Cavalaire - Cogolin - la Croix-Valmer - la Garde-Freinet - Gassin - Grimaud - la Mole - le Plan de la Tour - Ramatuelle - le Rayol-Canadel - Sainte-Maxime - Saint-Tropez

SCoT

des cantons de Grimaud et St-Tropez

3

Document d'orientations générales

Approuvé par délibération du comité syndical du 12 juillet 2006
Le Président,

Version exécutoire

3. Document d'orientations générales.

1. Préserver et mettre en valeur l'environnement 2

1.1. Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement 2
1.1.1. La prise en compte des normes de protection 2
1.1.2. La prévention des risques 3
1.2. Mettre en valeur l'espace maritime et littoral 4
1.2.1. Des espaces littoraux à enjeux de développement durable 4
1.2.2. Des projets de développement littoral 5
1.2.3. Le S.M.V.M. : de la protection à la mise en valeur 6
1.3. La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers 7
1.3.1. Les espaces agricoles 7
1.3.2. Le massif forestier 7
1.4. Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains 8
1.4.1. Des "espaces de respiration" 8
1.4.2. La protection des abords de routes 9
1.4.3. Une maîtrise renforcée de l'urbanisation dans le secteur de la Foux. 10
1.5. Des moyens opérationnels. 10

2. Renforcer et diversifier le tissu économique 12

2.1. La valorisation du tourisme 12
2.1.1. L'annualisation de l'activité touristique 12
2.1.2. L'organisation et la professionnalisation des acteurs du tourisme 13
2.2. Diversifier l'économie du territoire 14
2.2.1. La recherche de nouvelles filières économiques 14
2.2.2. L'amélioration et la création de zones d'activités 14
2.2.3. Des mesures d'accompagnement 15
2.2.4. Le cas particulier du site DCN 15
2.3. Conforter les activités agricoles 16

3. Réguler la pression démographique 18

3.1. Maîtriser la production de logements 18
3.2. Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires 19
3.3. Construire des logements locatifs 20
3.3.1. Le logement locatif pour actifs 20
3.3.2. Le logement locatif social 21
3.3.3. Le logement d'urgence 21
3.4. Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace 21
3.4.1. Une croissance urbaine moins consommatrice d'espace 21
3.4.2. Des opérations de renouvellement urbain ou villageois 22

4. Développer les transports 24

4.1. Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes 24
4.1.1. L'amélioration de la desserte routière du golfe de Saint-Tropez 24
4.1.2. L'aménagement des routes et abords de routes 24
4.1.3. L'amélioration des entrées annexes du territoire 24
4.2. L'amélioration des transports collectifs 25
4.2.1. Un réseau de transports maritimes 25
4.2.2. Des pôles d'échanges 25
4.3. Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication 25
4.3.1. Améliorer l'accès au golfe de Saint-Tropez, en terme de confort et de sécurité 25
4.3.2. Les liaisons aériennes : le cas particulier de l'aérodrome de La Mole 26
4.3.3. Les hélistations 26
4.3.4. Les liaisons maritimes rapides 26
4.4. Des mesures d'accompagnement 26

5. Mieux équiper le territoire. 28

5.1. Compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure 28
5.2. Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs 28
5.3. Créer des aires d'accueil pour les gens du voyage 29
5.4. Renforcer l'offre de services publics 29
5.5. Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements 30
5.5.1. L'alimentation en eau potable 30
5.5.2. L'assainissement 30
5.5.3. Le traitement et la valorisation des déchets 31
5.6. Des mesures d'accompagnement 31

De quoi s'agit-il ?

Défini à l'article R 122.3 du Code de l'Urbanisme, le document d'Orientations générales précise :

1. *les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;*

2. *les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;*

3. *les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers;*

4. *les objectifs relatifs, notamment :*

   - à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;
   - à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;
   - à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;
   - à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;
   - à la prévention des risques ;

5. *les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.*

Au-delà de ce contenu réglementaire, le SCoT retient 5 objectifs majeurs issus de l'état initial de l'environnement, du diagnostic du territoire et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- **Préserver et mettre en valeur l'environnement.**
- **Renforcer et diversifier le tissu économique.**
- **Réguler la pression démographique.**
- **Développer les transports.**
- **Mieux équiper le territoire.**

Ces objectifs peuvent être déclinés en propositions d'actions et s'appuient sur des modalités opérationnelles, détaillées autant qu'il est possible à ce stade.

Chaque orientation est illustrée d'une carte.

1. Préserver et mettre en valeur l'environnement.

Le Diagnostic du SCoT a mis en évidence la richesse écologique et patrimoniale du territoire et la fragilité de son environnement naturel et de sa qualité de vie.

Pour préserver et mettre en valeur l'environnement, priorité du SCoT, il faut tout à la fois :

- **assurer une protection et un respect accrus de l'environnement ;**
- **mettre en valeur l'espace maritime et littoral ;**
- **mettre en valeur les espaces agricoles et forestiers ;**
- **maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains.**

Le SCoT traduit, en effet, un objectif de développement durable, ce qui signifie que si les normes légales ou réglementaires doivent être appliquées sans contestation, la satisfaction des besoins humains et la nécessité de financer les mesures de protection, conduisent à rechercher, dans l'espace naturel, une présence humaine maîtrisée mais créatrice de ressources collectives.

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

1.1.1 La prise en compte des normes de protection.

- **La loi Littoral**

L'application de la loi Littoral met en œuvre, en particulier, 2 dispositions: les coupures d'urbanisation et les espaces naturels remarquables (voir le chapitre 1.4. du rapport de présentation)

Les coupures d'urbanisation, à l'échelle du SCoT sont situées:

- sur la bande littorale du site de Pardigon à Cavalaire,
- sur trois sections du littoral de La Croix-Valmer, Vergeron, Cavalière et Cap Lardier,
- sur deux sections du littoral de Ramatuelle, Caps Taillat et Camarat,
- entre la pointe de Capon et le Cap des Salins à Saint-Tropez,
- dans le secteur nord du fond du golfe à Grimaud, quartier Saint-Pons les Mures,
- sur la plage des Eléphants à Sainte-Maxime.

Les espaces naturels remarquables.

De la même façon, le SCoT a défini, dans le rapport de présentation, des espaces naturels remarquables afin de préserver des sites de grande valeur écologique et patrimoniale.

Six sites ont été désignés :

- les Maures littorales , (Le Rayol-Canadel, Cavalaire, La Croix-Valmer et Gassin et Cogolin) ;
- les trois caps – Camarat, Taillat et Lardier, (La Croix-Valmer, Ramatuelle) ;
- la plage de Pampellone et son cordon dunaire (Ramatuelle) ;
- les collines de Ramatuelle-Gassin (Ramatuelle, Gassin) ;
- le secteur de Capon à Saint-Tropez ;
- le Mont Roux (Grimaud) ;
- Massif des Maures (Sainte-Maxime).

Les coupures d'urbanisation et espaces naturels remarquables issus de l'interprétation de la Loi Littoral par le SCoT, complétées de coupures dites "espaces de respiration" définies plus loin, marquent le volontarisme du SCoT en matière de protection de l'environnement.

Dans les deux cas, le SCoT préconise la délimitation précise de ses espaces par les communes à l'échelle de leur Plan Local d'Urbanisme, qui réglemente l'occupation du sol, à la parcelle.

Les autres mesures de protection

- La mise à jour future des **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) sera prise en compte afin d'acquérir une meilleure connaissance des milieux.

- Un nouveau dispositif de protection et de mise en valeur, **le classement "Site"** est en cours de constitution sur le littoral sud du territoire, sur les communes de Cavalaire et du Rayol-Canadel. C'est un vaste espace naturel qui sera préservé sans exclure sa mise en valeur.

- La participation à la procédure **Natura 2000** pourra être envisagée notamment en prenant part à l'élaboration du document d'objectif des zones inscrites sur le territoire du SCoT.

1.1.2. La prévention des risques.

D'une manière générale, la prise en compte des risques naturels ou technologiques, vise moins la protection de la nature, que celle des personnes et des biens.

- Concernant **les risques d'incendies de forêt**, pour lesquels le Préfet du Var a prescrit sur plusieurs communes du SCoT, La Garde Freinet, Le Plan de la Tour et Sainte-Maxime, un plan de prévention (PPRIF), le SCoT rappelle que la prévention des incendies ne peut être mieux assurée dans le massif des Maures que par une politique d'aménagement et de gestion du massif qui fasse la part entre :

- les zones à maintenir en l'état naturel en raison de leur faible valeur économique ou paysagère ;
- les zones où l'exploitation forestière doit être restaurée ou établie, car elle constitue par elle-même un entretien permanent du massif ;
- les zones à affecter aux activités agricoles et pastorales constituant les pare feux les plus efficaces si elles ont une largeur suffisante ;
- les pistes et zones d'appui indispensables pour l'intervention des services de secours et la sécurité des soldats du feu ;
- les hameaux et l'habitat indispensables aux activités à réinstaller dans le massif, dont la sécurité devra être assurée de manière autonome ;
- les installations et équipements, notamment hydrauliques, nécessaires aux activités agricoles, sylvicoles et pastorales ainsi que les réserves d'eau destinées à soutenir la lutte contre le feu,
- etc…

Après analyse approfondie, sur le terrain, en fonction de l'histoire, de la géologie et de la topographie, de l'orientation et des conditions d'exploitation, chaque PLU proposera un zonage adapté (suppression de zones EBC, création de zones A strictes), comportant en particulier l'ouverture à l'agro-sylvo-pastoralisme de zones aujourd'hui boisées.

- **Les risques d'inondations** seront traités en compatibilité avec les Plans de Prévention des Risques Inondations qui ont été adoptés sur les communes de La Mole et Sainte-Maxime, puis Cogolin, Grimaud et Gassin.

Les zones inondables urbanisées feront l'objet d'une attention particulière à l'image du quartier des Pommiers à Grimaud qui sera prochainement aménagé grâce au contrat de rivière de la vallée de la Giscle. Des endiguements, remblaiements, des drains, dragages ou des chenaux de décharge seront aménagés pour tenter de maîtriser les débordements de la Giscle.

- **Le risque de mouvements de terrain,** notamment lié à la présence d'anciennes mines, devra faire l'objet d'une prise en compte par les communes concernée lors de l'élaboration de leur P.L.U..

- **Les risques de pollution** mériteront un traitement particulier.

La **ressource en eau** (bassin versant du barrage de la Verne, nappes alluviales de la Mole, de la Giscle et du Préconil, …) fera l'objet de protections contre les pollutions dans la lignée de celles déjà engagées par les syndicats de rivières et le syndicat d'alimentation en eau potable (SIDECM) ; et conformément aux orientations du SDAGE.

Le risque de **pollution des rivages par la voie maritime,** à l'exemple des conséquences de l'accident du pétrolier Haven en 1991, nécessite la mise en oeuvre de dispositions particulières en complément des plans POLMAR terre et POLMAR mer.

Un rapprochement entre les ports de plaisance du littoral du SCoT devra permettre l'acquisition de moyens de lutte : barrages flottants, produits de traitement des polluants, etc, et l'organisation des interventions.

Un système de veille et d'information du public sur les **pollutions atmosphériques** pourra être instauré, pendant l'été, en s'appuyant sur le réseau existant (Airmaraix) et par l'implantation de plusieurs capteurs sur le territoire du SCoT.

1.2. Mettre en valeur l'espace maritime et littoral

Le SCoT préconise un équilibre entre protection du littoral, aux travers des dispositions de le loi du même nom, et de développement en zone littorale.
Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer participera à la définition de ce partage.

1.2.1. Des espaces littoraux à enjeux de développement durable.

Le SCoT définit comme "espaces littoraux à enjeux de développement durable", des espaces littoraux qui demandent une attention particulière en raison de **l'imbrication entre la présence d'activités économiques et la nécessité de protection des milieux**.

Il s'agit, en particulier, de :

- la baie de Cavalaire ;
- la plage de Pampelonne, la commune de Ramatuelle étant engagée, par ailleurs, dans la réalisation d'un schéma d'aménagement spécifique ;
- le littoral du golfe, de Sainte-Maxime à Saint-Tropez.

Ces "espaces littoraux à enjeux de développement durable", pourront voir les principes suivants mis en oeuvre (non limitativement) :

- maintien et aménagement des accès à la mer (ports et pontons existants, nouveaux sites prévus à Ramatuelle et à Grimaud) ;
- insertion des constructions dans l'environnement ;
- limitation du trafic automobile et réalisation d'aires de stationnement paysagères en arrière du littoral (Plage de Pardigon);
- création de zones de mouillage organisé ;
- traitement de l'occupation des arrières plages ;
- création de pôles d'échange multimodal en liaison avec les transports maritimes ;
- etc …

1.2.2. Des projets de développement littoral.

Le SCoT met en évidence les contraintes existantes sur son territoire qui s'organise en 3 types d'espaces : un littoral partiellement urbanisé, un arrière littoral à vocation largement agricole dont une partie importante est soumise au risques d'inondation et un massif forestier sous la contrainte des aléas d'incendie.

