



Commune de St-Tropez

2 Place de l'Hôtel de Ville
83 990 Saint-Tropez

**Renouvellement de concession de plage -
Plage de la Bouillabaisse
Dossiers CDNPS
Novembre 2023**



**Prise en compte des enjeux environnementaux
et paysagers de la plage de la Bouillabaisse**

1.	LA COMMUNE DE SAINT-TROPEZ ET SON PROJET	5
2.	TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNANT LA CDNPS	8
3.	ETAT DES LIEUX	9
3.1.	Entité paysagère de la Bouillabaisse	9
3.2.	Activités existantes sur la plage depuis 2012	10
3.3.	Aménagements projetés	12
3.3.1.	Lots demandés au titre de la concession	13
3.3.2.	Aménagements dédiés au public	28
3.3.3.	Entretien de la plage et gestion des déchets	34
3.3.4.	Réseaux d'eau	35
3.3.5.	Réversibilité des aménagements	37
3.4.	Localisation de la plage vis-à-vis des périmètres à statut	40
3.4.1.	Site classé ou inscrit	40
3.4.2.	Monument historique	43
3.4.3.	Site Natura 2000	48
3.4.4.	ZNIEFF	50
3.4.5.	Réglementation au titre du PLU	51
3.4.6.	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté de communes Golfe de Saint-Tropez	52
4.	SYNTHESE	55
5.	ANNEXES	56

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Localisation de la commune de Saint-Tropez - Géoportail.....	5
Figure 2. Localisation de la plage de la Bouillabaisse - Géoportail	6
Figure 3. Localisation de la plage de la Bouillabaisse au sein du zonage « Tissu urbain discontinu » - Corine Land cover 2018.....	7
Figure 4. Vue sur la rive Nord du golfe de Saint-Tropez depuis la plage de la Bouillabaisse - Tripadvisor & ICTP 2022	9
Figure 5. Vue aérienne de la plage de la Bouillabaisse et linéaire prit en compte - Géoportail	10
Figure 6. Lots de plage n° 1-2-4-5 actuellement situés sur la plage de la Bouillabaisse - ICTP 2022.....	11
Figure 7. Localisation des lots n° 1-2-4-5 sur la plage de la Bouillabaisse - Géoportail	12
Figure 8. Exemple d'architecture de terrasse que pourra mettre en place le futur délégataire - MT	15
Figure 9. Terrasse d'un lot actuellement en place sur la plage de la Bouillabaisse	16
Figure 10. Vue de la plage de la Bouillabaisse dirigée vers le Sud avec les lots actuels	17
Figure 11. Vue du Golfe de Saint-Tropez et du lot n° 1 actuel depuis l'entrée Sud de la plage	17
Figure 12. Vue dirigée vers le Sud de la plage de la Bouillabaisse	18
Figure 13. Vue sur le Golfe de Saint-Tropez et le lot 3 actuels.....	18
Figure 14. Exemple de matériaux à privilégier pour l'habillage des structures - GTB	19
Figure 15. Terrasse d'un lot actuellement en place sur la plage de la Bouillabaisse - Bouillabaisse plage	20
Figure 16. Terrasse d'un lot actuel sur la plage de la Bouillabaisse - source e-paillette....	20
Figure 17. Délimitation du lot n° 1 actuel, plage de la Bouillabaisse	21
Figure 18. Exemple de recommandations de matériaux pour recouvrir la terrasse	22
Figure 19. Exemple de mobilier utilisé et teintes combinées sur un lot actuel, plage de la Bouillabaisse.....	23
Figure 20. Aperçu du mobilier utilisé sur un lot actuel, plage de la Bouillabaisse.....	24
Figure 21. Aperçu du mobilier d'un lot actuel, plage de la Bouillabaisse	25
Figure 22. Exemples de mobiliers et teintes contribuant à la définition de l'image de l'établissement et à son intégration dans le site	26
Figure 23. Exemple de sélection de teintes selon l'environnement où seront positionnés les lots,	27
Figure 24. Exemple d'ambiance nocturne recherchée.....	28
Figure 25. Poste de secours accessible aux PMR, plage de la Bouillabaisse.....	29
Figure 26. Lot existant plage de la Bouillabaisse non accessible aux PMR	30
Figure 27. Aperçu de la distance entre l'entrée de la plage et les lots 3 et 4 de la plage de la Bouillabaisse.....	30
Figure 28. Aperçu du positionnement des chemins PMR sur la plage de la Bouillabaisse ...	31
Figure 29. Poste de secours de la plage de la Bouillabaisse.....	33
Figure 30. Poste de secours situé en haut de plage et construit en matériaux permettant son intégration paysagère	33
Figure 31. Localisation du poste de secours, plage de la Bouillabaisse.....	34
Figure 32. Poubelles intégrées à l'environnement de la plage de la Bouillabaisse	35
Figure 33. Ruisseau de la Bouillabaisse et délimitation des communes	36
Figure 34. Exutoire pluviale Bouillabaisse	36
Figure 35. Vue de la plage de la Bouillabaisse en période estivale	38
Figure 36. Plage de la Bouillabaisse hors période estivale (GoogleEarth).....	39
Figure 37. Vue projetée de la plage de la Bouillabaisse hors période estivale	39
Figure 38. Localisation de la plage de la Bouillabaisse par rapport au site inscrit - Atlas du patrimoine	40

Figure 39. Vue sur le centre historique de Saint-Tropez depuis la plage de la Bouillabaisse	41
Figure 40. Lot actuel dont le mobilier s'intègre à l'arrière-plan par les couleurs en continuité de celles de l'hôtel.....	41
Figure 41. Exemple de lot actuel pour lequel le choix de couleur rappelle la couleur du sable, plage de la Bouillabaisse	42
Figure 42. Poste de secours dont l'emplacement et le choix des matériaux permettent une bonne intégration au site.....	42
Figure 43. Erreur ! Signet non défini. Localisation de la plage de la Bouillabaisse au sein des périmètres des abords de Monuments	43
Figure 44. Monument historique "Ancien groupe touristique Latitude 43" - Helmut Giersiefen	44
Figure 45. Co-visibilité entre le MH et les actuels lots 4 et 5 de la plage de la Bouillabaisse	45
Figure 46. Absence de co-visibilité entre les actuels lots 4 et 5 et le MH.....	45
Figure 47. Absence de co-visibilité entre le lot 2 actuel et le MH inscrit	46
Figure 48. Co-visibilité entre le Monument Historique et la concession de plage actuelle - GoogleEarth	46
Figure 49. Localisation des prises de vues - GoogleEarth.....	47
Figure 50. Distance du MH de « l'ancien groupe touristique Latitude 43 » par rapport à la plage de la Bouillabaisse - Atlas des patrimoines.....	48
Figure 51. Localisation de la plage de la Bouillabaisse vis-à-vis du Site Natura 2000 - Géoportail	49
Figure 52. Localisation de la plage de la Bouillabaisse vis à vis de la ZNIEFF de type 2 - Géoportail	50
Figure 53. Extrait du PLU de Saint-Tropez et localisation de la plage de la Bouillabaisse- 2021	52

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Coordonnées de la plage de la Bouillabaisse	10
Tableau 2 : Surfaces et linéaires de la plage, de la concession de la Bouillabaisse et maximales pouvant être exploitées	13
Tableau 3. Dimensions des futurs lots de plage	13
Tableau 4. Répartition des surfaces d'exploitation des lots de la plage de la Bouillabaisse	Erreur ! Signet non défini.

1. LA COMMUNE DE SAINT-TROPEZ ET SON PROJET

Située sur la rive sud du Golfe de Saint-Tropez et au sein du département du Var et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la commune de Saint-Tropez s'étend sur 11,2 km² et compte 4 103 habitants depuis le dernier recensement de population datant de 2018.

Nichée tout au bout d'une presqu'île, ses 12 kilomètres de littoral dont 3,4 km de plages, ses 800 commerces, services et restaurants en font un lieu attractif et sont autant d'atouts permettant à la commune de Saint-Tropez d'attirer chaque année près de 6 millions de visiteurs.



Figure 1. Localisation de la commune de Saint-Tropez - Géoportail

Sur la commune de Saint-Tropez, la gestion du domaine public maritime naturel est assurée par la collectivité par le biais de concessions concédées.

Lors de la haute saison touristique (période s'étalant d'avril jusqu'à octobre), les plages de Saint-Tropez sont très fréquentées, générant de fortes attentes de la part des usagers. Afin d'accueillir au mieux les estivants sur ses plages, la commune a ainsi souhaité développer plusieurs activités répondant à ces attentes :

- Location de matériel de plage (transats, parasols),
- Restaurant et/ou vente à emporter,
- Organisation d'activités (nautiques ou non) pour enfants et adultes.

La plage naturelle de la Bouillabaisse a été concédée par l'Etat depuis le 1^{er} janvier 2010 pour une durée de 12ans.

Un avenant à la concession de la plage naturelle de la Bouillabaisse a été accordé par arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2015.

La durée de la concession est toutefois restée inchangée.

Cet avenant fut nécessaire afin de tenir compte d'une part, de l'évolution de la surface de cette plage à cause de l'érosion et d'autre part, de la suppression du lot n° 3.

Par arrêté préfectoral en date du 18 juillet 2022, la commune a bénéficié d'une prorogation de la concession de cette plage, la portant au 31 décembre 2023.

Par courrier en date du 24 mars 2023, la DDTM rejetait la demande de prorogation d'un an pour motif d'irrégularités dans le dossier ainsi que pour le risque de non-viabilité économique des lots 1 et 2.

Par conséquent, par délibération n°2023/107, Mme le Maire était autorisée par le Conseil Municipal, à demander une prorogation d'un an à la concession le temps de constituer le dossier de concession. Cette demande, autorisée par arrêté préfectoral n°2023-016 expirera le 31 décembre 2024

Ainsi, la concession arrivant à son terme, la commune souhaite que la gestion du domaine public lui soit de nouveau déléguée, par le biais d'une concession de service public à partir du 1^{er} janvier 2025 pour une durée de 10 ans. Par délibération n° 2023/151 du 27 juillet 2023, le Conseil Municipal autorisait Madame le Maire à engager toutes démarches nécessaires à l'aboutissement de cette demande.



Figure 2. Localisation de la plage de la Bouillabaisse - Géoportail

Dans le cadre de la demande de renouvellement de cette concession, un nouveau relevé a été effectué le 13 juillet 2023 (Bouillabaisse et Graniers) et le 19 janvier 2022 (Salins) par un géomètre expert, afin de tenir compte de l'évolution de la surface de la plage et de son linéaire.

Le 15 décembre 2021, les services de l'état ont indiqué qu'une partie de la plage de la Bouillabaisse, scindée à cause de l'érosion de son littoral, ne pouvait plus être prise en compte, réduisant de ce fait le linéaire et la surface de cette plage par rapport à la précédente concession.

La commune n'étoffera pas son offre d'activité déjà en place sur le site et reverra ainsi à la baisse les linéaires et surfaces d'exploitation qui seront attribuées en raison de la réduction de la surface de concession.

Ce projet de concession de la plage naturelle de la Bouillabaisse n'entraînera pas d'évolution importante par rapport à la précédente concession accordée, si ce n'est une diminution des surface exploitées.

La commune passera d'ailleurs, de 4 lots à 3 lots afin d'assurer, comme demandé par la DDTM, la viabilité des lots.

Il arrive que, dans certains cas, la gestion et l'organisation des activités au sein d'une concession de plage puissent entraîner des dégradations visuelles sur certains sites à forts enjeux paysagers : fermeture du champ de vision, « compartimentage », effet de masque sur les vues lointaines, aspects extérieurs mal maîtrisés, autant d'éléments qui peuvent être perçus comme des « atteintes » visuelles par l'utilisateur en quête d'espaces vierges et naturels. Bien que la plage de la Bouillabaisse se situe en centre-ville dans une zone de tissu urbain discontinu (cf. Figure 3) les enjeux paysagers sont à prendre en compte dans l'acquisition de la concession de la plage en raison de la présence d'un site inscrit et d'un monument inscrit au titre des bâtiments de France.

Les activités qui se dérouleront au sein de cet espace comportant des caractéristiques paysagères et environnementales notables devront répondre à des exigences architecturales et paysagères visant à préserver les qualités du site.

