



MODIFICATION (DE DROIT COMMUN) N°5 ET REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT TROPEZ



1. C. NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU (EN L'ABSENCE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE)

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

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Ville 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
N° SIRET : 21830119000011

OBJET DE L'ENQUETE

Enquête publique unique relative à la modification (de droit commun) n°5 et la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Tropez du jeudi 4 septembre 2025 à 9h jusqu'au vendredi 3 octobre 2025 à 17h.

CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PLAN

LE PADD

Le PLU de Saint Tropez a été approuvé le 8 juillet 2021. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU 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.





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

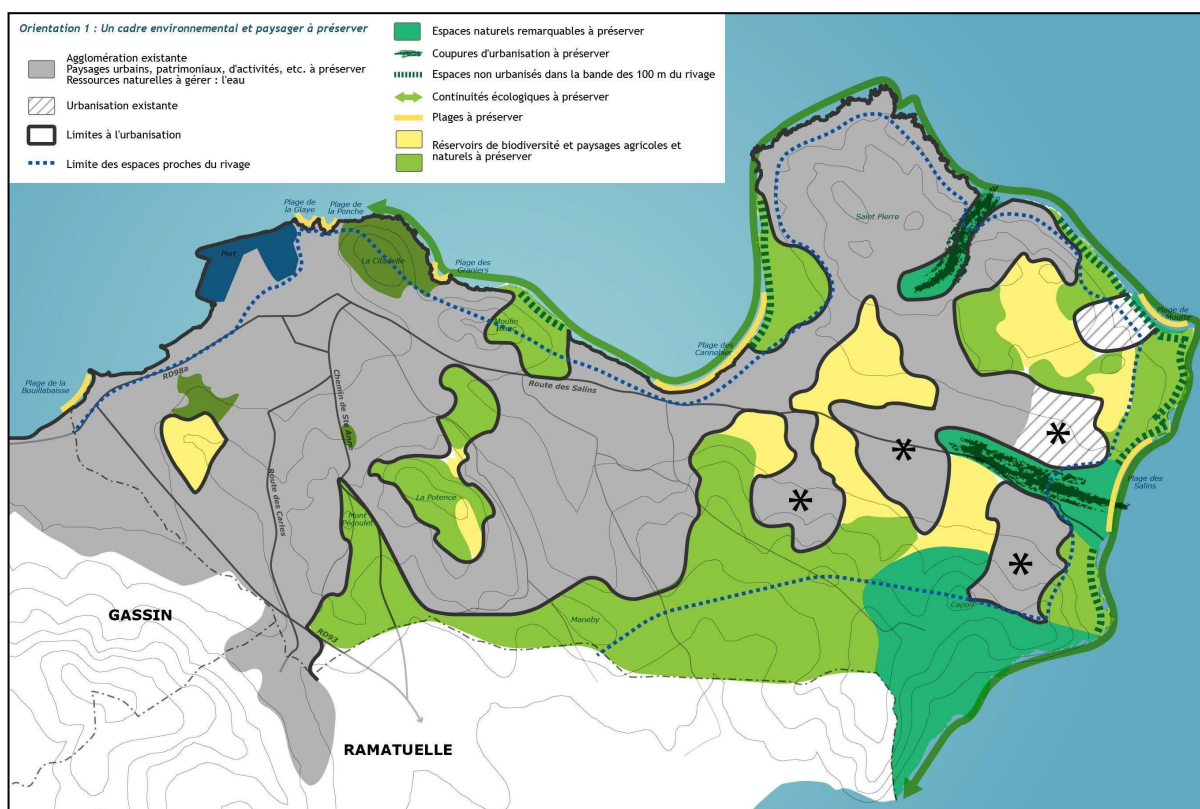


Illustration de l'orientation n°1

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.

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

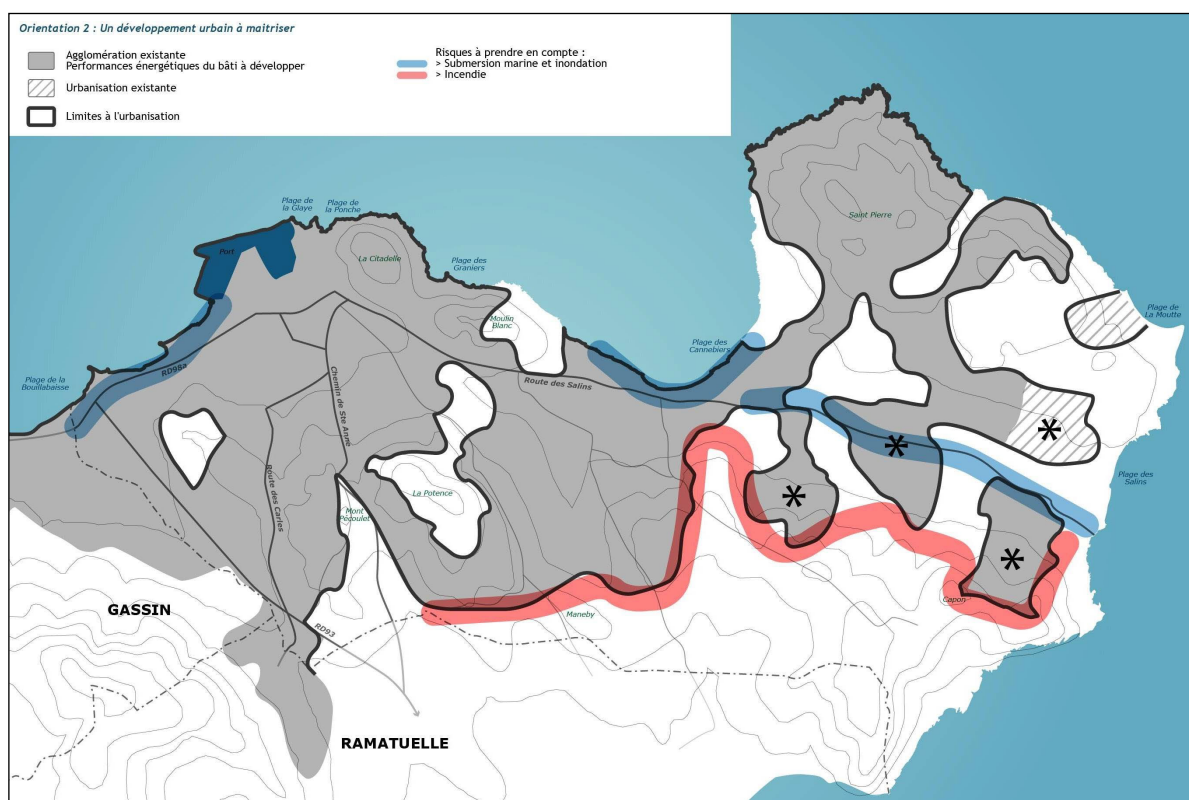


Illustration de l'orientation n°2

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.
 - 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.

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

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.

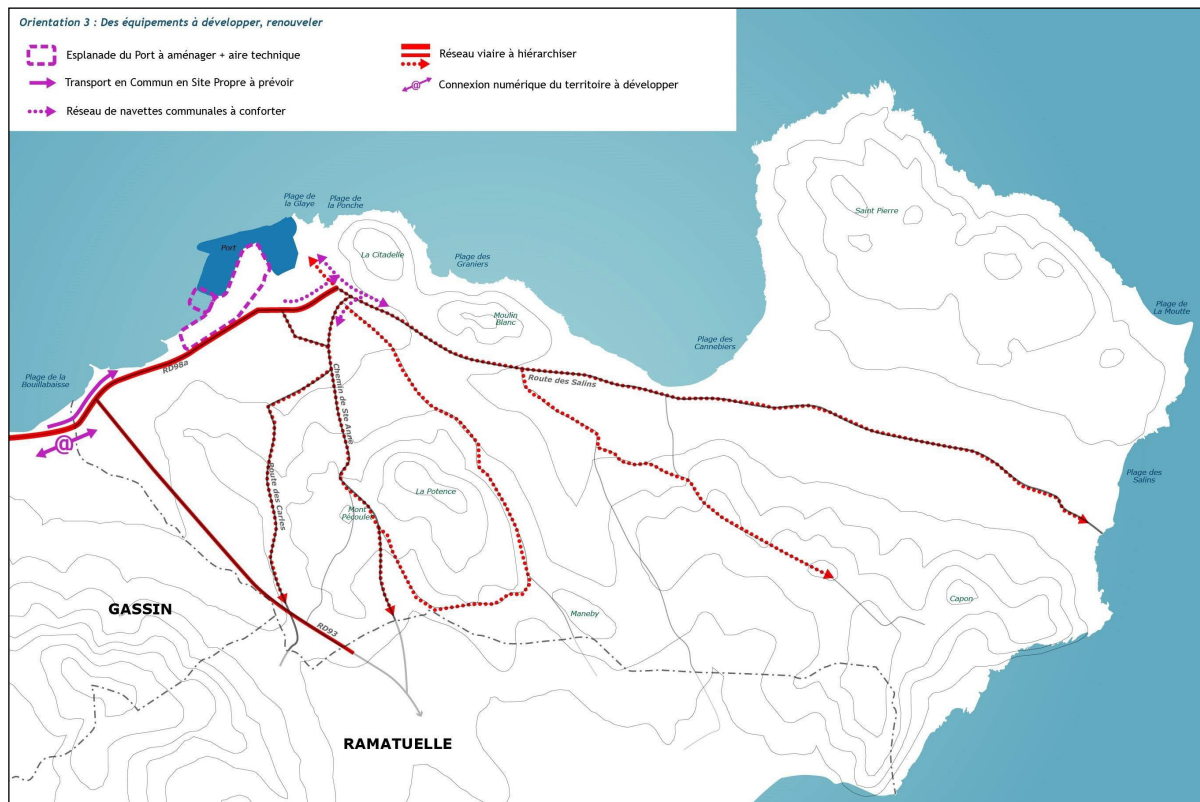


Illustration de l'orientation n°3

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

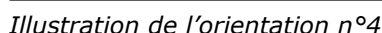
- L'économie touristique
- L'économie résidentielle et les autres activités annuelles
- L'économie liée aux activités maritimes



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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

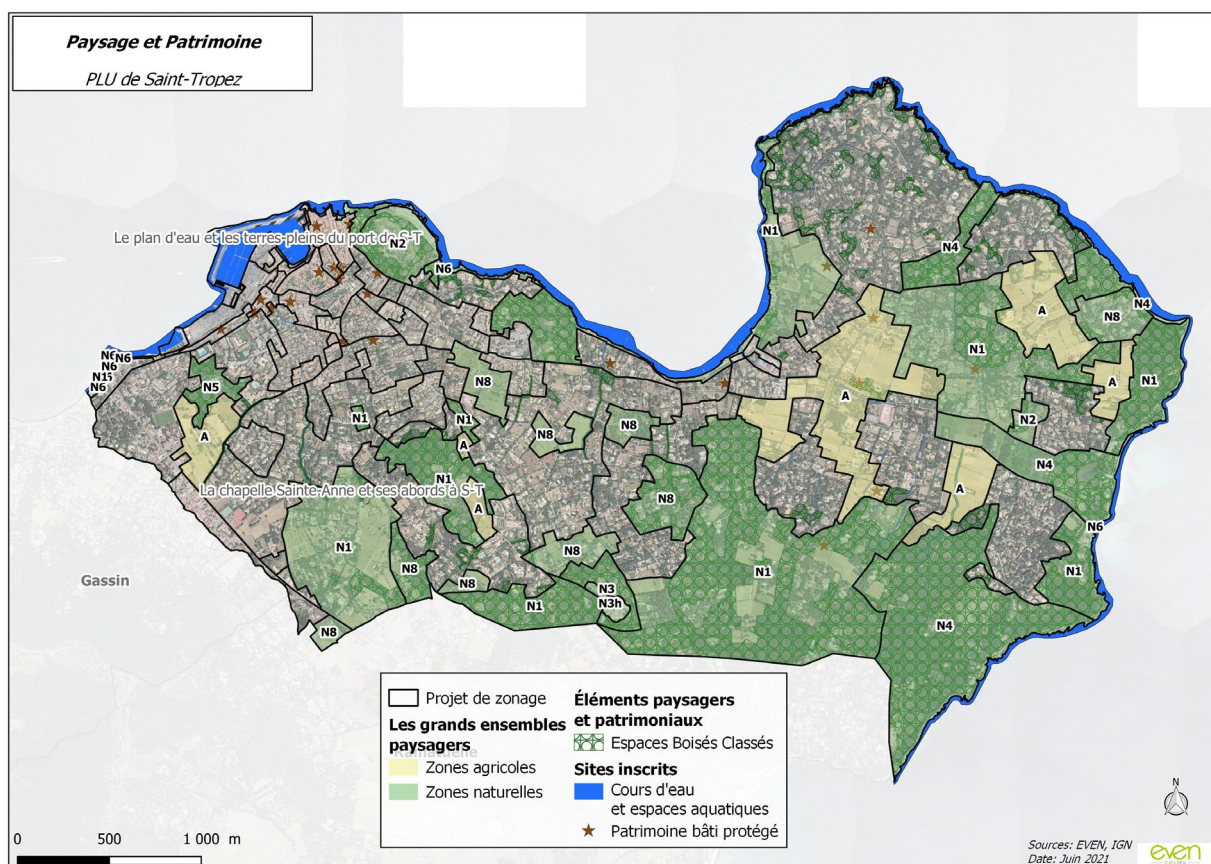




C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

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

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



JUSTIFICATION 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)





RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PLAN SOUMIS A ENQUETE A ETE RETENU

OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE AUP1

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).





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU



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.



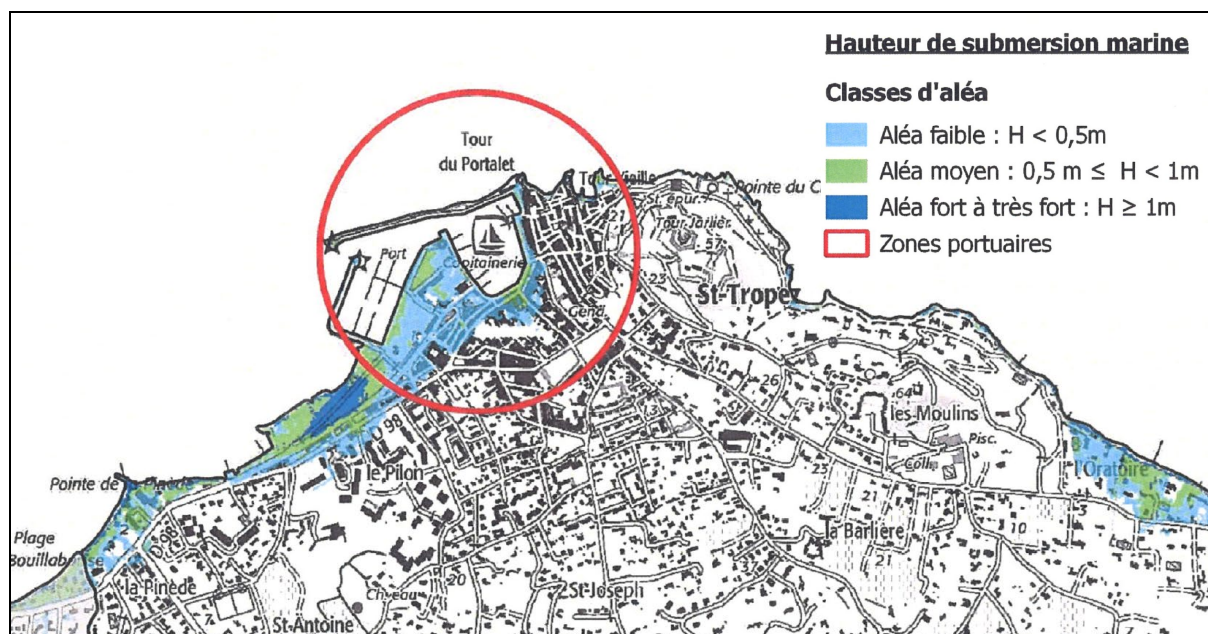


C. Note de présentation – modification n°5 du PLU



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

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

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.





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU



Evolution du règlement graphique

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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





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

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.

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.





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

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.

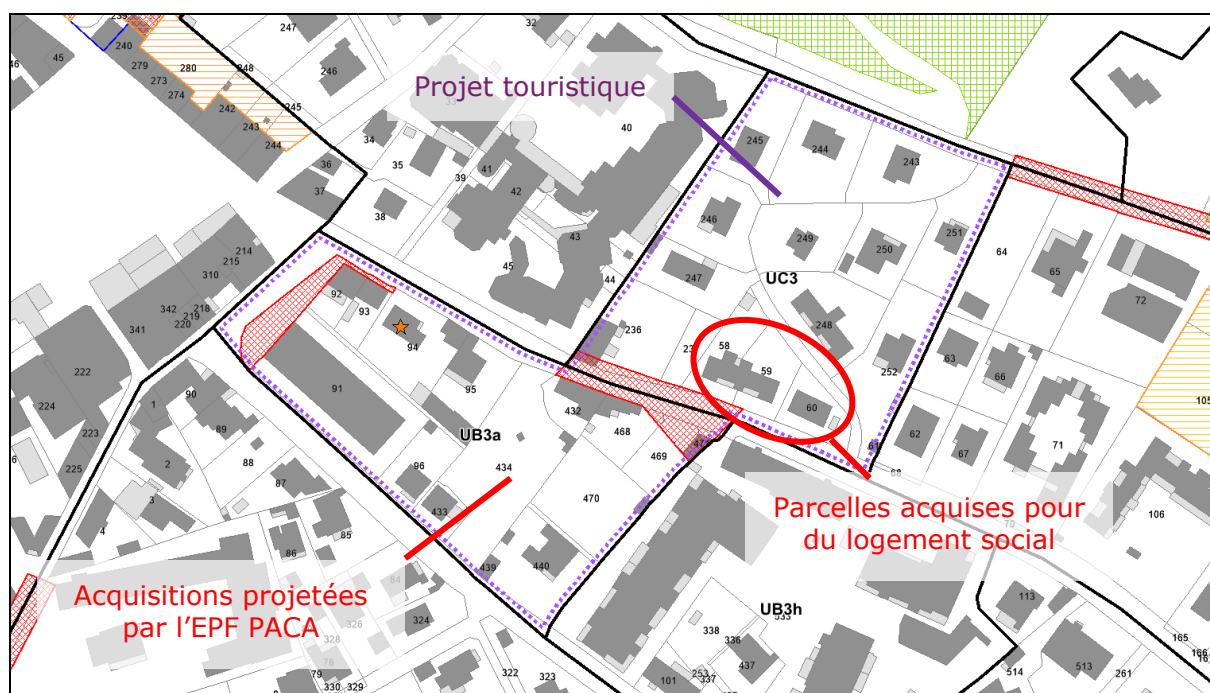
LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX

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.



C. Note de présentation – modification n°5 du PLU



Localisation des sites à projet

LES MODIFICATIONS APPORTEES 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.

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.

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

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 limitée 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.

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.





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

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.

1.1.1.LES MODIFICATIONS APPORTEES 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.

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).





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU



Vue sur la villa dorénavant protégée



Vue aérienne



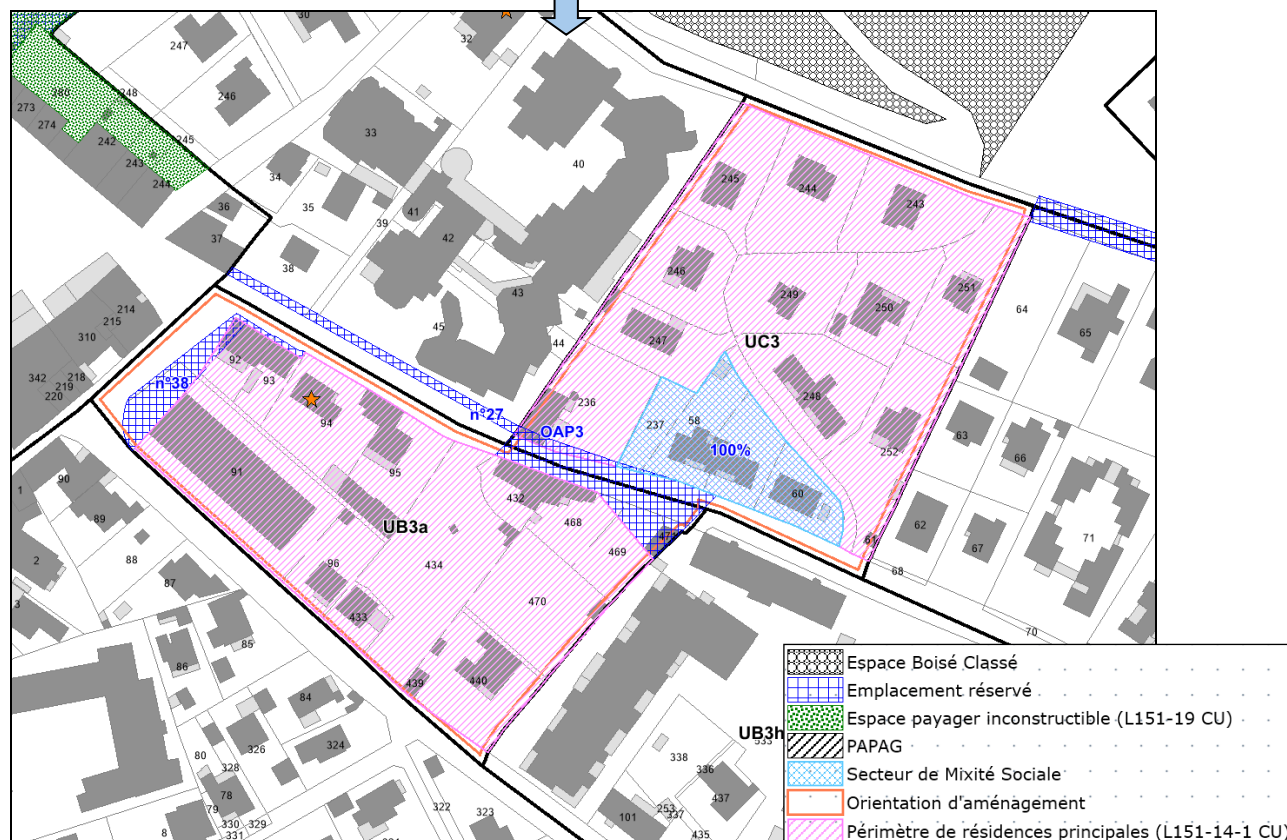
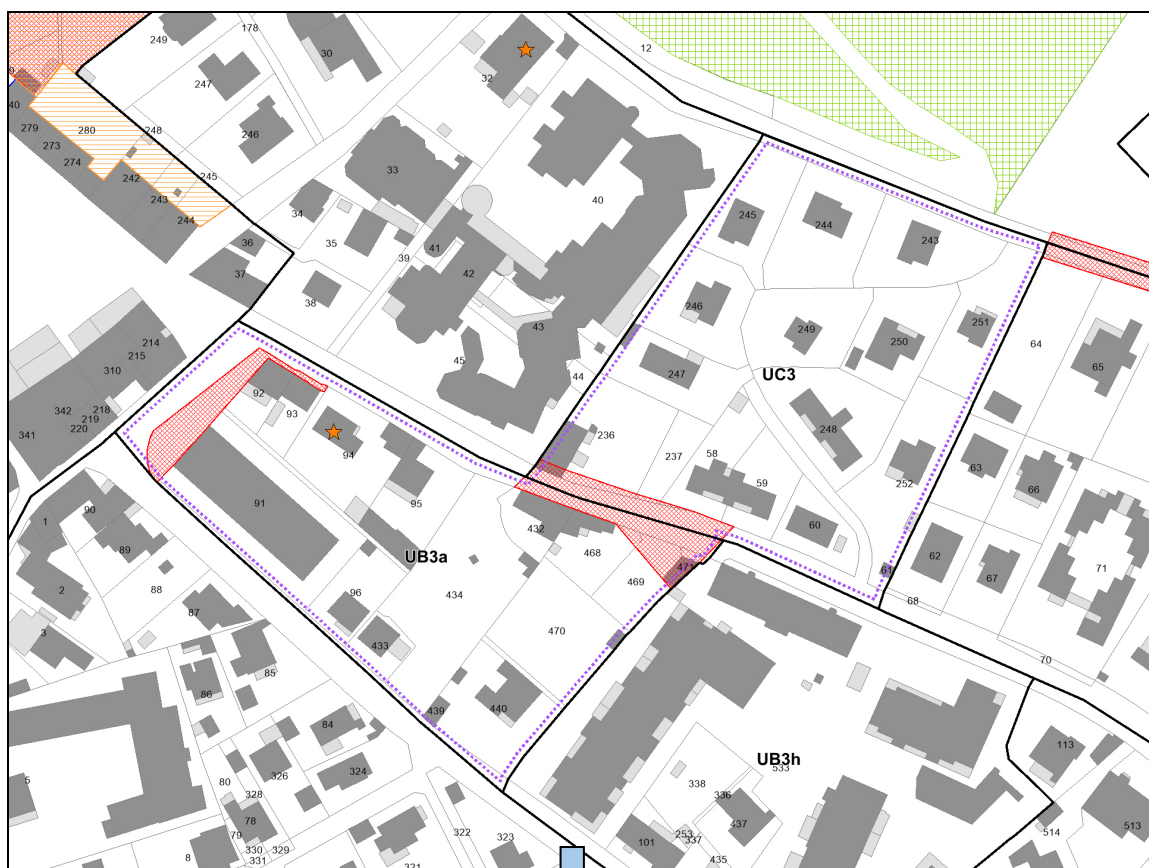
Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°5 du PLU



Evolution du règlement graphique au droit de l'OAP 3

Note de présentation

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 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 :

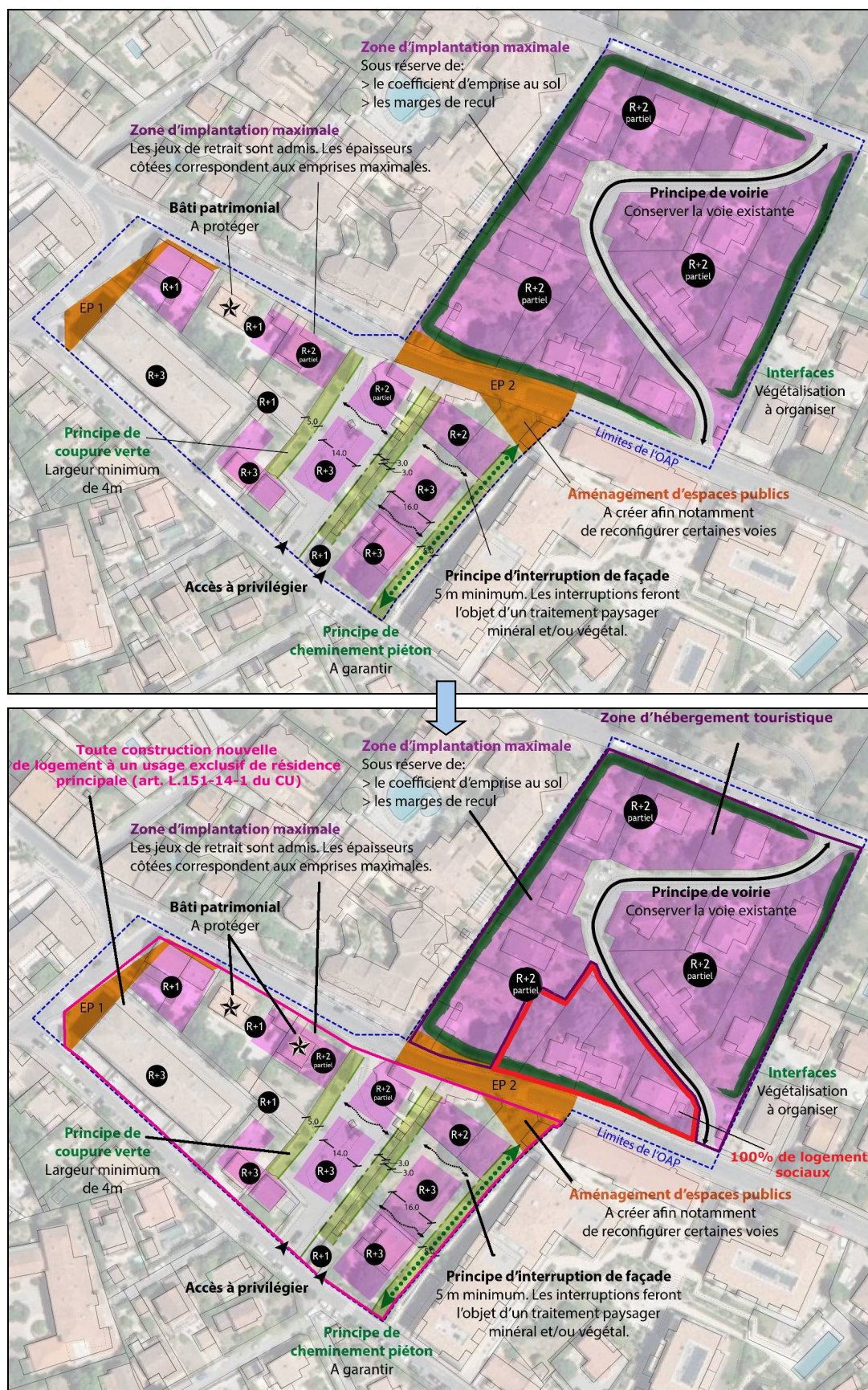
- Il convient de préserver les villas emblématiques du PLU recensées au titre du patrimoine (article L151-19 du CU) sur les parcelles AK 94 et 95
- Les jardins et clôtures de ces deux villas doivent être préservés autant que possible (notamment entre les villas et l'avenue Foch).

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





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU



Evolution du schéma d'aménagement

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE

LES ENJEUX ECOLOGIQUES

Le territoire de Saint Tropez est concerné par plusieurs inventaires, plans ou protections environnementaux :

- Plusieurs ZNIEFF : ZNIEFF terrestre de type 1 : 930012548 / n° 83-100-117 Cap de Saint-Tropez, la ZNIEFF marine de type 2 93M000091 / n° 83-023-000 Cap de Saint-Tropez et la ZNIEFF marine de type 2 93M000090 / n° 83-022-000 Plage et herbier de Posidonies de Pampelonne
- Zone Humide à l'inventaire 2003 : Plage des salins et marais associé Cap de St Tropez (ref.83CGLVAR0417)
- Aire d'application du Plan National d'Actions 2018-2027 en faveur de la tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*) ; Aire d'application du PNA 2018-2027 en faveur lézard ocellé (*Timon lepidus*) ; PNA Chiroptères (national)
- Sites classés n°93C83033 : Le plan d'eau et les terre-pleins du port de Saint-Tropez et n°93C83017 : La chapelle Sainte-Anne et ses abords à Saint-Tropez
- Sites inscrits n°93I83043 : Presqu'île de Saint-Tropez, n°93I83040 : Domaine de la Moutte à Saint-Tropez, n°93I83004 : Port de Saint-Tropez et abords, côté ouest du port, n°93I83002 : Abords de la Citadelle de Saint Tropez et n°93I83022 : Portion de littoral dite «La Pointe» à Saint-Tropez
- Propriétés du Conservatoire du littoral et des rivages lacustres (CDL), en particulier dans les Salins de Saint-Tropez, au niveau de la Batterie du Capon et du Château de la Moutte (enjeu fort) ; A.P.P.B. FR3800868 - Anciens Salins De Saint-Tropez créé par arrêté du 6 juin 2014
- Totalité du littoral concernée par l'A.S.P.I.M. « Pélagos »
- Un site Natura 2000 sur la commune : La ZSC FR9301624. Corniche Varoise (espaces côtiers de la commune) ; Deux sites plus éloignés : ZSC FR9301622. La plaine et le massif des Maures (sous-ensemble le plus proche située à plus de 5,5 km « à vol d'oiseau ») et la ZPS FR9310110. Plaine des Maures (située à plus de 17 km « à vol d'oiseau »)

La trame verte et bleue a été analysée sur le territoire. De manière synthétique, notons les points suivants :

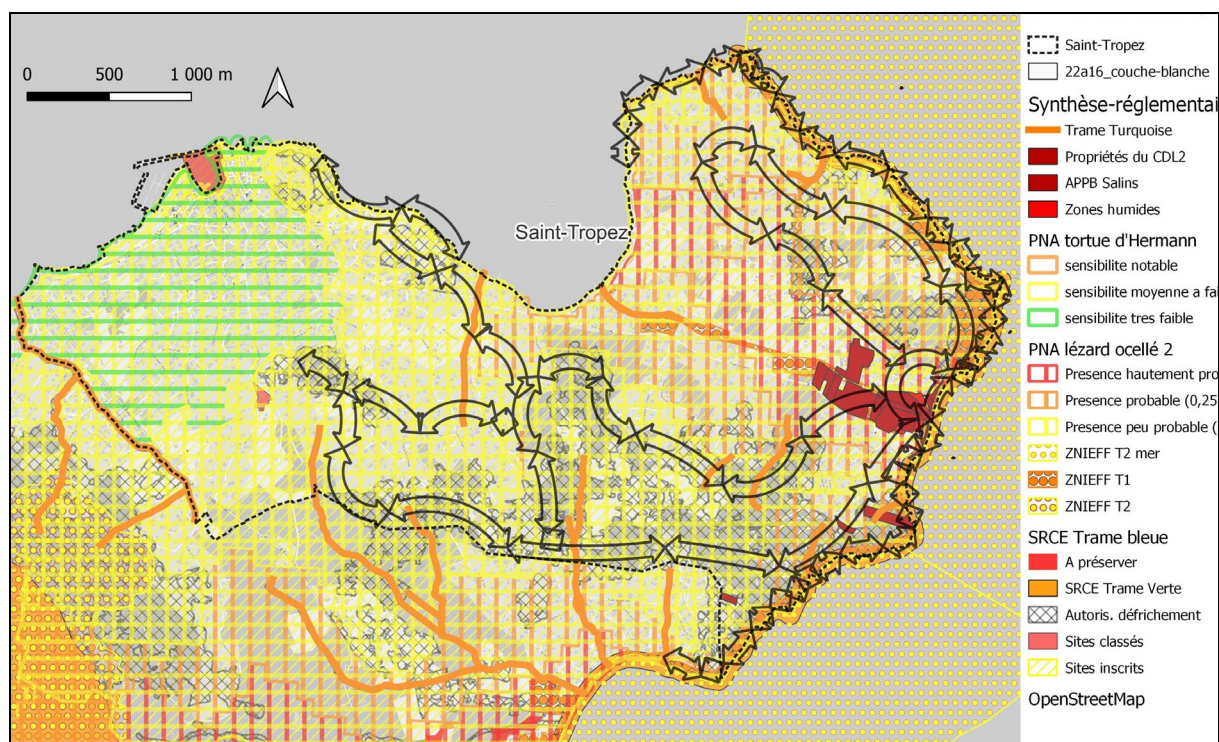
- Littoral de la partie est de la commune référencé comme un réservoir de biodiversité de la Trame Verte à remettre en état ; Zone humide des Salins de Saint-Tropez référencée comme un réservoir de biodiversité de la Trame Bleue
- Trame verte et bleue traduite localement ; Situation de péninsule pour la commune (pas de grands axes de déplacements faunistiques) ; Trame bleue peu développée (cours d'eau souvent à sec et peu étendus)
- Corridors qui assurent essentiellement le transit des espèces entre les massifs arborés de la commune ; Relations avec les massifs boisés des communes riveraines (Gassin et Ramatuelle) plus difficiles avec des passages par des secteurs agricoles et l'axe routier au trafic soutenu qu'est la RD 93
- De très nombreux obstacles (routes, murs de clôtures, éclairage privé, constructions sur l'ensemble du territoire, aménagements divers) mais malgré tout plusieurs espaces arborés, de parcs et de jardins ; Importance de maintenir la nature en ville





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

- Secteurs porteurs des enjeux les plus forts : Le littoral non urbanisé, la zone humide des Salins de Saint-Tropez, les cours d'eau bordés d'une ripisylve et les lambeaux forestiers



Synthèse des enjeux écologiques

La modification du PLU n'impacte pas les enjeux écologiques forts du territoire. Bien au contraire, les sites concernés se trouvent au cœur de l'agglomération et sont déjà urbanisés.

LES ENJEUX AGRICOLES

Concernant l'agriculture sur Saint Tropez, notons les points suivants :

- Activité agricole historique mais peu à peu impactée par l'urbanisation importante du territoire
- Ambition affichée de préservation, voire de reconquête agricole sur le territoire par la Chambre d'Agriculture du Var et la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez
- Eclatement du foncier agricole sur le territoire avec des parcelles bâties autour de chaque parcelle restée cultivée ; Difficultés, voire impossibilités, de regrouper du foncier agricole
- Parcelles en vignes encore prégnantes dans le paysage et protégées dans le PLU
- Absence de données exploitables sur le territoire avec des données imprécises au recensement agricole de 2010 (67 exploitations agricoles pour 136 ha de Surface Agricole Utilisée), des données du RA 2020 non encore communiquées, etc.
- 5 exploitants agricoles en 2019 selon l'INSEE
- Absence d'activité sylvicole

La modification du PLU ne concerne pas les zones agricoles ou cultivables du territoire.



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

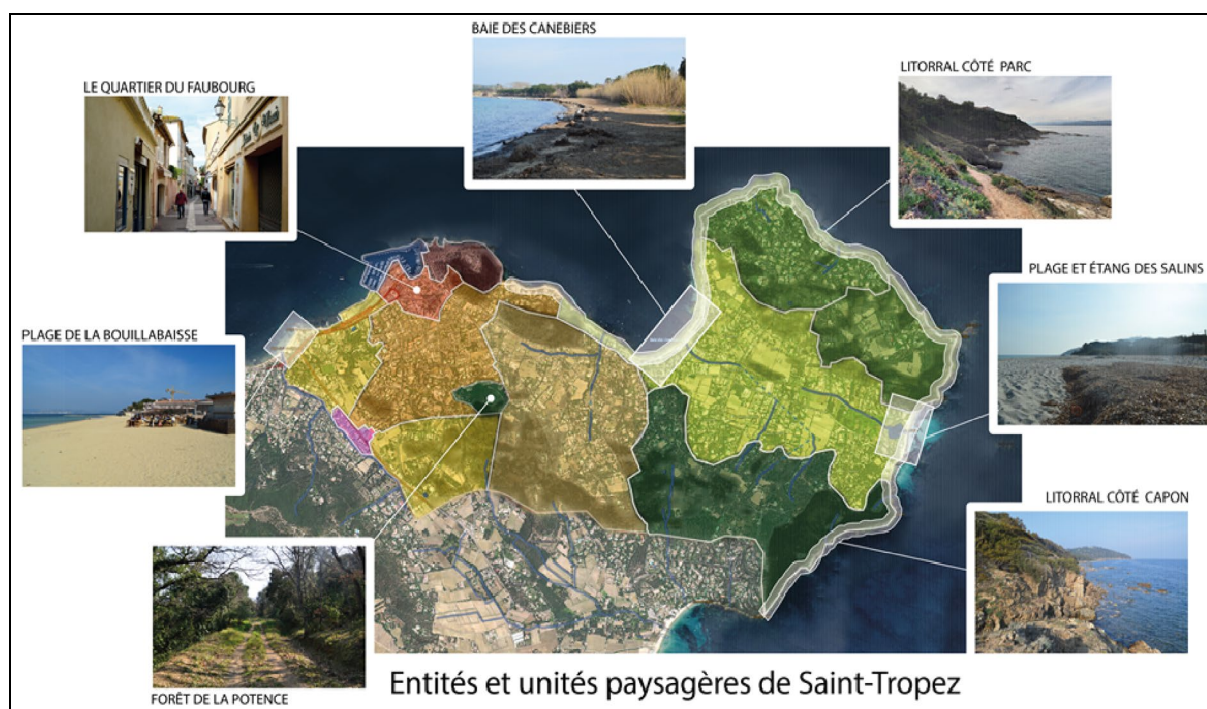
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

D'un point de vue plus local, notons les caractéristiques suivantes :

- Presqu'île avancée sur la mer (plus de la moitié des limites communales constituée des côtes) ; Méditerranée qui caractérise et marque le paysage de Saint Tropez ; Relief qui structure le territoire, entre collines boisées et plaines agricoles et bâties
- Cônes de vue sur la mer depuis l'intérieur des terres assez rares du fait de l'urbanisation du territoire et des clôtures ; Possibilité de découvrir la mer essentiellement depuis les sentiers littoraux ; Collines boisées qui concourent au caractère fermé du paysage depuis la terre ; Fermeture des paysages en agglomération du fait des clôtures (murs importants)
- Distinction difficile des différentes entités paysagères du fait d'une urbanisation importante observée depuis les années 70 et du recul des espaces cultivés au profit des espaces boisés ; Paysages à la fois de campagne, de ville, avec des pins, des vignes et des constructions ; Paysage urbain atténué par les collines alentours et les vignes ou les éléments arborés (dont pins parasols) avec dans le même temps des paysages agricoles et naturels impactés par les constructions, jardins et clôtures
- 8 unités paysagères identifiables sur le territoire : La cité historique (patrimoniale), le port (héritage maritime du militaire au tourisme), le faubourg (première extension autour de la place des Lices), la première couronne (transition entre la ville et les champs), depuis le château de la Messardière (le vallon de Valfère – La Barlière), le bassin versant de la Bouillabaisse (paysage agricole sous pression), la plaine des Salins (cœur agricole préservé de la commune), les Parcs et le Cap Saint Pierre, le massif de la Moutte (domaines viticoles et réserves écologiques) et enfin le massif de Capon
- Espaces Proches du Rivage définis avec précisions lors de l'approbation du PLU en 2021 (définition confortée après décision du tribunal administratif le 29/11/2022 ; Etude paysagère d'altereo réalisée en mai 2019 annexée au PLU



Les unités paysagères sur Saint Tropez

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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

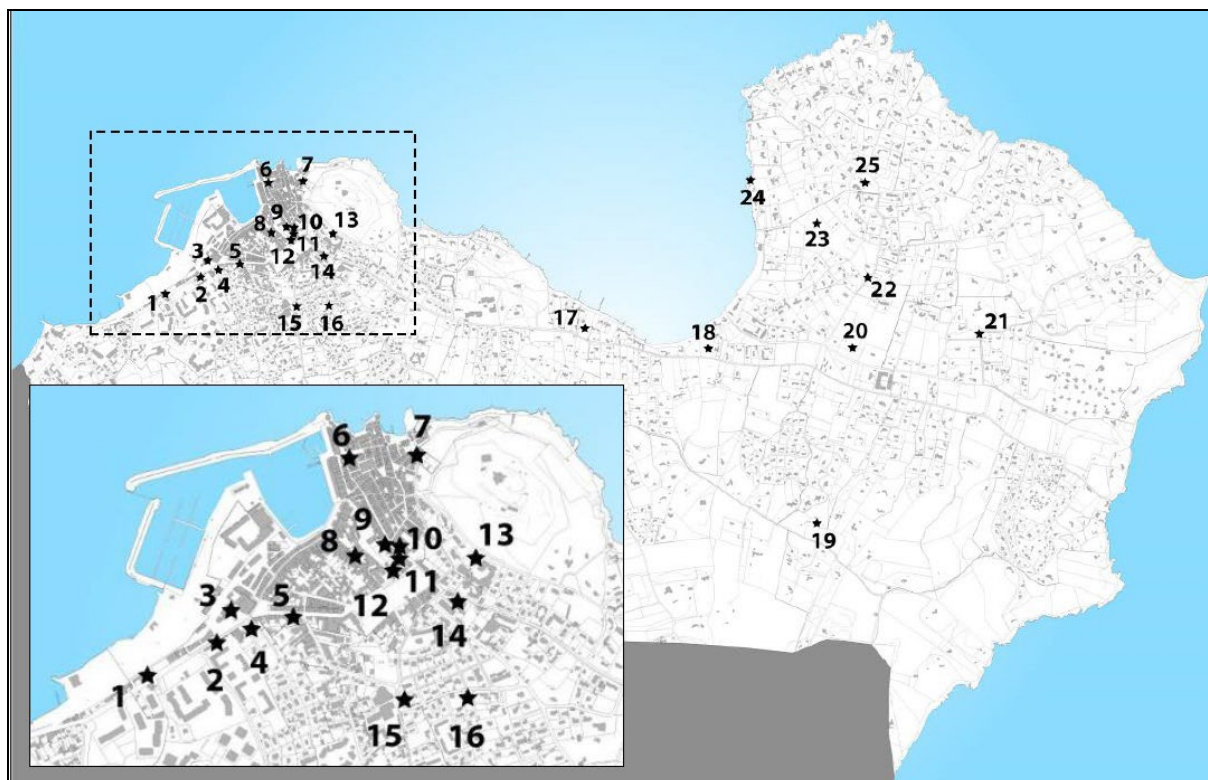




C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

Sur le patrimoine, notons les éléments suivants :

- Des sites classés et inscrits garantissant la qualité paysagère de ces derniers, notamment pour le centre ancien, le port et ses abords ; 5 sites inscrits : Presqu'île de Saint-Tropez, Le port et ses abords, Portion de littoral dite « la Pointe », Abords de la citadelle de Saint Tropez, Domaine de la Moutte ; 2 sites classés : Le plan d'eau et terre-pleins du port, et la chapelle Sainte Anne
- De nombreux monuments historiques participant à l'attractivité touristique de la commune : Les chapelles de l'Annonciade, de la Miséricorde, de Sainte Anne et de Saint Tropez, le château de la Moutte, la citadelle, l'église, le lavoir et sa fontaine extérieure, la maison rue du Général Allard, la tour Jarlier, l'ancien groupe touristique Latitude 43, la villa La Hune et la maison dite du Corsaire.
- Un patrimoine urbain conséquent, illustrant l'histoire de Saint Tropez à diverses époques ; Richesse de la cité, du port (passé militaire et présent touristique) ou encore place des Lices ; 25 éléments ponctuels recensés dans le PLU de 2019
- 1 zone archéologique et 11 entités archéologiques sur le territoire ; Plus d'une soixantaine d'éléments repérés par l'UDAP 83 sur la base Mérimée



Localisation du patrimoine local recensé au titre du L151-19 du CU

La modification du PLU n'engendre pas de modification des paysages.

LES RISQUES

Concernant les risques, différents éléments peuvent être mis en évidence :

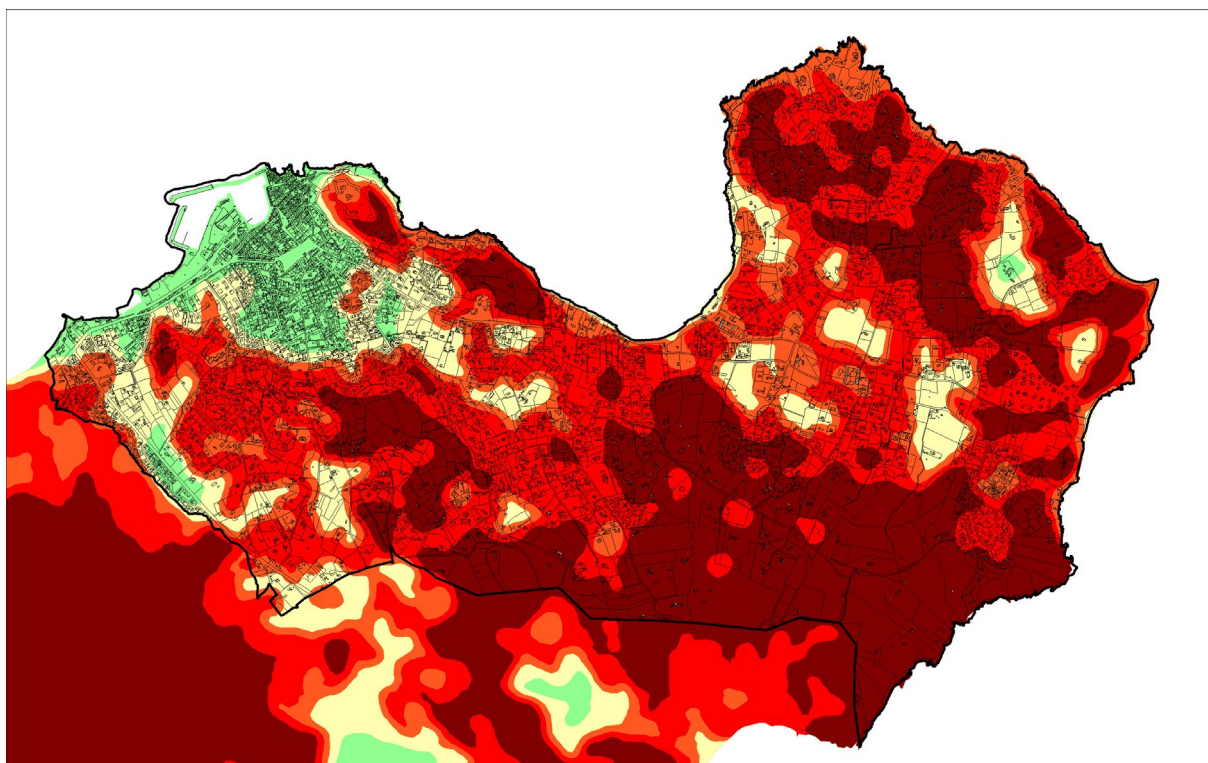
- Commune en zone de sismicité faible ; une partie du territoire en zone d'aléa modéré du risque de retrait-gonflement des argiles ; pas de cavités souterraines ; 3 sites d'éboulement sur le territoire ; Risque important de radon
- Risque tsunami pris en compte sur le territoire ; Risque de submersion faible et limité en profondeur surtout sur le port et la plage des Salins





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

- Territoire non concerné par les zones inondables définies par l'Atlas des Zones Inondables ; Commune non concernée par un PPRI ; Territoire qui n'appartient pas à un TRI du PRGRI ; Zonage pluvial étudié sur le territoire
- Territoire concerné par un risque faible à très fort de feu de forêt
- Risques / nuisances liées aux activités humaines essentiellement générés par le trafic routier et aérien (hélicoptère) ; Trafic maritime important l'été venu ; Plusieurs sites en activité potentiellement accidentogène (station essence, blanchisserie, etc.)
- Nuisances sonores le long des RD 98a et RD 93
- Plan Communal de Sauvegarde établi sur la Commune



Le risque feu de forêt sur le territoire

La modification du PLU ne concerne pas les risques et nuisances recensés sur le territoire.

LES ENJEUX SANITAIRES

Vis-à-vis des enjeux sanitaires, notons les points suivants :

Le projet de modification n'est pas de nature à exposer la population à une qualité de l'air dégradée. En effet, la procédure ne vise pas à augmenter des densités en agglomération ou dans les écarts.

Aucun projet industriel ou autre ne viendra impacter le territoire qui n'est par ailleurs pas dans une zone vulnérable à la pollution de l'air (éloignement des zones industrielles, de l'autoroute, des aéroports, etc.).

Le projet de modification n'est pas de nature à augmenter le risque de prolifération de moustiques. Cette nuisance est par ailleurs prise en compte au quotidien par la Ville avec des campagnes de sensibilisation, des points informations, etc.





C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

Le risque lié au radon est important sur la commune de Saint Tropez. Il est malgré tout rappelé comme tous les autres risques lorsque les pétitionnaires viennent se renseigner sur le caractère constructible d'un terrain ou lors de permis de construire.

Le projet n'est pas de nature à entraîner des allergies liées aux pollens.

Le projet n'est pas de nature à créer une rupture d'alimentation en eau potable sur la commune. Les droits à construire en zones U et AU n'évoluant que très faiblement (17% d'emprise contre 15% par exemple dans l'OAP 3).

IMPACTS ET MESURES

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.

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



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°5 du PLU

		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.
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).



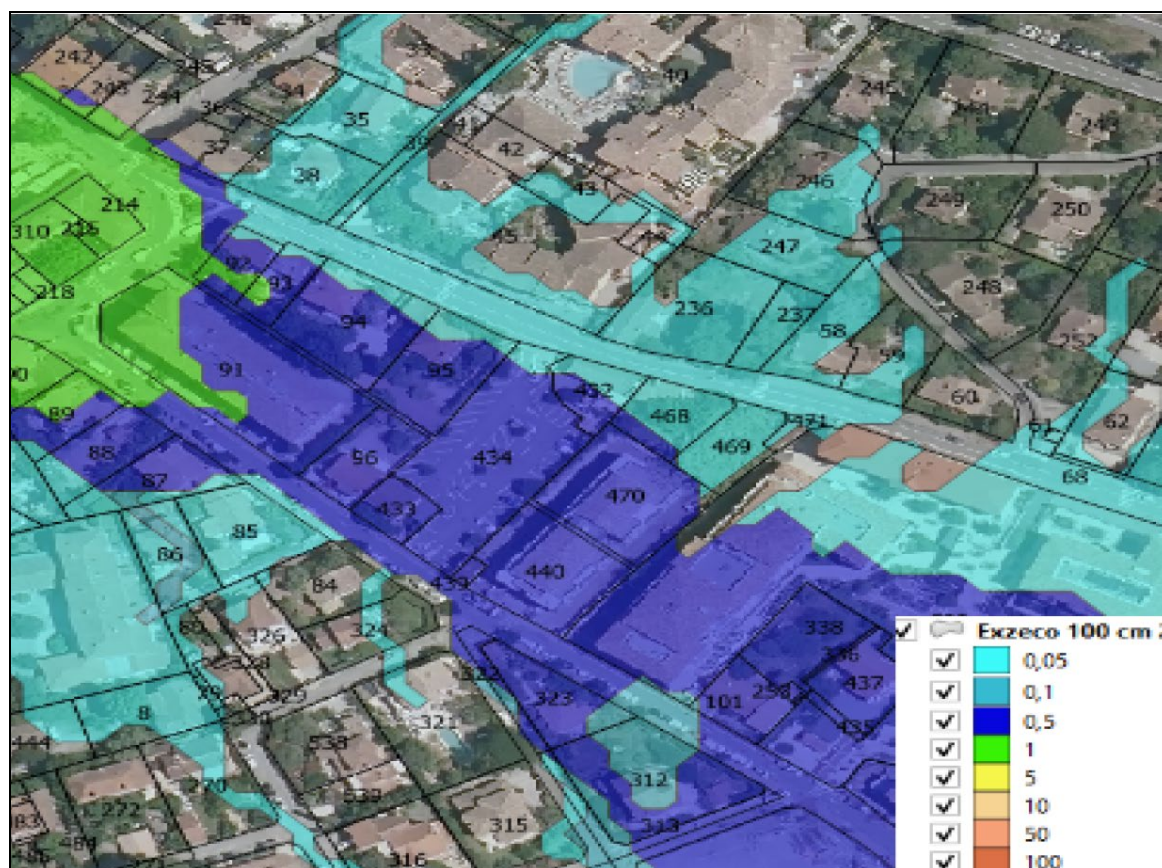
Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°5 du PLU



Écoulements pluviaux à prendre en compte dans les projets