



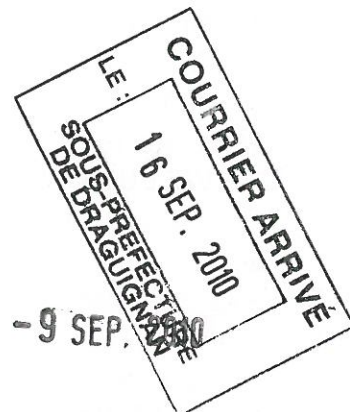
DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LA CROIX VALMER

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION N°2



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du - 9 SEP.

Le Maire,  
François GIMMIG

POS approuvé le 30/11/1978  
Révision n°1 du POS approuvée le 28/02/1989  
Révision n°2 du POS approuvée le 30/04/1998  
Révision simplifiée du POS approuvée le 2/05/2005  
Révision n°3 du POS valant PLU approuvée le 17/12/2007  
Modification n°1 du PLU approuvée le 13/05/2009



## SOMMAIRE

**1 TERRITOIRE ET INTERCOMMUNALITE ..... p.3**

<b>1.1</b>	<b>SITUATION.....</b>	<b>p.6</b>
<b>1.2</b>	<b>PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>p.7</b>
<b>1.3</b>	<b>ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL .....</b>	<b>p.9</b>
<b>1.4</b>	<b>DE L'INTERCOMMUNALITE DE PROXIMITE.....</b>	<b>p.11</b>
<b>1.5</b>	<b>A L'INTERCOMMUNALITE A L'ECHELLE DU GOLF ET DU PAYS .....</b>	<b>p.11</b>

**2 ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ..... p.14**

<b>2.1</b>	<b>EVOLUTION SOCIO-DEMOGRAPHIQUES .....</b>	<b>p.15</b>
2.1.1	EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES .....	p.16
2.1.2	STRUCTURE DE LA POPULATION .....	p.18
<b>2.2</b>	<b>LE PARC DE LOGEMENTS .....</b>	<b>p.21</b>
2.2.1	EVOLUTION ET IMPORTANCE DU PARC DE LOGEMENTS.....	p.21
2.2.2	CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS.....	p.24
<b>2.3</b>	<b>DYNAMIQUES ECONOMIQUES .....</b>	<b>p.28</b>
2.3.1	EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE .....	p.28
2.3.2	LES ACTIVITES.....	p.32

**3 ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ..... p.41**

<b>3.1</b>	<b>LES CONTRAINTES DU MILIEU PHYSIQUE .....</b>	<b>p.42</b>
3.1.1	CLIMAT.....	p.42
3.1.2	GEOLOGIE.....	p.43
3.1.3	TOPOGRAPHIE.....	p.43
3.1.4	HYDROGRAPHIE .....	p.44
<b>3.2</b>	<b>LES MILIEUX NATURELS.....</b>	<b>p.46</b>
3.2.1	LA VEGETATION.....	p.46
3.2.2	LA FAUNE .....	p.51
3.2.3	LES MILIEUX MARINS ET LITTORAUX .....	p.52
<b>3.3</b>	<b>LES VALEURS ECOLOGIQUES .....</b>	<b>p.53</b>
3.3.1	LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUES .....	p.53
3.3.2	Natura 2000 .....	p.56
3.3.3	LES SITES CLASSES ET LES SITES INSCRITS .....	p.60
3.3.4	LES PROPRIETES PUBLIQUES ET LES PROJETS D'ACQUISITIONS FONCIERES.....	p.61
3.3.5	LA LOI LITTORAL.....	p.63
<b>3.4</b>	<b>LE SITE DE PARDIGON ET LA LOI LITORAL .....</b>	<b>p.68</b>
<b>3.5</b>	<b>LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....</b>	<b>p.71</b>
3.5.1	LE RISQUE D'INONDATION.....	p.71
3.5.2	LE RISQUE D'INCENDIE .....	p.72
3.5.3	LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN .....	p.74
3.5.4	LE RISQUE TECHNOLOGIQUE .....	p.75
<b>3.6.</b>	<b>LE PAYSAGE .....</b>	<b>p.76</b>
3.6.1	LES PRINCIPALES COMPOSANTES PAYSAGERES .....	p.76

3.6.2	ANALYSE PAYSAGERE DE PARDIGON.....	p.82
3.6.3	UN PATRIMOINE CULTUREL RICHE .....	p.84
3.6.4	LES PERCEPTIONS VISUELLES.....	p.9

#### 4. LE CONTEXTE URBAIN ..... p.92

4.1	LES EQUIPEMENTS .....	p.93
4.2	LES RESEAUX TECHNIQUES ET DEPLACEMENTS .....	p.94
4.3.1	LES RESEAUX TECHNIQUES .....	p.94
4.3.2	CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS .....	p.95

#### 5. BILAN ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC, OBJECTIFS COMMUNAUX ..... p.98

5.1	L'ACTUEL PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.....	p.99
5.1.1	ORIENTATIONS DU POS APPROUVE .....	p.99
5.1.2	DISPOSITIONS DU POS APPROUVE.....	p.101
5.1.3	LE SITE PARTICULIER DE PARDIGON-LA DOUANE .....	p.104
5.1.4	CAPACITE RESIDUELLE DU POS.....	p.105
5.2	POLITIQUE COMMUNALE ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT .....	p.106
5.2.1	CADRE DE LA POLITIQUE COMMUNALE.....	p.106

#### 6. SYNTHESE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC ..... p.109

6.1	ENJEU COMMUNAL MAJEUR .....	p.110
6.2	TABLEAU DE SYNTHESE DU BILAN ET DES OBJECTIFS COMMUNAUX .....	p.110

#### 7. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LE ZONAGE ..... p.111

7.1	LES CHOIX RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT ET AUX PAYSAGES.....	p.112
7.1.1	LE RESPECT DE LA LOI LITTORAL .....	p.112
7.1.2	LE RESPECT DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	p.114
7.1.3	LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE.....	p.115
7.2	LES CHOIX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN .....	p.117
7.2.1	UN DEVELOPPEMENT PRIVILEGIANT LA CENTRALITE DU VILLAGE ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS .....	p.117
7.2.2	LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE .....	p.122
7.2.3	LES RESERVES FONCIERES .....	p.123
7.2.4	LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU .....	p.124
7.3	LES CHOIX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....	p.125
7.3.1	AGRICULTURE.....	p.125
7.3.2	ZONES D'ACTIVITES .....	p.125

7.3.3	TOURISME .....	p.126
7.4	LES CHOIX EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS .....	p.129
7.5	LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES URBAINES.....	p.129
7.6	LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES A URBANISER.....	p.139
7.7	LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES AGRICOLES .....	p.143
7.8	LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES NATURELLES .....	p.146
7.9	LES EMPLACEMENTS RESERVES MAJEURS.....	p.149
7.10	PRISE EN COMPTE DU SCoT DES CANTONS DE GRIMAUD ET DE ST TROPEZ .....	p.149
7.11	PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	p.150

**8. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS  
DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES  
DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR  
RETENUES .....**

p.151

<b>8.1</b>	<b>INCIDENCES DES CHOIX RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT ET AUX PAYSAGES.....</b>	<b>p.152</b>
8.1.1	IDENTIFICATION DES COUPURES D'URBANISATION.....	p.152
8.1.2	IDENTIFICATION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES.....	p.152
8.1.3	IDENTIFICATION DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES SIGNIFICATIFS .....	p.153
8.1.4	EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE .....	p.153
8.1.5	MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENTS.....	p.153
8.1.6	PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'EAU .....	p.154
8.1.7	LIMITATION DES PERSONNES EXPOSEES AU BRUIT .....	p.154
8.1.8	MAITRISE DU PAYSAGE AUX ABORDS DE LA RD559 .....	p.154
8.1.9	MAITRISE DES IMPACTS DE L'URBANISATION SUR LES PENTES .....	p.155
8.1.10	PRESERVATION DES CONES DE VUES .....	p.155
8.1.11	PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI .....	p.155
8.1.12	PRESERVATION DU PATRIMOINE NON BATI.....	p.156
<b>8.2</b>	<b>INCIDENCES DES CHOIX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN .....</b>	<b>p.156</b>
8.2.1	UN DEVELOPPEMENT PRIVILEGIANT LA CENTRALITE DU VILLAGE ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS .....	p.156
8.2.2	MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE.....	p.156
8.2.3	DEFINITION D'UNE RESERVE FONCIERE A GASSINIÈRES.....	p.157
<b>8.3</b>	<b>INCIDENCES DES CHOIX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....</b>	<b>p.157</b>
<b>8.4</b>	<b>INCIDENCES DES CHOIX EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS .....</b>	<b>p.158</b>
<b>8.5</b>	<b>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>p.158</b>



## 1. TERRITOIRE ET INTERCOMMUNALITE

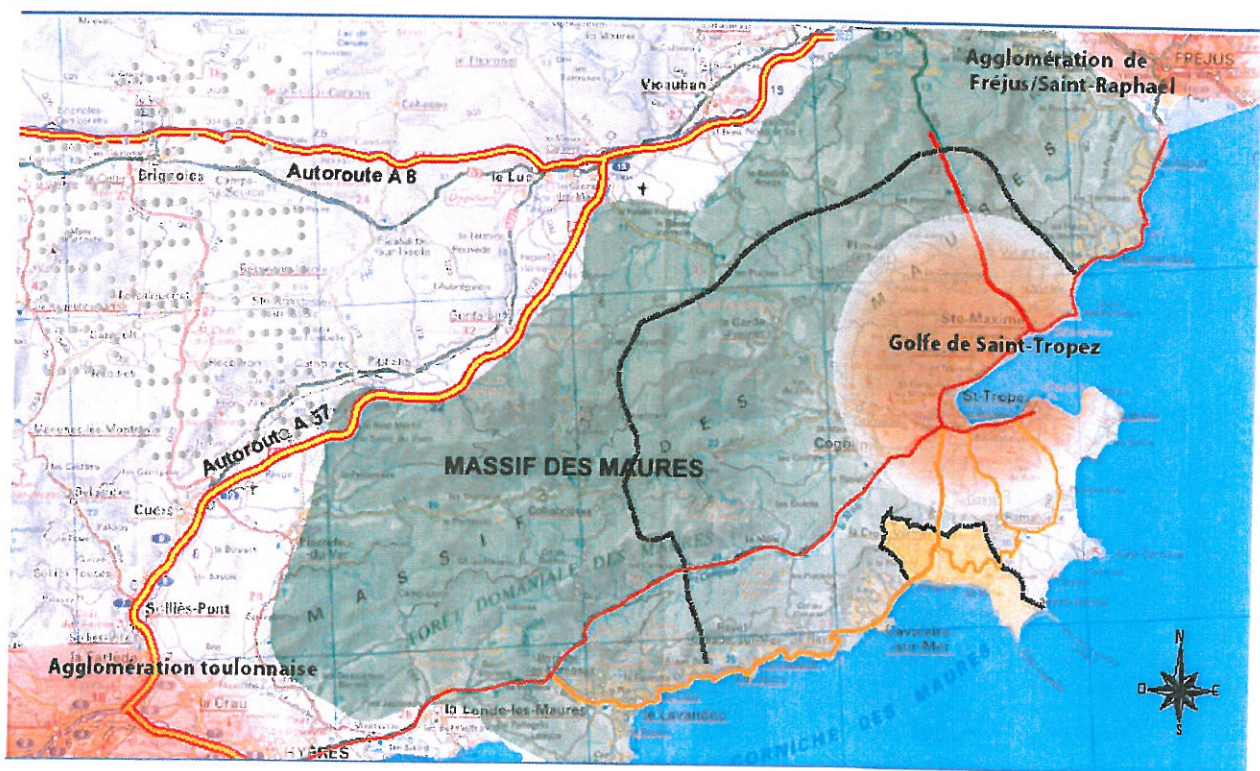
## 1.TERRITOIRE ET INTERCOMMUNALITE

### 1.1 SITUATION

La commune de La Croix Valmer se situe dans la partie méridionale de la presqu'île de St Tropez à l'Est de la baie de Cavalaire. Elle se présente comme un amphithéâtre orienté au sud face à la mer.

Bordée par les communes de Cavalaire-sur-Mer à l'Ouest, Cogolin et Gassin au Nord, et Ramatuelle à l'Est, La Croix Valmer appartient au canton de Saint-Tropez, lequel réunit six autres communes – Saint-Tropez, Ramatuelle, La Mole, Gassin, le Rayol Canadel et Cavalaire-sur-Mer.

Malgré les contraintes liées aux massifs qui l'enserrent et les dysfonctionnements concernant l'accessibilité, La Croix Valmer se place à mi-chemin entre les pôles d'activités et d'emplois de la grande couronne toulonnaise et de l'agglomération Fréjus-Saint Raphaël.



## 1.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE

La Croix Valmer est une commune littorale qui a connu une forte expansion au cours des dernières décennies. D'abord village, elle s'est développée rapidement et s'est nettement affirmée comme station balnéaire.

Toutefois, hormis cette vocation touristique, La Croix Valmer présente une identité particulière liée à deux caractéristiques qui lui sont propres: d'une part, son paysage naturel partagé entre la mer, les reliefs et les espaces agricoles de qualité, d'autre part, la richesse de son histoire.



Avant d'être une entité administrative indépendante, le hameau de « La Croix » dépendait de la commune de Gassin. La fin du XIX<sup>ème</sup> siècle marque le début du développement du hameau avec la mise en service de la voie ferrée du Chemin de Fer de Provence, reliant Hyères à Saint-Raphaël par le bord de mer.

La création de ce moyen de transport a permis l'essor d'un tourisme balnéaire dans la baie de Cavalaire. En 1882, des industriels de la soie, venant de Lyon acquièrent des terrains et se constituent en société. Ils créent le Domaine de la Croix qui abrite des fermes, une cave en vue d'exploiter un vignoble d'environ 400 hectares, plusieurs dizaines d'ouvriers agricoles sont employés. Ces industriels sont aussi à l'origine des premières constructions constituant la base d'une vie administrative à La Croix : services, école, commerces, église, médecin, ... Plus tard, la société met en œuvre la construction de villas pour ses actionnaires.

Ce n'est qu'à partir de 1934 que La Croix Valmer existe en tant que commune indépendante. La commune continue de se développer fortement et devient réellement attractive tant du point de vue touristique que résidentiel. La seconde guerre mondiale frappe de plein fouet toute la baie de Cavalaire ; dont la commune qui connaît, pendant la durée du conflit, une période d'occupation par les troupes italiennes puis allemandes. Des immeubles de caractère sont détruits ou détériorés. A partir des années cinquante, plusieurs projets en forme de lotissements sont mis en œuvre, actuellement le territoire communal accueille pas moins de 50 lotissements offrant une capacité d'environ 2000 lots.



Centre de la Croix Valmer avant la mise en œuvre de la ZAC du Centre Ville (Odyssee).

La Croix-Valmer présente le caractère d'une commune paisible en basse saison, avec ses 3139 permanents dénombrés au recensement général de la population en 2005 et 4000 résidents occasionnels. A l'inverse elle connaît durant la saison estivale une grande activité liée à l'installation de vacanciers dont le nombre est estimé à près de 25000 personnes, elle prend alors le visage d'une cité touristique.

Ces deux facettes induisent des déséquilibres relatifs à l'offre de services, d'équipements et de structures d'accueil.





### 1.3 ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal perçu depuis la bande littorale et certains points situés à l'intérieur des terres se présente sous la forme de 3 grandes unités paysagères :

- un grand amphithéâtre largement ouvert au midi sur la baie de Cavalaire
- un versant Nord donnant sur la plaine de Gassin
- les reliefs orientaux du massif de Lardier

Ces 3 unités sont bien délimitées les unes par rapport aux autres, d'une part par des arêtes majeures orientées Est/Ouest qui distinguent le bassin Nord du bassin Sud, d'autre part par les arêtes Nord-Sud qui limitent le massif du Cap Lardier

Ce cloisonnement fait que le territoire communal ne peut jamais être perçu dans sa globalité.

L'observation faite depuis la route longeant le bord de mer à l'Ouest du territoire communal et des sentiers du littoral Est fait apparaître plusieurs sous-ensembles paysagers offrant des plans successifs :

- tout d'abord, le premier plan constitué d'une chaîne collinaire de faible altitude, c'est la façade maritime de la commune
- ensuite, un second plan que le relief de la colline du Vergeron subdivise en 2 unités, l'unité Ouest constituée d'une dépression agricole que limitent en arrière les premières pentes urbanisées et le relief du Vergeron lui-même, l'autre à l'Est formée d'alternance de reliefs et de dépressions. Un point d'observation depuis la route des Crêtes permet cependant la découverte de l'ensemble de ce 2<sup>ème</sup> plan.
- Enfin le troisième plan formé par la chaîne des reliefs limitant le grand amphithéâtre.



La commune de La Croix Valmer est desservie par 2 routes départementales :

- d'une part la RD559 route côtière qui constitue l'axe de communication privilégié entre La Croix Valmer et les communes voisines, au Nord du golfe de St Tropez, à l'Ouest de Bormes, du Lavandou et du Rayol, puis au delà de celles-ci les pôles administratifs de Hyères et de Toulon.
- D'autre part la RD93, route touristique qui dessert par le Sud-Est la presqu'île de St Tropez et qui relie entre elles les communes de La Croix Valmer, Ramatuelle et Saint Tropez.

Outre ces infrastructures primaires, la commune dispose d'un réseau de voies communales en général de bonne qualité qui assure la desserte des différents quartiers résidentiels ou d'activités généralement dans des conditions satisfaisantes. Parmi les principales voies de communication on distingue :

- le Boulevard F. Mistral qui dessert les quartiers résidentiels Ouest du Gourbenet et le groupe scolaire,
- la corniche des crêtes qui assure la desserte des hauts du quartier de Barbigoua,
- l'Avenue de Provence qui emprunte le tracé de l'ancienne voie ferrée de Provence, pour desservir les quartiers résidentiels de Mei Lesé et la Ricarde et Barbigoua,
- le Bd de Tabarin, voie principale menant sur le littoral et les plages,
- la route du Brost qui conduit au hameau du Brost puis au village de Gassin, le Bd du littoral, qui, prolongé à partir du vallon Valmer par le Bd de Gigaro, assure la desserte des quartiers littoraux mais également l'accessibilité aux plages.

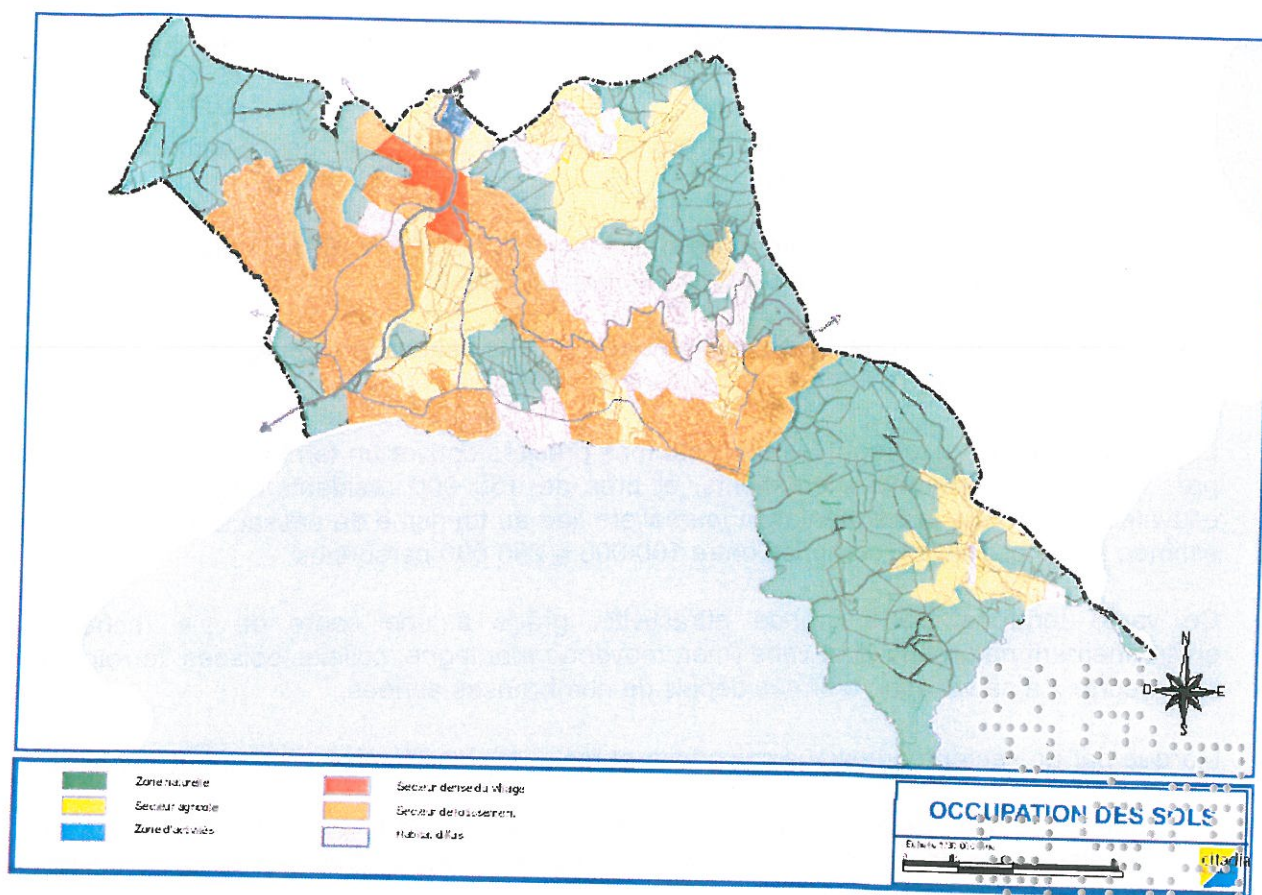
La commune née à son existence récente ne possède pas de « vieux village » à l'image de celui de Gassin, Ramatuelle ou Cogolin.

Le début de l'urbanisation agglomérée date des années 1950. Depuis cette date, le rythme de construction ne faisant que croître au fil des années, la commune connaît un développement caractéristique des communes touristiques du littoral varois.

L'essentiel des constructions de la commune se situe dans des secteurs d'habitat individuel implantés sur les collines proches du rivage et sur les versants bien exposés des reliefs, depuis Barbigoua à Gigaro.

Recherchant à la fois, protection des vents de Nord-Ouest, ensoleillement maximum mais surtout les vues sur la baie de Cavalaire, l'urbanisation n'a pas hésité à s'implanter très haut sur les reliefs en atteignant parfois la côte 250m NGF (lotissement les Rochers Blancs). Ce mode d'urbanisation occupe environ 600ha soit un peu moins de 30% du territoire communal.

Les parties libres d'urbanisation sont essentiellement localisées sur les versants Nord du Gourbenet et de Chausse, versants Sud et Ouest de Collebasse et Valescure, reliefs de la Pierre Plantée, la Cuisse, Vergeron et les plaines qui à l'exception de celle du Vergeron et plus récemment celle de Valescure ont conservé leur caractère agricole.



#### 1.4 DE L'INTERCOMMUNALITE DE PROXIMITE ....

La commune de la Croix-Valmer est associée à plusieurs de ses communes voisines dans le cadre de syndicats intercommunaux dont les compétences sont diverses. Ainsi elle est membre du :

- *Syndicat intercommunal de distribution d'eau de la Corniche des Maures*
- *Syndicat intercommunal à vocation de transports et d'aménagements scolaires*
- *Association des communes forestières du Var*
- *SIVOM du littoral des Maures de La Croix Valmer/Cavalaire/Rayol Canadel*

#### 1.5 .....A L'INTERCOMMUNALITE A L'ECHELLE DU GOLFE ET DU PAYS

La Croix-Valmer fait partie de l'établissement public de coopération intercommunale du "SCoT Golfe de St Tropez" (cf carte ci-après) dont le périmètre couvre les cantons de Grimaud et de St Tropez dont l'avenir passe notamment par la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Introduit par la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le Schéma de Cohérence Territoriale permet aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement (1).

(1) Brochure Ministère de l'Équipement, loi UH volet urbanisme, août 2003.

Le SCoT élaboré dans le respect du principe de subsidiarité, ne définit que les grandes orientations et laisse une liberté aux communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme (1). Il est composé :

- d'un rapport de présentation, qui présente le diagnostic de l'environnement et des besoins de développement,
- du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet d'aménagement et de protection de l'environnement,
- du document d'orientation qui précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD.

Les 12 communes (2) formant les deux cantons précités couvre un territoire de 430 km<sup>2</sup>, abritant près de 50 000 habitants permanents, et près de 150 000 résidents alternés (3) en période estivale. A noter que la fréquentation journalière liée au tourisme de passage (non sédentaire) et estimée à une population comprise entre 100 000 à 200 000 personnes.

Ce vaste territoire d'une grande attractivité, grâce à un cadre de vie recherché, un environnement naturel riche et varié (mer, moyenne montagne, collines boisées, terroir agricole), se « heurte » à sa vocation affirmée depuis de nombreuses années.

Marqué par un secteur touristique saisonnier et résidentiel, ce territoire doit composer avec :

- une pression démographique toujours croissante qui participe au processus de vieillissement de la population, résultant moins du solde naturel que de l'installation de populations extérieures,
- des variations démographiques annuelles, en distinguant population permanente, et résidentielle touristique
- un tissu économique, certes dynamique mais fragile, avec un risque de « monofonctionnalité touristique »
- un déficit en résidences principales

La révision du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit en compatibilité avec le SCoT de l'aire de St Tropez approuvé en 2006, dont le projet d'aménagement et de développement durable affirme les grandes lignes force de celui-ci, telles :

- la maîtrise de la capacité d'accueil,
- l'organisation équilibrée du territoire,
- la mise en œuvre de modes d'intervention efficaces.

et se traduit par cinq grandes orientations concernant la préservation et la mise en valeur de l'environnement, le renforcement du tissu économique, la régulation de la pression démographique, le développement des transports, un meilleur équipement du territoire.

(2) Cavalaire, Cogolin, Croix-Valmer, la Garde-Freinet, Gassin, Grimaud, la Môle, Plan de la Tour, Ramatuelle, le Rayol-Canadel, Ste Maxime, St Tropez

(3) Population fréquentant l'aire concernée durant l'année.





## 2. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

## 2.1. EVOLUTION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### 2.1.1 Evolution démographique

*Une forte croissance démographique mais des signes d'essoufflement*

Densité : 122,7 habitants / km<sup>2</sup>

Evolution démographique

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Population communale	1110	1380	1759	1983	2634	2750	3139

Source : INSEE

La commune de La Croix-Valmer connaît une croissance démographique forte et soutenue depuis ces quatre dernières décennies. En passant de 1110 habitants en 1962 à 3139 habitants en 2005, la population communale a presque triplé. Cet accroissement démographique est source de retombées importantes pour la commune, notamment en terme de production de logements et d'offre d'équipements et de services publics.

### UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE

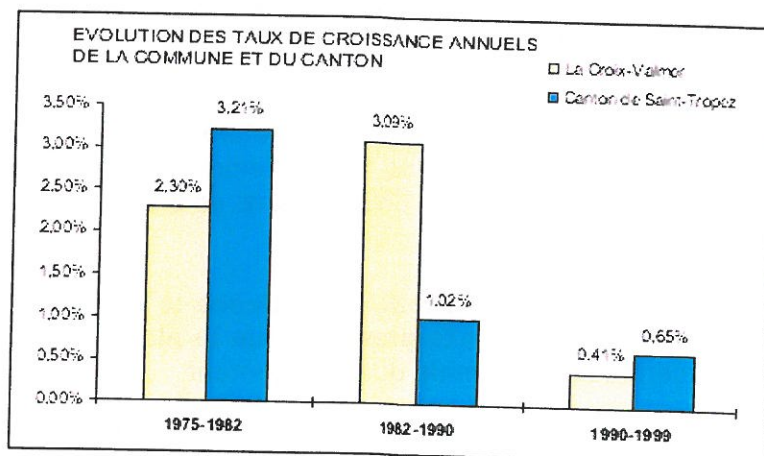
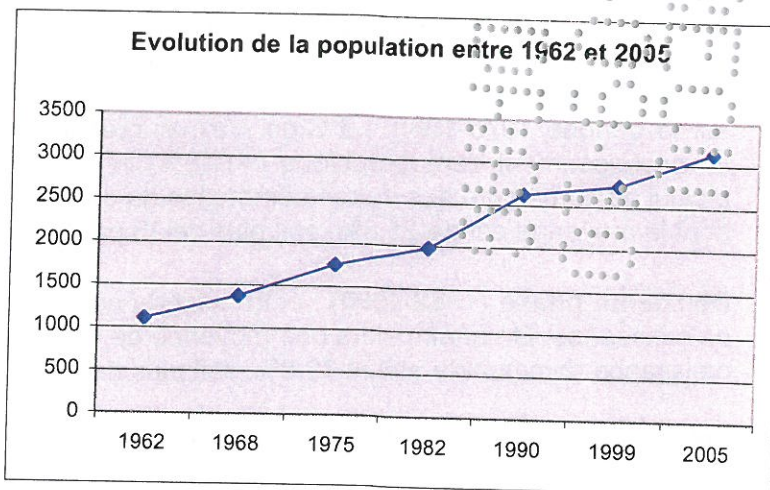
Une population permanente de 3139 habitants, en 2005 qui a presque triplé au cours des quatre dernières décennies.

De fortes variations saisonnières à prendre en compte

Une croissance démographique alimentée principalement par un apport migratoire excédentaire

Un processus de vieillissement de la population

Une réduction de la taille des ménages

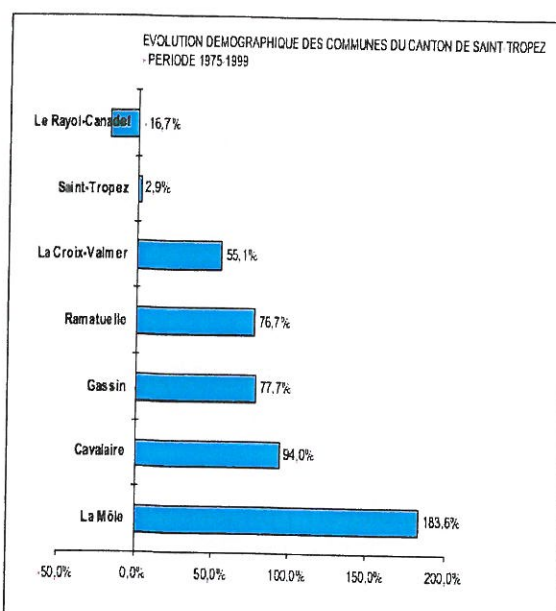


## EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE COMPAREE

	RGP1982		RGP1990		RGP1999		Variation période 1975-1999
	population	Taux de Variation	population	Taux de Variation	population	Taux de Variation	
St Tropez	6 221	17,6%	5 763	-7,4%	5 444	-5,5%	2,9%
Ramatuelle	1 763	46,2%	1 956	11,0%	2 131	9,0%	76,7%
La Môle	343	22,1%	616	79,6%	797	29,4%	183,6%
Gassin	2 014	32,1%	2 622	30,2%	2 710	3,4%	77,7%
<b>Croix-Valmer</b>	<b>1 983</b>	<b>12,5%</b>	<b>2 634</b>	<b>32,8%</b>	<b>2 734</b>	<b>3,8%</b>	<b>55,1%</b>
Rayol-Canadel	867	3,2%	1 039	19,8%	700	-32,6%	-16,7%
Cavalaire	3 923	45,4%	4 195	6,9%	5 237	24,8%	94,0%
<b>Total Canton</b>	<b>17 114</b>	<b>25,6%</b>	<b>18 825</b>	<b>24,7%</b>	<b>19 753</b>	<b>4,6%</b>	<b>67,6%</b>

L'évolution démographique de la commune n'est pas régulière entre 1962 et 2005. Elle se caractérise par différentes phases de développement distinctes : jusqu'en 1982, la croissance démographique communale est forte et soutenue, entre 1982 et 1990, on constate une forte croissance, les années 90 témoignent d'un net ralentissement de la croissance démographique alors que la période 2000-2005 voit un regain non négligeable.

**Première phase (1962 et 1982) :** avec une hausse de plus de 870 habitants, la croissance démographique est soutenue. Notons toutefois que sur la période 1975-1982, La Croix Valmer présente un accroissement démographique (+12,5%) inférieur à celui de la majorité des autres communes du canton dont la moyenne est de 25,6%, soit plus de 13 points.



**Deuxième phase (1982-1990) :** cette période correspond à une accélération franche du rythme de croissance. On atteint alors une moyenne de 81 habitants supplémentaires par an. Le taux de croissance communale atteint 32,8%, soit plus de 8 points par rapport à celui du canton.

**Troisième phase (1990-1999) :** tel que les autres communes du canton, le rythme de croissance ralentit nettement et retombe à une moyenne de 13 habitants supplémentaire par an. Cependant, comparativement à la moyenne cantonale (dont le taux de variation annuel est d'environ +0,7% contre +0,4% pour la commune), ce tassement démographique est davantage marqué à La Croix Valmer.

**Quatrième phase (2000-2005)** Le retard accumulé par rapport aux autres communes pendant les années 90 est toutefois rattrapé entre 2000 et 2005 avec une population de 3139 habitants soit une augmentation de 389 habitants en 6 ans.

**Ces observations mettent en évidence la réelle attractivité démographique de La Croix-Valmer malgré la forte pression que la plupart des communes du Golfe de Saint-Tropez exercent sur l'ensemble du département.**



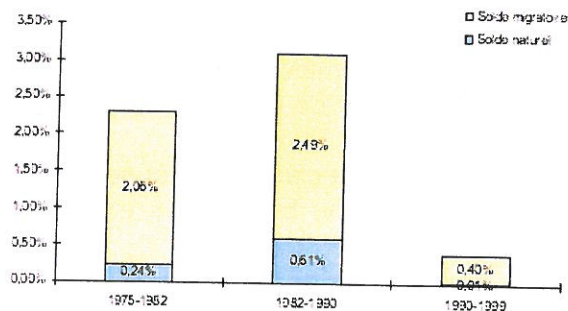
Il convient toutefois de tenir compte des variations saisonnières nécessitant un réajustement quant à l'estimation de la population communale :

- d'une part, un élément fondamental à prendre en considération est le phénomène de résidence alternée. Outre la population permanente recensée par l'INSEE, la commune compte en effet, une part importante de population occupant des résidences secondaires pendant de longues durées annuelles. Si le dénombrement de cette population vivant en résidence alternée est difficile à quantifier avec précision, différentes méthodes d'approche statistique permettent d'effectuer une estimation proche de la réalité. Ainsi, en basse saison, la population communale effective peut être évaluée à environ **4000 habitants**.
- d'autre part, la commune accueille en période estivale une population supplémentaire estimée à plus de 25 000 personnes, soit un rapport de 1 à 6 .

*Une croissance démographique alimentée quasi exclusivement par l'installation de nouveaux ménages.*

A l'instar des communes varoises et de l'ensemble du pourtour méditerranéen, la croissance démographique de La Croix Valmer s'explique par un solde migratoire nettement excédentaire depuis 1975. Le mouvement naturel relevé au cours de cette période, et particulièrement au cours de la dernière décennie où celui-ci est quasi nul, témoigne d'un faible renouvellement des générations et, de ce fait, du vieillissement de la population communale.

EVOLUTION DES FACTEURS DEMOGRAPHIQUES COMMUNAUX



Taux de variation annuel	Période 1975-1982	Période 1982-1990	Période 1990-1999
Commune de La Croix-Valmer	+2,30%	+3,09%	+0,41%
dont solde naturel	+0,24%	+0,61%	+0,01%
dont solde migratoire	+2,06%	+2,49%	+0,40%

## DONNEES COMMUNALES

	PERIODE 1975-1982	PERIODE 1982-1990	PERIODE 1990-1999
<b>La Croix Valmer</b>	<b>+ 2,30%</b>	<b>+ 3,09%</b>	<b>+ 0,41%</b>
<i>dont solde naturel</i>	+ 0,24%	+ 0,61%	+ 0,01%
<i>dont solde migratoire</i>	+ 2,06%	+ 2,49%	+ 0,40%

## DONNEES CANTONALES

COMMUNES	CROISSANCE LIEE AU MOUVEMENT NATUREL			CROISSANCE LIEE AU MOUVEMENT MIGRATOIRE		
	1975 1982	1982 1990	1990 1999	1975 1982	1982 1990	1990 1999
La Croix Valmer	+0,24%	+ 0,61%	+ 0,01%	+ 2,06%	+ 2,49%	+ 0,40%

Golf de St Tropez	+0,08	+0,02	+0,19	+2,59	+2,14	+1,03
Var	+0,06	+0,18	+0,12	+1,71	+1,60	+0,96

Source : INSEE – RGPde 1975 à 199

## 2.1.2 STRUCTURE DE LA POPULATION

*Une population vieillissante*

La lecture de la structure démographique communale fait apparaître un phénomène de vieillissement de population :

- La part des *moins de 20 ans* est en nette diminution depuis 1982, passant de 22,3% à 18,7%. Depuis 1990, la classe la plus jeune décroît de 62 personnes. La proportion des 0-19 ans est sensiblement supérieure dans le canton (19,7%)
- La part relative des *20-39 ans*, constituant la classe des jeunes actifs, est en baisse constante depuis 1982 et représente en 1999 21,5%. Entre 1990 et 1999, cette classe compte 65 personnes en moins.

⇒ Depuis 1990, la classe des moins de 40 ans décroît. Les plus de 40 ans sont donc les seuls à avoir participé à la croissance démographique de La Croix-Valmer.

- Les *40-59 ans* ont subi une hausse importante de 253 personnes entre 1982 et 1999.
- La part des *plus de 60 ans* est en constante augmentation depuis 1982 et représente près du tiers de la population totale. Au sein même de cette classe, les *plus de 75 ans* ont connu la plus forte hausse passant de 5,1% à 12,5% au cours de ces vingt dernières années.

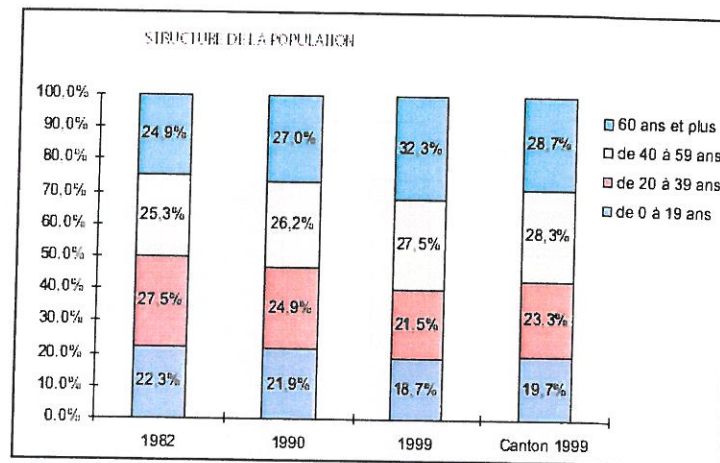
L'amointrissement du poids des classes les plus jeunes dans la structure communale témoigne d'un vieillissement structurel de la population. La chute du solde naturel observée précédemment est l'un des impacts de ce processus.

Comparativement aux moyennes relevées dans le canton de Saint-Tropez en 1999, les classes les plus âgées sont plus fortement représentées à La Croix Valmer : les *plus de 60 ans* comptent

pour 28,7% dans le canton (contre 32,3% dans la commune) alors que les moins de 40 ans comptent pour 43% (40,3% dans la commune).

### STRUCTURE DE LA POPULATION

	1982		1990		1999		Canton
0 à 19 ans	442	22,3%	578	21,9%	516	18,7%	19,7%
20 à 39 ans	545	27,5%	656	24,9%	591	21,5%	23,3%
40 à 59 ans	502	25,3%	689	26,2%	755	27,5%	28,3%
60 à 74 ans	393	19,8%	515	19,6%	544	19,8%	18,6%
75 ans et plus	101	5,1%	196	7,4%	344	12,5%	10,1%



Il convient donc de mettre l'accent sur les axes suivants :

- *Maintien et relance des populations jeunes et actives à La Croix-Valmer en favorisant des modes d'habitation appropriés aux jeunes ménages,*
- *Développement d'une gestion communale de proximité adaptée à la structure démographique à venir.*

#### *Une diversité « temporelle » des habitants*

La commune présente en effet une diversité de ses habitants dans le sens où sa position littorale et touristique attire et mêle à ses résidents permanents des résidents alternés présents sur une moitié de l'année et des touristes dont la présence reste réduite aux quelques mois de l'été.

Cette population de résidents secondaires se compose essentiellement, de personnes (pré) retraitées, mais aussi d'actifs qui profitent des moyens technologiques de communication modernes pour l'exercice de leur profession à distance depuis leur résidence secondaire.

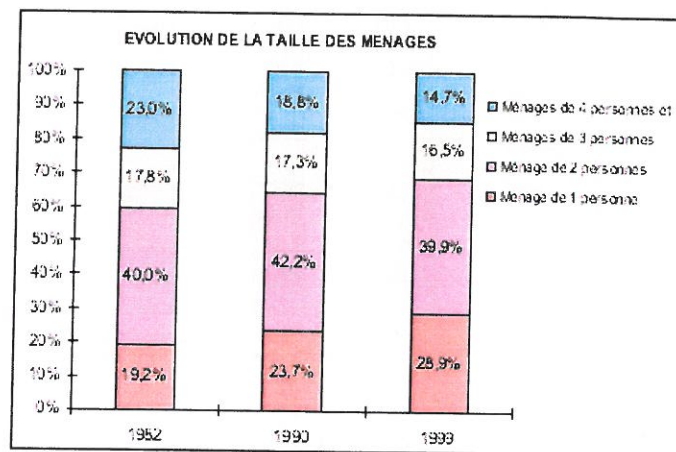
#### *Une réduction de la taille des ménages*

L'observation de l'évolution de la composition des ménages témoigne d'une évolution progressive vers des ménages de petite taille :

- *la part des personnes seules est en forte augmentation, progressant de près de 10 points au cours des deux dernières décennies, et représentant près de 30% de la totalité des ménages.*

- les ménages composés de 2 personnes occupent la part la plus importante (environ 40%), cependant, elle perd plus de 2 points depuis 1982.
- la part des ménages composés de plus de 2 personnes est en baisse constante depuis 1982.

En 1999, la part des ménages composés de moins de 3 personnes représente plus des deux tiers des ménages. En outre, seule la part des ménages constitués d'une personne augmente au cours de ces vingt dernières années. Ce constat, corrélé avec l'augmentation enregistrée du nombre total de ménages (446 ménages supplémentaires entre 1982 et 1999), confirme la tendance observée à l'échelle nationale, à savoir, la généralisation des phénomènes de décohabitation, ainsi que l'isolement des personnes âgées.



***L'analyse de l'évolution démographique de La Croix Valmer met en évidence :***

- ***un faible excédent naturel impliquant un faible renouvellement des générations,***
- ***un vieillissement de la population qui s'explique par l'attractivité des communes littorales auprès des personnes retraitées, ainsi que par des contraintes économiques induisant une délocalisation des populations les plus jeunes,***

***DEVELOPPER UNE GESTION COMMUNALE DE PROXIMITE ADEQUATE ET ASSURER UNE OFFRE IMMOBILIERE ADAPTEE A LA STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE A VENIR***

## 2.2 PARC DES LOGEMENTS

### 2.2.1 EVOLUTION ET IMPORTANCE DU PARC DE LOGEMENTS

#### *Un parc de logements en forte croissance*

La croissance démographique soutenue et le positionnement de La Croix Valmer en tant que commune littorale constituent les facteurs principaux du développement de son parc de logements. Le volume du parc immobilier est en constante augmentation depuis ces vingt dernières années : 2273 unités supplémentaires sont enregistrées depuis 1982.

#### *Répartition du parc de logements*

	Années de recensement			
	1982	1990	1999	2005
Résidences principales	748	083	1194	1411
Résidences secondaires	2447	3554	3771	4142
Logements vacants	170	128	196	85
<b>Total</b>	<b>3365</b>	<b>4765</b>	<b>5161</b>	<b>5638</b>

Source : INSEE

#### *Une prédominance des résidences secondaires*

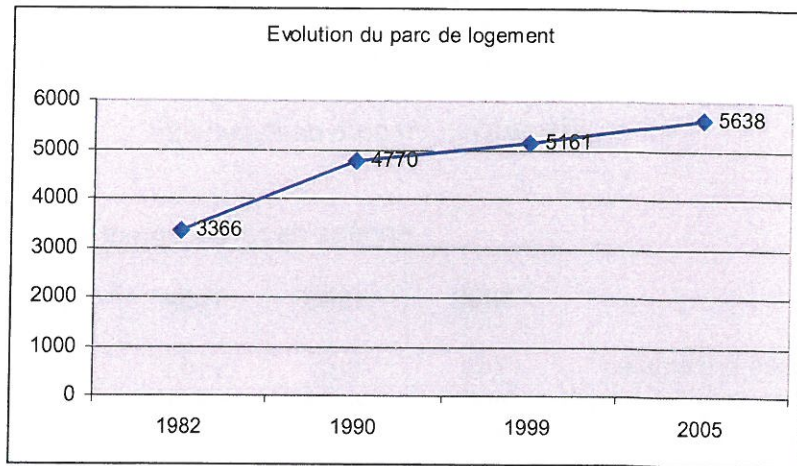
L'analyse de la répartition du parc de logements entre résidences principales et résidences secondaires met en évidence les caractéristiques suivantes :

- Une répartition entre résidences secondaires et résidences principales qui a peu évolué entre 1982 et 2005,
- Une nette prédominance des résidences secondaires (représentant près de 3/4 du parc total de logement et un rapport équivalent à 1 résidence principale pour 3 résidences secondaires), tendance qui se confirme depuis 1982 :
  - 1695 résidences secondaires supplémentaires entre 1982 et 2005
  - comparativement à 663 résidences principales supplémentaires.
- Un très faible taux de vacance (1,5% du parc total, représentant 85 logements en 2005) lié à un bâti récent et témoignant d'un faible taux de rotation dans les logements et d'une tension immobilière importante.

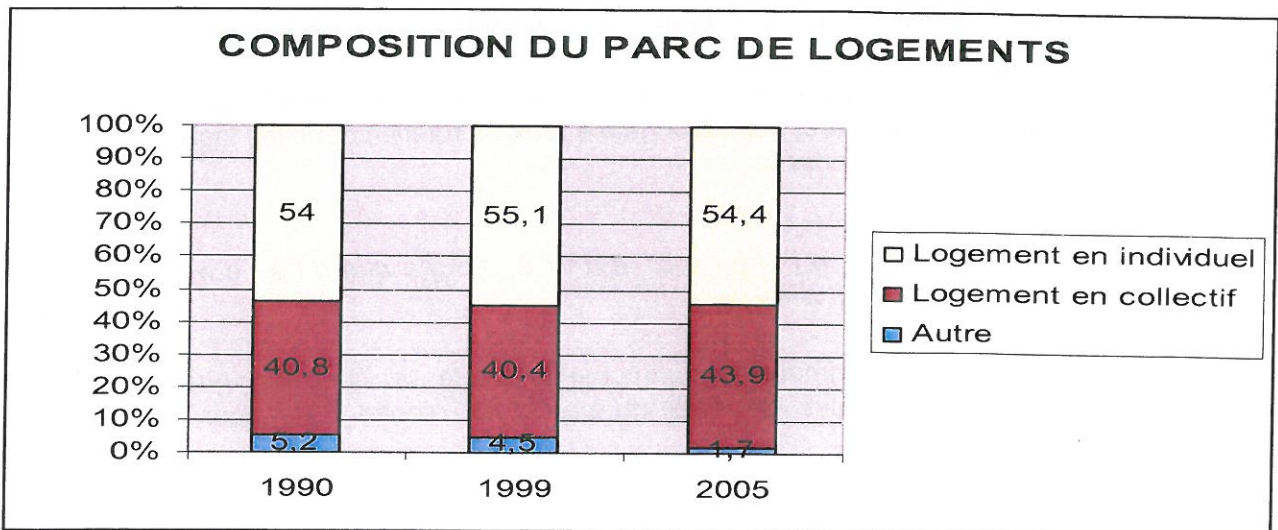
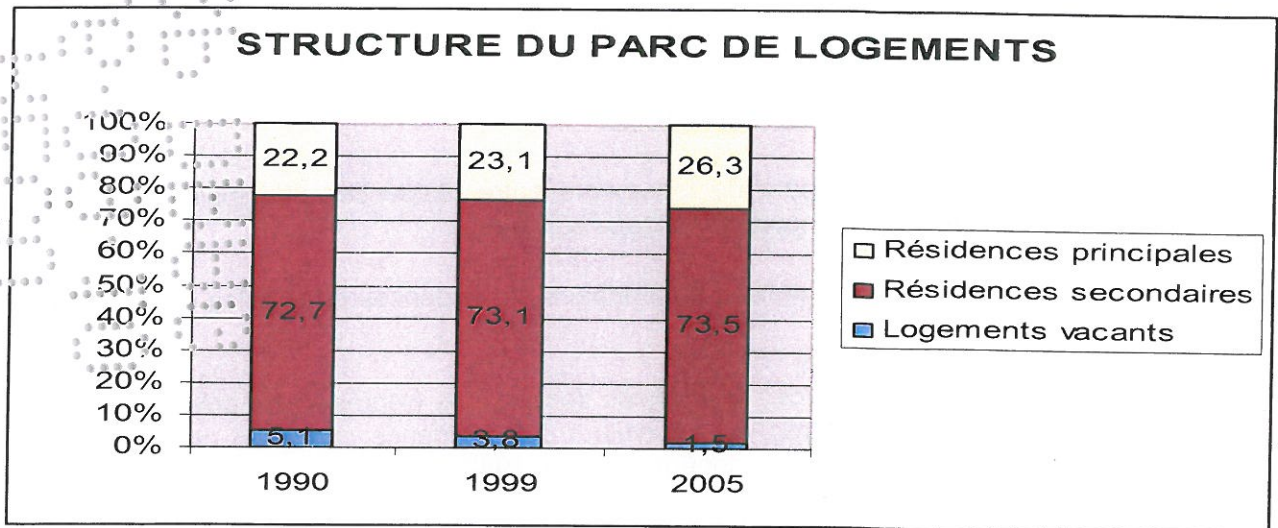
#### *Une répartition équilibrée entre logements de type collectif et individuel*

Dans ce domaine, le parc immobilier communal présente un équilibre. Ainsi la part des logements collectifs compte plus de 40% du parc total, contre 55% pour les logements individuels.

Cette répartition constitue un atout notoire pour la commune. En effet, le logement locatif collectif constitue le type d'habitat le mieux adapté à l'accueil des populations jeunes et actives en attente d'accession à la propriété. En outre, les actions de développement du logement collectif dans le cœur des villes et de leur agglomération urbaine répond au concept défini par la loi SRU du 13 décembre 2000, visant l'organisation de la solidarité en matière d'habitat au sein des agglomérations .



Source : INSEE



	1990		1999		2005	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Logts individuels	586	54%	658	55.1%	768	54.4%
Logts collectifs	443	40.8%	482	40.4%	619	43.9%
Autres	57	5.2%	54	4.5%	24	1.7%
Total des résidences principales	1086		1194		1411	

Source : INSEE

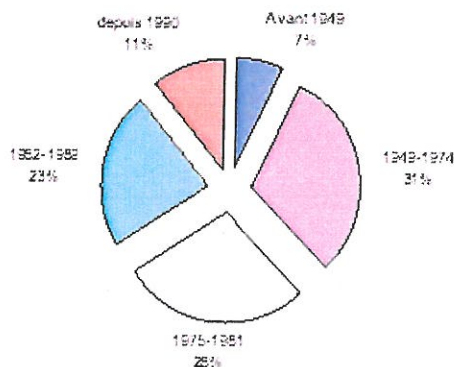
### Un parc de logements récents

#### Age du parc de logements et rythmes de construction annuels

Ensemble des logements en 1999	avant 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1990	1990-1999
<b>Epoque d'achèvement</b>	346 (6,7%)	1626 (31,5%)	1456 (28,2%)	1166 (22,6%)	567 (11,0%)
<b>Rythme annuel de constructions</b>	-	63	208	146	5

Source : INSEE - RGP 1999

AGE DU PARC DE LOGEMENTS



➤ Pres des deux tiers des logements ont été construits au cours des vingt cinq dernières années



Au regard des périodes de construction, on peut relever que le parc de logements de La Croix Valmer est récent, et de ce fait, confortable :

- plus de 60% du parc de logements a moins de vingt cinq ans,
- environ 30% du parc de logements date des années d'après-guerre, soit 1656 logements construits entre 1949 et 1974,
- une très faible part du parc immobilier date d'avant 1949.

Au cours des quinze années passées, entre 1975-1990, l'activité du bâtiment se caractérise par une grande dynamique donnant lieu à l'émergence de 3057 logements représentant plus de la moitié du parc de logements (année 1990). Les rythmes de construction annuels moyens sont alors très élevés, environ 200 logements sont annuellement construits. Cette période correspond à l'apparition de grandes opérations immobilières, organisées pour la plupart en forme de lotissements.

Dans les années 1990, les rythmes de construction ont considérablement diminué, atteignant environ 6 logements par an.

Depuis 2000, le rythme de construction a de nouveau repris puisque le nombre de résidences principales augmente de 217 en 6 ans soit un rythme de 35 logements annuels pendant que le marché de la résidence secondaire a repris un rythme de 61 logements annuels dans la même période.

*Le développement du parc immobilier de La Croix-Valmer, propre à toute ville dont la vocation touristique est nettement affirmée, se traduit par des retombées économiques et sociales importantes :*

- *un risque de banalisation du tissu économique lié à un certain glissement des activités vers une quasi « monofonctionnalité » touristique,*
- *un impact économique non négligeable lié aux résidents alternés puisque plus de 80% des taxes d'habitations sont payés par les résidences secondaires (source ASSLCV)*
- *une occupation croissante du parc de logements par la population de retraités en basse saison ou à l'année engendrant :*
  - *un vieillissement structurel de la population et un renforcement du non renouvellement générationnel*
  - *un retour progressif des populations âgées sur le centre ville*
  - *une mutation graduelle des résidences secondaires en résidences principales :*
    - *installation définitive des séniors*
  - *une limite aux logements des actifs*

## 2.2.2 CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

### *Une diversité de la taille des logements*

Depuis l'année 1990, la répartition des logements selon leur typologie a peu évolué :

- plus de 77% des logements sont composés de 3 pièces et plus, dont une faible majorité (50,6%) est composée de grands logements (types 4 et plus),
- 20% des logements sont composés de 2 pièces,
- une part infime concerne les logements de très petite taille (types 1 et studios).



*Une sensible réduction de l'écart propriétaires - locataires*

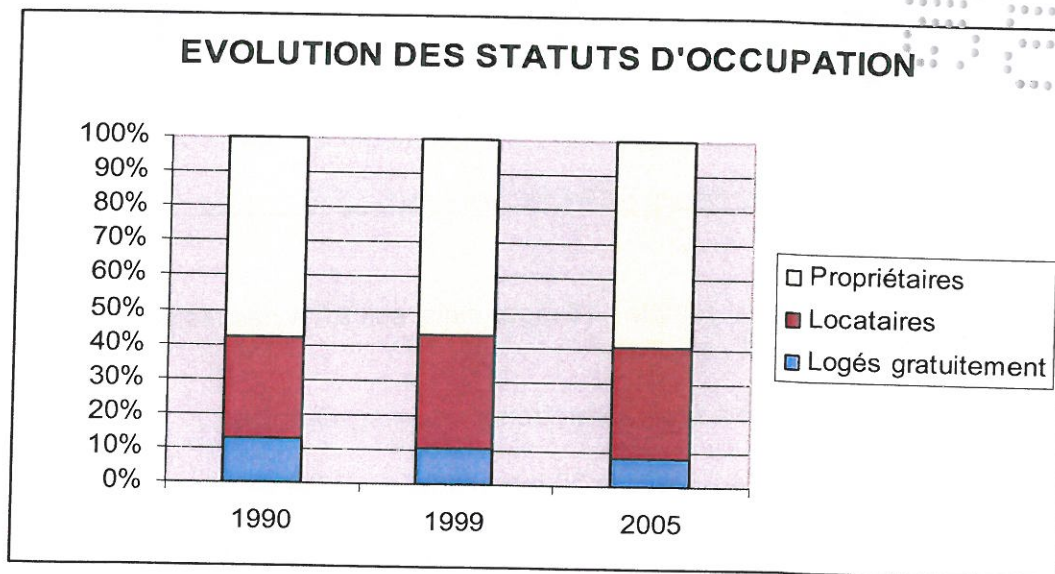
La proportion des propriétaires est nettement supérieure à celle des locataires. Cependant, depuis les dix dernières années, la part représentant les logements locatifs est en sensible hausse, au détriment du parc en accession à la propriété : la part des propriétaires a chuté d'un point, alors que celle des locataires a gagné plus de 3 points, passant de 29,3% en 1990 à 32,4% en 1999.

Le secteur locatif constitue un atout pour la commune, puisqu'il favorise le parcours résidentiel des jeunes ménages. Il implique ainsi une dynamique intéressante (rotation importante).

*Une réduction de l'écart entre les propriétaires et les locataires*

	1990	1999	2005
Propriétaires	628 (57,8%)	679 (56,9%)	844 (59,8%)
Locataires	318 (29,3%)	387 (32,4%)	453 (32,1%)
Logés gratuitement	140 (12,9%)	128 (10,7%)	114 (8,1%)

Source : INSEE



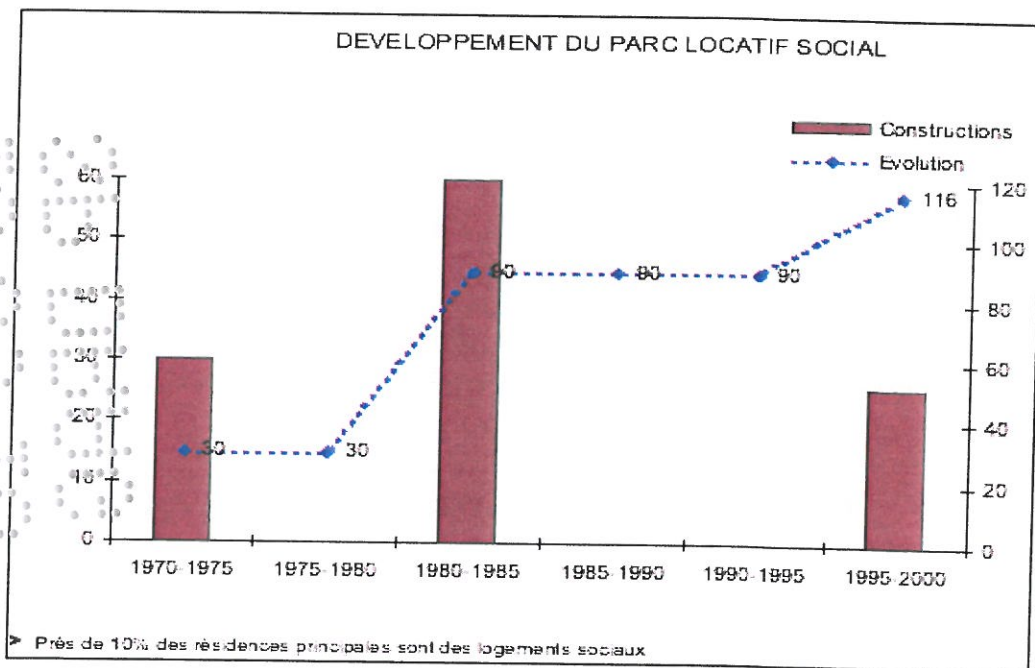
Source : INSEE

*Une attention particulière portée à l'offre en logements sociaux*

### Développement du parc locatif social

Périodes de construction	Nombre d'unités construites	Cumul
1970-1975	30	30
1975-1980	0	30
1980-1985	60	90
1985-1990	0	90
1990-1995	0	90
1995-2000	26	116

Source : OPHLM du Var



En 2000, le parc d'habitat social compte 116 logements, soit 9,7% des résidences principales et 2% du parc total des logements.

Cette catégorie de logement a été réalisée en trois phases successives :

- 1970-1975, période durant laquelle 30 logements sont réalisés,
- 1980-1985, période correspondant à la mise en œuvre d'une opération importante de 60 logements,
- 1995-2000, période durant laquelle 26 logements sont réalisés.

Comparativement à l'ensemble des communes du département du var et de celles du Golfe de Saint-Tropez, La Croix Valmer dispose d'un parc social important.

*Représentation du parc locatif social dans le parc immobilier*

	Pourcentage des logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales
<b>La Croix-Valmer</b>	<b>9,7%</b>
Golfe de Saint-Tropez	6,2%
Var	9%

Source : Direction Départementale de l'Équipement Var  
Conseil Départemental de l'Habitat - 2001

*L'article 5 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, introduit la nécessité pour chaque commune de disposer d'une offre de logements sociaux suffisante selon sa population et l'importance de l'agglomération dans laquelle elle s'inscrit.*

*Au regard de cette disposition, La Croix Valmer possède un parc social satisfaisant. Cependant, au regard du nombre important des demandes pour cette catégorie de logements, enregistrées par les communes varoises, notamment celles comprises dans le Golfe de St Tropez, et malgré les efforts entrepris dans ce domaine par les institutions départementales et communales, les besoins ne peuvent encore être entièrement satisfaits.*

En ce qui concerne les personnes âgées, on observe un transfert de leur habitat principal individuel vers les habitats situés en centre ville.

*Le logement des saisonniers*

La commune de La Croix Valmer accueille lors de chaque saison estivale quelques dizaines de saisonniers du tourisme. Cette population active intervenant de façon dominante dans les métiers de la restauration, des bains de mer et des services se heurte à des difficultés de logement.

Pour remédier à cette situation la commune envisage d'installer sur un terrain communal localisé à proximité du centre, quelques logements temporaires. Les caractéristiques de ces hébergements et les modalités de leur mise en œuvre sont en cours d'études.

**Caractéristiques majeures liées au parc de logements de La Croix-Valmer :**

- ***une contrainte : une vocation touristique nettement affirmée, cloisonnant le parc immobilier vers un type quasi-unique de logement allant à l'encontre d'une diversification du parc de logements nécessaire au parcours résidentiel des jeunes ménages***
- ***un atout : la part croissante du secteur locatif et une part de logements sociaux suffisante***

## 2.3 DYNAMIQUE ECONOMIQUE

### 2.3.1 EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

Après une légère régression du nombre des actifs entre 1990 et 1999, la population active a retrouvé de la vigueur à partir de 2000 avec une augmentation de près de 250 actifs en 6 ans.

Le taux d'activité communal de 43,7% enregistré en 2005 est au niveau de celui observé dans l'aire du SCoT du golfe de St Tropez.

Il est à noter qu'après une forte hausse entre 1990 et 1999, le taux de chômage a légèrement reculé pour atteindre 13,8% en 2005.

	1982	1990	1999	2005
<b>Population active totale</b>	<b>888</b>	<b>1134</b>	<b>1128</b>	<b>1374</b>
dont population ayant un emploi	789	1004	961	1154
dont chômeurs	99	130	167	185
Taux de chômage	11,1%	11,5%	14,8%	13,8%
Taux d'activité	44,8%	43,1%	41,0%	43,7%

Source : INSEE

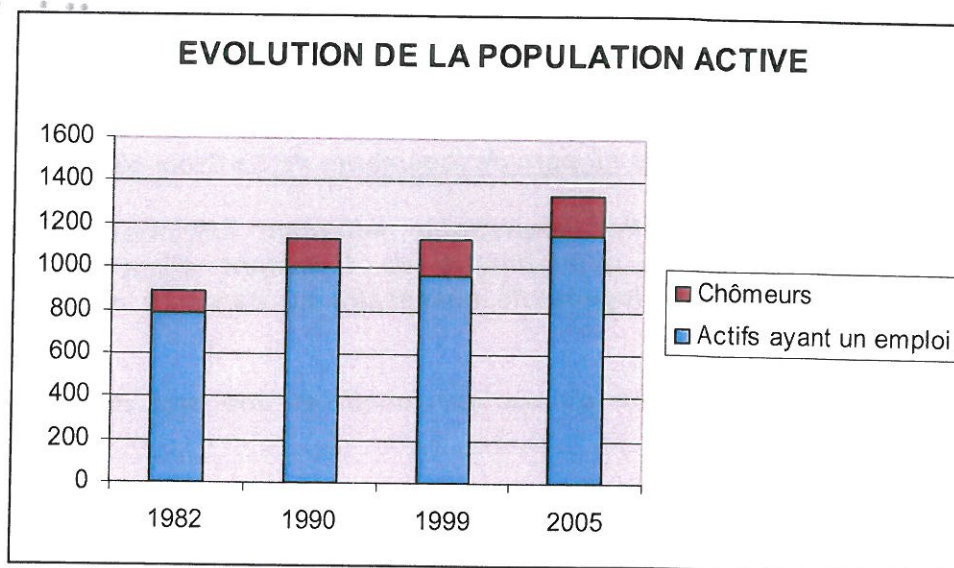
*Une commune dynamique et attractive en terme d'emplois*

Une population active totale de 1374 personnes, soit un taux d'activités de 43,7% moyen par rapport au taux d'activité de l'aire du SCOT.

Un taux de chômage à la baisse mais à un niveau assez élevé toutefois

Un secteur tertiaire dominant allant de pair avec une activité touristique dynamique.

Un activité viticole de qualité.



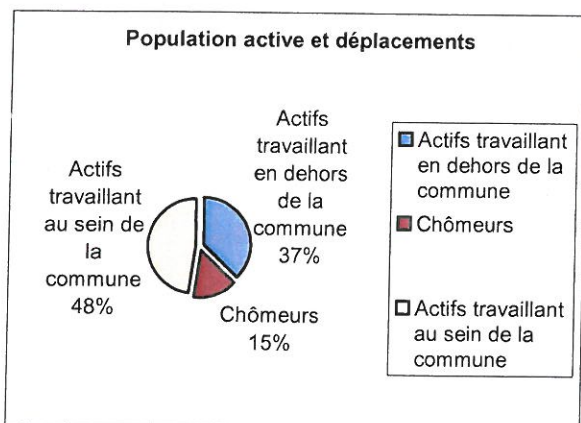
*Une mobilité croissante des actifs...*

Depuis 1982, on enregistre une forte diminution du nombre d'actifs travaillant dans la commune. Cette proportion reste toutefois importante en 1999, ainsi, sur 961 actifs ayant un emploi, plus de la moitié travaille encore dans la commune, malgré l'attractivité économique de certains pôles d'emploi du Golfe de Saint-Tropez et des communes de la grande couronne toulonnaise. La Croix-Valmer ne peut donc être qualifiée de « commune-dortoir ».

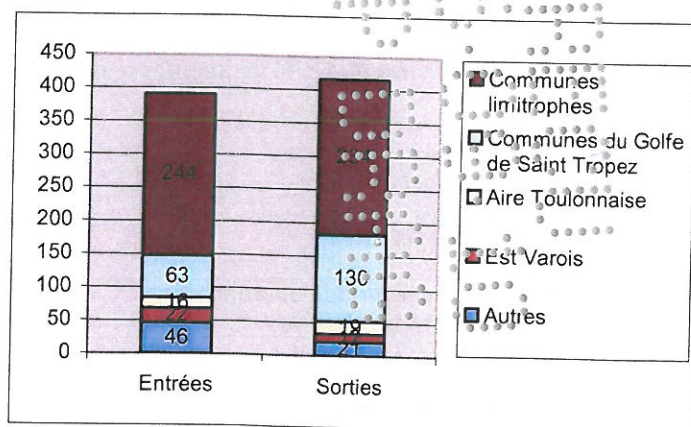
	1982	1990	1999
<b>Population active ayant un emploi</b>	789	1004	961
- dont travaillant dans la commune	625 (79,2%)	653 (65,0%)	545 (56,7%)
- dont travaillant hors de la commune	164 (20,8%)	351 (35,0%)	416 (43,3%)

Source : INSEE – RGP 1999

POPULATION ACTIVE ET DEPLACEMENTS



MIGRATIONS ALTERNANTES



*... mais une certaine attractivité économique de la commune*

En 1999 la grande majorité des échanges domicile-travail s'effectue avec les pôles d'emploi du Golfe de Saint-Tropez, en particulier avec les communes limitrophes de celle de La Croix Valmer.

- *les flux entrants* : deux tiers des entrées d'actifs proviennent des communes limitrophes de La Croix Valmer, en particulier de Cavalaire-sur-Mer (125 actifs) et des autres communes du Golfe de Saint-Tropez (63 actifs).

- *les flux sortants* : la moitié des flux sortants s'opère vers les communes limitrophes de La Croix Valmer, et essentiellement vers Cavalaire-sur-Mer (111 actifs). Un tiers des migrations s'effectue aussi vers les autres communes du Golfe de Saint-Tropez, en particulier vers la commune de Saint-Tropez (94 actifs).

Les données liées aux navettes domicile-travail témoignent de la faiblesse des échanges effectués à l'extérieur du Golfe de Saint-Tropez, en effet, seuls 16,9% des échanges proviennent ou se dirigent vers des communes situées hors du Golfe.

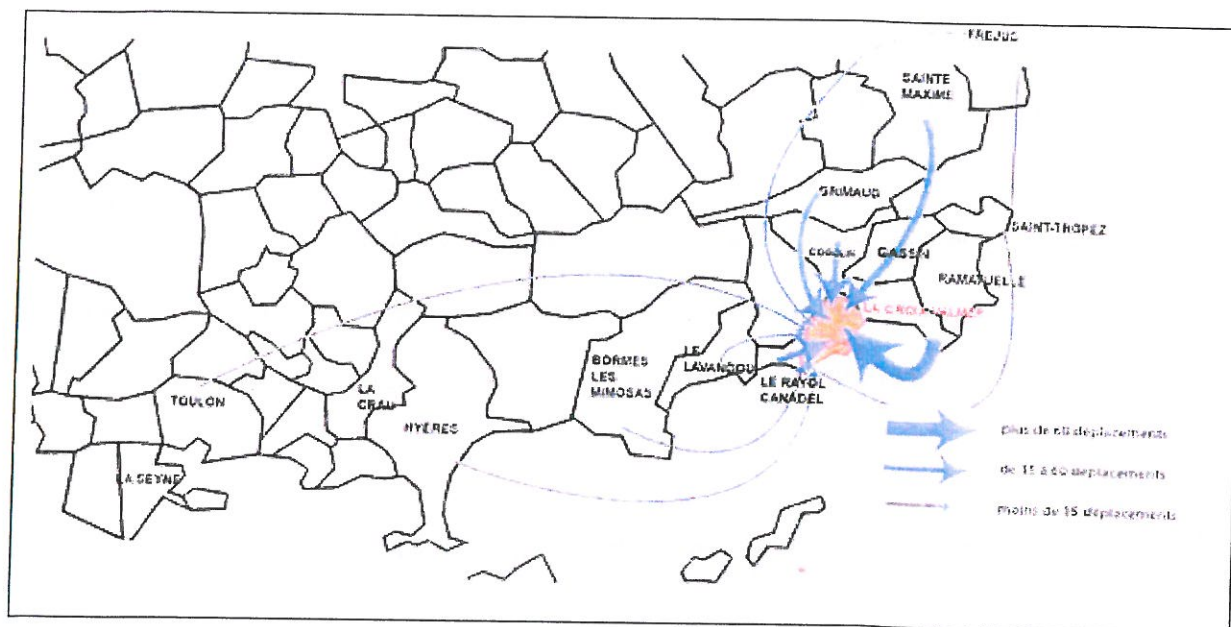
Si les flux sortants sont légèrement majoritaires (347 entrants contre 403 sortants), il convient de noter que la commune de La Croix Valmer accueille un nombre important d'actifs non résidents compte tenu de sa taille. L'attractivité économique de la commune est donc bien réelle.

### Navettes domicile-travail

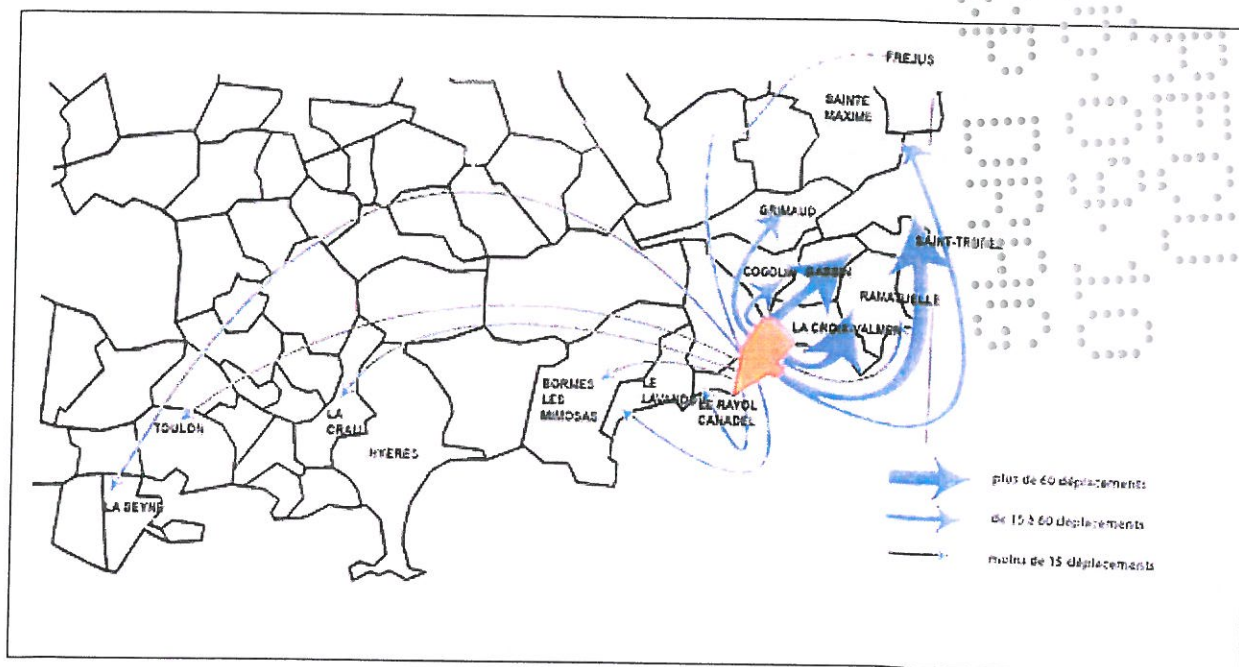
	Sorties (de La Croix-Valmer vers...)	Entrées (de...vers La Croix-Valmer)
<b>Communes limitrophes</b>	<b>234</b> <b>(56,3%)</b>	<b>244</b> <b>(62,4%)</b>
Cavalaire-sur-Mer	111	125
Gassin	58	52
Cogolin	37	57
Ramatuelle	28	10
<b>Autres communes du Golfe de Saint-Tropez</b>	<b>130</b> <b>(31,3%)</b>	<b>63</b> <b>(16,1%)</b>
Saint-Tropez	94	8
Sainte-Maxime	7	21
La Gardie Freinet	0	9
Plat de la Tour	2	9
Le Rayol Canadel sur Mer	1	3
Grimaud	26	13
<b>Communes de la grande couronne toulonnaise et hyéroise</b>	<b>19</b> <b>(4,6%)</b>	<b>16</b> <b>(4,1%)</b>
Communes de l'Est varois	12 <b>(2,9%)</b>	22 <b>(5,6%)</b>
<b>Autres départements</b>	<b>8</b> <b>(1,9%)</b>	<b>2</b> <b>(0,5%)</b>
<b>Somme des zones &lt; 3</b>	<b>13</b>	<b>44</b>

Sources : SIVOM Pays des Maures

MOUVEMENTS ENTRANTS



MOUVEMENTS SORTANTS



*Emplois présents sur la commune*

Les emplois enregistrés sur la commune représentent en 1999, 936 postes, lesquels sont répartis comme suit :

- 391 actifs entrants, non résidents sur la commune y ont un emploi, soit 41,8% des actifs,
- 545 croisiens travaillent au lieu de résidence.

Or, la population active totale de la commune représentait 1128 actifs en 1999. Le rapport emplois communaux/population active totale équivaut donc à un taux de 0,8, soit un rapport proche de 1 emploi par actif.

Le déficit enregistré en terme d'emplois sur la commune est donc très relatif : La Croix Valmer présente le caractère d'une commune active et dynamique en terme d'emploi.

**L'évolution du poids des actifs de la commune met en évidence :**

- **d'une part, une baisse du nombre d'actifs étroitement liée à la hausse du chômage**
- **d'autre part, une attractivité réelle de la commune en terme d'emploi.**

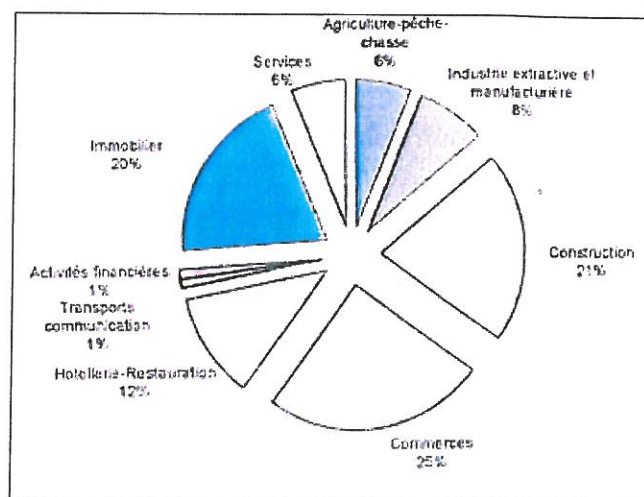
### 2.3.2 LES ACTIVITES

**Un parc d'entreprises étendu et diversifié à dominante tertiaire**

Secteur	Nombre d'entreprises	Part
Agriculture, chasse, pêche, sylviculture, aquaculture	17	6,3%
Industrie extractive et manufacturière	22	8,2%
Construction	57	21,3%
Commerces	67	25,0%
Hôtellerie, restauration	31	11,6%
Transports, communication	3	1,1%
Activités financières	2	0,7%
Activités immobilières et services liés	53	19,8%
Services collectifs, sociaux, personnels	15	5,6%
Autres	1	0,4%
<b>Total</b>	<b>268</b>	<b>100</b>

Source : « Les activités économiques des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez » CCI du Var 1997

### LE PARC D'ENTREPRISES





Le tissu économique de La Croix-Valmer est diversifié et conséquent : il compte 268 entreprises.

On observe :

- la très forte présence des commerces, lesquels constituent un quart des activités recensées,
- la forte représentation du secteur de la construction, due en partie à l'implantation de la zone artisanale Le Gourbenet.
- une sur-représentation des activités liées au secteur de l'immobilier (près de 20%), ce qui s'explique en grande partie par la vocation touristique de la commune,
- une part importante liée aux activités touristiques et saisonnières (hôtellerie et restauration)

Le tissu économique de La Croix Valmer suit l'évolution classique des communes littorales, à savoir une prédominance des secteurs secondaires et tertiaires au détriment du secteur primaire.

### 2.3.2.1 L'activité commerciale

#### Les pratiques d'achat des ménages croisiens

Près de 50% des achats des ménages croisiens s'effectuent dans leur commune contre :

- 17% à Gassin,
- 14% à Cavalaire,
- 8% à Cogolin

La part restante des achats s'effectue dans les pôles d'activités importants du Var (Saint-Tropez, Toulon, La Valette, La Garde)

#### Provenance de la clientèle des commerces locaux :

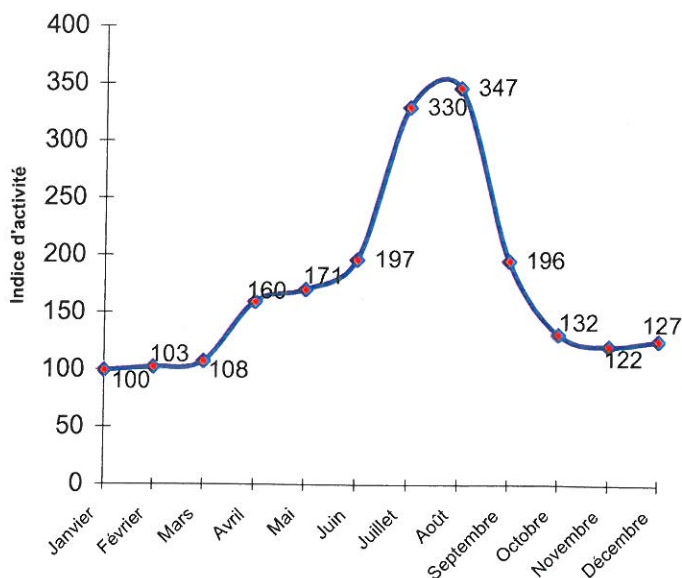
- près de 70% sont résidents de La Croix Valmer
- les 30% restants proviennent des communes limitrophes de La Croix Valmer
- quelques passages occasionnels en provenance des communes du Golfe de Saint-Tropez

Le commerce local est attractif ce, malgré l'appel de certaines communes disposant de pôles commerciaux importants, notamment les moyennes et grandes surfaces.

L'activité commerciale de La Croix Valmer est nettement renforcée en haute saison pendant laquelle le niveau d'activité supplémentaire est de 74%.

Le dispositif « Cœur de Pays » a été lancé en 1998 par le Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) pour soutenir l'activité commerciale et artisanale du centre ville de La Croix Valmer.

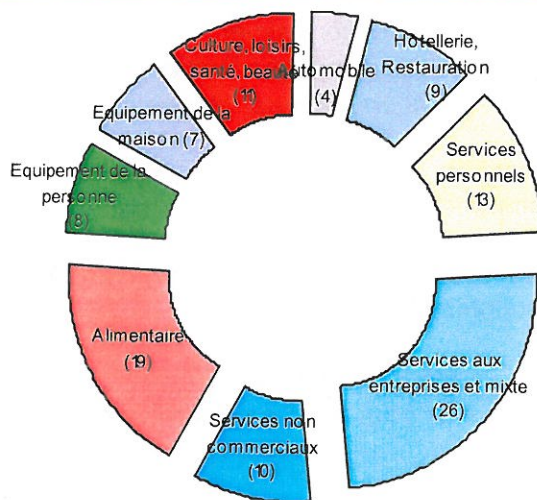
### Les variations saisonnières d'activité en 1998



### 2.3.2.2 Les activités propres au centre ville



Les établissements du centre-ville de La Croix-Valmer



Total 107 établissements

Source : CCI Var et Chambre des Métiers Var - 1999

Compte tenu de la taille de la commune, le centre-ville dispose d'une bonne représentation de commerces. Cependant, **le maintien de ces commerces, face à l'attractivité des grands centres commerciaux voisins constitue un enjeu majeur pour la commune.**

### 2.3.2.3 Un espace agricole et viticole en mutation

Jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle, l'agriculture constituait l'activité principale de la commune. Puis le tourisme s'est développé, l'agriculture a donc décliné au profit des secteurs tertiaires et du développement urbain. Elle s'est récemment réaffirmée comme un pan important de l'économie locale pour son rôle dans la gestion de l'espace et dans l'identité locale. La Croix-Valmer a ainsi conservé une activité agricole dynamique.

Sur un territoire communal de 2228 hectares, 204 hectares sont occupés par des activités agricoles répartis sur 13 exploitations à caractère familial. On constate une augmentation de la taille des exploitations puisque depuis 1979, la surface agricole utile (SAU) n'a que peu évolué alors que le nombre d'exploitations est en baisse continue, avec toutefois une tendance à la stabilisation depuis l'année 1988.

	1979	1988	2000
Surface Agricole Utile en hectares	216	179	204
Nombre d'exploitations	25	14	13

Source : Recensement Général Agricole 2000

#### La viticulture, une activité identitaire à maintenir et à valoriser

Le recensement agricole dénombre en 2000, 10 exploitations viticoles. La surface occupée est de 190 hectares, soient plus de 90% de la Surface Agricole Utile (SAU).

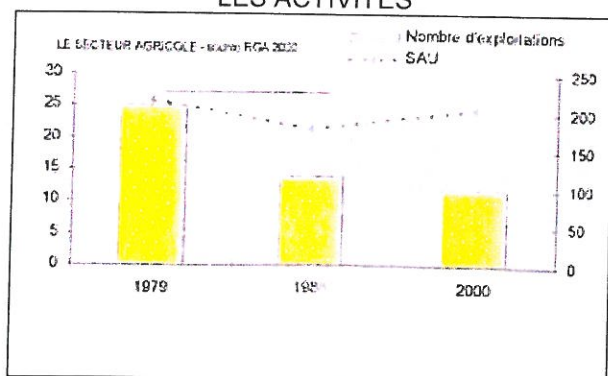
L'évolution de cette activité témoigne d'un regain récent, ainsi, après avoir perdu une trentaine d'hectares entre 1979 et 1988, la superficie viticole gagne 20 hectares au cours de la période 1988-2000.

#### Evolution de l'activité viticole

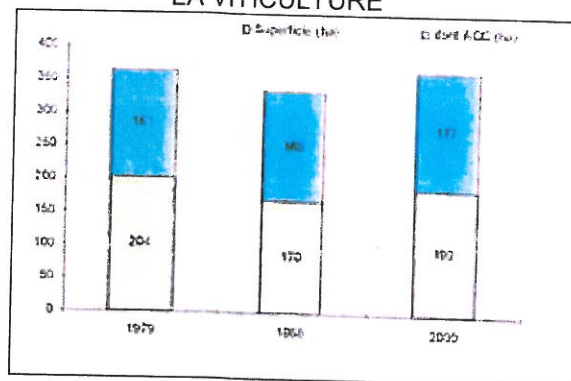
Superficie (en hectares)			Variations superficie		Superficie AOC (en hectare)		
1979	1988	2000	1979-1988	1988-2000	1979	1988	2000
204	170	190	-16,7%	+11,8%	161 78,9%	165 97,1%	177 93,2%

Source : Recensement Général Agricole 2000

#### LES ACTIVITES



#### LA VITICULTURE



Le vignoble croisien, dont 93% de sa superficie est classé "Appellation d'Origine Contrôlée, Côte de Provence" constitue une grande valeur patrimoniale pour la commune car, conjugué aux reliefs boisés, il est l'élément fondamental d'une véritable harmonie paysagère.



Reconnue d'intérêt public par décret ministériel, la viticulture de La Croix Valmer

s'impose comme un pan important de l'économie locale, à ce titre il doit être conservé et protégé.

Les deux plus grandes exploitations de la presqu'île de Saint-Tropez, à savoir le domaine de La Croix (à l'origine de la création de la commune) et celui de la Bastide Blanche, ont été acquies récemment, sur la base d'objectifs visant le maintien de l'activité viticole et la protection du patrimoine forestier, en renouant notamment avec un grand cru classé dans une quinzaine d'années. La requalification de ce terroir nécessite toutefois un renouvellement de l'ordre de 80% des cépages existants.



#### *Autres activités agricoles*

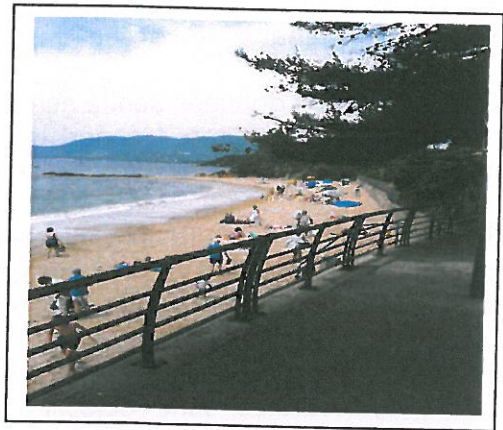
Comparativement à la production viticole, les autres activités agricoles apparaissent relativement marginales. Le Recensement Général Agricole 2000 recensait 3 exploitations horticoles occupant 8 hectares.



Jeunes oliveraies à la Bastide Blanche

### 2.3.2.4 Un secteur touristique installé

Activité fondamentale initiée dès le début du siècle, le tourisme a été le moteur du développement de La Croix Valmer, et si ses formes et ses pratiques ont évolué au cours des décennies passées, l'activité balnéaire conserve un rôle majeur.



Le tourisme demeure un secteur largement porteur qui conditionne les autres activités économiques de la commune. Cependant les pratiques seront amenées à évoluer et à se diversifier rapidement car les capacités d'hébergement accusent une certaine saturation pendant la haute saison.

#### Structures d'accueil

Type de structure	(1) Capacité théorique		(2) Capacité actuelle		(3) Capacité résiduelle	
	Logements ou lits	Population	Logements ou lits	Population	Logements ou lits	Population
Résidences secondaires*	4316x5	21580	4142x5	20710	370x5	870
Logements vacants	88	0	85	0	5	0
Campings/emplacements**	1821	1821	1821	1821	1821	0
Hôtels/lits**	596	596	596	596	596	0
Villages de vacances/lits**	739	739	739	739	739	0
Résidences tourisme/lits**	1211	1211	1211	1211	1211	0
Maisons d'hôtes/lits**	66	66	66	66	66	0
Gîtes**	27	27	27	27	27	0
Meublés**	870	870	870	870	870	0
<b>Total</b>		<b>26910</b>		<b>26040</b>		<b>870</b>

\* Taux de cohabitation de 3 pour les résidences principales et de 5 pour les résidences secondaires

\*\*Source : Syndicat Mixte Golfe de St Tropez Pays des Maures et Maison du Tourisme, office de Tourisme

Au regard des données concernant la capacité d'accueil, la vocation touristique de la commune est confirmée par son fort potentiel de lits touristiques. On peut en effet remarquer qu'en haute saison, la commune peut accueillir un peu plus de 20 000 personnes.

Cependant, ces données sont à nuancer car plus de 80% de cette capacité concerne l'accueil en résidences secondaires. L'apport important de population doit être mis en corrélation avec la capacité communale à assurer des services adaptés.

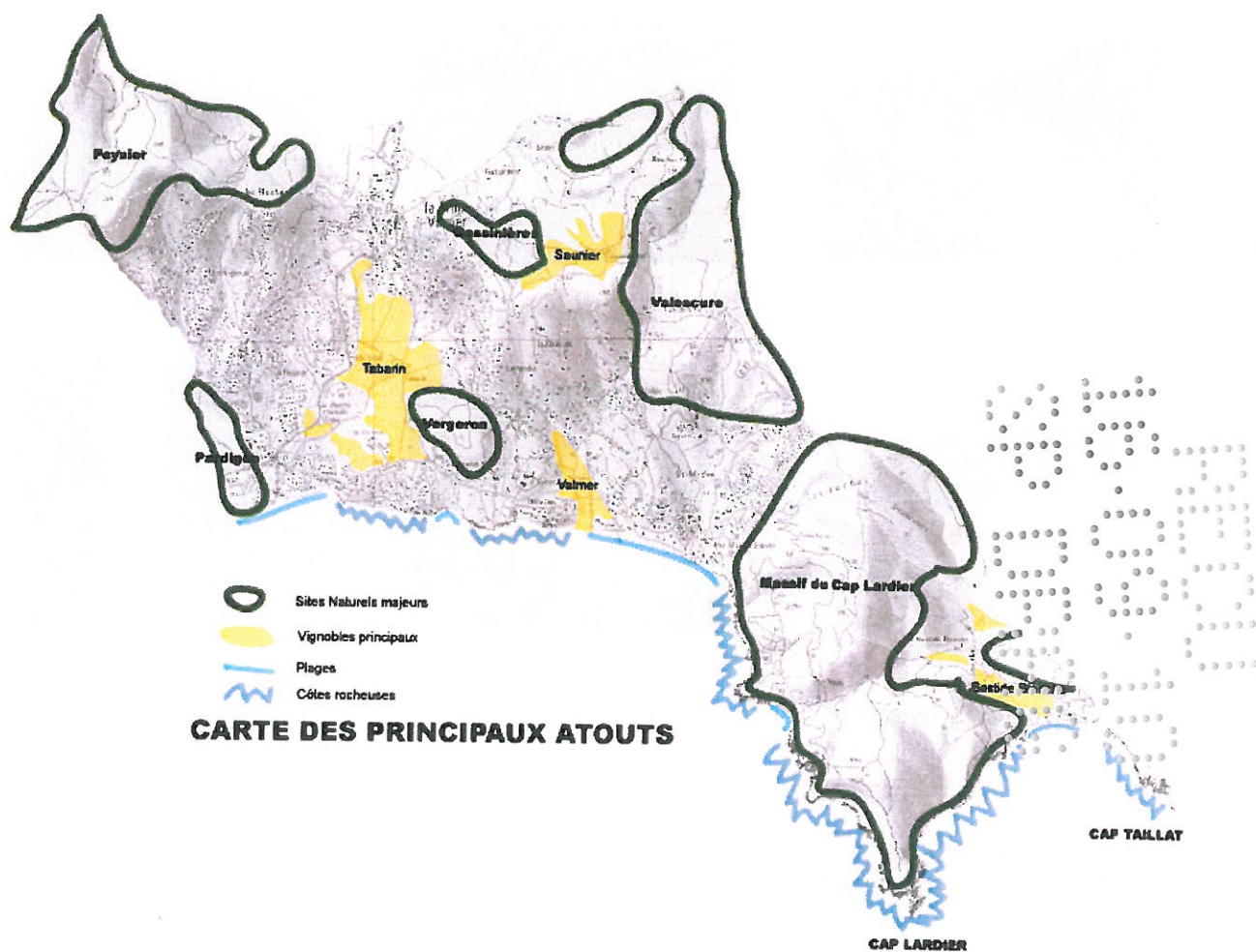
Seul le littoral est aujourd'hui véritablement et pleinement exploité autour de ses plages et de ses criques où se sont développées multiples activités liées aux bains de mer, au nautisme, enfin à la randonnée littoral notamment sur les sites des Trois Caps.

Il reste aujourd'hui à diversifier et à maîtriser l'activité touristique vers les richesses naturelles, culturelles et rurales, dans l'objectif d'un étalement de la fréquentation tout au long de l'année et sur l'ensemble du territoire communal.

La commune présente de nombreux atouts et attraits :

- la **situation géographique** est son premier atout : région littorale à fort ensoleillement, caractérisée par un climat doux propice au développement des équipements de villégiature et de loisirs.
- le **rivage marin** est le premier facteur attractif de la commune. La variété et la qualité de ses paysages composés de multiples plages, criques et falaises en font un élément majeur du tourisme. Les activités sportives qui lui sont associées constituent également un volet important de l'offre touristique
- présence de **sites** naturels majeurs tel que les paysages forestiers, les caps Lardier et Taillat, de **points de vue** remarquables et d'un **patrimoine** culturel intéressant (villégiature hivernale du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle, patrimoine archéologique).
  - les **vignobles** "Côtes de Provence" constituent également un atout clef du territoire.
  - les fêtes et **manifestations** diverses.

## LES ATOUTS DE LA COMMUNE





Equipements de villégiature



Equipements publics de loisirs



Rivages marins



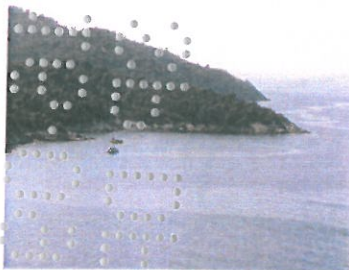
Les Plages



Les paysages agricoles



Les paysages forestiers



Les paysages naturels



Le patrimoine architectural



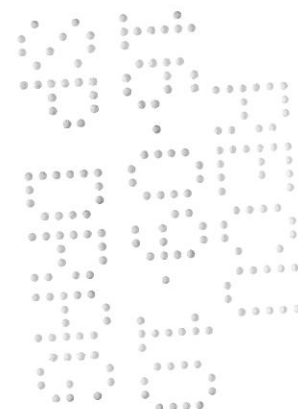
Les randonnées littorales

**La Croix Valmer est principalement portée par deux activités de qualité, étroitement liées à son paysage exceptionnel :**

- **le tourisme de longue durée autour des espaces littoraux,**
- **la viticulture littorale en alternance avec les reliefs boisés conférant à la commune une véritable identité paysagère,**
- **parallèlement à ce tourisme, l'activité économique du territoire croisien est également liée à la présence des résidents alternés qui bénéficient de moyens modernes de télécommunication,**

**La Croix Valmer dispose aussi d'autres secteurs dynamiques tel que le commerce et l'artisanat.**





### 3. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

### 3.1 LES CONTRAINTES DU MILIEU PHYSIQUE

#### 3.1.1 CLIMAT

Le climat régional de type méditerranéen se caractérise par :

- une longue période estivale chaude et sèche à la fois,
- un ensoleillement très important (environ 336 jours/an),
- des précipitations peu fréquentes mais un régime d'averses, atteignant une hauteur moyenne annuelle non négligeable de 750 mm.

Le Var bénéficie d'un climat tempéré caractérisé par des étés chauds et très secs (risques incendies forts), et un hiver relativement doux (neige exceptionnelle).

#### *Les précipitations*

La hauteur moyenne des précipitations touchant La Croix Valmer est de 750 mm alors que la moyenne départementale est de 860 mm.

Si les journées de pluies restent peu nombreuses, les averses n'en sont que plus violentes et durables; elles entraînent souvent des dégradations importantes au niveau du sol et des cultures, et peuvent exposer le territoire au risque d'inondation. Les orages se manifestent en moyenne de 1 à 2 jours par mois, d'octobre à avril et de 3 à 4 jours par mois, de mai à septembre.

L'essentiel du territoire communal exposé au midi, en forme de dépression circulaire ouverte sur la mer, est protégé des vents dominants venant du Nord-Ouest et de l'Est.

TEMPERATURES	MOYENNE	JANV	FEV	MARS	AVRI	MAI	JUIN	JUIL	AOUT	SEPT	OCT	NOV	DEC
MINI	12,2	6	6	8	10	13	16	19	19	17	14	10	8
MAXI	18,6	12	13	14	17	20	23	27	27	24	20	16	13

A l'inverse, les vents sont fréquents, parfois violents, sur les sites du Gourbenet et des Gassinières de par leur exposition dominante Nord (Mistral). Le mistral est un facteur aggravant en cas d'incendie de forêt. Toutefois, il convient de noter que, hormis les versants précités, le territoire communal est relativement bien protégé des vents de Nord- Ouest et d'Est grâce à une topographie organisée en amphithéâtre faisant face au sud.

***L'ensemble de ces facteurs favorise la création d'un microclimat particulier caractéristique du Littoral des Maures.***

Le fort ensoleillement, la faible amplitude des variations thermiques liées à l'évaporation marine et la présence des reliefs entourant la commune, permettent le maintien d'un bon ensoleillement tout en limitant les trop fortes chaleurs et la sécheresse estivale.

### 3.1.2 GEOLOGIE

Le territoire de La Croix Valmer est totalement inclus dans l'entité géologique et géomorphologique des Maures qui constitue, avec l'Estérel et le Tanneron, le socle de la Provence cristalline.

La commune est concernée par 2 séries lithologiques principales qui sont :

- la série des roches métamorphiques cristallophyliennes ;
- la série des roches sédimentaires qui peuvent être rattachées soit à des terrains du Permien, soit à des terrains du Carbonifère.

Le modèle du relief qui résulte de ces formations géologiques est schématiquement caractérisé par des reliefs bien découpés liés aux phyllades et aux micaschistes. Cette roche à micaschistes dominant est très litée et est sensible à l'action mécanique de l'eau ; de ce fait, les terrains sont particulièrement sensibles aux risques d'éboulements en cas d'averses orageuses et/ou d'écoulements torrentiels.

***En ce sens, la nature géologique des sols est la cause d'un important risque d'érosion et d'éboulement des secteurs de falaises et d'aplombs rocheux.***

### 3.1.3 TOPOGRAPHIE

La configuration du territoire de La Croix Valmer peut-être décrite selon quatre entités :

- les deux massifs qui cadrent la commune dans ses limites Est et Ouest : Massif du Lardier et Massif de Peynier. C'est la zone support du développement urbain de La Croix-Valmer,
- la première couronne collinaire haute, au Nord de la commune.
- la seconde couronne collinaire basse au Sud de la commune, et jusqu'en limite du territoire. Il s'agit des reliefs du Gourbenet, de Chausse, de l'arête de Collebasse. Cette zone est partiellement occupée par de l'habitat individuel étagé sur ses pentes, fortement développé au cours de ces dernières décennies.

Les différentes vallées ou plaines qui traversent ces massifs et collines sont au nombre de huit, la plus importante étant la plaine agricole de Tabarin.

***La topographie est un élément primordial caractérisant les singularités du territoire communal.***

***Le Massif du Lardier n'est pas urbanisé, de même que la plaine agricole. A l'inverse, les espaces littoraux et les couronnes collinaires orientées au Sud sont urbanisés.***

***Si les premières opérations se sont développées sur les terrains aux reliefs les plus doux, de récentes opérations ont en revanche été réalisées sur des pentes abruptes générant de fait des impacts visuels sur les reliefs et les paysages.***

### 3.1.4 HYDROGRAPHIE

La géomorphologie du territoire communal présente un découpage en huit bassins majeurs irrigués au Sud par les ruisseaux primaires de la Carrade, la Pierre Plantée, Valescure, Gigaro, Colle-Basse, La Bastide Blanche, puis au Nord par les ruisseaux de Vernatelle, Gourbenet, et du Brost.

Résultant d'une pluviométrie faible, les sols et sous-sols croisiens sont pauvres en réserve d'eau.

Cette carence est accentuée par un réseau hydrographique de surface constitué de petits ruisseaux au débit intermittent. Cependant, soumis à de fortes précipitations concentrées sur les quelques mois d'hiver, ces ruisseaux, secs en été, sont l'objet de régimes torrentiels dangereux l'hiver. Ces risques sont pris en compte dans le cadre d'une étude hydraulique spécifique qui préconise les mesures de protection et les ouvrages propres à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Quatre ruisseaux drainent le versant méridional du territoire communal et aboutissent à la mer.

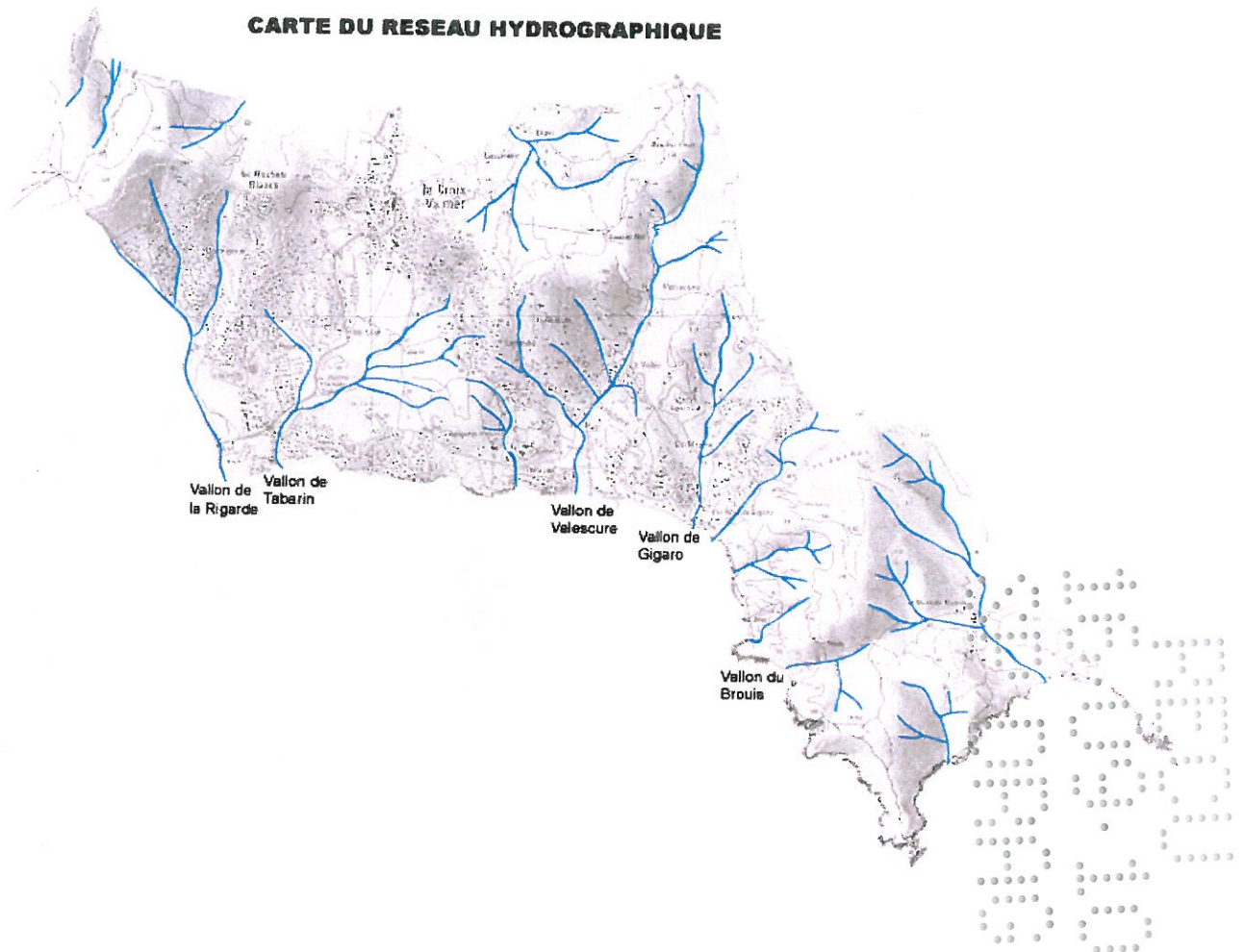
On distingue à l'Ouest, le ruisseau de la Carrade qui forme la limite avec Cavalaire, puis le ruisseau de la Pierre Plantée lui-même alimenté par les ruisseaux de la Ricarde, Méi lésé et Tabarin. Les ruisseaux de la Carrade et de la Ricarde aboutissent tous deux au niveau de la plage de la Douane. A l'Est, le ruisseau de Valescure dont la naissance se situe sur les hauteurs du Saunier Vieux et le ruisseau de Gigaro. Ils se déversent tous deux au niveau de la plage d'Héraclée.

L'entité particulière du Massif de Lardier est organisée en deux bassins : l'un d'orientation Ouest irrigué par une multitude de petits ruisseaux côtiers, l'autre à l'Est, irrigué par le ruisseau de Beaucourt.

Le Nord du territoire communal est constitué de trois bassins irrigués par les cours d'eau intermittents de la Vernatelle, du Gourbenet et du Brost.



Ruisseau de la Ricarde



***Le système hydrographique est constitué de petits ruisseaux souvent secs mais qui peuvent se transformer rapidement en torrents dangereux lors d'orages violents ; entraînant un risque important d'inondation pour les zones urbanisées en fond de vallée.***

***Par conséquent, le maintien de la qualité des ripisylves (végétation accompagnant les cours d'eau) est primordial tant pour la prévention des risques d'embâcles en cas de crues torrentielles, que pour la préservation de la qualité des eaux de baignade (toute éventuelle pollution étant déversée en mer dans un très bref laps de temps).***

## 3.2 LES MILIEUX NATURELS

### 3.2.1 LA VEGETATION

Compte tenu de l'action du climat, du relief et de l'action humaine, la végétation couvrant le territoire communal est très diversifiée. Succinctement, les formations suivantes sont principalement représentées parmi la végétation naturelle de la commune :

- les formations sub-littorales qui concernent potentiellement toute la frange côtière de la commune et comprennent le maquis à oléolentisques et les groupements rupestres à Euphorbes arborescentes ;
- les chênaies à feuilles persistantes et leurs stades de dégradation : yeuseraie, suberaie, maquis haut et maquis bas.

#### *Les formations sub-littorales*

##### **Les formations à oléolentisque**

Ce groupement caractérise le bioclimat thermoméditerranéen et se localise sur le liseré côtier et dans les vallons bien abrités. L'existence de conditions thermiques favorables est associée à la nature du sol très filtrant, de sorte que le groupement est bien représenté sur les roches plus ou moins sablonneuses.

Les arbustes les plus développés et les plus abondants sont l'oléastre (*Olea europea*), le lentisque (*Pistacia lentiscus*), le Myrte (*Myrtus communis*). Des lianes sont souvent associées à cet ensemble avec la Salsepareille (*Smilax aspera*), la Garance (*Rubia peregrina*) et la clématite (*Clematis flammula*).



##### **Les groupements rupestres à euphorbes arborescentes**

Les groupements à euphorbes se développent dans les endroits les plus abrités de la zone côtière et correspondent à un stade de dégradation de l'oléolentisque. Ils s'installent sporadiquement sur les parties littorales du massif des Maures, préférentiellement dans les zones rocheuses à forte déclivité.

Une autre espèce se développe favorablement dans les rochers sub-littoraux : l'Anthyllide barbe de Jupiter (*Anthyllis barbajovis*).



### **Les chesnaies à feuilles persistantes et leurs stades de dégradation**

#### •La yeuseraie

Le chêne vert ou yeuse se distingue du chêne liège par son écorce brune et finement crevassée.

De croissance lente, il régénère par rejets et drageons ce qui lui confère une régénération aisée en cas d'incendie. La yeuseraie pousse préférentiellement sur les sols squelettiques et rocheux et généralement calcaire.

Les seules espèces arborescentes du groupement sont le chêne vert, le Pin d'Alep et le Pin Pignon. Les arbustes sont en revanche nombreux et sont en particulier représentés par le Laurier-Tin (*Viburnum tinus*), l'Alaterne (*Rhamnus alaternus*), les Filaires (*Phillyrea latifolia* et *Phillyrea angustifolia*), le Jasmin (*Jasminum fruticans*), le Térébinthe (*Pistacia terebinthus*) et le Cade (*Juniperus oxycedrus*).

Les lianes sont également très présentes au sein de ce groupement : Salsepareille (*Smilax aspera*), Chèvrefeuille (*Lonicera implexa*), Clématites (*Clematis flamula*) et Garance (*Rubia peregrina*).



#### •La suberaie

Le Chêne-liège croît uniquement sur des terrains siliceux à sol profond et meuble et sous climat thermoméditerranéen. De ce fait son aire géographique de répartition en France est très restreinte et sa culture est emblématique du massif des Maures.

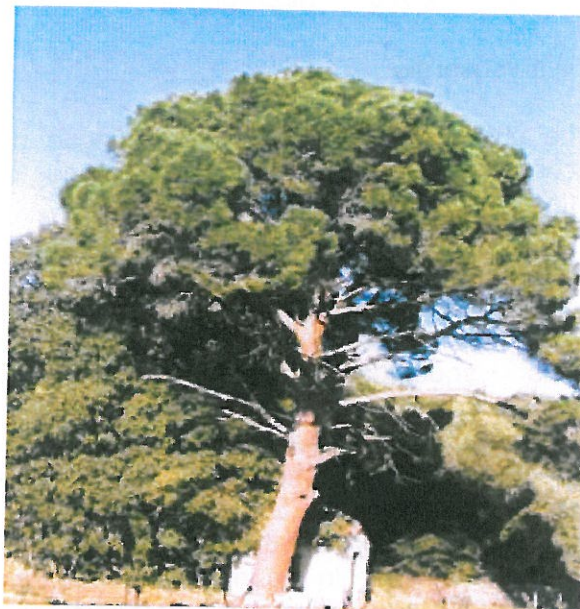
La suberaie climacique se développe dans les fonds de vallons et bas de pentes sur des sols bruns ; elle est alors caractérisée par la présence de Cytise (*Cytisus velosus*) et de Genêt (*Teline monspessulana*).

La suberaie sèche, moins évoluée est la plus représentée, elle se caractérise par la présence d'un plus grand nombre d'espèces du maquis haut et en particulier de Bruyères Arborescentes (*Erica arborea*) et Arbousiers (*Arbustus unedo*).



### •La pinède

La pinède constitue une formation de pins, naturelle ou plantée qui compte différentes espèces telles que le Pin Parasol (*Pinus Pinea*), le Pin d'Alep (*Pinus Halepensis*) et plus rarement le Pin Maritime (*Pinus Pinaester*)

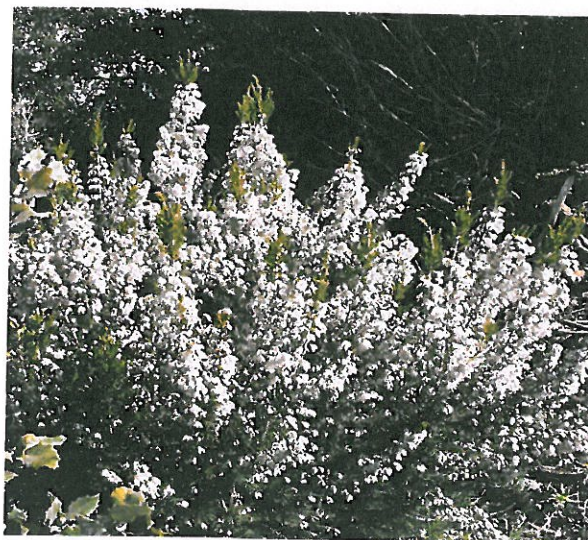


### •Le maquis haut

Le maquis correspond à la dégradation des chênaies sempervirentes sur sols siliceux et est constitué d'arbustes de 6 à 8 m de haut, adaptés à la sécheresse.

Le maquis haut est le stade de végétation le plus proche de la reconstitution de la suberaie : cette formation luxuriante est dominée par les Bruyères Arborescentes (*Erica arborea*) et les Arbousiers (*Arbustus unedo*). Ces deux espèces forment un fourré très dense qui limite le développement d'un sous-bois.

Ce n'est que dans les trouées que réapparaissent les Lianes de la Chênaie (Salsepareille et chèvrefeuille) avec quelques buissons de Calicotome très épineux (*Calicotome spinosa*)

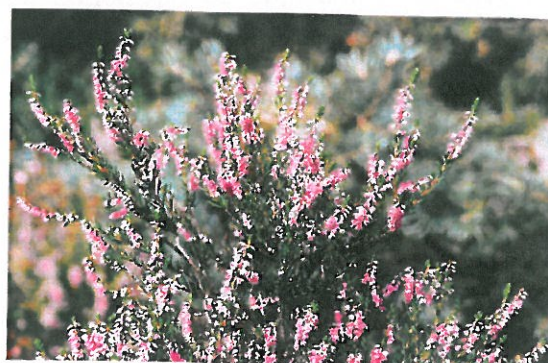


### •Le maquis bas

Cette formation marque un stade plus accentué de la dégradation et se distingue par son couvert végétal peu dense.

Les espèces qui caractérisent ce peuplement sont en particulier la Callune (*Calluna vulgaris*) et la Bruyère à balai (*Erica scoparia*)

En sous-strate dominant les espèces aux floraisons et senteurs emblématiques des milieux méditerranéens : la Lavande des Maures (*Lavandula stoechas*), les Immortelles





(*Helichrysum stoechas*), le Thym (*Thymus vulgaris*) et le Romarin (*Rosmarinus officinalis*).

- Les canniers (arundo donax)

Ils correspondent à des peuplements de Canne de Provence, plante vivace qui peut atteindre 2 à 8m de haut et qui a un développement très rapide voire invasif. Elle est souvent présente dans les sols humides et utilisés comme brise-vent et végétation occultante.



- La végétation humide des fonds de vallon

Les fonds humides constituent des écosystèmes très riches et présentent un large éventail d'espèces hygrophiles, sur les berges des cours d'eau temporairement immergées : aulne glutineux, saule, peuplier, frêne,...

Elle constitue une végétation sensible du fait des épisodes de sécheresse parfois sévères dans le Var.



- Les alignements boisés

Les alignements (platanes, phoenix,..) constituent la trame végétale patrimoniale des espaces publics ou privés, en entrée de ville ou le long des axes principaux et structurent l'espace public ou représentent des éléments de repérage fort dans le paysage.



- Les formations à mimosas (acacia de albata)

Cet arbre décoratif présente une croissance rapide (3 à 10m de hauteur) et un étalement important. Souvent implanté pour bosquet ou dans une haie il est un bon brise-vent (en bord de mer) mais se révèle très inflammable et très invasif posant des problèmes de gestion.



## *Les végétaux de culture et d'ornement*

Les groupements végétaux décrits ci-dessus correspondent aux boisements indigènes du territoire communal. Au cours des siècles, l'anthropisation du territoire a favorisé l'introduction d'espèces importées pour leurs qualités agricoles et/ou esthétiques. Parmi celles-ci, les plus représentées aujourd'hui sont principalement :

→ l'**Olivier** (*Olea europea*) : introduite par les grecs au VI<sup>ème</sup> siècle avant J.C, la culture de l'olivier connut son apogée à compter du XV<sup>ème</sup> siècle avec l'apparition du moulin à huile. Les oliveraies abandonnées durant les précédentes décennies connaissent désormais un regain d'intérêt lié aux intéressantes perspectives économiques de l'oléiculture. Sa présence est également fortement liée à sa valeur patrimoniale et à son esthétique.

→ l'**Eucalyptus** : composant des boisements de haute taille (pouvant atteindre 30 m de haut en région méditerranéenne), les eucalyptus offrent un couvert végétal frais et confèrent une note exotique aux paysages dans lesquels ils s'intègrent .

→ les **Agrumes** : cultivés pour leur valeur ornementale dans les jardins privés, ces arbres appartenant au genre *Citrus* sont très sensibles au gel et ne résistent que difficilement à un retour à l'état sauvage.

→ les **Palmiers** : le plus représenté est le palmier des Canaries (*Phœnix canariensis*) qui borde les allées, ainsi que de façon plus ponctuelle les *Phœnix Washingtonias*, dont le port très haut est caractéristique .

→ les **Mimosas** : le plus répandu dans les boisements de la commune est *Acacia dealbata* qui se distingue par ses feuilles formées de fines folioles. Cette espèce importée d'Australie prolifère sur les sols siliceux, étouffant la végétation indigène

→ les **Plantes d'ornement** : liées aux prestigieux jardins de la Belle époque, ces nombreuses espèces exotiques comprennent par exemple les Bougainvillées (*Bougainvillea spectabilis*), l'Agave (*Agave americana*) ainsi que le Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus barbarica*).

*Si l'ensemble de ces espèces végétales participent de la qualité des paysages et au cadre de vie croisien, leurs comportements face au risque incendie sont très variables :*

⇒ *La suberaie dense a la particularité d'offrir une bonne résistance aux incendies, en particulier lorsque les flammes attisées par le Mistral se propagent rapidement. En effet, le liège protège les tissus sous-jacents de sorte que l'arbre peut émettre des nouvelles pousses l'année suivante. Toutefois, les sujets fraîchement démasclés sont beaucoup plus vulnérables et le taux de reprise n'est alors que très partiel.*

⇒ *Bien que résultant d'une dégradation du couvert végétal, le maquis haut présente encore une grande puissance de régénération lorsque les incendies ne sont pas trop répétitifs.*

⇒ *A l'inverse, les mimosas, qui sont plébiscités pour leur indéniable atout esthétique, représentent en cas d'incendie un risque conséquent en raison de leur forte inflammabilité qui aggrave la rapidité de propagation du sinistre.*

### 3.2.2 LA FAUNE

Le territoire communal de La Croix-Valmer est à l'interface de milieux biologiques exceptionnels que sont la forêt des Maures et le littoral méditerranéen. La juxtaposition de ces deux biotopes en un espace restreint permet d'observer une faune très variée comprenant de nombreuses espèces protégées.

#### *Plusieurs espèces rares de reptiles*

La tortue d'Hermann, espèce endémique des Maures est présente dans les boisements entourant les espaces urbanisés de la commune.

Le lézard des murailles et l'imposant lézard vert sont fréquents tandis que le lézard ocellé ne s'observe qu'exceptionnellement.

Plusieurs espèces rares de reptiles

Les seuls serpents présents sur le territoire communal, inoffensifs, sont la couleuvre de Montpellier (qui peut atteindre 2 m), la couleuvre à échelons et la couleuvre d'Esculape.

#### *Une avifaune exceptionnelle liée aux migrations*

→ Les oiseaux nichant dans les falaises et présents tout au long de l'année sont : les faucons crécerelle et passerinette, le merle bleu et le rouge-queue.

→ Durant la saison estivale, des martinets et des merles des roches sont présents sur le territoire communal.

Au contraire, l'hirondelle des rochers n'est présente à La Croix Valmer que durant la saison hivernale.

Dans les espaces de maquis et dans les boisements de reconquête, l'avifaune est dominée par le geai, le rossignol et la fauvette mélanocéphale, ainsi que par plusieurs espèces de mésanges.

#### *De nombreux petits mammifères communs*

Les espèces de mammifères méditerranéens sont de façon générale peu perceptibles dans le paysage.

Or, si la forte pression cynégétique et le cloisonnement des territoires (à l'échelle locale des Maures) ont effectivement réduit la présence des grandes espèces, les petits mammifères, souvent nocturnes, sont omniprésents sur le territoire communal.

Ainsi, outre les sangliers qui prolifèrent dans le massif des Maures, ces mammifères sont potentiellement : le renard, la fouine, la belette, l'écureuil, le campagnol, le lièvre, le hérisson et les chauves-souris.

### 3.2.3 LES MILIEUX MARINS ET LITTORAUX

La température et la luminosité de l'eau sont des facteurs déterminants dans la répartition des espèces sous-marines et varient de façon importante dès les premiers mètres. Les espèces vivant dans la frange proche de la surface supportent de fortes variations de températures ainsi que des émergences temporaires.

Outre la luminosité et la température, la répartition des organismes est étagée en fonction des limites d'humectation des embruns ou des vagues.

#### *Etage supra-littoral*

Cette zone n'est jamais immergée et constitue un milieu de vie très difficile. La chaleur et l'ensoleillement peuvent y être extrêmes et les espèces y vivant doivent alors faire face à une absolue sécheresse. Tout au contraire, les périodes d'intempéries les font passer des arrosages directs de l'eau de pluie aux embruns saturés en sel lors des périodes de fort vent.

- *Criste-marine* : plante vert-jaune de la famille des ombellifères au système racinaire très développé qui croît sur les rochers.
- *Barbe de Jupiter* : plante au port droit et à feuillage argenté ayant une très forte résistance au vent.
- *Statice nain de Provence* : espèce endémique qui reste plaquée au rocher et se caractérise par sa floraison violette.
- *Euphorbe épineuse* : de forme ramassée en coussins denses, son extrême sobriété lui a permis de coloniser les places vides sur les rochers littoraux.

#### *Etage médio-littoral*

Il s'agit de la zone de balancement des marées (même si elles sont ici de très faible amplitude) et des vagues. Les organismes doivent donc y supporter des alternances d'immersion et d'émergence.

En Méditerranée, cet étage est limité à une dizaine de centimètres.

#### **Flore**

- *Cystoseires* : algues brunes endémiques en Méditerranée qui, du fait de leur sensibilité à la qualité des eaux, sont un bio indicateur de pollution.
- *Rissoelles* : algues rouges poussant en haut de la zone de battement des vagues.

#### **Faune**

- *Balanes*
- *Patelle* : ce gastéropode parmi les plus primitifs n'offre qu'une prise minimale aux vagues et aux courants grâce à sa forme conique aplatie.
- *Littorine bleue*
- *Grapse marbré* : petit crabe vivant dans les anfractuosités.

#### *Etage infra-littoral*

Cette zone est immergée en permanence et possède une bonne luminosité. Les algues photophiles s'y développent jusqu'à 40 mètres de profondeur et ces aires concentrent la biodiversité maximale du milieu sous-marin.

### Flore

- *Herbiers de Posidonies et de Cymodocées* : ces phanérogames (plantes à fleurs) adaptées à la vie sous-marine sont endémiques à la Méditerranée et protégées. Les herbiers sont très développés. De croissance très lente, l'entrelacement de leurs rhizomes permet la stabilisation des fonds marins et les banquettes formées le long des plages par l'accumulation des frondes protègent le trait de côte de l'érosion. Formant des herbiers très denses, les Posidonies sont le support d'un écosystème très riche et participent largement à l'oxygénation des eaux.

### Faune

- *Grande nacre* : coquillage protégé pouvant atteindre la taille d'1 mètre et vivant enfoui aux deux tiers dans le sable.
- *Aphysie* ou *limace de mer*
- *Holothurie*
- *Méduses*
- *Espèces fixées au rocher* : *éponge, spirographe, ascidie, anémone de mer, actinie (ou tomate de mer), oursin noir, oursin violet, oursin comestible.*
- *Espèces présentes dans les anfractuosités* : *poulpe, chiton, Bernard l'ermite, crevette rose, étoile de mer, cigale de mer.*
- *Poissons* : *sar, rouget, serran, saupe, castagnole, girelle. Apogon, rascasse, mérrou, murène.*

***Par conséquent, les milieux et la faune présents au sein des espaces naturels sont d'une grande diversité et présentent un intérêt majeur. En particulier, les richesses sous-marines font l'objet de pratiques d'observation générant un potentiel économique grâce au développement des activités de plongée.***

***Au même titre, les richesses écologiques terrestres pourraient être valorisées par la mise en place de sentiers thématiques et/ou de postes d'observation, les espèces les plus notables et les plus aisées à observer étant les oiseaux migrateurs.***

***Ces activités de tourisme vert offriraient alors une intéressante alternative aux activités balnéaires.***

## 3.3 LES VALEURS ECOLOGIQUES

### 3.3.1 LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF).

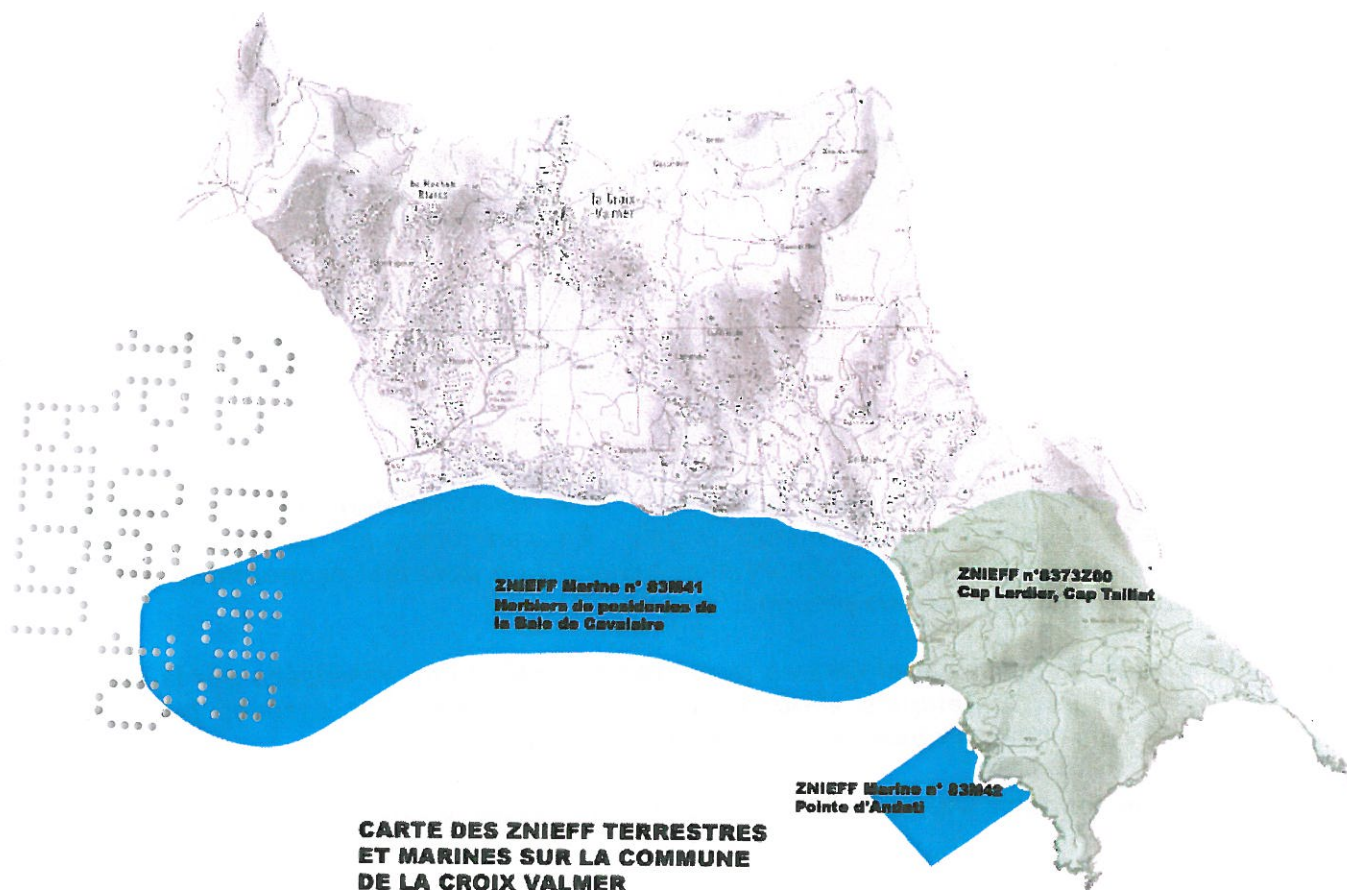
La ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'espaces naturels particulièrement intéressants au plan écologique. L'ensemble de ces espaces constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs des milieux à l'intérieur desquels il convient de respecter les grands équilibres écologiques

L'inventaire des Z.N.I.E.F.F. identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

On distingue les Z.N.I.E.F.F. de type I qui correspondent à des sites limités en superficie et abritant des espèces ou milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, et celles de type II qui concerne les grandes entités tels les massifs forestiers, les plateaux etc... recelant des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF géologiques mettent l'accent sur les caractéristiques exceptionnelles de certaines formations.

Il convient de préciser que l'inventaire sans valeur juridique directe ne peut être opposé au tiers. Cependant il doit être pris en compte dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme (SCoT, PLU), lesquels doivent adopter des dispositions propres à la préservation des sites concernés.

Le territoire de La-Croix Valmer est concerné par les zones suivantes appartenant à l'inventaire des ZNIEFF de la région PACA.



## Les ZNIEFF concernant les parties terrestres

Nature de la protection	Type	Situation de la zone	Commentaires
N° 83/73Z00	I	Cap Lardier, Cap Taillat	<p>Ensemble naturel où l'artificialisation est quasi inexistante. Bien que certaines formations forestières aient été dégradées, la zone n'en présente pas moins un intérêt biologique certain.</p> <p>Abondance de sites pittoresques, succession de rochers et de criques avec de magnifiques points de vue depuis les sentiers de douaniers le long du littoral. C'est une zone caractérisée par une très grande richesse ornithologique et floristique.</p> <p><u>Intérêt de la zone :</u>  <i>Faunistique</i> : zone très importante sur le plan de l'avifaune. Etape migratoire pour de nombreuses espèces (essentiellement les rapaces).</p> <p>Plus une grande richesse en mammifères et en reptiles (présence de la tortue de Hermann).</p> <p><i>Floristique</i> : ensemble floristique dominé par un faciès littoral de la chênaie pubescente et des stades de dégradation. Les formations forestières très riches présentent, de place en place, l'ensemble des 3 pins et 3 chênes méditerranéens français.</p> <p>Richesse particulière des groupements littoraux ou halophiles où l'on rencontre de nombreuses espèces rares, le plus souvent protégées par la loi.</p> <p><u>Problèmes</u> : forte pression foncière en périphérie de la zone. Risques permanents d'incendies pesant sur le massif. Mais aussi des dégâts causés par le moto trial et le piétinement en dehors des itinéraires balisés. Perturbation de l'avifaune nicheuse par surfréquentation de secteurs sensibles.</p> <p><u>Recommandations</u> : compléter les acquisitions déjà réalisées par le Conservatoire du Littoral. Mise en place d'un plan de gestion adapté à l'intérêt, la diversité et la fragilité de cet ensemble de milieux particuliers.</p>

Les ZNIEFF concernant les milieux marins

Nature	Situation	Superficie	Intérêt
N° 83M41	Baie de Cavalaire	650 hectares	Cet herbier, qui représente une importante zone de frayère, participe activement à la vitalité et à l'équilibre du milieu marin dans toute la région. Or, cet herbier subit des agressions constantes provenant notamment du port de plaisance et du nombre toujours croissant, pendant la période estivale, des mouillages forains. La protection de ce site passe donc en premier lieu par une surveillance accrue des mouillages ainsi que des rejets d'eaux usées.
N° 83M42	Pointe D'Andati	90 hectares	La présence d'une faune et d'une flore variées, et le dynamisme de l'herbier dans ce secteur, avec notamment plusieurs types d'herbiers de <i>posidonies</i> , de <i>cytoseires</i> et de <i>gorgones</i> , confirme la qualité des eaux.
N°83M44	Tête du canyon des Stoechades	2480 hectares	Grande diversité de la faune benthique et necto-benthique, due au renouvellement des masses d'eau de cette portion du littoral. C'est une véritable richesse pour l'ensemble du plateau continental.
N° 83M45	Cap Lardier au Cap Camarat	2200 hectares	La présence d'une faune et d'une flore variées, et le dynamisme de l'herbier dans ce secteur, avec notamment plusieurs types d'herbiers de <i>posidonies</i> , de <i>cytoseires</i> et de <i>gorgones</i> , confirme la qualité des eaux.

La présence de ZNIEFF en mer traduit la richesse patrimoniale sous-marine. Elles s'échelonnent tout au long du littoral.

### 3.3.2 NATURA 2000

Afin d'encourager une meilleure gestion du patrimoine naturel, l'Union Européenne a mis progressivement en place depuis 1973 une politique de conservation de la nature dont les bases juridiques ont été renforcées par les révisions successives des traités.

Cette législation repose sur deux textes :

- **la directive « Oiseaux »** : adoptée en 1979, elle vise la protection et la gestion de toutes les espèces d'oiseaux vivant à l'état sauvage sur le territoire communautaire et de leurs habitats. Son application a conduit à la définition de périmètres d'inventaires ( Z.I.C.O).
- **la directive « Habitats »** : adoptée en 1992 (année du sommet de Rio) , la directive instaure l'obligation de préserver les habitats et les espèces qualifiés d'intérêt communautaire. Chaque Etat membre est chargé d'identifier sur son territoire, puis de désigner comme Zones Spéciales de Conservation les sites importants pour la sauvegarde des habitats et des espèces.



Ces deux directives prévoient la sauvegarde des milieux naturels et des espaces de faune et de flore à travers un **réseau de sites protégés**.

Le but du réseau Natura 2000 est de favoriser le **maintien de la biodiversité**, tout en tenant compte des **exigences scientifiques, économiques, sociales...**

Le territoire de La Croix-Valmer est concerné par la constitution du réseau Natura 2000 de gestion des sites les plus sensibles du massif des Maures. Ces sites se distinguent par des habitats naturels et des espèces d'intérêt européen pour la conservation de la diversité biologique.

En France, l'application de cette directive s'est déroulée en deux étapes :

⇒ *Etablissement d'un premier périmètre, nomination d'un comité de suivi local et définition d'objectifs généraux :*

- maintien des habitats d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable .
- maintien de la qualité et de la diversité des milieux et paysages.
- maintien des activités agricoles, pastorales et forestières .
- permettre le maintien ou l'apparition de stades d'évolution végétale différents
- maintien ou restauration des milieux ouverts.

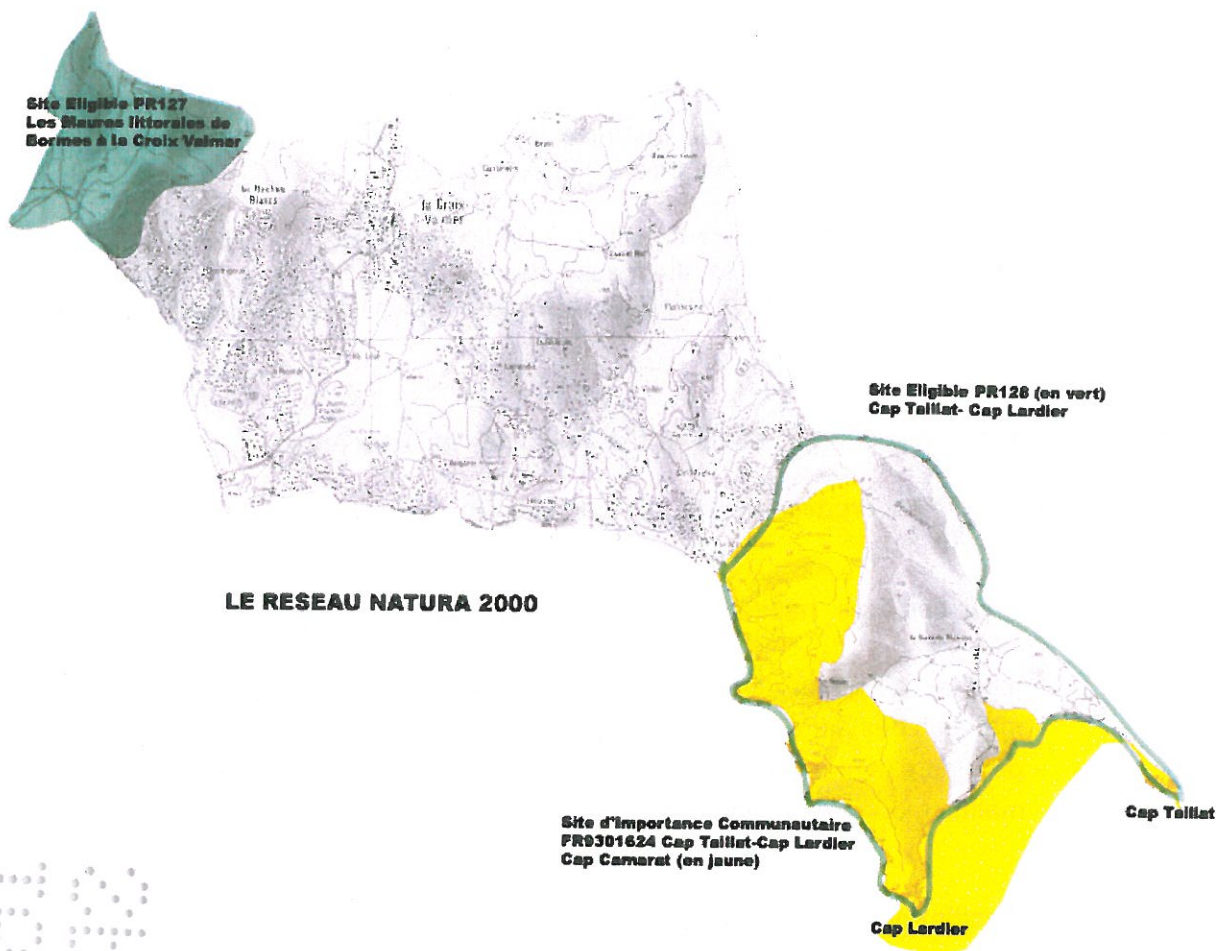
Ces objectifs sont accompagnés d'orientations de gestion :

- maîtriser l'urbanisation pour pérenniser ce patrimoine.
- maîtriser la fréquentation touristique et les loisirs.
- contrôler les rejets et les pollutions.

⇒ *Définition de sous sites à l'intérieur du premier périmètre et mise en place d'un groupe de pilotage spécifique pour approfondir la connaissance de chaque sous site (faune, flore, paysage) et auquel participent certaines communes.*

Ce sont donc ces sous sites qui ont valeur de périmètre d'inventaire, en l'attente des conclusions du comité de pilotage sur les modalités de protection et/ou de gestion de ces espaces (ce qui se traduit par des contraintes réglementaires).

Les sites éligibles soumis à la consultation au titre de directive sont synthétisés dans le tableau suivant:



Dénomination	Communes concernées	Superficie	Caractéristiques
<p><b>PR 127 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Massif de la Pierre d'Avenon</li> <li>- Canadel</li> <li>- Les Maures littorales de Bormes à La Croix Valmer</li> <li>- Collines de Ramatuelle.</li> </ul>	<p><b>La Croix Valmer,</b> La Mole, Cavalaire, Gassin, Cogolin</p>	<p>10 326 ha</p>	<p><u>Habitats prioritaires :</u> Dunes fixées. Formations pionnières avec sable pauvre en azote. Formation de plantes annuelles. Pelouses humides. Forêt alluviale à <i>Aulne glutineux</i> et <i>tilleul à feuille en cœur</i>.</p> <p>Remarquable massif forestier littoral d'une grande superficie et encore intact. Grande diversité de groupements végétaux caractéristiques de la Provence siliceuse : <i>suberaies</i>, <i>ripisylves</i>...</p> <p>Site important pour la tortue d'Hermann et la Cistude.</p> <p>L'état de conservation actuel est bon malgré des poches d'urbanisation, surtout littorales. Les zones incendiées ont bien cicatrisé en raison de la prédominance du chêne liège.</p> <p><u>Orientations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cesser l'artificialisation de la ceinture littorale : limiter l'urbanisation très strictement aux zones déjà mitées, ne pas augmenter les aménagements littoraux de toute nature.</li> <li>- Maîtrise de la fréquentation : ne pas augmenter la pénétrabilité du massif en créant de nouvelles pistes ou en améliorant les anciennes.</li> </ul>

<b>PR 128 :</b>	Cap Taillat Cap Lardier Cap Camarat - Plage de Pampelonne Plaine de Cogolin et Marais de la Chaux - Domaines terrestre et maritime .	Cogolin, Ramatuella, <b>La Croix Valmer,</b> Saint Tropez, Grimaud.	524 ha	<p><u>Les habitats prioritaires</u> : herbiers marins de posidonies, dunes grises méditerranéennes (végétation herbacée), dunes boisées à Pin Pignon et / ou maritime, pelouses humides, formations végétales des eaux saumâtres et salées à Ruppia.</p> <p>Ensemble naturel littoral très intéressant comportant sur rocher un faciès littoral de la chênaie pubescente, et par place la riche chênaie mixte de la presqu'île tropézienne. On rencontre également sur ce substrat des peuplements thermophiles parmi les plus beaux de France par l'ampleur de la station et le développement des individus. Les formations psammophiles sont également très remarquables avec l'ensemble des groupements dunaires de la prestigieuse plage de Pampelonne, portion d'un vaste complexe plage-zones humides et pelouses d'arrière plage. Egalement, un site important pour la tortue d'Hermann et la Cistude.</p> <p><u>Orientations</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des échanges par graus entre eau douce et eau de mer</li> <li>- Contrôle strict de l'urbanisation et épuration des effluents.</li> <li>- Maîtrise de la fréquentation touristique et de loisirs marine et terrestre.</li> <li>- Protection effective et gestion appropriée pour l'étang des salins et ses abords</li> <li>- Cicatrisation des écosystèmes littoraux perturbés par les embruns pollués.</li> </ul>
-----------------	---	---	--------	--

Les Propositions de Sites d'Importance Communautaire (PSIC : propositions de sites transmises par la France à l'Union Européenne) ont été examinées dans le cadre de concertations locales.

Ces sites font l'objet de la réalisation de Documents d'Objectifs (DOCOB) identifiant les enjeux majeurs et définissant les orientations de gestion, eux-mêmes suivis de Documents d'Application (DOCAP) en permettant la mise en œuvre.

Dénomination	Communes concernées	Superficie	Caractéristiques
<b>PR 128 :</b> - Cap Taillat - Cap Lardier - Cap Camarat	<b>La Croix-Valmer,</b> La Mole, Cavalaire, Gassin, Cogolin	404 ha	<p><u>Habitats prioritaires</u> :</p> <p>Dunes fixées. Formations pionnières avec sable pauvre en azote. Formation de plantes annuelles. Pelouses humides. Forêt alluviale à <i>Aulne glutineux</i> et <i>tilleul à feuille en cœur</i>.</p> <p>Remarquable massif forestier littoral d'une grande superficie et encore intact. Grande diversité de groupements végétaux caractéristiques de la Provence siliceuse : <i>suberaies</i>, <i>ripisylves</i>...</p> <p>Site important pour la tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe.</p> <p>L'état de conservation actuel est bon malgré des poches d'urbanisation, surtout littorales. Les zones incendiées ont bien cicatrisé en raison de la prédominance du chêne liège.</p> <p><u>Orientations</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cesser l'artificialisation de la ceinture littorale : limiter l'urbanisation très strictement aux zones déjà mitées, ne pas augmenter les aménagements littoraux de toute nature. <ul style="list-style-type: none"> <li>o Maîtrise de la fréquentation : ne pas augmenter la pénétrabilité du massif en créant de nouvelles pistes ou en améliorant les anciennes.</li> </ul> </li> </ul>

### 3.3.3 SITES CLASSES ET SITES INSCRITS

#### *Les sites classés*

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général.

Les sites classés dont la valeur patrimoniale justifie une politique rigoureuse de préservation voient toute modification de leur aspect soumise à une autorisation préalable du Ministère de l'Environnement ou du préfet du département après avis de la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN), de l'Architecte des Bâtiments de France et, le plus souvent de la Commission Départementale des Sites.

Un site classé par décret du 6 mai 1995, intéresse les communes de La Croix-Valmer et de Ramatuelle. Il couvre une superficie de 2076,42 hectares, et comprend les trois caps méridionaux, Lardier, Taillat et Camarat, le Domaine Publique Maritime et l'arrière pays.

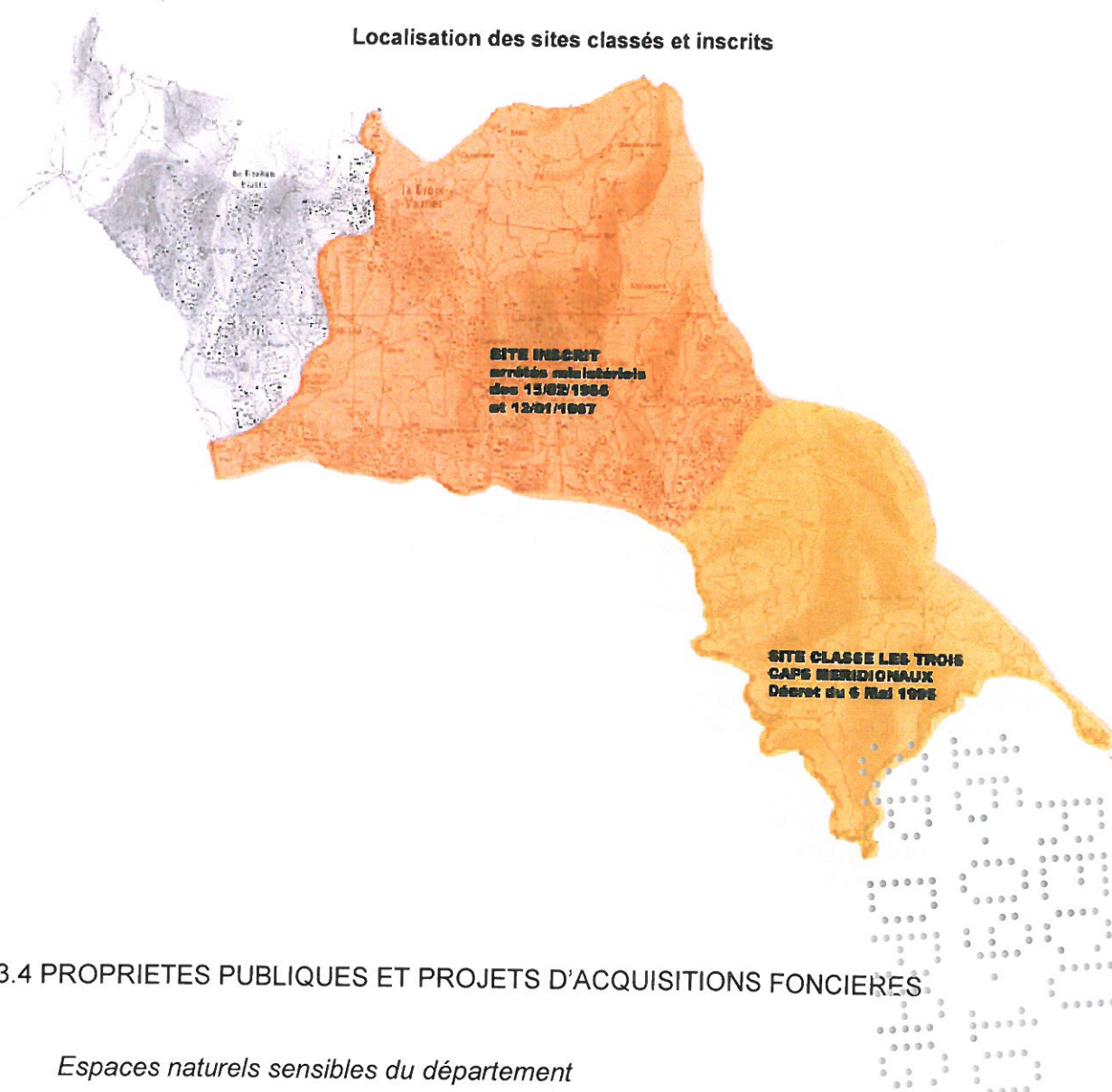
#### *Les sites inscrits*

Découlant également de la même législation, l'inscription à l'inventaire des sites est un mode de protection atténuée des sites qui intervient si l'intérêt du site ou les menaces pesant sur lui ne justifient pas le classement.

Une part importante du territoire croisien, environ 1/3, est concernée par ce dispositif institué par arrêtés ministériels des 15 février 1966 et 12 janvier 1967. Le périmètre du site inscrit de la presqu'île de St Tropez est limité comme suit :

- au sud par le rivage,
- à l'Ouest par la limite territoriale avec la commune de Cavalaire et la RD 559,
- au Nord-Ouest et Nord-Est par les limites territoriales de Gassin et Ramatuelle,
- à l'est par la limite du site classé des Trois Caps.

Dans les sites inscrits, les autorisations de construire ne sont délivrées par le maire qu'après consultation de l'architecte des bâtiments de France.



### 3.3.4 PROPRIETES PUBLIQUES ET PROJETS D'ACQUISITIONS FONCIERES

#### *Espaces naturels sensibles du département*

Des zones de préemption sont délimitées par le département dans lesquelles celui-ci est informé des projets de transactions foncières par le biais de la procédure de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), et peut en tant que de besoin se porter acquéreur des biens concernés.

Le département, titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit au Conservatoire du Littoral ou aux communes.

Les terrains ainsi acquis deviennent propriétés inaliénables du domaine public du département, lesquels sont soumis aux règles d'urbanisme, nécessairement de protection, édictées résultant du document d'urbanisme en vigueur (POS/PLU). Leur gestion et entretien peuvent être à la charge du département ou des communes concernées, voire mixte (commune + département).

Deux zones de préemption sont applicables au territoire communal, l'une concerne le massif du Peynier, à l'extrémité Nord-Ouest de la commune, l'autre la frange littorale du Cap Lardier.

Les terrains acquis par le Département au titre des espaces naturels sensibles sur le territoire sont relativement disséminés, et d'une manière générale, de petite taille (quelques hectares) :

- Pierre plantée (au Sud du village)
- Barbigoua et Peynier (au Nord-Ouest du territoire communal)

#### *Les acquisitions du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres*

Le Conservatoire du Littoral est un établissement public à caractère administratif, créé par la loi du 10 Juillet 1975 . Il a pour mission de mener une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral, de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique notamment :

- dans les cantons côtiers délimités à la date du 10 juillet 1975
- dans les communes riveraines des mers et océans, étangs salés ou des plans d'eau d'une superficie d'au moins 1000 hectares.

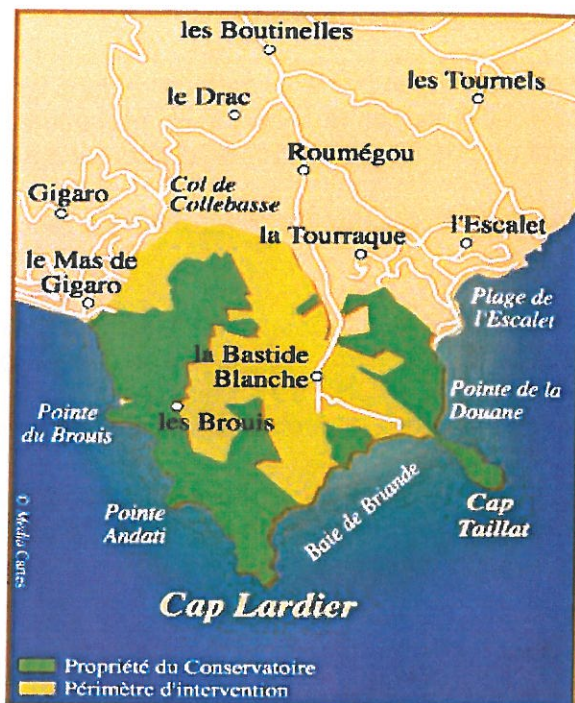
Pour ce faire, des périmètres de préemption au bénéfice du Conservatoire du Littoral sont établis. Les biens acquis deviennent la propriété du domaine public de l'Etat.

Le droit des sols applicable aux espaces acquis doit être compatible avec la vocation de ces derniers.

La gestion et l'entretien peuvent être à la charge du Conservatoire ou des communes concernées, le plus souvent mixte (Conservatoire et Communes).

C'est dans ce cadre que la commune de La Croix Valmer a vu un pan important de son patrimoine naturel formé par le site des "Trois Caps" préservé. La démarche initiée par le Conservatoire a permis ainsi l'acquisition, la protection et la gestion des caps Taillat, Lardier et Briandé totalisant à eux trois une superficie de 292 hectares, soit 13% de la superficie communale.

#### *Les acquisitions du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres*



### 3.3.5 LA LOI LITTORAL

La commune de La Croix Valmer, riveraine de la mer Méditerranée, est soumise aux dispositions issues de la loi du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral "dite loi littoral".

Ce dispositif, pour ce qui concerne le volet urbanisme, est introduit au code de l'urbanisme aux articles L 146-1 à L146-9 et R 146-1 à R 146-2. Il s'applique à l'ensemble du territoire communal, et impose notamment :

- De préserver les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation (L 146-2 dernier alinéa).

**Article L146-2** (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 3 Journal Officiel du 4 janvier 1986)(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 VIII, XII Journal Officiel du 14 décembre 2000) :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

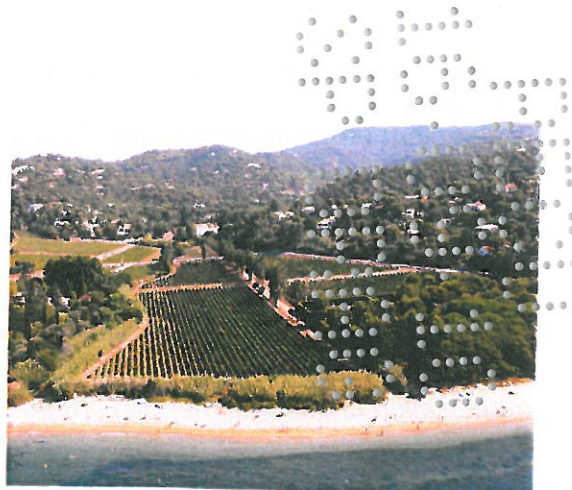
Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

**Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.**

Selon le dernier alinéa de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme, une commune littorale a l'obligation d'intégrer dans son Plan Local d'Urbanisme une ou plusieurs coupures d'urbanisation. L'origine de la règle remonte au chapitre II-2 de la directive dite D'Ornano de 1979 qui prescrivait déjà de ménager entre les zones urbanisées « des zones naturelles ou agricoles suffisamment vastes ».

**Le Vallon Valmer**, non urbanisé, est considéré comme coupure de l'urbanisation. Cette caractéristique avait déjà été prise en compte et validée par la commission des sites et les services de l'Etat, telle qu'elle figurait aux documents graphiques de la révision du Plan d'Occupation des Sols approuvée par délibération du conseil municipal du 30 avril 1998.

**La Plaine de Tabarin-Vergeron**, fait également office de coupure agricole et forestière de l'urbanisation, même si la continuité avec le littoral n'est pas aussi affirmée que la coupure de Vallon Valmer. Il n'en demeure pas moins que par sa superficie importante, son impact sur le paysage et le fonctionnement de la commune, cet ensemble forme une coupure



d'urbanisation au titre de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme

- De limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (L 146-4-II).

L'article L.146-4-II fixe les conditions d'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Ainsi, dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée, motivée selon des critères liés à la configuration des lieux, ou à l'accueil d'activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Contrairement aux espaces présentant le caractère de coupures d'urbanisation, il est à noter que le champ d'application du régime juridique des espaces proches du rivage couvre aussi bien les espaces urbanisés que les espaces non urbanisés selon plusieurs jurisprudences établies aujourd'hui (T.A Pau 17.11.1993, T.A Nice 16.02.1995, T.A Nice 31.10.1996, C.E 29.03.1993, C.E 3.05.04).



Comme le précise l'article L.146-4-II, ces espaces proches du rivage ne peuvent admettre qu'une extension limitée de l'urbanisation.

La délimitation des espaces proches doit tenir compte de plusieurs critères :

- la distance par rapport à la mer
- le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer
- l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer
- l'existence d'une coupure physique

Ainsi, la délimitation ne peut être fondée sur un seul critère comme la distance des terrains ou d'un secteur par rapport au rivage. Cette méthode a été confirmée récemment par le Conseil d'Etat et par une circulaire du 14 Mars 2006 dans laquelle, est précisé que « se limiter au seul critère de distance reviendrait à perdre de vue l'objectif du législateur qui était de limiter l'urbanisation en front de mer où l'urbanisation venait boucher toute perspective sur la mer et non d'interdire aux communes littorales tout développement vers l'arrière ».

Il est généralement admis sur la commune de La Croix Valmer que les espaces proches du rivage concernent les versants exposés au Sud en forme d'amphithéâtre ouvert sur la mer. De fait, la notion de caractère limité de l'urbanisation s'applique sur plus des ¾ du tissu urbain communal.

Les quartiers comptant dans cette géographie littorale et concernés par les dispositions de l'article L146-4-II sont : Barbigoua, Mei-Lésé, La Ricarde, La Bouillabaisse, Le Vergeron, Héraclée, Le Village, La Galiasse, Cavalière, Cavalière-Valmer, Sylvabelle, St Michel, et Gigaro. Leur vocation dominante résidentielle est attestée depuis plusieurs décennies par la réalisation d'environ cinquante opération d'aménagement en forme de lotissements.

Il convient d'indiquer que l'urbanisation résiduelle de ces quartiers, susceptible d'être mise en œuvre est estimée à 220 habitations contre 2750 existantes. Cette capacité est appréciée au regard de plusieurs critères : les lieux d'implantation situés dans les vides de tissu urbain existant, la densité qui, est limitée par les dispositions des articles 5 et 14



du règlement d'urbanisme du PLU, la destination des constructions à l'usage d'habitation, le faible rapport entre le nombre de constructions encore possibles et celles existantes, des caractéristiques topographiques des sites (plaines et reliefs déjà urbanisés). L'urbanisation résiduelle des quartiers en question est par ailleurs conforme aux limites d'urbanisations fixées par le SCoT approuvé ainsi qu'avec ses orientations.

Ce constat amène ainsi à privilégier les versants Nord pour la poursuite du développement urbain communal.

- De préserver le libre accès au rivage (L 146-4-III).

Ce principe est destiné à préserver le libre accès du public au rivage. Ainsi dans la bande des 100 mètres, mesurés depuis la limite haute du rivage, l'implantation de constructions et d'installations nouvelles est interdite dans les parties non urbanisées.

De même la reconstruction de bâtiments en ruine, dans les zones non urbanisées de cette bande est interdite. A contrario, les travaux confortatifs sur les bâtiments sinistrés peuvent y être autorisés.

Il est, toutefois, fait exception pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou à celles exigeant la proximité immédiate de l'eau.

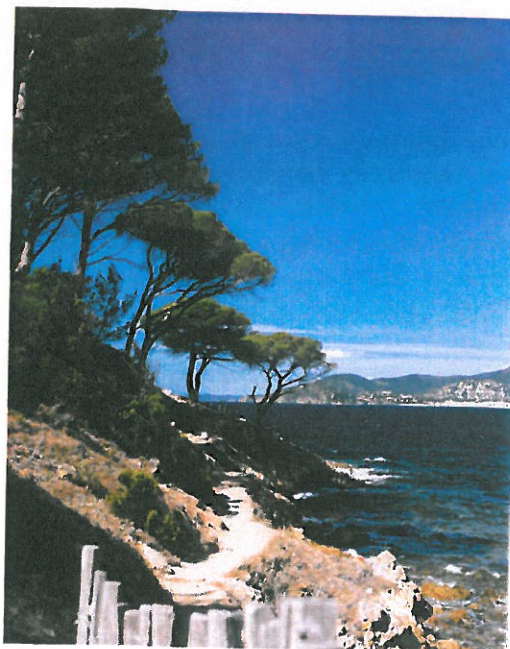
A noter enfin que la distance de cent mètres peut être augmentée dans le PLU si telle est la volonté de son auteur.



#### Servitude au bénéfice des circulations piétonnes le long du rivage (article L 160.6)

L'article L.160-6 du code de l'urbanisme dispose que les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de 3m de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Plus communément appelée servitude de passage. Cette servitude est retranscrite dans le présent Plan Local d'Urbanisme.



- De protéger les espaces naturels remarquables

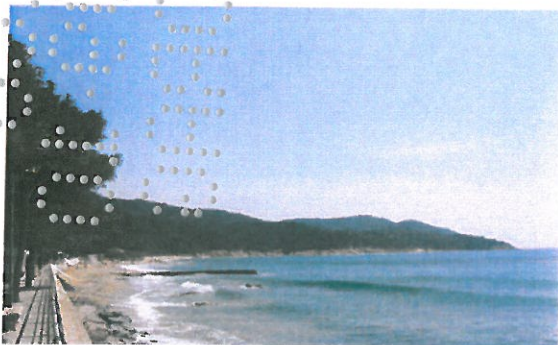
**Article L146-6** (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 3 Journal Officiel du 4 janvier 1986)(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III Journal Officiel du 14 décembre 2000) :

*Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.*

*Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.*

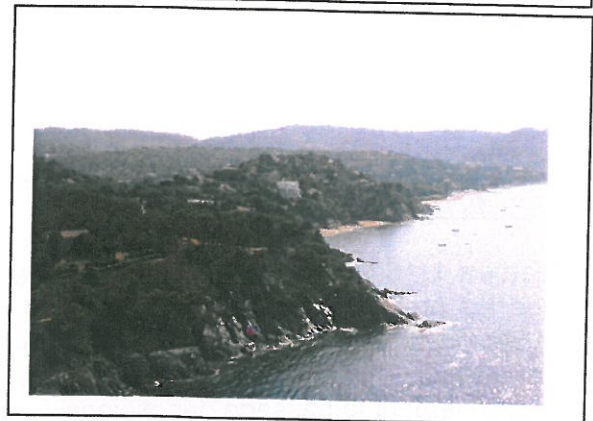
*En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée*

Il s'agit d'un article de la loi littoral qui a fait l'objet d'un décret d'application (décret du 20 Septembre 1989 remplacé par le décret du 29 Mars 2004) fixant les contraintes de la loi et la liste des espaces et milieux à préserver comme les dunes, les plages, lidos, les forêts et zones boisées côtières... etc.



La commune de La Croix Valmer voit plusieurs de ses sites concernés par les dispositions de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. Les sites naturels identifiés comme ZNIEFF, les sites Natura 2000 ou encore le site classé des Trois Caps participent de cette définition.

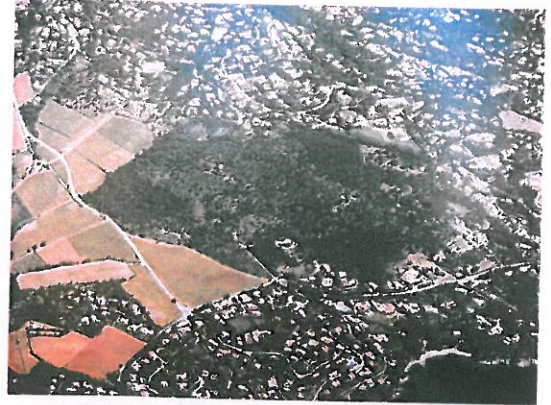
Il s'agit principalement des sites des massifs de Peynier, Valescure, du Massif du Cap Lardier, des falaises côtières boisées.



- De préserver les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (L146-6 dernier alinéa).

L'article L.146-6, en son dernier alinéa, impose que les documents d'urbanisme doivent classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune

Ce travail de recensement a été fait lors de la révision du POS approuvé au mois d'avril 1998. Ils recouvrent les massifs de Peynier, Barbigoua, Chausse, Valescure, Gourbenet, Gassinières, Vergeron, Pierre Plantée, Cavalière et le Massif du Cap Lardier. **La révision du POS valant PLU n'apporte pas de modification à cette disposition du POS approuvé.**



Colline du Vergeron



Le relief des Gassinières



Les reliefs de Chausse et de Barbigoua



Colline de Valescure

### 3.4 LE SITE DE PARDIGON ET LA LOI LITTORAL

Le site de Pardigon, est formé d'une plaine coupée dans sa partie centrale par les limites distinguant les territoires communaux de Cavalaire, à l'Ouest, et de La Croix Valmer à l'Est . Le site, dont la principale caractéristique est d'être non urbanisé, largement ouvert au sud et débouchant sur le rivage, accueille au cours de l'année 1975 un projet d'aménagement touristique composé d'un parcours de golf accompagné d'un programme immobilier.



Le site de Pardigon vue depuis la station service riveraine de la RD559 (zone UEa)

Le projet établi sur les territoires des communes de La Croix Valmer et de Cavalaire, est initié, au cours de l'année 1976, par une décision ministérielle. Son annulation est confirmée par le Conseil d'Etat au terme de 25 années de procédures d'urbanisme diverses et de procédures contentieuses.

*« En majeure partie boisés, les terrains de l'ex Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Pardigon forment une plaine littorale essentiellement naturelle, laquelle s'inscrit dans un grand amphithéâtre de verdure qui part de la chaîne provençale des Maures et descend jusqu'à la mer. Il résulte que le périmètre de la ZAC de Pardigon doit être regardé comme s'inscrivant dans un paysage remarquable et caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral varois, au sens de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, qui doit être préservé. Tels en ont conclu : le Tribunal Administratif de Nice, la Cour Administrative d'Appel de Marseille et le Conseil d'Etat.*

Par ailleurs, il convient de noter que ce grand paysage a particulièrement retenu l'attention du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres qui qualifie, en raison de son intérêt paysager remarquable, le secteur couvert par la Zone d'Aménagement Concerté de Pardigon, de secteur d'intervention potentielle..

### *Evolution du projet*

La Zone d'Aménagement Concerté, initiée par décision ministérielle au cours de l'année 1976, voit son Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 1980, pour un programme comptant près de 90 000 m<sup>2</sup> de plancher affectés à l'usage hôtelier, résidentiel et commercial.

Cette opération présente la particularité d'être projetée sur un espace d'environ 92 hectares, situés en bord de mer, de part et d'autre de la limite territoriale séparant les communes de la Croix-Valmer et de Cavalaire. L'opération s'inscrit dans la période des grands mouvements touristiques des années "80", qu'a connu le département du Var, notamment dans sa zone côtière, et suscitées par de larges ouvertures foncières qu'offraient les POS, principalement à travers les "zones NA". (Cavalière au Lavandou, La Tessonnière au Rayol Canadel, Le Bougnon à Roquebrune sur Argens, golf de Gassin etc...).

Les difficultés de mise en œuvre que rencontre cette opération ont pour point de départ un recours en annulation des arrêtés préfectoraux du 30 juin 1980, présenté devant le Tribunal Administratif de Nice en date du 22 août 1980, par une association locale d'usagers .

Les motifs invoqués par le requérant sont fondés sur la non compatibilité des aménagements projetés avec les dispositions de l'article L 146-6 premier alinéa du code de l'urbanisme.

Par jugement, rendu en date du 16 décembre 1981, le juge administratif rejette la requête, laquelle est frappée d'appel près le Conseil d'Etat. La haute juridiction administrative rejettera la requête et confirmera le jugement du 16 décembre 1981.

Sept années plus tard, en 1988, le terrain d'assiette de la ZAC, est cédé à un nouvel acquéreur, lequel conclut, avec les communes de La Croix Valmer et de Cavalaire un avenant modifiant la convention d'aménagement de la ZAC en vue de la réalisation d'un parcours de golf. Cette démarche se voit à nouveau contrebattue par la même association.

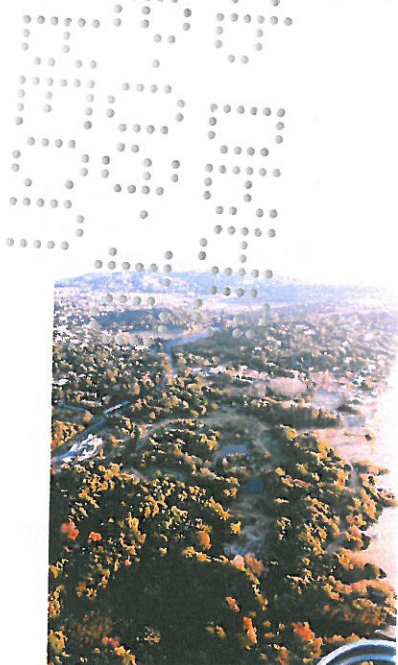
En 1991, un nouveau projet totalisant un peu moins de 19 000 m<sup>2</sup> de plancher, soit une réduction de 72 000 m<sup>2</sup> par rapport au projet initial, est autorisé par le Maire de La Croix Valmer. Cette décision, contestée par une association intervenant sur l'ensemble de la presqu'île de St Tropez est finalement annulée par jugement du 23 avril 1992.

Au mois d'octobre 1992, le préfet du Var est saisi d'une demande de modification de la ZAC formulée par délibérations respectives des deux communes lesquelles, par ailleurs, fixent le programme immobilier à 45 000 m<sup>2</sup> de plancher.

Aux environs de la même date (12 février 1993), un évènement d'importance marque l'urbanisme de la presqu'île de St Tropez : la ZAC du golf de Gassin est annulée au motif que son programme immobilier, fort de 45 000m<sup>2</sup> de plancher, ne constitue pas une extension limitée de l'urbanisation, en application de l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme. Cette décision, non sans incidence sur le projet "intercommunal" de Pardigon, conduit le préfet à demander aux communes de La Croix Valmer et de Cavalaire de revoir le dossier et de présenter une nouvelle proposition.

Un projet totalisant 35 000 m<sup>2</sup> de plancher (-10 000m<sup>2</sup>), présenté au public dans le cadre de la concertation prévue par l'article L 300.2 du code de l'urbanisme, et ayant reçu l'accord de la Commission Départementale des Sites est approuvé au mois de septembre 1993.

Ce projet sera finalement annulé par jugement du 4 juillet 1996 du Tribunal Administratif de Nice, lequel a qualifié le site de Pardigon d'espace remarquable au sens de l'article L 146-6 premier alinéa. Ce jugement sera confirmé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille et par arrêt du Conseil d'Etat, respectivement en dates des 20 juin 2000 et 10 décembre 2001.



Site de la Douane



site de Pardigon

### 3.5 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

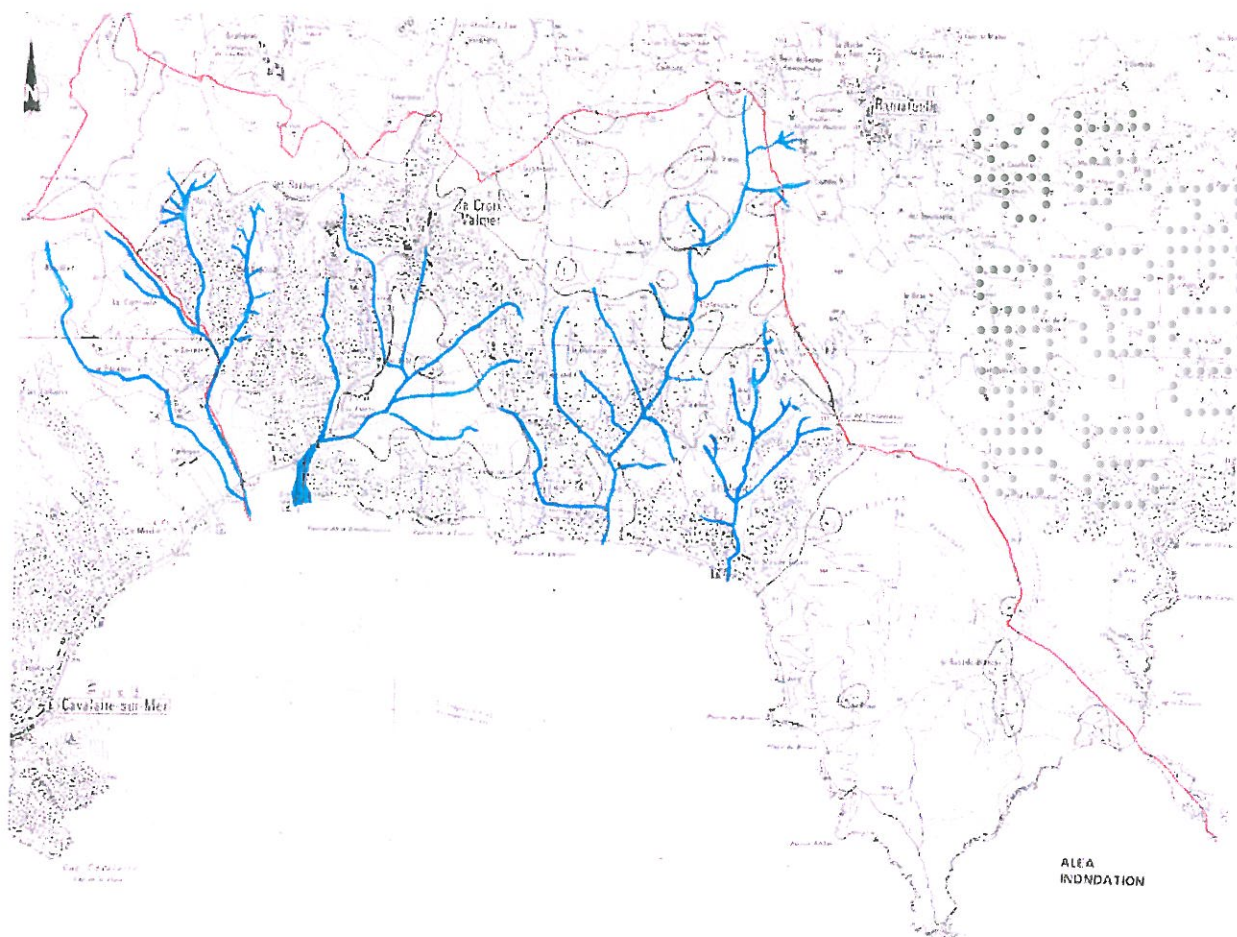
#### 3.5.1 LE RISQUE D'INONDATION

La commune de La Croix-Valmer est soumise aux risques de crues torrentielles et de ruissellements urbains générés par un réseau de ruisseaux de surface au débit intermittent qui, en période de fortes précipitations alimentent les cours principaux de la Carrade, la Pierre Plantée, La Ricarde, Tabarin, Valescure et Gigaro avec, pour conséquence l'augmentation du débit.

Ces cours d'eau drainent la quasi-totalité des eaux de ruissellement du territoire communal jusqu'à la mer. A ce titre, les parties du territoire communal les plus exposées se situent aux quartiers de la Carrade, Gigaro et Valescure, au débouché de ces cours.

A ce titre les parties du territoire communal les plus exposées se situent dans les quartiers de la Carrade, la Ricarde, Valescure, Gigaro au débouché des ruisseaux du même nom.

Le dossier Communal Synthétique sur les risques, notifié au Maire par arrêté préfectoral du 16 septembre 2002 repère les zones de risques. L'Etat recommande plusieurs mesures allant de l'information préventive à **l'interdiction de construire dans les zones les plus exposées** qui ont été repérées dans l'étude du cabinet Daragon Conseil.



Source : document communal synthétique des risques majeurs établi par l'Etat

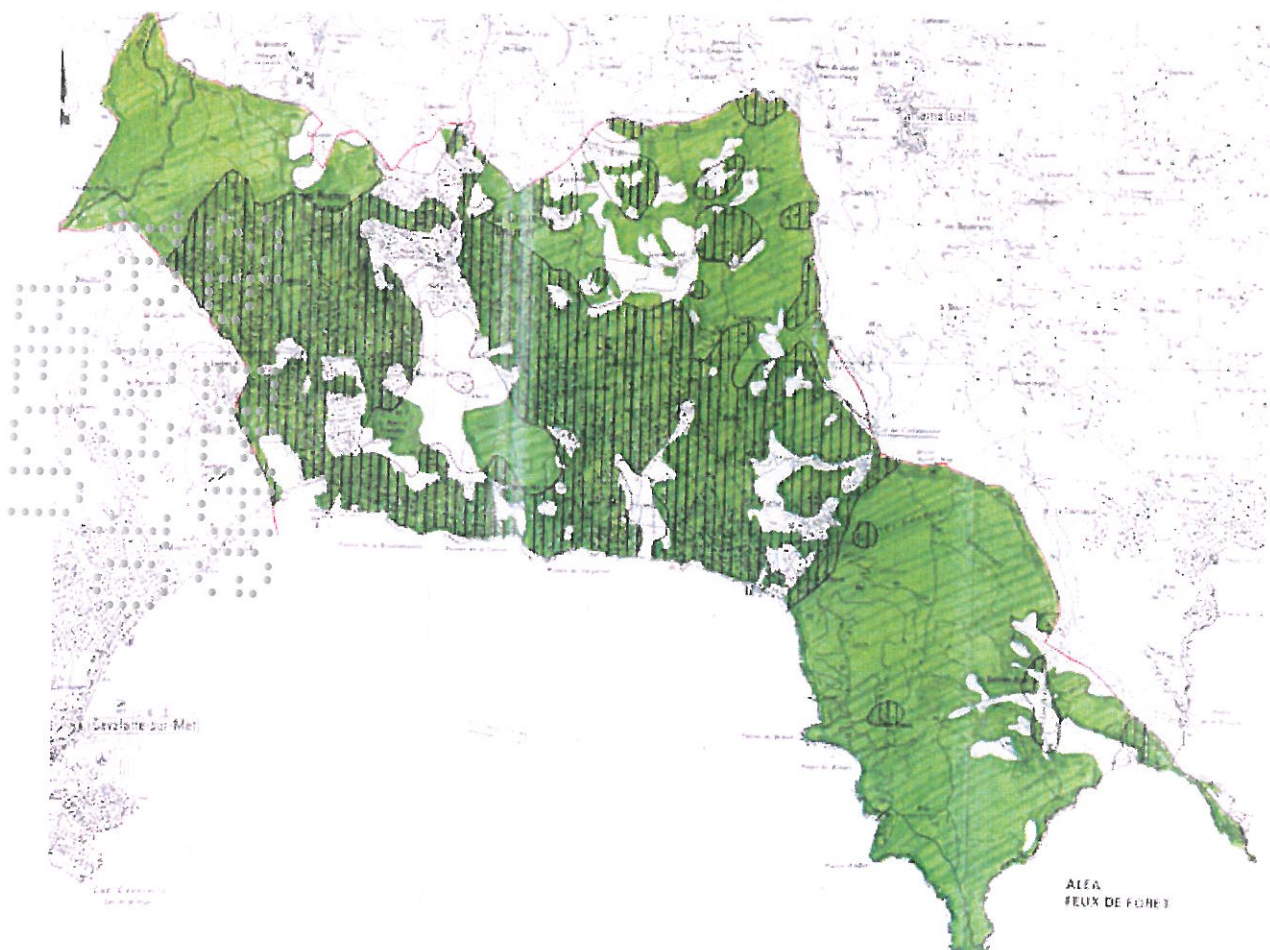
### 3.5.2 LE RISQUE D'INCENDIE

Les feux de forêts se déclarent plus particulièrement en période de sécheresse, ils se propagent aux broussailles, arbres et aux arbustes.

Le feu survient dans certaines conditions, notamment à l'occasion de travaux agricoles ou forestiers, jets de cigarettes, usage de barbecues, dépôts d'ordures, mais également plus simplement par des actes de malveillance.

Bien que son territoire n'ait jamais été parcouru par des grands incendies, la commune est soumise aux risques d'incendies de forêts résultant d'un couvert forestier abondant aux essences dominantes constituées de pins et de chênes présentes sur les massifs de Peynier à l'Ouest, du Goubenet/Valescure au Centre-Nord, mais aussi de maquis au Cap Lardier, l'ensemble recouvrant 75% du territoire communal.

Le problème majeur rencontré par les secours est que le maillage de voirie secondaire reste en grande partie privé. Aussi pour ne pas entraver les interventions des secours, il conviendrait que ces voies restent libres d'accès aux services de lutte contre les incendies.



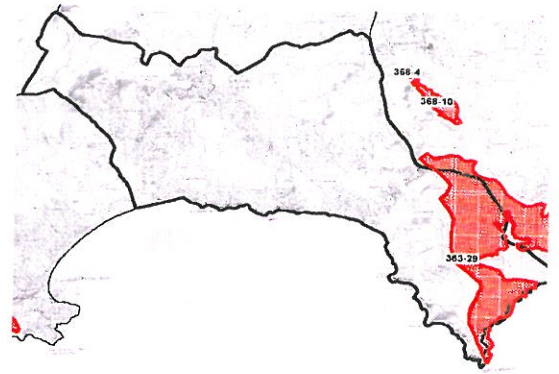
Source : document communal synthétique des risques majeurs établi par l'Etat



Ce risque couvre une grande partie de la commune, en raison de l'étroite imbrication entre les zones urbanisées et la forêt.

Le dossier Communal Synthétique sur les risques, notifié au Maire par arrêté préfectoral du 16 septembre 2002 repère les zones de risque. L'Etat recommande plusieurs mesures allant de l'information préventive à l'interdiction de construire dans certaines zones.

Années	Surfaces incendiées par commune	Surface totale de l'incendie	Numéro de l'incendie
1978	236 hectares	362 hectares	363-29



La commune de la Croix Valmer fût confrontée au cours de l'été 1978, à l'incendie du Cap Lardier. La surface incendiée recensée compte 362 hectares dont 236 concernant le territoire croisien.

Le SCoT des cantons de Grimaud et de St Tropez compte parmi ses orientations la prévention contre le risque d'incendie de forêt laquelle rappelle "que la prévention des incendies ne peut être mieux assurée dans le massif des Maures que par une politique d'aménagement et de gestion du massif qui fasse la part entre :

- Les zones à maintenir en l'état naturel, ce qui les destine à brûler, en raison de leur faible valeur économique ou paysagère ;
- Les zones où l'exploitation forestière doit être restaurée ou établie constituant par elle-même un entretien permanent du massif ;
- Les zones affectées aux activités pastorales ou à des plantations, constituant des pare-feux les plus efficaces ;
- Les pistes et zones d'appui indispensables pour l'intervention des services de secours et la sécurité des soldats du feu ;
- Les hameaux et l'habitat indispensables aux activités réinstallées dans le massif dont la sécurité devra être assurée de manière autonome ;
- Les installations des équipements, notamment réserves d'eau, destinés à soutenir la lutte contre le feu ;
- Etc ...

Cette même orientation prévoit que "chaque PLU proposera un zonage adapté comportant en particulier l'ouverture à l'agriculture des zones aujourd'hui boisées".

La commune de la Croix Valmer se préoccupe de cette problématique comme en atteste sa démarche engagée dans le cadre de l'élaboration de la présente révision. **Démarche tendant à supprimer en certains points de son territoire la servitude d'espaces boisés classés** au profit de zones naturelles à vocation d'interfaces entre la forêt et les zones habitées, et de zones de cultures ces dernières conciliant l'intérêt économique pour la commune et la prévention contre le risque d'incendies.

Face à l'avis défavorable émis par la commission départementale en matière de nature, paysages et de sites, la commune pour ne pas retarder la mise en œuvre du PLU, a donc décidé de différer l'étude préalable à la définition des zones de protection précitées.

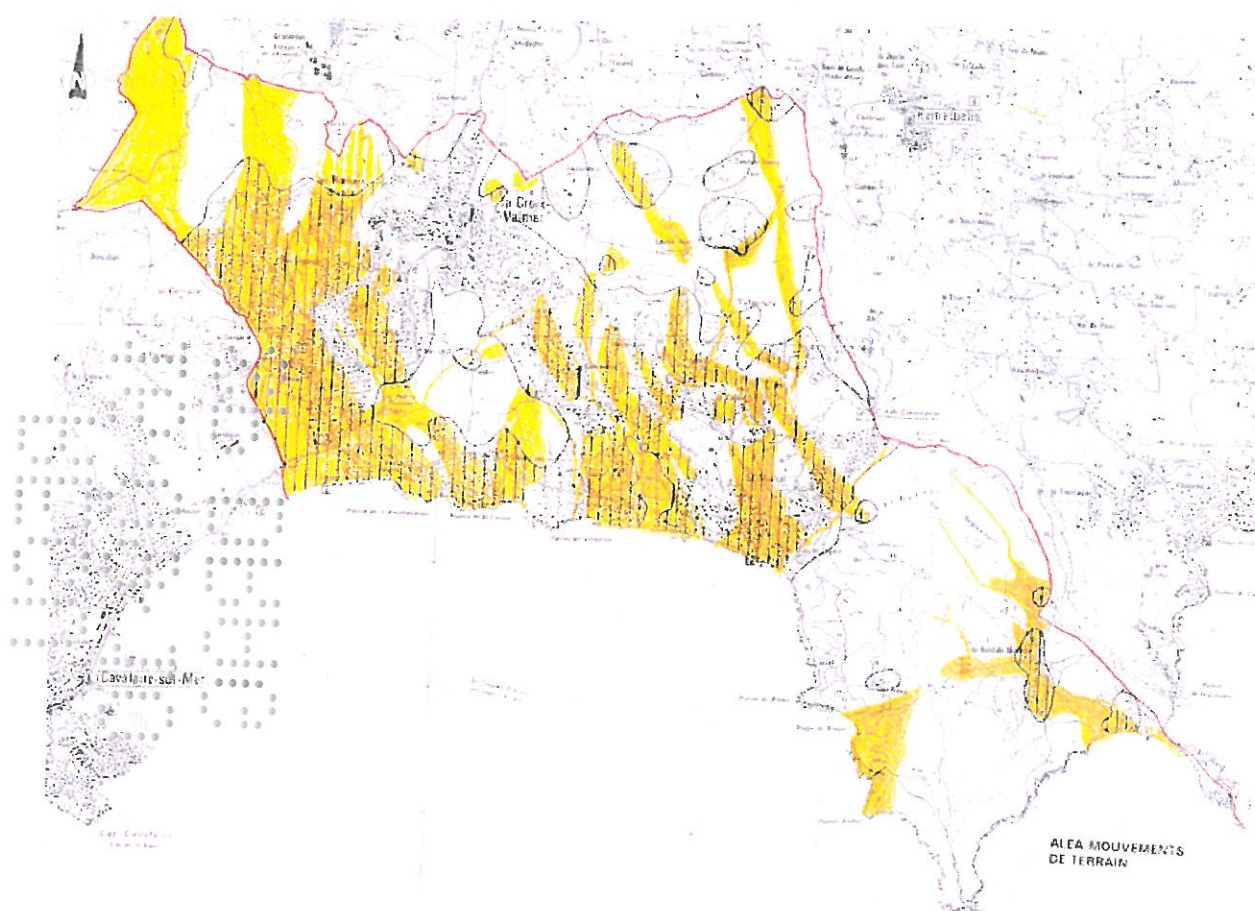
A cet effet la délibération du Conseil Municipal, en date du 12 décembre 2007, approuvant le présent Plan Local d'Urbanisme acte la volonté communale d'engager une réflexion partenariale définissant les actions et moyens nécessaires à la prévention contre le risque d'incendie, parmi lesquels les espaces agricoles occupent une place prépondérante. Cette démarche induisant la rédefinition ponctuelle des limites d'espaces boisés classés est par ailleurs en total accord avec les objectifs poursuivis par la Chambre d'Agriculture du Var et l'Institut National des Appellations d'Origine. Une procédure de révision simplifiée du PLU dont le principe est également acté par la délibération 12 décembre 2007 doit être engagée lors d'une prochaine séance du Conseil Municipal.

### 3.5.3 LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les terrains situés à l'Ouest de « l'accident de Grimaud » sont constitués principalement d'amphibolites et de leptimites associées et intéressent la plus haute partie de la commune. A l'Est de « l'accident de Grimaud » (Cap Lardier) les terrains sont constitués de granite et micaschistes où peuvent exister des risques dus à la composition litée des micaschistes.

Ce phénomène est renforcé par les ruissellements torrentiels survenant après de fortes pluies. Dans ces secteurs il y a lieu d'être vigilant lors de l'alternance de périodes de forte pluviométrie et de sécheresse intense ce qui pourrait conduire à des désordres dans la structure de la construction.

Le dossier Communal Synthétique sur les risques, notifié au Maire par arrêté préfectoral du 16 septembre 2002 repère les zones de risque. L'Etat recommande plusieurs mesures allant de l'information préventive à l'interdiction de construire dans les zones les plus exposées..



Source : document communal synthétique des risques majeurs établi par l'Etat

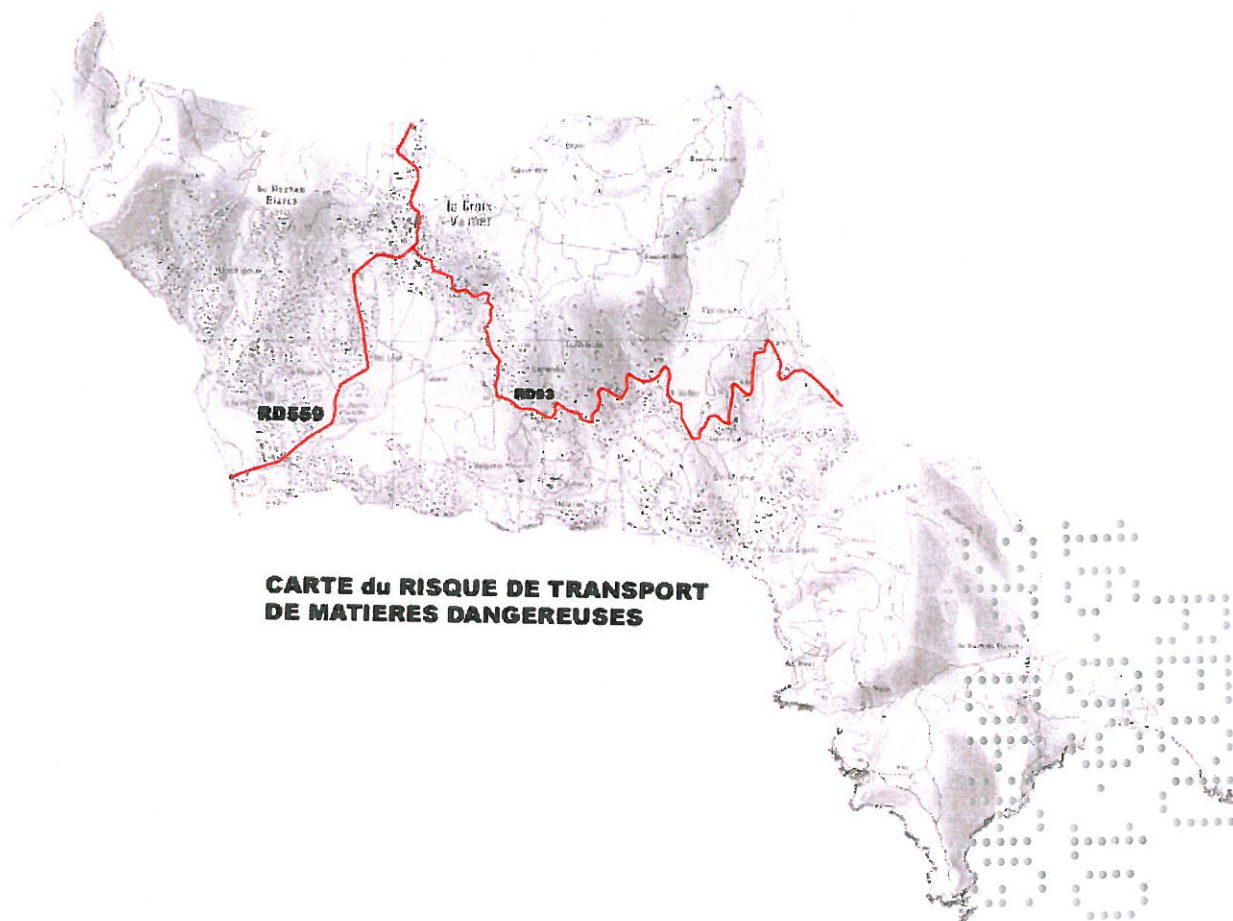
#### *Le risque d'érosion marine et d'éboulement de falaises*

La commune de La Croix Valmer est soumise au risque d'érosion marine et d'éboulement de falaises micaschisteuses dans la baie de Cavalaire. Ce phénomène est dû à la configuration litée des micaschistes, à l'action des embruns et à la dynamique des houles qui sapent les falaises.

### 3.5.4 LE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Le risque de transport de matières dangereuses sur la commune concerne les RD 559 et 93 qui assurent un flux de transit peu important. Les principaux dangers sont l'explosion, l'incendie, la pollution, pouvant entraîner des conséquences graves pour la population et l'environnement.

Les points sensibles sont les établissements recevant du public, les habitations, les écoles, la voirie, les plages, les transformateurs d'énergie électrique, les postes de distribution d'hydrocarbures...



***Les principaux risques sont liés à la topographie du site et à son régime hydrographique pouvant entraîner des risques d'inondations et de mouvement de terrain.***

***Les risques d'incendies quant à eux sont liés au climat méditerranéen et au couvert végétal propice au feu et à sa propagation.***

***Par conséquent il est capital que les axes de développement communaux préservent les zones urbanisées de ces aléas et renforcent les capacités de secours.***

### 3.6 LE PAYSAGE

#### 3.6.1 LES PRINCIPALES COMPOSANTES DU PAYSAGE

##### *Les composantes topographiques*

La topographie joue un rôle primordial dans l'organisation et la structuration des paysages :

- Elle individualise le territoire d'étude par rapport aux espaces alentours et elle est ainsi à l'origine de la notion de « **bassin paysager** » ;
- Elle fonde les différentes unités et sous-unités paysagères qui forment le territoire ;
- Elle est la base des multiples relations de **covisibilité** entre les différents secteurs du territoire (perspectives sur et depuis les espaces topographiquement dominants).

##### *La végétation*

Si une partie importante du territoire communal est dévolue aux espaces agricoles ; la forêt et les espaces boisés linéaires ou isolés sont prépondérants dans l'occupation du sol.

Etant en corrélation directe avec la morphologie topographique du territoire (hormis les boisements isolés et les alignements végétaux), les diverses variétés de végétation sont essentielles dans la composition paysagère d'ensemble (notion de grands espaces naturels perçus comme des espaces de liberté).

##### *La mise en valeur et la gestion agricole des sols*

La mise en valeur agricole façonne très fortement les paysages de la commune.

Occupant essentiellement les **espaces plans** (notamment fonds de vallons), ou peu pentus (piémonts collinaires éventuellement aménagés sous forme de restanques), la mise en valeur agricole essentiellement la viticulture, permet, outre sa fonction de production, d'offrir une **image d'espace géré et maîtrisé, d'espace ouvert**.

A noter également l'importance de l'agriculture dans la représentation chromatique générale des paysages et la forte valeur patrimoniale du bâti agricole.



Paysage agricole des Sauniers



Paysage agricole de bord de mer, Vallon Valmer

### *Le littoral*

Combinant côtes rocheuses et plages de sable, espaces côtiers vierges de toute urbanisation et espaces balnéaires, le littoral représente une **composante paysagère particulière tant du fait de sa diversité que de ses utilisations très variées.**

S'il peut être considéré comme une entité paysagère à part entière, il faut également insister sur le fait qu'une part importante de sa qualité paysagère intrinsèque est aussi liée aux **relations qu'il entretient avec les espaces intérieurs** : présence en arrière des espaces collinaires et viticoles et des lignes de crêtes boisées.



### *Les espaces naturels et les reliefs en couronnement*

Le territoire communal est organisé en grandes unités paysagères naturelles créant un véritable écrin végétal dominé par des espaces boisés. Les forêts denses de feuillus et de conifères (chênes et pins) s'étendent sur 1700 hectares, soit 75% de la superficie communale (dont les espaces boisés dans lesquels l'urbanisation s'est développée), et se situent sur les principaux massifs couronnant le territoire communal.

Les reliefs permettant d'offrir des points de vue remarquables sur la Baie de Cavalaire et sur l'intérieur se situent essentiellement en limites communales :

- A l'Est, le massif de Lardier
- Au Nord Est, le massif de Valescure
- Au Nord, le massif du Gourbenet
- A l'Ouest, le massif de Peynier

Ces espaces boisés, pour une grande partie d'entre eux, constituent une véritable valeur écologique pour la commune.

### *Les plaines*

Bordées par les espaces boisés ou urbanisés du territoire communal, les plaines sont pour la plupart vouées aux activités agricoles :

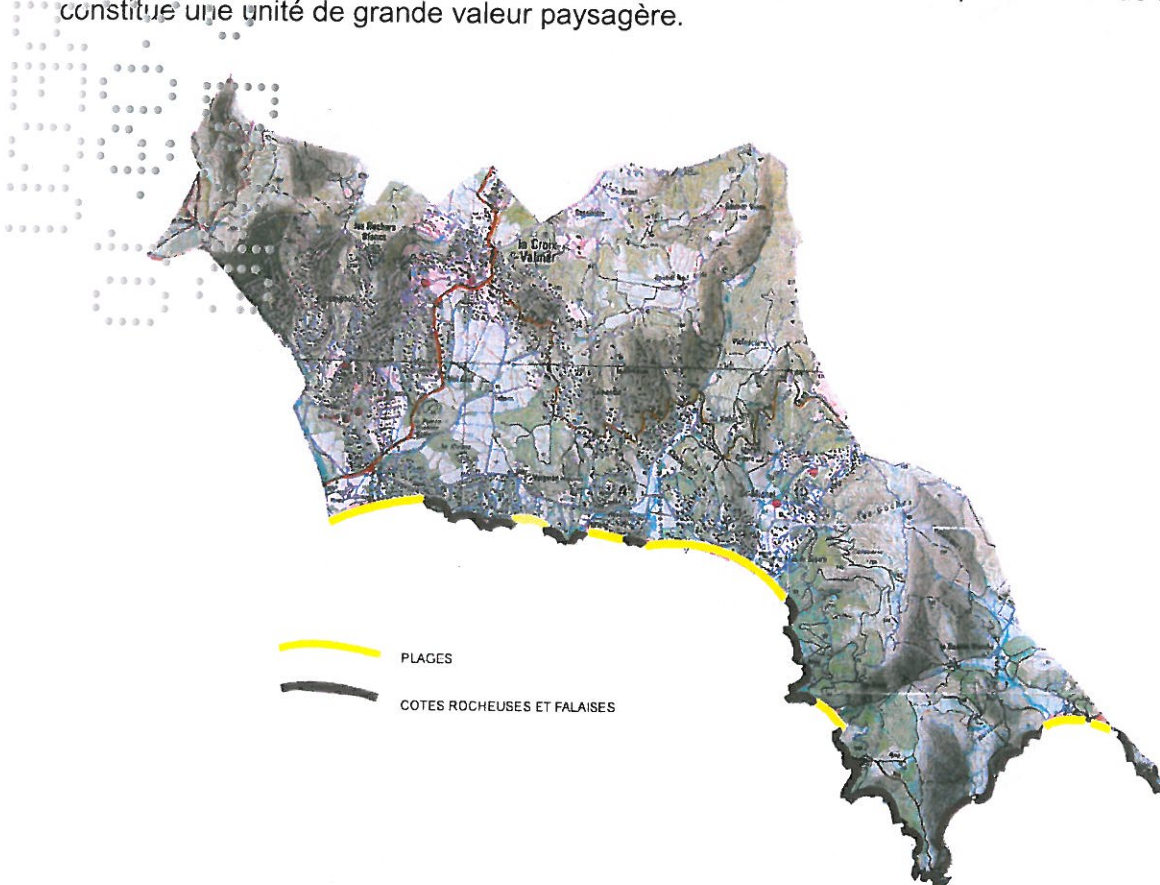
- La plaine de Tabarin, formant un large espace ouvert et plan
- La plaine de la Bastide Blanche, située dans le Massif du Lardier
- La plaine des Sauniers et de Valescure situées sur le Massif de Valescure
- La plaine de Pardigon, s'étendant à l'Ouest du territoire communal jusqu'à la commune de Cavalaire-sur-Mer.

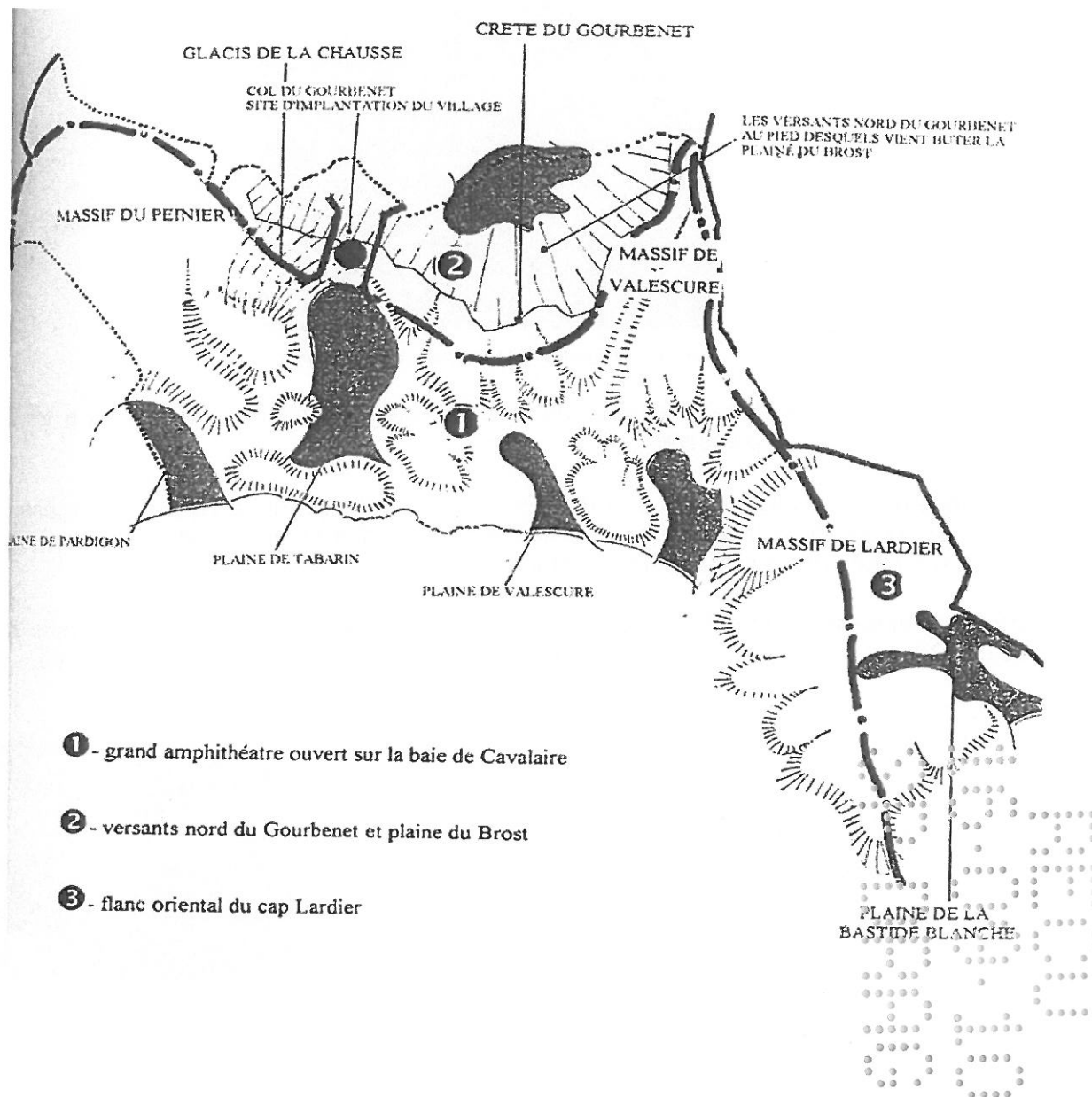
L'activité viticole, occupant la plupart de ces espaces plans, représente une superficie d'environ 200 hectares, soit 9% du territoire communal. La vigne constitue une véritable harmonie paysagère.

### *Les plages et l'espace littoral*

La Croix-Valmer dispose d'un linéaire côtier important de 12 Km, sur lequel se succèdent les criques et les grandes plages de sable du Débarquement, de la Douane, de Gigaro....

L'espace littoral est devenu le support de plusieurs modes d'occupation du sol et d'usages divers. L'importance socio-culturelle et patrimoniale du littoral est liée au fait que la Méditerranée resta pendant plusieurs siècles l'unique vecteur des échanges commerciaux. Par ailleurs, le développement touristique récent, impulsé par les pratiques balnéaires, a contribué à renforcer le rôle stratégique et attractif du littoral. Outre son rôle économique, l'espace littoral de la commune constitue une unité de grande valeur paysagère.





### *Les espaces urbanisés et les autres composantes paysagères*

La commune de La Croix Valmer s'est développée sur les pentes ensoleillées des différents massifs de son territoire. La manière dont s'est développée la commune lui confère ainsi une image complexe et peu structurée : d'une part, le village et d'autre part, les différents hameaux difficilement identifiables.

L'habitat s'est étalé sur les versants exposés au Sud et au Nord des reliefs, en position haute et en covisibilité avec la mer grâce à une double ouverture sur la baie de Cavalaire et le golfe de Saint-Tropez).

Le tissu résidentiel, relativement dense, occupe toute la portion Ouest du territoire et se caractérise par du bâti de type collectif mais aussi de lotissements pavillonnaires, tandis qu'un tissu plus aéré et essentiellement pavillonnaire occupe l'Est et le littoral.



Zones résidentielles de la Galiasse, la Vallée, Sylvabelle

Son positionnement sur les versants lui permet de rester enserré dans un écrin de végétation arborée qu'il convient de préserver.

Les plaines agricoles assurent un second rôle paysager (au delà de la valeur paysagère propre du terroir viticole) en se positionnant comme coupures vertes et élément de transition entre les espaces urbanisés des reliefs et ceux du littoral.

S'articulant entre les différentes tâches urbaines mais également au sein des massifs boisés, elles constituent un fil conducteur et fédérateur des différentes composantes paysagères.

### *Le village*

Situé sur le Col du Gourbenet, le village est issu des réalisations successives effectuées par le Domaine de La Croix. Les premières constructions datent donc de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.



Rue centrale Louis MARTIN

Plus récemment, des opérations d'aménagement ont été réalisées dans le centre ville, ou dans la continuité de celui-ci, notamment dans le cadre de la ZAC dite du centre urbain ou de la ZAC des Hameaux. Il ne s'agit ainsi pas d'un village de type ancien et traditionnel, mais il abrite de façon éparse des constructions anciennes témoins de l'histoire croisienne.



ZAC du centre ville, Odyssee



Zac des hameaux, îlot d'habitat individuel



### *Le hameau du Brost*

Le hameau du Brost situé à environ 1000 mètres au Nord-Est du village sur le *chemin de Gassin* est formé de plusieurs maisons d'habitation, abritant les anciennes familles croisiennes, alors occupées aux activités viticoles et artisanales.

Si quelques espaces sont encore consacrés à la culture de la vigne, celle-ci ne constitue plus l'activité principale, des jeunes "restés au hameau". En effet ceux-ci exercent leur profession au village lui même ou bien dans les grands pôles administratifs ou commerciaux voisins.

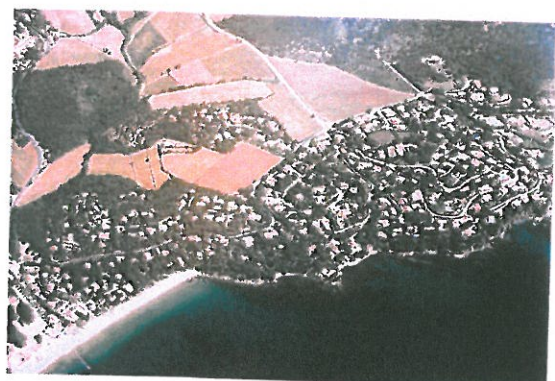
L'environnement foncier du hameau, au regard de ses caractéristiques propres (absence d'agriculture, site sans grande valeur paysagère, proximité du village, présence du stade se présentant comme un équipement sportif fédérateur) peut, dans ces conditions, offrir des possibilités d'accueil résidentiel répondant aux besoins exprimés sur la commune en terme de logements permanents.

### *L'habitat de type individuel*

La Croix Valmer ne s'est pas développée comme ses voisins, de type : village ancien, extension urbaine. Plusieurs pôles résidentiels se sont développés au fil du temps, des besoins et des opportunités, la plupart sous forme de lotissements datant principalement de la période 1950-1980 : on compte à ce jour plus de 50 opérations de ce type.

Les principaux pôles résidentiels sont localisés à la Ricarde et à Gigaro, tous deux ayant développé des structures commerciales en réponse à une demande liée à une fréquentation touristique importante.

On relève toutefois deux stratégies d'implantation des dits pôles : les uns situés sur les hauteurs du territoire communal, intégrés dans un écrin végétal dense, bénéficiant ainsi de vues d'exceptionnelle qualité sur la baie de Cavalaire et le massif des Maures, les autres à proximité immédiate du littoral.



### L'habitat diffus



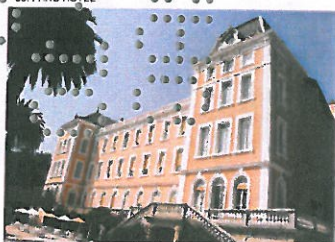
L'habitat diffus est en grande partie lié au développement du tourisme. Cette forme d'habitat est encouragée par une conjoncture économique favorable, d'une part, et un dispositif d'urbanisme (zone NB ou ND constructible) favorable à ce mode d'occupation des sols d'autre part.

L'habitat diffus occupe le site formé par la plaine du Brost et le massif de Valescure, son développement, aujourd'hui, se trouve proscrit par la législation actuelle de l'urbanisme (lois littoral, SRU, UH.)

### L'habitat de villégiature des 19ème et 20ème siècle

Les villas et les quelques hôtels de villégiature des siècles derniers constituent un atout paysager identitaire qu'il convient de protéger et valoriser.

Si de nombreuses villas restent « cachées » derrière leur jardin, d'autres éléments bâtis « placés » en position haute deviennent à la fois de véritables repères visuels et des éléments « accrocheurs » du paysage.



Parc Hôtel



Pères du St Esprit



Hôtel Mei Lésé

### 3.6.2 ANALYSE PAYSAGERE DE LA PLAINE DE PARDIGON

La situation juridique de la plaine de Pardigon, après l'annulation de la Zone d'Aménagement Concerté nécessite une approche paysagère plus détaillée.

#### Les occupations du sol qui dessinent le paysage

Lors du cheminement en ces lieux, la première impression dégagée reste « naturelle ». Le chemin de Pardigon s'amorce sous les boisements du versant oriental de la colline des Moulins et donne au site le caractère ombragé, calme et « campagnard » recherché en été ou pour la

promenade. Néanmoins, cette impression est vite altérée par le passage régulier de nombreux véhicules automobiles et la présence d'activités se succédant au fil de la route.

La diversité des acteurs recensés rend la prégnance de l'anthropisation qui caractérise le territoire assez inégale et crée ainsi des ambiances paysagères variées.

- ☞ L'occupation touristique liée au camping (de part et d'autre de la RD 559) tend à conserver cette ambiance originelle des lieux. Les chênes et les pins qui l'occupent ont conservé leur grandeur, à l'inverse de ceux qui ponctuent les sites d'étude, masquant ainsi les caravanes stockées en rive droite du chemin.
- ☞ L'activité ludique liée à la présence des chevaux sur des terrains enherbés confère aux lieux une ambiance plus « campagnarde »
- ☞ Le pôle central constitué par les activités municipales de la commune voisine fait perdre au site tout caractère naturel. Ce sont des bâtiments relativement imposants (dans leur étendue au sol), regroupées autour du cimetière, point urbain très prégnant dans le paysage. La nature de ces équipements (déchetterie / station d'épuration) qui les place en « quarantaine » (loin du centre de vie) peuvent être perçus comme des points noirs dans ce contexte d'origine naturelle. Cependant, la déchetterie et la station d'épuration ne se positionnent pas en contact immédiat avec la route et restent en retrait et en contrebas, desservis par une impasse.
- ☞ Les occupations urbaines à vocation d'habitat présentent, elles aussi, différents visages, du fait de leurs appartenances aux communes de Cavalaire ou de La Croix Valmer.

### *Les ambiances paysagères*

Avec un couvert végétal disparate, le site de Pardigon participe à cette impression d'anthropisation. De nombreuses « clairières » issues de débroussailllements et d'arrachages de pieds de vigne ont mis à nu les chênes présents qui perdent de leur puissance, gagnées par la végétation de reconquête (mimosas arbustifs).

C'est une alternance entre surfaces enherbée, jonchées de débris des vignes, et véritables haies et bosquets de mimosas qui composent la partie centrale du site en bordure de route.

En s'enfonçant un peu plus, on retrouve rapidement une végétation plus dense qui recrée l'ambiance initiale des lieux.

### Perceptions éloignées et semi-éloignées des sites

Dans ce contexte à dominante naturelle et en retrait des centres de vie, les perceptions éloignées actuelles des sites pressentis restent limitées géographiquement et fondues dans cet écrin boisé.

En perceptions rapprochées, le site de Pardigon se révèle assez prégnant dans le paysage ; les débroussailllements dont il a fait l'objet l'empêchant de se fondre pleinement dans le contexte boisé des lieux. D'autre part les résidences de Pardigon, en attirant le regard (couleurs provençales chaudes, étendues à la fois verticales et horizontales, seul tissu urbain voisin), renforcent la perception du site qui leur est contigu et permet d'apprécier de façon plus ostensible son état dégradé.

### Les perspectives visuelles depuis les sites

Depuis le site de Pardigon, les ouvertures visuelles restent dans une tendance très naturelle dans la direction Sud-Ouest tandis que des images urbaines variées se dessinent dans la direction opposée. Le site présente en effet une belle perspective sur le village perché de La Croix Valmer à laquelle s'ajoute celle sur les bâtiments des résidences de Pardigon beaucoup plus proches.

### 3.6.3 UN PATRIMOINE CULTUREL RICHE

De par son histoire, La Croix Valmer recèle de nombreux vestiges et bâtiments de qualité qu'il convient de préserver. Parmi ceux-ci peuvent être cités :

- La Villa romaine Pardigon : cette villa dans la plaine de Pardigon atteste de la présence romaine sur l'actuel périmètre du territoire de La Croix-Valmer.

32. VILLA ROMAINE DE PARDIGON



- L'Hôtel Kensington (fin XIX<sup>ème</sup> siècle) : ancien couvent des Sœurs, ce bâtiment est transformé dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle en hôtel, lequel sera nommé différemment jusqu'aux années d'après-guerre. Il sera ensuite transformé en Séminaire. Enfin depuis le début des années 60, le bâtiment est transformé en Maison de Repos et de convalescence pour religieux et porte le nom "Pères du Saint Esprit".



Pères du  
Saint Esprit

- Le Parc Hôtel (début XX<sup>ème</sup> siècle) : ancien orphelinat tenu alors par des religieuses, il devient peu de temps après sa construction un hôtel. Depuis 1972 il a pris le nom de Parc Hôtel.

30. PARC HOTEL



Ce patrimoine est enrichi par la présence de plusieurs Villas de caractère construites majoritairement par l'architecte Chevallet – dessinateur de la plupart des plans des bâtiments remarquables.

Un inventaire des bâtiments et des constructions remarquables, dont les villas de l'architecte Chevallet, est répertorié dans le tableau ci-dessous ainsi qu'aux plans de zonage du dossier de PLU. Ces édifices, illustrés dans les pages ci-après, sont soumis à des dispositions réglementaires contenues dans le dossier du PLU visant leur protection.

TABLEAU D'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

N°	NOM DU BATIMENT OU DE LA CONSTRUCTION	LIEU	PARCELLE
1	Ancienne gare CP	Le Village	BZ 189
2	Villa Saphir	Le Village	BZ 234
3	Villa Turquoise	Le Village	BZ 191
4	Maison des Ouvriers du	Le Village	AZ 54
5	Cave du Domaine	Le Village	AZ 230
5.1	Bureaux du Domaine	Le Village	AZ 230
6	Villa Rivier	Le Village	AZ 47
7	Eglise	Le Village	AZ 64
8	Villa de la Croix	Le Village	AZ 37
9	Ancien Patronage de la Croix	Le Village	AZ 70
10	Villa St Joseph	Quartiers des villas	AZ 16
11	Villa Manoir	Quartiers des villas	AZ 18
12	Villa Lorraine	Quartiers des villas	AZ 20
13	Villa la Bruyère	Quartiers des villas	AZ 22
14	Villa Toriano	Quartiers des villas	BB 83
15	Villa Régina	Quartiers des villas	BB 82
16	Villa Elunda	Quartiers des villas	BB 89
17	Villa Valmaryse	Quartiers des villas	BB 88
18	Villa Hélianthé	Quartiers des villas	BB 87
19	Villa Roseraie	Quartiers des villas	BB 86
20	Villa Candide	Quartiers des villas	BB 85
21	Villa Grande Clarté	Quartiers des villas	AZ 26
22	Villa Andalousie	Quartiers des villas	AZ 29
23	Villa Paisible	Quartiers des villas	AZ 30
24	Villa Mimosas	Quartiers des villas	AZ 31
25	Villa Riviéra	Quartiers des villas	AZ 32
26	Marie Antoinette	Quartiers des villas	AZ 34
27	L'Hermitage	Quartiers des villas	AZ 35
28	Pères du St Esprit	La Croix	BC 27
29	Alleluia	Quartiers des villas	BB 54
30	Parc Hôtel	Vergeron	BC 65
31	Villa des Pins	Quartiers des villas	BA 140
32	Ruines de Pardigon	La Douane	AV 3
33	Villa Pansabelle	Bd du Littoral	AW 137
34	Villa Séréna	Bd du Littoral	AW 125
35	Villa Les Roches	Bd du Littoral	AW 122
36	Ferme Normande	Bouillabaisse	AW 137
37	Villa Reverdito	Vergeron	BI 2
38	Villa Louise	Vergeron	BI 14
39	Villa Sylvabelle	Sylvabelle	BP 6
40	Villa Sarah Bernhar	Sylvabelle	BP 6
41	Château Valmer	Cavalière	BP 148
43	Cap Myrtes et Blaukhaus	Cavalière	BS 12
44	Villa St Michel	Cavalière	BS 13
45	Sémaphore de Lardier/Taillat	Massif de Lardier	B 1113, 1114
46	Batteries de Lardier/Taillat	Massif de Lardier	B 1113
47	Villa la Ricarde	La Ricarde	AT 41
48	Hôtel Mei Lésé	Mei Lésé	AO 107
49	Villa Pervenche	Cavalière	BK 27, 28
50	Ferme de Collebasse	Collebasse	B 5566
51	Chapelle des Sauniers Neufs	Sauniers Neufs	BI 552
52	Bergerie du Vieux Saunier	Vieux Saunier	B 524
53	Ferme du Saunier	Vieux Saunier	B 532
54	Ancienne boucherie de la Croix	Le Village	BZ 166
55	Ancien garage à bateaux	Jovat	-

1. ANCIENNE GARE C.P



2. VILLA SAPHIR



3. VILLA TURQUOISE



4. ANCIENNE MAISON DES OUVRIERS DU DOMAINE



5. CAVE DU DOMAINE



7. EGLISE



6. VILLA RIVIER



8. VILLA DE LA CROIX



9. Ancien patronage de la Croix

10. VILLA ST JOSEPH



16. VILLA ELUNDA



11. VILLA LE MANOIR



12. VILLA LORRAINE



13. VILLA BRUYERE



14. VILLA TORIANO



17. VILLA VALMARYSE



18. VILLA HELIANTHE



19. VILLA ROSERAIE



20. VILLA CANDIDE ET SON ANNEXE



22. VILLA ANDALOUSIE



21. VILLA GRANDE CLARTE

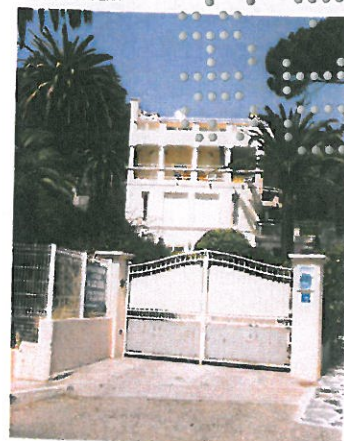


24. Villa Mimosa

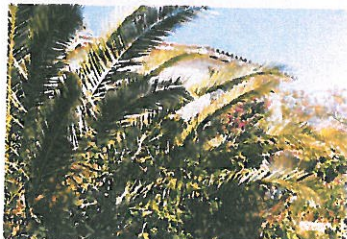


26. VILLA MARIE-ANTOINETTE

25. VILLA RIVIERA



27. VILLA L'HERMITAGE



28. PERES DU ST ESPRIT

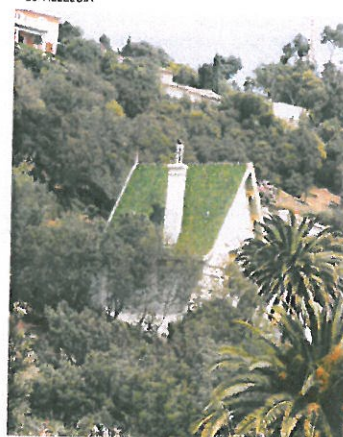
32. VILLA ROMAINE DE PARDIGON



33. VILLA PANSABELLE



29. ALLELUIA



34. VILLA SERENA



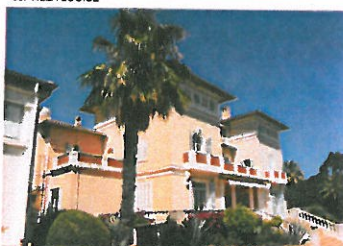
36. LA FERME NORMANDE



37. VILLA REVERDITO



38. VILLA LOUISE



31. Villa des Pins

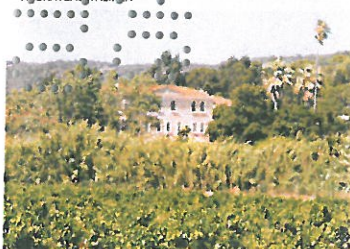
39. VILLA SYLVABELLE



40. VILLA SARAH BERNHARDT



41. CHATEAU VALMER



43. VILLA CAP DES MYRTHES



35. VILLA LES ROCHES



44. VILLA ST MICHEL



45. Semaphore de Lardier



46. Batteries de Lardier



47. VILLA LA RICARDE



48. HOTEL MEI LESE



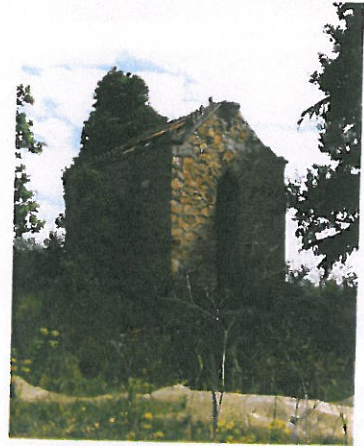
49. VILLA PERVENCHE



50. FERME DE COLLEBASSE



Bergerie du Vieux Saunier.52



Chapelle des Sauniers Neuf.51



Ferme du Saunier. 53



Ancienne Boucherie de la Croix.54



Ancien garage à bateaux.55



*Le paysage et le patrimoine constituent un atout essentiel de La Croix Valmer. Il sont un élément fort de patrimoine local. Il est donc important de les préserver et de les valoriser au mieux.*

*Tout le territoire de la Baie de Cavalaire a connu, au cours des dernières décennies, des évolutions importantes, et les paysages précédemment identifiés ont subi des mutations profondes (étalement en taches d'huile des zones urbaines, diffusion spatiale de l'habitat venu miter des espaces agricoles et/ou forestiers,...)*

*Il apparaît en conséquence primordial de protéger ces différentes composantes paysagères.*

## Les dispositions réglementaires applicables au patrimoine culturel

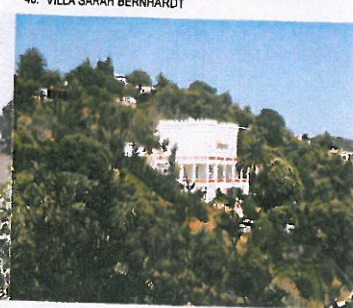
30. PARC HOTEL



13. VILLA BRUYERE

48. HOTEL MEILESE

40. VILLA SARAH BERNHARDT



38. VILLA LOUISE

6. VILLA RIVIER



L'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme dispose que "le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Le patrimoine bâti de la commune qu'il convient de préserver se situe, à trois exceptions près, dans les zones urbaines UA et UC du PLU. Les règles d'urbanisme qui en découlent, notamment en terme de prospects, de hauteur, d'emprise au sol, d'aspect extérieur et de coefficient d'occupation du sol sont tout autant applicables au dit patrimoine. Ce dispositif n'interdit aucunement la modification ou l'extension dès lors qu'elle respecte les différents articles du règlement de la zone .

Cependant deux dispositions réglementaires visent plus spécifiquement à la protection de ce patrimoine :

- en premier lieu la destruction de tout ou partie d'un édifice identifié nécessite l'obtention d'un permis de démolir,
- en second lieu, en cas d'intervention, les lignes ou décors architecturaux originaux, tels les ornements maçonnés, les décors peints, les formes des toitures etc doivent être reproduits.

D'évidence, l'objectif poursuivi par la commune est d'éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt architectural des édifices concernés.

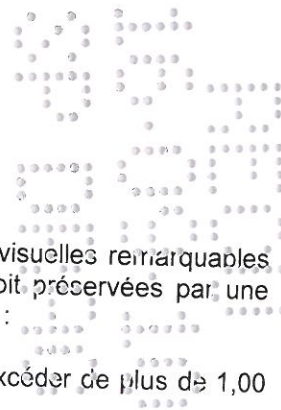
### 3.6.4 PRESERVATION DES PERCEES VISUELLES

Le centre ville de la Croix Valmer et son agglomération immédiate présentent des perspectives visuelles de grande qualité qui constituent aussi un élément identitaire au même titre que les éléments du patrimoine architectural, les sites et les paysages agricoles ou naturels qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie quatre "corridors" visuels à préserver et dont il convient de tenir compte lors de l'évolution de l'urbanisation.



**Vers le Nord-Est**, depuis le futur carrefour du Brost et le chemin de Gassin, la préservation des vues vers le grand paysage du Golfe de St Tropez et l'arrière plan montagneux sera prise en compte lors de l'établissement des formes urbaines et de l'épannelage des projets de développement urbain.



**Vers le Sud-Ouest**, en direction de la mer et des Iles d'Hyères, les perceptions visuelles remarquables depuis le récent carrefour giratoire de La Croix et l'amorce de la RD559, se voit préservées par une disposition réglementaire du PLU qui limite la hauteur des constructions comme suit :

- dans le secteur UAd1 la hauteur maximum des futures constructions ne pourra excéder de plus de 1,00 mètre le niveau de la RD559 longeant la percée visuelle.
- dans le secteur UAd2 la hauteur hors tout des futures constructions est fixée à la côte altimétrique 98 mesurée depuis le Niveau Général de la France (côte NGF). Ce dispositif de limitation de la hauteur bâtie permet à la fois de préserver les vues au-delà de la ligne faîtière d'une future construction et un rééquilibrage des hauteurs du bâti existant.





## 4. LE CONTEXTE URBAIN

### 4.1 LES EQUIPEMENTS

La commune de La Croix Valmer dispose d'un bon niveau d'équipements de différentes natures. Cependant certains déplacements des habitants vers les grands centres et les communes voisines sont nécessaires pour bénéficier d'équipements spécialisés, notamment ceux relevant de la santé, de l'enseignement, des services administratifs. La plus grande partie des équipements communaux regroupée dans le centre ville.

#### *L'artisanat, les commerces et les services*

- ⇒ Les **métiers du bâtiment** sont fortement représentés : maçonnerie, plomberie, électricité, entreprise générale.
- ⇒ L'offre de **services publics**, hormis la mairie, se limite à la Poste.
- ⇒ Les **petits commerces** sont nombreux et diversifiés : sont représentés les domaines de l'alimentaire et du non alimentaire (vêtements, librairie, électroménagers, droguerie), des services à la personne (coiffure, restauration, automobile et marchés de détail). La commune ne dispose pas de grande ou moyenne surface mais ses habitants bénéficient de ceux des communes voisines.

#### *Les équipements sportifs, culturels et de loisirs*

- ⇒ Sports et loisirs : on compte une forte représentation d'équipements liés aux activités nautiques (plages aménagées, base nautique), des équipements communaux tel que le stade de foot-ball, des terrains de jeux, une piscine, des cours de tennis, ainsi que des sentiers aménagés permettant la pratique de la randonnée. Certaines quartiers résidentiels ont développé leurs propres équipements sportifs et de loisirs à caractère privé (terrains de sports, piscines,...).
- ⇒ La commune dispose aussi d'équipements culturel et socio-culturel tels que des salles de spectacles et salle polyvalente, une école de musique, une bibliothèque, un centre socio-culturel.

On note toutefois certaines faiblesses dans les domaines suivants :

#### *Santé et action sociale*

- ⇒ La commune ne dispose pas d'équipement hospitalier : pour ce service, les habitants se rendent dans la commune voisine de Gassin où est implanté depuis récemment le Pôle de santé, public/privé de la presqu'île de St Tropez
- ⇒ On note cependant une grande représentation des professions libérales médicales et paramédicales (médecins généralistes, dentistes, infirmiers, pharmacien, laboratoire d'analyses médicales,...).
- ⇒ L'action sociale spécialisée : les personnes âgées bénéficient de services d'aides à domicile, de foyer-restaurant, d'une maison de retraite, ainsi qu'un club du troisième âge. Concernant la petite enfance, l'action sociale est composée d'un centre de loisirs sans hébergement et d'une halte-garderie.

### *L'enseignement*

La Croix Valmer dispose d'un établissement public du premier degré : un groupe scolaire accueillant une école maternelle et une école primaire situé dans le quartier du Gourbenet à quelques centaine de mètres à l'Ouest du centre ville.



La population scolaire de niveau du second degré est accueillie dans les établissements implantés sur les communes de Gassin et de Saint-Tropez. Un service de ramassage assure le transport scolaire .

## **4.2 LES RESEAUX TECHNIQUES ET LES DEPLACEMENTS**

### **4.2.1 LES RESEAUX TECHNIQUES**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de la commune sont assurés respectivement par le Syndicat Intercommunal de la Corniche des Maures, et par le SIVOM du Pays des Maures et la commune.

#### *Le réseau d'eau potable*

Les ressources en eau potable du Syndicat proviennent, d'une part, de l'exploitation de plusieurs captages dans les nappes alluviales des bassins de la Giscle et de la Mole ainsi que du barrage de la Verne.

Le traitement des eaux captées s'effectue dans l'usine syndicale de la Môle située sur la commune de Cogolin. L'eau est ensuite acheminée vers un groupe de réservoirs répartiteurs depuis lesquels est assurée la distribution de l'eau dans les communes de La Croix Valmer, Cavalaire, Le Rayol-Canadel et Ramatuelle.

La capacité de réserve d'eau de la commune est de 6450 m<sup>3</sup>. Les installations de distribution d'eau potable sont de bonne qualité et permettent l'alimentation normale des zones urbanisées.

La réserve de 6450m<sup>3</sup> est contenue dans huit réservoirs indiqués au tableau ci-dessous.

<b>Lieux d'implantation</b>	<b>Nombre d'ouvrages</b>	<b>Capacité en m3</b>	<b>Côte radier</b>
La Croix	1	2000	150
La Croix	2 x 425m3	850	150
La Croix	1	1500	149
Collebasse	1	1000	132
Paillon	1	300	180
Barbigoua	1	500	233
Gigaro	1	300	166
<b>Totaux</b>	<b>8</b>	<b>6450</b>	

#### *Le réseau d'eau d'assainissement*

### - Les eaux usées

La commune dispose d'un réseau public d'évacuation des eaux usées de type séparatif qui draine principalement le centre de l'agglomération, les secteurs en bordure de la Route Départementale n°559 et toute la zone côtière jusqu'aux Mas de Gigaro. La population de pointe desservie est estimée à 80 000 habitants pour les communes de La Croix Valmer et de Cavalaire.

A noter que certains quartiers d'habitat, compte tenu de leurs caractéristiques topographiques ou de leur éloignement des réseaux primaires et des équipements de traitement, ne disposent pas de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement. Cependant, la commune soucieuse de préserver la qualité de ses milieux, a décidé de se doter d'un système d'assainissement autonome fiable et cohérent, conformément aux textes en vigueur (loi du 3 janvier 1992 sur l'eau).

En l'état actuel les études ont permis, récemment, d'élaborer le dossier de zonage d'assainissement conformément au décret 94.469 du 3 juin 1994. Ainsi sont définies les zones d'habitat et d'activités raccordées ou non au réseau collectif d'assainissement ainsi que les prescriptions particulières applicables aux cas d'espèces.

Le dossier du zonage d'assainissement devra être soumis prochainement à la procédure d'enquête publique préalablement à son approbation.

(source : étude zonage d'assainissement)

### - Les eaux pluviales

La commune ne dispose pas de réseau pour l'évacuation des eaux pluviales. Dans le centre village, les caniveaux permettent l'évacuation des eaux de ruissellement vers l'aval. Hors du centre, les eaux de ruissellement suivent les caniveaux des chaussées ou les moyens naturels.

La topographie du territoire communal organise naturellement l'évacuation des eaux de ruissellement.

### *L'élimination des déchets*

Le ramassage des ordures ménagères de la commune, dont la quantité annuelle produite est de 30 000 tonnes, est confié à une société privée. La commune est équipée d'une station de dépôt des déchets ultimes au lieu dit Le Brost.

## 4.2.2 CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

### *Les axes de transit*

- **La RD 559.** Cette voie constitue l'axe principal permettant de relier l'aire toulonnaise, les communes situées à l'Ouest de la Corniche des Maures et celles situées au Sud du Golfe de Saint-Tropez, tout en longeant le littoral.

Axe traversant la commune du Sud au Nord, il relie la Route Nationale 98 sur la commune de Cogolin. La RD 559 constitue un atout pour le tourisme, tout en favorisant le contournement du centre-ville. Cette voie a une fonction essentiellement de trafic et d'échanges locaux en basse saison, mais elle doit assurer un grand nombre de déplacements liés au tourisme et est ainsi facilement saturée en haute saison.

- **La RD 93.** Axe secondaire permettant de relier le centre-ville de La Croix Valmer aux communes de l'Est du Golfe de Saint-Tropez. La circulation sur la RD 93 est rendue difficile par son tracé lié au relief et constitue principalement une voie d'itinéraire touristique.

#### *Les axes de desserte*

Hormis les routes départementales 559 et 93, le réseau routier de La Croix-Valmer a une vocation unique de desserte. En effet, les plages, les quartiers résidentiels et les hameaux situés sur le territoire communal sont desservis par des voies dont certaines sont sans issues. Fortement maillé, ce réseau vient en complément du réseau départemental. La plupart de ces voies de desserte ont un caractère privé et sont réservées aux résidents des zones résidentielles.

#### *Les sentiers pédestres*

On recense deux itinéraires pédestres diversifiant le tourisme principalement balnéaire, de La Croix-Valmer :

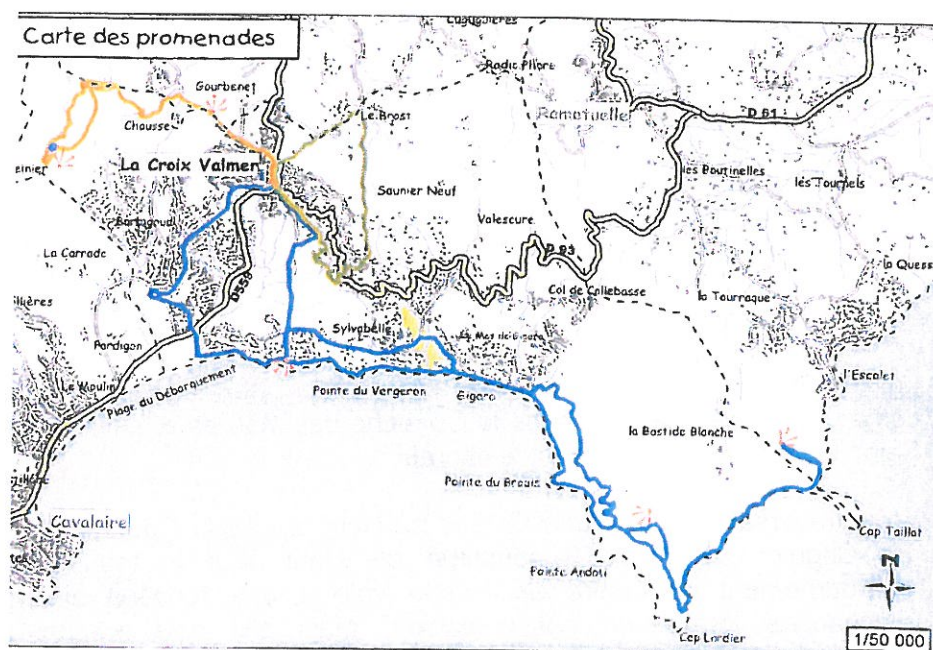
- le sentier du littoral : sentier reliant le site de la Bouillabaisse (Ouest de la commune) depuis Cavalaire à la plage de l'Escalet située sur la commune de Ramatuelle. Ce sentier s'impose en tant que servitude publique de passage le long du littoral, il bénéficie d'un cadre exceptionnel, formé par les différentes plages, les passages rocheux, les caps Lardier, Taillat et Cartaya, qu'il longe.

-le GR 51 : itinéraire pédestre sur le Massif des Maures, ce GR traverse le Nord Ouest du territoire communal.

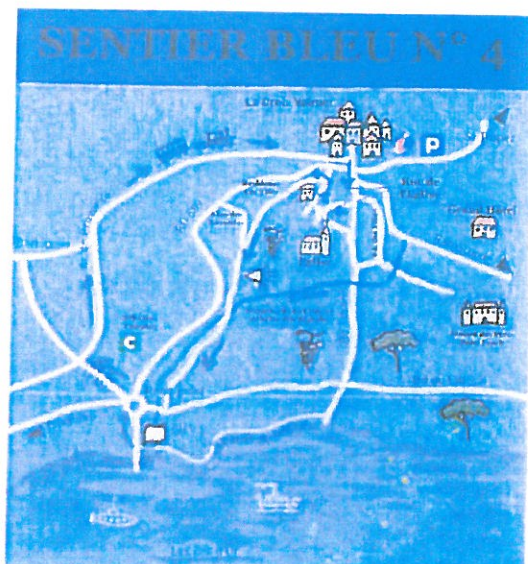
Ces infrastructures piétonnes sont à mettre en valeur et à développer en vue d'une diversification des activités touristiques.

Par ailleurs, des aménagements ont été réalisés sur les cheminements piétonniers du littoral. Ces efforts devront être poursuivis dans le but de favoriser les itinéraires piétons de découverte des sites et des paysages et de limiter les déplacements motorisés en bord de mer.

En complément de ce réseau structurant, le territoire communal est parcouru par un réseau de chemins et de sentiers favorisant les randonnées piétonnes entre les divers pôles d'intérêt communaux.







### *Les déplacements estivaux*

La RD 559 reste l'axe principal pour le trafic estival avant d'emprunter le Boulevard du Littoral qui longe la côte.

Il en résulte une saturation à la fois en terme de trafic et de stationnement. Les navettes estivales de desserte des plages mises en place depuis le centre ville, remédient en partie à cette situation.

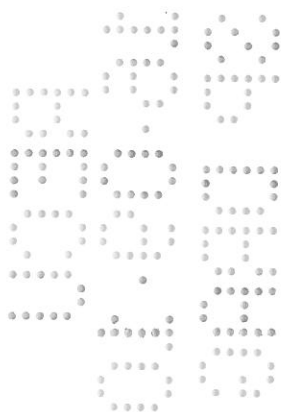
Depuis l'année 2002, les navettes municipales desservent depuis l'office de tourisme, implanté au cœur du village, les plages du Débarquement, de Sylvabelle, de l'Héraclée et de Gigaro à la fréquence de toutes les heures.

### *Les transports collectifs terrestres*

Fonctionnant à l'année, la Société DE TRANsport Varois (SODETRAV) relie avec trois lignes La Croix Valmer aux communes du Golfe de Saint-Tropez, à Saint-Raphaël et à la portion du département comprise à l'Ouest de la ville de Toulon.

### *Les transports collectifs maritimes*

Le transport maritime, essentiellement organisé au regard de la fréquentation touristique, assure les liaisons depuis la plage de la Douane vers les ports des îles d'Or et la presqu'île de St Tropez.



**5. BILAN ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC, OBJECTIFS COMMUNAUX**

## 5.1 L'ACTUEL PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### 5.1.1 ORIENTATIONS DU POS APPROUVE

Il sera présenté dans ce chapitre les grandes lignes fixées par la commune.

Préalablement à l'élaboration du plan un postulat dont l'enjeu est difficile mais vital fût adopté : celui de respecter le meilleur équilibre entre l'identité communale, l'économie et l'environnement.

#### ***L'identité communale maintenue avec :***

- *une population permanente fixée à 3500 habitants pour la décennie 1998/2008, soit 1000 habitats supplémentaires et un parc de logements en adéquation avec cet objectif. L'objectif est atteint puisque le recensement 2005 comptabilise 3139 habitants.*
- *des restrictions d'urbanisme s'opposant au déploiement d'opérations touristiques tendant à l'augmentation sensible de la capacité d'accueil.*
- *la préservation du terroir agricole.*
- *la préservation de l'image paysagère formée de reliefs forestiers, de crêtes et de dépressions agricoles.*

#### ***L'économie, un objectif visant à réunir les conditions pour que la diversité des activités soit effective, notamment dans les domaines :***

- *de la petite industrie,*
- *de l'artisanat et du bâtiment,*
- *du tourisme et ses dérivés,*
- *des activités tertiaires*

***Un environnement préservé, dont dépend la qualité de la vie, tel est l'axe majeur de la municipalité.***

#### ***Un concept de développement fondé sur :***

- *la réduction/suppression des zones génératrices d'habitat diffus*
- *la restructuration du village*
- *le recentrage autour du village*
- *la limitation de l'extension résidentielle des espaces proches du rivage*
- *l'accueil de pôles d'activités économiques nouvelles diversifiées*
- *le déploiement des équipements à caractère social et sanitaire*
- *le renforcement de la préservation des espaces naturels et agricoles*



## 5.1.2 DISPOSITIONS DU POS APPROUVE

Les zones du POS approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 30 avril 1998, dont les principales caractéristiques sont exposées au rapport de présentation sont les suivantes :

**Les zones urbaines**

ZONES ET SECTEURS	LOCALISATION	VOCATION DOMINANTE	SUPERFICIE EN HA
UA	<p>Cette zone correspond à l'ancien hameau de La Croix formant aujourd'hui le cœur administratif de la commune. Il s'agit d'une zone centrale d'habitat, d'équipements, de services et de commerces.</p> <p>Cette zone comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur UAa, situé aux entrées Nord et Sud du village, ainsi qu'au quartier de la Douane,</li> <li>Secteur UAb se rapporte à l'îlot d'équipements publics comprenant la Mairie et le bureau de Poste.</li> </ul>	<p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux de reconstruction, d'entretien, de rénovation des immeubles existants</li> <li>Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services, de commerces, d'hôtellerie</li> <li>La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone</li> <li>Les constructions, ouvrages et installations des services publics</li> <li>Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.</li> </ul> <p><u>COS :</u> non réglementé.</p> <p><u>Hauteurs :</u> En zone UA : 9 mètres En zone UAb : 7 mètres dans la partie Ouest de l'îlot 12 mètres dans la partie Est En zone UAa : 6,5 mètres</p>	9,18
UB	<p>Cette zone recouvre la partie du quartier du Gourbenet située en continuité du village. Ce secteur compose l'agglomération urbaine dense en périphérie du village.</p> <p>La fonction résidentielle est la vocation dominante de cette zone.</p>	<p><u>Sont admises :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions à usage d'habitation, hôtelière, de commerce, y compris de restaurant et d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipements collectifs publics ou privés, d'aires de stationnement</li> <li>Les constructions, ouvrages et installations des services publics</li> <li>Les aires de jeux et de sport ouvertes au public</li> <li>Les piscines et leurs annexes techniques</li> <li>Les aires de stationnement ouvertes au public</li> <li>La création des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité commerciale ou artisanale admise dans la zone</li> <li>Les affouillements et exhaussements du sol</li> </ul> <p><u>COS :</u> 0,40 Le COS n'est pas applicable aux constructions, ouvrages et installations à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier des services publics.</p> <p><u>Hauteur limitée</u> à 9 mètres</p>	17,10

UC	<p>Correspond aux quartiers d'habitat individuel organisé de façon dominante en lotissements.</p> <p>Elle se compose en 4 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UCa et UCb affectés des mêmes fonctions que celles de la zone UC</li> <li>• UCc et UCd principalement réservé à l'hébergement touristique banalisé.</li> </ul>	<p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux de reconstruction, d'entretien, de rénovation des immeubles existants</li> <li>• Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services, de commerces, d'hôtellerie</li> <li>• La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone</li> <li>• Les constructions, ouvrages et installations des services publics</li> <li>• Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.</li> </ul> <p><u>COS</u> : 0,10 / 0,20  <u>Hauteur limitée à 6,50m</u>  <u>Surfaces minimales constructible</u> : UC=1200m<sup>2</sup>, UCa=1750m<sup>2</sup>, UCb=750m<sup>2</sup></p>	546,00
UD	<p>Cette zone se rapporte aux quartiers de La Vallée, l'Amandie, Veigeron et Gigaro à l'intérieur desquels le caractère résidentiel y est dominant.</p>	<p><u>Sont admises :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation, hôtelière, de commerce, y compris de restaurant et d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipements collectifs publics ou privés, d'aires de stationnement</li> <li>• Les constructions, ouvrages et installations des services publics</li> <li>• Les aires de jeux et de sport ouverts au public</li> <li>• Les piscines et leurs annexes techniques</li> <li>• Les aires de stationnement ouvertes au public</li> <li>• La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité dans la zone</li> </ul> <p><u>COS</u> : 0,08 plafonné à 400 m<sup>2</sup> de SHON par tranche de terrain de 5000 m<sup>2</sup>.  La hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres et 2 niveaux  Le COS n'est pas applicable aux constructions, ouvrages et installations à usage scolaire, sanitaire et hospitalier des services publics.  Un COS différent est admis à l'intérieur des lotissements.  <u>Surfaces minimales constructible</u> : 5000 m<sup>2</sup></p>	126,15
UE	<p>Zone artisanale du Gourbenet. A l'intérieur de celle-ci, la disponibilité de quelques lots permet encore d'accueillir des artisans.</p>	<p><u>Sont admises :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux</li> <li>• Les logements indispensables pour assurer la surveillance des établissements admis dans la zone dans la limite de 2 logements par activité, et intégrés dans le bâtiment principal de l'activité</li> <li>• Les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux</li> <li>• Les aires de stationnement ouvertes au public</li> <li>• Les constructions, ouvrages et installations des services publics</li> </ul> <p><u>Surfaces minimales et COS</u> : non réglementés</p>	9,00

**TOTAL 707,43**

**Les zones naturelles**

ZONES ET SECTEURS	LOCALISATION	VOCATION DOMINANTE	SUPERFICIE EN HA
NA	Cette zone est réservée à la fonction résidentielle. Elle comporte un secteur NAa spécifiquement réservé à l'installation d'activités économiques.	<u>Sont admis :</u> Les travaux d'aménagement, d'entretien ou de rénovation des constructions existantes, sauf modification de hauteur, de volume, d'emprise et de SHON. <u>Surfaces minimales et COS :</u> non réglementés	12,45
NB	Cette zone intéresse les quartiers Gassinières et du Brost à l'intérieur desquels les dispositions du POS ont permis le développement d'un tissu pavillonnaire diffus.  Elle comporte un secteur NBa se rapportant au bâti groupé, et formant le quartier du Brost.	<u>Sont admis :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation</li> <li>• Les équipements collectifs publics ou privés</li> <li>• Les aires de stationnement ouvertes au public</li> <li>• Les constructions, ouvrages et installations des services publics</li> <li>• Les aires de jeux et de sport ouvertes au public</li> <li>• Les piscines et leurs annexes techniques</li> </ul> <u>Surfaces minimales :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3000 m<sup>2</sup> en zone NB</li> <li>• En zone NBa, surfaces non réglementées si la construction est raccordée au réseau public d'assainissement ; dans le cas contraire, elle s'élève à 1500 m<sup>2</sup></li> </ul> <u>COS :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,05 en zone NB</li> <li>• 0,10 en zone NBa</li> </ul>	25,70
NC	Elle correspond à des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité agronomique des sols, de l'existence de structures foncières viables ou de leur appartenance aux aires d'Appellation d'Origine Contrôlée Côte-de-Provence.  Un secteur Nca a été créé pour tenir compte des impératifs de protection résultant du classement de l'ensemble territorial formé par les Caps Lardier, Taillat ou Cartaya et Camarat.	Elle correspond à des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité agronomique des sols, de l'existence de structures foncières viables ou de leur appartenance aux aires d'Appellation d'Origine Contrôlée Côte-de-Provence.  Un secteur NCa a été créé pour tenir compte des impératifs de protection résultant du classement de l'ensemble territorial formé par les Caps Lardier, Taillat ou Cartaya et Camarat.	273,15
ND	Elle correspond à des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et des paysages ou de la valeur des boisements.  Un secteur NDa recouvre la bande littorale.	<u>Sont admises :</u> <u>En zone ND :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les installations publiques nécessaires à la gestion, l'entretien et à la surveillance de la forêt</li> <li>• Possibilité pour les habitations existantes d'être étendues dans la limite de 30% de la SHON existante, sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse 250 m<sup>2</sup></li> <li>• L'activité dite de « table d'hôtes », à condition qu'elle soit créée à l'intérieur du bâtiment existant situé à moins de 100 mètres d'un circuit de randonnée pédestre inscrit aux documents graphiques</li> </ul> <u>En zone NDa :</u> Les dispositions n'autorisent que la reconstruction des bâtiments existants sans changement de l'emprise, de la hauteur et de la SHON, ainsi que les installations liées à l'entretien et à la fréquentation des plages autorisées dans le cadre des concessions sur le domaine public maritime.  <u>Surfaces minimales et COS :</u> non réglementés.	1146,12
<b>TOTAL</b>			<b>1457,42</b>

### Les Zones d'Aménagements Concerté (ZAC)

ZONES ET SECTEURS	LOCALISATION	VOCATION DOMINANTE	SUPERFICIE EN HA
ZAC du Hameau	Agglomération du village	Habitat	26,70
ZAC du Centre Urbain	Village	Habitat	0,64

**TOTAL 27,34**

#### 5.1.3 LE SITE DE PARDIGON

Le site de Pardigon correspondant à l'opération d'aménagement dite ZAC de Pardigon. Objet d'un recours en annulation, cette zone, ne fût pas intégré au POS. Il s'agit là d'une décision prise par la commune dans l'attente du délibéré de la juridiction administrative. La décision sera finalement rendue en première instance le 4 juillet 1996, laquelle se verra confirmée par la Cour d'Appel et le Conseil d'Etat respectivement en dates des 20 janvier 2000 et 10 Décembre 2001.

#### 5.1.4 CAPACITE RESIDUELLE DU POS APPROUVE

**La capacité résiduelle est évaluée à environ 1000 logements.**

*Cette capacité est importante, notamment au regard de l'évolution récente du parc de logements (45 unités par an). Elle intègre cependant une nécessaire perméabilité foncière destinée à réguler le coût du foncier.*

*Il existe donc une pression foncière et immobilière à La Croix Valmer qui est, a priori, moins imputable aux opportunités foncières qu'aux coûts fonciers et à la rigueur du marché (rétention / spéculation).*



SURFACES EN HECTARES	%	CAPACITE THEORIQUE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS										OCCUPATION ACTUELLE				CAPACITES RESIDUELLES	
		COS	SURFACE MINIMALE	COEF CONTRAINTES ARCH UREA	COEF VOCATION DU BATI	CORRECTION URBA ANTERIEURE	COEF CO HABITATION	OCCUPATION LOGEMENTS	COEF LOGEMENTS	CAPACITE THEORIQUE LOGEMENTS	CAPACITE THEORIQUE POPULATION	LOGEMENTS EXISTANTS	POPULATION ACTUELLE ESTIMEE	CAPACITE RESIDUELLE LOGEMENTS	CAPACITE RESIDUELLE POPULATION		
<b>ZONES URBAINES EQUIPPES</b>																	
UA	5,25	0,25	1	0	0,5	0,55	1	2,5	0,95	592	1405						
UA3	2,55	0,11	1	0	0,5	0,55	1	2,5	0,95	247	595						
UA3	0,35	0,02	1	0	0,8	0,01	1	2,5	0,95	4	10						
UB	17,1	0,77	0,4	0	0,8	0,55	1	2,5	0,95	590	1550						
UC	423,4	19,04	0,2	1200	0,55	0,55	1	2,5	0,95	2539	6054						
UBB	1,09	4,9	0,1	1750	0,55	0,55	1	2,5	0,95	450	1059						
UCB	4,3	0,19	0,2	750	0,55	0,55	1	2,5	0,95	45	109						
UC3	2	0,09	0,2	0	0,55	0,55	1	2,5	0,95	45	109						
UC3	7,9	0,36	0,09	0	0,55	0,55	1	2,5	0,95	109	373						
UD	125,22	5,55	0,05	5000	0,9	0,55	1	2,5	0,95	216	512						
UE	9	0,4	1,5	0	0,55	0,03	1	2,5	0,95	40	95						
<b>TOTAL</b>	<b>768,16</b>	<b>31,84</b>								<b>4957</b>	<b>11663</b>	<b>5953</b>	<b>9412</b>	<b>523</b>	<b>2191</b>		
<b>ZONES A URBANISER (Nb - Nb3)</b>																	
NB	5,05	0,23	0,2	0	0,9	0,55	1	2,5	0,95	77	193						
NB3	7,4	0,33	1,5	0	0,9	0,55	1	2,5	0,95	15	35						
<b>TOTAL</b>	<b>12,45</b>	<b>0,56</b>								<b>92</b>	<b>219</b>						
<b>ZONE A URBANISER (ZAC)</b>																	
ZAC HAMEAUX	25,7	1,2	0,17	0				2,5	0,95	530	1472	630	1472	0	0	0	
ZAC CENTRE	0,54	0,03	1,59	0				2,5	0,95	57	207	37	207	0	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>27,34</b>	<b>1,23</b>								<b>707</b>	<b>1679</b>	<b>767</b>	<b>1679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>ZONE NATURELLES</b>																	
NE	20,3	1	0,05	3000	0,95	0,95	1	2,5	0,95	71	175	20	45	54	125		
NB3	3,4	0,15	0,1	1500	0,95	0,95	1	2,5	0,95	19	45	10	20	9	21		
NC	195,45	8,79	0	0	0	0	0	0	0	15	35	15	35	0	0		
NB3	7,77	3,49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ND	112,197	50,45	0	0	0	0	0	0	0	50	120	50	120	0	0		
NB3	21,55	0,97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>TOTAL</b>	<b>142,57</b>	<b>64,85</b>								<b>158</b>	<b>376</b>	<b>95</b>	<b>229</b>	<b>63</b>	<b>149</b>		
												<b>524</b>	<b>13877</b>	<b>4765</b>	<b>11514</b>	<b>1078</b>	<b>2559</b>

## 5.2 POLITIQUE COMMUNALE ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### 5.2.1 CADRE DE LA POLITIQUE COMMUNALE

#### *Hypothèses de croissance démographique*

Sur la base des données statistiques enregistrées lors des trois derniers recensements, une certaine irrégularité a été constatée dans la courbe d'évolution démographique de La Croix Valmer : au cours de la période 1982-1999 (période longue), l'accroissement de la population communale est important (+2,3% par an), alors qu'entre 1990 et 1999 (période courte), le rythme de croissance annuel ralentit fortement (le taux de variation annuel est alors de 0,5%).

Il est donc difficile d'établir une projection démographique certaine, cependant, il peut être établi plusieurs hypothèses de croissance démographique visant le terme de la décennie à venir :

- **Scénario 1 - Hypothèse minimale** : le ralentissement de la croissance démographique se confirme : le taux de variation annuel de 0,5% est maintenu.
- **Scénario 2 - Hypothèse moyenne** : la croissance reprend sans atteindre le rythme de la tendance longue. Le taux de variation annuel est alors estimé à 1,4%.
- **Scénario 3 - Hypothèse haute** : la croissance reprend le rythme de la tendance longue. Le taux de variation annuel est alors estimé à 2,3%.

#### *Simulations de Croissance démographique*

SCENARIO	Taux de variation annuelle estimé	Population estimée en 2004	Estimation de la population résidente
			Horizon 2012
1- Croissance faible	0,5%	3000	3140
2- Croissance modérée	1,4%		3390
2- Croissance accélérée	2,3%		3645

- **SCENARIO 1** : avec un taux de variation annuel de **0,5%**, l'accroissement de la population résidente peut être estimé en 2012 à 140 habitants supplémentaires, soit un total de :

$$3000 + 140 = 3140 \text{ habitants}$$

- **SCENARIO 2** : avec un taux de variation annuel de **1,4%**, l'accroissement de la population résidente peut être estimé en 2012 à 390 habitants supplémentaires, soit un total de :

$$3000 + 390 = 3390 \text{ habitants}$$

- **SCENARIO 3** : Avec un taux de variation annuel de **2,3%**, l'accroissement de la population résidente peut être estimé en 2012 à 645 habitants supplémentaires, soit un total de :

$$3000 + 645 = 3645 \text{ habitants}$$

*Besoins immobiliers induits*

• **Scénario 1 : Taux de variation annuel 0,5%**

Avec un taux de croissance annuel de 0,5%, on estime à 140 le nombre d'habitants supplémentaires en 2012, induisant, sur la base d'un taux de cohabitation de 2,3 personne par logement, un besoin de **60 résidences principales**, environ.

Partant de l'hypothèse que lorsqu'une résidence principale est créée, une résidence secondaire est créée, pas moins de 120 logements seront créés.

Population initiale :  
3000 habitants

Population en 2012 :  
3140 habitants

SOIT 140 habitants supplémentaires

• **Scénario 2 : Taux de variation annuel 1,4%**

Avec un taux de croissance annuel de 1,4%, on estime à 390 le nombre d'habitants supplémentaires en 2012, induisant, sur la base d'un taux de cohabitation de 2,3 personnes par logement, un besoin de **170 résidences principales**, environ.

Partant de l'hypothèse que lorsqu'une résidence principale est créée, une résidence secondaire est créée, pas moins de 340 logements seront créés.

Population initiale :  
3000 habitants

Population en 2012 :  
3390 habitants

SOIT 390 habitants supplémentaires

• **Scénario 3 : Taux de variation annuel 2,3%**

Avec un taux de croissance annuel de 2,3%, on estime à 645 le nombre d'habitants supplémentaires en 2012, induisant, sur la base d'un taux de cohabitation de 2,3 personne par logement, un besoin de **280 résidences principales**, environ.

Partant de l'hypothèse que lorsqu'une résidence principale est créée, une résidence secondaire est créée, pas moins de 560 logements seront créés.

Population initiale :  
3000 habitants

Population en 2012 :  
3445 habitants

SOIT 645 habitants supplémentaires

### ***Politique de l'habitat***

La commune connaît actuellement un taux important de résidences secondaires puisque cette catégorie de logements représente 73% du parc de logements, soit un rapport d'une résidence principale pour quatre résidences secondaires.

L'objectif de la commune est d'établir un équilibre fixé à un logement permanent pour une résidence secondaire. Pour ce faire la commune fixe comme suit la direction du développement :

- Limitation des zones d'habitat dans leur contexte actuel spatial et de leur capacité dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L146-4-II du code de l'urbanisme.
- Développement de l'habitat permanent greffé au centre ville.
- Libération de foncier public communal en vue de la mise en œuvre de programmes de logements pour actifs résidents dans le centre ville.
- Création de structures d'hébergement pour les actifs saisonniers.
- Développement de pôle d'activités économique.

### ***La qualité urbaine***

Identification et préservation du patrimoine bâti historique ou de caractère.

### ***Dynamique de l'activité économique***

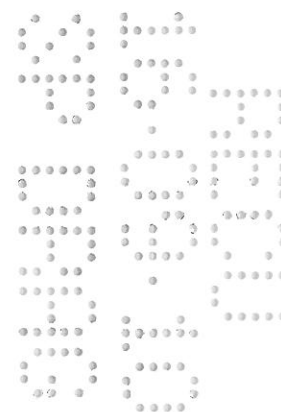
Préservation des sites consacrés à l'activité agricole.  
Développement d'activités nouvelles.

### ***L'équipement de la commune***

Déploiement des équipements publics socio-éducatifs et sportifs.  
Accueil d'équipements publics administratif (gendarmerie et autres).

### ***Protection de l'environnement***

Limitation de la capacité des zones d'habitat proches du rivage.  
Interdiction de construire dans les espaces naturels forestiers remarquables et autres.  
Interdiction de construire dans les espaces agricoles paysagers identifiés.  
Maîtrise de la fréquentation des espaces balnéaires.



## 6. SYNTHÈSE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC

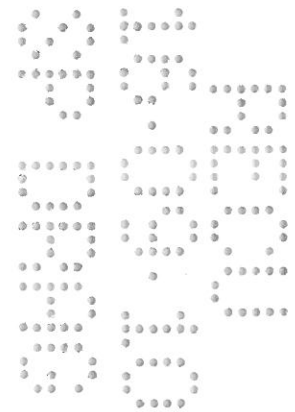
## 6.1 ENJEUX COMMUNAUX MAJEURS

Le maintien d'une population résidentielle permanente et active dans un cadre de développement socio-économique respectueux de l'environnement, des paysages et des sites constitue l'enjeu majeur de la commune de la Croix Valmer.

La volonté communale ainsi exprimée, débouche sur plusieurs préoccupations municipales fondées sur la démographie, l'emploi, la capacité d'accueil touristique, l'habitat, les sites agricoles, naturels et maritimes, la qualité urbaine.

## 6.2 TABLEAU DE SYNTHÈSE DU BILAN ET DES OBJECTIFS COMMUNAUX

ETAT DES LIEUX	TENDANCES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Une croissance démographique forte et régulière de 1968 à 1990 .</li> <li>- Un tassement de la croissance intervenu entre 1990 à 1999.</li> <li>- Reprise depuis 2000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Tassement démographique qui masque une recomposition sociale avec l'installation sur la commune de nouveaux ménages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir un rythme de croissance démographique modéré.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Un renforcement des tranches de population de plus de 60 ans au détriment des plus jeunes,</li> <li>- Un taux d'activités en régression entre 1990 et 1999.</li> <li>- Reprise en 2000 du taux d'activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evasion de certaines catégories sociales donnant lieu à une segmentation de l'offre en logements, des coûts fonciers et immobiliers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir le maintien d'un équilibre générationnel et d'une solidarité inter-âges.</li> <li>- Veiller au maintien d'un parcours résidentiel complet sur la commune.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bon maintien de l'emploi local largement dominé par les secteurs du tourisme et des services avec un maintien notable de l'activité agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Affirmation de la fonction résidentielle risquant de se traduire, à terme, par la création d'un déséquilibre actifs/emplois et une évasion de plus en plus importante et de moins en moins contrôlée des actifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrer le risque d'évolution vers une commune dortoir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Un assez bon équilibre de la répartition de l'habitat avec 55% de maisons individuelles contre 45% d'immeubles collectifs et des statuts d'occupation</li> <li>- Un bon maintien du logement locatif notamment social avec une représentation de 11,5%.</li> <li>- Une capacité d'accueil résiduelle de 1000 logements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc de logements développé par à coups au grès des grandes opérations en forme de lotissements .</li> <li>- L'essentiel de la capacité résiduelle se situe dans les espaces non bâtis du tissu urbain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver l'équilibre de la typologie bâtie dans le respect des caractéristiques des quartiers en privilégiant l'habitat collectif à proximité du village et l'individuel dans les quartiers résidentiels de l'agglomération urbaine.</li> <li>- Adapter la capacité d'accueil du PLU à l'hypothèse de croissance choisie.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un environnement naturel maritime et terrestre de grande qualité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des espaces agricoles et naturels soumis au phénomène de mitage, et exposés à divers risques : feux, mouvements de terrains, surfréquentation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le patrimoine agricole, naturel, maritime.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Des formes urbaines diversifiées</li> <li>- Un patrimoine architectural identitaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une image urbaine quelque peu dénaturée par la pauvreté des aménagements de certains espaces stratégiques comme les entrées de ville, l'accès à la plage du débarquement</li> <li>- Risque de mutation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir la qualité urbaine, notamment sur le littoral.</li> <li>- Préserver les constructions et bâtiments remarquables répertoriés</li> </ul>



**7. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS  
POUR ETABLIR LE PADD, LA  
DELIMITATION DES ZONES ET LES  
LIMITATIONS A L'OCCUPATION DES SOL**

## 7.1 LES CHOIX RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT ET AUX PAYSAGES

### 7.1.1 LE RESPECT DE LA LOI LITTORAL

#### 7.1.1.1. Application de la notion de coupures d'urbanisation (L.146-2 du code de l'urbanisme)

L'application des principes généraux et de la jurisprudence en la matière se traduit dans le présent PLU par la matérialisation de 4 coupures d'urbanisation franches dont 2 qui ont pour particularité sur la commune de La Croix Valmer d'être des coupures agricoles d'urbanisation.

Il s'agit :

- de la coupure naturelle d'urbanisation intercommunale de Pardigon-La Douane avec l'agglomération de Cavalaire-sur-Mer,
- de la coupure naturelle d'urbanisation intercommunale du Massif du Cap Lardier et Taillat,
- de l'ensemble agricole et forestier formant la coupure d'urbanisation communale de la Plaine de Tabarin-le Vergeron,
- de la coupure agricole d'urbanisation communale du Vallon Valmer.

**La coupure naturelle de Pardigon** se traduit par la mise en œuvre d'un zonage strict en zone Na.a faisant directement référence aux espaces naturels remarquables de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, préservé de surcroît par la servitude d'Espaces Boisés Classés. En effet, le site de Pardigon a également été jugé comme tel par le Conseil d'Etat ce qui en fait un secteur concerné à la fois par les articles L.146-2 et L.146-6 du code de l'urbanisme.

Le zonage en Na.a (faisant désormais directement référence à l'article L.146-6 du même code) se voit accompagner, au présent PLU, par une orientation d'aménagement qui vise à maîtriser et à organiser l'espace dans le respect des aménagements légers permis par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, le zonage et le règlement du présent PLU traduisent les conditions pour une pérennisation de cette coupure d'urbanisation.

**La coupure naturelle du Massif du Cap Lardier** se traduit, elle aussi, par la mise en œuvre d'un zonage strict en zone Na, faisant directement référence aux espaces naturels remarquables de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, préservé de surcroît par la servitude d'Espaces Boisés Classés. Le site du Massif du Cap Lardier est d'autant plus légitime dans cette fonction qu'il est également l'objet de plusieurs périmètres de protection (ZNIEFF, sites Natura 2000, site classé et site inscrit) qui témoignent du caractère exceptionnel du secteur par ailleurs acquis en grande partie par le Conservatoire du Littoral

**La coupure agricole de la Plaine de Tabarin – Le Vergeron** apparaît concrètement par la mise en œuvre d'un zonage agricole spécifique Aa très strict interdisant toutes constructions nouvelles ainsi qu'une identification de la plaine de Tabarin comme secteur paysager sensible, identifié au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, et d'un zonage N classant le relief du Vergeron, dont la préservation est renforcée par la servitude d'Espaces Boisés Classés, en application du dernier alinéa de l'article L146-6 du même code. Cette disposition est en conformité avec les orientations du SCoT.

La coupure agricole de la Plaine de Tabarin– Le Vergeron dispose donc désormais de zonages permettant également de pérenniser sa fonction de poumon agricole et naturel entre le village et la mer.

**La coupure agricole du Vallon Valmer** se traduit comme celle de la Plaine de Tabarin-Le Vergeron à travers un zonage agricole spécifique Aa très strict interdisant toutes constructions



nouvelles ainsi qu'une identification du site comme secteur sensible, au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme .

Seule différence notable avec la plaine de Tabarin-Le Vergeron, le classement en zone naturelle du débouché sur la plage de Gigaro classé, à l'instar de Pardigon, en secteur Na au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme .

#### 7.1.1.2. Application de la notion d'espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme

L'identification des espaces naturels remarquables au titre de l'article précité concerne une grande partie du territoire communal. Contrairement au POS révisé, ces derniers bénéficient d'un zonage spécifique permettant de les identifier clairement. En effet, sont désormais différenciés les zones Naturelles dites ordinaires classées en zone « N » des zones Naturelles remarquables classées en secteurs « Na » (cf décision du tribunal administratif de Nice en date du 20 mai 1999) .

Les espaces naturels remarquables au titre de l'article L.146-6 du code de l'Urbanisme concernent les sites suivants:

- Massif de Peynier à l'Ouest,
- Massif de Valescure au Centre Est,
- Massif du Cap Lardier à l'Est,
- Pardigon-La Carrade- La Douane faisant également office de coupure naturelle d'urbanisation,
- Falaises littorales et les plages allant de la Douane au Cap Taillat.

Il est à noter que ces identifications traduisent fidèlement les espaces définis dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Grimaud et de Saint Tropez.

#### 7.1.1.3. Application de la notion de parcs et ensembles boisés significatifs au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme

L'article L.146-6 du code de l'Urbanisme impose que les documents d'urbanisme doivent classer en espaces boisés classés (EBC) au titre du dernier alinéa de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

Sur ce point, il est à noter que le présent PLU apporte une légère évolution de la superficie des EBC par rapport au POS révisé. Parmi les sites les plus significatifs on peut citer:

- le Massif de Peynier (déjà préservé au titre de l'article L 146-6, premier alinéa)
- le Massif de Valescure (id)
- le Massif du Cap Lardier (id)
- les boisements du Gourbenet, de Chausse, de Barbigoua, des Gassinières, Valescure, Vergeron et Pierre Plantée
- les parties boisées du site de Pardigon-La Douane
- la partie boisée de la plaine de Tabarin

#### 7.1.1.4. Application de la notion d'espaces proches du rivage et d'extension limitée de l'urbanisation

L'article L.146-4.II du code de l'Urbanisme impose que l'extension de l'urbanisation soit limitée dans les espaces proches du rivage. Le PLU participe de cette logique en maîtrisant strictement l'évolution des quartiers du versant Sud de la Croix Valmer formant eux mêmes les dits espaces proches du rivage. En effet, la stratégie de la commune favorise le développement urbain dans la continuité Nord du centre ville selon le principe de continuité prescrit par l'article L146-4-I, alors

que l'urbanisation des espaces proches du rivage se voit limitée dans ses contours actuels, ne laissant place qu'à quelques comblements dans les vides du tissu urbain.

D'évidence, la densité des constructions susceptibles d'être implantées dans les espaces considérés (Barbigoua, la Cuisse, Mei Lesé, le Village, l'Amandie, Sylvabelle, la Vallée, Valescure et Gigaro) demeure peu significative par rapport à l'échelle de l'urbanisation existante. La capacité d'accueil résiduelle représente seulement 8% de l'urbanisation existante avec 217 unités d'habitation possibles sur les 2744 existantes).

## 7.1.2 LE RESPECT DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### 7.1.2.1. La maîtrise des besoins en déplacements liés à l'automobile et la préservation de la qualité de l'air

Le PLU participe de la maîtrise des besoins en déplacements liés à l'automobile à travers :

- en premier lieu la stratégie de développement.

En effet les principales zones de développement urbain à court-moyen terme de la commune se matérialisent au contact immédiat du village au Gourbenet ainsi qu'aux Gassinières. Cette urbanisation qui privilégie une mixité des formes urbaines et de la typologie des habitats favorisera les liaisons piétonnes avec les commerces et les services du village sans engorger les parcs de stationnement du centre.

- en second lieu, le PLU qui traduit aux documents graphique de zonage les pistes cyclables et les sentiers piétonniers à conserver, voire créés. Aucun aménagement ne pourra remettre en cause le réseau des modes de déplacements doux sur le territoire.

- enfin, les désordres du stationnement anarchique estival, particulièrement dans le secteur de la Douane-Pardigon seront à terme résolus grâce à la mise en œuvre de la politique communale de réserves foncières (cf liste des emplacements réservés) destinée à la réalisation d'aires de stationnement selon les principes édictés par l'orientation particulière d'aménagement et conformément aux dispositions d'aménagement issues de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

### 7.1.2.2. Préservation des besoins et de la qualité de l'eau

Le PLU participe de la maîtrise de la qualité de l'eau à travers, là encore, sa stratégie de développement. En effet cette stratégie vise à freiner le développement à tout rompre des résidences secondaires qui ont pour effet pervers de mettre à mal les réserves d'eau aux périodes de sécheresse.

La politique de maîtrise drastique de la capacité d'accueil touristique du golfe de Saint-Tropez, pierre angulaire du SCOT approuvé, avait été notamment justifiée par l'impossibilité de plus en plus manifeste d'adapter l'offre en eau à la demande estivale.

Par ailleurs, le règlement du PLU dispose que la végétation créée, à l'occasion de tous aménagements, soit adaptée aux conditions locales climatiques et pédologiques et être peu consommatrice en eau d'arrosage.

Enfin, le PLU maintient les EBC relatifs aux ripisylves des cours d'eau de la commune.

### 7.1.2.3. La limitation de l'exposition des personnes aux nuisances sonores

La commune est faiblement concernée par cette problématique. Toutefois, le présent PLU participe de cette lutte par la matérialisation des voies bruyantes, en l'occurrence la RD559 conformément aux dispositions de la loi sur le bruit.

Les dispositions acoustiques adéquates (arrêtés préfectoraux correspondants) pour toutes constructions situées dans les bandes d'émissions sonores sont en pièces annexes du présent PLU.

Enfin, le règlement du PLU interdit les hélistations autres que celles nécessaires aux services publics.

### 7.1.3 LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

La prise en compte du paysage et du patrimoine par le présent PLU a été un enjeu majeur et se concrétise par la mise en place de plusieurs mesures inexistantes au POS révisé.

#### 7.1.3.1. La maîtrise du paysage aux abords de la RD559

Cette politique communale, renforcée par rapport au POS approuvé est appuyée par les orientations du SCOT où un principe de protection des abords de routes a été défini, notamment concernant la RD559.

Le présent PLU traduit plusieurs mesures visant à la prise en compte de cette problématique :

-la partie Sud de la RD559 traversant le site de Pardigon fera l'objet d'un aménagement paysager visant à maîtriser les désordres estivaux du stationnement anarchique. Les boisements existants sont protégés par des EBC,

-la partie Sud de la RD559 comprise entre les quartiers de la Ricarde et de Meil Lesé est largement protégée par le secteur Agricole paysager et les Espaces Boisés Classés de la Pierre Plantée. On notera également que les espaces d'urbanisation riverains de cette infrastructure routière voient leur évolution limitée par l'obligation de respect de la surface minimale de terrain constructible (cf article 5 du règlement), et la fixation d'un coefficient d'occupation du sol faible.

-la partie dite "entrée de village Sud" est gérée par, successivement une bande d'EBC à l'Est de la RD559 et un secteur UAa visant à maîtriser la disposition des façades sur la voie, deux secteurs spécifiques UAd1 et UAd2 au Sud du carrefour de la Croix dont la limitation de la hauteur du bâti a pour objectif de préserver les perceptions visuelles vers la mer et les Iles d'Hyères,

-la partie dite "entrée de village Nord" est également maîtrisée grâce à la préservation d'un espace de respiration inconstructible à l'Est de la RD559 entre la zone artisanale du Gourbenet et la ZAC de l'Odyssée constitué par les boisements riverains de l'emprise de l'ancienne voie des Chemins de Fer de Provence (voie CP), la maîtrise de la hauteur à R+1 des constructions futures à l'Ouest de la RD559, le maintien d'Espaces Boisés Classés à l'Ouest de cette même voie au niveau de la zone artisanale du Gourbenet.

#### 7.1.3.2. La maîtrise des impacts de l'urbanisation sur les pentes

Cette politique communale trouve sa justification au constat de constructions éparées dont l'impact sur le paysage résulte généralement des affouillements et des exhaussements excessifs

du sol. Pour y remédier le présent PLU met en œuvre, à travers le règlement d'urbanisme des dispositions visant à mieux intégrer les constructions sur les terrains pentus, ainsi :

- la hauteur des décaissements concernant les constructions de plain pied est limitée à :
  - 2m si la pente est égale ou inférieure à 10%
  - 4m si la pente est comprise entre 10 et 20%
  - 5,5m si la pente est supérieure à 20%
- la hauteur des décaissements concernant les constructions comportant un niveau de plancher est limitée à :
  - 2m si la pente est égale ou inférieure à 10%
  - 2,50m si la pente est comprise entre 10 et 20%
  - 3m si la pente est supérieure à 20%

Par ailleurs, le présent PLU dispose que les murs de soutènement (non constitutifs de clôtures), les exhaussements et les talus ont une hauteur moyenne limitée à 1,50m sans pouvoir excéder 1,80m.

Les terrasses et les exhaussements du sol situés de plain pied d'une construction ont une hauteur moyenne limitée à 1,50m sans pouvoir excéder une hauteur totale de 1,80 m.

Enfin, l'article 13 du règlement prévoit que les murs de soutènement doivent être doublés de végétation et que les espaces libres situés entre 2 murs de soutènement ou 2 talus doivent être plantés d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques méditerranéennes.

#### 7.1.3.3. La préservation des points de vue

Le présent Plan Local d'urbanisme participe également de la préservation des points de vues remarquables tant sur la baie de Cavalaire que sur le Golfe de Saint-Tropez. Cette politique vise à affirmer la covisibilité mer-colline.

Des préservations de ces points de vue sont matérialisés à cet effet directement sur les documents graphiques du PLU. La mise en œuvre de ce dispositif sera particulièrement étudiée à l'occasion de tout projet d'aménagement ou de constructions.

#### 7.1.3.4. Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme

Le présent Plan Local d'Urbanisme participe d'une politique très forte de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti.

Pour ce faire, une identification du patrimoine non protégé par la législation sur les monuments inscrits ou classés a été menée et permet aujourd'hui de référencer pas moins de 55 bâtiments très divers allant de l'ancienne gare, des villas de l'architecte Chevallet, des ruines de la villa romaine à la bergerie du Vieux Saunier.

Ces éléments du patrimoine bâti sont référencés par des étoiles numérotées renvoyant au tableau d'identification du présent rapport de présentation. Le règlement prévoit que les travaux exécutés sur les constructions concernés doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

### 7.1.3.5. Le patrimoine non bâti identifié au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme

#### *Les parcs et jardins identifiés*

Le patrimoine bâti identifié dans le paragraphe précédent est généralement accompagné d'un dispositif visant la protection des jardins et parcs l'environnant. Pour ce faire, une trame verte spécifique, couvrant en général la parcelle bâtie combinée à l'article 13 du règlement, relatif aux espaces libres et plantations, impose que le jardin et les parcs en question soient conservés ou reconstitués après travaux avec des essences équivalentes.

#### *Les espaces agricoles de grande qualité paysagère*

De par la notoriété des espaces agricoles de la plaine de Tabarin-la Pierre Plantée et du Vallon Valmer, ces derniers font l'objet d'une identification au titre de l'article L.123-1.7° également. Rappelons que dans ces espaces de cultures toute construction y est interdite, même celle liée à l'exploitation agricole.

#### *Les alignements d'arbres*

Nouvelle préoccupation de protection des sites, des paysages et des éléments de paysage, apparue au présent PLU, l'identification des alignements d'arbres remarquables vient renforcer la politique de mise en valeur des éléments de patrimoine. Il s'agit :

- des platanes du Boulevard du Maréchal Juin,
- des palmiers de Vallon Valmer,
- des plantations d'accompagnement du Boulevard de Tabarin.



## **7.2 LES CHOIX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN**

### **7.2.1 UN DEVELOPPEMENT PRIVILEGIANT LA CENTRALITE DU VILLAGE ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS**

Consciente de marges de manœuvres limitées compte tenu de l'application de la loi littoral réduisant drastiquement le développement de l'urbanisation sur les versants Sud, la stratégie de développement de la commune s'appuie sur le pôle du centre ville. Cette politique confirme les orientations définies lors de la révision du POS, en précisant toutefois mieux le programme voulu.

#### ***L'orientation particulière du Gourbenet***

L'orientation d'aménagement du Gourbenet a le mérite de définir le projet de la commune pour favoriser 2 des 4 orientations visées par le SCoT de Saint Tropez dans le domaine du développement urbain, savoir : favoriser la résidence principale et diversifier l'offre en faveur du logement locatif.

#### 7.2.1.1. Regard sur l'orientation d'aménagement de Gourbenet

Situé dans la continuité nord de l'agglomération villageoise, en rive rive du boulevard Frédéric MISTRAL, le quartier du Gourbenet forme un espace de développement privilégié de la commune. Il s'agit là d'une orientation inscrite au Plan d'Occupation des Sols approuvé au cours de l'année 1998 puisque le site s'est vu classé en zone NA stricte d'urbanisation future.

Les motivations de ce choix sont multiples :

- confirmation de la vocation conférée au secteur concerné, au regard de la proximité du centre ville,
- proximité immédiate des équipements publics de superstructure et raccordement aux réseaux publics sanitaires à coûts modérés,
- organisation de l'urbanisation nouvelle autour du centre ville, et structuration des secteurs et des quartiers en devenir,
- répondre aux besoins du développement en terme de logements avec mise en œuvre de programmes d'habitat permanent en accession et location et confortement des efforts menés sur le logement aidé,
- volonté communale de ne pas densifier les sites qualifiés d'espaces proches au sens de l'article L146-4 du code de l'urbanisme.

## PRINCIPE D'AMENAGEMENT

### *Développement du parc des logements et des équipements publics*

L'option d'aménagement du quartier atteste de la volonté municipale d'augmenter et de diversifier l'offre en logements à caractère de résidences principales, dans la perspective de favoriser la mixité urbaine et sociale, d'une part en structurant les espaces actuellement insuffisamment étoffés au plan des équipements publics d'infrastructure et en permettant ainsi l'émergence d'habitat et d'équipements publics de superstructure dans de bonnes conditions; d'autre part en rendant constructible des terrains greffés à l'agglomération urbaine existante; enfin en organisant le désenclavement du futur quartier par la réalisation d'un réseau de voies adapté.

Par ailleurs, la municipalité souhaite satisfaire les besoins des familles déjà résidentes actuellement, et dans un futur proche ceux des futurs ménages d'actifs par la création d'un équipement public destiné à un Centre de Loisirs sans Hébergement pouvant accueillir des enfants et des adolescents âgés de 2 ans et demi à 17 ans accompagné d'une crèche pouvant accueillir 60 enfants.

## CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Sur la zone IAU et sur le secteur IAUa, outre l'équipement public qui sera construit en phase 1 sur l'emplacement réservé n° 63, seules seront autorisées les opérations d'aménagement d'ensemble en habitat collectif en R + 2 maximum soit 9 mètres de hauteur maximum du sol naturel à l'égout du toit, ces opérations d'ensemble devront porter sur la totalité de la zone IAU, ou du secteur IAUa, conformément au deuxième paragraphe de l'article R123-6 du code de l'urbanisme.

**L'aménagement de la zone IAU sera réalisé en phase 1.** La desserte du chantier devra s'effectuer par une voie provisoire en empruntant la voie communale à élargir (emplacements réservés n° 23) et l'ER n°22 se raccordant à la RD n° 559. La finition de cette voie sera effectuée en fin de réalisation de la phase 2.

**L'aménagement du secteur IAUa sera réalisé en phase 2,** lorsque la Commune aura acquis la garanti de maîtrise foncière sur les emplacements réservés n° 22 et 23, dont la réalisation au final sera nécessaire à la desserte du nouveau secteur IAUa.

## ASPECT FONCIER

La zone IAU du Gourbenet, confirmée dans sa vocation d'accueil d'habitat permanent et d'équipements publics, voit ses contours modifiés dans sa partie Ouest, par rapport au périmètre de la zone NA du POS approuvé et sa superficie légèrement augmentée. Cette modification intervenant dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme, répond à un double objectif : d'une part rendre possible l'accueil de programmes diversifiés d'habitat à vocation de résidences principales et l'implantation d'une structure publique destinée à répondre aux besoins liés à la petite enfance, d'autre part permettre l'organisation fonctionnelle des différentes composantes urbaines de la zone.

### *Organisation du bâti*

**Le secteur IAU est affecté d'un COS de 0,28** appliqué à l'ensemble de la zone IAU, toutefois l'équipement public à construire sur l'emplacement réservé n° 63 reste non consommateur de COS (article IAU 14 du règlement du PLU), il s'ajoute donc à la constructibilité admise par l'article 14 du règlement de la zone. Le COS de 0,28 qui s'appliquera à l'emprise de l'emplacement réservé n° 63 sera par suite transféré sur le reste de la zone IAU bordant l'ER n° 23 et le Boulevard Frédéric MISTRAL.

Le futur ensemble construit sur la zone IAU (ensemble résidentiel et équipement public) viendra ainsi par son architecture marquer et ponctuer l'urbanisation du quartier, et rompre la monotonie de l'aspect linéaire des constructions existantes en arrière plan.

**Le programme réalisé sur la nouvelle zone IAU devra comporter 20 % de logements en accession destinés à des familles d'actifs.**

**Le secteur IAUa est affecté également d'un COS de 0,28. Le programme réalisé sur le secteur IAUa devra comporter au minimum 20 % de logements en accession ou en locatif destinés à des familles d'actifs.**

**La SHON globale totale pouvant être réalisée sur l'ensemble de la zone IAU et du secteur IAUa sera par suite de :**

$$12\,497\text{ m}^2 \text{ (Zone IAU)} + 22\,239\text{ m}^2 \text{ (Secteur IAUa)} = 24\,736\text{ m}^2 \times 0,28 = 9\,726\text{ m}^2$$

### *Les dessertes*

**Réseau primaire** : l'accès principal de la zone AU est organisé à partir du carrefour prévu au croisement du boulevard Frédéric MISTRAL et du chemin du Gourbenet. Ce même chemin, aménagé sur place dans sa première section, est poursuivi jusqu'au futur carrefour giratoire RD559/zone artisanale. Les réserves foncières nécessaires à la réalisation des infrastructures sont inscrites au PLU sous les numéros 22, 23, 28, 29.

**Réseau secondaire** : le réseau de voies destiné à la desserte interne des îlots d'habitat et d'équipements publics, mis en œuvre lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble, s'organise dans le respect du principe retenu dans l'orientation :

-desserte des opérations d'aménagement d'ensemble et des équipements publics :

- . réalisation d'une voie centrale, dont le principe est proposé par l'orientation particulière, raccordée au chemin du Gourbenet au centre de la zone IAU,
- . raccordement de la voie centrale à la voie n°65 riveraine de la résidence Bel Horizon, réservée au PLU, à l'Est de la zone IAU

### La loi littoral

La zone IAU est localisée dans le bassin géographique Nord du territoire communal, en dehors des espaces proches du rivage au sens de l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme, de sorte que les dispositions qui en découlent ne lui sont pas opposables.

Inversement l'urbanisation prévue dans la zone AU, devra se conformer au principe de continuité posé par l'article L 146-4-I du même code. Cette condition est respectée dès lors que la zone AU se trouve bien dans la continuité d'un secteur urbanisé bien affirmé.

## RESERVATIONS FONCIERES

La mise en œuvre de l'orientation d'aménagement implique une maîtrise foncière de certaines portions de terrain nécessaire à la réalisation préalable ou concomitante des équipements publics d'infrastructure. Celle-ci concerne :

- Les réserves foncières nécessaires à la réalisation de l'urbanisation Surface = 1500 m<sup>2</sup>

- emplacement n°11 : liaison piétonne qui passera en aval le long des tennis qui sont situés en bordure du Boulevard Frédéric Mistral, et desservira au passage les futurs ensembles bâtis, pour aboutir à l'entrée du Centre de Loisirs sans Hébergement avec activités périscolaires. Ce cheminement pour piétons sera indépendant de l'emprise du Boulevard Frédéric MISTRAL, afin d'assurer notamment la sécurité des enfants se rendant au Centre de loisirs et de manière à éviter le contact avec les circulations motorisées. Le tracé exact de ce cheminement pour piétons sera défini dans le cadre des permis de construire qui seront déposés sur la zone IAU et le secteur IAUa.

- emplacement n°23. S=1500 m<sup>2</sup> pour l'aménagement du chemin du Gourbenet et d'un carrefour urbain

- Les réserves foncières différées Surface = 9800 m<sup>2</sup>

- emplacement n°22. S=2500 m<sup>2</sup> pour la réalisation du prolongement du chemin du Gourbenet

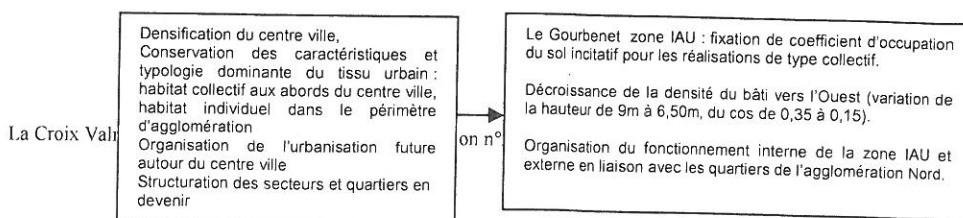
- emplacement n°29. S=1500 m<sup>2</sup> pour la réalisation du carrefour chemin du Gourbenet/RD559

- emplacement n°63. S= 5800 m<sup>2</sup> pour la réalisation du centre de la petite enfance

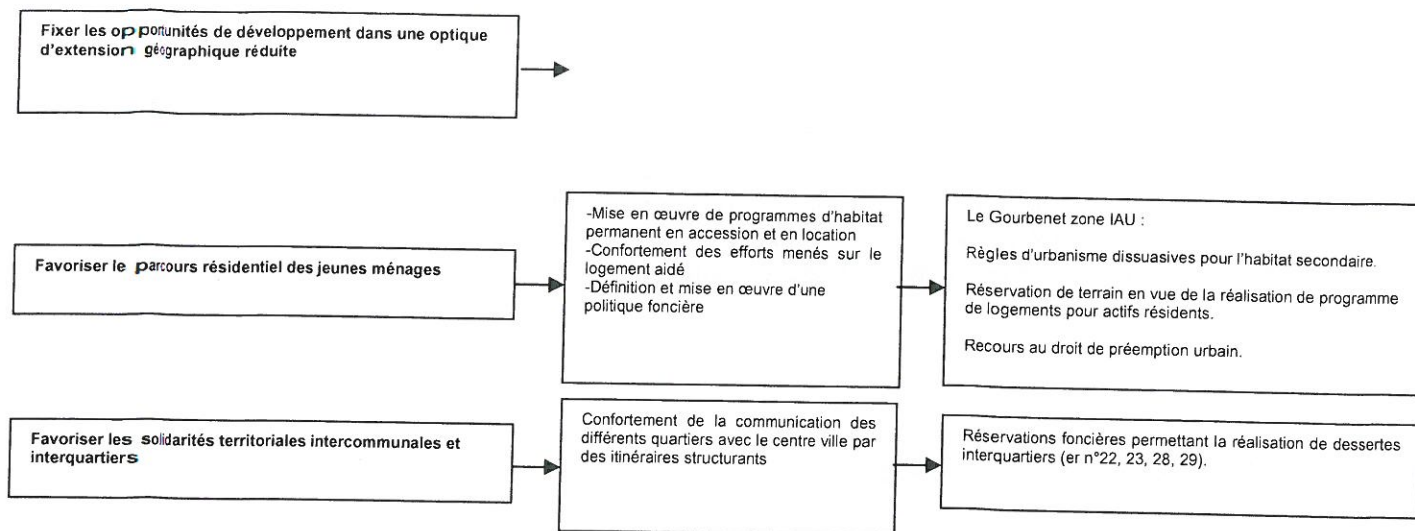
Sur cet emplacement réservé à des équipements publics, administratifs, socio-éducatifs et à des aires de stationnement, la Commune projette la réalisation d'un complexe jeunesse dédié à l'enfance et à l'adolescence, qui sera composé :

- d'une structure de type « jardin d'enfants » de 40 places,
- d'une crèche familiale de 15 places,
- d'un centre de loisirs sans hébergement, regroupant :
  - un centre maternel de 70 places,
  - un centre primaire de 70 places,
  - un service jeunesse de 20 places,
- d'une salle polyvalente d'environ 200 places, pouvant également servir à des manifestations scolaires, périscolaires, ou municipales

### COHERENCE DE L'ORIENTATION PARTICULIERE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE. ARTICLE L123-1 TROISIEME ALINEA







Dans ce futur quartier, la zone UB confrontant par le Nord la route du Brost, déjà inscrite au POS est maintenue. Il s'agit là aussi d'une orientation participative au renforcement de la centralité du village favorisant l'émergence de programmes mixtes de logements, orientation confirmée par le programme d'habitat (40 logements accession et locatif) permanent initié par la commune en piémont du relief des Gassinières, en cours de réalisation.

Le quartier des Gassinières sera également étoffé à l'Est de la zone UB par la création d'une gendarmerie, de logements connexes et d'aires de jeux et de sports. Opération d'aménagement qui sera rendue possible grâce à la politique foncière communale (cf emplacement réservé n° 69) et l'inscription d'une zone UF spécifique au PLU. La proximité des programmes avec le centre vise également à permettre la réduction des déplacements notamment automobiles.

## 7.2.2 LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La contrepartie de la politique de renforcement de la centralité se traduit par la maîtrise stricte du développement de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L146-4 du code de l'urbanisme.

Cette politique de maîtrise de la production de logements, s'inscrit dans le droit fil de l'orientation majeure du SCoT de Saint Tropez, elle se traduit par une série de mesures retenues dans le PLU parmi lesquelles on retiendra

:

-l'absence d'extension de l'urbanisation en dehors d'ajustements mineurs et du "remplissage" des dents creuses du tissu urbain (le périmètre des zones UC qui regroupent l'ensemble des quartiers localisés en espaces proches du rivage est inchangé par rapport au POS en vigueur),

-le maintien d'une surface minimale des terrains justifié par le caractère d'espaces proches du rivage afin d'éviter toute densification contraire à l'esprit de la loi littoral : 1200m<sup>2</sup> en UC, 1750m<sup>2</sup> en UCa et UCb, 5000m<sup>2</sup> en UCc,

-une emprise au sol strictement encadrée (30% limités à 450m<sup>2</sup> en zones UC, UCa et UCb ; 15% limités à 500m<sup>2</sup> en zone UCc),

-un COS de 0,15 en UC (Shon limitée 300m<sup>2</sup>), 0,10 en UCa et UCb (Shon limitée 300m<sup>2</sup>), 0,08 en UCc (Shon limitée à 400m<sup>2</sup>).

Au final, avec cette série de mesures, la capacité d'accueil résiduelle des espaces proches du rivage peut être estimée à 217 constructions d'habitations (dont 75 à Barbigoua, 28 à la Bouillabaisse, 15 pour le quartier Le Village, 4 au quartier des Villas, 25 à l'Amandie Sylvabelle et 70 à Valescure-Gigaro) pour 2744 constructions existantes. L'augmentation de la capacité d'accueil est donc limitée à 8% de la capacité actuelle.

### 7.2.3 LES RESERVES FONCIERES

#### *La zone IIAU du Brost*

Cette zone située en rive de la route du Brost, entre le quartier des Gassinières et le hameau du Brost, jouxte le tissu urbain pavillonnaire frontalier de Gassin. Le PLU ne prévoit que cette zone nouvelle de développement induisant à terme la suppression de 3,25 ha de zone classée NC/agricole dont 2,75ha sont soit bâtis, soit en nature de friche et de bois. L'espace réellement cultivé supprimé couvre en définitive une superficie de 0,50ha.

Cette option d'aménagement, en ce lieu, destinée à répondre au besoin du développement normal de la commune, résulte de la convergence de plusieurs facteurs : -en premier lieu la volonté municipale d'organiser l'urbanisation nouvelle à vocation d'activités et d'habitat dans la continuité ou à proximité immédiate du centre ville et des équipements publics, - en second lieu le souci d'une gestion économe du développement (limitation de l'extension des réseaux divers), - en troisième lieu la limitation drastique des potentialités d'urbanisation des espaces proches du rivage imposant par voie de conséquence le recentrage du développement au chef lieu conformément à l'article L146-4 du code de l'urbanisme, - en quatrième lieu la préservation quasi-totale des espaces naturels et agricoles, des sites et des paysages qui s'impose fortement au développement de l'urbanisation,- enfin de la faible surface effectivement cultivée dans la zone.

Le classement en zone AU des parcelles effectivement cultivées représentant une surface de 0,50ha est d'ailleurs compensé par le classement en zone agricole A de parcelles (n°475 et 4896) classées en zone NAa d'activités au POS approuvé pour une surface de 0,67ha.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU est conditionnée par une modification ultérieure du PLU. Il est à noter que la réserve foncière IIAU du Brost concerne les versants Nord de sites de la commune peu sensibles au plan paysager.

#### *La zone IIIAU des Gassinières*

La zone IIIAU des Gassinières-le Brost correspond à une réserve foncière destinée à accueillir à terme des activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone touche aux espaces voisins de la route du Brost. Cette ouverture à l'urbanisation est cependant conditionnée par une modification du PLU. Il est à noter que le POS envisageait déjà une requalification à vocation économique de ce secteur (zone NAa) en partie occupé par des constructions à usage d'activités.

Dans un cas comme dans l'autre le développement de l'urbanisation devra se développer selon le principe des hameaux conformément à l'article L146-4-I du code de l'urbanisme.

7.2.4 CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

Population permanente

SURFACES EN HECTARES	%	COS	SURFACE MINIMALE	COEF CONTRAINTES ARCHIT LBA	COEF MODIFICATION DU BÂTI	CORRECTION LBA ANTERIEURE	COEF D'ADAPTATION	COEF OCCUPATION LOGEMENTS	CAPACITE THEORIQUE LOGEMENTS	CAPACITE THEORIQUE POPULATION	LOGEMENTS EXISTANTS	POPULATION ACTUELLE ESTIMEE	CAPACITE RESIDUELLE LOGEMENTS	CAPACITE RESIDUELLE POPULATION
<b>ZONES URBAINES COURSES</b>														
UA	7,51	0,33	-	-	0,5	0,55	1	0,5	0,5	710	1658	-	-	-
UAa	2,91	0,15	-	-	0,5	0,55	1	0,5	230	470	-	-	-	-
UAb	0,55	0,015	-	-	0,5	0,55	1	0,5	1	2	-	-	-	-
UAc	0,90	0,04	1,50	-	0,5	0,55	1	0,5	1	2	-	-	-	-
UAd	0,20	0,01	-	-	0,5	0,55	1	0,5	1	2	-	-	-	-
UAE	0,2	0,01	-	-	0,5	0,55	1	0,5	1	2	-	-	-	-
UAF	11,32	0,51	-	-	0,5	0,55	1	0,5	1	2	-	-	-	-
UAG	11,32	0,51	-	-	0,5	0,55	1	0,5	1	2	-	-	-	-
UAH	3,10	0,14	0,45	-	0,5	0,55	1	0,5	1	2	-	-	-	-
UAI	2,30	0,15	0,45	-	0,5	0,55	1	0,5	1	2	-	-	-	-
UAJ	3,60	0,16	0,2	0,25 (1000m²)	0,5	0,55	1	0,5	1	2	-	-	-	-
UC	2017,0	11,89	0,18 (1000m²)	1000 (1000m²)	0,55	0,55	1	0,5	0,5	1550	3686	-	-	-
UCa	2017,0	11,89	0,18	1000m²	0,55	0,55	1	0,5	0,5	1550	3686	-	-	-
UCb	11,32	0,51	0,1	1000m²	0,55	0,55	1	0,5	0,5	1070	2513	-	-	-
UCc	11,32	0,51	0,1	1000m²	0,55	0,55	1	0,5	0,5	1070	2513	-	-	-
UCd	3,51	0,17	0,03	1000m²	0,55	0,55	1	0,5	0,5	21	46	-	-	-
UCe	7,60	0,34	-	-	0,55	0,55	1	0,5	0,5	200	450	-	-	-
UCf	7,60	0,34	-	-	0,55	0,55	1	0,5	0,5	200	450	-	-	-
UCg	7,60	0,34	-	-	0,55	0,55	1	0,5	0,5	200	450	-	-	-
UCd	3,4	0,015	11000m²(2)	-	0,55	0,55	1	0,5	0,5	1	2	-	-	-
UCe	10,84	0,53	20110 m²(2)	-	0,55	0,55	1	0,5	0,5	515	1143	-	-	-
UCf	0,62	0,03	849 m²(2)	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
UCg	1,08	0,05	280 m²(2)	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
UCd	7	0,31	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
UCe	0,20	0,008	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
UCf	0,50(2)	0,02	-	-	0,55	0,55	1	0,5	0,5	20	45	-	-	-
TOTAL	718	32,19	-	-	-	-	-	-	5711	13054	-	-	-	-
<b>ZONES URBAINES</b>														
UAU	1,4	0,06	0,05	2000 m²(3)	0,55	0,55	1	0,5	0,5	44	105	-	-	-
UAUa	0,5	0,025	0,05	2000 m²(3)	0,55	0,55	1	0,5	0,5	14	33	-	-	-
UAUd	1,15	0,05	0,15	1800 m²(3)	0,55	0,55	1	0,5	0,5	14	33	-	-	-
UAUc	0,5	0,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UAUe	1,25	0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	5,2	0,24	-	-	-	-	-	-	74	178	-	-	-	-
<b>ZONES NATURELLES DIVERSES</b>														
NA	32,1	1,54	-	-	-	-	-	-	2	10	-	-	-	-
NAa	24,21	1,15	-	-	-	-	-	-	1	5	-	-	-	-
NAb	2,5	0,12	-	-	-	-	-	-	1	5	-	-	-	-
NAc	1,9	0,09	-	-	-	-	-	-	10	24	-	-	-	-
NAd	245,7	11,18	-	-	-	-	-	-	2	10	-	-	-	-
NAe	1016,49	45,71	-	-	-	-	-	-	20	75	-	-	-	-
NAf	1,1	0,05	-	-	-	-	-	-	15	36	-	-	-	-
NAg	3,21	0,15	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
TOTAL	1456,1	67,41	-	-	-	-	-	-	50	170	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>														
										5775	13232	-	-	-

COM.	3214	106
------	------	-----

CAPACITE THEORIQUE EN LOGEMENTS	5775
CAPACITE THEORIQUE EN POPULATION	13232
LOGEMENTS EXISTANTS 2005	5549
POPULATION ACTUELLE ESTIMEE	15170
CAPACITE RESIDUELLE LOGEMENTS	2226
CAPACITE RESIDUELLE POPULATION	7662

ESTIMATION DE LA SURFACE D'ACCUEIL	
Zone UA	700m²
Zone UAa	300m²
Zone UC	1800m²
Zone UCa	200m²
Zone UCd	280m²
Zone UCe	280m²
Zone UAF	30m²
Zone UAU	50m²
Zone UAUa	50m²
Zone UAUd	50m²

1	VALEURS VELENDRE BRON OPERATOR OU BRON TOR DE TRADITIONNELLE REBUT OU D'UN CESSIBILITE
2	MA TRADITIONNELLE OPERATOR DE REBUT TOR
3	VALEURS VELENDRE BRON OPERATOR OU BRON TOR DE TRADITIONNELLE REBUT OU D'UN CESSIBILITE
4	TRADITIONNELLE OPERATOR
5	SURFACE MINIMALE OPERATOR REBUT TOR

L'évaluation de la capacité d'accueil du présent PLU est de 323 logements. Ces logements, à rapprocher des 5549 logements existants en 2005, contribuent ainsi fortement à la régulation de la pression démographique, en totale compatibilité avec l'orientation principale du SCOT du golfe de Saint-Tropez.

(nota : pour tenir compte de l'avis de M. le Préfet du Var, la zone Na d'une superficie globale de 1016,49 ha se subdivise en un secteur Na correspondant aux grands massifs forestiers et au bord de mer pour une superficie de 977,49 ha, et en un secteur Na.a recouvrant le site de Pardigon-La Douane pour une superficie de 39,00 ha)

### Population touristique

Type de structure	(1) Capacité théorique		(2) Capacité actuelle		(3) Capacité résiduelle	
	Logements ou lits	Population	Logements ou lits	Population	Logements ou lits	Population
Résidences principales*	1468x3	4404	1411x3	4233	57x3	171
Résidences secondaires*	4316x5	21580	4142x5	20710	370x5	870
Logements vacants	88	0	85	0	5	0
Campings/emplacements**	1821	1821	1821	1821	1821	0
Hôtels/lits**	596	596	596	596	596	0
Villages de vacances/lits**	739	739	739	739	739	0
Résidences tourisme/lits**	1211	1211	1211	1211	1211	0
Maisons d'hôtes/lits**	66	66	66	66	66	0
Gîtes**	27	27	27	27	27	0
Meublés**	870	870	870	870	870	0
<b>Total</b>		<b>31314</b>		<b>30273</b>		<b>1041</b>

\* Taux de cohabitation de 3 pour les résidences principales et de 5 pour les résidences secondaires

\*\*Source : Syndicat Mixte Golfe de St Tropez Pays des Maures et Maison du Tourisme, office de Tourisme

- La capacité théorique (1) en logements correspond à la capacité théorique totale en logements du tableau du paragraphe 7.2.1 répartie selon les taux de représentation des résidences principales, secondaires et vacantes.
- La capacité actuelle (2) correspond au parc actuel de résidences principales, secondaires et vacantes recensement INSEE 2005.
- La capacité résiduelle (3) en logements et en population correspond à la différence entre la capacité théorique et la capacité actuelle, établie selon la méthode de calcul du tableau du paragraphe 7.2.1.

Compte tenu des dispositions réglementaires du PLU et des capacités d'hébergement en lits banalisés (\*\*), la capacité d'accueil globale résiduelle est estimée à un peu plus de 1000 personnes, soit un peu plus de 3% de la capacité d'accueil actuelle.

## 7.3 LES CHOIX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### 7.3.1 AGRICULTURE

La préservation d'une agriculture dynamique est également l'un des enjeux du présent PLU et du SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez. Pour assurer la satisfaction de cet objectif majeur du SCoT, le PLU préserve toutes les zones agricoles NC du POS, à l'exception d'une faible partie des terrains pris pour la réserve foncière du Brost et celle du Gourbenet.

Une distinction est cependant faite dans le PLU entre les espaces agricoles remarquables au plan paysager où aucune construction même liée à l'exploitation agricole ne peut être autorisée (zone Aa), et la zone agricole dite « ordinaire » peu sensible au plan paysager dans lesquelles sont admises les constructions directement liées à l'activité agricole (zone A).

De fait, le présent PLU participe grandement du confortement de ce secteur économique identitaire du golfe de Saint Tropez.

A noter que des extensions de zones cultivées, sans possibilité de construire, au sein d'espaces naturels ont été un temps envisagées. Cette option d'aménagement qui nécessitait le déclassement d'espaces boisés classés, s'est vue rejetée par la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

### 7.3.2 ZONES D'ACTIVITES

Le PLU ne crée pas de nouvelles zones spécialisées dans l'accueil d'activités autre que celles des Gassinières dont la potentialité apparaît suffisante au regard des besoins à moyen terme (zone NA du POS). Il est toutefois précisé que la mise en oeuvre de l'urbanisation de la zone IIIAU sera subordonnée à une modification du PLU laquelle en définira les conditions d'aménagement.

On notera toutefois que les constructions à usage artisanal ne sont pas interdites dans certaines zones urbaines sous condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat.

### 7.3.3 TOURISME

Si l'augmentation de la capacité d'accueil touristique n'est pas l'orientation privilégiée du présent PLU, l'adaptation des structures existantes et la diversification de la vocation touristique de la commune reste une priorité.

#### *Gestion de la fréquentation du littoral*

Le PLU participe principalement de cette gestion à travers, notamment, l'aménagement du site de Pardigon-La Douane visant une meilleure organisation de la fréquentation touristique (volonté communale de maîtrise foncière du site de la Douane, création d'aires de stationnement, d'aires d'accueil du public) et des aménagements en conformité avec l'article R146-2 du code de l'urbanisme,

#### *Maîtrise du développement des activités balnéaires sur les plages*

Le présent PLU détermine pour ce faire les secteurs des plages du Débarquement, d'Héraclée et Gigaro susceptibles d'accueillir des établissements directement liées aux bains de mer (zones Nc).

#### *Incitation aux déplacements pédestres et cyclistes en bord de mer*

Le PLU traduit les pistes cyclables et sentiers piétonniers à conserver dans le zonage du PLU. Aucun aménagement ne pourra remettre en cause le réseau des modes de déplacements doux sur le territoire.

#### *Diversification de la vocation balnéaire de la commune*

Le PLU prévoit à travers l'aménagement du site de Pardigon-La Douane la mise en valeur des ruines de la villa Romaine et propose dans le même esprit un circuit pédestre de découverte des Villas et bâtiments de caractère, ainsi que "La Voie Verte" reliant à travers le quartier dit de la "Petite Suisse" le centre ville aux plages.

#### 7.3.3.1. Regard sur l'orientation d'aménagement de Pardigon-La Douane

Le site de la Douane est localisé dans la partie Sud-Ouest du territoire communal, il est limité par le bd du Maréchal JUIN, la plage de la Douane, la limite communale, la RD559.

Cet espace d'une superficie voisine de 11 hectares, désormais rendu durablement inconstructible, en application d'un jugement administratif confirmé par la cours administrative d'appel et le Conseil d'Etat, a vocation d'espace protégé mais aussi d'aires d'accueil lié à la fréquentation de la plage de la Douane.

La requalification du site envisagée par la commune a pour objectif de préserver le couvert végétal existant, voire son extension, d'améliorer les conditions de fréquentation du site, de faciliter le libre accès du public, d'organiser le stationnement lié à la fréquentation touristique des lieux et à la pratique des bains de mer,  
Les motivations de ce choix sont multiples :

- confirmation de la vocation publique du site,
- mise en valeur des paysages,
- mise en valeur des vestiges archéologiques,
- préservation et valorisation du couvert végétal,
- gestion de l'accessibilité,
- organisation du stationnement.

## PRINCIPE D'AMENAGEMENT

L'option d'aménagement qui découle du principe arrêté par la commune atteste de sa volonté de préserver les espaces et milieux fragiles ainsi que les sites et les paysages caractéristiques, tout en y permettant la poursuite de la fréquentation publique. Un espace naturel de bord de mer, tel est la vision d'aménagement de la commune.

Il s'agit là d'un enjeu d'aménagement dans lequel doivent être conciliées protection et fréquentation.

## CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Le site de la Douane appartient à la catégorie des espaces proches du rivage qu'il convient de préserver au titre des sites et paysages remarquables et caractéristiques du littoral, en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de l'espace préservé, classé en zone Na.a au règlement du Plan Local d'Urbanisme, les aménagements et les installations susceptibles d'y être réalisés sont conditionnés par les dispositions prescrites à l'article R146-2 du même code. Ainsi compte tenu du caractère particulier du site ne peuvent être admis, en fonction du principe d'aménagement retenu, que les aménagements légers énumérés ci-dessous, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas les caractéristiques des lieux, ne compromettent pas leur qualité paysagère, enfin ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- cheminements piétonniers, cyclables et équestres (non cimentés, non bituminés),
- objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les postes d'observation de la faune,
- les équipements démontables liés à la l'hygiène et à la sécurité des lieux,
- les aires de stationnement (non cimentées, non bituminées), lesquelles ne peuvent être organisées que sur les emplacements réservés à cet effet,
- la réfection des bâtiments existants,
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état des éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement.

## ASPECT FONCIER

La zone Na comprise dans le quadrilatère limité au Nord, à l'Est, au Sud et à l'Ouest, respectivement par la RD559, le Bd du Maréchal JUIN, la plage de la Douane, la limite communale, à l'exception de la parcelle occupée par le poste de distribution d'hydrocarbures, est couverte par l'emplacement n° 46, réservé au bénéfice de la commune.

La destination conférée à cette réserve est la **création et l'aménagement paysager d'une aire naturelle publique de loisirs, de détente, d'activités ludiques, de stationnement des véhicules, et de mise en valeur des ruines de la villa romaine.**

### Organisation de la zone Na

L'organisation de la zone Na repose sur cinq grands principes :

- limitation de la capacité de stationnement et report des aires au Nord de la zone,
- préservation des zones boisées avec enclos pour les plantations nouvelles et les espèces les plus fragiles,
- mise en valeur du patrimoine archéologique,
- aménagement de mobiliers légers dans les espaces réservés au public,
- accessibilité prévue en dehors de la RD559.

### LES DESSERTES

Comme précisé ci-avant, le schéma d'aménagement ne prévoit aucun accès direct vers la RD559.

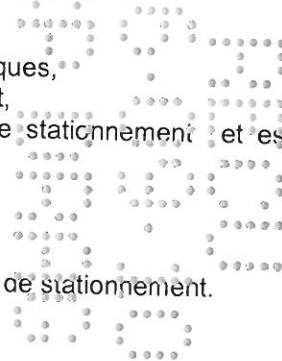
L'accessibilité des véhicules automobiles (entrées/sorties) à "l'espace naturel de la Douane" est assurée depuis le Bd du Maréchal JUIN par une voie desservant les aires de stationnement implantées impérativement au Nord de la zone.

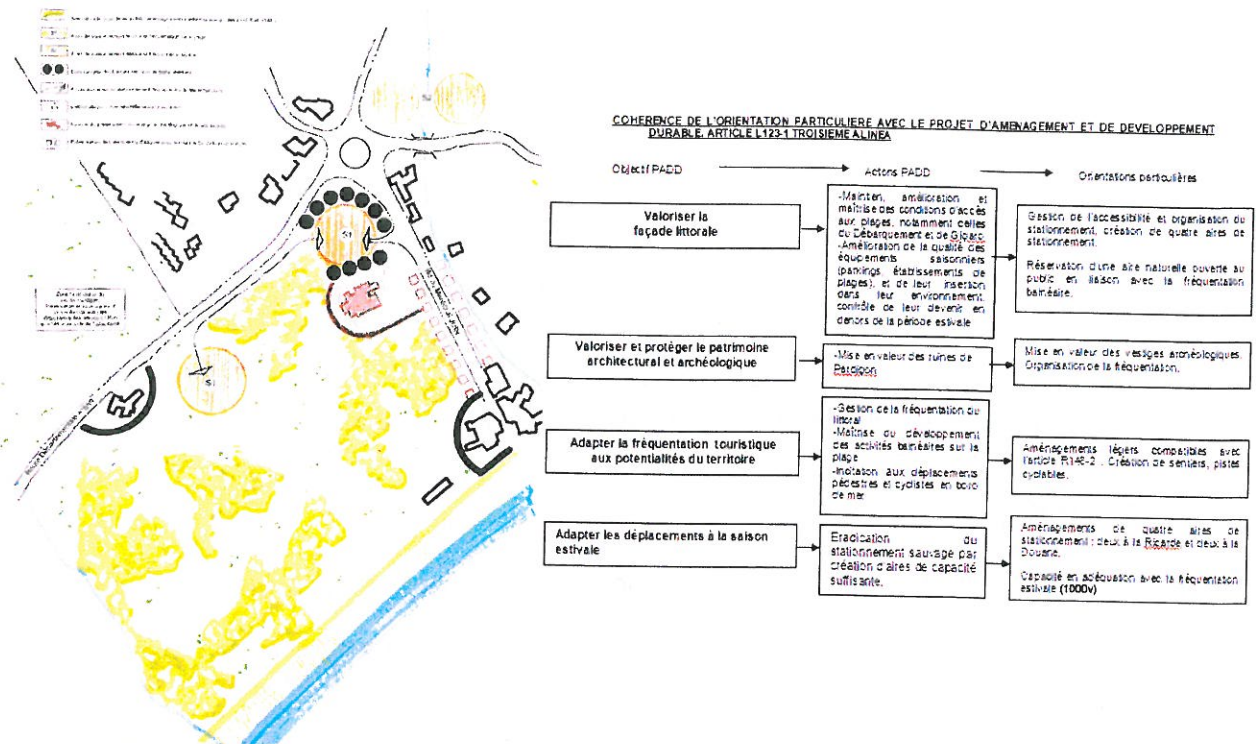
Aucune voie de circulation automobile, autre que celle nécessaire à la desserte des aires de stationnement, n'est prévue à l'intérieur de la zone .

### RESERVATIONS FONCIERES NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE NATUREL

La mise en œuvre de l'orientation d'aménagement implique une maîtrise foncière quasi-totale du site. Celle-ci concerne les réserves foncières suivantes :

- emplacement n°46.S=106000m<sup>2</sup> pour la réalisation des aires naturelles publiques,
- emplacement n°47.S=5000 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une aire de stationnement,
- emplacement n°48.S=12000 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une aire publique de stationnement et espace protégé (1),
- emplacement n°52.S=500 m<sup>2</sup> pour la préservation du vallon humide,
- emplacement n°66.S=5500m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une aire de stationnement,
- emplacement n°67.S=3800m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une aire de stationnement,
- emplacement n°68.S= 1300m<sup>2</sup> pour la réalisation la voie de desserte des aire de stationnement.





## 7.4 LES CHOIX EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Le présent PLU réserve plusieurs emplacements nécessaires aux élargissements ou à l'aménagement de certaines voies, à la création de voies automobiles ou piétonnes, facilitant ainsi la circulation des engins de lutte contre les incendies (ER1 à 24).

Dans le même registre des aménagements ou des créations de nouveaux carrefours sont également prévus au PLU (ER25 à 29)

Outre ces infrastructures, le PLU prévoit, en compatibilité avec le diagnostic et les enjeux recensés, de renforcer l'offre de stationnement en cohérence avec les besoins exprimés, notamment en période de haute fréquentation. Pour ce faire, le PLU rend possible la réalisation d'un grand nombre d'aires de stationnement dont les plus marquantes sont celles prévues à l'entrée sud de la ville (ER 2 et 44) sur le site de Pardigon-la Ricarde (ER 47, 48, 66, 67), Gigaro (ER 39), route du Brost avec la création d'un mail de liaison et d'aires de stationnement entre le centre ville et le quartier du Brost (ER 42),

Concernant les équipements de superstructures, le PLU réserve, au bénéfice de la commune, des espaces destinés à l'accueil d'une gendarmerie dans le futur quartier des Gassinières (en zone UF, ER 69) et aux équipements publics administratifs et socio-éducatifs dans le quartier du Gourbenet (en zone IAub, ER63).

## 7.5 LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites « U », conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, sont des zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines du présent plan local recouvrent des quartiers résidentiels, d'activités économiques ou d'activités de loisirs existants.



ZONES URBAINES	SURFACES EN HECTARES	% TERRITOIRE COMMUNAL	CARACTERE DE LA ZONE
UA	7,31	0,33	Habitat central+équipements
UAa	2,91	0,13	Habitat central+équipements
UAb	0,35	0,015	Habitat central+équipements
UAc	0,90	0,04	Habitat central+équipements
UAd	0,42	0,02	Habitat central+équipements
UB	11,39	0,51	Habitat collectif/individuel+équipements
UBa	3,11	0,14	Habitat collectif/individuel+équipements
UBb	2,83	0,13	Habitat collectif/individuel+équipements
UBc	3,50	0,16	Habitat en hameau
UC	257,73	11,59	Habitat individuel
UCa	267,51	12,03	Habitat individuel
UCb	25,25	1,14	Habitat individuel
UCc	95,10	4,28	Habitat individuel
UCd	7,60	0,34	Village vacances
UCe	7,25	0,33	Camping+hll
UD	3,40	0,15	Habitat collectif
UDa	12,84	0,58	Habitat individuel
UDb	0,68	0,03	Equipements publics
UDc	1,28	0,06	Equipements publics de sport
UE	7,00	0,31	Activités artisanales+commerces
UEa	0,20	0,008	Distribution d'hydrocarbures
UF	0,50	0,02	Equipements publics+habitat

### 7.5.1 PRESENTATION ET EVOLUTION DE LA ZONE UA

La zone UA présente les caractéristiques d'une zone centrale d'habitat, de services et d'activités dans laquelle les constructions sont édifiées en ordre continu. Elle recouvre le tissu urbain dense du centre ville et des deux centres secondaires de la Ricarde.

Elle comprend quatre secteurs distinguant les spécificités de chacun :

- le secteur UAa, dans lequel la hauteur des constructions est inférieure à celle fixée dans la zone UA,
- le secteur UAb, correspondant à l'îlot administratif du centre ville où sont implantées la mairie et la poste,
- le secteur UAc, correspondant à l'opération d'aménagement dite "ZAC de l'Odysée",
- les secteurs UAd1 et UAd2, correspondant à l'îlot situé au droit du carrefour de la Croix.



Vue aérienne du centre urbain, zone UA



Vue de l'îlot particulier du centre urbain, zone UAa

## Principales évolutions du zonage et du règlement

Les principales évolutions en terme de zonage concernent :

- l'intégration d'un nouveau secteur UAc concernant l'îlot particulier de la ZAC du centre ville (Odyssée),
- la création de secteurs UAd1 et UAd2 pour les îlots situés au droit du carrefour de la Croix dont la limitation de la hauteur du bâti futur préservera les perceptions visuelles vers la mer et les Iles d'Hyères,
- l'intégration de la place du Marché en zone UA (zone NA inscrite au POS) ,
- la création d'un secteur UAa sur l'îlot situé au Sud de la mairie en vue de maîtriser la hauteur et les perspectives.

Au final le solde des zones UA du PLU est positif par rapport au POS : 11,89 ha contre 9,18 ha.

Zone UA	Fiche d'identité sommaire
Vocation	Mixte
Implantation des constructions par rapport aux voies	Alignement des voies sauf dispositions graphiques En Uac : dans les zones d'implantation des constructions
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sur une limite séparative au moins dans la bande des 15 mètres En Uac : dans les zones d'implantation des constructions
Emprise au sol	100% dans la bande des 15m 50% au delà
Hauteur	9m en UA 6,50m en UAa 7m îlot Ouest UAb 12m îlot Est UAb 16m en UAc
COS	Non réglementé

### 7.5.2 PRESENTATION ET EVOLUTION DE LA ZONE UB

La zone UB concerne les lieux où l'urbanisation s'est développée généralement en continuité du centre ville, les constructions y 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.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur UBa lequel, au regard de la sensibilité des terrains concernés situés à l'entrée Nord du centre ville, impose des hauteurs inférieures à celles autorisées dans la zone UB,
- le secteur UBb constitué d'un îlot d'habitat individuel, de hauteur inférieure à celle de la zone autorisée dans la zone UB,
- le secteur UBc spécifique au hameau du Brost.

Vues du bâti collectif récent du Gourbenet, zones UB, UBa ,UBb





Vue aérienne de la zone UB du Gourbenet

Vue du hameau du Brost, zone UBc

### Principales évolutions du zonage et du règlement

Les principales évolutions en terme de zonage concernent :

- la création du secteur UBa en entrée de ville Nord (hauteur inférieure) qui remplace partiellement une zone UAa,
- la création du secteur UBb pour prendre en compte un tissu pavillonnaire qu'il n'est pas prévu de densifier,
- la création du secteur UBc pour le hameau du Brost (au lieu et place d'une zone NBa inscrite au POS approuvé)

Au final le solde des zones UB du PLU est positif par rapport au POS révisé : 20,83 ha contre 17,10 ha.

Zone UB	Fiche d'identité sommaire
Vocation	Mixte
Taille minimale des terrains	Non réglementé en UB, UBa et UBb 1500m <sup>2</sup> en UBc (hameau du Brost)
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul par rapport aux voies : 10m de l'alignement de la RD559 5m de l'alignement des autres voies
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul de 4m en UB, UBa et UBb Recul de 8m en UBc
Emprise au sol	60% de la surface du terrain
Hauteur à l'égout de la plus haute toiture	9m en UB 6,50m en UBa, UBb et UBc
COS	0,45 en UB, UBa et UBb 0,20 en UBc

### 7.5.3 PRESENTATION ET EVOLUTION DE LA ZONE UC

Cette zone et ses secteurs caractérisent un tissu pavillonnaire à vocation résidentielle organisé en la forme ou non de lotissements développés depuis plusieurs décennies, en continuité du centre ville et de son agglomération immédiate.

Elle comprend cinq secteurs distinguant les caractéristiques spécifiques des sites résidentiels :

- le secteur UCa; il s'agit des quartiers résidentiels occupant la partie Est du territoire communal au confront des massifs du Cap Lardier et de Valescure, ou bien situés à proximité de la bande côtière ,
- le secteur UCb, se rapporte au quartier "des Villas" dites de caractère appartenant ,
- le secteur UCc, concerne les quartiers résidentiels de faible densité de Cavalière et de Sylvabelle,
- le secteur UCd destiné à l'accueil d'hébergement de loisirs à gestion collective,
- le secteur UCe, correspondant aux terrains de camping et de caravanage.

Vues du bâti individuel de Barbigoua, zone UC

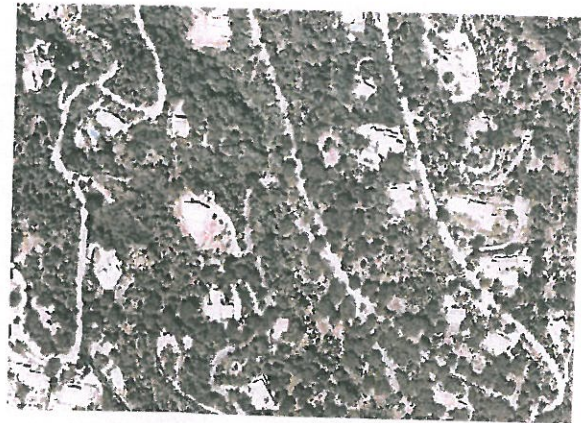


Tissu urbain de la Bouillabaisse, zone UCa





Quartier des Villas de caractère, zone UCb



Quartier de la Vallée, zone UCc



Quartier Mei Lésé, hébergements touristique en village de vacances, zone UCd



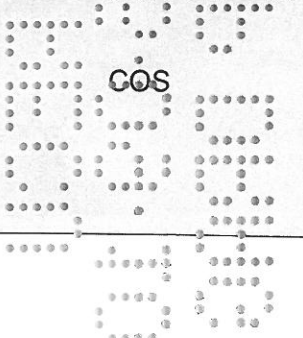
Quartier de La Ricarde, hébergements touristique en camping zone UCe

## Principales évolutions zonage et du règlement

Les principales évolutions en terme de zonage concernent :

- la création du secteur UCc qui fusionne avec les anciennes zones UD du POS révisé,
- la création du secteur UC au lieu dit Saunier, prenant en compte le lotissement Cambon Bonne Fontaine dont les règles d'urbanisme sont maintenues,
- la création du secteur UCb pour mieux prendre en compte les spécificités architecturales et urbaines du quartier des villas,
- le secteur UCd, identique à celui du POS,
- la création du secteur UCe pour prendre en compte les spécificités de l'aire de camping existante dans le quartier de la Ricarde.

Au final le solde des zones UC du PLU est largement positif par rapport au POS compte tenu de l'absorption des zones UD du POS révisé (126,15ha) : 660,44 ha contre 546 ha au POS de 1998.

Zone UC	Fiche d'identité sommaire
Vocation	UC : Mixte UCd : Hébergement de loisirs UCe : camping-caravanage
Taille minimale des terrains	En UC : 1200m <sup>2</sup> et 1500m <sup>2</sup> en l'absence d'assainissement collectif En UCa et UCb : 1750m <sup>2</sup> En UCc : 5000m <sup>2</sup> En UCd et UCe : non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul par rapport aux voies : 10m de l'alignement de la RD559 5m de l'alignement des autres voies
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul de 4m
Emprise au sol	30% de la superficie du terrain en zone et secteurs UC, UCa et UCb sans pouvoir excéder une surface de 450m <sup>2</sup> 15% du terrain en secteur UCc sans pouvoir excéder une surface de 500m <sup>2</sup> Non réglementé en secteurs UCd et UCe
Hauteur à l'égout de la plus haute toiture	6,50m en UC, UCa, UCb, UCc, UCd et UCe
	En zone UC : -0,15 pour terrains <2500m <sup>2</sup> Shon limitée à 300m <sup>2</sup> -0,10 pour terrains >2500m <sup>2</sup> shon limitée à 350m <sup>2</sup> En secteur UCa et UCb : 0,10 + Shon limitée à 300m <sup>2</sup> En secteur UCc : 0,08 + Shon limitée à 400m <sup>2</sup> En secteur UCd et UCe : non réglementé

*Mise en œuvre de l'article L 123-1-12° alinéa, relatif à la surface minimale des terrains constructibles.*

Dans les zones UC et les secteurs UCa, UCb et UCc, généralement implantés sur les versants sud du territoire communal en situation de covisibilité avec la mer, la commune entend maîtriser l'impact paysager des constructions en agissant sur la densité urbaine, la volumétrie, la hauteur et l'emprise au sol des constructions. Cette préoccupation est en outre accompagnée d'une série de prescriptions édictée par l'article 11 du règlement, relatif à l'aspect extérieur des constructions. Elle s'inscrit également dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable visant à préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire (première orientation), et promouvoir la vie locale (deuxième orientation).

La mise en œuvre du PADD, dans ce domaine, implique pour ces zones la fixation d'une surface minimale de terrains constructibles destinée à limiter les divisions foncières et par voie de conséquence à préserver l'urbanisation traditionnelle, l'harmonie et la morphologie du tissu urbain existant, la trame viaire, la structure foncière des quartiers.

Sont concernés par cette règle les quartiers à vocation résidentielle dominante de Barbigoua, la Galiasse, l'Amandié, la Vallée, Cavalière, St Michel, Gigaro, la Bouillabaisse, Héraclée, Sylvabelle, le Village présentant dans la plupart des cas un caractère de parc habité.

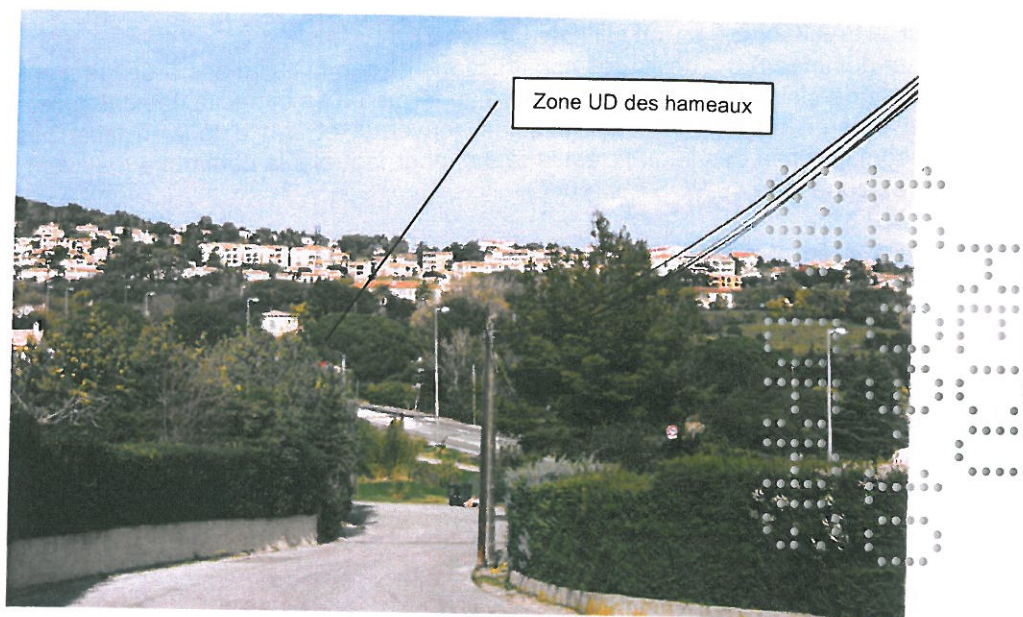
Au surplus il s'agit de quartiers résidentiels compris en espace proche du rivage, au sens de l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme, dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit y être limitée.

#### 7.5.4 PRESENTATION ET EVOLUTION DE LA ZONE UD

Elle correspond au programme d'habitat et d'équipements réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement dite Zone d'Aménagement Concerté des Hameaux de La Croix Valmer.

Elle comporte trois secteurs d'affectation différente:

- le secteur UDa, correspondant à un îlot d'habitations individuelles,
- le secteur UDb, affecté aux équipements publics administratifs,
- le secteur UDc affecté aux équipements publics de sports et de loisirs.



Vue du quartier d'habitat formé par l'opération d'aménagement de la ZAC des Hameaux, zone UD

#### Principales évolutions du zonage et du règlement

La zone UD se substitue à la ZAC, toujours en vigueur, des Hameaux de La Croix Valmer. Elle est totalement étrangère à la zone UD résidentielle du POS, laquelle est désormais classée en zones et secteurs UD, UDa, UDb et UDc. La zone UD des Hameaux reprend les règles d'urbanisme contenues dans le Règlement d'Aménagement de Zone de la ZAC tout en lui incluant certaines avancées réglementaires issues de la réflexion du PLU.

Concernant le zonage, il est à noter que les secteurs de zones UDa, UDb et UDc reprennent également les secteurs du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC.

Zone UD	Fiche d'identité sommaire
Vocation	Habitat- Equipements publics
Taille minimale des terrains	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul par rapport aux voies : 10m de l'alignement de la RD559 5m de l'alignement des autres voies dans la zone UD et le secteur UDa 2m de l'alignement des autres voies dans le secteur UDb Non réglementé en secteur UDC
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul de 4m
Emprise au sol	20% de la superficie du terrain en zone et secteur UD et UDa Non réglementée en secteurs UDb et UDC
Hauteur à l'égout de la toiture	En zone UD : 11m En secteur UDa : 6m En secteur UDb : 9m En secteur UDC : 8m
COS	Exprimé en SHON : 11820m <sup>2</sup> en UD ; 23110m <sup>2</sup> en UDa, 849m <sup>2</sup> en UDb ; 250m <sup>2</sup> en UDC

### 7.5.5 PRESENTATION ET EVOLUTION DE LA ZONE UE

Cette zone est destinée à accueillir des constructions et des installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux. Arrivée au terme de sa capacité, la zone artisanale du Gourbenet n'est plus en mesure de répondre aux besoins nouveaux et son extension n'est pas envisageable au regard de la configuration des lieux ; c'est la raison pour laquelle la commune maintient la zone IIIAU des Gassinières (ex zone NAa du POS approuvé).

Le secteur UEa, créé au PLU correspond aux installations de distribution d'hydrocarbures existantes au lieu dit la Douane en rive rive de la RD559.



Vue du quartier d'activités du Gourbenet, Zone Ue



Station service de la Douane Zone Ua

### Principales évolutions du zonage et du règlement



La zone UE correspond à la zone artisanale du Gourbenet, le secteur UEa, lui, prend en compte la station de distribution d'hydrocarbures de Pardigon.

Aucune évolution du zonage n'est à noter par rapport au POS à l'exception de la création du secteur UEa de la Douane localisé dans la partie non couverte par le POS approuvé.

Zone UE	Fiche d'identité sommaire
Vocation	Economique
Taille minimale des terrains	Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul par rapport aux voies : 10m de l'alignement de la RD559 5m de l'alignement des autres voies
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul de 4m
Emprise au sol	50% de la superficie du terrain en zone UE Non réglementée en secteur UEa
Hauteur à l'égout de la plus haute des toitures	En zone UE : 9m En secteur UEa : 6,50m
COS	Non réglementé

#### 7.5.6 PRESENTATION ET EVOLUTION DE LA ZONE UF

Cette zone a vocation à accueillir des équipements administratifs, notamment une gendarmerie, des logements connexes, ainsi que des aires de



Zone UF des Gassinières

#### Principales évolutions du zonage et du règlement

Il s'agit d'une nouvelle zone du règlement destinée à accueillir une gendarmerie, des logements connexes ainsi qu'une aire de sport et de loisirs. La zone UF est d'ailleurs renforcée par la réserve foncière n°69 inscrite au bénéfice de la commune. Cette zone située au Nord de la commune au confront de la route du Brost se substitue à une zone naturelle (NA) du POS

approuvé, destinée à être ouverte à l'urbanisation. La présence des réseaux en périphérie immédiate (route du Brost) tout autant que l'implantation récente d'un programme de logements dans sa proximité immédiate justifie le développement de cette zone.

Zone UF	Fiche d'identité sommaire
Vocation	Equipements publics – logements connexes
Taille minimale des terrains	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul par rapport aux voies : 5m de l'alignement des voies
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul de 4m
Emprise au sol	60% de la superficie du terrain
Hauteur à l'égout de la plus haute des toitures	6,50m
COS	Non réglementé

## 7.6 LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES A URBANISER

Rappel de l'article R.123-6 :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones à urbaniser sont destinées à répondre aux besoins actuels et futurs du développement de la commune dans le domaine des logements, des activités économiques et des équipements publics.

Les zones AU du PLU sont localisées dans la continuité du centre ville et de son agglomération. Ce dispositif d'aménagement respecte les principes définis par les lois d'aménagement et d'urbanisme, notamment les lois Littoral, Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat.

ZONES AU	SURFACES EN HECTARES	% TERRITOIRE COMMUNAL	CARACTERE DE LA ZONE
IAU	1,15	0,05	Equipement public et habitat collectif
IAUa	2,20	0,10	Habitat collectif
IIAU	2,60	0,12	Habitat +équipements publics futurs
IIIAU	3,25	0,15	Activités futures
<b>TOTAL</b>	<b>9.20</b>	<b>0,416</b>	

### 7.6.1 PRESENTATION ET EVOLUTION DE LA ZONE IAU

La zone IAU correspond aux parties du territoire communal, dont les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Dans cette zone, l'existence des équipements publics, tels les voies, et les réseaux d'eau, d'énergie électrique existants rend possible, sous conditions, conformément au deuxième paragraphe de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme la réalisation de constructions.

La zone IAU est destinée à accueillir des habitations et des équipements publics, conformément aux orientations d'aménagement du présent Plan Local d'Urbanisme. Elle comporte un secteur IAUa

Dans cette zone et ses secteurs, l'urbanisation se réalisera progressivement en la forme:

- d'habitat de type collectif et d'équipements publics dans la zone IAU,
- d'habitat collectif dans le secteur IAUa,



Zone IAU du Gourbenet vue aérienne du site

### Principales évolutions du zonage et du règlement

La zone IAU du Gourbenet se substitue à une zone NA du POS approuvé. La zone IAU confirme bien l'option d'un développement des quartiers nouveaux "en greffe" de l'urbanisation existante. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement détaillant le programme prévu et les conditions d'équipements de la zone (cf page 120).

L'évolution réglementaire de la zone IAU est importante puisqu'elle définit désormais la possibilité d'aménager la zone dès l'approbation du PLU, sous réserve du respect des conditions d'équipements prévus par le règlement et des principes définis dans l'orientation d'aménagement.

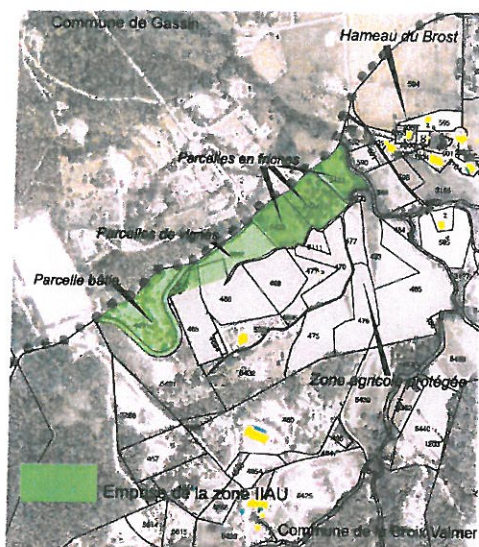
Zone IAU	Fiche d'identité sommaire
Vocation	Mixte – Dominante Habitat – Equipements publics
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>- <b>L'aménagement de la zone IAU sera réalisé en phase 1.</b> La desserte du chantier devra s'effectuer par une voie provisoire en empruntant la voie communale à élargir (emplacements réservés n° 23) et l'ER n°22 se raccordant à la RD n° 559. La finition de cette voie sera effectuée en fin de réalisation de la phase 2.</p> <p>- <b>L'aménagement du secteur IAUa sera réalisé en phase 2,</b> lorsque la Commune aura acquis la garanti de maîtrise foncière sur les emplacements réservés n° 22 et 23, dont la réalisation au final sera nécessaire à la desserte du secteur IAUa.</p> <p><b>La SHON globale totale pouvant être réalisée sur l'ensemble de la zone IAU et du secteur IAUa sera par suite de :</b>  <math>12\,497\text{ m}^2</math> (Zone IAU) + <math>22\,239\text{ m}^2</math> (Secteur IAUa) = <math>24\,736\text{ m}^2 \times 0,28 = 9\,726\text{ m}^2</math></p>
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul par rapport aux voies : 5m de l'alignement des voies
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul 4m
Hauteur à l'égout de la plus haute des toitures	9m en zone IAU et IAUa Par ailleurs lorsque la construction (hormis la piscine) comporte plus de un niveau de plancher, la hauteur des décaissements amonts ne peut être supérieure à 2,00 mètres si la pente est égale ou inférieure à 10%.
COS	0,28 en zone IAU 0,28 en secteur IAUa

### 7.6.2 PRESENTATION ET EVOLUTION DE LA ZONE IIAU

La zone IIAU des Gassinières correspond à une zone de réserve foncière destinée à accueillir à terme des habitations et des équipements publics. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone localisée dans le prolongement de la zone d'activités futures IIIAU des Gassinières et du hameau du Brost, au contact direct de la route du Brost à proximité du tissu urbain pavillonnaire frontalier de Gassin est conditionnée par une modification du PLU.

Il convient de préciser que le développement de l'urbanisation nouvelle à l'intérieur de la zone IIAU ne pourra être organisé qu'en la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, conformément à l'article L146-4-I du code de l'urbanisme.





### Principales évolutions du zonage et du règlement

La zone IIAU des Gassinères se développe dans la partie Ouest de la zone NC du POS, en rive gauche de la route du Brost. Ce secteur du territoire communal, ne présentant pas d'intérêt majeur au plan paysager, apparaît dans sa partie Ouest d'ores et déjà urbanisée. Cette zone nouvelle du PLU trouve sa justification, en premier lieu dans la nécessité de satisfaire aux besoins de logements permanents une fois la zone IAU et ses secteurs du Courbenet et UB des Gassinères urbanisés, en deuxième lieu dans la présence des quartiers résidentiels Sud de Gassin rendant ainsi possible la mise en œuvre du principe de continuité urbaine au regard de la loi littoral, enfin cette zone intervient dans le cadre de la politique communale de restructuration des quartiers des Gassinères et du Brost.

Zone IIAU	Fiche d'identité sommaire
Vocation	Réserve foncière Habitat-Equipements publics
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Modification du PLU
Implantation des constructions par rapport aux voies	Non règlementée
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non règlementée
Emprise au sol	Non règlementée
Hauteur	Non règlementée
COS	Non règlementée

### 7.6.3 PRESENTATION ET EVOLUTION DE LA ZONE IIIAU

La zone IIIAU des Gassinères-Brost se substitue à la zone NAA du POS approuvé. Elle correspond à une réserve foncière destinée à accueillir à terme des activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone développée à proximité immédiate de la route du Brost

est subordonnée à une modification du PLU. La justification de cette option du PLU est double, elle vise la requalification des espaces en partie occupés par des activités liés à la branche BTP, elle rendra possible l'accueil d'activités nouvelles ne pouvant plus trouver place dans l'actuelle zone artisanale du Gourbenet. Là aussi le développement de l'urbanisation est organisé en la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, conformément à l'article L146-4-I du code de l'urbanisme.

Vue aérienne de la zone d'activités futures IIIAU des Gassinières



### Principales évolutions du zonage et du règlement

La zone IIIAU, en se substituant à la zone NAa du POS n'a pas pour effet de réduire la zone agricole ou naturelle. Environ un tiers de la zone NAa est désormais reclassé en zone naturelle N inconstructible, cette orientation du PLU résulte de la prise en compte des boisements existants et des difficultés d'aménagement d'une zone d'activités sur les terrains concernés.

Zone IIIAU	Fiche d'identité sommaire
Vocation	Réserve foncière pour activités économiques
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Modification du PLU
Implantation des constructions par rapport aux voies	Non règlementée
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non règlementée
Emprise au sol	Non règlementée
Hauteur	Non règlementée
COS	Non règlementé

## 7.7 LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES AGRICOLES

Rappel de l'article R.123-7:

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

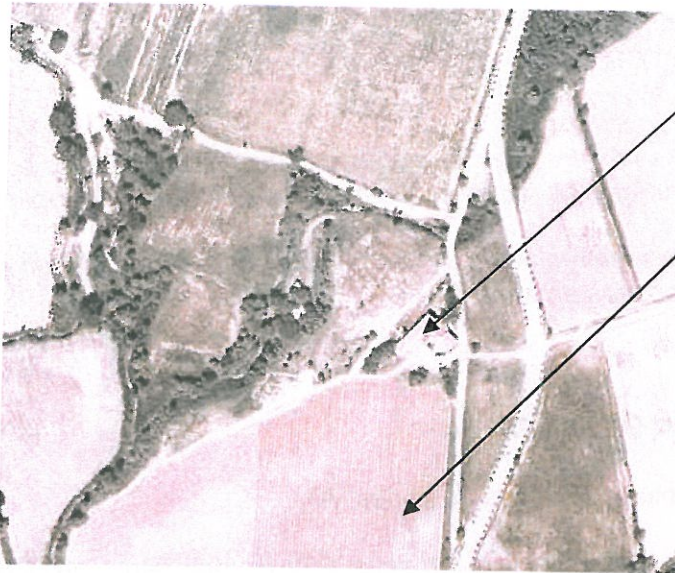
### 7.1 PRESENTATION ET EVOLUTION DE LA ZONE A

Le Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs types de zones "A" :

- la zone agricole "A" ordinaire, couvrant les espaces cultivés des lieux dits Chausse, Gassinières, le Brost, Saunier Neuf, Saunier Vieux
- le secteur Aa correspond aux terres agricoles localisées aux lieux dits Tabarin, Pierre Plantée et Vallon Valmer, particulièrement sensibles au plan paysager,
- le secteur Ab recouvre les parties du territoire communal comprises à l'intérieur du périmètre du site classé dit des «Trois Caps»,
- le secteur Ac concerne les groupements de constructions situés à l'intérieur du périmètre du site classé dit des «Trois Caps», aux lieux dits l'Huissière, et la Tourraque.

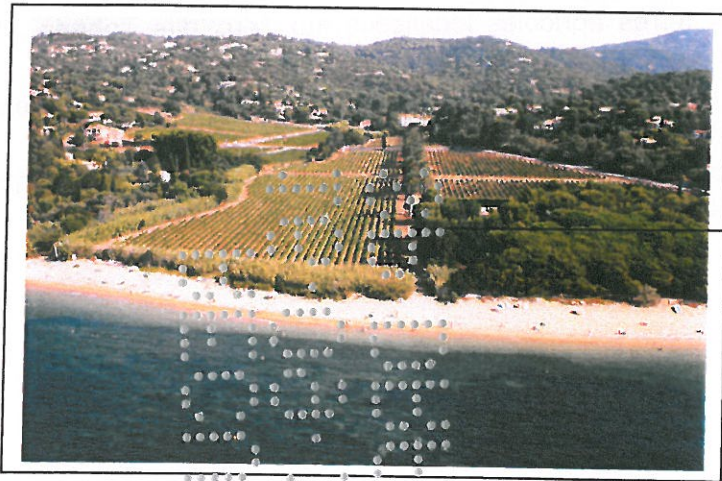
Zones	Surfaces en ha	% du territoire	Caractère de la zone
A	92,10	4,14	Agricole ordinaire
Aa	64,21	2,89	Agricole+protection paysagère
Ab	65,30	2,94	Agricole+protection site classé des 3 Caps
Ac	1,90	0,09	Hameau agricole
<b>TOTAL</b>	<b>223,51</b>	<b>10,06</b>	

Les zones A et les secteurs Aa, Ab et Ac

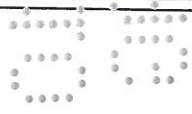


Site de la ferme de Tabarin, zone agricole ordinaire "A"

Plaine agricole paysagère de la plaine de Tabarin, zone agricole paysagère Aa

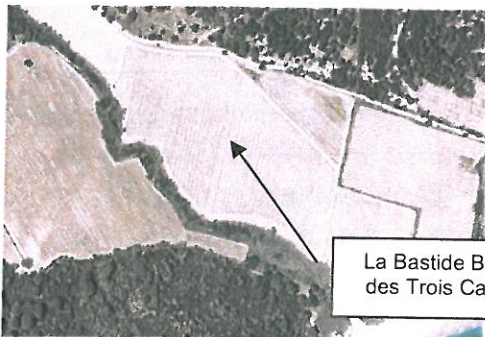


Vallon agricole paysager de Valmer, zone agricole Aa



Site classé des Trois Caps

Hameau agricole de la Tourraque, zone agricole Ac



La Bastide Blanche du site classé des Trois Caps, zone agricole Ab



## Principales évolutions du zonage et du règlement



Le PLU protège et promeut le paysage agricole de grande qualité. De fait, les principales évolutions en terme de zonage et de règlement ont pour objet une protection stricte des espaces agricoles les plus sensibles au plan paysager.

Les principales modifications concernent :

-la création des secteurs Aa destinés à préserver à la fois l'activité agricole, ainsi que les éléments de paysage de grande valeur formés par les sites viticoles du Vallon Valmer, de la plaine de Tabarin et de la Pierre Plantée. Les espaces concernés sont identifiés comme éléments de paysage à protéger et délimités conformément au 7° alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Pour affirmer la préservation stricte des sites et des paysages en question, le règlement applicable au secteur Aa s'oppose à l'implantation de toute construction, même celles nécessaires à l'exploitation agricole.

-la création du secteur Ab, lequel se substitue au secteur NCa du POS approuvé, couvrant les terres cultivées de la Bastide Blanche et de la Tourraque. Dans ce secteur appartenant au site classé des Trois Caps, les constructions nouvelles sont interdites.

-la création du secteur Ac qui recouvrent les hameaux agricoles de la Tourraque et de la Bastide Blanche dans ce même site classé.

-la création de trois secteurs N couvrant les constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'exploitation agricole, suite à l'avis des services de l'Etat.

Il est à noter que l'ensemble des zones agricoles représente un total de 223,51 ha, soit plus de 10% du territoire communal et que la consommation d'espaces agricoles pour le développement futur de l'urbanisation ne représente que 2,85ha pris au Gourbenet (zone IAUB) et aux Gassinières-le Brost (zone IIAU).

Partout ailleurs, les espaces agricoles ont été maintenus en l'état avec un degré de protection plus fort ce qui témoigne d'une réelle prise en compte des enjeux agricoles sur la commune.

<b>Zone A</b>	<b>Fiche d'identité sommaire</b>
Vocation	Agricole
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	En zone A « ordinaire » et secteur Ac : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole En secteurs Aa et Ab : les constructions nouvelles sont interdites
Emprise au sol	Non réglementée
Hauteur à l'égout de la plus haute des toitures	8m en zone A ; 6,50m en secteur Ac
COS	Non réglementé

## 7.8 LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES NATURELLES

Rappel de l'article R.123-8 :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de

vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Zones	Surfaces en ha	% du territoire	Caractère de la zone
N	248,70	11,18	Naturel ordinaire
Na	977,49	43,95	Naturel L 146-6 (massifs forestiers +bord de mer)
Na.a	39,00	1,75	Naturel L 146-6 (site de Pardigon-La Douane)
Nb	1,10	0,05	Déchetterie
Nc	9,00	0,41	Activités de bains de mer
<b>TOTAL</b>	<b>1275,29</b>	<b>57,35</b>	

### 7.8.1 PRESENTATION ET EVOLUTION DE LA ZONE N

la zone N dite ordinaire se rapporte aux parties du territoire communal peu ou pas équipées, supportant ou non des constructions. Elle a pour objectif de préserver les sites de qualité comme la plaine du Brost ou bien les reliefs des Gassinières, mais également les sites paysagers présentant un intérêt du point de vue esthétique comme par exemple les reliefs boisés des Gassinières, de Chausse, ou bien les vallons importants comme celui de Barbigoua.

Dans la plupart des cas, la protection des sites en question se voit renforcée par la servitude d'espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

La zone N comporte quatre secteurs :

- le secteur Na, correspondant aux parties du territoire communal qu'il convient de protéger en application des articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme, tels les massifs de Peynier, Valescure et le site classé des Trois Cap, mais encore le liseré côtier,
- le secteur Na.a recouvre les sites particuliers de Pardigon-La Douane
- le secteur Nb, recouvrant l'emprise publique nécessaire au stockage des déchets au lieu dit le Brost,
- le secteur Nc, recouvrant les parties du rivage où sont admis les établissements liés aux services publics des bains de mer.

Zone naturelle ordinaire classée N



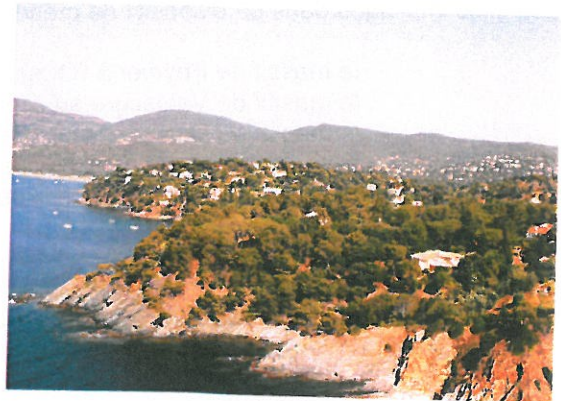
La zone naturelle N du Brost

La zone naturelle N des Gassinières en arrière plan de la future zone d'activités

Espaces naturels remarquables au sens de l'article L 146-6  
Secteur classé Na



Massif de Lardier-Cap Taillat

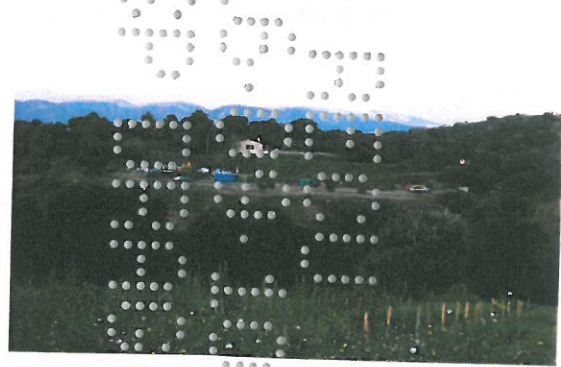


Le liseré côtier

Zone naturelle d'exploitation des bains de mer  
secteur classé Nc



Zone naturelle de la déchetterie du Brost  
secteur classé Nb



Zone naturelle Na.a de Pardigon-La Douane



## Principales évolutions du zonage et du règlement du PLU

Les principales évolutions du zonage concernent :

- la création des secteurs Na et Na.a dont la vocation est de distinguer les sites identifiés par la commune comme espaces naturels remarquables au sens de l'article L.146-6, premier alinéa du code de l'urbanisme,

Les sites impliqués dans ce dispositif de préservation sont les suivants :

- le massif de Peynier à l'Ouest de la commune,
- le massif de Valescure au centre Est,
- le massif du Cap Lardier à l'Est,
- le site de Pardigon-La Carrade-la Douane au Sud Ouest,
- le liseré côtier formé de falaises, de plages ou d'espaces boisés compris entre la Douane et Gigaro.

A noter que les protections précitées sont conformes avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial. Ce classement vise ainsi à mieux protéger les espaces remarquables du territoire communal.

- Suppression de la zone d'habitat diffus NB du Brost et remplacement par une zone naturelle ordinaire N,
- Création du secteur Nb spécifique aux installations liées au fonctionnement de la déchetterie communale du Brost,
- Création du secteur Nc se substituant à l'ancien secteur NDa du POS approuvé, limitant les portions de littoral où les établissements liés aux services publics des baignades sont admis.

Zone N	Fiche d'identité sommaire
Vocation	Naturelle
Implantation des constructions par rapport aux voies	10 m de l'alignement de la RD 559 5m de l'alignement des autres voies
Emprise au sol	Non réglementée
Hauteur à l'égout de la plus haute des toitures	3m
COS	Non réglementé

## 7.9 LES EMPLACEMENTS RESERVES MAJEURS

Le Plan Local d'Urbanisme exprime clairement la politique foncière de la commune, ainsi, nombre d'emplacements sont réservés, pour l'essentiel, à son bénéfice et destinés à la réalisation d'élargissement ou de création de voies publiques automobiles ou piétonnes (voir la liste des emplacements réservés, n° 1 à 24).

Il convient de noter parmi ces actions foncières, les réserves n° 30 et 31 destinées à rendre possible la réalisation de "la voie verte " dont la fonction est de favoriser la desserte piétonne entre le centre ville et le littoral.

Dans le même registre, des réserves foncières nécessaires aux aménagements des carrefours existants ou à la création de ce même type d'ouvrage sont également prévus au PLU, parmi lesquels il convient de noter la réserve n°29 destinée à la réalisation du carrefour sur la RD 559 desservant la zone d'activités du Gourbenet, ainsi que les futurs programmes de logements et d'équipements de ce même quartier via la voie future n° 22 (voir la liste des emplacements réservés, n° 25 à 29).

Outre ces aménagements, le PLU prévoit, en compatibilité avec le diagnostic et les enjeux recensés, de renforcer la capacité de stationnement notamment dans le centre ville ou à proximité immédiate de celui-ci. Pour ce faire, sont réservés les espaces nécessaires à la réalisation d'un grand nombre d'aires de stationnement dont les plus marquantes sont celles prévues à l'entrée du centre ville, sur le site de Pardigon-la Douane-la Ricarde, à Gigaro et le long de la route du Brost avec la création d'un mail de liaison et d'aires de stationnement entre le centre ville et le quartier du Brost (voir la liste des emplacements réservés, n°39, 41, 42, 47, 48, 66 et 67).

Concernant les équipements publics de superstructure, le Plan Local d'Urbanisme réserve :

-dans le quartier des Gassinières, l'emplacement n°69 et le destine à la création d'une gendarmerie et aux logements connexes,

-dans le futur quartier du Gourbenet, l'emplacement n°63 en vue de rendre possible la réalisation d'un équipement public à vocation administrative et socio-éducative, et d'aires de stationnement indispensables au bon fonctionnement du quartier.

### **7.10 PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DES CANTONS DE GRIMAUD ET DE SAINT TROPEZ**

Le Schéma de Cohérence Territoriale des Cantons de Grimaud et de St Tropez, approuvé depuis le mois de décembre 2006, voit ses orientations d'aménagement fidèlement transcrites dans le Plan Local d'urbanisme de la Croix Valmer, à savoir :

-la préservation et la mise en valeur de l'environnement et la politique de prise en compte de la loi littoral par une meilleure retranscription dans le zonage des espaces naturels remarquables, des coupures d'urbanisation, des espaces proches du rivage,

-le renforcement et la diversification du tissu économique par, notamment, le maintien de la réserve foncière d'activités des Gassinières (zone IIIAU)

-la régulation de la pression démographique par le report du développement urbain sur les flancs Nord du territoire et la stricte limitation des potentialités de densification des espaces proches du rivage

-la protection des abords de la route départementale n°559, par la mise en œuvre de plusieurs dispositions dont les plantations à réaliser et la limitation de la hauteur du bâti...

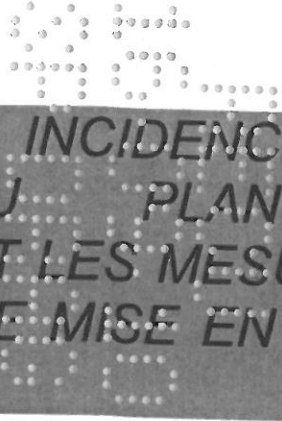
-le renforcement des équipements publics à travers la création d'une gendarmerie dans le futur quartier des Gassinières.

### **7.11 PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne constituent pas un obstacle à l'application des différentes servitudes d'utilité publique affectant la commune dont les éléments qui figurent en annexe du présent dossier sont identifiés sous les rubriques suivantes :

- servitude A5 : relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement. Aucune disposition ne compromet cette servitude.

- servitude AC2 : relative au Site Inscrit couvrant la quasi-totalité de la Presqu'île de Saint-Tropez. Le Plan Local d'Urbanisme, par sa politique de maîtrise forte de l'occupation et de l'utilisation des espaces proches du rivage, de préservation des espaces naturels, de réglementation de l'acte de construire et d'aménager, contribue à la mise en œuvre de cette servitude.
- servitude AC2 : relative au Site classé des Trois Caps (Lardier, Taillat ou Cartaya, Camarat). Le Plan Local d'Urbanisme classe ce site remarquable en zone Naturelle relevant de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme et apparaît donc en totale compatibilité avec cette servitude.
- servitude EL9 : relative au libre cheminement public le long du littoral. Cette servitude n'est pas remise en cause par le Plan Local d'Urbanisme qui la matérialise d'ailleurs sur les planches graphiques.
- servitude I4b : cette servitude est relative à l'établissement de canalisations de transport de l'énergie électrique. Aucune disposition ne compromet cette servitude.
- servitude INT1 : relative au cimetière implanté sur le territoire de la commune de Cavalaire. Aucune disposition du Plan Local d'Urbanisme n'altère cette servitude.
- servitude PT2 : relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles. Aucune disposition du Plan Local d'Urbanisme ne compromet les installations de transmission du centre radioélectrique de St Tropez et du faisceau hertzien de l'île du Levant au sémaphore de Camarat.
- servitude PT3 : relative aux réseaux de télécommunication. Aucune disposition du Plan Local d'Urbanisme ne compromet les installations en question.



8. EVALUATION DES INCIDENCES DES  
ORIENTATIONS DU PLAN SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE  
PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR  
RETENUES

## 8.1. INCIDENCES DES CHOIX RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT ET AUX PAYSAGES

### 8.1.1 IDENTIFICATION DES COUPURES D'URBANISATION

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Classement de quatre coupures naturelles d'urbanisation en secteur Na (espaces naturels remarquables au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Classement de la coupure agricole/forestière de Tabarin-Vergeron (zone agricole protégée et identifiée au titre de l'article L.123-1.7°)</li> <li>• Classement de la coupure agricole du Vallon Valmer (zone agricole protégée et identifiée au titre de l'article L.123-1.7°).</li> <li>• Classement de la coupure naturelle de Pardigon-La Douane.</li> <li>• Classement de la coupure naturelle du massif des Trois Caps.</li> </ul>	<p>Préservation pérenne de sites sensibles sur le plan environnemental et sur le paysage.</p> <p>Identification claire dans le PLU de 4 espaces sensibles.</p> <p>Respect strict de la loi littoral.</p>	Néant

### 8.1.2 IDENTIFICATION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES AU SENS DE L'ARTICLE L.146-6 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Classement en espaces naturels remarquables des sites suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Massif de Peynier</li> <li>-Massif de Valescure</li> <li>-Massif du Cap Lardier</li> <li>-Pardigon-Carrade-LaDouane, site faisant également office de coupure naturelle d'urbanisation</li> <li>-Falaises, plages et espaces boisés littoraux depuis la Douane à Gigaro.</li> </ul>	<p>Préservation pérenne de sites sensibles aux plans environnemental et paysager.</p> <p>Identification claire dans le PLU des espaces L.146-6 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Respect strict de la loi littoral</p>	Néant



## 8.1.3 IDENTIFICATION DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Classement en EBC des parcs et ensembles boisés les plus significatifs.</li> <li>• Classement identique au POS révisé avec extension de la servitude sur les sites de Pardigon-La Douane et de Tabarin Est</li> </ul>	<p>Préservation pérenne de sites sensibles aux plans environnemental et paysager.</p> <p>Respect strict de la loi littoral sur les sites répertoriés comme espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Maintien en Espaces Boisés Classés (L 130-1) de parcs et ensembles boisés les plus significatifs.</p> <p>Mise en valeur agricole des terrains impossible.</p>

## 8.1.4 EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Pas d'extension de l'urbanisation des quartiers situés sur les versants Sud de la commune (espaces proches du rivage).</p> <p>Mise en œuvre de dispositions réglementaires strictes (taille minimale des terrains, emprise au sol, COS,...) visant à atténuer au maximum les capacités d'accueil résiduelles des quartiers en espaces proches et à préserver le caractère de l'urbanisation traditionnelle en forme de parc habité, .</p>	<p>Compatibilité de la politique avec la loi littoral et les dispositions du SCOT en faveur d'une baisse de la capacité d'accueil.</p> <p>Limitation de la fréquentation des plages.</p> <p>Préservation d'un tissu urbain aéré favorisant les perspectives sur le littoral.</p> <p>Maîtrise de la capacité d'accueil et de la pression sur le littoral.</p> <p>Préservation de l'urbanisation traditionnelle.</p>	<p>Foncier disponible non optimisé.</p> <p>Densification des dents creuses écartée.</p> <p>Hausse du prix du foncier ne favorisant qu'une clientèle aisée sur le littoral.</p>

## 8.1.5 MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENTS

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Développement centré sur le village (Gourbenet, Gassinière, le Brost) favorisant les modes de déplacements doux.</p> <p>Développement des modes de déplacements doux.</p>	<p>Maîtrise des déplacements et limitation réduction de l'étalement urbain.</p> <p>Réduction de la pollution.</p>	<p>Hausse des prix du foncier sur les secteurs cibles du développement.</p> <p>Augmentation du nombre d'accidents potentiels des 2 roues</p>

## 8.1.6 PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'EAU

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Résidences principales favorisées par rapport aux résidences secondaires.</p> <p>Végétation à adapter aux conditions locales climatiques et pédologiques et être peu consommatrice en eau d'arrosage.</p>	<p>Consommation d'eau estivale maîtrisée.</p> <p>Réduction des besoins en eau pour l'arrosage des jardins.</p>	Néant

## 8.1.7 LIMITATION DES PERSONNES EXPOSEES AU BRUIT

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Développement des modes de déplacement doux.</p> <p>Interdiction des hélistations non nécessaires aux services publics.</p> <p>Maîtrise de la densité aux abords de la RD559.</p>	Réduction de la pollution sonore.	Néant

## 8.1.8. MAITRISE DU PAYSAGE AUX ABORDS DE LA RD559

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Créations de plantations aux abords de la voie dans les parties à valoriser.</p> <p>Maîtrise de la densité aux abords de la voie en entrées Nord et Sud de la ville.</p>	<p>Valorisation des entrées de ville de La Croix Valmer et lutte contre la banalisation des paysages.</p> <p>Maintien des perspectives visuelles depuis la RD559.</p>	Raréfaction du foncier disponible.

## 8.1.9. MAITRISE DES IMPACTS DE L'URBANISATION SUR LES PENTES

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Institution de règles limitant la hauteur des décaissements.</p> <p>Institution de règles limitant la hauteur des murs de soutènement.</p> <p>Végétalisation obligatoire des murs de soutènement.</p>	<p>Constructions adaptées au relief.</p> <p>Lutte contre l'érosion des sols.</p> <p>Lutte contre la banalisation et l'artificialisation des paysages.</p>	Néant

## 8.1.10. PRESERVATION DE CONES DE VUES

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
Institution de cônes de vue sur les documents graphiques.	<p>Maintien des covisibilités mer-colline.</p> <p>Maintien des repères visuels identitaires de la commune.</p>	Néant

## 8.1.11. PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Inventaire du bâti patrimonial au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme.</p> <p>Définition de règles particulières préservant le caractère architectural des bâtiments identifiés.</p>	<p>Pérennisation des éléments faisant l'identité du patrimoine architectural de La Croix Valmer.</p>	Néant

## 8.1.12. PRESERVATION DU PATRIMOINE NON BATI

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Identification des jardins et parcs des villas de caractère au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Identification des espaces agricoles remarquables.</p> <p>Identification des alignements d'arbres remarquables.</p>	<p>Pérennisation d'éléments faisant l'identité du patrimoine végétal de La Croix Valmer.</p>	<p>Néant</p>

## 8.2. INCIDENCES DES CHOIX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

## 8.2.1. UN DEVELOPPEMENT PRIVILEGIANT LA CENTRALITE DU VILLAGE ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Développement centré sur le Gourbenet et les Gassinières.</p> <p>Définition d'orientations particulières et d'un règlement privilégiant la mixité des formes urbaines et la diversification du parc de logements.</p> <p>Suppression de la zone d'habitat diffus NB.</p>	<p>Développement de la centralité du village.</p> <p>Maîtrise des déplacements.</p> <p>Sites moins convoités par les résidences secondaires.</p> <p>Les Résidences principales y sont favorisées.</p> <p>Un développement en compatibilité avec la loi littoral, article L146-4-I.</p>	<p>Hausse des prix du foncier sur les secteurs cibles du développement.</p>

## 8.2.2. MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Pas d'extension des quartiers situés sur les versants Sud de la commune.</p> <p>Mise en œuvre de dispositions réglementaires strictes (taille minimale des terrains, emprise au sol, COS,...) visant à limiter au maximum la capacité d'accueil des quartiers situés en espaces proches du rivage.</p>	<p>Compatibilité de la politique avec la loi littoral et les dispositions du SCoT en faveur d'une baisse de la capacité d'accueil.</p> <p>Préservation d'un tissu urbain aéré favorisant les perspectives sur le littoral.</p> <p>Maîtrise de la capacité d'accueil et de la pression sur le littoral.</p>	<p>Foncier disponible non optimisé.</p> <p>Densification des dents creuses interdite.</p> <p>Hausse du prix du foncier ne favorisant qu'une clientèle aisée sur le littoral.</p>

## 8.2.3. DEFINITION D'UNE RESERVE FONCIERE A GASSINIÈRES

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Matérialisation d'une zone IIAU à destination d'habitat, urbanisable suivant modification du PLU dans le secteur du Brost-Gassinières au Nord de la route du Brost.</p> <p>Maintien d'une zone IIIAU (ex NAa) à destination d'activités, urbanisable suivant modification du PLU dans le secteur de Brost-Gassinières à proximité de la route du Brost.</p>	<p>Définition d'une zone de développement potentielle au contact des quartiers Sud de Gassin sur un secteur peu sensible au plan paysager. Obligation de développement en hameaux nouveaux.</p> <p>Maintien d'un potentiel mineur de développement d'activités en zone artisanale malgré les contraintes du territoire. Obligation de développement en hameaux nouveaux.</p>	<p>Consommation d'espaces agricoles mineure.</p> <p>Confidentialité du site d'implantation.</p>

## 8.3. INCIDENCES DES CHOIX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Préservations pérennes des espaces agricoles.</p> <p>Favoriser la diversité fonctionnelle des quartiers.</p> <p>Diversification de la vocation balnéaire de la commune à travers la mise en valeur du patrimoine architectural et naturel du territoire.</p>	<p>Maintien d'une activité économique importante et porteuse d'identité.</p> <p>Préservation de l'équilibre agriculture-urbanisation-espaces naturels.</p> <p>Animation des quartiers.</p> <p>Favoriser les pratiques de proximité (réduction des déplacements).</p> <p>Diversification de l'offre touristique.</p> <p>Maîtrise de la pression sur le littoral.</p>	<p>Limitation des possibilités d'urbanisation.</p>

#### 8.4. INCIDENCES DES CHOIX EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Dispositions principales du PLU	Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Elargissement de voies et aménagements de carrefours.</p> <p>Aménagement paysager d'une aire naturelle de loisirs ouverte au public, mise en valeur du site, notamment des ruines de la Villa Romaine de la Douane.</p> <p>Aménagement d'aires de stationnement à proximité du littoral.</p> <p>Création d'un mail de liaison et d'aires de stationnement entre le centre et le quartier du Brost.</p>	<p>Sécurisation des personnes et des biens.</p> <p>Acquisition publique d'un espace remarquable et mise en valeur du patrimoine.</p> <p>Gestion et aménagement d'un stationnement aujourd'hui anarchique.</p> <p>Développement de modes alternatifs de déplacements et augmentation des liens entre les 2 quartiers.</p>	<p>Augmentation potentielle de la vitesse des véhicules.</p> <p>Coût financier.</p>

#### 8.5 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE:

Résultant de l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 et de son décret d'application n°2005-608 du 27 mai 2005, cette procédure s'applique aux PLU dont les dispositions sont susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement, soit parce qu'elles permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements soumis à une évaluation de leurs incidences sur un site Natura 2000 soit en l'absence de SCoT ayant lui-même suivi cette procédure, par l'importance des territoires et de la population concernée.

La circulaire n°2006-16 UHC/PA2 du 6 mars 2006 relative à l'évaluation des incidences de certains documents d'urbanisme sur l'environnement précise que sont concernés :

*Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements qui doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur un site Natura 2000 (article L.414-4 du code de l'environnement). Sont concernés les projets situés soit à l'intérieur du site soit à l'extérieur du site, mais susceptibles d'avoir des incidences sur celui-ci.*

Dans le cas du PLU de la Croix Valmer, il est important de préciser que le site Natura 2000 dit des Trois Caps, présent sur les communes de La Croix Valmer et de Ramatuelle couvre une superficie de 1240 ha dont, 819 ha constituent le périmètre marin, et 421 ha le périmètre terrestre. La commune de La Croix Valmer supporte environ 2/3 de cette superficie sur son territoire.

Quoi qu'il en soit, l'intégralité du périmètre Natura 2000 terrestre est constituée par la propriété du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres.

Au vu des développements produits ci-après, la commune démontre que les aménagements et travaux susceptibles d'être admis par les dispositions du projet de PLU n'ont pas d'incidence notable sur le site Natura 2000.

Les dispositions du PLU applicables au site concernent :

- Les emplacements réservés pour la réalisation de sentiers piétonniers :

Les emplacements réservés figurant au documents graphique du règlement correspondent à des sentiers piétonniers existants. Il s'agit en majeure partie du Sentier du Littoral qui est une servitude règlementaire (ER32). Pour le reste, il s'agit de chemins d'exploitation et de pistes DFCI existantes. La réalisation de ces ER aurait pour seul objectif de transférer la propriété de l'assiette foncière de ces voies à la commune, permettant ainsi la mise en oeuvre d'une gestion pérenne, sans incidence environnementale sur le site.

- Les constructions pouvant être réalisées dans le cadre du site classé des Trois Caps et du hameau de la Bastide Blanche :

Les dispositions du règlement applicables au hameau de la Bastide Blanche (zone Ac) permettent certaines constructions si elles sont directement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole. De même, les constructions à usage d'habitation peuvent y être autorisées dans un maximum de 180 m<sup>2</sup> si elles sont directement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.

Il n'y a dans ce secteur que deux exploitations agricoles, le Domaine de La Bastide Blanche et une faible proportion du domaine de La Tourraque (situé en majeure partie sur la commune voisine de Ramatuelle).

Le domaine de La Bastide Blanche dispose déjà de constructions d'habitation et d'une cave dédiée à l'exploitation au sein du hameau. Les dispositions du PLU pourraient permettre un agrandissement de la structure d'exploitation, mais sûrement pas en ce qui concerne les habitations au vu de la réglementation et de la jurisprudence actuelle. De plus, les logements existants dans le hameau liés à l'activité agricole sont supérieurs à 180m<sup>2</sup>.

Concernant le domaine de La Tourraque, seule une partie mineure de la structure d'exploitation est située sur la commune de La Croix Valmer.

On peut donc en déduire que les dispositions du PLU ne sont pas de nature à engendrer des incidences notables nécessitant une évaluation environnementale.

Dans le même temps, il est nécessaire de rappeler que le hameau se situe en site classé, ce qui renforce les contraintes applicables aux autorisations d'urbanisme. Cette sécurité supplémentaire assurera la préservation de ce site exceptionnel, tout en permettant la poursuite d'une activité viticole viable.

A la demande des services de l'Etat les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole et existantes régulièrement dans l'entité agricole (classée en zone Ab), sont identifiées et regroupées en deux secteurs classés "N". Les dispositions applicables à ces habitations n'admettent qu'une extension limitées de celles-ci.

- Emplacement réservé au bénéfice de l'Etat pour l'implantation d'une balise (ER 49):

Cet emplacement déjà inscrit au Plan d'Occupation des Sols approuvé est reconduit dans le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Suite à la réunion du mois d'août 2007 en présence des services de la DDE, la décision est prise de ne pas reporter cette servitude au projet de PLU. L'ER en question est supprimé.

A la lumière de ces précisions, et après discussion avec les services de l'Etat, au vu des remarques contenues dans l'avis de M. le Préfet du Var en date du 14 août 2007, l'opportunité d'une évaluation environnementale peut être abandonnée.

