

PLU



AD USQUE
FIDELIS
SAINT-TROPEZ

Ville de
Saint-Tropez

Plan Local d'Urbanisme



Auto-évaluation dans le cadre du cas par cas

Modification (de droit commun) n°2 du PLU

Document pour saisine de l'Autorité Environnementale - 01/12/2022



SOMMAIRE

1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT D'URBANISME ET OBJET DE LA PROCEDURE	2
1.1. LA PROCEDURE.....	2
1.2. CARACTERISTIQUES DU PLU.....	3
1.2.1. ANALYSE DU REGLEMENT GRAPHIQUE	3
1.2.2. ANALYSE DU REGLEMENT ECRIT	5
2. DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	9
2.1. LE PROJET VISE PAR LA MODIFICATION	9
2.2. EVOLUTIONS DU PLU.....	9
2.2.1. LES ZONES UA.....	9
2.2.2. LES ZONES UB	10
2.2.3. LES ZONES UC	10
3. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU SITE	13
4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	14





1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT D'URBANISME ET OBJET DE LA PROCEDURE

1.1. LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT TROPEZ a été approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2021-111 du 08/07/2021 dont le caractère exécutoire a été suspendu par ordonnance du juge des référés du Tribunal administratif de Toulon en date du 02/02/2022 dans les zones N6 en tant que celles-ci autorisent les démolitions-reconstructions sur le domaine public.

Une première modification (simplifiée) pour faciliter l'interprétation du règlement, de corriger des erreurs matérielles et de clarifier ou préciser certaines dispositions du règlement sera approuvée le 14/12/2022.

Le PLU approuvé tient compte du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Golfe de Saint-Tropez, approuvé par délibération du conseil communautaire le 29/07/2020. Dans le programme d'actions du PLH, l'action 3 vise à consolider la production locative sociale et à axer le développement de l'habitat vers les produits répondant à la demande locale.

Cependant, après une année de mise en application du PLU, il paraît important de renforcer les dispositions relatives à la mixité sociale pour diversifier l'offre en logements et permettre l'accueil de ménages à l'année.

Ainsi, par arrêté n°2498/2022 du 10/11/2022, Mme le maire a prescrit la modification n°2 du PLU avec pour objectif de renforcer les prescriptions relatives à la mixité sociale en modifiant le règlement par la définition de seuils de mixité sociale en zones urbaines denses.

Cet objectif permettra de répondre aux besoins de logements pour les actifs saisonniers qui est l'une des orientations du PADD et qu'il est en outre conforme au programme d'actions défini par le Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint-Tropez.

Notons que l'évolution souhaitée du PLU relève bien d'une procédure de modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ne vise pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la collectivité ;
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Au titre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire.





1.2. CARACTERISTIQUES DU PLU

1.2.1. ANALYSE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

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 UA correspond à la ville historique et à ses développements plus récents qui constituent aujourd'hui le centre-ville. Elle accueille de l'habitat, des commerces, des services, de l'artisanat, de l'hôtellerie et des équipements. Se distinguent :

- Le secteur UA1 : La vieille ville et les constructions en façades du port ancien
- Le secteur UA2 : Le centre-ville
- Le secteur UA3 : La Bourgade
- Le secteur UA4 : La Croix de fer
- Le secteur UA5 : Les chantiers navals et la résidence du port
- Le secteur UA6 : La place des Lices
- Le secteur UA8 : L'îlot Général Leclerc/Général de Gaulle

La zone UB correspond principalement aux secteurs d'habitat collectif, mais également de services et équipements, essentiellement situés dans la première couronne périphérique. Se distinguent :

- Le secteur UB1 : Les secteurs d'habitat collectif (« toits plats »)
- Le secteur UB2 : La dalle des Lices – La coopérative – Le Couvent, comprenant les secteurs :
 - Le sous-secteur UB2a : École Sainte-Anne – maison de retraite
 - Le sous-secteur UB2b : Ancienne cave coopérative
- Le secteur UB3 : Quartier Saint-Roch, comprenant les secteurs :
 - Le sous-secteur UB3a : Ilot des Floralies concerné par une orientation d'aménagement (OAP 3)
 - Le sous-secteur UB3h : L'ancien Hôpital
- Le secteur UB4 : Le Collège du Moulin Blanc

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

Les autres zones urbaines ont des vocations résidentielles (habitat plus relâché) ou économiques.

