

**ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLU
DE LA COMMUNE DE SAINT TROPEZ**

SOMMAIRE

Annexe 4- copie du courrier en réponse du maire de Saint Tropez en date du 22 septembre 2015, reçu le 30 septembre 2015 par le commissaire enquêteur



Saint-Tropez, le 22 septembre 2015

Ville de Saint-Tropez

direction de l'urbanisme
et de l'aménagement

tél : 04 94 55 90 07
fax : 04 94 55 90 59

urbanisme@ville-sainttropez.fr

Mme VARCIN Elisabeth
Les demeures de la Louve
3, Corniche des Pins
83 820 LE RAYOL CANADEL

*Affaire suivie par
Christine CAPHAM*

Objet : Modification n°1 du PLU « Correction des règlements des zones A et N et de diverses erreurs matérielles »/ réponse de la Commune au PV de synthèse du Commissaire Enquêteur

N/Réf : JPT/HPR/CC/2015
Envoi en RAR et lettre simple

Madame le Commissaire Enquêteur,

À l'issue de l'Enquête Publique relative à la modification n°1 du PLU de Saint-Tropez, pour laquelle vous avez été désignée en tant que Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon, vous nous avez fait parvenir un Procès-verbal de synthèse, reçu en mairie le 17 septembre 2015, conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement. La Commune disposant alors de quinze jours pour produire d'éventuelles observations, vous trouverez ci-après les observations de la Commune.

I - avis favorable à la modification n°1 du PLU

Requérant	Observations de la Commune
Monsieur et Madame Jean-Philippe et Monique HERMIEU <ul style="list-style-type: none">« <i>Satisfaits de ce projet de modification n°1 du PLU.</i> »	Aucune observation
Madame BERTRAND (SCI Marpato) <ul style="list-style-type: none">« <i>Remercie la commune de la bienveillante attention portée.</i> »	Aucune observation

II - demandes d'information ciblées sur une thématique ou un point particulier

En zone naturelle

Secteur N1

Requérant	Observations de la Commune
Monsieur François MICHEL <ul style="list-style-type: none"> « Est-ce que l'extension de 50 m² prévue au règlement, peut être réalisée sur chaque bâtiment et si non, est ce qu'il faut une division parcellaire pour agrandir les 2 bâtiments ? » « Est ce qu'il peut être édifier une piscine sur sa propriété ? » « Comment faut-il interpréter la phrase : la création par extension du bâtiment d'habitation existant, d'une piscine, ... d'un garage, ..., de terrasses couvertes. Est-ce que l'extension doit être accolée ... ou peut-il y avoir une certaine distance ... ? » 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement dispose que <u>chaque bâtiment d'habitation peut faire l'objet d'une seule extension dans le temps.</u> Le règlement dispose qu'est admise la création, <u>par extension du bâtiment d'habitation existant, d'une piscine par habitation principale.</u> En l'état du projet, <u>la réalisation d'une piscine est possible</u> à condition d'être <u>rattachée physiquement à la construction principale</u> par un volume bâti. Cette règle était justifiée par le statut peu précis des annexes, qui pouvaient être <u>assimilées à des constructions nouvelles</u> en zone naturelle (et agricole) et être ainsi <u>interdites</u> par le Code de l'Urbanisme. Les dernières évolutions législatives¹ autorisant désormais explicitement l'édification d'annexes sous conditions, le projet de modification sera adapté afin de ne plus imposer une continuité physique.
Monsieur et Madame Max KOLB <ul style="list-style-type: none"> « Ont le projet d'agrandir leur maison ou un ancien poulailler et de réaliser une piscine. » 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement dispose qu'est admise une extension <u>des bâtiments à usage d'habitation</u> d'au moins 50 m² de SP existante à la date d'approbation du PLU, extension limitée à 50 m² de SP, sans que le bâtiment puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise. Seule l'habitation pourra faire l'objet d'une extension limitée. Concernant la réalisation d'une piscine, se reporter à l'observation précédente.

¹ Article 80 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron », modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Secteur N4

Requérant	Observations de la Commune
Madame Annie DUPASQUIER <ul style="list-style-type: none"> « <i>Demande si cette disposition (de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme) lui permettrait de réaliser un cabanon de 10 m².</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Un cabanon, même de faible superficie, <u>n'est pas listé parmi les aménagements légers</u> admis à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme.

