

Ville de
La Croix Valmer



Une qualité de vie



Juillet 2022

Projet d'aménagement du site Cœur de Village

Commune de La Croix-Valmer (83420)

Procédure « Cas par Cas »

Synthèse des contraintes règlementaires



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 »

Synthèse des contraintes

Date	N°Dossier	Version	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
29/07/2022	22.25.U	V3	Morgane SMAIL	Nathalie LIETAR	Charline BELLART

SOMMAIRE

I.	SITUATION GEOGRAPHIQUE	1
II.	CONTEXTE DE L'OPERATION.....	2
III.	CARACTERISTIQUES DU PROJET	3
	III. 1. CARACTERISTIQUES GENERALES.....	3
	III. 2. OBJECTIFS DU PROJET.....	4
IV.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DOCUMENT CADRE.....	6
	IV.1. PLAN LOCAL D'URBANISME	6
	IV.1.1. <i>PLU EN VIGUEUR</i>	6
	IV.1.2. <i>PLAN DE ZONAGE</i>	6
	IV.1.3. <i>DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE</i>	9
	IV.1.4. <i>PLAN DE SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUE</i>	9
	IV.2. LA LOI LITTORAL ET LA LOI MONTAGNE	10
	IV.3. DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT	11
	IV.4. SCOT (SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL).....	11
	IV.5. S.R.C.E (SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE).....	13
	IV.6. NATURA 2000.....	14
	IV.7. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES (P.P.R)	14
	IV.7.1. <i>INONDATIONS</i>	14
	IV.7.2. <i>FEUX DE FORET</i>	14
	IV.7.3. <i>MOUVEMENT DE TERRAIN</i>	15
	IV.7.4. <i>RISQUE SISMIQUE</i>	16
	IV.7.5. <i>RADON</i>	17
	IV.7.6. <i>TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES</i>	18
	IV.7.7. <i>CLASSEMENT SONORE</i>	18
	IV.8. ARCHEOLOGIE.....	19
	IV.9. . P.D.U (PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN).....	21
	IV.10. P.L.H.....	21
V.	SITUATION REGLEMENTAIRE DU PROJET.....	22
	V.1. PROCEDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME	22
	V.2. DEFRIQUEMENT.....	22
	V.3. LOI SUR L'EAU	23
	V.4. DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DES ESPECES PROTEGEES	23
	V.5. AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE	24
	V.6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	25
	V.7. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	26

VII.	CONCLUSION ET DELAIS	26
	1.CONCLUSION	26
	2.DELAIS D'INSTRUCTION	27
VIII.	ELEMENTS NECESSAIRES	27

LISTE DES FIGURES

Figure 1	Localisation du projet	1
Figure 2	: Délimitation du projet	2
Figure 3	: Parcelles cadastrales du projet	3
Figure 4	: Emprise des éléments	4
Figure 5	: Schéma de l'architecture du projet	5
Figure 6	: Type de parcelles cadastrales	7
Figure 7	: Plan cadastral du projet	8
Figure 8	: Carte des servitudes la Croix Valmer	10
Figure 9	: Occupation des sol, département du var	12
Figure 10	: Carte représentative des trame bleue et verte sur la Croix Valmer	13
Figure 11	: Risque incendie sur la commune de la Croix Valmer	15
Figure 12	: Risque de mouvement de terrain sur la commune de la Croix-Valmer	16
Figure 13	: Risque sismique sur la commune de la Croix-Valmer	17
Figure 14	: Risque radon sur la commune de la Croix-Valmer	17
Figure 15	: Représentation de la voie bruyante D559	18
Figure 16	: Classement sonore des voies bruyantes – RD559	19
Figure 17	: Zone de saisine sur la commune de la Croix Valmer	20
Figure 18	: Orientations stratégiques du PLH	21
Figure 19	: Carte des zones soumises à autorisation de défrichement	22

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	: Grandeur caractéristiques du projet Cœur-de-village	4
Tableau 2	: Zonage PLU	6
Tableau 3	: Parcelles attribuées aux futurs bâtiments	9
Tableau 4	: Servitudes liées au projet	Erreur ! Signet non défini.
Tableau 5	: Programme d'actions de prévention des inondations de la Croix-Valmer	14
Tableau 6	: Rubriques relatives au projet	26
Tableau 7	: Délais de procédures	27

I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

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 ZAC est bordé à l'ouest par la rue des Marquises et à l'Est par la rue Louis Martin.

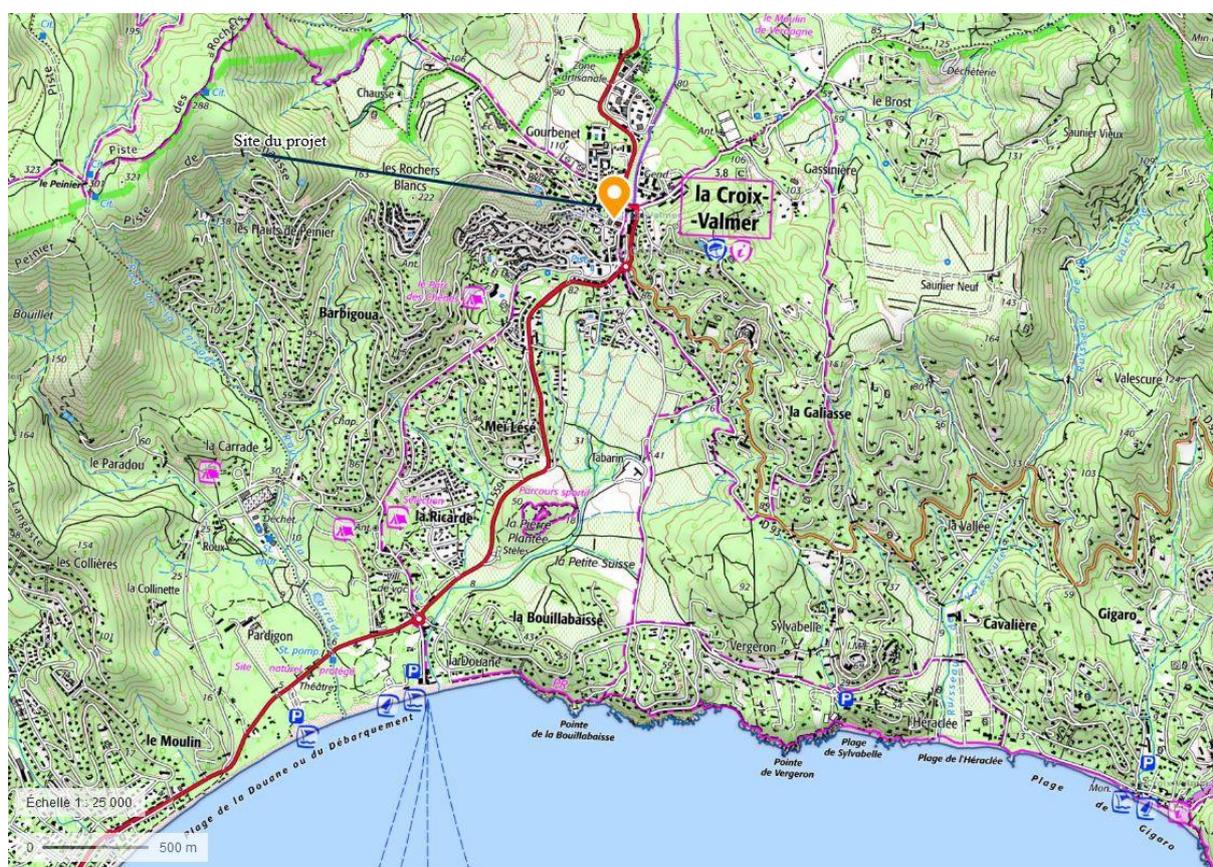


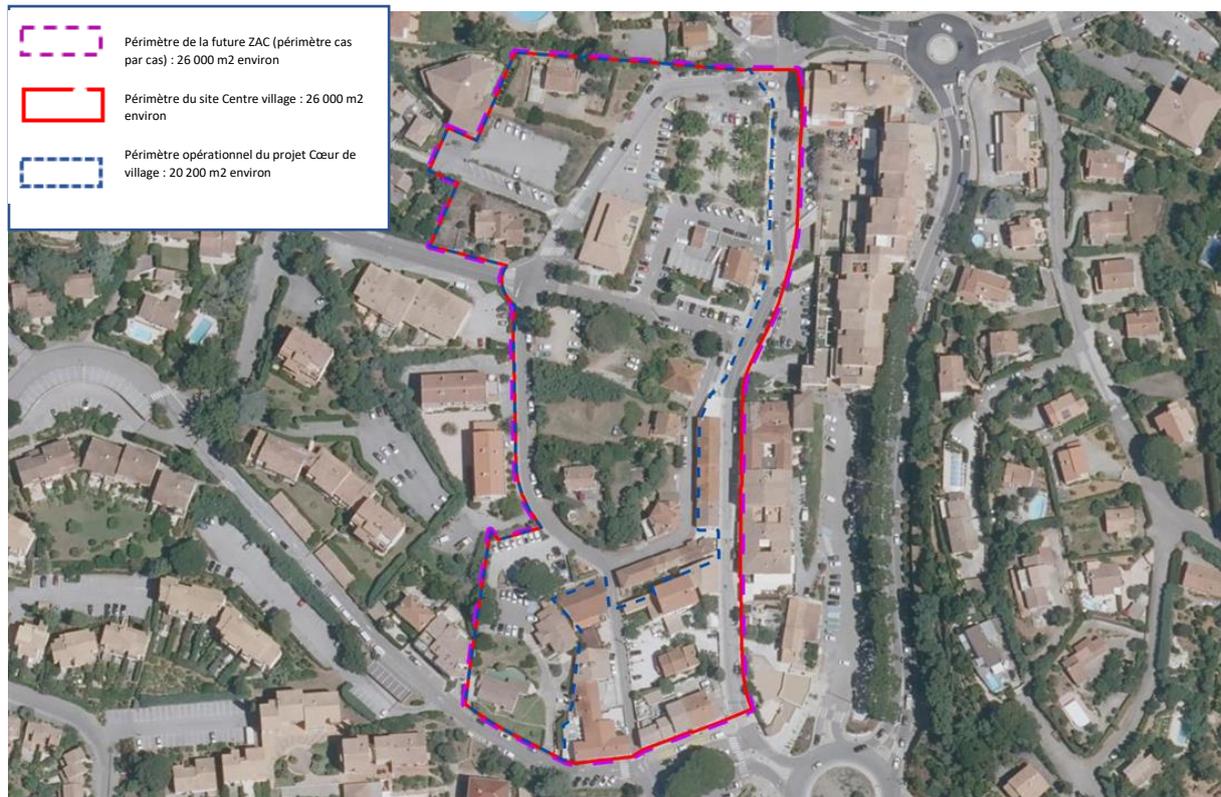
Figure 1 Localisation du projet

Source : Géoportail

Le projet porte sur le centre-village présentant une urbanisation discontinue et une faible densité d'urbanisation par rapport au reste du village.

Ce secteur comprend 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.



II. CONTEXTE DE L'OPERATION

Au regard du plan de zonage du PLU, le périmètre du projet se situe en zone urbaine UA, secteur UAa et UAb et en zone urbaine UB.

Un élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur en application de l'article L123-1-7 se trouve dans l'emprise du projet :

- Bâtiment de caractère plus parc ou jardin n°54 : ancienne boucherie de la Croix (parcelle BZ166).

La zone de projet compte plusieurs emplacements réservés pour ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts :

- N°35, 56, 57 et 58 : Création d'espaces piétonniers et d'aires de stationnement,
- N°59 : Elargissement de la voirie publique.

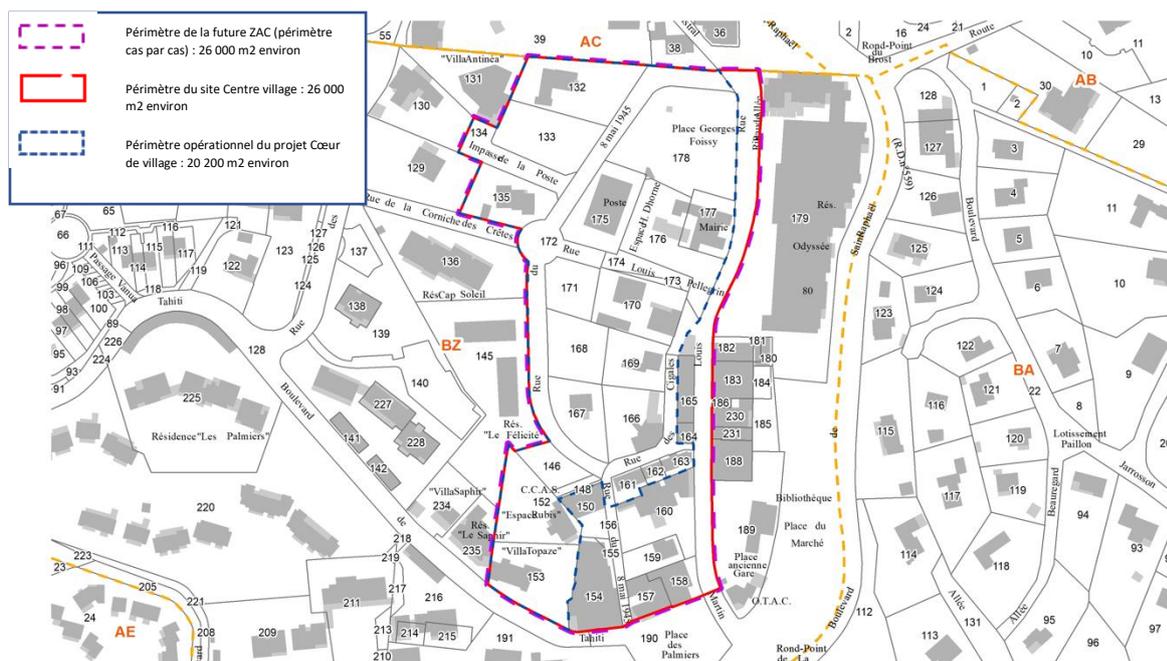


Figure 3 : Parcelles cadastrales du projet

Source : EPF

III. CARACTERISTIQUES DU PROJET

I.1. CARACTERISTIQUES GENERALES

L'opération prévue sur le site de Cœur-de-Village consiste en la réalisation d'un projet mixte comprenant des logements, des équipements, des services, professions libérales et des commerces soit :

- 243 logements environ, correspondant à 14 550m² de surface plancher ;
- 1 785 m² environ de surface de plancher à vocation d'activités commerciales, services publics, professions libérales, en rez-de-chaussée de certains bâtiments ;
- 588 places de stationnement dont une centaine publique ;
- La relocalisation d'équipements publics ;
- Une coulée verte en cœur d'îlot.

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, avec 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.

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Périmètre global ZAC	26 000m ²
Emprise bâtiments, voirie et cheminements	12 900m ²
Surfaces espaces verts privatifs et publics	8 800m ²
Surface de plancher commerces, services publics, professions libérales	1 785m ²
Surface de plancher logements	14 550m ²
Nombre de logements (LL + LLS)	243
Nombre de places de parking	588

Tableau 1 : Grandeur caractéristiques du projet de requalification Cœur-de-village



Figure 4 : Emprise des éléments

Source : document de concertation

III.2. OBJECTIFS DU PROJET

- 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.



ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Figure 5 : Schéma de l'architecture du projet

Source : Document de concertation

IV. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DOCUMENT CADRE

IV.1. PLAN LOCAL D'URBANISME

IV.1.1. PLU EN VIGUEUR

La commune de La Croix Valmer a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 17 décembre 2007 modifié le 13 mai 2009 et le 9 septembre 2010. Depuis, plusieurs erreurs de fond ont été détectées et le juge administratif a été amené à formuler des observations. En outre, le développement de la commune et l'évolution des besoins rendent indispensables une adaptation des documents du P.L.U. Enfin, l'évolution des normes et notamment l'adoption de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 conduisent à procéder à un ajustement des documents d'urbanisme. Ainsi, par délibération du conseil municipal du 25 octobre 2011, la commune de La Croix Valmer a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Ce PLU est dès lors toujours en révision.

IV.1.2. PLAN DE ZONAGE

Zonage concerné	Extrait du règlement
UA	Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités dans laquelle les constructions sont édifiées en ordre continu.
UAa	Hauteur des constructions est inférieure à celle fixée dans la zone UA
UAb	Îlot administratif du centre-ville où sont implantés la mairie et la poste
UB	Dans cette zone où l'urbanisation s'est développée généralement en continuité du centre-ville, les constructions sont édifiées en ordre discontinu dense. La vocation de la zone UB est d'accueillir l'habitat, les commerces et les activités économiques compatibles avec le dit habitat. En outre, dans le secteur délimité par un hachurage violet dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-15, en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% de ce programme doit être affecté à des logements en accession sociale.

Tableau 2 : Zonage PLU

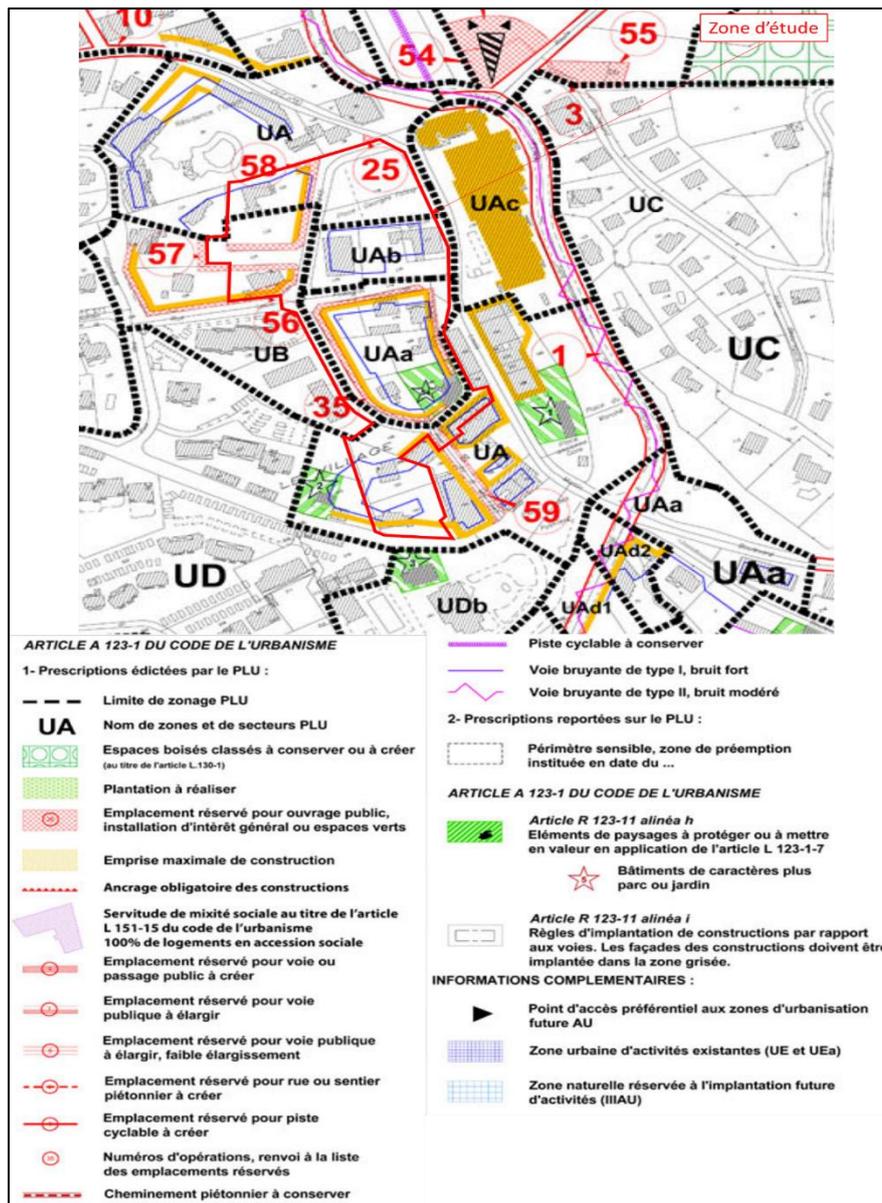


Figure 6 : Type de parcelles cadastrales

Source : Document de concertation

La mairie est retrouvée sur le lot 175, le site de la CCAS sur le lot 171 tous deux situés au niveau du sens giratoire permettant le croisement de la rue du 8 mai 45 et de la rue Louis Pellegrin. La poste est située sur le lot 133, au sein du bâtiment F situé dans la rue du 8 mai 45.

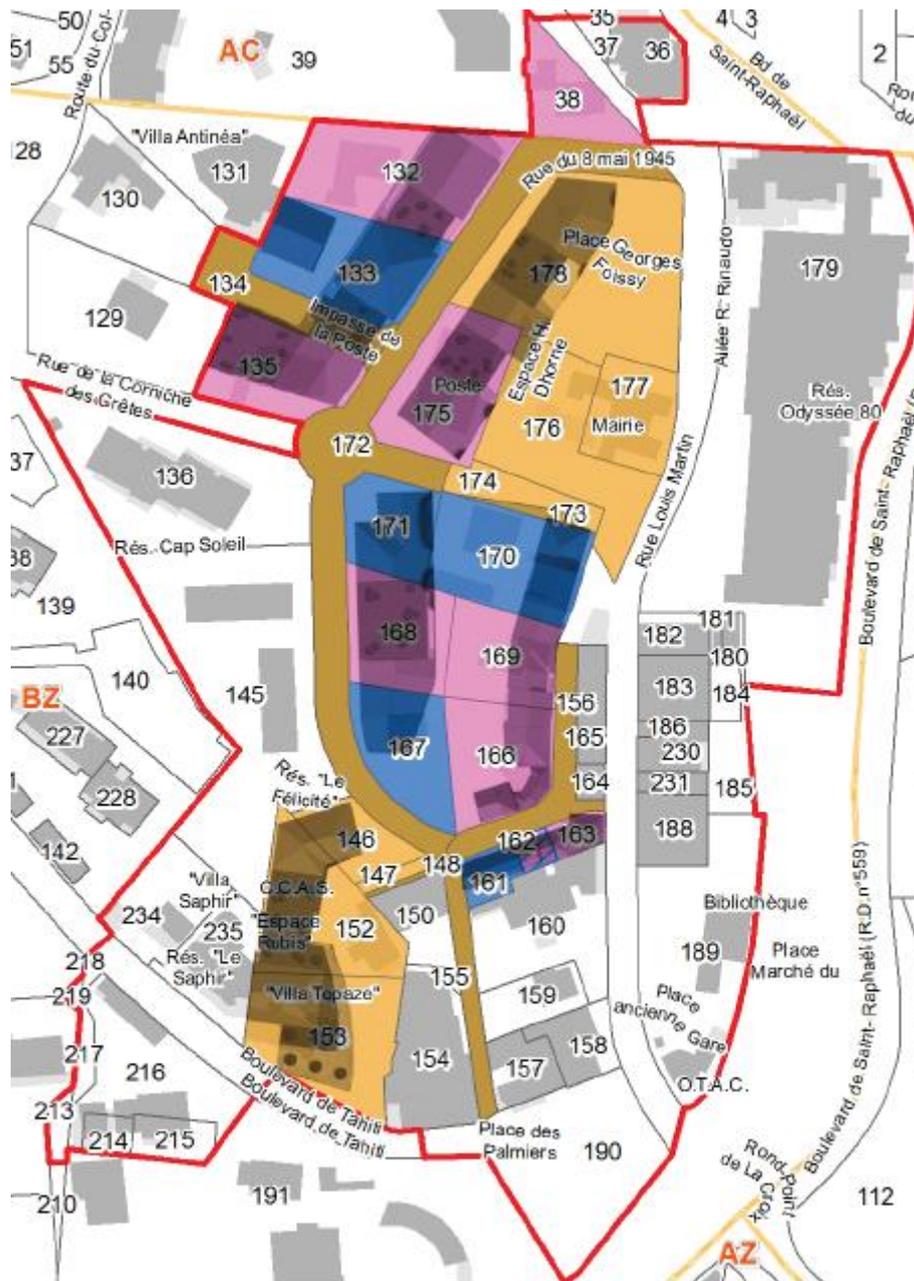


Figure 7 : Plan cadastral du projet

Source : document de concertation

Bâtiment	Parcelle(s)	SDP (m2)
A	166,169,170	1 919
B	161,163	1 042
C	146,152,153	2 909
D	167,168,171	2 143
E	133	2 808
F	132,133,135	
G	175,178	2 808

Tableau 3 : Parcelles attribuées aux futurs bâtiments

IV.1.3. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

En amont de la demande de permis de construire, une Déclaration d'Utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU devra être prononcée en vue de rendre compatible le PLU avec les aménagements prévus.

En effet le projet est compatible avec le PADD du PLU cependant sa création nécessite :

- D'augmenter légèrement les hauteurs autorisées pour les bâtiments à R+2 et R+3 partiel selon la topographie, notamment dans le secteur aujourd'hui en UAa, tout en respectant les vues depuis les bâtiments alentours ;
- De supprimer partiellement ou totalement le caractère particulier lié à l'ancienne boucherie de La Croix.

Afin d'assurer la réalisation du projet voulu par la commune, et notamment la création d'une coulée verte en cœur d'îlot pour maintenir une végétation importante et limiter les effets d'îlot de chaleur, une protection sera créée au PLU par exemple sous la forme de plantations à réaliser, ou au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

IV.1.4. PLAN DE SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUE

Le site du projet est localisé à la limite d'une zone Ac2, relative à la protection des Sites et Monuments naturels inscrits. Il s'agit du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez.

Dans ce périmètre, il convient de déclarer les travaux à l'Architecte des Bâtiments de France avant leur réalisation : celui-ci dispose d'un simple avis consultatif sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

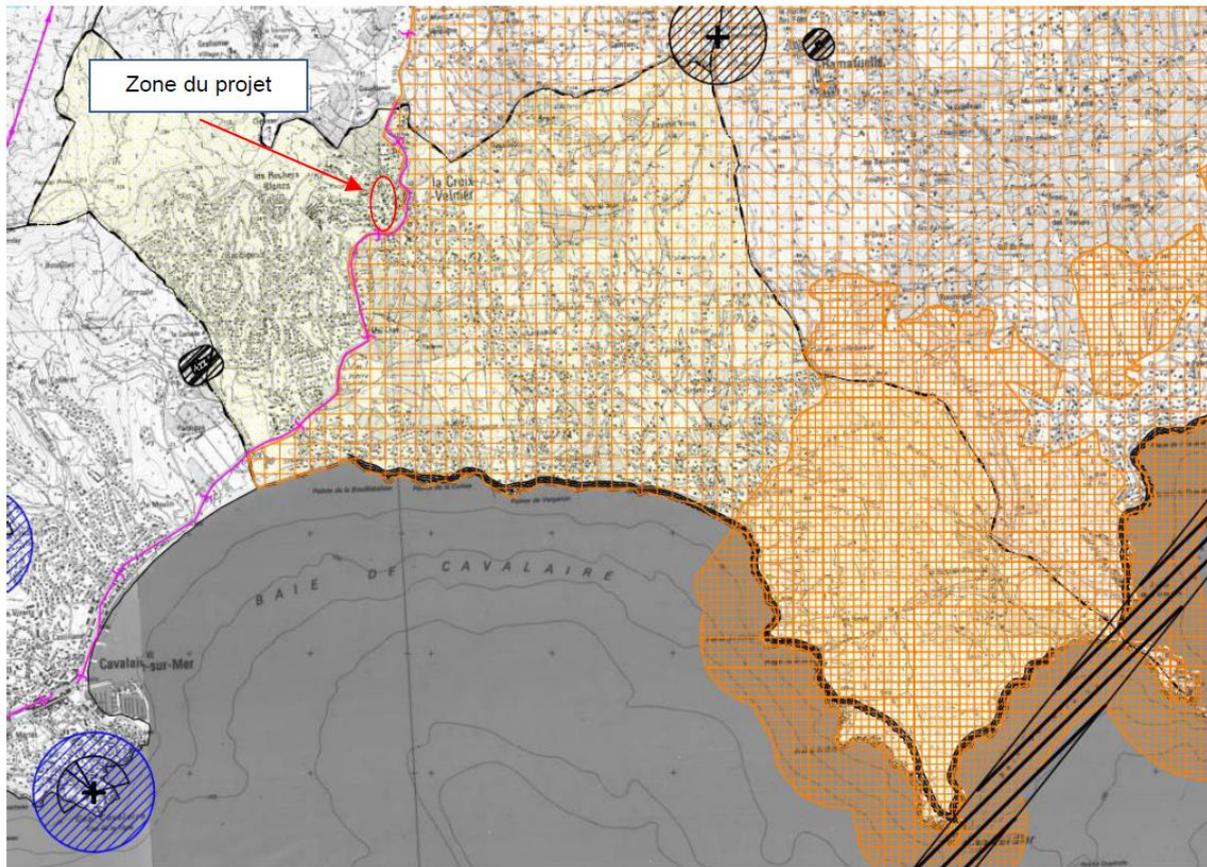


Figure 8 : Carte des servitudes la Croix Valmer

Source : Direction départementale de l'Équipement du Var

IV.2. LA LOI LITTORAL ET LA LOI MONTAGNE

La commune de La Croix-Valmer est soumise à la « loi littoral », mais n'est pas concernée par la loi montagne.

Selon le rapport du SCOT :

La loi Littoral du 3 janvier 1986 constitue la norme de protection la plus emblématique dans l'aire du SCOT. Elle concerne les 9 communes littorales du territoire : La Rayol-Canadel, Cavalaire, La Croix-Valmer, Ramatuelle, Saint-Tropez, Gassin, Cogolin, Grimaud et Sainte Maxime.

La mise en application de la loi Littoral recourt à diverses notions : les coupures d'urbanisation et les espaces naturels remarquables, les espaces proches du rivage, la bande des 100 mètres etc. Elle met aussi en œuvre diverses dispositions : extensions limitées de l'urbanisation, hameaux...

Le projet de requalification Cœur-de-Village étant situé en zone urbanisée, il ne crée pas d'extension de l'urbanisation ni de coupures d'urbanisation.

IV.3. DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT

Les Directives Territoriales d'Aménagement ont été instituées par la loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire du 4 février 1995 :

Elles sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, en association avec les principaux acteurs de l'aménagement.

L'objectif de ces documents est double :

- Préciser les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement du territoire et de localisation des grandes infrastructures de transport ;
- Préciser les modalités d'application des lois littoral et montagne.

Ces documents sont réservés à des territoires au périmètre spécifique, présentant des difficultés et des enjeux importants. Il en existe deux dans la région PACA dont le périmètre correspond à celui des départements :

- Alpes Maritimes
- Bouches du Rhône

Le projet de la Croix-Valmer étant situé dans le département du Var n'est pas concerné par cette directive.

IV.4. SCOT (SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL)

La commune de la Croix-Valmer fait partie du schéma de cohérence territoriale du Golfe de Saint-Tropez, approuvé le 12 juillet 2006, et modifié le 22 décembre 2006.

Selon le rapport du Scot :

Le territoire du SCoT est distribué entre :

- Un littoral accueillant l'essentiel de l'armature urbaine et des activités humaines : Sainte-Maxime, pourtour du golfe de Saint-Tropez, site de Pampelonne, baie de Cavalaire jusqu'au Rayol Canadel ;
- Un moyen-pays où alternent collines boisées et plaines agricoles : **La Croix Valmer**, Ramatuelle, Gassin, Cogolin, Grimaud ;
- Un arrière-pays qui ceinture le territoire : reliefs forestiers et enclaves agricoles, vallée de la Môle, La Garde-Freinet, Le Plan de la Tour.

Ces différentes composantes entretiennent de très fortes relations entre elles, et forment un tout indissociable.

Préserver et mettre en valeur l'environnement

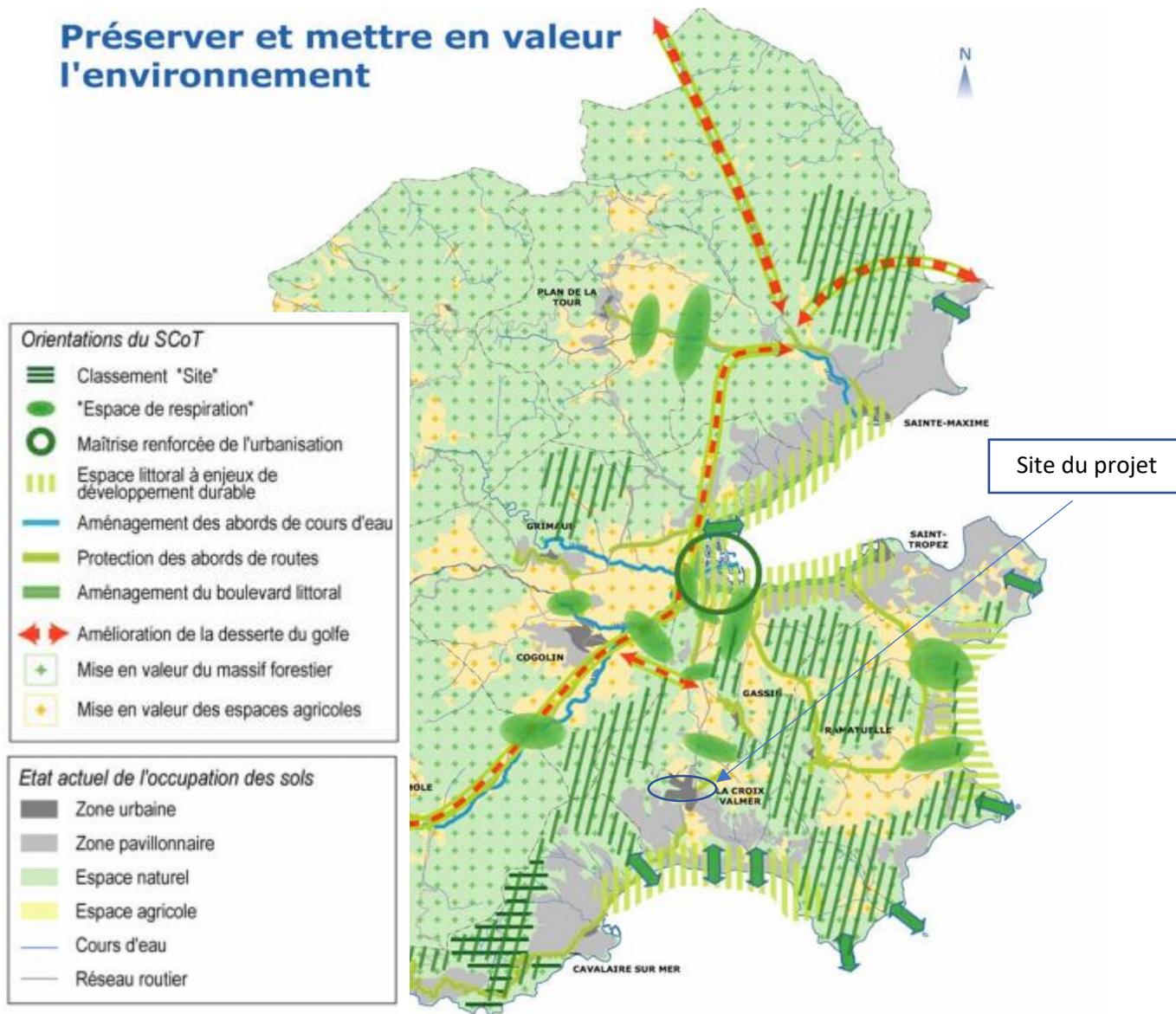


Figure 9 : Occupation des sol, département du var

Source : SCOT Croix Valmer

Le site est localisé dans la seule zone considérée comme urbaine sur la commune.

Entouré par des espaces de respirations et sites classés au nord, et par des zones pavillonnaires et espaces littoral à enjeux de développement durable, le projet de réhabilitation du centre-ville de la commune s'inscrit parfaitement dans l'objectif de développement durable du SCOT qui signifie que « si les normes légales ou réglementaire doivent être appliquées sans contestation, la satisfaction des besoins humains et la nécessité de financer les mesures de protection, conduisent à rechercher, dans l'espaces naturel, une présence humaine maîtrisée mais créatrice de ressources collectives »

IV.5. S.R.C.E (SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE)

Le S.R.C.E. PACA a été arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014.

Le site du projet se situe en « espace artificialisé ». Il n'est pas situé au sein d'une trame verte ou bleue.

A noter, la présence à proximité immédiate d'un élément de la Trame verte. Un « corridor » dont l'objectif assigné est la remise en état optimale.

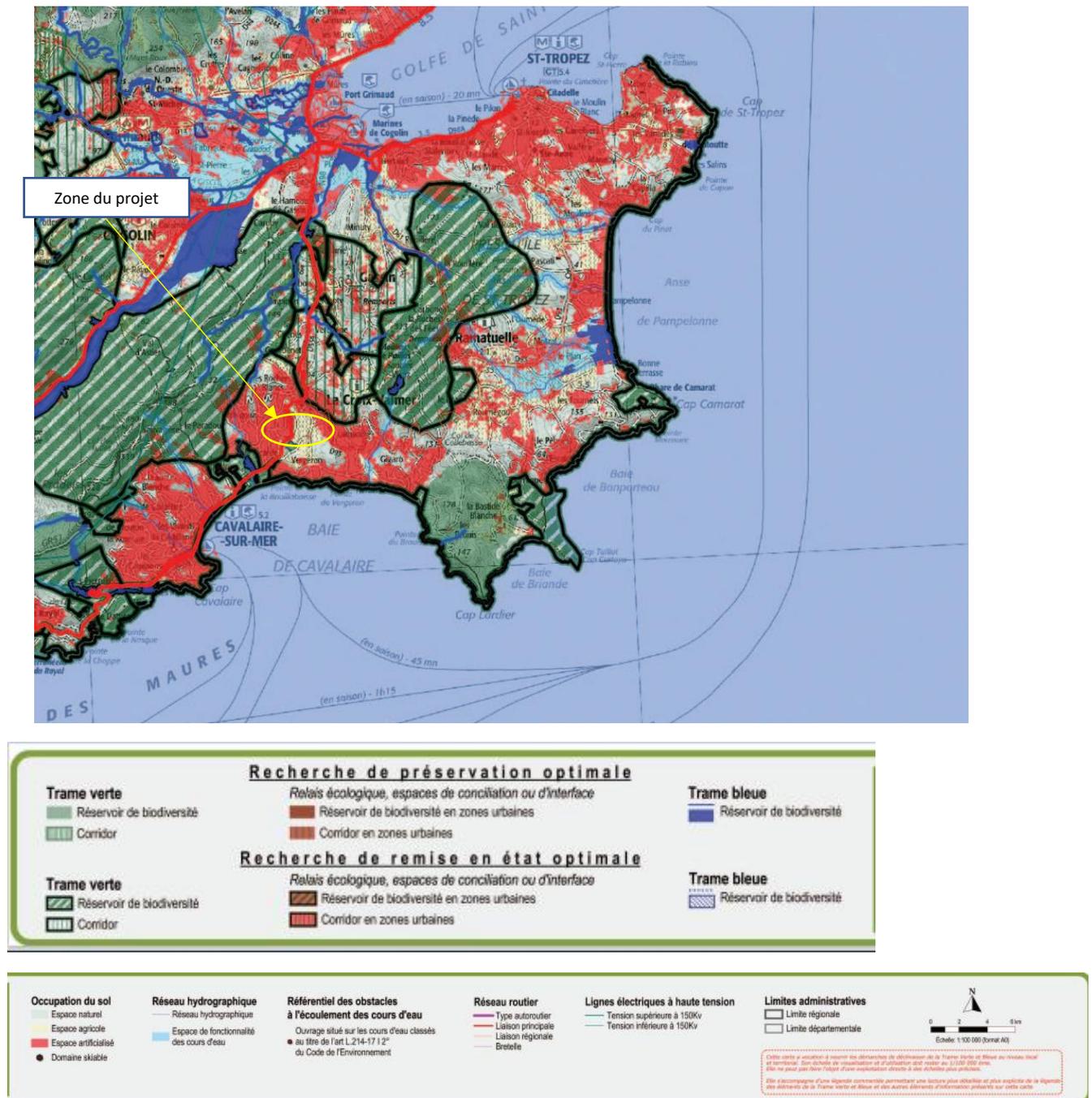


Figure 10 : Carte représentative des trame bleue et verte sur la Croix Valmer

Source : SRCE Var

IV.6. NATURA 2000

Données BIOTOPE :

Site Natura 2000 – ZSC - FR9301624 Corniche Varoise	2 km au sud de l'aire d'étude rapprochée
--	--

Un site Natura 2000 (ZSC) est localisé à 2 km de la zone d'implantation du projet. Selon BIOTOPE, le site est donc considéré comme « isolé » par rapport aux espaces naturels environnants, même si des connexions écologiques restent potentielles.

IV.7. RISQUES PRESENTS SUR LA COMMUNE

IV.7.1. INONDATIONS

La commune de la Croix Valmer possède un programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI).

Nom du PAPI	Aléa	Date de labellisation	Date de signature	Date de fin de réalisation
83DREAL20210002 - PAPI complet Golfe Saint-Tropez	Inondation – Par ruissellement et coulée de boue, Inondation – Par submersion marine, Inondation – Par crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	03/12/2019	20/03/2020	19/03/2026

Tableau 4 : Programme d'actions de prévention des inondations de la Croix-Valmer

De ce fait, selon le DICRIM de la commune *de par la présence d'un littoral côtier, la commune de la Croix-Valmer est soumise au risque de submersion marine qui correspond à une inondation temporaire de la zone côtière par la mer.*

Le site du projet de requalification Cœur-de-Village ne fait néanmoins partie des secteurs particulièrement sensibles.

De plus, selon l'étude hydraulique réalisée par Egis, *aucun document réglementaire ne permet d'identifier les parcelles projet en zone inondable.*

Au regard de la localisation de la zone projet en crête de bassin versant, le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement est exclu.

IV.7.2. FEUX DE FORET

Selon le DICRIM de la commune, *La Croix Valmer, située au cœur du massif des Maures a déjà connu 188 incendies depuis 1973. Afin de prévenir ce risque, il existe des obligations de débroussaillage pour les particuliers propriétaires de parcelles en zone de forêts.*

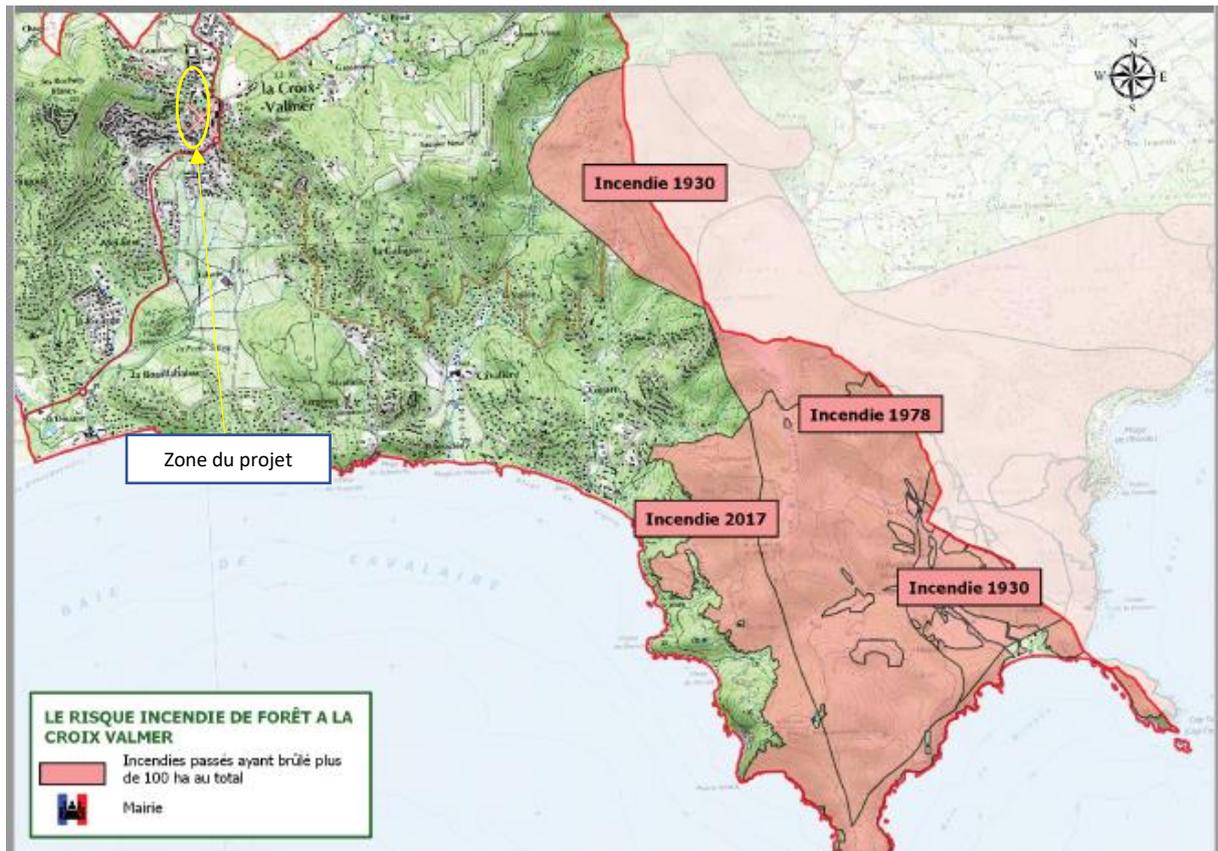


Figure 11 : Risque incendie sur la commune de la Croix Valmer

Source : DICRIM

IV.7.3. MOUVEMENT DE TERRAIN

Toujours selon le DICRIM, la commune de La Croix-Valmer, du fait de la nature des sols et de la topographie peut être sujette à des mouvements de terrain (éboulements ou glissement de terrain). Ces derniers peuvent se manifester lors d'épisodes pluvieux intenses.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est également présent sur le territoire.

Ce risque est pour autant retrouvé principalement aux extrémités de la commune. Son centre-ville et donc le projet, sont épargnés de ce risque.

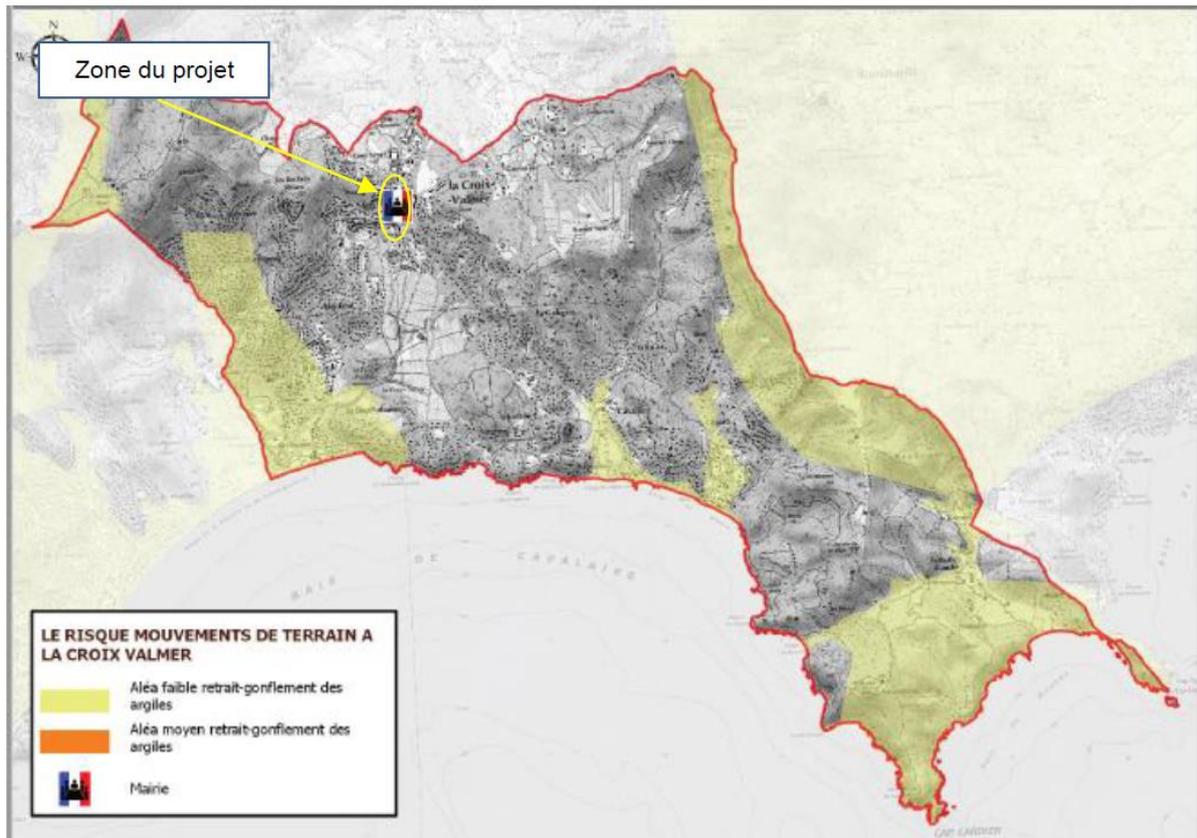


Figure 12 : Risque de mouvement de terrain sur la commune de la Croix-Valmer

Source : DICRIM

IV.7.4. RISQUE SISMIQUE

D'après le zonage réglementaire en vigueur depuis mai 2011, la Croix Valmer est située en zone de sismicité faible. Selon le DICRIM cette sismicité est directement liée à la chaîne alpine qui est toujours active.



Figure 13 : Risque sismique sur la commune de la Croix-Valmer

Source : Géorisques

IV.7.5. RADON

La commune de la Croix Valmer possède un potentiel de catégorie 3 pour le risque radon.

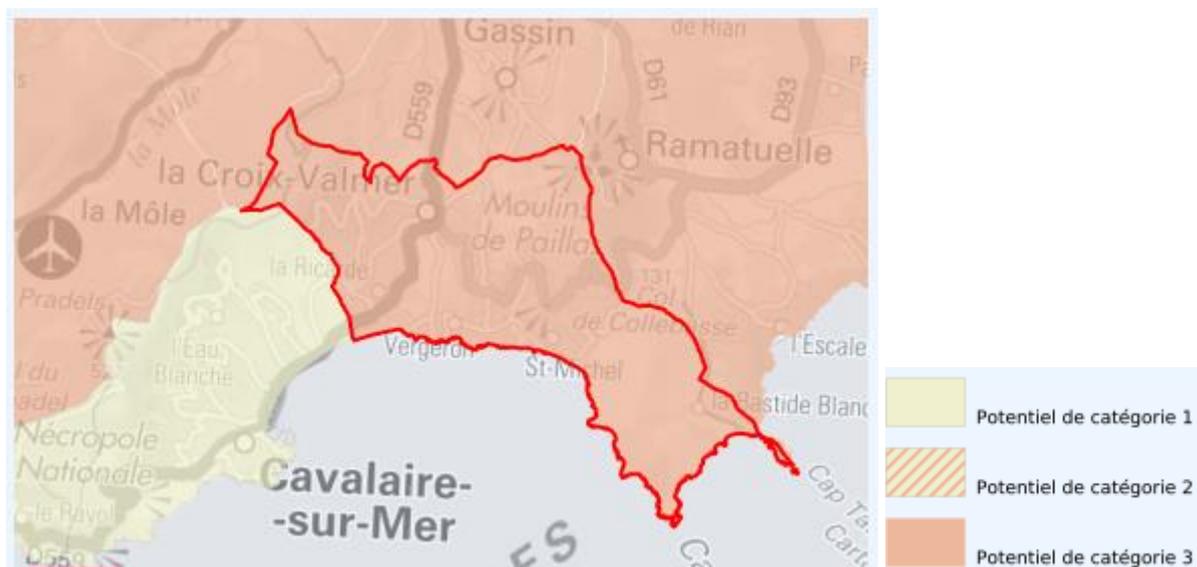


Figure 14 : Risque radon sur la commune de la Croix-Valmer

Source : géoportail

Le radon est un gaz radioactif pouvant être potentiellement dangereux notamment pour la santé. De fait, il provient de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches.

Sa désintégration va alors former des solides, eux-mêmes radioactifs pouvant se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

IV.7.6. TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Du fait de la proximité de la route départementale 559 la commune de la Croix-Valmer est concernée par le risque de transport de matière dangereuse.

La DD59 donnant accès au centre-ville de la commune, le site du projet peut être considéré comme concerné.

IV.8. CLASSEMENT SONORE

Nuisance sonore extérieure au projet : la voie RD559 est considérée comme bruyante par l'arrêté préfectoral relatif aux voies bruyantes, relatif à la loi **Bruit** (n°92-1444 du 31 décembre 1992).

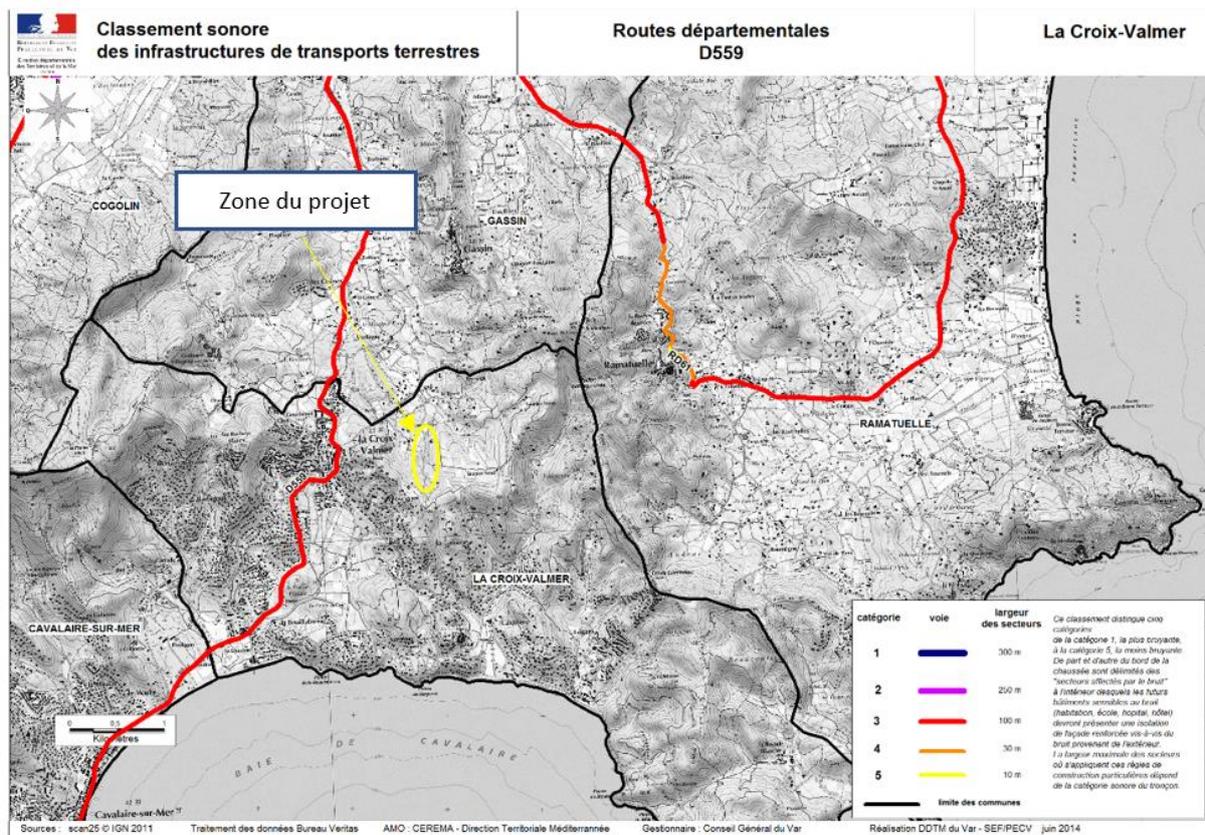


Figure 15 : Représentation de la voie bruyante D559

Source : préfecture du var

La commune de la Croix Valmer comprend un tronçon de la route D 559, couverte par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des voies routières départementales dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an.

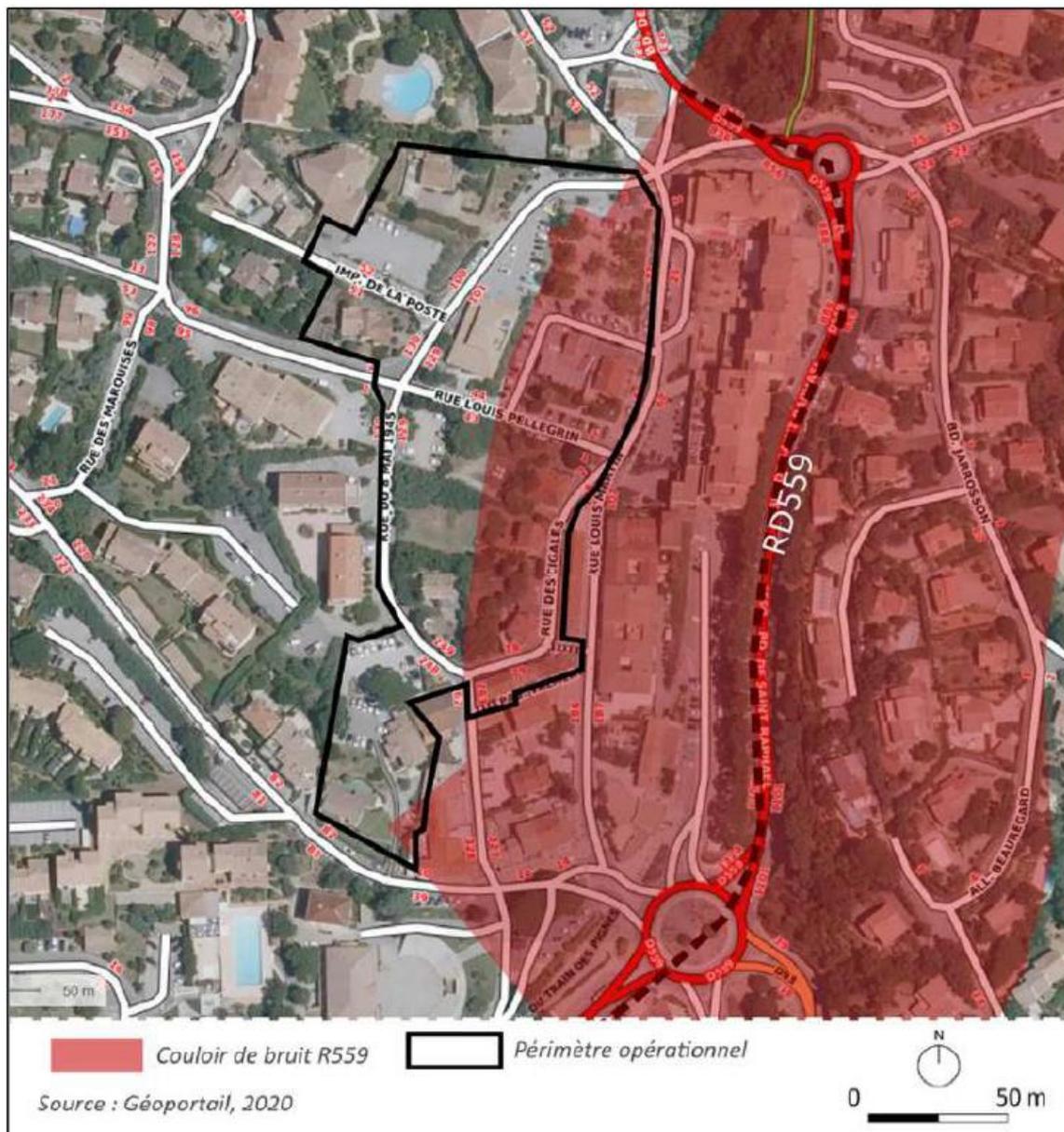


Figure 16 : Classement sonore des voies bruyantes – RD559

Source : Diagnostic EODD, préfecture du Var

IV.9. ARCHEOLOGIE

Selon l'arrêté n°83048-2005, sur la commune de La Croix-Valmer, sont déterminées, cinq zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine susvisé ; cf pièces annexes 83048-11, échelle 1/30000.

La zone n°1 : Pardigon-La Carade, section AS partiel ;

La zone n°2 : Pardigon-La Souane, section AV partiel ;

La zone n°3 : La Ricarde, section AT partiel ;

La zone n°4 : La Cuisse, section BE partiel ;

La zone n°5 : Héraelée, section BS partiel.

Au vu des zones identifiées, le projet n'est à priori pas concerné.



Figure 17 : Zone de saisine sur la commune de la Croix Valmer

Source : Arrêté n°83048-2005, pièce annexe n°83048-11

IV.10. P.D.U (PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN)

Selon le CEREMA, la commune de La Croix-Valmer n'est concernée par aucun plan de déplacement urbain.

IV.11. P.L.H

Par délibération n°2020/07/29-66, la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les grandes orientations du PLH sont :

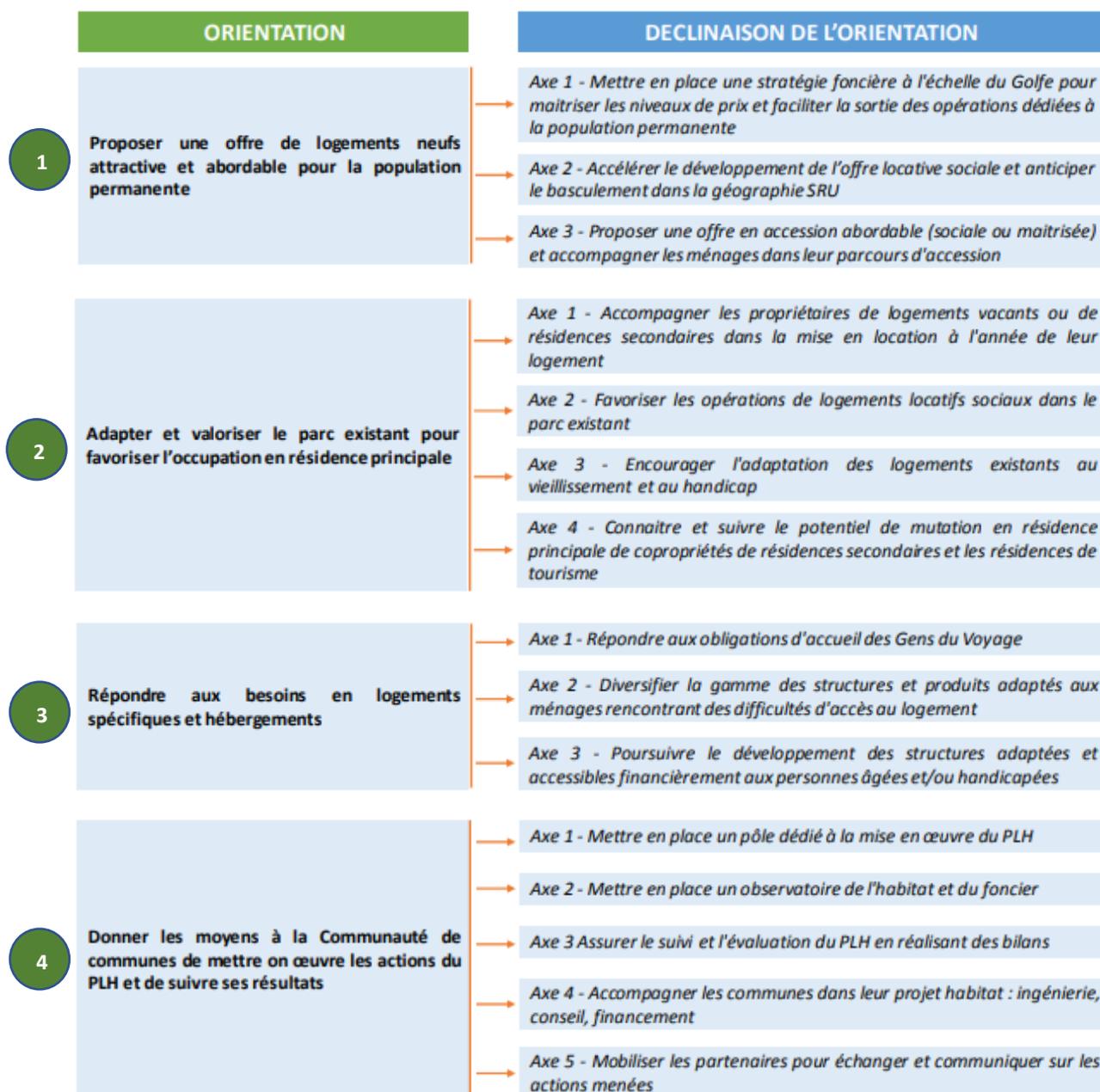


Figure 18 : Orientations stratégiques du PLH

Source : PLH communauté de communes Golfe de Saint-Tropez, volet 2 : « Orientations stratégiques »

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 Cœur-de-Village s'y inscrit alors parfaitement.

V. SITUATION REGLEMENTAIRE DU PROJET

V.1. PROCEDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

En amont de la demande de permis de construire, une Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU devra être prononcée en vue de rendre compatible le PLU avec les aménagements prévus.

Des permis de construire seront déposés préalablement à la réalisation des travaux.

V.2. DEFRICHEMENT

Le site de la Préfecture met à disposition une cartographie permettant d'identifier si des projets sont potentiellement concernés par le défrichage. Si le projet est clairement hors de la zone verte : il n'y a pas besoin d'autorisation préalable de défrichage.

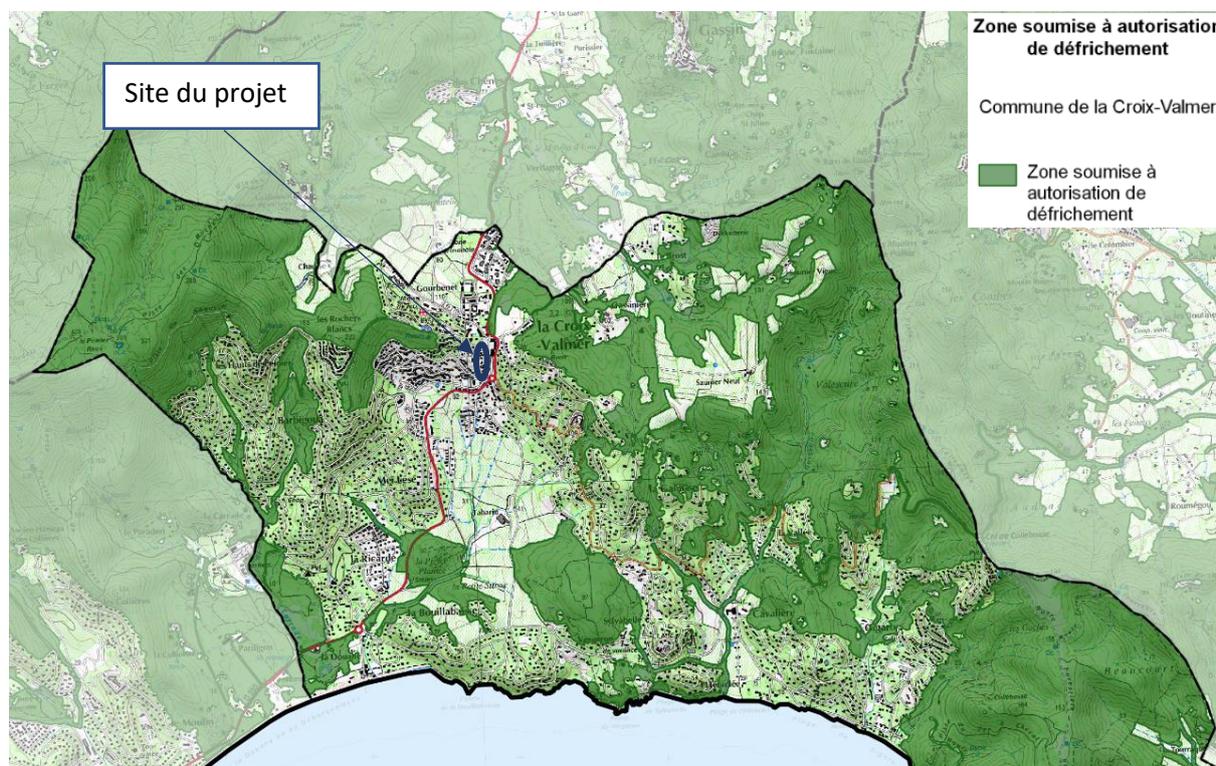


Figure 19 : Carte des zones soumises à autorisation de défrichage

Source : préfecture

Le centre-ville de la commune, où est localisé le projet de requalification Cœur-de-Village n'est pas dans une zone soumise à autorisation de défrichement.

V.3. LOI SUR L'EAU

La réalisation de tout ouvrage, tous travaux, toutes activités susceptibles de porter atteinte à l'eau et aux milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier "loi sur l'eau" soit de déclaration, soit d'autorisation.

La réglementation exige l'atteinte du bon état général des eaux. Elle impose ainsi que les ouvrages ou activités ayant un impact sur les milieux aquatiques soient conçus et gérés dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau.

Selon l'article R214-1 du code de l'environnement, peuvent être concernés les rejets d'eaux pluviales liées au projet. Pour mémoire, rappel de la nomenclature. :

2.1.5.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (Autorisation) ;

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (Déclaration)

Bien que la surface totale du projet soit supérieure à 1ha, le projet de requalification Cœur-de-village ne relève pas de cette rubrique au vu du fait qu'après un stockage temporaire dans les bassins de rétention l'eau pluviale sera redirigée vers le réseau d'assainissement communal.

De ce fait, le projet n'est pas soumis à la loi sur l'eau.

V.4. DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DES ESPECES PROTEGEES

↳ Prédiagnostic écologique BIOTOPE

Un prédiagnostic écologique a été réalisé par Biotope.

Le site ne recoupe aucun zonage réglementaire bloquant pour le projet. Certaines espèces sont toutefois à protéger, telles que l'Avifaune cavernicole, le Léopard des murailles ou encore les Chiroptères, en effet selon le pré diagnostic, *un certain nombre d'espèces protégées et/ou patrimoniales sont connues sur la commune de la Croix-Valmer. Le maillage urbain, et les milieux anthropisés composant l'aire d'étude sont favorables à des espèces anthropophiles et communes.*

La conclusion du pré diagnostic indique un risque standard mettant en évidence des enjeux écologiques potentiels mais ayant de faibles conséquences sur le projet.

Cependant, après une seconde sortie terrain réalisée par BIOTOPE des gîtes potentiels pour les chiroptères ont été observés. Ces nouveaux gîtes sont cette fois-ci localisés au sein de bâtiments et non plus uniquement au sein des arbres, si nécessaire, des mesures d'accompagnement seront mises en place (cf. auto-évaluation).

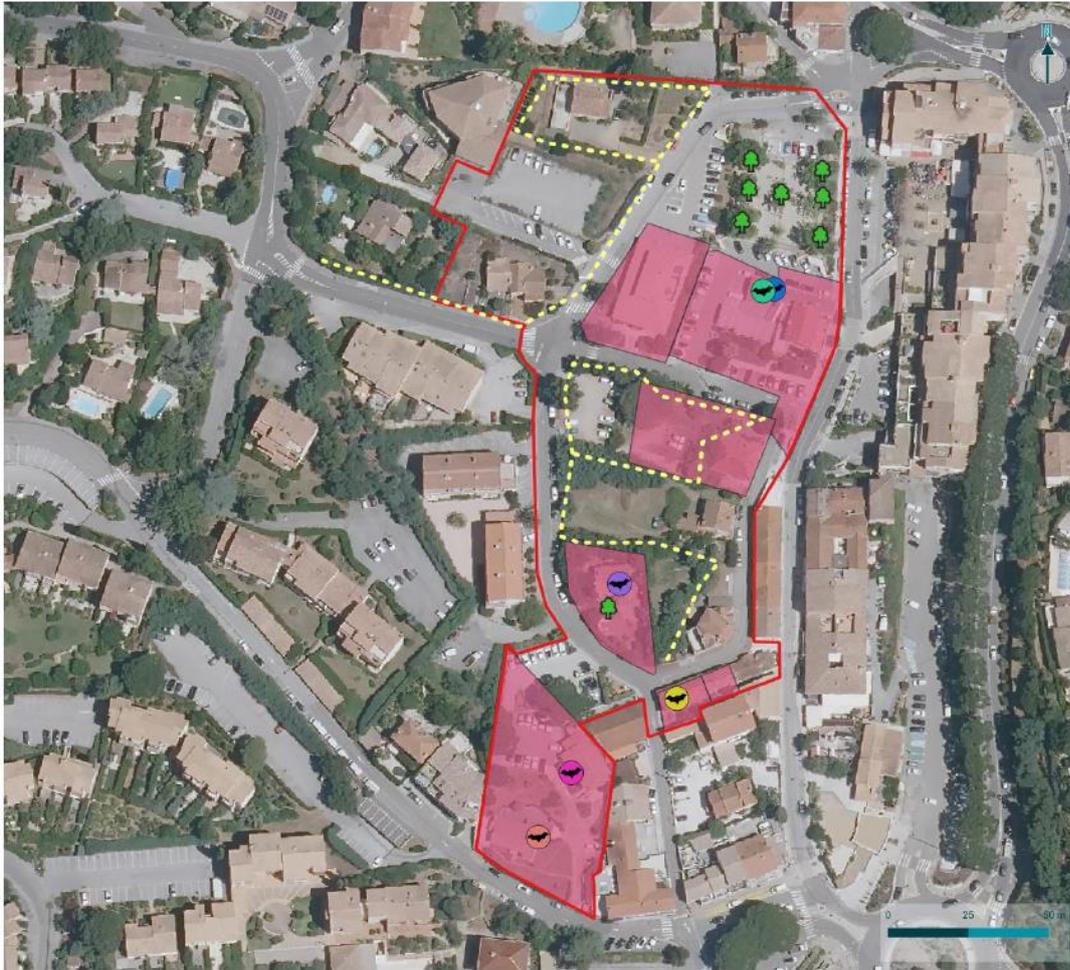


Figure 20 : Habitats observés et enjeux pressentis pour les chiroptères

Source : pré diagnostic BIOTOPE

A ce stade, les mesures ERC concernant les chiroptères (installation de gîtes de substitution, limitation de la pollution lumineuse, démolition adaptée...) semblent être suffisantes pour la protection de l'espèce en jeu.

Pour autant, aucune dérogation au titre des espèces protégées n'a donc été identifiée à ce stade du projet. Par la suite, une vérification sera faite pour avérer ou non la présence des chiroptères et ainsi conclure sur la nécessité de réaliser un CNPN ou non.

V.5. AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE

L'Autorisation Environnementale Unique regroupe notamment les procédures suivantes :

- « Loi sur l'Eau » ;
- Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Demande de défrichement ;
- Demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Au titre de l'article L.122-1-1- du Code de l'Environnement, sont soumis à la procédure d'Autorisation Unique les projets relevant du régime d'autorisation :

- au titre de la « Loi sur l'Eau » (nomenclature disponible à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement). Sont exclus de la procédure d'Autorisation Environnementale Unique les installations, ouvrages et travaux temporaires.
- au titre des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) (nomenclatures disponibles aux annexes 1 et 2 de l'article R.511-9 du Code de l'Environnement).

Analyse de la situation du projet vis-à-vis de la « Loi sur l'Eau »

Sous réserve que le projet ne relève pas du régime d'autorisation au titre de la « Loi sur l'eau », celui-ci n'entre pas dans le champ d'application de l'Autorisation Environnementale Unique.

Analyse de la situation du projet vis-à-vis des ICPE

Sous réserve que le projet ne relève pas du régime d'autorisation au titre des « ICPE », celui-ci n'entre pas dans le champ d'application de l'Autorisation Environnementale Unique.

Incidence sur la procédure de défrichement

Le projet ne nécessite pas de demande d'autorisation de défrichement.

Demande de dérogation au titre des espèces protégées

Le projet ne nécessite pas de dérogation au titre des espèces protégées.

V.6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Nomenclature « cas par cas » - Juillet 2022.

L'annexe 1 de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement précise les projets devant faire l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après examen au cas par cas.

Le projet est susceptible d'être soumis aux rubriques suivantes.

Rubriques visées	Etude d'impact systématique	Soumis à la procédure « Cas par cas »
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ² ; Périmètre global ZAC : 26 000m ² (Surface de plancher commerces + logements = 16 335m ²)

	d'urbanisme et de carte communale applicable ;	
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. Une centaine de place publique

Tableau 5 : Rubriques relatives au projet

Le projet de requalification Cœur-de-Village est donc soumis à examen cas par cas pour les rubriques n°39 a) et 41 a) selon l'annexe 1 de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement. Le futur examen de ces rubriques statuera si le projet doit ou non être soumis à autorisation environnementale.

V.7. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

L'Article L414-4 -I-2° Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 91 stipule que « **Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations** », lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée " Evaluation des incidences Natura 2000 ".

Le site du projet n'est pas situé dans un périmètre Natura 2000.

En outre, selon BIOTOPE un site Natura 2000 (ZSC) est localisé à 2km de la zone d'implantation du projet. *Le projet consiste toutefois en une opération d'ensemble et habitat mixte dans le Cœur du Village de la Croix Valmer. Le site est donc considéré comme « isolé » par rapport aux espaces naturels environnants, même si des connexions écologiques restent potentielles. La nature du projet n'est donc pas de nature à générer des incidences notables sur les milieux proches.*

Toutefois, une évaluation Natura 2000 simplifiée sera réalisée en cas de soumission du projet à étude d'impact.

VI. CONCLUSION ET DELAIS

VI.1. CONCLUSION

VI.1.1. PLU

La DUP emportera mise en compatibilité du PLU.

VI.1.2. AUTORISATION DE DEFRICHEMENT

Le projet n'est pas soumis à une autorisation de défrichement.

VI.1.3. DOSSIER LOI SUR L'EAU

Le projet n'est soumis à aucune autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau.

VI.1.4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet d'aménagement est susceptible d'être concerné au regard des informations reçues sur le projet à ce jour, par les rubriques suivantes de l'annexe 1 de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement :

- Rubrique 41 « Aire de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs » ;
- Rubrique 39 « Travaux, constructions et opérations d'aménagement. »

La soumission du projet à la procédure d'examen au cas par cas est fonction des éléments ci-dessus.

VI.1.5. EVALUATION DES INCIDENCE NATURA 2000

La nécessité de réaliser une évaluation Natura 2000 est conditionnée à la soumission ou non à évaluation environnementale.

VI.1.6. DEROGATION CNPN

La réalisation d'un dossier CNPN est à estimer selon les espèces.

VI.2. DELAIS D'INSTRUCTION

Procédure	Régime	Délais d'instruction
Cas par cas		35 jours à compter de la complétude du dossier

Tableau 6 : Délais de procédures

VII. ELEMENTS NECESSAIRES

- DUP ;
- Demande de permis de construire ;
- Dossier CNPN (à estimer selon les espèces).