

PLU



Ville de
Saint-Tropez

Plan Local d'Urbanisme

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



Projet arrêté par délibération du
Conseil Municipal du 25 juin 2019

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

sdp.conseils
Juin 2019

Sommaire

1. PRÉAMBULE	3
1.1. Le cadre législatif	4
1.2. Le contexte intercommunal	5
1.3. Le contexte communal : les enjeux.....	6
1.3.1. Un développement résidentiel ralenti	6
1.3.2. Un rappel du PLU de 2013 et des effets de la loi ALUR de 2014	7
1.3.3. Le PLU 2018	10
2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES	12
2.1. Orientation 1 : Préserver le cadre environnemental et paysager.....	13
2.1.1. L'application des principes de la loi Littoral.....	13
2.1.2. La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens	15
2.1.3. La gestion des ressources : l'eau	18
2.1.4. Carte de synthèse.....	19
2.2. Orientation 2 : Maitriser le développement urbain	20
2.2.1. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	20
2.2.2. Prendre en compte les risques	21
2.2.3. Développer les performances énergétiques	22
2.2.4. Carte de synthèse.....	23
2.3. Orientation 3 : Renouveler les équipements.....	24
2.3.1. L'aménagement de l'esplanade du Port	24
2.3.2. Les transports et déplacements	25
2.3.3. La connexion numérique du territoire	25
2.3.4. Carte de synthèse.....	26
2.4. Orientation 4 : Conforter l'économie	27
2.4.1. L'économie touristique	27
2.4.2. L'économie résidentielle et les autres activités annuelles	27
2.4.3. L'économie liée aux activités maritimes	28
2.4.4. Carte de synthèse.....	29
2.5. Synthèse du PADD	30

N.B. n° 1 : Le présent document comprend des extraits du projet de SCoT arrêté en Conseil Communautaire du 26 septembre 2018, permettant de valider la compatibilité du PADD avec le SCoT.

N.B. n° 2 : Le présent document est un support en vue du débat sur les orientations générales du PADD en Conseil Municipal du 31 janvier 2019.

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

1. PRÉAMBULE

1.1. Le cadre législatif

Le contenu des orientations générales du PADD est énoncé aux articles L151-5 et L153-12 du Code de l'Urbanisme :

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L153-12 du Code de l'Urbanisme

Un débat a lieu au sein (...) du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Les orientations générales du PADD ont été débattues lors de la séance du Conseil Municipal du 31 janvier 2019.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme	Correspondance des chapitres
<i>Le projet d'aménagement et de développement durables définit :</i>	
1° Les orientations générales des politiques ...	
<i>... d'aménagement</i>	2.1.1. L'application des principes de la loi Littoral 2.1.2. La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens 2.2.1. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 2.2.2. Prendre en compte les risques
<i>... d'équipement</i>	2.3.1. L'aménagement de l'esplanade du Port 2.4.3. L'économie liée aux activités maritimes
<i>... d'urbanisme</i>	2.4.2. L'économie résidentielle et les autres activités annuelles 2.2.2. Prendre en compte les risques
<i>... de paysage</i>	2.1.2. La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens
<i>... de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	2.1.1. L'application des principes de la loi Littoral 2.1.2. La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens 2.1.3. La gestion des ressources : l'eau
<i>... de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</i>	2.1.2. La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens
2° Les orientations générales concernant ...	
<i>... l'habitat</i>	2.2. Orientation 2 : Un développement urbain à maîtriser 2.2.1. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
<i>... les transports et les déplacements</i>	2.3.1. L'aménagement de l'esplanade du Port 2.3.2. Les transports et déplacements
<i>... les réseaux d'énergie</i>	2.2.3. Développer les performances énergétiques
<i>... le développement des communications numériques</i>	2.3.3. La connexion numérique du territoire
<i>... l'équipement commercial</i>	2.4.2. L'économie résidentielle et les autres activités annuelles
<i>... le développement économique</i>	2.3.1. L'aménagement de l'esplanade du Port 2.4.1. L'économie touristique 2.4.2. L'économie résidentielle et les autres activités annuelles 2.4.3. L'économie liée aux activités maritimes
<i>... les loisirs</i>	2.4.1. L'économie touristique
Il fixe ...	
<i>... des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</i>	2.2.1. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2. Le contexte intercommunal

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez a engagé une révision générale de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 10 décembre 2014.

Le projet de SCoT révisé a été arrêté en Conseil Communautaire du 26 septembre 2018. Son approbation est envisagée courant 2019.

Le projet de SCoT comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables¹ qui s'articule « *autour de 4 ambitions fortes* :

- **Transmettre un territoire d'exception ;**
 - o Conforter le paysage et le cadre de vie, capital à transmettre sur le long terme
 - o Afficher clairement la trame verte et bleue du territoire, atout majeur du maintien des qualités environnementales et du cadre de vie du Golfe de Saint-Tropez
- **Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses ;**
 - o Confirmer l'excellence touristique sur l'ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures
 - o Renforcer les activités économiques annuelles
 - o Renouveler l'ambition agricole du territoire, vers un système alimentaire de proximité
 - o Accompagner le développement économique par le renforcement de la formation locale
- **Engager le territoire dans la transition énergétique et environnementale ;**
 - o Accroître la gestion économe de toutes les ressources
 - o Produire de localement de l'énergie renouvelable et notamment de l'électricité
 - o Développer l'économie circulaire pour créer de nouvelles ressources sur le territoire
 - o Savoir habiter sur un territoire fortement soumis aux risques naturels
- **Organiser et gérer un bassin de vie de proximité pour garantir la qualité de vie des habitants et l'accueil des touristes.**
 - o Consolider le maillage historique des 12 villes et villages du Golfe
 - o Planifier la production de logement et notamment les résidences principales
 - o Assurer un niveau d'équipements suffisant et adaptés aux besoins annuels et saisonniers du Golfe de Saint-Tropez
 - o Construire une alternative forte à la voiture individuelle pour se déplacer dans le Golfe »

Ces « ambitions » ont été traduites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

Au titre de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles avec :*

- 1° *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° *Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° *Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° *Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »*

Dans ces conditions, le PLU de Saint-Tropez doit présenter un rapport de compatibilité avec le SCoT du Golfe de Saint-Tropez en cours de révision.

¹ Débat du Conseil Communautaire du 31 mai 2017.

1.3. Le contexte communal : les enjeux

1.3.1. Un développement résidentiel ralenti

Contexte réglementaire local

En 26 ans la Commune de Saint-Tropez a connu 2 POS successifs.

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 a constitué une première réelle prise en compte de la loi Littoral du 3 janvier 1986 dans les documents d'urbanisme de Saint-Tropez, mais également des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003, portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 16 juillet 2006 ; portant Engagement National pour l'Environnement (« lois Grenelle ») du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.

Les évolutions successives du PLU² ont mis celui-ci à jour des évolutions législatives intervenues depuis, telles que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (3AF) du 13 octobre 2014 et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015.

Le PLU de 2013 a également inscrit de grands projets (Couvent, Dalle des Lices, Ancien Hôpital, Cave Coopérative, ...) et des équipements programmés (places, réseaux, ...) qui ont permis le développement du territoire.

Logements

Depuis 2013, environ 250 permis de construire (hors modificatifs) ont été délivrés. Toutefois, les permis accordés ne créent pas tous de nouveaux logements ou peuvent concerner des résidences secondaires. Ce que confirme le recensement général de la population 2018 (données 2015) qui indique que le parc de logement continue à favoriser la production de résidences secondaires. Parallèlement, le nombre de logements vacants à plus que doublé.

	2013 (RGP 2009)		2018 (RGP 2015)		Évolution depuis le PLU de 2013	
Nombre de logements	6 562 logements		6 714 logements		+152 logements (+ 2,3 %)	
Résidences principales	2 531 log.	38.6 %	2 210 log.	32.9 %	-321 log.	-5.7 points
Résidences secondaires	3 871 log.	59.0 %	4 085 log.	60.8 %	+214 log.	+2.5 points
Logements vacants	160 log.	2.4 %	419 log.	6.2 %	+259 log.	+3.8 points

Source : INSEE

Population

Sur la même période, la population tropézienne a connu une baisse sensible (-12 %).

	2013 (RGP 2009)	2018 (RGP 2015)	Évolution depuis le PLU de 2013
Population	4 903 habitants	4 305 habitants	-598 habitants (- 12.2 %)

Source : INSEE

² Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU pour « la relocalisation de la cave coopérative (route des Plages) et la reconversion de son site actuel », approuvée le 17 décembre 2014.

Modification n°1 relative à la « correction des règlements des zones agricoles et naturelles (prise en compte des dernières évolutions législatives) et de diverses erreurs matérielles », approuvée le 10 novembre 2015.

Modification n°2 « relative au retrait du périmètre de PAG », approuvée le 15 décembre 2015.

Annulation partielle du PLU approuvé le 27 juin 2013 par Décision du Tribunal Administratif de Toulon du 1er février 2016, confirmée par l'Arrêt de la Cours Administrative d'Appel de Marseille du 20 juin 2017.

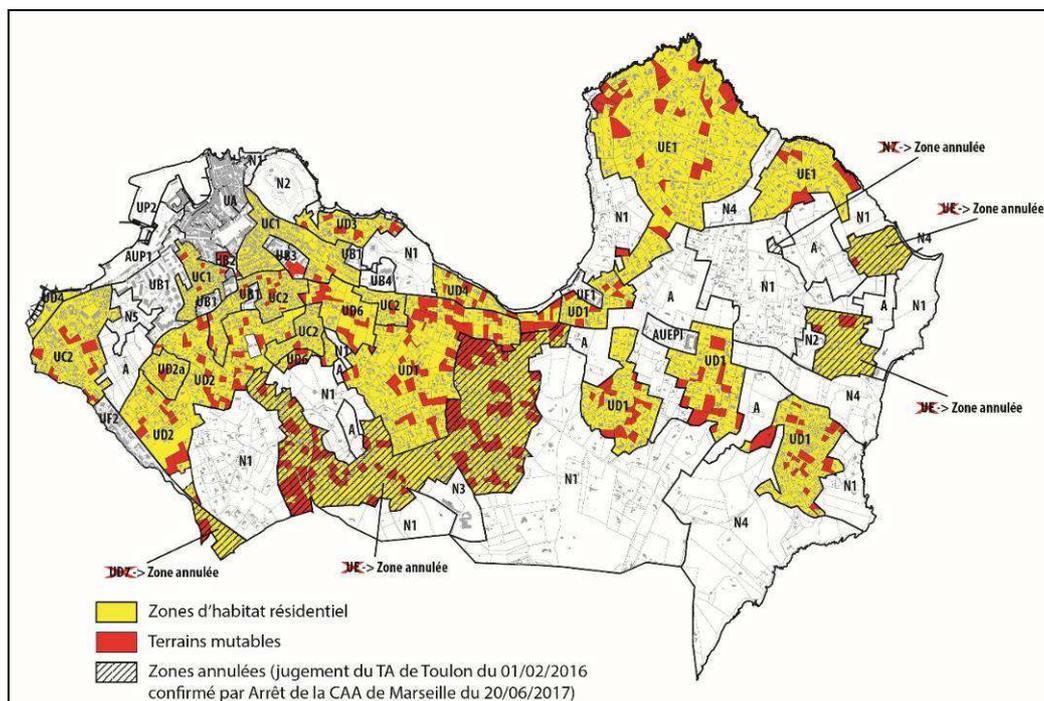
Modification n°3 « portant sur les évolutions apportées par la Loi ALUR du 24 mars 2014 et des corrections diverses », approuvée le 28 juin 2018.

