

# Avis favorable pour le schéma d'aménagement dans le golfe de Saint-Tropez

La commission d'enquête émet un avis favorable sur la dernière version du Schéma de cohérence territoriale. Elle formule cependant une réserve sur l'emprise exacte des zones à bâtir du Yotel.

**P. PA.** Publié le 10/05/2023

La commission d'enquête réclame que les terrains de sports du Yotel ne soient pas construits.

**Photo P.Pa**



Avis favorable. La troisième mouture du Schéma de cohérence territorial (SCoT) du golfe de Saint-Tropez a été approuvée par la commission d'enquête publique, après trois longues années de corrections et de précisions de la communauté de communes (CCGST).

Pour mémoire, le SCoT avait été retoqué et rendu inapplicable par le préfet du Var le 20 décembre 2019. Évence Richard demandait à la collectivité de mettre ce document d'urbanisme, définissant les orientations du territoire sur 20 ans, en conformité avec les lois Élan et Littoral. Voici le bilan dressé par la commission d'enquête, s'agissant des principales pierres d'achoppement entre la CCGST et les services de l'état.

## **Le Yotel**

La commission juge que le fait de classer uniquement les espaces déjà bâtis en site de développement stratégique *"concilie la politique urbaine voulue par le SCoT et le maintien du caractère naturel existant du Yotel demandés par les observations"*. Celle-ci formule cependant une réserve concernant la définition des espaces bâtis qui *"n'est pas assez claire"* selon elle. En cause: les terrains sportifs qui servent "d'interface" entre le secteur naturel et les constructions. Pour la commission, afin de *"respecter l'esprit de préservation des espaces non bâtis, les surfaces d'emprise de ces équipements devraient rester non bâties pour ne pas empiéter de manière excessive sur l'espace occidental, vierge de constructions"*.

## **Espaces proches du rivage**

La commission qui note *"un recul très notable de la limite des espaces proches du rivage"* dans le dernier projet de modification qui *"englobe maintenant la totalité des communes du Rayol-Canadel, de Cavalaire, de La Croix-Valmer, de Ramatuelle et de Saint-Tropez."*

Et si nombre d'observations du public remettaient en cause cette nouvelle limite, qui ne s'appuierait notamment pas assez sur la réalité du relief, la commission la défend en ce qu'elle *"correspond bien à ce qui était demandé par l'tat"*.

Quant aux interrogations des particuliers sur l'inclusion, ou non, de leur parcelle dans l'EPR – ce qui diminuera les droits à bâtir –, la commission va dans le sens de la CCGST qui répond que la définition précise de l'EPR est du ressort des PLU communaux.

## Secteurs déjà urbanisés

Là encore, les interrogations du public concernent leurs futurs droits à bâtir, avec un niveau de précision qui ne descend pas jusqu'aux parcelles et des SDU ayant disparu entre 2019 et 2023.

Sur ce second point, la commission reconnaît un manque d'explications dans les pièces du dossier de l'enquête publique mais approuve *"la cohérence"* du travail effectué par la CCGST dans un effort de réduction de l'étalement urbain *"dans l'esprit des lois lan et Littoral"*.

## Les droits à bâtir

Au sein de l'EPR comme des SDU, seules les *"extensions mesurées"* et les *"démolitions-reconstructions devant être à l'identique de la volumétrie et de la surface d'emprise au sol sur la même entité foncière"* devaient être autorisées. Une mesure *« trop contraignante et restrictive pour permettre l'évolution et l'amélioration de l'habitat »* pour les communes (St-Tropez et Ramatuelle) et le public note la commission d'enquête qui souligne aussi que la définition d'extension mesurée est *"sujette à une appréciation des plus large"*.

*Après enquête, la CCGST précise son texte. D'une part, « l'extension mesurée des constructions existantes est contenue dans une limite de 30 % maximum de la surface de plancher et sans incidences paysagères ». D'autre part, « la démolition-reconstruction à l'identique de la volumétrie ou de la surface d'emprise au sol sur la même entité foncière peut être autorisée avec une implantation différente sous réserve d'une meilleure intégration paysagère et bioclimatique permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment initialement démoli. »*