

DEPARTEMENT DU VAR

**Préfecture du Var**

**COMMUNE DE SAINT-TROPEZ**

# **ENQUETE PUBLIQUE**

-----

## **PROJET de modification n°4 PLU SAINT-TROPEZ**



## **RAPPORT ET CONCLUSIONS**

**Du lundi 10 Mars 2025 au vendredi 11 Avril 2025**

**Le commissaire enquêteur : Christian MINE**

# SOMMAIRE

## A – LE RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I - La présentation de l'enquête et du projet	6
<b>I-1 - La nature et l'objet de l'enquête</b>	<b>6</b>
<b>I-2 - Le contexte réglementaire</b>	<b>6</b>
a-généralités	6
b-contexte	6
c-évaluation environnementale	7
d-compatibilité avec les plans,programmes et schémas	7
<b>I-3 – Le cadre juridique de l'enquête</b>	<b>8</b>
<b>I-4- Le projet de modification du PLU et les choix</b>	<b>8</b>
<b>I-5 les dispositions générales du règlement</b>	<b>10</b>
II - L'organisation de l'enquête	12
<b>II-1 - La désignation du commissaire enquêteur</b>	<b>12</b>
<b>II-2 - Les réunions préalables et les visites préliminaires</b>	<b>12</b>
<b>II-3 - L'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'avis d'enquête</b>	<b>12</b>
<b>II-4 - La publicité de l'enquête et l'information du public</b>	<b>13</b>
<b>II-5 - Le dossier d'enquête</b>	<b>15</b>
III - Le déroulement de l'enquête	15

<b>III-1 - La mise à disposition du dossier et du registre</b>	<b>15</b>
<b>III-2 - La vérification des affichages et des dispositifs d'information du public</b>	<b>16</b>
<b>III-3 - Les permanences des membres de la Commission d'enquête</b>	<b>16</b>
<b>III-4 - L'information du public sur le contenu du dossier en cours d'enquête</b>	<b>17</b>
<b>III-5 - Les entretiens avec les associations</b>	<b>17</b>
<b>III-6 - Les visites sur le terrain</b>	<b>17</b>
<b>III-7 - La clôture de l'enquête</b>	<b>17</b>
<b>III-8 - Les incidents relevés et les difficultés rencontrées</b>	<b>17</b>
<b>III-9 - La participation du public</b>	<b>19</b>
<b>III-10 - Les contributions du public</b>	<b>19</b>
IV - Les observations du public et du Commissaire enquêteur	20
V- L'avis de l'Autorité Environnementale	20
VI – L'examen des avis PPA	21
VII- Le Procès Verbal de Synthèse et Le Mémoire en Réponse	22

## B – LES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE

### ENQUÊTEUR

I – Conclusions du commissaire enquêteur	44
II -- Avis du commissaire enquêteur	52

## C– LES ANNEXES

## PREAMBULE

Le document présente la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Tropez, initiée pour adapter et améliorer le règlement d'urbanisme. Cette modification vise à affiner les règles applicables dans diverses zones, en tenant compte de l'expérience acquise lors de l'instruction des demandes d'autorisation.

Les ajustements concernent principalement la simplification des règles, la limitation des constructions en sous-sol, la préservation de l'environnement, et la gestion des espaces verts.

La procédure inclut une enquête publique pour recueillir les avis et remarques de la population.

Les changements proposés n'affectent pas les orientations fondamentales du PLU ni les protections existantes, mais cherchent à améliorer la clarté et l'efficacité du document.

DEPARTEMENT DU VAR

Préfecture du Var

COMMUNE DE SAINT TROPEZ

# ENQUETE PUBLIQUE

---

**PROJET de modification n°4**

**PLU SAINT-TROPEZ**



## RAPPORT

Du lundi 10 Mars 2025 au vendredi 11 Avril 2025

Le commissaire enquêteur : Christian MINE

## **I - La présentation de l'enquête et du projet**

### **I-1 - La nature et l'objet de l'enquête**

Il s'agit de soumettre à l'avis du public la demande de modification n°4 du PLU (Plan Local d'urbanisme ) déposé par la commune de SAINT TROPEZ département Du Var ,chef lieu du canton de Saint Tropez et appartenant à la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez créée en 2013.

A cet effet il est nécessaire d'identifier :

- ☐ Le respect de la procédure notamment de concertation et d'avis,
- ☐ La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et d'environnement,
- ☐ les contraintes résultant des risques

### **I-2 - Le contexte réglementaire**

#### **a-Généralités**

Le projet présente un ensemble de modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Tropez. Les documents détaillent les ajustements des réglementations pour diverses zones urbaines, agricoles et naturelles, visant à clarifier les destinations autorisées, renforcer la protection des espaces verts, et mieux encadrer les constructions. Ils abordent également la simplification de certaines règles et la suppression d'articles obsolètes, afin d'améliorer la cohérence et la compréhension du PLU. L'objectif est de répondre aux exigences du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) tout en préservant le caractère paysager et patrimonial de la commune. Enfin, ils précisent la procédure d'enquête publique qui encadre ces modifications.

#### **b-Contexte**

La commune de Saint Tropez se situe dans le département du Var et chef lieu du canton de Saint Tropez. Saint-Tropez, est située dans le Sud-Est de la France, sur le littoral sud-est du Var, sur la presqu'île de Saint-Tropez qui ferme le golfe du même nom. La commune s'inscrit dans un croissant autour de la baie des Canoubiers, sur la totalité de la presqu'île, qui peut être englobé dans un rectangle de six kilomètres par quatre. 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 préservée.

Sur ses douze kilomètres de littoral, la commune dispose de six plages, à l'ouest à la limite avec Gassin, la grande plage de la Bouillabaisse, dans le vieux village, les plages de la Ponche et la Fontanette, après le cimetière marin, la plage des Graniers, dans la baie éponyme, la longue plage des Canebiers et à l'extrémité est de la presqu'île, la plage de la Moutte et celle des Salins

Saint-Tropez est située à 704 kilomètres au sud-est de Paris-Notre-Dame, point zéro des routes de France, 104 kilomètres à l'est de Marseille, 60 kilomètres au nord-est de Toulon,

Sa population au dernier recensement de 2022 se compose de 3586 habitants, constatant une baisse significative de sa population par rapport à 2016 mais avec un tassement depuis 2020. La population est relativement agée avec un taux supérieur à celui du niveau départemental.

Saint Tropez est une commune viticole du vignoble de Provence dopée d'une activité touristique en forte croissance et la commune souhaite que les services soient dimensionnés aux pics de fréquentation allant jusqu'à 100 000 personnes par jour, tout en constatant que le village s'est organisé depuis des décennies dans cette voie au fil des générations. Saint Tropez ne doit pas être seulement une destination mais également un endroit où l'on vit à l'année.

Les limites communales de Saint Tropez



### **c-Evaluation Environnementale**

Avis conforme n° CU-2024-3836 de la MRAe Provence - Alpes- Côte d'Azur concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Saint-Tropez (83)

### **d-Compatibilité avec les Plans, Programmes et Schémas**

LA LOI LITTORAL

la densification de la zone agglomérée évolue très peu. Les améliorations portent surtout sur la clarification des destinations autorisées ou non. La réduction des droits à construire en zones A et N ainsi que

le caractère accolé des annexes dorénavant imposé répondent parfaitement aux impératifs de la Loi Littoral.

#### LE SRADDET

La modification du règlement écrit et les quelques ajustements mineurs du règlement graphique ne sont pas de nature à compromettre la compatibilité entre le PLU et le SRADDET.

#### LE SCOT DE LA CCGST

Plusieurs objectifs du SCoT vise à renforcer l'urbanisation sur Saint Tropez.

Les règles modifiées du PLU n'impactent nullement les objectifs du SCoT, tant sur les ambitions économiques, urbaines, paysagères ou encore environnementales.

Les zones agricoles et naturelles sont quelque peu renforcées (droits à construire moindres, clôtures en zones naturelles, etc.) ce qui renforce d'autant la compatibilité PLU / SCoT.

#### LE PLH DE LA CCGST

Le projet de modification du PLU n'impacte que très peu la production à venir de résidences principales. Ce sont les annexes des habitations qui sont surtout limitées. Et en réduisant les droits à construire en zones A et N (extensions et annexes), il y a moins de possibilités de voir des villas se diviser en appartements ou des unités foncières se morceler. Mais cela reste marginale. La modification du PLU reste compatible avec le PLH.

### **I-3-Le cadre juridique de l'enquête.**

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification de droit commun n°3 est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire.

L'enquête publique est régie par le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R123-24.

Comme précisé à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification (article L.153-37 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, la modification n°4 du PLU a été initiée par Mme la Maire par arrêté n°611/2024 en date du 25/03/2024.

#### **Le bilan de la concertation.**

La procédure de modification n'étant pas soumise à phase de concertation, aucun débat public et aucune concertation préalable n'a eu lieu au cours de la modification (de droit commun) n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Tropez.

Les habitants et associations ont été invités à s'exprimer durant l'enquête publique relative à cette procédure.

### **I-4-Le projet de modifications du PLU et les choix**

Ce document présente une analyse des principaux thèmes et idées clés extraits des sources fournies concernant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Tropez.

## I. Objectifs et Contexte Général

- **Harmonisation et Amélioration du PLU:** La modification n°4 vise à harmoniser et améliorer la réglementation existante du PLU. Ceci inclut la simplification de certaines règles, la correction d'incohérences, et l'amélioration de la lisibilité du document.
- **Prise en compte du SRADDET:** La modification intègre les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) PACA, adopté en 2019, qui définit une stratégie régionale pour un aménagement durable du territoire à moyen et long terme (2030 et 2050).
- **Renforcement de la Préservation du Cadre de Vie et du Patrimoine:** L'évolution du PLU tend vers un renforcement de la préservation du cadre de vie et du patrimoine. Un article DG 13 est ajouté pour s'opposer à l'alinéa 3 de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, ce qui signifie que "les dispositions réglementaires seront appliquées à chaque lot et non à l'ensemble du projet en cas de lotissement. Cela évite les projets trop denses ou mal conçus avec des difficultés internes qui peuvent survenir (conflits de voisinage, etc.)".
- **Adaptation à la Loi Littoral:** La réduction des droits à construire dans les zones A et N, ainsi que l'obligation de construire des annexes accolées, répondent aux exigences de la Loi Littoral.

## II. Principales Modifications par Zone

Le document décrit les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions ou interdites dans les différentes zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UE, UF, UP) et autres zones (AUM, AUP, A, N).