1.3.2. Un rappel du PLU de 2013 et des effets de la loi ALUR de 2014

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. Les évolutions ultérieures du PLU (Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU, modifications n° 1, 2 et 3) ont peu fait évoluer cette capacité d'accueil :

- 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 objet le retrait du périmètre de PAG et la définition et l'encadrement d'une OAP 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 du PLU, approuvée le 28 juin 2018, avait pour objet principal la maîtrise des effets de la loi ALUR sur la densification des zones urbanisées. En effet, en supprimant les superficies minimales des terrains constructibles et les coefficients d'occupation des sols du PLU, la loi ALUR a remis en cause les objectifs de capacité d'accueil du PLU.

En zones urbaines (hors EBC et secteurs protégés), les espaces pouvant accueillir des constructions nouvelles (parcelles vierges et des parcelles pouvant potentiellement être divisées), déterminaient un potentiel de densification significatif sur près de 90 hectares (soit 17% des zones urbaines), majoritairement dans les zones UE et UD.



Capacité de densification théorique en zone urbaine dans le cadre du PLU et de la loi ALUR

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)

* Annulée par jugement du TA de Toulon en date du 1^{er} février 2016, confirmé par Arrêt de la CAA de Marseille en date du 20 juin 2017.

Au **PLU de 2013**, dans les zones UC, UD et UE, les capacités d'accueil théoriques par secteur représentaient 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.

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 <i>(dont 100 RP)</i>

(RP) : Résidences Principales

Avec la loi **ALUR**, les capacités d'accueil théoriques par secteur permettaient d'atteindre une SP théorique totale, résultant de l'application de l'emprise au sol et de la hauteur, de près de 270 700 m² (+190%).

Cela représentait un potentiel de 907 logements supplémentaires, 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.

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

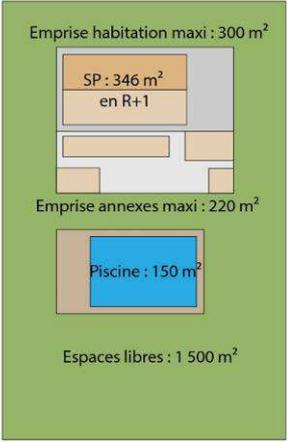
* Dispositions de la zone UE du POS suite au jugement du TA de Toulon du 1^{er} février 2016.

Cela aurait eu 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 et le territoire n'auraient pu supporter.

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

La modification n°3 du PLU a ainsi introduit un ensemble de dispositions permettant la maîtrise de la densification engendrée par les dispositions de la loi ALUR et de garantir l'équilibre de l'objectif démographique du PLU (Cf. « *exemple en zone UD1* », page suivante)

La dernière évolution du PLU a permis d'éviter une surproduction de logements qui, selon la tendance actuelle, aurait accentué plus encore le déséquilibre entre résidences principales et secondaires. **Dans ce contexte de croissance démographique ralentie et de production de résidences secondaires**, il convient que le PLU en cours de révision vise à rééquilibrer la production de logements et, par une amélioration du cadre de vie (équipements, emplois, paysages, etc.), renforcer l'attractivité du territoire afin de stabiliser sa population.

Exemple en zone UD1	Au PLU 2013	Au PLU 2013 + ALUR	Modification n° 3
	<p>Terrain : 2 500 m², dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise maxi (habitation + annexes) : 500 m² - Piscine + plage : 150 + 100 m² - Espaces libres mini : 1 750 m² <p>SP : 300 m² (150 m² x 2 niveaux)</p> 	<p>Terrain : 2 500 m², dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise maxi (habitation + annexes) : 500 m² - Piscine + plage : 150 + 100 m² - Espaces libres mini : 1 750 m² <p>SP : 1 000 m² (500 m² x 2 niveaux)</p> 	<p>Terrain : 2 500 m², dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise maxi (habitation) : 300 m² - Emprise maxi (annexes) : 220 m² - Piscine + plage : 125 + 125 m² - Espaces libres mini : 1 500 m² <p>SP : 346 m² (1 250 m³ / 6,5m x 0,9*) *0,9: coefficient de convesion emprise ->SP</p> 
			
Superficie mini du terrain	2500 m ²	Superficie minimale supprimée	-
Volume	-	-	Plafond : 1 250 m ³
Surface de plancher	COS : 0,12 (plafond : 400 m ²) SP admise = 300 m ²	Emprise x hauteur 500 m ² x 2 = 1 000 m ²	Environ 346 m ² (Au regard du plafond de volume)
Emprise	<p>CES : 20% (plafond : 600 m²)</p> <p>Emprise admise = 500 m² (hors piscine, plage et local technique)</p>		<p>CES : 12% hors annexes plafonné à 300 m² (300 m²)</p> <p>+ Terrasses couvertes : 30% de l'emprise des constructions (90 m²)</p> <p>- Garage : 25% de la SP totale des constructions (plafonné à 80 m²)</p> <p>- Local technique : 20 m²</p> <p>- Pool-house : 20 m²</p> <p>Abri de jardin : 10 m²</p> <p>Emprise totale = 520 m² (hors piscine et plage)</p>
Constructions enterrées	45% de la SP en aérien Emprise souterraine = 135 m ²	45% de la SP en aérien Emprise souterraine = 450 m ²	50% du volume aérien Volume = 625 m ³ (Équivalent à 170 m ² de SP)
Hauteur	6 m (R+1)		6,5 m (R+1)
Espaces libres	CEL : 70% Espaces libres = 1 750 m ²		CEL : 60% Espaces libres = 1 500 m ²
Piscine	Piscine : 150 m ² maxi Plage : 100% de la piscine		Piscine : 5% (plafond : 150 m ²) Surface = 125 m ² Plage : 100% de la piscine

1.3.3. Le PLU 2018

Au regard de l'évolution des contextes :

- **Législatif** : loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (2014), loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (2015), loi sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (2018), etc.
- **Juridique** : annulation partielle de la délibération d'approbation du PLU de 2013, par décision du Tribunal Administratif de Toulon en date du 1^{er} février 2016, confirmée par Arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 20 juin 2017 ;
- **Règlementaire** : 5 ans de mise en œuvre du PLU, qui a évolué au travers de différentes procédures (une Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU et trois modifications du PLU) ;
- **Socio-démographique** : cf. les statistiques de l'INSEE ;
- **Local** : La réalisation de projets d'équipements et de logements ;

... la Commune de Saint-Tropez révisé son PLU. Cette procédure a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2016, qui a défini les **objectifs** suivants :

- *« Mettre en œuvre les jugements rendus, notamment en ce qui concerne la définition de l'agglomération, des espaces proches du rivage et des espaces urbanisés de la Commune,*
- *Intégrer les dernières évolutions législatives tant sur le fond que sur la forme du PLU,*
- *Engager de nouveaux projets tels que le Port (zone AUP et aire technique),*
- *Prendre en compte les documents intercommunaux en cours d'élaboration (PLH) ou de révision (SCoT),*
- *Actualiser le PLU après 3 ans de mise en œuvre. »*

Ces objectifs essentiellement « qualitatifs » sont une évolution logique d'un PLU de 2013 mettant en œuvre des objectifs majoritairement « quantitatifs ». Le développement du territoire étant parvenu à une maturité certaine, le PLU révisé poursuivra la recherche de préservation de l'environnement et des paysages tropéziens tout en renforçant le principe d'un Renouveau Urbain raisonné.

Le Conseil Municipal a débattu lors de sa séance du 31 janvier 2019, des orientations générales du PADD. Dans ce cadre, le projet de la Commune s'articule désormais autour de 4 orientations générales et d'objectifs ciblés :

Orientations et objectifs du PADD du PLU de 2013	Orientations et objectifs du PADD du PLU révisé
<p>Orientation 1. Protéger le cadre environnemental et les espaces urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti</i> - <i>Aménager l'entrée de ville et ses abords</i> - <i>Aménager les espaces publics</i> - <i>Rechercher un aménagement équilibré du territoire</i> - <i>Protéger l'environnement naturel terrestre et maritime</i> - <i>Entretien et maintenir les paysages grâce à l'activité agricole</i> - <i>Prendre en compte les risques naturels</i> - <i>Mettre en œuvre les protections de la loi Littoral</i> 	<p>Orientation 1 : Un cadre environnemental et paysager à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'application des principes de la loi Littoral</i> - <i>La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens</i> - <i>La gestion des ressources : l'eau</i>
<p>Orientation 4. Mettre en œuvre une politique de développement durable et d'écologie urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Améliorer les équipements d'environnement existants</i> - <i>Maitriser les risques</i> - <i>Favoriser la production d'énergie alternative (photovoltaïques, ...) sur les bâtiments publics, les zones d'entreprises, ...</i> 	<p>Orientation 2 : Un développement urbain à maîtriser</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i> - <i>Prendre en compte les risques</i> - <i>Développer les performances énergétiques</i>
<p>Orientation 2. Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sécuriser et aménager les accès principaux</i> - <i>Aménager l'entrée de ville</i> - <i>Sécuriser et améliorer les voies secondaires</i> - <i>Réaliser des parkings souterrains</i> - <i>Développer les transports en commun et notamment les transports maritimes</i> - <i>Favoriser les aménagements fonctionnels et ponctuels piétons et modes doux (vélos)</i> - <i>Améliorer les équipements existants et en réaliser de nouveaux</i> - <i>Développer une politique de proximité dans les quartiers</i> - <i>Valoriser le tissu existant à partir d'opérations de restructuration / renouvellement urbain</i> - <i>Valoriser les équipements culturels</i> - <i>Poursuivre la politique foncière et immobilière communale</i> 	<p>Orientation 3 : Des équipements à développer, renouveler</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'aménagement de l'esplanade du Port</i> - <i>Les transports et déplacements</i> - <i>La connexion numérique du territoire</i>
<p>Orientation 3. Développer des pôles économiques moteurs et des opérations de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Valoriser l'économie touristique</i> - <i>Diversifier l'économie du territoire</i> - <i>Mener à bien les projets phares de Saint-Tropez</i> - <i>Répondre aux besoins en logements de la population</i> - <i>Maîtriser l'évolution du parc de logements</i> 	<p>Orientation 4 : Une économie à conforter</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'économie touristique</i> - <i>L'économie résidentielle et les autres activités annuelles</i> - <i>L'économie liée aux activités maritimes</i>

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES

2.1. Orientation 1 : Préserver le cadre environnemental et paysager

La Commune de Saint-Tropez est située dans un cadre environnemental et paysager exceptionnel (confirmé notamment par le Site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez ») qui participe pour une part importante à son identité et à sa qualité de vie.



