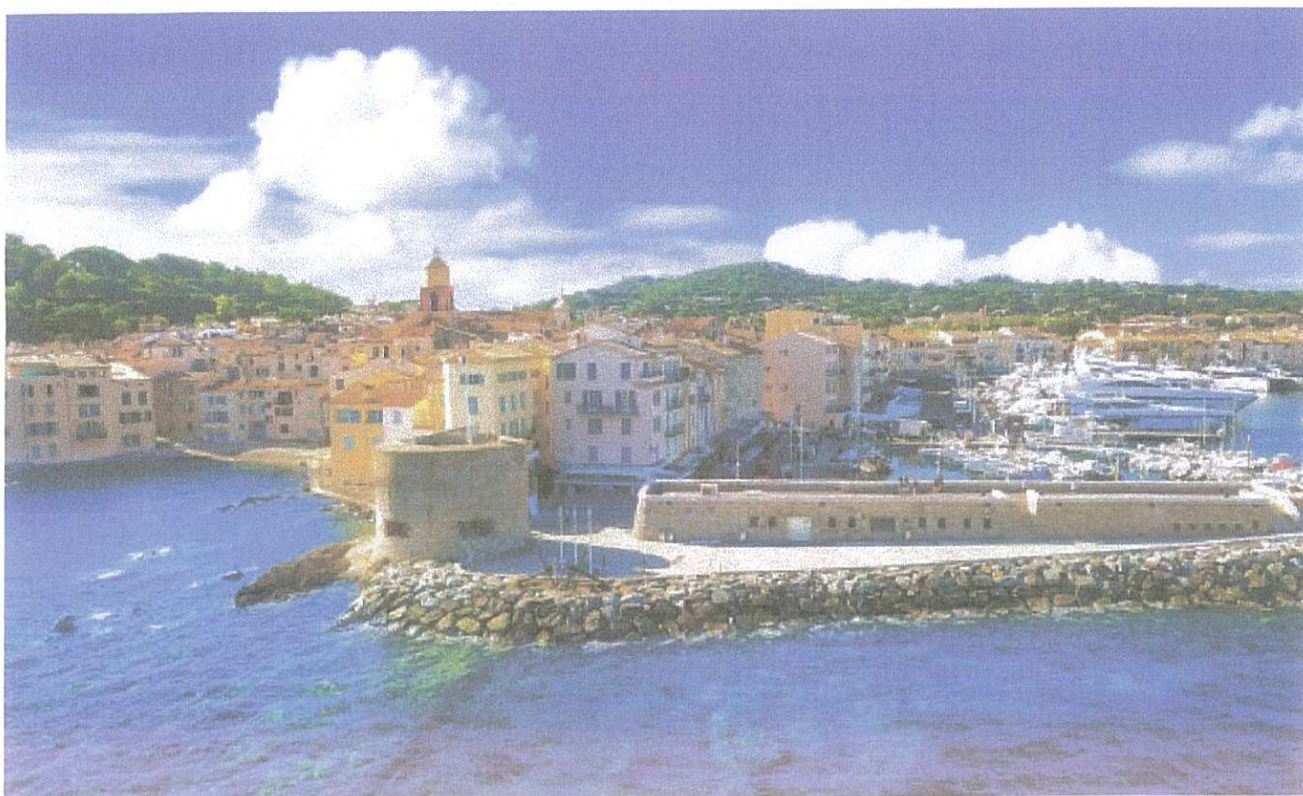


DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE SAINT TROPEZ

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

RAPPORT D'ENQUETE



Le Commissaire-Enquêteur,
Mireille GAIERO

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE

CHAPITRE 1 – GENERALITES

- 1.1 – Contexte
- 1.2 – Objet de l'enquête
- 1.3 – Cadre législatif et réglementaire

CHAPITRE 2 – MODIFICATION n° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 2.1 – Exposé des motifs
- 2.2 – Ouverture partielle de la zone AUp1
- 2.3 – Accompagnement des projets para hôteliers et de logements avenue Foch (OAP3)
- 2.4 – Composition du dossier d'enquête

CHAPITRE 3 – REVISION ALLEGEE n° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 3.1 – Exposé des motifs
- 3.2 – Changements graphiques apportés au PLU
- 3.3 – Composition du dossier d'enquête

CHAPITRE 4 – ORGANISATION DE L'ENQUETE

- 4.1 – Désignation du commissaire enquêteur
- 4.2 - Arrêté prescrivant l'enquête
- 4.3 – Réunion avec l'autorité organisatrice
- 4.4 – Publicité de l'enquête
- 4.5 – Mise à disposition du dossier d'enquête
- 4.6 – Déroulement de l'enquête
- 4.7 – Clôture de l'enquête

CHAPITRE 5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 5.1 – Avis des Personnes Publiques Associées
- 5.2 – Participation du public

CHAPITRE 6 – NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE, LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

- 6.1 – Procès-verbal de synthèse
- 6.2 – Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

LISTE DES PIECES ANNEXEES

- 1 – Désignation par le Tribunal Administratif de Toulon du 29 juillet 2025 du commissaire-enquêteur
- 2 – Arrêté municipal n° 1469/2025 du 4 août 2025
- 3 – Avis d'enquête publique
- 4 – Annonces légales VAR MATIN - 1^{ère} parution – 18 août 2025
- 5 - Annonces légales LA PROVENCE – 1^{ère} parution – 18 août 2025
- 6 – Certificat de début d’affichage du 14 août 2025
- 7 – Annonces légales VAR MATIN – 2^{ème} parution – 11 septembre 2025
- 8 – Annonces légales LA PROVENCE- 2^{ème} parution – 11 septembre 2025
- 9 – Information sur le site Internet de la commune
- 10 – Article VAR MATIN
- 11 – Certificat de fin d’affichage du 6 octobre 2025
- 12 – Procès-verbal de synthèse du 10 octobre 2025
- 13 – Mémoire en réponse du 22 octobre 2025

RAPPORT D'ENQUETE

CHAPITRE 1 – GENERALITES

1.1 – CONTEXTE

Saint-Tropez est une ville côtière située sur la Côte d'Azur, dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur au sud-est de la France. Appréciée depuis longtemps par les artistes, la ville attirait la "jet set" internationale dans les années 1960, et séduit toujours pour ses plages et sa vie nocturne. Le quartier pavé de La Ponche témoigne de son passé de village de pêcheurs, même si les yachts sont désormais plus nombreux que les bateaux de pêche dans le Vieux Port.

La commune occupe une superficie de mille cent dix-huit hectares et son territoire est presque totalement occupé par des propriétés bâties sur de grandes parcelles, lui donnant une apparence environnementale relativement préservée. Toutefois, des concentrations de constructions apparaissent autour du vieux village, sur le littoral, notamment entre les caps Saint-Pierre et de Saint-Tropez et entre le cap Pinet et la longue plage de Pampelonne. La commune est intégrée au territoire intercommunal du Golfe de Saint-Tropez.

1.2 – OBJET DE L'ENQUETE

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2021. Plusieurs modifications ont été initiées par la ville depuis lors (4 modifications).

La procédure de révision générale du PLU a été prescrite le 5 avril 2022 mais ne pourra pas être approuvée dans les mois à venir du fait du conflit de la commune avec le conseil communautaire du Golfe de Saint-Tropez, initiateur du Schéma de COhérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez (SCoT). En effet, la commune craint que son inclusion dans un espace proche du rivage (EPR) uisse bloquer son développement. La modification n° 1 du SCoT ayant été approuvée en juillet 2025, la ville a déposé une double requête en annulation, en août, de la délibération du Conseil Communautaire entérinant le Scot auprès du Tribunal de Toulon : sur le fond et en référé.

Afin de pallier à cet état de fait et pouvoir poursuivre ses projets, la ville a initié deux procédures :

- modification n° 5 du PLU
- révision allégée n° 1 dudit document d'urbanisme.

1.3 – CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-8 et R.123-1 à R.123-27,

Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-41,

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,

Arrêté municipal n° 1970/2024 du 5 novembre 2024 prescrivant la procédure de modification n° 5 du PLU,

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

Délibération du conseil municipal n° 2024/181 en date du 26 septembre 2024 prescrivant la procédure de révision allégée n° 1 du PLU,

Délibération du conseil municipal n° 2025/127 en date du 30 juin 2025 confirmant que la procédure de révision allégée n° 1 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale, vu l'avis conforme de la MRAe PACA n° 002062 KK A PLU du 12 mai 2025,

Délibération du conseil municipal n° 2025/128 en date du 30 juin 2025 tirant le bilan de la concertation et prononçant l'arrêt du projet de révision allégée n° 1 du PLU,

Ordonnance de Monsieur le Président du tribunal administratif de Toulon n° E25000060/83 du 29 juillet 2025 portant désignation du commissaire enquêteur,

CHAPITRE 2 – MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1 – EXPOSE DES MOTIFS

Par arrêté n° 1970/2024 du 5/11/2024, 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.

2.2 – OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE AUP1

Le bâtiment de la Poste est actuellement classé en zone AUP1. La commune porte un projet de rénovation de cette construction qui implique sa recomposition. Or, la zone AUP1 est une zone à urbaniser dite « stricte » qui ne permet que l'évolution des constructions existantes. Le règlement du PLU ne permet pas la réalisation d'un tel projet. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUP1 doit donc être réalisée pour ce projet.

Conformément au Code de l'Urbanisme le projet de modification s'inscrit dans une démarche vertueuse de développement durable. Le site est en effet déjà urbanisé et la transformation vise à réhabiliter un bâtiment existant au cœur de l'enveloppe urbaine du territoire. Le projet s'apparente à une opération d'optimisation foncière recherchée par la législation en vigueur (Loi Climat et Résilience notamment).

A noter que le dossier permet la création de 8 logements qui seront loués à l'année. L'ancien bâtiment de la Poste correspond à l'ancienne gare de Saint-Tropez. Il marque l'entrée de ville par son volume et son architecture singulière. Au regard de son intérêt patrimonial, la réalisation devra assurer la conservation du bâti existant, sa réhabilitation et la restauration des façades et toitures.

2800 m² de la zone AUP1, englobant la Poste et le domaine public limitrophe, seront reclassés en zone urbaine UA2, soit 45 % de la zone AUP1.

Le règlement de la zone permettra d'encadrer strictement la réhabilitation du bâtiment. De plus, il est ajouté au règlement graphique, un secteur dans lequel toutes les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale (article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme) afin d'encadrer le devenir du site et d'éviter l'accroissement de logements touristiques.

La zone AUP1 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 1. Le bâtiment de la Poste est sorti de cette OAP et celle-ci est modifiée à la marge. Le périmètre affiché de 11.9 ha passe à 11.82 ha.

2.3 – ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS PARA-HOTELIERS ET DE LOGEMENTS AVENUE FOCH (OAP3)

1/ Le projet touristique

La cité Mistral servait il y a plusieurs années à loger les ingénieurs de l'usine des Torpilles. Ce terrain de 8627 m², comportant 15 villas en plein cœur de Saint-Tropez, a été mis à la vente par la Direction des Constructions Navales Systèmes. La ville a acheté 3 maisons et les 9 autres ont été acquis par un promoteur immobilier.

Les 3 maisons achetées par la commune en bordure de l'avenue Maréchal Foch seront démolies afin de réaliser un parking souterrain et deux maisons.

Les 9 autres maisons seront réhabilitées et agrandies. Une dizaine de piscine seront réalisées. L'emprise au sol du projet est d'environ 1800 m² soit 20 % de la surface du terrain. La surface des espaces libres et perméables sera de 3600 m² environ soit 40 % de la surface du terrain.

L'avenue Frédéric Mistral qui traverse cette cité, sera élargie et un trottoir supprimé au profit de la végétation. Un cheminement piéton sera réalisé, créant une jonction entre l'avenue Paul Signac et l'avenue Foch.

L'objectif est destiné vers un type d'hébergement touristique afin de diversifier l'offre de logements. La typologie bâtie du quartier au regard des programmes de logements sociaux prévus sera en continuité sud du site.

2/ Les projets de logements sociaux

Sur le site de l'OAP 3, deux actions sont portées par la collectivité :

-les parcelles AL 58/59 et 60 acquises par la Commune pour réaliser une opération de logements sociaux se trouvent en zone UC3 ;

-l'Etablissement Public Foncier PACA et la commune étudient l'acquisition de terrain au sud de l'avenue Foch (zone UB3a) pour y implanter des programmes de mixité sociale. Les parcelles concernées sont cadastrées section AK numéros 96/432 à 434/468/469 et 471. Une quarantaine de logements est envisagée.

Pour s'assurer que les logements soient bien à vocation de résidence principale, voire de logements sociaux, des prescriptions sont ajoutées au règlement d'urbanisme, conformément à l'article L.154-14-1 du Code de l'Urbanisme.

D'autres modifications sont également insérées dans le règlement d'urbanisme relatives aux aménagements souterrains, aux densités et modalités constructibles, à l'aspect extérieur des constructions.

Le règlement graphique est modifié en conséquence : ajout d'un secteur de mixité sociale, prolongement de l'emplacement réservé n° 27, périmètre des constructions réservées à un usage exclusif de résidence principale sur l'OAP n° 3, inscription de la villa sise parcelle AK numéro 95 au titre des éléments patrimoniaux.

2.4 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

1/ Contenu

-Pièces de procédure : arrêté du Maire n°1970/2024 du 5 novembre 2024 prescrivant la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme et l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) 001629/KK AC PLU du 12 mai 2025 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale.

