

**PREFECTURE DU VAR
Sous-préfecture de DRAGUIGNAN**

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du GOLFE de SAINT-TROPEZ

ENQUÊTE PUBLIQUE

**PROJET de seconde RÉVISION
du SCHÉMA de COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)**

**Partie I : Rapport de la
COMMISSION d'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Luc BONNAMOUR, Daniel CONSTANS, André VANTALON

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du GOLFE de SAINT-TROPEZ

PROJET de seconde RÉVISION du SCHÉMA de COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)

Partie I

Sommaire du RAPPORT de la COMMISSION d'ENQUÊTE PUBLIQUE

p 3 I Objet de l'enquête publique

p 3 II Organisation et déroulement de l'enquête publique

p 3 II.1 Organisation de l'enquête publique
p 5 II.2 contexte réglementaire du projet de révision du SCOT
p 6 II.3 composition du dossier d'enquête publique et résumé succinct
p 6 II.3.1 les documents 'techniques'
p 9 II.3.2 les documents 'administratifs'
p 9 II.4 déroulement de l'enquête publique
p 10 II.5 transmission du Procès Verbal des observations et réponse de la CDC

p 10 III Les avis des PPA et des Mairies

p 10 III.1 résumé des avis des PPA et Mairies
p 10 III.1.1 avis des PPA
p 12 III.1.2 avis des Mairies
p 14 III.1.3 avis MRAE et réponse CDC
p 15 III.2 avis réputés favorables en l'absence de réponse et avis hors délai
p 16 III.3 synthèse des avis des PPA et des Mairies
p 16 III.3.1 les 5 réserves des PPA
p 16 III.3.2 les 17 thèmes abordés par les PPA et les Mairies

p 17 IV Les observations du public

p 17 IV.1 résumé des observations du Public
p 17 IV.1.1 les e-observations du registre dématérialisé
p 31 IV.1.2 les observations des registres papier
p 37 IV.2.1 synthèse des observations du Public
p 37 IV.2.2 regroupement par thèmes des observations du Public et avis PPA

p 39 V Examen des avis PPA-Mairies et observations du Public

Nota :

Du fait du volume du rapport, les Annexes font l'objet d'un second document : Rapport partie II
Les conclusions motivées sont présentées séparées dans un 3^e document : Conclusions partie III.

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du GOLFE de SAINT-TROPEZ

PROJET de seconde RÉVISION du SCHÉMA de COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)

Partie I

I - Objet de l'enquête publique :

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) sont des documents de planification qui organisent l'aménagement et le développement du territoire d'une communauté de communes (CDC) pour une vingtaine d'années. Par la suite, ils sont localement déclinés en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) dans chacune des communes composant la CDC.

Dans le cas de la Communauté de Communes du Golfe de Saint TROPEZ, le premier SCOT a été approuvé en octobre 2019 et 12 communes : CAVALAIRE, COGOLIN, La CROIX VALMER, GASSIN, La GARDE-FREINET, GRIMAUD, La MOLE, Le PLAN de la TOUR, RAMATUELLE, RAYOL-CANADEL, Sainte MAXIME et Saint TROPEZ forment le territoire communautaire .

Depuis cette approbation, le contexte réglementaire a fortement évolué avec notamment les Lois Climat et Résilience en 2021, Zéro Artificialisation Nette (Loi ZAN) en 2023 et l'approbation du Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Parallèlement, la croissance démographique a été plus faible que prévue et le SCOT révisé retient un taux de progression de 0,12 % par an contre 0,30 % précédemment.

D'où la nécessité de réviser et actualiser ce SCOT pour la période 2025-2045.

Outre l'ajustement des hypothèses de développement démographique, les principales évolutions de ce document cadre, décrites dans le tome 6 du projet, portent sur :

- l'abaissement du nombre de nouvelles constructions et la réduction de la consommation foncière de 22 hectares/an Avant révision à 8 hectares/an Après révision ;
- et différentes mesures concernant l'environnement, l'agriculture, la mobilité, le développement économique et la transition énergétique ;

C'est ce projet de révision du SCOT, qui est, par la présente enquête publique, soumis à l'appréciation du Public du 22 septembre au 24 octobre 2025.

II - Organisation et déroulement de l'enquête publique

II. 1 - Organisation de l'enquête publique

Conformément au Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 143-1 et suivants, R 143-1 et suivants, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Golfe de St TROPEZ a prescrit par Arrêté n° 2 025-263 du 28 août 2025 l'ouverture d'une enquête publique portant sur ce projet de seconde révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) durant 33 jours consécutifs du 22 septembre 9h au 24 octobre 2025 à 12h.

Suite à la décision EP 25 00064/83 de Madame la Magistrate en charge des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de TOULON du 29 juillet 2025 désignant une commission d'enquête publique composée de 3 commissaires enquêteurs : Luc BONNAMOUR, Daniel CONSTANS et André VANTALON (président) et en liaison avec le service Urbanisme de la Communauté de Communes du Golfe de St TROPEZ, l'enquête publique a été organisée autour de 35 permanences tenues au siège de la

Communauté de Communes à COGOLIN (3 permanences) et dans les 12 communes (3 permanences dans les communes littorales et 2 dans les autres) composant la communauté de communes comme suit :

- à la Communauté de Communes : les 22 septembre 9h-12h, 13 octobre 14h-17h et 24 octobre 9h-12h ;
- en mairie de CAVALAIRE : les 29 septembre 9h-12h, 06 octobre 14h-17h et 13 octobre 9h-12h ;
- en mairie de COGOLIN : les 03 octobre 9h-12h et 24 octobre 9h-12h ;
- en mairie de La CROIX-VALMER: les 22 septembre 13h30-16h30, 03 octobre 9h-12h et 09 octobre 13h30 – 16h30 ;
- en mairie de La GARDE-FREINET : les 1° octobre 9h-12h et 14 octobre 9h-12h ;
- en mairie de GASSIN : les 22 septembre 14h-17h, 06 octobre 9h-12h et 15 octobre 14h-17h ;
- en mairie de GRIMAUD : les 24 septembre 14h-17h, 14 octobre 14h-17h et 22 octobre 14h-17h ;
- en mairie de La MOLE : les 30 septembre 9h-12h et 06 octobre 13h30-16h30 ;
- en mairie de Le PLAN de la TOUR : les 22 septembre 14h-17h et 08 octobre 14h-17h ;
- en mairie de RAMATUELLE : les 22 septembre 9h-12h, 03 octobre 14h-17h et 09 octobre 9h-12h ;
- en mairie de RAYOL-CANADEL : les 29 septembre 14h-17h, 06 octobre 9h-12h et 13 octobre 14h-17h ;
- en mairie de Ste MAXIME : les 22 septembre 9h-12h, 1° octobre 14h-17h et 08 octobre 9h-12h ;
- en mairie de St TROPEZ : les 30 septembre 14h-17h, 03 octobre 14h-17h et 15 octobre 9h-12h ;

Compte tenu de la diversité des lieux d'enquête publique, il a été décidé, en accord avec la CDC, de **clôturer l'enquête publique à 12h le vendredi 24 octobre 2025** afin que chacun des 3 commissaires enquêteurs puisse aller, l'après midi, dans les autres mairies clôturer les registres d'enquête publique et se saisir ainsi de toutes les observations émises afin de les intégrer dans le Procès Verbal des observations.

La répartition des lieux d'enquête suivant les commissaires enquêteurs a été la suivante :

Luc BONNAMOUR : communes de CAVALAIRE, La CROIX VALMER, RAMATUELLE et RAYOL-CANADEL ;

Daniel CONSTANS : communes de La GARDE-FREINET, GRIMAUD, Le PLAN de la TOUR et Ste MAXIME ;

André VANTALON : communes de COGOLIN, GASSIN, La MOLE et St TROPEZ ;
et Communauté de communes : une permanence chacun

Dossiers et registres d'enquête publique :

Un dossier papier complet consultable à la CDC, 12 dossiers papier résumés présents dans les 12 mairies accompagnés de 13 registres papiers d'enquête (1 pour la CDC et 1 pour chacune des 12 mairies) ont été déposés durant toute la durée de l'enquête **du 22 septembre 9h au 24 octobre 12h** à l'accueil du service urbanisme au siège de la Communauté de Communes du Golfe de St TROPEZ à COGOLIN et dans chacune des 12 communes. Ils étaient tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des 12 mairies et du siège de la CDC.

Les observations pouvaient également être transmises par voie postale à l'adresse :

Communauté de Communes du Golfe de st TROPEZ, à l'attention du Président de la commission d'enquête publique 2 rue Blaise PASCAL 83 310 COGOLIN

Enfin, parallèlement, le dossier était consultable sur le site internet de la Communauté de Communes (<https://www.golfe-sainttropez.fr/>) . Des observations pouvaient également être déposées en ligne **du 22 septembre 9h au 24 octobre 12h** à l'adresse:scot@golfe-sainttropez.fr ou via le formulaire en ligne www.golfe-sainttropez.fr

Avis d'annonces légales :

Les avis ont été publiés dans les journaux VAR MATIN et LA MARSEILLAISE aux dates suivantes :
VAR MATIN des 05 septembre et 25 septembre 2025
LA MARSEILLAISE des 04 septembre et 22 septembre 2025

Enfin, des panneaux d'affichages informant de l'enquête publique ont été apposés au siège de la Communauté de Communes et dans les 12 mairies de la Communauté de Communes .

Leur présence durant toute l'enquête est attestée par les services de la Communauté de Communes du Pays de FAYENCE et mairies (cf attestations en annexes) , et nous avons , chacun en ce qui nous concerne, par ailleurs également constaté leur présence au siège de la Communauté de Communes et dans les 12 mairies à l'ouverture de l'enquête publique comme aux différentes permanences.

II-2 Contexte réglementaire du projet de révision du SCOT

L'articulation entre le SCoT et les documents d'urbanisme PLU et SRADDET

Un schéma de cohérence territoriale est un document de planification à l'échelle intercommunale qui met en cohérence différentes politiques d'aménagement du territoire, l'organisation de l'espace, l'habitat, les déplacements, l'environnement...Il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux, des plans locaux d'urbanisme intercommunaux et communaux (PLUi, PLU) ou des cartes communales. L'initiative de son élaboration appartient aux communes et à leurs groupements qui sont responsables de l'élaboration du document, l'approuvent par délibération de l'établissement public, décident de sa révision et en assurent le suivi.

Enfin, les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales sont opposables au SCOT qui doit, lui aussi, se situer dans un *rapport de compatibilité* avec le SRADDET.

L'articulation entre SCoT et PLU :

Le code de l'urbanisme précise que ces deux documents *doivent se compléter suivant « le principe de non contradiction ou de compatibilité »*. Ce qui signifie qu'un PLU ne doit pas contredire les orientations contenues dans le SCOT, sans impliquer pour autant que les communes s'alignent exactement sur les dispositions du ScOT. Dans la pratique cette question dépend pour beaucoup du degré de précision du SCOT.

Par exemple, la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE) reproche au projet de révision du SCoT du golfe de Saint Tropez de ne pas être assez précis et souligne notamment que le SRADDET est plus précis que le SCoT. Mais, inversement, l'article R 4251-13 du Code général des collectivités territoriale rend facultatif les documents graphiques du SRADDET.

Ainsi, un SCoT qui rentrera trop dans le détail pourrait conduire à priver les communes de toute autonomie dans la réalisation du PLU, car la non contrariété ne signifie pas la conformité, notion qui imposerait qu'un PLU soit en tous points conforme au SCoT. Au contraire, la réglementation du PLU doit permettre l'achèvement des projets décrits au sein du SCOT mais les communes ont

le choix des moyens. Le PLU est, en quelque sorte, la *feuille de route opérationnelle du Schéma de Cohérence Territoriale*.

Dans le cas d'une modification du SCOT, le PLU devra obligatoirement être lui-même mis à jour par la commune ou la communauté de communes, dans un délai de 3 ans après révision du SCOT (selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Les deux documents sont donc amenés à évoluer ensemble dans ce *même rapport de compatibilité*. Les communes devront donc modifier leur PLU dès la promulgation du SCOT.

La portée du rapport de compatibilité :

Le Conseil d'État (18 décembre 2017, n°395216) rappelle que si les SCOT peuvent contenir des normes prescriptives, celles-ci sont expressément et limitativement prévues par le code de l'urbanisme aux articles :

- L. 141-10 1° pour les secteurs délimités que les PLU doivent intégrer ;
- L. 141-7 et L. 141-6 pour les secteurs dans lesquels ils doivent garantir une densité maximale de construction ;
- L. 141-15 s'agissant des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement.

En dehors de ces exceptions prévues par la loi, le Conseil d'État rappelle que *les SCOT doivent se « borner à fixer des orientations et objectifs », opposables au PLU dans un rapport de compatibilité*.

Prochaines évolutions :

La loi N° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux en logement est susceptible de modifier significativement les perspectives tracées par le SCOT auquel elle s'imposera ;

Enfin, dernièrement, une proposition de loi de simplification de l'urbanisme a été adoptée par les deux chambres et devrait être promulguée prochainement après son examen par le Conseil Constitutionnel ;

II-3 composition du dossier d'enquête et résumé des différentes pièces

Le dossier comporte trois types de documents :

- des documents 'techniques' (§ II.3.1) présentant la problématique du SCOT, ses grandes orientations et ses incidences. Ils sont référencés de 1 à 16 et accompagnés d'une présentation succincte.

Parmi ceux-ci, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), véritables colonnes vertébrales du projet de révision du SCOT, font l'objet d'un résumé plus complet, de même pour l'évaluation environnementale. Du fait de leur longueur, ces résumés sont reportés chapitre VII en fin de rapport.

- des pièces administratives (§ II.3.2) : les avis d'enquête publique parus dans la presse locale (numérotés 30) et les différentes délibérations de la Communauté de communes (CDC) accompagnant le projet de révision (numérotées 35).

- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des 12 **mairies** sont présentés dans le chapitre III du rapport.

II-3.1 les documents techniques

1- Chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer Audat.Var (63 pages.)
Le Volet littoral et maritime contribue à ce que le territoire atteigne les objectifs du Projet d'Aménagement Stratégique en permettant le développement durable et encadré des diverses activités au sein de son périmètre à terre et en mer.

2- les 3 annexes du chapitre individualisé valant **schéma de mise en valeur de la mer** Audat.var (71 pages).

- La liste et la description sommaire des principales études exécutées en vue de l'élaboration du schéma de mise en valeur de la mer ;
- Une note rappelant le résultat des études consacrées à la qualité des eaux, les conséquences qui en découlent et les objectifs retenus ;
- Une note sur l'érosion marine.

3- les 5 documents cartographiques du chapitre individualisé du SCOT valant **Schéma de Mise en Valeur de la Mer** (26 pages).

- Les caractéristiques du milieu marin,
- L'utilisation des espaces maritimes et terrestres,
- La vocation des différents secteurs,
- Les espaces bénéficiant d'une protection particulière,
- L'emplacement des équipements existants et prévus.

4- Le Projet d'Aménagement Stratégique PAS (53 pages) voir résumé complet § VII.1.

Le PAS définit 4 grands principes de développement et d'aménagement du territoire communautaire à horizon 20 ans (2025 - 2045). Il s'inscrit dans la continuité du projet politique du précédent Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT approuvé en octobre 2019 moyennant les ajustements avec la Loi Climat et résilience et l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050.

5- Le Document d'Orientation et d'Objectifs DOO (136 pages) voir résumé complet § VII.2

Le DOO décline en 136 pages et **105 fiches d'objectifs** les 4 axes stratégiques du PAS:
19 fiches d'objectif pour l'axe 1 'transmettre un patrimoine d'exception aux générations futures'
20 fiches d'objectif pour l'axe 2 'valoriser les atouts du territoire'
33 fiches d'objectif pour l'axe 3 'engager le territoire dans la transition énergétique et environnementale'
33 fiches d'objectif pour l'axe 4 'préserver l'équilibre local et préparer l'avenir'

6- Les 8 annexes cartographiques du DOO – Audat.Var (11 pages).

- Schéma de préservation du socle paysager ;
- La Trame verte et bleue du territoire (avec zoom) ;
- Schéma de l'accueil du développement futur ;
- Schéma de l'armature des transports collectifs ;
- Schéma de hiérarchisation du réseau viaire ;
- Schéma du développement des modes actifs ;
- Schéma du développement touristique ;
- Schéma du développement économique.

7- Le Diagnostic Territorial Tome 1 Audat.Var (254 pages).

Document de travail à destination des partenaires dans une perspective d'échanges continus et de compléments pour construire un diagnostic partagé.

8- Diagnostic Territorial Tome 1bis Analyse de la consommation foncière Audat.Var (11 p.)

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie 2011-2021. Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

9- Diagnostic Territorial Tome 2 Etat Initial de l'Environnement Audat.Var (301 p.).

Synthèse des enjeux thématiques, pour les espaces terrestres et pour les espaces littoraux et marins, selon trois niveaux : enjeu structurant, enjeu prioritaire, enjeu modéré.

10- État Initial de l'Environnement Trames verte et bleue : méthodologie d'élaboration Agence MTDA Conseil (80 p.).

Mesure phare des lois Grenelle 1 (2009) et Grenelle 2 (2010), la Trame Verte et Bleue constitue une véritable démarche d'aménagement durable du territoire qui vise à préserver la biodiversité en maintenant et en reconstituant des continuités écologiques sur le territoire national.

11- Évaluation Environnementale Tome 3 Audat.Var (311 p.) voir résumé complet § VII.3. Analyse des **incidences environnementales**, définition de critères et **indicateurs de suivi** du SCoT et **résumé non technique** de l'évaluation environnementale. Cette évaluation environnementale a pour objectif d'identifier, de caractériser et d'exposer les incidences notables des préconisations et actions proposées par le SCoT sur l'environnement et la santé.

12- Tome 4 – Articulation du SCoT avec les autres documents, plans et programmes Audat.Var (36 pages).

Le SCoT doit être compatible ou prendre en compte les plans et programmes tels le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), la Loi littoral...

Les documents communautaires (Programme Local de l'Habitat-PLH...) et les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme-PLU...) doivent être compatibles avec le SCoT.

13- Tome 5 – Justification des choix retenus pour établir le PAS et le DOO Audat.Var (60 pages).

La justification des choix explique les options retenues pour établir le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et repose sur la cohérence entre les différentes pièces du SCoT, allant du diagnostic aux objectifs inscrits dans le DOO.

14- Tome 6 – Exposé des motifs de changement Audat.Var (45 pages).

L'exposé des motifs de changements apportés doit être compris comme l'analyse de l'ensemble des évolutions du document, des annexes, au document d'orientation et d'objectifs en passant par le projet d'aménagement stratégique.

Pour tenir compte des calendriers d'exécution de la loi Climat et résilience, la Communauté de communes a souhaité engager rapidement une révision du SCoT pour anticiper le temps de production des éléments. Ainsi, par délibération du 20 décembre 2022, le Conseil communautaire a prescrit la révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez et ouvert la concertation publique.

15- Arrêté prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint Tropez n° ARR-2025-263 du 28 août 2025 (7 pages).

16- Notice explicative pour l'enquête publique (avec cartes PAS et DOO) Audat.Var (19 pages).

Ce document s'articule autour des thématiques suivantes :

- une définition du SCoT ;
- un bref historique ;
- les raisons de la révision n° 2 du SCoT ;
- la composition documentaire du SCoT ;
- les principales évolutions apportées par la révision n° 2 du SCoT ;
- des documents graphiques du PAS ;
- des documents graphiques du DOO.

II-3.2 les documents administratifs

Parutions dans la presse locale de l'Avis d'enquête publique

- La Marseillaise des 04 et 22 septembre 2025
- Var Matin des 05 et 25 septembre 2025

Délibérations du Conseil communautaire

- **Délibération n°2022/12/20-22** – Prescription de la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez SCOT (7 p.).
- **Délibération n°2024/11/27-08** – Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCOT (5 p.).
- **Délibération n°2025/04/09-07** – Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez (5 p.).
- **Bilan de la concertation** sur le projet de révision n°2 du SCOT communautaire Audat.Var (18 pages).

II. 4 - Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident, du 22 septembre 9h au 24 octobre 2025 12h inclus.

Les salles mises à disposition du public dans les mairies et au siège de la Communauté de Communes pour les permanences et pour la consultation du dossier étaient pratiques et assez faciles d'accès, souvent proches de l'accueil. Le personnel des mairies et de la CDC était particulièrement accueillant et il faut les en remercier.

Durant les 35 permanences, **52 personnes** sont venues nous rencontrer et échanger autour de questions d'urbanisme, de survol d'hélicoptères et de SCOT. Quelques unes ont déposé des consignations et beaucoup, découvrant le dossier, ont souhaité transmettre leurs observations ultérieurement, par courrier ou par mail sur le site dédié. Ainsi, l'enquête publique a donné lieu à **61 observations** dans les registres papier et **68 e-observations** sur le registre dématérialisé dédié de la CDC.

Ces **129** observations ont produit **287** pages de remarques, questionnements et suggestions. Les plus détaillées et argumentées allant jusqu'à **30 pages**, tandis que les plus nombreuses consistaient en **99 copies** d'un même texte préparé par un syndic immobilier.

Et, 2 observations hors délais :

Ouverte le 22 septembre à 9h, l'enquête publique, durait 33 jours et se terminait à 12h le 24 octobre. De manière à ce que chacun des 3 commissaires enquêteurs, qui suivait chacun 4 communes, puisse dans l'après midi récupérer et clôturer les registres papier en mairie. L'information était clairement indiquée dans les avis d'enquêtes. D'ailleurs, la dernière e-observation n° 68 a été postée sur le site dédié le 24 octobre à 11h58, soit deux minutes avant la clôture.

Pour autant, cela n'a pas empêché deux observations tardives hors délai :

- une observation écrite de Mme F DUNOS-DANO portée en mairie de GRIMAUD en milieu d'après-midi le 24 octobre,
- une e-observation de Mme B REY postée sur le site dédié le 24 octobre à 18h25,

Ces deux observations sont citées pour mémoire mais ne sont pas prises en compte dans l'analyse des 129 observations.

II.5 transmission du Procès Verbal des Observations et réponse de la CDC :

Le Procès Verbal des **129 observations** du public auxquelles nous avons joint les **5 réserves** exprimées par les PPA et un classement en **15 thèmes** de l'ensemble des observations et avis a été transmis au responsable du projet SCOT à la Communauté de communes par mail le **27 octobre 2025**.

Puis, le **29 octobre**, une réunion de présentation et d'échange autour de ce Procès Verbal des observations a été organisée au siège de la CDC avec le responsable du projet SCOT à la Communauté de Communes accompagné du représentant du bureau d'études 'AUDAT.VAR' .

Le **10 novembre** 2025, le Président de la CDC du Golfe de St TROPEZ nous a transmis son mémoire en réponse au PV des observations (11 pages).

Un complément d'information sur le thème du Logement et des surfaces à mobiliser a été demandé à la CDC le 13 novembre, la réponse (3 pages) du **17 novembre** 2025 est intégrée au dossier.

III - Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des 12 mairies :

III.1 résumé des avis des PPA et des 12 mairies

Rappel : une fois le projet arrêté, les PPA et les 12 mairies composant le territoire de la CDC ont 3 mois pour se prononcer, sachant que l'absence de réponse dans le délai vaut **avis favorable**.

A noter toutefois, que certains avis de PPA, très fournis et assortis de nombreuses remarques ou questionnements, ne se prononcent au final ni favorablement, ni défavorablement. Nous les avons considérés comme '**globalement favorables**'.

III.1.1 avis des PPA

A Avis de l'État du 18 juillet 2025 (16 pages)

Avis **globalement favorable** accompagné de nombreux commentaires :

A1/ consommation d'espace : elle devrait, suivant les hypothèses du dossier, être de 135 hectares et non de 157 ha ; par ailleurs, la consommation d' ENAF devrait être précisée et justifiée au regard de celle des 10 dernières années ;

A2 / sites de développement : indiqués dans la cartographie du DOO, ils devraient être davantage justifiés et encadrés, cas notamment de ceux de La Croix Valmer, Grimaud , Ste Maxime et Ramatuelle ;

A3/ logement social : le développement continu de Ste Maxime lui fera prochainement dépasser le seuil de 15 000 habitants entraînant pour Ste Maxime comme pour Cavalaire, Cogolin, Grimaud, La Croix Valmer et St TROPEZ l'obligation de 25 % de logements sociaux (Loi SRU) , cette disposition est à intégrer à la révision du SCOT;

A4/ rythme de construction : en net recul par rapport au SCOT actuel et très inférieur aux objectifs du PLH : à justifier et éventuellement corriger grâce au nouveau dispositif de transformation de zones commerciales pour la réalisation de logements ;

A5/ gens du voyage : le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé en janvier 25 doit être intégré au SCOT révisé ;

A6/ biodiversité : besoin de cartographies plus précises des points de vigilance identifiés comme obstacles ou ruptures de continuités écologiques et nécessité d'approfondir l'analyse des incidences possibles sur les espaces sensibles et/ou protégés : cas du site n°7 des Bosquets et du projet routier CESMA ;

A7/ connaissance des risques : mettre à jour les données notamment celles concernant la prise en compte du risque incendie feux de forêt , idem risque retrait/gonflement d'argiles, enfin pour le risque inondation, il conviendra d'interdire l'urbanisation en zones inondables non urbaines ;

A8/ volet littoral et maritime : la version reconduite du SCOT précédent n'est plus à jour : à reprendre suivant le nouveau guide du SCOT modernisé ;

A9/ recul du trait de côte : le déploiement d'ouvrages de lutte contre l'érosion pour le maintien de l'activité balnéaire est considéré comme incompatible avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience ;

A10/ partage des usages : analyse insuffisante par manque de mise à jour (sentier du littoral), absence de prise en compte des cultures marines et énergies marines renouvelables comme également l' absence de réflexion sur les conditions d'accueil des plaisanciers (cales de mise à l'eau, zones de mouillage etc) ;

A11/ tourisme durable : le SCOT gagnerait à se développer en profondeur vers l'arrière pays et non à se focaliser sur son seul littoral ;

A12/ mobilité : le transport maritime mériterait un projet plus ambitieux, la réalisation d'OAP 'modes actifs' dans les PLU doit s'appuyer sur l'identification de réserves foncières réalistes conduisant effectivement à une restriction de l'espace dédié à la voiture. Enfin les projets routiers de contournement Est et Ouest (respectivement CESMA et COSMA) de Ste Maxime devraient être approfondis tant en terme d'enjeux environnementaux que d'intégration dans une réflexion mobilité plus large;

A13/ Parc naturel régional Maures-Estérel-Tanneron : le projet gagnerait à être complété d'un volet traitant des enjeux de mobilités et de concentration littorale touristique ;

A14/ agriculture : l'usage des sols est prioritairement réservé à l'agriculture et les changements de destinations d'éventuels projets d'agri-tourisme seront soumis à l'avis CDPENAF ;

B avis Région 17 juillet 2025 (28 pages)

Avis favorable assorti de 4 réserves et 4 recommandations

Les 4 réserves :

B1/ nombre de logements : trop élevé avec 2 500 logements pour 1 000 habitants supplémentaires mobilisant 61 hectares pour des résidences principales et 34 hectares pour des résidences secondaires à discréption des PLU communaux : la Région demande la diminution de la part des résidences secondaires ;

B2/ surface dédiée aux activités : trop faible avec seulement 6 hectares pour 20 ans soit 5 % de l'ensemble, contre 15 % au SCOT avant révision et 23,5 % à l'échelle régionale : la Région demande plus en liaison avec les besoins ;

B3/ développement touristique : le développement d'une offre touristique durable ne peut être basé sur le seul littoral ; la Région demande un rééquilibrage du tourisme vers l'arrière pays ;

B4/ trames vertes et bleues : la représentation cartographique au 1 / 200 000[°] de ces trames souffre d'une échelle insuffisante : la Région demande que ces trames soient représentées au 1/ 25 000[°] ou 1:50 000[°] ce qui améliorerait leur lisibilité et permettrait de s'assurer de la continuité de ces trames écologiques avec celles des territoires voisins (pour mémoire, les cartes du SRADDET sont au 1 / 100 000[°]) ;

Les 4 recommandations :

B5/ l'emploi : le document d'orientations et d'objectifs (DOO) reste trop timoré alors qu'il y a des projets locaux ;

B6/hébergement de tourisme : mieux calibrer l'offre en hébergement touristique pour limiter l'importance des résidences secondaires ;

B7/ ressource en eau : développer l'analyse de l'offre et de la demande pour anticiper les évolutions liées au changement climatique ;

B8/ risque incendie : là aussi, nécessité d'anticiper les possibles conséquences du changement climatique ;

Autres thèmes abordés dans l'avis de la Région :

B9/ mobilité : la Région rappelle que le projet de contournement routier COSMA de Ste Maxime est ancien , coûteux et attirera à terme toujours plus de voitures...et invite à privilégier tous les projets visant à réduire la dépendance à la voiture au profit des transports en commun ;

C Avis MRAE du 10 juillet 2025 et Cbis réponse de la CDC à l'avis MRAE

reportés à la fin des avis des PPA et Mairies

D avis Chambre d'Agriculture du 16 juin 2025 (7 pages)

avis favorable sous réserve de la conservation des espaces agricoles

D1/ reconquête agricole : rappel de la disparition de 447 hectares d'espaces agricoles de 2003 à 2020 et du soutien du SCOT au Plan de Reconquête Agricole avec mention des Zones Agricoles Protégées (ZAP) à Grimaud et Cogolin ;

D2/ consommation foncière à venir : les 121 hectares maximum mobilisables (2021-2030) pour les différents projets du SCOT ne doivent pas être pris sur les espaces agricoles déjà lourdement impactés ;
D3/ axe 1 du PAS : partage des objectifs de lisibilité des paysages, de maintien des équilibres mer, collines, villages et plaines agricoles et de reconquête agricole sur les espaces naturels ;
D4/ axe 2 du PAS : partage des objectifs de diversification de l'offre touristique notamment en faveur de l'agritourisme, soutien aux projets d'agriculture biologique, aux circuits courts, aux projets HVE , et aux actions de veille foncière pour faciliter l'installation de jeunes exploitants ;
D5/ axe 3 du PAS : proposition de collaboration à l'objectif de maîtrise des consommations d'eau ;
D6/ objectif 70 du DOO : adhésion à l'objectif de réservation du foncier agricole aux usages agricoles. La chambre d'agriculture suggère de relocaliser des activités non agricoles en dehors des espaces agricoles ;
D7/ objectif 89 du DOO : partage du principe d'installer les projets de centrales solaires dans les espaces déjà artificialisés ;

E avis SCOT Provence Méditerranée du 22 juillet 2025 (3 pages)

avis favorable sans observation

III.1.2 Avis des Mairies

F avis Mairie de St Tropez du 16 juin 2025 (7 pages)

Avis globalement favorable, la mairie transmet une liste de 12 observations :

F1/ objectif 5 du DOO : l'inconstructibilité dans une bande de 100m de part et d'autre des routes principales du schéma de hiérarchisation des voiries en dehors de l'agglomération doit prendre en compte les *zones agglomérées définies aux PLU communaux* ;
F2/ objectif 8 du DOO : la délimitation des espaces proches du rivage va au-delà de la *distance de référence du kilomètre* et doit donc être reprise ;
F3/ objectif 26a : les quartiers 'St CLAUDE' et 'Route des plages' doivent être intégrés à l'agglomération du fait d'une plus grande densité que le quartier 'Les Marres' classé en zone agglomérée ;
F4/ objectif 26b : la constructibilité des ASDU (Autres Secteurs Déjà Urbanisés) semble, contradictoirement, plus restrictive en dehors des espaces proches du rivage qu'à l'intérieur de ceux-ci ?
F5/ objectif 28 : la commune cite plusieurs opérations où la densité de logements se situe entre 100 et 150 logements à l'hectare et s'interroge sur les objectifs du SCOT avec 35 logements à l'hectare en pôle majeur (comme St TROPEZ), ne faudrait-il laisser aux communes une possibilité de densifier davantage ?
F6/ objectif 30 : l'accueil de 1 000 habitants supplémentaires à horizon du SCOT revient à environ 4 habitants de plus par an par commune...objectif jugé très faible ;
F7/ objectif 32 : le SCOT prévoit 25 % de logements sociaux soit en moyenne, 2 logements sociaux par an et par commune ; là aussi l'objectif est jugé minimaliste ;
F8/ objectif 42 : le développement d'un réseau d'hélistations proche du littoral est contradictoire avec l'objectif 80 encourageant le développement des mobilités décarbonées ;
F9/ objectifs 55 et 56 : la ville souhaitant une diversification des activités de la ZA St CLAUDE demande que le SCOT ne la limite pas aux seules activités artisanales mais l'ouvre également aux commerces et services ;
F10/ objectif 57 : rappel de demandes antérieures pour l'extension de la ZA St CLAUDE, éventuellement en liaison avec la commune voisine de GASSIN ;
F11/ objectif 86 relatif à des quotas de places stationnement vélos jugé redondant par rapport aux obligations du code de la construction et de l'habitat ;
F12/ objectif 105 : le secteur de 'La route des plages' qui devrait être intégré à une zone agglomérée (cf § 3) ne doit pas être considéré comme une zone de repli stratégique liée au recul du trait de côte ;

G avis Mairie de Ste Maxime du 28 mai 2025 (1 page)

avis favorable sans observation

H avis Mairie de Rayol Canadel du 23 mai 2025 (2 pages)

avis favorable sans observation

I avis Mairie de Ramatuelle du 15 juillet 2025 (5 pages)

Avis **globalement favorable** avec transmission d'une délibération du conseil municipal du 07 juillet 2025 par laquelle il est demandé :

- I1/ de redéfinir le tracé des Espaces Proches du Rivage est trop éloigné du rivage *jusqu'à plusieurs kilomètres* en certains secteurs. Il devrait être contenu dans un bande d'1 km de largeur ;
- I2/ d'adapter l'objectif 26 du DOO en abandonnant le plafond d'agrandissement de 30 % dans les secteurs déjà urbanisés et dans les espaces proches du rivage au profit d'un *principe d'agrandissement modéré* ;
- I3/ d'adopter un amendement à l'objectif 42 du DOO visant à limiter les nuisances sonores dues au survol des hélicoptères à partir du réseau d'hélistations existant (aéroport La MOLE et hélistation GRIMAUD) ;

J avis Mairie de Grimaud du 03 juin 2025 (8 pages)

Avis **globalement favorable** avec une demande :

J1/ La mairie demande la requalification en zone d'agglomération et non de '*autres secteurs de développement urbain*' (ASDU) des ensembles immobiliers réalisés en continuité de : Domaine de la Colline, Mas du Golfe, Hauts de GRIMAUD, ZAC des Restanques, Les Jardins d'Adélaïde, le Clos des Mûres, la ZAC des Mûres et le Cros d'ENTASSI.

K avis Mairie de La Garde-Freinet du 22 avril 2025 (1 page)

avis favorable sans observation

L avis Mairie de Gassin du 08 juillet 2025 (3 pages)

avis favorable avec une attention particulière à porter à l' 'ancien site des torpilles'

L1/ Celui ci est en effet en passe d'être vendu et la commune souhaite que ce site ne devienne pas une friche industrielle et propose de conserver sa vocation d'activité industrielle (comme le DOO l'envisage) mais, du fait de sa taille et de son emplacement, d'y adjoindre également une vocation balnéo- touristique

M avis Mairie de Cogolin du 25 juin 2025 (3 pages)

Avis **globalement favorable**, 8 propositions sont formulées :

M1/ ajouter la vocation 'commerciale' de la zone d'activités de St MAUR aux autres activités artisanales et industrielles prévues à l'objectif 98 du DOO ;

M2/ remplacer la formulation de l'objectif 98 du DOO qui impose une compensation de 150 % des nouvelles surfaces imperméabilisées par désimperméabilisation d'autres surfaces à l'échelle du bassin versant par une formule plus souple tenant compte de l'ensemble des mesures d'évitement, réduction et/ou compensation des surfaces imperméabiliser ;

M3/ réduire l'objectif 5 du DOO qui impose une inconstructibilité dans une bande de 100m le long des voiries de l'atlas cartographique du DOO à une bande 75m en dehors des espaces urbanisés comme pour les voies à grande circulation ;

M4/ adapter l'objectif 55 du DOO relatif à l'obligation d'inventaires des zones humides et des cours d'eau dans chaque commune à l'occasion des révisions de PLU car ces inventaires seraient longs et coûteux pour les communes ;

M5/ revoir l'objectif 30 du DOO et ses 1 660 résidences principales alors que la révision du SCOT porte seulement sur l'accueil de 1 000 habitants supplémentaires ;

M6/ compléter l'objectif 45 du DOO en précisant que le camping du secteur ouest de l'ancien hippodrome fait partie du projet de requalification et renaturation du site ;

M7/ revoir l'objectif 57 du DOO en réaffectant les 1,5 hectares d'extension de la zone d'activités de St Maur à celle de FONT MOURIER car celle de St MAUR ne peut plus s'étendre ;

M8/ lisibilité des cartes du DOO à améliorer ;

N avis Mairie de Cavalaire du 23 juin 2025 (3 pages)

avis favorable sans observation

III.1.3 Avis MRAE et réponse CDC

P- L' avis de la MRAE du 10 juillet 2025 (16 pages) et le mémoire en réponse de la CDC de septembre 2025 (10 pages) :

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) est **à part** car il ne porte que sur la **qualité de l'évaluation environnementale** et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de révision du SCOT et **non sur l'opportunité du projet**. En ce sens, **il n'est par principe ni favorable, ni défavorable**. Enfin, cet avis est suivi d'une réponse de la collectivité qui est jointe au dossier d'enquête publique

Au cas présent cet avis formule **10 recommandations** (P1 à P10) visant à améliorer la présentation du dossier :

P1/ évaluation environnementale : les mesures environnementales prévues pour les 18 sites de développement du SCOT restent trop générales, renvoyant à des dispositions génériques qui ne sont pas nécessairement adaptées à chacun des sites : besoin d'approfondissement des incidences et mesures pour chaque site ;

P2/ surface disponible : par référence à la consommation foncière d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) de la période 2011-2021 (266ha), le SCOT prévoit un maximum de 121 ha pour la décennie 2021-2030 mais n'indique pas la surface consommée de 2021 à 2025 : à préciser ;

P3/ adéquation nombre de logements nouveaux et surface mobilisable : dans le dossier le besoin est évalué à 2 500 logements pour 1 000 habitants supplémentaires horizon 2045, mais ce même dossier fait état d'un potentiel disponible de 5 500 logements dans les PLU en vigueur... besoin de clarification sur les objectifs en terme de production de logements et en terme de surface à mobiliser pour y parvenir suivant l'option densification et/ou renouvellement urbain choisie ;

P4/trames vertes et bleues : échelle de représentation insuffisante : à minima elle devrait être celle des cartes du SRADDET au moins pour s'assurer de la compatibilité des projets d'extensions urbaines avec les trames vertes et bleues ;

P5/ incidences des projets sur la biodiversité : le SCOT ne peut renvoyer toutes les études des mesures ERC (Évitement, Réduction ou Compensation) au stade des études d'impact des projets notamment pour les 2 projets routiers COSMA et CESMA de Ste Maxime ;

P6/ risque inondations : le SCOT doit prendre en compte les nouvelles cartes d'aléas des PPRi en cours de révision ;

P7/ recul trait de côte : l'analyse et la prise en compte de ce risque relève du SCOT et ne doit pas être relégué aux PLU communaux ;

P8/ assainissement : l'analyse des capacités d'assainissement et de leur fonctionnement doit être complétée de manière à s'assurer de la prise en compte effective des besoins futurs. Ainsi, la MRAE rappelle que seulement 45 % des dispositifs d'assainissement autonomes contrôlés sont conformes ;

P9/ nuisances sonores : la MRAE rappelle que c'est au SCOT de prendre toutes mesures utiles à la limitation des nuisances sonores des hélistations et qu'elle a déjà donné deux avis (mars 2020 et avril 2021) sur des projets d'hélistations ;

P10/ mobilité : la priorité doit être donnée au recul du tout voiture mais, la multiplicité des autorités et acteurs de la mobilité rend « peu opérationnelles » les propositions du SCOT;

Mémoire en réponse de la CDC à l'avis MRAE

Pour rester cohérent avec la présentation en 10 alinéas du résumé de l'avis MRAE , la réponse CDC (en 18 points) est résumée avec mise en regard des 18 réponses partielles CDC aux 10 item de l'avis MRAE :

1/évaluation environnementale (réponses n° 1 à 5) : développement de nouvelles zones d'activités : La ZA de COGOLIN est prévue sur des terrains déjà artificialisés. L'objectif 57 du DOO identifie 3 autres zones d'activités : St MAUR pour 1,5 ha, MALATRA pour 1 ha et GOUBERNET pour 2,6ha. La justification des choix retenus en lien avec la Loi climat et résilience fait l'objet des tomes 5 et 6 du dossier. Les secteurs de développement seront définis précisément par les PLU dans le respect du SCOT ce qui permettra une évaluation plus détaillée de leurs incidences environnementales.L'identification des Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) relèvent de critères physiques liés à une certaine densité d'urbanisation mais pas de critères environnementaux. Enfin, l'analyse de la compatibilité avec le Document Stratégie de Façades (DSF) sera complétée dans le dossier final.

2/surface disponible (réponses n° 6 et 7) : la surface consommée de 2021 à aujourd'hui n'est pas connue précisément : cela fera l'objet d'un indicateur spécifique dans le cadre du suivi du SCOT et les surfaces consommées depuis 2021 seront déduites des surfaces mobilisables prévues au SCOT ;

3/nombre de logements surface mobilisable (réponses n° 8 et 9) : l'objectif 25 du DOO précise que, suivant projections Loi ZAN, 195 hectares sont mobilisables sur les 20 ans du SCOT , mais que seulement 157 hectares seraient nécessaires du fait de la mobilisation de foncier déjà urbanisé. Il reviendra aux différents PLU de se conformer à cet objectif global.

4/trames vertes et bleues (réponse n° 10) : les secteurs de projets ne sont pas délimités par le SCOT mais par les PLU en application du SCOT. Pour autant, la méthode d'élaboration des trames vertes et bleues décrite dans le tome 2 annexe est particulièrement précise et une carte générale superposant l'approche trames vertes et bleues du SRADDET et du SCOT sera jointe au dossier final ;

5/incidences des projets sur la biodiversité (réponses n° 11, 12 et 13) : les projets COSMA et CESMA sont insuffisamment avancés pour pouvoir préciser les mesures d'évitement, réduction et/ou compensation. De même l'incidence des projets marins portés par le SCOT sera précisée avec la future étude du trait de côte. Enfin, les objectifs de qualité paysagère ont été renforcés par intégration du plan paysage dans les prescriptions du DOO et les analyses détaillées et mesures correspondantes seront précisées par les différents PLU ;

6/risque inondations (réponse n° 14): une cartographie supplémentaire confrontant les zones de renouvellement urbain et les cartes d'aléas inondations sera réalisée ;

7/recul du trait de côte et risque submersion marine(réponse n° 15): une étude détaillée du recul de trait de côte à l'échelle du territoire communautaire sera réalisée pour en préciser les conséquences et les stratégies de relocalisation correspondantes ;

8/assainissement (réponse n° 16): le dimensionnement actuel des stations d'épuration (STEP) est , globalement, suffisant pour répondre aux besoins avec l'arrivée de 1 000 habitants supplémentaires. L'analyse détaillée pour chaque STEP sera conduite à l'occasion des révisions des PLU ;

9/nuisances sonores (réponse n° 17):l'objectif 42 propose un principe d'organisation en réseau des hérisurfaces sans localisation précise des sites support ; à affiner dans le cadre d'une réflexion spécifique intra communautaire ;

10/ mobilité (réponse n° 18) : les axes 3 et 4 du PAS définissent les Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) et visent à faire du territoire une référence pour l'évolution des pratiques de déplacements individuels. Complémentairement, l'objectif 79 du DOO vise l'apaisement des coeurs de centralités via une stratégie d'organisation du stationnement qui sera à décliner par les PLU ;

III.2 Avis réputés favorables en l'absence de réponse et avis hors délai

Avis réputés favorables en l'absence de réponse :

- Comité Régional de la Conchyliculture
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- CMAR
- Parc National de PORT-CROS
- CDPENAF
- SCOT Cœur de VAR
- SCOT Estérel Côte d'Azur Agglomération
- SCOT Dracénie
- Mairie de La CROIX-VALMER

- Mairie de La MOLE
- Mairie du PLAN de la TOUR

Avis hors délai :

- **Département** envoyé le 07 Août 2025 (3 pages)

III.3 synthèse des avis des PPA et Mairies

Un ensemble de **13 avis favorables** et **globalement favorables** assortis de **54 remarques** et **5 réserves** (**4** pour la Région et **1** pour la Chambre d'Agriculture).

Sur ces 13 avis des PPA, **7** sont explicitement **favorables** et **6 globalement non défavorables**.

Les seuls avis des PPA totalisent 87 pages, 54 remarques et 5 réserves.

Si l'on ajoute la contribution de la MRAE on arrive à **113 pages d'avis, 64 remarques et 5 réserves**.

III.3.1 les 5 réserves des PPA :

En tout, **5 réserves** ont été émises par les PPA : 4 réserves par la Région et une par la Chambre d'Agriculture :

- 1/ **nombre de logements** : trop élevé avec 2 500 logements pour 1 000 habitants supplémentaires mobilisant 61 hectares pour des résidences principales et 34 hectares pour des résidences secondaires à discréption des PLU communaux : la Région demande la diminution de la part des résidences secondaires ;
- 2/ **surface dédiée aux activités** : trop faible avec seulement 6 hectares pour 20 ans soit 5 % de l'ensemble, contre 15 % au SCOT avant révision et 23,5 % à l'échelle régionale : la Région demande plus de surface réservée aux activités en liaison avec les besoins ;
- 3/ **développement touristique** : le développement d'une offre touristique durable ne peut être basé sur le seul littoral ; la Région demande un rééquilibrage du tourisme vers l'arrière pays ;
- 4/ **présentation des trames vertes et bleues** : la cartographie de ces trames au 1 / 200 000° souffre d'une échelle insuffisante : la Région demande que ces trames soient représentées au 1/ 25 000° ou 1:50 000° ce qui améliorera leur lisibilité et permettrait de s'assurer de la continuité de ces trames écologiques avec celles des territoires voisins (pour mémoire, les cartes régionales du SRADDET sont à l'échelle du 1 / 100 000°) ;
- 5/ **préservation des terres agricoles** : les 121 hectares maximum mobilisables pour la période 2021-2030 pour les différents projets du SCOT ne doivent pas être pris sur les espaces agricoles déjà lourdement impactés ;

III.3.2 les 17 thèmes abordés par les PPA et mairies:

Les observations des PPA se concentrent autour de 17 thèmes classés ci après par ordre d'occurrences :

8 occurrences

Cartes imprécises (fait l'objet d'une **réserve** pour la Région) : A2, A6, **B4**, P1, P4, P5, M4 et M8 ;

Les zones d'activités (fait l'objet d'une **réserve** pour la Région) : **B2**,B5,F9, F10, L1, M1, M6 et M7 ;

7 occurrences

Les règles de constructibilité : F1, F3, F4, I2, J1, M2 et M3 ;

6 occurrences

Le logement (fait l'objet d'une **réserve** pour la Région) : besoins en logements A4, **B1**, M5; logements sociaux A3, F7 ; RP/RS B6 ;

5 occurrences

La consommation excessive d'espaces (fait l'objet d'une **réserve** pour la Chambre d'agriculture):
A1, P2, P3, **D2** et F5 ;
Le recul du trait de côte : A8, A9, A10, P7 et F12 ;

4 occurrences

La mobilité : A12, B9, P10 et F11 ;

L'agriculture : A1, A6, A14 et D1 ;

Déchargement du SCOT sur les PLU : A12, P3, P7 et P9 ;

3 occurrences

Vers un tourisme équilibré et durable (fait l'objet d'une **réserve** pour la Région) : A11, **B3** et D4 ;
Nuisance des hélicoptères : P9, F8 et I3 ;

Connaissance insuffisante des risques : A7, B8 et P6 ;

Gestion de l'eau (AEP et EU) : A5, B7 et P8 ;

2 occurrences

La délimitation des EPR : F2 et I1 ;

1 occurrence

le PNR des Maures : A13 ;

Les gens du voyage : A5 ;

Plus d'habitants en 2045 : F6 ;

Nota : le total des occurrences (78) est supérieur au nombre de remarques (64) car certaines sont communes à plusieurs thèmes.

IV - Les observations du public

IV.1.1 les e- observations du registre dématérialisé (repérées par des chiffres arabes)

1/ 22 septembre : e-observation de Madame **Sabine BLANC** : Habitant le PLAN de la TOUR, elle ne dispose que de seulement 3 bus par jour pour rejoindre Ste MAXIME et demande que la ligne n°1 de 'Simplibus' soit étendue au PLAN de la TOUR ; ce qui assurerait une desserte par heure.

2/ 29 septembre : e-observation de Madame **Muriel POLLET** habite le golfe de St TROPEZ et :

2.1 s'étonne du caractère peu pratique des liaisons bus depuis le golfe :

- pas de géolocalisation des cars régionaux ZOU qui ne permet pas de diminuer les longues attentes aux stations de bus ;

- pas de liaison directe depuis le golfe pour joindre la gare SNCF de DRAGUIGNAN, si ce n'est depuis Ste MAXIME;

- absence de liaisons vers Aix en Pce, NICE et MARSEILLE ;

2.2 s'insurge contre la possibilité de diviser les parcelles constructibles au point de favoriser la construction de résidences secondaires sur de '*petits terrains*' au détriment de la population locale qui, lassée des continues difficultés de circulation et de la pénurie de logements, quitte progressivement le golfe de St TROPEZ.

3/ courrier du 23 septembre (reçu le **29 septembre** à la CDC) de **monsieur le Maire de La GARDE-FREINET** qui demande l'ajout d'une dérogation pour pose de panneaux solaires photovoltaïques au sol dans les cas, très limités, d'équipements publics non raccordables au réseau EDF. Il cite le projet d'installation d'une antenne de téléphonie mobile nécessaire pour traiter une zone blanche.

4/ 02 octobre : e-observation de Monsieur **Roland BILLO** : sans le projet de contournement routier de Ste MAXIME (projet COSMA) associé à des plateformes relais pour assurer le dispatching final des marchandises et malgré la nécessaire mise en service de transports en commun, de renforcement des navettes maritimes et de création de pistes cyclables supplémentaires, il sera impossible de faire face à la **saturation des axes routiers** induite par le développement continu du tourisme de masse.

