

PLU



Ville de
Saint-Tropez

Plan Local d'Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Approbation par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013

Modification n° 3

Portant sur les évolutions apportées par la Loi ALUR du 24 mars 2014 et des corrections diverses

Approbation par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2018

Rapport de Présentation

sdp.conseils
Juin 2018

1. CONTEXTE ET PROCÉDURE	4
1.1. Contexte	4
1.1.1. Déclaration de Projet (DP) valant Mise En Compatibilité (MEC).....	4
1.1.2. Modification n°1	4
1.1.3. Modification n°2	4
1.1.4. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.....	5
1.2. Procédure retenue	7
1.3. Le PLU de 2013	8
1.3.1. Diagnostic territorial	8
1.3.2. Prévisions de croissance et PADD	12
1.3.3. Zonage et règlement.....	17
1.4. Rappel des Servitudes d'Utilité Publique	23
2. EFFETS DE LA LOI ALUR SUR LE PLU	24
2.1. Simulations des effets de la loi ALUR sur le PLU de Saint-Tropez.....	24
2.2. Capacités d'accueil et capacités de densification	26
2.2.1. Au PLU approuvé en 2013 et ses évolutions successives.....	26
2.2.2. Au PLU soumis aux effets de la loi ALUR.....	26
3. MODIFICATION DU PLU	29
3.1. Dispositions relatives à la maîtrise de la densification.....	31
3.1.1. L'emprise au sol	32
3.1.2. Le volume en aérien	32
3.1.3. Les hauteurs	32
3.1.4. Les annexes	32
3.1.5. Le volume en souterrain	33
3.1.6. Protéger les espaces libres et perméables.....	33
3.1.7. Autres incidences sur le règlement	34
3.1.8. Incidences des mesures présentées sur le gabarit et la densité des constructions.....	35
3.2. Zone UA	37
3.2.1. Délimitation entre les secteurs UA2 et UB2	37
3.2.2. Reconstruction à l'identique	37
3.2.3. Aspect extérieur des constructions.....	37
3.2.4. La préservation du secteur UA6.....	37
3.3. La zone UB2	38
3.4. La zone UD4	38
3.5. La zone UE1	38
3.6. La zone UF2	39
3.7. La zone UG	39
3.8. La zone UP1	40
3.9. Les zones AU	40
3.9.1. La zone AUP.....	40
3.9.2. La zone AUEPi	40
3.10. Des dispositions diverses	40

3.10.1. Implantation des niches techniques en limite de propriété	40
3.10.2. Abris pour voitures.....	41
3.10.3. EBC, constructions enterrées et affouillements	41
3.10.4. Terrasses en R+1 et pente des couvertures	42
3.10.5. Implantation des constructions.....	42
3.10.6. Affouillements/déblais et exhaussement/remblais	43
3.10.7. Vides sanitaires.....	43
3.10.8. Hauteur	44
3.10.9. Aspect extérieur des constructions	45
3.10.10. Eaux pluviales	45
3.10.11. Erreur matérielle	45
3.10.12. Équipements d'intérêt collectif et services publics	46
3.10.13. Les piscines naturelles.....	46
3.10.14. Les EBC	46
3.10.15. Dispositions générales	46
3.10.16. Nouvelle numérotation des articles du Code de l'Urbanisme	46
3.10.17. Annexes du PLU	46
3.11. Le lexique explicatif	47
3.11.1. Emprise au sol	47
3.11.2. Espaces libres et perméables	47
3.11.3. Implantation par rapport aux voies publiques.....	48
3.11.4. Implantation par rapport aux limites séparatives	48
3.11.5. Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions	49
3.11.6. Hauteur des constructions en bordure des voies	50
3.11.7. Volume des constructions.....	51
3.11.8. Affouillements/déblais et exhaussements/remblais et murs de soutènement.....	53
3.11.9. Constructions enterrées	53
4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000	55
4.1. Contexte réglementaire.....	55
4.2. La modification n° 3 du PLU	55
4.2.1. Au regard des incidences générales sur l'environnement.....	55
4.2.2. Au regard des sites sensibles	56
4.2.3. Au regard du Site Natura 2000.....	56
4.3. Incidences de la modification n° 3 et évaluation environnementale.....	57

1. Contexte et procédure

1.1. Contexte

La commune de Saint-Tropez a approuvé son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013. Depuis, il a évolué au cours des procédures suivantes.

1.1.1. Déclaration de Projet (DP) valant Mise En Compatibilité (MEC)

Le PLU prévoyait la relocalisation de la cave coopérative (route des Plages) et la reconversion de son site actuel, avenue Paul Roussel. La réalisation de ces opérations nécessitait la suppression des emplacements réservés prévus à cet effet et une évolution du règlement et du zonage. Au regard de l'intérêt général du projet, la Commune a engagé une Déclaration de Projet (DP) valant Mise En Compatibilité (MEC), au titre des anciens articles L.123-14, L.300-6 et R.123-23-2 du Code de l'Urbanisme. Cette « DP/MEC » a été **approuvée par le Conseil Municipal lors de sa séance du 17 décembre 2014.**

1.1.2. Modification n° 1

Au titre du contrôle de légalité exercé par les services de l'Etat sur le PLU approuvé le 27 juin 2013, le Préfet du Var a formé un recours en annulation partielle auprès du Tribunal Administratif de Toulon le 20 décembre 2013 aux motifs que la délibération visée :

- « Classe en zone UD7 le secteur des Marres
- Crée un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées N7
- Approuve les dispositions du règlement du plan admettant les changements de destination et les aménagements, rénovations et réhabilitations des constructions à usage d'habitation pour la zone A
- Classe en zone UD1 les parcelles cadastrées section BA n°25, 192 et 193
- Approuve les dispositions du règlement du plan admettant la construction d'entrepôts, piscines, extensions pour le secteur N1
- Approuve les dispositions du règlement du plan admettant en secteur N3 la création de 20% de surface de plancher pour les hôtels existants
- Classe en zone UE les parcelles situées dans la bande des cent mètres
- Classe en zone UD4 les parcelles situées dans la bande des cent mètres du secteur de l'Oratoire et de la Bouillabaisse »

Ces différents points ont été l'objet d'échanges entre la Mairie et les services de l'Etat au cours desquels la commune s'est engagée à apporter des corrections à son document d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la rédaction des règlements des zones agricoles et naturelles.

Parallèlement, la commune a identifié à l'usage diverses erreurs matérielles contenues dans le dossier de PLU ou dispositions justifiant des précisions, adaptations, ...

Ainsi, une procédure de modification n°1 du PLU a été engagée au titre de l'ancien article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, relative à la « *correction des règlements des zones agricoles et naturelles (prise en compte des dernières évolutions législatives¹) et de diverses erreurs matérielles* ». Cette modification a été **approuvée par le Conseil Municipal lors de sa séance du 10 novembre 2015.**

1.1.3. Modification n° 2

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 comportait un périmètre de Projet d'Aménagement Global (PAG) au titre de l'ancien article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, d'une superficie de 4,8 hectares dans le secteur dit « Saint-Roch ».

Une étude a été menée en 2015 sur ce secteur en vue de la mise en œuvre du PAG. La Commune a donc souhaité retirer cette servitude de son PLU et a engagé une procédure de modification n°2 relative au retrait du périmètre de PAG. Cette modification a été **approuvée par le Conseil Municipal lors de sa séance du 15 décembre 2015.**

¹ Notamment les lois « 3AF » et « Macron ».

1.1.4. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014

En même temps que la Commune faisait évoluer son document d'urbanisme afin de mettre en œuvre les dispositions prévues dès 2013, le contexte législatif a lui aussi évolué, comme l'a mis en évidence la modification n°1 du PLU.

La loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a modifié l'ancien article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

La loi ALUR a également prévu la caducité des règlements des lotissements au bout de 10 ans, dès lors qu'ils sont situés dans le périmètre d'un PLU ou d'un document en tenant lieu.

Article L.442-9 du Code de l'Urbanisme

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. (...) »

Dans ce cadre, le Ministère du logement et de l'égalité des territoires invite les communes, au travers de la fiche technique « Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles » de mars 2014 à « privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de gabarit » pour s'adapter aux dispositions de la loi.

Il précise également que « s'agissant des documents en vigueur, ils pourront intégrer la suppression des deux dispositifs par le biais d'une modification :

- Les PLU procèdent par modification simplifiée en application de l'(ancien) article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme (article L.143-37 du Code de l'Urbanisme),
- (...) »

Localement, le CAUE du Var a édité le 1er juillet 2015 le Guide pour "Maîtriser la densification des espaces pavillonnaires, notions, réflexions et actions » pour accompagner les communes varoises à intégrer les dispositions de la loi ALUR dans leur PLU :

- « La loi ALUR a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que la superficie minimale des terrains constructibles pour les communes dotées d'un PLU.
- Cette disposition, non corrélée à l'élaboration ou la révision du PLU, ouvre des droits nouveaux aux pétitionnaires pouvant favoriser une urbanisation « spontanée » et subie par la collectivité. »
- « Un projet doit viser un niveau de densité acceptable pour les habitants et améliorer le niveau des services urbains. »
- « Densifier ne se traduit pas forcément par une modification brutale du tissu urbain des quartiers, mais doit viser un objectif de valorisation. »
- « Les projets de densification doivent s'attacher au potentiel de mutabilité et prendre en compte le contexte local. »

Le guide donne une méthode pour définir une densification choisie en 4 étapes :

« 1 : Réaliser un diagnostic par une analyse générale du tissu urbain (occupation du sol, taille, organisation et occupation des parcelles, réseaux et dessertes, analyse sociologique, évolution des modes de vie) pour identifier les parcelles potentiellement mutables.

2 : Définir un potentiel de mutabilité dans le temps au regard des droits à construire (application du PLU en vigueur).

Projeter une densification à maxima «au fil de l'eau ».

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

Rapport de Présentation

Déterminer les enjeux, le fonctionnement et l'aménagement à venir du secteur.

3 : Élaborer un scénario de densification progressive et maîtrisée à partir du tissu existant et des enjeux de préservation et d'aménagement de l'espace.

Faire la simulation d'une densification raisonnée.

4 : Traduire réglementairement le scénario choisi dans le PLU.

L'élaboration de scénarios prospectifs permet de construire une densification raisonnée des espaces constructibles.

Le scénario préférentiel peut être traduit dans le document d'urbanisme (PADD, règlement, Orientation d'Aménagement et de Programmation...) et constitue également un document pédagogique à partager auprès des propriétaires. »

Depuis, par décisions du 1^{er} février 2016 le Tribunal Administratif de Toulon a annulé partiellement la délibération du 27 juin 2013 approuvant le PLU en ce qu'elle :

- « Classe en zone UE deux secteurs isolés et situés au sud de la Pointe de l'Ay et au sud du Cap Saint-Pierre ;
- Crée la vaste zone UE qui s'étend de la périphérie sud-ouest de l'agglomération de Saint-Tropez, à partir des quartiers de Belle-Isarde et de Belle-Vue et qui remonte ensuite vers les quartiers de Maneby et des Canebiers ;
- Classe en secteur UD 7 le quartier des Marres ;
- Crée un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées N7 ;
- Approuve les dispositions du règlement du plan admettant les changements de destination des constructions à usage d'habitation pour la zone A ;
- Approuve les dispositions du règlement du plan admettant la construction d'entrepôts, piscines, extensions pour le secteur N1 ;
- Approuve les dispositions du règlement du plan admettant en secteur N3 la création de 20 % de surface de plancher pour les hôtels existants. »

Il en résulte, conformément à l'article L.600-12 du Code de l'Urbanisme, un rétablissement des zonages et règlements du Plan d'Occupation des Sols dans les secteurs ainsi annulés, dans l'attente de l'approbation de nouvelles dispositions, tel que prévu à l'article L.153-7 du Code de l'Urbanisme, dont l'élaboration fait l'objet d'une procédure spécifique (révision générale du PLU engagée par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2016).

Article L.600-12 du Code de l'Urbanisme

« L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur. »

Article L.153-7 du Code de l'Urbanisme

« En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date du 14 décembre 2000, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

En cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation par voie juridictionnelle de l'intégralité d'un plan local d'urbanisme couvrant le territoire d'une commune située dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, celui-ci peut approuver un plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune concernée. »

A noter que par Arrêt de la Cours Administrative d'Appel (CAA) de Marseille en date du 20 juin 2017, la décision du TA de Toulon du 1^{er} février 2016 a été confirmée.

La présente modification n'a pas vocation à appliquer les décisions du Tribunal Administratif de Toulon du 1^{er} février 2016, ni d'élaborer de nouvelles dispositions sur les secteurs ayant fait l'objet d'une annulation. Ces nouvelles dispositions découleront de la révision générale du PLU, engagée lors de la séance du Conseil Municipal du 12 avril 2016, dont l'un des objectifs est de « mettre en œuvre les jugements rendus ».

Les évolutions des dispositions du PLU apportées ici ne concernent donc que les secteurs du territoire où le PLU approuvé le 27 juin 2013 continue de s'appliquer.

1.2. Procédure retenue

Afin d'intégrer ces évolutions, en prévoyant la suppression des règles devenues sans objet et des mesures compensatoires, une procédure de modification du PLU est engagée au titre des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, notamment :

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31², le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

De fait, la présente modification n'a pas pour objet de :

- Changer les orientations définies par le PADD ;
- Réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone AU de plus de 9 ans.

... mais seulement de modifier le règlement et les documents graphiques.

² **Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :** *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

1.3. Le PLU de 2013

1.3.1. Diagnostic territorial

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 résulte d'un diagnostic territorial mettant en avant plusieurs éléments et constats :

- Une commune « finistère » attractive,
- Une mosaïque bâtie,
- Un site inscrit,
- L'application de la loi Littoral,
- Les enjeux environnementaux,
- Les aléas incendie et inondation,
- Une situation favorable à une densification au regard des différents réseaux.

1.3.1.1. Une commune « finistère » attractive

Saint-Tropez est un petit territoire de 1 153 hectares. Son urbanisation s'est organisée et développée en cercles concentriques depuis le noyau dur de la vieille ville jusqu' au Sud / Sud-ouest avant d'atteindre plus récemment l'Est du territoire.

Saint-Tropez est une commune attractive du fait de son cadre de vie exceptionnel qui entraîne en période estivale, une augmentation spectaculaire de la population, et donc des besoins.



Le développement en cercles concentriques
Source : IGN

Une des particularités de la commune est qu'elle possède une très forte et très particulière identité forgée autour de ses éléments naturels remarquables (le littoral, les plages, les collines, ...).

Son urbanisation le confirme et 4 quartiers se détachent :

- **La Vieille Ville** et le port,
- **La Ville**,
- **Le parc arboré habité** constitué des quartiers Ste-Anne, St Joseph, Belle Isnarde, Belle Vue, Valfere, Maneby, les Cannebiens, la Messardière, et la Barlière, secteurs arborés dans lesquels des maisons se sont implantées, leurs jardins renforçant les boisements.
- **Les zones naturelles** constituées du massif et d'une partie du cordon littoral.

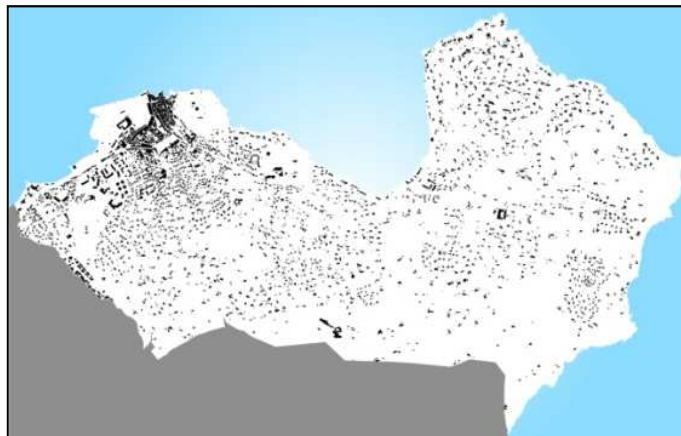


Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez Rapport de Présentation

1.3.1.2. Une mosaïque bâtie

Le territoire tropézien est largement occupé par un bâti d'habitat résidentiel.

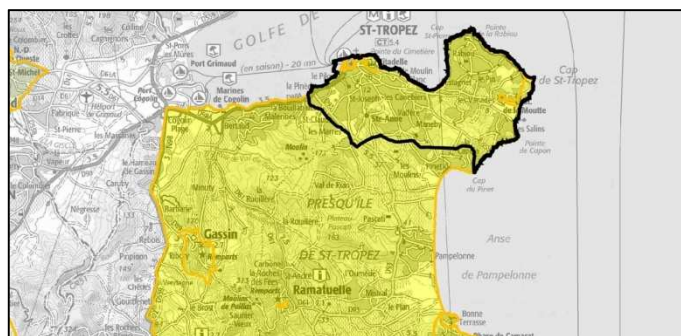
Si la densité au centre-ville est forte, elle décroît selon un axe Ouest-Est, c'est-à-dire de la ville vers la Plaine des Salins.



1.3.1.3. Un site inscrit

La totalité de la Commune de Saint-Tropez est couverte par le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez, par arrêté du 15 février 1966, complété par l'arrêté du 12 janvier 1967, attestant de sa richesse naturelle.

La protection au titre des sites a pour but d'assurer la préservation des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général. Issue de la loi du 2 mai 1930, la protection des sites est à présent organisée par le titre IV chapitre 1^{er} du Code de l'Environnement. La consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est organisée par le Code de l'Urbanisme.



Site inscrit de la Presqu'île de Saint-Tropez

Source : DREAL PACA

Les sites ont une valeur patrimoniale qui justifie une politique rigoureuse de préservation. Toute modification de leur aspect nécessite une autorisation préalable du Ministre de l'Environnement ou du Préfet de Département après avis de la DRAC, de l'Architecte des Bâtiments de France et, le plus souvent de la Commission Départementale des Sites.

