

# PLU



Ville de  
Saint-Tropez

## Plan Local d'Urbanisme



### Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Approbation par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013

### Déclaration de Projet / Mise En Compatibilité n° 1

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2014

« *Regarder l'avenir, le change* » (René Char)

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

sdp.conseils  
Décembre 2014

**Rappel**

Conformément aux lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003, le présent document constitue le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Saint-Tropez.

Le PADD est un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la commune à moyen / long termes.

Le Conseil Municipal de Saint-Tropez, lors de sa séance du 25 novembre 2010, a débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

**SOMMAIRE**

<b>1. PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
1.1. Le cadre législatif .....	5
1.2. Méthodologie d'élaboration du PADD.....	6
1.2.1. Le PLU : un exercice de « figures imposées » par les POS de 1987 et 1997.....	6
1.2.2. Un projet inscrit dans la continuité : de Saint-Tropez d'hier à Saint-Tropez d'aujourd'hui.....	7
1.2.3. Un projet pour le Saint-Tropez de demain construit à partir de 4 diagnostics thématiques et de leurs enjeux ... et décliné en 4 orientations transversales .....	9
<b>2. ORIENTATIONS GENERALES.....</b>	<b>11</b>
2.1. Orientation 1 : Protéger les espaces urbains et le cadre environnemental .....	13
2.1.1. Protéger les espaces urbains .....	14
2.1.2. Protéger le cadre environnemental .....	14
2.2. Orientation 2 : Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites .....	17
2.2.1. Valoriser le cadre de vie .....	18
2.2.2. Valoriser le territoire et les sites .....	20
2.3. Orientation 3 : Développer des pôles économiques moteurs et des opérations de logements .....	22
2.3.1. Développer des pôles économiques moteurs .....	23
2.3.2. Développer des opérations de logements.....	23
2.4. Orientation 4 : Mettre en œuvre une politique de développement durable et d'écologie urbaine.....	25
<b>3. SYNTHESE .....</b>	<b>29</b>
3.1. Schéma de synthèse du PADD.....	31
3.2. Cartographie de synthèse du PADD .....	32

**Avertissement :** Les pictogrammes figurant sur les cartes ont valeur de symboles. Ils ont pour fonction d'illustrer des principes d'aménagement. Leur localisation et leur taille sont donc indicatives.

## 1. PRESENTATION



## 1.1. Le cadre législatif

« Clé de voûte » du PLU, le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage et règlement notamment). Son contenu est défini aux articles L. 123-1, R.123-1 et R. 123-3 du Code de l'Urbanisme.

### Article L.123-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme (...) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs (...) »

### Article R.123-1 :

« Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. (...) »

### Article R.123-3

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

### Article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

### Article L.121-1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le PADD de Saint-Tropez présenté ci-après, synthétise le projet communal issu du diagnostic territorial dont les enjeux permettent de définir des orientations générales.

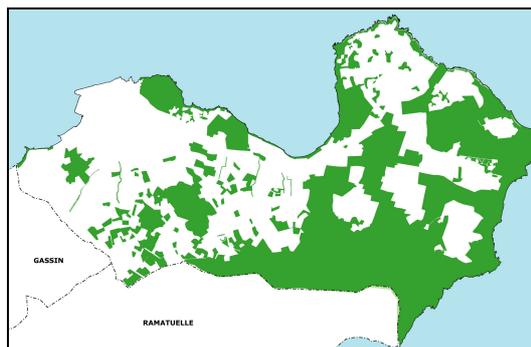
## 1.2. Méthodologie d'élaboration du PADD

### 1.2.1. Le PLU : un exercice de « figures imposées » par les POS de 1987 et 1997

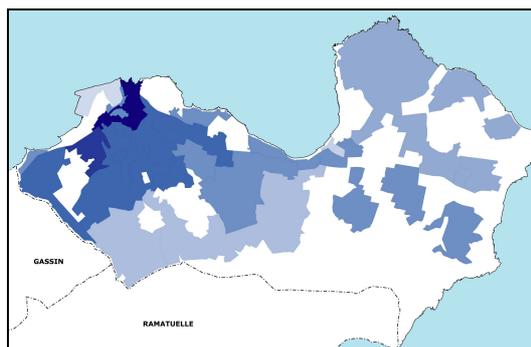
Les POS précédents de Saint-Tropez (1987 et 1997 <sup>1</sup>) ont « dessiné » les futurs de la commune :

- en « délimitant » des espaces « inconstructibles » : les zones naturelles, espaces boisés de qualité et zones agricoles ;
- en « maîtrisant » certains espaces : les zones urbanisées ;
- en laissant certains espaces encore « libres » en vue des futurs développements.

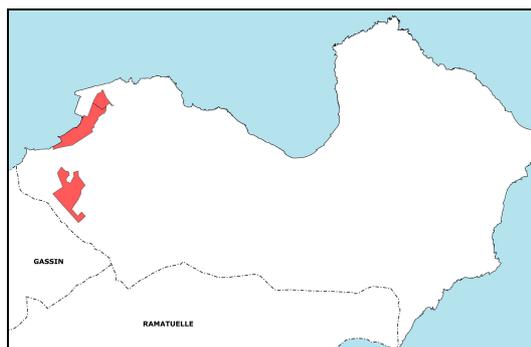
Les espaces « inconstructibles »



Les espaces « maîtrisés »



Les espaces « libres »



Dans ce contexte et dans la continuité des POS précédents, le PADD du PLU de Saint-Tropez prône à son tour :

- **La protection** de certains espaces de qualité ;
- **La valorisation** des espaces déjà urbanisés ;
- **Le développement** de nouveaux secteurs ;
- **La mise en œuvre** d'une politique de développement durable et d'écologie urbaine.

<sup>1</sup> Le secteur de Saint-Antoine, classé en zone d'urbanisation future au POS de 1987, puis en zone agricole au POS de 1997, a fait l'objet d'un arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 26 mai 2005, annulant le POS de 1997 en ce qu'il concernait cette zone agricole. Le zonage qui lui est affecté est donc celui de 1987.

## 1.2.2. Un projet inscrit dans la continuité : de Saint-Tropez d'hier à Saint-Tropez d'aujourd'hui

### Saint-Tropez d'hier : « un passé fondateur »

#### 2 600 ans d'histoire maritime

Depuis 2 600 ans, Saint-Tropez s'est construite en relation avec la mer, son port et a vécu sur et par la mer. Comptoir grec puis romain, San Torpès vit d'activités entièrement tournées vers la mer ... jusqu'à ce que la « marine en bois » laisse la place à la « marine en fer ». Saint-Tropez est alors (re) découverte par la société des arts, puis gagnera une notoriété internationale.

#### Une très forte et très particulière identité

Saint-Tropez possède une très forte et très particulière identité forgée autour de ses éléments naturels remarquables (le littoral, les plages, les collines, ...), de ses activités économiques (important port littoral, activité majeure dans l'histoire de la commune), de célébrités du monde des arts, des lettres et du cinéma, ... Cité maritime aux traditions fortes, Saint-Tropez est aujourd'hui une cité des arts et de la culture.

#### Un territoire contraint et une urbanisation organisée en cercles concentriques

Saint-Tropez est un petit territoire de 1 153 hectares, « finistère » des Maures. L'urbanisation s'y est organisée et développée en cercles concentriques depuis le noyau dur de la vieille ville jusqu' au Sud / Sud-est.



### Saint-Tropez d'aujourd'hui : « village de Méditerranée, village du monde »

#### Une commune qui a réussi à protéger son territoire « finistère »

Les éléments naturels sont omniprésents :

- les 7 collines,
- la plaine des Salins,
- les plages naturelles.

Les protections environnementales sont fortes au Sud, à l'Est et au Nord du territoire communal : les massifs, les collines, la plaine des Salins sont protégés.

#### Une commune qui poursuit des objectifs de fond ...

La commune poursuit des objectifs de fond, résumés comme suit :

- Conserver à Saint-Tropez son caractère villageois, maritime, rural et naturel,
- Garantir et pérenniser son pouvoir attractif (basé sur les fondamentaux de la commune : son site, son port, son village, son littoral, sa culture, son art de vivre, ... autant d'éléments constitutifs de son attrait touristique),
- Garantir ses capacités de rayonnement sur le golfe, sur le département et la région, la France et le monde,
- Préserver son âme, sa fierté, son authenticité et son identité.

L'ambition des élus pour l'avenir de Saint-Tropez vise à garantir les générations futures : d'un territoire d'excellence, particulièrement protégé, car il aura su mettre à l'abri une urbanisation excessive / extensive et des tentations de développement contre nature ; d'un site remarquable par la préservation de ses valeurs historiques et de son art de vivre.

#### Mais une commune qui court des risques au « fil de l'eau » à 15/20 ans ...

La renommée de Saint-Tropez est incontestable mais la commune doit cependant aujourd'hui faire face aux conséquences d'un tourisme de masse concentré sur six mois de l'année et elle cherche donc à préserver son image authentique.

En effet, le « fil de l'eau » tend :

- A une accentuation des pressions foncières et immobilières générées par une demande exceptionnelle,
- A l'évolution à la baisse de la population permanente,
- A l'accroissement des difficultés d'accès au logement pour les actifs, en particulier les jeunes,
- Au maintien d'une hyper saisonnalisation touristique générant perte d'identité et banalisation, ...

Ces tendances projetées s'opèrent alors que l'on ne peut « élargir le territoire », et que l'on ne veut plus consommer les espaces naturels et agricoles, ni augmenter démesurément la hauteur des immeubles, ...



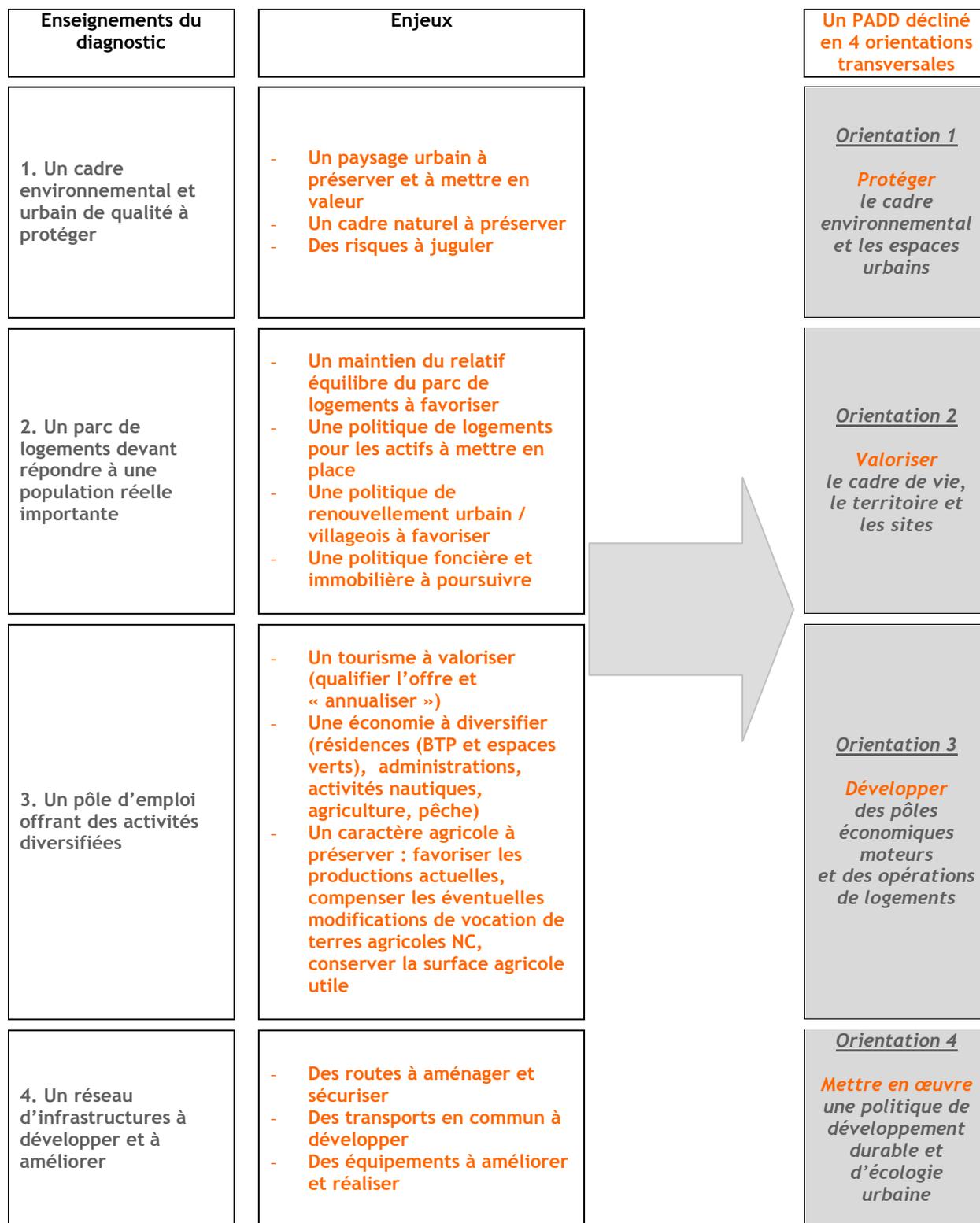
*Vue aérienne de Saint-Tropez depuis le Golfe*

En conséquence ... un certain nombre d'axes et d'actions doivent être programmés pour éviter ce scénario tendanciel ou « au fil de l'eau ».

**1.2.3. Un projet pour le Saint-Tropez de demain construit à partir de 4 diagnostics thématiques et de leurs enjeux ... et décliné en 4 orientations transversales**

**Saint-Tropez de demain : « bonheur et art de vivre »**

Le projet de Saint-Tropez est construit autour de la protection, la valorisation et le développement en répondant à un nécessaire « développement durable »





## 2. ORIENTATIONS GENERALES



## 2.1. Orientation 1

# Protéger les espaces urbains et le cadre environnemental

La commune de Saint-Tropez offre un cadre environnemental de qualité grâce à une grande part du territoire classée en zone naturelle ponctuée de collines, mais aussi par la présence de plages et de sentiers littoraux.

Le territoire de la commune est couvert par de nombreuses protections : au-delà du classement en zone naturelle, 310 hectares sont inscrits au POS en Espaces Boisés Classés ; la commune est également concernée par la Loi Littoral et le droit de préemption au bénéfice du Conservatoire du Littoral, ainsi que par la présence de deux sites classés, un site inscrit et trois ZNIEFF.

Le quartier de la vieille ville et les quartiers alentours agglomérés et pavillonnaires présentent une urbanisation relativement dense. Au contraire, une partie du territoire de Saint-Tropez présente une urbanisation résidentielle, dissimulée par les pinèdes, dans la moitié Est du territoire. Les différents quartiers ont chacun leur caractère et contribuent à l'identité globale de Saint-Tropez.

Malgré les efforts de la municipalité, le territoire reste exposé à des risques. A l'issue du diagnostic, **la commune souhaite assurer la préservation de ce cadre naturel ainsi que la préservation et la mise en valeur du paysage urbain de Saint-Tropez.** Elle souhaite également améliorer ses équipements d'environnement afin de poursuivre son développement tout en assurant la pérennité de son cadre de vie.

Cette première orientation du PADD se décline suivant 8 objectifs :

### En faveur de la protection des espaces urbains

1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
2. Aménager l'entrée de ville et ses abords
3. Aménager les espaces publics

### En faveur de la protection du cadre environnemental

4. Rechercher un aménagement équilibré du territoire
5. Protéger l'environnement naturel terrestre et maritime
6. Entretenir et maintenir les paysages grâce à l'activité agricole
7. Prendre en compte les risques naturels
8. Mettre en œuvre les protections de la loi Littoral

**2.1.1. Protéger les espaces urbains**

**1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti**

Saint-Tropez bénéficie d'un riche patrimoine culturel et historique comme en témoignent les 2 monuments historiques classés (la Chapelle Sainte Anne et la Citadelle) et les 13 monuments inscrits à l'inventaire.

Dans ce contexte, la municipalité s'engage à protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti sur l'ensemble de la commune ; ces protections et mises en valeur pourront être entreprises notamment par la mise en place d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP).



*La Citadelle*

**2. Aménager l'entrée de ville et ses abords**

Les entrées de ville, à Saint-Tropez comme ailleurs, représentent « la vitrine », ce que l'on donne à voir en préalable d'une visite plus approfondie ...

A Saint-Tropez, l'entrée de ville (la RD98a) est traitée avec peu d'attention, elle est même parfois dégradée ; dans tous les cas, cette entrée de ville n'est pas traitée à la mesure de la renommée de la commune et de la qualité de la vieille ville.

Pour ces raisons, la municipalité souhaite aménager son entrée de ville, de la limite communale avec Gassin jusqu'à l'entrée du village historique (la croix de fer), et traiter également ses abords.



*L'entrée de ville*

**3. Aménager les espaces publics**

Les espaces publics sont fréquentés essentiellement dans la vieille ville et la zone agglomérée hors les murs, extension des XVII et XVIIIème siècles autour du port. La municipalité souhaite poursuivre les aménagements des espaces publics majeurs tels que la Place des Lices, le balcon de la place du XVème corps, la rue Gambetta, le secteur de la Croix de Fer, ....



*La place Carnot, place des Lices*

**2.1.2. Protéger le cadre environnemental**

**4. Rechercher un aménagement équilibré du territoire**

Saint-Tropez s'est développée sur un territoire de 1 153 hectares présentant un cadre environnemental de grande qualité.

Les documents d'urbanisme précédents ont permis de conserver un équilibre dans l'aménagement de ce territoire : les zones urbaines et naturelles se répartissent quasi également sur le territoire. La municipalité s'inscrit dans la continuité des POS précédents (1987 et 1997) puisqu'elle s'engage à garantir cet équilibre entre zones urbaines et naturelles ; elle souhaite également garantir l'imbrication vignes - habitat - jardins - massif, imbrication créant un « paysage mixte », typique de Saint-Tropez.

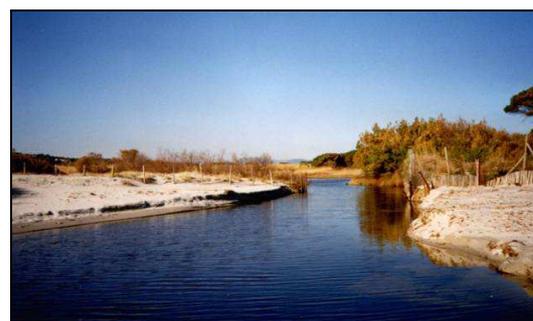


*Un « paysage mixte »*

**5. Protéger l'environnement naturel terrestre et maritime**

L'environnement naturel terrestre et maritime de Saint-Tropez est de qualité.

La municipalité souhaite protéger ce patrimoine. Pour cela, le massif, la plaine, le littoral, les plages, les fonds marins, ..., seront, pour la plupart, classés en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés (EBC).



*L'étang des Salins*

**6. Entretenir et maintenir les paysages grâce à l'activité agricole**

Les espaces agricoles représentent toujours à Saint-Tropez des éléments importants du patrimoine communal pour leurs intérêts paysagers, culturels, identitaires et dans une moindre mesure, économiques.

De ce fait, la commune s'engage à entretenir et maintenir ces espaces en les classant, pour la plupart, en zone agricole A dans le PLU.



*La zone agricole dans l'Est du territoire communal*

**7. Prendre en compte les risques naturels**

Saint-Tropez n'est pas soumise à un PPR (Plan de Prévention des Risques, de compétence Etat). Il n'en reste pas moins que la commune se préoccupe des risques potentiels en engageant des études techniques en vue d'établir un PCS (Plan Communal de Sauvegarde). Par ailleurs une commission visant à renforcer la sécurité dans le port, rassemblant la commune, le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et la Sécurité Civile, est en cours de mise en œuvre.



*Le massif*

**8. Mettre en œuvre les protections de la loi Littoral**

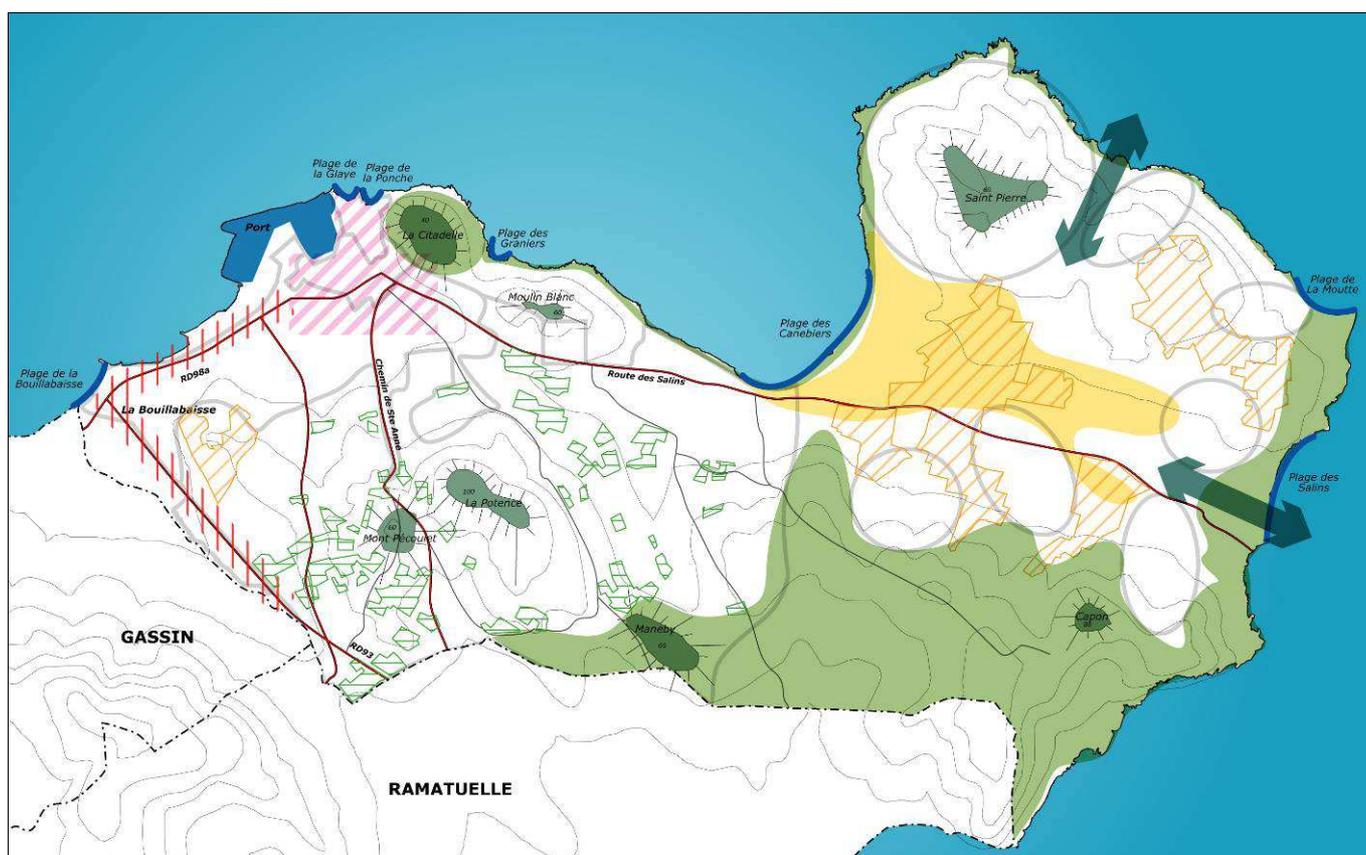
La commune de Saint-Tropez est enserrée par la mer ; elle compte une vingtaine de kilomètres de rivage alternant plages de sable et côtes rocheuses. De par sa situation, la commune est soumise aux dispositions de la loi « Littoral » du 3 janvier 1986. Celle-ci permet la préservation « *des espaces naturels et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques* ».

La municipalité s'engage, dans le PLU, à mettre en œuvre les protections de la loi Littoral ; c'est-à-dire à identifier les coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage et espaces remarquables.



*La plage des Salins*

**Orientation 1.  
Protéger les espaces urbains et le cadre environnemental**



« Protéger les espaces urbains et le cadre environnemental »

- Protéger le cadre environnemental naturel
- Entretien et maintenir les paysages grâce à l'activité agricole
- Aménager les espaces publics
- Aménager l'entrée de ville et les abords de routes
- Garantir les coupures d'urbanisation
- Garantir l'équilibre paysager

## 2.2. Orientation 2

### Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites

L'accessibilité à Saint-Tropez est difficile car elle s'effectue par deux axes principaux dont certains carrefours constituent des points de congestion du trafic routier. Ces axes sont complétés par un réseau de voies hiérarchisé, s'étendant de manière radiale à partir du village. Plusieurs aires de stationnement sont présentes afin d'accueillir le flot de véhicules.

Il existe une offre de transports en commun, sous forme de navettes maritimes et terrestres mais cette offre reste insuffisante. Une réflexion sur un réseau de transport urbain est engagée dans un cadre plus élargi du SCOT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez.

Par ailleurs, les équipements de la commune sont concentrés dans la zone agglomérée dense et pavillonnaire, ce qui induit la nécessité de se déplacer en automobile pour les habitants des zones les moins denses et les plus éloignées.

Certains de ces équipements connaissent des dysfonctionnements et notamment des insuffisances en terme de capacité d'accueil.

En vue d'améliorer le fonctionnement de la commune, la municipalité souhaite aménager et sécuriser le réseau routier, tout en continuant de développer un réseau de transport en commun. Certains équipements devront également être améliorés et, le cas échéant, être créés afin de satisfaire aux besoins de la population de Saint-Tropez.

Cette deuxième orientation du PADD se décline suivant 11 objectifs :

#### En faveur de la valorisation du cadre de vie

1. Aménager et sécuriser les accès principaux
2. Aménager l'entrée de ville
3. Sécuriser et améliorer les voies secondaires
4. Réaliser des parkings souterrains
5. Développer les transports en commun et notamment les transports maritimes
6. Favoriser les aménagements fonctionnels et ponctuels piétons et modes doux (vélos)
7. Améliorer les équipements existants et en réaliser de nouveaux
8. Développer une politique de proximité dans les quartiers

#### En faveur de la valorisation du territoire et des sites

9. Valoriser le tissu existant à partir d'opérations de restructuration / renouvellement urbain
10. Valoriser les équipements culturels
11. Poursuivre la politique foncière et immobilière communale

**2.2.1. Valoriser le cadre de vie**

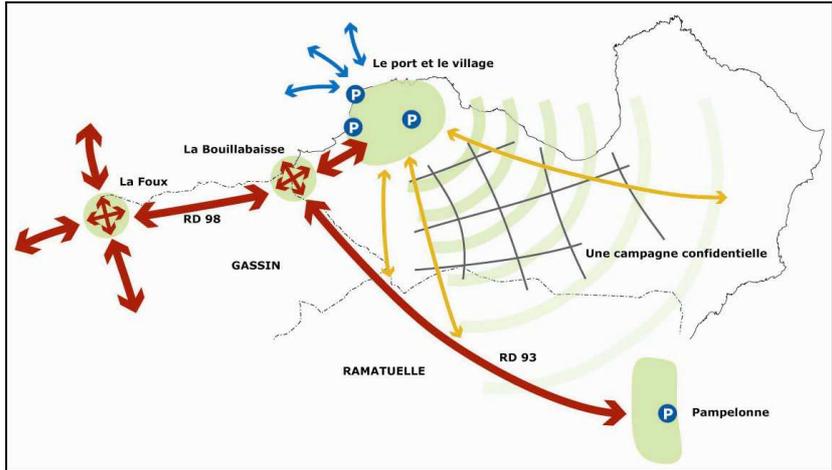
**1. Aménager et sécuriser les accès principaux**

L'accessibilité à Saint-Tropez est difficile.

La commune est principalement desservie par la RD98a « boulevard du littoral » et la RD93 « route des plages de Pampelonne ».

Afin de s'assurer une meilleure accessibilité, la commune prévoit d'aménager et de sécuriser ces accès principaux avec le concours du Conseil Général du Var :

- La RD98a en amont de la vieille ville ;
- La RD93 au niveau des carrefours de la Bouillabaisse et de la ZA Saint Claude.



Ces aménagements pourraient réduire les points de congestion existants.

**2. Aménager l'entrée de ville**

Afin d'améliorer le fonctionnement des entrées - sorties des véhicules de Saint-Tropez ainsi que leur stationnement, la municipalité s'engage à réaménager son entrée de ville. Pour ce faire, elle souhaite développer un projet sur l'esplanade du port en lien avec l'aménagement d'un véritable pôle multimodal « terre-mer ».

**3. Sécuriser et améliorer les voies secondaires**

Outre les voies principales d'accès à Saint-Tropez (RD98a et RD93), la desserte des quartiers est assurée par des voies secondaires qui sont pour l'essentiel la route des Salins, seule échappée vers l'Est, la route des Carles et le chemin de Sainte Anne.

Afin d'améliorer la circulation sur les voies secondaires et au regard des projets de logements et d'aménagement en cours et futurs, la municipalité pourrait être amenée à adapter les sens de circulation.



*La route des Salins*

**4. Réaliser des parkings souterrains**

Avec 2 400 places de stationnement payantes, la commune dispose d'un parc de stationnement relativement élevé mais qui ne répond pas ponctuellement aux besoins cumulés des résidents et des touristes en saison estivale.

Pour pallier cette carence, la municipalité permettra la réalisation de nouveaux parkings souterrains ou aériens notamment sur les sites du :

- quartier du Couvent ;
- quartier de l'ancien Hôpital ;
- ...



*Le parking des Lices*

**5. Développer les transports en commun et notamment les transports maritimes**

Les transports en commun sont trop peu développés sur la commune comme dans l'ensemble du Golfe. D'autre part, la situation géographique de Saint-Tropez en « finistère » du Golfe limite son accessibilité par voie terrestre mais offre naturellement de larges possibilités d'accès par voie maritime.

Dans ces conditions, la commune souhaite développer les transports en commun et notamment les transports maritimes.



*Port de Saint-Tropez*

**6. Favoriser les aménagements fonctionnels et ponctuels piétons et modes doux (vélos)**

Sauf au cœur de la vieille ville et des quartiers périphériques, les aménagements piétons et modes doux sont peu nombreux.

La municipalité souhaite favoriser les aménagements fonctionnels et ponctuels en faveur des piétons et des modes doux (vélos) en particulier le long de la RD98a, en entrée de ville, et de la RD93 de la Bouillabaisse à Ramatuelle, étant précisé que cette compétence relève du Conseil Général du Var



*Absence d'aménagements pour les cyclistes*

**7. Améliorer les équipements existants et en réaliser de nouveaux**

Saint-Tropez accueille des équipements de proximité et des équipements au rayonnement intercommunal.

La municipalité a le projet d'améliorer certains équipements existants comme par exemple :

- Réaménager la Mairie dans la vieille ville ;
- Aménager le cimetière ;
- Accueillir les services techniques municipaux dans de nouveaux locaux.



*Le Cimetière*

La commune souhaite également réaliser de nouveaux équipements pour répondre à la demande des Tropéziens :

- Créer un pôle enfance à St-Roch regroupant le centre de loisirs, la crèche, la halte-garderie, une cuisine centrale ;
- Créer un jardin d'enfants ;
- Mettre aux normes les espaces publics concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Créer de nouveaux locaux pour le CCAS ;
- Créer un musée de la gendarmerie et du cinéma tropézien ;

**8. Développer une politique de proximité dans les quartiers**

Afin de valoriser le cadre de vie des Tropéziens, la municipalité a la volonté de développer une politique de proximité dans les quartiers.

Cet objectif passera par la réalisation d'équipements de quartier, d'aménagements d'espaces publics, ...



*Avenue de la Résistance*

### 2.2.2. Valoriser le territoire et les sites

#### 9. Valoriser le tissu existant à partir d'opérations de restructuration / renouvellement urbain

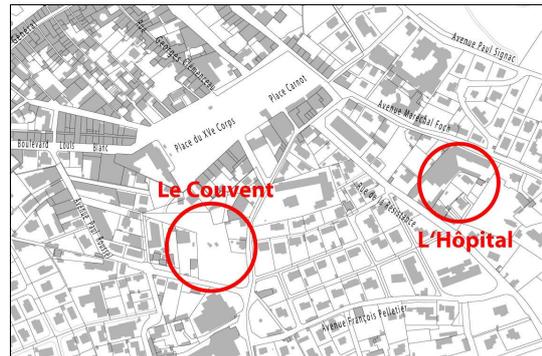
La commune s'engage à valoriser le territoire et les sites notamment à travers des opérations de restructuration du tissu urbain existant. Dans ce cadre, plusieurs opérations sont d'ores et déjà projetées comme :

##### 1. L'opération de l'ancien Hôpital qui prévoit :

- La réalisation d'environ 120 logements ;
- La création de bureaux;
- La création du parking souterrain ;
- La mise en adéquation des équipements de type réseaux d'eau, d'assainissement, ERDF, ....

##### 2. L'opération Couvent / Les Lices qui prévoit :

- La réalisation d'une centaine de logements ;
- La création de bureaux et locaux divers ;
- La création d'un parking public souterrain ;
- Le réaménagement du carrefour d'entrée de ville et la création de cheminements piétons



#### 10. Valoriser les équipements culturels

Le tourisme culturel est développé à Saint-Tropez, notamment grâce au Musée de l'Annonciade, au Musée de la Citadelle et à la Maison des Papillons.

La commune souhaite valoriser d'autres équipements culturels :

- la Citadelle,
- le Musée des Arts et Traditions tropéziennes
- le Château de la Moutte ;
- les espaces cinématographiques et culturels ;
- ...



*Le Château de la Moutte*

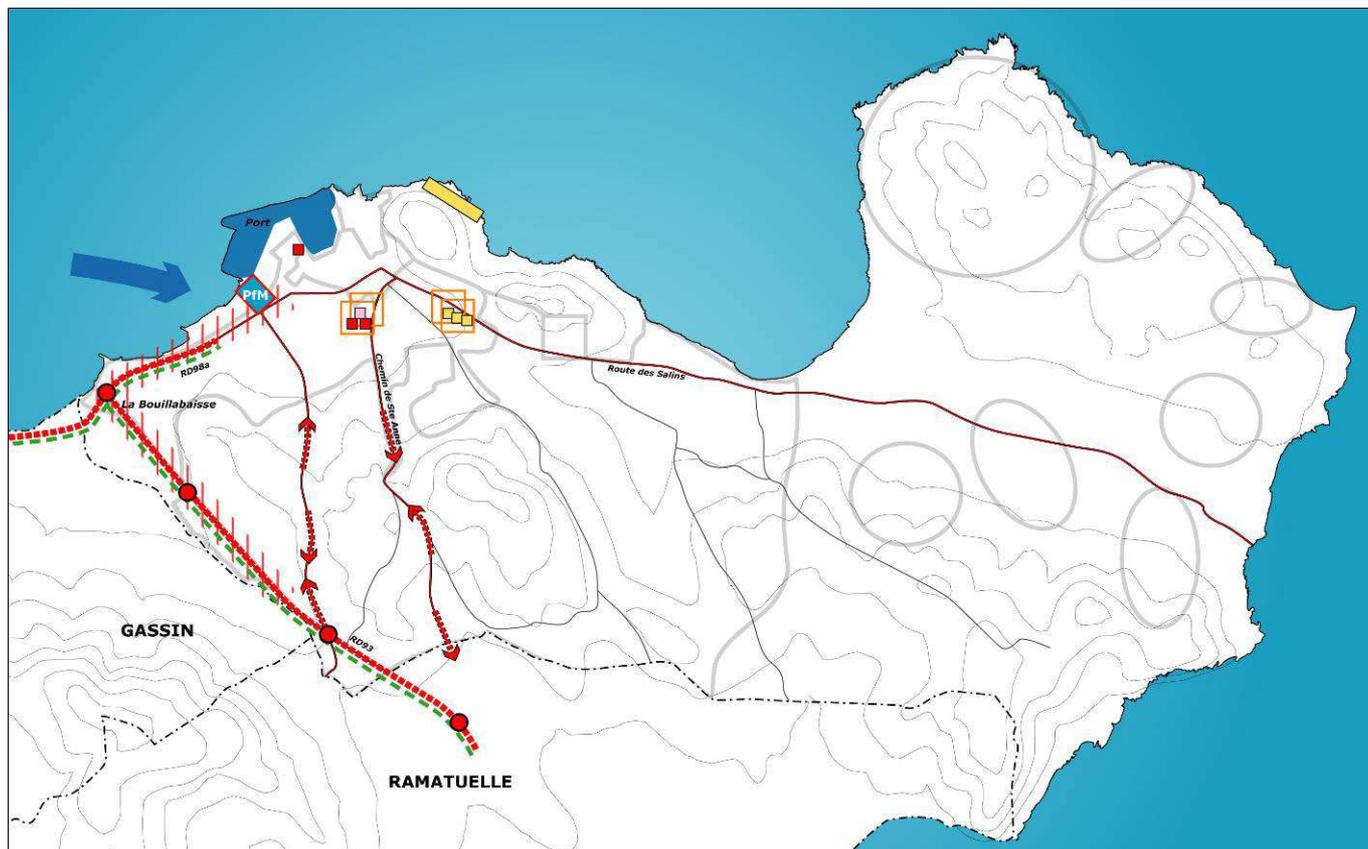
#### 11. Poursuivre la politique foncière et immobilière communale

La ville de Saint-Tropez conduit, depuis plusieurs années, une politique d'acquisition foncière et immobilière afin de mener à bien ses projets (logements, équipements, ...).

La municipalité souhaite se donner les moyens de poursuivre cette politique d'acquisition dans les années à venir. C'est dans le cadre de cette politique d'aménagement, que la Ville a souhaité en 2009 reprendre en direct le travail de réflexion engagé depuis 2005 sur la requalification de deux secteurs qui sont l'ancien hôpital et le Couvent.

Devant le constat de pénurie de l'offre de logements à l'année à des prix abordables et les conséquences d'ordre démographiques, sociales et économiques pesant sur le village, la Ville souhaite rester vigilante sur les opportunités foncières jouxtant ces deux opérations. C'est pourquoi, la commune de Saint-Tropez s'est rapprochée de l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA dans le but de mettre en œuvre une politique volontariste en faveur des logements pour actifs.

**Orientation 2.**  
**Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites**



**« Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites »**

-  Aménager et sécuriser les accès principaux
-  Aménager l'entrée de ville
-  Sécuriser et améliorer les voies secondaires
-  Développer les transports en commun ...
-  ... et notamment les transports maritimes avec la réalisation d'une plateforme multimodale
-  Favoriser des aménagements fonctionnels et ponctuels piétons et modes doux
-  Améliorer les équipements existants et en réaliser de nouveaux
-  Valoriser le tissu existant à partir d'opérations de restructuration

## 2.3. Orientation 3

# Développer des pôles économiques moteurs et des opérations de logements

Le nombre d'emplois sur le territoire de la commune est de loin supérieur à celui des actifs résidents. Pourtant le taux d'actifs est élevé et stable. Mais en effectif, une légère diminution est perceptible, liée à la diminution de la population. Parallèlement, le nombre d'emplois augmente accompagnant la création d'entreprises. Ceci a permis une diminution du taux de chômage de plus de 50%, baisse plus accentuée que dans l'ensemble du périmètre du SCOT. Cependant, le phénomène de saisonnalité reste encore trop présent malgré un certain recul.

Une grande majorité des tropéziens travaillent sur la commune, ce qui n'engendre que peu de déplacements domicile - travail depuis Saint-Tropez, mais ceci est contrebalancé par le grand nombre d'actifs extérieurs à la commune occupant un emploi à Saint-Tropez, produisant un nombre important de déplacements pendulaires en direction de Saint-Tropez.

L'activité tropézienne est largement dominée par le secteur du tourisme. Les commerces et les services comptent pour 90% des activités. De même, ce sont ces activités qui produisent la majeure partie des emplois de la commune. En terme d'accueil des PME, Saint-Tropez ne possède actuellement presque plus de disponibilité foncière, ce qui nuit à la diversification et à la lutte contre la saisonnalité. Parallèlement à l'activité touristique, l'activité agricole se maintient et a même progressé ces dernières années. Une grande partie des terres cultivées est dédiée à la viticulture. Cependant, le secteur agricole est menacé par la forte pression foncière, le vieillissement de la population agricole et par le morcellement des propriétés.

Confrontée au monopôle du tourisme estival, la municipalité souhaite valoriser ce secteur par une amélioration de la qualité et une pérennité tout au long de l'année, mais elle est bien consciente du besoin de diversification de son économie. De même, l'activité agricole a besoin d'être soutenue. C'est pourquoi la municipalité souhaite favoriser les productions actuelles, compenser les éventuels changements de vocation des zones agricoles afin de conserver les surfaces existantes.

Le parc de logements se compose à part quasi égale de résidences principales et de résidences secondaires avec toutefois, une légère prédominance des résidences secondaires qui s'est accentuée depuis 1999. La part des logements vacants ou occasionnels reste quant à elle, plutôt faible. Si la tendance générale est à l'augmentation du parc de logements, le nombre de résidences secondaires croît de manière importante tandis que le nombre de résidences principales accuse une légère baisse. De même, le nombre de logements vacants tend à diminuer. La part de logements « aidés » n'est pas négligeable, et sera renforcée par la réalisation de logements destinés aux actifs. Au cours de la dernière décennie, la demande de permis de construire a concerné de manière plus importante la production de villas individuelles que de logements collectifs, et la demande de permis de démolir a plus que doublé.

Pour les années à venir, la municipalité souhaite conforter son bassin d'emplois et d'activités en direction des actifs. En parallèle, elle désire mettre en place une politique de logements en faveur de cette population. Elle souhaite également maintenir l'équilibre entre résidences principales et secondaires afin de loger sa population, ce qui nécessite la mise en place d'une politique de renouvellement urbain et la poursuite de la politique foncière et immobilière engagée depuis 20 ans.

Cette troisième orientation du PADD se décline suivant 5 objectifs :

### En faveur d'un développement des pôles économiques moteurs

1. Valoriser l'économie touristique
2. Diversifier l'économie du territoire
3. Mener à bien les projets phares de Saint-Tropez

### En faveur d'un développement d'opérations de logements

4. Répondre aux besoins en logements de la population et des actifs saisonniers
5. Maîtriser l'évolution du parc de logements

### 2.3.1. Développer des pôles économiques moteurs

#### 1. Valoriser l'économie touristique

Initié dès le début du XXème siècle, le tourisme d'été demeure un secteur très porteur pour la commune de Saint-Tropez comme pour l'ensemble des communes du SCOT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez. Le tourisme représentant actuellement 70% du « PIB communal » la municipalité vise un objectif de valorisation de son économie touristique.

Elle souhaite favoriser une plus grande annualisation du tourisme qui permettrait d'assurer une vie locale plus dynamique toute l'année ; elle souhaite également encourager la qualification et la professionnalisation des acteurs, de l'organisation et l'ouverture de filières (avec des produits de qualité).



*Le port de Saint-Tropez*

#### 2. Diversifier l'économie du territoire

Outre l'économie touristique, la commune souhaite également diversifier son économie et, ainsi, encourager le maintien d'autres activités de Saint-Tropez.

Dans ce cadre, la municipalité s'engage à :

- Maintenir les emplois liés aux administrations et services publics ;
- Maintenir les emplois liés à l'économie résidentielle ;
- Maintenir l'économie liée aux activités maritimes ;
- Maintenir la vitalité du centre-ville et de sa périphérie immédiate (commerces, équipements, activités, ...) ;
- Soutenir les activités agricoles.



*La rue Gambetta*

#### 3. Mener à bien les projets phares de Saint-Tropez

La commune de Saint-Tropez souhaite :

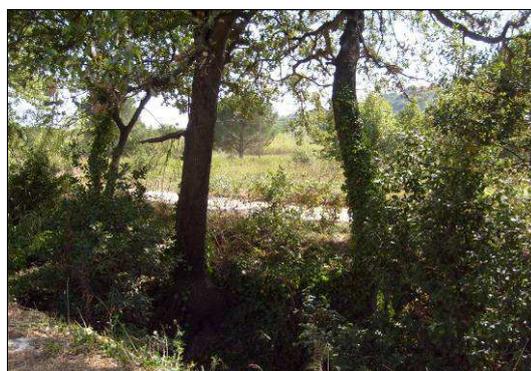
- Réaménager l'entrée de ville (secteur de la Croix de fer)
- Poursuivre la requalification de la ZA Saint Claude.

### 2.3.2. Développer des opérations de logements

#### 4. Répondre aux besoins en logements de la population et des actifs saisonniers

La commune de Saint-Tropez, comme la plupart des autres communes du Golfe, souffre d'une carence en logements pour actifs et pour actifs saisonniers.

Ce constat établi, la municipalité a la volonté de mettre en place une politique de logements pour répondre à ces besoins spécifiques. Pour ce faire, elle a le projet de réaliser de nouvelles opérations, notamment le secteur des Marres. D'autres opérations sont également programmées dans les secteurs du Couvent et de l'ancien Hôpital.



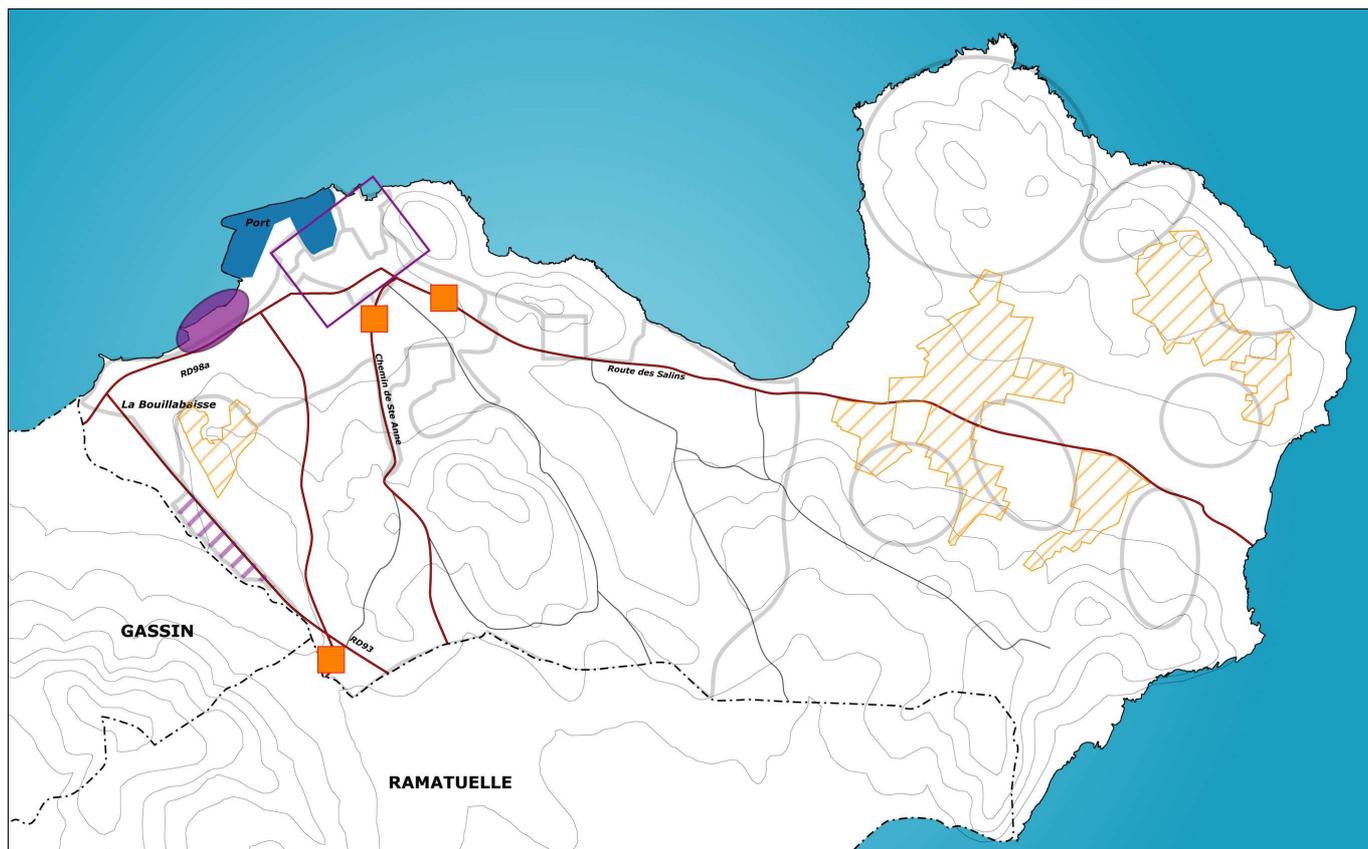
*Le secteur des Marres*

#### 5. Maîtriser l'évolution du parc de logements

Le parc de logements de Saint-Tropez est moins déséquilibré que celui des autres communes du SCOT ; on comptait, en 2005, 6 582 logements dont 43% de résidences principales et 52% de résidences secondaires. L'écart s'est accru depuis. Aussi conformément aux dispositions du SCOT, l'objectif retenu à Saint-Tropez est de construire 1 logement principal pour 1 logement secondaire, afin de tendre vers un rééquilibrage du parc.

**Orientation 3.**

**Développer des pôles économiques moteurs et des opérations de logements**



**« Développer des pôles économiques majeurs et des opérations de logements »**

-  Développer les activités liées à l'économie maritime
-  Poursuivre la requalification de la ZA St Claude
-  Développer les activités agricoles
-  Maintenir la vitalité du centre ville
-  Répondre aux besoins en logements de la population et des actifs saisonniers

## 2.4. Orientation 4

### Mettre en œuvre une politique de développement durable et d'écologie urbaine

La prise en compte de l'environnement dans les comportements est un phénomène grandissant depuis plusieurs années. L'une des principales étapes de ce mouvement est l'adoption des lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois « Grenelle » du 03 août 2009 et du 12 juillet 2010.

Ces lois ont fait évoluer les principes instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : équilibre, diversité des fonctions et utilisation économe des espaces auxquels ont été rajoutés « *la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable* » mais surtout « *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.* »

Ce sont ces objectifs que le PLU doit permettre d'atteindre.

Cette quatrième orientation du PADD se décline suivant 3 objectifs :

1. Améliorer les équipements d'environnement existants
2. Maitriser les risques
3. Favoriser la production d'énergie alternative (photovoltaïques, ...) sur les bâtiments publics, les zones d'entreprises, ...

## 1. Améliorer les équipements d'environnement existants

La préservation de la qualité de l'environnement en ville est fortement influencée par la qualité des réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales.

Afin de garantir la performance de ses réseaux, la commune a engagé des travaux de réhabilitation et de mise aux normes de la station d'épuration, et elle continue à entretenir son réseau de canalisations dont l'état conditionne fortement la qualité du traitement. De même que pour le réseau d'eaux pluviales, que la commune fait nettoyer régulièrement afin d'éviter les perturbations d'écoulement.

La gestion de l'eau potable constitue également un point important en matière d'économie de la ressource naturelle, c'est pourquoi, la commune a donc planifié la réalisation d'un second réservoir par la mise en place d'un emplacement réservé.



*La station d'épuration*

## 2. Maitriser les risques

La commune n'est concernée par aucun plan de prévention des risques naturels, elle est néanmoins soumise au risque incendie.

Du fait de l'absence d'études, la quantification du risque est complexe. Les mesures que la commune a cependant souhaité prendre sont le classement en zone naturelle de la majeure partie du massif afin de lutter contre le risque incendie.



*Le massif*

## 3. Favoriser la production d'énergie alternative (photovoltaïques, ...) sur les bâtiments publics, les zones d'entreprises, ...

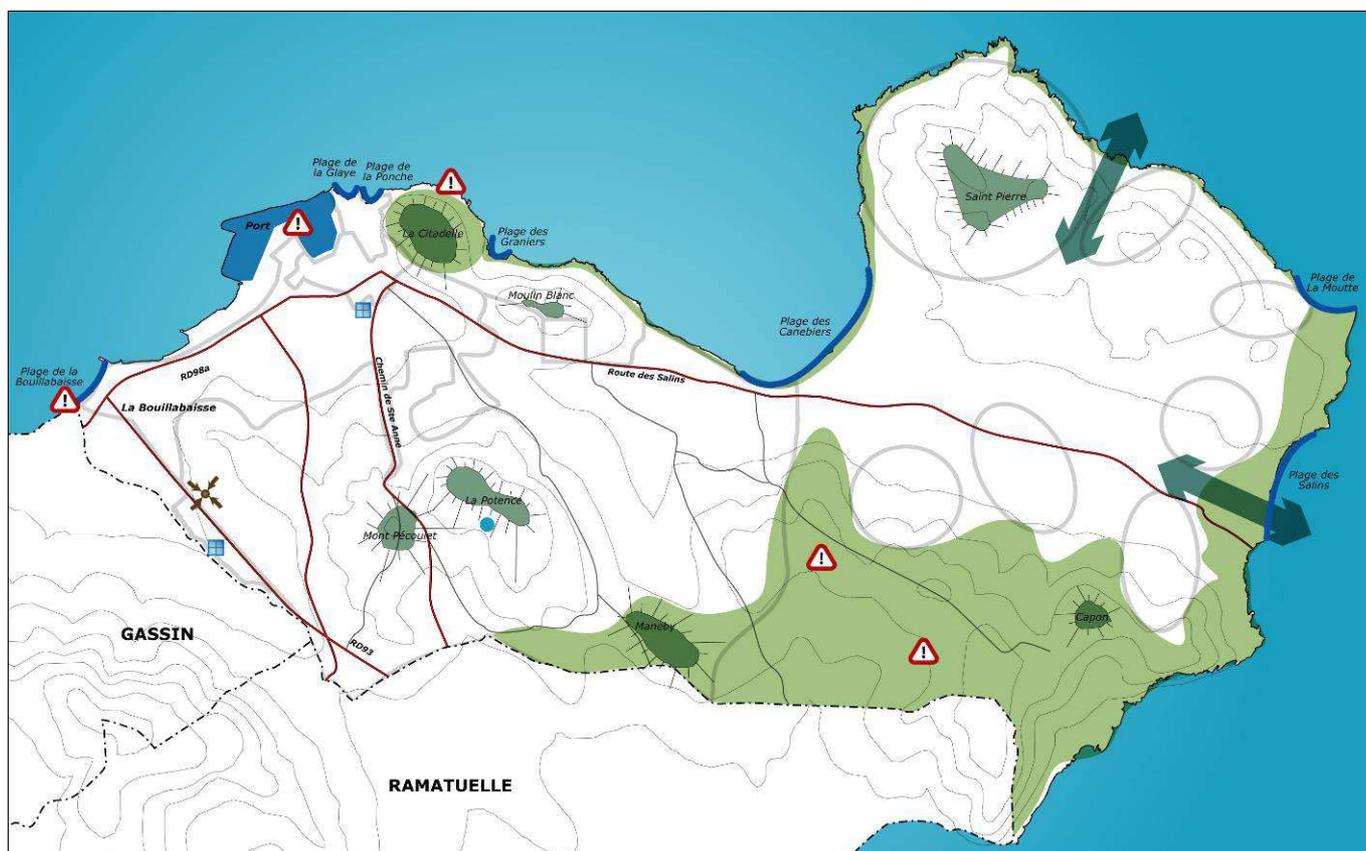
La production d'énergie par l'intermédiaire de panneaux photovoltaïques est une tendance qui se développe conformément aux ambitions exprimées par les lois Grenelle. Cependant, il existe un risque de développement inapproprié de cette technologie qui impacte fortement le paysage. C'est la raison pour laquelle son utilisation doit être réglementée en termes d'insertion sur le bâti et réservée aux secteurs les moins sensibles de la commune.

Ainsi les secteurs d'activités et les équipements, dont certains disposent de matériaux moins traditionnels et éventuellement d'un toit terrasse, sont à privilégier. De même que, pour ne pas altérer le caractère du village, il est préférable de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques dans des secteurs résidentiels hors du village.



*La ZA Saint-Claude*

**Orientation 4.**  
**Mise en œuvre d'une politique de développement durable et d'écologie urbaine**



**« Mettre en œuvre une politique de développement durable et d'écologie urbaine »**

-  Réaliser un pôle d'équipements publics (parc de stationnement)
-  Réaliser un deuxième réservoir
-  Maîtriser les risques
-  Développer les énergies renouvelables et les économies d'énergie
-  Garantir les coupures d'urbanisation



### 3. SYNTHÈSE

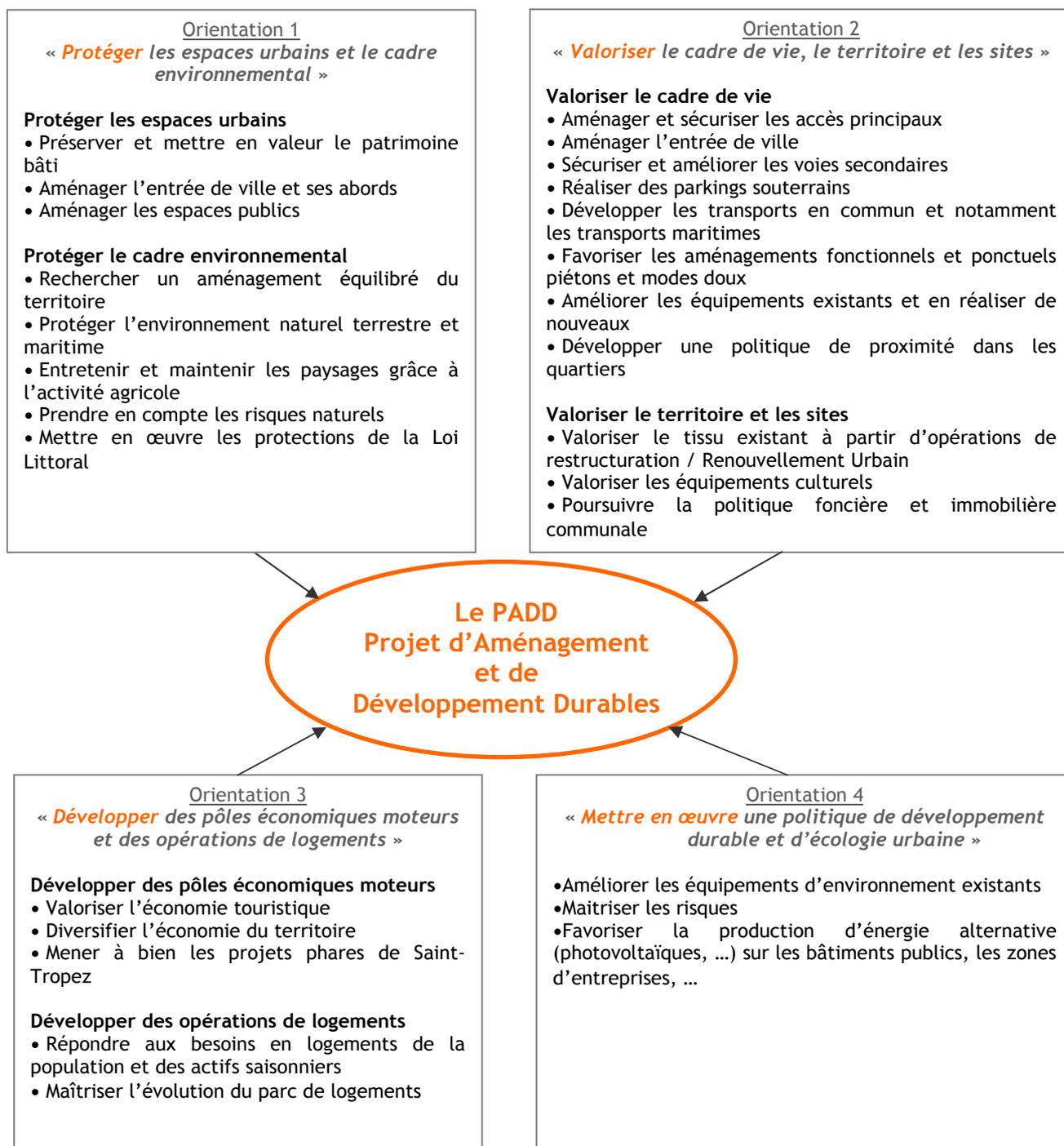


### 3.1. Schéma de synthèse du PADD

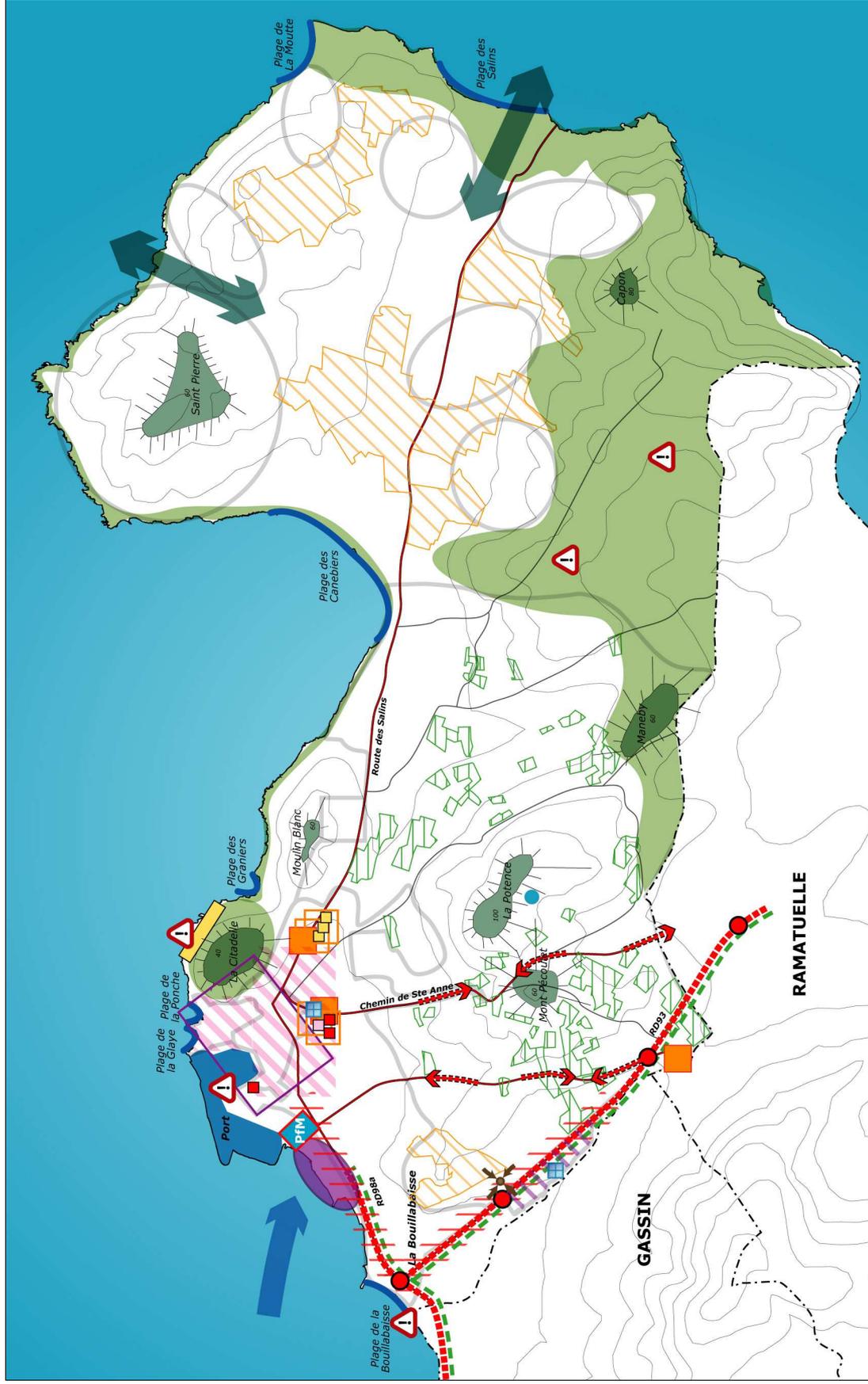
Avec le PADD, la commune poursuit un objectif de fond qui est de « garantir son équilibre » :

- Conserver à Saint-Tropez son caractère villageois, maritime, rural et naturel ;
- Garantir et pérenniser son pouvoir attractif (fondé sur les fondamentaux de la commune : son site, son port, son village, son littoral, sa culture, son art de vivre, ..., autant d'éléments constitutifs de son attrait) ;
- Garantir ses capacités de rayonnement sur le golfe, sur le département et la région, la France et le monde ;
- Préserver son authenticité et son identité

Le projet de Saint-Tropez est construit autour de la protection, la valorisation et le développement en répondant à un nécessaire « développement durable ».



3.2. Cartographie de synthèse du PADD



**Orientation 1**  
« Protéger les espaces urbains et le cadre environnemental »

-  Protéger le cadre environnemental naturel
-  Entretien et maintien des paysages grâce à l'activité agricole
-  Aménager les espaces publics
-  Aménager l'entrée de ville et les abords de routes
-  Garantir les coupures d'urbanisation
-  Garantir l'équilibre paysager

**Orientation 2**  
« Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites »

-  Aménager et sécuriser les accès principaux
-  Aménager l'entrée de ville
-  Sécuriser et améliorer les voies secondaires
-  Développer les transports en commun ...
-  ... et notamment les transports maritimes avec la réalisation d'une plateforme multimodale ...
-  Favoriser des aménagements fonctionnels et ponctuels piétons et modes doux
-  Améliorer les équipements existants et en réaliser de nouveaux
-  Valoriser le tissu existant à partir d'opérations de restructuration
- 

**Orientation 3**  
« Développer des pôles économiques moteurs et des opérations de logements »

-  Développer les activités liées à l'économie maritime
-  Poursuivre la requalification de la ZA St Claude
-  Développer les activités agricoles
-  Maintenir la vitalité du centre-ville
-  Répondre aux besoins en logements de la population et des actifs saisonniers

**Orientation 4**  
« Mettre en œuvre d'une politique de développement durable et d'écologie urbaine »

-  Réaliser un pôle d'équipements publics (parc de stationnement)
-  Réaliser un deuxième réservoir
-  Maitriser les risques
-  Développer les énergies renouvelables et les économies d'énergie
-  Restructurer les établissements de plage
-  Garantir les coupures d'urbanisation

**Avertissement :** Les pictogrammes figurant sur la carte ont valeur de symboles. Ils ont pour fonction d'illustrer des principes d'aménagement. Leur localisation et leur taille sont indicatives.



# PLU



Ville de  
Saint-Tropez

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement  
Hôtel de Ville  
BP 161  
83992 Saint-Tropez cedex

**Document réalisé par**

**sdp.conseils**

62, carraire des Rouguières basse

13 122 Ventabren