

PLU



AD USQUE
FIDELIS
SAIN T-TROPEZ

Ville de
Saint-Tropez

Plan Local d'Urbanisme



1-4. Exposé des motifs des changements apportés

Modification (de droit commun) n° 3 du PLU

Document de saisine des personnes publiques associées - Mai 2023



Exposé des motifs des changements apportés

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE.....	2
2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU.....	4
2.1. <i>LE CONSTAT.....</i>	<i>4</i>
2.1.1. LA CONVENTION POUR LES LOGEMENTS SAISONNIERS.....	4
2.1.2. L'ACTUELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2.....	5
2.1.3. LES VARIANTES ETUDIEES.....	7
2.2. <i>LE PROJET RETENU.....</i>	<i>8</i>
2.2.1. LE SCENARIO RETENU.....	8
2.2.2. DESCRIPTION DE L'OAP N°2 MODIFIEE.....	9
2.2.3. EVOLUTION DU REGLEMENT.....	11
3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES.....	15





Exposé des motifs des changements apportés

1. LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT TROPEZ a été approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2021-111 du 08/07/2021.

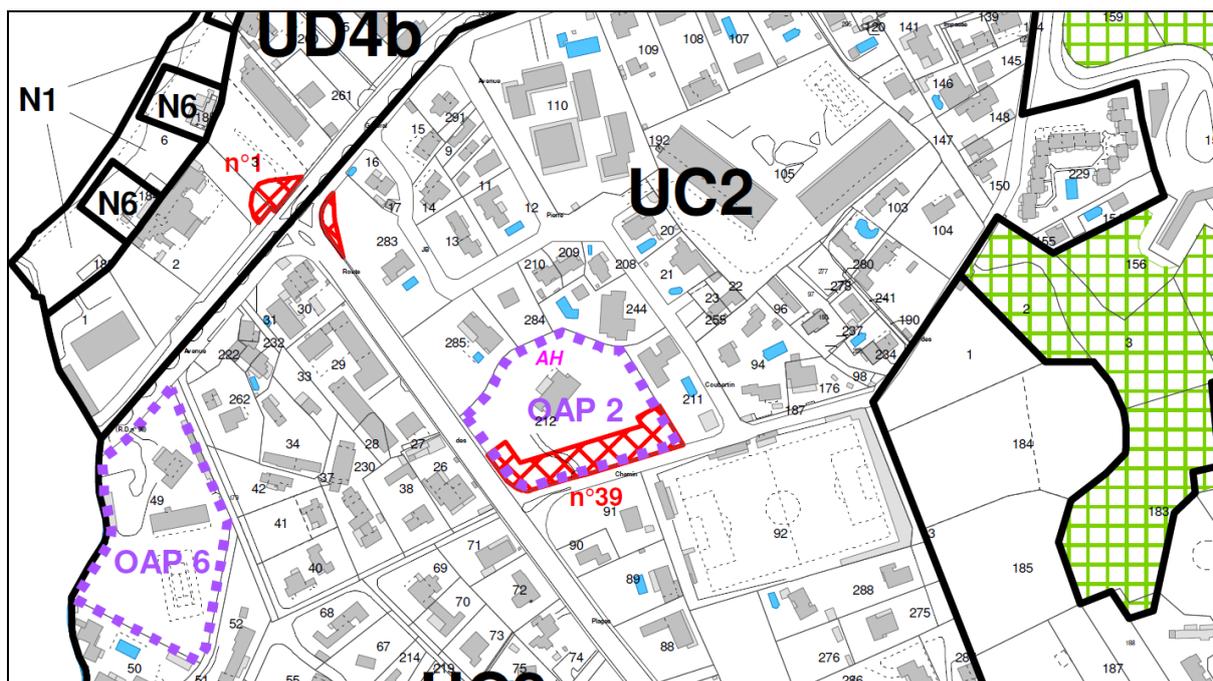
Une première modification (simplifiée) pour faciliter l'interprétation du règlement, corriger des erreurs matérielles et clarifier ou préciser certaines dispositions du règlement a été approuvée le 14/12/2022.

Une seconde modification a été engagée par arrêté de Mme le Maire le 10/11/2022 pour renforcer les prescriptions relatives à la mixité sociale en modifiant le règlement par la définition de seuils de mixité sociale en zones urbaines denses.

La création de logements accessibles pour la population à l'année ou pour les actifs œuvrant sur le territoire est une préoccupation constante de la municipalité au regard du coût du foncier et de son souhait de développer une offre de logement répondant aux besoins des actifs.

Ainsi, un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur est de répondre aux besoins en logements pour les actifs saisonniers (orientation 4. Conforter l'économie, volet 4.1. L'économie touristique).

Une orientation d'aménagement (OAP n°2 du PLU) a donc été définie au droit du chemin du Stade et de la RD 93 pour créer des logements pour actifs saisonniers et/ou locatifs sociaux ainsi qu'une aire de stationnement en lien avec le stade avoisinant.



Extrait du PLU en vigueur

Ce site a été acquis par un groupe privé en vue d'y créer des logements pour actifs saisonniers. Des esquisses de projet ont été réalisées notamment pour implanter au mieux les bâtiments, redéfinir au besoin le stationnement, en associant les services de l'Etat (DDTM, Architecte conseil et paysagiste de l'Etat, Mme l'Architecte des Bâtiments de France).





Exposé des motifs des changements apportés



Vue aérienne sur le site (source : Géoportail.gouv.fr)

Suite à ces concertations, Mme le Maire a prescrit la modification n°3 du PLU par arrêté n°2665/2022 du 19/12/2022 en vue de modifier les règles applicables au site dit « OAP n°2 – Chemin du Stade ».

Cette évolution du PLU relève bien d'une procédure de modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ne vise pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la collectivité ;
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Au titre de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique.



2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

2.1. LE CONSTAT

2.1.1. LA CONVENTION POUR LES LOGEMENTS SAISONNIERS

La Commune de Saint Tropez a approuvée la convention sur les logements saisonniers le 11/10/2022, dont les orientations sont les suivantes :

- Orientation 1 : Mobiliser les acteurs du travail saisonnier :
 - Action 1 : Mettre en place une gouvernance partagée
 - Action 2 : Concevoir et alimenter un observatoire de la saisonnalité
- Orientation 2 : Mobiliser le parc existant
 - Action 1 : Identifier les gisements potentiellement mobilisables
 - Action 2 : Rendre plus attractive la location aux travailleurs saisonniers
 - Action 3 : Promouvoir un canal commun de diffusion de l'offre
- Orientation 3 : Faciliter les déplacements des travailleurs saisonniers
 - Action 1 : Développer les modes actifs
- Orientation 4 : Favoriser la création d'une offre nouvelle
 - Action 1 : Développer une offre sédentaire
 - Action 2 : Etudier la possibilité d'intégration de logements saisonniers dans des opérations non dédiées

L'action n°1 « Développer une offre sédentaire » est décrite dans l'orientation n°4 et aborde l'OAP 2 :

« 1. OAP « le chemin du Stade » :

Ce secteur est destiné à accueillir :

- *Un parking public de 60 places en bordure du chemin de Tamaris (ER prévu)*
- *Des logements de type « collectif » jusqu'à 3 500 m² de surface de plancher en R+2 partiel et deux niveaux de parkings en souterrain*

Trois options sont [...] :

- *100% de logements pour actifs saisonniers*
- *50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements libres*
- *25% de logements locatifs sociaux et 75% de logements libres*

Dès lors que l'opération retenue est bien la réalisation de logements saisonniers, une adaptation de la règle du PLU est en cours afin de régulariser le nombre de stationnements réglementaires, au regard de la taille des logements envisagés (2 places dans le PLU actuel, 1 place dans la modification simplifiée). »





Exposé des motifs des changements apportés

2.1.2. L'ACTUELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2

L'orientation n°2 du PLU est actuellement définie de la manière suivante :

Le secteur concerné par l'OAP 2, d'une superficie de 0,7 hectares, est situé à l'Ouest du territoire tropézien, en bordure immédiate de la RD93.



Ce secteur est confronté à un enjeu de gestion du stationnement lié à la proximité immédiate du Stade municipal Marcel Aubour. L'OAP 2 a pour vocation principale d'accompagner une opération de renouvellement urbain destinée à des logements pour actifs saisonniers et/ou locatifs sociaux et la création d'une aire de stationnement en lien avec le Stade.

En ce sens, l'OAP répond aux objectifs de l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques

- *Ce projet n'est pas concerné directement par la trame verte et bleue de la Commune. Aucune contrainte particulière ne s'y applique, toutefois un caractère végétalisé devra être conservé, participant de la trame globale de jardins privés. À cet effet, 40% de la surface du terrain devront être maintenus en espaces libres de toutes constructions et non imperméabilisés.*

Mettre en valeur les paysages

- *Permettre une hauteur supérieure mais raisonnable par rapport aux constructions avoisinantes tout en garantissant un épannelage (R+2 partiel sur au plus 50% de l'emprise au sol réalisée) ;*
- *Favoriser l'intégration du nouveau bâti par une végétalisation la plus importante possible.*

Mettre en valeur les entrées de villes

- *Engager une dynamique de renouvellement dans le secteur de la Pinède à proximité de l'entrée de ville du carrefour de la Bouillabaisse.*

Permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification

- *Réinvestir un foncier de quelques 6 700 m² accueillant une habitation, en faveur d'une opération plus dense ;*
- *Permettre une emprise au sol de 25% du terrain initial.*



Exposé des motifs des changements apportés

Mettre en valeur le patrimoine

- Prendre en compte le périmètre de 500 m autour du Latitudo 43, Monument Historique inscrit (08/09/1992) et le Site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez (15/02/1966 et 12/01/1967).

Favoriser la mixité fonctionnelle

- Ce secteur n'est pas identifié par la Commune pour y développer un principe de mixité fonctionnelle.

Assurer le développement de la commune ...

... en termes de logements

- Produire des logements de type « collectif », jusqu'à 3 500 m² de surface de plancher ;
- Produire 2 niveaux en souterrain, l'ensemble étant plafonné à 6,20 m au regard de la profondeur maximale des affouillements. Dans le cas de la production de 100% de logements pour actifs saisonniers, 50% de la surface de l'un des niveaux souterrains pourront être affectés à des locaux techniques ou de services.
- Renforcer la diversification du parc communal par la production au sein de l'opération de :
 - 100% de logements pour actifs saisonniers ;
 - ou 50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements « libres » ;
 - ou 25% de logements locatifs sociaux et 75% de logements pour actifs saisonniers.

... en termes d'équipements publics

- Produire une aire de 60 places de stationnement public en bordure du chemin des Tamaris, en lien avec l'activité du Stade.

Prendre en compte le risque feux de forêt

- Situé au cœur de l'agglomération, le projet à développer n'est pas soumis à des contraintes particulières en matière de risque feu de forêt. Toutefois, les aménagements devront répondre aux exigences de Défense Extérieure Contre l'Incendie (Cf. RDECI annexé au PLU) .

Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

- Situé en zone urbaine, ce projet sera développé à court termes.

Synthèse cartographique





Exposé des motifs des changements apportés

2.1.3. LES VARIANTES ETUDIEES

A partir de l'orientation d'aménagement, plusieurs projets ont été étudiés pour s'adapter au mieux au terrain, prendre en compte les masses végétales, définir un parking public fonctionnel, etc.

Ce travail a été mené conjointement avec les architectes et paysagistes conseil de l'Etat et l'Architecte des Bâtiments de France. Suite à ces échanges, quelques éléments d'importance ont été mis en évidence

- Le parking public :

Concernant le parking, il est apparu que l'emplacement réservé n°39 prévu au PLU pouvait être quelque peu modifié pour faciliter la création d'une soixantaine de places.



Disposition actuelle de l'emplacement réservé n°39

Aussi, l'ER sera quelque peu étoffé à l'ouest (augmentation de la profondeur) tandis qu'à l'inverse sa largeur sera réduite à l'est.

- Les bâtiments :

Concernant l'implantation et la volumétrie des bâtiments, 6 variantes ont été proposées en privilégiant une implantation resserrée pour préserver au maximum les masses végétales et limiter l'imperméabilisation des sols. 2 à 4 bâtiments plus ou moins étagés ont été proposés selon les variantes. Le nombre de logements variait peu (autour de 230 logements) et la surface de plancher oscillait entre 3 500 et 5 500 m².



Exposé des motifs des changements apportés

2.2. LE PROJET RETENU

2.2.1. LE SCENARIO RETENU

Après échanges avec les architectes et paysagistes conseil de l'Etat et l'ABF, il est apparu pertinent de privilégier les scénarios avec seulement deux bâtiments intégrés dans la pente ce qui permet de conserver les masses végétales et de limiter leur impact visuel.

C'est la variante n°3 qui a été retenue pour permettre la création d'environ 322 logements saisonniers. Cela permettrait de combler 50% des besoins exprimés dans l'étude sur les logements saisonniers menée par l'AUDAT et validée en octobre 2022 (besoin de 640 logements sur le territoire).

Le projet ne comporte aucun logement privé. Il permet de répondre aux besoins des actifs saisonniers et est parfaitement intégré à l'environnement proche.



Insertion de principe (document esquisse)

Afin de répondre aux attentes précitées, l'OAP n°2 doit être modifiée et complétée.



Exposé des motifs des changements apportés

2.2.2. DESCRIPTION DE L'OAP N°2 MODIFIEE

Le secteur concerné par l'OAP 2, d'une superficie de 0,7 hectares, est situé à l'Ouest du territoire tropézien, en bordure immédiate de la RD 93.



Localisation du site

Ce secteur est confronté à un **double** enjeu :

- Gérer le stationnement avec la proximité immédiate du stade municipal Marcel Aubour : **une soixantaine de place doit être créée** ;
- **Répondre aux besoins de logements des actifs saisonniers.**

L'OAP répond aux objectifs de l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques

- Ce projet n'est pas concerné directement par la trame verte et bleue de la Commune. Aucune contrainte particulière ne s'y applique, toutefois un caractère végétalisé devra être conservé, participant de la trame globale de jardins privés. À cet effet, 40% de la surface du terrain devront être maintenus en espaces libres de toutes constructions et non imperméabilisés. **Un parking souterrain peut être réalisé sous ces espaces verts si la hauteur de terre qui le recouvre est d'au minimum 1 mètre.**

Mettre en valeur les paysages

- Sur le site, **la hauteur des bâtiments doit être calculée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.** Il est autorisé une hauteur **jusqu'à 9,50 m (R+2).** Il s'agit de limiter l'emprise des bâtiments et ainsi préserver au maximum les masses végétales.
- Le projet pourra disposer de locaux techniques et services (restauration, buanderie, etc.) en souterrain. Ces locaux pourront ou non être éclairés par des cours anglaises (surface de plancher autorisée en souterrain).



Exposé des motifs des changements apportés

- L'intégration des bâtiments dans le site reposera essentiellement sur le maintien des masses végétales existantes, en sus de nouvelles plantations. Les essences arborées existantes devront donc être préservées autant que possible.

Mettre en valeur les entrées de villes

- Il convient d'intégrer au mieux les bâtiments dans leur environnement proche, le site étant longé par la RD 93 et proche du carrefour de la Bouillabaisse.
- Il faudra limiter le nombre d'accès au site et privilégier un accès depuis le chemin des Tamaris (ou depuis un giratoire RD 93 / chemin des Tamaris) – L'accès figuré sur le schéma page suivante étant un principe (il doit être étudié au plus juste lors de la conception du projet pour limiter son impact visuel et garantir une bonne fonctionnalité).

Permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification

- Situé en agglomération, le projet permet de réinvestir un foncier de quelques 6 700 m² en vue d'accueillir un habitat plus dense.
- Il est autorisé une emprise au sol de 25% du terrain initial.

Mettre en valeur le patrimoine

- Le site est compris dans le périmètre de 500 m autour du Latitudo 43, Monument Historique inscrit (08/09/1992), et dans le Site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez (15/02/1966 et 12/01/1967).

Favoriser la mixité fonctionnelle

- Ce secteur n'est pas identifié par la Commune pour y développer un principe de mixité fonctionnelle.

Assurer le développement de la commune ...

... en termes de logements

- Produire des logements de type « collectif » ;
- Produire 2 niveaux en souterrain, l'ensemble étant plafonné à 9,00 m au regard de la profondeur maximale des affouillements. Des niveaux souterrains pourront être affectés à des locaux techniques ou de services.
- Renforcer la diversification du parc communal par la production au sein de l'opération de 100% de logements pour actifs saisonniers ;

... en termes d'équipements publics

- Produire une aire d'environ 60 places de stationnement public en bordure du chemin des Tamaris.

Prendre en compte le risque feux de forêt

- Situé au cœur de l'agglomération, le projet n'est pas soumis à des contraintes particulières en matière de risque feu de forêt. Toutefois, les aménagements devront répondre aux exigences de Défense Extérieure Contre l'Incendie (Cf. RDECI annexé au PLU).





Exposé des motifs des changements apportés

Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

- Situé en zone urbaine, ce projet sera **réalisé** à court terme.

Synthèse cartographique



Schéma d'aménagement

2.2.3. EVOLUTION DU REGLEMENT

La modification de l'OAP n°2 suppose deux évolutions réglementaires :

1. Dans le règlement graphique, la forme de l'emplacement réservé n°39 évolue très légèrement pour que le parking d'une soixantaine de places puisse être réalisé.



ER en vigueur (1 790 m²)

ER en projet (1 766 m²)





Exposé des motifs des changements apportés

2. Dans le règlement écrit, quelques modifications sont apportées :

Article	PLU en vigueur	PLU en projet
UC - Article 2	<p>En OAP 2 et OAP 6 : Un nombre de niveaux et une profondeur différents peuvent être admis pour respecter les orientations des OAP : 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 6,20 m au regard de la profondeur maximale des affouillements.</p> <p>Dans le cas de la production de 100% de logements pour actifs saisonniers, 50% de la surface de l'un des niveaux souterrains pourront être affectés à des locaux techniques ou de services.</p>	<p>En OAP 2 et OAP 6 : Un nombre de niveaux et une profondeur différents peuvent être admis pour respecter les orientations des OAP : 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 6,20 m en OAP 6 (au regard de la profondeur maximale des affouillements) et à 9,00 m en OAP 2 (dérogation à la profondeur maximale des affouillements).</p> <p>Dans le cas de la production de 100% de logements pour actifs saisonniers, la surface d'un des niveaux souterrains pourra être affectée à des locaux techniques ou de services (jusqu'à 50% dans l'OAP 6 et jusqu'à 100% dans l'OAP 2).</p>
UC - Article 2	<p>En OAP 2 et OAP 6 : Dans le respect des orientations des OAP, pourront être produits jusqu'à 3 500 m² de surface de plancher en OAP 2 et 4 000 m² de surface de plancher en OAP 6, sous forme de logements de type « collectif ».</p>	<p>En OAP 6 : Dans le respect des orientations des OAP, pourront être produits jusqu'à 4 000 m² de surface de plancher sous forme de logements de type « collectif ».</p> <p>En OAP 2 : Dans le respect des orientations des OAP, seuls sont autorisés des logements de type « collectif » pour des saisonniers.</p>
UC - Article 3	<p>Dans les secteurs de l'OAP 2 et de l'OAP 6 : lors de la réalisation d'un programme de logements en une ou plusieurs tranches, en une ou plusieurs demandes par un ou plusieurs maîtres d'ouvrages, sur une parcelle ou tènement de parcelles présentant une même unité fonctionnelle, devront être produits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% de logements pour actifs saisonniers ; - ou 50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements « libres » ; - ou 25% de logements locatifs sociaux et 75% de logements pour actifs saisonniers. 	<p>Dans le secteur de l'OAP 6 : Lors de la réalisation d'un programme de logements en une ou plusieurs tranches, en une ou plusieurs demandes par un ou plusieurs maîtres d'ouvrages, sur une parcelle ou tènement de parcelles présentant une même unité fonctionnelle, devront être produits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% de logements pour actifs saisonniers ; - ou 50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements « libres » ; - ou 25% de logements locatifs sociaux et 75% de logements pour actifs saisonniers. <p>Dans le secteur de l'OAP 2 : Lors de la réalisation d'un programme de logements, devront être produits 100% de logements pour actifs saisonniers.</p>





Exposé des motifs des changements apportés

<p>UC – Article 6</p>	<p><u>1. Conditions de mesure :</u></p> <p>Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture. [...]</p>	<p><u>1. Conditions de mesure :</u></p> <p>Excepté dans les zones à plan masse et dans le secteur de l'OAP 2, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture. [...]</p>
<p>UC – Article 6</p>	<p>En OAP 2, OAP 3 et OAP 6, la hauteur maximale des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement sans pouvoir excéder 6,50 mètres à l'égout correspondant à 2 niveaux. La hauteur peut être portée à 9,50 m correspondant à 3 niveaux pour au plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En OAP 3 : 15% de l'emprise au sol réalisée sur l'assiette foncière supportant le projet ; - En OAP 2 et 6 : 50% de l'emprise au sol réalisée. 	<p>En OAP 3 et OAP 6, la hauteur maximale des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement sans pouvoir excéder 6,50 mètres à l'égout correspondant à 2 niveaux. La hauteur peut être portée à 9,50 m correspondant à 3 niveaux pour au plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En OAP 3 : 15% de l'emprise au sol réalisée sur l'assiette foncière supportant le projet ; - En OAP 6 : 50% de l'emprise au sol réalisée. <p>En OAP 2, la hauteur maximale des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement (calcul depuis le terrain naturel, hors cours anglaise, jusqu'à l'égout du toit) sans pouvoir excéder 9,50 m correspondant à 3 niveaux (R+2).</p>
<p>UC – Articles 7 et 8</p>	<p>Dans les dérogations sur les retraits en zone UC, il est mentionné :</p> <p>Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),</p>	<p>Il est ajouté dans cette dérogation :</p> <p>Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, transformateurs, etc.),</p>
<p>UC – Article 10</p>	<p>Couvertures</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hormis pour les abris pour voiture, la couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25% et 30% de déclivité. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage. ▪ En zone UC1 : Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'hébergement hôtelier, les toitures-terrasses accessibles prises à l'intérieur des couvertures en 	<p>Couvertures</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hors OAP 2 : Hormis pour les abris pour voiture, la couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25% et 30% de déclivité. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage. ▪ En zone UC1 : Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'hébergement hôtelier, les toitures-terrasses accessibles prises à l'intérieur des





Exposé des motifs des changements apportés

	<p>tuiles sont autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale. ▪ Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal". ▪ L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail. ▪ L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre. ▪ Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades. ▪ Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics. 	<p>couvertures en tuiles sont autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En secteur OAP 2 : Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées pour des raisons architecturales et une meilleure intégration dans le paysage. Dans l'éventualité où des édifices techniques sont rendus obligatoires, ceux-ci seront limités à une hauteur de 1,5 m à compter de la dalle de couverture et leur implantation est à privilégier en cœur d'immeuble afin de minimiser leur impact visuel. ▪ Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale. ▪ Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal". ▪ L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail. ▪ L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières en zinc ou en cuivre. ▪ Les souches de cheminées doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Elles doivent être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur. L'enduit des souches doit être identique à celui des façades. ▪ L'implantation des panneaux solaires devra être étudiée afin de minimiser leur impact visuel.
--	---	--

A noter que l'ajout du terme « transformateur » dans les locaux techniques qui dérogent aux règles d'implantation concerne toute la zone UC. Cette modification est mineure mais permet de clarifier la situation pour tous les projets dans cette zone.

De même, la modification de la phrase sur les panneaux solaires (« *Les capteurs solaires doivent être soustraits à la vue depuis les espaces publics* » devenant « *L'implantation des panneaux solaires devra être étudiée afin de minimiser leur impact visuel* ») concerne toute la zone UC au regard de la RE 2022 (nouvelles obligations qui concernent tout projet).





Exposé des motifs des changements apportés

3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	NUL	
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL	
Paysages	NUL	Le site est déjà urbanisé et au cœur de l'agglomération. Les masses végétales seront conservées.
Déplacements	POSITIF	En permettant aux saisonniers de loger sur la Commune, les déplacements pendulaires seront moindres. Chaque nouveau logement évitera un aller-retour journalier pour une personne travaillant sur le territoire.
Economie	POSITIF	Les 322 logements saisonniers attendus permettent de répondre aux deux plus grosses structures touristiques de la Commune et à 50% des besoins recensés lors de l'étude sur la convention des logements saisonniers
Habitat	POSITIF	La modification permet de diversifier l'offre en logements pour permettre aux saisonniers de s'installer sur le territoire le temps de leur activité.
Ressources en eau, assainissement et réseaux secs	NUL	Les réseaux sont suffisamment dimensionnés en agglomération
Eau pluviale	NUL	
Qualité de l'air	NUL	
Risques	NUL	

La modification n'impacte aucune zone agricole ou naturelle. Elle n'impacte aucune zone de risque ou des zones à enjeux écologiques. Elle ne conduit pas à augmenter les surfaces urbanisables ou à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Aussi, la Commune a saisi la mission régionale d'autorité environnementale le 23/01/2023. Après plusieurs échanges sur la disponibilité en eau potable, les modalités





Exposé des motifs des changements apportés

de déplacement et l'assainissement collectif, la MRAe PACA a émis son avis conforme n°CU-2023-3344 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de Saint Tropez le 23/03/2023.

Aussi, la procédure de modification n°3 du PLU de Saint Tropez n'était pas soumise à évaluation environnementale.

