



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



1-5. COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION POUR EXPOSE DES MOTIFS APPORTES

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



SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE.....	2
<i>LANCEMENT ET DEROULE DE LA PROCEDURE</i>	<i>2</i>
<i>LE CHOIX DE LA PROCEDURE.....</i>	<i>3</i>
 2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	8
2.1. <i>OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE AUP1</i>	<i>8</i>
2.1.1. LES OBJECTIFS A ATTEINDRE	8
2.1.2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	11
2.2. <i>ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS PARA-HOTELIERS ET DE LOGEMENTS AVENUE FOCH (SITE DE L'OAP 3)</i>	<i>13</i>
2.2.1. LES OBJECTIFS A ATTEINDRE	13
2.2.2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT.....	15
2.2.3. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	17
2.2.4. LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP 3	20
 3. COMPATIBILITE, IMPACTS ET MESURES DU PROJET	22
3.1. <i>LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE CADRE SUPERIEUR.....</i>	<i>22</i>
3.1.1. LA LOI LITTORAL	22
3.1.2. LE SRADDET	22
3.1.3. LE SCOT DE LA CCGST.....	24
3.1.4. LE PLH DE LA CCGST	27
3.2. <i>IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES</i>	<i>31</i>
3.2.1. <i>OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE AUP1</i>	<i>31</i>
3.2.2. <i>ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS PARA-HOTELIERS ET DE LOGEMENTS AVENUE FOCH (SITE DE L'OAP 3)</i>	<i>31</i>



1. LA PROCEDURE

LANCEMENT ET DEROULE DE 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.

La modification (simplifiée) n°1 du PLU 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. La modification (de droit commun) n°3 du PLU pour permettre la modification de l'OAP n°2 – Chemin du Stade a été approuvée le 07/11/2023.

La procédure de révision générale du PLU a été prescrite le 05/04/2022 mais ne pourra être approuvée dans les mois à venir.

Aussi, une modification n°4 du PLU a-t-elle été initiée par Mme le Maire par arrêté n°611/2024 en date du 25/03/2024 afin d'améliorer le règlement écrit et graphique, surtout en ce qui concerne les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

Par ailleurs, par arrêté n°1970/2024 du 05/11/2024, Mme le Maire a prescrit la modification n°5 du PLU pour répondre aux objectifs suivants :

- Ouvrir partiellement la zone AUP1 sur le secteur du bâtiment de la Poste pour permettre le réaménagement des locaux de la Poste, la création au sein du bâtiment d'un local commercial ou de services en rez-de-chaussée et de logements à l'étage (ce premier objectif fait suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 26/09/2024 justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AUP1)
- 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)

L'avis conforme n°001629/KK AC PLU du 12/05/2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence Alpes Côte d'Azur a conclu à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°5 du PLU de Saint Tropez.

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.

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

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.





LE CHOIX DE LA PROCEDURE

La procédure de modification a été choisie conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme car l'évolution envisagée du PLU n'a pas pour conséquence 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.

Concernant le premier point et les orientations du PADD, rappelons que le PLU de Saint Tropez a été approuvé le 8 juillet 2021 que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'appuie sur quatre orientations et plusieurs objectifs à atteindre.

L'orientation n°1 « Un cadre environnemental et paysager à préserver » développe trois points :

- L'application des principes de la loi Littoral
- La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens
- La gestion des ressources : l'eau

Cette orientation place le contexte législatif et rappelle le souhait communal de préserver la diversité des paysages : patrimonial (centre ancien et port), littoral et rétro-littoral aéré (urbanisation diffuse et parcs), urbain, naturel et agricole, d'activités et de bord de voie.

La modification du PLU n'impacte pas la densité au cœur de la cité et l'augmente très légèrement avenue Foch (mais pour un nombre inchangé de logements). Les principes de la Loi Littoral sont parfaitement respectés ainsi que la préservation de l'environnement et des paysages. La gestion de la ressource en eau n'est pas impacté par la présente modification.



Exposé des motifs des changements apportés

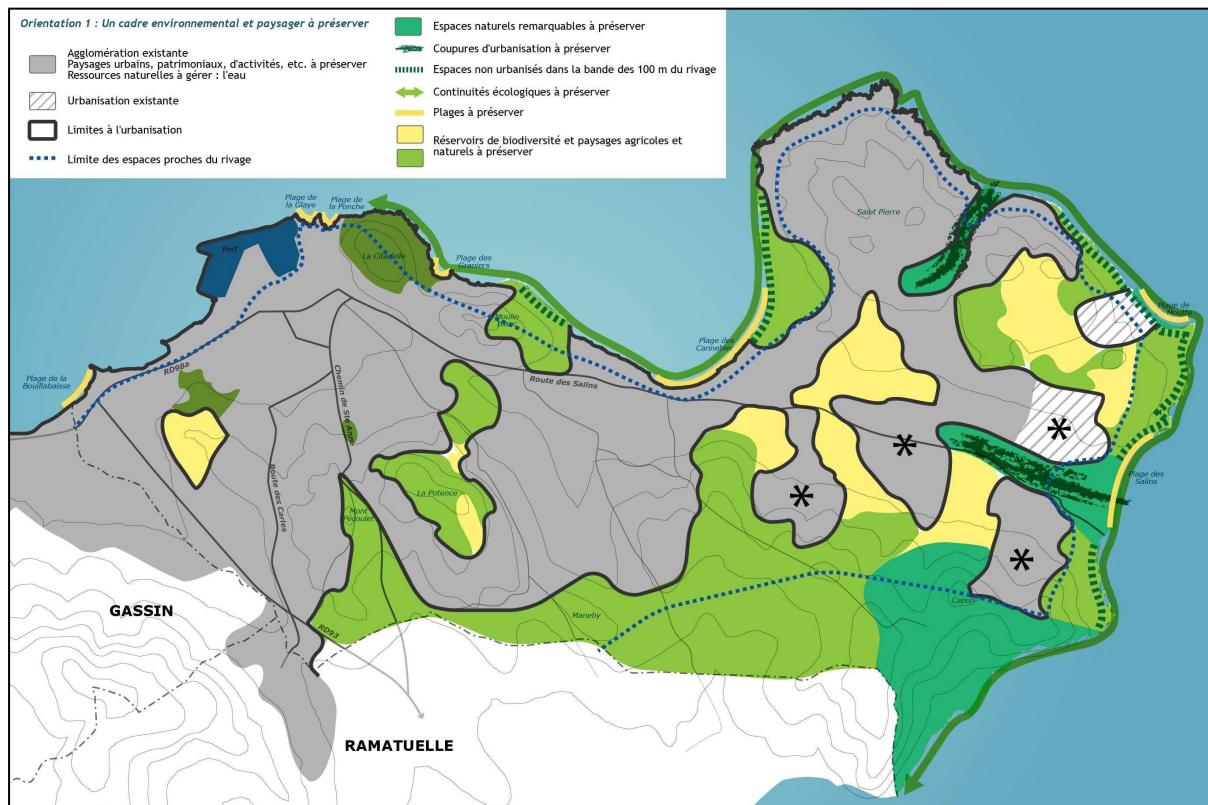


Illustration de l'orientation n°1

La seconde orientation traite du développement urbain à maîtriser en s'appuyant sur trois volets :

- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Prendre en compte les risques
- Développer les performances énergétiques

Dans le premier point (objectifs chiffrés), il est rappelé qu'à l'échelle du SCoT (12 communes), il est envisagé « une réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 60% pour répondre aux objectifs de production de logements, d'accueil des activités économiques et des équipements. »

Dans le cas de la Commune de Saint-Tropez, la consommation d'espaces était particulièrement faible sur la période précédente. Le PLU révisé vise une reconduction de cet objectif.

Le seul objectif affiché est le suivant : Dans les zones urbaines, la consommation prendra la forme d'une densification, évaluée à environ 4 hectares d'emprise bâtie à l'horizon 2030 (4 000 m² par an).

Le PADD ne traite pas d'extensions urbaines et ne précise pas d'objectifs chiffrés en matière de résidences principales, de formes bâties, de densité, etc. Il s'agit de conforter l'organisation urbaine actuelle. De même, il n'est pas prévu d'extensions des zones économiques.

Les risques sont déclinés dans cette orientation 2 ainsi que des mesures sur l'amélioration des performances énergétiques.



Exposé des motifs des changements apportés

La modification du PLU concernant des espaces d'ores et déjà urbanisés et prenant en compte les risques existants, elle n'a aucun impact sur l'orientation n°2 du PADD.

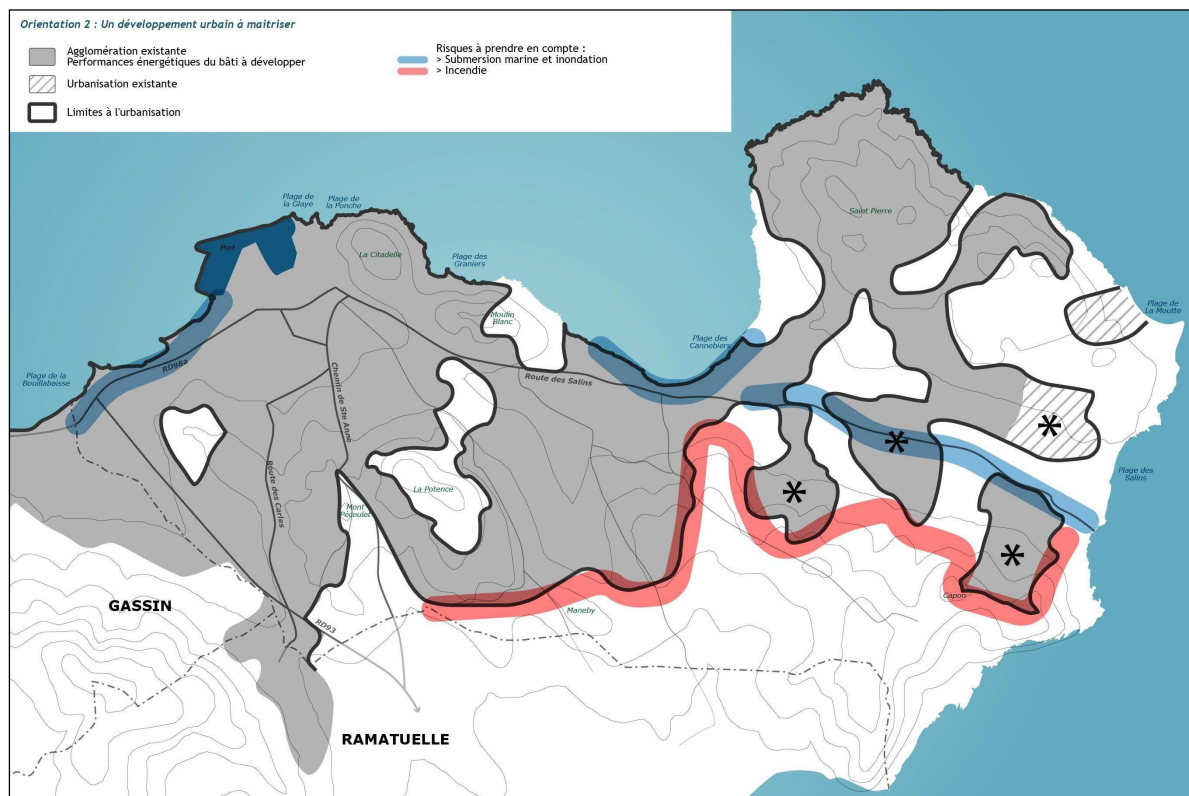


Illustration de l'orientation n°2

Enfin, l'orientation 3 «Des équipements à développer, renouveler » s'appuie sur :

- L'aménagement de l'esplanade du Port
- Les transports et déplacements
- La connexion numérique du territoire

Le premier point permet de rappeler les études en cours sur l'aménagement de l'esplanade du Port et les objectifs à atteindre (meilleure fonctionnalité, amélioration de l'entrée de ville, etc.).

Pour les transports et déplacements, il est précisé que par sa situation en extrémité de la presqu'île, Saint-Tropez est caractérisée par une accessibilité difficile une grande partie de l'année. L'amélioration de sa connexion avec le reste du Golfe est primordiale :

- Développer les transports en commun :
 - Prévoir l'aménagement d'un transport en commun en site propre en lien avec le projet développé par le Département sur le littoral du Golfe ;
 - Conforter le réseau de navette communales.
- Hiérarchiser le réseau routier en cohérence avec les orientations du SCoT :
 - RD98A : boulevard multimodal support d'une urbanisation importante avec des générateurs de flux majeurs. La multimodalité et le partage modal sur cet axes est le plus conséquent avec l'aménagement de site propre ainsi que le maintien d'une piste cyclable et d'espaces piétons.





Exposé des motifs des changements apportés

- RD93 : voie de desserte interurbaine interne au Golfe support du réseau de transport en commun structurant et de l'étoile cyclable.
- Les rues apaisées de la ville cyclable et piétonne support d'une urbanisation dense.

Pour la connexion numérique du territoire, il est noté : Le développement des communications numériques étant un objectif national, il convient de prévoir à chaque occasion la mise en place de fourreaux lors des opérations d'aménagement et des travaux d'aménagement de voiries.

La modification n°5 du PLU permet la réhabilitation de la Poste ce qui concourt à l'amélioration du port et ses abords immédiats. L'organisation des transports ou encore la connexion numérique du territoire ne sont pas impactés par la modification.

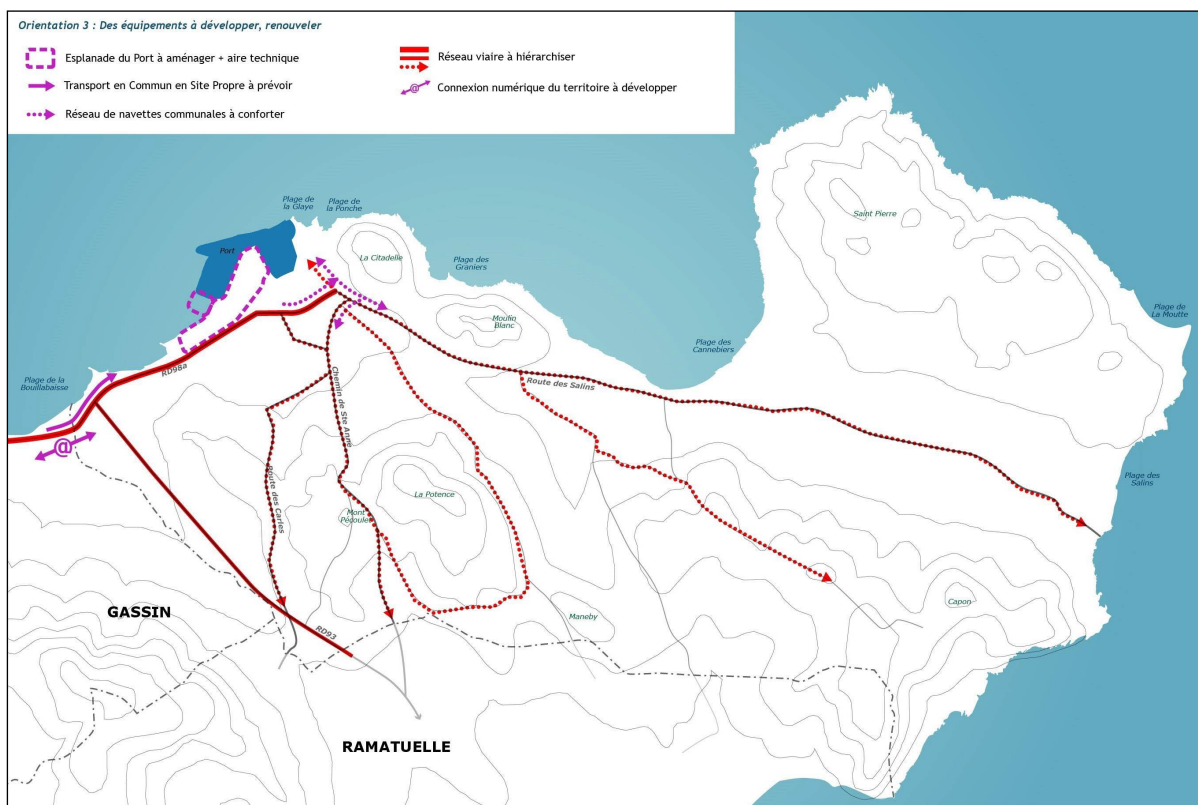


Illustration de l'orientation n°3

L'orientation 4 « Une économie à conforter » développe trois points ;

- L'économie touristique
- L'économie résidentielle et les autres activités annuelles
- L'économie liée aux activités maritimes

L'économie touristique est prise en compte dans la modification n°5 sans que cela n'impacte l'organisation générale du territoire. Le site destiné à accueillir des hébergements touristiques est d'ores et déjà géré par une société hôtelière.



Exposé des motifs des changements apportés

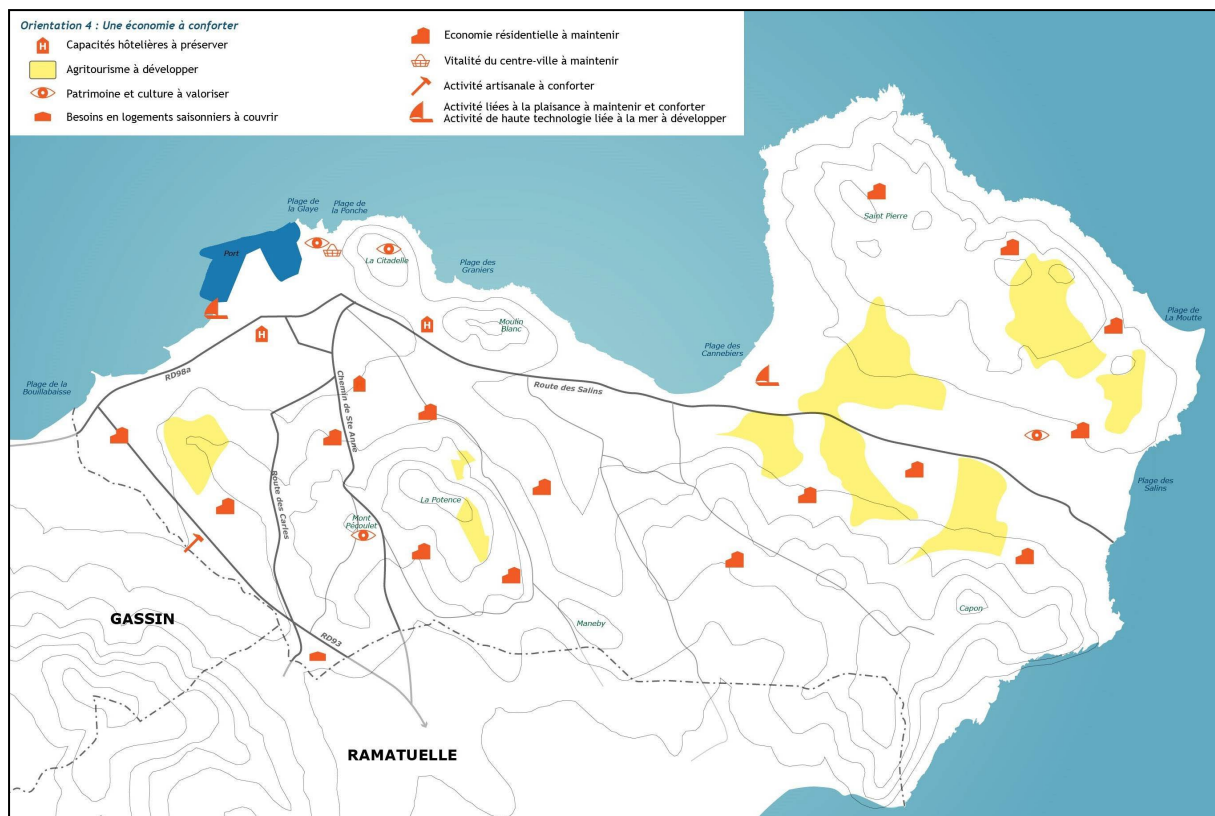


Illustration de l'orientation n°4





2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

2.1. OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE AUP1

2.1.1. LES OBJECTIFS A ATTEINDRE

Madame le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération n° 2021-111 du 08/07/2021. Il a fait l'objet d'une modification (simplifiée) n° 1 approuvée le 14/12/2022 et d'une modification (de droit commun) n° 3 approuvée le 07/11/2023.

Au PLU en vigueur, une grande partie du port et de ses abords sont inscrits en zone à urbaniser AUP, divisée en zone AUP1 « L'esplanade du nouveau port » et en zone AUP2 « Les résidences du quai de l'épi et la capitainerie ».

Le bâtiment de la Poste est actuellement classé en zone AUP1. La Commune porte un projet de rénovation de cette construction, qui implique sa recomposition au rez-de-chaussée, la création d'un nouveau local commercial en rez-de-chaussée et la création de 8 logements en location à l'étage.

Or, la zone AUP1 est une zone à urbaniser dite « stricte », qui ne permet que l'évolution des constructions existantes. En l'état, le règlement du PLU ne permet pas la réalisation d'un tel projet. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUP1 doit donc être réalisée.

Pour que ce projet puisse aboutir, il convient donc d'engager une modification du PLU qui aura pour objet d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone à urbaniser AUP1. L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme précise que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Dans le cas présent, le bâtiment de La Poste existant ne peut pas être déplacé, en outre :

- il n'y a pas de terrains encore inexploités en centre-ville (dans les différentes zones UA notamment).
- le foncier public est insuffisant pour accueillir une nouvelle Poste.
- le coût d'un déplacement de la Poste (s'il avait été possible) paraîtrait prohibitif et entraînerait la fermeture de ce service indispensable à la population.
- le projet s'inscrit dans une démarche vertueuse de développement durable. Le site est en effet déjà urbanisé et le projet vise à réhabiliter un bâtiment existant au cœur de l'enveloppe urbaine du territoire. Il n'y a donc aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il n'y a pas de nouvelle artificialisation des sols. Le projet s'apparente à une opération d'optimisation foncière recherchée par la législation en vigueur (Loi Climat et Résilience notamment).



Exposé des motifs des changements apportés



Le site qui serait déclassé de la zone AUP au profit d'une zone U (0,28 ha)

A noter que le projet permet la création de 8 logements qui seront loués à l'année. Cela répond aux attentes de la collectivité qui cherche à diversifier le parc de logements pouvant servir de résidences principales.

L'ancien bâtiment de la Poste correspond à l'ancienne gare de Saint-Tropez. Il marque l'entrée de ville par son volume et son architecture singulière. Au regard de son intérêt patrimonial, le projet devra assurer la conservation du bâti existant, sa réhabilitation et la restauration des façades et toitures.

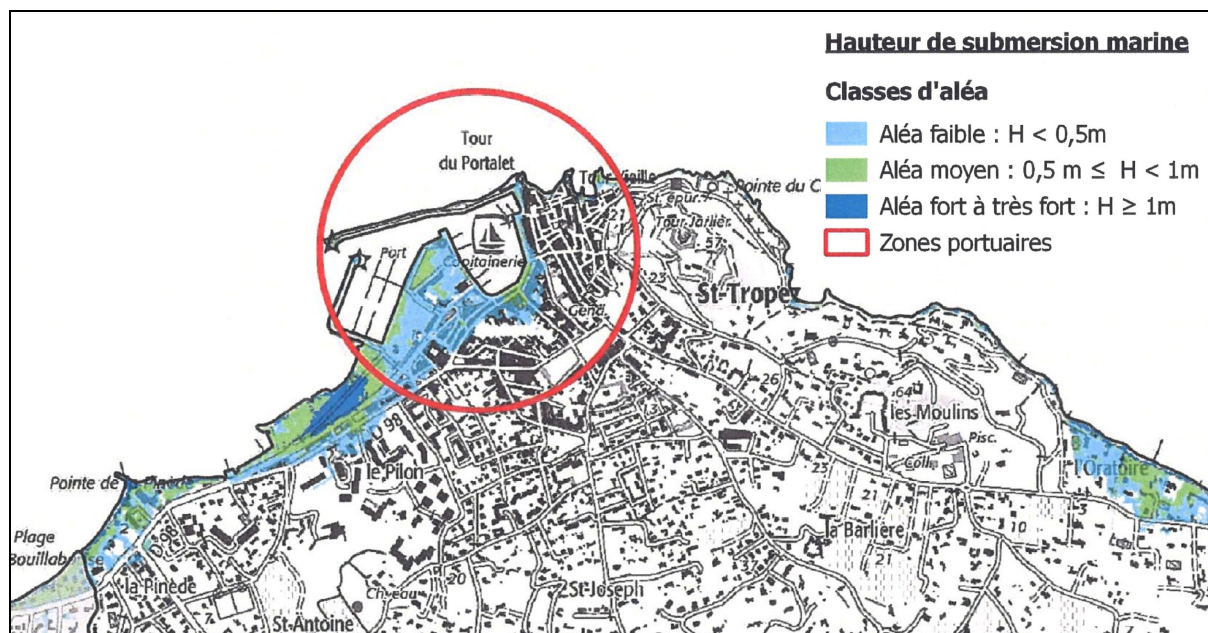


Exposé des motifs des changements apportés



Vue sur le bâtiment de la Poste

Le projet de rénovation de l'ancien bâtiment de la poste devra prendre en compte les dispositions du PAC submersion marine du 13 décembre 2019 (aléa faible pour partie).



Extrait du PAC submersion marine sur Saint Tropez



Exposé des motifs des changements apportés

2.1.2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

0,28 ha de la zone AUP1 (englobant la Poste et le domaine public limitrophe) est classé en zone urbaine UA2, soit 4,5% de la zone AUP1.

Le règlement de la zone UA2 permettra d'encadrer strictement le projet de réhabilitation du bâtiment (toiture, façade, etc.). Par ailleurs au cœur de plusieurs périmètres de monuments historiques, il n'a pas été jugé utile de le cibler au titre du L151-19 du CU.

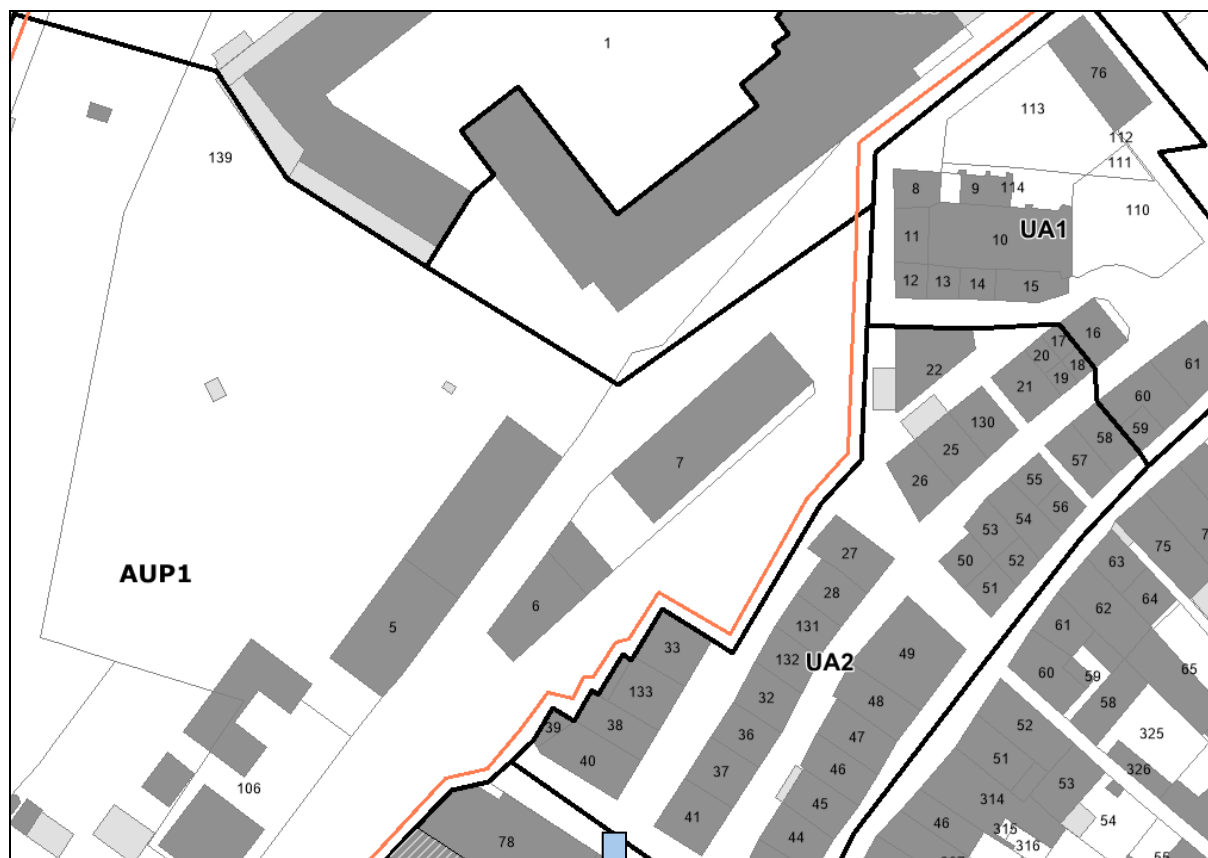
De plus, il est ajouté au règlement graphique un secteur dans lequel toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale (article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme). Le règlement écrit y fait référence. Cela permet d'encadrer strictement le devenir du site et éviter l'édification de logements touristiques.

A noter que la zone AUP1 fait l'objet d'une OAP alors qu'elle est fermée à l'urbanisation. Le bâtiment de la Poste est sorti de cette OAP (cadre orangé dans l'extrait ci-après). L'OAP n°1 est modifiée à la marge puisque le périmètre affiché de 11,9 ha passe à 11,82 ha tandis que la vue aérienne et le périmètre de l'OAP sont modifiés.

Les prescriptions de l'OAP ne sont pas modifiées par ailleurs.



Exposé des motifs des changements apportés



Evolution du règlement graphique



2.2. ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS PARA-HOTELIERS ET DE LOGEMENTS AVENUE FOCH (SITE DE L'OAP 3)

2.2.1. LES OBJECTIFS A ATTEINDRE

LE PROJET TOURISTIQUE

Un projet para-hôtelier est en cours d'étude entre l'avenue Paul Signac et l'avenue Marechal Foch, sur un site traversé par l'avenue Frédéric Mistral.



Le site de la Cité Mistral, traversé par l'avenue F. Mistral entre les avenues P. Signac et Maréchal Foch

Sur le terrain existe douze maisons formant la cité Mistral. Leur construction date d'avant 1930. Le projet consiste à réhabiliter et agrandir 9 maisons. Les maisons 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11 et 12. Les maisons 1, 4 et 6 seront démolies. Deux maisons et un parking souterrain seront réalisés à leurs places.

La création du sous-sol de la villa 4/6 permet de réduire de 466 m² l'impact visuel du projet dans le paysage et de végétaliser le terrain en lieu et place de ces parkings.

Une dizaine de piscines serait réalisée. L'emprise au sol du projet est d'environ 1 800 m² soit 20% de la surface du terrain.

La surface des espaces libres et perméables est de 3 600 m² environ soit 40% de la surface du terrain.

L'avenue Frédéric Mistral sera élargie, et un trottoir supprimé au profit de la végétation. Un cheminement piéton sera réalisé, créant une jonction entre l'avenue Paul Signac et l'avenue Marechal Foch.



Exposé des motifs des changements apportés

Le site étant déjà urbanisé et en continuité du centre-ville, la Commune souhaite accompagner ce projet qui viendrait offrir un nouveau type d'hébergement touristique sur Saint Tropez.

Il viendrait par ailleurs diversifier l'offre en logement et la typologie bâtie du quartier au regard des programmes de logements sociaux prévus en continuité sud du site (cf. chapitre suivant).



Le projet en cours d'étude

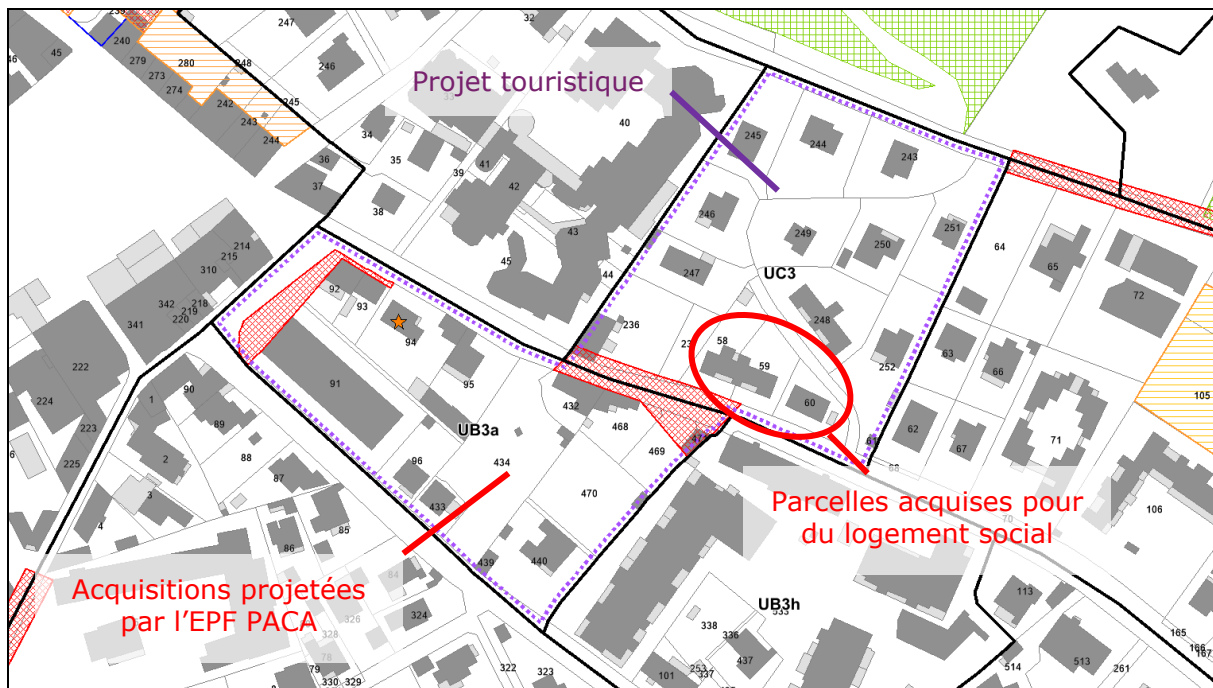
Au PLU, le site est inscrit en zone urbaine UC3 concerné par l'OAP 3.

A noter que le projet touristique n'impacte pas les besoins en logements saisonniers, une structure hôtelière existant déjà sur site. Le personnel existant est suffisant. Il sera toujours possible de compléter l'équipe avec des interventions existants (ménage notamment) mais les structures existent déjà sur Saint Tropez.

LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Sur le site de l'OAP 3, deux actions portées par la collectivité sont en cours :

- Les parcelles AL 58, 59 et 60 ont été acquises par la Commune pour réaliser une opération de logements sociaux. Ces parcelles sont limitrophes à la Cité Mistral et se trouvent en zone UC 3.
- L'EPF PACA et la Commune étudient l'acquisition de terrain au sud de l'avenue du Maréchal Foch (zone UB3a) pour y implanter des programmes de mixité sociale. Les parcelles concernées sont cadastrées section AK, numéro 96, 433, 434, 432, 468, 469 et 471. Le programme est en cours d'étude. Une quarantaine de logements en BRS est envisagée pour l'heure.

**Exposé des motifs des changements apportés***Localisation des sites à projet***2.2.2. LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT**

Afin que le projet para-hôtelier et les projets de logements sociaux ou aidés puissent aboutir, le règlement écrit et l'OAP n°3 doivent évoluer sur les points suivants.

LA DESTINATION DU SITE

Pour s'assurer que les logements soient à vocation de résidence principale, voire de logements sociaux, deux prescriptions sont ajoutées.

A l'article UB 2 – A (usages soumis à conditions particulières), il est ajouté une condition pour les zones UB3 : Dans le secteur UB3a, toutes les constructions nouvelles de logements doivent être destinées à un usage exclusif de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

A l'article UC 3 (mixité fonctionnelle et sociale), il est ajouté une prescription : En UC3, il convient de prendre en compte le secteur de mixité sociale sur les parcelles AL 58, 59, 60 et 237 : Tout logement nouveau autorisé devra être un logement locatif social.

Pour s'assurer que le projet touristique puisse se faire, deux modifications sont apportées :

A l'article UC 1 – C (usage interdit), l'hébergement hôtelier et touristique n'est plus ciblé. Le projet de Cité Mistral peut donc se faire.

A l'article UC 2 (constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières), il est précisé qu'en OAP 3, les hébergements hôteliers et touristiques nouveaux sont autorisés sur le site prévu au schéma d'aménagement de l'OAP et dans le cadre d'un projet d'ensemble contenant des aménagements communs (dont un parking collectif) et un unique gestionnaire. Il est possible d'implanter une piscine ou un bassin et sa plage par unité d'hébergement.



Exposé des motifs des changements apportés

LES AMENAGEMENTS SOUTERRAINS

A l'article UC 2 (constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières), il est précisé que sont soumis à conditions toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain.

Ainsi, toute construction enterrée doit, notamment, se limiter à 100% du volume des constructions réalisées en aérien (hors terrasses couvertes) et être implantée en totalité sous l'emprise au sol des constructions en aérien. Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les ascenseurs à voitures, les carports, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise.

En conséquence, les locaux techniques d'une piscine ne peuvent s'implanter sous les plages imperméabilisées ou enherbées des piscines.

Or, l'objectif du projet de la Cité Mistral est de limiter au maximum l'artificialisation et la minéralisation des sols. Ainsi, un parking souterrain est prévu pour stationner les voitures de l'ensemble de l'unité foncière. Dans cette logique, il est prévu de présenter certaines plages de piscine enherbées. Le local technique serait recouvert d'un mètre de terre pour rester en surface perméable, seul l'accès à la trappe serait imperméable.

Il est donc prévu **une dérogation** à l'article UC 2 **pour autoriser des locaux techniques de piscine sous les plages imperméabilisées ou enherbées des piscines.**

Toujours à l'article UC 2, les parkings enterrés sont réglementés via la profondeur possible des affouillements. Ainsi, seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 6,20 mètres en secteurs d'OAP 2 et OAP 6, et 3,30 mètres dans le reste de la zone, depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, pris au point le plus bas, hors le vide sanitaire.

Or, selon la pente du terrain dans le secteur de l'OAP 3, il faudrait réaliser au minimum 4,70 m d'affouillements hors vide sanitaire.

La nouvelle rédaction de l'article UC 2 sera donc : Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à :

- Une profondeur de 6,20 mètres en secteurs d'OAP 2 et OAP 6
- **Une profondeur de 4,70 m pour les parkings collectifs relatifs au projet para-hôtelier ou au programme de logements sociaux**
- Une profondeur de 3,30 mètres dans les autres cas de figure

Le calcul se fait depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, pris au point le plus bas, hors le vide sanitaire.

A l'article UB 2 (usages soumis à conditions particulières), la profondeur des affouillements est actuellement limité à 3,30 m (comme en zone UC). Il est prévu **une dérogation en secteur UB3a pour atteindre 4,70 m dans le cadre de projets de mixité sociale. Le calcul se fait depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, pris au point le plus bas, hors le vide sanitaire.** Cela facilitera la création de parkings souterrains collectifs.

DENSITES ET MODALITES CONSTRUCTIBLES

A l'article UC 6 (hauteur des constructions), il est précisé que le point bas d'une construction sera pris au point bas du côté de la piscine lorsque celle-ci est située à moins de 4 m de la façade.



Exposé des motifs des changements apportés

Les lots de la Cité Mistral étant assez pentus et resserrés, les piscines prévues dans le cadre du projet sont proches des hébergements touristiques (moins de 4 m). De plus, elles s'adossent parfois à des murs de soutènement ou à une façade visible.

En conséquence, pour que le projet aboutisse, il est prévu une dérogation à l'article UC 6 : **En OAP 3, la hauteur des bâtiments doit être calculée depuis le terrain naturel avant travaux au droit de chaque façade jusqu'à l'égout du toit.**

Toujours à l'article UC 6, la hauteur possible est actuellement la suivante :

En OAP 3 et OAP6, 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

La règle est légèrement modifiée avec la mention :

- En OAP 3 : **17%** de l'emprise au sol réalisée sur l'assiette foncière supportant le projet

A l'article UC 7 (implantation des constructions par rapport aux voies), il est imposé un recul de 10 m par rapport à l'axe des voies. Le projet de la Cité Mistral s'appuyant sur des constructions existantes, construites avant 1943 et implantées dans la bande des 10 m de l'axe), les extensions projetées seront nécessairement à moins de 10 m de l'axe des voies. Il en va de même pour les opérations de démolition / reconstruction.

Aussi, dans le périmètre de l'OAP 3, il est prévu une dérogation pour les reculs. L'implantation y est libre si l'insertion paysagère du projet est de qualité.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'article UC 10 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), il est précisé pour les toitures : Hormis pour les abris pour voiture, la couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité.

Or, les constructions conservées ont des pentes variant entre 30 et 41%. Ponctuellement, la pente peut aller jusqu'à 75% (auvent d'entrée en toiture arrondie tour).

Etant convenu que le projet doit conserver les éléments architecturaux typiques de cette époque, les extensions prévues ainsi que les constructions nouvelles doivent reprendre la même écriture.

Aussi, une disposition nouvelle est rédigée pour le site en OAP 3 : Les constructions devront s'inscrire dans le pourcentage des pentes des constructions existantes.

2.2.3. LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Au règlement graphique, il est ajouté un secteur de mixité sociale (100% de logements locatifs sociaux) sur les parcelles AL 58, 59, 60 et 237. Ce SMS s'étend sur 1 562 m².

En outre, l'emplacement réservé n°27 est prolongé vers le centre ville, au nord de l'avenue Foch pour création d'un trottoir (largeur de 2,5 m).

Sur l'ensemble de l'OAP 3, il est ajouté un périmètre dans lequel toutes les constructions nouvelles de logements doivent être destinées à un usage exclusif de résidence principale (article L.151-14-1 du CU).

Ce périmètre concerne volontairement la partie nord dévolue au tourisme pour éviter un futur changement de destination pour de la résidence secondaire.



Exposé des motifs des changements apportés

Enfin, au regard de l'intérêt patrimonial de la villa sis parcelle AK 95, cette dernière est inscrite au titre des éléments patrimoniaux (article L151-19 du Code de l'Urbanisme).



Vue sur la villa dorénavant protégée



Vue aérienne



Exposé des motifs des changements apportés



Evolution du règlement graphique au droit de l'OAP 3





2.2.4. LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP 3

L'OAP 3 est légèrement modifiée dans le texte pour se caler au plus près du règlement écrit.

Tout d'abord, l'historique du site (mention du PLU de 2018 et autres évolutions du PLU) est supprimé car inutile.

Dans le chapitre « Mettre en valeur les paysages », les 15% d'emprise au sol pour le R+2 partiel deviennent 17% comme au règlement écrit. De plus, sont ajoutées les phrases :

- L'ensemble situé au nord de la voie a été réalisé dans un esprit de cité jardin. Afin de préserver l'ambiance des lieux, prévoir le maintien des dispositions architecturales caractéristiques et préserver la dominante paysagère des espaces libres.
- Au-delà du site « cité jardin », il convient de traiter les clôtures de manière à assurer la continuité de la forme urbaine (clôtures/espaces jardinés puis bâti).

De plus, le chapitre « Favoriser la mixité fonctionnelle » est renforcé. Pour l'heure, un seul objectif, assez vague, est précisé : Permettre la création de logements et de bureaux. Désormais, le chapitre devient :

Favoriser la mixité fonctionnelle :

- Permettre la création de logements, d'hébergements hôteliers ou touristiques et de bureaux sur la rive nord de l'avenue Foch
- Développer une opération avec 100% de logements locatifs sociaux en rive nord de l'avenue Foch, sur les parcelles AL 58, 59, 60 et 237
- Développer des opérations de mixité sociale, en partenariat notamment avec l'EPF PACA, sur la rive sud de l'avenue Foch

Le chapitre « Assurer le développement de la commune ... en termes de logements » est également complété avec la mention :

- Créer 100% de logements locatifs sociaux sur les parcelles AL 58, 59, 60 et 237.

Sur le volet risque, en sus de la question du feu de forêt, il est ajouté la prescription suivante :

- Le risque lié aux écoulements pluviaux et aux inondations potentielles, notamment au regard des méthodes Exzeco, sera pris en compte lors de la conception des projets.

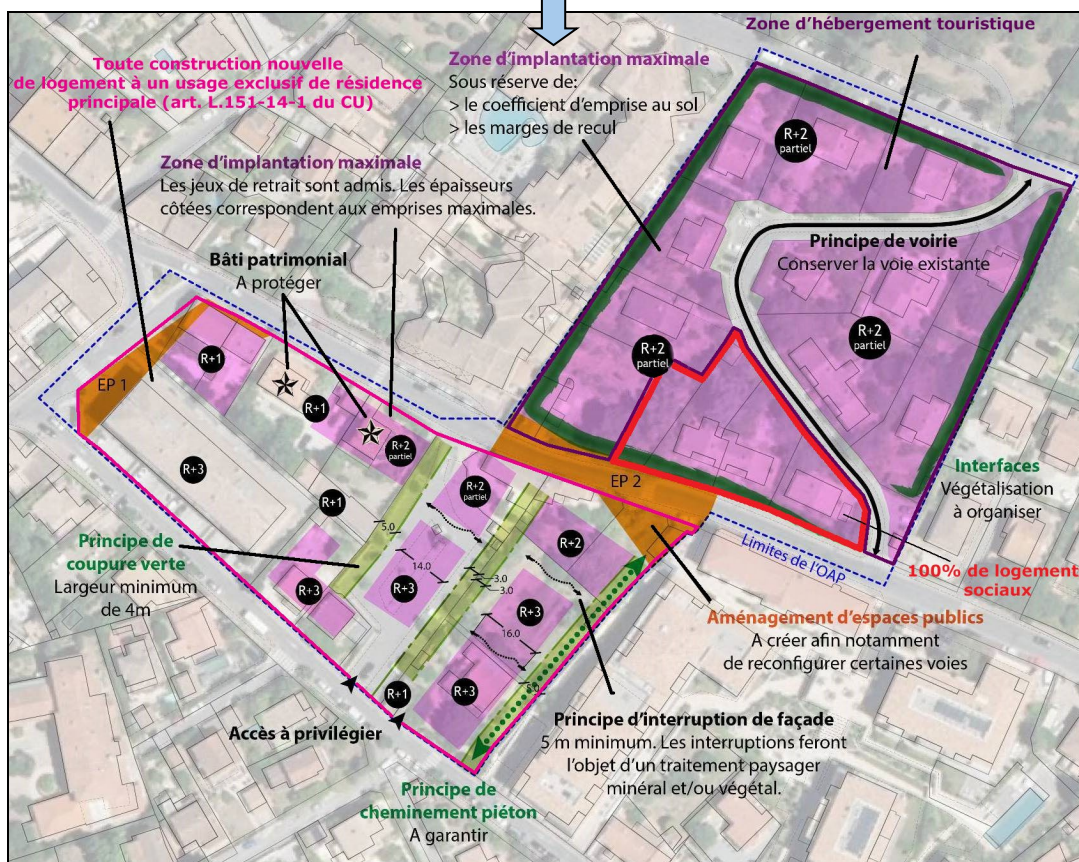
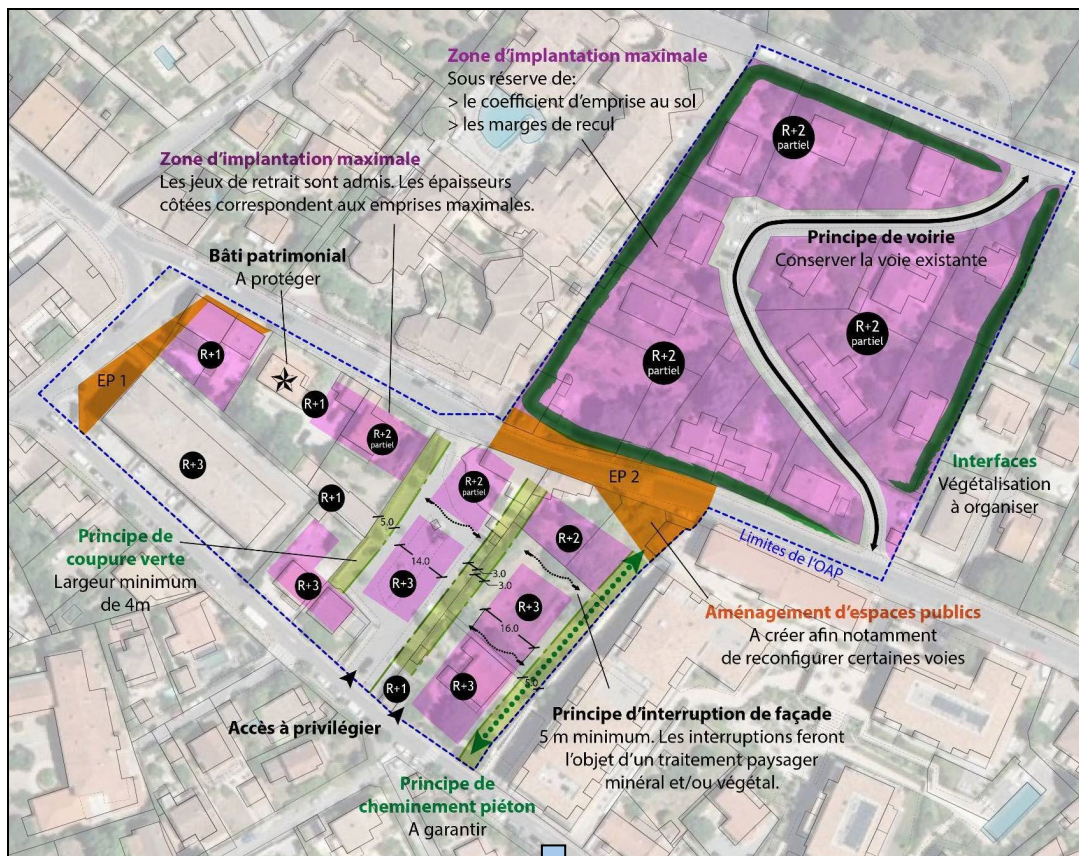
Enfin, le volet « Mettre en valeur le patrimoine » évoque pour l'heure les seuls monuments historiques (point n°1 ci-après). Il est complété et devient :

- Il convient de préserver les villas emblématiques du PLU recensées au titre du patrimoine (article L151-19 du CU) sur les parcelles AK 94 et 95
- Les jardins et clôtures de ces deux villas doivent être préservés autant que possible (notamment entre les villas et l'avenue Foch).

Le schéma est complété avec les différents périmètres d'intervention attendus :



Exposé des motifs des changements apportés



Evolution du schéma d'aménagement





3. COMPATIBILITE, IMPACTS ET MESURES DU PROJET

3.1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE CADRE SUPERIEUR

3.1.1. LA LOI LITTORAL

Globalement, la densification de la zone agglomérée évolue très peu. Les améliorations portent surtout sur la clarification des destinations autorisées ou non. Des améliorations sont portées sur l'aspect extérieur des constructions, certains reculs, etc. sans que cela remette en cause les principes de la Loi Littoral (bande des 100 m, Espace Proche du Rivage, etc.).

La réhabilitation de bâtiment de la Poste et les modifications mineures apportées au site de l'OAP 3 (densité quasi inchangée) ne sont pas de nature à remettre en cause les principes de la Loi Littoral.

3.1.2. LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) PACA a été adopté le 26/06/2019. Le SRADDET porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. A cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région.

Quelques objectifs du SRADDET sont rappelés ci-après :

- Croissance démographique visée en région PACA : +0,4% annuel et prioriser les alentours immédiats des centralités (la commune se trouve dans un espace d'équilibre régional)
- 30 000 résidences principales par an à décliner dans les SCoT, voire PLU
- Objectif fort : 50% de rénovation thermique dans le parc ancien (avant 1975) et plus généralement reconquête de la vacance, des centres villes
- Objectif (2030) : -50% de consommation des terres agricoles et naturelles ; 0 m² de terres agricoles irriguées. 2050 : 0 m² d'extension urbaine
- Objectif (2050) : Chute de 50% de la consommation d'énergie primaire et fort développement des parcs photovoltaïques et éoliens

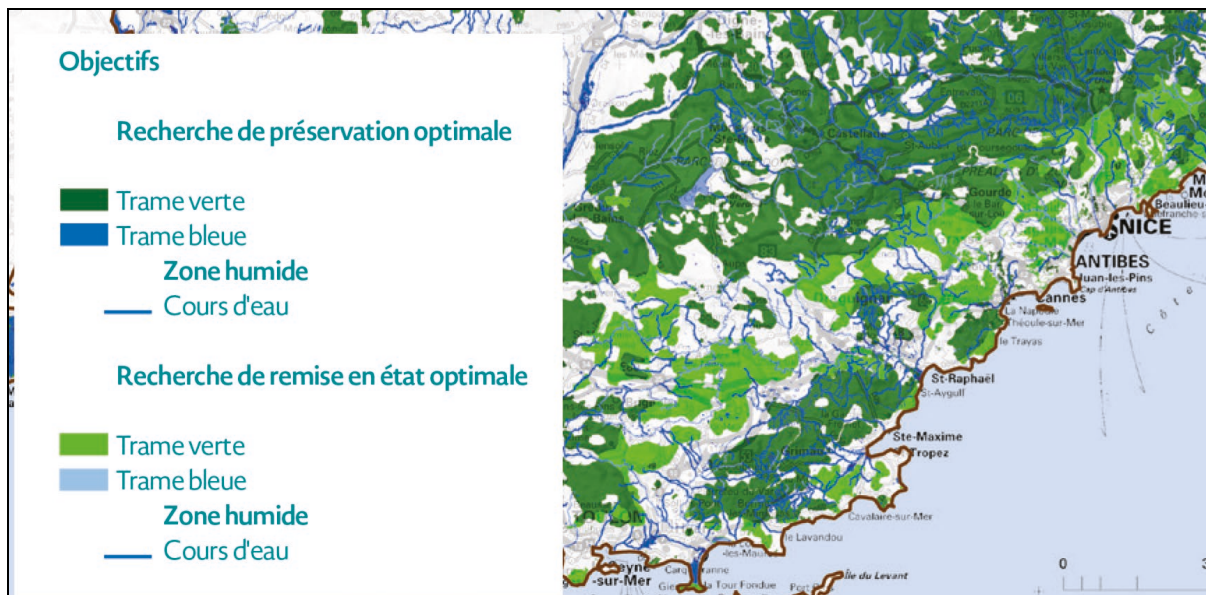
A noter que pour Saint Tropez, le SRADDET évoque surtout la forte intensité touristique en reprenant par ailleurs la tâche urbaine. Il n'y a pas d'éléments majeurs de la trame verte et bleue de recenser sur le territoire.



Exposé des motifs des changements apportés



Extrait de la cartographie du SRADDET



Extrait de la cartographie du SRADDET et des trames vertes et bleues

La modification du site de l'OAP 3 (pour accompagner un projet touristique et des projets de mixité sociale) et la possibilité de réhabiliter le bâtiment de la Poste ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité entre le PLU et le SRADDET.





Exposé des motifs des changements apportés

3.1.3. LE SCOT DE LA CCGST

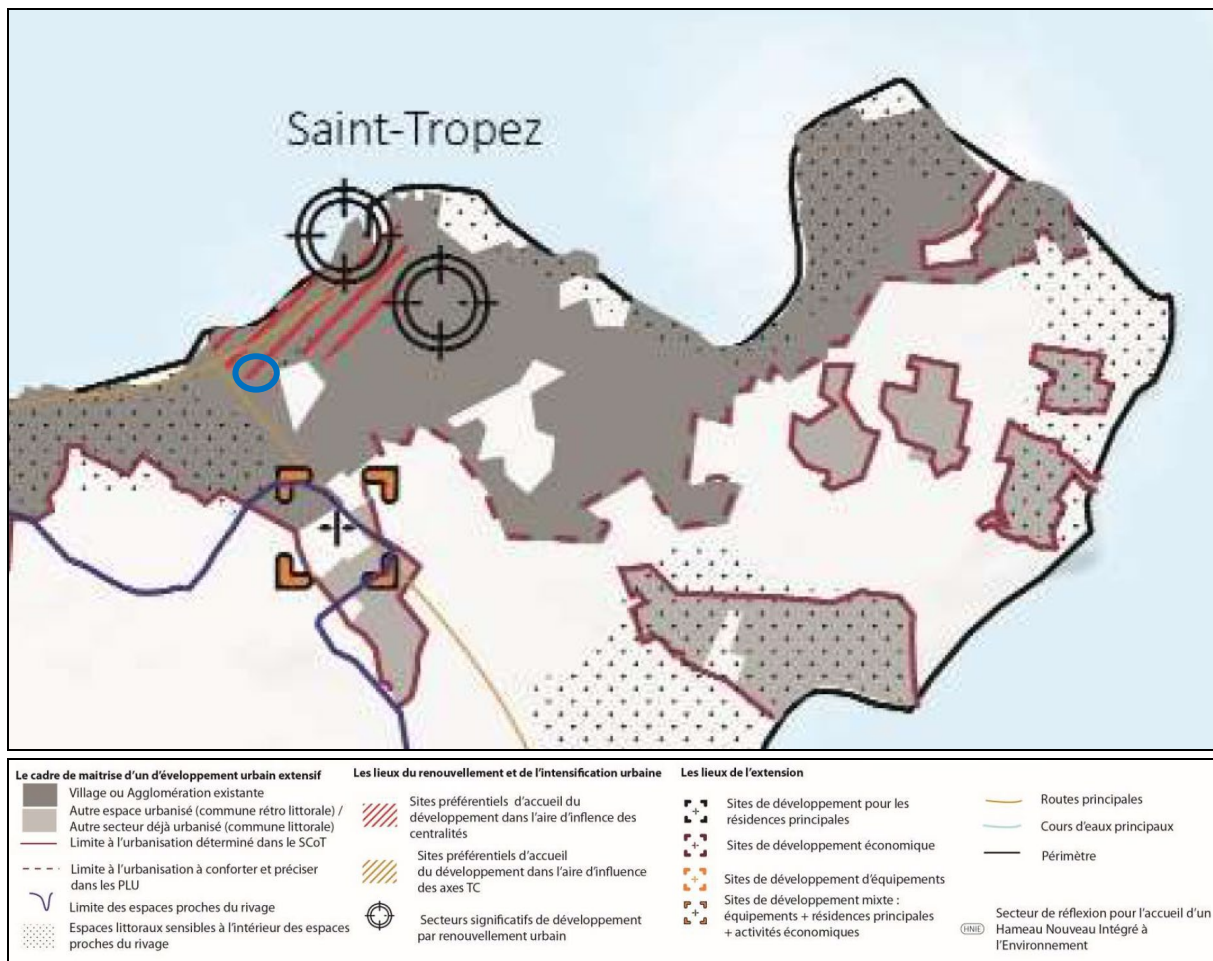
Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC du Golfe de Saint Tropez a été approuvé le 02/10/2019 et modifié le 21/06/2023. Dans le schéma d'accueil du développement futur (annexe cartographique du Document d'Orientations et d'Objectifs), apparaissent les Espaces Proches du Rivage, l'agglomération existante ou encore les sites préférentiels d'accueil du développement dans l'aire d'influence des centralités.

Plusieurs objectifs du SCoT vise à renforcer l'urbanisation sur Saint Tropez. Ainsi, il y est précisé :

- Au SCoT, les centres-villes de Sainte-Maxime, Cogolin et Saint-Tropez sont les trois pôles majeurs
- L'objectif 31 du SCoT vise à recentrer la production de résidences principales à hauteur minimum de 65%, soit 156 résidences principales par an sur les pôles majeurs qui offrent les opportunités d'intensification urbaine les plus importantes, notamment sur Cogolin, et les concentrations d'emploi et de services les plus fortes du Golfe
- Estimation des besoins fonciers nécessaires à horizon 2030 pour ces trois pôles : 53 ha pour l'accueil de résidences principales, 2 ha pour l'accueil activités économiques et 20 ha pour l'accueil d'équipement
- Densité attendue des nouvelles opérations dans ces pôles : 35 logt/ha
- Objectif (DOO) de 50% au moins de rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores (avant 1975) : 75 logements / an
- L'enveloppe agglomérée regroupe les zones U et AU du PLU de Saint Tropez tandis que les Secteurs Déjà Urbanisés au SCoT englobent les zones UD1'



Exposé des motifs des changements apportés



Extrait du DOO du SCoT et localisation du site

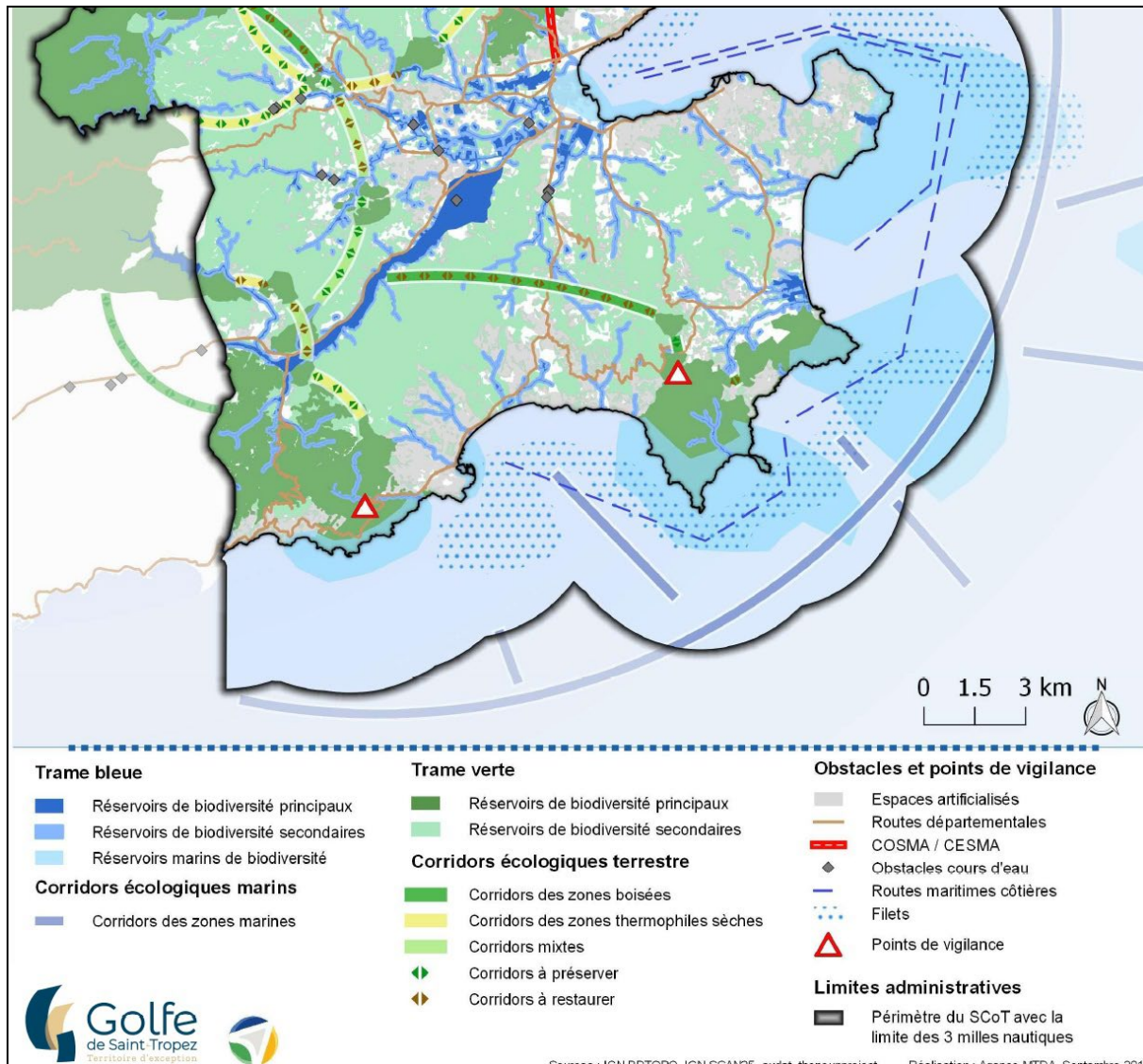
Dans le même temps, les protections mises en place pour protéger les espaces naturels et paysagers sont importantes et vont contraindre les objectifs d'urbanisation :

- Les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver dans le cadre du SCoT relèvent des enjeux suivants : Préservation des lignes de crêtes naturelles ; Préservation des perceptions de versants naturels et boisés depuis le littoral et les coeurs urbains ; Préservation des socles naturels des villages perchés ;
- Préservation des espaces constitutifs des paysages emblématiques du golfe de Saint-Tropez ; Fonctionnalités écologiques du territoire
- Parmi les espaces naturels et forestiers structurants identifiés, notons : Ensemble collinéen de la Mourre ; La chaîne littorale du Rayol aux Garcinières ; L'espace colinéaire de Gassin ; Le Cap de Saint-Tropez ; Bestagne ; Etc.
- Parmi les espaces agricoles structurants à préserver, notons : La plaine du Bourrian ; La mosaïque agricole de la presqu'île de Saint-Tropez ; Pardigon ; Etc.
- Dans la liste des espaces remarquables (les numéros font référence au schéma de préservation du socle paysager), notons pour Saint Tropez : Le Massif du Capon (6) ; La zone humide et la plage des Salins (7) ; Le vallon de la Bouchère (8).
- Les espaces suivants constituent des coupures d'urbanisation (les lettres font référence au schéma de préservation du socle paysager) : Les Salins entre le lotissement des Salins et la Moutte (G) et Le Vallat de Bouchère entre les lotissements de la pointe de l'Ay et la résidence des Parcs de Saint-Tropez (H).



Exposé des motifs des changements apportés

- La Commune est quasi-intégralement englobée dans les Espaces Proches du Rivage
- La Commune est concernée sur tout son littoral par des espaces littoraux sensibles
- Au SCoT, la trame verte et bleue est reprise

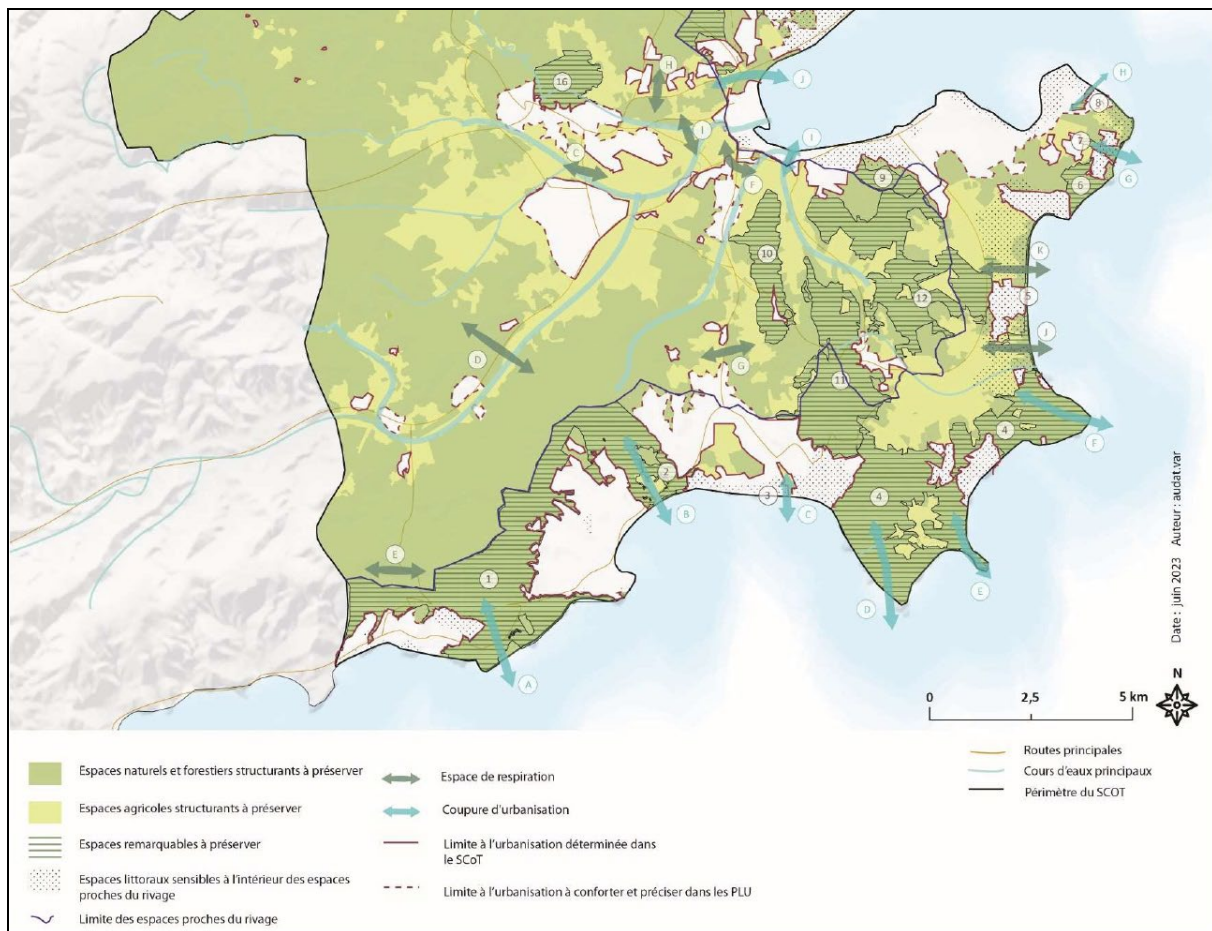


La trame verte et bleue du SCoT (source : CCGST)





Exposé des motifs des changements apportés



La trame paysagère du SCoT (source : CCGST)

La présente modification n°3 du PLU permet, d'une part, la requalification du bâtiment de la Poste, la création d'un local commercial et de 8 logements en locatifs en centre-ville et, d'autre part, d'accompagner un projet para-hôtelier et des projets de mixité sociale en continuité du centre-ville. La procédure s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT.

3.1.4. LE PLH DE LA CCGST

LE PLH de la CC du Golfe de Saint Tropez a été approuvé le 29 juillet 2020. Le scénario retenu est compatible avec celui du SCoT et prévoit la production minimale de 250 résidences principales sur le territoire pour un équilibre d'une résidence secondaire pour une résidence principale au maximum, soit une production totale de 500 logements par an.

Une partie de ces résidences principales n'auront pas vocation à accueillir une population supplémentaire en raison :

- De la baisse de la taille moyenne des ménages : une hypothèse de ralentissement du desserrement a été retenue au regard d'une taille moyenne des ménages déjà basse. Ce besoin est donc estimé à 84 logements par an.
- Des besoins liés à la rotation dans le parc en stabilisant le taux de vacance à 5%. Ce besoin est donc estimé à 16 logements par an.

Ainsi, ce sont environ 150 résidences principales qui devraient permettre d'accueillir 300 habitants supplémentaires sur le Golfe chaque année.

**Exposé des motifs des changements apportés**

Le projet de modification du PLU est compatible avec le PLH puisqu'il permet la création de 8 logements en location au-dessus du bâtiment de la Poste, en centre-ville, la création d'un secteur de mixité sociale sur les parcelles AL 58, 59, 60 et 237 (100%) et impose des logements à vocation de résidence principale en zone UB3a au sud de l'avenue du Maréchal Foch.

D'une façon plus générale, la modification du PLU s'inscrit dans la continuité des actions entreprises par la Ville de Saint Tropez en matière de diversité du parc bâti.

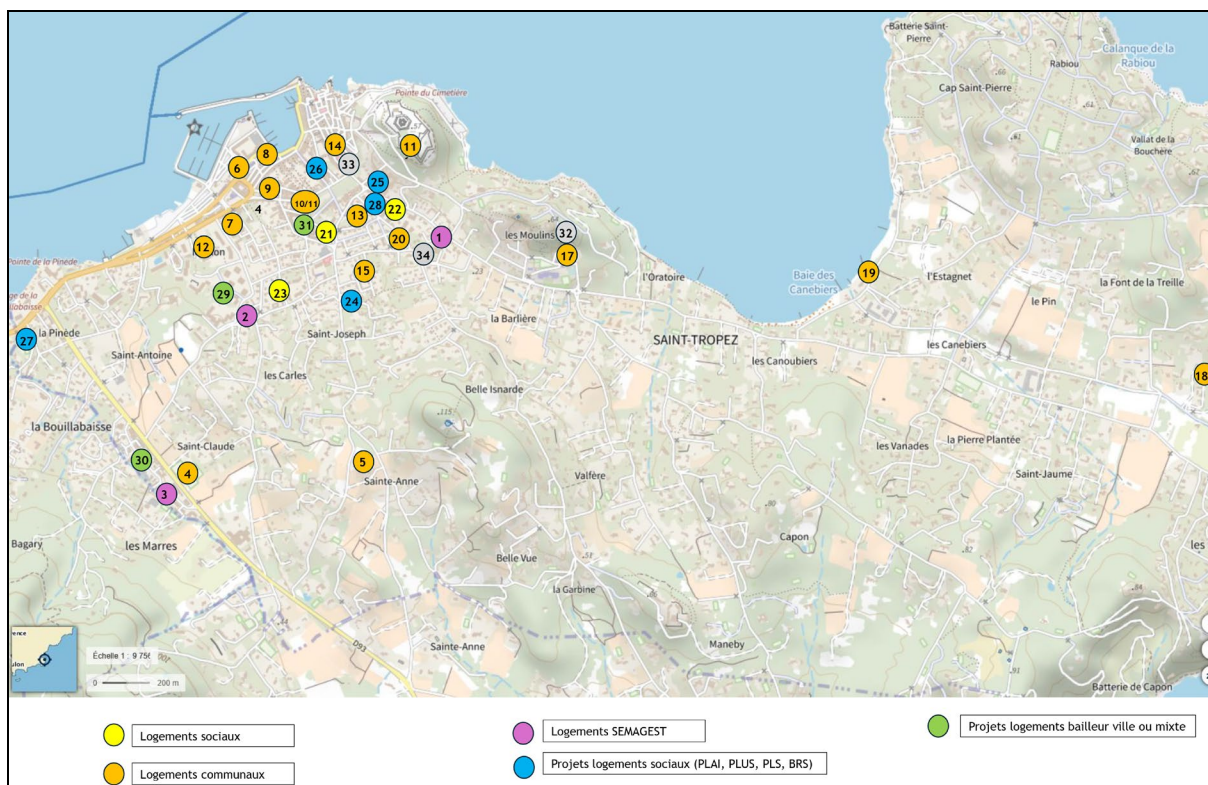
Ainsi, il convient de noter l'existence des logements suivants :

- 43 logements communaux
- 17 logements inclusifs
- 185 logements locatifs sociaux
- 51 logements conventionnés SEMAGEST (Société d'Economie Mixte de Saint Tropez)
- 32 logements PLI (intermédiaire hors SRU)

Au total, cela représente 328 logements « aidés », soit 17,4% des 1 885 résidences principales recensées par l'INSEE.

A ces logements s'ajoutent des logements saisonniers avec 46 lits en modules simples et doubles, 6 lits au pôle enfance et 16 lits rue Gambetta.

Le projet de modification n°5 du PLU est plus particulièrement concerné par l'opération n°25 « Villa Mistral » dans la cartographie et le tableau présentés ci-après. 9 logements sociaux y sont attendus.



Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT TROPEZ (83)

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



Exposé des motifs des changements apportés

N° sur la carte	Dénomination / adresse	Nb d'appartements	Typologie	Observations complémentaires
1	SEMAGEST "Saint Roch", 34 av Foch	36	Studios (S) au T4	
2	SEMAGEST "Logis St Antoine" ch des Amoureux	15	Studio (S) au T4	
3	SEMAGEST Logements de la gendarmerie, ZA St Claude	28	6 S, 3 T2, 6 T3, 9 T4, 3 T5 et 1 T6	Fin du bail emphytéotique en 2037
4	Tennis municipal, Rte des Plages	1	T3	Agent communal (gardien)
5	Chapelle Ste Anne, 21 ch des Bastidettes	1		Agent communal (gardien)
6	40/42 rue du 11 Novembre	3	2 T3 et 1 T4	Agents communaux
7	Résidence "St Antoine", 15 av du Général Leclerc	3	1 T3 et 2 T4	Agents communaux
8	Annonciade, 2 Place Grammont	1	T4	Agents communaux
9	4 rue Jean Aicard	4	2 T1 et 2 T2	Agents communaux
10	1/3/5 Bd Louis Blanc	10	3 T2, 3 T3 et 4 T4	Agents communaux et enseignants
11	Carré de l'école "Maison Louis Blanc", 1 bd L Blanc	17	11 T1 et 6 T2	Personnes âgées de plus de 65 ans
12	Résidence Eden, 4 av du Général Leclerc	3	2 S et 1 T3	Agents communaux et personnel médical
13	Ecole Escouletto, 5 imp des Lauriers	4	1 T2, 2 T3 et 1 T4	Agents communaux et enseignants
14	69 rue Gambetta	6	3 T2 et 3 T3	Agents communaux
15	Résidence Les Capucins, 6 imp des Laurettes	1	1 T3	Particulier
16	Citadelle	1	1 T3	Agent communal (gardien)
17	COSEC Moulin Blanc, Maison du chanoine	1	1 T4	Agent communal (gardien)
18	Château de la Moutte, 133 ch de la Moutte	1		Agent communal (gardien)
19	Ecole de Voile, 35 ch de l'Estagnet	2	2 T2	Agents communaux
20	Ecole Les Lauriers, rue de la Résistance	1	1 T4	Enseignant
21	les Lices et le Couvent, av Paul Roussel	75 sociaux et 12 PLI hors SRU		Bailleur SFHE : 14 PLAI / 22 PLUS / 5 PLUS majorés / 12 PLI
22	Les Echelles du Levant, rue de la Résistance	60 sociaux et 20 PLI hors SRU		Bailleur SFHE : 15 PLAI / 27 PLUS / 4 PLUS majorés / 14 PLS / 20 PLI
23	Les Conquêtes, bd des Antiboul	50		Bailleur UNICIL : 50 PLUS
24	La Tivole, route de Sainte Anne	12 sociaux et 15		Bailleur CDC
25	Villa Mistral, 1 rue F Mistral	9 sociaux		Bailleur Var Habitat
26	Rue Sibilli (propriété de l'Etat)	10	Studio au T2	Bailleur Var Habitat
27	Cercle Naval	38 BRS, 44 saisonniers et 44		Bailleurs Var Habitat et BRS
28	Foch	A définir : 40 à		Bailleur social BRS
29	Villa Pisane	26	3 T2, 17 T3 et 6 T4	Bailleur ville / Loyers modérés selon ANAH
30	Zone Saint Claude	36		Bailleur mixte social / ville
31	Les Conquêtes Cœur de Ville 2	A définir : 20 à 30		Bailleur ville / Loyers modérés selon ANAH
32	Village des Saisonniers - COSEC du Moulin Blanc	46 lits	Simple ou double	Pour saisonniers de la Ville
33	Logement Gambetta, rue Gambetta	16 lits		Pour les sauveteurs durant la saison et accueil divers
34	Pôle Enfance	6 lits avec pièce commune	3 chambres	Pour saisonniers du pôle enfance

Les programmes de logements mixtes sur Saint Tropez (source : Ville de Saint Tropez)



Exposé des motifs des changements apportés

	SEMAGEST Bailleur / Propriété de la Ville de Saint Tropez
	Logements communaux avec 2 politiques : Loyers selon plafonds de revenus et loyers ANAH
	Logements sociaux avec au total 185 LLS et 32 PLI (intermédiaire non SRU)
	Projets de logements sociaux (BRS / PALI / PLUS / PLS)
	Projets gérés par la Ville de Saint Tropez avec loyers selon plafond de revenus et loyers ANAH
	Logements saisonniers pour agents de la Ville

Légende du tableau

Parmi les projets, notons trois projets en phase de finalisation :

- 26 logements Villa Pisane (ancien bâtiment DGFIP)
- 9 logements sociaux Villa Mistral
- 10 logements sociaux rue Sibilli (ancien bâtiment DGFIP)

D'autres sont en réflexion, notamment portés par la présente modification de PLU :

- 40 à 45 logements BRS avenue Foch
- 36 BRS et 44 logements saisonniers sur l'ancien site du Cercle Naval
- 20 à 30 logements impasse des Conquêtes
- 35 logements dans la zone de Saint Claude





3.2. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

3.2.1. OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE AUP1

Les impacts du projet sont nuls sur l'environnement. Le bâtiment de la Poste existe déjà et se trouve au cœur du centre-ville et du port. La réhabilitation de ce bâtiment et la création de 8 logements entrent parfaitement dans le cadre des lois Alur et Climat et Résilience (optimisation foncière).

Il n'y a strictement aucun impact sur les zones naturelles et agricoles. Les besoins en eau sont largement pourvus pour l'équipement collectif prévu (qui existe déjà), le local commercial et les futurs logements.

Il n'y aura pas d'impacts sur la nature des sols et sous-sols, la qualité de l'air ou encore la qualité de l'eau.

Il n'y a pas de mesures mises en œuvre.

3.2.2. ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS PARA-HOTELIERS ET DE LOGEMENTS AVENUE FOCH (SITE DE L'OAP 3)

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

Thématiques	Impacts	Explications / Mesures
Agriculture	NUL	Les sites sont déjà urbanisés et au cœur de l'agglomération tropézienne.
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL	Les sites sont déjà urbanisés et au cœur de l'agglomération tropézienne. Ces opérations de renouvellement urbain concourent au maintien des espaces naturels et agricoles par ailleurs.
Paysages	TRES FAIBLE	Les modifications apportées n'auront que peu d'impacts sur le paysage urbain. La typologie ne varie pas. La profondeur augmentée pour les parkings souterrains ne sera pas perceptible depuis l'extérieur (et évite des stationnements en surface). L'emprise au sol sur la Cité Mistral qui passe de 15 à 17% n'est pas de nature à remettre en cause la nature des occupations d'autant que des espaces de pleine terre sont également prévus. En outre, la villa sis parcelle AK 95 présente un enjeu patrimonial à la villa voisine déjà inscrite au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Une telle protection est ajoutée sur la parcelle AK 95.
Déplacements	TRES FAIBLE	Les programmes de logements, notamment sociaux et de location (dans le bâtiment de la Poste) se trouvent en centre-ville ou dans sa continuité. Les stationnements seront suffisants et les mobilités du quotidien se feront essentiellement à pied.
Economie	FAIBLEMENT POSITIF	La création d'hébergement para-hôtelier permet de compléter l'offre en hébergement touristique sans remettre en cause l'économie générale sur le territoire.

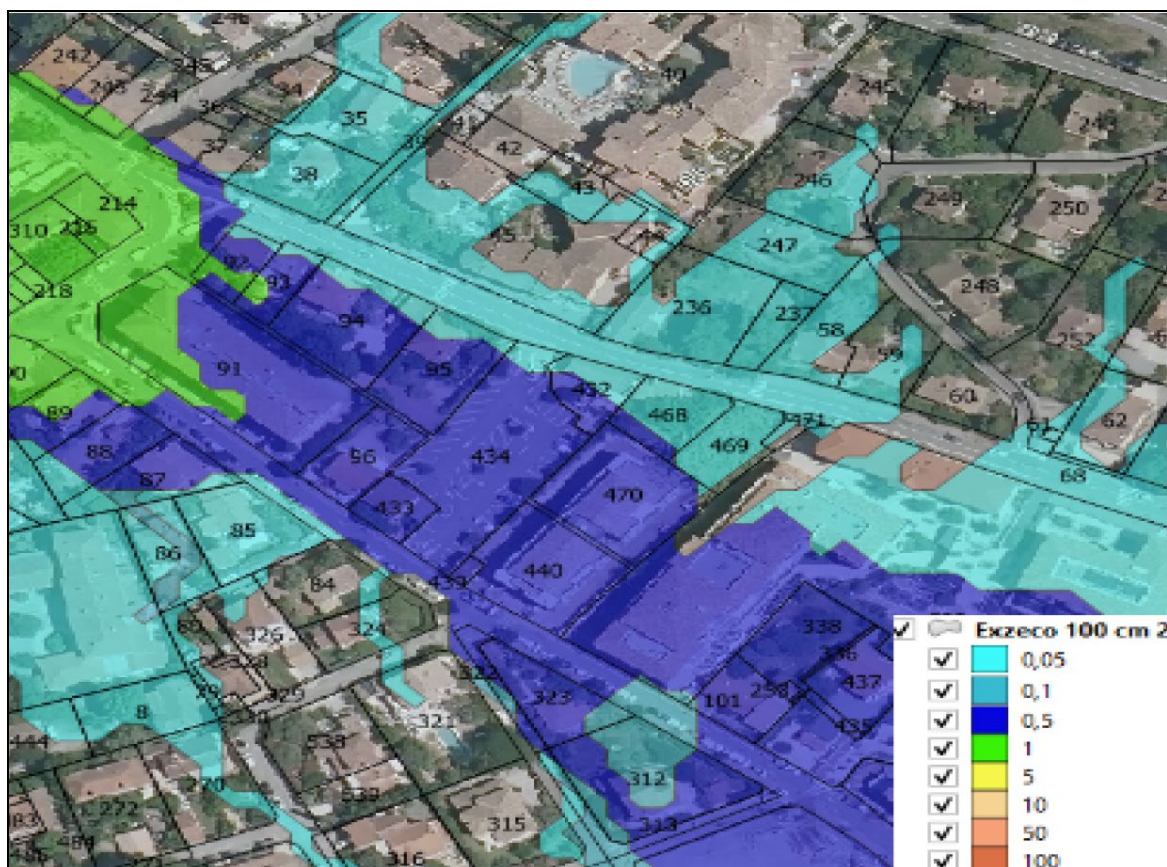


Exposé des motifs des changements apportés

Habitat	POSITIF	Plusieurs mesures ont été mises en œuvre pour diversifier l'offre en logements sur la commune : ▪ Création de 8 logements loués à l'année à l'étage de la Poste avec une servitude de résidence principale (article L.151-14-1 du CU) ▪ Création d'un secteur de mixité sociale (100%) au nord de l'avenue du Maréchal Foch ▪ Création d'un périmètre dans lequel toutes les constructions nouvelles de logements doivent être destinées à un usage exclusif de résidence principale (article L.151-14-1 du CU) La procédure n'impacte pas les besoins en logements saisonniers, une structure hôtelière existant déjà sur site.
Ressources en eau, assainissement et réseaux secs	NUL	Les réseaux sont suffisamment dimensionnés en agglomération.
Eau pluviale	NUL	Les réseaux sont suffisamment dimensionnés en agglomération.
Qualité de l'air	NUL	-
Risques	NUL	Les projets n'impactent pas les risques existants sur site. Cependant, le risque submersion marine sera pris en compte dans le projet de rénovation de la Poste et la question des écoulements pluviaux sera prise en compte dans les différents projets, notamment au regard des études exzeco (cf. extrait ci-après).



Exposé des motifs des changements apportés



Ecoulements pluviaux à prendre en compte dans les projets