PLU

Ville de Saint-Tropez

Plan Local d'Urbanisme

C. NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION DE PLU

Modification (de droit commun) n°3 du PLU

Dossier d'enquête publique

Coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de Saint Tropez
Hôtel de Ville, BP 161, 83992 SAINT TROPEZ Cedex
Tel : 04.94.55.90.00 – Fax : 04.94.55.90.10
Site Internet : www.saint-tropez.fr

Objet de l'enquête :

Enquête publique relative à la modification (de droit commun) n°3 du PLU de Saint Tropez prescrite par arrêté n°2665/2022 du 19/12/2022 de Mme le maire.

Caractéristiques les plus importantes du plan / Justification de la procédure :

Le Plan Local d'Urbanisme

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

Le PLU approuvé en 2021 différencie 8 zones urbaines ainsi que 27 secteurs urbains, 13 sous-secteurs urbains et 1 sous-sous-secteur urbain.

Parmi ces zones, la zone UC correspond aux secteurs d'habitat individuel denses de la première périphérie. En contact direct avec le centre-ville, elle encadre les secteurs d'habitat collectif de la zone UB. Se distinguent :

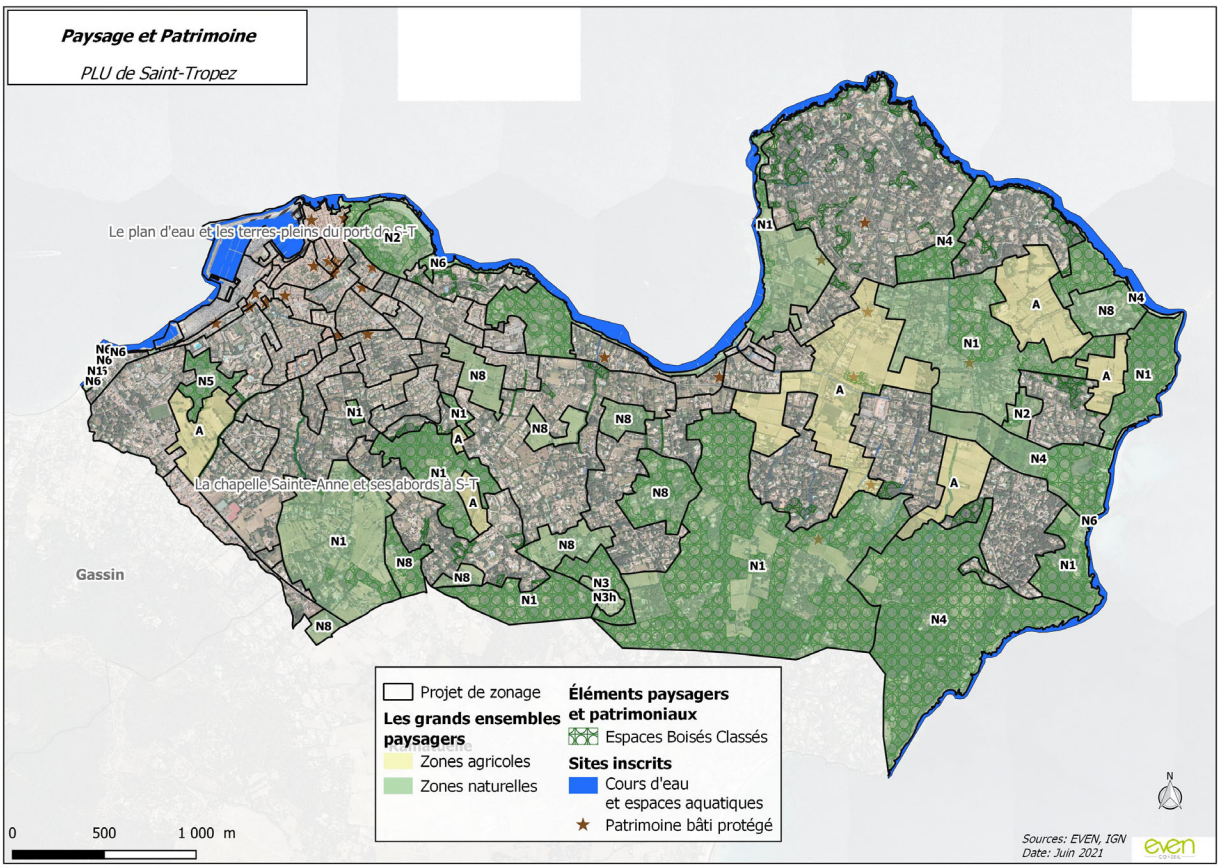
- Le secteur UC1 : Les Conquêtes - le Couvent – Les Moulins
- Le secteur UC2 : La Bouillabaisse - Bonne Source - Notre Dame – La Barlière - la Belle Isnarde qui est concerné par deux orientations d'aménagement (OAP 2 et OAP 6)
- Le secteur UC3 : La Cité Mistral (ensemble résidentiel) concerné par l'OAP 3

