

COMMUNE DE LA CROIX VALMER
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique
Du 20 janvier 2025 au 19 février 2025

Commissaire enquêteur : Jean-Loup BACHET

Procès-verbal de synthèse
et réponses apportées par la commune

Table des matières

1	Déroulement de l'enquête.....	3
2	Le climat de l'enquête.....	3
3	Le bilan de la participation du public	3
4	Les relevés des observations déposées par le public.....	4
5	La synthèse des principales problématiques mises en évidence par les observations	4
 Annexe : Synthèse des observations recueillies durant l'enquête.....		7 à 20

Nota :

Les réponses au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur sont rédigées en vert.

1 Déroutement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 20 janvier au mercredi 19 février 2025 inclus, soit 31 jours consécutifs conformément à l'arrêté municipal N° 2024_93 du 17 décembre 2024.

Le dossier de consultation était disponible sous deux formes :

- à la mairie de la Croix Valmer sous forme papier,
- sur le site internet de la mairie sous forme dématérialisée :
<https://www.lacroixvalmer.fr/habitat-et-urbanisme>
- sur la plateforme dédiée <https://www.registre-dematerialise.fr/5884>
- Sur un ordinateur à la mairie mis à la disposition du public

Le public a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête « papier » ouvert à l'accueil de la mairie,
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie,
- par courriel à l'adresse ; enquete-publique-5884@registre-dematerialise.fr
- sur le registre dématérialisé ; <https://www.lacroixvalmer.fr/habitat-et-urbanisme>

Aucun incident technique n'est venu entraver l'accès au dossier de consultation par les moyens dématérialisés. Il en est de même pour le dépôt des observations sur le registre dématérialisé.

Le public s'est également informé auprès du commissaire enquêteur au cours des 5 permanences qu'il a tenues. Un travail explicatif sur des points particuliers a quelques fois été nécessaire, le dossier de consultation plutôt technique et perçu volumineux était difficilement accessible pour la majorité du public.

Le public est venu chercher un renseignement précis ou avait déjà préparé ses observations.

2 Le climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident et dans un bon climat

*Au total, 26 personnes ont été reçues lors de mes permanences. Certains visiteurs m'ont remis un dossier, parfois volumineux, enregistré comme contribution sur le registre papier et joint à ce dernier.

1879 personnes ont visité le site du registre dématérialisé, dont 1141 (60 %) ont téléchargé au moins un document. Au total 1608 documents ont été téléchargés.

Le nombre important de consultations du dossier d'enquête sur le site dématérialisé, sans pour autant déposer d'observation, témoigne de l'intérêt du public pour ce projet de révision et montre qu'il a bien été informé.

3 Le bilan de la participation du public

41 observations ont été collectées tous moyens de collecte confondus, avec 1 observation déposée en doublon, c'est donc 40 contributions différentes qui ont été recueillies.

Le bilan quantitatif par mode de dépôt se présente comme suit ;

- déposées sur le registre dématérialisé : 30 observations (dont 3 mails repris sur le registre dématérialisé)
- déposées sur le registre papier en mairie : 11 observations

Par ailleurs deux mails reçus après la clôture de l'enquête définie dans l'arrêté municipal n'ont pas été traités.

Les problématiques les plus souvent évoquées portent sur les thèmes suivants :

- Réglementation aéronautique et maritime : l'opposition à l'atterrissage des hélicoptères (sauf secours) : 20 contributions et pollution bateaux : 2
- la constructibilité : 17 contributions dont 2 la jugent trop importante dans les espaces proches du rivage
- les EBC : 6 contributions
- l'OAP 1 du centre-ville : 10 contributions
- DECI : 3 contributions
- le Vergeron : 2 contributions
- les Gâches : 3 contributions
- le cadre de vie : 3 contributions développant des remarques générales pour sa protection

- Remarque : certaines contributions abordent plusieurs thématiques, le total est donc supérieur au nombre de contributions.

4 Les relevés des observations déposées par le public

Les contributions déposées pendant l'enquête ont toutes fait l'objet d'une synthèse.

Les observations ont été répertoriées dans un tableau en annexe du PV de synthèse avec les informations suivantes :

- . le numéro d'observation
- . le nom du déposant
- . la synthèse de l'observation
- . **l'identification des contributions pour lesquelles une réponse de la Commune est attendue**, les autres étant regroupée par thématique

5 La synthèse des principales problématiques mises en évidence par les observations

5.1 La problématique des hélicoptères et bateaux

20 demandes formulées lors de l'enquête publique plaident pour une interdiction des hélisurfaces/ hélisurfaces à l'exception des secours. Les habitants se plaignent de la forte nuisance (bruit, pollution).

2 abordent la question de la pollution due au flux maritime côtier qui devrait être réglementé

Q 1 -Quelle suite pouvez-vous donner à ces demandes (traduction dans le PLU ?), notamment sur les hélicoptères qui font l'objet d'une forte opposition?

Réponse / Q 1

Le règlement des zones U et AU sera modifié, en rajoutant une disposition interdisant les hélisurfaces autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par contre, la problématique concernant la pollution due aux flux maritimes côtiers n'est pas de la responsabilité du règlement d'un PLU. Aucune nouvelle disposition ne peut donc être rajoutée dans le règlement. Néanmoins, la commune reste très attentive à ce que cette pollution soit réduite dans les années à venir, par la mise en œuvre d'actions spécifiques, à l'échelle de La Croix Valmer ou de l'ensemble du Golfe de Saint-Tropez.

5.2 Constructibilité

16 observations déposées soulèvent la question la constructibilité

Deux contributions portent sur les restrictions imposées dans le règlement sur les toitures et matériaux utilisés.

Six contributions soulèvent la diminution de constructibilité en zones Uf, UA, Na, UB (surélévations sous réserve de recul par rapport aux limites) sur une ou plusieurs parcelles. Une contribution (RD 25) pose d'une façon plus générale la problématique de la zone UF sur un lotissement du domaine de la Vallée, ainsi que de l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif. **Ces contributions doivent être traitées individuellement et sont identifiées dans le tableau en annexe.** D'autres remarques portent sur la mise en œuvre de matériaux et toitures.

A contrario certaines (RD20, RP6) contributions critiquent l'urbanisation excessive du littoral.

Q 2 – Au niveau règlement pour toutes les zones pouvez-vous permettre les toitures en terrasse et éventuellement avec piscine, des matériaux plus contemporains que les tuiles romanes ou rondes, ne pas limiter les pentes de toit entre 25 et 35%, autoriser les tropéziennes ; pouvez-vous supprimer la notion de niveau sur les terrains en pente (calcul de la hauteur difficile, risque d'interprétation) ?

Réponse / Q 2

- Le règlement autorise les toitures terrasses dans toutes les zones. Par ailleurs, les piscines en toiture ne sont pas spécifiquement interdites. Un projet architectural peut donc les permettre, bien que ce type d'aménagement soit très limité.
- Les toitures en tuile sont réglementées en cas de toiture en pente, le règlement sera modifié afin de permettre l'utilisation de matériaux différents (zinc, cuivre,...). Et la pente de 25 à 35% correspond à celle réalisée sur les toitures tuiles en Provence.
- Les tropéziennes ne sont pas interdites dans le règlement. Seule une disposition imitative est fixée dans la zone UA du cœur du village, afin de favoriser leur insertion dans le paysage urbain, conformément à l'avis de L'Architecte des Bâtiments de France.
- L'article 4.2 du Chapitre 2 du Titre I du règlement fixe des règles pour les hauteurs maximales des constructions, notamment en cas de terrain en pente (de plus de 5%). Avec des schémas explicatifs qui permettent de préciser le calcul de ces hauteurs maximales. Enlever ces dispositions rendrait les demandes d'urbanisme bien plus difficile à interpréter et à instruire. La commune décide donc de les

conserver.

5.3 Les EBC

Cette question rejoint très souvent celle de la constructibilité. S'agissant de demandes particulières, qui se recoupe avec le thème précédent et rattachées à des parcelles **une réponse est demandée pour les contributions identifiées dans le tableau en annexe**

Pour information, la commune rappelle que les classements et déclassements d'EBC ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysage et de Sites (CDNPS) lors de la séance du 16/09/2020. Il est donc désormais impossible de modifier les EBC. Toute suppression éventuelle d'EBC pourra être étudiée, le cas échéant, dans le cadre d'une révision future du PLU.

La commune rappelle, de même, que l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme dispose que « **les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,...** ».

5.4 L'OAP 1

Certaines contributions montrent l'inquiétude des habitants concernant la densification de l'habitat qui pourrait nuire au caractère actuel du village. Le coût qui paraît élevé pour certains est souligné.

Q 3 - Quels moyens de concertation seront adoptés pour associer les riverains notamment pour prendre en compte leur aspiration au maintien de leur cadre de vie et limiter les coûts ?

Q4 – Le projet d'implantation des bâtiments est-il définitif (notamment celui se terminant en pointe près de l'immeuble le Saphir) ?

Q5— Cette OAP est censée faciliter la sortie des opérations de logements à vocation de résidence principale (action 1 du PLH). Comment pensez-vous procéder pour vérifier cette restriction (clause figurant dans l'acte authentique de vente ?) ?

Q6— Les infrastructures actuelles (crèches, écoles, station d'épuration, circulation) permettent-elles d'accepter la croissance démographique ?

Réponses / Q 3

La commune tient à rappeler que le projet de renouvellement urbain du cœur du village, qui est notamment traduit sous la forme de l'OAP-1, a déjà fait l'objet d'une concertation publique préalable. Cette concertation a permis à la population de s'exprimer et de porter toutes ses observations sur le projet. Cette concertation, obligatoire dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concertée, a été organisée sous la forme d'ateliers participatifs associant la population aux techniciens la commune et aux élus, de réunions publique, d'une exposition de documents et schémas explicatifs en mairie, de publications dans la presse locale et revues municipales, de mise à disposition des documents et registres sur le site internet, ...

Au fur et à mesure de l'avancement du projet, la population sera à nouveau tenue au courant de son évolution par le biais du site internet et des réunions publiques d'information.

Réponse / Q 4

Le projet d'implantation des bâtiments, tel qu'illustré dans l'OAP-1, demeure indicatif. Il n'a donc pas de caractère définitif, les bâtiments concernés devront respecter le caractère général de cette cartographie et se conformer aux règles fixées pour le secteur concerné (UAr).

Réponse / Q 5

La prise en compte d'une offre en résidences principales est un acte fort du projet de renouvellement urbain du cœur du village. Le développement de cette offre en résidences principales est précisé dans le règlement et l'OAP-1. A ce titre, 40% du programme total à réaliser sur le secteur UAr devra être destiné à des logements sociaux, soit 100 logements (250x40%). Cette obligation sera confirmée dans les futures demandes de Permis de Construire (PC) liées au projet.

Réponse / Q 6

La capacité du groupe scolaire Georges Selliez, composé d'une école maternelle et primaire, permet d'intégrer les besoins futurs d'évolution démographique, tel que précisé dans le rapport de présentation (cf. p 53). A noter qu'une capacité d'extension peut être également envisagée, le cas échéant, notamment pour un horizon plus lointain.

5.5 Zone du Vergeron

La zone devient modérément constructible, des doutes sont exprimés sur le respect de cette modération.

Q 7 – Quelles dispositions pensez-vous mettre en place pour piloter la modération des constructions ?

Réponse / Q 7

La zone du Vergeron fait l'objet d'une sectorisation spécifique (UCv). A ce titre, le règlement précise que ce secteur UCv : « *correspond à un espace littoral sensible (...) où une densité encore plus faible est exigée, afin de préserver les qualités paysagères lui conférant son caractère patrimonial (cf. p 62)* ».

Les règles applicables au secteur UCv vont ainsi permettre d'encadrer et limiter les impacts des constructions. Pour plus de précisions, il convient de s'y référer (emprise au sol limitée à 0,08% ; 85% du terrain destiné aux espaces verts de pleine terre et aux plantations, etc).

5.6 LE DECI

Les critiques portent sur le volet financier avec la répartition Public/Privé qui n'a pas lieu d'être dans le PLU, un recours est mentionné contre l'arrêté approuvant le SCDECI qui impose aux lotissements de financer les investissements liés à la mise à niveau des canalisations d'eau pour les bornes incendies

Q 8 – Quelles suite pensez-vous donner à cette demande ?

Réponse / Q 8

La prise en compte de la défense incendie est un enjeu majeur de protection des biens et des personnes. A ce titre, le RDDECI, approuvé par arrêté préfectoral, et le SCDECI, approuvé par arrêté communal en date du 24/10/2023, ont été intégrés, à la demande des services de l'Etat et de la commune, dans les annexes du règlement. Il convient donc de les conserver.

La commune rappelle que par jugement en date du 5 décembre 2024, le Tribunal Administratif de Toulon a statué en précisant que les poteaux incendie d'un lotissement qui ne couvriraient d'autres besoins que ceux des colotis

restent à la charge dudit lotissement.

5.7 Les Gâches.

3 contributions (association VPIST et 2 anonymes) demandent d'officialiser cette zone comme espace remarquable et boisé intégrée au massif du Lardier

Q 9 – Quelles suites seront données à cette demande et dans l'affirmative sous quelle forme ?

Réponse / Q 9

La zone des Gâches fait partie du Cap Lardier. Elle est donc classée en tant qu'espace remarquable (Na et couverte d'EBC) dans le PLU révisé au même titre que le site classé des 3 Caps méridionaux de la Presqu'île de Saint Tropez.

5.8 QUESTIONNEMENTS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Question CE1

Combien de parcelles appartenant actuellement à des propriétaires privés ne sont pas encore construites (sans compter celles bénéficiant d'un permis de construire encore valide) dans les différents lotissements situés en zone UF ?

Réponse / CE1

Dans la zone UF, il ne reste plus que 4 parcelles non-bâties appartenant à des propriétaires privés. Pour mémoire, la commune tient à rappeler qu'elle a dû respecter les orientations du SCoT qui impose que seules des extensions limitées des constructions existantes (et de démolition – reconstruction) puissent être autorisées sur ces zones UF, afin de préserver les ambiances paysagères remarquables qui les caractérisent (cf. rapport de présentation ; p 239).

Ces orientations sont définies dans les objectifs 8, 26 et 27 du D.O.O. de la modification n°1 du Scot.

Question CE2

Pour piloter l'objectif de diminution de moitié de l'artificialisation des sols quelle procédure est mise en place aussi bien pour les constructions neuves que pour les extensions (dans le projet de PLU seule possibilité en zone UF) ?

Réponse / CE2

La prise en compte obligation de la loi Climat, imposant, pour l'horizon 2031, une diminution de 50% de l'artificialisation des sols recensée sur la période 2011-2021, ne nécessite aucune procédure particulière. C'est le zonage général du PLU qui a traduit cette diminution, notamment en renvoyant en zone A ou N des terrains initialement intégrés en zones U ou AU. Plus de 38.000 m² actuellement en zone UC dans le PLU en vigueur ont été reclassés en zone agricole à l'entrée Sud par exemple.

Question CE3

Dans son avis le préfet suggère de créer une troisième OAP pour prendre en compte la tortue d'Hermann (risques lors du passage de zone N en zone A)

Quelles sont les raisons pour lesquelles vous ne souhaitez pas donner suite ? Quelles autres dispositions pourriez-vous retenir ?

Réponse / CE3

Le PLU définit une OAP-3 thématique qui traite de la mise en valeur des continuités écologiques de la commune, avec la prise en compte de la « Trame Verte et Bleue » (TVB). Au sein de cette OAP TVB, les actions visant à « *Préserver les réservoirs supports de biodiversité* » sont précisées. Une d'entre elles concerne la protection des tortues d'Hermann (cf. OAP, p 26), qui constitue « *une espèce patrimoniale emblématique* ». A ce titre, cette OAP TVB indique que « *Dans le cas où des défrichements seraient envisagés pour l'activité agricole, un inventaire devra être réalisé par un écologue centré sur la tortue d'Hermann* ». Fort de ces éléments, la commune considère qu'il n'y a pas lieu de rajouter une nouvelle OAP centrée sur la tortue d'Hermann.

Question CE4

Zone UE

L'article UE-1 prévoit l'interdiction des constructions d'habitations à l'exception de celles visées à l'article UE-2, mais aucune précision n'est donnée dans ce dernier. Or le rapport de présentation (§ 4-2-6) indique que la zone UE ne subit aucune modification par rapport au PLU actuel. Pensez-vous reprendre le paragraphe UE2 du PLU actuel dans le nouveau PLU ?

Réponse / CE4

Le règlement de la zone UE (article UE-2) sera modifié, avec le rajout d'une disposition autorisant des habitations, à condition :

- *Qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités admises dans la zone ;*
- *Qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'activité ;*
- *Qu'elles n'excèdent pas 150 m2 de surface de plancher.*

NOTA : A toutes fins utiles en document joint l'intégralité des contributions papier, les contributions dématérialisées peuvent être consultées sur la plate-forme à laquelle vous avez accès.

ANNEXE PV SYNTHÈSE

TABLEAU DES CONTRIBUTIONS RESUMÉES

RD = Registre Dématérialisé (ou mail repris dans le registre)

RP = Registre Papier

N° contribution	Auteur	Résumé	Réponses Commune
RD 1	Anonyme	Souhaite que l'accueil et la réglementation des flux d'hélicoptères (hélisations) et maritimes touristiques côtiers soient réglementés	
RD 2	Muriel POLLET	<p>Demande l'interdiction des hélisturfaces ou hélisations privées et commerciales sur la commune sauf pour les secours</p> <p>Ne comprend pas la possibilité de diviser des parcelles de 1200 m2 en deux à Barbigoua ...</p>	
RD 3	Laurent LOYGUE	Demande l'interdiction des hélisturfaces ou hélisations privées sur la commune	

RD 4	Arnaud COURRET	<p>Propriétaire de la parcelle B 4914 en zone Na. Cette parcelle dispose de deux accès de 4 mètres minimum sur la voie publique. Elle bénéficie d'eau potable), d'électricité par transformateur Enedis dédié et générateur de secours ainsi que du téléphone et fibre optique L'assainissement est autonome La sécurité incendie est assurée par une installation privée normalisée</p> <p>Parcelle en zone Na depuis le PLU du 17/12/2007 et essentiellement (partie Nord) classée en EBC. Selon M Courret il s'agit d'un classement par erreur en rupture avec le POS de 1989 ; classement ayant fait l'objet d'un recours gracieux argumenté.</p> <p>M Courret relève des dispositions contradictoires avec le rapport de présentation La parcelle ne se situe pas dans les coupures d'urbanisation ou espace naturel remarquable ou EBC identifiés</p> <p>Le rapport de présentation note que les principales évolutions en termes de zonage concernent notamment la création du secteur Uc au lieu-dit Saunier où se situe cette parcelle, exclue en raison de l'erreur initiale</p> <p>Demande le classement en UC, la suppression de l'EBC au Nord, compensé par un classement au Sud (solde positif de 2800 mètres carrés)</p> <p>M Courret joint une liste de jurisprudences. Sont annexés à cette contribution (54 pages) plusieurs documents : requêtes, extrait du POS, lettre du SDIS, rapport de l'enquête publique du 27/11/2007, recours gracieux, ...</p>	<p>Située dans le quartier de Saunier, la parcelle B 4914 a déjà été classée en espace remarquable (Na) dans le PLU initial (2007). Elle fait partie d'un massif forestier qu'il convient de préserver. Un classement en UC est impossible à envisager, notamment au titre de l'application de la loi Littoral (parcelle située en discontinuité de l'agglomération ou du village existant).</p> <p>En outre, il est impossible de faire évoluer les EBC, leur identification ayant reçu un avis favorable de la CDNPS.</p>
RD 5	Anonyme	Demande l'interdiction d'implantation de nouvelles hélistations	
RD 6	Thibaut SPRUYT pour indivision CHEVALIER	<p>Concerne la parcelle AP 118 de 3478 m², appartenant au lotissement Mei-Lese achetée en 1975 en tant que terrain constructible avec accès à la départementale.</p> <p>En 1998, lors de la révision du PLU, la parcelle AP 118 a été classée en EBC et rattaché de manière non fondée à la Pierre-Plantée, alors que séparé d'elle par la D559.</p>	<p>La parcelle AP 118 était déjà classée en zone naturelle (N) dans le PLU initial. Cette parcelle est non bâtie et située entre la limite des espaces proches du rivage et la</p>

		<p>Cette parcelle ne comporte aucun végétal méritant une protection particulière ce qui ne justifie en rien le classement en EBC.</p> <p>Cette parcelle AP est contigüe à des parcelles bâties de la Ricarde, ce qui est conforme au respect de la continuité avec l'urbanisation existante.</p> <p>Souhaite bénéficier d'environ 2000 m2 de constructible (sur les 3478 m2, le reste restant en EBC).</p> <p>La constructibilité ne provoquerait pas de fragmentation de l'espace naturel, puisqu'elle existe déjà du fait de la présence de la RD 559.</p>	<p>mer. La réintégrer au sein de la zone UC limitrophe aurait pour effet d'augmenter la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF), rendant ainsi incompatible le PLU avec la loi Climat (objectif de réduction de la consommation d'ENAF).</p> <p>En outre, il convient de rappeler que les services de l'Etat ont demandé que cette parcelle demeure inconstructible.</p>
RD 7	Jean Didier POUZADOU	Demande l'interdiction d' hélistation ou hélisurfaces privées ou commerciales en dehors des secours	
RD 8	Véronique BOIZARD	Demande les mesures prises par la mairie pour lutter contre les nuisances sonores provoquées par les hélicoptères . Pourquoi n'y a-t-il pas un volet du PLU sur ce sujet ?	
RD 9	FRANCK de PREAUMONT Thiery	Demande l'interdiction des hélistations privées et le survol d'hélicoptères à l'exception des vols sanitaires et de lutte contre l'incendie Cette demande répond au paragraphe 6 des principes de développement durable du PADD dans les objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.	
RD 10	Marie- Caroline et Lambert de	Demande à faire passer en zone agricole une partie de la parcelle B 5566 avec les principaux arguments suivants :	La parcelle B 5566 fait partie intégrante du

	HARENNE-TERLINDEN	<p>Le site de Collebasse a conservé jusqu'à présent la vocation agricole qu'il a eue depuis toujours.</p> <p>Le bâtiment d'étable et écurie a conservé les éléments de sa vocation (abreuvoirs, mangeoires, etc..) et la prairie entretenue et utilisée notamment dans le cadre d'accords pris ces dernières années avec des bergers.</p> <p>le périmètre souhaité de cette zone agricole recouvre partiellement le périmètre défini comme: "élément de paysage à protéger ou mettre en valeur". Ce classement sera une manière de protéger davantage cet élément de paysage.</p>	<p>massif boisé. Elle ne fait donc pas partie d'une zone agricole. Elle est couverte à 90% d'EBC, à l'exception d'une fenêtre autour des constructions existantes. Cette identification a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS. Il est impossible de la modifier.</p> <p>Le règlement n'interdit pas l'activité agricole dans ce secteur.</p>
RD 11	Edith LEPINE	Demande que le PLU interdise l'implantation et l'utilisation d'hélistances et hélistations privées et commerciales sur l'ensemble de la commune.	
RD 12	Marc Willaume	Demande l'interdiction sur la commune d'hélistance / d' hélistation privée et ou commerciale en dehors de celle pour les secours	
RD 13	Melissa MOUREY	Demande de classement de la parcelle BK n° 120 en zone UCa sans EBC au lieu de Na avec EBC	<p>La parcelle BK 120 ne peut faire l'objet d'aucune modification. Elle est non bâtie et fait partie intégrante d'un massif boisé remarquable du Vergeron. En outre, sa couverture en EBC, validée par la CDNPS, ne peut être modifiée.</p>
RD 14	Pauline BASTE	Contribution portant sur le cadre de vie avec	

	MORAND	<p>des observations très générales :</p> <p>1 - Impact paysager des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la densité, la volumétrie et l'emprise au sol des constructions. • Améliorer l'accès et l'accueil aux plages du Débarquement et de Gigaro. • Embellir les aménagements extérieurs (clôtures, terrasses commerciales, etc.). • Réglementer la hauteur et l'aspect des clôtures (max. 2m, privilégier la végétalisation). <p>2 - Diversification du tourisme et protection marine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager un tourisme plus varié (nature, sport, culture, affaires). • Préserver la qualité des eaux de Gigaro en contrôlant l'accès des bateaux (limite à 300m, protection des Posidonies, interdiction de pontons). • Maintenir un équilibre entre tourisme de luxe et accès aux habitants locaux. • Interdire les hélistations commerciales et privées (sauf pour les secours). <p>3 - Dynamisme commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freiner la transformation des commerces locaux en agences immobilières. • Encourager des espaces commerciaux alternatifs (librairie-café, ateliers, ressourceries). <p>4 - Gestion des déchets verts</p>	
--	--------	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> Installer plusieurs points de collecte pour éviter des trajets en voiture inutiles. 	
RD 15	Jean-Pierre LAU	<p>S'oppose aux hélistations et demande que les dispositions du PLU en mentionnent l'interdiction</p> <p>DECI : comporte une présentation financière de la répartition des coûts contraire aux dispositions législatives du Code des Collectivités Territoriales. Ce point, très contestable, n'a pas lieu d'apparaître dans le projet de PLU</p>	
RD 16	Patrick ROBLIN	Demande l'interdiction d'hélistations privées et ou commerciales et d' hélistation sur la commune en dehors des secours	
RD 17	Anonyme	La zone du Vallon des Gâches doit être, comme prévu initialement, enregistrée en tant qu'espace remarquable, zone boisée classée et faisant intégralement partie du massif du Lardier	
RD 18	Jean-Pierre LEPINE	Interdiction de construire des hélistations	
RD 19	Jeanne BECQUART-LECLERCQ	<p>S'oppose à tout déboisement d'espace boisé et à la construction d'immeubles dans le village de la Croix Valmer :</p> <p>Stopper les projets immobiliers,</p>	
RD 20	Association VPIST- Vivre dans la Presqu'île de St Tropez	<p>Zone des Gâches : Demande d'officialiser cette zone comme espace remarquable et boisée, intégrée au massif du Lardier.</p> <p>Hélistations : Exigence de suppression des hélistations existantes et interdiction de nouvelles constructions.</p> <p>Trait de côte : Critique de l'urbanisation excessive du littoral, qui nuit aux résidents permanents. Appel à des sanctions pour les nuisances causées par les activités estivales et à une stratégie foncière à long terme pour anticiper la dégradation du littoral (rien à ce sujet dans le PADD).</p>	<p>Zone des Gâches : Idem / réponse Q 9.</p> <p>Hélistations : idem / réponse Q 1.</p> <p>Trait de côte : L'urbanisation (excessive à supprimer) du littoral est stoppée dans le PLU (aucune nouvelle</p>

		<p>Projet « cœur de village » : Désaccord avec le diagnostic actuel qui propose une urbanisation accrue (8 immeubles pour 260 logements), jugée inappropriée pour maintenir le caractère familial et charmant du village. Inquiétudes sur la capacité des infrastructures (circulation, crèches, écoles, station d'épuration) à supporter une croissance démographique. Coût et gestion du projet : plus de 75 millions d'euros, ce qui semble démesuré par rapport aux finances de la commune. Des doutes sont émis sur la capacité de gestion de la commune, notamment en raison de l'expérience passée avec d'autres projets.</p> <p>Zone du Vergeron : La zone devient modérément constructible, des doutes subsistent quant à la capacité de la mairie à assurer un contrôle adéquat des constructions.</p>	<p>zone d'extension de l'urbanisation n'y est prévue)</p> <p>Projet « cœur de village » : Le projet de renouvellement urbain du cœur du village fait l'objet de l'OAP-1 et du règlement (secteur UAr) qui fixent des orientations et des règles précises visant à assurer son insertion harmonieuse dans son environnement. Ces règles doivent permettre d'assurer une densification maîtrisée (et non excessive), et l'apport de population sera intégré par la capacité d'accueil des équipements publics existants (scolaires, ...) ou futurs (voiries, réseaux, ...).</p> <p>Zone du Vergeron : Le règlement très restrictif du secteur UCv permet de limiter et encadrer</p>
--	--	--	---

			strictement les impacts des constructions dans ce site sensible (idem / réponse Q 7).
RD 21	Anonyme	<p>Zone des Gâches : Demande d'officialiser cette zone comme espace remarquable et boisée</p> <p>Hélisturfaces : à supprimer</p> <p>Littoral : ajouter une stratégie foncière à long terme pour réduire la dégradation du littoral par une urbanisation raisonnée</p> <p>Projet "Cœur de Village" : Inquiétudes sur la capacité des infrastructures (circulation, crèches, écoles, station d'épuration) à supporter une croissance démographique. - coût trop important pour le budget de la commune - incertitude sur la capacité de la Mairie à gérer le projet du "train des Pignes" compte tenu de la dérive du coût et du délai d'exécution</p> <p>Zone du Vergeron : La zone devient modérément constructible, des doutes subsistent quant à la capacité de la mairie à assurer un contrôle adéquat des constructions</p>	
RD 22	Nelly RIASKOFF	<p>Hélisturfaces privées et commerciales doivent être réglementées</p> <p>L'abandon, certes provisoire, du projet de cimetière "libère" un peu de surface dans le cadre du ZAN. N'est-il pas possible de rendre la constructibilité à quelques parcelles placées en continuité urbaine</p>	

		<p>DECI : pourquoi les travaux à réaliser, leur coût et répartition (contestée en justice) figurent dans un document d'urbanisme ? L'avis des Sapeurs-Pompiers du Var le mentionne, sans commentaire, et rappelle que les obligations réglementaires du RDDECI sont applicables. Donc tout projet d'urbanisme doit être examiné par rapport au RDDECI.</p>	
RD 23	Anonyme	<p>Souligne l'intérêt pour les croisiens de l'ambitieux projet de l'OAP1 qui va métamorphoser le cœur du village tout en proposant une offre de logements qui fait grand défaut aujourd'hui pour les locaux.</p> <p>Il va permettre d'apporter une solution au problème récurrent du stationnement en pleine saison au bénéfice de l'activité des commerçants et restaurateurs.</p> <p>Attire l'attention sur la gestion des eaux</p>	
RD 24	Thibaut SPRUYT	<p>Les parcelles AP 199, AP 200 et AP 201, ont été classées en zone N par le Préfet du Var, alors qu'elles devraient être en zone UC. Souligne l'incohérence de leur situation, étant entourées de terrains constructibles.</p>	<p>Les parcelles AP 199, 200 et 201, situées au lieu-dit de La Croix, étaient classées en zone N au PLU de 2007. Lors de la révision du PLU en cours, il a été envisagé un reclassement en zone UC. Dans son avis, le représentant de l'Etat impose à la commune de conserver ce secteur en zone N au motif que sa bascule en zone UC n'est pas justifiée pour</p>

		<p>Le classement en Espace Boisé Classé n'est pas justifié, car ces parcelles ne contiennent pas d'arbres remarquables ou d'espèces protégées, mais plutôt des espèces non endémiques comme des mimosas et des eucalyptus. Demande donc le reclassement de ces parcelles en zone UC ou, à défaut, l'ouverture de fenêtres constructibles pour permettre une urbanisation cohérente avec les besoins en logements de la commune, tout en respectant l'environnement local.</p>	<p>répondre au besoin de logement fixé par le SCoT. De plus, le basculement en zone UC aurait porté atteinte à l'objectif de limitation de la consommation spatiale, imposé par la loi Climat et son objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Si ces parcelles avaient été considérées comme « consommables », la sécurité juridique du PLU aurait été engagée (non-respect de la loi Climat / objectif ZAN).</p> <p>L'identification des EBC a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS. Il est donc désormais impossible de modifier les EBC. Le classement en EBC n'impose pas la présence d'un boisement remarquable (cf. réponse 5.3 et l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme)</p>
--	--	--	---

<p>RD 25</p>	<p>ASL Domaine de la Vallée représentée par SEL Avocats David PORTA</p>	<p>Reclassement en zone UF : L'ASL Domaine de la Vallée conteste le reclassement du lotissement en zone UF dans le projet de PLU, qui impose une interdiction quasi-absolue de construire, ce qui porterait atteinte aux droits des propriétaires.</p> <p>Non-conformité avec la Loi Littoral : Le lotissement Domaine de la Vallée est éloigné du rivage et ne peut être considéré comme un "espace proche du rivage" au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, rendant le reclassement en zone UF inapproprié.</p> <p>Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif : Le projet de PLU impose un raccordement au réseau public d'assainissement, alors que le lotissement est situé dans une zone d'assainissement non-collectif, rendant cette obligation injustifiée.</p>	<p>Reclassement en zone UF : La zone UF a été définie dans le PLU de manière à être compatible avec les orientations concernées du SCoT du Golfe de Saint Tropez. Ces orientations sont définies dans les objectifs 8, 26 et 27 du D.O.O. de la modification n°1 du Scot. Il est impossible de modifier toute délimitation ou règle applicable à cette zone.</p> <p>Non-conformité avec la Loi Littoral : La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) a été fixée dans le PLU de manière à être compatible avec celle du SCoT (cf annexe cartographique : « schéma de l'accueil et du développement futur »). Elle ne peut donc nullement être modifiée.</p> <p>Obligation de raccordement au</p>
--------------	---	---	--

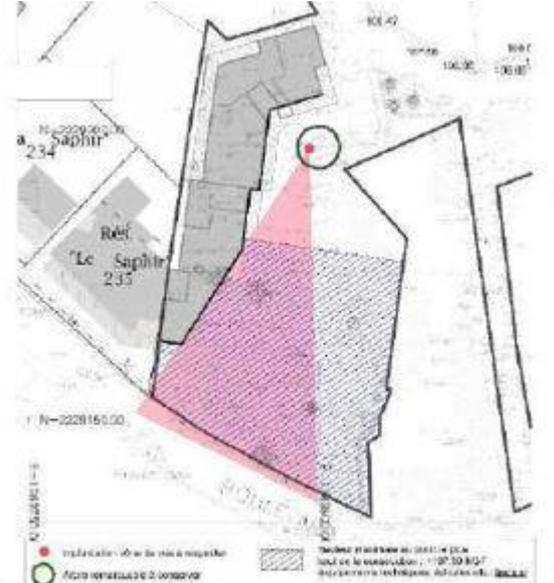
		<p>Renvoi illégal aux RDDECI et SCDECI : Le projet de PLU intègre illégalement des dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI), qui ne relèvent pas de la réglementation de l'urbanisme.</p> <p>Recours contentieux contre le SCDECI : L'ASL, avec d'autres lotissements, a introduit un recours contre l'arrêté approuvant le SCDECI, qui impose illégalement aux lotissements de financer les investissements liés à la mise à niveau des canalisations d'eau pour les bornes incendies.</p> <p>Référence à des jurisprudences</p> <p>13 documents joints : Statuts ASL, plans Affichages PC</p>	<p>réseau d'assainissement collectif : La mention : « A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le service d'assainissement non collectif intercommunal. » sera ajoutée à l'article 9.3.1 du règlement de cette zone.</p> <p>Renvoi illégal aux RDDECI et SCDECI : Idem / réponse Q 8 (prise en compte du risque d'incendie).</p>
RD 26	Pierre ABRIAL PROMOGIM	<p>En zone UA : afin d'éviter toute interprétation contraire à la volonté communale dans des cas particuliers pouvant se présenter, supprimer la notion de niveaux que l'on</p>	<p>En zone UA : Les références aux niveaux de constructions ne</p>

