

PLU



Ville de
Saint-Tropez

Plan Local d'Urbanisme



Relocalisation de la cave coopérative (route des Plages) et reconversion de son site actuel

Déclaration de Projet / Mise En Compatibilité n° 1
(Articles L.123-14, L.300-6 et R.123-23-2 du Code de l'Urbanisme)

Document soumis à approbation du
Conseil Municipal du 17 décembre 2014

Décembre 2014

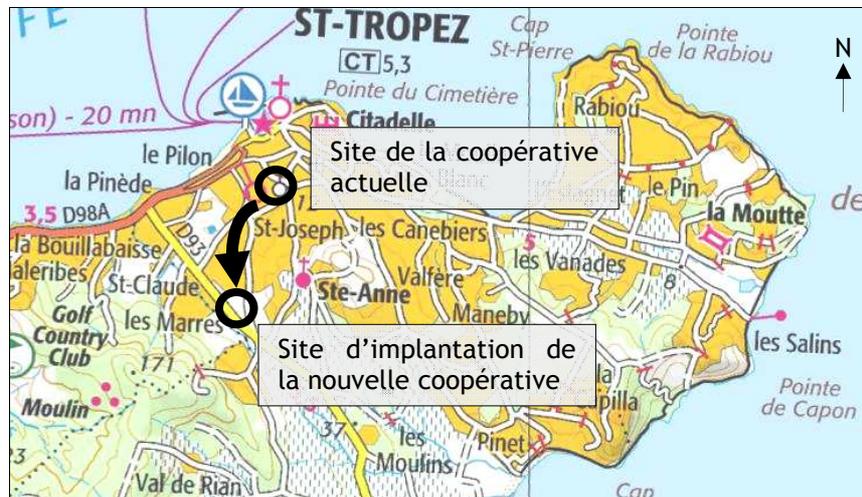
Sommaire

1. PREAMBULE.....	2
1.1. <i>Objet.....</i>	<i>3</i>
1.2. <i>Procédure.....</i>	<i>8</i>
2. PORTEUR ET MOTIVATION DU PROJET.....	9
2.1. <i>Porteur du projet.....</i>	<i>10</i>
2.2. <i>Les motivations et l'intérêt général du projet.....</i>	<i>10</i>
3. LA RELOCALISATION DE LA CAVE COOPERATIVE.....	16
3.1. <i>Contexte et projet détaillé.....</i>	<i>17</i>
3.2. <i>Incidences sur le PLU.....</i>	<i>29</i>
3.3. <i>Incidences sur l'environnement.....</i>	<i>37</i>
4. LA RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE CAVE COOPERATIVE.....	40
4.1. <i>Contexte et projet détaillé.....</i>	<i>41</i>
4.2. <i>Incidences sur le PLU.....</i>	<i>52</i>
4.3. <i>Incidences sur l'environnement.....</i>	<i>61</i>
5. PIECES GRAPHIQUES DU PLU MIS EN COMPATIBILITE.....	63
5.1. <i>Sur le site de la future cave.....</i>	<i>64</i>
5.2. <i>Sur le site de la cave actuelle.....</i>	<i>64</i>
6. PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU MIS EN COMPATIBILITE.....	65
6.1. <i>Règlement.....</i>	<i>66</i>
6.2. <i>Liste des emplacements réservés.....</i>	<i>86</i>

1. PREAMBULE

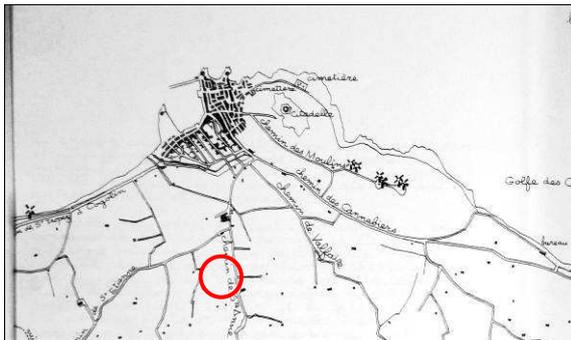
1.1. Objet

Le présent dossier porte sur le projet de relocalisation de la cave coopérative (route des Plages) et la reconversion de son site actuel, avenue Paul Roussel.

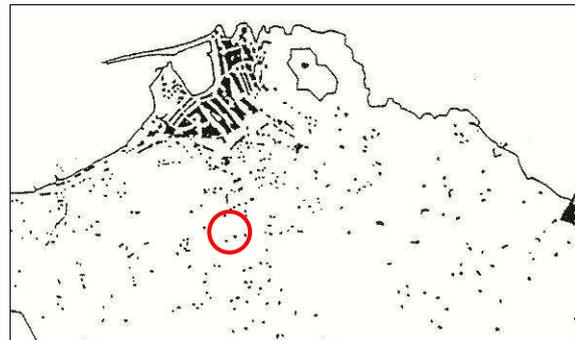


Contexte

Fondée en 1908, la cave coopérative de Saint Tropez était alors implantée à l'extérieur de la ville.

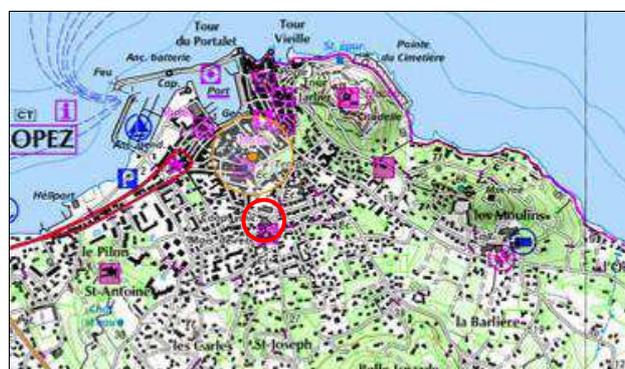


Saint-Tropez en 1808



Saint-Tropez en 1936

Cet bâtiment, est aujourd'hui situé au cœur de la ville. Cette localisation et le développement de son activité engendrent des dysfonctionnements divers (exiguïté, normes, difficultés fonctionnelles et d'accès, problèmes de voisinage et de circulation, ...) mettant en péril l'existence d'une cave coopérative sur le territoire tropezien.



Saint-Tropez en 2014

Source : IGN



Dans ces conditions, la cave coopérative de Saint-Tropez souhaite transférer son activité sur un site plus adapté, situé route des Plages : pour un bâtiment plus fonctionnel, moderne et aux normes, ... au service de la viticulture tropézienne.



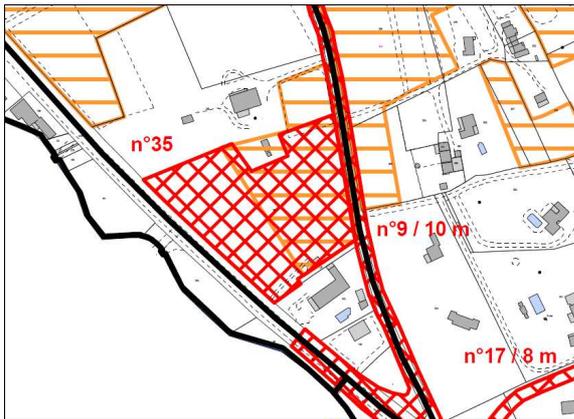
Afin de financer ce transfert qui suppose la construction d'un nouveau site de production, le terrain accueillant la cave actuelle est mis en vente afin d'y réaliser une opération de construction (logements).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

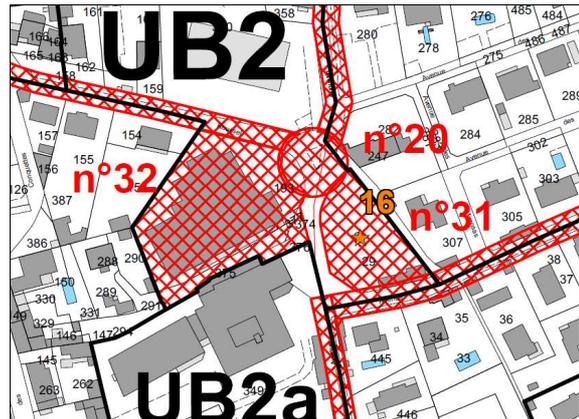
Soucieuse de pérenniser un outil qui dynamise son activité agricole et diversifie son économie, la commune de Saint-Tropez a inscrit un emplacement réservé n° 35 à vocation « d'équipement public ou d'intérêt collectif (nouvelle cave coopérative) ».

La relocalisation de la cave coopérative actuelle a donc été inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2013, en bordure de la « route des Plages ».

Parallèlement, un emplacement réservé n° 32 à vocation de « salle polyvalente communale et stationnements dans le cadre d'une opération d'ensemble » a été inscrit au PLU sur le site de la coopérative actuelle.



Extrait du PLU - Site de la future cave coopérative route des Plages



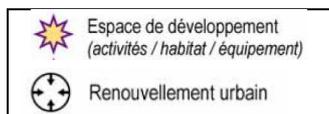
Extrait du PLU - Site de la cave coopérative actuelle en centre-ville

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT approuvé le 12 juillet 2006 et rendu exécutoire le 22 décembre 2006 inscrit les deux sites dans ou à proximité d'un « espace de développement (activités/habitat/équipement) ». Le site de l'actuelle cave coopérative étant situé en centre-ville, il est également concerné par un objectif de renouvellement urbain.

*Une construction sur un nouveau site
Une vitrine requalifiée route des Plages*

*Une reconversion du site actuel
Une articulation en entrée de ville/
un secteur de renouvellement urbain*



Extrait du SCoT - Site de la future cave coopérative route des Plages



Extrait du SCoT - Site de la cave coopérative actuelle en centre-ville

La Déclaration de Projet et la Mise en Compatibilité du PLU

Par la présence des emplacements réservés et du fait de règlements ou prescriptions ponctuellement inadaptés, les deux opérations ne sont pas compatibles avec le PLU approuvé, la Commune engage donc au regard de l'intérêt général du projet, une Déclaration de Projet (DP) valant Mise En Compatibilité (MEC), au titre des articles L.123-14, L.300-6 et R.123-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-14 du Code de l'Urbanisme

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. »

Le dossier a donc été soumis à :

- Une concertation publique depuis le 05 juin 2014 et tout au long de la procédure par l'information et la mise à disposition du public des éléments suivants :
 - Un registre de concertation disponible à l'accueil de la Mairie sur lequel la population a pu consigner ses observations. Seule une personne s'est exprimée par ce moyen, afin de manifester son soutien au projet ;
 - Deux panneaux d'information, dont l'un a fait l'objet d'un erratum en cours de procédure, relatif au nombre de logements accessibles aux seniors, indiqué clairement par un affichage complémentaire. Ces panneaux ont été exposés, salle de la tisanerie, au rez-de-chaussée de la Mairie ;
 - Un encart publié dans Var-matin dans son édition du 20 juin 2014 ;
 - Un dossier de concertation et un dossier technique provisoire mis en ligne sur le site Internet de la commune, ces dossiers ayant fait l'objet d'un erratum en cours de procédure, relatif au nombre de logements accessibles aux seniors, indiqué clairement par un texte de couleur rouge.
- Un examen conjoint des Personnes Publiques Associées, conformément à l'article L.123-14-2 du Code de l'Urbanisme. Cet examen s'est déroulé le 25 juin 2014, dont il ressort les principaux éléments suivants :
 - Sur « l'opportunité de réaliser des logements dans le projet de relocalisation de la cave route des Plages : la production de 4 logements (T2 et T3) permettra de loger une partie du personnel. »
 - Sur la justification de « la suppression de l'emplacement réservé sur le site de l'actuelle cave coopérative, l'emplacement réservé ne permet pas la constructibilité du site. »
 - Sur le « volume de circulation que le projet de nouvelle cave va générer, d'après le Conseil Général du Var, les flux seront limités (de l'ordre de 1 véhicule par minute) et les accès ont été étudiés avec les services du Conseil Général. Le trafic se fera essentiellement par la Route des Carles, le Chemin de Sainte-Anne et le Chemin de Saint-Antoine, n'augmentant pas la charge sur la RD98 et le carrefour de la Bouillabaisse. »
 - Sur « l'imperméabilisation des sols sur le site de la future cave, le projet n'a pas nécessité un dossier « loi sur l'eau ». Il intégrera les éléments nécessaires à la collecte et à la dépollution des eaux de ruissellement. »
 - Sur l'application de la loi Littoral sur le projet de nouvelle cave coopérative « les services de l'Etat ne formulent pas d'observations. »
 - Sur la pérennisation « du programme de logements agencés pour les seniors prévu sur le site de l'actuelle cave coopérative, le maintien d'une occupation par des seniors ne peut être garanti, la Commune ne disposant pas d'outils adéquats, mais elle a exigé lors de l'élaboration du projet que les logements visés disposent d'une typologie favorable. »

- Sur « la modification du règlement du secteur UD2 qui permet la création de commerces dans l'ensemble de la zone, le dossier sera modifié, interdisant les commerces en UD2 tel que le PLU approuvé le prévoit, à l'exception des commerces liés à l'activité de cave coopérative. »
- Sur la nécessité de « s'assurer que les règles du secteur UD2 permettent effectivement l'implantation d'une cave coopérative, celle-ci n'étant pas directement une destination prévue par le Code de l'Urbanisme, le dossier sera modifié, identifiant l'activité de cave coopérative dans la vocation du secteur UD2. »
- Sur le « périmètre de présomption de prescriptions archéologiques dans lequel se situe le projet de reconversion de la cave actuelle, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC PACA) a d'ores-et-déjà été saisie, elle formulera le cas échéant des prescriptions. »
- Sur l'accessibilité du site d'implantation de la nouvelle cave, « une convention valant permission de voirie (entre la Cave et le CG83) sera nécessaire au raccordement du projet de nouvelle cave sur la route des Plages, mais les études en cours indiquent qu'il n'y a pas de difficultés, des « tourne à gauche » suffisant à sa desserte. »
- Sur « l'étalement du projet de nouvelle cave sur la parcelle et l'imperméabilisation (parkings, aires de manœuvre, ...), (l'Architecte des Bâtiments de France) propose une densification plus importante par une augmentation de la hauteur (12 mètres sur les parties correspondant aux logements, à la commercialisation et à l'administration) ».

En outre, par écrit ont également été formulés les avis et observations suivants :

- Le projet « ne contrevient pas aux dispositions (du) SCoT. » (Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez) ;
 - « La relocation de la Cave coopérative est nécessaire (...) la Chambre d'Agriculture est favorable à ce projet (...). » (Chambre d'Agriculture du Var) ;
 - « Après examen des documents, ma Compagnie Consulaire émet un avis favorable. » (Chambre des Métiers et de l'Artisanat).
- Une consultation de l'Autorité Environnementale, conformément à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, en date du 20 mai 2014.
 - Une Enquête Publique, conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement, étant entendu que ladite enquête publique a « porté à la fois sur (...) l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence » (Article L. 123-14 du Code de l'urbanisme). Organisée par Arrêté Municipal n°1543/2014 du 05 août 2014, celle-ci s'est déroulée du 08 septembre 2014 au 08 octobre 2014.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 23 octobre 2014. Il a émis un avis favorable assorti de recommandations :

1. « Modifier le règlement ou éventuellement le zonage du site de la nouvelle cave coopérative pour éviter que l'autorisation des commerces et entrepôts ne s'applique à l'ensemble de la zone UD2.
2. (...) il est indispensable de donner plus de lisibilité sur la hauteur du bâtiment projeté à l'emplacement de la cave actuelle.
3. Corriger l'erreur matérielle des pages 51 et 52 du dossier principal qui concerne le site de la cave actuelle : remplacer secteur UD2 par secteur UB2. »

La Révision Générale du PLU

Enfin, par délibération du 07 novembre 2013, la commune a engagé une Révision Générale du PLU avec notamment pour objectifs de :

- « Mieux préserver les espaces agricoles et naturels en modifiant le règlement du PLU,
- Adapter le document d'urbanisme aux projets d'aménagement mettant en œuvre le PADD, notamment pour ce qui concerne les dispositions du PAG prévu en entrée de ville,
- Mettre en œuvre le PADD et les projets (en matière d'économie, de logements, d'équipement, ...) »

1.2. Procédure

Au titre de l'article L.123-14-2 du Code de l'Urbanisme « *lorsque la réalisation d'un projet (...) privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère (...) d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet (...) d'une déclaration de projet. La (...) déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.* » (Article L.123-14 du Code de l'Urbanisme)

La procédure de Mise En Compatibilité du PLU de Saint-Tropez est soumise aux étapes suivantes :

<p>Etape 1 Réalisation du dossier de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité</p>	<p>« (...) Le maire mène la procédure de mise en compatibilité. » (Article R.123-23-2 du Code de l'Urbanisme)</p>
<p>Etape 2 Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées</p>	<p>« L'examen conjoint prévu à l'article L. 123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à [l'] initiative [du Maire]. » (Article R.123-23-2 du Code de l'Urbanisme)</p>
<p>Etape 3 Consultation de l'Autorité Environnementale Examen au cas par cas / 2 mois ou Evaluation Environnementale / 3 mois</p>	<p>« Lorsque l'opération d'aménagement est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale. » (Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme)</p>
<p>Etape 4 Enquête Publique portant sur l'intérêt général et la Mise En Compatibilité 1 mois Rapport du Commissaire Enquêteur 1 mois Modification éventuelle du projet</p>	<p>« L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. » (Article L.123-14 du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Le dossier comprend au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement ; • La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative ; • La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; • Les avis émis sur le projet, plan, ou programme ; • Le bilan de la concertation. <p>(Article R.123-8 du Code de l'Environnement)</p> <p>« Les collectivités territoriales (...) peuvent, après enquête publique (...), se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement(...) » (Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme)</p>
<p>Etape 5 Délibération du Conseil Municipal qui prononce l'intérêt général et approuve la Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU</p>	<p>« (...) le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan. » (Article R.123-23-2 du Code de l'Urbanisme)</p>

2. PORTEUR ET MOTIVATION DU PROJET

2.1. Porteur du projet

L'actuelle cave coopérative est située au cœur du centre-ville. Son déplacement est prévu en bordure de la route des plages. Il est rendu nécessaire pour améliorer le fonctionnement de cet outil de production. Le coût de cette opération de relocalisation sera porté par la cession du terrain actuel accueillant un projet d'habitation. Cette opération de relocalisation de la cave coopérative de Saint-Tropez est par ailleurs une opportunité pour la commune de mettre en œuvre ses objectifs d'aménagement du territoire, inscrits au PADD en compatibilité avec le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez.

Maitre d'ouvrage

Le porteur de projet est la Société coopérative agricole « Vignobles de Saint-Tropez ».

Nom de la Société	VIGNOBLES DE SAINT-TROPEZ
Date de création	29/10/2002
Forme juridique	Société coopérative agricole à capital variable
Président	M. BONNET David
Directeur	M. GUICHET Alain
Activités	Production-Vinification-Elevage-Conditionnement-Vente de Vins AOP Côtes de Provence
Siège Social	Quartier du Couvent 83 990 Saint-Tropez
Nombre d'employés	12 salariés
Numéro d'immatriculation	783 120 009 R.C.S. Fréjus
Coordonnées	04 94 97 01 60

2.2. Les motivations et l'intérêt général du projet

Contribuer au maintien de l'activité agricole

L'agriculture tropézienne est fragile. Les zones agricoles inscrites au PLU représentent 94 hectares, soit 8% de la commune, aussi, au regard de la pression foncière colossale qui s'applique à ce territoire, leur maintien est une priorité en termes d'économie, de paysages, etc...

Année RGA	Nombre Exploitations	SAU Totale (en ha)	Nombre UTA totales	Nombres UGB totales	PBS en milliers d'euros
2000	113	239	43	3	192 595
2010	67	136	44	0	127 973

SAU : surface agricole utilisée

UTA : unité de travail annuel

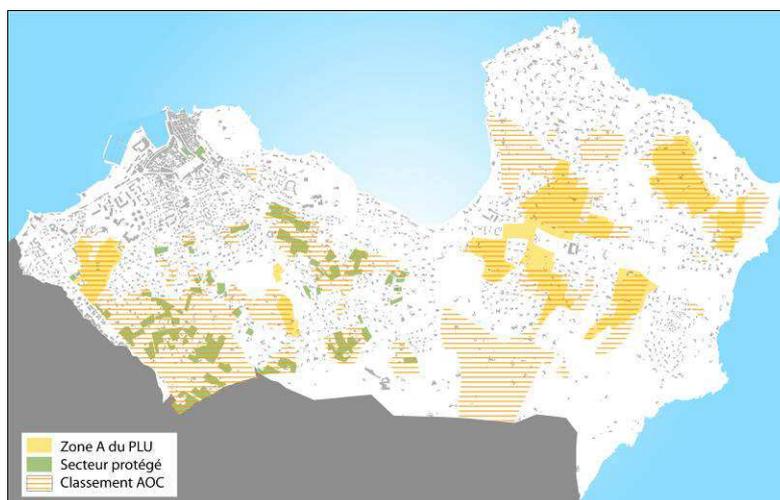
UGB : unité gros bétail

PBS : production brute standard

En 2000, la commune comptait 113 exploitations agricoles contre seulement 67 exploitations agricoles en 2010. Une forte baisse des exploitations (-41%) observée sur un intervalle de 10 ans, de même qu'une forte réduction de la SAU (-43%). Lors de l'élaboration de son PLU, la commune a ainsi affiché dans son PADD un objectif de confortement de l'activité agricole, traduit par le maintien et même l'augmentation de la superficie classée en zone agricole, et par la volonté de permettre le développement de la cave coopérative qui constitue un élément structurant de l'activité agricole du territoire : la composante économique de l'agriculture tropézienne reposant sur ce système coopératif regroupe environ 130 producteurs. A ce titre la cave coopérative est définie par le PLU en tant que Construction d'Intérêt Collectif¹.

¹ Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme : « Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

A noter que le territoire tropézien bénéficie de secteurs classés en AOC « Côtes de Provence ».



Les éléments constitutifs de l'agriculture tropézienne

Source : PLU, INAO

Offrir un outil de production fonctionnel et moderne

La cave coopérative de Saint-Tropez est un acteur économique en difficulté, qui doit se renouveler pour ne pas disparaître. Les éléments développés ci-après apportent un éclairage sur le fonctionnement et l'évolution de l'activité de la cave coopérative.

« Une cave, un Village, des Domaines, un Terroir. »

« La cave VIGNOBLES de SAINT- TROPEZ, créée en 1908, regroupe 133 « apporteurs/coopérateurs » pour un volume de 3 493 hectolitres (Hl) et une surface de 146,48 ha en 2013, 4 134 Hl et 156,06 ha en 2012, 6 178,01 Hl et 164,31 ha en 2011 et 5 212,08 Hl et 166,88 hectares en 2010. Pour répondre à la demande clients, la SARL Cave de SAINT-TROPEZ a été créée en 2010 dont les principaux fournisseurs sont d'autres caves coopératives et des Domaines viticoles pour un volume de 7 523,18 Hl sur l'exercice 2012-2013 sur un volume total de 11 240,74 Hl, soit 67%. Ce qui représente pour 2012-13 un Chiffre d'Affaires consolidé de 3 318 K€.