Le parti pris par le SCoT est celui du maintien d'un équilibre entre les différentes espaces et la recherche d'un équilibre global en développement et protection : c'est le Développement durable.

C'est dans ce contexte que doivent être examinés les projets de développement littoraux qui sont mentionnés dans le SCoT et qui seront pris en compte dans le S.M.V.M..

La localisation de ces projets, à proximité du littoral ou sur le littoral, tient à leur nature même (aménagements portuaires ou économie de plage par exemple), ou à l'existence d'implantations anciennes d'activités.

- L'extension du port de Cavalaire.

Le port de Cavalaire est situé en centre-ville, et son environnement immédiat est fortement urbanisé (zone U du PLU).

L'objectif poursuivi par la construction d'une nouvelle digue est :

- d'une part d'améliorer les conditions d'exploitation du port en offrant un linéaire d'accostage pour les activités de pêche et les transports maritimes,
- et d'autre part de permettre aux entreprises de service et d'entretien des bateaux, de disposer de plus d'espace pour l'exercice de leurs activités.

Les terre-pleins pourront être restructurés pour améliorer le fonctionnement des installations à terre.

Toute nouvelle digue devra prendre en compte la ZNIEFF voisine et respecter les herbiers de posidonies.

Le projet devra également respecter les caractéristiques de densité et de hauteur de bâti, de son environnement immédiat.

- L'aménagement de la plage de Pampelonne.

La plage de Pampelonne est globalement située en espace naturel remarquable tout en accueillant, de longue date, des activités économiques et touristiques d'importance intercommunale.

L'article L 146-6-1 permet d'envisager le maintien et la réhabilitation des installations réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi Littoral, dans le but de concilier la préservation de l'environnement et l'accueil du public.

Cet objectif sera atteint dans le cadre d'un schéma d'aménagement du site, au titre de l'article précité, ou dans le cadre du futur schéma de mise en valeur de la mer.

- L'aménagement de l'esplanade et le 3ème bassin du port de Saint-Tropez.

Le secteur littoral, en entrée du village de Saint-Tropez, exige une restructuration et une amélioration qualitative et fonctionnelle ; il constitue depuis 1977 une zone d'aménagement future (NA).

Les terres-pleins ont actuellement une unique vocation de parc de stationnement ; la bande littorale est comprise entre les ouvrages portuaires dénommés Nouveau port à l'Est et port abri du Pilon à l'Ouest.

Cet espace est totalement environné d'un bâti urbain relativement dense.

Les objectifs sont de renforcer la vocation économique du port de Saint-Tropez par des activités pérennes et annualisées, en relation avec la grande plaisance, d'améliorer les conditions de circulation et de stationnement et de conforter la vocation intermodale du site qui accueille ou peut accueillir les transports collectifs routiers et maritimes, le trafic et le stationnement automobiles et les transports aériens (projet d'hélistation sur le plan d'eau).

Le projet respectera les milieux marins et constituera une extension limitée de l'urbanisation en harmonie avec les caractéristiques du bâti environnant.

La D.C.N. Gassin - Saint Tropez.

Les terrains de l'usine de torpilles de Gassin - Saint-Tropez constituent un site militaire littoral occupé de longue date par des activités technologiques et industrielles.

Ce secteur est en zone urbaine dans le plan d'urbanisme communal depuis 1985.

La volonté intercommunale inscrite dans le SCoT est le développement de la vocation du site.

La restructuration du quartier Cogolin Plage - La Foux.

Le secteur littoral et retro littoral de la commune de Cogolin est actuellement enclavé et presque totalement privatisé, avec, notamment, un centre de vacances et un port privé concédé.

Sa densité est relativement faible, inférieure à celle des quartiers environnants.

L' objectif poursuivi est de relier ce secteur avec les quartiers voisins en créant des voiries et liaisons piétonnes, permettant en particulier un accès à la mer.

Cette opération de restructuration urbaine, justifie une extension limitée de l'urbanisation, permettant l'accueil d'activités économiques et touristiques, et la création d'une fonction d'échange entre modes de déplacements individuels et collectifs, terrestres et maritimes.

Dans la logique d'un futur Schéma de Secteur ou d'une révision coordonnée des PLU de Cogolin et Grimaud, le développement de **la zone d'aménagement future de Grimaud, à proximité de la Giscle**, dite « Métiers de la Mer », pour un projet de développement d'activités économiques, s'intégrera dans une réflexion globale engagée sur le quartier de La Foux.

1.2.3. Le S.M.V.M : de la protection à la mise en valeur.

Dans l'esprit de la loi Littoral, les communes de l'aire du SCoT affirment leur ambition commune d'un développement durable, notion qui traduit leur volonté de protéger l'environnement tout en assurant le développement économique du territoire.

9 communes du périmètre du SCoT sont littorales et 3 leur sont totalement liées en termes paysager, écologique, administratif, politique, économique et social.

Aussi, sans retarder l'approbation du présent SCoT, il est décidé de réactiver le processus d'élaboration d'un Schéma de Mise en Valeur de la Mer (S.M.V.M), initié par le Préfet du Var en 1988 mais non abouti en raison de la complexité de la procédure définie par les textes (au plan national deux S.M.V.M seulement ont été approuvé au 1er décembre 2005).

Fort de ce constat, le législateur, par la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, a simplifié cette procédure, ouvrant la possibilité aux établissements publics porteurs de SCoT d'être à l'initiative de leur élaboration, faculté jusqu'ici réservée à l'Etat. Les SCoT peuvent désormais comporter un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Ainsi, le S.M.V.M. du Golfe de Saint-Tropez constituera un cadre d'application de la Loi Littoral sur cet espace en déterminant les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral.

Il permettra de réduire l'insécurité juridique qui a prévalue jusqu'ici, faute de décrets d'application des principales dispositions de la Loi Littoral en matière de développement.

Il devra fixer tout particulièrement :

- les orientations en matière de développement, de protection et d'équipement et les conditions de compatibilité entre les différents usages du littoral ;
- la nature, les caractéristiques et la localisation des projets d'équipement ou d'aménagement du littoral ;
- les mesures de protection du milieu marin.

Dans ces conditions, le SCoT ouvre ce chapitre individualisé, qui sera engagé dès l'approbation du SCoT.

1.3. La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers.

1.3.1. Les espaces agricoles

L'agriculture occupe une place essentielle dans la vie du territoire, en raison de l'importance des superficies qu'elle occupe, pour des raisons économiques et en raison de son rôle dans l'identification du territoire.

Les orientations du SCoT en matière agricole sont développées dans le chapitre consacré à l'économie.

1.3.2. Le massif forestier

Le massif des Maures constitue l'une des premières composantes environnementales du territoire du SCoT.
Son périmètre est plus large que celui du SCoT puisqu'il englobe également le territoire du SCoT de Cœur du Var, une partie de celui du SCoT Provence-Méditerranée (aire toulonnaise), du SCoT de la Dracénie (aire dracénoise) et du SCoT Var Est (aire fréjussienne).

Sujet à la déprise agricole et sylvicole qui a débuté dans les années 50, le massif des Maures est aujourd'hui victime d'un véritable abandon. Ceci a pour incidence un accroissement important du risque d'incendies ainsi qu'un appauvrissement du milieu.

Les orientations du SCoT associent l'agriculture et la forêt dans un même espace afin de permettre une meilleure complémentarité entre les deux activités notamment dans la prévention du risque d'incendie.
Elles reprennent les orientations en cours de définition à l'occasion de l'élaboration de la **Charte forestière de territoire du massif des Maures** et de la **Charte du Pays des Maures**.
Sur un territoire plus vaste que celui du SCoT, les Maures, la Charte forestière et la charte de Pays seront les porteurs de la mise en valeur du massif forestier et au-delà (Pays des Maures) de la mise en place d'un projet de développement global du territoire.

Les orientations stratégiques de protection et d'aménagement du massif des Maures seront mises en œuvre et relayées dans les PLU des communes, en termes :

- de protection : les espèces sensibles et précieuses seront protégées de façon accrue ;
- d'économie : les activités sylvicoles seront rétablies, développées et diversifiées ;

- d'agriculture et de pastoralisme : ces activités seront soutenues afin de leur restituer des espaces qui ont été colonisés par la forêt ;
- d'habitat :
  - l'habitat à risques, les résidences principales ou secondaires, lotissements ou maisons isolées dans des espaces forestiers, mal ou pas protégées par des zones débroussaillées, sera proscrit ;
  - l'habitat souhaitable, en relation avec la protection et la mise en valeur de la forêt (pastoralisme, reforestation, aménagement et entretien des espaces forestiers, …) devra retrouver les formes et les localisations traditionnelles, en particulier les multiples hameaux créés en forêt dans les siècles passés.

La ré introduction d'activités agricoles et d'habitat en forêt sera rendu compatible avec la prise en compte du risque d'incendie dans la mesure où des étendues agricoles d'une superficie suffisante assureront un rôle de coupure (pare-feux), d'efficacité supérieure aux coupures d'incendies habituelles.

La création de hameaux nouveaux ou la remise en état des hameaux anciens seront effectuées sous la protection de ces coupures dont l'entretien sera ainsi assuré automatiquement.

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

La richesse de l'environnement et la qualité de vie du territoire reposent en partie sur la forme d'organisation de l'espace, des villages et hameaux séparés les uns des autres par des espaces naturels ou agricoles.

Le SCoT se donne pour objectif de maintenir les équilibres actuels entre espaces urbains, espaces naturels et agricoles.

1.4.1. Des "espaces de respiration".

Le SCoT propose d'assurer le maintien de l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés en ménageant des secteurs de transition dits espaces de respiration.

Ces espaces de respiration sont localisés entre les zones urbaines dans le but de:

- empêcher l'urbanisation en continu le long des voies de communication ;
- préserver la différenciation des quartiers, des centres villes et centres de villages par rapport à leurs périphéries, et des communes entre elles ;
- favoriser la densification des noyaux villageois existants.

Sur le littoral, ces espaces de respiration viennent compléter les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT au titre de la loi Littoral, avec un régime de contraintes moins fort. On les retrouve sur le littoral mais aussi à l'intérieur du territoire :

- à Ramatuelle, perpendiculairement à la plage de Pampelonne;
- à Gassin entre le village et La Croix-Valmer ;
- sur la RD559 entre le pôle d'équipement (lycée-hôpital) et le carrefour de la Foux,
- sur la RD98a entre la DCN et le pôle commercial de La Foux ;
- en limite communale de La Mole et Cogolin, sur la RN98 ;
- à Cogolin, entre les espaces urbanisés et la zone d'activités de Font Mourier;
- à Grimaud, entre le village et la commune de Cogolin, en fond de golfe en arrière de la RN98 ;
- au Plan de la Tour entre le village et le secteur de Mouisy ainsi que entre le secteur de Mouisy et la limite communale avec Sainte-Maxime.

Ils comportent les obligations suivantes :

- interdiction d'y développer des espaces urbanisés ;
- mais possibilité d'implanter des équipements réversibles n'exigeant pas d'infrastructure importante et permettant la création ou le maintien d'espaces verts ou végétalisés : équipements sportifs du type aires de grand jeu, parcours de santé, practices de golf, etc … ;
- possibilité de créer, maintenir ou développer des espaces agricoles, avec les installations et équipements nécessaires.

Sur Pampelonne (Ramatuelle), ces espaces de respiration sont affectés, en arrière du littoral, à une vocation strictement agricole.

Sur le littoral, ces espaces permettent, d'autre part, le maintien et le développement des activités économiques liées nécessairement à la proximité de la mer : par exemple le pôle touristique de Pampelonne en raison du caractère réversible des installations.

- **Parallèlement les abords de cours d'eau seront qualifiés.**

Les abords des cours d'eau de la Garde, de la Mole, de la Giscle, du Préconil, de la Bouillabaisse, seront aménagés dans un souci de :

- protection de l'environnement et prise en compte des risques hydrauliques ;
- création de cheminements piétonniers, promenades, etc.

