

*Enquête publique relative à la
révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la Croix Valmer.*

20 janvier – 19 février 2025



Conclusions et Avis
du Commissaire
enquêteur

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par arrêté municipal référencé 2024_93 du 17 décembre 2024, monsieur le Maire de la Croix Valmer a prescrit l'enquête publique relative à la révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) sur sa commune.

J'ai été désigné le 04/11/2024 par décision n° EP24000067/83 du tribunal administratif de Toulon pour réaliser l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Rappel sur l'objet de l'enquête

La commune de La Croix-Valmer, située dans le Var, a décidé en 2011 de réviser son Plan Local d'Urbanisme (PLU) initialement adopté en 2007.

Les objectifs de cette révision tels qu'affichés dans la délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2011 rappelée dans la délibération du 3 juillet 2024 arrêtant le projet de PLU sont les suivants :

- Définition des périmètres des fenêtres de constructibilité autour des habitations existantes sur les terrains classés en EBC ;
- Mise en compatibilité des documents au regard des dernières évolutions législatives et réglementaires ;
- Déclassement d'EBC par une mise en compatibilité avec la destination du zonage ;
- Corrections de scories du règlement ;
- Réflexion sur l'aménagement du centre urbain du village ;
- Mise en cohérence du PLU avec le schéma d'aménagement de Pardigon ;
- Ajustement des zonages recouvrant les parties du rivage où sont admis les établissements de plage ;
- Modification du zonage de la déchetterie ;
- Définir un lieu d'implantation pour un nouveau cimetière ;
- Mise à jour des coupures d'urbanisation, notamment celle concernant le site du Vergeron permettant une compatibilité entre le PLU révisé et le SCOT du Golfe de Saint Tropez

Contexte de la Commune

Le parc immobilier est composé à plus de 70 % de résidences secondaires, reflet de la vocation touristique de la commune. Elle dispose d'environ 190 logements sociaux, soit 10,8 % des résidences principales. Bien qu'elle ne soit pas encore soumise à l'obligation des 20 % imposée par la loi SRU, la demande en logements sociaux reste importante.

L'économie de La Croix-Valmer repose essentiellement sur le tourisme et le secteur tertiaire. La commune veut préserver son activité commerciale de proximité tout en favorisant la diversification économique.

La Croix-Valmer possède un riche patrimoine naturel et paysager, avec de nombreuses zones naturelles protégées et classées Natura 2000.

70 % de la surface de la commune sont classés en zone A ou N, et 15% des zones U sont classées en espace proche du rivage UF où seules les extensions limitées sont permises.

La commune est soumise à la loi littoral.

Le territoire est exposé à divers risques, notamment les incendies de forêt et les inondations.

Orientations stratégiques du PLU

Le PLU définit plusieurs orientations pour un développement urbain maîtrisé à l'horizon 2032 :

- Hypothèse démographique modérée : la commune prévoit une croissance de 0,65 % par an, portant la population à environ 4 100 habitants en 2032.
- Renouveau urbain : le cœur du village fera l'objet d'un projet structurant pour améliorer l'offre de logements, les équipements publics, et la mixité sociale.
- Développement durable : l'aménagement du territoire respectera les principes du développement durable, notamment en limitant l'artificialisation des sols et en favorisant les énergies renouvelables.

Le PLU révisé vise donc à concilier développement urbain et préservation de l'identité naturelle et patrimoniale de La Croix-Valmer. Il intègre également le traitement des différents risques. Grâce à une planification réfléchie, la commune souhaite maintenir son attractivité touristique tout en améliorant la qualité de vie des habitants permanents.

L'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident à la Mairie de la Croix Valmer entre le 19 janvier et 20 février 2025 dans de bonnes conditions pour recevoir le public. Le nombre de participants ayant émis des observations est relativement

important (40), et le nombre de consultations (plus de 1800) du dossier d'enquête sur le site dématérialisé témoigne de la bonne information et de l'intérêt du public pour cette révision. J'ai remis et commenté en mairie le 27 février la synthèse des contributions, les réponses du porteur de projet font l'objet d'un mail en réponse du 7 mars 2025.

Un nombre très important (19 sur 40) de contributions aborde les nuisances engendrées par les hélicoptères privés.

Le peu d'espace potentiellement constructible sur la commune génère une pression immobilière importante, des contributions ont ainsi sollicité un changement de zonage ou suppression d'espace boisé classé pour obtenir davantage de droits à construire.

En résumé :

Le SCOT du Golfe de Saint Tropez, intégrateur des documents supérieurs, ne laisse que très peu de latitude pour cette révision. Il en est de même pour les espaces boisés classés validés par la Commission départementale de la nature des paysages et sites.

Des projets de renouvellement urbain sont prévus dans le cœur du village et en entrée de ville Nord, le long de la RD559, pour répondre aux besoins en logements.

Pour la préservation des espaces naturels une attention particulière est portée à la protection des milieux naturels, des paysages littoraux, et de la biodiversité.

Pour les différents risques des mesures préventives adaptées sont intégrées.

Pour la gestion des ressources l'accent est mis sur la préservation de l'eau, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et la gestion durable des déchets.

Le PADD présente une plus-value environnementale globale positive en répondant à l'ensemble des enjeux environnementaux de la commune de La Croix Valmer. Je n'ai pas constaté d'incohérence entre le PADD et les documents opposables du PLU.

Ce projet permet de conserver les orientations du précédent PADD jugées bénéfiques, mais aussi de prendre en compte de nouveaux projets communaux conformes au développement durable.

De mon point de vue, cette révision répond à l'intérêt général et permet, au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, de définir le cadre de référence des actions d'aménagement que la commune souhaite conduire.

Toutefois, il ressort de mon analyse qu'un point peut être amélioré pour éviter un sentiment de spoliation de quelques propriétaires. Dans les anciens lotissements classés en zone UF (où seules les extensions limitées sont permises) dans le projet de PLU il ne reste selon la Commune que 4 parcelles à construire, alors que plus de 150 le sont déjà (certaines avec plusieurs groupements de 4 maisons accolées). Il me semble donc que ces 4 parcelles appartenant à des propriétaires privés qui les ont achetées dans le cadre d'un lotissement devraient rester constructibles. Cela conduirait à une densification raisonnable (4 maisons) qui ne peut s'analyser comme une extension de l'urbanisation et entre dans le rapport de compatibilité avec le SCOT. Ceci pourrait se traduire par exemple par la création de zones UF1 appliquée à ces parcelles avec un règlement leur permettant la construction.

Enfin je prends acte de l'engagement de la Commune à interdire des nouvelles hélistations ce qui répond, au niveau du PLU, au plus grand nombre de contributions qui se plaignent des nuisances.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir

- Etudié attentivement le dossier pour appréhender les enjeux de l'enquête,
- Eu une présentation du projet
- Effectué une visite de site
- Analysé les contributions du public, celles des personnes publiques associées ainsi que la réponse de la Commune à ces deux dernières,

J'estime que :

- Les mesures de publicité, et le déroulement de l'enquête, répondent aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête.
- La forte participation du public en particulier sur internet montre que les mesures de publicité ont été efficaces.
- le dossier mis à l'enquête étaient conforme aux textes en vigueur, et aisément accessible
- Les personnes publiques associées ont été consultées conformément au code de l'urbanisme.
- La MRAe n'a pas émis d'avis
- Le projet de PLU diminue les zones urbanisables au bénéfice des zones naturelles et agricoles. Le développement du territoire et du nombre de logements nécessaire s'opère uniquement au sein de l'enveloppe urbaine
- Le projet de PLU est en capacité d'accueillir les habitants attendus en appliquant le scénario du SCOT du Golfe de Saint Tropez.
- La municipalité a intégré dans sa révision les évolutions des textes supra communaux,.
- Le maintien et la création d'espaces végétalisés est de nature à préserver le cadre de vie des croisiens.
- Les documents opposables du PLU répondent aux orientations stratégiques du PADD

Je recommande de conserver constructibles les 4 parcelles appartenant à des lotissements anciens situés en zone UF et

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la révision N° 1 du PLU de la Croix Valmer.

Fréjus le 20 mars 2025



Le Commissaire enquêteur
Jean-Loup BACHET