Le projet de développement de la cave est d'établir un « modèle économique » regroupant l'activité SCAV et SARL en vue :

- *de pérenniser et développer durablement l'activité viti-vinicole et le vignoble en place tout en créant des emplois et tout en préservant le patrimoine paysager viticole,*
- *d'être un acteur à part entière de la filière viti-vinicole assurant la promotion des vins AOP Côtes de Provence en capitalisant sur la marque SAINT-TROPEZ et sa notoriété internationale.*

La stratégie développée repose sur :

1° Une maîtrise des approvisionnements :

- *Restructuration du vignoble : complantation, arrachage-plantation,*
- *Accompagnement sur les itinéraires techniques agro-viticoles,*
- *Contrat pluriannuel d'approvisionnement avec d'autres caves coopératives et d'autres Domaines viticoles,*

2° La construction d'une nouvelle cave :

- comme outil de production dans le respect des bonnes pratiques d'hygiène et œnologiques, avec le Système de Management de la Qualité basé sur une approche par processus,
- comme outil de communication et de commercialisation avec un point de vente directe,

3° Le développement commercial axé sur :

- Un repositionnement de la gamme PREMIUM et au-delà,
- Une stratégie de Marque avec une identité clairement affichée et affirmée comme opérateur de SAINT TROPEZ,
- Un marketing opérationnel cohérent avec le bloc Marque revendiqué,
- Un marketing stratégique ciblé par réseau de distribution et par pays en cohérence avec le positionnement de la gamme mis en œuvre par un responsable commercial France et un responsable commercial Export.

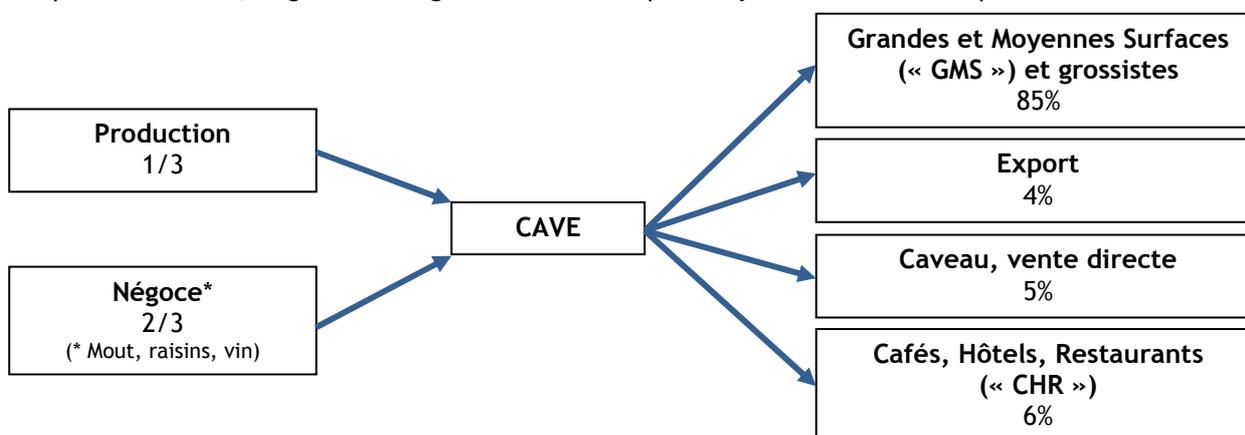
L'objectif est de doubler l'activité en volume et de tripler le chiffre d'affaires : être présent sur les marchés à forte valeur ajoutée avec une notoriété à confirmer et une nouvelle image à installer. »

(Source : Cave Vignobles de Saint-Tropez, 4 Avril 2014.)

Fonctionnement actuel de la cave

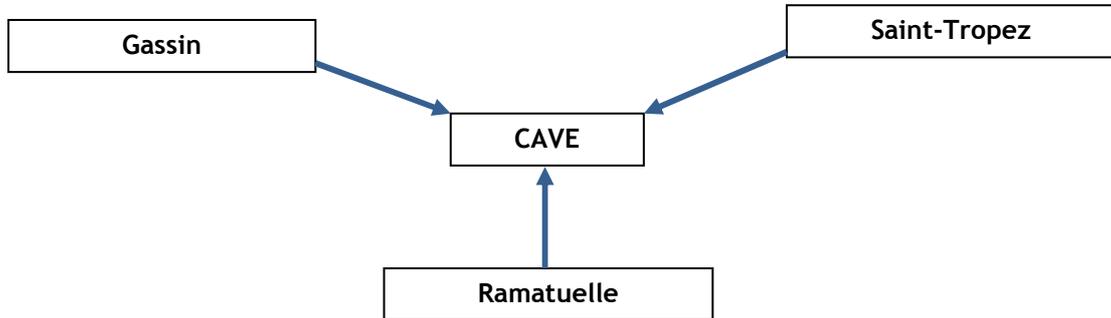
Production en 2012-2013	11 236,74 Hl
Produits	Vins AOP Côtes de Provence
Nombre d'employés	10 Equivalent Temps Plein
Nombre d'intérimaires / an	3
Nombre de coopérateurs	134 dont 7 vignerons
Superficie cultivable / cultivée	146,48 en 2013
Période de vendange	Fin août à fin septembre
Nombre de visiteurs	4 000 par an
Chiffre d'affaires consolidé	3 318 445 € au 31/07/2013

La cave coopérative combine deux types d'activités, l'une de production-vinification-élevage des vins avec (vignobles de la SCAV), l'autre de négoce par une sélection-achat de vins auprès d'autres caves coopératives ou Domaines (SARL). Le projet prévoit que la sélection-achat évoluera vers des achats de raisins et de mouts avec des contrats d'achats pluriannuels en vue d'une maîtrise qualitative du produit final et de sécuriser les approvisionnements. La production est écoulee vers 4 filières largement dominées par les Grandes et Moyennes Surfaces. Avec le récent repositionnement, la gamme intègre 6 cuvées à un prix moyen de 10/20 euros par bouteille.



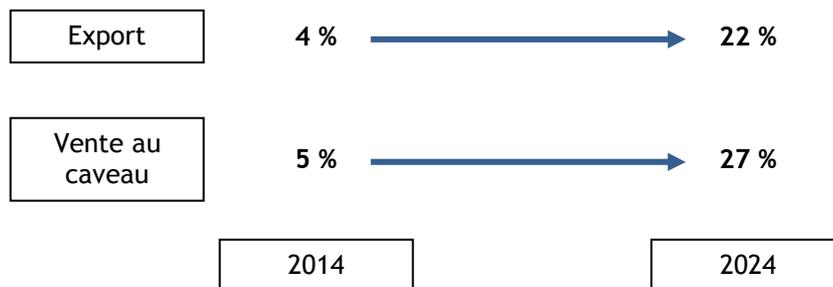
Origine du raisin

La partie « production » de l'activité est alimentée en raisin par des apporteurs cultivant des terrains répartis sur plusieurs communes du Golfe de Saint-Tropez.

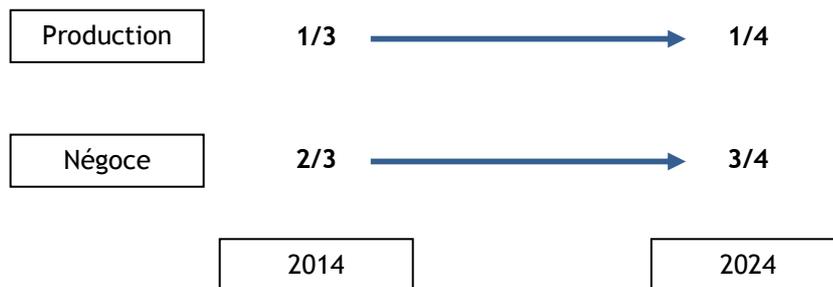


Projet

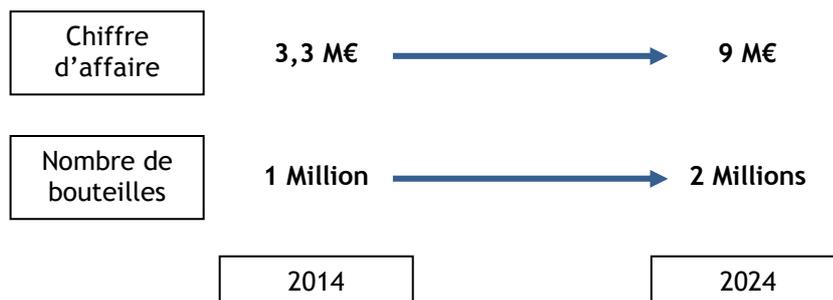
Afin de redynamiser son activité, la cave Vignobles de Saint-Tropez souhaite développer une stratégie de marque au travers des filières d'export et de vente au caveau.



Dans le même temps, au regard de la diminution de l'activité agricole et donc de la production, la répartition entre production et négoce sera accentuée.



Afin de permettre ces évolutions, la cave doit disposer d'un nouvel outil « industriel » (mise en bouteille, stockage, manutention, transformation) et d'un espace de vente adapté.



Emploi

La cave coopérative compte 10 emplois et espère en créer une quinzaine de plus, étant entendu qu'elle offre également des débouchés à 7 vigneron agriculteurs et à leurs familles et que seul 1/3 des vendanges est réalisé mécaniquement, les 2/3 restant étant réalisés manuellement.

Surface moyenne des terrains cultivés

Les 7 vigneron représentent une superficie de 90 hectares sur les 146 cultivés. Les 125 autres coopérateurs exploitent donc environ 55 hectares (soit une parcelle moyenne de 2 500 à 5 000 m²). De fait, le maintien d'une cave coopérative à Saint-Tropez est une garantie pour le maintien du paysage agricole qui participe de l'identité communale.

En synthèse : Evolution et situation critique

Depuis une dizaine d'années, la production de la cave coopérative n'a cessé de diminuer pour atteindre 11 000 Hl (7 000 Hl de négoce, 4 000 Hl de production) pour une surface exploitée de 146 hectares actuellement (répartis sur 3 communes) en comparaison des 280 hectares exploités en 1995.

Cette hémorragie conduit la cave à une situation critique pour sa survie. La cave vise donc les objectifs suivants.

	CAVE « FUTURE » Prévisions / business plan
Production (hl)	16 725 Hl en 2016-17
Nombre d'employés	25 Equivalent Temps Plein
Nombre d'intérimaires / an	5
Vente directe	27 % du CA en 2016-17 avec un espace vente de 380 m ² situé sur la route des Plages
Vente en gros	Repositionnement de la gamme en PREMIUM et SUPER PREMIUM depuis le millésime 2013
Chiffre d'affaires consolidé	9 680 308 € au 31/07/2017
Image / effet de vitrine	Une stratégie de Marque est développée pour identifier clairement la cave comme opérateur de la filière vin. La nouvelle cave devient aussi un outil de communication et de commercialisation
Vente de produits dérivés	Produits régionaux en cohérence avec le positionnement de la nouvelle gamme.

Requalifier un site dégradé en entrée de ville

En fonction de leurs caractéristiques, les deux sites de l'opération présentent des intérêts différents :

- La nouvelle cave coopérative, créera un effet vitrine en bordure de la route des Plages, proposant un bâtiment moderne bénéficiant d'une architecture et d'une intégration paysagère qualitative.
- La reconversion du site de l'actuelle cave coopérative est l'occasion pour la commune de requalifier cette entrée de ville. La réhabilitation de cet espace par la création de logements en lieu et place d'un bâtiment dégradé permettra de mettre en œuvre la politique de

renouvellement urbain inscrite au PADD du PLU et au SCoT. Par ailleurs, la réappropriation de l'espace public par le réaménagement du parvis, combinée au réaménagement du carrefour, contribuera à la mise en valeur de la Chapelle inscrite aux Monuments Historiques (04/03/1954).



3. LA RELOCALISATION DE LA CAVE COOPERATIVE

3.1. Contexte et projet détaillé

3.1.1. Contexte du projet

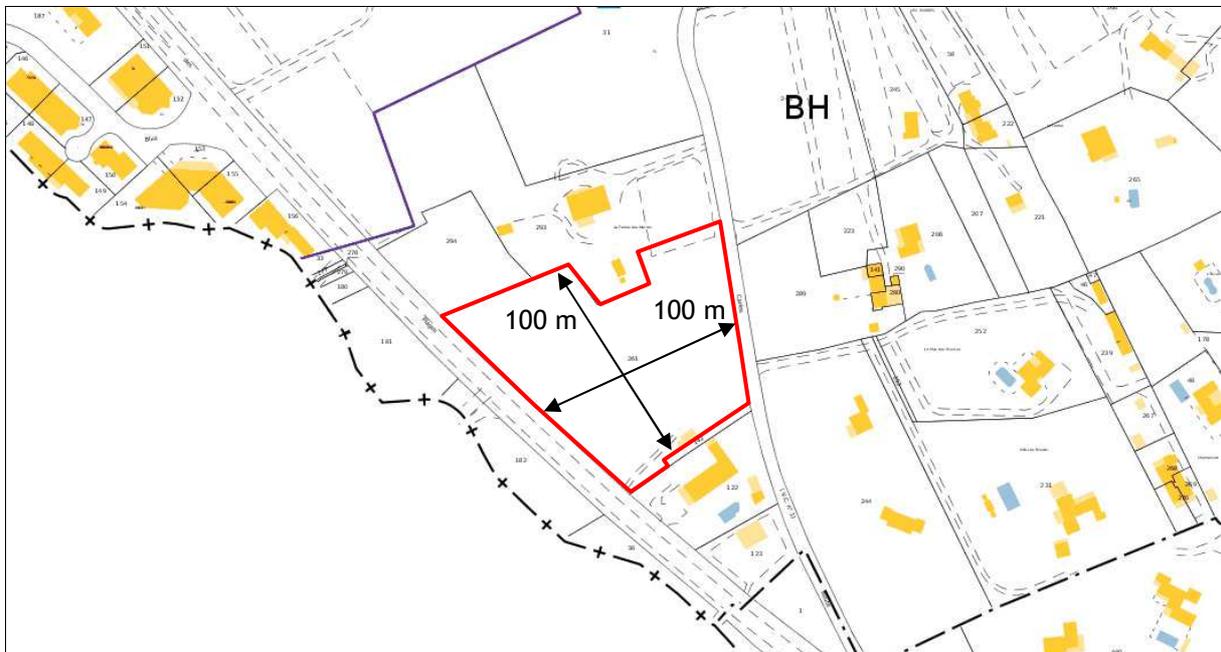
Localisation

Le site d'implantation de la future cave coopérative est situé en continuité d'agglomération, proche de l'intersection entre la RD93 (Route des Plages) et la route des Carles, à proximité immédiate de la ZA Saint-Claude.



Parcellaire

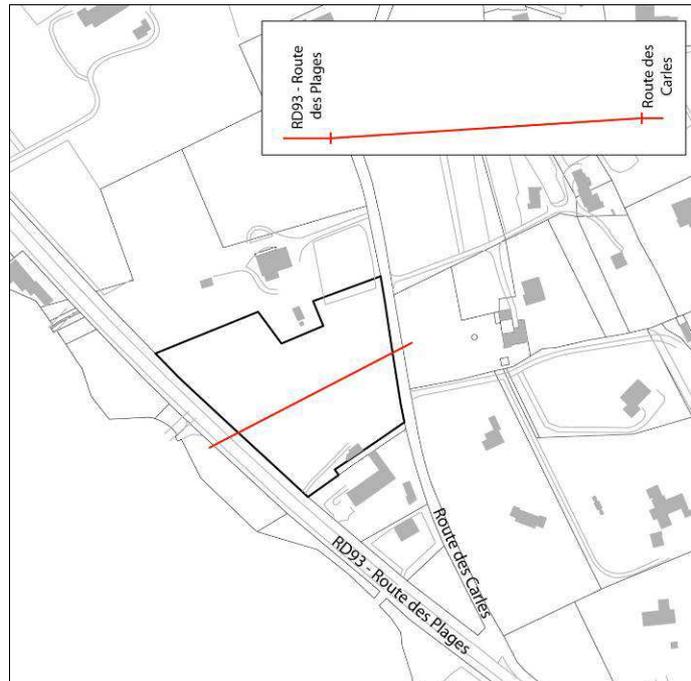
Le projet de future cave coopérative est envisagé sur un terrain d'environ 100 m de long sur 100 m de large, composé de la parcelle BH n°261 (10 000 m²).



Source : cadastre.gouv.fr

Topographie

Le terrain présente une légère pente régulière d'environ 5%, orientée vers l'Ouest. La différence de niveau entre la route des Plages et la route des Carles est d'environ 5 à 6 mètres.



Source : cadastre-DGI

Environnement urbain

De par sa localisation en bordure de la route des plages, le site d'implantation de la future cave coopérative est inséré dans un tissu urbain correspondant aux besoins exprimés en matière d'espace pour l'implantation du nouveau bâtiment (1 hectare).



Source : cadastre-DGI



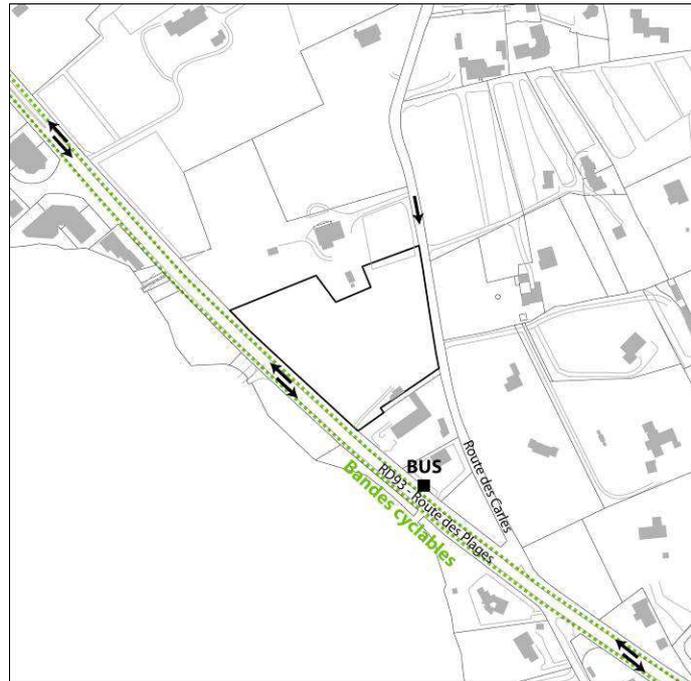
Source : Mairie de Saint-Tropez



Vues depuis la RD93

Desserte

En termes d'accès et de desserte, le site de la future cave coopérative est longé à l'Est par la route des Carles et à l'Ouest par la route des Plages.



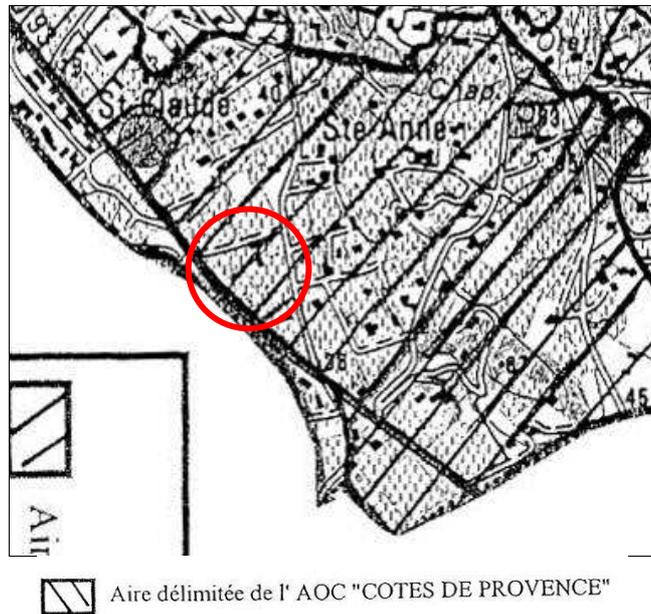
Source : cadastre-DGI

L'une des lignes de transports en commun gratuits mis en place par la commune (ligne 2) dessert le secteur, avec un arrêt « Route des Plages » sur la RD93 à proximité du site de la future cave.



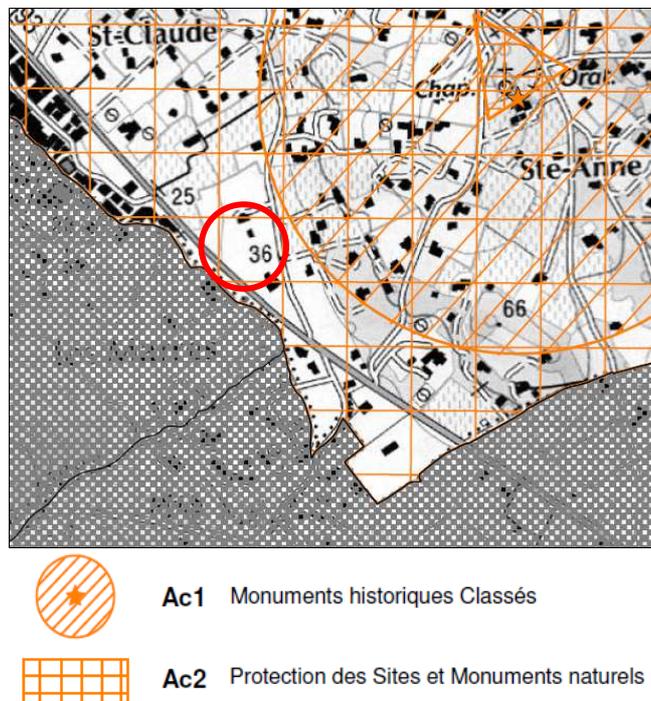
Dispositions réglementaires opposables

Le site est concerné par un classement en AOC « Côtes de Provence »



Source : INAO

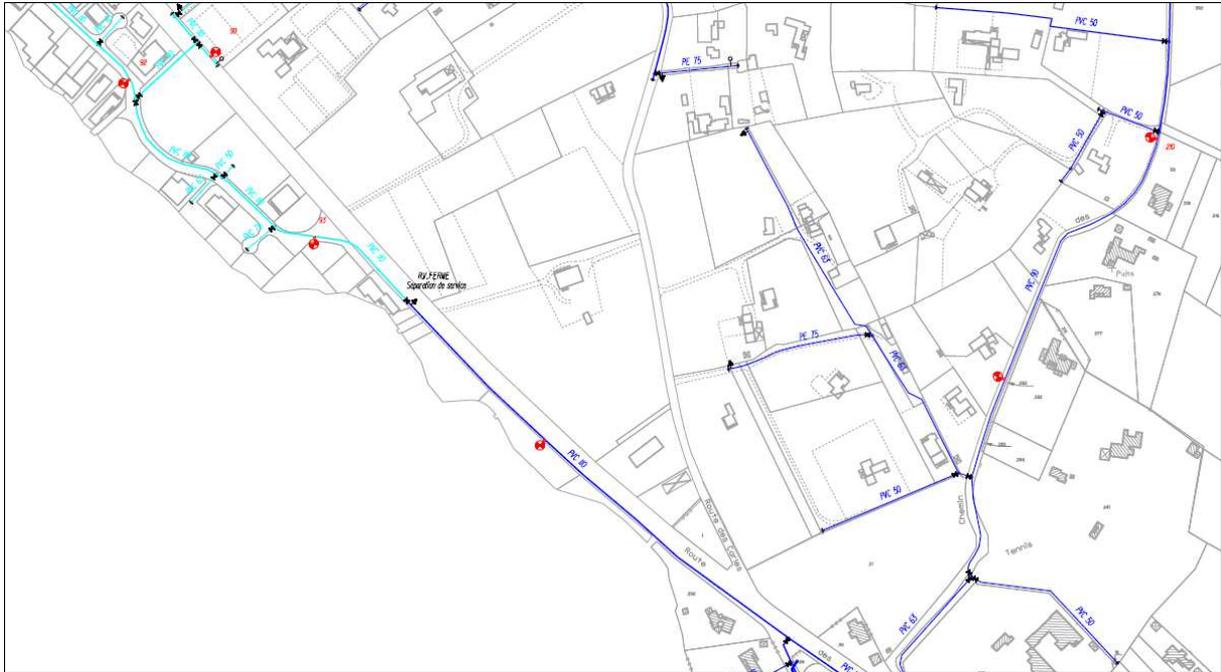
Le site est concerné comme l'ensemble du territoire communal par une « protection des Sites et Monuments naturels Inscrits » (Site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez » 15/02/1966 et 12/01/1967). Il est situé en dehors du périmètre de protection (500 mètres) au titre des « Monuments historiques Classés » (Monument Historique Classé « Chapelle Sainte-Anne » 21/12/1951).



