

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LA CROIX VALMER

ENQUETE PUBLIQUE

**REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT
PLAN LOCAL D'URBANISME**

du jeudi 6 septembre au vendredi 12 octobre 2007

CONCLUSIONS D'ENQUETE

Gisèle FERNANDEZ

Conclusions d'enquête

Commune de La Croix Valmer

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Analyse personnelle :

L'enquête publique prescrite par Monsieur le Maire de La Croix Valmer concerne le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme de la commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 10 mai 2007.

Celle ci précise les points suivants :

Le projet de PLU prévoit :

- la prise en compte de la législation nouvelle introduite par les lois Solidarité et Renouveau Urbain et Urbanisme et Habitat relatives aux principes d'aménagement du territoire.
- Mise en compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT des cantons de Grimaud et St Tropez
- la mise en oeuvre des objectifs fixés par la commune à savoir :
 - réduction ,voire suppression des zones dont les dispositions favorisent l'habitat diffus
 - recentrage de l'urbanisation autour du centre urbain
 - limitation de l'extension de l'urbanisation, notamment dans les espaces proches du rivage
 - diversification des activités et développement d'un pôle économique nouveau
 - déploiement des équipements à caractère sanitaire et social
 - renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles
 - restructuration des « entrées de ville »

On peut constater que :

- la volonté du renouvellement urbain répond aux principes des lois Solidarité et Renouveau Urbain et Urbanisme et Habitat relatives aux principes d'aménagement du territoire et que le PLU est compatible avec le SCOT
- la commune affiche une volonté de protéger son identité tout en trouvant l'équilibre nécessaire entre protection et développement
- la lecture attentive du PADD et de ses orientations apporte souvent une réponse précise aux choix d'aménagement comme par exemple, les zones fragiles de Pardigon et les zones à fort enjeu de développement du Gourbenet, les Gassinières, le Brost
- l'urbanisation est bien maîtrisée : prise en compte des logements pour actifs résidents, maillage de la commune, développement contrôlé des zones U....

Conclusions d'enquête

Commune de La Croix Valmer

L'élaboration du Plan local d'urbanisme a suscité des remarques et requêtes, pas « d'opposant » au projet dans sa globalité, au contraire, des personnes satisfaites de l'« image verte » de la commune, de la protection des sites...

Les demandes visent essentiellement des secteurs particuliers (zonages, emplacements réservés, urbanisation..) et donc des intérêts privés. Seules quelques remarques plus générales et suggestions sont à souligner.

A noter une très bonne concertation et une campagne de communication sur le projet de PLU qui explique pour partie le nombre relativement moyen de requêtes.

Aucun fait particulier n'est à signaler dans le déroulement de l'enquête.

Je tiens à souligner une fois encore :

- la qualité du dossier mis à l'enquête
- la disponibilité de Monsieur le Maire et du personnel communal assistés de M. Domenech .
- la bonne organisation de l'enquête

Conclusions :

Au terme de cette enquête publique que j'ai menée avec diligence et équité, après avoir :

- Analysé le dossier mis à la disposition du Public
- Analysé avec beaucoup d'attention les dires et lettres
- Reçu toutes les personnes qui se sont présentées
- Recueilli les dernières observations de Monsieur le Maire de la Croix Valmer et du représentant de l'Etat
- Visité à plusieurs reprises la commune

Et compte tenu :

- De la régularité de l'enquête publique qui s'est déroulée sans incident
- De l'information du public qui a été faite conformément aux prescriptions réglementaires et même au-delà
- De la qualité du dossier mis à la disposition du public ainsi que des compléments d'information (délibération du 4 septembre en réponse aux observations du Préfet du Var)
- Des réponses apportées dans les pages précédentes aux observations et aux demandes,

En mon âme et conscience je propose :

Les REMARQUES suivantes:

- relire certaines remarques formulées tant par les associations que par des particuliers et qui vont dans le sens des objectifs communaux.

Les RECOMMANDATIONS suivantes classées par thèmes

1° ESPACES BOISES CLASSES

- modifier l'emprise des EBC sans réduction pour permettre la constructibilité des terrains classés en zones urbaines, soit en les désenclavant, soit en délimitant plus judicieusement les zones d'implantation des futures constructions

2° LES EMPLACEMENTS RESERVES

- modifier l'ER 37
- maintenir les ER 61,22 ,44
- supprimer ER 39

3° HAUTEURS EN ZONE UAa

- maintenir ou adapter la hauteur de la zone UAa.
- simplifier le mode de calcul des hauteurs
- intégrer au rapport de présentation un travail sur les perspectives pour justifier cette restriction

4° MODIFICATION DE LIMITES DE ZONES : L 21 – L22 L24

- délimiter avec cohérence la zone N, quartier de La Galiasse en tenant compte du bâti existant. (Il convient de classé en UCc tous les terrains avec construction ou de les maintenir tous en N)
- modifier au Quartier de La Ricarde (bord de mer) la limite de la zone Nc qui manque également de cohérence
- modifier la limite de la zone UCb au « Village »

5° CLASSEMENT DES BATIMENTS « IDENTIFICATION DU PATRIMOINE »

- compléter le rapport de présentation pour éviter toute interprétation sur cette notion
- déclasser la parcelle B1064 (au site classé des « Trois Caps »)

6° REMARQUES GENERALES

- améliorer les documents pour une meilleure lisibilité des plans et compréhension des pièces écrites
- supprimer quelques coquilles tant sur les plans que dans les pièces écrites
- prendre en compte les remarques du Conseil Général et intégrer les mesures visant la sécurité des accès vers les voies départementales
- prendre en compte les remarques de Maître Lopasso qui suggère que le règlement tienne compte de la nouvelle réglementation
- prendre en compte pour partie les observations pertinentes de l'Etat

Les RESERVES suivantes

- maintenir le classement UCc du Vergeron qui est en compatibilité avec le SCOT.
- maintenir le classement NA du secteur Pardigon-La Douane retenu par la commune ainsi que les Emplacements Réservés.
- maintenir la Zone IIAU du Brost et la zone UBc du hameau du Brost
- acter dans la délibération approuvant la révision du POS valant PLU de replacer les déclassements d'EBC dans le cadre d'une procédure de révision (simplifiée)
- supprimer les Emplacements Réservés 41, 53.
- supprimer la zone dite « plantations à réaliser » sur la parcelle AE 28.

Compte tenu des ces réserves, recommandations et remarques,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE pour que soit adopté le Plan local d'Urbanisme de la commune de La CROIX VALMER

A Bormes Les Mimosas le 21 novembre 2007

Le commissaire Enquêteur

Gisèle Fernandez

Conclusions d'enquête

Commune de La Croix Valmer