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

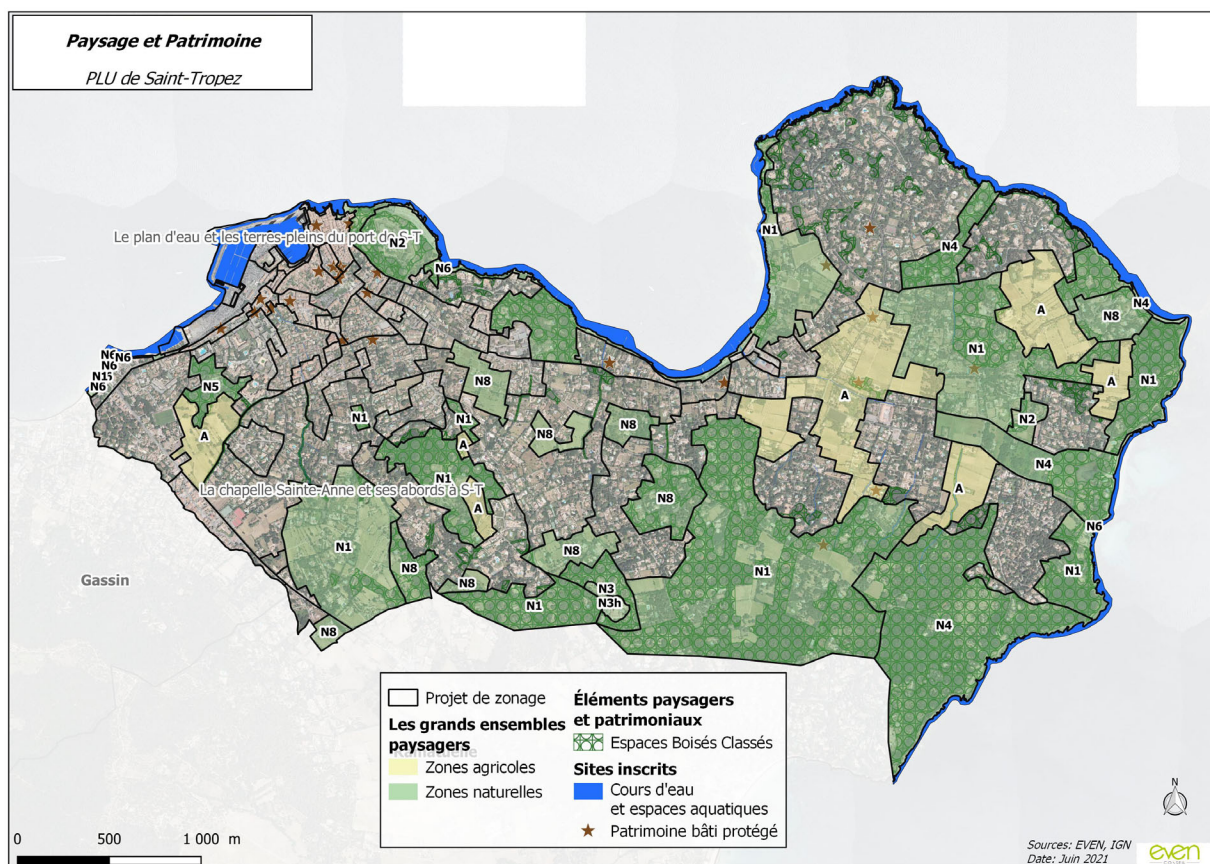




PLU de 2013*			PLU révision			Évolution	
Zones	Ha	%	Zones	Ha	%	Ha	%
UA	20,35	1,76	UA	22,23	1,92	1,88	9,26
UB	27,54	2,39	UB	27,68	2,40	0,14	0,51
UC	74,47	6,46	UC	74,47	6,44	0,00	0,00
UD	221,13	19,18	UD	227,96	19,73	2,12	0,96
UD annulée *	4,72	0,41					
UE	108,75	9,43	UE	169,10	14,63	-56,67	-52,11
UE annulée *	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

1.2.2. ANALYSE DU REGLEMENT ECRIT

LES ZONES UA

En zone UA, à l'article 1 sur les constructions, activités, usages et affectations des sols interdits, il est précisé :

C. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) ou (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6	UA8
Habitation	Logement	(1)		(1)				(1)
	Hébergement	(1)		(1)				X

(1) : Destination ou sous-destination interdite à l'exception des cas admis à l'article 2.

A l'article 2 sur les constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières, il est précisé :

A. Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6	UA8
Habitation	Logement	(1)						(1)(3)
	Hébergement	(1)						





(1) : Destination ou sous-destination admise uniquement dans le cas d'un changement de destination ou sous-destination.

(3) : Destination ou sous-destination admise à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité (« logement de fonction »), à raison d'un logement par activité et par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

La rédaction des deux articles signifie que :

- Les habitations sont autorisées sans conditions particulières en zones UA2, UA4, UA5 et UA6.
- Les habitations sont interdites en zone UA3
- L'hébergement est interdit en zone UA 8
- Seules des habitations dans un bâti existant (changement de destination) sont possibles en zone UA1 sans autres contraintes
- Seul un logement de fonction dans un bâti existant peut être autorisé en zone UA8

6

LES ZONES UB

En zone UB, à l'article 1 sur les constructions, activités, usages et affectations des sols interdits, il est précisé :

C. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) ou (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UB1	UB2 UB2a UB2b	UB3 UB3a UB3h	UB4
Habitation	Logement				(1)
	Hébergement				(1)

(1) : Destination ou sous-destination interdite à l'exception des cas admis à l'article 2.

A l'article 2 sur les constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières, il est précisé :

A. Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UB1	UB2 UB2a UB2b	UB3 UB3a UB3h	UB4
Habitation	Logement				(1)
	Hébergement				(1)

(1) : Destination ou sous-destination admise à condition d'être strictement liées et nécessaires aux activités générées par les constructions admises dans le secteur.

La rédaction des deux articles signifie que :

- Les habitations sont autorisées sans conditions particulières en zones UB1, UB2 et UB3.
- Seules des habitations en lien avec le collège du Moulin Blanc et les infrastructures sportives de la Ville sont possibles en zone UB4





LES ZONES UC

En zone UC, à l'article 1 sur les constructions, activités, usages et affectations des sols interdits, il est précisé :

C. Sont interdites les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (X) ou (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UC1	UC2 <i>Sauf dispositions des OAP n°2 et n°6</i>	UC3 <i>Sauf dispositions de l'OAP n°3</i>
Habitation	Logement			
	Hébergement			

7

A l'article 2 sur les constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières, il est précisé :

En OAP 2 et OAP 6 : Un nombre de niveaux et une profondeur différents peuvent être admis pour respecter les orientations des OAP : 2 niveaux, 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.

En OAP 2 et OAP 6 : Dans le respect des orientations des OAP, pourront être produits jusqu'à 3 500 m² de surface de plancher en OAP 2 et 4 000 m² de surface de plancher en OAP 6, sous forme de logements de type « collectif ».

Le règlement écrit n'impose donc aucune contrainte en matière de logements sociaux en zones UC1, UC2 et UC3. Il convient de se rapporter aux orientations d'aménagement et de programmation.