Source : DREAL PACA

2.1.1. L'application des principes de la loi Littoral

Saint-Tropez est soumise aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (« loi Littoral »). Le PLU approuvé en 2013 définissait en conséquence des limites d'agglomération, des espaces proches du rivage, des coupures d'urbanisation et des espaces naturels remarquables. La révision du PLU vise à préciser l'application des dispositions de la loi Littoral telles que :

- **L'agglomération existante** : préciser les contours de l'agglomération existante, au regard du principe de continuité d'urbanisation et des densités caractéristiques du territoire tropézien.

Les éventuelles extensions de l'urbanisation devront respecter une continuité avec l'agglomération existante.

SCoT / DOO : Objectif 26. Délimiter agglomérations, villages et hameaux existants et définir les modalités d'accueil du développement par extension

Sont identifiés comme agglomération et villages existants, les espaces urbanisés suivants :

- Les Salins à Saint-Tropez ;
- Ay à Saint-Tropez ;
- Saint-Tropez ;

De manière générale, ces agglomérations et villages existants constituent les points d'ancrage pour l'accueil du développement futur soit par renouvellement urbain soit par extension de l'urbanisation en continuité dans le respect des orientations et objectifs de gestion économe de l'espace et de reconstitution de limites claires à l'urbanisation. Sur les communes littorales, ce principe s'inscrit en application des dispositions relatives au principe de continuité de l'urbanisation par application de la loi littoral sur les communes littorales.

Les documents d'urbanisme précisent à leur échelle les agglomérations et villages existants, les hameaux historiques et justifient le recours à la création de nouveaux hameaux dans le respect des critères fixés par le SCoT.

- **Les limites à l'urbanisation** : déterminer les limites de l'extension de l'agglomération sur la base de :
 - Le jugement du TA du 01/02/2016 et l'Arrêt de la CAA du 20/06/2017
 - Les éléments physiques, une route, une ripisylve, un espace de libre circulation d'un cours d'eau ;
 - Les éléments réglementaires, espaces remarquables et coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral, etc.
 - La préservation des réservoirs de biodiversité et des espaces de continuités écologiques ;
 - Les secteurs préférentiels d'extension de l'agglomération ;

SCoT / DOO : Objectif 27. Reconstituer des limites claires à l'urbanisation à tenir sur le temps long

Les limites à l'urbanisation s'appuient sur :

- Des éléments physiques, une route, une ripisylve, un espace de libre circulation d'un cours d'eau ;
- Des éléments réglementaires, PPRI, espaces remarquables au titre de la loi littoral, etc.
- Les espaces de respiration et les coupures d'urbanisation identifiés au SCoT ;

- La préservation des réservoirs de biodiversité et des espaces de continuités écologiques ;
 - La préservation des espaces agricoles les plus structurants révélés par les diagnostics agricoles (cf. objectif 64) ;
 - L'intégration des sites préférentiels de développement.
 Elles garantissent l'intégrité des espaces naturels et agricoles en luttant contre le morcellement et l'enclavement de ces espaces.
 Elles relèvent de deux natures :
 - Des limites déterminées dans le SCoT sur le schéma de l'accueil du développement futur. Ces limites sont à traduire au niveau parcellaire dans les documents d'urbanisme ;
 - Des limites à conforter et préciser, ces limites sont à objectiver, préciser et justifier dans les documents d'urbanisme sur la base de l'évaluation des besoins foncier en lien avec les projets de développement (accueil résidentiel, économique, équipements, etc.) et dans le respect des objectifs de consommation foncière définis par le SCoT.
 C'est à l'intérieur de ces limites claires à l'urbanisation que s'opère l'accueil résidentiel, économique et des équipements publics.

- **Les espaces proches du rivage** : préciser leur délimitation sur la base de :

- La distance au rivage ;
- La covisibilité terre mer (premiers plans paysagers) ;
- Les caractéristiques des espaces potentiellement considérés (littoral fortement urbanisé, naturel et/ou agricole) ;

Dans ces espaces s'applique le principe d'extension limitée de l'urbanisation (reproduction du contexte environnant à l'échelle globale du littoral).

SCoT / DOO : Objectif 8. Recourir à une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage
 À son échelle, le SCoT localise dans le schéma des paysages et le schéma de l'accueil du développement futur la limite des espaces proches du rivage selon trois critères : la distance, la covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, les caractéristiques des espaces considérés.
 Les documents d'urbanisme en précisent la délimitation exacte sur la base des mêmes critères ...

- **Les espaces naturels remarquables** : délimiter les espaces remarquables par un zonage et un règlement qui spécifient les aménagements autorisés, permettant leur préservation et un retour à l'état initial.

SCoT / DOO : Objectif 2a. Conforter les espaces à valeur spécifique de la loi littoral
 Le SCoT identifie et localise dans le schéma des paysages et les cartes des vocations du volet littoral et maritime les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
 Liste des espaces remarquables (les numéros font référence au schéma de préservation du socle paysager):
 - Les espaces naturels du rivage de la presqu'île de Saint-Tropez (6) ;
 - La zone humide et la plage des Salins (7) ;
 - Le Vallon de la Bouchère (8);
 Les documents d'urbanisme délimitent les espaces remarquables par un zonage et par un règlement qui spécifie les aménagements autorisés en application de l'article R121.25 du code de l'urbanisme.

- **Les coupures d'urbanisation** : préciser les limites des coupures d'urbanisation et assurer la préservation de ces coupures d'urbanisation sur le long terme.

L'extension des constructions pourra être admise sous réserve de ne pas porter atteinte à l'équilibre agricole et naturel de la coupure d'urbanisation et à ses caractéristiques paysagères.

SCoT / DOO : Objectif 2b. Conforter les espaces à valeur spécifique de la loi littoral
 Le SCoT identifie des espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation à préserver au titre du L121-22 du code de l'urbanisme. Ces espaces constituent des espaces à dominante naturelle et agricole jouxtant directement le rivage et marquant une rupture significative dans le continuum urbain littoral.
 Les espaces suivants constituent des coupures d'urbanisation (les lettres font référence au schéma de préservation du socle paysager) :
 - Les Salins entre le lotissement des Salins et la Moutte (G) ;
 - Le Vallat de Bouchère entre les lotissements de la pointe de l'Ay et la résidence des Parcs de Saint-Tropez (H) ;
 Les documents d'urbanisme précisent les limites des coupures d'urbanisation et assurent la préservation de ces coupures d'urbanisation sur le long terme par un classement en zone naturelle ou agricole.

- **La bande des 100 mètres** : rappeler les dispositions de la loi littoral interdisant les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés dans la bande de 100 m.

2.1.2. La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens

L'attractivité du territoire tropézien engendre une forte pression du développement urbain au détriment de l'environnement et des paysages. Afin de préserver la qualité du territoire, il est nécessaire de lutter contre cette tendance :

- **Veiller à la préservation des plages** : désensablement, surfréquentation, ...
- **Préserver la Trame Verte et Bleue** : réservoirs de biodiversité, continuités écologiques locales, ...
 - Délimiter les réservoirs de biodiversité ;
 - Prévoir des zones d'interface perméables au voisinage des réservoirs ;
 - Préserver la biodiversité en ville ;
 - Réévaluer la pertinence des secteurs protégés et des EBC.

SCoT / DOO : Objectif 9. Délimiter les réservoirs de biodiversité
 Le SCoT identifie et localise sur le schéma de la trame verte et bleue sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez les réservoirs de biodiversité suivants : Salins de Saint-Tropez, Zones humides inventoriées, ...
 Les documents d'urbanisme précisent à leur échelle la délimitation de ces espaces par un zonage spécifique.

SCoT / DOO : Objectif 10. Encadrer les activités et les usages au sein des réservoirs de biodiversité
 les réservoirs suivants sont des cibles prioritaires pour développer des politiques de compensation à défaut de mesures d'évitement et de réduction suffisantes : ... - les espaces concourant au désenclavement des réservoirs de biodiversité enclavés tels que les trois caps et les salins de Saint-Tropez.

SCoT / DOO : Objectif 11. Préserver les espaces de continuités
 Le SCoT identifie les espaces de continuités. Les documents d'urbanisme assurent la préservation et la perméabilité écologique de ces espaces.

SCoT / DOO : Objectif 12. Encadrer les activités et les usages au sein des espaces de continuités écologiques terrestres
 Les PLU déterminent des vocations et usages qui n'entravent pas la libre circulation des espèces au sein des espaces de continuités. La densification des secteurs d'urbanisation diffuse inscrits dans des espaces de continuités est permise à condition de ne pas entraver la libre circulation des espèces présentes.

SCoT / DOO : Objectif 13. Conforter et restaurer des corridors écologiques fonctionnels terrestres et aquatiques
 Le SCoT identifie les corridors écologiques stratégiques à préserver et à restaurer pour assurer le déplacement des espèces (tableau ci-dessous). (Note : aucun corridor écologique identifié sur le territoire de Saint-Tropez).

SCoT / DOO : Objectif 14. Encadrer les activités et les usages au sein des espaces de corridors écologiques
 Les corridors écologiques, délimités dans les documents d'urbanisme, sont protégés de toute urbanisation. (Note : aucun corridor écologique identifié sur le territoire de Saint-Tropez).

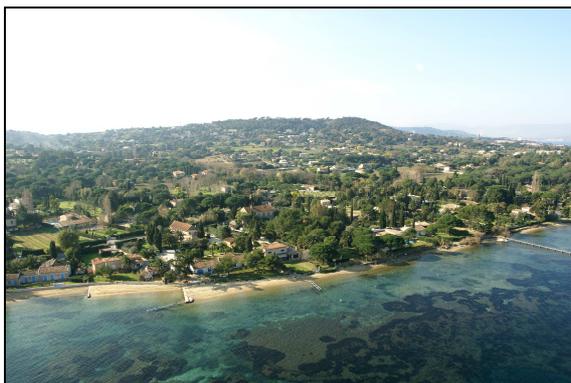
- **Développer une véritable réflexion sur les paysages** :
 - A des échelles multiples :
 - Le grand ensemble paysager du SCoT « *La presqu'île de Saint-Tropez et la baie de Pampelonne* », échelle de références pour :
 - > L'analyse dans le cadre de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et de tout projet soumis à étude d'impact ;
 - > Les approches paysagères des orientations d'aménagement et de programmation ;
 - La silhouette du village ;
 - Les Sites, Monuments Historiques et leurs abords ;
 - L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords (coloris, murs de soutènement, couvertures, matériaux favorisant les performances énergétiques, cuves de rétention des eaux pluviales, etc.) ;
 - L'évolution du bâti existant : questionner les sites à l'occasion de reconstructions, pour envisager au besoin une meilleure insertion dans les espaces littoraux, à surface de plancher, emprise ou hauteur égales, si une implantation plus favorable est possible.