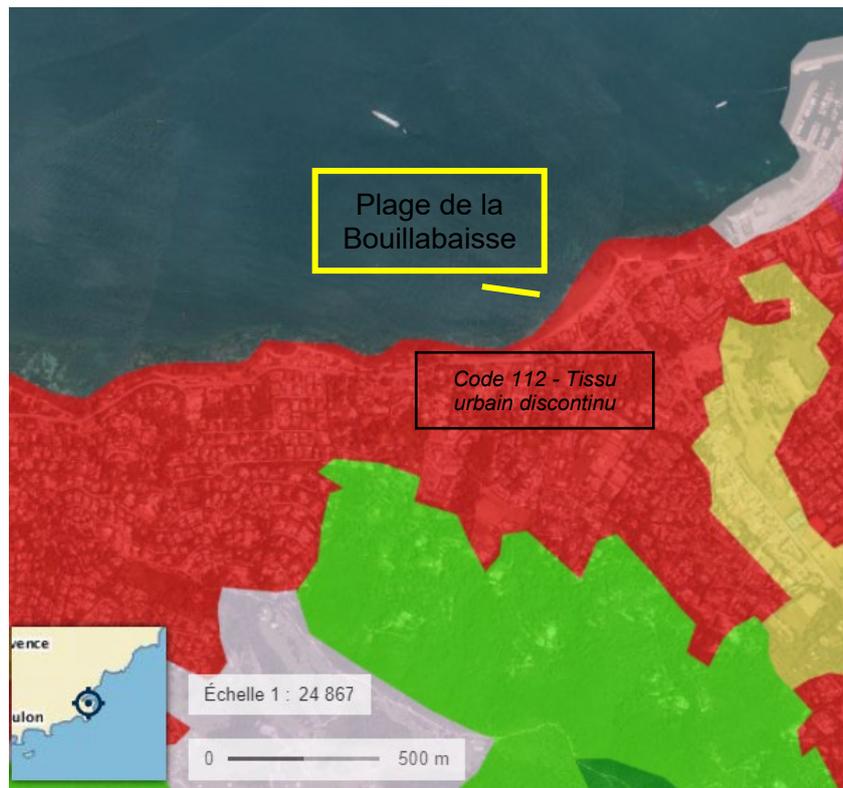


Figure 3. Localisation de la plage de la Bouillabaisse au sein du zonage « Tissu urbain discontinu » - Corine Land cover 2018

Le présent document est réalisé afin de répondre aux attentes des services de l'Etat concernant la prise en compte du paysage dans la conception et l'implantation du projet d'acquisition de la concession de la plage de la Bouillabaisse.

Cette demande faite par la commune traduit une volonté de protéger et maîtriser le développement des activités. Cette démarche est la plus appropriée pour canaliser la fréquentation des lieux qui pourrait être due à une multiplication des activités à caractère économique.

Le projet vise à reconduire une situation existante de maîtrise des usages avec comme principale vocation la diminution du nombre d'activité par rapport à l'autorisation accordée en 2012, la diminution des surfaces et linéaires attribués aux exploitants et la protection des perceptions paysagères.

Ce dossier a ainsi pour objectifs de réaliser un diagnostic des existants, de montrer la prise en compte des caractéristiques du site en termes d'intégration architecturale et paysagère des lots et de démontrer que les activités qui se dérouleront sur la plage de la Bouillabaisse ne seront pas de nature à porter atteintes au site, à son fonctionnement et à ses particularités paysagères.

La plage de la Bouillabaisse étant située en site inscrit mais aussi dans le périmètre de protection d'un monument historique, le présent dossier est établi en vue du passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, prévu dans le cadre de l'instruction du dossier de demande de la concession de la plage naturelle de la Bouillabaisse par la commune de Saint-Tropez.

2. TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNANT LA CDNPS

Le renouvellement de la concession de la plage de la Bouillabaisse est soumis à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) conformément à l'article R. 341-16 du Code de l'Environnement. La CDNPS concourt à la protection de la nature, à la préservation des paysages, des sites et du cadre de vie et contribue à une gestion équilibrée des ressources naturelles, et de l'espace dans un souci de développement durable. Elle est régie par les dispositions des articles 8 et 9 du décret n° 2006-665 du 7 juin 2006.

I.- Au titre de la protection de la nature, la commission est notamment chargée d'émettre un avis, dans les cas et selon les modalités prévues par les dispositions législatives ou réglementaires, sur les projets d'actes réglementaires et individuels portant sur les réserves naturelles, les sites Natura 2000, les biotopes, la faune et la flore, le patrimoine géologique et les établissements hébergeant des animaux d'espèces non domestiques autres que les espèces de gibier dont la chasse est autorisée.

Elle constitue une instance de concertation qui peut être consultée sur la constitution, la gestion et l'évaluation du réseau Natura 2000 dans le département.

II. - Au titre de la préservation des sites et des paysages, du cadre de vie et de la gestion équilibrée de l'espace, la commission exerce notamment, dans les cas et selon les modalités prévues par les dispositions législatives ou réglementaires, les attributions suivantes :

- 1° Elle prend l'initiative des inscriptions et des classements de site, émet un avis sur les projets relatifs à ces classements et inscriptions ainsi qu'aux travaux en site classé ;
- 2° Elle veille à l'évolution des paysages et peut être consultée sur les projets de travaux les affectant ;
- 3° Elle émet les avis prévus par le code de l'urbanisme ;
- 4° Elle se prononce sur les questions posées par la publicité, les enseignes et les pré-enseignes ;
- 5° Elle émet un avis sur les projets d'unités touristiques nouvelles.

3. ETAT DES LIEUX

3.1. Entité paysagère de la Bouillabaisse

En front de mer, à l'embouchure du ruisseau des Marres, le dépôt alluvionnaire a progressivement formé la plage de la Bouillabaisse. Entièrement anthropisée par les habitations, les hôtels ou restaurants, cette plage offre une des rares perspectives lointaines depuis la côte sur le centre de Saint-Tropez.

La plage de la Bouillabaisse est la « première » plage que l'on croise en arrivant à Saint-Tropez. Elle est entièrement composée de sable fin, tournée vers le Golfe de Saint-Tropez, cette plage est caractérisée par les établissements qui la bordent.

En avançant sur la pointe de la Pinède, la plage s'efface au profit d'enrochement protégeant les constructions de l'érosion progressive de la côte. C'est alors que s'ouvre une superbe vue sur le centre-ancien de Saint-Tropez.

Comparés aux autres plages de Saint-Tropez, les abords de la plage de la Bouillabaisse révèlent un caractère beaucoup moins naturel. Cela est dû principalement à la proximité des constructions et de grands axes de circulation comme la route du Littoral (RD98), couvrant parfois le son de la houle.

Avec son eau turquoise et son sable fin, la plage de la Bouillabaisse n'en reste pas moins très appréciée par les touristes et les Tropicéziens.

Parfaitement située à l'entrée de la ville de Saint-Tropez, cette longue plage de 310m est accessible depuis la RD 98. Elle est l'endroit idéal pour les visiteurs en quête d'eau limpide et de sable fin. La plage se situe sur la rive sud du golfe et offre une vue splendide sur les couchers de soleil, la côte et le massif des Maures.



Figure 4. Vue sur la rive Nord du golfe de Saint-Tropez depuis la plage de la Bouillabaisse - Tripadvisor & ICTP 2022

En dehors des clients du restaurant, la plage de la Bouillabaisse est un peu moins utilisée en début de saison par les Tropicéziens et /ou les touristes qui préfèrent profiter des plages des

Canebiers et des Salins avant que l’afflux de touristes vienne les priver de ces moments privilégiés.

Cette plage est facilement accessible au public grâce à deux parkings ouverts et gratuits disposant également d’emplacements réservés aux PMR.

La cartographie ci-dessous permet de visualiser le linéaire et la surface d’étude de la plage de la Bouillabaisse.

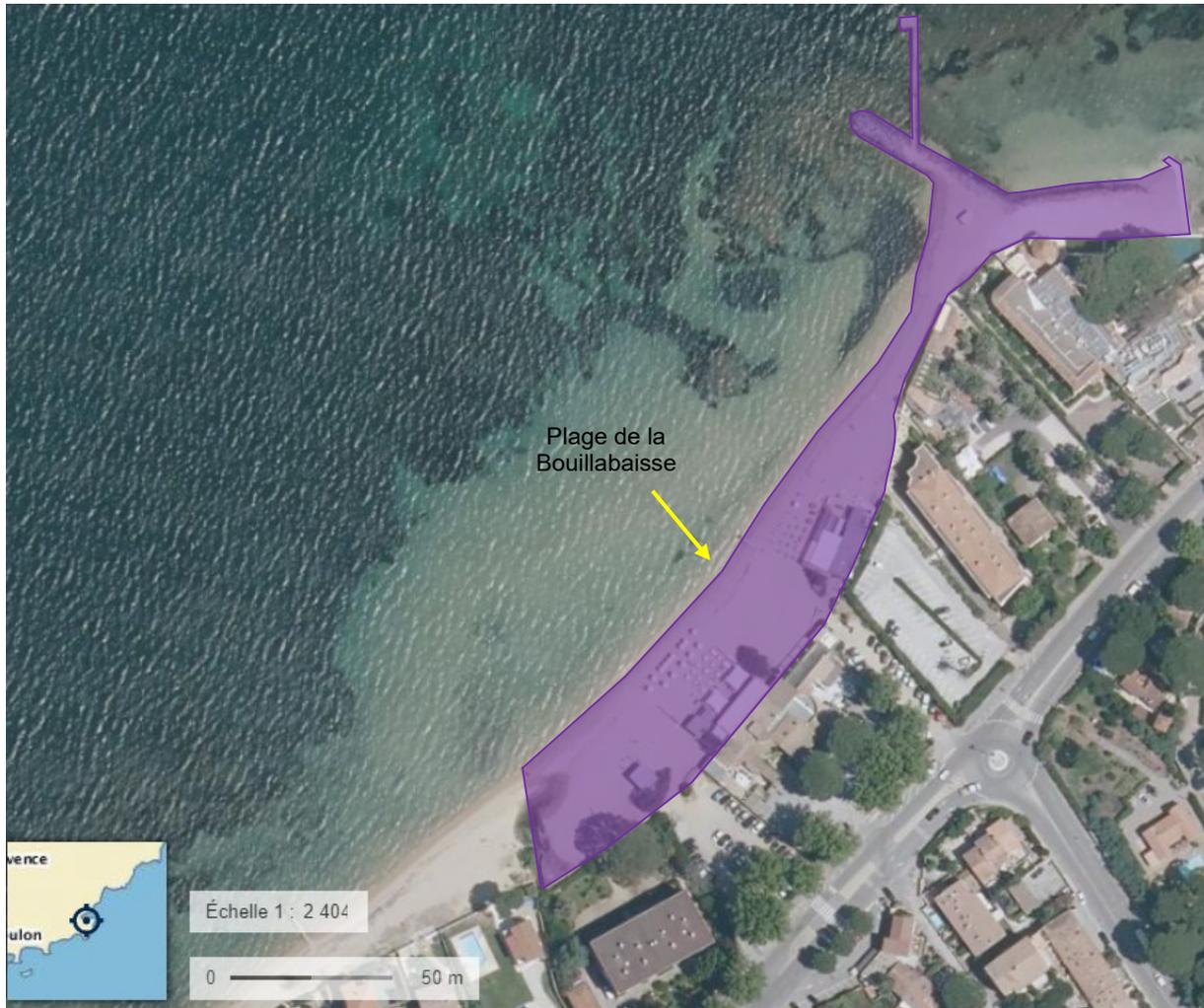


Figure 5. Vue aérienne de la plage de la Bouillabaisse et linéaire prit en compte - Géoportail

	Limite Nord	Limite Sud
Latitude	43° 15'55.60'' N	43° 16'14.37'' N
Longitude	6° 37'25.50'' E	6° 37'43.05'' E

Tableau 1 : Coordonnées de la plage de la Bouillabaisse

3.2. Activités existantes sur la plage depuis 2012

La plage de la Bouillabaisse disposait en 2012 de 5 lots de plage. La concession ayant évolué par avenant en 2015, afin de supprimer le lot n° 3, les activités en place depuis 2015 étaient les suivantes :

- Restauration
- Vente de boissons
- Location de matelas - parasols
- Jeux de plage
- Ski nautique
- Bouées tractées

Ces activités étaient réparties selon le tableau suivant :

Lot	Activité	Surface occupée (m ²)	Linéaire occupé (ml)
Lot 1	Restauration Vente de boissons Location de matelas - parasols	710	26,15
Lot 2	Restauration Vente de boissons Location de matelas - parasols	770	33,3
Lot 4	Location de matelas - parasols	296	35,9
Lot 5	Ski nautique Bouées tractées	86	/

La surface totale d'occupation était de 1 862m² et représentait 19,9% de la surface totale de la plage (9 355 m²).

Le linéaire total des lots de plages était de 100 m et représentait 18% du linéaire totale de la plage (540 ml).



Figure 6. Lots de plage n° 1-2-4-5 actuellement situés sur la plage de la Bouillabaisse



Figure 7. Localisation des lots n° 1-2-4-5 sur la plage de la Bouillabaisse - Géoportail

3.3. Aménagements projetés

La commune, désireuse de conserver la gestion de cette plage, soumet à l'instruction des services de l'Etat une demande de renouvellement de la concession de la plage de la Bouillabaisse en tenant compte de la nouvelle surface de plage pouvant être concédée.

Dans le cadre de son projet de demande de concession, la commune de Saint-Tropez souhaite poursuivre les activités actuellement présentes sur la plage de la Bouillabaisse.

