



Saint-Tropez, le 31 janvier 2019

Ville de Saint-Tropez

direction de l'urbanisme
et de l'aménagement

tél : 04 94 55 90 07

fax : 04 94 55 90 59

urbanisme@ville-sainttropez.fr

Communauté de communes du golfe
de St-Tropez

Monsieur le président

2, Rue Blaise PASCAL

83310 COGOLIN

Affaire suivie par
Christine CAPHAM

Objet : avis sur SCOT arrêté

N/Réf : MG/CC/2019

Envoi par mail

Monsieur le Président,

Le projet de SCoT du Golfe de Saint-Tropez a été arrêté le 26 septembre 2018. Au titre de l'article L.143-20 du Code de l'Urbanisme l'avis de la Commune de Saint-Tropez a été sollicité.

Après analyse par mes services, veuillez trouver ci-après les observations que nous émettons sur ce projet pour ce qui concerne notre Commune.

1. Loi Littoral

Le projet de SCoT identifie les différents espaces caractéristiques des dispositions de la loi Littoral, et notamment les espaces proches du rivage et les espaces naturels remarquables.

1.1. Les espaces proches du rivage, dont la délimitation repose de toute évidence sur les crêtes et points hauts composant le relief collinaire de Saint-Tropez, intègrent une forte partie des espaces urbanisés.

Dans sa fiche technique « *l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage* » de septembre 2015, le Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité a précisé que :

« Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser, de manière combinée et non pas cumulative (tous les critères devront être analysés mais tous les critères ne devront pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage), les critères suivants (CE, 3 mai 2004, Mme Barrière , n° 251534):

- la distance par rapport au rivage ;

- *les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc.), relief et configuration des lieux.*
- *l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.*

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage. »

Si le critère de la distance au rivage peut effectivement conduire à une délimitation large des espaces proches du rivage, en revanche, la covisibilité depuis le rivage ou la mer est limitée aux premiers fronts bâtis ou aux reliefs non urbanisés en arrière-plan.

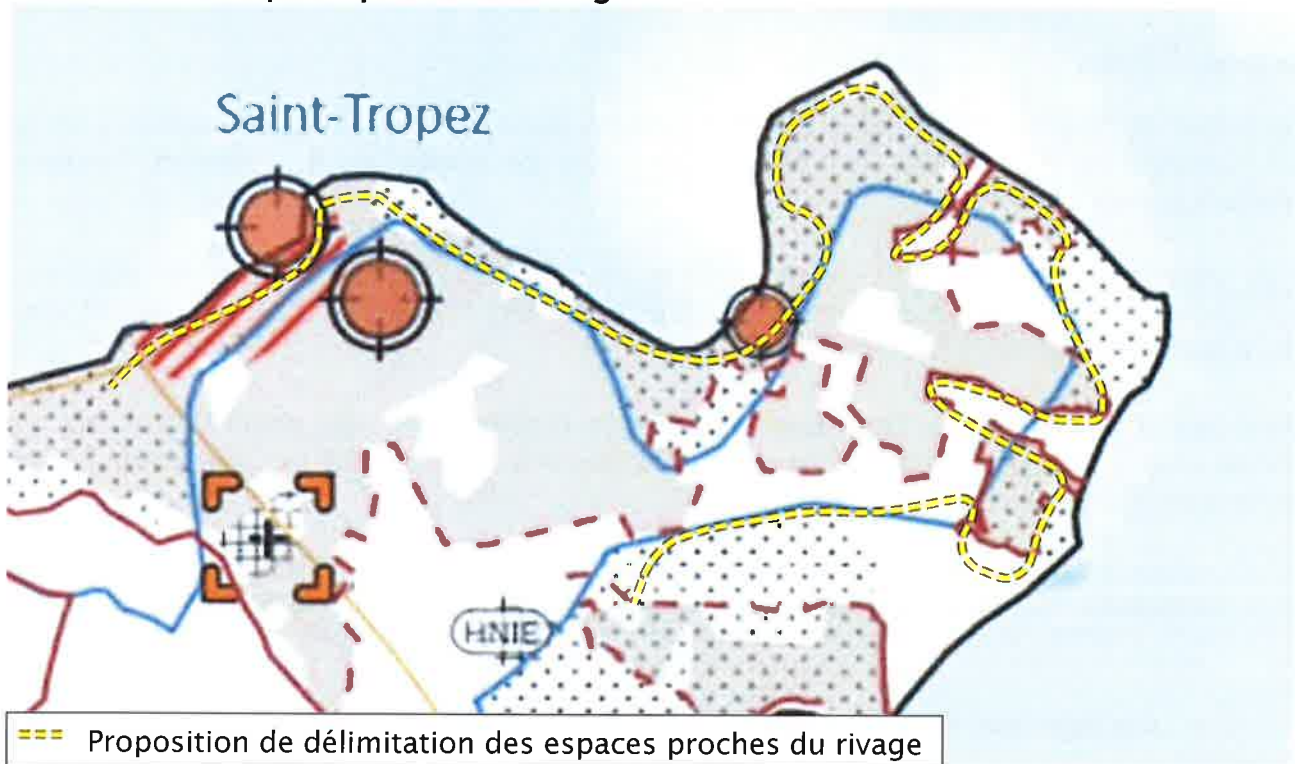
En outre, les dispositions de la loi ELAN ont modifié l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti(...). »

Il en ressort que les possibilités de construction dans les « dents creuses » dans les espaces proches du rivage pourraient éventuellement être fortement contraintes.

Il nous paraît donc judicieux de réduire la profondeur de délimitation de ces espaces proches du rivage au SCoT, et par conséquent, des espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage.



1.2. Les espaces naturels remarquables sont listés dans le DOO du projet de SCoT arrêté. Ils concernent pour Saint-Tropez :

- « *Les espaces naturels du rivage de la presqu'île de Saint-Tropez (6) ;*
- *La zone humide et la plage des Salins (7) ;*
- *Le Vallon de la Bouchère (8); »*

Si nous partageons cette identification, nous estimons que la terminologie « *les espaces naturels du rivage de la presqu'île de Saint-Tropez* » est trop imprécise.

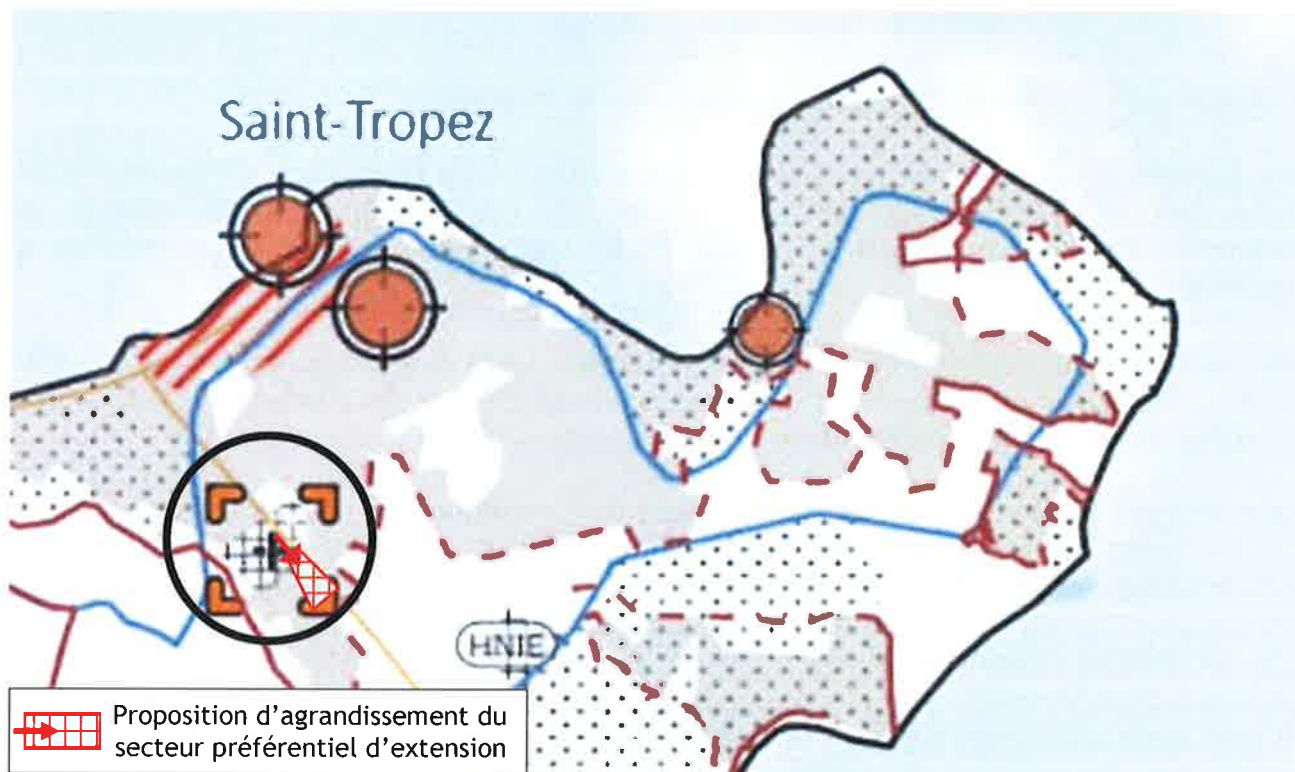
Bien que le Schéma de préservation du socle paysager précise sa délimitation, la partie textuelle du SCoT pourrait porter à croire que les espaces naturels remarquables se répartissent sur l'ensemble du littoral communal (classé en zone N au document d'urbanisme).

Nous demandons ainsi qu'elle soit remplacée dans le texte du DOO par « *le Massif de Capon* ».

2. Agglomération et limites à l'urbanisation

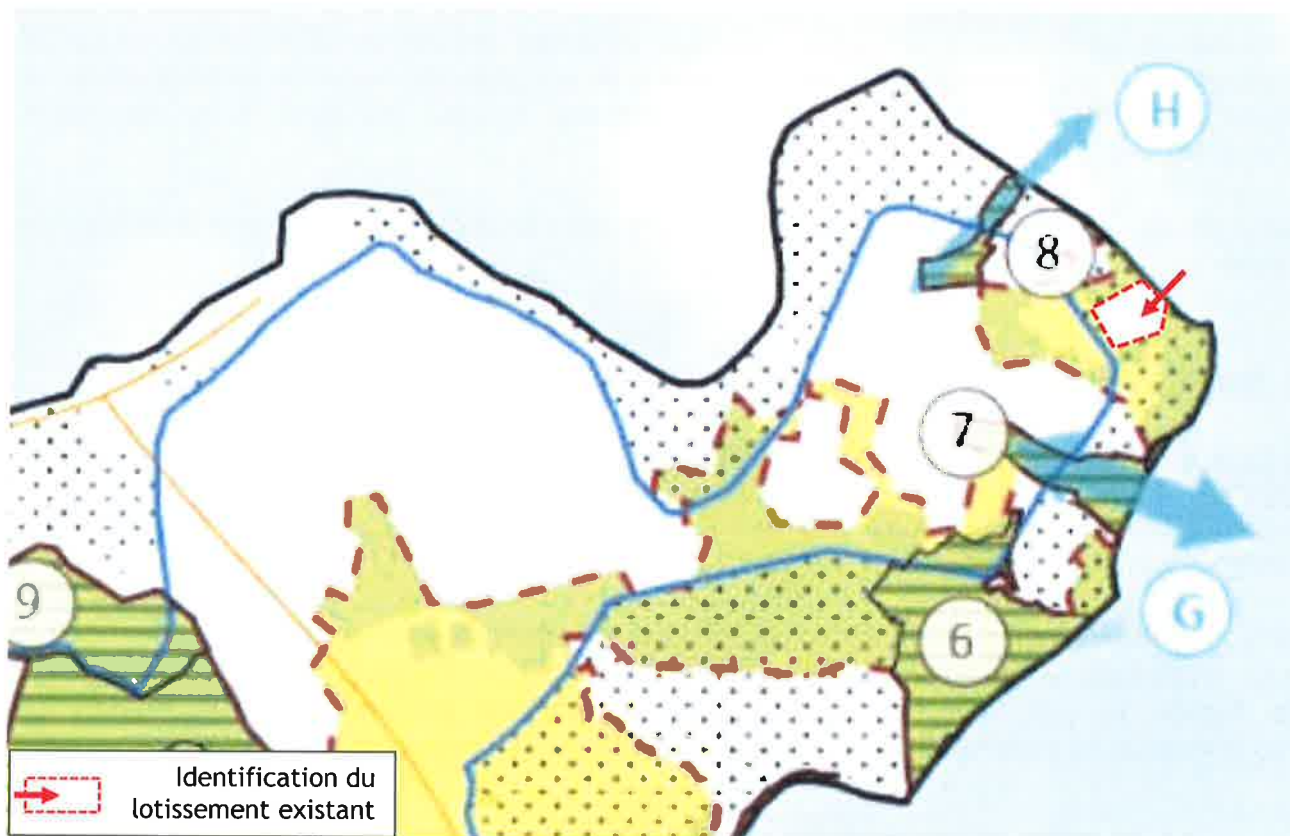
2.1. Le « secteur préférentiel d'extension de l'agglomération existante des Marres » et le « *site de développement mixte équipements + résidences principales* » matérialisent ce qui pourrait être qualifié de « *quartier intercommunal des Marres* » entre Gassin, Saint-Tropez et Ramatuelle.

La Commune de Saint-Tropez souhaitant voir se développer des projets de logements pour actifs saisonniers au sein de l'ancienne zone UD7 du PLU de 2013 (annulée par le TA de Toulon et par la CAA de Marseille), le **secteur préférentiel d'extension de l'agglomération** pourrait être prolongé au Sud-Est, le long de la RD93.



2.2. Les espaces naturels et forestiers structurants à préserver du schéma de préservation du socle paysager comprennent le lotissement situé au Cap de Saint-Tropez, à l'Est du territoire tropézien.

Ce secteur logiquement situé hors de l'agglomération existante (son classement en zone UE au PLU de 2013 a également fait l'objet d'une annulation par le TA de Toulon et la CAA de Marseille), est un espace urbanisé. Il devrait donc apparaître « en blanc » sur le schéma.



3. Armature urbaine, production de logements et densités

3.1. La production de logements : Au sein des pôles majeurs de l'armature urbaine du Golfe, dont Saint-Tropez fait partie au même titre que Cogolin et Sainte-Maxime, la production de résidences principales est fixée à 65% de l'objectif de production à l'échelle du SCoT.

Nous sommes en accord avec l'identification de notre Commune en tant que pôle majeur, toutefois Saint-Tropez ne dispose pas de secteurs de développement suffisant à accueillir une part significative de cette production.

Nous attirons l'attention de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez sur ce point afin qu'il en soit tenu compte dans le cadre du PLH en cours d'élaboration.

3.2. La densité résidentielle moyenne qui doit être visée est fixée à 35 logements à l'hectare dans les pôles majeurs, 25 logements à l'hectare dans les pôles d'équilibre et 15 logements à l'hectare dans les pôles de proximité.

Ces densités présentent un caractère théorique et arbitraire, correspondant à des agglomérations plus denses que le Golfe de Saint-Tropez.

Certaines opérations pourront atteindre ces densités mais il serait judicieux de moduler ces objectifs en fonction du tissu urbain (centre-ville, agglomération périphérique, espaces urbanisés aérés, ...) et de la taille des opérations.

4. Développement économique

La Commune de Saint-Tropez mène une réflexion sur la requalification du Port et de son esplanade. Il apparaît que ni le **schéma du développement touristique** ni le **schéma du développement économique** ne font apparaître la requalification du port, du moins sur sa partie terrestre.

Le DOO pourrait intégrer « le projet d'aménagement de l'esplanade du port de Saint-Tropez » comme suit :

Un volet terrestre dont les objectifs généraux sont :

- Restructuration du parking du Port (environ 4 ha),
- Amélioration des circulations et des accès (piétons, automobiles...),
- Possibilité d'agrandissement du parking,
- Requalification de l'actuel hangar sur le quai du Vieux Port,
- Aménagements paysagers et des cheminements doux pour assurer une cohérence paysagère du front de mer et de l'interface ville / port.
- Valorisation de l'entrée de ville.

Un volet maritime dont les objectifs généraux sont :

- Modernisation et extension de l'infrastructure portuaire,
- Aménagement de l'estacade pour l'accueil des transports maritimes et des passagers en saison (navettes maritimes, bateaux de promenade en mer, les tenders et chaloupes de croisiéristes),
- Mise aux normes de l'aire de carénage actuelle,
- Création d'un pôle d'équipement maritime rassemblant les acteurs du port (gare maritime, SNST, bureaux techniques).

À noter qu'en termes d'environnement, la Commune poursuit l'objectif d'obtenir le Label « Port Propre » et de protéger l'environnement, notamment les herbiers de Posidonies.

Souhaitant la prise en compte de ces observations, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma meilleure considération.

Pour le Maire,
Le conseiller délégué à l'urbanisme,



Michel GUIBOURG

