

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SAINT TROPEZ

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 02 janvier 2018 au 02 février 2018

ARRETE n°1835/2017 en date du 14 novembre 2017 de Monsieur le
MAIRE de SAINT TROPEZ

ORDONNANCE n° E17000077/83 en date du 11 octobre 2017 de
Monsieur le **PRESIDENT** du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de TOULON

**MODIFICATION N°3 du PLAN LOCAL
D'URBANISME (P.L.U.)**

**Prenant en compte les évolutions apportées par
la Loi ALUR du 24 mars 2014 et des corrections
diverses.**

RAPPORT D'ENQUÊTE

Je, soussigné Albert PENET, ingénieur en chef de la fonction publique territoriale en retraite,
Agissant en qualité de COMMISSAIRE-ENQUETEUR,

Chargé par ORDONNANCE n° E17000077/83 en date du 11 octobre 2017, de Monsieur le
PRESIDENT du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de TOULON

De l'ENQUÊTE PUBLIQUE, prescrite par

ARRETE n° 1835/2017 en date 14 novembre 2017 de Monsieur le MAIRE de SAINT
TROPEZ sur le :

**PROJET DE MODIFICATION N°3 du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
prenant en compte les évolutions apportées par la Loi ALUR du 24 mars 2014 et des
corrections diverses.**

J'ai procédé aux opérations suivantes :

I°) - Constaté personnellement, en me rendant sur place, que l'**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE** et l'**ARRETE MUNICIPAL** ont bien été affichés en Mairie de SAINT TROPEZ, rue sous la glaye, boulevard Louis Blanc, avenue du Général Leclerc, Salle Jean Despa et à l'entrée/sortie du parking du port face à la poste.

Un message d'avis d'enquête publique défile, également sur les panneaux électroniques situés sur le site de la salle Jean Despa et en face du Monoprix avenue du Général Leclerc.

Cet affichage et ce message qui seront maintenus pendant toute la durée de l'**ENQUÊTE PUBLIQUE**, font l'objet de deux **RAPPORTS D'INFORMATION (PROCES VERBAUX DE CONSTAT)** qui m'ont été remis par Madame Christine CAPHAM, Directrice de L'Urbanisme et de L'Aménagement à la Mairie de SAINT TROPEZ, ils sont situés dans une sous- chemise rose, intitulée : **CONSTATS D'AFFICHAGE**.

II°) - Ouvert, conformément aux prescriptions de l'**ARRÊTE** susvisé, le **REGISTRE D'ENQUÊTE** qui a été mis à la disposition du **PUBLIC** dès le premier jour de l'enquête.

Registre comprenant 28 feuillets, paraphé et coté n° 1

III°) - Constaté que le **DOSSIER D'ENQUÊTE**, mis à la disposition du **PUBLIC** dans un classeur à sangle rouge, intitulé : **COMMUNE DE SAINT TROPEZ-Modification n°3 du PLU prenant en compte les évolutions apportées par la Loi ALUR du 24 mars 2014 et des corrections diverses- DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE du 02/01/2018 au 02/02/2018**, est composé de :

I -Une sous- chemise rose, intitulée : **ARRÊTE D'ENQUÊTE PUBLIQUE** qui comprend :

- L'**ARRETE** n° 1835/2017 en date du 4 novembre 2017, de Monsieur le **MAIRE** de SAINT TROPEZ, prescrivant l'**ENQUÊTE PUBLIQUE**.

Document comprenant 4 pages, paraphé et coté n° 2

II- Une sous-chemise jaune, intitulée : **NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR** qui comprend :

- La **DECISION** n° E 17000077/83 du 11/10/2017 du **TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON** désignant Monsieur Albert PENET en qualité de commissaire enquêteur

Document d'une page paraphé et coté n°3

III- Une sous-chemise bleue, intitulée : **NOTIFICATION DU DOSSIER AUX PPA** qui comprend les copies des courriers adressés le 18 septembre 2017 aux PPA désignés ci-après :

- Monsieur le **PREFET**- Président de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers-Préfecture du Var-boulevard du 112° R.I. -BP 1209- 83070 TOULON Cedex.

- Monsieur le PREFET –Préfecture du Var-boulevard du 112° RI.-BP 1209-83070 TOULON Cedex.
- Monsieur le Directeur de la DDTM du Var- 240, avenue de l'infanterie de marine- BP 160- 83000 TOULON.
- Monsieur le SOUS-PREFET- Sous-Préfecture du Var- 1, boulevard Maréchal Foch- BP 275- 83300 DRAGUIGNAN.
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'Artisanat du Var-avenue des frères Lumière- 83160 LA VALETTE DU VAR.
- Monsieur le Président de la CCIV du Var- 236, boulevard Maréchal Leclerc- BP 5501- 83097 TOULON Cedex.
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Var- 11, rue Pierre Clément- 83300 DRAGUIGNAN.
- Monsieur le Président du Conseil Régional PACA- Hôtel de Région- 27, place Jules Guesde- 13481 MARSEILLE Cedex 20.
- Monsieur le Délégué territorial de l'INAO-Bat C Parc tertiaire Valgora-avenue Alfred Kastler- 83160 LA VALETTE DU VAR
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Var- 390, avenue des Lices- 83076 TOULON Cedex.
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez- Bâtiment le Grand Sud- 2, rue Blaise Pascal- 83310 COGOLIN.
- Monsieur le Président du CRPF PACA- 7, impasse Ricard Digne- 13004 MARSEILLE.
- Monsieur le Président de la Section régionale de la Conchyliculture Méditerranée- quai Baptiste Guitard- 34140 MEZE.
- Monsieur le Président de l'UDVN 83- Mas de Saint-Pierre 379, chemin du Carry- 83310 COGOLIN.

Documents de quatorze pages, paraphé n° 4

IV- Une sous-chemise verte, intitulée : **AVIS DES PPA et CDPENAF** qui comprend les courriers reçus des PPA et de la CDPENAF à savoir :

- Un courrier en date du 06 octobre 2017, reçu le 23 octobre 2017 de Monsieur Alain BACCINO, Président de la Chambre d'Agriculture.

Document de deux pages, paraphé n° 5

- Un courrier en date du 09 octobre 2017, reçu le 11 octobre 2017 de Monsieur Renaud MUSELIER Président de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Document d'une page, paraphé n° 6

- Un courrier en date du 06 novembre 2017, reçu le 15 novembre 2017 de Madame la Directrice Marie GUITTARD de l'INAO.

Document d'une page, paraphé n° 7

- Un courrier en date du 15 novembre 2017, reçu le 16 novembre 2017 de Monsieur le Préfet du Var, Président de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), qui a examiné le projet en date du 08 novembre 2017.

Document d'une page, paraphé n° 8

- Un courrier en date du 15 novembre 2017, reçu le 20 novembre 2017 de Monsieur le Préfet du Var, Président de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), qui a examiné le projet en date du 08 novembre 2017.

Document d'une page, paraphé n° 9

- Un courrier en date du 06 décembre 2017, reçu le 12 décembre 2017 de Monsieur Philippe THEVENET, Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPFF).

Document d'une page, paraphé n° 10

- Un courrier en date du 19 décembre 2017, reçu le 20 décembre 2017 de Monsieur Philippe PORTAL, SOUS-PREFET de DRAGUIGNAN, auquel est joint un courrier en date du 28 novembre 2017 de Monsieur Jacques Guérin, Chef de l'UDAP du Var.

Document de neuf pages, paraphé n° 11

V- Une sous-chemise beige, intitulée : **AVIS DE PRESSE** qui comprend :

- Le premier AVIS annonçant l'ENQUÊTE PUBLIQUE qui a paru quinze jours au moins avant le début de l'ENQUÊTE, dans la RUBRIQUE ANNONCES LEGALES des journaux :

-VAR- MATIN du 17 décembre 2017.

Paraphé et coté n° 12

- LA MARSEILLAISE du 16 et 17 décembre 2017

Paraphé et coté n° 13

- Le deuxième AVIS annonçant l'ENQUÊTE PUBLIQUE qui a paru dans les huit premiers jours de l'ENQUÊTE, dans la RUBRIQUE ANNONCES LEGALES des journaux :

-VAR- MATIN du 05 janvier 2018.

Paraphé et coté n° 14

- LA MARSEILLAISE du 05 janvier 2018

Paraphé et coté n° 15

VI- Une sous-chemise rose, intitulée : **CONSTATS D'AFFICHAGE** qui comprend :

- Un RAPPORT D'INFORMATION (PROCES VERBAL DE CONSTAT) en date du 18 décembre 2017, qui m'a été remis par Madame Christine CAPHAM, Directrice de L'Urbanisme et de L'Aménagement à la Mairie de SAINT TROPEZ et qui constate que l'arrêté d'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU, en date du 14 novembre 2017 ainsi que les affiches jaunes ont bien été affichés sur le site de la Mairie de SAINT TROPEZ, rue sous la glaye, boulevard Louis Blanc, avenue du Général Leclerc, Salle Jean Despa et à l'entrée/sortie du parking du port face à la poste.

Document d'une page et de quatre planches photographiques
paraphés n° 16

- Un RAPPORT D'INFORMATION (PROCES VERBAL DE CONSTAT) en date du 18 décembre 2017, qui m'a été remis par Madame Christine CAPHAM, Directrice de L'Urbanisme et de L'Aménagement à la Mairie de SAINT TROPEZ et qui constate que le message d'avis d'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU défile sur les panneaux électroniques situés :sur le site de la salle Jean Despa et en face du Monoprix avenue du Général Leclerc.

Document d'une page et d'une planche photographique,
paraphés n° 17

- Un RAPPORT D'INFORMATION (PROCES VERBAL DE CONSTAT) en date du 23 janvier 2017, qui m'a été remis par Madame Christine CAPHAM, Directrice de L'Urbanisme et de L'Aménagement à la Mairie de SAINT TROPEZ et qui constate que la Mairie étant fermée exceptionnellement le mardi 23 janvier 2018 matin, il a été décidé, afin de ne pas interrompre le déroulement de l'enquête publique, que le dossier d'enquête publique portant sur la modification N°3 du PLU serait consultable par le public dans les locaux de la DUA au 1, rue de la Ponche de 8 h 30 à 12 h 00.
Une affichette est apposée sur la porte de la mairie afin d'en avertir le public.

Document d'une page et d'une planche photographique,
paraphés n° 18

- Un RAPPORT D'INFORMATION (PROCES VERBAL DE CONSTAT), en date du 02 février 2018, qui m'a été remis par Madame Christine CAPHAM, Directrice de L'Urbanisme et de L'Aménagement à la Mairie de SAINT TROPEZ et qui certifie que l'arrêté d'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU, en date du 14 novembre 2017 ainsi que les affiches jaunes, ont bien été affichés sur le site de la Mairie de SAINT TROPEZ, rue sous la glaye, boulevard Louis Blanc, avenue du Général Leclerc, Salle Jean Despa et à l'entrée/sortie du parking du port face à la poste du 18 novembre 2017 au 02 février 2018.

Document d'une page, paraphé n° 19

- Un RAPPORT D'INFORMATION (PROCES VERBAL DE CONSTAT) en date du 02 février 2018, qui m'a été remis par Madame Christine CAPHAM, Directrice de L'Urbanisme et de L'Aménagement à la Mairie de SAINT TROPEZ et qui constate que le message d'avis d'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU défile sur les panneaux électroniques situés : sur le site de la salle Jean Despa et en face du Monoprix avenue du Général Leclerc du 18 décembre 2017 au 02 février 2018.

Document d'une page, paraphé n° 19 bis

VII- Une Chemise noire qui comprend :

- Un document intitulé : Plan Local d'Urbanisme (PLU)-Modification n° 3- Rapport de Présentation.

Document de cinquante pages, paraphé n° 20

- Un document intitulé : Plan Local d'Urbanisme (PLU)-Modification n° 3- Règlement.

Document de cent trois pages, paraphé n° 21

- Un document intitulé : Plan Local d'Urbanisme (PLU)-Modification n° 3- Annexe 1

Document de huit pages, paraphé n° 22

- Un document intitulé : Plan Local d'Urbanisme (PLU)-Modification n° 3- Annexe 2

Document de trois pages, paraphé n° 23

- Un document intitulé : Modification n° 3 du PLU- Note de synthèse

Document de trente-cinq pages, paraphé n° 24

- Un document graphique intitulé : Plan Local d'Urbanisme (PLU)- Modification n° 3- Règlement graphique-Plan de zonage-Planche générale au 1/5 000°

Document graphique, paraphé n° 25

- Un document graphique intitulé : Plan Local d'Urbanisme (PLU)- Modification n° 3- Règlement graphique-Plan de zonage-Planche centre ville au 1/2 000°

Document graphique, paraphé n° 26

IV°)- **Siégé en Mairie de SAINT TROPEZ**, conformément à l'ARRETE de Monsieur le MAIRE de SAINT TROPEZ sus- visé :

- le mardi 02 janvier 2018 de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h.
- le mercredi 17 janvier 2018 de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h
- le vendredi 02 février 2018 de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h

V°) - Le 02 Février 2018 à 17 heures, à l'expiration du délai d'ENQUÊTE, j'ai clos le REGISTRE D' ENQUÊTE sur lequel **NEUF OBSERVATIONS** (R1 à R9) ont été portées, ainsi que **VINGT QUATRE COURRIERS** (L1 à L24) et **DIX NEUF COURRIELS** (M1 et M19) qui sont joints.

Toutes ces **OBSERVATIONS** feront l'objet d'une analyse dans la deuxième partie de ce **RAPPORT**.

VI°) - Pour les besoins de l'ENQUÊTE **PUBLIQUE**,

-Le 19 octobre 2017 à 14 h 30, je me suis rendu à la Mairie de SAINT-TROPEZ, et j'ai rencontré Madame Christine CAPHAM, Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement et Monsieur Michel GUIBOURG, Conseiller délégué à l'Urbanise.

Ensemble, nous avons mis au point les conditions de l'Enquête :

-Dates : du 02 janvier 2018 au 02 février 2018-Tous les jours ouvrables du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12h et de 13 h 30 à 17 h.

-Parutions dans la presse.

-Permanences du commissaire enquêteur :

- le mardi 02 janvier 2018 de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h.

- le mercredi 17 janvier 2018 de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h

- le vendredi 02 février 2018 de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h

-Il m'a été remis un exemplaire du dossier arrêté du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

-Le 15 décembre 2017 à 14 h 30, je me suis rendu à la Mairie de SAINT-TROPEZ, j'ai rencontré Madame Christine CAPHAM, Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement et j'ai visé le dossier arrêté du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui figurera dans le dossier d'enquête publique.

-Le 02 janvier 2018, avant le début de ma permanence j'ai contrôlé l'affichage sur les emplacements désignés sur le Procès-Verbal d'Affichage.

- Tout au long de mes permanences, j'ai été en relation avec Madame Christine CAPHAM, Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement et Monsieur Michel GUIBOURG, Conseiller délégué à l'Urbanise pour bien localiser les demandes qui étaient faites par les administrés.

-Le 02 février 2018 à 17 h 00, j'ai procédé à la clôture de l'Enquête Publique.

-Le 05 février 2018, j'ai remis à Monsieur le Maire le Procès-Verbal de synthèse des observations.

-Le 17 février 2018, J'ai reçu un courrier de M. le Maire de SAINT-TROPEZ en réponse à mon Procès-Verbal de Synthèse des observations.

-Le 27 février 2018, j'ai remis, en Mairie de SAINT TROPEZ, à Monsieur Michel GUIBOURG, Conseiller délégué à l'Urbanise, mon rapport d'enquête accompagné de mes conclusions et avis.

Des **OBSERVATIONS** faites, des renseignements recueillis, des opérations effectuées et déjà relatées, il ressort que cette **ENQUÊTE PUBLIQUE** s'est déroulée sans

incident. Les obligations légales et réglementaires en matière d'information du Public ont été respectées, notamment en ce qui concerne la publicité.

VII°) -ANALYSE du DOSSIER

L'ENQUÊTE PUBLIQUE, prescrite par ARRETE de Monsieur le MAIRE de SAINT TROPEZ, n° n° 1835/2017 en date 14 novembre 2017, concerne le **PROJET DE MODIFICATION N°3 du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) prenant en compte les évolutions apportées par la Loi ALUR du 24 mars 2014 et des corrections diverses.**
Cette enquête a lieu en conformité avec :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants.
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi « ALUR » n°2014-366 publiée le 26 mars 2014.
- La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'alimentation et la forêt (AAAF) n°2014-1170 publiée le 13 octobre 2014.
- La Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron » n° 2015-990 du 06 août 2015
- L'Ordonnance modifiant le code de l'Urbanisme n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, ainsi que les décrets n° 2015-1782 et n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 et n° 2016-6 du 05 janvier 2016.
- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.
- La délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013 ayant approuvée le PLU.
- La délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2014 ayant approuvé la déclaration de projet valant mise en comptabilité n°1 du PLU : relocalisation de la cave coopérative route des plages et reconversion de son site actuel.
- La délibération du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2015 ayant approuvé la modification n°1 du PLU : correction des règlements des zones agricoles et naturelles et de diverses erreurs matérielles.
- La délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2015 ayant approuvé la modification n°2 du PLU : définition et encadrement d'un projet d'aménagement global pour le quartier Saint-Roch.
- La décision n° E17000077/83 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif en date du 11 octobre 2017 désignant Monsieur PENET Albert comme commissaire enquêteur.

Elle a pour objet LA MODIFICATION N°3 du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) prenant en compte les évolutions apportées par la Loi ALUR du 24 mars 2014 et des corrections diverses.

Le Dossier mis à l'Enquête est complet et bien structuré.

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme a été décidée le 27 juin 2013 par délibération du Conseil Municipal

Depuis il a évolué au cours des procédures suivantes.

Déclaration de Projet (DP) valant Mise en Comptabilité (MEC) approuvée par le Conseil Municipal en date du 17 décembre 2014.

Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal en date du 10 novembre 2015.

Modification n°2 approuvée par le Conseil Municipal en date du 15 décembre 2015.

L'objectif général est de prendre en compte les évolutions apportées par la Loi ALUR du 24 mars 2014 et apporter au PLU des corrections diverses.

La présente modification n'a pas vocation à appliquer les dispositions du Tribunal Administratif de Toulon du 12 février 2016, ni d'élaborer de nouvelles dispositions sur les secteurs ayant fait l'objet d'une annulation. Ces nouvelles dispositions découleront de la révision générale du PLU, engagée lors de la séance du conseil municipal du 12 avril 2016, dont l'un des objectifs est de « mettre en œuvre les jugements rendus ».

Les évolutions des dispositions du PLU apportées ici ne concernent donc que les secteurs du territoire où, le PLU approuvé le 27 juin 2013, modifié le 10 novembre 2015 et le 15 décembre 2015, continue de s'appliquer.

La procédure est engagée au titre des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Elle prévoit seulement de modifier le règlement et les documents graphiques.

Ce projet a été soumis pour avis aux personnes publiques associées

LE DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE :

I- Le REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Le public a inscrit 9 observations répertoriées de R1 à R9.

A ce registre il a été joint au cours de l'enquête 24 lettres répertoriées L1 à L24 et dix-neuf courriels répertoriés M1 et M19.

Ces observations ont été synthétisées dans le Procès-Verbal de Synthèse remis à Monsieur le Maire le 05 février 2018.

II- le DOSSIER D'ENQUÊTE composé de :

A- De plusieurs sous- chemises comprenant LES PIECES ADMINISTRATIVES :

Toutes les pièces contenues dans cette chemise ont été répertoriées ci-avant

L'information du public, conforme à la réglementation, a bien été réalisée : avis dans deux journaux 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête, affichage en Mairie et sur les points habituels d'affichage municipal.

Elle a été complétée par une information sur les panneaux électroniques de la commune pendant toute la durée de l'enquête.

B -Une sous- chemise verte, intitulée : AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES ET CDPENAF :

Toutes les pièces contenues dans cette chemise ont été répertoriées ci-avant

Ces avis ont été synthétisés dans le Procès-Verbal de Synthèse remis à Monsieur le Maire le 05 février 2018.

Monsieur le Maire a fait part de ses remarques dans sa réponse du 16 février 2018.

Ceci est repris plus loin avec mes commentaires.

Tous les documents ci-avant n'ont appelé aucune remarque de la part du public, qui a repris, en partie, des éléments et remarques évoqués.

Les documents ci-avant justifient que la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

Ils sont complets et conformes à la liste des documents qui doivent être mis à la disposition du public.

Il est constaté que de nombreuses personnes utilisent le site internet pour consulter et également pour préparer leurs observations.

C –Un dossier noir, dans lequel figure le PLAN LOCAL D'URBANISME-MODIFICATION N°3- DOSSIER qui comprend :

Pièce n° 20: RAPPORT DE PRESENTATION

Ce document est très complet et se décompose comme suit :

Il est rappelé le PLU de 2013 :

Diagnostic territorial qui a mis en avant plusieurs éléments et constats :

- Une commune « finistère » attractive,
- Une mosaïque bâtie,
- Un site inscrit,
- L'application de la loi Littoral,
- Les enjeux environnementaux,
- Les aléas incendie et inondation,
- Une situation peu favorable à une densification.

Prévision de croissance et PADD :

- Des perspectives de croissance :
- La population était de 6 2013 habitants en 1982.
L'objectif était d'atteindre une population de 6 000 habitants en 2025, soit une augmentation de 725 habitants par rapport à 2008 (sur 17ans).
La population est de 4 452 habitants en 2012.
L'objectif de la commune avec cette modification n° 3 est de retrouver un niveau de population équivalent à ce qu'il était en 2008, autour de 5 300 habitants (+1,3% / an).
- Objectifs du PADD-Il est exprimé par 4 orientations :
Orientation 1 : Protéger les espaces urbains et le cadre environnemental.
Orientation 2 : Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites.
Orientation 3 : Développer des pôles économiques moteurs et des opérations de logements.
Le programme de logement prévu est aujourd'hui quasiment réalisé.
- Orientation 4 : Mettre en œuvre une politique de développement durable et d'écologie urbaine.

Le PLU approuvé en 2013 menait à la fois une politique de protection de la qualité des paysages et des espaces de respiration dans le tissu urbain et une politique de développement urbain raisonné et maîtrisé au travers d'opérations programmées permettant d'assurer les objectifs de croissance.

Secteurs de densification programmés :

- Les zones UA (UA1, UA3 et UA6)
Vocation à être protégées au regard de leur caractère patrimoniale (vieille ville, bourgade).
- Les zones UC :
La zone UC1 avait vocation à être identifiée en interface avec la vieille ville et ses abords (suppression volontaire de la superficie minimale).
- Les zones UB :
Elles formaient un chapelet d'opérations, existantes ou à venir, présentant une densité particulière (Couvent, Les Lices, ancien Hôpital,...).