- Sur des paysages multiples :

- **Patrimonial** : protéger le centre historique patrimonial sans le « muséifier », en permettant par exemple la surélévation de bâtiments identifiés précisément ;



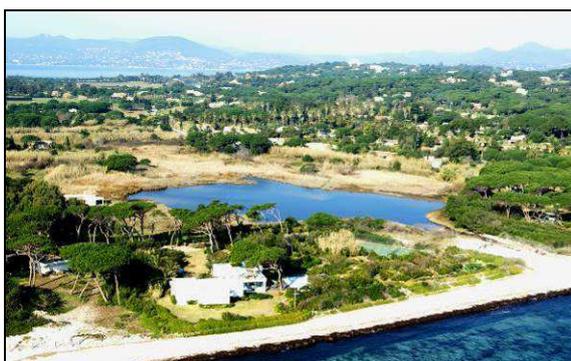
- **Littoral et rétro-littoral aéré** : préciser la délimitation, décrire, évaluer les enjeux en matière de préservation et être vigilants sur les conditions de densification des :
 - > Parcs paysagers bâtis : garantir les espaces de jardins ;
 - > Espaces d'urbanisation aérée sur versants naturels et boisés / proximité des lignes de crêtes ;
 - > Espaces d'urbanisation aérée en bordure immédiate du littoral ;



- **Urbain** :
 - > Encadrer le renouvellement urbain
 - > Limiter la banalisation ;
 - > Identifier et améliorer les entrées de ville et entrées de territoire (préservation de vues vers les éléments emblématiques du territoire, OAP, ...)



- **Naturel et agricole** : préserver les lignes de crête naturelles et maintenir les espaces ouverts :
 - > Conforter les espaces naturels et forestiers structurants ;
 - > Préserver les espaces agricoles structurants ;



- **D'activités** : conforter l'activité économique tout en maîtrisant les dérives d'usages :
 - > Meilleure insertion paysagère ;
 - > Meilleure lisibilité ;
 - > Meilleure accessibilité et une mobilité facilitée ;



- **En bord de voies** : Définir une OAP sur le site préférentiel en bord de voie (Nouvelle cave coopérative).



SCoT / DOO : Objectif 3. Préserver les grands ensembles paysagers emblématiques du Golfe de Saint-Tropez
 Le SCoT identifie 8 grands ensembles paysagers : ... - La presqu'île de Saint-Tropez et la baie de Pampelonne ; ...
 Ils constituent des échelles de références pour :

- L'analyse dans le cadre de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et de tout projet soumis à étude d'impact ;
- Les approches paysagères des orientations d'aménagement et de programmation, des projets de reconquête agricole, d'exploitations forestières notamment, d'insertion des projets d'intérêt général dans les espaces à dominante naturelle et agricole ;
- La conduite des démarches paysagères à l'échelle intercommunale (plan paysage, etc.).

SCoT / DOO : Objectif 7. Identifier et délimiter les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et patrimonial

Le SCoT identifie les types d'espaces caractéristiques des paysages urbains du Golfe de Saint-Tropez sur lesquels une vigilance particulière sur les conditions de leur densification doit être posée :

- Les centres historiques patrimoniaux porteurs de l'identité et la reconnaissance des cœurs de villes et de villages du Golfe ;
- Les parcs paysagers bâtis ;
- Les espaces d'urbanisation aérée sur versants naturels et boisés / proximité des lignes de crêtes ;
- Les villages perchés ;
- Les espaces d'urbanisation aérée en bordure immédiate du littoral et sur des positions paysagères particulières (caps, etc.) marquant des espaces de respiration rompant les effets de continuum urbain ;
- Les hameaux.

2.1.3. La gestion des ressources : l'eau

En cohérence avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 et du SCoT du Golfe de Saint-Tropez, le PLU doit notamment :

- Ajuster la capacité d'accueil de la Commune au regard des capacités d'approvisionnement en eau potable ;

*SCoT / DOO : Objectif 80. Poursuivre une gestion équilibrée entre les différentes ressources du territoire
Les documents d'urbanisme déterminent et ajustent leur capacité d'accueil au regard des capacités d'approvisionnement déterminées par le schéma directeur d'aménagement d'eau potable du Golfe de Saint-Tropez.*

- Limiter l'imperméabilisation des sols (une étude hydraulique est en cours).

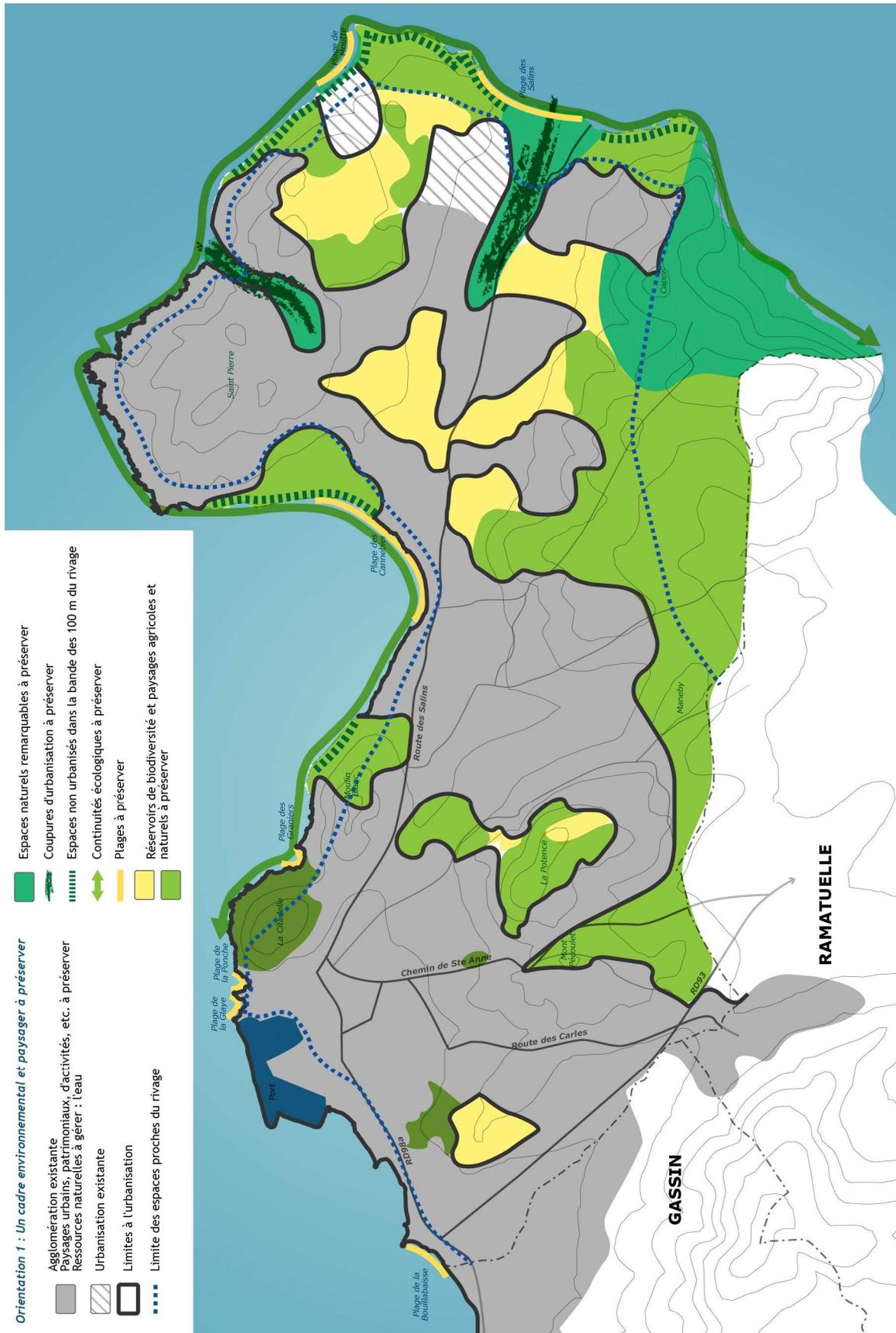
*SCoT / DOO : Objectif 78. Améliorer la performance environnementale des opérations neuves
La performance environnementale dans le cadre des opérations d'aménagement et de programmation est recherchée à travers la combinaison de dispositifs visant notamment : ... - La limitation de l'imperméabilisation des sols ; ...*

À cet effet, le PLU de Saint-Tropez devra réglementer :

- Le maintien maximal d'espaces libres et perméables ;
- La gestion des eaux pluviales préférentiellement sur les terrains accueillant des projets ;
- Le traitement des eaux de vidange des piscines ;
- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement ;

Et mettre en place un référentiel hydraulique à utiliser à chaque demande d'urbanisme.

2.1.4. Carte de synthèse



2.2. Orientation 2 : Maitriser le développement urbain

Le projet de SCoT en cours de révision inscrit Saint-Tropez en tant que « *pôle majeur* » de l'armature urbaine du SCoT. Pour autant, il prévoit de « *recentrer la production de résidences principales à hauteur minimum de 65%, soit 156 résidences principales par an sur les pôles majeurs qui offrent les opportunités d'intensification urbaine les plus importantes notamment sur Cogolin, et les concentrations d'emploi et de services les plus fortes du Golfe.* »

SCoT / DOO : Objectif 31. Ajuster la production des résidences principales en fonction du niveau de l'armature urbaine
 Les documents d'urbanisme et les politiques publiques orientent la programmation de logements en fonction de la structure du territoire et du potentiel d'accueil de chaque pôle :
 - Recentrer la production de résidences principales à hauteur minimum de 65%, soit 156 résidences principales par an sur les pôles majeurs qui offrent les opportunités d'intensification urbaine les plus importantes notamment sur Cogolin, et les concentrations d'emploi et de services les plus fortes du Golfe ; ...

Dans ces conditions, au regard de l'évolution démographique mise en évidence par le diagnostic³, l'objectif démographique fixé par le PLU à l'horizon 2030 correspond à un maintien relatif du niveau de population actuel, soit environ 4 500 habitants.

Au regard de la population permanente en 2018 (4 305 hab.), cela correspond à une augmentation de 200 hab. sur 10 ans (+0,37%/an), nécessitant environ 105 logements permanents (1,9 personne/ménage en moyenne). Les besoins en logements sont donc évalués à 210 nouveaux logements, en tenant compte d'une répartition d'1 résidence principale pour 1 résidence secondaire.

