



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre conseillers : 27
En exercice : 27
Présents : 20
Votants : 24

N°DEL 2025_04_040_1

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-deux mai,

Le Conseil Municipal de la Commune de LA CROIX VALMER dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle Espace Diamant, sous la Présidence de Monsieur Bernard JOBERT, Maire.

Date de la Convocation du Conseil Municipal : 15 mai 2025

Objet : URBANISME

Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme de La Croix Valmer

Présents :

Bernard JOBERT
René CARANDANTE
Catherine HURAUT
Yves NONJARRET
Jean-Michel VIGNAT
Linda TRIBET
Robert DALMASSO
Stéphanie MECHIN
Michèle CAPDEVIELLE
Gabrielle DALMAS

Brigitte RINAUDO PINEAU
Marie-Paule MAUDUIT
Jacques BUTTARD
Laurence GIORGINI
Adama LACLAVERIE
Julie HIVERT
Michaël REBOTIER
Roger OLIVIER
Bernard BRUNEL
Catherine BRUNETTO

Pouvoirs :

Pierre MONETON donne procuration à Michaël REBOTIER
Matthieu TAROT donne procuration à Laurence GIORGINI
Chloé DE BROUWER donne procuration à Linda TRIBET
Marie-Françoise CASADEI donne procuration à Catherine BRUNETTO

Absents excusés :

Angelo MURA
Chantal MALFAIT
Thierry DOMENACH

Secrétaire de séance :

Madame Linda TRIBET

Acte rendu exécutoire après dépôt
en sous Préfecture
Le 27/05/2025
Et publication ou notification
Du 28/05/2025
Le Maire,



Il est rappelé au Conseil Municipal qu'aux termes de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal doit délibérer pour approuver le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La synthèse ci-après présente les grandes étapes de la révision du PLU : les enjeux et objectifs poursuivis, les modalités et déroulement de la concertation, les modalités de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), les modalités du déroulé de l'enquête publique et un résumé des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur.

1. Sur les objectifs suivis pour la révision du PLU

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2011, la commune de La Croix Valmer a décidé de prescrire la révision de son PLU sur l'ensemble de son territoire. Cette décision résulte de la nécessité pour la commune d'adapter le PLU qu'elle a initialement approuvé le 17 décembre 2007, soit il y a plus de 16 ans.

Ainsi, il s'avérait nécessaire de prescrire une nouvelle révision afin d'actualiser les perspectives d'évolution et de développement d'ensemble de la commune au regard des enjeux propres au contexte local. Qui plus est, cette révision du document d'urbanisme a été l'occasion de prendre en compte les orientations définies à l'échelle supra communale, telles que celles du SCoT du Golfe de Saint Tropez, du Plan Local de l'Habitat (PLH), ainsi que de l'adapter au regard de l'évolution législative observée depuis la période concernée (décembre 2007). Nous pouvons, à ce titre, citer la loi Grenelle de 2010, la loi ALUR de 2014, la loi d'avenir pour l'agriculture de 2014, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques de 2015, l'ordonnance n° 2015-1174 ou le décret n° 2015-1783 portant recodification du code de l'urbanisme, la loi « ELAN » du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, et la loi « Climat » du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Pour mener à bien la révision du PLU, les objectifs suivants ont été identifiés dans la délibération du 25 octobre 2011 :

- 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 ;
 - Définition d'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.

Ces objectifs ont ainsi été intégrés et pris en compte dans le projet de PLU, à chaque phase de sa révision (diagnostic, PADD, OAP, zonage et règlement), et ont été le fil conducteur du projet communal.

Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC), ils ont fait l'objet d'un dossier de classement ou de déclassement soumis à la Commission Départementale de la Nature, des

Paysages et des Sites (CDNPS) en date de la session du 16 septembre 2020. La CDNPS a donné un avis favorable pour l'ensemble des évolutions proposées, assorti de quelques cas sur lesquels la commune a modifié son projet, de manière à prendre en compte les observations de la CDNPS.

2. Sur les modalités et le déroulement de la concertation

Sur le bilan de la concertation :

• Sur la concertation publique

Conformément aux articles L.103-2 et L.153-11 du Code de l'urbanisme, la délibération du 25 octobre 2011 a prescrit la révision du PLU en précisant ces objectifs mais aussi les modalités de concertation, telles que rappelées ci-après :

- Une campagne d'affichage ;
- Des insertions dans la presse et dans le bulletin municipal ;
- Des réunions publiques avec la population ;
- Ainsi que la mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet et d'un registre permettant à celui-ci de noter ses observations.

Dans ce cadre, la concertation publique a fait l'objet des mesures suivantes :

- Campagne d'information par voie d'affichage :

Du 18 au 25 septembre 2013, une campagne d'affichage informant la population de la réunion publique du 25/09/2023 dans 32 établissements (commerce, services publics, cabinet médical...)

