ADRER
Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel
Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

Révision numéro 2 du Schéma de Cohérence Territorial

La Communauté des Communes du Golfe de Saint-Tropez a entrepris une deuxième révision du SCoT. L'ensemble des documents accessibles et dont une version papier a été mise à disposition du public dans les mairies comporte pas moins de 1300 pages…L'ADRER s'est procuré un résumé dont cette Tribune rend compte.

Rappel

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique à long terme (20 ans) qui organise l'aménagement et le développement d'un territoire intercommunal. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) donc de niveau communal doivent être ''en compatibilité'' avec lui et traduire ses orientations, sans pour autant aboutir à une stricte conformité, c'est-à-dire sans exiger la reprise stricte de chaque règle qui imposerait un respect intégral et sans écart des prescriptions comme par exemple un permis de construire vis-à-vis du PLU.

Le SCoT de la Communauté de Communes du Golfe de St Tropez (CCGST) est composé de deux documents principaux et d'annexes :

- Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS - Anciennement appelé PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Il constitue le document central du SCoT. Il fixe les 4 grands axes :
  - Transmettre un territoire d'exception ;
  - Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses ;
  - Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale ;
  - Organiser et gérer un bassin de vie de proximité pour garantir la qualité de vie des habitants et l'accueil des touristes.

- Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) : C'est le volet prescriptif du SCoT, qui traduit concrètement les ambitions du PAS. Il détermine les orientations générales d'organisation de l'espace, la coordination des politiques publiques et la valorisation des territoires. Il comporte également un volet économique ainsi qu'un volet maritime.

Un feuilleton qui se poursuit…

En 2006, le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a été le premier document de planification intercommunale du Var. Sur le même périmètre, mais désormais porté par la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez. Le SCoT a été mis en révision une première fois en 2014 afin d'intégrer l'ensemble des évolutions législatives (lois Grenelle, ALUR, etc.) et d'adapter le projet de territoire à ces nouveaux textes. À cette occasion, la Communauté de communes a intégré un Volet Littoral et Maritime, valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), définissant un cadre des politiques publiques sur l'espace littoral et marin, et d'organiser les utilisations d'un territoire très convoité.

Toutefois, malgré son adoption en 2019 le SCoT a été contesté par l'État, par la voie de son représentant, le préfet, qui jugeait insuffisante la prise en compte des dernières évolutions de la loi Littoral. Une révision N°1 a été faite en 2023 et a permis de rétablir son caractère exécutoire.

Mais sans attendre la fin de la procédure de la modification, la Communauté de communes a engagé en décembre 2022 une seconde révision.

De la révision n°1 à la révision n°2

La loi Climat et Résilience (2021) et la loi ZAN (2023) ont profondément modifié la planification, avec l'obligation d'intégrer la ''Zéro Artificialisation Nette'' (ZAN) au plus tard le 22 février 2027 dans les SCoT et au 22 février 2028 pour les PLU. Apparaît également un document économique (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique - DAACL).

D'autres textes interviennent également pour inspirer le SCoT, comme le SRADDET de niveau régional, un Plan Local Habitat, un Plan Paysage, le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) et le Plan de Mobilité simplifié…

Un autre élément justifie cette deuxième révision, il s'agit de l'évolution démographique constatée ainsi que les retards en matière d'équipements comme l'amélioration des déplacements dans le Golfe qui ne permettent pas de garantir un cadre de vie de qualité à court terme.

En quoi le projet actuel se différencie du précédent ?

Les objectifs modifiés s'inscrivent tous dans une logique de maîtrise du développement dans un contexte de transition écologique.