5/ 04 octobre : e-observation de Monsieur **Arnaud GUILLIER** :

- **5.1 trop de voitures** par rapport à la capacité des infrastructures ;
- **5.2** il faut privilégier le développement des transports en commun avec davantage de bateaux-bus , et aussi des parkings relais combinés avec une ligne de tramway reliant COGOLIN- St TROPEZ-Ste MAXIME ;
- **5.3** créer une piste cyclable COGOLIN- PLAN de la TOUR et rénover celle entre St TROPEZ et Ste MAXIME ;
- **5.4** mettre en place une double tarification des transports en commun nettement favorable aux travailleurs locaux ;

6/ 06 octobre : e-observation de Monsieur **Bruno CIBIEN** :

- **6.1** s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des **Mas du Golfe** ;
- **6.2** ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

7/ 06 octobre : e-observation de Madame **Nicole FIORISI** :

- **7.1** s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement et considère que ce projet routier ne résoudra pas le problème de circulation ;
- **7.2** ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

8/ 07 octobre : e-observation de Madame **Virginie MORTIER** : se déplace en fauteuil roulant et déplore le peu de moyens et le manque d'organisation à l'échelle communautaire pour assurer les déplacements des personnes à mobilité réduite. Elle rappelle que, 50 ans après les premiers texte sur ces questions d'accessibilités, il serait grand temps que la Communauté de Communes se saisisse de ce problème et le solutionne.

9/ 07 octobre : e-observation de Madame **Brigitte MICHEL** :

- **9. 1** s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des **Mas du Golfe** ;
- **9.2** ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

10/ 08 octobre : e-observation de Monsieur **Julien FIRMENICH** qui dénonce les nuisances sonores causées par les très nombreux survols en hélicoptère dans les secteurs de GRIMAUD et RAMATUELLE et la relative impuissance de la communauté de communes face au développement incontrôlé de ces pratiques qui, à terme, nuiront à l'attractivité du site.

11/ 09 octobre 10h44 : e-observation de Monsieur **Florian MICHEL** :

- **11. 1** s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des **Mas du Golfe** ;
- **11.2** ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

12/ 09 octobre 10h56 : e-observation de Madame **Stella MICHEL :**

- **12. 1** s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des **Mas du Golfe** ;
- **12.2** ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

13/ 09 octobre 10h57: e-observation de Monsieur **Patrick OTT :**

- **13. 1** s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des **Mas du Golfe** ;
- **13.2** ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

14/ 09 octobre 12h56 : e-observation de Monsieur **Matthias KOCH:**

- **14. 1** s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des **Mas du Golfe** ;
- **14.2** ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

15/ 09 octobre 13h07 : e-observation de Monsieur **Simon André MICHEL :**

- **15. 1** s'oppose au *passage* du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des **Mas du Golfe** ;
- **15.2** ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

16/ 14 octobre : e-observation de Madame **Virginie MAYET :**

- **16.1** afin de décharger les axes routiers saturés, elle suggère de mettre en service des navettes régulières aux heures de pointe entre Ste MAXIME et Le MUY, et entre Cap FERRAT, COGOLIN et GRIMAUD ;
- **16.2** afin de faciliter l'accès aux bateaux verts elle propose une baisse des tarifs pour les familles et les groupes et la prise en charge de l'abonnement mensuel par les employeurs ;

17/ 09 octobre : e-observation, Monsieur **Jean Pierre BROUSTE relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MÛRES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;**

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

18/ 15 octobre 15h53: e-observation, Madame **Sophie FERRARI relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MÛRES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;**

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

19/ 15 octobre 16h03 : e-observation, Monsieur **Hans MEIER-SCHERLING relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MÛRES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs**

urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

20/ 15 octobre 16h04: e-observation, Monsieur **Lurentz FERRARI** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

21/ 15 octobre 17h20 : e-observation, Monsieur **Michel DUHAU** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le «

constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

22/ 15 octobre 17h30 : e-observation, Madame **Camille RICQUIER** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

23/ 15 octobre 18h21: e-observation, Monsieur **Pierre DOMINIQUE** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

24/ 15 octobre 18h23: e-observation, Monsieur **Giulo MONTEMAGNO** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

25/ 15 octobre 19h21 : e-observation de Madame **Catherine PIC**

- 25.1 elle relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en

Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE.

- **25.2** de plus, elle craint que ce classement en ASDU soit moins protecteur que celui en Agglomération existante vis à vis du projet de contournement routier de Ste MAXIME. Projet qu'elle considère comme très défavorable à l'environnement et néfaste en termes de risques incendie et inondation.

26/ 16 octobre 11h17: e-observation, Madame **Fabienne CALLEJA** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

27/ 16 octobre 11h36: e-observation, Madame **Laurence SOLAU VAN SANTE** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

28/ 16 octobre 12h21 : e-observation de Monsieur **Michel DECOTENIE** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

29/ 16 octobre 12h22: e-observation, Monsieur **Claude SEVIN** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

30/ 16 octobre 15h19: e-observation, Monsieur **Didier STEINMYLLER** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

31/ 16 octobre 15H45: e-observation, Monsieur **Jérôme CERON** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

32/ 16 octobre 16h19: e-observation, Monsieur **Frédéric FOURNET** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

33/ 16 octobre 16h23: e-observation, Monsieur **Claude MARGOTEAUX** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

34/ 16 octobre 20h14: e-observation, Monsieur **Eric DUTOIT** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

35/ 16 octobre : e-observation de Madame **Christine MOGLIE** fréquente RAMATUELLE depuis 1956 et y habite depuis 1981. Elle fait remarquer que l'augmentation continue des ballets d'hélicoptères survolant le site en dégrade significativement l'environnement.

36/ 17 octobre 9h32 : e-observation, Madame **Bénédicte POTIER** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

37/ 17 octobre 10h37: e-observation, Monsieur **Antoine VANDERHULST** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

38/ 17 octobre 13h51 : e-observation, Monsieur **Louis DUPONT** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ; *Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;*

39/ 17 octobre 14h58: e-observation, Madame **Charlotte BOURGEOIS** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

40/ 17 octobre 15h02 : e-observation, Monsieur **Thierry DARMON** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

41/ 17 octobre 16h30 : e-observation, Madame **Camille RICQUIER** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

42/ 17 octobre : e-observation de Mesdames **Christine NEULAS** et **Josée CHARNOZ** habitant à **RAMATUELLE** :

42.1 elles , font état d'un emballement du rythme des chantiers et constructions entraînant une sur-utilisation du réseau routier inadapté pour de tels trafics avec un accroissement des pollutions et des accidents ;

42.2 enfin, elles évoquent le recours de plus en plus fréquent à l'hélicoptère qui augmente encore les nuisances et s'insurgent contre le projet du SCOT de création d'hélistations comme autant *d'arrêts de bus aériens* ;

43/ 18 octobre : e-observation, Madame **Brigitte ELOY** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà

Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

44/ 19 octobre 16h15 : e-observation, Madame **Jacqueline REGNAULT** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MÛRES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

45/19 octobre 16h33: e-observation, Madame **Jeannine DEZIROT** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MÛRES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

46/ 19 octobre : e-observation de l'**Association de Protection des Sites Naturels et Historiques de MOUTTE, SALINS et CANEBIERS à St TROPEZ**. L'association fait état de plusieurs incohérences ou inexactitudes dans le projet de révision du SCOT et demande que des corrections soient apportées s'agissant de :

46.1- l'inscription du quartier des Canebiers en *espace littoral de développement urbain stratégique* (cf DDO page 23) non pertinente car le site est peu urbanisé et conserve encore de vastes espaces naturels ;

46.2- à l'inverse, le lotissement des 'Parcs de St TROPEZ' pourtant classé en zone 'U' (urbaine) du PLU ne fait pas partie de la liste des Autres Secteurs Déjà Urbanisés (cf page 44 du DDO) ;

46.3- enfin, le château de la MOUTTE devrait être intégré à la liste des « richesses patrimoniales du territoire » (page 70 du DDO) car il accueille chaque été, et depuis 50 ans, un festival de musique classique et fait l'objet d'un ambitieux projet culturel et artistique ;

47/ 19 octobre 19h24 : e-observation, Madame **Stéphanie THOMAS** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MÛRES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE.

48/ 20 octobre 1h32 : e-observation , Monsieur **Guillaume TOUZE** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MÛRES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

49/ 20 octobre 1h39 : e-observation, Monsieur **Guillaume TOUZE** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

- cette e-observation n° 49 doublonne celle postée quelques minutes plus tôt enregistrée en n°48 ;

50/ 20 octobre 7h04 : e-observation, Monsieur Joël **PERRIER** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

51/ 20 octobre : e-observation de Monsieur **Henri MARTIN-SANTI**, Propriétaire indivis de la parcelle BH 247 quartier St CLAUDE à St TROPEZ ; il réagit sur les objectifs 1, 5 et 105 du DOO du projet de révision du SCOT et demande que sa parcelle reste en zone Urbaine :

- **51.1** objectif 1 de préservation des espaces agricoles et forestiers : sa parcelle et le secteur environnant, sont matériellement urbanisés et ainsi classés en zone UD2 et ne peuvent être assimilés à un paysage agricole ;

- **51.2** objectif 5 inconstructibilité d'une bande de 100m de part et d'autre de *la route des plages* (RD 93) : situé hors de la bande littorale, l'article L121-16 du CU ne trouve pas à s'appliquer dans ce secteur, et sa parcelle ne devrait pas être concernée par cette inconstructibilité ;

- **51.3** objectif 105 délimitant les zones de repli pour les activités impactées par le recul du trait de côte : le secteur de St CLAUDE avec son altitude de 27 m est trop éloigné de la côte pour servir de zone de repli, le secteur des CANNOUBIERS ou des SALINS avec ses *chantiers navals* est en revanche plus proche de la côte et plus à même d'assurer cette fonction de repli.

52/ 20 octobre : e-observation, Monsieur **Nicolas BUCKLAND** conteste le classement en Autre Espace Déjà Urbanisé (ASDU) du lotissement des Mûres à Ste MAXIME et demande qu'il soit classé en agglomération.

53/ 20 octobre : e-observation, Monsieur **Patrick ORTOLLAND** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

54/ 20 octobre : e-observation de l'**Association de Protection des Sites Naturels et Historiques de MOUTTE, SALINS et CANEBIERS à St TROPEZ**. L'association rappelle le jugement du TA en 2021 condamnant l'État pour ne pas avoir respecté l'équilibre entre l'intérêt des résidents et celui des compagnies exploitant les hélicoptères sur la presqu'île de St TROPEZ. Malgré cela, elle fait état d'un trafic en augmentation en 2025 et précise que 60 % du trafic est

assuré par les 32 hérisurfaces commerciales tandis que les 94 hérisurfaces privées en couvrent 30 %. A l'inverse des communes, elle soutient la proposition du SCOT qui vise à créer des hélistations autorisées avec contrôle des équipements de sécurité, des trajectoires réglementées et une meilleure gestion des nuisances.

55/ 21 octobre 12h21 : e-observation de la **SCI Chrisline Christian CRONIER à GRIMAUD** qui invite les habitants des lotissements potentiellement touchés par le projet de contournement routier de Ste MAXIME à participer à l'enquête publique en s'opposant au déclassement de ces lotissements de **secteurs agglomérés** en **ASDU** (Autres Secteurs Déjà Urbanisés), car un tel déclassement favoriserait le passage d'*une voie à grande circulation*. Enfin, en pièce jointe, elle propose, un texte de *contestation pré-établie* à signer et joindre à la commission d'enquête publique.

Nota : la pièce jointe est oubliée

56/ 21 octobre 16h53 : e-observation, Monsieur **Laurent PHILIPPE** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

57/ 21 octobre 16h58 : e-observation , Madame **Anne LAURENT** relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

58/ 21 octobre 17h22 : e-observation de Monsieur **Olivier ROUSSEL** qui s'oppose au déclassement en ASDU du lotissement des Mûres ;

55/ 21 octobre 17h30 : e-observation de la **SCI Chrisline Christian CRONIER à GRIMAUD** qui invite les habitants des lotissements potentiellement touchés par le projet de contournement routier de Ste MAXIME à participer à l'enquête publique en s'opposant au déclassement de ces lotissements de **secteurs agglomérés** en **ASDU** (Autres Secteurs Déjà Urbanisés), car un tel déclassement favoriserait le passage d'*une voie à grande circulation*. Enfin, en pièce jointe, elle propose, un texte de *contestation pré-établie* à signer et joindre à la commission d'enquête publique.

Nota : - la pièce jointe est oubliée ;

- cette e-observation n°59 vient doublonner celle déposée en milieu de journée par cette SCI en n° 55

60/ 22 octobre : e-observation, Monsieur **Eric BURGEAT** président de l'**Association Ciel Calme pour RAMATUELLE et ses environs(CCR)** remet une contribution de 30 pages qui

milite pour une **réduction drastique des survols en hélicoptères** de la presqu'île de St TROPEZ et s'oppose ainsi au projet de réseau d'hélisurfaces et hélistations proches du littoral de l'objectif 42 du DOO).

Constat de CCR : depuis les années 2000 on assiste à un emballement du nombre de survols en hélicoptères favorisé par une démultiplication des hélisurfaces dans le territoire de la presqu'île de St TROPEZ :

- une cinquantaine d'hélisurfaces recensées en 2005 (source avis MRAE du 19 mars 2020 sur le projet de création de 4 hélistations à COGOLIN, GASSIN et RAMATUELLE) ;
- pour 127 hélisurfaces actuellement (cf sous-préfecture) ;
- une augmentation de trafic en 2025 de +15 % par rapport à 2024 (ou + 23 % comparé à 2023) ;
- 4 448 mouvements de ou vers ces hélisurfaces entre janvier et septembre 2025 (source enregistrement JET VISION de l'association CCR) auxquels s'ajoutent 4 907 mouvements à l'hélistation de GRIMAUD et environ 2 000 mouvements à l'aéroport de La MOLE ;
- soit pour la presqu'île un ensemble de **11 300 mouvements de janvier à septembre 2025** nettement supérieur aux 9 000 mouvements/an de l'héliport de urbain de PARIS ISSY les MOULINEAUX (source rapport ADP du 21 mai 2014) ;
- emballement manifestement contraire à l'*objectif de réduction de 80 % des survols en aéronefs de la presqu'île* rapporté par Var Matin en mai 2023 ;
- **analyse des risques** : manifestement sous évaluée pour l'association CCR en l'absence d'analyse des effets cumulés de tous les mouvements en provenance des nouvelles hélistations projetés mais aussi des différentes hélisurfaces commerciales et privées conservées ;

Nota : cette réserve rejoint largement celles exprimées par la MRAE dans ses 2 avis des 19 mars 2020 et 08 avril 2021 sur les projets de 5 hélistations à La Mort du Luc (COGOLIN) , Belieu (GASSIN), La Rouillière (RAMATUELLE) , Château Pampelonne (RAMATUELLE) et le Pilon (St TROPEZ) ;

- nuisances sonores : les niveaux élevés de nuisances sonores générées par cette emballement des survols d'hélicoptères ont amené une condamnation en juin 2025 de l'État pour carences dans l'exercice de ses pouvoirs de police du fait du dépassement flagrant du nombre de mouvements autorisés sur 6 hélisurfaces ;

- développement économique et nuisances : le retour pour l'économie locale de courts séjours facilités par l'hélicoptère est minime et insuffisant pour justifier l'atteinte à la qualité de vie des habitants. A l'inverse la gène occasionnée par le développement non maîtrisé de ces vols incite progressivement les résidents à quitter la presqu'île ;

- cartes et tableaux de données (source JETVISION CCR) : les 11 dernières pages de la contribution de l'association CCR : - représentations du cumul hebdomadaire des survols héliportés de la presqu'île (semaine du 15 mars, 15 avril, 15 mai, 15 juin, 15 juillet et 15 août 2025) , - repérage des hélisurfaces commerciales et privées de la presqu'île, et des 2 hélistations autorisées, - liste des hélisurfaces commerciales (32) et privées (95) déclarées commune par commune dans la presqu'île,

- trafic mensuel héliporté par commune et comparaison 2025 – 2024, et 2024 – 2023,

- trafic cumulé du 1^{er} janvier au 30 septembre 2025, par commune et type d'hélisurfaces,

- trafic journalier de l'hélistation de GRIMAUD du 1^{er} janvier au 30 septembre 2025 ,

Nota : le tableau du cumul mensuel des vols héliportés de 2023 à 2025 pour les communes de COGOLIN, GASSIN, RAMATUELLE et St TROPEZ montre sur la période de pointe (juillet-août-septembre) une relative stabilité pour GASSIN et St TROPEZ, mais une nette progression pour le trafic de et vers RAMATUELLE + 25 % et un emballement pour COGOLIN avec + 61 %

61/ 22 octobre : e-observation de Monsieur Antoine VITTECOCQ : très réservé sur l'utilité du

contournement Est de Ste MAXIME (projet CESMA), il rappelle l'existence de zones humides à préserver le long du SAQUEDES.

62/ 23 octobre : e-observation de Monsieur **Anthony UGO** (architecte) commente l'objectif 26 du DOO qui limite les possibilités de construction dans les zones classées ASDU situées dans les EPR (Espaces Proches du Rivage) aux seules extensions mesurées (jusqu'à + 30%) ou opération de démolition-reconstruction.

- 62.1 cette disposition serait contraire à l'objectif 8 du DOO qui renvoie aux PLU le soin de définir les conditions de l'extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des EPR en rappelant que ce principe doit s'apprécier à l'échelle des 9 communes littorales ;

- 62.2 il cite des jurisprudences confirmant qu'une extension d'une construction ne peut-être considérée comme un extension d'urbanisation ;

- 62.3 il rappelle enfin que les SCOT proposent des orientations et des objectifs, mais ne peuvent pas fixer de normes prescriptives. La *limitation à 30 % des extensions possibles* de l'orientation n°26 se comprend comme une norme prescriptive et ne serait ainsi pas acceptable pour un SCOT.

63/ 23 octobre : e-observation transmettant le courrier du 21 octobre de Messieurs **Alain WAJSBROT et Marc HUBLE** cogérants de la société SNC GASSIN de METZ, propriétaire depuis 2018 du site de l'ancienne usine à torpilles de NAVAL GROUP à GASSIN.

Ils exposent que NAVAL GROUP libérera prochainement le site (2027-2028) et qu'ainsi se pose la question de son éventuelle reconversion pour éviter qu'il ne devienne une friche industrielle. Ils relèvent qu'en l'état actuel, l'objectif 54 du projet de SCOT y prévoit un « *pôle technologique* » en liaison avec les « *grandes filières stratégiques du territoire* » et « *l'écosystème régional de l'innovation* ».

- 63.1 Objectif 54 : dans la continuité du courrier du 08 juillet 2025 de Madame le maire de GASSIN, la SNC souhaiterait, tout en préservant des activités économiques sur site, élargir les possibilités de reconversion avec un renouvellement urbain intégrant un espace dédié à l'accueil d'entreprises, des installations de tourisme balnéaire, des solutions d'hébergement, un établissement de formation, et des équipements de commerces, loisirs ouverts au territoire ;

- 63.2 objectifs 8 et 26 : complémentairement, ils demandent le maintien du Site comme une emprise située dans une agglomération ou un village existant et considéré, au titre des espaces proches du rivage, comme « *espace littoral de développement urbain stratégique* » ;

64/ 23 octobre : e-observation de Madame **Yvonne TRIAY** pour **l'Association Vivre dans la Presqu'île de St TROPEZ (VPSIT)**. Son association est globalement favorable aux propositions du SCOT et souhaite plus particulièrement attirer l'attention sur :

- **64.1 la gestion de l'eau** : avec une augmentation des besoins liée à l'accroissement de la population et la nécessité d'envisager le recyclage des eaux usées ;

- **64.2 les nuisances sonores** devraient être davantage prises en compte par le projet de SCOT révisé ;

65/ le 20 octobre : e-courrier de 26 pages de Monsieur **le maire de GRIMAUD** qui conteste différents points de cette révision du SCOT communautaire :

- **65.1 consommation foncière 2011 - 2021** : en se basant sur les statistiques officielles de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation foncière pour cette période serait de 246,65 hectares et non de 265 hectares pour le territoire communautaire (et de 56,3 ha pour GRIMAUD contre 80 ha dans le dossier SCOT). En conséquence, le **foncier disponible** pour la décennie suivante (2021 – 2031) serait de **112 ha et non 121** comme indiqué au SCOT. Il joint 4

pages de tableaux issus des l'Observatoire de l'artificialisation des sols présentant l'évolution des surfaces artificialisées pour chacune des 12 communes de la CDC. Par ailleurs, il restera à préciser la consommation foncière pour la période intermédiaire de 2021 (fin période de référence) à 2025 (début du SCOT révisé).

- **65.2 répartition des espaces constructibles et des logements** : la répartition des espaces et constructions pour les différentes communes de la CDC n'est pas précisée et s'opère par groupes de communes :

- les 3 communes classées en pôles majeurs Ste MAXIME, COGOLIN et St TROPEZ se voient affecté 65 % du foncier mobilisable (72,8 ha) ;
- les 3 communes classées en pôles d'équilibres CAVALAIRE , GRIMAUD et GASSIN 20 % (22,4ha);
- enfin, les 6 communes classées en pôles de proximité RAMATUELLE, RAYOL-CANADEL, La CROIX VALMER, La MOLE, La GARDE FREINET et Le PLAN de la TOUR 15 % (16,8ha);
- ce qui, avec une densité de 35 logements/ha pour les pôles majeurs, 25 logt/ha pôles d'équilibre et 15 logt/ha pour les pôles de proximité donne :
- 2 548 logements pour les 3 communes de Ste MAXIME, COGOLIN et St TROPEZ de 2021 à 2031,
- 560 logements pour les 3 communes de CAVALAIRE , GRIMAUD et GASSIN de 2021 à 2031,
- et de 252 logements pour les 6 communes de RAMATUELLE, RAYOL-CANADEL, La CROIX VALMER, La MOLE, La GARDE FREINET et Le PLAN de la TOUR de 2021 à 2031,
- soit un ensemble de **3 360 logements pour la CDC** nettement supérieur aux **2 500** logements annoncés: d'où un besoin de reposer clairement les bases du projet ;

Nota : la densité moyenne prévue au SCOT est de 30 logements à l'hectare (65% x 35 logt/ha + 20% x25 logt/ha + 15% x15 logt/ha = 30 logt/ha) ou, pour 112ha 3 360 logements.

- **65.3 délimitation des Espaces Proches du Rivage** (EPR) la contestation est basée sur la non superposition des 2 cartes définissant cette notion d'espaces proches du rivage :

- celle synthétisant les lignes de crête, les zones 1 000, 1 500 et 2 000m à l'intérieur des terres et le caractère urbain, agricole ou naturel des sites (page 18 tome 5) ;
- et celle présentant la délimitation des EPR (annexes cartographiques du DOO planche Schéma de préservation du socle paysager) ;
- par ailleurs, ces EPR sont divisés en 3 sous-zones : 'espaces neutres', 'espaces littoraux sensibles' et 'espaces littoraux de développement stratégique', cette dernière catégorie étant considérée comme contraire au principe d'*extension limitée de l'urbanisation* ;

- **65.4 délimitation des Autres Secteurs Déjà Urbanisés** (ASDU) les ASDU sont identifiés par le SCOT et délimités par le PLU (L 122-8 CU) .

- cas des **hameaux de Val de Gilly et La TOURRE** : identifiés comme ASDU au SCOT de 2019, puis supprimés à la première révision du SCOT en 2023 au motif de leur exposition au risque incendie. Cette mesure étant discriminatoire, d'autres ASDU étant dans des situations analogues, il est demandé leur ré-intégration en ASDU à l'occasion de cette révision du SCOT ;

- cas du **secteur des Mûres, Mas du Golfe, Hauts de GRIMAUD, ZAC des restanques, Jardins d'Adélaïde, Clos des Mûres, ZAC des Mûres et Cros d'ENTASSI** : une carte et une photo aérienne permettent de situer la continuité bâtie de cet ensemble de lotissements de 1 374 logements se développant en forme de 'V' le long de deux routes situées sur les 2 bords d'un thalweg. Considérant que la configuration des lieux correspond à 'un ensemble 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' (critères tome 3 justification des choix page 20) , le SCOT aurait du suivant ses propres critères l'intégrer en agglomération.

66/ X octobre : e- courrier de 9 pages de Madame **Mireille ESCARRAT** et Monsieur **Patrick**

HERNIER conseillers communautaires de COGOLIN contestent différentes propositions du projet de SCOT révisé autour du secteur de l'ancien hippodrome et du littoral :

- **66.1** rappel des conclusions défavorables de la commission d'enquête publique en janvier 2022 concernant la situation de ce site à la fois en Espace Proche du Rivage et en 'espace de développement stratégique',

- **66.2** demande de distinguer l'ensemble Cogolin-Plage et la zone commerciale de la Foux comme un ASDU distinct de la partie agglomérée du 'Fonds du Golfe' (Port GRIMAUD-Port COGOLIN- Marines de COGOLIN- Marines de GASSIN) , en particulier, le terrain de l'ancien hippodrome ne peut être intégré à un espace aggloméré,

- **66.3** l'intégration architecturale d'un projet entre les constructions innovantes des marines de COGOLIN et l'ancien quartier 'ouvrier' de COGOLIN Plage semble un défi difficile à relever,

- **66.4** un tel site impacté par les risques cumulés d'inondation de la Giscle et de submersion marine est défavorable à l'ouverture à l'urbanisation d'un tel site,

- **66.5** l'effet '*vitrine majeure du rayonnement touristique*' attribué à l'espace Cœur de Golfe suivant l'objectif 45 du DOO ne convainc pas par son étalage de bonnes intentions jugées vagues et fumeuses,

- **66.6** les deux élus fustigent la disparité des représentations du Triangle Urbain de COGOLIN entre la version 2022 et la nouvelle version agrandie en 2025,

- **66.7** crainte que les nouveaux logements à construire soient inaccessibles aux actifs et deviennent, de fait, de nouvelles résidences secondaires, alors qu'il serait nécessaire de développer des programmes de logements pour tous,

- **66.8** les nouveaux commerces devraient prioritairement être installés au cœur des villes et non en périphérie comme cela semble être le cas à COGOLIN,

- **66.9** la hausse du nombre de rotations d'hélicoptères est particulièrement significative à COGOLIN (+ 64 % en 3 ans, source CCR) et porteuse de nuisances sonores accrues,

67/ 24 octobre 11h 52 : e-observation de Madame **Karinne RENART** habitant RAMATUELLE, proche du littoral elle exprime son opposition au projet de réseau d'hélistations porté par le SCOT communautaire.

- l'information fournie dans le dossier SCOT est beaucoup trop vague (zones de passage?),

- le nombre de survols est en constante augmentation particulièrement à RAMATUELLE qui supporte 56 % du trafic de la presqu'île (cf association CCR),

- quid de la prise en compte des récentes décisions de justice condamnant l'État pour non respect des engagements vis à vis des vols et nuisances sonores,

- en résumé : un projet contraire aux objectifs de préservation de la qualité environnementale et du cadre de vie des habitants.

68/ 24 octobre 11h58 e-observation de Madame **Sophie GANGUET** présidente **Association des amis du RAYOL CANADEL** . Malgré le côté volumineux du dossier de révision du SCOT en rendant la lecture difficile , elle considère, globalement, que celle-ci va globalement dans le bon sens.

- 68.1 donner la priorité au logement des personnes travaillant dans le Golfe, s'interroge sur le taux de résidences secondaires (une pour 2 résidences principales) et sur ses conditions de mise en œuvre et de durée.

- 68.2 soutien au développement des transports publics ;

- 68.3 la progression de l'activité viticole ne doit pas se faire pas au détriment de la forêt ;

24 octobre 12 h. Clôture du e-registre : 68 e-observations et e-courriers reçus

e-observation hors délai : déposée par Madame Bénédicte REY le 24 octobre à 18h25 : et si la remise en service du 'train des Pignes' était la solution pour désengorger les axes routiers?

IV.1.2 les observations des registres papier communaux (repérées par des chiffres romains)

I/ REGISTRE papier de CAVALAIRE_Aucune observation

II / REGISTRE papier de COGOLIN : 2 observations

II.1 le 24 octobre Madame **Gabrielle PROMPT** agent immobilier intervient pour ses clients BERTOLETTO et DIJZMEDJAN propriétaires de terrains classés en zone UD au lieu-dit St CLAUDE commune de St TROPEZ. Leurs terrains sont proches de la *route des plages* (RD93) et frappés par une bande d'inconstructibilité de 100m de part et d'autre de cette RD suivant l'objectif 5 du DOO. Comme dans le courrier de madame le maire du 10 juillet 2025 ils contestent cette mesure pour ces terrains manifestement en zone urbaine.

II.2 le 24 octobre Monsieur **Nicolas PATACHINI** est propriétaire d'un terrain de 3 hectares exploité en unité de traitement-valorisation des déchets du BTP au lieu-dit '*ancien chemin de St TROPEZ*' à COGOLIN . Cette exploitation bénéficie d'une autorisation préfectorale au titre des ICPE, elle est zonée PLU communal comme telle. Aussi, il ne comprend pas et réfute l'idée de déplacer cette exploitation portée par le projet de SCOT.

III / REGISTRE papier de GASSIN : 1 observation

III.1 le 23 octobre, Madame **Le Maire** remet un courrier de 2 pages concernant la situation de l'ancien 'site des torpilles'. Elle rappelle que le départ prochain de NAVAL GROUP (prévu en 2027-2028) n'était pas connu lors de l'établissement du projet de SCOT et souhaite pouvoir tout mettre en œuvre pour sauvegarder l'emploi et éviter que le site ne tombe à l'abandon.

La consolidation du développement économique du territoire recherchée par le SCOT devrait passer par un élargissement des activités et possibilités de manière à optimiser les chances de succès d'une telle reconversion et de maintien d'un nombre équivalent d'emplois. Ainsi, une reconversion mixte du site pourrait utilement concilier innovation, activités économiques, accueil d'équipements et fonctions d'hébergement pour actifs.

Elle demande la prise en compte de telles dispositions moins restrictives que la seule mention de pôle technologique industriel actuellement inscrite au SCOT.

IV/ REGISTRE papier de GRIMAUD 49 observations

IV.1 le 14 octobre remise d'un courrier de 2 pages de monsieur **Pascal RODRIGUEZ** contestant le classement du secteur des Mûres en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) et demandant qu'il soit classé en Agglomération. Son courrier est accompagné de la copie de sa pièce d'identité et d'un constat d'huissier du 08 octobre 2025 de l'étude BABAU et CHAMBON en 29 pages de textes et photos.

Nota : ce constat d'huissier est motivé par la nouvelle révision du SCOT qui amènerait déclassement en zone ASDU de la zone des Mûres, Hautes Mûres, Cros d'ENTASSI, Hauts de EP 25 00064/83 révision n°2 SCOT CDC St TROPEZ novembre 2025 Page 31

GRIMAUD, et Mas du Golfe alors que ce secteur devrait continuer à être en zone urbaine (cf page 3 du constat d'huissier : exposé des motifs).

Cependant, ce secteur était déjà classé en ASDU au précédent SCOT depuis la première révision de 2023 ainsi, la nouvelle révision du SCOT n'a pas modifié son classement.

IV.2 le 19 octobre remise d'un courrier de 30 pages de monsieur **Eric BURGEAT** concernant les survols en hélicoptères de la presqu'île de St TROPEZ. Ce document a été parallèlement déposé en e-observation enregistrée en n° 60.

IV.3 le 20 octobre, remise d'un courrier de 26 pages de monsieur **le Maire** contestant différents points du projet de SCOT révisé . Cette observation également transmise par mail est résumée et présentée en e-observation n°65.

IV.4 le 22 octobre remise d'une liasse de **26 feuillets** identiques préparés par le syndic ALL IMMOBILIER du Hameau d'ENTASSI, contestant le classement du secteur des Mûres en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) , demandant qu'il soit **classé en Agglomération et rejetant sa future traversée par le projet de contournement** Ouest de Ste MAXIME . Feuillets signés par : mesdames et messieurs **Antoine VANDERHULST, Christine et Jean-Pierre DANO, Alexandra et Christian BLANCKAERT, Ann VAN VARENBERGH, Véronique et Pascal DUPONT, Marcel JUNCA, Martine et Michel DECOTENIE, Cyril GAL, Claude DELAHEGUE, Bruno BARRE, Denise VIDAL, Francisco DOS SANTOS, Pascale PRIMO, Régine BIANCHI, Gisèle STEVENARD, Colette CHAUVIN, Dominique BICHEROW, Philippe BOURGEOIS, Camille RICQUIER, Béatrice LENI, Bernard LIOGIER** (2 feuillets) , **Laurent BUFFARD, Simone LONG et , Stéphanie WERBROUCK** (feuillet et post-it rose).

IV.5 le 22 octobre remise d'une seconde liasse de **13 feuillets** identiques à ceux préparés par le syndic ALL IMMOBILIER du Hameau d'ENTASSI, contestant le classement du secteur des Mûres en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) demandant qu'il soit **classé en Agglomération et rejetant sa future traversée par le projet de contournement** Ouest de Ste MAXIME. Feuillets signés par : mesdames et messieurs **Jean Luc BUISINE, Jean François THIEUX, Jean Pierre RUFFIER LANCHE (3 feuillets un comme Président , un comme Gérant et un autre sans précision), Pasqualine RUFFIER LANCHE, Frédéric RUFFIER LANCHE, Christophe RUFFIER LANCHE, Arnaud RUFFIER, Olivier PEVERI, Frédéric JACQUART, Jeanne De ROSNAY et , Michèle FINDING NYS.**

IV.6 le 22 octobre remise du même texte que **IV.4 et IV.5** par monsieur **Thierry MANGIN**, mais accompagné de la copie du texte de l' objectifs 2 du SCOT révisé, d'un extrait de plan Géoportail et des 7 pages de texte du constat d'huissier **BABAU et CHAMBON**.

IV.7 le 22 octobre remise d'une troisième liasse de **3 feuillets** identiques à ceux préparés par le syndic ALL IMMOBILIER du Hameau d'ENTASSI, contestant le classement du secteur des Mûres en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) demandant qu'il soit **classé en Agglomération et rejetant sa future traversée par le projet de contournement** Ouest de Ste MAXIME. Feuillets signés par : mesdames et messieurs **Jacques MENABE, Jean Charles KISS et Christiane VAN RYSWYCK.**

IV.8 deux courriers reçus le **20 octobre** en mairie identiques à ceux préparés par le syndic ALL

IMMOBILIER du Hameau d'ENTASSI, contestant le classement du secteur des Mûres en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) demandant qu'il soit **classé en Agglomération et rejetant sa future traversée par le projet de contournement** Ouest de Ste MAXIME. Courriers signés par messieurs **Bertrand VICTOIRE** et **X** (signature illisible).

IV.9 un courrier de 6 pages et 11 pages d'annexes du **03 octobre** de monsieur **Pierre Alain REY GRANGE** pour la SAS **Château BEAUVALLON**. Ce château du XVIII^e siècle sur un terrain de 8,3 hectares fait l'objet d'une restructuration en une vingtaine d'appartements (fin des travaux en 2026). Le parc (parcelle BL5 de 6,3 hectares) est classé en Espace Boisé Classé (EBC) et zone naturelle N. La SAS projette une remise en état des boisements avec apport de nouveaux arbres et aménagement des clairières avec 8 maisons à ossature bois sur pilotis (pour 2 000m² de plancher et 1 156m² d'emprise au sol).

Les documents annexes et notamment les photos aériennes montrent un boisement partiel avec de grandes lacunes enherbées. La parcelle est entourée de vignes à l'Est et l'Ouest (Domaine ROLLAND), un lotissement (Rives de BEAUVALLON) au sud et un golf au nord.

La SAS sollicite l'intégration de sa parcelle BL5 dans les espaces déjà urbanisés des Mûres, Beauvallon et Guerrevieille de GRIMAUD de manière à pouvoir y autoriser une extension limitée de l'urbanisation (1 156m² d'emprise au sol sur 63 173m² ou 2 %).

V / REGISTRE papier de La CROIX VALMER 3 observations

V.1 le 22 septembre, échanges avec madame Yvonne TRIAY de l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez »

Comme elle n'avait pas pu lire le dossier, le commissaire enquêteur lui a fait faire une copie des principales évolutions apportées par la révision n° 2 du SCoT (figurant dans la notice explicative pour l'enquête publique) . Une discussion assez large s'en est suivie portant sur :

- la gestion économe de l'espace ;
 - la mobilité et l'alternative à la voiture individuelle en raison, notamment, de la congestion endémique entre Sainte-Maxime et Port-Grimaud ;
 - la rareté de la ressource en eau ;
- puis, sur des sujets relativement nouveaux :
- la valorisation des déchets végétaux ménagers ;
 - l'insuffisance de champs photovoltaïques pour développer l'énergie solaire. Enfin, Mme TRIAY a prévu de déposer, prochainement, une note de synthèse sur ses observations.

Nota : observation de Mme TRIAY déposée le 23 octobre sur le site internet de la CDC enregistrée en e-observation n° 64 .

V.2 le 03 octobre, monsieur Claude TOMASSO, Co-président de l'association « PACA EN MIEUX », constate des convergences bien réelles entre les objectifs du SCoT et les travaux de son association.

V.3 le 03 octobre, monsieur **J.L. DARNIS** constate une contradiction entre l'accroissement de la population de seulement 1 000 personnes, à l'horizon 2025, dans l'ensemble du Golfe de Saint-Tropez, et certains projets de construction dans les coeurs de village comme à La Croix-Valmer (227 logements prévus) ou à Cavalaire.

En ce qui concerne la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DFCI), il regrette que le SCoT soit trop vague, en termes de délais, pour faire respecter les normes définies dans l'arrêté préfectoral du 08.02.17 portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I).

Les questions de mobilité ne sont pas abordées correctement, alors qu'il y a des problèmes quotidiens de circulation entre Sainte-Maxime , La Croix-Valmer et Cavalaire.

La deuxième révision du SCoT, qui devrait être effective fin 2025 ou début 2026, ne pourra pas être intégrée dans les PLU qui viennent d'être approuvés très récemment (2024), pour La Croix-Valmer ou Cavalaire.

En conclusion, cette révision du SCoT ne semble pas aborder correctement les questions auxquelles la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez doit faire face.

VI / REGISTRE papier de La GARDE FREINET 1 observation

VI.1 le 14 octobre, Madame **Marilyn NOURY** demande comment passer d'un classement de zone Naturelle (N) à un classement zone Agricole (A) dans le cadre de l'agro-pastoralisme ?

VII / REGISTRE papier de La MOLE Aucune observation

VIII/ REGISTRE papier du PLAN de la TOUR Aucune observation

IX/ REGISTRE papier de RAMATUELLE 2 observations

IX.1 le 03 octobre messieurs **Eric BURGEAT** (Président), **CONZE** et **COTTIN** de l'**association CCR (Ciel Calme pour Ramatuelle et ses environs)** viennent prendre contact avec le commissaire enquêteur, avant de lui remettre, prochainement, un rapport.

Une discussion rapide s'engage à partir des tendances observées par l'association (suivi par Jetvision), de janvier à août 2025 :

- le trafic d'hélicoptères est en forte hausse de 15 % sur la presqu'île (3 885 mouvements), par rapport à la même période en 2024 ;
- la commune de Ramatuelle reste la principale zone de trafic : 2 180 mouvements (dont 758 en août 2025), soit 56 % du trafic sur 8 communes ;
- le trafic est absorbé à 65 % par des hélisurfaces commerciales, à 31 % par des hélisurfaces privatives et à 4 % par les hélisurfaces autorisées par arrêté (car situées en « agglomération », au sens de l'Organisation de l'Aviation Civile Internationale – OACI).

Ils dénoncent l'ampleur du trafic d'hélicoptères, en particulier dans les communes plus rurales comme Ramatuelle et Gassin.

IX.2 le 09 octobre, observation de madame **Fabienne BURGEAT** : En raison de l'importance de la circulation et du bruit occasionné, elle propose d'uniformiser la vitesse à 50 km/h sur la RD 61 et la RD 93 qui constituent avec la RD 98 (où la vitesse est limitée à 50 km/h) une rocade entre Ramatuelle et Saint-Tropez.

Elle souligne, aussi, le bruit des hélicoptères et leur impact sur la nature et la qualité de l'air.

Nota : une note très détaillée et argumentée de 30 pages a été déposée sur le site internet de la CDC enregistrée en e-observation n°60.

X/ REGISTRE papier du RAYOL CANADEL 2 observations

X.1 le 29 septembre, madame **Laurence CHABAL** a porté une note de **9 pages** d'observations, le plus souvent spécifiques au Rayol-Canadel, qu'elle a présentée au commissaire enquêteur.

Elle souligne, de prime abord, que les documents du dossier sont volumineux, techniques et parfois difficiles à comprendre.

Par ailleurs, les thématiques suivantes sont évoquées :

- La cartographie est un point faible de cette révision n° 2 : limites exactes des coupures d'urbanisation et des espaces proches du rivage, zoom cartographique au 1/40 000 ne permet pas une lecture opérationnelle (nécessité de produire des cartes au 1/5 000).
Le SCoT renvoie systématiquement aux PLU le soin de tracer les limites exactes des coupures d'urbanisation et des espaces proches du rivage. Cette délégation affaiblit la portée du document et ouvre la possibilité de réinterprétations locales.
- Six dispositifs de protection (coupure d'urbanisation, espace littoral sensible...) sont confirmés pour la commune, dans le dossier du SCoT.
- Cinq contradictions sont relevées entre les différents documents du SCoT (PAS, DOO et VLM), mais, parfois, au sein des mêmes rapports.

*prévision d'aménagements qui accroissent la pression sur des espaces fragiles ;
*marge de manœuvre locale qui pourrait affaiblir la pression sur une coupure d'urbanisation ;
*limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du littoral, selon l'objectif 8 du DOO (pp. 22-25) en contradiction avec la proposition parallèle d'espaces littoraux stratégiques de développement sur d'autres communes ;
*bien que Le Rayol ne soit pas identifié comme secteur agricole prioritaire, l'ouverture réglementaire de possibles constructions nécessaires pour soutenir l'activité agricole (DOO p. 28) peut induire des effets d'aubaine ;
* dans le VLM, il est fait mention d'aménagements nautiques dans des secteurs que le PAS et le DOO qualifient pourtant de sensibles.

- Renforcement de la protection du Rayol-Canadel par 6 mesures spécifiques proposées par Mme CHABAL : la commune, contrainte par le relief et largement soumise à la Loi littoral, ne peut supporter de nouvelles extensions urbaines ou équipements nautiques lourds.
- La trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : Pour le Rayol-Canadel, il est impératif de verrouiller juridiquement et cartographiquement l'interdiction de toute extension, et d'affirmer que seule une logique de renouvellement interne est compatible avec la trajectoire ZAN et la Loi littoral (5 mesures sont proposées à cet effet).
- Protections des lignes de crêtes naturelles du Rayol-Canadel qui forment des panoramas emblématiques du Golfe.
- Le Rayol, dernier village littoral encore relativement préservé : ce n'est pas une centralité à développer, mais un patrimoine paysager et écologique à transmettre.
- Approche différenciée des communes : elle doit être intégrée dans le DOO, afin que le Rayol soit soumis à une logique de protection maximale et non à une contribution (logements, équipements...) uniforme. A cet égard, 7 faiblesses sont identifiées dans le SCoT qui nuisent à la protection de la commune :
 - * trait de côte et recul stratégique insuffisant face aux zones d'érosion identifiées du Rayol ;
 - * mobilités et accès routiers : exclure la RD 559 et le col du Canadel (en zone naturelle et ZNIEFF) de tout aménagement routier structurant ;
 - * armature urbaine trop uniforme : Le Rayol est traité comme un pôle de proximité au même titre que des communes de plaine. Demande de créer une catégorie spécifique de « villages littoraux préservés » ;
 - * patrimoine paysager et culturel : indépendamment du « jardin du Rayol », reconnaître l'ensemble du village comme une « entité paysagère et patrimoniale d'intérêt intercommunal » ;
 - * reconquête agricole : interdire explicitement toute reconquête agricole sur le territoire du Rayol ;
 - * urbanisme diffus : interdire toute densification dans les espaces d'urbanisation aérée du Rayol (DOO, Objectif 7, p. 21) ;
 - * évaluation environnementale : le tome 3 n'analyse pas spécifiquement les pressions sur le Rayol : demande d'une évaluation complémentaire sur les petites communes littorales
- Adaptation au changement climatique : il est suggéré un plan communal d'adaptation au changement climatique qui serait annexé au PLU, en raison de l'exposition du Rayol à l'érosion, aux incendies en versants boisés et aux risques d'écoulements pluviaux.

Conclusion : Le Rayol-Canadel ne doit pas être considéré comme une réserve foncière à urbaniser, mais reconnu par le SCoT comme un **territoire-sentinelle** incarnant l'équilibre entre la Loi littoral, la trajectoire ZAN et le patrimoine paysager.

X.2 le 13 octobre messieurs **Patrice COLLANGETTES** et **Jean de PONFILLY**, président et administrateur de l'**Association pour un Développement Réfléchi et Equilibré du Rayol-Canadel (ADRER)** se sont présentés à la permanence.

Comme ils n'avaient pas pu lire le dossier, le commissaire enquêteur leur a fait faire une copie des principales évolutions apportées par la révision n° 2 du SCoT (figurant dans la notice explicative pour l'enquête publique). Après une discussion succincte sur les différents éléments du dossier, les deux représentants de l'ADRER ont indiqué vouloir préparer une contribution à l'enquête, pour dépôt avant le 24.10.25.

XI / REGISTRE papier de St TROPEZ Aucune observation

A noter toutefois **une observation** concernant la commune de St TROPEZ, secteur de St CLAUDE déposée lors de la permanence de clôture à COGOLIN vendredi 24 octobre.
(observation enregistrée à COGOLIN en n° II.1)

XII / REGISTRE papier de Ste MAXIME Aucune observation

XIII / REGISTRE papier Communauté de Communes 2 observations

XIII.1 courrier de monsieur **Henri MARTIN-SANTI** concernant le quartier St CLAUDE à St TROPEZ reçu parallèlement en **e-observation n° 51**

XIII.2 courrier de 32 pages RAR reçu le 24 octobre de madame **Denise BRAO**, propriétaire d'un terrain cadastré BA 193 à St TROPEZ, lieu dit St JAUME, qu'elle considère comme hors des **Espaces Proches du Rivage** (EPR) et pour lequel elle a déjà engagé un recours auprès du Tribunal Administratif de TOULON. Recours rejeté par le TA le 26 juillet 2024 (décision n° 2303849) pour lequel un appel devant la CAA de MARSEILLE est toujours en cours.

24 octobre 12h : clôture des 12 registres papier communaux et du registre papier CDC 61 observations consignées

Observation **dehors délai** : de madame Fabienne DUBUS-DANO déposée en mairie le 24 octobre après-midi où elle reprend le texte préparé par le syndic ALL IMMOBILIER du Hameau d'ENTASSI concernant le secteur des Mûres à GRIMAUD.

IV.2 synthèse des observations du public et regroupement par thèmes :

IV.2.1 synthèse des observations du public :

Les **129 observations du public** totalisant **287 pages** abordent l'ensemble des thèmes abordés par les PPA, mais avec des sensibilités et des priorités différentes.

Pour le public, qui vit quotidiennement le territoire de la presqu'île, deux sujets se dégagent nettement :

- l'**urbanisme** avec **118** observations portant principalement sur la définition des zones agglomérées , des Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) et des Espaces littoraux de développement stratégiques,
- la **mobilité** avec **72** observations visant principalement la saturation des axes routiers, le rejet des contournements routiers de Ste MAXIME et les nuisances des survols en hélicoptères,

Attention, toutefois, à relativiser ce décompte du fait de la sur-représentation des habitants des quartiers de la Mûre et Mas du Golfe (commune de GRIMAUD) qui ont généré 77 % des observations 'urbanisme' et 'mobilité' , mais dont plus de la moitié des observations (54/99) sont **biaisées par l'hypothèse** que le non-classement de leur quartier en zone agglomérée faciliterait le passage d'un futur contournement routier de Ste MAXIME.

Or, si un tel projet routier était jugé pertinent et utile, il bénéficierait d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui permettrait le recours à l'expropriation des emprises nécessaires, qu'elles soient situées en zone agglomérée ou en secteurs déjà urbanisés. Ainsi, l'éventualité d'un projet de contournement routier de Ste MAXIME est **sans incidence** sur le classement en zone Agglomérée ou en Autre Secteur Déjà Urbanisé (ASDU) de ces quartiers.

IV.2.2 regroupement par thèmes des 129 observations du public et des 14 avis des PPA :

Les très nombreuses observations du public recoupent largement les sujets évoqués par les PPA dans leurs avis.

Toutefois, la prégnance du quotidien des habitants du golfe de St TROPEZ y est nettement plus présente : les thèmes mobilité et urbanisme occupent une place plus importante que dans les avis des PPA. Les nombreux déplacements que nous avons effectués depuis St RAPHAEL pour effectuer nos 35 permanences dans les 12 communes du territoire communautaire, à différents horaires et jours , ont été particulièrement révélateurs de cette problématique mobilité (*1 heure environ pour les 16km séparant Ste MAXIME de St TROPEZ*).

Comme pour les PPA, la majeure partie des observations abordent plusieurs sujets, ainsi le nombre d'occurrences (274) est largement supérieur au nombre d'observations et d'avis (143). Enfin, dans un souci de simplification nous avons fusionné deux thèmes des observations PPA afin de ramener l'ensemble des observations produites à 15 thèmes (*règles de constructibilité* des PPA est ainsi intégré au thème n°1 'Urbanisme et règles de constructibilité' : tandis que *plus d'habitants en 2045* des PPA est incorporé au thème n°3 du 'Logement') .

Enfin, les observations provenant de 3 origines différentes (PPA, e-observations du public via le site dédié et observations des registres communaux) sont repérées comme suit :

- observations des PPA repérées par des lettres de A à P;
- e-observations du public via le site dédié repérées par des chiffres arabes de 1 à 68;
- observations du public sur les 13 registres papiers communaux et CDC repérées par des chiffres romains de I à XIII ;

1/ Thème *Urbanisme et règles de constructibilité* 118 occurrences dont :

- 99 pour les quartiers des Mûres et alentour à classer en Agglomération ,

- 9 pour la définition des règles de constructibilité : I2, J1, M2, M3, 2.2, 3, 62.1, 62.2 et 66.3 ;
- 7 pour la définition des Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) F3, F4, 46.2, 65.4, 66.2 et 66.6 dont le cas particulier de Château BEAUVALLON;
- 3 pour l'inconstructibilité d'une bande de 100m de part et d'autre de certaines routes : F1, 51.2 et II.1 ;

2/ Thème Mobilité 72 occurrences dont :

- 54 pour la mobilité par voie terrestre (saturation des axes routiers et rejet contournement Ste MAXIME),
- 12 pour la mobilité par voie aérienne (nuisance des survols d'hélicoptères) P9, F8, I3, 10, 35, 42.2, 54, 60, 64.2, 66.9, 67 et IX.2 ;
- 4 pour la mobilité par voie maritime (davantage de liaisons et des tarifs plus attractifs) A12, 5.2, 5.4 et 16.2 ;
- 1 pour faciliter l'accès des personnes en situation de handicap observation n° 8 ;
- 1 pour soutenir le projet de contournement routier de Ste MAXIME observation n°4 ;

3/ Thème Le logement 13 occurrences :

- 7 observations sur les besoins en logements et les surfaces nécessaires A4, B1, F6, M5, P3, 65.2 et V3 ;
- 3 observations sur le logement social A3, F7 et 68.1 ;
- 3 observations sur la concurrence résidences principales / résidences secondaires B6, 66.7 et 68.1 ;

4/ Thème Les Zones d'Activités 12 occurrences dont :

- 4 observations générales B2, B5, 66.8 et II.2 ;
- 3 pour divers sites à COGOLIN M1, M6 et M7 ;
- 3 pour le site des torpilles à GASSIN L1, 63.1 et III.1 ;
- 2 pour la ZA St Claude à St TROPEZ F9 et F10 ;

5/ Thème Frontière entre SCOT et PLU 9 occurrences :

- 9 observations : où s'arrête le SCOT ou commence le PLU ? A12, F5, P3, P7, P9, 62.1, 62.2, II.2 et III.1 ;

6/ Thème Consommation d'espace et Loi ZAN 9 occurrences :

- 3 observations bilan ZAN 2011-2021 A1, 65.1 et X.1,
- 1 observation : prise en compte période intermédiaire 2021- 2025 P2,
- 3 observations : adéquation nouveaux logements / surface disponible P3, F5 et 65.2,
- 2 observations équilibre espace agricole et espace urbain D2, 68.3,

7/ Thème L'imprécision des cartes 9 occurrences :

- 9 observations (dont 8 des PPA) sur l'imprécision des cartes : A2, A6, B4, P1, P4, P5, M4, M8 et X.1 ;

8/ Thème Agriculture 6 occurrences :

- 6 observations sur la préservation des terres agricoles A1, A14, D1, 51.1, 68.3 et VI.1,

9/ Thème Délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) 6 occurrences :

- 4 observations sur la délimitation des EPR au-delà de 1 000m F2, I1, 65.3 et XIII.2,

- 2 observations sur la notion d'*espace littoral de développement urbain stratégique*' à l'intérieur des EPR 46.1 et 66.1,

10/ Thème Recul du trait de côte 5 occurrences :

- 3 observations sur la prise en compte de ce recul du trait de côte : A9, A10 et P7,
- 2 observations sur les zones de repli à St TROPEZ : F12 et 51.3,

11/ Thème Tourisme élargi à l'arrière pays 5 occurrences :

- 3 observations sur les principes A11, B3 et D4 ,
- 2 cas particuliers 46.3 et 66.5

12/ Thème Prise en compte des risques 5 occurrences :

- 3 observations sur les principes A7, B8 et P6 ,
- 2 cas particuliers 66.4 et V.3,

13/ Thème Ressource en Eau 3 occurrences :

- 3 observations sur la préservation de la ressource en eau et l'assainissement des eaux usées B7, P8 et 64.1,

14/ Thème Un environnement exceptionnel 2 occurrence :

- observation A13 au sujet du projet de Parc Naturel Régional des Maures,
- observation X1 pour le RAYOL-CANADEL en « *territoire-sentinelle* »,

15/ Thème Les gens du voyage 1 observation :

- observation de la Région A5,

V Examen des 15 Thèmes d'observations du Public et réserves des PPA

V.1- Urbanisme et règles de constructibilité (118 observations)

Rappel : Certes, le SCOT n'est pas un super-PLU et n'en a pas la précision, mais il fixe des orientations en terme d'urbanisme avec lesquelles les différents PLU communaux devront être compatibles. Ces orientations concernent notamment la classification des différents niveaux de secteurs urbanisés dont les ASDU, comme les grands principes de constructibilité à décliner par les différents PLU.

Réponse de la CDC :

Concernant le passage du secteur de différents secteurs d'ASDU en agglomération sur la commune de Grimaud :

La justification des choix (Annexes Tome 5) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO - objectif 26) posent les bases de définition d'une agglomération et d'un Autre Secteur Déjà Urbanisé (ASDU) : « 1/ Est considéré comme agglomération 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

2/ Est considéré, au sein des communes littorales, comme autre secteur déjà urbanisé (ASDU) 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 en tant qu'ASDU.

Des ruptures d'urbanisation sont observées entre l'ensemble des Mûres et les centres-villes de Sainte-Maxime et de Grimaud. À ce titre, le SCOT classe cet espace en ASDU. »

Ces ruptures sont également constatées dans plusieurs autres secteurs, notamment : Les Collines, Le Mas du Golfe, Les Hauts de Grimaud, la ZAC des Restanques, Les Jardins d'Adélaïde, Le Clos des Mûres et Le Cros d'Entassi.

Concernant l'orientation relative aux possibilités d'extension de 30% des constructions existantes au sein des ASDU en Espace Proche du Rivage.

Le SCOT fixe un cadre général ; il reviendra aux PLU de déterminer, en compatibilité avec ses orientations, les secteurs dans lesquels la division parcellaire peut être considérée comme pertinente ou non.

L'orientation permettant des extensions limitées, de l'ordre de 30 %, des constructions situées en ASDU à l'intérieur des espaces proches du rivage constitue un ordre de grandeur que les PLU devront préciser. Cette disposition traduit la volonté politique de ne pas figer totalement les secteurs déjà urbanisés lorsqu'ils se situent dans les espaces proches du rivage, tout en veillant au respect des équilibres territoriaux.

Le SCOT ne précise pas la possibilité d'extension des constructions en dehors des espaces proches du rivage, car ces situations relèvent du droit commun applicable dans les règlements d'urbanisme. Le DDO pourra toutefois être explicité, le cas échéant, dans les objectifs associés aux espaces naturels, aux espaces agricoles, aux ASDU situés hors espaces proches du rivage, ainsi qu'aux autres espaces urbanisés des communes rétro-littorales.

Sur l'inconstructibilité d'une bande de 100m de part et d'autre de certaines routes

L'objectif 4 du DDO précise que la bande d'inconstructibilité s'applique en dehors des agglomérations, des villages existants et des autres secteurs déjà urbanisés. Il appartient aux PLU de procéder à la délimitation précise de ces différents secteurs.

Sur le classement du Val de Gilly et de la Tourre en ASDU.

Ces hameaux ont été déclassés lors de la précédente modification, car ils sont intégralement situés en zones d'aléas incendie forts à très forts et ne présentent, de ce fait, aucune capacité d'accueil pour de nouvelles constructions. Ce déclassement répondait en particulier à une demande exprimée par la DDTM du Var.

Concernant le redécoupage de l'agglomération du fond du golfe, en vue d'identifier une partie en ASDU, il est rappelé qu'aucune rupture d'urbanisation ne justifie une telle distinction. L'ensemble forme une continuité bâtie cohérente, qui relève donc de l'agglomération telle que définie par le SCOT, et non d'un secteur pouvant être classé en ASDU.

La délimitation de l'agglomération de Cogolin.

La délimitation retenue par le SCOT tient compte de la réalité du terrain ainsi que des opportunités offertes pour la mise en œuvre de l'ensemble de ses objectifs en matière de production de logements, en cohérence avec le positionnement du secteur au sein d'un pôle majeur.

Discussion :

- **ASDU des Mûres et environ** : la délimitation des Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) est définie à l'objectif 26 du DOO. Ces conditions sont rappelées dans la réponse de la CDC.
Dans le cas du secteur des Mûres et alentour la **condition de continuité** avec un village ou une agglomération **n'est pas établie**, malgré les 29 pages du constat d'huissier cité par les requérants et présenté en observation IV.1 (commune de GRIMAUD) . En effet, il y a une bande de 100 m environ de large qui sépare le secteur classé en ASDU de l'agglomération.

A noter toutefois, que contrairement au texte de la première observation, reproduit près d'une centaine de fois :

- ce secteur des Mûres et alentour était déjà classé en ASDU au SCOT actuel et cette seconde révision ne le **déclasse pas** d'agglomération en ASDU ;
- l'**éventualité** d'un projet routier de contournement de Ste MAXIME amènerait à solliciter une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) qui, le cas échéant, ouvrirait le recours à l'expropriation des biens nécessaires aux entreprises qu'ils soient considérés en ASDU comme en zone agglomérée ;
- classement en ASDU du **lotissement 'Parc de St TROPEZ'** classé en zone U (urbaine) au PLU communal (observation 46.2) , classé en zone urbaine du PLU il nous semble logique de considérer cet ensemble bâti en ASDU ;
- les **hameaux Val de GILY et La TOURRE** n'ont plus été classés en ASDU lors de la précédente modification du SCOT car intégralement situés en zones d'aléas incendie forts à très forts. Ce déclassement faisait suite à une demande de la DDTM.
- intégration **quartiers St CLAUDE et Route des Plages** à l'agglomération de St TROPEZ (observation F3) sous réserve de continuité de ces zones U bâties avec la partie agglomérée de la commune (cf objectif 26 du DOO).
- à l'inverse, demande de déclassement de zone agglomérée en ASDU pour sortir l'**ancien hippodrome de COGOLIN** de la partie agglomérée (observation 66.2) cet espace arboré non bâti proche de zones inondables du fonds de golfe nous semble effectivement à conserver hors zone agglomérée ;
- **château de BEAUVALLON** : la demande de pouvoir construire 8 maisons dans autant de clairières au sein d'un espace naturel de 6,3 hectares revient pour la commission au mitage d'un espace naturel et n'est donc pas recevable ;
- **principe d'extension limitée** : la souplesse accordée pour les extensions limitée doit, en pratique, être encadrée par un niveau maximal d'extension. Le plafond proposé de 30 % de l'existant correspond au plafond retenu par les tribunaux et nous semble pertinent en tant que *règle pratique* et non comme une '*norme prescriptive*' du SCOT (observation 62.1) ;
Nota : la proposition de remplacement de la notion d'*extension limitée à 30 %* par un principe d'*agrandissement modéré* (observation I2) pour être applicable, devrait pouvoir distinguer ce qui relève d'un agrandissement modéré et d'un agrandissement non modéré. Ce qui reviendrait, peu ou prou, à fixer une valeur plafond à cette notion de modération des projets d'agrandissements ;
- niveau admissible des **divisions parcellaire** (observation 2.2) : cette question ne nous semble pas relever du SCOT qui définit des enveloppes globales en terme de surfaces constructibles comme de nombre de logements à construire, mais ne décline pas ces objectifs commune par commune.
L'application pour chaque commune des orientations globales du SCOT se fait lors des mises en compatibilité des PLU de chaque commune avec le SCOT. In fine, la question des divisions parcellaires reviendra à chaque PLU et non au SCOT ;
- **bande d'inconstructibilité de 100m** de part et d'autre de certaines routes s'applique en dehors des agglomérations, des villages existants et des ASDU suivant délimitation à préciser par les PLU.

Proposition de la commission d'enquête publique:

- reclassement en agglomération ASDU **secteur des Mûres** et alentour : **ne pas donner suite** ;
- identification en ASDU du **lotissement Parc de St TROPEZ** en ASDU : **donner suite** ;
- reclassement en ASDU des hameaux de **Val de GILY et La TOURRE** à GRIMAUD : **ne pas donner suite** ;
- intégration en agglomération du quartier St CLAUDE à ST TROPEZ : **donner suite si continuité avec agglomération** ;
- sortir l'**ancien hippodrome** de COGOLIN de l'agglomération de fonds du golfe : **donner suite pour la partie non bâtie** ;
- 8 pavillons dans le parc du **château BEAUVALLON** : **mitage, ne pas donner suite** ;
- suppression du plafond à **30 % des extensions limitées** : **ne pas donner suite** et conserver ce plafond ;

- réduire la divisibilité des parcelles constructibles : à traiter lors des révisions de PLU ;
- bande d'inconstructibilité de 100m de part et d'autre de certaines routes : s'applique en dehors des agglomérations, villages et ASDU suivant délimitation par les PLU ;

V.2- Mobilités terrestre, maritime et aérienne 72 observations

Rappel : la mobilité autour du Golfe est une des deux principales préoccupations du public qui, quotidiennement, éprouve des difficultés, bien réelles, à se déplacer avec un réseau routier sur-saturé. Difficultés que nous avons partagées pour se rendre aux différentes permanences de l'enquête publique avec des trajets d'1 heure 30 pour St RAPHAEL – St TROPEZ dont 1 heure pour les 16 derniers kilomètres entre Ste MAXIME et ST TROPEZ.

Complémentairement, les navettes maritimes sont plébiscitées tandis que les hélicoptères sont fustigés pour leurs nuisances sonores. Certains, moins nombreux, voient dans ce ballet d'hélicoptères un supplément d'attractivité pour touristes en quête de dépassement extrême.

Ainsi, au titre de la mobilité, les deux problèmes majeurs sont le contournement routier de Ste MAXIME et le ballet des hélicoptères. Ces deux problèmes ont en commun d'être récurrents et clivants, et, en un mois de temps, l'enquête publique ne les résoudra pas.

Réponse de la CDC

La mobilité par voie terrestre : les contournements de Sainte-Maxime.

Les projets s'inscrivent dans la continuité du SCOT approuvé ainsi que des PLU. L'objectif principal est d'identifier une solution globale et cohérente permettant de repenser les mobilités dans le périmètre du SCOT, incluant le COSMA, le CESMA et des alternatives à l'usage de la voiture individuelle dans le fond du Golfe.

Le SCOT fixe un cadre stratégique ; il reviendra au PDMS et aux PLU de préciser les opportunités à saisir, les solutions à mettre en œuvre ainsi que les éventuelles alternatives à développer.

Mobilité par voie aérienne.

Le SCOT fixe, à travers l'objectif 42 du D00, un objectif général visant à organiser la desserte aérienne du territoire tout en limitant les nuisances associées. Il n'a toutefois pas vocation à se substituer à la réglementation préfectorale en vigueur.

Il rappelle également la nécessité de disposer d'une étude cumulative permettant d'évaluer l'ensemble des impacts liés à ces activités.

La Communauté de communes pourrait revoir la rédaction de l'objectif afin de clarifier la stratégie et répondre aux réserves formulées par la commune de Ramatuelle.

La question de l'opportunité de réaliser une étude sur les mobilités en hélicoptère pourrait se poser (avantage, coût, organisation, etc.) dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT.

Mobilité par voie Maritime.

Les mobilités maritimes sont abordées à un niveau adapté à l'échelle du SCOT, notamment à travers l'identification des lignes de desserte et des pôles d'échanges multi-modaux. La déclinaison opérationnelle et la programmation concrète relèvent du PDMS.

L'objectif 37 du D00 mentionne déjà la nécessité de mettre en place une tarification combinée et attractive. Par ailleurs, les objectifs 37 et 86 pourront être complétés afin de mieux prendre en compte les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite (PMR).

Discussion mobilité routière :

Elle est portée par deux sujets forts le contournement routier de Ste MAXIME (projets **COSMA partie Ouest** et **CESMA partie Est**) et le projet de **TCSP** (Transport en Commun en Site Propre) autour du golfe entre Ste MAXIME- les marines de COGOLIN et GRIMAUD- St TROPEZ.

Discussion mobilité terrestre : Projets COSMA et CESMA :

Pour mémoire, et **en l'état**, aucune des PPA Etat, Région, Département et MRAE ne soutient ces projets COSMA et CESMA :

- la Région les considère comme une fausse bonne idée *ces grands projets routiers réduisent au mieux les congestions pendant les premiers temps de leur mise en service et attirent toujours plus de voitures sans réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES)* ;
- le Département rappelle que *l'État avait initié un projet de contournement dans les années 90*, *projet ré-étudié par la suite par le Département, différentes options sont ainsi envisageables mais dont le choix dépendra d'une réflexion plus large associant l'ensemble des collectivités concernés dans le cadre d'un projet global de desserte du Golfe* ;
- les services de l'État évoquent *des projets de contournements qui mériteraient d'être appréhendés dans une approche globale afin d'analyser leur faisabilité au regard des enjeux environnementaux et de s'intégrer plus largement dans une stratégie de désenclavement du Golfe* ;
- pour la MRAE (autorité Environnementale) *l'absence de calendrier et de gouvernance claire sur la mobilité (multiplicité des autorités)*, *ainsi que l'absence de chiffrage des coûts rendent peu opérationnelles les mesures prévues* ; (dont les contournements routiers de Ste MAXIME) ;

Tous appellent de leurs voeux un **élargissement de la réflexion qui dépasse le cadre du seul territoire communautaire**.

Pour le public, une seule observation est favorable au projet COSMA tandis que tous les riverains potentiels sont vent-debout, et ils sont très nombreux : e-observations 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50 et IV.1, IV.4 (26 observations), IV.5 (13 observations), IV.6, IV.7 (3 observations) et IV.8 (2 observations)

A noter enfin, que le schéma d'organisation des transports collectifs (PAS page 53) rajoute sur l'axe Le MUY- Ste MAXIME un flux supplémentaire avec la desserte d'une éventuelle gare TGV au MUY avec transfert routier de ces voyageurs vers le golfe de St TROPEZ. Disposition qui ne va pas dans le sens d'alléger les contraintes pesant sur ce nœud routier.

En résumé, en 2025 , pour les PPA comme pour le public, le projet de contournement routier de Ste MAXIME est perçu défavorablement :

- au mieux comme une réponse insuffisante : les PPA considèrent que le projet devrait être examiné à *plus grande échelle* ;
- au pire comme un chiffon rouge : *les riverains sont vent-debout* ;
- ou, plus globalement, comme *un projet qui n'est plus de son temps* : priorité aux solutions alternatives au 'Tout voiture' ;
- enfin, la perspective de sur-ajouter le trafic de liaison vers une éventuelle gare TGV au MUY sur ces axes saturés complexifie encore le problème ;

Certes, en juin 2018, une étude du cabinet EXPLAIN commandée par le Département avait évalué différents scénario d'*aménagements complémentaires routiers* autour du golfe projets COSMA , TCSP et mise à 2 fois 2voies de la RD 559 entre les carrefours de St PONS et de La FOUX :

- le projet COSMA seul réduisait en période de pointe estivale les trajets St TROPEZ- Ste MAXIME d'environ **20 minutes** en moyenne (40 mn au lieu de 60) ;
- l'ajout d'une section à 2 fois 2 voies St PONS – La FOUX apportait un gain supplémentaire d'environ 2 à 3 minutes en moyenne ;
- l'autocar en TCSP était sans effet sur la saturation de la RD559 ;

Toutefois, en 2018, cette étude portait uniquement sur des 'scénarios routiers' exclusifs de transports alternatifs.

Discussion mobilité terrestre : Projet TCSP

Le projet vise l'ajout de deux voies de part et d'autre de la route St TROPEZ- marines de COGOLIN et GRIMAUD- Ste MAXIME (RD 559) afin de pouvoir y faire circuler des bus en site propre.

Mais, en de nombreux endroits, l'étroitesse du site est telle, qu'il n'est géométriquement pas possible, d'ajouter les deux voies supplémentaires TCSP.

De sorte que le projet TCSP serait au mieux :

- pour moitié environ à deux voies supplémentaires TCSP unidirectionnelles,
- pour l'autre moitié à une voie TCSP bidirectionnelle ,
- avec des cisaillements pour passer des séquences 2 voies unidirectionnelles à 1 voie bidirectionnelle,
- 4 séquences à deux voies unidirectionnelles alternant avec 4 séquences à une voie bidirectionnelle (cf étude EXPLAIN, page 11, citée ci après) ,

En effet, évoquant le thème de la mobilité lors des échanges avec les représentants de la CDC, nous avons pu prendre connaissance d'une étude EXPLAIN diligentée par le Département en juin 2018 qui visait à évaluer différents scénario d'aménagements complémentaires routiers autour du golfe : projets COSMA , TCSP et mise à 2 fois 2 voies de la RD 559 entre les carrefours de St PONS et de La FOUX. Etude dont les résultats sont rappelés dans le paragraphe précédent et dont on peut retenir pour le scénario TCSP qu'il serait **sans effet** sur la désaturation de la RD 559.

A l'époque, cette étude supposait une stabilité de la fréquentation du golfe de St TROPEZ (base moyenne de 2000 à 2010) et ne prenait pas en compte l'hypothèse d'une liaison vers une gare nouvelle TGV au MUY (dont on peut supposer que le trafic voyageurs serait en hausse par rapport à celui de l'actuelle gare des ARCS du fait de l'apport de la grande vitesse).

Cette étude confirme nos doutes sur la faisabilité d'insertion de 2 voies supplémentaires latérales à la RD559 pour un Transport en Commun en Site Propre autour du golfe. Sur la moitié de son parcours il serait réduit à une seule voie bidirectionnelle avec nombreux cisaillement de la RD559 pour passer des 4 séquences bidirectionnelles aux 4 séquences unidirectionnelles ;

Enfin, dernier point, et non des moindres, l'étude EXPLAIN confirme qu'il est possible d'*ajouter un 3° couloir de circulation latéral à la RD559 sur l'ensemble de la section allant de St TROPEZ à Ste MAXIME*. Cette 3° voie correspond , peu ou prou, aux emprises de l'ancien Tramway de COGOLIN à ST TROPEZ et à celles de l'ancien 'Train des Pignes' (ou réseau des Chemins de Fer du Sud de la FRANCE) entre COGOLIN et Ste MAXIME (réseau qui se prolongeait en longeant la côte jusqu'à St RAPHAEL).

Ainsi, pour notre commission d'enquête publique, l'hypothèse du gel de cette emprise pour l'affecter à un TCSP *sans effet sur la saturation de la RD559* revient à hypothéquer lourdement cette 3° voie, alors qu'elle pourrait, potentiellement, servir à d'autres modes de transport alternatifs. On peut, légitimement penser, qu'un investissement lourd pour créer les une à deux voies supplémentaires TCSP latérales à la RD 559 rendrait, par la suite, tout projet alternatif inenvisageable.

Lors de l'enquête publique, il y a eu, par exemple, deux observations qui ont suggéré l'idée d'une *remise en service d'un tramway autour du golfe*.

Six raisons, au moins, amènent à ne pas balayer cette hypothèse d'un revers de main :

- Etat, Région et Département considèrent unanimement que la question de la mobilité ne peut être traitée par le seul ajout d'un nouveau projet routier de contournement de Ste MAXIME et appellent une *réflexion à une échelle élargie* ;
- dans une vision d'une société décarbonée, la priorité n'est plus nécessairement aux nouveaux projets routiers mais progressivement aux projets alternatifs au 'Tout voiture' ;
- l'arrivée d'une nouvelle ligne LGV dans l'Est Var avec davantage de voyageurs grâce à l'effet grande vitesse et avec des TGV qui continueront à desservir la gare de St RAPHAEL-VALESCURE ne devrait *pas conduire à transférer ces passagers vers la route pour reperdre le temps gagné par la LGV*, mais au contraire à rechercher une solution de continuité à l'image de cette portion de l'ancienne voie ferrée COGOLIN- Ste MAXIME qui se prolongeait jusqu'à RAPHAEL (son terminus). Ligne dont une grande partie des emprises subsiste le long de la RD559 bien au-delà de Ste MAXIME;
- la prise en compte d'un bassin de vie associant les communautés de communes du Golfe de St TROPEZ et celle d'ESTEREL COTE d'AZUR Agglomération (ECAA) participerait à l'ambition de *traiter le problème de mobilité à une échelle plus large* tout en assurant une *meilleure assise économique* à un tel projet (population permanente CDC St TROPEZ 58 500 hab et ECAA 118 500 hab, population estivale CDC St TROPEZ 140 000 hab et ECAA 300 000 hab) ;
- de nombreuses lignes de tramways ont été remises en service dans différentes agglomérations moyennes françaises dont le bassin de vie en terme de population était moins important mais aussi moins étendu ;

- une telle offre de transport alternatif non polluant serait largement compatible avec le projet de création du Parc Naturel des Maures qui associera immanquablement ces deux communautés de communes (**objectif 46** du DOO) ;

Discussion mobilité terrestre : les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

Dans sa réponse, la CDC propose que les personnes à mobilité réduite (PMR) soient prises en compte dans les objectifs 37 et 86 du DOO.

Il est tout à fait anormal qu'il n'y ait pas, parmi les 105 objectifs du DOO, un seul article consacré aux PMR.

Il est regrettable, en 2025, soit 50 ans après le premier texte portant sur l'accessibilité, d'être encore restreint dans ses déplacements, le service mobilité de la CCGST ne s'adressant - de fait - qu'aux usagers valides.

Trois mesures immédiates sont nécessaires :

- aménagement des circuits de bus pour les rendre plus accessibles aux personnes à mobilité réduite, mais aussi pour pouvoir les géolocaliser ;
- mise en place d'un service de transport à la demande (TAD) adapté aux personnes à mobilité réduite par la CCGST, autorité organisatrice de la mobilité ;
- amélioration de l'offre de navettes communales adaptées pour les PMR. A l'heure actuelle, il n'existe aucune information sur l'équipement ou non des navettes sur l'application Pysae et il n'y a pas de numéro de téléphone à contacter.

Proposition de la commission d'enquête publique : incorporer dans le DOO un objectif, en faveur des PMR, qui fasse un bilan des équipements existants en faveur des PMR (en fonction du Plan de Mobilité Simplifié – PDMS) et prévoit, notamment, l'aménagement des circuits de bus pour les rendre plus accessibles aux personnes à mobilité réduite, mais aussi pour pouvoir les géolocaliser, la mise en place d'un service de transport à la demande (TAD) adapté aux personnes à mobilité réduite par la CCGST, autorité organisatrice de la mobilité, et l'amélioration de l'offre de navettes communales adaptées pour les PMR.

Discussion mobilité maritime :

Dans sa réponse, la CDC rappelle que l'objectif 37 du DOO intègre la mise en place d'une tarification combinée et attractive notamment pour les transports maritimes.

Discussion mobilité aérienne :

Durant ces 20 dernières années, on assiste à un développement spectaculaire du nombre d'hélicoptères dans la presqu'île : d'une cinquantaine recensées en 2005 à 136 aujourd'hui. (cf avis MRAE du 19 mars 2020 situation 2005 et pointage sous-préfecture situation 2025)

Ces hélicoptères nécessitent peu d'aménagement et relève d'un régime déclaratif annuel auprès de la sous-préfecture. Elles sont de deux types :

- hélicoptères privés desservant un seul lieu pour ses besoins et ceux de sa clientèle,
- hélicoptères commerciaux acceptant tous passagers pour toutes destinations,
- les nombres de rotations y sont strictement encadrés avec une limitation en nombre de mouvements quotidiens, hebdomadaires, annuels et des horaires d'utilisation en haute saison (1^{er} mai – 15 octobre) et basse saison (reste de l'année) ;

Enfin, il existe des hélistations nécessitant à des infrastructures plus conséquentes relevant du régime de l'autorisation préfectorale pouvant accueillir un plus grand nombre de mouvements: une à l'aéroport de La MOLE, l'autre à GRIMAUD.

En nombre de vols, le compte rendu de la dernière *réunion de l'observatoire des mouvements d'hélicoptères* du 06 décembre dernier organisée par la sous-préfecture montre que la part des hélicoptères se stabilise autour de 36 % des vols réalisés sur la période de juillet-Août 2023 et 2024, le reste des vols étant assuré par les deux hélistations de La MOLE (26%) et GRIMAUD (38%).

Ainsi, en 2023 et 2024 136 hélistations éparpillées dans la presqu'île assurent 36% des besoins et 2 hélistations couvrent 64 % des vols.

Même avec un nombre de vols quotidiens encadrés, cette constellation d'hélistations dans la presqu'île génère, potentiellement, autant de situations exposant des riverains aux nuisances sonores de ces hélicoptères.

Ce qui amène à se poser la question du '*nombre raisonnable*' d'hélistations, puis d'hélistations pour répondre à la demande et en maîtriser l'impact sur les riverains. Question posée en 2020, 2021 et 2022 :

En mars 2020 et avril 2021, deux projets sont examinés par la MRAE visant l'ajout de 5 hélistations supplémentaires par transformation et aménagement de 5 hélistations actuelles : une à GASIN (site de BELIEU), une à COGOLIN (site de La Mort du LUC), deux très proches l'une de l'autre à RAMATUELLE (sites de La ROUILLERE et de Château PAMPELONNE) et une à St TROPEZ (site du PILON).

En 2022, un Plan d'action pour la desserte hélicoptères de la presqu'île de St TROPEZ a été présenté par les services de l'État avec :

- renforcement du cadre réglementaire permettant au Préfet *d'interdire* ou de réglementer l'utilisation des hélistations,
- invitation à la *création d'hélistations* comme *seules solutions pérennes* à la desserte par hélicoptères de la presqu'île,

En résumé :

- le diagnostic est posé : trop d'hélistations,
- la solution est trouvée : création d'hélistations,
- les outils pour sa mise en œuvre créés : article 18-2 de l'arrêté du 06 mai 1995 modifié par l'arrêté du 24 avril 2022 qui prévoit que « *l'utilisation d'une hélistation mentionnée à l'article 11 peut être restreinte ou interdite par le préfet notamment lorsqu'il en résulte des nuisances phoniques ayant porté une atteinte grave à la tranquillité du voisinage* »

Aussi, à l'occasion de cette seconde révision du SCOT la Communauté de Communes qui entend s'inscrire dans la continuité de cette ambition propose « *la création d'un réseau d'hélistations et hélistances au plus proche du secteur littoral afin de limiter les nuisances* » (cf objectif 42 du DOO).

Pour notre commission d'enquête publique, cet objectif 42 est pleinement justifié car répondant à un besoin réel : celui de maîtriser et rationaliser le développement anarchique de ces hélistations et survols d'hélicoptères.

Mais, 3 difficultés majeures subsistent :

- le nombre d'hélistations et d'hélistances à terme,
- la maîtrise d'ouvrage pour y parvenir,
- la compétence réglementaire,

Nombre d'hélistations et hélistances : les résultats de l'observatoire des mouvements d'hélicoptères montrent que les hélistations de La MOLE et GRIMAUD assurent presque les 2/3 des mouvements en période de pointe juillet-août 2023 et 2024. Sur cette base, 2 nouvelles hélistations devraient largement suffire pour assurer la couverture des besoins rendant une très grande partie des hélistances commerciales non indispensables.

Maîtrise d'ouvrage : la Communauté de Communes n'a pas la compétence pour être maître d'ouvrage des nouvelles hélistations, ni non plus le pouvoir de police pour interdire les hélistances qui dépassent le nombre de mouvements autorisés et/ou créent des nuisances graves aux riverains.

Compétence réglementaire : les régimes déclaratifs (hélistances) comme d'autorisation (hélistations) échappent aux compétences de la CDC et du SCOT. Ce qui, bien sûr, n'empêche pas la CDC d'être partenaire et force de propositions pour la prise en compte de cette problématique qui semble une des spécificités de son territoire.

Propositions de la commission d'enquête publique sur les enjeux mobilité :

- **objectif 40 : projets COSMA et CESMA** : Aussi bien en termes environnementaux que, plus globalement, de recherche de solutions alternatives au 'Tout voiture', la problématique de saturation des axes routiers desservant le pourtour du golfe de St TROPEZ ne pourra se résoudre uniquement par l'ajout de structures routières supplémentaires dont l'acceptabilité par les partenaires institutionnels comme par le grand public semble progressivement plus difficile à trouver. Ainsi, l'**objectif 40** qui vise à fluidifier la circulation sur les axes routiers saturés du territoire communautaire doit être **élargi aux modes de transport alternatifs à la route et ne pas se limiter aux seuls projets routiers COSMA et CESMA**.
- **objectif 41: projet TCSP autour du golfe** : afin de ne pas obérer l'avenir, l'objectif 41 qui vise à « connecter le territoire à l'extérieur via un réseau interurbain renforcé » **ne doit pas se limiter au seul transport routier par autocar, mais offrir la possibilité de prendre en compte des scénarios alternatifs** comme une remise en service de l'ancienne liaison tramway St TROPEZ – Ste MAXIME et son éventuel prolongement vers St RAPHAEL dans le cadre des réflexions du PNR des Maures et de l'arrivée de la LGV dans l'Est VAR .
- **objectifs 37 et 86 : transport maritime et PMR** : prendre acte de la volonté communautaire d'œuvrer pour une tarification combinée et attractive pour les transports maritimes et de prendre en compte les mesures en faveur du transport des personnes à mobilité réduite.
- **objectif 42 réseau d'hélistations et hélisurfaces** : en l'absence de programme et de maîtrise d'ouvrage , nous considérons cet objectif comme trop vague dans ses ambitions et non suffisamment réaliste dans ses conséquences pratiques faute de compétence communautaire en matière de réglementation des hélisurfaces : **écartez l'objectif 42**.

V.3- Le logement 13 observations :

Rappel : Le SCOT définit une armature urbaine à trois niveaux avec des densités résidentielles graduées :

- pôles majeurs : 35 log/ha pour les communes de Sainte-Maxime, Cogolin et Saint-Tropez ;
- pôles d'équilibre : 25 log/ha pour les communes de Cavalaire, Grimaud et Gassin ;
- pôles de proximité : 15 log/ha pour les communes de Le Rayol-Canadel, Ramatuelle, La Croix-Valmer, La Mole, La Garde-Freinet et Le Plan de la Tour ;

Les principales observations portent sur le nombre de logements projetés (2 500 pour 1 000 habitants supplémentaires), la part de logements existants, les logements sociaux et le poids des résidences secondaires.

Réponse de la CDC :

La révision du SCOT s'appuie sur une trajectoire de croissance démographique revue à la baisse à horizon 20 ans, en cohérence avec les tendances constatées et les projections démographiques nationales et départementales établies par l'INSEE (cf. Annexes, Tome 5).

La programmation opérationnelle des logements relèvera du Programme Local de l'Habitat (PLH), qui devra la décliner par commune, de manière à assurer la mise en œuvre de l'objectif fixé par le SCOT d'une production minimale de deux résidences principales pour une résidence secondaire.

Les objectifs de production de logements tiennent compte du phénomène de desserrement des ménages. Il est rappelé que le maintien de la population actuelle nécessite déjà une production minimale de logements, sans pour autant générer d'augmentation de population (effets de décohabitation).

En matière de logements sociaux, le SCOT fixe un taux minimal de 25 % de logements sociaux. Les communes souhaitant aller plus loin pourront définir des taux supérieurs. Par ailleurs, les projections du SCOT n'envisagent pas que la commune de Sainte-Maxime franchisse le seuil de 15 000 habitants.

Si cette situation devait se produire, le PLH devrait alors intégrer les obligations issues de la loi SRU. Si l'atteinte de ces obligations conduisait à une incompatibilité avec le SCOT actuel, ce dernier ferait l'objet d'une évolution.

Le Tome 1 des annexes mentionne des capacités résiduelles théoriques d'environ 5 500 logements dans les PLU. Pour rappel, étant donné que ces capacités excèdent les objectifs chiffrés du SCOT, les PLU

devront se mettre en compatibilité avec celui-ci conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Enfin, le SCOT n'a pas vocation à programmer l'offre d'hébergement touristique. Il réaffirme la nécessité de préserver la capacité d'hébergement marchand et fixe un cadre pour la maîtrise de l'évolution des résidences secondaires.

Nota : à la demande de notre commission, la CDC a transmis ce 17 novembre 2025 une **note complémentaire** du Bureau d'Etudes en charge du SCOT de 3 pages précisant le décompte des 2 500 nouveaux logements et les surfaces nécessaires à leur conception. Note jointe en annexe à la réponse aux PV des observations et intégrée aux éléments de discussion ci-après.

Discussion

Les besoins en logements :

Face à une faible augmentation de la population (1 000 personnes), sur la période, la croissance du nombre de logements 2 500 paraît important, mais c'est sans tenir compte des besoins des actifs et surtout le desserrement des ménages.

En effet, la taille moyenne des ménages ou des familles occupant les logements décroît régulièrement passant en moyenne d'un peu plus de 2 personnes par logement à un peu moins de 2 personnes : de 2,09 personnes/ logement à 1,96 estimés en 2045.

Ce qui peut paraître peu, mais correspond à une baisse d'environ 6 %.

Autrement dit, à population constante, ce desserrement des ménages ou des familles génère une demande de 6 % de logements supplémentaires qui, rapportés aux 58 500 habitants de la presqu'île correspond en ordre de grandeur à 1 200 logements supplémentaires à horizon du SCOT.

Les prévisions d'accueil de nouveaux habitants à horizon 2045 avec des perspectives d'accroissement de population revues à la baisse par rapport au précédent SCOT (0,12 % /an contre 0,30 % au précédent SCOT) amènent à prévoir l'accueil des 1 000 habitants supplémentaires à horizon du SCOT. Soit 500 logements pour ces nouveaux habitants.

Enfin, le SCOT qui ne peut ignorer le phénomène des résidences secondaires pour lequel il n'y a pas de réelle contrainte réglementaire, table toutefois sur un ralentissement de celles-ci avec un taux moyen de deux résidences principales pour une résidence secondaire. Pour mémoire, il était de une résidence principale pour une résidence secondaire au SCOT de 2006.

Ainsi, aux 1 700 résidences principales pour le desserrement des ménages et l'accueil des nouveaux arrivants, le SCOT 'provisionne' 800 résidences secondaires (1/3 des logements) soit un **total de 2 500 logements nouveaux** pour les besoins de la presqu'île de St TROPEZ.

Besoins en surfaces disponibles :

Pour déterminer les besoins fonciers correspondant à la réalisation de cet objectif de 2 500 nouveaux logements le SCOT étudie, dans les différents PLU, les capacités résiduelles en nombre de logements possibles dans les Opérations Programmées (OAP) et les multiples dents creuses disponibles.

En affectant à ces hectares disponibles les densités prévues par le SCOT, la sommation de l'ensemble des espaces résiduels du territoire de la presqu'île génère un **potentiel d'environ 5 500 logements**.

Ainsi, **globalement**, pour l'ensemble des 12 communes de la presqu'île, la réalisation des 2 500 logements projetés entre largement dans l'ensemble des disponibilités foncières actuelles : **il n'y a pas d'ouverture nouvelle à l'urbanisation à prévoir.**

Mise en œuvre au niveau des communes :

L'**adaptation** et la mobilisation des surfaces correspondante dans chacune des 12 communes se fera au travers des déclinaisons du SCOT dans chacun des 12 PLU communaux et dans le cadre du PLH (Plan Local de l'Habitat) dans un **rappor tde compatibilité** avec le SCOT, notamment en reprenant les densités moyennes en nombre de logements à l'hectare retenues pour chacun des 3 niveaux de pôles urbains (de 15 logements à l'hectare pour les pôles de proximité jusqu'à 35 logements à l'hectare pour les pôles majeurs).

Consommation d'espace et artificialisation des sols (Loi ZAN) :

L'objectif 25 du DOO précise que le plafond de consommation d'espace en cohérence avec la trajectoire ZAN représente, pour la période 2021-2045, 195 hectares.

Un bilan de la consommation foncière entre 2021 et 2025 sera intégré aux projections 2025-2045.

Ressource en eau et assainissement : il serait utile d'établir, comme le demande la MRAe, une analyse quantitative et qualitative des capacités d'assainissement du territoire et d'évaluer leur adéquation aux besoins futurs définis par le SCOT.

Le dimensionnement semble suffisant pour répondre aux besoins futurs, mais l'adéquation de chaque station d'épuration (STEP) devra être établie lors de l'élaboration des PLU. Et la CDC d'ajouter qu'un suivi régulier sera mis en œuvre dans le cadre du SCOT.

Logement social

Pour donner la priorité au logement des actifs travaillant dans le Golfe, il convient de développer, au niveau communal, une politique de logement social ambitieuse pour répondre, notamment, aux besoins des plus défavorisés.

Le développement continu de Sainte-Maxime (14 545 habitants au recensement général de 2025) lui fera prochainement dépasser le seuil de 15 000 habitants entraînant pour elle comme pour Cavalaire, Cogolin, Grimaud, La Croix-Valmer et Saint-Tropez l'obligation de 25 % de logements sociaux (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain – SRU). Cette disposition sera à intégrer à la révision du SCOT car elle s'applique aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une ville de plus de 15 000 habitants.

La concurrence entre résidences principales et résidences secondaires

En matière de logement, il n'y a qu'un objectif global de 61 ha pour les résidences principales (RP) et de 34 ha pour les résidences secondaires (RS).

Le taux de résidences principales (deux pour 1 résidence secondaire) est considéré par de nombreux intervenants et PPA comme insuffisant en raison de la priorité à donner au logement des personnes travaillant dans le Golfe et de s'interroger sur les conditions de mise en œuvre et de durée de cette mesure. Il est, en effet, à craindre que les nouveaux logements à construire soient inaccessibles aux actifs et deviennent, de fait, de nouvelles résidences secondaires, alors qu'il serait nécessaire de développer des programmes de logements pour tous.

Cela étant, le SCOT a fixé l'objectif complémentaire d'atteindre 75% de résidences principales dans les secteurs préférentiels de développement (objectif 33 du DOO).

Enfin, il convient de mieux calibrer l'offre en hébergement touristique pour limiter l'importance des résidences secondaires.

Proposition de la commission d'enquête publique:

Les besoins en logements et les surfaces nécessaires :

Prendre acte des éléments complémentaires produit dans la note du 17 novembre 2025 tant en termes de nombre de logements nouveaux que de **disponibilité foncière existante largement suffisante** à l'échelle des 12 communes composant le territoire de la presqu'île ;

Prendre acte de l'intégration de la consommation foncière de 2021 à 2025 dans la première période 2021 – 2035 de référence en terme de consommation foncière du SCOT révisé ;

Prendre acte de la mise en place par les **PLH** d'une ventilation de la production de logements entre rénovation urbaine, densification et extension à l'occasion dans un rapport de compatibilité avec le SCOT ;

Logement social :

Le développement continu de Sainte-Maxime (14 545 habitants au recensement général de 2025) lui fera prochainement dépasser le seuil de 15 000 habitants entraînant pour elle comme pour les communes de plus de 3 500 habitants (Cavalaire, Cogolin, Grimaud, La Croix-Valmer et Saint-Tropez), l'obligation de 25 % de logements sociaux (Loi SRU).

La commission rappelle qu'à échéance, le SCOT devra être adapté en conséquence.

La concurrence entre résidences principales et résidences secondaires :

La commission considère que, compte tenu des besoins des actifs, du desserrement des ménages et dans le cadre de programmes de logement pour tous, il serait préférable que le taux de résidences principales (RP) : résidences secondaires (RS) évolue de 2 RP pour 1 RS à 3 RP pour 1 RS. La commission relève toutefois que la réglementation actuelle est encore limitée en la matière.

V.4- Les Zones d'Activités 12 observations

Rappel :

Les objectifs du SCoT en matière de zones d'activités visent à conforter la vocation des espaces d'activités économiques mais, en les spécialisant dans 11 secteurs (objectif 55 du DOO) et en limitant l'accueil pour de nouvelles activités économiques à 6 hectares.

Réponse de la CDC :

Le SCOT définit des capacités d'extension des zones d'activités économiques (ZAE) en tenant compte des opportunités foncières disponibles et des capacités d'accueil des territoires, dans un contexte contraint par l'application de la loi Littoral, la préservation de la trame verte et bleue et la protection des espaces agricoles. Compte tenu de la rareté de ces espaces, le SCOT fixe des orientations et des objectifs visant à conforter leur vocation économique productive (artisanat, industrie). Le développement commercial n'entre pas dans ces vocations, conformément à la stratégie portée par le DAACL, qui vise à maîtriser l'implantation périphérique du commerce et à préserver le dynamisme des centralités.

À ce titre, Saint-Maur, Saint-Claude et le pôle technologique de Gassin ne sont pas identifiés comme secteurs destinés à accueillir du commerce, hormis les activités directement nécessaires au fonctionnement des zones ou afin de répondre à besoin local.

Les objectifs relatifs à la relocalisation des activités de traitement des déchets du BTP et de recyclage des matériaux visent à les préserver du risque d'inondation tout en évitant d'aggraver ce risque en aval.

Par ailleurs, le pôle technologique de Gassin a fait l'objet, dans le cadre de la présente révision (objectif 54 du DOO), d'une ouverture sur les filières susceptibles d'y être accueillies, en cohérence avec les filières stratégiques régionales inscrites dans le PAS. Ce site est également identifié par l'objectif 72 comme pouvant accueillir une offre de formation, ce qui élargit les opportunités de programmation. Des échanges sont en cours avec la commune de Gassin sur des propositions de rédaction permettant d'assouplir le cadre de la programmation à venir sur le site.

Il est enfin rappelé que le foncier économique dans le Golfe de Saint-Tropez est rare et doit, à ce titre, être préservé et mobilisé en priorité au bénéfice d'activités productives structurantes.

Discussion

- Les contestations rencontrées concernent surtout les spécialisations retenues pour ces zones d'activités, souvent perçues comme trop restrictives.

D'une manière générale il est difficile de prévoir à l'avance les opportunités pouvant s'offrir à une zone d'activité économique et un encadrement trop étroit des opportunités susceptibles d'être offertes à une zone d'activité économique, peut entraver le développement économique d'un secteur.

- La région va au-delà de cette analyse.

Elle estime que la superficie retenue pour l'accueil de nouvelles activités économiques soit 6 hectares est insuffisante et se demande si les activités touristiques sont incluses dans cette enveloppe.

Dans sa réponse la CDC exclut les activités commerciales du champ des zones d'activités.

Néanmoins cette affirmation méritera d'être clarifiée dans la mesure où il est précisé à l'objectif 56 que « l'ouverture de commerce de détail est acceptée en remplacement d'un ou plusieurs commerces existants à la condition que la surface commerciale reste constante à l'échelle de la zone d'activité » ce qui nous paraît en contradiction avec l'affirmation de la CDC.

Cas de Gassin

observation 63/ 23 octobre : e-observation transmettant le courrier (3 pages) du 21 octobre de Messieurs Alain WAJSBROT et Marc HUBLE cogérants de la société SNC GASSIN de METZ, propriétaire depuis 2018 du site de l'ancienne usine à torpilles de NAVAL GROUP à GASSIN. Ils exposent que NAVAL GROUP libérera prochainement le site (2027-2028) et qu'ainsi se pose la question de son éventuelle reconversion pour éviter qu'il ne devienne une friche industrielle. Ils relèvent qu'en l'état actuel, l'objectif 54 du projet de SCOT y prévoit un « pôle technologique » en liaison avec les « grandes filières stratégiques du territoire » et « l'écosystème régional de l'innovation ».

- 63.1 Objectif 54 : dans la continuité du courrier du 08 juillet 2025 de Madame le maire de GASSIN, la SNC souhaiterait, tout en préservant des activités économiques sur site, élargir les possibilités de reconversion avec un renouvellement urbain intégrant un espace dédié à l'accueil d'entreprises, des installations de tourisme balnéaire, des solutions d'hébergement, un établissement de formation, et des équipements de commerces, loisirs ouverts au territoire ;

- 63.2 objectifs 8 et 26 : complémentairement, ils demandent le maintien du Site comme une emprise située dans une agglomération ou un village existant et considéré, au titre des espaces proches du rivage, comme « espace littoral de développement urbain stratégique » ;
observation II.1 le 23 octobre, Madame Le Maire remet un courrier de 2 pages concernant la situation de l'ancien 'site des torpilles'. Elle rappelle que le départ prochain de NAVAL GROUP (prévu en 2027-2028) n'était pas connu lors de l'établissement du projet de SCOT et souhaite pouvoir tout mettre en œuvre pour sauvegarder l'emploi et éviter que le site ne tombe à l'abandon.

La consolidation du développement économique du territoire recherchée par le SCOT devrait passer par un élargissement des activités et possibilités de manière à optimiser les chances de succès d'une telle reconversion et de maintien d'un nombre équivalent d'emplois. Ainsi, une reconversion mixte du site pourrait utilement concilier innovation, activités économiques, accueil d'équipements et fonctions d'hébergement pour actifs.

Elle demande la prise en compte de telles dispositions moins restrictives que la seule mention de pôle technologique industriel actuellement inscrite au SCOT.

Dans le DOO l'objectif N°54 vise à faire du site du pole technologique de Gassin un espace vitrine régional consacré à l'innovation. La CDC reconnaît dans sa réponse qu'il existe un problème et que des discussions sont en cours avec la Commune de Gassin pour modifier les prescriptions retenues. Pour la Commune de Gassin le devenir du site de torpilles abandonné par Naval groupe, transféré à l'horizon 2027-2028 à La -Londes-des Maures, va créer une friche industrielle en bord de mer.

Elle estime que la contrainte du SCoT, « activités limitées à des activités économiques innovantes » apparaît « déraisonnables » et souhaite que ce site puis recevoir un pole urbain mixte pouvant accueillir en particulier une activité hôtelière. Elle demande une modification en ce sens de l'objectif N°54 du DOO du SCoT.

L'objection de la Commune de Gassin apparaît recevable. La Ville souhaite y édifier une partie hôtelière et une partie consacrée à la formation (avec des résidences étudiantes) et une grande place serait faite aux commerces avec pour objectif de maintenir l'emploi.

Nous pouvons nous interroger sur le caractère irréaliste des objectif affichés par le SCoT et la possibilité de maintien d'une activité industrielle, en particulier du fait des difficultés de transport et du prix du logement.

Cas de Cogolin

l'artisanat (objectif 55 du DDOE), ce qui n'est pas cohérent avec le fait que cette zone abrite des commerces, la ville refuse une sectorisation aussi stricte et déconnectée de la réalité.

S'agissant du site Yotel de Cogolin, qui ne figure pas parmi les zones économiques à vocation prioritaire. Par deux jugements du 8 novembre 2024, le tribunal a rejeté les recours qui contestaient le permis de construire délivré le 1er septembre 2023, par le maire de la commune de Cogolin, pour la réalisation de 300 logement sur le site du YOTEL (ancien Hippodrome).

L'association SAUVONS LE YOTEL, l'association France NATURE ENVIRONNEMENT FEDERATION VAR (FNE83), des riverains ainsi que la société exploitante du camping présente sur le site du YOTEL ont demandé au tribunal administratif de Toulon d'annuler l'arrêté du 1er septembre 2023, par lequel le maire de la commune de Cogolin a délivré à la société en nom collectif COGOLIN PLAGE un permis de construire en vue de la démolition de divers bâtiments et installations à usage de village de vacances, et la réalisation de 300 logements répartis en 9 bâtiments, de 451 places de stationnement ainsi que de deux piscines, sur le versant est du site du Yotel à Cogolin.

Le tribunal estime tout d'abord que les dispositions du SCoT de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez comportent des précisions suffisantes sur les modalités d'application de la loi littoral quant à l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, notamment dans le quartier de la Foux-Cogolin-Plage, de sorte que le caractère limité de l'urbanisation qui résulte du projet doit s'apprécier en tenant compte des dispositions de ce schéma.

Le SCoT identifie le fond du Golfe de Saint-Tropez (notamment Port Cogolin, Marines de Cogolins) comme une « agglomération existante » et le site du Yotel (ancien hippodrome), dans son versant ouest, comme un « espace littoral sensible », et dans son versant est, comme un « espace littoral de développement urbain stratégique ».

Le tribunal juge ensuite qu'eu égard à son importance, sa densité, son implantation, sa topographie et la destination des constructions envisagées, le projet, qui s'implante sur le versant est du site du Yotel qui comportait déjà un village de vacances, constitue une extension de l'urbanisation qui présente un caractère limité, au sens des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, et n'entraîne pas une densification significative au sens des dispositions de l'article L. 121-16 du code précité.

Le tribunal considère enfin qu'eu égard au site d'implantation déjà artificialisé et aux caractéristiques du projet, lequel s'inscrit dans les zones déjà construites de l'ancien village de vacances et dégage également des zones d'aération et de végétalisation, ce dernier ne porte pas une atteinte manifeste à l'intérêt des lieux avoisinants, au sens des dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Cas de Saint Tropez

La ville souhaite que soit élargi les objectifs 55 et 56, en effet elle estime que la ZA Saint Claude ne doit pas être restreinte aux seules activités artisanales mais élargie aux activités commerciales et de services.

L'objectif 56 et la loi Daubie

Comme l'a fait remarquer la ville de Saint Tropez l'objectif 56 du SCoT dispose dans son deuxième paragraphe que « les espaces d'activités économiques identifiés au SCoT.... Sont préservés du développement de logement »...

Or, le **nouvel article L152-6-5** du code de l'urbanisme crée par la loi n°2025-541 du 16 juin 2025 permet de déroger à cette règle, il serait donc nécessaire de rajouter à l'objectif 56 au deuxième paragraphe la phrase suivante : « Sous réserve des dispositions de l'article L152-6-5 du code de l'urbanisme »

article L152-6-5 du code de l'urbanisme création LOI n°2025-541 du 16 juin 2025 - art. 1 :

« I.-En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé.

II.-Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au I, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Un avis défavorable ne peut être rendu qu'au regard des critères mentionnés au même I.

Lorsque l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme n'est pas le maire, elle recueille l'avis du maire de la commune où est implanté le bâtiment mentionné audit I.

III.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs

mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination autorisés en application du présent article sont soumis :

1° En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces

agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° En zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Pour le changement de destination des bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière, la dérogation ne peut être autorisée en application de la procédure prévue aux I et II du présent article que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans ».

Proposition de la commission d'enquête publique:

La Commission estime que l'**objectif 54 doit être élargi** aux activités de formations (y compris les résidences étudiantes), hôtelières et commerciales. La création d'un pôle industriel sans y adjoindre à proximité les logements nécessaires ne ferait qu'aggraver les problèmes de circulation. En outre le coût du foncier risque de dissuader toute implantation industrielle.

Enfin il convient d'**ajouter à l'objectif 56** la phrase suivante : « Sous réserve des dispositions de l'article L152-6-5 du code de l'urbanisme »

V.5- Articulation SCOT - PLU 9 observations :

Rappel : Le SCoT n'est pas un super-PLU et n'en a pas la précision.

Selon la jurisprudence du CE, le SCOT définit des grandes orientations que les communes, via leurs PLU, doivent adapter dans un rapport de compatibilité avec le document cadre du SCOT.

Réponse de la CDC :

De manière générale, il est rappelé que les PLU devront mettre en œuvre les orientations du SCOT dans le cadre de la compatibilité. Il leur appartiendra d'organiser et de planifier le foncier en conséquence, dans le respect des objectifs fixés par le SCOT, notamment en matière de trajectoire ZAN.

En matière de densités, le SCOT fixe des valeurs moyennes à atteindre ou des densités minimales moyennes. Les PLU disposeront toutefois de la latitude nécessaire pour définir, en fonction des opportunités locales, des densités ponctuellement plus élevées. Pour les communes littorales, ces densités devront être compatibles avec les modalités d'application de la loi Littoral (agglomérations, ASDU, extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Les études relatives à l'évolution du trait de côte seront réalisées en 2026.

Leur prise en compte relèvera des PLU. Une fois ces études finalisées, le SCOT précisera ses orientations et objectifs en matière de réduction de la vulnérabilité des activités littorales et maritimes présentes sur le territoire (objectifs 103 à 105 du DOO).

NB : les éléments relatifs aux capacités théoriques des PLU, à la relocalisation des activités de recyclage de matériaux et au devenir du site de Gassin ont déjà été traités dans les points précédents.

Discussion

Suite à la recommandation de la MRAe de fournir une analyse des possibilités de production de logements offertes par les documents d'urbanisme communaux et de préciser les arbitrages rendus par le SCoT pour atteindre ses objectifs, la CDC a précisé que le SCoT ne consistait pas en une simple addition des capacités des PLU existants et qu'il portait son propre projet fondé sur une orientation démographique ciblée présentée, discuté et validée en assemblée plénière.

Et qu'il revenait, ensuite, aux documents d'urbanisme locaux de se mettre en compatibilité avec le projet du SCOT.

Les orientations du SCoT concernent notamment la classification des différents niveaux de secteurs urbanisés dont les ASDU, comme les grands principes de constructibilité à décliner par les PLU.

La MRAe recommande également d'approfondir l'évaluation des incidences du SCoT sur les secteurs de développement et de mener la séquence ERC (Evitement, Réduction, Compensation) au niveau du SCoT,

en tant qu'étape stratégique préalable aux orientations des PLU.

Pour la CDC, cette évaluation plus détaillée des incidences environnementales sera conduite à l'échelle des PLU et des projets, où les choix d'implantation seront précisés. Il n'est pas possible, à l'échelle du SCoT, de mener une analyse plus fine.

Enfin, le SCoT devra jouer un rôle fédérateur dans la définition des orientations encadrant les conclusions des études relatives au trait de côte, en 2026, dont la prise en compte relèvera des PLU.

Enfin, le CE rappelle que ce sont les PLU communaux qui, in fine, et dans un rapport de compatibilité avec les orientations du document cadre SCOT, préciseront et adapteront localement les orientations collectivement retenues du SCOT. Le SCOT n'a pas d'obligation de décliner commune par commune ses orientations.

Par exemple, l'étude du SCOT conduite pour la communauté de communes du Pays de FAYENCE, dans un contexte beaucoup plus tendu de gestion de crise pénurie d'eau avec gel des autorisations de construire pour 5 ans, a abouti à **collectivement préciser**, commune par commune, la déclinaison des orientations génériques du SCOT.

Ici, pour cette révision du SCOT du golfe de St TROPEZ, les orientations génériques du SCOT ont été, collectivement, déclinées par groupement de communes homogènes : les 3 niveaux de pôles structurant le territoire communautaire.

Pour autant, il est clair, pour les habitants, comme pour les PPA et *aussi pour nous, commission d'enquête publique*, qu'une déclinaison, commune par commune, des SCOT serait plus pratique et plus opérationnelle. Mais ce serait faire fi de chaque commune et de chaque PLU.

Complémentairement, c'est aussi à ces mêmes communes qu'il reviendra, collectivement, de s'assurer du bon avancement des différents PLU dans le souci de compatibilité avec le SCOT mais aussi de **bon équilibre** entre elles-mêmes. Ce que le degré de souplesse que les communes s'accordent collectivement, en adoptant leur SCOT, ne définit pas nécessairement.

Au cas d'espèce, les surfaces disponibles constructibles dans l'ensemble des 12 communes correspondent, en ordre de grandeur, au double des surfaces nécessaires pour atteindre les objectifs de leur SCOT, ce qui signifie qu'**en moyenne** chacune des 12 communes devrait **renoncer** à la moitié de ses surfaces constructibles. En moyenne, car cette dynamique dépendra des situations locales : toutes les communes ne souhaitant pas nécessairement avancer au même rythme, toutes n'ayant pas les mêmes disponibilités en surfaces constructibles, ni toutes les mêmes besoins.

Pour autant, c'est bien aux communes regroupées en Communauté de Communes qu'il revient, **collectivement de décider**, du niveau de déclinaison et précision de leur SCOT et des marges de manœuvre qu'elles entendent, collectivement, se donner.

Proposition de la commission d'enquête publique:

En l'état des textes, ne pas donner suite à cette demande récurrente lors des enquêtes publiques des SCOT et rappeler que c'est aux communes regroupées en communauté de communes qu'il revient, **collectivement**, de fixer le curseur sur le niveau de précision de leur SCOT et qu'elles en sont comptables.

V.6- Consommation d'espace et Loi ZAN 9 observations

Rappel :

La consommation d'espace constitue un enjeux majeur pour le développement du golfe de Saint Tropez où le foncier est rare et cher. Elle se situe dans un contexte où la loi dite ZAN impose dans le cadre de la loi Climat et résilience, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années, d'ici à 2031. Le SCoT doit donc affirmer cet objectif. L'objectif 25 impose de contenir la consommation foncière et l'artificialisation des sols à un rythme maximum de 8 ha/an sur la période 2025-2045, soit 12ha/an jusqu'en 2030 puis 5 ha/an entre 2030 et 2045.

Réponse de la CDC :

Les 157 hectares mentionnés dans l'avis correspondent à l'évaluation du besoin en foncier à horizon 2045 pour répondre aux besoins du territoire. Ce besoin prend en compte à la fois les surfaces mobilisables en extension et celles mobilisables en renouvellement urbain.

La trajectoire ZAN fixée dans le SCOT prévoit un potentiel maximal de consommation d'espace de :

- 121 ha sur la période 2021-2031 ;

- 75 ha sur la période 2031-2045, soit 195 ha au total sur les deux périodes.

L'État commet une erreur en retenant 135 ha : il ne prend pas en compte les 5 années déjà écoulées dans la première décennie. Le rythme de 12 ha/an s'apprécie bien sur l'ensemble de la période décennale.

Ainsi, toute consommation foncière déjà constatée depuis 2021 sera naturellement déduite du potentiel restant sur la période en cours.

Pour lever toute ambiguïté, le SCOT pourra préciser ce point dans l'objectif 25 du DOO.

Les cartographies du SCOT, illustrant les orientations et objectifs du DOO, fixent les conditions d'application du ZAN (limites à l'urbanisation, zones d'extension identifiées). Elles n'ont pas vocation à entrer dans un niveau de précision parcellaire.

Le SCOT s'est appuyé sur ses propres données de consommation d'espace, issues de la base MOS, seule donnée actuellement géographiquement vérifiable à l'échelle du territoire. Il était nécessaire de ne pas croiser des sources différentes produisant des résultats divergents. Les données seront actualisées dans le cadre du suivi du SCOT, et les rapports triennaux permettront d'en apprécier l'évolution.

Concernant l'adéquation entre programmation de logements et surfaces mobilisables, le SCOT a :

- Réévalué les besoins en foncier en cohérence avec les objectifs actualisés de production ;

- Fixé l'objectif complémentaire d'atteindre 75% de résidences principales dans les secteurs préférentiels de développement (cf. objectif 33).

L'évaluation du besoin foncier a été menée à partir des objectifs de production de résidences principales, en tenant compte des densités moyennes attendues selon les niveaux de polarité et non l'inverse.

Enfin, il reviendra aux PLU de préciser la nature des sols concernés par la mise en œuvre des objectifs du SCOT, dans le respect :

- De la préservation du foncier agricole ;

- De la trame verte et bleue ;

- Et des modalités d'application de la loi Littoral.

NB : pour les opportunités de densification renforcée, se référer à la réponse précédente.

Discussion

La principale difficulté réside dans la mise en œuvre du SCOT qui ne ventile pas les marges de manœuvres disponibles entre les communes :

La région observe que le SCOT ne décline pas la répartition de la croissance par commune, il ne mentionne pas non plus la ventilation entre maisons individuelles et collectives. Comme le note la région « cette volonté de déléguer les bases de la planification aux PLH et aux PLU appauvrit le SCOT ».

Pour l'État le SCOT planifie une consommation d'ENAF de 1350 m² par nouvel habitant qui ne repose pas sur un diagnostic détaillé de la consommation d'ENAF des dix dernières années et surtout les 60 hectares planifiés entre 2025 et 2030 ne tiennent pas compte des espaces déjà consommés depuis 2021. Pour l'État « la consommation rapportée à l'accueil des nouveaux habitants demeure importante. Il apparaît nécessaire de l'optimiser et de la contenir dans les espaces urbanisés. »

65/ le 20 octobre : e-courrier de 26 pages de Monsieur le maire de GRIMAUD qui conteste différents points de cette révision du SCOT communautaire :

- 65.1 consommation foncière 2011 - 2021 : en se basant sur les statistiques officielles de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation foncière pour cette période serait de 246,65 hectares et non de 265 hectares pour le territoire communautaire (et de 56,3 ha pour GRIMAUD contre 80 ha dans le dossier SCOT). En conséquence, le foncier disponible pour la décennie suivante (2021 – 2031) serait de 112 ha et non 121 comme indiqué au SCOT. Il joint 4 pages de tableaux issus des l'Observatoire de l'artificialisation des sols présentant l'évolution des surfaces artificialisées pour chacune des 12 communes de la CDC. Par ailleurs, il restera à préciser la consommation foncière pour la période intermédiaire de 2021 (fin période de référence) à 2025

(début du SCOT révisé).

- 65.2 répartition des espaces constructibles et des logements : la répartition des espaces et constructions pour les différentes communes de la CDC n'est pas précisée et s'opère par groupes de communes :

- les 3 communes classées en pôles majeurs Ste MAXIME, COGOLIN et St TROPEZ se voient affecté 65 % du foncier mobilisable (72,8 ha) ;

- les 3 communes classées en pôles d'équilibres CAVALAIRE , GRIMAUD et GASSIN 20 % (22,4ha);

- enfin, les 6 communes classées en pôles de proximité RAMATUELLE, RAYOL-CANADEL, La CROIX VALMER, La MOLE, La GARDE FREINET et Le PLAN de la TOUR 15 % (16,8ha);

- ce qui, avec une densité de 35 logements/ha pour les pôles majeurs, 25 logt/ha pôles d'équilibre et 15 logt/ha pour les pôles de proximité donne :

- 2 548 logements pour les 3 communes de Ste MAXIME, COGOLIN et St TROPEZ de 2021 à 2031,

- 560 logements pour les 3 communes de CAVALAIRE , GRIMAUD et GASSIN de 2021 à 2031,

- et de 252 logements pour les 6 communes de RAMATUELLE, RAYOL-CANADEL, La CROIX VALMER, La MOLE, La GARDE FREINET et Le PLAN de la TOUR de 2021 à 2031,

- soit un ensemble de 3 360 logements pour la CDC nettement supérieur aux 2 500 logements annoncés: d'où un besoin de reposer clairement les bases du projet ;

Nota : la densité moyenne prévue au SCOT est de 30 logements à l'hectare (65% x 35 logt/ha + 20% x25 logt/ha + 15% x15 logt/ha = 30 logt/ha) ou, pour 112ha 3 360 logements.

- 65.3 délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) la contestation est basée sur la non superposition des 2 cartes définissant cette notion d'espaces proches du rivage :

- celle synthétisant les lignes de crête, les zones 1 000, 1 500 et 2 000m à l'intérieur des terres et le caractère urbain, agricole ou naturel des sites (page 18 tome 5) ;

- et celle présentant la délimitation des EPR (annexes cartographiques du DOO planche Schéma de préservation du socle paysager) ;

- par ailleurs, ces EPR sont divisés en 3 sous-zones : 'espaces neutres', 'espaces littoraux sensibles' et 'espaces littoraux de développement stratégique', cette dernière catégorie étant considérée comme contraire au principe d'extension limitée de l'urbanisation ;

Proposition de la commission d'enquête publique:

Depuis son adoption, la Loi ZAN a été significativement assouplie. Une proposition de Loi visant la suppression de l'étape intermédiaire de 2031 a été adoptée par le Sénat, ce qui pourrait entraîner une révision du SCOT.

La note complémentaire de la CDC du 17 novembre montre que la consommation foncière nécessaire au programme de nouveaux logements du SCOT Révisé correspond, en ordre de grandeur, à la moitié du foncier constructible inscrit dans les 12 PLU communaux ce qui globalement libère à terme des hectares qui ne seront plus imperméabilisés

En l'état des textes, La commission propose que la CDC mette en place un **observatoire** de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.

V.7- L'imprécision des cartes 9 observations

Rappel : Le SCOT n'a pas vocation à localiser précisément les projets. Cette étape intervenant en suivant lors de la mise en conformité des PLU locaux.

Réponse de la CDC :

Le SCOT comprend des schémas de localisation des orientations, qui ont vocation à donner un cadre illustratif. Il n'a pas pour objet de délimiter précisément les espaces ou d'atteindre un niveau de précision parcellaire, ce qui relève d'un PLU.

La justification des sites de développement est réalisée à l'échelle globale du SCOT, en cohérence avec les besoins identifiés pour le territoire. Elle n'a pas vocation à être conduite au cas par cas à ce stade : cette analyse détaillée interviendra au niveau des documents d'urbanisme locaux et des projets.

L'évaluation environnementale présente une analyse spatialement argumentée des incidences potentielles du projet de territoire, notamment en ce qui concerne les secteurs possibles d'extension des agglomérations ou villages existants. L'évaluation précise des incidences des infrastructures structurantes (COSMA, CESMA) ne pourra être conduite qu'au stade projet, lorsque leurs tracés,

emprises et caractéristiques techniques seront définis.

La trame verte et bleue (TVB) du SCOT a été élaborée à partir du MOS 2014 lors de la précédente révision sur la base d'une source d'échelle parcellaire. Son échelle (1/100 000) traduite dans les schémas du SCOT est adaptée au territoire du Golfe de Saint-Tropez, car elle permet de traduire localement les orientations du SRCE, en tenant compte de la configuration des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

L'analyse des incidences des sites de projet s'appuie donc sur la TVB du SCOT, qui constitue la traduction territorialisée du SRCE, et non sur la carte du SRCE en elle-même.

Discussion

Selon l'Etat, les sites de développement, indiqués dans la cartographie du DOO, devraient être davantage justifiés et encadrés, c'est le cas notamment de ceux de La Croix-Valmer, Grimaud, Sainte-Maxime et Ramatuelle.

La MRAe recommande de revoir la carte de la trame verte et bleue du SCoT afin d'atteindre un niveau de précision au moins équivalent à celle du SRADDET et de ne pas supprimer ou transformer des réservoirs identifiés au SRADDET. Elle recommande également de démontrer, par des comparaisons de cartes précises (échelle et fond de plan), que les localisations des extensions d'urbanisation projetées sont bien compatibles avec les orientations de la trame verte et bleue.

La MRAe et la région constatent que la cartographie de ces trames vertes et bleues souffre d'une échelle insuffisante au 1/200 000° et demandent que ces trames soient représentées au 1/25 000° ou 1/50 000°. Ce qui améliorerait leur lisibilité et permettrait de s'assurer de la continuité de ces trames écologiques avec celles des territoires voisins (pour mémoire, les cartes régionales du SRADDET sont à l'échelle du 1/100 000°).

A cet égard, la CDC indique qu'une carte générale de superposition entre le SRADDET et le SCoT sera ajoutée au rapport afin de lever toute ambiguïté et de démontrer la compatibilité entre ces deux documents.

Toujours à propos de la cartographie, les limites exactes des coupures d'urbanisation et des espaces proches du rivage, zoom cartographique au 1/40 000 ne permet pas une lecture opérationnelle (nécessité de produire des cartes au 1/5 000).

Le SCoT renvoie systématiquement aux PLU le soin de tracer les limites exactes des coupures d'urbanisation et des espaces proches du rivage. Cette délégation affaiblit la portée du document et ouvre la possibilité de réinterprétations locales.

En ce qui concerne les incidences des projets sur la biodiversité, selon la MRAe, le SCOT ne peut renvoyer toutes les études des mesures ERC (Évitement, Réduction ou Compensation) au stade des études d'impact des projets notamment pour les deux projets routiers majeurs CESMA et COSMA de Saint-Maxime.

Proposition de la commission d'enquête publique:

cartographie : prendre acte de la proposition de la CDC d'ajouter une carte générale de superposition entre le SRADDET et le SCOT afin de lever toute ambiguïté et de confirmer la compatibilité entre ces deux documents qui, l'un comme l'autre, n'ont pas le niveau d'opposabilité et d'opérationnalité des PLU communaux.

CESMA et COSMA : donner suite à la demande MRAE : le SCOT devra analyser, à son niveau, les incidences des deux projets routiers majeurs (CESMA et COSMA de Saint-Maxime) sur la biodiversité.

V.8- Agriculture 6 observations

Rappel : de 2003 à 2020, 447 hectares d'espaces agricoles ont été perdus sur le territoire de la Communauté de Communes, dont 317 qui ont été artificialisés (cf avis PPA Chambre d'Agriculture). Aussi, la question de la préservation des terres agricoles et de la reconquête des friches agricoles est un des enjeux importants de ce projet de révision du SCOT. Les observations ont porté sur la consommation future d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF), les projets d'agri-tourisme, la prise en compte des Zones d'Agriculture Protégées et plusieurs questions relevant des règles d'urbanisme locales (PLU).

Réponse de la CDC :

Le SCOT n'a pas vocation à rappeler l'ensemble des dispositions du Code de l'urbanisme. Le paragraphe relatif à l'encadrement des constructions au sein des espaces agricoles a d'ailleurs déjà été approfondi dans le cadre de la présente révision (cf. Annexes Tome 6).

Le DOO pourra utilement faire référence à la politique de mise en valeur des terres incultes.

La question de la relocalisation d'activités agricoles pourra également être mentionnée dans le DOO, tout en précisant la complexité opérationnelle de ces démarches. Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Région, il a ainsi été proposé d'intégrer, dans l'objectif 69, une mention sur la reconquête des terres anciennement agricoles et détournées de leur usage.

Le diagnostic sera complété par l'ajout d'une référence au projet de ZAP de Cogolin.

Il appartiendra aux PLU de préciser, parcelle par parcelle, les terrains relevant d'un espace agricole ou d'une agglomération/village existant, en compatibilité avec les orientations du SCOT, et notamment celles relatives aux modalités d'application de la loi Littoral.

Le SCOT encadre par ailleurs les possibilités de reconquête agricole. À ce titre, la seule présence d'un couvert forestier ne constitue pas, en soi, un obstacle au potentiel de remise en culture, lorsque les conditions agronomiques et territoriales le permettent.

Discussion

- observation A1 : la partie consommation d' Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers est intégrée au thème 6 (consommation d'espace et loi ZAN) ;
- observation D1 : concernant plus particulièrement la consommation d'espace agricole : le SCOT impose dans son rapport de compatibilité aux PLU locaux l'*objectif de préservation du foncier agricole* (cf réponse CDC thème 6 cité plus haut), les deux Zones Agricoles Protégées (ZAP) de GRIMAUD et COGOLIN seront rappelées dans le SCOT révisé ;
- observation A14 : le SCOT porte une attention particulière à la limitation et l'encadrement des constructions dans les espaces agricoles (cf réponse CDC ci dessus) ;
- le SCOT entend privilégier la reconquête des friches agricoles : les ZAP de GRIMAUD et COGOLIN constituent un support performant pour cette ambition. L'extension de ces programmes de ZAP à d'autres communes de la CDC mériterait d'être encouragée ;
- la CDC le rappelle : la présence d'un couvert forestier ne s'oppose pas au pastoralisme (observation VI.1)
- enfin , comme le confirme, la note complémentaire du 17 novembre de la CDC, la disponibilité foncière constructible (zones U et 1AU) des 12 PLU communaux couvre, en ordre de grandeur, le double des surfaces nécessaires aux besoins collectivement définis du projet de SCOT révisé ;

Proposition de la commission d'enquête publique: prendre acte des propositions et ajustements de la réponse CDC et de sa note complémentaire.

V.9- Délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) 6 observations

Rappel :

La délimitation des espaces proches du rivage a des conséquences lourdes en terme d'urbanisme. Elle nourrit les contentieux en cours devant la Cour administrative d'appel de Toulon.

Réponse de la CDC :

Il est rappelé que la présente révision n'a pas donné lieu à une réévaluation de la limite des espaces proches du rivage. Cette limite pourra, le cas échéant, être réexaminée en fonction des décisions à venir concernant les contentieux en cours.

Par ailleurs, les modalités d'application de l'extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage, telles que définies par le SCOT, sont confortées par les jurisprudences intervenues sur le territoire du SCOT Provence Méditerranée, notamment l'arrêt du Conseil d'État du 11 mars 2020 (n°419861).

Discussion

La discussion porte essentiellement sur la rigidité de la règle des 3 critères de délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) exposée dans le SCOT le débat peut être illustré par les termes d'un recours pendant devant la Cour administrative d'appel de Toulon ; la définition des espaces proches du rivage (EPR) est réalisée en méconnaissance des critères dégagés par la jurisprudence ; le critère de la distance d'un kilomètre par rapport au rivage neutralise les deux autres critères de co-visibilité et de la nature des espaces compris entre la N°2302675 parcelle et le rivage de la mer ; la spécificité du territoire de la commune de Saint-Tropez nécessitait une analyse plus fine des différents critères définis par la jurisprudence ;

La délimitation des EPR par le SCOT méconnaît donc les dispositions des articles L. 121-1 et suivants et L. 121-13 du code de l'urbanisme ; en outre, des espaces situés à plus d'un kilomètre de la mer sont qualifiés d'EPR alors qu'ils sont dénués de toute co-visibilité avec la mer ;

Proposition de la commission d'enquête publique:

La commission considère que la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) est conforme aux 3 critères issus de la jurisprudence du CE et qu'il reviendra aux communes dans un rapport de compatibilité d'adapter cette délimitation dans leurs PLU. La commission rappelle toutefois les 8 contentieux relatifs à ces EPR en cours devant la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE qui s'imposeront le cas échéant aux communes.

V.10- Recul du trait de côte 5 observations

Rappel :

Avec le réchauffement climatique, le recul du trait de côte est un autre phénomène auquel le territoire du Golfe de St TROPEZ est progressivement exposé.

Réponse de la CDC :

Les études relatives à l'évolution du trait de côte seront conduites au cours de l'année 2026.

Il appartiendra ensuite aux PLU d'intégrer ces éléments, dès lors qu'ils seront disponibles. Le SCOT précisera alors ses orientations et objectifs en matière de réduction de la vulnérabilité des activités littorales et maritimes présentes sur le territoire (objectifs 103 à 105 du D00).

Il est également rappelé que la Communauté de communes a choisi de maintenir en vigueur son Volet Littoral et Maritime, comme la réglementation le permet. L'éventuelle évolution de ce document interviendra à la lumière du renforcement des connaissances sur l'évolution du trait de côte, lequel constituera un apport majeur en termes de diagnostic et de prospective. Ce point avait d'ailleurs été partagé en amont avec les services de la DDTM.

Enfin, les zones de repli identifiées dans le SCOT à ce stade ne concernent pas les activités nécessitant impérativement une proximité immédiate avec le littoral. Elles visent principalement les activités pouvant être relocalisées sans préjudice majeur. Ces zones feront l'objet d'ajustements et de précisions au regard des résultats des études à venir sur l'évolution du trait de côte.

Discussion

Recul du Trait de côte : phénomène complexe et relativement récent dont les implications sur le évolution du littoral sont évidemment déterminantes pour un territoire dont l'économie dépend en grande partie de sa frange côtière. Il est donc impératif de mieux comprendre ce phénomène pour pouvoir en anticiper l'évolution.

Zones de repli : liées à une meilleure connaissance du phénomène de recul du trait de côte, ces zones de repli pré-positionnées par le SCOT, sont amenées à évoluer avec les études que la CDC engagera en 2026.

Proposition de la commission d'enquête publique:

L'étude du phénomène de recul du trait de côte ne s'improvise pas et la CDC consciente des enjeux qui s'y rattache engage dès 2026 les études correspondantes.

Recul du Trait de côte : prendre acte de l'engagement de la CDC à mener, dès 2026, les études nécessaires à la compréhension et la mesure de ce phénomène ;

Zones de repli : prendre acte du caractère provisoire de ce premier pré-positionnement des zones de repli qui sera appelé à évoluer avec l'étude du phénomène recul du trait de côte ;

V.11- Tourisme élargi à l'arrière pays 5 observations

Rappel :

Il s'agit de créer une dynamique touristique durable qui profite aux 12 communes du golfe.

Réponse de la CDC :

Le SCOT prévoit déjà des objectifs de développement d'une offre touristique située en rétro-littoral, notamment sur le massif des Maures.

Cette offre n'a toutefois pas vocation à se substituer à celle du littoral, qui demeure un moteur essentiel d'attractivité et de création de richesse pour le territoire. Le développement du tourisme en ailes de saison doit par ailleurs être adapté aux capacités d'accueil des communes concernées, aux enjeux de prévention des incendies et à la pression exercée sur les ressources naturelles - en particulier dans un contexte où les réserves en eau sont en cours de reconstitution.

Il est également rappelé que la Communauté de communes a affirmé, dans le PAS, son soutien à la démarche de création d'un Parc naturel régional (PNR). À ce titre, le SCOT pourra évoluer en fonction de l'avancement des travaux de préfiguration et de l'adhésion des communes à la future charte du PNR.

Sur les demandes particulières : le château de la Moutte pourra être identifié dans le SCOT en tant que richesse patrimoniale

Discussion

PNR des Maures : avec les objectifs 46 et 51, il s'agit de révéler, valoriser et organiser le potentiel touristique du massif des

Maures et de créer un maillage d'itinéraires de randonnée interconnectés entre le littoral et le massif des Maures. En effet, pour l'Etat et la Région, le développement d'une offre touristique durable ne peut être basé sur le seul littoral. Il importe de rééquilibrer le tourisme vers l'arrière-pays.

Et ce développement doit être combiné, notamment, avec l'agritourisme et toute action pouvant profiter au secteur agricole.

Enfin le soutien affiché du SCoT à la démarche de création d'un Parc Naturel Régional (PNR) doit être absolument encouragé.

Château de La Moutte : Comme demandé par l'observation 46.3, ce château pourrait être cité parmi les richesses patrimoniales du territoire. Il s'agit d'une propriété appartenant au Conservatoire du Littoral, gérée par la Ville de Saint-Tropez, accueillant depuis 50 ans un Festival de musique classique chaque été, et faisant l'objet d'un ambitieux projet culturel et artistique.

Dans sa réponse la CDC confirme cette inscription.

Proposition de la commission d'enquête publique :

Château de la Moutte : donner suite et l'identifier dans le SCoT, en tant que richesse patrimoniale.

Projet de création d'un Parc Naturel Régional (PNR) des Maures-Esterel-Tanneron :
Donner suite et soutenir la démarche.

V.12- Prise en compte des risques 5 observations

Rappel :

La question des risques, est essentielle dans ce secteur, que ce soit en matière d'inondation ou d'incendie.

Réponse de la CDC :

Les enjeux liés aux risques naturels sont bien identifiés dans l'État Initial de l'Environnement (cf. Annexes Tome 2). Ils seront réintégrés dans la synthèse du Tome 1 afin d'en améliorer la lisibilité. Les données de diagnostic pourront être actualisées en fonction des informations complémentaires qui seraient mises à disposition par les services de l'État.

Le PAS sera reformulé : il s'agira de renforcer la connaissance du massif et des risques associés, notamment sur les itinéraires de randonnée et les sites d'intérêt, dans le cadre d'une stratégie globale. Le PAS sera également complété afin de préciser les principes de non-aggravation des enjeux existants. L'objectif 101 du DOO pourra être enrichi sur la base des préconisations de l'État. L'évaluation environnementale réalise bien l'analyse d'incidences du projet de territoire sur les risques.

Le DOO pourra également être complété concernant les enjeux d'infiltration des eaux pluviales dans les secteurs soumis au risque de retrait-gonflement des argiles.

S'agissant du risque inondation, le PAS n'a pas vocation à instaurer des interdictions mais à donner une orientation stratégique. Par ailleurs, les éléments apportés par l'État relatifs aux digues devront être clarifiés dans le cadre d'un échange, avec une relecture complémentaire par le service Eau de la CCGST.

Le SCOT n'a pas vocation à préciser un calendrier de mise en œuvre des arrêtés préfectoraux.

Enfin, les risques sont intégrés aux orientations d'aménagement concernant les nouveaux secteurs urbanisés. Le SCOT ne permet en aucun cas de déroger aux servitudes existantes, notamment en matière de risques naturels.

Discussion

La préfecture est très critique sur ce document, qui nécessite d'être mis à jour mais l'avis de la CDC est positif sur ce point.

Elle insiste sur la nécessité de limiter l'installation de nouveaux biens dans les zones à risque. Elle demande au vu du risque incendie que soit retiré le développement d'itinéraire de randonnées ou de connaissance du massif. Nous estimons que ces actions sont positives mais que l'utilisation de ces sentiers devra être limitée à une période où le risque d'incendie est faible.

S'agissant de l'imperméabilisation des sols l'objectif 98 du DOO gagnerait à être rédigé de manière à permettre une adaptation au vu des études géotechniques propre à chaque projet car une gestion des eaux de surface peut aider à lutter contre le retrait gonflement des argiles.

Proposition de la commission d'enquête publique: compléter l'objectif 98 du SCOT en indiquant que les prescriptions pourront être aménagées en fonction du résultat des études géophysiques

V.13- Ressource en Eau 3 observations

Rappel :

Ces 3 observations vont dans le même sens : s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à l'horizon du SCOT révisé : 2045 et aussi (observation P8) de la capacité à traiter les eaux usées correspondantes.

Réponse de la CDC :

L'adéquation entre les ressources disponibles et les capacités d'accueil du territoire fera l'objet d'un suivi spécifique. Les éléments permettant d'améliorer cette adéquation pourront être produits au fur et à mesure de la mise en œuvre du SCOT. Le document pourra alors être réévalué, le cas échéant, par voie de modification ou de révision, en fonction des conclusions des études menées.

Par ailleurs, le SCOT n'a pas vocation à se substituer aux obligations réglementaires relatives à la conformité des installations de traitement des eaux usées. Il revient aux collectivités compétentes d'en assurer le suivi, l'entretien et la mise aux normes.

Discussion

Le phénomène de réchauffement climatique et les difficultés éprouvées dernièrement dans l'Est VAR avec restriction d'eau potable amènent effectivement un regain d'intérêt autour de la question de la disponibilité de la ressource en eau.

Si le territoire de la presqu'île de St TROPEZ a plutôt tendance à perdre de la population, en revanche, celui de la CDC du Pays de FAYENCE dans l'Est VAR la voyait nettement augmenter passant de 27 500 habitants en 2015 à 29 770 en 2022 soit une progression de 2 270 habitants (+ 8,25 %) en seulement 7 ans...

Le SCOT du golfe de St TROPEZ table sur une progression de 58 500 habitants à 59 500 habitants permanents d'ici 2045, soit une progression de 1,7 % en 20 ans.

La réponse de la CDC, d'*un suivi spécifique de la consommation et de la ressource en eau* nous semble proportionnée.

Proposition de la commission d'enquête publique: prendre acte de la proposition de la CDC.

V.14- Un environnement exceptionnel 2 observations

Rappel :

Un environnement exceptionnel à conforter sur le long terme.

Réponse de la CDC :

Pas de réponse particulière à apporter.

Discussion

L'objectif n° 3 du DOO consiste à préserver les grands ensembles paysagers emblématiques du Golfe de Saint-Tropez.

Ces ensembles paysagers présentent aujourd'hui un équilibre global en matière d'espaces résidentiels, naturels et agricoles. Cet équilibre est à conforter sur le long terme à travers l'élaboration des volets paysagers des documents d'urbanisme et en s'appuyant sur le Plan Paysage réalisé à l'échelle intercommunale.

La MRAe recommande, quant à elle, de définir des objectifs de qualité paysagère, de les décliner en mesures d'évitement et de réduction adaptées à l'échelle du SCoT et de les traduire en prescriptions qui s'imposeront aux PLU.

Le SCoT a déjà renforcé les prescriptions du DOO en intégrant notamment les éléments issus du Plan paysage, mais les évolutions du DOO en matière de paysage ne sont pas significatives par rapport à la version de 2019.

Le projet de SCoT ne définit pas d'objectifs de qualité paysagère pour les opérations d'aménagement ou le traitement des franges urbaines.

Enfin, les commentaires d'une habitante du Rayol-Canadel (observations X.1) résument bien cette thématique d'un environnement exceptionnel :

- Il convient d'adopter une approche différenciée des communes : elle doit être intégrée dans le DOO, afin que le Rayol soit soumis à une logique de protection maximale et non à une contribution (logements, équipements...) uniforme.
- Indépendamment du « jardin du Rayol », il importe de reconnaître l'ensemble du village comme une « entité paysagère et patrimoniale d'intérêt intercommunal ».
- Le Rayol, dernier village littoral encore relativement préservé : ce n'est pas une centralité à développer, mais un patrimoine paysager et écologique à transmettre.
- En conclusion, Le Rayol-Canadel ne doit pas être considéré comme une réserve foncière à urbaniser, mais reconnu par le SCoT comme un « territoire-sentinelle » incarnant l'équilibre entre la loi Littoral, la trajectoire ZAN et le patrimoine paysager.

Proposition de la commission d'enquête publique:

Préservation de l'environnement exceptionnel : donner suite aux recommandations de la MRAE en identifiant, sur l'ensemble du golfe, les patrimoines paysagers et écologiques comme autant de 'territoires-sentinelles' à préserver pour les générations futures.

V.15- Les gens du voyage 1 observation

Rappel :

Même s'il recueille peu d'observations, l'accueil des gens du voyage reste une obligation légale

Réponse de la CDC :

Pour ce qui concerne l'intégration du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV), les éléments consolidés et spatialisés pourront être intégrés dans le DOO (agrandissement de l'aire de grand passage de Cogolin, aménagement de deux aires d'accueil et de 3 terrains familiaux). Ces équipements pourront le cas échéant être mentionnés comme des objectifs d'études à intégrer dans le PLH. Ils pourront être intégrés dans les besoins en équipements du territoire (Cf. remarque précédente).

Discussion

Les réticences des populations rendent très difficile l'accueil des gens du voyage. La situation actuelle est très tendue, la taille des convois augmente, toutes les aires sont complètes, l'aire de Cogolin est sous dimensionnée, d'où les débordements vers l'aéroport et vers des terrains avec parfois l'accord du propriétaire.

Le SCOT prévoit la maintien des 130 places de l'aire de COGOLIN.

Proposition de la commission d'enquête publique:

Compte tenu des occupations illicites de terrains régulièrement rappelées par la presse en période estivale, il serait préférable de prévoir une **augmentation significative** des capacités de ces aires d'accueil.

V.16 Les 5 réserves de la Région et de la Chambre d'Agriculture

Rappel :

Nombre de logements : jugé trop élevé avec 2 500 logements pour 1 000 habitants supplémentaires mobilisant 61 hectares pour des résidences principales et 34 hectares pour des résidences secondaires à discrétion des PLU communaux : la **Région** demande la diminution de la part des résidences secondaires ;

Surface dédiée aux activités : trop faible avec seulement 6 hectares pour 20 ans soit 5 % de l'ensemble, contre 15 % au SCOT avant révision et 23,5 % à l'échelle régionale : la **Région** demande plus en liaison avec les besoins ;

Développement touristique : le développement d'une offre touristique durable ne peut être basé sur le seul littoral ; la **Région** demande un rééquilibrage du tourisme vers l'arrière pays ;

Présentation des trames vertes et bleues : la cartographie de ces trames au 1 / 200 000° souffre d'une échelle insuffisante : la **Région** demande que ces trames soient représentées au 1/ 25 000° ou 1:50 000° ce qui améliorera leur lisibilité et permettrait de s'assurer de la continuité de ces trames écologiques avec celles des territoires voisins (pour mémoire, les cartes régionales du SRADDET sont à l'échelle du 1 / 100 000°) ;

Préservation des terres agricoles : la **Chambre d'Agriculture** rappelle que les 121 hectares maximum mobilisables pour la période 2021-2030 pour les différents projets du SCOT ne doivent pas être pris sur les espaces agricoles déjà lourdement mis à contribution ;

Réponses de la CDC :

Nombre de logements : La révision du SCOT s'appuie sur une trajectoire de croissance démographique revue à la baisse à horizon 20 ans, en cohérence avec les tendances constatées et les projections démographiques nationales et départementales établies par l'INSEE (cf. Annexes, Tome 5). La programmation opérationnelle des logements relèvera du Programme Local de l'Habitat (PLH), qui devra la décliner par commune, de manière à assurer la mise en œuvre de l'objectif fixé par le SCOT d'une production minimale de deux résidences principales pour une résidence secondaire.

Les objectifs de production de logements tiennent compte du phénomène de desserrement des ménages. Il est rappelé que le maintien de la population actuelle nécessite déjà une production minimale de logements, sans pour autant générer d'augmentation de population (effets de décohabitation).

En matière de logements sociaux, le SCOT fixe un taux minimal de 25 % de logements sociaux. Les communes souhaitant aller plus loin pourront définir des taux supérieurs. Par ailleurs, les projections du SCOT n'envisagent pas que la commune de Sainte-Maxime franchisse le seuil de 15 000 habitants. Si cette situation devait se produire, le PLH devra alors intégrer les obligations issues de la loi SRU. Si l'atteinte de ces obligations conduisait à une incompatibilité avec le SCOT actuel, ce dernier ferait l'objet d'une évolution.

Le Tome 1 des annexes mentionne des capacités résiduelles théoriques d'environ 5 500 logements dans les PLU. Pour rappel, étant donné que ces capacités excèdent les objectifs chiffrés du SCOT, les PLU devront se mettre en compatibilité avec celui-ci conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le SCOT n'a pas vocation à programmer l'offre d'hébergement touristique. Il réaffirme la nécessité de préserver la capacité d'hébergement marchand et fixe un cadre pour la maîtrise de l'évolution des résidences secondaires.

Enfin, à la demande de notre commission, la CDC a transmis ce 17 novembre 2025 une note complémentaire du Bureau d'Etudes en charge du SCOT précisant le décompte des 2 500 nouveaux logements et les surfaces nécessaires à leur réalisation. Note jointe en annexe à la réponse aux PV des observations et intégrée aux éléments de discussion ci-après.

Surface dédiée aux activités : Le SCOT définit des capacités d'extension des zones d'activités économiques (ZAE) en tenant compte des opportunités foncières disponibles et des capacités d'accueil des territoires, dans un contexte contraint par l'application de la loi Littoral, la préservation de la trame verte et bleue et la protection des espaces agricoles. Compte tenu de la rareté de ces espaces, le SCOT fixe des orientations et des objectifs visant à conforter leur vocation économique productive (artisanat, industrie). Le développement commercial n'entre pas dans ces vocations, conformément à la stratégie portée par le DAACL, qui vise à maîtriser l'implantation périphérique du commerce et à préserver le dynamisme des centralités.

À ce titre, Saint-Maur, Saint-Claude et le pôle technologique de Gassin ne sont pas identifiés comme secteurs destinés à accueillir du commerce, hormis les activités directement nécessaires au fonctionnement des zones ou afin de répondre à besoin local.

Les objectifs relatifs à la relocalisation des activités de traitement des déchets du BTP et de recyclage des matériaux visent à les préserver du risque d'inondation tout en évitant d'aggraver ce risque en aval.

Par ailleurs, le pôle technologique de Gassin a fait l'objet, dans le cadre de la présente révision (objectif 54 du DDO), d'une ouverture sur les filières susceptibles d'y être accueillies, en cohérence avec les filières stratégiques régionales inscrites dans le PAS. Ce site est également identifié par l'objectif 72 comme pouvant accueillir une offre de formation, ce qui élargit les opportunités de programmation. Des échanges sont en cours avec la commune de Gassin sur des propositions de rédaction permettant d'assouplir le cadre de la programmation à venir sur le site.

Il est enfin rappelé que le foncier économique dans le Golfe de Saint-Tropez est rare et doit, à ce titre, être préservé et mobilisé en priorité au bénéfice d'activités productives structurantes.

Développement touristique : Le SCOT prévoit déjà des objectifs de développement d'une offre touristique située en rétro-littoral, notamment sur le massif des Maures.

Cette offre n'a toutefois pas vocation à se substituer à celle du littoral, qui demeure un moteur essentiel d'attractivité et de création de richesse pour le territoire. Le développement du tourisme en ailes de saison doit par ailleurs être adapté aux capacités d'accueil des communes concernées, aux enjeux de prévention des incendies et à la pression exercée sur les ressources naturelles - en particulier dans un contexte où les réserves en eau sont en cours de reconstitution.

Il est également rappelé que la Communauté de communes a affirmé, dans le PAS, son soutien à la démarche de création d'un Parc naturel régional (PNR). À ce titre, le SCOT pourra évoluer en fonction de l'avancement des travaux de préfiguration et de l'adhésion des communes à la future charte du PNR.

Présentation des trames vertes et bleues : *La trame verte et bleue (TVB) du SCOT a été élaborée à partir du MOS 2014 lors de la précédente révision sur la base d'une source d'échelle parcellaire. Son échelle (1/100 000) traduite dans les schémas du SCOT est adaptée au territoire du Golfe de Saint-Tropez, car elle permet de traduire localement les orientations du SRCE, en tenant compte de la configuration des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.*

L'analyse des incidences des sites de projet s'appuie donc sur la TVB du SCOT, qui constitue la traduction territorialisée du SRCE, et non sur la carte du SRCE en elle-même.

Préservation des terres agricoles : *Le SCOT n'a pas vocation à rappeler l'ensemble des dispositions du Code de l'urbanisme. Le paragraphe relatif à l'encadrement des constructions au sein des espaces agricoles a d'ailleurs déjà été approfondi dans le cadre de la présente révision (cf. Annexes Tome 6). Le DOO pourra utilement faire référence à la politique de mise en valeur des terres incultes.*

La question de la relocalisation d'activités agricoles pourra également être mentionnée dans le DOO, tout en précisant la complexité opérationnelle de ces démarches.

Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Région, il a ainsi été proposé d'intégrer, dans l'objectif 69, une mention sur la reconquête des terres anciennement agricoles et détournées de leur usage.

Le diagnostic sera complété par l'ajout d'une référence au projet de ZAP de Cogolin.

Il appartiendra aux PLU de préciser, parcelle par parcelle, les terrains relevant d'un espace agricole ou d'une agglomération/village existant, en compatibilité avec les orientations du SCOT, et notamment celles relatives aux modalités d'application de la loi Littoral.

Le SCOT encadre par ailleurs les possibilités de reconquête agricole. À ce titre, la seule présence d'un couvert forestier ne constitue pas, en soi, un obstacle au potentiel de remise en culture, lorsque les conditions agronomiques et territoriales le permettent.

Discussion

Nombre de logements : la note complémentaire du 17 novembre répond aux questionnements sur le nombre de logements projetés par le SCOT est sur les disponibilités foncières nécessaires pour y parvenir. Pour notre commission cette note répond à la réserve exprimée.

Surface dédiée aux activités : hormis l'avis de la Région, l'enquête publique n'a pas mis en évidence de problème d'insuffisance de surface réservée aux activités.

Si, plusieurs observations (12/129) ont abordé la thématique des zones d'activités, ce n'est pas dans la perspective d'accroître leurs surfaces, mais guidées par le souci d'élargir et diversifier les activités possibles sur ces différentes zones.

L'exemple le plus représentatif est celui de la reconversion de l'ancienne usine de torpilles à GASSIN avec différents projets tous, non forcément, compatibles avec la vocation actuelle de cette zone d'activités.

Pour notre commission, cette réserve sur la surface globale dédiée aux zones d'activités ne suscite localement aucun intérêt .

Développement touristique et arrière pays : la CDC, comme la Région, sont bien conscientes du contexte de réchauffement climatique, de fragilisation du littoral et de sur-saturation du réseau routier littoral en période estivale et tentent de s'y adapter. Ainsi, la CDC a bien identifié dans le projet de Parc Naturel Régional des Maures un levier pour élargir son offre touristique vers l'arrière pays.

C'est un premier pas, et notre commission considère que cela va dans le sens de cette réserve émise par la Région pour une offre touristique non centrée sur la seule frange littorale estivale.

Présentation des trames vertes et bleues et échelles des cartographies: c'est un problème récurrent des enquêtes publiques SCOT.

Schématiquement, les SCOT définissent des grands principes d'aménagement que les PLU devront par la suite décliner et adapter à leur territoire et à l'échelle opérationnelle de la parcelle. Ce que l'avis de la Région reformule autrement : « *l'analyse macroscopique du SCOT empêche une analyse fine pourtant nécessaire des continuités écologiques pour faciliter leur transposition dans les PLU* » (cf page 18 avis Région), mais qui, pour notre commission, revient au même : In fine, ce sont bien les PLU qui transposeront les orientations du SCOT.

Page 17 de ce même avis, la Région relève que « *de manière générale, la cartographie des trames vertes et bleues semble s'articuler avec l'armature générale des réservoirs et des corridors identifiés dans le SRADDET* ». Nous comprenons :

- que les cartographies de la CDC (SCOT) et de la Région (SRADDET) se superposent globalement ;
- qu'elles peuvent néanmoins s'écarte sensiblement l'une de l'autre en quelques points particuliers ;

Nous considérons, toutefois, que pour la bonne lisibilité et compréhension du projet de révision du SCOT, ces ajustements présentés par des Personnes Publiques **Associées** à son étude auraient gagnés à être présentés et discutés **pendant** l'élaboration du projet et **non après** sous forme de réserve.

