

MIREILLE CAJERO
Commissaire - Enquêteur

OBSERVATIONS DU PUBLIC

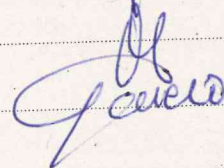
le 17 octobre 2025

Permanence du Commissaire Enquêteur



le 27 octobre 2025

Permanence du Commissaire Enquêteur



De : UN NOUVEL ESPOIR <contact@unnouvelespoirsainttropez.fr>

Envoyé : lundi 27 octobre 2025 15:29

À : BORGHESE Leslie <lborghese@ville-sainttropez.fr>; CARDI Stéphanie <scardi@ville-sainttropez.fr>; Georges GIRAUD <jorgi.giraud@orange.fr>; GIRAUD Georges <GGiraud@ville-sainttropez.fr>

Objet : Enquête publique Modification 6 PLU

MIREILLE GAÏERO
Commissaire-Enquêteur

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Je souhaite formuler plusieurs observations concernant la modification n°6 du Plan local d'urbanisme de Saint-Tropez, relative au site du "Cercle Naval".

Le projet présente des avancées notables : la réhabilitation de la Villa Val Fleuri, la mixité des logements (BRS, saisonniers, accession libre), et surtout la **création d'une véritable coulée verte** le long du **ruisseau des Marres**, renforcée par une végétalisation des abords.

Cette trame verte constitue un **élément d'équilibre essentiel** pour l'entrée de ville. Je recommande qu'elle soit :

- **sanctuarisée dans le PLU** comme espace de continuité écologique opposable (et non simple intention paysagère),
- **protégée de toute emprise technique** (parkings, rampes, réseaux, zones de manœuvre),
- et accompagnée d'un **entretien écologique pérenne** sous pilotage communal ou intercommunal.

Par ailleurs, la possibilité d'atteindre **13,50 mètres de hauteur** sur 65 % de l'emprise justifie un **épannelage progressif (R+2 dominant, R+3 reculé)** afin de préserver les vues depuis la RD98A et la Villa Val Fleuri, tout en maintenant une cohérence paysagère.

Enfin, au regard de la densité doublée (8 600 m² de SDP contre 4 000 m² auparavant), de la proximité du ruisseau des Marres, et de la présence de deux niveaux de sous-sol, il me semblerait opportun de compléter la dispense de la MRAe par une étude d'incidences environnementales ciblée, portant sur :

- la gestion des eaux pluviales et des remontées de nappe,
- l'impact acoustique de la RD98A,
- et la continuité écologique des berges.

Cette démarche ne remettrait pas en cause le projet : elle en renforcerait la **robustesse juridique et environnementale**, et garantirait sa parfaite compatibilité avec les objectifs du PADD.

Enfin, je souhaite que la commune précise que les logements en **BRS** seront placés sous **Office Foncier Solidaire municipal**, afin qu'ils bénéficient durablement aux actifs tropéziens.

Je vous remercie de votre écoute et de la qualité de votre mission, essentielle pour l'équilibre futur de notre village.

Jean-Baptiste Giordana

Candidat à la mairie de Saint-Tropez 2026

MIREILLE GAÏERO
Commissaire - Enquêteur



A l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur
Enquête Publique relative à la modification n. du PLU de la Commune de Saint-Tropez

Saint-Tropez, le 6 novembre 2025

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU relative à la dispense d'évaluation environnementale

Madame le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de Conseillère Municipale de la Commune de Saint-Tropez, je souhaite formuler par la présente mes observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n.6 du PLU, visant notamment à acter la dispense d'évaluation environnementale.

Lors de la délibération du conseil municipal en date du 14 octobre 2025, j'ai voté contre cette dispense estimant que cette décision ne permettrait pas de garantir une appréciation complète des impacts cumulés du projet sur l'environnement.

Malgré la décision de dispense rendue par la MRAe PACA, il apparaît, à mon avis, nécessaire d'envisager de saisir à nouveau l'autorité environnementale pour un complément d'instruction conformément aux articles L. 122-4 et R.122-17 du Code de l'environnement.

Une évaluation environnementale complète aurait apporté plus de transparence et une analyse plus approfondie des incidences potentielles, notamment sur :

- La sensibilité de l'espace littoral
- Le paysage côtier
- La circulation et les nuisances sonores.

MIREILLE CAÏERO
Commissaire - Enquêteur

Le projet concerné par la modification du PLU n.6 constitue une opération d'aménagement majeure pour le territoire tropézien (création de 126 logements en mixité sociale).

En particulier, ce projet concerne un secteur dont les limites de parcelle se situent à **moins de 100 mètres du rivage**, ce qui soulève, à mon sens des questions de conformité avec les dispositions de la loi Littoral.

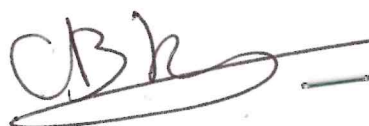
Je tiens à souligner que ni le document 'Modification n.6 du PLU de Saint-Tropez' fourni par la Municipalité, ni l'avis émis par la MRAe Paca en date du 3 septembre dernier ne font référence à la gestion du risque lié à la proximité immédiate du rivage et du trait de côte.

Au regard de la jurisprudence constante du Conseil d'Etat (notamment CE, 6 décembre 2017, n. 400559 ; CE, 28 décembre 2017 n. 407601 ; CE, 28 septembre 2020 n.423087) la dispense d'évaluation environnementale doit être strictement motivée et justifiée au regard des effets cumulés, paysagers et littoraux. En l'espèce la proximité immédiate du rivage et l'ampleur du projet rendent, à mon avis, nécessaire la réalisation de cette évaluation.

Par conséquent, conformément au principe de précaution consacré à l'article L.110-1 du Code de l'Environnement, il serait souhaitable que le commissaire enquêteur recommande un réexamen de la dispense de réalisation de l'évaluation environnementale seule à même d'éclairer correctement la décision.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ces observations, formulées dans l'intérêt de la préservation du cadre de vie et du patrimoine naturel de Saint-Tropez.

Christine Blanc – Conseillère Municipale Saint-Tropez



*Currier Fort à Monsieur
le Préfet pour
démarrer un réexamen.
ou*

MIREILLE GAÏERO
Commissaire - Enquêteur



Madame le Commissaire-enquêteur
Hôtel de Ville
BP 161
83992 SAINT-TROPEZ CEDEX

A Saint-Tropez, le 10 novembre 2025

LETTRÉ REMISE EN MAIN PROPRE

Objet : Observations formulées dans le cadre de l'enquête publique portant sur la procédure de modification n°6 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Tropez

Madame le commissaire enquêteur,

Par arrêté n°80/2025 du 17 janvier 2025, le Maire de Saint-Tropez a prescrit la procédure de modification n°6 du plan local d'urbanisme de Saint-Tropez. L'objet de cette procédure est de permettre la création de logements diversifiés (notamment accession sociale, logements saisonniers, etc.) sur l'ancien site dit du « Cercle Naval » concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°6. Pour cela, les dispositions du règlement du PLU de la zone UC2 (zonage du site) ainsi que les orientations de l'OAP n°6 ont été modifiées.

Plusieurs dispositions de ces documents présentent néanmoins certaines ambiguïtés et/ou contrariétés rédactionnelles susceptibles d'altérer l'objet et la finalité de la procédure de modification n°6 soumise à la présente enquête publique que nous souhaiterions porter à votre connaissance.

Tout d'abord, la définition des éléments à prendre en compte pour le calcul de l'emprise au sol telle que donnée par le lexique explicatif peut être sujette à interprétation. En effet, le lexique précise que ne sont pas compris dans ce calcul, « *les balcons qui n'excèdent pas 2 m de profondeur* », quel que soit le contexte et la typologie de projet, et sans préciser les règles et modalités de calcul lorsque la profondeur des balcons excède le seuil fixé.

A titre liminaire, il convient de rappeler :

- Que l'objet de la présente procédure de modification soumise à enquête publique est de permettre la création de logements neufs, exemplaires sur le plan environnemental, et répondant aux besoins et attentes des futurs occupants.
A cet égard, l'insertion de balcons pouvant aller jusqu'à 2,5 m de profondeur au sein de ces logements paraît opportune car de tels aménagements représentent un confort supplémentaire pour les occupants des logements et donc un intérêt qualitatif pour les logements à créer.
- Qu'au titre du lexique explicatif, les « terrasses non couvertes ainsi que les escaliers les desservant » ne sont pas comptés dans l'emprise au sol règlementée à l'article 2 des zones et ce, quelle que soit leur profondeur.
Dès lors, il serait incohérent de pénaliser les balcons situés à l'aplomb de ces terrasses, alors même que ces balcons ne participent aucunement à l'imperméabilisation des sols.

Aussi, dans un secteur où l'emprise au sol est limitée à 40%, ces dispositions, si elles étaient maintenues, auraient nécessairement un impact défavorable sur les logements créés, (i) soit par la création de balcons dont la profondeur serait limitée, au détriment de l'habitabilité, du confort des utilisateurs et de l'exemplarité du projet, (ii) soit par la réduction des surfaces intérieures des appartements afin de permettre la création de balcons d'une profondeur confortable, ce qui semble tout aussi préjudiciable pour les futurs occupants...

Dès lors, une modification de la rédaction de ce point apparaît donc nécessaire afin de permettre la production des logements de qualité en disposant d'extérieurs privatifs confortables (d'une profondeur maximale de 2,5 mètres), sans réduire la superficie intérieure des logements.

Par ailleurs, les dispositions générales du règlement prévoient dans un article 2, des dérogations pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Celles-ci énoncent que dans toutes les zones « *les équipements publics ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes relais, réseaux liés à la fibre numérique, bornes à incendie, transformateur électrique, bacs à ordures, etc.) peuvent déroger aux prescriptions propres à chaque zone (articles 2 à 10) et être accordés sous réserve d'une bonne intégration au site* ».

Toutefois, une telle rédaction ne permet pas de savoir si cet article s'applique uniquement aux utilisations et occupations du sol relatives à la destination « équipements d'intérêt collectif et service public » au sens des dispositions des articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme listant les destinations et sous-destinations, ou si elles s'appliquent également aux autres ouvrages techniques comme les locaux à ordures ménagères, les locaux techniques, les aires de présentation des ordures ménagères des constructions ainsi que les places de stationnement créées afin de faciliter l'usage de ces ouvrages, qui relèveraient d'une autre destination, comme par exemple de l'habitation.

Cette ambiguïté de rédaction présente des conséquences notamment sur le calcul de l'emprise au sol dans le secteur de l'OAP n°6 limitée pour rappel à 40%. Si ces dispositions ne s'appliquaient pas à toutes les constructions, cela pourrait entraîner la diminution des surfaces de logements,

contrairement à la volonté des auteurs du PLU dans le cadre de la procédure de modification de produire des logements. En effet, pour permettre l'implantation de l'ensemble des locaux techniques et ordures ménagères tout en respectant le pourcentage d'emprise au sol maximale définie pour l'OAP n°6, les surfaces logements devraient nécessairement diminuer pour respecter l'emprise maximale autorisée. Une telle circonstance serait donc contre-productive par rapport aux objectifs de la présente procédure de modification.

S'agissant enfin de la rédaction du projet d'OAP n°6 arrêtée, en retenant des pourcentages aussi précis selon les typologies de logements (35% de logements pour actifs saisonniers, 30% en accession sociale type BRS et 35% en accession libre), sans opérer de renvoi express au règlement, et sans offrir d'autres possibilités (logement gardien, services divers, etc...), celle-ci paraît prévoir des dispositions impératives alors qu'elle devrait prévoir pour être régulière, uniquement des dispositions prescriptives (voir par exemple CAA Lyon, 13 fév. 2018 n°16LY00375). Une moyenne pour ces pourcentages de types de logement pourrait par exemple être inscrite dans l'OAP n°6.

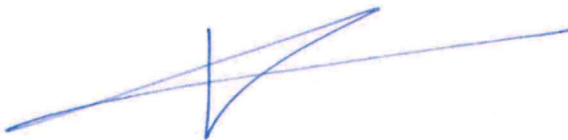
Pour l'ensemble de ces raisons qui seraient de nature à fragiliser l'objectif de la procédure de modification n°6 du PLU de Saint-Tropez de pouvoir permettre la réalisation de logements nécessaires sur le territoire tropézien, il serait opportun de procéder à des ajustements de la rédaction de certaines dispositions du règlement du PLU et l'OAP n°6 arrêtés.

Il est par conséquent demandé dans le cadre de la présente contribution les éléments suivants :

- Indiquer dans le lexique explicatif s'agissant du calcul de l'emprise au sol que les balcons dont la profondeur n'excède pas 2,50 m sont exclus de ce calcul ;
- Indiquer que les équipements prévus dans l'article 2 des dispositions générales du règlement s'appliquent à toutes les occupations et utilisations du sol, notamment pour celles relevant des logements ;
- Prévoir des dispositions prescriptives dans l'OAP n°6 s'agissant des pourcentages des typologies de logement.

Nous vous prions de croire, Madame le commissaire enquêteur, à l'assurance de notre considération distinguée.

David AUBERT



Olivier DELISLE