- **Démographie et Logement** : afin de pouvoir ''mieux maitriser la consommation d'espaces'' la croissance démographique est revue à la baisse avec un taux de 0.12% par an à horizon 2045 contre une prévision précédente de 0.3% à horizon 2030. Ceci induit un rythme de création annuelle moyenne de résidences principales réduit à 83 contre 240 précédemment, avec un objectif de 2 résidences principales pour 1 résidence secondaire. De nouveaux sites de renouvellement urbain sont identifiés et le SCoT affiche désormais un objectif de production des nouvelles résidences principales à 75% sur les ''sites préférentiels de développement''. Il s'agit d'une nouveauté qui demande aux PLU ''d'étudier la possibilité'' de définir des secteurs de servitude de résidences principales dans les centres ville (cf carte des communes concernées en annexe)

- **Consommation foncière** : Le SRADDET[1] fixe un objectif de réduction de 54.5% pour 2030. Ainsi, alors que les prévisions écrites dans le SCoT précédent s'établissaient à 22 hectares par an jusqu'en 2030, pour le rythme de consommation d'espace, ce dernier est réduit à 8 hectares maximum par an sur 20 ans. Cela permettrait d'atteindre le ''zéro artificialisation nette''[2]. En outre l'accent est mis sur ''l'optimisation du potentiel de renouvellement urbain et le phasage des extensions''.

- **Biodiversité et Environnement** : La bande tampon inconstructible des corridors aquatiques principaux passe de 25m à 30m. Le DOO intègre une réflexion sur les trames urbaines vertes, bleues, turquoises, aériennes, brunes et noires.

[1] Le document supérieur de niveau régional
[2] Cf Tribune 85 aout 2023.

- **Paysages** : le principe de préservation des abords des routes sur une bande de 100m hors secteurs déjà urbanisés concerne désormais également toutes les installations et changement d'affectation des sols susceptibles de dégradation du paysage.

- **Mobilités** : Le DOO intègre les apports du Plan De Mobilité Simplifié, avec l'ajout de parcs relais et l'objectif de développer un réseau cyclable de 160 km.

- **Développement Économique**: les filières régionales sont actualisées. Ce nouveau volet traite des activités commerciales et artisanales en favorisant les développements en centres tout en encadrant le développement des commerces en périphérie lorsqu'ils ont une surface dépassant 300m2

- **Agriculture** : le secteur agricole de l'arrière-plage de Pampelonne devient zone à préserver. Des éléments permettant l'accompagnement vers la certification des circuits courts pour les cantines scolaires. Enfin la constructibilité des espaces agricoles sur les communes littorales sont clarifiées.

- **Transition Énergétique** : dans la version précédente l'objectif de diminution de la consommation d'énergie primaire qui était de 25% à horizon 2030, passe à 50% à l'horizon 2050 induisant un taux de 50% pour les énergies nouvelles.

Position de l'ADRER déposée le 23 octobre 2025

Dans le cadre de l'enquête publique lancée par la CCGST, l'ADRER a exprimé l'avis suivant.

''La 2ème révision du SCoT apporte quelques précisions sur l'évolution du territoire de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez et intègre les nouvelles lois et directives nationales.

l'ADRER émet un avis favorable. Nous notons par ailleurs les évolutions suivantes :

