

# PLU



Ville de  
Saint-Tropez

## Plan Local d'Urbanisme



### 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation (extrait)

Modification (de droit commun) n° 3 du PLU

*Document de saisine des personnes publiques associées - Mai 2023*

## Sommaire

---

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 1. RAPPELS REGLEMENTAIRES.....                          | 3  |
| 2. LOCALISATION DES OAP .....                           | 4  |
| 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... | 5  |
| 3.1. OAP 1 : « L'entrée de ville / le Port » .....      | 5  |
| 3.2. OAP 2 : « Le chemin du stade » .....               | 8  |
| 3.3. OAP 3 : « L'avenue Foch » .....                    | 11 |
| 3.4. OAP 4 : « Les Marres » .....                       | 14 |
| 3.5. OAP 5 : « Maneby » .....                           | 17 |
| 3.6. OAP 6 : « Le Cercle naval » .....                  | 20 |

## 1. Rappels réglementaires

---

Conformément à l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Leur contenu est défini aux articles L. 151-6, L. 151-7, R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'Urbanisme :

### Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...). »

### Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. (...) »

### Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

### Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

### Article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

### Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

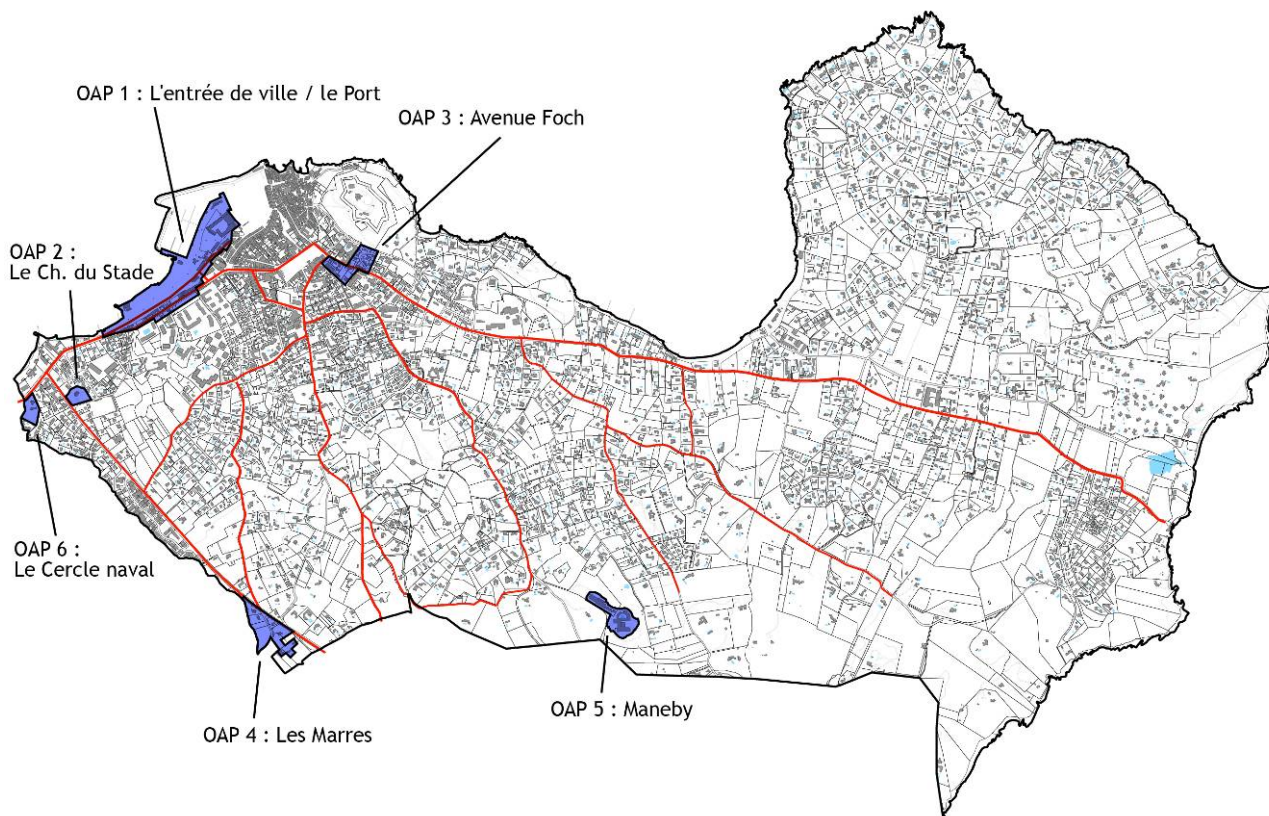
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

## 2. Localisation des OAP

Le PLU de Saint-Tropez comprend 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP 1 : « L'entrée de ville / le Port » ;
- OAP 2 : « Le chemin du stade » ;
- OAP 3 : « L'avenue Foch » ;
- OAP 4 : « Les Marres » ;
- OAP 5 : « Maneby » ;
- OAP 6 : « Le Cercle naval ».





### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### 3.1. OAP 1 : « L'entrée de ville / le Port »

L'OAP entrée de ville / Port, d'une superficie de 11,9 hectares, est située en continuité immédiate du centre-ville. Elle correspond aux espaces du parking et de l'esplanade du Port, ainsi qu'aux équipements et commerces situés entre l'Avenue du Général de Gaulle et l'avenue du Général Leclerc.



*Ce secteur étant la principale entrée de ville de Saint-Tropez, il accueille un flux de véhicules très important. La gestion de la circulation au travers de sens uniques permet un traitement efficace du flux de véhicules notamment en saison estivale, elle impose néanmoins de quitter la connexion visuelle avec le littoral dans le sens « entrant ». Le parcours des piétons est également déconnecté du littoral, sauf à traverser le parking du Port qui n'est pas aménagé pour ce type d'utilisateurs sur sa partie la plus à l'Ouest.*

*Sur l'avenue du Général de Gaulle, les aménagements sont très routiers. La double-voie est soulignée par les alignements de Platanes et par les clôtures maçonnées et/ou végétalisées du domaine privé. Le littoral est rarement visible. Les aménagements se limitent aux trottoirs avec l'installation de potelets d'acier, empêchant le stationnement, et ponctuellement aux lauriers roses de hautes tiges. Sur le trottoir, le revêtement n'est plus de très bonne qualité, les racines des Pins et Platanes et les interventions multiples ont progressivement déformé l'enrobé, sauf à de rares exceptions.*

*En empruntant l'av. du Général Leclerc, les aménagements sont bien plus travaillés. La circulation routière est accompagnée par des aménagements paysagers de qualité avec plusieurs strates de végétations (fleurs et buissons au sol, haies à mi-hauteur et arbres de hautes tiges). Ces aménagements paysagers marquent également la frontière entre la voie carrossable et les cheminements piétons. Sur les trottoirs, un revêtement en pierre suggère la proximité croissante avec le centre-ville. Les commerces deviennent plus nombreux, accentuant la sensation de pénétrer dans la ville. On notera que l'absence de végétation doublant la clôture sur la parcelle accueillant le parking de location de voiture représente un point noir paysager.*