SCoT / DOO : Objectif 32. Répondre aux besoins spécifiques par une programmation de logement adapté
 Les efforts de production de logements sociaux s'orientent prioritairement sur les sites préférentiels de développement.
 L'objectif de création de logements locatifs sociaux (en construction neuve, acquisition-amélioration ou en conventionnement dans le parc privé) correspond à un volume au moins équivalent à 25% de l'objectif de création de résidences principales à l'échelle du SCoT. Cet objectif global est à décliner par le PLH par commune.

2.2.1. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Pour rappel, à l'échelle du SCoT (12 communes), il est envisagé « *une réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 60% pour répondre aux objectifs de production de logements, d'accueil des activités économiques et des équipements.* »

Dans le cas de la Commune de Saint-Tropez, la consommation d'espaces était particulièrement faible sur la période précédente. Le PLU révisé vise une reconduction de cet objectif.

La consommation d'espace sera particulièrement limitée dans la mesure où les zones d'urbanisation future sont peu nombreuses et déjà partiellement bâties (Zones AUP du Port et AUEpi dans la plaine des Salins) et qu'une partie des zones urbaines a fait l'objet d'une annulation par décision du TA de Toulon du 1^{er} février 2016 (confirmée par l'Arrêt de la CAA de Marseille du 20 juin 2017) avec un reclassement partiel en zone naturel au PLU révisé.

Dans les zones urbaines, la consommation prendra la forme d'une densification, évaluée à environ 4 hectares d'emprise bâtie à l'horizon 2030 (4 000 m² par an).

En termes d'habitat, au regard d'un objectif démographique constant, la consommation de l'espace aura pour objet :

- **la compensation du phénomène de « desserrement »** : la construction de logements doit être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.
 À Saint-Tropez, le nombre moyen de personnes par ménage est stable à 1,9 personne/ménage depuis 2008. La compensation du phénomène de desserrement est donc marginale.
 La production de logements en résidences principales (et notamment de logements sociaux) sera donc déterminée par le PLH en cours d'élaboration afin de contribuer à l'effort collectif à l'échelle du SCoT. Elle sera réalisée autant que possible en renouvellement urbain.
- **la production inévitable de résidences secondaires** : le PLU approuvé en 2013 fixait dans son PADD « *conformément aux dispositions du SCoT* » un objectif de production de « *1 logement principal pour 1 logement secondaire, afin de tendre vers un rééquilibrage du parc.* »
 Dans l'attente d'un objectif fixé par le PLH, ce principe est reconduit.

SCoT / DOO : Objectif 30. Assurer un rythme de création annuelle moyen de 240 résidences principales par an à l'échelle du Golfe
 Le SCoT fixe comme objectif minimum la production de 2880 résidences principales (Note : à l'échelle du SCoT) soit un rythme moyen annuel de 240 résidences principales par an à produire pour :
 - Répondre aux besoins propres du territoire en lien avec le desserrement des ménages, les mobilités résidentielles et le

³ Évolution de la population de 2013 à 2018 : 4 903 hab. → 4 305 hab. soit -598 habitants (- 12,2 % / -2,57%/an).

marché des résidences secondaires ;

- Répondre aux besoins des actifs présents sur le territoire et qui ont du mal à trouver un logement ;
- Encourager le retour d'une partie des actifs travaillant sur le Golfe mais résident à l'extérieur

Le rythme de production tient compte de la perte des résidences principales par vacance sur un temps long, ainsi que de la transformation en résidences secondaires du parc existant.

Le Programme Local de l'habitat détermine les objectifs de production de logements à l'échelle du Golfe et décompose les rythmes de production à maintenir d'ici 2030 sur ses différents exercices de programmation.

En termes d'activités, la Commune dispose d'une zone d'activité (Saint-Claude) et une zone artisanale dédiée essentiellement à l'activité navale (l'Estagnet), qu'il n'est pas envisagé d'étendre. Le principe du renouvellement urbain sera appliqué à ces secteurs d'activités.

2.2.2. Prendre en compte les risques

La Commune est concernée par des risques essentiellement naturels à prendre en compte :

- **Le risque inondation** : améliorer la connaissance du risque inondation, notamment dans la plaine des Salins, en vue réduire la vulnérabilité des biens et des personnes (Cf. étude hydraulique en cours). ;

SCoT / DOO : Objectif 92. Améliorer la connaissance sur l'évolution prévisible du risque inondation
Sur la base des connaissances acquises, les documents d'urbanisme développent des diagnostics de vulnérabilité dans leur rapport de présentation.

- **Le risque de submersion marine** :

- Analyser la vulnérabilité liée à la submersion marine ;

SCoT / DOO : Objectif 100. Affiner les connaissances sur l'évolution prévisible du trait de côte et l'accroissement du risque de submersion marine
Le chapitre individualisé du volet littoral et maritime pose les bases de l'affinage de la connaissance sur l'évolution prévisible du trait de côte à travers la mise en place d'un observatoire permanent de l'évolution du trait de côte.
Les résultats de cet observatoire sont portés à connaissance lors de l'élaboration des documents d'urbanisme des communes littorales. Les documents d'urbanisme intègrent dans leur rapport de présentation une analyse de vulnérabilité liée à la submersion marine.

- Limiter les occupations des espaces vulnérables à des usages et constructions réversibles dans le temps ou envisager la relocalisation des occupations en présence en cas de mise en sécurité non garantie à long terme ;

SCoT / DOO : Objectif 101. Planifier une stratégie d'intervention à court terme de lutte contre l'érosion des plages
Les documents d'urbanisme développent une stratégie d'intervention sur les espaces terrestres directement en retrait du littoral qui vise : ... - Sur les espaces urbanisés et en fonction des résultats de l'analyse de vulnérabilité, les actions à conduire en matière de poursuite d'accueil de développement, de limitation de l'occupation à des usages et constructions réversibles dans le temps ou de relocalisation des occupations en présence en cas de mise en sécurité non garantie à long terme.

- Déterminer des secteurs d'attente pour se doter de marges de manœuvre dans le futur pour organiser un recul stratégique (par exemple le long de la route des Plages) ;

SCoT / DOO : Objectif 102. Préserver des capacités d'adaptation pour organiser un probable recul stratégique à terme
Face à un futur encore incertain et au fort atout économique que représente le littoral du Golfe de Saint-Tropez, les communes littorales développent une aptitude à l'anticipation et déterminent des secteurs d'attente pour se doter de marges de manœuvre dans le futur pour organiser le recul stratégique.
Le SCoT identifie notamment 3 secteurs potentiels stratégiques : ... - Le long de la route des Plages sur Saint-Tropez ; ...

- **Le risque incendie** :

- Prévoir des prescriptions dans les OAP ;

SCoT / DOO : Objectif 99. Lutter contre la progression des incendies au sein des espaces d'urbanisation aérée
Sur les nouvelles opérations d'aménagement en interface avec la forêt, les documents d'urbanisme précisent au travers d'orientations d'aménagement et de programmation ou les règlements, les dispositions en matière de procédés constructifs (limitation des éléments PVC, etc.), de végétalisation (essences végétales dans les jardins, limitation des haies continues, etc.) et d'organisation du réseau viaire de manière à limiter le risque de propagation du feu et garantir un meilleur accès aux secours.

- Faire respecter les obligations en matière de débroussaillage et les dispositions de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) par des rappels dans le règlement et en annexe du PLU par exemple ;

SCoT / DOO : Objectif 98. Sécuriser les interfaces habitats-forêts
Les collectivités compétentes poursuivent leurs efforts en matière de gestion des interfaces habitat/forêts notamment à travers :

- La gestion, l'entretien et la modernisation du réseau de pistes de défense contre les incendies ;
- Le suivi du respect des obligations en matière de débroussaillage ; ...

2.2.3. Développer les performances énergétiques

Le PLU doit favoriser la performance énergétique en tenant compte notamment de la réglementation thermique, définie dans l'arrêté du 3 mai 2007, modifié par l'arrêté du 22 mars 2017, relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants. Dans ces conditions le PLU doit :

- Favoriser la réhabilitation thermique et énergétique des bâtiments existants ;
- Rechercher la performance énergétique pour les nouvelles opérations (OAP) ;

SCoT / DOO : Objectif 70. Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments

Les constructions neuves en nombre limité par rapport au stock existant, associées à des réglementations thermiques plus performantes auront un impact moindre en matière de consommations énergétiques. C'est pourquoi afin d'agir sur les consommations des bâtiments, les politiques publiques des collectivités du Golfe s'orientent sur la réhabilitation thermique et énergétique des bâtiments existants.

Les documents d'urbanisme intègrent sur tout ou partie du territoire des principes incitatifs encourageant la construction de bâtiments plus vertueux et une rénovation énergétique plus poussée.

- Constituer un réseau d'espaces verts accessibles et arborés permettant de créer des îlots plus frais en période estivale ;
- Valoriser l'eau en ville ;

SCoT / DOO : Objectif 71. Améliorer le confort thermique estival en redonnant une nouvelle place à la nature en ville

Ainsi les espaces les plus densément urbanisés font l'objet d'un plan de revégétalisation s'appuyant sur :

- *La reconstitution de boulevards, avenues et places plantés rendant plus confortables les circulations piétonnes et diminuant les apports énergétiques en façade ;*
- *Un réseau d'espaces verts accessibles et arborés permettant de créer des îlots plus frais en période estivale ;*
- *La valorisation de l'eau en ville à travers la valorisation de la traversée ou la proximité urbaine des cours d'eau et le traitement des espaces publics.*

Au-delà des approches sur les espaces urbains constitués et la préservation des espaces verts existants en milieu urbain, ces principes généraux sont intégrés dès la conception des nouvelles opérations d'aménagement et intègrent la performance environnementale des opérations.