- Insertions dans la presse, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune :

Articles parus dans les bulletins/magazines municipaux :

- N°57 de décembre, janvier, février 2014 ;
- N°65 de mars, avril, mai 2017 ;
- N°72 de décembre 2019, janvier et février 2020 ;
- N°74 de l'hiver 2020/2021.

Des informations régulières sur l'avancée du dossier sont parues sur le site de la Commune.

- Réunions publiques avec la population :

Quatre réunions publiques, coïncidant avec les phases clés de l'avancement du projet de révision, se sont tenues aux dates suivantes :

- Le 25/09/2013 ;
- Le 26/01/2016 ;
- Le 18/01/2024 ;
- Le 07/02/2024.

- Mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet et d'un registre d'observations :

Un registre d'observations a été mis à la disposition du public. Il a été ouvert le 02/07/2012 et clôt le 12/06/2024. 23 remarques ont été portées sur le registre. Ces remarques portent sur le classement de la parcelle BX 178 (actuellement numérotée BX 195, 196 et 197) située au Vallon des Gâches à Gigaro. Il est demandé de classer ces terrains en espace remarquable et Espace Boisé Classé, le projet de PLU tel que présenté prévoit le

classement en EBC et zone naturelle, secteur Na correspondant aux massifs forestiers remarquables.

En conclusion, les modalités de concertation de la population prévues lors de la prescription de la révision du PLU ont bien été mises en œuvre dans le cadre de la procédure. Chaque fois que les doléances étaient compatibles avec les objectifs et orientations générales du PADD, qu'elles ne remettaient pas en cause la cohérence d'ensemble du projet de révision, et qu'elles n'étaient pas contraires à certaines dispositions du Code de l'urbanisme, notamment à l'application de la loi Littoral, ou à des enjeux supra-communaux, celles-ci ont été prises en compte.

Sur la consultation de la Commission Extra-Municipale :

En complément, le projet de révision du PLU a fait l'objet de sept réunions avec la Commission Extra-municipale, coïncidant avec les phases clés de l'avancement du projet de révision. Ces réunions ont eu lieu aux dates suivantes :

- Le 10/05/2021 ;
- Le 05/07/2021 ;
- Le 03/06/2015 ;
- Le 20/09/2016 ;
- Le 26/04/2017 ;
- Le 29/01/2020 ;
- Le 19/12/2023.

Sur la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Par ailleurs, le projet de révision du PLU a été mené en étroite collaboration avec les Services de l'Etat et les autres PPA prévues par la loi. A ce titre, ces PPA ont été consultées à l'occasion de cinq réunions coïncidant avec les phases clés de l'avancement du projet de révision. Ces réunions se sont tenues aux dates suivantes :

- Le 29/07/2013 ;
- Le 21/07/2015 et 26/11/2015 ;
- Le 18/07/2017 ;
- Le 19/12/2023.

Sur les débats au conseil municipal portant sur le PADD :

Enfin, le Conseil Municipal a débattu à trois reprises sur les orientations générales du PADD, et les évolutions successives dont il a fait l'objet. Ses séances ont eu lieu aux dates suivantes :

- Le 22/11/2016 ;
- Le 10/07/2020 ;
- Le 21/03/2024.

3. Sur les consultations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le projet de révision arrêté par délibération le 03 juillet 2024 a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Les PPA ont eu à émettre leur avis dans les trois mois qui ont suivi la transmission du projet de révision du PLU arrêté, en l'absence d'avis, celui-ci est réputé favorable.

Ont transmis leurs avis dans le délai de trois mois :

- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;

- La commune de Cogolin ;
- Réseau de Transport d'Electricité (RTE) ;
- Le SCoT Provence Méditerranée ;
- La Chambre d'Agriculture du Var ;
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- Le Préfet du Var ;
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var ;
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Var ;
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) PACA ;
- La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) ;
- Le Département du Var.

A noter que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), en sa qualité d'autorité environnementale, n'a pas émis d'avis.

4. Sur le déroulement de l'enquête publique

Par décision n° E 24000067/83 du 04 novembre 2024, de la magistrate du Tribunal administratif de Toulon, chargée des enquêtes publiques, conformément à l'article R 123-25 du Code de l'environnement, a désigné Monsieur Jean-Loup BACHET en tant que commissaire enquêteur chargé de mener l'enquête publique.

Monsieur le Maire de La Croix Valmer, par arrêté municipal n°2024-93 du 17 décembre 2024, a soumis à enquête publique le projet de révision du PLU. Cette enquête publique s'est déroulée du 20 janvier 2025 (9h00, ouverture de l'enquête) au 19 février 2025 (16h30, clôture de l'enquête).

Ainsi, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête soit 31 jours consécutifs, en mairie de La Croix Valmer et sur le registre dématérialisé disponible sur le site internet suivant : enquete-publique.5884@registre-dematerialise.fr.