En résumé, les **ajustements à la marge** nécessaires entre ces deux représentations cartographiques SCOT et SRADDET ne sont pas significatifs au niveau de précision attendu pour de tels documents généraux et non opposables à la parcelle et seront, pour l'un comme pour l'autre, traités et précisés lors de la mise en conformité des PLU communaux. Pour notre commission, l'utilité de cette réserve tardive n'est pas établie.

Préservation des terres agricoles : la réponse de la CDC montre que la problématique de préservation des terres agricoles est bien intégrée au projet de SCOT révisé y compris dans sa dimension reconquête des anciennes terres agricoles devenues incultes et d'encadrement des constructions au sein des espaces agricoles. La note complémentaire du 17 novembre montre que le foncier constructible disponible sur le territoire de la presqu'île couvre, en ordre de grandeur, le double du foncier nécessaire à la réalisation des objectifs du SCOT. Pour notre commission, la réserve de la Chambre d'Agriculture a été prise en compte.

Proposition de la commission d'enquête publique sur les 5 réserves Région et Chambre d'Agriculture:

Nombre de logements : **prendre acte** des deux réponses apportées par la CDC au PV des observations qui montrent que les réserves émises sur le nombre de logements et les surfaces disponibles pour leur réalisation ont été prises en compte.

Augmenter les surface dédiée aux activités : **ne pas donner suite**, l'enquête publique n'a révélé aucune demande locale allant dans ce sens, mais plutôt des attentes de reconversion de zones d'activités existantes ;

Développement touristique vers l'arrière pays : **prendre acte** des mesures proposées par le projet de SCOT qui tendent à aller dans ce sens, notamment avec le projet de PNR des Maures ;

Présentation des trames vertes et bleues et échelle des cartographies : **ne pas donner suite**, le cas échéant, les ajustements nécessaires relèvent des PLU locaux ;

Préservation des terres agricoles : **prendre acte** des mesures proposées par le projet de SCOT qui préservent les terres agricoles, favorisent la reconquête des friches agricoles et limitent davantage les constructions en espace agricole ;

Fin du rapport (partie I), les annexes sont regroupées dans une partie II

Enfin, la partie Conclusions motivées et Avis fait l'objet d'un document séparé.

Fait à St RAPHAEL, le 21 novembre 2025

La commission d'enquête publique

Luc BONNAMOUR Daniel CONSTANS André VANTALON

The image shows three handwritten signatures in black and blue ink. The first signature, in black, is 'Luc BONNAMOUR'. The second, in blue, is 'Daniel CONSTANS'. The third, in blue, is 'André VANTALON'. The signatures are cursive and appear to be on a separate sheet of paper.

**PREFECTURE DU VAR
Sous préfecture de DRAGUIGNAN**

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du GOLFE de St TROPEZ

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de seconde révision du
SCHÉMA de COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)**

**Partie III : Conclusions
de la commission d'enquête publique**

Luc BONNAMOUR, Daniel CONSTANS et André VANTALON

PREFECTURE du VAR
Sous Préfecture de DRAGUIGNAN

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du GOLFE de Saint TROPEZ

**Projet de seconde révision du
SCHÉMA de COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)**

ENQUÊTE PUBLIQUE

**CONCLUSIONS
de la COMMISSION d' ENQUÊTE PUBLIQUE**

1 - Objet de l'enquête :

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) sont des documents de planification qui organisent l'aménagement et le développement du territoire d'une communauté de communes (CDC) pour une vingtaine d'années. Par la suite, ils sont localement déclinés en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) dans chacune des communes composant la CDC.

Dans le cas de la Communauté de Communes du Golfe de Saint TROPEZ, le premier SCOT a été approuvé en octobre 2019 et 12 communes : CAVALAIRE, COGOLIN, La CROIX VALMER, GASSIN, La GARDE-FREINET, GRIMAUD, La MOLE, Le PLAN de la TOUR, RAMATUELLE, RAYOL-CANADEL, Sainte MAXIME et Saint TROPEZ forment le territoire communautaire .

Depuis cette approbation, le contexte réglementaire a fortement évolué avec notamment les Lois Climat et Résilience en 2021, Zéro Artificialisation Nette (Loi ZAN) en 2023 et l'approbation du Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Parallèlement, la croissance démographique a été plus faible que prévue et le SCOT révisé retient un taux de progression de 0,12 % par an contre 0,30 % précédemment.

D'où la nécessité de réviser et actualiser ce SCOT pour la période 2025-2045.

Outre l'ajustement des hypothèses de développement démographique, les principales évolutions de ce document cadre, décrites dans le tome 6 du projet, portent sur :

- l'abaissement du nombre de nouvelles constructions et la réduction de la consommation foncière de 22 hectares/an Avant révision à 8 hectares/an Après révision ;
- et différentes mesures concernant l'environnement, l'agriculture, la mobilité, le développement économique et la transition énergétique ;

C'est ce projet de révision du SCOT, qui a été, par la présente enquête publique, soumis à l'appréciation du Public du 22 septembre au 24 octobre 2025.

2 - l'avis du Public

2.1 la participation du Public

Durant les 35 permanences, organisées dans les 12 communes et le siège de la Communauté de communes, **52 personnes** sont venues nous rencontrer, échanger autour de questions d'urbanisme et de mobilité du SCOT (dont 33 la dernière semaine en mairie de GRIMAUD). Ainsi, **61 observations** ont été consignées dans les 13 registres papier communaux, et **68 e-observations** ont été postées sur le site internet dédié à l'enquête publique.

L'enquête publique a suscité une **forte participation du public** avec **129 observations** totalisant **287 pages de contributions**.

Contributions qui se concentrent principalement autour de 3 sujets :

- la notion de classement en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) autour des lotissements des Mûres à GRIMAUD ;
- le contournement routier de Ste MAXIME (projets COSMA et CESMA) ;
- les survols en hélicoptère de la presqu'île de St TROPEZ ;

2.2 l'avis du Public

Un sujet sur-représenté :

En fait, les deux sujets '*classement en Autres Secteurs Déjà Urbanisés*' et '*contournement routier de Ste MAXIME*' ont été intimement mêlés par quelques propriétaires des lotissements des environs des Mûres avec l'appui d'un cabinet de syndic qui, ensemble, contestent ce déclassement d'agglomération en Autre Secteur Déjà Urbanisé (ASDU) des lotissements des Mûres et environ à GRIMAUD et, pour beaucoup, voient dans le projet routier de contournement de Ste MAXIME une *justification masquée* de ce déclassement.

Lors de la dernière semaine d'enquête publique, cette contestation-rumeur aidée des facilités du copier-coller d'internet s'est propagée via les e-observations et a rempli de photocopies le registre d'enquête déposé en mairie de GRIMAUD, totalisant ainsi 99 observations sur les 129 enregistrées lors de l'enquête publique. Il ne s'agit pas ici de contester ce mode de positionnement qui, à la manière d'une pétition, entre pleinement dans le champ d'expression des enquêtes publiques, mais de rappeler son poids relatif par rapport aux autres sujets abordés durant cette enquête publique.

Ce sujet a été traité dans la partie rapport : d'une part, il n'y avait pas déclassement à l'occasion de cette 2^e révision du SCOT car ce secteur étant déjà classé en ASDU au SCOT avant révision et d'autre part, l'éventualité d'une réalisation du projet COSMA reste neutre sur son classement car cette nouvelle route recourrait largement à l'expropriation des entreprises nécessaires qu'elles soient en ASDU ou en agglomération.

Un sujet récurrent :

Le déséquilibre flagrant entre riverains importunés par le bruit des hélicoptères et la multiplication des hélisurfaces défraie régulièrement la chronique et fait l'objet de procédures devant les tribunaux administratifs et judiciaires.

La dernière décision de juin 2025, a condamné l'État pour inaction vis à vis de 6 hélisurfaces qui dépassaient le quota des 200 mouvements annuels (l'équivalent de 100 aller-retour).

Ce sujet est plutôt *particulier* à la presqu'île qui est probablement une des zones les plus densément servies en hélisurfaces : d'une cinquantaine en 2005 à 136 aujourd'hui.

Des sujets divers et isolés :

Le reste des contributions se fond assez largement dans les questionnements et remarques émis par les PPA qui, globalement, visent à améliorer la lisibilité et la complétude des éléments du projet de SCOT révisé.

Au final, hormis l'objectif 42, un **avis globalement non défavorable** :

Hormis l'objectif 42, relatif aux hélisurfaces, l'ensemble des 104 autres objectifs du SCOT n'est pas foncièrement remis en cause, même si certaines de ces orientations appellent des précisions, comme celle relative à la définition des ASDU, et d'autres des compléments et amendements.

3- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

3.1 Une masse de commentaires plutôt tardifs

D'enquête publique en enquête publique, le volume des commentaires des PPA ne cesse d'augmenter, certaines PPA formulant même des 'réserves'.

Cette tendance haussière est-elle un gage de meilleure lisibilité et compréhension du dossier ?

Pour notre commission, cet accroissement des contributions peut, certes, se comprendre comme enrichissement ultime du dossier, mais aussi comme un enrichissement tardif.

Tardif, car il peut avoir un impact *peu positif* sur le grand public qui, assez légitimement, pourrait se demander en quoi toutes ces remarques et demandes des PPA sont-elles plus utiles **après** que le projet ait été arrêté plutôt que **pendant** son élaboration auxquelles ces PPA étaient, précisément, **associées** ?

3.2 un climat de révision du SCOT particulier

Enfin, participant à ce *contexte particulier*, il faut aussi rappeler que cette seconde révision du SCOT communautaire intervient alors que des contentieux de 3 communes contre le SCOT sont toujours pendants devant la Cour Administrative d'Appel (COGOLIN, RAMATUELLE et ST TROPEZ) et que 7 recours de particuliers se sont également greffés à cet ensemble contentieux .

La plupart de ces différents portent sur la délimitation des Espaces Proches du Rivage.

3.3 Les 5 réserves des PPA :

Nombre de logements : la note complémentaire de la CDC du 17 novembre 2025 répond, tant en terme de nombre de logements (dont ceux principalement liés au besoins de desserrement des ménages et familles), qu'en terme de surfaces mobilisables sur l'ensemble des 12 communes pour réaliser ces logements , à cette réserve ;

Augmenter les surface dédiée aux activités : l'enquête publique n'a révélé aucune demande locale allant dans ce sens, mais plutôt des attentes d'élargissements des activités possibles dans ces zones ;

Développement touristique vers l'arrière pays : en l'état, les mesures proposées par le projet de SCOT vont dans ce sens, notamment avec le projet de PNR des MURES-ESTEREL-TANNERON ;

Présentation des trames vertes et bleues et échelle des cartographies : la question est récurrente pour les SCOT, d'une part, les éventuels ajustements entre cartographie SCOT et cartographie SDADDET relèvent des PLU locaux dans leur rapport de compatibilité avec le SCOT ; d'autre part, la CDC s'est engagée à compléter sa cartographie avec celle du SRADDET ;

Préservation des terres agricoles : les mesures proposées par le projet de SCOT participent à la préservation des terres agricoles, favorisent la reconquête des friches agricoles et encadrent davantage les constructions en espace agricole, notamment celles liées à l'agrotourisme;

Pour notre commission, hormis la demande d'augmentation des surfaces allouées aux Zones d'Activités qui, n'a rencontré **aucun écho** lors de l'enquête publique, **les réserves émises par les PPA** trouvent dans les propositions du projet de SCOT révisé **une prise en compte et une réponse adaptée**.

4 observations de la commission d'enquête publique :

4.1 objectif 42 du DOO : limiter les nuisances sonores des survols d'hélicoptères

4.1.1 : caractériser les nuisances sonores des hélisurfaces ?

L'article 18-2 de l'arrêté du 06 mai 1995 modifié prévoit que « *l'utilisation d'une hérisurface peut être restreinte ou interdite par le préfet lorsqu'il en résulte des nuisances phoniques ayant porté une atteinte grave à la tranquillité du voisinage* ».

Dans son avis du 10 juillet 2025, portant sur cette seconde révision du SCOT, la MRAE recommande à la **Communauté de communes** « *d'évaluer les incidences de ce maillage d'installations sur les nuisances sonores et la santé humaine et d'édicter un principe de limitation voire d'interdiction de toute nouvelle hélistation aggravant les nuisances aux riverains* ».

Enfin, dans son jugement du 12 juin 2025, le Tribunal Administratif de TOULON, **condamne l'État** pour inaction vis à vis de 6 hérisurfaces de la presqu'île qui ont **dépassé la limite des 200 mouvements annuels** (de 236 à 390 mouvements annuels suivant les hérisurfaces en cause). L'État n'ayant pas contesté ces dépassements, a été condamné à rembourser les frais de constats d'huissier et d'études acoustiques engagés par le requérant au titre d'*éléments ayant concouru à la compréhension du litige, indépendamment des niveaux sonores* atteints non cités dans le jugement.

Aussi, ce 1^o novembre, notre commission a interrogé la MRAE sur la détermination de *niveaux sonores ou mesures* qui pourraient justifier l'interdiction d'hérisurface ou d'hélistation par référence à son avis du 10 juillet 2025 et à cet article 18-2 de l'arrêté du 06 mai 1995 .

La réponse de la DREAL MRAE, par mail du 14 novembre, rappelle que « *les documents d'urbanisme visent à assurer un équilibre entre le développement urbain, la protection des milieux naturels, la sécurité, la salubrité publique et la qualité du cadre de vie* , qu'ainsi le Code de l'urbanisme donne compétence aux PLU pour *prévenir les nuisances et risques, notamment acoustiques, et protéger la santé publique* (L.101-2 modifié en décembre 2023) avec *la possibilité de mentionner expressément que les 'aérodromes, hérisurfaces et plateformes aéronautiques' sont interdits dans certaines zones urbaines, agricoles ou naturelles* » (L.151-8 relatif à la mise en œuvre des mesures prévues au L 101-2).

On notera également, dans le même sens, l'article L1311-2 du code de la santé publique autorise le maire à intervenir lorsque *les bruits sont de nature à porter atteinte à la santé de l'homme*.

Enfin, le rapport de l'Agence de Contrôle des Nuisances Aéroportuaires (ACNUSA) de juin 2022 que nous avons pu consulter, apporte des précisions sur l'origine du bruit généré par les hélicoptères, sur les recherches pour en diminuer le niveau aussi bien par amélioration aérodynamique des rotors que des conditions de pilotage dans les phases d'atterrissement. Elle rappelle que *l'usage des hélisurfaces reste occasionnel*, limité à 20 mouvements journaliers et 200 mouvements annuels.

Autrement dit, en l'état actuel, nous comprenons que, contrairement aux infrastructures terrestres de transport (autoroutes, LGV etc), il n'y a, **pas de seuil de niveau sonore** caractérisant les nuisances acoustiques causées par l'utilisation des hélisurfaces. Qu'ainsi, cette *notion de nuisances phoniques* est au mieux considérée comme la **résultante probable** d'un nombre de mouvements sur une hélisurface dépassant le seuil des 200 mouvements/an. Seul des 200 mouvements/an qui, en l'état, semble le seul **seuil mesurable et opposable**.

Ainsi, les communes peuvent toujours *prendre les devants et interdire dans certaines zones ces hélisurfaces au titre d'un principe de précaution et de préservation du cadre de vie et de lutte contre les nuisances sonores* en s'appuyant sur les articles L 101-2 et L 151-8 du code de l'urbanisme. Mais, ce sera, vraisemblablement, au risque d'être déboutées si l'hélisurface en cause, pourtant considérée comme bruyante localement, arrivait à prouver qu'elle effectue moins de 200 mouvements/an.

4.1. 2 : compter les mouvements d'hélicoptères

Aussi, il nous semble qu'on en revient à compter les mouvements d'hélicoptères.

En 2023, la presse locale avait notamment rapporté que le Ministre des transports préconisait une diminution de 80 % les mouvements d'hélicoptères.

L'arrêté préfectoral du 30 décembre 2024 réglemente l'activité des hélisurfaces de la presqu'île et fait obligation de déclarer, chaque semaine, le nombre de mouvements effectués depuis et vers chacune des hélisurfaces (cf article 4 de l'arrêté : *informations de vols*).

Ces décomptes permettent de vérifier les horaires de décollages et atterrissages quotidiens (horaires encadrés), leur nombre à la semaine (plafonné à 20 mouvements) et annuel (limité à 200 mouvements) et sont synthétisés dans le cadre de l'observatoire des mouvements d'hélicoptères. Cet observatoire regroupe les services de l'État (police de l'air, DGAC, EALAT), des exploitants, des élus et des représentants d'associations locales et se réunit, une fois par an, sous la présidence de Madame la Sous-Préfète.

Notre commission a ainsi consulté le dernier compte rendu de réunion de cet observatoire du 06 décembre 2024 et a relevé que les associations locales 'Halte Hélico' et 'Ciel Calme pour RAMATUELLE' y participaient et avaient ainsi accès au décompte des mouvements d'hélicoptères déclarés par les exploitants auprès de la préfecture.

A noter enfin, que l'association 'Ciel Calme pour RAMATUELLE' met en œuvre son propre programme 'JET VISION' de suivi des mouvements d'hélicoptères qui enregistre et trace l'ensemble de ces mouvements sur le territoire de la presqu'île et que ce programme a notamment été utilisé, **sans remise en cause**, dans le cadre du jugement TA rappelé plus haut qui a confirmé le dépassement des quota de mouvements annuels pour les 6 hélisurfaces incriminées.

4.1.3 compter les hérisurfaces et les hélistations

Le compte rendu de cet observatoire montre :

- d'une part une baisse très significative des mouvements d'hélicoptères de 2019 à 2022, suivie d'une période de stabilité en 2023 et 2024 et d'une légère reprise des mouvements en 2025 ;
- d'autre part, sur la période chargée de juillet-août les mouvements d'hélicoptères sont assurés à 64 % à partir des 2 hélistations autorisées de La MOLE et GRIMAUD ; les 136 hérisurfaces déclarées se partageant les 36 % restant.

Ainsi, l'objectif 42 du DOO qui vise « *la création d'un réseau d'hélistations et hérisurfaces au plus proche du secteur littoral afin de limiter les nuisances* » apparaît cohérent avec les relevés de l'observatoire qui confirme la très large prédominance des hélistations dans la gestion des mouvements et l'éparpillement des hérisurfaces.

Mais, pour notre commission, cet objectif reste bien trop vague :

- il ne fixe aucun programme ni en terme d'hélistations, ni en terme d'hérisurfaces : 2 hélistations supplémentaires devraient suivant les chiffres de l'observatoire suffire, rendant les *hérisurfaces commerciales non indispensables* ;
- il ne propose *aucune maîtrise d'ouvrage* pour assurer la réalisation de ces 2 hélistations ;
- enfin, la CDC n'a *aucune compétence administrative* pour agir vis-à-vis des hérisurfaces commerciales qui doublonneraient le réseau d'hélistations prolongeant nombre de situations potentiellement nuisibles aux riverains alors que leur statut est précaire avec l'*obligation de renouvellement annuel* ;

Allant également dans le sens de prioriser l'utilisation d'hélistations et de réduire les hérisurfaces on peut également citer le rapport de l'Agence de Contrôle des Nuisances Aéroportuaires (ACNUSA) qui, en juin 2022, s'agissant de la presqu'île de St TROPEZ, proposait :

- « *Anticiper les besoins d'hélistations exploitées de manière professionnelle pour éviter que la multiplication des hérisurfaces perturbe gravement les écosystèmes territoriaux* » (proposition n°3) ;
- et rappelait qu' « *une hérisurface peut également être interdite par le préfet lorsque son utilisation est susceptible de porter atteinte, entre autres, à la tranquillité publique ou à la protection de la nature* » (article R132-1-4 du code de l'aviation civile) ;

4.1.4 changer de focale ?

Le rapport de l'ACNUSA de juin 2022, comme l'avis MRAE de juillet 2025, font, tous deux, état d'une situation qui, globalement, perdure et n'évolue peu. Pourtant, le diagnostic est posé : trop peu d'hélistations favorise la prolifération des hérisurfaces.

Dans ces conditions, notre commission d'enquête publique ne peut valider cet objectif 42 trop évasif et incertain dans sa mise en œuvre. Pour autant :

- qu'est ce qui fait que d'autres territoires, nationaux, européens, tout aussi attractifs que la presqu'île tropézienne ont résisté à la facilité des hélisurfaces ?
- l'économie du tourisme tropézien continuerait - elle de prospérer avec 4 hélistations organisées et dimensionnées plutôt qu'avec cet étalage improvisé de 136 hélisurfaces ?

En effet, durant cette enquête publique, on a entendu deux prises de position opposées :

Certains considérant ces hélisurfaces comme un '*mal nécessaire*' participant à une sensation d'extrême attirant les badauds, d'autres au contraire vivant la presqu'île comme un ensemble rare de '*territoires sentinelles*'...

Cependant, tous considèrent la presqu'île tropézienne comme *un territoire d'exception*, ce qui est aussi l'*ambition forte et légitime* de ce projet de révision du SCOT tropézien, encore faut-il s'entendre sur ce qui est exceptionnel ?

Si les réflexions technico-administratives n'ont pas beaucoup progressé ces dernières années dans la résolution de ce dilemme, peut-être faut-il davantage s'interroger sur l'incidence en terme d'image, pour les résidents comme pour les visiteurs, de ce territoire si particulier et emblématique qu'est la presqu'île tropézienne.

VENISE se dégageant progressivement des gros bateaux de croisière perd-elle de son attractivité?

Même si la CDC n'a pas la compétence administrative pour permettre ou interdire ces hélisurfaces, ce qui limite la portée du SCOT, c'est à elle qu'il revient de définir l'image qu'elle entend donner de son **territoire d'exception** dont elle a hérité et qu'elle devra transmettre aux générations futures.

4.2 la mobilité

Les questions de mobilité mettent également en jeu différents niveaux de compétences : celles des Communauté de Communes voisines, du Département, voire de la Région et, comme le craint la MRAe, ce n'est pas simple non plus: « *l'absence de calendrier et de gouvernance claire sur la mobilité (multiplicité des autorités), ainsi que l'absence de chiffrage des coûts rendent peu opérationnelles les mesures prévues* ».

Pour notre commission, il est important que les choix actuels, souvent basés sur des projets anciens comme les TCSP, COSMA ,CESMA n'hypothèquent pas l'avenir et laissent une place à d'autres alternatives moins consommatrices d'espace et moins dépendantes du 'tout voiture'.

Le projet de TCSP autour du golfe illustre bien ce risque d' *impasse*. Une fois financé et réalisé, il sera inconséquent de revenir en arrière alors même qu'il aura accaparé tout l'espace disponible le long de la RD 559 et que les réflexions engagées dès 2018 montraient qu'il était sans effet sur l'amélioration des conditions de circulation autour du golfe.

4.3 la mobilité des PMR

C'est un des volets oublié du thème mobilité dans le projet de révision du SCOT. Complémentairement, au titre de la mobilité et de l'accès aux transports en commun, il faut rappeler la nécessaire attention à porter aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

La commission prend acte de la réponse de la CDC au PV des observations intégrant cet accès PMR dans les objectifs 37 et 86, mais considère que cette mobilité mériterait un objectif spécifique qui pourrait, notamment, développer le Transport A la Demande (TAD)..

4.4 les surfaces constructibles et le nombre de logements

Notre commission d'enquête publique prend acte de la note complémentaire de la CDC du 17 novembre 2025 qui éclaire et précise l'analyse des besoins en terme de logements nouveaux à horizon du SCOT révisé, tout comme la disponibilité du foncier nécessaire à leur construction. Disponibilité sur l'ensemble du territoire et des 12 PLU communaux qui, en ordre de grandeur, correspond au double de la surface nécessaire.

A l'aune de la réflexion globale du SCOT révisé, les craintes de la Chambre d'Agriculture de voir de nouveaux hectares agricoles sacrifiés au profit d'extensions urbaines sont ainsi largement prises en compte.

Restera aux 12 communes, *dans un rapport de compatibilité*, à décliner et adapter localement, mais *individuellement*, le nombre de logements et le foncier correspondant pour, *collectivement*, réussir les objectifs du SCOT révisé, sachant que le choix fait collectivement repose sur une densification variable de 15 à 35 logements à l'hectare suivant le pôles d'importance.

Et cela avec 3 strates de pôles d'importance regroupant chacun de 3 à 6 communes de la presqu'île et une dynamique d'intégration du SCOT dans les PLU locaux qui dépendra de la diversité des situations des 12 communes. Il est probable que toutes ne souhaitent pas nécessairement avancer au même rythme, que toutes n'aient pas les mêmes disponibilités en surfaces constructibles et ni, non plus, les mêmes besoins.

Bref, si en l'état des textes, l'*architecture globale du projet de SCOT* révisé et sa déclinaison-adaptation par les 12 communes composant le territoire communautaire via leurs PLU et PLH est compréhensible et conforme ; **sa mise en œuvre pratique est plus complexe** avec de nombreux allers-retours entre initiatives locales et respect de l'effet moyen, collectivement, projeté d'autant plus que cette révision du SCOT s'inscrit dans le contexte particulier d'un contentieux en cours entre 3 communes et la CDC.

Ce qui ne constitue pas une raison suffisante pour ne pas réviser le SCOT qui doit s'adapter pour tenir compte de la démographie, des besoins locaux et des fréquentes évolutions du cadre réglementaire.

Pour notre commission d'enquête publique et pour de border au mieux l'ensemble, il nous apparaît indispensable de mettre en place **un outil de mesure des autorisations de construire et des surfaces** qui leur sont affectées pour l'ensemble des 12 communes. Par exemple, sous forme d'un **tableau de bord** centralisé (CDC) qui assurerait le suivi annuel des objectifs et réalisations du territoire communautaire.

Il pourrait, le cas échéant, en cas d'écart par rapport à la trajectoire collectivement adoptée avec la révision du SCOT, alerter et proposer des mesures correctives.

4.5 la délimitation des EPR et des ASDU

La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) est un des autres sujets sensibles de cette seconde révision du SCOT avec notamment une dizaine en contentieux en cours dont l'issue pourrait éventuellement changer la donne.

Dans l'immédiat, notre commission rappelle que, selon la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 3 mai 2004, Mme Barrière, n° 251534), une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, si, de manière combinée et non pas cumulative (tous les critères devront être analysés mais tous les critères ne devront pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage) suivant :

- la distance par rapport au rivage ;
- les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc) ;
- le relief et la configuration des lieux ;
- l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer.

La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Notre commission considère ainsi que la référence, souvent mise en avant, du *kilomètre forfaitaire* au-delà duquel il n'y aurait plus d'espace proche du rivage, n'est pas, à elle seule, une condition suffisante.

De même, notre commission relève que le SCOT a précisé les critères pour la qualification de ces EPR (en fonction de la distance au rivage et/ou de la configuration des lieux et/ou des co-visibilités avec le rivage depuis la terre et/ou la mer) et qu'il reviendra aux PLU locaux de délimiter, à la parcelle, ces EPR dans le respect du principe de compatibilité avec le SCOT.

Enfin, les documents du SCOT relatifs aux EPR et ASDU devront veiller à une motivation étayée, tout en sachant que la jurisprudence permet une large adaptation lors de l'élaboration des PLU et qu'un certain nombre d'observations trouveront leurs réponses dans les PLU et non dans le projet de révision du SCOT.

4.6 l'articulation SCOT-PLU

Notre commission a pu constater à travers un certain nombre d'observations une interrogation sur les rôles respectifs du SCOT et du PLU, par exemple sur l'insuffisante précision du SCOT, ou son caractère peu prescriptif, reportant la délimitation de différents espaces aux PLU locaux.

La jurisprudence rappelle que *les SCOT doivent se borner à fixer des orientations et objectifs opposables aux PLU dans un rapport de compatibilité*. Ainsi, notre commission considère que c'est aux élus en charge collectivement de l'élaboration du SCOT qu'il revient de fixer le niveau de précision des objectifs qu'ils entendent collectivement mettre en œuvre.

Par exemple:

- dans le cas de la révision du SCOT du Pays de FAYENCE qui devait faire face à une situation de crise inédite liée à une pénurie d'eau; la plupart des objectifs ont été déclinés au niveau des différentes communes de la CDC ;
- dans le cas présent, nombre d'objectifs sont déclinés à l'échelle des 3 niveaux de pôles qui regroupent de 3 à 6 communes suivant leur taille, mais pas au niveau de chacune des 12 communes composant la presqu'île :
- pôles majeurs : communes de Sainte-Maxime, Cogolin et Saint-Tropez ;
- pôles d'équilibre : communes de Cavalaire, Grimaud et Gassin ;
- pôles de proximité : communes de Ramatuelle, Le Rayol-Canadel, La Croix-Valmer, La Mole, La Garde-Freinet et Le Plan de la Tour ;

Ces deux modes opératoires répondent aux critères d'élaboration des SCOT tout en renvoyant aux PLU locaux le soin de délimiter et adapter, à la parcelle, et dans un rapport de compatibilité, les orientations et objectifs de leurs SCOT communautaires.

4.7 un territoire d'exception

Le Golfe de Saint TROPEZ compte parmi les territoires les plus remarquables du patrimoine naturel national. Il en est une *sentinelle* qui doit absolument être préservée dans toutes ses composantes.

5 Avis de la commission d'enquête publique

Vu la décision E 25 00064/83 du Tribunal Administratif de TOULON du 29 juillet 2025 désignant une commission d'enquête publique composée de Luc BONNAMOUR, Daniel CONSTANS et André VANTALON, président ;

Vu l'arrêté n° 2025-263 du 28 août 2025 de Monsieur le Président de la communauté de communes du Golfe de St TROPEZ organisant en application du Code Général des Collectivités Territoriales, du Code de l'urbanisme et du Code de l'Environnement une enquête publique du 22 septembre au 24 octobre 2025 sur le projet de seconde révision du SCOT de la communauté de communes du Golfe de St TROPEZ ;

Vu la réponse de la CDC du Golfe de St TROPEZ du 10 novembre 2025 au Procès Verbal des observations produites durant cette enquête publique ;

Vu la note complémentaire de la CDC du 17 novembre 2025 sur le thème du logement et des surfaces disponibles ;

Sur le déroulement de l'enquête publique :

Considérant que toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes en relation avec ses centres d'intérêts et formuler le cas échéant ses observations;

Considère que les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées dans des conditions globalement satisfaisantes et qu'en conséquence la procédure peut être considérée comme normale;

Sur les 5 réserves émises par la Région et la Chambre d'Agriculture

Considérant que les réponses apportées par la CDC au Procès Verbal des observations ainsi que la note complémentaire produite le 17 novembre répondent aux réserves émises par la Région et la Chambre d'Agriculture, à l'exception toutefois de celle visant un accroissement significatif des surfaces allouées aux Zones d'Activités ;

Que cette demande de la Région n'a trouvé aucun écho dans les nombreuses observations faites durant l'enquête publique et que ces observations visaient uniquement la diversification des activités possibles à l'intérieur de ces zones d'activités;

Qu'ainsi les réserves émises par la Région comme par la Chambre d'Agriculture peuvent être considérées comme levées ;

Sur l'objectif 42 réseau d'hélistations et hélisurfaces

Considérant que la communauté de communes du golfe de St TROPEZ n'a ni programme précis pour limiter le nombre d'hélistations nécessaires, ni maîtrise d'ouvrage pour réaliser les 2 hélistations complémentaires qui nous paraissent suffisantes au vu des résultats de l'observatoire des mouvements héliportés dans la presqu'île en période de pointe estivale ;

Considérant que les données de cet observatoire montrent que les 136 actuelles hélisurfaces de la presqu'île n'assurent qu'une part restreinte des vols héliportés et que le problème sera celui du non renouvellement de ces hélisurfaces commerciales devenant redondantes, mais que la Communauté de Communes n'a aucune de compétence pour procéder à telle action ;

Qu'en revanche, la Communauté de Communes a toute latitude pour examiner plus largement la problématique de cette multiplication excessive d'hélisurfaces sur ce territoire d'exception qu'est la presqu'île de St TROPEZ, et être force de propositions ;

Notre commission émet un **avis défavorable à l'objectif 42** en ce qu'il est, d'un point de vue pratique, comme juridique, insuffisant pour résoudre le problème de la multiplication de ces hélisurfaces et des nuisances qu'elles peuvent générer.

Sur les projets TCSP , COSMA et CESMA

Considérant la saturation effective et continue des principaux axes routiers desservant le pourtour du golfe de St TROPEZ ;

Considérant l'ancienneté des projets de Transport en Commun en Site Propre (TCSP), de contournement routier de Ste MAXIME par l'Ouest (COSMA) et par l'Est (CESMA) basés sur des approches routières sans proposition de solutions alternatives non dédiées au 'Tout Voiture' ;

Considérant que l'enquête publique et la consultation des PPA ont montré que la problématique de saturation des axes routiers ne pourra se résoudre uniquement par l'ajout de structures routières supplémentaires dont l'acceptabilité par les partenaires institutionnels comme par le grand public semble progressivement plus difficile à trouver ;

Notre commission demande d'**amender les objectifs 40 et 41** afin qu'ils n'hypothèquent pas l'avenir et ouvrent une place à d'autres alternatives moins consommatrices d'espace et moins dépendantes du '*tout voiture*'.

Sur la mobilité des Personnes à Mobilité Réduites (PMR)

Considérant l'oubli d'un chapitre traitant de l'accès aux transports collectifs des Personnes à Mobilité Réduite, la commission d'enquête publique **relève** dans la réponse de la CDC au PV des observations l'incorporation dans les **objectifs 37 et 86** des dispositions relatives à ces personnes en difficulté.

Notre commission considère toutefois que la prise en compte des Personnes à Mobilité Réduite **devrait faire l'objet d'un objectif spécifique**.

Sur les surfaces constructibles et le nombre de logements

Considérant que la réponse au Procès Verbal des observations, ainsi que la note complémentaire produite le 17 novembre 2025, confirment les besoins en logements supplémentaires pour le desserrement des ménages et familles comme pour l'accueil des 1 000 nouveaux habitants attendus à horizon du SCOT,

Que l'analyse des capacités résiduelles constructives au sein des 12 PLU communaux montre que l'espace disponible est, en ordre de grandeur, du double de celui nécessaire aux 2 500 logements du projet de SCOT,

Considère que le projet de SCOT révisé constitue un effort significatif en matière de réduction de l'artificialisation des sols pour l'ensemble des 12 communes et de réponse aux besoins en logements ;

Que son suivi, durant les 20 ans du SCOT, devra être matérialisé par la mise en place d'un **outil d'accompagnement et de coordination annuel** des autorisations de construire et des surfaces qui leurs sont affectées pour l'ensemble des 12 communes,

Sur la délimitation des EPR et des ASDU

Considérant que le SCOT révisé définit les critères pour la qualification de ces Espaces Proches du Rivage (EPR) en fonction de la distance au rivage et/ou de la configuration des lieux et/ou des co-visibilités avec le rivage depuis la terre et/ou la mer;

Que la distance forfaitaire du premier kilomètre à l'intérieur des terres n'est qu'un de ces 3 critères d'appréciation qui ne peut, à lui seul, suffire à délimiter ces EPR ;

Que les critères de définition des Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) ont été précisés par le SCOT ;

Considère qu'il reviendra aux PLU locaux de délimiter, à la parcelle, ces EPR et ASDU dans le respect du principe de compatibilité avec le SCOT.

Sur l'articulation SCOT-PLU

Considérant que les SCOT doivent fixer des orientations et objectifs opposables aux PLU dans un rapport de compatibilité ;

Qu'ainsi, il n'y a aucune obligation aux SCOT de décliner ces orientations et objectifs au niveau de chacune des communes composant le territoire communautaire ;

Que les conseils communautaires peuvent fixer le niveau de déclinaison du SCOT qu'ils souhaitent voir appliquer aux différentes communes composant leur territoire et qu'une telle application en a été faite en procédant notamment à une ventilation des surfaces constructibles et des densité de logements par 3 strates de pôles regroupant de 3 à 6 communes suivant leur taille ;

Qu'il reviendra par la suite aux PLU locaux de délimiter, à la parcelle, ces orientations et objectifs dans le respect du principe de compatibilité avec le SCOT ;

Considère que l'articulation SCOT- PLU est conforme ;

Enfin, plus globalement, sur le projet de révision du SCOT :

Considérant que ce projet de seconde révision du SCOT est **nécessaire** pour tenir compte d'une croissance démographique plus faible que prévue avec un taux de progression de 0,12 % par an contre 0,30 % précédemment, de besoins restant à satisfaire notamment en terme de mobilité comme de logements ; et plus largement de d'un contexte réglementaire évoluant avec les Lois Climat et Résilience , Zéro Artificialisation Nette (Loi ZAN) comme aussi l'approbation du Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ;

Considérant que le SCOT n'est ni un super-PLU , ni la somme des PLU des 12 communes de la presqu'île de ST TROPEZ ;

Qu'il résulte d'une **volonté collective** de fixer le niveau de précision qu'il entend donner à la mise en œuvre de ces orientations et objectifs via notamment des pôles majeurs, d'équilibre et de proximité formés chacun de 3 à 6 communes,

Que les 12 communes devront, dans leurs PLU et dans un rapport de compatibilité , décliner et adapter les orientations et objectifs du SCOT,

Considérant que l'abandon de l'objectif 42 du DOO et que les amendements proposés aux objectifs 40 et 41 pour une mobilité moins dépendante du 'tout voiture' **ne remettent pas en cause l'économie** du projet de seconde révision du SCOT,

Considérant enfin que ce *territoire d'exception* justifie un effort sur ces objectifs 40, 41 et 42 et la mise en place d'un outil de suivi et de coordination annuelle des autorisations de construire et des surfaces qui leurs sont affectées pour l'ensemble des 12 communes

En conséquence de quoi, notre commission d'enquête publique émet un **avis favorable** sur le projet de seconde révision du SCOT communautaire du Golfe de St TROPEZ sous la **réserve** :

- **d'abandonner l'objectif 42** des hélistations et hélisurfaces,
- **d'amender les objectifs 40 et 41** (TCSP, COSMA et CESMA) tel que préconisé dans le rapport,
- **de compléter** l'ensemble par un **objectif spécifique pour les Personnes à Mobilité Réduite(PMR)** et de la mise en place d'un **outil de suivi et de coordination annuel** des autorisations de construire et des surfaces qui leurs sont affectées pour l'ensemble des 12 communes.

Fait à St RAPHAEL le 21 novembre 2025

La commission d'enquête publique

Luc BONNAMOUR, Daniel CONSTANS et André VANTALON

**PREFECTURE DU VAR
Sous-Préfecture de DRAGUIGNAN**

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du GOLFE de SAINT-TROPEZ

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de seconde révision du
SCHÉMA de COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)**

**Partie II : Annexes au Rapport
de la commission d'enquête publique**

Luc BONNAMOUR, Daniel CONSTANS et André VANTALON

PREFECTURE du VAR
Sous-Préfecture de DRAGUIGNAN

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du GOLFE de SAINT-TROPEZ

**Projet de seconde révision du
SCHÉMA de COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)**

Annexes au Rapport

Sommaire

-
- I. Aperçu du contentieux mairies/CDC sur première révision du SCoT
 - II. Résumés du PAS, du DOO et de l'évaluation environnementale
 - II.1 Résumé du PAS
 - II.2 Résumé du DOO
 - II.3 Résumé de l'évaluation environnementale
 - III. Procès-Verbal des observations et réponses CDC
 - III.1 Procès-Verbal des observations du 27 octobre 2025
 - III.2 Réponse du Président de la CDC du 10 novembre 2025
 - III.3 Note complémentaire CDC du 17 novembre 2025
 - IV. Insertions dans la presse
 - V. Certificats d'affichage
-

I. Aperçu des contentieux en cours Mairies/ CDC sur la 1^o révision du SCOT

Lors des échanges préparatoires à l'enquête publique pour cette seconde révision du SCOT communautaire, les services de la CDC nous ont fait part de contentieux en cours portés par 7 particuliers et 3 communes (Saint TROPEZ, RAMATUELLE et COGOLIN) contre la précédente révision du SCOT.

Dès lors, nous ne pouvions ignorer ce contexte, qui pouvait être évoqué lors des différentes permanences en mairies.

Les enjeux financiers liés à la constructibilité des terrains sur le Golfe de Saint Tropez sont très importants et la 1^{re} révision du SCoT a donné lieu à un contentieux abondant, qui met en lumière les difficultés auxquelles sont confrontées les rédacteurs de ce type de documents.

Il convient à l'occasion de l'examen de la 2^{ème} révision du SCoT d'analyser non les différents recours mais les questions posées par ces derniers. C'est pourquoi nous nous abstiendrons de citer nommément les recours auxquels nous nous référons.

L'argument le plus souvent évoqué tient à la définition des espaces proches du rivage (EPR)

Pour les requérants la définition des espaces proches du rivage (EPR) est réalisée en méconnaissance des critères dégagés par la jurisprudence :

- *'le critère de la distance d'un kilomètre par rapport au rivage neutraliserait les deux autres critères de co-visibilité et de la nature des espaces;*
- *la spécificité du territoire de la commune de Saint-Tropez nécessiterait une analyse plus fine des différents critères définis par la jurisprudence ;*
- *la délimitation des EPR par le SCOT méconnaîtrait donc les dispositions des articles L. 121-1 et suivants et L. 121-13 du code de l'urbanisme ; en outre, des espaces situés à plus d'un kilomètre de la mer seraient qualifiés d'EPR alors qu'ils seraient dénués de toute co-visibilité avec la mer' ;*

Unicité d'agglomération: *'le SCOT procéderait à une délimitation des secteurs déjà urbanisés erronée, en application des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ; il classerait par exemple des secteurs en deux secteurs déjà urbanisés distincts alors qu'ils constituaient une même agglomération ; cette qualification en secteur déjà urbanisé (SDU) méconnaîtrait pour les requérants les dispositions de la loi littoral'* ;

La classification en espaces remarquables naturels et forestiers structurants à préserver *'serait erronée ; cette classification méconnaîtrait les espaces remarquables tels que définis par l'arrêté du 6 mai 1995 correspondant aux espaces naturels classés des trois caps'*.

Les dents creuses: 'Il est reproché pour une parcelle d'être classée par la délibération en litige au sein des espaces proches du rivage sans avoir été intégrée au secteur déjà urbanisé limitrophe en méconnaissance des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme alors qu'elle serait située en continuité directe d'une agglomération';

En résumé, si la notion de dents creuses relève plutôt des PLU, la délimitation des espaces proches du rivage doit être particulièrement motivée ainsi que les coupures d'urbanisation, car ceux sont les points d'appuis essentiels des recours que nous avons pu examiner.

Ces pièces ne font pas partie de ce dossier d'enquête publique et sont évoquées ici à titre d'éléments de contexte.

II. Résumés du PAS, du DOO et de l'évaluation environnementale

II.1 Résumé du PAS

Le PAS définit les grands principes de développement et d'aménagement du territoire communautaire à horizon 20 ans (2025 - 2045). Il s'inscrit dans la continuité du projet politique du précédent Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT approuvé en octobre 2019 moyennant les ajustements avec la Loi Climat et résilience et l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050.

Evolution de la population : accueil de 1 000 habitants supplémentaires à horizon 2045.

Consommation d'espace : par rapport à la période de référence 2011-2021 où 330 hectares ont été consommés, le PAS fixe un objectif maximum de 150 ha pour la période 2025 – 2035 et 75 hectares pour la période 2035- 2045.

Cartographie : chacun de ses 4 grands axes est illustré de manière schématique sur une carte au format A4 (échelle approximative 1/ 200 000° ou environ 1cm pour 2km)

Les 4 grands axes du PAS :

1.- transmettre un patrimoine d'exception aux générations futures :

1.1 - projet de préservation des paysages du golfe de St TROPEZ :

- préserver les grands équilibres entre espaces naturels, agricoles et bâties ;
- créer des transitions de qualité entre espaces urbains et espaces agro-naturels ;
- organiser un développement équilibré dans l'esprit de la Loi Littoral ;

1.2- mettre en avant les trames écologiques pour la préservation de l'environnement du territoire communautaire, pour :

- les réservoirs de biodiversité terrestre ;

- les corridors et continuité écologiques ;
- les zones humides et cours d'eau ;
- la qualité du milieu marin ;
- la gestion et la valorisation de la biodiversité et de la qualité de vie ;

2- valoriser les atouts du territoire :

2.1- construire un équilibre entre activités saisonnières et annuelles, littoral et arrière pays :

- adapter l'accueil touristique aux capacités du golfe de St TROPEZ ;
- valoriser les opportunités élargissant l'offre touristique ;
- améliorer l'accessibilité aérienne du territoire ;

2.2- élargir la saison touristique :

- inscrire le territoire dans une dynamique régionale ;
- organiser l'accueil d'activités économiques dans le contexte de cherté du foncier ;

- orienter l'agriculture vers les circuits courts ;
- diversifier les productions agricoles ;
- aider à la maîtrise du foncier agricole notamment dans la plaine de la Giscle ;
- valoriser l'agriculture comme outil au service des territoires et des paysages ;
- renforcer la formation au service du développement économique ;

3 – engager le territoire dans la transition énergétique et environnementale :

3.1 vers une gestion autonome des ressources

- réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES pour le chauffage des bâtiments comme pour les déplacements ;
- maîtriser les consommations d'eau ;

3.2- produire localement de l'énergie renouvelable :

- renforcer le mix énergétique chaud-froid ;

3.3- favoriser l'économie circulaire :

- développement de l'écopole de La MOLE (traitement des déchets) ;
- encourager le traitement-recyclage des déchets du BTP ;

3.4- vivre dans un territoire soumis aux risques naturels :

- s'adapter au risque inondation pluies torrentielles ;
- composer avec le risque incendie dans le massif des Maures ;
- se réorganiser pour faire face au risque submersion marine et recul trait de côte ;

4 – préserver l'équilibre du territoire et préparer son avenir :

4.1 - renforcer les liens des 12 communes autour de pôles de différents niveaux :

- 3 pôles majeurs COGOLIN, Ste MAXIME et ST TROPEZ,
- 3 pôles d'équilibre GASSIN, GRIMAUD et CAVALAIRE,
- 6 pôles de proximité PLAN de la TOUR, La GARDE-FREINET, La MOLE, Le RAYOL-CANADEL, RAMATUELLE et La CROIX-VALMER
 - réinvestir en priorité les coeurs de villages ;
 - maîtriser le développement des espaces urbains hors des villages ;

4.2 - planifier la production de logements

- garantir l'offre de logements pour tous ;
- recentrer le logement au cœur des bourgs (réhabilitation des centres anciens)

4.3 – conforter le niveau d'équipements :

- pour la santé et les formations post-bac ;
- assurer une offre commerciale perenne et non uniquement saisonnière ;

4.4 – freiner le tout-voiture :

- renforcer les centralités et mailler les itinéraires de mobilités douces ;
- faciliter le report modal et renforcer l'offre de navettes terrestres et maritimes ;
- préparer l'accueil des 'grandes infrastructures' projets routiers COSMA et CESMA de contournement de Ste MAXIME et projet de TCSP Ste MAXIME- Port GRIMAUD- St TROPEZ ;
- développer des structures de stockage intermédiaires pour fluidifier les transports de marchandises ;

II.2 résumé du DOO

Les **4 Axes du PAS** s'articulent en **15 sous-axes** qui eux mêmes génèrent **33 Orientations** qui se déclinent en **105 Objectifs**. Organisation pyramidale résumée ci après :

Axe 1 Transmettre un territoire d'exception

A 1/ Conforter le paysage et le cadre de vie, capital à transmettre sur le long terme. C'est pour le SCoT une priorité au sein des choix stratégiques.

A1.1 Orientation - Conforter les grands équilibres actuels du territoire

Trois objectifs (**1, 2 et 3**) visent à préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, à conforter les espaces naturels remarquables de la loi Littoral (protection de la bande des 100 m) et à préserver les cinq grands ensembles paysagers emblématiques du Golfe.

A1.2 Orientation - Lutter contre les continuum urbains et porter une attention particulière sur l'aménagement des bords de routes

Trois objectifs (**4,5 et 6**) sont destinés à préserver les espaces de respiration entre les agglomérations existantes, à contenir l'urbanisation linéaire le long des routes et à améliorer la qualité paysagère des entrées de ville et de territoire.

A1.3 Orientation - Maitriser la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager

Deux objectifs (**7 et 8**) ont pour but d'identifier et de délimiter les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et patrimonial (villages perchés) et de recourir à une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage (distance au rivage de l'ordre du km).

B 1 / S'assurer de la fonctionnalité des trames écologiques (vertes, bleues...), outils majeurs du maintien des qualités environnementales et du cadre de vie

B1.1 Orientation - Préserver strictement le potentiel écologique des réservoirs de biodiversité principaux

Deux objectifs (**9 et 10**) ont pour finalité de délimiter les 13 réservoirs de biodiversité principaux et d'encadrer les activités et les usages au sein des réservoirs de biodiversité principaux.

B1.2 Orientation – Préserver les perméabilités écologiques au sein des réservoirs de biodiversité secondaires

Deux objectifs (**11 et 12**) sont définis pour préserver les réservoirs de biodiversité secondaires et pour encadrer les activités et les usages au sein des réservoirs de biodiversité secondaires terrestres.

B1.3 Orientation - Préserver les capacités de déplacement des espèces au sein des corridors écologiques stratégiques

Trois objectifs (**13 à 15**) visent à préserver et restaurer des corridors écologiques fonctionnels terrestres et aquatiques, à encadrer les activités et les usages au sein des espaces de corridors écologiques (éviter les nuisances sonores et les pollutions lumineuses) et à reconquérir les profils naturels des cours d'eau aménagés en faveur de l'écologie aquatique.

B1.4 Orientation - Développer des actions coordonnées en faveur de la préservation de la biodiversité et de la nature en milieu urbain

Quatre objectifs (**16 à 19**) sont destinés à lutter contre les espèces envahissantes, à réduire l'éclairage nocturne afin de limiter la pollution et la fragmentation lumineuse, à revitaliser, si possible, les cours d'eau et les vallons dans leur traversée urbaine et, enfin, à agir contre les pièges pour la petite faune.

Axe 2 Organiser et gérer un bassin de vie de proximité

A 2 / Consolider l'armature territoriale du Golfe de Saint-Tropez comme cadre de référence pour la conduite des politiques publiques

A2.1 Orientation – Conforter la hiérarchie urbaine des 12 villes et villages du Golfe

Le SCoT détermine une armature urbaine en 3 niveaux :

- o **Trois pôles majeurs** constitués par les centres-villes de Sainte-Maxime, Cogolin et Saint-Tropez ;
- o **Trois pôles d'équilibre** constitués par le centre-ville de Cavalaire, le village de Grimaud et le village de Gassin associé au pôle d'équipement ;
- o **Les trois pôles de proximité du littoral** constitués par les centres villages du Rayol-Canadel, de Ramatuelle, de la Croix-Valmer, et les **trois pôles de proximité du cœur du Massif** des Maures, constitués par les centres villages de la Mole, de La Garde-Freinet et du Plan de la Tour.