Au total, les zones urbaines s'étendent sur 545,57 ha, soit près de 50% du territoire de Saint Tropez.

PLU de 2013*			PLU révision			Évolution	
Zones	**Ha**	**%**	**Zones**	**Ha**	**%**	**Ha**	**%**
UA	20,35	1,76	**UA**	22,23	1,92	1,88	9,26
UB	27,54	2,39	**UB**	27,68	2,40	0,14	0,51
UC	74,47	6,46	**UC**	74,47	6,44	0,00	0,00
UD	221,13	19,18	**UD**	227,96	19,73	2,12	0,96
UD annulée *	4,72	0,41					
UE	108,75	9,43	**UE**	169,10	14,63	-56,67	-52,11
UE annulée *	117,01	10,15					
UF	7,28	0,63	**UF**	7,28	0,63	0,00	0,00
UG	1,14	0,10	**UG**	1,14	0,10	0,00	0,00
UP	12,65	1,10	**UP**	15,71	1,36	3,06	24,23
ZONES U	**595,03**	**51,60**	**ZONES U**	**545,57**	**47,21**	**-49,46**	**-8,31**
AUEPi	4,62	0,40	**AUEPi**	-	-	-4,62	-100,00

-	-	-	**AUM**	2,38	0,21	2,88	100,00
AUP	10,41	0,90	**AUP**	7,87	0,68	-2,54	-24,39
ZONES AU	**15,03**	**1,30**	**ZONES AU**	**10,25**	**0,89**	**-4,78**	**-31,81**
ZONES A	**94,05**	**8,16**	**ZONES A**	**96,28**	**8,33**	**2,24**	**2,38**
ZONES N	**448,44**	**38,89**	**ZONES N**	**503,50**	**43,57**	**54,45**	**12,13**
N annulée *	**0,61**	**0,05**					
	1 153,17	**100,00**		**1 155,60**	**100,00**	**2,44**	**0,21**

** Le PLU « de 2013 » correspond au PLU de 2013 et ses évolutions successives : DP-MEC n°1 et modifications n°1, 2 et 3.*



Le zonage PLU

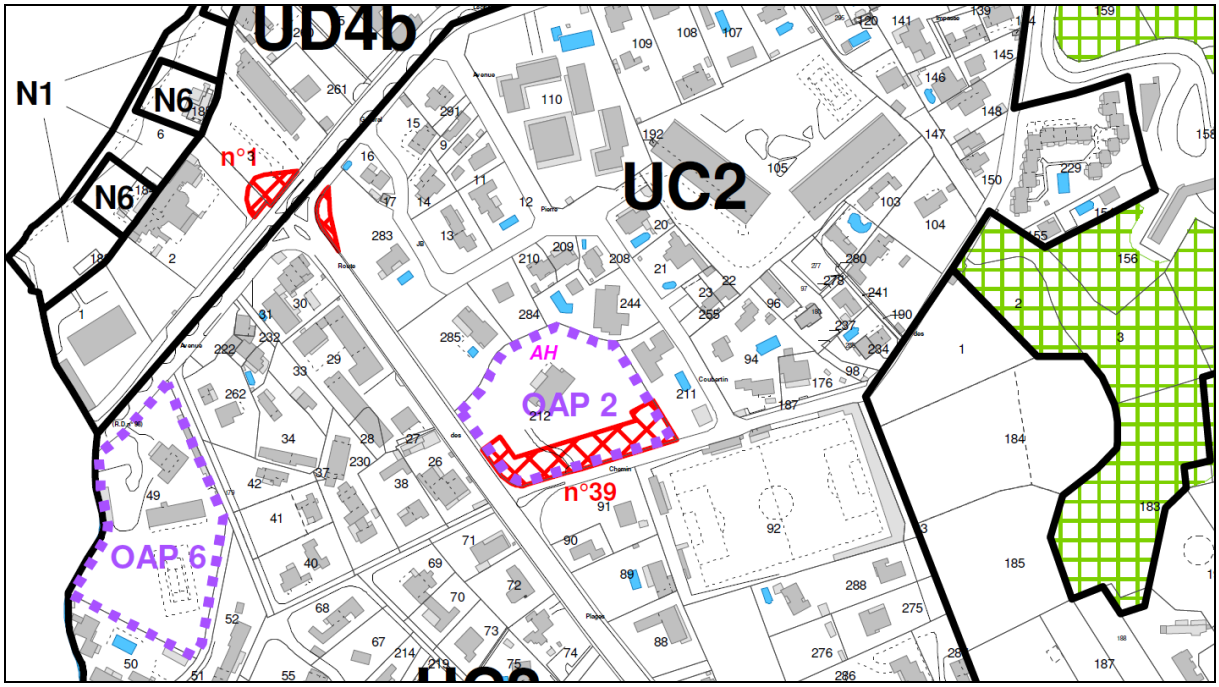
Une première modification (simplifiée) pour faciliter l'interprétation du règlement, corriger des erreurs matérielles et clarifier ou préciser certaines dispositions du règlement a été approuvée le 14/12/2022.

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.

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.



Extrait du PLU en vigueur

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

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

Poulain Urbanisme Conseil
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

Les raisons de la procédure

Il s'avère que l'OAP n°2 doit être modifiée pour permettre la réalisation du projet retenu. Aussi, 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 » et ainsi permettre la création de logements pour actifs saisonniers.

Cette modification s'inscrit dans les actions à mettre en œuvre au titre de la convention sur les logements saisonniers approuvée le 11/10/2022. Les orientations de cette convention 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

C'est dans l'action n°1 « Développer une offre sédentaire » de l'orientation n°4 qu'est nommée l'OAP n°2 du PLU :

« A Saint Tropez, 3 OAP intégrées au PLU ont été fléchées pour la production de logements à destination des travailleurs saisonniers (Chemin du Stade, Les Marres, Cercle Naval).

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 possibles dont deux privilégiées par la Commune :

- *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). »

Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu :

° L'OAP n°2 actuelle

L'orientation n°2 du PLU est actuellement rédigée 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.*

Mettre en valeur le patrimoine

- *Prendre en compte le périmètre de 500 m autour du Latitude 43, Monument Historique inscrit (08/09/1992) et le Site inscrit de la presqu'ile 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

Schéma d'aménagement

° Les variantes étudiées

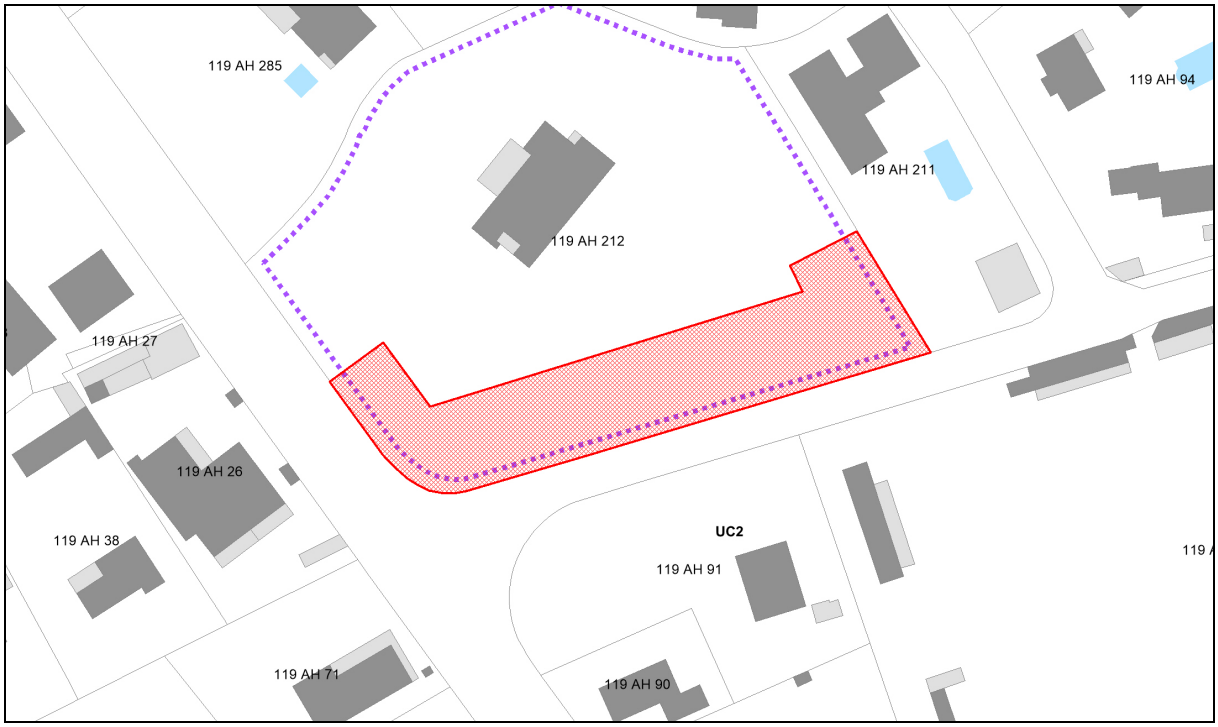
A partir de cette orientation d'aménagement, des esquisses ont été menées avec des variantes proposées pour s'adapter au mieux au terrain, prendre en compte les masses végétales, définir un parking public fonctionnel, etc.

Le 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 redessiné pour faciliter la création d'environ 60 places. La pointe à l'Est paraît en outre inutile.

Poulain Urbanisme Conseil
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



Disposition actuelle de l'emplacement réservé n°39

Des variantes ont été proposées dont une aire de retournement le long de la RD 93. Une extension de l'ER vers le nord a donc été proposée. Cependant, l'Architecte des Bâtiments de France ne souhaite pas que le bosquet présent contre la RD 93 soit abattu (enjeu paysager fort).

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

- Les bâtiments :

Concernant l'implantation et la volumétrie des bâtiments, 6 variantes ont été proposées. Il a été privilégié une implantation assez resserrée pour préserver au maximum les masses végétales. De même, un seul accès au parking souterrain a été privilégié pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Les 3 premières variantes se sont appuyées sur 2 bâtiments de plus en plus étagés (sans dépasser le R+2) tandis que les versions 4 à 6 présentaient 4 bâtiments de plus en plus étagés (là aussi, sans dépasser le R+2).

Les variantes 1 et 4 respectent parfaitement le PLU ce qui conduit à la réalisation de 230 logements saisonniers pour respectivement 3 500 m² et 4 148 m² de Surface de Plancher.

Les variantes 2 et 5 présentent pour leur part 253 logements saisonniers pour respectivement 4 543 m² et 4 840 m² de Surface de Plancher.

Enfin, les variantes 3 et 6 sont plus ambitieuses avec 322 logements saisonniers pour respectivement 5 234 m² et 5 531 m² de Surface de Plancher.

° Le scénario retenu : Le choix d'une meilleure intégration paysagère

Après échanges avec les architectes et paysagistes conseil de l'Etat et l'ABF, la multiplication des masses bâties n'est finalement pas parue souhaitable (abandon des variantes 4 à 6 avec 4 bâtiments distincts).

Au contraire, alors que la réalisation de deux blocs bâtis importants pouvait inquiéter au regard des perceptions depuis les voies publiques, la conservation des masses végétales et leur intégration dans la pente permettent d'atténuer l'impact des variantes 1 à 3. Ces variantes ont donc été privilégiées.