- **Zone UA (Centre-Ville):** La zone UA, correspondant à la ville historique et au centre-ville, permet de l'habitat, des commerces, des services, de l'artisanat, de l'hôtellerie et des équipements. Des conditions spécifiques s'appliquent à la destination des sols. Par exemple, dans certaines sous-zones, certaines activités (comme le commerce de détail) ne sont admises qu'en cas de changement de destination.
- **Zone UB:** Elle correspond aux zones d'extension urbaine autour du centre-ville. Des exigences de stationnement sont définies pour les habitations, bureaux et commerces.
- **Zone UD (Périphérie Résidentielle):** La zone UD correspond à la deuxième couronne périphérique résidentielle. Dans la zone UD1', "Sont seules autorisées l'extension de logements existants à la date d'approbation du PLU (08/07/2021) ainsi que les annexes liées à ces logements. Sont interdits toute nouvelle construction sur un terrain non bâti et tout changement de destination".
- **Zone UF (Activités Economiques et Equipements Collectifs):** Destinée aux équipements collectifs et aux activités économiques. Un logement de fonction est possible par activité sous conditions. La zone UG est supprimée au profit de la zone UF1. La modification est motivée par la présence de deux parcelles avec habitation, qui a contraint la Commune à autoriser des extensions et des annexes en zone économique UF1. "Les équipements collectifs étant autorisés en zone UF1, l'intérêt / pertinence de la zone UG interroge, d'autant que c'est la seule du PLU. Cela complexifie un peu plus le PLU."
- **Zone UP (Portuaire):** Correspond aux bassins de l'ancien et du nouveau port. Les commerces sont autorisés en zone UP1.
- **Zones A et N (Agricole et Naturelle):** Réduction des droits à construire. En N1 et N8, les extensions des bâtiments à usage d'habitation sont limitées en surface (50m<sup>2</sup> en N1 et 30% de l'emprise au sol existante en N8) et en SP totale (300m<sup>2</sup>).

## III. Règles Générales et Dispositions Importantes

- **Gestion des Eaux Pluviales:** Pour les projets soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. de l'article L.214-1 du Code de l'Environnement, il est fortement conseillé aux pétitionnaires de se reporter aux « règles générales à prendre en compte dans la conception et mise en

œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var » édictées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN).

- **Servitudes Patrimoniales:** Rappel des effets des servitudes patrimoniales relatives aux sites inscrits et classés, ainsi qu'aux monuments historiques et leurs abords.
- **Affouillements et exhaussements:** Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions dans toutes les zones (liés aux modes d'occupation autorisés, respect du site et des paysages). Ils sont généralement limités à une profondeur/hauteur de 2 mètres, sauf en zones UB où la limite peut être de 3,30 mètres.
- **Vides Sanitaires:** La hauteur des vides sanitaires est généralement limitée à 1 mètre.
- **Réseaux:** Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales. Un système de rétention des eaux pluviales est requis à la parcelle. Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- **Stationnement:** Des exigences de stationnement sont définies pour les différentes zones et destinations (habitation, bureaux, commerces). Par exemple, en UB1, 2 places par logement sont exigées, plus une place "deux-roues". Pour les hôtels existants, le nombre de places n'est pas réglementé.
- **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE):** La création, l'extension ou la transformation des ICPE sont admises sous conditions (nécessaires à l'activité admise dans la zone, pas de nuisances).
- **Suppression de la Règle sur la Volumétrie:** Les articles 4 des différentes zones (UA, UB, UP, A et N) qui fixaient un volume maximal à ne pas dépasser sont supprimés.

#### IV. Enjeux et Risques

- **Enjeux Écologiques:** Le territoire de Saint-Tropez est concerné par plusieurs inventaires, plans ou protections environnementaux (ZNIEFF, zones humides, sites classés et inscrits).
- **Patrimoine:** Saint-Tropez possède un patrimoine urbain conséquent et un patrimoine local recensé au titre du L151-19 du CU.
- **Risques:** La commune est en zone de sismicité faible, avec une partie du territoire en zone d'aléa modéré de retrait-gonflement des argiles. Il existe également un risque de tsunami et un risque lié au radon.

#### V. Conclusion

La Modification n°4 du PLU de Saint-Tropez vise une amélioration et une simplification des règles d'urbanisme, tout en renforçant la protection du cadre de vie, du patrimoine et de l'environnement. Les modifications apportées sont spécifiques à chaque zone et visent à répondre aux enjeux locaux, tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Il est important de consulter le PLU complet et les documents graphiques associés pour une compréhension précise des règles applicables à chaque parcelle.

#### I-5-Les dispositions générales du règlement

Le règlement écrit est déposé dans le dossier d'enquête et s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Tropez et comporte 16 articles, 11 dispositions particulières sur les zones et 8 annexes.

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section (R151-17 à R151-26). Le règlement fixe les règles applicables dans les différentes zones définies

## **1. DISPOSITIONS GENERALES**

DG - ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

DG - ARTICLE 2 – Équipements d'intérêt collectif et services publics

DG - ARTICLE 3 – La reconstruction à l'identique et gestion de l'existant

DG - ARTICLE 4 – Accès au Domaine Public Maritime (DPM)

DG - ARTICLE 5 – Bande des 100 mètres à partir du rivage

DG - ARTICLE 6 – Rejet d'eaux pluviales

DG - ARTICLE 7 – Rappel des effets des servitudes patrimoniales

DG - ARTICLE 8 – Aléa de submersion marine

DG - ARTICLE 9 – Isolation phonique des constructions le long des voies bruyantes

DG - ARTICLE 10 – Espèces végétales allergisantes

DG - ARTICLE 11 – Définitions

DG - ARTICLE 12 – Destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme

DG - ARTICLE 13 – Article R151-21 alinéa 3

DG - ARTICLE 14 – Reconstruction de clôtures dans le cas de mise en oeuvre d'emplacements réservé

DG - ARTICLE 15 – Prise en compte des éléments patrimoniaux définis au titre du L151-19 du CU

DG - ARTICLE 16– Dérogations

## **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

ZONE UA

ZONE UB

ZONE UC

ZONE UD

ZONE UE

ZONE UF

ZONE UP

ZONE AUM

ZONE AUP

ZONE A

ZONE N

## **3. ANNEXES**

ANNEXE 1 : Bâtiment désigné en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination

ANNEXE 2 : Lexique explicatif

ANNEXE 3 : Voies identifiées au titre des articles

ANNEXE 4 : Bâti patrimonial

ANNEXE 5 : Annexe au règlement de la zone A

ANNEXE 6 : Défense Extérieure Contre l'Incendie

ANNEXE 7 : Surélévations en zone UA1

ANNEXE 8 : Espèces végétales allergisantes

## II - L'organisation de l'enquête

### II-1 - La désignation du commissaire enquêteur

Pour faire suite à la demande de madame la Maire de la commune de SAINT TROPEZ enregistrée le 24 Janvier 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON par son magistrat délégué Madame Hermine LE GARS, par décision N° E25000006/83 du 04 Février 2025 (**Annexe n°1**), a désigné un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme sur la commune de SAINT TROPEZ .

Monsieur Christian MINE, directeur Service Commerce et Tourisme CCI Artois, retraité, demeurant 243 rue Buffon CO1 résidence les Terrasses du Golfe 83150 BANDOL est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Il est inscrit sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2025.

### II - 2 – Les réunions préalables et les visites préliminaires

Dès la notification de la décision susvisée et que l'état de préparation du dossier le permettait ; le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie de Saint Tropez le 05 Février 2025, pour un premier contact avec l'adjoint à l'urbanisme de la commune de Saint Tropez et la directrice du service urbanisme , prendre possession en l'état des différentes pièces constituant le dossier d'enquête et se faire présenter plus en détail le dossier, de répondre à nos questions , et d'apprécier du calendrier prévisionnel , de l'arrêté de prescription de l'enquête, de l'avis d'enquête, des insertions presse.

Une nouvelle réunion d'organisation de l'enquête en présence de Monsieur l'adjoint à l'urbanisme et madame la directrice du service le 13 Février 2025 pour préciser et finaliser certains pièces du dossier . Ce même jour ,Monsieur Mine commissaire enquêteur s'est fait présenter de visu sur le terrain et extrêmement détaillé par Monsieur l'adjoint des situations particulières de la commune et des modifications présentés dans le PLU .Il a pu constaté du contexte topographique, de la particularité urbanistique , de la situation « aérée » de certains secteurs de la commune et de la vision « harmonieuse » du développement de la commune.

### II - 3 - L'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'avis d'enquête

A la suite des réunions préparatoires ci-dessus évoquées entre le commissaire enquêteur et Monsieur l'adjoint à l'urbanisme et sa directrice ; la maire a arrêté le 11 Février 2025 les dispositions générales et particulières de l'enquête publique (**Annexe n°3**).

La durée en a été fixée à 31 jours, du Lundi 10 Mars 2025 au Vendredi 11 Avril 2025 inclus.

Les jours et heures de permanence du commissaire enquêteur dans la mairie de Saint Tropez siège de l'enquête, ont été déterminés.

Un avis d'enquête au format réglementaire (A2) (**Annexe n°4**), a été affiché à l'extérieur de la mairie et aux endroits stratégiques et concernés par l'enquête sur la commune.

Le certificat d'affichage établi par la mairie à l'issue de l'enquête figure en (**Annexe n°8** ) du présent rapport.

## **II - 4 - La publicité de l'enquête et l'information du public**

### **II-4-1 – La publicité réglementaire dans la presse** (Rubrique Annonces légales)

Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté municipal du 11 Février 2025 précité, la publicité a été réalisée dans les formes suivantes:

- par une insertion, par les soins de la commune et aux frais de celle-ci , dans les quotidiens locaux ou régionaux «Var matin et la Provence » » au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.(**Annexe n° 5-1 à 5-4** ) :