1.4.2. La protection des abords de routes.

Le principe de protection des abords de routes défini dans le P.A.D.D. (document n°2) s'applique aux voies de communication existantes dans l'aire du SCoT, qui sont pour l'essentiel des itinéraires de découverte du territoire :

- la RD 559 du Rayol Canadel au quartier Gourbenet de Gassin ;
- la RD 89 en entrée de Gassin ;
- Les RD 93 de Ramatuelle à Saint-Tropez ;
- l'ensemble de la RD 98a ;
- la RD 61 de Gassin à Ramatuelle;
- la RN 98 en entrée de La Mole et à proximité de Cogolin ;
- la RD 558 aux entrées de La Garde Freinet et Grimaud ;
- la RD 14 à Grimaud ;
- la RD 74 au Plan de la Tour et à Sainte-Maxime.

Cette protection sera également appliquée sur les voies à créer.

La réalisation de la déviation ouest de Sainte-Maxime entre le carrefour du RD 25 et Saint-Pons les Mures, étudiée dans le cadre du projet de desserte du golfe de Saint-Tropez s'accompagnera d'une interdiction de construire de part et d'autre de la voie, sauf dans les sections déjà urbanisées.

Les contournements de village (La Garde-Freinet, Cogolin, La Mole) feront l'objet de dispositions identiques.

La mise en oeuvre de ce principe de protection s'effectuera dans le cadre d'un schéma général qui distinguera entre sections de rase campagne, où la l'urbanisation sera strictement contenue, et les sections peri-urbaines où l'organisation de l'urbanisation sera assurée.

Cette disposition du SCoT est déclinée dans les PLU et complétée par une réflexion et une mise en valeur des entrées de ville à l'échelle de chaque commune. Elle s'accompagnera d'une charte relative à la signalétique.

- **Les entrées de ville.**

Les entrées de ville et de village, sur le territoire du SCoT sont, dans l'ensemble, relativement peu valorisées.

Elles feront l'objet de projets d'aménagement qualitatifs afin d'éviter la banalisation du paysage.

- **Le boulevard littoral de Sainte-Maxime à Saint-Tropez (RN98/RD98a).**

Le constat a été fait de la dangerosité de cet itinéraire : accidents en nombre croissant, croisements difficiles, dépassements interdits mais pratiqués, conflits d'usage, vitesses trop importantes, place du piéton réduite, difficultés de stationnement, qualité paysagère médiocre, avec des niveaux de trafics toujours plus importants.

Avec la réalisation, indispensable, du projet de nouvelle desserte du golfe, cet itinéraire retrouvera des trafics plus acceptables et pourra bénéficier d'un véritable aménagement sur place, global et cohérent.

Ceci se traduira, selon les sections étudiées, par :

- l'humanisation du boulevard et la réalisation de trottoirs,
- un éclairage et du mobilier urbain,
- l'organisation des accès riverains,
- un terre plein central et des traversées piétonnes aménagées,

- une vitesse réduite et des aménagements de sécurité,
- des couloirs cyclables (pistes ou bandes) latéraux,
- des aménagements prioritaires pour les transports collectifs aux croisements,
- l'organisation du stationnement le long de l'itinéraire, notamment en liaison avec les transports collectifs terrestres et maritimes,
- un traitement végétal des abords,
- …

1.4.3. Une maîtrise renforcée de l'urbanisation dans le secteur de La Foux.

Le secteur de la Foux, situé à la croisée de plusieurs voies de communication, est un lieu stratégique, propice au développement.
Par nature, il concerne les communes de Grimaud, Cogolin et Gassin, et par ses fonctions structurantes, ce secteur a un caractère intercommunal.
Il est délimité par son littoral, le complexe de Port-Grimaud, l'axe de desserte routière en voie d'amélioration (DVA) jusqu'à Font-Mourier, le pole d'équipements de Gassin (Hôpital, lycée, collège) et le site de la DCN.

Encadré par des espaces de respiration qui visent à contenir l'expansion de l'urbanisation, et aujourd'hui enclavé, il fait l'objet des orientations d'aménagement suivantes :

- amélioration des accès et des déplacements à l'intérieur du secteur et ouverture vers le littoral ;
- restructuration urbaine avec une extension limitée de l'urbanisation ;
- développement de la fonctions d'échange entre modes de déplacements : automobile, maritime, transports collectifs, stationnement,...) ;
- statu quo dans les implantations commerciales, avec possibilité toutefois, d'une extension à la marge d'un établissement existant.

Le secteur de La Foux fera, enfin, l'objet d'une concertation renforcée entre les communes concernées (Gassin, Cogolin, Grimaud) à l'occasion de l'élaboration de leurs PLU.

1.5. Des moyens opérationnels.

L'application des mesures de protection et les propositions de mise en valeur de l'environnement appellent la mobilisation de moyens et d'outils adaptés.

- L'observatoire marin, créé par le SIVOM du littoral des Maures, est une structure innovante qui est en charge de l'étude, l'analyse, la protection du milieu, de l'information et la sensibilisation du public, pour les espaces littoraux marins des communes du Rayol-Canadel, Cavalaire, La Croix-Valmer et Ramatuelle.
La vocation de cette structure pourra être étendue à l'ensemble des communes littorales du périmètre, dans le cadre institutionnel actuel ou dans un cadre rénové.
L'observatoire Marin apportera sa contribution à l'élaboration du S.M.V.M..

- Les cours d'eau sont, dès à présent, l'objet d'une attention particulière aussi bien du point de vue de leur qualité biologique que de leur valeur patrimoniale.

Les syndicats de rivières mènent des actions :

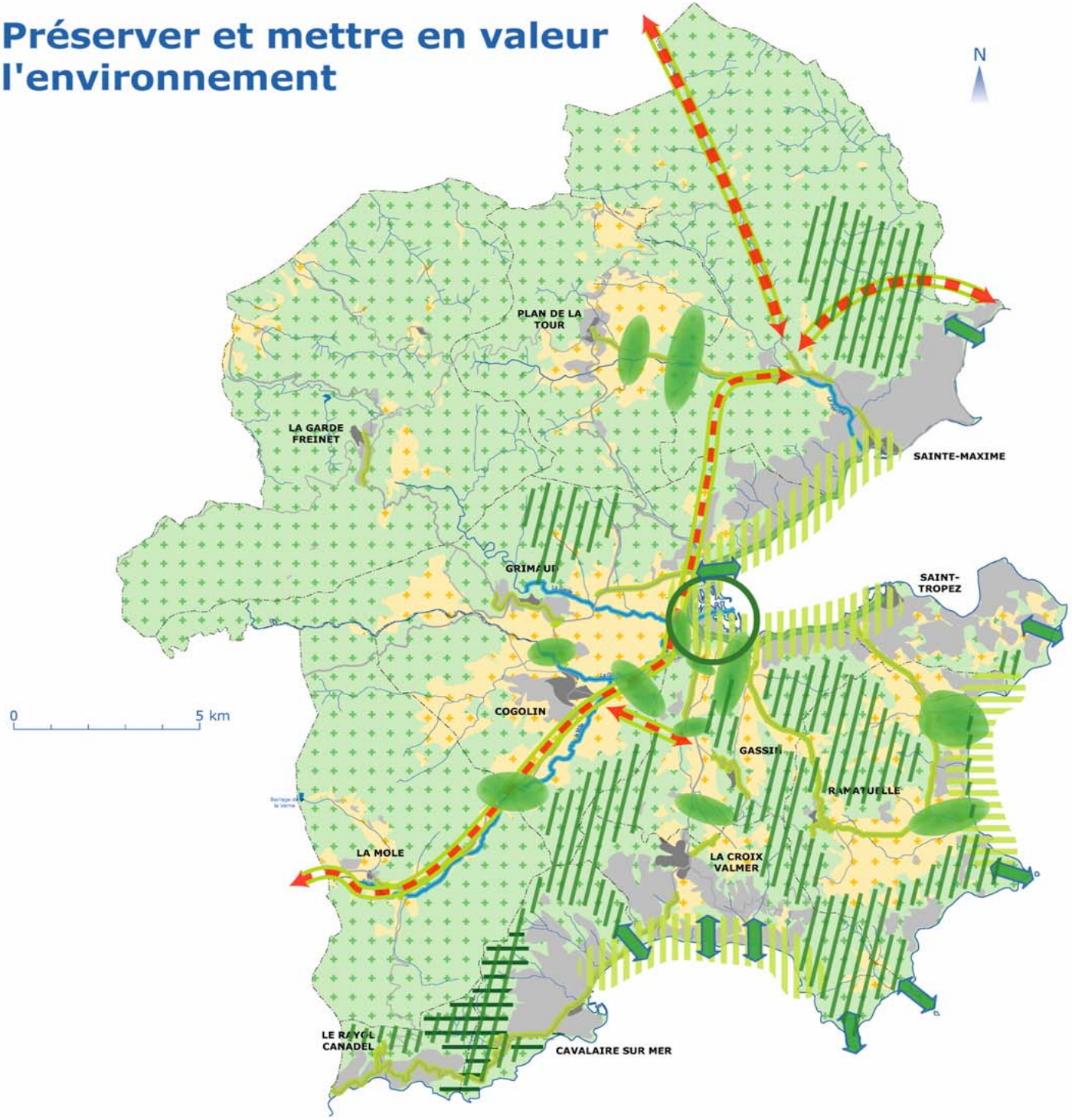
- d'amélioration de la qualité des eaux ;
- de protection de la ressource ;
- de valorisation patrimoniale ;
- de maîtrise des inondations.

Le contrat de rivière de la Giscle a conduit à la signature d'une convention entre les opérateurs et les collectivités qui assureront le financement des aménagements nécessaires à la réalisation de ses objectifs.

- Une **concertation** entre divers organismes compétents en matière de protection de l'environnement, Conservatoire du Littoral, Conseil Général au titre des Espaces naturels sensibles, association des espaces naturels de Provence, collectivités locales, … sera organisée pour améliorer l'efficacité des politiques de maîtrise foncière et la gestion des terrains sous maîtrise collective.

Préserver et mettre en valeur l'environnement

SCoT des cantons de Grimaud et St-Tropez



Etat actuel de l'occupation des sols

- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Réseau routier

Orientations du SCoT

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

Application de la loi Littoral

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

Les pictogrammes figurants sur la carte ont valeur de symbole ; leur localisation et leur taille sont indicatives.

orientations

Page modifiée le 22/12/06

2. Renforcer et diversifier le tissu économique.

Si des efforts de rééquilibrage sont indispensables dans le domaine économique comme dans celui de l'habitat, pour autant le tourisme demeurera un des principaux moteurs de l'économie du bassin de vie du SCoT.

Le **confortement économique** doit, dès lors, s'opérer dans 3 directions complémentaires :

- **la valorisation de l'économie touristique ;**
- **la diversification économique du territoire ;**
- **le confortement des activités agricoles.**

2.1. La valorisation de l'économie touristique

La valorisation de l'économie touristique passe, avant tout, par l'annualisation de ses services. En effet, sa trop forte saisonnalité, qui peut s'avérer déstructurante sur le plan social, fragilise l'économie en induisant une forte augmentation du chômage en basse saison. De plus, elle ne permet pas de rentabiliser convenablement les investissements consentis par les acteurs publics et privés.

Or le territoire du SCOT jouit d'une nature et de conditions climatiques exceptionnelles qui, conjuguées à un art de vivre spécifique, et à la renommée internationale de ses communes, doivent lui permettre de développer l'ensemble des activités tout au long de l'année

Cet objectif implique toutefois un effort d'organisation et de professionnalisation des divers acteurs du tourisme.

2.1.1. L'annualisation de l'activité touristique.

L'annualisation de l'activité peut s'opérer à partir de trois points d'appui :

- le développement de filières et d'une offre de produits touristiques spécifiques, indépendants des pratiques purement liées au soleil et aux plages ;
- le confortement de l'économie de plage ;
- le développement du tourisme de nature.

- **Le développement d'une offre de produits spécifiques.**

- Les équipements en matière de tourisme d'affaires

La presqu'île, forte de sa notoriété, accueille traditionnellement un grand nombre de manifestations liées au tourisme d'affaires et à la présentation de nouveaux produits. Cependant, l'offre dans ce domaine n'est pas structurée et les installations existantes sont dispersées et sous-dimensionnées.

C'est pourquoi, la construction d'un centre polyvalent de séminaires et de réunions permettant l'accueil de 400 à 600 personnes et des surfaces d'exposition, est en projet à Saint-Tropez, à l'emplacement de la dalle du parc souterrain des Lices, dans le cadre de l'opération d'aménagement du quartier du Couvent.

Cette offre pourra être complétée par un équipement de plus grande envergure, d'intérêt communautaire, dans le secteur de Cogolin Plage.

- Le renforcement du calendrier évènementiel et la création de nouveaux pôles de loisirs.

Le renforcement du calendrier évènementiel en dehors de la période estivale permettra un développement des séjours sur les périodes les moins fréquentées de l'année, et, par un ciblage précis des thèmes des manifestations, aura une incidence positive sur l'image du territoire du SCoT.

