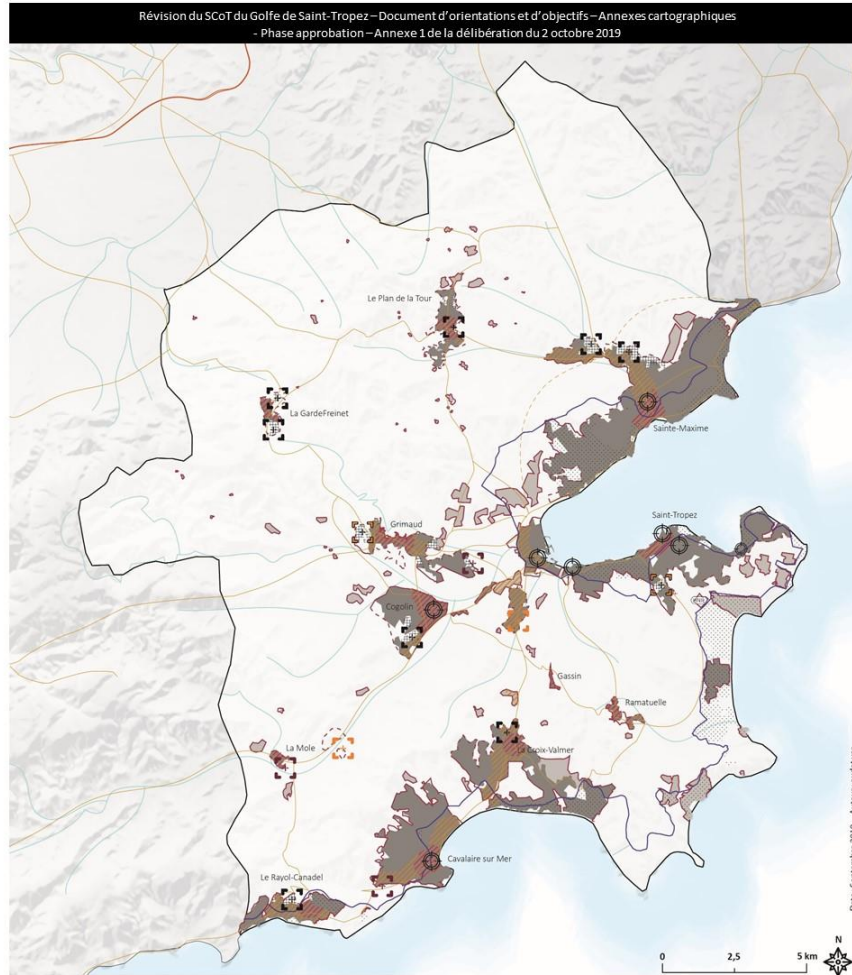
- Espaces naturels et forestiers structurants à préserver
- Espaces agricoles structurants à préserver
- Espaces remarquables à préserver
- Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage
- Limite des espaces proches du rivage
- Espace de respiration
- Coupure d'urbanisation
- Limite à l'urbanisation déterminée dans le SCoT
- Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU
- Routes principales
- Cours d'eau principaux
- Périmètre du SCoT

Date : 2021 Auteur : audatur

Schéma de l'accueil du développement futur dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

7

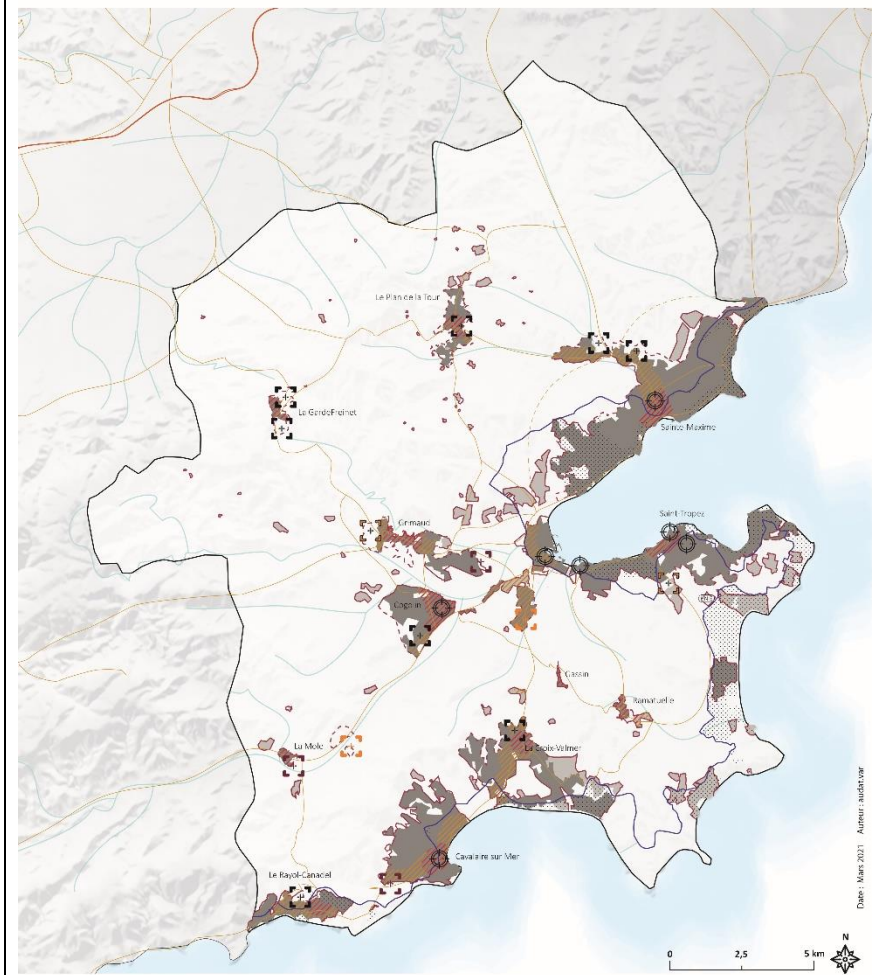
Révision du SCoT du Golfe de Saint-Tropez – Document d'orientations et d'objectifs – Annexes cartographiques  
- Phase approbation – Annexe 1 de la délibération du 2 octobre 2019



Date: Septembre 2019 Auteur: audat/ver

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <p><b>Le cadre de maîtrise d'un développement urbain extensif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Village ou Agglomération existante</li> <li> Autre espace urbanisé</li> <li> Limite à l'urbanisation déterminée dans le SCoT</li> <li> Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU</li> <li> Limite des espaces proches du rivage</li> <li> Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage</li> </ul> | <p><b>Les lieux de renouvellement et de l'intensification urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sites préférentiels d'accueil du développement dans l'aire d'influence des centralités</li> <li> Sites préférentiels d'accueil du développement dans l'aire d'influence des axes TC</li> <li> Secteurs significatifs de développement par renouvellement urbain</li> </ul> | <p><b>Les lieux de l'extension</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteurs préférentiels d'extension de l'agglomération existante</li> <li> Sites de développement pour les résidences principales</li> <li> Sites de développement économique</li> <li> Sites de développement d'équipements</li> <li> Sites de développement mixte : équipements + résidences principales + activités économiques</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Routes principales</li> <li> Cours d'eaux principaux</li> <li> Périmètre</li> <li> Secteur de réflexion pour l'accueil d'un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement</li> </ul> |
|---|--|---|---|

Schéma de l'accueil du développement futur dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez



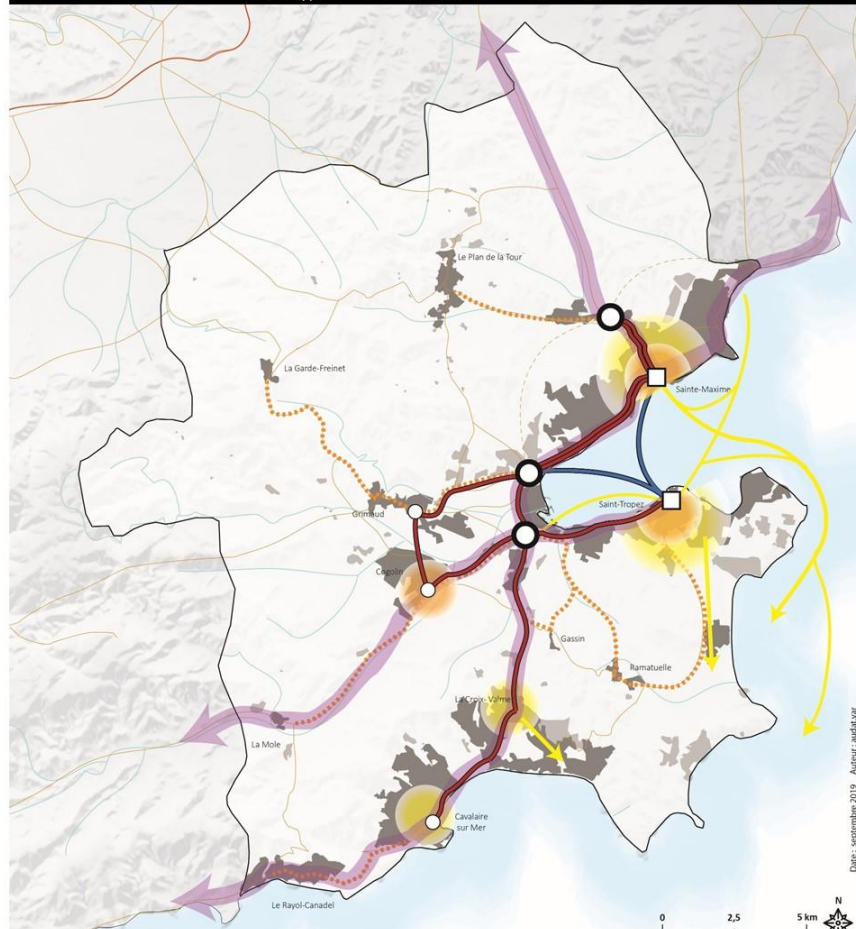
Date: Mars 2021 Auteur: audat/ver

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <p><b>Le cadre de maîtrise d'un développement urbain extensif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Village ou Agglomération existante</li> <li> Autre secteur déjà urbanisé / Autre espace urbanisé</li> <li> Limite à l'urbanisation déterminée dans le SCoT</li> <li> Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU</li> <li> Limite des espaces proches du rivage</li> <li> Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage</li> </ul> | <p><b>Les lieux de renouvellement et de l'intensification urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sites préférentiels d'accueil du développement dans l'aire d'influence des centralités</li> <li> Sites préférentiels d'accueil du développement dans l'aire d'influence des axes TC</li> <li> Secteurs significatifs de développement par renouvellement urbain</li> </ul> | <p><b>Les lieux de l'extension</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sites de développement pour les résidences principales</li> <li> Sites de développement économique</li> <li> Sites de développement d'équipements</li> <li> Sites de développement mixte : équipements + résidences principales + activités économiques</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Routes principales</li> <li> Cours d'eaux principaux</li> <li> Périmètre</li> <li> Secteur de réflexion pour l'accueil d'un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement</li> </ul> |
|---|--|---|---|