		<p>retrouve à certains endroits, celle-ci peut être contraire à l'esprit souhaité.</p> <p>Au niveau des dispositions générales et articles 5.2 relatifs aux toitures et à l'ensemble des zones, faire évoluer le PLU pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> * permettre la possibilité de toiture en terrasse * permettre des matériaux plus contemporains que les tuiles romanes ou rondes * ne pas limiter les pentes de toit entre 25 et 35% maximum * rendre possible les tropéziennes partout, dans toute les zones 	<p>concernent que le secteur UAr. Elles doivent être conservées, notamment afin de permettre de comprendre aisément les schémas intégrés à l'article UA-4.1.2 (« <i>Hauteur des constructions</i> »).</p> <p>Toitures : Idem / réponse Q 2.</p>
<p>RD 27</p>	<p>ABC Architectesc Associés</p>	<p>Reprend l'argumentation de la contribution RD 23 sur l'OAP 1</p> <p>Au Sud, satisfait d'avoir introduit une servitude de préservation de la vue panoramique et extraordinaire sur les Îles d'Or.</p> <p>Apprécie les mesures de protection pour divers beaux arbres notamment. le très beau pin situé sur la rue du 8 mai 1945, en contre-haut du CCAS.</p> <p>Règlement du PLU :</p> <p>Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - uniformiser le traitement de toutes les zones, - généraliser la possibilité de créer des tropéziennes, - ne pas contraindre la pente du toit en ne la 	<p>OAP-1 : Sans objet. La commune prend acte de ces observations.</p> <p>Règlement du PLU : Idem / réponse Q 2.</p>

		<p>limitant pas à 25 à 30 % maximum,</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser la possibilité de réaliser en toiture des terrasses et des piscines, - étendre les possibilités d'utilisation d'autres matériaux que les tuiles romanes ou rondes. <p>Zonage UA : l'interprétation du calcul de la hauteur est un exercice très difficile. Pour éviter tout risque d'interprétation sur les gabarits réalisables de certains cas particuliers, supprimer la notion de nombre de niveaux qui figurent sur certains d'entre eux (page 43).</p>	
RD 28	Monsieur et Madame Thierry PACCOT représentés par le Cabinet SINCLAIR	<p>Parcelle BW 256 de 1560 mètres carrés actuellement en zone UCa qui passe en UF La construction sur cette parcelle mesure 78 mètres carrés.</p> <p>Demande d'ajouter le texte suivant au règlement de la zone UF : <i>Toutefois, si l'emprise de la construction existante à usage d'habitation ainsi étendue n'atteint pas 10 % de la surface de la parcelle, elle pourra faire l'objet d'une extension supplémentaire jusqu'à atteindre ce pourcentage</i></p>	<p>Parcelle BW 256 : Idem / réponse CE 1 (compatibilité PLU – ScoT). Les règles d'extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation (cf. article UF-2) ne peuvent être modifiées, elles correspondent à celles fixées dans le SCoT (objectif 26 du DOO).</p>
RD 29	Catherine VILLEMMAIN	<p>Exprime des préoccupations générales sur l'OAP1 qui pourrait transformer le caractère familial et paisible de la commune (plusieurs immeubles avec 260 logements, crèche et école à l'image du village...). Souligne déjà des problèmes de circulation et insiste sur l'importance de préserver la qualité de vie, notamment en maintenant la mairie dans son emplacement actuel, qui a une valeur historique pour la communauté. Le coût élevé du projet, estimé à plus de 75 millions d'euros, est jugé déraisonnable.</p>	<p>OAP1 : Idem / réponses Q 3 & RD 20.</p>

RD 30	Pierre VERON	<p>Appelle à la protection du village, importance de préserver son caractère familial et humain, ainsi que son environnement naturel. Souhaite préserver la mairie historique, les espaces verts, les plages, et les commerces locaux. S'oppose à la construction de nouveaux bâtiments, notamment d'héliports.</p> <p>Coût de l'OAP1 jugé trop important, investir plutôt dans l'embellissement du village tout en respectant ses traditions. Maintenir la qualité de vie actuelle et attirer des visiteurs tout en évitant une urbanisation excessive.</p>	<p>Protection du village : Idem / réponses Q 3 & RD 20.</p>
RP 1	M LEMOINE et Mme MILLET	<p>Souhaitent que dans la zone UB les surélévations soient permises sans recul de 5 mètres par rapport à la voirie et de 4 mètres par rapport aux limites de propriétés. Dans cette zone il existe déjà des maisons en bord de route</p>	<p>Zone UB : La commune donne son accord. Les articles UB-6 et UB-7 seront modifiés, en rajoutant de nouvelles règles autorisant les constructions existantes légalement autorisées ne respectant les implantations fixées par rapport aux voies et limites séparatives.</p>
RP 2	Jean-Louis DARNIS	<p>Conteste la constructibilité limitée dans la zone UF pour les anciens lotissements ; demande de lister les parcelles à bâtir dans ces lotissements et de conserver leurs droits à construire dans les limites du PLU en vigueur actuellement</p> <p>Concernant le schéma communal DECI conteste la présence de la répartition financière public</p>	<p>Zone UF : Idem / réponse CE 1. Pour information, il ne reste plus dans la zone UF que 4 parcelles non-bâties appartenant à des propriétaires privés.</p> <p>DECI : Idem / réponse Q 8.</p>

		<p>/privé et demande sa suppression en attente des résultats des recours engagé devant les tribunaux administratifs. L'aspect financier n'est pas l'objet du PLU.</p> <p>Demande l'interdiction définitive des hélisturfaces.</p>	Idem / réponse Q 1.
RP 3	M Arnaud COURRET	VOIR RD 4 (doublon)	Cf. / réponse RD 4.
RP 4	Mme Sylvie BOUCHER-CHEVALIER	Conteste le classement d'une partie de sa parcelle AP144 en EBC . Constate que l'EBC en partie sud a été supprimé mais qu'un EBC est créé le long de la RD 559 sur une longueur de 90 mètres et une largeur de 15 mètres. Selon elle il n'y a pas d'espèce endémique. Propose de réduire la largeur à 5 mètres.	L'identification des EBC a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS. Il est donc désormais impossible de modifier les EBC. Le classement en EBC n'impose pas la présence d'un boisement remarquable (cf. réponse 5.3 et l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme)
RP 5	Catherine et Davis BRUNETTO	Contestent l' emplacement réservé (ER) n° 19 qui n'a pas lieu d'être maintenu compte tenu du relief et la situation du quartier. Le ruisseau du Brost est concerné par les ruissellements et inondations ce qui ne figure pas dans le PLU	ER n°19 : La commune a répondu favorablement à cette demande. Elle renonce à acquérir le foncier concerné par l'ER. Cet ER n°19 sera donc supprimé.
RP 6	M. BAYON de La TOUR	Trait de côte (littoral) : les possibilités d'urbanisation futures sont très larges, et permettent une urbanisation supérieure aux capacités d'accueil du village. Projet cœur du village : l'urbanisation proposée	n'a retenu aucune

		<p>est très supérieure au caractère actuel du village Le traitement architectural n'est pas abordé.</p> <p>Il lui paraît important de conserver la mairie à sa place actuelle ce qui est meilleur pour l'appropriation de l'image du village et pour le développement durable.</p> <p>Ce projet apparaît disproportionné dans son prix de reviens par rapport aux ressources de la commune</p>	
RP 7	<p>Conseil syndical immeuble « Le Saphir » Annick FONTAINE JAZAT, Michel JAENGER, François BELLIS</p>	<p>OAP-1 :</p>  <p>Conteste la prévision d'un immeuble de 10 à 14 mètres de haut en pointe qui entraînerait un surplomb sur la cour de la résidence, des vis-à-vis très proches, une perte d'ensoleillement (notamment pour les pièces avec une cour anglaise), de nombreuses nuisances compte tenu de la proximité,... Par ailleurs les eaux de ruissellement et de toiture s'écoulent entre la façade de leur immeuble et la clôture Demande que l'implantation du futur immeuble soit limitée à l'angle Nord/Est de la parcelle B235.</p>	<p>OAP-1 : Idem / réponses Q3 & RD 20.</p> <p>En outre, il convient de rappeler que la cartographie de l'OAP-1 fait état de principes généraux d'aménagement. Elle demeure donc indicative. Le projet futur fera l'objet d'affinages particuliers, notamment sur le traitement de la partie Sud-Ouest du secteur UAr, au contact de la parcelle BZ 235.</p>
RP 8	Monique ALLENBACH	Demande l'interdiction des hélistations et hélisurfaces inscrites dans le PLU	
RP 9	Présidente ASSCV	Demande de limiter l'atterrissage des hélicoptères aux secours	
RP 10	David CASTELLO pour la SCI Merinville	Zone UA Parcelle AC 38 de 460 mètres carrés Serait en pratique le seul à subir la contrainte de retrait de 4 mètres par rapport à la rue de 8 mai 1945. La rédaction de l'article 4.2.1 laisse part à des interprétations (construction implantées en	Zone UA Parcelle AC 38 : Dans le cadre du projet de renouvellement

		<p>alignement des voies publiques, constructions dans le prolongement du nu des façades mitoyennes existantes, constructions en retrait d'un minimum de 4 mètres par rapport à la rue du 8 mai 1945 et de la corniche des crêtes). Un retrait de 4 mètres supprime 25% de possibilité de construction.</p> <p>Souhaite connaître le motif ou l'assiette juridique de cette règle à la parcelle (s'il est bien le seul concerné) qui n'a pas d'enjeu urbanistique et demande de supprimer toute ambiguïté quant à l'application de cet article auquel il serait le seul à y être soumis.</p>	<p>urbain du cœur du village, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies (article UA-4 2) ont été fixées de manière à réaliser un futur quartier harmonieux. Ces règles d'implantation concernent toutes les parcelles situées au sein de ce secteur, notamment toutes celles longeant la rue du 8 Mai 1945 ou de la Corniche des crêtes.</p>
<p>RP 11</p>	<p>Alain LANÇON, Françoise BEAUVOIS, Richard LECAUDÉ Villa Antinéa</p>	<p>OAP1</p> <p>Emet des réserves sur ce réaménagement du cœur de village</p> <p>Il est prévu la construction de 250 logements en résidence principale dont 100 en sociaux ; comment vendre les 150 logement en résidence principale sans que cette clause figure dans l'acte authentique publié au Service de la Publicité Foncière pour être opposable aux tiers ?</p> <p>La hauteur des bâtiments ne peut aller jusqu'à 14 mètres en fonction de la configuration du terrain. L'implantation des constructions peut entraîner des nuisances notamment pour les façades mitoyennes existantes. La construction entraînera des nuisances sonores et difficultés de circulation et la perte de vue depuis les immeubles existants aura pour conséquence une perte de valeur.</p> <p>Cette densité urbaine créera un îlot de chaleur.</p> <p>En outre la RD 559 sera soumise à des</p>	

		embouteillages en période estivale avec le nouveau PLU entraînant pollution et surtourisme	
--	--	--	--

PJ : Contributions papier