



REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT TROPEZ



1.7. 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

Prescription de la modification (de droit commun) n°6 du PLU par AM du 17/01/2025

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

DOSSIER POUR ARRET - 30/06/2025



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

1.	LA PROCEDURE.....	2
2.	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	4
2.1.	LES AMBITIONS LE LONG DE LA ROUTE DES PLAGES	4
2.2.	LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	6
2.2.1.	EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	6
2.2.2.	EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT ET DES ORIENTATIONS	7
3.	COMPATIBILITE, IMPACTS ET MESURES.....	8
3.1.	COMPATIBILITE DU PROJET.....	8
3.1.1.	LA LOI LITTORAL	8
3.1.2.	LE SRADDET	8
3.1.3.	LE SCOT DE LA CCGST	10
3.1.4.	LE PLH DE LA CCGST.....	13
3.2.	IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES	14



1. 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 arrêté n°1970/2024 du 05/11/2024, Mme le Maire a également prescrit la modification n°5 du PLU.

De même, le ralentissement de la procédure de révision générale pose une difficulté car la Ville de Saint Tropez souhaite améliorer la sortie de la zone d'activités de Saint Claude sur la RD 93 ce qui implique de réduire quelque peu l'espace protégé sur la parcelle BH 247.

Il convient donc de procéder à une révision allégée visant, notamment, à réduire l'espace protégé sur la parcelle BH 247 et à y définir un emplacement réservé. En outre, l'emplacement réservé n°34 pour une aire de stationnement en zone agricole doit être abandonné. Son abandon, couplé à l'instauration d'un secteur protégé sur ce site, permettrait de compenser la réduction de l'espace protégé sur la parcelle BH 247.

Par délibération du 26/09/2024, le Conseil Municipal de Saint Tropez a donc prescrit la procédure de révision allégée n°1 du PLU afin de réduire un espace protégé sur la parcelle BH 247 et y inscrire un emplacement réservé pour améliorer la sortie de la zone d'activités de Saint Claude sur la RD 93. En compensation est prévue la suppression de l'emplacement réservé n°34 pour aire de stationnement et son remplacement par un secteur protégé.

L'article L.153-34 alinéa 2 du Code de l'urbanisme prévoit pour les PLU que "Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, la révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels".

En application des articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'urbanisme, une concertation doit être organisée, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, sur une période suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet avec toutes les personnes intéressées.

La révision allégée du PLU est soumise à analyse au cas par cas de la Mission Régionale de l'Environnement pour savoir si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

L'avis conforme n°002062/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 révision allégée n°1 du PLU de Saint Tropez.



1-7. Exposé des motifs des changements apportés

Un bilan de la concertation est tiré au moment de l'Arrêt du projet. Le Conseil Municipal se réunit à cet effet le 30/06/2025.

Le dossier de révision allégé, le bilan de la concertation ainsi que le compte rendu de l'examen conjoint feront partie des pièces soumises à enquête publique. L'approbation du dossier aura lieu après l'enquête publique.





2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

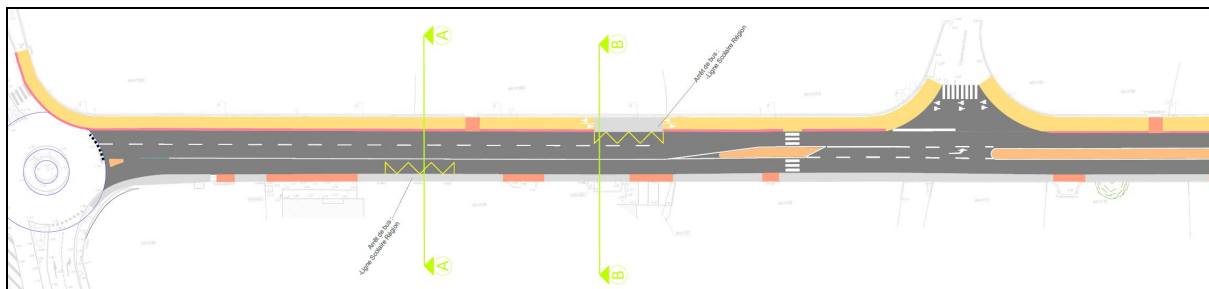
2.1. LES AMBITIONS LE LONG DE LA ROUTE DES PLAGES

Route des Plages (RD 93), le Conseil Départemental et la Ville de Saint Tropez étudient la création d'une piste cyclable (côté nord de la voie) afin de sécuriser les déplacements doux.

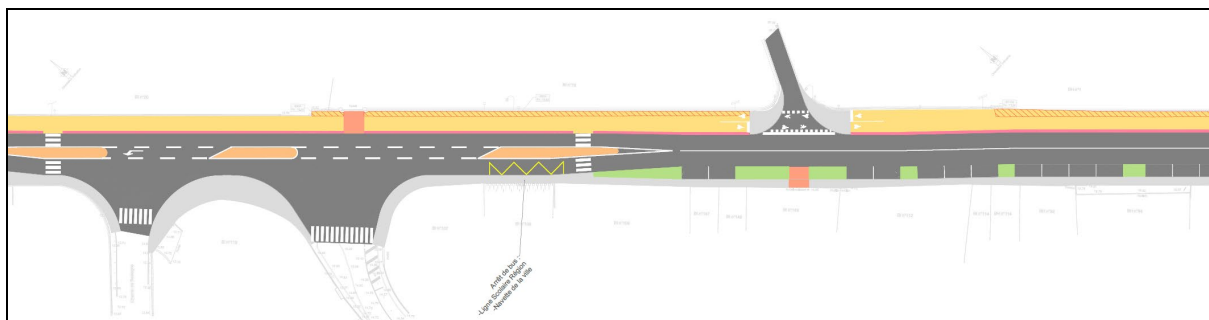
Entre le giratoire avec la RD 98a et la sortie de la ZA de Saint Claude, la création de places de stationnement est également projetée (en lieu et place de l'actuel stationnement anarchique le long de la voie). Ces stationnements se feront côté sud de la route. Cela permet de créer un trottoir à usage exclusif du piéton, sans stationnement gênant.

Enfin, la sortie de la ZA de Saint Claude doit être améliorée, le tourne à gauche (vers Saint Tropez) étant particulièrement dangereux. Un giratoire est prévu.

Si la création de la voie cyclable, des stationnements et du trottoir ne nécessitent pas d'acquisitions foncières (l'emprise du domaine public est suffisante), le giratoire en sortie de zone d'activité nécessite une acquisition.



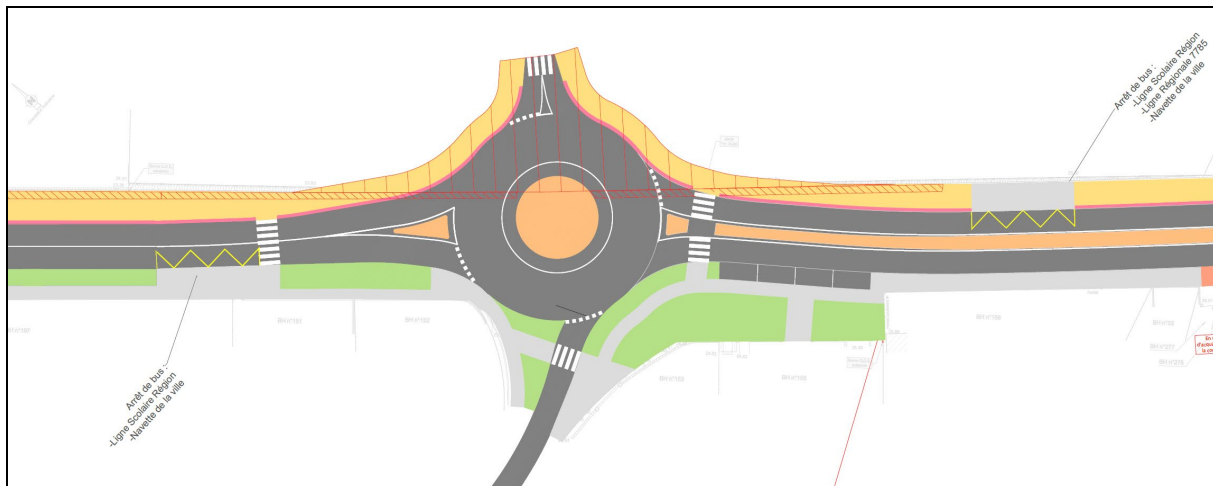
Le projet en cours d'étude – Partie Ouest (source : Ville de Saint Tropez)



