

Enquête publique :  
Dossier  
n°E20000052/83

## COMMUNE de SAINT TROPEZ

**ENQUETE PUBLIQUE AYANT POUR OBJET  
LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE SAINT TROPEZ**

## **CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Ce projet de PLU est établi dans un contexte très particulier

L'usage de présenter les éléments en faveur, puis en défaveur du projet avant d'en faire la balance a du mal à s'appliquer dans ce contexte. Chaque élément en défaveur du projet a son pendant en faveur et vice versa.

### **Quelles sont les raisons plaidant en défaveur du projet ?**

- **La situation juridique du PLU** en vigueur est complexe. Trois jugements s'imposant à la Commune ne sont pas appliqués ou appliqués partiellement.

Le premier jugement du TA de Toulon (dossier n° 13038321), suite à une assignation de l'association SPPEF. Deux décisions d'annulation seulement sur le grand nombre de sujets soulevés. Il annule le secteur UD7 du secteur des Marres. Ce point n'a été appliqué que partiellement dans le projet de PLU soumis à l'enquête. La deuxième annulation porte sur la zone UE du centre qui est jugée hétérogène et décomposée en trois parties, une première non construite, une seconde protégée par diverses réglementations, une troisième comme habitat diffus (les parcs de la Moutte) . L'application de ce jugement dans le projet de PLU peut être sujet à caution. Le partage en deux zones, une N8 et une UE2 a été fait par la Commune. Ce partage, d'une part laisse en zone UE2 certaines zones protégées et d'autre part a inclus en N8 une vaste zone, non protégée et très peu construite. Elle reclasse également en UD1, le secteur des Parcs de la Moutte.

Le deuxième jugement du TA (n° 1303712) qui a été confirmé en appel (CAA du 20 juin 2017 n° 16MA01079) entérine l'annulation du TA en ce qui concerne le secteur des Marres. (à noter, que la société GESTIM, intervenant volontaire, en tant que titulaire d'un permis de construire, se trouve donc également déboutée). La décision fait référence au SCOT qui aurait dû définir les «modalités d'extension de l'urbanisation en continuité »

Un troisième jugement de la cour d'appel (CAA du 18 juin 2020 n° 18MA05472) annule la modification n°2 du PLU concernant l'avenue Foch. La commune a soumis cette décision au Conseil d'Etat et n'a pas appliqué cette décision en reconduisant le projet au sein de l'OAP n°3.

- **La situation vis-à-vis du SCOT.** La décision du Préfet du Var, de suspendre l'exécution du SCOT approuvé, prive de justifications certaines décisions prises sur le PLU arrêté. Ces justifications sont :
  - La délimitation des limites de l'agglomération
  - L'identification des secteurs déjà urbanisés
  - Les modalités d'application de la construction en continuité de l'urbanisation.

La référence au SCOT de 2006, ne peut être utilisée. Ce SCOT est antérieur aux modifications législatives importantes : loi ALUR, loi ELAN, loi pour la reconquête de la biodiversité, notamment. Le fait qu'il soit juridiquement en vigueur ne lui donne pas de légitimité.

## Quelles sont les raisons plaidant en faveur du projet ?

- **La situation juridique** n'est pas que négative. Les deux premiers jugements comportent beaucoup de points positifs, validant ainsi des éléments repris dans le projet actuel de PLU. Il s'agit :
  - de la validité de la zone AUEPi,
  - de la délimitation de l'agglomération qui inclue le secteur des Parcs de Saint Tropez.
  - du caractère du secteur des Parcs de Saint Tropez qui constitue, « en raison du nombre et de la densité significative des constructions..... une zone déjà urbanisée »,
  - de la délimitation des coupures d'urbanisation,
  - de la délimitation des espaces boisés classés,
  - de la justification des espaces réservés.Tous ces points, repris dans le PLU proposé, sont valides bien que contestés par certains PPA et par quelques observations du public.

Un jugement encore plus récent infirme le jugement sur le secteur des Marres . Il s'agit d'une décision du Conseil d'Etat du 8 juillet 2020 validant les permis de construire de GESTIM dans le secteur des Marres. Cela justifie le maintien en zone AU d'une partie de ce secteur.

Le jugement sur l'avenue Foch qui n'a pas été appliqué doit pouvoir se résoudre. Des intervenants à cette instance sont venus présenter des demandes de mise en compatibilité des niveaux de leur parcelles avec celui de la parcelle contestée. Un autre intervenant demande une extension limitée en R+1 d'une partie de sa parcelle. La Commune, dans sa réponse au PV de synthèse, laisse entendre que l'accord sur ces demandes est possible.

- **La situation vis-à-vis du SCOT.** La modification du SCOT, pour se mettre en conformité avec les exigences de l'Etat , est en phase de concertation. Son aboutissement pour le 31/12/2021 est probable.
  - Sur les limites de l'agglomération ce SCOT devrait se conformer à la jurisprudence créée par les jugements rendus sur ce sujet.
  - Sur la construction en continuité de l'urbanisation existante, une décision du SCOT est souhaitable mais n'est pas déterminante. La loi LITTORAL s'applique et la distance de 60 m demandée par la Commune est validée, à la fois par la décision de justice entérinant la densité dans la zone UE des parcs

de Saint Tropez et pour des raisons de sécurité incendie (demande du SDIS de 5 constructions à l'hectare).

- Sur la définition des SDU, la solution envisagée par la Commune, dans sa réponse au PV de synthèse est satisfaisante. Il faudra, comme mentionné dans l'analyse par thème du rapport d'enquête, reprendre l'écriture du règlement des zones UD1 concernées.

- **La nécessité d'approuver ce PLU rapidement.** Deux raisons :

- Supprimer les zones au RNU. Vingt permis ont été délivrés dans le cadre du RNU depuis les annulations partielles du PLU de 2013. Certaines de ces délivrances sont sujettes à caution (à l'intérieur de ce qui est devenu une zone N8 notamment). Certains refus sont sévères, comme les interdictions systématiques dans les Parcs de la Moutte. Le déplacement du pouvoir de décision, loin du terrain, est probablement la source de ces dysfonctionnements.

La commune souhaite récupérer la gestion de son urbanisation.

- Mettre en œuvre les projets de logement, notamment pour les saisonniers.

### **Balance des éléments en faveur et en défaveur**

- Sur le plan juridique, la balance est totalement en faveur du projet. Les secteurs protégés en UE2 le sont dans des zones entièrement construites et protègent les secteurs libres contre les extensions (y compris les annexes). La zone placée abusivement en N8 peut être corrigée lors de l'approbation du PLU. Le secteur de l'avenue Foch également. La zone des Marres a été validée, indirectement, par le Conseil d'Etat.
- Sur la situation vis-à-vis du SCOT, la balance est plutôt favorable. Il serait peut-être préférable d'attendre l'aboutissement de la modification pour finaliser le PLU, mais ce n'est pas obligatoire. Sur les SDU, la décision de la commune va limiter les extensions possibles dans les 4 zones UD1, définies comme possibles SDU. A l'heure actuelle seule une (les Parcs de la Moutte) est complètement bloquée, les autres poursuivant une urbanisation non conforme aux objectifs des SDU.
- Nécessité d'une reprise du contrôle des autorisations d'urbanisation par la commune. Le délai a été très long, entre l'arrêt du PLU en 2019 et la mise en œuvre qui suivra cette enquête. Les élections municipales en ont été la cause mais nouvelle équipe, en place depuis novembre 2019, a décidé de la mise en œuvre de ce PLU malgré ses imperfections et l'attente de la modification du SCOT.

**En conséquence :**

Après avoir :

Analysé avec attention le projet,  
Recherché et ou réclamé des informations complémentaires,  
Visité le site,  
Recueilli et analysé les observations du public,  
Transmis au Maître d'Ouvrage un Procès-verbal de synthèse,  
Analysé la réponse au PV de synthèse,  
Examiné les inconvénients et les avantages du projet et dressé un bilan.

Et compte tenu :

De la régularité de l'enquête qui s'est déroulée sans incident  
Des observations reçues et des analyses faites  
Des engagements, pris par le Maître d'Ouvrage dans sa réponse au PV de synthèse,  
concernant les réponses à apporter aux différentes observations.

**Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision du  
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Tropez  
Cet avis favorable est assortie de la réserve de la modification du règlement  
de la zone UD1 pour les 4 secteurs proposés comme SDU.**

**A Sainte Maxime le 12 avril 2021  
Le commissaire enquêteur**

**Daniel Jarrin**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Daniel Jarrin', written over a horizontal line.