En raison de la problématique d'érosion qui touche la plage de la Bouillabaisse, les surfaces et linéaires exploités seront donc revus à la baisse. Avant le nouveau relevé de géomètre, la concession avait une surface de 9 355 m² et un linéaire de 540 ml.

La concession totale comprend l'ensemble de la surface et du linéaire de sable, mais également des surfaces d'enrochement, d'ouvrage béton, ponton, ruisseau pluvial, surface de végétalisation, soit une surface totale de 8 805,30 m² pour un linéaire total de 310 ml.

La concession de plage (parties sableuses uniquement) sollicitée aura une surface de 7 843,62 m² pour un linéaire de plage de 310 ml.

Le tableau ci-après présente les surfaces et linéaires de la plage de la Bouillabaisse et de la concession associée.

Tableau 2 : Surfaces et linéaires de la plage de la Bouillabaisse pouvant être exploités :

	Surface (m ²)	Linéaire (ml)	Surface DSP max en m ² (20%)	Linéaire DSP max en ml (20%)
Concession totale de la Bouillabaisse (incluant enrochement, ponton etc.)	8 805,30	S.O.	S.O.	S.O.
Concession de la plage de la Bouillabaisse (uniquement surface de sable)	7 843,62	310	1568,72	62

Le plan du projet de concession de la plage de la Bouillabaisse est joint en **annexe n° 1**.

3.3.1. Lots demandés au titre de la concession

Trois lots seront proposés au sein de cette concession et seront disposés selon la configuration de la concession actuelle avec cependant des surfaces et linéaires réduits par rapport à l'existant.

Les tableaux n°3 et n°4, ci-dessous, indiquent les dimensions des futurs lots de plage et la répartition des surfaces d'exploitation par lots.

Tableau 3. Dimensions des futurs lots de plage :

Plage	Lot	Activités	SURFACES		LINEAIRES	
			Emprise Projetée (m ²)	Projeté en %	Linéaire projeté en ml	projeté En %
Bouillabaisse	1	Restauration, matelas/parasols	640,00	8,16	20	6,45
	2	Restauration, matelas/parasols	600,70	7,66	20	6,45
	3	Matelas/parasols	180,40	2,30	22	7,10
	Total		1421,10	18,12	62	20,00

La nouvelle concession respectera les dispositions du second alinéa de l'article R. 2124-16 du Code général de la propriété des personnes publiques imposant une surface et un linéaire exploitable pouvant atteindre 20% maximum.

Ainsi, la surface exploitée dans la nouvelle concession sera égale à 1421,10 m² et un linéaire exploité de 62 ml .

Afin de tenir compte des directives de la Direction des Territoires et de la Mer, le lot de plage (restauration, matelas/parasols) tiendra compte de proportions suivantes :

- 60 % de la surface du lot sera dédiée aux matelas, parasols et jeux de plage.
- 40 % de la surface sera dédiée à la restauration. Devront être inclus dans ces 40% le bâti démontable, la terrasse et la partie sableuse avec tables.

Tableau 4. Répartition des surfaces d'exploitation des lots de la plage de la Bouillabaisse :

PLAGE	LOT	ACTIVITE	SURFACE	LINEAIRE	Surface matelas	Surface Restauration
BOUILLABASSE	1	Restauration, matelas/ parasols	640,00 m ²	20 ml	384 m ²	256 m ²
	2	Restauration, matelas/ parasols	600,70 m ²	20 ml	360,42 m ²	240,28 m ²
	3	Matelas/ parasols	180,40 m ²	22 ml	180,40 m ²	Sans objet ²
Total Bouillabaisse			1 421,10 m ²	62 ml	924.82 m ²	496.28 m ²

Le plan joint en **annexe n° 1** localise l'ensemble des lots sur la plage.

Par décret du 11 juillet 2017, la commune de Saint-Tropez (Var) a été classée comme station de tourisme.

Au regard de ce classement et conformément aux articles L. 133-11 et suivants du code du tourisme, les lots 1, 2 et 3 feront l'objet d'une période d'exploitation étendue à 8 mois, après délibération du conseil municipal au regard de la fréquentation touristique.

Par ailleurs, la commune de Saint-Tropez respecte les conditions pour le maintien en place des établissements de plage à l'année, pour la durée de la concession de plage, en l'occurrence dès lors qu'elle est classée en station touristique, qu'elle dispose d'un office de tourisme depuis plus de 2 ans, et que plus de 200 chambres d'hôtels sont ouvertes en moyenne sur une période allant du 1^{er} décembre au 31 mars

A cet égard, les lots 1 et 2 font l'objet d'une demande pour le maintien en place à l'année, pour la durée de la concession, qui suppose l'accord préalable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, afin d'être ouverts à l'année. L'agrément du Préfet permettra à la commune (concessionnaire) de délivrer pour les lots 1 et 2 des autorisations spéciales d'ouverture à l'année, sous réserve que leurs titulaires s'engagent à ouvrir à minima 48 semaines consécutives dans l'année, 4 jours par semaine.

Cela permettra de maintenir de l'emploi et une offre de services de qualité compte tenu des conditions climatiques très favorables en période hivernale.

A l'issue de la saison balnéaire (6 mois, portée à 8 mois), le lot 3 sera donc déposé afin de restituer le site dans son état naturel.
--

Prescription architecturale des éléments

❖ La structure

Les bâtiments devront être d'une solidité suffisante et devront donc faire l'objet d'un choix méthodique des matériaux pour leur structure. Les éléments de structures seront démontables. Afin de préserver la qualité paysagère du site, les matériaux type PVC, béton, plâtre, ciment et tout autre matériaux destinés aux constructions pérennes seront proscrits. Les toitures, les tuiles et autres matériaux s'en approchant seront déconseillées en raison de leurs difficultés de mise en place dans une construction à caractère démontable, ainsi que pour les dangers qu'elles pourraient représenter en cas de vent violent.

Le bois sera préconisé en raison de ses nombreuses qualités : résistance, esthétique, mobilité (léger, modulable, réutilisable). Pour les parties visibles il sera préférable d'opter pour des tons foncés par rapport aux éléments constitutifs.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Elles s'intégreront parfaitement à leur environnement, et par leur procédé constructif, présenteront des matériaux sains, non polluants, naturels et économes en énergie et en eau.



Figure 8. Exemple d'architecture de terrasse que pourra mettre en place le futur délégataire - MT



Figure 9. Terrasse du lot 2 actuellement en place sur la plage de la Bouillabaisse

L'implantation des établissements a été faite en cohérence paysagère et architecturale entre le domaine public communal et le domaine public maritime.

Les matelas des lots 1 et 2 seront positionnés en première ligne, mais la partie bâtie et celle affectée à la location seront remontées au plus haut de la plage.

Les emprises seront limitées et seuls deux lots se succéderont sur la plage (lots 1 et 2), permettant de ne pas créer d'effet de masque et de compartimentage par l'encombrement de l'espace.

Le lot n° 3 sera réparti au Nord de la plage et ne créera pas d'effet de masque avec les deux lots centraux (lots n° 1 et 2). Le lot n° 3 sera démonté à l'issue de la saison estivale, permettant de gagner en ouverture sur la mer.

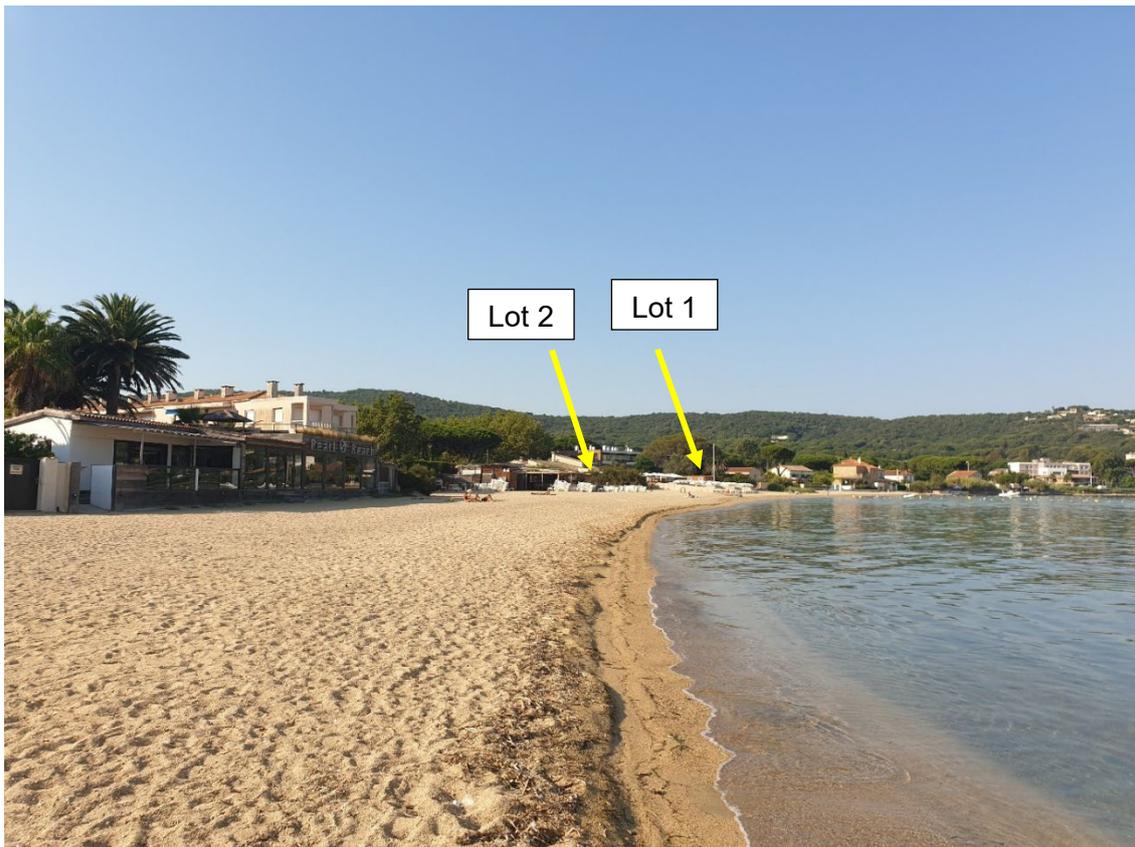


Figure 10. Vue de la plage de la Bouillabaisse dirigée vers le Sud avec les lots actuels



Figure 11. Vue du Golfe de Saint-Tropez et du lot n° 1 actuel depuis l'entrée Sud de la plage



Figure 12. Vue dirigée vers le Sud de la plage de la Bouillabaisse



Figure 13. Vue sur le Golfe de Saint-Tropez et du lot n°3 actuel

❖ La terrasse

Afin de permettre aux bénéficiaires de s'approcher au plus près d'une démarche qualitative pour l'environnement, la terrasse pourra être couverte à l'aide de matériaux légers (toiles, canisses, bois, bambou, cannes de Provence ...) et pourra être fermée sur les côtés par des bâches.

La couleur choisie sera suffisamment foncée par rapport à l'arrière-plan et au sol d'implantation. Différentes alternatives de camouflage, pourront être utilisées pour créer des espaces ombragés ou habiller des structures.

Le canisses, ganivelles, brandes de bruyère seront également préconisées en raison de leur aspect naturel et de leur potentiel d'intégration paysagère mais également de leur facilité de mise en œuvre.

Elles pourront être employées pour les couvertures des terrasses ombragées, fixées sur des structures bois ou acier, permettant un démontage rapide, mais aussi pour délimiter latéralement les structures.

La couleur générale des matériaux devra privilégier des tons foncés par rapport au ton dominant de la zone.

Les parties métalliques de la structure ne devront pas être brillantes afin de favoriser leur insertion paysagère.

La terrasse sera, au même titre que la globalité de la construction, démontable ou transportable. Pour le plancher de la terrasse, les caillebotis seront à favoriser, en bois avec un ton plus foncé que celui de la couleur du sol. Des éléments modulaires pourront être utilisés, en bois exotique ou autre, laissé à l'état naturel. Rappelons que la surface dédiée à la restauration ne pourra excéder 40% de la surface totale du lot.

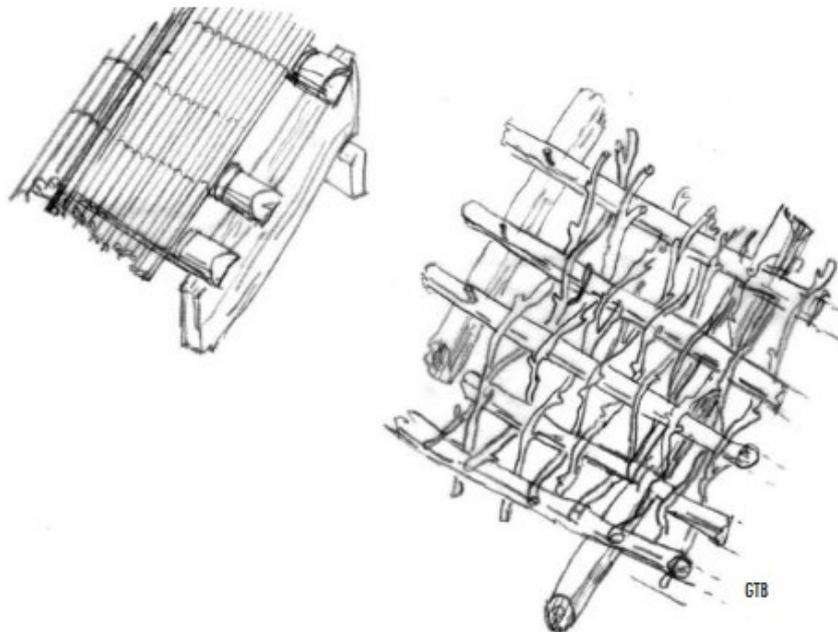


Figure 14. Exemple de matériaux à privilégier pour l'habillage des structures - GTB



Figure 15. Terrasse d'un lot actuellement en place sur la plage de la Bouillabaisse - Bouillabaisse plage



Figure 16. Terrasse d'un lot actuel sur la plage de la Bouillabaisse - source e-paillotte



Figure 17. Délimitation du lot n°1 actuel, plage de la Bouillabaisse

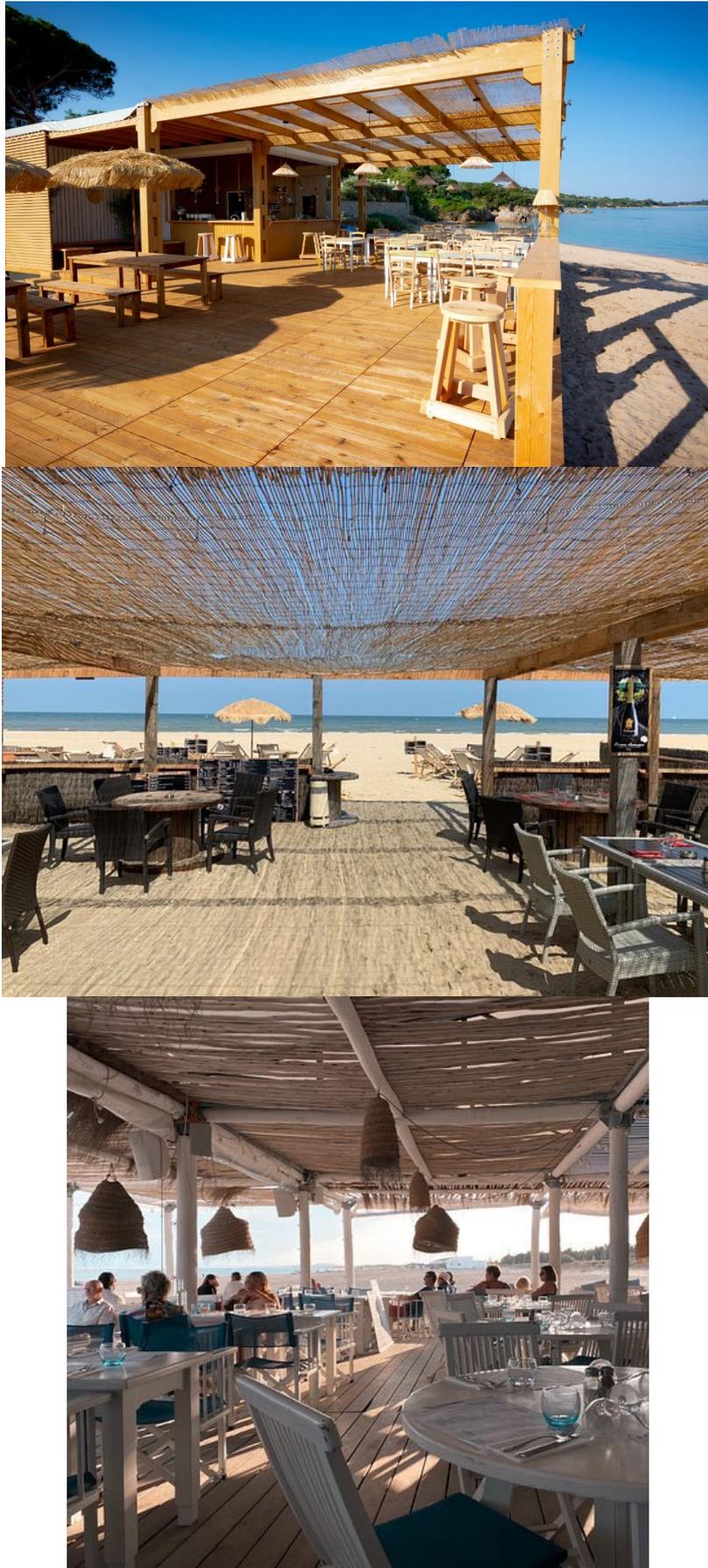


Figure 18. Exemple de recommandations de matériaux pour recouvrir la terrasse

❖ Le mobilier

Les mobiliers et accessoires pourront être issus d'une gamme qualitative et possiblement vertueuse (réemploi ou économie circulaire), durable, résistante et adaptée à un usage extérieur soumis à des contraintes fortes. Leur disposition, à prévoir strictement à l'intérieur du lot de plage, ne devra pas contrarier la fluidité des déplacements et donc conforter la vocation publique des concessions et leur accessibilité pour tous.

D'une manière générale, la couleur du mobilier sera la plus naturelle possible et devra posséder un ton plus foncé que le décor du lieu d'implantation.

En effet, l'aspect du mobilier prend toute son importance. Il sera cohérent avec le style et la palette chromatique déclinée par l'établissement dans son aspect extérieur.

Le mobilier pourra préférentiellement être en bois, paille, osier, rotin, toile, métal, résine polyuréthane tressée. Le patchwork de mobilier sera à éviter et une uniformité d'ensemble des formes, des teintes et des matériaux sera recherchée afin de préserver la cohérence et la régularité du lot.

Le PVC sera également à éviter au maximum, celui-ci étant peu esthétique et peu résistant aux UV (dégageant des particules nocives très volatiles du fait de la chaleur). Le mobilier en matériaux naturels garantit un aspect plus qualitatif que le mobilier PVC qui s'intègre mal au site.



Figure 19. Exemple de mobilier utilisé et teintes combinées sur un lot actuel, plage de la Bouillabaisse



Figure 20. Aperçu du mobilier utilisé sur un lot actuel, plage de la Bouillabaisse



Figure 21. Aperçu du mobilier d'un lot actuel, plage de la Bouillabaisse



Figure 22. Exemples de mobiliers et teintes contribuant à la définition de l'image de l'établissement et à son intégration dans le site

❖ Recherche de teintes adaptées au site

De manière globale, les teintes des installations des lots de plages s'inspireront de celles prédominantes dans le contexte immédiat du site d'implantation. Le nombre de teinte par lot sera limité. Les teintes fluorescentes ou criardes, les peintures réfléchissantes ou réverbérantes seront proscrites. Le blanc pur, sera déconseillé.

Les teintes à prévoir pour les installations en contexte urbain, pourront être couplées à des teintes plus soutenues ou vives correspondant à l'environnement urbain en arrière-plan ou à une charte chromatique et qui fait référence à la culture locale (logo de la ville par exemple).

L'ensemble de ces teintes pourra être appliqué aux mobiliers (tissus des parasols, transats...) et aux éléments de décoration (coussins...) : bleus, verts, gris colorés...

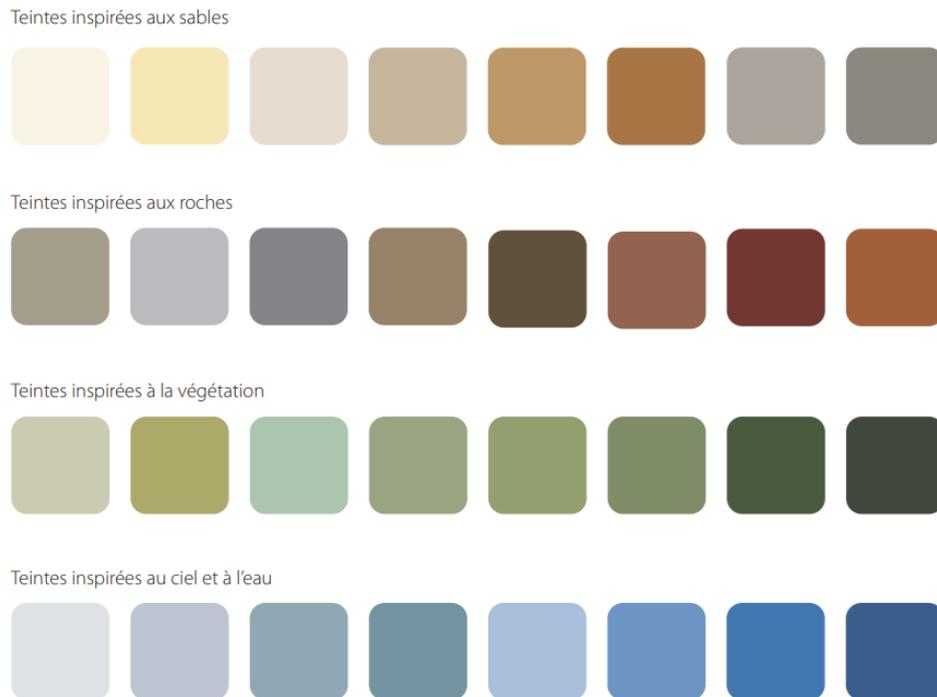


Figure 23. Exemple de sélection de teintes selon l'environnement où seront positionnés les lots,

❖ Ambiance lumineuse

Les conséquences de l'excès d'éclairage artificiel ne se limitent pas à la privation de l'observation du ciel étoilé. Elles sont aussi une source de perturbations pour la biodiversité (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migration...) et représentent un gaspillage énergétique considérable.

Bien que la plage de la Bouillabaisse ne soit pas identifiée comme une zone de nidification ou une zone de migration d'oiseaux ou mammifères, il conviendra d'éviter toute source de lumière artificielle nocturne éclairant le domaine public maritime qu'elle soit fonctionnelle, ornementale ou publicitaire. En cas de nécessité d'éclairer, toutes les mesures de réduction seront prises pour limiter la quantité de lumière émise éclairant le domaine public maritime : mesures techniques (travail sur le luminaire, aspect qualitatifs et quantitatifs de l'éclairage, dispositif de masquage au sol ou sur le luminaire) et temporelles (extinction dès la fin de l'activité, dispositif de détection de présence, etc.).

Toutes les installations d'éclairage en zone littorale, et susceptibles d'être visibles depuis la mer ou la plage, seront orientées dos à la mer, et/ou équipées d'un dispositif masquant le point lumineux pour supprimer l'éclairage vers le DPM.

L'éclairage sera strictement limité à l'emprise de la concession et les lumières éclaireront uniquement la surface terrestre utile tout en respectant les seuils de températures et de couleur prévus par l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

La projection de lumière permanente ou temporaire vers l'extérieur de cette emprise sera interdite. Les écrans géants et vidéo-projections ou les structures supports d'éclairages visibles depuis l'extérieur pourront être proscrites. L'éclairage du lot sera de type indirect

(éclairage d'intérieur qui fait office d'appel aux horaires nécessitant l'éclairage). Seules les enseignes rétro-éclairées de dimensions mesurées pourront être admises en façade. L'éclairage des terrasses devra contribuer à créer une ambiance sobre et intimiste, à base de lumière tamisée, non directionnelle (les éclairages directionnels, les caissons lumineux ainsi que les mâts d'éclairage ne sont pas adaptés). Un éclairage de balisage des cheminements d'accès aux lots est préconisé pour les lots où l'activité de restauration en soirée est autorisée (conformité à la réglementation PMR). Dans ce cas, les dispositifs seront le plus discrets possible (ex : éclairage incorporé au platelage bois).



Figure 24. Exemple d'ambiance nocturne recherchée

3.3.2. Aménagements dédiés au public

❖ Accès au public

❖ Lot 1 :

Le parking situé à proximité du lot 1 est pourvu de deux places de stationnement réservées aux Personnes à Mobilité Réduite.

Ces places sont positionnées au plus près de l'accès piétonnier à la plage et du poste de secours.

De plus, un tapis de roulement sera disposé entre le parking et la partie sableuse de la plage jusqu'au poste de secours et ensuite jusqu'au bord du rivage.

- ❖ Lot 2 :
Le parking situé à proximité du lot 2 est pourvu d'une place de stationnement réservée aux Personnes à Mobilité Réduite.
Cette place est positionnée au plus près de la plage.

- ❖ Lot 3 :
Ce lot de plage est situé à 125 mètres d'un parking public, doté d'une place pour personne à mobilité réduite. L'accès ne peut se faire que par la partie sableuse de la plage.
Un autre accès existe par une passerelle piétonne, celle du sentier du littoral, mais elle n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. Compte tenu de ces éléments, une demande de dérogation sera déposée à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité-Sous-Commission Départementale d'Accessibilité pour ce lot de plage.