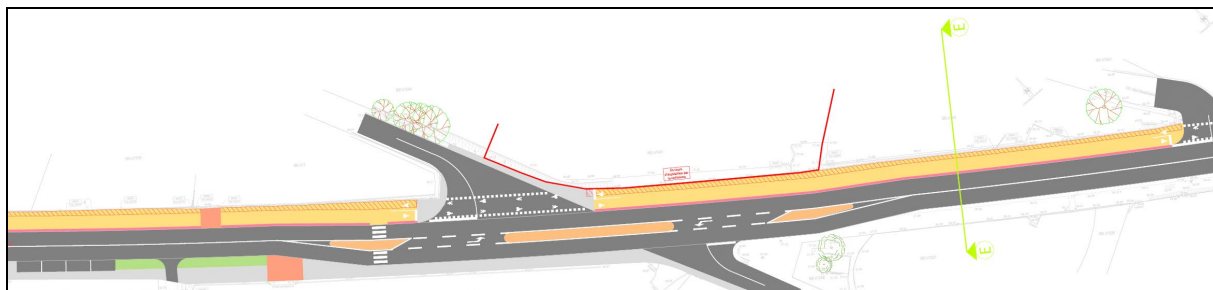
Le projet en cours d'étude – Partie centrale (source : Ville de Saint Tropez)



1-7. Exposé des motifs des changements apportés



L'emprise foncière à acquérir au sortir de la zone d'activité (source : Ville de Saint Tropez)



Le projet en cours d'étude – Partie Est (source : Ville de Saint Tropez)

A noter que le long de la RD 93, il était prévu au PLU la création d'une aire de stationnement sur 8 000 m² entre la RD 98a et la sortie de la ZA de Saint Claude.

Or, au-delà des aménagements prévus sur la route des Plages, la Ville de Saint Tropez souhaite préserver les abords immédiats de cet axe majeur d'entrée de ville. L'objectif est de maintenir des terres agricoles historiques sur la commune. Ce projet de parking est donc abandonné, d'autres projets plus pertinents étant en cours d'étude (parking souterrain avenue du Général Leclerc, etc.).

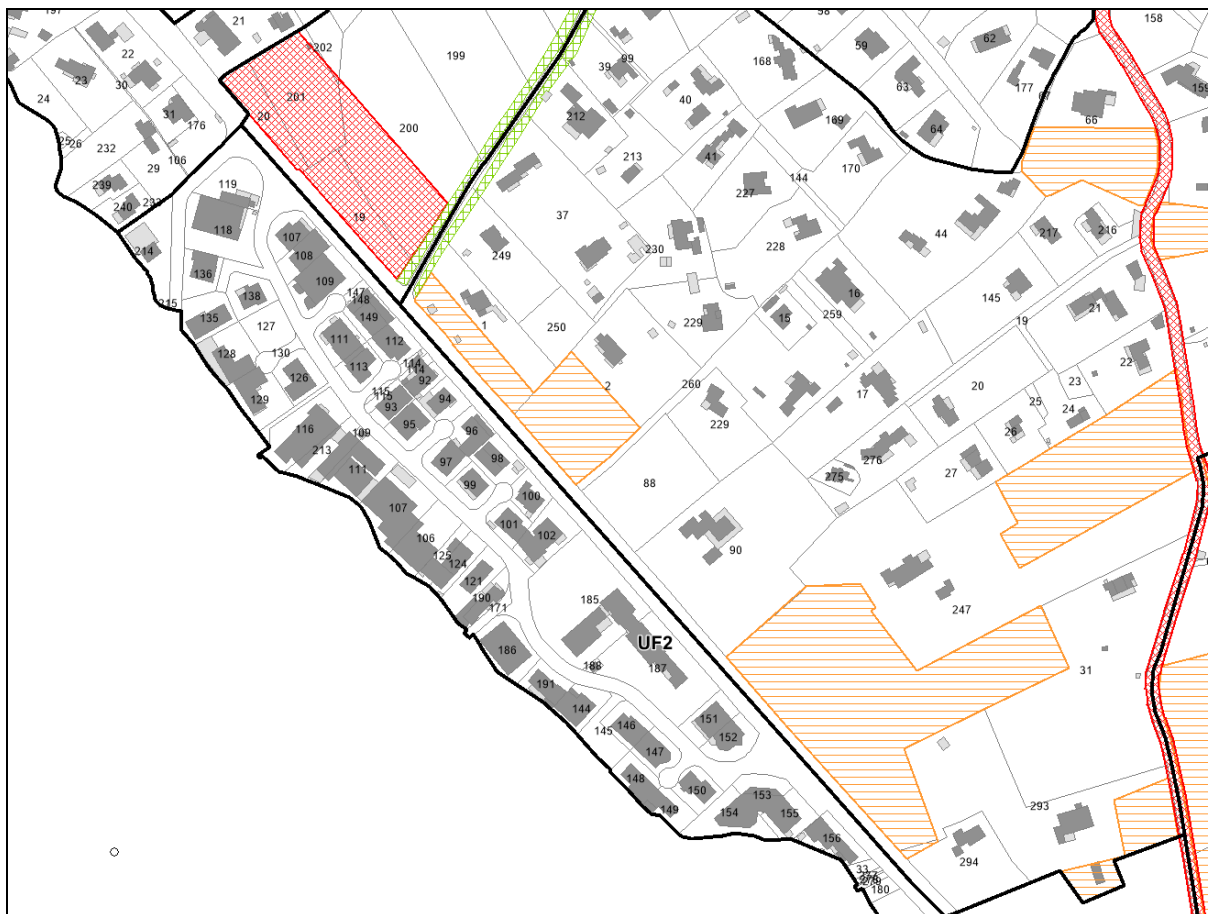


2.2. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

2.2.1. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Au PLU actuel, il est notamment inscrit le long de la RD 93 :

- Un emplacement réservé n°34 pour création d'un parking (carroyage rouge sur la cartographie ci-après)
- Un espace protégé face à la sortie de la ZA de Saint Claude (hachuré orange)



Extrait du PLU en vigueur

Le parking de délestage n'est plus d'actualité. La Commune souhaite au contraire y préserver les vignes et le paysage agricole. L'emplacement réservé n°34 (8 038 m²) n'a donc plus lieu d'être. Il sera remplacé par un espace paysager inconstructible au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'espace paysager parcelle BH 247 doit être réduit pour sa part sur 573 m² en bordure de la RD 93 pour y inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la Commune. A noter que l'emprise foncière à acquérir sera affinée au moment du bornage du terrain.



1-7. Exposé des motifs des changements apportés



Le règlement graphique en projet

2.2.2. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT ET DES ORIENTATIONS

Non concerné.



3. COMPATIBILITE, IMPACTS ET MESURES

3.1. COMPATIBILITE DU PROJET

3.1.1. LA LOI LITTORAL

Le projet est sans impact sur les principes de la Loi Littoral (bande des 100 m, Espace Proche du Rivage, densité limitée, etc.).

La suppression d'un projet de parking en zone agricole et son remplacement par un espace paysager inconstructible permet de renforcer les coupures d'urbanisation. L'amélioration du carrefour sur la RD 93 est sans effet sur 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

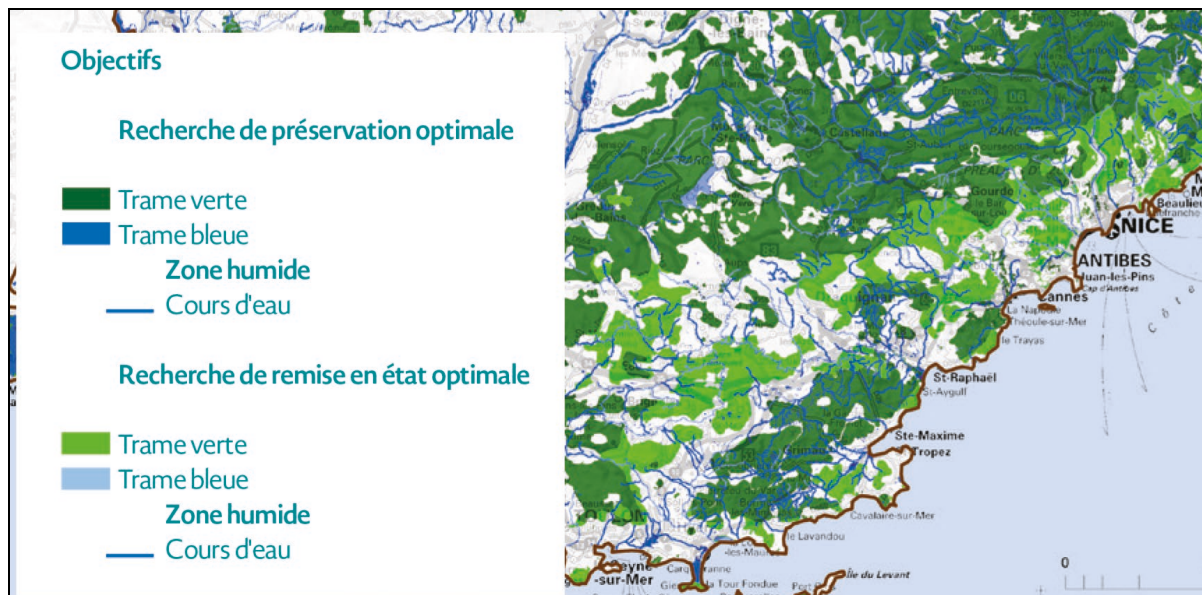
A noter que pour Saint Tropez, le SRADDET évoque surtout la forte intensité touristique en reprenant par ailleurs la tâche urbaine. Il n'y a pas d'éléments majeurs de la trame verte et bleue recensés sur le territoire.



1-7. 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 règlement graphique (suppression d'un emplacement réservé au profit d'un espace protégé avec l'abandon d'un projet de parking et la suppression d'une partie





1-7. Exposé des motifs des changements apportés

d'un espace paysager pour un emplacement réservé afin d'améliorer un carrefour) ne sont pas de nature à compromettre la compatibilité entre le PLU et le SRADDET.

3.1.3. LE SCOT DE LA CCGST

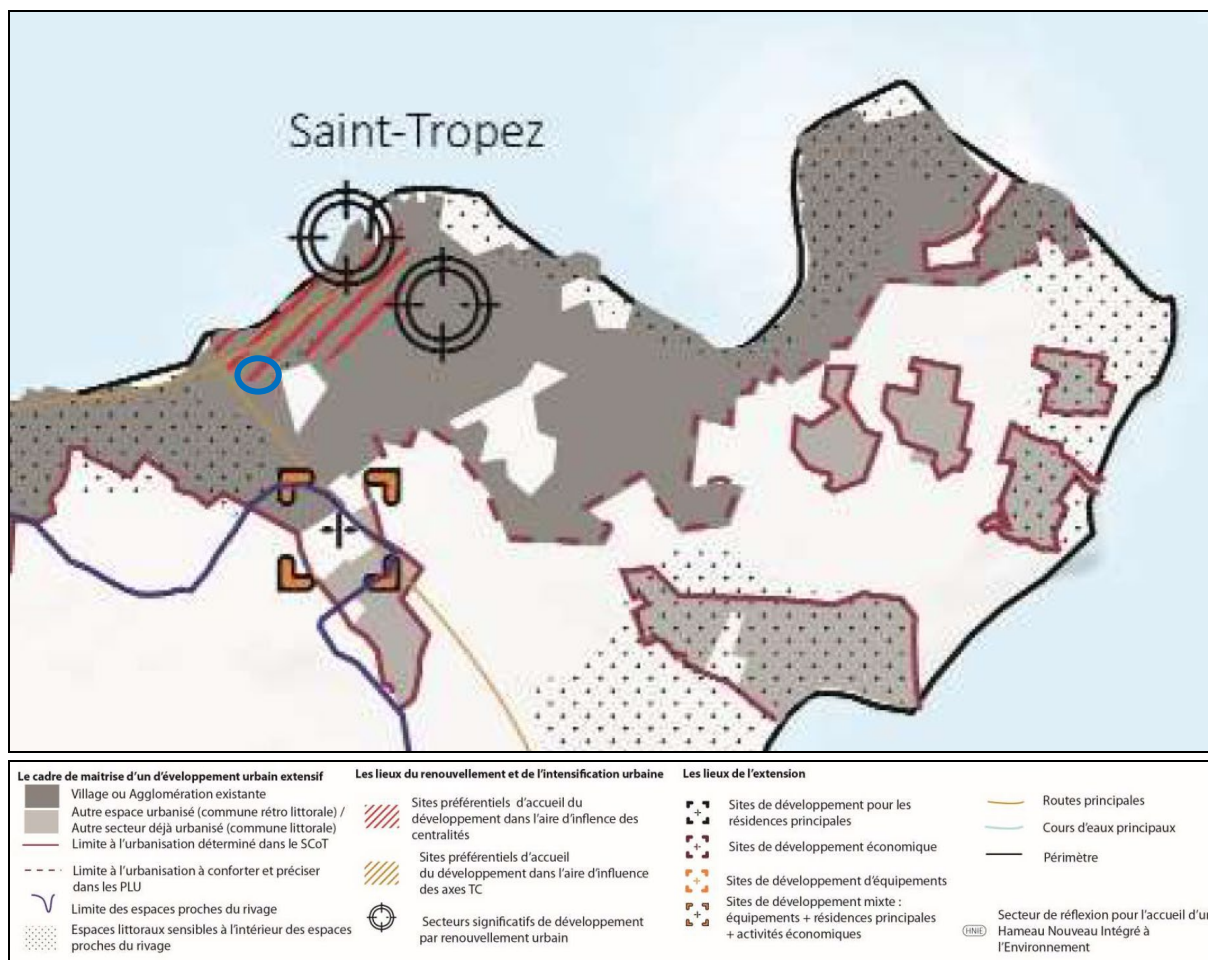
Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC du Golfe de Saint Tropez a été approuvé le 02/10/2019 et modifié le 21/06/2023. Dans le schéma d'accueil du développement futur (annexe cartographique du Document d'Orientations et d'Objectifs), apparaissent les Espaces Proches du Rivage, l'agglomération existante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



1-7. Exposé des motifs des changements apportés



Extrait du DOO du SCoT et localisation du site

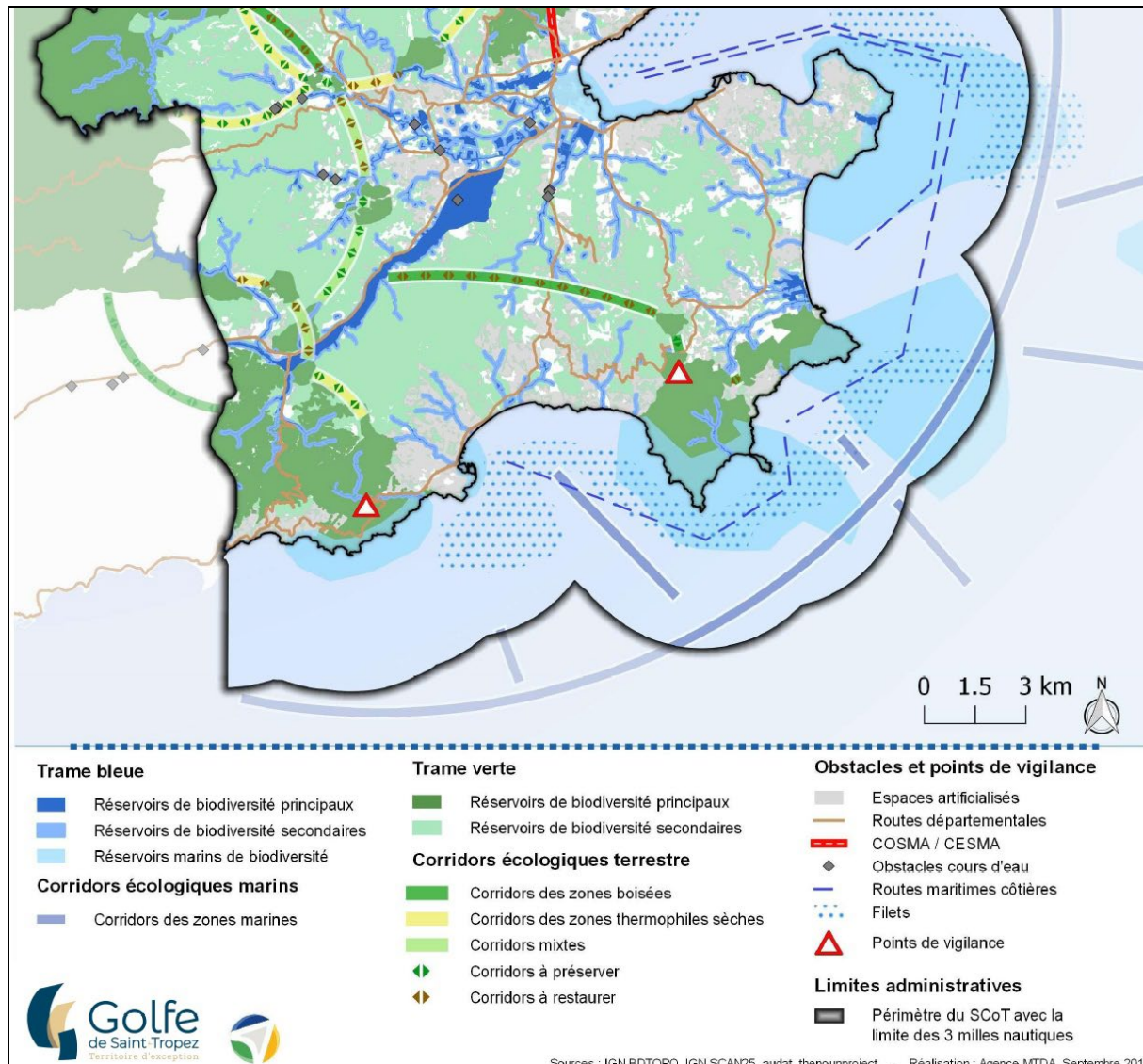
Dans le même temps, les protections mises en place pour protéger les espaces naturels et paysagers sont importantes et vont contraindre les objectifs d'urbanisation :

- 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).



1-7. Exposé des motifs des changements apportés

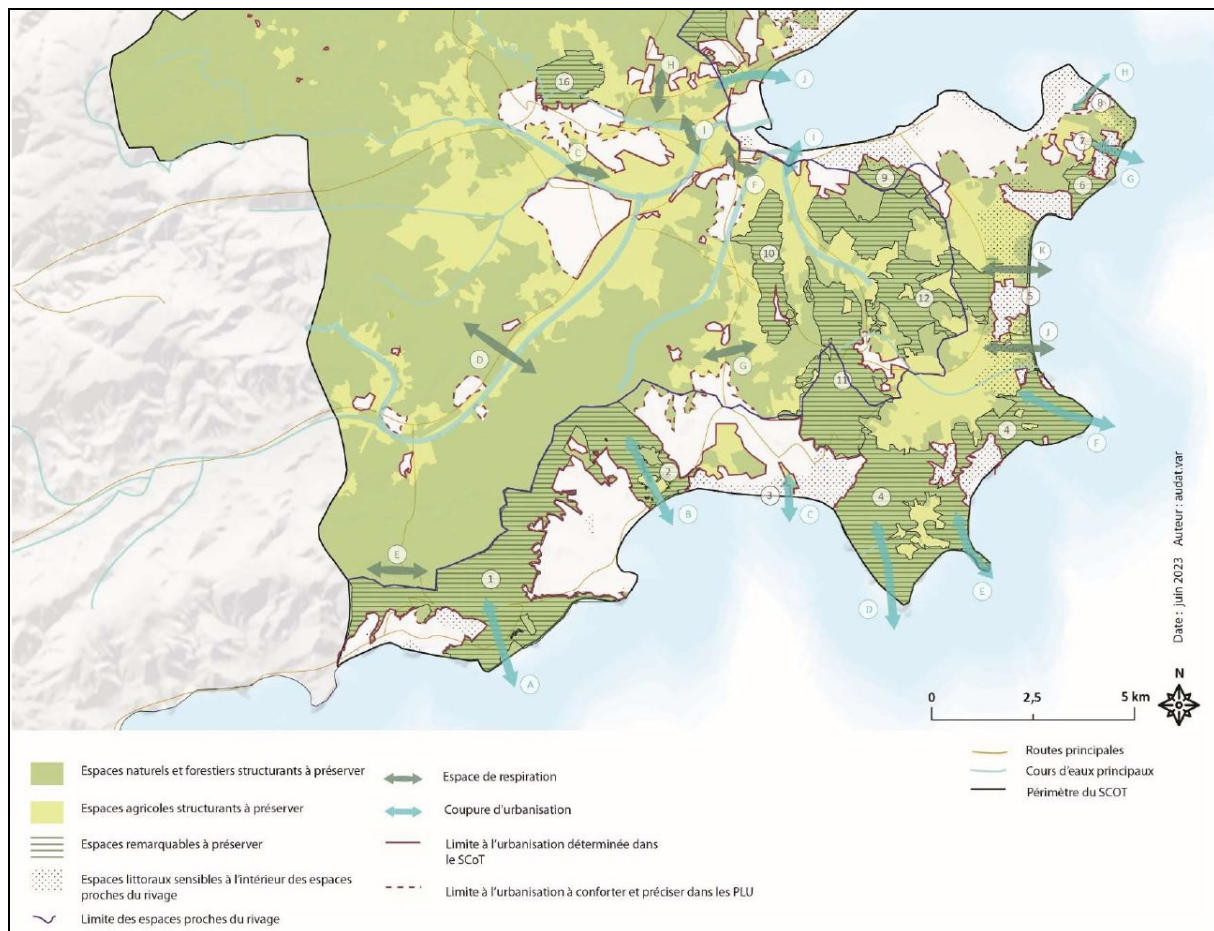
- La Commune est quasi-intégralement englobée dans les Espaces Proches du Rivage
- La Commune est concernée sur tout son littoral par des espaces littoraux sensibles
- Au SCoT, la trame verte et bleue est reprise



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



1-7. Exposé des motifs des changements apportés



La trame paysagère du SCOT (source : CCGST)

La préservation d'une parcelle agricole et l'amélioration de la sortie de la ZA de Saint Claude répondent aux objectifs paysagers, agricoles et économiques du SCOT. Le projet est compatible avec le 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.

Le projet de modification du PLU n'impacte pas la production de logements sur le territoire. Il est sans effet sur le PLH.



1-7. Exposé des motifs des changements apportés

3.2. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

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

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	POSITIF	En supprimant l'emplacement réservé n°34 sur les parcelles BI 19, 20, 200p et 201p, ce sont plus de 8 000 m ² de vignes qui seront préservées. Outre l'abandon du projet de parking, l'ER est remplacé par un espace protégé garantissant la pérennité de cet espace.
Milieus naturels et corridors écologiques	POSITIF	La suppression de 573 m ² d'espace paysager sur la parcelle BH 247 est largement compensée par la création de 8 038 m ² d'espaces paysagers sur les parcelles BI 19, 20, 200p et 201p. Un espace de déplacement faunistique est donc conforté sans que l'amélioration du carrefour sur la RD 93 n'impacte de milieux naturels ou de déplacements.
Paysages	POSITIF	L'amélioration de la sortie de la ZA de Saint Claude sur la RD 93 n'est pas de nature à impacter les paysages tandis que le maintien / la protection d'une vigne un peu plus au nord garantit la préservation de vues emblématiques du territoire.
Déplacements	POSITIF	La sortie de la ZA de Saint Claude sur la RD 93 est réellement problématique, notamment en période estivale. Dans le cadre du développement des liaisons douces le long de la RD 93, il convient de s'interroger sur l'amélioration de cette sortie. La modification du PLU permettra d'acquérir le foncier nécessaire.
Economie	POSITIF	L'amélioration de la sortie s'inscrit dans le cadre plus large de la valorisation de cette zone d'activité de Saint Claude.
Habitat	NUL	
Ressources en eau, assainissement et réseaux secs	NUL	
Eau pluviale	NUL	
Qualité de l'air	NUL	
Risques	POSITIF	La création d'un carrefour sécurisé sur la RD 93 permet de réduire l'accidentologie le long de cet axe.