*Au niveau de la place Blanqui la qualité des aménagements est encore supérieure. La place Blanqui vient d'être complétement rénovée, les travaux du square Maréchal de Lattre de Tassigny ont eux aussi commencé. En tant que piétons ou conducteurs, la sensation d'avoir pénétré dans le centre-ville devient évidente : la hauteur des bâtiments devient plus importante, les commerces en rez-de-chaussée systématiques.*

*Afin de renforcer le traitement qualitatif et la relation à la mer de ce secteur, plusieurs poches de foncier potentiellement mobilisables ont été identifiées pour étendre la requalification de l'entrée de ville, notamment au niveau de l'avenue du Général de Gaulle.*

Source : Altereo

Au regard de ces constats, l'OAP 1 a une vocation principale de requalification de l'entrée de ville de Saint-Tropez, prenant appui notamment sur le projet de requalification du parking du Port et des activités maritimes. Cette OAP vise ainsi la mise en œuvre, selon les objectifs qui lui sont assignés (cf. article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme), des actions et opérations suivantes :

#### **Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques**

- Prendre les précautions nécessaires à la préservation du milieu marin et notamment de l'herbier de Posidonies.

#### **Mettre en valeur les paysages**

- Conserver des transparences au sein du front bâti pour garantir les vues sur le Golfe depuis la ville en arrière-plan et renforcer le lien terre-mer, ainsi que vers les éléments identitaires des lieux (Port et Vieille Ville, Latitude 43, etc.) ;
- Intégrer architecturalement le nouveau bâti lié au Port ;
- Créer des aménagements paysagers au sein du site ;
- Poursuivre les efforts de requalification des espaces publics au travers de matériaux employés, de la végétalisation, du traitement des clôtures, etc.
- Traiter les « points noirs » paysagers tels que l'aire de stationnement réservée aux loueurs de voitures.

#### **Mettre en valeur les entrées de villes**

- Restructurer et moderniser la fonctionnalité de l'esplanade ;
- Inscrire un périmètre d'attente sur l'îlot entre les avenues du Gal Leclerc et du Gal de Gaulle en vue de l'établissement d'un Projet d'Aménagement Global.

#### **Permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification**

- Relocaliser les activités portuaires afin de réinvestir le site ;
- Requalifier le pôle d'équipements et de services entre la caserne des pompiers et la poste.

#### **Mettre en valeur le patrimoine**

- Prendre en compte les périmètres de protection autour :
  - des nombreux Monuments Historiques classés (La Citadelle en totalité / 23/08/1990 et 04/07/1995) et inscrits (Latitude 43 / 08/09/1992, Chapelle de l'Annonciade / 30/05/1947, etc.) ;
  - du Site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez (15/02/1966 et 12/01/1967).

#### **Favoriser la mixité fonctionnelle**

- Développer un pôle d'échange multimodal terre/mer ;
- Relocaliser les activités maritimes ;
- Conforter les activités commerciales existantes.

#### **Assurer le développement de la commune ...**

##### **... en termes de logements**

- Ce secteur de la Commune n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements (à l'exception des logements de fonctions liés aux activités implantées dans la zone.

##### **... en termes d'équipements publics**

- Sécuriser la cohabitation des modes de déplacement sur la voirie et dans le périmètre du Port ;
- Conforter les équipements liés à la mer (chantier naval, transports maritimes) et restructurer le parc de stationnement.

#### **Prendre en compte le risque feux de forêt**

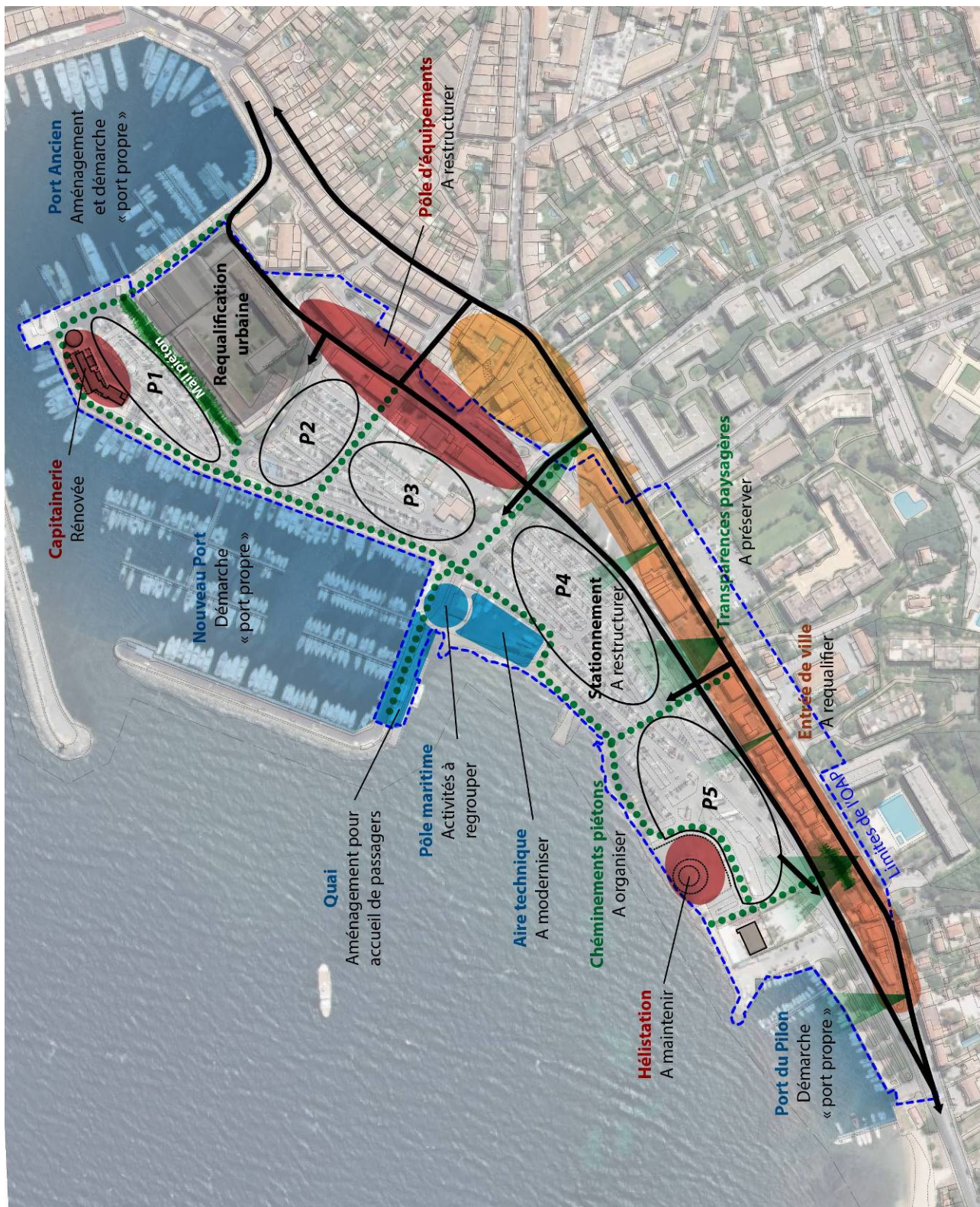
- Situé au cœur de l'agglomération, le projet à développer n'est pas soumis à des contraintes particulières en matière de risque feu de forêt. Toutefois, les aménagements devront répondre aux exigences de Défense Extérieure Contre l'Incendie (Cf. RDECI annexé au PLU) ;
- Prendre en compte l'aléa submersion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

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

- Des études sont encore en cours. A l'issue de ces études, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra être envisagée.