- Encourager prioritairement la production d'électricité photovoltaïque en toiture sous réserve des protections patrimoniales (site inscrit, monuments historiques, ...) ;

SCoT / DOO : Objectif 85. Accroître la production d'énergie renouvelable en toiture

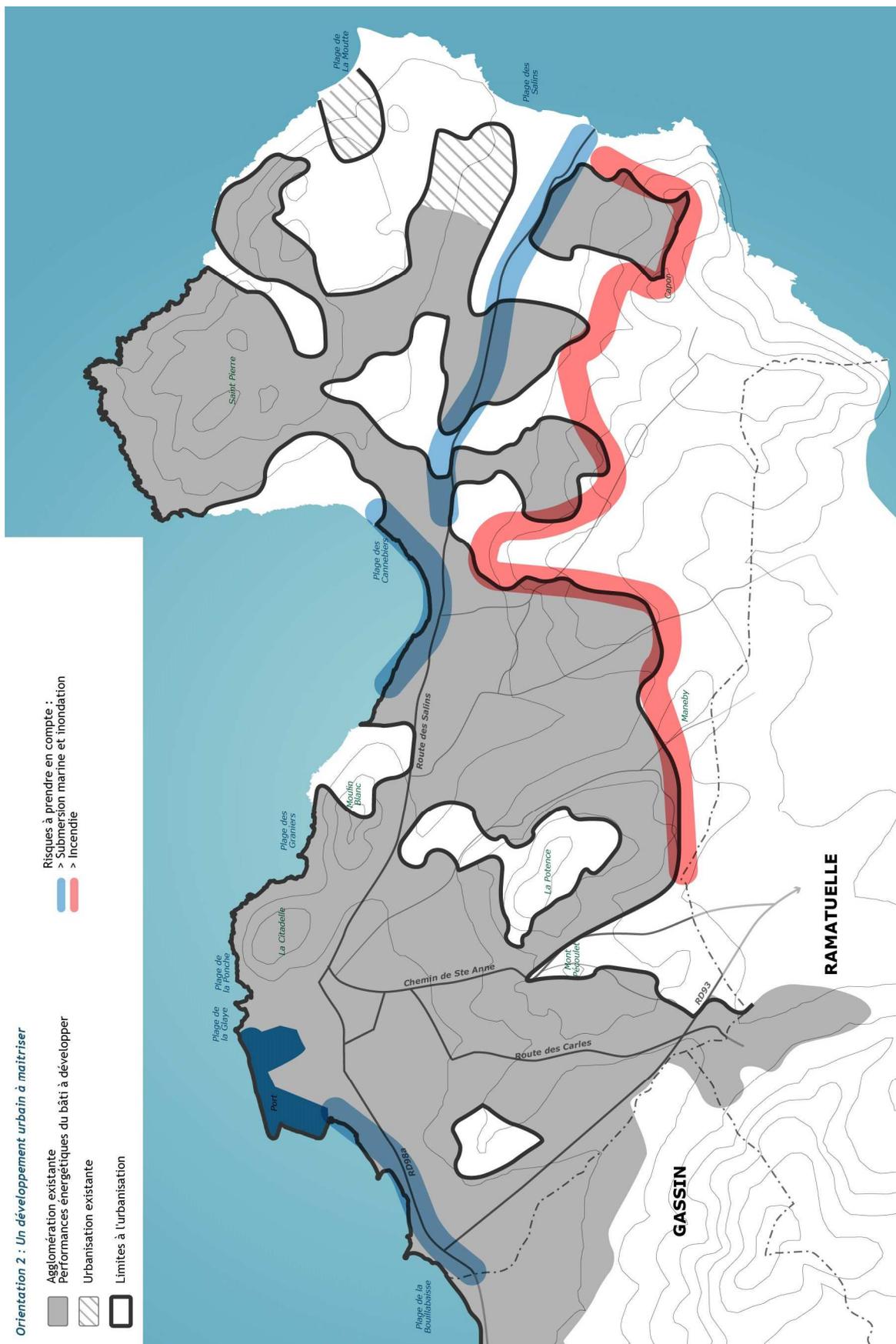
Le règlement du PLU dans ses parties relatives à l'aspect extérieur des constructions permettra, voire favorisera, l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et ceci dans le respect des contraintes réglementaires relatives à la préservation du patrimoine (AVAP, secteur sauvegardé, sites classés, etc.).

- Permettre l'emploi des énergies renouvelables alternatives pour la production de chaleur et de froid.

SCoT / DOO : Objectif 87. Développer une stratégie de substitution à l'électricité pour répondre aux besoins de chauffage et de rafraîchissement

Compte tenu de la fragilité d'approvisionnement électrique, les politiques publiques encouragent le développement des énergies renouvelables alternatives pour la production de chaleur et de froid à la fois pour les bâtiments résidentiels, les locaux d'activités et les équipements publics.

2.2.4. Carte de synthèse



2.3. Orientation 3 : Renouveler les équipements

Afin de répondre aux besoins de sa population (résidente ou touristique), la Commune de Saint-Tropez doit conforter les équipements existants et en développer de nouveaux.

2.3.1. L'aménagement de l'esplanade du Port

Le secteur du « nouveau » Port a été depuis de nombreuses années, le support de projet divers dont l'avancement des études n'a jamais permis qu'ils soient inscrits fortement au sein du projet de PLU.

Les études en cours sur l'aménagement de l'esplanade du Port permettront de :

- **En termes de fonctionnalité :**
 - Développer une nouvelle centralité ;
 - Conforter les activités maritimes.
- **En termes de déplacements :**
 - Créer un pôle d'échange multimodal ;
 - Développer les liaisons douces ;
 - Positionner l'hélistation au plus proche du secteur littoral pour limiter les nuisances induites par le survol terrestre des hélicoptères ;
 - Restructurer le stationnement en surface et en souterrain.
- **En termes de paysage et de cadre de vie :**
 - Requalifier l'entrée de ville ;
 - Requalifier une partie des quais du port ancien ;
 - Améliorer le cadre de vie.



SCoT / Volet Littoral : PARTIE 3. LES ORIENTATIONS ET PRINCIPES DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS PORTUAIRES PREVUS

Les projets d'équipements portuaires répondent aux conditions d'aménagement suivantes :

- le respect des espaces marins protégés tels qu'identifiés dans la première partie du présent document ;
- la non-atteinte à la qualité du milieu ;
- le respect du fonctionnement du transit sédimentaire à l'échelle des cellules hydrosédimentaires ;
- la prise en compte des risques naturels et de leur éventuelle conjugaison, notamment ceux liés à la submersion marine et à l'élévation du niveau marin ;
- leur bonne intégration paysagère, urbanistique et architecturale, l'intégration de dispositifs de principes d'écoconception et de gestion environnementale ;
- l'accessibilité et le stationnement à la hauteur des besoins engendrés ;
- la sauvegarde de l'accès à la mer et des cheminements côtiers ;
- le respect des impératifs de la sécurité maritime.

Création d'un bassin technique du port de Saint-Tropez

Associé à un schéma d'aménagement d'ensemble du port et de l'esplanade du port de Saint-Tropez, les objectifs de ce projet sont :

- améliorer les conditions de sécurité et environnementales, liées à la cohabitation des activités maritimes et touristiques et au trafic maritime actuel dans le vieux port ;
- résoudre les conflits d'usage et de sécurité actuels dans le port, source potentielle d'accident et de pollution ;
- améliorer les conditions d'accueil des navettes maritimes et les conditions de travail des chantiers navals ;
- requalifier l'entrée de ville.

2.3.2. Les transports et déplacements

Par sa situation en extrémité de la presqu'île, Saint-Tropez est caractérisée par une accessibilité difficile une grande partie de l'année. L'amélioration de sa connexion avec le reste du Golfe est primordiale :

- **Développer les transports en commun :**

- Prévoir l'aménagement d'un transport en commun en site propre en lien avec le projet développé par le Département sur le littoral du Golfe ;
- Conforter le réseau de navette communales.

SCoT / DOO : Objectif 36. Construire une offre de transports en commun attractive pour les déplacements internes au Golfe et adaptée à la saisonnalité

La structuration d'une offre interne de transports en commun apparaît comme une nécessité pour limiter l'usage de la voiture et la congestion routière et pour accroître le report modal. Elle s'appuie sur un réseau structurant composé de :

- Deux liaisons structurantes à terre qui assurent toute l'année une desserte attractive et cadencée de l'ensemble des pôles majeurs, des pôles d'équilibres et du cœur du Golfe : ... - Liaison Est-Ouest Saint-Tropez / La Foux / Cogolin / Grimaud / Port-Grimaud / Sainte- Maxime Entrée Nord.

Ces liaisons doivent faire l'objet d'aménagements de priorités aux feux et d'aménagements de tronçon en site propre afin de réduire les temps de parcours et de les fiabiliser. L'aménagement en site propre est à encourager entre Sainte-Maxime Nord et Saint-Tropez

Deux liaisons structurantes en mer qui assurent toute l'année une desserte attractive entre Sainte-Maxime et Saint-Tropez, et entre Grimaud et Saint-Tropez.

A ce réseau structurant, qui constitue l'ossature des transports en communs sur le Golfe, viennent s'ajouter :

... - Des navettes communales à l'année qui irriguent les pôles majeurs afin de connecter l'ensemble des quartiers au cœur de ces centralités. ...

- **Hiérarchiser le réseau routier en cohérence avec les orientations du SCoT :**

- **RD98A : boulevard multimodal** support d'une urbanisation importante avec des générateurs de flux majeurs. La multimodalité et le partage modal sur cet axes est le plus conséquent avec l'aménagement de site propre ainsi que le maintien d'une piste cyclable et d'espaces piétons.
- **RD93 : voie de desserte interurbaine interne au Golfe** support du réseau de transport en commun structurant et de l'étoile cyclable.
- **Les rues apaisées de la ville cyclable et piétonne** support d'une urbanisation dense.

SCoT / DOO : Objectif 39. Hiérarchiser le réseau viaire pour un partage équilibré entre tous les modes

Le SCoT vise à donner un rôle, des fonctions et des aménagements spécifiques au réseau viaire afin d'accompagner la mise en œuvre des mesures en matière de transports en commun et l'aménagement de l'étoile cyclable.

5 niveaux dans la hiérarchie du réseau viaire sont définis :

... - Les boulevards multimodaux (RD559, RD98A, traversée Nord-Sud de Sainte-Maxime) offrent une desserte des deux pôles majeurs de Sainte-Maxime et Saint-Tropez et de l'ensemble du pourtour du Golfe. Ils sont le support d'une urbanisation importante avec des générateurs de flux majeurs et doivent présenter des vitesses de circulation comprises entre 30 et 50 km/h. La multimodalité et le partage modal sur ces axes est le plus conséquent avec l'aménagement de site propre sur l'ensemble des boulevards (entre deux voies et une voie selon les emprises) ainsi que le maintien d'une piste cyclable et d'espaces piétons. L'enjeu est de limiter le trafic de transit local et de le reporter sur les voies d'échange et les voies de desserte interurbaine.

- Les rues apaisées de la ville cyclable et piétonne (10 min à pied et à vélo autour des centralités) proposent une desserte interne aux différentes centralités. Ces axes sont le support d'une urbanisation dense et continueront à accueillir la majeure partie du développement futur du Golfe. Avec des emprises viaires limitées, l'aménagement de ces axes doit se réaliser sous l'angle du partage de la voirie, sous la forme de zones apaisées (zone 30, zone de rencontre, etc.) entre les automobilistes, les cyclistes et les transports en communs. Les espaces piétons doivent être ici de dimensionnement confortable. Les vitesses de circulations seront comprises entre 20 et 30 km/h.