1.3.1.4. L'application de la loi Littoral

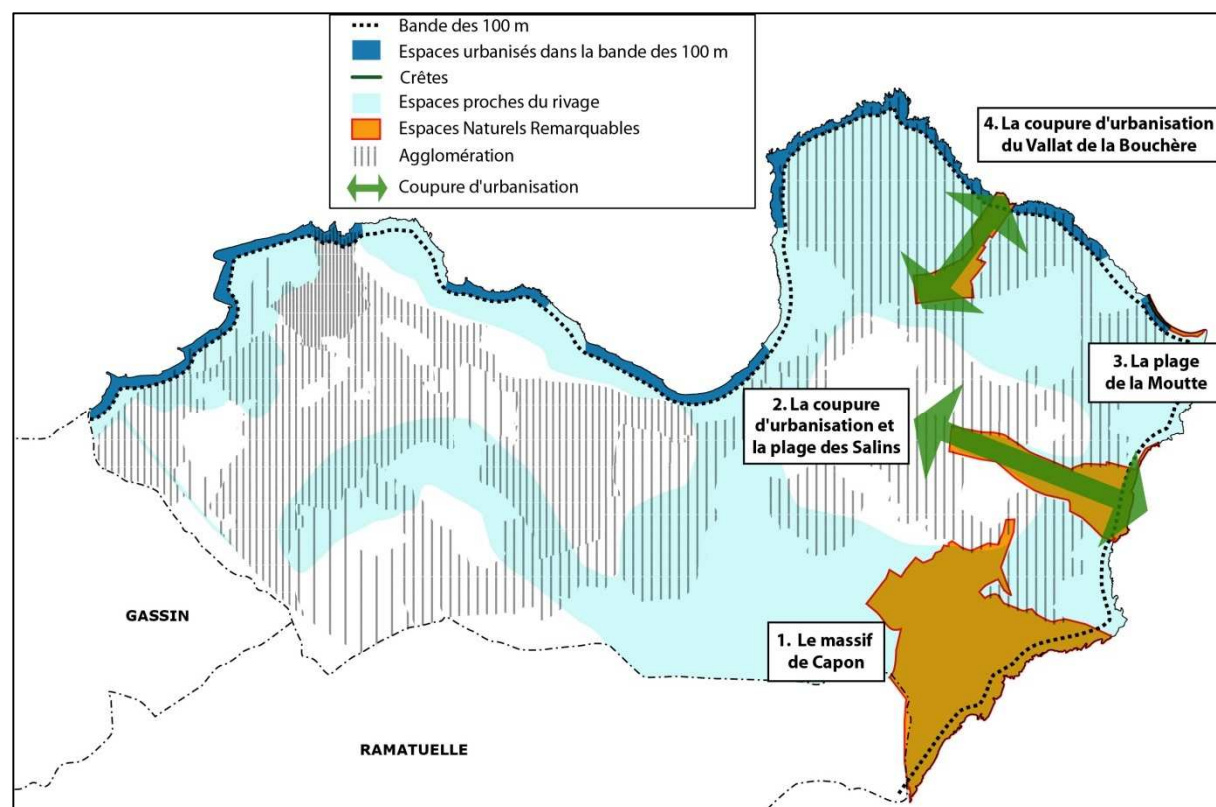
Du fait de sa façade maritime, la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral », du 3 janvier 1986 s'applique au territoire tropézien. *Elle permet la préservation « des espaces naturels et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».*

Ainsi plusieurs dispositions doivent être appliquées :

L'extension de l'urbanisation en continuité d'agglomération ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement	Le PLU qualifie « l'agglomération tropézienne » à partir de ses « caractéristiques propres ». Pour l'essentiel : - Une zone pavillonnaire inscrite au SCoT, - Des espaces certes paysagers, aérés, mais urbanisés, - Des espaces urbanisés tous raccordés aux réseaux ; - Une situation « historique » comme en témoignent les POS de 1987 et de 1997 et les lotissements des années 40, 50 et 60), - Une typologie des constructions d'habitation avec 400 m² de surface de plancher maximum, des piscines et annexes,
---	---

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez Rapport de Présentation

La bande des 100 mètres	<i>A Saint-Tropez, exceptions faites des plages, de la zone humide des Salins et des boisements côtiers, la majeure partie du littoral tropézien est de fait urbanisé.</i>
Les espaces proches du rivage	<i>L'urbanisation y est limitée : les différentes définitions et la combinaison de critères amènent à une délimitation des espaces proches du rivage sur le territoire tropézien localisés sur des secteurs de grande proximité du rivage et de faible altitude.</i>
Les coupures d'urbanisation	<i>Deux coupures d'urbanisation ont été définies à Saint-Tropez : la coupure d'urbanisation de la plaine des Salins (entre la pointe de Capons et le Cap des Salins) et celle du Vallat de la Bouchère plus au Nord.</i>
Les Espaces Naturels Remarquables³	<i>Les espaces remarquables de Saint-Tropez ont été délimités. Ils sont localisés à l'extrême Est du territoire :</i> - <i>Les plages de la Moutte et des Salins, espaces naturels préservés ;</i> - <i>La coupure d'urbanisation des Salins, par ses caractéristiques de milieu humide ;</i> - <i>La coupure d'urbanisation du Vallat de la Bouchère ;</i> - <i>Les versants du Massif de Capon orientés vers la mer en direction du Sud-est, du fait d'un boisement conséquent et préservé à proximité du rivage.</i>



Synthèse de l'application de la loi Littoral sur la commune de Saint-Tropez

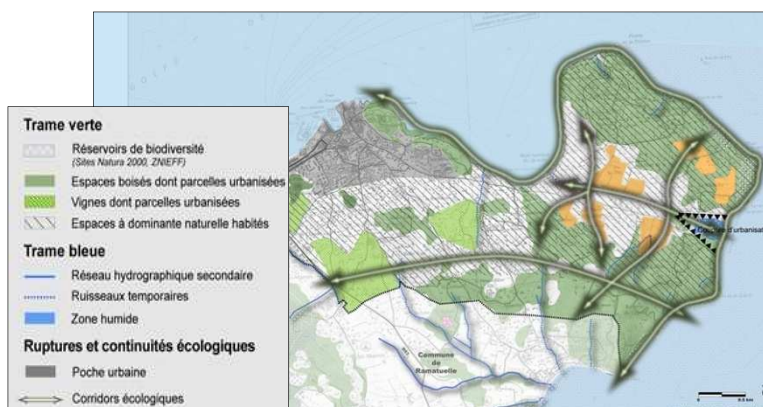
³ A l'intérieur d'un espace autour des constructions, dont la limite est située à une distance de 20 mètres depuis les façades, il ne s'agit pas d'espaces naturels remarquables.

1.3.1.5. Les enjeux environnementaux

Le maintien et la préservation de la trame verte et bleue constituent des enjeux majeurs afin de conserver la qualité environnementale et patrimoniale du territoire.

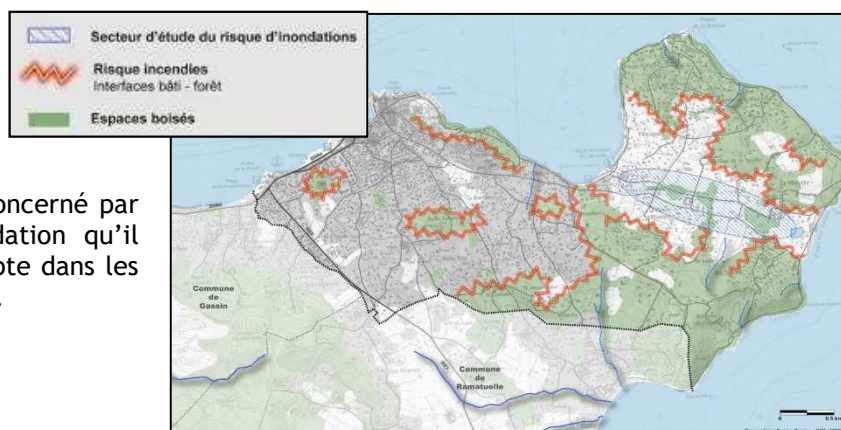
La loi Grenelle 2 portant « Engagement National pour l'Environnement » renforce la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme. L'objectif de cette mesure est de préserver et remettre en bon état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien d'une certaine biodiversité.

Au titre du PLU de 2013, une première TVB a été schématisée.



La Trame Verte et Bleue à Saint-Tropez
Source : IGN - réalisation EVEN Conseils

1.3.1.6. Les aléas incendie et inondation



Le territoire tropézien est concerné par les aléas incendie et inondation qu'il convient de prendre en compte dans les politiques de développement.

Des aléas naturels présents
Réalisation EVEN Conseils

Incendie	Inondation
Les risques d'incendie sont présents sur le territoire communal mais il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt (PPRif).	La commune est parcourue par la plaine des Salins. Ce site de très faible altitude est situé entre deux points hauts. Lors d'épisodes pluvieux intenses, l'eau peut ruisseler depuis les points hauts et venir s'accumuler dans la plaine. En outre, la présence d'un cours d'eau temporaire renforce la probabilité d'une inondation, lors de fortes pluies. Néanmoins, cette zone n'est pas répertoriée dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et aucune étude n'a encore été réalisée pour évaluer le risque d'inondation et délimiter un périmètre.

1.3.1.7. Une situation peu favorable à une densification

L'accessibilité à Saint-Tropez est difficile. La commune est principalement desservie par :

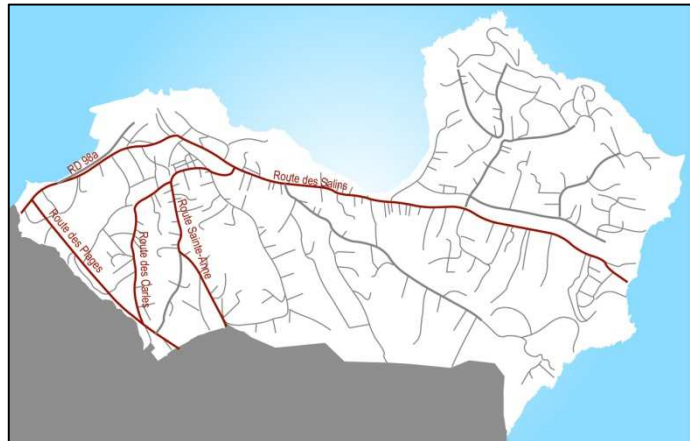
- La RD98a « boulevard du littoral » ;
- La RD93 « route des plages de Pampelonne ».

Des points de congestion existent sur le réseau principal au niveau des carrefours de la Foux et de la Bouillabaisse.

Le réseau viaire de la commune est caractérisé par une bonne hiérarchie des voies primaires et secondaires. Cependant, le trafic très important en période estivale entraîne une congestion du réseau.

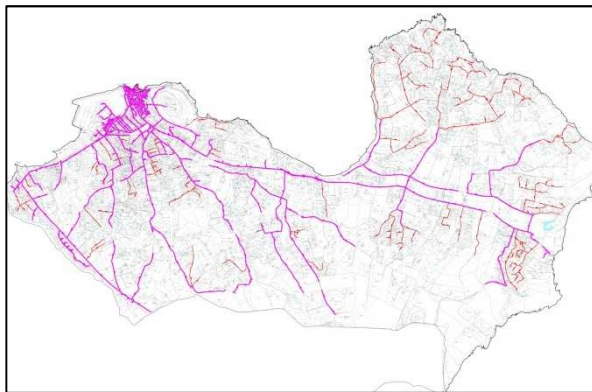
Le réseau primaire est représenté par :

- La RD98a, voie d'accès à la ville historique par le bord de mer ;
- La RD93, dite « route des plages » ;
- La route des Salins ;
- Le chemin de Sainte-Anne ;
- La route des Carles.

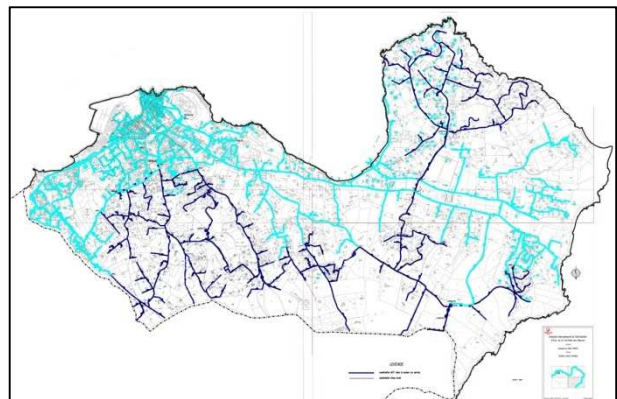


Un territoire irrigué

Les réseaux publics sanitaires irriguent la quasi-totalité du territoire.



Le réseau public d'assainissement



Réseau public d'eau potable

1.3.2. Prévisions de croissance et PADD

Au regard des constats évoqués précédemment dans le diagnostic territorial, la commune a établi :

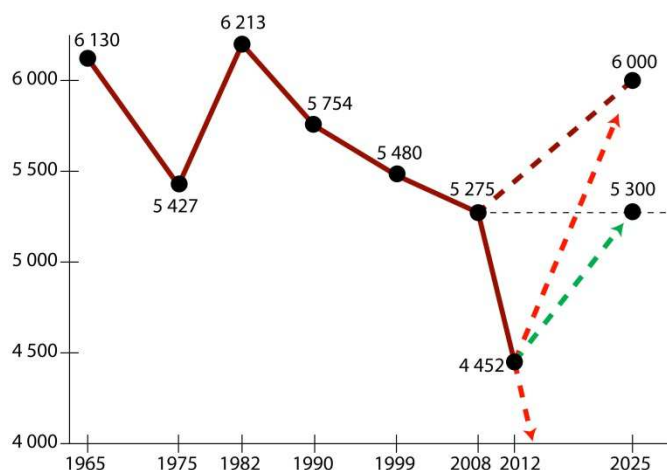
- Des perspectives de croissance,
- Des objectifs de protection des espaces urbains et du cadre environnemental identifiés dans le PADD,
- Des secteurs de densification programmés.

1.3.2.1. Prévisions de croissance

Depuis 1982, la population de Saint-Tropez a globalement diminué (-15% entre 1982 et 2008).

Lors de son élaboration, le PLU mettait en œuvre une stratégie de croissance en adéquation avec les réalités de son territoire.

Il s'agissait de relancer la croissance démographique avec un rythme raisonnable d'environ 0,76%/an permettant d'atteindre à l'horizon 2025 une population d'environ **6 000 habitants**, soit un niveau de population équivalent à ce qu'il était il y a 25 ans.



Or les nouveaux chiffres de 2012 démontrent une forte chute du nombre d'habitants par rapport à 2008 (-15%). Sans action de la part de la Commune, cette tendance pourrait se prolonger, ce qui ne peut être accepté. Pour autant, envisager une croissance qui permettrait d'atteindre 6 000 habitants à l'horizon 2025 n'est plus crédible (+2,3%/an).

L'objectif de la Commune est donc de retrouver un niveau de population équivalent à ce qu'il était en 2008, autour de 5 300 habitants (+1,3%/an).

1.3.2.2. Objectifs du PADD

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune a exprimé sa volonté politique qui s'organise en 4 orientations générales :

Orientation 1 : Protéger les espaces urbains et le cadre environnemental

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

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

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*
7. *Améliorer les équipements existants et en réaliser de nouveaux*
8. *Développer une politique de proximité dans les quartiers*
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*

Orientation 3 : Développer des pôles économiques moteurs et des opérations de logements

1. *Valoriser l'économie touristique*
2. *Diversifier l'économie du territoire*

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez Rapport de Présentation

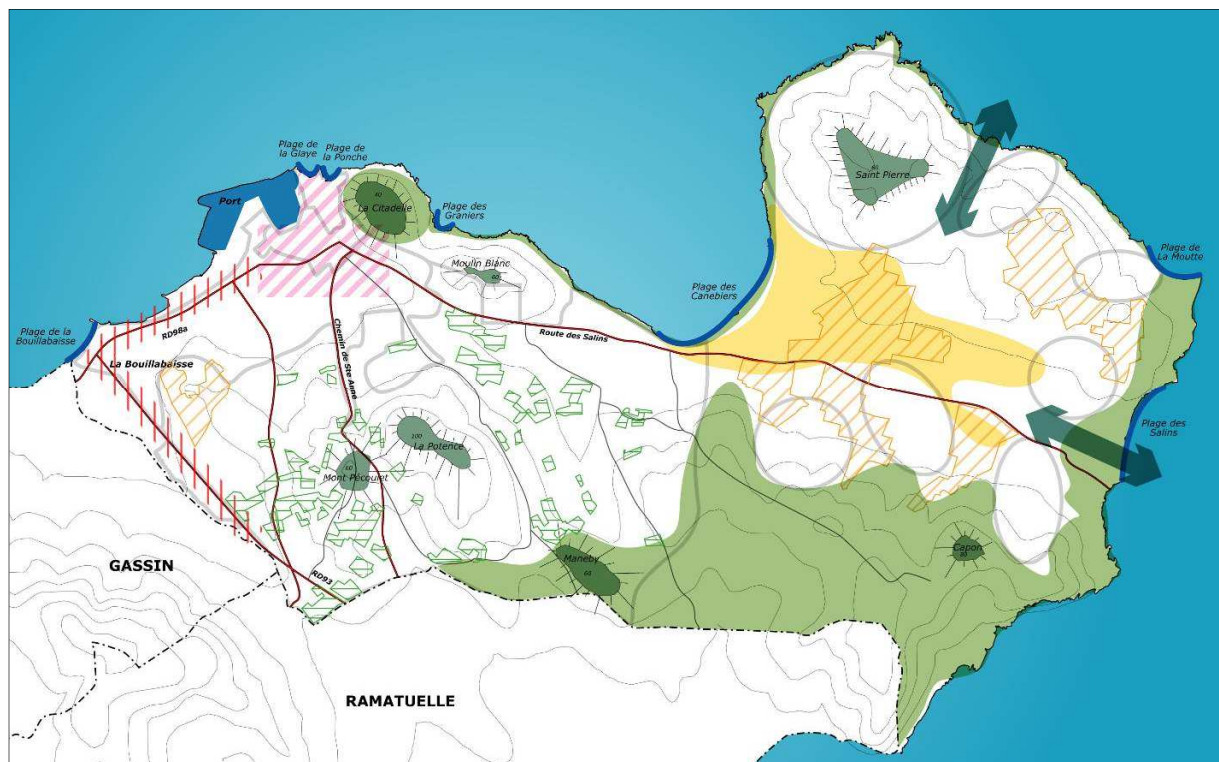
3. Mener à bien les projets phares de Saint-Tropez
4. Répondre aux besoins en logements de la population et des actifs saisonniers
5. Maîtriser l'évolution du parc de logements

Orientation 4 : Mettre en œuvre une politique de développement durable et d'écologie urbaine

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

Au travers de l'**orientation 1** « Protéger les espaces urbains et le cadre environnemental », et notamment son **objectif n°4** « Rechercher un aménagement équilibré du territoire », le projet communal affichait la volonté de garantir un équilibre entre les zones urbaines et naturelles en préservant des espaces de respiration correspondant à des terres agricoles, des espaces verts (boisements et jardins) participant pleinement à la qualité des paysages tropéziens :

« 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 ».



« Protéger les espaces urbains et le cadre environnemental »

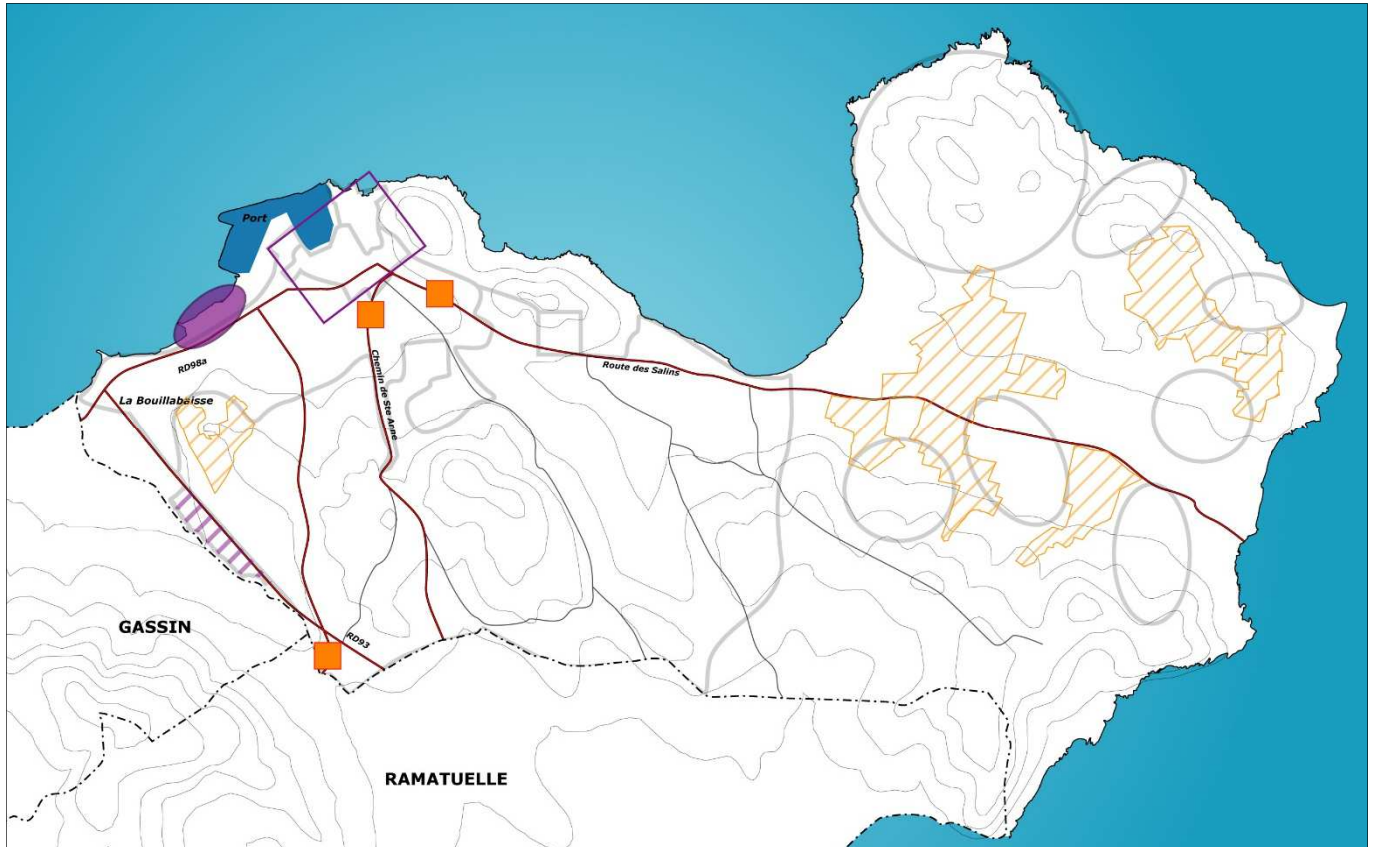
- Protéger le cadre environnemental naturel
- Entretien et maintenir les paysages grâce à l'activité agricole
- Aménager les espaces publics
- Aménager l'entrée de ville et les abords de routes
- Garantir les coupures d'urbanisation
- Garantir l'équilibre paysager

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez Rapport de Présentation

Parallèlement, l'**orientation 3** « *Développer des pôles économiques moteurs et des opérations de logements* » et notamment son **objectif n° 4** « *Répondre aux besoins en logements de la population et des actifs saisonniers* », projetait la construction de logements pour les actifs et actifs saisonniers. La commune prévoyait alors des opérations localisées et maîtrisées. :

« 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 ».