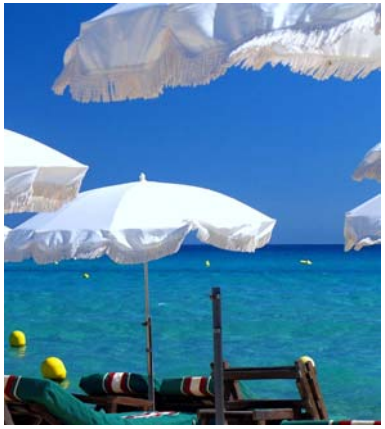
Le projet de casino de Ramatuelle, accompagné d'un théâtre, d'un auditorium, d'une salle de gala et d'un parc botanique, dans le quartier Saint-Amé et la réalisation d'un pôle culturel (salles de cinéma, théâtre …) à Sainte-Maxime devraient également étendre l'offre de loisirs pour la population locale et touristique.

- **Le confortement de l'économie de plage.**

En raison du poids économique de cette activité, le SCoT affirme la volonté de conforter l'économie de plage.

La baie de Pampelonne est emblématique d'un tourisme estival spécifiquement solaire et balnéaire. Un schéma d'aménagement de la plage a été engagé dans le cadre d'un amendement à la loi Littoral, assurant le maintien du pôle international d'activités balnéaires.
L'économie de plage dans la baie de Cavalaire et sur le littoral du golfe de Saint-Tropez (Sainte-Maxime, Grimaud, Cogolin, Gassin et Saint-Tropez) feront l'objet des mêmes attentions.

Il s'agira en particulier de permettre l'ouverture de certains établissements de plage en dehors de la période estivale, dans un souci de pérennisation des emplois dans ce secteur d'activité.



- **Valoriser l'existant : le développement du tourisme de nature.**

La diversification de l'offre de produits touristiques passe avant tout par la mise en valeur de l'exceptionnelle richesse naturelle et architecturale du territoire du SCoT : le développement du tourisme patrimonial et naturel, qui repose sur des valeurs culturelles et sociales.

La qualité des paysages et de l'environnement constituent des atouts majeurs, à même de satisfaire une demande en pleine mutation :

- développement des courts séjours hors-saison estivale,
- recherche d'une plus grande proximité avec la nature,
- besoin de découverte du patrimoine.

Le cadre pertinent pour la mise en œuvre d'une politique de développement du tourisme de nature est le "Pays des Maures", dont le projet repose notamment :

- sur le développement d'une offre d'hébergements locatifs, hôteliers et ruraux,
- la création de produits touristiques spécifiques (sentiers pédestres, promenades à cheval, visites de sites et activités (agritourisme),
- la découverte d'activités et de produits du terroir et de la mer.

Le projet de Maison de la nature et du patrimoine des Maures, porté par la commune de La Garde-Freinet et qui devrait trouver sa place à l'entrée sud du village en venant de Grimaud, répond à cet objectif de développement d'un tourisme de nature alternatif et désaisonnalisé. Cet équipement de découverte du massif et de pédagogie, se veut l'interface entre le golfe et les Maures.

On peut également citer le projet d'Ecomusée localisé au nord du village de Grimaud.

2.1.2. L'organisation et la professionnalisation des acteurs du tourisme.

Des synergies sont à créer à l'échelle des Maures qui doivent pouvoir profiter de la renommée internationale du golfe de Saint-Tropez. En effet, il convient de chercher, de manière permanente, à lier le littoral à son arrière pays, entités qui présentent de fortes complémentarités. Cet objectif implique le renforcement du réseau des professionnels du tourisme, au sein d'une intercommunalité touristique renforcée, et plus particulièrement :

- une mise en commun des différentes offres touristiques sur l'ensemble du territoire : il s'agit notamment de créer des produits associant tourisme "vert" et tourisme "bleu" ;
- une harmonisation des signes d'appartenance au bassin touristique : mise en place d'une signalétique adaptée et d'une véritable stratégie de communication associant les entités « golfe de Saint-Tropez » et « Pays des Maures ».

Cette recherche d'une structuration de l'offre doit s'accompagner d'un effort de professionnalisation des acteurs : en effet, tout comme le département du Var, le golfe de Saint-Tropez demeure fragilisé, non seulement par le caractère trop saisonnier de son activité, mais aussi par une concurrence internationale de plus en plus sévère et par un changement de comportements des touristes, plus exigeants car plus sollicités, et qui ont modifié leur façon de vivre leurs vacances.

Aussi, il est envisagé la création d'un Centre de formation supérieure aux métiers du tourisme, de dimension européenne, dont la localisation n'est, à ce jour, pas encore définie.
L'objectif de ce Centre serait de proposer des formations supérieures, à partir de Bac + 2, dans différentes matières touchant tous les secteurs du tourisme.
La localisation d'un tel équipement universitaire dans le golfe de Saint-Tropez est pertinente car les étudiants bénéficieront d'une insertion en stage dans des entreprises touristiques de qualité.

2.2. Diversifier l'économie du territoire.

L'économie du territoire est fragilisée par le manque d'activités alternatives au tourisme. La recherche d'un rééquilibrage de l'économie est donc essentielle.

2.2.1. La recherche de nouvelles filières économiques.

La création d'activités économiques pérennes doit être envisagée en privilégiant les filières et les métiers les plus adaptés au territoire.
En effet la rareté du foncier, l'éloignement par rapport aux grands axes de transports, la sensibilité de l'environnement et des sites, ne prédisposent pas le territoire du SCoT à l'accueil d'industries ou d'activités logistiques.

Pour autant diverses voies doivent être explorées :

- les métiers et filières en relation avec le nautisme, la plaisance, plus généralement la mer et les activités maritimes ;
- les activités de maintenance et d'entretien ;
- les activités en relation avec les techniques de l'information et de la communication ;
- la recherche et le développement technologique en particulier en relation avec l'environnement ;
- les activités agro-alimentaires et les produits du terroir respectant l'environnement (bio-agriculture), etc.

- **Les activités marines liées au développement touristique et économique du territoire.**

- Dans le cadre du projet urbain d'aménagement de l'esplanade du port de Saint-Tropez, une extension portuaire à vocation technique est prévue.

L'extension portuaire a pour objet de créer un bassin à vocation technique et économique : accueil des activités de transports maritimes et d'entreprises et chantiers intervenant dans les domaines de l'entretien, la réparation, la maintenance des bateaux.
La zone technique à terre permet de ré installer les entreprises du site portuaire actuel et offre des capacités nouvelles de création d'emplois.

Le projet accueille également un pôle d'échanges comprenant une hélistation, une gare maritime, une gare routière.....

- A Cavalaire, la commune envisage d'étudier un projet d'extension de son port de plaisance.

- La commune de Grimaud, prévoit la création d'une zone des "métiers de la mer" en arrière de Port-Grimaud, zone d'activités à vocation tertiaire liée à la mer.

2.2.2. L'amélioration et la création de zones d'activités.

- **Réaliser un programme de réhabilitation des zones d'activités.**

Chaque commune dispose d'une ou plusieurs zones d'activités ou zones artisanales, occupées par des entreprises et artisans et par des activités commerciales et de services.

Ces zones artisanales nécessitent, toutes, un programme de remise en état : amélioration des accès, des voiries et réseaux, signalétique et traitement des espaces publics, création de services aux entreprises.

Il a également été jugé utile de proposer une mise en réseau de ces zones pour assurer leur animation et apporter une aide à la gestion et au développement des entreprises implantées.

- **Des possibilités d'extension ou de création des zones d'activités relativement limitées.**

En raison de la rareté du foncier disponible et de son coût, des extensions de zones existantes ou de nouvelles zones d'activités seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique.

Les possibilités d'extension des zones d'activités existantes sont limitées : 1 hectare à Ramatuelle ; 20 hectares dans la zone d'activités de Sainte-Maxime.

A Grimaud, la commune prévoit un projet de requalification de la zone d'activités du Grand Pont et la création en son sein d'une zone dédiée aux nouvelles technologies d'une superficie de 6 ha, sans extension de la ZA existante.

Des créations de zones d'activités sont prévues, par exemple à Cavalaire (sur 2 ha), à Cogolin (réalisation d'une pépinière d'entreprises tertiaires sur un ensemble de 17ha dans le quartier Négresse), à La Croix-Valmer (sur 3 ha), à La Mole (su 6 ha).

Par ailleurs le SCoT identifie des espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles zones mixtes d'habitat et d'activités :

- au contact entre les communes de Gassin, Ramatuelle et Saint-Tropez, un espace situé au quartier des Marres ;
- à proximité du centre ville de Cogolin, un espace à vocation commerciale d'une superficie de 10ha ;
- à La Garde Freinet, un espace devant accueillir le centre de découverte du massif ;
- le quartier du Couvent à Saint-Tropez, devant accueillir des équipements, des logements, ainsi que le site de l'ancien hôpital ou en bordure de la RD 93.

2.2.3. Des mesures d'accompagnement.

Les communes des 2 cantons de Grimaud et Saint-Tropez étudient la création d'une communauté de communes qui devrait détenir une compétence en matière de développement économique et être financée par une Taxe Professionnelle Unique (TPU).

La mobilisation de cette compétence permettrait de créer une structure légère permettant l'observation et l'animation économiques du secteur et des zones d'activités existantes, la promotion et l'attraction d'entreprises, la conception de nouvelles zones d'activités, dans un cadre concerté avec les acteurs économiques : chambres consulaires, unions patronales, syndicats.

D'autre part, l'amélioration et la diversification de l'économie locale ainsi que les réalisations de zones d'activités ou de pôles prioritaires doivent être accompagnées par différentes mesures de portée générale :

- **Concernant le logement**, il s'agit de :
  - mettre sur le marché plusieurs opérations de logements des saisonniers ;
  - engager un programme ambitieux de construction de logements pour actifs.

- **En matière de transports**, les liaisons en transports en commun terrestres et maritimes sur l'ensemble du territoire du SCoT devront être améliorées.

- **L'offre en matière de formation professionnelle et supérieure**, devra être largement étoffée et complétée.

Ces différents points sont traités dans des chapitres spécifiques du SCoT.

2.2.4. Le cas particulier du site de la DCN.

L'usine de torpilles de Gassin – Saint-Tropez, ancien site militaire public et DCN ayant acquis le statut de société nationale, est un véritable pôle technologique.

Le site a été confirmé dans ses activités et demeure le seul centre français de torpillerie. Cette évolution s'est traduite depuis 15 ans par une réduction de ses effectifs mais aussi par une revalorisation des métiers.

Le SCoT affirme la vocation technologique exclusive des terrains de D.C.N. à Gassin. Pour la conforter, il prescrit le déploiement, sur ce site, d'activités de recherche-développement ou d'industrie, particulièrement dans le domaine marin et sous-marin.

Page modifiée le 22/12/06

2.3. Conforter les activités agricoles.

La Chambre d'agriculture du Var a mené une étude sur les tendances profondes de ce secteur économique, qui ne peut être apprécié sur les seuls critères du nombre d'emplois (4% des activités et 2% des emplois) et de la contribution à la valeur ajoutée.

En un demi-siècle la surface agricole totale a été divisée par 3 dans le Var alors que dans l'aire du SCoT elle a connu une période de croissance, suivie depuis 15 ans par une période de contraction.

Dans le même temps le nombre d'exploitants et de salariés agricoles a été divisé par 2 en raison de l'accroissement de la taille des exploitations.
Pour autant l'agriculture dans le bassin de vie des 2 cantons est marquée par la qualité des principales productions : la viticulture, largement dominante, (2/3 des superficies) suivie par les pâturages et d'autres productions, l'oléiculture, les pépinières.