Actuellement, le poste de secours est accessible aux PMR par un tapis de cheminement. On notera que celui-ci se confond avec les alentours et est parfaitement intégré sans provoquer de coupure ou discontinuité dans le paysage.



Figure 25. Poste de secours accessible aux PMR, plage de la Bouillabaisse

La configuration de ce nouveau projet de concession permettra l'accès à tous, à la plage, au poste de secours et aux lots depuis les parkings par l'installation de cheminements réversibles supplémentaires.

Une attention particulière sera portée à l'aspect du cheminement qui sera installé afin que celui-ci s'intègre parfaitement à son environnement.



Figure 26. Lot existant plage de la Bouillabaisse non accessible aux PMR



Figure 27. Aperçu de la distance entre l'entrée de la plage et les lots 2 et 3 de la plage de la Bouillabaisse

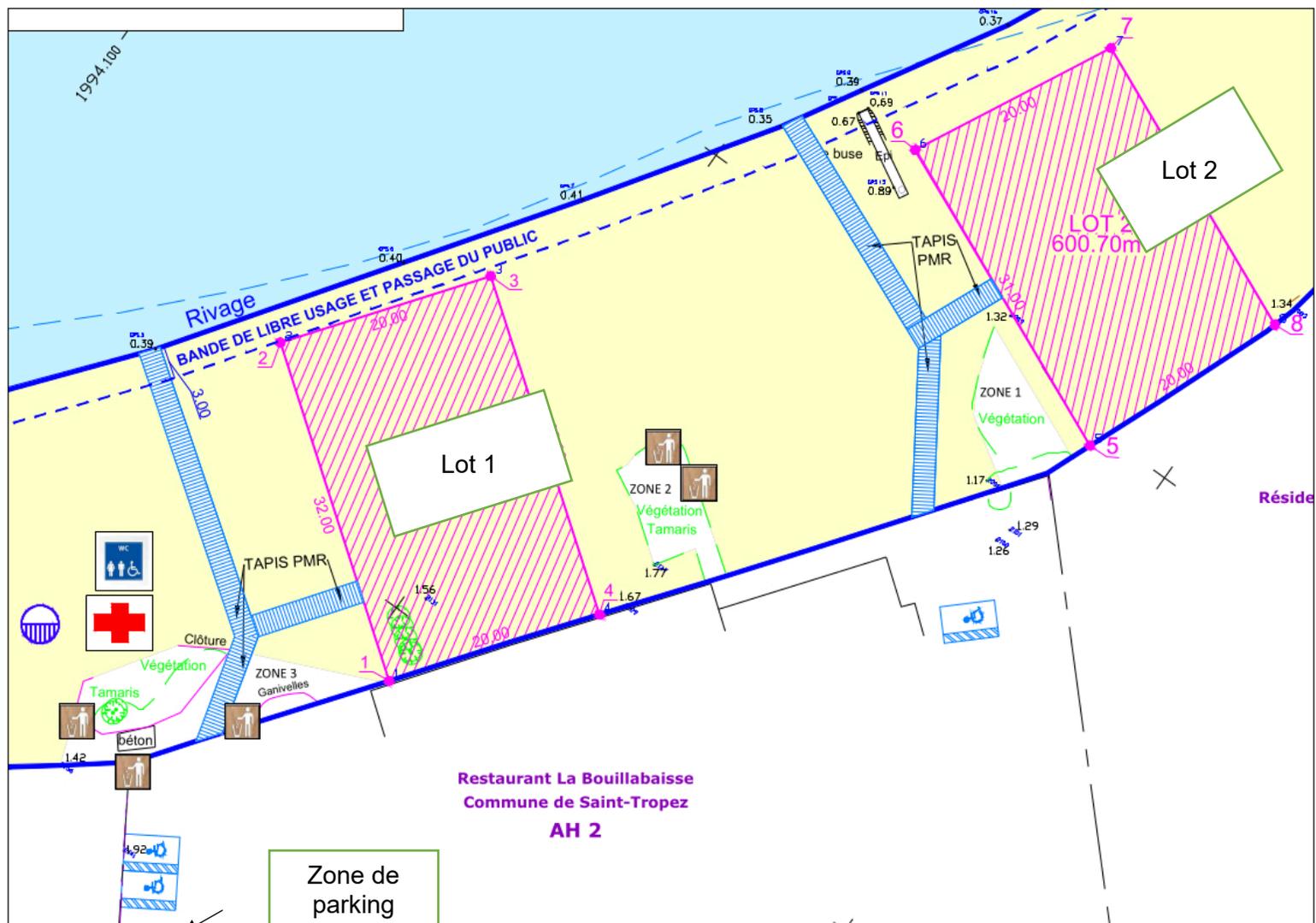


Figure 28. Aperçu du positionnement des chemins PMR sur la plage de la Bouillabaisse

❖ **Poste de secours**

Situé à l'extrémité Ouest, un poste de secours assure la surveillance et le secours aux baigneurs.

Il est en activité du 15 juin au 15 septembre, de 10h00 à 18h30, sans interruption.

D'une surface de 50 m², il dispose de tout le matériel nécessaire aux secours :

- Embarcation semi-rigide
- Défibrillateur Semi-Automatique
- Plan dur pour le brancardage
- Oxygène
- VHF
- Chaise de vigie
- 1 Fauteuil de type TIRALO pour les Personnes à Mobilité Réduites.

Par convention avec la Société Nationale de Sauvetage en Mer, la commune dispose d'un personnel dûment qualifié (BNSSA, Permis Côtier pour le pilotage des embarcations de secours,) afin d'assurer le meilleur service possible auprès des utilisateurs.

Le public dispose de 2 toilettes publiques, dont 1 adaptée aux personnes à mobilité réduite, intégrée à ce poste.

L'accès à ces équipements se fait par une rampe.

Une colonne de douche est située à même la plage, à proximité du poste de secours.

Afin de limiter la consommation d'eau, les horaires d'utilisation sont identiques à ceux de la surveillance (10h00 à 18h30).

Un arrêté municipal fixe chaque année les jours et horaires d'ouvertures ainsi que les modalités de surveillance de la baignade.



Figure 29. Poste de secours de la plage de la Bouillabaisse



Figure 30. Poste de secours situé en haut de plage et construit en matériaux permettant son intégration paysagère

Le poste de secours est conçu et installé dans une logique d'insertion paysagère tout en permettant son signalement depuis l'ensemble de la plage concernée. Faisant office de point de repère, son implantation s'adapte à la topographie du site et aux vues sur et depuis la plage.

Bien qu'il constitue une structure volumétrique, le poste de secours sera conçu en bois, permettant de respecter les prescriptions architecturales visant à intégrer l'ensemble dans le paysage.

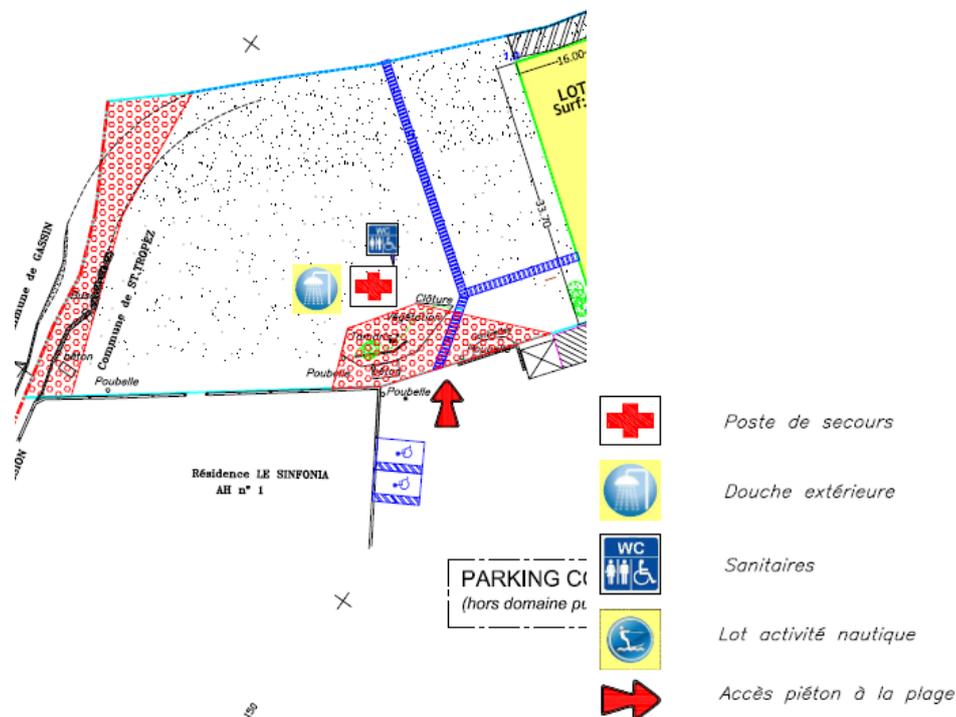


Figure 31. Localisation du poste de secours, plage de la Bouillabaisse

3.3.3. Entretien de la plage et gestion des déchets

Des poubelles discrètes mais facilement accessibles seront, comme actuellement, mise à disposition du public.

- En période hivernale l'entretien de la plage se fera manuellement du lundi au vendredi, de novembre à mars.

Il s'agira d'effectuer le ramassage des débris ainsi que des corbeilles équipées de sacs « vacances propres ».

En fonction des besoins, une entreprise spécialisée interviendra à l'aide d'une tractopelle et d'un camion afin de retirer les bois flottés (Troncs amenés par le courant).

- En période estivale, soit d'avril à octobre, l'entretien de la plage se fera mécaniquement (à l'aide d'une cribleuse autoportée) ou manuellement.

Le nettoyage sera effectué du dimanche au vendredi.

Les corbeilles équipées de sacs « vacances propres » seront collectées quotidiennement.

En fonction des besoins, l'entreprise pourra intervenir à l'aide d'une tractopelle et d'un camion afin de retirer les bois flottés et autres encombrants amenés par le courant.



Figure 32. Poubelles intégrées à l'environnement de la plage de la Bouillabaisse

3.3.4. Réseaux d'eau

Deux écoulements pluviaux sortent sur la plage de la Bouillabaisse.

Le ruisseau dit de la Bouillabaisse matérialise la frontière entre Gassin et Saint-Tropez et se trouve à l'extrémité Ouest de cette plage.

Une canalisation pluviale est située à l'Ouest et à proximité du lot N°2.

Concernant le réseau d'eaux usées, l'ensemble des lots et des résidences situés en arrière de la plage est raccordé au réseau d'assainissement collectif longeant la RD 98.



Figure 33. Ruisseau de la Bouillabaisse et délimitation des communes



Figure 34. Exutoire pluviale Bouillabaisse

3.3.5. Réversibilité des aménagements

Tout aménagement ou équipement, installé par la commune ou le futur sous-traitant d'exploitation des lots, devra être réversible pour laisser une plage vierge de toute installation pendant les 5 mois de la période hivernale, comme le montrent les photographies ci-après.

Au regard de ce classement et conformément aux articles L. 133-11 et suivants du code du tourisme, les lots peuvent faire l'objet d'une période d'exploitation étendue à 8 mois, à savoir du 1^{er} mars au 31 octobre, conformément à la délibération n° 2023-151 du 27 juillet 2023 après délibération du conseil municipal au regard de la fréquentation touristique.

Par ailleurs, la commune de Saint-Tropez respecte les conditions pour le maintien en place des établissements de plage à l'année, pour la durée de la concession de plage, en l'occurrence dès lors qu'elle est classée en station touristique, qu'elle dispose d'un office de tourisme depuis plus de 2 ans, et que plus de 200 chambres d'hôtels sont ouvertes en moyenne sur une période allant du 1^{er} décembre au 31 mars.

L'agrément préfectoral par plages permettra à la commune (concessionnaire) de délivrer, pour les lots qui en feront la demande, des autorisations spéciales d'ouverture à l'année, sous réserve que leurs titulaires s'engagent à ouvrir à minima 48 semaines consécutives dans l'année, 4 jours par semaine et satisfassent aux conditions des articles R2124-18 et R2124-19 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Cela permettra de maintenir de l'emploi et une offre de services de qualité compte tenu des conditions climatiques très favorables en période hivernale.



Figure 35. Vue de la plage de la Bouillabaisse en période estivale



Figure 36. Plage de la Bouillabaisse hors période estivale (GoogleEarth)



Figure 37. Vue projetée de la plage de la Bouillabaisse hors période estivale

3.4. Localisation de la plage vis-à-vis des périmètres à statut

3.4.1. Site classé ou inscrit

La plage de la Bouillabaisse n'est pas située en site classé. En revanche elle est entièrement située au sein du site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez ».

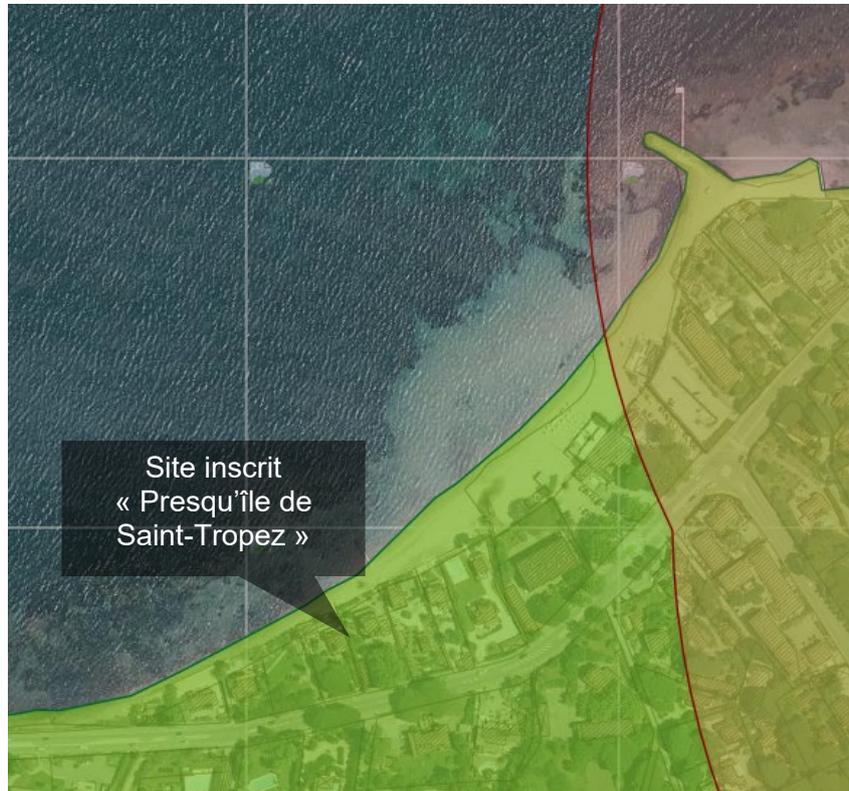


Figure 38. Localisation de la plage de la Bouillabaisse par rapport au site inscrit - Atlas du patrimoine

Le paysage de Saint-Tropez est caractérisé par une succession de plaines agricoles, de collines boisées et de franges littorales. L'urbanisation massive observée depuis les années 70 sur l'ensemble du territoire national, combiné au recul des espaces cultivés au profit des espaces boisés, empêchent souvent une distinction claire des entités paysagères au sein d'une commune.

La commune de Saint-Tropez se distingue clairement par un panel varié d'entité paysagères perçues.

La presqu'île de Saint-Tropez concentre toute la variété des paysages des Maures : vignobles et cultures dominant la mer, rivages rocheux rougeoyants, sauvages de beauté, plages paradisiaques, lagunes, murailles infranchissables de cannes de Provence, pinèdes sans âge, bois clairs de chênes liège.

Ce succès continu et croissant durant l'Après-Guerre eut une contrepartie : une urbanisation envahissante et non maîtrisée.

La plage de la Bouillabaisse est située le long du littoral de Saint-Tropez qui a subi l'urbanisation grandissante. Côté mer, le plan d'eau est fréquenté par de nombreux bateaux de plaisance grâce à l'abri que le Golfe constitue. Côté terre, l'arrière-plage est bordée de nombreuses habitations, hôtel, parking et restaurants.

Le long de la plage de la Bouillabaisse, un front d'essences endémiques composé entre-autre de Tamaris, de Pourprier de mer et de Pins préserve de la co-visibilité entre la plage et les parkings situés à proximité des restaurants.

La pointe de la Pinède fait intégralement partie des éléments forts de cette unité paysagère, avec un enrochement en pierres de grande qualité, permettant de profiter d'une vue imprenable et remarquable sur le centre historique de Saint-Tropez.



Figure 39. Vue sur le centre historique de Saint-Tropez depuis la plage de la Bouillabaisse

Par le choix des matériaux et des couleurs, les lots actuels s'intègrent parfaitement à l'arrière-plage et au couvert végétal précédemment décrit.

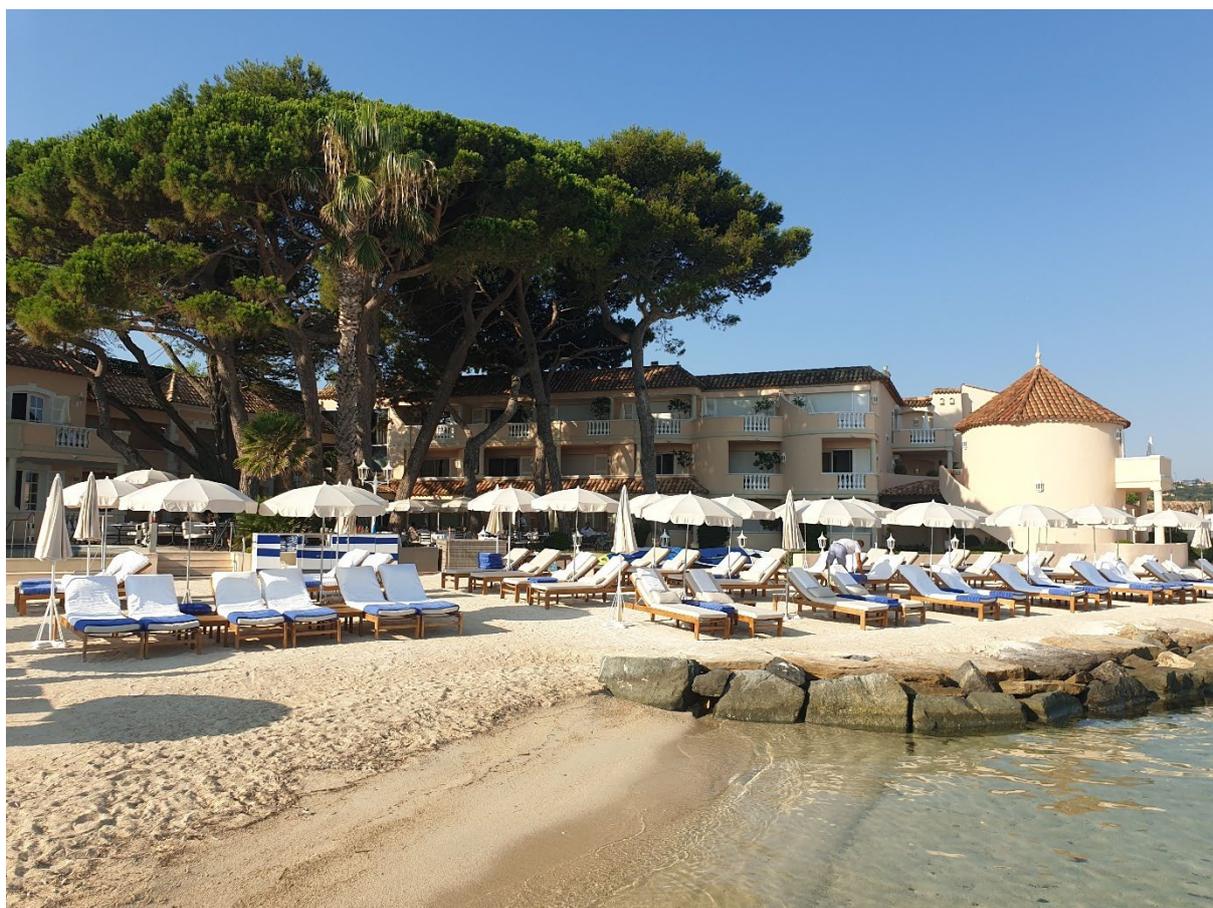


Figure 40. Lot actuel dont le mobilier s'intègre à l'arrière-plan par les couleurs en continuité de celles de l'hôtel



Figure 41. Exemple de lot actuel pour lequel le choix de couleur rappelle la couleur du sable, plage de la Bouillabaisse



Figure 42. Poste de secours dont l'emplacement et le choix des matériaux permettent une bonne intégration au site

Le projet de la commune est de conserver la concession de plage de façon à limiter le développement des activités à caractère économique. Cette volonté se traduit par un nombre contenu d'activités qui seront proposées, une emprise limitée par rapport aux surfaces autorisées, le caractère provisoire des installations qui seront totalement réversibles et démontées à l'issue de chaque saison estivale (sauf pour les lots ayant l'autorisation d'exploitation annuelle en raison de la vocation touristique de la commune). Bien que la plage de la Bouillabaisse se trouve au sein du site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez » et au regard du caractère anthropisé de cette portion de littoral, le projet de concession de plage et d'installation d'activité ne sera donc pas de nature à perturber l'état de conservation, la visibilité et la co-visibilité entre le site inscrit et le projet de concession. La volonté de la commune étant également de préserver les caractéristiques paysagères du site, les préconisations architecturales qui seront transmises au futur délégataire permettront d'intégrer les lots au paysage en tenant compte des ambiances générales du site.

3.4.2. Monument historique

La plage de la Bouillabaisse est située en partie au sein des abords du Monument historique inscrit « Ancien groupe touristique Latitude 43 »

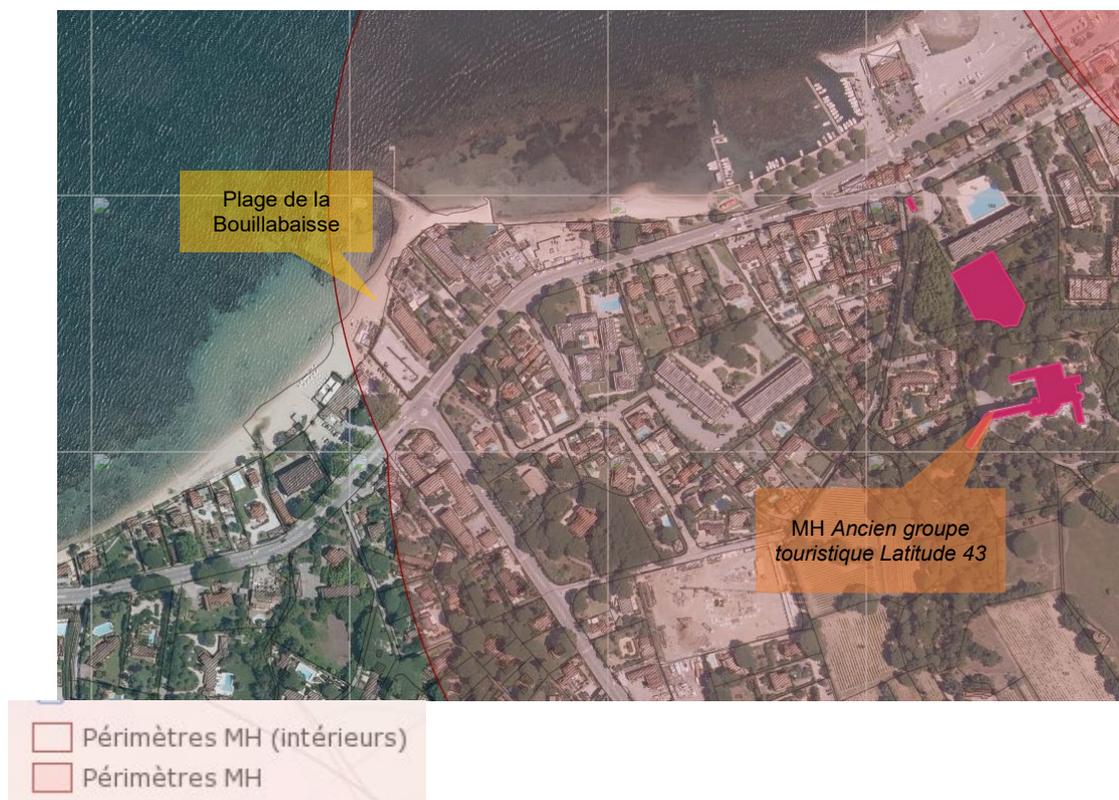


Figure 43. Localisation de la plage de la Bouillabaisse au sein des périmètres des abords de Monuments



Figure 43. Monument historique "Ancien groupe touristique Latitude 43" - Helmut Giersiefen

Réalisé par l'architecte Georges-Henri PINGUSSON en 1932, inséré dans un site surplombant le golfe Saint-Tropez, l'ancien grand hôtel « Le latitude 43 » est le fleuron varois de l'architecture moderniste. L'édifice en béton armé se composait à l'origine d'un hôtel de 100 chambres, d'un restaurant, d'un complexe sportif, d'un casino, de commerces et de bâtiments annexes (château d'eau, garages etc.). Inauguré le 14 juillet 1932, l'hôtel n'est ouvert que quatre saisons avant d'être déclaré en faillite. L'établissement et son rayonnement se délitent peu à peu et subit des transformations. Au cours de la Deuxième Guerre Mondiale, il est réquisitionné par les armées françaises, italiennes, allemandes puis américaines. Il sert, de 1945 à 1947, de centre de repos pour les anciens détenus au retour des camps de concentration.

Œuvre atypique et ingénieuse, le bâtiment a été entièrement restauré en 1998 et constitue une référence en matière d'architecture contemporaine. Sa longue silhouette rappelle un paquebot échoué.