L'OAP 3 (UC3) n'aborde pas la mixité sociale. Cette dernière est traitée dans les OAP 2 et OAP 6 (toutes deux en zone UC2).

Ainsi, dans l'OAP 6, il est précisé qu'en termes de logements, il faut :

- 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.

Dans l'OAP 2, il est précisé qu'en termes de logements, il faut :

- Produire des logements de type « collectif », jusqu'à 3 500 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.





2. DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1. LE PROJET VISE PAR LA MODIFICATION

L'étude du règlement écrit met en évidence que la plupart des zones les plus densifiables du PLU n'est pas soumise à des contraintes en matière de réalisation de logements sociaux. C'est notamment le cas des zones UA1, UA2, UA4, UA5, UA6, UB1, UB2, UB3, UC1, UC2 (sauf OAP 2 et OAP 6) et UC3.

Il paraît donc important d'accompagner tout projet de densification en imposant un minima de logements sociaux dans ces zones. Ces logements seront à destination d'actifs locaux et se verront répartis de façon homogène en centre-ville.

2.2. EVOLUTIONS DU PLU

2.2.1. LES ZONES UA

En zone UA, à l'article 2 sur les constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières, il sera précisé :

A. Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6	UA8
Habitation	Logement	(1) (8)	(8)		(8)	(8)	(8)	(1)(3)
	Hébergement	(1) (8)	(8)		(8)	(8)	(8)	

(1) : Destination ou sous-destination admise uniquement dans le cas d'un changement de destination ou sous-destination.

(3) : Destination ou sous-destination admise à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité (« logement de fonction »), à raison d'un logement par activité et par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

(8) : Pour toute création de 3 logements ou plus, 30% de la surface de plancher créée (y compris par changement de destination) doit être destinée à des Logements Sociaux

Toujours à l'article 2, paragraphe B, il est mentionné que les surélévations sont possibles en zone UA3. Aussi, il est ajouté la même contrainte en cas de projet d'importance :

	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6	UA8
La surélévation	(1)		(2)				
La reconstruction	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(4)
Les volumes en souterrain		(5)		(5)	(5)	(5)	

(1) : Surélévation admise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, désignés aux documents graphiques et selon les conditions précisées à l'annexe 7 du règlement.

(2) : Surélévation admise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans une bande de 15 m comptés depuis l'alignement avec l'emprise publique des voies suivantes : Boulevard Vasserot, Rue Joseph Quaranta, Rue Jean Aicard, Rue Gal Allard, Quai Suffren et Rue François Sibilli. La surélévation dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU est également admise, pour compléter l'offre et les services (restauration, espace bien-être, espaces techniques et fonctionnels, manifestations sportives, culturelles, etc.) ou la capacité





d'accueil des chambres, suites, etc., sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë. Si le projet de surélévation génère la création de 3 logements ou plus, 30% de la surface de plancher créée (y compris par changement de destination) doit être destinée à des Logements Sociaux.

[...]

L'article 1 n'est pas modifié car il ne s'agit pas « d'interdire les destinations [habitation] ou sous-destinations [logement et hébergement] à l'exception des cas admis à l'article 2 ». En effet, il ne faudrait pas qu'une mauvaise interprétation de la règle laisse à penser que tout projet de 1 à 2 logements se trouve interdit puisqu'ils ne sont pas soumis à des conditions particulières.

Les zones UA1, UA2, UA3, UA4, UA5 et UA6 restent à vocation de logements. Il s'agit juste d'imposer un minimum de logements sociaux pour les opérations de 3 logements ou plus.

A noter que la rédaction complète du règlement écrit est prévue dans le cadre de la révision générale pour en simplifier la lecture et éviter les éventuels conflits d'interprétation.

2.2.2. LES ZONES UB

Comme pour les zones UA, l'article 1 des zones UB n'est pas modifié pour ne pas laisser penser que les logements y sont interdits.

L'article 2 sur les constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières, sera renforcé avec la règle suivante :

A. Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols dont la destination ou sous-destination est identifiée ci-après (n°) :

Destinations	Sous-destinations	UB1	UB2 UB2a UB2b	UB3 UB3a UB3h	UB4
Habitation	Logement	(4)	(4)	(4)	(1)
	Hébergement	(4)	(4)	(4)	(1)

(1) : Destination ou sous-destination admise à condition d'être strictement liées et nécessaires aux activités générées par les constructions admises dans le secteur.

(4) : Pour toute création de 4 logements ou plus, 25% de la surface de plancher créée (y compris par changement de destination) doit être destinée à des Logements Sociaux

2.2.3. LES ZONES UC

En zone UC, l'article 1 n'évolue pas pour les mêmes raisons que précédemment. A l'article 2 sur les constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières, il est ajouté l'alinéa suivant :

- [...]
- En OAP 2 et OAP 6 : Dans le respect des orientations des OAP, pourront être produits jusqu'à 3 500 m² de surface de plancher en OAP 2 et 4 000 m² de surface de plancher en OAP 6, sous forme de logements de type « collectif ».
- En zones UC1, UC2 (sauf secteurs concernés par l'OAP 2 et l'OAP 6) et UC3 : Pour toute création de 4 logements ou plus, 25% de la surface de plancher créée (y compris par changement de destination) doit être destinée à des Logements Sociaux



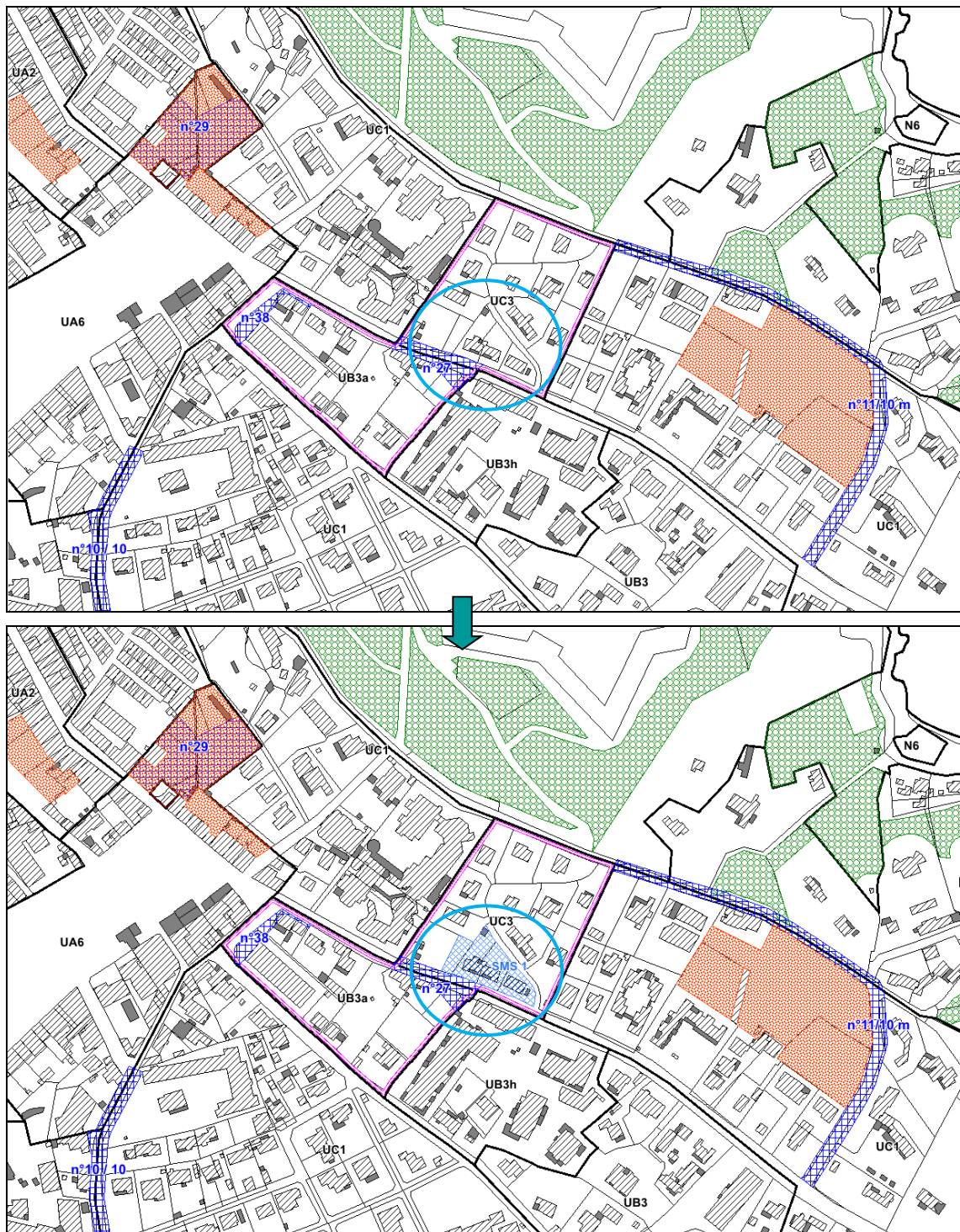


Par ailleurs, il est créé en zone UC3, entre l'avenue Foch et l'avenue Frédéric Mistral, un Secteur de Mixité Sociale. Celui-ci impose la création de 100% de Logements Locatifs Sociaux. Les 4 parcelles concernées (AL 237, 58, 59 et 60) sont propriété de la Commune et s'étendent sur 1 566 m².

Ce secteur de mixité permettra la réalisation de logements sociaux nécessairement locatifs (dans les zones UA, UB et UC dont le règlement est modifié, les logements sociaux peuvent être locatifs ou en accession aidée de type BRS).

Ce programme a l'avantage d'être à proximité immédiate du centre-ville.

11



Evolution du règlement graphique





Dans le règlement écrit, l'article 3 sur la mixité sociale et fonctionnelle évolue donc :

« Sous réserve des DISPOSITIONS GENERALES du règlement figurant au chapitre 1 :

Dans les secteurs de l'OAP 2 et 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.

12

Dans le secteur de mixité sociale n°1 : 100% des logements créés devront être des logements locatifs sociaux. »





3. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU SITE

La modification concerne uniquement les zones denses du PLU, à savoir les zones UA, UB et UC. Ces zones sont celles du centre-ancien et de l'agglomération périphérique. La modification impose la création de logements sociaux lorsqu'il y a des opérations « importantes » ou lors d'un projet communal avenue Foch (secteur de mixité social 1 avec 100% LLS). Elle ne modifie en rien les hauteurs, les densités, les surfaces aux sols des zones agglomérées du PLU.

13



Localisation des zones UA, UB et UC



Vue aérienne sur l'agglomération de Saint Tropez





4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

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

14

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	NUL	
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL	
Paysages	NUL	
Déplacements	POSITIF	En permettant aux actifs de loger sur la Commune, les déplacements pendulaires seront moindres. Chaque nouveau logement évitera un aller-retour journalier pour une personne travaillant sur le territoire.
Economie	POSITIF	Les quelques logements sociaux qui verront le jour permettront de répondre pour partie aux attentes des acteurs économiques locaux qui peinent à recruter au regard des difficultés à se loger sur la Commune.
Habitat	POSITIF	La modification permet de diversifier l'offre en logements pour permettre notamment aux actifs de vivre sur le territoire.
Ressources en eau, assainissement et réseaux secs	NUL	
Eau pluviale	NUL	
Qualité de l'air	NUL	
Risques	NUL	