Source : DDTM 83

Réseaux

Le site de la future cave coopérative est raccordable au réseau d'eau potable, présent sous la RD93.



Réseau d'eau potable
Source : VEOLIA

Le réseau d'assainissement collectif est présent sous la route des Carles et sous la RD93.



Réseau d'assainissement
Source : VEOLIA

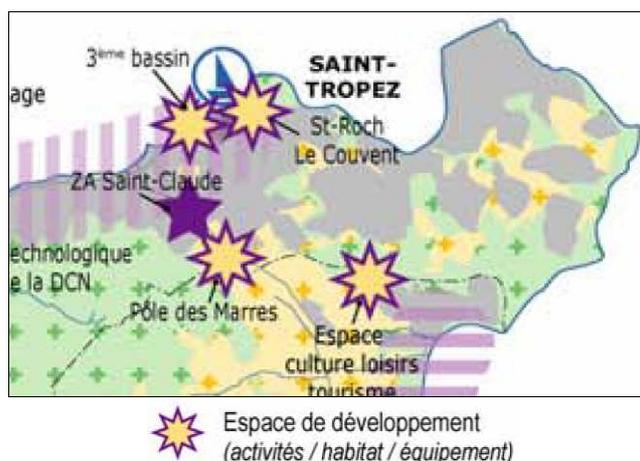
3.1.2. Au SCoT approuvé le 12 juillet 2006

Le projet de relocalisation de la cave coopérative sur la route des Plages s'inscrit dans l'orientation n°2 du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT visant à « renforcer et diversifier le tissu économique ».

Cette orientation comprend notamment les objectifs suivants :

Diversifier l'économie du territoire

- Le SCoT identifie des espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles zones mixtes d'habitat et d'activités :
 - au contact entre les communes de Gassin, Ramatuelle et Saint-Tropez, un espace situé au quartier des Marres, (...) (Source : DOG, page 15)



Conforter les activités agricoles

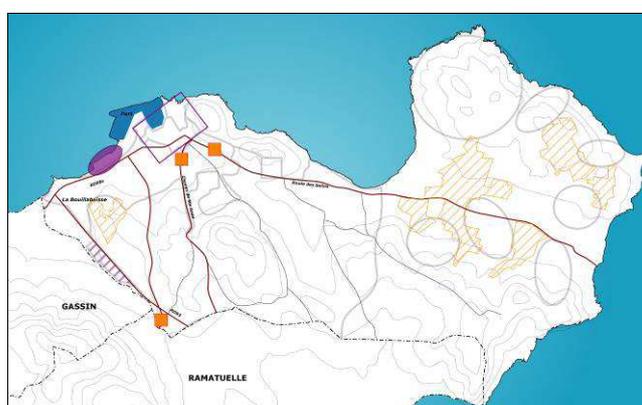
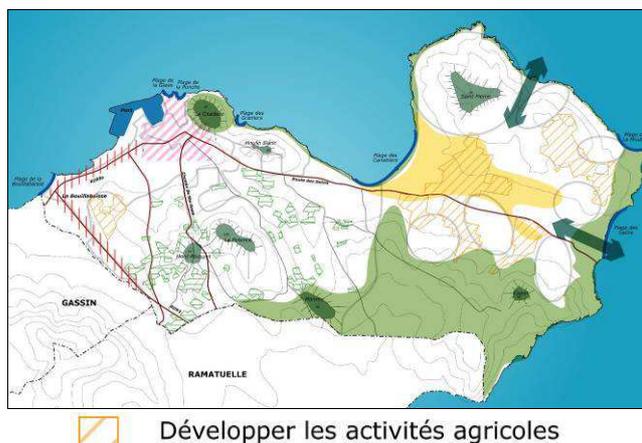
- Encourager la création d'équipements agricoles coopératifs (Source : DOG, page 16)

3.1.3. Au PLU approuvé le 27 juin 2013

Le projet de relocalisation de la cave coopérative répond à une nécessité fonctionnelle de redéploiement de cet outil de production dans un secteur moins contraint, évitant une délocalisation sur une autre commune.

De ce fait, ce projet s'inscrit dans :

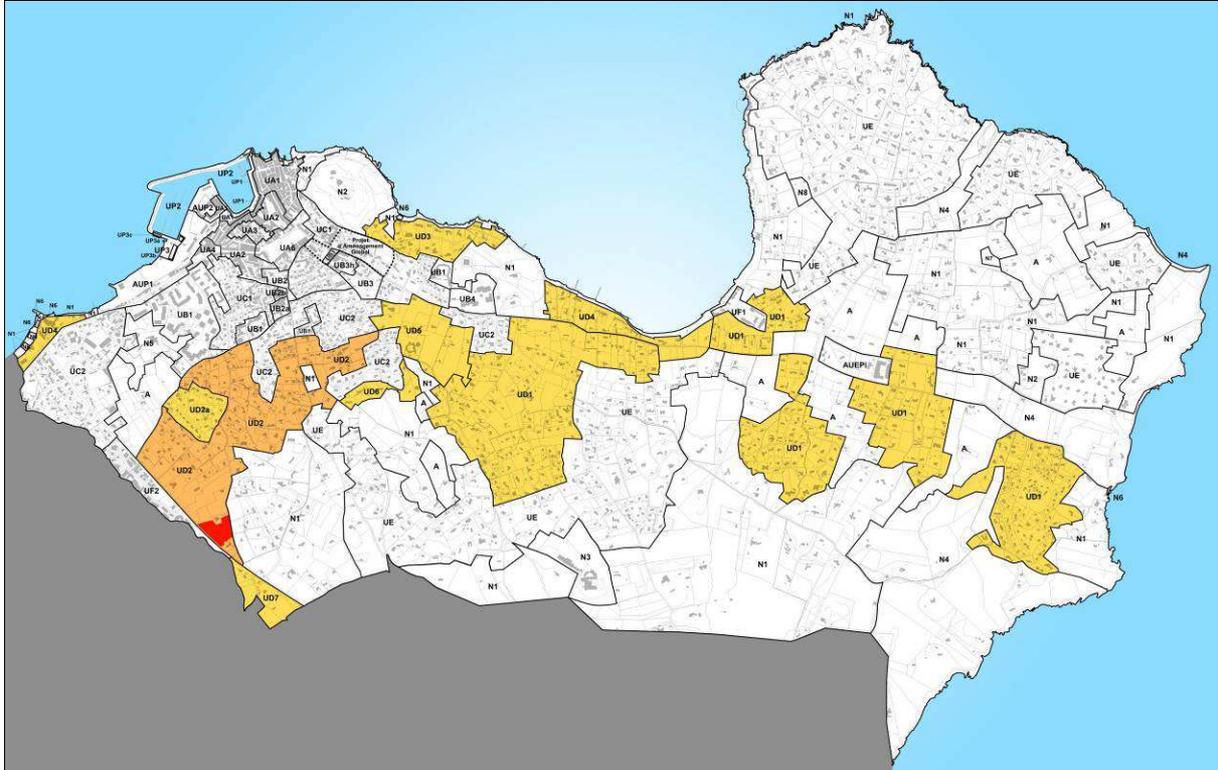
- l'orientation 1 du PADD visant à « protéger les espaces urbains et le cadre environnemental », dont l'objectif n°6 est d' « entretenir et maintenir les paysages grâce à l'activité agricole » ;
- l'orientation 3 du PADD visant à « développer des pôles économiques moteurs et des opérations de logements », dont l'objectif n°2 est de « diversifier l'économie du territoire » notamment par le soutien des activités agricoles.



Commune de Saint-Tropez

Ces orientations se traduisent au règlement et aux documents graphiques du PLU par :

- Un classement en secteur UD2 : portant sur un terrain d'une superficie d'1 hectare, le projet représente 1,9% du secteur UD2 (52,69 hectares), 0,4% de la zone UD (225,81 hectares) et 0,1% de la commune (1 153,15 hectares).



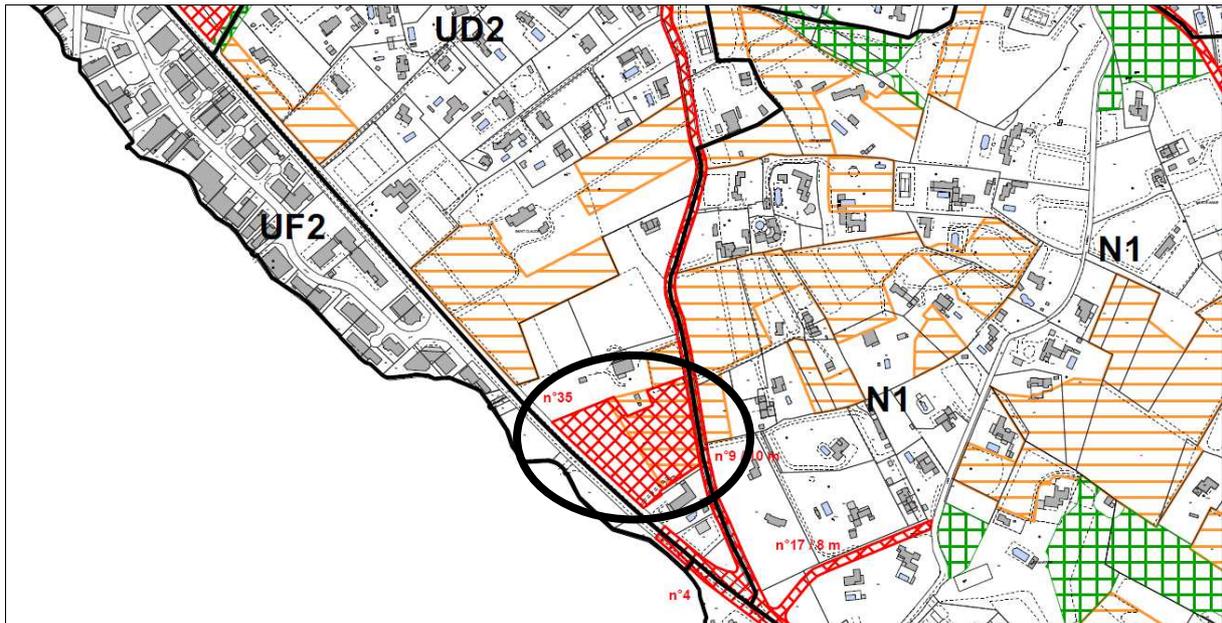
- Un emplacement réservé n°35 à vocation d' « *équipement public ou d'intérêt collectif (nouvelle cave coopérative)* », sur une superficie de 10 000 m², au bénéfice de la commune en zone UD.
- Un secteur protégé au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme représentant une superficie de 5 200 m² ; étant entendu que le PLU définit les secteurs protégés de la manière suivante :

PLU	
Objectif	« Assurer la préservation du tissu existant dans des secteurs fragilisés par la pression foncière, la trame urbaine peu dense entrecoupée d'espaces végétalisés étant directement constitutive de la qualité du paysage. »
Traduction au règlement	Sont interdites « les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. »
Superficie	36,5 ha



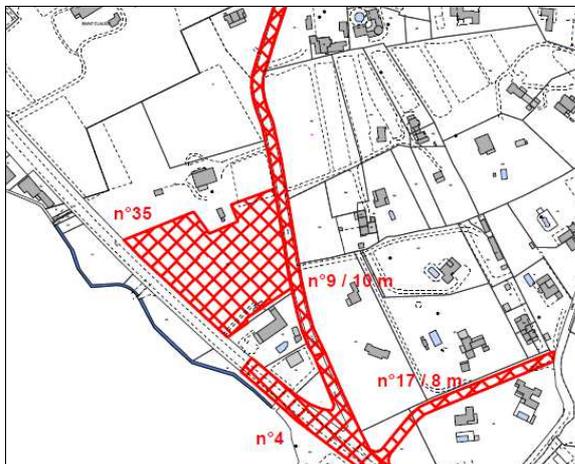
Les secteurs protégés

(Source : Rapport de Présentation page 176)

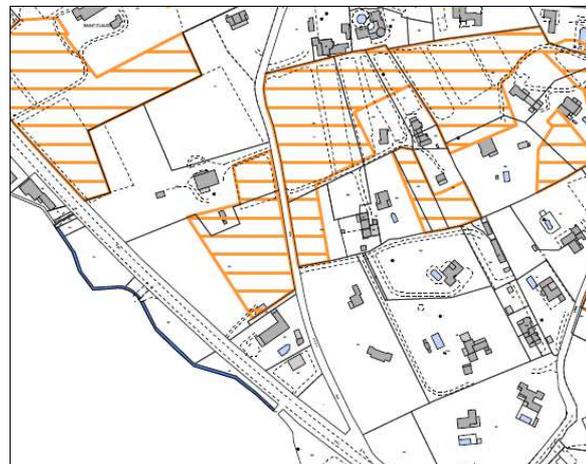


Le site de la future cave au PLU
 Source : PLU approuvé le 27 juin 2013

-  Limite de zone
-  Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1 du CU)
-  Emplacements Réservés (n° / largeur)
-  Emplacement Réservés à vocation de cheminement piéton
-  Secteurs protégés (L.123-1-5, 7° du CU)



Les emplacements réservés
 Source : PLU approuvé le 27 juin 2013



Les secteurs protégés
 Source : PLU approuvé le 27 juin 2013

3.1.4. Caractéristiques du projet²

Construction

Implanté sur un terrain de 10 000 m², le projet de nouvelle cave coopérative, visant la création d'une unité de préparation et de conditionnement de vin de capacité de 10 000 hl/an et regroupant environ 130 producteurs, développe près de 5 000m² de surface de plancher pour une emprise au sol de quelques 4 000 m². La hauteur maximale du projet est de 7 mètres par rapport au terrain naturel et 8,50 mètres par rapport au terrain excavé.

« Le projet se divise en 4 éléments principaux :

1) La production (réception, pressage, vinification (cuvée & chai), embouteillage, stockage / 3 305 m² de surface de plancher). La production viticole occupe tout le côté N-O de l'ensemble de la construction. La déclivité naturelle du terrain offre un sens naturel au processus de production. L'arrivée des matières premières (vendanges) se situe en partie haute du terrain et suit sa transformation jusqu'au stockage final en partie avale du terrain (côté route des Plages) pour son enlèvement par gros porteur.

2) La vente dégustation (caveau de vente, salle de dégustation / 736 m² de surface de plancher) **et 3) l'administration** (bureaux, secrétariat, archives / 367 m² de surface de plancher). La vente dégustation & administration du projet occupe la partie S-E de la construction. Le bâtiment est en forme de L : d'un côté le caveau de vente ouverte au public et de l'autre, l'administration.

4) Les logements (pour le personnel sur place / 349 m² de surface de plancher). Les logements se situent sur la partie réception et pressage de la production. L'accès des logements s'effectuent par des escaliers extérieurs. »

Accès au site

« 3 accès seront créés (2 sur la route des Plages et un sur la route des Carles) :

- Premier accès : Côté Ouest se trouve un portail (10m de passage) avec un accès réservé aux poids lourds suivi par l'aménagement d'une grande plateforme de retournement.
- Deuxième accès : Côté Sud, depuis la route des Plages, cet accès est destiné à l'entrée du public avec son parking de 26 places dont 2 P.M.R. Un emplacement est prévu pour les bus. En ce qui concerne la route des Plages proprement dite : un aménagement spécifique est prévu pour les accès principaux, avec notamment, des « tourne à gauche ».
- Troisième accès : Côté route des Carles. Une voirie (6m de largeur) accède directement sur les logements ainsi que sur la zone de réception des vendanges et sa plateforme. Des parkings (19 places) sont disposés pour le stationnement des employés et pour les logements.

Toutes les voies sont conçues et réalisées afin de permettre l'accès aux véhicules de secours. »

² Sources : Avant-projet (Cave coopérative de Saint-Tropez), Agence Vieillecroze - Décembre 2013 / Déclaration ICPE, ERG Environnement - Décembre 2013)

Insertion paysagère

« Les espaces libres seront engazonnés aux abords proches de la construction. Les stationnements seront plantés d'arbres ainsi que toute la périphérie des limites dans le but de limiter au mieux l'impact visuel du bâtiment et retrouver le charme d'une vieille bâtisse au milieu d'un parc.

La zone entrée du public est agrémentée de plantes buissonnantes et fleuries.

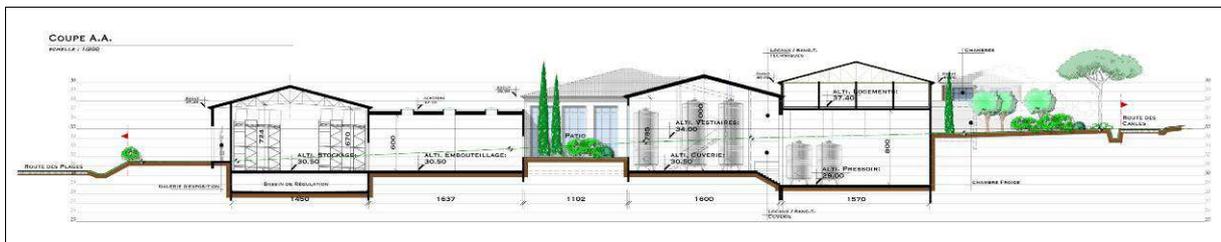
Les arbres de hautes tiges remarquables tels que les oliviers et les pins seront conservés sur place ou déplacés de l'emprise de la future construction. Si le déplacement des arbres existants ne peut s'effectuer, ils seront systématiquement remplacés par des essences équivalentes.

Une clôture est prévue en périphérie : clôture grillagée sur muret bas de soubassement. »



Avant-projet

Source : Agence Vieillecroze



Coupe transversale

Source : Agence Vieillecroze

3.1.5. Choix du site

Le projet de relocalisation de la cave coopérative supposait :

- Un terrain d'une dimension suffisante (manœuvres, stationnement)

L'emprise au sol développée par le projet, comprenant notamment 45 places de stationnement et des espaces de circulation poids lourds, nécessite une superficie conséquente (1 hectare).

- Une accessibilité aisée

Au regard de son activité, le site doit permettre une accessibilité à des véhicules lourds. La présence d'un axe de circulation structurant (RD93) permet l'accès, les manœuvres et le stationnement de cette catégorie de véhicules en présentant une gêne minimale.

- Une vitrine « commerciale » et d'image

La volonté de développer une stratégie de marque doit s'accompagner d'une visibilité forte sur le territoire. En bordure de la RD93, le bâtiment dispose d'un positionnement stratégique.

- Un relatif isolement des habitations voisines

Afin de ne pas créer de nuisances pour les habitations voisines en demeurant au sein de l'agglomération existante, la nouvelle cave coopérative ne peut s'implanter dans un tissu urbain trop dense.

Le site choisi pour la relocalisation de la cave coopérative, d'une superficie de 10 000 m², est donc idéalement situé en bordure de la route des Plages pour répondre à ces critères.

En outre, cette opportunité foncière présente :

- Une compatibilité avec le SCoT, qui prévoit un espace de développement activités/habitat/équipement sur le pôle intercommunal des Marres (Saint-Tropez, Ramatuelle et Gassin) ;
- Une réservation au PLU, au travers de l'emplacement réservé n°35 à vocation d' « *équipement public ou d'intérêt collectif (nouvelle cave coopérative)* » ;
- Une proximité de la Zone Artisanale Saint-Claude, le projet contribuant ainsi à la continuité d'activités présentes le long de la RD93/route des Plages.

3.2. Incidences sur le PLU

3.2.1. Les incompatibilités du projet de relocalisation de la cave avec le PLU

Règlement du PLU (Extraits du règlement du secteur UD2)	Compatibilité du projet	Commentaires
1. Occupations et utilisations du sol interdites <ul style="list-style-type: none"> • <i>Hôtellerie</i> • <i>Commerces</i> • <i>Industrie</i> • <i>Entrepôts</i> • <i>Les constructions dans les secteurs protégés</i> 	Incompatible	Bien qu'elle soit une construction d'intérêt collectif, en interdisant les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, aux bureaux et à la fonction d'entrepôt, le règlement ne permet pas la réalisation du projet de cave coopérative. De même que la présence du secteur protégé sur le terrain d'implantation.
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <ul style="list-style-type: none"> • <i>La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.</i> • <i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i> 	Compatible	En permettant la création d'installations classées et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article 2 du règlement de la zone UD ne s'oppose pas au projet.
3. Desserte des terrains et accès aux voies <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.</i> • <i>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...</i> • <i>La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.</i> 	Compatible	Le projet s'inscrit dans les dispositions de l'article 3.
4. Desserte des terrains par les réseaux <ul style="list-style-type: none"> • <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</i> • <i>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</i> 	Compatible	Le projet s'inscrit dans les dispositions de l'article 4.
5. Superficie minimale des terrains constructibles <ul style="list-style-type: none"> • <i>La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 2 000 m² en UD2.</i> 	Compatible	Sans objet au regard de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi « ALUR »)
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.</i> • <i>Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i> 	Compatible	Le projet est implanté à une distance minimale d'environ 8 mètres par rapport au bord de la chaussée, et plus de 10 mètres de l'axe de la RD93, il est donc compatible avec le PLU.
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de l'immeuble à construire. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.</i> • <i>Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i> 	Compatible	Le projet est implanté à plus de 4 mètres des limites séparatives, il est donc compatible avec le PLU.