Les délibérations concernant le PLU, les avis des PPA, la note technique en réponse à ses avis (ajoutée à la demande du commissaire enquêteur, pour une meilleure information) et le projet de révision arrêté le 03 juillet 2024, ont été transmis au commissaire enquêteur et joints au dossier d'enquête publique.

Sur ces bases, il est fait état ci-après des conclusions du commissaire enquêteur qui a émis, le 20 mars 2025, un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU, en considérant, notamment, que : « **cette révision répond à l'intérêt général et permet (...) de définir le cadre de référence des actions d'aménagement que la commune souhaite conduire** ». Cet avis favorable est assorti d'une recommandation qui est précisée ci-après (cf. 5.1).

Les conclusions et le rapport d'enquête du commissaire enquêteur, ainsi que ses annexes (procès-verbal de synthèse des observations et la réponse de la commune à ce procès-verbal de synthèse) sont joints à la présente délibération. Ces éléments ont été transmis à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Toulon et mis à disposition du public en Mairie de La Croix Valmer aux jours et heures d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville.

5. Sur les modifications apportées au projet de PLU sur la base des avis des PPA, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que des observations du public en cours d'enquête :

Après examen des observations issues de la consultation des PPA, du rapport d'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, il est proposé au Conseil Municipal de modifier le projet de PLU arrêté, afin de tenir compte d'un certain nombre de ces remarques, dès lors que celles-ci sont apparues justifiées, après leur examen individuel. Dans un même ordre d'idée, ce document argumente certains choix de la commune qui ne donnent lieu à aucune modification du projet arrêté.

6.1 - En tant que points à modifier identifiés dans les avis des PPA :

- Cimetière (Ne) :

La commune ayant trouvé une autre solution pour l'extension de son cimetière, l'implantation du projet (secteur Ne, au lieu-dit Les Gassinières) n'est plus retenue. Le secteur Ne, qui fait, de plus, l'objet de l'ER n°71, est donc supprimé. Le règlement, les documents graphiques, la liste des ER et le rapport de présentation, sont modifiés à cet effet.

- Surfaces des piscines :

Les articles 2 du règlement des zones A et N sont modifiés, en précisant que dans ces zones (y compris les secteurs Ab et Ac), la surface maximale applicable aux piscines (80 m² de surface de bassin) s'entend plages comprises. Cette modification correspond à la prise en compte de la réserve exprimée par la CDPENAF dans son avis favorable du 04 octobre 2024. Cette évolution est également intégrée dans le rapport de présentation (cf. Chapitre 2 : Justifications).

- Surfaces des annexes :

Les articles 2 du règlement des zones A et N sont modifiés, en uniformisant, dans ces zones (y compris les secteurs Ab et Ac), les règles relatives aux annexes des constructions existantes à usage d'habitation (hors piscines), notamment afin qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol. Cette modification correspond à la prise en compte de la réserve exprimée par la CDPENAF dans son avis favorable du 04 octobre 2024. Cette évolution est également intégrée dans le rapport de présentation (cf. Chapitre 2 : Justifications).

- Haies anti-dérives :

Les articles 2 du règlement des zones A et N sont modifiés, en rajoutant, dans ces zones (y compris les secteurs Ab et Ac), une règle visant à limiter les conflits de voisinage. A ce titre, un nouveau chapitre est inséré qui dispose que sont autorisées :

« L'extension des constructions existantes à usage d'habitations, ainsi que les annexes et les piscines, à condition qu'elles fassent l'objet d'installation et d'entretien de haies anti-dérives implantées dans une bande de recul de 4 mètres entre les nouvelles constructions et les parcelles voisines. En outre, ces haies devront être implantées sur une zone d'une largeur minimale de 5 mètres. ».

Cette modification correspond à la prise en compte de la réserve exprimée par la CDPENAF dans son avis favorable du 04 octobre 2024.

- Risque Radon :

Dans l'article 5 du chapitre 1 du règlement qui traite des dispositions relatives aux risques, un additif est rajouté qui concerne le risque Radon sur la commune, en précisant les aménagements à favoriser dans les bâtiments afin de réduire la concentration de ce gaz.

En complément, ce risque est rajouté dans les parties concernées du rapport de présentation, soit l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) et l'Evaluation Environnementale (EE).

- Principe de préservation des espaces remarquables :
 - Emplacements Réservés (ER)

Une modification est apportée dans le rapport de présentation, qui précise que si certains ER sont bien situés au sein des espaces remarquables, notamment les ER n°1, 5, 6, 14, 24, 26 et 27, leurs impacts demeureront très peu significatifs, en ce sens qu'ils concernent majoritairement des élargissements réduits de voies existantes, ou des carrefours d'emprises très limitées.

- Pardigon (aires de stationnement)

Une autre précision est apportée dans le rapport de présentation, qui concerne le site de Pardigon, dont le classement en espace remarquable (secteur Na1) dans le règlement, ne permet nullement la possibilité de réaliser de nouvelles aires de stationnements. A titre de rappel, ce site est devenu propriété inaliénable du Conservatoire du Littoral depuis 2013 Il fait l'objet d'un plan de gestion visant à assurer sa préservation et sa valorisation, sur la totalité de sa surface. Ce plan de gestion du site ne prévoit aucun développement de nouvelles aires de stationnement, autre que celle existante située en arrière-plage sur un espace anthropisé.

- Nota : Pardigon (secteur Nc)

Par ailleurs, il est à noter que le classement en secteur Nc de la plage de Pardigon ne remet nullement en cause le caractère remarquable du site. En effet, ce classement Nc est destiné aux parties du littoral où sont admis des établissements de plage (buvette, restauration), ou des constructions liées aux services publics (surveillance et sécurité), ce qui est le cas sur la plage de Pardigon. Et le règlement du secteur Nc n'admet la présence de ces établissements et constructions qu'à condition qu'ils soient démontables, ce qui permet de préserver le caractère remarquable de cette plage. En conclusion, le secteur Nc ne fait l'objet d'aucune modification.

- Avis CDNPS

Le règlement des secteurs Aa, Ab, Ac, Na, Na1 et Nb (articles 2) est modifié, en précisant que les demandes d'autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), et font l'objet d'une procédure de concertation systématique (mise à disposition du public, participation du public, voire enquête publique, en fonction du type d'aménagement léger prévu).

- Principe d'inconstructibilité au sein de la bande littorale des 100 mètres :

Une carte et le texte correspondant sont intégrés dans le rapport de présentation, qui délimitent la bande des 100 mètres et précisent les secteurs non urbanisés de la bande littorale où le principe d'inconstructibilité s'applique.

En corollaire, les articles A-2 et N-2 du règlement sont modifiés, en précisant que dans la zone A et les secteurs Aa, Ab et Ac, ainsi que dans la zone N et le secteur Nb, ce principe d'inconstructibilité s'applique, comme pour les secteurs Na, Na1 et Nc où le règlement indique déjà ce principe. En terme de cohérence, ce principe d'inconstructibilité est également rajouté dans les dispositions générales du règlement (cf. nouvel article 1.3 du chapitre 2).

Enfin, l'article N-2.3.1 applicable au secteur Nc est modifié en supprimant la notion d'abri, et en ne conservant le caractère démontable des constructions autorisées que pour les buvettes, la restauration et le stockage du matériel de plage.

- Retour en zone N du secteur situé au lieu-dit de « La Croix » :

Le classement en zone UC dans le projet de PLU révisé d'un secteur classé en zone N dans le PLU initial, au lieu-dit de « La Croix », au Sud-Ouest de la commune, n'étant pas justifié, ce classement est supprimé. En effet, la destination résidentielle de ce secteur n'est pas justifiée pour répondre aux besoins en logements, tels que fixés par le SCoT et le PLU. Les documents graphiques sont ainsi modifiés : le secteur UC est supprimé et il est réintégré en zone N. Le rapport de présentation est également modifié en conséquence, qu'il s'agisse, notamment, du bilan du PLU, de la justification de la délimitation des zones, ou de l'évaluation environnementale.

- Nota : Extension de la ZAE du Gourbenet

Il convient de rappeler que dans le cadre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation précise bien que la délimitation de l'extension de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Gourbenet (1AU) permet de préserver le continuum écologique boisé Nord-Sud. A titre indicatif, un zoom cartographique est notamment rajouté à cet effet.

En outre, en ne portant aucune remarque sur l'ensemble du projet arrêté, le SCoT GST a, de fait, conclu dans son avis du 10 octobre 2024, ainsi que dans son courrier du 26 février 2024, que l'extension de la ZAE était compatible avec les orientations concernées du SCoT. Dans le courrier précité, le SCoT a d'ailleurs souligné que cette zone « ne remet pas en cause l'espace de respiration identifié dans le SCoT entre le secteur de La Vernatelle et le Nord de l'agglomération de La Croix Valmer. ».

Enfin, le projet d'extension de la ZAE a reçu l'accord de la CDNPS, la surface étant initialement couverte par des EBC, la commission a accepté les justifications ayant permis leur suppression.

Pour ces raisons, l'extension de la ZAE du Gourbenet (1AU) ne fait l'objet d'aucune modification.

Prise en compte du risque incendie de forêt :

Le Portet A Connaissance (PAC) incendie de forêt transmis par les services de l'Etat à la commune le 03 juin 2024 est intégré dans les parties concernées du rapport de présentation, notamment sa carte d'aléa, annexée dans l'état initial de l'environnement, ou au sein du chapitre traitant des justifications des choix retenus pour établir le PADD.

- Prise en compte du risque inondation et de la gestion des eaux pluviales :

Afin d'améliorer la compréhension du risque inondation et de gestion des eaux pluviales, le règlement fait l'objet des précisions suivantes :

- Dans le caractère des zones et secteurs concernés par ce risque (UAc, UC, UCa, UF, Aa et Na1), la référence au zonage d'assainissement pluvial et à ses prescriptions de constructibilité (étude Keran et SCE Aménagement et Environnement / septembre 2015) sont modifiées. Il s'agit de la Pièce n°5.6 (et non 5.14, comme initialement mentionné, par erreur).
- Dans les articles 2 des zones concernées (UAc, UC, UCa, UF, Aa et Na1), il est rappelé que dans les secteurs figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

Après vérification, il s'avère que cette Pièce n°5.6 est bien intégrée dans les annexes du PLU, et qu'elle contient :

- o Les propositions de règlement établissant les prescriptions de constructibilité (pages 26 à 30), sous la forme de tableaux précisant, pour chaque type d'aléas, les occupations et utilisations du sol interdites ou admises.
- o Les cartes d'aléa inondation correspondantes (pages 59 à 67), avec report des différents types d'aléas.

En complément, la page 23 de la Pièce n°5.6 est modifiée, la référence à la doctrine MISEN de janvier 2014 est ainsi remplacée par celle d'avril 2022. Cette doctrine MISEN d'avril 2022 est annexée en fin du règlement (cf. Annexe 2 : Règles fixées par la MISEN du Var), en remplacement de celle de 2014.

- Prise en compte du risque mouvement de terrain :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles n°1 et 2 sont complétées par un rappel du niveau de sismicité (niveau 2) en tant qu'elles pourraient accueillir des projets soumis aux normes de sismicité.

- Prise en compte du risque Radon :

Un ajout est intégré dans les dispositions générales du règlement (Article 5 du chapitre 1) qui précise que la commune est soumise au risque Radon. La prise en compte de ce risque est également rajoutée dans les parties concernées du rapport de présentation (EIE et Evaluation Environnementale - Secteur susceptible d'être impacté par la mise en œuvre du PLU).

- Consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :

- o L'abandon du projet de cimetière

L'abandon du projet de cimetière (lieu-dit Les Gassinières) permet de diminuer la consommation d'ENAF sur la commune. A ce titre, la suppression du secteur initialement classé Ne dans le projet de PLU arrêté, préserve de tout aménagement et constructibilité future le foncier concerné, soit 1,46 hectare, qui est désormais réintégré en zone N protégée.

- o Consommation d'ENAF sur 2014-2024

Le rapport de présentation est complété, en matière d'analyse de la consommation d'espaces par l'urbanisation entre 2014 et 2024. A ce titre, les deux phénomènes clés liés à cette consommation sont précisés, soit, d'une part, la réalisation de la zone d'extension urbaine du Gourbenet, en continuité Nord-Ouest du village (majoritairement destinée à de l'habitat collectif et des équipements), et d'autre part, la continuité d'une urbanisation sous la forme d'habitat individuel prédominant (lotissements).

- Prise en compte des enjeux écologiques :

- o Perméabilité des clôtures (zones A et N)

L'OAP n°3 Trame Verte et Bleue (TVB) et les articles A-5.3 et N-5.3 du règlement sont modifiés, de manière à se conformer aux dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement qui définit les caractéristiques des clôtures (pose, hauteur maximale, ...).

- o Tortue d'Hermann

Des précisions sont rajoutées dans le rapport de présentation, qui soulignent que les impacts potentiels du développement agricole (défrichements à réaliser au sein de nouvelles zones A du PLU) sur la protection de la tortue d'Hermann, pourront être anticipés par des outils spécifiques (cartographie interactive pour les zones soumises à autorisation de défrichement, demande d'examen au cas par cas pour tout défrichement de plus de 0,5 hectare et évaluation environnementale pour plus de 25 hectares, ...).

- o Nota : EBC Pardigon

Pour rappel, la CDNPS a donné son accord sur l'identification des EBC sur l'ensemble du territoire communal lors de sa séance du 16 septembre 2020, dont le site de Pardigon, qui fait l'objet d'un plan de gestion depuis 2016. Les grands axes d'aménagement de ce plan de gestion résident en la recomposition d'un paysage en mosaïque, comprenant à la fois des espaces ouverts, cultivés et/ou pâturés avec l'installation à moyen terme d'un agriculteur sur une partie du site et des espaces forestiers, accompagnés de clairières, ouverts au public. Le classement en EBC ne permettant pas de mener à bien les orientations définies à travers le plan de gestion, ils ont été supprimés, et la CDNPS a donné son plein accord sur ce point. Il n'y a donc pas lieu de rajouter des EBC après les avoir supprimés.

- o Zones humides

Une carte est rajoutée dans le rapport de présentation, qui localise les zones humides recensées sur la commune (au Sud-Ouest, en limite avec Cavalaire). Le texte correspondant qui indique qu'il n'y a pas de zone humide sur la commune est donc remplacé. Le nouveau texte précise désormais que ces zones humides sont strictement protégées dans le PLU.

- Prise en compte de la ressource en eau :

Des précisions sont apportées dans les chapitres concernés du rapport de présentation (EBC, Justifications et SE), justifiant de l'adéquation entre la ressource en eau potable et la croissance démographique retenue dans le PLU. A ce titre, la consommation supplémentaire d'eau potable, en lien avec les futurs logements prévus par le PLU à l'horizon 2032 ne paraît pas à l'échelle et de nature à remettre en cause les ressources en eau ou vu des volumes produits et distribués sur le secteur du Golfe de Saint Tropez.

- Prise en compte d'erreurs matérielles dans le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est ponctuellement modifié, de manière à rectifier les quelques erreurs matérielles qui nuisent à une parfaite compréhension du dossier. Pour plus de précisions, il convient de se référer à l'avis porté par le préfet du Var sur le projet arrêté et aux réponses apportées par la commune (cf. Chapitre 6 du rapport du commissaire enquêteur).

- Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

L'annexe 1 du règlement est modifiée, de manière à ajuster son contenu avec les dernières évolutions qui la concerne : arrêtés ministériel et préfectoral sur les Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA) (pour le Var), exigence de la superficie minimale d'installation (1 SMA au lieu de 2).

- Changements de destination :

Les articles A-2.3 et A-2.4 du règlement sont modifiés, en supprimant les références aux changements de destination identifiés sur les documents graphiques. En effet, aucun bâtiment ne faisant l'objet d'un changement de destination, les documents graphiques

n'en identifient pas. Ces règles n'ont donc aucune raison d'être conservées. Par voie de conséquence, le paragraphe 5.8 du règlement (cf. Chapitre 2), qui était destiné à ces changements de destination, est supprimé.

- Espèces végétales allergisantes :

L'article 6 du chapitre 2 du règlement est modifié, en précisant que les espèces végétales allergisantes sont à éviter, en faisant référence au guide du Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

- Exposition à la pollution de l'air :

Des précisions sont apportées dans le rapport de présentation, dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), au titre du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) approuvé en mars 2022.

- Implantation des portails :

Un second alinéa est rajouté à l'article 4.4 du chapitre 2 du règlement, relatif à l'implantation des portails le long des routes départementales, qui prévoit un retrait suffisant pour permettre le stationnement d'un véhicule tout en maintenant la capacité du trafic sur la voie et la sécurité des usagers.

En complément, le dernier alinéa de cet article est supprimé. En effet, la dérogation en cas de portail automatisé ne peut être conservée, le fonctionnement de ces automatismes ne pouvant être garanti.

- Patrimoine archéologique :

Une correction est apportée à l'article 5.8 du chapitre 2 du règlement, afin de rectifier l'adresse du service régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) PACA. Cette correction est également apportée dans le rapport de présentation.

- Desserte par les voies publiques ou privées :

Un cinquième alinéa est ajouté à l'article 8 du chapitre 2 du règlement, qui rappelle que le règlement départemental de voirie est applicable, notamment pour toute demande, ou création ou modification d'accès sur les routes départementales.

- Parcours cyclable du Littoral :

Une précision est ajoutée aux articles 4.2 du règlement des zones UB, UC et UE qui dispose que l'implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux autres voies que celles listées dans cet article s'applique également au parcours cyclable du Littoral.

- Recul des constructions par rapport à la RD93 (zone UF) :

Une correction est apportée à l'article UF-4.2.1, le retrait des constructions par rapport à l'alignement concernant la RD93, et non la RD559.

- Emplacement Réservé (ER) n°37 :

Une correction est apportée sur les documents graphiques, l'ER n°37 ayant été supprimé.

- Ajustements apportés au rapport de présentation :

Le rapport de présentation est modifié, de manière à intégrer certaines observations des PPA. A ce titre, les passages concernés sont ajustés en conséquence :

- Transports en commun : Réseau Zou ! régional (et non départemental) ;
 - Mobilités douces : mention faite du parcours cyclable du Littoral ;
 - Ressource minérale : mention faite de l'approbation du Schéma Régional des Carrières (le 13 mai 2024), et suppression de la référence au Schéma Départemental des Carrières ;
 - Classement sonore des routes départementales : mise à jour, intégration faite de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023.
- Ajustements apportés aux OAP :
 - OAP n°1 : mention faite de la Piste Cyclable du Littoral (PCL) dans le passage traitant du plan de circulation ;
 - OAP n°2 : mention faite de la Piste Cyclable du Littoral (PCL) dans le passage traitant de l'accès à la future zone d'activités économiques, et rajout de la PCL dans la légende de la cartographie.
 - OAP n°3 : mention faite que les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) s'imposent, y compris dans les continuités écologiques.
 - Servitudes d'utilité publique :

La liste des servitudes d'utilité publique, qui fait partie des annexes du PLU, est complétée, en y rajoutant les sites inscrits du Cap Cartaya (ou Taillat) et du Cap Lardier.

- Patrimoine bâti :
 - Les documents graphiques sont modifiés en intégrant 2 éléments du patrimoine bâti supplémentaires : la villa Janson et la Maison Wiebenga. Ces 2 bâtiments supplémentaires sont également intégrés dans le règlement (cf. article 5.5 du chapitre 2).
 - Les prescriptions spécifiques aux éléments du patrimoine bâti à protéger, qui sont édictées à l'article 5.5 du chapitre 2 du règlement, sont remplacées par la proposition faite par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Var. Cette nouvelle rédaction conserve le même esprit que les règles de protection initiales, tout en étant mieux rédigée. En complément, cet article informe qu'en matière de préservation du bâti ancien, il est souhaitable de consulter les fiches conseils réalisées par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et l'UDAP.

- Zonage Nb :

Le règlement du secteur Nb, tel que délimité sur les documents graphiques, a été, par erreur, oublié, dans le projet arrêté. Cet oubli fait suite à une erreur de manipulation informatique. A titre de rappel, la version du règlement de la zone N, telle que, notamment, annexée au dossier présenté en CDNPS, comprenait bien le secteur Nb, qui concerne : « des terrains recevant des habitations et situés au contact des espaces remarquables de la commune, notamment à l'intérieur du site classé des Trois Caps ». La rectification de cette erreur matérielle fait que les dispositions applicables au secteur Nb, qui correspondent strictement à celles du secteur Ab, sont désormais réintégrées au sein du règlement de la zone N.

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires) :

Afin d'améliorer l'intégration des panneaux solaires, des additifs sont intégrés dans l'article 5.2 du chapitre 2 du règlement, qui mentionnent :

- o L'existence du guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, qui peut aider quant à leur intégration dans les paysages urbains ;
 - o Des principes de pose, afin d'accompagner au mieux l'intégration en toiture de ces panneaux solaires (toitures terrasses, toitures tuiles traditionnelles, bâti patrimonial, ...).
- EBC :

Un complément est apporté dans le rapport de présentation, relatif aux Espaces Boisés Classés (EBC), qui mentionne qu'ils sont « à conserver, à protéger ou à créer ».

- Franges périphériques :

Les franges périphériques d'un terrain ayant vocation à être plantées, un nouvel alinéa est rajouté aux articles 6 du règlement de toutes les zones, à l'exception de la zone UA du cœur du village, qui dispose qu'il convient de limiter l'implantation d'ouvrages au fort impact paysager dans ces espaces tampons.

- Clôtures en zones A et N :

Les articles 5.3.2 du règlement des zones A et N relatif aux clôtures, sont modifiés, en remplaçant l'obligation qu'elles soient doublées par une haie vive par une simple possibilité, ce qui permettra de ne pas refermer le paysage agricole ouvert.

- RDDECI :

Une précision est apportée dans le rapport de présentation, de manière à distinguer le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du risque de feu de forêt. En effet, le RDDECI a pour vocation à protéger prioritairement tout type de construction et non spécifiquement les massifs forestiers.

- Défense incendie et OAP :

Une précision est apportée dans l'OAP n°2, qui concerne l'extension de la zone d'activités économiques du Gourbenet (1AU), afin de spécifier que dans le cadre de son aménagement futur, cette zone sera équipée de l'ensemble des équipements permettant sa défense incendie (largeur de la voie d'accès et de desserte, poteaux incendie, etc).

Cette prise en compte de la défense incendie sera également apportée dans l'OAP n°1, qui concerne le renouvellement urbain du cœur du village, dont la réalisation de chaque projet s'accompagnera de toutes les mesures qui permettront sa défendabilité.

6.2 - En tant que points à modifier au titre des observations du public en cours d'enquête, telles qu'intégrées dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur :

- Hélisurfaces et hélistations interdites :

Afin de limiter au mieux la possibilité d'implanter des aires à l'usage exclusif des hélicoptères, sources de nombreuses nuisances pour les personnes, l'article 1 du règlement de toutes les zones est modifié, en précisant que les hélisurfaces et les hélistations, autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics ou d'intérêt collectifs, sont interdites.

- Matériaux et pentes des toitures :

Afin de donner un peu plus de souplesse dans la réalisation des projets architecturaux, les articles 5.1 ou 5.2 du règlement de toutes les zones, qui traitent des caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions, sont modifiés en précisant que :

- La pente de 25 à 35% ne concerne que les toitures en tuile ;
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, ...) est autorisée ;
- Dans le cas de toiture en tuile, les couvertures doivent être exécutées en tuiles romanes ou rondes, dont le ton doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives (zone UB) :

Les articles UB-4.2.1 et 4.2.2, sont modifiés, afin que des implantations différentes soient admises pour les constructions existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU, et qui ne respectent pas les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives fixés dans ces articles. En effet, dans cette zone UB, certaines constructions sont, par exemple, implantées le long des voies alors que le règlement impose un retrait de 5 mètres.

- Eaux usées (zone UF) :

Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées ne couvrant pas toute la surface de la zone UF, une correction est apportée à l'article UF-9.3.1, qui précise qu'à 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.

- Constructions à usage d'habitations autorisées en zone UE :

Afin de rectifier un oubli dans le règlement de la zone UE, l'article UE-2 est modifié en ajoutant des règles relatives aux habitations pouvant être autorisées dans cette zone d'activités économiques ; à savoir que :

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées 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.

- ER n°19 :

Une correction est apportée sur les documents graphiques, avec une partie de l'ER n°19 qui est supprimé, en limite de la parcelle BB21. En effet, compte tenu du relief et de la situation du terrain, la commune renonce à acquérir le foncier concerné.

- Nota :

La seule recommandation exprimée dans les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur, à savoir de conserver constructibles 4 parcelles dans les zones UF, n'est pas retenue, pour les raisons invoquées ci-avant (incompatibilité par rapport aux objectifs concernés, tels que fixés dans la modification n°1 du SCoT GST (cf. objectifs 8, 26 et 27 du Document d'Orientations de d'Objectifs - DOO).

Sur la base des points ci-avant présentés :

Il est précisé que la synthèse des évolutions entre le projet de révision arrêté le 03 juillet 2024 et le PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal ne remet pas en cause son économie générale, mais vise au contraire à la conforter ; ces évolutions étant toujours justifiées au regard de leur cohérence et compatibilité avec les orientations générales du PADD.

Dans ce cadre, les documents relevant du projet de révision du PLU arrêté le 03 juillet 2024, tels que soumis à l'enquête publique, ont été ajustés en conséquence.

Le Conseil Municipal,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-21, L.153-22, L.153-24, R. 153-20 et R. 153-21 ;

VU la délibération n°2011_09_08_172 du Conseil Municipal du 25 octobre 2011, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

VU les débats du Conseil Municipal des 22 novembre 2016, 10 juillet 2020 et 21 mars 2024, portant sur les orientations générales du PADD et les évolutions successives dont il a fait l'objet ;

VU la délibération n°2024_06_063_1 du Conseil Municipal du 03 juillet 2024, dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;

VU les remarques émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) et les services consultés, pour donner suite à l'arrêt du projet de révision du PLU ;

VU l'arrêté municipal du 17 décembre 2024, soumettant à enquête publique le projet de révision du PLU ;

VU le rapport d'enquête, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur du 20 mars 2025, relatif au projet de révision du PLU ;

Entendu les éléments ci-dessus ;

Considérant que le projet de PLU arrêté le 03 juillet 2024 justifie des adaptations pour tenir compte des observations des PPA, du commissaire enquêteur et du public au cours de l'enquête, telles qu'apparaissant, après examen de chacune d'entre-elles, justifiées ;

Ayant fait la synthèse des adaptations apportées au projet de révision du PLU ;

Considérant que le projet de révision du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Il est proposé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver le PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- De dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant deux mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le Département ;
- De dire que la présente délibération, accompagnée de 3 exemplaires du dossier de PLU approuvé par le Conseil Municipal, seront transmis à Monsieur le Préfet du Var ;
- De dire que le PLU est tenu à la disposition du public en Mairie de La Croix Valmer et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;

➤ De dire que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :

- La transmission à Monsieur le Préfet du Var,
- La publication sur le Portail National de l'Urbanisme prévu à l'article L.133-1 du Code de l'urbanisme,
- L'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie durant deux mois, insertion dans un journal diffusé dans le Département).

Le Conseil Municipal ouï l'exposé du Maire, et après en avoir délibéré,

Approuve la proposition qui lui a été faite,

à l'unanimité

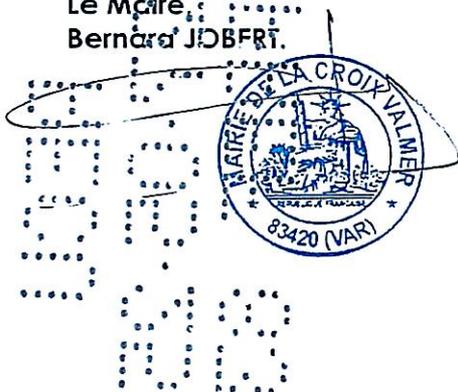
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures inscrites au registre,

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire :
Bernard JOUBERT.



Le Secrétaire de séance,
Madame Linda TRIBET

Le Maire,
certifie que le présent document,
a été affiché en Mairie le,

28 MAI 2025

Le Maire