- Complément au rapport de présentation pour exposé des motifs apportés
- Règlement écrit
- Liste des emplacements réservés
- Extrait du règlement graphique
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Décision prise par l'autorité environnementale après examen au cas par cas
- Note de présentation de la modification n° 5 du PLU (en l'absence d'évaluation environnementale)
- Avis émis sur le projet de modification n° 5 du PLU
- Bilan de la concertation pour la modification n° 5
- Textes qui régissent l'enquête publique, insertion de cette enquête dans la procédure et autres autorisations pour modifier le PLU

2/ Avis des services

Les consultations suivantes ont été initiées par la commune de SAINT-TROPEZ dans le cadre de la modification n° 5 du PLU :

- Préfecture du Var
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (DDTM)
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL PACA)
- Direction Régionale des Affaires Culturelles PACA (DRAC)
- Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
- Agence Régionale de Santé PACA (ARS)
- Mission Régionale de l'Autorité environnementale PACA (MRAe)
- Conseil Régional PACA

- Conseil Départemental du Var
- Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var (SDIS)
- Conservatoire du Littoral
- Chambre d'Agriculture du Var
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Var
- Chambre des Métiers de l'Artisanat du Var
- Centre National de la Propriété Forestière (CNPf)
- Institut National de l'origine et de la qualité (INAO)
- Section régionale de la conchyliculture
- Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez
- Mairie de Ramatuelle
- Mairie de Gassin.

Les avis suivants ont été réceptionnés :

- Chambre d'Agriculture du Var le 16 juin 2025 : avis favorable
- Conseil Départemental du Var le 24 juillet 2025 : avis favorable
- INAO le 1^{er} août 2025 : pas de remarque – pas d'incidence directe sur les AOC/AOP et IGP concernées
- Commune de Ramatuelle : pas d'observation
- SDIS le 27 juin 2025 : leurs préconisations en matière de desserte et d'accessibilité et d'aménagement des espaces publics ou privés concernant l'OAP 3 sont les mêmes que celles fournies en annexe 1 et 3 du précédent courrier datant du 4 mars 2025 au sujet de la modification n° 4. De plus, étant envisagé dans le cadre de cette OAP la réalisation de parkings souterrains, ce qui est un élément majorant dans le dimensionnement de la DECI de ce type de projet, conformément au RDDECI.
- avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) 001629/KK AC PLU du 12 mai 2025 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale.

CHAPITRE 3 – REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1– EXPOSE DES MOTIFS

La procédure de révision générale du PLU, prescrite le 5 avril 2022, ne peut pas, pour l'instant, être approuvée (explications données en amont de ce rapport).

Le ralentissement de cette procédure pose une difficulté car la ville souhaite améliorer la sortie de la zone d'activités de Saint-Claude sur la RD 93 ce qui implique de réduire quelque peu l'espace protégé sur la parcelle BH 247 et y définir un emplacement réservé.

En outre, l'emplacement réservé n° 34 pour réaliser une aire de stationnement en zone agricole doit être abandonné. Son abandon, couplé à l'instauration d'un secteur protégé sur ce site, permettrait de compenser la réduction de l'espace protégé sur la parcelle BH 247. C'est pourquoi, le Conseil Municipal, par délibération du 26 septembre 2024, a lancé la procédure de révision allégée n° 1.

En application des articles L.103.2 à L.103-4 du Code de l'Urbanisme, une concertation a été organisée. Celle-ci n'a donné lieu à aucune observation.

3.2 – CHANGEMENTS GRAPHIQUES APPORTES AU PLU

Le parking de délestage (emplacement réservé n° 34) n'est plus d'actualité. La commune souhaite au contraire y préserver les vignes et le paysage agricole. Cet emplacement réservé sera remplacé par un espace paysager inconstructible au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'espace paysager sur la parcelle BH 247 sera réduit sur 573 m² environ en bordure de la RD 93 pour y inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

3.3 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

1/ Contenu

-Pièces de procédure : délibération du conseil municipal du 26 septembre 2024 et avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) 002062/KK AC PLU du 12 mai 2025 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale.

-Complément au rapport de présentation pour exposé des motifs apportés

-Décision prise par l'autorité environnementale après examen au cas par cas

Note de présentation de la révision allégée n°1 du PLU (en l'absence d'évaluation environnementale)

- Avis émis sur le projet de révision allégée n° 1 du PLU

-Bilan de la concertation pour la révision allégée n° 1

-Textes qui régissent l'enquête publique, insertion de cette enquête dans la procédure et autres autorisations pour modifier le PLU

-Liste des emplacements réservés

-Extrait du règlement graphique

2/ Avis des services

Les consultations suivantes ont été initiées par la commune de SAINT-TROPEZ dans le cadre de la révision allégée n° 1 du PLU :

-Préfecture du Var

-Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (DDTM)

-Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL PACA)

-Direction Régionale des Affaires Culturelles PACA (DRAC)

-Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

-Agence Régionale de Santé PACA (ARS)

-Mission Régionale de l'Autorité environnementale PACA (MRAe)

-Conseil Régional PACA

-Conseil Départemental du VAR

-Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var (SDIS)

-Conservatoire du Littoral

-Chambre d'Agriculture du Var

-Chambre de Commerce et d'Industrie du Var

-Chambre des Métiers de l'Artisanat du Var

-Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF)

-Institut National de l'origine et de la qualité (INAO)

-Section régionale de la conchyliculture

- Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez
- Mairie de Ramatuelle
- Mairie de Gassin.

Les avis suivants ont été réceptionnés :

- Chambre d'Agriculture du Var le 16 juin 2025 : avis favorable
- Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 2 juillet 2025 précisant que la DDTM n'a pas d'observation particulière concernant cette procédure ainsi que le SDIS du Var qui n'a pas de remarques particulières à formuler, le changement apporté n'impactant pas le passage et les missions des services de secours.

CHAPITRE 4 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

4.1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance en date du 29 juillet 2025, E25000060/83, le Président du Tribunal Administratif de TOULON me désigne en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique correspondante. Les dates d'enquête et de permanences ont été finalisées avec le service Urbanisme et de l'Aménagement durable de la Commune.

4.2 – ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE

Par arrêté municipal n° 1469/2025 du 4 août 2025, Madame le Maire a ordonné et organisé l'ouverture de l'enquête publique unique relative à la modification n° 5 et la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de Saint-Tropez

4.3 – REUNION AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE

En date du 14 août 2025, j'ai rencontré Monsieur Georges GIRAUD, Premier Adjoint et Adjoint à l'Urbanisme et à l'Aménagement durable. Il était accompagné de Madame Stéphanie CARDI, Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement durable.

Lors de cette réunion, nous avons fait le point sur l'enquête publique portant sur deux objets relatifs au plan local de l'urbanisme : modification et révision allégée.

J'ai également récupéré le dossier d'enquête. Suite à cette réunion, Madame Stéphanie CARDI m'a emmené sur les lieux de la modification n° 5.

4.4 - PUBLICITE DE L'ENQUETE

La publication officielle de l'enquête par voie de presse, a été réalisée dans deux journaux, à la rubrique « Annonces Légales » :

- VAR MATIN et LA PROVENCE le 18 août 2025

L'avis a été renouvelé dans :

- VAR MATIN et LA PROVENCE le 11 septembre 2025

L'enquête publique était consultable sur le site de la commune (www.saint-tropez.fr).

Les observations pouvaient être soit enregistrées sur le registre de l'enquête publique mis à la disposition du public, soit envoyées à mon attention à l'adresse de l'Hôtel de ville, soit transmises par voie électronique : enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr

Conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal du 4 août 2025, l'affichage été effectué dès le 14 août 2025 :

- en Mairie,
- sur les différents sites de la Commune,
- sur le site Internet de la Commune,

Les affiches utilisées sont règlementaires et conformes à l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 (NOR : DEVD1221800A), soit de format A2 et de couleur jaune. Le 24 août 2025, j'ai fait un contrôle de l'affichage.

La publicité de l'enquête a été parfaitement réalisée et il ne peut être reproché au maître d'ouvrage une information insuffisante.

4.5 – MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du jeudi 4 septembre 2025 – 9 h 00 – au vendredi 3 octobre 2025 – 17 heures, soit 30 jours en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

4.6 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1/ Documents administratifs

- Désignation n° E25000060/83 par le Tribunal Administratif de Toulon du 29 juillet 2025 du commissaire-enquêteur

- Arrêté municipal n° 1469/2025 du 4 août 2025 ordonnant et organisant l'ouverture de l'enquête publique unique relative à la modification n° 5 et la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de Saint-Tropez

- Avis d'enquête publique
- Certificat d'affichage du 14 août 2025
- Carte positionnant les affiches informant de l'enquête publique (11 affichages)
- Annonces légales VAR MATIN - 1^{ère} parution – 18 août 2025
- Annonces légales LA PROVENCE – 1^{ère} parution – 18 août 2025
- Annonces légales VAR MATIN – 2^{ème} parution – 11 septembre 2025
- Annonces légales LA PROVENCE - 2^{ème} parution – 11 septembre 2025
- Avis sur le site Internet de la commune

2/ Registre

Conformément à l'arrêté municipal du 4 août 2025, un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins, a été mis à la disposition du public à la Mairie pendant toute la durée de l'enquête, du jeudi 4 septembre 2025 au vendredi 3 octobre 2025 inclus. Compte tenu du nombre d'observations, un deuxième registre a été ouvert par mes soins.

3/ Permanences :

Pendant la durée de l'enquête, j'ai tenu mes permanences au service Urbanisme et Aménagement Durable – 1 rue de la Ponche. Le local mis à ma disposition est situé au rez-de-chaussée, et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les permanences ont eu lieu les :

JOURS DE PERMANENCE	HEURES DE PERMANENCE
Jeudi 4 septembre 2025	9 h 00 à 12 h 00
Jeudi 18 septembre 2025	9 h 00 à 12 h 00
Mardi 23 septembre 2025	14 h 00 à 17 h 00
Vendredi 3 octobre 2025	14 h 00 à 17 h 00

4.7 – CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête a été close vendredi 3 octobre 2025 à 17 heures en mairie de Saint-Tropez.

CHAPITRE 5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

5.1 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Dans le cadre de l'instruction administrative, la mairie de Saint-Tropez a sollicité les avis de différentes administrations.

Ces avis sont contenus dans les dossiers mis à l'enquête et repris dans mon rapport.

5.2 – PARTICIPATION DU PUBLIC

1/ Intervention hors modification ou révision allégée

Monsieur Patrick AMEZIONE, demeurant 32 chemin de l'Estaguet, sollicite le changement de zonage de sa parcelle, qui est actuellement en zone UF, afin de l'intégrer au zonage avoisinant.

Observation du commissaire-enquêteur : ce changement de zonage ne concerne pas le dossier d'enquête. J'ai conseillé à ce monsieur, dont la demande me paraît logique, de s'adresser au service urbanisme, afin de prendre en considération sa demande dans le cadre soit d'une nouvelle modification, soit de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

L'ASL des propriétaires des Parcs de Saint-Tropez souhaite, par courrier du 22 septembre 2025, que leur règlement coïncide avec le PLU pour prévenir de futurs conflits entre les règles administratives qui règlent les permis de construire et le droit privé qui gère les questions liées à la copropriété.

Trois objectifs à leur demande :

- harmoniser les règles de construction et d'urbanisme contenues dans le PLU avec le

- règlement de l'ASP pour plus de clarté et de cohérence,
- sécuriser juridiquement les propriétaires de terrains dans leurs projets de construction afin d'éviter la coexistence de règles distinctes portant sur le même objet,
- faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la délivrance des visas par l'ASP et le contrôle de conformité des constructions.

Elle désire aussi des modifications mineures afin de conserver un urbanisme maîtrisé pour ne pas densifier les constructions.

Observation du commissaire-enquêteur : j'ai reçu Monsieur ROUBACH et lui ai précisé que la modification du PLU ne concernait pas son secteur. La demande doit être faite auprès de la municipalité dans le cadre de la révision générale du PLU ou dans le cadre d'une nouvelle modification. Je pense toutefois que leur demande est justifiée et devrait être intégrée dans la prochaine révision du PLU.

2/ Interventions dans le cadre de la modification n° 5 et de la révision allégée n° 1

Madame JOURDAN Rosine – Madame Elisabeth IMPERATORI sont venues se renseigner sur la modification mais n'ont pas fait d'observations. De même 5 autres personnes ont souhaité des informations sur le devenir de la Cité Mistral et l'opération prévue sur l'avenue FOCH, sans inscription sur le registre.

Monsieur GIRAUD Anthony intervient :

- sur le classement « bâti patrimonial » de la maison sise sur la parcelle AK 95 avec des droits à bâtir majorés (de R+1 à R+2) et incluse dans le polygone de constructibilité de l'OAP n° 3,
- pourquoi la maison cadastrée AK n° 94 n'obtient elle pas les mêmes droits à bâtir ?
- extension de l'emplacement réservé n° 27 afin d'agrandir le trottoir : pourquoi puisque la municipalité ne fait pas respecter le code de la route et laisse les véhicules se garer sur le trottoir allant même jusqu'à obstruer le passage clouté obligeant les piétons à se déplacer sur la route,
- concernant la parcelle AK 94 qu'en est-il de la préservation des jardins de ces villas quand elles seront enclavées par un mur de six mètres sur tout sa limite Ouest, et un mur de 9 mètres sur une partie de sa limite Est avec un immeuble déjà construit de 12 mètres en vis-à-vis de sa limite Sud ?
- création de logements sociaux pour les actifs tropéziens : à quoi a servi la construction de centaine de logements il y a une dizaine d'années sur des parcelles communales de la dalle des Lices et de l'ancien hôpital si la population tropézienne est en déclin ?
- pourquoi la ville autorise-t-elle une zone de « projet touristique » sur la Cité Mistral ? Pourquoi ne pas faire aussi des résidences principales dans ces maisons ou des logements sociaux ?

Monsieur GIRAUD Anthony s'oppose à la modification n° 5 du PLU et à la révision allégée n° 1.

Observations du commissaire-enquêteur : mon rôle n'est pas de prendre parti dans les affaires entre ce monsieur et la mairie de Saint-Tropez. Je ne répondrai donc que sur les questions concernant l'enquête publique de la modification. En effet, la révision allégée n'est pas concernée par ces observations.

Pour le classement de la maison AK 95, la demande sera faite à la commune, dans le cadre de mon procès-verbal de synthèse, sur les critères qui ont conduit à classer cette maison : historique, architectural... Aucun avis de l'Architecte des Bâtiments de France n'apparaît dans le dossier.

Même demande sera faite concernant les différences de droit à bâtir.

Concernant l'emplacement réservé 27 (avenue Foch), il est judicieux que la municipalité puisse récupérer cette bande de terrain appartenant au privé. En effet, actuellement, les pouvoirs de police ne s'appliquent pas sur des propriétés privées (Byblos). Cependant, le stationnement sur le passage protégé pourrait être sanctionné du fait de la mise en péril des piétons qui, le soir venu, doivent marcher sur la route avec une mauvaise visibilité et donc se mettent en danger.

Monsieur et Madame GIRAUD Sylvain ont les mêmes interrogations que la personne mentionnée ci-dessus concernant les droits à construire et le devenir du bâti patrimonial.

De plus, ils questionnent sur la dangerosité éventuelle de l'entrée ou la sortie du parking souterrain prévu sous les maisons 4 et 6 de la Cité Mistral, donnant sur l'avenue Foch, ainsi que sur les nuisances induites.

Ils s'interrogent également sur la possibilité du devenir « touristique » de la Cité Mistral alors que les autres propriétaires, dans le même secteur, doivent se contenter de ne construire que des résidences principales ou des logements sociaux.

Ils s'opposent à la modification n° 5 et à la révision allégée n° 1 du PLU et se réservent le droit d'ester en justice.

Observations du commissaire enquêteur : ma position n'est toujours pas de prendre parti ni pour ni contre la municipalité, ce n'est pas mon rôle.

Cependant et comme mentionné ci-dessus, je demanderai à la commune, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, les raisons qui ont motivé les changements des droits à bâtir sur les propriétés voisines. Le classement de la villa « Régine » ne devrait pas nuire à la constructibilité de la parcelle.

Madame MERLINI Sabine – Villa Lucie – propriétaire de la parcelle AK 95 : formule les observations suivantes :

- contestation du classement patrimonial de sa villa sans explications, des critères architecturaux ou patrimoniaux qui justifieraient cette inscription, la villa a subi des transformations qui ont modifié son caractère d'origine, le dossier ne fournit pas de justification précise démontrant sa valeur patrimoniale, le classement entraîne des contraintes disproportionnées pour l'entretien, la rénovation énergétique et la valorisation du bien. Elle demande le retrait de la parcelle AK 95 de la liste des éléments patrimoniaux.

- extension de la zone de constructibilité R+2 à l'ensemble de la parcelle : le règlement graphique limite la zone en R+2 (en rose) à une fraction seulement de la parcelle. Elle demande que la zone R+2 s'applique à l'ensemble de la parcelle afin d'assurer une cohérence d'ensemble du gabarit, et une équité avec les parcelles voisines.

- reclassement de la zone de fond de parcelle (garage) en R+3 : les annexes au fond de la parcelle sont classées en R+1 et sont mitoyenne de bâtiments voisins en R+3. Cette différence de traitement n'est pas justifiée objectivement et crée une inégalité de droits à construire. Elle demande que cette zone bénéficie d'un classement en R+3 afin de garantir une cohérence du front bâti, l'équité entre propriétaires et la possibilité d'une valorisation cohérente avec l'environnement urbain.

Madame MERLINI est revenue lors de ma permanence du 3 octobre et a joint un plan en demandant la modification de la zone d'implantation dans les règles du PLU et la modification de la

hauteur maximale – souhaité R + 3.

De plus, elle a déposé un mémoire complémentaire d'observations :

- sur l'obligation de résidence principale : la modification prévoit que les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être affectées à la résidence principale. Le texte ne précise pas si cette obligation s'applique également aux extensions de bâtiments existants,

- sur le risque d'assimilation abusive : une extension n'est pas « une construction nouvelle » indépendante, mais une adaptation d'un bâtiment existant, assimiler une extension à une nouvelle construction reviendrait à imposer rétroactivement l'obligation de résidence principale sur des surfaces complémentaires alors que la villa initiale n'y est pas soumise

- sur les conséquences juridiques et pratiques : cela limiterait abusivement les droits d'usage et d'évolution du bien existant, sans bénéfice réel pour l'intérêt général.

Elle demande que l'obligation d'affectation en résidence principale ne s'applique qu'aux constructions nouvelles indépendantes et non aux extensions de constructions existantes.

Observations du commissaire enquêteur : Dans le procès-verbal, la demande sera faite auprès de la commune sur les critères définis pour le classement patrimonial de sa propriété.

Quant aux demandes d'augmentation des droits à bâtir, la commune sera sollicitée, tout en précisant qu'il faudra que Madame MERLINI fasse un choix sur l'urbanisation de sa parcelle.

INTERVENTION DE MESSIEURS BELOTTI et PATOZ qui ont remis un dire comportant 62 pages (annexes comprises). Un résumé est fait de ce document.

Le dire conjoint du collectif des propriétaires et des Sociétés VERRECCHIA MEDITERRANEE et PIERRE BLANCHE fait état de 4 procédures de transformation du PLU qui sont, de manière concomitante, en cours d'élaboration.

Ce document fait part de leurs observations sur le dossier de modification n° 5 du PLU et plus spécifiquement sur les modifications apportées à la sous-zone UB3a du périmètre de l'OAP n°3 représentant une superficie de 8600 m² environ soit 41 % de l'OAP.

Les propriétaires de ces parcelles (membre du collectif) sont sous promesse unilatérale de vente avec les Sociétés VERRECCHIA MEDITERRANEE et PIERRE BLANCHE. De plus, un projet de dépôt de permis de construire devrait être déposé dans les prochaines semaines, pour la réalisation d'un programme de logements de 3500 m² de surface de plancher (100% libres) et 40 logements (avec 60 places de parkings) soit une densité de 1.2 correspondant d'une part aux orientations de l'OAP applicables depuis le 7 novembre 2023 ainsi qu'aux densités bâties prescrites par cette même OAP.

Le collectif demande dans son dire de :

- relever que ces parcelles sont d'une part sous promesse de vente entre les propriétaires concernés et les sociétés VERRECCHIA MEDITERRANEE et PIERRE BLANCHE, ce qui contredit les affirmations de la commune au sujet de l'EPF PACA qui sont donc erronées,

- émettre une recommandation en demandant à la commune de retirer du dossier d'enquête ces allégations,

- produire la preuve d'un partenariat avec l'EPF PACA précisant l'acquisition des parcelles pour son compte afin d'entreprendre un programme de 40 logements en BRS sur les parcelles AK 96-432-433-434-468-469 et 471 (copie de la convention d'intervention foncière liant la commune de Saint-Tropez à l'EPF PACA et l'extrait d'une étude de faisabilité portée par ledit EPF,

-émettre un avis défavorable ou une réserve à lever concernant le périmètre de la servitude de résidence principale (définie à l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme) qui ne saurait être réduit qu'aux seules sous zones UB3a et UC3 (représentant 0.4 % des zones U autorisant l'habitat),

-demander à la commune d'étendre cette servitude à l'ensemble des zones urbaines autorisant les constructions à usage d'habitation,

-émettre une réserve à lever concernant la nécessité pour la commune de produire une étude préalable qui expose la situation actuelle de sa politique locale de l'habitat depuis ces 15 dernières années et qui démontre que l'ensemble des outils et leviers opérationnels ont été entrepris pour enrayer la hausse des résidences secondaires,

-émettre un avis défavorable ou une réserve à lever concernant le principe d'une dérogation pour les zones UC et UB pour pouvoir affouiller le terrain à 4.7 m en zone UB3a sous réserve que le projet de logements comprenne de la mixité sociale,

-demande que la profondeur d'affouillement soit portée à 6.20 m à l'image de la proposition de la commune pour la zone UC et sans que cette mesure ne soit conditionnée d'une part à une autorisation de la commune et d'autre part à une typologie de logements,

-émettre une recommandation ou une réserve à lever en préconisant d'utiliser une autre procédure de modification de son document d'urbanisme au vu des règles fines édictées dans l'OAP n° 3 qui contreviennent à la mise en œuvre des projets et du PADD.

Ils précisent également que le Tribunal Administratif de Toulon a récemment annulé partiellement le 18 juillet 2017 le PLU de Saint-Tropez et que cette décision a été confirmée en appel. Ils pensent que la commune de Saint-Tropez use à outrance de diverses procédures de modification de son PLU alors qu'une révision générale du document d'urbanisme est prescrite depuis le 5 avril 2022. Le risque d'atteinte à l'économie générale du plan leur semble évident.

Observations du commissaire enquêteur :

Ce point est sensible car le positionnement de l'EPF PACA sur ces parcelles, entraîne une forte diminution de la valeur des terrains. Le prix proposé ne sera certainement pas aussi élevé que celui du promoteur privé. Il est évident que cette perte de valeur doit être prise en compte. Ce dossier est source de contentieux et afin d'éviter un procès qui va allonger les délais de réalisation, pour la commune et pour les propriétaires privés, ne serait-il pas préférable que les partis en présence se retrouvent autour d'une table et essayent de réaliser un programme qui satisferait tout le monde, tout en sachant malheureusement que la valeur du terrain sera certainement revue à la baisse.

Toutefois, des réunions ayant eu lieu entre la Mairie et le promoteur privé, pourquoi attendre deux ans avant de déposer un permis de construire ?

La convention habitat à caractère multi-sites qui lie la commune à l'EPF PACA a été signée en mars 2023 et a 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 de copropriété de résidences secondaires et de résidence de tourisme vers la résidence principale. » Cette convention ne concerne pas spécialement les parcelles de l'avenue Foch mais plusieurs sites d'intervention identifiés par la commune.

Le procès-verbal de synthèse pose à la commune plusieurs questions notamment sur la différence de hauteur d'affouillement et sur l'élargissement à d'autres secteurs de la commune de la disposition L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme qui permet de destiner les logements à un usage exclusif de résidence principale.

INTERVENTION DE Monsieur GIORDANA Jean Baptiste – candidat aux élections municipales « UN NOUVEL ESPOIR »

Ces évolutions touchent à des enjeux essentiels : le logement des tropéziens, l'équilibre entre tourisme et vie locale, la sécurité routière et l'incendie, la préservation de nos paysages et notre foncier agricole. Les choix proposés manquent de cohérence et ne répondent pas suffisamment aux besoins des habitants permanents.

-concernant l'ancienne poste : le reclassement en résidence principale est une avancée positive mais il reste limité à 8 logements alors que les besoins sont massifs. Ce principe devrait être élargi à d'autres secteurs,

-OAP 3 / avenue Foch - : contradiction flagrante, d'un côté la commune annonce des logements sociaux (portés par la Région) et de l'autre elle maintient des projets touristiques. Cette orientation accentuera la pression sur les réseaux et la sécurité incendie. Il est indispensable que la commune garde la main sur ce secteur, qu'elle impose la règle de résidence principale et qu'elle négocie fermement avec les opérateurs privés pour obtenir une part significative de logements accessibles plutôt que de déléguer à la région le pilotage de ces programmes,

-route des plages (RD93) création d'un giratoire, piste cyclable et abandon du parking agricole : positifs. Un calendrier précis et des garanties de sanctuarisation des espaces agricoles doivent être fournis.

Observations du commissaire-enquêteur

La question de l'élargissement de la disposition du L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme à d'autres secteurs de la commune a été posée dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

En ce qui concerne le secteur de l'avenue Foch, la commune a fait un choix, certainement dicté par des impératifs économiques et financiers. Le positionnement de l'EPF PACA sur les parcelles du parking Romigi permettra, dans le cadre du bail réel solidaire (BRS), à des ménages modestes, de devenir propriétaire d'un logement neuf, à un prix abordable.

Il est regrettable que dans un même secteur et dans un même dossier de modification, nous ayons d'une part une obligation de logements sociaux et de l'autre une réhabilitation de villas destinés au tourisme.

La commune devra contrôler que ces terrains ne soient pas détournés de leur objectif, à savoir être vendus comme des résidences secondaires.

INTERVENTION de Monsieur Jean Louis AVIS par mail du 2 octobre.

Habitant de Saint-Tropez au 1 avenue de Provence, ce monsieur conteste les immeubles construits (construction Kaufman et Broad à la place de l'ancien hôpital et des magnifiques cèdes et bigaradiers) ainsi que les nuisances provoquées par ces nouvelles constructions (jet de pierres dans leur jardin – impossibilité de sortir de leur maison à cause de la poussière des camions lors de l'excavation – bruit infernal des matériels de perçage et de disqueuses – milliers de bille de polystyrène projetées des étages en construction dans leur jardin...). De plus, les fenêtres et les balcons de l'immeuble « Référence Saint-Tropez » donnent directement chez eux. Le parking Foch en souterrain, avec une entrée et sortie confondue, donne lieu à longueur de journée à des algarades entre gardiens et conducteurs mécontents de ne pas trouver de place.

Il conteste le projet sur le parking ROMIGI, seul terrain encore non bâti et aéré pour y construire des appartements HLM et demande d'arrêter de bétonner la totalité des lieux du village encore non construits y compris sur le site Saint-Roch, d'autant que la mairie impose aux propriétaires

de maisons individuelles, qui veulent s'agrandir et de laisser plus de 50 % du sol en terre pour l'absorption des eaux de pluie. Il ne peut y avoir deux poids deux mesures.

Quant aux habitants qui habitent à proximité immédiate du parking ROMIGI, cela représente un inconvénient de voisinage inouï et irréparable sans compter la perte de valeur de leur bien comme cela l'a été pour eux.

Observations du commissaire enquêteur

Bien que je comprenne les propos de ce monsieur, je ne peux influencer sur la politique générale de la commune de Saint-Tropez. La construction de logements pour les personnes travaillant sur le secteur est une nécessité. Malheureusement, les personnes, possédant depuis plusieurs années une maison, se trouvent encerclées par des murs de béton avant que leur construction ne disparaisse au profit d'autres immeubles. C'est la dure réalité de toutes les villes de la côte qui, grâce à leur climat, attirent des personnes de la France entière et des pays européens.

INTERVENTION DE Madame Valérie JACOBS de PERLINGHI par mail du 29 septembre adressé à la Direction de l'Urbanisme

Cette dame demande pourquoi il a fallu attendre 18 ans et 3 mandats de l'équipe en place pour voir apparaître à 6 mois des élections une volonté de créer des logements sociaux.

A qui ont servi les logements KqndB puisque la commune a perdu plus de 1000 habitants en 10 ans.

Comment se fait-il que la partie « sociale » voulue par la ville, se trouve au sud de l'avenue Foch en créant des servitudes chez des propriétaires tropéziens alors qu'au nord de l'avenue Foch, un projet touristique est prévu sur la partie haute de la cité Mistral permettant l'agrandissement des villas existantes et la création de piscines favorisant un peu plus les intérêts d'un groupe ?

La villa sur la parcelle AK 95 se retrouve classée, or cette parcelle conserve des droits à bâtir qui sont même augmentés en hauteur. A quoi bon classer cette maison si la parcelle sur laquelle elle se trouve est constructible ?

Observations du commissaire enquêteur

Je ne peux répondre à cette personne qu'en précisant que la population tropézienne ne cesse de chuter depuis plusieurs années, pour atteindre 3586 habitants en 2022. Saint-Tropez a perdu 2627 habitants en 40 ans, soit près de 90 habitants chaque année. Au total, la chute est d'importance avec une population qui a baissé de -42.3 %.

Les raisons de cette forte baisse de population sont connues : le prix de l'immobilier totalement hors de portée des ménages locaux et notamment des actifs. Le marché immobilier ne pouvant être contraint par la force publique, il n'est pas possible d'interdire aux propriétaires de vendre au plus offrant. Malgré quelques immeubles récents, il y a un manque de logements accessibles. De nombreux efforts ont été entrepris par la commune pour acheter des biens ou tenter d'acquérir du foncier avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier, mais ces opérations sont longues, coûteuses et difficiles.

Les déplacements automobiles sont devenus très pénibles et ce quasiment toute l'année.

INTERVENTION DE Monsieur VANDENBUSSCHE Marc

Ce monsieur a été reçu par mes soins avec Madame JOURDAN Régine et venaient se renseigner sur l'OAP n° 3.

Si Madame JOURDAN n'a pas fait d'observations, Monsieur VANDENBUSSCHE signale que le chemin qui relie la Cité Mistral à la mer n'est pas aménagé pour les personnes à mobilité réduite.

Observations du commissaire enquêteur

Question est posée à la commune mais ce chemin a une forte pente et il sera difficile de l'aménager pour des personnes à mobilité réduite.

INTERVENTION de Madame CHASSIGNON

Cette dame s'interroge sur le devenir des maisons de la « Cité Mistral » : garderont-elles leur personnalité qui rend ce quartier si particulier ? La rue de desserte restera-t-elle sinueuse ? La végétalisation restera-t-elle aussi présente ? La rue sera-t-elle privatisée rendant l'accès entrée/sortie encore plus difficile aux habitants du quartier de la vieille ville et du quartier de la Ponche. La hauteur des habitations sera-t-elle R+2 ou R+3 ?

Observations du commissaire-enquêteur

Certaines questions ont été posées dans le procès-verbal de synthèse. A priori, la rue ne sera pas fermée à la circulation publique. Comme indiqué dans le projet, elle devrait être élargie et végétalisée.

INTERVENTIONS de Monsieur GIRAUD Georges – Premier Adjoint et Adjoint en charge de l'Urbanisme

Modification n° 5 : les deux projets contenus revêtent un intérêt général manifeste. Tous deux participent à la création de logements à l'année dont la ville a un besoin vital.

Le projet de logements locatifs au 1^{er} étage de la poste est primordial. Ce bâtiment, actuellement coquille vide, pourra accueillir 8 logements locatifs à l'année en centre-ville à deux pas du parking du port et participer ainsi à la revitalisation de ce quartier. L'opération immobilière dont bénéficiera La Poste permettra d'assurer la pérennisation de ce service qui n'occupe actuellement qu'une petite partie de l'immeuble, le tri étant délocalisé sur Grimaud.

La modification de l'OAP Foch favorisera l'émergence de projet de mixité sociale.

Des logements sociaux sur une partie des terrains, de préférence en BRS, pourront voir le jour au sud de l'avenue Foch, l'EPF PACA portant cette opération.

Quant à l'augmentation des droits à bâtir prévus pour les 14 villas sur l'avenue Frédéric Mistral, le périmètre de résidence principale qui y est imposé nous gardera de la transformation de ces maisons en résidences secondaires en cas de revente.

De plus, 9 logements locatifs seront créés en lieu et place des 3 villas appartenant à la ville au bas de l'avenue Frédéric Mistral.

Devant la perte de population que connaît notre commune, due à des causes diverses qu'il serait trop long d'exposer ici, devant le danger que Saint-Tropez ne devienne une simple destination touristique vidée de ses habitants, notre municipalité est déterminée à se doter de tous les moyens à sa disposition pour garantir aux Tropicains la possibilité de se loger à des prix abordables.

Révision n° 1 : vise essentiellement à sécuriser la sortie de la ZA St Claude sur la RD 93 par la création d'un giratoire. Pour ce faire, il conviendra de réduire l'espace protégé sur la parcelle BH 247 et d'y inscrire un emplacement réservé. Les propriétaires du terrain ont été consultés.

Cependant, la contrepartie aura un impact paysager important car il s'agit de supprimer l'emplacement réservé 34 et de rendre ces 8000 m² de zone A à l'espace protégé

Une partie de la population tropézienne s'était émue lors de la création de l'ER 34 à destination d'un parking de délestage. L'inquiétude va donc s'éteindre et le paysage agricole de vignes sera conservé durablement.

Observations du commissaire enquêteur

Je prends acte des interventions de Monsieur GIRAUD. Je n'ai pas d'observations particulières à faire.

INTERVENTION DE Monsieur François VIELLECROZE – Architecte

Cette intervention porte sur la Cité Mistral et plus particulièrement sur le règlement de cette zone avec des problèmes de compatibilité entre le projet et la modification n° 5 du PLU.

Règle de l'emprise des R+2 est très limitative car la moitié des maisons existantes possède déjà cette hauteur. Il serait donc nécessaire de ne pas tenir compte de l'existant et de régler uniquement le R+2 créé avec l'emprise autorisée et non réalisée. Sinon, il faudrait soit augmenter le pourcentage du R+2 autorisé, soit ne pas le régler.

Proposition de modification de la règle de l'emprise : « la hauteur créée (ne prenant pas en compte les R+2 existants) peut être portée à 9 m 50 correspondant à 3 niveaux pour au plus :

En OAP 3 – Cité Mistral : 17 % de l'emprise totale autorisée sur l'assiette foncière supportant le projet ».

Article UC5 : emprise au sol des constructions

La modification n° 5 propose une emprise au sol des bâtiments de 30 % de l'assiette foncière supportant le projet.

La modification n° 4 approuvée en juin 2025 autorise une emprise au sol des bâtiments à 35 % de l'assiette foncière supportant le projet.

Le projet peut être conforme avec les 30 % autorisés de la modification n° 5.

Article UC7 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Les constructions existantes sont implantées pour partie dans la bande des 10 m de l'axe de la voie Paul Signac. Le projet d'extension, pour une meilleure intégration, est implanté dans le même alignement et se situe à la même distance de l'axe de la voie.

La modification n'est pas claire dans l'interprétation de la règle d'implantation par rapport à la voie. Le plan d'aménagement indique « zone d'implantation maximale sous réserve des marges de recul. Dans le règlement, il est indiqué en UC3 « les constructions devront s'implanter dans le respect de l'orientation d'aménagement 3 ».

Quelle marge de recul le projet doit-il respecter depuis la voie publique ?

La modification n° 4 précise pour la zone UC, une marge de recul de 10 m depuis l'axe de la voie. Ce prospect ne tient pas compte de la configuration de l'existant et de l'intégration du projet d'extension.

Article UC8 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur les 11 maisons, seules 2 de par leur surface de terrain exigüe et afin de maintenir les extensions dans la continuité de l'existant, ne pourront pas respecter la distance actuellement réglementé à 4m minimum de la limite séparative Ouest du terrain d'assiette du projet. Elles sont situées à 3m de la limite du périmètre de l'opération.

Il est nécessaire que la modification autorise un prospect de 3 m minimum depuis la limite du périmètre de l'opération.

La création d'un parking commun à l'opération

Le projet a pour objectif de limiter l'artificialisation des sols et de créer au maximum des espaces verts. Afin d'améliorer l'offre de service, il souhaite créer un parking enterré commun à l'opération en partie centrale de l'unité foncière.

La rédaction de l'article UC2 prend en compte l'épaisseur de la dalle du sous-sol, qui n'est à ce stade pas encore dimensionnée par l'ingénieur structure. Suivant l'épaisseur de cette dalle, la hauteur des affouillements limité à 4.70 m sera insuffisante.

Proposition de la règle : en OAP 3 une profondeur de 4.70m pour les parkings collectifs relatifs aux projets touristiques ou de logements sociaux. Le calcul se fait depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, pris au point le plus bas du sous-sol hors plancher et vide sanitaire.

Article UC2 : la modification n° 4 a supprimé la notion de volume de construction. Or dans la modification n° 5 il est mentionné « pour toutes les constructions, y compris les annexes, un volume en souterrain limité à 100% du volume des constructions réalisées en aérien (hors terrasses couverts)

Il est nécessaire de supprimer cette notion de volume.

Article UC4 : idem UC2 concernant la notion de volume de construction. Cela ne concerne pas l'OAP n° 3 mais cette règle n'est pas à jour selon la modification approuvée en juin 2025.

Article UC10 : Couvertures

Les toitures existantes des maisons de la Cité Mistral n'ont pas de rang de génoise ni de tuile maçonnée en éventail. Afin de conserver l'architecture existante, souhaitée par Madame l'Architecte des Bâtiments de France, il serait nécessaire d'exclure ces deux points de la zone UC3.

Article UC11

Le projet prévoit une piscine par maison pour une surface totale cumulée des bassins de 244m².

L'article UC11 maintient, en zone UC3, la limite de 150 m² de surface de bassin.

Or, il est autorisé pour les hôtels, une surface de bassins de 250 m². Le projet de la Cité Mistral ayant une destination d'hébergements hôteliers, il est nécessaire de modifier la règle en autorisant également 250 m² de bassins en zone U3.

Enfin, le règlement de l'OAP mentionne que le projet devra prendre en compte le risque lié aux écoulements pluviaux et aux inondations potentielles au regard des méthodes Exzeco. Il serait nécessaire d'apporter des précisions sur cette étude à réaliser.

Observations du commissaire-enquêteur

Il serait nécessaire que Monsieur VIEILLECROZE, architecte du projet de la Cité Mistral, contacte directement la commune pour faire le point avec le service Urbanisme sur les problèmes qu'il expose dans son courrier.

Des réponses lui seront faites dans le cadre du mémoire en réponse de la commune puisque ces observations ont été portées à leur connaissance. Je pense que certaines pourront être prises en compte et d'autres non.

INTERVENTION de Monsieur Alain GAY

Ce monsieur habite dans le périmètre de la Poste et est gêné par toutes les nuisances sonores provoquées par les restaurants et les bars implantés dans cette zone ainsi que, pendant l'été, la transformation de la place Celli en parking à usage de voituriers.

Il s'étonne qu'au moment d'implanter de nouveaux logements, il n'y ait pas une étude d'impact de ces nuisances sonores sur les futurs logements ;

Il ajoute que les règlements de police ne sont pas respectés aussi bien que le règlement des terrasses bénéficiant d'une AOT.

Observations du commissaire-enquêteur

Question est posée à la commune concernant le règlement de police et les interventions de la police municipale pour le faire respecter. Toutefois, la surfréquentation estivale induit des incivilités du type: « je suis en vacances, je fais ce que je veux, j'ai payé... » et son lot de nuisances de tous ordres.

CHAPITRE 6 – NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE et MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

6.1 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Celui-ci a été remis à Monsieur GIRAUD Georges, Premier Adjoint et Adjoint à l'urbanisme, en présence de Mesdames Stéphanie CARDI et Leslie BORGHESE, le vendredi 10 octobre 2025.

Ce procès-verbal est joint en annexe de ce présent rapport.

6.2 – MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Texte reçu le 22 octobre et repris in extenso :

« Je vous remercie vivement pour l'analyse approfondie que vous avez pu faire des requêtes formulées dans le cadre de l'enquête publique unique relative à la modification n°5 et à la révision allégée n°1 du PLU qui s'est tenue du 4 septembre au 3 octobre dernier.

En réponse, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les réponses de la Ville reprenant les observations et questionnements figurant dans votre PV de synthèse et que nous avons fait apparaître ci-dessous en bleu et en italique :

*1/ **REVISION ALLEGEE n° 1** : deux interventions : l'une émane du premier Adjoint de la commune relative à la sécurisation de la sortie de la ZA Saint Claude sur la RD 93. L'autre demande si un calendrier a été établi quant à l'aménagement du giratoire et de la piste cyclable et souhaite des garanties de sanctuarisation des espaces agricoles. Question à la commune : pouvez-vous donner un calendrier quant à la date de ces travaux qui, doivent être réalisés par la Commune ou par le Conseil Départemental ?*

C'est bien la Commune qui est maître d'ouvrage dans le projet de réaménagement de la route des plages qui comprendra un nouveau giratoire et une piste cyclable. Le Maître d'œuvre a d'ores et déjà été missionné par la Ville et un avant-projet sommaire présenté mais certains points d'aménagements restent encore à définir avec les services du département ce qui conduit raisonnablement à penser que les travaux ne pourront débuter qu'à compter de début 2027.

*2/ **MODIFICATION n° 5***

*a) **L'ouverture partielle de la zone AUP1 avec une réhabilitation du bâtiment de La Poste***

Deux interventions :

- que le principe de reclassement en résidence principale soit élargi à d'autres secteurs,*
- qu'avant de créer des logements il faut s'occuper des nuisances sonores dues aux nombreux restaurants et bars.*

Question à la commune : la disposition de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme permettant de destiner les logements à un usage exclusif de résidence principale va-t-elle être appliquée à d'autres secteurs du territoire, notamment dans le cadre de la révision générale du PLU ?

Le règlement de police impose-t-il une heure de fermeture concernant les restaurants et bars ? Les nuisances sonores sont-elles réprimées pendant la saison par la police municipale ?

La servitude de résidence principale est un nouvel outil au service des collectivités territoriales. Sa mise en place sur d'autres secteurs de la Ville est effectivement en réflexion et pourrait être appliquée lors des prochaines évolutions du PLU afin de favoriser le maintien des actifs tropéziens sur le territoire.

L'objectif poursuivi par la modification n°5 du PLU étant de modifier les secteurs de La Poste et de l'OAP 3, nous avons introduit cette servitude sur ces 2 seuls secteurs pour l'instant.

Ce dispositif pourra aussi être appliqué en cas de changement de destination en application de l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme.

S'agissant des horaires de fermeture des établissements de débit de boissons, ceux-ci sont encadrés par l'Arrêté Préfectoral du 22 mars 2022 (1h du matin maximum sauf autorisation de fermeture tardive à 3h sollicitée auprès du Maire ou du Préfet).

Le non-respect de ces dispositions donne lieu à intervention et verbalisation de la police municipale qui favorise en 1^{er} lieu la moralisation et la sensibilisation des commerçants. En cas de récurrence, la contravention se transforme en délit d'agression sonore. Chaque saison, 4 équipages de la brigade de nuit sont chargées d'intervenir. Elles font le lien avec la préfecture qui peut ordonner la fermeture administrative de l'établissement indélicat en parallèle de la procédure judiciaire.

b) Le projet touristique de la Cité Mistral : Plusieurs personnes s'étonnent sur une différence de réglementation : projet touristique d'un côté de l'avenue Foch et obligation de logements sociaux de l'autre avec la mise en place d'une réservation au bénéfice de l'EPF PACA. Pourquoi ne pas envisager la réalisation de résidences principales ou de logements sociaux ?

Question à la commune : d'après les articles de journaux que j'ai pu lire, cette Cité devait faire l'objet d'un programme de logements communaux (sociaux ou autres..). Pourquoi ce changement de stratégie ?

Les articles de journaux traitaient uniquement des 3 « Villas Mistral » situées le long de l'avenue Foch, acquises par la Ville via son droit de priorité il y a quelques années en vue de la réalisation de logements sociaux. La stratégie n'a pas changé ; ces villas feront l'objet d'une opération spécifique, ambition confirmée par le secteur de mixité sociale établi dans le cadre de la présente modification n° 5 du PLU (réalisation de 100% de logements locatifs sociaux).

Faute de moyens suffisants de la Ville à l'époque, les autres villas ont été acquises par un groupe hôtelier. L'adaptation du règlement assurera le maintien de l'hôtel existant en lui permettant de compléter son offre et de répondre aux exigences de la clientèle actuelle. L'OAP ainsi modifiée garantira une mixité d'usage sur le secteur.

La sortie du nouveau parking souterrain engendrera-t-elle de nouvelles nuisances ?

Question à la commune : La sortie « voitures » de ce parking souterrain, ainsi que l'accès à l'avenue Paul Signac va considérablement augmenter la fréquentation de l'avenue Foch. Quel aménagement est-il prévu par la commune ?

Le parking envisagé est destiné à accueillir les stationnements des clients du projet hôtelier ; il n'induit aucune augmentation du trafic mais permettra simplement d'améliorer la végétalisation de l'ensemble du projet en mutualisant les espaces de stationnement en sous-sol.

Le sens de circulation de la voie n'est pas remis en cause ; aucun aménagement supplémentaire n'est donc nécessaire.

La question se pose également sur le devenir de l'avenue Frédéric Mistral qui est incluse dans le projet de la Cité Mistral.

Question à la commune : cette voirie restera-t-elle publique ou sera-t-elle privatisée ?
L'avenue Frédéric Mistral est une voie privée ; il n'est pas envisagé de modifier son statut. La Ville en étant cependant pour partie propriétaire (au droit de ses parcelles), cela garantit son maintien à l'ouverture du public.

Monsieur GIRAUD, Premier Adjoint, signale que l'augmentation des droits à bâtir, prévus pour les 14 villas, et le périmètre de résidence principale qui y est imposé préservera la commune d'une transformation de ces maisons en résidences secondaires en cas de revente.

Question à la commune : à priori ces maisons de la Cité Mistral doivent être des « locations touristiques ». Leur devenir serait-il la vente par le promoteur avec un changement de destination ?

Sur cette partie de l'OAP, le projet porte sur une offre hôtelière complémentaire de celle existante, projet soutenu par la Collectivité. La vocation de logements étant cependant autorisée dans la zone urbaine, la Commune ne peut s'engager sur le devenir de ces biens à long terme (vente, rachat, fusion, etc.).

Aussi, l'introduction d'un périmètre de servitude de résidences principales défini en application des dispositions l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme permettra d'éviter tout futur changement de destination pour de la résidence secondaire.

Monsieur VIELLECROZE, architecte du projet : émet un nombre important de modifications dans le règlement de la zone car il y aurait, selon lui, un problème de compatibilité entre le projet et la modification n° 5.

Emprise R+2 souhaite que l'on ne tienne pas compte de l'existant, réglementer uniquement le R+2 créé et augmenter de ce fait la hauteur en R+3

Implantation des constructions par rapport aux voies : demande des précisions sur la marge de recul

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : demande un prospect de 3 m minimum et non 4 m comme réglementé

Hauteur des affouillements : celle-ci serait insuffisante suivant l'épaisseur de la dalle
Piscines : limité à 150 m² de bassin, demande une surface de bassins de 250 m² puisqu'il s'agit d'un projet à destination d'hébergements hôteliers.

Question à la commune : Quelles sont les réponses que vous pouvez m'apporter pour toutes ces modifications dans le règlement de la zone ?

S'agissant de la création de R+2, la rédaction du règlement sera revue afin de faciliter la compréhension et l'application de la règle. Le pourcentage sera supprimé mais les R+2 ne demeureront autorisés que partiellement et sous réserve d'une bonne intégration.

Les règles de prospect seront assouplies tout comme la règle sur les toitures afin de tenir compte des implantations et caractéristiques actuelles des bâtiments.

Les règles relatives à la profondeur des affouillements et la superficie des bassins ne seront en revanche pas modifiées car d'une part, des affouillements plus importants ne sont pas souhaitables et d'autre part, les projets relevant de la sous-destination « hôtel » bénéficient déjà d'une surface maximale de 250 m² pour l'ensemble des bassins réalisés, ce qui s'appliquera donc de fait à ce projet.

En ce qui concerne les observations relatives aux règles de volume et d'emprise au sol, la présente modification n'a pas pour objet de modifier ces règles.

Il est utilement rappelé qu'une modification n°4 du PLU étant intervenue le 30 juin 2025, soit postérieurement à l'envoi du présent dossier aux personnes publiques associées, seules les règles visées par la présente modification n°5 du PLU seront intégrées dans le règlement actuellement en vigueur, les autres règles demeurant inchangées.

c) Le projet de logements sociaux sur les parcelles acquises par la commune (AL 58 à 60) et destinées à du logement social : pas d'observations particulières.

d) Le projet sur les parcelles cadastrées AK 96, 433, 434, 432, 468, 469 et 471 avec une acquisition par l'EPF PACA afin d'y réaliser un programme de mixité sociale. Programme en cours d'étude.

Il s'avère que ces terrains font l'objet, depuis deux ans, d'une promesse de vente au bénéfice de sociétés privées (VERRECCHIA MEDITERRANEE et PIERRE BLANCHE) pour la réalisation d'un projet de logements 100 % libre, ce que la commune ne peut ignorer puisque des réunions ont eu lieu en Mairie avec les promoteurs immobiliers et les propriétaires de ces parcelles.

Question à la commune : Sans contester le fait que la commune doit faire face à une pénurie de logements sociaux, on peut se poser la question : pourquoi sur cette OAP ? Quelle raison a poussé la Commune à modifier cette OAP ? La commune a-t-elle passé une convention avec l'EPF PACA sur ces parcelles et si oui, pouvez-vous me la communiquer ?

La commune a signé le 21 mars 2023 une convention multi-site avec l'EPF Paca, lequel est désormais habilité à intervenir sur tout terrain objet d'une mutation. La ville ayant été informée d'un projet de cession, elle a missionné l'EPF afin que soit étudiée la faisabilité d'un projet de logements en accession sociale. Ces terrains présentent en effet, un emplacement idéal pour des logements permanents (proximité des écoles, des commerces et services).

Dans les zones UC et UB, une différence de hauteur d'affouillement est règlementée selon qu'il s'agisse de constructions libres (3.30 m) ou de logements sociaux (4.70 m).

Question à la commune : pourquoi cette hauteur est-elle conditionnée à une autorisation de la commune et à une typologie de logements ?

Tout projet est soumis à permis de construire et donc à autorisation de la Commune. La profondeur des affouillements des programmes destinés à des logements sociaux a été fixée à 4.70m afin de permettre la réalisation de niveaux enterrés susceptibles d'accueillir des caves ou des places de stationnement supplémentaires et ainsi assurer une meilleure qualité de vie des habitants.

e) Classement de la parcelle AK 95 :

La propriétaire souhaite connaître les critères du classement de sa parcelle au titre des « éléments patrimoniaux » (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)

Question à la commune : un avis de l'architecte des Bâtiments de France a-t-il été émis sur ce classement ? Si oui, pouvez-vous me le communiquer car ce document n'apparaît pas, sauf erreur de ma part, dans les documents joints au dossier d'enquête.

La demande d'identification de cette parcelle au titre du patrimoine protégé a été formulée par l'UDAP et reprise dans l'avis de la DDTM adressé par mail à la ville au mois de mai dans le cadre du travail préparatoire mené en collaboration avec les services de l'Etat.

La propriétaire souhaite également des précisions quant à la notion de « résidence principale ».

Question à la commune : cette obligation s'applique-t-elle également aux extensions de bâtiments existants ?

Cette servitude s'applique sur « toutes les constructions nouvelles de logements » ; ainsi, en l'état actuel du droit, les extensions ne sont pas concernées par cette obligation dès lors qu'elles n'ont pas pour objet de créer de nouveaux logements.

De plus, les propriétaires des parcelles AK 94 et 95 constatent une différence de traitement et une inégalité des droits à construire. En effet, sur les parcelles citées, le droit à construire est de R+2, alors que tout autour de ces maisons « classées », la hauteur est de R+3.

Madame MERLINI demande que la zone R+2 s'applique à l'ensemble de son terrain voire à la possibilité de reclasser en zone R+3 son garage en fond de parcelle.

Pour les GIRAUD, la question se pose de la préservation des jardins de ces villas quand elles seront enclavées par un mur de 6 mètres sur la limite Ouest et de 9 m sur la limite Est....

Question à la commune : pourquoi cette différence de hauteur dans une même OAP ? Quelles sont les demandes de Mme MERLINI qui peuvent être prises en compte ?

La présente modification de PLU n'a pas pour objet de modifier les zones d'implantation ou hauteur des constructions définies dans cette OAP. Les règles demeurent inchangées.

Autre question :

Le chemin qui relie la Cité Mistral à la mer n'est pas aménagé pour des personnes à mobilité réduite.

Question à la commune : ce chemin, dont j'ignore le nom, peut-il être aménagé ?

Le cheminement piéton envisagé relevant de la domanialité privée (propriété de l'hôtel), il n'est pas assujéti aux mêmes règles d'accessibilité que la voirie publique. En conséquence, les circulations seront étudiées et validées par les commissions idoines lors de l'instruction du futur permis de construire.

Enfin, j'ai bien noté toutes les autres requêtes reçues lors de l'enquête publique mais qui sont sans objet avec les objectifs poursuivis par cette modification n°5 ou révision allégée n°1 du PLU, raison pour laquelle vous n'en faites pas mention dans votre PV de synthèse.

La Ville ne commentera donc pas ces éléments. »

Fin du mémoire.

Les réponses de la commune sont claires et complètes.

Mes conclusions et mon avis relatives à la modification numéro 5 et à la révision allégée numéro 1 seront rédigés dans deux documents séparés.

Je remercie Mesdames Stéphanie CARDI, Leslie BORGHESE et Monsieur Georges GIRAUD, Premier Adjoint et Adjoint à l'Urbanisme pour la disponibilité dont ils ont fait preuve pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que le personnel du service Urbanisme et Aménagement durable qui a été prévenant.

Fait à SAINT-RAPHAEL, le 31 octobre 2025

Le Commissaire-Enquêteur

Mireille GAIERO

ANNEXES

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

29/07/2025

N° E25000060 /83

LA MAGISTRATE DE PERMANENCE

E- Décision désignation commission ou commissaire du 29/07/2025

Vu la lettre, enregistrée le 07/07/2025, par laquelle le maire de la commune de Saint-Tropez demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La modification n°5 et la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Tropez ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative, notamment son article R222-22 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Mireille GAIERO est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Saint-Tropez et à Madame Mireille GAIERO, commissaire-enquêteur.

Fait à TOULON, le 29/07/2025

Pour le Président absent,
La magistrate de permanence,



Mathilde MONTALIEU



Arrêté du Maire

N° 1469/2025

Ville de
Saint-Tropez

ordonnant et organisant l'ouverture de
l'enquête publique unique relative à la
modification n° 5 et la révision allégée n° 1 du
plan local d'urbanisme de Saint-Tropez

MIREILLE GAIERO
Commissaire Enquêteur

Le Maire de la Commune de Saint-Tropez,

VU le code général des collectivités territoriales ;
VU Le code de l'urbanisme et notamment son article L153-41 ;
VU le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27 ;
VU le Plan Local d'Urbanisme de Saint Tropez approuvé par délibération du Conseil Municipal le 08/07/2021 et modifié par délibérations du Conseil Municipal des 14/12/2022, 07/11/2023 et 30/06/2025 ;
VU la délibération n°2024/182 du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2024 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AUP1 ;
VU l'Arrêté n°1970/2024 du 5 novembre 2024 de Madame le Maire de Saint Tropez prescrivant la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme ;
VU l'avis conforme de la MRAe PACA n°001629/KK AC PLU du 12 mai 2025 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°5 du PLU de Saint-Tropez ;
VU la délibération n°2025/126 du Conseil Municipal en date du 30 juin 2025 confirmant que la procédure de modification n°5 du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale
VU le dossier de modification n°5 du PLU notifié aux personnes publiques associées à compter du mois de juin 2025 ;
VU la délibération du conseil municipal n° 2024/181 en date du 26 septembre 2024 prescrivant la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
VU l'avis conforme de la MRAe PACA n°002062/KK AC PLU du 12 mai 2025 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du PLU de Saint-Tropez ;
VU la délibération du Conseil Municipal n°2025/127 en date du 30 juin 2025 confirmant que la procédure de révision allégée n°1 du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale
VU la délibération du Conseil Municipal n°2025/128 en date du 30 juin 2025 tirant le bilan de la concertation et prononçant l'arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU ;
VU l'ordonnance n°E25000060/83 en date du 29 juillet 2025 par laquelle le président du Tribunal Administratif de Toulon, désigne Mme Mireille GAIERO en qualité de Commissaire Enquêteur ;
VU les pièces du dossier soumis à enquête publique.

ARRÊTE

Article 1 : Dates et objet de l'enquête publique :

Il sera procédé à une enquête publique unique relative à la modification (de droit commun) n°5 et la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Tropez du jeudi 4 septembre 2025 à 9h jusqu'au vendredi 3 octobre 2025 à 17h.

La procédure de modification n° 5 du PLU a été prescrite par arrêté n°1970/2024 du 5 novembre 2024 de Madame le Maire. L'objectif de la procédure est de répondre aux objectifs suivants :

- ouvrir partiellement la zone AUP1 sur le secteur de la Poste pour permettre le réaménagement des locaux de la Poste, la création au sein des bâtiments existants 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 (les règles écrites et graphiques pouvant également être modifiées au besoin).

La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (avis n°001629/KK AC PLU du 12 mai 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas et délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2025).

La procédure de révision allégée n° 1 du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal n° 2024/181 en date du 26 septembre 2024. L'objectif de la procédure est de répondre aux objectifs suivants :

- réduire un espace protégé sur la parcelle BH 247 et y inscrire un emplacement réservé pour améliorer la sortie de la zone d'activités de Saint Claude sur la RD 93
- supprimer l'emplacement réservé n° 34 affecté à une aire de stationnement et le remplacer par un secteur protégé au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (avis n°002062/KK AC PLU du 12 mai 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas et délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2025).

Article 2 : Autorité compétente :

La Commune de Saint Tropez est responsable des procédures de modification et de révision allégée du PLU. Elle est représentée par son Maire, Madame Sylvie SIRI. Le siège administratif est situé à l'Hôtel de Ville, BP 161, 83992 SAINT TROPEZ Cedex.

Article 3 : Désignation du commissaire-enquêteur :

Madame Mireille GAIERO a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par Le président du Tribunal Administratif de Toulon, le 29 juillet 2025 (ordonnance n°E25000060/83) pour conduire l'enquête publique.

Article 4 : Consultation du dossier d'enquête publique et recueil des observations du public :

Le dossier objet de l'enquête publique unique ainsi que le registre des observations à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Madame le Commissaire-Enquêteur, seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête, du jeudi 4 septembre 2025 à 9h jusqu'au vendredi 3 octobre 2025 à 17h00, à la Direction de l'urbanisme et de l'Aménagement Durable, 1 rue de la Ponche, 83990 Saint Tropez, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00). Un ordinateur sera mis à disposition du public.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la ville : www.saint-tropez.fr.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance des différents éléments du dossier et consigner éventuellement ses observations en choisissant le ou les supports suivants :

- Sur le registre d'enquête publique de chacune des procédures qui se trouvera à la direction de l'urbanisme, 1 rue de la Ponche, 83990 Saint-Tropez,
- En les adressant par écrit à l'attention de Madame le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de Ville, BP 161, 83992 SAINT-TROPEZ Cedex
- En les adressant par voie électronique à l'attention de Madame le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Saint-Tropez à l'adresse : enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Saint-Tropez.

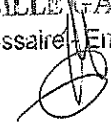
Toute contribution reçue après le vendredi 3 octobre 2025 à 17h00 ne sera pas recevable.

Article 5 : Permanences du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Saint Tropez pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes :

- Jeudi 4 septembre 2025 de 9h à 12h
- Jeudi 18 septembre 2025 de 9h à 12h
- Mardi 23 septembre 2025 de 14h à 17h
- Vendredi 3 octobre 2025 de 14h à 17h.

MIREILLE GAÏERO
Commissaire-Enquêteur



Article 6 : Clôture de l'enquête publique :

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1^{er}, le registre des observations du public seront clos et signés par le commissaire-enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera sous huitaine madame le Maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Madame le Maire disposera alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 7 : Mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra à Madame le Maire de Saint Tropez le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon tandis que Madame le Maire les transmettra à Monsieur Le Préfet du Var.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée en mairie de Saint-Tropez et sur le site internet www.saint-tropez.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 : Approbation des procédures:

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°5 ainsi que sur l'approbation de la révision allégée n°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets en vue de ces approbations. Le contrôle de légalité de M le Préfet sur le projet de modification n°5 et de révision allégée n°1 du PLU approuvé durera deux mois.

Article 9 : Mesures de publicité :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et

rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux diffusés dans le département.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié sur le site www.saint-tropez.fr et par voie d'affiches en mairie de Saint Tropez et sur les emplacements habituels d'affichage municipal.

Article 10 : Il pourra faire l'objet d'un recours administratif près le Tribunal Administratif de Toulon dans les deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce délai, un recours gracieux peut également être déposé auprès de Mme Le Maire, cette démarche suspendant le délai du recours contentieux.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Article 11 : Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage aux emplacements prévus à cet effet en mairie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301190-20250804-1469A2025-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 05/08/2025
Publication 05/08/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



Saint-Tropez, le 4 août 2025



Le Maire,

Sylvie SIRI

MIREILLE GAÏERO
Commissaire-Enquêteur



COMMUNE DE SAINT TROPEZ (83)

MIREILLE GAIERO
Commissaire-Enquêteur



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

UNIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°5 ET LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

Par arrêté n°1469/2025 du 04/08/2025, Madame le Maire de Saint Tropez a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une **enquête publique unique relative à la modification (de droit commun) n°5 et la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Tropez du jeudi 4 septembre 2025 à 9h jusqu'au vendredi 3 octobre 2025 à 17h.**

La modification n° 5 du PLU a été prescrite par arrêté n°1970/2024 du 05/11/2024 de Madame le Maire avec pour objectifs d'ouvrir partiellement la zone AUP1 sur le secteur de la Poste et pour modifier l'orientation d'aménagement sectorielle n°3. La révision allégée n°1 du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal n°2024/181 en date du 26/09/2024 avec pour objectifs de réduire un espace protégé sur la parcelle BH 247 et y inscrire un emplacement réservé pour améliorer la sortie de la zone d'activités de Saint Claude sur la RD 93, et de supprimer l'emplacement réservé n°34 affecté à une aire de stationnement et le remplacer par un secteur protégé au titre du L.151-19 du CU. Ces deux procédures ne sont pas soumises à évaluation environnementale.

La Commune de Saint Tropez est responsable des procédures de modification et de révision allégée du PLU. Elle est représentée par son Maire, Madame Sylvie SIRI. Le siège administratif est situé à l'Hôtel de Ville, BP 161, 83992 SAINT TROPEZ Cedex.

Madame Mireille GAIERO a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par Le président du Tribunal Administratif de Toulon, le 29 juillet 2025 (ordonnance n°E25000060/83) pour conduire l'enquête publique.

Le dossier objet de l'enquête publique unique ainsi que le registre des observations à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Madame le Commissaire-Enquêteur, seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête, du jeudi 4 septembre 2025 à 9h jusqu'au vendredi 3 octobre 2025 à 17h00, à la **Direction de l'urbanisme et de l'Aménagement Durable, 1 rue de la Ponche, 83990 Saint Tropez**, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00). Un ordinateur sera mis à disposition du public. Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la ville : **www.saint-tropez.fr**.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance des différents éléments du dossier et consigner éventuellement ses observations en choisissant le ou les supports suivants : Sur le registre d'enquête publique de chacune des procédures qui se trouvera à la direction de l'urbanisme, 1 rue de la Ponche, 83990 Saint-Tropez, ou en les adressant par écrit à l'attention de Madame le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de Ville, BP 161, 83992 SAINT-TROPEZ Cedex, ou en les adressant par voie électronique à l'attention de Madame le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Saint-Tropez à l'adresse : **enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr**

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Saint-Tropez. Toute contribution reçue après le vendredi 3 octobre 2025 à 17h00 ne sera pas recevable.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en de Saint Tropez pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes : **Jeudi 4 septembre 2025 de 9h à 12h, jeudi 18 septembre 2025 de 9h à 12h, mardi 23 septembre 2025 de 14h à 17h et vendredi 3 octobre 2025 de 14h à 17h.**

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Saint-Tropez et sur le site Internet www.saint-tropez.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibérations sur l'approbation de la modifications n°5 et la révision allégée n°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets en vue de leur approbation. Le contrôle de légalité de M le Préfet sur les modifications du PLU approuvées durera deux mois.

MIRELLA GAÏERO
Commissaire Enquêteur

123

MIRELLI GAÏERO
Commissaire Enquêteur

LES APPELS D'OFFRES ET LÉGALES

AVIS D'APPELS

AVIS DE RÉCEPTION

AVIS DE DÉMARCHES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS DE DÉMARCHES

Information sur le montant du marché (BPI-DOF) : 120 000 € HT maximum



Ville de
Saint-Tropez

direction de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

tél : 04 94 55 90 07

urbanisme@ville-sainttropez.fr

Affaire suivie par
Stéphanie CARDI

MIRELLE CAÏERO
Commissaire - Enquêteur

Certificat d'affichage

Je soussignée, Sylvie SIRI, Maire de la Ville de Saint-Tropez, certifie que l'avis d'enquête publique relative à la modification n°5 et à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été affiché conformément à la réglementation en vigueur, à compter du 13 août 2025, selon les modalités suivantes :

- Affichage au format papier, en mairie et à la direction de l'urbanisme ;
- Affichage sur dix panneaux répartis sur l'ensemble du territoire communal ;
- Publication par voie dématérialisée sur le site internet de la Commune.

Le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Tropez, le 14 AOÛT 2025

Pour le Maire et par délégation
Le Directeur Général des Services

Benoît RAYIX

TOUS COURRIERS (FACTURES, DEVIS, ...) DOIVENT ÊTRE ADRESSÉS IMPERSONNELLEMENT À MADAME LE MAIRE

Hôtel de Ville • BP 161 83992 Saint-Tropez Cedex • Tél. : 04 94 55 90 00

WWW.SAINT-TROPEZ.FR

**PRÉFET DE VAUCLUSE
PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE**

AVIS D'ENQUÊTES CONJOINTES

[illegible]

[Signature]

puisse en prendre connaissance sans jours et heures d'absence
et comme indiqués ci-après :

[illegible][illegible]

La présente enquête publique, une copie du rapport et des conclusions du sein enquêteur pourra être consultée, pendant un délai d'un an, dans les mairies concernées, à la préfecture de Vaucluse (Direction de la Cités et de la Législation - Service des Relations avec les Collectivités Territoriales) ainsi qu'aux bureaux de la Direction de la Préfecture de Vaucluse.

Le site est également publié en vue de la classification des articles L.911-1, L.911-2
- 3 du titre de l'inspiration pour cause d'ordre public

Il faut se rendre compte que les données de la production et de la consommation sont en constante évolution. Les données de la production sont en constante évolution, car les entreprises ont des capacités de production différentes. Les données de la consommation sont en constante évolution, car les entreprises ont des besoins différents.

[illegible]

A CONCURRENCE

[illegible]



septembre à 9h au vendredi 3 octobre à 17h

[illegible]
$$\text{Cov}(\hat{\beta}_1, \hat{\beta}_2) = \frac{1}{n-2} \left(\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i^2 - \bar{x}^2 \right) \left(\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n y_i^2 - \bar{y}^2 \right)$$
**COMMUNE DE SAINT TROPEZ (83)**

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

UNIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°5 ET LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

Par arrêté n°1469/2025 du 04/08/2025, Madame le Maire de Saint Tropez a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique unique relative à la modification (de droit commun) n°5 et la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Tropez du jeudi 4 septembre 2025 à 9h jusqu'au vendredi 3 octobre 2025 à 17h.

La modification n° 5 du PLU a été prescrite par arrêté n°1970/2024 du 05/11/2024 de Madame le Maire avec pour objectifs d'ouvrir partiellement la zone AUP1 sur le secteur de la Poste et pour modifier l'orientation d'aménagement sectorielle n°3. La révision allégée n°1 du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal n°2024/181 en date du 26/09/2024 avec pour objectifs de réduire un espace protégé sur la parcelle BH 247 et y inscrire un emplacement réservé pour améliorer la sortie de la zone d'activités de Saint Claude sur la RD 93, et de supprimer l'emplacement réservé n°34 affecté à une aire de stationnement et le remplacer par un secteur protégé au titre du L.151-19 du CU. Ces deux procédures ne sont pas soumises à évaluation environnementale.

La Commune de Saint Tropez est responsable des procédures de modification et de révision allégée du PLU. Elle est représentée par son Maire, Madame Sylvie SIRI. Le siège administratif est situé à l'Hôtel de Ville, BP 161, 83992 SAINT TROPEZ Cedex.

Madame Mireille GAIERO a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par Le président du Tribunal Administratif de Toulon, le 29 juillet 2025 (ordonnance n°E25000060/83) pour conduire l'enquête publique.

Le dossier objet de l'enquête publique unique ainsi que le registre des observations à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Madame le Commissaire-Enquêteur, seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête, du jeudi 4 septembre 2025 à 9h jusqu'au vendredi 3 octobre 2025 à 17h00, à la **Direction de l'urbanisme et de**



l'Amenagement Durable, 1 rue de la Ponche, 83990 Saint Tropez, siege de l'enquete, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00). Un ordinateur sera mis à disposition du public. Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la ville : **www.saint-tropez.fr**.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance des différents éléments du dossier et consigner éventuellement ses observations en choisissant le ou les supports suivants : Sur le registre d'enquête publique de chacune des procédures qui se trouvera à la direction de l'urbanisme, 1 rue de la Ponche, 83990 Saint-Tropez, ou en les adressant par écrit à l'attention de Madame le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de Ville, BP 161, 83992 SAINT-TROPEZ Cedex, ou en les adressant par voie électronique à l'attention de Madame le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Saint-Tropez à l'adresse : **enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr**

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Saint-Tropez. Toute contribution reçue après le vendredi 3 octobre 2025 à 17h00 ne sera pas recevable.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en de Saint Tropez pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes : **Jeudi 4 septembre 2025 de 9h à 12h, jeudi 18 septembre 2025 de 9h à 12h, mardi 23 septembre 2025 de 14h à 17h et vendredi 3 octobre 2025 de 14h à 17h.**

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Saint-Tropez et sur le site Internet www.saint-tropez.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibérations sur l'approbation de la modifications n°5 et la révision allégée n°1 du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets en vue de leur approbation. Le contrôle de légalité de M le Préfet sur les modifications du PLU approuvées durera deux mois.

MIREILLE GAÏERO
Commissaire-Enquêteur

Les points essentiels de cette enquête publique à Saint-Tropez

Plus que deux jours pour annoter cette enquête urbanistique, orientée sur quelques secteurs clés de la commune : le quartier Foch et la parcelle de La Poste.

Enregistrer

Partager



Ce document en consultation jusqu'à ce vendredi 5 octobre, en mairie annexe, vise notamment à cadrer l'évolution urbaine du quartier Foch. Au-dessus de l'avenue, se déploie notamment la cité Mistral, d'une dizaine de villas datant d'avant 1940 qui appartenait auparavant à l'usine des Torpilles (Naval group). L'enquête dévoile les contours d'un « *projet touristique* ». Un dossier para-hôtelier porté par la famille Safa, qui s'articule autour de la création d'hébergements avec la réhabilitation de neuf villas (parfois avec piscine) et un parking collectif souterrain.

Encore un programme de logements, avenue Foch

Toujours sur l'avenue Foch, la commune étudie une opération de mixité sociale, qui serait mise en œuvre avec l'Établissement Public Foncier (EPF PACA), selon la formule du Bail Réel Solidaire (BRS : acquisition du logement sans le foncier) : une quarantaine d'appartements fleurirait sur ce terrain qu'elle ne maîtrise pas, actuellement occupé par un parking privé.

Un collectif de propriétaires (au nombre de neuf) a déposé observations et réserves car cette modification n°5 du PLU imposera 100 % de logement social sur cet emplacement réservé et inclut aussi une servitude de résidence principale.

Autre projet soumis à cette enquête : la modification d'aménagement du bâtiment abritant La Poste. Si le service ne devrait pas être délocalisé du rez-de-chaussée, la municipalité prévoit la création de huit logements à l'étage qui seraient loués à l'année.



Ville de Saint-Tropez

direction de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

tél : 04 94 55 90 07

adresse : 8, rue de la République

Affaire suivie par
Stéphanie CARDI

Certificat d'affichage

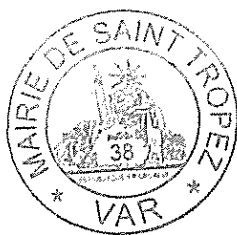
Je soussignée, Sylvie SIRI, Maire de la Ville de Saint-Tropez, certifie que l'avis d'enquête publique relative à la modification n°5 et à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été affiché conformément à la réglementation en vigueur, à compter du 13 août 2025 et jusqu'au 3 octobre 2025 selon les modalités suivantes :

- Affichage au format papier, en mairie et à la direction de l'urbanisme ;
- Affichage sur dix panneaux répartis sur l'ensemble du territoire communal ;
- Publication par voie dématérialisée sur le site internet de la Commune, les journaux lumineux et les réseaux sociaux de la Ville

Le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Tropez, le 06 OCT. 2025

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale Adjointe des Services



Nathalie SURGET

TOUS COURRIERS (FACTURES, DEVIS, ...) DOIVENT ÊTRE ADRESSÉS IMPERSONNELLEMENT À MADAME LE MAIRE

Hôtel de Ville • BP 161 83992 Saint-Tropez Cedex • Tél. : 04 94 55 90 00

WWW.SAINT-TROPEZ.FR

Mireille GAIERO
Commissaire-Enquêteur

à

Madame Le Maire
Ville de Saint Tropez

OBJET : Enquête publique relative à la modification n° 5 et à la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Tropez

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal n° 1469/2025 du 4 août 2025, je vous remets, ce jour, le procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête visée en objet.

1/ **REVISION ALLEGEE n° 1** : deux interventions : l'une émane du premier Adjoint de la commune relative à la sécurisation de la sortie de la ZA Saint Claude sur la RD 93. L'autre demande si un calendrier a été établi quant à l'aménagement du giratoire et de la piste cyclable et souhaite des garanties de sanctuarisation des espaces agricoles.

Question à la commune : pouvez-vous donner un calendrier quant à la date de ces travaux qui, doivent être réalisés par la Commune ou par le Conseil Départemental ?

2/ **MODIFICATION n° 5**

a) L'ouverture partielle de la zone AUP1 avec une réhabilitation du bâtiment de La Poste

Deux interventions :

- que le principe de reclassement en résidence principale soit élargi à d'autres secteurs,
- qu'avant de créer des logements il faut s'occuper des nuisances sonores dues aux nombreux restaurants et bars.

Question à la commune : la disposition de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme permettant de destiner les logements à un usage exclusif de résidence principale va-t-elle être appliquée à d'autres secteurs du territoire, notamment dans le cadre de la révision générale du PLU ?

Le règlement de police impose-t-il une heure de fermeture concernant les restaurants et bars ? Les nuisances sonores sont-elles réprimées pendant la saison par la police municipale ?

b) Le projet touristique de la Cité Mistral : Plusieurs personnes s'étonnent sur une différence de réglementation : projet touristique d'un côté de l'avenue Foch et obligation de logements sociaux de l'autre avec la mise en place d'une réservation au bénéfice de l'EPF PACA. Pourquoi ne pas envisager la réalisation de résidences principales ou de logements sociaux ?

Question à la commune : d'après les articles de journaux que j'ai pu lire, cette Cité devait faire l'objet d'un programme de logements communaux (sociaux ou autres..). Pourquoi ce changement de stratégie ?

La sortie du nouveau parking souterrain engendrera-t-elle de nouvelles nuisances ?

Question à la commune : La sortie « voitures » de ce parking souterrain, ainsi que l'accès à l'avenue Paul Signac va considérablement augmenter la fréquentation de l'avenue Foch. Quel aménagement est-il prévu par la commune ?

La question se pose également sur le devenir de l'avenue Frédéric Mistral qui est incluse dans le projet de la Cité Mistral.

Question à la commune : cette voirie restera-t-elle publique ou sera-t-elle privatisée ?

Monsieur GIRAUD, Premier Adjoint, signale que l'augmentation des droits à bâtir, prévus pour les 14 villas, et le périmètre de résidence principale qui y est imposé préservera la commune d'une transformation de ces maisons en résidences secondaires en cas de revente ?

Question à la commune : à priori ces maisons de la Cité Mistral doivent être des « locations touristiques ». Leur devenir serait-il la vente par le promoteur avec un changement de destination ?

Monsieur VIELLECROZE, architecte du projet : émet un nombre important de modifications dans le règlement de la zone car il y aurait, selon lui, un problème de compatibilité entre le projet et la modification n° 5.

Emprise R+2 souhaite que l'on ne tienne pas compte de l'existant, réglementer uniquement le R+2 créé et augmenter de ce fait la hauteur en R+3

Implantation des constructions par rapport aux voies : demande des précisions sur la marge de recul

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : demande un prospect de 3 m minimum et non 4 m comme réglementé

Hauteur des affouillements : celle-ci serait insuffisante suivant l'épaisseur de la dalle

Piscines : limité à 150 m² de bassin, demande une surface de bassins de 250 m² puisqu'il s'agit d'un projet à destination d'hébergements hôteliers.

Question à la commune : Quelles sont les réponses que vous pouvez m'apporter pour toutes ces modifications dans le règlement de la zone ?

c) Le projet de logements sociaux sur les parcelles acquises par la commune (AL 58 à 60) et destinées à du logement social : pas d'observations particulières.

d) Le projet sur les parcelles cadastrées AK 96, 433, 434, 432, 468, 469 et 471 avec une acquisition par l'EPF PACA afin d'y réaliser un programme de mixité sociale. Programme en cours d'étude.

Il s'avère que ces terrains font l'objet, depuis deux ans, d'une promesse de vente au bénéfice de sociétés privées (VERRECCHIA MEDITERRANEE et PIERRE BLANCHE) pour la réalisation d'un projet de logements 100 % libre, ce que la commune ne peut ignorer puisque des réunions ont eu lieu en Mairie avec les promoteurs immobiliers et les propriétaires de ces parcelles.

Question à la commune : Sans contester le fait que la commune doit faire face à une pénurie de logements sociaux, on peut se poser la question : pourquoi sur cette OAP ? Quelle raison a poussé la Commune à modifier cette OAP ? La commune a-t-elle passé une convention avec l'EPF PACA sur ces parcelles et si oui, pouvez-vous me la communiquer ?

Dans les zones UC et UB, une différence de hauteur d'affouillement est réglementée selon qu'il s'agisse de constructions libres (3.30 m) ou de logements sociaux (4.70 m).

Question à la commune : pourquoi cette hauteur est-elle conditionnée à une autorisation de la commune et à une typologie de logements ?

e) Classement de la parcelle AK 95 :

La propriétaire souhaite connaître les critères du classement de sa parcelle au titre des « éléments patrimoniaux » (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Question à la commune : un avis de l'architecte des Bâtiments de France a-t-il été émis sur ce classement ? Si oui, pouvez-vous me le communiquer car ce document n'apparaît pas, sauf erreur de ma part, dans les documents joints au dossier d'enquête.

La propriétaire souhaite également des précisions quant à la notion de « résidence principale ».

Question à la commune : cette obligation s'applique-t-elle également aux extensions de bâtiments existants ?

De plus, les propriétaires des parcelles AK 94 et 95 constatent une différence de traitement et une inégalité des droits à construire. En effet, sur les parcelles citées, le droit à construire est de R+2, alors que tout autour de ces maisons « classées », la hauteur est de R+3.

Madame MERLINI demande que la zone R+2 s'applique à l'ensemble de son terrain voire à la possibilité de reclasser en zone R+3 son garage en fond de parcelle.

Pour les GIRAUD, la question se pose de la préservation des jardins de ces villas quand elles seront enclavées par un mur de 6 mètres sur la limite Ouest et de 9 m sur la limite Est....

Question à la commune : pourquoi cette différence de hauteur dans une même OAP ? Quelles sont les demandes de Mme MERLINI qui peuvent être prises en compte ?

Autre question :

Le chemin qui relie la Cité Mistral à la mer n'est pas aménagé pour des personnes à mobilité réduite.

Question à la commune : ce chemin, dont j'ignore le nom, peut-il être aménagé ?

Je vous remercie de m'adresser vos observations sur ces différents points sous quinzaine.

Remis et commenté le 10 octobre 2025 à Monsieur Georges GIRAUD

Georges GIRAUD
Adjoint délégué à l'urbanisme



Mireille GAIERO
Commissaire Enquêteur





Direction de l'urbanisme et de
l'aménagement durable
tél : 04 94 55 90 07
urbanisme@ville-sainttropez.fr

Mme Mireille GAIERO
Commissaire-Enquêteur

Affaire suivie par
Stéphanie CARDI

Objet : mémoire en réponse au PV de synthèse modif 5 et RA1 du PLU
N/Réf : 2025_10_04 SS/BR/NS

Madame le commissaire-enquêteur,

Je vous remercie vivement pour l'analyse approfondie que vous avez pu faire des requêtes formulées dans le cadre de l'enquête publique unique relative à la modification n°5 et à la révision allégée n°1 du PLU qui s'est tenue du 4 septembre au 3 octobre dernier.

En réponse, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les réponses de la Ville reprenant les observations et questionnements figurant dans votre PV de synthèse et que nous avons fait apparaître ci-dessous en bleu et en italique :

1/ REVISION ALLEE n° 1 : deux interventions : l'une émane du premier Adjoint de la commune relative à la sécurisation de la sortie de la ZA Saint Claude sur la RD 93. L'autre demande si un calendrier a été établi quant à l'aménagement du giratoire et de la piste cyclable et souhaite des garanties de sanctuarisation des espaces agricoles. Question à la commune : pouvez-vous donner un calendrier quant à la date de ces travaux qui, doivent être réalisés par la Commune ou par le Conseil Départemental ?

C'est bien la Commune qui est maître d'ouvrage dans le projet de réaménagement de la route des plages qui comprendra un nouveau giratoire et une piste cyclable. Le Maître d'œuvre a d'ores et déjà été missionné par la Ville et un avant-projet sommaire présenté mais certains points d'aménagements restent encore à définir avec les services du département ce qui conduit raisonnablement à penser que les travaux ne pourront débuter qu'à compter de début 2027.

2/ MODIFICATION n° 5

a) L'ouverture partielle de la zone AUP1 avec une réhabilitation du bâtiment de La Poste

Deux interventions :

TOUS COURRIERS (FACTURES, DEVIS, ...) DOIVENT ÊTRE ADRESSÉS IMPERSONNELLEMENT À MADAME LE MAIRE

- que le principe de reclassement en résidence principale soit élargi à d'autres secteurs,
- qu'avant de créer des logements il faut s'occuper des nuisances sonores dues aux nombreux restaurants et bars.

Question à la commune : la disposition de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme permettant de destiner les logements à un usage exclusif de résidence principale va-t-elle être appliquée à d'autres secteurs du territoire, notamment dans le cadre de la révision générale du PLU ?

Le règlement de police impose-t-il une heure de fermeture concernant les restaurants et bars ? Les nuisances sonores sont-elles réprimées pendant la saison par la police municipale ?

La servitude de résidence principale est un nouvel outil au service des collectivités territoriales. Sa mise en place sur d'autres secteurs de la Ville est effectivement en réflexion et pourrait être appliquée lors des prochaines évolutions du PLU afin de favoriser le maintien des actifs tropéziens sur le territoire.

L'objectif poursuivi par la modification n°5 du PLU étant de modifier les secteurs de La Poste et de l'OAP 3, nous avons introduit cette servitude sur ces 2 seuls secteurs pour l'instant.

Ce dispositif pourra aussi être appliqué en cas de changement de destination en application de l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme.

S'agissant des horaires de fermeture des établissements de débit de boissons, ceux-ci sont encadrés par l'Arrêté Préfectoral du 22 mars 2022 (1h du matin maximum sauf autorisation de fermeture tardive à 3h sollicitée auprès du Maire ou du Préfet).

Le non-respect de ces dispositions donne lieu à intervention et verbalisation de la police municipale qui favorise en 1^{er} lieu la moralisation et la sensibilisation des commerçants. En cas de récurrence, la contravention se transforme en délit d'agression sonore. Chaque saison, 4 équipes de la brigade de nuit sont chargées d'intervenir. Elles font le lien avec la préfecture qui peut ordonner la fermeture administrative de l'établissement indélicat en parallèle de la procédure judiciaire.

b) Le projet touristique de la Cité Mistral : Plusieurs personnes s'étonnent sur une différence de réglementation : projet touristique d'un côté de l'avenue Foch et obligation de logements sociaux de l'autre avec la mise en place d'une réservation au bénéfice de l'EPF PACA. Pourquoi ne pas envisager la réalisation de résidences principales ou de logements sociaux ?

Question à la commune : d'après les articles de journaux que j'ai pu lire, cette Cité devait faire l'objet d'un programme de logements communaux (sociaux ou autres..). Pourquoi ce changement de stratégie ?

Les articles de journaux traitaient uniquement des 3 « Villas Mistral » situées le long de l'avenue Foch, acquises par la Ville via son droit de priorité il y a quelques années en vue de la réalisation de logements sociaux. La stratégie n'a pas changé ; ces villas feront l'objet d'une opération spécifique, ambition confirmée par le secteur de mixité sociale établi dans le cadre de la présente modification n°5 du PLU (réalisation de 100% de logements locatifs sociaux).

Faute de moyens suffisants de la Ville à l'époque, les autres villas ont été acquises par un groupe hôtelier. L'adaptation du règlement assurera le maintien de l'hôtel existant en lui permettant de compléter son offre et de répondre aux exigences de la clientèle actuelle. L'OAP ainsi modifiée garantira une mixité d'usage sur le secteur.

TOUS COURRIERS (FACTURES, DEVIS, ...) DOIVENT ÊTRE ADRESSÉS IMPERSONNELLEMENT À MADAME LE MAIRE

Hôtel de Ville • BP 161 83992 Saint-Tropez Cedex • Tél. : 04 94 55 90 00

WWW.SAINT-TROPEZ.FR

La sortie du nouveau parking souterrain engendrera-t-elle de nouvelles nuisances ?
Question à la commune : La sortie « voitures » de ce parking souterrain, ainsi que l'accès à l'avenue Paul Signac va considérablement augmenter la fréquentation de l'avenue Foch. Quel aménagement est-il prévu par la commune ?

Le parking envisagé est destiné à accueillir les stationnements des clients du projet hôtelier ; il n'induit aucune augmentation du trafic mais permettra simplement d'améliorer la végétalisation de l'ensemble du projet en mutualisant les espaces de stationnement en sous-sol.

Le sens de circulation de la voie n'est pas remis en cause ; aucun aménagement supplémentaire n'est donc nécessaire.

La question se pose également sur le devenir de l'avenue Frédéric Mistral qui est incluse dans le projet de la Cité Mistral.

Question à la commune : cette voirie restera-t-elle publique ou sera-t-elle privatisée ?

L'avenue Frédéric Mistral est une voie privée ; il n'est pas envisagé de modifier son statut. La Ville en étant cependant pour partie propriétaire (au droit de ses parcelles), cela garantit son maintien à l'ouverture du public.

Monsieur GIRAUD, Premier Adjoint, signale que l'augmentation des droits à bâtir, prévus pour les 14 villas, et le périmètre de résidence principale qui y est imposé préservera la commune d'une transformation de ces maisons en résidences secondaires en cas de revente.

Question à la commune : à priori ces maisons de la Cité Mistral doivent être des « locations touristiques ». Leur devenir serait-il la vente par le promoteur avec un changement de destination ?

Sur cette partie de l'OAP, le projet porte sur une offre hôtelière complémentaire de celle existante, projet soutenu par la Collectivité. La vocation de logements étant cependant autorisée dans la zone urbaine, la Commune ne peut s'engager sur le devenir de ces biens à long terme (vente, rachat, fusion, etc.).

Aussi, l'introduction d'un périmètre de servitude de résidences principales défini en application des dispositions l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme permettra d'éviter tout futur changement de destination pour de la résidence secondaire.

Monsieur VIELLECROZE, architecte du projet : émet un nombre important de modifications dans le règlement de la zone car il y aurait, selon lui, un problème de compatibilité entre le projet et la modification n° 5.

Emprise R+2 souhaite que l'on ne tienne pas compte de l'existant, réglementer uniquement le R+2 créé et augmenter de ce fait la hauteur en R+3

Implantation des constructions par rapport aux voies : demande des précisions sur la marge de recul

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : demande un prospect de 3 m minimum et non 4 m comme réglementé

Hauteur des affouillements : celle-ci serait insuffisante suivant l'épaisseur de la dalle

Piscines : limité à 150 m² de bassin, demande une surface de bassins de 250 m² puisqu'il s'agit d'un projet à destination d'hébergements hôteliers.

Question à la commune : Quelles sont les réponses que vous pouvez m'apporter pour toutes ces modifications dans le règlement de la zone ?

TOUS COURRIERS (FACTURES, DEVIS, ...) DOIVENT ÊTRE ADRESSÉS IMPERSONNELLEMENT À MADAME LE MAIRE

Hôtel de Ville • BP 161 83992 Saint-Tropez Cedex • Tél. 04 94 55 90 00

WWW.SAINT-TROPEZ.FR

S'agissant de la création de R+2, la rédaction du règlement sera revue afin de faciliter la compréhension et l'application de la règle. Le pourcentage sera supprimé mais les R+2 ne demeureront autorisés que partiellement et sous réserve d'une bonne intégration.

Les règles de prospect seront assouplies tout comme la règle sur les toitures afin de tenir compte des implantations et caractéristiques actuelles des bâtiments.

Les règles relatives à la profondeur des affouillements et la superficie des bassins ne seront en revanche pas modifiées car d'une part, des affouillements plus importants ne sont pas souhaitables et d'autre part, les projets relevant de la sous-destination « hôtel » bénéficient déjà d'une surface maximale de 250 m² pour l'ensemble des bassins réalisés, ce qui s'appliquera donc de fait à ce projet.

En ce qui concerne les observations relatives aux règles de volume et d'emprise au sol, la présente modification n'a pas pour objet de modifier ces règles.

Il est utilement rappelé qu'une modification n°4 du PLU étant intervenue le 30 juin 2025, soit postérieurement à l'envoi du présent dossier aux personnes publiques associées, seules les règles visées par la présente modification n°5 du PLU seront intégrées dans le règlement actuellement en vigueur, les autres règles demeurant inchangées.

c) Le projet de logements sociaux sur les parcelles acquises par la commune (AL 58 à 60) et destinées à du logement social : pas d'observations particulières.

d) Le projet sur les parcelles cadastrées AK 96, 433, 434, 432, 468, 469 et 471 avec une acquisition par l'EPF PACA afin d'y réaliser un programme de mixité sociale. Programme en cours d'étude.

Il s'avère que ces terrains font l'objet, depuis deux ans, d'une promesse de vente au bénéfice de sociétés privées (VERRECCHIA MEDITERRANEE et PIERRE BLANCHE) pour la réalisation d'un projet de logements 100 % libre, ce que la commune ne peut ignorer puisque des réunions ont eu lieu en Mairie avec les promoteurs immobiliers et les propriétaires de ces parcelles.

Question à la commune : Sans contester le fait que la commune doit faire face à une pénurie de logements sociaux, on peut se poser la question : pourquoi sur cette OAP ? Quelle raison a poussé la Commune à modifier cette OAP ? La commune a-t-elle passé une convention avec l'EPF PACA sur ces parcelles et si oui, pouvez-vous me la communiquer ?

La commune a signé le 21 mars 2023 une convention multisite avec l'EPF Paca, lequel est désormais habilité à intervenir sur tout terrain objet d'une mutation. La ville ayant été informée d'un projet de cession, elle a missionné l'EPF afin que soit étudiée la faisabilité d'un projet de logements en accession sociale. Ces terrains présentent en effet, un emplacement idéal pour des logements permanents (proximité des écoles, des commerces et services).

Dans les zones UC et UB, une différence de hauteur d'affouillement est règlementée selon qu'il s'agisse de constructions libres (3.30 m) ou de logements sociaux (4.70 m).

Question à la commune : pourquoi cette hauteur est-elle conditionnée à une autorisation de la commune et à une typologie de logements ?

Tout projet est soumis à permis de construire et donc à autorisation de la Commune.

TOUS COURRIERS (FACTURES, DEVIS, ...) DOIVENT ÊTRE ADRESSÉS IMPERSONNELLEMENT À MADAME LE MAIRE

Hôtel de Ville • BP 161 83992 Saint-Tropez Cedex • Tél. : 04 94 55 90 00

WWW.SAINT-TROPEZ.FR

La profondeur des affouillements des programmes destinés à des logements sociaux a été fixée à 4.70m afin de permettre la réalisation de niveaux enterrés susceptibles d'accueillir des caves ou des places de stationnement supplémentaires et ainsi assurer une meilleure qualité de vie des habitants.

e) Classement de la parcelle AK 95 :

La propriétaire souhaite connaître les critères du classement de sa parcelle au titre des « éléments patrimoniaux » (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)

Question à la commune : un avis de l'architecte des Bâtiments de France a-t-il été émis sur ce classement ? Si oui, pouvez-vous me le communiquer car ce document n'apparaît pas, sauf erreur de ma part, dans les documents joints au dossier d'enquête.

La demande d'identification de cette parcelle au titre du patrimoine protégé a été formulée par l'UDAP et reprise dans l'avis de la DDTM adressé par mail à la ville au mois de mai dans le cadre du travail préparatoire mené en collaboration avec les services de l'Etat.

La propriétaire souhaite également des précisions quant à la notion de « résidence principale ».

Question à la commune : cette obligation s'applique-t-elle également aux extensions de bâtiments existants ?

Cette servitude s'applique sur « toutes les constructions nouvelles de logements » ; ainsi, en l'état actuel du droit, les extensions ne sont pas concernées par cette obligation dès lors qu'elles n'ont pas pour objet de créer de nouveaux logements.

De plus, les propriétaires des parcelles AK 94 et 95 constatent une différence de traitement et une inégalité des droits à construire. En effet, sur les parcelles citées, le droit à construire est de R+2, alors que tout autour de ces maisons « classées », la hauteur est de R+3.

Madame MERLINI demande que la zone R+2 s'applique à l'ensemble de son terrain voire à la possibilité de reclasser en zone R+3 son garage en fond de parcelle.

Pour les GIRAUD, la question se pose de la préservation des jardins de ces villas quand elles seront enclavées par un mur de 6 mètres sur la limite Ouest et de 9 m sur la limite Est....

Question à la commune : pourquoi cette différence de hauteur dans une même OAP ? Quelles sont les demandes de Mme MERLINI qui peuvent être prises en compte ?

La présente modification de PLU n'a pas pour objet de modifier les zones d'implantation ou hauteur des constructions définies dans cette OAP. Les règles demeurent inchangées.

Autre question :

Le chemin qui relie la Cité Mistral à la mer n'est pas aménagé pour des personnes à mobilité réduite.

Question à la commune : ce chemin, dont j'ignore le nom, peut-il être aménagé ?

Le cheminement piéton envisagé relevant de la domanialité privée (propriété de l'hôtel), il n'est pas assujéti aux mêmes règles d'accessibilité que la voirie publique.

TOUS COURRIERS (FACTURES, DEVIS, ...) DOIVENT ÊTRE ADRESSÉS IMPERSONNELLEMENT À MADAME LE MAIRE

Hôtel de Ville • BP 161 83992 Saint-Tropez Cedex • Tél. : 04 94 55 90 00

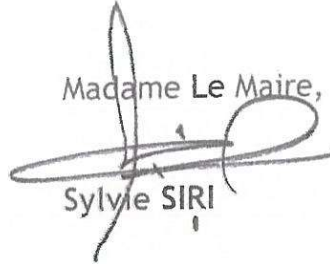
WWW.SAINT-TROPEZ.FR

En conséquence, les circulations seront étudiées et validées par les commissions idoines lors de l'instruction du futur permis de construire.

Enfin, j'ai bien noté toutes les autres requêtes reçues lors de l'enquête publique mais qui sont sans objet avec les objectifs poursuivis par cette modification n°5 ou révision allégée n°1 du PLU, raison pour laquelle vous n'en faites pas mention dans votre PV de synthèse.

La Ville ne commentera donc pas ces éléments.

Je vous remercie prie d'agréer, Madame le commissaire-enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Madame Le Maire,

Sylvie SURI



TOUS COURRIERS (FACTURES, DEVIS, ...) DOIVENT ÊTRE ADRESSÉS IMPERSONNELLEMENT À MADAME LE MAIRE

Hôtel de Ville • BP 161 83992 Saint-Tropez Cedex • Tél. : 04 94 55 90 00

WWW.SAINT-TROPEZ.FR