Zonage et règlement :

- Zonage du PLU 2013
Il est rappelé.
- Règlement du PLU 2013
Afin de maîtriser l'urbanisation, le PLU conjugait en zones UC, UD et UE (secteur d'habitat résidentiel) qui représentent 44% du territoire communal. Par les dispositions prises, la commune avait adapté les possibilités de construction dans chacune des zones résidentielles.
La densification non maîtrisée serait préjudiciable.
- Lotissements
4 lotissements sur 23 existants sur la commune avaient souhaité le maintien de leur règlement.
- Secteurs protégés
Ces secteurs protégés représentaient 36,5 ha.
- Les Espaces Boisés Classés
Le PLU a classé 283,6 ha d'espaces boisés (24,6% du territoire communal) dans le but de les protéger de toute construction.

Effets de la loi ALUR sur le PLU

La densification peut s'opérer de plusieurs manières :

Simulations des effets de la loi ALUR sur le PLU de Saint-Tropez :

Par la présentation de cas possibles, il est démontré que la loi ALUR, a pour effet de multiplier par trois et jusqu'à six le nombre de mètres carrés de surface de plancher réalisable sur un même terrain.

Capacités de densification :

Dans les zones UC, UD et UE, il est identifié environ 237 terrains inutables (environ 89 ha)

Avec le PLU approuvé en 2013 il est possible de réaliser :

94 440 m² de Surface de plancher- 303 logements dont 100 en résidence principale, soit 250 habitants permanents supplémentaires.

Avec le PLU approuvé en 2013 + loi ALUR :

270 700 m² de Surface de plancher- 907 logements dont 302 en résidence principale, soit 750 habitants permanents supplémentaires.
Soit ne capacité d'accueil théorique « immédiate » 3 fois plus importante que ce que le PLU de 2013 permettait théoriquement, sur une période de 10/20 ans.
Il convient alors de contenir le développement de l'urbanisation, au travers d'un ensemble de dispositions inscrites au PLU.

Modification du PLU

Dispositions relatives à la maîtrise de la densification :

A cet effet, plusieurs outils réglementaires peuvent être utilisés.

L'emprise au sol :

En l'absence de COS et de superficie minimale, le plafond d'emprise au sol prévu au PLU de 2013 permettrait sur de grands terrains de créer des constructions massives.
Il est proposé de l'adapter.

Le volume en aérien :

Il est proposé de créer cette nouvelle disposition pour compléter les dispositions liées à l'emprise au sol.

Les hauteurs :

La hauteur des constructions est ajustée selon les zones, afin de prendre en compte les besoins nouveaux en matière de performances énergétiques (RT 2012).

Les annexes :

Les annexes sont précisées et règlementées quand elles ne sont pas comprises dans le coefficient d'emprise au sol.
Une mise en cohérence des emprises et surfaces des annexes à l'habitation est opérée en zones A et N.
Les articles 2, 9, 10 et 13 des zones sont complétés en conséquence.

Le volume en souterrain :

Les dispositions du PLU approuvé en 2013, puis modifié en 2015, relatives aux constructions en souterrain s'avérant complexes à l'usage, de nouvelles dispositions simplifiées viennent s'y substituer.
D'autre part, les constructions en souterrain sont désormais règlementées en volume au regard du volume en aérien. S'y ajoutent des conditions d'implantation et de hauteur.

Protéger les espaces libres et perméables :

Afin de garantir la qualité paysagère du Site Inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez et de sa typologie urbaine, le Coefficient des Espaces Libres (CEL) devra être conservé y compris en cas de division. L'article 13 des zones UC, UD et UE1 relatif aux espaces libres est donc complété.
Par ailleurs, dans les secteurs UC1, UC2, UD1, UD4b et c, UD5, UD6 et UE1, parallèlement à l'ajustement des coefficients d'emprise au sol admis, les coefficients d'espaces libres et perméables sont modulés afin de conserver l'équilibre inscrit au PLU 2013.

Autres incidences sur le règlement :

L'intégration des dispositions de la loi ALUR entraîne des évolutions complémentaires qui doivent être apportées ponctuellement dans le règlement.
En synthèse, les évolutions apportées au règlement du PLU avec la présente modification ont pour conséquence de permettre une densification raisonnée des secteurs résidentiels de la Commune, tout en préservant le paysage par le maintien de gabarits compatibles avec l'urbanisation existante.

Zone UA :

Délimitation entre les secteurs UA2 et UB2 :

La parcelle AI 417 accueille une opération de logements aujourd'hui achevée.
Il est proposé de réajuster la limite entre les zones UA2 et UB2.

Reconstruction à l'identique :

Il est proposé de rectifier une erreur dans le règlement du secteur UA3.

Aspect extérieur des constructions :

Modification de la règle pour les gouttières.
Précision pour les stores et les lambrequins.

Préservation du secteur UA6 :

Préservation de ce secteur (Place des Lices et ses abords) au regard de son caractère patrimonial.

Zone UB2

Pour réaliser des projets communaux, il est proposé de ne pas réglementer l'emprise au sol en UB2 et UB2a.
L'emplacement réservé n° 10 est ajusté au motif de la composition architecturale dégagant un espace public plus large au droit de l'opération.

Zone UD4

Afin de prendre en compte leurs spécificités, les deux secteurs du PLU classés en zone UD4 sont distingués en UD4b (secteur de la bouillabaisse) et UD4c (secteur des Cannebiers).

Zone UE1

La zone UE du PLU qui n'a pas été annulée par le jugement du Tribunal Administratif du 1^{er} février 2016, devient la zone UE1 du PLU modifié.
Les articles 2, 7, 10 et 11 sont modifiés en conséquence.

Zone UF2

Il est désormais admis un plafond de surface de plancher unique, la possibilité de réaliser un sous-sol est introduite et l'emprise au sol totale est désormais limitée.

Zone UG

Une partie de la zone UF1 devient la nouvelle zone créée UG.

Elle correspond à un « secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le secteur de l'Estagnet ».

Zone UP1

La tour du Portalet et son appendice sont intégrés à la zone UP1.

Les zones AUP

Zone AUP

L'article 2 est modifié.

Zone AUEPi

L'article 2 est modifié.

Des dispositions diverses

Des dispositions complémentaires sont proposées pour :

- implantation des niches techniques en limites de propriété.
- Abris pour voitures.
- EBC, constructions enterrées et affouillement.
- Clôtures.
- Implantation des constructions.
- Affouillements/déblais et exhaussement/remblais.
- vides sanitaires.
- Hauteur.
- Aspect extérieur des constructions.
- Eaux pluviales.
- Erreur matérielle :

La construction sur les parcelles AW 415 et 417 est concernée par 2 zonages différents UE1 et A. Cette incohérence est corrigée en intégrant la construction en totalité en zone UE1.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les piscines naturelles.
- Les EBC.
- Dispositions générales.
- Nouvelle numérotation des articles du Code de l'Urbanisme.
- Annexes du PLU.

Le Lexique explicatif

- Emprise au sol.
- Espaces libres et perméables.
- Implantation par rapport aux voies publiques.
- Implantation par rapport aux limites séparatives.
- Condition de mesure de la hauteur maximale des constructions.
- Hauteur des constructions en bordure de voie.
- Volume des constructions.
- Affouillements/déblais et exhaussements/remblais.
- Constructions enterrées.
- Implantation des clôtures en bordure de voie.

Evaluation environnementale et incidence sur le Site Natura 2000

-Contexte réglementaire :

Les PLU sont soumis à évaluation environnementale dans les conditions définies à l'article L.104-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU approuvé le 27 juin 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale incluse dans le rapport de présentation.

Le PLU a également fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le Site Natura 2000, au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Urbanisme.

-La modification n°3 du PLU :

Au regard des incidences générales sur l'environnement.

Au regard des sites sensibles.

Au regard du Site Natura 2000.

-Incidence de la modification n°3 et évaluation environnementale :

Au regard des éléments précédents, il apparaît qu'en l'absence d'incidences notables sur l'environnement et plus particulièrement sur le Site Natura 2000, la modification n°3 du PLU n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

Il a fait l'objet de peu de remarques.

Pièce n° 21 : REGLEMENT

Beaucoup des remarques formulées concernent ce document.

On verra plus loin qu'il y a, sûrement, quelques corrections à prévoir.

A noter :

Zone UA : incohérence entre l'article 1 et l'article 2, en ce qui concerne les reconstructions.

Zone UB- article 6-UB2 : Il est fait référence à un article 7 des dispositions générales qui n'existe plus.

Zone UB/UC/UD : Pool-house et local technique limités en emprise au sol.

Zone A et N : Pool-house (sans précision) et local technique limités en SP.

Ne semble pas cohérent.

Zone N-Avertissement : Il est fait référence à une partie de la zone UE du PLU de 2013 au lieu de la zone UD.

ANNEXE 4 : vérifier l'intitulé du bâti patrimonial n°15.

Pièce n°22 : ANNEXE 1

Il s'agit de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

Pas de remarque particulière.

Pièce 23 : ANNEXE 2

Il s'agit de l'arrêté préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisé classé.

Pas de remarque particulière.

Pièce 24 : Note de Synthèse

Il s'agit d'un résumé du rapport de présentation et du règlement.

Pas de remarque particulière.

Pièces 25 et 26 : Plans de zonage

Les modifications apportées sont minimales, elles sont expliquées dans le rapport de présentation.

Pas de remarque particulière

Le dossier mis à l'enquête publique est complet et conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

En conclusion le dossier a fait l'objet de peu de critiques. Les demandes portent sur :

- Des observations des Personnes Publiques Associées.**
- Des observations d'ordre général.**
- Des demandes de modifications du règlement et divers.**

Tous ces points seront traités dans le paragraphe VIII, ci-après : Analyse des observations

VIII°) -ANALYSE DES OBSERVATIONS :

De nombreux habitants de la COMMUNE se sont manifestés pour consulter le DOSSIER et s'informer, soit du détail de la procédure, soit de l'application du règlement proposé, soit des conséquences et des contraintes qui en résultent pour leur propriété et l'aménagement de la commune et l'environnement en général. **NEUF** observations ont été portées sur le REGISTRE D' ENQUETE et il a été remis **VINGT QUATRE** courriers et **DIX-NEUF** courriels

Ces **OBSERVATIONS** sont commentées ci après :

Les observations sont reprises dans le même ordre que sur le Procès-Verbal de Synthèse, elles sont accompagnées des remarques transmises par la commune en réponse au PV de Synthèse, puis suivi de mes commentaires.

I- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

-AGRICULTURES ET TERRITOIRES CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR

Courrier du 06 octobre 2017.

Règlement de la zone agricole :

En ce qui concerne l'emprise au sol des constructions et annexes limitée à 500 m² maximum, elle semble trop importante.

Il est demandé de réduire cette emprise au sol afin de ne pas induire une consommation de la zone agricole trop importante et non adaptée à la vocation première de la zone.

Il est constaté l'absence d'annexes au règlement de la zone A, permettant de définir les critères de l'exploitation agricole et des notions de constructions directement nécessaires à son activité, ainsi que d'autres définitions utiles à la bonne lecture du règlement, voir modèle sur la Charte Agricole.

Il est émis un **AVIS FAVORABLE** sur cette modification n° 3 sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-dessus.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

1-Emprise au sol : Cette disposition n'a pas évolué depuis le PLU approuvé en 2013. Elle a été reconduite lors de la modification n° 1 du PLU approuvée en novembre 2015 et de la présente modification n° 3 qui ont fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF à l'unanimité.

2-Annexe au règlement de la zone A : l'annexe de la Charte Agricole du Var, définissant les critères de l'exploitation agricole et des constructions nécessaires à son activité, sera annexée au règlement du PLU.

COMMENTAIRES :

Effectivement, l'emprise au sol n'est pas modifiée par le règlement de la modification n° 3 du PLU.

L'annexion de la Charte Agricole au règlement, proposée par la Commune est nécessaire à une bonne compréhension du règlement.

- REGION PROVENCE ALPES-CÔTE D'AZUR

Courrier du 09 octobre 2017

Informe avoir saisi la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

3 : Pas d'avis : sans objet.

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire.

**-INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO)
Délégation territoriale du Sud-Est**

Courrier du 06 novembre 2017

Pas de remarque à formuler.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

Commune de SAINT TROPEZ
Modification n°3 du Plan Local d'urbanisme (PLU)
Rapport d'Enquête

4 : Pas de remarque : sans objet.

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire.

-DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Var du 08 novembre 2017

Courrier du 15 novembre 2017

AVIS FAVORABLE

REMARQUES DE LA COMMUNE :

5 : Voir réponse infra

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire

-CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

-Courrier du 06 décembre 2017

Pas d'avis- accusé réception en date du 21 septembre 2017.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

6 : Courrier d'accusé réception : sans objet

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire

-MONSIEUR LE SOUS-PREFET DE DRAGUIGNAN

Courrier du 19 décembre 2017

Suite aux annulations partielles du PLU prononcées par le Tribunal Administratif de Toulon et la cour administrative d'appel de Marseille, la commune a prévu au titre de la présente modification un retour aux dispositions du document d'urbanisme antérieur. Or selon la jurisprudence (avis du Conseil d'Etat du 09 mai 2005) dans la mesure où ce dernier présente la même illégalité, ce sont le règlement national d'urbanisme et la loi littoral qui sont applicables. La présente modification du PLU doit être rectifiée en conséquence pour les secteurs concernés. Vous voudrez bien apporter une attention particulière sur ce point juridique.

Je rappelle les dispositions de l'article 153-7 du code de l'urbanisme : « *en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai des nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation* ».

Ci-joint l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) pour lequel une réponse est à apporter.

Il conviendra de saisir l'autorité environnementale au titre d'une demande d'examen au cas par cas pour toute évolution du PLU. Cela sera de nature à sécuriser les procédures dans l'attente d'un décret précisant le champ d'application de l'évaluation environnementale.

Il est pris note des évolutions apportées visant à une densification relative de certains secteurs et à une maîtrise de l'urbanisation dans les zones UD et UE. Une évaluation de l'efficacité des outils mis en place devra être intégrée à la procédure de révision du PLU en cours. En fonction de ce bilan, l'opportunité d'une adaptation du PLU serait examinée, notamment au travers de l'analyse paysagère qui a été peu abordée à ce stade de la réflexion.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

7-Annulations partielles : Effectivement, si le POS présente la même illégalité que le PLU, il ne peut être appliqué. C'est la raison pour laquelle les documents graphiques feront apparaître une mention suivante : « Zones concernées par les décisions du TA de Toulon du 02/02/2016 et de la CAA de Marseille du 20/06/2017. Ces zones ne font pas l'objet de la modification n° 3 du PLU. »

8-Elaboration sans délai de ces nouvelles dispositions du plan : Les nouvelles dispositions seront élaborées dans le cadre de la révision du PLU engagée le 12 avril 2016 dont l'un des objectifs est « le reclassement des zones et dispositions annulées par le TA de Toulon et confirmées par la CAA de Marseille ». Il n'y a donc pas lieu de rectifier le projet de modification dont ce n'est pas l'objet.

COMMENTAIRES :

La Commune répond de façon, semble-t-il, satisfaisante au premier sujet abordé par Monsieur le Sous-Préfet.

En ce qui concerne l'évaluation environnementale il est répondu dans le cadre de l'avis suivant.

Il est recommandé à la Commune d'intégrer une évaluation de l'efficacité des outils mis en place dans la procédure de révision générale du PLU.

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DU VAR

Courrier du 28 novembre 2017

I- L'objet de la modification :

Elle est indiquée dans le rapport de présentation en page 27.

L'analyse des documents amène à pointer certaines incohérences avec les attendus annoncés en page 27 du rapport de présentation.

1-Conservation de la typologie du bâti existant :

Selon l'énoncé des objectifs, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ne devraient pas être modifiées, or la rédaction de l'article 11 a été partiellement modifiée. (Détail dans courrier)

Certaines modifications sont en outre de nature à impacter la perception paysagère, comme par exemple :(Détail dans courrier).

2- L'emprise au sol :

L'emprise au sol n'est plus limitée en surface, et sa définition diffère selon les zones concernées. (Détail dans courrier)

3-Les espaces libres :

Augmenter l'emprise au sol possible conduit mécaniquement à diminuer d'autant le coefficient d'espace libre (CEL), qui se restreint dans une grande partie des zones du PLU, d'après le règlement par zone. (Détail dans courrier).

Une telle réduction d'espace libre est incompatible avec la préservation du site de la presque île de Saint-Tropez.

Il convient de maintenir, voire augmenter l'importance des espaces libres en revenant aux valeurs du PLU actuel.

4-La hauteur des constructions :

Le rapport de présentation annonce page 28 que « *la hauteur des constructions est ajustée selon les zones, afin de prendre en compte les besoins nouveaux en terme de performances énergétiques (RT 2012)* ».

Trois nouvelles zones, la zone UB2a et les zones UB3a et UB3h, dans lesquelles les hauteurs évoluent par rapport au PLU de 2014.

La hauteur des constructions est à maintenir limitée à 6m dans la zone UC3.

La zone UF en limite ouest de la commune passe d'une hauteur de 6m à 9,5m (+3,5m). Une telle augmentation ne peut se fonder uniquement sur la RT 2012.

En zone N1la hauteur pour les habitations passe de 6m à 6,5m. Cette modification est de nature à porter atteinte aux abords de monuments historiques, notamment la chapelle Sainte-Anne.

Il est constaté également :

Les volumes en souterrain : les limites d'emprises au sol-les garages annoncés à un niveau et autorisés sur 2 niveaux.

En zone U, la suppression de la zone UD7.

Pour la zone UG, ex UF1 la notion de volume n'est pas abordée dans le rapport de présentation.

En zone N, suppression de la zone N7, non explicitée dans le rapport de présentation et apparition d'un nouveau secteur N3h, STECAL, non mentionné, ni justifié dans le rapport de présentation.

II-Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les Servitudes d'utilités publiques portées au document 4C liste des servitudes dans le PLU 2013 approuvé en 2014, comportent des inexactitudes et des incomplétudes qu'il convient de réparer.

2.1 Sites inscrits

Donner des précisions sur les différents arrêtés classant les sites inscrits.

2.2 Sites classés

Rappeler les sites classés.

2.3 Monuments historiques et abords

Rappeler également les monuments classés et inscrits.

Par ailleurs, après vérification interne de la protection « Groupe touristique Latitude 43 (ancien), une modification est à prévoir sur le plan des servitudes selon le plan joint. Le rayon de 500 m est à modifier en conséquence.

III-Plan de Zonage

3.1 Zones du PLU annulées :

Vérifiez leur dénomination : UF POS ou UE POS.

3.2 Zone UD1 et zone EU

On constate que les terrains en zone UD1, correspondant aux lotissements, sont moins couverts en Espaces Boisés Classés (EBC) alors qu'ils sont très densément boisés.

Compte tenu de l'enjeu paysager, il y a lieu de procéder à une étude paysagère identifiant les enjeux ainsi qu'à un inventaire détaillé de ces espaces verts à protéger, à minima au titre de l'article L-151-19 à L-151-29 du code de l'urbanisme, voire à classer en EBC.

IV-Règlement écrit

4.1 Dispositions générales

Il est important de préciser dans les dispositions générales du règlement les effets des servitudes énoncés plus haut

4.1.1 Sites inscrits : L341-1 du code de l'urbanisme

4.1.2 Sites Classés : L341-10 du code de l'urbanisme

4.1.3 Monuments historiques et leurs abords : L621.30, L.621.32 et R621-96 du code de l'urbanisme.

4.1.4 A rappeler également

ARTICLE 9- Enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires : L581-4, L-581-8, L-581-18, R581-16 du code de l'environnement.

4.2 Règlement par zone

Faire un tableau récapitulatif d'analyse des effets du règlement par zone pour mieux appréhender la nature et l'impact des modifications proposées.

4.2.1 Zone UA : Les affouillements ne sont réglementés que sur les secteurs UA2, 4, 5 et 6. Et non sur le secteur UA1 qui est le secteur le plus ancien de la commune, pourtant sensible.

Article UA7 : implantation des constructions : préciser la mention « des implantations différentes peuvent être admises ».

4.3 Annexe Patrimoine local identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : Cette pièce n'est pas portée au dossier et l'inventaire est à compléter.

4.4 Zone archéologique de saisine : arrêté préfectoral n° 83 119-2003 du 5 novembre 2003 à porter à la connaissance des pétitionnaires.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

9- Avis de l'UDAP : Voir réponse ci-après dans le tableau infra

10-Saisine de l'autorité environnementale : Une saisine de l'autorité environnementale au titre d'une demande d'examen au cas par cas va être réalisée dans les plus brefs délais.

11-Analyse paysagère : Ce sujet est en cours de traitement dans la révision générale du PLU.

12-Ensemble des points évoqués dans l'avis : Une réunion a été tenue entre les services de l'UDAP, la DDTM et la Commune le 30 janvier 2018, au cours de laquelle tous ces points ont été abordés. Le tableau en annexe à la réponse au procès-verbal de synthèse, synthétise cet échange et met en exergue les réponses apportées par la Commune.

COMMENTAIRES :

La commune indique qu'elle saisira l'Autorité Environnemental d'une demande d'examen au cas par cas.

L'analyse paysagère recommandée est en cours dans le cadre de la révision du PLU.

Au-delà de ces deux points importants, il faut retenir du tableau joint à la réponse de la Commune :

De nombreux points évoqués dans l'avis de l'UDAP, concernent des dispositions déjà présentes dans le règlement du PLU approuvé en 2013, puis modifié en 2015.

Ce ne sont pas de nouvelles propositions.

Conservation de la typologie du bâti existant :

Les explications fournies sont satisfaisantes.

Il est à noter :

- L'inscription proposée d'une mention renvoyant aux dispositions générales en tête de chaque règlement de zone.
- Rétablissement de la formulation actuelle, dans toutes les zones, en ce qui concerne les teintes à respecter.
- Reprise de la mention « en zinc ou en cuivre » pour les gouttières, dans toutes les zones.

Modifications de nature à impacter la perception paysagère :

- L'insertion d'un volume plafond en aérien a pour but de maîtriser les effets de la loi ALUR.
- La suppression de la hauteur minimum des niveaux à 2,50 m. est remplacée par la limitation du nombre de niveaux.
- Pour chaque zone, un gabarit maximal a été déterminé, sensiblement équivalent à celui permis avant la loi ALUR.
- Pour la zone UE1, la limitation des surfaces de plancher a été remplacée par un plafond de volume.
- Il sera précisé que les cuves de rétention des eaux pluviales doivent être enterrées.
- En zone A, en ce qui concerne le nombre de piscine il sera rétabli la disposition « par unité foncière » au lieu de « par habitation » ; il est proposé de l'inscrire dans toutes les zones.

Emprise au sol :

- La limitation en surface de l'emprise au sol est remplacée par un plafond de volume.
- La zone UB correspond aux secteurs d'habitat collectif. Sa réglementation, en ce qui concerne l'emprise au sol, diffère des zones UC, UD et UE au caractère résidentiel.

Espaces libres :

-Malgré la réduction effective des pourcentages d'espaces libres non imperméabilisés, l'ensemble des règles d'emprise au sol, de plafond de volume, de hauteur et de maintien d'espaces libres a été définie de manière à reconduire la typologie bâtie de chaque zone.

Ces dispositions visent à permettre une densification maîtrisée, au regard de ce que permet l'application directe de la loi ALUR.

A l'inverse, une augmentation des espaces libres conduirait à réduire la constructibilité par rapport au PLU de 2013, ce qui serait tout à fait contraire à la loi ALUR.

Hauteur des constructions :

-En zone N1, la hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière passe de 6 m. à 6, 50 m. cette modification est de nature à porter atteinte aux abords de monuments historiques, notamment la chapelle Saint-Anne.

La Commune répond que l'augmentation de 0, 50m. de la hauteur vise à prendre en compte la RT2012.

En effet cette hauteur s'applique aux bâtiments à usage d'habitation.

Il est également indiqué que dans le périmètre de protection de 500 m. autour de la Chapelle Saint-Anne la hauteur ne peut pas être supérieure à 3, 50 m.

-Pour les volumes en souterrain, la modification n°3 unifie la règle de calcul avec un pourcentage du volume aérien.

En zone UA, la réduction à un niveau en souterrain sera étudiée dans le cadre de la révision du PLU.

Servitudes d'Utilité Publique :

-Il convient de rappeler dès le rapport de présentation l'ensemble des servitudes d'utilité Publique de Saint-Tropez.

La Commune indique que ces rappels et corrections seront faits.

Sites inscrits- Sites classés- Monuments historiques et abords :

Suite à la même remarque que précédemment, la commune prend le même engagement.

Plan de zonage :

Zones de PLU annulées :

La Commune précise que les zones annulées par le TA et la CAA seront mentionnées dans une cartographie.

Zone UD1 et UE :

Compte tenu de l'enjeu paysager, il y a lieu de procéder à une étude paysagère.

La Commune indique que ce sujet est en cours de traitement dans la révision générale du PLU.

Règlement écrit :

Dispositions générales :

La Commune s'engage à rappeler dans les dispositions générales du règlement les effets des servitudes énoncées plus haut.

Règlement par zone :

La Commune joindra au rapport de présentation un tableau synthétique d'analyse des effets du règlement par zone.

Zone UA :

La commune précisera le renforcement de la règle concernant les affouillements et exhaussements (tel que souhaitez par l'UDAP) et fera des rappels concernant l'archéologie préventive.

Conclusion

Certaines dispositions réglementaires du document d'urbanisme sont considérées contraires aux objectifs de préservation des abords de monuments historiques classés, tel que la Citadelle et la Chapelle Sainte-Anne, et des sites inscrits.

Il y a lieu de procéder à une étude paysagère approfondie permettant d'identifier notamment les enjeux de préservation des sites inscrits et des abords de monuments historiques.

La Commune indique que ce sujet est en cours de traitement dans la révision générale du PLU.

Considérant l'ensemble des points soulignés ci-dessus, il semble que l'économie globale du document d'urbanisme soit modifiée et justifie une révision générale du document, qui soit réellement fondée sur les enjeux de préservation du territoire communal.

La Commune fait remarquer qu'une partie significative des observations formulées par l'UDAP découlent des procédures précédentes (DP/MEC et modification n° 1 et 2).

De même les effets de l'annulation partielle du PLU n'entrent pas dans le champ de la modification n°3.

Le reste des observations ne conduit pas à envisager le recours à une procédure de révision, d'autant plus qu'une procédure de révision générale est en cours et traite une partie des points évoqués.

II-SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

NOTA :

Les observations du registre sont répertoriées avec la lettre « R »

Les observations par courrier sont répertoriées avec la lettre « L »

Les observations par courriel sont répertoriées par la lettre « M »

OBSERVATIONS CONCERNANT DES POINTS DU REGLEMENT :

-REF : R1- M. François TIONEL- Architecte

ARTICLE 10- HAUTEUR :

Pourquoi la règle de hauteur des bâtiments n'est pas la même partout dans les zones péri-urbaines.

Par exemple : Zones UC1/UC2/UE1 : inférieure ou égale à 6 mètres.

Zones UD1/UD2/UD4b/UD5/UF1/A : inférieure ou égale à 6,50 mètres

Il suggère d'augmenter la règle des hauteurs des bâtiments R+1 à 6,50 mètres.

Remarque générale : Ce nouveau PLU reprend et amplifie la complexité, voire l'illisibilité des versions précédentes en multipliant les coefficients, les pourcentages, les limitations de ceci par rapport à cela, et ce faisant favorise une architecture administrative au détriment d'une architecture de projet.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

1-La hauteur des constructions dans les zones visées, sera harmonisée à 6, 50 m. En conséquence, la valeur des plafonds de volume sera ajustée.

COMMENTAIRES :

La Commune s'engage à rectifier le règlement pour le cas soulevé et harmonisera les hauteurs à 6 m. au lieu de 6 m. et 6, 50 m et à ajuster la valeur des plafonds de volume

-REF : R3- M. Xavier RAYMOND

ZONE UA et N1 :

Il signale des points de détail :

-Rien en zone UA11 sur les climatiseurs, les règles de la zone UB11 pourraient être appliquées.

-Le lavoir (zone N1) mériterait de figurer dans la liste du bâti patrimonial.

Il lui semble que cette modification devrait s'inscrire dans la révision générale du PLU, précédée par un PADD actualisé.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

2-Les climatiseurs sont traités au chapitre « capteurs solaires et climatisations » de l'article 11 de la zone UA. Ils sont interdits en toiture et en façade en zone UA qui correspond au centre ancien à protéger.

3-Concernant le bâti patrimonial, la modification ne traite pas de ce sujet qui est étudié dans le cadre de la révision générale.

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire.

REF : R8- Mme et M. SAVEUSE- Hôtel Villa Cosy- SAINT-TROPEZ

ZONE UC2 :

Leur hôtel se situe en zone UC2 et est ouvert toute l'année.

Attire l'attention sur les points suivants :

-ARTICLE 2- volume aérien et volume souterrain

Pourquoi limiter le volume en sous-sol aux seuls habitations et bureaux.

Le plafond de volume, conjugué à la baisse de l'emprise pénalisent tout projet.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

Souhaite que l'on conserve le coefficient actuel de 35 %, incluant les annexes au lieu du coefficient de 20 %, sans les annexes, proposé par la modification

Ces dispositions peuvent nuire au développement et à la modernisation de l'hôtel, toute modification demandée pouvant amener à réduire le volume exploité.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

4-Volume en sous-sol pour les hôtels : la modification ne traite pas de ce sujet qui sera étudié dans le cadre de la révision générale.

5-Emprise au sol pour les hôtels : La réduction de l'emprise au sol des constructions pour une destination autre que l'habitation est une erreur. Dans ces conditions la règle précédente (35% et 400 m²) sera maintenue pour les constructions autres que les habitations.

COMMENTAIRES :

La Commune propose une solution satisfaisante.

REF : R9- Mme Anne GUILLEC- Architecte- SAINT-TROPEZ

ARTICLE 10- HAUTEUR :

Pourquoi limiter parfois à 6 m, parfois à 6, 50 m.
Il est demandé de prévoir partout à 6, 50 m.
Cela est justifié par la réglementation thermique.

ARTICLE 2- Volume :

Demande la suppression de cette prescription.
Mal défini- ajoute de la complexité- difficilement vérifiable-ni utile, ni indispensable.
Les outils existants : emprise au sol, hauteur, distances des limites et de la voie et pourcentage d'espaces libres, suffisent à limiter la constructibilité.
Difficile de faire le lien entre l'existant calculé en SP et les nouvelles constructions en volume, notamment en cas de division. Les volumes prennent en compte les épaisseurs de murs...La logique semble différente.

ZONE UD 4c :

Emprise au sol réduite de 20% à 15 %, il est demandé de rester à 20%.

ZONE UF 2 :

L'emprise au sol qui n'était pas réglementée passe à 50 %.
Dans la zone artisanale les besoins peuvent varier.
Les règles antérieures de distances, hauteurs et stationnement semblent suffisantes.

Nous aspirons à ce que les communes établissent des PLU simples et non sujets à interprétation.

C'est pourquoi cette notion de volume nous inquiète.

Nous préférons nous concentrer sur les projets plutôt que sur l'administratif.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

6-Hauteur : voir réponse n°1

7-Volume : Cette disposition, certes complexe est nécessaire à la maîtrise des gabarits des constructions sur les plus grands terrains notamment, suite à la suppression des surfaces minimales des terrains par la loi ALUR. Les règles d'emprise au sol, de hauteur et de maintien des espaces libres non imperméabilisés ne sont pas suffisantes.

Le plafond de volume sera donc maintenu, toutefois un effort de pédagogie sera fourni dans les documents définitifs.

8-Zone UD4c : Le PLU actuel définit une enveloppe globale d'emprise au sol (construction principale + annexes), tandis que la modification n° 3 du PLU distingue l'emprise au sol de la construction principale et celles des annexes. L'emprise au sol de 15% en UD4c ne concerne que l'habitation principale, il convient d'y ajouter celles des annexes. Il n'y a donc pas de réduction globale.

9-Zone UF2 : Suite à la suppression du COS par la loi ALUR, un coefficient d'emprise au sol a été introduit par la modification n°3, fixé à 50% qui est une valeur classique dans les zones d'activités.

COMMENTAIRES :

Le calcul des volumes demande à être précisé et expliqué, ce que propose la Commune.
La réduction de l'emprise au sol en zone UD4c de 20% à 15% est corrigée par le système de calcul différent proposé.

L'emprise de 50% définie pour la zone UF2, semble assurer la continuation des règles précédentes.

**REF : L2- M.François VIEILLECROZE - 36, route des Salins-SAINT-TROPEZ-
Architecte**

Ce projet présente de nombreuses difficultés de mise en œuvre.

DISPOSITIONS GENERALES :

Article 4 : « Dans le cas.... ; au regard de l'ensemble du projet »

Est-ce bien conforme aux dispositions de la loi ALUR.

Comment additionner des m2 de SP avec des m3 en volume.

Terrain à bâtir après division : comment calculer les droits du solde.

ZONE UA :

Article 11 :

« Les stores, hormis pour les commerces en rez-de-chaussée, sont interdits »

De nombreux stores existent en étage et en ville, le fait de les autoriser et de les réglementer sous l'autorité de l'Architecte des Bâtiments de France permettrait une unité et une qualité préférable à la loi de la jungle actuelle.

ZONE UC/UD/UE1 :

Article 2 :

« Une piscine ou un bassin et sa plage » : Quid des bassins d'agrément ?

« Pour les habitations individuelles et les bureaux uniquement, un volume en souterrain : Implanté en totalité sous l'emprise au sol des constructions (hors annexes) ». Donner la possibilité de réaliser un volume en souterrain sous le garage dans le cas où ce dernier est accolé à la construction principale.

Sous-sol : « Limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m au regard de la profondeur maximale des affouillements »

Préciser comment est prise en compte la hauteur de 3,30 m ?

« Le volume des constructions en aérien (hors annexes) est plafonné ...m3 »

Le mode de calcul du volume d'une grande complexité est très pénalisant. Il ne tient pas compte de la réglementation thermique RT2012 et est-il conforme aux dispositions de la loi ALUR.

Le schéma de calcul du volume soulève de nombreuses interrogations (page 99).

« Les murs de soutènement doivent être limités à un nombre de 2, limités à une hauteur de 2 mètres, distants d'au moins 10 mètres l'un de l'autre ou d'une construction d'habitation »

Ces dispositions soulèvent de nombreuses questions (voir courrier)

Article 8 : Pourquoi réglementer la distance entre les constructions ?

Article 9 :

Le projet prévoit de limiter les terrasses couvertes à 30% de l'emprise des constructions hors annexes.

Dans le cas de 2 constructions, ce pourcentage se calcule-t-il sur l'emprise des deux constructions ? A préciser.

Question posée sur schémas de principe n°5 et n°6 proposés.

Précision demandée sur le local technique.

Précision demandée sur le pool-house.

Article 10-1 :

« Calcul de la hauteur du point le plus bas au point le plus haut de l'ensemble de la toiture. Cette règle s'applique dans le cas de liaison architecturale entre deux constructions »

Cette disposition est contraire à la jurisprudence de la cour administrative d'appel de Nantes qui avait jugée : « que le projet...construction préexistante » (CCA Nantes, 19 avril 2005, Commune d'Arradon, req.n°03NT00810).

Sur cette base, comment calcule-t-on la hauteur si le projet prévoit une liaison.

Article 10-2 :

« Abri pour voiture non clos : 2,20 m au point le plus haut de la couverture »

Cette règle ne fonctionne pas et doit être modifiée.

Article 11 :

Il y a une contradiction entre l'article pour les façades qui stipule : « *Les terrasses sont interdites au-delà du R+1* » et l'article pour les couvertures qui stipule : « *La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25% et 30% de déclivité.* »

ZONE UE1 :

Reprendre les remarques des zones UC+UD.

Article 6 : « *10 m de l'axe des autres voies publiques* »

Comment fait-on pour les voies privées ?

Article 7 :

« *Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m.* »

Le cahier des charges du lotissement des Parcs de Saint-Tropez prévoit cette clause (10 m) avec une possibilité moindre en cas d'accord entre voisin.

Disposition à intégrer dans l'annexe 2 : lexique explicatif.

ZONE A et N :

Article 2-10 : « *Abri pour voiture non clos : 2,20 m au point le plus haut de la couverture* » Même remarque qu'en zone U

« *Une piscine par...de 20 m² maximum* » Comment est règlementé le pool-house en SP ou en emprise ?

ZONE UC et UE1 :

La hauteur à l'égout est restée à 6,00 m. alors que zones UD,A et N ont une hauteur autorisée à 6,50 m.(contraintes thermiques, RT2012).

Il faut porter la hauteur à 6,50 m. dans les zones UC et UE1.

Pour toutes les zones où les piscines sont autorisées :

Quand le local technique est sous la plage, augmenter la surface de la plage de la surface du local technique.

ANNEXE 2-Lexique explicatif :

Hauteur des constructions en bordure des voies (page 98) :

Cette disposition limite les possibilités architecturales, risque de donner une vision uniforme des constructions, est discriminatoire pour les petits terrains et augmentera l'emprise et les espaces imperméabilisés.

Volume des constructions (page 99) :

Ce mode de calcul est très pénalisant et très compliqué à mettre en œuvre.
Il ne tient pas compte : RDC sous rampant, quid des faux-plafonds ?
Cette disposition est-elle bien conforme aux dispositions de la loi ALUR.

Affouillements/déblais, exhaussements/remblais et mur de soutènement (page 100) :

A l'aide d'un schéma, il soulève les problèmes que posent ces règles.
Il demande : si l'Architecte des bâtiments de France et la commission d'urbanisme ne peuvent-ils pas gérer ce point au cas par cas ?

Des informations différentes apparaissent entre le rapport de présentation et le règlement qui est de nature à créer une confusion.

Page 32 du rapport de présentation : Point 3.5- La zone UE1 :

Le volume est plafonné à 1600 m³
et page 48 du règlement : UE1- Article 2 :
Le volume est plafonné à 1550 m³

Page 33 du rapport de présentation : point 3.5- La zone UE1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres

Page 51 du règlement : UE1- Article 10 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres

Sont joints des croquis explicatifs pour certains points soulevés.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

10-Article 4 des dispositions générales : Le calcul du solde des droits à bâtir dans les opérations d'ensemble nécessitera le calcul en m³ du volume des constructions existantes, de même qu'il était nécessaire de calculer en m² les surfaces des constructions existantes.

11-Zone UA, article 11 : cette disposition du PLU 2013 n'a pas été modifiée.

Remarques sur les zones UC/UD/UE1 :

12-ARTICLE 2 : Piscine et bassin : Les bassins d'agrément sont comptabilisés dans la surface et le nombre permis pour la réalisation d'une piscine par unité foncière.

13-Volume en souterrain sous le garage accolé à l'habitation principale : La modification n°3 augmente déjà la constructibilité en souterrain en fixant le volume enterré à 50% du volume aérien, réalisable sous la totalité de la construction (hors annexes). Cela représente pour les constructions enterrées, une augmentation :

- De la SP souterraine de 30% à 50% de la SP en aérien de la construction principale.
- De l'emprise au sol de 45% à 100% de l'emprise en aérien de la construction principale.

Il n'est pas envisagé d'augmenter ni la SP, ni l'emprise en souterrain.

14-Sous-sol : La hauteur de 3, 30 m. est comptée à partir du terrain naturel et avant gros œuvre.

15-Volume en aérien : La modification n°3 du PLU vise à encadrer (mettre en œuvre/maîtriser) les effets de la loi ALUR (suppression du COS et de la superficie minimale des terrains).

La modification n°3 du PLU détermine en conséquence des coefficients d'emprise au sol et d'espaces libres, des plafonds de volume et des hauteurs dont certaines sont par ailleurs fixées à 6, 50 m. prenant en compte la RT 2012.

Dans ces conditions la modification n°3 tient compte de la RT 2012, mais également de la loi ALUR, de la loi Littoral et du Site Inscrit de la Presqu'île de Saint-Tropez.

Concernant le schéma en annexe du règlement (lexique) il ne fait pas figurer les cloisons intérieures et les faux-plafonds, mais uniquement le gros œuvre qui sert de base au calcul du volume.

16-Murs de soutènement : voir la réponse n°27-3

17-ARTICLE 8 : La distance entre les constructions était une disposition existante au POS qui a été supprimée au PLU, mais l'usage a montré qu'il convenait de la rétablir.

18-ARTICLE 9 : Les surfaces des terrasses couvertes sont calculées sur la base de chaque construction à laquelle elles sont affectées. Ce calcul résultant de l'application d'un pourcentage, le nombre de constructions n'influe pas sur la surface des terrasses couvertes.

Les schémas n°5 et n°6 présentent des cas de figure où un espace non clos est situé sous l'emprise d'un étage bâti. Ces espaces ouverts ne sont pas constitutifs de volume.

L'étage bâti qui surplombe constituant en lui-même de l'emprise au sol, ces espaces ouverts au rez de chaussée sont inclus dans cette emprise au sol.

L'emprise au sol des locaux techniques vise les locaux liés à la piscine. Les autres locaux techniques devront être intégrés dans l'emprise de la construction principale.

Pool-house : Non un pool-house est un pool-house, une chambre ne peut pas être accolée (ou de la SP) à un pool-house.

19-ARTICLE 10-1-Calcul de la hauteur : Cette disposition traduit la volonté du PLU de limiter les atteintes des constructions (notamment en hauteur) sur les paysages du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez. Elle est donc maintenue afin d'éviter un étagement des constructions conduisant à une hauteur supérieure à 6, 50 m.

20-ARTICLE 10-2-Abri voiture : L'objectif poursuivi est de limiter les abris pour voiture à des constructions légères. Pour autant la pente des toitures ne sera plus réglementée pour ces constructions et la hauteur maximale augmentée à 2, 30 m.

-21-ARTICLE 11- Terrasse en R+1 : Cette rédaction sera précisée afin de lever l'incohérence.

-22-ZONE UE1-ARTICLE 6 : Cette disposition du PLU de 2013 n'a pas été modifiée. Les voies privées doivent être traitées comme des limites séparatives.

-23-Zone UE1- ARTICLE 7 : Ce type de disposition ne peut être inscrite dans un PLU.

-24-Zone A et N-ARTICLE 2-10 : Le pool-house est réglementé en emprise au sol. Les articles 2 et 10 de ces zones sera complété.

-25-Zone UC et UE1 : voir la réponse n°1

-26-Local technique : Lorsque le local technique est situé sous la plage de la piscine, il est intégré à la plage. Son emprise n'est pas augmentée.

-27-1-Hauteur des constructions en bordure des voies : Cette disposition visant à la protection des abords des voies n'augmentera pas l'emprise au sol au-delà de ce que le coefficient d'emprise au sol admet. Les espaces imperméabilisés n'en seront pas plus affectés.

-27-2Volume des constructions : voir réponse n°15

-27-3-Affouillement/déblais, exhaussements/remblais et murs de soutènement : Cette disposition sera retirée du projet de modification et réétudiée à l'occasion de l'étude paysagère réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU. La seule disposition conservée est celle de la hauteur des murs de soutènement limitée à 2 mètres.

-27-4-Différences entre le rapport de présentation et le règlement : Ces différences constituent des erreurs matérielles qui seront corrigées. Les valeurs du règlement sont les seules qui deviendront « opposables ».

COMMENTAIRES :

Des explications satisfaisantes sont fournies pour tous les points soulevés.

Zones UC/UD/UE1

-Article 2 : Il est signalé que l'article 2 limite en volume la SP souterraine et non en SP, comme indiqué sur la réponse de la Commune. Cela ne change rien au raisonnement qui donne toutes les explications.

Malgré les explications fournies, le calcul du volume devra être revu et le schéma précisé.

-Article 10-2 : La limitation de hauteur des abris voiture mérite d'être revue.

- Article 11 :

Il faudra régler la contradiction entre « Les terrasses sont interdites au-delà du R+1 » (donc possible jusqu'au R+1), et l'obligation de « la couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25% et 30% de déclivité ; »

Zone A et N-Article 2 :

Il faudra limiter le local technique et le pool-house en emprise au sol.

Annexe 2- Lexique explicatif :

- Affouillement/déblais, exhaussements/remblais et murs de soutènement : La modification proposée par la commune, dans l'annexe 2-lexique explicatif, de ne conserver que la limitation de hauteur à 2 mètres, est raisonnable. La distance entre mur de 10 mètres pouvait poser quelques problèmes.

Différences entre le rapport de présentation et le règlement :

Ces différences portent sur la zone UE1-Article2 : volume des constructions en aérien et Article 10 : hauteur maximale des constructions. La Commune s'engage à rectifier le rapport de présentation pour le mettre en conformité avec le règlement.

REF : L3- M. le Président de l'ASA BELLA VISTA-SAINT-TROPEZ

Zone UD2a :

Il souhaite que l'emprise au sol, actuellement de 25%, soit abaissée à 15%, pour préserver le caractère et l'esprit résidentiel du domaine.

Il rappelle les ambitions affichées du Plu comme l'indique page 102, la synthèse des enjeux environnementaux (ligne 2, colonne 4, point 1) :

Cadre de vie, paysage et patrimoine : maintenir les qualités paysagères dans les quartiers résidentiels (identité des quartiers).

REMARQUES DE LA COMMUNE :

28-Cette zone correspond à un ancien lotissement. Le coefficient d'emprise au sol de 25% a été réduit à 12% (à l'identique du reste de la zone UD2) par la modification n° 3 du PLU, selon la typologie bâtie souhaitée par la Commune.

Cette emprise au sol ne correspond qu'à celle de la construction principale, s'y ajoutent les emprises et surfaces des annexes.

COMMENTAIRES :

La solution retenue par la Mairie va dans le sens de la demande exprimée.

**REF : L4- M.François VIELLECROZE - 36, route des Salins-SAINT-TROPEZ-
Architecte**

ZONE EU annulée par le tribunal administratif de Toulon le 01 février 2016 :
Déplacement d'un espace boisé classé situé sur la parcelle cadastrée section AWn°
438, appartenant à la SCI BLANQUI DU BUISSON ROND, la SCI HELIO et la SCI
ISOCELE.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

29-Le déplacement d'un EBC ne peut être étudié dans le cadre d'une procédure de
modification. Cette demande devra être formulée dans le cadre de la révision générale en
cours.

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire.

REF : L5-Mme Dominique PAQUIN-Propriétaire à SAINT-TROPEZ

ZONE UB2b :

ARTICLE 7 :
Conteste l'implantation de la construction prévue sur le terrain de la cave coopérative.
Elle serait située à 1, 50 m de la limite de leur propriété (parcelles 153 et 154).
Elle précise que cette distance ne respecte pas le code civil.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

30-La modification ne traite pas de ce sujet qui découle de la Déclaration de Projet valant
Mise en Compatibilité du PLU approuvée en 2014.

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire.

**REF : L6- ADAMAS- Avocats associés pour le compte de la SCI CORALIE et M.
Edward PILOTAZ**

ZONE A et ZONE U :

Il est demandé que le terrain cadastré section BA n°442, actuellement classé en zone A
soit classé en zone U mitoyenne.
Ce terrain a fait l'objet d'un jugement du Tribunal Administratif de Toulon qui a
reconnu l'illégalité du classement en zone agricole et la nécessité, pour la Commune,
de revoir le classement.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

31-La modification ne traite pas de ce sujet qui est étudié dans le cadre de l'abrogation du PLU, procédure engagée par délibération du 26 septembre 2017.

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire.

- REF : L7- Mme Renée DE WILDE- Parc de la Moutte-SAINT-TROPEZ
- REF : L9- Mme Sabine DANEL-ALLEZ- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : L10-M. Laurent MEYER- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : L18-M. Jean-Claude MARGOLINE- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : L19-M. BALTHAZAR SEYDOUX FORNIER DE CLAUSONNE- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : L20-M. Jean-Paul CLENIN- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : L24-M. Laurent MEYER- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M1-Mme Jean-Claude MOREAU- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M2-Mme Michèle de WILLIENCOURT- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M3-M. Ioachim KELL- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M4-M. et Mme Eric et Justine GERARD- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M5-M. Jean-Marc MONTLAHUC- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M6-SCI WHITE PALMS par son go-gérant,M. Christian BOURIEZ- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M7-SCI LE STUDIO, M. Hubert MAXANT- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M8-M. Jean-Marc GRISON gérant SDC sarl- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M9-Mme Janet L.DENLINGER- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M10-SCI BALDEN,Mme Mariane E.BALAZS- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M15-M. Antoine ALLEZ- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M16-Mme Stéphanie LEROY- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M17-M. Balthazar SEYDOUX- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
- REF : M18-M. Francis CUKIERMAN- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ

ARTICLE 2- Volume :

Disposition totalement étrangère aux dispositions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme. En outre absente de la totalité des PLU.

Par exemple p.29, pour les secteurs UC1 et UC2, elle aboutit à des conséquences plus drastiques que l'application des anciens COS.

Les règles applicables pour le sous-sol (annexe 2 du règlement, p.26) les dispositions envisagées sont totalement contraires à la disparition des COS voulue par le législateur.

Le but est de contrôler la densité constructible, cette règle est en contradiction avec l'objectif de la modification n°3 du PLU d'intégrer les évolutions du code de l'urbanisme issues de la loi ALUR dans le PLU communal.

ARTICLE 9- Emprise au sol :

Il n'y a pas lieu d'opérer une distinction entre les « personnes à mobilité réduite » et les autres propriétaires.

ARTICLE 6- Implantation par rapport aux voies :
Même remarque.

ANNEXE 2-Espaces libres et perméables :
Il y a lieu de comptabiliser parmi les espaces imperméabilisés :
- Toutes les constructions couvertes et closes de trois murs au moins.
- Les terrasses couvertes et piscines couvertes.
- Voiries et stationnement en enrobés non perméables.

TOUTES ZONES- Implantation des constructions suite à une division foncière :
Pour les constructions nouvelles ou les extensions qui s'effectuent dans un lotissement réduire de 20% la distance prescrite par le règlement des zones

REMARQUES DE LA COMMUNE :

32-1-Volume : La notion de volume résulte des règles de gabarit visées par le Code de l'Urbanisme. Voir les réponses n°7 et 15.

32-2- Article 9- Emprise au sol :

Le retranchement du calcul de l'emprise au sol réglementée, des aménagements permettant l'accès des Personnes à Mobilités réduites, est jugé «discriminatoire» au regard des personnes valides.

La Commune précise que cette emprise au sol non comptabilisée n'est pas affectée au statut du titulaire mais à l'aménagement, il n'est donc en rien discriminatoire.

32-3-Article 6-Implantation par rapport aux voies. Voir la réponse n°22.

32-4- Annexe 2- Espaces libres et perméables : Les espaces imperméabilisés comptabilisent effectivement les constructions couvertes (y compris non closes), les terrasses couvertes, piscines couvertes, les voiries et stationnement en enrobés non perméables. Cette confusion met en évidence la nécessité de modifier la rédaction de cette disposition pour plus d'intelligibilité.

32-5-Implantation des constructions suite à une division foncière : La règle d'implantation des constructions consécutive à une division foncière doit être maintenue y compris dans un lotissement ou une copropriété, afin d'éviter une surdensification portant atteinte au paysage du Site Inscrit.

COMMENTAIRES :

La Commune précise que cette notion de volume est conforme au Code de l'Urbanisme. Les modifications ne contrôlent pas la constructibilité, mais l'encadrent pour une bonne gestion de la Commune.

Pour les autres observations, pas de commentaire.

REF : L11-ALTANA-Avocats-45, rue de Tocqueville- 75017 PARIS

Pour le compte de propriétaires détenant un terrain dans les lotissements des Parcs de Saint-Tropez, qui sont situés en zone UE1 du projet de PLU modifié

ZONE UE1 :

Le projet de règlement fait abstraction de la situation des terrains en pente.

La limitation du nombre est de nature à rendre certains terrains inconstructibles et pose une question de sécurité publique.

Il en est de même pour la limitation de la profondeur des affouillements et la distance minimale entre les constructions implantées sur un même terrain.

La notion de volume crée semble-t-il pour mettre en échec la mise en œuvre de la loi ALUR. Elle soulève de nombreuses difficultés du fait de sa contradiction avec les surfaces de plancher et d'emprise au sol et de l'insuffisance de sa définition.

ARTICLE 2- Limitation des murs de soutènement :

Nombre limité à 2, hauteur limitée à 2 m et distance entre eux minimum 10 m.

Ces dispositions, limitant indirectement la constructibilité, privent le PLU d'une lisibilité indispensable.

Elles paraissent contrevenir à la logique de simplification de l'urbanisme poursuivie par le législateur et le pouvoir réglementaire.

Il n'est pas nécessaire d'encadrer quantitativement la réalisation de ces murs.

Cette exigence apparaît priver la faculté de réaliser des « cours anglaises ».

Il faut s'interroger si la distance de 10 m est compatible avec la réalisation d'une voie d'accès automobile en pente.

On peut s'interroger sur la validité de cette disposition.

Limitation de la hauteur des affouillements :

La valeur maximale de 3,30 m ne permet pas d'adapter la profondeur à la topographie des terrains en pente, alors que la réalisation de volume souterrain est admise.

Il est demandé une modification pour permettre cette adéquation.

Article 8- Distance des constructions les unes par rapport aux autres :

Il est prévu un minimum de 4 mètres.

La limitation de hauteur des affouillements est en contradiction avec cette distance minimale et peut empêcher la réalisation des annexes admises.

Cette distance minimale est illogique et ne correspond pas à la loi littoral qui vise à empêcher le mitage.

Il est demandé une modification, voir un abandon de cette règle.

ARTICLE 2- Notion de volume :

Importante restriction de la densification souhaitée par la loi ALUR :

La limitation en volume constitue la preuve de la volonté d'empêcher une densification de la zone UE1.

Cette restriction n'est pas motivée par le rapport de présentation.

Contradiction du volume avec la définition de la surface de plancher :

La surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des façades et le volume intègre l'épaisseur des murs.

Cette notion de volume est déconnectée de la notion d'emprise au sol.

La création de cette notion hybride de volume a pour effet de fortement complexifier la définition, ainsi que l'examen du projet.

Le règlement proposé dans cette modification n°3 du PLU manque de clarté et d'intelligibilité, ce qui constituerait une faille dans la validité du règlement du PLU en ce qu'il est soumis aux objectifs de valeur constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la norme (CE 8 juill. 2005- CE, 24 mars 2006).

Difficile mise en œuvre technique du volume :

Le schéma de définition du volume conduit à de multiples incertitudes.

L'ensemble de ces observations et interrogations montre qu'il convient d'inviter la Commune de SAINT-TROPEZ à reprendre cette notion de volume.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

33-Article 2- limitation des murs de soutènement : voir la réponse n° 27-3

34-Article 2- Limitation de la hauteur des affouillements : Voir la réponse n°14. Par ailleurs, il existe nécessairement des cas où la mise en œuvre des dispositions du PLU ne peuvent être effectives de manière cumulative.

35-Article 8- Distance des constructions les unes par rapport aux autres : Voir réponse n°17.

36-Article 2- Notion de volume :

36-1-Importante restriction de la densification souhaitée par la loi ALUR : Dans la zone UE1 comme dans les autres zones où cette règle existe, le volume plafond a été établi au regard du gabarit des constructions existantes, en prévoyant une légère densification. Le rapport de présentation sera enrichi d'une démonstration théorique.

A noter qu'à l'inverse, la requête formulée par l'ASL des Parcs de Saint-Tropez (lotissement qui correspond à la zone UE1) visait « une rédaction du règlement de la zone UE(1) du PLU compatible avec les caractéristiques spécifiques de l'urbanisation à l'intérieur des Parcs de Saint-Tropez », rédaction reconduisant l'essentiel des dispositions de l'ancien règlement du lotissement.

36-2-Contradiction du volume avec la définition de la surface de plancher :

Ce sont 2 notions différentes. Il n'existe aucune contradiction. A un volume donné et emprise correspond une surface de plancher réalisable.

36-3-Difficile mise en œuvre technique du volume : Voir la réponse n° 27-3.

COMMENTAIRES :

Sur cette notion de volume, qui prête à réclamation, la proposition de la Commune de compléter le rapport de présentation et d'y adjoindre une démonstration théorique des effets de la modification n° 3 sur la densification du PLU actuel, est très intéressante et permettra de régler les doutes qui se manifestent.

REF : L13- ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DES PARCS DE SAINT TROPEZ- SAINT-TROPEZ

ARTICLE 2 :

Remplacer le paragraphe des murs de soutènements, qui n'est pas en adéquation avec le règlement du lotissement par :

Cas pour un REMBLAI :

Interdiction dans la zone des 10 m, autorisé de créer un mur de soutènement sur une hauteur d'1 m obligatoirement avec parement pierres et végétalisé.

Cas pour DEBLAIS :

Autorisé et limité à une hauteur d'1, 50 m dans la zone des 10 m.

ARTICLE 7 :

A préciser :

Tous les terrains comporteront en bordure de leurs limites terrestres une zone non aedificandi de 10 m sauf toutefois réductions prévues aux cahiers des charges ; cette largeur peut être réduite si le voisin limitrophe consent chez lui, par acte de servitude

notarié, une augmentation compensatoire de sa propre zone non aedificandi limitrophe.

La conservation du ratio de 40% entre l'étage et le rez de chaussée.

Les limites de hauteur (6 mètres pour 2 niveaux et 4 mètres pour 1 niveau entre le terrain naturel et l'égout du toit).

Gardez la surface de 10 000 m² minimum pour permettre une division de lot.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

37- Article 2- Remblais, déblais et murs de soutènement : Voir la réponse n° 27-3.

38- Article 7 : Voir la réponse n° 23.

39-Garder la surface de 10 000 m² minimum pour permettre une division de lot : La superficie minimale des terrains constructibles étant supprimée par la loi ALUR, cette disposition n'est pas possible.

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire.

REF : L14- M. Sylvain GIRAUD- SAINT-TROPEZ

ZONE UB3 :

Il est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 12- 14, avenue Foch, situé en zone UB3a du PLU.

Il rappelle l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 28 novembre 2017.

En conclusion, l'UDAP estime que l'économie globale du document d'urbanisme justifie sa révision générale : en d'autres termes, la ville de SAINT-TROPEZ est invitée à revoir entièrement sa copie.

Il veut signaler deux incohérences dans l'orientation d'aménagement du secteur UB3a
1-Il est prévu une marge de recul dépourvue de tout effet juridique.<cette marge empiète sur du bâti tout au long du front pair de l'avenue Foch (voir photo).

Cette marge de recul n'a aucune justification, ni aucun effet concret.

2-Elle offre d'importants droits à construire, au moyen de zones d'implantation maximale des constructions.

Aucune zone d'implantation n'est prévue pour ma parcelle.

La raison de ce traitement inégalitaire ne réside pas dans le statut de « bâti patrimonial protégé » de la villa Régine.

Les restrictions imposées à ma parcelle sont donc totalement arbitraires.

L'objectif de ces zones d'implantation maximale est d'inciter au renouvellement de l'ilot. Si tel est le cas, pourquoi exclure cette possibilité pour l'une des parcelles du secteur.

Le PLU comporte ici encore une incohérence flagrante.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

40-Hors sujet : La modification ne traite pas de l'OAP de l'avenue Foch, introduite par la modification n°2 du PLU approuvée en décembre 2015.

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire.

**REF : L16- Cabinet SHEN-Avocats à la Cour- Pour le compte de la SA
DOMAINE LA BERGERIE- SAINT-TROPEZ**

ZONE N1 :

ARTICLE 2 :

S'inquiète de l'utilisation dévoyée que pourraient être tentés de faire de ces nouvelles dispositions, certains propriétaires de parcelles incluses dans la zone N1, au regard notamment de l'extension, des possibilités de construction ainsi prévue par le présent projet de PLU.

ARTICLE 1 :

La société DOMAINE LA BERGERIE considère que la formulation dans la zone N concernant les affouillements est en retrait par rapport aux développements figurant dans les autres documents du dossier de l'enquête publique.

Elle rappelle les objectifs du PADD.

Puis les dispositions plus précises pour d'autres zones, comme les zones UE1 et UD.

Elle rappelle le caractère de la zone « la zone N...espaces naturels »

Elle souhaite en conséquence que, en ce qui concerne les dispositions prévues relatives aux affouillements, celle-ci soient renforcées et précisées comme suit :

« Tous affouillement, déblais, exhaussements et déblais sont interdits »

REMARQUES DE LA COMMUNE :

41-Zone N1-Article 2 : La modification ne traite pas de ce sujet, introduit par la modification n° 1 du PLU approuvée en novembre 2015.

42- Zone N1-Article 1 : La possibilité d'interdire les affouillements, déblais, exhaussements, remblais, hors ceux nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements admis, sera étudiée dans la révision du PLU.

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire.

**REF : L21- Mme et M. JACQUET- SAINT-TROPEZ
REF : M14- Mme et M. JACQUET- SAINT-TROPEZ**

ZONE A :

Ils souhaitent que la parcelle cadastrée section AO n°94, classée en zone A, puisse devenir constructible en vue de l'habitation.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

43-La modification ne traite pas de ce sujet. Cette demande devra être formulée dans le cadre de la révision générale en cours.

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire.

REF : L22- ALTANA- Avocats-45, rue de Tocqueville- 75017 PARIS
REF : M12- ALTANA- Avocats-45, rue de Tocqueville- 75017 PARIS

Pour le compte de l'HÔTEL DE LA PINEDE et de la VILLA JACQUEMONE, qui détiennent respectivement les parcelles contigües cadastrées section AH n° 7 et 11.

ZONE UD 4b :

La modification n°3 prévoit la déconnexion dans l'ancienne UD 4 de deux zones distinctes : le secteur de la Bouillabaisse qui a vocation à devenir la zone UD 4b et le secteur des Cannebiens pour la zone UD 4c.

Il est demandé de prendre en compte une possibilité d'extension mesurée des activités de commerce en permettant le changement de destination des immeubles existants, situés à proximité des établissements accueillant ces commerces, afin de permettre qu'ils aient la même destination.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

44- La modification ne traite pas de ce sujet. Cette demande devra être formulée dans le cadre de la révision générale en cours.

COMMENTAIRES

Pas de commentaire

REF : L23- ALTANA- Avocats-45, rue de Tocqueville- 75017 PARIS
REF : M13- ALTANA- Avocats-45, rue de Tocqueville- 75017 PARIS

Pour le compte des SNC TAHITI WILSON et SNC CANOUBIERS WILSON qui détiennent deux terrains contigus cadastrés section BE n° 535 et 536.

Zone UD1 :

Cette zone comporte deux secteurs protégés au sens de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il est manifeste pour la zone UD (zone urbanisée moyennement dense) que l'objectif poursuivi par la loi ALUR n'est pas celui poursuivi par les auteurs du projet de modification n°3.

La notion de création de volume apparait avoir été créée pour mettre en échec la mise en œuvre de la loi ALUR, elle est en contradiction avec la surface de plancher et d'emprise au sol.

Article 2- volume aérien :

Importante restriction de la densification souhaitée par la loi ALUR :

La limitation en volume constitue la preuve de la volonté d'empêcher une densification de la zone UD1.

Cette restriction n'est pas motivée par le rapport de présentation.

Contradiction du volume avec la définition de la surface de plancher :

La surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des façades et le volume intègre l'épaisseur des murs.

Cette notion de volume est déconnectée de la notion d'emprise au sol.

La création de cette notion hybride de volume a pour effet de fortement complexité la définition, ainsi que l'examen du projet.

Le règlement proposé dans cette modification n°3 du PLU manque de clarté et d'intelligibilité, ce qui constituerait une faille dans la validité du règlement du PLU en ce qu'il est soumis aux objectifs de valeur constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la norme (CE 8 juill. 2005- CE, 24 mars 2006).

Difficile mise en œuvre technique du volume :

Le schéma de définition du volume conduit à de multiples incertitudes.

L'ensemble de ces observations et interrogations montre qu'il convient d'inviter la Commune de SAINT-TROPEZ à reprendre cette notion de volume.

ARTICLE 11 :

Il y a contradiction entre :

« Les terrasses sont interdites au-delà de R+1 » et « La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25% et 30% ».

Il y a lieu de corriger cette erreur ou tout le moins de préciser les modalités de mise en œuvre d'une toiture-terrasse en R+1.

Classement de deux portions de terrain en secteur protégés au sens de l'article

L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Il est manifeste que les deux zones identifiées comme un secteur protégé au sens de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme n'en ont pas les caractéristiques en ce qu'ils ne sont ni des terrains cultivés ni de nature à contribuer à une continuité écologique à protéger et inconstructibles.

Il est donc sollicité une modification de ce classement afin de rendre le plan du PLU conforme aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

45-Secteurs protégés : La modification ne traite pas de ce sujet. Cette demande devra être formulée dans le cadre de la révision générale en cours.

46-Article 2-volume aérien : Voir les réponses n° 36-1, 36-2 et 36-3.

47 Article 11 : Voir la réponse n° 20

48- Voir la réponse n° 45.

COMMENTAIRES

Pas de commentaire.

REF : L24- SCI LES AGAPANTHES-SAINT-TROPEZ

ZONE UC2 :

ARTICLE 10 :

Afin de sauvegarder la cohérence du site, l'article UC 10 pourrait prévoir que les constructions existantes en rez-de-chaussée en secteur UC2 ne peuvent être surélevées ou à *minima*, que leur extension ne peut augmenter la hauteur de la construction au faitage et ne peut résulter que d'excavations « en aval » (dans les conditions prévues par l'article UC2)

ARTICLE 2- volume :

Afin de conserver la qualité de l'environnement bâti, il nous semble nécessaire d'amender le projet d'article UC2 pour limiter le volume des extensions des constructions existantes (par un seuil exprimé en pourcentage du volume existant tel que 10% ou un plafond chiffré tel que 100 m²).

ARTICLES 6/7/8/9/13 :

Afin de prendre en compte les caractéristiques spécifiques du site, les règles relatives aux retraits par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions devraient prévoir l'impossibilité d'adosser deux bâtiments en zone UC2 ou d'édifier des annexes ou locaux techniques en limite séparatives (UC7), prendre en compte la hauteur des façades pour déterminer le prospect par rapport aux limites séparatives (UC7- ex « H=L ») et limiter l'emprise au sol des extensions (UC9).

REMARQUES DE LA COMMUNE :

49- ZONE UC2-Article 10 et 2 : Les évolutions demandées sont trop restrictives.

50-Articles 6/7/8/9/13 : L'implantation d'une construction en limite séparative adossée à une construction existante sur fond voisin est une disposition existante depuis le POS de 1997 et reconduite depuis par le PLU en 2013 et les modifications ultérieures.

La règle de calcul de la distance aux limites séparatives a été simplifiée et harmonisée dans toutes les zones.

L'emprise au sol est limitée.

COMMENTAIRES :

Pas de commentaire.

REF : M19-CABINET REVEILLE-SAINT-TROPEZ

Représente l'ASL Les TREILLES de la MOUTTE

Il souhaite conserver le classement en zone UE1, et en tout état de cause bénéficier du même que celui qui sera appliqué aux PARCS DE SAINT-TROPEZ.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

51- Le lotissement Les Treilles de la Moutte ne peut conserver le classement en UE et/ou le même règlement que celui appliqué aux Parcs de Saint-Tropez suite au jugement du TA de Toulon du 1^{er} février 2016 confirmé par l'Arrêt de la CCA de Marseille du 20 juin 2016.

COMMENTAIRES :

Ce lotissement n'est pas concerné par la modification n°3 du PLU, car le jugement du TA de Toulon du 1^{er} février 2016 confirmé par l'Arrêt de la CCA de Marseille du 20 juin 2016, a annulé les dispositions du PLU de 2013 sur cette zone.

OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL :

-REF : R2- M. Patrick GASPARINI- Conseiller Municipal

Sans entrer dans le détail du contenu du projet, il constate que :

- La modification du PLU est concerné par l'évolution d'une Loi.
- L'évolution de la Loi concerne toute la superficie de la commune.
- L'évolution de la Loi concerne toutes les parcelles du cadastre.
- L'évolution de la Loi concerne le règlement existant du PLU dans toutes ses zones.
- La modification du règlement concerne donc le PADD.
- L'empreinte des conséquences de ces modifications dépasse largement le cadre d'une simple « MODIFICATION N°3 ».
- L'économie générale de la commune est concernée.
- Cette enquête publique doit être revue et annulée car le sujet traité ne peut être qu'**INCLUS DANS LA REVISION GENERALE DU PLU** qui est prévue.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

52-Le règlement de la modification n° 3 s'inscrit dans les orientations générales du PADD qui n'ont pas été modifiées. Le recours à une procédure de révision n'est donc pas nécessaire pour les sujets traités par la modification n° 3.

COMMENTAIRES :

La modification n° 3 ne concerne que le règlement et à la marge le zonage, elle ne modifie pas le PADD et se justifie.
Il est a noté qu'une révision générale du PLU est en cours actuellement.

-REF : R3- M. Xavier RAYMOND

Cette modification est importante, très importante. Le dossier semble bien monté, argumenté. Toutefois, vu l'impact de la Loi ALUR, il me semble que cette modification devrait s'inscrire dans la révision générale du PLU précédée par un PADD actualisé.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

53 : Voir la réponse n°52

COMMENTAIRES :

La modification n° 3 ne concerne que le règlement et à la marge le zonage, elle ne modifie pas le PADD et se justifie.
Il est a noté qu'une révision générale du PLU est en cours actuellement.

-REF : R4- M. ou Mme Dominique SCHNEIDER- La Paressozo

Il pense qu'il n'est pas facile de donner son avis sans avoir d'autres documents (ancien POS, PLU, SCOT, Loi ALUR).

Saint Tropez est un village saisonnier et a ses particularités.

La Loi ALUR peut être interprétée et utilisée différemment par une municipalité plus ou moins bétonneuse.

On peut construire et même abattre des arbres en toute tranquillité.

Augmenter les mètres carrés, les étages et le nombre de maisons.

Ceci renforcera la désertification du village l'hiver.

Le vieux village sera cerné d'immeubles.

Il cite les immeubles autour de l'hôpital dont le goût architectural est de moyenne gamme internationale.

De quoi défigurer un village.

Qui s'en préoccupe ?

Combien sommes-nous à aller poser des questions dans les enquêtes publiques ?

Heureusement il semble que la DRAC s'inquiète aussi et enjoint la municipalité « de ne pas dénaturer ses paysages et ses collines littorales ». Elle ajoute « Il convient de maintenir, voire d'augmenter l'importance des espaces libres ». Ce n'est pas parti pour ça...La DRAC étudie cas par cas et répond par des observations judicieuses (lettre du 28 novembre 2017).

C'est aux Tropicains de se battre pour protéger leur village, s'ils en ont encore envie. A moins qu'ils préfèrent bétonner et revendre. C'est visiblement le choix vers lequel nous allons.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

54 : Voir la réponse n°52

COMMENTAIRES :

C'est un avis général sur le développement de la Commune et la politique d'urbanisme qui est développée.

En ce qui concerne les observations de la DRAC, il a été répondu précédemment.

REF : R5- Mme Sylvette PAPAZIAN- 8, av. de la Résistance- SAINT-TROPEZ

Après avoir apporté des critiques à la gestion de M. le MAIRE.

Elle indique que les habitants fuient.

Elle est contre cette modification n°3 qui va « nous achever ».

Elle indique ne pas être la seule à faire ces constatations dans le village.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

55 : Voir la réponse n°52

COMMENTAIRES

C'est un avis général sur le développement de la Commune et la politique d'urbanisme qui est développée.

REF : R6- M. Patrick GASPARINI

Il dit que ce sont les tropéziens qui bétonnent par la voie décisionnaire, politique et que personne ne peut rien y faire. La Préfecture oui ! Par sa consultation dans le cadre des PPA.

Il faut donc l'appuyer et demander l'annulation de cette enquête publique qui prend un caractère inapproprié à la situation.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

56: Voir la réponse n° 52

COMMENTAIRES :

La modification n° 3 ne concerne que le règlement et à la marge le zonage, elle ne modifie pas le PADD et se justifie.

Il est a noté qu'une révision générale du PLU est en cours actuellement

C'est un avis général sur le développement de la Commune et la politique d'urbanisme qui est développée

REF : R7- M. François COPPOLA-Maire-Adjoint Honoraire de SAINT-TROPEZ

Il est de l'avis de la majorité des avis des personnes qui l'ont précédé.

Il est contre les objectifs de cette énième enquête publique.

La loi ALUR va aboutir à une multiplication des constructions.

Le nombre croissant des constructions n'arrête pas la perte de population.

Il ne reste plus beaucoup de Tropézien pour défendre ce site magnifique.

Sauvons le St Tropez que l'on aime pour le transmettre à ceux qui nous suivront.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

57 : Voir la réponse n° 52

COMMENTAIRES

C'est un avis général sur le développement de la Commune et la politique d'urbanisme qui est développée

REF : L1- ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DES SITES NATURELS ET HISTORIQUES DE LA MOUTTE, DES SALINS ET DES CANEBIERS DE SAINT-TROPEZ- Château de la Moutte- SAINT-TROPEZ

Les objectifs sont louables : « *Maîtriser les effets de la loi ALUR et ne pas dénaturer le paysage* », mais les moyens et changements proposés ne sont pas en phase avec le but affiché et l'Association rejoint les observations de l'Etat : « *Analyse des documents montrant une certaine incohérence avec les attendus* ».

L'augmentation proposée de l'emprise au sol impliquera une restriction du coefficient d'espace libre et ils partagent la remarque des services de l'Etat : « *Une telle réduction d'espace libre est incompatible avec la préservation du site de Saint-Tropez* ».

L'Association émet un avis négatif et estime comme l'Etat que : « *Il semble que l'économie globale du document d'urbanisme soit modifiée et justifie une révision générale du document qui soit réellement fondée sur les enjeux de préservation du territoire communal* ».

REMARQUES DE LA COMMUNE :

58 : Voir la réponse n°52

COMMENTAIRES :

La modification n° 3 ne concerne que le règlement et à la marge le zonage, elle ne modifie pas le PADD et se justifie.

Il est à noter qu'une révision générale du PLU est en cours actuellement

C'est un avis général sur le développement de la Commune et la politique d'urbanisme qui est développée

REF : L8- Mme Melte IVERS-SAINT-TROPEZ

Elle constate que malgré le charme unique de Saint-Tropez, l'on construit sans arrêt, partout, toujours plus haut et toujours plus laid.

La modification n°3 du PLU en autorisant l'accroissement continu du bétonnage conduirait à détruire définitivement ce qui reste de nature et de charme ancien à Saint-Tropez.

Elle partage le point de vue de M. MEDE ainsi que les réserves de la Préfecture à ce sujet.

Elle espère que cette dangereuse modification ne sera pas adoptée.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

59 : Voir la réponse n° 52

COMMENTAIRES :

La modification n° 3 ne concerne que le règlement et à la marge le zonage, elle ne modifie pas le PADD et se justifie.

Il est à noter qu'une révision générale du PLU est en cours actuellement

C'est un avis général sur le développement de la Commune et la politique d'urbanisme qui est développée

REF : L12- M. Dominique BONNET- SAINT-TROPEZ

La lecture de cette modification du PLU pose le problème récurrent de précaution concernant l'environnement, la préservation et le respect de l'identité de la commune. (Suit l'énoncé des points concernés).

L'article 11 qui limite les couleurs n'est pas assez « encadré ».

Est évoqué la possibilité de diviser les terrains et sa conséquence, l'augmentation des résidences secondaires, la réfection des vignes, espaces verts, EBC et forêts.

Pour respecter l'écologie et donc la nature, il faut cesser un bétonnage excessif.

La grande majorité des maisons est fermée presque 10 mois de l'année...idem les nouveaux appartements, les commerces sont légion...fermés eux aussi tout l'hiver laissant le village se mourir...

Les dispositions de cette modification ne peuvent pas apporter quoi que ce soit de positif à SAINT-TROPEZ.

Cette modification ne va pas concourir à favoriser la construction de logements, lutter contre la consommation excessive et préserver les espaces naturels et agricoles.

Ces dispositions vont dénaturer notre site....

Il est à craindre que nous perdions complètement toute unité urbanistique... et toute identité.

L'interprétation qui est faite de la mise en conformité du PLU avec la loi ALUR est parfaitement inefficace, de nature à privilégier les constructions à outrance sans aucun respect pour l'environnement, les monuments historiques ou les sites classés.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

60 : Voir la réponse n° 52

La disposition relative aux couleurs n'a pas été supprimée, sa formulation a été modifiée : « Couleurs : le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France. ». L'ancienne rédaction issue du PLU de 2013 sera reprise.

COMMENTAIRES :

C'est un avis général sur le développement de la Commune et la politique d'urbanisme qui est développée

Le rétablissement de la formule du PLU de 2013 est sans ambiguïté « Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. ».

REF : L15- M. Jean-Michel COUVE-Mme Marie-Christine HAMEL-Mme Marie-Paule PELEPOL-SAINT-TROPEZ

Introduction critiquant la conduite de l'urbanisme de la commune depuis l'approbation du PLU le 27 juin 2013.

Les documents qui sont soumis à cette enquête publique :

Traitent de l'ensemble des zones, bien au-delà de la simple adaptation aux dispositions de la loi ALUR.

Sous couvert d'une « modification », c'est un large remaniement du PLU de 2013 qui concerne la totalité du périmètre territorial.

Se pose la conformité avec le PADD approuvé en juin 2013.

Alors que la révision initiée n'a fait l'objet d'aucune information aux tropéziens depuis sa prescription.

Il n'est pas indiqué quelle serait l'augmentation des surfaces de plancher et de logements, même théorique, si les mesures proposées dans cette modification étaient appliquées.

Méconnaissent les conséquences des annulations partielles du PLU 2013.

Ne comportent pas d'évaluation environnementale.

Le nombre important de projets prévus et ceux réalisés ces dernières années, auraient dû amener les rédacteurs de cette nouvelle modification à prendre en compte la « capacité d'accueil » de la commune : notion essentielle pour définir une politique d'urbanisation soutenable.

Trois points méritent une particulière attention :

1-Au PLU de 2013 avait été apportée la création d'une zone N7, ouvrant des droits à bâtir sur les parcelles AW164 et AW 165.

Depuis s'en est suivi plusieurs contentieux. M. le Maire a accordé un permis de construire.

Pourquoi dans le cadre de cette modification n°3, il n'est pas fait état de la suppression de la zone N7 par rapport au PLU de 2013, alors que cette villa est aujourd'hui en construction.

2-il est évoqué les évolutions successives du PLU, en ce qui concerne les terrains « terrains Site Mistral/DCNS ».

Ces terrains sont classés en zone UC3.

Il rappelle les observations de la Chambre Régionale des Comptes qui, dans son rapport d'observations définitives, stigmatise une politique de « planification urbaine avec des finalités privées et spéculatives ».

3-Il en est de même pour le sous-secteur UB2b (cave coopérative) qui bénéficie d'un règlement particulièrement propice à une prochaine promotion immobilière.

Les tropéziens n'ont aucune information depuis la première modification du PLU en 2014.

Nous rejetons cette modification n°3 et demandons au Maire de revoir fondamentalement les éléments de ce dossier, de prendre en compte la notion de « capacité d'accueil » et d'ouvrir plus largement et de façon plus transparente, la concertation à son sujet.

Au risque sinon que cet énième remaniement du PLU, face l'objet de nouveaux recours devant le juge administratif avec, encore une fois, la sentence de l'illégalité.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

61 : PADD/ procédure de révision : Voir la réponse n° 52

Augmentation des surfaces de plancher : voir la réponse n° 36-1

Annulations partielles : La modification ne traite pas de ce sujet, mais prend acte des décisions du TA de TOULON et de l'Arrêt de la CCA de Marseille, en témoignent la carte du rapport de présentation, les avertissements présents dans le règlement et les mentions sur les zones annulées dans les documents graphiques.

Voir la réponse n° 8 du Chapitre I (Sous-Préfet de Draguignan)

Evaluation environnementale : Voir la réponse n° 10 du chapitre I (Sous-Préfet de Draguignan). La MRAe va être saisie dans les plus brefs délais à la demande de l'Etat en vue d'un examen au cas par cas.

Capacité d'accueil : l'objectif principal de la modification n°3 étant de maîtriser la surdensification du territoire permise par la loi ALUR, la capacité d'accueil du PLU de 2013 et des modifications ultérieures est garantie.

Zone N7 : Hors sujet Cette zone a fait l'objet d'une annulation par le jugement du TA le 01/02/2016 et le CCA du 20/06/2017.

Zone UC3 : Hors sujet. La modification ne traite pas de ce sujet, introduit par la modification n°2 du PLU approuvée en décembre 2015.

Zone UB2b : Hors sujet. La modification ne traite pas de ce sujet qui découle de la Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU approuvée en 2014.

COMMENTAIRES :

C'est un avis général sur le développement de la Commune et la politique d'urbanisme qui est développée.

La modification n° 3 ne concerne que le règlement et à la marge le zonage, elle ne modifie pas le PADD et se justifie.

Il est à noter qu'une révision générale du PLU est en cours actuellement

Sur cette notion de volume et de surface de plancher, qui prête à réclamation, la proposition de la Commune de compléter le rapport de présentation et d'y adjoindre une démonstration

théorique des effets de la modification n° 3 sur la densification du PLU actuel, est très intéressante et permettra de régler les doutes qui se manifestent.

La commune indique qu'elle saisira l'Autorité Environnemental d'une demande d'examen au cas par cas.

La Commune devrait compléter son rapport de présentation par une évaluation de la capacité d'accueil du PLU 2013 et les changements apportés lors des modifications déjà approuvées, puis de la conséquence de la modification n° 3.

REF : L17- Mme Vérane GUERIN- Conseillère municipale- M. Bernard ROUSSEL- conseiller municipal- SAINT-TROPEZ

Concernant cette 3eme modification du PLU de SAINT-TROPEZ, nos commentaires se superposent à ceux de l'Etat, de l'UDAP.

Je précise que le défaut d'application de la loi littoral est très antérieur à cette mouture de PLU de même que la non préservation du site de SAINT-TROPEZ.

Même si le projet de modification actuel suit son cours, nous allons assister à une dévalorisation esthétique majeure d'un des fleurons de la côte varoise, dévalorisation esthétique déjà bien amorcée.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

62 : Voir la réponse n° 52.

COMMENTAIRES

C'est un avis général sur le développement de la Commune et la politique d'urbanisme qui est développée

REF : M11- Mme Charlotte HELLMAN-SAINT-TROPEZ

La lecture de tous ces documents n'est pas facile, c'est un euphémisme.

Il va y avoir plus de constructions et de constructions plus hautes, y compris dans des zones classées historiquement (périmètre de la citadelle, maison de Paul Signac inscrite aux monuments historiques) ou à proximité des zones boisées classées.

Je vois venir un nouveau Saint Tropez....va devenir banale et aura perdu sa beauté qui a séduit le monde entier.

Seul point rassurant, le rapport de la DRAC : qui rappelle qu'il ne faut pas « dénaturer ses paysages et ses collines littorales ». A suivre.

Quelle tristesse pour Saint Tropez et les tropéziens.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

63 : Voir la réponse n° 52.

COMMENTAIRES

C'est un avis général sur le développement de la Commune et la politique d'urbanisme qui est développée

AUTRES POINTS CONSTATES A LA LECTURE DU DOSSIER

REGLEMENT :

ZONE UA :

Page 8 : article 1 : zone UA3 : reconstruction interdite.

Page 9 : article 2 : zone UA3 : reconstruction admise sous conditions.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

Zone UA3- Reconstruction : Il existe effectivement une incohérence entre les articles 1 et 2 de la zone. L'article 1 sera corrigé, les reconstructions à l'identique en cas de sinistre ou de péril seront admises.

COMMENTAIRES

La Commune propose que suite à une incohérence entre les articles 1 et 2 de la zone. L'article 1 sera corrigé, les reconstructions à l'identique en cas de sinistre ou de péril seront admises.

ZONE UB :

Page 20 : article 6 : en UB2 : Il est fait référence à l'article 7 des dispositions générales qui n'existe plus.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

Zone UB : Il est fait référence à l'article 7 des dispositions générales par erreur. Celle-ci sera corrigée.

COMMENTAIRES

La Commune propose de corriger l'erreur et de ne plus faire référence à l'article 7 des dispositions générales qui a été modifié.

ZONE UB/UC/UD :

Pool-house et local technique limité en emprise au sol.

Zone A et N :

Pool-house limité (sans précision) et local technique limité en SP

REMARQUES DE LA COMMUNE :

Zones UB/UC/UD et A/N- Pool-house : La surface du pool-house est limitée en m²d'emprise au sol. Ce sera précisé dans le règlement des zones A et N.

COMMENTAIRES

La Commune propose que dans le règlement des zones A et N, il sera précisé que la surface du pool-house est limitée en m²d'emprise au sol.

Il faut en faire de même pour le local technique

ZONE N :

Avertissement :

Il est fait référence à une partie de la zone UE du PLU de 2013.

Il faut faire référence à la zone N7.

REMARQUES DE LA COMMUNE :

Zone N : Il est effectivement fait référence à la zone UE au lieu de la zone N7 dans l'avertissement au début du règlement de la zone. Cette erreur sera corrigée ;

COMMENTAIRES

La Commune propose que suite à une erreur, il est effectivement fait référence à la zone UE au lieu de la zone N7 dans l'avertissement au début du règlement de la zone, et propose de la corriger.

ANNEXE 4 :

Bâti patrimonial : n°15 : Réservoir de la compagnie des eaux : Couvent- AK 29

A vérifier car sur le plan, cela semble correspondre à une construction ?

REMARQUES DE LA COMMUNE :

Bâti patrimonial n° 15 : L'étoile figurant aux documents graphiques, identifiant le bâti patrimonial, concerne le réservoir enterré. Cette étoile se superpose à l'accès (de forme circulaire) du réservoir enterré.

COMMENTAIRES

Pas de commentaire.

CONCLUSIONS DE LA COMMUNE :

Au regard des observations émises lors de cette Enquête Publique, il me paraît nécessaire d'insister sur la portée de la modification n° 3 du PLU. Les évolutions apportées au PLU en vigueur s'inscrivent parfaitement dans les orientations générales du PADD. L'objectif principal est de conforter le paysage du Site Inscrit, l'identité et la qualité du territoire tropézien, en maîtrisant les effets de la loi ALUR qui pourraient conduire à une surdensification clairement dommageable.

Je regrette par ailleurs qu'aient été reprises par de nombreux participants, certaines des observations défavorables formulées par l'UDAP, résultant d'une analyse occultant les évolutions antérieures du PLU (Déclaration de Projet et modifications n° 1 et 2). Cette méprise est de nature à brouiller la lecture du dossier et son accueil par la population.

J'attire donc votre attention sur le tableau annexé au présent courrier, étudié lors de la réunion tenue le 30 janvier dernier entre l'UDAP, la DDTM et mes services. Ce tableau permet d'identifier de nombreuses observations dont le contenu ne faisait pas l'objet de la modification n° 3.

COMMENTAIRES :

Effectivement, la modification n° 3 proposée ne remet pas en cause l'économie générale du PLU approuvé en 2013 :

- Elle ne change pas les orientations définies par le PADD
- Elle ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou induire de graves risques de nuisances.
- Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone AU de plus de 9 ans.

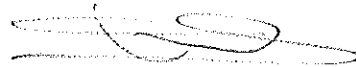
Il était important pour la Commune de maîtriser les effets de la loi ALUR.

La suppression du COS et de la superficie minimale des terrains à construire, appliquées au règlement du PLU en vigueur, auraient créé une sur densification contraire aux objectifs du PLU de 2013.

Ces modifications vont bien dans le sens de conforter le paysage du Site Inscrit et la qualité du territoire tropézien.

Elles peuvent être perçues, par les uns trop contraignantes, par les autres pas assez restrictives, mais la Commune a choisi une position, qui tout en évitant une surdensification dommageable, permet des possibilités raisonnables de développement.

Il est vrai que les observations de l'UDAP faites en comparant le projet de modification n° 3 un PLU de 2013, sans tenir compte des évolution de ce PLU depuis, à savoir : Déclaration de Projet valant Mise en comptabilité approuvée par le Conseil Municipal le 17 décembre 2014, la Modification n° 1 approuvée par le Conseil Municipal le 10 novembre 2015 et la Modification n° 2 approuvée par le Conseil Municipal le 15 décembre 2015, ont apportées beaucoup de confusion en remettant en cause des points déjà acquis et dument approuvés.



Albert PENET
Commissaire Enquêteur

CAVALAIRE sur MER, le 27 février 2018

Documents annexés : Procès-verbal de synthèse des observations.
Remarques de la Mairie en réponse.



M.PENET Albert
8, Allée des Roucas
83240 Cavalaire sur mer
Tél : 04.94.64.04.50

Cavalaire sur mer le 05 février 2018

Monsieur Jean-Pierre TUVERI
Maire
Mairie de Saint-Tropez
BP 161

83 992 SAINT-TROPEZ CEDEX

Objet : Enquête relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prenant en compte les évolutions apportées par la loi ALUR du 24 mars 2014 et des corrections diverses.

Ordonnance de désignation du Commissaire Enquêteur-n°E17000077/83 du 11 octobre 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

Arrêté n° 1835/2017 en date du 14 novembre 2017 de Monsieur le MAIRE de SAINT-TROPEZ prescrivant l'enquête publique du 02 janvier 2018 au 02 février 2018 inclus.

Monsieur le Maire,

Comme suite à ma désignation en qualité de commissaire enquêteur, je vous adresse ci-joint :

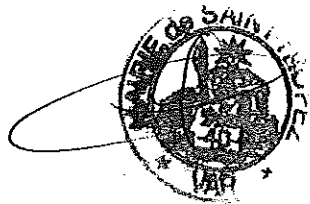
- En un exemplaire le PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS pour :

- Le PROJET DE MODIFICATION N°3 du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) prenant en compte les évolutions apportées par la Loi ALUR du 24 mars 2014 et des corrections diverses.

Dans l'attente de vos observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueux et dévoués sentiments

St Tropez le 05.02.2018



A.PENET

Commissaire Enquêteur

.....

.....

.....

