PLU

Ville de Saint-Tropez

Plan Local d'Urbanisme

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

Révision générale n°1 du PLU

sdp.conseils
Juillet 2021

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. La révision générale du PLU 9

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES 11

2.1. Orientation 1 : Préserver le cadre environnemental et paysager 12

2.1.1. L'application des principes de la loi Littoral 12
2.1.2. La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens 13
2.1.3. La gestion des ressources : l'eau 15
2.1.4. Carte de synthèse 16

2.2. Orientation 2 : Maitriser le développement urbain 17

2.2.1. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 17
2.2.2. Prendre en compte les risques 18
2.2.3. Développer les performances énergétiques 18
2.2.4. Carte de synthèse 19

2.3. Orientation 3 : Renouveler les équipements 20

2.3.1. L'aménagement de l'esplanade du Port 20
2.3.2. Les transports et déplacements 20
2.3.3. La connexion numérique du territoire 20
2.3.4. Carte de synthèse 21

2.4. Orientation 4 : Conforter l'économie 22

2.4.1. L'économie touristique 22
2.4.2. L'économie résidentielle et les autres activités annuelles 22
2.4.3. L'économie liée aux activités maritimes 22
2.4.4. Carte de synthèse 23

2.5. Synthèse du PADD 24

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
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :	
*1° Les orientations générales des **politiques** …*	
… ***d'aménagement***	**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
… ***d'équipement***	**2.3.1.** L'aménagement de l'esplanade du Port **2.4.3.** L'économie liée aux activités maritimes
… ***d'urbanisme***	**2.4.2.** L'économie résidentielle et les autres activités annuelles **2.2.2.** Prendre en compte les risques
… ***de paysage***	**2.1.2.** La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens
… ***de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers***	**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
… ***de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques***	**2.1.2.** La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens
2° Les orientations générales concernant …	
… ***l'habitat***	**2.2.** Orientation 2 : Un développement urbain à maitriser **2.2.1.** Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
… *les **transports** et les **déplacements***	**2.3.1.** L'aménagement de l'esplanade du Port **2.3.2.** Les transports et déplacements
… *les **réseaux d'énergie***	**2.2.3.** Développer les performances énergétiques
… *le **développement des communications numériques***	**2.3.3.** La connexion numérique du territoire
… ***l'équipement commercial***	**2.4.2.** L'économie résidentielle et les autres activités annuelles
… *le **développement économique***	**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
… ***les loisirs***	**2.4.1.** L'économie touristique
Il fixe …	
… *des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain**.*	**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 approuvé la révision générale de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 02 octobre 2019 mais le Préfet du Var en a suspendu le caractère exécutoire le 20 décembre 2019.

La CCGST a initié une modification du SCoT pour « *mise en conformité du SCoT du Golfe de Saint-Tropez avec les dispositions de la loi ELAN et de la loi littoral* » au regard des remarques du Préfet dans son avis après arrêt du 20 février 2019 ainsi que dans son courrier de suspension du caractère exécutoire du SCoT du 20 décembre 2019.

Dans l'attente de l'approbation de la modification n°1 du SCoT révisé et de son entrée en vigueur, le SCoT approuvé le 12 juillet 2006 et rendu exécutoire le 22 décembre 2006 continue de s'appliquer. Ainsi le PLU de Saint-Tropez se réfère aux deux documents supracommunaux dans un rapport de compatibilité (Cf. article L.131-4 du Code de l'Urbanisme) et sera modifié le cas échéant dans un délai de 3 ans après l'entrée en vigueur du SCoT révisé et de sa modification n°1, selon les termes de l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme.

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. »

Article L131-7 du Code de l'Urbanisme

« La commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, (…) avec (… le SCOT) et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme. (…)

La délibération prévue au premier alinéa est prise au plus tard trois ans après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, (…) faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, en application du présent article, de ces documents d'urbanisme. »

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

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 été régie par 2 POS successifs approuvés le 26 février 1987 et le 22 septembre 1997.

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 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003, la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 16 juillet 2006, la loi portant Engagement National pour l'Environnement (« lois Grenelle ») du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 ; la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (« loi Macron ») du 06 août 2015 et la loi sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (« ELAN ») du 23 novembre 2018.