#### **Première parution :**

- La Provence du 18 Février 2025
- Var matin du 18 Fevrier 2025

#### **Deuxième parution :**

- La Provence du 18 Mars 2025
- Var matin du 18 Mars 2025

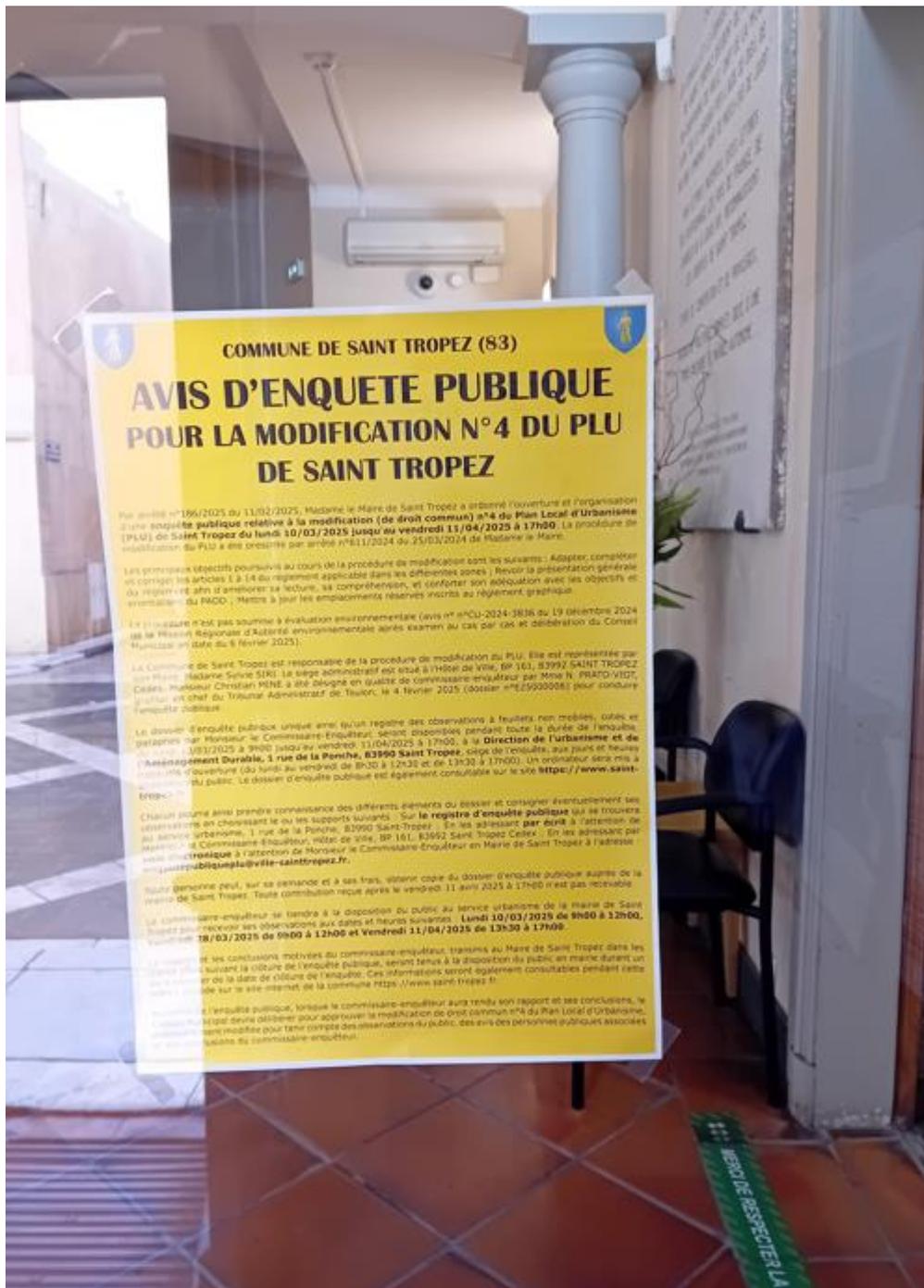
### **II-4-2 - Les affichages :**

L'avis d'enquête, tel que prévu par l'article R 123-11 du code de l'environnement, établi sur les bases de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage et comme indiqué par l'article 9 de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête, a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête sur un panneau dédié situé à l'extérieur de la mairie et sur les 10 emplacements d'affichage et aux endroits stratégiques de la commune .

Implantation des panneaux:

- 1- Mairie (charge S Cardi)
- 2- salle Jean Despas
- 3- rond point de la croix Malet
- 4- stade des salins
- 5- entrée parking du port/La Poste
- 6- sortie de Ville, rond point Bouillabaisse
- 7- services techniques ZA St Claude
- 8- angle chemin des Bastidettes/chemin de Ste Anne
- 9- carrefour Belle Isnarde /Tahiti/St Amé
- 10- carrefour des Carles
- 11- carrefour école des Lauriers

## Avis d'enquête sur porte d'entrée de la mairie





### II-4-3 –Dématérialisation de l'enquête publique

Conformément à l'article 6 du présent arrêté, et aux articles R.153-21 et R.153-22 du code de l'urbanisme pendant toute la durée de l'enquête, il a été permis au public de faire parvenir ses observations et propositions par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête, à l'adresse de la mairie de Saint Tropez par courriel : [enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr](mailto:enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr) ainsi que sur le registre dématérialisé du site de la mairie de Saint Tropez : [https:// www.saint -tropez.fr](https://www.saint-tropez.fr) avant le 11 Avril 2025 à 17h00

#### **II-4-4-Information du public**

-la municipalité a informé les citoyens de la commune de Saint Tropez de manière très régulière durant le projet de modification du PLU :

-par de multiples réunions ,

-par les entretiens du maire et des membres du conseil municipal auprès de la population au gré des rencontres,

-par l'affichage sur les panneaux electroniques de la commune

#### **II-5- Le dossier d'enquête**

**Ce dossier était composé de :**

-A dossier de modification n 4 du PLU de Saint Tropez

-B décision prise par l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas(absence d'évaluation environnementale)

-C note de présentation de la modification n 4 du PLU de Saont Tropez

- D mention des textes qui régissent l'enquête publique et insertion de cette enquête dans la procédure

-E les avis émis sur le projet de modification n 4 du PLU

-F le bilan de la concertation de la modification du N 4 du PLU

-G mention des autres autorisations pour modifier la plan local d'urbanisme

### **III - Le déroulement de l'enquête**

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal, l'enquête s'est déroulée du lundi 10 Mars 2025 au vendredi 11 Avril 2025 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs, ce qui est conforme aux 30 jours minimum imposés par l'article R 123-6 du code de l'environnement.

#### **III - 1 - La mise à disposition du dossier et du registre :**

Un exemplaire du dossier d'enquête et un registre d'enquête sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête du Lundi 10 Mars 2025 au vendredi 11 Avril 2025 inclus, aux heures et jours d'ouverture habituels des bureaux de la mairie de Saint Tropez service urbanisme ( du lundi au vendredi: 08h30-12h30 et 13h30-17h00 , où la secrétaire du service urbanisme a assuré la surveillance

du dossier et du registre, ainsi que l'information éventuelle du public. Ce même dossier est resté consultable gratuitement sur un poste informatique dédié à cette enquête publique.

Le dossier d'enquête a également été mis à la disposition du public sur le site internet des services de la commune de Saint Tropez : [https// : www.saint -tropez.fr](https://www.saint-tropez.fr)

Le public avait la possibilité de s'exprimer :

- Sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Saint Tropez aux jours et heures habituels d'ouverture, précisés ci-dessus,
- A l'adresse mail suivante : [enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr](mailto:enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr) pendant toute la durée de l'enquête,
- Par courrier postal adressé à la Mairie, 2 place de l'Hotel de Ville, 83990 Saint Tropez à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.
- Par courriel, à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse mail électronique suivante : [enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr](mailto:enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr)

Les courriels, courriers et observations consignés dans le registre ont été mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint Tropez

### III - 2 - La vérification des affichages et des dispositifs d'information du public

La mairie se doit d'afficher cet avis d'enquête « sur les lieux habituellement réservés à cet effet au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée »

Le commissaire enquêteur a vérifié du bon affichage de l'enquête publique le jeudi 06 Mars 2025 sur les panneaux municipaux prévus à cet effet et à chacune de ses permanences.

### III - 3 - Les permanences du commissaire enquêteur

Les permanences ont été tenues :

Au service urbanisme de la commune de Saint Tropez ( attenant à la mairie) dans un bureau au rez de chaussée du service, bien adapté pour l'accueil, l'expression et l'écoute du public.

Dates des permanences	Siège des permanences	Lieu des permanences	Créneau horaire	Nombre de personnes reçu par le commissaire enquêteur
Lundi 10 Mars 2025	Service urbanisme de la ville de Saint Tropez	Bureau au rez de chaussée	09h00 à 12h00	0
Vendredi 28 Mars 2025	Service urbanisme de la ville de Saint Tropez	Bureau au rez de chaussée	09h00 à 12h00	6

Vendredi 11 Avril 2025	Service urbanisme de la ville de Saint Tropez	Bureau au rez de chaussée	13h30 à 17h00	16
------------------------	---	---------------------------	---------------	----

Au cours de ces permanences le commissaire enquêteur a reçu 21 personnes en mairie service urbanisme pour 15 contributions et 11 lettres ou documents, 20 emails.

### **III - 4 - L'information du public sur le contenu du dossier en cours d'enquête**

#### **a-Par le commissaire enquêteur**

Au cours des trois permanences, le commissaire enquêteur a pu si nécessaire apporter des informations ou des précisions au public reçu.

#### **b-Par les services de la Mairie de Saint Tropez**

Aux heures et jours d'ouverture habituels des bureaux de la mairie de Saint Tropez service urbanisme (du lundi au vendredi 08h30-12h30 et 13h30-17h00 ), où la secrétaire du service urbanisme a assuré la surveillance du dossier et du registre, ainsi que l'information éventuelle du public.

### **III - 5 - Les entretiens avec les associations**

Aucune association locale ou représentative ne s'est présentée et n'a demandé à avoir un entretien ou des échanges avec le commissaire enquêteur.

### **III - 6 - Les visites sur le terrain :**

A l'occasion de ses divers déplacements sur la commune de Saint Tropez le commissaire enquêteur au gré de ses visites et discussions avec la population n'a pas eu de remontées sur le projet de modification du PLU.

### **III - 7 - La clôture de l'enquête.**

L'enquête a été clôturée à l'expiration du délai d'enquête, le Vendredi 11 Avril à 17h00 (horaire de fermeture de la mairie et du service urbanisme) . Ce même jour le commissaire enquêteur a récupéré le dossier et le registre d'enquête et a formalisé la clôture de l'enquête en signant le registre et en présence de Madame la directrice du service urbanisme..

### **III - 8 - Les incidents relevés et les difficultés rencontrées**

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans un bon climat. Il n'a pas été noté d'incidents susceptibles de nuire au bon déroulement de la procédure.

### III - 9 - La participation du public

Commune	Permanences	Hors permanences	Courriels Site mairie	Total	Dépôt lettre ou dossier
Saint Tropez	22	4	20	46	11
Total	22	4	20	46	11

Il convient de souligner le caractère important de la participation du public à cette enquête, au regard des enjeux de ce projet. Ce résultat n'est que la phase visible d'une attention permanente mais positive de la commune avec sa maire et ses services pour mobiliser la population autour du projet. L'enquête publique étant le dernier rempart de la démocratie participative ou tout à chacun peut s'exprimer librement et apporter sa contribution favorable ou défavorable à un projet. La participation du public s'est concrétisée sur une telle modification du règlement qui impacte l'intégralité du PLU. Il faut également préciser que la participation des professionnels (architectes et cabinets d'avocat) est importante de par la structure du marché immobilier sur la commune. Leur participation conséquente est motivée, structurée, argumentée au vu des mandats confiés par leurs clients propriétaires.

### III - 10 - Les contributions du public :

Le public s'est considérablement exprimé, les contributions déposées peuvent se répartir de la façon suivante :

- observations hors sujet de l'enquête déposées sur le registre et concernant le futur projet de parking
- observations des architectes et avocats mandatés par leurs clients propriétaires
- observations des particuliers au nom de consortium familial
- observations de particuliers individuellement

### III-11- Les observations du Commissaire enquêteur:

Les observations du commissaire enquêteur résultent d'une part de l'étude et l'analyse du dossier, et d'autre part des entretiens avec le public et de l'écoute du porteur de projet.

Les thèmes retenus concernant le dossier de la commune de Saint Tropez sont les suivants :

- Le dossier d'enquête
- L'avis de la MRAe
- les avis des PPA avec les commentaires, remarques, réserves.

## **IV - Les observations du public**

### 4-1-Observation du public.

Hormis les observations hors sujet concernant la création d'un nouveau parking, les observations du public semblent traduire un intérêt de la population à l'égard du projet de modification du règlement. Les observations déposées avaient déjà fait l'objet de rencontres et présentations au service urbanisme de la commune avant l'enquête. Néanmoins cette enquête publique a permis de valider et enregistrer ces requêtes en amélioration dudit règlement ou présenter des évolutions attendus par les requérants.

### 4-2-Observations du commissaire enquêteur

Les observations du commissaire enquêteur sont le reflet de l'analyse détaillée de celui-ci sur le dossier, les différentes études et les avis des Personnes et Organismes Associés ainsi que sur les réponses apportés du porteur de projet au complément d'informations et mémoire portées dans les différents documents du dossier d'enquête.

