

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LA CROIX-VALMER



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale

Prescrite par DCM du 25/10/2011

Arrêtée par DCM du

PIECE N°1

RAPPORT DE PRESENTATION



Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48

SOMMAIRE

INTRODUCTION	8
Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme	8
Le contexte législatif.....	8
Le contenu du Plan Local d'Urbanisme.....	10
Le contenu du Rapport de présentation.....	10
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	11
1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	12
Situation générale de la commune de la Croix-Valmer	13
Organisation du territoire communal.....	14
Appartenance administrative et territoriale	15
1.1. La dynamique démographique	16
Une croissance démographique autrefois soutenue, en net ralentissement depuis 2014.....	16
Une croissance démographique principalement et historiquement liée à un solde migratoire positif.....	17
Un nombre de ménages qui stagne depuis 2014, mais une légère augmentation de leur taille moyenne.....	17
Une composition des ménages relativement stable	18
Moins de personnes âgées vivent seules	19
Une tendance au vieillissement de la population constatée par le passé, aujourd'hui stabilisée	20
Une population communale composée d'une bonne diversité de catégories socio-professionnelles.....	22
Un objectif démographique modéré en cohérence avec les potentiels de développement de la commune	23
1.2. Habitat	25
Une croissance du parc immobilier en adéquation avec l'évolution démographique constatée au cours des 30 dernières années	25
Une part non négligeable de logements collectifs	25
Une prédominance des résidences secondaires	26
Une très faible production de logements mobilisée pour une vocation de résidences principales.....	28
Un parc de résidences principales assez récent	28
Un peu plus de la moitié des résidences principales occupées par leurs propriétaires.....	29
Une attention particulière de la commune portée aux logements sociaux	29
Une stabilité des parcours résidentiels	33
Le logement des saisonniers.....	33
L'accueil des gens du voyage.....	33
Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez	34
Estimation des besoins futurs : un scénario réaliste pour un projet durable	34
1.3. Emploi et niveau de vie	36
Une augmentation de la population active	36
Des actifs travaillant principalement à l'extérieur de la commune.....	36
Revenus et niveau de vie.....	37
1.4. Panorama général de l'économie	38
Un secteur tertiaire majoritairement représenté	38
Un tissu économique composé essentiellement d'établissements de petite taille	38
Une activité commerciale de proximité à préserver et développer.....	40
Une unique zone d'activités	40
1.5. Tourisme	42
Un territoire attractif.....	42
Un tourisme aux formes multiples	42
Une offre d'hébergement importante	43
1.6. Agriculture	46
Une diminution de la surface agricole cultivée pour des exploitations moins nombreuses et agrandies	46
Les surfaces cultivées apparaissant au Registre Parcellaire Géographique 2021	47
Une production marquée par la viticulture d'appellation.....	49
L'emploi agricole	50

La diversification des activités agricoles.....	50
Les enjeux environnementaux	50
1.7. Sylviculture	52
Une commune fortement boisée	52
Une filière bois peu développée.....	52
Des espaces forestiers multifonctionnels.....	52
1.8. Équipements et services	53
Une offre éducative centrée sur le premier cycle	53
Des services de santé développés	53
De nombreux équipements sportifs, culturels et de loisirs.....	53
Le besoin d'un nouveau cimetière.....	54
Le besoin d'extension de la déchetterie.....	54
Le projet de renouvellement urbain du cœur du village :	55
1.9. Déplacements et transports.....	56
Un réseau viaire adapté.....	56
Une importante motorisation des ménages engendrant des problèmes de stationnement	57
Une desserte en transports en commune à développer	58
Des modes de déplacements doux principalement tournés vers les loisirs.....	58
Des modes alternatifs marginaux.....	59
1.10. Synthèse des enjeux issus du diagnostic.....	61
Synthèse des atouts et des contraintes.....	61
<i>ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN</i>	<i>66</i>
<i>ETUDES ANNEXEES AU RAPPORT DE PRESENTATION</i>	<i>66</i>
<i>ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....</i>	<i>67</i>
Un SCoT approuvé	67
Un PLH approuvé.....	68
Charte du Parc National de Port-Cros	69
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027	70
Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) 2022-2027	74
Schéma régional du climat de l'air et de l'énergie Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRCAE).....	74
Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).....	75
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires PACA (SRADDET)	76
2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION SPATIALE, ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS, ET ANALYSE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT.....	78
2.1. Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	79
Cadre légal et application au territoire communal.....	79
Analyse de la consommation d'espaces par l'urbanisation entre 2003 et 2020	80
Analyse de la consommation d'espaces par l'urbanisation entre 2014 et 2024	88
Analyse de la consommation d'espaces par l'urbanisation entre 2011 et 2021	89
Objectif chiffré de modération de la consommation spatiale.....	92
2.2. Etude des capacités de densification et mutation des espaces bâtis.....	95
Cadre légal et méthodologie	95
Identification du foncier mobilisable.....	96
Détail du potentiel de densification	97
Estimation des capacités	99
Synthèse du potentiel de densification	100
Corrélation avec l'objectif de développement démographique.....	101
2.3. Analyse des capacités de stationnement	102
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	105
3.1. Données géophysiques	106
3.1.1 Le climat.....	106

3.1.2 La géologie.....	107
3.1.3 La topographie.....	109
3.1.4 L'hydrographie.....	110
3.2. Biodiversité et milieux naturels	112
3.2.1 Principaux milieux naturels rencontrés sur la commune	112
3.2.2 Faune rencontrée sur le territoire communal	118
3.2.3 Mesures d'inventaire et de protection.....	122
3.2.4 Natura 2000	128
3.2.5 Sites classes et sites inscrits.....	133
3.2.6 Propriétés publiques et projets d'acquisitions foncières	135
3.2.7 Loi littoral et site de Pardigon.....	137
3.2.8 Les continuités écologiques de La Croix-Valmer	145
3.3. Paysage et patrimoine	155
3.3.1 Les paysages de La Croix-Valmer	155
3.3.2 Les principales composantes du paysage croisien	162
3.3.3 Les espaces urbanisés et les autres composantes paysagères.....	164
3.3.4 Le site de Pardigon	165
3.3.5 Un patrimoine culturel riche et diversifié.....	169
3.3.6 Les enjeux liés au patrimoine urbain, architectural et paysager	169
3.4. Risques naturels et technologiques	175
3.4.1 Les risques naturels	175
3.4.2 Les risques technologiques.....	183
3.5 Ressources naturelles	188
3.5.1 Ressource en eau.....	188
3.5.2 Ressource Energie	201
3.5.3 Ressource espace	205
3.5.4 Ressource minérale	207
3.6. Pollutions et nuisances	209
3.6.2 Pollution de l'air et émissions de GES.....	209
3.6.4 Nuisances sonores	212
3.6.5 Gestion des déchets	216
3.6.6 Pollution des sols.....	217
3.7. Synthèse des enjeux environnementaux.....	220
3.8. Justification des choix retenus pour établir le PADD	222
CHAPITRE 2 : JUSTIFICATIONS	228
Préambule	229
1. COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....	231
1.1. Portée générale des OAP.....	232
1.2. OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village.....	235
1.3. OAP n°2 : L'extension de la zone d'activités du Gourbenet	236
2. NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN OEUVRE DU PADD	237
2.1. Dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la première orientation générale du PADD «Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire »	238
2.1.1 Orientation - "Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire"	238
2.1.2 Orientation - "Gérer les ressources et prévenir les risques"	246
2.2. Dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la seconde orientation générale du PADD «Affirmer un projet urbain cohérent et durable »	250
2.2.1 Orientation - "Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat" ..	250

2.2.2 Orientation - "Structurer et diversifier les modes de déplacements"	253
2.2.3 Orientation - "Favoriser le développement des énergies renouvelables"	255
2.3. Dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la troisième orientation générale du PADD « Développer la vie économique locale au cœur d'un tissu urbain en devenir »	256
2.3.1 Orientation - "Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne"	256
2.3.2 Orientation - "Promouvoir la qualité urbaine"	258
3. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP	261
3.1. OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village	263
Usage des sols et destination des constructions	263
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	264
Equipements et réseaux	265
3.2. OAP n°2 : extension de la zone d'activités du Gourbenet	267
Usage des sols et destination des constructions	267
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	268
Equipements et réseaux	269
4. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES	271
4.1. Le PLU initial et le contexte croisien	272
4.2. La délimitation des zones urbaines	272
4.2.1 Les évolutions générales : une stabilité d'ensemble et des modifications significatives	272
4.2.2 La zone UA : La simplification et le renouvellement urbain du cœur du village	275
4.2.3 La zone UB : Des évolutions multiples et adaptées	277
4.2.4 La zone UC : Des évolutions multiples et adaptées	278
4.2.5 La zone UD : La réintégration de la ZAC des "Hameaux de la Croix-Valmer"	283
4.2.6 La zone UE : La conservation de la zone d'activités du Gourbenet	284
4.2.7 La zone UF : La préservation des autres secteurs urbanisés les plus sensibles dans les espaces proches du rivage	285
4.3. La délimitation des zones à urbaniser	286
4.3.1 Les évolutions générales : une réduction drastique, amplement justifiée	286
4.3.2 La nouvelle zone 1AU : L'extension mesurée de la zone d'activité du Gourbenet	289
4.4. La délimitation des zones agricoles	291
4.4.1 La conservation des zones agricoles protégées	291
4.4.2 La définition d'un projet agricole respectueux du site classé	291
4.4.3 Protéger des sites agricoles autour du Brost, des Gassinières et en entrée Sud du village	292
4.5. La délimitation des zones naturelles	296
4.5.1 La conservation des zones naturelles protégées	296
4.5.2 La réduction des secteurs destinés aux établissements de plage	298
4.5.3 Le futur cimetière communal	298
4.5.4 L'extension limitée de la déchetterie	299
4.5.5 La réintégration de la station-service	299
4.5.6 La réintégration de la zone excentrée Nord-Est	299
4.6. Bilan du PLU révisé	303
CHAPITRE 3 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	310
1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR	311
1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Golfe de Saint-Tropez	311
1.2. Compatibilité du PLU avec le Plan Local de l'Habitat (PLH)	321
2. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET DES CRITERES DE DEVELOPPEMENT DURABLE	324
2.1. Identification des enjeux environnementaux par unité fonctionnelle	324

2.2. Hiérarchisation des enjeux environnementaux	326
2.3. Hiérarchisation des enjeux environnementaux thématiques	327
3. ANALYSE DES INCIDENCES PAR ORIENTATION DU PADD	328
3.1. Méthodologie	328
3.2. Grille d'analyse	330
3.3. Synthèse	338
Notes par orientation	338
Notes par sous-orientation.....	339
Notes par objectif	339
Notes par enjeu thématique	341
4. ANALYSE DES INCIDENCES DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES OAP.....	342
4.1. Analyse des incidences du zonage et du règlement	342
Analyse simplifiée de l'évolution du zonage entre l'ancien PLU et le nouveau PLU	342
Secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI).....	344
Emplacements réservés (ER)	363
4.2. Analyse des incidences des OAP.....	366
Secteur d'OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village	366
Secteur d'OAP n°2 : L'extension de la zone d'activités du Gourbenet	369
OAP Trame Verte et Bleue.....	371
5. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000	373
Présentation du réseau Natura 2000	373
La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR9301624 « Corniche varoise »	374
Analyse des incidences sur le site Natura 2000 « Corniche Varoise ».....	377
6. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION (MESURES ERC).....	379
6.1. La prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité.....	379
6.2. La prise en compte des risques	380
6.3. La prise en compte de la ressource espace	381
6.4. La prise en compte des paysages	381
6.5. La prise en compte de la qualité de l'air, de l'énergie et du climat.....	383
6.6. La prise en compte de la ressource en eau	383
6.7. La prise en compte des nuisances sonores.....	384
6.8. La prise en compte des déchets	384
7. INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI	385
7.1. Les différents types d'indicateurs de suivi	385
7.2. Proposition d'indicateurs.....	385
8. DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENEES.....	387
8.1. Généralités sur la démarche d'évaluation environnementale	387
8.2. Méthodologie générale de l'évaluation environnementale.....	388
8.3. Limites de l'évaluation environnementale.....	389
9. RESUME NON TECHNIQUE	390
1.1. Principales conclusions du diagnostic	390
Organisation du territoire communal.....	391

Appartenance administrative et territoriale	392
1.2. Principales conclusions de l'état initial de l'environnement.....	397
1.3. Synthèse des choix retenus pour établir le PADD	400
1.4. Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement.....	403
Analyse des orientations du PADD	403
Analyse des secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI)	404
Analyse des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	405
Analyse des incidences Natura 2000	405
1.5. Méthodologie	406
Une démarche itérative	406
Méthodologie générale de l'évaluation environnementale étape par étape	407
Limites de l'évaluation environnementale	408
1.6. Indicateurs et modalités de suivi	408

INTRODUCTION

Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2011, la commune de La Croix-Valmer a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire. Cette décision résulte de la nécessité pour la commune d'adapter la PLU qu'elle a initialement approuvée le 17 décembre 2007. A titre de rappel, depuis cette date, le PLU a fait l'objet de trois modifications, approuvées les 13 mai 2009, 9 septembre 2010 et 16 juillet 2019.

Les objectifs de cette révision tels qu'affichés dans la délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2011 sont les suivants :

- Définition des périmètres des fenêtres de constructibilité autour des habitations existantes sur les terrains classés en EBC ;
- Mise en compatibilité des documents au regard des dernières évolutions législatives et réglementaires ;
- Déclassement d'EBC par une mise en compatibilité avec la destination du zonage ;
- Corrections de scories du règlement ;
- Réflexion sur l'aménagement du centre urbain du village ;
- Mise en cohérence du PLU avec le schéma d'aménagement de Pardigon ;
- Ajustement des zonages recouvrant les parties du rivage où sont admis les établissements de plage ;
- Modification du zonage de la déchetterie ;
- Définir un lieu d'implantation pour un nouveau cimetière ;
- Mise à jour des coupures d'urbanisation, notamment celle concernant le site du Vergeron permettant une compatibilité entre le PLU révisé et le SCOT du Golfe de Saint Tropez.

Le contexte législatif

Depuis 2007, année d'approbation du PLU, le contexte législatif du Code de l'urbanisme a fait l'objet d'évolutions particulièrement significatives, témoignant, au-delà d'une volonté affichée de simplification et de clarification, d'une instabilité d'ensemble. Dans le cadre de la présente révision du PLU, la commune doit donc avant tout adapter le contenu du projet territorial aux nouvelles exigences législatives, tant sur le fond que sur la forme. A ce titre, les différents textes majeurs qui ont été publiés depuis 2007 et qui concernent directement le PLU, sont :

- La loi « Grenelle 1 », n° 2009-967 du 3 août 2009 ;
- La loi « Grenelle 2 », n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ;
- La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, n° 2010-874 du 27 juillet 2010 ;
- L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'Amélioration du Logement et un Urbanisme Rénové dite ALUR ;

- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite LAAAF ;
- L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme ;
- Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;
- L'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme ;
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite ELAN.
- La loi du 22/08/2021, « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite loi « Climat ».
- La loi du 20 juillet 2023 facilitant la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et renforçant l'accompagnement des élus locaux.

En vertu de ces évolutions, la présente révision du PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le PLU est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4, prend en compte celui mentionné à l'article L. 131-5 et fait l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à l'article L104-2. Celle-ci est développée dans le chapitre 3 du rapport de présentation.

En outre, depuis l'approbation du PLU initial, d'autres éléments sont intervenus, dont certains particulièrement majeurs, qui nécessitent d'être pris en compte :

- Le SCoT du Golfe de Saint-Tropez, dont la révision a été approuvée le 02 octobre 2019 et la modification n°1 a été approuvée le 21 juin 2023 ;
- L'adhésion de la commune au Parc National de Port-Cros en 2016 ;
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH), approuvé le 29 juillet 2020 ;
- La révision des servitudes, notamment celles liées à l'impact sonore des infrastructures routières et ferrées.



Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

Le contenu du PLU est encadré par le code de l'urbanisme : articles L. 151-1 et suivants ainsi que par les articles R. 151-1 et suivants. Six pièces composent ainsi le PLU :

- Le rapport de présentation (pièce n°1) ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune (pièce n°2) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
- Le règlement et ses documents graphiques (pièces n°4) ;
- La liste des emplacements réservés (pièce n°4 bis) ;
- Les annexes (pièces n°5).

Le contenu du Rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation est encadré par les articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du Code de l'urbanisme. Il comporte les chapitres suivants :

- Diagnostic territorial ;
- Etat initial de l'environnement ;
- Justifications ;
- Evaluation environnementale ;
- Exposé des motifs en cas de révision, modification, mise en compatibilité.

Le dernier chapitre sera rempli dans le cadre de chaque procédure d'évolution future du PLU.



CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Article R. 151-1 du Code de l'urbanisme :

"le rapport de présentation :

1. expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie (...)"

Situation générale de la commune de la Croix-Valmer

La commune de La Croix-Valmer se situe dans la partie méridionale de la presqu'île de Saint-Tropez, à l'est de la baie de Cavalaire.

Elle se trouve à mi-chemin entre les pôles d'activités et d'emplois que sont la métropole toulonnaise et l'agglomération Fréjus – Saint-Raphaël. Cependant, enserrée entre le Massif des Maures et la mer, la Croix-Valmer reste éloignée des principaux axes de communication. La commune est ainsi desservie par les routes départementales RD 559 et RD 93.



Situation locale de la commune

La commune a été créée en 1934 à partir du hameau de La Croix, qui s'est agrandi à la fin du XIX^{ème} siècle suite à l'implantation du Chemin de Fer de Provence, reliant Hyères à Saint-Raphaël par le bord de mer. Cela a permis l'essor d'un tourisme balnéaire, entraînant l'arrivée d'industriels à l'origine du domaine viticole de la Croix, mais aussi des premières constructions constituant la base d'une administrative (services, école, commerces...) et permettant la création d'une commune indépendante.

Ayant subi les dégâts de la seconde guerre mondiale, la Croix-Valmer a vu naître de nombreux projets de construction dans les années cinquante, notamment sous forme de lotissements, entraînant une forte croissance démographique dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle.

Aujourd'hui, la Croix-Valmer s'est affirmée en tant que station balnéaire : ainsi, elle présente en basse saison le caractère d'une commune paisible, tandis qu'elle connaît une grande activité liée à l'installation de vacanciers durant la saison estivale, dont le nombre est estimé à près de 25 000 personnes. Cette particularité induit des déséquilibres relatifs à l'offre de services, d'équipements et de structures d'accueil.

Toutefois, hormis cette vocation touristique, la Croix-Valmer présente une identité particulière liée à son histoire ainsi qu'à son cadre naturel exceptionnel partagé entre la mer, les reliefs et les espaces agricoles de qualité.

Organisation du territoire communal

Le territoire communal, qui s'étend sur 2 249 hectares, se présente sous la forme de 3 grandes unités paysagères, bien délimitées les unes par rapport aux autres par des arrêtes orientées Est / Ouest et Nord / Sud :

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



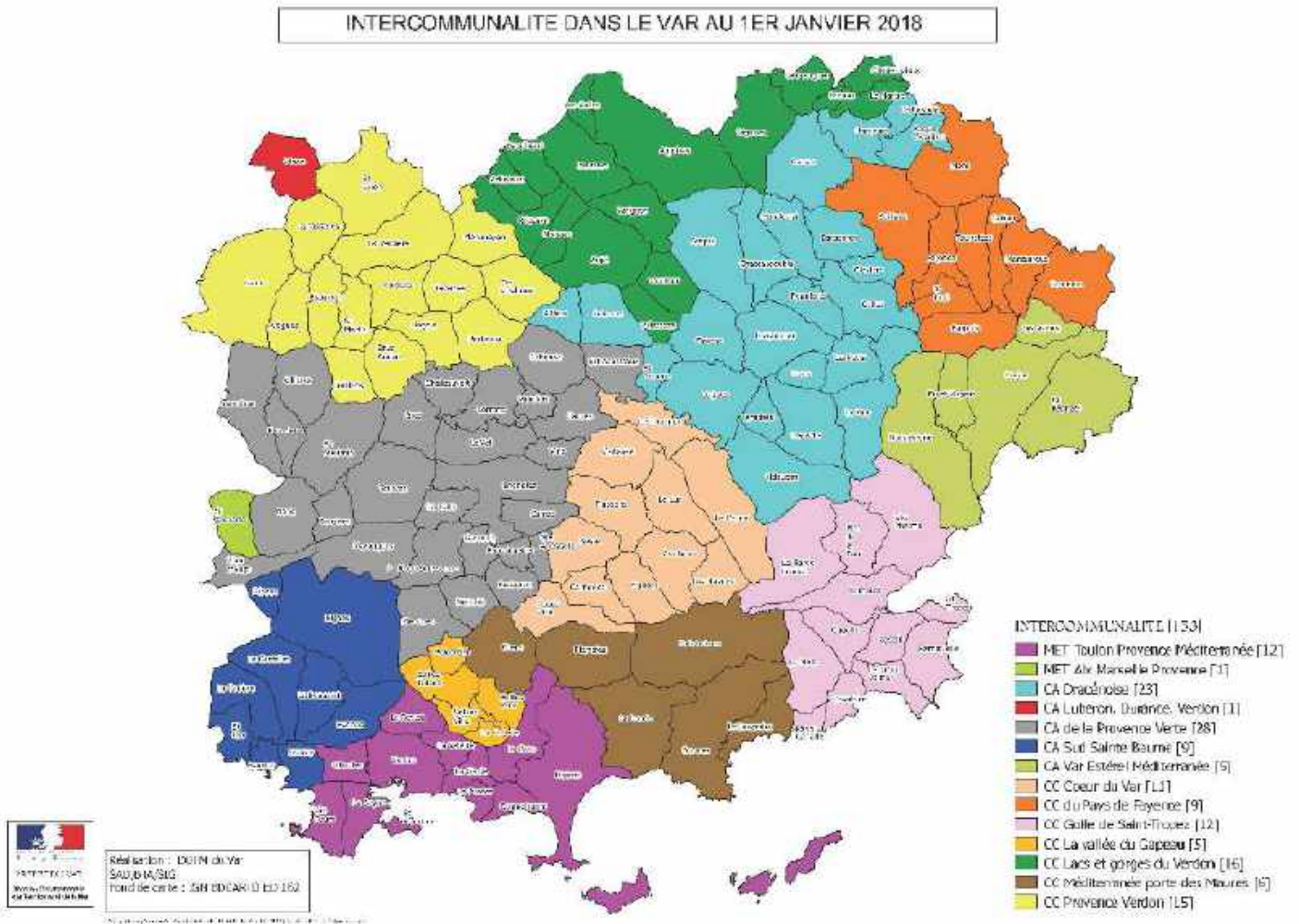
La Croix-Valmer - Bloc diagramme

La commune, du fait de son existence récente, ne possède pas de « vieux village » à l'image de ceux de Gassin, Ramatuelle ou Cogolin. Depuis 1950, la commune connaît un développement caractéristique des communes littorales varoises, avec une urbanisation sous forme d'habitat individuel.

L'essentiel des constructions de la commune se situe sur les collines proches du rivage et sur les versants bien exposés des reliefs, de Barbigoua jusqu'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, jusqu'à 250 m d'altitude. Ce mode d'urbanisation occupe environ 600 ha soit un peu moins de 30% du territoire communal.

Appartenance administrative et territoriale

La commune de la Croix-Valmer appartient à la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST), qui regroupe 12 communes : Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, Gassin, Grimaud, La Croix-Valmer, La Garde Freinet, La Mole, Le Plan de la Tour, Ramatuelle, Rayol, Canadel-sur-Mer, Saint-Tropez et Sainte-Maxime.



Carte des intercommunalités du Var (source : Préfecture du Var)

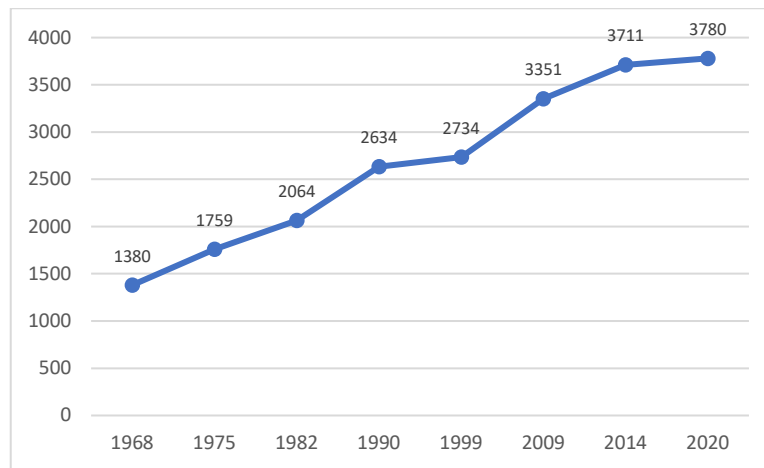
La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez a procédé à la révision du SCoT. Ce-dernier a été approuvé le 02 octobre 2019 et a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 21 juin 2023.

1.1. La dynamique démographique

Une croissance démographique autrefois soutenue, en net ralentissement depuis 2014

La Croix-Valmer a suivi une dynamique démographique soutenue pendant près d'un demi-siècle, la population communale ayant plus que doublé en 50 ans, passant de près de 1 380 habitants en 1968 à 3 779 habitants en 2020.

Evolution de la population à La Croix-Valmer



Source(s) : Insee, Recensements de la population, Etat civil

L'évolution démographique, après avoir été particulièrement élevée entre 1968 et 1990, a toutefois connu un net ralentissement avec seulement une centaine de nouveaux résidents enregistrés au cours de la décennie 1990 - 1999.

Au cours des 15 années suivantes, celle-ci a à nouveau connu une nouvelle hausse significative pour à nouveau ralentir et presque stagner depuis 2014, avec seulement 98 nouveaux résidents recensés entre 2014 et 2020.

Le taux de variation annuel moyen constaté à La Croix-Valmer, même s'il reste positif (+0,3%), est inférieur, d'un peu plus de la moitié, à la moyenne observée à l'échelle du département du Var (+0,7%)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Taux de variation annuel moyen	+ 3,5 %	+ 2,3 %	+ 3,1 %	+ 0,4 %	+ 2,1%	+ 2,1 %	+ 0,3 %

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales - Etat civil.

La stagnation observée entre 2014 et 2020, ne correspond pas à la volonté communale d'inscrire La Croix Valmer dans une nouvelle dynamique démographique, notamment en axant le développement avec des projets majeurs de renouvellement urbain du cœur du village et la valorisation des entrées de ville, tout en permettant aux jeunes actifs de la commune de « se loger au pays ».

Une croissance démographique principalement et historiquement liée à un solde migratoire positif

A l'instar des communes varoises et de l'ensemble du pourtour méditerranéen, la croissance démographique de La Croix-Valmer s'explique historiquement par un solde migratoire nettement supérieur au solde naturel.

L'expansion démographique observée jusqu'en 2014 s'explique principalement par la situation géographique de la commune, au sein du Golfe de Saint-Tropez et à proximité des pôles d'emplois et en bordure immédiate du littoral. Ces caractéristiques ont constitué d'incontestables facteurs d'attrait.

On ne peut toutefois que constater un net ralentissement de l'évolution démographique depuis 2014.

Le solde naturel négatif, relevé à La Croix-Valmer depuis 1999, témoigne d'un faible renouvellement de la population autochtone et, de ce fait, du vieillissement de la population communale, qui ne peut être compensée que par l'arrivée de nouveaux jeunes résidents.

On retrouve la tendance à une évolution démographique plus faible aujourd'hui que par le passé sur le territoire de la Communauté de Communes du Golfe de St Tropez, avec un TVAM moyen de + 0,2% recensés entre 2014 et 2020, le solde migratoire (+ 0,4 %) venant également compenser un solde naturel faible (- 0,2%).

On retrouve également la tendance à un solde naturel négatif

A l'échelle du département du Var, on ne peut que constater également un solde naturel négatif (TVAM de - 0,1%), mais qui est plus largement compensé par les apports migratoires (TVAM de + 0,8%), lui permettant d'afficher une croissance démographique significative et avec un TVAM nettement plus élevé (+ 0,7% entre 2014 et 2020).

Variation annuelle moyenne de la population à La Croix-Valmer

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
liée au solde naturel	+ 0,4 %	+ 0,2 %	+ 0,6 %	+ 0,0 %	- 0,3 %	- 0,3 %	- 0,3%
liée au solde migratoire	+ 3,1 %	+ 2,1 %	+ 2,5 %	+ 0,4 %	+ 2,4 %	+ 2,4%	+ 0,6%

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

Un nombre de ménages qui stagne depuis 2014, mais une légère augmentation de leur taille moyenne

En 2009, 1 531 ménages étaient recensés.

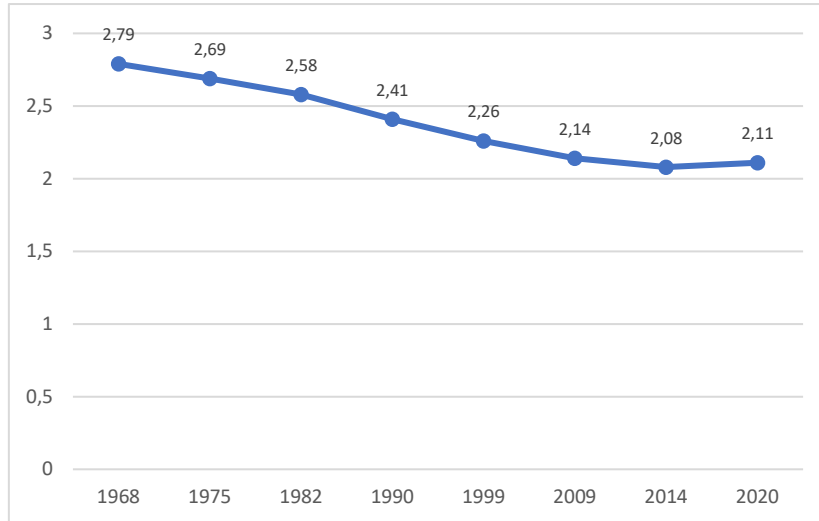
En 2014, 221 en plus le sont, soit une moyenne de l'ordre de près de 45 nouveaux ménages par an.

En 2020, et par rapport à 2014, seuls 3 ménages supplémentaires sont recensés pour 70 habitants supplémentaires, ce qui signifie que si le nombre de ménages stagne, on constate une légère augmentation de leur taille.

De manière générale, la taille des ménages, comme ailleurs sur le territoire national, n'a cessé de diminuer, passant de 2,79 personnes en 1968 à 2,08 personnes en 2014, mais depuis 2014, la tendance s'est légèrement inversée, avec une moyenne de 2,11 personnes par ménage.

Cette moyenne est très proche de celle recensée au niveau départemental (2,13 personnes/ménage) et de la CCGST.

Évolution de la taille des ménages depuis 1968 à La Croix-Valmer

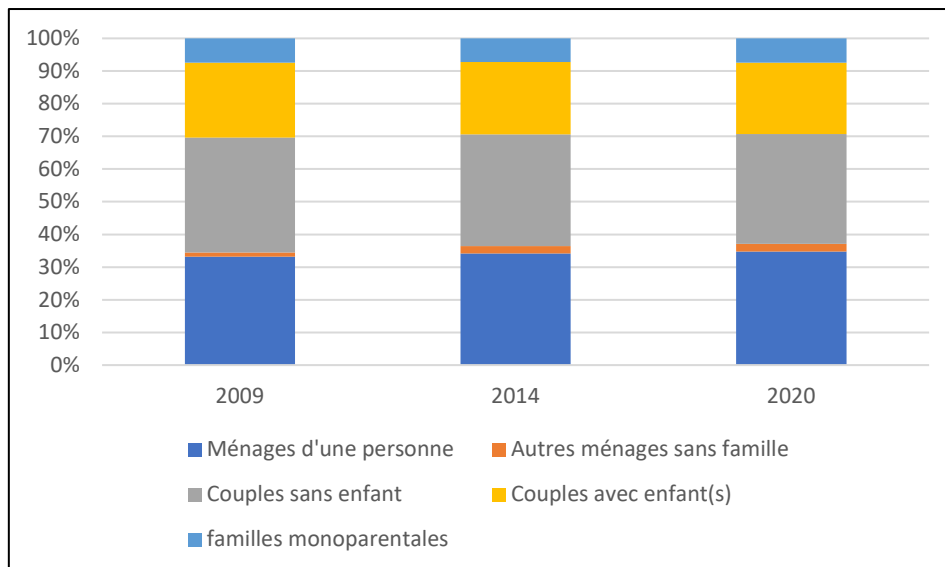


Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales

Une composition des ménages relativement stable

L'observation de l'évolution de la composition des ménages témoigne d'une certaine stabilité depuis 2009, avec un premier tiers des ménages composé personnes seules et autres ménages sans famille, un deuxième tiers composé de couples sans enfants, le dernier tiers, composé de couples avec enfants et de familles monoparentales.

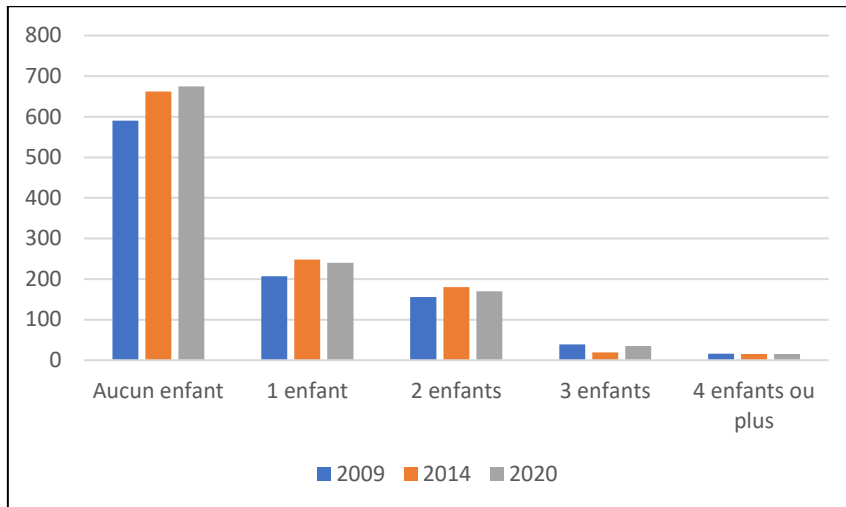
Comparaison de la composition des ménages entre 2009 et 2020 à la Croix-Valmer



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires,

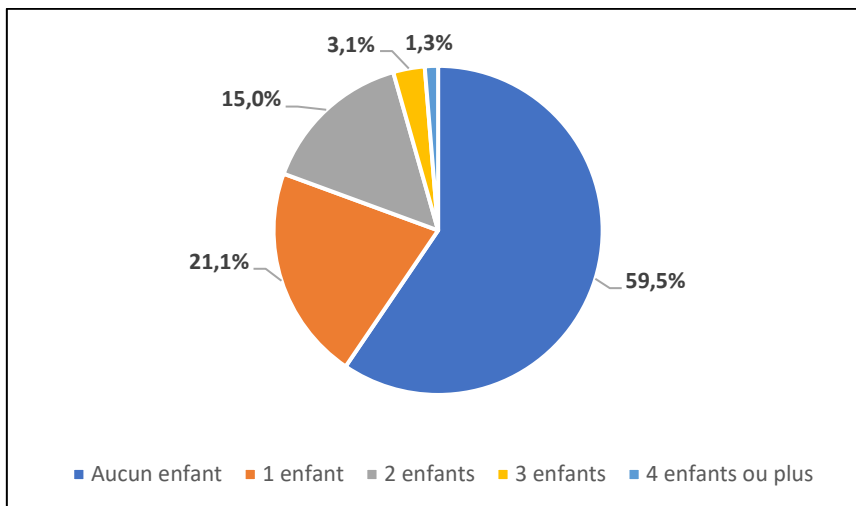
En termes d'évolution, il est à constater que le nombre de familles sans enfants est celui qui a le plus augmenté entre 2009 et 2020, représentant en 2020 près de 60% d'entre elles.

Familles croisiennes selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans, de 2009 à 2020



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales

Familles croisiennes selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans, en 2020

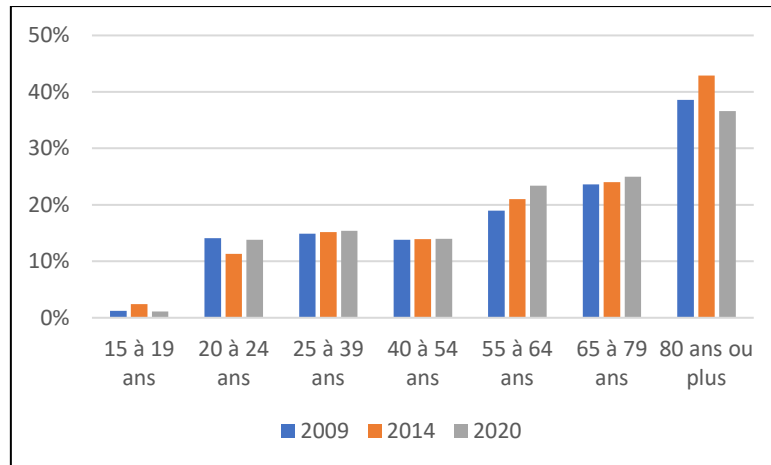


Sources : Insee, RP2020, exploitations principales

Moins de personnes âgées vivent seules

Si la part des personnes les plus âgées représentent une part significative des personnes vivants seules, avec 25% des 65-79 ans et 36% des 80 ans et plus, elle reste modérée, avec même une légère tendance à la baisse pour les plus âgés.

Les ménages d'une seule personne ne sont pas exclusifs à ces tranches d'âges, toutes sont concernées, avec une légère augmentation d'un peu plus de 4 points des 55-65 ans, entre 2009 et 2020.

Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales

Une tendance au vieillissement de la population constatée par le passé, aujourd'hui stabilisée

La lecture de la structure démographique communale entre 1982 et 1999 fait apparaître un phénomène de vieillissement de la population :

- La part des moins de 40 ans a connu au cours de cette période une baisse constante, les 0-39 ans qui représentaient près de 50% de la population en 1982 et n'en représentaient plus que 40% en 1999 ;
- La part des 40-75 ans avait, au cours de cette même période, modérément augmentée ;
- C'est la part des plus de 75 ans qui a connu la plus forte hausse, passant de 5,1% à 11,5% en 17 ans.

Evolution de la population par tranches d'âges entre 1982 et 1999

	1982		1990		1999	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
0 à 19 ans	442	22,3%	578	21,9%	516	18,7%
20 à 39 ans	545	27,5%	656	24,9%	591	21,5%
40 à 59 ans	502	25,3%	689	26,2%	755	27,5%
60 à 74 ans	393	19,8%	515	19,6%	544	20,5%
75 ans et +	101	5,1%	196	7,4%	344	11,5%

Sources : Insee, RP1982, RP1990 et RP1999, exploitations principales

A partir de 2004, le classement par tranches d'âge des données statistiques ayant évolué, il n'est pas possible, pour certaines classes, de les comparer avec les données antérieures.

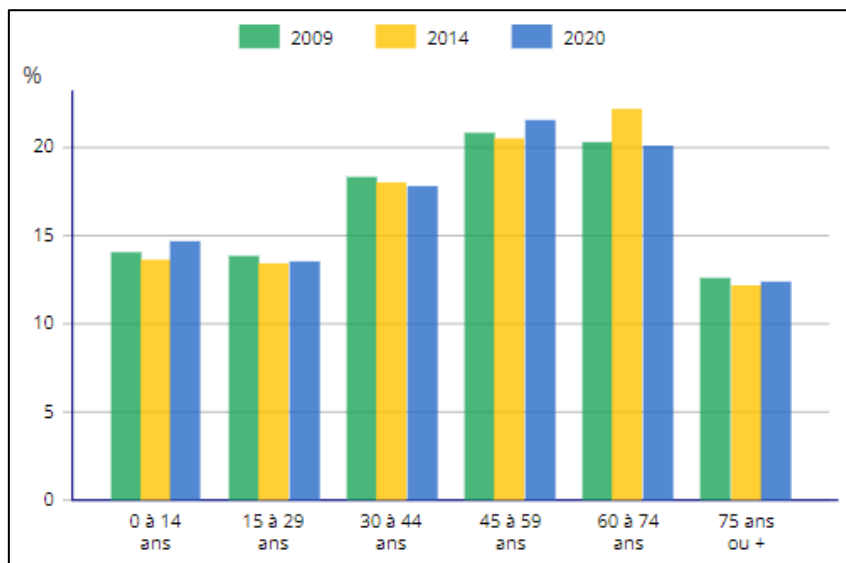
Toutefois, l'on peut affirmer que la part des 60 ans et plus, qui représentaient 32 % en 1999 est restée globalement stable, avec une augmentation de seulement 0,5 point en 2020.

Sur une échelle de temps plus courte (2009-2020), on constate une légère augmentation de la part des 0-14 ans et 45-59 ans, et une légère diminution des autres classes d'âges, mais

compte tenu du peu de différentiel, inférieur à un point, on peut considérer que la répartition de la population par classes d'âge est proportionnellement stable depuis 2009.

Evolution de la population par tranches d'âges entre 2009 et 2020

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	3 351	100,0	3 711	100,0	3 780	100,0
0 à 14 ans	474	14,1	508	13,7	554	14,7
15 à 29 ans	466	13,9	496	13,4	514	13,6
30 à 44 ans	612	18,3	670	18,0	671	17,8
45 à 59 ans	697	20,8	759	20,5	815	21,6
60 à 74 ans	681	20,3	824	22,2	759	20,1
75 ans ou plus	421	12,6	453	12,2	467	12,4

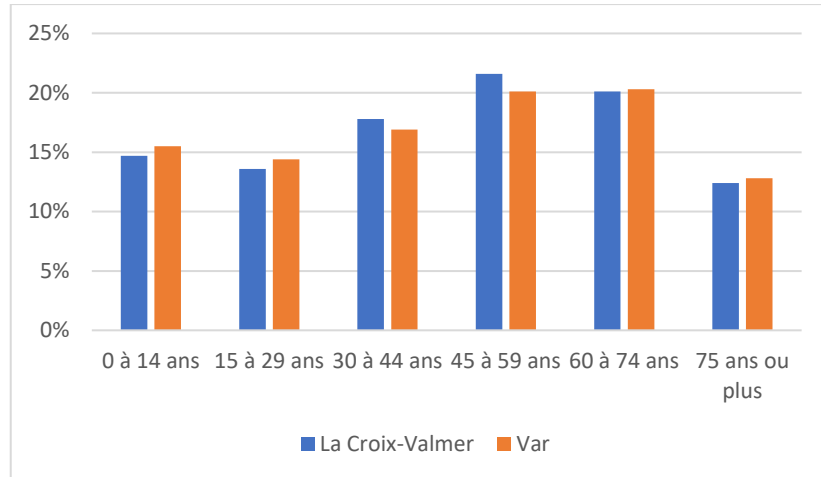


Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales

La comparaison de la structure démographique de La Croix-Valmer avec celle du département du Var laisse apparaître :

- Une plus forte présence des 30-59 ans à La Croix-Valmer, ménages souvent stabilisés à la recherche d'un cadre de vie agréable ;
- Une moindre représentation des 0-29 ans, marqueur d'une plus faible présence des familles avec enfants, qui peut être lié à un manque d'offre éducative supérieure, et de logements adaptés à de jeunes actifs ;
- La part des 60 ans et plus est quelque peu inférieure à celle du département.

La volonté d'inscrire La Croix Valmer dans une nouvelle dynamique démographique doit permettre de favoriser l'installation de jeunes actifs sur la commune, à court et moyen terme, répondant ainsi à la temporalité estimée dans le cadre de la présente révision du PLU, soit l'horizon 2032.

Population par grandes tranches d'âge comparée entre la Croix-Valmer et le Var, en 2020

Sources : Insee, RP2020, exploitations principales

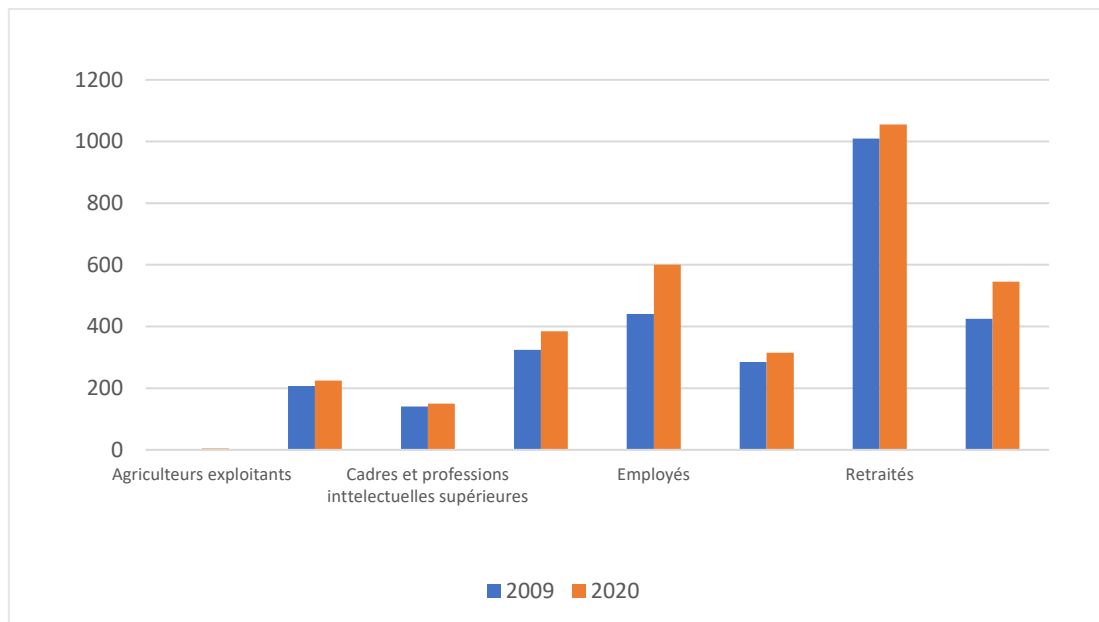
Une population communale composée d'une bonne diversité de catégories socio-professionnelles

Parmi la population de 15 ans ou plus, on relèvera qu'un tiers sont des retraités (32%).

Viennent ensuite à part sensiblement proches, les employés représentant un peu plus de 18%, et les autres personnes sans activité professionnelle près de 17 %.

En termes d'évolution entre 2009 et 2020, on constate une plus grande augmentation des employés et des personnes sans activité professionnelle (autres que les retraités).

On relèvera également 5 agriculteurs en 2020, alors qu'en 2009 aucun Croisien ne l'était.

Evolution de la population 15 ans ou plus, selon les des catégories socioprofessionnelles des Croisiens, entre 2009 et 2020

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires

Un objectif démographique modéré en cohérence avec les potentiels de développement de la commune

Sur la base des évolutions démographiques passées, en partant des 3 780 habitants en 2020, trois hypothèses ont été formulées pour l'échéance du PLU, prévue en 2032.

- Une **hypothèse expansionniste**, avec la reconduction du taux de croissance recensé sur la commune dans les années 2000 (+2,1% / an, entre 1999 et 2014), qui coïncide avec une période d'expansion démographique très importante, avant l'accalmie de la seconde moitié des années 2010. Dans ce cas, la commune compterait environ 4850 habitants en 2032 (soit 1070 personnes supplémentaires), ce qui constitue un chiffre irréaliste et démesuré, induisant des besoins en logements et équipements que la commune ne veut ni ne peut envisager.

taux d'accroissement annuel	2,10% Scénario expansionniste												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Variation de population		79,38	81,05	82,75	84,49	86,26	88,07	89,92	91,81	93,74	95,71	97,72	99,77
Effectif	3780	3859	3940	4023	4108	4194	4282	4372	4464	4557	4653	4751	4851

- Une **hypothèse réductrice**, avec la reconduction de la faible évolution constatée au cours de la dernière période (+0,3% / an) et correspondant à une quasi-stagnation. Dans ce cas, la commune compterait près de 3920 habitants en 2032 (soit 140 personnes supplémentaires), ce qui constitue un chiffre manifestement trop peu élevé. Bien que ce scénario corresponde à celui globalement retenu dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez à une échelle globale (+0,8% / an), il ne traduit pas la volonté de définir pour La Croix Valmer un projet de développement urbain intégrant la renaissance du cœur du village ou la valorisation de ses tissus d'entrée, le long de la RD559.

taux d'accroissement annuel	0,30% Scénario réducteur												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Variation de population		11,34	11,37	11,41	11,44	11,48	11,51	11,55	11,58	11,62	11,65	11,68	11,72
Effectif	3780	3791	3803	3814	3826	3837	3849	3860	3872	3883	3895	3907	3918

- Une **hypothèse dynamique** avec l'adoption d'un taux de croissance de 0,65% / an, supérieur à celui globalement retenu dans le SCOT, et correspondant à la volonté communale de maîtriser son développement urbain et mettre en œuvre ses projets structurants (cœur du village, entrées de ville). Dans ce cas, la commune compterait environ 4100 habitants en 2032 (soit 320 personnes supplémentaires), ce qui constitue un chiffre réaliste, le projet de renouvellement urbain du cœur du village ne pouvant être mis en œuvre sans prendre en compte une densité effective.

taux d'accroissement annuel	0,65% Scénario dynamique												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Variation de population		24,57	24,73	24,89	25,05	25,22	25,38	25,54	25,71	25,88	26,05	26,21	26,38
Effectif	3780	3805	3829	3854	3879	3904	3930	3955	3981	4007	4033	4059	4086

Forts de ces éléments et de leurs incidences, la commune choisit de se baser sur la troisième hypothèse, qui prévoit d'accueillir environ 320 nouveaux croisiens à l'horizon 2032.

En effet, au vu de la forte attractivité de la Croix-Valmer, la commune souhaite désormais maîtriser son développement démographique, conformément à l'objectif majeur fixé dans le PADD du SCOT, qui entend travailler *"de manière plus approfondie sur les dimensions qualitatives du projet et la structuration du territoire dans un contexte de pression démographique atténuée"*.

1.2. Habitat

Une croissance du parc immobilier en adéquation avec l'évolution démographique constatée au cours des 30 dernières années

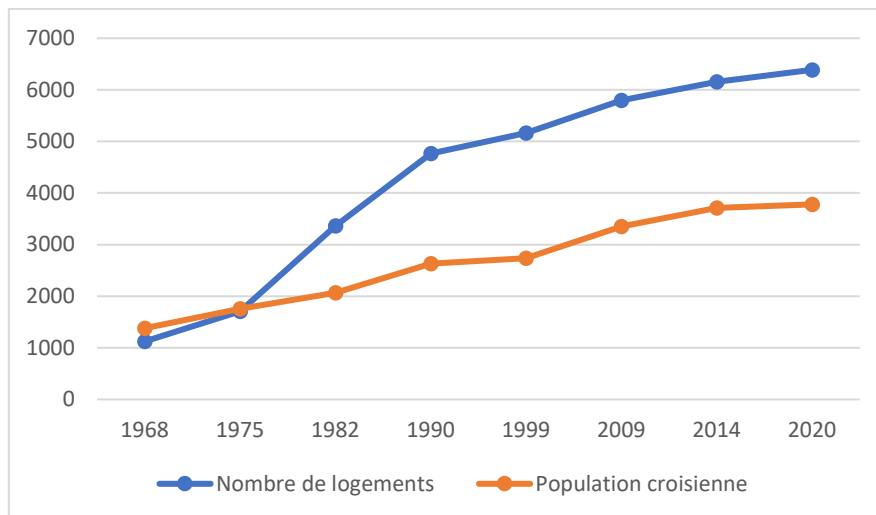
De la fin des années 1970 jusqu'aux années 1990, l'évolution du parc immobilier de La Croix-Valmer témoigne du développement urbain et généralisé à l'ensemble de la côté littorale varoise. On constate en effet au cours de cette période une forte progression de la production de logements, principalement liée à la réalisation de grandes opérations immobilières, organisées pour la plupart en lotissements.

A partir de 1990, le rythme de production ralentit pour suivre sensiblement celui de l'évolution démographique.

Entre 1968 et 1990, 3640 logements ont été créés (moyenne de l'ordre de 165 lgts/an), contre 1623 entre 1990 et 2020 (moyenne de l'ordre de 55 lgts/an).

On remarquera un nombre de logement nettement supérieur à celui du nombre de résidents (6388 logements pour 3780 résidents), ce qui témoigne d'une part importante de résidences secondaires et logements occasionnels, issus de la forte production des années 1975-1990.

Evolution du parc immobilier de La Croix-Valmer au regard de son évolution démographique



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales

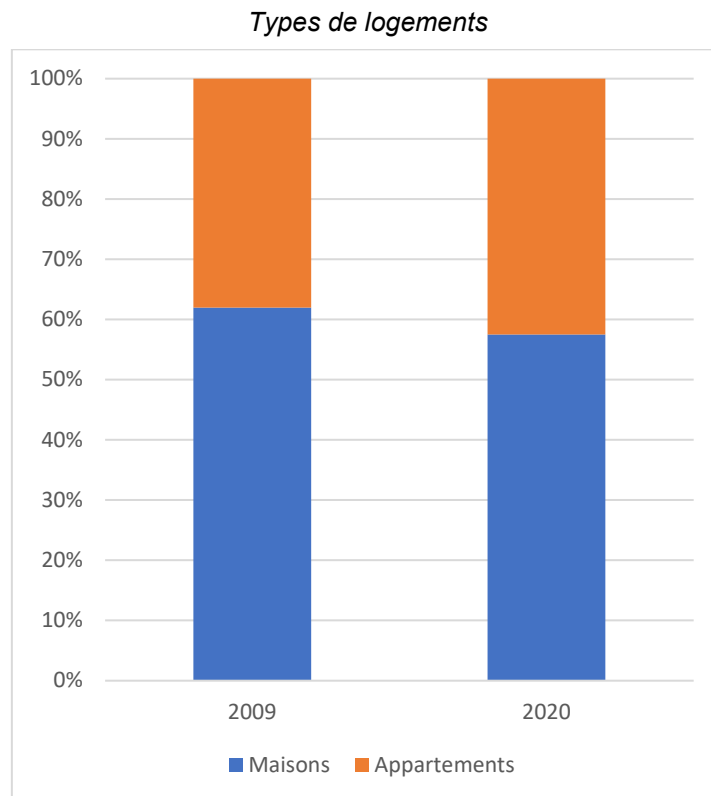
Une part non négligeable de logements collectifs

Dans ce domaine, le parc immobilier communal présente un équilibre relatif. Ainsi, la part des logements collectifs représente plus de 42,4% du parc total, contre 57,4% pour les logements individuels. La part de logements sous forme d'habitats collectifs a augmentée de près de 5 points entre 2009 et 2020.

Cette répartition constitue un atout 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

répondent 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.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales

Une prédominance des résidences secondaires

La répartition du parc de logements entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants a peu évolué entre 1982 et 2020.

On constate toutefois une forte prédominance des résidences secondaires, correspondant à l'essentiel des logements construits jusque dans les années 1990. Leur nombre continue d'augmenter de manière moins soutenue que par le passé, mais quantitativement de manière plus importante que le nombre de résidences principales.

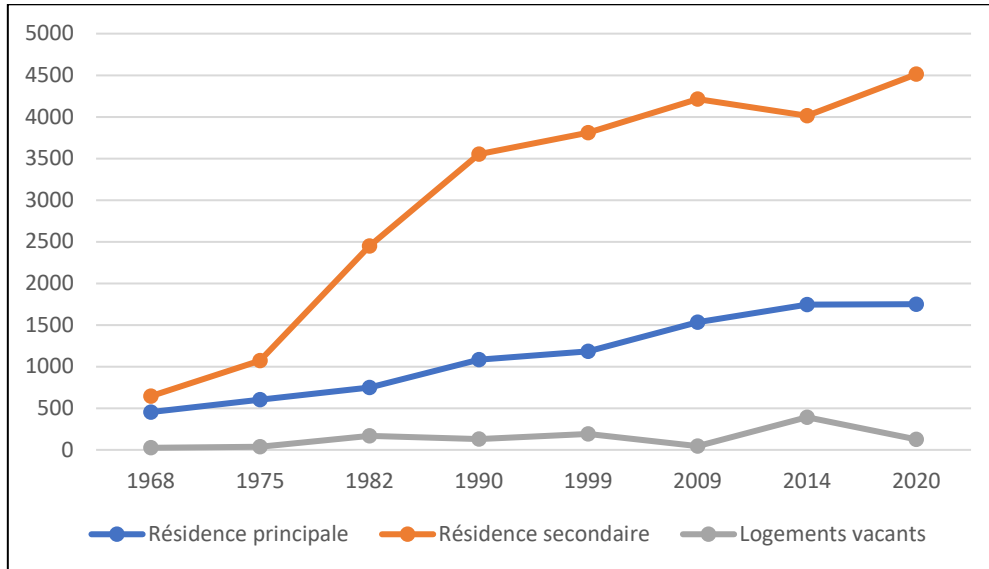
En 2020, plus des deux tiers du parc de logements (70,6%) est constitué de résidences secondaires.

On relèvera toutefois une légère chute dans la courbe observée en 2014, répercutée sur une hausse des logements vacants, ces logements étant certainement à la vente lors du recensement, mais qui, visiblement, ont trouvé preneurs depuis.

Ce fort taux de résidences secondaires met en évidence la particularité touristique de la commune. Cette caractéristique se retrouve, mais dans une moindre mesure, sur le territoire de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, où les résidences secondaires représentent 57,4% du parc de logements. Ce territoire, très prisé, se distingue du département où les résidences secondaires représentent une proportion moindre (24,9% du parc).

Un des enjeux du PLU consiste à réussir à inverser cette tendance au profit d'une plus forte représentation des résidences principales, notamment à l'attention des jeunes actifs qui désirent « se loger au pays ». Cette nouvelle offre de résidences principales a déjà été amorcée au cours des dix dernières années, avec la réalisation de plusieurs programmes résidentiels au sein desquels une part significative de l'offre en résidences principales a été intégrée.

Répartition du parc immobilier croisien



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales

Très peu de logements vacants

Les logements vacants sont très peu présents à La Croix-Valmer ; ils ne représentent moins de 2% du parc immobilier (1,97%). Leur part est plus importante à l'échelle de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez où le taux est à 4,4%.

Les logements vacants sont souvent assimilés à des logements inoccupés car vétustes et/ou inhabitable. Ce peut être le cas, mais ils correspondent à La Croix-Valmer majoritairement à des logements soit mis en vente, soit à la location et qui, au moment du recensement réalisé par l'INSEE, n'ont pas trouvé preneur.

Cette proportion de logements temporairement « libres », plutôt que vacants permet une certaine rotation au sein du parc immobilier et des possibilités d'évolution dans le parcours résidentiel des habitants (vie en couple, séparation, naissance, départ des enfants, rapprochement du lieu de travail ou des services, recherche d'un logement moins cher, etc ...)

A titre indicatif, les dernières données INSEE permettent d'observer que 286 ménages se sont installés sur la commune dans leur résidence principale il y a moins de deux ans, soit un peu plus de 16% des ménages comptabilisés en 2020, pour 563 résidents concernés, ce qui montre une certaine mobilité dans les parcours résidentiels.

Ainsi une proportion adaptée de logements vacants dans le parc immobilier de la commune est nécessaire.

Une proportion trop faible peut amener à une certaine tension immobilière, liée au manque de logements disponibles.

Une très faible production de logements mobilisée pour une vocation de résidences principales

Entre 2009 et 2020 seuls 218 logements supplémentaires ont été mobilisés en tant que résidences principales, soit une moyenne de l'ordre de 20 logements par an.

Elles ont permis l'accueil de 428 résidents supplémentaires.

Un parc de résidences principales assez récent

Au regard des périodes de constructions, le parc de résidences principales de La Croix-Valmer est plutôt récent. En effet, plus du tiers des résidences principales ont moins de 30 ans, et seule une faible part des logements datent d'avant-guerre.

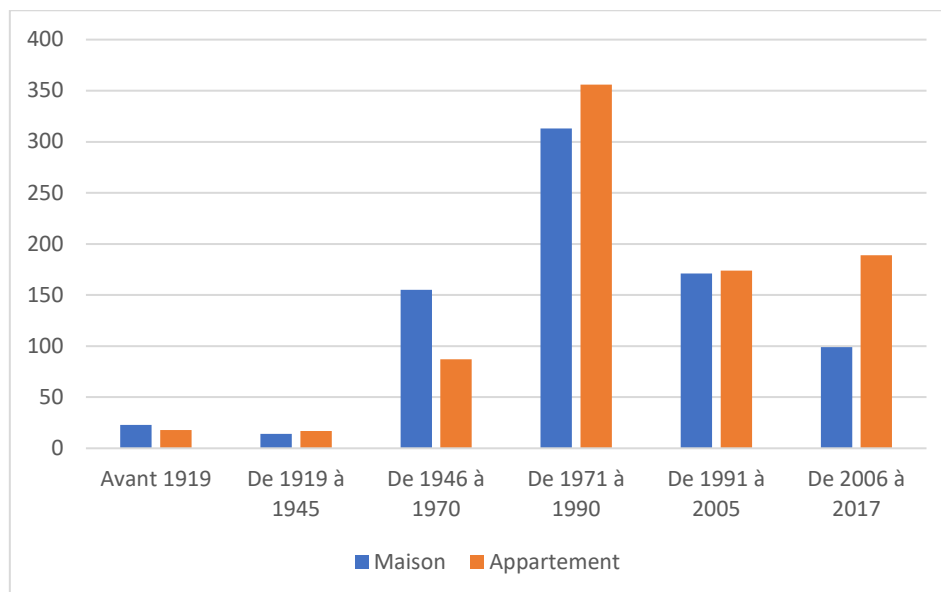
On relèvera la part importante d'occupation des logements construits entre les années 70 et 90, qui constituent un peu plus de 40% des résidences principales. Pour les bâtiments de cette période, les appartements sont quelque peu supérieurs aux maisons individuelles.

Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement

Date de construction des logements	Nombre de résidences principales construites à La Croix-Valmer	En % des résidences totales construites
avant 1919	42	2,6%
1919 - 1945	32	2,0%
1946 - 1970	247	15,2%
1971 - 1990	643	41,3%
1991 - 2005	346	21,2%
2006 - 2017	290	17,8%

Source : Insee, RP2020 exploitation principale

Résidences principales en 2020 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2018. Source : Insee, RP2020 exploitation principale,

Un peu plus de la moitié des résidences principales occupées par leurs propriétaires

En 2020, 55% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, à l'image de la moyenne constatée sur le territoire de la CCGST (54,9%).

L'offre en logements locatifs est par conséquent plus restreinte, représentant 36,8 % des résidences principales.

Elle est toutefois en augmentation par rapport à 2009, où seules 31,7 % des résidences principales étaient à la location, et 59,4% occupés par leurs propriétaires.

On notera historiquement une part significative de résidences principales affectée à des personnes logées gratuitement qui correspond à une moyenne de 8,5% des résidences principales sur la période 2009 - 2020 (8,9% en 2009 et 8,2 % en 2020), permettant de loger 283 personnes en 2020.

A titre de comparaison, l'offre en logements locatifs est proportionnellement légèrement supérieure sur le territoire de la CCGST, à 39,3 %, mais moins de logements sont occupés à titre gratuit (5,8%).

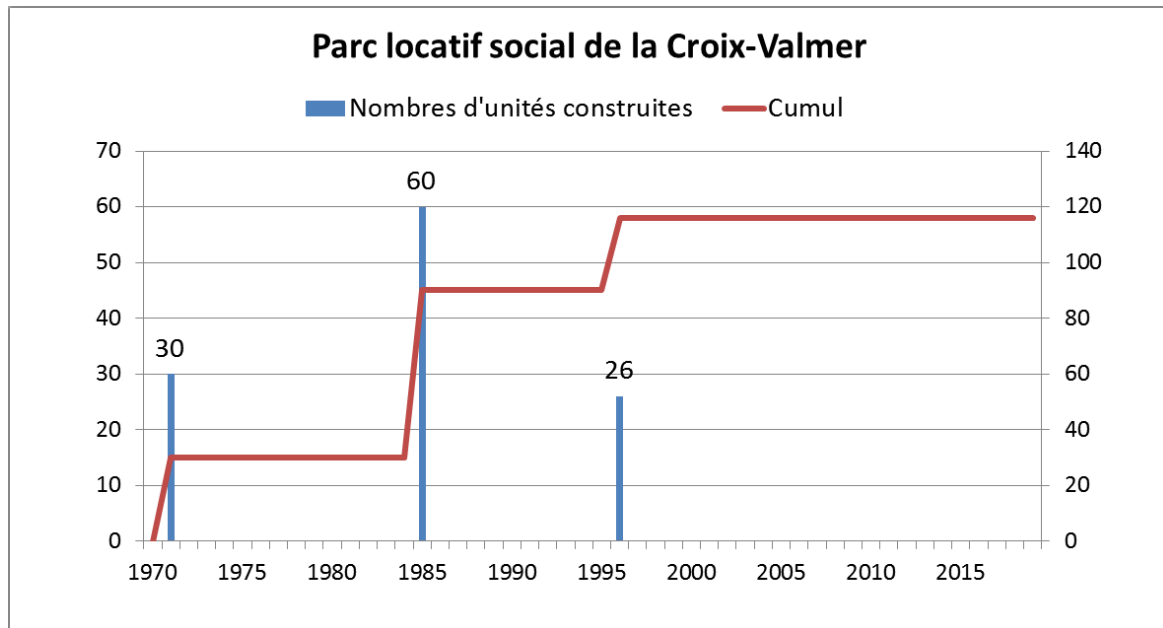
Une attention particulière de la commune portée aux logements sociaux

La commune de la Croix-Valmer, qui compte 3 780 habitants, fait partie de l'agglomération du Golfe de Saint-Tropez, de plus de 50 000 habitants. Cependant, la commune la plus peuplée, Sainte-Maxime, ne compte, selon le dernier recensement disponible, que 14 750 habitants en 2020.

La Croix-Valmer n'est donc pas concernée par l'article 55 de la loi SRU, qui impose que les « communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ayant moins de 20% de logements sociaux devront s'engager dans un plan de rattrapage maximum pour atteindre ce seuil en 20 ans, à compter du 1^{er} janvier 2002 ».

La commune de la Croix-Valmer possède cependant un parc locatif social non négligeable. A ce titre, elle comptait jusqu'à 2013, 116 logements locatifs sociaux, gérés par le bailleur social Var Habitat. Ces logements ont été réalisés autour et au sein du quartier du Gourbenet, selon trois phases successives :

- Les 30 logements de la résidence Le Col, livrée en 1971 ;
- Les 60 logements de la résidence Le Gourbenet, livrée en 1985 ;
- Les 26 logements de la résidence Les Orchidées, livrée en 1996.



Source : Var Habitat

Depuis 2013, 30 nouveaux logements locatifs sociaux ont été réalisés, également au quartier du Gourbenet. Ces logements ont été, pour la première fois, intégrés au sein d'une véritable opération de mixité sociale, unissant en un même site une « chaîne d'habitat » cohérente et articulée, avec des locatifs sociaux, des produits destinés aux primo accédants (à prix maîtrisé) et des logements libres (au prix du marché).

En complément, une procédure de modification n°3 du document d'urbanisme, approuvée le 16/07/2019, a permis la réalisation de 44 logements en accession sociale sur un terrain stratégiquement localisé en entrée de ville Nord, à proximité immédiate du cœur du village.

Avec cette opération en cours de livraison, le parc social (locatif et accession) communal avoisine 190 logements, soit 10,8% des résidences principales recensées en 2020.

Néanmoins, au regard du nombre important de demandes en faveur du logement locatif social enregistrées sur la commune et malgré les efforts entrepris dans ce domaine, l'offre croisienne reste insuffisante.

De plus, au vu de l'évolution démographique de Sainte-Maxime, on peut penser que les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU seront réunies dans un futur proche. La Croix-Valmer se retrouverait donc carencée en logements sociaux.

Au regard du besoin à satisfaire, la commune de la Croix Valmer et l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA se sont engagés dans une action partenariale afin de favoriser la réalisation de "projets d'ensemble" spatialement économes et de répondre aux objectifs d'aménagement urbain et de production de logements et de mixité sociale.

Ce partenariat s'est traduit par la signature par le Maire de la Croix Valmer, d'une "Convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière pour la réalisation de programme d'habitat mixtes et de services", le 17 juillet 2009, après que ce projet de convention a été approuvé par délibération du conseil municipal du 13 mai 2009. Cette délibération a également validé deux périmètres d'intervention foncière :

- Le cœur du village : il est délimité par les rues Louis Martin, du 8 mai, le boulevard de Tahiti et la place des Palmiers.

- L'entrée Nord du village : elle est située en frange de la RD559, dans la continuité de la centralité villageoise.

C'est sur ces bases que la mise en œuvre d'une politique foncière opérationnelle, dans le but de réaliser des programmes mixtes d'habitat, peut désormais s'élaborer. Et c'est ce partenariat qui a permis l'opération des 44 logements en accession en entrée de ville Nord, en frange de la RD559. Cette opération exemplaire, valorisant le tissu existant en composant une nouvelle façade urbaine, alignée le long de la RD559, constitue la première pierre du projet qu'entend mettre en œuvre la commune, notamment avec le renouvellement urbain du cœur du village et d'autres opérations futures, stratégiquement situées en continuité de la centralité croisienne, en entrées de ville Nord et Sud.



L'opération en cours de livraison, en entrée de ville Nord, le long de la RD559

C'est sur la base de ce partenariat que la commune fonde son grand projet de renouvellement urbain du cœur du village. A ce titre, une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité a été engagée. Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) va ainsi être créée sur l'ensemble du périmètre du cœur du village, autour des rues Louis Martin, du 8 mai 1945, des Cigales et Louis Pellegrin, soit un ensemble spatialement cohérent couvrant une superficie d'environ 2,55 hectares.



La rue des Cigales, au cœur du village et au contact immédiat de la rue Louis Martin (en fond à droite)



Le périmètre du projet de renouvellement urbain du cœur du village

Ce projet de renouvellement urbain doit participer à la résorption de la pénurie locale en matière de nouveaux logements (pénurie qui, soit dit en passant, dépasse largement les limites croisiennes pour se retrouver, notamment, à l'échelle des autres communes littorales du golfe de Saint Tropez). La restructuration du cœur du village va donc répondre massivement, à l'échelle communale, pour faire face à ces difficultés et ainsi promouvoir une relance de la production urbaine en matière de logements.

Ce projet de renouvellement urbain va donc favoriser la mise en œuvre d'une chaîne équilibrée de logements, répondant, notamment, aux besoins des croisiens : Logements Locatifs Sociaux (LLS), Bail Réel et Solidaire (BRS), accession sociale à prix maîtrisés, marché libre.

Une stabilité des parcours résidentiels

Le profil des ménages et la forte proportion des logements individuels occupés par leurs propriétaires traduisent mécaniquement un « effet d'ancrage » avec, en 2020, près de 48 % des ménages qui occupent le même logement depuis 10 ans ou plus, et 15,1% depuis 5 à 10 ans.

Ces mêmes caractéristiques ont également pour conséquence de limiter les possibilités d'évolution en matière de mobilité résidentielle.

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, sur la commune comme sur l'ensemble des destinations littorales, à des difficultés de logement.



La plage du débarquement

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'étude. D'autres projets intégrant, pour partie, des logements saisonniers dans leur programmation, pourront également être favorisés.

L'accueil des gens du voyage

Le Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage dans le Var définit les obligations pour l'aménagement des aires d'accueil. Depuis la loi NOTRe, c'est la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez qui est compétente sur le sujet.

La Croix-Valmer figure dans le bassin d'habitat du Golfe de Saint-Tropez. Actuellement, seul un terrain d'accueil saisonnier est présent sur la commune de Cogolin. Deux aires d'accueil ainsi que deux aires de grand passage sont prescrites par le Schéma Départemental 2012-2018, mais n'ont pas encore été réalisées. Cependant, La Croix-Valmer ne fait pas partie des communes responsables de la mise en œuvre (Cavalaire, Sainte-Maxime et Cogolin).

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCGST doit analyser et planifier les besoins en logements pour une période de 6 ans, a été lancé en 2015 et a été approuvé le 29/07/2020. Le PLU doit être compatible avec le PLH, et l'analyse de cette compatibilité doit être traitée dans le rapport de présentation.

Estimation des besoins futurs : un scénario réaliste pour un projet durable

L'objectif de reprise d'une dynamique d'évolution démographique retenu par le PLU, associé à la volonté d'inverser la tendance au profit du développement des résidences principales dans le parc futur, à l'horizon 2032 va permettre à la commune :

- D'affirmer la maîtrise de son développement en répondant « *de manière plus durable à l'attractivité résidentielle du territoire* », conformément à l'ambition clairement affichée dans le PADD du SCOT.
- De favoriser la création d'une offre équilibrée et diversifiée de logements, également compatible avec l'objectif retenu dans le PADD du SCOT de "*garantir une offre minimum de résidences principales pour répondre à tous les besoins*".



La rue Louis Martin, axe principal du cœur du village

Ces besoins doivent être estimés, notamment par rapport à la capacité de densification des espaces bâtis croisiens (à préciser par quartier, situations particulières et morphologies urbaines) et au développement de la mixité sociale de l'habitat, ainsi qu'à la préservation et au développement de son offre commerciale et de services, notamment grâce au projet de renouvellement urbain du cœur du village.

Ces apports, nouveaux logements, population future, doivent également se réaliser dans le respect d'un objectif durable de modération de la consommation spatiale qui va permettre, en terme de projet territorial, de préserver le terroir agricole, d'assurer la protection de ses milieux naturels, et de valoriser les qualités paysagères des tissus urbains les plus sensibles, notamment sur et à proximité immédiate du littoral.

Fort de ces éléments, la mise en œuvre d'un projet urbain durable va s'opérer en prenant en compte les disponibilités foncières dont dispose aujourd'hui la commune (ou dont elle

disposera dans le futur, notamment à travers la politique d'acquisitions foncières portée par l'EPF PACA (renouvellement urbain du cœur du village, voire autres terrains en entrée de ville Nord).



L'entrée de ville Sud

En tout état de cause, les capacités d'accueil du PLU vont être fixées et motivées à partir de l'étude de densification et mutation des espaces bâtis qui est développée dans le cadre du présent chapitre (cf. 3). Cette étude va avoir des points d'ancrage et des principes fondateurs clairs et durables qui vont viser à :

- Recourir à une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage (EPR) ;
- Définir les modalités d'accueil du développement par renouvellement urbain et extension.

Ces objectifs communaux correspondent à ceux définis dans le SCOT modifié, récemment approuvé le 19 juin 2023.

1.3. Emploi et niveau de vie

Une augmentation de la population active

En 2020 la population active représentait 1730 personnes, soit 45,8% des résidents.

Elle a modérément augmenté par rapport à 2009, où l'on dénombrait 1469 actifs, soit 43,8% des résidents alors recensés.

Cependant force est de constater que l'augmentation du nombre d'actifs s'est également accompagnée d'une augmentation du nombre de chômeurs.

Le taux de chômage, malgré une baisse constatée en 2009, reste est relativement élevé depuis 1999 avec 15,5% d'actifs sans emploi en 2020. Ce taux est très proche de la moyenne observée sur le territoire de la CCGST (15,3% des actifs), mais bien supérieur au taux national (12,7%).

	1982	1990	1999	2009	2020
Nombre d'actifs	888	1 134	1 128	1 469	1 730
- dont actifs ayant un emploi	789	1 004	961	1 290	1 460
- dont chômeurs	99	130	167	178	268
Taux d'activité	76,3 %	70,3 %	68,6 %	87,8 %	84,4 %
Taux de chômage	11,1 %	11,5 %	14,8 %	12,1 %	15,5 %

Sources : Insee, RP 1982, RP1990, RP1999, RP2009, et RP2020, exploitations principales

Des actifs travaillant principalement à l'extérieur de la commune

Avec 1 429 emplois offerts sur la commune en 2020, La Croix-Valmer en présente un nombre relativement important et assez proche du nombre d'actifs recensés mais restant toutefois inférieur.

En termes d'évolution, ce nombre a augmenté au cours des dernières années (+ 263 emplois supplémentaires depuis 2009).

Le taux de concentration d'emplois (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) est de 94,9. Il traduit un léger déficit d'emplois et une relative fonction résidentielle de la commune. Il est néanmoins en hausse, démontrant la bonne dynamique économique de la commune ces dernières années (88,6 en 2009).

Entre 2009 et 2020, on enregistre une augmentation du nombre d'actifs croisiens ayant un emploi travaillant dans la commune (111 supplémentaires). Néanmoins, ils représentent seulement 49 % des actifs ayant un emploi, entraînant d'importantes mobilités pendulaires.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, on constate également cette même tendance ; seuls 53,4% des actifs ayant un emploi travaillent sur leur commune de résidence.

La Croix-Valmer bénéficie en effet de la proximité des grands pôles pourvoyeurs d'emplois du Golfe de Saint-Tropez (Cavalaire, Cogolin...), mais également de la grande couronne toulonnaise.

Cela se traduit par une augmentation significative des déplacements et de la mobilité des actifs.

	1982	1990	1999	2009	2020
Pop. Active ayant un emploi	789	1 004	961	1 316	1 506
- dont travaillant dans la commune	625	653	545	629	740
	79,2 %	65 %	56,7 %	47,8 %	49,1 %
- dont travaillant hors de la commune	164	351	416	687	720
	20,8 %	35	43,3	52,2	50,9

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales

Revenus et niveau de vie

Les revenus des habitants sont majoritairement issus des revenus d'activités (62,1% en 2020), bien que les retraites représentent un peu plus d'un tiers (36,6 %) des revenus des habitants de la commune. Les revenus du patrimoine et autres revenus représentent également une part non négligeable des revenus (17,9%).

La part des ménages fiscaux imposés s'élève à 55 % en 2020, et est donc supérieure à la moyenne varoise (50,5 %) et à celle constatée sur le territoire de la CCGST (53,8 %).

Toutefois, le revenu médian, qui s'établit à 22 100 € par unité de consommation en 2020, est quelque peu inférieur aux moyennes observées à l'échelle des autres territoires de comparaison (22 180 € pour la CCGST et 22 320 euros pour le Var).

Le taux de pauvreté (17%) est quant à lui légèrement supérieur à celui enregistré sur le autres territoire (15,3 % dans le département ; 16,4 % dans la CCGST).

Ces indicateurs traduisent un confort économique des ménages croisiens un peu plus faible, comparativement aux autres territoires, mais plus équilibré, plus d'administrés étant imposables.

1.4. Panorama général de l'économie

Un secteur tertiaire majoritairement représenté

Le tissu économique de La Croix-Valmer est, au 31 décembre 2020, composé de 683 établissements.

La commune en compte 134 de plus qu'au 1^{er} janvier 2015, ce qui témoigne d'une croissance positive.

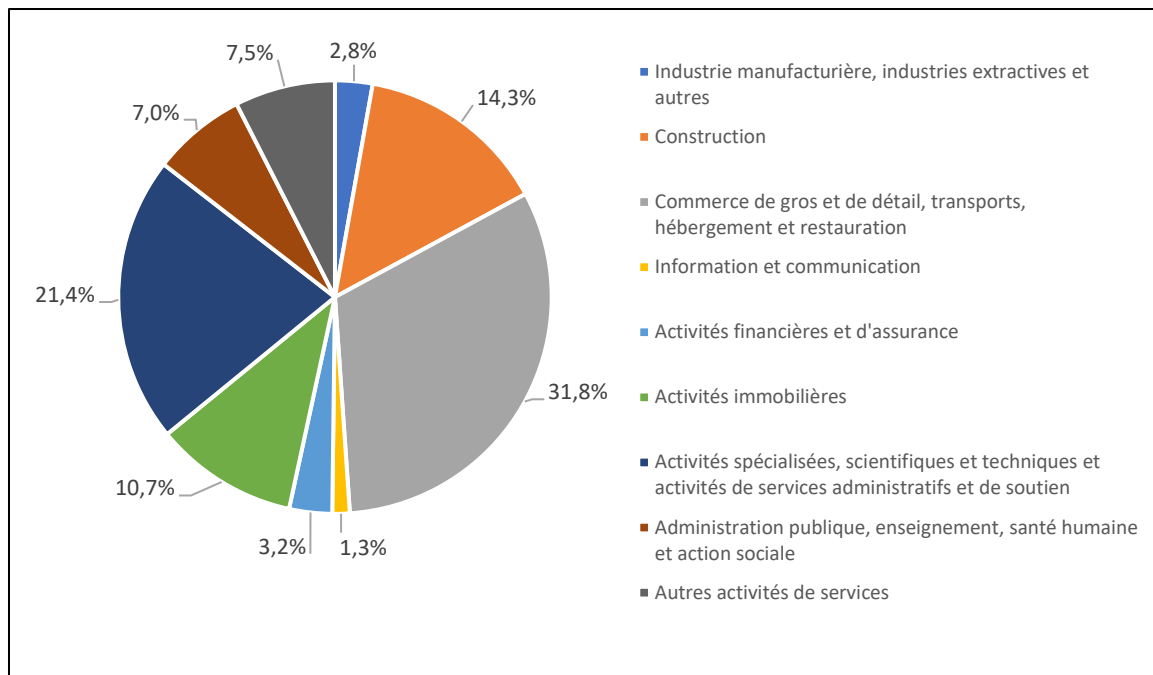
Tous les secteurs d'activité sont représentés, mais de manière très inégale.

Ainsi, on observe une prédominance d'établissements orientés dans le secteur tertiaire, avec notamment les commerces, transports, hébergement, restauration qui représentent près d'un tiers des établissements. Cette prédominance du secteur tertiaire est notamment due aux nombreux commerces, hôtels-restaurants et services liés à l'activité touristique.

Les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien occupent également une place significative ; près d'un un peu plus d'un cinquième des établissements.

En troisième place, le secteur de la construction est non négligeable ; il concerne un peu plus de 14% des établissements.

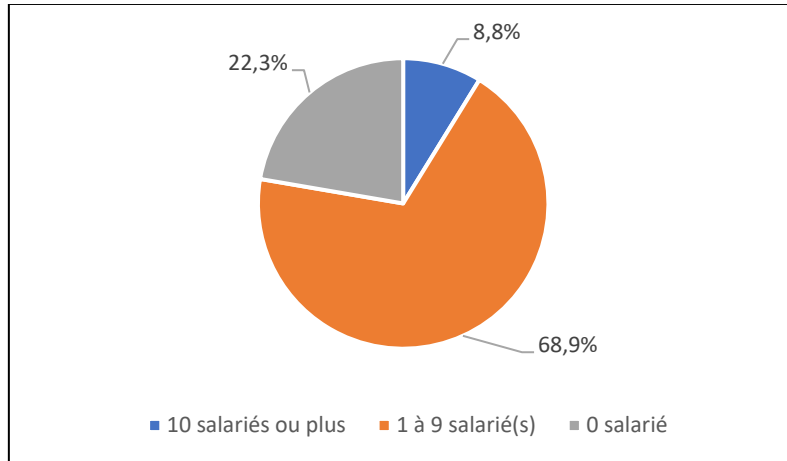
Etablissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020



Champ : activités marchandes hors agriculture. Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene)

Un tissu économique composé essentiellement d'établissements de petite taille

Parmi les établissements actifs seuls 238 établissements actifs sont employeurs, soit un peu plus d'un tiers (35%). La majorité d'entre eux comprennent 1 à 9 salariés et près d'un quart n'en n'ont pas. Un peu plus de 8% des établissements emploient plus de 10 salariés.

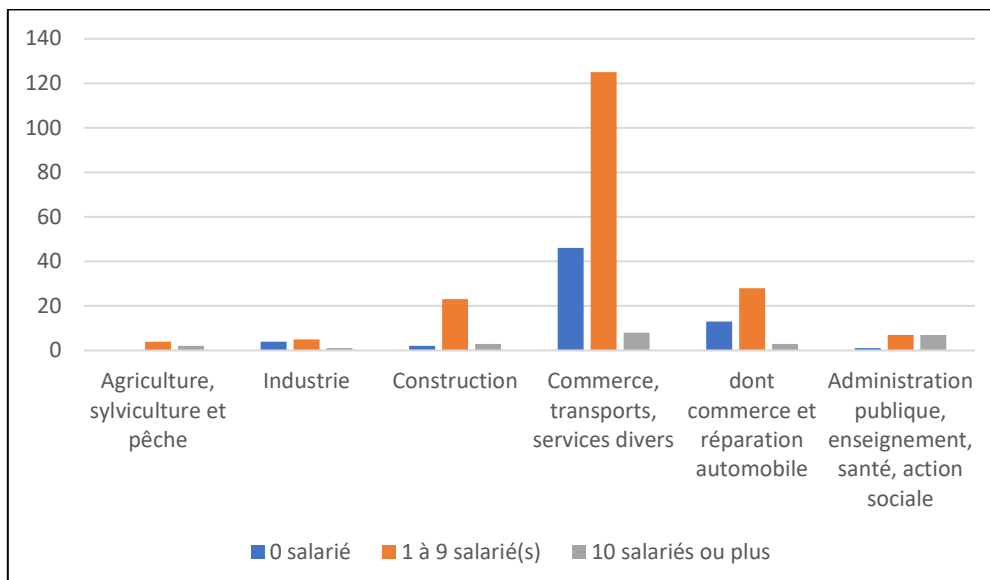
Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2020

Sources : Insee, RP2020, exploitation principale

Les établissements liés au commerce, transports, services divers qui sont les plus nombreux sont aussi ceux qui emploient le plus de salariés ; sur les 179 établissements recensés, 125 emploient 1 à 9 salariés et 8 autres, 10 salariés ou plus. Ces établissements sont également les plus nombreux à ne pas en avoir (46 établissements, soit un quart d'entre eux).

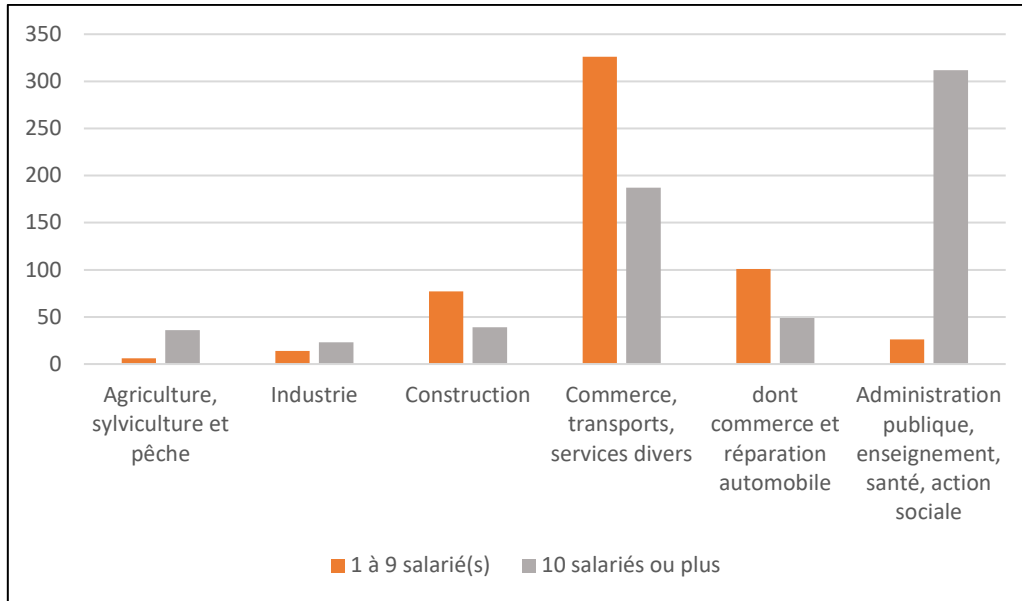
Les établissements liés à l'administration publique, enseignement, santé, action sociale sont moins nombreux, mais aussi ceux qui emploient aussi le plus grand nombre de salariés ; sur les 15 établissements, 7 ont entre 1 et 9 salariés et 7 autres ont 10 salariés et plus.

Le secteur de l'agriculture ne compte quant à lui que 6 entreprises employeuses ; quatre d'entre elles ont entre 1 et 9 salariés, deux autres emploient plus de 10 salariés. L'ensemble concerne 42 emplois, soit 4% des emplois offerts sur la commune.

Établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille fin 2020

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs. Source : Insee, Flores (Fichier localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2022.

Postes salariés par secteur d'activité agrégé et taille d'établissement fin 2020



Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs. Source : Insee, Flores (Fichier localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2022.

En complément, on relèvera 178 particuliers employeurs. Très peu employeurs d'assistantes maternelles (7 personnes), l'essentiel du contingent concernant d'autres types d'emplois à domicile (171 personnes)

Une activité commerciale de proximité à préserver et développer

La Croix-Valmer possède un grand nombre de commerces et de services ouverts à l'année. Il s'agit essentiellement de commerces de gammes de proximité et intermédiaire (boulangerie, supérette, boucherie, magasin de vêtements, presse, tabac...), situés dans le centre-ville. Cependant, leur maintien face à l'attractivité des grands centres commerciaux voisins (Cogolin, Gassin, Sainte-Maxime notamment) constitue un enjeu majeur pour la commune.

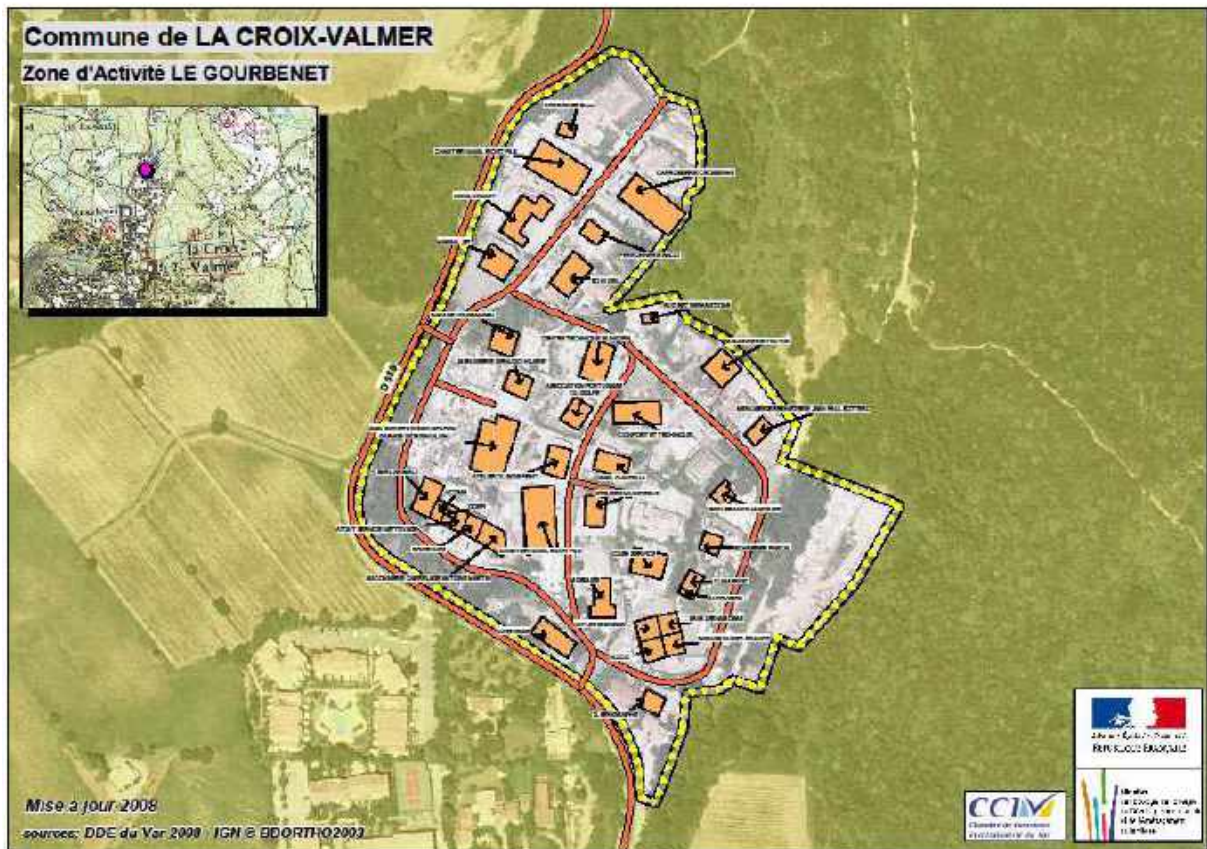
Cette offre est complétée par la tenue d'un marché provençal hebdomadaire, réunissant entre 80 et 170 forains, ainsi que d'un marché artisanal nocturne en été.

En outre, le projet de renouvellement urbain du cœur du village va permettre de développer son attractivité fonctionnelle, en confortant la diversité des fonctions de centralité. A ce titre, de nouvelles surfaces commerciales et de service, implantées de manière préférentielle en rez de chaussée des bâtiments donnant sur les voies principales seront proposées. Il pourra en être de même sur d'autres projets urbains en entrées de ville Nord et Sud où de nouvelles surfaces commerciale et de services de proximité pourront être envisagées.

Une unique zone d'activités

La zone d'activité économique (ZAE) du Gourbenet, construite dans les années 60, constitue un élément majeur de la dynamique économique croisienne. Localisée à l'entrée nord de la commune, entourée par la RD559, elle s'étend sur 7,7 hectares. Elle accueille 22 entreprises (artisanat, services) et ne dispose plus d'aucun foncier pour accueillir de nouvelles activités. Seules quelques disponibilités résiduelles, au sein des différents lots, seraient susceptibles

d'offrir des possibilités d'extension des bâtiments existants. Possibilités souvent rendues impossibles de part les dispositions réglementaires du PLU initial.



Localisation de la Zone d'activités du Gourbenet (source : CCI Var)

Notons, à titre indicatif, que la carte ci-dessus intègre, en sus de la zone d'activité stricto sensu, un terrain situé en limite Est, classé en zone naturelle du PLU initial. Ce terrain, occupé par une activité de gardiennage de bateaux, est, de fait, déjà anthropisé. Cette utilisation du sol constitue, en l'état, déjà une petite extension de la zone d'activité existante.

Des zones d'activités plus importantes situées à proximité de La Croix-Valmer (Cavalaire, Cogolin, Grimaud...) complètent l'offre commerciale, notamment pour les commerces de gammes supérieures.

Afin de permettre l'implantation de nouvelles entreprises, artisanales, commerciales, de services, voire de bureaux, une extension de la ZAE constitue un élément essentiel de développement des activités économiques de la commune.

1.5. Tourisme

Un territoire attractif

Activité fondamentale initiée dès le début du XXème siècle, le tourisme a été le moteur du développement de La Croix-Valmer. En effet, la commune bénéficie d'une position géographique stratégique, en périphérie des pôles urbains et proche des grandes infrastructures routières et ferroviaires.

Son riche patrimoine naturel ainsi que le vignoble de renom (AOC Côtes de Provence) en font une destination touristique fréquentée malgré la concurrence des autres communes du littoral.

A l'image de la région, la fréquentation touristique est accrue sur la période printemps / été, pendant laquelle les pics de sur-fréquentation sont nombreux.

Pour répondre à la demande touristique, La Croix-Valmer et la CCGST disposent chacune un office de tourisme.

La Croix-Valmer fait partie de l'aire d'adhésion du Parc National de Port-Cros (PNPC) depuis 2016, et se doit donc d'en respecter la Charte. Celle-ci définit notamment l'orientation 3.2 en lien avec le développement touristique : « *Créer, rendre lisible et promouvoir la destination « Parc National » autour des valeurs du tourisme et des loisirs durables* ».

Dans ce cadre, l'Office de Tourisme croisien s'emploie, en partenariat avec le Parc, à qualifier et développer une offre touristique durable et complémentaire à l'offre actuelle.

Un tourisme aux formes multiples

Le tourisme demeure un secteur largement porteur qui conditionne les autres activités économiques de la commune.

Le tourisme balnéaire

Les nombreuses plages croisiennes (Débarquement, Héraclée, Gigaro, Brouis, Briande, Sylvabelle...) constituent 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. Le centre nautique, situé sur la plage du Débarquement, propose une diversité d'activités nautiques de tous niveaux.



Le tourisme de nature

Le site des Trois Caps (Lardier, Taillat et Camarat), qui s'étend de La Croix-Valmer à Ramatuelle, constitue un atout élément majeur pour le tourisme de nature. Sites classés et inscrits, Natura 2000 et ZNIEFF, ils font également partie du Parc National de Port-Cros.

Le sentier littoral notamment, complété par d'autres sentiers pédestres ou cyclistes, offre aux promeneurs un cadre exceptionnel et préservé. L'acquisition du site du Cap Lardier par le Conservatoire du Littoral a permis sa protection contre l'urbanisation et la préservation des paysages, réservoir d'une faune et une flore fragiles.

Après un important incendie qui a ravagé les caps Lardier et Taillat en juillet 2017, des travaux de sécurisation et réhabilitation ont permis la réouverture du sentier littoral en avril 2018.

Un riche patrimoine historique

Le site archéologique de Pardigon, situé au sud-ouest de la commune et propriété du Conservatoire du Littoral, accueille les visiteurs qui découvrent une villa de l'époque romaine (I^{er} au V^{ème} siècle).

Disséminées sur le territoire communal, des villas du XIX^{ème} et XX^{ème} siècles complètent le patrimoine architectural croisien.

L'agritourisme

Fort de son terroir agricole renommé, la commune de La Croix-Valmer a vu se développer l'agritourisme.

Cette dynamique concerne particulièrement la viticulture, principale culture de la commune, qui bénéficie de l'AOC Côtes de Provence. Ainsi, les « Routes des vins de Provence » traversent la commune, signalant les 4 domaines croisiens.

Ces 4 domaines, outre la vente directe, pratiquent des activités complémentaires : visites de la cave, accueil de manifestations, hébergement, restauration, parcours équestre ou pédestre...

De plus, Sélection Camping et l'hôtel l'Orangerie sont deux entreprises labellisées « Qualité Tourisme », attestant l'utilisation de ressources et de savoir-faire locaux.

Fêtes et manifestations

Permettant de mettre en avant le terroir local, un marché provençal hebdomadaire ainsi qu'un marché artisanal nocturne en saison estivale sont organisés dans le centre-ville de La Croix-Valmer.

Le Festival des Anches d'Azur, qui a lieu en juin, réunit chaque année des ensembles provenant du monde entier pour des concerts le temps d'un week-end.

Une offre d'hébergement importante

La Croix-Valmer dispose d'une offre d'hébergement marchande importante et diversifiée.

Au 1er janvier 2023, sont recensés par l'INSEE

- 2 terrains de camping, d'une capacité de 349 emplacements ;

- 9 hôtels, pour un total de 229 chambres ;
- 1 résidence de tourisme de 22 unités d'hébergement, pour un total de 86 lits ;
- 3 villages vacances comprenant un total de 1 406 lits ;
- 173 meublés ou gîtes.

L'ensemble représente une capacité d'accueil totale d'environ 4 040 personnes sur l'ensemble du territoire communal.

	Emplacements / chambres / unité d'hébergement /place-lit	Capacités
Campings	349	1396
Hôtels	229	458
Résidence de tourisme	22	88
Village vacances	1406	1406
Meublés / gîtes	173	692
TOTAL	2179	4040

Source : commune et Source(s) : Insee, partenaires territoriaux

La vocation touristique de la commune est confirmée par son fort potentiel de lits touristiques en haute saison. Cette attractivité doit être confirmée et développée, notamment en favorisant la création d'une nouvelle offre hôtelière sur la commune.



De plus, si on ajoute à ces chiffres les 4 512 résidences secondaires recensées en 2020, représentant une capacité d'accueil de l'ordre de 22 560 personnes supplémentaires, le potentiel d'hébergement touristique est proche de 26 600 personnes.

L'apport important de population pendant la haute saison touristique doit donc s'accompagner des services adaptés, d'autant que les séjours sont majoritairement de longue durée du fait du grand nombre de résidences secondaires.

Aujourd'hui, seul le littoral est pleinement exploité autour de ses plages et de ses criques où se sont développées de multiples activités liées à la baignade, au nautisme ou à la randonnée littorale. Cette attractivité conditionne fortement les autres domaines économiques de la commune.

Il reste encore 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.

1.6. Agriculture

L'agriculture a constitué l'activité principale de la commune jusqu'au XIX^{ème} siècle. Avec l'essor du tourisme, elle a cependant décliné au profit du secteur tertiaire et du développement urbain. L'agriculture reste une composante importante, que ce soit d'ordre économique, culturel, paysager ou de gestion des risques naturels.



Une diminution de la surface agricole cultivée pour des exploitations moins nombreuses et agrandies

Comme sur l'ensemble du territoire national, la Superficie Agricole Utile (SAU¹) a diminué au fil du temps ; de 245 hectares (équivalent à près de 11% de la superficie communale), elle est passée progressivement à 152 hectares en 2020 (équivalent à 6,8% de la superficie communale).

Au cours des 20 dernières années (2000-2020) la SAU cultivée par les agriculteurs croisiens a diminuée de 32 ha hectares.

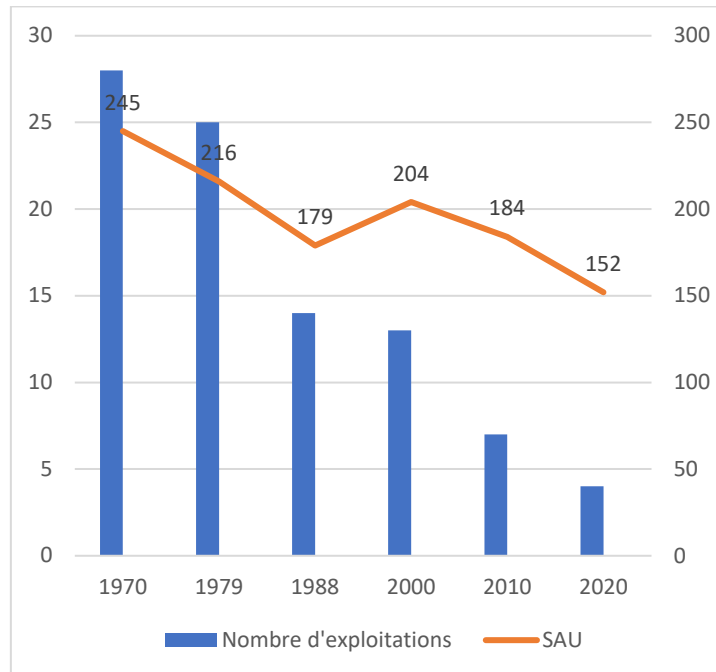
Le nombre d'exploitation a également diminué, passant de 28 exploitations en 1970 à 4 exploitations en 2020.

¹ L'exploitation agricole est définie, au sens de la statistique agricole, comme une unité économique et de production répondant simultanément à trois conditions. Elle a une activité agricole. Elle atteint ou dépasse une certaine dimension (superficie, nombre d'animaux, production). Elle est soumise à une gestion courante indépendante. Elle est localisée en un lieu unique et tous les résultats la concernant sont rattachés à la commune du siège de l'exploitation agricole. Ce qui peut être source d'un certain décalage entre les données chiffrées issues des recensements agricoles et la localisation réelle des activités agricoles. Ainsi, la SAU rattachée aux exploitations présentes sur la commune peuvent être des terrains cultivés ailleurs.

La SAU moyenne est passée de 8,75 ha par exploitation en 1970 à 38 ha par exploitation en 2020.

Les exploitants sont donc moins nombreux, mais leurs surfaces cultivées est nettement plus importante que par le passé.

Evolution du nombre d'exploitations et de la SAU entre 1979 et 2020



Source : Agreste, RGA 1979, 1988, 2000, 2010 et 2020

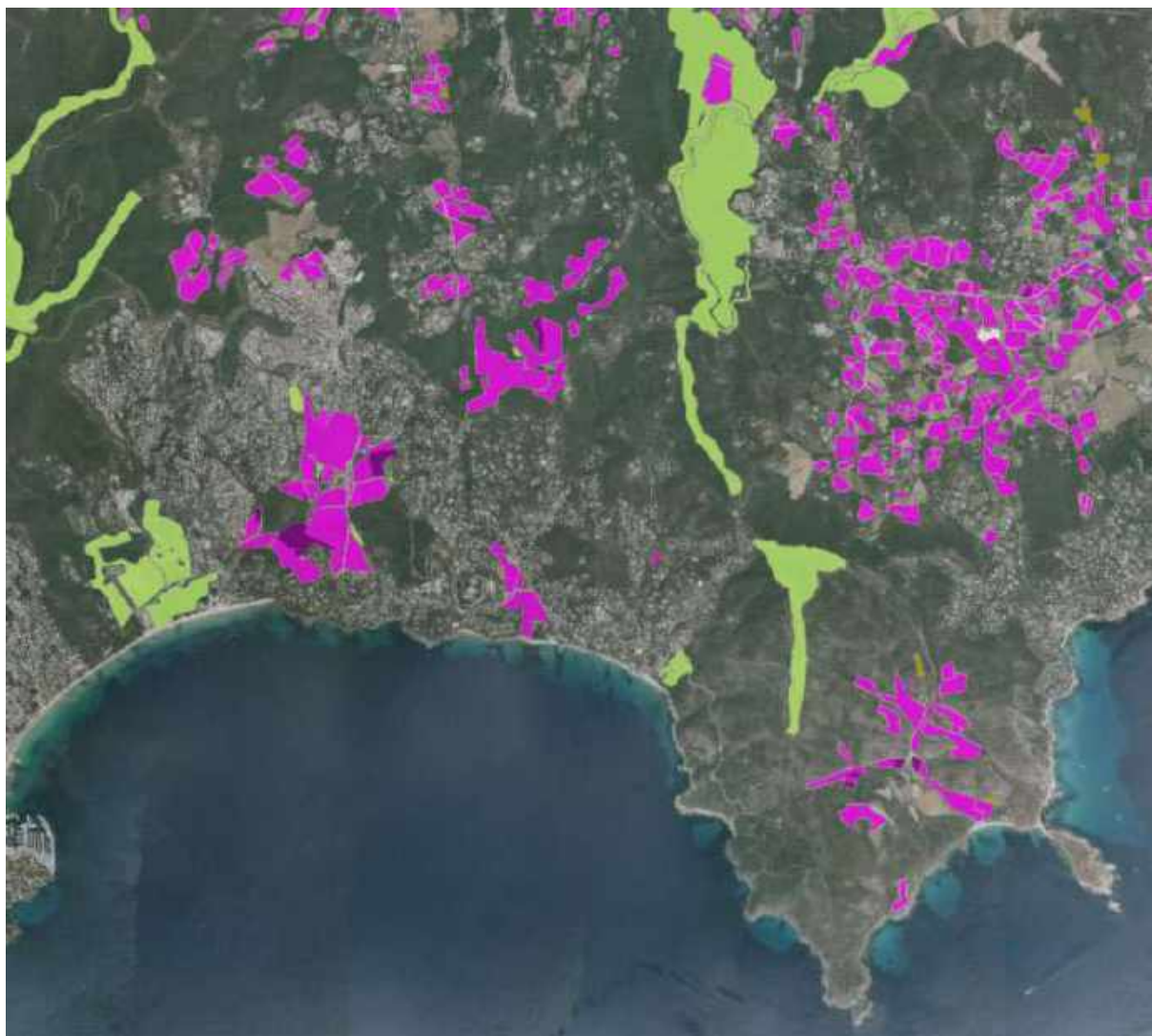
Le PLU de 2007 a délimité sur la commune 257,76 hectares en zone agricole (A).

Les surfaces cultivées apparaissant au Registre Parcellaire Géographique 2021

L'analyse du RPG 2021 permet d'évaluer les surfaces cultivées dans le périmètre communal et montre clairement la place dominante de la vigne dans l'économie agricole locale.

A relever toutefois que certaines parcelles, pourtant cultivées en vignes, ne figurent pas au RPG 2021.





Exemple de terrains cultivés non-inscrits au RPG 2021

Hameau du Brost

Cap Lardier



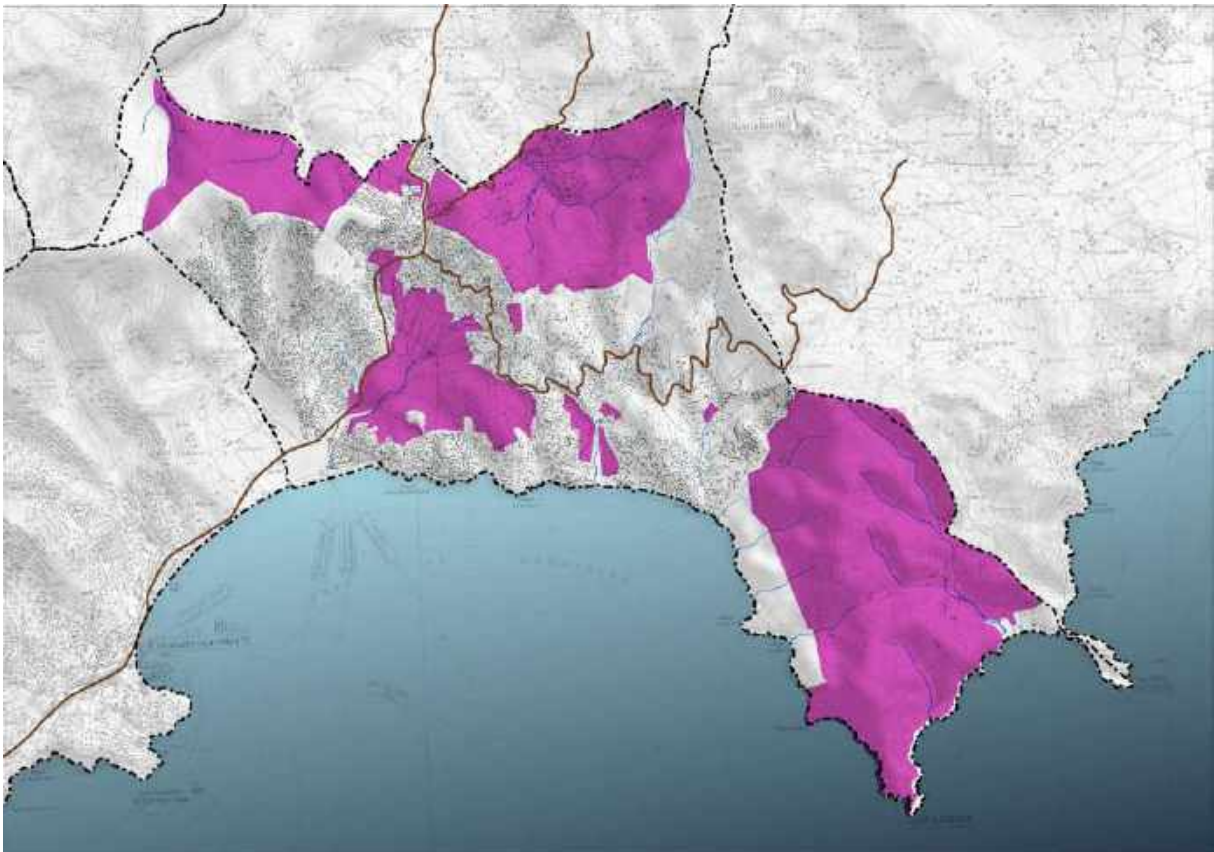
Une production marquée par la viticulture d'appellation

La SAU recensée en 2020 est pour la plus grande part en cultures permanentes (94,6%)

La vigne est la culture dominante, représentant 90% de la SAU cultivée par les exploitants croisiens. Elle occupe donc une part essentielle dans l'activité agricole locale.

L'appartenance de la commune à l'aire de production de l'AOC « Côtes de Provence » permet d'en valoriser le terroir, puisque 92% des surfaces de vignobles sont classées dans l'AOC. Il est à noter que la Croix-Valmer bénéficie dans le même temps des IGP viticoles « Var » et « Maures ».

Localisation de l'AOC « Côtes de Provence » sur la commune



Les vignobles constituent donc une grande valeur patrimoniale pour la commune car, conjugués aux reliefs boisés, ils sont 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, dont il convient de poursuivre la politique de conservation, de protection et de développement.

Les deux plus grands domaines 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 acquis récemment, sur la base d'objectifs visant le maintien de l'activité viticole et la protection du patrimoine forestier. A noter que certains domaines sont est labellisés en Agriculture Biologique.



Comparativement, les autres activités agricoles apparaissent comme extrêmement marginales. Réduites à des surfaces minimales, il existe néanmoins un potentiel de diversification. En effet, en complément des appellations viticoles, la commune bénéficie de l'AOC Huile d'olives de Provence, de l'IGP Miel de Provence. Ces appellations pourraient permettre de valoriser des productions autres que la viticulture et participer au maintien de la diversité agricole sur le territoire communal.

L'emploi agricole

Si le secteur agricole emploie peu, le nombre d'emplois est en hausse. Ainsi, les exploitations croisiennes représentaient 19 Unités de Travail Annuel (UTA) en 2000, et 38 en 2010. Les données relatives à l'emploi liées au recensement agricoles 2020 ne sont pas disponibles, et ne peuvent en conséquence être comparées.

En 2010, un quart des postes est salarié (hors cadre familial). Du fait de la mécanisation des opérations, le recours à la main d'œuvre reste marginal (2% des emplois).

La diversification des activités agricoles

Les domaines viticoles, profitant d'une localisation idéale sur un littoral prisé, ont développé des activités d'hôtellerie, de restauration, de réceptions ou encore d'exposition, en complément de leurs activités viticoles. Cette diversification participe à l'attraction touristique et la renommée de la commune.

Les enjeux environnementaux

Les parcelles agricoles sont menacées par le risque incendie, à l'image de l'incendie de 2017, qui a entraîné de lourds ravages autour du Cap Lardier et du Cap Taillat. De plus, les fortes pluies peuvent entraîner les sols des parcelles situées sur les coteaux.

Enfin, les pratiques viticoles entraînent un recours marqué aux produits phytosanitaires. En l'absence de document de gestion des eaux sur la commune de La Croix-Valmer, il est difficile d'évaluer la pollution potentiellement générée par l'agriculture, ainsi que l'évolution du taux de ces produits dans le sol.

Certains cours d'eau traversant les espaces cultivés sont concernés par le BCAE (Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales). Le domaine BCAE est une exigence de base de la conditionnalité des aides. Il existe 7 normes BCAE :

- les bandes tampon le long des cours d'eau, impliquant une « bande tampon » de 5 m de large au minimum, depuis le bord du cours d'eau, sans traitement phytopharmaceutique ni fertilisation implantée le long de tous les cours d'eau définis ; lorsque la réglementation s'appliquant aux parcelles en zones vulnérables aux

pollutions par les nitrates fixe une largeur supérieure, c'est cette largeur supérieure qu'il convient de respecter. La bande-tampon doit être végétalisée de manière permanente. La largeur inclut, le cas échéant, la largeur des chemins ou des ripisylves longeant le cours d'eau. ;

- le non-brûlage des résidus de culture,
- les prélèvements à l'irrigation,
- la couverture minimale des sols,
- la limitation de l'érosion,
- le maintien des particularités topographiques,
- la protection des eaux souterraines contre la pollution causée par des substances dangereuses.

Une attention particulière doit donc être portée à leurs abords.

*Carte de localisation des cours d'eau soumis aux normes BCAA
et des espaces cultivés figurant au RPG 2021*



1.7. Sylviculture

Une commune fortement boisée

La Croix-Valmer fait partie des communes les plus boisées du département, avec 1 794 hectares, soit 80% de la superficie communale. Ces espaces forestiers sont exclusivement privés.

Les peuplements forestiers sont essentiellement des conifères (pin d'Alep) ; cependant, on retrouve des feuillus sur les hauteurs, à l'est (Chausse), et à l'ouest (Valescure).

L'incendie de juillet 2017 a ravagé les peuplements de conifères du site du cap Lardier.

Bien qu'elle ne soit pas propriétaire, la commune se montre volontaire dans la gestion forestière du territoire. Elle est par exemple adhérente aux Communes Forestières du Var, association dont le but est d'accompagner les élus sur tous les sujets liés à la forêt et l'environnement.



Une filière bois peu développée

Malgré une forte présence de la forêt sur la commune, la filière bois n'y est que peu développée. Ainsi, une seule entreprise travaillant le bois (fabrication de meubles) est implantée à la Croix-Valmer, comptant deux employés.

La filière bois énergie, actuellement peu développée, bénéficie de démarches à l'échelle du Massif des Maures. Ainsi, le Massif a réalisé un Plan d'Approvisionnement Territorial (PAT), un outil d'aide à la décision, au service des élus, pour développer et structurer une filière bois énergie locale. De même, le programme AGIR a pour objectifs de structurer et développer la filière bois énergie locale à l'échelle du Massif des Maures, et de générer la création de chaudières automatique à bois.

Des espaces forestiers multifonctionnels

Au sein de l'aire d'adhésion du Parc National de Port-Cros, les espaces forestiers croisiens ont également une forte valeur écologique. Ainsi, 249 hectares sont inclus dans le périmètre Natura 2000 (14% des surfaces forestières), 525 hectares dans une ZNIEFF de type 1 et 2 hectares dans une ZNIEFF de type 2. Enfin, les espaces forestiers contribuent à la vocation touristique de la commune, puisque 2 campings et un village vacances sont implantés dans les forêts croisiennes.

1.8. Équipements et services

De manière générale, la commune accueille essentiellement des équipements à vocation locale, nécessaires à son fonctionnement.

Une offre éducative centrée sur le premier cycle

Le groupe scolaire Georges Selliez, composé d'une école maternelle et d'une école élémentaire, est l'unique établissement scolaire de la commune. Il est localisé rue Frédéric Mistral, au nord de la commune.

Le groupe scolaire compte aujourd'hui environ 170 élèves, répartis dans 12 classes : 4 en maternelle, 8 en élémentaire, dont une classe ULIS (Unité Localisée pour l'Inclusion Scolaire). Tous les niveaux, de la petite section au CM2, sont représentés. Les capacités d'accueil sont suffisantes, y compris pour permettre un développement maîtrisé de la démographie communale. Une capacité d'extension sur site peut également être envisagée.

Le collège Victor Hugo de Gassin accueille les élèves du secondaire. Un service de ramassage scolaire assure le transport.

Des services de santé développés

La commune de La Croix-Valmer dispose d'une offre importante de professions libérales médicales et paramédicales : un cabinet médical, 2 cabinets d'infirmières libérales, un laboratoire d'analyses médicales, 2 cabinets dentaires, 2 kinésithérapeutes, ainsi qu'un Institut Médico-Educatif.

En revanche, il n'y a pas d'équipement hospitalier. A Gassin se situe le pôle de Santé Intercommunal du Golfe de Saint-Tropez, réunissant une clinique privée et un hôpital public. La commune de Cogolin possède en complément un hôpital de jour pour enfants et un hôpital psychiatrique.

Les personnes âgées bénéficient de la présence de la maison de retraite médicalisée (EHPAD) des Agapanthes, ainsi que des services d'aide à domicile, de portage de repas et de transport. Un club du troisième âge et un foyer restaurant sont également implantés sur la commune.

Concernant la petite enfance, la principale structure est la crèche des Mimarello, qui prend en charge 60 enfants. Le Pôle Enfance Dessine-moi des étoiles, qui a ouvert à la rentrée 2018, accueille parents et enfants. Une assistante maternelle indépendante est également présente sur la commune.

De nombreux équipements sportifs, culturels et de loisirs

La Croix-Valmer dispose d'équipements communaux tels que le stade, des terrains de jeux, une piscine municipale ou encore des cours de tennis. Les activités nautiques sont naturellement présentes, avec des plages aménagées et une base nautique.

Des sentiers sont aménagés pour la randonnée, notamment sur les caps Lardier et Taillat. Enfin, certains quartiers résidentiels ont développé leurs propres terrains de sport.

L'offre culturelle croisienne se compose de salles de spectacle, d'une salle polyvalente, d'une école de musique, d'une bibliothèque et d'un centre socio-culturel.

Le besoin d'un nouveau cimetière

Le cimetière communal, implanté sur la commune de Cavalaire, ne permet plus, en termes de capacité à répondre aux besoins à court terme. Situé au sein d'un espace remarquable au titre de la loi Littoral, son extension ne peut être envisagée.

Conformément à un des objectifs de la révision, spécifiquement identifié dans la délibération prescrivant cette procédure, la recherche d'un emplacement pour un nouvel équipement s'avère essentiel pour le devenir de la commune. Le choix de cette implantation devra être étudié finement, notamment au titre de sa continuité par rapport à d'autres équipements et de sa proximité par rapport à l'agglomération centrale.

Le besoin d'extension de la déchetterie

La déchetterie communale est implantée sur un terrain au Nord-Est de la commune, au lieu-dit du Brost. Cet emplacement est identifié sous la forme d'un secteur spécifique dans le PLU initial. Cet équipement, correctement desservi par la route du Brost, permet de remplir un service important pour la commune en matière de traitement et de gestion des déchets. Il constitue le rouage local d'une politique intercommunale cohérente et structurée, à l'échelle de l'ensemble de la CCGST.

Les nouvelles règles rendant le compost obligatoire à partir du 1er janvier 2024 doivent permettre une réduction des volumes des déchets ménagers à traiter.

Néanmoins la capacité de traitement des déchets a besoin de se développer, notamment pour faire face aux apports de population prévus à l'horizon 2032, qu'elle soit permanente ou estivale. Le site actuel dispose de surfaces déjà artificialisées, non boisées et classées en zone naturelle.



Une extension de la déchetterie sur ces surfaces déjà artificialisées n'aurait aucun impact sur les espaces naturels boisés limitrophes. La délimitation d'un secteur spécifique dans le PLU, strictement lié à la déchetterie et intégrant cette extension sur des surfaces déjà artificialisées va permettre de régulariser cette situation, et de répondre au besoin d'évolution prévisionnelle, sans incidence sur le patrimoine écologique et les milieux boisés de la commune.

Le projet de renouvellement urbain du cœur du village :

Le futur renouvellement urbain du cœur du village doit être l'occasion d'étudier la possibilité de déplacer et relocaliser certains services publics, les bâtiments concernés existants pouvant être démolis afin de ne pas pénaliser la composition d'ensemble du projet.

Cette relocalisation possible au cœur du projet permettra de conserver ces services publics essentiels à la qualité de vie de tous les croisiens. Par ailleurs, l'attractivité du cœur du village pourra prévoir de renforcer cette offre de services publics ou d'intérêt collectif, en permettant, notamment l'implantation de nouveaux équipements (pôle santé, ...).



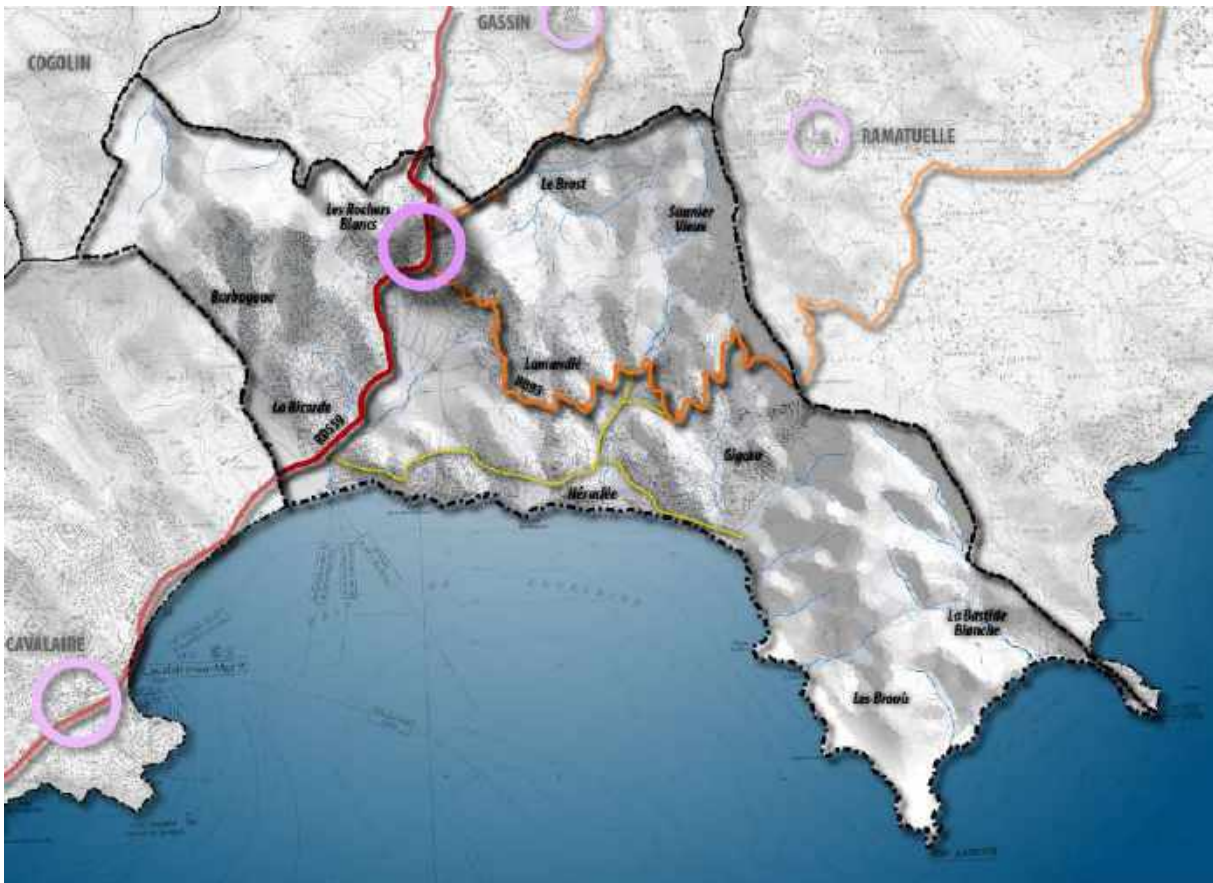
1.9. Déplacements et transports

Un réseau viaire adapté

La desserte territoriale de la commune est assurée par les voies départementales RD 599 et RD 93.

La première 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, en longeant le littoral. La RD 559 traverse La Croix-Valmer du nord au sud, reliant la RN 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 essentiellement une fonction 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, quant à elle, constitue un 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.



Le réseau structurant de desserte communale

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

- Le boulevard Frédéric 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, la Ricarde et Barbigoua ;
- Le boulevard de Tabarin, voie principale menant sur le littoral et les plages ;
- La route de Brost qui conduit au hameau du même nom, puis au village de Gassin ;
- Le boulevard du littoral, qui, prolongé à partir du vallon Valmer par le boulevard de Gigaro, assure la desserte des quartiers littoraux mais également l'accessibilité aux plages.
- Le boulevard des villas, autre axe structurant reliant l'agglomération et les quartiers littoraux.

Une importante motorisation des ménages engendrant des problèmes de stationnement

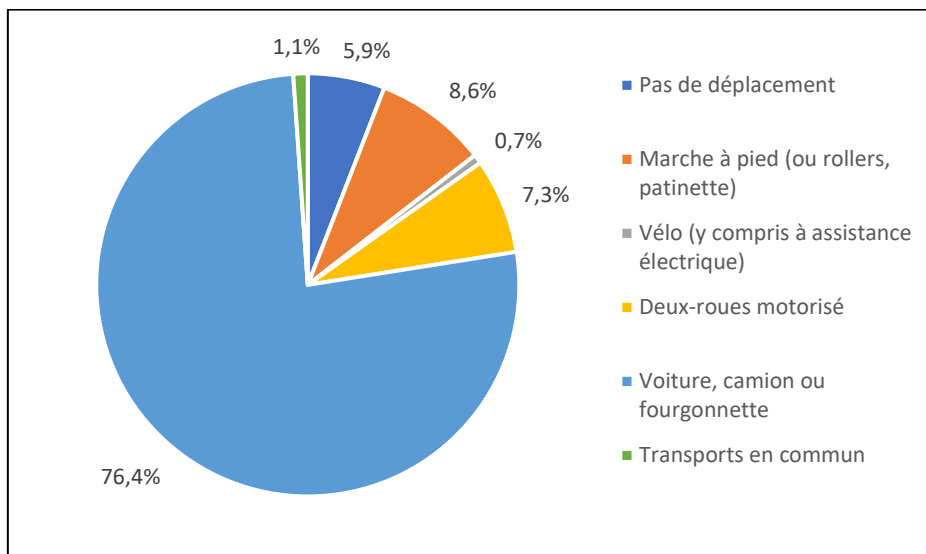
Sur la commune de La Croix-Valmer, les déplacements sont majoritairement effectués en voiture individuelle. Ainsi, en 2020 un peu plus de 76% des actifs se rendent sur leur lieu de travail en voiture, fourgonnette ou camion. A peine un peu plus de 1% d'entre eux utilisent les transports en commun.

Cette situation est notamment liée, entre autres phénomènes liés à nos modes de vie, à l'étalement urbain qui a instauré un éloignement de plus en plus conséquent entre les secteurs d'habitations (le centre-ville et ses extensions, les hameaux) et les secteurs d'emplois (centre-ville, zone d'activité).

A relever toutefois que près de 6% d'entre eux n'ont pas de déplacements et 8,6% utilisent la marche à pied.

Les déplacements à vélo, y compris électriques, représentent moins de 1% des déplacements et ne sont donc pas dans les habitudes des croisiens. La topographie communale étant fortement marquée par des reliefs importants, conjuguée au fait que la population est plus représentée par des personnes d'âge avancé en sont certainement l'une des raisons.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020



*Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2020 exploitation principale*

Le taux de ménages possédant au moins un véhicule est très élevé (92,3%, contre 88,9% pour la CCGST et 85,9% pour le département en 2020).

Un peu plus de 39% des ménages en disposent même d'au moins deux.

Seuls 80,9% des ménages ayant au moins un véhicule disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement ; 12% des ménages ayant au moins un véhicule n'en n'ont pas, ce qui renforce les problèmes de stationnement observés sur la commune.

Une desserte en transports en commune à développer

Le réseau départemental Zou (anciennement Varlib) dessert le territoire communal. 4 lignes de cars y marquent un arrêt, principalement dans le centre-ville ou à proximité des plages :

- Ligne 7702 : Cavalaire – Saint-Raphaël ;
- Ligne 7801 : Saint-Tropez – Toulon ;
- Ligne 7803 : Saint-Tropez – Hyères ;
- Ligne 7821 : Saint-Tropez – Hyères.

De plus, La Croix-Valmer est desservie par le réseau européen de cars Flixbus.

En saison estivale, la Communauté de Commune du Golfe de Saint-Tropez assure en complément un service de navettes gratuites afin de relier le village aux plages.

Enfin, les élèves croisiens peuvent bénéficier des transports scolaires. En effet, la commune assure un service gratuit pour les élèves du groupe scolaire Georges Selliez, et la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez prend en charge l'organisation des transports pour le collège et le lycée.

L'offre de transports en commun est donc présente, mais, à l'exception des transports scolaires utilisés quotidiennement ou des navettes estivales, elle reste encore anecdotique pour les trajets quotidiens.

Des modes de déplacements doux principalement tournés vers les loisirs

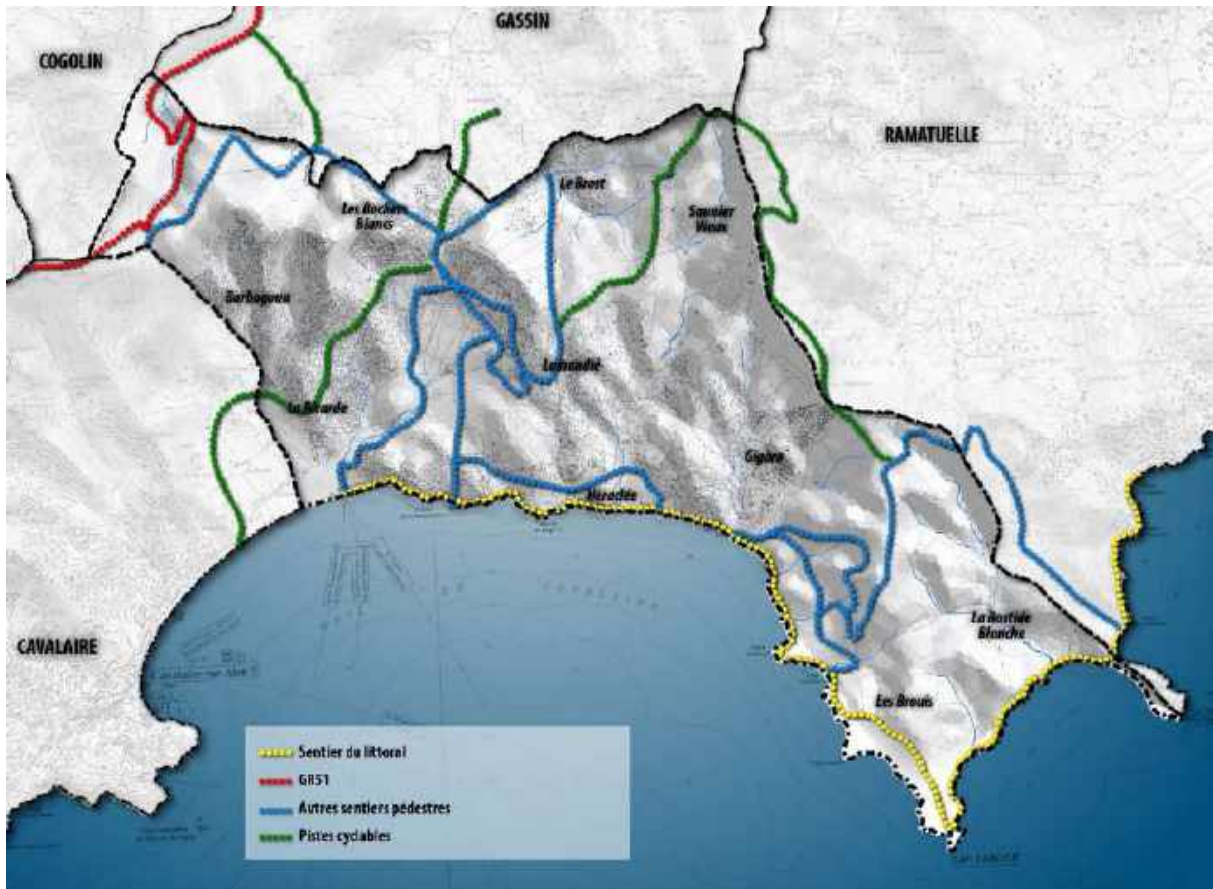
Des aménagements piétonniers et cyclistes le long des voies permettent de circuler entre le centre-ville et le littoral. Toutefois, la topographie, l'étalement de l'habitat et l'éloignement des lieux d'emploi limitent ces modes de déplacement à des trajets ponctuels et très locaux.

En complément de ces aménagements, l'Office de Tourisme de La Croix-Valmer identifie un réseau important de sentiers balisés, pédestres ou cyclables. Ces sentiers, qui diversifient un tourisme principalement balnéaire, permettent de faire découvrir les sites et paysages croisiens tout en limitant les déplacements motorisés.

On retrouve ainsi au nord-ouest de la commune le GR 51, sentier de grande randonnée qui traverse le Massif des Maures.

Le sentier littoral, reliant la plage du Débarquement à la plage de l'Escalet (sur la commune de Ramatuelle), bénéficie d'un cadre exceptionnel en longeant notamment les plages croisiennes, le cap Lardier et le cap Taillat. Ce sentier s'impose en tant que servitude publique de passage.

Enfin, des sentiers pédestres plus courts sillonnent le territoire communal, et quelques itinéraires cyclistes sont identifiés.



Le réseau de déplacements "doux" de La Croix-Valmer

Des modes alternatifs marginaux

Le covoiturage, une pratique en plein essor dans un territoire dépendant de la voiture individuelle, est facilité à l'échelle du Var par une plateforme internet regroupant les offres de trajet domicile – travail.

Toutefois, le covoiturage peine à se développer à La Croix-Valmer, qui ne dispose d'aucune aire lui étant spécifiquement dédiée. Ce phénomène est principalement causé par le fait que la pratique du covoiturage est demeurée éminemment citadine. Elle ne correspond donc pas à une pratique susceptible de se développer à court terme sur la commune. Néanmoins, la municipalité reste attentive à toute évolution des besoins, dans une optique à plus long terme.

Développer la capacité de stationnements dans le cœur du village

La réalisation du projet du Jardin du Train des Pignes, dans le cœur du village au contact du pignon Sud de bâtiment de l'Odysée, va permettre de créer un nouveau parking d'une capacité de 90 places, supérieure à l'aire de stationnement initiale. Ce projet urbain va permettre de créer de nouveaux espaces publics majeurs, avec un jardin méditerranéen en belvédère sur le littoral, une nouvelle esplanade au contact d'une bibliothèque municipale qui sera agrandie, ainsi que de nouveaux cheminements piétons qui permettront de relier la rue

Louis Martin, principal axe commercial du centre, avec le boulevard de Saint-Raphaël, à destination des quartiers littoraux croisiens.



Esquisse de plan de masse du projet. Source : Maryline Chevalier (Architecte DPLG)



1.10. Synthèse des enjeux issus du diagnostic

Synthèse des atouts et des contraintes

L'analyse des spécificités du contexte croisien a permis de définir, par thématique, les atouts et les contraintes du territoire communal, permettant d'établir ainsi une hiérarchisation des enjeux en matière démographique, socio-économique, d'habitat, de transport et de déplacements.

- **En matière démographique**

Atouts

- Une croissance démographique autrefois soutenue et principalement liée aux apports migratoire signe d'attractivité et de dynamisme, mais en perte de vitesse depuis 2014.

Contraintes

- Un vieillissement structurel sensible de la population, mais qui semble aujourd'hui être en voie de stabilisation.
- Plus de personnes âgées de 55 à 80 ans vivant seules.
- Une augmentation accrue de population en période estivale.

Enjeux

- Retenir un objectif de reprise d'une dynamique démographique pour l'horizon 2032, traduisant la volonté communale de maîtriser son développement urbain et mettre en œuvre ses projets structurants (cœur du village, entrées de ville). Dans ce cas, la commune compterait 4100 habitants en 2032 (soit 320 personnes supplémentaires), ce qui constitue un chiffre réaliste.
- Cette population supplémentaire doit être accueillie dans un objectif de développement durable, notamment par le biais d'une construction de "la ville sur la ville" (notamment dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village), d'une valorisation des entrées de ville Nord et Sud, le long de la RD559 et d'une préservation des tissus urbains littoraux les plus sensibles au sein des espaces proches du rivage (EPR).

- **En matière d'habitat**

Atouts

- Un rythme de croissance dynamique, corollée au développement démographique constaté au cours des 30 dernières années.
- Une part non négligeable de logements collectifs, adaptés à l'accueil de populations jeunes et actives en attente d'accession à la propriété.

Contraintes

- Une part importante de la production neuve affectée aux résidences secondaires et très peu pour les résidences principales
- Une surreprésentation des résidences secondaires (près de 71% du parc de logements) qui crée un déséquilibre notoire de population entre basse et haute saison.
- Une faiblesse de l'offre de logements à destination des jeunes actifs qui ne peuvent plus « se loger au pays ».
- Une offre saisonnière marchande à conforter, correspondant aux besoins de la vocation touristique et balnéaire de la commune.
- Une stabilité des parcours résidentiels traduisant un « effet d'ancrage » et ayant pour conséquence de limiter les possibilités d'évolution en matière de mobilité résidentielle.

- Un étalement urbain important au cours des dernières décennies qui a vu émerger de multiples lotissements, dont certains pourraient être encore mieux équipés (prévention des risques incendie).

Enjeux

- Estimer de manière cohérente les besoins futurs avec l'objectif de développement démographique (environ 4100 habitants permanents en 2032), en inversant la tendance au profit des la production de résidences principales à destination des jeunes actifs.
- Favoriser le développement d'une chaîne de logements équilibrée, entre offre sociale, accession à la propriété et marché libre.
- Mettre en cohérence les capacités d'accueil de la commune avec les conclusions issues de l'étude de densification et mutation des espaces bâtis (cf. ci-après).
- Contextualiser la politique d'habitat en privilégiant les projets de renouvellement urbain (cœur du village, ...) et la valorisation des entrées de ville, tout en limitant la capacité d'accueil des espaces littoraux les plus sensibles, afin d'assurer la préservation de leurs qualités paysagères.

• **En matière socio-économique**

Atouts

- Un pôle économique particulièrement dynamique, qui se traduit par une augmentation constante de la population active (260 actifs supplémentaires entre 2009 et 2020), à laquelle la zone d'activité du Gourbenet a largement contribué sachant qu'elle ne dispose quasiment plus de terrain disponible pour accueillir de nouveaux établissements.
- Une situation de la commune privilégiée, proche des zones d'emplois du Golfe de Saint-Tropez et de la grande couronne toulonnaise.
- Un tissu économique diversifié, dans lequel le secteur tertiaire prédomine.
- Une activité commerciale de proximité concentrée dans le cœur du village et la façade littorale.
- Des activités agricoles inscrites dans l'histoire croisienne, notamment la viticulture d'appellation.

Contraintes

- La commune connaît un taux de chômage élevé (15,5% d'actifs sans emploi en 2020), très proche de la moyenne observée sur le territoire de la CCGST (15,3% des actifs), mais bien supérieur au taux national (12,7%).
- Seule la moitié des actifs ayant un emploi travaille dans la commune, ce qui entraîne de fortes mobilités pendulaires
- La zone d'activités économiques (ZAE) du Gourbenet ne dispose d'aucune possibilité d'extension.
- Une faible exploitation économique de la partie boisée de la commune.

Enjeux

- Maintenir l'attrait pour les commerces et services de proximité malgré le développement constant de l'attractivité pour les grands centres commerciaux situés sur les communes périphériques.
- Favoriser le développement d'une nouvelle offre commerciale et de services dans le projet de renouvellement urbain du cœur du village.
- Permettre une extension de la ZAE du Gourbenet, en continuité de l'existant.
- Favoriser un développement des activités agricoles, dans le respect des paysages locaux

- **En matière de tourisme**

Atouts

- La position géographique stratégique, en périphérie des pôles urbains et proche des grands infrastructures routières et ferroviaires, de la commune.
- Les nombreuses plages croisiennes (Débarquement, Héraclée, Gigaro, Brouis, Birande, Sylvabelle...), et la diversité de ses paysages marins.
- Les patrimoines paysager, culturel et viticole de la commune, éléments identitaires forts et source d'attractivité touristique.
- La présence de d'infrastructures touristiques (campings, centre nautique) qu'il convient de pérenniser.
- Une offre d'hébergements touristiques importante et diversifiée (capacité d'environ 3430 lits marchands).

Contraintes

- Un déséquilibre important entre la population en période estivale et la basse saison.
- Une reconnaissance par les touristes des richesses patrimoniales de la commune qui peut être encore plus développée, notamment afin de diversifier l'offre touristique.

Enjeux

- Développer et qualifier une offre de tourisme durable et complémentaire à celle actuelle, notamment en favorisant la création d'une nouvelle offre hôtelière sur la commune.
- Développer des services adaptés et adaptables à l'afflux de population en période estivale, dont une grande partie est de longue durée, en témoigne le grand nombre de résidences secondaires.
- Diversifier et maîtriser l'offre touristique vers les richesses naturelles, culturelles et rurales dans un objectif d'un étalement de la fréquentation sur l'ensemble de l'année et du territoire.

- **En matière de d'équipements et de services**

Atouts

- La présence d'un réseau structuré et diversifié d'équipements publics (scolaires, santé, personnes âgées, petite enfance, sportifs, culturels et de loisirs)

Contraintes

- Une capacité limitée et presque atteinte du cimetière dont l'extension ne peut être envisagée sur le site actuel (commune de Cavalaire).
- Une capacité de traitement des déchets de la déchetterie communale bientôt saturée au regard de l'évolution permanente et estivale de la population d'ici à 2032.

Enjeux

- Aménager un nouveau cimetière dont la proximité et la continuité avec les équipements publics déjà existants sont des critères qui doivent être pris en considération.
- Permettre l'extension sur site de la déchetterie, sur des surfaces déjà anthropisés.
- Etudier, dans le cadre du renouvellement urbain du cœur du village, la possibilité de déplacer et relocaliser certains services publics, les bâtiments existants pouvant être démolis afin de ne pas pénaliser la composition d'ensemble du projet.

- **En matière de transports, de déplacements et de stationnement**

Atouts

- Un réseau principal assez limité mais participant de l'attractivité locale (RD559, RD93).
- Une bonne desserte des quartiers résidentiels et d'activité grâce aux voies communales de bonne qualité.
- Une bonne intégration des enjeux scolaires et estivaux par les transports en communs.
- Un réseau important de sentiers balisés, notamment pédestres, principalement tournés vers les loisirs.

Contraintes

- La RD 559, voie essentiellement à vocation de trafic se retrouve rapidement saturée en période estivale du fait des grands déplacements liés au tourisme. La circulation sur la RD 93 est rendue difficile par son tracé lié au relief.
- Une prédominance de la voiture comme mode essentiel de déplacement, engendrant des problèmes de stationnement, notamment en période estivale.
- L'offre de transports en commun encore trop faible concernant les déplacements quotidiens.
- Un contexte topographique général (déclivités significatives) ayant jusqu'à présent limité le développement de pistes cyclables inter-quartiers.

Enjeux

- Développer dans une logique inter-communale les transports en commun (lignes, fréquence), en intégrant notamment les flux quotidiens afin de les substituer plus avant à l'usage de la voiture.
- Développer davantage des modes de transports alternatifs afin de diminuer la saturation du réseau routier à l'année, dans une logique de maillage supra-communal, de développement du tourisme « vert » et de liaisons inter-quartiers.

Hiérarchisation des enjeux issus du diagnostic

A partir des analyses précédentes, cinq grands enjeux ont pu être identifiés sur le territoire croisien. Ces enjeux sont hiérarchisés ci-après :

Enjeu 1 : Favoriser une croissance démographique maîtrisée

- Retenir un objectif réaliste de reprise d'une dynamique démographique à l'horizon 2032 (4100 habitants permanents, soit environ 320 habitants supplémentaires).
- Intégrer cette croissance démographique dans le creuset d'un projet urbain axé sur le renouvellement urbain, la valorisation des entrées de ville et la protection des tissus littoraux les plus sensibles, au sein des espaces proches du rivage.

Enjeu 2 : Promouvoir un meilleur équilibre du parc de logement

- Poursuivre la politique déjà engagée de développement d'un parc de logement équilibré, mettant notamment l'accent sur une nouvelle offre à destination des jeunes actifs désirant « se loger au pays ».
- Mettre en application cette politique équilibrée dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village et dans les futures opérations à réaliser en entrées de ville Nord et Sud)
- Poursuivre le partenariat avec des acteurs « clefs » d'une politique d'habitat équilibrée, en premier lieu l'EPF PACA, mais également les organismes HLM, et le secteur privé.

Enjeu 3 : Pérenniser, développer et diversifier l'économie locale

- Développer l'économie locale à travers le projet d'extension de la zone d'activité du Gourbenet.
- Pérenniser le tissu commercial et de service de proximité, en centre-ville et sur la façade littorale afin de garantir à la commune le dynamisme économique dont elle bénéficie actuellement.
- Proposer une nouvelle offre commerciale et de services de proximité dans le cadre du futur projet de renouvellement urbain du cœur du village, et étudier cette possibilité dans les autres projets structurants (entrées de ville Nord et Sud).

Enjeu 4 : Poursuivre une politique d'équipements ambitieuse

- Aménager un nouveau cimetière dont la proximité et la continuité avec les équipements publics déjà existants sont des critères centraux à tenir compte, le cimetière communal, situé sur la commune de Calvaire, ne permettant plus de répondre aux besoins à court terme.
- Permettre une extension sur site de la déchetterie (lieu-dit du Brost), sur des surfaces déjà anthropisées, afin de répondre aux besoins futurs de la population.

Enjeu 5 : Répondre aux besoins en matière de mobilité

- Améliorer les déplacements en programmant des travaux d'élargissement, de sécurisation ou de création de liaisons inter-quartiers.
- Développer les transports en commun et les voies « douces », notamment en matière de desserte du cœur du village et de la façade littorale.
- Rapprocher emploi, habitat et équipements pour favoriser une réduction des obligations de déplacement.

Ces enjeux seront complétés et enrichis avec les conclusions des études complémentaires (cf. Chapitre 2) concernant l'analyse de la consommation spatiale et la densification et mutation des espaces bâtis.

ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Cette partie du rapport de présentation devra être remplie ultérieurement, conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »



ETUDES ANNEXEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

Sans objet.

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Un SCoT approuvé

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, sont des documents de planification stratégique, à l'échelle d'un territoire supra-communal cohérent et pertinent au regard de sa géographie, de son histoire, de sa culture, de son économie, de certaines solidarités, ou de pratiques de ses résidents. Conformément aux règles générales du Code de l'urbanisme, le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du SCoT.

- **Ambitions**

La révision du SCoT du Golfe de Saint-Tropez (SCOT GST), initialement approuvé le 12 juillet 2006, a été approuvée le 02/10/2019.

Dans le cadre de son contrôle de légalité, le Préfet a suspendu le caractère exécutoire du SCOT, notamment afin de le mettre en conformité avec les lois Littoral et ELAN. La modification n°1 du SCOT a ainsi été engagée, afin de prendre en compte les observations demandées par le Préfet. Cette procédure de modification n°1 a été approuvée le 19 juin 2023.

Ce SCOT GST comporte, notamment, un volet terrestre. Le PADD et le Document d'Orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT s'articulent autour des "4 axes" suivants :

- ***"Axe 1 : Transmettre un territoire d'exception.***
- ***Axe 2 : Organiser et gérer un bassin de vie de proximité.***
- ***Axe 3 : Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses.***
- ***Axe 4 : Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale"***

Le DOO du SCOT modifié comporte un ensemble de 8 annexes cartographiques permettant de localiser les orientations et objectifs précités. Ces annexes comprennent les 8 schémas suivants :

- ***« Schéma de préservation du socle paysager.***
- ***La trame verte et bleue du territoire.***
- ***Schéma de l'accueil du développement futur.***
- ***Schéma de l'armature des transports collectifs.***
- ***Schéma de hiérarchisation du réseau viaire.***
- ***Schéma du développement des modes actifs.***
- ***Schéma du développement touristique.***
- ***Schéma du développement économique. »***

Le DOO du SCOT modifié comprend également un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) qui concerne plus spécifiquement la protection du milieu et des espaces littoraux et marins, ainsi que les équipements portuaires et la gestion durable du trait de côte.

- **Compatibilité**

Sur ces bases, la révision du PLU doit permettre d'accompagner le développement de la commune en répondant aux orientations et objectifs fixés par le SCOT modifié. La révision du PLU doit ainsi permettre de prendre en compte l'ensemble des orientations et objectifs concernés, tout en portant une attention particulière dans les réponses à apporter vis-à-vis des observations du Préfet ayant conduit à sa modification n°1, notamment en matière de compatibilité avec les lois Littoral et ELAN.

Un PLH approuvé

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont des documents de planification stratégique en matière de politique du logement au niveau local. Ils constituent un outil essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Conformément aux règles générales du Code de l'urbanisme, les PLH doivent prendre en compte les orientations d'un SCOT. Par voie de conséquence, les PLU doivent être compatibles avec les PLH.

- **Orientations**

Le PLH de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez (PLH GST) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 29 juillet 2020. Le PLH GST porte sur la période 2020-2025 inclus, et s'articule autour des 4 orientations suivantes :

- ***"Orientation 1 : Proposer une offre de logements attractive et favorable pour la population permanente***
- ***Orientation 2 : Adapter et valoriser le parc existant pour favoriser l'occupation en résidence principale***
- ***Orientation 3 : Répondre aux besoins en logements spécifiques et hébergements***
- ***Orientation 4 : Donner les moyens à la Communauté de communes de mettre en œuvre les actions du PLH et de suivre ses résultats"***

Pour application de ces orientations, 13 fiches actions détaillées qui déclinent et encadrent la stratégie à mener pour atteindre ces objectifs, notamment en matière d'engagements chiffrés, qui visent la production annuelle, sur l'ensemble du territoire, d'environ 250 résidences principales, dont 90 Logements Locatifs Sociaux (LLS). Ces 13 fiches actions sont les suivantes :

- 1) ***« Impulser et mobiliser les acteurs autour d'une stratégie foncière à l'échelle du Golfe de Saint-Tropez.***
- 2) ***Proposer une offre en accession abordable permettant le maintien des actifs sur le territoire.***
- 3) ***Consolider la production locative sociale et axer le développement vers les produits répondant à la demande locale.***
- 4) ***Développer les partenariats pour mieux cibler la demande locative intermédiaire.***
- 5) ***Valoriser la production d'un habitat qualitatif sur les plans architectural, environnemental et social.***
- 6) ***Promouvoir le développement d'une offre à loyer maîtrisé dans le parc existant et lutter contre les marchands de sommeil.***
- 7) ***Connaître et accompagner le potentiel de mutation de copropriétés de résidences secondaires et de résidences de tourisme vers la résidence principale.***

- 8) **Accompagner le vieillissement de la population au sein du Golfe par la diversification des produits en direction des personnes âgées.**
- 9) **Multiplier les solutions d'hébergement pour le public jeune actif et saisonnier.**
- 10) **Améliorer les conditions d'accueil des Gens du Voyage.**
- 11) **Installer un outil de suivi et de pilotage de la politique de l'habitat.**
- 12) **Mettre en place les documents stratégiques liés à la réforme des attributions.**
- 13) **Animer le partenariat et accompagner les communes dans leurs projets de développement résidentiel. »**

- **Compatibilité**

Sur ces bases, la révision du PLU doit permettre d'accompagner le développement de la commune en prenant en compte de manière générale les objectifs fixés par le PLH. Le PLU doit donc être compatible avec le PLH, et l'analyse de cette compatibilité doit être traitée dans le rapport de présentation.

Charte du Parc National de Port-Cros

Les Parc Nationaux concourent à la politique de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire, de développement économique et social, d'éducation et de formation. A ce titre, ils constituent un cadre pour le développement des territoires ruraux.

- **Objectifs**

La Charte élaborée par le Parc National de Port-Cros a été approuvée le 30 décembre 2015 et porte sur une période de quinze ans. Elle définit les grandes ambitions suivantes, qui se déclinent en 11 objectifs dans les cœurs du Parc et 36 orientations dans l'aire d'adhésion :

- **"A1 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, culturel et paysager littoral, maritime et insulaire du parc national**
- **A2 : Préserver la biodiversité et les fonctions des milieux naturels terrestres et marins**
- **A3 : Soutenir un développement local durable, valorisant les potentialités du territoire et respectant ses capacités**
- **A4 : Promouvoir un aménagement durable et une mobilité apaisée**
- **A5 : Préparer l'avenir en investissant dans la recherche, l'innovation et l'éducation au développement durable et en anticipant les évolutions du territoire**
- **A6 : Développer une approche intégrée terre/mer par une coopération renforcée, une articulation des outils et une solidarité d'action entre acteurs"**

- **Compatibilité**

En présence du SCOT GST opposable, le PLU n'a pas de rapport de prévalence avec la Charte du Parc National de Port-Cros. C'est le SCOT qui l'intègre en tant que document de rang supérieur avec lequel il doit être compatible.

Néanmoins, le PLU répond aux orientations définies par le Parc National. En effet, le projet retenu vise à maîtriser le développement communal, en prenant en compte les enjeux

patrimoniaux et les problématiques liées aux ressources naturelles (valorisation, gestion des risques), et en préservant l'agriculture.

La Charte trouve donc écho dans les grandes orientations stratégiques du PADD révisé (« *Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire* », « *Affirmer un projet urbain cohérent et durable* » et « *Développer la vie économique croisienne au cœur d'un tissu urbain en devenir* »), et notamment dans les objectifs suivants :

- « *Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire* »
- « *Gérer les ressources et prévenir les risques* »
- « *Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat* »
- « *Structurer et diversifier les modes de déplacement* »
- « *Favoriser le développement des énergies renouvelables* »
- « *Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne* »



Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027

- **Objectifs**

Le SDAGE Rhône-Méditerranée est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux. Pour une période de 6 ans (2022-2027), il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin.

Le comité de bassin a adopté le 18 mars 2022 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) pour les années 2022 à 2027 et il a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant.

Le SDAGE définit, pour une période de 6 ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin, ainsi que les actions à entreprendre pour atteindre ces objectifs.

Pour 2021, le SDAGE vise 67,4 % des milieux aquatiques en bon état écologique et 88,4 % des nappes souterraines en bon état quantitatif. En 2021, 48,8 % des milieux aquatiques sont en bon état écologique et 85,1 % des nappes souterraines en bon état quantitatif.

Dans cette optique, le SDAGE comprend 9 orientations fondamentales et 7 questions importantes :

Orientations fondamentales		OF 0	OF 1	OF 2	OF 3	OF 4	OF 5	OF 6	OF 7	OF 8
		Adaptation au changement climatique	Prévention	Non dégradation	Enjeux sociaux et économiques	Gouvernance locale et gestion intégrée des enjeux	Lutte contre les pollutions	Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	Equilibre quantitatif	Gestion des inondations
Questions importantes (QI)										
QI 1	Eau et changement climatique									
QI 2	Zoom sur les déséquilibres quantitatifs de la ressource en eau									
QI 3	Eau et milieu									
QI 4	Pollution de l'eau et santé									
QI 5	Eau et substances dangereuses									
QI 6	Zoom sur les pesticides									
QI 7	Gouvernance, socio-économie et efficacité des politiques de l'eau									

Compatibilité

Le tableau suivant démontre la compatibilité du PLU avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée.

Dispositions	Cohérence
OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique	
0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique	Le PADD développe un point sur le climat et l'énergie pour participer aux objectifs de réduction de la consommation énergétique et de production de gaz à effet de serre et d'augmentation de la production d'énergies renouvelables. De plus, plusieurs points du PLU y participe : création de voies cyclables, coefficient de biotope, etc.
0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
1-04 Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale	Le PADD intègre la prévention des risques dans ses enjeux. La carte d'aléa inondation est retranscrite dans le zonage dans les secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue. Des règles s'appliquent selon les types de zones (interdiction de nouvelles constructions sauf exception à conditions qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles

	n'aggravent pas les risques et leurs effets). Le règlement prévoit également des mesures de défense contre les incendies de forêt.
OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	
2-01 Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »	La séquence éviter-réduire-compenser a été mise en œuvre.
OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	
4-12 Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique	Le PADD intègre la protection de la ressource en eau comme un enjeu majeur.
4-13 Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
OF 5A Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	
5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux	Le règlement prévoit des dispositifs de déboueurs-séparateurs adaptés au risque de pollution pour les zones concernées par le risque inondation, soumises au ruissellement des eaux pluviales et susceptibles de recevoir des matières polluantes.
5A-02 Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet en s'appuyant sur la notion de « flux admissible »	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine	Le PLU comprend des éléments pour gérer les eaux pluviales (priorité à l'infiltration, coefficient de biotope) qui permettront de réduire la pollution par temps de pluie.
5A-04 Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées	Un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre et de plantations est exigé dans certaines zones : <ul style="list-style-type: none"> • 15 % en UB • 80 % en zone UF • 60 % en UC (70 % en UCa et UCb , 45 % en UCf, 50 % en UCf1, 85 % en UCv et 50 % en UC en cas de constructions d'hébergements touristiques et hôteliers)
5A-06 Etablir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE	Le zonage d'assainissement est annexé au règlement.
OF 5B Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	
5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	La station d'épuration est performante (d'une capacité de 68 000 Équivalent-habitants). La qualité des eaux épurées avant rejet répond largement aux normes prévues dans l'arrêté du 22 décembre 1994.
OF 5E : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	
5E-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable	La commune de La Croix-Valmer ne comprend pas de captage d'eau potable et ne se situe pas dans une aire d'alimentation des captages prioritaires.
5E-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	
OF 6A Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques	
6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques	L'OAP TVB comporte une orientation pour préserver les cours d'eau.

6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants	Les cours d'eau sont en majeure partie en zone N, A. L'ensemble des cours d'eau et de leurs ripisylves sont protégés par une prescription graphique (bande inconstructible de 10m de part et d'autre). De plus, les différents éléments permettant de préserver les milieux naturels contribuent également au maintien de la qualité des eaux.
6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves	
6A-16 Mettre en œuvre une politique de préservation et de restauration du littoral et du milieu marin pour la gestion et la restauration physique des milieux	
OF 6B Préserver, restaurer et gérer les zones humides	
6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides dans les territoires pertinents	Il n'y a pas de zones humides identifiées sur le territoire communal.
6B-02 Mobiliser les documents de planification, les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides	
6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets	
6B-04 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs par la mise à disposition et le porter à connaissance	
OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
7-01 Élaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
7-04 Anticiper face aux effets du changement climatique	Le règlement précise que l'ensemble des dessertes par les réseaux d'eau (eau potable, eau usées) doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.
7-05 Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource	
7-06 Mieux connaître et encadrer les prélèvements à usage domestique	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
8-01 Préserver les champs d'expansion des crues	La carte d'aléa inondation est retranscrite dans le zonage dans les secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue. Des règles s'appliquent selon les types de zones (interdiction de nouvelles constructions sauf exception à conditions qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets). Le PLU comprend des éléments pour gérer les eaux pluviales (priorité à l'infiltration, coefficient de biotope) qui permettront de réduire la pollution par temps de pluie. De plus, un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre et de plantations est exigé dans certaines zones :
8-02 Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues	
8-03 Éviter les remblais en zones inondables	
8-04 Limiter la création et la rehausse des ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants	
8-05 Limiter le ruissellement à la source	
8-06 Favoriser la rétention dynamique des écoulements	
8-11 Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion	
8-12 Traiter de l'érosion littorale dans les stratégies locales des territoires exposés à un risque important d'érosion	<ul style="list-style-type: none"> • 15 % en UB • 80 % en zone UF • 60 % en UC (70 % en UCa et UCb , 45 % en UCf, 50 % en UCf1, 85 % en UCv et 50 % en UC en cas de constructions d'hébergements touristiques et hôteliers) Il permet de limiter l'artificialisation et donc le ruissellement pluvial et le risque d'inondation associé.

Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) 2022-2027

• Objectifs

La Directive européenne 2007/60/CE du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondation, dite « Directive inondation » a pour objectif principal l'établissement d'un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). Ce document stratégique crée un cadre pour l'évaluation et la gestion globale des risques d'inondation et vise à réduire les conséquences négatives pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique associées aux différents types d'inondation.

Elaboré à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée, le PGRI fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risques d'inondation importants (TRI). Le projet est composé de 5 Grands Objectifs (GO). Il a été adopté le 18 mars 2022.

Le GO1 du PGRI 2022-2027 est l'objectif central de la prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire régi notamment par les documents d'urbanisme. La compatibilité de ces documents avec les principes d'aménagement des zones à risques d'inondation est précisée dans la disposition D.1-3 « Ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque ».

D'autres dispositions insistent sur le rôle des documents d'urbanisme en matière de prévention des inondations :

- Disposition D.2-1 : Préserver les champs d'expansion des crues ;
- Disposition D.2-2 : Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues ;
- Disposition D.2-4 : Limiter le ruissellement à la source ;
- Disposition D.2-10 : Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion ;
- Disposition D.2-13 : Limiter l'exposition des enjeux protégés par des ouvrages de protection ;
- Disposition D.4-2 : Assurer la cohérence des projets d'aménagement du territoire et de développement économique avec les objectifs de la politique de gestion des risques d'inondation.

• Compatibilité

En présence du SCOT GST opposable, le PLU n'a pas de rapport de prévalence avec le PGRI. C'est le SCOT qui l'intègre en tant que document de rang supérieur avec lequel il doit être compatible.

Schéma régional du climat de l'air et de l'énergie Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRCAE)

• Objectifs

Le SRCAE de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par l'assemblée régionale le 28 juin 2013 et arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013. Ce document se traduit par 46 orientations réparties en 3 types : transversales, sectorielles et thématiques. Elles concernent les thématiques suivantes : transport et urbanisme, bâtiment, industrie et artisanat, agriculture et forêt, énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation. Le PLU n'a pas de rapport de

prévalence avec le SRCAE qui, par ailleurs, fait désormais partie du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Sud. C'est le SCOT qui l'intègre comme un document de rang supérieur.

- **Prise en compte**

Néanmoins, le PLU prend en compte ces orientations, notamment dans le cadre du PADD, avec les objectifs suivants :

- « *Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire* »
- « *Gérer les ressources et prévenir les risques* »
- « *Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat* »
- « *Structurer et diversifier le développement des énergies renouvelables* »

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

- **Objectifs**

Conformément à la loi de Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, le PCAET constitue un document de planification doit permettre de limiter la vulnérabilité du territoire face au changement climatique en proposant une adaptation de ses politiques. Il est préparé en cohérence avec les objectifs nationaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'efficacité énergétique et de production d'énergie renouvelable. Ainsi, face à l'urgence climatique qui nous concerne tous, il contribue localement à cet enjeu mondial.

La CCGST a engagé, concomitamment avec la révision du SCoT, l'élaboration de son PCAET. Cette approche a permis de positionner le PCAET comme un outil de mise en œuvre du SCoT, articulé autour de 4 quatre axes :

- **"Axe 1 : Accroître la gestion économe des ressources énergétiques.**
- **Axe 2 : Produire localement des énergies renouvelables.**
- **Axe 3 : Savoir habiter sur un territoire fortement soumis aux risques naturels.**
- **Axe 4 : La CC du Golfe de Saint-Tropez, coordinatrice et animatrice du territoire en matière de politique air-énergie-climat."**

- **Prise en compte**

Le PLU de La Croix-Valmer doit être compatible avec les grandes orientations du PCAET dans son PADD via notamment certains objectifs retenus dans les 1^{ère} et 2^{ème} orientations :

- **"Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques."**
- **Maîtriser la consommation énergétique**
- **Développer la production d'énergies renouvelables**
- **Encourager le développement des réseaux d'énergie."**

Le PCAET a été adopté le 12 février 2020 par délibération.

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires PACA (SRADDET)

• Objectifs

La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi Notre crée un nouveau schéma de planification dont l'élaboration est confiée aux régions : le "Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires" (SRADDET). Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- équilibre et égalité des territoires ;
- implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- désenclavement des territoires ruraux ;
- habitat ;
- gestion économe de l'espace ;
- intermodalité et développement des transports ;
- maîtrise et valorisation de l'énergie ;
- lutte contre le changement climatique ;
- pollution de l'air ;
- protection et restauration de la biodiversité ;
- prévention et gestion des déchets.

Les objectifs du SRADDET sont les suivants :

- Garantir dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous ;
- Offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires ;
- Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources ;
- Faire une priorité des territoires en fragilité ;
- Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité ;
- Développer les échanges nationaux source de plus-values pour la région ;
- Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional ;
- Faire de la Région un acteur des processus de transition du territoire ;
- Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions sociodémographiques et sociétales ;
- Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux.

Le SRADDET est composé d'un rapport d'objectifs (61 objectifs opérationnels), d'un fascicule de règles avec un tome de règles générales (43 règles) et un tome de règles spécifique pour le volet déchets, et de plusieurs annexes (état des lieux du territoire, annexe biodiversité et atlas cartographique, PRPGD, évaluation environnementale).

Le SRADDET vient se substituer à compter de son approbation aux schémas préexistants suivants : schéma régional climat air énergie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

En présence du SCOT GST opposable, le PLU n'a pas de rapport de prévalence avec le SRADDET. C'est le SCOT qui l'intègre en tant que document de rang supérieur avec lequel il doit être compatible.

- **Prise en compte**

Néanmoins, le tableau suivant démontre la prise en compte des objectifs du SRADDET sur les thématiques environnementales par le PLU.

Objectifs du SRADDET	Prise en compte dans le PLU
Ligne directrice (LD) 1 : Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Axe 1 : Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique	A son échelle, le PADD prévoit d'améliorer les liaisons interquartiers, de développer les modes de déplacements alternatifs, de structurer un véritable cœur de village grâce à un grand projet de renouvellement urbain ainsi que de conforter et développer l'économie de proximité.
Axe 2 : Concilier attractivité et aménagement durable du territoire	Le PADD prévoit de préserver, gérer et valoriser le patrimoine communal (notamment les espaces naturels et la biodiversité), de réduire la vulnérabilité du territoire croisien face aux risques naturels et aux changements climatiques ainsi que de favoriser le développement des énergies renouvelables.
Axe 3 : Conforter la transition environnementale énergétique : vers une économie de la ressource	Le PADD prévoit de favoriser le développement des énergies renouvelables, de programmer les équipements et services nécessaires à la population (notamment l'extension de la déchetterie) et de favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs.
LD 2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau	
Axe 1 : Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités	Le PADD prévoit d'améliorer les liaisons interquartiers et de conforter et développer l'économie de proximité, confortant ainsi la centralité de son cœur de village.
Axe 2 : Mettre en cohérence l'offre de mobilités et la stratégie urbaine	Le PADD prévoit d'améliorer les liaisons interquartiers et de favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs.
Axe 3 : Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques	L'ensemble de l'orientation 1 du PADD « Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire » contribuera à maintenir les espaces naturels du territoire, notamment ceux constituant la TVB. Par ailleurs, l'orientation 3 contribuera à pérenniser l'activité agricole.
LD 3 : Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants	
Axe 1 : Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires	Le PADD prévoit d'adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire, de conforter et développer l'économie de proximité, de pérenniser et développer l'économie touristique ainsi que de promouvoir le développement des communications numériques.
Axe 2 : Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie	Le PADD vise à favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages et à programmer les équipements et services nécessaires à la population.
Axe 3 : Développer échanges et réciprocity entre territoire	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.

2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION SPATIALE, ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS, ET ANALYSE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

2.1. Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Cadre légal et application au territoire communal

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit analyser « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ...* ».

De surcroît, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite commodément loi Climat, les objectifs généraux du code de l'urbanisme ont évolué, en y intégrant « *la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation à terme* » (cf. L 101-2). A ce titre, le PADD doit désormais fixer (cf. L 151-5), « *pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »* ».

De manière générale, le dispositif porté par la loi Climat innove avec une programmation contraignante qui prévoit d'atteindre l'objectif national de zéro artificialisation nette (dit objectif ZAN) en 2050. Pour y parvenir, le rythme d'une telle artificialisation dans les 10 années suivant la promulgation de la Loi (2021-2031) exige que, sur cette période, la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date (2011-2021). Cette trajectoire pour l'horizon 2050 s'organise en 3 phases successives de 10 ans, dont chacune doit permettre de réduire à chaque fois de moitié l'artificialisation comptabilisée dans la décennie précédente.

Ce dispositif, qui repose sur une obligation de résultat, doit être intégré dans les documents de planification, selon un calendrier précis :

- D'abord, l'évolution des plans d'échelle régionale, en l'occurrence la Région Sud par l'intermédiaire du **SRADDET**, dont la modification n°1 a été prescrite le 17 décembre 2021 afin de prendre en compte certaines évolutions, dont celle liée à la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols. Cette modification devra être approuvée avant le 22 novembre 2024 au plus tard, soit 39 mois après la date de promulgation de la loi (22/08/2021). Ses dates « clés » et échéances prévisionnelles sont les suivantes :
 - 23 Juin 2023 : Vote par délibération de l'Assemblée Régionale du projet de Schéma modifié. A noter que ce projet modifié a décliné cet objectif par territoire. Pour le SCOT du Golfe de Saint Tropez, cet objectif s'élève à une réduction de - 45% des consommations à l'horizon 2031.
 - Juillet à décembre 2023 : Consultation des PPA et Concertation publique.
 - Mars 2024 : Adoption du projet de Schéma modifié.
 - Avril 2024 : Approbation du Schéma modifié par le Préfet de Région.
- Ensuite, c'est au tour des SCOT, dont le **SCOT' du Golfe de Saint Tropez (SCOT GST)**, d'être mis en compatibilité avec une date d'entrée en vigueur fixée au plus tard le 22 février 2027, soit 5 ans et 9 neufs mois après la date de promulgation de la loi (22/08/2021). Notons qu'à défaut de respecter ces obligations, les ouvertures à l'urbanisation seront suspendues après le 22 février 2027, s'agissant des zones à urbaniser (AU) délimitées dans les PLU après le 1^{er} juillet 2002, ainsi que s'agissant des terrains situés hors des parties actuellement urbanisées (PAU) des communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU). Le SCOT GST, approuvé le 02 octobre 2019, puis modifié le 21 juin 2023 :

- S'est donné des chiffres ambitieux en matière de consommation d'ENAF. Il a inscrit dans son document d'orientation et d'objectifs (**DOO**) un chiffre de consommation spatiale de **22 hectares/an pour l'horizon 2030**, correspondant à 60% de celle comptabilisée sur la période 2003-2014 (cf. DOO / page 40 : « *Objectif 25 : Maîtriser l'artificialisation des sols en réduisant de près de 60% la dynamique de consommation d'espace à l'échelle du Golfe* »).
- A engagé une procédure de révision n°2, prescrite en date du 20/12/2022, dont le contenu va notamment porter sur la maîtrise de la consommation spatiale et la prise en compte de la loi Climat. A ce titre, l'objectif de 22 hectares/an va très certainement devoir être revu à la baisse.
- Enfin, pour les **PLU**, dont celui de La Croix Valmer, ou les cartes communales, le délai de mise en compatibilité est de 6 ans et 6 mois, soit jusqu'au 22 février 2028. Passé cette date, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone AU du PLU (ou une zone constructible d'une carte communale), jusqu'à l'entrée en vigueur des documents modifiés ou révisés.

Face à cette complexité, 3 possibilités s'offrent à la révision du PLU de La Croix Valmer :

- Soit, le PADD fixe un objectif de modération en s'affranchissant de la contrainte de réduction de moitié de la consommation d'ENAF observée sur 2011-2021, et l'applique pour fin 2031 (horizon 2032). A titre indicatif, cette solution paraît problématique et juridiquement dangereuse, notamment au titre de la compatibilité du PLU avec le SCOT, ce-dernier fixant « *un objectif de réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 60% par rapport à la tendance observée entre 2003 et 2014* » (cf. DOO – Objectif 25, page 40). Prendre en compte une réduction inférieure à 50% de la consommation d'ENAF pour l'horizon 2031 rendrait, de fait, le PLU difficilement compatible avec le SCOT ;
- Soit, le PADD prend directement en compte, l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF observée sur 2011-2021, et l'applique pour l'horizon fin 2031. Il appliquera ainsi strictement le cadre fixé par la loi Climat.
- Soit, le PADD applique la réduction de 60% de la consommation 2003-2014 et l'applique pour l'horizon 2032. Il sera ainsi strictement compatible avec le SCOT (mais pas avec la loi Climat).

En tout état de cause, et quelle que soit la solution retenue, il convient dès à présent de procéder à cette analyse de la consommation spatiale, en rappelant, dans un premier temps, les résultats initialement obtenus pour la période 2003 / 2014 (puis 2014 / 2019), puis, dans un second temps, en prenant en compte la temporalité demandée par la loi Climat, soit la période 2011-2021.

Analyse de la consommation d'espaces par l'urbanisation entre 2003 et 2020

Une première analyse de la consommation spatiale a été effectuée dans le cadre du diagnostic (rédigé en 2020). Cette analyse a porté sur la période 2003 / 2014, puis 2014 / 2019. L'extrapolation de ces données a été intégrée dans la 1^{ère} version du **PADD**, qui a fait l'objet d'un **débat au Conseil Municipal de La Croix Valmer le 10 juillet 2020**.

Cette analyse s'est appuyée sur un travail de photo-interprétation, couplé à des vérifications de terrain. Elle a porté sur la période allant de 2003, soit quatre années avant que le PLU initial ait été approuvé, jusqu'à 2019. L'analyse diachronique a été réalisée à partir des photos aériennes de 2003, 2014 et 2018, complétée par un recensement de toutes les autorisations d'urbanisme couvrant les années 2015 à fin 2019. Une cartographie a ainsi été réalisée sur la base d'un système d'informations géographiques (SIG) à partir des photos aériennes

précitées, en distinguant 4 types de postes (urbain, agricole, naturel, forêt) et en s'appuyant sur un découpage en fonction des « dominantes », sans pour autant tenir strictement compte des logiques de zonage (exemple : espace à dominante naturelle sur une zone d'urbanisation future).

Les résultats de cette analyse spatiale ont ensuite été complétés par l'intégration et la confrontation avec des données INSEE, qui ont permis de cibler des indicateurs chiffrés de cette consommation en fonction du nombre d'habitants et du nombre de logements, sur la période concernée.

Dans ce cadre, le diagnostic initial a retenu les chiffres suivants :

Fin 2019 à La Croix-Valmer, il y a 626 hectares d'espaces urbanisés ou soumis à une influence urbaine, soit 27,8% du territoire communal (2249 hectares). Début 2003, ils représentaient 582 hectares, soit 25,9% de la commune.

Entre début 2003 et fin 2019, soit 16 années, il y a donc eu 44 hectares d'espaces consommés par l'urbanisation, ce qui correspond à un rythme moyen de 2,3 hectares / an.

MODE D'OCCUPATION DU SOL	2003	2019	CONSO 2003-2019	RYTHME ANNUEL 2003-2019(ha)
Espaces artificialisés	582	626	44	2,3
Espaces agricoles	235	220	-15	-0,9
Espaces naturels et forêts	1 433	1 403	-30	-1,8
Zones humides	7,5	7,7	0,2	0
Surfaces en eau	5,4	5,4	0	0

Source : MAP

Décomposition de la consommation spatiale

Cette consommation spatiale n'a cependant pas été linéaire. Elle a été bien plus importante entre 2003 et 2014. A ce titre, on note qu'entre ces 2 dates, 38 hectares ont été consommés, soit une moyenne de 3,5 hectares par an.