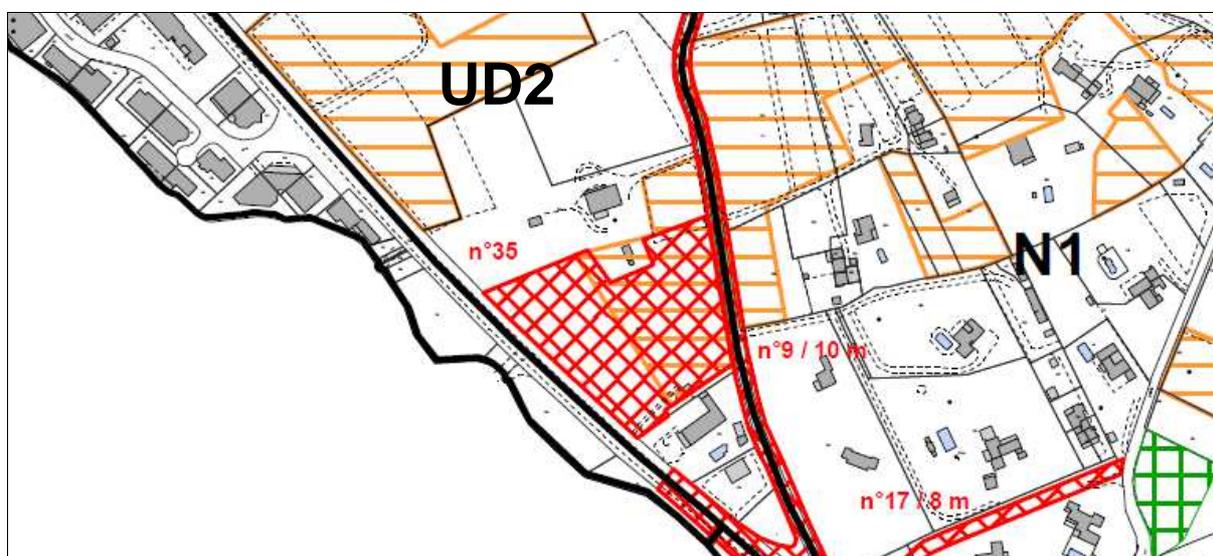
Règlement du PLU (Extraits du règlement du secteur UD2)	Compatibilité du projet	Commentaires
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété • Non réglementé.	Compatible	Cette règle n'étant pas définie au PLU, le projet ne présente pas d'incompatibilité.
9. Emprise au sol <i>L'emprise au sol des constructions (hors piscines, plages et locaux techniques) ne peut excéder 20% et en UD2 : 500 m²</i>	Incompatible	Le projet représente une emprise d'environ 4 000 m ² . Il est donc incompatible avec le PLU.
10. Hauteur maximale des constructions • La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres correspondant à 2 niveaux. • Un surcroît de 10% peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.	Incompatible	Le projet prévoit une hauteur de 7 mètres par rapport au terrain naturel, 8,50 mètres par rapport au sol excavé, et 1 seul niveau. Il n'est donc pas compatible avec le PLU.
11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords • ...	Compatible	Le projet ne présente pas d'incompatibilité particulière avec le PLU en termes d'aspect extérieur des constructions et d'aménagement de leurs abords.
12. Réalisation d'aires de stationnement • Il est exigé pour : ○ L'habitation: 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 0,5 place « deux-roues » sans que la surface de ces garages n'excède 80 m ² pour l'habitation individuelle, ○ Les bureaux et l'artisanat : 1 place pour 10 m ² de SP, ○ L'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.	Incompatible	La destination du projet est multiple, celui-ci accueillant du commerce, des bureaux, de l'artisanat, de l'industrie, de l'entrepôt et de l'habitat. La règle de réalisation d'aires de stationnement ne réglemente pas toutes ces destinations et le stationnement inscrit au projet (45 places) ne répond pas aux ratios prévus.
13. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations • Les espaces libres de toutes constructions, exceptions faites des piscines naturelles et des aménagements légers qui les accompagnent, doivent représenter au moins 70 % de l'ensemble du terrain en UD2 et ne pas être imperméabilisés.	Incompatible	Par son emprise et par l'imperméabilisation d'une partie du terrain (aires de manœuvre et de circulation des véhicules légers et poids lourds) le projet n'est pas compatible avec les 70% d'espaces libres et non imperméabilisés inscrits au PLU.
14. Coefficient d'Occupation du Sol • Le COS est fixé à 0,12	Compatible	Sans objet au regard de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi « ALUR »)

Les incompatibilités du projet avec le PLU portent sur la destination des constructions, l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, la réalisation d'aires de stationnement et les espaces libres non imperméabilisés.

3.2.2. La mise en compatibilité des documents graphiques

Le site de la future cave coopérative est concerné au PLU par :

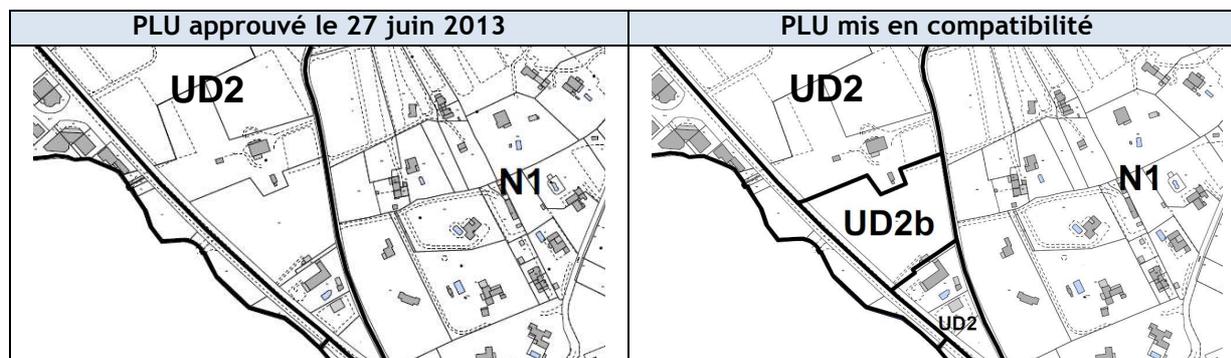
- Un classement en zone UD qui « correspond à la deuxième couronne périphérique résidentielle, moyennement dense de Saint-Claude aux Salins. C'est une zone à caractère d'habitat, de services et d'équipements moyennement dense. » et plus particulièrement par un classement en sous-secteur UD2 correspondant à « Saint-Claude - Sainte-Anne - Saint-Joseph » ;
- Un emplacement réservé n°35 à vocation d' « équipement public ou d'intérêt collectif (nouvelle cave coopérative) », sur une superficie de 10 000 m², au bénéfice de la commune ;
- Un secteur protégé au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, d'une superficie d'environ 5 200 m² (sur 36,2 hectares au PLU, soit 1,4 %).



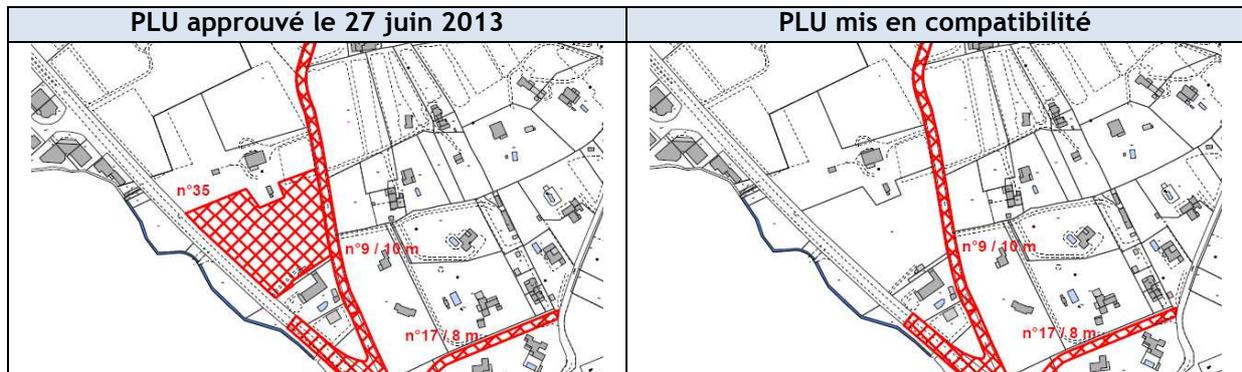
Le PLU sur le site de la future cave
Source : PLU approuvé le 27 juin 2013

Principales évolutions apportées aux documents graphiques du PLU dans le cadre de la Mise En Compatibilité

- La création d'un sous-secteur UD2b dont la vocation est uniquement l'accueil de la cave coopérative et des activités qui lui sont directement liées.

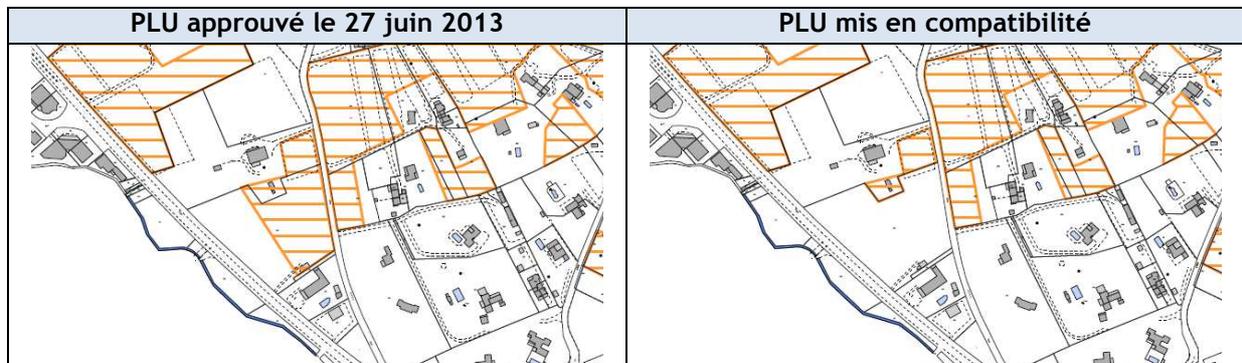


- L'emplacement réservé n° 35 est supprimé afin de permettre la réalisation du projet sur le site de la future coopérative.



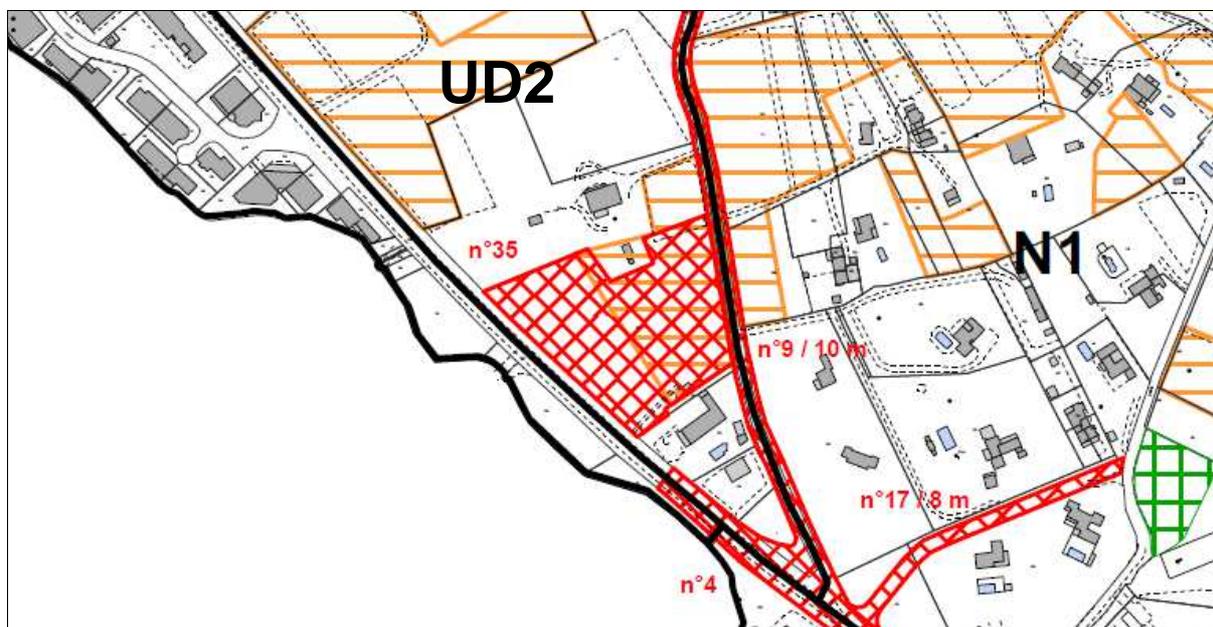
N°	Bénéficiaire	Désignation	Largeur de plateforme ou superficie
VOIRIE			
35	Commune	Equipement public ou d'intérêt collectif (nouvelle cave coopérative)	10 000 m ²

- Le secteur protégé au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme est supprimé afin de permettre la réalisation du projet sur le site de la future coopérative. Cette suppression concerne une superficie de 5 200 m², soit une réduction de 1,4% des 36,5 hectares de secteurs protégés de la commune.

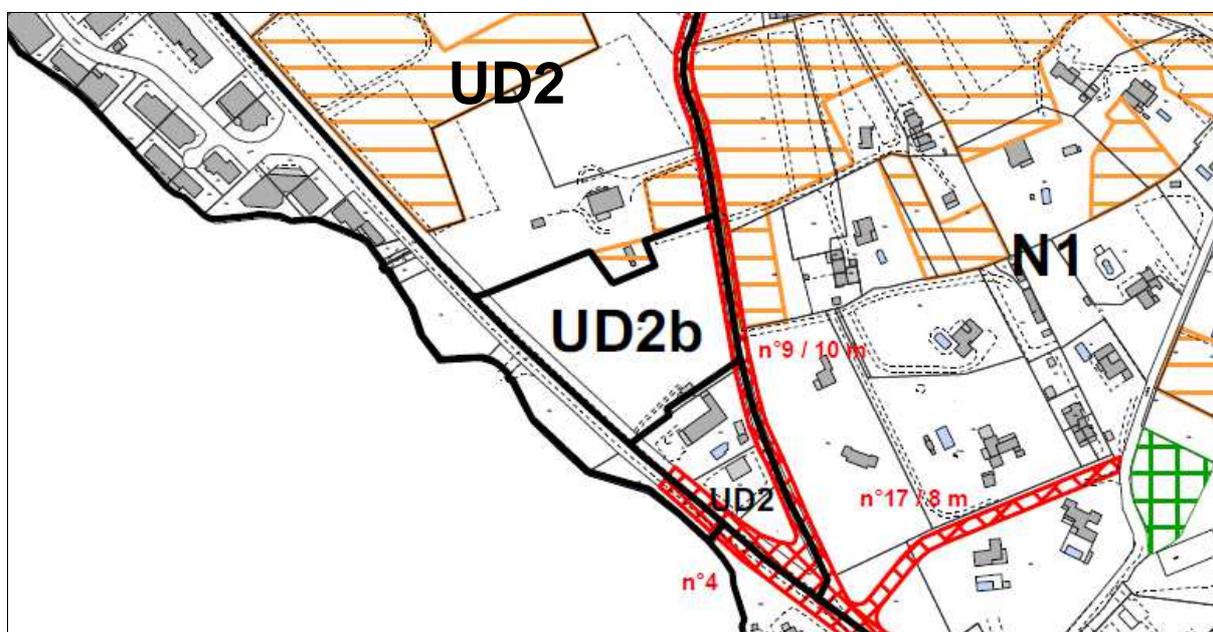


Evolution globale du zonage :

Avant mise en compatibilité



Après mise en compatibilité



3.2.3. La mise en compatibilité du règlement

Au regard de la création d'un sous-secteur UD2b, les articles du règlement de la zone UD sont modifiés comme suit.

Caractère de la zone UD

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit que :

« La zone UD correspond à la deuxième couronne périphérique résidentielle, moyennement dense de Saint-Claude aux Salins. C'est une zone à caractère d'habitat, de services et d'équipements moyennement dense.

Elle comprend 6 secteurs :

- (...)

Et un sous-secteur UD2a : Lotissement Bella Vista.»

Un sous-secteur UD2b étant créé, le caractère de la zone est modifié de la manière suivante :

« La zone UD correspond à la deuxième couronne périphérique résidentielle, moyennement dense de Saint-Claude aux Salins. C'est une zone à caractère d'habitat, de services et d'équipements moyennement dense.

Elle comprend 6 secteurs :

(...)

Et deux sous-secteurs :

- UD2a : Lotissement Bella Vista.
- UD2b : Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (Cave coopérative et autres destinations qui lui sont strictement liées) »

Occupations et utilisations du sol

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en secteur UD2 (article 1) que :

« Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :

- Hôtellerie
- Commerce
- Industrie
- Entrepôts »

Bien qu'elle soit une construction d'intérêt collectif, en interdisant les constructions destinées aux commerces et à la fonction d'entrepôt, le règlement pourrait empêcher la réalisation du projet de cave coopérative. Par la création d'un sous-secteur UD2b, cet article est modifié de la manière suivante :

« En UD2b : Sont interdites les nouvelles constructions destinées à l'hôtellerie »

En conséquence, l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières est complété de la manière suivante :

- **En UD2b** : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cave coopérative) et les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts qui lui sont strictement liées.

Emprise au sol

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en secteur UD2 (article 9) que :

« L'emprise au sol des constructions (hors piscines, plages et locaux techniques) ne peut excéder 20% et 500 m². »

L'emprise au sol développée par le projet s'élève à environ 4 000 m², ce qui est supérieur à ce qu'autorise l'article 9 du règlement (20% plafonnée à 500 m²). Il est donc nécessaire de ne pas réglementer l'emprise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cet article est donc complété de la mention suivante :

« L'emprise au sol des constructions (hors piscines, plages et locaux techniques) ne peut excéder 20% et 500 m². En UD2b : Elle n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative. »

Hauteur maximale

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en secteur UD2 (article 10) que :

« En UD2 la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres correspondant à 2 niveaux. »

La hauteur maximale du projet est de 7 mètres depuis le terrain naturel et 8,50 mètres depuis le sol excavé jusqu'à l'égout du toit. Il est donc nécessaire de permettre une hauteur supérieure pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cet article est donc complété de la mention suivante :

« En UD2 la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres correspondant à 2 niveaux. En UD2b : des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres, du terrain existant avant travaux à l'égout du toit. »

Aspect extérieur des constructions

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en secteur UD2 (article 10) que :

« Couvertures

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité.

Pour des motifs techniques et architecturaux, la nouvelle construction nécessite qu'une partie de la toiture soit composée d'un toit-terrasse non accessible. Cet article est donc complété de la mention suivante :

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité, excepté en UD2b pour des motifs architecturaux et/ou fonctionnels.

Réalisation d'aires de stationnement

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en secteur UD2 (article 12) que :

« Il est exigé pour :

- L'habitation: 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 0,5 place « deux-roues » sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux et l'artisanat : 1 place pour 10 m² de SP, (...) »

La destination du projet est multiple, celui-ci accueillant du commerce, de l'artisanat, de l'entrepôt et de l'habitat tout en étant une construction d'intérêt collectif. La règle de réalisation d'aires de stationnement ne règlemente pas toutes ces destinations et le stationnement prévu au projet (45 places) ne répond pas aux ratios inscrits. Cet article est donc complété de la mention suivante :

« Il est exigé pour :

- L'habitation: 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 0,5 place « deux-roues » sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux et l'artisanat : 1 place pour 10 m² de SP, (...)

~~En UD2b : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative, les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent :~~

- ~~1) répondre aux besoins des constructions admises dans la zone sans être inférieurs à 40 places ;~~
- ~~2) être assurés en dehors des espaces et voies publics. »~~

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en secteur UD2 (article 13) que :

« Les espaces libres de toutes constructions, exceptions faites des piscines naturelles et des aménagements légers qui les accompagnent, doivent représenter au moins 70 % de l'ensemble du terrain en UD2 et ne pas être imperméabilisés. »

Par son emprise et par l'imperméabilisation d'une partie du terrain (aires de manœuvre et de circulation des véhicules légers et poids lourds), le projet n'est pas compatible avec les 70% d'espaces libres et non imperméabilisés inscrits au PLU en zone UD2, qui visent plus particulièrement les constructions d'habitation résidentielles. Cet article est donc complété de la mention suivante :

~~« Sauf en UD2b pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative, les espaces libres de toutes constructions, exceptions faites des piscines naturelles et des aménagements légers qui les accompagnent, doivent représenter au moins 70 % de l'ensemble du terrain en UD2 et ne pas être imperméabilisés. »~~

Coefficient d'Occupation des Sols

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi « ALUR ») a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols, tendant à faire disparaître une éventuelle incompatibilité du projet avec le PLU en vigueur. Toutefois, il reste possible d'imposer une limite de surface de plancher. Cet article est donc complété de la mention suivante :

« En UD2b :

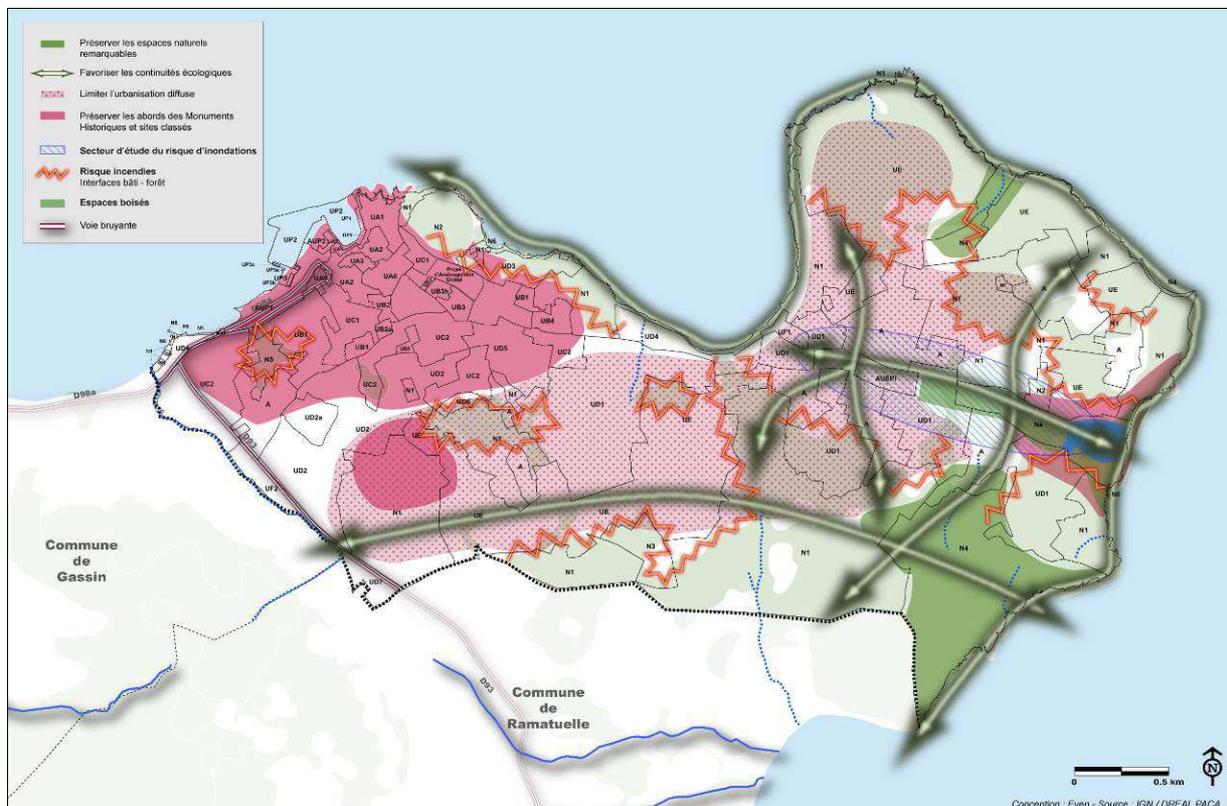
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative, la surface de plancher ne peut excéder 5 000 m². »

3.3. Incidences sur l'environnement

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La Mise en Compatibilité du projet par Déclaration de projet intervient moins d'un an après. L'évaluation environnementale du PLU qui prenait en compte la relocalisation de la cave coopérative et la reconversion du site actuel est seulement complétée.

La présente déclaration de projet doit prendre en compte les enjeux environnementaux cartographiés ci-dessous, identifiés par l'évaluation environnementale du PLU approuvé le 27 juin 2013. Ils concernent pour le secteur de relocalisation de la cave coopérative, essentiellement la présence de la route des Plages en tant que voie bruyante. S'y ajoutent la protection des abords de route au titre du SCoT, les secteurs protégés et la création d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Etant entendu que le site n'est pas concerné par une ZNIEFF ou un site Natura 2000, et qu'il se situe en secteur de sensibilité moyenne à faible au Plan national d'action en faveur de la Tortue d'Hermann.



Le projet de PLU au regard des enjeux environnementaux
Réalisation EVEN Conseils

3.3.1. Classement voie bruyante

Par Arrêté Préfectoral du 07 juin 2000, la RD93 est classée en voie bruyante. Elle est donc soumise aux dispositions des décrets 95-20 et 95-21 et des arrêtés des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995, stipulant que les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans une bande comptée à partir du bord extérieur de la chaussée. Le classement en catégorie 4 de la RD93 au droit du site d'implantation de la future cave coopérative impose ces mesures d'isolement acoustique sur une distance de 30 mètres.

A noter que la RD93 n'étant pas classée voie à grande circulation³, ses abords ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose un recul minimal aux constructions.

Situé à une distance inférieure à 30 mètres du bord de la chaussée de la RD93, le projet doit se conformer aux normes acoustiques prévues par les décrets cités.

3.3.2. La protection des abords de route au titre du SCoT

Le SCoT inscrit le principe de protection des abords de routes s'appliquant « *aux voies de communication existantes dans l'aire du SCoT, qui sont pour l'essentiel des itinéraires de découverte du territoire* » et parmi lesquelles « *la RD 93 de Ramatuelle à Saint-Tropez* ».

Il « *permet d'éviter l'urbanisation le long des voies et la banalisation du paysage, et vise à en restaurer la qualité et la sécurité* » par « *un développement de l'urbanisation de préférence en profondeur par rapport aux emprises des voies, en recul par rapport à l'axe des voies, dans un cadre organisé sous la forme de schémas d'aménagement paysagés.* »

Le projet prévoit l'implantation des constructions en recul de la RD93 situé entre 8 et 12 mètres de l'emprise publique. Par ailleurs, la végétalisation du pourtour de la zone permettra l'intégration paysagère du projet et la zone « *technique* » de l'aire de retournement sera masquée par la façade principale, cachant de ce fait toutes les matières chargées ou déchargées des quais.

3.3.3. Classement ICPE

Le projet de relocalisation de la cave coopérative fait l'objet d'un classement ICPE. De par sa nature, il apparaît dans la nomenclature des Installations Classées à la rubrique « 22xx. Agroalimentaire / 2251. Préparation, conditionnement de vins ». De par ses caractéristiques « *préparation, conditionnement de vins dont la capacité de production est supérieure à 500 hl/an, mais inférieure ou égale à 20 000 hl/an* » il doit faire l'objet d'une déclaration au préfet avant sa mise en service, au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 sur les installations classées. Le dossier de déclaration a été réalisé par le cabinet E.R.G. Environnement en décembre 2013. Il identifie des incidences « *en termes de ruissellement (quantité, qualité) et d'assainissement des eaux usées* ».

A ce titre, le projet fait l'objet d'une déclaration dont le dossier a été élaboré par ERG Environnement en décembre 2013 et transmis en Préfecture.

³ Au titre du Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

3.3.4. Secteurs protégés (article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme)

<p>Le PLU inscrit des secteurs protégés visant à « <i>assurer la préservation du tissu existant dans des secteurs fragilisés par la pression foncière, la trame urbaine peu dense entrecoupée d'espaces végétalisés étant directement constitutive de la qualité du paysage</i> » et y interdit « <i>les constructions de toute nature</i> ».</p>	<p>Les besoins fonciers identifiés lors de l'élaboration du PLU correspondaient à une superficie de 5 000 m², le PLU avait donc reconduit la prescription du POS de 1997. Depuis, le projet a évolué, et nécessite une emprise foncière de 10 000 m² (cf. circulations, manœuvres et stationnement de poids lourds). Le projet implique donc la suppression de 5 200 m² de secteurs protégés.</p>
---	--

4. LA RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE CAVE COOPERATIVE

4.1. Contexte et projet détaillé

4.1.1. Contexte du projet

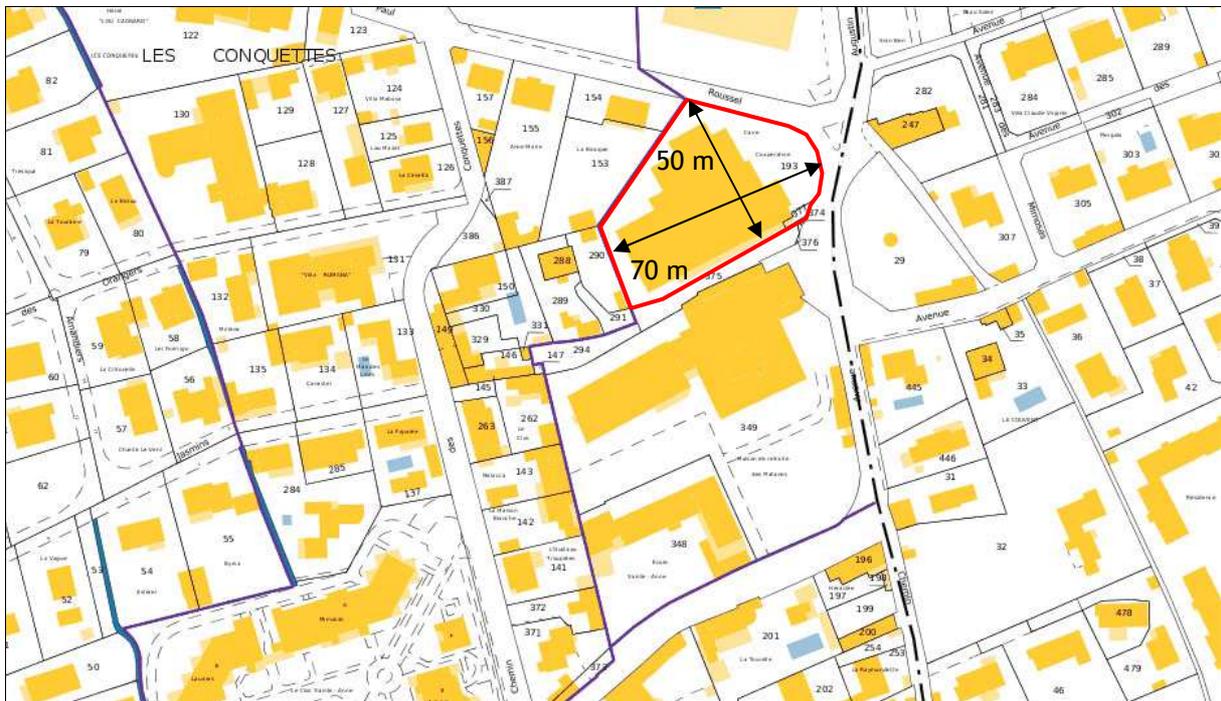
Localisation

La cave coopérative actuelle est située en centre-ville, en périphérie immédiate de la vieille ville.



Parcellaire

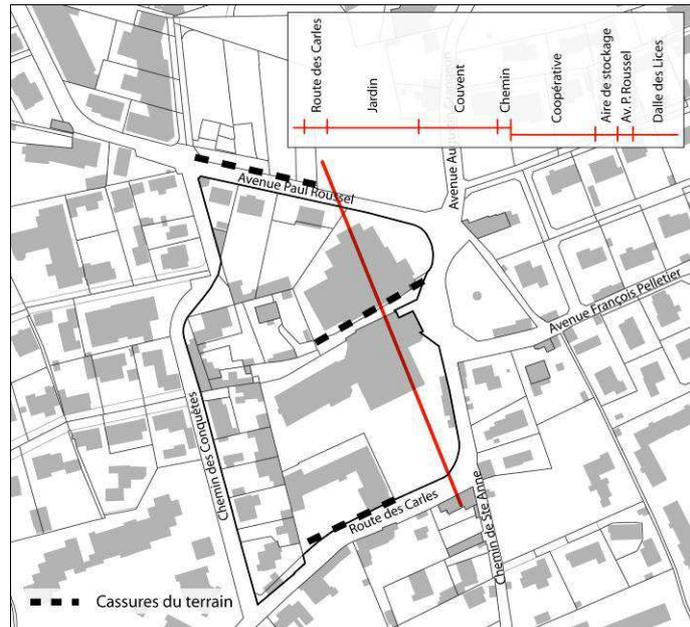
L'actuelle cave coopérative est implantée sur un terrain d'environ 70 m de long sur 50 m de large, composé des parcelles AI n° 193 (2 659 m²) et n° 377 (25 m²) pour un total de 2 684 m².



Source : cadastre.gouv.fr

Topographie

A l'échelle de l'ilot, une très légère pente orientée vers le Nord est perçue principalement le long des voies qui le ceinturent. Le site de l'actuelle cave coopérative présente une topographie globalement plane. La différence de niveau avec la moitié Sud de l'ilot, sur laquelle sont implantées la Chapelle et l'école, est marquée par une cassure du terrain, d'environ 2 mètres de hauteur.

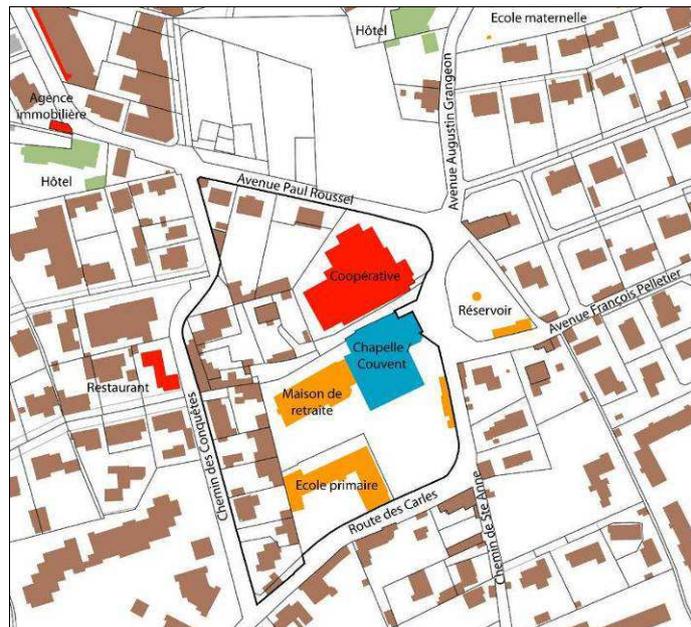


Source : cadastre-DGI

Environnement urbain

L'actuelle cave coopérative s'inscrit dans un tissu urbain relativement dense et résidentiel, au cœur de l'agglomération.

Elle est mitoyenne de plusieurs équipements (sociaux, commerciaux, culturels, culturels, ...).



Source : cadastre-DGI

Commune de Saint-Tropez



Source : Mairie de Saint-Tropez



43

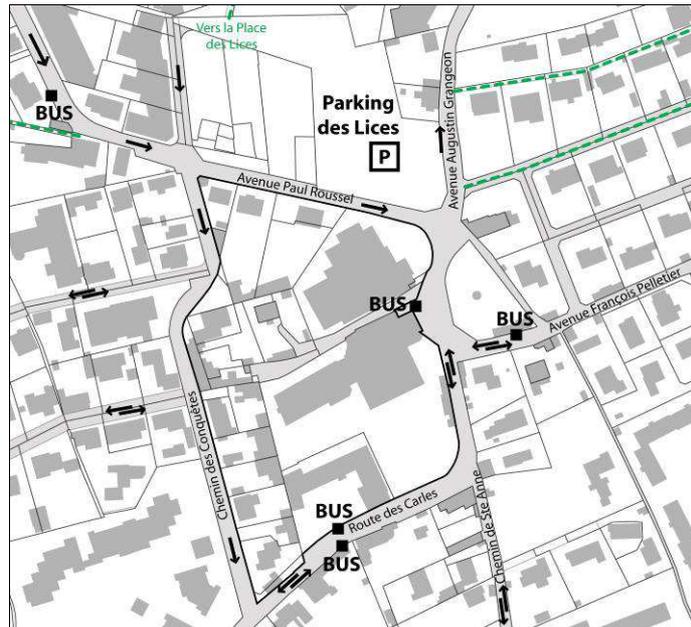
Déclaration de Projet / Mise En Compatibilité n ° 1

Décembre 2014

Desserte

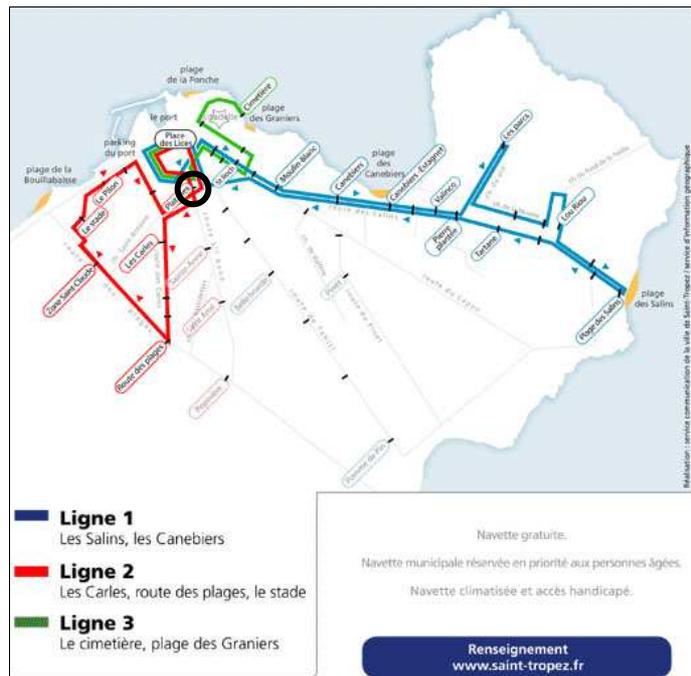
En termes d'accès et de desserte, le site de l'actuelle cave coopérative est situé au carrefour de l'avenue Paul Roussel, en liaison avec l'entrée de ville (Croix de fer/Port), par le chemin de Sainte-Anne, en liaison avec la route des plages, et par l'avenue Augustin Grangeon en liaison avec la Place des Lices.

Le voisinage du parking des Lices et des projets d'habitat en cours de réalisation engendre une forte circulation automobile dans cet espace « carrefour ».



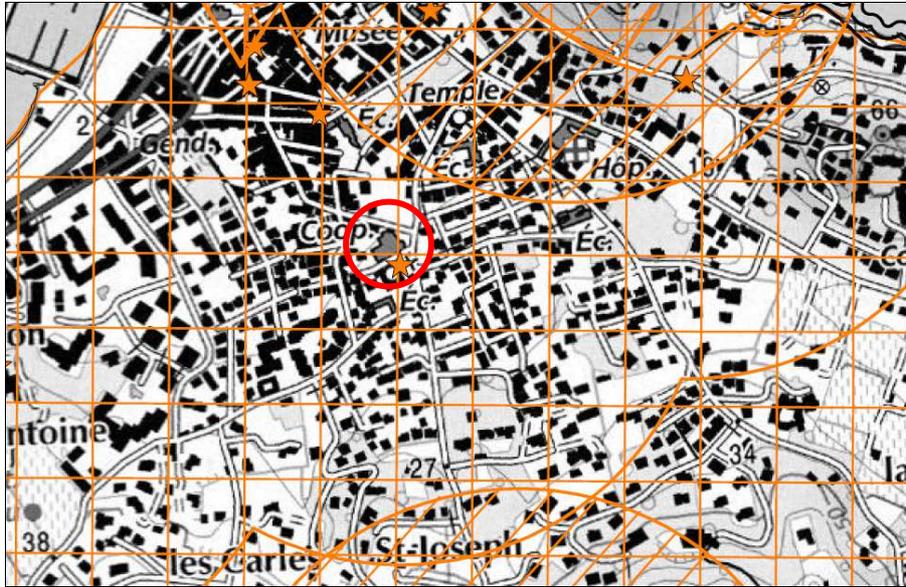
Source : cadastre-DGI

L'une des lignes de transports en commun gratuits mis en place par la commune (ligne 2) dessert le secteur, avec un arrêt « Platanes » au droit de la Chapelle.



Dispositions réglementaires opposables

Le site est concerné comme l'ensemble du territoire communal par une « protection des Sites et Monuments naturels Inscrits » (Site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez » 15/02/1966 et 12/01/1967). Il est également situé à l'intérieur de plusieurs périmètres de protection (500 mètres) au titre des « Monuments historiques Inscrits » et notamment au voisinage du Monument Historique inscrit « Chapelle de Saint-Tropez » 04/03/1954).



Ac1 Monuments historiques Inscrits



Ac1 Monuments historiques Classés

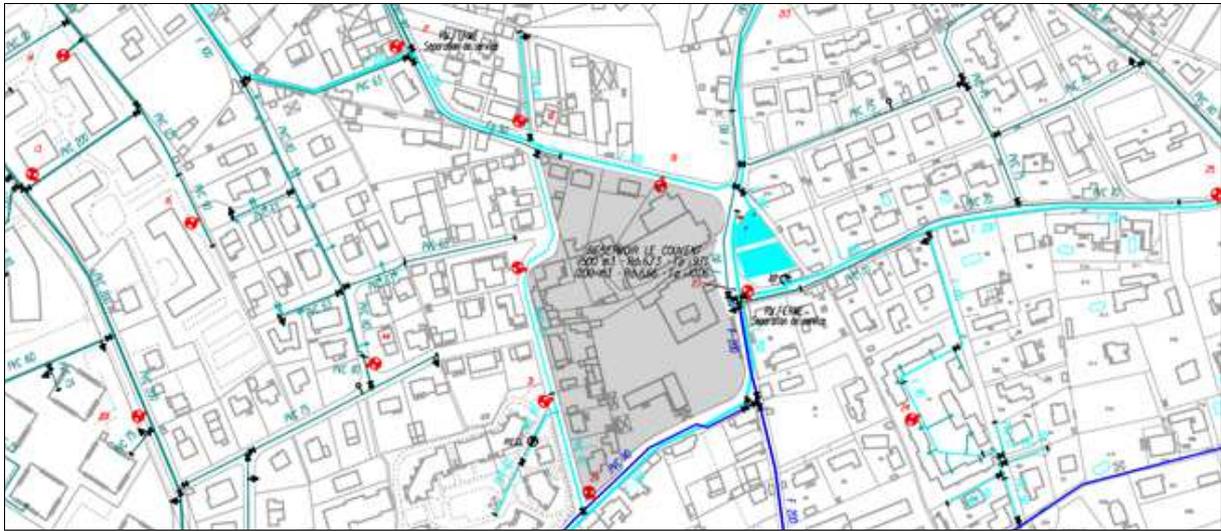


Ac2 Protection des Sites et Monuments naturels Inscrits

Source : DDTM 83

Réseaux

Positionné au cœur de l'agglomération, le site de l'actuelle coopérative est raccordé au réseau d'eau potable. A noter la proximité du réservoir d'eau potable du Couvent.



Réseau d'eau potable
Source : VEOLIA

Il est également largement raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune.



Réseau d'assainissement
Source : VEOLIA

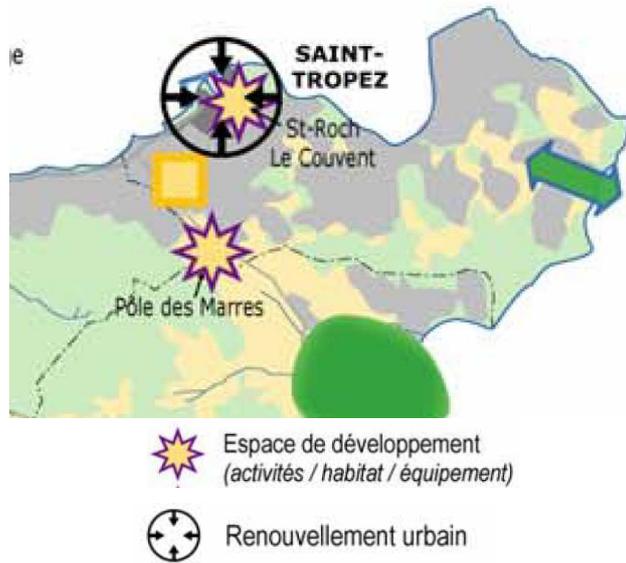
4.1.2. Au SCoT approuvé le 12 juillet 2006

Le projet de reconversion du site actuel s'inscrit dans l'orientation n°3 du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT visant à « réguler la pression démographique ».

Cette orientation comprend notamment l'objectif suivant :

Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace

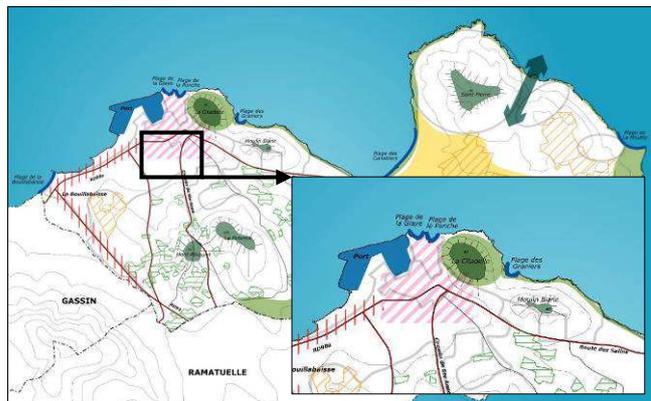
- Des opérations de renouvellement urbain ou villageois. Ces espaces à restructurer sont illustrés par les exemples suivants :
 - (...) le quartier du Couvent et les terrains de l'hôpital à Saint-Tropez (habitat).



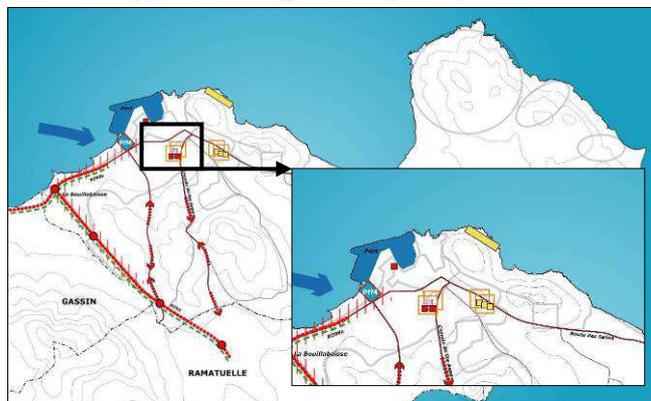
4.1.3. Au PLU approuvé le 27 juin 2013

Le projet de reconversion du site actuel s'inscrit dans :

- l'orientation 1 du PADD visant à « protéger les espaces urbains et le cadre environnemental », dont l'objectif n°3 est d' « aménager les espaces publics ».
- l'orientation 2 du PADD visant à « Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites », dont l'objectif n°7 est d' « améliorer les équipements existants et en réaliser de nouveaux » et l'objectif n°9 de « valoriser le tissu existant à partir d'opérations de restructuration / renouvellement urbain ».



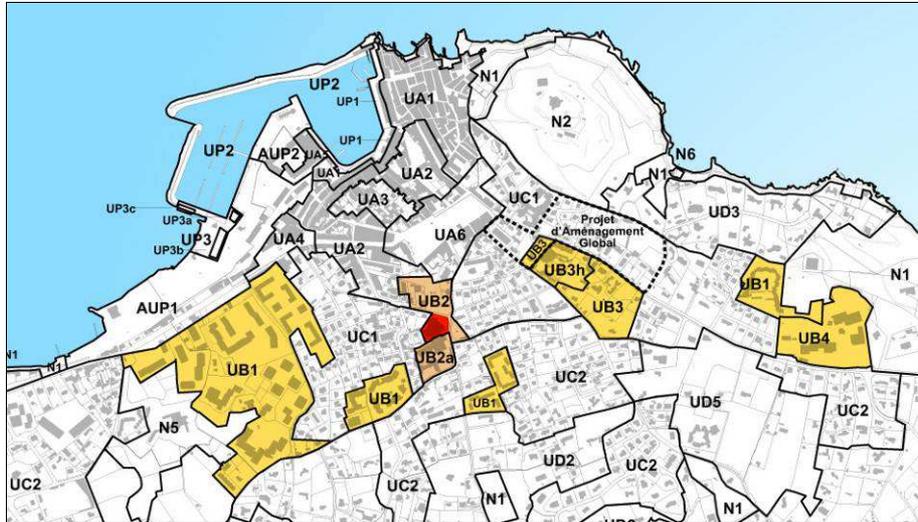
Aménager les espaces publics



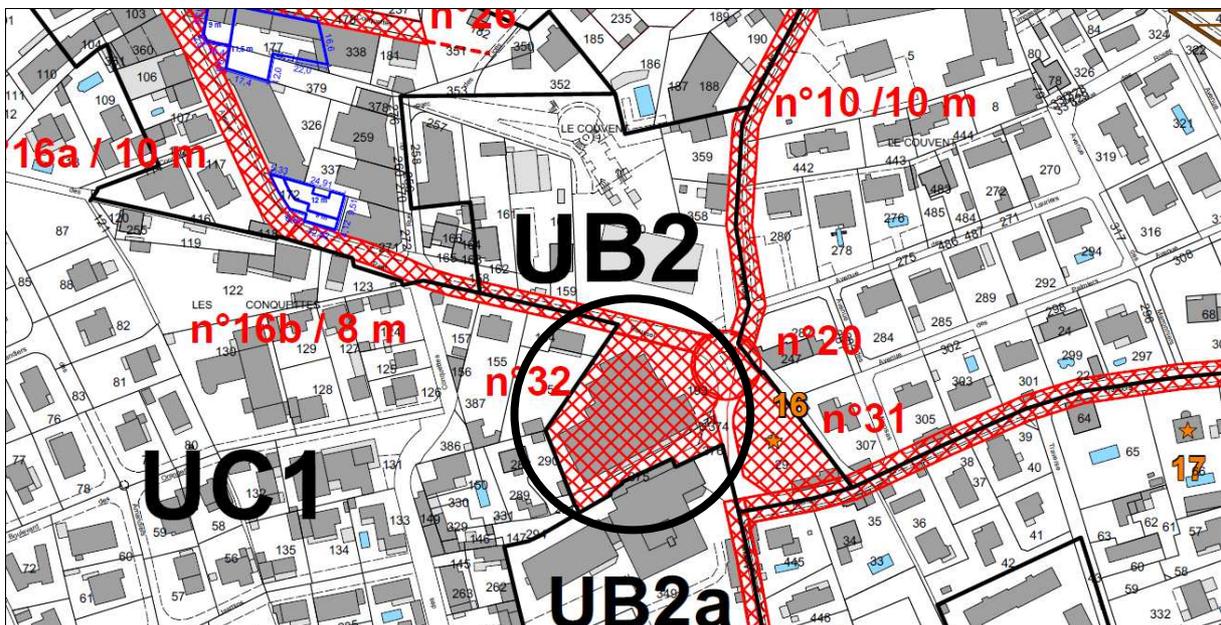
Améliorer les équipements existants et en réaliser de nouveaux
Valoriser le tissu existant à partir d'opérations de restructuration

Ces orientations se traduisent au règlement et aux documents graphiques du PLU par :

- Un classement en secteur UB2 : portant sur un terrain d'une superficie 0,27 hectare, le projet représente 11,5% du secteur UB2 (2,34 hectares), 1,0% de la zone UB (26,75 hectares) et 0,02% de la commune (1 153,15 hectares).

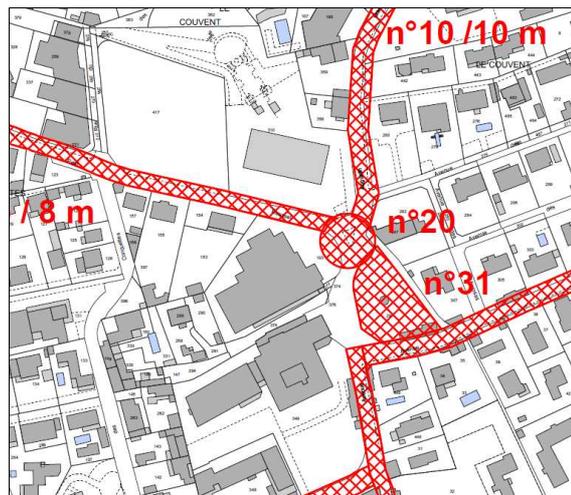
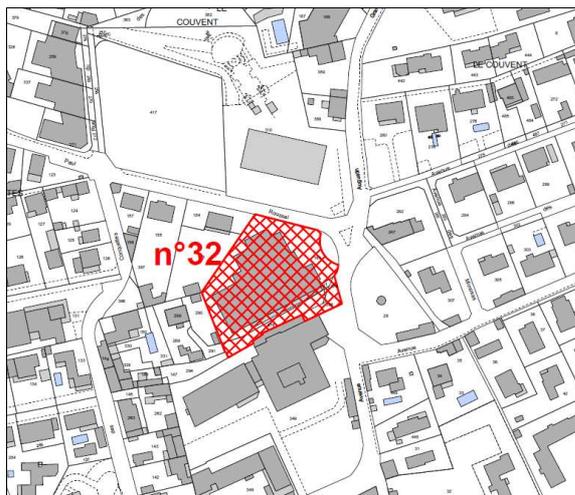


- Un emplacement réservé n°32 à vocation de « *salle polyvalente communale et stationnements dans le cadre d'une opération d'ensemble* », sur une superficie de 2 610 m², au bénéfice de la commune en zone UB.



*Le PLU sur le site de la cave actuelle
Source : PLU approuvé le 27 juin 2013*

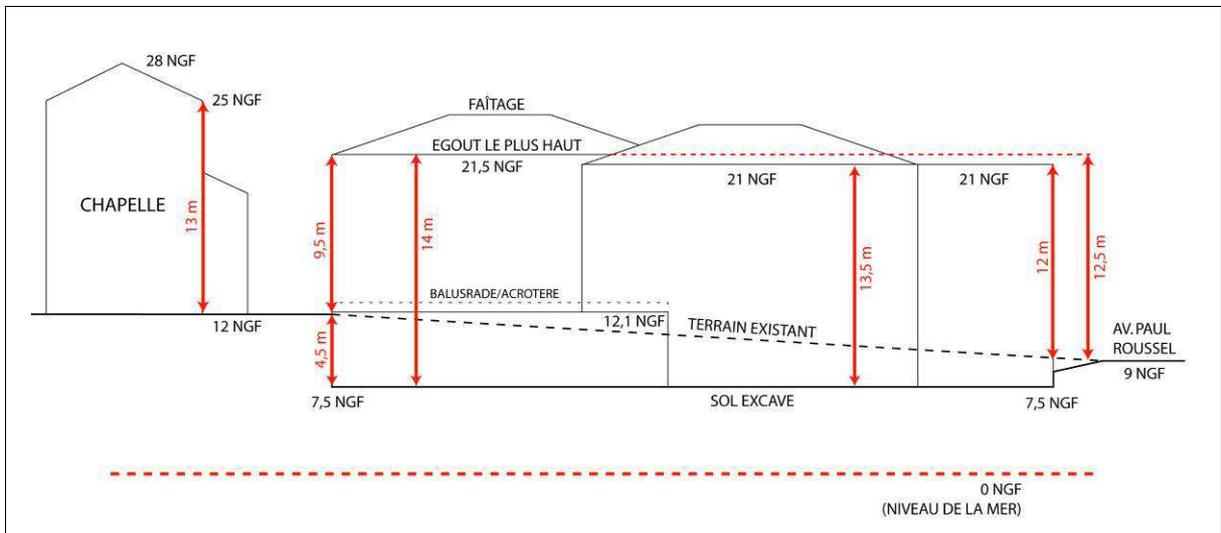
-  Limite de zone
-  Emplacements Réservés (n° / largeur)
-  Emplacement Réservés à vocation de cheminement piéton



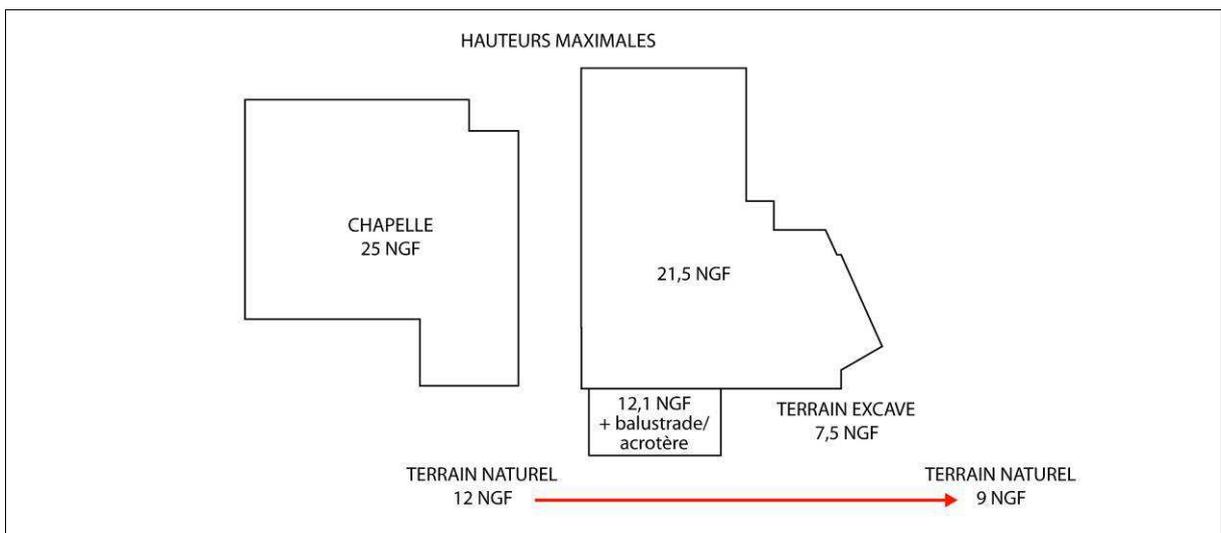
Les emplacements réservés
Source : PLU approuvé le 27 juin 2013



Façade Est
Source : Agence Vieillecroze



Volumétrie



Traduction en plan masse
Source : Agence Vieillecroze

4.2. Incidences sur le PLU

4.2.1. Les incompatibilités du projet de reconversion du site actuel avec le PLU

Règlement du PLU (Extraits du règlement du secteur UB2)	Compatibilité du projet	Commentaires
1. Occupations et utilisations du sol interdites <ul style="list-style-type: none"> • <i>Hôtellerie</i> • <i>Artisanat</i> • <i>Industrie</i> • <i>Exploitations agricoles et forestières</i> • <i>Entrepôts</i> 	Compatible	En n'interdisant pas les nouvelles constructions d'habitation, l'article 1 du règlement de la zone UB ne s'oppose pas au projet.
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <ul style="list-style-type: none"> • <i>Habitation</i> • <i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i> 	Compatible	En permettant la création de nouvelles constructions d'habitation, l'article 2 du règlement de la zone UB ne s'oppose pas au projet.
3. Desserte des terrains et accès aux voies <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.</i> • <i>Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.</i> • <i>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...</i> • <i>La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.</i> 	Compatible	Le projet s'inscrit dans les dispositions de l'article 3.
4. Desserte des terrains par les réseaux <ul style="list-style-type: none"> • <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</i> • <i>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</i> 	Compatible	Le projet s'inscrit dans les dispositions de l'article 4.
5. Superficie minimale des terrains constructibles <ul style="list-style-type: none"> • <i>Non réglementé.</i> 	Compatible	Sans objet au regard de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi « ALUR »)
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.</i> • <i>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement.</i> 	Compatible	Le projet est situé en recul de l'alignement des voies publiques afin de dégager le parvis et mettre en valeur la Chapelle de Saint-Tropez, Monument Historique inscrit. Il présente donc « un intérêt évident de composition en relation avec son environnement » qui permet une implantation différente.
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et pour tous les niveaux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.</i> • <i>En UB2 les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à 4 mètres.</i> 	Incompatible	Le projet prévoit un recul par rapport aux limites séparatives d'1,30 mètre au plus proche de la limite. Il ne respecte donc pas le recul imposé (Hauteur de 12,5 m au maximum / 2 = 6,25 mètres) et ne s'implante pas en limite séparative.
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété <ul style="list-style-type: none"> • <i>Non réglementé.</i> 	Compatible	Cette règle n'étant pas définie au PLU, le projet ne présente pas d'incompatibilité.

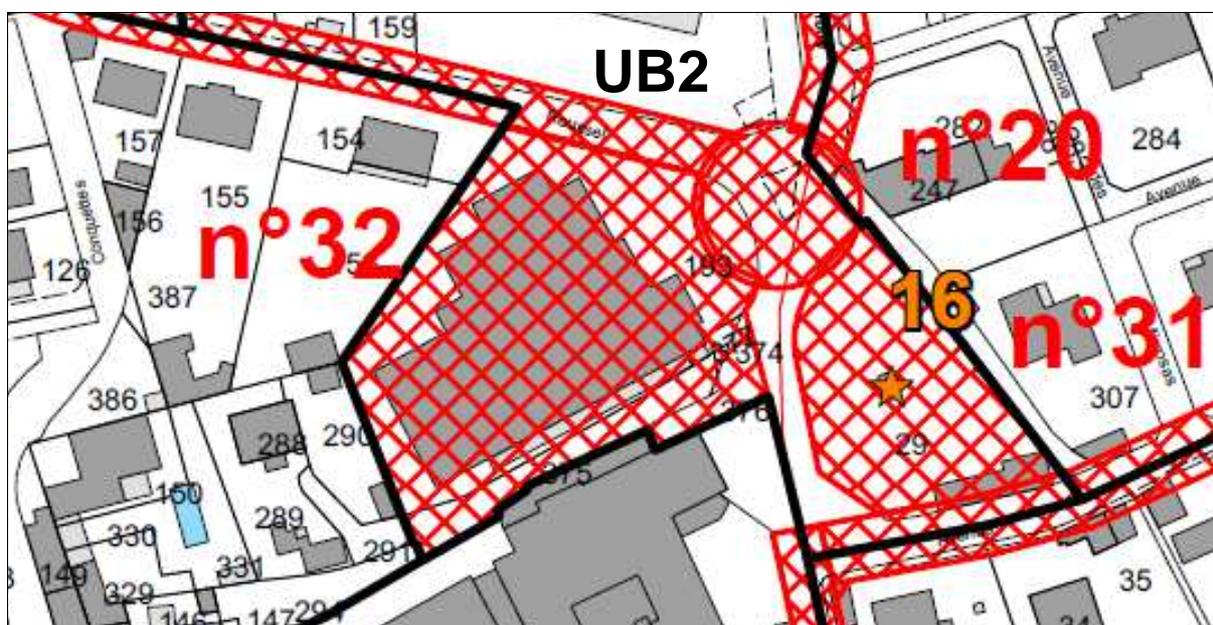
Règlement du PLU (Extraits du règlement du secteur UB2)	Compatibilité du projet	Commentaires
9. Emprise au sol <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25%, hors piscines, plages et locaux techniques. • L'emprise au sol des constructions réalisées en souterrain (hors garages) ne peut excéder 45% de la SP autorisée. • Toutefois, ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la réglementation d'accessibilité des personnes handicapées. 	Incompatible	Le projet représente une emprise d'environ 1 500 m ² . Il est donc incompatible avec le PLU.
10. Hauteur maximale des constructions <ul style="list-style-type: none"> • En UB2 la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres correspondant à 5 niveaux. • Un surcroît de 10% peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. 	Compatible	La hauteur du projet atteint au plus 12,5 mètres du terrain existant à l'égout du toit (14 mètres depuis le sol excavé). Le projet est donc compatible avec le PLU.
11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords <ul style="list-style-type: none"> • Sauf dispositions contraires liées aux toitures-terrasses, les terrasses sont interdites au-delà de R+1. 	Incompatible	En prévoyant des terrasses en R+3, le projet présente une incompatibilité avec la règle du PLU.
12. Réalisation d'aires de stationnement <ul style="list-style-type: none"> • En UB2 il est exigé pour l'habitation : 1,5 place par logement, à laquelle s'ajoute 0,5 place « deux-roues » par logement 	Compatible	Le projet respecte la règle du PLU.
13. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations <ul style="list-style-type: none"> • Les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être plantées. • Les piscines ne peuvent excéder une surface de 150 m² par unité foncière. Leur plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine. • Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Les arbres abattus doivent être immédiatement remplacés et appartenir à des espèces endémiques. 	Incompatible	En prévoyant la végétalisation des abords de la construction et une superficie globale des piscines n'excédant pas 150 m ² , le projet est compatible avec le PLU. Toutefois, les piscines étant implantées au sein de terrasses, celles-ci pourraient être considérées comme les plages de ces piscines, la superficie globale étant supérieure à ce qu'autorise le PLU.
14. Coefficient d'Occupation du Sol <ul style="list-style-type: none"> • En UB2 le COS est fixé à 2,0. 	Compatible	Sans objet au regard de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi « ALUR »)

Les incompatibilités du projet avec le PLU portent sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

4.2.2. La mise en compatibilité des documents graphiques

Le site de l'actuelle cave coopérative est concerné au PLU par :

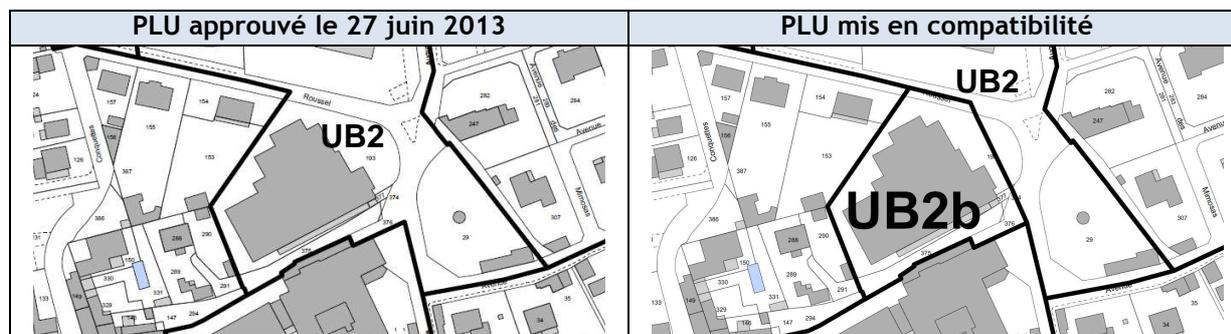
- Un classement en zone UB qui « *correspond principalement aux secteurs d'habitat collectif, mais également de services et équipements, essentiellement situés dans la première couronne périphérique* » et plus particulièrement par un classement en sous-secteur UB2 correspondant à « *La dalle des Lices - La coopérative - Le Couvent* » ;
- Un emplacement réservé n°32 à vocation de « *salle polyvalente communale et stationnements dans le cadre d'une opération d'ensemble* », sur une superficie de 2 610 m², au bénéfice de la commune ;
- Un emplacement réservé n°20 à vocation d' « *aménagement du carrefour avenue Paul Roussel/ rue Augustin Grangeon/chemin de Ste Anne/Avenue François Pelletier* », d'une superficie de 490 m², au bénéfice de la commune ;



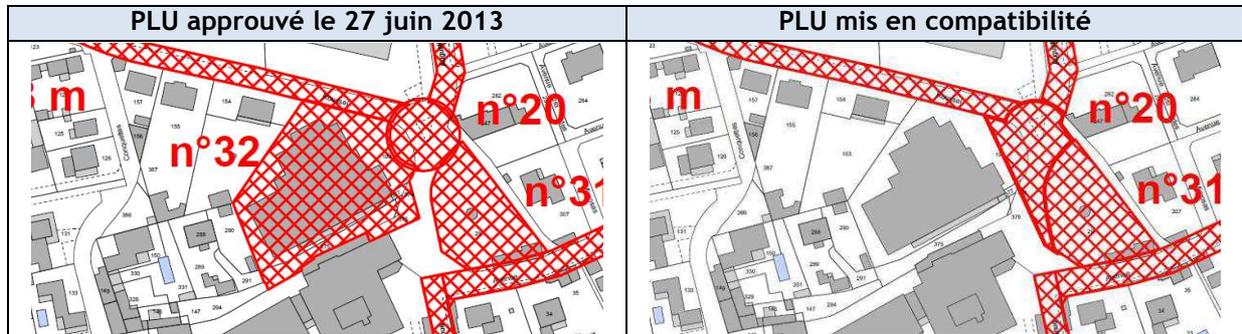
Le PLU sur le site de la cave actuelle
Source : PLU approuvé le 27 juin 2013

Principales évolutions apportées aux documents graphiques du PLU dans le cadre de la Mise En Compatibilité

- Un sous-secteur UB2b est créé.

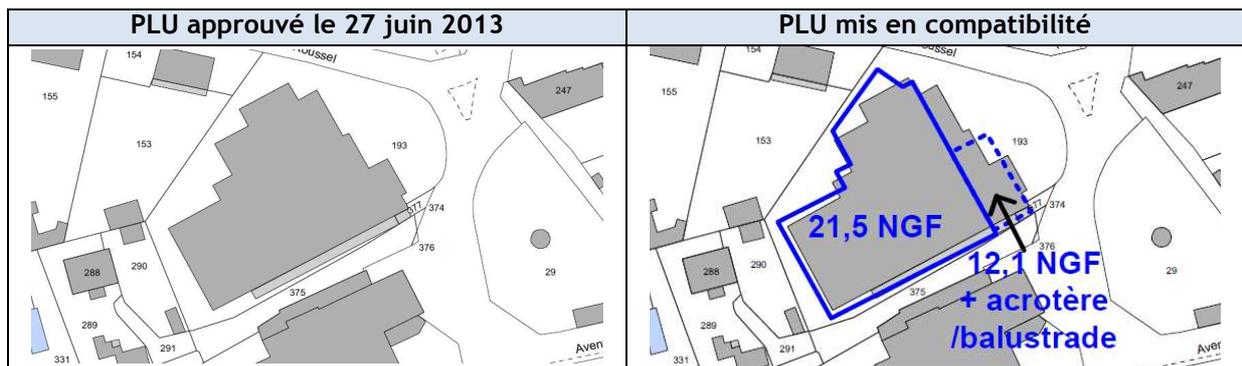


- L'emplacement réservé n° 32 tel qu'il est inscrit au PLU approuvé le 27 juin 2013 est supprimé afin de permettre la réalisation du projet sur le site de l'actuelle coopérative.
- L'emplacement réservé n° 20 est modifié afin de prendre en compte les dernières études relatives à l'aménagement d'un carrefour dans ce secteur.



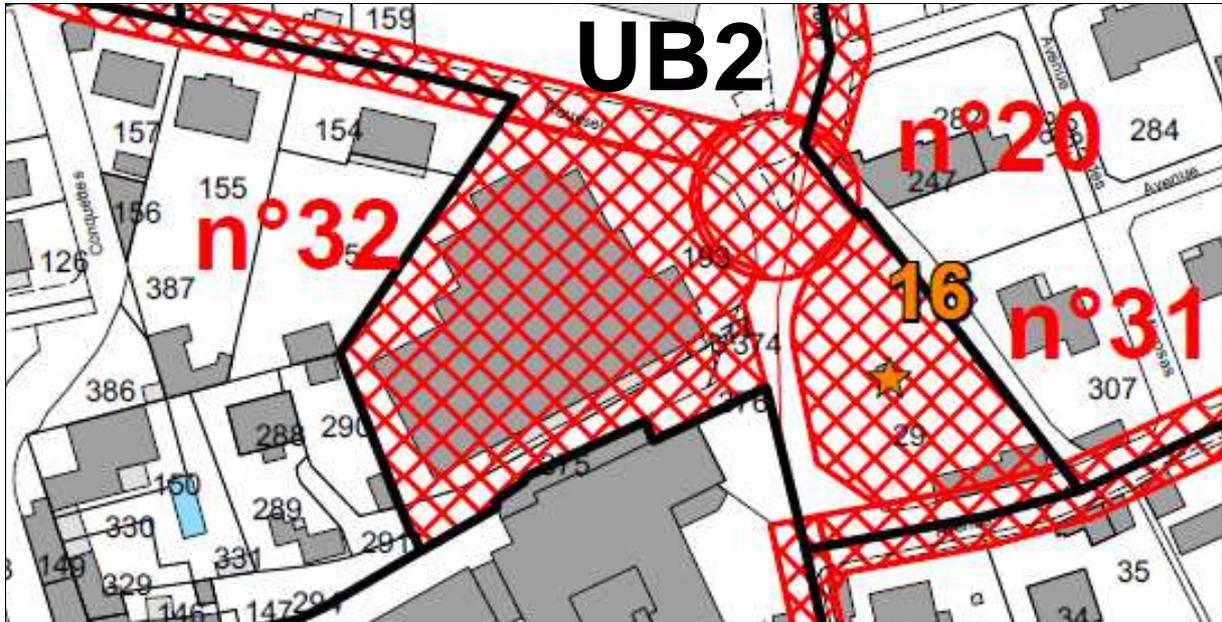
N°	Bénéficiaire	Désignation	Largeur de plateforme ou superficie
VOIRIE			
32	Commune	Salle polyvalente communale et stationnements dans le cadre d'une opération d'ensemble	2 610 m ²
20	Commune	Aménagement du carrefour avenue Paul Roussel/ rue Augustin Grangeon/chemin de Ste Anne/Avenue François Pelletier	490 m ² 790 m ²

- Des marges de recul minimales sont créées, à l'intérieur desquelles doit s'implanter la future construction, sans nécessairement présenter un front bâti d'un seul aplomb. Plusieurs secteurs sont définis en fonction des hauteurs maximales, où la construction ne dépassera pas la côte 21,5 NGF ou la côte 12,1 NGF.

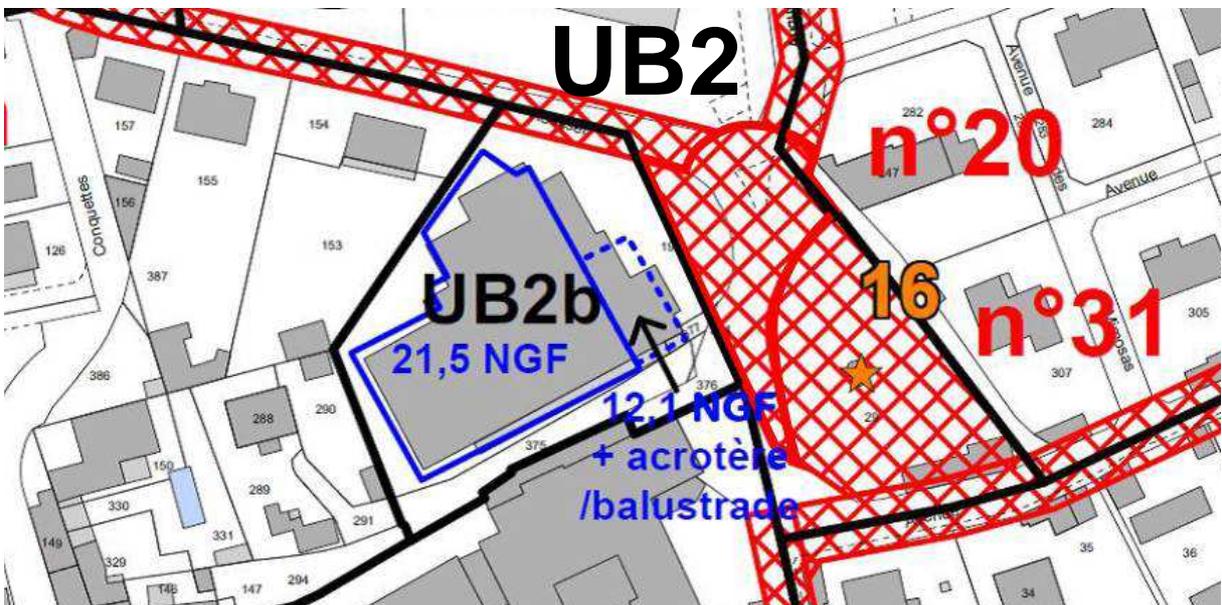


Evolution globale du zonage :

Avant mise en compatibilité



Après mise en compatibilité



4.2.3. La mise en compatibilité du règlement

Au regard de la création d'un sous-secteur UB2b, les articles du règlement de la zone UB sont modifiés comme suit.

Caractère de la zone UB

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit que :

« La zone UB correspond principalement aux secteurs d'habitat collectif, mais également de services et équipements, essentiellement situés dans la première couronne périphérique.

Elle comprend 4 secteurs :

(...)

Et deux sous-secteurs :

- UB2a : Ecole Sainte-Anne - maison de retraite
- UB3h : L'ancien Hôpital »

Un sous-secteur UB2b étant créé, le caractère de la zone est modifié de la manière suivante :

« La zone UB correspond principalement aux secteurs d'habitat collectif, mais également de services et équipements, essentiellement situés dans la première couronne périphérique.

Elle comprend 4 secteurs :

(...)

Et trois sous-secteurs :

- UB2a : Ecole Sainte-Anne - maison de retraite
- UB2b : Ancienne cave coopérative
- UB3h : L'ancien Hôpital »

La création de piscines

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en secteur UB2 (article 2) qu'est admise :

- « Pour les constructions individuelles :
 - o Une piscine par habitation individuelle principale ou par ensemble collectif sous réserve des dispositions de l'article UB13, »

Le projet prévoit la réalisation de plusieurs petites piscines, chacune étant rattachée à l'un des logements. Pour permettre la réalisation de ces différents bassins, cet article est modifié de la manière suivante :

- Est admise : « Une piscine par habitation individuelle principale ou par ensemble collectif sous réserve des dispositions de l'article UB13 ; en UB2b cette disposition n'est pas réglementée, »

Par ailleurs, le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en zone UB (article 13) que :

« Les piscines ne peuvent excéder une surface de 150 m² par unité foncière. Leur plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine. »

Les piscines étant implantées au sein de terrasses, celles-ci pourraient être considérées comme les plages de ces piscines, la superficie globale étant ainsi supérieure à ce qu'autorise le PLU. Afin de lever toute ambiguïté, cet article est complété de la mention suivante :

*« Les piscines ne peuvent excéder une surface de 150 m² par unité foncière. **Excepté en secteur UB2b**, leur plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine. »*

Implantation des constructions par rapport aux limites de parcelle

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en secteur UB2 (article 7) que :

« En UB2 : Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à 4 mètres. »

Bien que reprenant approximativement l'implantation de la cave coopérative actuelle, le projet est situé à une distance des limites séparatives de 1,30 mètre au plus proche, ce qui ne correspond pas à l'obligation de s'implanter soit en limite séparative soit à une distance de 4 mètres définie en zone UB. Pour permettre une implantation différente au regard de l'aspect architectural du projet, cet article est complété de la mention suivante :

*« En UB2 : Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à 4 mètres.
En UB2b : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit s'inscrire dans les polygones figurant sur les documents graphiques sans nécessairement constituer un front bâti d'un seul aplomb, exceptés les locaux poubelles, transformateurs ERDF, ventilations de garages, dispositifs en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, parkings souterrains, rampes d'accès, ... qui peuvent se situer en dehors des polygones. Pour des motifs d'insertions paysagères ou architecturales, les décrochements de façades peuvent être admis. »*

Par ailleurs, le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en zone UB (article 6) que :

En UB2 : Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement.

Afin d'harmoniser la rédaction des articles règlementant l'implantation des constructions, la rédaction l'article 6 est modifiée de la manière suivante :

*« En UB2b : **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit s'inscrire dans les polygones figurant sur les documents graphiques sans nécessairement constituer un front bâti d'un seul aplomb, exceptés les locaux poubelles, transformateurs ERDF, ventilations de garages, dispositifs en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, parkings souterrains, rampes d'accès, ... qui peuvent se situer en dehors des polygones. Pour des motifs d'insertions paysagères ou architecturales, les décrochements de façades peuvent être admis. »***

Emprise au sol

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en zone UB (article 9) que :

« L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25%, hors piscines, plages et locaux techniques. »

L'emprise au sol développée par le projet s'élève à environ 1 500 m², équivalente à celle du bâtiment existant, mais supérieure à ce qu'autorise l'article 9 du règlement. Il est nécessaire de permettre une emprise différente au regard de l'aspect architectural du projet, cet article est donc complété de la mention suivante :

« L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25%, hors piscines, plages et locaux techniques. (...)

En UB2b : Des emprises au sol différentes peuvent être admises pour respecter les dispositions du plan de masse figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires). »

Hauteur

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en zone UB (article 10) que :

« En UB2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres correspondant à 5 niveaux.

En UB2a :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres correspondant à 4 niveaux. »

Afin d'organiser l'insertion de la nouvelle construction dans son environnement urbain, et notamment préserver la Chapelle (Monument Historique inscrit), la hauteur dans le sous-secteur UB2b est définie par le plan masse inscrit aux documents graphiques du PLU. Cet article est donc **complété** de la mention suivante :

« En UB2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres correspondant à 5 niveaux.

En UB2a :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres correspondant à 4 niveaux.

En UB2b :

En application de l'article 17 des dispositions générales, la règle de hauteur fixée en zone UB2 ne s'applique pas dans les périmètres des plans masse. Les règles applicables sont celles figurant sur les documents graphiques du PLU (pièce n°3 « plans de zonage »). La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres de l'égout du toit jusqu'au terrain existant avant travaux. »

Par ailleurs, la règle de calcul de la hauteur étant légèrement différente de celle des autres zones, l'article 9 « Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions » des dispositions générales est **complété** de la mention suivante :

« **ARTICLE 9 - Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions**

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture terrasse). Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès. Chaque niveau d'une construction (hors piscines, etc.) ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres. »

Aspect extérieur des constructions

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en zone UB (article 11) que :

« *Sauf dispositions contraires liées aux toitures-terrasses, les terrasses sont interdites au-delà de R+1. (...)*

En UB3h et en UB4 : *Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

Excepté en UB3h et en UB4, *la couverture de toute nouvelle construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité. »*

Le projet prévoit la réalisation de toitures terrasses à une hauteur supérieure à R+1. Il est nécessaire de permettre ce type de toitures au regard de l'aspect architectural du projet, cet article est donc complété de la mention suivante :

« Sauf en UB2b et sauf dispositions contraires liées aux toitures-terrasses, les terrasses sont interdites au-delà de R+1. (...)

En UB2b, UB3h et en UB4 : Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Excepté en UB2b, en UB3h et en UB4, la couverture de toute nouvelle construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité. »

Stationnement

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 prévoit en zone UB (article 12) que :

« En UB2 et UB3 :

Il est exigé pour :

- *L'habitation : 1,5 place par logement, à laquelle s'ajoute 0,5 place « deux-roues » par logement sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,*
- *Les bureaux : 1 place pour 10 m² de SP,*
- *Le commerce : 1 place pour 7 m² de SP. »*

Pour une meilleure insertion du projet, cet article est complété de la mention suivante :

« En UB2b :

Les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des constructions admises dans la zone. »

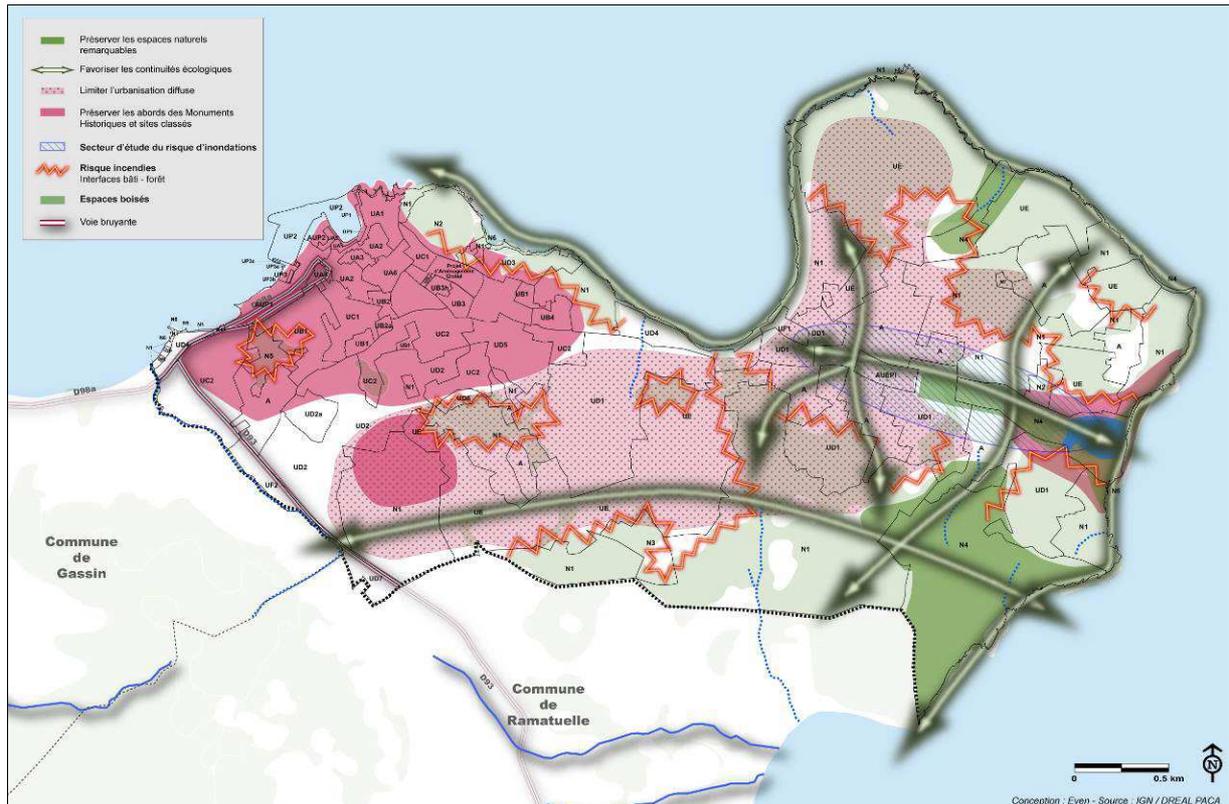
Par ailleurs, le projet prévoyant plusieurs niveaux de stationnement en souterrain, l'article 11 « SP et emprise des constructions enterrées » des dispositions générales et l'article 14 de la zone UB sont complétés de la mention suivante :

« Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien. Les garages en souterrains se limiteront à un niveau sauf en UB2b et UB3h. »

4.3. Incidences sur l'environnement

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La Mise en Compatibilité du projet par Déclaration de projet intervient moins d'un an après. L'évaluation environnementale du PLU qui prenait en compte la relocalisation de la cave coopérative et la reconversion du site actuel est seulement complétée.

La présente déclaration de projet doit prendre en compte les enjeux environnementaux cartographiés ci-dessous, identifiés par l'évaluation environnementale du PLU approuvé le 27 juin 2013. Ils concernent pour le secteur de la cave coopérative actuelle, la préservation des abords des Monuments Historiques et la présomption de prescriptions archéologiques.



Le projet de PLU au regard des enjeux environnementaux
Réalisation EVEN Conseils

4.3.1. Site et Monument Historique inscrits

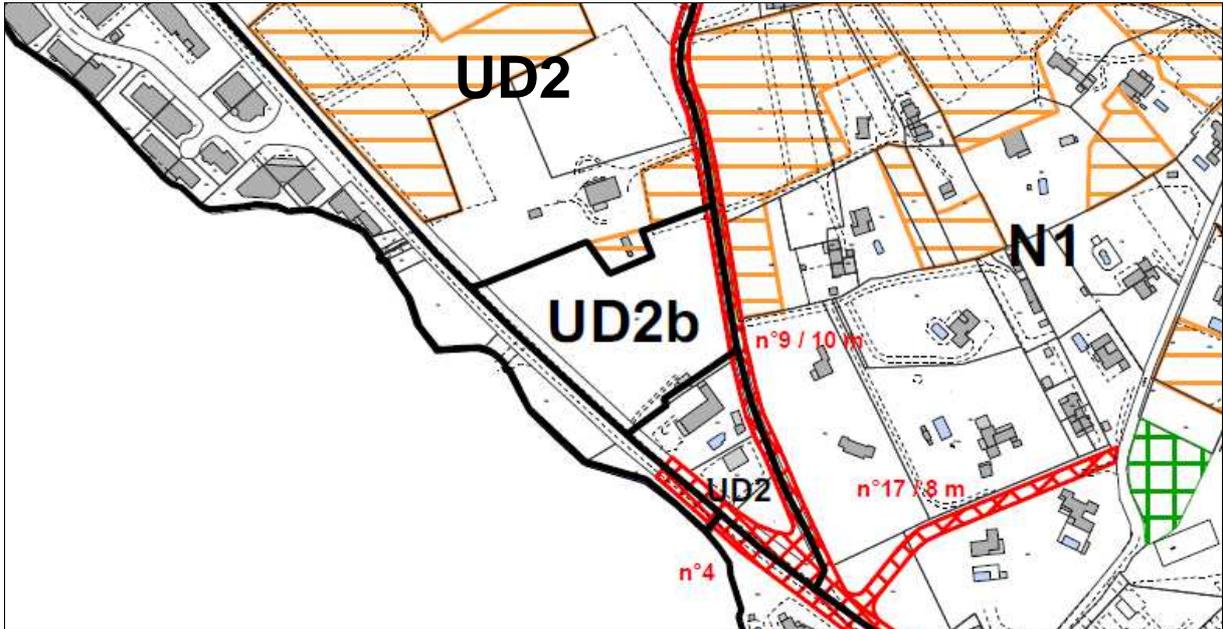
<p>La commune de Saint-Tropez est comprise dans le site inscrit n°93183043 « <i>Presqu'île de Saint-Tropez</i> ».</p> <p>La coopérative est également située dans plusieurs périmètres de protection au titre des Monuments Historiques inscrits et classés et notamment le Monument Historique inscrit « <i>Chapelle de Saint Tropez du 04/03/1954</i> » ; ce qui suppose un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sur les Permis de démolir et sur les Permis de Construire.</p>	<p>Le projet prévoit la libération du parvis de la cave coopérative actuelle, un recul par rapport à la limite séparative et dispose d'une volumétrie dégageant une perspective sur la Chapelle de Saint-Tropez. Son intégration dans le tissu urbain environnant permet de ne pas dénaturer la silhouette de la ville et de ne pas impacter les autres monuments et sites inscrits ou classés. Il est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>
--	--

4.3.2. Zone de présomption de prescription archéologique

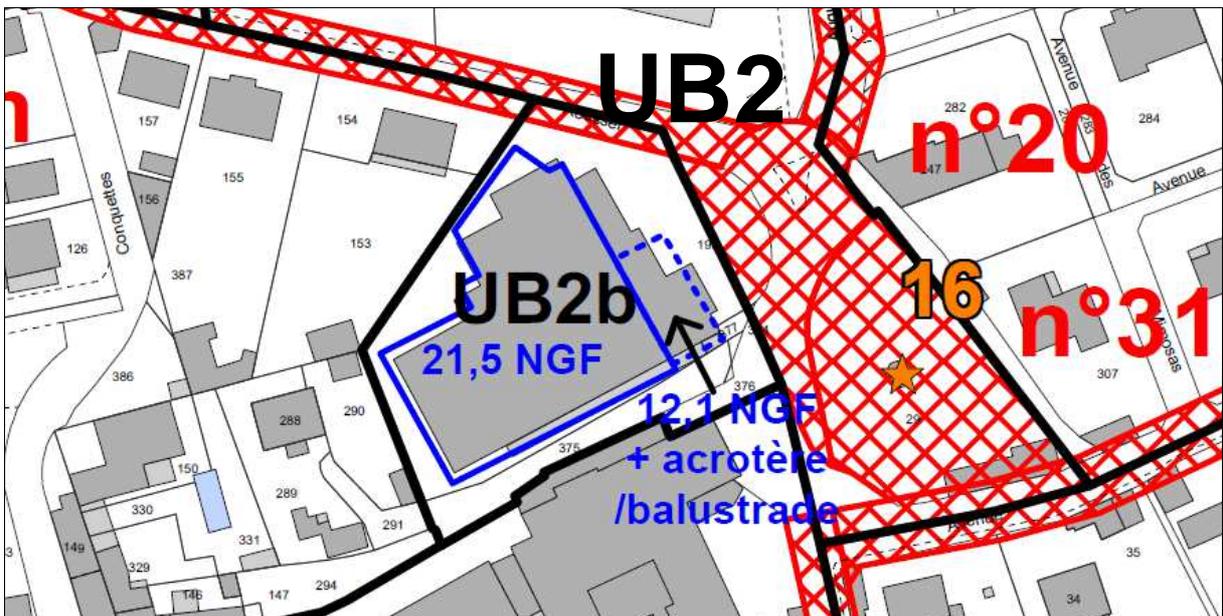
<p>La Cave coopérative est comprise dans une zone de présomption de prescription archéologique. « <i>A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, (...) devront être transmis aux services de la Préfecture (DRAC PACA) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.</i> » (Source : DRAC PACA) conformément à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine.</p>	<p>Les permis de démolir et de construire font l'objet d'une transmission aux services de la Préfecture qui formulera si besoin, les prescriptions archéologiques nécessaires.</p>
--	--

5. PIECES GRAPHIQUES DU PLU MIS EN COMPATIBILITE

5.1. Sur le site de la future cave



5.2. Sur le site de la cave actuelle



6. PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU MIS EN COMPATIBILITE

6.1. Règlement

Dispositions générales

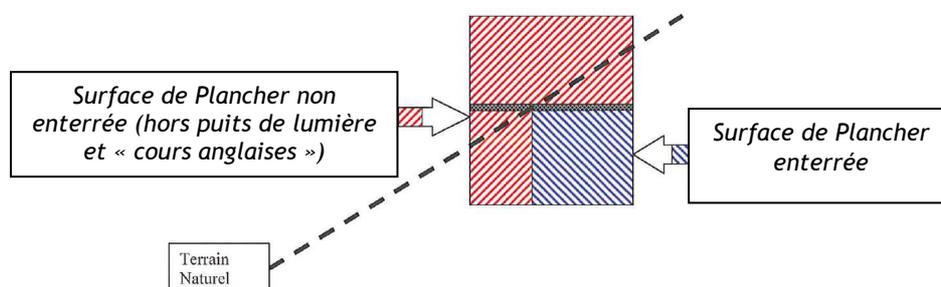
ARTICLE 9 - Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture terrasse). Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès. Chaque niveau d'une construction (hors piscines, etc.) ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

ARTICLE 11 - SP et emprise des constructions enterrées

Dans les zones où le règlement l'autorise explicitement pour les habitations, les logements collectifs pour actifs saisonniers en UD7 et les bureaux uniquement, est admis un surcroît de SP en souterrain, limité à 30% de la SP autorisée.

La SP est dite souterraine pour la partie de la construction qui est totalement située sous la limite du terrain naturel depuis le sol jusqu'au plafond. Lorsqu'une partie d'un niveau n'est que partiellement enterrée, celle-ci n'est pas comptabilisée dans le surcroît de SP admis en souterrain, mais dans la SP en aérien définie par le COS général de la zone ou du secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs d'éclairage naturel que sont les puits de lumière et les « cours anglaises » sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée.

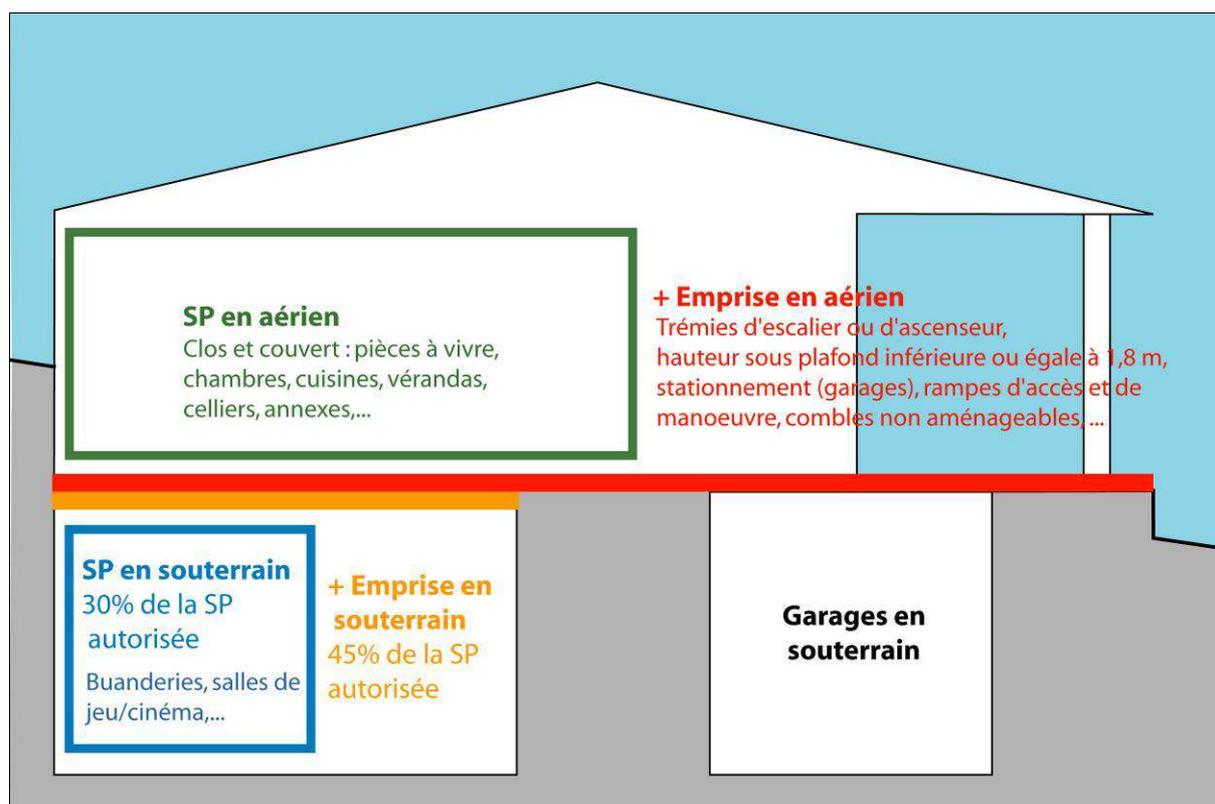


Source : d'après PLU du Plan de la Tour

Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent :

- être limitées à un niveau ;
- être réalisées en totalité en-dessous du terrain après travaux et ne pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur, seul des puits de lumière ou des cours anglaises pouvant être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
- être réalisées en totalité sous l'emprise de la construction principale, hors terrasses et tous débords ;
- ne pas excéder une emprise au sol représentant 45% de la SP autorisée.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien. Les garages en souterrains se limiteront à un niveau sauf en UB2b et UB3h.



Exemple d'application (les échelles ne sont pas respectées)

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond principalement aux secteurs d'habitat collectif, mais également de services et équipements, essentiellement situés dans la première couronne périphérique.

Elle comprend 4 secteurs :

- **UB1** : Les secteurs d'habitat collectif (« toits plats »)
- **UB2** : La dalle des Lices - La coopérative - Le Couvent
- **UB3** : L'ilot de l'ancien Hôpital
- **UB4** : Le Collège du Moulin Blanc

Et trois sous-secteurs :

- **UB2a** : Ecole Sainte-Anne - maison de retraite
- **UB2b** : Ancienne cave coopérative
- **UB3h** : L'ancien Hôpital

UB - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdits (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UB1	UB2	UB3	UB4
Habitation				
Hôtellerie	X	X	X	X
Bureaux				
Commerces				X
Artisanat	X	X	X	X
Industrie	X	X	X	X
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X
Les exhaussements	X			X

UB - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions,
- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'équivalent ou selon les règles de la zone, après un sinistre ou une démolition volontaire des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une piscine par habitation individuelle principale ou par ensemble collectif sous réserve des dispositions de l'article UB13 ; en UB2b cette disposition n'est pas réglementée,
- Pour les constructions individuelles :
 - o Les garages dans la limite de 30% de la SP réalisée sous réserve des dispositions de l'article UB12,
 - o Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP réalisée,
- Pour les hôtels existants uniquement : la création de surface de plancher dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. sous réserve des dispositions de l'article UB14.

En outre sont admises sous conditions (X) :

Les nouvelles constructions à destination de	UB1	UB2	UB3	UB4
Habitation	X	X	X	A condition d'être strictement liées et nécessaires aux activités générées par les constructions admises dans le secteur
Bureaux	X	X	X	

UB - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UB - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

*Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.
L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.
Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.*

3 - Eaux pluviales

*Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.*

4 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

UB - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

UB - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En UB1, UB3 (à l'exception d'UB3h) et UB4 :

Sauf prescription particulière figurant à l'article 7 des dispositions générales ou sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

En UB2 :

Sauf prescription particulière figurant à l'article 7 des dispositions générales ou sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement.

En UB2b :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit s'inscrire dans les polygones figurant sur les documents graphiques sans nécessairement constituer un front bâti d'un seul aplomb, exceptés les locaux poubelles, transformateurs ERDF, ventilations de garages, dispositifs en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, parkings souterrains,

rampes d'accès, ... qui peuvent se situer en dehors des polygones. Pour des motifs d'insertions paysagères ou architecturales, les décrochements de façades peuvent être admis.

En UB3h :

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

UB - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone UB :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et pour tous les niveaux. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

En UB2 et UB3h :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à 4 mètres.

En UB2b :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit s'inscrire dans les polygones figurant sur les documents graphiques sans nécessairement constituer un front bâti d'un seul aplomb, exceptés les locaux poubelles, transformateurs ERDF, ventilations de garages, dispositifs en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, parkings souterrains, rampes d'accès, ... qui peuvent se situer en dehors des polygones. Pour des motifs d'insertions paysagères ou architecturales, les décrochements de façades peuvent être admis.

UB - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

UB - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25%, hors piscines, plages et locaux techniques.

L'emprise au sol des constructions réalisées en souterrain (hors garages) ne peut excéder 45% de la SP autorisée.

Toutefois, ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la réglementation d'accessibilité des personnes handicapées.

En UB1 :

Pour les commerces uniquement il est admis une emprise de 50%.

En UB2b :

Des emprises au sol différentes peuvent être admises pour respecter les dispositions du plan de masse figurant sur les documents graphiques (polygones constructibles obligatoires).

En UB3h :

Non réglementé.

UB - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UB1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres correspondant à 4 niveaux.

En UB2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres correspondant à 5 niveaux.

En UB2a :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres correspondant à 4 niveaux.

En UB2b :

En application de l'article 17 des dispositions générales, la règle de hauteur fixée en zone UB2 ne s'applique pas dans les périmètres des plans masse. Les règles applicables sont celles figurant sur les documents graphiques du PLU (pièce n°3 « plans de zonage »). La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres de l'égout du toit jusqu'au terrain existant avant travaux.

En UB3 et UB4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres correspondant à 3 niveaux.

En UB3h :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres correspondant à 4 niveaux, mais dans le cadre d'une opération d'ensemble, la hauteur maximale peut être portée à 15 mètres correspondant à 5 niveaux pour 25% des bâtiments.

En UB2, UB3 et UB4 :

Un surcroit de 10% peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

UB - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- *Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.*

Façades

- *Chaque niveau ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.*
- *Sauf en UB2b et sauf dispositions contraires liées aux toitures-terrasses, les terrasses sont interdites au-delà de R+1.*
- *Les façades d'une construction devront être enduites, excepté en UB3h et sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.*
- *Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.*
- *Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée. Au 1^{er} étage, peuvent être autorisés les lambrequins.*
- *Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.*
- *Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.*

Couvertures

- ***En UB2b, en UB3h et en UB4 :*** *Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Excepté en UB2b, en UB3h et en UB4, la couverture de toute nouvelle construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité.*
- *Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.*
- *Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".*

- *L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.*
- *L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.*
- *Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.*
- *Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.*

Clôtures

- *Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.*
- *Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation.*
- *Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.*
- *La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.*
- *En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.*

Annexes

- *Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.*

Antennes

- *Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.*

Publicités et enseignes

- *Les panneaux publicitaires sont interdits.*
- *Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades. Elles doivent être réalisées conformément aux modèles déposés en mairie. Elles seront éclairées de manière indirecte, les caissons lumineux sont interdits.*

UB - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone UB :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus infra est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles est de 25 m² y compris les dégagements.

En UB1 :

Il est exigé pour :

- L'habitation: 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux : 1 place pour 10 m² de SP,
- Les commerces : 1 place pour 10 m² de SP jusqu'à 600 m² de SP. S'y ajoute 1 place pour 50 m² de SP au-delà.

En UB2 et UB3 :

Il est exigé pour :

- L'habitation : 1,5 place par logement, à laquelle s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux : 1 place pour 10 m² de SP,
- Le commerce : 1 place pour 7 m² de SP.

En UB2b :

Les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

En UB3h :

Il est exigé pour :

- L'habitation : 1 place par logement, à laquelle s'ajoute 0,5 place pour les deux-roues par logement sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux et le commerce : 1 place par 10 m² de SP.

UB - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être plantées.

Les piscines ne peuvent excéder une surface de 150 m² par unité foncière. Excepté en secteur UB2b, leur plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

Les aires de stationnement en surface, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Les arbres abattus doivent être immédiatement remplacés et appartenir à des espèces endémiques.

UB - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En UB1 :

Le COS est fixé à 0,80.

En UB2 :

Le COS est fixé à 2,0.

En UB3 :

Le COS est fixé à 0,20

En UB3h :

Le COS est fixé à 1,0. S'y ajoute un COS de 0,20 conformément à la délibération du 29 septembre 2011.

En UB4 :

La SP réalisable en complément des équipements sportifs et d'enseignement existants à la date d'approbation du PLU, est fixée à 1 300 m².

Dans l'ensemble de la zone UB :

Pour les habitations individuelles uniquement, la SP maximale admise par unité foncière est limitée à 400 m² à l'exception de la SP admise en souterrain.

Est admis pour les habitations individuelles et bureaux uniquement, un surcroit de SP en souterrain, limité à 30% de la SP autorisée.

Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent être limitées à un niveau et être réalisées en totalité sous l'emprise de la construction principale, hors terrasses et tous débords.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien.

Les garages en souterrains se limiteront à un niveau sauf en UB2b et UB3h.

Est admise pour l'hôtellerie existante uniquement : La création de surface de plancher définie à l'article UB-2, limitée dans les conditions suivantes :

- Ces aménagements se feront dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes,
- La SP résultante ne pourra pas représenter plus de 90% des volumes et emprises au sol des constructions existantes,
- La SP ainsi créée ne pourra pas être supérieure à 750 m²,
- Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité hôtelière de plus de 50% en nombre de chambres.

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond à la deuxième couronne périphérique résidentielle, moyennement dense de Saint-Claude aux Salins. C'est une zone à caractère d'habitat, de services et d'équipements moyennement dense.

Elle comprend 6 secteurs :

- UD1 : Valfère - Les Canoubiers
- UD2 : Saint-Claude - Sainte-Anne - Saint-Joseph
- UD3 : Les Moulins
- UD4 : L'Oratoire - la Bouillabaisse
- UD5 : La Barlière
- UD6 : L'ancien lotissement de la Belle Isnarde II
- UD7 : Les Marres

Et deux sous-secteurs :

- UD2a : Lotissement Bella Vista.
- UD2b: Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (Cave coopérative et autres destinations qui lui sont strictement liées).

UD - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences de tourisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les extractions de terre.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UD1	UD2 (dont UD2a)	UD2b	UD3	UD4	UD5	UD6	UD7
Habitation							X	
Hôtellerie	X	X	X	X	X	X	X	X
Bureaux							X	
Commerces	X	X		X	X	X	X	X
Artisanat							X	
Industrie	X	X		X	X	X	X	X
Exploitation agricole							X	

Les nouvelles constructions destinées à ...	UD1	UD2 (dont UD2a)	UD2b	UD3	UD4	UD5	UD6	UD7
Exploitation forestière							X	
Entrepôts	X	X		X	X	X	X	X

- En UD6 : les nouvelles constructions à l'exception des garages, piscines et leur local technique,

UD - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions à l'exception du secteur UD6,
- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'équivalent ou selon les règles de la zone, après un sinistre ou une démolition volontaire des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une piscine et un local technique par habitation principale sous réserve des dispositions de l'article UD13,
- Les garages dans la limite de 30% de la SP réalisée sous réserve des dispositions de l'article UD12,
- Les terrasses couvertes dans la limite de 30% de la SP réalisée,
- Pour les hôtels existants uniquement : la création de surface de plancher dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. sous réserve des dispositions de l'article UD14,
- En UD2b : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cave coopérative) et les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts, qui lui sont strictement liées,
- En UD7 : les constructions d'habitation pour actifs saisonniers.

UD - ARTICLE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

1 - Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y seront édifiées.

2 - Accès

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, sécurité des usagers des voies publiques, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, ...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour assurer les conditions de sécurité, de desserte ou autre.

UD - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

*Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.
L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.
Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.*

3 - Eaux pluviales

*Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.*

4 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain ou intégrés à la construction.

UD - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à :

- 2 500 m² en UD1 et UD3,
- 2 000 m² en UD2,
- 3 000 m² en UD5 et UD7.

Toutefois des superficies inférieures peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les travaux d'agrandissement et de reconstruction avec ou sans agrandissement des bâtiments existants sur des terrains de superficie moindre,
- Pour les garages, les piscines et leurs locaux techniques lorsqu'ils sont liés à une construction d'habitation existante ou admise,
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme.

En UD4 et UD6 :

Non réglementé, toutefois, sont admis les garages, les piscines et leurs locaux techniques lorsqu'ils sont liés à une construction d'habitation existante.

UD - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf prescription particulière figurant à l'article 7 des dispositions générales ou sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'aménagement des abords des voies (trottoirs, plantation, ...),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues par application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

UD - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone UD :

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de l'immeuble à construire. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- A l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues par application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères.

Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative égale à 8 mètres diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En UD2a :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et locaux techniques dont la hauteur au faitage n'excède pas 2,5 mètres.

UD - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

UD - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (hors piscines, plages et locaux techniques) ne peut excéder 20% et :

- En UD1 : 600 m² ;
- En UD2 : 500 m² ;
- En UD5 : 600 m².

En UD2a : L'emprise au sol des constructions (hors piscines, plages et locaux techniques) ne peut excéder 25% et 500 m².

L'emprise au sol des constructions admises en souterrain (hors garages souterrains), ne peut excéder 45% de la SP autorisée.

Toutefois, pour les hôtels existants, ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la réglementation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

En UD2b : Elle n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative.

UD - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UD :

Un surcroit de 10% peut être autorisé, uniquement pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

En UD1, UD2, UD5 et UD7 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres correspondant à 2 niveaux.

En UD2b : des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres, du terrain existant avant travaux à l'égout du toit.

En UD3 et UD4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres correspondant à 1 niveau.

Des hauteurs différentes peuvent être admises à l'intérieur des lotissements autorisés dont les règles ont été maintenues par application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

En UD6 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres correspondant à 1 niveau.

UD - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un permis de construire ne peut être accordé qu'à condition que la construction respecte les caractéristiques suivantes :

Couleurs

- *Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.*

Façades

- *Chaque niveau ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.*
- *Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.*
- *Les façades d'une construction devront être enduites. Les enduits doivent être dosés de façon à reproduire les tons des enduits anciens en s'inspirant de la palette de couleurs déposée en mairie. Ils doivent être talochés ou lissés à la truelle.*
- *Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois. Il pourra néanmoins être autorisé des menuiseries en aluminium, en acier ou autre. Elles doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie.*
- *Les volets roulants et rideaux métalliques sont admis à la condition que l'ensemble du mécanisme soit intégré à la maçonnerie et invisible depuis l'extérieur. Les stores doivent respecter les modèles déposés en mairie et ne pourront être autorisés qu'en rez-de-chaussée.*
- *Les climatiseurs et les coffrets de branchements aux réseaux divers devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics. En cas d'apposition sur les façades, ils devront être encastrés sans débordement du nu de la façade et masqués.*
- *Les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer forgé de facture simple.*

Couvertures

- *La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 et 30 % de déclivité, excepté en UD2b pour des motifs architecturaux et/ou fonctionnels.*
- *Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.*
- *Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal".*
- *L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.*
- *L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre.*
- *Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades.*
- *Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics.*

Clôtures

- *Les clôtures peuvent être pleines ou constituées de haies vives, de grilles ou ferronneries avec ou sans mur-bahut.*

- *Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation.*
- *Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.*
- *La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.*
- *En bordure des voies et des espaces publics, des prescriptions particulières visant à la sécurité des usagers peuvent être imposées par les services gestionnaires de la commune.*

Annexes

- *Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux et coloris que les bâtiments principaux.*

Antennes

- *Elles seront disposées de telle manière qu'elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics.*

Publicités et enseignes

- *Les panneaux publicitaires sont interdits.*
- *Les enseignes et les spots lumineux doivent être aussi discrets que possible et en harmonie avec les façades. Ils doivent être réalisés conformément aux modèles déposés en mairie.*

UD - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé pour :

- *L'habitation: 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 0,5 place « deux-roues » sans que la surface de ces garages n'excède 80 m² pour l'habitation individuelle,*
- *Les bureaux et l'artisanat : 1 place pour 10 m² de SP,*
- *L'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.*

En UD2b : *les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent :*

- 1) répondre aux besoins des constructions admises dans la zone sans être inférieurs à 40 places ;*
- 2) être assurés en dehors des espaces et voies publics.*

En UD7 : *il est exigé pour l'habitation collective pour actifs saisonniers : 1 place à laquelle s'ajoute 0,5 place « deux-roues » par logement.*

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus supra est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m² y compris les dégagements.

UD - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sauf en UD2b, les espaces libres de toutes constructions, exceptions faites des piscines naturelles et des aménagements légers qui les accompagnent, doivent représenter au moins :

- 70 % de l'ensemble du terrain en UD1, UD2 et UD3 ;
- 80 % de l'ensemble du terrain en UD5, UD6 et UD7,

et ne pas être imperméabilisés.

Lorsqu'un terrain est soumis à la servitude des « secteurs protégés » au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, celle-ci est comptée dans les espaces libres.

Les piscines ne peuvent excéder une surface de 150 m² par unité foncière. Leur plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

Au-delà, seules sont autorisées les piscines naturelles dans une limite de 500 m².

UD - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone UD :

Pour les habitations uniquement, hors logements collectifs pour actifs saisonniers, la SP maximale admise par unité foncière est limitée à 400 m² à l'exception de la SP admise en souterrain.

Est admis pour les habitations, les logements collectifs pour actifs saisonniers en UD7 et les bureaux uniquement, un surcroît de SP en souterrain, limité à 30% de la SP autorisée.

Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent être limitées à un niveau et être réalisées en totalité sous l'emprise de la construction principale, hors terrasses et tous débords.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien dans la limite d'un niveau.

Est admise pour l'hôtellerie existante uniquement : La création de surface de plancher définie à l'article UD-2, limitée dans les conditions suivantes :

- Ces aménagements se feront dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes,
- La SP résultante ne pourra pas représenter plus de 90% des volumes et emprises au sol des constructions existantes,
- La SP ainsi créée ne pourra pas être supérieure à 750 m²,
- Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité hôtelière de plus de 50% en nombre de chambres.

En UD1, UD2, UD3 et UD4 :

Le COS est fixé à 0,12.

En UD2a :

Le COS est fixé à 0,15.

En UD2b :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative, la surface de plancher ne peut excéder 5 000 m².

En UD5 :

Le COS est fixé à 0,075.

En UD6 :

Il n'est pas fixé de COS. Toutefois, pour les habitations existantes, la SP initiale peut être majorée d'une SP aérienne de 20 m² afin de permettre l'aménagement ou l'adjonction d'une pièce supplémentaire.

En UD7 :

Le COS est fixé à 0,12.

Toutefois un COS de 0,25 est admis pour les opérations d'ensemble de logements collectifs pour actifs saisonniers.

6.2. Liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Désignation	Largeur de plateforme ou superficie
VOIRIE			
1	Département	Aménagement du carrefour RD98/RD93	500 m ²
4	Département	Aménagement du carrefour RD93/Route des Carles	4 750 m ²
5	Commune	Elargissement de la voie communale des Salins	11 m
6	Commune	Elargissement de l'avenue François Pelletier et prolongement jusqu'au chemin des Vendanges	10 m
7	Commune	Elargissement de la route des Carles	10 m
8	Commune	Aménagement des carrefours route des Carles/chemin des Amoureux/chemin de St Antoine	135 m ²
9	Commune	Aménagement et élargissement de la route des Carles	10 m
10	Commune	Elargissement de la rue Augustin Grangeon	10 m
11	Commune	Aménagement et élargissement de la rue Paul Signac	8 et 10 m
12	Commune	Aménagement du carrefour chemin des Vendanges/route de la Belle Isnarde	110 m ²
13	Commune	Aménagement et élargissement du chemin de Ste Anne	8 m
15	Commune	Aménagement et élargissement du chemin de Ste Anne	8 m
16a et b	Commune	Aménagement et élargissement de l'avenue Paul Roussel	16a : 10 m 16b : 8 m
17	Commune	Création d'une voie de raccordement de la RD93 au chemin des Bastidettes	8 m
18	Commune	Elargissement et redressement du chemin de la Belle Isnarde	8 m
19	Commune	Elargissement du chemin de Capon	8 m
20	Commune	Aménagement du carrefour avenue Paul Roussel/ rue Augustin Grangeon/chemin de Ste Anne/Avenue François Pelletier	790 m ²
21	Etat	Aménagement du sentier du littoral	3 m
22	Commune	Aménagement de sentiers piétons	1,5 m
23	Commune	Aménagement du carrefour Chemin de Ste Anne - Chemin départemental n°4	870 m ²
24	Commune	Aménagement du carrefour Chemin de Valfère - Chemin du Pinet	50 m ²
26	Commune	Aménagement de cheminement piéton (secteur du Couvent)	2 m
27	Commune	Elargissement de l'avenue du Maréchal Foch	8 m

N°	Bénéficiaire	Désignation	Largeur de plateforme ou superficie
31	Commune	Aménagement d'un carrefour et d'un mail piéton (à l'angle de l'avenue François Pelletier, du chemin de Ste Anne, de l'avenue Augustin Grangeon et de l'avenue Paul Roussel)	1 190 m ²
37	Commune	Aménagement du Chemin des Sablas	5 m
EQUIPEMENT			
28	Commune	Création d'un réservoir d'eau potable	4 040 m ²
29	Commune	Création d'équipement socioculturel, jardins arborés et local ordures ménagères	2 660 m ²
30	Commune	Place publique	170 m ²
32	Supprimé		
33	Commune	Placettes et élargissement de l'impasse des Conquêtes	930 m ² / 8 m
34	Commune	Parking de délestage	8 000 m ²
35	Supprimé		
36	Commune	Logements sociaux (Art. L.123-2 du Code de l'Urbanisme)	1 290 m ²



PLU



Ville de
Saint-Tropez

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Hôtel de Ville

BP 161

83992 Saint-Tropez cedex