Ce programme est aujourd'hui quasiment réalisé.



« 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

Le PLU approuvé en 2013 menait à la fois une politique de protection de la qualité des paysages et des espaces de respiration dans le tissu urbain et une politique de développement urbain raisonné et maîtrisé au travers d'opérations programmées permettant d'assurer les objectifs de croissance.

1.3.2.3. Secteurs de densification programmés

Afin d'assurer ces objectifs, le PLU de 2013 prévoyait des évolutions urbaines différentes programmées en périphérie immédiate du centre-ville qui répondaient à plusieurs objectifs :

- Protection pour des motifs patrimoniaux (Vieille Ville, Bourgade, Place des Lices),
- Développements nouveaux (Couvent et Hôpital),
- Densifications légères (Zones UC) et notamment la suppression de l'article 5 (la superficie minimale des terrains constructibles) en zone UC1. Entre le POS et le PLU, les superficies minimales ont été supprimées sur 34,7 ha de zones urbaines, soit 45,3% de la zone UC.
- Maintien des règles existantes.

Les différentes caractéristiques du bâti et des activités existantes et des projets de développement aboutissaient au découpage suivant :

Les zones UA (UA1, UA3 et UA6) :

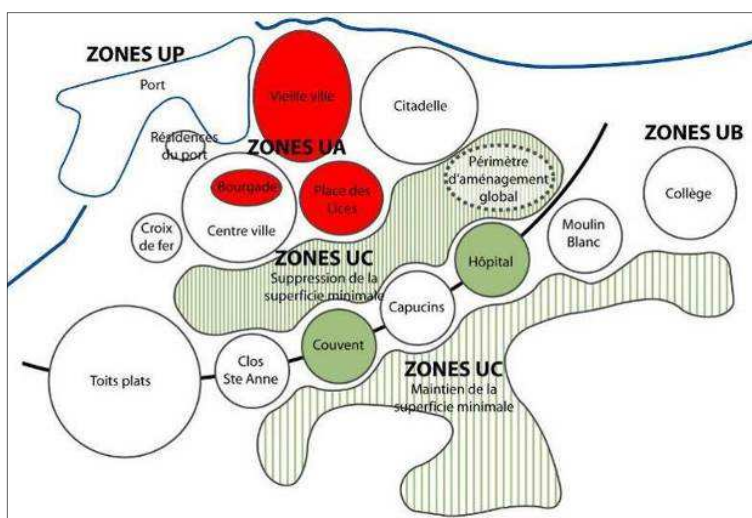
Elles avaient vocation à être protégées au regard de leur caractère patrimonial (Vieille ville, Bourgade, ...).

Les zones UC :

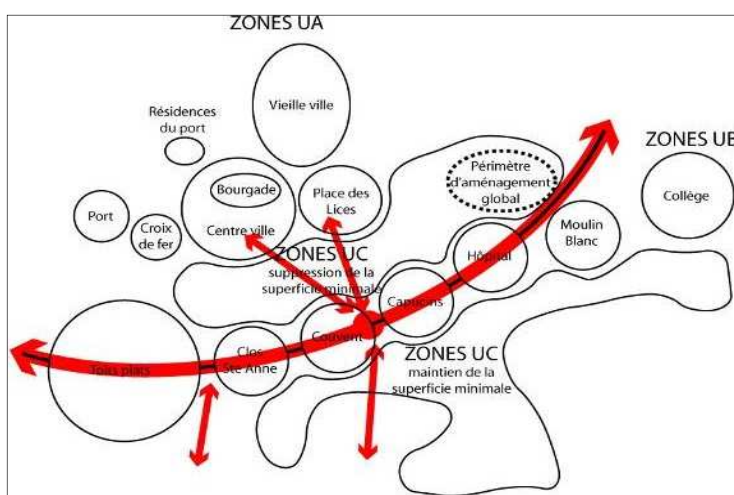
La zone UC1 avait vocation à être densifiée en interface avec la vieille ville et ses abords (suppression volontaire de la superficie minimale).

Les zones UB :

Elles formaient un chapelet d'opérations, existantes ou à venir, présentant une densité particulière (Couvent/les Lices, ancien Hôpital, ...)



La première périphérie de la ville, la zone « agglomérée » constituée principalement de la zone UC, était divisée en deux zones (UC1 et UC2) par l'axe « route des Carles/avenue François Pelletier ». Cette voie bénéficiait au PLU de 2013 d'emplacements réservés à vocation d'élargissement, justifiés notamment par la desserte des îlots de densité supérieure (zones UB) qui ponctuent son parcours.



Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez Rapport de Présentation

1.3.3. Zonage et règlement

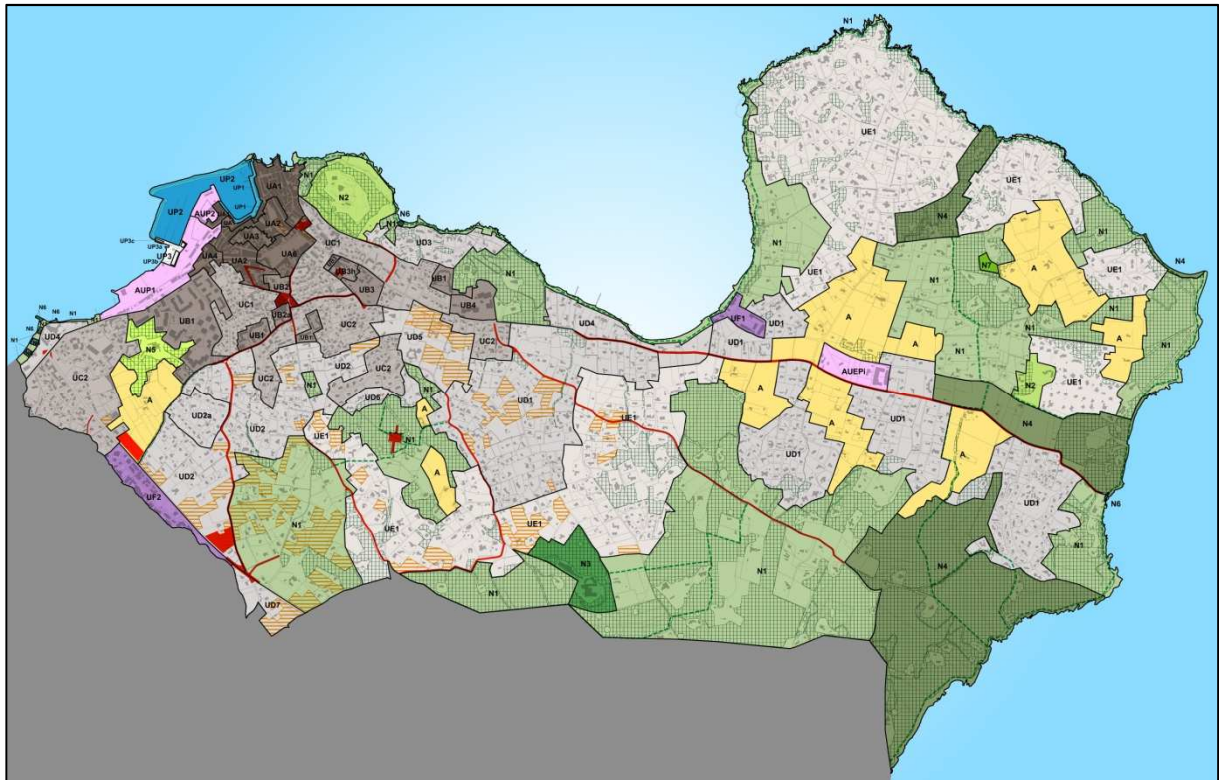
Les objectifs exprimés dans le PADD ont été traduits réglementairement dans le PLU par :

- Le plan de zonage,
- Le règlement.

1.3.3.1. Zonage du PLU de 2013

Le zonage du PLU de 2013 organisait le territoire en quatre secteurs :

- Les zones urbaines et les zones à urbaniser, représentant 53% du territoire,
- Les zones agricoles et naturelles, représentant 47% du territoire.



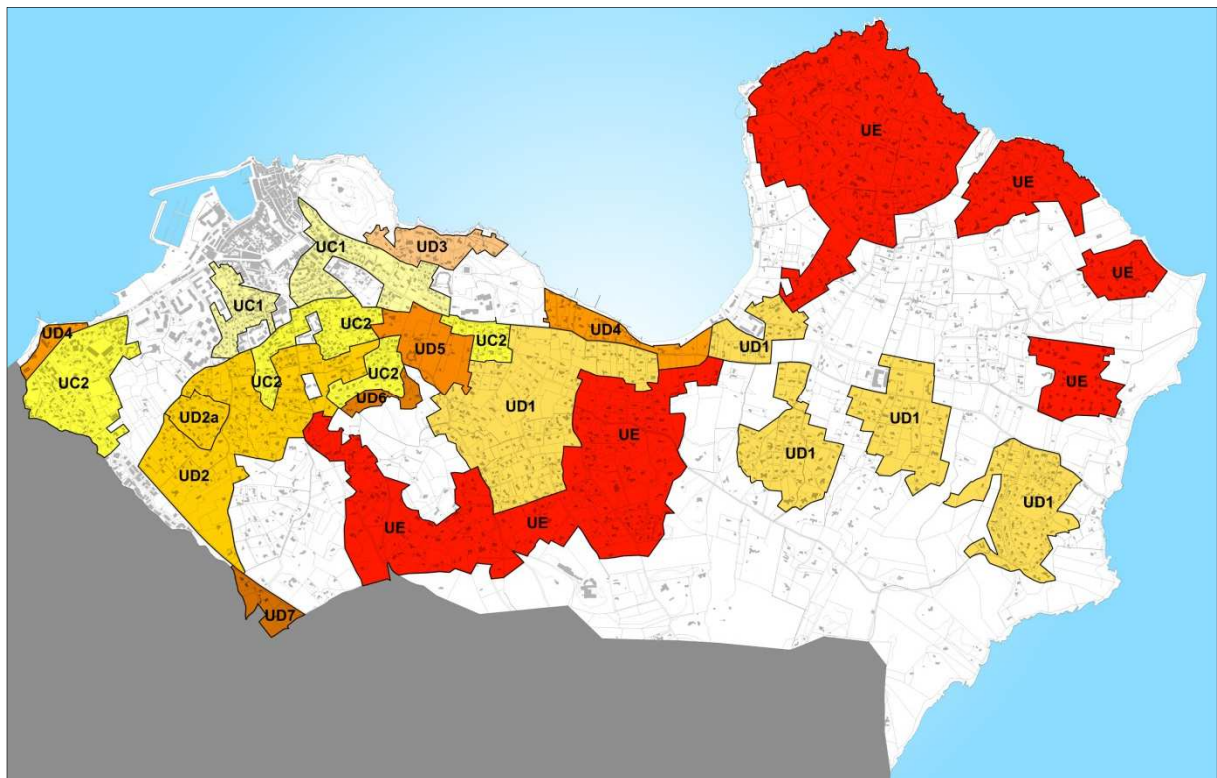
Synthèse du zonage du PLU de 2013

	Superficie	% du territoire communal
Zones urbaines	594,98 ha	51,60
Zones à urbaniser	15,03 ha	1,30
Zones agricoles	94,06 ha	8,16
Zones naturelles	449,47 ha	38,94
Total	1 153,15 ha	100
EBC	283,6 ha	24,6
Secteurs protégés	36,86 ha	3,2

1.3.3.2. Règlement du PLU de 2013

En poursuivant un objectif de maîtrise de l'urbanisation, le PLU avait mis en œuvre au travers de son règlement des outils lui permettant d'assurer cet objectif, pour les habitations uniquement et en zones UC, UD et UE (secteurs d'habitat résidentiel) qui représentent 44% du territoire communal :

- La superficie minimale des terrains (à l'exception des zones UC1, UD4 et UD6) ;
- Le COS pour la réalisation de la SP et son plafonnement (à 400 m² de SP) ;
- La surface de plancher souterraine ;
- L'emprise au sol des constructions (comprenant la SP, les garages en aérien et les terrasses couvertes) et son plafonnement ;
- Le maintien d'espaces libres de toute construction (à l'exception des piscines naturelles) ;



Les secteurs d'habitat résidentiel

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

Rapport de Présentation

Pour ces zones résidentielles, les principales dispositions du PLU de 2013 sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Zone	Surfaces	Superficie minimale des terrains	COS (SP plafonnée à 400 m)	Coefficient d'emprise au sol ⁴ (Plafond d'emprise)	Coefficient d'espaces libres
UC1	27 ha	-	0,2	35%	60 %
UC2	48 ha	1 000 m ²	0,2	35% (400 m ²)	60 %
UD1	131 ha	2 500 m ²	0,12	20% (600 m ²)	70 %
UD2	53 ha	2 000 m ²	0,12	20% (500 m ²)	70 %
UD2a	5,8 ha	-	0,15	25% (500 m ²)	70 %
UD2b	1,1 ha	5 000 m ²	-	-	-
UD3	9 ha	2 500 m ²	0,12	20%	70 %
UD4	13 ha	-	0,12	20%	-
UD5	13 ha	3 000 m ²	0,075	20% (600 m ²)	80 %
UD6	3 ha	-	-	-	80 %
UD7	4 ha	3 000 m ²	0,12 ou 0,25	20%	80 %
UE	226 ha	5 000 m ²	0,08	15% (800 m ²)	80 %
Total	527 ha				

Par la combinaison de ces dispositions, la commune avait adapté les possibilités de construction dans chacune des zones résidentielles, notamment au regard de la taille des terrains et de la typologie bâtie. Dans ces secteurs paysagers, la densification non maîtrisée serait préjudiciable. Cet ensemble de mesures contribuait donc à limiter l'emprise bâtie aérienne :

- Le COS limitait la surface de plancher, qui était par ailleurs plafonnée ;
- L'emprise au sol des constructions permettait de déterminer la superficie maximale constructible (hors piscines, plages et locaux techniques), elle-même plafonnée ;
- Les espaces libres, permettaient de conserver des espaces perméables contribuant à garantir l'aspect paysager de ces zones.

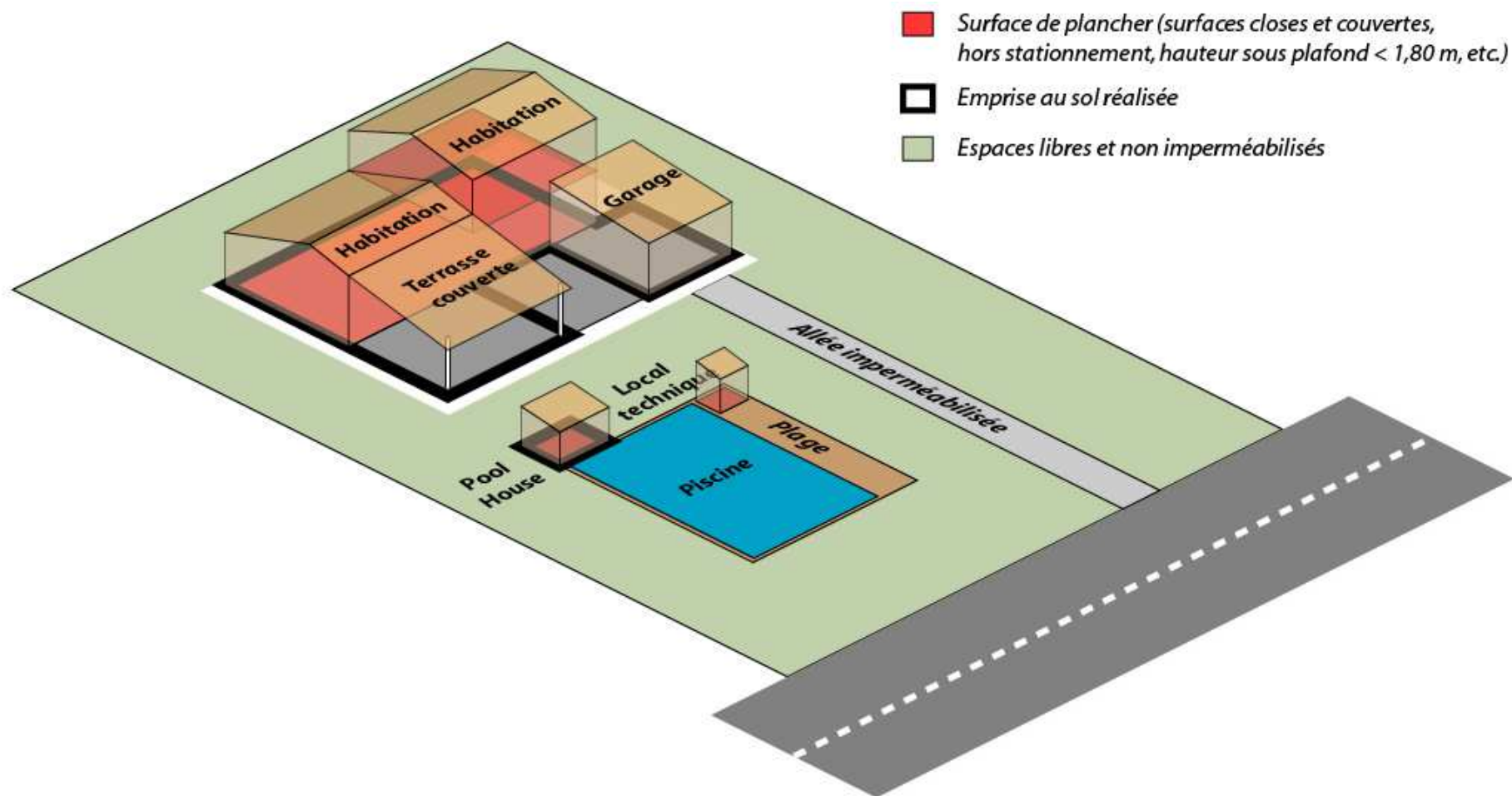
L'application de ces 3 dispositions est illustrée ci-après.

Par ailleurs, le PLU organisait des possibilités de développement en souterrain ne présentant pas d'impact paysager.

⁴ Hors piscines, plages et locaux techniques.