Parmi 4 scénarii possibles pour l'agriculture varoise, un en particulier s'applique au territoire du SCoT du golfe de Saint-Tropez et peut caractériser le projet agricole intercommunal : **"un terroir qui gagne !"**

Pour assurer la satisfaction de cet objectif majeur du SCoT, il faut intervenir sur plusieurs plans :

- **préserver toutes les terres agricoles** dans les plans locaux d'urbanisme ; dans certains secteurs dont l'intérêt agricole est particulièrement marqué, des zones agricoles protégées (ZAP), selon la terminologie de la loi de 2002, seront délimitées dans les PLU des communes.
  Dans l'hypothèse où des terres agricoles devraient être utilisées pour la réalisation d'opérations de caractère prioritaire (logements locatifs, équipements structurants, accueil d'entreprises), une compensation devra être assurée par des terres de qualité agronomique au moins équivalente et d'exploitation aisée ;

- **mettre en oeuvre des politiques d'aide** à l'installation des jeunes ou nouveaux agriculteurs, au besoin dans le cadre d'une intervention publique garantissant dans le temps la pérennité de ces politiques ; une politique foncière agricole sera mise en place par convention avec la SAFER ;

- **faciliter l'exploitation agricole** en permettant l'exercice de la pluriactivité (tourisme et agriculture) et en la rendant possible dans les règles d'urbanisme applicables aux zones agricoles ;

- **favoriser, notamment dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), l'installation d'activités agricoles**, sylvicoles et pastorales dans les zones forestières, en permettant la reconstruction des hameaux et plus généralement d'un habitat auto-protégé du risque d'incendies ;

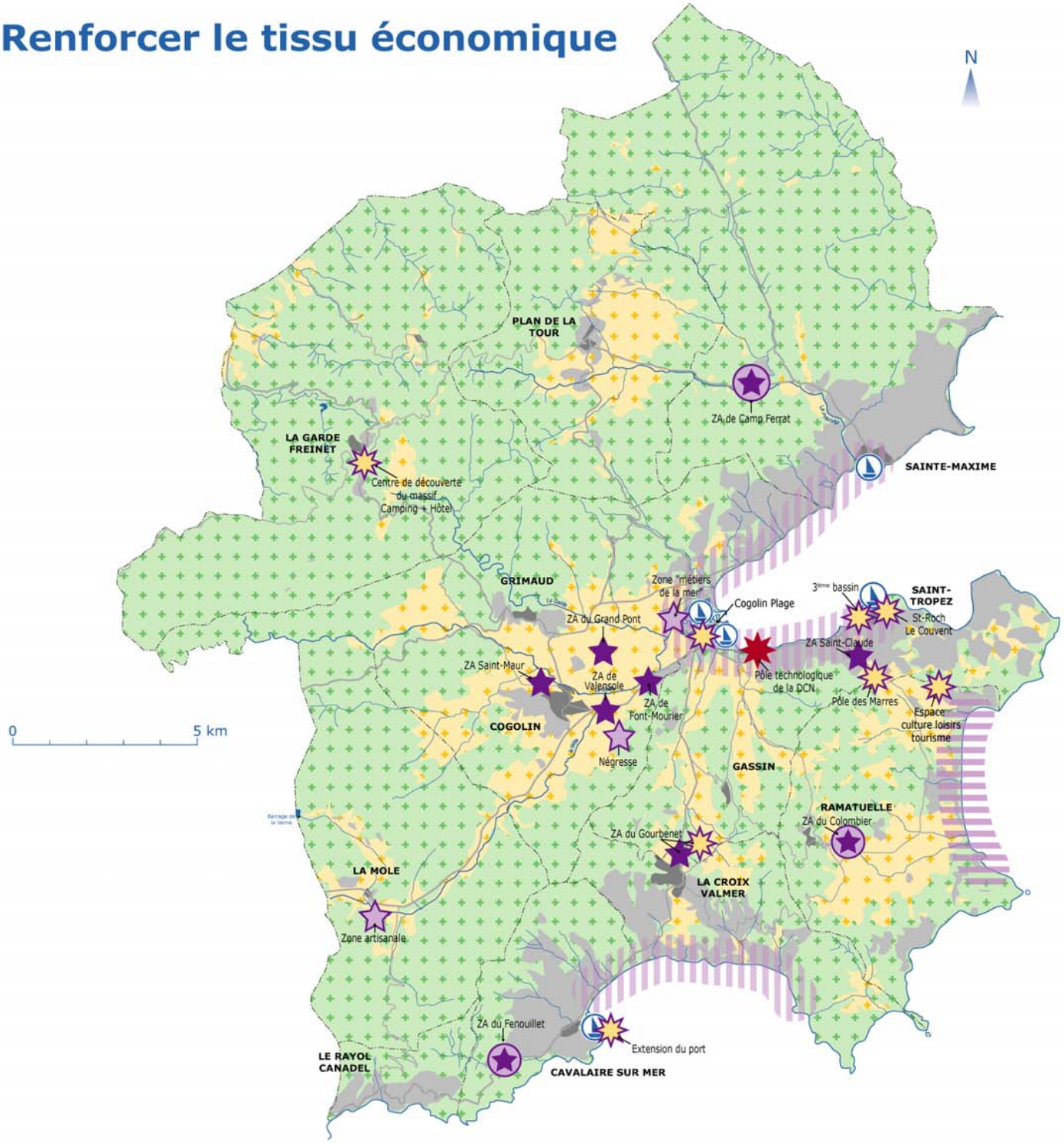
- **susciter la création de labels** permettant de favoriser la diffusion de produits du terroir et d'approcher la réussite de la viticulture : oléiculture, châtaigneraies, produits de l'élevage...

- **encourager la création d'équipements agricoles coopératifs**, aujourd'hui absents du territoire (moulin à huile).

Renforcer le tissu économique

SCoT des cantons de Grimaud et St-Tropez

Les pictogrammes figurants sur la carte ont valeur de symbole ; leur localisation et leur taille sont indicatives.



Etat actuel de l'occupation du sol

- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Réseau routier
- Port de plaisance

Orientations du SCoT

- Zone d'Activités à requalifier
- Extension de Zone d'Activités
- Création de Zone d'Activités
- Espace de développement *(activités / habitat / équipement)*
- Pôle technologique à conforter
- Confortement de l'économie de plage
- Mise en valeur du massif forestier
- Mise en valeur des espaces agricoles

3. Réguler la pression démographique.

Afin de réguler la pression démographique, 4 dispositions sont proposées par le SCoT :

- **maîtriser la production de logements ;**
- **favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires ;**
- **construire des logements locatifs ;**
- **rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace.**

3.1. Maîtriser la production de logements.

Le diagnostic du SCoT a permis de mettre en évidence une croissance spectaculaire de la population globale du territoire (permanente, secondaire, touristique).
30 000 habitants permanents étaient recensés en 1975. En 1999 la population recensée est de 50 000 habitants. Au delà de ces statistiques officielles, la population moyenne réellement présente sur le territoire est proche de 140 000 habitants et la fréquentation de l'aire du SCoT dépasse largement les 300 000 personnes durant les pointes estivales.

La croissance démographique s'est accompagnée d'une importante production de logements.

Le parc de logements (principaux et secondaires) a connu une croissance de 53 % entre 1982 et 1999. Il atteint en 1999 : 58 161 logements.

La question du logement est la variable clé de la croissance démographique du territoire.

Au vu des prospectives, un scénario au fil de l'eau semble totalement inacceptable et incompatible avec la structure du territoire et sa vocation (voir dans le Rapport de présentation:3. Justification des choix retenus).

En effet, les capacités théoriques cumulées des documents d'urbanisme atteignent près de 25 000 logements supplémentaires.

Pour ces raisons, le SCoT vise à réduire significativement la croissance de la capacité d'accueil du territoire.

Cet objectif sera atteint en divisant par deux le rythme de construction par rapport à celui de la période 1990-1999 (+de 2% par an) soit un taux de croissance de 1% par an.

La répartition de la croissance de l'urbanisation sur le territoire du SCoT devra respecter à la fois :

- l'équilibre territorial actuel caractérisé par l'existence de 4 pôles de centralité permanents : Sainte-Maxime, Cogolin, Saint-Tropez et Cavalaire, 4 communes qualifiées de villes centres du fait de leur masse critique réelle en termes de poids démographique, de densité économique, de services publics, d'équipements ;
- une possibilité de ré équilibrage progressif pour les communes les plus faiblement peuplées ;
- une solidarité effective entre les communes et une répartition objective de l'effort de maîtrise et de production de logements pour actifs et sociaux.

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

- de la préservation des espaces et milieux,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Les nouveaux logements seront réalisés dans les 10 ans :

– prioritairement par la densification urbaine et la réhabilitation ou la restructuration de logements au sein de projets de renouvellement urbain : centres urbains ou villageois, développement modéré des hameaux ;

– par l'extension des villages en continuité de l'existant ;

– également par l'urbanisation de nouvelles zones, en discontinuité avec l'existant, inscrites dans les PLU avant l'arrêt du SCoT.

Dès l'approbation du SCoT, les communes, **dans le cadre des bassins de proximité** définis plus loin, devront prendre les dispositions nécessaires (révision de PLU, modification…) pour **réduire la croissance de leur parc de logements à 1% par an**.

L'objectif du SCoT est donc, de ne pas dépasser, dans les dix ans, soit en 2016, 72 200 logements (total des logements permanents et secondaires).
(voir dans le Rapport de présentation : 4. Incidences sur l'environnement).

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

La seconde préconisation du SCoT pour réguler la pression démographique est de freiner la croissance des résidences secondaires et de rééquilibrer la production en faveur des résidences principales.

Plus précisément il s'agirait de produire un logement principal pour un logement secondaire.

Le résultat d'une telle politique sera naturellement progressif et lent à intervenir puisque le taux de résidences secondaires devrait passer en 10 ans de 63 à 62%.

Pour autant, en décidant de la production d'un logement permanent pour un logement secondaire, le SCoT prend un parti acceptable mais clair d'un rééquilibrage dont les effets réels devront être appréciés sur la durée égale de 2 ou 3 SCoT.

Quantitativement, et à l'échelle du SCoT, sur la base des estimations de 2006[1], 6 800 logements restent à construire, entre 2006 et 2016 ; ce qui se traduit par la construction de 3 400 résidences principales et 3 400 résidences secondaires, hors renouvellement du parc et décohabitation estimée à 10%.

Si ces objectifs sont atteints, cette politique permettrait de loger 8 000 habitants permanents supplémentaires[2].

L'augmentation du parc de logements permanents pourra être obtenue en premier lieu par changement de la vocation de logements existants non permanents (résidences secondaires).

- Une incitation auprès des propriétaires de logements vacants sera initiée. En effet, plus de 3 000 logements vacants sont recensés sur le territoire du SCoT, soit plus de 5% du parc et près de 14% de l'ensemble des résidences principales. Ils sont notamment en nombre important à Sainte-Maxime (601), Cogolin (518) et Gassin (504). Une campagne de communication, de sensibilisation sera effectuée à destination de ces propriétaires.

- Le constat des tendances à l'œuvre sur le territoire conduit à penser qu'environ un tiers des résidences secondaires actuelles changeront de destination pour devenir résidences principales ; ainsi, 1 150 logements secondaires deviendront des résidences principales.

L'orientation des constructions nouvelles vers le logement permanent pourra être favorisée par :

- la réalisation d'opérations de logement locatif à l'initiative des communes ou dans un cadre intercommunal ;

[1] *Les seuls dernier chiffres officiels remonte au recensement de 1999.*
[2] *La DDE du Var, le SDTE, Urbamidi Conseil on retenu un taux d'habitation de 2,375 personnes/logement dans l'étude "Capacité d'accueil, Presqu'île de Saint-Tropez" en mai 2000.*

– l'installation de commerces de détail en rez-de-chaussée ;
– l'obligation de réaliser des logements à caractère social au sein des nouvelles opérations d'aménagement et de construction d'initiative privée.

La construction de résidences secondaires pourrait être maîtrisée par des interventions sur les règles d'urbanisme des PLU dans les zones d'habitat dispersé (en favorisant l'habitat collectif plutôt que la maison individuelle, …)

Pour la mise en œuvre des dispositions qui précèdent, le SCoT propose de distinguer quatre secteurs de proximité, pour lesquels chacun des objectifs précédents s'appliquera.

Ces secteurs sont les suivants : 1 - Sainte-Maxime/Le Plan de la Tour, 2 - La Garde Freinet/Grimaud/Cogolin/La Mole, 3 - Le Rayol Canadel/Cavalaire/La Croix Valmer, 4 - Gassin/Ramatuelle/Saint Tropez.

Dans chaque secteur de proximité s'appliquera chacun des objectifs précités : croissance annuelle de 1 % du parc de logements, au moins 1 résidence principale nouvelle pour 1 résidence secondaire nouvelle.
Au sein de chaque secteur, l'application de ces objectifs au niveau communal sera réalisée de manière concertée et complémentaire lors de l'élaboration des PLU communaux.

3.3. Construire des logements locatifs.

On distinguera ici les logements locatifs du secteur libre mais d'initiative communale, et les logements sociaux au sens strict, faisant l'objet de financements aidés par l'Etat.

3.3.1. Le logement locatif pour actifs et d'initiative communale.

Comme exposé précédemment, avec un rythme de construction réduit à 10,5 % pour les 10 ans à venir et par la construction d'un logement permanent pour une résidence secondaire, ce sont 3 400 résidences principales supplémentaires qui sont à construire sur l'aire du SCoT.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence un important besoin en logements locatifs pour les actifs du territoire.
La réponse à ce besoin devra être mise en œuvre conjointement à l'effort de construction de logements permanents.