## **V- L'avis de l'Autorité Environnementale MRAe**

Avis conforme n° CU-2024-3836 de la MRAe Provence - Alpes- Côte d'Azur concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Saint-Tropez (83)

Considérant que la modification n°4 du plan local d'urbanisme a pour objet :

- des ajustements réglementaires en zones urbaines (évolution du règlement graphique, destinations et sous-destinations...);
- le renforcement de la préservation du cadre de vie et du patrimoine : meilleur encadrement global des projets, renforcement des espaces verts en zones urbaines, préservation des sous-sols en centre-ville, implantation des constructions et des clôtures à 4 mètres de la berge des ruisseaux à l'air libre, limitation des droits à construire en zones agricoles et naturelles (réduction de moitié pour les extensions et les annexes)...;
- la présentation générale du règlement afin d'améliorer sa lecture et sa compréhension ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Tropez (83) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Tropez (83) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Tropez rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°4 du plan local

d'urbanisme de la commune de Saint-Tropez (83) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.  
 Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.  
 L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;  
 Fait à Marseille, le 19 décembre 2024  
 Pour la MRAe,  
 Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

## VI- Les avis des PPA

Les Personnes Publiques Associées sollicitées pour cette enquête publique par courrier ou mail

### Liste des PPA sollicitée dans le cadre de l'enquête publique .

Préfecture du VAR	
DDTM du VAR	Avis avec observations
DREAL PACA	
DRAC PACA	
UDAP du VAR	Avis avec remarques sur inscription de deux secteurs commerciaux Avis défavorable en matière de développement durable
ARS PACA	
MRAe PACA	Avis conforme
Conseil Régional PACA	
Conseil Départemental du VAR	Pas d'observation
SDIS du VAR	Avis avec observations et préconisations
Conservatoire du Littoral	
Chambre d'Agriculture du VAR	Avis favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie du Var	
Chambre de Métiers et d'Artisanat du VAR	
CNPF	
INAO	Avis favorable
Section régionale de la Conchyliculture	
Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez	
Mairie de Ramatuelle	
Mairie de Gassin	Aucune observation
CDPENAF	Avis favorable simple

**Le commissaire enquêteur a fait part dans le Procès Verbal de Synthèse de son étonnement de l'absence d'avis d'un certain nombre de PPA figurant dans le tableau ci-dessus .**

**L'absence d'avis a nui à cette enquête publique par l'intérêt qu'aurait représenté l'avis de ces personnes publiques et associés en faveur ou pas de cette modification n°4 du règlement . Leur position et remarques éventuelles ne pouvant être que prises en compte dans la finalité de cette enquête.**

## **VII- LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

Les dispositions de l'article 5 de l'arrêté municipal du 28 Mars 2024 , prescrivant l'enquête publique, prévoient « le commissaire enquêteur *rencontrera, dans la huitaine suivant la clôture la maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse* ». La maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles Ce procès-verbal qui reprend aussi les observations du commissaire enquêteur a été adressé au maire le 14 Avril 2025 par mail

Ces documents ont fait l'objet d'un accusé de réception en date du 16 Avril 2025 signé par la maire **(Annexe 11)**

Le service urbanisme a transmis ce PVS au cabinet conseil Poulain pour appui et conseils à la rédaction du mémoire en retour du PVS .Le commissaire enquêteur a reçu les réponses aux questions et observations du PVS par mail, le 25 Avril 2025. **(Annexe 12)**.

### **Mémoire en réponse au PVS de Synthèse par Madame Sylvie SIRI, maire de Saint Tropez reçu par mail le 25 Avril 2025.**

Le commissaire enquêteur a reçu par mail le mémoire en réponse au PVS de Synthèse dans le délai initial prévu de 15 jours et réalisé par le service urbanisme et le cabinet Poulain. .

Ce document réponds aux attentes du commissaire enquêteur tant sur le fonds que dans la forme qui en tiendra compte dans son avis final.L'engagement de la commune à corriger,aménager,modifier son PLU est clair et les PPA soucieux des engagements attendus trouve dans ce mémoire les réponses souhaitées.

L'enquête publique visée porte sur la demande de modification n°4 du PLU sur la commune de SAINT TROPEZ

Cette enquête:

-a fait l'objet de la désignation d'un commissaire enquêteur en la personne de Monsieur MINE Christian, ancien directeur des services Commerce et Tourisme de la CCI Artois, retraité, en date du 24 Janvier 2025 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

-L'arrêté de Monsieur la Maire de Saint Tropez prescrivant l'enquête publique a été signé le 11 Février 2025.

-L'enquête publique a été conduite du Lundi 10 Mars 2025 à 9h00 au Vendredi 11 Avril 2025 à 17h00 en mairie de Saint Tropez service urbanisme où un dossier était déposé avec le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.

Trois permanences ont été tenues en maire de Saint Tropez service urbanisme.

Cette enquête s'est déroulée dans un excellent climat tant avec le porteur de projet représenté par Madame Sylvie SIRI et son 1er adjoint à l'urbanisme Monsieur Georges Giraud ainsi que la directrice du service urbanisme Madame Stephanie Cardi et Madame Leslie Borghese.

Cette enquête n'a pas rencontré de problème sur le terrain.

L'arrêté municipal précise dans son article 6 qu'à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête mis à la disposition du commissaire enquêteur est clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse.

Ayant relevé 46 observations du public déposées par 65 personnes ( 15 registre papier sur commune de Saint Tropez, et 11 lettres ou courriers et 20 sur l'adresse dématérialisée du site internet de la commune) pour cette enquête, le commissaire fera part de ses propres observations dans ce Procès -Verbal de Synthèse.

Il a été convenu avec Madame la Maire et madame la directrice du service urbanisme de faire un point après chaque permanence pour faire remonter d'éventuelles observations. Immédiatement après la fin de la dernière permanence en au service urbanisme, une réunion s'est tenue avec la responsable Madame Borghese pour lui expliciter le PVS et apprécier des moyens pour lui faire parvenir, la maire se chargera de transmettre ce PVS si nécessaire au cabinet Poulain.

Au vu des conditions de l'enquête, il a été décidé de façon conjointe de transmettre le PVS par mail avec accuse de reception le lundi 13 Avril 2025. Quant au mémoire en réponse. une réponse est souhaitée sous le délai réglementaire.

## **I - LA PARTICIPATION DU PUBLIC, LE CLASSEMENT DES OBSERVATIONS**

### **II - RELEVÉ DES OBSERVATIONS ET DEMANDES**

#### **II-1: LES OBSERVATIONS ET DEMANDES DU PUBLIC**

#### **II-2: LES OBSERVATIONS ET DEMANDES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **II-3: LES OBSERVATIONS DES PPA**

#### **II-4: LA RENCONTRE AVEC MADAME LA MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT TROPEZ**

## **I - LA PARTICIPATION DU PUBLIC, LE CLASSEMENT DES OBSERVATIONS**

### **Contributions du public:**

Le public s'est exprimé uniquement à travers:

- un registre d'enquête sur la commune de Saint Tropez
- des notes, lettres ou documents remis sur les lieux de permanences et joints aux registres d'enquête
- une adresse mail
- des notes, lettres ou documents déposés sur l'adresse mail
- des échanges oraux avec le commissaire enquêteur lors des permanences, lors des passages en mairie ou des entretiens avec la population.

Communes Contributions	Total Personnes	Total observations
Registre lieu Permanence (RP)	26	15
Courriels(EM)	28	20
Lettres ou dossiers joints (L)	11	11
Contributions orales	0	0
TOTAL	65	46

Remarques orales notées par la commission d'enquête et transcrites sur le registre: 0

La liste exhaustive des personnes qui se sont exprimées par écrit ou oralement, au cours de l'enquête, avec un résumé de leurs observations et interrogations, est présentée ci après

La synthèse proposée reprend systématiquement l'intégralité des observations, remarques ou demandes formulées au vu de la complexité du dossier, de son rayonnement sur l'intégralité de la commune par cette modification du règlement. Cette synthèse se propose de reprendre également les observations ne relevant pas de l'enquête qui seront appréciées par le Maître d'ouvrage et de la suite à donner.

**En Pièces jointes:** Copie des pages du registre mis à la disposition du public à la mairie de Saint Tropez avec les observations du public et des documents réceptionnés par le commissaire enquêteur et annexés au registre de cette mairie avec l'indication **RP** pour les contributions déposées sur le registre, **L** les lettres déposées ou reçues et **EM** contributions reçues sur l'adresse mail .

Les contributions ont été référencées en attribuant un numéro d'ordre aux observations de chaque personne sur le registre d'enquête de la mairie de Saint Tropez. Ce numéro d'ordre est suivi à partir de l'arrivée

## II- RELEVÉ DES OBSERVATIONS ET DEMANDES

### II-1 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public ont été recueillies à l'occasion des 3 permanences. Cette enquête publique a accueilli physiquement 26 personnes qui ont déposé 15 observations, retranscrites dans le tableau ci-dessous et dans l'attente d'une réponse.

Sont également enregistrés ci-dessous l'intégralité des e-mails reçus et des courriers déposés représentant 31 documents.

Il est à noter que ces documents enregistrés sont très importants tant par le volume des documents que la qualité, la précision et les détails apportés. Le commissaire enquêteur acte l'apport considérable des cabinets d'avocats et des architectes pour ces dépôts d'observations.



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

*Saint-Tropez, le 25 avril 2025*

**M. Christian MINE**  
243 rue Buffon  
C01  
Les terrasses du Golfe  
83150 BANDOL

*Affaire suivie par  
Stéphanie CARDI*

**Objet** : réponse au PV de synthèse enquête publique modification n°4 du PLU  
**N/Réf** : 2025\_04\_16 GG/BR/NS  
**PJ** : tableau de synthèse des requêtes et réponses de la Ville

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'accuse bonne réception du procès-verbal de synthèse que vous m'avez adressé le 14 avril 2025 et vous remercie pour votre diligence ainsi que les nombreux échanges que vous avez pu avoir avec les usagers et services de la Ville.

En réponse, je vous prie de bien vouloir trouver en attache un tableau récapitulant toutes les remarques et doléances que vous avez reçues lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 mars au 11 avril 2025 inclus. Vous y trouverez également les réponses que la Ville souhaite y apporter.

Par ailleurs, en ce qui concerne les avis émis par les personnes publiques associées, seuls deux avis nécessitent une réponse argumentée, les autres se bornant à des avis favorables sans observations.

Je vous confirme en premier lieu que nous avons bien réceptionné un avis de la DDTM du Var le 19 mars 2025 reprenant pour partie l'avis formulé par l'UDAP le 21 février. Ces derniers appellent les commentaires suivants :

1°) inscription de secteurs de diversité commerciale et inquiétude quant à la préservation du patrimoine :

La Ville prend en compte cette remarque et travaille actuellement à la réalisation d'un inventaire du patrimoine tropézien qui permettra d'identifier précisément les éléments, quartiers et ilots qui nécessitent d'être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les démolitions sont d'ores et déjà interdites en zone UA1 et un complément de rédaction sera apporté à l'article 15 des Dispositions Générales afin d'assurer la protection des immeubles remarquables situés dans les secteurs voisins.