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SAINT TROPEZ
ENQUÊTE PUBLIQUE
Du 02 janvier 2018 au 02 février 2018

ARRETE n°1835/2017 en date du 14 novembre 2017 de Monsieur le
MAIRE de SAINT TROPEZ
ORDONNANCE n° E17000077/83 en date du 11 octobre 2017 de
Monsieur le **PRESIDENT** du **TRIBUNAL ADMINISTRATIF** de **TOULON**

MODIFICATION N°3 du PLAN LOCAL
D'URBANISME (P.L.U.)
Prenant en compte les évolutions apportées par
la Loi ALUR du 24 mars 2014 et des corrections
diverses.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE
DES OBSERVATIONS

Je, soussigné Albert PENET, ingénieur en chef de la fonction publique territoriale en retraite,
Agissant en qualité de COMMISSAIRE-ENQUETEUR,

Chargé par ORDONNANCE n° E17000077/83 en date du 11 octobre 2017, de Monsieur le
PRESIDENT du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de TOULON

De l'ENQUÊTE PUBLIQUE, prescrite par

ARRETE n° 1835/2017 en date 14 novembre 2017 de Monsieur le MAIRE de SAINT
TROPEZ sur le :
PROJET DE MODIFICATION N°3 du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
prenant en compte les évolutions apportées par la Loi ALUR du 24 mars 2014 et des
corrections diverses.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Etabli en application de l'article R.123-18 du code de l'ENVIRONNEMENT.

I- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

-AGRICULTURES ET TERRITOIRES CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR

Courrier du 06 octobre 2017.

Règlement de la zone agricole :

En ce qui concerne l'emprise au sol des constructions et annexes limitée à 500 m² maximum, elle semble trop importante.

Il est demandé de réduire cette emprise au sol afin de ne pas induire une consommation de la zone agricole trop importante et non adaptée à la vocation première de la zone.

Il est constaté l'absence d'annexes au règlement de la zone A, permettant de définir les critères de l'exploitation agricole et des notions de constructions directement nécessaires à son activité, ainsi que d'autres définitions utiles à la bonne lecture du règlement, voir modèle sur la Charte Agricole.

Il est émis un **AVIS FAVORABLE** sur cette modification n° 3 sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-dessus.

- REGION PROVENCE ALPES-CÔTE D'AZUR

Courrier du 09 octobre 2017

Informe avoir saisi la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

-INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO) Délégation territoriale du Sud-Est

Courrier du 06 novembre 2017

Pas de remarque à formuler.

-DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Var du 08 novembre 2017

Courrier du 15 novembre 2017

AVIS FAVORABLE

-CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

-Courrier du 06 décembre 2017

Pas d'avis- accusé réception en date du 21 septembre 2017.

-MONSIEUR LE SOUS-PREFET DE DRAGUIGNAN

Courrier du 19 décembre 2017

Suite aux annulations partielles du PLU prononcées par le Tribunal Administratif de Toulon et la cour administrative d'appel de Marseille, la commune a prévu au titre de la présente modification un retour aux dispositions du document d'urbanisme antérieur. Or selon la jurisprudence (avis du Conseil d'Etat du 09 mai 2005) dans la mesure où ce dernier présente la même illégalité, ce sont le règlement national d'urbanisme et la loi littoral qui sont applicables. La présente modification du PLU doit être rectifiée en conséquence pour les secteurs concernés. Vous voudrez bien apporter une attention particulière sur ce point juridique.

Je rappelle les dispositions de l'article 153-7 du code de l'urbanisme : *« en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai des nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ».*

Ci-joint l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) pour lequel une réponse est à apporter.

Il conviendra de saisir l'autorité environnementale au titre d'une demande d'examen au cas par cas pour toute évolution du PLU. Cela sera de nature à sécuriser les procédures dans l'attente d'un décret précisant le champ d'application de l'évaluation environnementale.

Il est pris note des évolutions apportées visant à une densification relative de certains secteurs et à une maîtrise de l'urbanisation dans les zones UD et UE. Une évaluation de l'efficacité des outils mis en place devra être intégrée à la procédure de révision du PLU en cours. En fonction de ce bilan, l'opportunité d'une adaptation du PLU serait examinée, notamment au travers de l'analyse paysagère qui a été peu abordée à ce stade de la réflexion.

**-DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE DU VAR**

Courrier du 28 novembre 2017

I- L'objet de la modification :

Elle est indiquée dans le rapport de présentation en page 27.
L'analyse des documents amène à pointer certaines incohérences avec les attendus annoncés en page 27 du rapport de présentation.

1-Conservation de la typologie du bâti existant :

Selon l'énoncé des objectifs, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ne devraient pas être modifiées, or la rédaction de l'article 11 a été partiellement modifiée. (Détail dans courrier)

Certaines modifications sont en outre de nature à impacter la perception paysagère, comme par exemple :(Détail dans courrier).

2- L'emprise au sol :

L'emprise au sol n'est plus limitée en surface, et sa définition diffère selon les zones concernées. (Détail dans courrier)

3-Les espaces libres :

Augmenter l'emprise au sol possible conduit mécaniquement à diminuer d'autant le coefficient d'espace libre (CEL), qui se restreint dans une grande partie des zones du PLU, d'après le règlement par zone. (Détail dans courrier).

Une telle réduction d'espace libre est incompatible avec la préservation du site de la presqu'île de Saint-Tropez.

Il convient de maintenir, voire augmenter l'importance des espaces libres en revenant aux valeurs du PLU actuel.

4-La hauteur des constructions :

Le rapport de présentation annonce page 28 que « *la hauteur des constructions est ajustée selon les zones, afin de prendre en compte les besoins nouveaux en terme de performances énergétiques (RT 2012)* ».

Trois nouvelles zones, la zone UB2a et les zones UB3a et UB3h, dans lesquelles les hauteurs évoluent par rapport au PLU de 2014.

La hauteur des constructions est à maintenir limitée à 6m dans la zone UC3.

La zone UF en limite ouest de la commune passe d'une hauteur de 6m à 9,5m (+3,5m). Une telle augmentation ne peut se fonder uniquement sur la RT 2012.

En zone N1la hauteur pour les habitations passe de 6m à 6,5m. Cette modification est de nature à porter atteinte aux abords de monuments historiques, notamment la chapelle Sainte-Anne.

Il est constaté également :

Les volumes en souterrains : les limites d'emprises au sol-les garages annoncés à un niveau et autorisés sur 2 niveaux.

En zone U, la suppression de la zone UD7.

Pour la zone UG, ex UF1 la notion de volume n'est pas abordée dans le rapport de présentation.

En zone N, suppression de la zone N7, non explicitée dans le rapport de présentation et apparition d'un nouveau secteur N3h, STECAL, non mentionné, ni justifié dans le rapport de présentation.

II-Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les Servitudes d'utilités publiques portées au document 4C liste des servitudes dans le PLU 2013 approuvé en 2014, comportent des inexactitudes et des incomplétudes qu'il convient de réparer.

2.1 Sites inscrits

Donner des précisions sur les différents arrêtés classant les sites inscrits.

2.2 Sites classés

Rappeler les sites classés.

2.3 Monuments historiques et abords

Rappeler également les monuments classés et inscrits.

Par ailleurs, après vérification interne de la protection « Groupe touristique Latitude 43 (ancien), une modification est à prévoir sur le plan des servitudes selon le plan joint. Le rayon de 500 m est à modifier en conséquence.

III-Plan de Zonage

3.1 Zones du PLU annulées :

Vérifiez leur dénomination : UF POS ou UE POS.

3.2 Zone UD1 et zone EU

On constate que les terrains en zone UD1, correspondant aux lotissements, sont moins couverts en Espaces Boisés Classés (EBC) alors qu'ils sont très densément boisés.

Compte tenu de l'enjeu paysager, il y a lieu de procéder à une étude paysagère identifiant les enjeux ainsi qu'à un inventaire détaillé de ces espaces verts à protéger, à minima au titre de l'article L-151-19 à L-151-29 du code de l'urbanisme, voire à classer en EBC.

IV-Règlement écrit

4.1 Dispositions générales

Il est important de préciser dans les dispositions générales du règlement les effets des servitudes énoncés plus haut

4.1.1 Sites inscrits : L341-1 du code de l'urbanisme

4.1.2 Sites Classés : L341-10 du code de l'urbanisme

4.1.3 Monuments historiques et leurs abords : L621.30, L.621.32 et R621-96 du code de l'urbanisme.

4.1.4 A rappeler également

ARTICLE 9- Enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires : L581-4, L-581-8, L-581-18, R581-16 du code de l'environnement.

4.2 Règlement par zone

Faire un tableau récapitulatif d'analyse des effets du règlement par zone pour mieux appréhender la nature et l'impact des modifications proposées.

4.2.1 Zone UA : Les affouillements ne sont réglementés que sur les secteurs UA2, 4, 5 et 6. Et non sur le secteur UA1 qui est le secteur le plus ancien de la commune, pourtant sensible.

Article UA7 : implantation des constructions : préciser la mention « des implantations différentes peuvent être admises ».

4.3 Annexe Patrimoine local identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : Cette pièce n'est pas portée au dossier et l'inventaire est à compléter.

4.4 Zone archéologique de saisine : arrêté préfectoral n° 83 119-2003 du 5 novembre 2003 à porter à la connaissance des pétitionnaires.

Conclusion :

Certaines dispositions réglementaires du document d'urbanisme sont considérées contraires aux objectifs de préservation des abords de monuments historiques classés, tel que la Citadelle et la Chapelle Sainte-Anne, et des sites inscrits.

Il y a lieu de procéder à une étude paysagère approfondie permettant d'identifier notamment les enjeux de préservation des sites inscrits et des abords de monuments historiques.

Considérant l'ensemble des points soulignés ci-dessus, il semble que l'économie globale du document d'urbanisme soit modifiée et justifie une révision générale du document, qui soit réellement fondée sur les enjeux de préservation du territoire communal.

II-SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

NOTA :

Les observations du registre sont répertoriées avec la lettre « R »

Les observations par courrier sont répertoriées avec la lettre « L »

Les observations par courriel sont répertoriées par la lettre « M »

OBSERVATIONS CONCERNANT DES POINTS DU REGLEMENT :

-REF : R1- M. François TIONEL- Architecte

ARTICLE 10- HAUTEUR :

Pourquoi la règle de hauteur des bâtiments n'est pas la même partout dans les zones péri-urbaines.

Par exemple : Zones UC1/UC2/UE1 : inférieure ou égale à 6 mètres.

Zones UD1/UD2/UD4b/UD5/UF1/A : inférieure ou égale à 6,50 mètres

Il suggère d'augmenter la règle des hauteurs des bâtiments R+1 à 6,50 mètres.

Remarque générale : Ce nouveau PLU reprend et amplifie la complexité, voire l'illisibilité des versions précédentes en multipliant les coefficients, les pourcentages, les limitations de ceci par rapport à cela, et ce faisant favorise une architecture administrative au détriment d'une architecture de projet.

-REF : R3- M. Xavier RAYMOND

ZONE UA et N1 :

Il signale des points de détail :

-Rien en zone UA11 sur les climatiseurs, les règles de la zone UB11 pourraient être appliquées.

-Le lavoir (zone N1) mériterait de figurer dans la liste du bâti patrimonial.

Il lui semble que cette modification devrait s'inscrire dans la révision générale du PLU, précédée par un PADD actualisé.

REF : R8- Mme et M. SAVEUSE- Hôtel Villa Cosy- SAINT-TROPEZ

ZONE UC2 :

Leur hôtel se situe en zone UC2 et est ouvert toute l'année.

Attire l'attention sur les points suivants :

-ARTICLE 2- volume aérien et volume souterrain

Pourquoi limiter le volume en sous-sol aux seuls habitations et bureaux.

Le plafond de volume, conjugué à la baisse de l'emprise pénalisent tout projet.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

Souhaite que l'on conserve le coefficient actuel de 35 %, incluant les annexes au lieu du coefficient de 20 %, sans les annexes, proposé par la modification

Ces dispositions peuvent nuire au développement et à la modernisation de l'hôtel, toute modification demandée pouvant amener à réduire le volume exploité.

REF : R9- Mme Anne GUILLEC- Architecte- SAINT-TROPEZ

ARTICLE 10- HAUTEUR :

Pourquoi limiter parfois à 6 m, parfois à 6, 50 m.

Il est demandé de prévoir partout à 6, 50 m.

Cela est justifié par la réglementation thermique.

ARTICLE 2- Volume :

Demande la suppression de cette prescription.

Mal défini- ajoute de la complexité- difficilement vérifiable-ni utile, ni indispensable.

Les outils existants : emprise au sol, hauteur, distances des limites et de la voie et pourcentage d'espaces libres, suffisent à limiter la constructibilité.

Difficile de faire le lien entre l'existant calculé en SP et les nouvelles constructions en volume, notamment en cas de division. Les volumes prennent en compte les épaisseurs de murs...La logique semble différente.

ZONE UD 4c :

Emprise au sol réduite de 20% à 15 %, il est demandé de rester à 20%.

ZONE UF 2 :

L'emprise au sol qui n'était pas réglementée passe à 50 %.

Dans la zone artisanale les besoins peuvent varier.

Les règles antérieures de distances, hauteurs et stationnement semblent suffisantes.

Nous aspirons à ce que les communes établissent des PLU simples et non sujets à interprétation.

C'est pourquoi cette notion de volume nous inquiète.

Nous préférons nous concentrer sur les projets plutôt que sur l'administratif.

**REF : L2- M.François VIELLECROZE - 36, route des Salins-SAIN-TROPEZ-
Architecte**

Ce projet présente de nombreuses difficultés de mise en œuvre.

DISPOSITIONS GENERALES :

Article 4 : « Dans le cas ; au regard de l'ensemble du projet »

Est-ce bien conforme aux dispositions de la loi ALUR.

Comment additionner des m2 de SP avec des m3 en volume.

Terrain à bâtir après division : comment calculer les droits du solde.

ZONE UA :

Article 11 :

« Les stores, hormis pour les commerces en rez-de-chaussée, sont interdits »

De nombreux stores existent en étage et en ville, le fait de les autoriser et de les réglementer sous l'autorité de l'Architecte des Bâtiments de France permettrait une unité et une qualité préférable à la loi de la jungle actuelle.

ZONE UC/UD/UE1 :

Article 2 :

« Une piscine ou un bassin et sa plage » : Quid des bassins d'agrément ?

« Pour les habitations individuelles et les bureaux uniquement, un volume en souterrain : Implanté en totalité sous l'emprise au sol des constructions (hors annexes) ». Donner la possibilité de réaliser un volume en souterrain sous le garage dans le cas où ce dernier est accolé à la construction principale.

Sous-sol : « Limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m au regard de la profondeur maximale des affouillements »

Préciser comment est prise en compte la hauteur de 3,30 m ?

« Le volume des constructions en aérien (hors annexes) est plafonné ç ...m3 »

Le mode de calcul du volume d'une grande complexité est très pénalisant. Il ne tient pas compte de la réglementation thermique RT2012 et est-il conforme aux dispositions de la loi ALUR.

Le schéma de calcul du volume soulève de nombreuses interrogations (page 99).

« Les murs de soutènement doivent être limités à un nombre de 2, limités à une hauteur de 2 mètres, distants d'au moins 10 mètres l'un de l'autre ou d'une construction d'habitation »

Ces dispositions soulèvent de nombreuses questions (voir courrier)

Article 8 : Pourquoi réglementer la distance entre les constructions ?

Article 9 :

Le projet prévoit de limiter les terrasses couvertes à 30% de l'emprise des constructions hors annexes.

Dans le cas de 2 constructions, ce pourcentage se calcule-t-il sur l'emprise des deux constructions ? A préciser.

Question posée sur schémas de principe n°5 et n°6 proposés.

Précision demandée sur le local technique.

Précision demandée sur le pool-house.

Article 10-1 :

« Calcul de la hauteur du point le plus bas au point le plus haut de l'ensemble de la toiture. Cette règle s'applique dans le cas de liaison architecturale entre deux constructions »

Cette disposition est contraire à la jurisprudence de la cour administrative d'appel de Nantes qui avait jugée : « que le projet...construction préexistante »(CCA Nantes, 19 avril 2005, Commune d'Arradon, req.n°03NT00810).

Sur cette base, comment calcule-t-on la hauteur si le projet prévoit une liaison.

Article 10-2 :

« Abri pour voiture non clos : 2,20 m au point le plus haut de la couverture »

Cette règle ne fonctionne pas et doit être modifiée.

Article 11 :

Il y a une contradiction entre l'article pour les façades qui stipule : « Les terrasses sont interdites au-delà du R+1 » et l'article pour les couvertures qui stipule : « La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25% et 30% de déclivité. »

ZONE UE1 :

Reprendre les remarques des zones UC+UD.

Article 6 : « 10 m de l'axe des autres voies publiques »

Comment fait-on pour les voies privées ?

Article 7 :

« Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m. »

Le cahier des charges du lotissement des Parcs de Saint-Tropez prévoit cette clause (10 m) avec une possibilité moindre en cas d'accord entre voisin.

Disposition à intégrer dans l'annexe 2 : lexique explicatif.

ZONE A et N :

Article 2-10 :

« Abri pour voiture non clos : 2,20 m au point le plus haut de la couverture »

Même remarque qu'en zone U

« Une piscine par ...de 20 m² maximum »

Comment est règlementé le pool-house en SP ou en emprise ?

ZONE UC et UE1 :

La hauteur à l'égout est restée à 6,00 m. alors que zones UD,A et N ont une hauteur autorisée à 6,50 m.(contraintes thermiques, RT2012).

Il faut porter la hauteur à 6,50 m. dans les zones UC et UE1.

Pour toutes les zones où les piscines sont autorisées :

Quand le local technique est sous la plage, augmenter la surface de la plage de la surface du local technique.

ANNEXE 2-Lexique explicatif :

Hauteur des constructions en bordure des voies (page 98) :

Cette disposition limite les possibilités architecturales, risque de donner une vision uniforme des constructions, est discriminatoire pour les petits terrains et augmentera l'emprise et les espaces imperméabilisés.

Volume des constructions (page 99) :

Ce mode de calcul est très pénalisant et très compliqué à mettre en œuvre.
Il ne tient pas compte : RDC sous rampant, quid des faux-plafonds ?
Cette disposition est-elle bien conforme aux dispositions de la loi Alur.

Affouillements/déblais, exhaussements/remblais et mur de soutènement (page 100) :

A l'aide d'un schéma, il soulève les problèmes que posent ces règles.
Il demande : si l'Architecte des bâtiments de France et la commission d'urbanisme ne peuvent-ils pas gérer ce point au cas par cas ?

Des informations différentes apparaissent entre le rapport de présentation et le règlement qui est de nature à créer une confusion.

Page 32 du rapport de présentation : Point 3.5- La zone UE1 :

Le volume est plafonné à 1600 m³
et page 48 du règlement : UE1- Article 2 :
Le volume est plafonné à 1550 m³

Page 33 du rapport de présentation : point 3.5- La zone UE1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres
Page 51 du règlement : UE1- Article 10 :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres

Sont joints des croquis explicatifs pour certains points soulevés.

REF : L3- M. le Président de l'ASA BELLA VISTA-SAIN-TROPEZ

Zone UD2a :

Il souhaite que l'emprise au sol, actuellement de 25%, soit abaissée à 15%, pour préserver le caractère et l'esprit résidentiel du domaine.
Il rappelle les ambitions affichées du Plu comme l'indique page 102, la synthèse des enjeux environnementaux (ligne 2, colonne 4, point 1) :
Cadre de vie, paysage et patrimoine : maintenir les qualités paysagères dans les quartiers résidentiels (identité des quartiers).

**REF : L4- M.François VIEILLECROZE - 36, route des Salins-SAINT-TROPEZ-
Architecte**

ZONE EU annulée par le tribunal administratif de Toulon le 01 février 2016 :

Déplacement d'un espace boisé classé situé sur la parcelle cadastrée section AWn° 438, appartenant à la SCI BLANQUI DU-BUISSON ROND, la SCI HELIO et la SCI ISOCELE.

REF : L5-Mme Dominique PAQUIN-Propriétaire à SAINT-TROPEZ

ZONE UB2b :

ARTICLE 7 :

Conteste l'implantation de la construction prévue sur le terrain de la cave coopérative. Elle serait situé à 1, 50 m de la limite de leur propriété (parcelles 153 et 154). Elle précise que cette distance ne respecte pas le code civil.

REF : L6- ADAMAS- Avocats associés pour le compte de la SCI CORALIE et M. Edward PILOTAZ

ZONE A et ZONE U :

Il est demandé que le terrain cadastré section BA n°442, actuellement classé en zone A soit classé en zone U mitoyenne.

Ce terrain a fait l'objet d'un jugement du Tribunal Administratif de Toulon qui a reconnu l'illégalité du classement en zone agricole et la nécessité, pour la Commune, de revoir le classement.

- REF : L7- Mme Renée DE WILDE- Parc de la Moutte-SAINT-TROPEZ**
REF : L9- Mme Sabine DANEL-ALLEZ- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : L10-M. Laurent MEYER- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : L18-M. Jean-Claude MARGOLINE- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : L19-M. BALTHAZAR SEYDOUX FORNIER DE CLAUSONNE- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : L20-M. Jean-Paul CLENIN- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : L24-M. Laurent MEYER- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M1-Mme Jean-Claude MOREAU- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M2-Mme Michèle de WILLIENCOURT- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M3-M. Ioachim KELL- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M4-M. et Mme Eric et Justine GERARD- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M5-M. Jean-Marc MONTLAHUC- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M6-SCI WHITE PALMS par son go-gérant,M. Christian BOURIEZ- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M7-SCI LE STUDIO, M. Hubert MAXANT- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M8-M. Jean-Marc GRISON gérant SDC sarl- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M9-Mme Janet L.DENLINGER- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M10-SCI BALDEN,Mme Mariane E.BALAZS- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M15-M. Antoine ALLEZ- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M16-Mme Stéphanie LEROY- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M17-M. Balthazar SEYDOUX- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ
REF : M18-M. Francis CUKIERMAN- Parc de la Moutte- SAINT-TROPEZ

ARTICLE 2- Volume :

Disposition totalement étrangère aux dispositions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme. En outre absente de la totalité des PLU.

Par exemple p.29, pour les secteurs UC1 et UC2, elle aboutit à des conséquences plus drastiques que l'application des anciens COS.

Les règles applicables pour le sous-sol (annexe 2 du règlement, p.26) les dispositions envisagées sont totalement contraires à la disparition des COS voulue par le législateur.

Le but est de contrôler la densité constructible, cette règle est en contradiction avec l'objectif de la modification n°3 du PLU d'intégrer les évolutions du code de l'urbanisme issues de la loi ALUR dans le PLU communal.

ARTICLE 9- Emprise au sol :

Il n'y a pas lieu d'opérer une distinction entre les « personnes à mobilité réduite » et les autres propriétaires.