Trois objectifs (**20 à 22**) ont pour but de consolider les pôles majeurs dans leur capacité à structurer et animer durablement le bassin de vie du Golfe, de renforcer les pôles d'équilibre dans leur capacité à soutenir les pôles majeurs dans l'animation du territoire, à l'année, et de dynamiser les pôles de proximité à l'année.

A2.2 Orientation – Construire une politique globale d'aménagement visant le renforcement

des centres des villes et des villages

Deux objectifs (**23 et 24**) ont pour finalité de déterminer les centres des villes et villages comme espaces stratégiques d'actions coordonnées et de contenir le développement des polarités périphériques tout en garantissant l'amélioration de leur fonctionnement.

A2.3 Orientation - Contenir la dynamique expansive de développement urbain en intégrant la trajectoire ZAN

Objectif **25** : Maîtriser l'artificialisation des sols en contenant la consommation foncière et l'artificialisation des sols à un rythme maximum de 8ha/an sur l'ensemble de la période 2025-2045 (le rythme est évolutif passant de 12 ha / an jusqu'à 2030, à 5ha / an entre 2030 et 2045)

Quatre objectifs (**26 à 29**) sont identifiés pour définir les modalités d'accueil du développement par extension et renouvellement urbain, pour reconstituer des limites claires à l'urbanisation à tenir sur le long terme, pour optimiser le foncier pour garantir une production suffisante de résidences principales et lutter contre l'étalement urbain (densité résidentielle moyenne visée : pôle majeur 35 log/ha ; pôle d'équilibre 25 log/ha; pôle de proximité 15 log/ha), et, enfin, pour définir et mettre en œuvre une stratégie foncière pour répondre aux besoins de développement.

B 2 / Planifier la production de logements et notamment les résidences principales

B2.1 Orientation – Assurer une production minimale de résidences

principales pour répondre aux besoins du Golfe

Cinq objectifs (**30 à 34**) sont définis pour assurer un rythme de création annuelle moyen de 83 résidences principales par an à l'échelle du Golfe, pour ajuster la production des résidences principales en fonction du niveau de l'armature urbaine (54 résidences principales par an dans les pôles majeurs, 17 dans les pôles d'équilibre et 12 dans les pôles de proximité), pour répondre aux besoins spécifiques par une programmation de logements adaptée, pour déterminer des sites préférentiels pour l'accueil des résidences principales et, enfin, pour développer une stratégie d'intervention publique.

C 2 / Construire une alternative forte à la voiture individuelle pour se déplacer dans le Golfe

C2.1 Orientation - Proposer une offre de transports collectifs attractive et adaptée aux déplacements des résidents et à la saisonnalité du territoire

Premier Plan De Mobilité Simplifié (PDMS) adopté par la CDC, en décembre 2024.

Trois objectifs (**35 à 37**) arrêtés pour construire une offre de transports en commun attractive pour les déplacements internes au Golfe et adaptée à la saisonnalité (aménagement en site propre à encourager entre Sainte-Maxime Nord et Saint-Tropez, sur le pourtour du Golfe ; « ligne interpôles » structurantes, avec un bus toutes les 20 minutes ; deux liaisons structurantes en mer qui assurent toute l'année une desserte attractive entre Sainte-Maxime et Saint-Tropez, et entre Grimaud et Saint-Tropez), pour faciliter le passage d'un réseau à l'autre par l'aménagement de pôles d'échanges et pour développer la coopération entre les différents acteurs de la mobilité pour doper l'intermodalité.

C2.2 Orientation – Compléter et hiérarchiser le réseau viaire pour améliorer l'accessibilité

du territoire depuis l'A8 et rendre possible le déploiement d'un système de transport en commun performant

L'objectif (38) consiste à hiérarchiser le réseau viaire pour un partage équilibré entre tous les modes (aménagement des centres-villes pour les cyclistes et les piétons).

C2.3 Orientation - Faire du Golfe un territoire accessible et praticable en modes actifs

La CDC a approuvé son Schéma Directeur des Aménagements Cyclables (SDAC) en juin 2024.

L'objectif (39) fixe de poursuivre l'aménagement de l'étoile cyclable du Golfe comme cadre structurant d'intervention.

Axe 3 Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses

A 3/ Améliorer la connectivité du Golfe avec l'espace régional

A3.1 Orientation – Renforcer la connexion du Golfe de Saint-Tropez avec l'espace régional

Quatre objectifs (40 à 43) sont choisis pour fluidifier l'accessibilité routière entre les pôles attractifs du territoire et les grandes portes d'entrées (priorité aux contournements Ouest et Est de Sainte-Maxime), pour connecter le territoire à l'extérieur par un réseau interurbain renforcé, pour organiser la desserte aérienne du territoire tout en limitant les nuisances (pas d'augmentation du trafic de l'aéroport du Golfe, réseau d'hélistations et d'hélisurfaces au plus proche du littoral) et, enfin, pour renforcer la connexion numérique du territoire comme facteur d'attractivité et de construction d'un « territoire intelligent ».

B3 / Confirmer l'excellence touristique sur l'ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures

B3.1 Orientation - Développer une réflexion stratégique autour de la construction d'une

politique touristique combinant le littoral et le rétro littoral (hinterland)

Cinq objectifs (44 à 48) sont arrêtés pour confirmer le potentiel économique des plages et du littoral (cf. le volet littoral et maritime du SCoT), pour requalifier l'espace cœur de Golfe comme la vitrine majeure du rayonnement touristique, pour révéler, valoriser et organiser le potentiel touristique du massif des Maures (volonté de création d'un Parc Naturel Régional), pour préserver les capacités d'hébergement marchand et tendre vers un renouvellement qualitatif du parc hôtelier et de l'offre de service et, enfin, pour développer une stratégie évènementielle à l'échelle intercommunale.

B3.2 Orientation – Affirmer des « produits » touristiques à l'échelle globale du territoire pour une valorisation touristique à l'année

Quatre objectifs (49 à 52) sont déterminés pour conforter le potentiel des itinéraires touristiques autour de la découverte du territoire, pour renforcer le potentiel touristique des panoramas du Golfe, pour créer un maillage d'itinéraires de randonnée interconnectés entre le littoral et le massif des Maures et, enfin, pour créer un réseau de lieux culturels et patrimoniaux et renforcer l'offre muséale et de loisirs.

C 3/ Renforcer les activités économiques annuelles

C3.1 Orientation - Créeer les conditions favorables à l'émergence et au renforcement des coopérations économiques régionales

Deux objectifs (53 et 54) ont pour finalité de formaliser une stratégie de développement économique à l'échelle du Golfe (elle s'appuie notamment sur le Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation de PACA) et de faire du site du pôle technologique de Gassin un espace vitrine régional.

C3.2 Orientation - Réserver du foncier économique spécifique pour les activités non admissibles dans les centralités et en concurrence avec le commerce, au sein d'un réseau de 11 zones d'activités économiques

Quatre objectifs (55 à 58) sont proposés pour affirmer la lisibilité des 11 espaces d'activités économiques dédiés par la définition de vocations prioritaires, pour conforter la vocation économique des espaces d'activités économiques, pour mobiliser du foncier économique nouveau par renouvellement et agrandissement des espaces d'activités (potentiel de création d'environ 5 ha d'espaces d'activités économiques nouveaux) et, enfin, pour renforcer l'attractivité et la qualité des espaces d'activités économiques.

D 3/ Définir une stratégie d'accueil des activités commerciales artisanales et logistiques, équilibrée à l'échelle du Golfe

Référence est faite au Document d'Aménagement Artisanal, Commerciale et Logistique (DAACL).

D3.1 Orientation – Réaffirmer le rôle de coeurs de villes et des villages dans l'armature économique et commerciale territoriale

Trois objectifs (59 à 61) sont choisis pour définir des périmètres de centralité comme échelle de référence pour coordonner les actions publiques et privées en faveur du développement économique, commercial et artisanal, pour renforcer les centralités en priorisant le commerce de proximité et en permettant l'accueil des commerces d'importance et, enfin, pour renforcer l'attractivité économique des centralités et valoriser leur identité commerciale.

D3.2 Orientation – Contenir le développement du commerce périphérique et améliorer son insertion paysagère

Trois objectifs (62 à 64) visent à maîtriser le développement du commerce diffus tout en permettant l'amélioration de l'existant pour les commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente (à hauteur de 10 % de surface de vente supplémentaire), à contenir le développement des sites périphériques et sectoriser le commerce d'importance (plus de 300 m² de surface de vente) et à améliorer l'intégration urbaine et paysagère de l'immobilier commercial.

D3.3 Orientation – Déployer une offre de logistique commerciale au service des habitants et des entreprises du territoire

Deux objectifs (65 et 66) sont définis pour cadrer l'implantation de la logistique commerciale d'importance et de proximité sur le territoire et pour encourager l'implantation d'équipements logistiques urbains.

E 3/ Renouveler l'ambition agricole du territoire, vers un système alimentaire de proximité

E3.1 Orientation – Construire un projet agricole de territoire ancré sur les nouvelles valeurs agricoles (proximité, qualité, environnement)

Huit secteurs agricoles sont identifiés par le SCoT.

Trois objectifs (**67 à 69**) sont proposés pour construire des diagnostics agricoles de territoire sur chacun des 8 secteurs, pour soutenir la diversification des filières au profit du déploiement des circuits courts et la constitution d'un projet alimentaire de territoire et, enfin, pour soutenir l'accès au foncier des agriculteurs et favoriser l'essor des exploitations agricoles.

E3.2 Orientation - Définir un cadre général pour assurer et accompagner le développement des exploitations agricoles

Deux objectifs (**70 et 71**) ont pour finalité de résERVER le foncier agricole aux usages agricoles et de clarifier les conditions de constructibilité des espaces agricoles.

F 3/ Organiser la formation locale autour de projets publics ou privés

F3.1 L'objectif (**72**) consiste à construire une ou plusieurs filières de formation.

Axe 4 – Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale

A 4 / Accroître la gestion économe de toutes les ressources

A4.1 Orientation – Un territoire particulièrement attentif à sa ressource en eau

Quatre objectifs (**73 à 76**) sont choisis pour poursuivre une gestion équilibrée entre les différentes ressources du territoire, pour développer une stratégie globale d'économie d'eau, pour développer une prospective autour du déploiement de valorisation de nouvelles ressources (Sur le long terme, une prospective est développée sur la valorisation de l'eau de mer à des fins de production d'eau potable) et, enfin, pour poursuivre l'amélioration de la qualité de la ressource en eau.

A4.2 Orientation – Faire du territoire une référence en termes de transition énergétique en agissant sur le renouvellement des espaces déjà urbanisés et des pratiques individuelles de déplacement

Afin de limiter son impact sur le changement climatique, la CDC vise la diminution de sa consommation totale d'énergie primaire de 50% en 2050 par rapport à 2012.

Cinq objectifs (**77 à 81**) sont déterminés pour accélérer la rénovation énergétique des bâtiments (A l'horizon 2045, l'objectif est d'avoir conduit des actions de rénovation thermique sur 75% des bâtiments collectifs les plus énergivores et, pour les logements individuels, le rythme de rénovation visé est de l'ordre de 75 logements par an), pour améliorer le confort thermique estival en redonnant une nouvelle place à la nature en ville (plan de revégétalisation), pour apaiser le cœur des centralités par un nouveau partage de la voirie au profit des modes actifs (pour encourager les circulations piétonnes et cyclables), pour encourager le développement des mobilités décarbonées pour diminuer les consommations de produits pétroliers et améliorer la qualité de l'air (déploiement des bornes de recharge) et, enfin, pour définir des plans d'actions coordonnées avec les principaux générateurs de déplacements (Plans de Mobilité Employeur-PDME au sein des structures de plus de 50 salariés sur un même site).

A4.3 Orientation - Minimiser l'empreinte énergétique et environnementale de l'accueil du développement futur

Les cinq objectifs (**82 à 86**) consistent à reconstituer de la mixité fonctionnelle au sein des centralités, à généraliser les approches bioclimatiques pour la réalisation des

constructions neuves, à améliorer la performance énergétique des opérations neuves, à améliorer la performance environnementale des opérations neuves et, enfin, à promouvoir un urbanisme compatible avec la pratique des modes actifs en développant le stationnement des vélos et en assurant la perméabilité piétonne et cyclable des opérations d'aménagements (Il est recommandé de proposer à minima 1 place de stationnement de vélo pour 10 personnes, en fonction des spécificités de l'équipement concerné ; pour les nouvelles opérations d'aménagement, les normes minimales de réalisation de places de stationnement vélos, seront à minima d'une place par logement - dans un habitat collectif - et d'une place pour 100 m² de surface de plancher - dans des bureaux, commerces).

B 4/ Produire localement de l'énergie renouvelable et notamment de l'électricité

B4.1 Orientation – Couvrir 50 % des besoins énergétiques du territoire par la production d'énergie renouvelable et de récupération à horizon 2050

Cinq objectifs (87 à 91) visent à renforcer la connaissance sur les potentialités énergétiques du territoire, à accroître la production d'énergie renouvelable sur les bâtiments, à encadrer la production d'énergie photovoltaïque au sol, à développer une stratégie de substitution à l'électricité pour répondre aux besoins de chauffage et de rafraîchissement et, enfin, à organiser la valorisation énergétique des déchets du Golfe (pourtant, aucun équipement n'est prévu sur le territoire à l'horizon 2045 !).

C 4/ Développer l'économie circulaire pour créer de nouvelles ressources sur le territoire

C4.1 Orientation – Développer l'économie circulaire et amplifier la valorisation des ressources locales

Trois objectifs (92 à 94) ont pour but de valoriser toutes les ressources minérales du territoire (confortement de la carrière de la Mole), de conforter une structuration locale de la gestion des déchets articulée sur le pôle du Maravéou (commune de La Mole) et de développer la filière bois à partir des potentialités du massif des Maures.

D 4/ Savoir habiter sur un territoire fortement soumis aux risques naturels

D4.1 Orientation – S'adapter aux risques majeurs d'inondation

Les objectifs développés ci-dessous s'inscrivent en cohérence avec les actions du Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) du Golfe de Saint-Tropez.

Les cinq objectifs (95 à 99) sont proposés pour améliorer la connaissance sur l'évolution prévisible du risque inondation, pour coordonner le développement territorial en cohérence avec l'avancement des travaux de réduction de la vulnérabilité et les politiques de préventions, pour renaturer le fonctionnement des bassins versants pour réduire le risque inondation, pour limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols dans les opérations neuves pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et utiliser des techniques alternatives de gestion et, enfin, pour encadrer le développement des secteurs en zone potentiellement à risque.

D4.2 Orientation – Composer avec le risque incendie

Trois objectifs (100 à 102) sont choisis pour réinvestir durablement le massif des Maures à travers l'élaboration d'un plan global de gestion et de valorisation, pour sécuriser les interfaces habitats-forêts et pour lutter contre la progression des incendies au sein des espaces d'urbanisation aérée.

D4.3 Orientation – Réduire la vulnérabilité des activités littorales et maritimes actuellement présentes sur le territoire

Trois objectifs (103 à 105) visent à affiner les connaissances sur l'évolution prévisible du trait de côte et l'accroissement du risque de submersion marine (Le Volet Littoral et Maritime traite de l'évolution prévisible du trait de côte à travers la mise en place d'un observatoire permanent de son évolution), à planifier une stratégie d'intervention à court terme de protection du littoral vis-à-vis de l'érosion (La stratégie d'intervention implique une coordination des acteurs qui est précisée dans le Volet Littoral et Maritime) et à préserver des capacités d'adaptation pour organiser un probable recul stratégique à terme.

DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Partie intégrante du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) est redevenu une pièce obligatoire.

Il complète et précise le chapitre D3 de l'axe 3 du DOO : définir une stratégie d'accueil des activités commerciales, artisanales et logistiques, équilibrée à l'échelle du Golfe. C'est la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) qui demande au DAACL de fixer des orientations en matière de logistique commerciale.

1. Les périmètres des centralités et des secteurs d'implantation périphériques : principes posés par le DAACL

Le SCOT et son DAACL portent une attention particulière à la localisation des commerces d'importance au sein des localisations préférentielles (centralités urbaines et secteurs d'implantations périphériques), qui constituent l'armature commerciale du SCOT. Ces localisations préférentielles sont délimitées approximativement, de manière à laisser des marges de manœuvres lors de la réalisation des PLU pour définir plus précisément, à la parcelle, les zonages et règlements permettant de réglementer les implantations commerciales.

En dehors des localisations préférentielles présentées dans le DAACL sous forme de périmètres, les commerces correspondant aux achats du quotidien (inférieurs à 300 m² de surface de vente) peuvent également s'implanter au sein de tout « secteur central » (centre-ville, centre de quartier, hameau, etc.) d'une commune.

2. Rappel des vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce

Le SCoT décline les localisations préférentielles pour le commerce d'importance. Cette déclinaison s'effectue selon la réponse à des fréquences d'achats disposant d'aire d'influence et d'impact sur le territoire différencié.

Un tableau synthétise les vocations des localisations préférentielles du territoire.

3. Fiches présentant les localisations préférentielles des commerces

L'offre commerciale future de la CDC s'organise autour de 3 types de centralités (principale, intermédiaire et relais) et de 2 types de secteurs d'implantations

péphérique (SIP structurant et SIP relais), déterminés au regard de la volumétrie de leur offre commerciale.

3.1 hiérarchisation des centralités commerciales

Les centralités principales concernent Cogolin, Sainte-Maxime et Saint-Tropez. Il n'y a qu'une centralité intermédiaire, celle de Cavalaire. Et il y a huit centralités relais : Gassin, Grimaud, La Croix-Valmer, La Garde-Freinet, La Mole, Le Plan-de-la-Tour, Ramatuelle et Rayol-Canadel.

3.2 Les 6 secteurs d'implantation périphérique (SIP)

- SIP structurant de Gassin La Foux,
- SIP structurant de Sainte-Maxime Rond-Point de l'Europe,
- SIP relais de Cavalaire Pont de Fenouillet,
- SIP relais de Cogolin Font-Mourier,
- SIP relais de Sainte-Maxime Avenue Mathias,
- SIP relais de Sainte-Maxime Rond-Point des Virgiles.

II.3 Résumé de l'évaluation environnementale

Rappel : les **espaces naturels et agricoles** représentent près de **80%** de la superficie totale du territoire communautaire du Golfe de St TROPEZ.

Principaux enjeux pour les espaces terrestres :

Climat :

- Gérer les eaux pluviales au regard des épisodes orageux engendrés par le dérèglement climatique.

Paysages et patrimoine :

- Préserver les identités paysagères et les silhouettes dans le Massif et sur le Littoral : grands ensembles naturels, villages perchés, littoral,
- Reconquérir les formes urbaines, le cadre de vie et la revalorisation de l'espace public.

Patrimoine naturel et biodiversité :

- 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.

Eaux :

- Préserver et améliorer la qualité des eaux superficielles, souterraines (notamment en traitant les rejets agricoles, domestiques et industriels) et côtières ;
- Maitriser les eaux pluviales et intégrer leur gestion au projet de développement.

- Limiter l'imperméabilisation et identifier des secteurs potentiels pouvant faire l'objet d'opérations de désimperméabilisation/renaturation ;

- Limiter l'anthropisation des cours d'eau et restaurer la ripisylve. - Economiser la ressource en eau, notamment pendant la période estivale et poursuivre la démarche de diversification de la ressource pour répondre aux besoins croissants en eau potable ;

Risques :

- Diminuer la vulnérabilité du territoire face au risque inondation, notamment en évitant l'implantation de nouvelles constructions dans les zones de risque, en limitant l'imperméabilisation des sols et en encadrant les pratiques d'urbanisme pour optimiser la gestion des eaux pluviales ;

- Diminuer la vulnérabilité du territoire face au risque incendie de forêt, notamment en maitrisant l'étalement urbain en milieu forestier et en pérennisant les pratiques de gestion du risque incendie.

Principaux enjeux espaces littoraux et marins :

Paysages :

- Préserver et valoriser les paysages littoraux et sous-marins.

Patrimoine naturel et biodiversité :

- Conserver les habitats littoraux et marins patrimoniaux (réservoirs de biodiversité) ;

- Maintenir les couloirs de déplacement des espèces migratrices (corridors écologiques) ;

Eaux :

- Préserver et améliorer la qualité des eaux côtières.

Risques et nuisances :

- Gérer durablement l'évolution du trait de côte face aux phénomènes d'érosion et d'ensablement ;

Analyse des incidences du SCoT sur l'environnement :

- Bien que des incidences potentielles existent, le cadre global du SCoT, renforcé par les futures études d'impact spécifiques aux projets d'infrastructures (cf. contournements routiers de Sainte-Maxime), vise à assurer une prise en compte rigoureuse des enjeux environnementaux, y compris pour les sites Natura 2000.

III. Procès-Verbal des observations et réponses CDC

III.1 Procès-Verbal des observations du 27 octobre 2025

Procès-Verbal des 129 Observations du public, regroupement en 15 thèmes, avec rappel des 5 réserves des PPA

L'enquête publique a donné lieu à la production de 129 observations du public et la consultation des avis des PPA à 5 réserves partagées en tout ou partie par de nombreuses PPA.

Ces 129 observations et les 5 réserves PPA, reprises également pour partie dans les observations du public, sont résumées ci après et nous vous remercions des commentaires et éléments de réponse que vous voudrez bien nous faire parvenir à leur sujet.

Sommaire :

- A/ les 68 e-observations du public (pages 16 à 29)**
 - B/ les 61 observations consignées dans les 12 registres communaux et le registre CDC (pages 29 à 35)**
 - C/ synthèse des observations du public (page 35)**
 - D/ regroupement en 15 thèmes des observations du public et des avis des PPA (pages 21 à 23) (pages 35 à 37)**
 - E/ rappel des 5 réserves émises par les PPA (page 37)**
-

A/ les 68 e- observations et e-courriers du registre dématérialisé

1/ 22 septembre : e-observation de Madame Sabine BLANC : Habitant le PLAN de la TOUR, elle ne dispose que de seulement 3 bus par jour pour rejoindre Ste MAXIME et demande que la ligne n°1 de 'Simplibus' soit étendue au PLAN de la TOUR ; ce qui assurerait une desserte par heure.

2/ 29 septembre : e-observation de Madame Muriel POLLET habite le golfe de St TROPEZ et :

2.1 s'étonne du caractère peu pratique des liaisons bus depuis le golfe :

- pas de géolocalisation des cars régionaux ZOU qui ne permet pas de diminuer les longues attentes aux stations de bus ;
- pas de liaison directe depuis le golfe pour joindre la gare SNCF de DRAGUIGNAN, si ce n'est depuis Ste MAXIME ;
- absence de liaisons vers Aix en Pce, NICE et MARSEILLE ;

2.2 s'insurge contre la possibilité de diviser les parcelles constructibles au point de favoriser la construction de résidences secondaires sur de '*petits terrains*' au détriment de la population locale qui, lassée des continues difficultés de circulation et de la pénurie de logements, quitte progressivement le golfe de St TROPEZ.

3/ courrier du 23 septembre (reçu le 29 septembre à la CDC) de monsieur le Maire de La GARDE-FREINET qui demande l'ajout d'une dérogation pour pose de panneaux solaires photovoltaïques au sol dans les cas, très limités, d'équipements publics non raccordables au réseau EDF. Il cite le projet d'installation d'une antenne de téléphonie mobile nécessaire pour traiter une zone blanche.

4/ 02 octobre : e-observation de Monsieur Roland BILLO : sans le projet de contournement routier de Ste MAXIME (projet COSMA) associé à des plateformes relais pour assurer le dispatching final des marchandises et malgré la nécessaire mise en service de transports en commun, de renforcement des navettes maritimes et de création de pistes cyclables supplémentaires, il sera impossible de faire face à la saturation des axes routiers induite par le développement continu du tourisme de masse.

5/ 04 octobre : e-observation de Monsieur Arnaud GUILIER :

- 5.1 trop de voitures par rapport à la capacité des infrastructures ;
- 5.2 il faut privilégier le développement des transports en commun avec davantage de bateaux-bus , et aussi des parkings relais combinés avec une ligne de tramway reliant COGOLIN- St TROPEZ-Ste MAXIME ;
- 5.3 créer une piste cyclable COGOLIN- PLAN de la TOUR et rénover celle entre St TROPEZ et Ste MAXIME ;
- 5.4 mettre en place une double tarification des transports en commun nettement favorable aux travailleurs locaux ;

6/ 06 octobre : e-observation de Monsieur Bruno CIBIEN :

- 6. 1 s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des Mas du Golfe ;

- 6.2 ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

7/ 06 octobre : e-observation de Madame Nicole FIORISI :

- 7.1 s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement et considère que ce projet routier ne résoudra pas le problème de circulation ;

- 7.2 ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

8/ 07 octobre : e-observation de Madame Virginie MORTIER : se déplace en fauteuil roulant et déplore le peu de moyens et le manque d'organisation à l'échelle communautaire pour assurer les déplacements des personnes à mobilité réduite. Elle rappelle que, 50 ans après les premiers texte sur ces questions d'accessibilités, il serait grand temps que la Communauté de Communes se saisisse de ce problème et le solutionne.

9/ 07 octobre : e-observation de Madame Brigitte MICHEL :

- 9. 1 s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des Mas du Golfe ;

- 9.2 ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

10/ 08 octobre : e-observation de Monsieur Julien FIRMENICH qui dénonce les nuisances sonores causées par les très nombreux survols en hélicoptère dans les secteurs de GRIMAUD et RAMATUELLE et la relative impuissance de la communauté de communes face au développement incontrôlé de ces pratiques qui, à terme, nuiront à l'attractivité du site.

11/ 09 octobre 10h44 : e-observation de Monsieur Florian MICHEL :

- 11. 1 s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des Mas du Golfe ;

- 11.2 ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

12/ 09 octobre 10h56 : e-observation de Madame Stella MICHEL :

- 12. 1 s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des Mas du Golfe ;

- 12.2 ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

13/ 09 octobre 10h57: e-observation de Monsieur Patrick OTT :

- 13. 1 s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son

lotissement des Mas du Golfe ;

- 13.2 ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

14/ 09 octobre 12h56 : e-observation de Monsieur Matthias KOCH:

- 14. 1 s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des Mas du Golfe ;

- 14.2 ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

15/ 09 octobre 13h07 : e-observation de Monsieur Simon André MICHEL :

- 15. 1 s'oppose au passage du contournement routier de Ste MAXIME derrière son lotissement des Mas du Golfe ;

- 15.2 ne veut pas que son lotissement soit classé en ASDU ;

16/ 14 octobre : e-observation de Madame Virginie MAYET :

-16.1 afin de décharger les axes routiers saturés, elle suggère de mettre en service des navettes régulières aux heures de pointe entre Ste MAXIME et Le MUY, et entre Cap FERRAT, COGOLIN et GRIMAUD ;

- 16.2 afin de faciliter l'accès aux bateaux verts elle propose une baisse des tarifs pour les familles et les groupes et la prise en charge de l'abonnement mensuel par les employeurs ;

17/ 09 octobre : e-observation, Monsieur Jean Pierre BROUSTE relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

18/15 octobre 15h53: e-observation, Madame Sophie FERRARI relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

19/15 octobre 16h03 : e-observation, Monsieur Hans MEIER-SCHERLING relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

20/ 15 octobre 16h04: e-observation, Monsieur Lurentz FERRARI relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

21/ 15 octobre 17h20 : e-observation, Monsieur Michel DUHAU relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

22/ 15 octobre 17h30 : e-observation, Madame Camille RICQUIER relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

23/ 15 octobre 18h21: e-observation, Monsieur Pierre DOMINIQUE relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

24/ 15 octobre 18h23: e-observation, Monsieur Giulio MONTEMAGNO relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

25/ 15 octobre 19h21 : e-observation de Madame Catherine PIC

- 25.1 elle relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE.

- 25.2 de plus, elle craint que ce classement en ASDU soit moins protecteur que celui en Agglomération existante vis à vis du projet de contournement routier de Ste MAXIME. Projet qu'elle considère comme très défavorable à l'environnement et néfaste en termes de risques incendie et inondation.

26/ 16 octobre 11h17: e-observation, Madame Fabienne CALLEJA relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

27/ 16 octobre 11h36: e-observation, Madame Laurence SOLAU VAN SANTE relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

28/ 16 octobre 12h21 : e-observation de Monsieur Michel DECOTENIE relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

29/ 16 octobre 12h22: e-observation, Monsieur Claude SEVIN relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

30/ 16 octobre 15h19: e-observation, Monsieur Didier STEINMYLLER relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

31/ 16 octobre 15H45: e-observation, Monsieur Jérôme CERON relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

32/ 16 octobre 16h19: e-observation, Monsieur Frédéric FOURNET relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

33/ 16 octobre 16h23: e-observation, Monsieur Claude MARGOTEAUX relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce

lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLO et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

34/ 16 octobre 20h14: e-observation, Monsieur Eric DUTOIT relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLO et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

35/ 16 octobre : e-observation de Madame Christine MOGLIE fréquente RAMATUELLE depuis 1956 et y habite depuis 1981. Elle fait remarquer que l'augmentation continue des ballets d'hélicoptères survolant le site en dégrade significativement l'environnement.

36/ 17 octobre 9h32 : e-observation, Madame Bénédicte POTIER relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLO et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

37/ 17 octobre 10h37: e-observation, Monsieur Antoine VANDERHULST relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLO et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

38/ 17 octobre 13h51 : e-observation, Monsieur Louis DUPONT relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLO et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

39/ 17 octobre 14h58: e-observation, Madame Charlotte BOURGEOIS relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLO et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

40/ 17 octobre 15h02 : e-observation, Monsieur Thierry DARMON relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en

Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLO et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

41/ 17 octobre 16h30 : e-observation, Madame Camille RICQUIER relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLO et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

42/ 17 octobre : e-observation de Mesdames Christine NEULAS et Josée CHARNOZ habitant à RAMATUELLE :

42.1 elles , font état d'un emballement du rythme des chantiers et constructions entraînant une sur- utilisation du réseau routier inadapté pour de tels trafics avec un accroissement des pollutions et des accidents ;

42.2 enfin, elles évoquent le recours de plus en plus fréquent à l'hélicoptère qui augmente encore les nuisances et s'insurgent contre le projet du SCOT de création d'hélistations comme autant *d'arrêts de bus aériens* ;

43/ 18 octobre : e-observation, Madame Brigitte ELOY relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLO et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

44/ 19 octobre 16h15 : e-observation, Madame Jacqueline REGNAULT relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLO et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

45/19 octobre 16h33: e-observation, Madame Jeannine DEZIROT relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLO et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

46/ 19 octobre : e-observation de l'Association de Protection des Sites Naturels et Historiques de MOUTTE, SALINS et CANEBIERS à St TROPEZ. L'association fait état de plusieurs incohérences ou inexactitudes dans le projet de révision du SCOT et demande que des corrections soient apportées s'agissant de :

46.1- l'inscription du quartier des Canebiers en *espace littoral de développement urbain*

stratégique (cf DOO page 23) non pertinente car le site est peu urbanisé et conserve encore de vastes espaces naturels ;

46.2- à l'inverse, le lotissement des 'Parcs de St TROPEZ' pourtant classé en zone 'U' (urbaine) du PLU ne fait pas partie de la liste des Autres Secteurs Déjà Urbanisés (cf page 44 du DOO) ;

46.3- enfin, le château de la MOUTTE devrait être intégré à la liste des « richesses patrimoniales du territoire » (page 70 du DOO) car il accueille chaque été, et depuis 50 ans, un festival de musique classique et fait l'objet d'un ambitieux projet culturel et artistique ;

47/ 19 octobre 19h24 : e-observation, Madame Stéphanie THOMAS relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE.

48/ 20 octobre 1h32 : e-observation , Monsieur Guillaume TOUZE relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

49/ 20 octobre 1h39 : e-observation, Monsieur Guillaume TOUZE relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

- cette e-observation n° 49 doublonne celle postée quelques minutes plus tôt enregistrée en n°48 ;

50/ 20 octobre 7h04 : e-observation, Monsieur Joël PERRIER relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MURES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

51/ 20 octobre : e-observation de Monsieur Henri MARTIN-SANTI, Propriétaire indivis de la parcelle BH 247 quartier St CLAUDE à St TROPEZ ; il réagit sur les objectifs 1, 5 et 105 du DOO du projet de révision du SCOT et demande que sa parcelle reste en zone Urbaine :

- 51.1 objectif 1 de préservation des espaces agricoles et forestiers : sa parcelle et le secteur environnant, sont matériellement urbanisés et ainsi classés en zone UD2 et ne peuvent être assimilés à un paysage agricole ;

- 51.2 objectif 5 inconstructibilité d'une bande de 100m de part et d'autre de la route des plages (RD 93): situé hors de la bande littorale, l'article L121-16 du CU ne trouve pas à

s'appliquer dans ce secteur, et sa parcelle ne devrait pas être concernée par cette inconstructibilité ;

- 51.3 objectif 105 délimitant les zones de repli pour les activités impactées par le recul du trait de côte : le secteur de St CLAUDE avec son altitude de 27 m est trop éloigné de la côte pour servir de zone de repli, le secteur des CANNOUBIERS ou des SALINS avec ses *chantiers navals* est en revanche plus proche de la côte et plus à même d'assurer cette fonction de repli.

52/ 20 octobre : e-observation, Monsieur Nicolas BUCKLAND conteste le classement en Autre Espace Déjà Urbanisé (ASDU) du lotissement des Mûres à Ste MAXIME et demande qu'il soit classé en agglomération.

53/ 20 octobre : e-observation, Monsieur Patrick ORTOLLAND relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MÛRES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

54/ 20 octobre : e-observation de l'Association de Protection des Sites Naturels et Historiques de MOUTTE, SALINS et CANEBIERS à St TROPEZ. L'association rappelle le jugement du TA en 2021 condamnant l'État pour ne pas avoir respecté l'équilibre entre l'intérêt des résidents et celui des compagnies exploitant les hélicoptères sur la presqu'île de St TROPEZ. Malgré cela, elle fait état d'un trafic en augmentation en 2025 et précise que 60 % du trafic est assuré par les 32 héliplates commerciales tandis que les 94 héliplates privées en couvrent 30 %. A l'inverse des communes, elle soutient la proposition du SCOT qui vise à créer des hélistations autorisées avec contrôle des équipements de sécurité, des trajectoires réglementées et une meilleure gestion des nuisances.

55/ 21 octobre 12h21 : e-observation de la SCI Chrisline Christian CRONIER à GRIMAUD qui invite les habitants des lotissements potentiellement touchés par le projet de contournement routier de Ste MAXIME à participer à l'enquête publique en s'opposant au déclassement de ces lotissements de secteurs agglomérés en ASDU (Autres Secteurs Déjà Urbanisés), car un tel déclassement favoriserait le passage d'une voie à grande circulation. Enfin, en pièce jointe, elle propose, un texte de *contestation pré-établie* à signer et joindre à la commission d'enquête publique.

Nota : la pièce jointe est oubliée

56/ 21 octobre 16h53 : e-observation, Monsieur Laurent PHILIPPE relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MÛRES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relatif à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

57/ 21 octobre 16h58 : e-observation, Madame Anne LAURENT relève différentes contradictions dans la présentation en secteur paysager à sauvegarder puis en secteur déjà urbanisé du lotissement des MÛRES et demande son classement en Agglomération existante et non en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU). En effet, ce lotissement se situe en continuité des secteurs urbanisés de CAVILLON, BEAUVALLON et MAS du GOLFE ;

Nota : - le « constat d'huissier relativ à cette continuité bâtie évoqué dans son e-observation » ne figure pas en pièce jointe ;

58/ 21 octobre 17h22 : e-observation de Monsieur Olivier ROUSSEL qui s'oppose au déclassement en ASDU du lotissement des Mûres ;

59/ 21 octobre 17h30 : e-observation de la SCI Chrisline Christian CRONIER à GRIMAUD qui invite les habitants des lotissements potentiellement touchés par le projet de contournement routier de Ste MAXIME a participer à l'enquête publique en s'opposant au déclassement de ces lotissements de secteurs agglomérés en ASDU (Autres Secteurs Déjà Urbanisés), car un tel déclassement favoriserait le passage d'une voie à grande circulation. Enfin, en pièce jointe, elle propose, un texte de *contestation pré-établie* à signer et joindre à la commission d'enquête publique.

Nota : - la pièce jointe est oubliée ;

- cette e-observation n°59 vient doublonner celle déposée en milieu de journée par cette SCI en n° 55

60/ 22 octobre : e-observation, Monsieur Eric BURGEAT président de l'Association Ciel Calme pour RAMATUELLE et ses environs(CCR) remet une contribution de 30 pages qui milite pour une réduction drastique des survols en hélicoptères de la presqu'île de St TROPEZ et s'oppose ainsi au projet de réseau d'hélisurfaces et hélistations proches du littoral de l' objectif 42 du DOO).

Constat de CCR : depuis les années 2000 on assiste à un emballlement du nombre de survols en hélicoptères favorisé par une démultiplication des hélisurfaces dans le territoire de la presqu'île de St TROPEZ :

- une cinquantaine d'hélisurfaces recensées en 2005 (source avis MRAE du 19 mars 2020 sur le projet de création de 4 hélistations à COGOLIN, GASSIN et RAMATUELLE) ;
- pour 127 hélisurfaces actuellement (cf sous-préfecture) ;
- une augmentation de trafic en 2025 de +15 % par rapport à 2024 (ou + 23 % comparé à 2023) ;
- 4 448 mouvements de ou vers ces hélisurfaces entre janvier et septembre 2025 (source enregistrement JET VISION de l'association CCR) auxquels s'ajoutent 4 907 mouvements à l'hélilstation de GRIMAUD et environ 2 000 mouvements à l'aéroport de La MOLE ;
- soit pour la presqu'île un ensemble de 11 300 mouvements de janvier à septembre 2025 nettement supérieur aux 9 000 mouvements/an de l'héliport de urbain de PARIS ISSY les MOULINEAUX (source rapport ADP du 21 mai 2014) ;
- emballlement manifestement contraire à l'*objectif de réduction de 80 % des survols en aéronefs de la presqu'île* rapporté par Var Matin en mai 2023 ;
- analyse des risques : manifestement sous évaluée pour l'association CCR en l'absence d'analyse des effets cumulés de tous les mouvements en provenance des nouvelles hélilstations projetés mais aussi des différentes hélisurfaces commerciales et privées conservées ;

Nota : cette réserve rejoint largement celles exprimées par la MRAE dans ses 2 avis des 19 mars 2020 et 08 avril 2021 sur les projets de 5 hélilstations à La Mort du Luc (COGOLIN) , Belieu (GASSIN), La Rouillière (RAMATUELLE) , Château Pampelonne (RAMATUELLE) et le Pilon (St TROPEZ) ;

- nuisances sonores : les niveaux élevés de nuisances sonores générées par cette emballlement des survols d'hélicoptères ont amené une condamnation en juin 2025 de l'État pour carences dans l'exercice de ses pouvoirs de police du fait du dépassement flagrant du nombre de mouvements autorisés sur 6 hélisurfaces ;

- développement économique et nuisances : le retour pour l'économie locale de courts

séjours facilités par l'hélicoptère est minime et insuffisant pour justifier l'atteinte à la qualité de vie des habitants. A l'inverse la gène occasionnée par le développement non maîtrisé de ces vols incite progressivement les résidents à quitter la presqu'île ;

- cartes et tableaux de données (source JETVISION CCR) : les 11 dernières pages de la contribution de l'association CCR : - représentations du cumul hebdomadaire des survols héliportés de la presqu'île (semaine du 15 mars, 15 avril, 15 mai, 15 juin, 15 juillet et 15 août 2025),
- repérage des hélisurfaces commerciales et privées de la presqu'île, et des 2 hélisitations autorisées,
- liste des hélisurfaces commerciales (32) et privées (95) déclarées commune par commune dans la presqu'île,
- trafic mensuel héliporté par commune et comparaison 2025 – 2024, et 2024 – 2023,
- trafic cumulé du 1^{er} janvier au 30 septembre 2025, par commune et type d'hélisurfaces,
- trafic journalier de l'hélisitation de GRIMAUD du 1^{er} janvier au 30 septembre 2025 ,

Nota : le tableau du cumul mensuel des vols héliportés de 2023 à 2025 pour les communes de COGOLIN, GASSIN, RAMATUELLE et St TROPEZ montre sur la période de pointe (juillet-août- septembre) une relative stabilité pour GASSIN et St TROPEZ, mais une nette progression pour le trafic de et vers RAMATUELLE + 25 % et un emballement pour COGOLIN avec + 61 %
61/ 22 octobre : e-observation de Monsieur Antoine VITTECOCQ : très réservé sur l'utilité du contournement Est de Ste MAXIME (projet CESMA), il rappelle l'existence de zones humides à préserver le long du SAQUEDES.

62/ 23 octobre : e-observation de Monsieur Anthony UGO (architecte) commente l'objectif 26 du DOO qui limite les possibilités de construction dans les zones classées ASDU situées dans les EPR (Espaces Proches du Rivage) aux seules extensions mesurées (jusqu'à + 30%) ou opération de démolition-reconstruction.

- 62.1 cette disposition serait contraire à l'objectif 8 du DOO qui renvoie aux PLU le soin de définir les conditions de l'extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des EPR en rappelant que ce principe doit s'apprécier à l'échelle des 9 communes littorales ;
- 62.2 il cite des jurisprudences confirmant qu'une extension d'une construction ne peut-être considérée comme un extension d'urbanisation ;
- 62.3 il rappelle enfin que les SCOT proposent des orientations et des objectifs, mais ne peuvent pas fixer de normes prescriptives. La *limitation à 30 % des extensions possibles* de l'orientation n°26 se comprend comme une norme prescriptive et ne serait ainsi pas acceptable pour un SCOT.

63/ 23 octobre : e-observation transmettant le courrier (3 pages) du 21 octobre de Messieurs Alain WAJSBROT et Marc HUBLE cogérants de la société SNC GASSIN de METZ, propriétaire depuis 2018 du site de l'ancienne usine à torpilles de NAVAL GROUP à GASSIN.

Ils exposent que NAVAL GROUP libérera prochainement le site (2027-2028) et qu'ainsi se pose la question de son éventuelle reconversion pour éviter qu'il ne devienne une friche industrielle. Ils relèvent qu'en l'état actuel, l'objectif 54 du projet de SCOT y prévoit un « *pôle technologique* » en liaison avec les « *grandes filières stratégiques du territoire* » et « *l'écosystème régional de l'innovation* ».

- 63.1 Objectif 54 : dans la continuité du courrier du 08 juillet 2025 de Madame le maire de GASSIN, la SNC souhaiterait, tout en préservant des activités économiques sur site, élargir les possibilités de reconversion avec un renouvellement urbain intégrant un espace dédié à l'accueil d'entreprises, des installations de tourisme balnéaire, des solutions d'hébergement, un établissement de formation, et des équipements de commerces, loisirs ouverts au territoire ;

- 63.2 objectifs 8 et 26 : complémentairement, ils demandent le maintient du Site comme une emprise située dans une agglomération ou un village existant et considéré, au titre des espaces proches du rivage, comme « *espace littoral de développement urbain stratégique* » ;

64/ 23 octobre : e-observation de Madame Yvonne TRIAY pour l'Association Vivre dans la Presqu'île de St TROPEZ (VPSIT). Son association est globalement favorable aux propositions du SCOT et souhaite plus particulièrement attirer l'attention sur :

- 64.1 la gestion de l'eau : avec une augmentation des besoins liée à l'accroissement de la population et la nécessité d'envisager le recyclage des eaux usées ;

- 64.2 les nuisances sonores devraient être davantage prises en compte par le projet de SCOT révisé ;

65/ le 20 octobre : e-courrier de 26 pages de Monsieur le maire de GRIMAUD qui conteste différents points de cette révision du SCOT communautaire :

- 65.1 consommation foncière 2011 - 2021 : en se basant sur les statistiques officielles de l'Observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation foncière pour cette période serait de 246,65 hectares et non de 265 hectares pour le territoire communautaire (et de 56,3 ha pour GRIMAUD contre 80 ha dans le dossier SCOT). En conséquence, le foncier disponible pour la décennie suivante (2021 – 2031) serait de 112 ha et non 121 comme indiqué au SCOT. Il joint 4 pages de tableaux issus des l'Observatoire de l'artificialisation des sols présentant l'évolution des surfaces artificialisées pour chacune des 12 communes de la CDC. Par ailleurs, il restera à préciser la consommation foncière pour la période intermédiaire de 2021 (fin période de référence) à 2025 (début du SCOT révisé).

- 65.2 répartition des espaces constructibles et des logements : la répartition des espaces et constructions pour les différentes communes de la CDC n'est pas précisée et s'opère par groupes de communes :

- les 3 communes classées en pôles majeurs Ste MAXIME, COGOLIN et St TROPEZ se voient affecté 65 % du foncier mobilisable (72,8 ha) ;

- les 3 communes classées en pôles d'équilibres CAVALAIRE , GRIMAUD et GASSIN 20 % (22,4ha);

- enfin, les 6 communes classées en pôles de proximité RAMATUELLE, RAYOL-CANADEL, La CROIX VALMER, La MOLE, La GARDE FREINET et Le PLAN de la TOUR 15 % (16,8ha);

- ce qui, avec une densité de 35 logements/ha pour les pôles majeurs, 25 logt/ha pôles d'équilibre et 15 logt/ha pour les pôles de proximité donne :

- 2 548 logements pour les 3 communes de Ste MAXIME, COGOLIN et St TROPEZ de 2021 à 2031,

- 560 logements pour les 3 communes de CAVALAIRE , GRIMAUD et GASSIN de 2021 à 2031,

- et de 252 logements pour les 6 communes de RAMATUELLE, RAYOL-CANADEL, La CROIX VALMER, La MOLE, La GARDE FREINET et Le PLAN de la TOUR de 2021 à 2031,

- soit un ensemble de 3 360 logements pour la CDC nettement supérieur aux 2 500 logements annoncés: d'où un besoin de reposer clairement les bases du projet ;

Nota : la densité moyenne prévue au SCOT est de 30 logements à l'hectare (65% x 35 logt/ha + 20% x25 logt/ha + 15% x15 logt/ha = 30 logt/ha) ou, pour 112ha 3 360 logements.

- 65.3 délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) la contestation est basée sur la non superposition des 2 cartes définissant cette notion d'espaces proches du rivage :

- celle synthétisant les lignes de crête, les zones 1 000, 1 500 et 2 000m à l'intérieur des terres et le caractère urbain, agricole ou naturel des sites (page 18 tome 5) ;
- et celle présentant la délimitation des EPR (annexes cartographiques du DOO planche Schéma de préservation du socle paysager) ;
- par ailleurs, ces EPR sont divisés en 3 sous-zones : '*espaces neutres*', '*espaces littoraux sensibles*' et '*espaces littoraux de développement stratégique*', cette dernière catégorie étant considérée comme contraire au principe d'*extension limitée de l'urbanisation*' ;

65.4 délimitation des Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) les ASDU sont identifiés par le SCOT et délimités par le PLU (L 122-8 CU) .

- cas des hameaux de Val de Gilly et La TOURRE : identifiés comme ASDU au SCOT de 2019, puis supprimés à la première révision du SCOT en 2023 au motif de leur exposition au risque incendie. Cette mesure étant discriminatoire, d'autres ASDU étant dans des situations analogues, il est demandé leur ré-intégration en ASDU à l'occasion de cette révision du SCOT ;

- cas du secteur des Mûres, Mas du Golfe, Hauts de GRIMAUD, ZAC des restanques, Jardins d'Adélaïde, Clos des Mûres, ZAC des Mûres et Cros d'ENTASSI : une carte et une photo aérienne permettent de situer la continuité bâtie de cet ensemble de lotissements de 1 374 logements se développant en forme de 'V' le long de deux routes situées sur les 2 bords d'un thalweg. Considérant que la configuration des lieux correspond à 'un ensemble 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' (critères tome 3 justification des choix page 20) , le SCOT aurait du suivant ses propres critères l'intégrer en agglomération.

66/ 23 octobre : e- courrier de 9 pages de Madame Mireille ESCARRAT et Monsieur Patrick HERNIER conseillers communautaires de COGOLIN contestent différentes propositions du projet de SCOT révisé autour du secteur de l'ancien hippodrome et du littoral :

- 66.1 rappel des conclusions défavorables de la commission d'enquête publique en janvier 2022 concernant la situation de ce site à la fois en Espace Proche du Rivage et en '*espace de développement stratégique*' ,
- 66.2 demande de distinguer l'ensemble Cogolin-Plage et la zone commerciale de la Foux comme un ASDU distinct de la partie agglomérée du 'Fonds du Golfe' (Port GRIMAUD-Port COGOLIN- Marines de COGOLIN- Marines de GASSIN) , en particulier, le terrain de l'ancien hippodrome ne peut être intégré à un espace aggloméré,
- 66.3 l'intégration architecturale d'un projet entre les constructions innovantes des marines de COGOLIN et l'ancien quartier 'ouvrier' de COGOLIN Plage semble un défi difficile à relever,
- 66.4 un tel site impacté par les risques cumulés d'inondation de la Giscle et de submersion marine est défavorable à l'ouverture à l'urbanisation d'un tel site,
- 66.5 l'effet '*vitrine majeure du rayonnement touristique*' attribué à l'espace Cœur de Golfe suivant l'objectif 45 du DOO ne convainc pas par son étalage de bonnes intentions jugées vagues et fumeuses,
- 66.6 les deux élus fustigent la disparité des représentations du Triangle Urbain de COGOLIN entre la version 2022 et la nouvelle version agrandie en 2025,
- 66.7 crainte que les nouveaux logements à construire soient inaccessibles aux actifs et deviennent, de fait, de nouvelles résidences secondaires, alors qu'il serait nécessaire de développer des programmes de logements pour tous,
- 66.8 les nouveaux commerces devraient prioritairement être installés au cœur des

villes et non en périphérie comme cela semble être le cas à COGOLIN,

- 66.9 la hausse du nombre de rotations d'hélicoptères est particulièrement significative à COGOLIN (+ 64 % en 3 ans, source CCR) et porteuse de nuisances sonores accrues,

67/ 24 octobre 11h 52 : e-observation de Madame Karinne RENART habitant RAMATUELLE, proche du littoral elle exprime son opposition au projet de réseau d'hélistations porté par le SCOT communautaire.