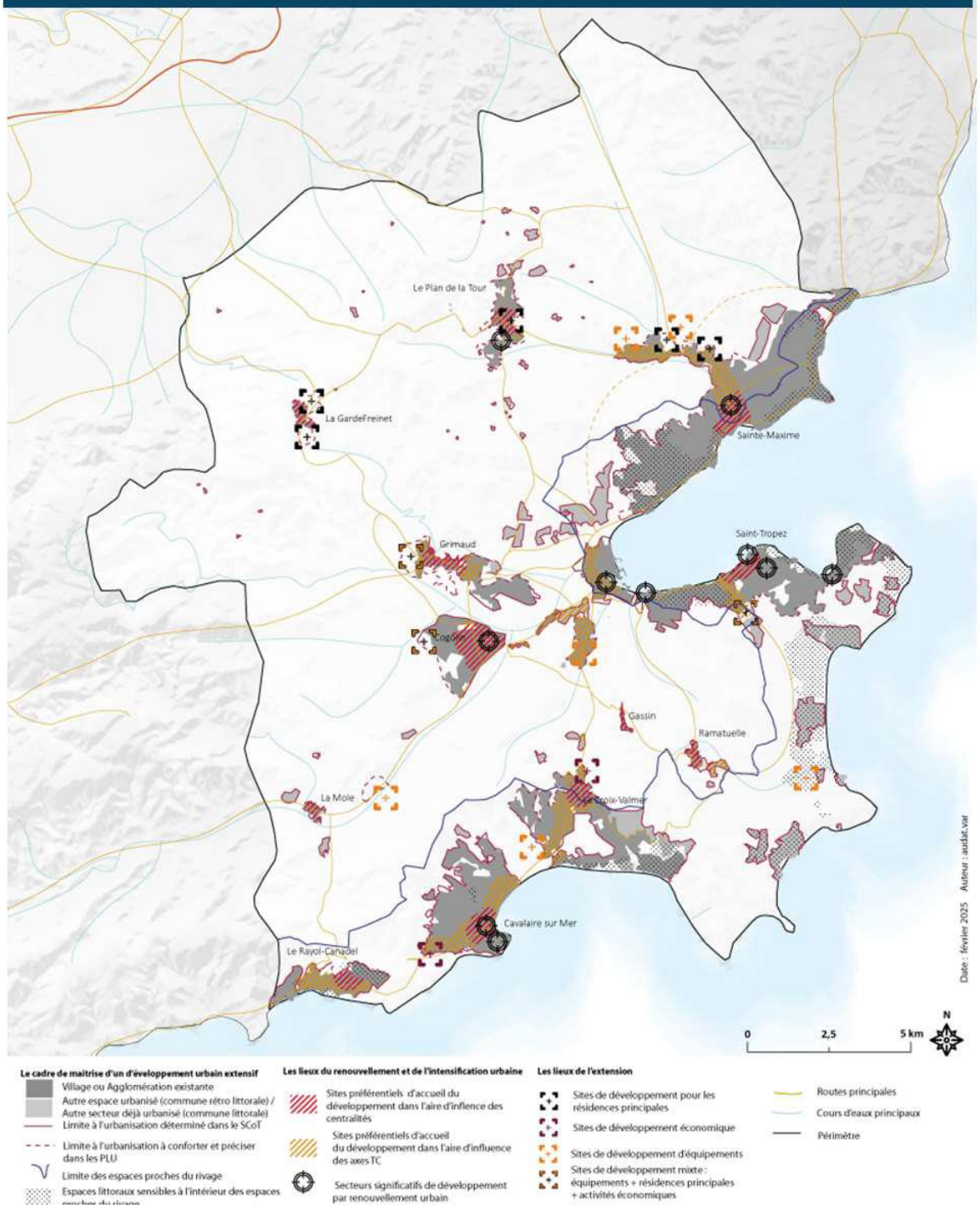
- **Diminution de croissance démographique** par rapport aux estimations précédente, avec pour impact une réduction des objectifs d'accroissement du nombre de résidences principales.
  Il faut noter toutefois l'objectif de création de 2 résidences principales pour une résidence secondaire. C'est un objectif national qu'il faut bien sûr privilégier. Pour le Rayol Canadel, le besoin de logements pour les jeunes et les travailleurs locaux est important. La création de ces logements qui s'inscrit dans le projet centre-ville participe à cet effort.

- Note importante sur **l'intégration de la loi ZAN** relative à la diminution de zones imperméables. L'objectif de consommation d'espace est ramené à 8 ha par an sur 20 ans contre 20 ha auparavant. L'objectif de 0 artificialisation en 2050 reste l'objectif maintenu.

- Les conditions de constructibilité des **espaces agricoles sur les communes littorales** sont clarifiées. Sur la carte « les espaces d'accueil du développement économique », nous observons avec plaisir pour Le Rayol-Canadel un secteur de reconquête agricole sous le col du Canadel.

- **Transition énergétique,** Après lecture des points de modifications de la version 2 par rapport à la version 1 (2023) l'objectif de diminution de la consommation d'énergie primaire qui passe de 50% à horizon 2050 au lieu de 25% à horizon 2030. Ceci apparait assez illusoire puisque la consommation locale d'énergie dépend largement de la production nationale laquelle est hors contrôle des acteurs locaux, à moins de développer des moyens de production d'énergie renouvelable locaux ce que le document n'encourage pas (sauf pour les initiatives particulières) dans une recherche d'équilibre entre énergies renouvelable et préservation des paysages.''

***

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

Révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez – Document d'Orientation et d'Objectifs – Annexes cartographiques – Phase Arrêt – Délibération du 9 avril 2025