2°) Destinations sur les quais du vieux port, secteur UP1 :

S'agissant d'un secteur constitué uniquement par du domaine public, il n'apparaît pas opportun d'interdire toute nouvelle construction à usage de commerce ; les éventuels projets devant respecter les règles d'occupation du domaine public et les caractéristiques s'imposant alors aux constructions.

3) Erreur matérielle incohérence notice explicative et tableau des destinations zone UB 2 :

La Ville prend en compte cette erreur qui sera corrigée dans la version à approuver.

Enfin, s'agissant de l'avis émis par les services du SDIS le 4 mars, contrairement à ce qui a été noté dans le PV de synthèse, la Commune de Saint-Tropez n'est pas concernée par un PPRIF. L'annexe 6 du PLU intitulée « défense extérieure contre l'incendie » reprend d'ores et déjà de nombreux éléments concernant les accès et desserte des constructions et la prise en compte du risque incendie. Il n'est donc pas prévu de compléter le règlement dans le cadre de la présente modification de PLU mais ce volet pourra être revu lors de la future révision générale du document d'urbanisme.

Dans l'attente de la rédaction de votre rapport et de vos conclusions définitives, mes services se tiennent à votre entière disposition.

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

Pour Madame Le Maire,  
L'Adjoint délégué à l'urbanisme,

Georges GIRAUD



### Annotation du Commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a bien enregistré l'envoi par le service urbanisme en la personne de Madame Cardi sa directrice d'un mail en date du 25 Avril 2025 valant mémoire en réponse au PVS adressé le 14 Avril du commissaire enquêteur. Ce mail fait état d'un courrier signé par l'adjoint à l'urbanisme Monsieur Georges Giraud contenant les réponses aux avis des PPA et leurs observations ou remarques de la DDTM ,l'UDAP et le SDIS. Ce mail présente également le tableau réalisé conjointement par le service urbanisme et le commissaire enquêteur relatant l'intégralité des observations du public avec les réponses du service urbanisme. Ces nombreuses reponses ont exigé un arbitrage de la commune ainsi que les annotations du commissaire enquêteur s'appuyant sur les réponses de la commune de Saint Tropez.

Le maitre d'ouvrage n'a pas émis d'avis sur les observations du commissaire enquêteur relatif au dossier d'enquête qui dans son intégralité indiquait clairement que l'amélioration de la compréhension du règlement par le public était un objectif majeur de cette démarche ainsi plusieurs aspects de la modification avaient été conçus dans ce sens.

Les changements apportés, tels que la simplification de la structure, la clarification des règles sur les destinations, l'ajout de définitions et la suppression d'éléments jugés ambigus ou superflus, ont contribué à une meilleure accessibilité et interprétation du PLU pour l'avenir. Il appartiendra cependant ,à l'expérience de l'enquête publique avec ses nombreuses observations notamment des professionnels ,que la suite de l'application de ce règlement modifié sera de confirmer l'atteinte de cet objectif par la prise en compte des observations.

Les corrections au règlement apportées après passage en arbitrage de la commune sont très nombreuses . Ainsi l'état d'esprit de cette enquête publique permettant au public et pour le cas essentiellement des professionnels d'améliorer ce règlement est pleinement réussi.

Etude des requêtes					
Numéro Requête	Demandeur	Zone Concernée	Objet de la requête	Commentaires Mairie	Annotation du CE
L01	Mme Laurence MOULET	UC2	Demande dérogation aux règles de prospects pour les surélévations à l'aplomb du rdc.	La Ville n'est pas favorable à cette demande car elle ne va pas dans le sens de la préservation des fonds voisins	Le CE prends acte de cette position
EM01	Mme Estelle UGO - Architecte	UA6	Souhaite des précisions sur la possibilité de réalisation de piscines en zone UA6 (surface, implantation)	Demande prise en compte Des précisions seront apportées sur la règle relative aux piscines	cette position va dans le bon sens attendu.Le CE acte ses précisions apportées
L02	François VIEILLEC ROZE - Architecte	UC/UD/UE	Art 7. Demande de précisions concernant les couvertures et les terrasses accessibles,	Demande prise en compte Une précision et un croquis seront ajoutés pour cette exception	cette position va dans le bon sens attendu.Le CE acte cette précision apportée
			Art 7. Demande de maintien des climats, PAC ou éléments techniques en zone non aedificandi si habillage, mesures acoustique et végétalisation.	Demande non prise en compte; cette règle a précisément été introduite pour préserver la tranquillité du	le CE prends acte prends acte de cette préservation du voisinage.

				voisinage et la perception visuelle de ces installations le long des voies.	
			Art 9 . Prévoir dérogation pour implanter les LT sous la plage piscine	Favorable à la demande Une règle sera ajoutée pour ce cas	Le CE acte cette amélioration au service de tous
		UD/UE	Art 3. Demande de suppression de la limitation de hauteur des annexes (pour terrasse accessible en R+1 et pour permettre un accès plus commode au LT que par trappe)	Demande partiellement prise en compte; une dérogation sera ajoutée pour les escaliers extérieurs desservant les locaux techniques enterrés.	Le CE acte cette amélioration partielle mais conveniente.
		A	art. 2 , Demande de création d'une règle sur les habitations non liées à des exploitations agricoles	Demande prise en compte Une règle sera ajoutée pour ce cas	Le CE acte cette création importante dans ce domaine
		N	art. 2. Demande de modification des règles d'implantation des annexes (LT, Piscine et PH) non accolés	Demande partiellement prise en compte. Une dérogation existe déjà pour la piscine et une dérogation sera ajoutée pour les locaux techniques enterrés.	cette extension de dérogation est utile pour les requérants

			Art. 2. Demande de précision de la règle sur les annexes: Limite à 100m <sup>2</sup> ou 150m <sup>2</sup> dont 50m <sup>2</sup> fermées?	Demande prise en compte La rédaction de la règle sera améliorée	cette position va dans le bon sens attendu;Le CE acte cette amélioration
		Annexes	Lexique: Cours anglaises préciser les dimensions intérieures hors murs	Demande prise en compte Des précisions seront apportées dans le lexique	cette position va dans le bon sens attendu et le CE acte cette précision
			Lexique: Suppression du volume (définition + schéma)	Demande prise en compte Le lexique sera corrigé	cette position va dans le bon sens attendu.Le CE acte cette correction
RP01	Mme GRASSET	Parking Leclerc	OPPOSITION AU PROJET DE LA VILLE	Défavorable à la demande.	cette requête est hors sujet
RP02	Mme Dominique FOSSE	Parking Leclerc	OPPOSITION AU PROJET DE LA VILLE	De plus, le zonage est certes modifié sur une partie du terrain mais les règles n'ont pas changé dans le cadre de la présente modification (dérog pour les services publics)Toutefois, une rencontre va être proposée aux personnes qui se sont manifestées lors de l'enquête afin de leur expliquer les avantages de ce projet.	de la modification du règlement;mais le CE se félicite de cette rencontre proposée aux opposants.
RP03	Mme Carol GRANT	Parking Leclerc	OPPOSITION AU PROJET DE LA VILLE		

RP04 et L03	Jess LEVY + Allain CHAUVET SNC JARDIN DES LICES	SPAR + Fondation PIETERS	Notion de commerces de bouche mal maîtrisée; à étendre aux restaurants, salons de thé, café. Demande de précisions pour les exclusions restructuration et les existants.	Demande partiellement prise en compte; la règle sera modifiée. Les commerces de bouche seront imposés jusqu'au R+1 inclus mais uniquement le long du Boulevard Vasserot.	le CE acte cette prise en compte partielle qui mérite d'être justifiée sur ce secteur.
	M. Pierre PELLET SNC JARDIN DES LICES	UA3 + Secteur de diversité commerciale	Demande de limitation à un seul commerce de bouche par unité foncière.		
RP05 et EM02	Allain CHAUVET - Architecte	UC1	Demande de suppression de la règle de stationnements en UC1 (1 place pour 15m <sup>2</sup> de SP commerciale créée) pour pouvoir déposer un permis modificatif	Demande prise en compte.	Le CE acte cette position de bon sens
	SNC Croix de Fer				

RP06	M. Thierry SCHOTT	UB3h	Demande de modification des règles d'implantation pour les piscines	Demande déjà prise en compte dans le règlement soumis à enquête publique.	précision apportée et à rappeler au requérant.
RP07	Mme Christine et Delphine BRUNI	UC2 -Lou Cagnard	Demande à connaître les règles qui vont s'appliquer à LOU CAGNARD	Règlement lu lors de la permanence.	un écrit compléterai cette réponse sera le bienvenu
EM03	Me Cécile FEROUEL LE ADVANT ALTANA	UD1'	Demande d'intégration des possibilités d'extension de 30% aux cas de démolition/reconstruction à l'équivalence  Demande d'ajout de la règle des "droits à bâtir admis légalement" en UD1'	Demande non prise en compte; les possibilités d'extension et les démolitions-reconstructions à l'équivalence ne peuvent se cumuler puisque la surface de plancher nouvellement créée ne peut dépasser celle détruite. Par ailleurs la surface de plancher à considérer ne peut être que celle existante à la date d'approbation du PLU (08.08.2021). Enfin, cette demande ne serait pas conforme au SCoT en vigueur.	Le CE prends acte de cette décision .

EM04	M. Rodolphe SAADE	N1	Demande de maintien du maximum de 300m <sup>2</sup> de SP voire 500m <sup>2</sup> et de la possibilité de créer plusieurs logements + des annexes et une piscine/ logement sur les unités foncières de plus de 10ha	Demande non prise en compte; l'objet de cette modification de PLU est notamment de préserver les zones agricoles et naturelles,	Le CE acte cette position et appuie cette préservation des zones agricoles et naturelles
	Me Aude- Estelle AMBLARD FIDAL AVOCATS				
	Philippe DELIAU ALEP PAYSAGE				
EM05	Famille BRUN	N8	Demande de changement de zonage N8 en UD5	Demande non prise en compte car cette demande relève d'une procédure de révision et non pas d'une modification. Cette demande pourrait être réétudiée lors de la prochaine révision générale du PLU.	le CE acte cet avis défavorable argumenté dans l'attente de la révision générale du PLU
EM06	Dominique FOSSES	Parking Leclerc	Opposition au projet de ville	Défavorable à la demande. De plus, le zonage est certes modifié sur une partie du terrain mais les règles n'ont pas changé dans le cadre de la présente modification (dérog pour les services publics) Toutefois	cette requête est hors sujet de la modification du règlement; mais le CE se félicite de cette rencontre proposée aux opposants.

				s, une rencontre va être proposée aux personnes qui se sont manifestées lors de l'enquête afin de leur expliquer les avantages de ce projet.	
EM07	Adrien WAGNER	Parking Leclerc	OPPOSITION AU PROJET DE LA VILLE	idem EM06	idem EM06
EM08	Mme MISSEY KOLB	Parking Leclerc	OPPOSITION AU PROJET DE LA VILLE	idem EM06	idem EM06
EM09	François VIELLEC ROZE pour Villebrequin Me Aude-Estelle AMBLARD FIDAL AVOCATS	UA2	Demande de suppression de la règle relative aux façades sur voie devant avoir un seul aplomb en vue de l'extension du RDC commercial côté place de la Garonne.	Demande non prise en compte	Le CE acte cette position et à préciser au requérant

