



MODIFICATION (DE DROIT COMMUN) N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT TROPEZ



0. PIECES DE PROCEDURE

Dates :

PLU approuvé par DCM du 08/07/2021

Révision générale du PLU prescrite par DCM du 05/04/2022

Modification (simplifiée) n°1 du PLU approuvée par DCM du 14/12/2022

Modification (de droit commun) n°3 du PLU approuvée par DCM du 07/11/2023

Prescription de la modification (de droit commun) n°4 du PLU par AM du 25/03/2024

Prescription de la révision allégée n°1 du PLU par DCM du 26/09/2024

Prescription de la modification (de droit commun) n°5 du PLU par AM du 05/11/2024

AM : Arrêté de Mme le Maire - DCM : Délibération du Conseil Municipal

SAISINE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - JUIN 2025



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



Ville de
Saint-Tropez

Arrêté du Maire

N° 1970/ 2024
prescrivant la modification n° 5 du Plan Local
d'Urbanisme

Le Maire de la Commune de Saint-Tropez,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 ;

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-23 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-TROPEZ approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2021-111 du 08/07/2021, objet d'une modification (simplifiée) n°1 approuvée le 14/12/2022 et objet d'une modification (de droit commun) n°3 approuvée le 07/11/2023 ;

VU la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU prescrite par arrêté de Mme le Maire n°2498/2022 du 10/11/2022 ;

CONSIDERANT que la procédure de révision générale du PLU prescrite le 05/04/2022 ne peut être approuvée dans les mois à venir, en raison notamment des évolutions en cours du Schéma de Cohérence Territoriale ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°2024/182 en date du 26/09/2024 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AUP1 afin de permettre le réaménagement des locaux actuels de la Poste, la création au sein du bâtiment existant d'un local commercial ou de services en rez-de-chaussée et de logements à l'étage au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones (toutes deux insatisfaisantes) ;

CONSIDERANT que ladite délibération invitait madame le Maire à engager une modification du PLU pour ouvrir partiellement cette zone AUP1 à l'urbanisation ;

CONSIDERANT que la procédure de modification du PLU envisagée est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- ouvrir partiellement la zone AUP1 sur le secteur de la Poste pour permettre le réaménagement des locaux de la Poste, la création au sein des bâtiments existants d'un local commercial ou de services en rez-de-chaussée et de logements à l'étage ;
- modifier l'orientation d'aménagement sectorielle n°3 avenue Foch pour accompagner l'émergence de projets de mixité sociale et d'activités para-hôtelières (les règles écrites et graphiques pouvant également être modifiées au besoin).

CONSIDERANT que la procédure de modification envisagée n'a pas pour conséquence au sens de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme de :

- changer les orientations définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivants 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 commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDERANT que les modifications envisagées n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision, mais dans celui d'une modification prévue par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de modification envisagée ayant notamment pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, elle entre dans le champ d'application de la modification de droit commun prévue par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire ;

CONSIDERANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 à L. 132-9 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

CONSIDERANT que la procédure de modification envisagée n'ayant pas pour objet de permettre la réalisation de travaux, d'aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, ni de prévoir la création ou l'extension d'une unité touristique nouvelle soumise à l'application des dispositions de l'article L. 122-19 du Code de l'urbanisme, elle ne sera pas soumise à une évaluation environnementale de façon systématique, mais fera l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ;

CONSIDERANT que la procédure de modification envisagée ne sera pas soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF), dès lors qu'elle n'a pas pour objet de :

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2022, ni une zone naturelle, agricole ou forestière du PLU ;
- permettre l'extension des bâtiments existants en zones agricoles, naturelles ou forestières, ni la construction d'annexes à ces bâtiments ;
- délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

ARRETE

ARTICLE 1 : En application des dispositions de l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté prescrit la modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-TROPEZ.

ARTICLE 2 : Le projet de modification n°5 est engagé pour répondre aux objectifs suivants :

- Ouvrir partiellement la zone AUP1 sur le secteur de la Poste pour permettre le réaménagement des locaux de la Poste, la création au sein des bâtiments existants d'un local commercial ou de services en rez-de-chaussée et de logements à l'étage
- Modifier l'orientation d'aménagement sectorielle n°3 avenue Foch pour accompagner l'émergence de projets de mixité sociale et d'activités para-hôtelières (les règles écrites et graphiques pourront également être modifiées au besoin).

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°5 du PLU sera notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 à L. 132-10 dudit code pour que, le cas échéant, elles émettent un avis avant le début de l'enquête publique.

ARTICLE 4 : Le dossier de modification n°5 sera soumis à enquête publique conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : Conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

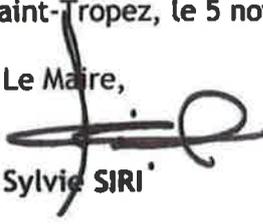
ARTICLE 6 : Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à dater de sa publication. Dans ce délai, un recours gracieux peut également être déposé auprès de Madame le Maire, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

ARTICLE 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R. 153-21 à R. 153-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 : Le Directeur Général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Tropez, le 5 novembre 2024

Le Maire,


Sylvie SIRI



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20241105-1970A2024-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/11/2024

Publication : 08/11/2024

Pour l'autorité compétente par délégation





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° 001629/KK AC PLU
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
modification n°5 du plan local d'urbanisme
de SAINT-TROPEZ (83)**

N°MRAe
001629/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaignoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro 001629/KK AC PLU en date du 14/03/2025, relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-TROPEZ (83) déposée par la commune de SAINT TROPEZ en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune de SAINT-TROPEZ, d'une superficie de 12 km², compte 3 578 habitants (recensement INSEE 2021) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme, approuvé le 8 juillet 2021, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 29 octobre 2019 ;

Considérant que la modification n°5 du plan local d'urbanisme a pour objet de :

- ouvrir partiellement à l'urbanisation 0,28 ha de la zone à urbaniser « stricte » (AUP1) pour autoriser de nouvelles constructions de logements à usage de résidence principale ;
- accompagner les projets para-hôtelières et de logements entre l'avenue Paul Signac et l'avenue Marechal Foch, secteur de projet concerné par l'OAP¹ 3 « L'avenue Foch » d'une superficie de 2,1 ha ;

Considérant que la modification n°5 du plan local d'urbanisme consiste à :

- modifier le règlement graphique en classant 0,28 ha de la zone AUP1 en zone urbaine UA2, en ajoutant un secteur dans lequel toutes les constructions nouvelles d logements sont à usage exclusif de résidence principale et en ajoutant un secteur de mixité sociale ;
- modifier l'OAP n°3 et de l'emplacement réservé n°27 ;
- ajouter des conditions et des prescriptions dans les secteurs UB et UC afin de mettre en conformité le règlement avec la modification de l'OAP n°3 ;

1 Orientations d'aménagement et de programmation

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-TROPEZ (83) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIVIT :

Le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-TROPEZ (83) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de SAINT TROPEZ rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-TROPEZ (83) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#).

Fait à Marseille, le 12 mai 2025

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

