

Ville de
La Croix Valmer



Septembre 2022

Projet d'aménagement du site Cœur de Village

Commune de La Croix-Valmer (83420)

Procédure « Cas par Cas »

Auto-évaluation

ANNEXE 7



Etablissement Public Foncier Provence
Alpes Côte d'Azur

62/64 La Canebière CS 10474

13 207 MARSEILLE CEDEC 01

Projet d'aménagement du site Cœur de Village
Commune de La Croix-Valmer (83420)
Procédure « Cas par Cas »
Auto-évaluation

ANNEXE 7

Date	N° Dossier	Version	Rédacteur	Vérificateur	Affaire suivi par
08/08/2022	22.25.U	V3	Morgane SMAIL	Nathalie LIETAR	Charline BELLART

SOMMAIRE

<i>I. Contexte de l'opération</i>	3
I.1. Présentation générale.....	3
I.2. Historique de l'opération – Rappel des étapes de concertation et études amonts	5
I.3. Première synthèse – Intérêts et objectifs de la démarche	5
<i>II. Caractéristiques du projet</i>	6
II.1. Etudes réalisées dans le cadre de la conception du projet	6
II.2. Accès au site	6
II.3. Présentation du projet	8
II.3.1. Enjeux – potentialités sociales et environnementales.....	8
II.3.2. Caractéristiques principales du projet	10
II.3.3. Devenir des bâtiments actuels.....	11
II.3.4. Intentions d'aménagement paysagers.....	11
<i>III. Grands enjeux (hors milieu naturel)</i>	12
III.1. Gestion des eaux.....	12
III.2. Etude circulation	12
III.3. Etude géotechnique	13
<i>IV. Autres enjeux - Etat initial simplifié de la zone d'étude</i>	14
IV.1. Volet généraliste	14
IV.2. Volet naturaliste	15
<i>V. Effets et mesures en phase travaux</i>	19
<i>VI. Effets et mesures en phase d'exploitation</i>	21
<i>VII. Conclusion</i>	24
<i>VIII. Annexes à l'autoévaluation</i>	27
VIII.1.sous-annexe 7.1 : Synthèse des contraintes	27
VIII.2.sous-annexe 7.2 : prédiagnostic écologique – biotope, juillet 2022	27
VIII.3.sous-annexe 7.3 : étude hydraulique aménagement «lot mandin»- la croix valmer (83)- EGIS, juillet 2022	27
VIII.4.sous-annexe 7.4 : Diagnostic environnemental stratégique – EODD, décembre 2021	27
VIII.5.sous-annexe 7.5 : notice de circulation La Croix-Valmer – ARTELIA, décembre 2019	27
VIII.6.sous-annexe 7.6 : état des lieux air-acoustique – tp ingénierie, juillet 2022	27
VIII.7.sous-annexe 7.7 : Rapport d'étude géotechnique - ERG, décembre 2021.....	27
VIII.8.sous-annexe 7.8 : Analyse des effets cumulés	27

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 DIFFERENTS PERIMETRES DU PROJET	3
FIGURE 2 LOCALISATION GENERALE DU SITE (SOURCE : GEOPORTAIL)	4
FIGURE 3 ACCESSIBILITE AU SITE	7
FIGURE 4 MISE EN VALEUR DES ESPACES VERTS	11
FIGURE 5 AVIS DU PREDIAGNOSTIC BIOTOPE	16
FIGURE 6 : HABITATS OBSERVES ET ENJEUX PRESENTIS POUR LES CHIROPTERES.....	17

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 : THEMATIQUES ET ENJEUX IDENTIFIES SUR LA ZONE D'ETUDE	14
TABLEAU 2 : ELEMENTS IDENTIFIES SUR LE SITE AVEC ENJEUX OU IMPLICATIONS REGLEMENTAIRES IMPORTANTS	15
TABLEAU 3 : ELEMENTS POTENTIELLEMENT PRESENTS SUR LE SITE AVEC ENJEUX OU IMPLICATIONS REGLEMENTAIRES IMPORTANTS	16
TABLEAU 4 IMPACTS PREVISIBLES ET MESURES D'ÉVITEMENT DE LA PHASE TRAVAUX.....	21
TABLEAU 5 IMPACTS PREVISIBLES ET MESURES D'ÉVITEMENT DE LA PHASE D'EXPLOITATION.....	23

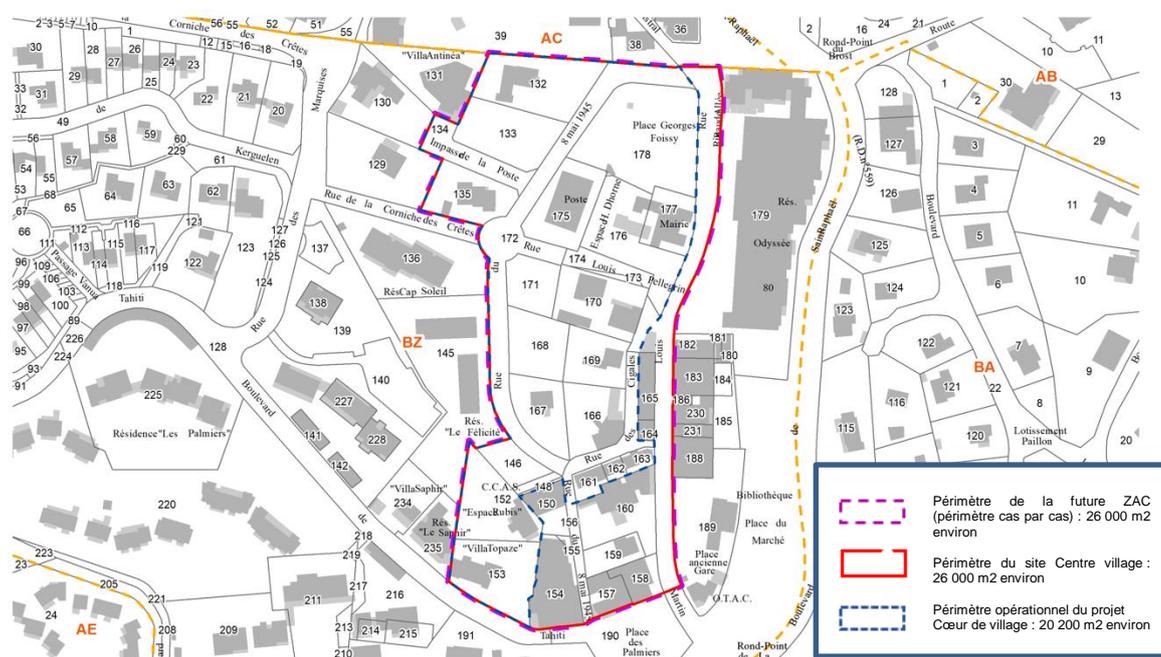
I. CONTEXTE DE L'OPERATION

I.1. PRESENTATION GENERALE

La Commune de la Croix-Valmer se situe au pied du massif des Maures dans la baie de Cavalaire à mi-chemin entre le Lavandou et Saint-Tropez et est membre de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez depuis janvier 2013.

Le projet de requalification Cœur de Village est situé au sein du centre-ville de la commune à environ 2,5km de la méditerranée et dans l'aire d'adhésion du parc naturel de port Cros.

Le périmètre de la future ZAC est bordé l'Est par la rue Louis Martin et traversé par la rue Louis Pellegrin ainsi que par la rue du 8 mai 1945.



Le SCOT du Golfe de Saint Tropez approuvé en 2006 ainsi que le PLU de la Commune de la Croix Valmer approuvé en 2007 mettent en évidence la nécessité de structurer la cohérence urbaine et fonctionnelle du territoire en favorisant la production de logements au cœur des agglomérations permettant la création d'un habitat adapté à la population locale.

La commune de la Croix-Valmer (annexe 2 plan de situation) en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA a alors pour **projet la réalisation d'une opération d'habitat en mixité sociale sur ladite commune**. Cette opération s'implante en cœur de ville et sera desservi par le Bd de Saint Raphaël, via la rue du 8 mai 1945, la rue Louis Martin et la rue des cigales.

Le projet est une opération de réaménagement global et d'amélioration du Cœur de Village avec une forte ambition environnementale, intégrant :

- une coulée verte d'environ 7 000 m²,
- un programme d'ensemble en mixité sociale et fonctionnelle.

Le projet induit la création d'une surface de plancher de 17 000 m² environ et de zones de stationnement ouvertes au public de plus de 50 places et est donc **soumis à un examen au cas par cas** préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale.

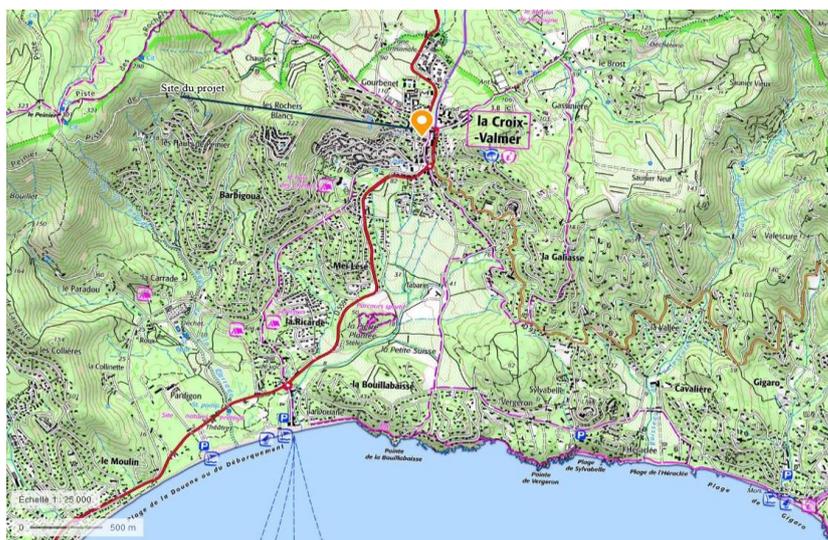


Figure 2 Localisation générale du site (Source : Géoportail)

Les objectifs de l'opération sont de :

- Recréer un front bâti pour structurer le cœur du village ;
- Créer un poumon vert central ;
- Valoriser les percées et vues mer depuis le jeu de boule ;
- Créer des espaces de convivialité et valoriser ceux existants ;
- Conserver l'âme du village avec son boulodrome ;
- Générer de nouveaux flux par des emplacements stratégiques des pôles d'activités et parkings ;
- Restructurer les voies et créer un sens unique sur une partie de la rue du 8 mai 1945 ;
- Prendre en compte la variation du nombre d'habitants entre les saisons pleines et creuses ;
- Offrir des bâtiments de services publics adaptés aux besoins de la population.

I.2. HISTORIQUE DE L'OPERATION – RAPPEL DES ETAPES DE CONCERTATION ET ETUDES AMONTS

Préalablement à la proposition de projet présentée dans le présent cas par cas, on rappelle que la proposition de requalification du cœur de Village est issue d'un long processus préalable de :

- réflexions avec études techniques à l'appui, démarrées dès 2013,
- de phases d'échanges avec la population et de concertation, afin de recueillir leurs propositions pour l'aménagement du cœur de village :
 - en 2016 : réunion publique le 6 juin, réunion avec les associations le 27 septembre et enquête via un questionnaire organisée par l'Association de Sauvegarde des Sites de la Croix-Valmer,
 - en 2018 : ateliers participatifs du 13 février et réunion publique le 12 juillet,
 - en 2021-2022 : concertation publique au titre du Code de l'Urbanisme, avec une période d'exposition de panneaux du 6 au 24 décembre 2021.

I.3. PREMIERE SYNTHESE – INTERETS ET OBJECTIFS DE LA DEMARCHE

Suite à ces différentes phases d'études et de concertation , l'EPF souligne les points majeurs suivants :

- **le présent dossier cas par cas est l'aboutissement de près de 10 ans de réflexions**, avec la commune, les habitants, associations locales, EPF, CAUE83,....
- **différentes études techniques**, dont les principales sont annexées (sous-annexes 7.1 à 7.8), ont permis de préciser les enjeux puis les engagements pris sur le plan environnemental.

Les principales conclusions de chaque étude sont reprises aux *paragraphes suivants II – Présentation du projet et III Caractéristiques du projet.*

II. CARACTERISTIQUES DU PROJET

II.1. ETUDES REALISEES DANS LE CADRE DE LA CONCEPTION DU PROJET

- Pré diagnostique écologique BIOTOPE , juillet 2022 ;
- Etude hydraulique aménagement «îlot mandin »- la croix valmer (83)- EGIS, juillet 2022;
- Diagnostic environnemental stratégique – EODD, décembre 2021 ;
- Notice de circulation La Croix-Valmer – ARTELIA , décembre 2019 ;
- Etat des lieux air-acoustique – TP Ingénierie, juillet 2022 ;
- Rapport d'étude géotechnique - ERG, décembre 2021 ;
- Etude de faisabilité - Etude d'aménagement "Ilot Mandin" - ABC Architectes, novembre 2022;
- Document de concertation publique - LA CROIX VALMER, décembre 2021.

Les études environnementales sont retrouvées en annexe du présent document.

II.2. ACCES AU SITE

Le centre-ville de la commune dispose d'une desserte correcte avec les routes D559 (route principale) et la D93 (route régionale) permettant de relier la Croix-Valmer à Saint Tropez.

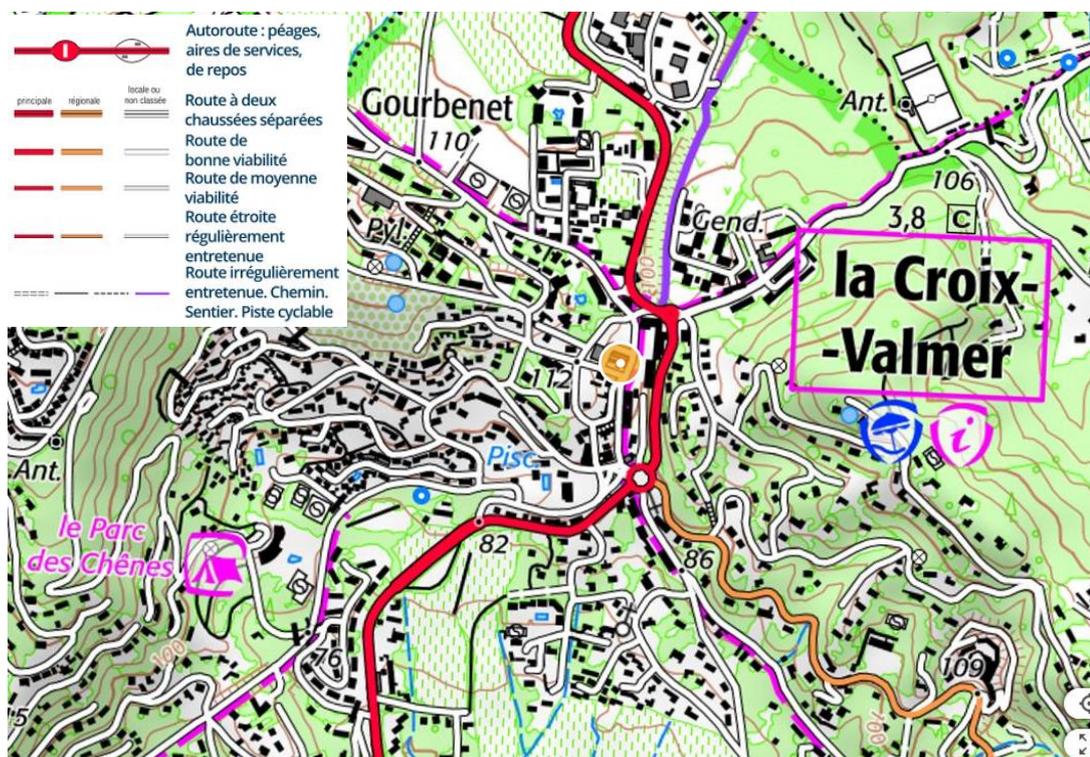


Figure 3 Accessibilité au site

Source : Document de concertation

II.3. PRESENTATION DU PROJET

II.3.1. Enjeux - potentialités sociales et environnementales

Le projet de requalification Cœur de village dénombre de nombreux enjeux, pouvant être répartis en sept catégories d'après le diagnostic environnemental – Stratégie – EODD : **phase conception/ Travaux/ exploitation** (sous- annexe 7.4)

Paysager :

- Offrir des vues mer ;
- Concevoir un projet paysager.

Mobilité :

- Intégrer les mobilités alternatives : stationnements vélos et voitures électriques, cheminements piétons, covoiturage...
- S'assurer que les circulations engendrées par le projet ne créent pas de dysfonctionnement sur les carrefours environnants ;
- Organiser les circulations et stationnements liés au chantier dans le quartier pour limiter les nuisances sur la circulation.

Environnement physique :

- Intégrer un espace vert au cœur du projet ;
- Concevoir un projet avec la pente ;
- Prévoir les ouvrages de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- Limiter les risques de pollutions des sols et des eaux ;
- Mettre en place une stratégie de gestion des déblais liés à la réalisation des sous sols ;
- Mettre en place une stratégie de réemploi des déchets démolition.

Ressources :

- Recourir à des matériaux permettant de limiter l'empreinte carbone du projet : ressources locales, matériaux biosourcés, issus de la filière réemploi, béton bas carbone....
- S'inscrire dans les objectifs de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs RE2020 ;
- Intégrer des énergies renouvelables pour couvrir les besoins thermiques et électriques des constructions ;
- Gérer les déchets : localisation des points de regroupement, espaces dédiés au compost collectif ;
- Etudier la possibilité de réutiliser les eaux pluviales ;
- Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Ressources - techniques de chantiers – gestion des déchets

- Anticiper d'éventuelles coupures de réseaux nécessaires au raccordement de l'opération ;
- Retenir des techniques de chantier ou techniques constructives à moindre impact (filière sèche, préfabrication...) ;
- Assurer le tri et le suivi de tous les déchets de chantier (destinations, tonnages, filières de traitement ou de stockage).

Confort et santé :

- Offrir des zones de fraîcheur en cœur d'îlot en période estivale et des zones ensoleillées en hiver ;
- Travailler la qualité des logements : accès à un espace extérieur, lumière naturelle, confort d'été, ventilation, taille des logements et des pièces, présence de rangements, pièces en plus, espaces ;
- Dédiés à la vie collective (locaux communs...) ;
- Limiter les nuisances pour les riverains pendant la phase travaux ;
- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques (liées à la RD559) ;
- Limiter la pollution lumineuse.

Biodiversité

- Créer des aménagements favorables à la petite faune (nichoirs, clôtures perméables...) ;
- Travailler la fonctionnalité écologique des espaces verts créés (continuité, palette végétale...) ;
- Conserver un maximum de haies et alignement d'arbres et arbres à cavité ;
- Compléter la trame arbustive et arborée afin de créer ou renforcer les continuités écologiques de la trame forestière ;
- Assurer une fonctionnalité des toitures : énergie, végétalisation, accès habitants ;
- En cas d'abattage d'arbres favorables au gîte de chiroptères : passage d'un expert pour vérifier la présence ou l'absence de chiroptères au sein des arbres jugés favorables en gîte, avant abattage ;
- Adapter le calendrier des travaux afin d'éviter les périodes sensibles des différents groupes biologiques : Début de la démolition des bâtis et abattage des arbres en Septembre/Octobre ;
- Eviter la propagation des EVEC identifiées sur le site.

Enjeux en phase d'exploitation

- Accueillir les habitants des nouvelles constructions et les sensibiliser aux ambitions environnementales : livret d'accueil / atelier ;
- Anticiper la gestion des espaces verts et des espaces communs de l'opération : gestion écologique, entretien des toitures végétalisées, animation du compost collectif.

Remarque : ces enjeux ne sont pas considérés comme des contraintes potentielles, mais au contraire comme des opportunités pour le projet de requalification du site, lequel vise à répondre à des enjeux sociétaux et environnementaux.

II.3.2. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Le projet est une opération de réaménagement global et d'amélioration du Cœur de Village avec une forte ambition environnementale, intégrant :

- une coulée verte d'environ 7 000 m²,
- un programme d'ensemble en mixité sociale et fonctionnelle comprenant :
 - 239 logements environ, correspondant à 14 550 m² de surface plancher, avec 30% de logements locatifs sociaux,
 - 1 785 m² environ de surface de plancher à vocation d'activités commerciales ou de services, en rez-de-chaussée de certains bâtiments,
 - 572 places de stationnement dont une centaine de places publiques
 - La relocalisation d'équipements publics.

Le projet induit la création d'une surface de plancher de 17 000 m² environ et de zones de stationnement ouvertes au public de plus de 50 places et est donc **soumis à un examen au cas par cas** préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale.

Le projet d'aménagement global s'articule sur plusieurs zones (nord, centre et sud) séparées par des voies publiques. L'opération prévoit la réalisation de sept bâtiments (A, B, C, D, E, F et G), en R+2 et R+3.

Le projet sera conçu dans le respect d'une démarche environnementale globale ambitieuse, qui repose sur l'établissement d'un diagnostic environnemental stratégique, la définition de la labellisation à cibler et le respect des différents items de ce label, qu'il s'agisse de performance énergétique des bâtiments, de gestion de l'eau, de qualité des espaces verts et de la végétation à mettre en place. (sous-annexe 7.4) Une comparaison des labels a été effectuée et il sera réalisée soit une démarche EcoQuartier, soit une démarche BDM.

Au tavers de la **coulée verte**, le projet limite au maximum l'imperméabilisation et permet une **augmentation des espaces verts publics**, comme le montre le bilan ci-après.

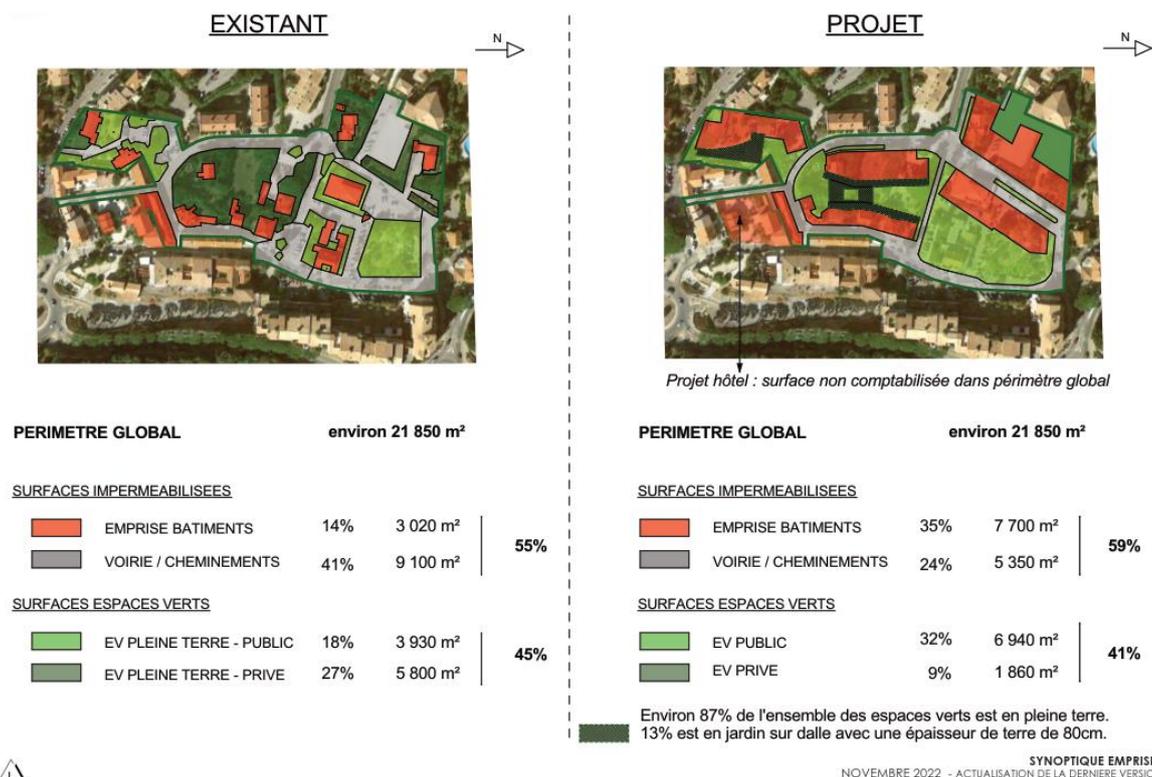


Figure 4 Mise en valeur des espaces verts

Source : Etude de faisabilité

II.3.3. DEVENIR DES BATIMENTS ACTUELS

Les constructions présentes sur le périmètre opérationnel seront rachetées puis déconstruites dans le cadre du projet. Toutes les précautions d'usage en phase travaux particulièrement, seront prises sur la bases des recommandations de l'étude géotechnique en particulier (§ III.6 suivant et sous-annexe 7.7)

II.3.4. INTENTIONS D'AMENAGEMENT PAYSAGERS

Selon l'étude faisabilité (étude d'aménagement) d'ABC Architecte, le projet reprend un centre-village présentant une urbanisation discontinue et une faible densité d'urbanisation par rapport au reste du village. Il y est retrouvé une viabilisation complète avec des bâtiments (hétérogènes, sans intérêt architectural et de faible hauteur) abritant essentiellement des logements (peu nombreux), ainsi que des locaux d'activités.

La desserte par la route et en transports en commun est adaptée mais **la desserte piétonne nécessite d'être améliorée.**

Les points à résoudre dans le centre-ville sont :

- L'absence d'enjeux écologiques majeurs sur le site ;
- Des services publics ne répondant plus aux attentes et aux besoins de la population ;
- Des locaux publics inadaptés.

La hauteur moyenne des futurs bâtiments ne dépassera pas le R+3 ce qui ne perturbera pas visuellement le paysage.

III. GRANDS ENJEUX (HORS MILIEU NATUREL)

III.1. GESTION DES EAUX

Voir annexe 7.3

Les réseaux eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz et télécom sont présents dans et autour du site.

Les nouveaux réseaux créés pour le projet y seront raccordés.

Une étude hydraulique a été réalisée par Egis. L'étude avait pour objectif de :

- Déterminer la compatibilité du projet avec les documents réglementaires en vigueur concernant le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ;
- Proposer des aménagements permettant de compenser l'imperméabilisation des sols induite par le projet au regard de la gestion des eaux pluviales.

Un travail spécifique sera réalisé pour limiter l'imperméabilisation des sols (espaces verts, stationnement drainant...) via notamment la **création d'une coulée verte**.

Selon Egis, un volume de 1 405 m³ d'eaux pluviales doit être stocké sur site, réparti en trois sous-secteurs d'opération et 6 bassins de rétention (2 par secteur en raison du fort dénivelé de la zone).

Conformément aux préconisations du SDA (Schéma Directeur des Eaux Pluviales) de la commune, le projet intègre donc des mesures de rétention des eaux pluviales sous la forme de bassins de rétention superficiels afin de stocker également les pollutions drainées par les toitures et voiries.

Pour le projet de requalification Cœur-de-village la gestion des eaux sera donc adaptée et raisonnée (collecte, stockage, infiltration...)

Le projet sera in fine conforme au SDA (Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales).

III.2. ETUDE CIRCULATION

Selon l'étude de circulation réalisée par Artélia (sous-annexe 7.5), le projet n'est pas de taille à amener des changements significatifs dans le fonctionnement circulatoire du réseau viaire, les giratoires existants ayant actuellement de bonnes réserves de capacité.

La trame circulatoire proposée et l'orientation probable des flux principaux font que le projet amènera plus de trafic sur le giratoire nord que sur le giratoire sud.

L'intersection la plus sollicitée en termes de capacité sera certainement le carrefour entre la rue Martin et la RD559, gérée par cédez-le-passage. Elle devrait néanmoins rester dans un niveau de fonctionnement acceptable. Si les temps d'attente sont jugés trop importants par les usagers, une partie du trafic se reportera sur le giratoire sud – qui est de toute façon très largement capable d'absorber ce surplus.

Le projet constitue une opportunité pour le développement des mobilités alternatives (TC, vélos, cheminement piétons, ...) et donc améliorer la qualité de vie de l'espace urbain requalifié), sachant que la pollution atmosphérique reste rattachée à la RD559, axe principal du secteur et localisé plus à l'est.

III.3. ETUDE GEOTECHNIQUE

Une étude géotechnique (sous-annexe 7.7) de conception G2 a été réalisée (datée du 25 décembre 2021).

On rappelle que le projet « Ilot Mandin » comprend la **construction de 7 bâtiments de type R+1 à R+3** (bâtiments A à G) sur 2 à 3 niveaux de sous-sols, intégrant **3 parkings souterrains** (sur une surface de maîtrise foncière de 20 750m²).

L'étude a pour objet :

- De préciser le contexte géotechnique ;
- De proposer les premières solutions envisageables pour les fondations.

ERG a donc réalisé différentes investigations :

- *Sondage destructifs ;*
- *Sondages carottés ;*
- *Essais de perméabilité ;*
- *Equipement en piézomètre ouvert des sondages ;*
- *Des essais de laboratoires.*

Les principales conclusions sont les suivantes :

- « *Des arrivées d'eau sont constatées mais plutôt liées à des circulations souterraines (à la faveur d'horizons fracturés) qu'à une nappe à proprement parler* » ;
- Les sondages/ essais ont mis en évidence les horizons géologiques interceptés , ce qui permettra de préconiser les mesures adaptés quant à la constructions des bâtiments.

« L'attention des concepteurs est donc attirées sur l'alternance de faciès (schistes altérés, sables et / ou argiles) qui peuvent présenter des perméabilités différentes d'un point à l'autre du site.

De manière générale, ces sols sont sensibles à l'eau en terme de portance ».

Compte tenu des caractéristiques du sol, ERG préconise :

- *De réaliser des investigations plus poussées (missions G3 et G4 voire G5) pour **confirmer les modes de fondation des bâtiments** ;*
- *Des suivis piézométriques (en cours) associés à une expertise hydrogéologique (pour gérer les eaux souterraines en phase travaux notamment, un pompage n'étant pas exclu à ce stade) ;*
- *Des **sondages supplémentaires** pour statuer sur le mode de fondation de chaque bâtiment (en phase G2 notamment) ;*
- *Le **dévoisement des réseaux** existants ;*
- *De remanier au minimum les sols ;*
- *Une **gestion stricte des déchets** de démolition ;*
- *D'éviter tout risque d'impact sur les constructions qui seront maintenues (**sensibilité aux travaux des constructions mitoyennes**) ;*
- *De réaliser des terrassements à l'aide de **brise roche**, trépan (à valider sur la base des expertises complémentaires).*

Il conviendra de **limiter au maximum les vibrations induites en phase travaux.**

Les recommandations plus techniques sont formalisées dans l'étude ERG, § 4.4.4 *Recommandations*. La réalisation des expertises complémentaires permettront d'affiner la connaissance et d'adapter les modalités de réalisation des travaux et la nature des constructions au regard du contexte géotechnique, géologique, hydrogéologique.

IV. AUTRES ENJEUX - ETAT INITIAL SIMPLIFIE DE LA ZONE D'ETUDE

IV.1. VOLET GENERALISTE

Thématique	Enjeux identifiés	Niveau d'enjeux
Climat	De fortes pluies en hiver et de fortes chaleurs en été. (assurer la gestion des eaux pluviales notamment en période de fortes pluie – voir étude hydraulique)	Fort
Stabilité des terrains	Une partie de la commune est soumise au risque de mouvement de terrain (glissement et/ou éboulements), le centre-ventre en est épargné.	Faible
	Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est présent sur tout le territoire. Enjeux pris en compte par l' étude géotechnique	Moyen
Ressource en eaux	Il n'y a pas de captages des eaux souterraines et superficielles à usage AEP en aval du site.	Faible
Eaux souterraines	La zone d'étude ne recoupe aucune nappe superficielle ou profonde	Faible
Eaux superficielles	La zone d'étude ne recoupe aucun cours d'eau ou zone humide. Cependant l'aire d'étude éloignée est constituée d'une multitude de cours d'eaux et ruisseaux et de quelques zones humides telles que le ruisseau de la Vernatelle à 1,1 km à l'ouest de l'aire d'étude rapprochée et des zones humides identifiées au SRCE PACA à plus de 2 km. Hormis la gestion des eaux pluviales intégrant les recommandations de l' étude hydraulique annexée , il n'existe pas de contrainte particulière.	Moyen
Risque inondation	La commune est soumise au risque de crue torrentielle et submersion marine, mais le centre-ville est assez éloigné pour être épargné. Même si la commune est concernée par un PAPI (Plan d'Aménagement et de Prévention des inondation) le site n'est pas concerné par ce risque.	Moyen
Risque incendie	La commune possède un risque élevé de feux de forêt. A ce jour les incendies marquants (ayant brûlé plus de 100ha) se sont concentrés sur la partie Est de la commune.	Moyen
Patrimoine	Le site du projet n'abrite aucun monument historique et n'est concerné par aucun périmètre de protection de monument historique.	Faible
Paysage	L'architecture attendue est en cohérence avec l'environnement. Un site inscrit à l'est. On rappelle que le principe même du projet constitue une amélioration de la qualité architecturale et paysagère (voir plan projet)	Fort
Milieux humains	Le site s'insère dans une zone majoritairement résidentielle, composées de maisons individuelles mais aussi d'immeubles (en moyenne R+3) ainsi que d'un bureau de poste et de la mairie. Il est retrouvé à l'Est du projet une petite zone de commerces (boulangerie, café etc.). On rappelle que le principe même du projet constitue une amélioration de la qualité architecturale et paysagère et donc du contexte socio-économique du secteur de projet (amélioration du cadre de vie)	Moyen
Documents de planifications	Le projet se situe en zone UA, Uaa et UB du PLU. Le projet est donc cohérent avec le PLU.	Faible

Tableau 1 : Thématiques et enjeux identifiés sur la zone d'étude

IV.2. VOLET NATURALISTE

Un prédiagnostic a été réalisé par BIOTOPE. Celui-ci a été mis à jour en juillet 2022 et est joint en sous-annexe 7.2

Ce prédiagnostic a eu pour objet de déterminer les risques et opportunités liés à la biodiversité quant à la faisabilité d'un projet d'aménagement sur le site d'étude.

Il consiste en :

- Un bilan de la bibliographie et des données publiques disponibles sur le site d'étude ;
- Un bilan des zonages du patrimoine naturel et des continuités écologiques majeures concernant le site d'étude ;
- Un repérage par deux écologues confirmés (un fauniste et un botaniste) du site et de ses potentialités d'accueil pour la flore et les principaux groupes de faune protégés ou à enjeu de conservation ;
- Un avis sur le niveau de risque identifié.

Deux aires d'étude ont été définies dans le cadre du pré diagnostic : l'aire d'étude rapprochée, qui correspond aux emprises du site étudié et ses abords, et l'aire d'étude éloignée (rayon de 5 km autour du site), qui permet d'analyser le contexte écologique du site (analyse de la bibliographie et des zonages du patrimoine naturel).

Les investigations de terrain ont eu lieu le 04 mars 2020 au sein de l'aire d'étude rapprochée.

Les différents milieux du site d'étude ont été parcourus dans un objectif d'optimisation des observations d'espèces pouvant constituer un enjeu écologique et/ou ayant des implications réglementaires pour le projet d'aménagement. L'attention s'est notamment portée sur les milieux naturels ou artificiels susceptibles d'accueillir la plus grande diversité de faune et de flore : les friches, haies et alignements d'arbres.

Seules les parcelles communales ou appartenant à l'EPF ont pu être prospectées. Les parcelles privées n'ont pas été prospectées.

Les enjeux écologiques importants et/ou ayant des implications réglementaires sur le site sont :

Présence avérée d'espèces protégées communes : <input type="checkbox"/> Amphibiens <input type="checkbox"/> Reptiles <input type="checkbox"/> Mammifères <input checked="" type="checkbox"/> Oiseaux		
Végétations ou habitats naturels à enjeu	Niveau d'enjeu écologique	Réglementation
Alignements d'arbres	Moyen / Fort / Très fort	Aucune
Haies	Moyen / Fort / Très fort	Aucune
Espèces ou cortèges d'espèces à enjeu	Niveau d'enjeu écologique	Réglementation
Avifaune des jardins : plusieurs couples de Verdier et Chardonnerets ont été observés. Ils nichent potentiellement dans les haies et les alignements d'arbres du site.	Moyen / Fort / Très fort	Aucune / Protection / Natura 2000

Tableau 2 : éléments identifiés sur le site avec enjeux ou implications réglementaires importants

Source : Pré diagnostic BIOTOPE

Présence potentielle d'espèces protégées communes : <input type="checkbox"/> Amphibiens <input type="checkbox"/> Reptiles <input checked="" type="checkbox"/> Mammifères <input checked="" type="checkbox"/> Oiseaux		
Espèces ou cortèges d'espèces à enjeu, potentiels	Niveau d'enjeu écologique potentiel	Réglementation potentielle
Avifaune cavernicole Ce cortège concerne les bâtiments et est par exemple constitué d'Hirondelles, du Rougequeue à front blanc et du Martinet noir.	Moyen / Fort / Très fort	Aucune / Protection / Natura 2000
Espèces de reptiles anthropophiles et communes : Lézard des murailles (<i>Podarcis muralis</i>) et Tarente de Maurétanie (<i>Tarentola mauritanica</i>). Espèces communes ubiquistes fréquentant les habitats naturels et/ou anthropisés.	Faible / Moyen / Fort / Très fort	Aucune / Protection / Natura 2000 (Lézard des murailles)
Chiroptères Cortège d'espèces pouvant gîter occasionnellement dans les bâtiments (au sein des combles et sous les tuiles) : le groupe des Pipistrelles telles que la Pipistrelle de Kuhl ou la Pipistrelle commune. Cet enjeu en gîte reste faible au regard de la configuration des bâtis (petite capacité de gîte, lumineux et ouverts). En chasse/transit, le Minioptère de Schreibers est jugé potentiel au sein des espaces verts (jardins, haies et lisières).	Faible / Moyen / Fort / Très fort	Aucune / Protection / Natura 2000
Mammifères terrestres Présence d'habitats favorables au Hérisson d'Europe (jardins privés et friches)	Faible / Moyen / Fort / Très fort	Aucune / Protection / Natura 2000

Tableau 3 : éléments potentiellement présents sur le site avec enjeux ou implications réglementaires importants

Source : Pré diagnostic BIOTOPE

Le pré diagnostic a dès lors établie un risque standard pour le projet de requalification Cœur de village :

RISQUE STANDARD

Le pré-diagnostic a mis en évidence des enjeux écologiques potentiels ayant de faibles conséquences sur le projet.

Le repérage de terrain a révélé la présence d'espèces de faune protégées communes, observées ou potentielles : chauves-souris (Pipistrelle notamment), oiseaux (espèces de jardin, Martinet noirs, Hirondelles, etc), mammifères (Hérisson d'Europe).

Les zonages du patrimoine naturel et la Trame Verte et Bleue mettent en évidence la présence d'un corridor de la Trame forestière incluant le site du projet. Celui-ci reste de faible surface par rapport à la superficie du corridor.

- La bibliographie effectuée révèle des enjeux écologiques particuliers : présence d'espèces végétales et animales protégées à l'échelle de la commune.

Figure 5 Avis du prédiagnostic BIOTOPE

Source : Pré diagnostic BIOTOPE

De plus, suite à une seconde sortie terrain de BIOTOPE (mai 2022) plusieurs gîtes potentiels pour les chiroptères ont été repérés. En effet, selon le pré diagnostic *certaines bâtiments présentent des ouvertures favorables comme une maison privée avec ouverture sous les toits et des ouvertures dans la cave comme pour la parcelle 177.*



Figure 6 : Habitats observés et enjeux pressentis pour les chiroptères

Source : pré diagnostic BIOTOPE

Pour pallier les impacts présumés sur les différentes espèces mentionnées ci-dessus des mesures d'évitement sont proposées (cf paragraphe suivant).

Les études écologiques ont été menées, de manière proportionnées aux enjeux. Les conclusions (Pré-diagnostic Biotope) sont cohérentes avec la stratégie présentée dans l'étude EODD :

- **Adaptation du calendrier des travaux** afin d'éviter les périodes sensibles des différents groupes biologiques :
 - Début de la démolition des bâtis et abattage des arbres en septembre / octobre ;
 - Conservation d'un maximum d'arbres gîtes potentiels pour les chiroptères (boulodrome). Si un abattage est prévu, un protocole spécifique sera mis en place : présence d'un écologue sur site pour vérifier la présence ou l'absence de chiroptères au sein des arbres jugés favorables en gîte avant abattage ; abattage entre septembre et octobre ;
 - Présence de gîtes favorables pour les chiroptères : adaptation du calendrier de périodes de travaux (démolition en septembre/octobre), défavorabilisation des gîtes avant démolition (occultation des ouvertures de gîtes, dépose charpente), accompagnement par un chiroptérologue avant et pendant les travaux.

D'autres mesures sont prévues en phase exploitation pour éviter et réduire les impacts sur les chiroptères :

- **Limitation de la pollution lumineuse** (réduire le nombre d'éclairage, choix d'un type d'éclairage minimisant l'impact, horaires d'éclairage) et mise en place de gîtes à chiroptères (voir mesure « créer des aménagements favorables à la petite faune ») ;
- **Conservation d'un maximum de haies** et alignement ;
- **Création de haies et/ou éléments arborées** dans le cadre du projet d'aménagement afin de créer ou renforcer les continuités écologiques de la trame forestière ;
- Créer des **espaces verts au sein du projet** d'aménagement en relation avec le contexte environnant : choix d'essences végétales locales (non invasives) pouvant être favorables à la petite faune (arbustes à baies, haies arbustives, essences d'arbres locales...) ;
- Créer des **aménagements favorables à la petite faune** (intégration de nichoirs en phase chantier pour les martinets et hirondelles, les rapaces, les chauves-souris, etc.).

Ces recommandations sont rappelées de manière synthétique dans le § suivant, en particulier pour la phase travaux.

Nous rappelons que la bonne prise en compte des enjeux naturels en amont permet d'envisager **un projet de requalification induisant, non seulement une amélioration du cadre de vie (paysage, architecture, ambiance apaisée,...) mais également la création à terme d'un environnement favorable à la faune et la flore (préservation et renforcement des espaces naturels).**

Une des phases la plus sensible concerne la phase travaux qui doit tenir compte des enjeux existants.

L'intervention de la collectivité devra se faire prioritairement dans les zones de renouvellement urbain et dans les zones déjà urbanisées qui peuvent muter ou être restructurées. Cela permettra d'offrir de nouvelles capacités d'accueil de logements tout

en s'intégrant dans un projet urbain global, qui permettra, dans le même temps, une requalification des espaces publics et une organisation de la mixité des fonctions (activité économique, services et équipements, commerces, déplacements, etc.).

Le projet de requalification Coeur-de-Village s'y inscrit alors parfaitement.

Au final, le projet induira un impact socio-économique, environnemental et écologique positif.

V. EFFETS ET MESURES EN PHASE TRAVAUX

Thématique	Impacts possibles	Mesures d'évitements et de réduction envisagées	Niveau d'impact
Climat	Émissions de gaz à effet de serre liées à l'utilisation d'engins de chantier fonctionnant au fioul.	Utilisation d'engins de chantier récents et régulièrement entretenus. Nombre d'engins sur site limité.	Faible
Géologie	Impacts liés aux matériaux excédentaires	Établissement d'un plan de gestion des matériaux de déblais en amont du chantier partant sur : - la quantification des matériaux de déblais par typologie (terre végétale, matériaux réutilisables in situ, matériaux excédentaires), - l'identification des filières d'élimination et de valorisation (ISDI notamment), - l'intégration du plan de gestion comme prescriptions pour les futurs aménageurs.	Faible
Qualité des sols	Pollution en cas de déversement accidentel	- Équipement de tous les engins de chantier de kits anti-pollution. - Définition d'un plan d'actions en cas de déversement accidentel. - Évacuation systématique des terres souillées.	Non significatif
Ressource en eaux souterraines/ eaux superficielles	Risque de pollution des eaux souterraines et superficielles	Des mesures de salubrité et de sécurité sur le chantier seront prises afin de limiter au maximum l'impact des travaux sur le site et son environnement (kit anti-pollution sur les engins, sanitaire autonome ...).	Faible
	Risque de pollution des eaux pluviales en cas de pollution accidentelle.	Mise en place de mesures préventives et curatives en phase chantier de luttés contre les pollutions accidentelles (plan de prévention, équipement de tous les engins de kits anti-pollution, plan de circulation ...).	Faible
	Risque de pollution des eaux pluviales par apport de MES	Afin d'éviter tout risque de pollution des eaux superficielles et souterraines par apport massif de MES, la mise en place d'un assainissement pluvial provisoire en phase travaux (fossés) est prévue. Le chantier se fera dans des conditions météorologiques clémentes.	Non significatif

Occupation des sols	Nuisances liées à l'occupation des sols	Les bâtiments existants sur site seront détruits selon un protocole défini permettant de limiter les impacts (charte chantier vert).	Non significatif
Milieux humains et qualité de vie			
Emissions sonores et odeurs	Nuisances liées à la réalisation des travaux et au fonctionnement des engins de chantier.	Utilisation d'engins récents et régulièrement entretenus répondant aux normes en vigueur. Chaque fois que cela est techniquement possible, utilisation des procédés de réalisation peu bruyants.	Faible
Emissions lumineuses	Nuisances liées à l'utilisation de source lumineuse dans un environnement urbanisé.	En l'absence d'intervention de nuit, il ne s'avère pas nécessaire de mettre un éclairage fixe.	Non significatif
Gestion des déchets	Dégradation et nuisances liées à la production de déchet.	Mise en place du tri sélectif sur le chantier. Évacuation régulière des déchets de construction (plastiques, ferrailles, etc.) vers un centre habilité à les recevoir.	Faible
Sécurité des personnes	Mise en sécurité d'ouvrages	Chantier clôturé et interdit au public. Une signalisation adaptée sera mise en place tant pour les chantiers et leur accès que pour les cheminements provisoires qui pourront être créés.	Non significatif
Trafic routier	Augmentation du trafic de poids lourds	Itinéraire adapté, mise en place d'une signalétique adaptée.	Moyen
Paysage	Dégradation du cadre paysager en phase travaux	L'emprise du chantier sera limitée au site.	Faible
Milieux naturels	Dégradation des abords de la zone de chantier.	Conservation d'un maximum d'arbres gîtes potentiels pour les chiroptères (boulodrome). Si un abattage est prévu, un protocole spécifique sera mis en place : présence d'un écologue sur site pour vérifier la présence ou l'absence de chiroptères au sein des arbres jugés favorables en gîte avant abattage ; abattage entre septembre et octobre.	Faible
		Conservation d'un maximum de haies et alignement. Création de haies et/ou éléments arborés dans le cadre du projet d'aménagement afin de créer ou renforcer les continuités écologiques de la trame forestière.	Faible
		Adaptation du calendrier des travaux afin d'éviter les périodes sensibles des différents groupes biologiques : Début de la démolition des bâtis et abattage des arbres en septembre/octobre.	Faible

	Risque de destruction d'individus d'espèces protégées	de et	Créer des espaces verts au sein du projet d'aménagement en relation avec le contexte environnant : choix d'essences végétales locales (non invasives) pouvant être favorables à la petite faune.	Faible
			Créer des aménagement favorables à la petite faune.	Faible
	Modification des axes de déplacements.	des de	Deux cortèges d'espèces (avifaune cavernicole et chiroptères) ainsi que les espèces du Léopard des neiges et du Hérisson d'Europe sont à prendre en compte sur le site. Bien qu'elles n'aient pas un niveau d'enjeu écologique élevé, ces espèces devront de ce fait être protégées tout au long de la phase travaux.	Faible
	Perte d'habitats naturels		Plusieurs gîtes favorables aux chiroptères ont été identifiés au sein des bâtis. Afin d'éviter et réduire les impacts sur les chiroptères potentiellement présents, plusieurs mesures sont prévues en phase travaux : accompagnement par un expert chiroptérologue avant (vérification de la présence de chiroptères en réalisant une expertise complémentaire) et pendant les travaux (suivi de chantier). En cas de présence avérée, une défavorabilisation des gîtes (occultation des ouvertures de gîtes, dépose charpente) et l'adaptation du calendrier des travaux (démolition en septembre/octobre et avant la période d'hibernation) est prévue.	Faible

Tableau 4 Impacts prévisibles et mesures d'évitement de la phase travaux

VI. EFFETS ET MESURES EN PHASE D'EXPLOITATION

Thématique	Impacts prévisibles	Mesures d'évitements et de réduction envisagées	Niveau d'impact
Climat	Ilots de chaleur	Le projet donne une place importante aux espaces verts : cela permettra de réduire les effets d'îlot de chaleur. Création d'une coullée verte au cœur du projet	Non significatif, positif localement
	Émissions de gaz à effet de serre, énergies	Les bâtiments projetés dans le cadre de l'opération "Cœur de Village" devront développer un grand nombre d'exigences environnementales et respecter la RE2020, dans un objectif de prise en compte forte du développement durable et du critère de performance énergétique.	Faible, positif au regard les nouvelles normes environnementales

		Le contexte climatique (avec des températures élevées en été) sera également pris en compte.	prises en compte
Géologie/Topographie	Consommation de matériaux, terrassements	Prise en compte de la topographie du site dans la définition du projet.	Non significatif
Qualité des sols	Modification de la nature des sols	Du fait que le projet est situé en zone urbaine il n'y est retrouvé aucun sol à valeur agronomique ou écologique. De plus, aucune pollution n'est identifiée et par conséquent, il n'existe pas d'enjeux.	Nul
Ressource en eaux souterraines/ eaux superficielles	Pollution des eaux	Les eaux usées sont raccordés au réseaux d'assainissement donc pas de rejet au sols. Les eaux pluviales après stockage dans les bassins, seront rejetées dans le réseau pluvial, n'induisant pas de rejets direct sur sol.	Nul
Occupation des sols	Modification de l'occupation des sols	Création de bâtiments neufs répondant à la RE2020 (réglementation environnementale). L'aménagement d'espaces verts de qualité sera recherché (coulée verte). L'étude Egis a mis en évidence la nécessité de réaliser 5 bassins aériens et un bassin souterrain destiné à la collecte des eaux pluviales avant rejet dans le réseau communal.	Positif
Milieux humains et qualité de vie			
Emissions sonores et odeurs	L'augmentation du trafic sur les voies alentours pourra être à l'origine d'une hausse des niveaux sonores et de nuisances olfactives en bordure de voie.	Les ambiances sonore et olfactive ne seront pas modifiées de manière significative par rapport à l'état actuel, de même que la qualité de l'air. La conception du projet sera effectuée de manière à réduire les impacts sonores actuels de la RD559. En effet, selon l'étude Air-acoustique de TP ingénierie, développer des itinéraires favorisant les modes de transport doux (comme la coulée verte) au sein du projet diminuerait les nuisances sonores.	Non significatif à positif
Emissions lumineuses	Nuisances liées à l'éclairage	L'éclairage extérieur sera étudié pour qu'il n'y ait pas de sources directes dirigées vers les habitants ou le voisinage. La luminosité sera également limitée afin de ne pas représenter une pollution nocturne trop importante. L'éclairage du site sera limité au maximum et le choix des dispositifs se portera sur des éclairages basses températures avec réflecteurs orientés vers le sol. (nouvelle ambiance qui associe paysage et lumière adaptée au site) Limitation de l'éclairage nocturne : Interêt pour la faune et pour les habitants	Non significatif à positif
Gestion des déchets	Production de déchets L'ouverture de nouvelles zones résidentielles induira	Le nouveau quartier sera intégré au réseau de collecte des ordures ménagères (mise en place du tri sélectif).	Non significatif à positif

	<p>une augmentation du volume des déchets produits sur la commune dont :</p> <p><i>les déchets verts liés à l'entretien des espaces publics et des ouvrages hydrauliques,</i></p> <p><i>les déchets domestiques ou assimilés comme tels : papier, emballage, cartons...</i></p>	<p>De nouvelles modalités de collectes seront mises en pace.</p> <p>Des composteurs seront envisagés</p>	
Trafic routier	<p>Selon la notice de circulation, le projet n'est pas de taille à amener des changements significatifs dans le fonctionnement circulatoire du réseau viaire.</p>	<p>La conception même du projet induira une ambiance apaisée sur la zone de projet (bâtiments neufs, isolés, déplacements doux favorisés, meilleur gestion du stationnement,...).</p>	positif
Milieux naturels	<p>Risque de destruction, perturbation, dérangement des espèces présentes sur le site.</p>	<p>Les espèces protégées se trouvant sur le site seront prises en compte pendant la phase d'exploitation. Pour mémoire, ces risques étaient déjà présents avant le projet de requalification Cœur de Village.</p> <p>Le projet en lui-même n'induit pas d'augmentation significative de ces risques. Néanmoins, une limitation de la pollution lumineuse (réduction du nombre d'éclairage, choix d'un type d'éclairage minimisant l'impact, limitation des horaires d'éclairage) ainsi que des gîtes à chiroptères pourront être établis pour protéger l'environnement naturel des chiroptères potentiellement présents sur le site.</p> <p>De plus, ces mesures préconisées pour la prise en compte des enjeux faunistiques constituent à terme une démarche favorable pour la faune : conservation d'un maximum de haies et alignements, création d'espaces verts, création d'aménagements favorables pour la petite faune.</p>	<p>Faible et positif à terme au regard des mesures d'accompagnement qui seront mise en oeuvre</p>

Tableau 5 Impacts prévisibles et mesures d'évitement de la phase d'exploitation

VII. CONCLUSION

a) Objectifs du projet : rappel

Pour dynamiser son centre-ville la commune de la Croix Valmer souhaite requalifier et affirmer son cœur de village en développant des logements adaptés aux besoins de la population communale et des locaux en rez-de-chaussée (commerces, services, professions libérales).

Situé, comme son nom l'indique au cœur du centre-ville, le projet représente une urbanisation assez importante bien que relativement éparse et non optimisée. **Grâce à cette urbanisation déjà existante, le projet cœur de village, une fois la phase de travaux achevée ne devrait apporter aucun effet néfaste sur l'environnement, l'objectif étant même le contraire.** De fait, la création d'une coulée verte entre les bâtiments devrait servir de « poumon » vert au centre-ville, permettant d'allier un paysage arboré avec une architecture contemporaine.

- *Recréer un front bâti pour structurer le cœur du village ;*
- *Créer un poumon vert central ;*
- *Valoriser les percées et vues mer depuis le jeu de boule ;*
- *Créer des espaces de convivialité et valoriser ceux existants ;*
- *Conserver l'âme du village avec son boudrome ;*
- *Générer de nouveaux flux par des emplacements stratégiques des pôles d'activités et parkings ;*
- *Restructurer les voies et créer un sens unique sur une partie de la rue du 8 mai 1945 ;*
- *Prendre en compte la variation du nombre d'habitants entre les saisons pleines et creuses ;*
- *Offrir des bâtiments de services publics adaptés aux besoins de la population*

Le projet a été coconstruit avec la commune, les habitants pour concevoir un nouveau village tout en respectant l'existant.

b) Un projet prenant en compte le développement durable et maintenant une forte part d'espaces verts, au travers de la coulée verte

Le projet, qui sera réalisé sous forme de ZAC pour bien maîtriser l'urbanisation future, comprend une **coulée verte en son milieu**, permettant de maintenir une grande part de végétation sur le site (imperméabilisation supplémentaire de l'ordre de 4% uniquement). Cette coulée verte permet également d'assurer la pérennité des espaces verts, car elle modifie le rapport actuel entre espaces verts publics et espaces verts privés : le ratio est de 40/60 aujourd'hui et sera de 79/21 après réalisation du projet.

De plus, le projet fera l'objet d'une **certification environnementale** soit de type EcoQuartier soit de type Quartier Durable Méditerranéen (voir annexe 7.4)

c) Un projet constitué en renouvellement urbain

Il s'agit d'un **projet constitué en renouvellement urbain**, donc évitant tout étalement urbain, visant à proposer un projet :

- En **mixité sociale** (Accession libre , LLS, BRS) répondant à l'ambition de fixer des populations à l'année (enjeux majeur au sein du golfe de Saint-Tropez) à des prix accessibles ;
- En **mixité fonctionnelle** (lgts, équipements, activités, services, commerces...) ;
- Visant à l'**amélioration du stationnement et de la trame viaire** étudiée avec précision (Etudes de trafic/circ-comptage etc..sous-annexe 7.5) ;
- Assurant une **bonne gestion du Pluvial** (sous annexe 7.3);
- Avec un fil conducteur guidant le plan de masse élaboré : **la place donnée aux espaces publics et notamment la dorsale verte, poumon d'un centre-ville.**

d) Autres enjeux majeurs

En outre, le **prédiagnostic écologique** de BIOTOPE (sous-annexe 7.2) a mis en évidence des enjeux écologiques ayant toutefois de faibles conséquences sur le projet moyennant la mise en œuvre de mesures d'adaptation du projet à son environnement. De ce fait, la commune ainsi qu'EPF mettent un point d'honneur à ne perturber aucun écosystème présent tout en améliorant la qualité de vie de ses habitants. Par exemple, concernant certaines espèces à enjeux comme les chiroptères des actions concrètes telles que la création de gîtes de substitution seront mises en place.

Concernant le **milieu physique**, sol, eau, risque naturels,...les études amonts permettent d'appréhender les enjeux et de proposer des modalités de réalisation des travaux en particulier, qui limitent les effets sur l'environnement.

Le projet permettra d'intégrer la voirie locale (RD559 en particulier) au regard des enjeux acoustiques et TMD, la future configuration du quartier permettant d'aménager des bâtiment pas ou peu exposés dans l'avenir (amélioration du confort et du cadre de vie pour les habitants).

Par conséquent, ces risques ne sont pas une contrainte majeure pour le projet, moyennant une prise en compte stricte de ces enjeux dans la conception de l'aménagement.

e) Projet et opportunité environnementale et sociale

L'atteinte des objectifs rappelés ci-dessus, constituent, via la prise en compte des enjeux environnementaux, écologie, hydraulique, qualité des sols, circulation en particulier, une **opportunité pour requalifier une zone urbaine intégrant toutes les composantes environnementales offrant à la population un espace de vie de qualité.**

Par exemple :

- *Requalification urbaine : opportunité pour créer un espace moins exposé au bruit (RD559) ;*
- *Création de logements, dont logements sociaux, commerces ;*
- *Ce projet évite de consommer de nouveaux espaces (requalification espace urbain existant) ;*

- *Pris en compte des enjeux naturels et mise en œuvre de dispositifs favorables à la transition écologique et énergétique : éclairage public adapté, gestion éclairage nocturne, nichoirs, gestion des travaux adaptée au enjeux naturels... ;*
- *Conditions de circulation futures apaisées : circulation douces, prise en compte déplacement handicapés ;*
- *Amélioration gestion déchets : compost ;*
- *Aménagement paysagers, poumon vert ;*
- *Respect du cadre architectural, création de logements neufs, plus conformes aux normes sociales (handicap), énergétiques ... ;*

Ce projet de requalification induira non seulement une amélioration du cadre de vie (paysage, architecture, ambiance apaisée,...) mais également la création à terme d'un environnement favorable à la faune et la flore (préservation et renforcement des espaces naturels en cœur de ville).

L'intervention de la collectivité devra se faire prioritairement dans les zones de renouvellement urbain et dans les zones déjà urbanisées qui peuvent muter ou être restructurées. Cela permettra d'offrir de nouvelles capacités d'accueil de logements tout en s'intégrant dans un projet urbain global, qui permettra, dans le même temps, une requalification des espaces publics et une organisation de la mixité des fonctions (activité économique, services et équipements, commerces, déplacements, etc.).

Le projet de requalification Coeur-de-Village s'y inscrit alors parfaitement.

Au final, le projet induira un impact socio-économique, environnemental et écologique positif.

f) Le projet au regard du code de l'environnement

Les rubriques annexées à l'article R122-2 du code l'environnement (41a « Aires de stationnement ouvertes au public » et 39a « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000m²) ne positionnent pas le projet comme soumis à évaluation environnementale.

Au vu de ces conclusions démontrant l'implication de la commune de La Croix Valmer et EPF dans la conception du projet de requalification Cœur-de-village (dont une importante phase de concertation), démontrant les effets socio-économiques et environnementaux positifs, **nous estimons qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet à une évaluation environnementale**

VIII. ANNEXES A L'AUTOEVALUATION

VIII.1. SOUS-ANNEXE 7.1 : SYNTHESE DES CONTRAINTES

VIII.2. SOUS-ANNEXE 7.2 : PREDIAGNOSTIC ECOLOGIQUE – BIOTOPE, JUILLET 2022

VIII.3. SOUS-ANNEXE 7.3 : ETUDE HYDRAULIQUE AMENAGEMENT «ILOT MANDIN »- LA CROIX VALMER (83)- EGIS, JUILLET 2022

VIII.4. SOUS-ANNEXE 7.4 : DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL STRATEGIQUE – EODD, DECEMBRE 2021

VIII.5. SOUS-ANNEXE 7.5 : NOTICE DE CIRCULATION LA CROIX-VALMER – ARTELIA , DECEMBRE 2019

VIII.6. SOUS-ANNEXE 7.6 : ETAT DES LIEUX AIR-ACOUSTIQUE – TP INGENIERIE, JUILLET 2022

VIII.7. SOUS-ANNEXE 7.7 : RAPPORT D'ETUDE GEOTECHNIQUE - ERG, DECEMBRE 2021

VIII.8. SOUS-ANNEXE 7.8 : ANALYSE DES EFFETS CUMULES