Compte tenu de la pression immobilière que connaît le territoire, les collectivités publiques devront prendre une part active dans la réalisation de logements pour actifs.
En effet l'acquisition, la construction ou la gestion d'un parc de logements locatifs par les communes s'avère aujourd'hui la seule façon de maintenir une offre de location adaptée à la population active du territoire.

Le logement locatif saisonnier est une préoccupation supplémentaire.
Les réponses à ces besoins devront être traitées en concertation avec les entreprises du territoire.
A titre d'exemple, la commune de Ramatuelle a prévu la réalisation d'un programme de logements à caractère social, démontables et réversibles, destinés aux actifs saisonniers, à proximité de la plage de Pampelonne qui est le principal pôle d'emplois de cette commune.

La méthode de production des logements locatifs pourra s'inspirer de celle pratiquée par plusieurs communes :

le montage juridique repose sur une convention passée avec une Société d'Economie Mixte (SEM) qui prévoit que la commune apporte gratuitement les terrains d'assiette de l'opération ainsi que des avances remboursables en fin de la convention, d'une durée de 30 ans après la première mise en location.

La commune reste propriétaire du terrain durant toute la convention. En contrepartie, la Société d'Economie Mixte emprunte les fonds complétant le financement, avec la garantie communale, et assure à la commune le maintien en l'état locatif avec des loyers encadrés.
La durée de la convention permet le remboursement des prêts (25 ans), des avances communales (3 ans) puis la reconstitution des fonds propres de la SEM (2 ans).

A la fin du contrat, la commune reprend possession de son terrain et des immeubles en bon état d'entretien, et récupère ses avances.

La valeur du patrimoine ainsi constitué constitue la rémunération des fonds prêtés et de la mise à disposition du terrain.

Cette méthode, ou une méthode comparable assise sur un bail administratif, pourra être reproduite à l'échelle du SCoT pour atteindre l'objectif de production de 1 200 logements locatifs dans les 10 ans à venir.

3.3.2. Le logement locatif social.

Le logement social est un logement locatif attribué sous condition de revenu.

En ce qui concerne l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux, on dénombre, en 2003, 1 400 logements sociaux sur le territoire du SCoT, soit 6% du parc total.

Par rapport à ce constat, le porter à connaissance de l'Etat[3] estime au minimum à 400 les besoins en logements sociaux (+30%) sur l'ensemble du territoire.

Au delà de la satisfaction de ces besoins immédiats, le SCoT fixe à 1 200 logements locatifs sociaux ou aidés, l'objectif à atteindre. Dans ces conditions le taux de logements sociaux par rapport au parc de logements permanent passera en 10 ans de 6 à 9 %. Ce taux de 9 % s'appliquera à chacun des secteurs de proximité définis précédemment.

Ces projets pourront être conduits avec des bailleurs sociaux.

Les dispositions du Plan BORLOO permettent, d'autre part, d'aller au delà de cet objectif en mobilisant un parc privé, et notamment des logements vacants, et, par des primes et avantages fiscaux, en incitant les propriétaires à remettre en état leur patrimoine pour le mettre sur le marché du logement social (plafonnement des loyers ; plafonnement des revenus des locataires candidats).

En cumulant les objectifs de construction, à 10 ans, de logements locatifs d'initiative communale du secteur libre (1 200) et de logements sociaux au sens strict (1 200), les objectifs affichés par le SCoT sont de 2 400 logements locatifs supplémentaires, soit un taux, à l'horizon de 10 ans, supérieur à 13 % du parc total de résidences permanentes.

Ce taux de 13 % s'appliquera à chacun des secteurs de proximité définis précédemment.

3.3.3. Le logement d'urgence.

Afin de pourvoir au logement des personnes en grandes difficultés, l'intercommunalité mettra une vingtaine de logements à disposition d'organismes agréés.

[3] *Préfet du Var, juin 2000.*

Page modifiée le 22/12/06

3.4. Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace.

Le diagnostic du SCoT a mis en évidence une dynamique d'étalement urbain à l'œuvre sur le territoire, avec une sur consommation d'espace, notamment dans les zones anciennement NB et secteurs agricoles.

3.4.1. Une croissance urbaine moins consommatrice d'espace.

Cet objectif sera atteint par le biais des PLU de chaque commune qui devront :

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

- favoriser les formes d'habitat dit «groupé» ou inspiré des hameaux traditionnels, en particulier pour l'habitat en forêt, pour lesquelles seront recherchées des solutions innovantes notamment en termes de production d'énergie et de protection contre les incendies ;

- favoriser les logements collectifs dans l'établissement des règles d'urbanisme ;

- définir des politiques opérationnelles de renouvellement urbain et villageois, réhabiliter, restructurer les
-
-
- Chaque commune dans le cadre de son PLU proposera des aménagements de quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer et des projets de renouvellement urbainà l'abandon.

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme *« des orientations pourront, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour (…) permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».*

3.4.2. Des opérations de renouvellement urbain ou villageois.

Les espaces urbains à restructurer ayant besoin d'amélioration fonctionnelle, seront identifiés à l'échelle communale lors de la révision des PLU. Ils représentent de réelles opportunités de développement de nouveaux espaces d'habitat ou de nouvelles zones économiques.

Ces espaces à restructurer sont illustrés par les exemples suivants :

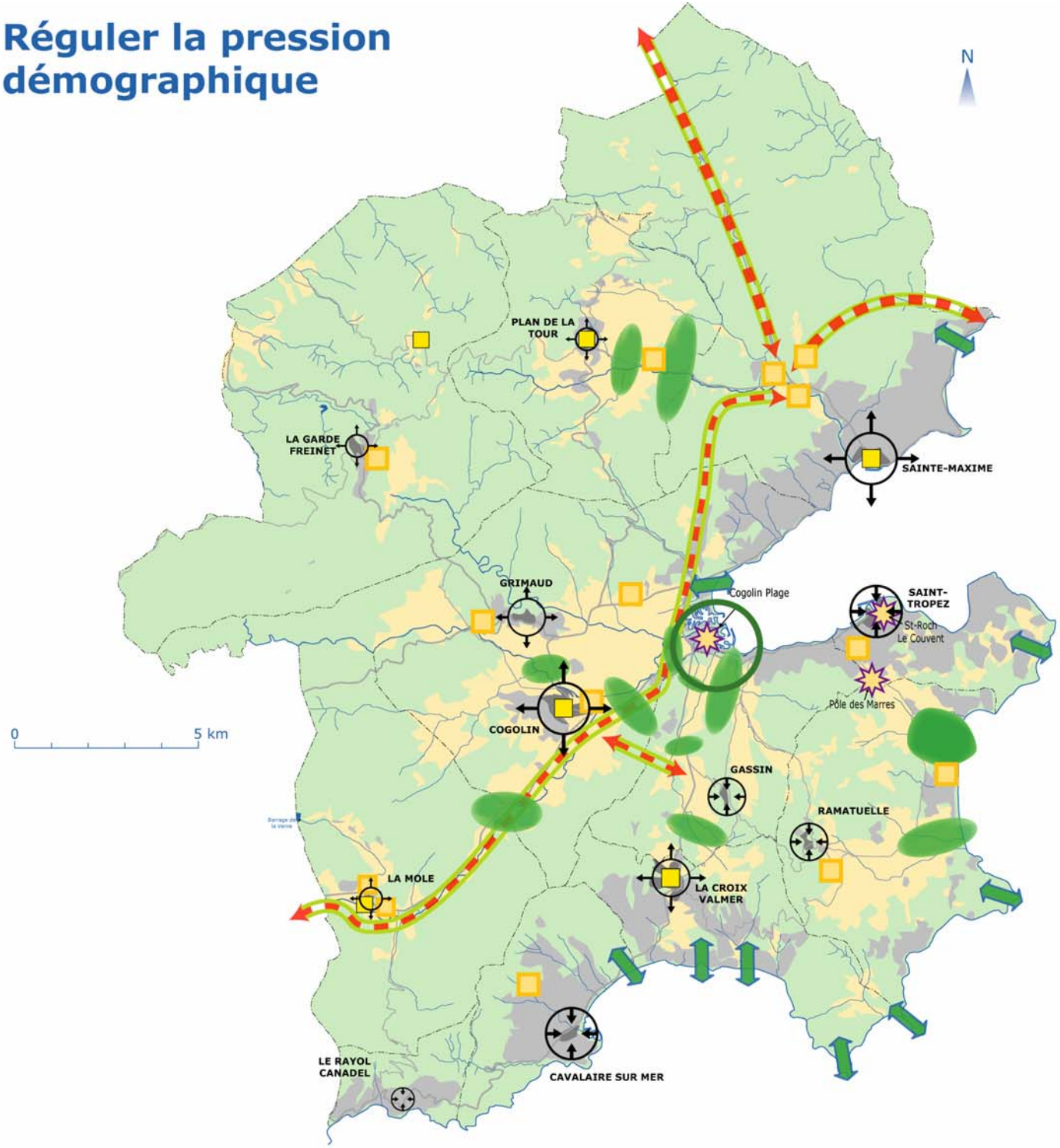
- le centre de Cavalaire près du stade ;
- le centre ville de Cogolin et le quartier Cogolin-plage ;
- le centre de village de La Mole et le centre ville de Sainte-Maxime ;
- l'entrée du village de Saint-Tropez : aménagement de l'esplanade et 3ème bassin (requalification urbaine et développement économique) ;
- le quartier du Couvent et les terrains de l'hôpital à Saint-Tropez (habitat).

Les opérations de restructuration de quartiers seront accompagnées par des actions fortes sur les espaces publics.

Ces politiques de renouvellement urbain et villageois pourront être mises en oeuvre avec l'appui de l'intercommunalité.

Réguler la pression démographique

SCoT des cantons de Grimaud et St-Tropez



Etat actuel de l'occupation du sol

- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Réseau routier

Orientations du SCoT

- Coupure d'urbanisation littorale
- "Espace de respiration"
- Maîtrise renforcée de l'urbanisation
- Protection des abords des nouveaux tracés routiers
- Renouvellement urbain
- Développement en continuité du bâti existant
- Espace de projet d'habitat
- Projet de renouvellement urbain
- Espace de développement *(activités / habitat / équipement)*

Les pictogrammes figurants sur la carte ont valeur de symbole ; leur localisation et leur taille sont indicatives.

Page modifiée le 22/12/06

4. Développer les transports.

En matière de transports et de déplacements, 3 objectifs ont été retenus :

- **soulager le réseau routier existant par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes ;**
- **favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière, notamment en transports collectifs (en particulier maritimes) et faciliter les déplacements en deux roues ;**
- **améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication notamment par la voie aérienne et les transports maritimes rapides.**

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

4.1.1. L'amélioration de la desserte routière du golfe de Saint-Tropez.

Dans le cadre d'une procédure de dossier de voirie d'agglomération (DVA), un ensemble de projets routiers a été étudié pour :

- **Constituer une armature de voies nouvelles facilitant les déplacements à l'intérieur du bassin de vie** et en particulier :

  - la création d'une nouvelle section de route constituant le contournement ouest de Sainte-Maxime (COSMA);
  - la réalisation de la déviation de Cogolin ;
  - la création d'une voie de dégagement entre la RN 98 à Cogolin et la RD 559 à Gassin, au niveau de la RD 89 : la Mort du Luc ;
  - la création d'un barreau de liaison de Sainte-Maxime à la Pointe des Sardinaux.

  Le principe de ces projets routiers est inscrit schématiquement dans le SCoT : chaque élément du schéma fera l'objet d'une enquête publique permettant son inscription dans les PLU des communes concernées.

- **Des projets de contournement de villages sont prévus** afin d'améliorer la circulation des véhicules et garantir la sécurité des personnes, usagers ou habitants des villages : La Garde Freinet, Cogolin et La Mole, etc …
  La réalisation, au Plan de la Tour, d'une nouvelle rue, à l'ouest du village, améliorera la circulation dans le village, mais n'a pas vocation à se substituer au projet de contournement ouest de Sainte-Maxime (COSMA).

4.1.2. L'aménagement des routes et abords de routes.

Des aménagements des abords de routes, ainsi des points d'information, des aires de repos, des belvédères, des aires de parkings le long des plages, … seront réalisés, selon les opportunités, lors des aménagements, fonctionnels ou de sécurité, des voiries.

La protection des abords de routes est également programmée dans le but de limiter une urbanisation continue le long des voies (voir. *orientations 1.4.2*).

Le Boulevard du littoral, entre Sainte-Maxime et Saint-Tropez, libéré d'une partie du trafic qu'il supporte, bénéficiera d'un traitement particulier en application du principe d'aménagement des abords de routes et dans le but d'établir un nouveau partage en faveur des transports collectifs.

4.1.3. L'amélioration des entrées annexes du territoire.

Certaines voies d'entrée annexes du territoire sont identifiées dans le SCoT :

- la RD 558 en arrivant à La Garde Freinet, voie assurant une liaison importante avec la plaine des Maures, fait l'objet d'un projet de déviation au droit du village ;
- la RD 14 en arrivant à Grimaud ;
- la RD 27 entre La Mole et Le Rayol Canadel ;

Ces routes pittoresques, itinéraires privilégiés de découverte, font l'objet d'attentions particulières lors de leur aménagement :

- points de vue ou belvédères ;
- aires de repos et de pique-nique ;
- points d'information ;
- aménagement pour la gestion des incendies, …

4.2. L'amélioration des transports collectifs.

L'amélioration des conditions de transports collectifs routiers sera rendue possible par la mise en oeuvre du schéma de desserte issu du DVA, libérant des capacités nouvelles sur les voies existantes, et en particulier sur le boulevard littoral.

4.2.1. Un réseau de transports maritimes.

L'armature de transports collectifs terrestres sera complétée par un système de liaisons maritimes à l'année qui a, dès à présent, quitté le stade expérimental, tant sur le plan d'eau du golfe (liaisons internes au bassin de vie) qu'en relation avec les sites aéroportuaires et portuaires voisins : Toulon-Hyères, Saint-Raphaël, Cannes, Nice aéroport et port...

4.2.2. Des pôles d'échanges.

Le développement des modes de déplacement alternatifs à la route rend indispensable la réalisation de pôles d'échanges principalement entre voiture particulière et transports collectifs et comportant des places de stationnement en nombre suffisant.

Ces pôles d'échanges sont localisés :

- au fond du golfe à Cogolin, à proximité du secteur Les Trois-Ponts - Cogolin Plage.
- sur le littoral de Grimaud, avec la création d'un ponton pour les transports maritimes relié à Port-Grimaud par une promenade piétonnière (20 000 personnes dans un rayon d'1 km l'été).
- à Sainte-Maxime : un point d'échange est prévu au port de Sainte-Maxime avec un parc de stationnement diffus de 1000 places en ville. A terme, un second point d'échange est projeté au croisement des départementales 25 et 74, à proximité des zones futures d'habitat et des espaces d'activités.
- à Saint-Tropez : le point d'échange multimodal est projeté dans le cadre du projet du troisième bassin en entrée ouest du village avec une gare maritime, une gare routière, des parcs de stationnement, une hélistation.

Chacune des communes devra engager, à l'occasion de l'élaboration de son PLU, une réflexion spécifique pour permettre la réalisation de ces pôles (Emplacements réservés, DPU...).

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

4.3.1. Améliorer l'accès au golfe de Saint-Tropez, en termes de confort et de sécurité.

Le projet d'amélioration de la desserte routière du golfe de Saint-Tropez prévoit, outre la création de voies nouvelles internes, l'amélioration des liaisons routières avec l'extérieur du territoire. Il s'agit en particulier de :

- l'aménagement sur place du RD 25 entre Le Muy et Sainte-Maxime (entrée Nord), avec rectification de virages et création de créneaux de dépassement ;
- la poursuite de l'aménagement de la RN 98 entre Cogolin et Bormes les mimosas, avec la déviation de La Mole.

4.3.2. Les liaisons aériennes : le cas particulier de l'aérodrome de La Mole.

L'aérodrome est ouvert au trafic international. Il accueille des moyens porteurs et des avions d'affaires.
Un protocole a été signé le 28 juin 2000 entre la commune de La Mole et le gestionnaire visant à :

- la recherche et la mise en place de mesures susceptibles de limiter les nuisances subies par les riverains de l'aérodrome ;
- la création d'une commission consultative de l'environnement pour l'aérodrome.

Ce protocole prévoit une limitation du nombre de mouvements[4].

Le SCoT confirme l'intérêt de la présence, dans son bassin, d'un équipement aéroportuaire ouvert sur l'international, mais rappelle les exigences concernant :

- le maintien de l'emprise actuelle,
- le maintien de la convention du 17 mars 1986,
le respect du plan de servitudes aéronautiques approuvé le 31 juillet 1991,
- la maîtrise du trafic aérien pour des raisons de gêne sonore et de risques environnementaux.

4.3.3. Les hélistations.

Comme l'outil aéroportuaire, la présence d'hélistations correspond aux attentes d'une clientèle exigeante et désireuse de réduire ses temps de transfert depuis les aéroports.

Outre les installations existantes à La Mole et à Grimaud, qui doivent garder leur vocation et leur trafic actuels, la nécessité de créer 3 hélistations dans la presqu'île (Gassin, Ramatuelle et Saint-Tropez) a été reconnue pour limiter le développement des hélisurfaces.

La commune de Saint-Tropez a, dès à présent, prévu un tel équipement dans le cadre du projet d'aménagement de l'entrée du village et de troisième bassin portuaire.

[4] *La limitation des mouvements d'avions nécessite une décision ministérielle et la création de la commission consultative doivent répondre aux exigences de la loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 modifiée par la loi n° 99-588 du 12 juillet 1999 et de ses textes d'application, notamment le décret n° 87-341 du 21 mai 1987.*

4.3.4. Les liaisons maritimes rapides.

Des liaisons maritimes mettent, d'ores et déjà, ou ont mis en relation le territoire du SCoT avec les sites aéroportuaires et portuaires voisins : Toulon-Hyères, Saint-Raphaël, Cannes, Nice aéroport et port.

Il s'agira de rétablir, de conforter ces liaisons et de les optimiser en termes de coût et de service.

4.4. Des mesures d'accompagnement.

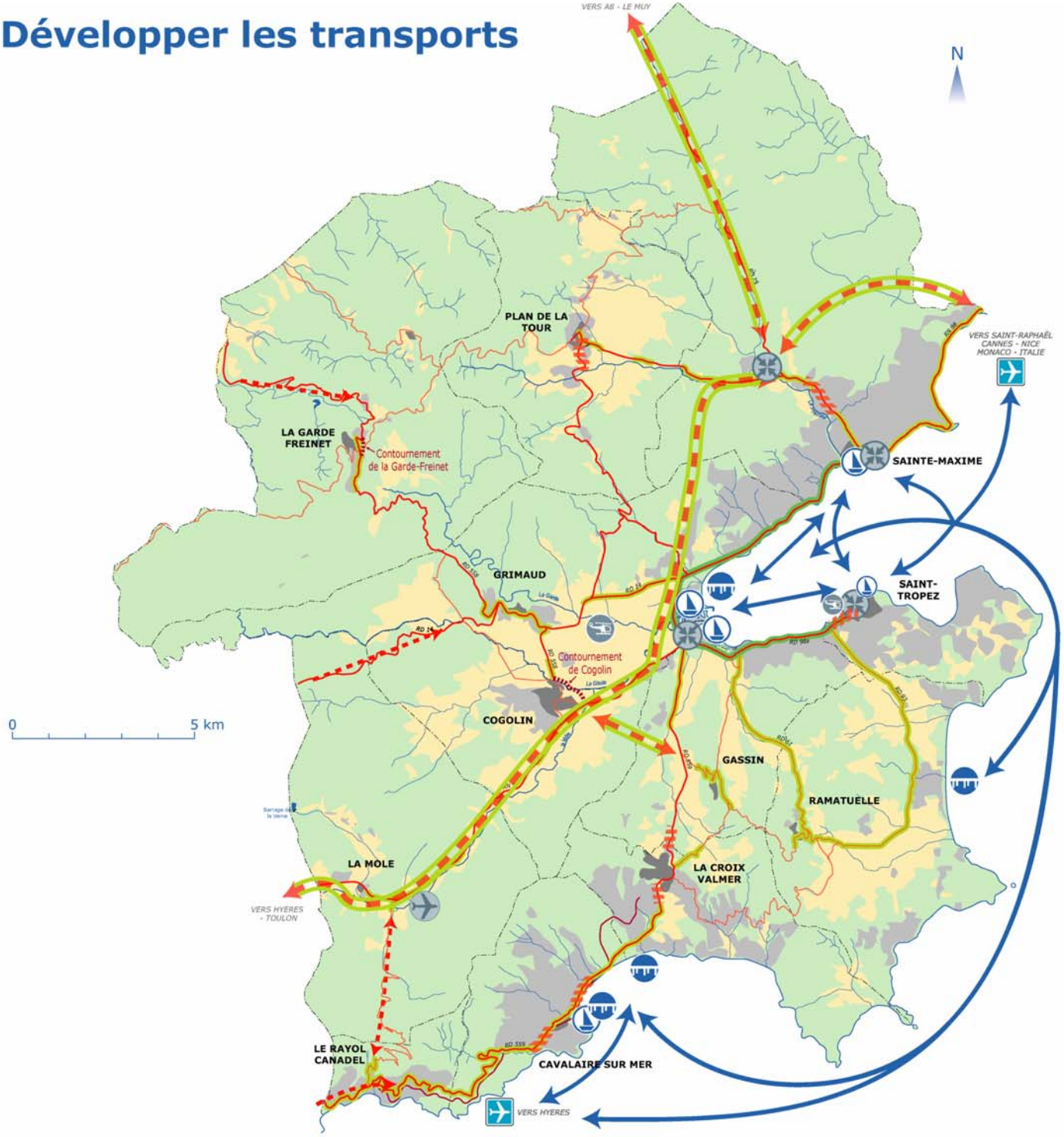
- **Une Autorité Organisatrice de Transports Urbains.**

La création d'une Autorité Organisatrice de Transports Urbains (AOTU) sur le périmètre du SCoT, pouvant entrer dans le cadre d'une communauté de communes, est l'occasion de réunir l'ensemble des acteurs des transports du territoire dans un objectif de développement des transports en commun terrestres et maritimes et une prise en compte des équipements associés comme des parcs de stationnement.

Développer les transports

SCoT des cantons de Grimaud et St-Tropez

Les pictogrammes figurants sur la carte ont valeur de symbole ; leur localisation et leur taille sont indicatives.



Etat actuel de l'occupation du sol

- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Route principale
- Route secondaire
- Piste cyclable du Conseil général
- Aérodrome
- Port

Orientations du SCoT

- Amélioration de la desserte du golfe
- Entrée secondaire du territoire à valoriser
- Projet de contournement
- Aménagement des entrées de ville
- Protection des abords de route
- Aménagement du boulevard littoral
- Pôle d'échanges à créer
- Ponton maritime à conforter ou à créer
- Hélistation à conforter ou à créer
- Liaison maritime à valoriser

A localiser dans le cadre intercommunal :

- *2 hélistations*

5. Mieux équiper le territoire.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence que le territoire du SCoT bénéficie d'un bon niveau d'équipements de proximité et d'un réseau de services publics satisfaisant.

Dans le domaine de l'enseignement, le maillage du territoire est bien assuré au niveau des établissements primaires et secondaires généraux. On dénote cependant l'absence de structures de formation professionnelle et supérieure.

Des équipements culturels et sportifs sont répartis dans les différentes communes, ce qui permet d'offrir au niveau local une offre de niveau très satisfaisant. La création d'équipements pouvant accueillir des manifestations de plus grande ampleur s'avère néanmoins nécessaire.

Le diagnostic fait enfin apparaître la nécessité de réaliser dans le golfe de Saint-Tropez des aires d'accueil pour les gens du voyage et d'améliorer les équipements d'environnement afin de les mettre au niveau de la population réelle du territoire présente à l'année.

5 objectifs ont été définis :

- **compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure,**
- **conforter le niveau des équipements culturels et sportifs,**
- **créer des aires d'accueil pour les Gens du voyage,**
- **renforcer l'offre de services publics,**
- **développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements.**

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

L'enseignement secondaire et supérieur n'étant pas de compétence communale, le SCoT ne peut agir directement sur les équipements correspondants.

Néanmoins, tous les moyens seront recherchés afin de favoriser l'implantation de formations professionnelles adaptées aux réalités socio-économiques du territoire, en partenariat avec les responsables institutionnels et les acteurs privés.

Compte tenu de l'évolution de la répartition scolaire sur le territoire, la commune de Cavalaire souhaite la construction d'un collège.

L'implantation d'établissements de formation supérieure est d'ores et déjà envisagé dans le pôle des métiers de la mer à Grimaud et sur le site de Négresse à Cogolin, en liaison avec la pépinière d'entreprises en projet.

D'autre part un site d'implantation d'un pôle de formation aux métiers du tourisme devra être recherché.

5.2. Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs.

Comme il a été souligné dans le diagnostic, de nouveaux équipements culturels et sportifs doivent être construits sur le territoire du SCoT afin de répondre aux attentes et besoins d'usagers bien plus nombreux que la seule population prise en compte par les recensements.

