



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



C. NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLU (EN L'ABSENCE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE)

Dates :

PLU approuvé par DCM du 08/07/2021

Révision générale du PLU prescrite par DCM du 05/04/2022

Modification (simplifiée) n°1 du PLU approuvée par DCM du 14/12/2022

Modification (de droit commun) n°3 du PLU approuvée par DCM du 07/11/2023

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

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Ville de Saint Tropez

Hôtel de Ville, BP 161, 83992 SAINT TROPEZ Cedex
Tel : 04.94.55.90.00 – Fax : 04.94.55.90.10
Site Internet : www.saint-tropez.fr
N° SIRET : 21830119000011

OBJET DE L'ENQUETE

Enquête publique relative à la modification (de droit commun) n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Tropez du vendredi 17 octobre 2025 à 9h00 jusqu'au lundi 17 novembre 2025 à 17h00.

CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PLAN

LE PADD

Le PLU de Saint Tropez a été approuvé le 8 juillet 2021. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU s'appuie sur quatre orientations et plusieurs objectifs à atteindre.

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

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

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





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

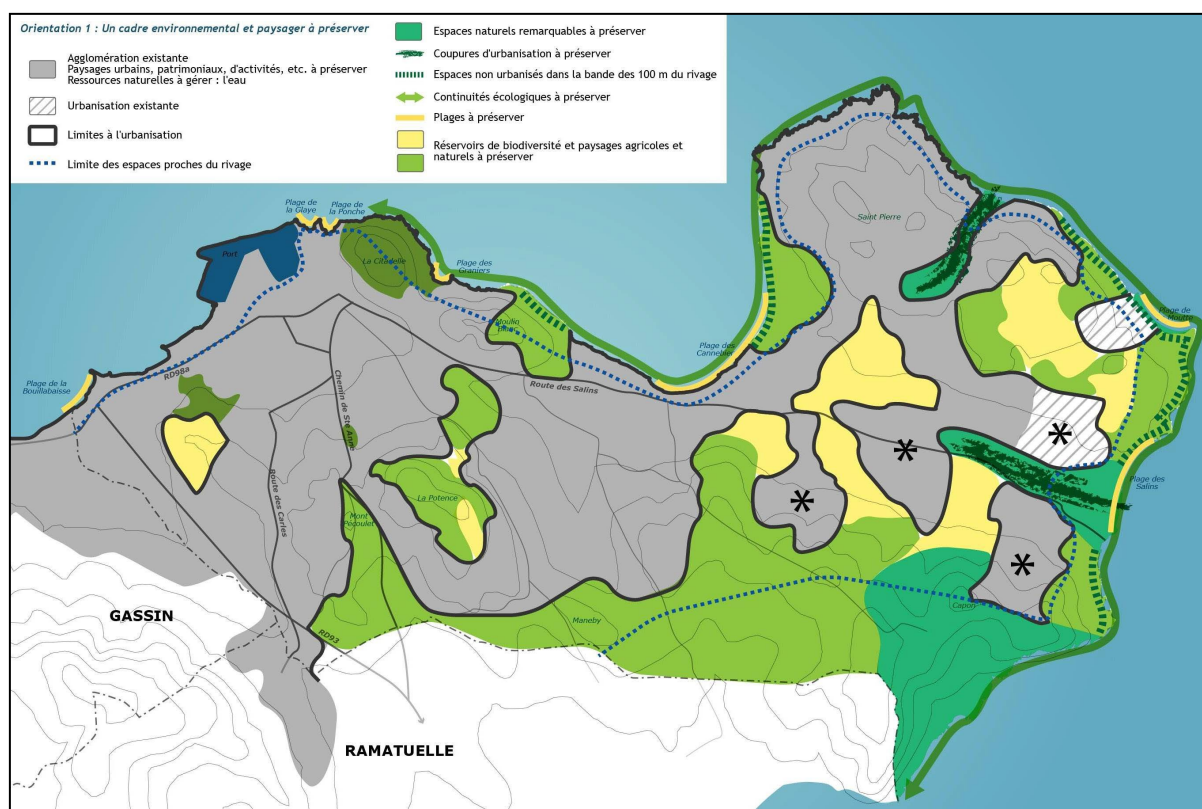


Illustration de l'orientation n°1

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

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

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

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

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

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

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



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

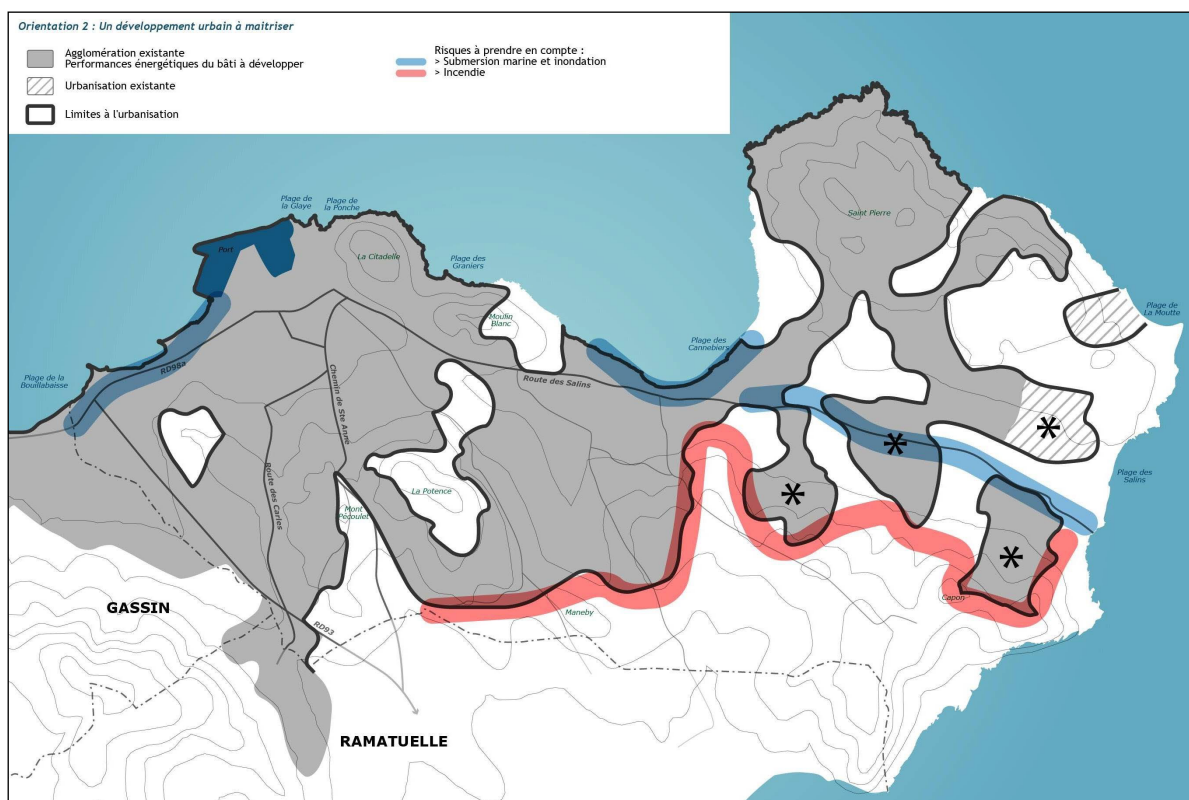


Illustration de l'orientation n°2

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

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

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

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

- Développer les transports en commun :
 - Prévoir l'aménagement d'un transport en commun en site propre en lien avec le projet développé par le Département sur le littoral du Golfe ;
 - Conforter le réseau de navette communales.
- Hiérarchiser le réseau routier en cohérence avec les orientations du SCoT :
 - RD98A : boulevard multimodal support d'une urbanisation importante avec des générateurs de flux majeurs. La multimodalité et le partage modal sur cet axes est le plus conséquent avec l'aménagement de site propre ainsi que le maintien d'une piste cyclable et d'espaces piétons.
 - RD93 : voie de desserte interurbaine interne au Golfe support du réseau de transport en commun structurant et de l'étoile cyclable.
 - Les rues apaisées de la ville cyclable et piétonne support d'une urbanisation dense.