EM10	10 rue quaranta	UA3	Demande de modification de l'emprise préexistante dans le cadre de nouvelles constructions + modification des règles de prospect par rapport aux voies et limites	Demande partiellement prise en compte; la destination centre de congrès et d'exposition sera autorisée.	le CE acte cette position favorable pour centre de congrès et d'exposition.
			Demande de majoration de la règle de hauteur (9m au lieu de 7,50m)		
			Demande de possibilité de réalisation de volumes souterrains		
			Demande d'ajout de la sous-destination centre de congrès et d'exposition		
Me Cécile FEROUELLE ADVANT ALTANA					
EM11	SAS Foncière EMERAUDE Erwan KEMPF	UE2 - N1	Demande de permutation d'une partie de la zone N1 en zone UE2 ou tout en UE2 avec servitude L 151-19 sur le jardin en bas de propriété + extension de l'emprise au sol du garage à 100m <sup>2</sup> au lieu de 60m <sup>2</sup>	Demande non prise en compte car cette demande relève d'une procédure de révision et non pas d'une modification. Cette demande pourrait être réétudiée lors de la prochaine révision générale du PLU.	le CE acte cet avis défavorable argumenté dans l'attente de la révision générale du PLU
EM12	Lou Cagnard - Lou Mare	UC2	Demande d'application des règles d'extension des hôtels existants aux hôtels créés après 2021	Demande prise en compte; la règle sera modifiée.	le CE acte cette modification qui va dans le bon sens

EM13	PIEGTS	UC2	Demande de possibilité de réaliser des terrasses d'agrément en R+2	Demande non prise en compte au regard de l'impact paysager que cela induirait sur une zone UC2, très étendue.	le CE peut comprendre cette position
	Me Cécile FEROUELLE LE ADVANT ALTANA				
EM14	MMS anonyme	Parking Leclerc	OPPOSITION AU PROJET DE LA VILLE	Défavorable à la demande. De plus, le zonage est certes modifié sur une partie du terrain mais les règles n'ont pas changé dans le cadre de la présente modification (dérog pour les services publics)	cette requête est hors sujet de la modification du règlement
EM15	M. MENICUCI et M. DAVOLI	UA1	Demande de possibilité de surélévation en R+2 sur une dent creuse identifiée comme pouvant muter en R+1	Défavorable à la demande Ce cas d'espèce avait fait l'objet d'une visite sur site de l'ABF en juin 2021	Le CE acte cette position confortée par l'ABF
	Me Cécile FEROUELLE LE ADVANT ALTANA				
EM16	Me Cécile FEROUELLE LE ADVANT ALTANA	UA3	Demande de modification des règles d'emprise + hauteur + toits terrasses + protection des jardins + autoriser les surélévations	Demande non prise en compte; il s'agit d'un secteur que l'on souhaite préserver.	Le CE acte cette décision de préservation d'un secteur important de la commune.

EM17	M. GUERIN (NAO)	UA6	Demande de possibilité d'autoriser la destination restauration y compris dans les étages	Demande non prise en compte; toutefois, il sera ajouté la possibilité de réaliser de l'artisanat et du commerce de détail en dessous des R+1.	Cette demande extrêmement difficile à mettre en œuvre au vu de la réglementatio n ;néanmoins la possibilité offerte est positive.
	Me Cécile FEROUEL LE ADVANT ALTANA				
EM 18	FIDAL AVOCATS Me Christophe LAPP	UA3	Demande d'interdiction de changement de destination pour les CINASPIC existants	Demande prise en compte; une règle sera ajoutée à la version définitive.	le CE acte cette décision .
EM 19	K&L GATES	UD1'	Demande d'autoriser les sous destinations logement et hôtel	demande partiellement prise en compte; la sous destination logement sera ajoutée aux sous destinations autorisées.	Le CE prends acte et appuie cette demande .
	Consorts RIZZO				

EM 20	Indivision YAVROUY AN	N8	Demande de maintien de la surface de plancher maximale à 300m <sup>2</sup> en N8 voire par la création d'une sous-zone spécifique (N9)	Avis défavorable sur cette demande Souhait de préserver les zones naturelles	Le CE acte et appuie la préservation des zones naturelles
			Demande de dérogation à la loi sur l'engrillament pour les habitations	Demande prise en compte	le CE acte cette prise en compte
RP08	Mme Jacqueline de Saint Julle de Colmont	Parking Leclerc	OPPOSITION AU PROJET DE LA VILLE	Défavorable à la demande. De plus, le zonage est certes modifié sur une partie du terrain mais les règles n'ont pas changé dans le cadre de la présente modification (dérog pour les services publics)	cette requête est hors sujet de la modification du règlement; mais le CE se félicite de cette rencontre proposée aux opposants.
RP09 + L04	Allain CHAUVET - Architecte	UC2 - Hôtels Lou Cagnard Lou Maré Lou St-Tropez	Ajoute à sa première demande l'hôtel Lou St-Tropez Demande d'application des règles d'extension des hôtels existants aux hôtels créés après 2021	Demande partiellement prise en compte; la sous-destination logement sera ajoutée aux sous-destinations autorisées.	Le CE acte cette décision partielle mais qui va dans le bon sens.
	M. Lucien NATAF et M. Olivier ANDREANI				
RP10 + L05	SAS ISTVAN M. Philippe BROSSE	UD6	Demande la possibilité de création d'un R+1 partiel en UD6 par l'introduction d'une limitation des volumes	demande non prise en compte	Le CE acte cette décision.

	M. Aymeric KEMPF		dans les étages et en contre partie réduction de l'emprise à 10%		
	Allain CHAUVET - Architecte				
RP11 + L06 (Idem EM11)	Allain CHAUVET - Architecte	N1	Demande de permutation d'une partie de la zone N1 en zone UE2 ou tout en UE2 avec servitude L 151-19 sur le jardin en bas de propriété + extension de l'emprise au sol du garage à 100m <sup>2</sup> au lieu de 60m <sup>2</sup>	Même réponse que pour la requête EM11.	le CE acte cet avis défavorable argumenté dans l'attente de la révision générale du PLU
	M. Aymeric KEMPF SAS FONCIER E EMERAUD E				
RP12	Me Cécile FEROUEL LE ADVANT ALTANA		Echange sur les différentes requêtes	Ne nécessite pas de réponse	Le CE a apprécié cette démarche d'échange durant la permanence
RP13	Mme Suzanne SCIANDR A	AUM	Demande quel est le devenir de la zone AUM et du projet de logements pour actifs saisonniers	Il n'est pas prévu de modification de la zone AUM dans la modification n°4 : le classement en zone U de cette zone a été annulé en 2016 par le TA et en 2017 par la CAA. Son	Le CE acte ces précisions

				ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre de la zone AUM du PLU de Gassin qui permettra de justifier d'une continuité d'urbanisation	
RP14 + L07 + L08 + L09	L07 - M. Olivier COLOMBA NO	A	Demande le maintien des possibilités d'extension de 50m <sup>2</sup> de SP et du plafond de 300m <sup>2</sup>	Avis défavorable sur cette demande Souhait de préserver les zones naturelles et agricoles	le CE acte cette position et appuie la préservation des zones naturelles et agricoles.  Le CE se félicite de l'ajout au règlement.  Le CE acte cette amélioration au service de tous
			Art. 2 . Demande de création d'une règle sur les habitations non liées à des exploitations agricoles	Demande prise en compte Une règle sera ajoutée pour ce cas	
			Demande à ce que les annexes (piscines, LT et Pool-house) puissent être dissociées de l'habitation	Demande partiellement prise en compte. Une dérogation existe déjà pour la piscine et une dérogation sera ajoutée pour les locaux techniques enterrés.	

L08 - Mme Denise BRAO	UD1	Demande à conserver les emprises dissociées pour les annexes	Les emprises dissociées ont été supprimées par soucis de simplification mais une majoration de l'emprise totale a été intégrée au règlement	Le CE acte cette précision apportée au règlement
L09 - M. Jean-Claude COLOMBA NO	N1 - N8	Demande le maintien des possibilités d'extension de 50m <sup>2</sup> de SP et du plafond de 300m <sup>2</sup>	Avis défavorable sur cette demande Souhait de préserver les zones naturelles et agricoles	le CE acte cette position et appuie la préservation des zones naturelles et agricoles.
		Demande à ce que les annexes (piscines, LT et Pool-house) puissent être dissociées de l'habitation	Demande partiellement prise en compte. Une dérogation existe déjà pour la piscine et une dérogation sera ajoutée pour les locaux techniques enterrés.	Le CE acte cette amélioration au service de tous

DEPARTEMENT DU VAR

Préfecture du Var

COMMUNE DE SAINT TROPEZ

# ENQUETE PUBLIQUE

---

## PROJET de modification N°4 PLU SAINT TROPEZ



### CONCLUSIONS ET AVIS

Du lundi 10 Mars 2025 au vendredi 11 Avril 2025

Le commissaire enquêteur : Christian MINE

# I – Conclusions du commissaire enquêteur

La présente enquête a pour objet de soumettre à l'avis du public le projet de modification N°4 du PLU de la commune de Saint Tropez.

L'examen de toutes les pièces du dossier, l'étude des observations du commissaire enquêteur et du public ainsi que le mémoire en réponse de Madame Syvie SIRI, maire, les avis des Personnes et Organismes Associés permettent de formuler les conclusions suivantes.

## I-1 - Rappel succinct de l'opportunité, de la construction et du contenu du projet

### I-1-1 L'opportunité

La procédure mise en place présente la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Tropez, initiée pour adapter et améliorer le règlement d'urbanisme. Cette modification vise à affiner les règles applicables dans diverses zones, en tenant compte de l'expérience acquise lors de l'instruction des demandes d'autorisation. Les ajustements concernent principalement la simplification des règles, la limitation des constructions en sous-sol, la préservation de l'environnement, et la gestion des espaces verts. La procédure inclut une enquête publique pour recueillir les avis et remarques de la population. Les changements proposés n'affectent pas les orientations fondamentales du PLU ni les protections existantes, mais cherchent à améliorer la clarté et l'efficacité du document.

### I-1-2 Le contenu du projet

La modification n°4 du PLU a été initiée par Mme la Maire par arrêté n°611/2024 en date du 25/03/2024. Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la maire engage la procédure de modification et établit le projet.

Le projet de modification n'ayant pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, il relève de la procédure de modification de droit commun prévue par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique, qui est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-24. L'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de Saint-Tropez s'est déroulée du lundi 10 mars 2025 jusqu'au vendredi 11 avril à 17h00.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, la maire a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, et cette notification a été faite en janvier 2025.

La Mission Régionale d'autorité environnementale a émis un avis conforme n°CU-2024-3836 le 19/12/2024 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLU.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a établi un rapport et des conclusions motivées. Le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera ensuite approuvé par délibération du conseil municipal. Enfin, la modification du PLU devra être validée par le Contrôle de Légalité de l'État.

Concernant le contenu du projet, il vise principalement à :

-Adapter, compléter et corriger les articles 1 à 14 du règlement applicable dans les différentes zones, en tenant compte de l'expérience d'application du règlement

-Améliorer la lecture et la compréhension du règlement en revoyant sa présentation générale et en levant les ambiguïtés d'interprétation.

-Mettre à jour les emplacements réservés inscrits au règlement graphique.

-Limiter les projets de construction en sous-sol, en particulier en zone de cœur de ville.