Des projets sont déjà envisagés dans ce domaine, avec notamment :

- le confortement de la vocation sportive du pôle d'équipements des Blaquières à Grimaud, qui sera aménagé tel une véritable **plaine sportive** intégrant la dimension paysagère du site, avec le traitement du cours d'eau de la Garde et la protection et la mise en valeur des milieux humides et des aménagements pour les piétons et 2 roues ;
- le confortement du pôle équestre de Gassin ;

- la création, à Cavalaire, d'un **pôle environnemental et cartographique** au Domaine Foncin, localisé sur un site en partie propriété du Conservatoire du Littoral et en partie propriété de la Ville. Le programme de valorisation du Domaine utilise les potentialités du site qui sont le bâti (bâtisse du XIXème siècle), les espaces naturels du Domaine, la vue, l'héritage Foncin, les sentiers pédestres, les fonds marins particulièrement riches, ainsi que les espaces et le bâti de grande qualité architecturale de l'ancienne usine d'incinération, à réhabiliter et à agrandir ;

- le projet **d'école supérieure de musique** au Domaine du Rayol ;
- la valorisation de la **Villa romaine de Pardigon**, avec la réalisation notamment d'un parc de stationnement paysager ;
- le projet culturel et sportif des anciennes carrières du Reverdit sur 2 ha au Plan de la Tour qui regroupera, en plus d'un **site de présentation géologique**, **une maison du terroir** et **un mur d'escalade** ;
- le confortement du pôle d'équipements de Sainte-Maxime avec la réalisation d'un **centre culturel** ;
- la réalisation à La Garde-Freinet de la **Maison des Maures** qui sera notamment le point de départ de circuits de randonnée dans le massif ;
- la construction à Saint-Tropez d'un **centre de séminaires et rencontres** ;
- la construction d'un casino route des Plages à Ramatuelle, sera accompagnée de la réalisation d'un **théâtre**, d'un **auditorium** et d'un **parc botanique** ;
- la restructuration du **centre des congrès** de Cavalaire.

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

Le territoire du SCoT est concerné depuis de nombreuses années par le passage de populations nomades dites gens du voyage.

En application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage[5], un Plan départemental a été élaboré ; il a été approuvé en mars 2003.
Le Plan départemental préconise la réalisation de 3 ou 4 aires permanentes aménagées et gérées, d'un total de 80 places de caravanes ainsi que 2 aires de grand passage de 150 places chacune.

Les communes des deux cantons ont, au travers du Comité des Elus, pris part à l'élaboration du Plan. Elles ont défendu le principe de ne pas adapter l'offre à une demande sans cesse croissante.

Au demeurant, et conformément au Plan départemental, le SCoT prévoit 3 aires permanentes d'accueil de petit passage d'un total de 80 places et 2 aires de grand passage de 150 places chacune.
La localisation sera déterminée au niveau intercommunal.

Plusieurs communes ont, dès à présent, étudié des possibilités d'implantation d'aires de petit (Sainte Maxime) ou de grand passage (Grimaud).

5.4. Renforcer l'offre de services publics.

Le maintien ou le renforcement des administrations et des services publics sur le territoire est un objectif général qui trouve sa traduction dans le SCoT au travers d'objectifs plus spécifiques, de vitalisation des centres villes, de logements des actifs, d'équipement...

A l'image du **complexe hospitalier** public-privé qui vient d'être réalisé dans le pôle d'équipements de Gassin, de nouveaux équipements publics sont prévus sur le territoire du SCoT notamment une **maison de retraite** à La Mole et dans le secteur Gassin/Ramatuelle, une nouvelle **gendarmerie** à Gassin et à La Croix-Valmer, ainsi qu'un **centre de secours** à Grimaud couvrant également les

[5] *« La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage répond, par l'obligation de mettre en œuvre dans chaque département un dispositif d'accueil des gens du voyage, à leur aspiration à séjourner dans des lieux d'accueil dans des conditions décentes et au souci légitime des élus locaux d'éviter des stationnements illicites qui occasionnent des difficultés de coexistence avec leurs administrés.*

communes de Cogolin et de La Mole, pendant de celui réalisé en 2003 à Sainte-Maxime.

Comme indiqué au titre de l'objectif « **Renforcer le tissu économique** », une **extension portuaire** accueillant un bassin à vocation technique et économique ainsi qu'un pôle d'échanges sera réalisée à Saint-Tropez.

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

Les infrastructures et équipements d'environnement devront être progressivement mis à niveau pendant la durée de vie du SCoT.

5.5.1. L'alimentation en eau potable.

- Le rapprochement des communes de Sainte-Maxime et La Garde Freinet, actuellement indépendantes, et du Syndicat de la corniche des Maures pourrait entraîner la réalisation d'ouvrages nouveaux, d'échelle intercommunale.

- Les ressources propres au territoire devront être protégées et valorisées en priorité. Les mesures de protection contre les pollutions naturelles et industrielles déjà engagées par le syndicat intercommunal des eaux de la Corniche des Maures seront confortées (prévention des remontée des eaux saumâtres littorales, surveillances de captages privés, protection contres le pollutions de la circulation routière, …).

- Les contrats d'approvisionnement extérieurs devront être renégociés en particulier au niveau des coûts.

- L'impossibilité d'adapter l'offre à la demande en particulier en période estivale, conduit à recommander une maîtrise volontariste de l'urbanisation et de la croissance démographique.

- Des actions devront être engagées pour susciter des comportements individuels et collectifs d'économie et de récupération des eaux de pluie.

5.5.2. L'assainissement.

Toutes les communes sont actuellement équipées ; la mise en conformité progressive de l'ensemble des équipements communaux vers le traitement biologique, bien engagée, sera poursuivie.

Une récupération des eaux usées des bateaux de plaisance sera mise en place dans les ports qui n'en sont pas équipés.

Le recyclage des eaux traitées en sortie de stations d'épuration sera généralisé, pour le lavage des espaces publics et l'arrosage des parcs et jardins et des golfs.

Au niveau individuel, des incitations et dispositions réglementaires dans les PLU favoriseront l'utilisation des eaux traitées par les installations autonomes.

5.5.3. Le traitement et la valorisation des déchets.

Outre la poursuite de la mise en place des collectes sélectives et la rationalisation de la gestion des déchets dans un cadre intercommunal, les équipements à réaliser, conformément au **Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés approuvé le 24 janvier 2004**, sont :

- 2 plate-formes de co-compostage (déchets verts et de bois, boues de station d'épuration et éventuellement fermentescibles), situées dans le secteur de Sainte-Maxime et en fond de golfe ;
- 1 déchetterie et un centre de tri à La Mole ;
- un centre d'enfouissement combiné à une plate forme de valorisation des déchets du bâtiment (inertes), dans un site à déterminer.

Pour ce qui concerne **l'élimination des déchets ultimes**, les communes du SCoT sont conscientes des problèmes posés par la saturation du site du Balançan, au Cannet des Maures et de la nécessité de trouver une nouvelle localisation pour un centre d'enfouissement.

L'impossibilité de trouver un tel site sur le territoire du SCoT et la volonté de limiter la dépendance par rapport à l'extérieur, ont conduit les communes à programmer des équipements de valorisation des déchets à l'intérieur du périmètre du SCoT et à développer les collectes sélectives pour limiter les tonnages de déchets non valorisables.

5.6. Des mesures d'accompagnement.

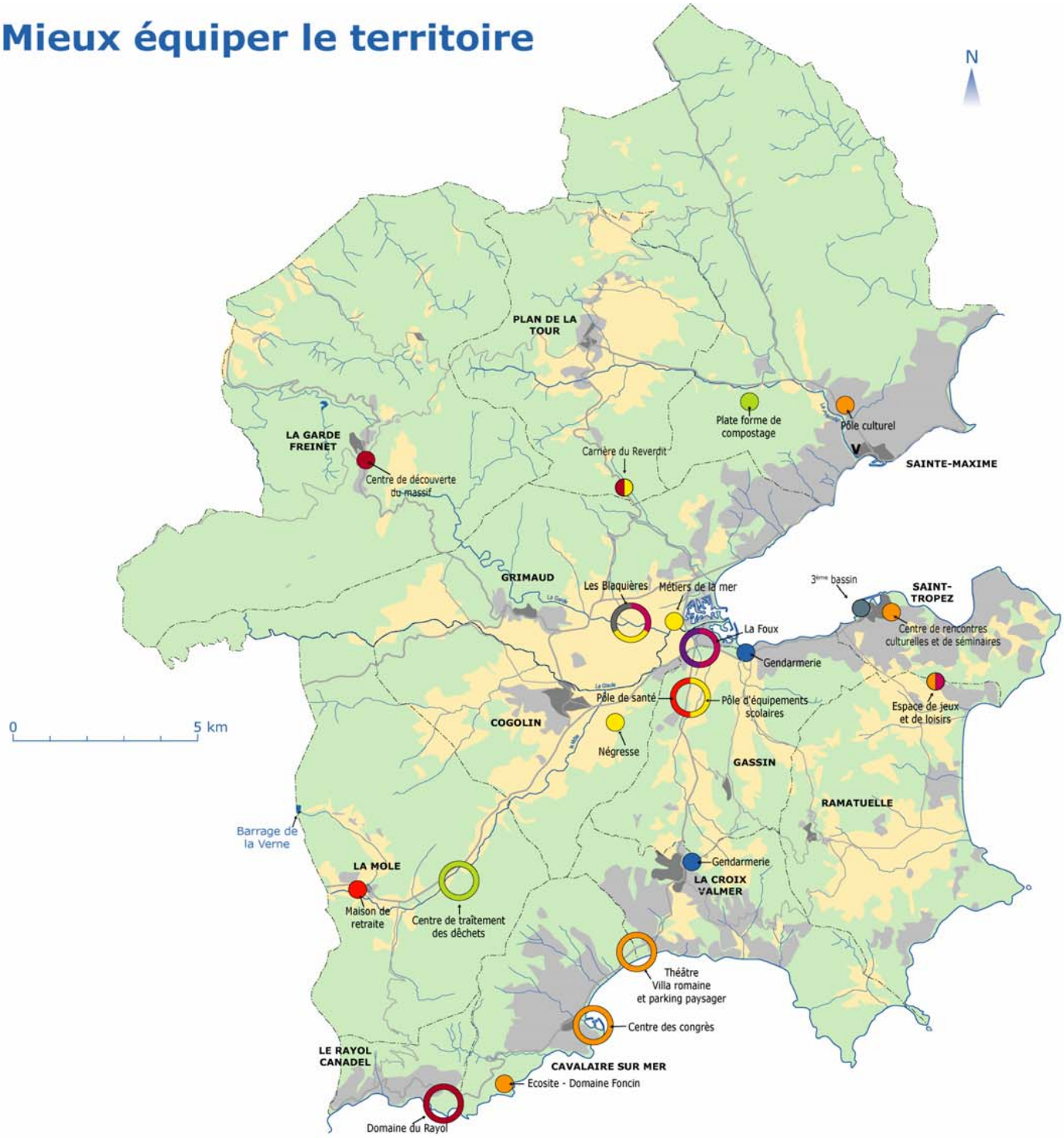
Les projets de pôles d'équipements seront réalisés en prenant en compte :

- leur intégration à l'environnement et leur insertion paysagère afin de limiter les nuisances ;
- des enjeux fonctionnels, avec par exemple la desserte en transports en commun ;
- une localisation de proximité, par rapport aux bassins de vie (exemple du collège de Cavalaire) ;
- une accessibilité systématique pour les personnes à mobilité réduite.

Mieux équiper le territoire

SCoT des cantons de Grimaud et St-Tropez

Les pictogrammes figurants sur la carte ont valeur de symbole ; leur localisation et leur taille sont indicatives.



Etat actuel de l'occupation du sol

- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Réseau routier

Orientations du SCoT

- Equipement à valoriser
- Equipement à créer
- Culture
- Education - Formation
- Santé
- Sport
- Environnement
- Loisirs
- Equipement touristique
- Commerce
- Equipement technique
- Equipement public
- V Aire d'accueil des gens du voyage

A localiser dans le cadre intercommunal :

- V *3 aires d'accueil des gens du voyage*
- *1 aire de compostage (en fond de golfe)*

SCoT

des cantons de Grimaud et St-Tropez

Maîtrise d'ouvrage

SYNDICAT INTERCOMMUNAL
POUR LE SCHEMA DE
COHERENCE TERRITORIALE
DES CANTONS DE GRIMAUD
ET DE SAINT-TROPEZ

Sainte-Maxime

Assistance à maîtrise d'ouvrage et cartographie

ATT

Aix en Provence

Comité des Elus

Sainte-Maxime

sdp.conseils

Aix en Provence

Liberté • Egalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANCAISE