

DEPARTEMENT DU VAR

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 5 ET
A LA REVISION ALLEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

COMMUNE DE SAINT TROPEZ

**AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA MODIFICATION N° 5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



Le Commissaire-Enquêteur,
Mireille GAIERO

1/ L'environnement administratif et juridique considéré avec :

- la délibération du conseil municipal n° 2024/182 en date du 26 septembre 2024 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AUP1,
- l'arrêté municipal n° 1970/2024 du 5 novembre 2024 prescrivant la procédure de modification n° 5 du PLU,
- la délibération du conseil municipal n° 2025/126 en date du 30 juin 2025 confirmant que la procédure de modification n° 5 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale, vu l'avis conforme de la MRAe PACA n° 001629/KK AC PLU du 12 mai 2025
- l'ordonnance de Monsieur le Président du tribunal administratif de Toulon n° E25000060/83 du 29 juillet 2025 portant désignation du commissaire enquêteur,
- le dossier soumis à l'enquête publique concernant la modification n° 5 et la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme,
- 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 22 octobre en réponse au Procès-Verbal de synthèse du 10 octobre,
- les Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme,

2/ Rappel succinct du projet

Par arrêté n° 1970/2024 du 5 novembre 2024, Madame le Maire a prescrit la modification n° 5 du PLU pour répondre aux objectifs suivants :

- ouvrir partiellement la zone AUP1 sur le secteur du bâtiment de la Poste pour permettre le réaménagement des locaux de la Poste, la création au sein du bâtiment d'un local commercial ou de services en rez-de-chaussée et de logements à l'étage,
- modifier l'orientation d'aménagement sectorielle n° 3 avenue Foch pour accompagner l'émergence de projets de mixité sociale et d'activités para-hôtelières.

3/ L'information du public

Elle a été conforme à l'arrêté municipal n° 1469/2025 du 4 août 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 par décision en date du 29 juillet 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 les sites concernés par la procédure de modification, à savoir le secteur du bâtiment de la Poste et l'orientation sectorielle n° 3 de l'avenue Foch.

5/ Le dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête (modification n° 5 et révision allégée n° 1 du Plan local d'urbanisme) a été mis à la disposition du public en mairie de Saint-Tropez. Le dossier complet était accompagné de l'ensemble des pièces administratives.

6/ Le déroulement de l'enquête

D'une durée de 30 jours du jeudi 4 septembre 2025 au vendredi 3 octobre 2025 inclus, l'enquête s'est déroulée dans de parfaites conditions.

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

A l'issue de l'enquête, j'ai clos et repris les 2 registres.

Le public (18 observations) s'est exprimé sur les différents aspects de ce projet et toutes les observations ont fait l'objet d'une analyse consignée dans le rapport d'enquête.

Les demandes du public ont été remises, le 10 octobre à la Commune de Saint-Tropez par l'intermédiaire du procès-verbal de synthèse. Le mémoire en réponse de la part de la commune m'a été adressé le 22 octobre 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.

Les Personnes Publiques Associées et assimilées n'ont formulé aucune observation défavorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), saisie du dossier, conformément à la législation, a rendu un avis conforme (002062/KK AC PLU) le 12 mai 2025 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale.

Les observations recueillies au cours de l'enquête ont permis de constater que si la modification de la zone AUP1 (de la Poste) n'a pas rencontré d'opposition formelle, il n'en est pas de même pour le projet du parking « Romigi » (OAP n° 3) ainsi que du devenir de la « Cité Mistral ».

Le mémoire de la commune, en réponse à mon procès-verbal de synthèse, donne des explications claires et précises sur les choix urbanistiques de la commune.

8/ Mon appréciation

La municipalité de Saint-Tropez fait face à un défi de taille : loger les personnes travaillant ou souhaitant travailler sur la commune. En effet, suite à la réputation de cette ville, les prix des terrains ou des appartements « flambent » et deviennent inaccessibles aux tropéziens.

De fait, l'effectif de la commune ne cesse de chuter depuis plusieurs années, pour atteindre à peine 3586 habitants en 2022, soit une perte de 2627 habitants en 40 ans. Au total, le déficit est

important, la commune a perdu 42.3 % de ses résidents permanents, alors que les communes limitrophes ont vu leur population augmenter.

Par ailleurs, le taux de résidences secondaires atteint 68.31 %, au détriment des résidences principales (27.55 %) – Indication INSEE.

Devant cet état de fait, la municipalité a décidé en mars 2023 de signer une convention multi sites avec l'Etablissements Public Foncier (PACA) avec « pour objectif de diversifier les types de logements dans un souci de promouvoir une offre à loyer maîtrisé dans le parc existant et accompagner le potentiel de mutation des copropriétés de résidences secondaires et de résidence de tourisme vers la résidence principale »

Ces objectifs se traduisent par un développement de l'habitat permanent et notamment l'accueil des familles et des actifs, la production de logements sociaux, en accession ou pour le personnel saisonnier.

C'est dans ce contexte que l'EPF PACA a été missionné sur le terrain de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3, avenue Foch, sur le parking Romigi. La municipalité ayant eu connaissance de tractations entre les propriétaires et un promoteur privé, a décidé de positionner l'EPF PACA sur ce site dans le but de créer des logements en BRS (bail réel solidaire).

Ce nouveau dispositif d'accession à la propriété permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf à un prix abordable. Le principe de ce bail est la dissociation du foncier et du bâti. L'Organisme Foncier Solidaire détient uniquement le terrain et la personne n'achète que la partie bâtie du logement et ce en respectant un certain plafond de ressources.

La loi « Elan » du 23 novembre 2018 élargit la notion de logement social aux logements cédés en bail réel solidaire.

De plus, afin de financer la construction de logements sociaux, la municipalité a décidé de majorer la taxe d'habitation pour les résidences secondaires de 60 %, ce que la loi autorise. Les fonds dégagés par cette surtaxe permettront de financer des logements pour les tropéziens qui n'arrivent plus à se loger dans la commune.

Toute cette explication permet de comprendre pourquoi la municipalité a décidé de modifier l'OAP n° 3 en empêchant la construction de logements 100 % libres, comme le souhaitait le promoteur immobilier, titulaire d'une promesse de vente depuis deux ans.

Ce qui est délicat pour moi, c'est la perte de valeur du bien pour les propriétaires. En effet l'EPF PACA procédera soit à une négociation amiable, soit à l'exercice du droit de préemption. Malheureusement, le prix de l'acquisition ne sera jamais aussi élevé que celui négocié par le promoteur privé.

D'après l'un des propriétaires que j'ai rencontré, accompagné du promoteur privé, l'EPF PACA les a contactés mais n'aurait pas communiqué de prix à ce jour.

Il serait nécessaire que la municipalité organise une réunion entre les propriétaires, l'EPF PACA, voire le promoteur privé, afin d'essayer de trouver une solution qui conviendrait à tous les intervenants, sachant que, si aucun accord n'est trouvé, cette opération sera certainement soumise au Jugement du Tribunal Administratif.

Quant à la « Cité Mistral », la municipalité n'a pas eu d'autre choix, vu le prix du foncier, que de racheter les 3 maisons bordant l'avenue Foch et de laisser les autres constructions au propriétaire de l'hôtel voisin aux fins de location.

Il sera nécessaire que la municipalité soit très vigilante sur la réhabilitation de ces constructions afin qu'elles conservent leur charme, et veiller à leur devenir. Les nombreuses

demandes de modification du règlement sollicitées par l'architecte du projet laissent à penser que celui-ci n'est pas encore complètement défini.

Le fait d'introduire un périmètre de servitude de résidences principales défini en application des dispositions de l'article L.151-14.1 du Code de l'Urbanisme permettra-t-il d'éviter tout futur changement de destination pour de la résidence secondaire ? A voir dans plusieurs années si cette règle va suffire à empêcher la vente de ces villas en résidences secondaires.

Concernant les villas qui ont été « classées » sur les parcelles AK 94 et 95 et les demandes formulées par les propriétaires, il s'avère que la présente modification du PLU n'avait pas pour objet de modifier les zones d'implantation ou hauteur des constructions définies dans le PLU approuvé. Les règles restent donc inchangées.

J'engage les propriétaires à s'adresser directement au service Urbanisme, afin d'estimer les possibilités d'extension de leurs propriétés et d'en étudier la possibilité.

AVIS

Ce dossier appelle un avis sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme

Considérant que :

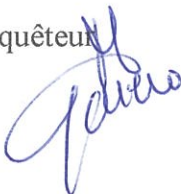
- que le dossier constitué en vue de l'enquête publique répond à la réglementation relative à la procédure de modification,
- que les informations contenues dans le dossier soumis à enquête sont suffisantes à une compréhension générale et technique du projet,
- que l'information de la population a été complète tout au long de la procédure,
- que 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,
- que 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° 5 du plan local d'urbanisme en recommandant à la commune de porter une attention particulière sur le devenir des villas de la Cité Mistral et de trouver la meilleure solution possible pour ne pas déprécier la valeur des terrains du parking Romigi.

Fait à SAINT-RAPHAEL, le 31 octobre 2025

Le Commissaire-Enquêteur
Mireille GAIERO



Enquête publique relative à la modification n° 5 et la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme
Commune de Saint-Tropez
Avis et conclusions sur la modification n° 5