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez Rapport de Présentation

Illustration graphique des COS, emprises au sol et espaces libres du PLU de 2013



Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

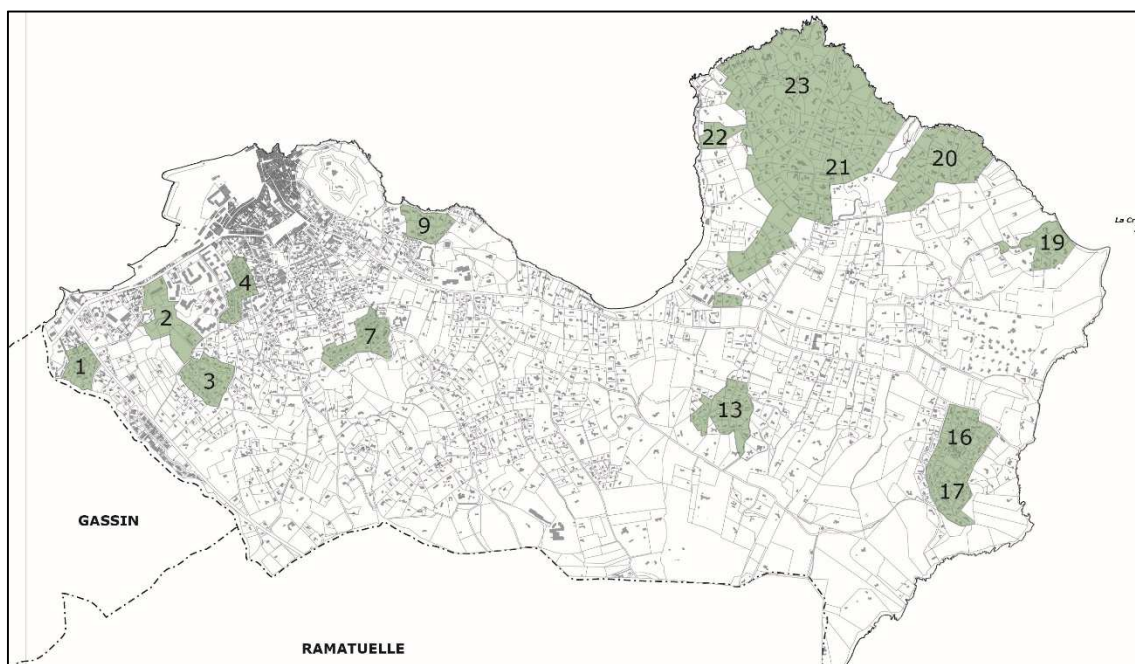
Rapport de Présentation

1.3.3.3. Lotissements

Outre le règlement du PLU, la réglementation des zones d'habitat résidentiel reposait également sur les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges des lotissements de plus de 10 ans ayant maintenu leurs règlements⁵.

Ainsi, 14 lotissements sur 23 existants sur la commune avaient souhaité le maintien de leurs règlements.

N° du lotissement	Nom
1	La Bouillabaisse
2	Latitude 43
3	Bella Vista
4	Les Carles
7	La Belle Isnarde
9	Le Mérou
13	Domaine de Pierredon
16	Le Parc des Salins
17	Lotissement des Salins
19	Les Treilles de la Moutte
20	La pointe de l'Ay
21	Les Cannebiers et Rabiou
22	Les Cannebiers (Kervin)
23	Cap Saint-Pierre



Les lotissements de Saint-Tropez

Source : Mairie de Saint-Tropez

⁵ L.442-9 du Code de l'Urbanisme (Version en vigueur du 14 juillet 2010 au 27 mars 2014)

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

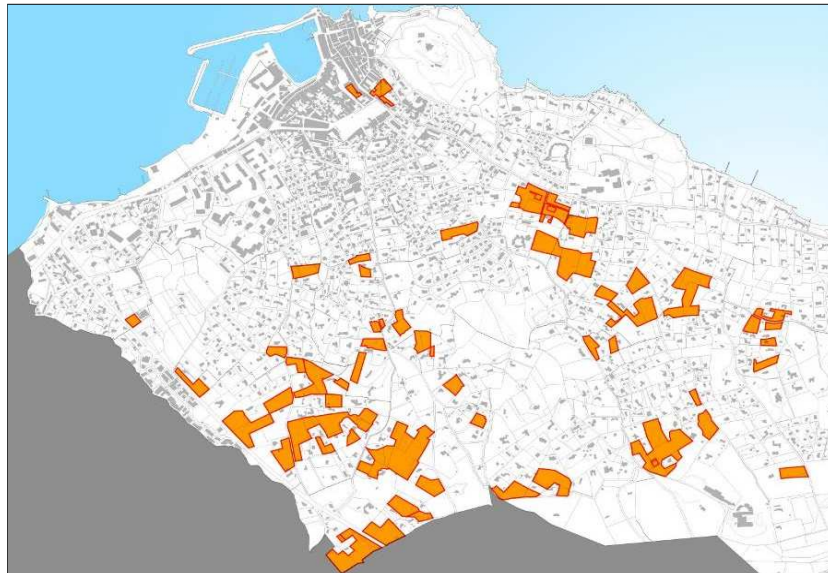
Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. »

1.3.3.4. Secteurs protégés

Au travers de son règlement, le PLU protégeait « dans des secteurs fragilisés par la pression urbaine, la trame urbaine peu dense entrecoupée d'espaces végétalisés étant directement constitutive de la qualité du paysage ». Il interdisait « les constructions de toute nature dans les espaces protégés » en application des dispositions de l'ancien article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces secteurs protégés représentaient 36,5 ha.

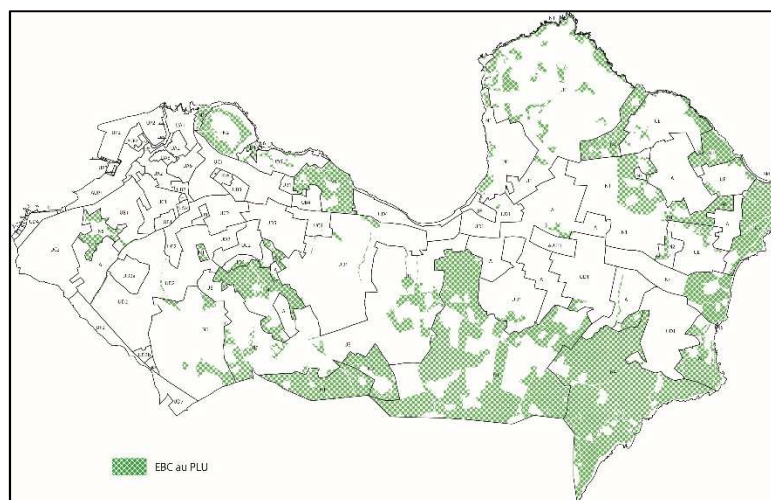


Les secteurs protégés

1.3.3.5. Les Espaces Boisés Classés

Le PLU a classé 283,6 ha d'espaces boisés (24,6% du territoire communal) dans le but de les protéger de toute construction. Les Espaces Boisés Classés (EBC) du PLU de Saint-Tropez concernaient 4 types d'espaces :

- Les massifs boisés ;
- Des alignements d'arbres le long de certaines voies et cours d'eau ;
- Des espaces boisés insérés dans le tissu urbain,
- Dans le cordon littoral des espaces urbanisés ou non de la commune.



Les EBC au PLU de 2013

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

Rapport de Présentation

1.4. Rappel des Servitudes d'Utilité Publique

Le PLU approuvé en 2013 précisait qu' « Il existe ainsi sur le territoire de Saint-Tropez, des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) à prendre en compte. Ces servitudes sont liées :

- aux monuments historiques classés et inscrits (cf. « 2.3.2. Patrimoine urbain, bâti, historique et archéologique ») ;
- au site inscrit (cf. « 2.3.1.3. La protection au titre des sites »,) ;
- au passage des piétons sur le littoral (cf. carte ci-dessous) ;
- au voisinage des cimetières (cf. carte ci-dessous). »

Certains éléments cités par le PLU sont incomplets ou erronés. Une mise à jour des servitudes aux titres des Sites et des Monuments Historiques est réalisée :

Identifiant	Nom du site	Date classement
Sites classés		
93C83017	L'ensemble de la chapelle Sainte-Anne avec sa plate-forme, les arbres qui y sont situés, les accès N.E. et N.O. ainsi que le bois de pins qui l'environne.	03/06/1932
93C83033	Le plan d'eau et les terre-pleins du Port de Saint-Tropez	05/01/1939
NC	La Citadelle	04/07/1995
Sites inscrits		
93I83002	Les abords de la Citadelle de Saint Tropez	29/05/1936
93I83004	Le plan d'eau du Port de Saint-Tropez avec ses terre-pleins et les façades et toitures des immeubles bordant le Port	25/07/1938
	L'ensemble formé par le côté Ouest du port entre la chapelle de l'Annonciade et le Phare Vert.	16/12/1947
93I83022	La portion de littoral dite "La Pointe" comprenant le plan d'eau, le port des pêcheurs et les façades sur la mer de la Pointe à la Tour de Portalet ainsi que le quartier s'étendant jusqu'à la rue du Portalet, la place de l'Hôtel de Ville et le rue de la Ponche.	17/02/1948
93I83040	Domaine de la Moutte à Saint-Tropez	21/12/1965
93I83043	Presqu'île de Saint-Tropez	15/02/1966 12/01/1967
Monuments Historiques classés		
NC	Chapelle Sainte-Anne	21/12/1951
NC	La Citadelle en totalité	23/08/1990 04/07/1995
NC	Porte du XVIème	31/03/1926
Monuments Historiques inscrits		
NC	Latitude 43	08/09/1992
NC	Château de la Moutte	05/11/1990
NC	Villa La Hune (en totalité)	27/07/1994
NC	Le tombeau d'Émile Olivier (sol et parc)	06/06/1986
NC	Maison Le Corsaire	17/01/2001
NC	Le Lavoir et sa fontaine (totalité)	09/07/1981
NC	Chapelle de l'Annonciade (portail)	30/05/1947
NC	Chapelle de Saint-Tropez	04/03/1954
NC	Chapelle de la Miséricorde (totalité)	31/03/1926
NC	Église de Saint-Tropez (totalité)	09/07/1981
NC	Maison de la rue du Général Allard	NC
NC	La Tour Jarlier à l'angle de la rue d'Aumale et de la rue de la Citadelle	04/01/1962

L'identification et la délimitation des périmètres de protection est consultable sur les sites Internet :

<http://batrame-paca.fr/>

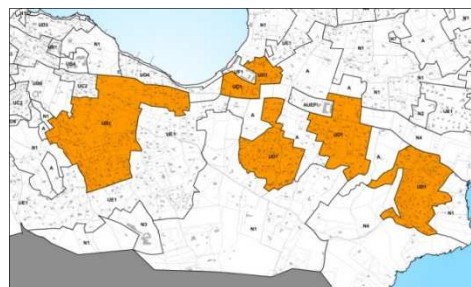
<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

2. Effets de la loi ALUR sur le PLU

La densification peut s'opérer de plusieurs manières :

- Cas n°1 : une extension de la construction existante,
- Cas n°2 : des divisions simultanées,
- Cas n°3 : des divisions successives.

Afin de simplifier la démonstration des impacts de la loi ALUR sur les secteurs d'habitat résidentiel, un exemple en zone UD1 est illustré ci-après, sur la base d'une « habitation type », c'est-à-dire résultant de l'application des anciens COS et superficies minimales des terrains constructibles.



Zone UD1 (131 ha / 25% des zones U)

2.1. Simulations des effets de la loi ALUR sur le PLU de Saint-Tropez

Cas n°1 : Extension de la construction existante

Le règlement du PLU permettait sur une parcelle de 2 500 m², une construction jusqu'à 300 m² de SP en R+1 en appliquant un COS de 0,12 et un coefficient d'emprise au sol de 20%, plafonné à 500 m².

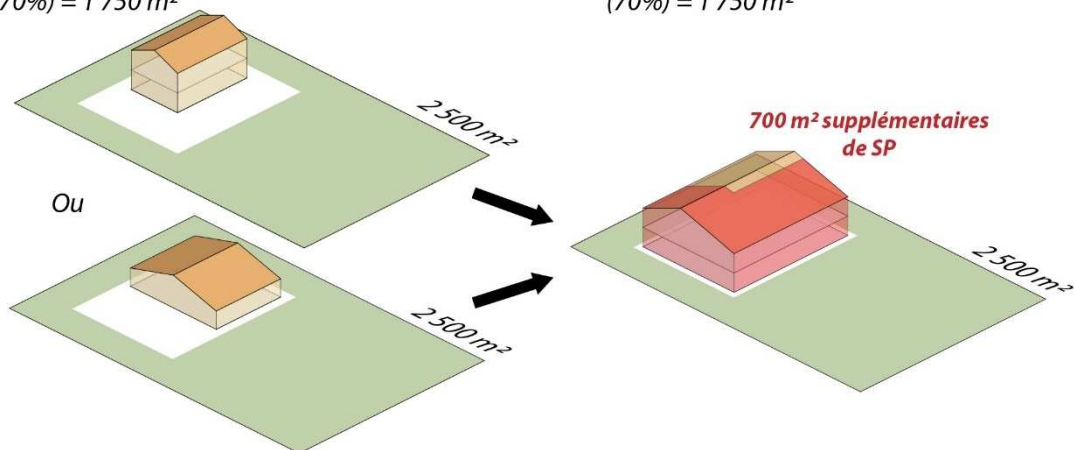
Avec la Loi ALUR, sur cette même parcelle il est désormais possible de construire 1 000 m² de SP en R ou en R+1 en n'appliquant plus que le Coefficient d'Emprise au Sol de 20%.

	PLU 2013 avant ALUR	PLU 2013 + ALUR
Droits à bâtir	COS 0,12= 300 m ²	Sans objet
Emprise au sol	20% = 500 m ²	20% = 500 m ²
Hauteur	6 m = R+1	6 m = R+1
Espaces libres	70% = 1 750 m ²	70% = 1 750 m ²
Total de SP	300 m ² en R+1	1 000 m ² en R+1 (soit 3 fois plus de SP)

- Emprise au sol admise (20%) = 500 m²
- COS (0,15) = **300 m² de SP** en R ou R+1
- Espaces libres et non-imperméabilisés (70%) = 1 750 m²



- Emprise au sol admise (20%) = 500 m²
- SP = jusqu'à **1 000 m²** en R+1
- Espaces libres et non-imperméabilisés (70%) = 1 750 m²

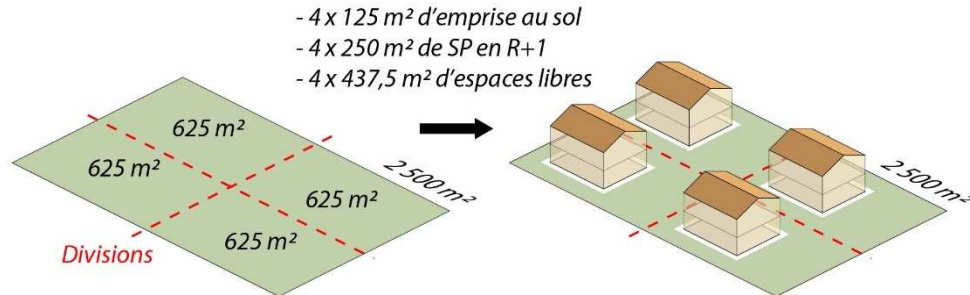


Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

Rapport de Présentation

Cas n° 2 : Divisions simultanées

Dans le cas d'un terrain de 2 500 m² tel qu'étudié précédemment, divisé par exemple en 4 parcelles de 625 m², la SP qui pourrait être développée atteindrait également un total de 1 000 m², réparti cette fois en plusieurs constructions (soit là aussi 3 fois plus de SP qu'avec le PLU approuvé en 2013).



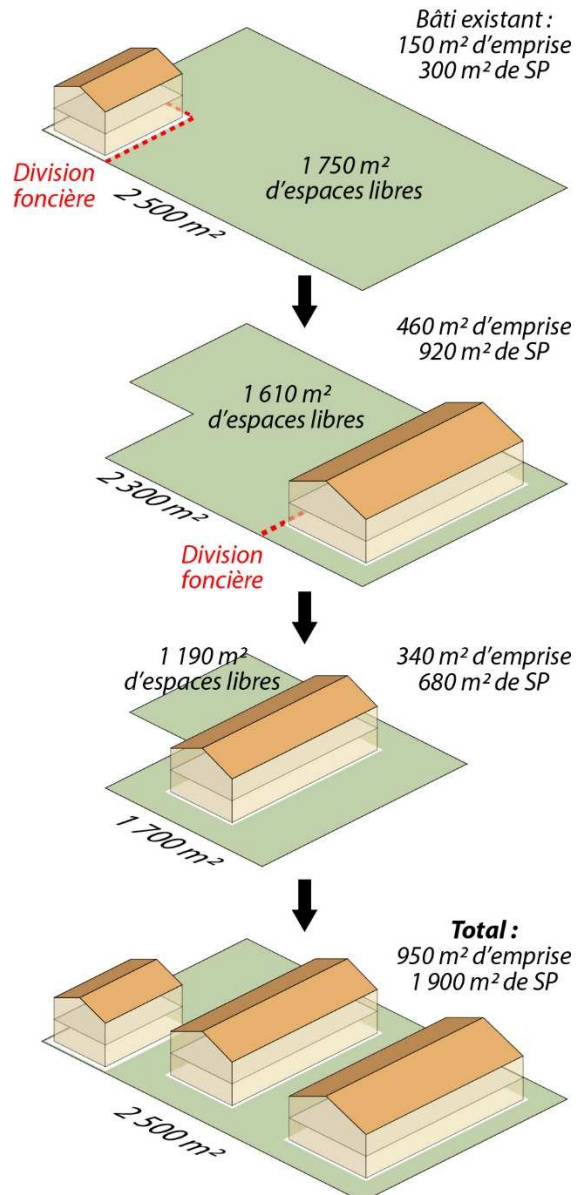
Cas n° 3 : Divisions successives

Dans le cas de divisions successives, le PLU impose que la distance par rapport aux limites séparatives s'appliquant à une nouvelle construction sur le terrain détaché, ménage une distance de 8 mètres avec la construction existante, si cette dernière se trouve à moins de 4 mètres de la limite séparative. Ceci afin d'éviter qu'une division opérée trop proche de la construction existante n'engendre un resserrement trop important des constructions.

Malgré cette règle, en prenant comme exemple le même terrain de 2 500 m², l'évolution suivante pourrait être observée. En détachant 2 300 m² et en respectant les règles d'emprise et d'espaces libres, le propriétaire peut construire jusqu'à 460 m² d'emprise au sol, soit 920 m² de SP en R+1.

Par la suite, le terrain peut être à nouveau divisé. La superficie de la nouvelle partie détachée pourrait atteindre 1 700 m², offrant la possibilité de réaliser une construction de 340 m² d'emprise au sol soit 680 m² de SP en R+1. Les espaces libres obligatoires de 1 190 m² seraient respectés.

Ce sont donc 3 constructions représentant 1 900 m² de SP au total (soit 6 fois plus de SP), qui pourraient être réalisées. Dans cet exemple seules deux divisions sont possibles cependant elles peuvent être plus nombreuses sur des terrains de plus grande superficie.



2.2. Capacités d'accueil et capacités de densification

2.2.1. Au PLU approuvé en 2013 et ses évolutions successives

Au PLU de 2013, la capacité d'accueil était estimée sur une période de 10/15 ans, à environ 7 060 logements et 5 420 habitants, soit une augmentation par rapport au POS de quelques 500 logements et 890 habitants permanents.

« D'un point de vue statistique, la commune compte au dernier recensement de la population (RGP 2009) environ 6 560 logements, dont 39% sont des résidences principales (RP) et 61% des résidences secondaires (RS) et des logements vacants (LV). Le parc de logements se répartit donc en 2 560 RP et 4 000 RS et LV.

Au regard des quelques 4 530 habitants recensés (RGP 2010), la taille moyenne des ménages s'établit à 1,77 habitant par logements.

Au regard des données actuelles de logements et de population, résultant de l'application des dispositions du POS, le PLU prévoit une évolution des capacités d'accueil en augmentation raisonnable, surtout la conséquence du développement de plusieurs opérations publiques de logements et d'une possible densification du tissu urbain en zone UC1 où la superficie minimale des terrains a été supprimée.

En conséquence, il est permis d'estimer à quelques 500 logements la production supplémentaire permise par le PLU par rapport au POS. Par application du nombre moyen de personnes par ménage, il en résulte une augmentation de population d'environ 890 habitants sur les 10/15 ans à venir, soit une population totale de 5 420 habitants.