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

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

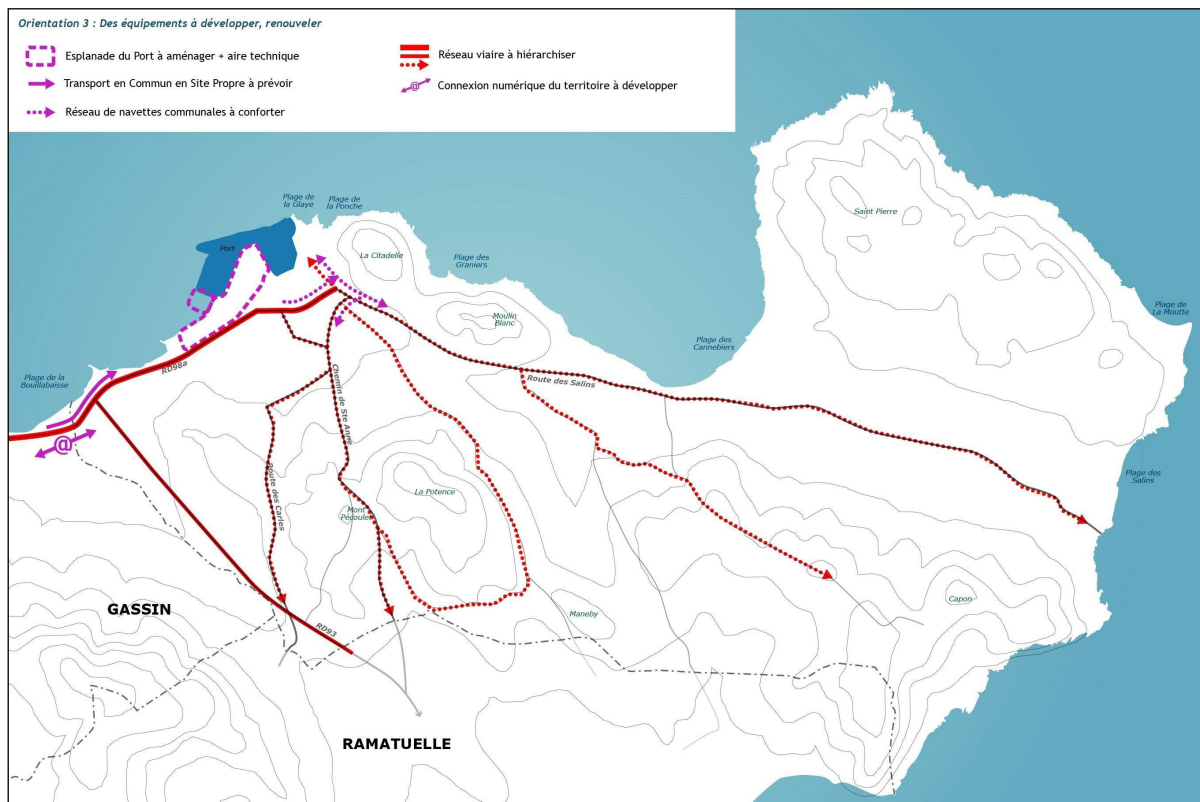


Illustration de l'orientation n°3

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

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



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

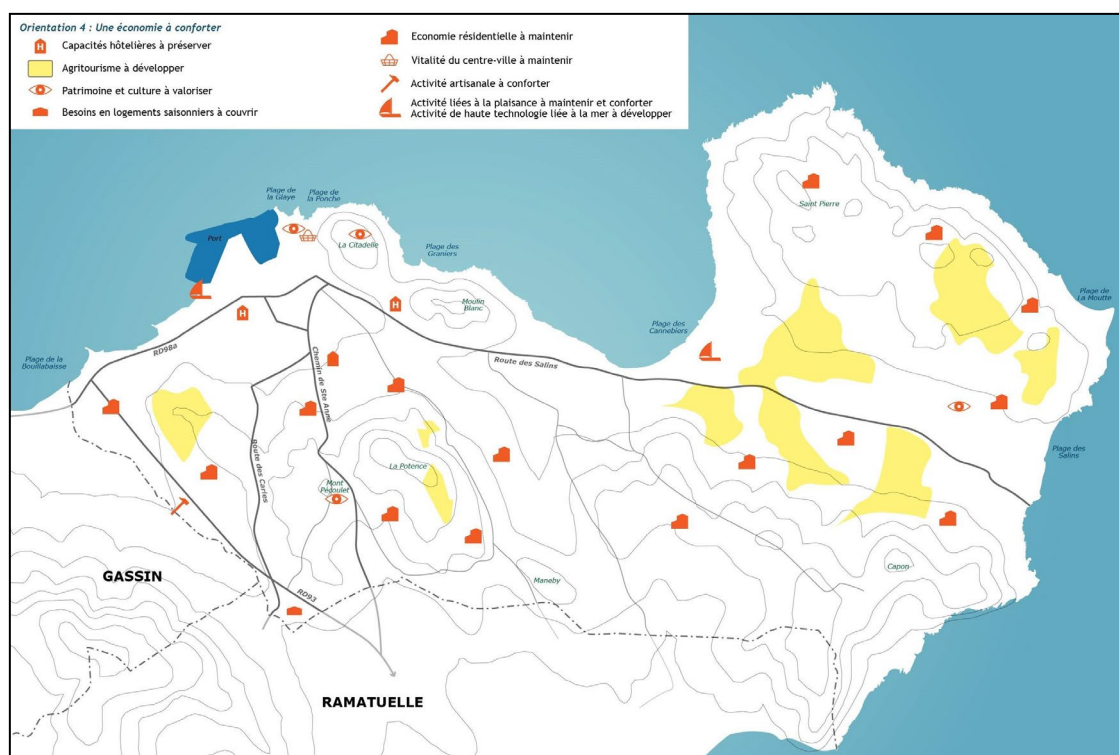


Illustration de l'orientation n°4

LES ZONES DU PLU

Le PLU approuvé en 2021 différencie 8 zones urbaines ainsi que 27 secteurs urbains, 13 sous-secteurs urbains et 1 sous-sous-secteur urbain.

Parmi ces zones, la zone UC correspond aux secteurs d'habitat individuel denses de la première périphérie. En contact direct avec le centre-ville, elle encadre les secteurs d'habitat collectif de la zone UB. Se distinguent :

- Le secteur UC1 : Les Conquêtes - le Couvent – Les Moulins
- Le secteur UC2 : La Bouillabaisse - Bonne Source - Notre Dame – La Barlière - la Belle Isnarde qui est concerné par deux orientations d'aménagement (OAP 2 et OAP 6)
- Le secteur UC3 : La Cité Mistral (ensemble résidentiel) concerné par l'OAP 3

Au total, les zones urbaines s'étendent sur 545,57 ha, soit près de 50% du territoire de Saint Tropez.

PLU de 2013*			PLU révision			Évolution	
Zones	Ha	%	Zones	Ha	%	Ha	%
UA	20,35	1,76	UA	22,23	1,92	1,88	9,26
UB	27,54	2,39	UB	27,68	2,40	0,14	0,51
UC	74,47	6,46	UC	74,47	6,44	0,00	0,00
UD	221,13	19,18	UD	227,96	19,73	2,12	0,96
UD annulée *	4,72	0,41					



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

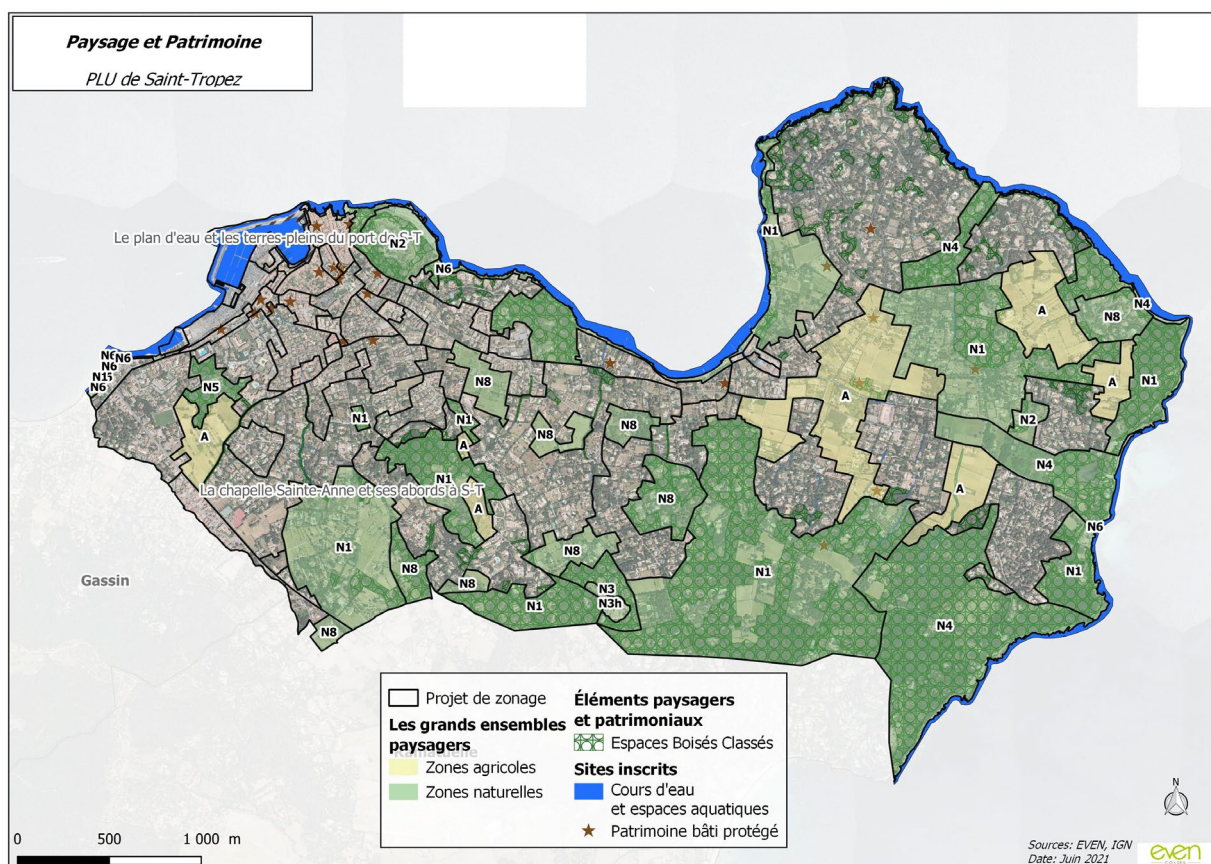
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