- Les voies d'accès aux massifs et au littoral (RD93, RD27, RD75, RD74, RD44, etc.) ont pour vocation principale la découverte touristique des massifs et des plages. Elles n'ont pas vocation à être le support d'une urbanisation et leur vitesse oscille entre 50 et 80km/h. Routes souvent très étroites et sinueuses mais faisant parfois l'objet d'un trafic parfois important, leurs aménagements se limitent à des travaux de mise en sécurité et à l'aménagement de points d'intérêts et de découverte (panorama, accès aux massifs, etc.). Les aménagements de mise en sécurité sont adaptés au niveau de fréquentation actuel des routes.

Les documents d'urbanisme préservent le foncier nécessaire à leur mise en œuvre.

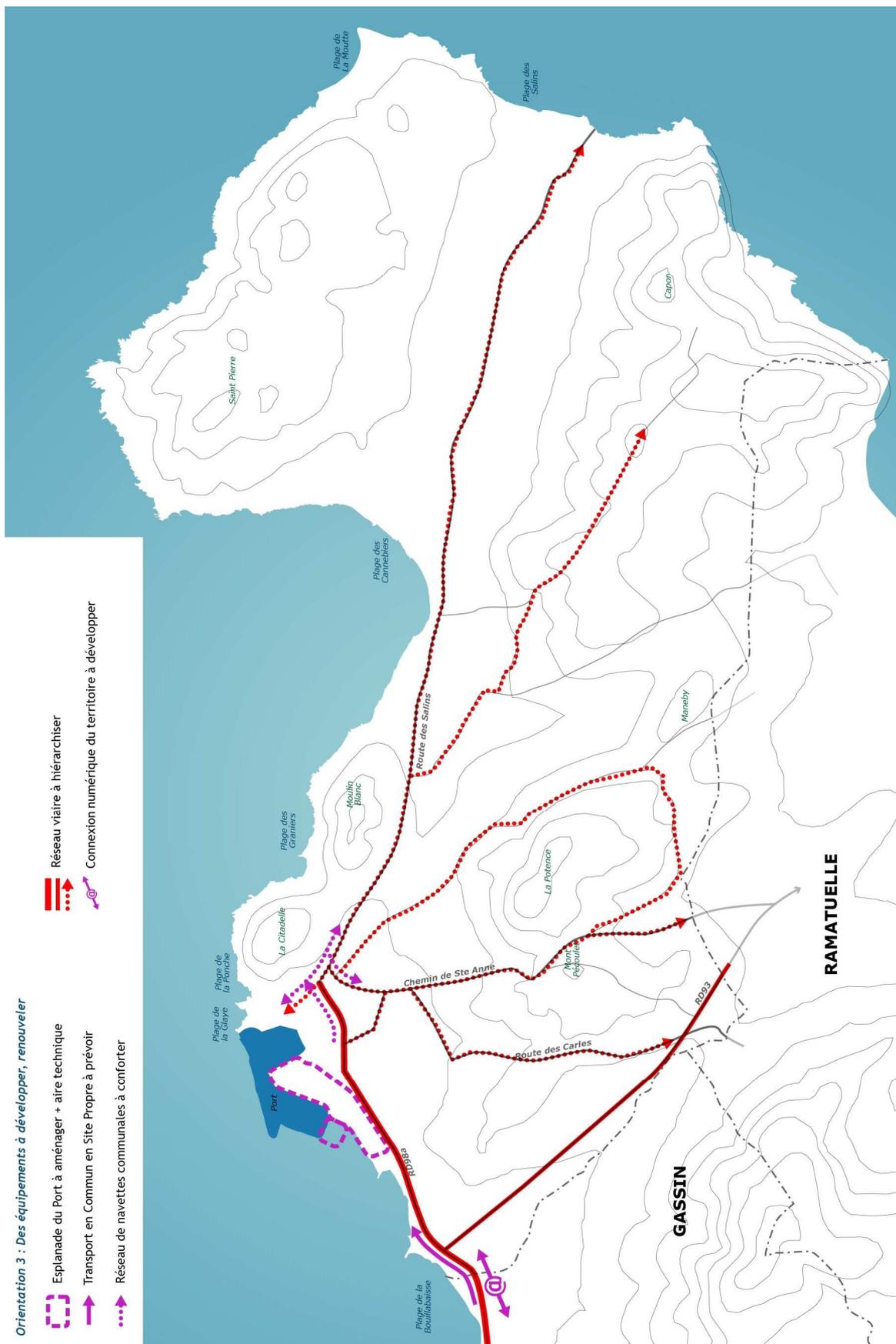
2.3.3. La connexion numérique du territoire

Le développement des communications numériques étant un objectif national, il convient de prévoir à chaque occasion la mise en place de fourreaux lors des opérations d'aménagement et des travaux d'aménagement de voiries.

SCoT / DOO : Objectif 44. Renforcer la connexion numérique du territoire comme facteur d'attractivité, et de construction d'un territoire « intelligent »

Pour faciliter le déploiement du numérique, les collectivités anticipent et prévoient à chaque occasion la mise en place de fourreaux lors des opérations d'aménagement et des travaux d'aménagement de voiries.

2.3.4. Carte de synthèse



2.4. Orientation 4 : Conforter l'économie

Les espaces à vocation purement économique sont peu nombreux mais à l'échelle de la Commune. Son économie est essentiellement tournée vers le tourisme et l'économie résidentielle. L'ensemble de ce tissu économique doit être conforté.

2.4.1. L'économie touristique

Premier secteur d'activité de la Commune, le tourisme doit néanmoins être soutenu activement afin de ne pas affaiblir l'équilibre économique de la Commune :

- **Valoriser l'économie touristique saisonnière et à l'année :**
 - Préserver les capacités hôtelières : possibilités de construction / extensions dans le cadre de mise aux normes des hôtels existants ;
 - Encadrer les conditions du développement de capacités d'hébergement au sein des exploitations agricoles dans le cadre du développement de l'agritourisme.

SCoT/ DOO : Objectif 48. Préserver les capacités d'hébergement marchand et tendre vers un renouvellement qualitatif du parc hôtelier et de l'offre de service
l'objectif est d'assurer le maintien d'une offre diversifiée qui s'appuie sur : ... - La préservation des capacités hôtelières... La création de nouveaux équipements d'hébergement marchand répond aux objectifs de renforcement des cœurs de villes et villages à l'année. Ainsi ils sont implantés préférentiellement à proximité des centres villageois et des secteurs touristiques les plus attractifs.
Les documents d'urbanisme préservent des mutations les équipements d'hébergement les plus stratégiques. Ils encadrent les conditions du développement de capacités d'hébergement au sein des exploitations agricoles dans le cadre du développement de l'agritourisme.

- **Mettre en valeur le patrimoine communal et valoriser le rôle de la culture comme levier d'attractivité du territoire ;**

SCoT / DOO : Objectif 53. Créer un réseau de lieux culturels et patrimoniaux, renforcer l'offre muséale et de loisirs
Les équipements culturels sont confortés dans leur vocation d'accueil d'activités culturelles et artistiques. Les politiques publiques visent le développement d'équipements nouveaux appuyés sur les richesses patrimoniales du territoire...

- **Répondre aux besoins en logements pour les actifs saisonniers.**

SCoT / DOO : Objectif 32. Répondre aux besoins spécifiques par une programmation de logement adapté
La programmation de l'offre en logement tient compte de la diversité des besoins pour répondre aux demandes actuellement insatisfaites sur le territoire et anticiper les besoins futurs notamment en matière de production de logements sociaux, d'accueil résidentiel des personnes âgées et de logement des saisonniers.

2.4.2. L'économie résidentielle et les autres activités annuelles

L'activité touristique présente le désavantage d'une saisonnalité importante, malgré la recherche d'une diversification. Le tissu économique tropézien se compose également d'activités annuelles qu'il convient de ne pas négliger dans l'objectif du maintien du niveau de population :

- **Maintenir les emplois liés à l'économie résidentielle ;**
- **Maintenir la vitalité du centre-ville et de sa périphérie immédiate (commerces, équipements, activités, ...) :**
 - Favoriser le principe de mixité fonctionnelle dans un périmètre de 10/15 minutes du centre-ville ;

SCoT / DOO : Objectif 56. Définir des périmètres de centralité comme échelle de référence pour coordonner les actions publiques et privées en faveur du développement économique, commercial et artisanal
les communes définissent dans les documents d'urbanisme leurs périmètres de centralités (centre-ville et cœur de quartier). Ces périmètres sont constitués des centres historiques et des secteurs concentrant l'animation urbaine (commerces, équipements publics, etc.). Ils s'inscrivent dans une proximité piétonne des cœurs de villes et villages dans la limite de : - 10/15 minutes à pied dans les pôles majeurs ...

- **Maintenir des rez-de-chaussée commerciaux et en créer de nouveaux dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation ;**

SCoT / DOO : Objectif 57. Renforcer l'attractivité économique et commercial des centralités
Sur les linéaires commerciaux les plus stratégiques, les documents d'urbanisme dans les OAP et les règlements, maintiennent les rez-de-chaussée commerciaux et de nouveaux sont créés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation.

- Maintenir une offre de commerces de proximité.

SCoT / DOO : Objectif 62. Consolider l'armature urbaine par une stratégie d'accueil différenciée du commerce
Sur les linéaires commerciaux les plus stratégiques, les documents d'urbanisme dans les OAP et les règlements, maintiennent les rez-de-chaussée commerciaux et de nouveaux sont créés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation.

- **Soutenir les activités agricoles** : permettre les extensions mesurées et la réhabilitation de corps de bâtiments à des fins de développement d'activités en lien avec l'agri tourisme ;

SCoT / DOO : Objectif 68. Clarifier les conditions de constructibilité des espaces agricoles

Sur l'ensemble des communes :

- *La constructibilité au sein des espaces agricoles respecte les orientations et objectifs relatifs au confortement du paysage et du cadre de vie notamment en matière de préservation paysagère des bords de route ;*
- *Les extensions mesurées, la réhabilitation de corps de bâtiments à des fins de développement d'activités en lien avec l'agri tourisme sont autorisées.*

- **Conforter les secteurs dédiés à l'activité artisanale** : Saint-Claude.

SCoT / DOO : Objectif 58. Affirmer la lisibilité des 10 espaces d'activités économiques dédiés par la définition de vocations prioritaires

Liste des espaces d'activités économiques du Golfe de Saint-Tropez et leur vocation privilégiée : ... - Saint-Claude à Saint-Tropez / Activités artisanales ; ...

SCoT / DOO : Objectif 59. Conforter la vocation économique des espaces d'activités économiques

Les espaces d'activités économiques identifiés au SCoT sont confortés par les documents d'urbanisme sur le long terme dans leur vocation d'accueil des activités économiques. Ils sont les lieux préférentiels de l'accueil des activités ne pouvant être accueillis au sein des espaces de centralité.