Étant entendu que près de 4 000 logements en résidences secondaires ont leur propre capacité d'accueil saisonnière (5 personnes par logements), soit en théorie 20 000 personnes supplémentaires. »

(Source : Rapport de Présentation du PLU approuvé le 27 juin 2013)

La Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU, approuvée le 17 décembre 2014, avait pour objet la relocalisation de la cave coopérative (route des Plages) et la reconversion de son site actuel. Cette évolution du PLU avait pour conséquences théorique la création d'une vingtaine de logements sur le site d'origine de la cave coopérative.

La Modification n°1 du PLU, approuvée le 10 novembre 2015, avait pour objets la correction des règlements des zones agricoles et naturelles (prise en compte des dernières évolutions législatives) et de diverses erreurs matérielles. La nature des évolutions apportées par cette procédure n'a pas fait évoluer la capacité d'accueil du PLU.

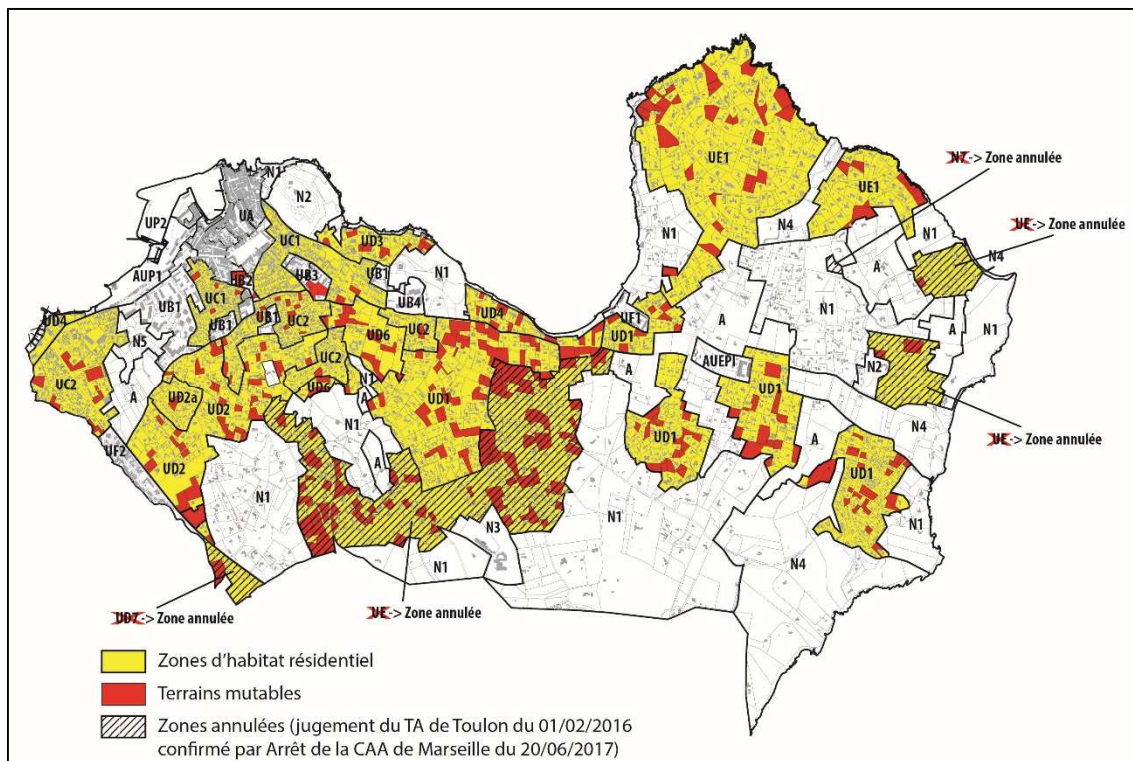
La Modification n°2 du PLU, approuvée le 15 décembre 2015, avait pour objets le retrait du périmètre de PAG avenue Foch. Bien que la capacité d'accueil nouvelle permise par cette modification sur ce secteur précis n'ait pas été évaluée, celle-ci intégrait déjà les effets de la loi ALUR. La modification n°3 n'aura donc pas d'incidence sur la zone concernée.

2.2.2. Au PLU soumis aux effets de la loi ALUR

En supprimant les superficies minimales des terrains constructibles et les coefficients d'occupation des sols, la loi ALUR a remis en cause cette évaluation de la capacité d'accueil permise par le PLU de 2013.

En zones urbaines (hors EBC et secteurs protégés), les espaces pouvant accueillir des constructions nouvelles (parcelles vierges et des parcelles pouvant potentiellement être divisées), déterminent un potentiel de densification de la commune représentant près de 90 hectares (soit 17% des zones urbaines), majoritairement dans les zones UE et UD. **Cette densification théorique implique des divisions parcellaires en nombre.**

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez Rapport de Présentation



Zones	Nombre de terrains mutables	Superficie des terrains mutables
UE + UE1 *	71 (48 + 23)	40,9 ha (0,58 ha en moyenne)
UD	129	43,1 ha (0,33 ha en moyenne)
UC	37	5,0 ha (0,14 ha en moyenne)
Total	237	89,0 ha (0,38 ha en moyenne)

* Par jugement du TA de Toulon en date du 1^{er} février 2016, une partie de la zone UE du PLU de 2013 a été annulée. Cette décision a été confirmée par Arrêt de la CAA de Marseille en date du 20 juin 2017. La partie de la zone UE du PLU de 2013 maintenue sera identifiée par la présente modification en « zone UE1 ».

Au PLU de 2013, les capacités d'accueil théoriques par secteur étaient de :

Zones	« Logement type » (m ² de SP)	Superficie des terrains mutables (m ²)	COS 2013 / plafond de SP	m ² de SP (= COS)	Nombre théorique de logements
UC	200 m ²	50 000	0,20 / 400 m ²	10 000	50
UD	300 m ²	431 000	0,12 / 400 m ²	51 720	172
UE	400 m ²	409 000	0,08 / 400 m ²	32 720	81
Total	-	890 000	-	94 440	303 (dont 100 RP)

(RP) : Résidences Principales

L'ensemble représentait par rapport à l'existant, une capacité supplémentaire d'environ 300 logements sur une période de 10 à 20 ans. Au regard de la répartition entre résidences principales et secondaires, près des 2/3 de ces nouvelles constructions auraient été des résidences secondaires. Dans ces conditions, ce sont donc environ 100 résidences principales qui auraient été produites, correspondant à environ 250 habitants permanents supplémentaires.

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

Rapport de Présentation

Avec la loi ALUR, les capacités d'accueil théoriques par secteur sont de :

Zones	« Logement type » (m ² de SP)	Superficie des terrains mutables (m ²)	Coefficient d'Emprise au Sol / Plafond d'emprise au sol	m ² de SP (= emprise x 2)	Nombre théorique de logements
UC	200 m ²	50 000	0,35 / 400 m ²	35 000	175
UD	300 m ²	431 000	0,20 / 500 m ²	172 400	574
UE *	400 m ²	270 000	<i>COS : 0,08 / plafond de SP : 400 m²</i>	21 600	54
UE1	400 m ²	139 000	0,15 / 800 m ²	41 700	104
Total	-	890 000	-	270 700	907 <i>(dont 302 RP)</i>

(RP) : Résidences Principales

* Dispositions de la zone UE du POS suite au jugement du TA de Toulon du 1^{er} février 2016.

La SP théorique résultant de l'application de l'emprise au sol et de la hauteur atteint près de 270 700 m² (+190%). Par ailleurs, sur de grands terrains, le plafond d'emprise élevé permet des constructions particulièrement massives.

Cela représenterait la création de 907 logements, dont les 2/3 en résidences secondaires. Dans ces conditions, ce sont donc environ 302 résidences principales qui auraient été produites, correspondant à environ 750 habitants permanents supplémentaires.

Soit une capacité d'accueil théorique « immédiate » 3 fois plus importante que ce que le PLU de 2013 permettait théoriquement, sur une période de 10/20 ans.

Cela aurait des conséquences en termes d'équipements publics, de réseaux (électricité, assainissement, ...), de voirie ou encore d'imperméabilisation des sols (écoulement des eaux pluviales), ... que la Commune ne pourrait supporter.

Il convient alors de contenir le développement de l'urbanisation, au travers d'un ensemble de dispositions inscrites au PLU.

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

Rapport de Présentation

3. Modification du PLU

Tableau synoptique des principales évolutions (en bleu) du PLU apportées par la modification n° 3.

	UA	UB	UC	UD	UE1	UF	UG	UP	AUP	AUEpi	A	N
Maitrise de la densification												
Dissociation et réévaluation des coefficients et plafonds d'emprise au sol : - Des constructions « principales » - Des annexes			Sauf pour les hôtels									
Mise en cohérence du coefficient d'espaces libres et perméables avec l'emprise au sol												
Maintien des espaces libres et perméables en cas de division d'un terrain bâti												
Limitation du volume des constructions												
Pour les constructions en R+1, augmentation des hauteurs à 6,50 m												
Volumes en souterrain admis	UA2/4 /5/6					UF2						
		Pour les hôtels										
Volumes en souterrain réglementés en volume												
Autres évolutions par zones												
Uniformisation du zonage Av. P. Roussel												
Correction d'une erreur matérielle / reconstruction à l'identique												
Interdiction stores et lambrequins												
Interdiction : - Création d'activités artisanales - Changement de destination autre qu'en faveur de l'habitat ou des bureaux	UA6											
Emprise au sol non réglementée		UB2/ UB2a										
Ajustement de l'ER n° 10 (rue Augustin Grangeon)												
Dissociation des secteurs UD4b (la Bouillabaisse) et UD4c (les Cannebières)												
Mise en cohérence avec l'ancien règlement de lotissement												
Correction d'une erreur matérielle (bâtiment divisé par une limite entre deux zones)												
Simplification : SP maxi unique (habitation)						UF2						
Limitation de l'emprise au sol totale						UF2						
Création : zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics												
Intégration d'une partie des quais de l'ancien port												
Complément : sont admises les constructions et installations nécessaires à l'activité du port												

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

Rapport de Présentation

	UA	UB	UC	UD	UE1	UF	UG	UP	AUP	AUEpi	A	N
Ajouts d'annexes au règlement : localisation du bâti identifié en zone agricole, lexique, voies identifiées à l'article 10 des zones, inventaire du bâti patrimonial et annexe au règlement de la zone A												
Dispositions diverses												
Dérogation pour l'implantation des niches techniques en bord de voie ou en limite séparative												
Règlementation des abris pour voiture												
Règlement de l'implantation des constructions en souterrain par rapport aux EBC												
Simplification : distances aux limites séparatives												
Règlementation de la distance entre constructions												
Règlement des affouillements, exhaussements et murs de soutènement												
Règlementation des vides sanitaires												
Suppression de la hauteur mini des niveaux												
Limitation de la différence de hauteur entre l'égout et le faitage des constructions												
Limitation de la hauteur des constructions en bordure des principales voies												
Suppression du surcroît de hauteur admis pour les constructions performantes énergétiquement												
Précisions sur les terrasses interdites au-delà de R+1 et sur les pentes de toitures												
Pentes de toiture constantes												
Suppression des dispositions relatives aux enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires												
Obligation d'enterrer les cuves de rétention des eaux pluviales / implantation libre												
Suppression de la possibilité de réaliser des piscines naturelles												
Renforcement de la protection des EBC												
Renvoi en début de règlement de zone vers les dispositions générales												
Dispositions générales												
Précision des articles concernés par la dérogation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics												
Redistribution de la plupart des dispositions générales dans les règlements de zone												
Compléments d'annexes : Débroussaillage, coupes d'arbres en EBC, Servitudes d'Utilité Publique, ...												

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

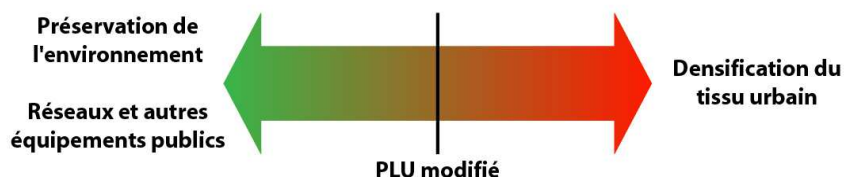
Rapport de Présentation

3.1. Dispositions relatives à la maîtrise de la densification

La commune de Saint-Tropez est caractérisée par des paysages, un cadre de vie, un patrimoine naturel et historique qui font la richesse de ce territoire. La Loi ALUR du 24 mars 2014 impose une densification des zones urbanisées dans le but de produire des logements et de lutter contre l'étalement urbain en concentrant l'urbanisation dans les zones agglomérées.

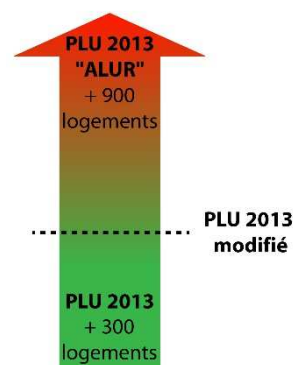
L'enjeu pour la commune de Saint-Tropez est de ne pas dénaturer ses paysages et ses collines littorales en conservant la typologie du bâti existant⁶.

Ainsi il s'agit d'opérer une densification raisonnée, compatible avec les objectifs de la commune de préserver ses paysages.



La présente modification a donc pour objectif principal de maîtriser les effets de la Loi ALUR (triplement de la constructibilité des espaces résidentiels (cf. chapitre 3.1.)) tout en organisant une densification raisonnée.

En vue de maîtriser la densification des espaces urbains afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant, tel que le prévoit l'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme, il convient de garantir un certain rapport entre « espaces pleins » et « espaces vides », ou encore « espaces imperméabilisés » et « espaces végétalisés », etc.



A cet effet, plusieurs outils réglementaires peuvent être utilisés :

- **L'emprise au sol** : coefficient et plafond d'emprise au sol ;
- **Le volume des constructions** : plafond de volume (en m³) ;
- **La hauteur** : hauteurs des constructions d'habitation et des annexes
- **Les espaces libres** : coefficient, maintien.

Le Code de l'Urbanisme précise en matière de règlement :

Article L.151-18 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Dans ces conditions, afin d'opérer une densification raisonnée conciliant protection et développement, la présente modification du PLU combine ces différents outils réglementaires de la manière suivante.

⁶ Au PLU de 2013, la surface de plancher des constructions ne pouvaient pas dépasser 400 m².

3.1.1. L'emprise au sol

En l'absence de COS et de superficie minimale, le plafond d'emprise au sol prévu au PLU de 2013 permettrait sur de grands terrains de créer des constructions massives.

Un exemple pris en zone UD1 montre que l'emprise au sol de 20% plafonnée à 600 m² permettrait sur des terrains suffisamment vastes (au moins 3 000 m²), des constructions en R+1 jusqu'à 1 200 m² de SP (en comparaison du plafond de 400 m² de SP prévu au PLU de 2013).

La proportion entre l'emprise au sol (coefficient et plafond) et les espaces libres et perméables doit ainsi être rééquilibrée afin de contribuer à maintenir un gabarit des nouvelles constructions proche de celui des constructions existantes.

Seules sont conservées les valeurs de coefficient et de plafond d'emprise au sol pour les constructions destinées à l'hôtellerie en zone UC (hors UC3). En effet, les coefficient et plafond introduits par la présente modification dans cette zone, sont calibrés pour de l'habitation et ne sont pas compatibles avec la création d'hôtels.

(Cf. Chapitre « 3.11.1. Emprise au sol »)

3.1.2. Le volume en aérien

En complément des dispositions liées à l'emprise au sol, une disposition définissant et plafonnant le volume en aérien des constructions est ajoutée à l'article 2 des zones UC, UD, UE1 et UG.

**« Le volume des constructions en aérien (hors annexes) est plafonné à (...) m³.
Le volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise autorisée. »**

(Cf. Chapitre « 3.11.7. Volume des constructions »)

3.1.3. Les hauteurs

La hauteur des constructions en R+1 est portée à 6,50 mètres, afin de prendre en compte les besoins nouveaux en matière de performances énergétiques (RT 2012).

3.1.4. Les annexes

En complément du coefficient et du plafond d'emprise au sol et du plafond de volume des constructions en zones UC, UD et UE1, s'ajoutent pour :

- **Les terrasses couvertes** : une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
- **Un garage** : une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m². Elle est comprise dans celle admise pour le garage. Il devra être non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
- **Un local technique** : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
- **Un pool-house (y compris une douche, un cabinet de toilettes et une cuisine extérieure)** : une emprise au sol limitée à 20 m² ;
- **Un abri de jardin** : une emprise au sol limitée à 10 m² ;
- **Une piscine ou un bassin** : une surface limitée à 5% du terrain et plafonnée à 150 m² ;
- **La plage de la piscine ou du bassin** : une surface au plus égale à celle de la piscine.

En zone UB, ces emprises sont comprises dans le coefficient d'emprise au sol de 25%.

Au regard de ces évolutions, une mise en cohérence des emprises des annexes à l'habitation en zones A et N est opérée.

Par ailleurs, afin d'en maîtriser le gabarit, la hauteur des annexes est également réglementée dans chaque zone.

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

Rapport de Présentation

Pour toutes les zones concernées, il est précisé que les annexes admises le sont à l'échelle de l'unité foncière.

Les articles 2, 9, 10 et 13 des zones sont complétés en conséquence.

Une disposition générale est ajoutée au règlement rappelant que de la SP peut être créée dans certaines annexes règlementées uniquement en emprise au sol (le pool-house et l'abri de jardin).

3.1.5. Le volume en souterrain

Les dispositions du PLU approuvé en 2013 puis modifié en 2015, relatives aux constructions en souterrain pour les habitations individuelles et les bureaux, se sont avérées complexes à l'usage. De nouvelles dispositions simplifiées viennent s'y substituer. Parallèlement les constructions en souterrain devant être réglementées dans les secteurs UA2, UA4, UA5 et UA6, les dispositions correspondantes sont ajoutées au règlement. Enfin, les constructions en souterrain sont désormais également admises pour les hôtels.

Auparavant réglementées en termes d'emprise au sol et de surface de plancher, en rapport avec l'emprise au sol et la surface de plancher réalisées en aérien, les constructions en souterrain sont désormais réglementées en volume au regard du volume en aérien. S'y ajoutent des conditions d'implantation et de hauteur :

Dans toutes les zones, les volumes souterrains :

- Doivent être totalement situés sous la limite du terrain naturel ;
- A l'exception des garages et parkings souterrains, ils ne peuvent pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur. Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée.

(Cf. Chapitre « 3.11.9. Constructions enterrées »)

Dans les secteurs UA2, UA4, UA5 et UA6, les volumes en souterrain :

- Peuvent être réalisés sur la totalité de l'unité foncière ;
- Sont limités à 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 6,20 m au regard de la profondeur maximale des affouillements, hors vide sanitaire.

Dans les autres zones où ils sont expressément admis, pour les habitations individuelles et les bureaux, les volumes en souterrain :

- Sont limités à 50% du volume des constructions réalisées en aérien (hors garages et terrasses couvertes) ;
- Implantés en totalité sous l'emprise au sol des constructions (hors annexes). Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;
- Sauf en UB2b et UB3h, limités à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m au regard de la profondeur maximale des affouillements.

(Cf. Chapitre « 3.11.7. Volume des constructions »)

3.1.6. Protéger les espaces libres et perméables

Le PLU prévoyait déjà en 2013 un Coefficient des Espaces Libres (CEL) proportionnel à la surface du terrain. Cette disposition, conjuguée à la superficie minimale des terrains constructibles, permettait de maintenir une aération du tissu urbain.

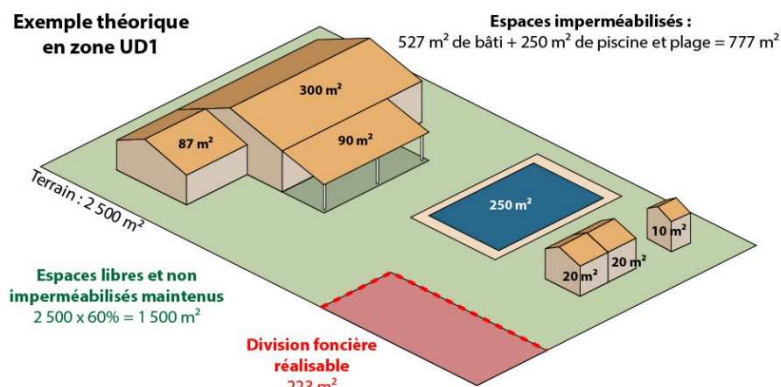
Afin de garantir la qualité paysagère du Site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez et de sa typologie urbaine, le CEL devra être conservé y compris en cas de division. L'article 13 des zones UC, UD et UE1 relatif aux espaces libres est donc complété par la disposition suivante :

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

Rapport de Présentation

« Dans les zones où a été fixé un Coefficient d'Espaces Libres, dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti ou bénéficiant d'une autorisation de construire, le Coefficient d'Espaces Libres doit être maintenu sur la « parcelle mère ». »

Cette règle a pour effet de lier les espaces libres et perméables à la construction correspondante.



Par ailleurs, dans les secteurs UC1, UC2, UD1, UD4b et c, UD5, UD6 et UE1, parallèlement à l'ajustement des coefficients et plafonds d'emprise au sol admis, les coefficients d'espaces libres et perméables sont modulés afin de conserver l'équilibre inscrit au PLU 2013.

3.1.7. Autres incidences sur le règlement

En complément des modifications identifiées dans les parties 4.2. et 4.3. de la présente modification, l'intégration des dispositions de la loi ALUR entraîne des évolutions complémentaires qui doivent être apportées ponctuellement dans le règlement et reprises ci-dessous.

Articles	Modifications apportées
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	➤ Les dispositions concernant la création de SP pour les activités hôtelières existantes en zones UD et N3h, antérieurement réglementées en article 14, sont reportées comme pour les zones UB et UC à l'article 2, comme suit : - « Pour les hôtels existants uniquement : la création de surface de plancher (limitée à 20% de la SP existante en Nh3) 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 <u>suivantes</u> : - o <u>La SP créée ne pourra pas représenter plus de 90% des emprises au sol des constructions existantes,</u> - o <u>La SP créée ne pourra pas être supérieure à 750 m²,</u> - o <u>Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité hôtelière de plus de 50% en nombre de chambres. »</u> ➤ De même, certaines des dispositions des autres zones, anciennement inscrites à l'article 14 et qui ne sont pas supprimées par les dispositions de la loi ALUR, sont reportées à l'article 2 des zones correspondantes.
Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	➤ L'article 5 de l'ensemble des zones devient <u>sans objet</u>.
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol	➤ L'article 14 de l'ensemble des zones devient <u>sans objet</u>.

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

Rapport de Présentation

3.1.8. Incidences des mesures présentées sur le gabarit et la densité des constructions

En synthèse, les évolutions apportées au règlement du PLU avec la présente modification ont pour conséquence de permettre une densification raisonnée des secteurs résidentiels de la Commune, tout en préservant le paysage par le maintien de gabarits compatibles avec l'urbanisation existante.

	Au PLU 2013	Au PLU 2013 + ALUR	Modification n° 3
Comparaison de l'évolution de la constructibilité	Terrain : 2 500 m ² , dont : - Emprise maxi (habitation + annexes) : 500 m ² - Piscine + plage : 150 + 100 m ² - Espaces libres mini : 1 750 m ² SP : 300 m ² (150 m ² x 2 niveaux)	Terrain : 2 500 m ² , dont : - Emprise maxi (habitation + annexes) : 500 m ² - Piscine + plage : 150 + 100 m ² - Espaces libres mini : 1 750 m ² SP : 1 000 m ² (500 m ² x 2 niveaux)	Terrain : 2 500 m ² , dont : - Emprise maxi (habitation) : 300 m ² - Emprise maxi (annexes) : 220 m ² - Piscine + plage : 125 + 125 m ² - Espaces libres mini : 1 500 m ² SP : 346 m ² (1 250 m ³ / 6,5m x 0,9*) *0,9: coefficient de convesion emprise -> SP
	SP x 3 SP x 1.15		

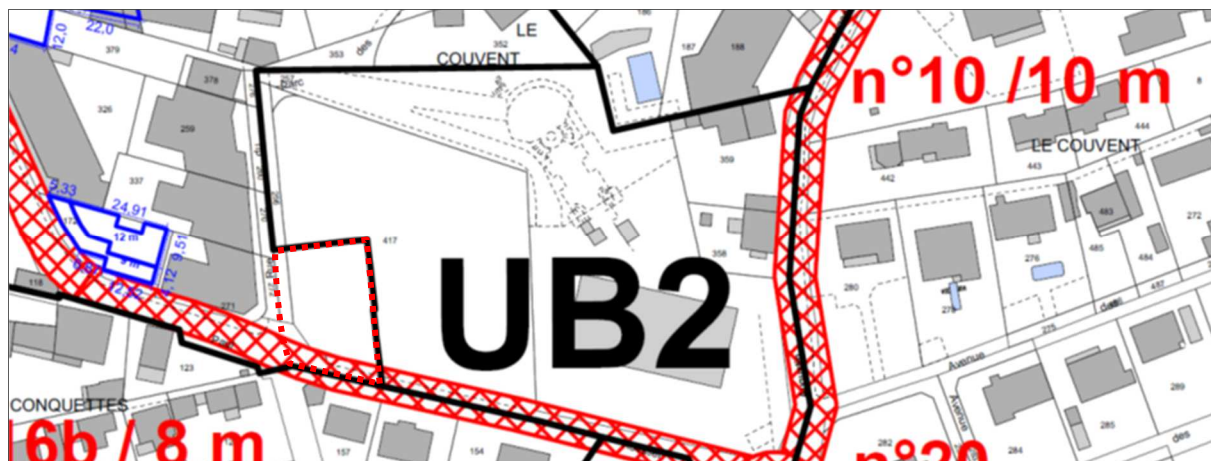
Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez
Rapport de Présentation

	Au PLU 2013	Au PLU 2013 + ALUR	Modification n° 3
Superficie mini du terrain	2500 m ²	Superficie minimale supprimée	-
Volume	-		Plafond : 1 250 m³
Surface de plancher	COS : 0,12 (plafond : 400 m ²) SP admise = 300 m²	Emprise x hauteur 500 m ² x 2 = 1 000 m²	Environ 346 m² (Au regard du plafond de volume)
Emprise	CES : 20% (plafond : 600 m ²) Emprise admise = 500 m² (hors piscine, plage et local technique)		CES : 12% hors annexes plafonné à 300 m ² (300 m²) + - Terrasses couvertes : 30% de l'emprise des constructions (90 m²) - Garage : 25% de la SP totale des constructions (plafonné à 80 m²) - Local technique : 20 m² - Pool-house : 20 m² Abri de jardin : 10 m² Emprise totale = 520 m² (hors piscine et plage)
Constructions enterrées	45% de la SP en aérien Emprise souterraine = 135 m²	45% de la SP en aérien Emprise souterraine = 450 m²	50% du volume aérien Volume = 625 m³ (Équivalent à 170 m² de SP)
Hauteur	6 m (R+1)		6,50 m (R+1)
Espaces libres	CEL : 70% Espaces libres = 1 750 m²		CEL : 60% Espaces libres = 1 500 m²
Piscine	Piscine : 150 m² maxi Plage : 100% de la piscine		Piscine : 5% (plafond : 150 m ²) Surface = 125 m² Plage : 100% de la piscine

3.2. Zone UA

3.2.1. Délimitation entre les secteurs UA2 et UB2

La parcelle AI 417 accueille une opération de logements aujourd'hui achevée. A l'occasion de la présente procédure de modification du PLU, la commune souhaite réajuster la limite entre les zones UA2 et UB2 afin d'uniformiser le classement du périmètre de l'opération.



Le PLU 2013



Projet de modification n° 3 du PLU

3.2.2. Reconstruction à l'identique

Le règlement du secteur UA3 présente une erreur en interdisant la reconstruction (article 1), puis en autorisant la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ou de péril (article 2). La reconstruction à l'identique après un sinistre ou un arrêté de péril doit être admise dans ce secteur comme dans l'ensemble de la zone UA. L'article 1 est donc modifié en ce sens.

3.2.3. Aspect extérieur des constructions

En zone UA au regard du patrimoine architectural du centre-ville :

- Les stores sont interdits, sauf pour les commerces en rez-de-chaussée ;
- Les lambrequins sont interdits au-delà du niveau R+1.

3.2.4. La préservation du secteur UA6

Le secteur UA6 correspond à la Place des Lices et ses abords. La Commune souhaitant renforcer la préservation de ce secteur au regard de son caractère patrimonial, la création d'activités

artisanales y est donc désormais interdite, de même que les changements de destination autre que qu'en faveur de l'habitation et des bureaux.

3.3. La zone UB2

Dans la zone UB2, la Commune a pour projet la réalisation de bâtiments destinés à accueillir une opération comprenant les archives communales et du logement. Par ailleurs dans le secteur UB2a, la maison de retraite souhaite se restructurer et s'étendre. Il est donc nécessaire pour réaliser ces projets que l'emprise au sol maximale soit non réglementée en UB2 et UB2a.

A l'occasion du projet en zone UB2, l'emplacement réservé n°10 est ajusté au motif de la composition architecturale dégageant un espace public plus large au droit de l'opération.

3.4. La zone UD4

Afin de prendre en compte leurs spécificités, les deux secteurs du PLU classés en zone UD4 sont distingués en UD4b (secteur de la Bouillabaisse) et UD4c (secteur des Cannebiers).

3.5. La zone UE1

Suite aux jugements du tribunal Administratif de Toulon du 1^{er} février 2016, la zone UE du PLU de 2013 qui n'a pas fait l'objet d'une annulation devient la zone UE1 du PLU modifié. Elle correspond aujourd'hui au lotissement des Parcs de Saint-Tropez, issu du regroupement de 3 lotissements créés dans les années 50.

Il constitue un espace urbanisé présentant une qualité paysagère indéniable, notamment par l'intégration du bâti dans le tissu végétal environnant.

Les dispositions de la loi ALUR ayant modifié celles des articles L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, le lotissement des Parcs de Saint-Tropez ne dispose plus des règles d'urbanisme qui lui étaient propres. Le règlement de la zone UE1 du PLU est donc devenu le seul applicable.

Ainsi, outre les dispositions d'ordre général prévues en zones urbaines pour maîtriser la densification permise par la disparition des superficies minimales des terrains et les COS, afin de préserver la qualité du site, le règlement de la zone UE1 est modifié comme suit :

UE1 - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« (...) »

- *Le volume des constructions en aérien (hors annexes) est plafonné à 1 550 m³. Le volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise autorisée. Dans le cas d'une construction avec un étage, le volume à l'étage ne peut excéder 40% du volume total de la construction. (...) »*

UE1 - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

« Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à **10 mètres**. (...) »

*Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de **10 mètres** de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative égale à **20 mètres** diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à **10 mètres**. »*

UE1 - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

« L'emprise au sol des constructions (hors annexes) ne peut excéder 10% du terrain dans la limite de 500 m². (...) »

UE1 - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

« La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux. La hauteur de la construction en rez-de-chaussée est limitée à 4 mètres, y compris en cas de R+1 partiel.

(...) »

UE1 - 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 résidentiel ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

(...) »

3.6. La zone UF2

Le règlement de la zone UF2, hérité de la ZAC Saint-Claude, puis du POS et reconduit au PLU depuis 2013, présente une rédaction complexe pour ce qui concerne les constructions d'habitation nécessaires à l'activité, pour lesquelles différentes surfaces de plancher sont admises. Il est donc désormais admis un plafond de surface de plancher unique. La possibilité de réaliser un sous-sol est également introduit. Enfin l'emprise au sol totale est désormais limitée.

3.7. La zone UG

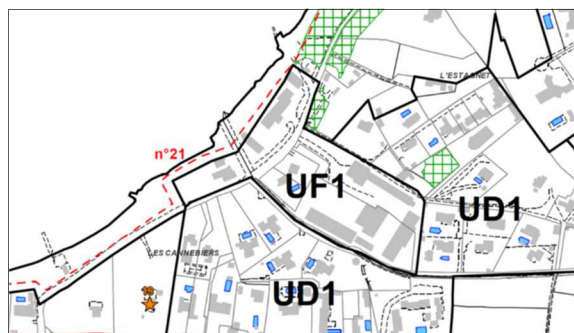
Au PLU approuvé en 2013, la zone UF correspondait « aux secteurs de la commune qui sont destinés à des activités économiques artisanales, de services et de formation dont certaines liées à la mer : les chantiers navals de l'Estagnet et la ZA Saint-Claude. »

Cette zone se composait de deux secteurs UF1 (Estagnet) et UF2 (ZA St Claude). Le secteur UF1 a vocation à accueillir des activités liées à l'activité de chantier naval.

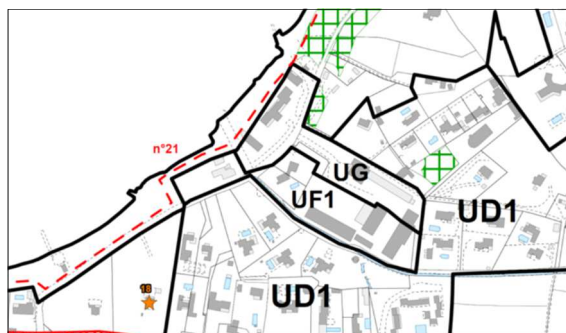
Or il accueille aussi actuellement l'école de voile et un terrain communal, dont la vocation n'est pas directement liée à l'activité.

Ces terrains classés en zone UF1 sont donc désormais reclassés dans une nouvelle zone UG correspondant à un « secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le secteur de l'Estagnet ». Y sont principalement admis :

- « Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les bureaux
- Les entrepôts
- Les habitations nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, à raison d'un logement par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU »



PLU en vigueur (modification n° 2)



Projet de modification n° 3

3.8. La zone UP1

La Tour du Portalet et son appendice (auquel elle est reliée par une passerelle) constituent d'un point de vue fonctionnel, une partie des quais de l'ancien port. Ils sont donc intégrés à la zone UP1.

3.9. Les zones AU

3.9.1. La zone AUP

Au PLU approuvé en 2013, la zone NA du Port a été reclassée en zone UP pour partie et en zone AUP pour le reste. Or la disposition du PLU permettant la réalisation de constructions nécessaires à l'activité du Port (hors services publics) a été inscrite au règlement de la zone UP uniquement. Afin de ne pas entraver l'activité portuaire sur la zone AUP qui en constitue la majeure partie, elle est inscrite également en zone AUP. Par ailleurs, afin de faciliter la réalisation d'équipements publics, la hauteur est revalorisée à 6,50 m au lieu de 6 m au regard des besoins en matière de performances énergétique.

L'article 2 de cette zone est complété de manière suivante :

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

« (...) »

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'activité du port à condition que la hauteur des nouvelles constructions n'excède pas 6,50 mètres à l'égout du toit et une emprise de 250 m².*

(...) »

3.9.2. La zone AUEPi

Au PLU approuvé en 2013 a créé la zone AUEPi, destinée « à une urbanisation ultérieure » et « dite stricte, ne réglementant que l'évolution des constructions existantes. »

Pour autant, la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est admise et afin d'en faciliter la réalisation, la hauteur est revalorisée à 6,50 m au lieu de 6 m au regard des besoins en matière de performances énergétique.

L'article 2 de cette zone est complété de manière suivante :

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

« (...) »

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la hauteur des nouvelles constructions n'excède pas 6,50 mètres à l'égout du toit et une emprise de 250 m². »*

3.10. Des dispositions diverses

3.10.1. Implantation des niches techniques en limite de propriété

Afin de permettre une implantation des niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.) en limite de propriété, les articles 6 et 7 de toutes les zones sont complétés de dérogations en matière d'implantation.

3.10.2. Abris pour voitures

Pour les zones UB et/ou UC et UD :

- Concernant les constructions et installations soumises à des conditions particulières : La commune souhaite autoriser en complément des habitations individuelles la réalisation d'abris pour voitures, non clos, dont la superficie et la hauteur sont limitées afin d'en réduire l'impact visuel. Les articles 2 des zones UB, UC et UD admettent désormais :

« En complément des constructions d'habitation individuelles (...) :

- Un abri pour voiture, non clos sur au moins 3 de ses côtés
- (...) »

- Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : La commune souhaite permettre à ces constructions d'être implantées en limite des voies et emprises publiques. Les articles 6 des zones UC et UD sont ainsi complétés :

« (...) 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 en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme,~~
- Pour les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.). »

- Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : De même que pour l'implantation en limite des voies et emprises publiques, la commune souhaite permettre une implantation en limite séparative. Les articles 7 des zones UC et UD sont ainsi complétés :

« (...) Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.). »

- Concernant l'emprise au sol : Les articles 9 sont ainsi complétés :

- Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m². Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
- (...) »

- Concernant la hauteur : Les articles 10 sont ainsi complétés :

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques et garages : 3 m à l'égout.
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,30 m au point le plus haut de la couverture

3.10.3. EBC, constructions enterrées et affouillements

Le PLU de 2013 prévoit que « des implantations différentes des règles énoncées aux articles 6, 7 et 8 de chaque zone peuvent être admises pour la construction de garages souterrains. »

Toutefois, des boisements protégés par une servitude « Espaces Boisés Classés » (EBC) peuvent jouxter une limite de terrain sur laquelle peut s'implanter un garage souterrain.

Une telle réalisation pouvant donc endommager le système racinaire d'individus protégés, la commune impose une distance d'implantation d'au moins 4 mètres. Les articles 1 des zones sont ainsi complétés.

- « Les affouillements, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures. »

3.10.4. Terrasses en R+1 et pente des couvertures

Les terrasses sont interdites au-delà de R+1 dans certains secteurs des zones UB et UC et dans les zones UD, UE, UF, UG, A et N. À l'article 11 des zones concernées, il est précisé par la modification n°3 du PLU que cette interdiction porte sur les terrasses d'agrément accessibles. Par ailleurs, la pente des couvertures imposées ne s'applique pas aux terrasses accessibles en R+1.

3.10.5. Implantation des constructions

3.10.5.1. Distance aux limites séparatives

Le PLU prévoit que la distance d'une construction aux limites séparatives est au moins égale, selon les zones, à la hauteur ou à la moitié de la hauteur de cette construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (ou 10 mètres en zone UE1). Cette règle peu claire est donc modifiée et simplifiée en imposant uniquement une distance minimale :

Dans toutes les zones :

- « Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à (...) mètres. »

Par ailleurs lorsqu'en zones urbaines, le tracé d'une division foncière traverse une construction, l'extension de chacune des constructions résultantes peut engendrer un volume bâti global particulièrement massif. Afin de réduire ce risque, les extensions devront être réalisées à une distance de 4 mètres (ou 10 mètres en zone UE1) des limites séparatives. L'article 7 des zones UB, UC, UD et UE1 est donc complété comme suit :

- « Dans le cas d'une division foncière traversant un volume bâti, toute nouvelle construction ou extension ne pourra être réalisée qu'à une distance de (...) mètres de la limite séparative. »

3.10.5.2. Distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de conserver une distance raisonnable entre les constructions édifiées sur une même propriété, la présente modification impose une distance minimale de 4 mètres (sauf dans des cas précis). L'article 8 des zones UB, UC, UD, UE, UF et UG est complété de la manière suivante :

La distance entre deux constructions (à l'exception des piscines) sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les travaux de surélévation et de reconstruction des bâtiments existants. Dans cette hypothèse, l'implantation de la construction existante doit être respectée.

3.10.6. Affouillements/déblais et exhaussement/remblais

Le remodelage du terrain naturel par la réalisation de remblais et de déblais est fortement préjudiciable à la préservation des paysages et peut augmenter le risque inondation. D'autant plus qu'aucune autorisation n'est nécessaire si les travaux portent sur une superficie de moins de 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de moins de 2 mètres, ces deux critères étant cumulatifs. Pour autant, l'absence d'autorisation n'écarte pas la nécessité d'une conformité avec le règlement du PLU.

Il convient ainsi de compléter ou d'intégrer à l'article 2 des règlements des zones, des dispositions plafonnant la hauteur et/ou la profondeur des remblais et déblais, ainsi que la hauteur des murs de soutènement.

