CONCLUSIONS D'ENQUETE PUBLIQUE

Ville de
Saint-Tropez

MAIRIE DE SAINT-TROPEZ
Courrier « arrivée »
Le 25 NOV. 2015
N° 71334
Gestionnaire : DAU
Copie :

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Tropez

Déroulement de l'enquête publique :
du 23 septembre 2015 au 26 octobre 2015 inclus

Destinataire : Mairie de Saint-Tropez
Copie : Tribunal Administratif de Toulon

1. OBJET DE L'ENQUETE (RAPPEL)

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Tropez a été adopté par délibération du conseil municipal le 27 juin 2013.
Un périmètre d'aménagement global (PAG) de 4,8 hectares dans le secteur dit de « Saint-Roch » a été dégagé et son développement conditionné à une étude préalable et une modification ultérieure du PLU.

C'est cette modification, la seconde du PLU initial, qui fait l'objet de la présente enquête, conformément à l'arrêté n°1682/2015 du Maire de Saint-Tropez.
Cet arrêté stipule qu' « *il sera procédé à une Enquête Publique sur la modification du PLU portant sur la définition et l'encadrement d'un projet d'aménagement global pour le quartier Saint-Roch et prenant en compte des adaptations mineures liées à la loi ALUR.* »

J'ai vérifié les éléments de l'objet de l'enquête et n'ai pas relevé d'erreur ou de contradictions.

1.1. Sur la forme

Cette seconde modification est la suite logique de l'adoption du PLU de 2013. Son traitement est conforme à la réglementation. Ainsi, les différents arrêtés, mesures de publicité et concertation préalable ont bien été traités et ce dans les délais impartis.
Dans ce cadre, la population a bien été consultée.

La publicité faite à cette seconde modification a été très satisfaisante.
Il est à noter que lors de mes deux premières permanences, seules trois personnes sont venues. Ce n'est qu'à la suite d'une publication dans la presse locale (Var-matin) d'un article évoquant cette enquête publique que le public s'est déplacé et a exprimé ses observations.
Les personnes reçues en permanence n'ont, généralement, pas fait attention aux panneaux fixes ou lumineux et ne se déplacent pas en mairie pour consulter les avis administratifs.

Le dossier était très bien présenté et tenu à la disposition du public, à l'accueil de la mairie. Le rapport de présentation a été le document le plus consulté, le public intéressé ne s'attardant guère sur la procédure administrative ou sur le résumé non technique. Le rapport de présentation était d'un volume (70 pages) et d'une technicité qui n'ont pas rebutés le public. De plus, il était disponible sur le site de la ville et a été consulté par ce biais par la majorité des personnes que j'ai reçu lors des permanences.

1.2. Sur le fond

Il est à noter que la création du secteur UB3a et les propositions d'aménagement du site Mistral (zone UC1) sont les items qui ont fait le plus réagir le public ; parfois de manière épidermique.

Si la légalité de ces nouvelles dispositions ne me semble pas à remettre en cause, le public reçu se posait beaucoup de questions sur le rapport de présentation qui a fait l'objet de beaucoup d'interprétations. Son contenu, ses explications, présentations, justifications et propositions ne paraissaient pas très claires aux personnes présentes.

Pour ma part, ce rapport de présentation m'a été d'une lecture assez facile. Il énonce bien les objectifs communaux du PLU de 2013, le parti d'aménagement et les raisons de cette seconde modification.
Cependant, je trouve que les propositions architecturales, les vues d'artiste, les réflexions d'urbanisme et le plan de circulation parasitent quelque peu ce document qui aurait probablement pu gagner en sobriété.
Cette impression a très certainement été ressentie de la même manière par le public, qui a exprimé ses interrogations et remarques, pour qui tout ce qui est écrit dans ce document a valeur d'obligation.

Les questions et observations du public s'inscrivent selon trois grandes problématiques :

1.2.1. Les observations sur le projet lui-même

C'est dans cet item que l'on retrouve les questions les plus épidermiques et subjectives sur l'intérêt du projet, les différences faites entre quartiers, l'identité du village, etc.

A ces questions, la commune rappelle la volonté qui a prévalue dans l'adoption du PLU de 2013 et la création du périmètre d'aménagement global objet de la présente modification.

Cependant, je note, dans le rapport de présentation (p.8), la référence au PLU d'une volonté de promouvoir des logements pour actifs (p.154 du rapport de présentation du PLU) exprimée comme suit : *« Ainsi, un périmètre d'aménagement global est créé au sein de la zone UC1 et une partie de la zone UB3 aux motifs :*
- des éventuelles opportunités foncières qui pourraient apparaître dans ce secteur,
- de la future opération de logements sur le site de l'ancien Hôpital,
- de la proximité immédiate de la place des Lices accessible par l'Avenue Maréchal Foch,
- de l'existence d'Emplacements Réservés (dont certains déjà inscrits au POS),
- de la présence de parkings et de cheminements piétons pour accéder à la vieille ville, à la Citadelle, au port, ...
Le but de ce périmètre d'aménagement global est d'engager dès à présent une étude de type « entrée de ville » permettant de définir un projet d'ensemble, cohérent, fonctionnel dans le but de réussir à terme la meilleure insertion architecturale et programmatique possible en vue de réaliser des logements aidés (locatifs et accession) en résidence principale. »

Concernant le dernier point sur la réalisation de logements aidés, la typologie de la zone concernée ne milite guère à une réalisation aisée de ce vœu. La ville n'y possède que très peu de terrain exploitable (génération de 2 espaces publics et non de logements) et les nouvelles possibilités offertes à la densification urbaine paraissent plutôt favorables à de la création d'immobilier peu en adéquation avec les possibilités pécuniaires des actifs tropéziens.

Lors des futures délivrances d'autorisation à bâtir, je recommande une étude attentive sur la réalisation de logements aidés ainsi que le respect de la cohérence architecturale.

1.2.2. Les notions de densification, des nuisances induites et de la dégradation de l'environnement

A ces questions, la commune met en avant les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme, les capacités en terme de traitement des eaux, les incitations à conserver des coupures vertes (et non des obligations) et l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

A mon sens, les nouvelles possibilités d'urbanisme proposées sont en cohérence avec la volonté de densification urbaine inscrite dans la loi ALUR. De plus, les secteurs protégés sont parfaitement identifiés et conservés. Les autres réponses à ce point n'appellent aucune observation de ma part.

1.2.3. La question épineuse des emplacements réservés et des alignements des avenues Foch et de la Résistance.

En réponse, la ville rappelle le but de l'étude engagée et les problématiques complexes liées au tissu urbain concerné. Elle énonce clairement qu'elle « *met en place, un ensemble de mesures réglementaires traduites au PLU à même de valoriser la séquence d'entrée de ville et d'impulser à long terme un réaménagement des parcours le long de l'avenue Foch* ». Mesures qu'elle détaille ensuite.

Je note, que cette démarche s'inscrit dans le long terme et repose sur un équilibre entre mise en œuvre de l'emplacement réservé et nouvelles possibilités offertes en droits à construire.

Je recommande que cet équilibre soit scrupuleusement conservé lors de la mise en œuvre de l'emplacement réservé.

A ces trois problématiques s'ajoutent :

1.2.4. Quelques demandes particulières

La commune apporte des réponses qui n'appellent pas d'observation de ma part.
Je note cependant, en réponse aux demandes de certains habitants, la volonté de la commune d'augmenter globalement les droits à bâtir, y compris pour les constructions non soumises à polygone d'implantation en fixant l'emprise au sol maximale à 35% au lieu de 25% précédemment.

1.2.5. Des questions diverses

Là encore, les réponses de la commune n'appellent pas d'observation de ma part. **Je note que ma demande de précisions sur les hauteurs constructibles et leur homogénéisation devrait être abordée dans le cadre des procédures à venir de révision d'ensemble du PLU.**

2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au terme de cette enquête publique que j'ai mené avec diligence et équité, après avoir :

- Analysé le dossier mis à disposition du public,
- Analysé avec soin les dires et remarques écrites du public,
- Reçu toutes les personnes qui se sont présentées,
- Recueilli et analysé le mémoire en réponse de la commune à mon procès-verbal de synthèse des observations du public,
- Parcouru à plusieurs reprises la zone d'enquête.

Et compte-tenu :

- De la régularité de l'enquête publique qui s'est déroulée sans incident,
- De l'information du public faite conformément aux prescriptions réglementaires,
- Des réponses écrites détaillées de Monsieur le Maire de Saint-Tropez,
- **De ma recommandation** sur la réalisation de logements aidés et du respect de la cohérence architecturale,
- **De ma recommandation** sur le maintien, dans la durée, de l'équilibre entre mise en œuvre des emplacements réservés et les possibilités offertes en droits à bâtir,
- De la volonté de donner à tous de nouveaux droits à bâtir,
- De la volonté d'homogénéisation des hauteurs constructibles dans le cadre de procédures à venir de révision de l'ensemble du PLU.

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE à l'adoption de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Tropez.

Fait à Toulon, le 25 novembre 2015

Olivier Luc
Commissaire enquêteur