Ils sont strictement préservés du développement du logement, de services et d'activités tertiaires non directement nécessaires au fonctionnement de la zone et des acteurs économiques en présence.

Le commerce de gros, réservé aux professionnels, peut être accueilli au sein des espaces d'activité économique.

2.4.3. L'économie liée aux activités maritimes

L'économie tropézienne est historiquement tournée vers la mer. Cette activité en apparence moins développée que d'autres, est pourtant fortement liée à l'activité touristique qui est notamment le premier domaine d'emplois du territoire. La Commune souhaite ainsi préserver son activité maritime actuelle tout en se projetant vers l'avenir grâce au développement de nouvelles technologies.

- Maintenir et conforter les activités de réparation et de maintenance navale dédiées à la plaisance ;

SCoT / Volet littoral : Orientation 6.a. Renforcer les activités économiques annuelles

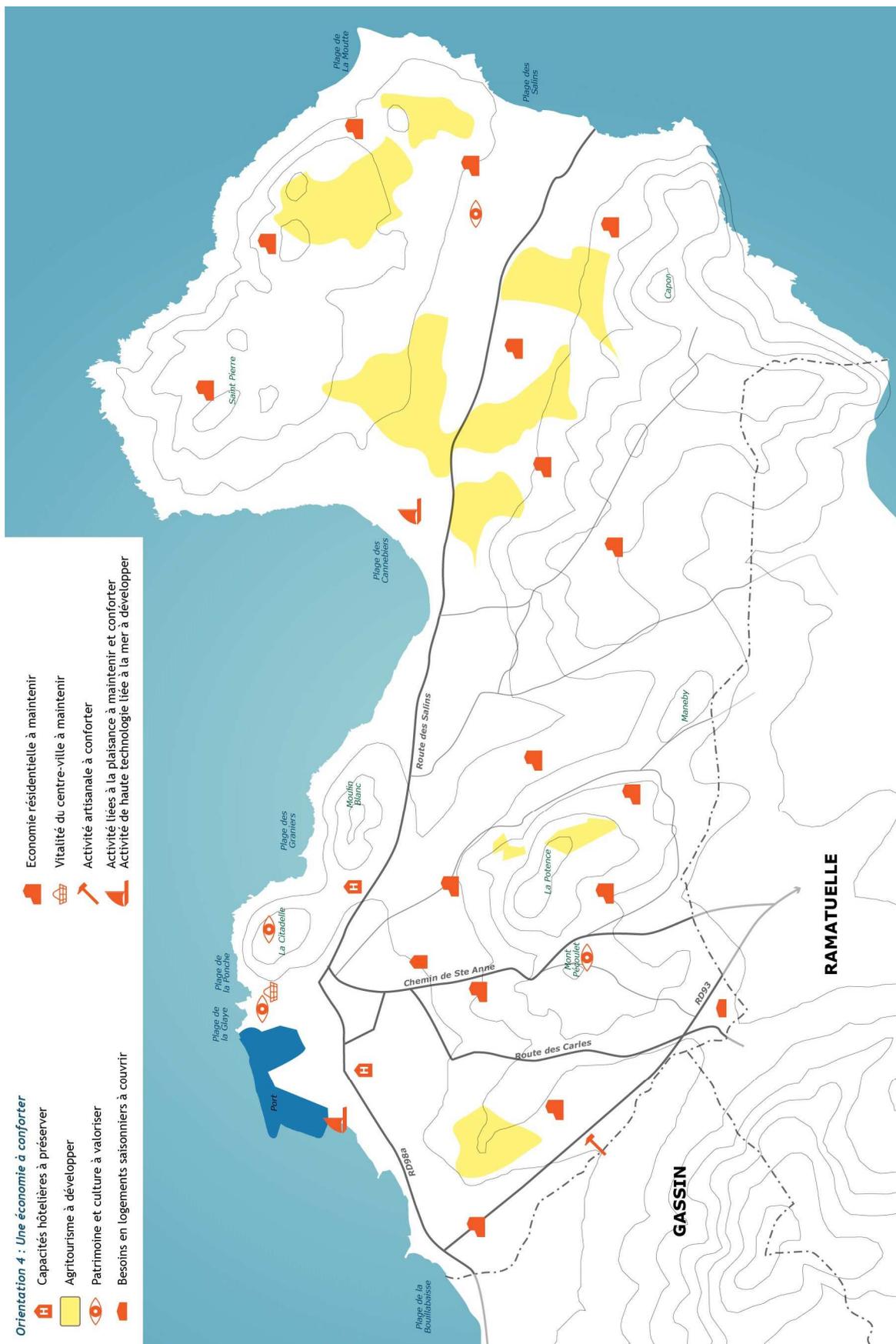
Le volet littoral et maritime du SCoT affirme la nécessité de maintenir au sein des espaces portuaires des emprises pour le confortement et l'accueil des activités de réparation et de maintenance navale dédiées à la plaisance. Les activités de chantiers navals doivent répondre aux exigences environnementales au regard de la qualité des eaux et des sols.

- Accueillir des activités de haute technologie liée à la mer (Les Canoubiers)

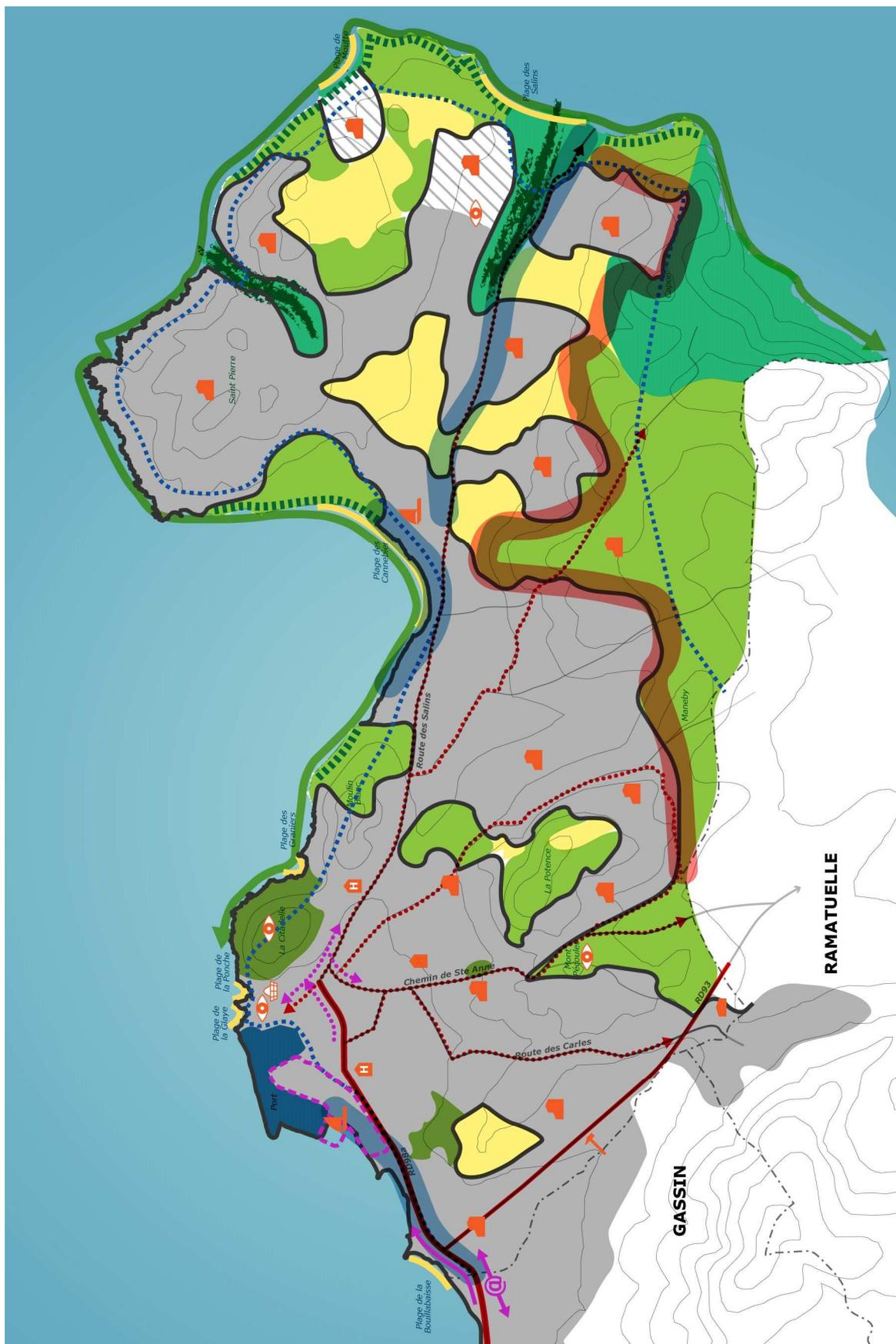
SCoT / Volet littoral : Orientation 6.c. Renforcer les activités économiques annuelles

En lien avec les projets de développement économique et de renforcement de l'offre de formation sur son territoire, le VLM identifie sur l'espace littoral deux sites privilégiés concourant à ces objectifs : ... - Le site des Canoubiers à Saint-Tropez est un lieu privilégié pour l'accueil d'activité de haute technologie liée à la voile.

2.4.4. Carte de synthèse



2.5. Synthèse du PADD



Orientation 1 : Un cadre environnemental et paysager à préserver

-  Agglomération existante
-  Paysages urbains, patrimoniaux, d'activités, etc. à préserver
-  Ressources naturelles à gérer : l'eau
-  Urbanisation existante
-  Limites à l'urbanisation
-  Limite des espaces proches du rivage

-  Espaces naturels remarquables à préserver
-  Coupures d'urbanisation à préserver
-  Espaces non urbanisés dans la bande des 100 m du rivage
-  Continuités écologiques à préserver
-  Plages à préserver
-  Réservoirs de biodiversité et paysages agricoles et naturels à préserver

Orientation 2 : Un développement urbain à maîtriser

-  Agglomération existante
-  Performances énergétiques du bâti à développer
-  Urbanisation existante
-  Limites à l'urbanisation

-  Risques à prendre en compte :
 - > Submersion marine et inondation
 - > Incendie

Orientation 3 : Des équipements à développer, renouveler

-  Esplanade du Port à aménager + aire technique
-  Transport en Commun en Site Propre à prévoir
-  Réseau de navettes communales à conforter

-  Réseau viaire à hiérarchiser
-  Connexion numérique du territoire à développer

Orientation 4 : Une économie à conforter

-  Capacités hôtelières à préserver
-  Agritourisme à développer
-  Patrimoine et culture à valoriser
-  Besoins en logements saisonniers à couvrir

-  Economie résidentielle à maintenir
-  Vitalité du centre-ville à maintenir
-  Activité artisanale à conforter
-  Activités liées à la plaisance à maintenir et conforter
-  Activité de haute technologie liée à la mer à développer



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