



MODIFICATION (DE DROIT COMMUN) N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT TROPEZ



5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



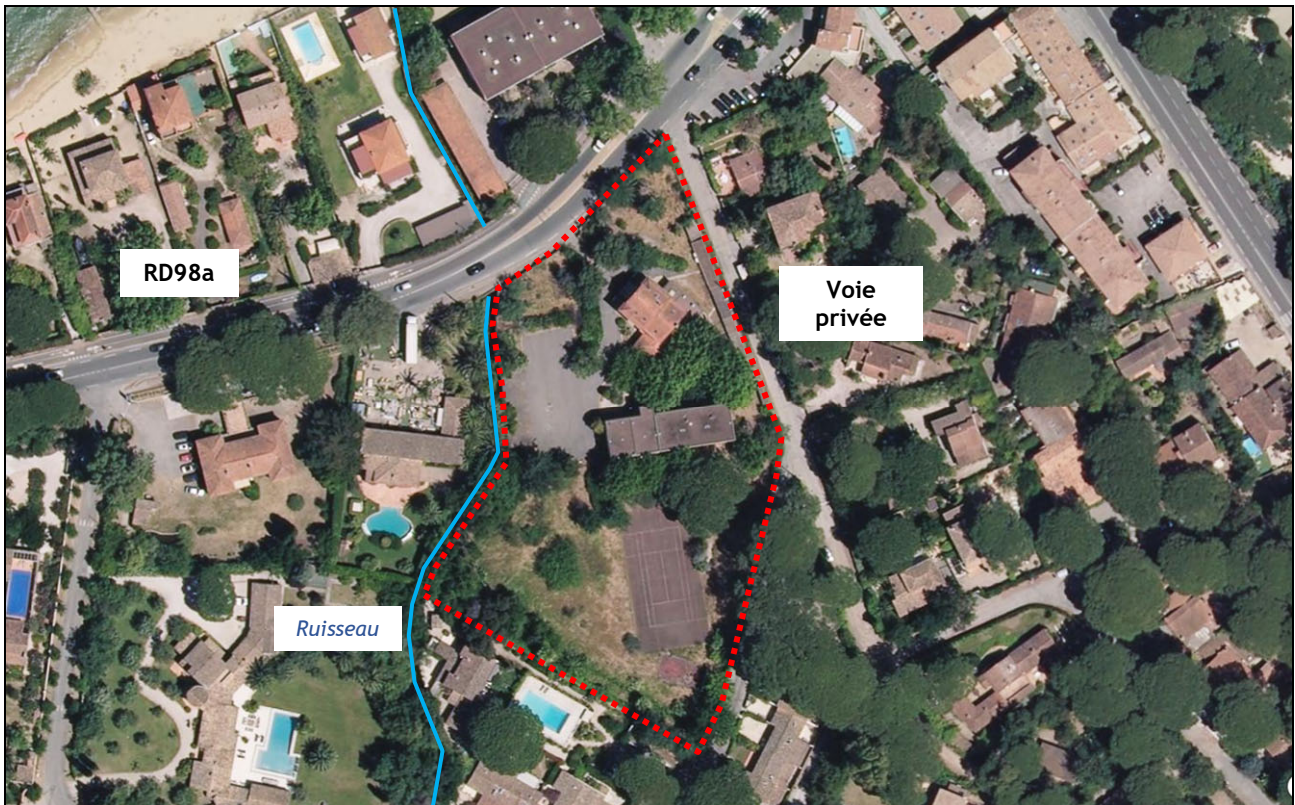
POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

3.6. OAP 6 : « Le Cercle naval »

Le secteur concerné par l'OAP 6, d'une superficie de 0,8 ha, est situé à l'entrée ouest du territoire. Il est longé à l'ouest par le ruisseau des Marres (qui a fait l'objet d'une modélisation hydraulique), au nord par la RD 98a et à l'est par une voie privée.



Le terrain concerné par l'OAP 6 correspond à un ensemble hôtelier appartenant au ministère de la Défense, en activité jusqu'en 2014. Il accueille une villa des années 1930 en R+2, dénommée bâtiment Val Fleuri, à l'architecture typique de cette époque. Le second corps de bâtiment, en R+1 et à usage hôtelier, a été réalisé dans les années 70. De volumétrie simple, ce bâtiment ne présente pas un intérêt architectural particulier (source : « Étude de capacité et pistes de montage pour la reconversion du site du cercle naval », Pérenne Urbanistes, Juin 2016).

Ce terrain dispose d'une situation stratégique en entrée de ville, en bordure de la RD 98a. En outre, ses caractéristiques favorisent sa reconversion.

L'OAP 6 a pour vocation principale d'accompagner une opération de reconversion d'une friche urbaine militaire en vue de réaliser des logements pour actifs saisonniers, des logements privés et des logements en accession sociale type BRS. 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, 30% 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 ;
- 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 ;
- Créer une véritable coulée verte et paysagère en partie centrale du site (orientation sud-nord) et maintenir des abords paysagers et arborés

Mettre en valeur les paysages

- Permettre une hauteur supérieure mais raisonnable par rapport aux constructions avoisinantes tout en garantissant un épannelage (R+2 à R+3 partiel sur au plus 65% de l'emprise au sol réalisée) ;

- Favoriser l'intégration du nouveau bâti par une végétalisation la plus importante possible : 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.

Mettre en valeur les entrées de villes

- Garantir une qualité de traitement (architecture, végétalisation, matériaux, etc.) en bordure de la RD 98a.

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 40% du terrain initial
- Conserver et valoriser la villa du Val Fleuri
- 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
- Assurer l'intégration du projet dans son environnement avec un épannelage des hauteurs allant du R+2 au R+3 partiel

Mettre en valeur le patrimoine

- Valoriser le bâtiment Val Fleuri 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

- Produire des logements de type « collectif », jusqu'à 8 600 m² de surface de plancher ;
- Produire 2 niveaux en souterrain, l'ensemble étant plafonné à 7,50 m au regard de la profondeur maximale des affouillements ;
- Renforcer la diversification du parc communal par la production au sein de l'opération de 35% de logements pour actifs saisonniers, 30% en accession sociale type BRS et 35% en accession libre (à calculer par rapport au nombre de logements total de l'opération).

... en termes d'équipements publics

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

Prendre en compte les risques

- 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

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

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

Synthèse cartographique

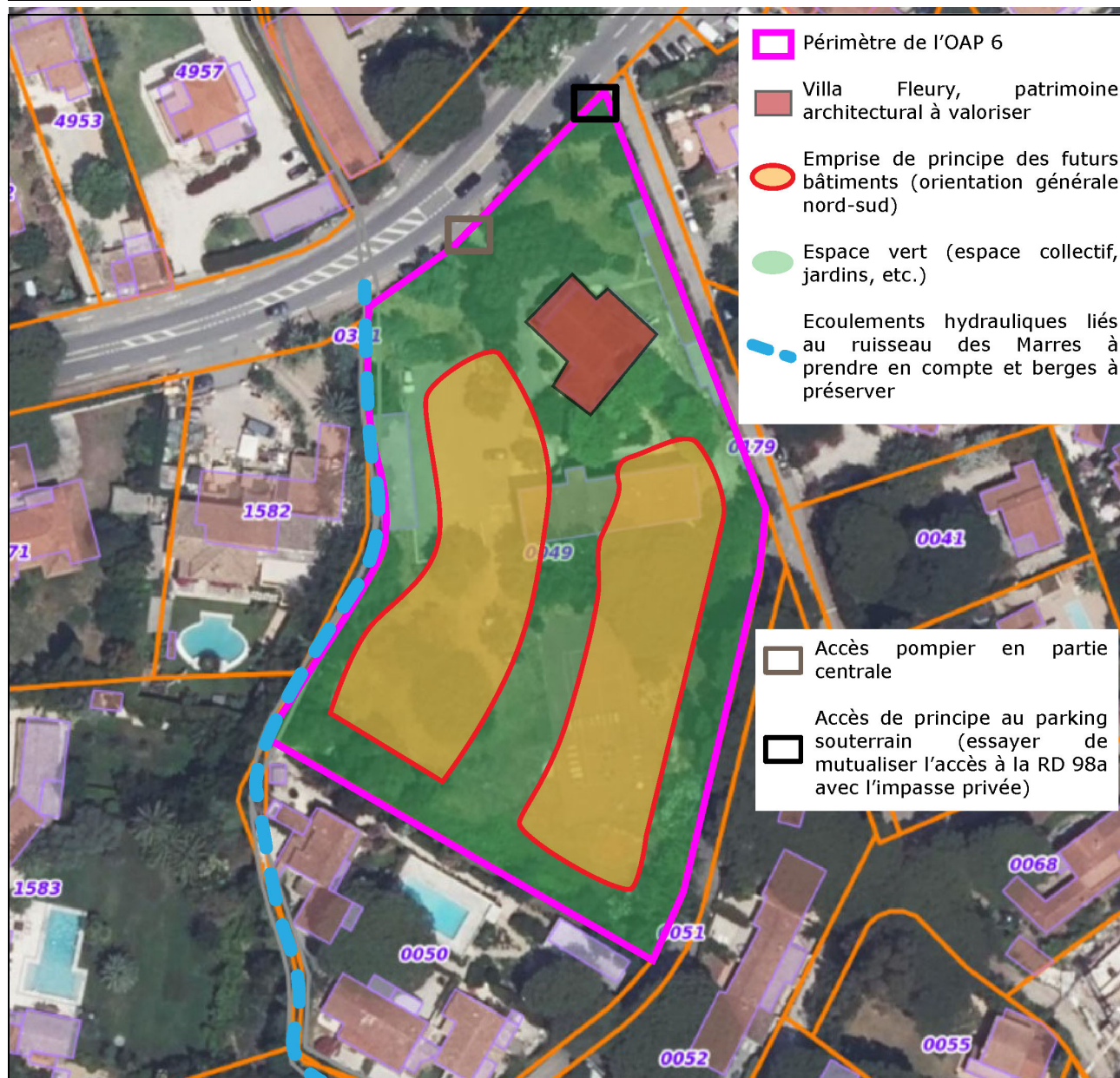


Schéma de principe de l'OAP 6