Les évolutions successives du PLU[1] 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, 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 2021 (données 2017) 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 2007)		2021 (RGP 2017)		Évolution depuis le PLU de 2013	
Nombre de logements	6 635 logements		6 778 logements		+143 logements (+ 2,2 %)	
Résidences principales	2 873 log.	43,3 %	2 231 log.	32.9 %	-321 log.	-10,3 points
Résidences secondaires	3 427 log.	51,7 %	4 124 log.	60.8 %	+214 log.	+9,1 points
Logements vacants	335 log.	5,0 %	423 log.	6.2 %	+259 log.	+1,2 points

Source : INSEE

Population

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

	2013 (RGP 2007)	2021 (RGP 2017)	Évolution depuis le PLU de 2013
Population	4 903 habitants	4 352 habitants	-551 habitants (- 11.2 %)

Source : INSEE

[1] **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.

Abrogation partielle des dispositions du PLU sur la parcelle BA n°442, approuvée le 25 juin 2019 suite au jugement du Tribunal Administratif de Toulon en date du 18 juillet 2017. La présente révision du PLU met en œuvre le reclassement de la parcelle visée en application du Jugement du 25 juin 2019.

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 :

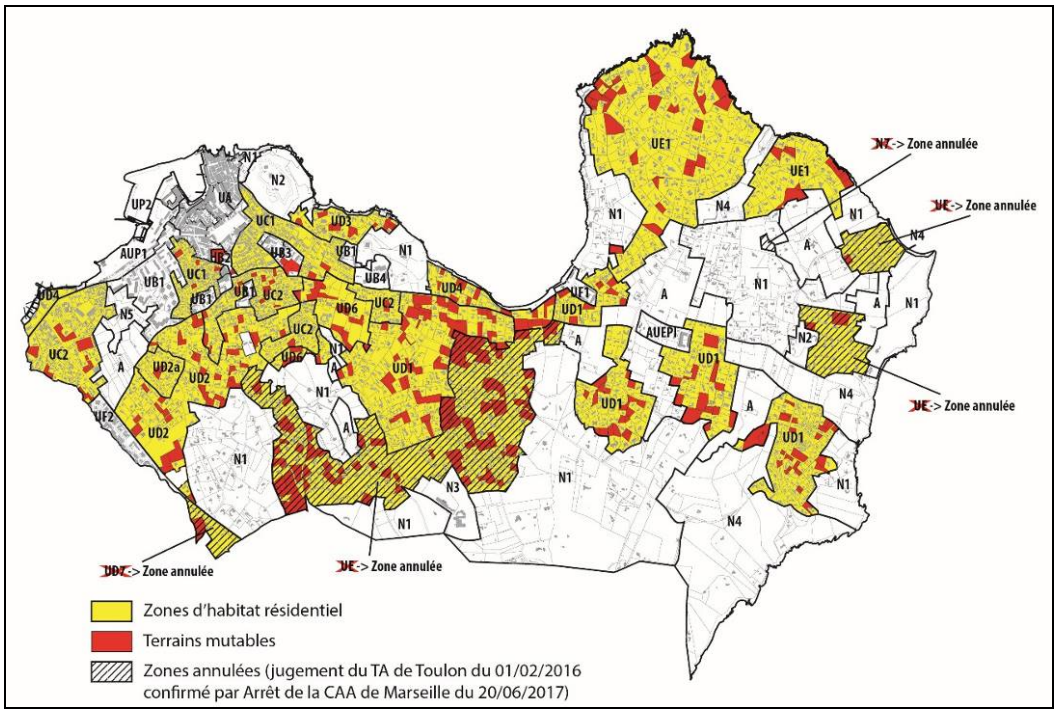
- La Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU, approuvée le 17 décembre 2014, avait pour objet la relocalisation de la cave coopérative (route des Plages) et la reconversion de son site actuel. Cette évolution du PLU avait pour conséquences théorique la création d'une vingtaine de logements 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 maitrise 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 1er 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 » (m² de SP)	Superficie des terrains mutables (m²)	COS 2013 / plafond de SP	m² de SP (= COS)	Nombre théorique de logements
UC	200 m²	50 000	0,20 / 400 m²	10 000	50
UD	300 m²	431 000	0,12 / 400 m²	51 720	172
UE	400 m²	409 000	0,08 / 400 m²	32 720	81
Total	**-**	**890 000**	**-**	**94 440**	**303** *(dont 100 RP)*

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

(RP) : Résidences Principales
** Dispositions de la zone UE du POS suite au jugement du TA de Toulon du 1er 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 maitrise 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 révisé 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.**

1.3.3. La révision générale du PLU

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'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (2018) ;
  - etc.

- **Juridique** :
  - Annulation partielle de la délibération d'approbation du PLU approuvé le 27 juin 2013, par décision du Tribunal Administratif de Toulon en date du 1er février 2016, en partie confirmée par Arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 20 juin 2017 ;
  - Annulation partielle de la délibération d'approbation de la modification n°2 du PLU approuvée le 15 décembre 2015, par décision du Tribunal Administratif de Toulon en date du 23 octobre 2018, confirmée par Arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 02 juillet 2020.

- **Règlementaire** : 8 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 a engagé la révision de son PLU 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 Renouvellement 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
Orientation 1. Protéger le cadre environnemental et les espaces urbains - *Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti* - *Aménager l'entrée de ville et ses abords* - *Aménager les espaces publics* - *Rechercher un aménagement équilibré du territoire* - *Protéger l'environnement naturel terrestre et maritime* - *Entretenir et maintenir les paysages grâce à l'activité agricole* - *Prendre en compte les risques naturels* - *Mettre en œuvre les protections de la loi Littoral*	**Orientation 1 : Un cadre environnemental et paysager à préserver** - *L'application des principes de la loi Littoral* - *La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens* - *La gestion des ressources : l'eau*
Orientation 4. Mettre en œuvre une politique de développement durable et d'écologie urbaine - *Améliorer les équipements d'environnement existants* - *Maitriser les risques* - *Favoriser la production d'énergie alternative (photovoltaïques, …) sur les bâtiments publics, les zones d'entreprises, …*	**Orientation 2 : Un développement urbain à maitriser** - *Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* - *Prendre en compte les risques* - *Développer les performances énergétiques*
Orientation 2. Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites - *Sécuriser et aménager les accès principaux* - *Aménager l'entrée de ville* - *Sécuriser et améliorer les voies secondaires* - *Réaliser des parkings souterrains* - *Développer les transports en commun et notamment les transports maritimes* - *Favoriser les aménagements fonctionnels et ponctuels piétons et modes doux (vélos)* - *Améliorer les équipements existants et en réaliser de nouveaux* - *Développer une politique de proximité dans les quartiers* - *Valoriser le tissu existant à partir d'opérations de restructuration / renouvellement urbain* - *Valoriser les équipements culturels* - *Poursuivre la politique foncière et immobilière communale*	**Orientation 3 : Des équipements à développer, renouveler** - *L'aménagement de l'esplanade du Port* - *Les transports et déplacements* - *La connexion numérique du territoire*
Orientation 3. Développer des pôles économiques moteurs et des opérations de logements - *Valoriser l'économie touristique* - *Diversifier l'économie du territoire* - *Mener à bien les projets phares de Saint-Tropez* - *Répondre aux besoins en logements de la population* - *Maîtriser l'évolution du parc de logements*	**Orientation 4 : Une économie à conforter** - *L'économie touristique* - *L'économie résidentielle et les autres activités annuelles* - *L'économie liée aux activités maritimes*

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.

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. Par ailleurs la loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018 a modifié la caractérisation de certains espaces urbanisés, par la création des « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU), qui conduisent à redéfinir les contours de l'agglomération et à délimiter lesdits SDU après que le SCoT les aura identifiés ;

- **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 règlementaires, 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 ;

- **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).

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

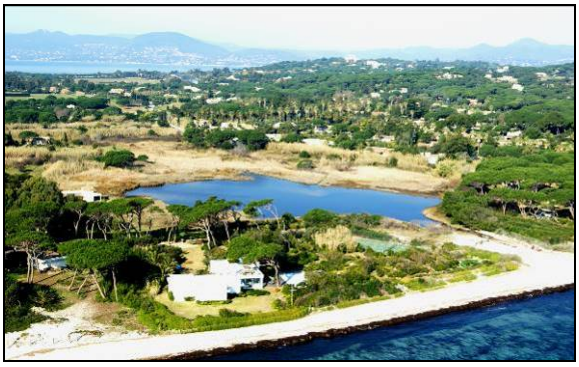
  - Sur des paysages multiples :

    - **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 maitrisant 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).

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 ;

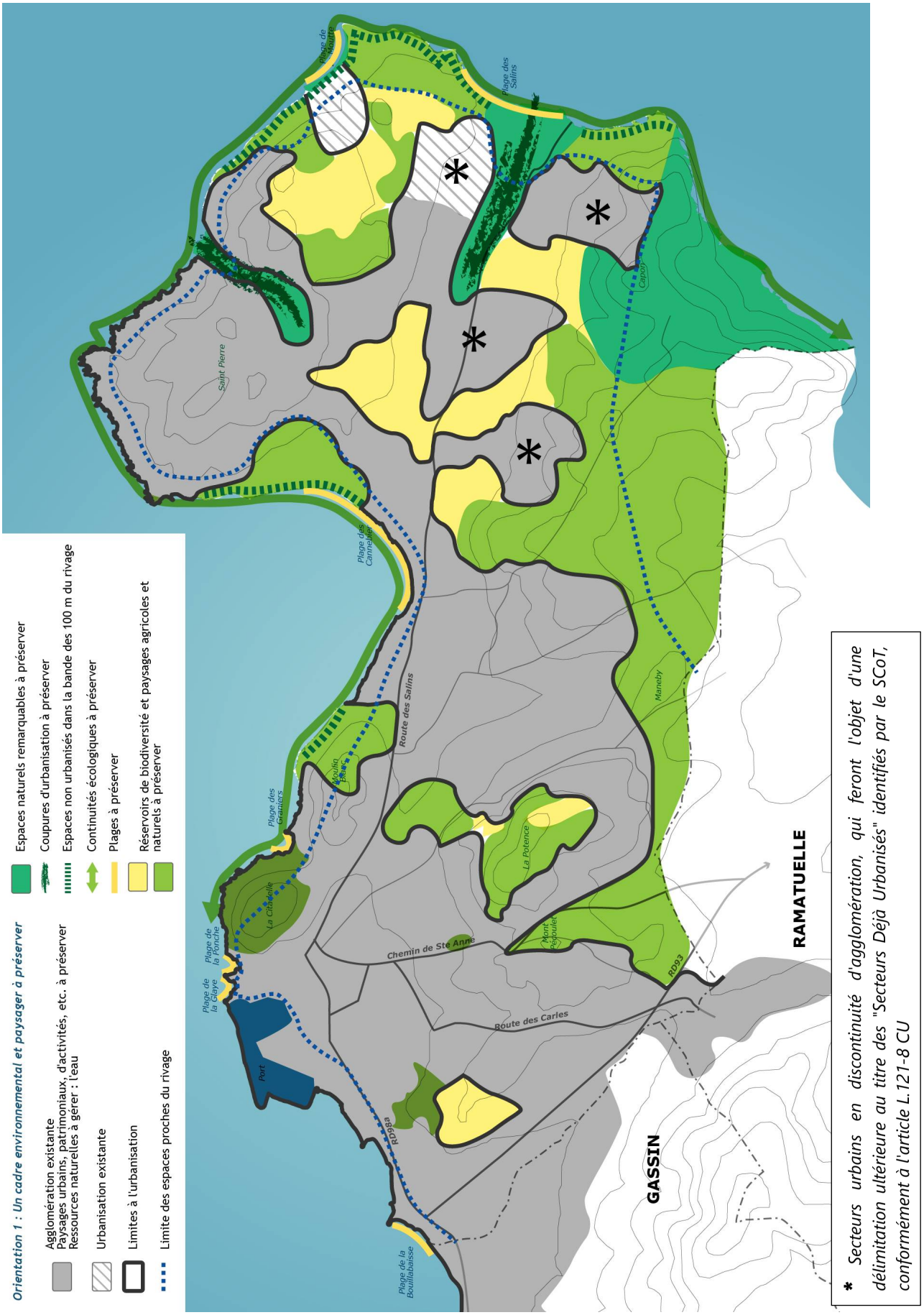
- Limiter l'imperméabilisation des sols (une étude hydraulique est en cours).

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 SCoT révisé approuvé le 02 octobre 2019 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.* »

Dans ces conditions, au regard de l'évolution démographique mise en évidence par le diagnostic[2], 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.

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 AUM des Marres) et qu'une partie des zones urbaines a fait l'objet d'une annulation par décision du TA de Toulon du 1er février 2016 (confirmée partiellement 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.

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] *Évolution de la population de 2013 à 2021 : 5 640 hab. → 4 352 hab. soit -551 habitants (- 11,2 % / -2,56%/an).*

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). ;

- **Le risque de submersion marine :**
  - Analyser la 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 ;
  - 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) ;

- **Le risque incendie** :
  - Prévoir des prescriptions dans les OAP ;
  - Faire respecter les obligations en matière de débroussaillement et les dispositions de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) par des rappels dans le règlement et en annexe du PLU par exemple ;

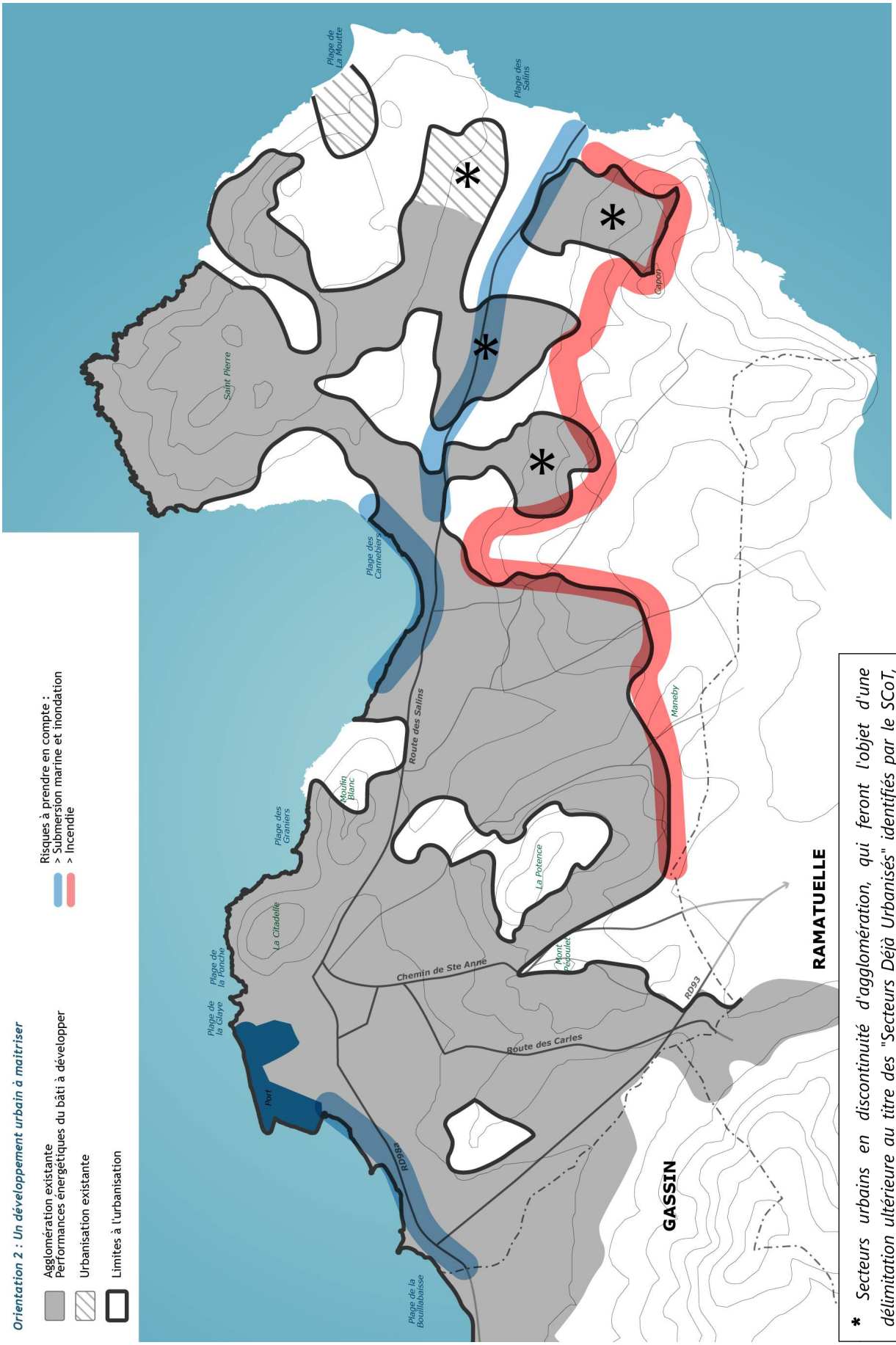
2.2.3. Développer les performances énergétiques

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) ;
- Constituer un réseau d'espaces verts accessibles et arborés permettant de créer des ilots plus frais en période estivale ;
- Valoriser l'eau en ville ;
- Encourager prioritairement la production d'électricité photovoltaïque en toiture sous réserve des protections patrimoniales (site inscrit, monuments historiques, …) ;
- Permettre l'emploi des énergies renouvelables alternatives pour la production de chaleur et de froid.

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.

2.3.2. Les transports et déplacements

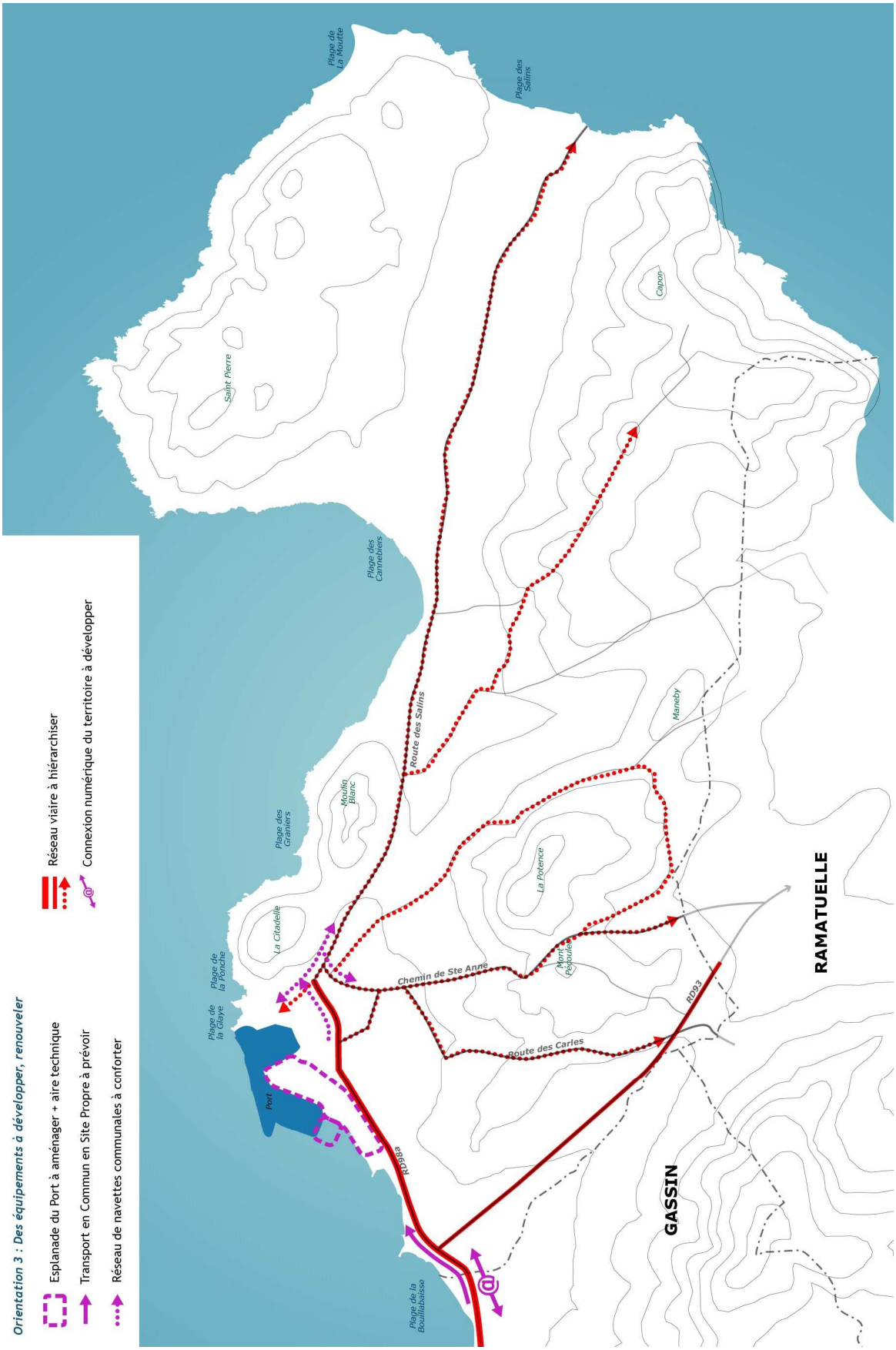
Par sa situation en extrémité de la presqu'ile, Saint-Tropez est caractérisée par une accessibilité difficile une grande partie de l'année. L'amélioration de sa connexion avec le reste du Golfe est primordiale :

- **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.
- **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.

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.

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.
- Mettre en valeur le patrimoine communal et valoriser le rôle de la culture comme levier d'attractivité du territoire ;
- Répondre aux besoins en logements pour les actifs 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 :

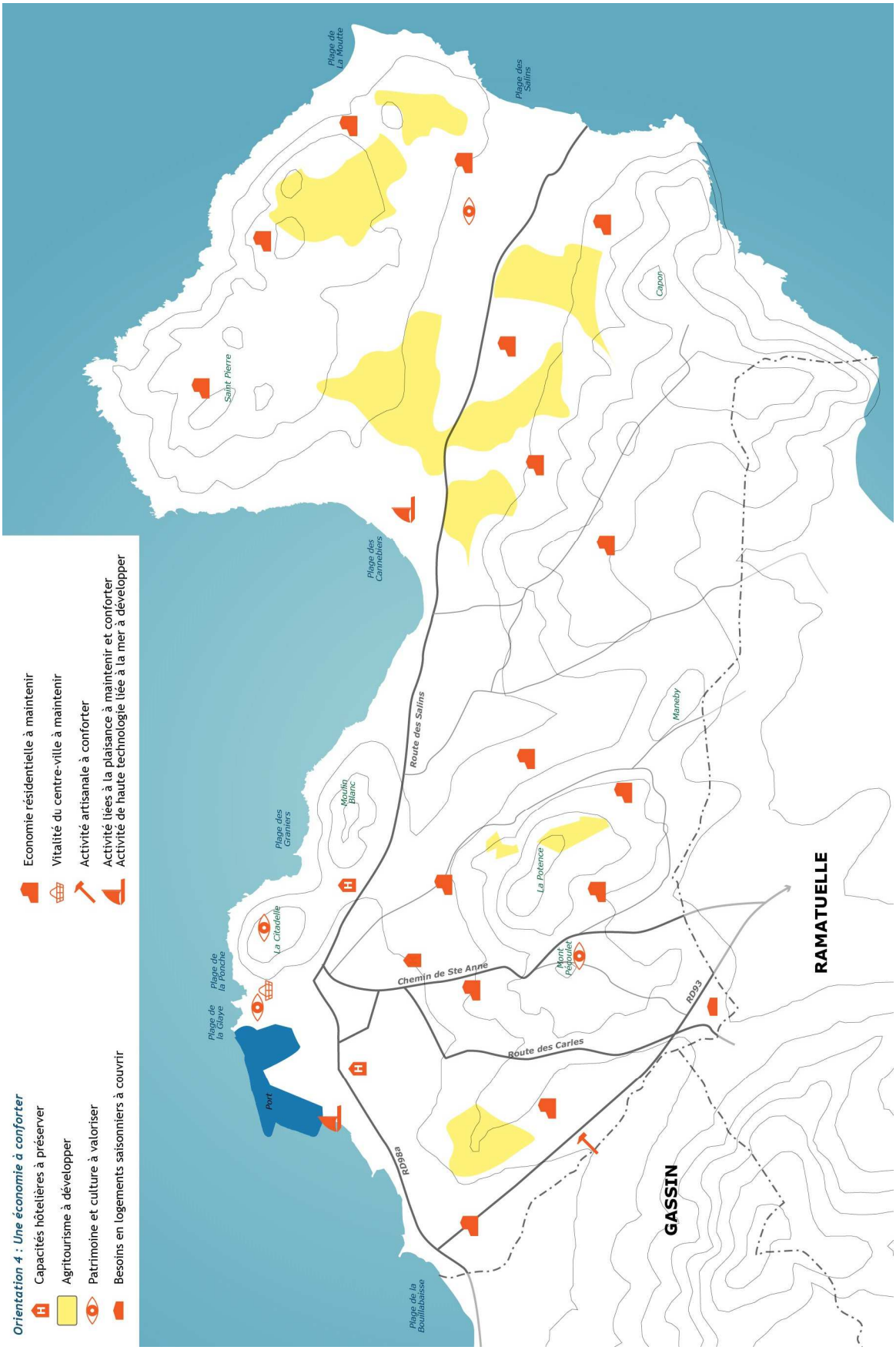
- Maintenir les emplois liés à l'économie résidentielle ;
- Maintenir la vitalité du centre-ville et de sa périphérie immédiate (commerces, équipements, activités, …) :
    - Favoriser le principe de mixité fonctionnelle dans un périmètre de 10/15 minutes du centre-ville ;
    - Maintenir des rez-de-chaussée commerciaux et en créer de nouveaux dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation ;
    - Maintenir une offre de commerces de proximité.
- 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 ;
- Conforter les secteurs dédiés à l'activité artisanale : Saint-Claude.

2.4.3. L'économie liée aux activités maritimes

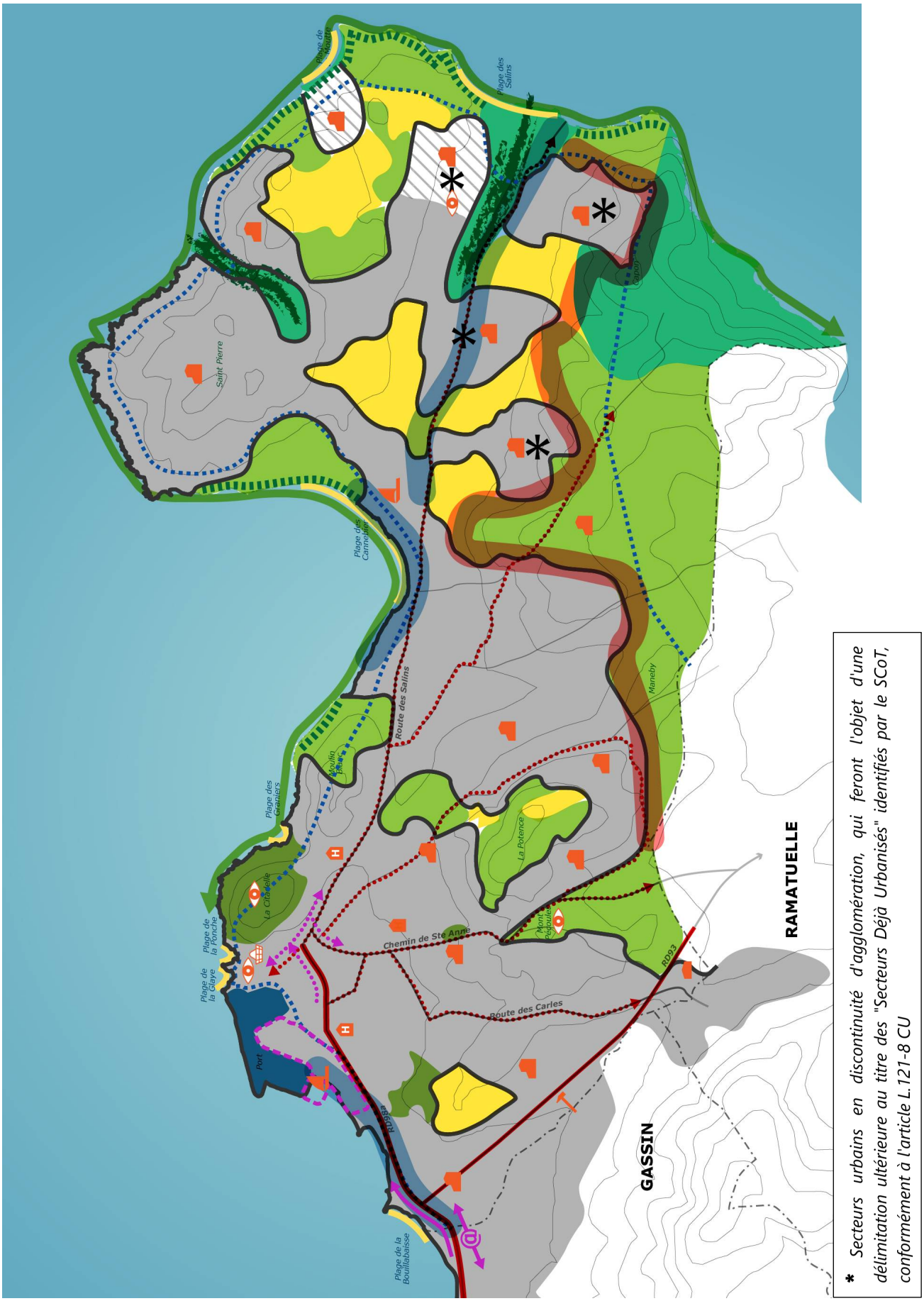
L'économie tropézienne est historiquement tournée vers la mer. Cette activité en apparence moins développée que d'autres, est pourtant fortement liée à l'activité touristique qui est notamment le premier domaine d'emplois du territoire. La Commune souhaite ainsi préserver son activité maritime actuelle 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 ;
- Accueillir des activités de haute technologie liée à la mer (Les Canoubiers).

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
- * Secteurs urbains en discontinuité d'agglomération, qui feront l'objet d'une délimitation ultérieure au titre des "Secteurs Déjà Urbanisés" identifiés par le SCoT, conformément à l'article L.121-8 CU
- 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 maitriser

- 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
- Activité 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