

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SAINT TROPEZ

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 6
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Du 17 octobre au 17 novembre 2025

AVIS ET CONCLUSIONS



Le Commissaire-Enquêteur,
Mireille GAIERO

Enquête publique relative à la modification n° 6 du plan local d'urbanisme
Commune de Saint-Tropez
Avis et conclusions

1/ L'environnement administratif et juridique considéré avec :

- L'arrêté n° 80/2025 du 17 janvier 2025 prescrivant la procédure de modification n° 6,
- L'ordonnance de Monsieur le Président du tribunal administratif de Toulon n° E25000077/83 du 18 septembre 2025 portant désignation du commissaire-enquêteur,
- L'arrêté municipal n° 1746/2025 du 23 septembre 2025 ordonnant et organisant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 6 du PLU,
- Avis conforme de la MRAe PACA n° 004073/KK AC PLU du 3 septembre 2025 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n° 6
- La délibération du conseil municipal n° 2025/178 en date du 14 octobre 2025 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale,
- le dossier soumis à l'enquête publique,
- les avis formulés par les services administratifs compétents,
- l'ensemble des documents de publicité et d'affichage de l'enquête publique en Mairie de Saint-Tropez, dans la presse, sur le site de la commune,
- le registre d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie de Saint-Tropez,
- les observations inscrites sur les registres ainsi que celles transmises par l'intermédiaire du site Internet de la commune,
- la réponse de la commune de Saint-Tropez du 4 décembre en réponse au Procès-Verbal de synthèse du 24 novembre 2025,
- les Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme,

2/ Rappel succinct du projet

Par arrêté n° 80/2025 du 17 janvier 2025, Madame le Maire a prescrit l'enquête publique relative à la modification n° 6 du PLU pour permettre la création de logements diversifiés (notamment accession sociale, logements saisonniers, etc...) sur l'ancien site dit du Cercle Naval (concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n° 6 – OAP)

3/ L'information du public

Elle a été conforme à l'arrêté municipal 1746/2025 du 23 septembre 2025 : avis dans la presse, consultation sur le site de la commune, affichage dans différents lieux de la commune, possibilité d'intervenir par l'intermédiaire du site internet de la commune.

Après vérification, je déclare avoir constaté sur le territoire de la commune et au siège de l'enquête, la régularité de l'affichage ainsi que le respect de la procédure définie dans l'arrêté municipal visé ci-dessus.

4/ L'organisation de l'enquête

J'ai été désignée par le Tribunal Administratif de Toulon sur décision en date du 18 septembre 2025. Dès ma nomination, j'ai rencontré Monsieur le Premier Adjoint de la commune qui est également adjoint au service Urbanisme, ainsi que la responsable du dit service afin de récupérer le dossier d'enquête et obtenir des précisions sur ce document avant de débiter les permanences. J'ai également visité le site concerné par la procédure de modification, à savoir le Cercle Naval.

5/ Le dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie de Saint-Tropez. Celui-ci était complet et accompagné de l'ensemble des pièces administratives.

6/ Le déroulement de l'enquête

D'une durée de 30 jours du vendredi 17 octobre 2025 au lundi 17 novembre 2025 inclus, l'enquête s'est déroulée dans de parfaites conditions.

J'ai tenu 4 permanences au cours desquelles j'ai rencontré 2 personnes. La sérénité a été la règle au cours de celles-ci.

A l'issue de l'enquête, le registre a été clos et repris par le commissaire enquêteur.

Le public (4 observations) s'est exprimé sur les différents aspects de ce projet et toutes les interventions ont fait l'objet d'une analyse consignée dans le rapport d'enquête.

Les demandes du public ont été remises, le 24 novembre 2025 à la Commune de Saint-Tropez par l'intermédiaire du procès-verbal de synthèse. Le mémoire en réponse de la part de la commune a été réalisé le 4 décembre 2025 et transmis le 8 décembre 2025.

7/ Bilan du projet

A l'issue de cette enquête, j'ai dressé le bilan résultant de l'examen du dossier soumis à l'enquête publique, et en particulier des avis émis par les services de l'Etat (les Personnes Publiques Associées et assimilées), des observations recueillies au cours de l'enquête et du mémoire de la commune en réponse à mon procès-verbal de synthèse.

8/ Le bilan global

Il est désolant de constater le peu d'implication des voisins dans un projet aussi important, puisque sur le terrain occupé actuellement par une villa et des constructions annexes, une promotion immobilière de 126 logements va voir le jour avec une hauteur de près de 14 mètres.

Toutefois, les observations recueillies dans cette enquête, même si elles ne sont pas très nombreuses, attirent mon attention sur le risque « inondation » prégnant sur ce terrain dû notamment au débordement du ruisseau des Marres qui jouxte le projet et qui fait limite avec la commune de Gassin.

9/ Mon appréciation

La Commune de Saint-Tropez n'a pas pour l'instant validé son projet de révision du PLU notamment suite à un contentieux en cours avec la Communauté d'Agglomération du Golfe de Saint-Tropez, initiatrice du Schéma de Cohérence Territoriale. De fait, celle-ci a élaboré plusieurs modifications de son document d'urbanisme, dont celle à l'enquête pour la modification du règlement de l'OAP n° 6.

Le projet de construire 126 logements sur ce terrain est important mais dans ce programme la réalisation d'environ 1/3 de logements en BRS (ou bail réel solidaire), 1/3 de logements en saisonniers et 1/3 de logements 100 % libres est une bonne formule. Il faut rappeler que le BRS est un nouveau dispositif d'accession à la propriété. Il permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue, à un prix abordable.

Le principe du bail réel solidaire (BRS) est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements. Le logement est acheté et le terrain est loué à un Organisme Foncier Solidaire (OFS), en l'occurrence dans cette opération VAR HABITAT. Cela permet de faire une économie de 20 % à 40 % en fonction du secteur géographique.

Sachant que les prix du foncier à Saint-Tropez sont largement situés au-dessus du marché, il devient impossible à un tropézien de s'installer. Cette formule est avantageuse.

De plus, la Villa du VAL FLEUI, est actuellement occupée par des saisonniers. Ils vont donc retrouver, dès que les aménagements seront réalisés, des logements qui leur permettront de travailler et de vivre dans l'aire tropézienne.

Le fait de garder la Villa du VAL FLEURI est une bonne chose, du moins pour l'architecture extérieure car l'intérieur du bâtiment ne rappelle aucun souvenir des villas des années 1930.

Deux personnes ont souhaité que la MRAe PACA soit de nouveau contactée afin de rédiger une éventuelle réévaluation environnementale sur plusieurs points : conformité avec la Loi Littoral, proximité immédiate du rivage et du trait de côte, gestion des eaux pluviales et des remontées de nappe, impact acoustique de la RD98A et continuité écologique des berges du ruisseau des Marres.

Cette demande a été transmise à la commune de Saint-Tropez dans le cadre du procès-verbal de synthèse. Celle-ci a précisé que « la ville a saisi l'autorité environnementale sur la base d'un dossier particulièrement étayé et qui tenait déjà compte des problématiques soulevées ainsi que des éventuelles incidences induites. La MRAe ayant conclu en l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale complète, il n'y a pas lieu d'aller plus loin ».

Je suis parfaitement d'accord avec la réponse de la ville. Les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ont été créées en 2016 pour exprimer des avis indépendants sur tous les « plans/programmes » et contribuent ainsi à un meilleur fonctionnement démocratique pour la préparation des décisions environnementales. Leur décision ne peut être remise en cause et c'est logiquement qu'il n'est pas nécessaire de ressaisir cette administration. Madame BLANC a saisi le Préfet dans ce sens, il faudra attendre sa réponse pour éventuellement la prendre en considération.

Quant aux demandes de la SNC CERCLE NAVAL qui est propriétaire et promoteur de cette parcelle, il aurait été souhaitable qu'elle contacte en amont les services de l'urbanisme afin

de s'entendre sur le règlement applicable sur cette OAP. Toutefois, les réponses de la commune dans le cadre du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse devraient lever toutes les ambiguïtés soulevées dans le cadre de cette enquête. En effet, « la profondeur des balcons avait été fixée à 2 mètres mais il apparaît aujourd'hui que celle-ci est insuffisante pour permettre un confort d'utilisation. La ville est donc favorable à une modification de la règle et à l'exclusion du calcul de l'emprise des balcons n'excédant pas 2.50 mètres ».

De plus, dans le cadre de la réalisation des bâtiments techniques, tel que transformateur ou locaux à ordures ménagères, la ville est : « favorable à un complément rédactionnel ou à une reformulation de la règle actuelle. »

Il est donc conseillé au promoteur de prendre contact rapidement avec le service de l'urbanisme pour l'élaboration du permis de construire.

Le plus important dans ce projet est le risque « inondation » et les modifications à apporter au règlement et donc au permis de construire. Notamment au niveau de la hauteur de plancher aménageable qui doit se situer à 3.17 mètres NGF et de la marge de recul de minimum 10 mètres à partir du haut de la berge du cours d'eau et ramenée à 5 mètres pour l'édification de clôtures dans la mesure où celles-ci garantissent une transparence hydraulique.

En réponse, la ville précise qu'elle n'envisage pas de retenir la cote minimale de 3.17 m NGF recommandée par la DDTM. De même, elle précise que « les marges de recul projetées sont déjà supérieures à celles des autres zones et que la transparence hydraulique sera assurée par des grillages de maille large » et que de ce fait, elle n'envisage pas de modifier le règlement sur ce point. »

Personnellement, je n'ai pas pouvoir pour faire respecter ni le niveau de hauteur de plancher ni les marges de recul, je laisse donc le soin à la DDTM, personnes publiques associées, de valider le permis de construire qui sera déposé, en respectant ou non les modifications demandées.

Le ruisseau des Marres qui fait limite entre les communes de Saint-Tropez et de Gassin doit être nettoyé et entretenu de façon pérenne afin d'éviter tout risque d'inondation. En effet, l'article L.215-14 du code de l'environnement indique que : « le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. »

En réponse à ma demande, il est précisé : « qu'il n'est pas prévu de modifier le document graphique, que l'entretien de certains ruisseaux relève de la compétence de la communauté de communes au titre de sa compétence GEMAPI qui a d'ailleurs procédé à une déclaration d'intérêt général en date du 12 janvier 2016 pour ce ruisseau notamment. L'entretien desdits cours d'eau relève désormais d'une procédure formalisée initiée par l'intercommunalité et qui prévoit des coûts et avantages partagés entre propriétaires privés et personne publique en fonction de la nature des travaux à réaliser. »

Je suis parfaitement d'accord pour que l'entretien des différents ruisseaux soit assuré par l'intercommunalité, surtout que le ruisseau des Marres se situe sur deux communes. Toutefois, depuis le 12 janvier 2016, déclaration d'intérêt général pour le ruisseau des Marres, soit donc 9

après, je n'ai constaté aucun entretien spécifique sur ce ruisseau. Peut-être que si celui-ci avait fait l'objet des travaux nécessaires, le terrain n'aurait pas connu des inondations et notamment celle de 2019.

Je recommande donc à la commune de se mettre rapidement en contact avec l'intercommunalité afin que des travaux soient effectués, notamment en collaboration avec le promoteur immobilier de la SNC CERCLE NAVAL.

Le dernier point important réside dans l'accès de cette propriété à la Route Départementale 98A. Je n'ai pas eu d'éléments avant d'établir mon procès-verbal de synthèse car une réunion devait avoir lieu avec le Conseil Départemental et l'Architecte des Bâtiments de France pour mettre au point cet accès. Dans le mémoire réponse de la commune, celle-ci précise que « cet accès a fait l'objet de plusieurs échanges avec les services du département, compétent en la matière. La délivrance du permis de construire sera subordonnée à la mise en œuvre des aménagements préconisés par le CD83. » Dont acte.

AVIS

Ce dossier appelle un avis sur la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme

Considérant que :

- le dossier constitué en vue de l'enquête publique répond à la réglementation relative à la procédure de modification,
- les informations contenues dans le dossier soumis à enquête sont suffisantes à une compréhension générale et technique du projet,
- l'information de la population a été complète tout au long de la procédure,
- le public a pu prendre connaissance du dossier et correctement s'exprimer lors de mes permanences ainsi que sur le site internet de la commune,
- l'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions et dans un climat serein.

Compte tenu des observations recueillies lors de l'enquête publique, après avoir attentivement étudié le dossier, lu le mémoire en réponse de la commune, examiné les avis des personnes publiques associées.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n° 6 du plan local d'urbanisme que j'assortis des recommandations suivantes :

- prendre en compte les interventions des Personnes Publiques Associées ou assimilées au niveau des risques « incendie de forêt », « inondation » et « accès sur la RD98A » dans l'élaboration du permis de construire,
- vérifier que l'Intercommunalité mette en œuvre « la déclaration d'intérêt général du 12 janvier 2016 » pour le ruisseau des Marres qui nécessite un entretien régulier, non réalisé depuis plusieurs années.

Fait à SAINT-RAPHAEL, le 15 décembre 2025

Le Commissaire-Enquêteur,
Mireille GAIERO

Enquête publique relative à la modification n° 6 du plan local d'urbanisme
Commune de Saint-Tropez
Avis et conclusions