Figure 44. Co-visibilité entre le MH et les actuels lots 4 et 5 de la plage de la Bouillabaisse



Figure 46. Absence de co-visibilité entre l'actuel lot 4 et le MH



Figure 47. Absence de co-visibilité entre le lot 2 actuel et le MH inscrit



Figure 48. Co-visibilité entre le Monument Historique et la concession de plage actuelle - GoogleEarth



Figure 49. Localisation des prises de vues - GoogleEarth



Figure 50. Distance du MH de « l'ancien groupe touristique Latitude 43 » par rapport à la plage de la Bouillabaisse - Atlas des patrimoines

En raison de sa localisation, de la topographie des lieux, de l'urbanisation présente en arrière de la plage de la Bouillabaisse et du couvert végétal dense, il n'existe qu'une faible co-visibilité entre le Monument Historique et la plage de la Bouillabaisse. Le Monument Historique n'est visible qu'en un point du littoral comme démontré par les photographies. Il existe une co-visibilité entre la concession et le Monument Historique depuis la mer, cependant, au regard de l'urbanisation en arrière-plage et du caractère léger des installations prévues dans le cadre de la concession, le projet porté par la commune de Saint-Tropez n'est pas de nature à porter atteinte à la visibilité du Monument Historique depuis le plan d'eau.

Bien que la plage de la Bouillabaisse se trouve au sein du périmètre des abords du Monument Historique de l'ancien groupe touristique Latitude 43, compte tenu des caractéristiques précédemment énoncées et des prescriptions architecturales qui seront imposées aux futurs délégataires, le projet de concession de plage et d'installation d'activité ne sera pas de nature à perturber la visibilité et la co-visibilité entre l'ancien hôtel Latitude 43 et la plage de la Bouillabaisse.

3.4.3. Site Natura 2000

La plage de la Bouillabaisse n'est pas située aux abords de l'aire marine protégée, site Natura 2000 FR9301624 « Corniche Varoise » issu de la Directive Habitats comme il est visible sur la carte suivante. La plage se localise à près de 4,5km à l'Ouest du site Natura 2000 Corniche Varoise FR9301624.

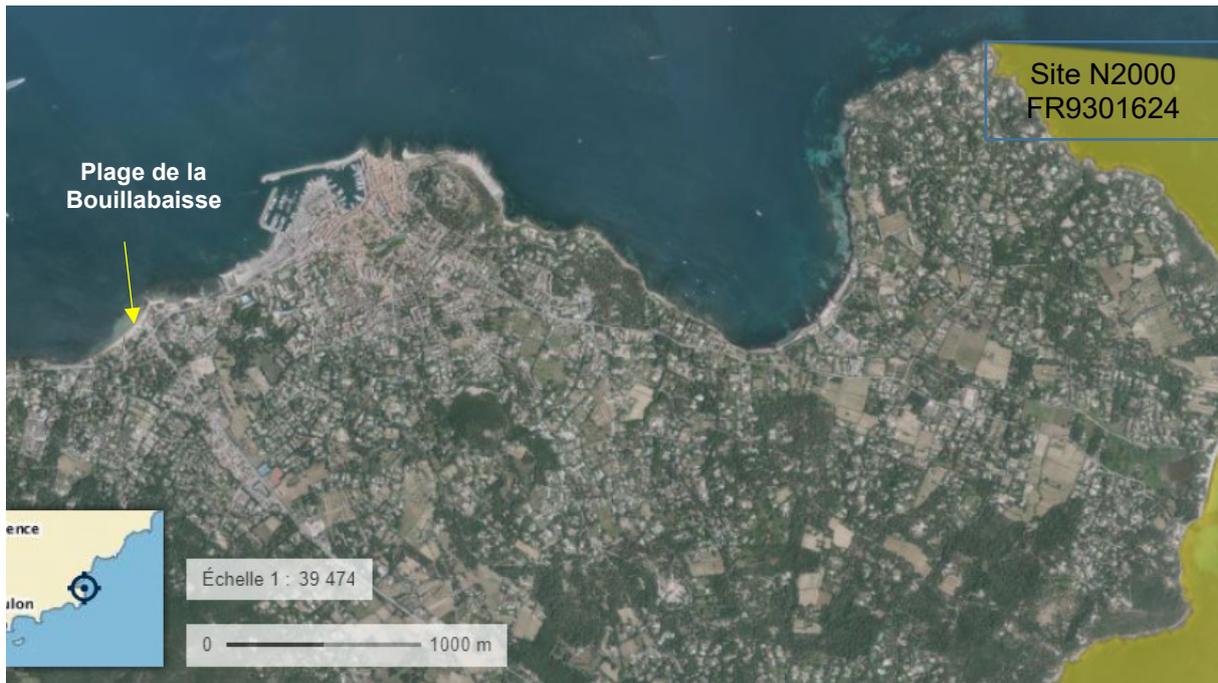


Figure 51. Localisation de la plage de la Bouillabaisse vis-à-vis du Site Natura 2000 - Géoportail

Ce vaste site marin présente une continuité terre-mer remarquable, sur un faciès essentiellement rocheux, et un très bon état de conservation à l'échelle de la façade méditerranéenne.

Partie marine (98 % du site) :

Les paysages sous-marins sont très diversifiés (tombants, gros éboulis, tête de canyon). Les herbiers, en protégeant le littoral, favorisent le maintien des plages et des dunes. Ils se développent sur roches dures et substrats meubles, jusqu'à 36 m de profondeur. On note une grande richesse en concrétions coralligènes, en algues (Cystoseires, concrétions à Lithophyllum) et la présence ponctuelle de bancs de Maërl. Les secteurs profonds, qui s'étendent parfois au-delà de l'isobathe -1000 m comprennent des biocénoses particulières des vases terrigènes ou bathyales, ainsi que des faciès à vase compacte et des biocénoses originales à coraux d'eau froide (présence avérée dans le canyon (juin 2008)). Au niveau de la tête de canyon des Stoéchades, la dynamique des masses d'eau favorise le renouvellement et l'apport de matière organique. La faune, benthique ou necto-benthique (poissons), y est en forte concentration et constitue une richesse pour l'ensemble du plateau continental au large de la corniche des Maures.

Plusieurs espèces de mammifères marins, dont le Grand dauphin (espèce la plus côtière) sont ainsi régulièrement observées dans cette zone Natura 2000 (INPN).

Le projet de concession ne sera pas situé au sein du site Natura 2000. Pour autant, afin de montrer :

- La prise en compte de la présence du site Natura 2000 dans la conception du projet
- L'absence d'effet négatif des travaux et du projet sur le site et les éventuelles espèces protégées ayant conduites à la désignation du site Natura 2000, **un formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000** est joint en **annexe n°2**.

3.4.4. ZNIEFF

La plage de la Bouillabaisse se localise à 950m au Nord de la ZNIEFF de type 2 n°930012543 « Maures de la presqu'île de Saint-Tropez ».

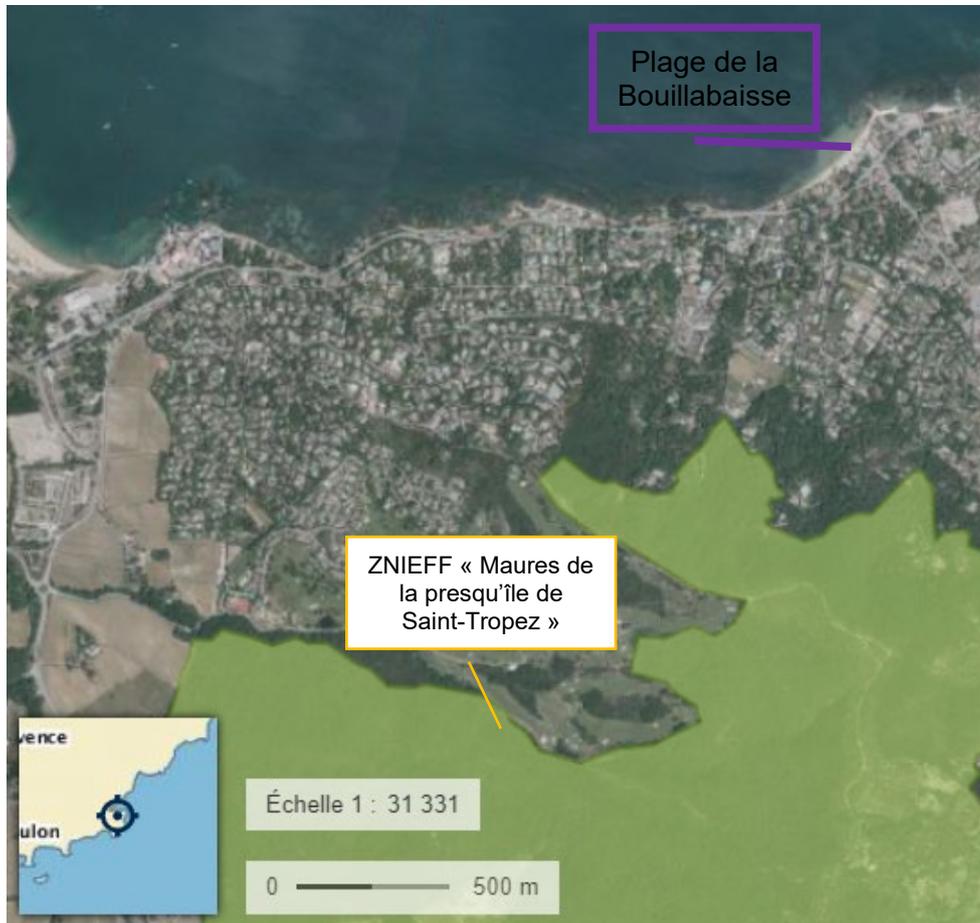


Figure 52. Localisation de la plage de la Bouillabaisse vis à vis de la ZNIEFF de type 2 - Géoportail

Cette ZNIEFF est une chênaie mixte tropézienne, témoin de la douceur et de l'humidité du climat local. Elle se présente en mosaïque avec les bois de Pins pignons ou la subéraie. Sa composition floristique est originale, en particulier du fait de la présence du *Cyclamen repandum*, dont la forêt de Bestagne est la seule localité de France continentale où elle est présumée indigène.

Cette zone possède un intérêt faunistique notable : on y rencontre seize espèces animales patrimoniales dont sept espèces déterminantes.

Le projet de concession ne sera pas situé au sein du site ZNIEFF. Ainsi, au regard de la localisation du projet rapport à la ZNIEFF, le renouvellement de la concession de plage ne sera pas susceptible de modifier l'état de conservation du site et ses enjeux en termes de biodiversité. Le projet de renouvellement de la concession de la plage de la Bouillabaisse est compatible avec les objectifs de conservation de ce site au regard des objectifs de la commune dans la gestion et la canalisation de la fréquentation sur la plage

3.4.5. Réglementation au titre du PLU

Les lots de plage dédiés à l'activité des bains de mer sont régis par la réglementation de l'urbanisme arrêtés par le PLU de la commune de Saint-Tropez.

Les lots se situent en zone N6 du PLU et seront tenu de respecter la réglementation suivante :

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N6 correspond aux exploitations de plage sur le Domaine Public Maritime (DPM).

En N6, sont autorisés : - La construction, l'entretien, la modification et la réhabilitation des constructions et installations dans le cadre de l'exploitation des concessions de plages. Sont seules autorisées des constructions à caractère « démontable », c'est-à-dire toutes constructions qui, en dehors de la période d'exploitation, peuvent restituer leur emplacement à l'état naturel ; - La reconstruction à l'identique.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout du toit correspondant à 1 niveau. Au-dessus de cette limite, seul un mât peut être autorisé. Sa hauteur maximum ne peut excéder 6 mètres à compter du sol naturel. Tous exhaussements et affouillements sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Concernant les couleurs : le blanc, les couleurs trop claires, le rouge et le noir sont interdits. Les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ ou l'architecte conseil de la ville.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement en prenant en compte les spécificités de chaque secteur. Ne sont autorisées qu'une seule enseigne par établissement et une seule enseigne par mat. Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres, confrontant les emprises publiques, notamment les plages, doivent être encastrés sans débordement du nu de la façade des constructions et non visibles.

