



MODIFICATION (DE DROIT COMMUN) N°6 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

Modification (de droit commun) n°4 du PLU approuvée par DCM du 30/06/2025

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

SAISINE DES PERSONNES PUBLIQUES - SEPTEMBRE 2025



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE	2
1.1. UNE POLITIQUE FORTE EN MATIERE DE DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE.....	2
1.1.1. UN CONSTAT DIFFICILE : LA PERTE DE POPULATION	2
1.1.2. LES ACTIONS EN COURS POUR PROMOUVOIR LA DIVERSITE DES LOGEMENTS.....	4
1.2. UNE NOUVELLE PROCEDURE ENGAGEE	7
2. ETAT INITIAL DU SITE	8
2.1. LES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS.....	8
2.1.1. LOCALISATION ET DESSERTE	8
2.1.2. LES NUISANCES URBAINES	9
2.1.3. LE PAYSAGE.....	11
2.2. LES ENJEUX ECOLOGIQUES.....	14
2.2.1. CONFIGURATION DU SITE.....	14
2.2.2. HABITATS ET OCCUPATION DU SITE.....	19
2.2.3. LA FAUNE ET LA FLORE.....	23
2.2.4. SYNTHESE DES ENJEUX ECOLOGIQUES.....	32
2.3. LES RISQUES ET ECOULEMENTS	33
2.3.1. PRESENTATION GENERALE.....	33
2.3.2. LE RISQUE INONDATION ET LES ECOULEMENTS PLUVIAUX.....	34
2.3.3. LE RISQUE FEU DE FORET	39
3. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU.....	41
3.1. LE PROJET RETENU	41
3.1.1. LE PROGRAMME.....	41
3.1.2. L'ORGANISATION GENERALE	42
3.2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	45
3.2.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT	45
3.2.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	48
4. COMPATIBILITE, IMPACTS ET MESURES DU PROJET	52
4.1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE CADRE SUPERIEUR.....	52
4.1.1. LE SCOT DE LA CCGST.....	52
4.1.2. LE PLH DE LA CCGST	58
4.2. IMPACTS ET MESURES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	60
4.2.1. MILIEU URBAIN ET PAYSAGES	60
4.2.2. MILIEU NATUREL ET ESPECES.....	68
4.2.3. LES RISQUES	71



1. LE CONTEXTE

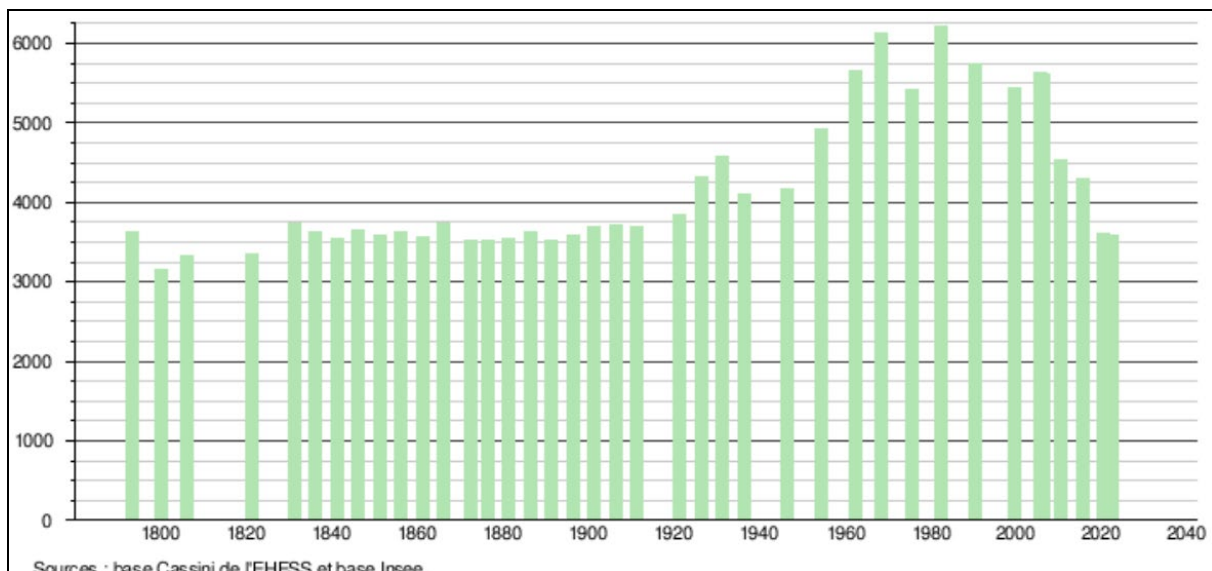
1.1. UNE POLITIQUE FORTE EN MATIERE DE DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

1.1.1. UN CONSTAT DIFFICILE : LA PERTE DE POPULATION

La commune de Saint Tropez connaît une croissance démographique assez atypique. La population est assez constante de 1793 (3 629 habitants) à 1911 (3 704 habitants). Le territoire ne connaît aucun exode rural. Au lendemain de la Première Guerre Mondiale, elle ne connaît pas non plus de déclin de population. Au contraire, Saint Tropez voit sa population augmenter jusqu'en 1931 (4 589 habitants) avant de baisser à 4 102 habitants en 1936.

Après la Seconde Guerre Mondiale, la commune va connaître une croissance démographique sans précédent mais qui va s'avérer assez courte dans le temps. Le pic démographique est atteint en 1982 avec 6 213 habitants. La population ne cesse de chuter depuis pour atteindre 3 586 habitants en 2022.

Saint Tropez a donc perdu 2 627 habitants en 40 ans, soit près de 90 habitants chaque année. Au total, la chute est d'importance avec une population qui a chuté de -42,3%.



La chute démographique depuis 1982 (source : INSEE)

Les raisons de cette forte baisse de population sont connues sur Saint Tropez :

- Les prix de l'immobilier sont totalement hors de portée des ménages locaux et notamment des actifs. Les villas mises en vente sont rachetées par des personnes plus aisées ne vivant pas à l'année sur la Commune (résidences secondaires) ou qui sont retraitées (deux personnes maximum). Le marché immobilier ne pouvant être contraint par la force publique, il n'est pas possible d'interdire aux propriétaires de vendre au plus offrant. La Commune n'a pas la main sur ce volet.
- Malgré quelques immeubles récents, il y a un manque de logements accessibles (logements communaux, logements sociaux). La Commune a entrepris de nombreux efforts ces dernières années pour acheter des biens (notamment dans la cité) ou pour tenter d'acquérir du foncier avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier PACA. Mais ces opérations sont longues, coûteuses et difficiles. A courts termes, les difficultés pour se loger restent d'importance.



Exposé des motifs des changements apportés

- Les actifs ne pouvant loger sur place, ils sont contraints de vivre à l'extérieur et se retrouvent dans les bouchons qui durent dorénavant de mai à septembre. La perte de temps, la fatigue et le coût des déplacements sont autant de frein à l'emploi sur la Commune mais aussi au plaisir qu'ont les habitants à vivre à l'année sur le territoire.
- Un phénomène assez rare est également à signaler dans le centre ancien : De plus en plus d'appartements sont rachetés ou loués pour en faire des commerces ouverts lors de la période estivale. Des appartements disparaissent donc du marché.

Comparé aux communes voisines du Golfe, Saint Tropez connaît la plus forte chute démographique entre 2013 et 2019 avec un taux de -2,2% contre -0,8% pour Gassin, -0,5% pour Cogolin et -0,1% pour Ramatuelle. D'autres communes du Golfe sont par ailleurs plus dynamiques : +0,8% pour La Croix Valmer, +1,0% pour Cavalaire sur Mer et +2,1% pour Grimaud.

Excepté Cogolin qui attire de nombreux actifs, toutes ces communes ont des soldes naturels négatifs. Celles qui ont le plus gros déficit sont Saint Tropez et Cavalaire sur mer (-0,7%) mais pour Cavalaire sur Mer, le solde migratoire est de +1,6% (contre -1,5% pour Saint Tropez) ce qui compense le solde naturel.

Dans le même temps, entre 1968 et 2019, le parc de logements sur Saint Tropez a quasiment doublé, passant de 3 507 unités en 1968 à 6 853 en 2019 (+3 346 logements, +95,4%). L'évolution est cependant erratique avec +39,3 logt/an entre 1968 et 1975, +259,9 logt/an entre 1975 et 1982, +43,8 logt/an entre 1982 et 1990, -8,8 logt/an entre 1990 et 1999, +83,3 logt/an entre 1999 et 2008, -21,4 logt/an entre 2008 et 2013 et +56,3 logt/an entre 2013 et 2019.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	3 507	3 782	5 601	5 951	5 872	6 622	6 515	6 853
Résidences principales	2 261	2 128	2 750	2 704	2 686	2 726	2 260	2 025
Résidences secondaires et logements occasionnels	997	1 229	2 256	2 566	2 886	3 742	3 859	4 552
Logements vacants	249	425	595	681	300	154	396	276

La production de logements entre 1968 et 2019 (source : INSEE)

Plusieurs constats s'imposent au regard de ces chiffres :

1. Les données fournies par l'INSEE sont quelque peu sujettes à caution. En effet, 260 logements créés par an entre 1975 et 1982 (1 819 logements créés en 7 ans) semble une croissance quelque peu excessive bien que cette période connaît une production importante d'appartements. D'autant que sur les périodes 1990-1999 et 2008-2013, la commune aurait perdu respectivement 79 et 107 logements. L'analyse est rendue difficile avec une croissance qui peut atteindre +83,3 logt/an pour s'effondrer à -21,4 logt/an lors de la période suivante.
2. Quoiqu'il en soit, la croissance bâtie est très importante. Au global, entre 1999 et 2019 (20 ans), 981 nouveaux logements ont été créés. Dans le même temps, la Commune a perdu 1 593 habitants ! La consommation foncière et les constructions ne répondent donc pas au besoin d'une population locale de moins en moins nombreuse.
3. Le constat précédent est clairement visible si on s'attache à la destination des biens. Le nombre de résidences principales entre 1968 et 2019 n'a quasiment pas évolué, oscillant entre 2 025 unités (en 2019) et 2 750 (en 1982). A l'inverse, les





Exposé des motifs des changements apportés

résidences secondaires sont passées de 997 unités en 1968 à 4 552 en 2019, soit + 3 555 logements inoccupés une grande partie de l'année (+356,7%).

4. La vacance évolue peu (sauf avec les données des années 1975-1990), passant de 249 unités en 1968 à 276. Elle perd mécaniquement en importance (le parc de logements augmentant parallèlement) mais reste un point à résoudre.

En comparant avec les communes voisines que sont Gassin, Ramatuelle, Cogolin, La Croix Valmer, Grimaud et Cavalaire sur Mer, Saint Tropez connaît la plus forte chute démographique entre 1999 et 2019 (- 1 593). Gassin (-96) et Ramatuelle (-16), ses plus proches voisines, perdent aussi des habitants mais dans une proportion bien moindre. Les autres connaissent des gains de population.

Au total, sur ces 7 communes, la population augmente de 4 703 habitants en 20 ans. Dans le même temps, le parc bâti a augmenté 9 117 unités (dont 10,8% sur Saint Tropez). L'ensemble de ces communes continuent à consommer toujours plus de foncier et à voir le nombre de logements augmenter plus vite que celui des habitants à l'exception notable de Cogolin.

Commune	Saint-Tropez	Gassin	Ramatuelle	Grimaud	La Croix-Valmer	Cogolin	Cavalaire-sur-Mer
Habitants (2019)	3 851	2 614	2 115	4 562	3 779	11 311	7 586
Variation du nombre d'habitants entre 1999 et 2019 (20 ans)	-1 593	-96	-16	782	1 045	2 232	2 349
Logements (2019)	6 853	3 628	2 927	8 122	6 326	8 232	12 278
Variation du nombre de logements entre 1999 et 2019 (20 ans)	981	722	448	1 407	1 168	1 760	2 631
Taux de résidences principales (%)	29,5	33,4	36,4	25,8	27,7	62,0	30,3
Taux de résidences secondaires (%)	66,4	63,5	59,7	68,4	70,4	28,0	66,7
Taux de logements vacants (%)	4,0	3,1	3,9	5,9	2,0	10,0	3,0
Ecart entre logements créés et évolution de la population en 20 ans (1999-2019)	2 574	818	464	625	123	-472	282

La production de logements entre 1968 et 2019 (source : INSEE)

1.1.2. LES ACTIONS EN COURS POUR PROMOUVOIR LA DIVERSITE DES LOGEMENTS

De nombreuses actions sont 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.



Modification n°6 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)

Saisine des personnes publiques – Septembre 2025



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

Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT TROPEZ (83)

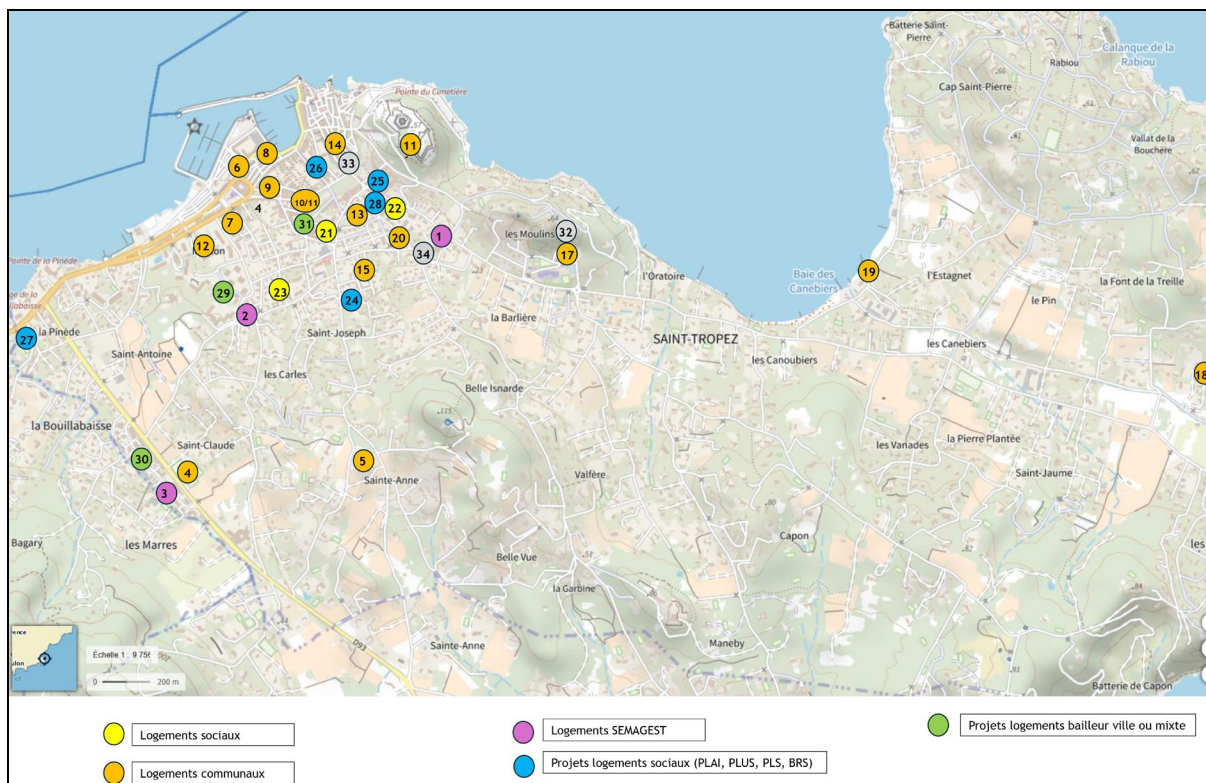
Hôtel de Ville, BP 161, 83992 SAINT TROPEZ Cedex
Tel : 04.94.55.90.00 – Fax : 04.94.55.90.10 – Site Internet : www.saint-tropez.fr



Exposé des motifs des changements apportés

	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



Localisation des opérations de diversification de l'habitat (source : Ville de Saint Tropez)

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

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 n°6 de PLU :

- 40 à 45 logements BRS avenue Foch
- **38 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



1.2. UNE NOUVELLE PROCEDURE ENGAGEE

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. La modification n°4 du PLU a été approuvée le 30/06/2025. Par ailleurs, Mme le Maire a initié la modification n°5 du PLU par arrêté n°1970/2024 du 05/11/2024 et le Conseil Municipal a prescrit la révision allégée n°1 du PLU le 26/09/2024.

Par arrêté n°80/2025 du 17/01/2025, Mme le Maire a prescrit la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la création de logements diversifiés (notamment accession sociale, logements saisonniers, etc.) sur l'ancien site dit du Cercle Naval (concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n°6).

Cette modification s'inscrit dans la continuité des actions entreprises par la Commune pour diversifier l'offre en logements sur son territoire et ainsi répondre au mieux au besoin des habitants et entreprises. En outre, elle permet d'accompagner et encadrer un projet à l'étude qui pourra voir le jour à courts termes.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°6 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.

L'avis conforme n°004073/KK AC PLU du 03/09/2025 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°6 du PLU de Saint Tropez.

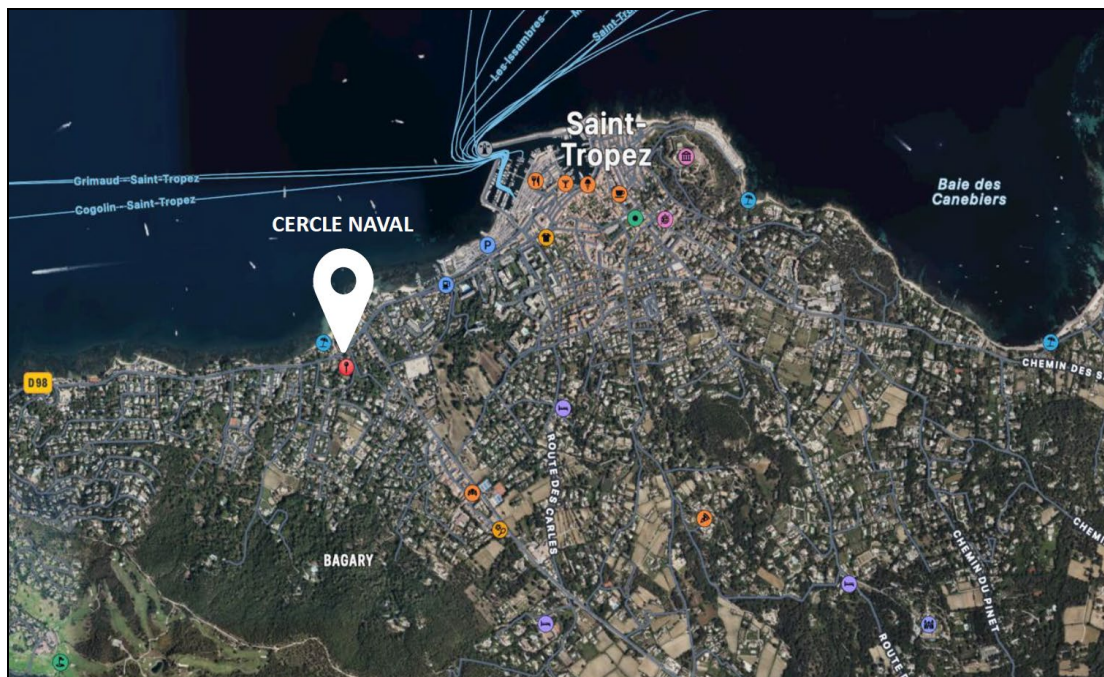


2. ETAT INITIAL DU SITE

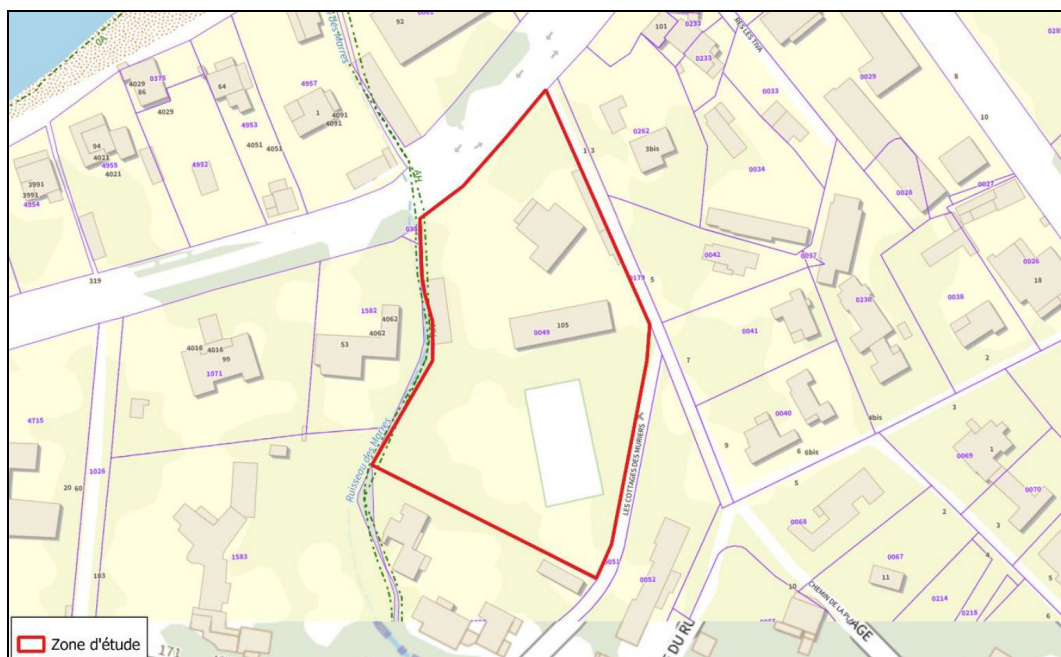
2.1. LES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

2.1.1. LOCALISATION ET DESSERTE

Le site d'étude est implanté au 4 allée de la Bouillabaisse, en entrée de ville ouest du territoire. La parcelle est directement longée au nord par la RD 98a et à l'est par une impasse privée. Elle s'étend sur 7 720 m² environ.



Localisation en entrée de ville



Localisation du site dans son environnement urbain

**Exposé des motifs des changements apportés**

En outre, le site est longé par le ruisseau des Marres. Il est actuellement occupé par un élément patrimonial qu'est la Villa Val Fleury ainsi que des bâtiments et aménagements annexes (cours de tennis...).

Le site appartenait à Naval Group avant que l'Etat ne le vende à un promoteur privé. La Commune s'attache aujourd'hui à donner une orientation d'intérêt général à ce site.



Vue aérienne sur le site



Photographies du site

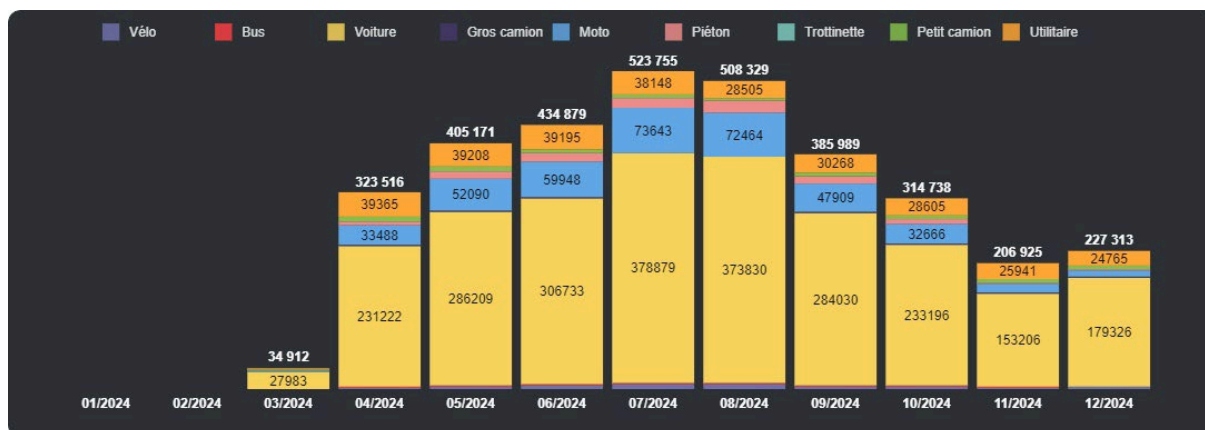
2.1.2. LES NUISANCES URBAINES**° LA CIRCULATION**

Principal point d'entrée de ville, la RD 98a est régulièrement saturée en période estivale. Cette contrainte doit être prise en compte pour tout aménagement sur site, les entrées et sorties ne devant pas créer de nuisances supplémentaires. Une impasse privée se trouve dans la continuité de la parcelle.

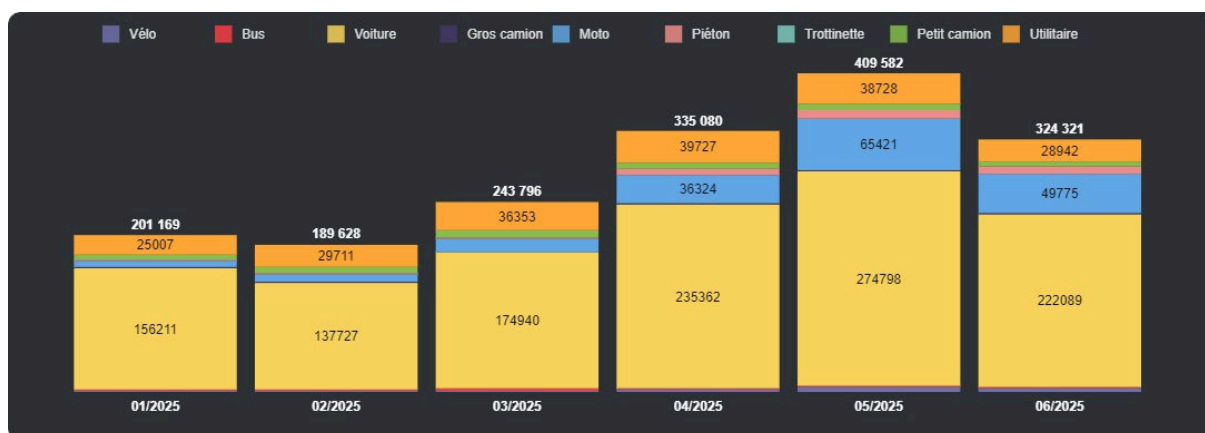
La circulation est particulièrement élevée l'été venu. La Ville de Saint Tropez a mis en place un dispositif de comptage depuis l'hiver 2024. Les flux peuvent atteindre plus de 520 000 véhicules dans le mois (juillet 2024).



Exposé des motifs des changements apportés



Flux d'avril (mars étant en cours) à décembre 2024



Flux de janvier à mai 2025 (juin étant en cours)

° **LE BRUIT**

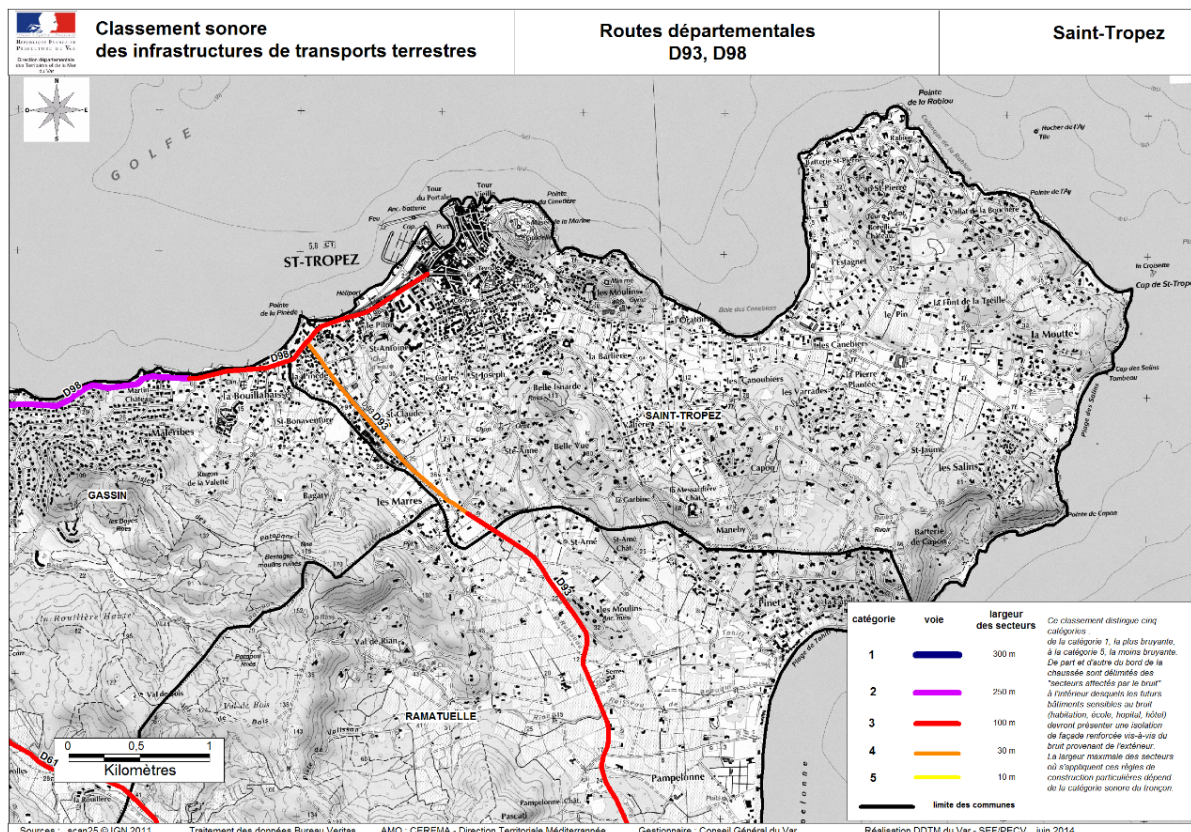
Les nuisances sonores identifiées au droit du site du projet sont principalement issues du trafic routier sur la route du littoral, particulièrement fréquentée en période estivale lié à l'affluence touristique.

Conformément à la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002, relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement pour éviter, prévenir et réduire les effets nuisibles liés à l'exposition au bruit dans l'environnement, des plans de prévention du bruit dans l'environnement doivent être réalisés et mis à jour tous les cinq ans pour toutes les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

La commune de Saint Tropez, et plus largement, le Var, est concernée par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du réseau communal de la ville, approuvé après délibération du conseil municipal le 01/08/2014. Le PPBE concerne les routes départementales, D14, D61, D98, D558 et D559.



Exposé des motifs des changements apportés



La RD98a classée voie bruyante au droit du site

° AIR ET SANTE

Le site du projet est situé dans une zone marquée par l'anthropisation, Saint-Tropez étant une commune particulièrement prisée des touristes en saison estivale. Les sources de pollution atmosphériques au droit du site du projet sont essentiellement liées aux flux routiers. Il n'y a pas de zones industrielles, de carrières ou autres à proximité immédiate.

° RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Saint-Tropez n'est pas couverte par un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Le site pollué ou potentiellement pollué le plus proche se trouve à environ 1,04 km au sud-est. La RD 98a n'est pas considérée comme un axe de Transport de Matières Dangereuses.

2.1.3. LE PAYSAGE

Comme l'ensemble du territoire communal, le site est inclus dans le périmètre du site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez » du 15/02/1966. Il n'est pas concerné par des périmètres de 500 m autour des monuments historiques. Le monument le plus proche est le groupe touristique Latitude 43 situé à 570 m vers l'Est.

Le site se trouve surtout en entrée de ville, le long de la RD 98a (directement après le panneau d'entrée de ville). Les constructions sont aujourd'hui partiellement masquées par les éléments arborés et les murs de clôtures présents au droit du site.



Exposé des motifs des changements apportés



Vue sur le site depuis la RD 98a dans le sens Gassin – St Tropez et inversement



Vue aérienne sur le site (source : googleearth)

A noter que le site n'est pour l'heure pas visible depuis la mer au regard de l'urbanisation présente, notamment l'immeuble d'habitations 92 avenue du Général Leclerc qui s'étage sur trois niveaux.



Exposé des motifs des changements apportés



Vue aérienne depuis la mer sur le site (source : googleearth)



Le bâtiment « écran » au 92 av du Général Leclerc



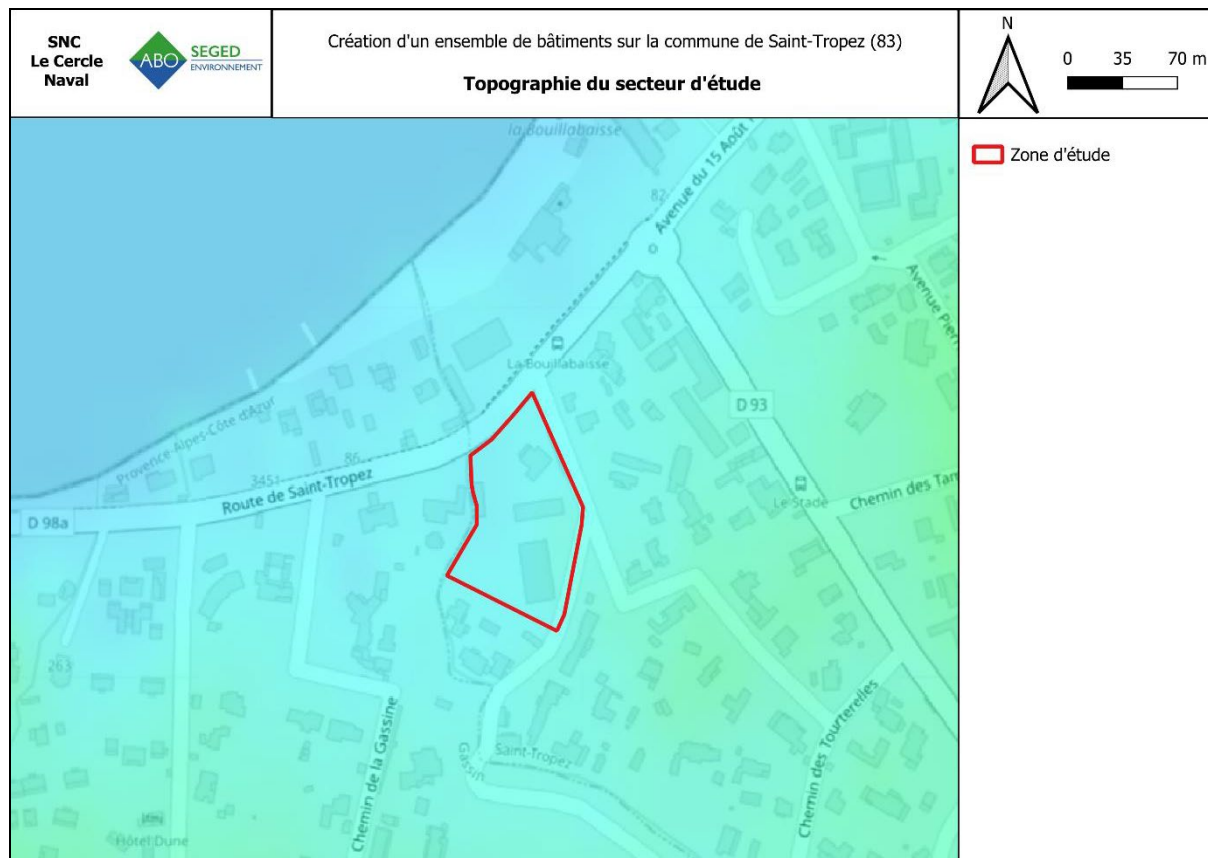
2.2. LES ENJEUX ECOLOGIQUES

Source : ABO SEGED Environnement

2.2.1. CONFIGURATION DU SITE

° LE RELIEF

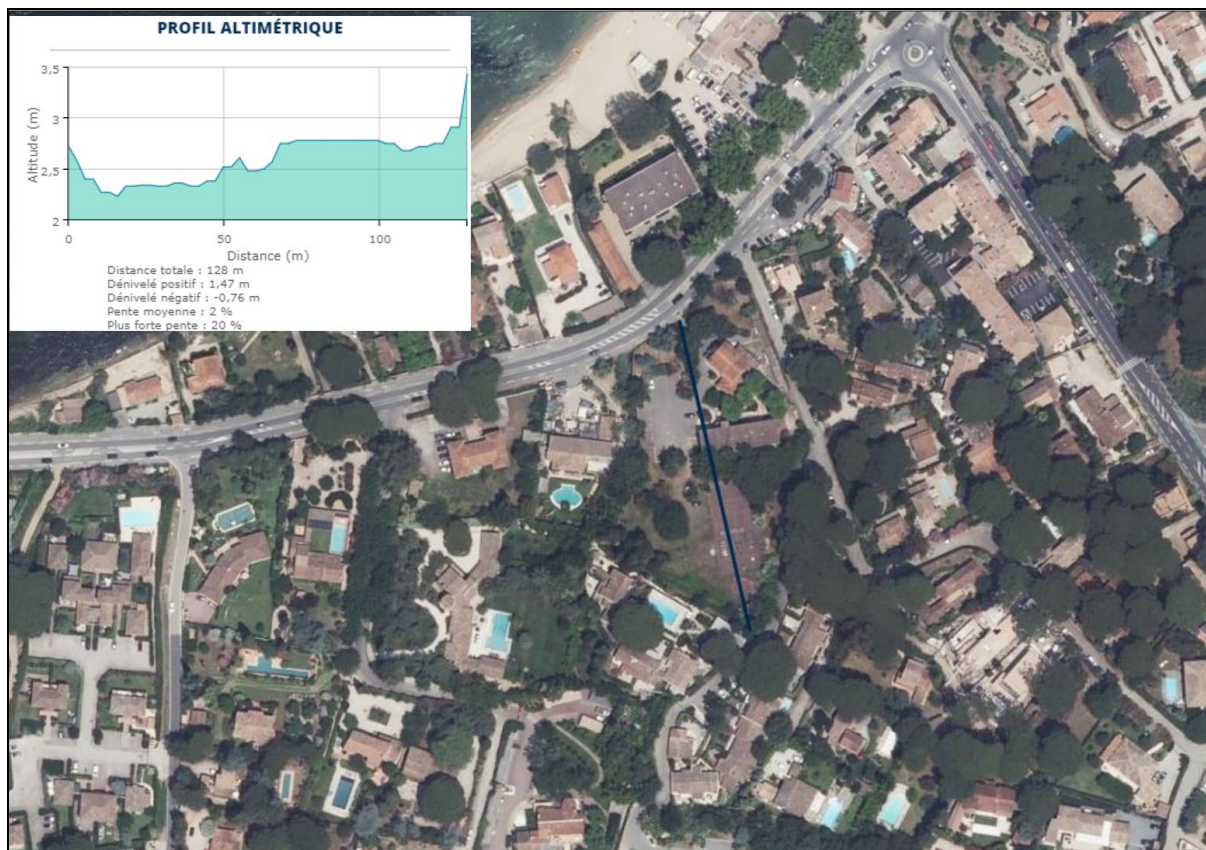
L'altitude au niveau de la zone d'étude varie entre 5 et 6 m d'altitude. Le terrain est plat et ne présente pas de relief notable si l'on se fie à la topographie présentée sur la figure ci-après.



Topographie du site (Source : Topographie-map.com, 2024)



Exposé des motifs des changements apportés



Profil altimétrique du site d'étude (Source : Géoportail, 2024)

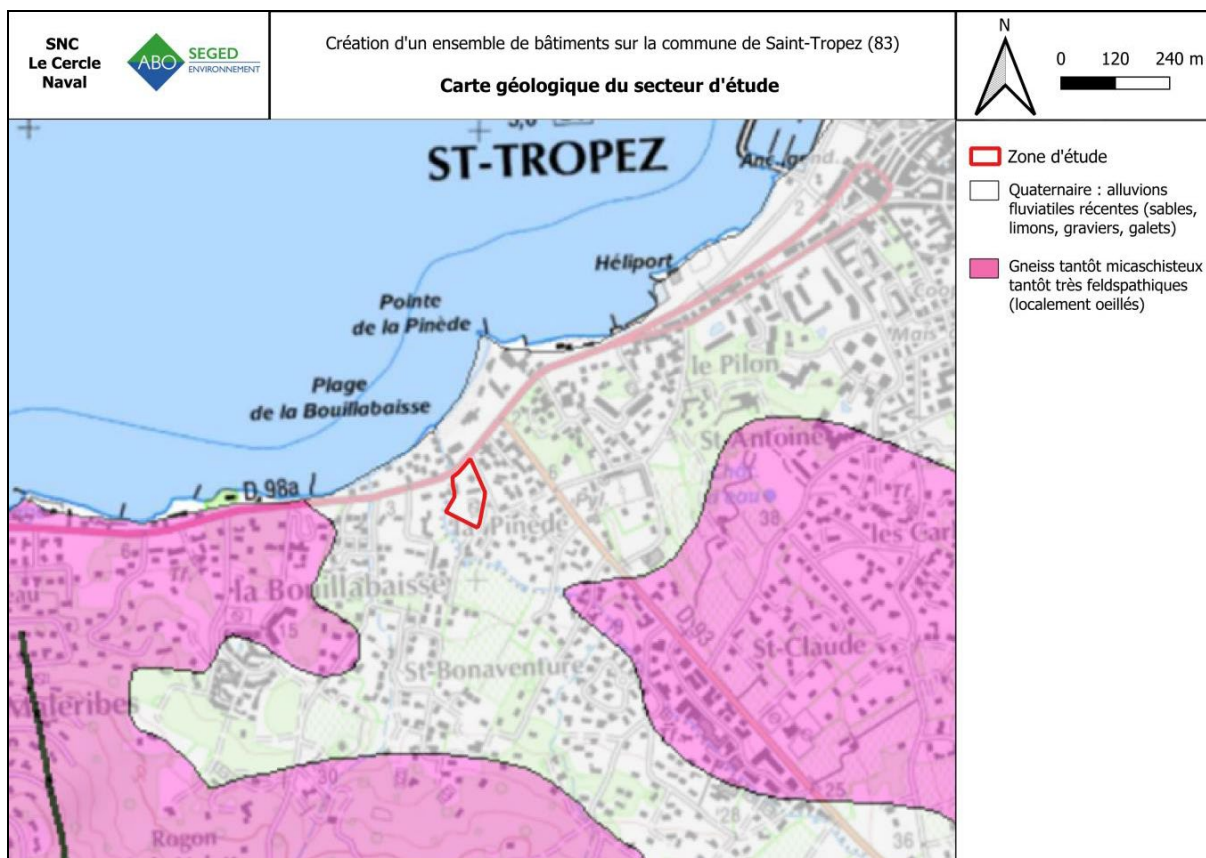
Le profil altimétrique semble exposer des zones de déblais et de remblais au sein du site, avec des variations d'altitude de quelques mètres, notamment liées à la présence de bâtiments, de zones de stationnement et de terrains de sport.

° CONTEXTE GEOLOGIQUE

Selon la carte géologique au 1/50 000e du BRGM, la parcelle se trouve au droit de la formation géologique « Quaternaire : alluvions fluviales récentes (sables, limons, graviers, galets) ».



Exposé des motifs des changements apportés



Carte géologique du secteur (Source : BRGM, 2024)

° CLIMATOLOGIE ET PLUVIOMETRIE

Le climat du site d'étude est de type méditerranéen, caractérisé par une pluviométrie abondante en automne et en hiver et un très bon ensoleillement en été. L'hiver est doux et comporte peu de brouillards.

Les données utilisées sont issues de la station météorologique de HYERES, située à 2 m NGF. Cette station météorologique possède 29 années d'antériorité (1991 – 2020) de données et est située à environ 43 km du site d'étude. Il s'agit de la station la plus représentative du secteur d'étude. Les données issues de cette station sont présentées ci-après.



Exposé des motifs des changements apportés

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
La température la plus élevée (°C) Records établis sur la période du 01-01-1959 au 02-10-2024													
	23	23.3	25.9	27.2	35.6	36.5	42.3	37.8	36.5	29.7	25	23.9	42.3
Date	19-2007	03-2020	19-1998	23-2009	28-2006	19-2009	07-1982	05-2017	05-2016	09-2012	06-2013	12-1961	1982
Température maximale (moyenne en °C)													
	13.6	13.8	16	18.1	21.9	25.8	28.8	29	25.4	21.4	17.1	14.3	20.4
Température moyenne (moyenne en °C)													
	9.2	9.2	11.3	13.5	17.1	20.8	23.4	23.6	20.5	17.1	13	10.1	15.7
Température minimale (moyenne en °C)													
	4.9	4.6	6.6	8.8	12.3	15.7	18.1	18.3	15.5	12.8	8.8	5.9	11
La température la plus basse (°C) Records établis sur la période du 01-01-1959 au 02-10-2024													
	-11	-7.1	-5.9	-0.4	1	6.5	9.9	8.6	6	2.3	-2	-4.9	-11
Date	08-1985	10-1986	06-1971	01-1975	01-1960	01-1986	01-1991	31-1986	15-1965	28-1980	23-1998	28-1962	1985
Nombre moyen de jours avec													
Tx >= 30°C	.	.	.	.	0.1	2.3	9.7	9.7	1.0	.	.	.	22.8
Tx >= 25°C	.	.	0.2	0.2	4.1	18.2	29.0	30.1	17.4	2.3	0.0	.	101.5
Tx <= 0°C	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Tn <= 0°C	2.3	2.2	0.4	0.0	.	.	.	.	.	.	0.2	1.5	6.7
Tn <= -5°C	.	0.0	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0.0
Tn <= -10°C	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Tn : Température minimale, Tx : Température maximale													
La hauteur quotidienne maximale de précipitations (mm) Records établis sur la période du 01-02-1959 au 02-10-2024													
	132.4	100.2	84.1	80	97.4	171.5	36.8	93.8	129.6	152	157.8	93.4	171.5
Date	10-1999	27-2001	30-1988	14-1968	17-2005	15-2010	06-1976	27-1980	28-1966	02-1973	25-2014	31-1976	2010
Hauteur de précipitations (moyenne en mm)													
	73.7	51.2	44	55.2	39.5	36.6	7.8	14.4	57.9	105.1	108.6	74.8	668.8
Nombre moyen de jours avec													
Rr >= 1 mm	5.7	5.0	4.6	5.7	4.1	2.8	0.9	1.6	4.5	6.8	7.8	6.1	55.6
Rr >= 5 mm	3.6	3.0	2.5	2.9	2.0	1.6	0.4	0.7	2.8	4.4	4.8	3.7	32.4
Rr >= 10 mm	2.3	1.7	1.4	1.6	1.1	0.9	0.2	0.4	1.8	2.8	3.3	2.2	19.7
Rr : Hauteur quotidienne de précipitations													

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
Degrés Jours Unifiés (moyenne en °C)													
	272	248.7	208.2	136.6	45.1	3.9	0.2	0.1	5.1	46.9	151.9	245	1363.7
Rayonnement global (moyenne en J/cm²) Données non disponibles													
Durée d'insolation (moyenne en heures) Données non disponibles													
Evapotranspiration potentielle (ETP Penman moyenne en mm) Données non disponibles													
La rafale maximale de vent (m/s) Records établis sur la période du 01-01-1981 au 02-10-2024													
	43	33	32	28.8	30	26	31.5	32.1	36	28.2	35	32	43
Date	30-1986	21-1993	27-1995	22-2019	13-1995	22-1996	29-2013	17-2022	23-1993	21-2014	24-2008	04-2003	1986
Vitesse du vent moyenné sur 10 mn (moyenne en m/s)													
	3.9	4	4.1	4	3.7	3.5	3.6	3.4	3.5	3.6	3.8	3.9	3.8
Nombre moyen de jours avec rafales													
>= 16 m/s	8.2	6.9	8.2	8.0	5.5	4.9	5.7	4.4	4.9	6.0	7.2	7.8	77.6
>= 28 m/s	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	.	0.1	0.0	0.0	0.1	0.2	0.4	1.2
16 m/s = 58 km/h, 28 m/s = 100 km/h													
Nombre moyen de jours avec brouillard / orage / grêle / neige Données non disponibles													

Fiche météorologique de la station Hyères (Source : Météofrance)

Saisie des personnes publiques – Septembre 2025

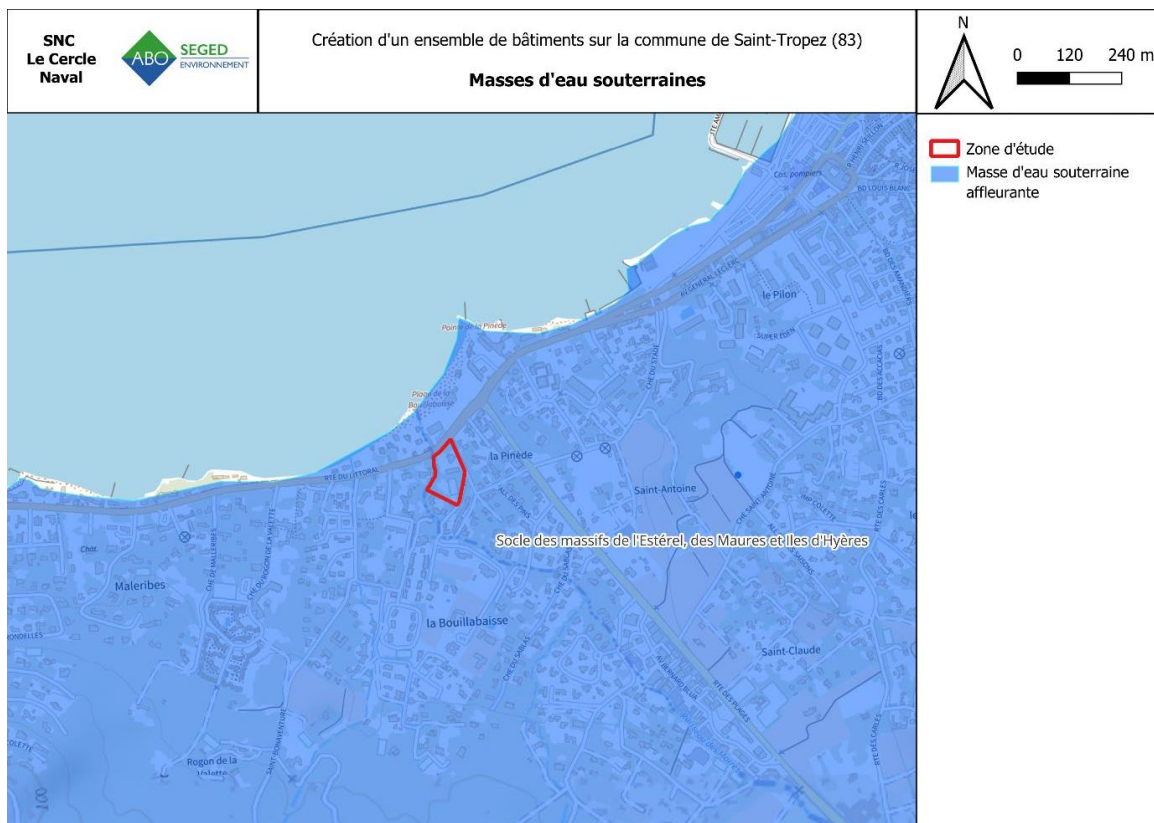




Exposé des motifs des changements apportés

° CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE

D'après les cartographies du BRGM, le site repose sur la masse d'eau souterraine affleurante « Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères » (masse d'eau référencée FRDG609).



Contexte hydrogéologique (Source : SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027)

D'après les données du SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027, les états et les objectifs associés à la masse d'eau FRDG609 sont :

Masse d'eau souterraine	Etat quantitatif		Etat chimique	
FRDG609	Etat	Objectif	Etat	Objectif
	Bon	Bon état - 2021	Bon	Bon état - 2021

Selon les données de l'ARS extraites de la plateforme Atlasanté en octobre 2024, aucun captage AEP ni périmètre de protection n'est situé au droit du site du projet. Le captage le plus proche est localisé à environ 7,2 km au sud-ouest du projet.

° CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE

Le projet est situé dans le bassin versant Côtiers des Maures. Celui-ci se trouve en région Provence-Alpes Côte d'Azur, au sein du département du Var.

Selon le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027, la masse d'eau superficielle la plus proche du site d'étude est le « Ruisseau le Bourrian » (masse d'eau référencée FRDR10469), situé à 3,2 km à l'ouest.

A noter que le site n'est pas connecté au Bourrian (le ruisseau des Marres se jette directement dans la mer).



Exposé des motifs des changements apportés

Le cours d'eau s'écoulant le plus à proximité de la zone d'étude est donc le ruisseau des Marres qui forme la limite ouest de la parcelle.



Contexte hydrographique général du site d'étude (Source : Géoportail)

2.2.2. HABITATS ET OCCUPATION DU SITE

° OCCUPATION DES SOLS ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Selon les données Corine Land Cover 2018, le site se trouve en zone de tissu urbain discontinu. Ce tissu urbain constitue le continuum bâti le long du littoral depuis le centre-ville de Saint Tropez jusqu'à Port Grimaud à l'ouest.

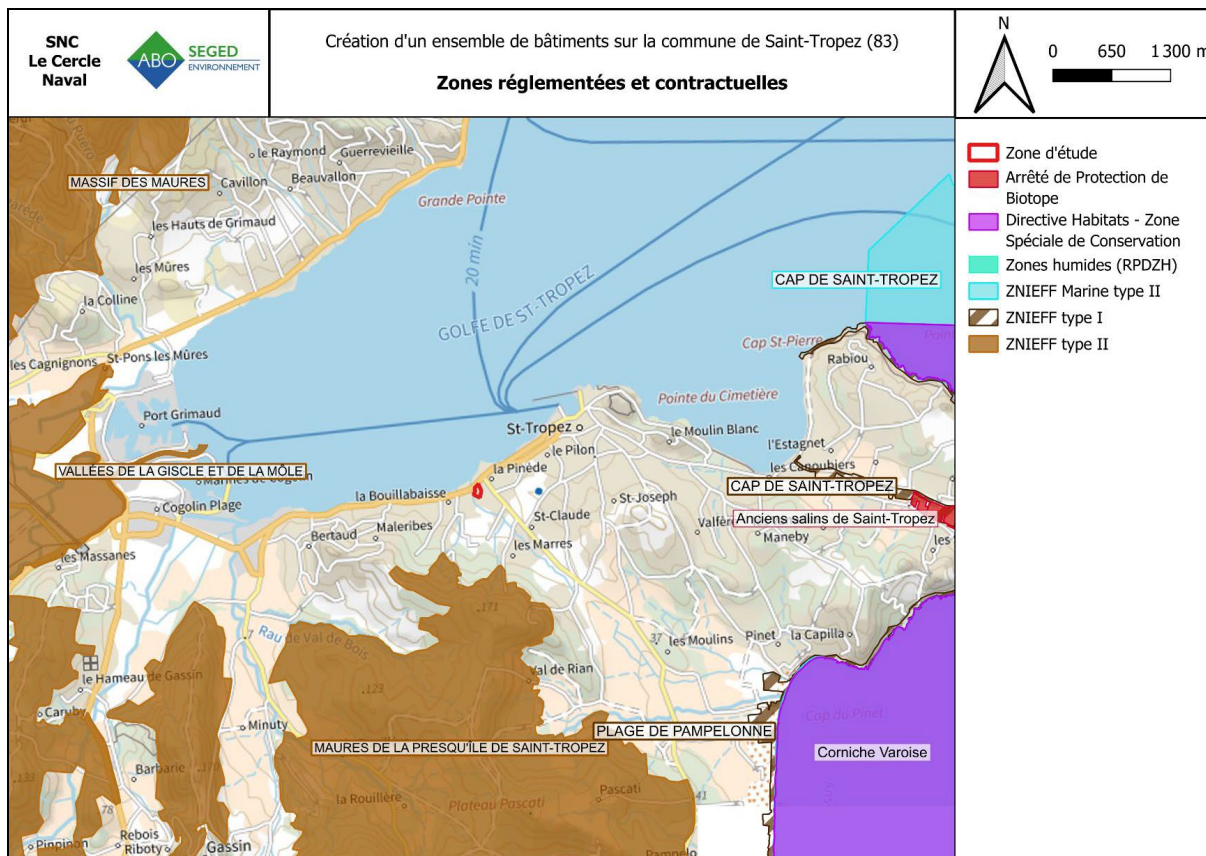
La zone du projet n'est comprise dans aucun périmètre d'espace remarquable. Les espaces remarquables les plus proches du site sont :

Dénomination	Distance du projet par rapport aux périmètres des espaces remarquables
Zones réglementées et contractuelles	
Natura 2000 ZSC n° FR9301624 « Corniche Varoise »	4,6 km
Arrêté de Protection du Biotope n° FR3800868 « Anciens salins de Saint-Tropez »	4,7 km
Parc National n° FR3400002 Port-Cros [Aire d'adhésion]	5,4 km
Zones inventoriées patrimoniales	
ZNIEFF de type II n°930012543 « MAURES DE LA PRESQU'ÎLE DE SAINT-TROPEZ »	673,4 m
ZNIEFF de type I n°930012548 « CAP DE SAINT-TROPEZ »	3,4 km
ZNIEFF Marine de type II n°93M000091 « CAP DE SAINT-TROPEZ »	4,6 km

Eloignements des espace remarquables



Exposé des motifs des changements apportés



Zones réglementées, contractuelles et patrimoniales situées à proximité du site du projet (Source : Géoportail, 2024)

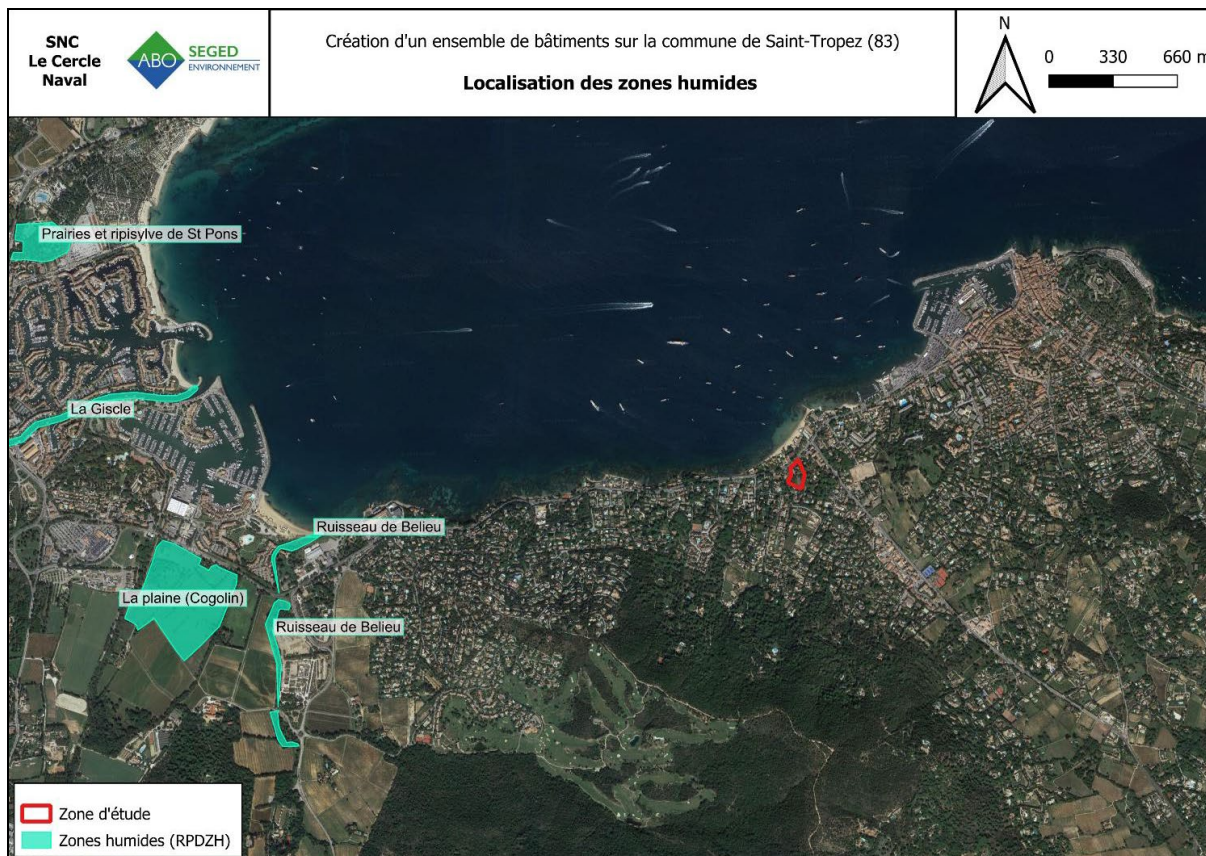
Selon les données du « Réseau SIG zones humides et RPDZH », aucune zone humide n'est située au droit du site du projet. La zone humide recensée la plus proche se situe à environ 2,4 km, correspondant à la zone humide « Ruisseau de Belieu » (n°83DPTVAR0178).

Selon la cartographie associée aux zones humides avérées et potentielles, fournie par le Réseau SIG zones humides, le site du projet se trouve au sein d'une zone à probabilité modérée de zones humides.

La carte présentant les zones humides avérées à proximité est la suivante :



Exposé des motifs des changements apportés



Zones humides avérées et potentielles (Source : RPDZH)

A noter que le site se trouve en tissu urbain constitué au SRADDET, hors des trames vertes et bleues du territoire.

° **HABITATS IDENTIFIES**

Lors de la prospection et au regard des relevés floristiques, quatre habitats ont été identifiés. En effet, l'aire d'étude est située en territoire fortement urbanisé, entourée de plusieurs villas individuelles.

Le site en lui-même s'articule autour de plusieurs bâtiments, le reste de la zone d'étude étant composé de jardins présentant principalement des sujets plantés ainsi que de zones artificialisées (parking, zones pavées...).

A l'intérieur du site, les aménagements paysagers implantés sont principalement constitués de pelouses tondues régulièrement.

Un bosquet, principalement constitué de Bambou doré (*Phyllostachys aurea*), est implanté au sud-est du site. Quelques haies ornementales parcourent la zone d'étude, généralement composées de lauriers-roses (*Nerium oleander*), de laurier-sauce (*Laurus nobilis*) ou d'arbres des hottentots (*Pittosporum tobira*).

Un chenal traverse le site du sud-ouest ou sud-est, en longeant la périphérie de celui-ci. Le long de ce canal, non artificialisé, s'est notamment développé un patch de roseaux (*Phragmites australis*). Cette espèce présente un recouvrement de la strate inférieure à 50%. La zone n'est donc pas considérée comme une zone humide.



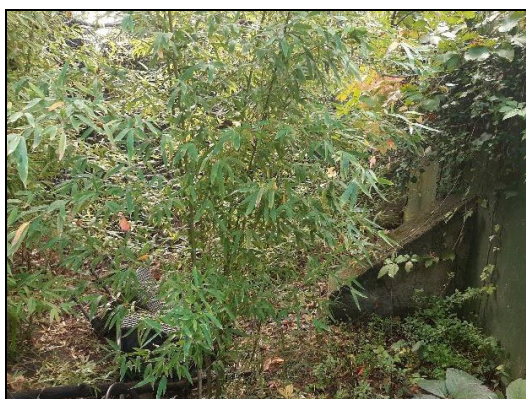
Exposé des motifs des changements apportés



Voirie avec plantes ornementales (à gauche), Zone enherbée (à droite)



Terrain de sport et pelouse / Chenal à sec, bordé de roseaux



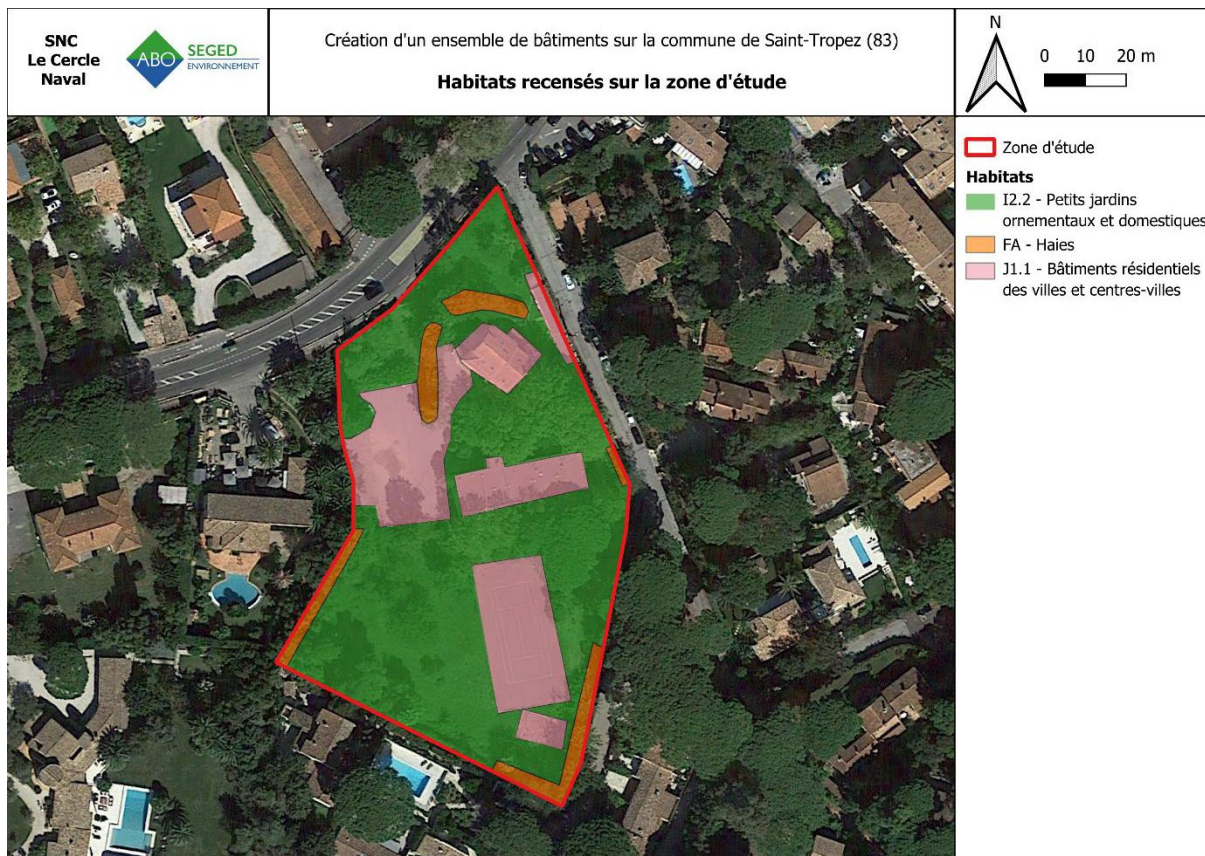
Bosquet de Bambou doré (à gauche), Haie composée d'arbres des hottentots (à droite)

Habitat naturel	Code Corine Biotope	Code EUNIS	Intitulé EUNIS	Habitat d'intérêt communautaire	Commentaire	Enjeu local de conservation
Jardins	85.3	I2.2	Petits jardins ornementaux et domestiques	-	Dans l'emprise du site	Faible
Alignements d'arbres, haies, petits bois, bocage, parcs	84	FA	Haies	-	En bordure du site	Faible
Villes	86.1	J1.1	Bâtiments résidentiels des villes et des centres-villes	-	Bâtiments et parkings	Négligeable

Liste des habitats inventoriés et statuts associés



Exposé des motifs des changements apportés



Localisation des habitats naturels observés au sein de la zone d'étude

Ainsi, trois habitats ont été identifiés sur la zone d'étude. Cependant, aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié.

L'enjeu pour les habitats est considéré comme faible.

2.2.3. LA FAUNE ET LA FLORE

° PROCESS

Le site d'étude a fait l'objet d'inventaires écologiques réalisés par SEGED. Ces investigations ont eu lieu le 15 octobre 2024 et le 29 octobre 2024.

Date d'intervention	Nom de l'intervenant	Objet de la prospection	Conditions météorologiques
15/10/2024	Solenn BERNARD	Oiseaux, Mammifères, Amphibiens, Reptiles, Insectes et autres invertébrés	17-22°C, sans vent, ciel couvert
29/10/2024		Habitats d'espèces Flore	17-23°C, sans vent, ciel dégagé

° LES ENJEUX FLORISTIQUES

Deux passages ont été menés sur l'aire d'étude. Les prospections ont été réalisées en octobre 2024. Lors de ces visites, 58 espèces floristiques ont été inventoriées. Ces dernières sont listées ci-après.



Exposé des motifs des changements apportés

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale (PACA)	Protection nationale	ZNIEFF	Espèces de Zone humide	Espèces Exotiques Envahissantes	Enjeu régional de conservation
<i>Nerium oleander</i>	Nérion laurier-rose, Laurier rose	LC			Déterminante ZNIEFF	ZH		Très faible
<i>Phyllostachys aurea</i>	Phyllostachys doré, Bambou doré	NA					PE envahissante	Très faible
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia, Acacia blanc	NA					PE envahissante	Très faible
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant, Herbe de saint Jean	LC						Très faible
<i>Euonymus japonicus</i>	Fusain du Japon	NA					PE à surveiller	Très faible
<i>Pinus pinea</i>	Pin parasol	LC						Très faible
<i>Celtis australis</i>	Micocoulier de Provence, Micocoulier austral	LC						Très faible
<i>Punica granatum</i>	Grenadier, Grenadier commun	NA						Très faible
<i>Butia capitata</i>	Butia capitée, Butia en tête							Très faible
<i>Casuarina cunninghamiana</i>	Filao de Cunningham, Filao de la Nouvelle Hollande	NA						Très faible
<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa argenté, Mimosa des fleuristes	NA					PE envahissante	Très faible
<i>Arundo donax</i>	Canne de Provence, Grand roseau	LC				ZH		Très faible
<i>Poncirus trifoliata</i>	Poncire trifolié, Citronnier épineux							Très faible
<i>Citrus japonica</i>	Kum-quat, kumquat							Très faible
<i>Laurus nobilis</i>	Laurier noble, Laurier-sauce	LC						Très faible
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce ligneuse, Ronce de Bertram							Très faible
<i>Casuarina cunninghamiana subsp. cunninghamiana</i>	Filao de Cunningham, Filao de la Nouvelle Hollande							Très faible
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent, chêne humble	LC						Très faible
<i>Ficus carica</i>	Figuier d'Europe	LC						Très faible
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale (PACA)	Protection nationale	ZNIEFF	Espèces de Zone humide	Espèces Exotiques Envahissantes	Enjeu régional de conservation
<i>Citrus maxima</i>	Pomelo, Pamplemousse							Très faible
<i>Pistacia x saportae</i>	Pistachier de Saporta, Pistachier hybride							Très faible
<i>Pittosporum tobira</i>	Pittosporum tobira, Arbre des Hottentots	NA					PE envahissante	Très faible
<i>Lagerstroemia indica</i>	Lagerstroémie d'Inde, Petit goyavier fleur	NA						Très faible
<i>Tamarix ramosissima</i>	Tamaris très rameux, Tamaris très ramifié	NA						Très faible
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé, Frêne commun	LC						Très faible
<i>Morus australis</i>	Mûrier austral, Mûrier du Japon	NA						Très faible
<i>Ligustrum japonicum</i>	Troène du Japon	NA						Très faible
<i>Mentha x rotundifolia</i>	Menthe à feuilles rondes, Menthe du Nil							Très faible
<i>Chamaerops humilis</i>	Palmier nain				Déterminante ZNIEFF			Très faible
<i>Pteridium aquilinum</i>	Ptérignon aigle, Fougère à l'aigle	LC						Très faible
<i>Equisetum telmateia</i>	Grande prêlé, Prêlé d'ivoire	LC				ZH		Très faible
<i>Acacia melanoxylon</i>	Acacia à bois noir, Acacia à bois dur	NA					PE à surveiller	Très faible
<i>Trachycarpus fortunei</i>	Trachycarpe de Fortune, Palmier de Chusan	NA						Très faible
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune, Vigne-vierge à cinq folioles	NA					PE envahissante	Très faible
<i>Phragmites australis</i>	Phragmite austral, Roseau	LC				ZH		Très faible
<i>Phillyrea latifolia</i>	Phillyrée à feuilles larges, Phillyrée à larges feuilles	LC						Très faible
<i>Salvia rosmarinus</i>	Romarin officinal, Romarin							Très faible
<i>Pyracantha coccinea</i>	Pyracantha écarlate, Buisson ardent	DD					PE envahissante	Très faible
<i>Olea europaea</i>	Olivier d'Europe	LC						Très faible
<i>Arbutus unedo</i>	Arbousier commun, Arbre aux fraises	LC						Très faible
<i>Platanus x hispanica</i>	Platane à feuilles d'érable							Très faible
<i>Myrtus communis</i>	Myrte commun	LC						Très faible
<i>Citrus x aurantium</i>	Oranger amer, Bigaradier							Très faible
<i>Tilia americana</i>	Tilleul d'Amérique							Très faible
<i>Morus nigra</i>	Mûrier noir	NA						Très faible
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale (PACA)	Protection nationale	ZNIEFF	Espèces de Zone humide	Espèces Exotiques Envahissantes	Enjeu régional de conservation
<i>Lantana camara</i>	Lantanier camara, Lantana							Très faible
<i>Pistacia lentiscus</i>	Pistachier lentisque, Lentisque	LC						Très faible
<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon, Clématite du Japon	NA					PE envahissante	Très faible
<i>Arum italicum</i>	Gouet d'Italie, Pied-de-veau	LC						Très faible

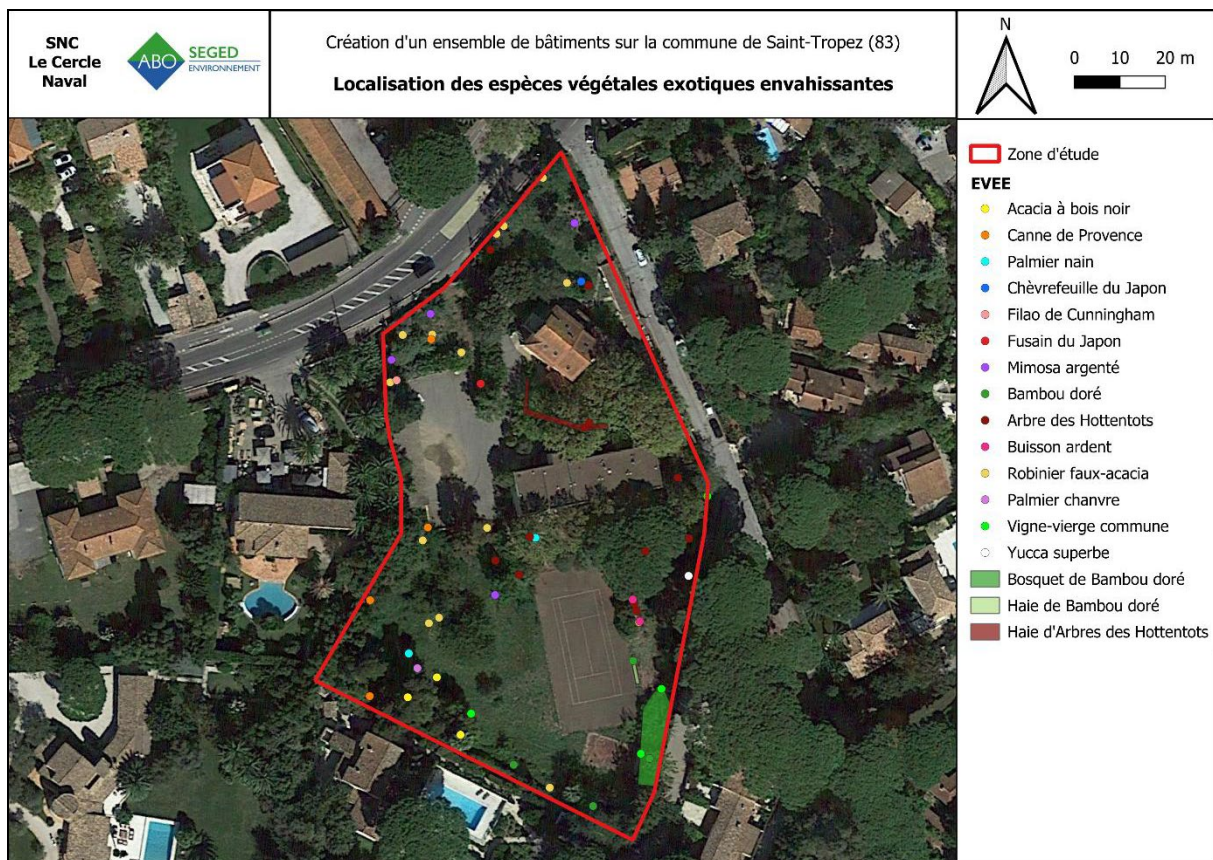
Parmi toutes ces espèces inventoriées, aucune n'est protégée. Il est à souligner que le Laurier rose (*Nerium oleander*) ainsi que le Chamerops nain (*Chamaerops humilis*) présentent des enjeux lorsqu'il s'agit d'individus sauvages. Or, ce n'est pas le cas sur la zone d'étude, où les spécimens ont été plantés.



Exposé des motifs des changements apportés

Quatre espèces sont caractéristiques des zones humides : le Roseau commun (*Phragmites australis*), la Canne de Provence (*Arundo donax*), la Grande prêle (*Equisetum telmateia*), le Laurier rose (*Nerium oleander*).

Huit espèces sont exotiques envahissantes : le Yucca superbe (*Yucca gloriosa*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), le Chèvrefeuille du Japon (*Lonicera japonica*), le Mimosa argenté (*Acacia dealbata*), le Bambou doré (*Phyllostachys aurea*), l'Arbre des Hottentots (*Pittosporum tobira*), le Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*), et la Vigne-vierge commune (*Parthenocissus inserta*). La Canne de Provence (*Arundo donax*), est une espèce invasive, correspondant à un archéophyte à caractère invasif. La localisation des espèces invasives recensées est présentée ci-dessous. Deux espèces exotiques sont également à surveiller : l'Acacia à bois noir (*Acacia melanoxylon*) et le Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*).



Localisation des espèces végétales envahissantes observées au sein de la zone d'étude

La flore identifiée sur le site ne présente pas d'enjeu de conservation.

L'enjeu provisoire pour la flore est considéré comme très faible.

° OISEAUX

10 espèces d'oiseaux ont été observées lors des passages réalisés en octobre 2024. Parmi ces espèces, 6 sont protégées au niveau national. Toutes ces espèces sont considérées comme communes.

Quatre cortèges d'espèces ont été identifiés :

- Le cortège des espèces ubiquistes (milieux forestiers, semi-ouverts, parcs et jardins) : Corneille noire (*Corvus corone*), Merle noir (*Turdus merula*), Rougegorge-familier (*Erithacus rubecula*)





Exposé des motifs des changements apportés

- Le cortège des milieux ouverts et semi-ouverts : Pie bavarde (*Pica pica*), Perdrix rouge (*Alectoris rufa*), Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*), Rougequeue noir (*Phoenicurus ochrurus*)
- Le cortège des milieux arborés : Mésange charbonnière (*Parus major*), le Roitelet triple bandeau (*Regulus ignicapilla*)
- Le cortège des milieux littoraux : Goéland argenté (*Larus argentatus*)

Le Goéland argenté n'a été recensé qu'en survol de la zone. En effet, le site d'étude se trouve à forte proximité de la mer, ce qui explique la présence de cet oiseau.

Ces cortèges peuvent utiliser les arbres et arbustes présents sur le site pour la nidification et comme ressource alimentaire pour les espèces hivernantes.



Arbustes, buissons et arbres, zones de nidification potentielle des Passereaux et ressource alimentaire des oiseaux hivernants

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale (nicheur)	Liste rouge régionale (PACA)	Protection nationale	Directive Oiseaux	Enjeu régional de conservation
<i>Erithacus rubecula</i>	Rougegorge familier	LC	LC	Article 3		Modéré
<i>Corvus corone</i>	Corneille noire	LC	VU		Annexe II.2	Modéré
<i>Larus argentatus</i>	Goéland argenté	NT	NA	Article 3	Annexe II.2	Modéré
<i>Parus major</i>	Mésange charbonnière	LC	LC	Article 3		Modéré
<i>Regulus ignicapilla</i>	Roitelet à triple bandeau	LC	LC	Article 3		Modéré
<i>Phoenicurus ochrurus</i>	Rougequeue noir	LC	LC	Article 3		Modéré
<i>Sylvia atricapilla</i>	Fauvette à tête noire	LC	LC	Article 3		Modéré
<i>Pica pica</i>	Pie bavarde	LC	LC		Annexe II.2	Faible
<i>Alectoris rufa</i>	Perdrix rouge	LC	VU		Annexes II.1 et III.1	Faible
<i>Turdus merula</i>	Merle noir	LC	LC		Annexe II.2	Faible

Liste des oiseaux inventoriés et statuts associés

L'enjeu pour l'avifaune est considéré modéré.

° **CHIROPTERES**

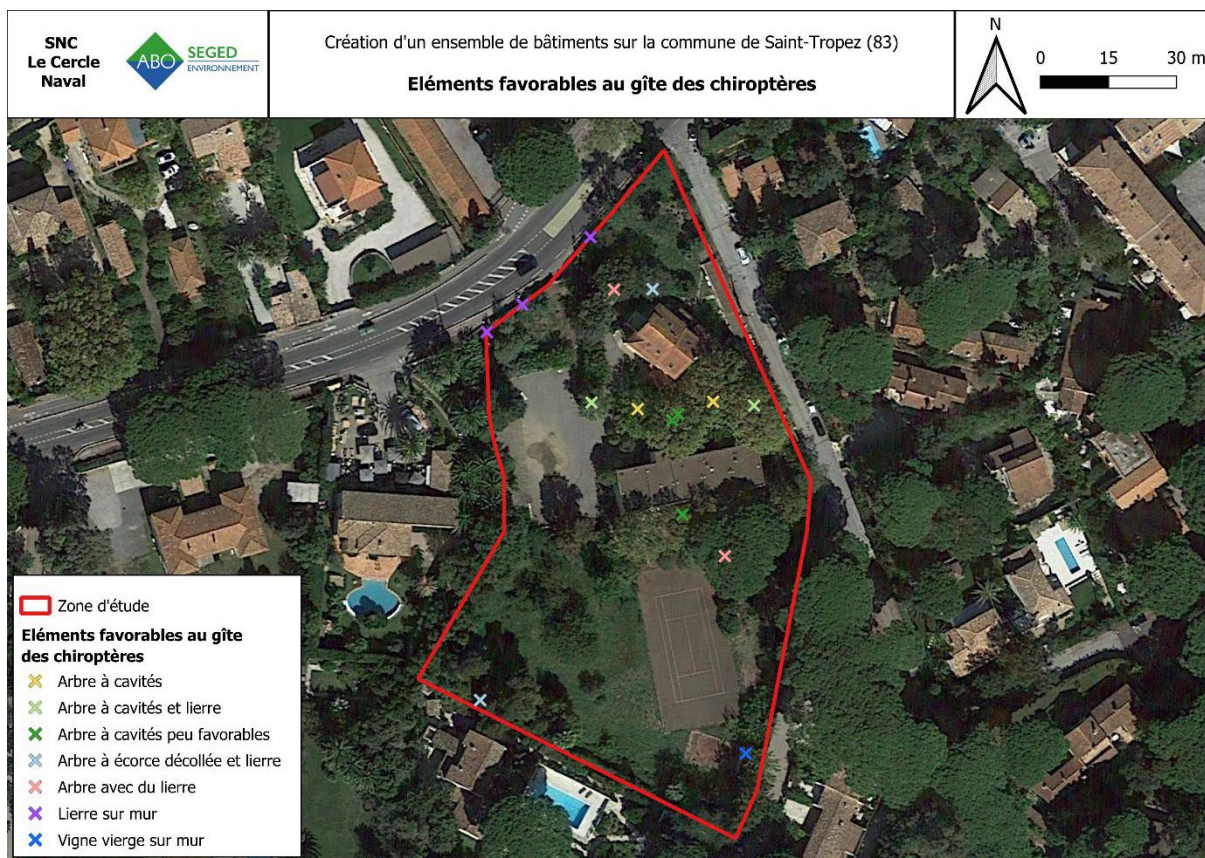
En France métropolitaine, l'ensemble des chauves-souris bénéficie d'une protection nationale au titre de l'Article L. 411-1 du Code de l'Environnement et de l'Arrêté ministériel du 23 avril 2007 ainsi que son arrêté modificatif du 15 septembre 2012, protégeant les espèces ainsi que leur habitat de reproduction et d'hivernation.

Aucune espèce n'a été observée lors de l'inventaire. La recherche de potentiels gîtes a été effectuée, et a permis d'observer la présence de plusieurs cavités potentiellement



Exposé des motifs des changements apportés

favorables au niveau de diverses essences d'arbres (platanes, mûrier, pin...). La présence de lierre ainsi que de vigne vierge sur certains murs permet également de créer des abris potentiellement favorables pour les chiroptères. Ces éléments sont cartographiés ci-dessous :



Localisation des éléments favorables au gîte des chiroptères

Ainsi, divers éléments favorables au gîte des chiroptères sont présents au droit du site (murs avec de la végétation, arbres à cavités, arbre avec des écorces décollées etc...). Les zones ouvertes du site pourraient constituer des espaces favorables à la chasse des chauves-souris.

L'enjeu pour les chiroptères est considéré faible à modéré.

° **AUTRES MAMMIFERES**

Aucune espèce n'a été recensée lors des différents passages sur site. Compte tenu de la présence d'un mur en pierre et de clôtures, ceignant la quasi-totalité du site, la présence du Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) paraît très peu probable. De plus, une seule observation a été recensée en bibliographie, dont la source est inconnue.

Concernant l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*), celui-ci a été observé sur la zone d'étude par les occupants du site. Cependant, lors des prospections, aucun indice de présence ou individu n'a été relevé. En effet, les pommes de pins trouvées au pied des arbres ne disposaient d'aucune trace pouvant être imputées à un rongeur. Selon la bibliographie, sept observations ont été recensées sur la commune, mais se localisent à plus de 3 km de la zone d'étude.

L'enjeu pour les mammifères est considéré faible.



Exposé des motifs des changements apportés

° AMPHIBIENS

En France métropolitaine, l'ensemble des amphibiens bénéficie d'une protection nationale au titre de l'Arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Aucun spécimen n'a été observé lors des inventaires réalisés. Seul le chenal et sa végétation associée, situé au sud du site semblent favorables à la présence d'amphibiens. En effet, lors de la première visite effectuée, celui-ci était à sec mais lors de la deuxième visite, suite aux intempéries, le chenal était en eau.



Chenal en eau, favorable aux amphibiens

L'enjeu pour les amphibiens est considéré faible.

° REPTILES

En France métropolitaine, l'ensemble des reptiles bénéficie d'une protection nationale au titre de l'Arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Une espèce a été observée à de nombreuses reprises lors des passages sur site : le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*). En effet, de nombreux tas de bois et souches étaient répartis au sein de la zone d'étude. Au niveau de ces éléments, de nombreux individus de Lézard des murailles étaient visibles, comptant des adultes et des juvéniles.



Tas de bois sur lesquels des Lézards des murailles ont été observés / Individus de Lézard des murailles observés sur site

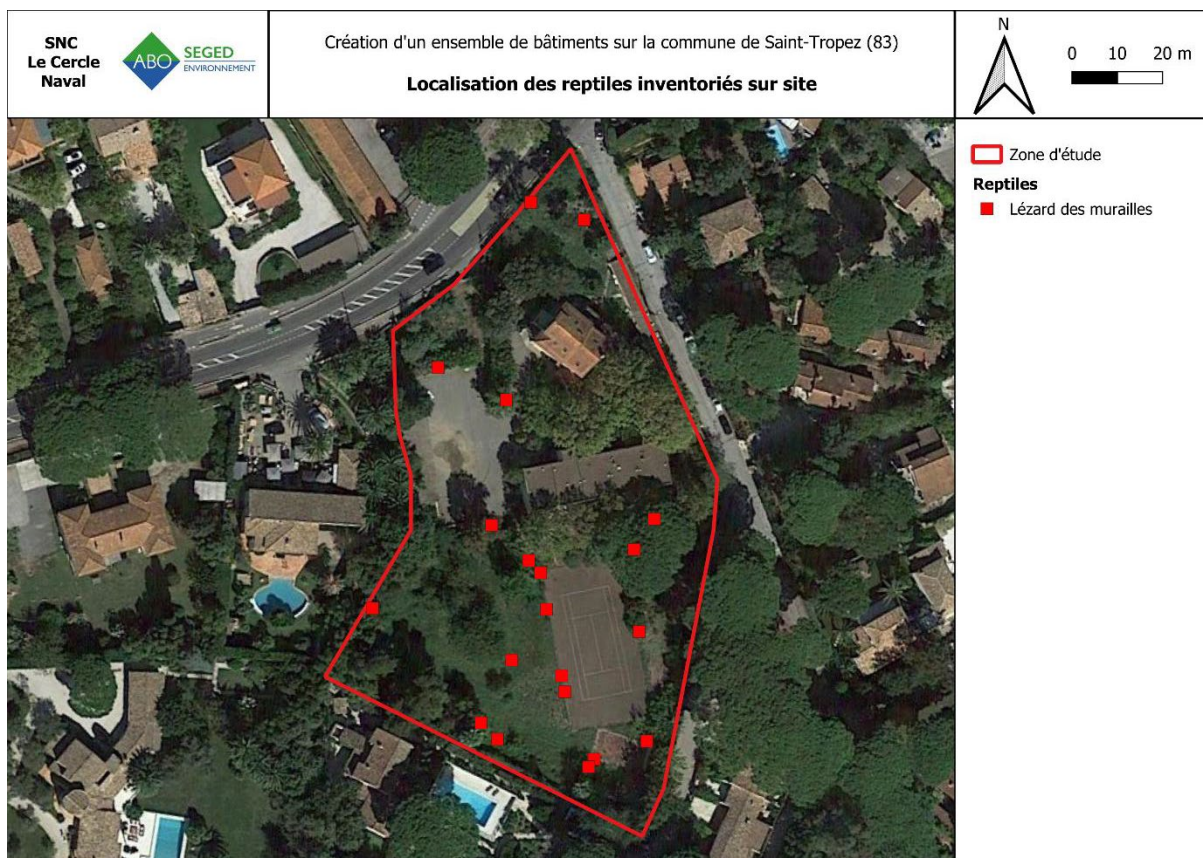
Cette espèce est protégée bien que commune.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste rouge nationale	Liste rouge régionale (PACA)	Protection nationale	Directive Habitats	Enjeu régional de conservation
<i>Podarcis muralis</i>	Lézard des murailles	LC	LC	Article 2	Annexe IV	Fort



Exposé des motifs des changements apportés

Un grand nombre de juvéniles a été recensé sur la zone d'étude, ce qui définit le site comme une zone de reproduction avérée. La cartographie ci-dessous recense, de manière non exhaustive, les individus de Lézard des murailles observés lors des prospections :



Localisation des reptiles observés sur site

L'enjeu pour les reptiles est considéré fort.

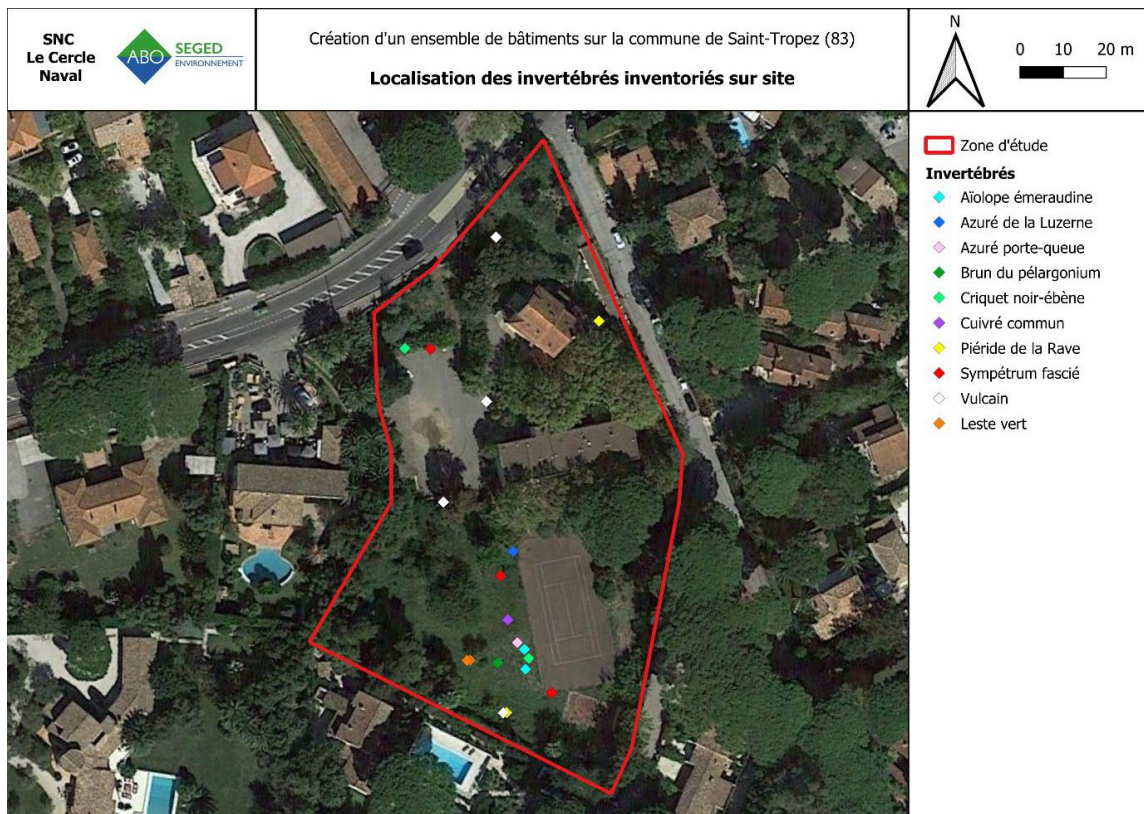
° *INSECTES ET AUTRES INVERTEBRES*

Six espèces de lépidoptères, deux espèces d'odonates et deux espèces d'orthoptères ont été recensées sur le site. Ces espèces sont considérées comme communes.

Les zones de pelouse sont favorables aux lépidoptères et aux orthoptères, puisque c'est à ce niveau que la majorité d'entre eux étaient présents. Les odonates se trouvaient à proximité du ruisseau et du chenal.

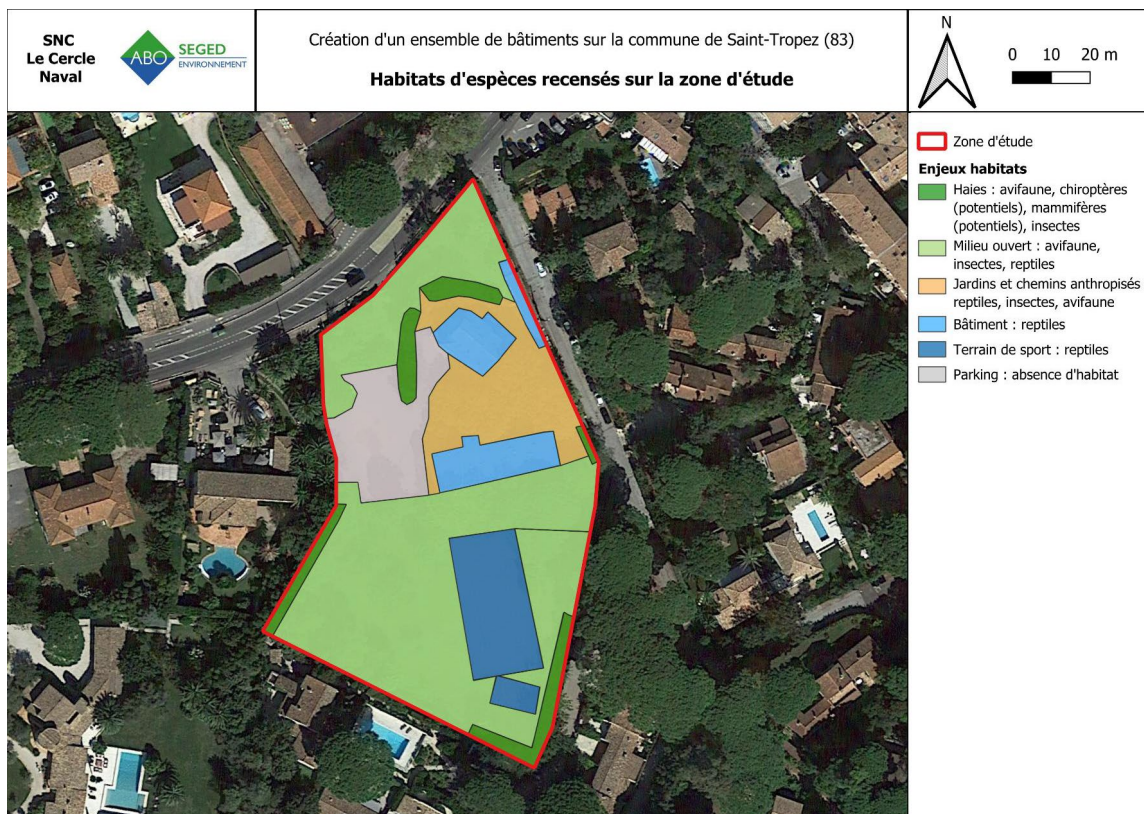


Exposé des motifs des changements apportés



Localisation des insectes recensés sur la zone d'étude

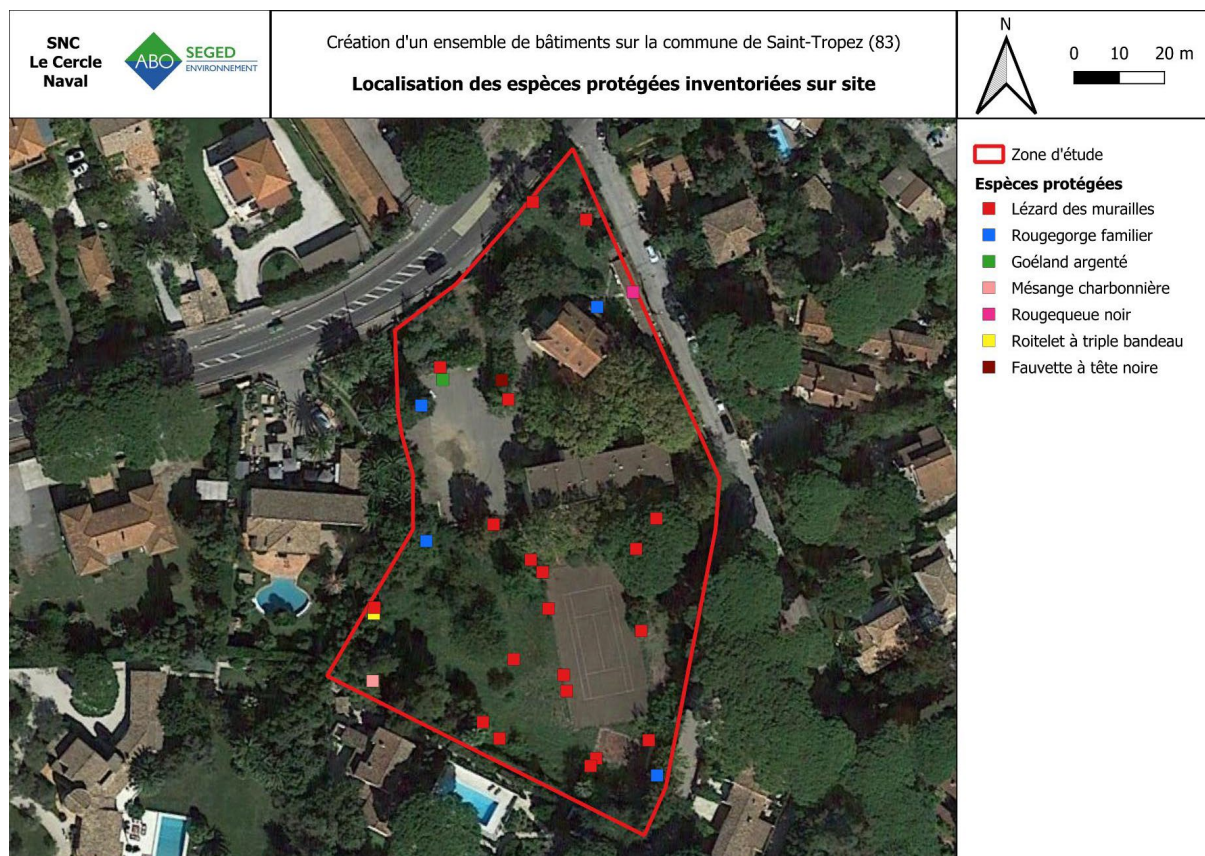
L'enjeu pour les insectes est considéré très faible.



Localisation des habitats favorables à la faune



Exposé des motifs des changements apportés



Localisation de la faune protégée inventoriée



Exposé des motifs des changements apportés

2.2.4. SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Le tableau suivant synthétise les enjeux écologiques identifiés au droit du site.

	Synthèse des enjeux		Impacts prévisibles	Niveau d'impact brut pressenti
Flore	Flore patrimoniale	Aucune espèce protégée ni patrimoniale n'a été observée sur le site au moment des prospections.	Altération d'espèces protégées ou patrimoniales.	Faible
	Flore invasive	Dix espèces exotiques envahissantes observées dans l'emprise de la zone d'étude.	Risque de dissémination d'espèces exotiques envahissantes.	Modéré
Faune terrestre	Avifaune	Plusieurs arbres sont favorables à la nidification d'espèces protégées. Les arbres et arbustes présents sur le site représentent une ressource alimentaire.	Risque de destruction de zone d'alimentation, de zones de nidification potentielles et d'individus d'espèces protégées.	Modéré
	Chiroptères	Aucune espèce de chiroptères n'a été observée sur site. Certains arbres du site sont favorables au gîte des chiroptères.	Risque de destruction d'habitats et d'individus d'espèces protégées.	Modéré
	Autres mammifères	Aucune espèce de mammifères (hors chiroptères) n'a été recensée. La zone d'étude ne paraît pas favorable à l'Ecureuil roux ni au Hérisson d'Europe.	Risque de destruction d'habitats et d'individus d'espèces protégées.	Faible
	Amphibiens	Aucun amphibien recensé. Le chenal présent au droit du site est favorable aux amphibiens.	Risque de destruction d'habitats et d'individus d'espèces protégées.	Faible
	Reptiles	Le Lézard des Murailles (<i>Podarcis muralis</i>) est présent sur site, associé notamment à un habitat de reproduction.	Risque de destruction d'habitats et d'individus d'espèces protégées.	Fort
	Insectes et autres invertébrés	La zone d'étude propose des habitats favorables à divers insectes (orthoptères, lépidoptères, odonates...)	Risque de destruction d'habitats et d'individus d'espèces.	Faible

Tableau de synthèse des enjeux écologiques

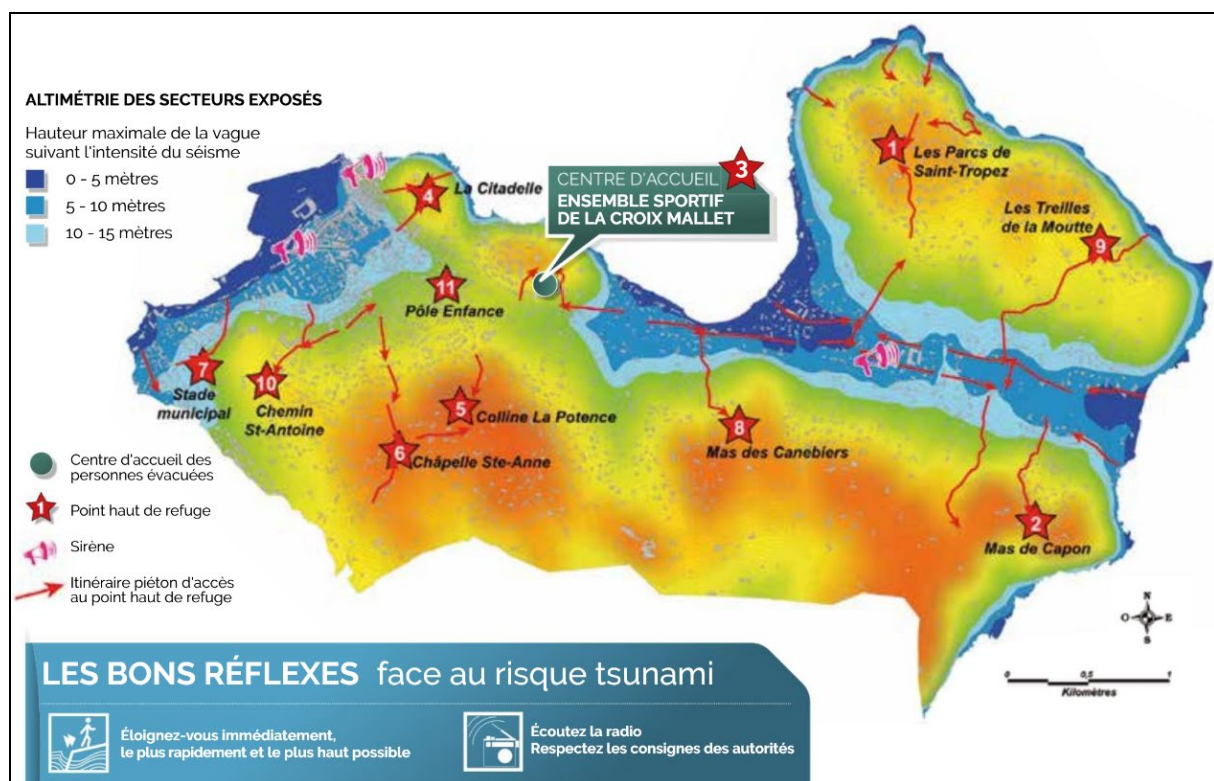


2.3. LES RISQUES ET ECOULEMENTS

2.3.1. PRESENTATION GENERALE

D'après la base de données Géorisques, le site du projet est concerné par les risques suivants :

- Risque inondation (zone de surveillance),
- Risque feu de forêt,
- Risque de retrait-gonflement des argiles (risque moyen),
- Risque tsunami (zone d'aléa 0-5 mètres),
- Risque sismique (risque faible),
- Risque radon (catégorie 3).

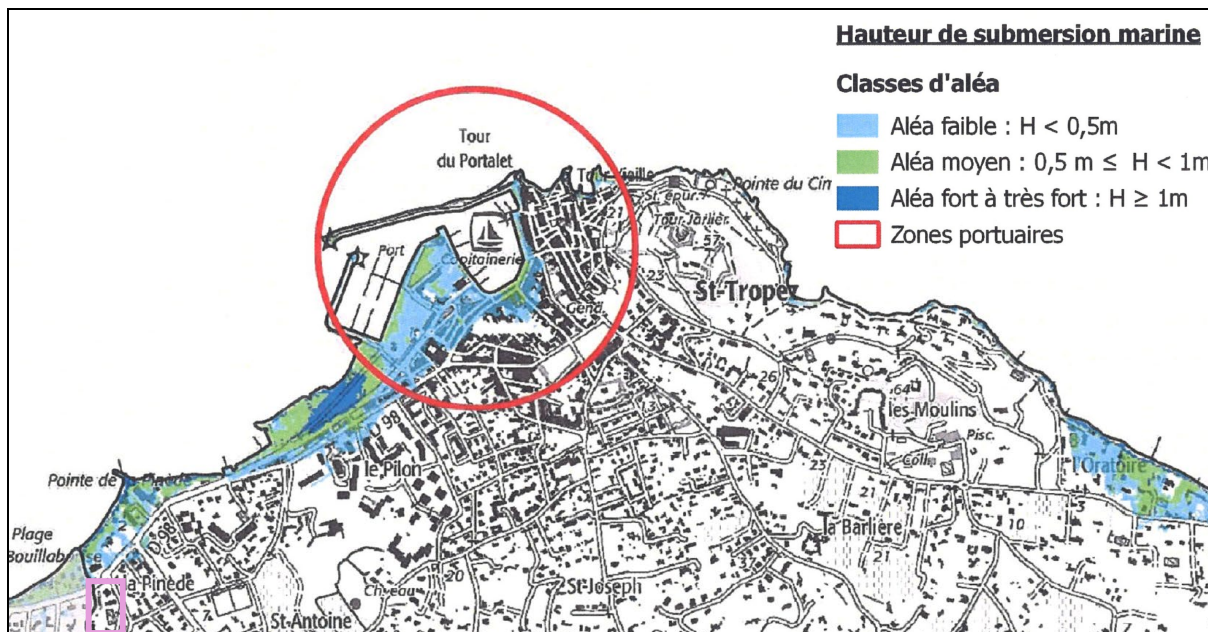


Le risque tsunami sur le territoire

Il se trouve néanmoins en dehors des zones d'aléas de submersion marine portées à la connaissance de la Commune le 13 décembre 2019.



Exposé des motifs des changements apportés



Extrait du PAC submersion marine sur Saint Tropez

2.3.2. LE RISQUE INONDATION ET LES ECOULEMENTS PLUVIAUX

° LE RISQUE INONDATION

La commune est parcourue par une plaine : la plaine des salins. Ce site de très faible altitude est situé entre deux points hauts. Lors d'épisodes pluvieux intenses, l'eau peut ruisseler depuis les points hauts et venir s'accumuler dans la plaine. En outre, la présence d'un cours d'eau dans cette plaine renforce la probabilité d'une inondation, lors de fortes pluies.

L'Atlas des Zones Inondables ne définit pas de zones inondables sur le territoire. Ce dernier n'est pas concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation.

° MODELISATION HYDRAULIQUE

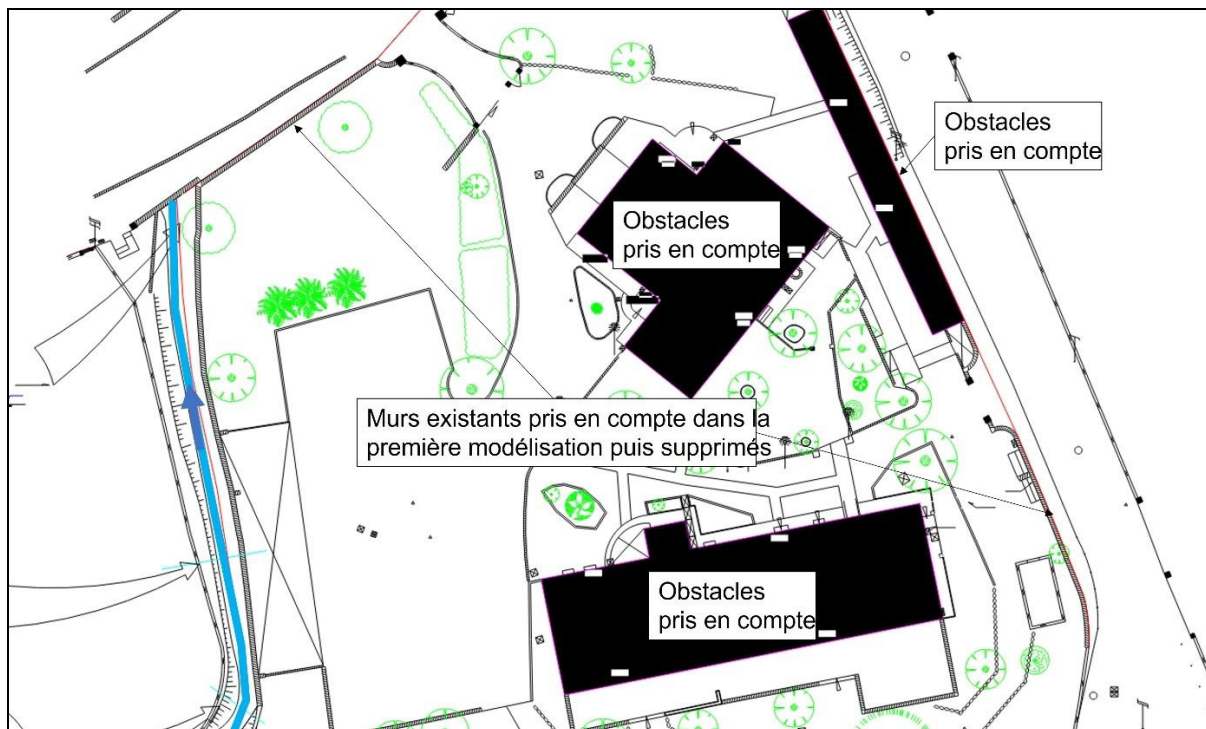
Source : Cabinet Cerretti, juin 2025

Le scénario retenu correspond à la modélisation à l'état actuel du terrain et des aménagements existants, pour le secteur étudié, pour la crue de référence.

Les murs existants ont été pris en compte. Ces ouvrages empêchent les eaux piégées sur le site de s'évacuer dans le ruisseau.



Exposé des motifs des changements apportés



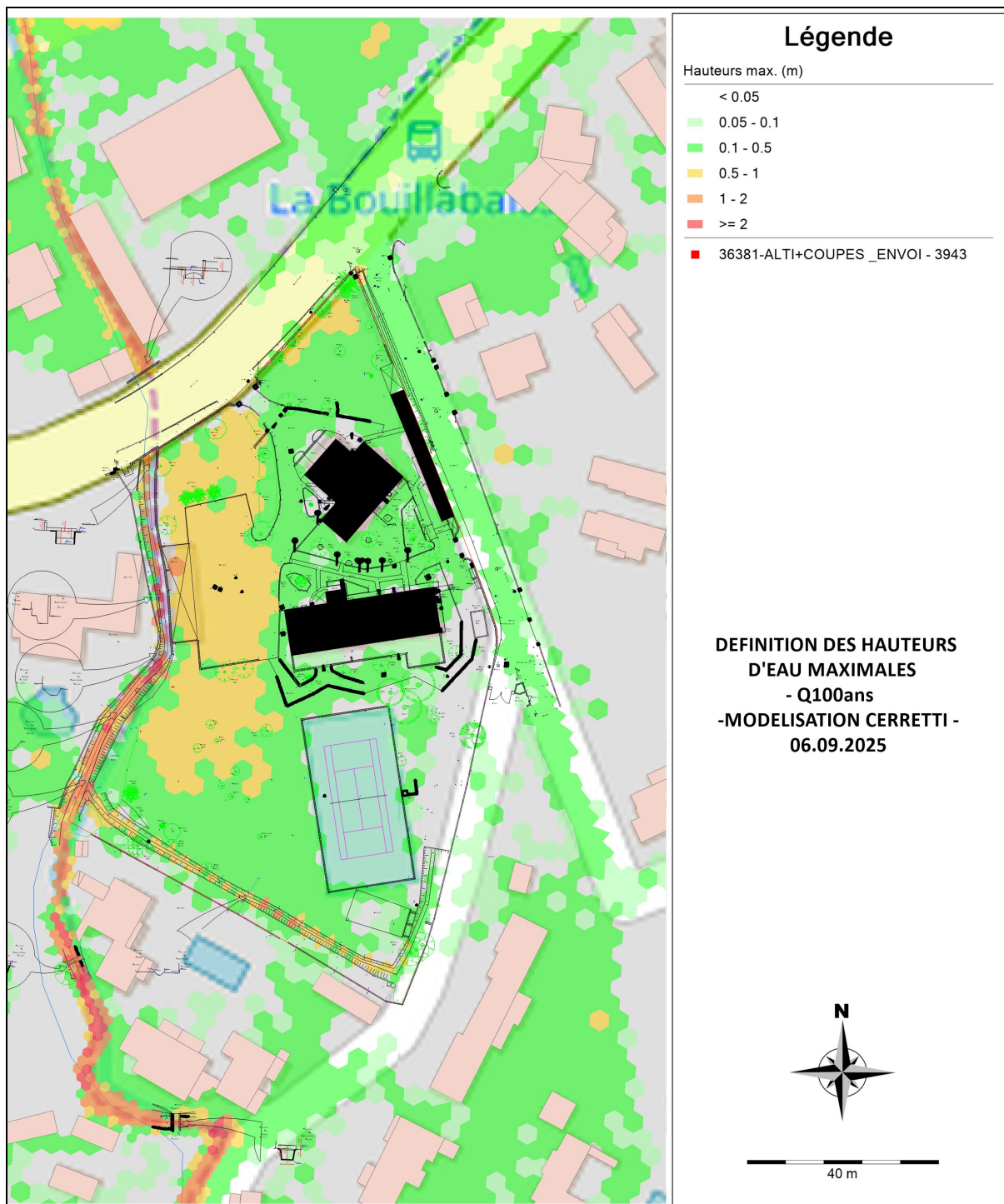
Spécificités du site (source : Cerretti)

Le modèle a été calé correctement autour de l'emprise du projet sur un linéaire de 400 m en amont et 100 m en aval.

Les cartographies suivantes présentent respectivement les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement pour la crue de référence centennale.



Exposé des motifs des changements apportés

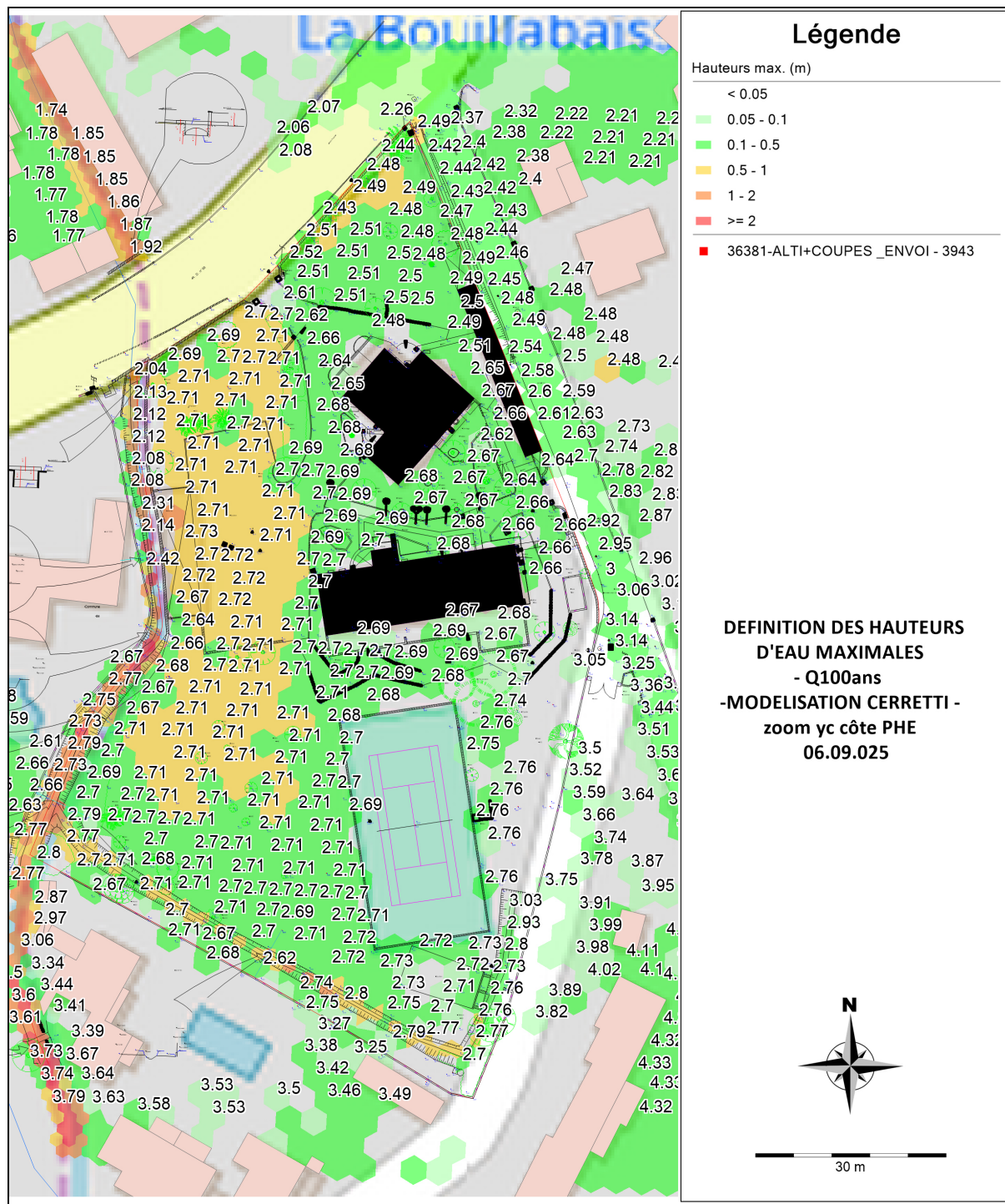


Les hauteurs d'eau sur le site





Exposé des motifs des changements apportés

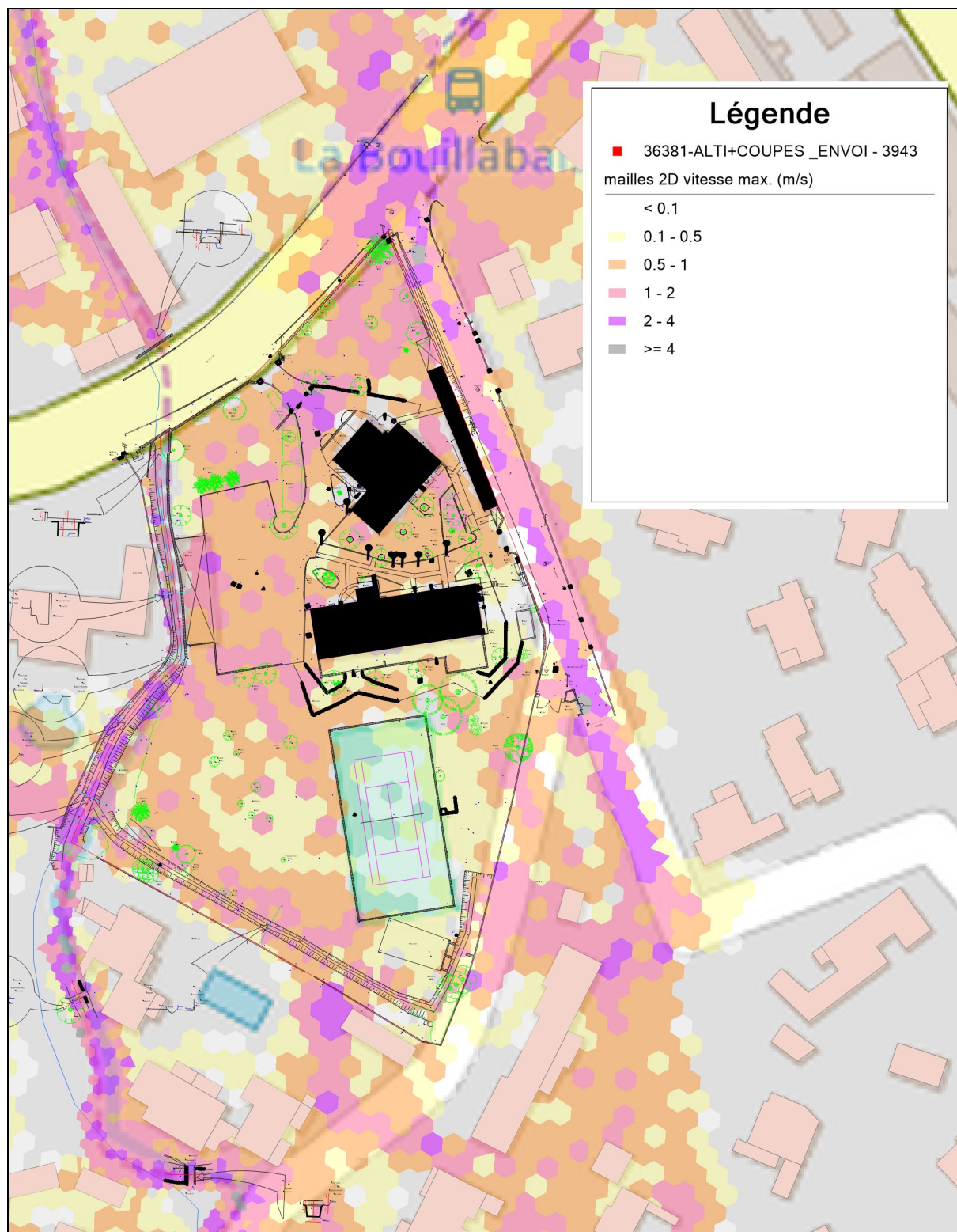


Les hauteurs d'eau sur le site





Exposé des motifs des changements apportés



Les vitesses maximales

Comme l'indique les cartographies ci-avant, le site d'étude est inondable. Les hauteurs d'eau sont majoritairement inférieures à 0.5m. Le terrain de tennis est hors d'eau.

Sur la partie ouest, le long du ruisseau ainsi que de l'angle nord-est, les hauteurs d'eau sont comprises entre 0.5 et 1m.



Exposé des motifs des changements apportés

Les vitesses d'écoulement au droit de notre site d'étude sont localement élevées.

Concernant la conception du projet, au vu du risque inondation, sont préconisées :

- La cote des plus hautes eaux estimées est à 2.77 m NGF, nous conseillons la prise en compte d'un plancher aménageable à la cote de 3.00 m NGF,
- Limite les mouvements de remblais et les compenser par des déblais similaires.

A noter qu'en vue de réaliser une analyse de la vulnérabilité de son territoire, la CCGST souhaitait disposer de cartographies des zones inondables au droit d'un certain nombre de petits fleuves côtiers (ruisseaux de l'Estagnet et des Salins, de l'Oratoire, de la Bouillabaisse, la Croisette, de la Madrague, de la Nartelle, des Eléphants, du Saut du Loup, de Beauvallon et des Mures).

Ce travail de modélisation et de cartographie des zones inondables a été réalisé avec l'outil Cartino2D développé par le Cerema, qui permet de réaliser des calculs semi-automatisés sur la base de la chaîne logicielle TELEMAT (2D).

Le ruisseau de la Bouillabaisse a fait l'objet d'une analyse hydrologique et hydraulique dans le cadre de l'étude réalisée par le CEREMA en Juin 2023.

Cette étude est basée sur une modélisation hydrologique et hydraulique légèrement différente concernant la prise en compte de certains éléments (obstacle, lit mineur, estimation des débits et injection).

L'étude réalisée par le BET CERRETTI intègre des données topographiques plus précises que l'étude réalisée par le CEREMA avec notamment :

- Prise en compte du Lidar HD et des données topographiques au droit du site d'étude,
- Prise en compte du lit mineur du ruisseau,
- Prise en compte des obstacles à l'écoulement.

Ainsi, bien que l'étude du CEREMA donne les grandes lignes concernant l'inondabilité par débordement de cours d'eau des petits fleuves côtiers du Golfe de Saint Tropez, les données du Bet CERRETTI restent plus précises et il convient de retenir les résultats du rapport annexé à la présente modification de PLU.

L'étude a permis de mettre en évidence que les hauteurs d'eau au droit de notre site d'étude sont relativement faibles mais que les vitesses peuvent être importantes. Et il est conseillé d'intégrer à la conception du projet :

- La prise en compte d'un plancher aménageable à la cote de 3.00 m NGF minimal,
- La limitation des mouvements de remblais et de les compenser par des déblais similaires.

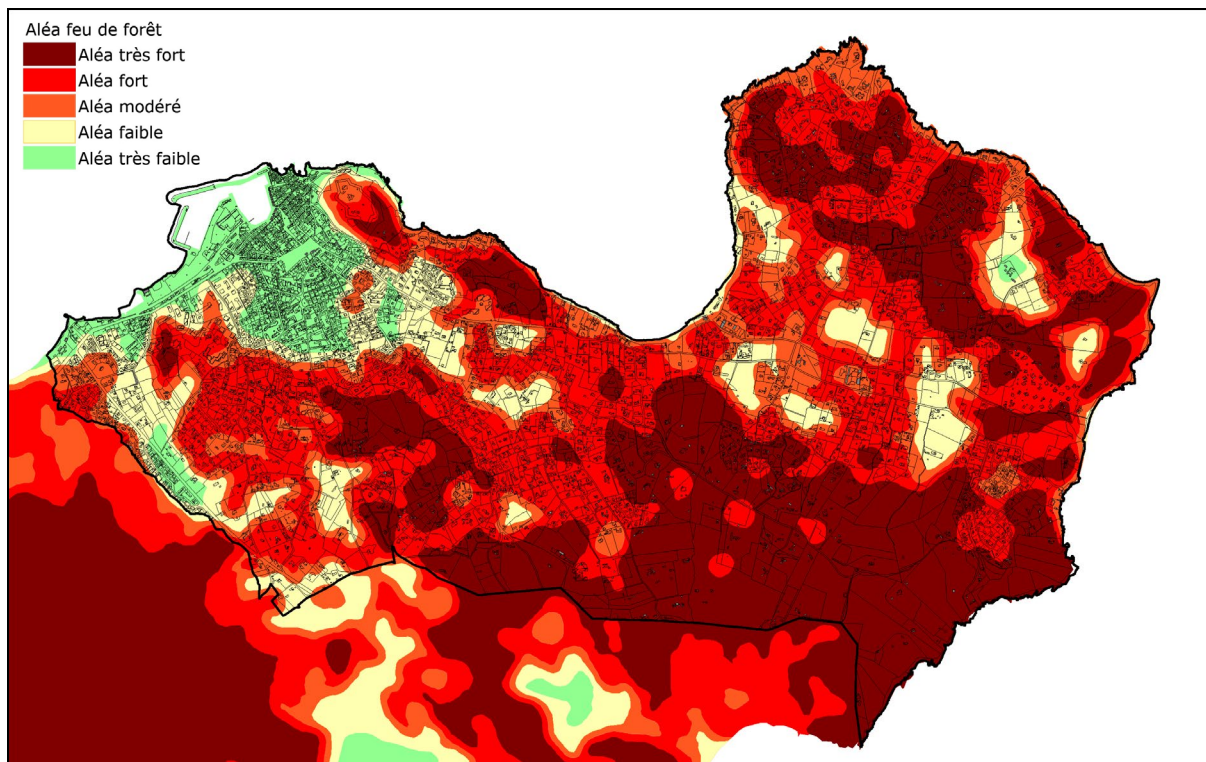
2.3.3. LE RISQUE FEU DE FORET

D'après la base Prométhée, la commune de Saint-Tropez a connu 342 départs de feux de végétation depuis 1973 (les feux de 2019 sont encore en cours de saisie à la date de rédaction de ce chapitre), pour une surface totale parcourue d'environ 430 ha. Le plus étendu a parcouru 7 ha de végétation en 2017, le second 4,5 hectares en 1980.

La commune de Saint Tropez ne fait pas l'objet d'un plan de prévention des risques d'incendies. Cependant, une nouvelle carte d'aléa a été portée à la connaissance des Communes en 2021. Les cartes ont été réalisées par l'ONF en se basant sur des vues aériennes et la densité boisée estimée. De fait, les aléas augmentent sur le territoire. Même les quartiers urbanisés passent en zone d'aléa feu de forêt.

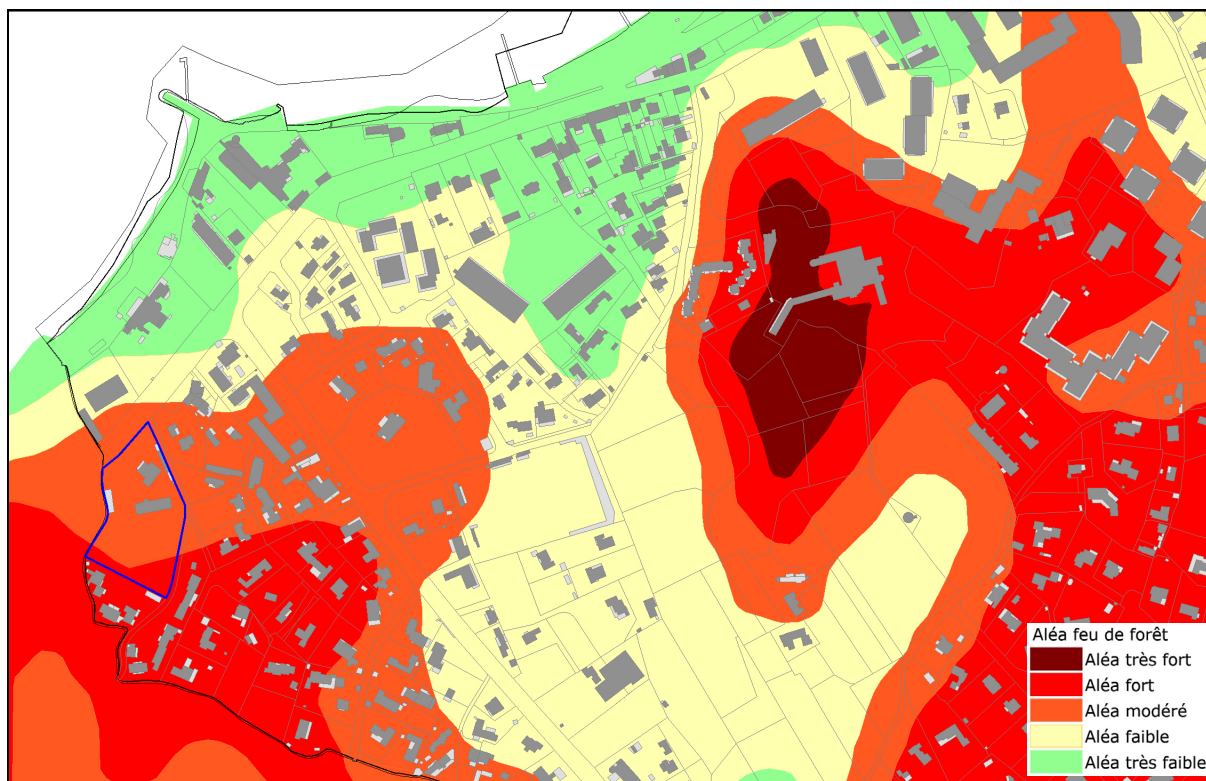


Exposé des motifs des changements apportés



Aléas feu de forêt sur le territoire (source : PAC 2021)

Bien qu'enserré dans le tissu urbain, le site se trouve en zone d'aléa modéré. La limite sud de la parcelle est concernée par un aléa fort.



Aléas feu de forêt au droit du site (source : PAC 2021)



3. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

3.1. LE PROJET RETENU

3.1.1. LE PROGRAMME

Le projet se veut en prolongement des enjeux du territoire évoqués au PLU mais aussi au SCoT de la CCGST ou encore du PLH de la CCGST :

- Proposer une offre de logements attractive et abordable pour la population permanente ;
- Adapter et valoriser le parc existant pour favoriser l'occupation en résidence principale ;
- Répondre aux besoins en logements spécifiques et hébergement ;
- Répondre à la convention Ville / Etat (production de logements saisonniers pour une station balnéaire)

126 logements doivent être créés selon la répartition suivante :

- 35% de l'offre soit 44 logements destinés aux travailleurs saisonniers
- 30% de l'offre soit 38 logements en accession sociale pour les ménages locaux de type BRS construits en partenariat avec Var Habitat, s'adaptant à leur cahier des charges. Les logements disposeront de surfaces généreuses (intérieures et extérieures)
- 35% de l'offre soit 44 logements en accession libre afin de permettre l'équilibre économique d'un projet d'intérêt général

A ces logements s'ajoutent des services de la résidence : laveries, salle de sport, une loge de gardien (Bât B), etc.

LOGEMENTS « SAISONNIERS »	
Typologies	Nombre d'unités
Logements T1	44
	44

LOGEMENTS « BRS »	
Typologies	Nombre d'unités
Logements T2	21
Logements T3	14
Logements T4	3
	38

LOGEMENTS « ACCESSION »	
Typologies	Nombre d'unités
Logements T2	11
Logements T3	10
Logements T4	20
Logements T5 et villa	3
	44

TOTAL	126*
-------	------

Typologie attendue (* hors loge du gardien)



3.1.2. L'ORGANISATION GENERALE

° LE PARTI PRIS ENVIRONNEMENTAL

Le projet doit être exemplaire et devenir une référence dans le golfe. Plusieurs principes ont donc été mis en œuvre :

- Inscrire le projet dans une démarche bioclimatique et d'écoquartier : labélisation, performance énergétique et conception bas carbone
- Lutter contre l'îlot de chaleur et favoriser le confort d'été par une végétalisation dense
- Participer à la trame verte avec la plantation d'une bande végétale le long de la route départementale
- Conserver et réaménager les berges du ruisseau
- Intégrer un écologue et un BET environnemental
- Renforcer le végétal notamment le long des limites séparatives
- Promouvoir la mobilité douce (200 m² de locaux vélos) et privilégier la qualité de vie « sans voiture »
- Valoriser la ressource en eau : recyclage des eaux grises en étude pour répondre aux besoins en arrosage du site
- Appliquer la charte « chantier vert » à destination des intervenants



Plan masse actualisé

Le projet a fait l'objet d'une véritable démarche collégiale en associant acteurs privés, la Ville de Saint Tropez, l'Architecte des Bâtiments de France, la Direction Départementale

**Exposé des motifs des changements apportés**

des Territoires et de la Mer, le Service Départementale d'Incendie et de Secours, le Conseil Départemental, la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez, etc.

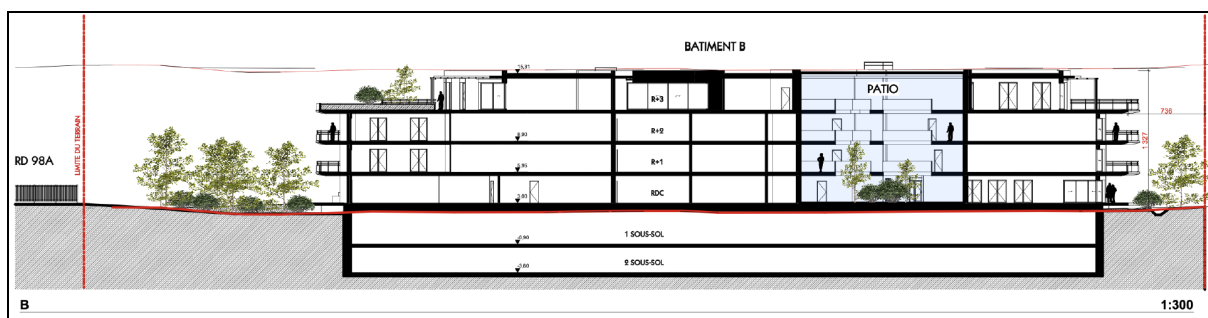
En comparaison de précédentes versions, le projet retenu acte notamment les points suivants :

- Accès sécurisés depuis la route départementale
- Accès secours avec aire de retournement intérieure
- Rampe du sous-sol isolée pour limiter les nuisances
- Espacement entre les bâtiments neufs
- Espacement avec la Villa du Val Fleury
- Retrait du bâtiment B par rapport à la route départementale
- Retrait par rapport aux limites séparatives
- Diminution de l'emprise du R+3
- Intégration des services (OM, ENEDIS)

° QUELQUES CHIFFRES

Quelques éléments repères sont donnés ci-après. Ils sont susceptibles d'être modifiés avec le futur permis de construire mais sont pris en compte dans la modification du règlement écrit et de l'orientation d'aménagement :

- 2 bâtiments neufs en R+3 partiel
- Réhabilitation et la mise en valeur de la Villa du Val Fleury
- SHAB : environ 7 710 m² soit environ 8 600 m² de surface de plancher comprenant les services (salle de sport, laveries, etc.)
- Emprise au sol inférieure à 40%
- Emprise du dernier niveau inférieure à 65% avec retrait de façade
- Hauteur des bâtiments : 13,50 mètres
- Surfaces des espaces verts supérieures à 40%
- Toitures végétalisées d'une superficie supérieure à 2 700 m²
- Stationnements (2 niveaux de parking) : Saisonnier 1 pl/ logement (soit 44 places), BRS 2 pl/ logement (soit 76 places) et logements en accession 2 pl/ logement (soit 88 places) pour un total de 210 places
- 200 m² de locaux vélos sécurisés avec système de rangement intelligent + 205 places motos



Coupe Est-Ouest du terrain



Exposé des motifs des changements apportés



Plan masse de principe



3.2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

3.2.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

° LE REGLEMENT ECRIT

Le site se trouve en zone urbaine UC2 du PLU. Parmi les différentes prescriptions définies au PLU dont la modification n°4 a été approuvée le 30/06/2025, notons que plusieurs points ne permettent pas au projet d'aboutir. Ils sont développés ci-après

- Conditions particulières pour le logement (article 1) :

Dans le règlement en vigueur au 30/06/2025, il est précisé que sur le site de l'OAP 6, lors de la réalisation d'un programme de logements en une ou plusieurs tranches, en une ou plusieurs demandes par un ou plusieurs maîtres d'ouvrages, sur une parcelle ou tènement de parcelles présentant une même unité fonctionnelle, devront être produits 100% de logements pour actifs saisonniers ; ou 50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements « libres » ; ou 25% de logements locatifs sociaux et 75% de logements pour actifs saisonniers. Dans le respect de l'OAP, pourront être produits jusqu'à 4 000 m² de surface de plancher sous forme de logements de type « collectif ».

Ces conditions évoluent et deviennent :

Sur le site de l'OAP 6, le programme doit permettre la création de logements pour actifs saisonniers, en accession sociale et en accession libre dans le respect de l'OAP (notamment en termes de répartition) et dans la limite de 8 600 m² de surface de plancher hors locaux techniques disjoints (locaux d'ordures ménagères et transformateurs électriques).

La production de logements locatifs sociaux n'est donc plus imposée tandis que la notion de logements en accession sociale type BRS apparaît (manque important sur le territoire). Le potentiel constructible est multiplié par plus de 2, passant de 4 000 m² à 8 600 m² pour répondre aux besoins du projet. Cela entre parfaitement dans le cadre des lois Alur et Climat et Résilience qui visent à optimiser le foncier en agglomération.

- Emprise au sol des constructions (article 2) :

Dans l'OAP 6, l'emprise au sol est de 25% du terrain initial. Au regard du projet, cette emprise passe à **40%**, non compris les locaux techniques disjoints (locaux d'ordures ménagères et transformateurs électriques).

- Hauteur des constructions (article 3) :

Actuellement, le calcul de la hauteur se fait par rapport au terrain naturel ou excavé (hors parking souterrain). Au regard des contraintes hydrauliques propres au site, le calcul se fera depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

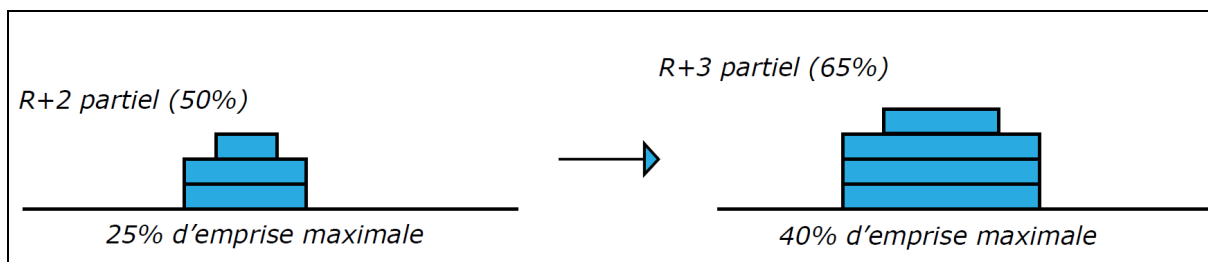
En outre, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6,50 m à l'égout correspondant à 2 niveaux. Elle peut être portée à 9,50 m correspondant à 3 niveaux dans l'OAP 6 pour au plus 50% de l'emprise au sol réalisée.

Les hauteurs sont augmentées via la présente modification. La règle devient : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9,50 m à l'égout du toit en cas de toitures tuiles ou de l'étanchéité en cas de toitures terrasses, correspondant à 3 niveaux. Elle peut être portée à 13,50 m correspondant à 4 niveaux pour au plus 65% de l'emprise au sol réalisée.

La présente modification permet 1 à 2 étage(s) supplémentaire(s).



Exposé des motifs des changements apportés



Evolution réglementaire des gabarits

- Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation (article 4) :

En zone UC2, sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions futures doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Des implantations différentes peuvent être admises pour respecter les orientations de l'OAP 6.

Pour simplifier cette écriture et au regard du caractère privatif de l'allée de la Bouillabaisse (c'est une impasse très peu circulée), la règle en OAP 6 est rédigée de la même manière que pour les limites séparatives, à savoir :

En OAP 6 : Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble à construire (hauteur prise au niveau de l'égout du toit en cas de toitures tuiles ou de l'étanchéité en cas de toitures terrasses) depuis la limite des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 5) :

En toutes zones du PLU, il est actuellement imposé que tous les aménagements et constructions (bâtis, piscines, parkings, etc.) devront être implantés à 4 mètres de la berge des ruisseaux à l'air libre.

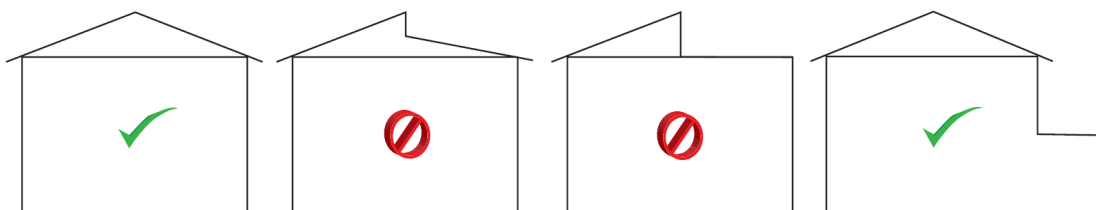
Pour permettre la création de jardins privatifs, il est précisé la dérogation suivante : En OAP 6, une clôture exclusivement constituée d'un grillage à mailles larges pourra être édifiée depuis le haut de la berge du ruisseau des Marres.

Cette règle recoupe celle prescrite en toute zone à l'article 7 : En limite de cours d'eau, les clôtures pleines sont interdites et les grillages doivent être à maille large.

Dans le secteur de l'OAP 6, sans être inférieur à 4 m, le recul imposé des constructions doit être une distance égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble à construire. Il est juste ajouté un renvoi à l'article 3 pour le calcul de la dite hauteur.

- Les toitures (article 7) :

Actuellement, en OAP 6, la règle sur les toitures est la suivante : *Hormis pour les abris pour voiture, la couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25% et 30 % de déclivité. Les toitures doivent être constituées de deux ou de quatre pans. Les ruptures de pentes au faîtage sont interdites.*





Exposé des motifs des changements apportés

Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses accessibles par un espace bâti constituant de la surface de plancher en R+1. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.

Pour permettre la réalisation de toitures terrasses végétalisées et limiter les hauteurs perceptibles depuis la mer notamment, la règle est remaniée. Elle devient :

En OAP 6, les toitures à pans doivent avoir des pentes comprises entre 25% et 30 % de déclivité. Les toitures terrasses sont autorisées. Le dernier niveau de toiture doit être inaccessible (sauf accès technique pour l'entretien). Les acrotères ne peuvent dépasser 1 m de hauteur.

▪ Les espaces laissés libres (article 8) :

En OAP 2 et 6, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 40% de l'ensemble du terrain initial et ne pas être imperméabilisés (la zone UC est à 55%). Au regard du projet, le seuil est réduit à 30% via la présente modification.

▪ Exhaussement, affouillements et volumes souterrains (article 9) :

Dans cet article, deux points sur le volume en souterrain posent aujourd'hui une difficulté :

- Il ne peut comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
- En OAP 6, le volume en souterrain est limité à 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 6,20 m (au regard de la profondeur maximale des affouillements)

Les modifications sont les suivantes :

- Il ne peut comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Hors secteur en OAP 6, seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 m à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 m (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée. En OAP 6, la cour anglaise peut atteindre les dimensions de 3,50 m par 9,5 m (côtes intérieures) avec un accès possible depuis le sous-sol ;
- En OAP 6 : Le volume en souterrain est limité à 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 7,50 m.

▪ Le stationnement (article 10) :

Actuellement, le stationnement est réglementé de la manière suivante en secteur d'OAP 6 : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place pour les deux roues par logement, et 1 place par hébergement.

Pour être cohérent par rapport aux besoins relatifs aux logements saisonniers, la règle devient : 2 places par logement privatif ou en accession sociale, 1 place par logement saisonnier. S'ajoute 1 place pour les deux roues par logement.

En outre, le projet prévoit la création d'une salle de sport privative, dédiée aux seuls logements privés (44 unités), entretenue par le gardien et pour une capacité d'accueil maximale d'une cinquantaine de personnes. De fait, cette structure ne génère pas de besoins supplémentaires en matière de stationnement. Le stationnement est donc non réglementé en OAP 6 pour la destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».



Exposé des motifs des changements apportés

° LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

3.2.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

° L'OAP ACTUELLE

Sur le site, l'OAP n°6 précise actuellement :

Le secteur concerné par l'OAP 6, d'une superficie de 0,8 hectare, est situé à l'entrée Ouest du territoire, en bordure de la route de la RD98a au Nord. Il est également bordé d'un ruisseau (aucune problématique d'inondation connue à ce jour) à l'Ouest et une voie privée à l'Est.

L'OAP 6 a pour vocation principale d'accompagner une opération de renouvellement urbain destinée à des logements pour actifs saisonniers et/ou locatifs sociaux. Selon les objectifs qui lui sont assignés (cf. article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme), les actions et opérations suivantes devront être mises en œuvre :

Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques

- Ce projet n'est pas concerné directement par la trame verte et bleue de la Commune. Aucune contrainte particulière ne s'y applique, toutefois un caractère végétalisé devra être conservé, participant de la trame globale de jardins privés. À cet effet, 40% de la surface du terrain initial (y compris les abords du Val Fleury) devront être maintenus en espaces libres de toutes constructions et non imperméabilisés ;
- Maintenir un écrin paysager autour du Val Fleury.

Mettre en valeur les paysages

- Permettre une hauteur supérieure mais raisonnable par rapport aux constructions avoisinantes, dans l'esprit des constructions existantes sur le terrain tout en garantissant un épannelage (R+2 partiel sur au plus 50% de l'emprise au sol réalisée) ;
- Favoriser l'intégration du nouveau bâti par une végétalisation la plus importante possible.

Mettre en valeur les entrées de villes

- Garantir une qualité de traitement (architecture, végétalisation, matériaux, etc.) en bordure de la RD98a.

Permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification

- Réinvestir un foncier inutilisé de quelques 7 800 m², en faveur d'une opération plus dense ;
- Permettre une emprise au sol de 25% du terrain initial, en surplus de l'emprise au sol de la construction existante du Val Fleury qui sera conservée.

Mettre en valeur le patrimoine

- Valoriser le bâtiment Val Fleury à l'architecture caractéristique des années 30 ;
- Prendre en compte le périmètre du Site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez (15/02/1966 et 12/01/1967).

Favoriser la mixité fonctionnelle

- Ce secteur n'est pas identifié par la Commune pour y développer un principe de mixité fonctionnelle.

Assurer le développement de la commune ...

... en termes de logements



Exposé des motifs des changements apportés

- Produire des logements de type « collectif », jusqu'à 4 000 m² de surface de plancher ;
- Produire 2 niveaux en souterrain, l'ensemble étant plafonné à 6,20 m au regard de la profondeur maximale des affouillements. Dans le cas de la production de 100% de logements pour actifs saisonniers, 50% de la surface de l'un des niveaux souterrains pourront être affectés à des locaux techniques ou de services.
- Renforcer la diversification du parc communal par la production au sein de l'opération de :
 - 100% de logements pour actifs saisonniers ;
 - ou 50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements « libres » ;
 - ou 25% de logements locatifs sociaux et 75% de logements pour actifs saisonniers.

... en termes d'équipements publics

- La configuration du secteur, ne nécessite pas la création de nouveaux équipements.

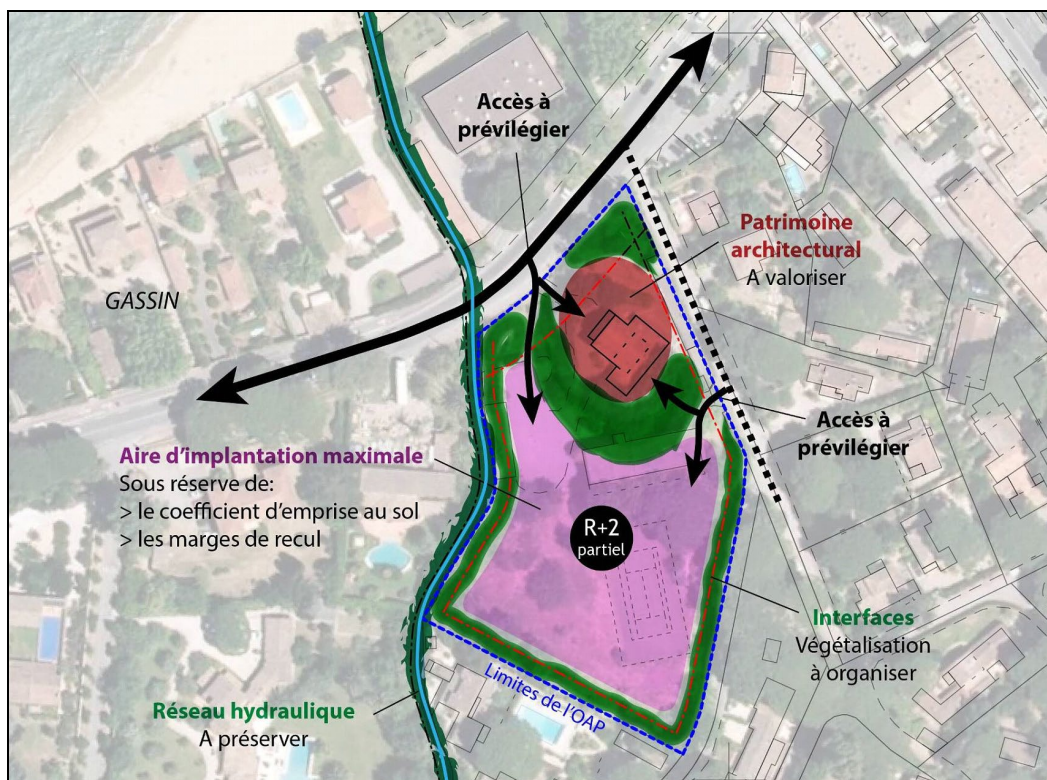
Prendre en compte le risque feux de forêt

- Situé en agglomération, le secteur est peu sensible au risque feux de forêt. Toutefois, les aménagements devront répondre aux exigences de Défense Extérieure Contre l'Incendie (Cf. RDECI annexé au PLU) .
- Outre le risque feux de forêt, le risque inondation par ruissellement est à intégrer dans le projet à venir.

Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

- Situé en zone urbaine, ce projet sera développé à court termes.

Schéma de principe



OAP en vigueur



Exposé des motifs des changements apportés

° **L'OAP EN PROJET**

Au regard de l'évolution des objectifs sur le site, plusieurs modifications sont apportées :

Dans le préambule, il n'est plus mentionné « *aucune problématique d'inondation connue à ce jour* ». Au contraire, il est précisé qu'une modélisation hydraulique a été réalisée. L'objet de l'OAP évolue également. Il n'est plus question de produire des logements pour actifs saisonniers et/ou locatifs sociaux mais des logements pour actifs saisonniers, des logements privés et des logements en accession sociale type BRS.

Dans le volet « Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques » :

- Le seuil des espaces verts est abaissé de 40 à 30%.
- Il est précisé que des clôtures peuvent s'adosser aux berges du ruisseau des Marres si elles sont exclusivement constituées de grillages à mailles larges pour ne pas contraindre les écoulements hydrauliques et faciliter le passage de la petite faune.
- La contrainte « Maintenir un écrin paysager autour du Val Fleury » est remplacée par « Créer une véritable coulée verte et paysagère en partie centrale du site (orientation sud-nord) et maintenir des abords paysagers et arborés.

Dans le volet « Mettre en valeur les paysages », les modifications sont :

- La prescription « Permettre une hauteur supérieure mais raisonnable par rapport aux constructions avoisinantes, dans l'esprit des constructions existantes sur le terrain tout en garantissant un épandage (R+2 partiel sur au plus 50% de l'emprise au sol réalisée) » devient « Permettre une hauteur supérieure mais raisonnable par rapport aux constructions avoisinantes tout en garantissant un épandage (R+2 à R+3 partiel sur au plus 65% de l'emprise au sol réalisée) »
- La prescription « Favoriser l'intégration du nouveau bâti par une végétalisation la plus importante possible. » est renforcée avec les précisions suivantes : toitures terrasses, façade et/ou balcons doivent être végétalisés au maximum en tenant compte des impératifs du SDIS au regard du risque feu de forêt, création d'une coulée verte entre les bâtiments, etc. »

Dans le volet « Permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification », les modifications sont :

- L'emprise au sol passe de 25% à 40% maximale.
- Il est précisé que pour limiter l'impact des stationnements aériens sur le site, des affouillements plus importants qu'en zone UC2 sont autorisés pour créer des parkings en souterrains suffisants.
- Il est précisé qu'il convient d'assurer l'intégration du projet dans son environnement avec un épandage des hauteurs allant du R+2 au R+3 partiel

Dans le volet « Assurer le développement de la commune », les chiffres sont mis à jour (8 600 m² au lieu de 4 000, programme de 35% de logements pour actifs saisonniers, 30% en accession sociale type BRS et 35% en accession libre, etc.).

Dans le volet « Prendre en compte le risque feux de forêt », les deux phrases « Situé en agglomération, le secteur est peu sensible au risque feux de forêt. Toutefois, les aménagements devront répondre aux exigences de Défense Extérieure Contre l'Incendie (Cf. RDDECI annexé au PLU) » et « Outre le risque feux de forêt, le risque inondation par ruissellement est à intégrer dans le projet à venir. » sont supprimées.



Exposé des motifs des changements apportés

Les prescriptions sont renforcées et deviennent :

Il importe de tenir compte du risque feu de forêt via les mesures suivantes a minima (échanges indispensables avec le SDIS en amont de tout projet) :

- Répondre aux exigences de Défense Extérieure Contre l'Incendie (matériaux, etc.),
- Répondre au besoin en eau de 120 m³/h pendant 2 heures à moins de 100 m de la cage d'escalier menant au parc de stationnement le plus éloigné,
- Permettre un accès pompier au centre du site et dans la coulée verte entre les deux bâtiments
- Créer une nouvelle borne incendie (le poteau existant se situant de l'autre côté de la RD 98a) au cœur du site, à moins de 50 m de l'emplacement prévu pour le camion de pompiers

Pour le risque inondation, il convient de prendre en compte les conclusions de l'étude hydraulique réalisée par le cabinet CERRETTI en juin 2025

Enfin, le schéma d'aménagement évolue et devient :

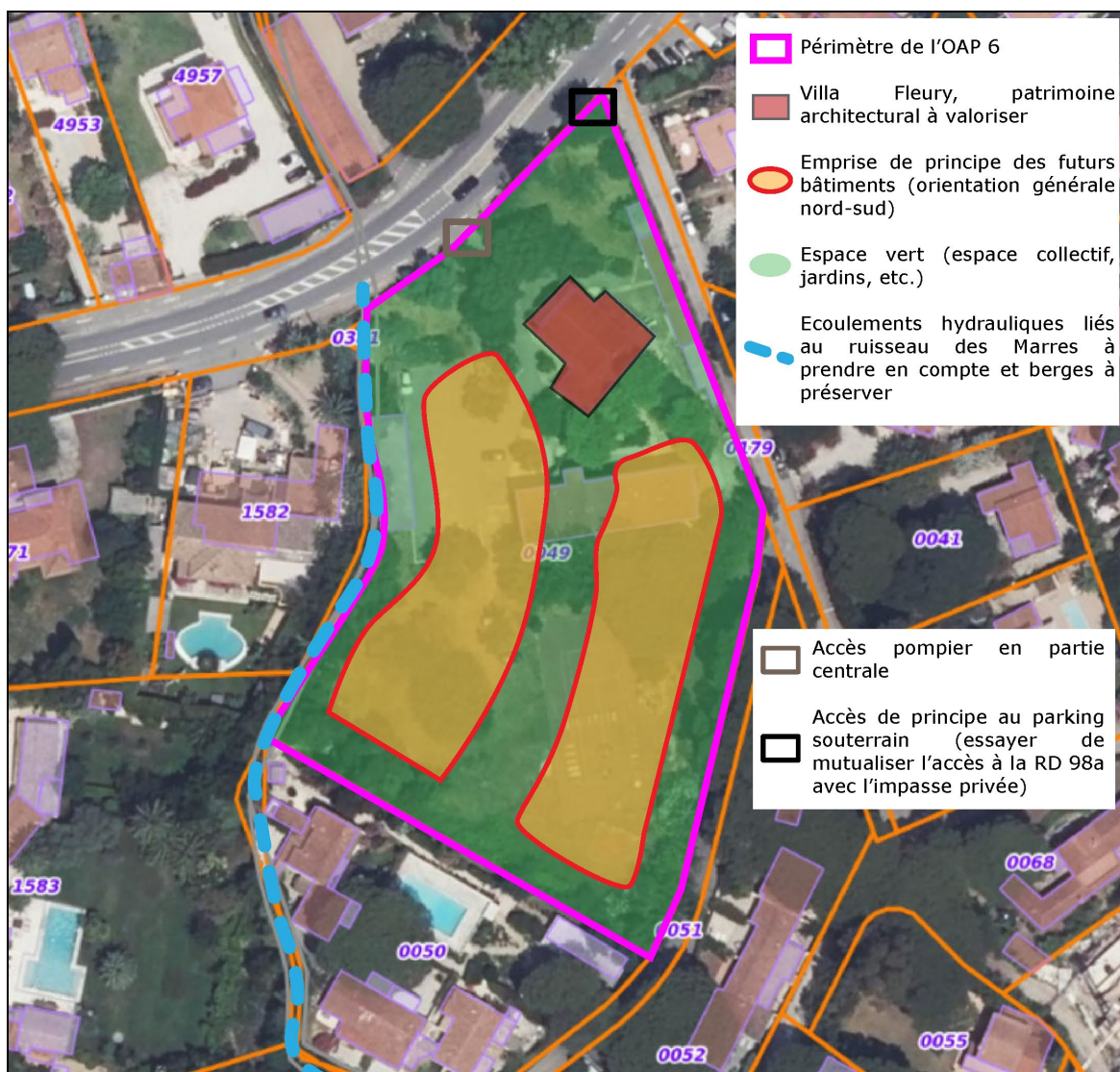


Schéma de principe de l'OAP 6



4. COMPATIBILITE, IMPACTS ET MESURES DU PROJET

4.1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE CADRE SUPERIEUR

4.1.1. 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. Une première révision est en cours. Ce document est compatible avec la Loi Littoral et le SRADDET PACA.

Aussi, la présente note vise à démontrer la bonne compatibilité du projet de modification n°6 avec le SCoT de la CCGST ce qui induit la compatibilité avec les documents supra-communaux et le cadre législatif.

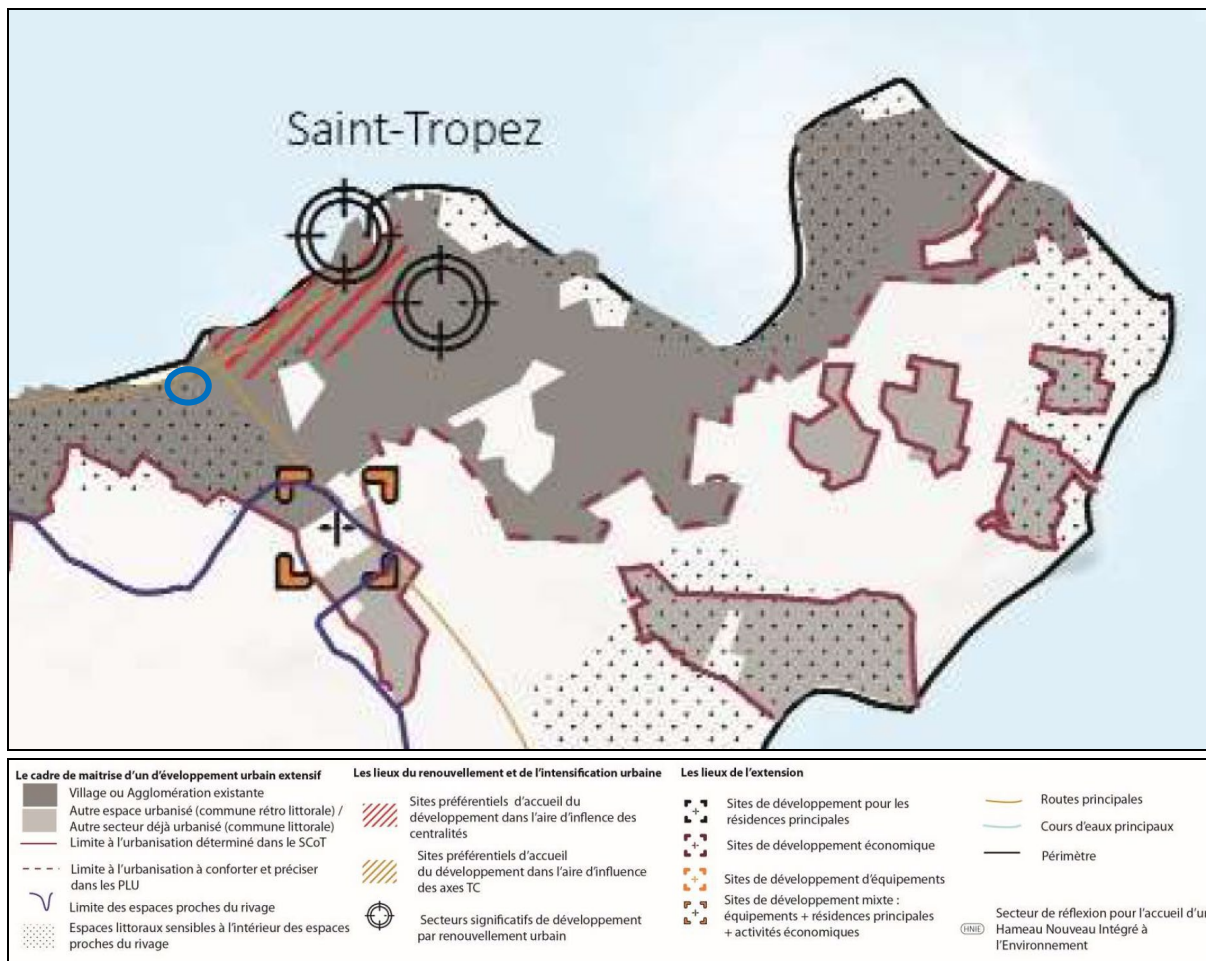
Dans le schéma d'accueil du développement futur (annexe cartographique du Document d'Orientations et d'Objectifs), apparaissent les Espaces Proches du Rivage, l'agglomération existante ou encore les sites préférentiels d'accueil du développement dans l'aire d'influence des centralités.

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

Le site se trouve au sein d'une agglomération existante et en limite d'un espace littoral sensible à l'intérieur des Espaces Proches du Rivage (EPR) au SCoT.

Avec la réalisation de 126 logements dont 38 BRS et 44 logements pour saisonniers, le projet entre parfaitement en raisonnement avec **l'objectif 20** du SCoT visant à « Consolider les pôles majeurs dans leur capacité à structurer et animer durablement le bassin de vie du Golfe de Saint-Tropez ».

Cet objectif précise :

« Les pôles majeurs du territoire sont les lieux de concentration actuelle et souhaitée du logement, de l'emploi, des services et des équipements publics rayonnant sur l'ensemble du Golfe de Saint-Tropez.

Ils garantissent un accès de l'ensemble du territoire à l'ensemble des services utiles à un bassin de vie de 62 000 habitants à l'année et à un bassin touristique de 350 000 habitants, touristes et excursionnistes.

Ils structurent un espace central, le Coeur du Golfe, qui concentre l'intensité des relations en lien avec les pôles d'emplois, d'équipements, touristiques et commerciaux. Cet espace est le catalyseur du développement du rayonnement régional et international du Golfe de Saint-Tropez.



Exposé des motifs des changements apportés

Leurs capacités de développement et de rayonnement sont confortées par une amélioration significative de leur accessibilité depuis l'ensemble du territoire et de la qualité des aménagements. »

Situé à 17 mn à pied du centre-ville, le site répond par ailleurs à **l'objectif 23** « Déterminer les centres des villes et villages comme espaces stratégiques d'actions coordonnées ».

Entre autres, cet objectif précise :

*« Les centres des villes et des villages font l'objet d'une **stratégie de confortement**, voire de renforcement au travers de l'élaboration des documents d'urbanisme et de la conduite des politiques publiques en matière d'**accueil résidentiel**, économique, commercial, des équipements et des services.*

*Plus précisément, au sein de chacune des polarités, les actions publiques ou privées doivent concourir à la réalisation de ces objectifs en cohérence et **en soutien des politiques publiques** [C'est bien le cas ici avec la production de logements en BRS et pour actifs saisonniers].*

*Les centres des villes et villages constituent des périmètres d'actions coordonnées déterminés à l'échelle de chaque commune sur la base d'un espace fonctionnel d'accessibilité en mode actif **de l'ordre du ¼ d'heure à pied autour du centre historique**. Ces périmètres regroupent les espaces de mixité fonctionnelle accueillant l'essentiel des fonctions urbaines (activités économiques et commerciales, services, équipements, etc.) et des qualités attendues d'un centre (apaisement des espaces publics, espaces verts, etc).*

Cette stratégie de confortement, voire de renforcement, repose sur :

- *La détermination de capacités à accueillir une part significative du développement futur **par renouvellement urbain** et/ou extension dans l'aire d'influence directe des centres ;*
- *[...] »*

En outre, cette opération d'optimisation foncière (le site est déjà artificialisé, au cœur de la zone agglomérée) permet de concourir à la réalisation de **l'objectif 25** du SCoT visant à « Maitriser l'artificialisation des sols en réduisant de près de 60% la dynamique de consommation d'espace à l'échelle du Golfe ».

En effet, le SCoT fixe un objectif de réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 60% par rapport à la tendance observée entre 2003 et 2014, soit un volume de mobilisation du foncier contenu à rythme moyen de 22 ha /an pour répondre aux objectifs de production de logements, d'accueil des activités économiques et des équipements.

Plus précisément, avec une densité de 163 logt/ha, l'opération dépasse même les attentes de **l'objectif 28** du SCoT visant à « Optimiser le foncier pour garantir une production suffisante de résidences principales et lutter contre l'étalement urbain ».

Le SCoT privilégie en effet la mise en oeuvre de formes urbaines économes en espace pour assurer le volume de production de logements à la fois en résidences principales et en résidences secondaires dans un contexte foncier rare et cher à horizon 2030, et préserver des capacités au territoire à maintenir des marges de manoeuvre foncières au-delà de 2030.



Exposé des motifs des changements apportés

Pour y parvenir, la densité résidentielle moyenne des opérations neuves pour la production de logement à l'échelle du Golfe doit passer de 15 à 25 logements par hectare en réorientant l'accueil des résidences principales vers les pôles majeurs.

La recherche de performance est déterminée pour chaque commune. Elle est différenciée en fonction du niveau d'armature urbaine pour tenir compte des caractéristiques urbaines propres à chaque commune.

Pour Saint Tropez, la densité minimale moyenne attendue est de **35 logt/ha**.

Enfin, ce projet de logements permet une diversification du parc, la création de résidences principales (65% du parc dont la moitié en social quasiment) ainsi que sa diversification. Il répond ainsi aux objectifs suivants du SCoT :

- **Objectif 30.** Assurer un rythme de création annuelle moyen de 240 résidences principales par an à l'échelle du Golfe
- **Objectif 31.** Ajuster la production des résidences principales en fonction du niveau de l'armature urbaine
- **Objectif 32.** Répondre aux besoins spécifiques par une programmation de logement adapté
- **Objectif 33.** Déterminer des sites préférentiels pour l'accueil des résidences principales

En outre, la conception architecturale et paysagère du projet s'intègre à l'axe 4 du DOO du SCoT : « Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale » et notamment de ses objectifs :

- **Objectif 76.** Généraliser les approches bioclimatiques pour la réalisation des constructions neuves
- **Objectif 77.** Améliorer la performance énergétique des opérations neuves
- **Objectif 78.** Améliorer la performance environnementale des opérations neuves
- **Objectif 79.** Promouvoir un urbanisme compatible avec la pratique des modes actifs en développant le stationnement des vélos et en assurant la perméabilité piétonne et cyclable des opérations d'aménagements

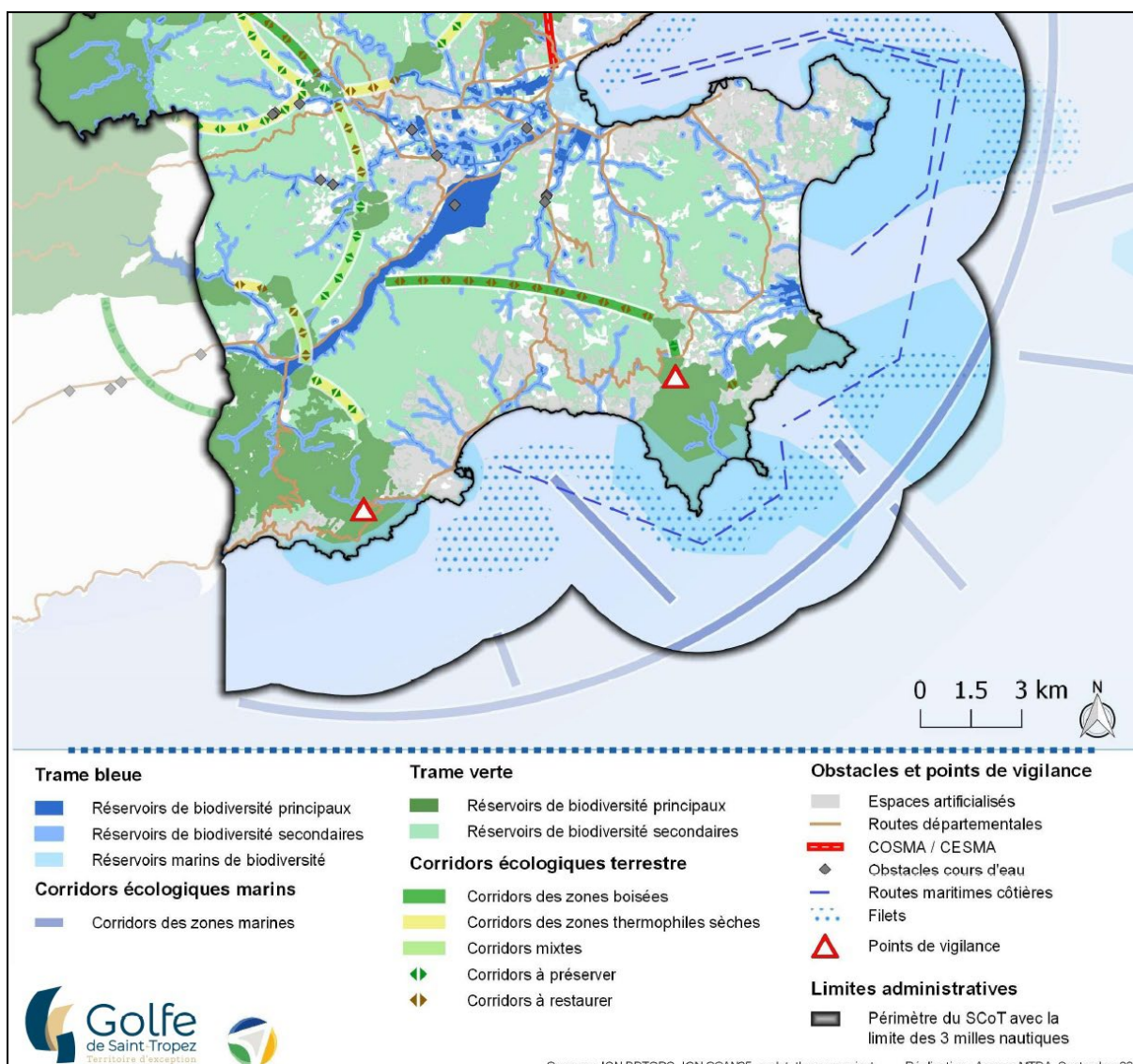
A noter que dans le même temps, les protections mises en place pour protéger les espaces naturels et paysagers sont importantes dans le SCoT et vont contraindre les objectifs d'urbanisation :

- 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.



Exposé des motifs des changements apportés

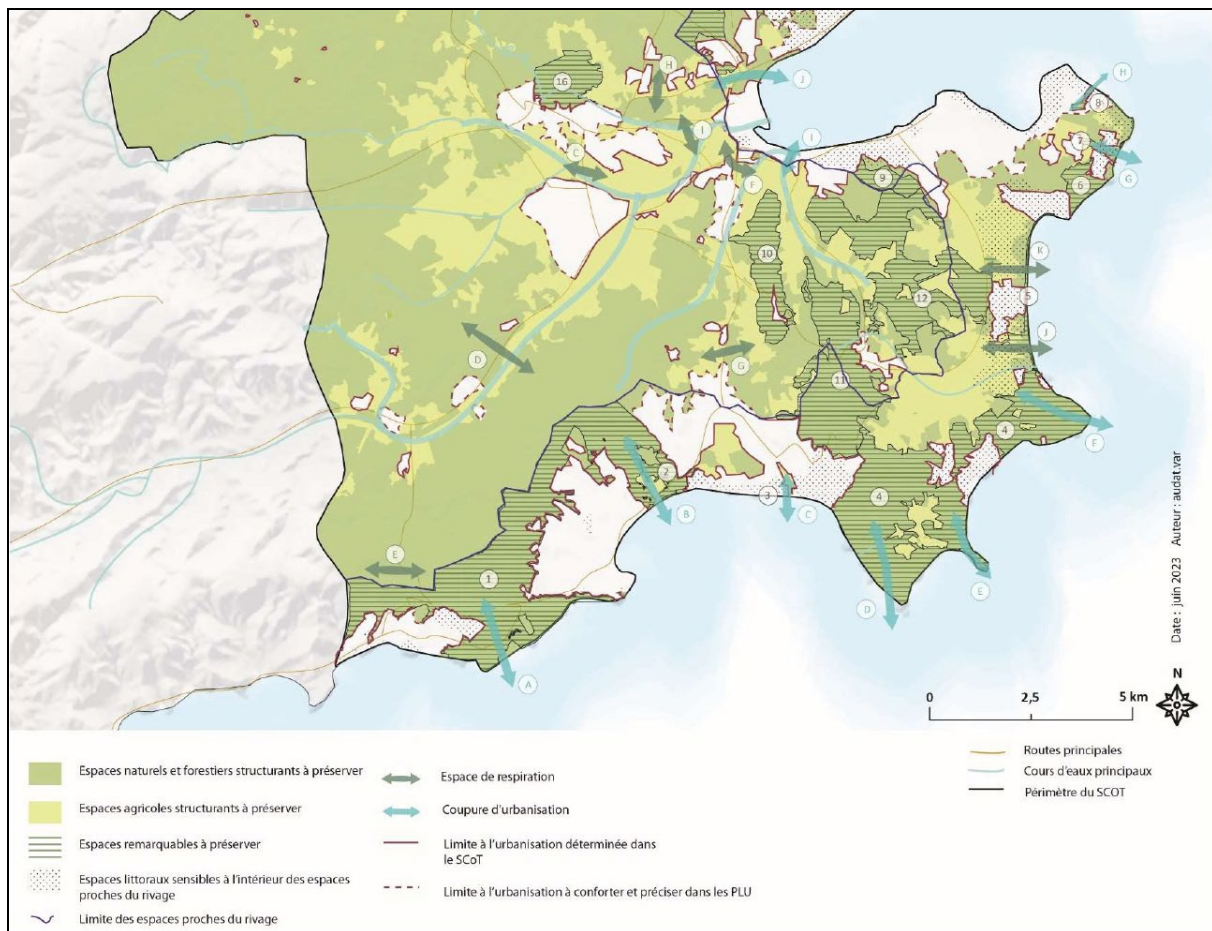
- Parmi les espaces agricoles structurants à préserver, notons : La plaine du Bourrian ; La mosaïque agricole de la presqu'île de Saint-Tropez ; Pardigon ; Etc.
- Dans la liste des espaces remarquables (les numéros font référence au schéma de préservation du socle paysager), notons pour Saint Tropez : 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).
- 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)

Le projet se situe en dehors des espaces naturels et paysagers à enjeux tel que définis dans le SCOT. Le ruisseau des Marres n'est pas inscrit dans la trame bleue du territoire.

Concernant l'Espace Proche du Rivage, la modification n°6 du PLU permet une densification du site avec une occupation du sol passant de 25 à 40% et une hauteur basculant partiellement en R+3 et non plus R+2.

Cette densification reste maîtrisée, en cohérence avec les emprises au sol constatées sur les parcelles voisines et en cohérence avec les hauteurs des immeubles situés dans les alentours (hauteurs qui varient entre le R+2 et le R+3).



Exposé des motifs des changements apportés



Vue aérienne sur le site



Les immeubles à proximité du site avec des hauteurs variant du R+2 au R+3

4.1.2. 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.



Exposé des motifs des changements apportés

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 s'inscrit dans la continuité des actions mises en œuvre sur le territoire (cf. chapitre 1 du présent rapport). S'il ne permet pas la création de logements locatifs sociaux (le prix d'acquisition ne permet pas au porteur de projet de développer cette offre sur l'ancienne parcelle de Naval Group), le projet prend en compte la demande de la Commune de Saint Tropez avec la création de logements en accession sociale (BRS) et de logements saisonniers. Ce type de logements n'est pas quantifier dans le PLH mais ils participent à la diversité du parc et permettent de répondre aux besoins de la population locale et des travailleurs.

La modification n°6 du PLU reste compatible avec le PLH. D'autres procédures et projets sont en cours concernant la production de logements locatifs sociaux.



4.2. IMPACTS ET MESURES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.2.1. MILIEU URBAIN ET PAYSAGES

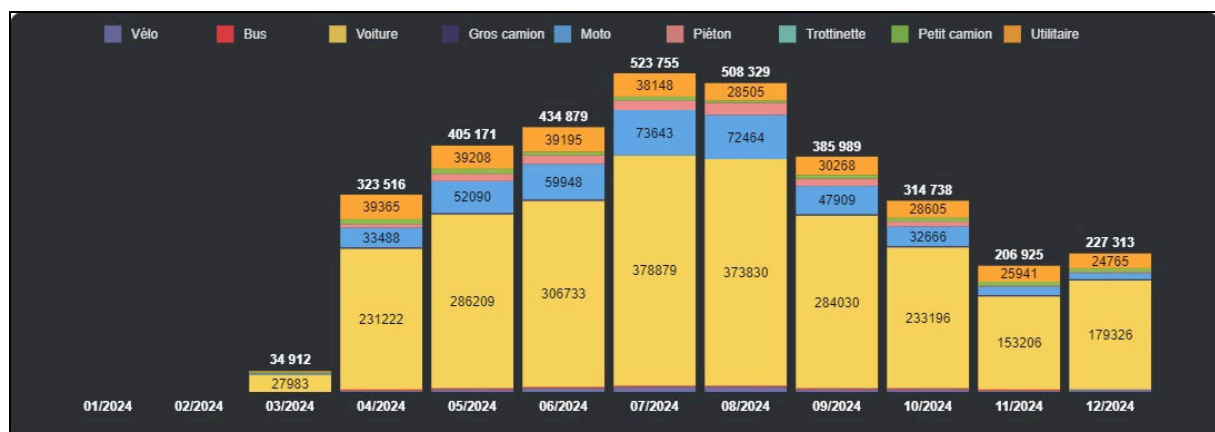
° L'AIR

Durant la phase de travaux, les risques de pollutions atmosphériques engendrés par le chantier sont :

- production de poussières lors de la circulation des véhicules,
- envois de poussières et de déchets sur les zones de stockage des déchets,
- émission de polluants atmosphériques liés à la circulation des véhicules,
- émission de fumées en cas d'incendie.

A l'échelle du secteur concerné par les travaux, la contribution des véhicules circulant sur le chantier sera négligeable en termes d'émissions de polluants atmosphériques par rapport aux émissions liées à la circulation routière. Toutefois, une concentration de ces véhicules telle que sur les zones de parking peut être à l'origine d'une pollution locale et entraîner des désagréments au voisinage lors des démarrages des véhicules.

Rappelons que sur la RD 98a, le flux routier varie entre 200 000 à 525 000 véhicules par mois au droit du projet.



Flux de circulation en 2024 recensés par la Ville de Saint Tropez

Des mesures durant la phase de chantier seront mises en œuvre :

- La mise en œuvre de tout dispositif pour prévenir le risque d'envol (de matériau, de déchets),
- l'interdiction de brûlage de toute nature,
- Une information préalable de tous les intervenants,
- En cas de risque d'émissions de poussières, la mise en place d'un dispositif actif dépoussiérant, de protections physiques pour limiter la dispersion des poussières,
- Le bâchage des camions pour éviter les envois de poussières et de tout autre produit ou déchet.

Concernant la phase exploitation, il n'y aura d'impact notable puisque l'usage du site reste globalement identique à l'existant.



Exposé des motifs des changements apportés

° LE BRUIT

La phase travaux occasionnera des nuisances sonores principalement pour les riverains, de façon ponctuelle et temporaire. Ces nuisances seront générées essentiellement par :

- l'emploi et la circulation des camions et engins de chantier,
- les installations de chantier, et équipements fixes ou mobiles (ex : groupes électrogènes),
- le fonctionnement de matériel tel que scies, perceuses, marteaux piqueurs, par les installations de chantier,
- l'augmentation du trafic routier sur les voies les plus proches pour le transport des engins, des personnes et des matériaux utiles à l'opération,
- tout comportement anormalement bruyant.

Pour limiter les nuisances, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- Les horaires et jours de chantier respecteront la réglementation et notamment l'arrêté préfectoral du 20 septembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage dans le département du Var (articles 7 et 9 notamment). Ainsi, en cas de travaux bruyants entre 20 h et 7h, une demande de dérogation devra être adressée par l'entreprise en charge des travaux (en concertation avec la Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'Œuvre) au(x) maire(s) de(des) commune(s) concernées.
- L'usage des avertisseurs sonores sera limité aux règles de sécurité sur chantier,
- Les mouvements de véhicules seront optimisés,
- La vitesse de circulation des engins sera réduite aux abords des habitations,
- Le nettoyage des voies devra être assuré avant restitution à la circulation, les débris sur la chaussée pouvant augmenter le bruit du roulement des véhicules.

Concernant la phase exploitation, il n'y aura d'impact notable puisque l'usage du site reste globalement identique à l'existant.

° LES DECHETS

Concernant la phase exploitation, il n'y aura d'impact notable puisque l'usage du site reste globalement identique à l'existant. Cependant, les travaux engendreront plusieurs types de déchets. Les différents déchets produits au cours d'un chantier peuvent engendrer des pollutions des sols, des eaux et de l'air en cas de brûlage.

La gestion des déchets est une étape importante dans la réalisation de chantiers respectueux de l'environnement. En effet, les déchets sources de pollutions pour l'air, les sols, les eaux et générateurs de dégâts considérables pour le milieu naturel, doivent faire l'objet d'une attention toute particulière.

Ainsi, en complément des dispositions prévues dans les autres thématiques, il convient de prendre les dispositions suivantes :

- Dispositions générales :
 - Le chantier sera régulièrement nettoyé. Les déchets de chantier seront ramassés et évacués à l'issue de chaque nuit de travaux,
 - Les ordures ménagères issues de la vie de chantier seront gérées par l'entreprise et évacuées quotidiennement,





Exposé des motifs des changements apportés

- Une information préalable de tous les intervenants sera réalisée afin de les sensibiliser à la gestion des déchets et de leur présenter les moyens mis à disposition.
- **Stockage des déchets :**
 - Les zones de stockage provisoires des déchets seront aménagées autant que possible en dehors des zones sensibles (cours d'eau, fossés, réseaux pluviaux) et des zones naturelles,
 - Le stockage des déchets sera réalisé sur des zones confinées afin d'éviter toute dispersion vers le milieu naturel (risque d'envol),
 - La mise en place d'une collecte sélective sur le chantier permettra de trier les déchets de restauration du personnel intervenant, les déchets non dangereux et les déchets dangereux. Cette pratique aura pour objectifs d'éviter le mélange des déchets inertes avec des déchets banals (ferrailles, plastiques...) ou dangereux (huiles, hydrocarbures...) et favoriser le réemploi ou la réutilisation, ainsi que le recyclage des différents flux de déchets,
 - Une information préalable de tous les intervenants sera réalisée afin de les sensibiliser à la gestion des déchets et de leur présenter les moyens mis à disposition.
- **Traitement des déchets :**
 - L'évacuation des déchets vers les filières d'élimination adéquates, le recours aux Installations de Stockages ne sera autorisé que si les conditions locales d'élimination ne sont pas favorables au recyclage, à la valorisation ou à la réutilisation des déchets,
 - La mise en place d'un système de bordereau de suivi des déchets permettra de prouver la bonne élimination des différents flux,
 - L'enfouissement des déchets et leur brûlage seront strictement interdits.

L'ensemble des mesures et méthodologies de l'entreprise mises en oeuvre pour l'application des dispositions précitées devra obtenir l'agrément du Maître d'OEuvre, du Coordonnateur Environnement et, le cas échéant, du Maître d'Ouvrage.

° L'EAU

Durant le chantier, les éventuelles sources de pollution peuvent être :

- Les engins de chantier : circulation, entretien, parking, accident,
- Le stockage des déchets : risques d'envol en cas de stockage à l'extérieur,
- Les rejets directs ou indirects liés au chantier lui-même : chutes et projections de matériaux ou de déchets, écoulement accidentel de produits dangereux.

Les risques de pollution auront des effets d'autant plus importants à proximité de réseaux d'eau pluviale ou de fossés, ce qui est le cas au sud du site où un chenal est présent. Celui-ci est à sec une partie de l'année mais lors d'intempéries, l'eau s'y écoule. Toutes les précautions nécessaires devront donc être prises pour éviter toute pollution des eaux superficielles.

Pour limiter les risques de pollutions et de perturbation des eaux superficielles durant le chantier, les dispositions suivantes doivent être envisagées :



Exposé des motifs des changements apportés

- Dispositions générales :
 - Les zones de stockage et de parking des engins seront aménagées de façon à éviter toute dispersion d'éléments polluants vers le milieu naturel,
 - Le déversement des déchets, même inertes, dans les réseaux pluviaux et cours d'eau sera interdit,
 - Le stockage des matériaux et des déchets inertes en dehors des zones autorisées sera interdit,
 - Le stockage des déchets non dangereux et dangereux devra être effectué dans des containers adaptés,
 - Le stockage des huiles, carburants et autres produits potentiellement polluants sera interdit en dehors des emplacements aménagés à cet effet. Ces derniers seront stockés sur rétention.
- En cas d'opérations de bétonnage :
 - La vidange des toupies béton sera interdite sur site,
 - Le rinçage des goulottes des toupies béton ainsi que le nettoyage des outils de bétonnage (benne, pompe...) sera réalisé sur des zones aménagées et étanches, entretenues régulièrement et curées dès que nécessaire.
 - Les eaux de lavage et les résidus de béton devront être récupérés pour être acheminés vers un centre de traitement approprié et validé au démarrage des travaux. Aucun rejet ne sera autorisé sur site, en particulier dans le réseau pluvial.
 - Les zones de lavage seront aménagées le plus loin possible des cours d'eau et réseaux pluviaux, de manière à éviter un risque d'écoulement accidentel.
 - Des protections provisoires seront mises en oeuvre au droit des grilles, caniveaux, descentes d'eau... situés au droit des zones de travaux lors des phases à risque. Ces protections provisoires seront retirées en dehors des heures travaillées de manière à ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux en cas de pluie.
- Risque de pollution accidentelle :
 - Un plan d'intervention rapide en cas de pollution accidentelle (modalités de récupération et d'évacuation des polluants, matériel nécessaire à l'intervention, liste des organismes à contacter en priorité...) sera élaboré par l'entreprise chargée des travaux,
 - Des kits anti-pollution de première urgence devront être tenus à disposition du personnel en cas d'un déversement accidentel,
 - Un contenant devra être prévu sur place pour récupérer les matériaux souillés en cas de pollution accidentelle,
 - En cas d'utilisation de groupes électrogènes et compresseurs, une protection (de type bac étanche) sera mise en place en-dessous de manière à éviter un risque de pollution,
 - Une information préalable de tous les intervenants sera organisée,
 - La zone de travaux sera remise en état après réalisation du chantier.





Exposé des motifs des changements apportés

° **LES PAYSAGES**

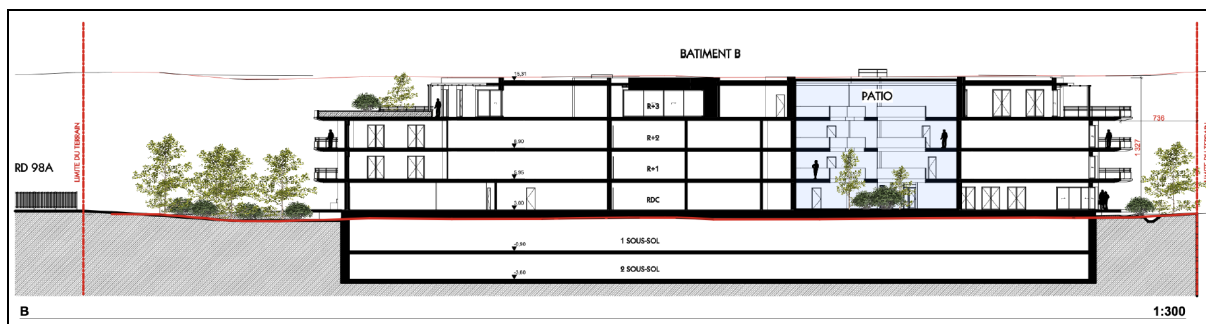
- Enjeux d'entrée de ville :

En limite de la RD 98a, le site pourrait présenter un projet très impactant en fonction du parti architectural et paysager retenu. Plusieurs mesures ont donc été prises parmi lesquelles le choix de ne pas dépasser la hauteurs des immeubles alentours, ces derniers variant entre le R+2 et le R+3.

Le projet présente donc deux bâtiments en R+2 avec du R+3 partiel pour s'intégrer au mieux dans le paysage urbain alentour.



Les immeubles à proximité du site avec des hauteurs variant du R+2 au R+3



Coupe de principe du projet

En outre, comme précisé ci-après, l'accompagnement végétal est important pour atténuer l'impact du projet.



Exposé des motifs des changements apportés



Vue d'insertion

Ces hauteurs et le rideau arboré mis en place permettent d'atténuer l'impact des constructions depuis la RD 98a.



Photo montage d'une vue depuis la RD 98a (sens Gassin – Saint-Tropez)



Exposé des motifs des changements apportés



Photo montage d'une vue depuis la RD 98a (sens Saint-Tropez - Gassin)

- La Villa Val Fleury :

Ce bâtiment patrimonial est totalement préservé et valorisé pour s'intégrer au projet et lui donner une réelle plus-value.

- Gestion des espèces arborées :

La suppression des sujets viables, impactés par l'emprise des travaux, est compensée par une végétation de même type (arboré).

Néanmoins, plusieurs sujets remarquables, dont le pouvoir de reprise est optimal après transplantation (oliviers, palmiers et agrumes) feront partie intégrante des futurs aménagements.

Dans le cadre du projet paysager, la végétation introduite apporte de la biodiversité floristique, avec des essences appartenant à la flore locale ou des essences parfaitement adaptées aux conditions du milieu. Outre leurs caractères floristiques et esthétiques, elles peuvent présenter d'autres intérêts (faune, dépollution, ombrage...).

Toutes les espèces invasives, voire colonisatrices sont proscrites du projet.

Les quantités plantées respectent la réglementation (PLU) en vigueur.

- Les espaces de pleine terre et plan paysager :

Un véritable plan paysager est mis en œuvre sur le site avec des essences locales, faciles d'entretien. Les dispositions préconisées par le SDIS sont par ailleurs prises en compte pour palier le risque de feu.

La végétation occupe les abords du site mais aussi le cœur de la parcelle pour créer un véritable îlot de fraîcheur et de senteurs entre les deux bâtiments. Le site est aménagé pour laisser un accès technique aux pompiers en cas de besoins.



Exposé des motifs des changements apportés



Plan paysager et répartition des espèces



Localisation des espaces de pleine terre sur le site



Exposé des motifs des changements apportés



La coupure verte au cœur de la parcelle

4.2.2. MILIEU NATUREL ET ESPECES

° LES IMPACTS

La nature des travaux projetés et leur situation, impliquent des impacts forts sur le milieu naturel. En effet, des sites de reproduction sont recensés pour le Lézard des murailles, et de nombreux individus sont présents au droit du site. Les zones ouvertes ainsi que les zones buissonnantes du site offrent des ressources alimentaires pour l'avifaune. Les arbres, quant à eux, permettent la nidification de plusieurs espèces, de même que, pour certain, la possibilité de gîte des chiroptères. Enfin, plusieurs espèces d'insectes ont également été recensées au droit des zones ouvertes de l'aire d'étude.

Au vu de la présence d'espèces végétales exotiques envahissantes, toutes les précautions nécessaires seront prises lors de la phase travaux afin d'éviter leur dispersion (nettoyage des engins, séparation des déchets verts...).

Les principaux impacts concerneront :

- L'abattage des arbres : risque de dérangement d'espèces, risque d'écrasement d'espèces, destruction d'habitats favorables à diverses espèces,
- Retrait des tas de bois et souches : destruction d'un habitat de reproduction d'une espèce protégée, risque de destruction d'individus, dérangement d'espèce,
- Le stockage de déchets et de matériel : risque d'envol, entreposage sur des espaces verts,
- Les engins de chantiers : stationnement, entretien, accident.



Exposé des motifs des changements apportés

De plus, les zones enherbées pourront potentiellement être dégradées durant la phase travaux, notamment avec le stationnement des engins où le stockage de matériaux.

° *LES MESURES*

Le respect de la faune et de la flore nécessite de :

- Limiter les emprises au minimum nécessaire aux travaux,
- Respecter autant que possible le cycle biologique des espèces présentes sur le site (éviter les périodes de reproduction, d'hibernation...). Pour cela les travaux devront se réaliser entre les mois de septembre et mi-novembre.
- Réaliser un abattage doux pour les arbres qui seront abattus (ne pas débiter l'arbre dans la mesure du possible, le tronçonnage de l'arbre devra être proscrit au niveau des décollements d'écorce lors du « démontage » mais réalisé bien à l'amont et à l'aval de ces éléments, l'accompagner dans sa chute, ...),
- Gérer les espèces végétales exotiques envahissantes présentes sur le site avec une procédure de gestion adaptée pour éviter la dissémination de l'espèce,
- Respecter les limites du chantier,
- Prévenir tout envol de déchet vers le milieu naturel,
- Elaguer les arbres susceptibles d'être concernés plutôt que de les endommager,
- Eviter les stockages dans les zones d'aménagements paysagers et notamment sur le sol naturel non protégé,
- Interdire le brûlage des déchets sur la zone de chantier,
- Respecter les consignes des services départementaux de lutte contre les incendies,
- Informer et sensibiliser le personnel intervenant.

Le passage d'un écologue en amont des travaux est préconisé, afin de vérifier l'absence d'espèces protégées (Lézard des murailles, amphibiens...) au droit des emprises des travaux.

° *DECLINAISON DES MESURES*

Lorsque l'impact brut est identifié comme étant supérieur ou égal à faible, la mise en place de mesures d'évitement dans un premier temps, puis de mesures de réduction dans un second temps, est jugée nécessaire. De plus, à l'issue de la considération de ces mesures d'évitement et de réduction, le niveau des impacts résiduels est alors évalué. Si ce dernier est jugé significatif, alors en second lieu, la mise en place de mesures de compensation est requise.

L'objectif des mesures de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) est d'atteindre une perte nette de biodiversité nulle, voire de tendre vers un gain de biodiversité.

Afin de réduire au maximum les impacts du projet sur l'environnement, diverses mesures d'évitement et de réduction pourront être mises en place dans le cadre du projet. Celles-ci sont exposées dans le tableau ci-dessous. Il est également à noter que le projet s'accompagnera du maintien de zones d'espaces verts, permettant de créer des espaces favorables à l'avifaune.


Exposé des motifs des changements apportés

Mesure	Objectif de la mesure	Phase chantier	Phase exploitation
ME1 : Balisage préventif divers ou mise en défens ou dispositif de protection d'une station d'une espèce patrimoniale, d'un habitat d'une espèce patrimoniale, d'habitats d'espèces ou d'arbres remarquables	Mise en défens d'habitats d'espèces protégées (ex : souches, tas de bois)	X	
ME2 : Limitation / positionnement adapté des emprises des travaux	Adaptation du positionnement des installations de chantier (placées dans des zones à faibles enjeux)	X	
ME3 : Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu	Eviter d'impacter la faune et la flore présente sur le site	X	X
MR1 : Adaptation du calendrier des travaux en fonction des cycles biologiques des espèces	Eviter les périodes de forte sensibilité des espèces (reproduction, hibernation)	X	
MR2 : Prévention du risque de pollution accidentelle et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier	Réduire les risques de pollutions accidentelles (notamment au niveau du cours d'eau)	X	
MR3 : Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et limitant leur installation au sein des emprises	Mise en place de dispositifs éloignant les espèces des emprises des travaux (dérangement volontaire) pour éviter leur destruction	X	
MR5 : Dispositif de lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes	Mise en place de protocoles pour éviter la dissémination d'espèces invasives	X	X
MR6 : Mise en place d'une clôture petite faune temporaire	Empêcher l'intrusion d'amphibiens et de reptiles au niveau du chantier afin de réduire les risques de destruction de spécimens.	X	
MR7 : Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier	Limiter les émissions de gaz à effet de serre Limiter les émissions de poussières pouvant entraîner une dégradation d'habitats d'espèces protégées. Limiter les nuisances sonores et de vibration	X	
MR8 : Dispositif de repli de chantier	Permettre une recolonisation rapide du milieu par la faune	X	
MR9 : Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise en phase travaux et en phase exploitation	Réalisation des opérations de débroussaillage de sorte à permettre la fuite de la faune. Abattage des arbres permettant la fuite des chiroptères.	X	X



Exposé des motifs des changements apportés

MR10 : Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune au droit du projet ou à proximité	Mise en place de nichoirs pour oiseaux (et potentiellement de gîtes pour les chiroptères selon présence) Création d'hibernaculums et/ou de pierriers pour les reptiles	X	X
MA1 : Accompagnement du chantier par un coordonnateur environnement	Accompagnement du chantier par un écologue pour vérifier la bonne application des mesures et leur efficacité	X	

4.2.3. LES RISQUES

° LE RISQUE INONDATION

Le site se trouve en dehors des zones inondables définies sur le territoire. Cependant, une modélisation hydraulique a été réalisée par le Cabinet Cerretti en juin 2025. Le scénario retenu correspond à la modélisation à l'état actuel du terrain et des aménagements existants, pour le secteur étudié, pour la crue de référence. Les murs existants ont été pris en compte. Ces ouvrages empêchent les eaux piégées sur le site de s'évacuer dans le ruisseau.

Le modèle a été calé correctement autour de l'emprise du projet sur un linéaire de 400 m en amont et 100 m en aval.

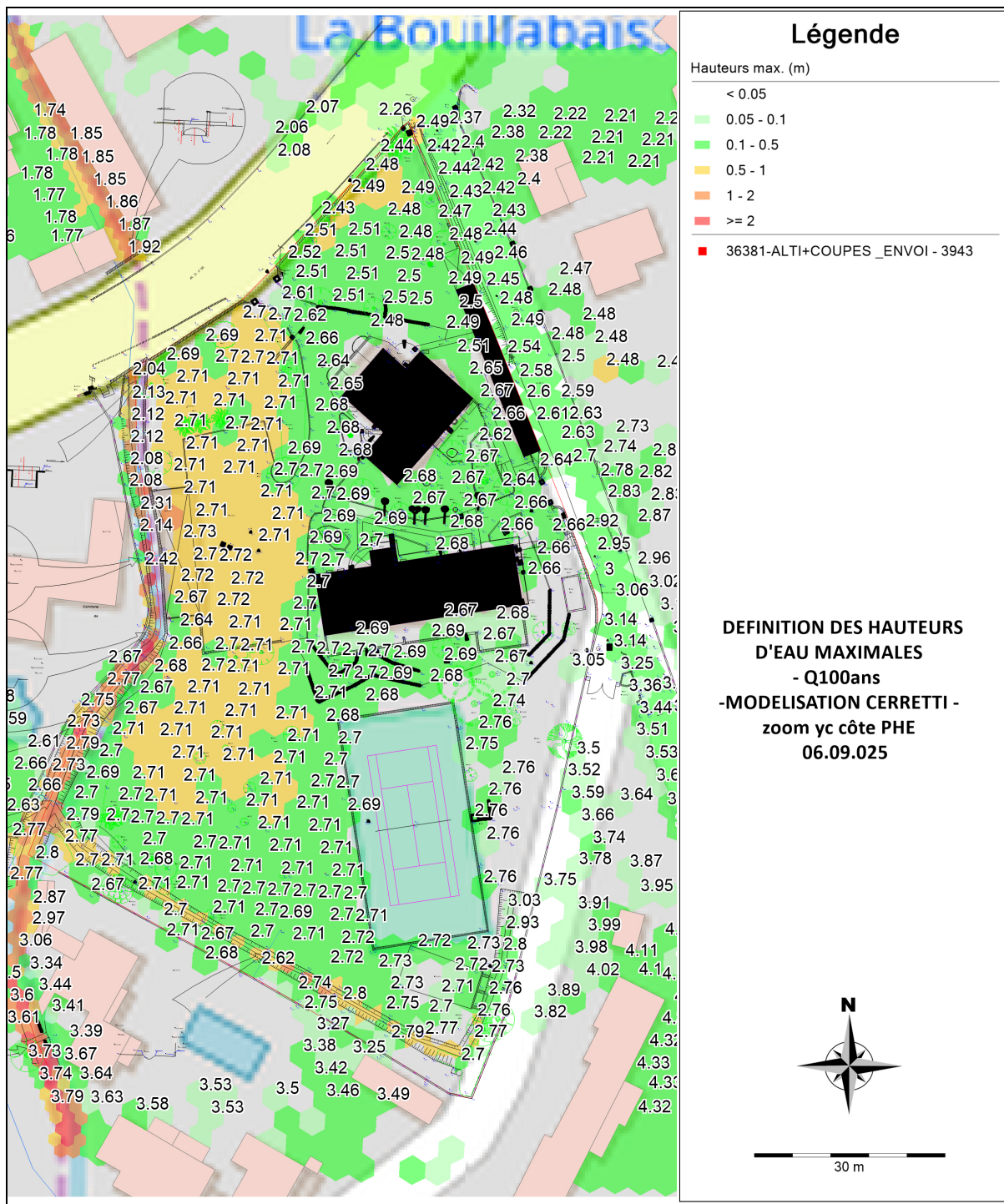
Les cartographies suivantes présentent respectivement les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement pour la crue de référence centennale. Le site d'étude est donc inondable mais les hauteurs d'eau sont majoritairement inférieures à 0.5m. Le terrain de tennis est hors d'eau.

Sur la partie ouest, le long du ruisseau ainsi que de l'angle nord-est, les hauteurs d'eau sont comprises entre 0.5 et 1m.

Les vitesses d'écoulement au droit de notre site d'étude sont localement élevées.



Exposé des motifs des changements apportés

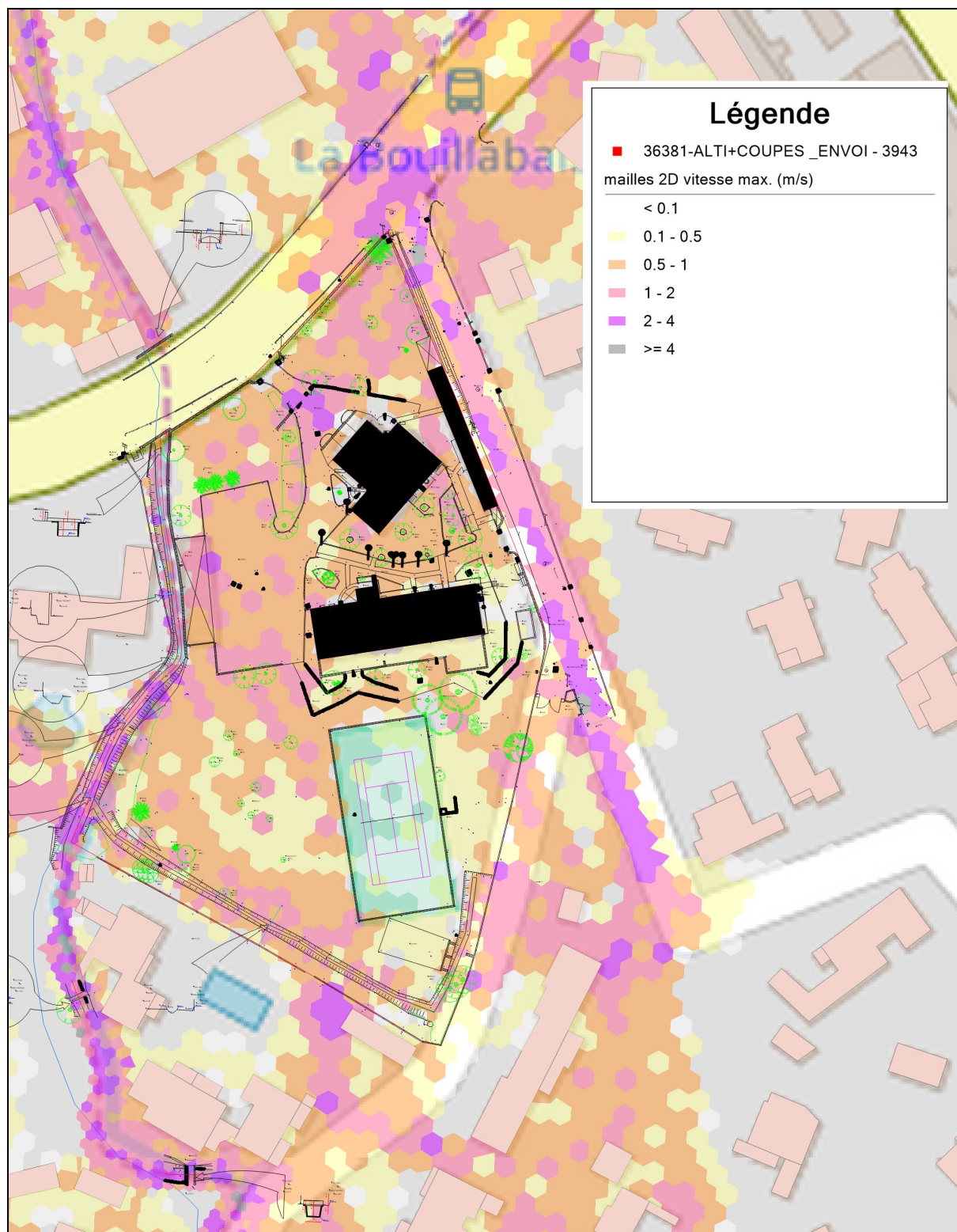


Les hauteurs d'eau sur le site





Exposé des motifs des changements apportés



Les vitesses maximales

Concernant la conception du projet, au vu du risque inondation, sont préconisées :

- La cote des plus hautes eaux estimées est à 2.77 m NGF, nous conseillons la prise en compte d'un plancher aménageable à la cote de 3.00 m NGF,
- Limite les mouvements de remblais et les compenser par des déblais similaires.

Saisine des personnes publiques – Septembre 2025

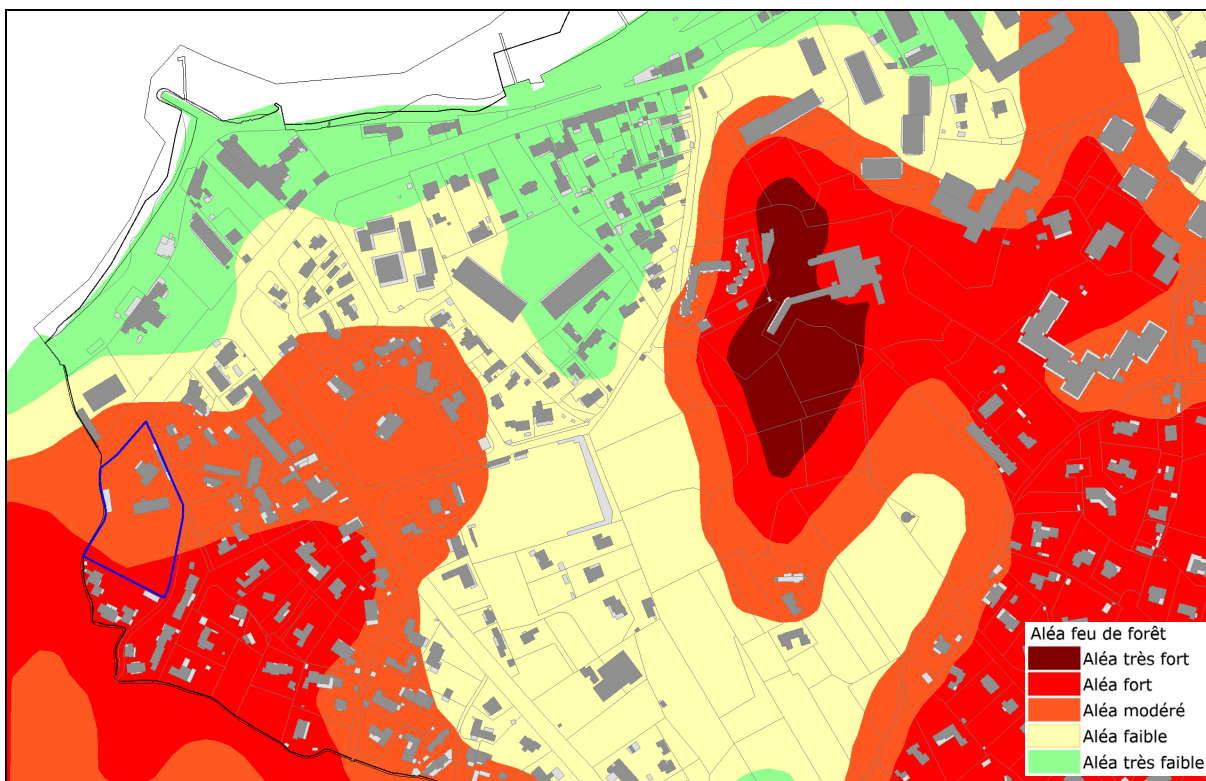




Exposé des motifs des changements apportés

° LE RISQUE FEU DE FORET

Bien qu'enserré dans le tissu urbain, le site se trouve en zone d'aléa modéré. La limite sud de la parcelle est concernée par un aléa fort.



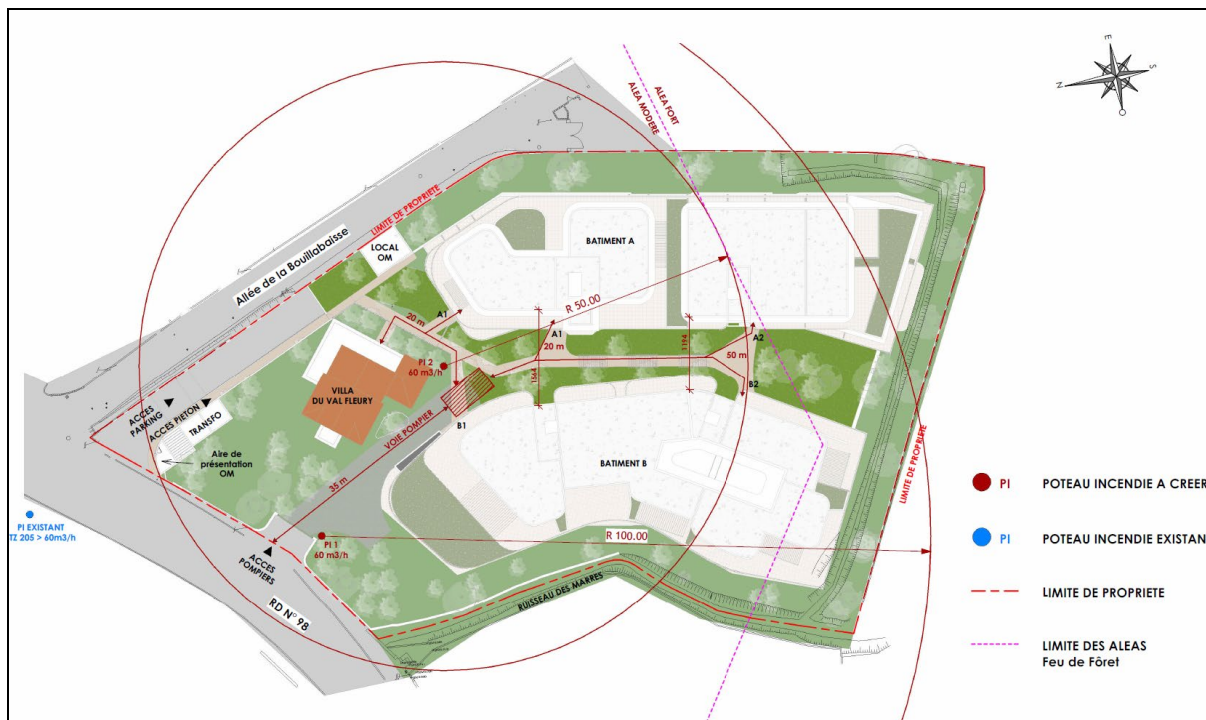
Aléas feu de forêt au droit du site (source : PAC 2021)

Aussi, plusieurs mesures doivent être prises en compte :

- Respect du RDDECI (dimensionnement des voies, disposition, pression et débit des bornes à incendie, etc.)
- Respect des normes architecturales en matière de défense incendie (porte de recoupement CF 2h, etc.)
- Abandon de la toiture végétalisée sur le dernier étage suite à la demande du SDIS
- Division des parkings, d'une surface de 3 360 m² en R-1 et de 3 800 m² en R-2, en deux zones compartimentées inférieures à 2 000 m² chacune comme demandé par le SDIS
- Création d'un accès pompier sur le terrain par l'entrée existante, directement depuis la RD 98, adaptée au passage des camions de secours
- Création d'une aire de retournement pour les pompiers immédiatement après le portail d'entrée
- Mise en place d'un poteau au centre de l'opération, entre les bâtiments, à proximité immédiate de l'aire de stationnement / retournement pompier. Les distances entre l'emplacement prévu pour le camion de pompiers et les entrées des bâtiments sont inférieures à 50 mètres linéaires.
- Maintien d'un espace suffisant pour l'implantation d'un second poteau si besoin
- Mise à disposition de 120 m³/h d'eau pendant 2 heures à moins de 100 m de la cage d'escalier menant au parc de stationnement la plus éloignée



Exposé des motifs des changements apportés



Plan de défense incendie

° **LES AUTRES RISQUES**

Le projet n'impacte pas les autres risques existants sur le territoire.

Le projet tiendra compte des préconisations définies dans le PLU et autres documents concernant le risque sismique, le risque lié au radon ou encore les retraits-gonflements des argiles.