UE	108,75	9,43	UE	169,10	14,63	-56,67	-52,11
UE annulée *	117,01	10,15					
UF	7,28	0,63	UF	7,28	0,63	0,00	0,00
UG	1,14	0,10	UG	1,14	0,10	0,00	0,00
UP	12,65	1,10	UP	15,71	1,36	3,06	24,23
ZONES U	595,03	51,60	ZONES U	545,57	47,21	-49,46	-8,31
AUEPi	4,62	0,40	AUEPi	-	-	-4,62	-100,00
-	-	-	AUM	2,38	0,21	2,88	100,00
AUP	10,41	0,90	AUP	7,87	0,68	-2,54	-24,39
ZONES AU	15,03	1,30	ZONES AU	10,25	0,89	-4,78	-31,81
ZONES A	94,05	8,16	ZONES A	96,28	8,33	2,24	2,38
ZONES N	448,44	38,89	ZONES N	503,50	43,57	54,45	12,13
N annulée *	0,61	0,05					
	1 153,17	100,00		1 155,60	100,00	2,44	0,21

* Le PLU « de 2013 » correspond au PLU de 2013 et ses évolutions successives : DP-MEC n°1 et modifications n°1, 2 et 3.



Le zonage PLU

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Tropez a été approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2021-111 du 08/07/2021.

La modification (simplifiée) n°1 du PLU pour faciliter l'interprétation du règlement, corriger des erreurs matérielles et clarifier ou préciser certaines dispositions du règlement a été approuvée le 14/12/2022. La modification (de droit commun) n°3 du PLU pour permettre la modification de l'OAP n°2 – Chemin du Stade a été approuvée le 07/11/2023.

La procédure de révision générale du PLU a été prescrite le 05/04/2022 mais ne pourra être approuvée dans les mois à venir. 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°6 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.





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

LE PROJET RETENU

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)*





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





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

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.

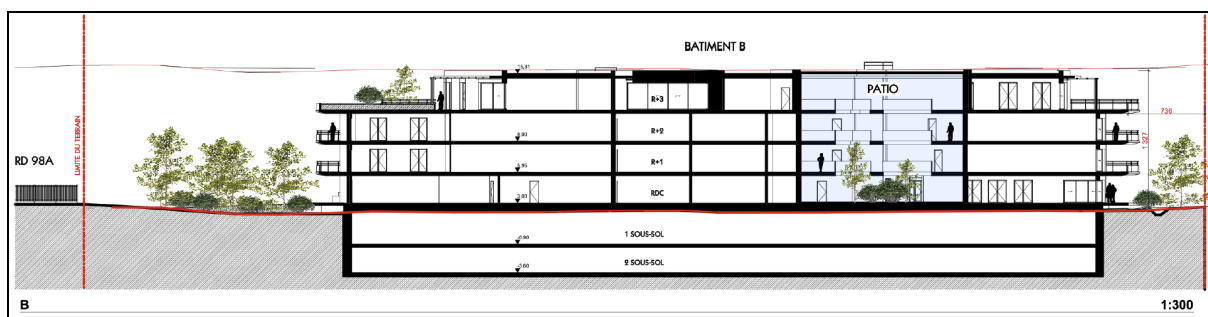
En comparaison de précédentes versions, le projet retenu acte notamment les points suivants :

- 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

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU



Plan masse de principe

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

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.

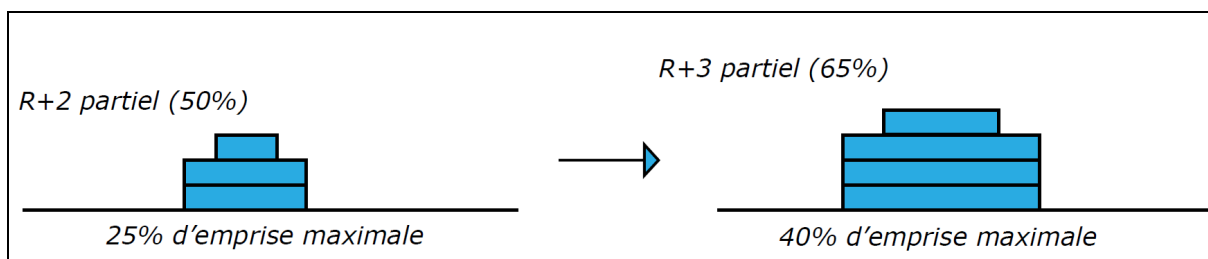
Les hauteurs sont augmentées via la présente modification. La règle devient : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9,50 m à l'égout du toit en cas de toitures tuiles ou de l'étanchéité en cas de toitures terrasses, correspondant à 3 niveaux. Elle peut être portée à 13,50 m correspondant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

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





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU



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.

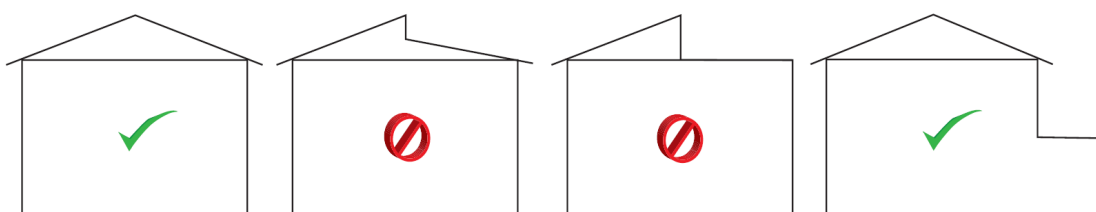
Pour permettre la création de jardins privatifs, il est précisé la dérogation suivante : En OAP 6, une clôture exclusivement constituée d'un grillage à mailles larges pourra être édifiée depuis le haut de la berge du ruisseau des Marres.

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.*



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

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





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

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 ».





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

° **LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

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



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

- 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.

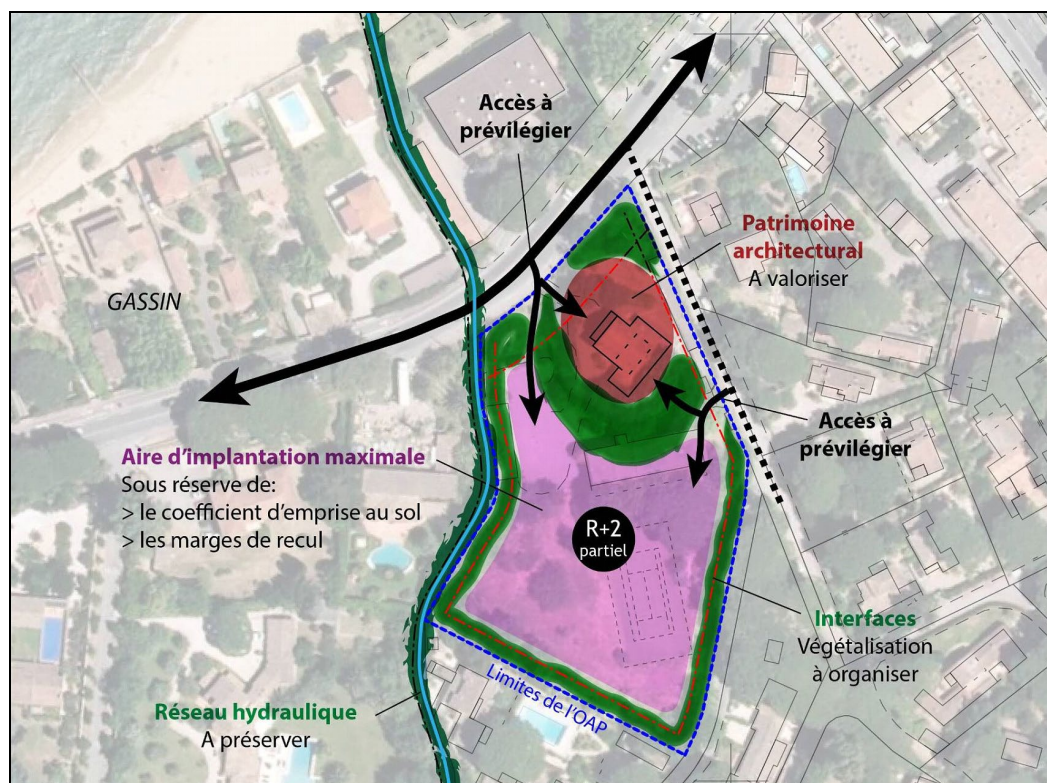
Prendre en compte le risque feux de forêt

- 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

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

° 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 épannelage (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 épannelage (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 épannelage 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.

Les prescriptions sont renforcées et deviennent :



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

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 :

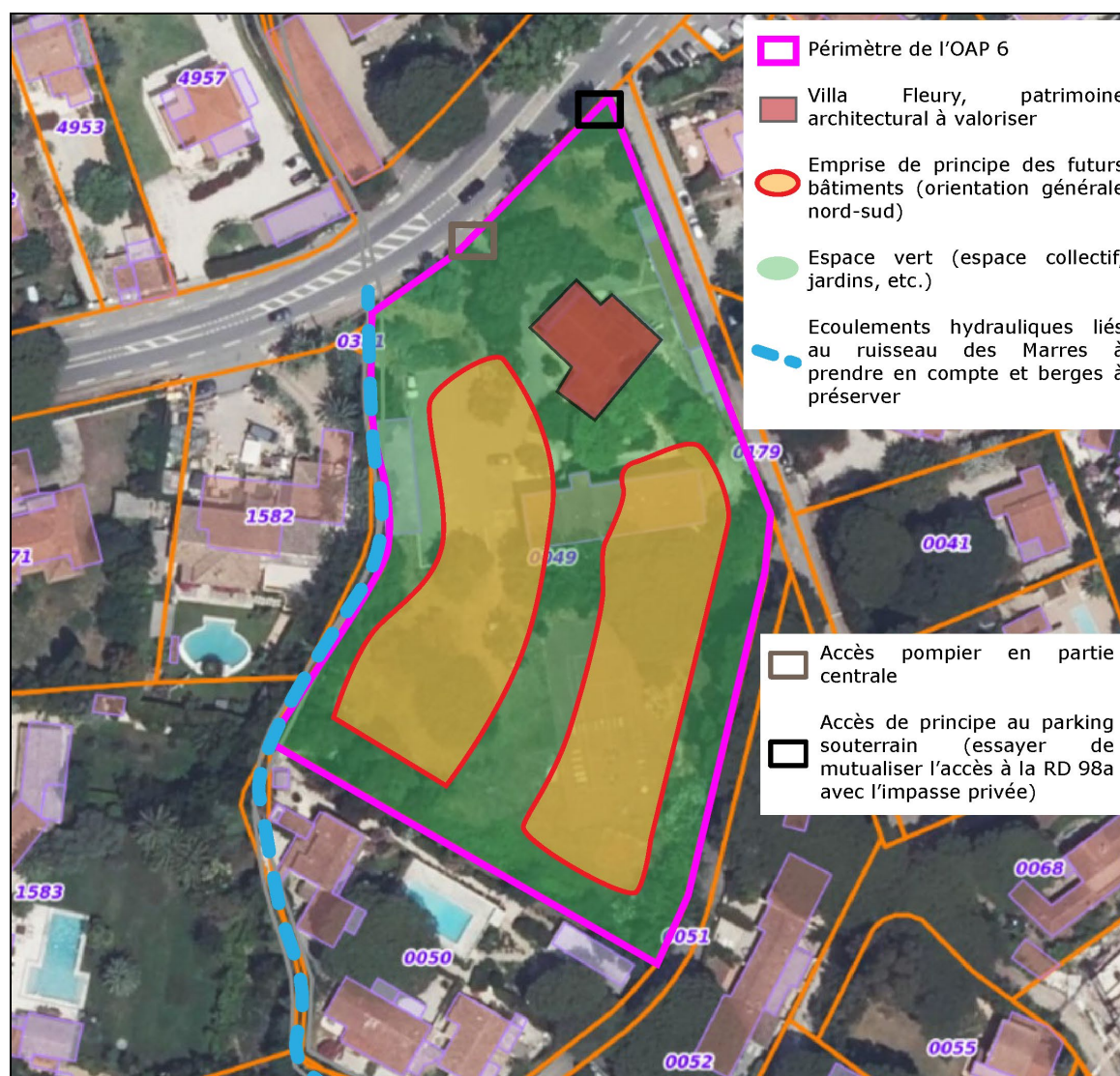


Schéma de principe de l'OAP 6



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE

LES ENJEUX ECOLOGIQUES

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

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

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

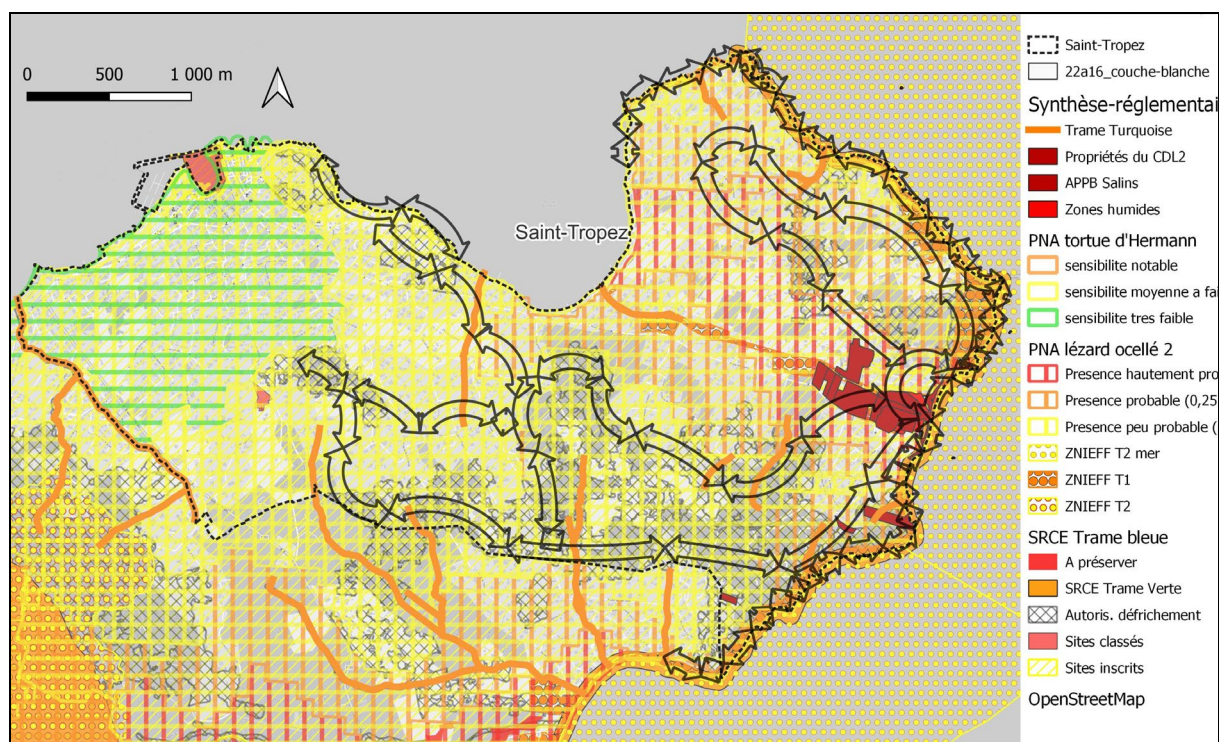
- Littoral de la partie est de la commune référencé comme un réservoir de biodiversité de la Trame Verte à remettre en état ; Zone humide des Salins de Saint-Tropez référencée comme un réservoir de biodiversité de la Trame Bleue
- Trame verte et bleue traduite localement ; Situation de péninsule pour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





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

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



Synthèse des enjeux écologiques

La modification du PLU impacte un site en cœur d'agglomération mais néanmoins boisé pour partie. La notice exposant les motifs apportés développe l'état initial du site (cf. pièce jointe).

LES ENJEUX AGRICOLES

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

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

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



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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

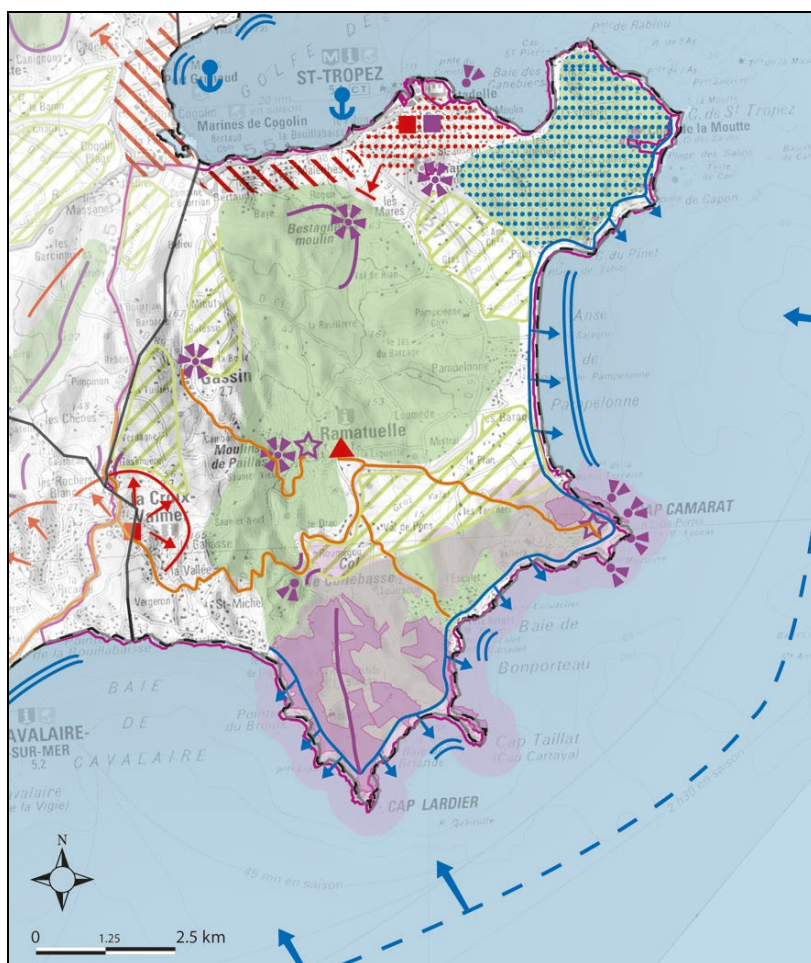


C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Au niveau supra-communal, les points ci-après sont à rappelés :

- A l'Atlas Paysager du Var, commune intégralement dans l'unité Presqu'île de Saint Tropez ; 4 principales structures paysagères de cette unité : Les grands domaines viticoles , les villas et leurs parcs, très étendus, les pins parasols en bord de route, signal et ombrage, et l'établissement médical de Saint-Tropez : paquebot échoué sur le rivage
- 3 enjeux mis en avant dans l'atlas paysager : Tourisme balnéaire : beaucoup de monde en été, saturation de l'espace et des déplacements ; Un risque fort toujours présent : l'incendie ; Une pression urbaine forte et une qualité architecturale inégale dans un contexte difficile de pente
- Volet paysager renforcé dans le nouveau projet de SCoT comparé à celui de 2006 ; Coupures d'urbanisation inscrites sur Saint Tropez dans ce SCoT ; Commune intégralement en Espace Proche du Rivage (sauf Les Marres) ; Nombreuses prescriptions et recommandations en lien avec le paysage mais sans action précise
- Plan Paysages élaboré par la CCGST ; Pas d'actions spécifiques à Saint Tropez mais de nombreuses recommandations (qualité des entrées de ville, préservation des espaces naturels, prise en compte des risques inondations, etc.)
- Rapport à la mer mis en évidence dans tous les documents supra-communaux



Les enjeux à l'atlas paysager

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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

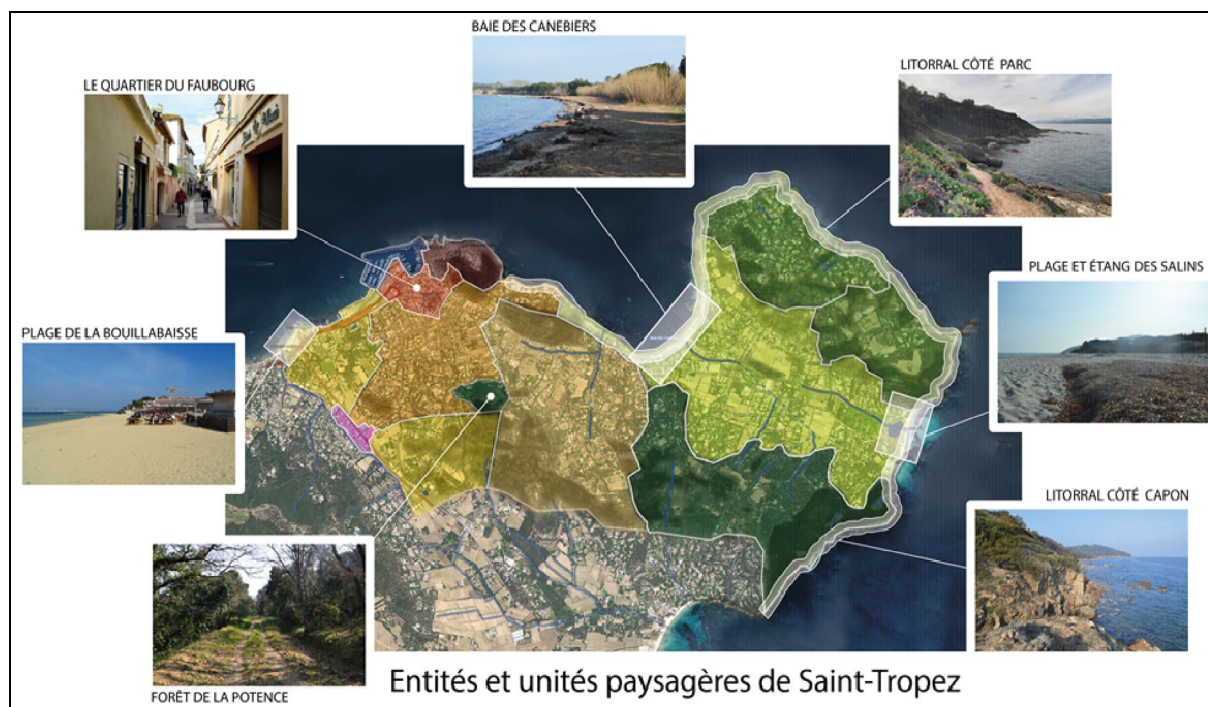




C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

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

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



Les unités paysagères sur Saint Tropez

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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

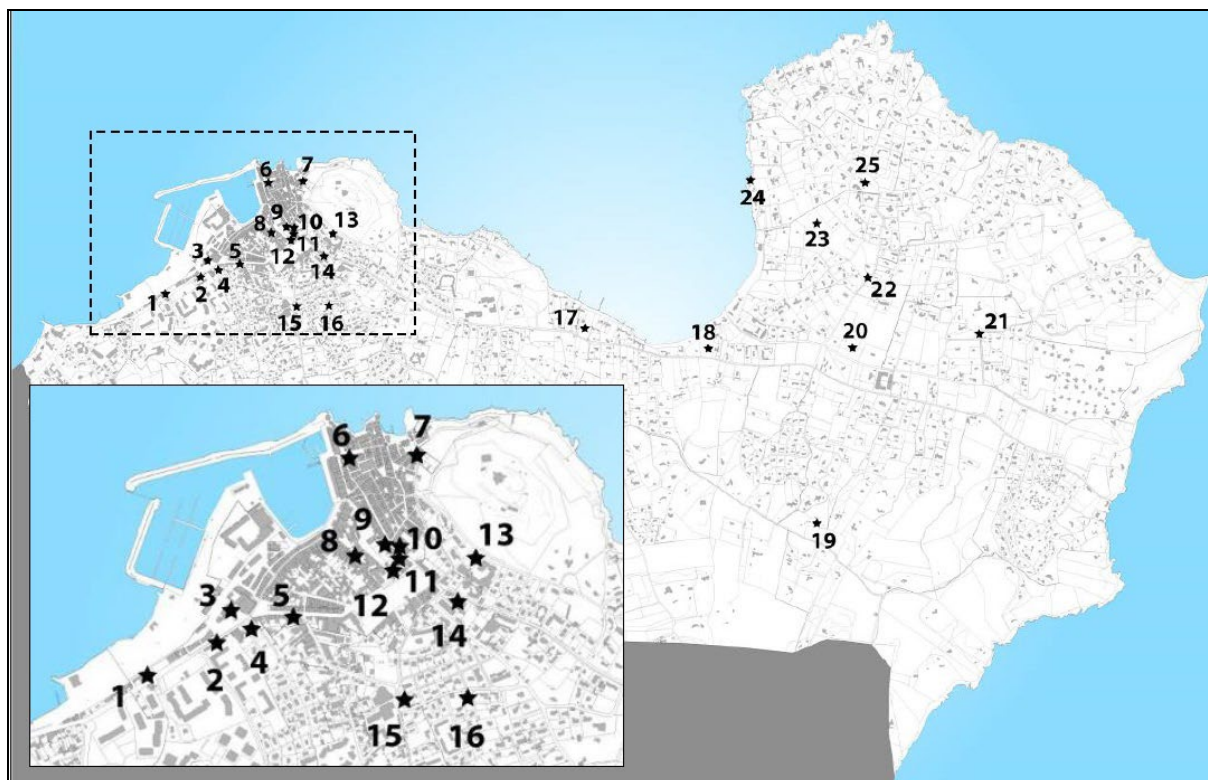




C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

Sur le patrimoine, notons les éléments suivants :

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



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

La modification du PLU impacte un site en entrée de ville. Des mesures ont donc été prises, en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, pour assurer l'intégration du projet dans son environnement tout en respectant les principes de densification et de limitation de la consommation foncière des lois Alur et Climat et Résilience. L'aspect paysager est détaillé dans la notice exposant les motifs des changements apportés (cf. pièce jointe).

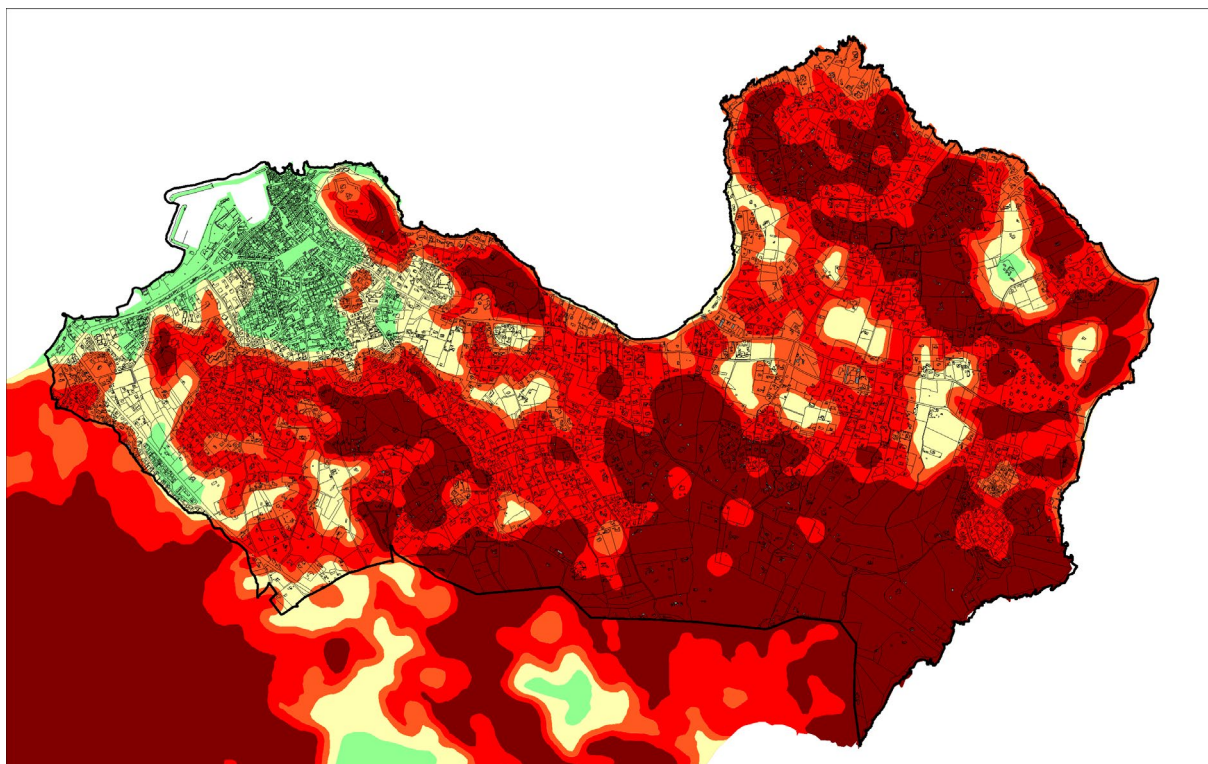




LES RISQUES

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

- Commune en zone de sismicité faible ; une partie du territoire en zone d'aléa modéré du risque de retrait-gonflement des argiles ; pas de cavités souterraines ; 3 sites d'éboulement sur le territoire ; Risque important de radon
- Risque tsunami pris en compte sur le territoire ; Risque de submersion faible et limité en profondeur surtout sur le port et la plage des Salins
- Territoire non concerné par les zones inondables définies par l'Atlas des Zones Inondables ; Commune non concernée par un PPRI ; Territoire qui n'appartient pas à un TRI du PRGRI ; Zonage pluvial étudié sur le territoire
- Territoire concerné par un risque faible à très fort de feu de forêt
- Risques / nuisances liées aux activités humaines essentiellement générés par le trafic routier et aérien (hélicoptère) ; Trafic maritime important l'été venu ; Plusieurs sites en activité potentiellement accidentogène (station essence, blanchisserie, etc.)
- Nuisances sonores le long des RD 98a et RD 93
- Plan Communal de Sauvegarde établi sur la Commune



Le risque feu de forêt sur le territoire

La modification du PLU concerne un site nécessairement concerné par des risques (notamment feu de forêt). Cette thématique est détaillée dans la notice exposant les motifs des changements apportés (cf. pièce jointe).





LES ENJEUX SANITAIRES

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

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

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

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

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

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

Le projet n'est pas de nature à créer une rupture d'alimentation en eau potable sur la commune. Les droits à construire en zones U n'évoluant que sur ce site de quelques 7 000 m².





PRISES EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site a d'ores et déjà fait l'objet de nombreuses analyses malgré sa localisation au cœur de l'agglomération : analyse environnementale, étude phytosanitaire, modélisation hydraulique, etc.

Indépendamment de la procédure PLU, le projet a pris en compte les impacts sur l'environnement et proposé des mesures en concertation avec les personnes publiques associées, en premier lieu l'Architecte des Bâtiments de France et le SDIS 83.

Les impacts et mesures sont détaillés ci-après.

MILIEU URBAIN ET PAYSAGES

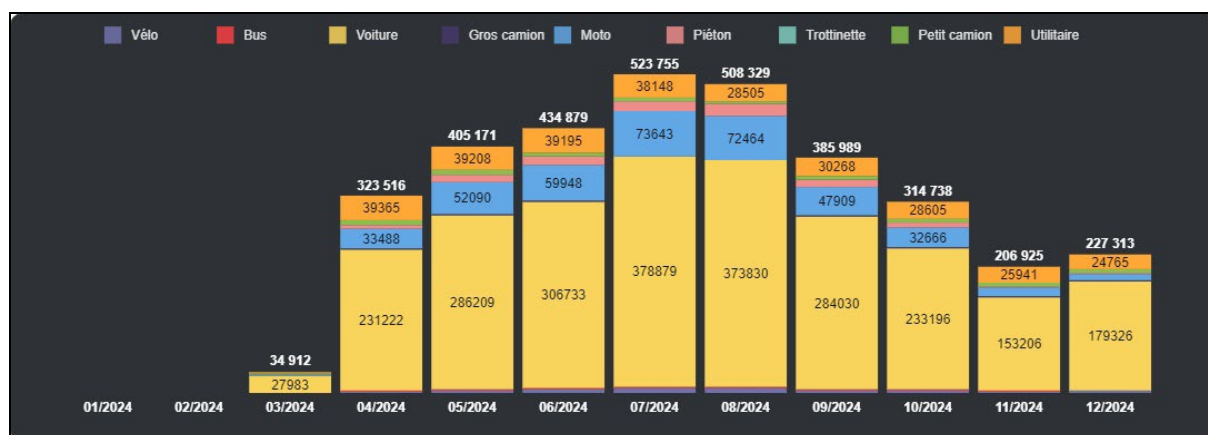
L'AIR

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

- production de poussières lors de la circulation des véhicules,
- envols 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,





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

- 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.

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 du 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 :





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

- 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,
 - 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'Ouvre, 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.





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

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 :

- 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,





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

- Une information préalable de tous les intervenants sera organisée,
- La zone de travaux sera remise en état après réalisation du chantier.

LES PAYSAGES

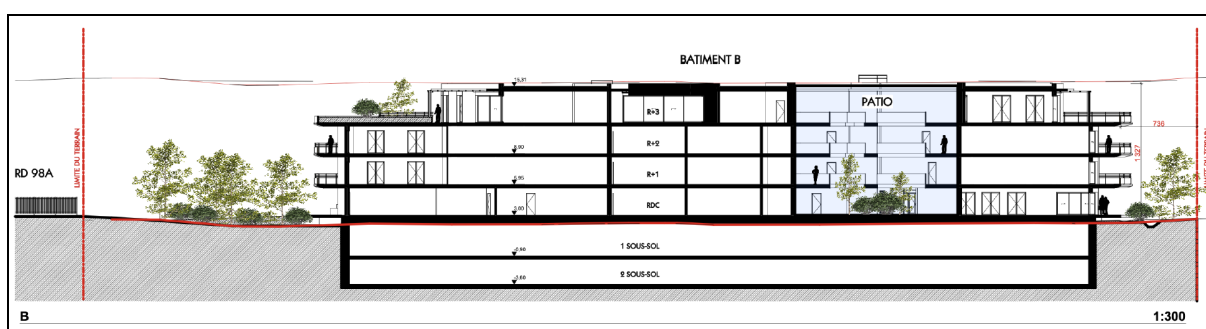
- Enjeux d'entrée de ville :

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 hauteur 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.

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU



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)



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

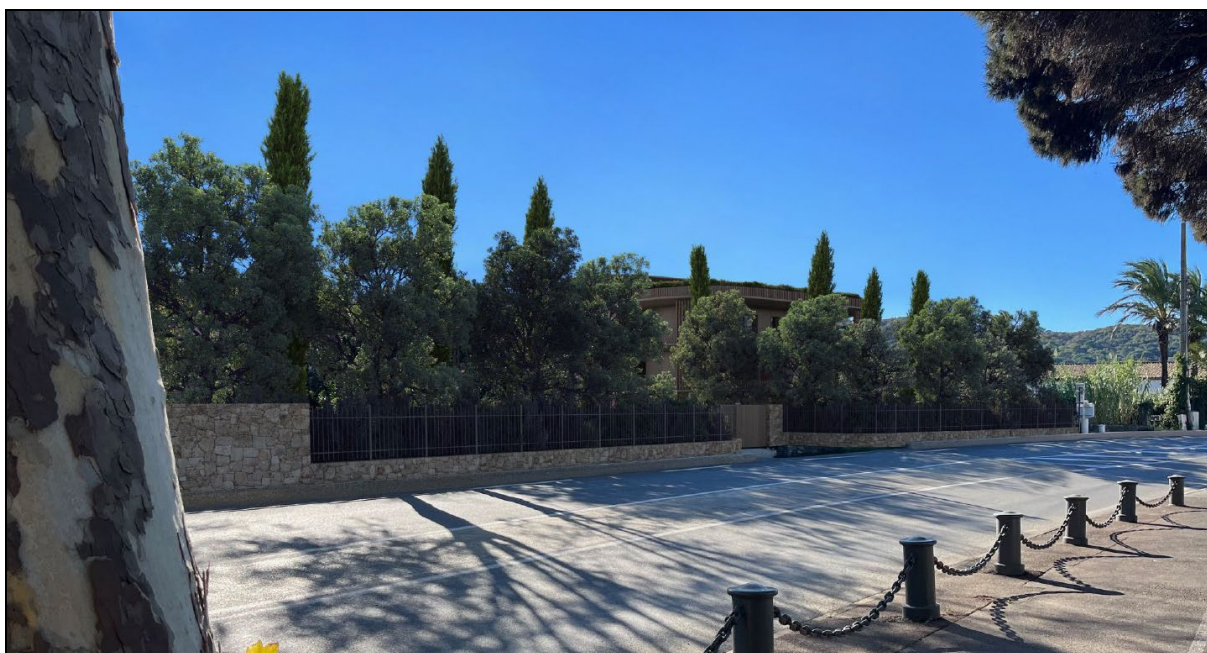


Photo montage d'une vue depuis la RD 98a (sens Saint-Tropez - Gassin)

- 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 prosrites 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.



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU



Plan paysager et répartition des espèces



Localisation des espaces de pleine terre sur le site

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU



La coupure verte au cœur de la parcelle

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 certains, 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.

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



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



LES 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.



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

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	X	X



Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU

	des chiroptères.		
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	

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.

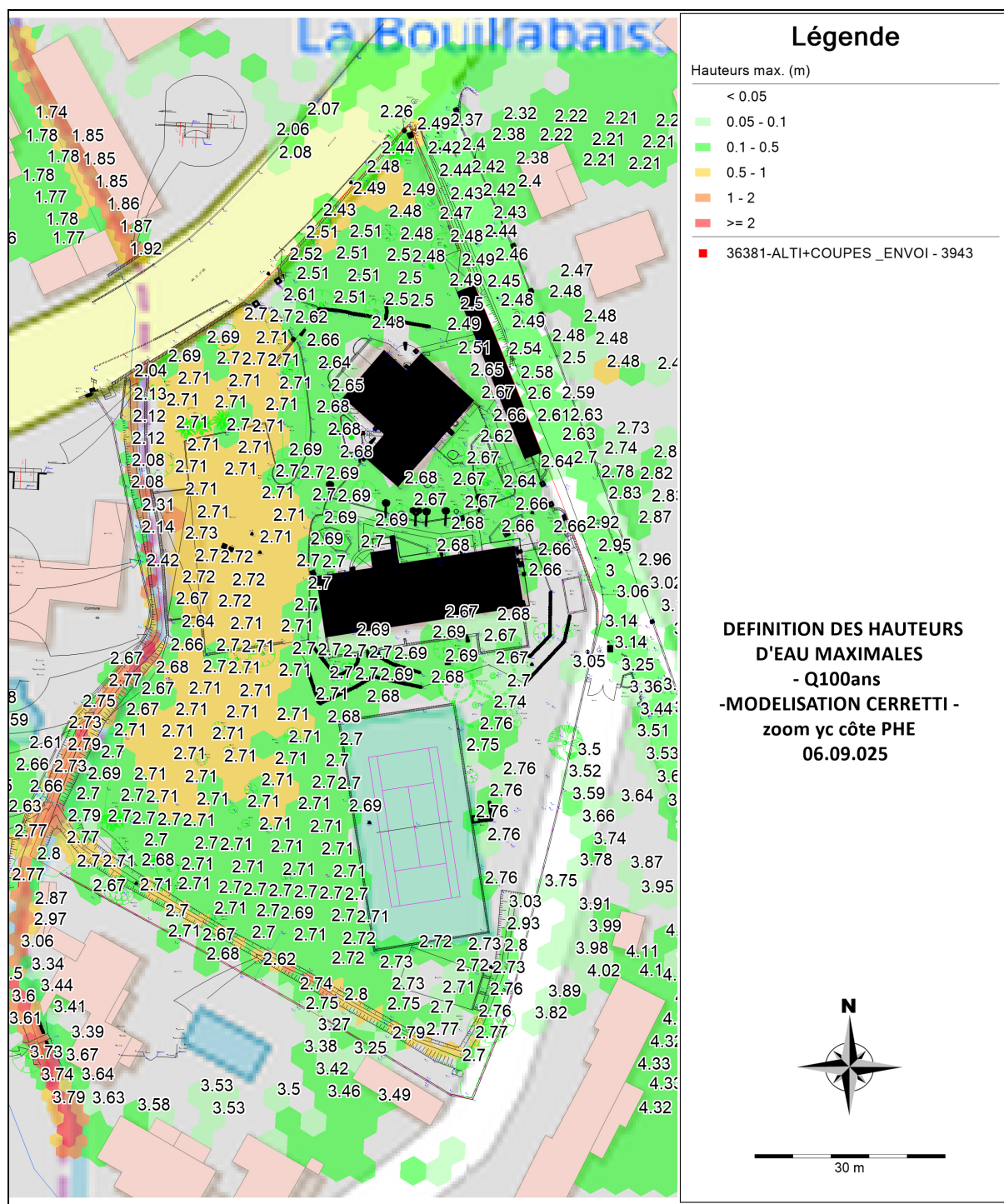
Sur la partie ouest, le long du ruisseau ainsi que de l'angle nord-est, les hauteurs d'eau sont comprises entre 0.5 et 1m.

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





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU



Les hauteurs d'eau sur le site

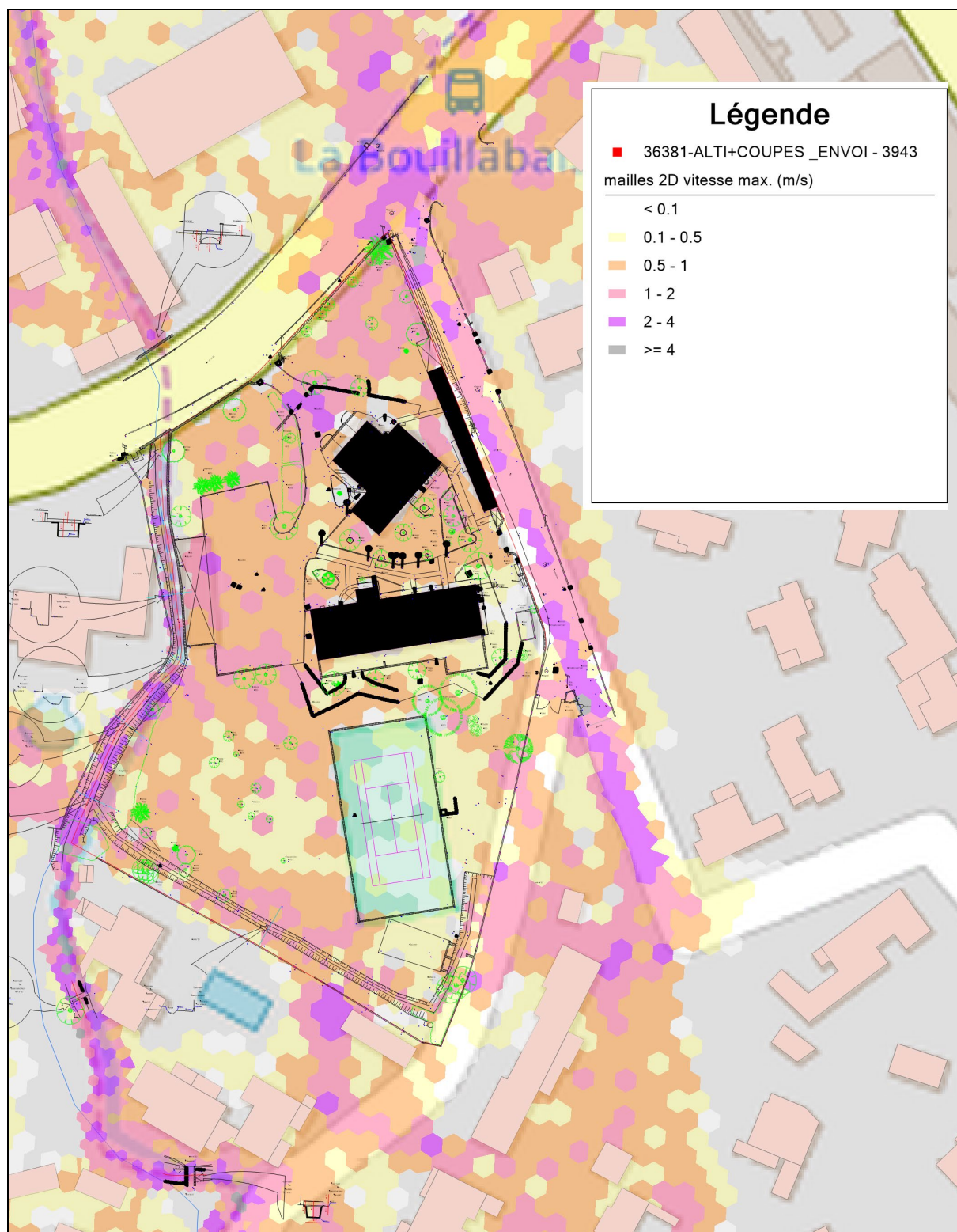
Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

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



C. Note de présentation – modification n°6 du PLU



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.

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

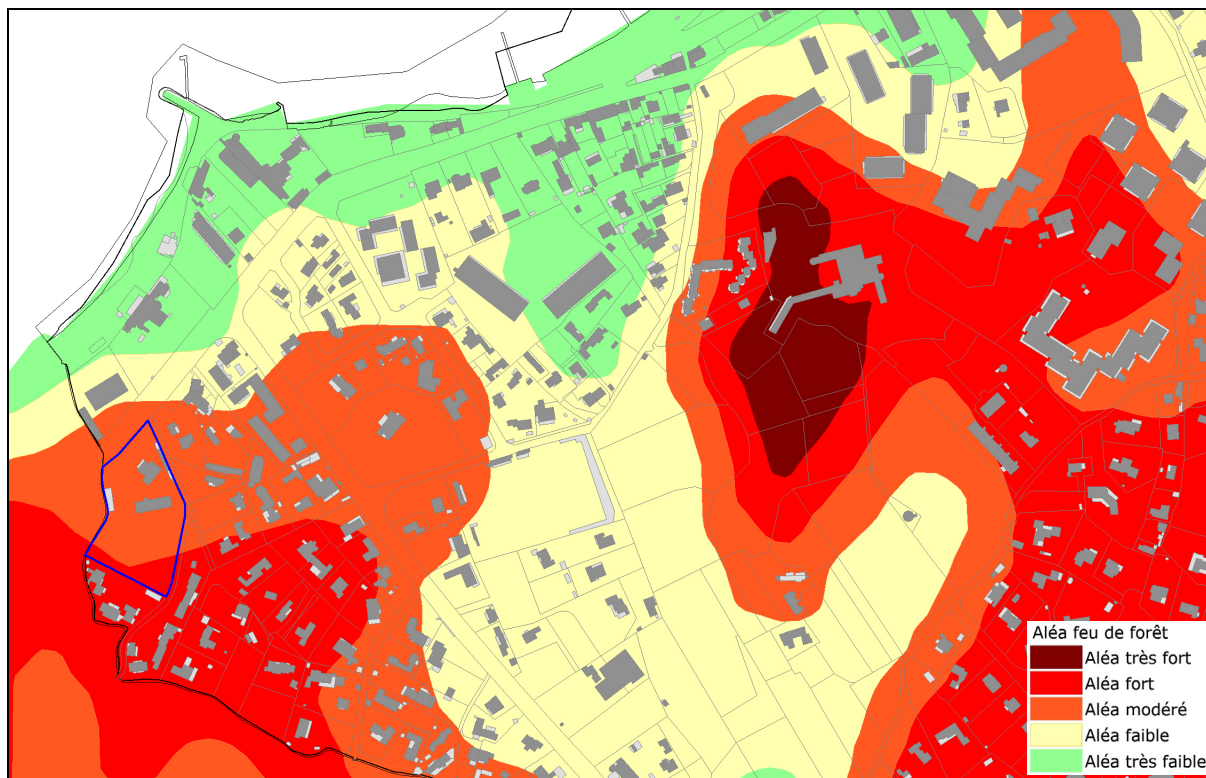
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





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)

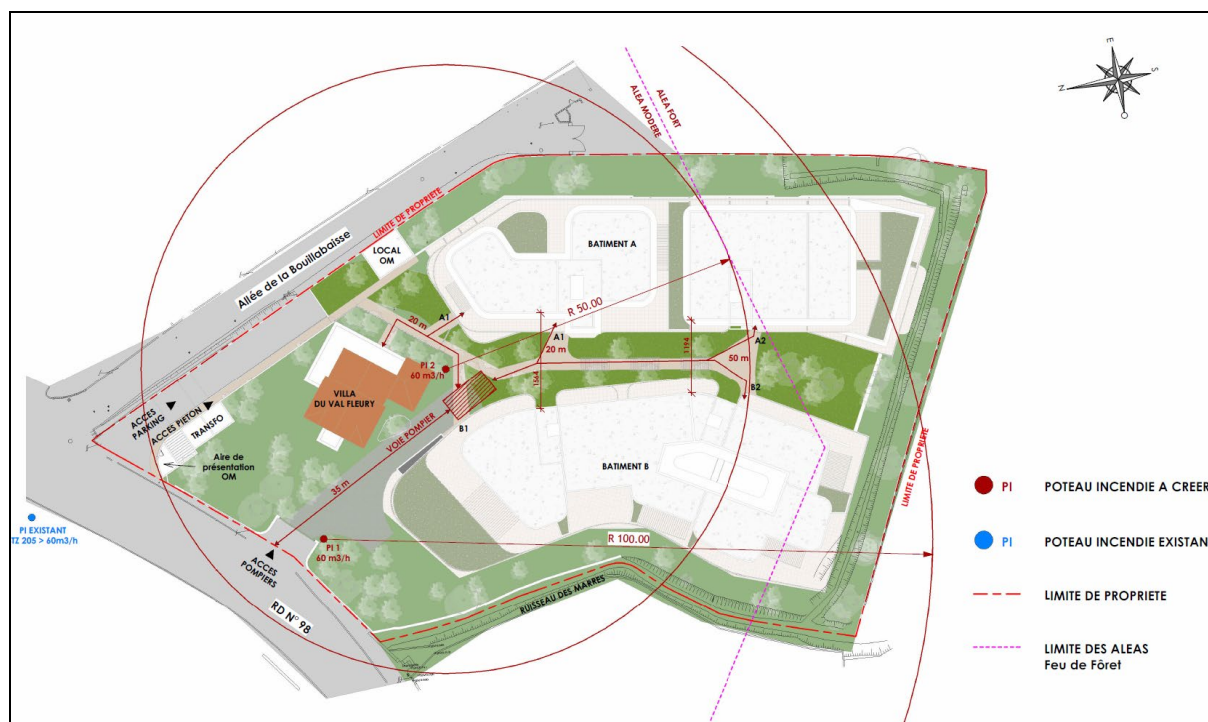
Aussi, plusieurs mesures doivent être prises en compte :

- 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





C. Note de présentation – modification n°6 du PLU



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.