« En UA2, UA4, UA5 et UA6 :

Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :

- **Seuls sont autorisés :**
 - **Les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains ;**
 - **Les exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement, limités à 2 mètres de hauteur.**
- **Les autres affouillements et exhaussements sont interdits. »**

Dans les autres zones :

Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :

- **Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 7 mètres dans les secteurs UA2, UA4, UA5 et UA6 et 3,30 mètres dans les autres zones, hors le vide sanitaire.**
Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
- **Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.**
- **Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.**
- **Les murs de soutènement doivent être :**
 - **Impérativement liés à la réalisation d'une construction et à son aménagement paysager ;**
 - **Limités à une hauteur de 2 mètres. »**

3.10.7. Vides sanitaires

Afin d'encadrer la création de vides sanitaires, le PLU limite leurs dimensions⁷. L'article 2 de chaque zone est complété par les dispositions suivantes :

« La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois par dérogation, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dument démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis. »

⁷ Selon les recommandations de l'Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics (OPPBTP), Fiche Prévention I2 F 02 12. « Conditions de travail dans les vides sanitaires », 2014.

3.10.8. Hauteur

3.10.8.1. Hauteur des niveaux

Afin de garantir une relative homogénéité d'aspect des constructions, le PLU de 2013 prévoyait à l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UE1, UF, A et N, que :

- « *Chaque niveau ne peut avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres.* »

Or à l'usage, cette disposition n'apparaît pas utile, voire difficile d'application. Elle est ainsi **supprimée** des articles 11 des zones concernées.

3.10.8.2. Hauteur au faîtage

En vue de compléter les conditions de mesure de la hauteur des constructions, il est ajouté à l'article 10 des zones UC, UD et UE1 :

« 1. Conditions de mesure : (...)

La différence de hauteur entre l'égout et le faîtage ne peut excéder 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la restauration d'une toiture existante. »

3.10.8.3. Hauteur des constructions en bordure des voies

Le territoire est irrigué par un réseau viaire dont la largeur parfois limitée favorise un effet de couloir lorsque les constructions de part et d'autre sont édifiées au minimum des marges de recul obligatoires. L'augmentation des distances d'implantation des constructions ne peut être retenue car elle impacterait le caractère constructible des parcelles en bordure de voie.

A l'article 10 des zones concernées il est donc désormais imposé une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit pour les parties des constructions situées jusqu'à une distance de 15 mètres comptée depuis l'axe des voies suivantes. Les linéaires sont identifiés graphiquement en annexe du règlement :

- Route des Salins ;
- Route des Carles ;
- Chemin de Sainte-Anne ;
- Chemin de Saint-Amé ;
- Vieux chemin de Sainte-Anne ;
- Chemin du Pinet / Route du Pinet
- Chemin de Valfère
- Route de Capon ;
- Chemin de la Moutte ;
- Chemin de la Fontaine du Pin ;
- Chemin de l'Estagnet ;
- Route de la Belle Isnarde ;
- Chemin des Bastidettes.

3.10.8.4. Surcroît de hauteur des constructions performantes énergétiquement

Le surcroît de 10% pouvant être autorisé pour les constructions à usage d'habitation faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive est supprimé. A l'usage cette disposition n'apparaît pas effective.

3.10.9. Aspect extérieur des constructions

3.10.9.1. Pente des toitures

Afin de conserver une harmonie avec les constructions avoisinantes et préserver les caractéristiques paysagères du Site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez, les toitures en pente doivent conserver un aspect traditionnel en maintenant une pente constante de l'égout jusqu'au faitage.

3.10.9.2. Enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires

Les enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires sont soumis à une autorisation préfectorale en Site inscrit. Ils sont par ailleurs réglementés par le Code de l'Environnement. Il n'est donc pas nécessaire de conserver des dispositions dans le règlement du PLU.

3.10.10. Eaux pluviales

Le développement de l'urbanisation, même maîtrisé, crée une pression supplémentaire sur le réseau d'eaux pluviales, accentuant le risque d'inondation lors de fortes précipitations. Il peut être imposé à l'article 4 des zones U et AU (hors UA et AUP), la réalisation d'un dispositif enterré de rétention de ces eaux afin d'éviter que le réseau public ne soit alors surchargé.

« En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées avant rejet dans des cuves de rétention qui doivent être enterrées. »

L'implantation de ces cuves enterrées est libre sur la parcelle.

Le terrain qui les recouvre est considéré comme perméable s'il atteint au minimum un mètre d'épaisseur de terre.

Les articles 6 et 7 des différentes zones et le chapitre « espaces libres et perméables » du lexique en annexe du règlement, sont complétés en conséquence.

Par ailleurs, la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) a édicté en janvier 2014, des « règles générales à prendre en compte dans la conception et mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var » relatives à la rubrique 2.1.5.0. de l'article L.214-1 du Code de l'Environnement.

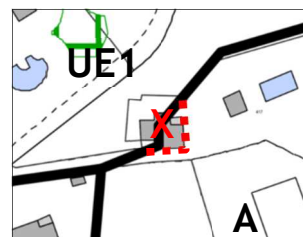
« Rubrique 2.1.5.0. : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1. Supérieure ou égale à 20 ha : (A) projet soumis à autorisation
2. Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : (D) projet soumis à déclaration »

Ces règles concernent ainsi les projets soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la « loi sur l'Eau ». Le règlement y fait référence dans ses dispositions générales à titre d'information aux pétitionnaires.

3.10.11. Erreur matérielle

Au POS puis au PLU, la construction située sur les parcelles AW415 et 417 est concernée par 2 zonages différents UE1 et A. Cette incohérence est corrigée en intégrant la construction en totalité dans la zone UE1.



3.10.12. Équipements d'intérêt collectif et services publics

Certains équipements d'intérêt collectif ou nécessaires à l'exécution d'un service public ont des caractéristiques qui diffèrent des autres constructions admises dans la zone. C'est le cas par exemple des antennes de télécommunication dont la hauteur excède largement celle des constructions voisines. L'article 3 des dispositions générales est donc complété de la mention suivante :

« Il pourra donc être dérogé aux articles 3 à 13 de chaque zone pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour des motifs technique, juridique ou économique dûment démontrés. »

3.10.13. Les piscines naturelles

A l'usage la possibilité de réaliser des piscines naturelles n'étant pas effective, cette disposition est supprimée.

3.10.14. Les EBC

Afin de renforcer la protection des Espaces Boisés Classés, l'article 1 des zones est complété d'une interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

3.10.15. Dispositions générales

Les dispositions comprises dans les dispositions générales souffrent d'une prise en compte imparfaite par les pétitionnaires du fait de leur regroupement hors des règlements de chaque zone. Afin d'améliorer cette prise en compte, certaines dispositions générales sont redistribuées au sein des règlements de zone. Une mention renvoyant aux dispositions générales figurant toujours au chapitre 1 du règlement, est insérée avant chaque article 1 des règlements des zones.

3.10.16. Nouvelle numérotation des articles du Code de l'Urbanisme

Entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, la nouvelle écriture du Code de l'Urbanisme a modifié la numérotation d'un certain nombre d'articles et en a réparti le contenu de manière différente, modifiant leur rédaction. La présente modification, s'appuyant sur cette nouvelle version du Code, procède aux ajustements des références au Code de l'Urbanisme comprises dans le règlement.

3.10.17. Annexes du PLU

À la demande des services de l'État, sont ajoutés en annexes du PLU les Arrêtés Préfectoraux :

- Portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var, du 30 mars 2015 ;
- Portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisé classé, du 30 août 2012.

A la demande de la Chambre d'Agriculture du Var, l'annexe de la Charte Agricole du Var définissant les critères de l'exploitation agricole et des constructions nécessaires à son activité, est annexée au règlement du PLU.

3.11. Le lexique explicatif

Afin de rendre certaines dispositions du règlement plus aisées à appréhender, quelques notions sont précisées dans un lexique ajouté en annexe au règlement.

3.11.1. Emprise au sol

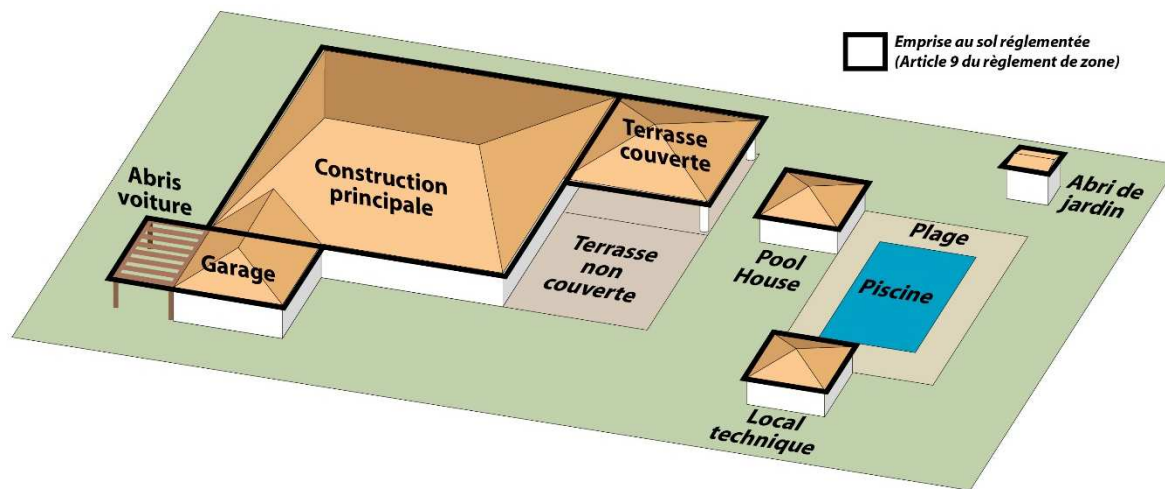
L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme comme « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* »

L'emprise au sol réglementée à l'article 9 de chaque zone correspond à :

- **Les constructions hors annexes** (y compris le logement de fonction lié à une activité, qui est comptabilisé dans l'emprise de la construction d'activité qu'il accompagne) ;
- **Les annexes :**
 - Terrasses couvertes ;
 - Garage (dont abri pour voitures) ;
 - Local technique en aérien ou enterré ;
 - Pool-house ;
 - Abri de jardin.

Ne sont donc pas comptés dans l'emprise au sol réglementée à l'article 9 des zones, les piscines et plages de piscine, les terrasses non couvertes, ainsi que les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) lorsqu'ils :

- Permettent l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite
- Permettent l'accès aux parkings et garages souterrains.



3.11.2. Espaces libres et perméables

Les espaces à maintenir libres et perméables **ne comprennent pas** :

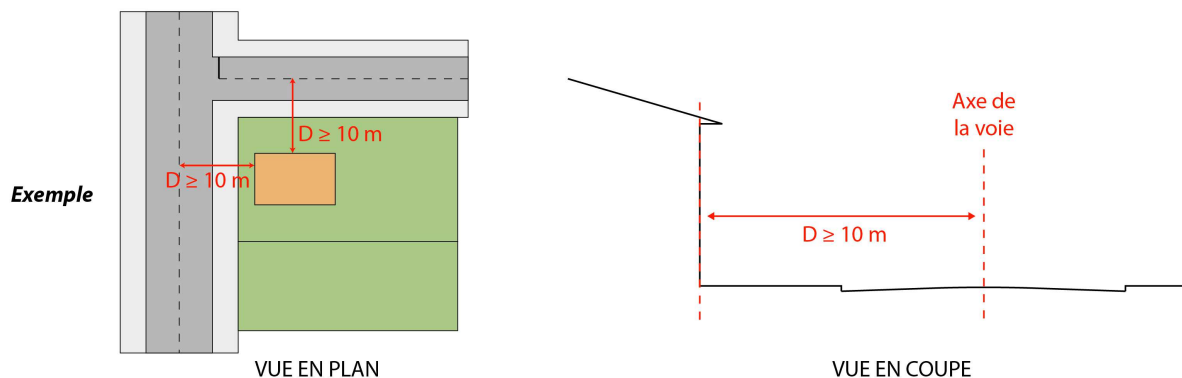
- **Des bâtiments** (maison, terrasse couverte, garage, pool-house, local technique, abri de jardin ; etc.)
- **Des aménagements au sol** tels que terrasses, piscines et plages de piscine, voiries, stationnement, etc. excepté lorsqu'ils sont réalisés en matériaux perméables, sous réserve de notices techniques de mise en œuvre.

Dans le cas de constructions enterrées et des cuves de rétention des eaux pluviales enterrées : le terrain situé au-dessus de celles-ci est considéré comme perméable si la hauteur de terre qui les recouvre est d'au minimum 1 mètre.

3.11.3. Implantation par rapport aux voies publiques

Sur les terrains bordés par une voie ou des voie(s) publique(s), les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de cette ou ces voie(s) publique(s).

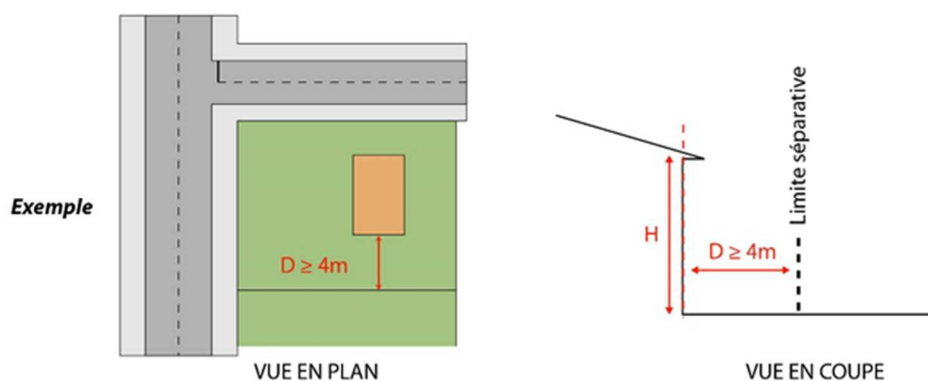
Cette distance est calculée horizontalement, de tout point des façades de la construction (hors les débords de toit), jusqu'à l'axe de la voie, comme indiqué dans l'exemple ci-dessous.



Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés.

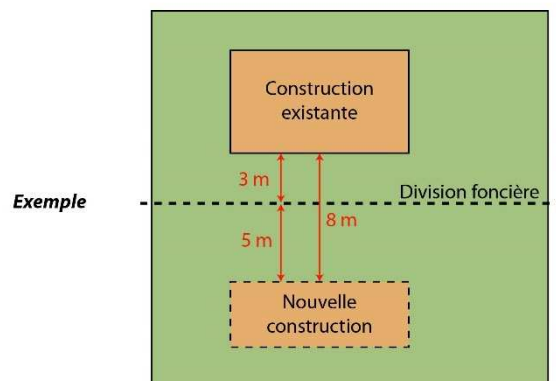
3.11.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives calculées horizontalement, de tout point des façades de la construction (hors les débords de toit), jusqu'à la limite séparative, comme indiqué dans l'exemple ci-dessous.

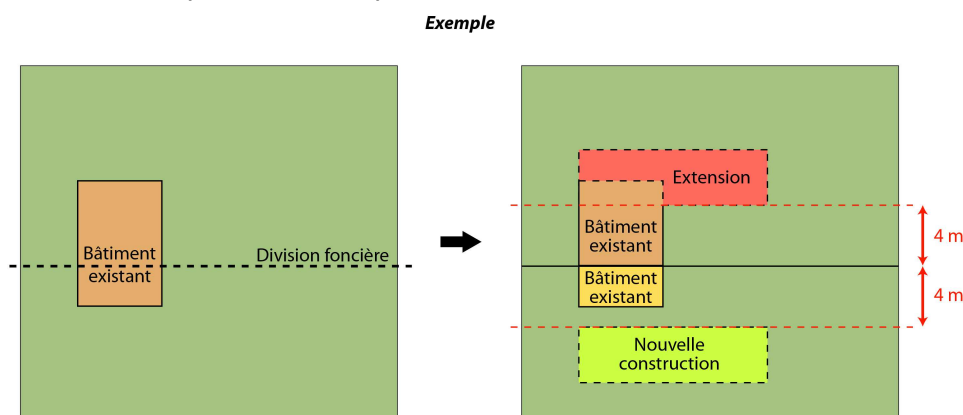


Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés.

Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres (10 mètres en zone UE1) de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative égale à 8 mètres (20 mètres en zone UE1) diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (10 mètres en zone UE1).



L'implantation des extensions des constructions existantes traversées par une division foncière est réglementée comme indiqué dans l'exemple ci-dessous.



3.11.5. Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions

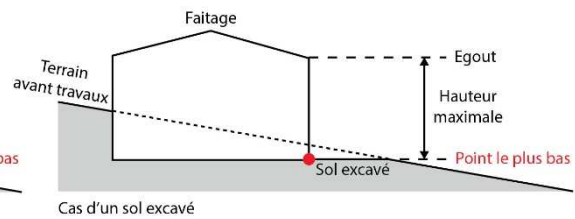
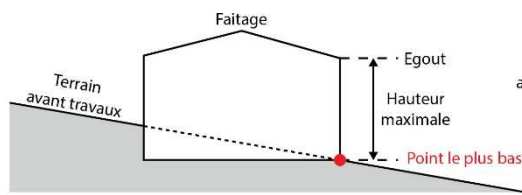
Afin d'éviter les constructions composées de plusieurs volumes ayant pour effet de conduire à une hauteur globale plus importante que ce que souhaité par la Commune, les conditions de mesure sont précisées à l'article 10 de chaque zone et dans le lexique en annexe du règlement.

Le PLU prévoit que la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, y compris les extensions à créer, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

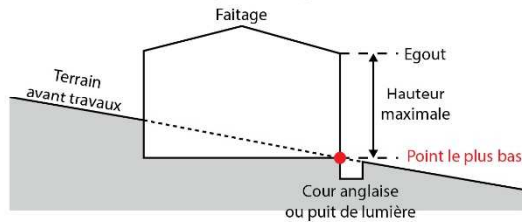
Dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez Rapport de Présentation

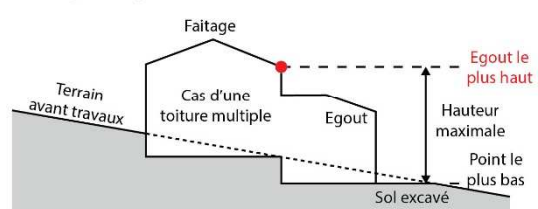
Point le plus bas de l'ensemble des façades



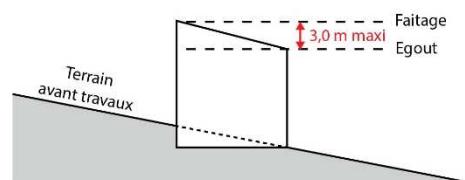
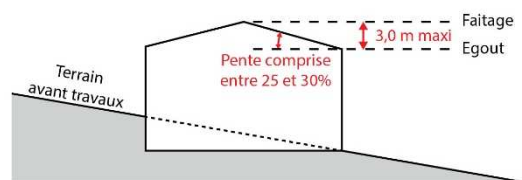
Cas des cours anglaises et puits de lumière



Egout le plus haut de l'ensemble de la toiture

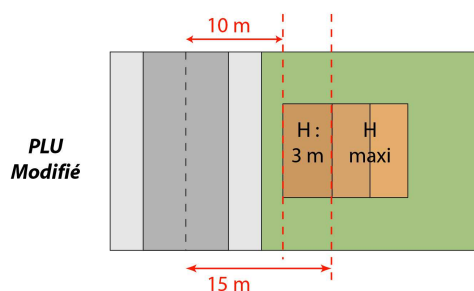
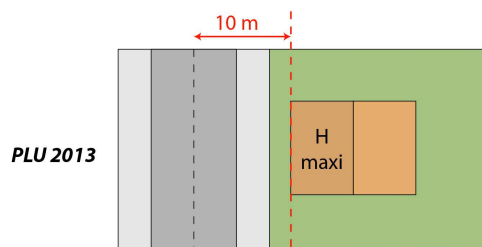


Hauteur au-dessus de l'égout

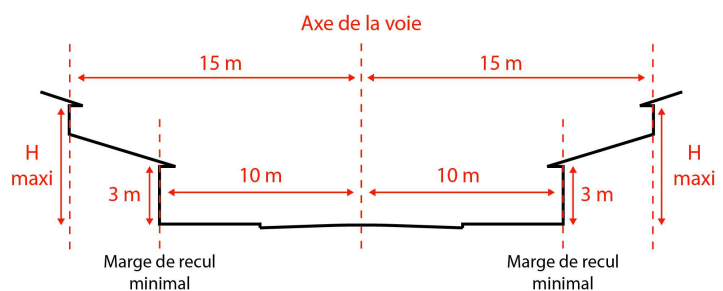
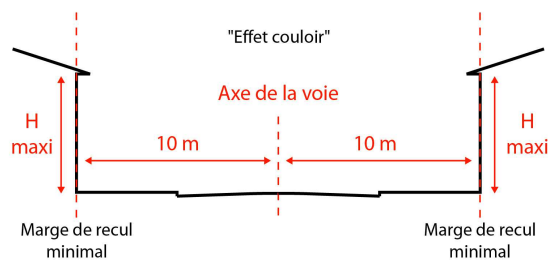


3.11.6. Hauteur des constructions en bordure des voies

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 6 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit, tel qu'indiqué dans l'exemple ci-dessous, le long des voies identifiées en annexe du règlement.



VUES EN PLAN
Exemples



VUES EN COUPE
Exemples

3.11.7. Volume des constructions

Le volume des constructions est calculé en multipliant l'emprise au sol réalisée (des espaces clos) par la hauteur, comptée du plancher au plafond (dalle supérieure comprise) de chaque niveau de la construction. Ne sont pas comptabilisés dans le volume de la construction :

- Le volume sous la toiture y compris rampants et combles. Toutefois, dans le cas d'un toit rampant, le volume sous toiture est calculé à partir d'une ligne imaginaire horizontale passant par l'égout du toit le plus haut ;
- Les volumes situés au-dessus et au-dessous d'une trémie d'escalier.

Ce volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise maximale autorisée.

Les dispositions relatives au volume enterré de la construction et aux garages enterrés doivent être comprises de la manière suivante, selon les valeurs applicables à chaque zone.

Cf. schéma illustratif en page suivante.

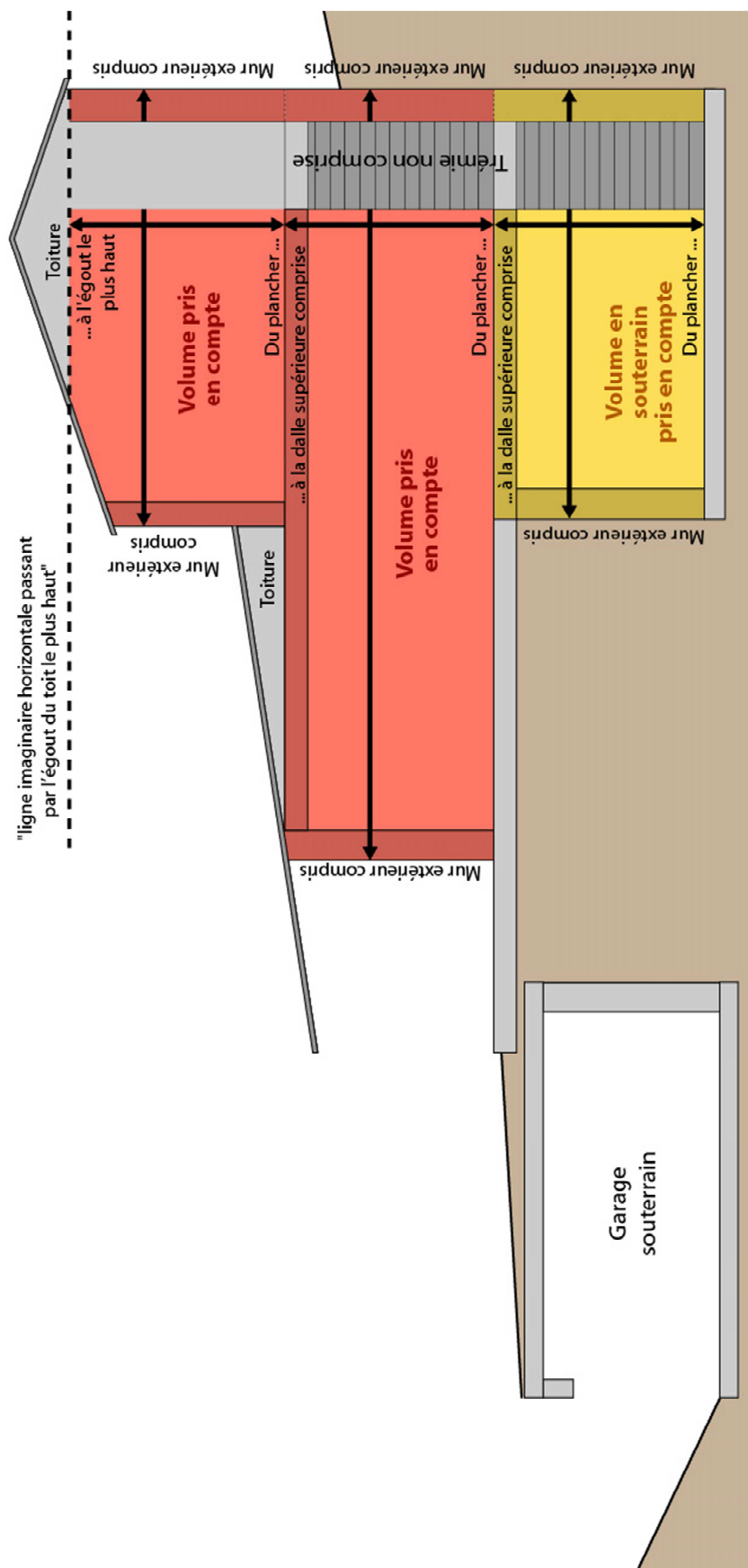


Illustration d'un cas potentiel

3.11.8. Affouillements/déblais et exhaussements/remblais et murs de soutènement

Les règles relatives à la hauteur des remblais/exhaussements, à la profondeur des déblais/affouillements et à la hauteur des murs de soutènement, doivent être comprises de la manière suivante :

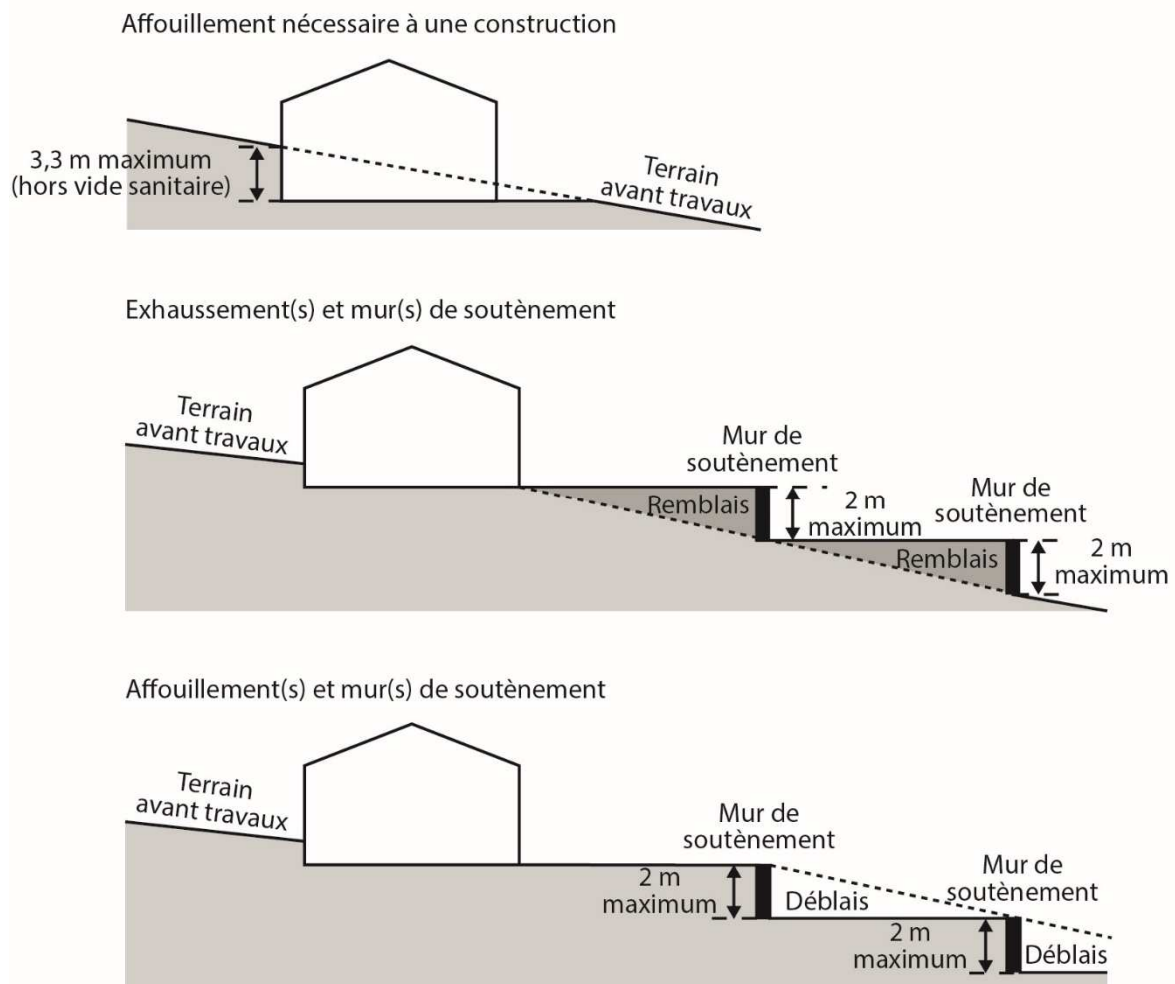
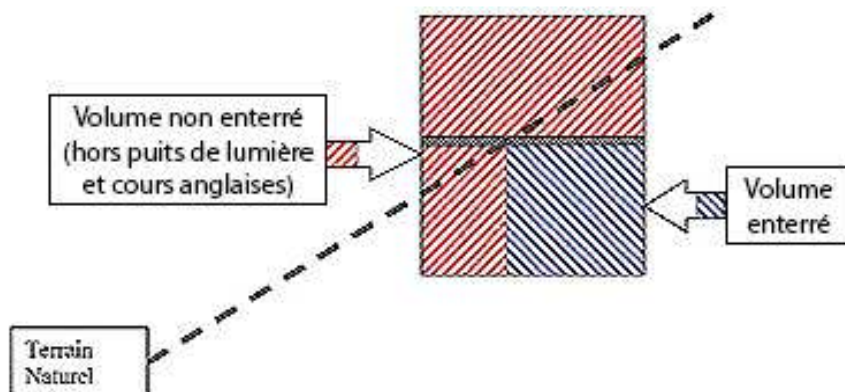


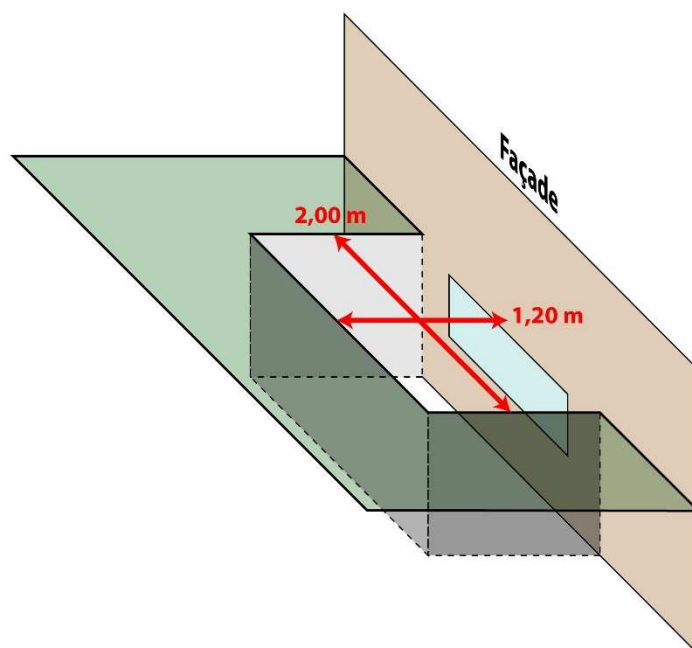
Illustration de quelques cas potentiels

3.11.9. Constructions enterrées

Est considérée comme une construction enterrée, la partie totalement située sous la limite du terrain naturel depuis le sol jusqu'au plafond.



Les cours anglaises et puits de lumière admis sont limités en dimensions tel qu'indiqué ci-dessous.



4. Évaluation environnementale et incidences sur le Site Natura 2000

4.1. Contexte réglementaire

Les PLU sont soumis à évaluation environnementale dans les conditions définies à l'article L.104-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L104-2 du Code de l'Urbanisme

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

(...) »

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale incluse dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, la Commune est voisine du site FR9301624 « Corniche Varoise » (ZSC), le PLU a donc également fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le Site Natura 2000, au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Urbanisme.

Article L414-4 du Code de l'Urbanisme

« I. - Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Évaluation des incidences Natura 2000 " :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

(...) »

4.2. La modification n° 3 du PLU

4.2.1. Au regard des incidences générales sur l'environnement

La modification n°3 a pour objet notamment de maîtriser la densification permise par les dispositions de la loi ALUR, de sorte que la croissance urbaine et démographique soit progressive et n'impacte pas de manière plus soutenue :

- Les ressources en eau et les milieux aquatiques ;
- Les milieux naturels et agricoles ;
- Les paysages et le patrimoine ;
- La consommation d'espaces ;
- Les risques ;
- La production de déchet, la qualité de l'air et les nuisances sonores.

4.2.2. Au regard des sites sensibles

Le PLU approuvé en 2013 identifiait des sites « sensibles » qui ont fait l'objet d'une analyse des incidences du PLU :

- Le secteur du Port (zones AU1, AUP2 et UP3) :
« Le projet de PLU n'a pas d'incidence négative sur le secteur du port. » ;
- Le secteur de Saint-Antoine (zone A) :
« Le PLU a permis de préserver et même d'agrandir un espace agricole à proximité du centre-ville, destiné à disparaître selon le POS. » ;
- Le secteur des Marres (zones UD7⁸, UD2 et UF2) :
« L'incidence du PLU est alors plutôt neutre sur ce secteur. La zone devenue UD7 était initialement comprise dans la zone UFa. De plus, sur les zones UD2, bien que l'urbanisation soit encouragée (ce qui impacte directement l'environnement), elle sera limitée (...). L'étirement de la zone UF2 le long de la RD93 ne constitue pas une véritable menace pour l'environnement » ;
- Le secteur Garbine, Maneby, Capon (zones N1, N3 et N4) :
« Sur ce secteur, le PLU a donc une incidence positive. La différenciation des secteurs naturels permet une gestion plus raisonnée de l'espace. Les espaces naturels remarquables ont désormais une protection particulière grâce au PLU et sur l'ensemble du secteur la constructibilité est très limitée ; ce qui permet de préserver ces espaces naturels. »
- La plaine des Salins (zone AUEpi) :
« L'urbanisation de cette zone est conditionnée aux résultats de l'étude hydraulique. Il faudra également veiller à l'intégration paysagère de cette zone. En effet, la route des Salins longeant le secteur AUEpi, la visibilité sur ce dernier pourrait détériorer la qualité paysagère de la plaine. »
- Les Parcs (zone UE⁸) :
« Les incidences sur ce site sont relativement faibles. Les espaces naturels et les espaces boisés sont préservés, ainsi que la côte. »
- La Citadelle - les Moulins (zones N1 et N2) :
« Du point de vue de l'environnement, les incidences sont limitées sur ce secteur. En effet, le PLU permet le maintien des zones naturelles ; ce qui est un point positif, et il garantit la préservation du patrimoine de la Citadelle. »

La modification n° 3 du PLU prévoit des évolutions touchant principalement les espaces urbanisés. Les secteurs sensibles classés en zones agricoles ou naturels ne sont donc pas impactés.

Les autres dispositions portent sur des points réglementaires ou de zonage qui :

- Concernent des zones urbaines ou à urbaniser qui n'ont pas été identifiées parmi les secteurs sensibles
- Et/ou ne sont pas de nature à bouleverser l'équilibre de ces zones.

Dans ces conditions la modification n° 3 du PLU ne comprend pas des dispositions susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

4.2.3. Au regard du Site Natura 2000

Le PLU approuvé en 2013 comprenait une évaluation de ses incidences sur le Site Natura 2000.

⁸ Par jugement du TA de Toulon en date du 1er février 2016, le secteur UD7 et une partie de la zone UE du PLU de 2013 ont été annulés. Cette décision a été confirmée par Arrêt de la CAA de Marseille en date du 20 juin 2017. Le secteur UD7 et la partie de la zone UE annulés retrouvent temporairement les dispositions du POS.

Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez

Rapport de Présentation

« Sur la commune de Saint-Tropez, les secteurs touchés par le périmètre du site Natura 2000 concernent la frange littorale terrestre, non bâtie, à l'Est du territoire.

Ils sont classés par le projet de PLU en zones naturelles N, réparties de la manière suivante (Cf. Carte page suivante) :

- 0,3 ha en zones naturelles N1 qui correspond au cordon littoral et aux massifs boisés ;
- 0,2 ha en zones naturelles N4 qui correspond aux espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral (coupure des salins, massif de Capon, plage de la Moutte et Vallat de la Bouchère) ;
- 0,1 ha en zone naturelles N6 qui correspond aux exploitations de plage sur le Domaine Public Maritime (DPM).

Les espaces boisés, en arrière du littoral, sont urbanisés par de l'habitat individuel. Certains des boisements sont protégés par une servitude d'Espaces Boisés Classés. »

Il identifiait des secteurs dont l'analyse a abouti aux conclusions suivantes :

- Secteur de la Rabiou
« Le secteur de la Rabiou est donc bien protégé par le PLU, qui n'affecte pas la qualité du site Natura 2000, en limitant fortement l'urbanisation. »
- Secteur de la Pointe de l'Ay
« Le secteur de la Pointe de l'Ay est donc bien protégé par le PLU, qui n'affecte pas la qualité du site Natura 2000, en limitant fortement l'urbanisation. »
- Secteur de la Plage de la Moutte
« Le secteur de la plage de la Moutte est donc bien protégé par le PLU, qui n'affecte pas la qualité du site Natura 2000, en limitant fortement l'urbanisation. »
- Secteur du Cap de Saint-Tropez -Tombeau
« Le secteur compris entre ces deux caps est donc bien protégé par le PLU, qui n'affecte pas la qualité du site Natura 2000, en interdisant toute nouvelle urbanisation, in situ et à proximité. »
- Secteur des Salins
« Le secteur des salins est donc relativement bien préservé par le PLU, qui n'affecte pas la qualité du site Natura 2000, en limitant fortement l'urbanisation en amont du site et sur le littoral. »
- Secteur de Capon
« Le PLU n'a pas d'effets négatifs sur le site Natura 2000, en interdisant toute nouvelle urbanisation ; ce secteur est protégé. »

Le site Natura 2000 est bordé dans ces secteurs par de la zone Naturelle, parfois classée en espace naturel remarquable de la loi Littoral. En encadrant mieux les possibilités d'évolution des habitations existantes (extensions et création d'annexes), la modification n° 3 du PLU n'a apporté aucune évolution à ces zones susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Parallèlement, les zones urbaines situées au-delà des zones naturelles évoquées précédemment, ont fait l'objet de dispositions permettant de maîtriser leur densification et ainsi, de ne pas accroître les incidences du PLU approuvé en 2013 sur le Site Natura 2000.

4.3. Incidences de la modification n° 3 et évaluation environnementale

Au regard des éléments précédents, il apparaît qu'en l'absence d'incidences notable sur l'environnement et plus particulièrement sur le site Natura 2000, la modification n° 3 du PLU n'est pas soumise à une évaluation environnementale.



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

13122 Ventabren