- l'information fournie dans le dossier SCOT est beaucoup trop vague (zones de passage?),

- le nombre de survols est en constante augmentation particulièrement à RAMATUELLE qui supporte 56 % du trafic de la presqu'île (cf association CCR),

- quid de la prise en compte des récentes décisions de justice condamnant l'État pour non respect des engagements vis à vis des vols et nuisances sonores,

- en résumé : un projet contraire aux objectifs de préservation de la qualité environnementale et du cadre de vie des habitants.

68/ 24 octobre 11h58 e-observation de Madame Sophie GANGUET présidente Association des amis du RAYOL CANADEL . Malgré le côté volumineux du dossier de révision du SCOT en rendant la lecture difficile , elle considère, globalement, que celle-ci va globalement dans le bon sens.

- 68.1 donner la priorité au logement des personnes travaillant dans le Golfe, s'interroge sur le taux de résidences secondaires (une pour 2 résidences principales) et sur ses conditions de mise en œuvre et de durée.

- 68.2 soutien au développement des transports publics ;

- 68.3 la progression de l'activité viticole ne doit pas se faire pas au détriment de la forêt ;

24 octobre 12 h. Clôture du e-registre : 68 e-observations et e-courriers reçus
e-observation hors délai : déposée par Madame Bénédicte REY le 24 octobre à 18h25 : et si la remise en service du 'train des Pignes' était la solution pour désengorger les axes routiers?

B/ les 61 observations des registres papier communaux et CDC

I REGISTRE papier de CAVALAIRE Aucune observation

II REGISTRE papier de COGOLIN : 2 observations

II.1 le 24 octobre Madame Gabrielle PROMPT agent immobilier intervient pour ses clients BERTOLETTO et DIJZMEDJAN propriétaires de terrains classés en zone UD au lieu-dit St CLAUDE commune de St TROPEZ. Leurs terrains sont proches de la *route des plages* (RD93) et frappés par une bande d'inconstructibilité de 100m de part et d'autre de cette RD suivant l'objectif 5 du DOO. Comme dans le courrier de madame le maire du 10 juillet 2025 ils contestent cette mesure pour ces terrains manifestement en zone urbaine.

II.2 le 24 octobre Monsieur Nicolas PATACHINI est propriétaire d'un terrain de 3 hectares exploité en unité de traitement-valorisation des déchets du BTP au lieu-dit '*ancien chemin de St TROPEZ*' à COGOLIN . Cette exploitation bénéficie d'une autorisation préfectorale au titre des ICPE, elle est zonée PLU communal comme telle. Aussi, il ne comprend pas et réfute l'idée de déplacer cette exploitation portée par le projet de SCOT.

III REGISTRE papier de GASSIN : 1 observation

III.1 le 23 octobre, madame Le Maire remet un courrier de 2 pages concernant la situation de l'ancien 'site des torpilles'. Elle rappelle que le départ prochain de NAVAL GROUP (prévu en 2027-2028) n'était pas connu lors de l'établissement du projet de

SCOT et souhaite pouvoir tout mettre en œuvre pour sauvegarder l'emploi et éviter que le site ne tombe à l'abandon.

La consolidation du développement économique du territoire recherchée par le SCOT devrait passer par un élargissement des activités et possibilités de manière à optimiser les chances de succès d'une telle reconversion et de maintien d'un nombre équivalent d'emplois. Ainsi, une reconversion mixte du site pourrait utilement concilier innovation, activités économiques, accueil d'équipements et fonctions d'hébergement pour actifs.

Elle demande la prise en compte de telles dispositions moins restrictives que la seule mention de pôle technologique industriel actuellement inscrite au SCOT.

IV REGISTRE papier de GRIMAUD 49 observations

IV.1 le 14 octobre remise d'un courrier de 2 pages de monsieur Pascal RODRIGUEZ contestant le classement du secteur des Mûres en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) et demandant qu'il soit classé en Agglomération. Son courrier est accompagné de la copie de sa pièce d'identité et d'un constat d'huissier du 08 octobre 2025 de l'étude BABAU et CHAMBON en 29 pages de textes et photos.

Nota : ce constat d'huissier est motivé par la nouvelle révision du SCOT qui amènerait déclassement en zone ASDU de la zone des Mûres, Hautes Mûres, Cros d'ENTASSI, Hauts de GRIMAUD, et Mas du Golfe alors que ce secteur devrait continuer à être en zone urbaine (cf page 3 du constat d'huissier : exposé des motifs).

Cependant, ce secteur était déjà classé en ASDU au précédent SCOT depuis la première révision de 2023 ainsi, la nouvelle révision du SCOT n'a pas modifié son classement.

IV.2 le 19 octobre remise d'un courrier de 30 pages de monsieur Eric BURGEAT concernant les survols en hélicoptères de la presqu'île de St TROPEZ. Ce document a été parallèlement déposé en e-observation enregistrée en n° 60.

IV.3 le 20 octobre, remise d'un courrier de 26 pages de monsieur le Maire contestant différents points du projet de SCOT révisé . Cette observation également transmise par mail est résumée et présentée en e-observation n°65.

IV.4 le 22 octobre remise d'une liasse de 26 feuillets identiques préparés par le syndic ALL IMMOBILIER du Hameau d'ENTASSI, contestant le classement du secteur des Mûres en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) , demandant qu'il soit classé en Agglomération et rejetant sa future traversée par le projet de contournement Ouest de Ste MAXIME . Feuillets signés par : mesdames et messieurs Antoine VANDERHULST, Christine et Jean-Pierre DANO, Alexandra et Christian BLANCKAERT, Ann VAN VARENBERGH, Véronique et Pascal DUPONT, Marcel JUNCA, Martine et Michel DECOTENIE, Cyril GAL, Claude DELAHEGUE, Bruno BARRE, Denise VIDAL, Francisco DOS SANTOS, Pascale PRIMO, Régine BIANCHI, Gisèle STEVENARD, Colette CHAUVIN, Dominique BICHEROW, Philippe BOURGEOIS, Camille RICQUIER, Béatrice LENI, Bernard LIOGIER (2 feuillets) , Laurent BUFFARD, Simone LONG et , Stéphanie WERBROUCK (feuillet et post-it rose).

IV.5 le 22 octobre remise d'une seconde liasse de 13 feuillets identiques à ceux préparés par le syndic ALL IMMOBILIER du Hameau d'ENTASSI, contestant le classement du secteur des Mûres en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) demandant qu'il soit classé en Agglomération et rejetant sa future traversée par le projet de contournement Ouest de Ste MAXIME. Feuillets signés par : mesdames et messieurs Jean Luc BUISINE, Jean François THIEUX, Jean Pierre RUFFIER LANCHE (3 feuillets un comme Président , un comme Gérant et un autre sans précision), Pasqualine RUFFIER LANCHE, Frédéric RUFFIER LANCHE, Christophe RUFFIER LANCHE, Arnaud RUFFIER, Olivier PEVERI, Frédéric JACQUART, Jeanne De ROSNAY et , Michèle FINDING NYS.

IV.6 le 22 octobre remise du même texte que IV.4 et IV.5 par monsieur Thierry MANGIN, mais accompagné de la copie du texte de l' objectifs 2 du SCOT révisé, d'un extrait de plan Géoportail et des 7 pages de texte du constat d'huissier BABAU et CHAMBON.

IV.7 le 22 octobre remise d'une troisième liasse de 3 feuillets identiques à ceux préparés par le syndic ALL IMMOBILIER du Hameau d'ENTASSI, contestant le classement du secteur des Mûres en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) demandant qu'il soit classé en Agglomération et rejetant sa future traversée par le projet de contournement Ouest de Ste MAXIME. Feuillets signés par : mesdames et messieurs Jacques MENABE, Jean Charles KISS et Christiane VAN RYSWYCK.

IV.8 deux courriers reçus le 20 octobre en mairie identiques à ceux préparés par le syndic ALL IMMOBILIER du Hameau d'ENTASSI, contestant le classement du secteur des Mûres en Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) demandant qu'il soit classé en Agglomération et rejetant sa future traversée par le projet de contournement Ouest de Ste MAXIME. Courriers signés par messieurs Bertrand VICTOIRE et X (signature illisible).

IV.9 un courrier de 6 pages et 11 pages d'annexes du 03 octobre de monsieur Pierre Alain REY GRANGE pour la SAS Château BEAUVALLON. Ce château du XVIII ° siècle sur un terrain de 8,3 hectares fait l'objet d'une restructuration en une vingtaine d'appartements (fin des travaux en 2026). Le parc (parcelle BL5 de 6,3 hectares) est classé en Espace Boisé Classé (EBC) et zone naturelle N. La SAS projette une remise en état des boisements avec apport de nouveaux arbres et aménagement des clairières avec 8 maisons à ossature bois sur pilotis (pour 2 000m² de plancher et 1 156m² d'emprise au sol).

Les documents annexes et notamment les photos aériennes montrent un boisement partiel avec de grandes lacunes enherbées. La parcelle est entourée de vignes à l'Est et l'Ouest (Domaine ROLLAND), un lotissement (Rives de BEAUVALLON) au sud et un golf au nord.

La SAS sollicite l'intégration de sa parcelle BL5 dans les espaces déjà urbanisés des Mûres, Beauvallon et Guerrevieille de GRIMAUD de manière à pouvoir y autoriser une extension limitée de l'urbanisation (1 156m² d'emprise au sol sur 63 173m² ou 2 %).

V REGISTRE papier de La CROIX VALMER 3 observations

V.1 le 22 septembre, échanges avec madame Yvonne TRIAY de l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez »

Comme elle n'avait pas pu lire le dossier, le commissaire enquêteur lui a fait faire une copie des principales évolutions apportées par la révision n° 2 du SCoT (figurant dans la notice explicative pour l'enquête publique) . Une discussion assez large s'en est suivie portant sur :

- la gestion économe de l'espace ;
 - la mobilité et l'alternative à la voiture individuelle en raison, notamment, de la congestion endémique entre Sainte-Maxime et Port-Grimaud ;
 - la rareté de la ressource en eau ;
- puis, sur des sujets relativement nouveaux :
- la valorisation des déchets végétaux ménagers ;
 - l'insuffisance de champs photovoltaïques pour développer l'énergie solaire. Enfin, Mme TRIAY a prévu de déposer, prochainement, une note de synthèse sur ses observations.

Nota : observation de Mme TRIAY déposée le 23 octobre sur le site internet de la CDC enregistrée en e-observation n° 64 .

V.2 le 03 octobre, monsieur Claude TOMASSO, Co-président de l'association « PACA EN MIEUX », constate des convergences bien réelles entre les objectifs du SCoT et les travaux de son association.

V.3 le 03 octobre, monsieur J.L. DARNIS constate une contradiction entre l'accroissement de la population de seulement 1 000 personnes, à l'horizon 2025, dans l'ensemble du Golfe de Saint-Tropez, et certains projets de construction dans les coeurs de village comme à La Croix-Valmer (227 logements prévus) ou à Cavalaire.

En ce qui concerne la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DFCI), il regrette que le SCoT soit trop vague, en termes de délais, pour faire respecter les normes définies dans l'arrêté préfectoral du 08.02.17 portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I).

Les questions de mobilité ne sont pas abordées correctement, alors qu'il y a des problèmes quotidiens de circulation entre Sainte-Maxime, La Croix-Valmer et Cavalaire.

La deuxième révision du SCoT, qui devrait être effective fin 2025 ou début 2026, ne pourra pas être intégrée dans les PLU qui viennent d'être approuvés très récemment (2024), pour La Croix-Valmer ou Cavalaire.

En conclusion, cette révision du SCoT ne semble pas aborder correctement les questions auxquelles la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez doit faire face.

VI REGISTRE papier de La GARDE FREINET 1 observation

VI.1 le 14 octobre, Madame Marilyn NOURY demande comment passer d'un classement de zone Naturelle (N) à un classement zone Agricole (A) dans le cadre de l'agro-pastoralisme ?

VII REGISTRE papier de La MOLE Aucune observation

VIII REGISTRE papier du PLAN de la TOUR Aucune observation

IX REGISTRE papier de RAMATUELLE 2 observations

IX.1 le 03 octobre messieurs Eric BURGEAT (Président), CONZE et COTTIN de l'association CCR (Ciel Calme pour Ramatuelle et ses environs) viennent prendre contact avec le commissaire enquêteur, avant de lui remettre, prochainement, un rapport.

Une discussion rapide s'engage à partir des tendances observées par l'association (suivi par Jetvision), de janvier à août 2025 :

- le trafic d'hélicoptères est en forte hausse de 15 % sur la presqu'île (3 885 mouvements), par rapport à la même période en 2024 ;
- la commune de Ramatuelle reste la principale zone de trafic : 2 180 mouvements (dont 758 en août 2025), soit 56 % du trafic sur 8 communes ;
- le trafic est absorbé à 65 % par des héli-surfaces commerciales, à 31 % par des héli-surfaces privatives et à 4 % par les héli-surfaces autorisées par arrêté (car situées en « agglomération », au sens de l'Organisation de l'Aviation Civile Internationale – OACI).

Ils dénoncent l'ampleur du trafic d'hélicoptères, en particulier dans les communes plus rurales comme Ramatuelle et Gassin. Contribution enregistrée en e-observation n° 60.

IX.2 le 09 octobre, observation de madame Fabienne BURGEAT : En raison de l'importance de la circulation et du bruit occasionné, elle propose d'uniformiser la vitesse à 50 km/h sur la RD 61 et la RD 93 qui constituent avec la RD 98 (où la vitesse est limitée à 50 km/h) une rocade entre Ramatuelle et Saint-Tropez.

Elle souligne, aussi, le bruit des hélicoptères et leur impact sur la nature et la qualité de l'air. *Nota : une note très détaillée et argumentée de 30 pages a été déposée sur le site internet de la CDC enregistrée en e-observation n°60.*

X REGISTRE papier du RAYOL CANADEL 2 observations

X.1 le 29 septembre, madame Laurence CHABAL a porté une note de 9 pages d'observations, le plus souvent spécifiques au Rayol-Canadel, qu'elle a présentée au commissaire enquêteur.

Elle souligne, de prime abord, que les documents du dossier sont volumineux, techniques et parfois difficiles à comprendre.

Par ailleurs, les thématiques suivantes sont évoquées :

- La cartographie est un point faible de cette révision n° 2 : limites exactes des coupures d'urbanisation et des espaces proches du rivage, zoom cartographique au 1/40 000 ne permet pas une lecture opérationnelle (nécessité de produire des cartes au 1/5 000).

Le SCoT renvoie systématiquement aux PLU le soin de tracer les limites exactes des coupures d'urbanisation et des espaces proches du rivage. Cette délégation affaiblit la portée du document et ouvre la possibilité de réinterprétations locales.

- Six dispositifs de protection (coupure d'urbanisation, espace littoral sensible...) sont confirmés pour la commune, dans le dossier du SCoT.
- Cinq contradictions sont relevées entre les différents documents du SCoT (PAS, DOO et VLM), mais, parfois, au sein des mêmes rapports.

*prévision d'aménagements qui accroissent la pression sur des espaces fragiles ;

*marge de manœuvre locale qui pourrait affaiblir la pression sur une coupure d'urbanisation ;

*limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du littoral, selon l'objectif 8 du DOO (pp. 22-25) en contradiction avec la proposition parallèle d'espaces littoraux stratégiques de développement sur d'autres communes ;

*bien que Le Rayol ne soit pas identifié comme secteur agricole prioritaire, l'ouverture réglementaire de possibles constructions nécessaires pour soutenir l'activité agricole (DOO p. 28) peut induire des effets d'aubaine ;

* dans le VLM, il est fait mention d'aménagements nautiques dans des secteurs que le PAS et le DOO qualifient pourtant de sensibles.

- Renforcement de la protection du Rayol-Canadel par 6 mesures spécifiques proposées par Mme CHABAL : la commune, contrainte par le relief et largement soumise à la Loi littoral, ne peut supporter de nouvelles extensions urbaines ou équipements nautiques lourds.
- La trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : Pour le Rayol-Canadel, il est impératif de verrouiller juridiquement et cartographiquement l'interdiction de toute extension, et d'affirmer que seule une logique de renouvellement interne est compatible avec la trajectoire ZAN et la Loi littoral (5 mesures sont proposées à cet effet).
- Protections des lignes de crêtes naturelles du Rayol-Canadel qui forment des panoramas emblématiques du Golfe.
- Le Rayol, dernier village littoral encore relativement préservé : ce n'est pas une centralité à développer, mais un patrimoine paysager et écologique à transmettre.
- Approche différenciée des communes : elle doit être intégrée dans le DOO, afin que le Rayol soit soumis à une logique de protection maximale et non à une contribution (logements, équipements...) uniforme. A cet égard, 7 faiblesses sont identifiées dans le SCoT qui nuisent à la protection de la commune :

* trait de côte et recul stratégique insuffisant face aux zones d'érosion identifiées du Rayol ;

- * mobilités et accès routiers : exclure la RD 559 et le col du Canadel (en zone naturelle et ZNIEFF) de tout aménagement routier structurant ;
- * armature urbaine trop uniforme : Le Rayol est traité comme un pôle de proximité au même titre que des communes de plaine. Demande de créer une catégorie spécifique de « villages littoraux préservés » ;
- * patrimoine paysager et culturel : indépendamment du « jardin du Rayol », reconnaître l'ensemble du village comme une « entité paysagère et patrimoniale d'intérêt intercommunal » ;
- * reconquête agricole : interdire explicitement toute reconquête agricole sur le territoire du Rayol ;
- * urbanisme diffus : interdire toute densification dans les espaces d'urbanisation aérée du Rayol (DOO, Objectif 7, p. 21) ;
- * évaluation environnementale : le tome 3 n'analyse pas spécifiquement les pressions sur le Rayol : demande d'une évaluation complémentaire sur les petites communes littorales
 - Adaptation au changement climatique : il est suggéré un plan communal d'adaptation au changement climatique qui serait annexé au PLU, en raison de l'exposition du Rayol à l'érosion, aux incendies en versants boisés et aux risques d'écoulements pluviaux.

Conclusion : Le Rayol-Canadel ne doit pas être considéré comme une réserve foncière à urbaniser, mais reconnu par le SCoT comme un *territoire-sentinelle* incarnant l'équilibre entre la Loi littoral, la trajectoire ZAN et le patrimoine paysager.

X.2 le 13 octobre Messieurs Patrice COLLANGETTES et Jean de PONFILLY, président et administrateur de l'Association pour un Développement Réfléchi et Equilibré du Rayol-Canadel (ADRER) se sont présentés à la permanence.

Comme ils n'avaient pas pu lire le dossier, le commissaire enquêteur leur a fait faire une copie des principales évolutions apportées par la révision n° 2 du SCoT (figurant dans la notice explicative pour l'enquête publique). Après une discussion succincte sur les différents éléments du dossier, les deux représentants de l'ADRER ont indiqué vouloir préparer une contribution à l'enquête, pour dépôt avant le 24.10.25.

XI REGISTRE papier de St TROPEZ Aucune observation

A noter toutefois une observation concernant la commune de St TROPEZ, secteur de St CLAUDE déposée lors de la permanence de clôture à COGOLIN vendredi 24 octobre. (observation enregistrée à COGOLIN en n° II.1)

XII REGISTRE papier de Ste MAXIME Aucune observation

XIII REGISTRE papier Communauté de Communes 2 observations

XIII.1 courrier de monsieur Henri MARTIN-SANTI concernant le quartier St CLAUDE à St TROPEZ reçu parallèlement en e-observation n° 51

XIII.2 courrier de 32 pages RAR reçu le 24 octobre de madame Denise BRAO , propriétaire d'un terrain cadastré BA 193 à St TROPEZ, lieu dit St JAUME, qu'elle considère comme hors des Espaces Proches du Rivage (EPR) et pour lequel elle a déjà engagé un recours auprès du Tribunal Administratif de TOULON. Recours rejeté par le TA le 26 juillet 2024 (décision n° 2303849) pour lequel un appel devant la CAA de MARSEILLE est toujours en cours.

24 octobre 12h : clôture des 12 registres papier communaux et du registre papier CDC 61 observations consignées

Observation dehors délai : de madame Fabienne DUBUS-DANO déposée en mairie le 24 octobre après-midi où elle reprend le texte préparé par le syndic ALL IMMOBILIER du Hameau d'ENTASSI concernant le secteur des Mûres à GRIMAUD.

C/ synthèse des observations du public :

129 observations du public totalisant 287 pages abordant l'ensemble des thèmes abordés par les PPA, mais avec des sensibilités et des priorités différentes.

Pour le public, qui vit quotidiennement le territoire de la presqu'île, deux sujets se dégagent nettement :

- l'urbanisme avec 118 observations portant principalement sur la définition des zones agglomérées, des Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) et des Espaces littoraux de développement stratégiques,
- la mobilité avec 72 observations portant principalement sur la saturation des axes routiers, le rejet des contournements routiers de Ste MAXIME et les nuisances des survols en hélicoptères,

Attention, toutefois, à relativiser ce décompte du fait de la sur-représentation des habitants des quartiers de la Mûre et Mas du Golfe (commune de GRIMAUD) qui ont généré 77 % des observations 'urbanisme' et 'mobilité', mais dont plus de la moitié des observations (54/99) sont biaisées par l'hypothèse que le non-classement de leur quartier en zone agglomérée faciliterait le passage d'un futur contournement routier de Ste MAXIME.

Or, si un tel projet routier était jugé pertinent et utile, il bénéficierait d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui permettrait le recours à l'expropriation des emprises nécessaires, qu'elles soient situées en zone agglomérée ou en secteurs déjà urbanisés. Ainsi, l'éventualité d'un projet de contournement routier de Ste MAXIME est sans incidence sur le classement en zone Agglomérée ou en Autre Secteur Déjà Urbanisé (ASDU) des quartiers potentiellement impactés.

D/ regroupement par thèmes des 129 observations du public et des 14 avis des PPA :

De très nombreuses observations du public et d'avis des PPA abordent plusieurs thèmes et le nombre d'occurrences (274) est donc supérieur au nombre d'observations et d'avis (143).

1/ Thème Urbanisme et règles de constructibilité 118 occurrences dont :

- 99 pour les quartiers des Mûres et alentour à classer en Agglomération ,
- 9 pour la définition des règles de constructibilité : I2, J1, M2, M3, 2.2, 3, 62.1, 62.2 et 66.3 ;
- 7 pour la définition des Autres Secteurs Déjà Urbanisés (ASDU) F3, F4, 46.2, 65.4, 66.2 et 66.6 dont le cas particulier de Château BEAUVALLON;
- 3 pour l'inconstructibilité d'une bande de 100m de part et d'autre de certaines routes : F1, 51.2 et II.1 ;

2/ Thème Mobilité 72 occurrences dont :

- 54 pour la mobilité par voies terrestres (saturation des axes routiers et rejet contournement Ste MAXIME),
- 12 pour la mobilité par voies aériennes (nuisance des survols d'hélicoptères) P9, F8, I3, 10, 35, 42.2, 54, 60, 64.2, 66.9, 67 et IX.2 ;
- 4 pour la mobilité par voies maritimes (davantage de liaisons et des tarifs plus attractifs) A12, 5.2, 5.4 et 16.2 ;

- 1 pour faciliter l'accès des personnes en situation de handicap observation n° 8 ;
- 1 pour soutenir le projet de contournement routier de Ste MAXIME observation n°4 ;
- 3/ Thème Le logement 13 occurrences :
 - 7 observations sur les besoins en logements et les surfaces nécessaires A4, B1, F6, M5, P3, 65.2 et V3 ;
 - 3 observations sur le logement social A3, F7 et 68.1 ;
 - 3 observations sur la concurrence résidences principales / résidences secondaires B6, 66.7 et 68.1 ;
- 4/ Thème Les Zones d'Activités 12 occurrences dont :
 - 4 observations générales B2, B5, 66.8 et II.2 ;
 - 3 pour divers sites à COGOLIN M1, M6 et M7 ;
 - 3 pour le site des torpilles à GASSIN L1, 63.1 et III.1 ;
 - 2 pour la ZA St Claude à St TROPEZ F9 et F10 ;
- 5/ Thème Frontière entre SCOT et PLU 9 occurrences :
 - 9 observations : où s'arrête le SCOT ou commence le PLU ? A12, F5, P3, P7, P9, 62.1, 62.2, II.2 et III.1 ;
- 6/ Thème Consommation d'espace et Loi ZAN 9 occurrences :
 - 3 observations bilan ZAN 2011-2021 A1, 65.1 et X.1,
 - 1 observation : prise en compte période intermédiaire 2021- 2025 P2,
 - 3 observations : adéquation nouveaux logements surface disponible P3, F5 et 65.2,
 - 2 observations équilibre espace agricole et espace urbain D2, 68.3,
- 7/ Thème L'imprécision des cartes 9 occurrences :
 - 9 observations (dont 8 des PPA) sur l'imprécision des cartes : A2, A6, B4, P1, P4, P5, M4, M8 et X.1 ;

- 8/ Thème Agriculture 6 occurrences :
 - 6 observations sur la préservation des terres agricoles A1, A14, D1, 51.1, 68.3 et VI.1,
- 9/ Thème Délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) 6 occurrences :
 - 4 observations sur la délimitation des EPR au-delà de 1 000m F2, I1, 65.3 et XIII.2,
 - 2 observations sur la notion d'*espace littoral de développement urbain stratégique*' à l'intérieur des EPR 46.1 et 66.1,
- 10/ Thème Recul du trait de côte 5 occurrences :
 - 3 observations sur la prise en compte de ce recul du trait de côte : A9, A10 et P7,
 - 2 observations sur les zones de repli à St TROPEZ : F12 et 51.3,
- 11/ Thème Tourisme élargi à l'arrière pays 5 occurrences :
 - 3 observations sur les principes A11, B3 et D4 ,
 - 2 cas particuliers 46.3 et 66.5
- 12/ Thème Prise en compte des risques 5 occurrences :
 - 3 observations sur les principes A7, B8 et P6 ,
 - 2 cas particuliers 66.4 et V.3,
- 13/ Thème Ressource en Eau 3 occurrences :
 - 3 observations sur la préservation de la ressource en eau et l'assainissement des eaux usées B7, P8 et 64.1,
- 14/ Thème Un environnement exceptionnel 2 occurrence :
 - observation A13 au sujet du projet de Parc Naturel Régional des Maures,
 - observation X1 pour le RAYOL-CANADEL en « *territoire-sentinelle* »,
- 15/ Thème Les gens du voyage 1 observation :
 - observation de la Région A5,

E/ les 5 réserves émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) :

Les 4 premières réserves proviennent de la Région et la cinquième de la Chambre d'Agriculture :

- 1/ nombre de logements : trop élevé avec 2 500 logements pour 1 000 habitants supplémentaires mobilisant 61 hectares pour des résidences principales et 34 hectares pour des résidences secondaires à discrédition des PLU communaux : la Région demande la diminution de la part des résidences secondaires ;
- 2/ surface dédiée aux activités : trop faible avec seulement 6 hectares pour 20 ans soit 5 % de l'ensemble, contre 15 % au SCOT avant révision et 23,5 % à l'échelle régionale : la Région demande plus en liaison avec les besoins ;
- 3/ développement touristique : le développement d'une offre touristique durable ne peut être basé sur le seul littoral ; la Région demande un rééquilibrage du tourisme vers l'arrière pays ;
- 4/ présentation des trames vertes et bleues : la cartographie de ces trames au 1 / 200 000° souffre d'une échelle insuffisante : la Région demande que ces trames soient représentées au 1/ 25 000° ou 1:50 000° ce qui améliorerait leur lisibilité et permettrait de s'assurer de la continuité de ces trames écologiques avec celles des territoires voisins (pour mémoire, les cartes régionales du SRADDET sont à l'échelle du 1 / 100 000°) ;
- 5/ préservation des terres agricoles : les 121 hectares maximum mobilisables pour la période 2021-2030 pour les différents projets du SCOT ne doivent pas être pris sur les espaces agricoles déjà lourdement mis à contribution.

Fait à St RAPHAEL le 27 octobre 2025
Pour la commission d'enquête publique

André VANTALON

Transmis par mail le 27 octobre et présenté à la CDC le 29 octobre 2025

III.2 Réponse du Président de la CDC du 10 novembre 2025

Révision n°2 du SCOT du Golfe de Saint-Tropez - Enquête publique
Réponses aux observations

1/ THEME : URBANISME ET REGLES DE CONSTRUCTIBILITES
Concernant le passage du secteur de différents secteurs d'ASDU en agglomération sur la commune de Grimaud

La justification des choix (Annexes Tome 5) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO – objectif 26) posent les bases de définition d'une agglomération et d'un autre secteur déjà urbanisé :

« 1/ Est considéré comme agglomération 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.

2/ Est considéré, au sein des communes littorales, comme autre secteur déjà urbanisé (ASDU) 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 en tant qu'ASDU.

Des ruptures d'urbanisation sont observées entre l'ensemble des Mûres et les centres-villes de Sainte-Maxime et de Grimaud. À ce titre, le SCoT classe cet espace en ASDU. » Ces ruptures sont également constatées dans plusieurs autres secteurs, notamment : Les Collines, Le Mas du Golfe, Les Hauts de Grimaud, la ZAC des Restanques, Les Jardins d'Adélaïde, Le Clos des Mûres et Le Cros d'Entassi.

Concernant l'orientation relative aux possibilités d'extension de 30% des constructions existantes au sein des ASDU en espace proche du rivage.

Le SCoT fixe un cadre général ; il reviendra aux PLU de déterminer, en compatibilité avec ses orientations, les secteurs dans lesquels la division parcellaire peut être considérée comme pertinente ou non.

L'orientation permettant des extensions limitées, de l'ordre de 30 %, des constructions situées en ASDU à l'intérieur des espaces proches du rivage constitue un ordre de grandeur que les PLU devront préciser.

Cette disposition traduit la volonté politique de ne pas figer totalement les secteurs déjà urbanisés lorsqu'ils se situent dans les espaces proches du rivage, tout en veillant au respect des équilibres territoriaux.

Le SCoT ne précise pas la possibilité d'extension des constructions en dehors des espaces proches du rivage, car ces situations relèvent du droit commun applicable dans les règlements d'urbanisme. Le DOO pourra toutefois être explicité, le cas échéant, dans les objectifs associés aux espaces naturels, aux espaces agricoles, aux ASDU situés hors espaces proches du rivage, ainsi qu'aux autres espaces urbanisés des communes rétro-littorales.

Sur l'inconstructibilité d'une bande de 100m de part et d'autre de certaines routes

L'objectif 4 du DOO précise que la bande d'inconstructibilité s'applique en dehors des agglomérations, des villages existants et des autres secteurs déjà urbanisés. Il appartiendra aux PLU de procéder à la délimitation précise de ces différents secteurs.

Sur le classement du Val de Gilly et de la Tourre en ASDU.

Ces hameaux ont été déclassés lors de la précédente modification, car ils sont intégralement situés en zones d'aléas incendie forts à très forts et ne présentent, de ce fait, aucune capacité d'accueil pour de nouvelles constructions. Ce déclassement répondait en particulier à une demande exprimée par la DDTM du Var.

Concernant le redécoupage de l'agglomération du fond du golfe, en vue d'identifier une partie en ASDU, il est rappelé qu'aucune rupture d'urbanisation ne justifie une telle distinction. L'ensemble forme une continuité bâtie cohérente, qui relève donc de l'agglomération telle que définie par le SCoT, et non d'un secteur pouvant être classé en ASDU.

La délimitation de l'agglomération de Cogolin.

La délimitation retenue par le SCoT tient compte de la réalité du terrain ainsi que des opportunités offertes pour la mise en oeuvre de l'ensemble de ses objectifs en matière de production de logements, en cohérence avec le positionnement du secteur au sein d'un pôle majeur.

2 / THEME MOBILITE

La mobilité par voie terrestre : les contournements de Sainte-Maxime.

Les projets s'inscrivent dans la continuité du SCoT approuvé ainsi que des PLU. L'objectif principal est d'identifier une solution globale et cohérente permettant de repenser les mobilités dans le périmètre du SCoT, incluant le COSMA, le CESMA et des alternatives à l'usage de la voiture individuelle dans le fond du Golfe. Le SCoT fixe un cadre stratégique ; il reviendra au PDMS et aux PLU de préciser les opportunités à saisir, les solutions à mettre en oeuvre ainsi que les éventuelles alternatives à développer.

Mobilité par voie aérienne.

Le SCoT fixe, à travers l'objectif 42 du DOO, un objectif général visant à organiser la desserte aérienne du territoire tout en limitant les nuisances associées. Il n'a toutefois pas vocation à se substituer à la réglementation préfectorale en vigueur.

Il rappelle également la nécessité de disposer d'une étude cumulative permettant d'évaluer l'ensemble des impacts liés à ces activités.

La Communauté de communes pourrait revoir la rédaction de l'objectif afin de clarifier la stratégie et répondre aux réserves formulées par la commune de Ramatuelle.

La question de l'opportunité de réaliser une étude sur les mobilités en hélicoptère pourrait se poser (avantage, coût, organisation, etc.) dans le cadre de la mise en oeuvre du SCoT.

Mobilité par voie Maritime.

Les mobilités maritimes sont abordées à un niveau adapté à l'échelle du SCoT, notamment à travers l'identification des lignes de desserte et des pôles d'échanges multimodaux. La déclinaison opérationnelle et la programmation concrète relèvent du PDMS.

L'objectif 37 du DOO mentionne déjà la nécessité de mettre en place une tarification combinée et attractive. Par ailleurs, les objectifs 37 et 86 pourront être complétés afin de mieux prendre en compte les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite (PMR).

3 / THEME : LE LOGEMENT

La révision du SCoT s'appuie sur une trajectoire de croissance démographique revue à la baisse à horizon 20 ans, en cohérence avec les tendances constatées et les projections démographiques nationales et départementales établies par l'INSEE (cf. Annexes, Tome 5).

La programmation opérationnelle des logements relèvera du Programme Local de l'Habitat (PLH), qui devra la décliner par commune, de manière à assurer la mise en oeuvre de l'objectif fixé par le SCoT d'une production minimale de deux résidences principales pour une résidence secondaire.

Les objectifs de production de logements tiennent compte du phénomène de desserrement des ménages. Il est rappelé que le maintien de la population actuelle nécessite déjà une production minimale de logements, sans pour autant générer d'augmentation de population (effets de décohabitation).

En matière de logements sociaux, le SCoT fixe un taux minimal de 25 % de logements sociaux. Les communes souhaitant aller plus loin pourront définir des taux supérieurs. Par ailleurs, les projections du SCoT n'envisagent pas que la commune de Sainte-Maxime franchisse le seuil de 15 000 habitants.

Si cette situation devait se produire, le PLH devra alors intégrer les obligations issues de la loi SRU. Si l'atteinte de ces obligations conduisait à une incompatibilité avec le SCoT actuel, ce dernier ferait l'objet d'une évolution.

Le Tome 1 des annexes mentionne des capacités résiduelles théoriques d'environ 5 500 logements dans les PLU. Pour rappel, étant donné que ces capacités excèdent les objectifs chiffrés du SCoT, les PLU devront se mettre en compatibilité avec celui-ci conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Enfin, le SCoT n'a pas vocation à programmer l'offre d'hébergement touristique. Il réaffirme la nécessité de préserver la capacité d'hébergement marchand et fixe un cadre pour la maîtrise de l'évolution des résidences secondaires.

4 / THEME : LES ZONES D'ACTIVITES

Le SCoT définit des capacités d'extension des zones d'activités économiques (ZAE) en tenant compte des opportunités foncières disponibles et des capacités d'accueil des territoires, dans un contexte contraint par l'application de la loi Littoral, la préservation de la trame verte et bleue et la protection des espaces agricoles. Compte tenu de la rareté de ces espaces, le SCoT fixe des orientations et des objectifs visant à conforter leur vocation économique productive (artisanat, industrie). Le développement commercial n'entre pas dans ces vocations, conformément à la stratégie portée par le DAACL, qui vise à maîtriser l'implantation périphérique du commerce et à préserver le dynamisme des centralités.

À ce titre, Saint-Maur, Saint-Claude et le pôle technologique de Gassin ne sont pas identifiés comme secteurs destinés à accueillir du commerce, hormis les activités directement nécessaires au fonctionnement des zones ou afin de répondre à besoin local.

Les objectifs relatifs à la relocalisation des activités de traitement des déchets du BTP et de recyclage des matériaux visent à les préserver du risque d'inondation tout en évitant d'aggraver ce risque en aval.

Par ailleurs, le pôle technologique de Gassin a fait l'objet, dans le cadre de la présente révision (objectif 54 du DOO), d'une ouverture sur les filières susceptibles d'y être accueillies, en cohérence avec les filières stratégiques régionales inscrites dans le PAS. Ce site est également identifié par l'objectif 72 comme pouvant accueillir une offre de formation, ce qui élargit les opportunités de programmation.

Des échanges sont en cours avec la commune de Gassin sur des propositions de rédaction permettant d'assouplir le cadre de la programmation à venir sur le site.

Il est enfin rappelé que le foncier économique dans le Golfe de Saint-Tropez est rare et doit, à ce titre, être préservé et mobilisé en priorité au bénéfice d'activités productives structurantes.

5 / THEME : FRONTIERE ENTRE SCOT ET PLU

De manière générale, il est rappelé que les PLU devront mettre en oeuvre les orientations du SCoT dans le cadre de la compatibilité. Il leur appartiendra d'organiser et de planifier le foncier en conséquence, dans le respect des objectifs fixés par le SCoT, notamment en matière de trajectoire ZAN.

En matière de densités, le SCoT fixe des valeurs moyennes à atteindre ou des densités minimales moyennes. Les PLU disposeront toutefois de la latitude nécessaire pour définir, en fonction des opportunités locales, des densités ponctuellement plus élevées. Pour les communes littorales, ces densités devront être compatibles avec les modalités d'application de la loi Littoral (agglomérations, ASDU, extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Les études relatives à l'évolution du trait de côte seront réalisées en 2026. Leur prise en compte relèvera des PLU. Une fois ces études finalisées, le SCoT précisera ses orientations et objectifs en matière de réduction de la vulnérabilité des activités littorales et maritimes présentes sur le territoire (objectifs 103 à 105 du DOO).

NB : les éléments relatifs aux capacités théoriques des PLU, à la relocalisation des activités de recyclage de matériaux et au devenir du site de Gassin ont déjà été traités dans les points précédents.

6/ THEME CONSOMMATION D'ESPACE ET LOI ZAN

Les 157 hectares mentionnés dans l'avis correspondent à l'évaluation du besoin en foncier à horizon 2045 pour répondre aux besoins du territoire. Ce besoin prend en compte à la fois les surfaces mobilisables en extension et celles mobilisables en renouvellement urbain.

La trajectoire ZAN fixée dans le SCoT prévoit un potentiel maximal de consommation d'espace de :

- 121 ha sur la période 2021-2031 ;
- 75 ha sur la période 2031-2045, soit 195 ha au total sur les deux périodes.

L'Etat commet une erreur en retenant 135 ha : il ne prend pas en compte les 5 années déjà écoulées dans la première décennie. Le rythme de 12 ha/an s'apprécie bien sur l'ensemble de la période décennale.

Ainsi, toute consommation foncière déjà constatée depuis 2021 sera naturellement déduite du potentiel restant sur la période en cours.

Pour lever toute ambiguïté, le SCoT pourra préciser ce point dans l'objectif 25 du DOO. Les cartographies du SCoT, illustrant les orientations et objectifs du DOO, fixent les conditions d'application du ZAN (limites à l'urbanisation, zones d'extension identifiées). Elles n'ont pas vocation à entrer dans un niveau de précision parcellaire.

Le SCoT s'est appuyé sur ses propres données de consommation d'espace, issues de la base MOS, seule donnée actuellement géographiquement vérifiable à l'échelle du territoire. Il était nécessaire de ne pas croiser des sources différentes produisant des résultats divergents. Les données seront actualisées dans le cadre du suivi du SCoT, et les rapports triennaux permettront d'en apprécier l'évolution.

Concernant l'adéquation entre programmation de logements et surfaces mobilisables, le SCoT a :

- Réévalué les besoins en foncier en cohérence avec les objectifs actualisés de production ;
- Fixé l'objectif complémentaire d'atteindre 75% de résidences principales dans les secteurs préférentiels de développement (cf. objectif 33).

L'évaluation du besoin foncier a été menée à partir des objectifs de production de résidences principales, en tenant compte des densités moyennes attendues selon les niveaux de polarité - et non l'inverse.

Enfin, il reviendra aux PLU de préciser la nature des sols concernés par la mise en oeuvre des objectifs du SCoT, dans le respect :

- De la préservation du foncier agricole ;
- De la trame verte et bleue ;
- Et des modalités d'application de la loi Littoral.

NB : pour les opportunités de densification renforcée, se référer à la réponse précédente.

7/ THEME : L'IMPRECISION DES CARTES

Le SCoT comprend des schémas de localisation des orientations, qui ont vocation à donner un cadre illustratif. Il n'a pas pour objet de délimiter précisément les espaces ou d'atteindre un niveau de précision parcellaire, ce qui relève d'un PLU.

La justification des sites de développement est réalisée à l'échelle globale du SCoT, en cohérence avec les besoins identifiés pour le territoire. Elle n'a pas vocation à être conduite au cas par cas à ce stade : cette analyse détaillée interviendra au niveau des documents d'urbanisme locaux et des projets.

L'évaluation environnementale présente une analyse spatialement argumentée des incidences potentielles du projet de territoire, notamment en ce qui concerne les secteurs possibles d'extension des agglomérations ou villages existants. L'évaluation précise des incidences des infrastructures structurantes (COSMA, CESMA) ne pourra être conduite qu'au stade projet, lorsque leurs tracés, emprises et caractéristiques techniques seront définis.

La trame verte et bleue (TVB) du SCoT a été élaborée à partir du MOS 2014 lors de la précédente révision sur la base d'une source d'échelle parcellaire. Son échelle (1/100 000) traduite dans les schémas du SCoT est adaptée au territoire du Golfe de Saint-Tropez, car elle permet de traduire localement les orientations du SRCE, en tenant compte de la configuration des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

L'analyse des incidences des sites de projet s'appuie donc sur la TVB du SCoT, qui constitue la traduction territorialisée du SRCE, et non sur la carte du SRCE en elle-même.

8/ THEME AGRICULTURE

Le SCoT n'a pas vocation à rappeler l'ensemble des dispositions du Code de l'urbanisme. Le paragraphe relatif à l'encadrement des constructions au sein des espaces agricoles a d'ailleurs déjà été approfondi dans le cadre de la présente révision (cf. Annexes Tome 6).

Le DOO pourra utilement faire référence à la politique de mise en valeur des terres incultes.

La question de la relocalisation d'activités agricoles pourra également être mentionnée dans le DOO, tout en précisant la complexité opérationnelle de ces démarches. Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Région, il a ainsi été proposé d'intégrer, dans l'objectif 69, une mention sur la reconquête des terres anciennement agricoles et détournées de leur usage.

Le diagnostic sera complété par l'ajout d'une référence au projet de ZAP de Cogolin. Il appartiendra aux PLU de préciser, parcelle par parcelle, les terrains relevant d'un espace agricole ou d'une agglomération/village existant, en compatibilité avec les orientations du SCoT, et notamment celles relatives aux modalités d'application de la loi Littoral.

Le SCoT encadre par ailleurs les possibilités de reconquête agricole. À ce titre, la seule présence d'un couvert forestier ne constitue pas, en soi, un obstacle au potentiel de remise en culture, lorsque les conditions agronomiques et territoriales le permettent.

9/ DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Il est rappelé que la présente révision n'a pas donné lieu à une réévaluation de la limite des espaces proches du rivage. Cette limite pourra, le cas échéant, être réexaminée en fonction des décisions à venir concernant les contentieux en cours.

Par ailleurs, les modalités d'application de l'extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage, telles que définies par le SCoT, sont confortées par les jurisprudences intervenues sur le territoire du SCoT Provence Méditerranée, notamment l'arrêt du Conseil d'État du 11 mars 2020 (n°419861).

10/ LE RECOL DU TRAIT DE COTE

Les études relatives à l'évolution du trait de côte seront conduites au cours de l'année 2026. Il appartiendra ensuite aux PLU d'intégrer ces éléments, dès lors qu'ils seront disponibles. Le SCoT précisera alors ses orientations et objectifs en matière de réduction de la vulnérabilité des activités littorales et maritimes présentes sur le territoire (objectifs 103 à 105 du DOO).

Il est également rappelé que la Communauté de communes a choisi de maintenir en vigueur son Volet Littoral et Maritime, comme la réglementation le permet. L'éventuelle

évolution de ce document interviendra à la lumière du renforcement des connaissances sur l'évolution du trait de côte, lequel constituera un apport majeur en termes de diagnostic et de prospective. Ce point avait d'ailleurs été partagé en amont avec les services de la DDTM.

Enfin, les zones de repli identifiées dans le SCoT à ce stade ne concernent pas les activités nécessitant impérativement une proximité immédiate avec le littoral. Elles visent principalement les activités pouvant être relocalisées sans préjudice majeur. Ces zones feront l'objet d'ajustements et de précisions au regard des résultats des études à venir sur l'évolution du trait de côte.

11/ TOURISME ELARGI A L'ARRIERE-PAYS

Le SCoT prévoit déjà des objectifs de développement d'une offre touristique située en rétro-littoral, notamment sur le massif des Maures. Cette offre n'a toutefois pas vocation à se substituer à celle du littoral, qui demeure un moteur essentiel d'attractivité et de création de richesse pour le territoire.

Le développement du tourisme en ailes de saison doit par ailleurs être adapté aux capacités d'accueil des communes concernées, aux enjeux de prévention des incendies et à la pression exercée sur les ressources naturelles - en particulier dans un contexte où les réserves en eau sont en cours de reconstitution.

Il est également rappelé que la Communauté de communes a affirmé, dans le PAS, son soutien à la démarche de création d'un Parc naturel régional (PNR). À ce titre, le SCoT pourra évoluer en fonction de l'avancement des travaux de préfiguration et de l'adhésion des communes à la future charte du PNR.

Sur les demandes particulières : le château de la Moutte pourra être identifié dans le SCoT en tant que richesse patrimoniale.

12/THEME : PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Les enjeux liés aux risques naturels sont bien identifiés dans l'État Initial de l'Environnement (cf. Annexes Tome 2). Ils seront réintégrés dans la synthèse du Tome 1 afin d'en améliorer la lisibilité.

Les données de diagnostic pourront être actualisées en fonction des informations complémentaires qui seraient mises à disposition par les services de l'État.

Le PAS sera reformulé : il s'agira de renforcer la connaissance du massif et des risques associés, notamment sur les itinéraires de randonnée et les sites d'intérêt, dans le cadre d'une stratégie globale.

Le PAS sera également complété afin de préciser les principes de non-aggravation des enjeux existants.

L'objectif 101 du DOO pourra être enrichi sur la base des préconisations de l'État. L'évaluation environnementale réalise bien l'analyse d'incidences du projet de territoire sur les risques.

Le DOO pourra également être complété concernant les enjeux d'infiltration des eaux pluviales dans les secteurs soumis au risque de retrait-gonflement des argiles.

S'agissant du risque inondation, le PAS n'a pas vocation à instaurer des interdictions mais à donner une orientation stratégique. Par ailleurs, les éléments apportés par l'État

relatifs aux digues devront être clarifiés dans cadre d'un échange, avec une relecture complémentaire par le service Eau de la CCGST.

le

Le SCoT n'a pas vocation à préciser un calendrier de mise en oeuvre des arrêtés préfectoraux.

Enfin, les risques sont intégrés aux orientations d'aménagement concernant les nouveaux secteurs urbanisés. Le SCoT ne permet en aucun cas de déroger aux servitudes existantes, notamment en matière de risques naturels.

13/ THEME RESSOURCE EN EAU

L'adéquation entre les ressources disponibles et les capacités d'accueil du territoire fera l'objet d'un suivi spécifique. Les éléments permettant d'améliorer cette adéquation pourront être produits au fur et à mesure de la mise en oeuvre du SCoT. Le document pourra alors être réévalué, le cas échéant, par voie de modification ou de révision, en fonction conclusions des études menées.

Par ailleurs, le SCoT n'a pas vocation à se substituer aux obligations réglementaires relatives à la conformité des installations de traitement des eaux usées. Il revient aux collectivités compétentes d'en assurer le suivi, l'entretien et la mise aux normes.

14/ THEME UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL

Pas de réponses particulières à apporter.

15/ THEME LES GENS DU VOYAGE

Pour ce qui concerne l'intégration du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV), les éléments consolidés et spatialisés pourront être intégrés dans le DOO (agrandissement de l'aire de grand passage de Cogolin, aménagement de deux aires d'accueil et de 3 terrains familiaux).

Ces équipements pourront le cas échéant être mentionnés comme des objectifs d'études à intégrer dans le PLH. Ils pourront être intégrés dans les besoins en équipements du territoire (Cf. remarque précédente).

III.3 Note complémentaire CDC du 17 novembre 2025

DE : Laurent PINON / Christophe ZAEPFEL (audat.var)

Eléments d'explication relatifs à l'estimation des besoins en logements

REFERENCE-MAIL DE M. VANTALON DU 16 NOVEMBRE 2025

Les remarques formulées soulignent un questionnement sur :

- **le volume de production de logements estimé (2 500 logements) ;**
- **et la projection démographique retenue, qui anticipe environ + 1 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2045.**
- **Le lien avec les capacités résiduelles estimées sur le territoire.**

Les éléments ci-après explicitent les bases statistiques et les hypothèses ayant permis de traduire ce scénario démographique en **besoins en logements**. Ils pourront utilement compléter le **tome 5 des annexes** afin de clarifier les choix méthodologiques.

1. Évolution de la taille moyenne des ménages et impact sur les besoins en logements

Entre **2025 et 2045**, la taille moyenne des ménages passerait **de 2,04 à 1,96 personnes**, selon une projection linéaire.

Cette tendance prolonge les évolutions constatées entre **2014 et 2020** sur le périmètre du SCoT GST (de **2,09 à 2,06 personnes**), période de référence lors de l'élaboration des calculs.