La note de présentation détaille les évolutions apportées aux différentes zones du PLU, notamment en ce qui concerne les destinations, les règles d'emprise au sol, de hauteur, de recul, et les dispositions relatives au patrimoine et à l'environnement. Ces modifications sont entreprises dans le but de renforcer la préservation du cadre de vie et du patrimoine, de mieux encadrer les projets, et de prendre en compte les enjeux environnementaux et agricoles

En conclusion, tant la méthode d'élaboration (engagement par la maire, enquête publique, avis des personnes publiques associées, approbation par le conseil municipal) que les objectifs et le contenu du projet de modification n°4 du PLU s'inscrivent dans le cadre des règles et procédures définies par le Code de l'Urbanisme

**La méthode d'élaboration du projet est tout à fait conforme au respect des règles s'appliquant pour ce type de projet de modification d'un PLU même si la procédure a été lourde.**

## **I-2- Dispositions réglementaires applicables**

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont les documents permettant d'assurer la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur les territoires sur lesquels ils s'appliquent. Ils sont établis selon les principes réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification de droit commun n°3 est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire.

L'enquête publique est régie par le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R123-24.

Comme précisé à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification (article L.153-37 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, la modification n°4 du PLU a été initiée par Mme la Maire par arrêté n°611/2024 en date du 25/03/2024.

La Mission Régionale d'autorité environnementale a émis un avis conforme n°CU-2024-3836 le 19/12/2024 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLU de Saint-Tropez (83). Cet avis est en ligne sur leur site Internet.

Comme précisé à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, la maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Cette notification a été faite en janvier 2025.

A l'issue de l'enquête publique, comme stipulé à l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire sera approuvé par délibération de l'organe délibérant du conseil municipal.

**Le commissaire enquêteur a constaté que les prescriptions et les dispositions de l'ensemble de la réglementation relatives à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ont été respectées.**

### **1-3-Préparation et organisation de l'enquête**

L'enquête publique a été conduite par un commissaire enquêteur, désignée par décision no E25000006/83 du 04 Février 2025 de Madame la magistrate déléguée aux enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon .

Cette enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal du 25 Mars 2024 précisant par les articles 1 à 10 des conditions réglementaires de l'enquête.

Elle a été organisée dans les conditions et formes prévues aux dispositions du code de l'urbanisme Madame la Maire a informé le conseil municipal que les dispositions engageant la procédure de modification n°4 du PLU de Saint Tropez émis le 25 Mars 2024.

Le commissaire enquêteur a rencontré :

- Le 05 Février 2025, Monsieur Giraud 1<sup>er</sup> adjoint à l'urbanisme de la commune de Saint Tropez et Madame Cardi directrice du service urbanisme pour prendre le dossier d'enquête en l'état, fixer les modalités éventuelles de déroulement de l'enquête.
- Le 13 Février 2025, le service urbanisme pour établir un calendrier prévisionnel de l'enquête registre, mettre en place les éléments nécessaire à l'enquête (registre papier, adresse mail, support presse ..... ) et faire une visite terrain de la commune.
- Le 28 Février 2025, le service urbanisme pour dernier arbitrage pour l'enquête publique
- Le 07 Mars 2025 le cabinet conseil Poulain pour apprecier du dossier et ses ultimes précisions attendus.

**Le commissaire enquêteur considère que la préparation et l'organisation de l'enquête publique ont été bien considérées par le service urbanisme de la commune de Saint Tropez et sa maire pour la mise à l'enquête publique dans les meilleurs délais et conformément aux dispositions légales.**

### **1-4-Déroulement de l'enquête et participation du public**

#### **1-4-1 - L'information du public**

En matière de publicité, l'information a été mise en œuvre conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête, et aux prescriptions de l'article R 123-11 du code de l'environnement. Le commissaire enquêteur a constaté le respect des dispositions légales en matière d'insertion dans la presse des annonces légales, d'affichage en mairie de Saint Tropez et d'affichage électronique sur le site de la commune et une adresse mail dédiée à l'enquête.

Cette information a été complétée par un affichage à l'entrée et la sortie de la commune ; de plus la commune a affiché l'enquête dans 10 points d'implantation majeurs dans la commune.

Cette information a été complétée également sur le site de la commune et ses réseaux sociaux.

**Le commissaire enquêteur considère que l'information du public a été réalisée dans le respect des dispositions légales et même au-delà ; affichant ainsi une volonté permanente et manifeste de proximité et d'information de ses citoyens**

#### **1-4-2- Le déroulement de l'enquête**

Elle s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du 10 Mars 2025 au 11 Avril 2025 dans le respect des conditions fixées.

Le dossier d'enquête constitué comme indiqué au paragraphe I-5 du rapport a été tenu à la disposition du public avec le registre d'enquête à la mairie de Saint Tropez service urbanisme pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture au public.

Les trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur dans de très bonnes conditions d'accueil et d'hébergement, dans un climat très serein.

Aucun incident n'est venu troubler le déroulement de l'enquête.

Le dossier d'enquête était également consultable :

- sur un poste informatique mis à la disposition du public en libre accès dans le bureau de la mairie de Saint Tropez; aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Sur le site de la commune : [https:// :www.saint-tropez.fr](https://www.saint-tropez.fr)
- ainsi que sur l'adresse mail du site de la mairie de Saint Tropez : [enquetepublique-plu@ville-sainttropez.fr](mailto:enquetepublique-plu@ville-sainttropez.fr)

Le public pouvait également s'exprimer :

- Par courriel, à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse électronique suivante : [enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr](mailto:enquetepubliqueplu@ville-sainttropez.fr); pendant toute la durée de l'enquête
- Par courrier postal adressé à Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de Saint Tropez, Hotel de ville BP16183992 Saint Tropez Cedex

**Le commissaire enquêteur a constaté que l'enquête s'était déroulée conformément aux dispositions légales et dans d'excellentes conditions et que le public avait eu toutes possibilités prévues par les textes pour s'exprimer.**

### **1-4-3- Les visites sur le site**

Une visite intégrale de Saint Tropez, ses hameaux, son centre ville, son port pour le commissaire enquêteur avec le 1<sup>er</sup> adjoint à l'urbanisme et la directrice du service urbanisme de la commune a eu lieu le 13 Février 2025. Elle a permis au commissaire enquêteur d'appréhender de visu les enjeux et impacts d'un tel projet.

D'autres visites sur site lors des 3 permanences a permis à la fois de vérifier du bon affichage de l'avis d'enquête et de visualiser à nouveau la réalité terrain par un déplacement sur les lieux sensibles de la commune .

### **1-4-4- La participation du public pendant l'enquête**

Au cours des trois permanences, 65 personnes se sont présentées au commissaire enquêteur assurant la réception du public pour émettre des observations ou suggestions concernant le projet sur la commune de Saint Tropez dont 20 par e mails et 11 par lettres.

**Le commissaire enquêteur note la remarquable participation du public, eu égard au moyen d'information déployé pour cette enquête.**

**Cette très belle participation du public peut en partie s'expliquer à partir des raisons suivantes :**

- **Un dossier un peu complexe mais d'une consultation délicate pour des personnes non initiées à ce type de démarche mais qui ont été associées régulièrement à la définition du projet de modification du PLU et avec un personnel compétent et disponible avant et pendant l'enquête.**
- **Une information préalable auprès du public, des élus et des Personnes et Organismes Associés qui avait permis de mettre au courant la population concernée par ce projet de modification. Cette information a contribué au succès de l'enquête et à l'appropriation du public.**
- **Malgré une retenue de la population à l'égard des Institutions et ses déclinaisons administratives directes dans un contexte général de défiance avec les incertitudes sociétales d'actualité ; celle-ci s'est exprimée.**
- **Un impact certain de l'anxiété de la population de Sainte Tropez au vu des événements sans cesse répétés d'une situation nationale et internationale critique et instable**

**Le commissaire enquêteur estime toutefois que cette belle participation peut être considérée comme un concours citoyen au projet de modification du PLU sur la commune . Et qui bien au contraire consolide l'implication du maire, son conseil municipal , et du service urbanisme.**

## **I-5- Analyse du dossier**

### **1-5-1- La constitution et la conformité du dossier**

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont les documents permettant d'assurer la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur les territoires sur lesquels ils s'appliquent. Ils sont établis selon les principes réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification de droit commun n°3 est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par la maire.

L'enquête publique est régie par le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R123-24.

Comme précisé à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification (article L.153-37 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, la modification n°4 du PLU a été initiée par Mme la Maire par arrêté n°611/2024 en date du 25/03/2024.

Le dossier a été établi selon les dispositions du code de l'Urbanisme relatives à la modification d'un PLU qui fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis aux articles L123-1 à L123-20 et R123-1 à R123-25. En ce qui concerne les PLU proprement dits du CU et aux articles L121-1 à L121-15 et R121-1 à R121-18 en ce qui concerne les dispositions applicables aux différents documents d'urbanisme. .

**Le commissaire enquêteur constate que ce dossier est conforme aux dispositions légales et réglementaires.**

### **I-5-2- Les observations du public, du commissaire enquêteur et les réponses du maître d'ouvrage**

Dans le dossier PVS de Synthèse transmis par courriel le 14 Avril 2025 avec accusé de réception signé par la maire ; le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux questions par mail le 25 Avril 2025 dans le mémoire en réponse au PVS.

Le commissaire enquêteur a analysé ces réponses et donné un avis annotation du commissaire enquêteur selon les observations émises et les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

## II- Avis du commissaire enquêteur

L'avis du commissaire enquêteur s'établit à partir d'une analyse contradictoire qui prend en compte les aspects positifs et les aspects négatifs du dossier, mais aussi ses forces et ses faiblesses.

### 2-1- Les motivations

L'élaboration de ce projet est motivée :

- La modification n°4 vise à harmoniser et améliorer le règlement existant du PLU. Ceci inclut la simplification de certaines règles, la correction d'incohérences, et l'amélioration de la lisibilité du document.

-la nécessité d'établir des règles strictes d'urbanisme dans la commune, connues et applicables par tous les citoyens et de prendre en compte l'expérience acquise au grés des dépôts de dossiers d'urbanisme et leurs instructions.

-Ce projet est une réponse aux orientations de la politique de l'équipe municipale déclinée de façon constructive et pragmatique au fil des années.

-Notamment par les acteurs locaux, ici à Saint Tropez, dans des conditions optimales de propositions, d'intégration, d'exploitation et de respect de l'environnement.

**Le commissaire enquêteur ne peut que souscrire aux objectifs de ce projet, qui répond à un souci de s'inscrire pour l'ensemble des acteurs dans une réalité d'évolution et une simplification des règles en matière d'urbanisme aujourd'hui et pour l'avenir tout en respectant l'environnement existant.**

### 2-1-1-Le respect du cadre réglementaire

#### La constitution et la conformité du dossier d'enquête

Comme précisé à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification (article L.153-37 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, la modification n°4 du PLU a été initiée par Mme la Maire par arrêté n°611/2024 en date du 25/03/2024.

Les principaux objectifs poursuivis au cours de cette procédure sont :

-Adapter, compléter et corriger les articles 1 à 14 du règlement applicable dans les différentes zones. En tenant compte de l'expérience résultant de plusieurs années d'application dudit règlement dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, il est indispensable de procéder à des ajustements du règlement dans le but notamment de limiter les projet de construction en sous-sol, en particulier en zone de coeur de ville ;

-Revoir la présentation générale du règlement afin d'améliorer sa lecture et sa compréhension, tout en levant ses ambiguïtés d'interprétation ;

-Mettre à jour les emplacements réservés inscrits au règlement graphique.

#### L'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions et les formes prévues par l'article L123-10 du code de l'urbanisme

#### L'information du public :

Le commissaire enquêteur a noté que lors de cette enquête publique toutes les procédures prévues par l'article R 123-11 et suivants ont été respectées.

#### La participation du public

Avec une remarquable participation du public, le commissaire enquêteur a répondu au public s'étant déplacé aux permanences à la fois aux citoyens de la commune mais également aux professionnels.

**Le commissaire enquêteur ne peut que constater la régularité administrative et le respect du cadre réglementaire que l'on peut retrouver dans la constitution, le contenu du dossier d'enquête et la réalisation de cette enquête publique.**

### **2-1-2-Les observations et questions du public et du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a analysé thème par thème les réponses du maître d'ouvrage au regard des observations du public, des PPA et des commentaires ou questions formulés par ceux-ci dans le procès verbal de synthèse.

Rappelons qu'un nombre important d'observation a été émise par le public et par les nombreux outils de communication (courriers et emails) mis à disposition de la population de la commune siège de l'enquête. Les observations des professionnels cabinets d'architectes ou avocats sont quant à eux très argumentées, détaillées et ciblées.

#### *Relatif au dossier d'enquête.*

Le cabinet conseil Poulain de Draguigan a fait l'objet de demandes de corrections, de précisions, de modifications à la demande du commissaire enquêteur lors de la réunion téléphonique. Les Personnes Publiques Associées qui ont fait l'objet d'un tableau récapitulatif faisant état des avis des PPA et des réponses apportées par le service urbanisme et le cabinet conseil. Le tableau rajouté en document du dossier d'enquête et validé à la demande du commissaire enquêteur a permis de présenter les remarques des PPA et les réponses proposées.

#### *Relatif aux avis des Personnes Publiques et Associées*

Le mémoire en réponse au Procès Verbal de Synthèse a permis au maître d'ouvrage et au cabinet conseil de répondre clairement aux demandes du commissaire enquêteur et ainsi de conforter certaines positions et réponses par des commentaires si nécessaire probatoires qui devront apparaître dans la modification n°4 du PLU définitif.

#### *Relatif à l'avis de la commune (courrier de Monsieur Giraud, adjoint à l'urbanisme du 25 Avril 2025)*

-concernant l'inscription de secteurs de diversité commerciale et inquiétude quant à la préservation du patrimoine. La ville travaille actuellement à la réalisation d'un inventaire du patrimoine tropézien qui permettra d'identifier précisément les éléments, quartiers et îlots qui nécessitent d'être protégés au titre

*de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les démolitions sont d'ores et déjà interdites en zone UA1 et un complément sera apporté à l'article 15 des DG afin d'assurer la protection des immeubles remarquables situés dans les secteurs voisins.*

*-concernant une erreur matérielle incohérence notice explicative et tableau des destinations zone UB2, la ville prend en compte cette erreur qui sera corrigée dans la version à approuver*

**Après analyse des réponses et prise en considération des arguments et précisions apportés par le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur est en mesure de formuler un avis.**

## **II-2- L'avis motivé**

Le commissaire enquêteur :

- A pris connaissance du dossier et vérifié sa conformité par rapport aux dispositions légales et l'application du code de l'urbanisme et du code de l'environnement
- A franchi toute les étapes de l'appréhension ,de l'organisation et de la finalisation de l'enquête publique dans des délais convenables et respectant la loi..
- A échangé par reunion téléphonique avec le cabinet conseil Poulain sur certains points du dossier et de la procédure d'enquête,
- A participé en concertation avec le service urbanisme de la commune à la préparation de l'enquête et à l'élaboration de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête ainsi que du site et l'adresse courriel
- A rencontré le service urbanisme de la mairie de Saint Tropez pour mise au point des modalités de la procédure et du déroulement de l'enquête dans une ambiance de travail constructive et tonique.

- A effectué une reconnaissance visuelle de la commune et de ses spécificités à deux reprises en présence de Monsieur le 1<sup>er</sup> adjoint à l'urbanisme, très démonstratif et convaincant dans ses propos.
- A étudié et analysé l'ensemble du dossier de très bonne exécution.
- A vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants et R 123-3 à R 123-21 du code de l'urbanisme et des articles L 123-10 à L 123-13 du code de l'environnement.
- A tenu, après concertation 3 permanences en mairie de Saint Tropez
- A eu un entretien avec Madame Sylvie SIRI, Maire de Saint Tropez
- A retenu l'avis des Personnes et Organismes Associés et leurs nombreuses remarques, réserves et recommandations.

Le commissaire enquêteur a constaté :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui définit les règles d'aménagement et de développement d'une commune ou d'un groupement de communes. Son importance réside dans sa capacité à orienter l'évolution d'un territoire de manière durable et cohérente. Retrouvez quelques principes de base du PLU :

- Définition des zones urbaines et naturelles : le PLU divise le territoire en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N). Cette classification permet de déterminer l'usage des sols et facilite les actions à mener pour le développement futur.
- Règles de construction et d'utilisation des sols : pour chaque zone, le plan local d'urbanisme fixe des règles précises sur les types de constructions autorisées, les hauteurs maximales, les distances par rapport aux limites de propriété, etc.
- Protection des espaces naturels et du patrimoine : la préservation des espaces naturels représente un rôle clé pour une adoption croissante des ENR. C'est à ce niveau que le PLU montre toute sa puissance. En effet, il permet de préserver tout l'écosystème naturel ainsi que celui des sites, des paysages urbains et ruraux, et du patrimoine architectural.
- Intégration des enjeux environnementaux : le PLU doit prendre en compte les enjeux de développement durable, notamment la gestion des ressources, la protection de la biodiversité, et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Planification des infrastructures publiques : il prévoit également l'implantation d'équipements publics comme les écoles, les hôpitaux, les espaces verts, et les infrastructures de transport.
- Adaptation aux spécificités locales : chaque PLU est unique et adapté aux particularités de la commune ou de l'intercommunalité. Cet aspect qui est propre à ce document permet de refléter les besoins spécifiques, les objectifs de développement et les contraintes environnementales.
- Participation citoyenne : son processus d'élaboration inclut une consultation publique, donnant ainsi la main aux citoyens afin de participer activement à la planification de leur territoire.

Que toute modification du PLU vise à corriger, à améliorer, à modifier toute évolution

- Que l'enquête publique relative au dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Tropez s'est déroulée dans des conditions exemplaires.
- Que l'information du public relative à ce dossier d'enquête publique a été menée au-delà des prescriptions réglementaires, et qu'elle était en mesure de mobiliser la population concernée par le projet et susceptibles de formuler des observations,
- Que ce projet de modification du PLU sur la commune de Saint Tropez répond à une volonté de respecter les engagements pris par son maire et la nouvelle équipe municipale depuis 2020.

- Que ce projet de modification du PLU est justifié compte tenu de la situation de la commune en matière d'urbanisme et d'appréciation des évolutions réglementaires applicables.
- Que le conseil municipal en séance du 25 Mars 2024 a mandaté la maire pour représenter la commune dans les modalités de suivi pour la modification du PLU .
- Que les modalités de ce projet ont été établies après les études et discussions avec la commune et son conseil municipal, les personnes et Organismes Associés pour le dépôt d'un dossier d'enquête publique relatif à la modification du PLU sur la commune de Saint Tropez debut 2025.
- Que le dossier mis à l'enquête, conforme aux dispositions légales, est étoffé et argumenté, et comprend tous les documents ,
- Que l'objet et les objectifs de l'enquête, n'ont fait l'objet d'aucune remarque ou question,
- Que la participation reconnue du public, peut être assimilée à un accord au projet de modification du PLU présenté .

Considérant :

- Les éléments de motivation du commissaire enquêteur,
- L'ensemble des éléments d'analyse du dossier et des remarques formulées par le commissaire enquêteur avec les réponses du maître d'ouvrage .
- Le projet compatible avec l'ensemble des documents et textes en vigueur au moment du dépôt du dossier et les plans et programmes de rang supérieur
- La belle participation du public et des observations nombreuses et argumentées déposées, marquent un accord tacite de la population à l'égard de la politique et gestion de la commune .
- Les réserves, recommandations, corrections de la part des Personnes et Organismes Associés (PPA) et des professionnels tant cabinets d'avocat que d'architecte qui ont permis d'améliorer le projet. Leur participation active et permanente du début à la fin de ce dossier ont été un gage de sérieux et pertinence dans la modification de ce PLU ;
- Le projet de modification du PLU sur la commune de Saint Tropez qui présente un intérêt majeur et général pour les résidents de la commune.
- La modification du PLU de la commune de Saint Tropez qui disposera d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux enjeux urbains, paysagers et environnementaux . Les partenaires naturels de la commune, services de l'Etat accompagneront ces outils également dans le difficile exercice de l'application des réformes actuellement en cours.
- La modification du PLU de la commune de Saint Tropez qui pourra répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée.
- La modification du PLU définitif opposable aux tiers devra prendre en compte des corrections, modifications et positions entérinées avant son application.
- Le PLU devra dans ses applications et ses évolutions pour les générations futures fixer des règles de « bonnes conduites » à suivre pour un avenir durable.

Vu le dossier mis à l'enquête,

Vu les réponses du maître d'ouvrage,

Vu l'intérêt de ce projet de modification du PLU pour faire un territoire et une ville durable dans le temps et l'espace.

Vu la volonté d'atteindre l'objectif de qualité urbaine, architecturale et paysagère, de sécurité et de salubrité publique.

Vu l'avis favorable du conseil municipal de Saint Tropez

Le commissaire enquêteur, en toute indépendance et impartialité émet :

## **UN AVIS FAVORABLE au projet de modification du PLU sur la commune de SAINT TROPEZ**

Le commissaire enquêteur, à Saint Tropez le 09 Mai 2025.



DEPARTEMENT DU VAR

Préfecture Du Var

COMMUNE DE SAINT TROPEZ

# ENQUETE PUBLIQUE

---

PROJET de Modification n°4

PLU SAINT TROPEZ



**C**

**ANNEXES**

Du lundi 10 Mars 2025 au vendredi 11 Avril 2025

Le commissaire enquêteur Christian MINE

## LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 Décision E25000006/83 du 04 Février 2025 de Mr le président du T.A. de Toulon.
- Annexe 2 Arrêté du Maire prescrivant la modification du 25 Mars 2024
- Annexe 3 Arrêté du Maire ordonnant et organisant l'enquête publique du 11 Février 2025
- Annexe 4 Avis d'enquête publique
- Annexe 5-1 Parution La Provence du 18 Février 2025
- Annexe 5-2 Parution Légale Var Matin du 18 Février 2025
- Annexe 5-3 Parution Légale La Provence du
- Annexe 5-4 Parution Légale Var Matin du
- Annexe 6 Implantation des panneaux Avis d'Enquête/cartographie
- Annexe 7 Panneau d'affichage réglementaire sur le site du projet
- Annexe 8 Certificat d'affichage
- Annexe 9 Procès Verbal de Synthèse
- Annexe 10 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage