



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LA CROIX VALMER

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

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2007 approuvant les dispositions du projet de révision n°3
du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du 10 mai 2007.

PREAMBULE

I. LE P.A.D.D., PORTEE ET CONTENU

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Ainsi, le P.A.D.D. présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Il peut être complété par un second document qui constitue le volet opérationnel du P.A.D.D., intitulé les "orientations d'aménagement".

L'article R123-3 du code de l'urbanisme précise :

"le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (...)"

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal constituent la partie obligatoire du P.A.D.D.

Elles doivent aborder les trois thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **le respect du principe d'équilibre**
- entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part,
- et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part.

- **le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale**

- en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements,
- en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux

- **une utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant :**

- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la réduction des nuisances sonores
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

"L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat scientifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagement, il pourra être très court."

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. Le document "Orientations d'aménagement" et le règlement d'urbanisme doivent néanmoins être cohérents avec lui.

II. LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

Le diagnostic territorial préalable, enrichi par la concertation publique, a fait émerger trois grandes problématiques :

a) Un patrimoine aux nombreuses facettes compatible avec la vocation touristique du territoire

Le terroir essentiellement viticole, les nombreux massifs collinaires boisés qui forment l'écrin végétal du territoire, le patrimoine architectural lié à la station de villégiature du 19^{ème} siècle et la présence de nombreux vestiges archéologiques constituent les éléments de force et la richesse du territoire.

Fragilisés par une fréquentation pas forcément maîtrisée et/ou gagnés par le développement de l'habitat pour les espaces naturels et agricoles ; insuffisamment protégés et méconnus pour le patrimoine architectural et archéologique, ils doivent faire l'objet de protection et de valorisation spécifiques afin de demeurer des référents du paysage et de l'héritage Croisien.

b) Une vie économique attractive mais insuffisante pour limiter l'évasion progressive des actifs

Avec plus de 250 entreprises rattachées à différents domaines comme le commerce, la construction, l'immobilier et le tourisme, et près de 1000 emplois offerts sur la commune (dont 40% sont occupés par des non-résidents), le tissu économique croisien reste diversifié et dynamique.

Toutefois, la commune a quelques difficultés par sa vocation balnéaire affirmée à s'affranchir d'une certaine saisonnalité (taux d'activité commercial multiplié par 3,5 entre janvier et août) et, par ailleurs, à renverser la fuite progressive de ses actifs, quotidienne (taux de mobilité X2 entre 1982-99) ou définitive (nombre d'actifs croisiens avec emplois en chute entre 1990-99)

c) Un étalement des constructions sur l'ensemble du territoire

Le dynamisme démographique soutenu depuis les années soixante-dix sur le territoire croisien s'est traduit par un développement des constructions particulièrement consommateur d'espace et peu structuré. Différents lotissements se sont en effet successivement développés sur les pentes des massifs ensoleillés, plus ou moins rattachés au centre-ville laissant une image et une identité urbaine complexe.

A partir de ces problématiques, trois enjeux se déclinent pour dessiner le P.A.D.D. :

PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE

- ☞ Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire
- ☞ Gérer les ressources et les risques

ASSURER LA COHERENCE URBAINE ET FONCTIONNELLE

- ☞ Structurer le tissu urbain et assurer un équilibre social
- ☞ Structurer et faciliter les déplacements actifs et estivaux

PROMOUVOIR LA VIE LOCALE

- ☞ Redynamiser et diversifier la vie économique croisienne
- ☞ Promouvoir la qualité urbaine

LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COMMUNE

PREMIERE ORIENTATION : PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE

PRESERVER LE CADRE DE VIE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Rappel - constat du diagnostic

Différentes composantes du patrimoine sont dispersées sur l'ensemble du territoire.

Le terroir agricole qui constituait l'activité principale de la commune (de la fin du 19^{ème} et début du 20^{ème} siècle), les espaces naturels boisés de l'arrière pays et du littoral (massif des Maures, cap Lardier), mais également le bâti lié à la station hivernale du 19^{ème} siècle et les vestiges archéologiques témoignent de la richesse communale, participant à son attractivité touristique comme à son cadre de vie.

Un des objectifs du PLU est donc d'assurer la protection et la pérennité des espaces naturels, agricoles et culturels au regard du développement urbain et de la pression touristique tout en veillant à leur articulation respective.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles	L'étroite imbrication du terroir agricole avec la mer et sa position centrale entre ville et littoral souligne son rôle d'ouverture du territoire et d'élément fédérateur ☞ Accompagner la réhabilitation du terroir et des activités viticoles
2) Préserver le couronnement boisé du territoire	☞ Maintenir les protections existantes du patrimoine végétal (classements N, EBC...) ☞ Accompagner et gérer la fréquentation des espaces naturels <ul style="list-style-type: none"> - définition des conditions d'accès - gestion des différents usagers - sensibilisation / information sur le patrimoine paysager, floristique et faunistique, sur le risque incendie... - signalétique appropriée - Gestion et mise en valeur du site de Pardigon-La Douane ☞ Valoriser les perceptions visuelles depuis le centre ville vers les reliefs environnants et affirmer la covisibilité « mer – colline » <ul style="list-style-type: none"> - sur la baie de Cavalaire - sur le golfe de Saint-Tropez
3) Valoriser la façade littorale	☞ Maintenir et améliorer les conditions d'accès et d'accueil aux plages du Débarquement et de la Douane ☞ Améliorer et maîtriser les conditions d'accès et de fréquentation de la plage de Gigaro ☞ Maîtriser l'impact paysager des constructions (densité, volumétrie, emprise au sol)
4) Valoriser et protéger le patrimoine architectural et archéologique	☞ Identification du bâti remarquable et sites paysagers préservés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'Urbanisme pour une meilleure protection et création d'itinéraires piétons de découvertes ☞ Mettre en valeur les ruines de Pardigon

<p>5) Travailler l'articulation des différentes unités du patrimoine à l'échelle communale et intercommunale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Mener à terme la réflexion paysagère sur la transition entre ville et campagne depuis le secteur du Brost ☞ Traiter et aménager les entrées de villes / du territoire <ul style="list-style-type: none"> - depuis Cavalaire sur la RD 559 : - Renforcer le traitement paysager des abords de la voie - depuis Gassin sur la RD 559 : - Affirmer la transition entre les communes de La Croix Valmer et Gassin sur la RD 559 <ul style="list-style-type: none"> - Travailler l'insertion de la zone d'activités du Gourbenet (prégnance visuelle du matériel exposé), premier point urbain perceptible depuis cette provenance - depuis Ramatuelle sur la RD 93 : - Préserver et valoriser les cônes de vue sur la baie de Cavalaire - entrée de centre ville : - Compléter l'aménagement du carrefour Sud (alignements d'acacias, de pins) par l'implantation de sujets arborés <ul style="list-style-type: none"> - marquant l'entrée du centre ville - assurant une continuité végétale entre le centre ville et la route vers la mer (bd Tabarin) ☞ Conforter l'imbrication harmonieuse entre espaces agricoles et mer
--	---

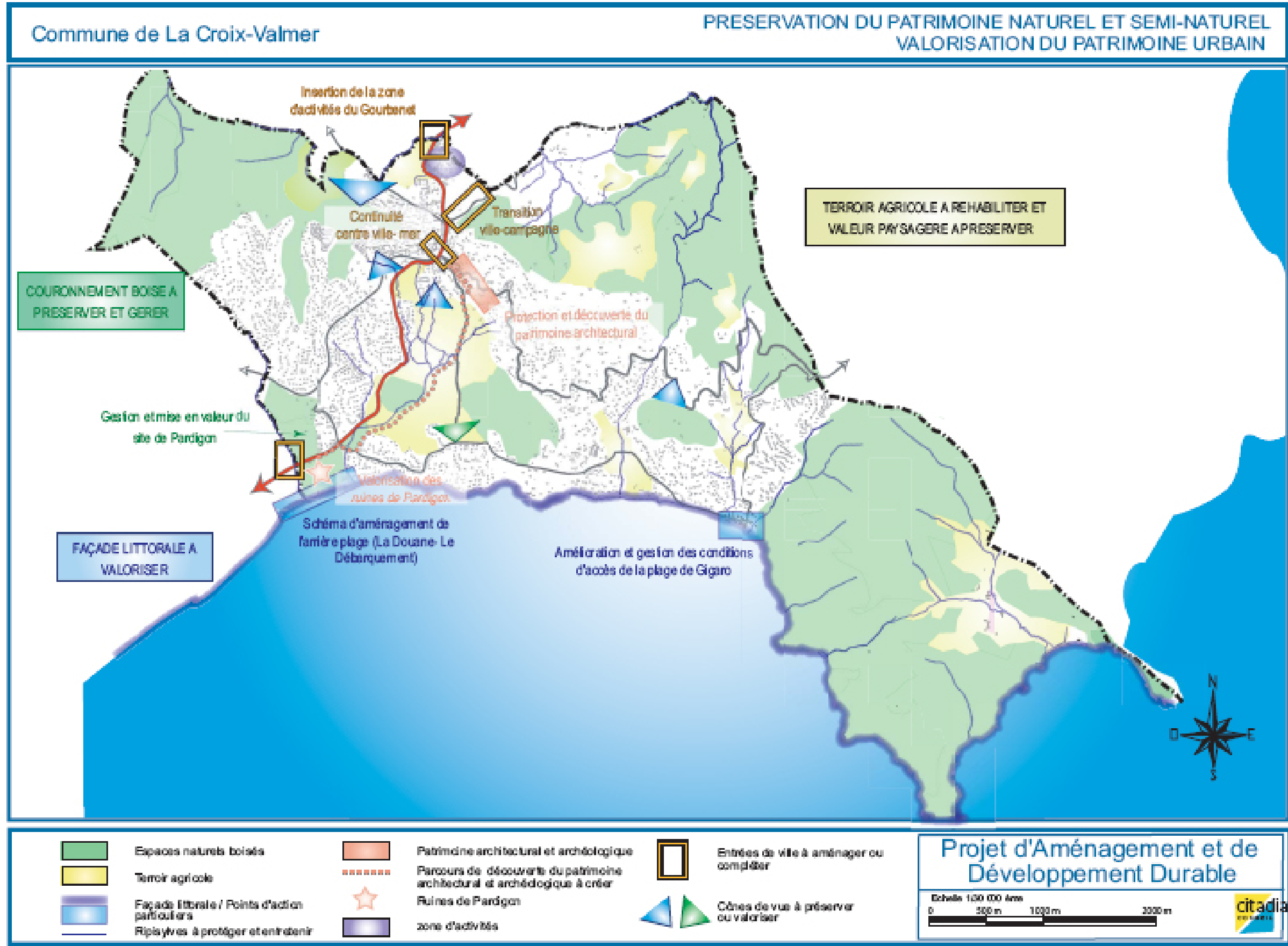
GERER LES RESSOURCES ET LES RISQUES

Rappel - constat du diagnostic

La vocation touristique établie de la commune entraîne une croissance considérable de la population qui se trouve multipliée par deux en basse saison (résidences alternées en périodes intermédiaires) et dix en saison estivale. Cette pression touristique montre un déséquilibre aussi bien dans le temps, présente sur quelques mois de l'année¹, que dans l'espace, concentrée sur le littoral. Elle induit ainsi des besoins conséquents (eau, déchets, transports) et une dégradation progressive de certains milieux qu'il convient de réguler par une politique définie de sensibilisation au patrimoine naturel et de gestion économes des ressources ainsi qu'une politique de diversification du tourisme.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<p>1) Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Gérer la fréquentation du linéaire littoral ☞ Gérer et maîtriser le développement des activités balnéaires sur les plages. ☞ Diversifier la vocation touristique balnéaire : tourisme de nature, sportif (reliefs des Maures), tourisme culturel (patrimoine architectural et archéologique), tourisme d'affaire...
<p>2) Anticiper et atténuer les risques naturels</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Réduire le nombre de personnes exposées aux risques naturels, limitation d l'habitat diffus ☞ Protéger et entretenir les ripisylves dans une double optique de prévention des risques et de protection paysagère et environnementale, zone EBC ☞ Prévenir les risques et autoriser la protection par l'aménagement de pistes d'incendie (suppression des EBC sur les pistes DFCI) ☞ Atténuer les risques naturels d'incendie par le maintien des espaces cultivés qui se placent entre tissu urbain et forêt (rôle coupe-feu). ☞ Protéger les ressources en eau

¹ même si les habitants temporaires occupent leur résidence secondaire sur des périodes de plus en plus longue



SECONDE ORIENTATION : ASSURER LA COHERENCE URBAINE ET FONCTIONNELLE

STRUCTURER LE TISSU URBAIN ET ASSURER UN EQUILIBRE SOCIAL

Rappel - constat du diagnostic

Le parc de logements de la commune s'est développé par « à coups » au gré de différentes opérations d'urbanisme, s'étendant aussi bien à l'Est et l'Ouest du centre ville que sur la façade littorale, et essentiellement sous forme d'habitat diffus.

Un des objectifs du PLU sera d'accompagner le développement urbain à travers la densification de l'agglomération (à l'exception du secteur du boulevard des villas qui doit être préservé en l'état). En revanche, sur la façade littorale il s'agira de limiter la densification (voir orientation précédente n°1).

Cet objectif, en favorisant la production de logements au cœur de l'agglomération, permettra par la création d'un habitat adapté d'assurer le parcours résidentiel des populations jeunes et / ou actives qui ont quelques difficultés à se loger (pression foncière, forte dominance de résidences secondaires...) et ainsi de les fixer.

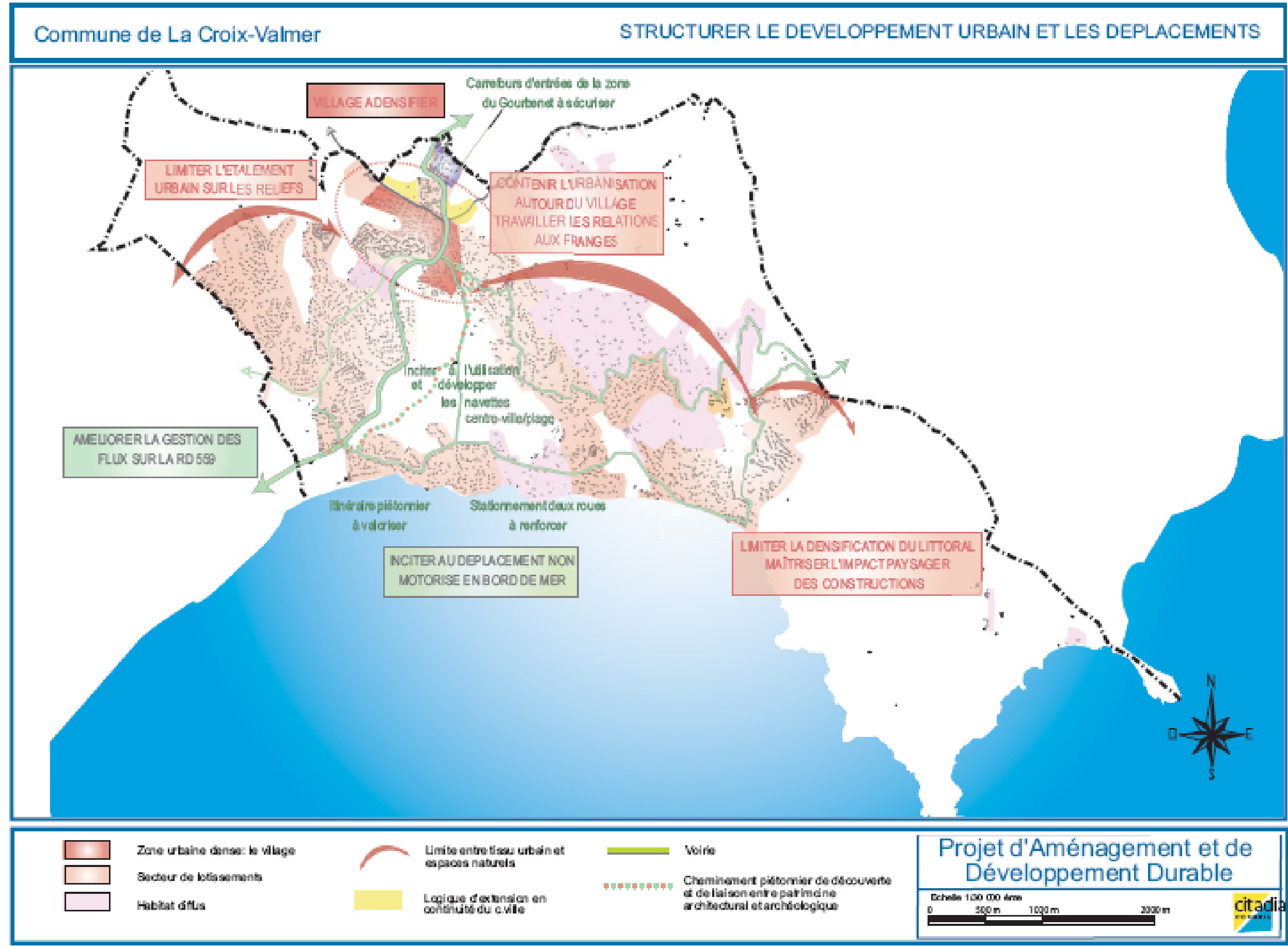
Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Fixer les opportunités de développement dans une optique d'extension géographique réduite	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Densifier le centre (centre ville) , en conservant les hauteurs progressives, et une partie de l'ancien hameau du Brost / Conserver les caractéristiques de la typologie bâtie (collectif aux abords du centre ville) ☞ Contenir l'urbanisation future autour du centre ville et privilégier une extension sur les versants Nord (Gourbenet-Gassinières) ☞ Structurer les secteurs et quartiers en devenir (Brost-Gassinières) <ul style="list-style-type: none"> - élargissement de la voirie du hameau du Brost ☞ Limiter l'étalement des constructions sur les reliefs
2) Favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Favoriser la construction de résidences principales en accession à la propriété et en locatif ☞ Conforter les efforts menés sur le logement aidé ☞ Mettre en place une politique foncière (réserves foncières de Brost-Gassinières)
3) Favoriser le rapprochement des aînés sur le centre ville	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Prévoir une typologie de logement adapté répondant aux besoins et aux critères des populations âgées

STRUCTURER ET FACILITER LES DEPLACEMENTS ACTIFS ET ESTIVAUX

Rappel - constat du diagnostic

La vocation balnéaire de la commune, les échanges d'actifs entre communes, la concentration des déplacements sur un seul axe (la RD 559, à la fois axe de transit et de desserte) mais également l'étalement du tissu urbain, (...), sont autant de contraintes qui doivent se concilier afin de structurer les déplacements aussi bien à l'échelle communale qu'intercommunale.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Favoriser les solidarités territoriales <ul style="list-style-type: none"> - intercommunales - interquartier 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Relier les différents quartiers au centre par des itinéraires structurants ☞ Améliorer la gestion des flux automobiles sur la RD 559
2) Adapter la circulation à la saison estivale	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Inciter aux déplacements non motorisés en bord de mer <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir un stationnement deux roues adapté - Améliorer le cheminement piétonnier - Développer les modes de transports collectifs (navettes) ☞ Sécuriser les accès des zones d'activités du Gourbenet sur la RD 559 ☞ Séparer les différents usagers <ul style="list-style-type: none"> - Développer les pistes cyclables, les itinéraires de promenade ☞ Prévoir des aires de stationnement automobile suffisante afin de limiter le stationnement gênant sur chaussée



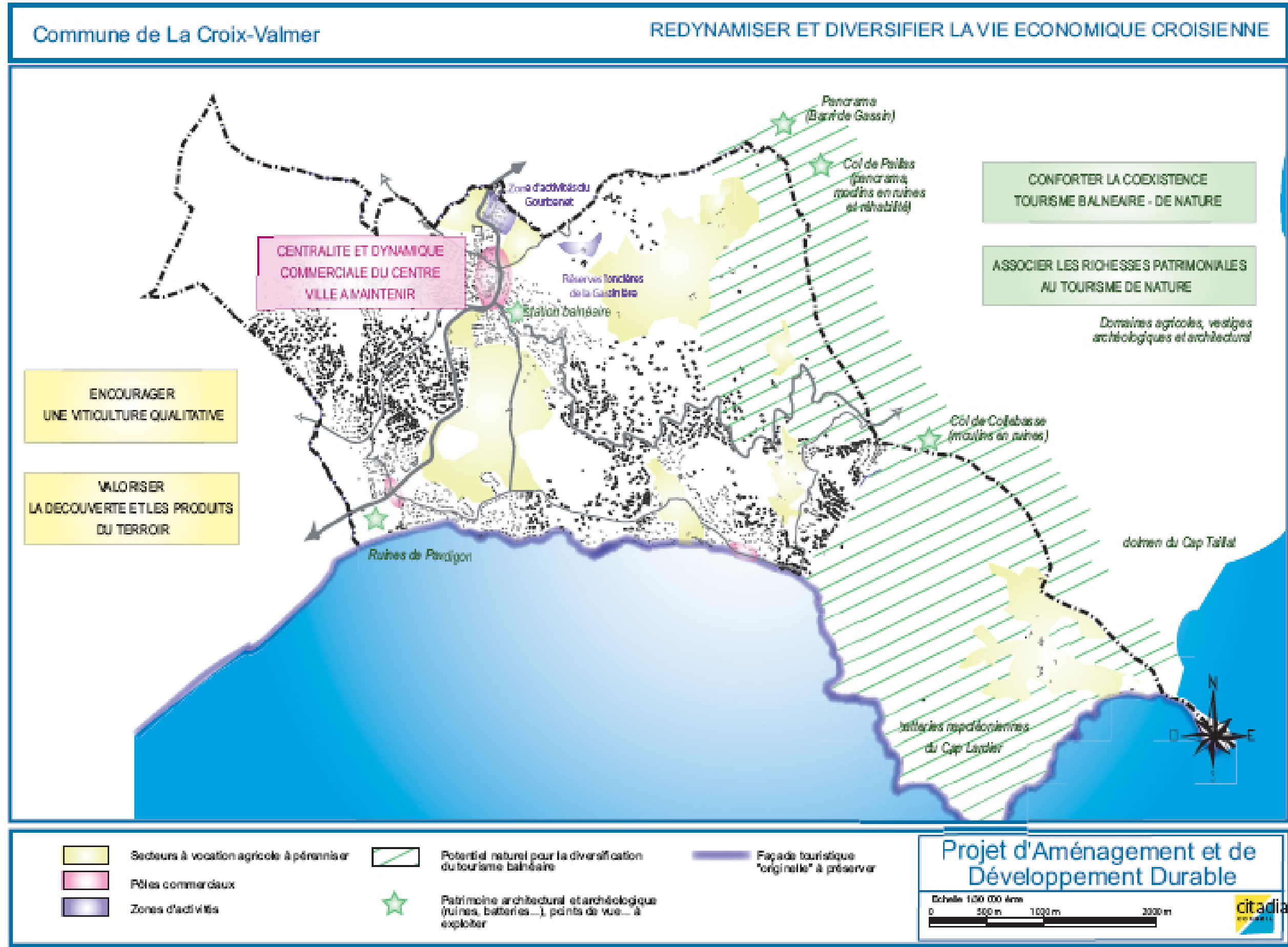
TROISIEME ORIENTATION : PROMOUVOIR LA VIE LOCALE

REDYNAMISER ET DIVERSIFIER LA VIE ECONOMIQUE CROISIENNE

Rappel - constat du diagnostic

Au-delà du logement dont les dispositions de développement ont été définies dans l'orientation précédente (n°2), le maintien d'une population active, essentielle à un équilibre social et la vie locale, passe par la prise en compte des contraintes économiques du territoire. Avec comme objectif de contrôler cette fuite progressive des actifs (fuite quotidienne ou définitive) à la fois pour des raisons professionnelles et commerciales, la commune souhaite diversifier sa vocation touristique et permettre le développement d'activités économiques afin d'assurer un équilibre actifs/emplois mais aussi améliorer le tissu commercial de son centre ville.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Conforter les pôles d'activités existants ou en devenir	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Zone d'activités artisanale du Gourbenet ☞ Pôle commercial et de services du centre ville ☞ Commerces de quartier du littoral sur le boulevard du littoral, le quartier de la Douane, le boulevard de la Mer en entrée de commune ☞ Favoriser le travail à distance pour les résidents alternés, par l'utilisation de nouvelles technologies (ADSL) ☞ Maintien du pôle d'activités des Gassinières et requalification de la zone (zone AU)
2) Pérenniser et renouer avec une activité agricole dynamique	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Encourager une viticulture qualitative ☞ Valoriser la découverte et les produits du terroir
3) Poursuivre les efforts sur une fréquentation touristique étalée sur l'année	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Valoriser le tourisme sportif et de nature en complément du tourisme balnéaire ☞ Associer les composantes patrimoniales au tourisme de nature <ul style="list-style-type: none"> - Visites des caves et domaines agricoles / produits du terroir - Station hivernale : villas Turquoise, Emeraude et des Cigognes en centre ville / boulevard des villas - Batteries napoléoniennes / Dolmen du Cap Taillat - Ruines de Pardigon, du col de Collebasse (limite communale Ramatuelle-La Croix Valmer), l'oppidum ligure... - Randonnées cyclotouristes sur la corniche des Maures (col de Collebasse)



TROISIEME ORIENTATION : PROMOUVOIR LA VIE LOCALE

PROMOUVOIR LA QUALITE URBAINE

Rappel - constat du diagnostic

Le développement récent du centre de la Croix Valmer, l'étalement urbain et la croissance continue et soutenue du parc immobilier doivent se concilier à une identité urbaine affirmée et une vie locale. Dans ce contexte urbain, le centre ville (tout en gardant son identité) doit en effet conserver sa position centrale et dynamique, repère urbain du territoire. Parallèlement, l'aménagement de lieux de vie au sein des quartiers périphériques doit se mettre en place, à travers les équipements publics rendus nécessaires par la croissance démographique.

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) Préserver les différentes identités urbaines et affirmer la centralité du centre ville	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Affirmer l'identité des différents quartiers <ul style="list-style-type: none"> - ambiance rurale sur la portion Nord-Est - station de villégiature du 19^{ème} siècle sur le secteur des villas - station balnéaire au Sud - ville active sur le centre ☞ Favoriser la mixité sociale sur le centre ville en permettant l'installation des jeunes ménages croisiens et le rapprochement des aînés <ul style="list-style-type: none"> - offre locative suffisante - Maintenir un dynamisme commercial sur l'année et la concentration des services (plan Fisac)
2) Programmer les équipements et services pour chaque tranche d'âge et assurer leur fonctionnement sur l'année	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Pôle d'enseignement secondaire à l'échelle intercommunale ☞ Prévoir l'extension du groupe scolaire maternelle (G Sellier) ☞ Projet de cimetière paysager
3) Encourager le développement du végétal en milieu urbain	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Assurer le traitement paysager et architectural des zones d'activités existantes et à venir <ul style="list-style-type: none"> - limiter la succession des pré-enseignes commerciales et l'exposition à nu du matériel de stockage - travailler les entrées des zones d'activités ☞ Conforter la trame végétale spécifique des différents pôles urbains au travers de classements en EBC et/ou de classements au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme (loi paysage) <ul style="list-style-type: none"> - végétation naturelle en bordure de routes : RD 559, CD 93 - alignement de pins de la RD 559 en milieu urbain / alignement de platanes en arrivée sur les plages de la douane / allée de palmiers sur le domaine agricole de la Madrague / cheminement du village la plage de la Douane.