En définitif, 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 et permet de répondre aux besoins de deux des entreprises locales parmi les plus pourvoyeuses d'emplois saisonniers. Il est par ailleurs parfaitement intégré à l'environnement proche. Aussi, la Commune a décidé de modifier l'OAP n°2 pour y augmenter les droits à construire autour de +50%. L'emplacement réservé pour les parkings publics sera par ailleurs quelque peu adapté pour être réellement fonctionnel.

Insertion de principe (document esquisse)

° Evolutions nécessaires du PLU

L'orientation d'aménagement évoluerait 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 RD 93.

Localisation du site

Ce secteur est confronté à un double enjeu :

- La gestion du stationnement avec la proximité immédiate du stade municipal Marcel Aubour : Une soixantaine de place doit être créée
- La problématique des logements saisonniers

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. 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). La hauteur autorisée est donc plus importante que le reste de la zone UC2 mais cela reste raisonnable par rapport aux constructions avoisinantes, d'autant que les masses végétales doivent être préservée.
- Le projet devra privilégier les locaux techniques et services (restauration, buanderie, etc.) en souterrain ce qui limitera la hauteur globale des bâtiments. Ces locaux pour 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 être préservées autant que possible.

Mettre en valeur les entrées de villes

- Il convient d'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

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

Mettre en valeur le patrimoine

- Il faudra prendre en compte le périmètre de 500 m autour du Latitude 43, Monument Historique inscrit (08/09/1992), et le Site inscrit de la presqu'ile 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 7,00 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 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

Schéma d'aménagement

La modification de l'orientation d'aménagement n°2 entraîne deux évolutions réglementaires :

1. Dans le règlement graphique, la forme de l'emplacement réservé n°39 évolue pour que le parking d'environ 60 places puisse concrètement se réaliser

ER en vigueur (1 790 m²) *ER en projet (1 766 m²)*

Poulain Urbanisme Conseil
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

2. Dans le règlement écrit, la hauteur et l'emprise autorisées évoluent :

Article	PLU en vigueur	PLU en projet
UC - Article 2	**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. 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.	**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 7,00 m en OAP 2 (dérogation à la profondeur maximale des affouillements). Dans le cas de la production de 100% de logements pour actifs saisonniers, 50% pour l'OAP 6 et 100% pour l'OAP 2 de la surface de l'un des niveaux souterrains pourront être affectés à des locaux techniques ou de services.
UC - Article 2	**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 ».	**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 ». **En OAP 2** : Dans le respect des orientations des OAP, seuls sont autorisés des logements de type « collectif » pour des saisonniers.
UC - Article 3	**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 : - 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.	**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 : - 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. **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.

Poulain Urbanisme Conseil
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

UC – Article 6	**1. Conditions de mesure :** 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. […]	**1. Conditions de mesure :** 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. […]
UC – Article 6	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 : - 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.	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 : - 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. En **OAP 2,** la hauteur maximale des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement (calcul depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit) sans pouvoir excéder 9,50 m correspondant à 3 niveaux (R+2).

Poulain Urbanisme Conseil
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

Vulnérabilités et impacts :

° Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du site objet de la modification

La parcelle qui doit accueillir les logements pour actifs saisonniers est cadastrée section AH, numéro 212. Située entre la RD 93 (route des plages) et le chemin des Tamaris (dit chemin du Stade), elle s'étend sur 6 731 m² en secteur urbain UC2.

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

La parcelle est bâtie mais présente un jardin très développé avec des éléments arborés qui marquent positivement le paysage urbain alentour. La masse végétale est intéressante et doit être préservée au maximum. Le projet privilégie donc des hauteurs plus importantes (R+2) plutôt qu'une emprise au sol plus importante. Les arbres doivent être préservés au maximum.

Le site étant clôturé, il n'est pas possible de faire des photos à l'intérieure de la parcelle.

Vue depuis le chemin des Tamaris (dit chemin du Stade)

Poulain Urbanisme Conseil
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

Vue depuis la RD 93 (route des Plages)

Le site est malgré tout enserré dans le tissu urbain et ne participe pas aux trames vertes et bleues recensées sur le territoire.

° Les impacts 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 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.