En zone U

Secteurs UA1 et UA2

Requérant	Observations de la Commune
Madame BRINI <ul style="list-style-type: none"> « <i>Venu exposer un souci d'ordre privé avec un voisin.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Hors sujet, aucune observation

Secteurs UC2 et UD5

Requérant	Observations de la Commune
Mesdames Christine et Martine TAMISIER <ul style="list-style-type: none"> « <i>Sont venues se renseigner (...) sur les éventuelles possibilités de construction.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Aucune observation

En zone AUEPi

Requérant	Observations de la Commune
Monsieur et Madame Claude QUINDICI <ul style="list-style-type: none"> « <i>Sont venus se renseigner (...) pour savoir s'ils pourraient à terme construire sur leurs parcelles.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Hors sujet. La zone AUEPi est une zone à urbaniser « stricte », c'est-à-dire qu'elle <u>ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une procédure de modification du PLU</u>, qui n'est pas l'objet de la présente modification.

En zone A

Requérant	Observations de la Commune
Madame Sylvette PAPAZIAN <ul style="list-style-type: none"> « <i>Est venue se renseigner sur différents points du règlement de la zone agricole, notamment les hauteur des bâtiments.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Aucune observation

III - demandes de modification des dispositions du projet

La modification du PLU en général

Requérant	Observations de la Commune
<p>L'UDVN 83</p> <ul style="list-style-type: none"> « <i>A l'article 2.3.2. du règlement concernant la définition des constructions souterraines, il demande des précisions sur le dernier alinéa « la surface de plancher enterrée est désormais mesurée à partir de celle réalisée en aérén et non plus celle autorisée. »</i> « <i>La zone N3h concernant la Messardièr n'est pas répertoriée sur la grande carte à la fin du rapport de présentation. »</i> « <i>Le règlement manque de clarté et de netteté. »</i> « <i>La décision de la CAA de Lyon (relative à la reconstruction à l'identique) peut ouvrir la porte à des modifications conséquentes. »</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas où le pétitionnaire déciderait de ne pas utiliser l'ensemble des droits à construire admis en aérén, la commune ne souhaite pas qu'il puisse réaliser plus de SP souterraine que de SP aérienne. Aussi la SP souterraine est désormais calculée par rapport à la SP réalisée en aérien déclarée lors du dépôt de Permis de Construire, et non plus par rapport au maximum théorique admis sur le terrain. • Le périmètre du STECAL N3h n'apparaît effectivement pas sur la planche graphique du projet de modification. Cette <u>erreur matérielle</u> sera rectifiée en vue de l'approbation du PLU, selon la délimitation figurant dans le rapport de présentation de la modification. • Aucune observation. • La décision de la CAA de Lyon porte sur l'ouverture d'une fenêtre. Bien que des adaptations de cet ordre soient permises par la jurisprudence, elles ne pourront être admises que <u>dans la limite de ce que le règlement du PLU autorise</u> en matière de couvertures, de façades, de menuiseries, etc. <u>ne portant pas « atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</u>

Requérant	Observations de la Commune
<p>Monsieur François VIEILLECROZE</p> <ul style="list-style-type: none"> « Le nouvel intitulé « implantation des constructions souterraines » n'apparaît pas dans le règlement modifié du PLU. » « Ambiguïté entre les dispositions générales du règlement : « ne pas excéder une emprise au sol représentant 45% de la SP autorisée » et le schéma de la page 3 du rapport de présentation qui précise 45% de la SP réalisée. » « En UB, UC, UD, UE et A : demande que la hauteur maximale des constructions soit de 6,50m au lieu de 6m et 4,50m au lieu de 4m pour les constructions conformes à la RT2012. » « En UC, UD, UE : propose que les toitures terrasses soient autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère, de l'avis de l'ABF et ne pas excéder 40% de la surface totale de la toiture. » « Demande l'intégration des dispositions de la loi Macron. » 	<ul style="list-style-type: none"> L'évolution de l'intitulé concerne <u>l'article 8 des dispositions générales</u> du règlement (page 2 de la partie « B. Règlement » du dossier de modification), qui a été modifié et coloré en rouge. La modification vise à faire évoluer la règle de 45% de la SP autorisée en 45% de SP réalisée. Le schéma désigné n'a pas été mis à jour de cette correction. Cette <u>erreur matérielle</u> sera rectifiée en vue de l'approbation. Ce sujet sera examiné lors d'une prochaine modification, prenant en compte les dispositions de la loi ALUR. Ce sujet sera examiné lors d'une prochaine modification, prenant en compte les dispositions de la loi ALUR. Le projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées et soumis à l'Enquête Publique avant que la loi Macron ne soit promulguée. Les <u>dernières évolutions législatives</u>² autorisant désormais explicitement l'édification d'annexes sous conditions, le projet de modification sera adapté afin de <u>ne plus imposer une continuité physique</u>.

² Article 80 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron », modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Requérant	Observations de la Commune
<p>Monsieur Jacques BAILLET Association pour la protection des sites naturels et historiques de la Moutte, des Salins et des Canebiers de Saint-Tropez</p> <ul style="list-style-type: none"> « S'inquiète de ce que les dispositions concernant la zone UF1 autorisent des constructions dans cette bande (des 100 mètres) ... » « Evoque la nécessité de bien préciser le caractère temporaire des AOT. » 	<ul style="list-style-type: none"> Hors sujet, la présente modification n'ayant pas pour objet de faire évoluer l'application de la loi Littoral sur le territoire tropézien, précisée par le PLU de 2013. Par ailleurs, l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme interdit dans une bande de 100 m les constructions et installations <u>en dehors des espaces urbanisés</u>. Or les espaces compris dans la bande des 100 m de la zone UF1 ont été identifiés au PLU de 2013 en tant qu'<u>espaces urbanisés</u> où, de fait, cette disposition ne s'applique pas. Enfin, la loi Littoral s'impose tant au PLU qu'aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Hors sujet. Il ne semble pas nécessaire de préciser que les Autorisations d'Occupation Temporaires (AOT) sont temporaires.
<p>Monsieur François COPPOLA</p> <ul style="list-style-type: none"> « Souligne la nécessité de protéger le littoral et la bande des 100 mètres... » « La création du secteur N7 est en totale contradiction avec la loi Littoral. » « Ne comprend pas le classement en UD4 d'une zone non urbanisée. » « Le classement en zone UE de zones éloignées de l'urbanisation existante. » 	<ul style="list-style-type: none"> Hors sujet, la présente modification n'a pas pour objet de faire évoluer l'application de la loi Littoral sur le territoire tropézien précisée par le PLU de 2013. la loi Littoral s'impose tant au PLU qu'aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Hors sujet. Le secteur N7 a été créé par le PLU approuvé en 2013. Hors sujet. La zone UD4 concerne 2 secteurs de la Commune, « la Bouillabaisse » et « l'Oratoire ». L'un comme l'autre <u>sont des secteurs urbanisés</u>, desservis par l'ensemble des réseaux et correspondent. La zone UD4 de « l'Oratoire » accueille à son extrémité une densité plus faible, du fait de terrains partiellement boisés constituant des jardins ou deux espaces cultives mais dont le classement en zone urbaine date à minima de près de 20 ans (cf. le POS de 1997). Hors sujet. Les zones UE ont été identifiées par le PLU approuvé en 2013 en tant qu'<u>espaces urbanisés, en continuité</u> avec l'agglomération existante.
<p>Monsieur Marcel NICOLAS</p> <ul style="list-style-type: none"> « Venu pour avoir des précisions sur un PC accordé. » 	<ul style="list-style-type: none"> Hors sujet. Aucune observation

Requérant	Observations de la Commune
Madame Vérane GUERIN <ul style="list-style-type: none"> « <i>La loi Littoral n'est pas respectée, en particulier en N1.</i> » « <i>Autour de la plage des Canebiers, les zones UD4 et UD1 intègrent la bande littoral. Même remarque pour la zone UE.</i> » « <i>La création de N7 est dépourvue de sens.</i> » « <i>La zone UD7 en augmentant les droits à bâtrir n'est pas en adéquation avec le développement de l'urbanisation de la commune.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Hors sujet, la présente modification n'ayant pas pour objet de faire évoluer l'application de la loi Littoral sur le territoire tropézien, précisée par le PLU de 2013. Par ailleurs, l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme interdit dans une bande de 100 m les constructions et installations <u>en dehors des espaces urbanisés</u>. Or les espaces compris dans la bande des 100 m des zones UD1, UD4 et UE ont été identifiés au PLU de 2013 en tant qu'<u>espaces urbanisés où, de fait, cette disposition ne s'applique pas</u>. Enfin, la loi Littoral s'impose tant au PLU qu'aux demandes d'autorisations d'urbanisme. <u>A noter que les dispositions de la loi Littoral n'ont pas été figurées sur les documents graphiques. La délimitation de la zone N1 ne correspond pas à la bande des 100 m.</u> Hors sujet. Le secteur N7 a été créé par le PLU approuvé en 2013. Hors sujet. Le secteur UD7 a été créé par le PLU approuvé en 2013 et la présente modification n'en augmente pas les droits à bâtrir. Par ailleurs, son développement va au-delà d'une vision communale, puisqu'il répond à <u>une volonté de développement intercommunale</u> avec le secteur des Marres de Gassin et la zone UP de Ramatuelle.
Monsieur Philippe NARDI <ul style="list-style-type: none"> « <i>Fait part de son étonnement qu'il ne soit pas prévu, dans les règlements des zones agricoles et naturelles, une surface minimale pour construire.</i> » « <i>la zone N1 vient bien souvent jusqu'en bord de mer et dans le cadre d'une demande d'extension d'un bâtiment existant proche du rivage, la loi littoral vient en superposition, que se passera t-il ?</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> La réglementation des superficies minimales des terrains constructibles n'avait de sens que dans les zones effectivement constructibles. Les possibilités de construire admises en zones agricoles et naturelles sont d'ordre dérogatoire, soit sous la forme d'extensions ou d'annexes, soit dans le cadre de secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées et donc strictement encadrées. <u>De plus la loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de réglementer la superficie minimale des terrains.</u> Cela n'est donc plus possible. L'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme interdit dans une bande de 100 m les constructions et installations <u>en dehors des espaces urbanisés</u>. Si la construction est située en dehors des espaces urbanisés identifiés par le PLU approuvé en 2013, alors l'extension n'est pas admise. Par ailleurs, la loi Littoral s'impose tant au PLU qu'aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Requérant	Observations de la Commune
Madame Ann GUILLEC <ul style="list-style-type: none"> « <i>Demande s'il est possible dans les zones A et N, de bénéficier des mêmes dispositions pour les annexes et les extensions que celles strictement nécessaires aux exploitations agricoles.</i> » « <i>La notion de piscine en extension d'une habitation existante risque d'être difficile à interpréter.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Les dernières évolutions législatives³ autorisant désormais explicitement l'édification d'annexes sous conditions, le projet de modification sera adapté afin de ne plus imposer une continuité physique.

En zone naturelle

Secteur N1

Requérant	Observations de la Commune
Monsieur NANELLI <ul style="list-style-type: none"> « <i>Souhaite le déclassement de sa parcelle située en zone N1 pour être classée en zone UE, comme celle de son voisin, afin de pouvoir édifier une maison.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> La parcelle considérée est située au cœur de la zone N1, <u>sans voisinage direct avec la zone UE</u>. Contrairement au voisin de M. NANELLI, pour lequel la commune a concédé à <u>un échange, à surface équivalente</u>, entre une partie de parcelle anciennement en zone ND au POS et directement voisine de la zone UE, et une partie de parcelle anciennement en zone UE.
Monsieur Alexander WHYTE <ul style="list-style-type: none"> « <i>Souhaite le classement d'une partie de sa parcelle BD 403 située en zone N1 et en EBC, en zone constructible.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Ce terrain est situé en zone N1 EBC <u>sans voisinage direct avec une zone urbaine</u>. Il nécessiterait par ailleurs <u>un déclassement de l'EBC</u> qui ne peut être réalisé par une procédure de modification.
Madame Eva VILLANOVA <ul style="list-style-type: none"> « <i>Souhaite le classement de sa parcelle, située actuellement en zone N1, en zone constructible.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Ce terrain est situé en zone N1 EBC <u>sans voisinage direct avec une zone urbaine</u>. Il nécessiterait par ailleurs <u>un déclassement de l'EBC</u> qui ne peut être réalisé par une procédure de modification.
Monsieur Marc LADREIT de LACHARRIERE <ul style="list-style-type: none"> « <i>Souhaite le déclassement de la partie non bâtie de sa parcelle en zone N1 et EBC (environ 5 000 m² sur les 20 000 m² de la propriété) en vue d'obtenir le classement de cette partie en zone constructible UE.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Ce terrain est situé en zone N1 EBC <u>sans voisinage direct avec une zone urbaine</u>. Il nécessiterait par ailleurs <u>un déclassement de l'EBC</u> qui ne peut être réalisé par une procédure de modification.

³ Article 80 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron », modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Requérant	Observations de la Commune
Madame PIAULT / SNC Royal <ul style="list-style-type: none"> « Souhaite le classement de sa propriété à Font de la Treille, parcelle AW 424, en zone constructible. » 	<ul style="list-style-type: none"> • Ce terrain est situé en zone N1 au voisinage d'une zone agricole et <u>sans voisinage direct avec une zone urbaine</u>.
SCI Société du Capon <ul style="list-style-type: none"> « Propriétaire de parcelles BC 100 et 20, quartier Capon, dans ce secteur les constructions sont limitées à 300 m² de surface de plancher totale, indépendamment de la surface du terrain d'assiette, pour les seules constructions existantes. » « Il faut décider de la constructibilité en fonction des caractéristiques concrètes et réelle des terrains. » « N'est pas justifié d'exiger une extension des seuls bâtiments pour admettre la constructibilité sur des terrains de plusieurs hectares. » « Doit être admis des constructions nouvelles s'insérant dans l'environnement. » « Les parcelles ne sont plus boisées ou arborées de sorte que le classement en zone N1 ne se justifie pas. » « L'unité foncière est attenante à une zone très urbanisée de la commune de Ramatuelle. » 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>La zone naturelle n'est pas, par définition, une zone constructible</u>. Les possibilités de construire admises en zones naturelles sont <u>d'ordre dérogatoire</u>, soit sous la forme d'extensions ou d'annexes, soit dans le cadre de secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées et donc strictement encadrées. • <u>La limite de 300 m² n'est pas un droit accordé à chacun d'étendre sa construction jusqu'à 300 m² de SP</u>. Les extensions sont limitées à 50 m² de SP mais ne peuvent permettre d'excéder une superficie totale de 300 m². • La photo aérienne indique que les parcelles concernées ne sont que partiellement boisées mais cela n'est pas la seule condition à un classement en zone naturelle (cette partie du territoire est par exemple classée en zone d'assainissement autonome). Le classement EBC protège par ailleurs des espaces boisés « existants ou <u>à créer</u> » ce qui ne suppose pas la présence effective d'un boisement. Par ailleurs <u>un déclassement de l'EBC</u> ne pourrait être réalisé par une procédure de modification.
SCI La Bravado <ul style="list-style-type: none"> « Souhaite bénéficier d'une extension de construction pour que le logement du gardien, vétuste et inadapté, puisse être amélioré. » 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement de la zone N1 permet « une extension des bâtiments à <u>usage d'habitation</u> d'au moins 50 m² de SP existante à la date d'approbation du PLU, extension limitée à 50 m² de SP, sans que le bâtiment puisse dépasser 300 m² de SP totale extension comprise. »

Requérant	Observations de la Commune
Madame RENAUD / SCI Mangueira <ul style="list-style-type: none"> « <i>Demande le classement de leurs parcelles en zone UD, ou au moins en zone AU, pour permettre la réalisation de logements pour actifs saisonniers.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Hors Sujet. Aucune observation.

Secteur N3h

Requérant	Observations de la Commune
Monsieur Julien BORTOLUZZI / Atelier San Gregorio <ul style="list-style-type: none"> « <i>Travaille sur le projet d'agrandissement du Château de la Messardière.</i> » « <i>Il y a lieu de corriger la surface des garages prévue à 60 m² (c'est pour une maison)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> La limitation de la superficie des garages à 60 m² déjà inscrite au PLU approuvé en 2013 s'applique à l'ensemble de la zone N sans distinction. La Commune souhaitait en effet limiter la superficie des garages uniquement pour des habitations <u>individuelles</u>, ce qui sera précisé dans le règlement en vue de l'approbation de la modification.

Secteur N5

Requérant	Observations de la Commune
Messieurs Jérôme et Stéphane ELION <ul style="list-style-type: none"> « <i>Propriétaires d'un terrain correspondant à l'ancien jardin et aux courts de tennis de l'hôtel Latitude 43. Ce terrain est classé en EBC. D'où pour eux la difficulté de reconstruire à l'identique. Ils souhaitent travailler à la requalification de ce terrain et proposent la création d'un STECAL.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> La Commune a maintenu au PLU approuvé en 2013, une zone naturelle existante au POS de 1997, protégeant les abords du Latitude 43, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques. Par ailleurs, <u>un déclassement de la zone et de l'EBC</u> ne pourrait être réalisé par une procédure de modification.

Secteur N7

Requérant	Observations de la Commune
Monsieur René CHATEAU / Société RC <ul style="list-style-type: none"> « <i>Demande le déclassement de la fenêtre de constructibilité qui a été instaurée dans le secteur N7.</i> » 	<ul style="list-style-type: none"> Hors Sujet. Le secteur N7 a été créé par le PLU approuvé en 2013. Il ne fait pas l'objet de la présente modification et la Commune ne souhaite pas revenir sur ce classement.

Requérant	Observations de la Commune
Monsieur Benno FEINGOLD / SCI du Soleil	<ul style="list-style-type: none"> « Demande le reclassement de la seule partie non boisée (soit le petit secteur N7 de 6 000 m²) en zone UE. Si tel n'est pas le cas, le maintien de la zone N7. » Hors Sujet. Le secteur N7 a été créé par le PLU approuvé en 2013. Il ne fait pas l'objet de la présente modification.

En zone U

Secteur UB3h

Requérant	Observations de la Commune
Monsieur MASSA	<ul style="list-style-type: none"> « Venu demander si les réserves affectant leur propriété pouvaient être levées. » Hors sujet. Le PLU approuvé en 2013 a inscrit un emplacement réservé n°36 à vocation de « Logements sociaux (Art. L.123-2 du Code de l'Urbanisme) ». La commune ne souhaite pas retirer cet emplacement réservé.

Secteur UC1

Requérant	Observations de la Commune
Monsieur Jérôme YVON / Hôtel Lou Cagnard	<ul style="list-style-type: none"> « Demande une modification du règlement pour avoir plus de surface de parking en sous-sol. » Hors sujet. La règle relative aux constructions en sous-sol indique que « les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien, dans la limite d'un niveau sauf en UB2b et UB3h. » Les garages peuvent et non doivent être implantés sous l'emprise de la construction. Toutefois cette règle étant peu claire, elle pourra faire l'objet d'une reformulation. A noter toutefois que la réalisation de construction souterraine est prévue uniquement « pour les habitations, les logements collectifs pour actifs saisonniers en UD7 et les bureaux uniquement » et non les hôtels.

Secteur UD2a

Requérant	Observations de la Commune
ASA Bella Vista	<ul style="list-style-type: none"> « Demande s'il est possible de réduire l'emprise au sol de 25% à 15% dans cette zone. » Hors sujet. Aucune observation.

Secteur UD7

Requérant	Observations de la Commune
SARL GESTIM <ul style="list-style-type: none"> « Propose une modification de l'article 11 qui rajouterait au §2 après « les cours anglaises » la phrase suivante : A l'exception des projets d'utilité publique ou présentant un intérêt général, pour des motifs architecturaux ou en raison du parti d'urbanisme d'insertion du bâti dans le paysage, la création de puits de lumière et de cours anglaises ne doit pas permettre de créer un accès à la pièce ainsi équipée. » 	<ul style="list-style-type: none"> A ce jour, la Commune ne souhaite pas que les cours anglaises admises soient accessibles depuis l'extérieur.

Secteur UE

Requérant	Observations de la Commune
Monsieur Van Der Schrieck <ul style="list-style-type: none"> « Souhaite le déplacement de l'espace protégé situé sur sa propriété vers le Sud, tout en maintenant une surface de vigne, afin que la partie constructible de son terrain ne soit plus « collée » à la maison existante. » 	<ul style="list-style-type: none"> Hors sujet. Par ailleurs, <u>un déplacement de cette servitude</u> équivaudrait à un déclassement suivi d'un classement et ne pourrait être réalisé par une procédure de modification.
Monsieur Vergan <ul style="list-style-type: none"> « Sollicite le déplacement de l'espace boisé classé actuellement vers le Nord-ouest de son terrain afin de pouvoir mettre en œuvre le projet qu'il a conçu (aménagement voie d'accès et ses abords). » 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Un déplacement de l'EBC</u> équivaudrait à un déclassement suivi d'un classement et ne pourrait être réalisé par une procédure de modification.

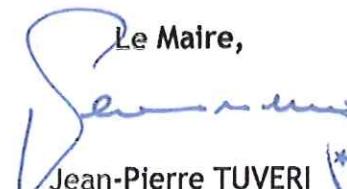
En zone agricole

Monsieur et Madame GIRAUD

- « *Demandent la suppression d'article 1, estimant que ce qui n'est pas autorisé est de fait interdit.* »
 - « *Demandent le remplacement de la « SP réalisée » par la « SP totale extension comprise » et de porter à 75 m² la surface maximum autorisée (pour les garages), au lieu des 60 m² prévus au règlement.* »
 - « *Demandent le remplacement de la « SP réalisée » par la « SP totale extension comprise (pour les terrasses couvertes).* »
 - « *Demandent de porter à 60 m² la surface maximum autorisée pour l'extension à usage d'habitation (hors exploitation), au lieu de 50 m².* »
 - « *Demandent si un bassin de nage est considéré comme une piscine ou comme un bâtiment d'habitation (hors exploitation).* »
 - « *Demandent le remplacement de la « SP réalisée » par la « SP totale extension comprise » et de porter à 75 m² la surface maximum autorisée (pour les garages hors exploitation), au lieu des 60 m² prévus au règlement.* »
 - « *Demandent le remplacement de la « SP réalisée » par la « SP totale extension comprise (pour les terrasses couvertes hors exploitation).* »
 - « *Demandent s'il est possible de réaliser des abris ouverts pour véhicules, de stabiliser les fossés, de faire des murs de soutènement et de goudronner ou mettre des pavés ou autre sur les voies d'accès à l'intérieur de la propriété.* »
- Cette disposition s'inspire de la suggestion de règlement de la « *Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole* » élaborée entre autres par la Chambre d'Agriculture. Cette suggestion de règlement indique que « *Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.* »
 - La Commune ne souhaite pas modifier cette disposition.
 - La Commune ne souhaite pas modifier cette disposition.
 - La Commune ne souhaite pas modifier cette disposition.
 - Un bassin de nage est une piscine.
 - La Commune ne souhaite pas modifier cette disposition.
 - La Commune ne souhaite pas modifier cette disposition.
 - La Commune ne souhaite pas modifier cette disposition.
 - La Commune ne souhaite pas modifier cette disposition.

<p>Monsieur et Madame LAVOTHA</p> <ul style="list-style-type: none"> « Souhaitent regulariser une extension réalisée sur leur villa en 1985 de 67 m² (alors que le PC obtenu autorisait une extension de 18 m² de SHON). Ils demandent à ce qu'il soit prévu une possibilité de régularisation pour les extensions antérieures à l'adoption du PLU dans cette zone. » 	<ul style="list-style-type: none"> Hors sujet. Concerne la procédure de Permis de Construire.
<p>Madame Valérie TROISIER</p> <ul style="list-style-type: none"> « Sa famille a un projet d'exploitation agricole. Elle souhaite réaliser des aménagements pour pouvoir s'installer à l'année (agrandir la maison, construire une terrasse couverte, construire un garage, revoir les fondations, faire une piscine, construire des bâtiments annexes à l'habitation pour le matériel agricole au-delà de 30 mètres afin qu'ils soient proches des plantations, déclasser 1 ou 2 ha de bois. » 	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions d'habitation et annexes à l'habitation, à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitation, ne seront admises que <u>dans la partie de la propriété classée en zone agricole</u>. Les constructions liées à l'exploitation (matériel agricole) pourront être admises en zone naturelle, sous réserve des dispositions de la Loi Littoral. <u>Le déclassement d'EBC</u> ne peut être réalisé par une procédure de modification.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sincères salutations,

Le Maire,

 Jean-Pierre TUVERI 

**ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLU
DE LA COMMUNE DE SAINT TROPEZ**

SOMMAIRE

Annexe 5- copie du mail échangé entre le commissaire enquêteur et le service urbanisme de la commune du 4-5 octobre 2015

contenu du message

de : "CAPHAM Christine" <CCapham@ville-sainttropez.fr>
 à : "Elisabeth VARCIN" <[mailto:Elisabeth.Varcin@ville-sainttropez.fr]>
 cc : "Stéphane de PONCINS" <sdeponcins@sdp-conseils.fr>; "Julien GOMEZ" <j.gomez.sdp.c@gmail.com>; "GUIBOURG Michel" <MGuibourg@ville-sainttropez.fr>; "RUIZ Henri-Paul" <hpruiz@ville-sainttropez.fr>
 date : 05/10/15 10:03
 objet : RE: TR: Réponse mairie EP Modif A et N

Bonjour Madame,

Sur 1^{ère} interrogation : Vous avez raison il faudra remplacer le mot « autorisée » par « réalisée ».

Sur votre 2^{ème} interrogation : La reformulation se fera dans cette modification.

Cordialement



Ville de
Saint-Tropez

Christine Capham

Directrice de l'urbanisme et de l'aménagement
Mairie de Saint-Tropez B.P. 161 83992 Saint-Tropez cedex
Tél : 04 94 55 90 07 / Poste : 1500 / Fax : 04 94 55 90 59
urbanisme@ville-sainttropez.fr

De : [Elisabeth VARCIN](mailto:Elisabeth.Varcin@ville-sainttropez.fr)
[mailto:Elisabeth.Varcin@ville-sainttropez.fr]
Envoyé : dimanche 4 octobre 2015 19:12
À : CAPHAM Christine
Objet : re: TR: Réponse

mairie EP Modif A et N

Bonjour Madame,

Je suis en train de rédiger le rapport qui est bien avancé, j'ai 2 questions à vous poser:

- à la page 5 de votre courrier:

Monsieur VIEILLECROZE évoque l'ambiguïté entre les dispositions générales du règlement : "ne pas excéder une emprise au sol représentant 45% de la SP autorisée" et le schéma de la page 3 du rapport de présentation qui précise 45% de la SP réalisée

Vous répondez : la modification vise à faire évoluer la règle de 45% de la SP autorisée en 45% de la SP réalisée. Le schéma désigné n'a pas été mis à jour de cette correction. Cette erreur matérielle sera rectifiée en vue de l'approbation

Ma question: si je comprends votre réponse, maintenant on parle de SP réalisée et non plus de SP autorisée, donc le schéma est exact et l'erreur est page 2 du règlement (tout en bas de la page avant les garages souterrains) avec la phrase "ne pas excéder une emprise au sol représentant 45% de la SP autorisée

- à la page 11 de votre courrier : vous dites à Monsieur Yvon "les garages peuvent et non doivent être implantés sous l'emprise de la construction. Toutefois, cette règle étant peu claire, elle pourra faire l'objet d'une reformulation". Cette reformulation c'est dans le cadre de la modification n°1 ou plus tard au cours d'une autre modification?

Merci d'avance

Cordialement

Elisabeth Varcin

> Message du 30/09/15 09:53
> De : "CAPHAM Christine" <CCapham@ville-sainttropez.fr>
> A : "Elisabeth.Varcin@orange.fr", "Elisabeth VARCIN"
<Elisabeth.Varcin@orange.fr>
> Copie à : "GUIBOURG Michel" <MGuibourg@ville-sainttropez.fr>, "RUIZ Henri-Paul"
<hpruiz@ville-sainttropez.fr>, "Stéphane de PONCINS" <sdeponcins@sdp-conseils.fr>,
"Julien GOMEZ" <j.gomez.sdp.c@gmail.com>
> Objet : TR: Réponse mairie EP Modif A et N

>

>

Bonjour,

Vous trouverez en pièce jointe le courrier de M le Maire en réponse à votre PV de synthèse.

L'original part au courrier de ce jour en RAR et lettre simple.

Je vous en souhaite bonne réception.

Cordialement

Christine Capham

> Directrice de l'urbanisme et de l'aménagement
> Mairie de Saint-Tropez B.P. 161 83992 Saint-Tropez cedex
> Tél : 04 94 55 90 07 / Poste : 1500 / Fax : 04 94 55 90 59
> urbanisme@ville-sainttropez.fr

De : scan2@ville-sainttropez.fr



Ville de
Saint-Tropez

[<mailto:scan2@ville-sainttropez.fr>]

> Envoyé : mercredi 30 septembre 2015 11:28

> À : CAPHAM Christine

> Objet : Réponse mairie

>

> [2773_001.pdf(1146.9 Ko)]