Ce **desserrement des ménages** génère mécaniquement un besoin de logements supplémentaires :

- **à population constante, 1 219 ménages supplémentaires seraient recensés** en 2045 par rapport à 2025 soit autant de résidences principales nécessaires à leur logement ;
- ce chiffre a été **arrondi à 1 200** pour faciliter la lecture.

À noter : le desserrement des ménages est **moins marqué** dans le Golfe de Saint-Tropez que dans l'ensemble du Var (évolution de **2,16 à 2,09** entre 2014 et 2020). Cette moindre évolution s'explique notamment par la **tension du marché local**, qui limite la décohabitation (par exemple le départ des jeunes adultes).

2. Croissance démographique retenue dans le scénario politique - 1 000 habitants supplémentaires

Le scénario démographique (décrit dans le **tome 5 des annexes**) repose sur une dynamique différenciée :

- **+0,03 %/an entre 2020 et 2030** ;
- **+0,15 %/an entre 2030 et 2045**.

Ce phasage conduirait à un gain net de :

- **986 habitants** entre 2025 et 2045 (arrondi à **1 000 habitants**) ;
- correspondant à **483 résidences principales supplémentaires**, arrondies à **500**.

L'hypothèse retenue est que ces « nouveaux ménages » présentent une **taille moyenne équivalente** à celle observée sur le territoire.

La provenance de ces nouveaux ménages ne peut être précisée à ce stade :

- actifs travaillant déjà dans le Golfe de Saint-Tropez ;
- nouveaux actifs venant occuper des emplois créés localement ;
- jeunes retraités ;
- Autres...

Le **PLH** aura pour rôle d'affiner ces analyses et la programmation de logements **pour chaque période de 6 ans**, en précisant les programmations compatibles avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs du SCoT.

3. VOLONTE POLITIQUE DE RECENTRER LA PRODUCTION SUR LES RESIDENCES PRINCIPALES

Pour renforcer la capacité du territoire à répondre aux besoins de la population permanente, le SCoT réintroduit et renforce une disposition présente dans le SCoT de 2006 (mais supprimée lors de la révision précédente).

La règle proposée vise à fixer un **objectif de production de 2 résidences principales pour 1 résidence secondaire**, contre **1 pour 1** dans le document de 2006.

Cette perspective entraîne une évaluation à 800 logements la part de logement susceptible de partir en résidences secondaire

NB : Cette part ne doit pas être perçue comme un objectif de production mais comme une variable à prendre en considération pour prévoir un nombre suffisant de résidences principales en tenant compte du marché du logements.

4. ANALYSE DES CAPACITES RESIDUELLES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

L'évaluation des capacités résiduelles théoriques repose sur :

- une analyse « à grande maille » des **programmations inscrites dans les OAP**;
- les **capacités en dents creuses non protégées** dans les PLU actuels, calculées à partir des **densités moyennes par armature urbaine** définie dans le SCoT.

L'objectif est de montrer que :

- les **documents d'urbanisme existants affichent déjà environ 5 500 logements résiduels** ;
- **aucune ouverture supplémentaire à l'urbanisation n'est nécessaire** au-delà de ce qui est déjà autorisé dans les PLU actuels.

La mise en œuvre du SCoT dans les PLU devra ensuite s'attacher à :

- **maîtriser la densification** dans les secteurs les moins stratégiques ;
- **orienter le développement** vers les secteurs les plus appropriés.
(*voir objectif 33 du DOO*).

IV. Insertions dans la presse

- VAR MATIN des 05 et 25 septembre 2025
- La MARSEILLAISE des 04 et 22 septembre 2025

ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

M - ANNONCES LÉGALES MARCHE À PUB LIÉ PAR ARRÊTÉ DE PREFECTURE

VAR

Tél. 04 91 57 75 74
annonceslegales@lamarseillaise.fr



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez

1. Ouverture, objet et dates de l'enquête publique

Par arrêté n°ARR-2025-263 du 28 Août 2025, le Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a ordonné l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez comprenant un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) tel qu'il a été arrêté par délibération n°2025/04/09-07 du Conseil communautaire du 9 avril 2025.

Les objectifs poursuivis par cette révision sont les suivants :

- Adapter le territoire au changement climatique et à ses conséquences ;
- Maîtriser la consommation de l'espace en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et les grands ensembles paysagers emblématiques du Golfe de Saint-Tropez en favorisant le renouvellement urbain ;
- Répondre aux besoins des habitants du Golfe de Saint-Tropez en matière de logement en tenant compte d'un marché particulièrement tendu, et favoriser le logement des actifs pour répondre aux besoins des acteurs économiques en proposant une offre d'habitats renouvelée et diversifiée ;
- Intégrer les spécificités des zones littorales en permettant le développement de leur attractivité tout en garantissant leur protection ;
- Favoriser une gestion intégrée des risques naturels présents sur le territoire, afin de réduire sa vulnérabilité et développer sa résilience ;
- Accompagner la transition énergétique en luttant contre les gaz à effet de serre et favoriser le développement des énergies renouvelables et l'amélioration de la qualité de l'air.
- Améliorer les mobilités au sein du territoire afin d'assurer un meilleur fonctionnement du bassin de vie.

Conformément aux dispositions de l'article L. 141-2 du Code de l'urbanisme, le projet de révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez comporte :

- Un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ;
- Un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ;
- Des annexes regroupant les éléments clés pour la compréhension du SCoT et sa mise en œuvre, notamment le Rapport de présentation.

A ces documents, s'ajoute un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), intitulé Volet Littoral et Maritime (VLM), fixant les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral. Les orientations et vocations du VLM n'ayant pas été modifiées, le volet n'a pas été intégré directement au DOO, conformément à l'article 7 de l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, le projet de révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez a fait l'objet d'une saisine et d'un avis de l'autorité environnementale (MRAE). L'enquête publique est organisée afin d'informer le public et de recueillir ses appréciations et ses propositions relatives au projet de révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez.

Cette enquête se déroulera à partir du 22 septembre 2025 à 9h et jusqu'au 24 octobre 2025 à 12h (soit une durée de 33 jours).

2. Commission d'enquête et permanences

Par décision n° E25000064/83 en date du 29 juillet 2025, le magistrat en charge des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon a désigné une commission d'enquête composée du président, Monsieur André VANTALON, retraité, ainsi que des membres titulaires, Monsieur Luc BONNAMOUR, retraité et Monsieur Daniel CONSTANS, retraité. Le Président ou l'un des membres de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les lieux, aux jours et aux horaires définis ci-après :

LIEU DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	LIEU DE CONSULTATION	JOURS ET HEURES D'OUVERTURE AU PUBLIC	TELEPHONE	PERMANENCES D'UN COMMISSAIRE ENQUETEUR
Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez	Hôtel communautaire 2 rue Blaise Pascal 83310 COGOLIN	Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h	04 94 55 70 30	Lundi 22 septembre de 9h à 12h Lundi 13 octobre de 14h à 17h Vendredi 24 octobre de 9h à 12h
Cavalaire-sur-Mer	Hôtel de Ville Place Benjamin Gaillard 83240 CAVALAIRE SUR MER	Du lundi au jeudi de 8h à 17h, le vendredi de 8h à 12h	04 94 00 48 00	Lundi 29 septembre de 9h à 12h Lundi 6 octobre de 14h à 17h Lundi 13 octobre de 9h à 12h
Cogolin	Hôtel de Ville Place de la République 83312 COGOLIN	Du lundi au jeudi de 8h30 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 15h30 en continu	04 94 56 65 45	Vendredi 3 octobre de 9h à 12h Vendredi 24 octobre de 9h à 12h
La Croix-Valmer	Hôtel de Ville 102 rue Louis Martin 83420 LA CROIX VALMER	Du lundi au jeudi de 8h30 à 16h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30	04 94 55 13 13	Lundi 22 septembre de 13h30 à 16h30 Vendredi 3 octobre de 8h à 12h Jeudi 9 octobre de 13h30 à 16h30
La Garde-Freinet	Hôtel de Ville 83680 LA GARDE-FREINET	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h	04 94 55 21 00	Mercredi 1er octobre de 9h à 12h Mardi 14 octobre de 9h à 12h
Gassin	Hôtel de Ville Place de la Mairie 83580 GASSIN	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h	04 94 56 62 00	Lundi 22 septembre de 14h à 17h Lundi 6 octobre de 9h à 12h Mercredi 15 octobre de 14h à 17h
Grimaud	Hôtel de Ville Rue de la Mairie 83310 GRIMAUD	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30	04 94 55 69 00	Mercredi 24 septembre de 9h à 17h Mardi 14 octobre de 14h à 17h Mercredi 22 octobre de 14h à 17h
La Môle	Hôtel de Ville Place de la Mairie 83310 LA MOLE	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h30	04 94 40 05 80	Mardi 30 septembre de 9h à 12h Lundi 6 octobre de 13h30 à 16h30
Le Pian-de-la-Tour	Hôtel de Ville Place Foch 83120 LE PLAN DE LA TOUR	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 15h30 à 17h30	04 94 55 07 55	Lundi 22 septembre de 14h à 17h Mercredi 8 octobre de 14h à 17h
Ramatuelle	Hôtel de Ville 83350 RAMATUELLE	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h	04 98 12 66 66	Lundi 22 septembre de 9h à 12h Vendredi 3 octobre de 14h à 17h Jeudi 9 octobre de 9h à 12h
Le Rayol-Canadel-sur-Mer	Hôtel de Ville Place Giudicelli - RD 559 83620 RAYOL CANADEL SUR MER	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h le vendredi de 8h30 à 12h	04 94 15 61 00	Lundi 29 septembre de 14h à 17h Lundi 6 octobre de 9h à 12h Lundi 13 octobre de 14h à 17h
Sainte-Maxime	Hôtel de Ville Boulevard des Mimosas 83120 SAINTE-MAXIME	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30	04 94 79 42 42	Lundi 22 septembre de 9h à 12h Mercredi 1er octobre de 14h à 17h Mercredi 8 octobre de 9h à 12h
Saint-Tropez	Hôtel de Ville 2 Place de l'Hôtel de Ville 83990 SAINT-TROPEZ	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h	04 94 55 90 00	Mardi 30 septembre de 14h à 17h Vendredi 3 octobre de 14h à 17h Mercredi 15 octobre de 9h à 12h

3. Consultation du dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête définie à l'Article 1 ci-dessus, le dossier d'enquête en version papier et numérique peut être consulté (Cf. précisions dans le tableau ci-après) au siège de l'enquête publique (Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin, du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h) ; en version résumée papier dans les mairies des 12 communes du SCoT aux horaires habituels d'ouverture au public. Le dossier est également consultable au format numérique sur le site internet (www.golfe-sainttropez.fr) et sur un poste informatique en accès libre au siège de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez aux jours et horaires précisés dans le tableau ci-après.

4. Présentation des observations

Le public peut formuler ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête dans le registre d'enquête public à feuilles non-mobiles, côté et paraphé par un membre de la commission d'enquête, joint à chaque dossier d'enquête aux horaires respectifs des lieux d'enquête ; par voie postale, adressées à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachet de la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scoot@golfe-sainttropez.fr) ; via le formulaire en ligne sur le site internet de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez (www.golfe-sainttropez.fr).

5. Clôture de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête, les registres clos et collectés seront mis à disposition des membres de la commission d'enquête sans délai. Suite à cette clôture, les membres de la commission rencontrent le responsable du projet et lui communiquent les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, et ce dans un délai de huit jours à compter de la réception des registres et documents annexés par la commission d'enquête. Le responsable dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

6. Rapport et conclusions de la commission d'enquête

La commission d'enquête dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête afin de transmettre au Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez son rapport et les conclusions motivées de cette enquête, en version papier ainsi qu'en version dématérialisée. Le Président de la commission d'enquête transmet simultanément son rapport et ses conclusions à la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon. La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez transmet dès réception, le rapport et les conclusions au Préfet, ainsi qu'au Maires des 12 communes concernées. Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête peuvent être consultés par le public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête : en Préfecture du Var ; au siège de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez ; dans les mairies des 12 communes membres ; sur le site de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez : <http://www.golfe-sainttropez.fr>.

7. Autorité compétente

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez est l'autorité compétente pour approuver, suivre et réviser le SCoT du Golfe de Saint-Tropez. Elle procèdera, au terme de l'enquête publique et sous réserve des résultats de cette enquête, à l'approbation de la révision n°2 du SCoT. Le président de la Communauté de communes est le responsable de ce projet.

Toute information relative au projet de modification n°1 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez ou à la présente enquête publique peut être demandée auprès du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez soit par courrier adressé à la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin ; soit par courrier électronique, à l'adresse : scoot@golfe-sainttropez.fr. Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, dans le cadre des dispositions de l'article L. 123-11 du Code de l'environnement.

LES ANNONCES LÉGALES

▷ AVIS D'ENQUÊTES



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision générale n° 2 du Plan Local d'Urbanisme - Élaboration des Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine - Crédit d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques - Révision du Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées et du zonage

ARTICLE 1

Par arrêté en date du 29 juillet 2025, le maire de la commune de Saint-Raphaël a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la révision générale n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, sur l'élaboration des Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) pour la France littorale de Santa Lucia à Boulouris », « la Centre-ville et ses faubourgs immédiats, Notre-Dame des Cazaux », et « le Travers », sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques - Révision du Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées et du zonage correspondant sur la commune de Saint-Raphaël (SDA).

La révision générale n° 2 du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire vise notamment à prendre en compte des évolutions législatives intervenues en matière d'urbanisme et d'aménagement, à protéger le patrimoine bâti et naturel, ainsi que le cadre de vie communal, notamment par la préservation du patrimoine, du patrimoine et la valorisation des espaces publics et des espaces privés, tout en tenant compte de l'attractivité du territoire, en tenant compte des espaces, dans une perspective adaptée à chacun de renouvellement, de densification, de redynamisation, de diversification et d'encadrement et à lutter contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement. L'élaboration des Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine vise à assurer une gestion cohérente et une mise en valeur durable des éléments patrimoniaux de la France littorale de Santa Lucia à Boulouris », « la Centre-ville et ses faubourgs immédiats, Notre-Dame des Cazaux », et « le Travers ».

La création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques vise à mettre en cohérence les périmètres de protection existants sur la centre-ville, et ce pour assurer une meilleure lisibilité et une protection plus cohérente du patrimoine architectural et urbain de centre-ville.

La révision du Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées et du zonage vise deux objectifs principaux : la mise en œuvre d'un programme de collecte et de collecte des eaux usées qui sera réalisé pour une partie dans le cadre communautaire de zonage de l'assainissement draine à partir des seuils définis aux PLU et de la capacité actuelle et future des systèmes d'assainissement (réseaux et stations).

Il a été décidé de procéder à une enquête publique unique portant sur la révision générale n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, sur l'élaboration des Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques et sur la révision du Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées et du zonage sur la commune de Saint-Raphaël (SDA) afin de contribuer à améliorer l'information et la participation du public.

ARTICLE 2

À l'issue de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur :

- le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du projet de révision générale n° 2 du PLU.

- le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques.

- le Préfet se prononcera par arrêté préfectoral sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques.

- la Commission d'Aggloération Estrad Côte d'Azur Aggloération se prononcera par délibération sur la présentation du Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées et du zonage.

Le zonage d'assainissement des eaux usées et le périmètre délimité des abords seront annexés au Plan Local d'Urbanisme approuvé.

ARTICLE 3

Monseigneur Christian CARMAGNOLLE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décret du préfet de magistrature en charge des enquêtes publiques auprès du Tribunal administratif de Toulon en date du 17 juillet 2025 n°25000004403.

ARTICLE 4

Il sera procédé du mardi 2 septembre 2025 (8 h 00) au vendredi 3 octobre 2025 (16 h 30) inclus, à une enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'élaboration des Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, la création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques et la révision du Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées et du zonage, sur le territoire de la Commune de Saint-Raphaël, pour une durée de 32 jours sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes les informations sur le dossier pourront être demandées. En outre, concernant la révision du Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées et du zonage sur le territoire de la Commune de Saint-Raphaël, les informations pourront également être sollicitées auprès de Monsieur le Président de la Commission d'Aggloération Estrad Côte d'Azur Aggloération.

ARTICLE 5

L'ordre consultatif sera consultable sur le site internet de la Commune :

<https://www.ville-saintraphael.fr/ordre-consultatif.html>

Le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées et du zonage sera consultable sur le site internet de la Communauté d'Aggloération : https://estradcotaazur.fr/auz_enquetes.html

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête public auprès de la mairie à l'adresse suivante : 29, place Sadi Carnot, 83700 Saint-Raphaël.

Le dossier d'enquête public sera conservé à la mairie pendant 6 mois à compter de la date de l'ouverture de l'enquête.

ARTICLE 6

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie centrale n° 26, place Sadi Carnot, 83700 Saint-Raphaël, du mardi 2 septembre 2025 (8 h 00) au vendredi 3 octobre 2025 (16 h 30) inclus afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier et des observations aux jours et heures suivantes : de 8 h 00 à 12 h 00 de 12 h 30 à 17 h 00, les vendredis de 8 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30.

ARTICLE 7

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur support papier, ainsi que sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, à la mairie centrale, service Urbanisme, n° 26, place Sadi Carnot, 83700 Saint-Raphaël, aux jours et heures d'ouverture de l'enquête publique, à l'adresse suivante : 04 93 18 71 49.

ARTICLE 8

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront soit :

- être consignées par écrit sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie centrale, service Urbanisme, n° 26, place Sadi Carnot, 83700 Saint-Raphaël.

- être consignées par écrit sur un registre dématérialisé : <https://www.register-dematerialise.fr>

- Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.register-dematerialise.fr>

ARTICLE 9

Monseigneur Christian CARMAGNOLLE sera présent et recevra les observations écrites et orales depuis la mairie centrale et pourra être contacté au 04 93 18 71 49.

Le mardi 2 septembre 2025 de 8 h à 11 h 30 :

- le mercredi 10 septembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00 :

- le jeudi 11 septembre 2025 de 10 h 00 à 13 h 30 :

- le lundi 22 septembre 2025 de 10 h 00 à 13 h 30 :

- le mardi 10 octobre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00 :

- Le vendredi 13 octobre 2025 de 13 h 30 à 16 h 30.

ARTICLE 10

Le projet de PLU a été soumis à évaluation environnementale, laquelle est jointe au dossier d'enquête publique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale.

Par décret n°2024/KK PP n°003205/KK PP la Mission régionale d'autorité environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale les Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Saint-Raphaël.

L'avis d'ouverture d'enquête publique unique et fixant les modalités de l'enquête est affiché en mairie.

La Mairie, Frédéric MASQUELIER.

PUBLIEZ VOS ANNONCES LÉGALES
Scannez le QR Code
FACILITEZ VOS LES FORMALITÉS !
04 93 18 71 49 - legales.nicematin.fr



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Golfe de Saint-Tropez

1. Ouverture, objectifs et dates de l'enquête publique

Par arrêté n°2025-263 du 29 Août 2025, le Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a ordonné l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Golfe de Saint-Tropez comprenant un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVV) tel qu'il a été arrêté par délibération n°2025/04/09 du Conseil communautaire du 9 avril 2025.

Le SCOT du Golfe de Saint-Tropez a pour objectif de :

- Adapter le territoire au changement climatique et à ses conséquences ;
- Maitriser la consommation de l'espace en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et les grands ensembles paysagers emblématiques du Golfe de Saint-Tropez en favorisant le renouvellement urbain ;
- Développer les habitats halophiles du Golfe de Saint-Tropez en mettant en place des zones de protection existantes et en favorisant la régénération des habitats naturels et diversifiée ;
- Intégrer les spécificités des zones littorales en permettant le développement de leur attractivité tout en garantissant leur protection ;
- Favoriser une gestion intégrée des risques naturels présents sur le territoire, afin de réduire

sa vulnérabilité et développer sa résilience.

• Accompagner et développer le territoire en luttant contre les gaz à effet de serre et favoriser le développement des énergies renouvelables et l'amélioration de la qualité de l'air.

• Améliorer les mobilités au sein du territoire afin d'assurer un meilleur fonctionnement du bassin de vie.

Conformément aux dispositions de l'article L. 141-2 du Code du Urbanisme, le projet de révision n°2 du SCOT du Golfe de Saint-Tropez a fait l'objet d'une enquête publique.

• Un projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ;

• Un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ;

• Des annexes regroupant les éléments clés pour la compréhension du SCOT et sa mise en œuvre, notamment le Rapport de présentation.

A ces documents, s'ajoute un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVV), intitulé « SMVV », faisant les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du territoire.

Les orientations et vocations du SMVV n'ayant pas été modifiées, le vote n'a pas été intégré directement au DOO, conformément à l'article 7 de l'ordonnance n°2020-744 du 17 juillet 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme, le projet de révision n°2 du SCOT du Golfe de Saint-Tropez a fait l'objet d'une enquête et d'un avis de l'autorité environnementale (AIE) et de l'autorité environnementale (MIE).

Les enquêtes publiques sont organisées afin d'informer le public et de recueillir ses appréciations et ses propositions relatives au projet de révision n°2 du SCOT du Golfe de Saint-Tropez.

Cette enquête se déroulera à partir du 22 septembre 2025 à 8h et jusqu'au 24 octobre 2025 à 12 h (soit une durée de 33 jours).

2. Commission d'enquête et permanences

Par décret n°2025-22040643 en date du 29 juillet 2025, le magistrat en charge des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon a désigné une commission d'enquête composée du président, Monsieur André VANTALON, retraité ainsi que des membres associés, Monsieur Luc BONNAMOUR, retraité et Monsieur Daniel CONSTANS, retraité. Le Président ou l'un des membres de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les lieux, aux jours et aux horaires définis ci-après :

LETTRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	LEIUE DE CONSULTATION	JOURS ET HEURES D'OUVERTURE AU PUBLIC	TELEPHONE	PERMANENCES D'UN COMMISSAIRE ENQUETEUR
Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez	Hôtel communal 2, rue Blaise Pascal 83310 COGOLIN	Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h	0494567030	Lundi 22 septembre de 9h à 12h Lundi 13 octobre de 14h à 17h Vendredi 24 octobre de 9h à 12h
Cavaillère-sur-Mer	Place Benjamin Gélyard 83240 CAVAILLÈRE-SUR-MER	Du lundi au jeudi de 8h à 17h, le vendredi de 8h à 12h	0494004800	Lundi 29 septembre de 8h à 12h Lundi 6 octobre de 14h à 17h Lundi 13 octobre de 9h à 12h
Cogolin	Hôtel de Ville Place de la République 83312 COGOLIN	Du lundi au Jeudi de 8h30 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 15h30 en continu	0494566545	Vendredi 1er octobre de 8h à 12h Vendredi 24 octobre de 8h à 12h
La Croix-Valmer	Hôtel de Ville 102 rue Louis Marin 83420 LA CROIX-VALMER	Du lundi au Jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h, et le vendredi de 8h30 à 12h30	0494561313	Lundi 22 septembre de 13h30 à 16h30 Vendredi 1er octobre de 8h à 12h Jeudi 9 octobre de 13h30 à 16h30
La Garde-Freinet	Hôtel de Ville 83680 LA GARDE-FREINET	Du lundi au Jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h	0494562100	Mercredi 1er octobre de 8h à 12h Mardi 14 octobre de 9h à 12h Mercredi 15 octobre de 14h à 17h
Gassin	Place de la Mairie 83580 GASSIN	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h	0494568200	Lundi 22 septembre de 14h à 17h Lundi 6 octobre de 9h à 12h Mercredi 15 octobre de 14h à 17h
Grimaud	Hôtel de Ville Rue de la Mairie 83310 GRIMAUD	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30	0494556900	Mercredi 24 septembre de 14h à 17h Mardi 14 octobre de 14h à 17h Mercredi 22 octobre de 14h à 17h
La Moïe	Hôtel de Ville Place de la Mairie 83310 LAMOËLE	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h30	0494400580	Mardi 30 septembre de 8h à 12h Mardi 7 octobre de 14h à 17h Mardi 14 octobre de 8h à 12h30
Le Plan-de-la-Tour	Place Foch 83120 LE PLAN-DE-LA-TOUR	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 15h30 à 17h30	0494550756	Lundi 22 septembre de 14h à 17h Mercredi 8 octobre de 8h à 17h
Rametuelle	Hôtel de Ville 83350 RAMETUELLE	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h	0498126698	Lundi 22 septembre de 8h à 12h Vendredi 3 octobre de 8h à 17h Jeudi 9 octobre de 8h à 12h
La Royol-Canadel-sur-Mer	Place Givaudin 83260 RAYOL-CANADEL-SUR-MER	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h, le vendredi de 8h30 à 12h	0494156300	Lundi 29 septembre de 14h à 17h Lundi 6 octobre de 9h à 12h Lundi 13 octobre de 14h à 17h
Sainte-Maxime	Boulevard des Mimosas 83120 SAINTE-MAXIME	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30	040794242	Lundi 22 septembre de 8h à 12h Mercredi 1er octobre de 14h à 17h Mercredi 8 octobre de 8h à 12h
Saint-Tropez	Hôtel de Ville 2 Place de l'Hôtel de Ville 83990 SAINT-TROPEZ	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h	0494559000	Mardi 30 septembre de 14h à 17h Vendredi 3 octobre de 8h à 12h30 Mercredi 15 octobre de 8h à 12h

3. Consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête public est déposé au siège du commissaire enquêteur (l'adresse ci-dessous) et dans les bureaux de la mairie de la commune de Saint-Raphaël, à la mairie de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, son rapport et les conclusions motivées de cette enquête, en version papier ainsi qu'en version dématérialisée.

Le dossier d'enquête public est également consultable au siège de la commission d'enquête, à l'adresse : www.golfe-saint-tropez.fr ; ou par courriel électronique (scot@golfe-saint-tropez.fr) ; ou par formulaire en ligne sur le site internet de la Communauté de communes : www.golfe-saint-tropez.fr ; également lors des permanences des commissaires enquêteurs. Ces observations sont tenues à la disposition des personnes des commissions d'enquêteurs. Ces observations sont tenues à la disposition des personnes des commissions d'enquêteurs.

4. Présentation des observations

Le public peut formuler ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête dans le registre d'enquête public à feuilles non mobiles, coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête ou dans le formulaire de retour à l'adresse : www.register-dematerialise.fr

Le public peut également consulter le rapport et ses conclusions motivées de cette enquête, à l'adresse : www.golfe-saint-tropez.fr ; ou par courriel électronique, à l'adresse : scot@golfe-saint-tropez.fr. Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête public auprès de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, dans le cadre des dispositions de l'article L. 123-11 du Code de l'environnement.

de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête afin de transmettre au Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez son rapport et les conclusions motivées de cette enquête, en version papier ainsi qu'en version dématérialisée.

Le Président de la commission d'enquête transmet simultanément son rapport et ses conclusions motivées de cette enquête à la Présidence du Tribunal Administratif de Toulon, à l'adresse : www.golfe-saint-tropez.fr ; ou par courriel électronique, à l'adresse : scot@golfe-saint-tropez.fr. Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête public auprès de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, dans le cadre des dispositions de l'article L. 123-11 du Code de l'environnement.

Le Commissaire d'enquête du Golfe de Saint-Tropez est l'autorité compétente pour approuver, suivre et réviser le SCOT du Golfe de Saint-Tropez. Elle procédera, au terme de l'enquête publique et sous réserve des résultats de cette enquête, à l'approbation de la révision n°2 du SCOT du Golfe de Saint-Tropez.

Le président de la Communauté de communes est le responsable de ce projet.

Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête public auprès de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, dans le cadre des dispositions de l'article L. 123-11 du Code de l'environnement.

Le Commissaire d'enquête du Golfe de Saint-Tropez a décidé de transférer le siège social à www.traverse-baguaud.com à compter du 01/09/2025.

L'article 4 des statuts a été modifié conséquemment.

La présente insertion est publiée pour régularisation.

AVIS ADMINISTRATIFS



AVIS

Par délibération n°2025-96 en date du 29 août 2025, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal ainsi que les modalités de concertation.

Le 11 juillet 2025, il a été consigné que le rapport papier, mis à disposition en mairie pour recueillir les observations du public, avait les 8 premières pages manquantes.

Or, dans le rapport, il existe des modifications de conception, conformément à l'article L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, fixé sur la délibération du conseil municipal n°2023-58, du 4 mai 2023, prescrivant la révision générale du PLU de la commune, les mesures suivantes ont été adoptées :

• L'ouverture, en date du 15 juillet 2025, d'un nouveau registre d'observations, mis à disposition en mairie et aux bureaux d'ouverture indiqués ci-après :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30 ;

- Mercredi : de 8 h à 12 h ;

- Samedi : de 8 h à 12 h ;

- Dimanche : de 8 h à 12 h ;

La commune invite les administrés à se rendre en mairie afin de faire valoir leurs observations sur le nouveau registre.

L'acte délibératif sera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

TRANSFERT DE SIEGE

SCOT LATCHOUPI

ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES



ANNONCES LÉGALES
HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

VAR

Tél. 04 91 57 75 74 annonceslegales@lamarseillaise.fr



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez

1. Ouverture, objet et dates de l'enquête publique

Par arrêté n°ARR-2025-263 du 28 Août 2025, le Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a ordonné l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez comprenant un chapitre individualisé valant schéma de mis en valeur de la mer (SMVM) tel qu'il a été arrêté par délibération n°2025/04/09-07 du Conseil communautaire du 9 avril 2025.

Les objectifs poursuivis par cette révision sont les suivants :

- Adapter le territoire au changement climatique et à ses conséquences ;
- Maîtriser la consommation de l'espace en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et les grands ensembles paysagers emblématiques du Golfe de Saint-Tropez en favorisant le renouvellement urbain ;
- Répondre aux besoins des habitants du Golfe de Saint-Tropez en matière de logement en tenant compte d'un marché particulièrement tendu, et favoriser le logement des actifs pour répondre aux besoins des acteurs économiques en proposant une offre d'habitats renouvelée et diversifiée ;
- Intégrer les spécificités des zones littorales en permettant le développement de leur attractivité tout en garantissant leur protection ;
- Favoriser une gestion intégrée des risques naturels présents sur le territoire, afin de réduire sa vulnérabilité et développer sa résilience ;
- Accompagner la transition énergétique en luttant contre les gaz à effet de serre et favoriser le développement des énergies renouvelables et l'amélioration de la qualité de l'air.
- Améliorer les mobilités au sein du territoire afin d'assurer un meilleur fonctionnement du bassin de vie.

Conformément aux dispositions de l'article L. 141-2 du Code de l'urbanisme, le projet de révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez comporte :

- Un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ;
- Un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ;
- Des annexes regroupant les éléments clés pour la compréhension du SCoT et sa mise en œuvre, notamment le Rapport de présentation.

A ces documents, s'ajoute un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), intitulé Volet Littoral et Maritime (VLM), fixant les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral. Les orientations et vocations du VLM n'ayant pas été modifiées, le volet n'a pas été intégré directement au DOO, conformément à l'article 7 de l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L. 140-3 du code de l'urbanisme, le projet de révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez a fait l'objet d'une saisine et d'un avis de l'autorité environnementale (MRAE). L'enquête publique est organisée afin d'informer le public et de recueillir ses appréciations et ses propositions relatives au projet de révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez.

Cette enquête se déroulera à partir du 22 septembre 2025 à 9h et jusqu'au 24 octobre 2025 à 12h (soit une durée de 33 jours).

2. Commission d'enquête et permanences

Par décision n° E25000064/83 en date du 29 juillet 2025, le magistrat en charge des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon a désigné une commission d'enquête composée du président, Monsieur André VANTALON, retraité; ainsi que des membres titulaires, Monsieur Luc BONNAMOUR, retraité et Monsieur Daniel CONSTANS, retraité. Le Président ou l'un des membres de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les lieux, aux jours et aux horaires définis ci-après:

LIEU DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	LIEU DE CONSULTATION	JOURS ET HEURES D'OUVERTURE AU PUBLIC	TELEPHONE	PERMANENCES D'UN COMMISSAIRE ENQUETEUR
Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez	Hôtel communautaire 2 rue Blaise Pascal 83310 COGOLIN?	Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h	04 94 55 70 30	Lundi 22 septembre de 9h à 12h Lundi 13 octobre de 14h à 17h Vendredi 24 octobre de 9h à 12h
Cavalaire-sur-Mer	Hôtel de Ville Place Benjamin Gaillard 83420 CAVALAIRE SUR MER	Du lundi au jeudi de 8h à 17h, le vendredi de 8h à 12h	04 94 00 48 00	Lundi 29 septembre de 9h à 12h Lundi 6 octobre de 14h à 17h Lundi 13 octobre de 9h à 12h
Cogolin	Hôtel de Ville Place de la République 83312 COGOLIN	Du lundi au jeudi de 8h30 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 15h30 en continu	04 94 56 65 45	Vendredi 3 octobre de 9h à 12h Vendredi 24 octobre de 9h à 12h
La Croix-Valmer	Hôtel de Ville 102 rue Louis Martin 83420 LA CROIX VALMER	Du lundi au jeudi de 8h30 à 16h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30	04 94 55 13 13	Lundi 22 septembre de 13h30 à 16h30 Vendredi 3 octobre de 9h à 12h Jeudi 9 octobre de 13h30 à 16h30
Le Garde-Freinet	Hôtel de Ville 83680 LA GARDE-FREINET	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h	04 94 55 21 00	Mercredi 1er octobre de 9h à 12h Mardi 14 octobre de 9h à 12h
Gassin	Hôtel de Ville Place de la Mairie 83580 GASSIN	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h	04 94 56 62 00	Lundi 22 septembre de 14h à 17h Lundi 6 octobre de 9h à 12h Mercredi 15 octobre de 14h à 17h
Grimaud	Hôtel de Ville Rue de la Mairie 83310 GRIMAUD	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30	04 94 55 69 00	Mercredi 24 septembre de 14h à 17h Mardi 14 octobre de 14h à 17h Mercredi 22 octobre de 14h à 17h
La Môle	Hôtel de Ville Place de la Mairie 83310 LA MOLE	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h30	04 94 40 05 80	Mardi 30 septembre de 9h à 12h Lundi 6 octobre de 13h30 à 16h30
Le Plan-de-la-Tour	Hôtel de Ville Place Foch 83120 LE PLAN DE LA TOUR	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 15h30 à 17h30	04 94 55 07 55	Lundi 22 septembre de 14h à 17h Mercredi 8 octobre de 14h à 17h
Ramatuelle	Hôtel de Ville 83350 RAMATUELLE	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h	04 98 12 66 66	Lundi 22 septembre de 9h à 12h Vendredi 3 octobre de 14h à 17h Jeudi 9 octobre de 9h à 12h
Le Rayol-Canadel-sur-Mer	Hôtel de Ville Place Giudicelli - RD 559 83820 RAYOL CANADEL SUR MER	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h le vendredi de 8h30 à 12h	04 94 15 61 00	Lundi 29 septembre de 14h à 17h Lundi 6 octobre de 9h à 12h Lundi 13 octobre de 14h à 17h
Sainte-Maxime	Hôtel de Ville Boulevard des Mimosas 83120 SAINTE-MAXIME	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30	04 94 79 42 42	Lundi 22 septembre de 9h à 12h Mercredi 1er octobre de 14h à 17h Mercredi 8 octobre de 9h à 12h
Saint-Tropez	Hôtel de Ville 2 Place de l'Hôtel de Ville 83990 SAINT-TROPEZ	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h	04 94 55 90 00	Mardi 30 septembre de 14h à 17h Vendredi 3 octobre de 14h à 17h Mercredi 15 octobre de 9h à 12h

3. Consultation du dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête définie à l'Article 1 ci-dessus, le dossier d'enquête en version papier et numérique peut être consulté (Cf. précisions dans le tableau ci-après) au siège de l'enquête publique (**Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin**), du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h) ; en version résumée papier dans les mairies des 12 communes du SCoT aux horaires habituels d'ouverture au public. Le dossier est également consultable au format numérique sur le site internet (www.golfe-sainttropez.fr) et sur un poste informatique en accès libre au siège de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez aux jours et horaires précisés dans le tableau ci-après.

4. Présentation des observations

Le public peut formuler ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête dans le registre d'enquête public à feuilles non-mobiles, côté et paraphe par un membre de la commission d'enquête, joint à chaque dossier d'enquête aux horaires respectifs des lieux d'enquête ; par voie postale, adressées à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (**Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachet de la poste faisant foi**) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) ; via le formulaire en ligne sur le site internet de la Communauté de communes (www.golfe-sainttropez.fr); oralement lors des permanences des commissaires enquêteurs. Ces observations seront tenues à la disposition du public au siège de la Communauté de communes.

5. Clôture de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête, les registres clos et collectés seront mis à disposition des membres de la commission d'enquête sans délai. Suite à cette clôture, les membres de la commission rencontrent le responsable du projet et lui communiquent les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, et ce dans un délai de huit jours à compter de la réception des registres et documents annexés par la commission d'enquête. Le responsable dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

6. Rapport et conclusions de la commission d'enquête

La commission d'enquête dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête afin de transmettre au Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez son rapport et les conclusions motivées de cette enquête, en version papier ainsi qu'en version dématérialisée. Le Président de la commission d'enquête transmet simultanément son rapport et ses conclusions à la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon. La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez transmet dès réception, le rapport et les conclusions au Préfet, ainsi qu'au Maires des 12 communes concernées. Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête peuvent être consultés par le public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête : à la Préfecture du Var ; au siège de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez ; dans les mairies des 12 communes membres ; sur le site de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez : <http://www.golfe-sainttropez.fr>

7. Autorité compétente

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez est l'autorité compétente pour approuver, suivre et réviser le SCoT du Golfe de Saint-Tropez. Elle procèdera, au terme de l'enquête publique et sous réserve des résultats de cette enquête, à l'approbation de la révision n°2 du SCoT. Le président de la Communauté de communes est le responsable de ce projet.

Toute information relative au projet de modification n°1 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez ou à la présente enquête publique peut être demandée auprès du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez soit par courrier adressé à la **Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin** ; soit par courrier électronique, à l'adresse : scot@golfe-sainttropez.fr. Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête public auprès de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, dans le cadre des dispositions de l'article L. 123-11 du Code de l'environnement.

LES ANNONCES LÉGALES

▷ AVIS D'ENQUÊTES



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez

1. Ouverture, objet et date de l'enquête publique

Par arrêté n°2025-265 du 28 Août 2025, le Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a ordonné l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez comprenant un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer (SMV) tel qu'il a été arrêté par délibération n°2025/04/09-07 du Conseil communautaire du 8 avril 2025.

Les objectifs poursuivis par cette révision sont les suivants :

- Adapter les politiques au changement climatique et à ses conséquences ;
- Maintenir la cohérence entre l'espace en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et les grands ensembles paysagers emblématiques du Golfe de Saint-Tropez en favorisant le renouvellement urbain ;
- Répondre aux besoins des habitants du Golfe de Saint-Tropez en matière de logement en tenant compte d'un marché particulièrement tendu, et favoriser le logement des actifs pour répondre aux besoins des acteurs économiques en proposant une offre d'habitats renouvelée et diversifiée ;
- Impliquer les acteurs locaux et territoriaux en permettant le développement de leur attractivité tout en garantissant leur protection ;
- Favoriser une gestion intégrée des risques naturels présents sur le territoire, afin de réduire

sa vulnérabilité et développer sa résilience ;

• Accompagner la transition énergétique en luttant contre les gaz à effet de serre et favoriser le développement des énergies renouvelables et l'amélioration de la qualité de l'air.

• Améliorer les mobilités au sein du territoire afin d'assurer un meilleur fonctionnement du bassin de vie.

Conformément aux dispositions de l'article L. 141-2 du Code de l'urbanisme, le projet de révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez comprend :

• Un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ;

• Un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ;

• Des annexes regroupant les éléments clés pour la compréhension du SCoT et sa mise en œuvre, notamment le Rapport de présentation.

A ces documents, s'ajoute un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la Mer (SMV), intitulé « L'avenir du Golfe de Saint-Tropez (VLM) », fixant les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du territoire.

Les orientations et vocations du VLM n'ayant pas été modifiées, le volet n'a pas été intégré directement au DOO, conformément à l'article 7 de l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme, le projet de révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez a fait l'objet d'une saisine et d'un avis de l'autorité environnementale (MRAe).

L'enquête publique est organisée afin d'informer le public et de recueillir ses appréciations et ses suggestions sur le projet de révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez.

Cette enquête se déroulera à partir du 22 septembre 2025 à 9h et jusqu'au 24 octobre 2025 à 12h (soit une durée de 33 jours).

2. Commission d'enquête et permanences

Par décision n° E2900006483 en date du 29 juillet 2025, le magistrat en charge des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon a désigné une commission d'enquête composée du président, Monsieur André VANTALON, retraité ainsi que des membres titulaires, Monsieur Luc BOUAF, conseiller et Monsieur Daniel CONSTANS, retraité. Le Président ou l'un des membres de la commission d'enquête se réservent le droit de déposer du public pour recevoir ses observations dans les lieux, aux jours et aux horaires définis ci-après.

LEU DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	LIEU DE CONSULTATION	JOURS ET HEURES D'OUVERTURE AU PUBLIC	TELEPHONE	PERMANENCES D'UN COMMISSAIRE ENQUETEUR
Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez	Hôtel communautaire 2, rue Blaise Pascal 83310 COGOLIN	Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h	0494557030	Lundi 22 septembre de 9h à 12h Lundi 13 octobre de 14h à 17h Vendredi 24 octobre de 9h à 12h
Cavalaire-sur-Mer	Hôtel de Ville Place Benjamin Gaillard 83240 CAVALAIRE-SUR-MER	Du lundi au jeudi de 8h à 17h, le vendredi de 8h à 12h	0494040400	Lundi 29 septembre de 9h à 12h Lundi 6 octobre de 14h à 17h Lundi 13 octobre de 9h à 12h
Cogolin	Hôtel de Ville Place de la République 83312 COGOLIN	Du lundi au jeudi de 8h30 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 15h30 en continu	0494566545	Vendredi 3 octobre de 9h à 12h Vendredi 24 octobre de 9h à 12h
La Croix-Velmer	Hôtel de Ville 162 rue Louis Martin 83420 LA CROIX-VELMER	Du lundi au jeudi de 8h30 à 16h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30	0494551213	Lundi 22 septembre de 13h30 à 16h30 Vendredi 3 octobre de 9h à 12h Jeudi 8 octobre de 13h30 à 16h30
La Garde-Freinet	Hôtel de Ville 83680 LA GARDE-FREINET	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h	0494552100	Mercredi 1er octobre de 9h à 12h Mardi 14 octobre de 9h à 12h
Gassin	Hôtel de Ville Place de la Mairie 83580 GASSIN	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h	0494566200	Lundi 22 septembre de 14h à 17h Lundi 8 octobre de 9h à 12h Mercredi 15 octobre de 14h à 17h
Grimaud	Hôtel de Ville Rue de la Mairie 83110 GRIMAUD	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30	0494556300	Mercredi 24 septembre de 9h à 17h Mardi 14 octobre de 14h à 17h Mercredi 22 octobre de 14h à 17h
La Môle	Hôtel de Ville Place de la Mairie 83120 LA MÔLE	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h30	0494400580	Mardi 30 septembre de 9h à 12h Lundi 6 octobre de 13h30 à 16h30
Le Plan-de-la-Tour	Hôtel de Ville Place de la Mairie 83120 LE PLAN-DE-LA-TOUR	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 15h30 à 17h30	0494550755	Lundi 22 septembre de 14h à 17h Mardi 6 octobre de 14h à 17h
Ramatuelle	Hôtel de Ville 83350 RAMATUELLE	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h	0498126666	Lundi 29 septembre de 9h à 12h Vendredi 3 octobre de 14h à 17h Jeudi 9 octobre de 9h à 12h
Le Rayol-Canadel-sur-Mer	Plaza Giudicelli-RD559 83280 RAYOL-CANADEL-SUR-MER	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h, la vendredi de 8h30 à 12h	0494158100	Lundi 29 septembre de 9h à 17h Lundi 6 octobre de 9h à 12h Lundi 13 octobre de 14h à 17h
Sainte-Maxime	Hôtel de Ville Boulevard des Mimosas 83120 SAINTE-MAXIME	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30	0494794242	Lundi 22 septembre de 9h à 12h Mercredi 1er octobre de 14h à 17h Mercredi 8 octobre de 9h à 12h
Saint-Tropez	Hôtel de Ville 2 Place de l'Hôtel de Ville 83990 SAINT-TROPEZ	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h	0494559000	Mardi 30 septembre de 14h à 17h Vendredi 3 octobre de 14h à 17h Mercredi 15 octobre de 9h à 12h

de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

6. Rapport et conclusions de la commission d'enquête

La commission d'enquête dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête afin de transmettre au Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, en continu, un rapport et conclusions sur le projet de révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez, en version définitive. Le Président de la commission d'enquête et ses conclusions sont rendues publics à la date de clôture de l'enquête. La Commission d'enquête peut être demandée auprès du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne : https://www.golfe-sainttropez.fr ; parlement des personnes publiques associées à l'enquête ; par voie postale, adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (l'Community de communes du Golfe de Saint-Tropez, 2 rue Blaise Pascal, 83310 Cogolin - cachez la poste faisant foi) ; par courrier électronique (scot@golfe-sainttropez.fr) via la formule en ligne :

V. Certificats d'affichage

- Certificats d'affichage de la CDC et de 11 mairies de la communauté du Golfe de SAINT-TROPEZ (il manque le certificat d'affichage de Gassin).



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),

Nom : QUIVY

Prénom : Sandrine

Qualité : Directrice du Pôle développement urbain

Représentant(e) de : La Mairie de Cavalaire sur Mer

atteste que **l'avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez** en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été

affiché à Hôtel de ville

Le 18/09/2025 au 25/10/2025

Fait à cavalaire sur mer, le 31/10/2025

Cachet 
Signature
Pour le Maire empêché
Le 1^{er} Adjoint
Olivier CORNA





CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),
Nom : Madame LARDET
Prénom : Christiane
Qualité : Membre

Représentant(e) de : la Commune de Cogolin

atteste que l'avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été affiché à l'extérieur de la mairie annexe

Le 5 Septembre 2025

Fait à Cogolin, le 5 Septembre 2025

Signature
Cachet 



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),

Nom : Morisse

Prénom : Vincent

Qualité : Président

Représentant(e) de : la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez

atteste que l'**avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez** en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été

affiché à l'Hôtel Communautaire

Le 5 septembre 2025

Fait à ... Cogolin, le

Signature

Cachet



10/11/2025



Schéma de Cohérence Territoriale
Golfe de Saint-Tropez

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),

Nom : BENEDETTO.....

Prénom : ALAIN.....

Qualité : Maire de Grimaud.....

Représentant(e) de : la Commune de Grimaud.....

atteste que l'avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été affiché à Grimaud.....

Le 05 SEP. 2025.....

Fait à Grimaud, le 23 SEP. 2025.....

Cachet

Signature



Le Maire,
Alain BENEDETTO



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),

JOBERT

Nom : **JOBERT**

Prénom : **Bernard**

Qualité : **Maire**

Représentant(e) de : **la commune de La Croix Valmer**

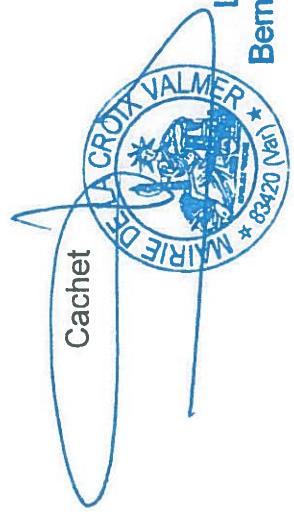
atteste que l'**avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez** en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été

affiché à **la Mairie, 102 Rue Louis Brantin**

Le **3 septembre 2025**

Fait à **La Croix Valmer**, le **31 aout 2025**

Signature



Le Maire,
Bernard JOBERT



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),

Nom : Dorémy

Prénom : Thomas

Qualité : Maire

Représentant(e) de : La Commune de la Garde-Freinet

atteste que l'avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été

affiché à La Garde-Freinet : Panneau affichage

Le 05/09/2025

Fait à La Garde-Freinet, le 05/09/2025

Cachet

Signature



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),

Nom : BARDOLET

Prénom : Sophie

Qualité : Habitante

Représentant(e) de : Commune de La Môle

atteste que l'**avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez** en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été affiché à La Môle

Le 08 Décembre 2025

Fait à La Môle, le 31 octobre 2025

Cachet

Signature





CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),

PIENAT

Nom :

Jean

Prénom :

Maire

Qualité :

Représentant(e) de : **Commune du Rayol-Canadel sur Mer**

atteste que l'avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été

affiché à : **Mairie du Rayol-Canadel sur Mer**

Le **4 septembre 2025**

Fait à **Rayol-Canadel**, le **4 septembre 2025**

Cachet

Signature





CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),

Nom : Guilhem.....

Prénom : Laurier.....

Qualité : Maire.....

Représentant(e) de : la Mairie du Plan de la Tour.....

atteste que **l'avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez** en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été affiché à

- 5 SEP. 2025

Le Plan de la Tour.....

Fait à Plan de la Tour, le 05/09/2025.....

Signature





CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),

Nom : BRUNO

Prénom : Roland

Qualité : Maire de Ramatuelle

Représentant(e) de : la mairie de Ramatuelle

atteste que l'**avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez** en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été affiché à la mairie de Ramatuelle

Le 4 septembre 2025

Fait à Ramatuelle, le 07 NOV. 2025

Cachet





CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),

Nom : Sir /

Prénom : Sylwia

Qualité : Maire

Représentant(e) de : La ville de Saint-Tropez

atteste que l'**avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez** en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été affiché à La mairie de ville de Saint-Tropez

Le 4 septembre 2025

Fait à Saint-Tropez, le 4 septembre 2025

Cachet



B. Rauix
Signature
Le SCOT du Golfe de Saint-Tropez
Pour le rendre utile pour
la législation

Le Directeur Général
des Services
Benoit Rauix



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné(e),

Nom : 2021

Prénom : Jean-Nicolas

Qualité : Premier Adjoint au Maire, délégué à l'aménagement du territoire
Représentant(e) de : la Commune de Sainte-Nazaire

atteste que l'avis d'enquête publique portant sur la révision n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez en exécution de l'arrêté n°ARR-2025-263 du 28 août 2025 du Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, a bien été

affiché à : la mairie de Sainte-Nazaire (spécialement à la mairie de Ville et entre DATU)
Le 4 septembre 2025

Fait à Sainte-Nazaire, le 09 SEP. 2025

Cachet

Signature



Pour le Maire
L'Adjoint Délégué