Synthèse cartographique





### 3.2. OAP 2 : « Le chemin du stade »

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.



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).
- 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 m<sup>2</sup> 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) .

### **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*



### 3.3. OAP 3 : « L'avenue Foch »

Le secteur concerné par l'OAP 3, d'une superficie de 2,1 hectares, est situé au Sud-Est de la Place des Lices, de part et d'autre de l'avenue Foch, entre la rue de la Résistance et l'avenue Paul Signac.



L'OAP 3 s'applique sur un secteur concerné par un périmètre d'attente au PLU approuvé en 2013, en prévision de l'élaboration d'un Projet d'Aménagement Global. A l'occasion de la modification n°2 du PLU approuvée le 15 décembre 2015, un parti d'aménagement a été défini et traduit par une OAP et une évolution du règlement des zones concernées.

Ce projet tend à faire évoluer un quartier marqué par *une grande hétérogénéité des typologies bâties allant de la trame pavillonnaire (pour partie d'évocation villageoise), à des ensembles résidentiels collectifs.*

Une transition est donc inscrite entre d'une part, le tissu villageois dense de la vieille ville, *le site de l'ancien Hôpital (accueillant un programme résidentiel mixte d'environ 160 logements) et le Pôle Enfance* et d'autre part, la périphérie extérieure et son tissu pavillonnaire resserré.

Le projet développé en 2015 prévoyait que le site « Mistral » au Nord de l'avenue Foch, serait le support d'une opération accueillant des bâtiments collectifs en lieu et place du tissu pavillonnaire existant. La Commune souhaite faire évoluer cette OAP en conservant le tissu pavillonnaire existant au Nord-Est de l'avenue Foch, sans modifier l'OAP au Sud-Ouest de l'avenue.

En outre, la délibération d'approbation de la modification n°2 du PLU a fait l'objet d'une annulation partielle « *en tant qu'elle autorise la construction à une hauteur de R+3 sur les parcelles cadastrées AK n° 440 et 470* », 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. Il convient donc de mettre en œuvre cette décision au travers d'une OAP 3 modifiée, dans le cadre de la révision générale du PLU.

Cette OAP a ainsi pour vocation principale d'encadrer le renouvellement urbain de ce secteur tout en respectant son identité.

Selon les objectifs qui lui sont assignés (cf. article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme), les actions et opérations suivantes devront être mises en œuvre :

### **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 le caractère aéré du tissu urbain devra être garanti par des espaces non bâtis végétalisés, participant d'une trame verte globale.

### **Mettre en valeur les paysages**

- Permettre une restructuration du bâti urbain au cœur de la ville ;
- Sur la rive Nord de l'Avenue Foch, permettre du R+2 partiel sur 15% de l'emprise au sol réalisée ;
- Sur la rive Sud de l'Avenue Foch, inscrire des hauteurs bâties décroissantes (travail sur l'épannelage) pour permettre une transition douce entre l'opération de l'ancien Hôpital et le village : de R+2 à R+1 ;
- Sur la rive Nord de la rue de la Résistance, permettre des hauteurs bâties en cohérence avec l'opération de l'ancien Hôpital et la Résidence Les Florales, qui encadrent les aires d'implantation délimitées par l'OAP : R+3 selon un plan parallèle au profil de la voie ;
- Privilégier une implantation des constructions épousant la morphologie du site (sens de la pente par exemple) ;
- Maintenir des espaces de respiration entre les différentes zones de projet et en transition avec les espaces périphériques, facilitant la coexistence des différents programmes.

### **Mettre en valeur les entrées de villes**

- Poursuivre la requalification de l'avenue Foch sur ce secteur.

### **Permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification**

- Restructurer et densifier un foncier peu dense en continuité directe de la Ville.

### **Mettre en valeur le patrimoine**

- Prendre en compte les périmètres de protection autour des nombreux Monuments Historiques classés (La Citadelle en totalité / 23/08/1990 et 04/07/1995) et inscrits (Villa La Hune / 27/07/1994, Tour Jarlier / 04/01/1962, etc.) et le Site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez (15/02/1966 et 12/01/1967).

### **Favoriser la mixité fonctionnelle**

- Permettre la création de logements et de bureaux.

### **Assurer le développement de la commune ...**

#### **... en termes de logements**

- Conforter l'habitat existant ;
- Produire une trentaine de logements nouveaux sous forme d'habitat individuel pavillonnaire ou groupé et d'habitat collectif, dans la limite de la constructibilité admise dans la zone.

#### **... en termes d'équipements publics**

- Aménager deux espaces publics comme signaux d'entrée de cœur de ville, en lien avec des aménagements de voirie sur la rue du Temple et l'avenue Foch.

### **Prendre en compte le risque feux de forêt**

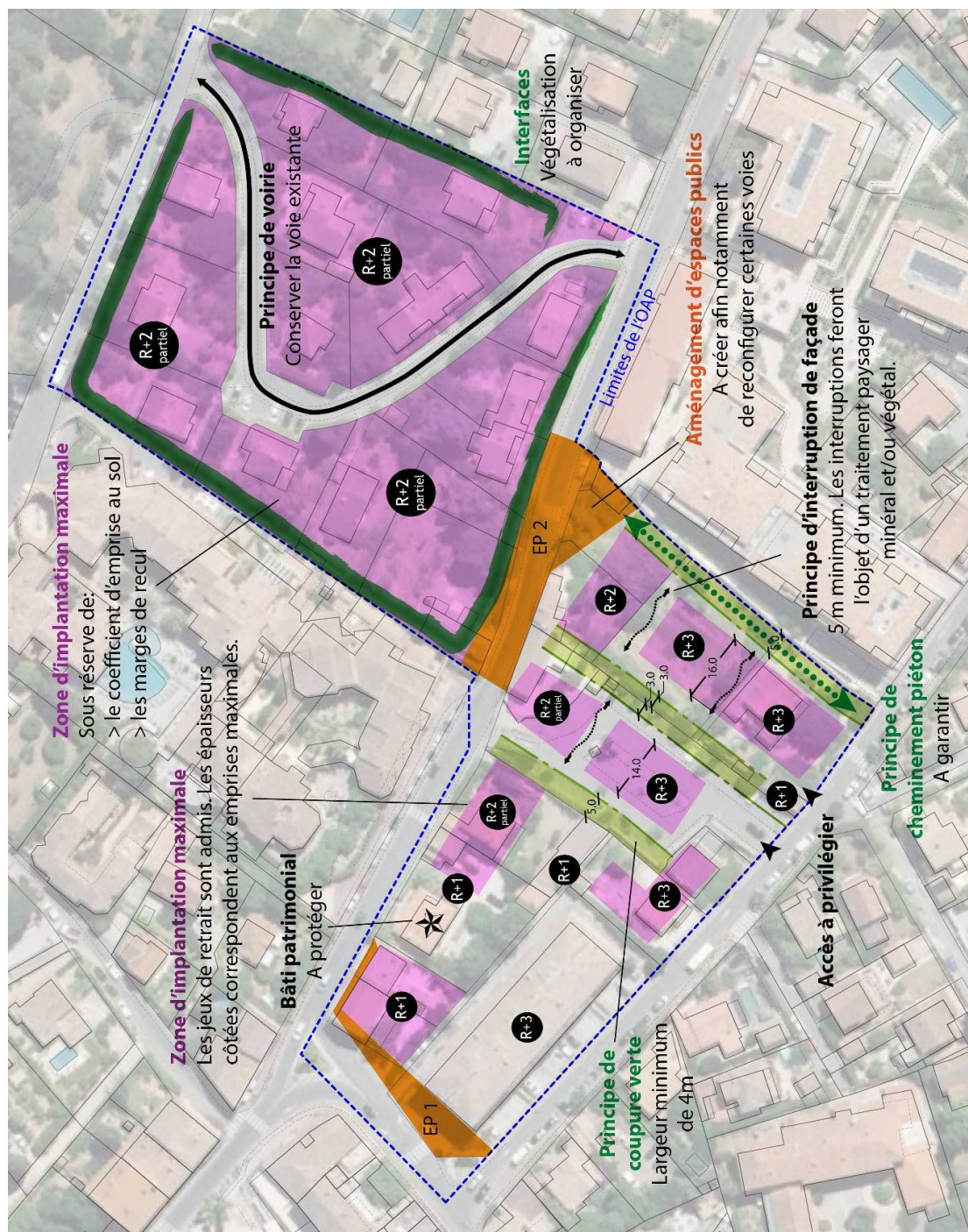
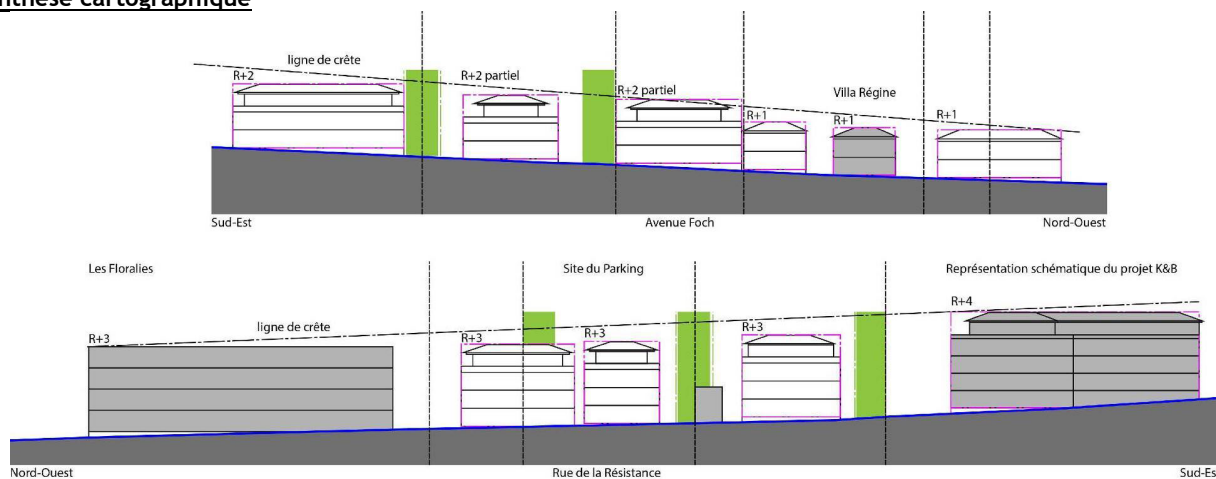
- Situé au cœur de l'agglomération, le projet à développer n'est pas soumis à des contraintes particulières en matière de risque feu de forêt. Toutefois, les aménagements devront répondre aux exigences de Défense Extérieure Contre l'Incendie (Cf. RDECI annexé au PLU) .

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

- Située en zone urbaine, cette OAP est en cours de réalisation.



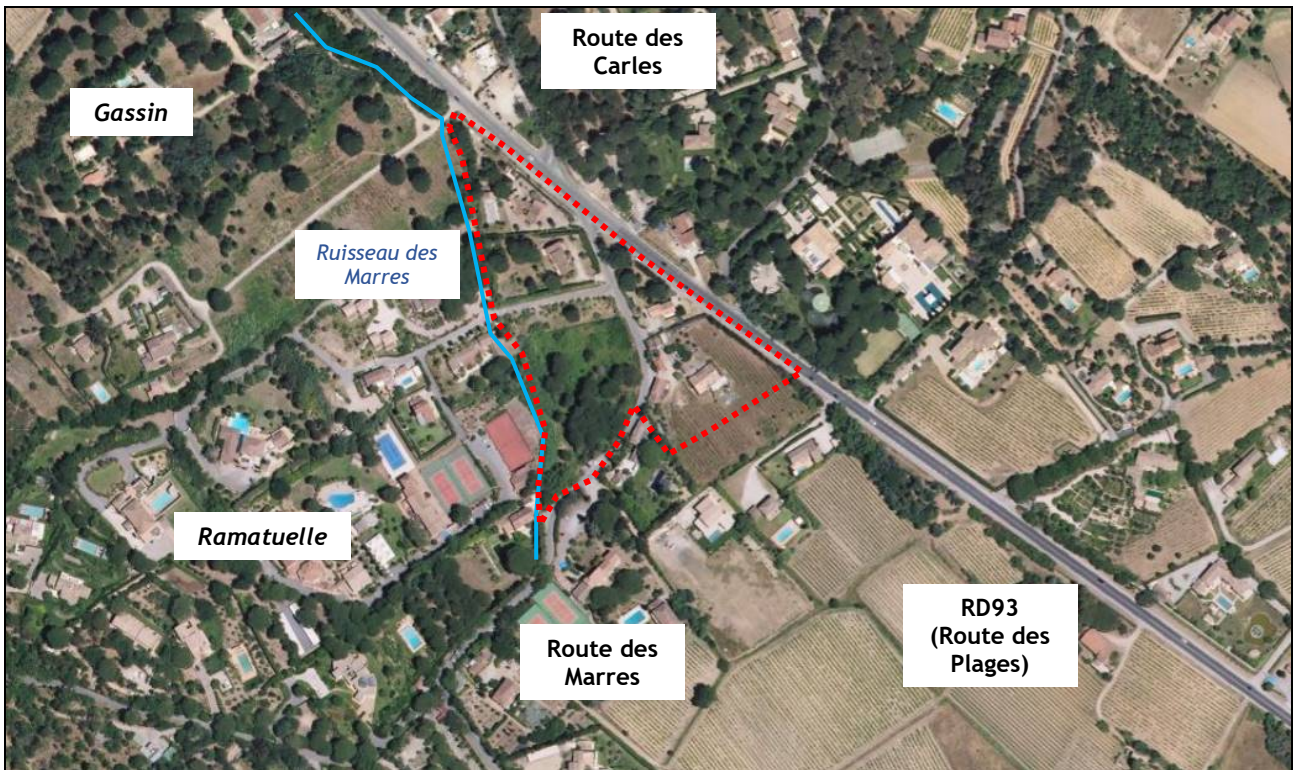
## Synthèse cartographique





### **3.4. OAP 4 : « Les Marres »**

Le secteur concerné par l'OAP 4, d'une superficie de 2,4 hectares, est situé au Sud du territoire en limite avec les Communes de Gassin et de Ramatuelle et en bordure de la RD93 « route des Plages ».



Cette OAP a pour vocation d'inscrire un principe de réserve foncière, dans le cadre du développement d'un « quartier intercommunal » des Marres, en continuité de l'agglomération de Ramatuelle au-Sud-Ouest, du secteur de développement inscrit au projet de SCoT en cours de révision et au PLU de Gassin au Nord-Ouest et de la ZA Saint-Claude sur Saint-Tropez au Nord.

Ce secteur partiellement bâti, bénéficiant d'une desserte idéale par la route des Plages puis la route des Marres, est identifié par la Commune afin d'accueillir à termes, une production de logements pour actifs saisonniers. Selon les objectifs qui lui sont assignés (cf. article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme), les actions et opérations suivantes devront être mises en œuvre :

#### **Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques**

- Préserver la fonctionnalité et la continuité du ruisseau des Marres en bordure Ouest du secteur.

#### **Mettre en valeur les paysages**

- Prévoir une forme bâtie peu élevée et des volumes y compris en collectif, compatibles avec les espaces urbanisés voisins ;
- Favoriser la végétalisation des espaces non bâtis.

#### **Mettre en valeur les entrées de villes**

- Garantir le caractère aéré de l'urbanisation en bordure de la RD93.

#### **Permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification**

- Ce secteur de développement ultérieur de la Commune, partiellement bâti, n'est pas identifié en tant que support privilégié d'un renouvellement urbain.

#### **Mettre en valeur le patrimoine**

- Prendre en compte le périmètre du 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

- Développer des opérations de logements pour actifs saisonniers et/ou de logements locatifs sociaux.

... en termes d'équipements publics

- Aménager le carrefour route des Plages / route des Carles / route des Marres.

**Prendre en compte le risque feux de forêt**

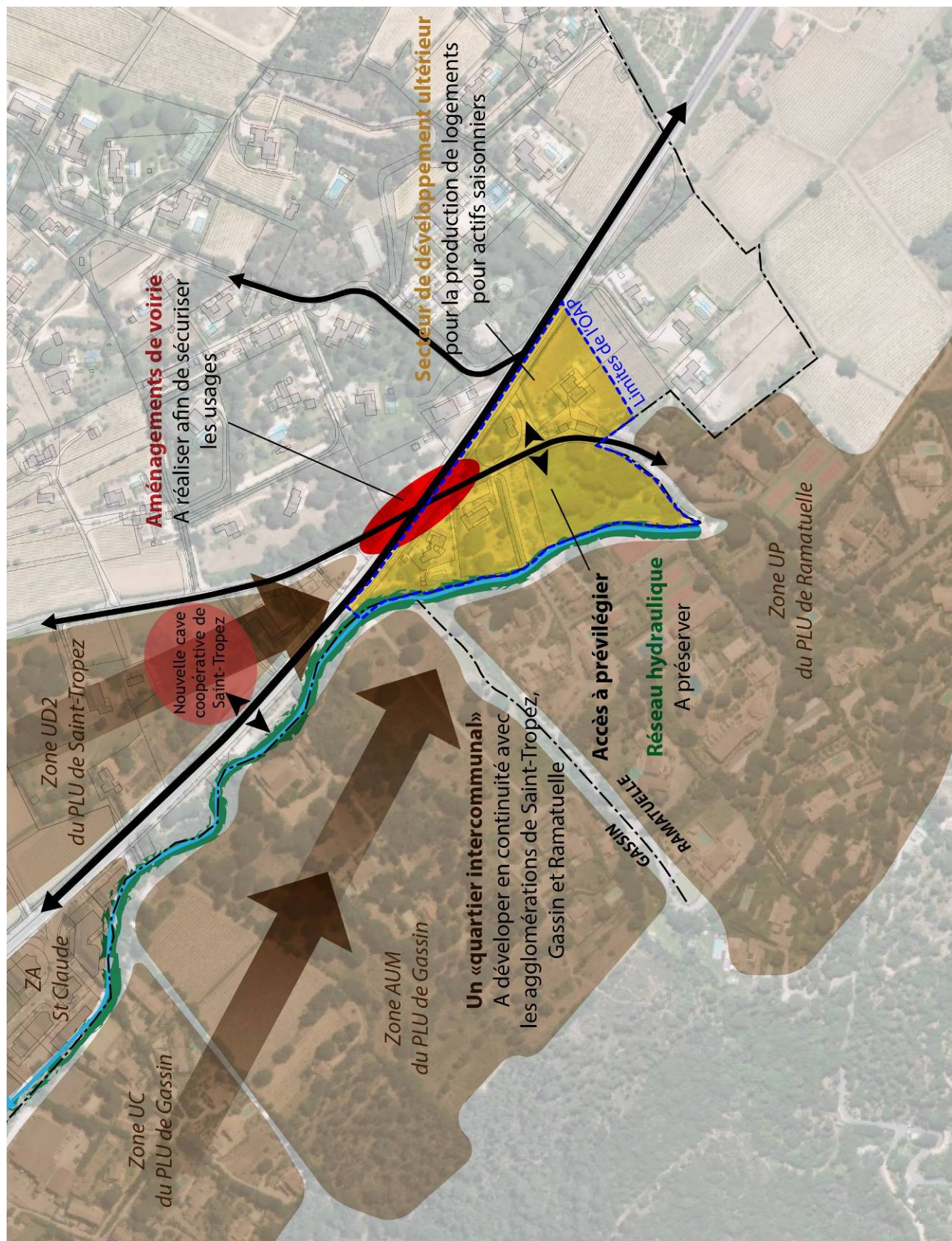
- Situé en continuité de l'agglomération et au contact d'espaces agricoles, le secteur est peu sensible au risque feux de forêt. Toutefois, les aménagements devront répondre aux exigences de Défense Extérieure Contre l'Incendie (Cf. RDECI annexé au PLU) .

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra être envisagée après une modification du PLU.



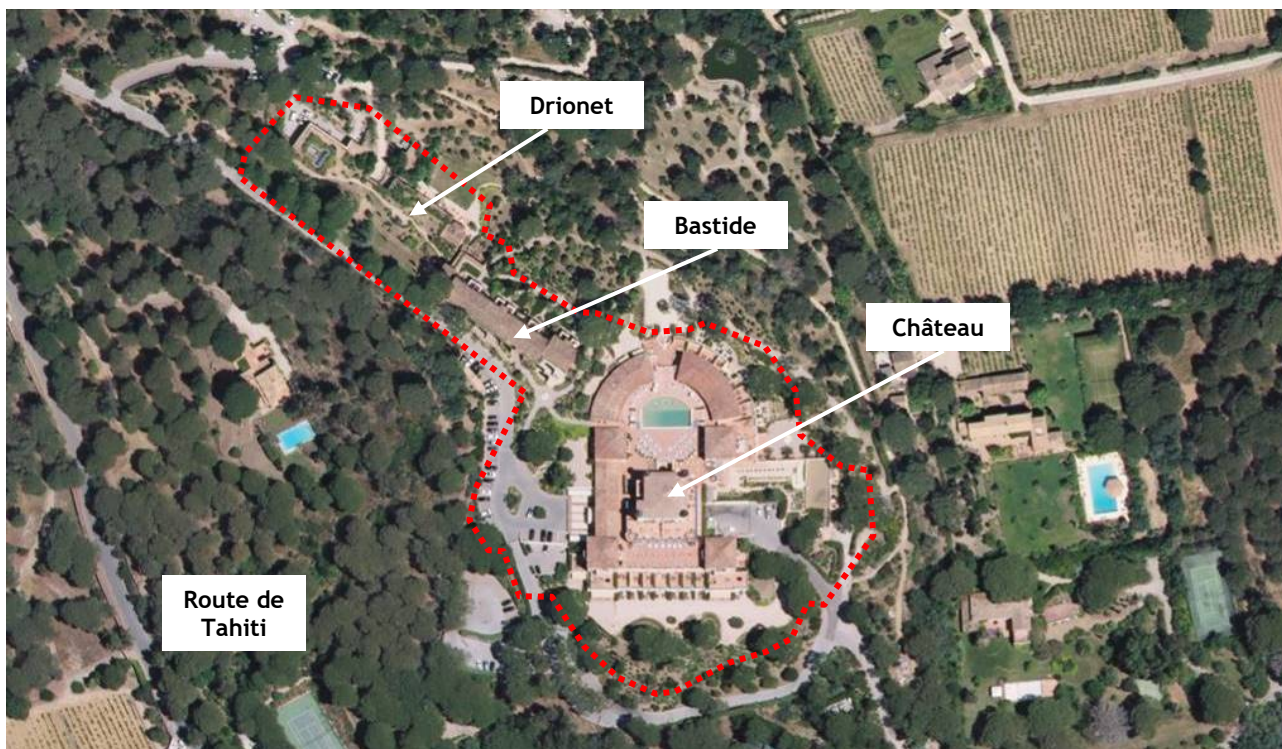
Synthèse cartographique





### **3.5. OAP 5 : « Maneby »**

Le secteur concerné par l'OAP 5, d'une superficie de 2,1 hectares, est situé au Sud de la Commune, sur la colline de Maneby.



L'espace concerné par l'OAP 5 correspond à la zone N3h du PLU qui est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) créé par le PLU approuvé en 2013. Le château construit au XIXème siècle puis transformé en hôtel en 1904, rénové et agrandi, accueille depuis 1992, l'hôtel 5 étoiles « *Château de la Messardière* ». Il se compose de trois bâtiments représentant un total d'un peu moins de 6 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 7 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (dont une partie est souterraine) :

- **Le Château**, qui est le bâtiment principal comprenant la majorité des chambres et les espaces communs et les espaces techniques ;
- **La Bastide**, qui accueille quelques unités d'hébergement ;
- **Le Drionet**, correspondant à une aire de stationnement intérieure.

Les propriétaires de cet établissement souhaitent le moderniser en développant leurs services aux clients, sans augmentation de la capacité hôtelière. L'OAP 5 a pour vocation principale le confortement de cette activité économique, sans permettre une extension de l'urbanisation. Selon les objectifs qui lui sont assignés (cf. article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme), les actions et opérations suivantes devront être mises en œuvre :

#### **Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques**

- Garantir les espaces boisés (EBC) ceinturant le projet en limitant les évolutions aux limites du STECAL existant et en préservant une distance minimale des aménagements réalisés avec ce périmètre boisé ;
- Prendre en compte le fonctionnement hydraulique du site.

#### **Mettre en valeur les paysages**

- Limiter la hauteur des aménagements du Château à la hauteur maximale existante ;
- Privilégier un développement en souterrain, sans impact sur le paysage ;
- Développer une couverture végétalisée comprenant au minimum 1 mètre de terre au-dessus de l'aire technique.

#### **Mettre en valeur les entrées de villes**

- Ce secteur n'est pas situé en entrée de ville.



### **Permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification**

- Ce secteur n'est pas identifié en tant que support privilégié d'un renouvellement urbain.

### **Mettre en valeur le patrimoine**

- Prendre en compte le périmètre du 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**

- Ce secteur de la Commune n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements

#### **... en termes d'équipements publics**

- La configuration du secteur, ne nécessite pas la création de nouveaux équipements.

#### **... en termes d'économie**

- Conforter l'activité touristique par le maintien d'un hébergement touristique haut de gamme à Saint-Tropez en permettant le développement de l'hôtel la Messardière :
  - **Bâtiment B1 « Le Château » :**
    - Création de surface de plancher dans les volumes ou emprises au sol des constructions existantes légalement à la date d'approbation du PLU, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, vides sanitaires, etc. sans augmentation de la capacité hôtelière ;
    - Extension mesurée de l'emprise au sol, limitée à 17% de l'emprise au sol existante légalement pour réorganiser l'équipement hôtelier (espaces techniques, équipements et unités d'hébergement), dont la création d'une verrière d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ;
    - Décaissement de l'aire de livraison représentant une superficie d'environ 450 m<sup>2</sup>, surmontée d'une couverture végétalisée comprenant au minimum 1 mètre de terre et accessible depuis l'extérieur uniquement par une rampe et création de locaux (espaces techniques, équipements, ...) totalement sous le niveau du terrain naturel, accessibles uniquement depuis l'aire technique ;
    - Création de sous-sols :
      - sous les volumes ou emprises au sol des constructions existantes ou admises en aérien ;
      - hors des volumes ou emprises au sol des constructions existantes ou admises en aérien, limitée à 30% de la surface de plancher en aérien ;
    - Création de toitures terrasses sur les niveaux en rez-de-jardin ;
    - Végétalisation de toitures-terrasses en vue d'en améliorer l'intégration paysagère ;
    - Création de cours anglaises ;
    - Création de bassins de piscine et leurs plages ;
    - Affouillements liés aux constructions admises.
  - **Bâtiment B2 « La Bastide » :**
    - Rénovation et modernisation à l'intérieur des volumes ou emprises existants légalement ;
    - Extension mesurée de l'emprise au sol limitée à 22% de l'emprise au sol existante légalement ;
    - Création de bassins de piscine et leurs plages.
  - **Bâtiment B3 « Le Drionet » :**
    - Création d'emprise au sol par décaissement sur au plus 3 façades de la construction existante légalement en souterrain et son extension de 8% ;
    - Création de 2 niveaux enterrés supplémentaires, totalement sous l'emprise au sol en aérien :
      - En R-2 : création d'un niveau de stationnement ;
      - En R-1 : création d'un espace bien-être ;

- En R : transformation de la moitié du plancher du niveau existant en hébergement du personnel et suppression de l'autre moitié pour création d'un vide au-dessus de l'espace bien-être.
- Affouillements liés aux constructions admises.

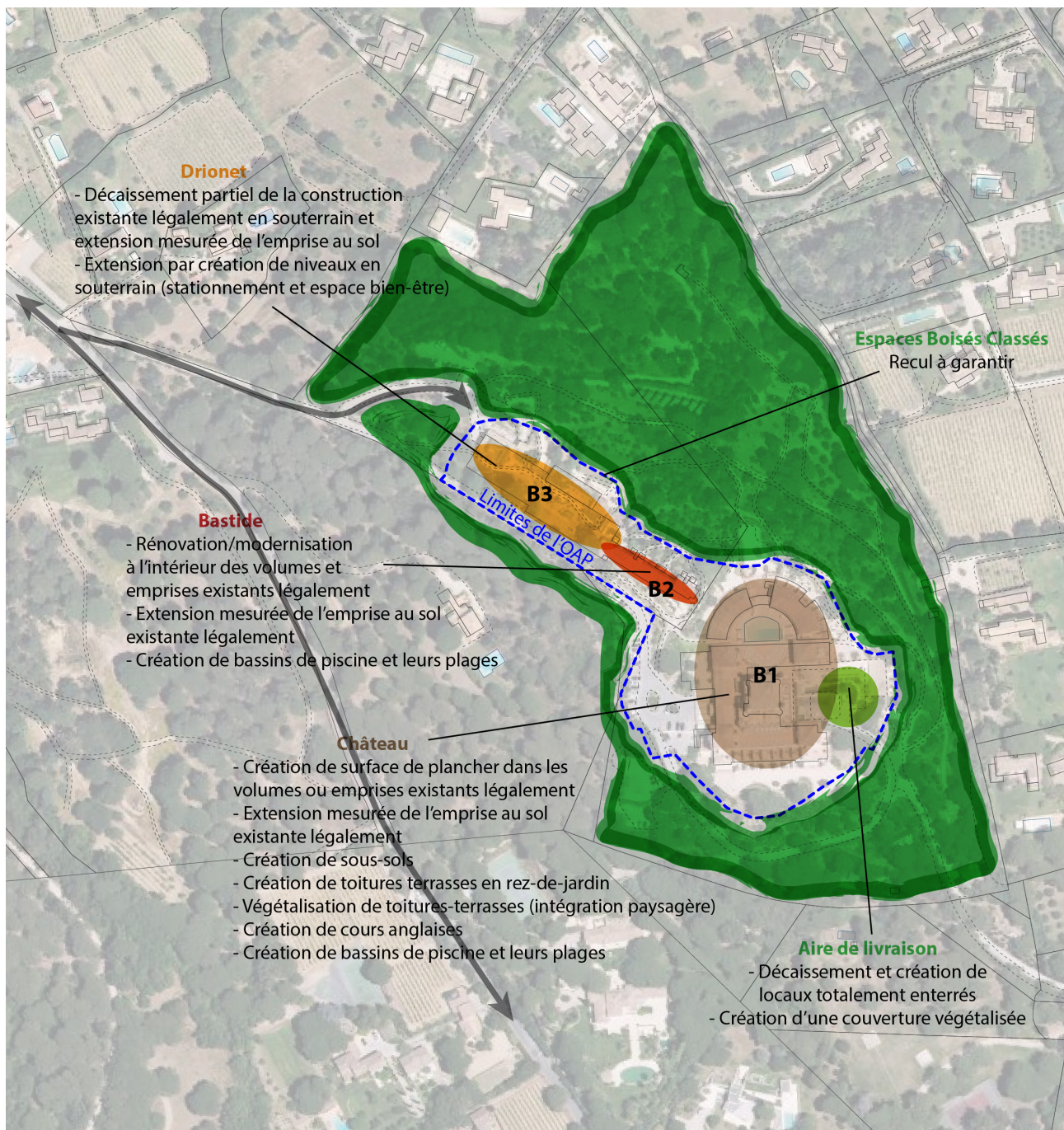
### Prendre en compte le risque feux de forêt

- Situé dans le massif boisé au Sud de la Commune, ce secteur est sensible au risque feux de forêt, 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 dans un STECAL, ce projet sera développé à court termes.

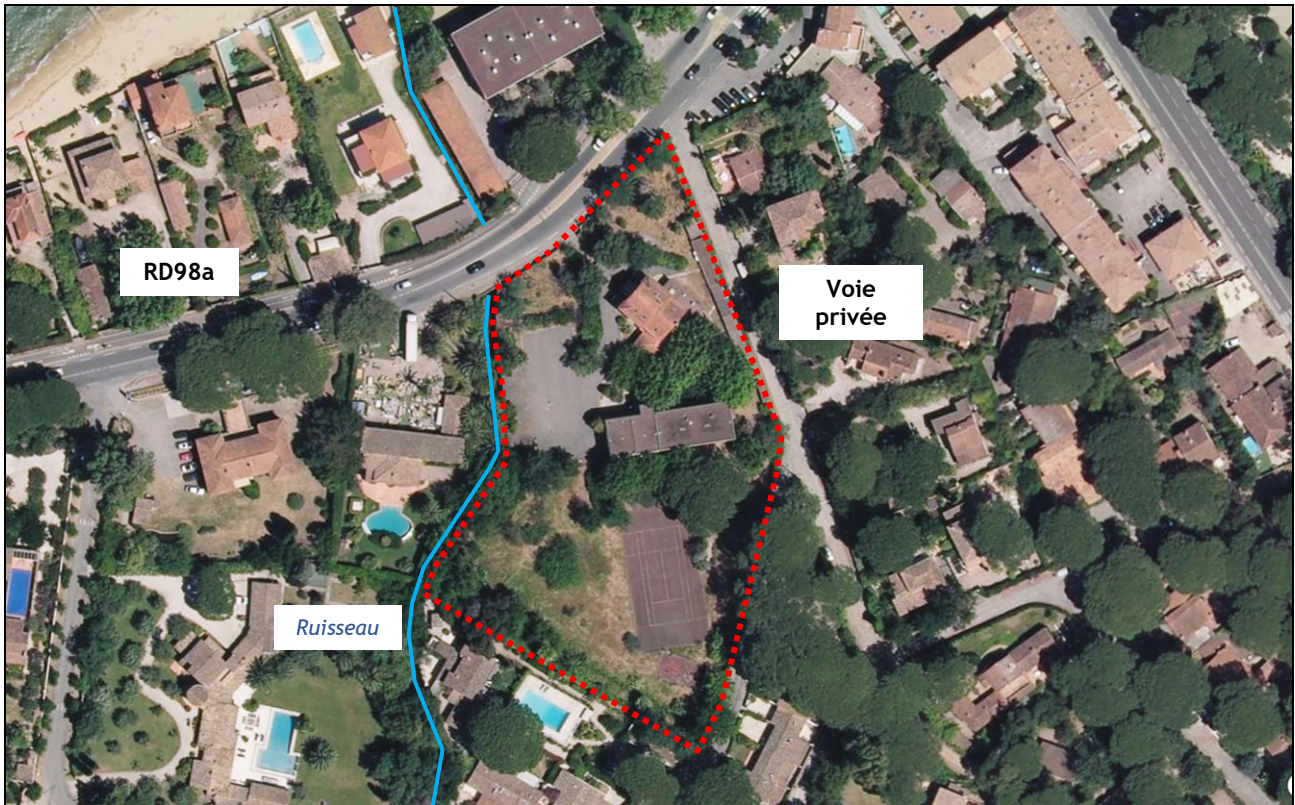
### Synthèse cartographique





### 3.6. OAP 6 : « Le Cercle naval »

Le secteur concerné par l'OAP 6, d'une superficie de 0,8 hectare, est situé à l'entrée Ouest du territoire, en bordure de la route de la RD98a au Nord. Il est également bordé d'un ruisseau (aucune problématique d'inondation connue à ce jour) à l'Ouest et une voie privée à l'Est.



Le terrain concerné par l'OAP 6 correspond à un ensemble hôtelier appartenant au ministère de la Défense, en activité jusqu'en 2014. Il accueille une villa des années 1930 en R+2, dénommée bâtiment Val Fleuri, à l'architecture typique de cette époque. Le second corps de bâtiment, en R+1 et à usage hôtelier, a été réalisé dans les années 70. De volumétrie simple, ce bâtiment ne présente pas un intérêt architectural particulier<sup>1</sup>.

Ce terrain dispose d'une situation stratégique en entrée de ville, en bordure de la RD98a. En outre, ses caractéristiques favorisent sa reconversion.

L'OAP 6 a pour vocation principale d'accompagner une opération de renouvellement urbain destinée à des logements pour actifs saisonniers et/ou locatifs sociaux. Selon les objectifs qui lui sont assignés (cf. article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme), les actions et opérations suivantes devront être mises en œuvre :

#### **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 initial (y compris les abords du Val Fleury) devront être maintenus en espaces libres de toutes constructions et non imperméabilisés ;
- Maintenir un écrin paysager autour du Val Fleury.

#### **Mettre en valeur les paysages**

- Permettre une hauteur supérieure mais raisonnable par rapport aux constructions avoisinantes, dans l'esprit des constructions existantes sur le terrain 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.

<sup>1</sup> Source : « Étude de capacité et pistes de montage pour la reconversion du site du cercle naval », Pérenne Urbanistes, Juin 2016.

### **Mettre en valeur les entrées de villes**

- Garantir une qualité de traitement (architecture, végétalisation, matériaux, etc.) en bordure de la RD98a.

### **Permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification**

- Réinvestir un foncier inutilisé de quelques 7 800 m<sup>2</sup>, en faveur d'une opération plus dense ;
- Permettre une emprise au sol de 25% du terrain initial, en surplus de l'emprise au sol de la construction existante du Val Fleuri qui sera conservée.

### **Mettre en valeur le patrimoine**

- Valoriser le bâtiment Val Fleuri à l'architecture caractéristique des années 30 ;
- Prendre en compte le périmètre du 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 4 000 m<sup>2</sup> 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

- La configuration du secteur, ne nécessite pas la création de nouveaux équipements.

### **Prendre en compte le risque feux de forêt**

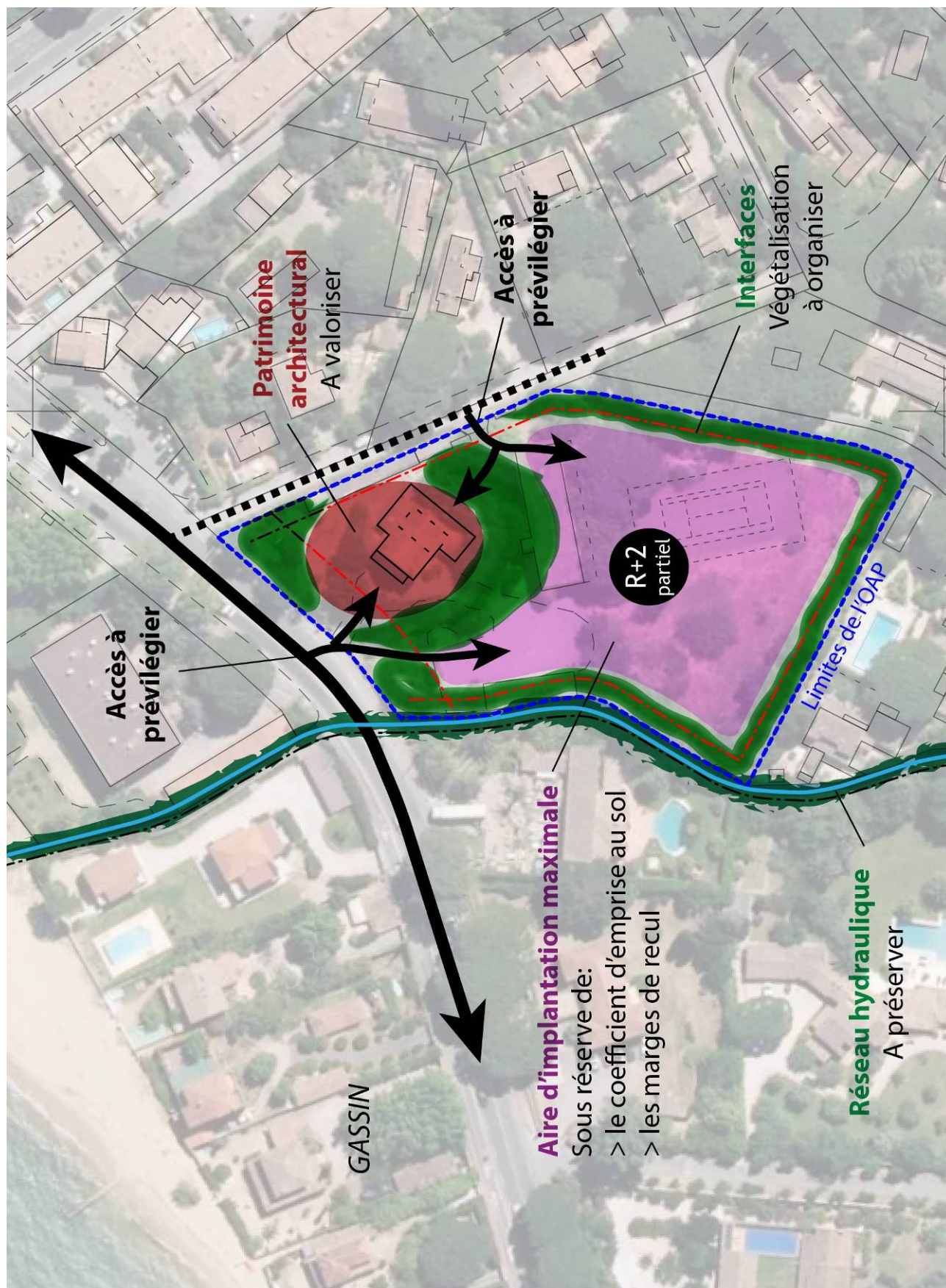
- Situé en agglomération, le secteur est peu sensible au risque feux de forêt. Toutefois, les aménagements devront répondre aux exigences de Défense Extérieure Contre l'Incendie (Cf. RDECI annexé au PLU) .
- Outre le risque feux de forêt, le risque inondation par ruissellement est à intégrer dans le projet à venir.

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

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



Synthèse cartographique









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 basses  
13 122 Ventabren