ARTICLE 6- Implantation par rapport aux voies :

Même remarque.

ANNEXE 2-Espaces libres et perméables :

Il y a lieu de comptabiliser parmi les espaces imperméabilisés :

- Toutes les constructions couvertes et closes de trois murs au moins.
- Les terrasses couvertes et piscines couvertes.
- Voiries et stationnement en enrobés non perméables.

TOUTES ZONES- Implantation des constructions suite à une division foncière :

Pour les constructions nouvelles ou les extensions qui s'effectuent dans un lotissement réduire de 20% la distance prescrite par le règlement des zones

REF : L11-ALTANA-Avocats-45, rue de Tocqueville- 75017 PARIS

Pour le compte de propriétaires détenant un terrain dans les lotissements des Parcs de Saint-Tropez, qui sont situés en zone UE1 du projet de PLU simplifié.

ZONE UE1 :

Le projet de règlement fait abstraction de la situation des terrains en pente.

La limitation du nombre est de nature à rendre certains terrains inconstructibles et pose une question de sécurité publique.

Il en est de même pour la limitation de la profondeur des affouillements et la distance minimale entre les constructions implantées sur un même terrain.

La notion de volume crée semble-t-il pour mettre en échec la mise en œuvre de la loi ALUR. Elle soulève de nombreuses difficultés du fait de sa contradiction avec les surfaces de plancher et d'emprise au sol et de l'insuffisance de sa définition.

ARTICLE 2- Limitation des murs de soutènement :

Nombre limité à 2, hauteur limitée à 2 m et distance entre eux minimum 10 m.

Ces dispositions, limitant indirectement la constructibilité, privent le PLU d'une lisibilité indispensable.

Elles paraissent contrevenir à la logique de simplification de l'urbanisme poursuivie par le législateur et le pouvoir réglementaire.

Il n'est pas nécessaire d'encadrer quantitativement la réalisation de ces murs.
Cette exigence apparaît priver la faculté de réaliser des « cours anglaises ».
Il faut s'interroger si la distance de 10 m est compatible avec la réalisation d'une voie d'accès automobile en pente.
On peut s'interroger sur la validité de cette disposition.

Limitation de la hauteur des affouillements :

La valeur maximale de 3,30 m ne permet pas d'adapter la profondeur à la topographie des terrains en pente, alors que la réalisation de volume souterrain est admise.
Il est demandé une modification pour permettre cette adéquation.

Article 8- Distance des constructions les unes par rapport aux autres :

Il est prévu un minimum de 4 mètres.
La limitation de hauteur des affouillements est en contradiction avec cette distance minimale et peut empêcher la réalisation des annexes admises.
Cette distance minimale est illogique et ne correspond pas à la loi littoral qui vise à empêcher le mitage.
Il est demandé une modification, voir un abandon de cette règle.

ARTICLE 2- Notion de volume :

Importante restriction de la densification souhaitée par la loi ALUR :

La limitation en volume constitue la preuve de la volonté d'empêcher une densification de la zone UE1.
Cette restriction n'est pas motivée par le rapport de présentation.

Contradiction du volume avec la définition de la surface de plancher :

La surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des façades et le volume intègre l'épaisseur des murs.
Cette notion de volume est déconnectée de la notion d'emprise au sol.
La création de cette notion hybride de volume a pour effet de fortement complexifier la définition, ainsi que l'examen du projet.

Le règlement proposé dans cette modification n°3 du PLU manque de clarté et d'intelligibilité, ce qui constituerait une faille dans la validité du règlement du PLU en ce qu'il est soumis aux objectifs de valeur constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la norme (CE 8 juill. 2005- CE, 24 mars 2006).

Difficile mise en œuvre technique du volume :

Le schéma de définition du volume conduit à de multiples incertitudes.
L'ensemble de ces observations et interrogations montre qu'il convient d'inviter la Commune de SAINT-TROPEZ à reprendre cette notion de volume.

REF : L13- ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DES PARCS DE SAINT TROPEZ- SAINT-TROPEZ

ARTICLE 2 :

Remplacer le paragraphe des murs de soutènements, qui n'est pas en adéquation avec le règlement du lotissement par :

Cas pour un REMBLAI :

Interdiction dans la zone des 10 m, autorisé de créer un mur de soutènement sur une hauteur d'1 m obligatoirement avec parement pierres et végétalisé.

Cas pour DEBLAIS :

Autorisé et limité à une hauteur d'1, 50 m dans la zone des 10 m.

ARTICLE 7 :

A préciser :

Tous les terrains comporteront en bordure de leurs limites terrestres une zone non aedificandi de 10 m sauf toutefois réductions prévues aux cahiers des charges ; cette largeur peut être réduite si le voisin limitrophe consent chez lui, par acte de servitude notarié, une augmentation compensatoire de sa propre zone non aedificandi limitrophe.

La conservation du ratio de 40% entre l'étage et le rez de chaussée.

Les limites de hauteur (6 mètres pour 2 niveaux et 4 mètres pour 1 niveau entre le terrain naturel et l'égout du toit).

Gardez la surface de 10 000 m² minimum pour permettre une division de lot.

REF : L14- M. Sylvain GIRAUD- SAINT-TROPEZ

ZONE UB3 :

Il est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 12- 14, avenue Foch, situé en zone UB3a du PLU.

Il rappelle l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 28 novembre 2017.

En conclusion, l'UDAP estime que l'économie globale du document d'urbanisme justifie sa révision générale : en d'autres termes, la ville de SAINT-TROPEZ est invitée à revoir entièrement sa copie.

Il veut signaler deux incohérences dans l'orientation d'aménagement du secteur UB3a 1-II est prévu une marge de recul dépourvue de tout effet juridique.<cette marge empiète sur du bâti tout au long du front pair de l'avenue Foch (voir photo).

Cette marge de recul n'a aucune justification, ni aucun effet concret.

2-Elle offre d'importants droits à construire, au moyen de zones d'implantation maximale des constructions.

Aucune zone d'implantation n'est prévue pour ma parcelle.

La raison de ce traitement inégalitaire ne réside pas dans le statut de « bâti patrimonial protégé » de la villa Régine.

Les restrictions imposées à ma parcelle sont donc totalement arbitraires.

L'objectif de ces zones d'implantation maximale est d'inciter au renouvellement de l'ilot. Si tel est le cas, pourquoi exclure cette possibilité pour l'une des parcelles du secteur.

Le PLU comporte ici encore une incohérence flagrante.

**REF : L16- Cabinet SHEN-Avocats à la Cour- Pour le compte de la SA
DOMAINE LA BERGERIE- SAINT-TROPEZ**

ZONE N1 :

ARTICLE 2 :

S'inquiète de l'utilisation dévoyée que pourraient être tentés de faire de ces nouvelles dispositions, certains propriétaires de parcelles incluses dans la zone N1, au regard notamment de l'extension, des possibilités de construction ainsi prévue par le présent projet de PLU.

ARTICLE 1 :

La société DOMAINE LA BERGERIE considère que la formulation dans la zone N concernant les affouillements est en retrait par rapport aux développements figurant dans les autres documents du dossier de l'enquête publique.

Elle rappelle les objectifs du PADD.

Puis les dispositions plus précises pour d'autres zones, comme les zones UE1 et UD.

Elle rappelle le caractère de la zone « la zone N...espaces naturels »

Elle souhaite en conséquence que, en ce qui concerne les dispositions prévues relatives aux affouillements, celle-ci soient renforcées et précisées comme suit :

« Tous affouillement, déblais, exhaussements et déblais sont interdits »

REF : L21- Mme et M. JACQUET- SAINT-TROPEZ

REF : M14- Mme et M. JACQUET- SAINT-TROPEZ

ZONE A :

Ils souhaitent que la parcelle cadastrée section AO n°94, classée en zone A, puisse devenir constructible en vue de l'habitation.

REF : L22- ALTANA- Avocats-45, rue de Tocqueville- 75017 PARIS

REF : M12- ALTANA- Avocats-45, rue de Tocqueville- 75017 PARIS

Pour le compte de l'HÔTEL DE LA PINEDE et de la VILLA JACQUEMONE, qui détiennent respectivement les parcelles contigües cadastrées section AH n° 7 et 11.

ZONE UD 4b :

La modification n°3 prévoit la déconnexion dans l'ancienne UD 4 de deux zones distinctes : le secteur de la Bouillabaisse qui a vocation à devenir la zone UD 4b et le secteur des Cannebiers pour la zone UD 4c.

Il est demandé de prendre en compte une possibilité d'extension mesurée des activités de commerce en permettant le changement de destination des immeubles existants, situés à proximité des établissements accueillant ces commerces, afin de permettre qu'ils aient la même destination.

REF : L23- ALTANA- Avocats-45, rue de Tocqueville- 75017 PARIS

REF : M13- ALTANA- Avocats-45, rue de Tocqueville- 75017 PARIS

Pour le compte des SNC TAHITI WILSON et SNC CANOUBIERS WILSON qui détiennent deux terrains contigus cadastrés section BE n° 535 et 536.

Zone UD1 :

Cette zone comporte deux secteurs protégés au sens de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il est manifeste pour la zone UD (zone urbanisée moyennement dense) que l'objectif poursuivi par la loi ALUR n'est pas celui poursuivi par les auteurs du projet de modification n°3.

La notion de création de volume apparaît avoir été créée pour mettre en échec la mise en œuvre de la loi ALUR, elle est en contradiction avec la surface de plancher et d'emprise au sol.

Article 2- volume aérien :

Importante restriction de la densification souhaitée par la loi ALUR :

La limitation en volume constitue la preuve de la volonté d'empêcher une densification de la zone UD1.

Cette restriction n'est pas motivée par le rapport de présentation.

Contradiction du volume avec la définition de la surface de plancher :

La surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des façades et le volume intègre l'épaisseur des murs.

Cette notion de volume est déconnectée de la notion d'emprise au sol.

La création de cette notion hybride de volume a pour effet de fortement complexifier la définition, ainsi que l'examen du projet.

Le règlement proposé dans cette modification n°3 du PLU manque de clarté et d'intelligibilité, ce qui constituerait une faille dans la validité du règlement du PLU en ce qu'il est soumis aux objectifs de valeur constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la norme (CE 8 juill. 2005- CE, 24 mars 2006).

Difficile mise en œuvre technique du volume :

Le schéma de définition du volume conduit à de multiples incertitudes.

L'ensemble de ces observations et interrogations montre qu'il convient d'inviter la Commune de SAINT-TROPEZ à reprendre cette notion de volume.

ARTICLE 11 :

Il y a contradiction entre :

« Les terrasses sont interdites au-delà de R+1 » et « La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25% et 30% ».

Il y a lieu de corriger cette erreur ou tout le moins de préciser les modalités de mise en œuvre d'une toiture-terrasse en R+1.

Classement de deux portions de terrain en secteur protégés au sens de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Il est manifeste que les deux zones identifiées comme un secteur protégé au sens de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme n'en ont pas les caractéristiques en ce qu'ils ne sont ni des terrains cultivés ni de nature à contribuer à une continuité écologique à protéger et inconstructibles.

Il est donc sollicité une modification de ce classement afin de rendre le plan du PLU conforme aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

REF : L24- SCI LES AGAPANTHES-SAINT-TROPEZ

ZONE UC2 :

ARTICLE 10 :

Afin de sauvegarder la cohérence du site, l'article UC 10 pourrait prévoir que les constructions existantes en rez-de-chaussée en secteur UC2 ne peuvent être surélevées ou à *minima*, que leur extension ne peut augmenter la hauteur de la construction au faîtage et ne peut résulter que d'excavations « en aval » (dans les conditions prévues par l'article UC2)

ARTICLE 2- volume :

Afin de conserver la qualité de l'environnement bâti, il nous semble nécessaire d'amender le projet d'article UC2 pour limiter le volume des extensions des constructions existantes (par un seuil exprimé en pourcentage du volume existant tel que 10% ou un plafond chiffré tel que 100 m³).

ARTICLES 6/7/8/9/13 :

Afin de prendre en compte les caractéristiques spécifiques du site, les règles relatives aux retraits par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions devraient prévoir l'impossibilité d'adosser deux bâtiments en zone UC2 ou d'édifier des annexes ou locaux techniques en limite séparatives (UC7), prendre en compte la hauteur des façades pour déterminer le prospect par rapport aux limites séparatives (UC7- ex « H=L ») et limiter l'emprise au sol des extensions (UC9).

REF : M19-CABINET REVEILLE-SAINT-TROPEZ

Représente l'ASL Les TREILLES de la MOUTTE

Il souhaite conserver le classement en zone UE1, et en tout état de cause bénéficier du même que celui qui sera appliqué aux PARCS DE SAINT-TROPEZ.

OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL :

-REF : R2- M. Patrick GASPARINI- Conseiller Municipal

Sans entrer dans le détail du contenu du projet, il constate que :

- La modification du PLU est concerné par l'évolution d'une Loi.
- L'évolution de la Loi concerne toute la superficie de la commune.
- L'évolution de la Loi concerne toutes les parcelles du cadastre.
- L'évolution de la Loi concerne le règlement existant du PLU dans toutes ses zones.
- La modification du règlement concerne donc le PADD.
- L'empreinte des conséquences de ces modifications dépasse largement le cadre d'une simple « MODIFICATION N°3 ».
- L'économie générale de la commune est concernée.
- Cette enquête publique doit être revue et annulée car le sujet traité ne peut être qu'**INCLU DANS LA REVISION GENERALE DU PLU** qui est prévue.

-REF : R3- M. Xavier RAYMOND

Cette modification est importante, très importante. Le dossier semble bien monté, argumenté. Toutefois, vu l'impact de la Loi ALUR, il me semble que cette modification devrait s'inscrire dans la révision générale du PLU précédée par un PADD actualisé.

-REF : R4- M. ou Mme Dominique SCHNEIDER- La Paressozo

Il pense qu'il n'est pas facile de donner son avis sans avoir d'autres documents (ancien POS, PLU, SCOT, Loi ALUR).

Saint Tropez est un village saisonnier et a ses particularités.

La Loi ALUR peut être interprétée et utilisée différemment par une municipalité plus ou moins bétonneuse.

On peut construire et même abattre des arbres en toute tranquillité.

Augmenter les mètres carrés, les étages et le nombre de maisons.

Ceci renforcera la désertification du village l'hiver.

Le vieux village sera cerné d'immeubles.

Il cite les immeubles autour de l'hôpital dont le goût architectural est de moyenne gamme internationale.

De quoi défigurer un village.

Qui s'en préoccupe ?

Combien sommes-nous à aller poser des questions dans les enquêtes publiques ?

Heureusement il semble que la DRAC s'inquiète aussi et enjoint la municipalité « de ne pas dénaturer ses paysages et ses collines littorales ». Elle ajoute « Il convient de maintenir, voire d'augmenter l'importance des espaces libres ». Ce n'est pas parti pour ça...La DRAC étudie cas par cas et répond par des observations judicieuses (lettre du 28 novembre 2017).

C'est aux Tropicéziens de se battre pour protéger leur village, s'ils en ont encore envie. A moins qu'ils préfèrent bétonner et revendre. C'est visiblement le choix vers lequel nous allons.

REF : R5- Mme Sylvette PAPAZIAN- 8, av. de la Résistance- SAINT-TROPEZ

Après avoir apporté des critiques à la gestion de M. le MAIRE.

Elle indique que les habitants fuient.

Elle est contre cette modification n°3 qui va « nous achever ».

Elle indique ne pas être la seule à faire ces constatations dans le village.

REF : R6- M. Patrick GASPARINI

Il dit que ce sont les tropéziens qui bétonnent par la voie décisionnaire, politique et que personne ne peut rien y faire. La Préfecture oui ! Par sa consultation dans le cadre des PPA.

Il faut donc l'appuyer et demander l'annulation de cette enquête publique qui prend un caractère inapproprié à la situation.

REF : R7- M. François COPPOLA-Maire-Adjoint Honoraire de SAINT-TROPEZ

Il est de l'avis de la majorité des avis des personnes qui l'ont précédé.

Il est contre les objectifs de cette énième enquête publique.

La loi ALUR va aboutir à une multiplication des constructions.
Le nombre croissant des constructions n'arrête pas la perte de population.
Il ne reste plus beaucoup de Tropicain pour défendre ce site magnifique.
Sauvons le St Tropez que l'on aime pour le transmettre à ceux qui nous suivront.

REF : L1- ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DES SITES NATURELS ET HISTORIQUES DE LA MOUTTE , DES SALINS ET DES CANEBIERS DE SAINT-TROPEZ- Château de la Moutte- SAINT-TROPEZ

Les objectifs sont louables : « *Maîtriser les effets de la loi Alur et ne pas dénaturer le paysage* », mais les moyens et changements proposés ne sont pas en phase avec le but affiché et l'Association rejoint les observations de l'Etat : « *Analyse des documents montrant une certaine incohérence avec les attendus* ».

L'augmentation proposée de l'emprise au sol impliquera une restriction du coefficient d'espace libre et ils partagent la remarque des services de l'Etat : « *Une telle réduction d'espace libre est incompatible avec la préservation du site de Saint-Tropez* ».

L'Association émet un avis négatif et estime comme l'Etat que : « *Il semble que l'économie globale du document d'urbanisme soit modifiée et justifie une révision générale du document qui soit réellement fondée sur les enjeux de préservation du territoire communal* ».

REF : L8- Mme Melte IVERS-SAINT-TROPEZ

Elle constate que malgré le charme unique de Saint-Tropez, l'on construit sans arrêt, partout, toujours plus haut et toujours plus laid.

La modification n°3 du PLU en autorisant l'accroissement continu du bétonnage conduirait à détruire définitivement ce qui reste de nature et de charme ancien à Saint-Tropez.

Elle partage le point de vue de M. MEDE ainsi que les réserves de la Préfecture à ce sujet.

Elle espère que cette dangereuse modification ne sera pas adoptée.

REF : L12- M. Dominique BONNET- SAINT-TROPEZ

La lecture de cette modification du PLU pose le problème récurrent de précaution concernant l'environnement, la préservation et le respect de l'identité de la commune. (Suit l'énoncé des points concernés).

L'article 11 qui limite les couleurs n'est pas assez « encadré ».

Est évoqué la possibilité de diviser les terrains et sa conséquence, l'augmentation des résidences secondaires, la réfection des vignes, espaces verts, EBC et forêts.

Pour respecter l'écologie et donc la nature, il faut cesser un bétonnage excessif.

La grande majorité des maisons est fermée presque 10 mois de l'année...idem les nouveaux appartements, les commerces sont légion...fermés eux aussi tout l'hiver laissant le village se mourir...

Les dispositions de cette modification ne peuvent pas apporter quoi que ce soit de positif à SAINT-TROPEZ.

Cette modification ne va pas concourir à favoriser la construction de logements, lutter contre la consommation excessive et préserver les espaces naturels et agricoles.

Ces dispositions vont dénaturer notre site....

Il est à craindre que nous perdions complètement toute unité urbanistique... et toute identité..

L'interprétation qui est faite de la mise en conformité du PLU avec la loi ALUR est parfaitement inefficace, de nature à privilégier les constructions à outrance sans aucun respect pour l'environnement, les monuments historiques ou les sites classés.

REF : L15- M. Jean-Michel COUVE-Mme Marie-Christine HAMEL-Mme Marie-Paule PELEPOL-SAINT-TROPEZ

Introduction critiquant la conduite de l'urbanisme de la commune depuis l'approbation du PLU le 27 juin 2013.

Les documents qui sont soumis à cette enquête publique :

Traitent de l'ensemble des zones, bien au-delà de la simple adaptation aux dispositions de la loi ALUR.

Sous couvert d'une « modification », c'est un large remaniement du PLU de 2013 qui concerne la totalité du périmètre territorial.

Se pose la conformité avec le PADD approuvé en juin 2013.

Alors que la révision initiée n'a fait l'objet d'aucune information aux tropéziens depuis sa prescription.

Il n'est pas indiqué quelle serait l'augmentation des surfaces de plancher et de logements, même théorique, si les mesures proposées dans cette modification étaient appliquées.

Méconnaissent les conséquences des annulations partielles du PLU 2013.

Ne comportent pas d'évaluation environnementale.

Le nombre important de projet prévus et ceux réalisés ces dernières années, auraient dû amener les rédacteurs de cette nouvelle modification à prendre en compte la « capacité d'accueil » de la commune : notion essentielle pour définir une politique d'urbanisation soutenable.

Trois points méritent une particulière attention :

1-Au PLU de 2013 avait été apportée la création d'une zone N7, ouvrant des droits à bâtir sur les parcelles AW164 et AW 165.

Depuis s'en est suivi plusieurs contentieux. M. le Maire a accordé un permis de construire.

Pourquoi dans le cadre de cette modification n°3, il n'est pas fait état de la suppression de la zone N7 par rapport au PLU de 2013, alors que cette villa est aujourd'hui en construction.

2-il est évoqué les évolutions successives du PLU, en ce qui concerne les terrains « terrains Site Mistral/DCNS ».

Ces terrains sont classés en zone UC3.

Il rappelle les observations de la Chambre Régionale des Comptes qui, dans son rapport d'observations définitives, stigmatise une politique de « planification urbaine avec des finalités privées et spéculatives ».

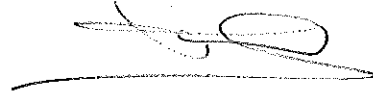
3-Il en est de même pour le sous-secteur UB2b (cave coopérative) qui bénéficie d'un règlement particulièrement propice à une prochaine promotion immobilière.

Les tropéziens n'ont aucune information depuis la première modification du PLU en 2014.

Il est fait référence à une partie de la zone UE du PLU de 2013.
Il faut faire référence à la zone N7.

ANNEXE 4 :

Bâti patrimonial : n°15 : Réservoir de la compagnie des eaux : Couvent- AK 29
A vérifier car sur le plan, cela semble correspondre à une construction ?



Albert PENET

Commissaire Enquêteur

CAVALAIRE SUR MER le 30 janvier 2017

Nous rejetons cette modification n°3 et demandons au Maire de revoir fondamentalement les éléments de ce dossier, de prendre en compte la notion de « capacité d'accueil » et d'ouvrir plus largement et de façon plus transparente, la concertation à son sujet.

Au risque sinon que cet énième remaniement du PLU, face l'objet de nouveaux recours devant le juge administratif avec, encore une fois, la sentence de l'illégalité.

REF : L17- Mme Vérane GUERIN- Conseillère municipale- M. Bernard ROUSSEL- conseiller municipal- SAINT-TROPEZ

Concernant cette 3eme modification du PLU de SAINT-TROPEZ, nos commentaires se superposent à ceux de l'Etat, de l'UDAP.

Je précise que le défaut d'application de la loi littoral est très antérieur à cette mouture de PLU de même que la non préservation du site de SAINT-TROPEZ.