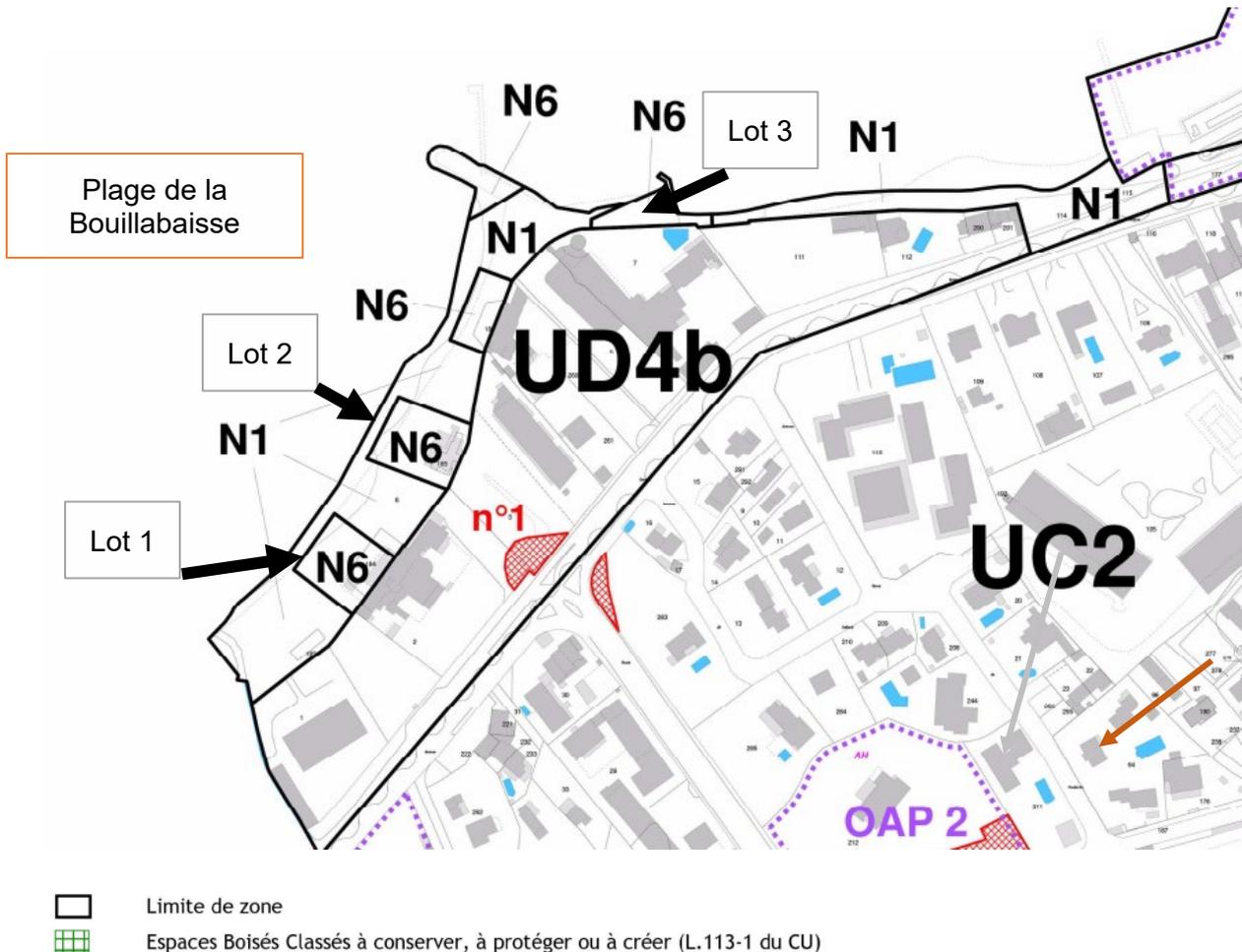


Figure 53. Extrait du PLU de Saint-Tropez et localisation de la plage de la Bouillabaisse

Au regard des objectifs et des orientations définis précédemment, le projet de renouvellement de la concession de la plage de la Bouillabaisse est compatible avec le PLU de la commune de Saint-Tropez. Les consignes architecturales seront transmises aux futurs délégataires qui seront tenus de les respecter, ceci afin de ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux environnants la plage.

3.4.6. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté de communes Golfe de Saint-Tropez

3.4.6.1. Schéma de mise en valeur de la mer

L'attractivité touristique du littoral, liée à la présence des plages et de la mer, touchée fortement par la saisonnalité, est un atout que le SCoT souhaite conserver et mieux développer. Cette attractivité a pour conséquence une variété et une densité d'usages du plan d'eau et du littoral très élevées ; avec parfois, des conflits et souvent des risques avérés de dégradation des espaces naturels littoraux voire des fonds marins.

Mais l'espace littoral et marin est aussi support d'activités locales convoitées par les habitants (baignade, loisirs nautiques, petite plaisance) et annuelles comme la pêche professionnelle ou les chantiers navals.

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, garante du développement de son territoire et de la préservation dynamique de ses espaces terrestres et maritimes, a lancé en 2014 une démarche de révision du SCoT terrestre en l'assortissant de l'élaboration d'un Volet Littoral et Maritime.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT, débattu le 22 avril 2017, fixe les objectifs pour le développement du territoire :

- Transmettre un territoire d'exception
- Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses
- Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale
- Organiser et gérer un bassin de vie de proximité pour garantir la qualité de vie des habitants et de l'accueil des touristes.

Le Volet littoral et maritime contribue à ce que le territoire atteigne ces objectifs en permettant le développement durable et encadré des diverses activités au sein de son périmètre à terre et en mer.

Un des objectifs du Scot est de maintenir les capacités du littoral à être un puissant vecteur de création de richesse.

Son orientation 5 vise à confirmer l'excellence touristique littorale et maritime.

L'ensemble des politiques en matière de développement touristique et de loisirs visent à préserver le littoral de tout phénomène de saturation pouvant nuire à terme à l'attractivité du territoire. Elles visent également un accès au littoral pour tous.

La section 5.c rappelle l'objectif de conforter la vocation économique des plages.

Les plages du territoire sont un atout économique majeur, créatrices de richesses et d'emplois. C'est pourquoi le Volet littoral et maritime du SCoT conforte la dimension économique des 29 parties de plages aujourd'hui concédées, et/ou disposant d'une AOT à vocation collective, pour l'accueil des activités balnéaires et de loisirs nautiques à terre (restauration, matelas/parasols, engins nautiques, etc.).

Sur ces plages, conformément aux articles R.2124-13 et suivants du CGPPP, le service de bains de mer y est assuré sous réserve d'une concession de plage.

Pour tout équipement et installation nécessaire pour assurer ce service, le taux d'occupation des plages est limité à 20% pour les plages naturelles et 50% pour les plages artificielles.

La section 5.f rappelle l'objectif d'assurer l'accueil des activités saisonnières dans les meilleures conditions et la nécessité d'encadrer et sécuriser la baignade et le développement des loisirs nautiques.

Les zones privilégiées pour la baignade, les loisirs nautiques motorisés et non motorisés sont identifiées parmi les vocations. Elles correspondent aux sites les plus fréquentés et/ou en lien avec les concessions de plages.

Les conditions d'accès et de stationnement doivent être assurées. Les règles de sécurité doivent être respectées à travers les plans de balisage. Les conditions d'accès aux personnes à mobilités réduites doivent être assurées sur les secteurs jugés les plus opportuns.

Les vocations établies par le Scot pour la plage de la Bouillabaisse sont les suivantes :

- Les vocations maritimes sont la baignade et les loisirs nautiques (motorisés ou non)

Désigne tous secteurs concentrant une grande densité de baigneurs au sein desquels la baignade est fortement privilégiée et pour lesquels les activités environnantes ne doivent pas perturber la qualité de l'eau et de sécurité du plan d'eau.

Ces secteurs correspondent aux sites les plus fréquentés et/ou en lien avec les concessions de plages.

Dans ces secteurs, l'activité de baignade doit être encadrée et sécurisée. Pour y parvenir, les moyens privilégiés sont :

- l'encadrement et la sécurisation de cette activité par le biais des zones réservées uniquement à la baignade dans les plans de balisage et de chenaux d'accès aux véhicules motorisés ;
- la présence de postes de secours ;
- la présence de sanitaires ;
- la présence de systèmes de collecte des déchets ;
- les actions de nettoyage des plages ;
- l'information sur le plan de balisage et le respect de l'environnement ;
- l'accès aux personnes à mobilité réduite dans la mesure du possible. Les conditions d'accès et de stationnement doivent être assurées (cf. vocations d'interface terre/mer « parking plage »).

Dans les secteurs ayant la vocation loisirs nautiques, l'espace est défini pour le développement de l'ensemble des loisirs nautiques motorisés et non motorisés, favorisant l'encadrement de ces activités à travers les plans de balisage et l'installation des infrastructures nécessaires à terre.

Ces secteurs correspondent aux sites les plus fréquentés et/ou en lien avec les concessions de plages.

Les loisirs nautiques sont encadrés et sécurisés à travers les plans de balisage par le biais de zones interdites aux engins à moteur notamment. Dans ces espaces les loisirs nautiques motorisés seront encadrés via des chenaux voire exclus. Pour les loisirs nautiques motorisés (type VNM, jet-ski, etc.), des conditions d'accès aux chenaux réservés et des règles de vitesse doivent être définies dans les plans de balisages

Le SCOT établi pour la plage de la Bouillabaisse les vocations d'interface terre-mer suivantes :

- Activités balnéaires et de loisirs nautiques à Terre
- Parking plage

Tout ou partie des espaces terrestres littoraux constituant des plages concédées afin d'y accueillir les activités économiques liées aux bains de mer et aux loisirs nautiques (restauration, location de matelas/parasols, location d'engins nautiques, etc.).

L'insertion paysagère des aménagements sur ces plages et leurs abords ainsi que les conditions d'accès et de stationnement à ces plages doivent être assurées.

La vocation « parking-plage » identifie des espaces de stationnement ayant pour vocation principale de desservir les principales plages et sites de baignade du territoire. Par ailleurs, les espaces de stationnement compris dans le périmètre du Volet Littoral et Maritime à terre, le long des voies, à proximité des principales plages du territoire sont maintenus également. Cette vocation permet d'assurer les conditions de stationnement des plages identifiées dans les vocations « activités balnéaires et de loisirs nautiques à terre » et « baignade ».

Au regard des objectifs et des orientations définis précédemment et aux vues des mesures environnementales et architecturales qui seront mises en place, le projet de renouvellement de la concession de la plage de la Bouillabaisse est compatible avec le volet littoral et maritime du Scot de la communauté de communes Golfe de Saint-Tropez.

4. SYNTHESE

La commune de Saint-Tropez sollicite pour une durée de 10 ans, la concession de la plage naturelle de la Bouillabaisse qui succèdera à la concession actuelle qui arrivera à échéance le 31 décembre 2024.

Le renouvellement de la concession permettra à la collectivité de pouvoir poursuivre la gestion du domaine public maritime et y maîtriser les usages et les activités qui s’y dérouleront durant la période au cours de laquelle la gestion lui sera confiée.

Cette demande faite par la commune traduit une volonté de protéger et canaliser le développement des activités. Cette démarche est la plus appropriée pour raisonner la fréquentation des lieux qui pourrait être due à une multiplication des activités.

Le projet vise à reconduire une situation existante de maîtrise des usages avec comme principale vocation le maintien d’activités ayant contribué à la renommée de la plage de la Bouillabaisse et la protection de ses caractéristiques naturelles et paysagères par la mise en place de mesures environnementales et architecturales.

Les lots définis au sein de cette concession auront une emprise conforme aux dispositions du décret-plage de 2006, codifiées aux articles L. 2124-4 et R. 2124-13 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques. La configuration de la concession actuelle sera modifiée avec suppression d’un lot (ex lot 4) et la non réintégration d’un lot (ex lot 3), comme conseillé par la DDTM pour des raisons de « viabilité économique des lots existants », seules les surfaces d’exploitations seront ajustées de façon à correspondre au nouveau tracé du DPM. Les lots seront espacés et disposés de façon à ne pas constituer un écran et marquer une discontinuité dans l’appréciation du paysage.

Les lots respecteront une charte paysagère visant à favoriser l’intégration des structures au sein d’un paysage tropézien urbanisé. La co-visibilité avec le seul Monument Historique visible depuis la plage sera prise en compte dans les prescriptions paysagères et architecturales qui seront transmises aux futurs délégataires des lots.

Les activités des 3 lots maintenus sont décrites ci-dessous :

Plage	Lot	Activités
Bouillabaisse	1	Restauration, matelas/parasols
	2	Restauration, matelas/parasols
	3	Matelas/parasols

En termes d’insertion paysagère, les consignes architecturales permettront une intégration des lots en cohérence avec l’ambiance générale du site. La commune invitera le futur délégataire à privilégier les matériaux naturels (bois, canisse) et/ou léger (toile, voile) dont les couleurs respecteront une palette chromatique cohérente avec les tons naturels du milieu.

Bien que la plage de la Bouillabaisse se trouve au sein du site inscrit « Presqu’île de Saint-Tropez », dans le périmètre des abords d’un Monument historique, au regard des mesures mises en place par la commune, le projet de concession de plage et d’installation d’activité ne sera donc pas de nature à perturber l’état de conservation et les qualités paysagères de la plage de la Bouillabaisse.

5. ANNEXES

Annexe n° 1 - Plan d'aménagement projeté de la plage de la Bouillabaisse (dossier 4-)

Annexe n° 2 - Formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (dossier 6-)

Annexe n ° 1 - Plan d'aménagement projeté de la plage de la Bouillabaisse

Annexe n° 2 - Formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000