## Schéma de l'armature des transports collectifs dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

8

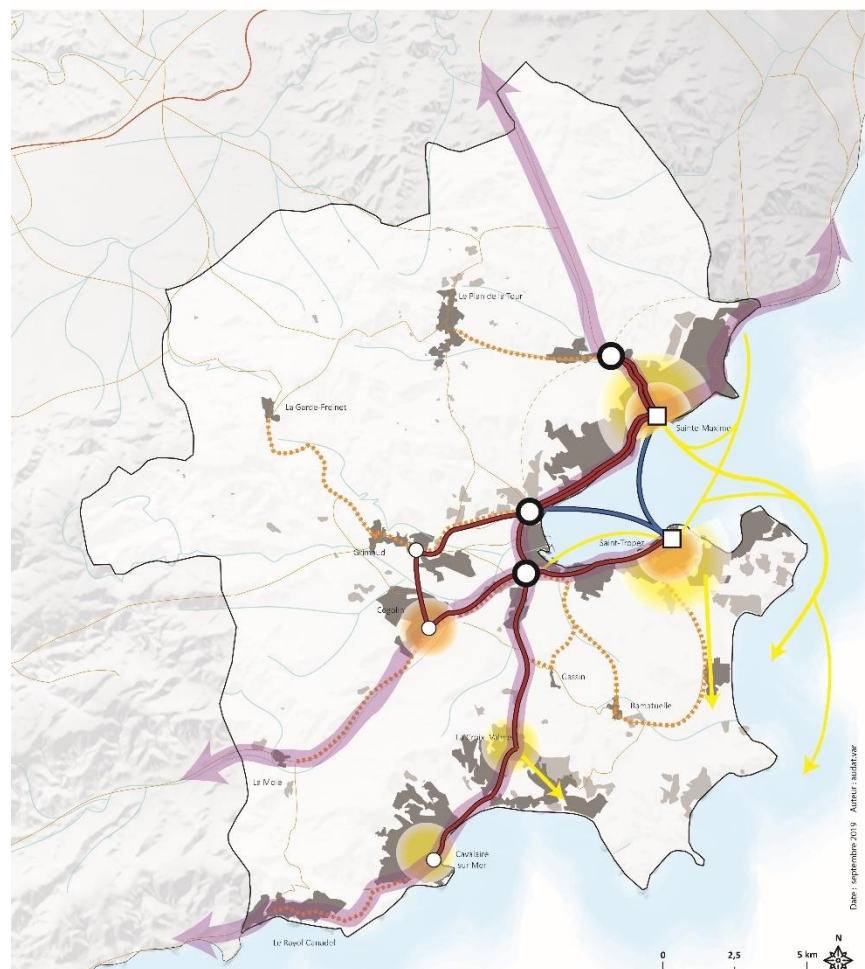
Révision du SCOT du Golfe de Saint-Tropez – Document d'orientations et d'objectifs – Annexes cartographiques  
- Phase approbation – Annexe 1 de la délibération du 2 octobre 2019



Date: septembre 2019 Auteur: audat.sar

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p>Structurer une offre de service interne au Golfe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Liaisons structurantes en terre à créer</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Liaisons structurantes en mer à déployer</li> <li><span style="color: orange;">⋯</span> Liaisons complémentaires à l'année</li> <li><span style="color: orange;">○</span> Navettes communales à développer à l'année</li> <li><span style="color: yellow;">⋯</span> Liaisons et navettes à renforcer en période estivale</li> </ul> | <p>Renforcer les connexions avec le territoire départemental et régional</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">—</span> Offre interurbaine à améliorer</li> </ul> <p>Organiser l'intermodalité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> PEM structurant : terminus liaisons structurantes et noeud de correspondance</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> PEM terre/mer de centre-ville : interconnexions avec les réseaux terrestres et maritimes</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> PEM complémentaires : interconnexions entre les réseaux structurants et les réseaux complémentaires</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: brown;">—</span> Routes principales</li> <li><span style="color: grey;">—</span> Cours d'eau principaux</li> <li><span style="border: 1px solid black;"> </span> Périmètre du SCOT</li> <li><span style="background-color: grey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Village ou Agglomération existante</li> <li><span style="background-color: lightgrey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Autre espace urbanisé</li> </ul> |
|--|--|--|

## Schéma de l'armature des transports collectifs dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez



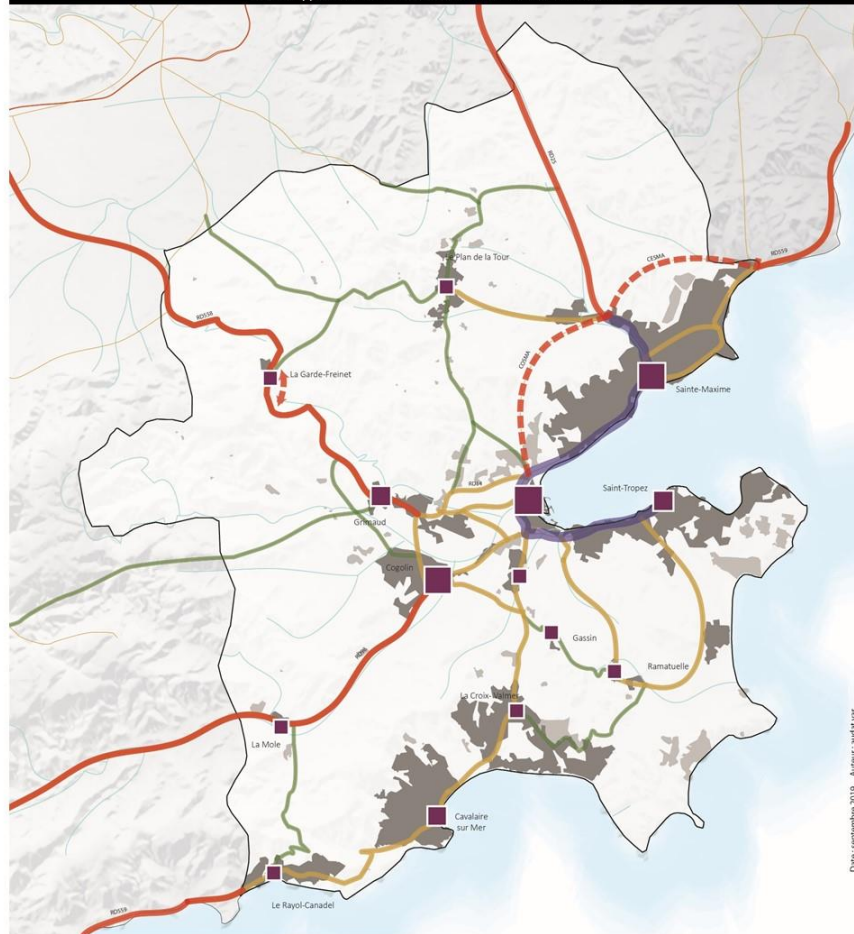
Date: septembre 2019 Auteur: audat.sar

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p>Structurer une offre de service interne au Golfe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Liaisons structurantes en terre à créer</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Liaisons structurantes en mer à déployer</li> <li><span style="color: orange;">⋯</span> Liaisons complémentaires à l'année</li> <li><span style="color: orange;">○</span> Navettes communales à développer à l'année</li> <li><span style="color: yellow;">⋯</span> Liaisons et navettes à renforcer en période estivale</li> </ul> | <p>Renforcer les connexions avec le territoire départemental et régional</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">—</span> Offre interurbaine à améliorer</li> </ul> <p>Organiser l'intermodalité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> PEM structurant : terminus liaisons structurantes et noeud de correspondance</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> PEM terre/mer de centre-ville : interconnexions avec les réseaux terrestres et maritimes</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> PEM complémentaires : interconnexions entre les réseaux structurants et les réseaux complémentaires</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: brown;">—</span> Routes principales</li> <li><span style="color: grey;">—</span> Cours d'eau principaux</li> <li><span style="border: 1px solid black;"> </span> Périmètre du SCOT</li> <li><span style="background-color: grey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Village ou Agglomération existante</li> <li><span style="background-color: lightgrey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Autre secteur déjà urbanisé / Autre espace urbanisé</li> </ul> |
|--|--|--|

## Schéma de hiérarchisation du réseau viarie dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

9

Révision du SCOT du Golfe de Saint-Tropez – Document d'orientations et d'objectifs – Annexes cartographiques  
- Phase approbation – Annexe 1 de la délibération du 2 octobre 2019



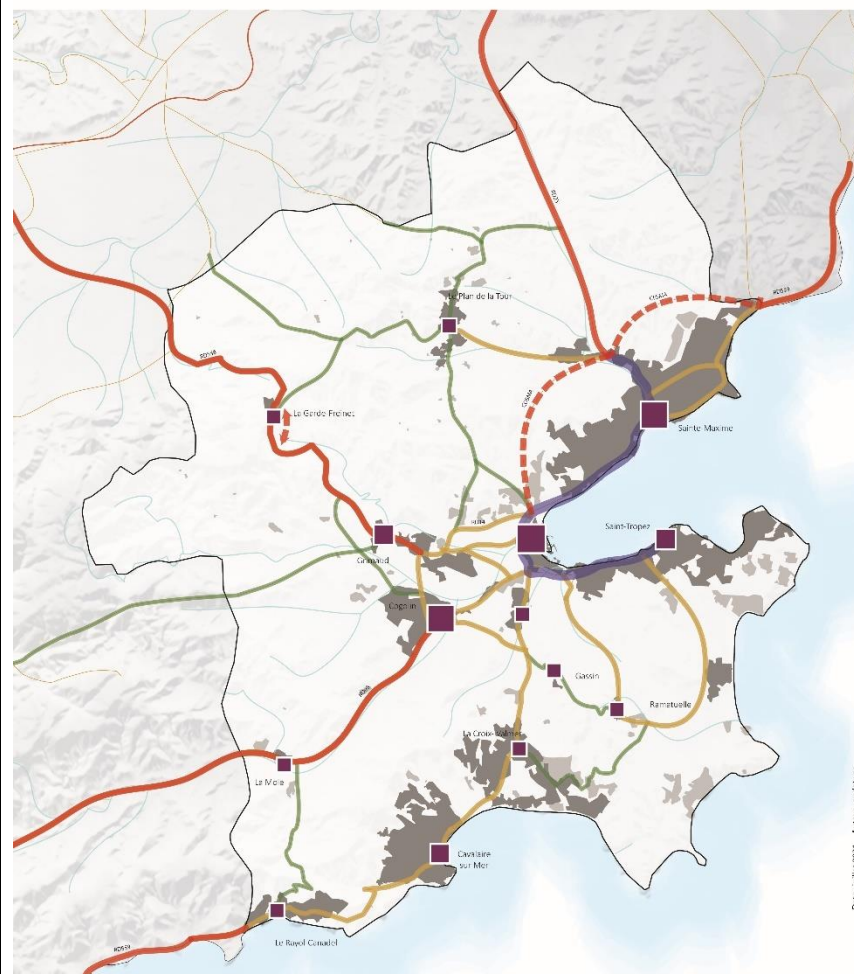
Date: septembre 2019 Auteur: audat.vier

Affirmer et aménager le réseau viarie suivant leur fonction:

- Voies d'échange: accueil du trafic routier important
- Boulevards multimodaux
- Voies de desserte interurbaine interne au Golfe
- Voies d'accès aux massifs et au littoral
- Rues apaisées de la ville cyclable et piétonne

- Routes principales
- Cours d'eau principaux
- Périmètre du SCOT
- Village ou Agglomération existante
- Autre espace urbanisé

## Schéma de hiérarchisation du réseau viarie dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez



Date: juillet 2021 Auteur: audat.vier

Affirmer et aménager le réseau viarie suivant leur fonction:

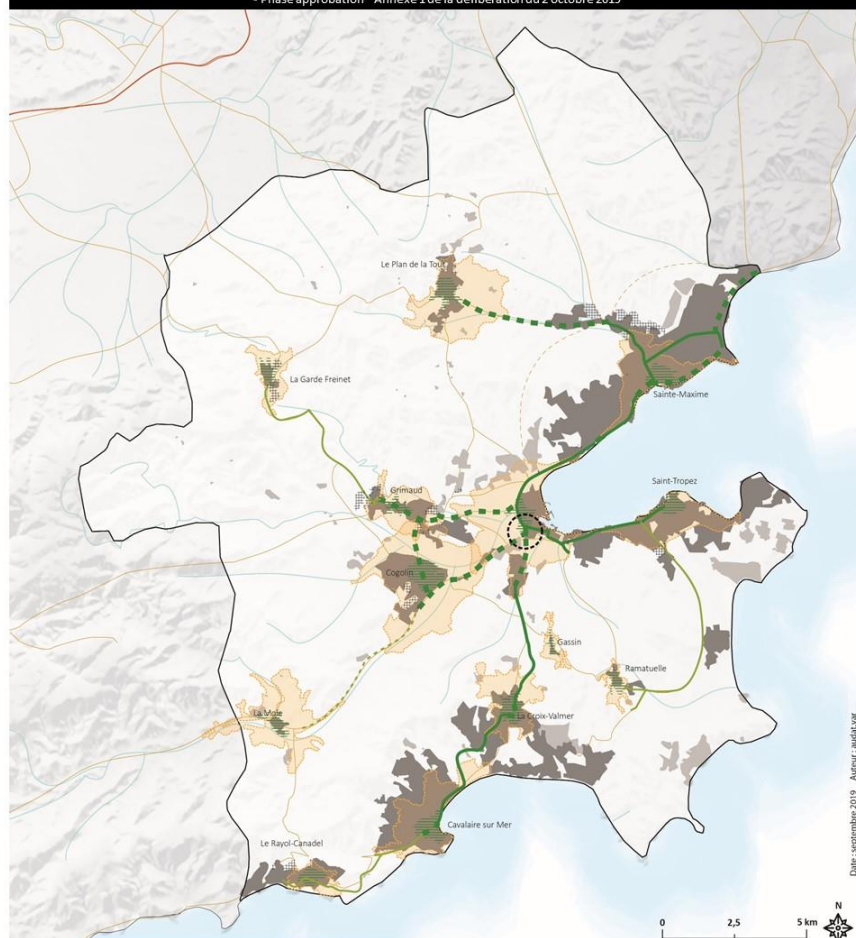
- Voies d'échange: accueil du trafic routier important
- Boulevards multimodaux
- Voies de desserte interurbaine interne au Golfe
- Voies d'accès aux massifs et au littoral
- Rues apaisées de la ville cyclable et piétonne

- Routes principales
- Cours d'eau principaux
- Périmètre du SCOT
- Village ou Agglomération existante
- Autre secteur déjà urbanisé / autre espace urbanisé

## Schéma du développement des modes actifs dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

10

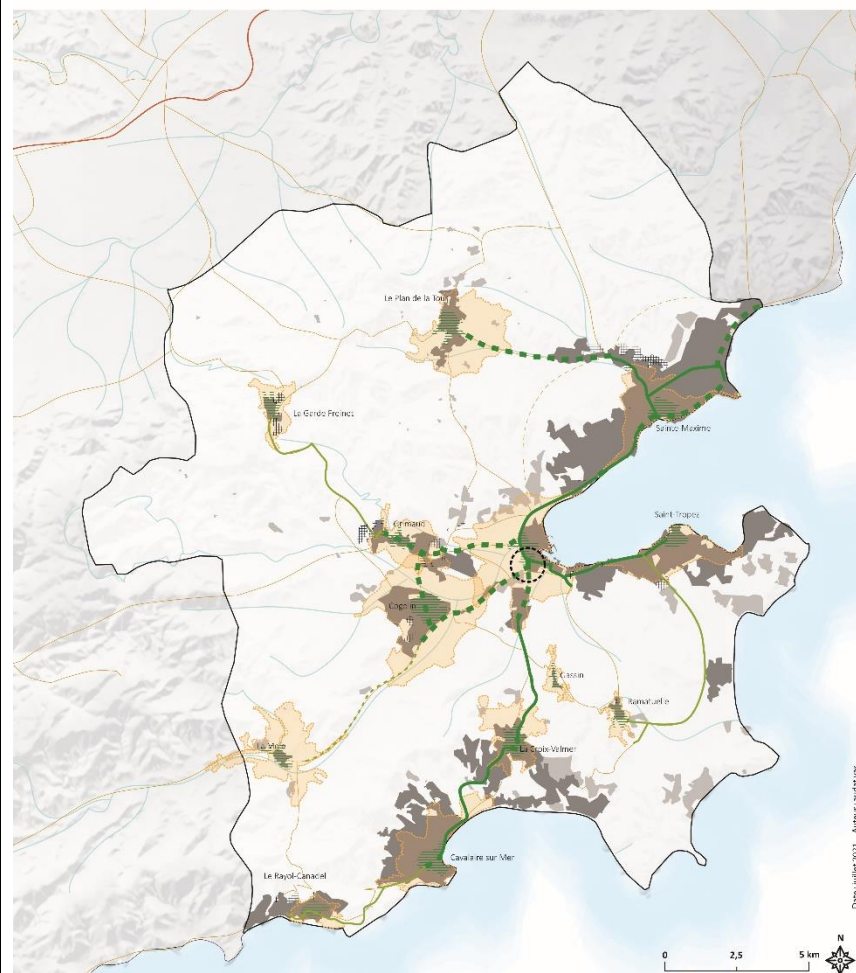
Révision du SCOT du Golfe de Saint-Tropez – Document d'orientations et d'objectifs – Annexes cartographiques  
- Phase approbation – Annexe 1 de la délibération du 2 octobre 2019



Date: septembre 2019 Auteur: audatur

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p>L'étoile cyclable à constituer pour structurer les déplacements du quotidien</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Axes existants</li> <li><span style="color: green;">- - -</span> Axes à réaliser</li> <li> Carrefour de La Foux à repenser pour les modes actifs</li> </ul> <p>Réseau complémentaire pour des déplacements plus ponctuels</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">- - -</span> Réseau mode actifs secondaire à encourager</li> </ul> | <p>Les espaces de diffusion des modes actifs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #f9e79f; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> La proximité vélo aux centres (10 min)</li> <li><span style="background-color: #c6e0b4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> La proximité piétonne aux centres (10 min à pied)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Routes principales</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> Cours d'eau principaux</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Périmètre du SCOT</li> <li><span style="background-color: #808080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Village ou Agglomération existante</li> <li><span style="background-color: #a9a9a9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Autre espace urbanisé</li> </ul> |
|---|--|--|

## Schéma du développement des modes actifs dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez



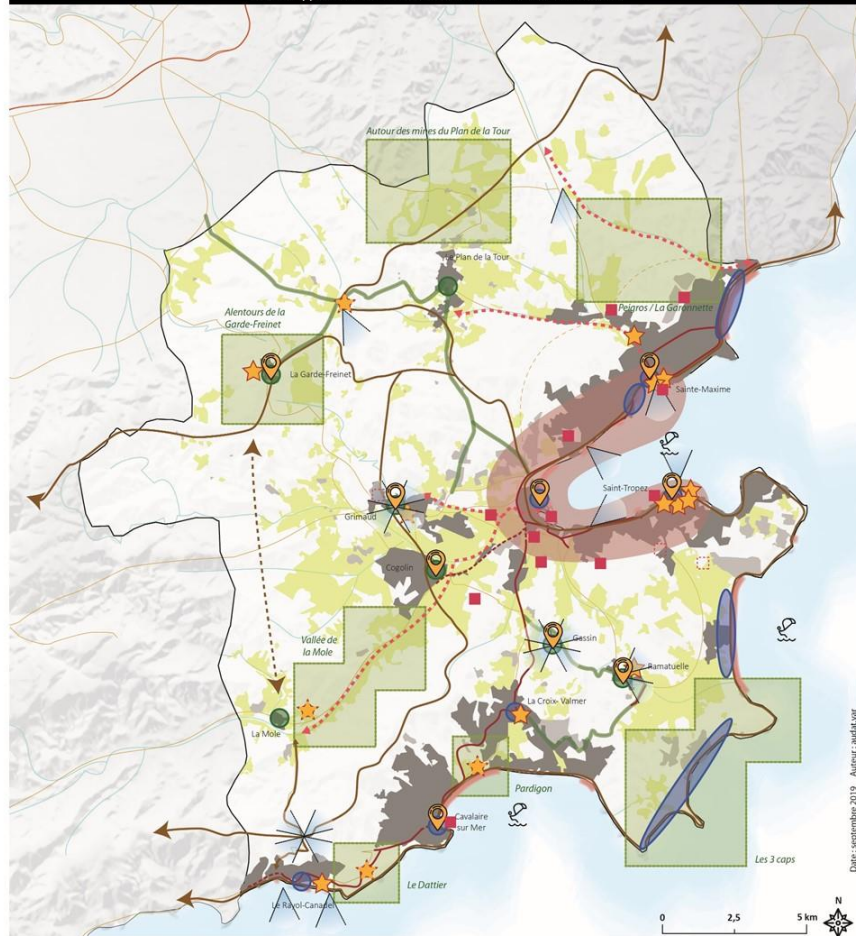
Date: juillet 2021 Auteur: audatur

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p>L'étoile cyclable à constituer pour structurer les déplacements du quotidien</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Axes existants</li> <li><span style="color: green;">- - -</span> Axes à réaliser</li> <li> Carrefour de La Foux à repenser pour les modes actifs</li> </ul> <p>Réseau complémentaire pour des déplacements plus ponctuels</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">- - -</span> Réseau mode actifs secondaire à encourager</li> </ul> | <p>Les espaces de diffusion des modes actifs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #f9e79f; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> La proximité vélo aux centres (10 min)</li> <li><span style="background-color: #c6e0b4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> La proximité piétonne aux centres (10 min à pied)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Routes principales</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> Cours d'eau principaux</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Périmètre du SCOT</li> <li><span style="background-color: #808080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Village ou Agglomération existante</li> <li><span style="background-color: #a9a9a9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Autre secteur déjà urbanisé / Autre espace urbanisé</li> </ul> |
|---|--|--|

# Schéma du développement touristique dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

11

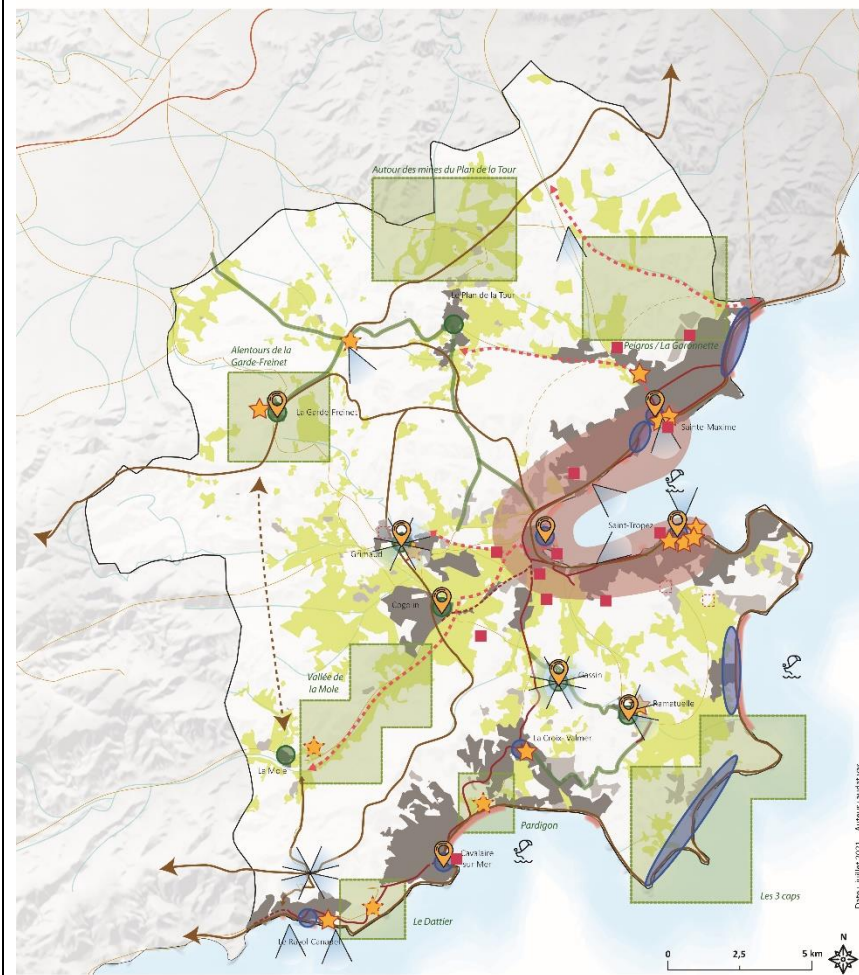
Révision du SCOT du Golfe de Saint-Tropez – Document d'orientations et d'objectifs – Annexes cartographiques  
- Phase approbation – Annexe 1 de la délibération du 2 octobre 2019



Date: septembre 2019 Auteur: audat.ner

- Potentiel de développement d'activités agri-touristiques (hébergements, circuits de découvertes, ...)
- Aménagement de secteur naturel pour l'accès au public et développement du tourisme naturel (à compléter)
- Requalifier le secteur du fond du golfe
- Secteur d'accueil du tourisme balnéaire
- Principaux Villages et secteurs touristiques à valoriser
- ★ Valorisation des sites culturels existants ou à développer (non exhaustive)
- ★ Patrimoine bâti à valoriser
- 🗿 Panorama à valoriser
- 🗿 Potentiel touristique des activités nautiques
- Itinéraire touristique à partir de la piste cyclable du littoral
- Routes touristiques à valoriser
- - - Réseau de sentier de randonnée à organiser
- - - Lien mer/Maures à aménager
- Equipement touristique/loisirs/portuaire à conforter /requalifier existant / à créer
- Routes principales
- Cours d'eau principaux
- Périmètre du SCOT
- Village ou Agglomération existante
- Autre espace urbanisé

# Schéma du développement touristique dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

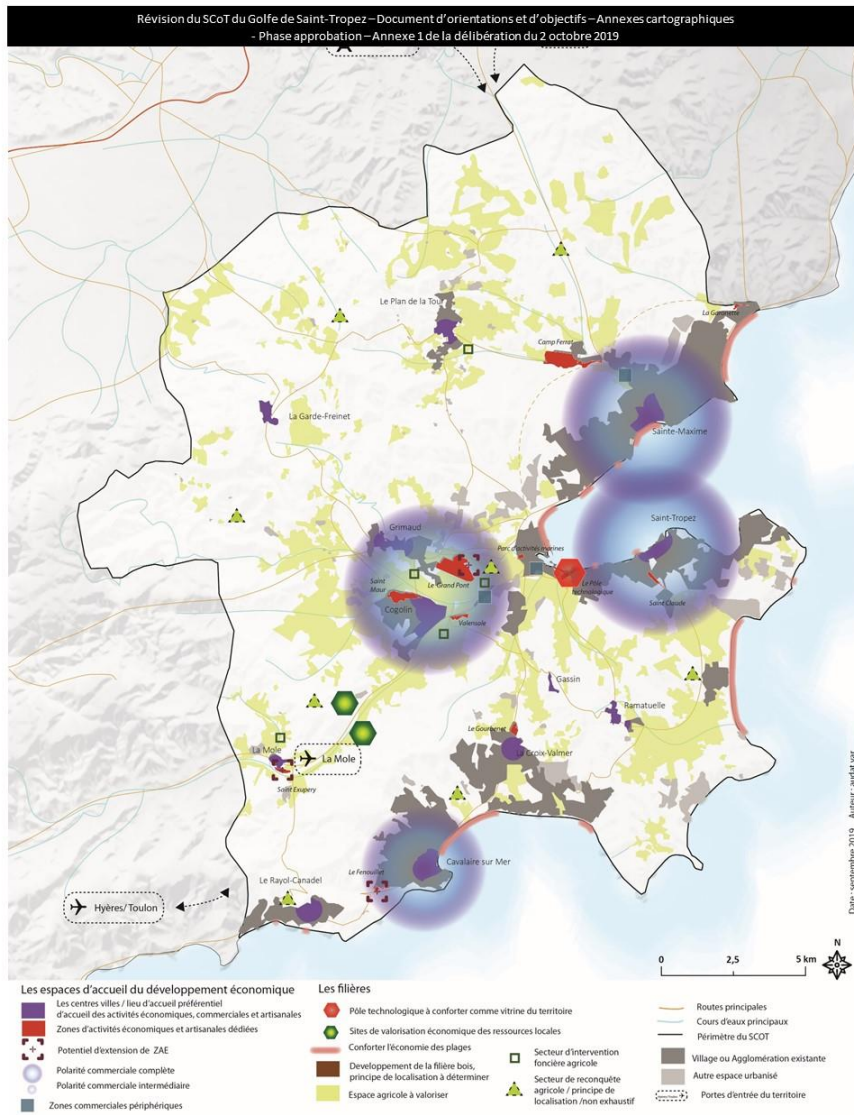


Date: juillet 2021 Auteur: audat.ner

- Potentiel de développement d'activités agri-touristiques (hébergements, circuits de découvertes, ...)
- Aménagement de secteur naturel pour l'accès au public et développement du tourisme naturel (à compléter)
- Requalifier le secteur du fond du golfe
- Secteur d'accueil du tourisme balnéaire
- Principaux Villages et secteurs touristiques à valoriser
- ★ Valorisation des sites culturels existants ou à développer (non exhaustive)
- ★ Patrimoine bâti à valoriser
- 🗿 Panorama à valoriser
- 🗿 Potentiel touristique des activités nautiques
- Itinéraire touristique à partir de la piste cyclable du littoral
- Routes touristiques à valoriser
- - - Réseau de sentier de randonnée à organiser
- - - Lien mer/Maures à aménager
- Equipement touristique/loisirs/portuaire à conforter /requalifier existant / à créer
- Routes principales
- Cours d'eau principaux
- Périmètre du SCOT
- Village ou Agglomération existante
- Autre secteur déjà urbanisé/ autre espace urbanisé.

## Schéma du développement économique dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

12



## Schéma du développement économique dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