Même si le projet de modification actuel suit son cours, nous allons assister à une dévalorisation esthétique majeure d'un des fleurons de la côte varoise, dévalorisation esthétique déjà bien amorcée.

REF : M11- Mme Charlotte HELLMAN-SAINT-TROPEZ

La lecture de tous ces documents n'est pas facile, c'est un euphémisme.

Il va y avoir plus de constructions et de constructions plus hautes, y compris dans des zones classées historiquement (périmètre de la citadelle, maison de Paul Signac inscrite aux monuments historiques) ou à proximité des zones boisées classées.

Je vois venir un nouveau Saint Tropez...va devenir banale et aura perdu sa beauté qui a séduit le monde entier.

Seul point rassurant, le rapport de la DRAC : qui rappelle qu'il ne faut pas « dénaturer ses paysages et ses collines littorales ». A suivre.

Quelle tristesse pour Saint Tropez et les tropéziens.

AUTRES POINTS CONSTATES A LA LECTURE DU DOSSIER

REGLEMENT :

ZONE UA :

Page 8 : article 1 : zone UA3 : reconstruction interdite.

Page 9 : article 2 : zone UA3 : reconstruction admise sous conditions.

ZONE UB :

Page 20 : article 6 : en UB2 : Il est fait référence à l'article 7 des dispositions générales qui n'existe plus.

ZONE UB/UC/UD :

Pool-house et local technique limité en emprise au sol.

Zone A et N :

Pool-house limité (sans précision) et local technique limité en SP

ZONE N :

Avertissement :



Saint-Tropez, le 16 février 2018

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

Monsieur Albert PENET, commissaire
enquêteur

8, Allée deï Roucas

83 240 Cavalaire sur Mer

Affaire suivie par
Christine CAPHAM

Objet : Modification N°3 du PLU prenant en compte les évolutions apportées par la Loi ALUR :
Observations de la commune relatives au PV de synthèse du commissaire enquêteur

N/Réf : HPR/JPT/CC/2017

Envoi en RAR

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par courrier en date du 05 février 2018, vous m'avez transmis votre Procès-Verbal de synthèse, suite à l'Enquête Publique qui s'est déroulée du 02 janvier au 02 février 2018, relative à la modification n°3 du PLU. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, les observations de la Commune.

Avis des Personnes Publiques Associées

Chambre d'Agriculture du Var

1. Emprise au sol : Cette disposition n'a pas évolué depuis le PLU approuvé en 2013. Elle a été reconduite lors de la modification n°1 du PLU approuvée en novembre 2015 et de la présente modification n°3 qui ont fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF à l'unanimité.

2. Annexe au règlement de la zone A : L'annexe de la Charte Agricole du Var, définissant les critères de l'exploitation agricole et des constructions nécessaires à son activité, sera annexée au règlement du PLU.

3 Région Provence Alpes-Côte d'Azur : Pas d'avis : Sans objet.

4 INAO : Pas de Remarque : Sans objet.

5 DDTM/Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers : Voir réponse infra.

6 Centre Régional de la Propriété Forestière : Courrier d'accusé réception : Sans objet.

Sous-Préfet de Draguignan :

7. Annulations partielles : Effectivement, si le POS présente la même illégalité que le PLU, il ne peut être appliqué. C'est la raison pour laquelle les documents graphiques feront apparaître une mention suivante : « Zones concernées par les décisions du TA de Toulon du 02/02/2016 et de la CAA de Marseille du 20/06/17. Ces zones ne font pas l'objet de la modification n° 3 du PLU. »

8. Élaboration sans délai de ces nouvelles dispositions du plan : Les nouvelles dispositions seront élaborées dans le cadre de la révision du PLU engagée le 12 avril 2016 dont l'un des objectifs est « le reclassement des zones et dispositions annulées par le TA de Toulon et confirmées par la CAA de Marseille ». Il n'y a donc pas lieu de rectifier le projet de modification dont ce n'est pas l'objet.

9 Avis de l'UDAP : Cf. Réponse ci-après dans le tableau infra.

10 Saisine de l'Autorité environnementale : Une saisine de l'autorité environnementale au titre d'une demande d'examen au cas par cas va être réalisée dans les plus brefs délais.

11 Analyse paysagère : Ce sujet est en cours de traitement dans la révision générale du PLU.

12. Une réunion a été tenue entre les services de l'UDAP, la DDTM et la Commune le 30 janvier 2018, au cours de laquelle l'ensemble des points évoqués dans l'avis de l'UDAP ont été abordés. Le tableau en annexe à ce courrier synthétise cet échange et met en exergue les réponses apportées par la commune.

Synthèse des observations du public

R1 M THONIEL

1 La hauteur des constructions dans les zones visées, sera harmonisée à 6,50 m. En conséquence, la valeur des plafonds de volume sera ajustée.

R3 M RAYMOND

2 Les climatiseurs sont traités au chapitre « Capteurs solaires et climatisations » de l'article 11 de la zone UA. Ils sont interdits en toiture et en façade en zone UA qui correspond au centre ancien à protéger.

3 Concernant le bâti patrimonial, la modification ne traite pas de ce sujet qui est étudié dans le cadre de la révision générale.

R8 Mme et M SAVEUSE

4 Volume en sous-sol pour les hôtels : La modification ne traite pas de ce sujet qui sera étudié dans le cadre de la révision générale.

5 Emprise au sol pour les hôtels : La réduction de l'emprise au sol des constructions pour une destination autre que l'habitation est une erreur. Dans ces conditions la

règle précédente (35% et 400 m²) sera maintenue pour les constructions autres que les habitations.

R9 Mme GUILLEC

6 Hauteur : Cf la réponse n°1.

7 Volume : Cette disposition, certes complexe, est nécessaire à la maîtrise des gabarits des constructions sur les plus grands terrains notamment, suite à la suppression des superficies minimales des terrains par la loi ALUR. Les règles d'emprise au sol, de hauteur et de maintien des espaces libres non imperméabilisés ne sont pas suffisantes.

Le plafond de volume sera donc maintenu, toutefois un effort de pédagogie sera fourni dans les documents définitifs.

8 Zone UD4c : Le PLU actuel définit une enveloppe globale d'emprise au sol (construction principale + annexes), tandis que la modification n°3 du PLU distingue l'emprise au sol de la construction principale et celles des annexes. L'emprise au sol de 15% en UD4c ne concerne que l'habitation principale, il convient d'y ajouter celles des annexes. Il n'y a donc pas de réduction globale.

9 Zone UF2 : Suite à la suppression du COS par la loi ALUR, un coefficient d'emprise au sol a été introduit par la modification n°3, fixé à 50% qui est une valeur classique dans les zones d'activités.

L2 M VIEILLECROZE

10 Article 4 des dispositions générales : le calcul du solde des droits à bâtir dans les opérations d'ensemble nécessitera le calcul en m³ du volume des constructions existantes, de même qu'il était nécessaire de calculer en m² les surfaces des constructions existantes.

11 Zone UA, article 11 : Cette disposition du PLU de 2013 n'a pas été modifiée.

Remarques sur les zones UC/UD/UE1, article 2 :

12 Piscine et bassin : Les bassins d'agrément sont comptabilisés dans la surface et le nombre permis pour la réalisation d'une piscine par unité foncière.

13 Volume en souterrain sous le garage accolé à l'habitation principale : La modification n°3 augmente déjà la constructibilité en souterrain en fixant le volume enterré à 50% du volume en aérien, réalisable sous la totalité de la construction (hors annexes).

Cela représente pour les constructions enterrées, une augmentation :

- De la SP souterraine de 30% à 50% de la SP en aérien de la construction principale
- De l'emprise au sol de 45% à 100% de l'emprise en aérien de la construction principale

Il n'est pas envisagé d'augmenter ni la SP ni l'emprise en souterrain.

14 Sous-sol : La hauteur de 3,30 m est comptée à partir du terrain naturel et avant gros œuvre.

15 Volume en aérien : La modification n°3 du PLU vise à encadrer (mettre en œuvre/maitriser) les effets de la loi ALUR (suppression du COS et de la superficie minimale des terrains).

La modification n°3 du PLU détermine en conséquence des coefficients d'emprise au sol et d'espaces libres, des plafonds de volume et des hauteurs dont certaines sont par ailleurs fixées à 6,50 m prenant en compte la RT2012.

Dans ces conditions la modification n°3 tient compte de la RT 2012 mais également de la loi ALUR, de la loi Littoral et du Site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez.

Concernant le schéma en annexe du règlement (lexique) il ne fait pas figurer les cloisons intérieures et les faux plafonds, mais uniquement le gros œuvre qui sert de base au calcul du volume.

16 Murs de soutènement : Cf. la réponse n°27-3.

17 Article 8 : La distance entre les constructions était une disposition existante au POS qui a été supprimée au PLU, mais l'usage a montré qu'il convenait de la rétablir.

18 Article 9 : les surfaces des terrasses couvertes sont calculées sur la base de chaque construction à laquelle elles sont affectées. Ce calcul résultant de l'application d'un pourcentage, le nombre de constructions n'influence pas la surface des terrasses couvertes.

Les schémas n°5 et n°6 présentent des cas de figure où un espace non clos est situé sous l'emprise d'un étage bâti. Ces espaces ouverts ne sont pas constitutifs de volume.

L'étage bâti qui les surplombe constituant en lui-même de l'emprise au sol, ces espaces ouverts au rez-de-chaussée sont inclus dans cette emprise au sol.

L'emprise au sol des locaux techniques vise les locaux liés à la piscine. Les autres locaux techniques devront être intégrés dans l'emprise de la construction principale.

Pool-house : Non un pool house est un pool house, une chambre ne peut pas être accolée (ou de la SP) à un pool house.

19 Calcul de la hauteur Article 10-1 : Cette disposition traduit la volonté du PLU de limiter les atteintes des constructions (notamment en hauteur) sur les paysages du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez. Elle est donc maintenue afin d'éviter un étagement des constructions conduisant à une hauteur supérieure à 6,50 mètres.

20 Abri voiture Article 10-2 : L'objectif poursuivi est de limiter les abris pour voiture à des constructions légères. Pour autant, la pente des toitures ne sera plus réglementée pour ces constructions et la hauteur maximale augmentée à 2,30 mètres.

21 Article 11 terrasse en R+1 : Cette rédaction sera précisée afin de lever l'incohérence.

22 Zone UE1, article 6 : Cette disposition du PLU de 2013 n'a pas été modifiée. Les voies privées doivent être traitées comme des limites séparatives.

23 Zone UE1, article 7 : Ce type de disposition ne peut être inscrite sans un PLU.

24 Zones A et N, article 2-10 : Le pool-house est réglementé en emprise au sol. Les articles 2 et 10 de ces zones sera complété.

25 Zones UC et UE1 : Cf la réponse n°1.

26 Local technique : Lorsque le local technique est situé sous la plage de la piscine, il est intégré à la plage. Son emprise n'est pas augmentée.

27-1 Hauteur des constructions en bordure des voies : Cette disposition visant à la protection des abords des voies n'augmentera pas l'emprise au sol au-delà de ce que le coefficient d'emprise au sol admet. Les espaces non imperméabilisés n'en seront pas plus affectés.

27-2 Volume des constructions : Cf. la réponse n°15.

27-3 Affouillements/déblais, exhaussements/remblais et murs de soutènement : Cette disposition sera retirée du projet de modification et réétudiée à l'occasion de l'étude paysagère réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU. La seule disposition conservée est celle de la hauteur maximale des murs de soutènement limitée à 2 mètres.

27-4 Différences entre le rapport de présentation et le règlement : ces différences constituent des erreurs matérielles qui seront corrigées. Les valeurs du règlement sont les seules qui deviendront « opposables ».

L3 ASA BELLA VISTA - SAINT-TROPEZ

28 Cette zone correspond à un ancien lotissement. Le coefficient d'emprise au sol de 25% a été réduit à 12% (à l'identique du reste de la zone UD2) par la modification n°3 du PLU, selon la typologie bâtie souhaitée par la Commune.

Cette emprise au sol ne correspond qu'à celle de la construction principale. S'y ajoutent les emprises et surfaces des annexes.

L4 M VIEILLECROZE

29 Le déplacement d'un EBC ne peut être étudié dans le cas d'une procédure de modification. Cette demande devra être formulée dans le cadre de la révision générale en cours.

L5 Mme PAQUIN

30 La modification ne traite pas de ce sujet qui découle de la Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU approuvée en 2014.

L6 ADAMAS / SCI Coralie et M. PILOTAZ

31 La modification ne traite pas de ce sujet qui est étudié dans le cadre de l'abrogation du PLU, procédure engagée par délibération du 26 septembre 2017.

L7/9/10/18/19/20/24 et M1-10 et 15-18 - PARCS DE LA MOUTTE

32-1 Article 2 - Volume : La notion de volume résulte des règles de gabarit visées par le Code de l'Urbanisme. Cf. les réponses n°7 et 15.

32-2 Article 9 - Emprise au sol : Le retranchement du calcul de l'emprise au sol réglementée, des aménagements permettant l'accès des Personnes à Mobilité Réduite, est jugé « discriminatoire » au regard des personnes valides.

La Commune précise que cette emprise au sol non comptabilisée n'est pas affectée au statut du titulaire mais à l'aménagement, il n'est donc en rien discriminatoire.

32-3 Article 6 - Implantation par rapport aux voies : Cf. la réponse n°22.

32-4 Annexe 2 - Espaces libres et perméables : Les espaces imperméabilisés comptabilisent effectivement les constructions couvertes (y compris non closes), les terrasses couvertes, piscines couvertes, les voiries et stationnement en enrobés non perméables. Cette confusion met en évidence la nécessité de modifier la rédaction de cette disposition pour plus d'intelligibilité.

32-5 Implantation des constructions suite à une division foncière : La règle d'implantation des constructions consécutive à une division foncière doit être maintenue y compris dans un lotissement ou une copropriété, afin d'éviter une surdensification portant atteinte au paysage du Site inscrit.

L11 ALTANA

33 Article 2 - limitation des murs de soutènement : Cf. la réponse n°27-3.

34 Article 2 - limitation de la hauteur des affouillements : Cf. la réponse n°14. Par ailleurs, il existe nécessairement des cas où la mise en œuvre des dispositions du PLU ne peuvent être effectives de manière cumulative.

35 Article 8 - Distance des constructions les unes par rapport aux autres : Cf. la réponse n°17.

36 Article 2 Notion de volume :

36-1 Importante restriction de la densification souhaitée par la loi ALUR: Dans la zone UE1 comme dans les autres zones où cette règle existe, le volume plafond a été établi au regard du gabarit des constructions existantes, en prévoyant une légère densification. Le rapport de présentation sera enrichi d'une démonstration théorique.

À noter qu'à l'inverse, la requête formulée par l'ASL des Parcs de Saint-Tropez (lotissement qui correspond à la zone UE1) visait « une rédaction du règlement de la zone UE(1) du PLU compatible avec les caractéristiques spécifiques de l'urbanisation à l'intérieur des Parcs de Saint-Tropez », rédaction reconduisant l'essentiel des dispositions de l'ancien règlement du lotissement.

36-2 Contradiction du volume avec la définition de la surface de plancher : Ce sont 2 notions différentes. Il n'existe aucune contradiction. A un volume donné et emprise autorisée correspond une surface de plancher réalisable.

36-3 Difficile mise en œuvre technique du volume : Cf. la réponse n° 15.

L13 ASL DES PROPRIETAIRES DES PARCS DE SAINT-TROPEZ

37 Article 2 - remblais, déblais et murs de soutènement : Cf la réponse n°27-3.

38 Article 7 : Cf. réponse n°23.

39 Garder la surface de 10 000 m² minimum pour permettre une division de lot : la superficie minimale des terrains constructibles étant supprimée par la loi ALUR, cette disposition n'est pas possible.

L14 M GIRAUD

40. Hors sujet : La modification ne traite pas de l'OAP de l'avenue Foch, introduite par la modification n°2 du PLU approuvée en décembre 2015.

L16 CABINET SHEN

41 Zone N1, article 2 : La modification ne traite pas de ce sujet, introduit par la modification n°1 du PLU approuvée en novembre 2015.

42 Zone N1, article 1 : La possibilité d'interdire les affouillements, déblais, exhaussements et remblais, hors ceux nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements admis, sera étudiée dans la révision du PLU.

L21 / M14 - M. et Mme JACQUET

43 La modification ne traite pas de ce sujet. Cette demande devra être formulée dans le cadre de la révision générale en cours.

L22 / M12 - ALTANA

44 La modification ne traite pas de ce sujet. Cette demande devra être formulée dans le cadre de la révision générale en cours.

L23 / M13 - ALTANA

45 Secteurs protégés : La modification ne traite pas de ce sujet. Cette demande devra être formulée dans le cadre de la révision générale en cours.

46 Article 2 - volume aérien : Cf. les réponses n°36-1, 36-2 et 36-3.

47 Article 11 : Cf. la réponse n°20.

48 Cf la réponse n°45.

L24 - SCI LES AGAPANTHES

49 Zone UC2 - article 10 et article 2 : Les évolutions demandées sont trop restrictives.

50 Articles 6/7/8/9/13 : L'implantation d'une construction en limite séparative adossée à une construction existante sur fond voisin est une disposition existant depuis le POS de 1997 et reconduite depuis par le PLU en 2013 et les modifications ultérieures.

La règle de calcul de la distance aux limites séparatives a été simplifiée et harmonisée dans toutes les zones.

L'emprise au sol est déjà limitée.

M19 - CABINET REVEILLE

51. Le lotissement Les Treilles de la Moutte ne peut conserver le classement en UE et/ou le même règlement que celui appliqué aux Parcs de Saint-Tropez suite au jugement du TA de Toulon du 1er février 2016 confirmé par l'Arrêt de la CAA de Marseille du 20 juin 2016.

Observations d'ordre général

R2 M. GASPARINI

52. Le règlement de la modification n°3 s'inscrit dans les orientations générales du PADD qui n'ont pas été modifiées. Le recours à une procédure de révision n'est donc pas nécessaire pour les sujets traités par la modification n°3.

R3 M. RAYMOND

53 Cf. la réponse n°52.

R4 Mme SCHNEIDER

54 Cf. la réponse n°52.

R5 Mme PAPAZIAN

55 Cf la réponse n°52.

R6 M GASPARINI

56 Cf la réponse n°52.

R7 M COPPOLA

57 Cf la réponse n°52.

L1 ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DES SITES NATURELS ET HISTORIQUES DE LA MOUTTTE, DES SALINS ET DES CANEBIERS

58 Cf la réponse n°52.

L8 Mme IVERS

59 Cf la réponse n°52.

L12 M BONNET

60 Cf la réponse n° 52.

La disposition relative aux couleurs n'a pas été supprimée, sa formulation a été modifiée : « Couleurs : Le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France. » . L'ancienne rédaction issue du PLU 2013 sera reprise.

L15 M COUVE, Mme HAMEL et Mme PELEPOL

61 PADD/procédure de révision : Cf la réponse n° 52.

Augmentation des surfaces de plancher : Cf la réponse n° 36-1.

Annulations partielles : La modification ne traite pas de ce sujet mais prend acte des décisions du TA de Toulon et de l'Arrêt de la CAA de Marseille, en témoignent la carte du rapport de présentation, les avertissements présents dans le règlement et les mentions sur les zones annulées dans les documents graphiques.

Cf réponse n° 8 du Chapitre I (Sous-Préfet de Draguignan)

Évaluation environnementale : Cf réponse n° 10 du Chapitre I (Sous-Préfet de Draguignan). La MRAe va être saisie dans les plus brefs délais à la demande de l'État en vue d'un examen au cas par cas.

Capacité d'accueil : l'objectif principal de la modification n° 3 étant de maîtriser la surdensification du territoire permise par la Loi ALUR, la capacité d'accueil du PLU de 2013 et des modifications ultérieures est garantie.

Zone N7 : Hors sujet. Cette zone a fait l'objet d'une annulation par le jugement du TA le 01/02/2016 et la CAA du 20/06/2017.

Zone UC3 : Hors sujet. La modification ne traite pas de ce sujet, introduit par la modification n° 2 du PLU approuvée en décembre 2015.

Zone UB2b : Hors sujet. La modification ne traite pas de ce sujet qui découle de la Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU approuvée en 2014.

L17 Mme GUERIN et M ROUSSEL

62 Cf la réponse n° 52.

M11 Mme HELLMAN

63 Cf la réponse n° 52.

Autres points constatés à la lecture du dossier

Règlement

Zone UA3 - Reconstruction : Il existe effectivement une incohérence entre les articles 1 et 2 de la zone. L'article 1 sera corrigé, les reconstructions à l'identique en cas de sinistre ou de péril seront admises.

Zone UB : Il est fait référence à l'article 7 des dispositions générales par erreur. Celle-ci sera corrigée.

Zones UB/UC/UD et A/N - Pool-house : La surface du pool-house est limitée en m² d'emprise au sol. Ce sera précisée dans le règlement des zones A et N.

Zone N : Il est effectivement fait référence à la zone UE au lieu de la zone N7 dans l'avertissement au début du règlement de la zone. Cette erreur sera corrigée.

Annexe 4

Bâti patrimonial n°15 : L'étoile figurant aux documents graphiques, identifiant le bâti patrimonial n°15, concerne le réservoir enterré. Cette étoile se superpose à l'accès (de forme circulaire) du réservoir enterré.

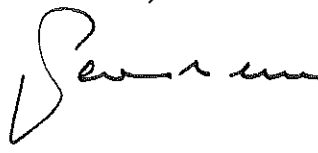
Au regard des observations émises lors de cette Enquête Publique, il me paraît nécessaire d'insister sur la portée de la modification n°3 du PLU. Les évolutions apportées au PLU en vigueur s'inscrivent parfaitement dans les orientations générales du PADD. L'objectif principal poursuivi est de conforter le paysage du Site inscrit, l'identité et la qualité du territoire tropézien, en maîtrisant les effets de la loi ALUR qui pourraient conduire à une surdensification clairement dommageable.

Je regrette par ailleurs qu'aient été reprises par de nombreux participants, certaines des observations défavorables formulées par l'UDAP, résultant d'une analyse occultant les évolutions antérieures du PLU (Déclaration de Projet et modifications n°1 et 2). Cette méprise est de nature à brouiller la lecture du dossier et son accueil par la population.

J'attire donc votre attention sur le tableau annexé au présent courrier, étudié lors de la réunion tenue le 30 janvier dernier entre l'UDAP, la DDTM et mes services. Ce tableau permet d'identifier de nombreuses observations dont le contenu ne faisait pas l'objet de la modification n°3.

Mes services et moi-même restant à votre disposition et dans l'attente de votre rapport et de vos conclusions motivées, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sincères salutations,

Le Maire,



Jean-Pierre TUVÉRI