MODE D'OCCUPATION DU SOL	2003	2014	CONSO 2003-2014	RYTHME ANNUEL 2003-2014(ha)
Espaces artificialisés	582	620	38	3,5
Espaces agricoles	235	224	-11	-1
Espaces naturels et forêts	1 433	1 405	-28	-2,5
Zones humides	7,5	7,7	0,2	0
Surfaces en eau	5,4	5,4	0	0

Source : MAP

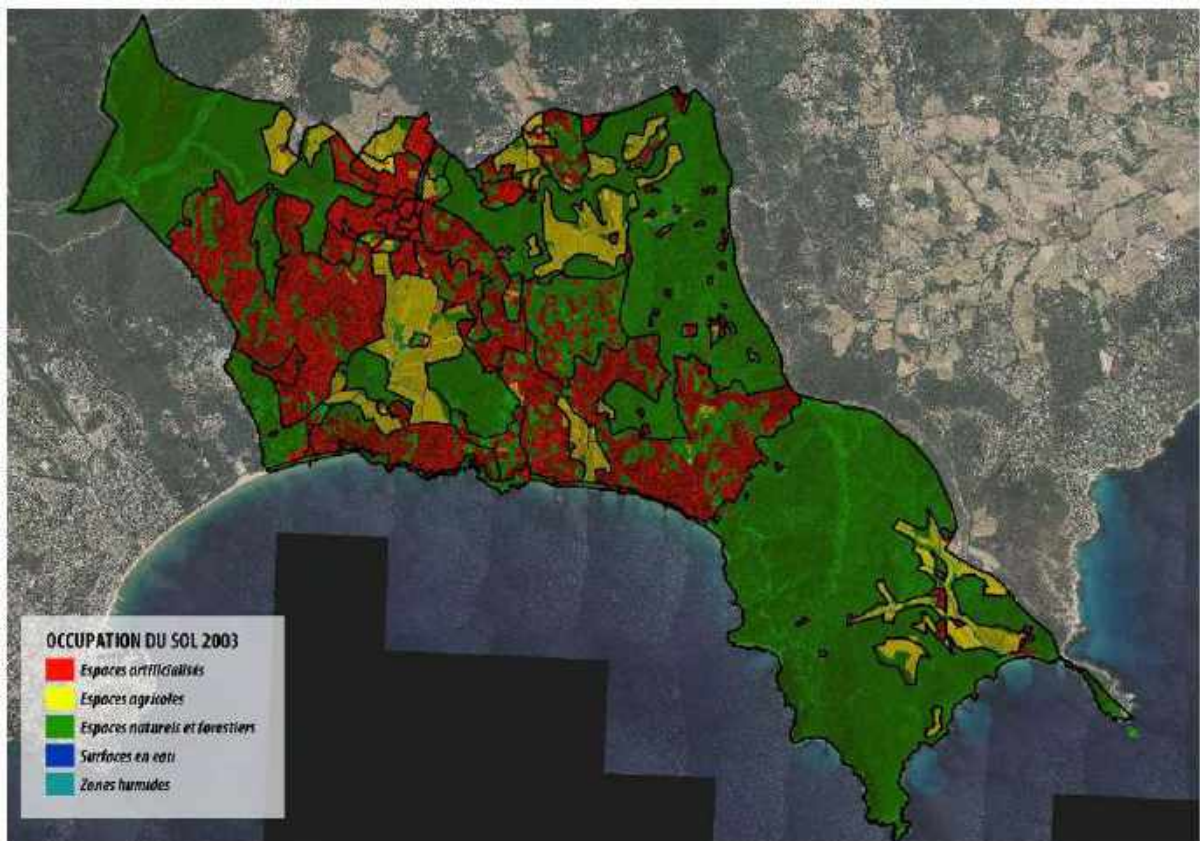
Entre 2014 et fin 2019, seuls 6 hectares ont été consommés, soit une moyenne de 1,2 hectare par an. Bien que le PLU initial ait été en 2007, cette réduction de la consommation annuelle est très certainement à mettre au bénéfice de ce nouveau document communal, le précédent POS étant largement plus consommateur, notamment au titre des zones NB qu'il avait identifié.

MODE D'OCCUPATION DU SOL	2014	2019	CONSO 2014-2019	RYTHME ANNUEL 2014-2019(ha)
Espaces artificialisés	620	626	6	1,2
Espaces agricoles	224	220	-4	-0,8
Espaces naturels et forêts	1 405	1 403	-2	-0,5
Zones humides	7,7	7,7	0	0
Surfaces en eau	5,4	5,4	0	0

Source : MAP

L'ensemble de ces évolutions sont illustrées dans les cartes présentées dans les pages suivantes, qui détaillent :

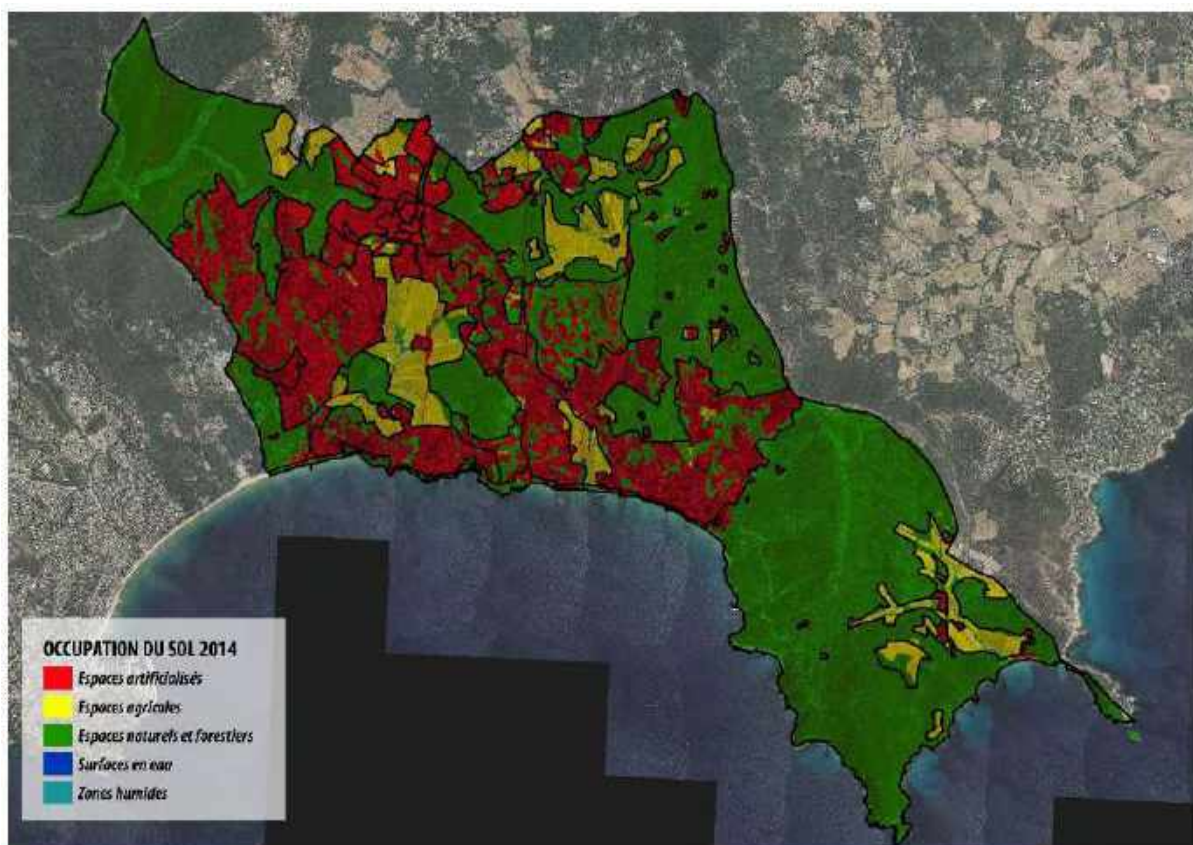
- L'occupation du sol communal pour les années 2003, 2014 et fin 2019.
- Les surfaces consommées pour les périodes :
 - Début 2003-2014 ;
 - 2014-fin 2019 ;
 - Ainsi qu'une carte récapitulative allant de début 2003 à fin 2019.



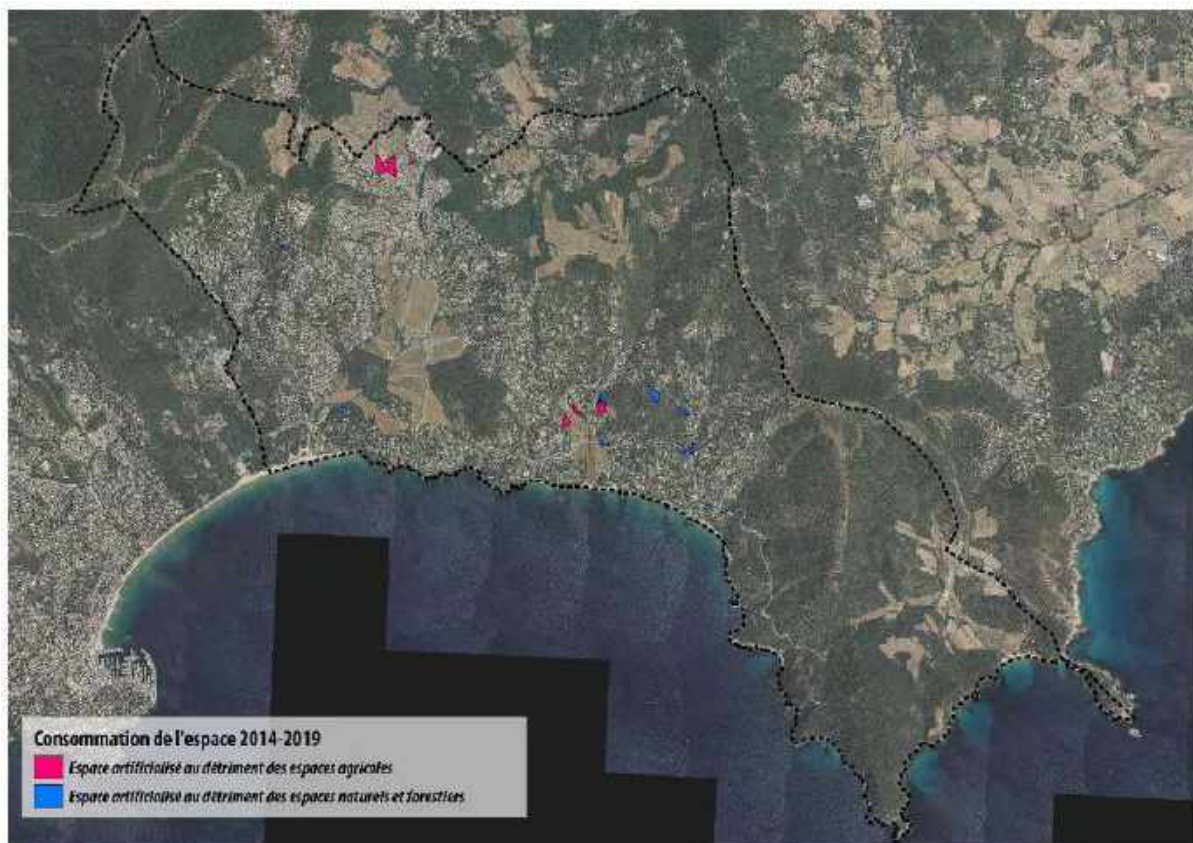
Occupation du sol début 2003



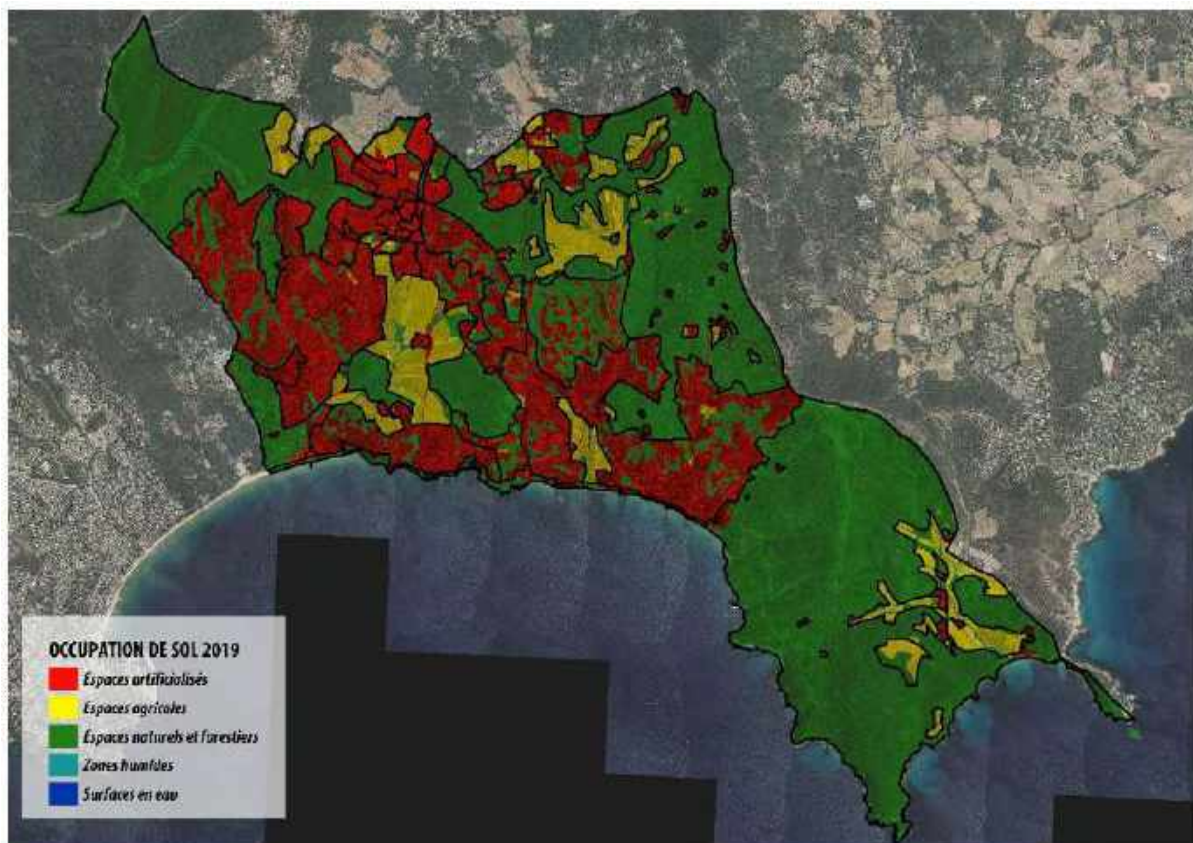
Consommation spatiale entre début 2003 et 2014



Occupation du sol début 2014



Consommation spatiale entre 2014 et fin 2019



Occupation du sol fin 2019



Consommation spatiale entre début 2003 et fin 2019

Caractéristiques de la consommation spatiale

Une consommation au détriment des surfaces naturelles et forestières

Entre début 2003 et fin 2019, 68% des 44 hectares de nouveaux espaces urbanisés ou soumis à une influence urbaine ont été consommés au détriment des surfaces naturelles et forestières (30 hectares perdus, soit 1,9 hectare par an).

En complément, sur cette même période, la consommation d'espaces agricoles a représenté près de 32% des nouvelles surfaces urbanisées (14 hectares perdus, soit moins d'1 hectare par an).

Une consommation au profit d'une forme urbaine surreprésentée : les lotissements

Synonyme d'un étalement urbain particulièrement important, la consommation spatiale croisienne a essentiellement concerné une forme urbaine spécifique : les lotissements. A ce titre, on peut noter que ces lotissements présentent une densité globalement différenciée avec comme séparation structurelle la RD559.

En effet, à l'Est, au sein du site inscrit, les lots présentent, de manière générale, des superficies importantes, dans des tissus souvent très aérés, donnant aux quartiers concernés des allures de "pinèdes habitées", avec des habitations édifiées sous la canopée.

A l'Ouest de la RD559, les lots disposent de surfaces globalement moins importantes, ce qui donne lieu à des densités plus significatives.

Le quartier du Gourbenet, une exception à prendre en compte

La principale exception au modèle d'extension urbaine du lotissement concerne le quartier du Gourbenet, en continuité Nord-Ouest du coeur du village, dont le PLU initial a prévu une inflexion significative, avec un aménagement d'ensemble cohérent, organisé sous l'égide d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de qualité, prévoyant des immeubles "à taille humaine" (R+3 à R+4), en alternance avec des équipements structurants importants pour la commune, notamment un centre de la petite enfance et des équipements sportifs. Ce nouveau quartier a également été l'occasion de développer une mixité sociale de l'habitat, en programmant une chaîne de logement équilibrée, plus adaptée aux profils des ménages croisiens.

Objectifs de modération de la consommation spatiale

Sur la base des éléments présentés ci-avant, l'objectif de modération de la consommation spatiale qui doit être retenu dans le PADD révisé (le document initial n'en ayant défini aucun), doit être clair et précis. Il doit correspondre à la continuité de la politique de lutte contre l'étalement urbain menée par le PLU depuis 2007. A ce titre, la limitation de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers doit être confirmée, ce qui présuppose :

- De prendre en compte l'extension de la zone d'activités du Gourbenet, sur un terrain situé en continuité immédiate de la zone existante. Ce terrain représente une superficie réduite de 2,6 hectares. Pour mémoire, il convient de rappeler que dans le cadre du travail d'élaboration de la révision, cette zone d'extension, amplement justifiée pour le devenir de l'économie locale, notamment artisanale, a fait l'objet d'une réduction drastique de sa surface. Le projet initial se développait successivement sur 7 puis 5 hectares. Néanmoins, l'arbitrage équitable entre les besoins communaux et la préservation environnementale (limitation de l'impact sur les boisements existants) et paysagère (non-visibilité par rapport au grand paysage du Golfe, notamment la vue de la zone à partir de Gassin) ont justifié la réduction de cette zone à seulement 2,6 hectares.



Délimitation initiale de l'extension de la zone d'activités du Gourbenet, non retenue pour cause d'impact sur le grand paysage du Golfe (Gassin)

- De supprimer les zones d'extensions urbaines excentrées définies dans le PLU 2007, au Nord-Est de l'agglomération, soit les zones 2AU et 3AU des Gassinères. En effet, ces zones non bâties sont encore majoritairement exploitées par de la viticulture ou abritent des milieux naturels. Leur conservation se trouve incompatible avec tout objectif de limitation de la consommation spatiale. Qui plus est, leur caractère excentré

et leur destination apparaissent contraires avec une stricte application de la loi Littoral, bien que leur identification ait été approuvée dans le cadre global du PLU 2007.

- De supprimer la zone excentrée UC du PLU 2007, au Nord-Est (Saunier-vieux), qui correspond à simplement deux terrains d'un lotissement majoritairement implanté sur Gassin. Ces deux lots étant très largement boisés (donc soumis à un aléa de feux de forêt avéré) et mal équipés, ils convient de les réintégrer en zone naturelle. Comme pour les zones 2AU et 3AU ci-dessus, la conservation de cette zone UC apparaît également contraire à la stricte application de la loi Littoral.
- D'affiner la délimitation du hameau du Brost, au sein duquel une douzaine de bâtiments sont déjà édifiés. A ce titre, cette nouvelle délimitation est définie dans un souci de limitation de la consommation spatiale, en intégrant dans cette forme urbaine spécifique le cœur originel du hameau et les parcelles bâties situées en sa stricte continuité immédiate. Cet affinage permet de préserver la totalité des surfaces agricoles exploitées, tout en respectant la qualité paysagère des sites et en prenant en compte le risque de feux de forêts. A noter que dans cette version initiale du diagnostic, la limitation de la consommation spatiale autour du cœur du hameau n'apparaît pas compatible avec les orientations concernées de la modification n°1 du SCOT qui identifie le Brost comme un autre Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de la commune dont les caractéristiques paysagères doivent être préservées et sur lequel seules des extensions existantes pourront être autorisées. Le hameau ne peut donc faire l'objet d'aucune consommation spatiale.
- D'exclure de toute consommation spatiale le projet d'extension de la déchetterie communale, le site concerné, totalement anthropisé, non boisé, ne pouvant nullement être considéré comme une consommation d'espace naturel, agricole et forestier.
- De procéder à des ajustements liés à l'identification des boisements les plus significatifs de la commune, sur de nombreux sites, de superficies plus ou moins étendues, afin de mieux protéger les richesses écologiques de la commune. Conformément à l'application de la loi Littoral, ces ajustements doivent notamment déboucher sur :
 - La création de nouveaux EBC ;
 - La réintégration en zone agricole (A), naturelle et forestière (N) de terrains non bâtis, initialement classés en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

Objectif initial de modération de la consommation spatiale (horizon 2032)

Sur la base de ces éléments et en réponse à une logique d'étalement urbain aujourd'hui définitivement révolue (et ce depuis 2007 et la mise en application du PLU initial), le diagnostic initial a choisi de limiter la consommation spatiale à 20,6 hectares pour les 10 prochaines années, soit l'horizon 2032. Cet objectif chiffré correspond à une consommation moyenne de 2 hectares/an soit la poursuite de la réduction de la consommation annuelle enregistrée entre début 2003 et fin 2019 (2,3 hectares/an).

Les analyses complémentaires

Cette analyse initiale de la consommation spatiale doit être complétée par d'autres données, afin de correspondre aux dispositions prévues par le législateur ; à savoir :

- La prise en compte de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 25/11/2018, qui porte sur une analyse de la consommation d'ENAF au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de PLU, soit la période 20014-2024.

- La prise en compte de la loi Climat du 22/08/2021 qui porte sur l'intégration d'un objectif de réduction par deux de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) recensée sur la période 2011-2021.



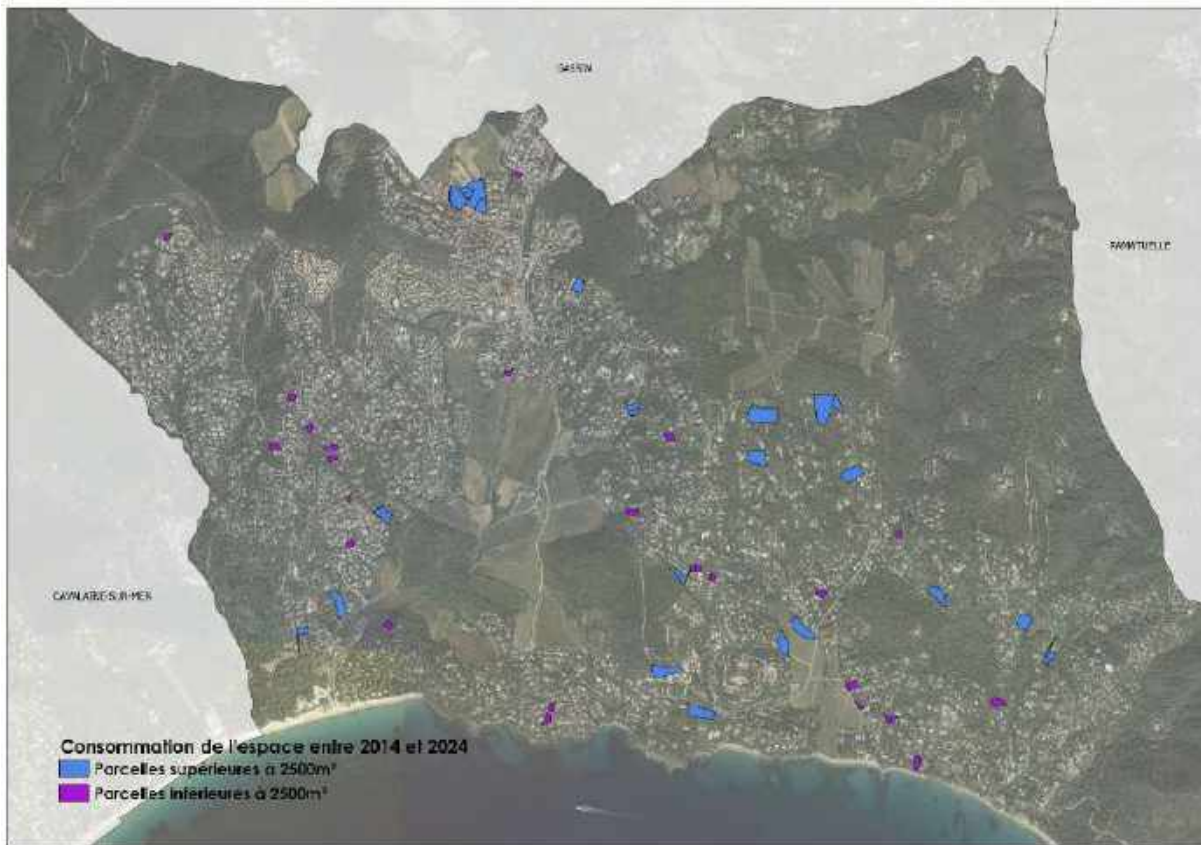
Le terrain retenu pour l'extension de la zone d'activités du Gourbenet

Analyse de la consommation d'espaces par l'urbanisation entre 2014 et 2024

Comme précédemment noté, afin de respecter le cadre imposé par la loi ELAN, le diagnostic doit porter sur les dix années ayant précédé l'arrêt du projet, soit la période 2014-2024. A ce titre, on constate que sur cette période, **14,76 hectares ont été artificialisés sur la commune de La Croix Valmer**, soit **0,6%** du territoire communal (2249 hectares). Cette artificialisation des sols a concerné :

- Pour 3,25 hectares (soit 22,1% du total) des parcelles dont la superficie est \geq 2500 m² ;
- Pour 11,5 hectares (soit 77,9% du total) des parcelles dont la superficie est \leq 2500 m².

Cette consommation spatiale de 14,76 hectares correspond à un rythme moyen de 1,5 hectares / an.



Analyse de la consommation d'espaces par l'urbanisation entre 2011 et 2021

Comme précédemment noté, afin de respecter le cadre imposé par la loi Climat, le diagnostic doit être complété :

- En prenant en compte les données de consommation d'ENAF pour la période 2011-2021.
- En actualisant le potentiel foncier résiduel identifié dans l'enveloppe urbaine existante.
- En fixant un objectif chiffré pour fin 2031 (horizon 2032).

Méthodologie

En complément des données déjà recensées, notamment celle concernant la période 2003-2019, l'analyse de la consommation d'ENAF s'est focalisée sur la période 2011-2021, à partir d'un travail exhaustif élaboré de la manière suivante :

- Mise à jour du cadastre.
- Délimitation de l'enveloppe urbaine existante en 2011. Pour ce faire, nous avons procédé à une analyse des franges urbaines (contextualisées à partir des limites des zones U et AU du PLU en vigueur).
- Identification des ENAF consommés en dehors de cette enveloppe urbaine initiale.
- Recensement des dents creuses correspondant à des terrains non bâtis dont la superficie est $\geq 2500 \text{ m}^2$; respectant ainsi la doctrine en vigueur, notamment celle établie par les services de l'Etat dans le département du Var.

- Recensement de toutes les parcelles déclarées comme consommées, soit ayant fait l'objet :
 - D'une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) comptabilisant toutes les constructions réalisées.
 - D'une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), intégrant les constructions en cours ou achevées, mais sans dépôt de DAACT.
- Classification selon la destination des constructions, en l'occurrence les habitations ou les équipements publics (aucun terrain n'a été consommé entre 2011 et 2021 au bénéfice des activités économiques).

Ce travail a ensuite été vérifié par photo-interprétation et associé, le cas échéant, à des visites de terrain. Dans ce cadre, ce sont des données SIG² d'analyse spatiale qui ont été utilisées, en les couplant avec des photographies aériennes portant sur les 2 années référence, soit 2011 et 2021. Une cartographie a enfin été réalisée, traduisant fidèlement les données prises en compte dans cette méthodologie.

Caractéristiques de la consommation spatiale

Entre 2011 et 2021, 10,96 hectares ont été artificialisés sur la commune de La Croix Valmer, soit 0,5% du territoire communal (2249 hectares). Cette artificialisation des sols a concerné :

- Des terrains très majoritairement situés en extension de l'enveloppe urbaine existante (2011), pour 9,06 hectares, soit 82,6% du total consommé.
- Des terrains correspondant à des dents creuses ayant une superficie ≥ 2500 m², pour 1,9 hectares, soit 17,4% du total consommé.

		ENAF		Total par vocation (ha)
		Extension de l'env. urb. 2011 (ha)	Dents creuses ≥ 2500 m ² dans l'env. urb. 2011 (ha)	
Espaces consommés 2011-2021	Lié à l'habitat	8,52	1,90	10,42
	Lié aux équipements publics	0,54	0,00	0,54
	Total (ha)	9,06	1,90	10,96

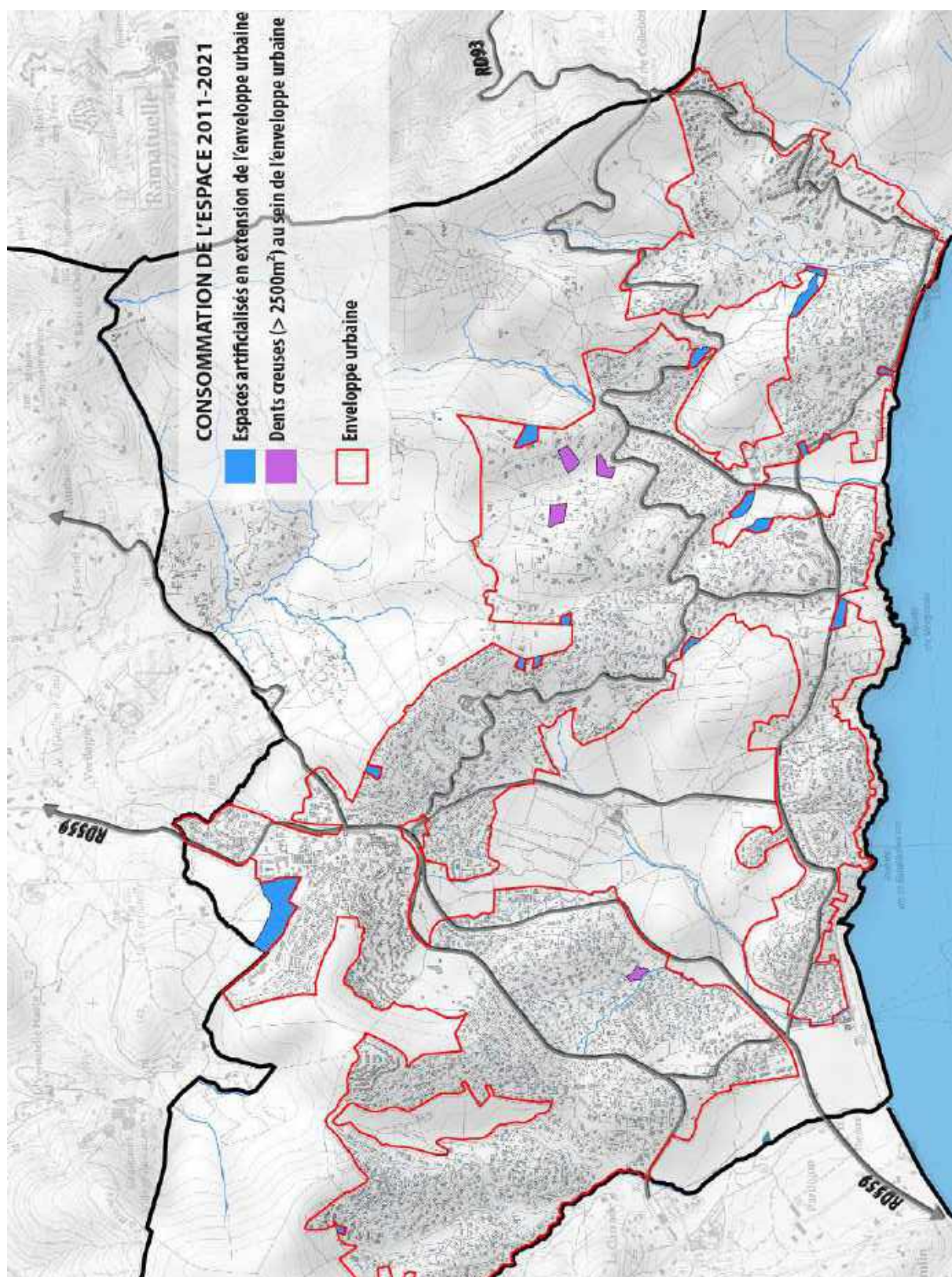
Sources : MAP & données communales

Cette consommation spatiale de 10,96 hectares correspond à un rythme moyen de 1,1 hectares / an.

En outre, cette consommation spatiale a concerné les types de constructions suivantes :

- Les habitations, qui représentent 10,42 hectares, soit 95% du total.
- Les constructions liées aux équipements publics (pôle enfance), pour 0,54 hectare (5% du total).

² SIG : système d'information géographique (outil informatique permettant de représenter et d'analyser des données, ici l'analyse géographique de l'occupation du sol).

Traduction cartographique de la consommation spatiale entre 2011 et 2021

Consommation spatiale 2011-2021 / Sources : MAP & données communales

Objectif chiffré de modération de la consommation spatiale

L'objectif de réduction de la consommation spatiale qui doit être fixé par le PADD dans le cadre de la révision du PLU, doit correspondre à la poursuite d'une politique de lutte contre l'étalement urbain. Cette ambition est bien évidemment conservée, la protection des milieux naturels et la pérennisation des espaces agricoles croisiens constitue un enjeu phare du projet territorial communal, avec en corollaire l'affirmation d'un principe de consommation limitée d'espace pour les futures extensions de l'urbanisation.

Prise en compte du SCOT GST

Si le PADD retient de respecter l'objectif chiffré retenu dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez (GST), la consommation spatiale à l'horizon fin 2031 ne devra pas excéder 60% de celle comptabilisée sur 2003-2014, soit **22,8 hectares** (38 x 0,6), correspondant à une moyenne théorique de 2,3 hectares / an. Comme précédemment noté, le SCOT GST ne respectant pas l'objectif de réduction par 2 de la loi Climat pour 2031, cette hypothèse de 22,8 hectares à consommer présente un incontestable danger. Pour rappel, le SCOT a prescrit sa révision n°2 (20/12/2022) avec pour objectif de prendre en compte la loi Climat ; révision qui devra être approuvée d'ici le 22/02/2027 (date butoir pour les SCOT). Le PLU n'aurait donc que peu à gagner de retenir cet objectif qui devra de toute façon être modifié et réduit d'ici le 22/02/2028 (date butoir pour les PLU).

Prise en compte de la loi Climat

Si le PADD retient de respecter la 1^{ère} étape de l'objectif ZAN (2031), la consommation spatiale à l'**horizon fin 2031** ne devra pas excéder 50% de celle comptabilisée sur 2011-2021, soit **5,5 hectares** (10,96 / 2).

Territorialisation de la consommation future

La prise en compte de la loi Climat et du SCOT modifié, a pour effet de faire évoluer les zones qui vont être consommées jusqu'à août 2031 (soit l'horizon 2032). A titre préliminaire, il convient de préciser que les dents creuses identifiées dans les autres secteurs déjà urbanisés (SDU) au sein de l'enveloppe urbaine existante n'ont pas à être comptabilisées dans les surfaces à consommer. En effet, ces parcelles libres étant toujours situées au sein des espaces proches du rivage (EPR), le PLU a prévu de d'interdire toute nouvelle construction. Dans ces SDU, seules des extensions limitées des constructions existantes ne pourront être autorisées.

De même, la territorialisation des surfaces à consommer pour l'horizon 2032 va désormais correspondre :

- A des parcelles encore libres dont la superficie est ≥ 2500 m², situées au sein de l'enveloppe urbaine 2021, pour un total brut de 2,97 hectares. La prise en compte de diverses contraintes paysagères (parcelles situées en espaces littoraux sensibles dans les EPR – identifiées dans le SCOT, surfaces en EBC, accessibilité, ...) ramène à un total net de 1,1 hectares ;
- A des parcelles initialement libres et bâties depuis 2021, dont la superficie est ≥ 2500 m², situées dans l'enveloppe urbaine 2021, pour un total de 2,3 hectares ;
- A des terrains libres à consommer dans l'enveloppe urbaine projetée, correspondant aux zones de projet suivantes :
 - L'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) du Gourbenet, classée en 1AU dans le cadre de la présente révision générale, dont la surface à consommer représenteront 2,1 hectares (sur une superficie totale de 2,6

hectares, l'espace déduit correspondant à une surface déjà artificialisée, de 0,5 hectare, affectée à du gardiennage de bateaux).

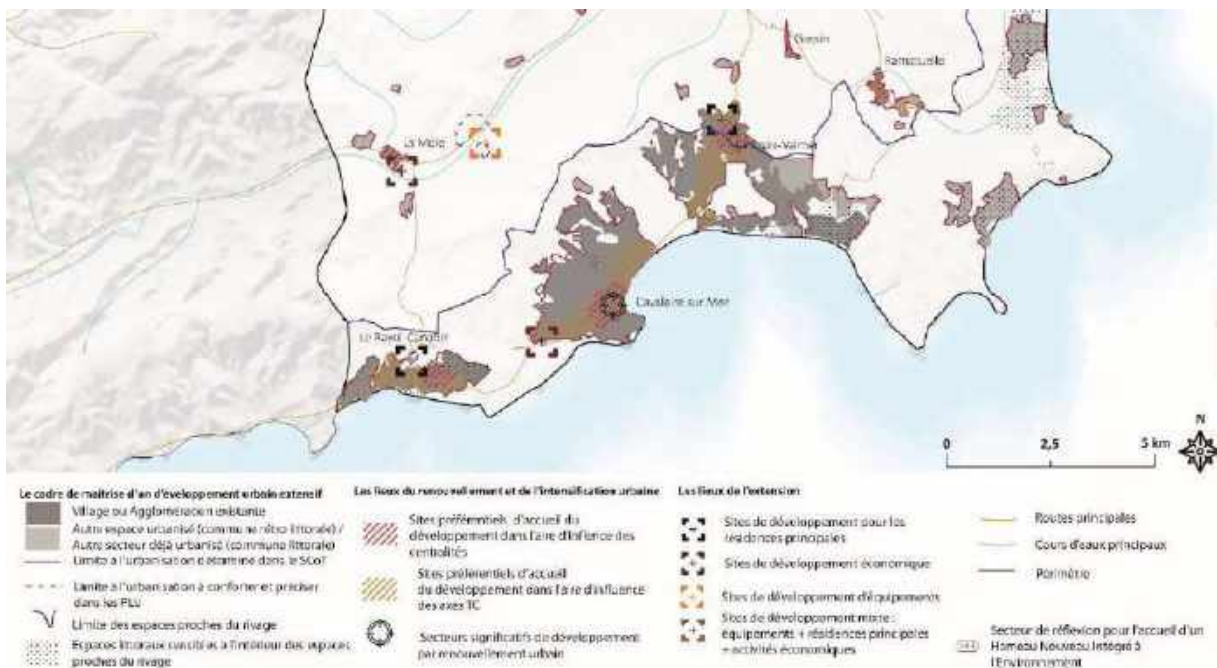
Objectif chiffré fixé dans le PADD

La surface des extensions urbaines représente un total de 5,5 hectares restant à consommer à l'horizon 2032, au titre d'une stricte compatibilité avec la loi Climat. L'objectif chiffré de modération de la consommation spatiale à l'horizon 2032, fixé dans le PADD modifié correspond donc à ces **5,5 hectares**.

Cohérence avec l'étude de densification et mutation des espaces bâtis

Par ailleurs, le choix de l'objectif chiffré de réduction de la consommation spatiale doit également être justifié par l'étude des capacités de densification et mutation des espaces bâtis, qui va identifier les parcelles (libres ou pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain) au sein de l'enveloppe urbaine existante, susceptibles d'être (ré)urbanisées en priorité, participant ainsi à définir la cohérence d'ensemble du projet urbain communal et à satisfaire les besoins démographiques, d'habitat, d'activités et d'équipements du PLU, pour La Croix Valmer de demain.

Une première étude des capacités de densification des espaces bâtis a été effectuée, en 2019, et intégrée dans le diagnostic initial. Elle doit néanmoins être actualisée, notamment afin d'intégrer les terrains ayant été consommés depuis cette date. Cette actualisation doit également se conformer au SCOT du Golfe de Saint Tropez, dont la modification n°1 approuvée en juin 2023 a identifié, en complément de l'agglomération croisienne, un certain nombre d'autres secteurs déjà urbanisés (SDU) qui ne pourront faire l'objet d'aucune densification, le DOO précisant que seules des extensions mesurées des constructions existantes (et des démolitions-reconstructions) pourront y être autorisées (cf. DOO / « Objectif 26 page 42). Cet objectif 26 est également reporté dans les annexes cartographiques du DOO, notamment en page 7, où les SDU de La Croix Valmer sont identifiés sur La Vallée Haute, Héraclée, Les Hauts de Gigaro et La Bouillabaisse.



SCOT GST / DOO : Extrait des annexes cartographiques
Schéma de l'accueil du développement futur dans le Golfe de Saint-Tropez

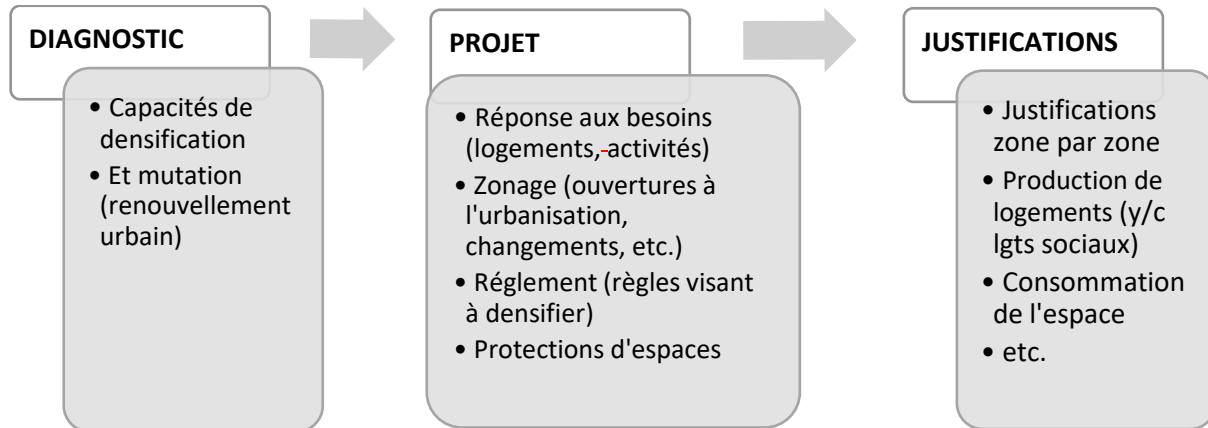
En outre, l'actualisation de cette étude de densification va permettre d'intégrer et faire évoluer le grand projet de renouvellement urbain du cœur du village, axe premier du projet urbain territorial pour les 10 prochaines années, voire d'identifier de nouveaux terrains également destinés à de futurs projets significatifs de renouvellement urbain, en entrée de ville Nord, en continuité immédiate du cœur du village, le long de la RD559.

Enfin, il convient de rappeler que l'étude initiale des capacités de densification des espaces bâtis s'est attachée à prendre en compte et respecter la spécificité des formes urbaines et architecturales de La Croix Valmer, de manière à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions dans leur paysage environnant, qu'il soit immédiat ou plus éloigné. Cet objectif patrimonial est bien évidemment conservé dans le cadre de l'actualisation de cette étude, qu'il convient maintenant de présenter.

2.2. Etude des capacités de densification et mutation des espaces bâtis

Cadre légal et méthodologie

Les articles L151-4 et R151-1 du code de l'urbanisme disposent que le rapport de présentation du PLU doit analyser : « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.* »



Source : MAP

Dans un premier temps, il a été nécessaire de définir les critères de densification à La Croix-Valmer, en fonction de ses principales caractéristiques morphologiques (cœur de village, 1ère couronne, quartiers périphériques d'habitat aéré, frange littorale, hameau excentré, équipements structurants, activités économiques, hébergement touristique, ...) et en tenant compte de leurs formes urbaines et architecturales particulières. A ce titre, 2 solutions de densification ont été privilégiées :

- La densification parcellaire sur terrain nu. Il s'agit de nouvelles constructions sur des terrains nus au sein des tissus urbains existants. Ce type de densification ne concerne que les terrains d'une superficie inférieure à 5000 m². Au-delà de cette superficie, l'analyse considère qu'il s'agit d'espaces en extension. Cette solution de densification est la plus simple et représente le plus gros potentiel de nouveaux logements.
- La densification parcellaire sur terrain bâti. Il s'agit :
 - De nouvelles constructions sur des parcelles en partie bâties, par division parcellaire, remembrement ou sur la même unité foncière. Cette solution qui s'apparente au modèle BIMBY (Build In My BackYard) est plus compliquée dans la mesure où elle requiert une démarche volontaire, notamment des propriétaires concernés.
 - Des projets qui font l'objet d'un renouvellement urbain. Il s'agit de projets prioritaires, dont le principal concerne la reconfiguration du cœur du village. Ainsi que d'un autre tènement foncier, stratégiquement situé en entrée de ville Nord, le long de la RD559.

Les données non prises en compte :

- **La densification parcellaire sur terrain bâti ayant des surfaces inférieures à 1500 m²** n'a pas été prise en compte. En effet, il s'agit de nouvelles constructions issues de division parcellaire ou de remembrement. Cette solution est plus compliquée dans la

mesure où elle demande une analyse trop précise et requiert une démarche volontaire, notamment de la part des propriétaires concernés.

La solution de densification par extension verticale ou horizontale a été écartée, pour plusieurs raisons :

- Cela demandait une analyse trop précise à la parcelle, à l'échelle de chaque construction avec des difficultés d'accès aux propriétés privées.
- Le règlement du PLU est déjà généreux en terme de hauteurs, notamment pour le coeur du village (12 mètres) et la ZAC de l'Odyssee (14 mètres). A ce titre, les caractéristiques de la forme urbaine typique du coeur du village (alignements bâtis, hauteurs, ...) justifie qu'aucune solution de densification ne puisse rationnellement s'y opérer.
- Les visites de terrain ont révélé qu'un certain type de tissu urbain pavillonnaire de La Croix Valmer, principalement situé en dehors des limites du site Inscrit, souvent déjà assez dense, pouvait présenter des opportunités d'extensions, mais comportait peu d'opportunités en terme de créations de nouveaux logements.

Par ailleurs, une première solution de mutation a été explorée, afin d'analyser certaines potentialités stratégiques particulières. A ce titre, une simulation de renouvellement urbain a été effectuée sur les différents terrains recevant des campings, principalement situés en retrait de la façade littorale. Quoique ces terrains bénéficient de surfaces particulièrement importantes, leur capacité de mutation, notamment afin de les destiner à de l'habitat, n'a pas été retenue, dans la mesure où elle est incompatible avec la troisième orientation du PADD qui entend "Pérenniser et développer l'économie touristique", en préservant "la vocation d'hébergement touristique, notamment les campings et équipements existants (hôteliers, para-hôteliers, etc)", ce qui doit permettre de "Conserver la classement en station de tourisme". dont "le camping". En cohérence avec ces objectifs majeurs, ces terrains n'ont donc pas été retenus comme susceptibles d'être densifiés, préservant ainsi l'économie touristique de la commune.

De plus, une seconde solution de mutation par restructuration du bâti (création de nouveaux logements à l'intérieur de bâtiments existants) a également été écartée, car elle demandait une analyse trop précise et trop complexe à mettre en place d'un point de vue opérationnel. On note cependant que cette pratique a toutefois déjà été employée, notamment dans le centre et ses franges immédiates, et qu'elle commence à se répandre dans certaines zones pavillonnaires.

Identification du foncier mobilisable

En application de cette méthodologie, le gisement foncier mobilisable a été identifié selon les étapes successives suivantes :

- Première visite de terrain (aperçu général, repérage, etc.) ;
- Identification cartographique du gisement (sur la base des dernières photos aériennes disponibles et le cadastre actualisé) ;
- Vérification avec le service urbanisme communal, afin d'actualiser les potentialités en intégrant les autorisations d'urbanisme en cours d'instruction ou de délivrance ;
- Deuxième visite de terrain (vérifications, photographies, etc.).

Il s'est avéré ensuite nécessaire d'intégrer des contraintes intangibles, ne permettant pas la densification sur certains secteurs, en s'appuyant sur la cartographie, les visites de terrain et

les particularismes territoriaux. A ce titre, les contraintes et spécificités suivantes ont été prises en compte :

- **Les risques naturels et technologiques**, notamment les terrains exposés au risque d'inondation et de ruissellement, ont ainsi été exclus du gisement foncier mobilisable.
- **La mise en valeur de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage** : à ce titre, les situations de densification et de mutation qui remettraient en question la qualité des tissus urbains et étaient susceptibles de déprécier le paysage et le cadre de vie ont été prises en compte (densification sur certains espaces publics, dévalorisation de tissus urbains emblématiques, notamment les tissus de lotissements les plus aérés, etc.). Cet objectif de protection paysagère a justifié qu'un potentiel de densification particulièrement limité ne puisse s'opérer au sein des secteurs littoraux les plus sensibles à l'intérieur des Espaces Proches du Rivage (EPR), notamment afin de respecter les ambiances de "pinèdes habitées" qui les composent (espaces verts, hauteurs des constructions, ...). A titre d'exemple, ce principe a été appliqué sur certains secteurs particuliers tels que les quartiers du Vergeron, de Cavalière ou de Sylvabelle, en façade littorale et/ou en belvédère sur le grand paysage maritime, se conformant ainsi aux préconisations concernées du SCOT du Golfe de Saint-Tropez (GST), dont la modification n°1 a été approuvée dernièrement (juin 2023). Sur ces secteurs littoraux sensibles en EPR, tout projet de densification ne pourra éventuellement être envisagé qu'après avoir évalué son incidence sur les paysages et l'environnement, notamment en cas de division parcellaire ou d'extension du bâti existant.



Vue d'un espace littoral sensible en EPR, dont les qualités paysagères doivent être préservées

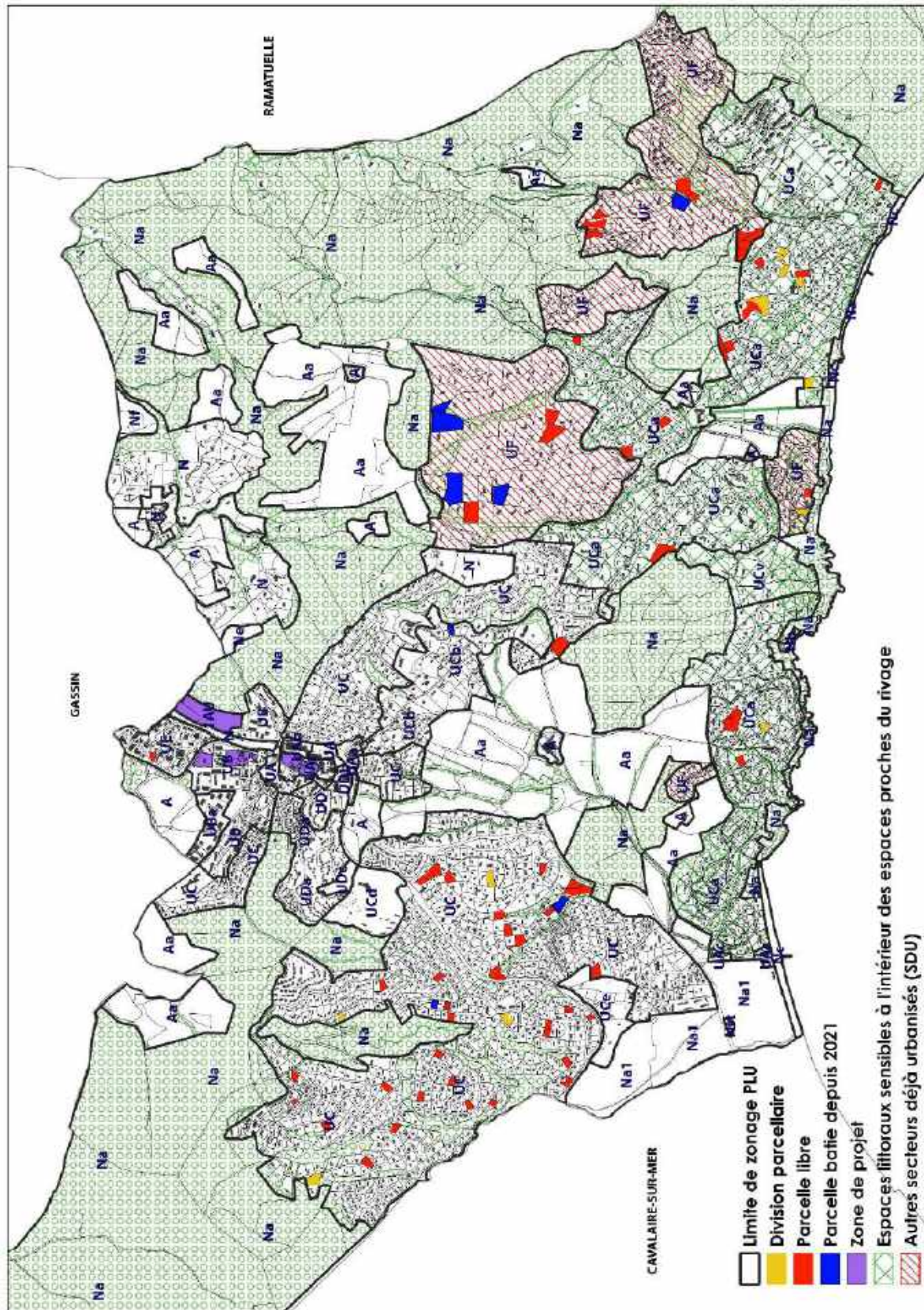
- **La prise en compte du SCOT GST** a également permis d'identifier les autres secteurs déjà urbanisés (SDU) de la commune, en complément de l'agglomération existante. Conformément au SCOT modifié, au sein de ces SDU seules des extensions limitées des constructions existantes peuvent être autorisées. Aucune capacité de densification ne peut donc y être envisagée. Ces SDU identifiés dans le SCOT GST correspondent aux tissus aérés sur les quartiers de La Vallée Haute, Héraclée, Les Hauts de Gigaro et La Garenne (dénommée La Bouillabaisse dans le SCOT).

Détail du potentiel de densification

Toute typologie confondue, la totalité des parcelles disposant d'un potentiel de densification et mutation, au sein des enveloppes urbaines croisiennes représente environ 15 hectares.

Cependant, ce potentiel total demeure théorique et doit être notamment affiné, afin de ne prendre en compte que les terrains destinés à une vocation résidentielle et de justifier que le potentiel de densification permet de couvrir les besoins prévisionnels de la présente révision

du PLU, l'objectif d'évolution démographique pouvant ainsi être absorbé par les capacités de renouvellement urbain, le comblement des dents creuses dans les tissus existants, auxquels sont associés les secteurs d'extension de l'agglomération.



Potentiel de densification et mutation des espaces bâtis croisiens

Estimation des capacités

Densification parcellaire sur terrain nu (en rouge sur la carte ci-avant)

Après identification et cartographie de ces terrains qui correspondent à des "dents creuses" dans le tissu urbain, un potentiel de logements est estimé, à partir des critères suivants :

- La superficie des terrains.
- La densité représentative, en fonction du tissu urbain alentour, pour tenir compte des formes urbaines et architecturales, en s'appuyant sur des ambiances adaptées notamment justifiées par des objectifs paysagers (préservation d'ambiances de tissus aérés et de "nature en ville").

Notons que l'application de ratios d'abattement, pour tenir compte des problématiques de rétention foncière, de contraintes urbaines, architecturales ou techniques liées à l'aménagement de certains terrains (accès difficile, stationnements, espaces verts, coûts excessifs des travaux, etc.) sera intégrée ci-après (cf. « *synthèse du potentiel de densification* »).

Sur ces bases, un potentiel de **50 logements** a été identifié (sur une superficie totale de 9,5 hectares).

Densification parcellaire sur terrain bâti (en jaune sur la carte ci-avant)

La méthode est la même que celle utilisée pour les terrains nus, à cela près qu'il convient de travailler à une échelle géographique très précise de façon à pouvoir faire des simulations quant aux possibilités d'implantation de nouvelles constructions, notamment après division parcellaire.

Un potentiel de **10 logements** a ainsi été identifié (sur une superficie totale de 2,1 hectares).

Zones de projet (en violet sur la carte en page précédente)

Les zones de projet correspondent aux sites prioritaires de renouvellement urbain et aux zones d'extensions de l'enveloppe urbaine existante. Ils correspondent, en matière de stratégie foncière, à des zones préférentielles d'accueil du développement futur. Les terrains qui ont ainsi été identifiés et pris en compte (pour une superficie totale de 5,5 hectares) sont les suivants :

- Les terrains destinés au projet de renouvellement urbain du cœur du village, soit le secteur UAr (25 273 m²), pour une capacité totale avoisinant 250 logements (estimation calculée sur la base d'un ratio de 100 logements/hectare).
- Le terrain situé en entrée de ville Nord, à proximité immédiate du centre du village, classé en zone UB (8 684 m²), le long de la RD559, pour une capacité totale de 90 logements (non compris les parcelles concernées par le projet de 44 logements, dont le chantier est en cours de finition, et qui a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet, approuvée en 2019). Cette estimation est calculée sur la base d'un ratio de 100 logements/hectare.
- Notons que le foncier situé en entrée de ville Nord, réservé pour l'extension de la ZA du Gourbenet (2,6 hectares), dont la destination économique est incompatible avec l'habitat (autre que les logements de fonction nécessaires aux activités économiques), ne dispose d'aucune capacité d'accueil. De même, pour le terrain encore disponible à l'intérieur de la ZA existante (890 m²), qui ne pourra recevoir aucune habitation.

Synthèse du potentiel de densification

La capacité en matière de production de logements

Ces différents sites représentent un potentiel de **400 logements**, sur la base d'estimations effectuées à la parcelle (divisions et parcelles libres) ou équivalent à 100 logements/hectare (cœur du village, entrée de ville Nord), en prenant en compte chaque situation urbaine particulière. Cette capacité totale est décomposée dans le tableau ci-dessous.

Solution de Densification / Extension	Nombre de logements
Division parcellaire sur terrains nus	50
Division parcellaire sur terrains bâtis	10
Cœur du village (renouvellement urbain)	250
Entrée de ville Nord (renouvellement urbain)	90
Total	400

Potentiel de densification des espaces bâtis (source : MAP)

Ces 400 logements représentent **220 résidences principales** (soit près de 55% du parc total futur).

Cette capacité totale de 220 résidences principales a été obtenue à partir des mesures fortes que la présente révision du PLU entend prendre en matière de **développement de la mixité sociale de l'habitat**. A ce titre, les futurs programmes immobiliers sur les projets de renouvellement urbain (cœur du village et entrée de ville Nord) devront réserver **40%** de leurs capacités à des Logements Locatifs Sociaux (LLS) ou en Bail Réel et Solidaire (BRS), permettant ainsi de fluidifier les parcours résidentiels et de proposer une offre significative face à la concurrence des résidences secondaires sur la commune. Le total des résidences principales sur ces secteurs de projets va représenter environ 200 logements (soit 50% du parc total futur : 400 logements). Il convient de noter que l'effort fait en matière de rééquilibrage de l'offre d'habitat au titre de la présente révision du PLU est particulièrement significatif. En effet, les résidences principales ne représentent actuellement que moins de 30% du parc de logements (27,4% / INSEE 2020) ; soit un chiffre globalement stable depuis près de 25 ans.

A noter que l'opération en cours de finition située en entrée de ville Nord, le long de la RD559, a constitué la 1^{ère} pierre de cette stratégie communale, en permettant la réalisation de 44 logements en BRS, représentant la totalité du programme immobilier.

Sur la partie restante du potentiel foncier, la capacité en résidences principales a été estimée à 20 logements, soit la reconduction du pourcentage actuellement recensé sur la commune (moins de 30%).

Ces chiffres constituent donc des indicateurs forts, témoignant d'un effort très important de la commune en matière de réalisation de logements et de diversification des gammes d'habitat, mettant en application un des objectifs retenus dans la **seconde orientation du PADD** qui entend « **Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat** » afin de « **favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages** ». Ces estimations demeurent cependant théoriques, un certain nombre de contraintes (rétention foncière, vocation du bâti, contexte architectural et urbain, ...) justifiant qu'elles puissent être pondérées (prise en compte d'un abattement).

Corrélation avec l'objectif de développement démographique

L'addition des capacités d'accueil aboutit donc à un total théorique avoisinant **400 logements**, soit **220 résidences principales**. Ces 220 résidences principales représentent 460 habitants permanents supplémentaires (application d'un taux moyen de 2,1 personnes/ménage, globalement stable depuis 2009), faisant passer la population communale de 3780 personnes en 2020 à 4240 personnes en 2032. En appliquant un taux de pondération de 70%, justifié par la prise en compte des problématiques de rétention foncière et de contraintes urbaines et architecturales (topographie, accessibilité, stationnements, destination des bâtiments, ...), la population supplémentaire croisienne serait ramenée à +320 habitants permanents, soit environ 4100 personnes.

A noter que le projet de renouvellement urbain du cœur du village fait l'objet d'une procédure déjà engagée de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), et va faire l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Ces modalités vont permettre de mener à bien cette opération, en mettant en œuvre une stratégie foncière adaptée. A ce titre, une première ébauche de phasage prévisionnel, décomposant l'opération en plusieurs tranches, a été étudiée par la commune et l'EPF. Ce planning de réalisation ne prévoit pas de pouvoir réaliser la totalité de l'opération d'ici 2031, ce qui justifie l'utilisation du taux de pondération qui prévoit que seul 70% du programme soit réalisé (soit 175 logements sur les 250 estimés).

Sur ces bases, on peut ainsi conclure que le potentiel de densification des espaces bâtis permet de couvrir les besoins prévisionnels prévus par la révision du PLU, et que l'objectif d'évolution démographique à l'horizon 2032 (4100 personnes) va être absorbé par les capacités d'évolution des secteurs déjà bâtis de la commune (renaissance du cœur du village, entrée de ville Nord, ...).



2.3. Analyse des capacités de stationnement

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation « *établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.* »

Cet inventaire des stationnements publics est présenté dans le tableau et les cartes ci-dessous, qui détaillent les capacités de stationnement. 23 parkings publics sont implantés sur la commune.

Localisation	Stationnements / parkings publics	Places	Gratuité
Village	Parking la Rotonde	22	Gratuit
	Parking du Brost	17	Gratuit
	Parking Georges Foisy	8	Zone bleue
	Parking Odyssee 80	10	Zone bleue
	Parking de la Poste	13	Gratuit
	Parking Henry Dhorne	29	Zone bleue
	Parking de la Gare	36	Zone bleue
	Parking Emeraudes	18	Gratuit
	Parking les Palmiers	22	Zone bleue
	Parking du Train des Pignes	35	Gratuit
	Parking du Marché	70	Gratuit
	Parking des Tennis	10	Gratuit
	Parking du Stade	46	Gratuit
	Parking des Ecoles	37	Gratuit
La Bouillabaisse	Parking la Ricarde	200	Payant haute saison
	Parking 1ère Division Française Libre	115	Gratuit
	Parking du Baigneur	4	Payant haute saison
	Parking Pardigon	228	Payant haute saison
Plages	Parking Sylvabelle	71	Payant haute saison
	Parking Héraclée	33	Payant haute saison
	Parking des Myrtes	18	Payant haute saison
	Parking Gigaro	111	Payant haute saison
	Parking Saint-Michel	170	Payant haute saison
TOTAL voitures		1323	

Localisation	Stationnements / parkings publics	Places	Gratuité
La Bouillabaisse	Parking Pardigon	61	Payant haute saison
TOTAL 2 roues		61	

TOTAL parkings publics	1384	0
-------------------------------	-------------	----------

Capacité des parkings publics (source : commune)

L'inventaire montre que les 23 parkings publics représentent une capacité totale de 1 384 places de stationnement, dont 61 places pour les deux roues.

373 places de stationnement, soit un quart des places de stationnement de la commune, sont situées dans le centre-ville ou à proximité. Répartis sur 14 parkings de petite taille, ces places sont gratuites, ou en zone bleue (30 minutes ou 1h30).

Aucun parking public n'est implanté dans les quartiers résidentiels périphériques. Cependant, les résidents bénéficient de parkings privés, notamment pour les lotissements.

A l'inverse, près des trois quarts des places de stationnement (1 011 places) sont situées le long du littoral. Les 9 parkings, de grande capacité (jusqu'à 228 places pour le parking de Pardigon), sont payants en haute saison, du 1^{er} juin au 30 septembre, du fait de la forte fréquentation des plages à cette période.

L'offre répond donc aux besoins de la commune, hors périodes de grandes affluences, notamment estivale, les "ponts" printaniers, ainsi que les week-ends d'avant et d'après saison, où les parkings sont très vite saturés, spécialement sur la façade littorale, les plages et arrières-plages.



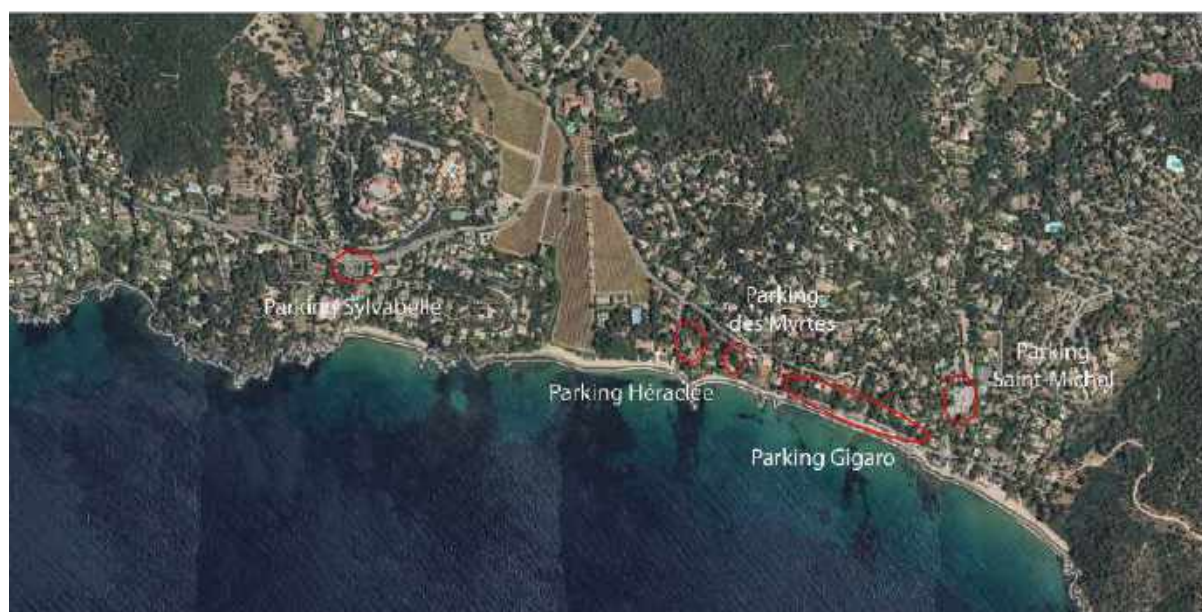
Parkings publics en entrée de ville Nord



Parkings publics en coeur du village



Parkings publics du littoral (Ouest)



Parkings publics du littoral (Est)

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

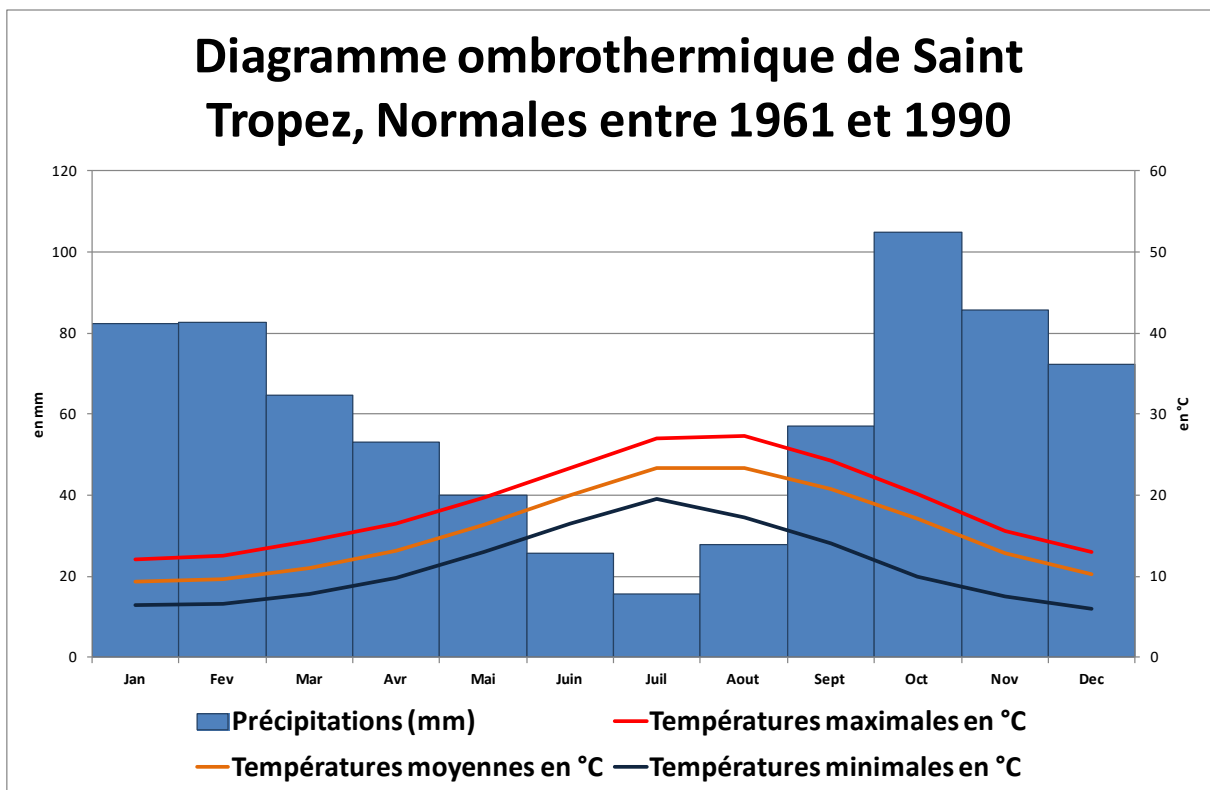
3.1. Données géophysiques

3.1.1 Le 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.

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 La géologie

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.






















Carte géologique 1/50 000 vecteur harmonisée avec MNT de la Croix Valmer



1000 m Propriétaire : BRGM

©IGN

	Mylonites de micaschistes		Würm : cailloutis, graviers, sables
	Mylonites d'amphibolites et de leptynites associées		Rhyolite
	Mylonites de micaschistes à grenats et staurotide fréquente		Basaltes
	Mylonites de gneiss migmatitiques		Amphibolites
	Mylonites du granite de l'Hermitan		Andésite
	Micaschistes stratigraphiquement indifférenciés		Amphibolites et leptynites associées
	Micaschistes à minéraux, staurotide et grenat		Quartz
	Faciès à disthène		Serpentine
	Gneiss en dalles, à tourmaline		Gneiss migmatitiques (Gneiss de Bormes)
	Gneiss de Bormes à grands phénoblastes et enclaves		Micaschistes
	Gneiss tantôt micaschisteux tantôt très feldspathiques (localement oeilés)		Micaschistes à grenats et staurotide fréquente
	Alternances de lits (de quelques cm à quelques dm) de gneiss fins et de gneiss micacé-		Para-gneiss souvent albitiques
	Gneiss oeilés à Amphibolites		Granite de l'Hermitan
	Granite de Camarat		
	Granite leucogranite orienté		
	Microgranite		

3.1.3 La 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, le Massif du Lardier et le 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.



*Topographie globale de la Croix-Valmer et ses environs
(Source : Google Earth)*

3.1.4 L'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 ;
- 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.

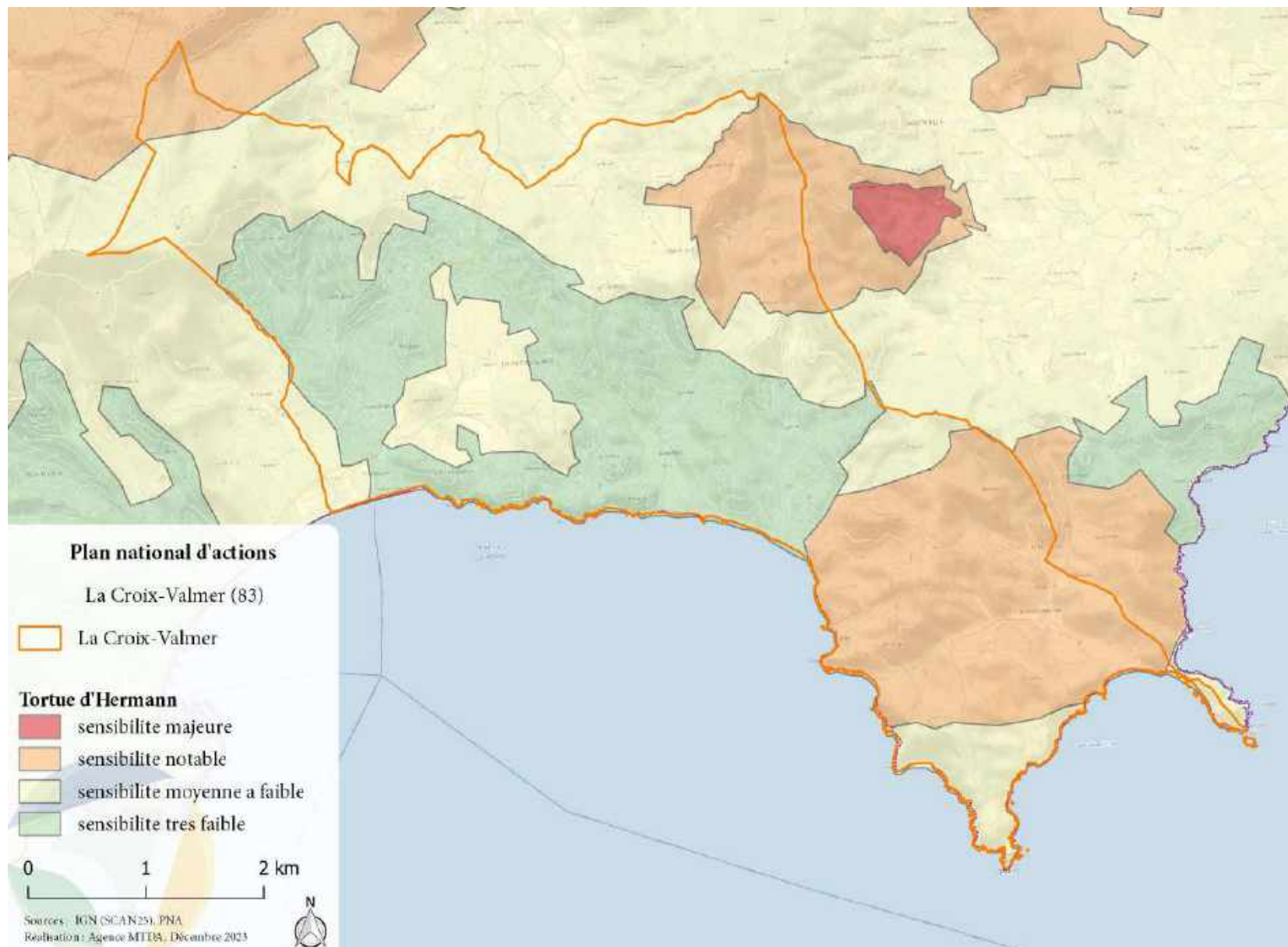
On distingue à l'Ouest, le ruisseau de la Carrade qui forme la limite avec Cavalaire, puis le ruisseau de la Pierre Plantée lui-même alimenté par les ruisseaux de la Ricarde, Méi lésé et Tabarin, Les ruisseaux de la Carrade et de la Ricarde aboutissent tous deux au niveau de la plage de la Douane, A 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 qui irrigue 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 : la Vernatelle, du Gourbenet et du Brost.

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. Biodiversité et milieux naturels

3.2.1 Principaux milieux naturels rencontrés sur la commune

▪ HABITATS TERRESTRES ET 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 ;
- d'autres types de formations.

Les formations sub-littorales

▪ Les formations à oléolentisques

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 orienté 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*).



Formations à oléolentisques

▪ 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 : la Barbe de Jupiter (*Anthyllis barbajovis*).



Une Barbe de Jupiter

Les chênaies 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 calcaires.

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 fruticosum*), 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 flammula*) et Garance (*Rubia peregriana*).

▪ 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*) 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*).



Une suberaie (V.Moulinié)

▪ 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 et les Arbousiers. Ces deux espèces forment un fourré 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 Cahcotome 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 dominent 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*).

Autres types de formations

- *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*).

- *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, phœnix, etc.) 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 dealbata)*

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.



Des mimosas sur un camping de la Croix-Valmer

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 VIème siècle avant J.C, la culture de l'olivier connut son apogée à compter du Xème 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 (*Phoenix canariensis*) qui borde les allées, ainsi que de façon plus ponctuelle les *Phoenix 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 à la qualité des paysages et au cadre de vie croisien, leurs comportements face au risque incendie sont très variables :

- la suberaie dense à 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 ;
- à 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.

▪ 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	Faune
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.	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 de profondeur et ces aires concentrent la photophiles s'y développent jusqu'à 40 mètres biodiversité maximale du milieu sous-marin.

Les algues photophiles de profondeur s'y développent jusqu'à 40 mètres et ces aires marines concentrent la biodiversité maximale du milieu sous-marin.

Flore	Faune
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Grande nacre : coquillage protégé pouvant atteindre la taille d'un 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.



Herbiers de Posidonies

3.2.2 Faune rencontrée sur le territoire communal

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.

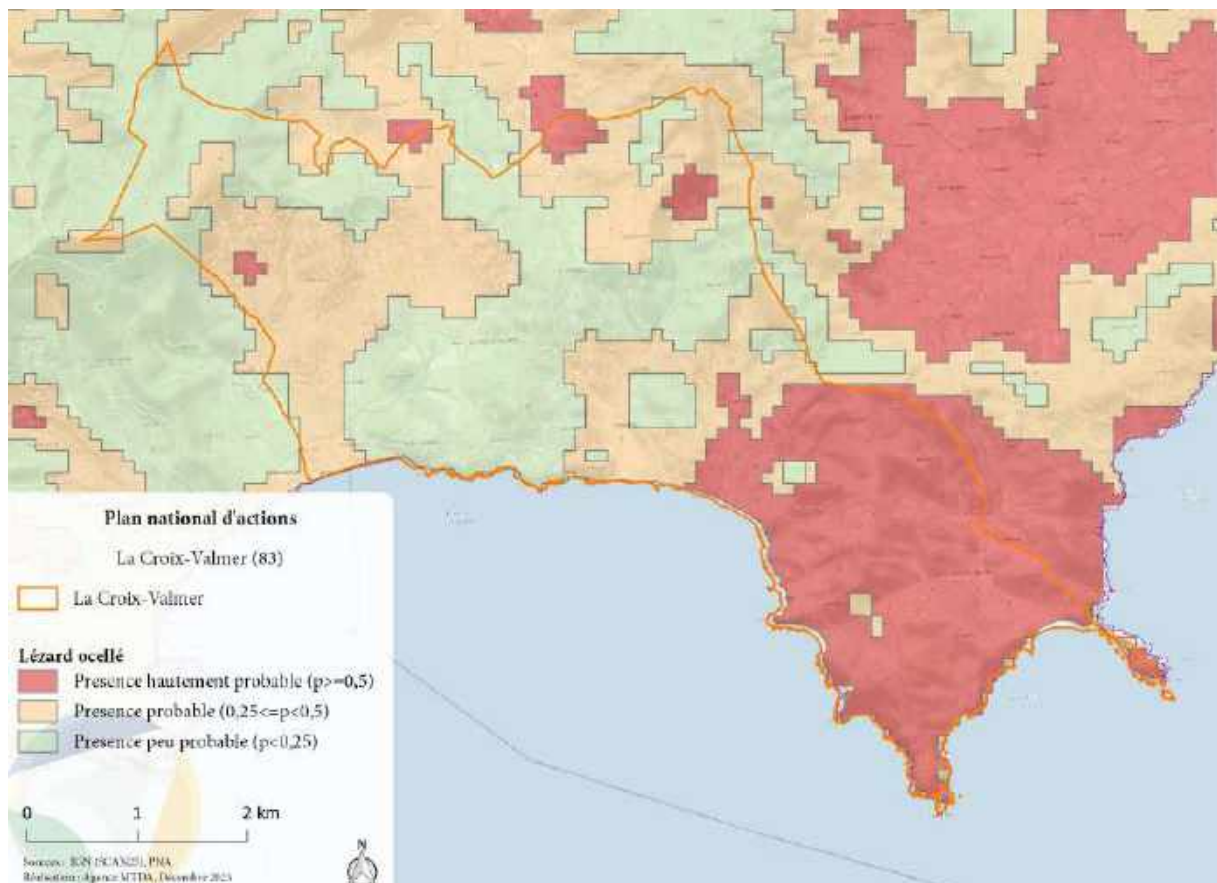
Plusieurs espèces rares de reptiles

La tortue d'Hermann, espèce endémique des Maures est présente dans les milieux mosaïques 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. 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 Couleuvre de Montpellier (J. Gauthier)



Zoom sur la tortue d'Hermann

Unique tortue terrestre que l'on trouve naturellement en France. Il s'agit d'une espèce en fort déclin, principalement en Italie, en France et en Espagne où elle ne possède plus que des populations isolées qui sont généralement en situation critique. Le PNA (2018-2027) est assorti d'une cartographie qui détermine les zones de sensibilité à la tortue d'Hermann selon 4 critères :

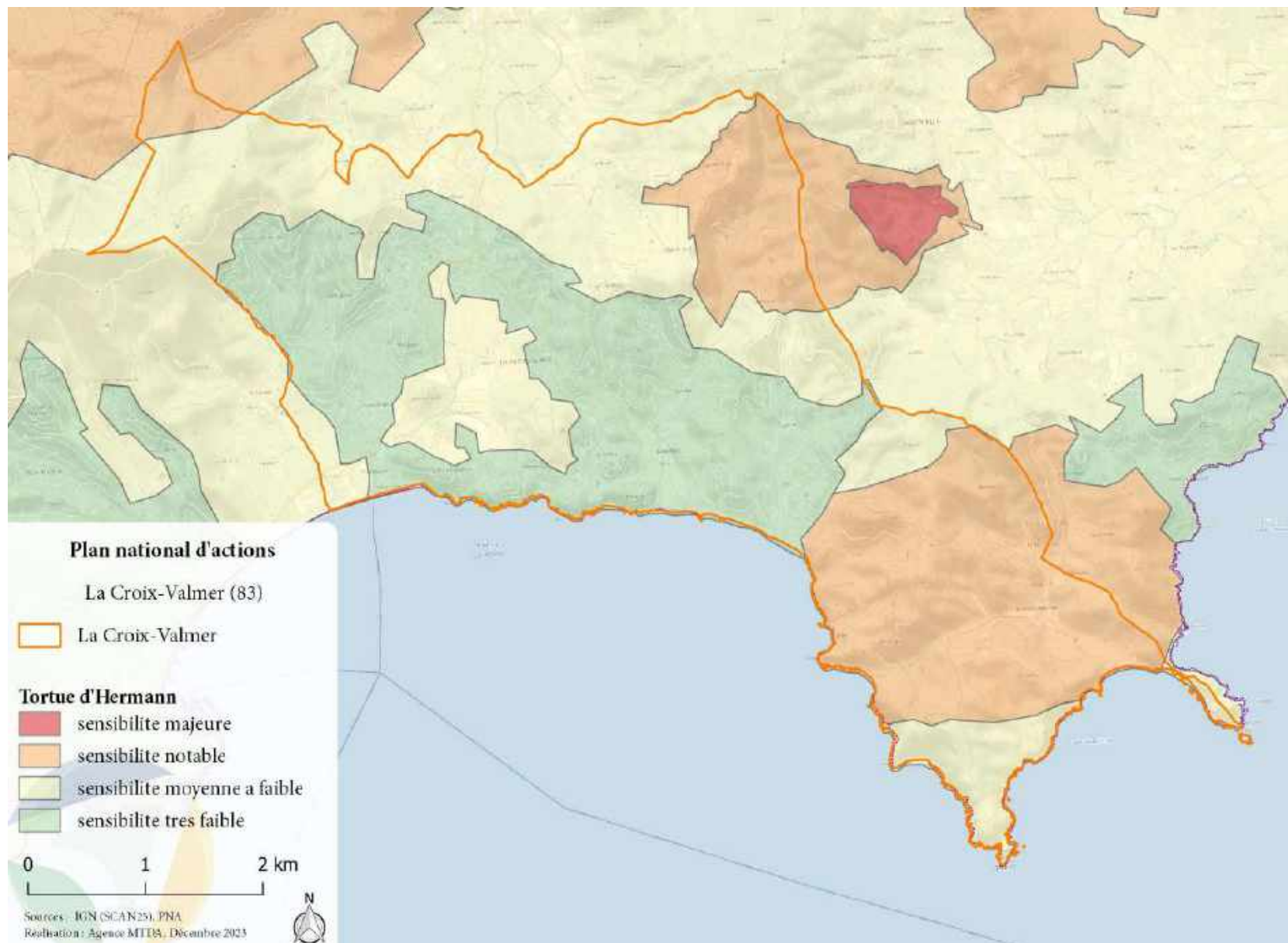


Une Tortue d'Hermann (K. Reydet)

- zone rouge de **sensibilité majeure** (noyaux majeurs de population les plus denses, viables et fonctionnels) : les aménagements y sont à proscrire ;
- zone jaune de **sensibilité notable** (secteurs à noyaux majeurs de population mais de densité moindre) : les aménagements y sont à éviter. Le porteur de projet devra avant tout démontrer l'absence de solution alternative et justifier la réalisation du projet pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Tout projet envisagé devra alors faire l'objet d'une estimation des effectifs par un diagnostic approfondi (surface du projet < 30 ha) ou adapté (surface > 30 ha) ;
- zone verte de **sensibilité modérée** (l'espèce est présente mais en faible densité) : sur les espaces encore naturels, les aménagements doivent être réduits au minimum. Les zones déjà aménagées doivent être prioritairement utilisées et densifiées. Tout projet aménagé devra faire l'objet d'un diagnostic succinct qui devra *a minima* pouvoir démontrer la faible abondance des tortues sur la zone impactée. Le diagnostic devra également préciser la nature et la qualité des habitats présents sur le site et aux marges de celui-ci ;
- zone bleue de **sensibilité nulle** (la présence de l'espèce n'a pas pu être démontrée) : lorsque le projet est soumis à notice ou étude d'impact, celle-ci devra au minimum s'exprimer sur la potentialité des milieux. Aucun diagnostic spécifique n'est imposé, mais peu, selon les cas être recommandé.

Sur la base du précédent PNA, il s'agit de poursuivre la dynamique enclenchée avec la mise en œuvre de 35 actions opérationnelles. Dans le Var, la stratégie consiste notamment à améliorer la prise en compte de l'espèce et sa conservation dans les politiques publiques et secteurs privés, à améliorer et développer les partenariats entre acteurs de la gestion du territoire, à accroître le réseau des espaces protégés et/ou gérés, à mettre en œuvre des modes de gestion des milieux naturels non destructeurs pour les habitats et pour les tortues, à faire évoluer la réglementation, notamment en matière de détention et à poursuivre l'information et la sensibilisation du public ainsi que la formation des professionnels.

La carte ci-après présente un zoom de cette carte sur le territoire communal de la Croix-Valmer.



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.



Un Faucon crécerelle (M.Bouffard)

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 accueillants pour le renard, la fouine, la belette, l'écureuil, le campagnol, le lièvre, le hérisson et les chauves-souris.



Un Hérisson d'Europe

3.2.3 Mesures d'inventaire et de protection

Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

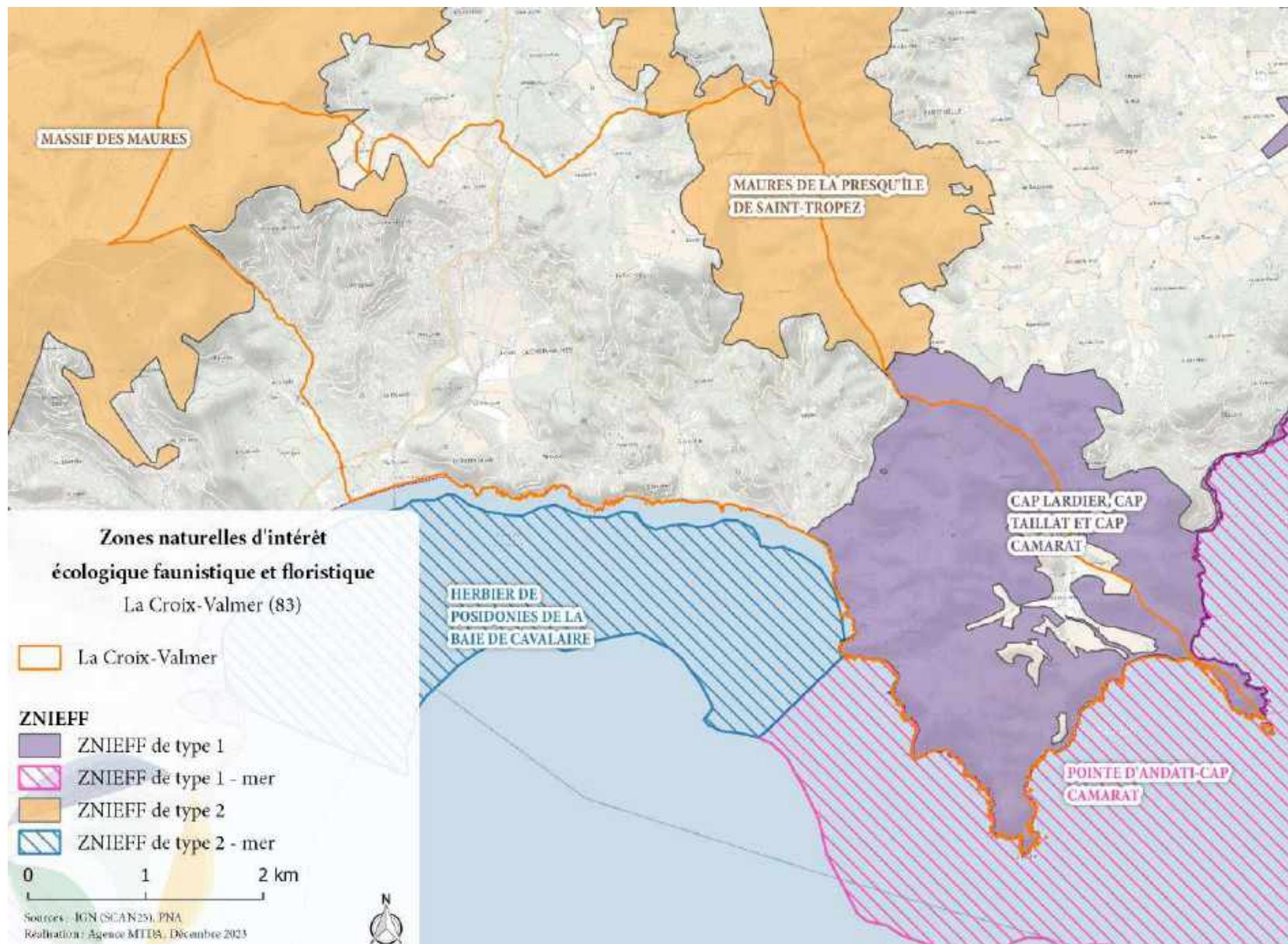
La ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'espaces naturels particulièrement intéressants au plan écologique. L'ensemble de ces espaces constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs des milieux à l'intérieur desquels il convient de respecter les grands équilibres 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 concernent 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 5 zones appartenant à l'inventaire des ZNIEFF de la région PACA.



Les ZNIEFF terrestres

La ZNIEFF de type I « Caps Lardier, Taillat et Camarat » (869 ha)

Il s'agit d'un ensemble naturel littoral très intéressant et pratiquement exempt d'artificialisation. La zone présente une succession de petites criques, de rochers et de falaises offrant de nombreux microbiotopes sableux. Plus vers l'intérieur, on rencontre des massifs forestiers dominés par le Chêne vert, le Chêne liège ou le Chêne pubescent, ainsi que les faciès de dégradation de ces formations.

En termes de flore et d'habitats naturels, on y observe une richesse particulière des groupements littoraux thermophiles ou halophiles dans lesquels l'on rencontre de nombreuses espèces rares : fourrés à Lentisque et Myrte, formations à Euphorbes arborescentes ou à Barbe de Jupiter, matorral à Palmiers nains, groupements à *Armeria praecox*, *Allium chamaemoly*, *Isoetes duriaei*, *Isoetes hystrix* et *Serapias*.

La zone des trois caps comporte un réel intérêt sur le plan faunistique puisque 15 espèces animales patrimoniales s'y rencontrent, dont 6 espèces déterminantes.



Il y est notamment recensé des populations de Grand Dauphin, un couple de Faucon pèlerin, 4 couples de Monticole bleu et des colonies de Martinet pâle. Sont observés régulièrement le Circaète Jean-le-blanc, le Faucon hobereau, le Petit-duc scops et la Pie-grièche méridionale.

Les insectes d'intérêt patrimonial y sont représentés par des espèces d'affinité méditerranéenne :

Un Grand Dauphin

- l'Alexanor (*Papilio alexanor*), espèce déterminante et vulnérable, protégée au niveau européen ;
- l'Apollon (*Parnassius apollo*), espèce montagnarde remarquable et en régression ;
- l'Ephippigère provençale (*Ephippiger provincialis*), espèce déterminante endémique des départements du Var et des Bouches-du-Rhône la Magicienne dentelée (*Saga pedo*), espèce déterminante protégée au niveau européen ;
- le Jason de l'Arbousier ou Pacha à deux queues (*Charaxes jasius*), lépidoptère remarquable d'affinité méridionale.

La ZNIEFF de type II « Maures » (75 425 ha)

L'ensemble forestier défini par cette ZNIEFF est exceptionnel, tant du point de vue biologique qu'esthétique. Cette zone cristalline est très diversifiée en biotopes encore bien préservés : paysages rupestres, ripisylves, taillis, maquis, pelouses et de très belles formations forestières. Le relief accentué traversé par de nombreux ruisseaux et rivières plus ou moins temporaires.

En termes d'habitats et de flore, les espèces forestières sont dominées par le Chêne liège et le Chêne vert. Le Pin d'Alep est surtout présent à l'Ouest et au Sud-Ouest du massif. Les châtaigneraies, dont beaucoup sont anthropogènes, ont fait la réputation de Collobrières. Les vallons frais et humides en ubac sont fréquemment peuplés par une grande fougère rare dans la région provençale (*Osmunda regalis*). D'autres espèces, d'un très grand intérêt biogéographique, sont particulièrement rares : *Ophioglossum vulgatum*, *Ophioglossum lusitanicum*, *Blechnum spicant*, *Cicendia filiformis*, etc. Enfin, un bon nombre d'espèces sont protégées au plan national : *Kickxia cirrhosa*, *Lythrum thymifolium*, *Ranunculus*

ophioglossifolius, *Ranunculus revelieri*, *Genista linifolia*, *Vicia laeta*, *Serapias neglecta*, *Serapias parviflora*, *Spiranthes aestivalis*, *Isoetes duriaei*, *Isoetes hystrix*, *Kickxia commutata*, etc.

Bien connu sur le plan naturaliste, les Maures possèdent un intérêt faunistique exceptionnel. En effet, ce ne sont pas moins de 124 espèces d'intérêt patrimonial (dont 75 espèces déterminantes) qui ont été recensées dans cette zone. On peut citer notamment l'Aigle botté, la Pie-grièche à tête rousse, la Fauvette sarde, l'Aigle royal, l'Autour des palombes, etc.



Un Aigle botté

Les Mammifères sont représentés par la Genette, le Cerf élaphe, et par diverses espèces de chauves-souris comme le Vespertilion à oreilles échancrées, le Petit Rhinolophe et le Molosse de Cestoni.

La Cistude d'Europe et la Tortue d'Hermann comptent dans ce massif parmi leurs plus belles populations provençales.

Parmi les Amphibiens, citons notamment la présence du Pélodyte ponctué et de la Grenouille agile. Les Poissons d'eau douce comprennent notamment le Barbeau méridional, adapté aux ruisseaux temporaires, et le Blageon.

Le cortège d'Invertébrés est également très riche en espèces patrimoniales.

La ZNIEFF de type II « Maures de la Presqu'île de Saint-Tropez » (1 830,7 ha)

Cette ZNIEFF présente un bel ensemble forestier mixte à chênes pubescents, chênes lièges et chênes verts. Cette chênaie mixte tropézienne, témoins de la douceur et de l'humidité du climat local, se présente en mosaïque avec les bois de Pins pignons ou la subéraie. Sa composition floristique est originale, en particulier du fait de la présence du *Cyclamen repandum*, dont la forêt de Bestagne est la seule localité de France continentale.



Une station de *Cyclamen repandum*

Cette zone possède un intérêt faunistique notable : on y rencontre en effet 14 espèces animales patrimoniales dont 5 espèces déterminantes.

Elle abrite notamment deux espèces patrimoniales de rapaces diurnes, le Circaète Jean-le-blanc et le Faucon hobereau, avec chacun un couple reproducteur, et une espèce patrimoniale de rapace nocturne, le Petit-duc scops. Le Pic épeichette et le Bruant ortolan complètent le cortège de l'avifaune locale d'intérêt patrimonial.

En ce qui concerne l'herpétofaune, la Cistude d'Europe, la Tortue d'Hermann et le Lézard ocellé fréquentent cette zone.

On peut également y observer de nombreux invertébrés, comme le Cardiophore, (un coléoptère déterminant typiquement méditerranéen, devenu assez rare aujourd'hui du fait de la surfréquentation et de l'urbanisation du littoral), les endogés endémiques provençaux *Amaurops abeillei* et *A. aberrans* ou encore le Cyclops, présent dans certains points d'eau saumâtres de la zone. Également présente ici, la Limace *Deroceras chevallieri* est une

endémique provençale dont les Maures de la presqu'île de Saint-Tropez abritent, semble-t-il, la seule station varoise (station-type).

Les ZNIEFF marines

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

ZNIEFF de type II « Herbiers à Posidonies de la Baie de Cavalaire » (718,5 ha)

Cette ZNIEFF est dû à la présence sur site d'une espèce dominante hautement patrimoniale et déterminante, *Posidonia oceanica*. L'herbier est plus clairsemé vers le port de Cavalaire et la pointe Malpagues. La limite inférieure de l'herbier se situe à -37m mais elle est moins profonde devant Cavalaire (31-33m) où il existe de larges étendues de matte morte devant l'émissaire. Sa limite supérieure de l'herbier est stable, celle-ci pouvant atteindre moins 1m de profondeur (pointe de Brouis) avec un herbier sur rocher. Il existe de nombreuses roches coralligènes et des petits fonds rocheux (5-20m) avec éboulis et fissures. Notons enfin la présence de *Caulerpa taxifolia* au sud-ouest de la zone (95m² à -30m découverts en 2000).

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.

ZNIEFF de type I « Pointe d'Andati – Cap Camarat » (3743,9 ha)

La ZNIEFF concerne une zone étendue à l'ouest jusqu'à 60 m de profondeur et à 100 m à l'est car présentant des paysages diversifiés (Herbiers de Cymodocées, de Posidonies, Coralligène très riche, épave dont le Togo et le Rubis). Cette diversité en fait une zone exceptionnelle pour la plongée, par sa remarquable diversité biologique. Malheureusement, on peut y citer également la présence de *Caulerpa Taxifolia* (espèce exotique envahissante) à la pointe de Brouis entre 23 et 25 m (1998 – surface de 0.1 ha) et au nord du Cap.



L'épave du Togo

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 posidonies, de cytoseires et de gorgones, confirme la qualité des eaux.

3.3.4 Natura 2000



Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

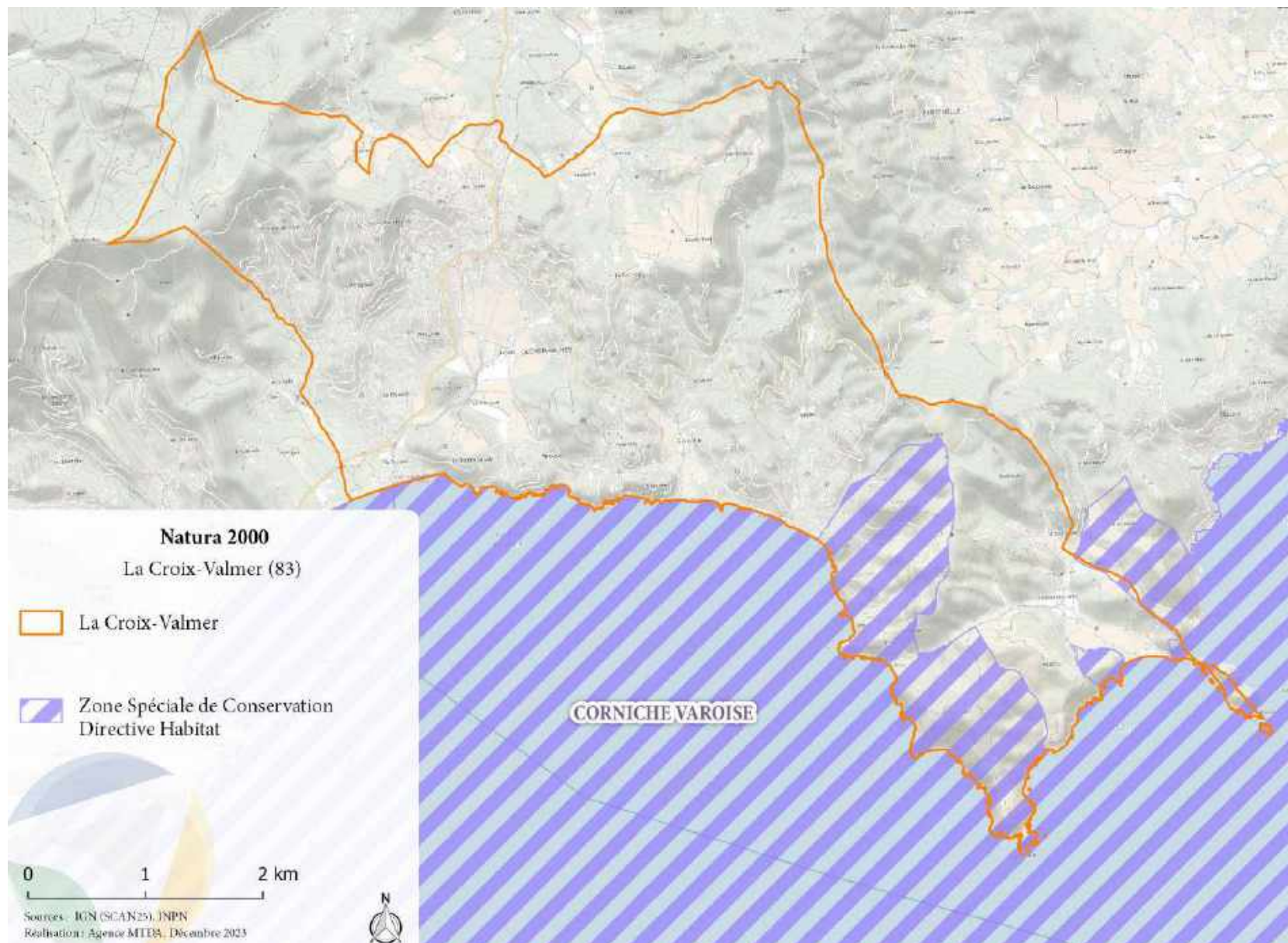
- Des **Zones de Protection Spéciales (ZPS)**, visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs,
- Des **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Afin de mettre en œuvre Natura 2000 à l'échelle nationale, la France a choisi la concertation : citoyens, élus, agriculteurs, forestiers, chasseurs, pêcheurs, propriétaires terriens, associations, usagers et experts sont désormais associés à la gestion de chaque site.

La participation active de l'ensemble des acteurs locaux et le dialogue au sein des comités de pilotage (CoPil) permettent à chacun de mieux comprendre à la fois les enjeux de conservation du patrimoine naturel et les enjeux socio-économiques du territoire, de partager des objectifs et finalement de **construire une gestion de la nature fondée sur les savoirs des acteurs locaux**.

Le territoire de La Croix-Valmer est concerné par un unique site Natura 2000, le **Site d'Importance Communautaire FR 9301624 « Corniche varoise »**, désignée au titre de la Directive Habitat. A terme, ce site deviendra donc une Zone Spéciale de Conservation.





Ce vaste site marin (28 995 ha) présente une continuité terre-mer remarquable, sur un faciès essentiellement rocheux, et un très bon état de conservation à l'échelle de la façade méditerranéenne.



Les 3 Caps du SIC « Corniche Varoise », de bas en haut le Cap Lardier, le Cap Taillat et le Cap Camarat.

La partie marine représente 98 % du site. Les paysages sous-marins y sont très diversifiés (tombants, gros éboulis, tête de canyon). Les herbiers, en protégeant le littoral, favorisent le maintien des plages et des dunes. Ils se développent sur roches dures et substrats meubles, jusqu'à 36 m de profondeur. On note une grande richesse en concrétions

coralligènes, en algues (*Cystoseires*, concrétions à *Lithophyllum*) et la présence ponctuelle de bancs de Maërl. Les secteurs profonds, qui s'étendent parfois au-delà de l'isobathe -1000 m comprennent des biocénoses particulières des vases terrigènes ou bathyales, ainsi que des faciès à vase compacte et des biocénoses originales à coraux d'eau froide (présence avérée dans le canyon (juin 2008)). Au niveau de la tête de canyon des Stoechades, la dynamique des masses d'eau favorise le renouvellement et l'apport de matière organique. La faune, benthique ou necto-benthique (poissons), y est en forte concentration et constitue une richesse pour l'ensemble du plateau continental au large de la corniche des Maures. Plusieurs espèces de mammifères marins, dont le Grand dauphin (espèce la plus côtière) sont ainsi régulièrement observées dans cette zone.

La partie terrestre (2% du site) se compose d'un ensemble naturel littoral très intéressant qui comporte sur rocher un faciès littoral de la chênaie pubescente, et par place la riche chênaie mixte de la presqu'île tropézienne (mélange des 3 espèces de chênes méditerranéens présents sur silice). On y trouve parmi les plus beaux groupements thermophiles de France (phryganes à Anthyllis barbe de Jupiter et Thyméléé hirsute, mattoral à Palmier nain). Les formations psammophiles constituent de remarquables complexes.

Le site recense 21 habitats d'intérêt communautaire dont 2 prioritaires, les « Herbiers à Posidonies » et les « Mares temporaires méditerranéennes ». Il abrite également 10 espèces d'intérêt communautaire, parmi lesquelles on peut citer la Cistude d'Europe ou le Minioptère de Schreiber.

Ces zones littorales abritent des habitats fragiles, très vulnérables à la surfréquentation. Le maintien des herbiers de Posidonies et des groupements végétaux juxta-littoraux est aussi tributaire de la qualité des eaux marines et de la maîtrise de la fréquentation de la marine de plaisance. Les herbiers de Posidonies sont également menacés par l'extension de l'espèce exogène *Caulerpa taxifolia*.

Les tableaux suivants précisent la liste des habitats et des espèces d'intérêt communautaire observés sur la zone et pour lesquels le site a été désigné comme site Natura 2000.

Habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000						
CODE - INTITULE	COUVERTURE	SUPERFICIE (ha)	REPRESENTATIVITE	SUPERFICIE RELATIVE	CONSERVATION	GLOBALE
1110 - Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	1%	290,61	Bonne	2%≥p>0	Bonne	Bonne
1120 - Herbiers de posidonies (<i>Posidonium oceanicae</i>) *	10%	2 906,1	Excellente	15%≥p>2%	Bonne	Excellente
1140 - Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	1%	290,61	Non-significative			
1160 - Grandes criques et baies peu profondes	< 0.01%	0	Bonne	2%≥p>0	Bonne	Bonne
1170 - Récifs	5%	1 453,05	Excellente	2%≥p>0	Excellente	Excellente
1210 - Végétation annuelle des laissés de mer	1%	290,61	Bonne	2%≥p>0	Moyenne	Bonne
1240 - Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec <i>Limonium spp.</i> endémiques	1%	290,61	Excellente	15%≥p>2%	Bonne	Excellente
1410 - Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)	1%	290,61	Non-significative			
2110 - Dunes mobiles embryonnaires	1%	290,61	Significative	2%≥p>0	Bonne	Significative
2210 - Dunes fixées du littoral du <i>Crucianellion maritimae</i>	1%	290,61	Excellente	15%≥p>2%	Moyenne	Bonne
2230 - Dunes avec pelouses des <i>Malcolmietalia</i>	1%	290,61	Excellente	15%≥p>2%	Moyenne	Excellente
3170 - Mares temporaires méditerranéennes *	1%	290,61	Bonne	2%≥p>0	Moyenne	Bonne
5210 - Matorrals arborescents à <i>Juniperus spp.</i>	1%	290,61	Excellente	2%≥p>0	Bonne	Bonne
5310 - Taillis de <i>Laurus nobilis</i>	1%	290,61	Bonne	2%≥p>0	Bonne	Bonne
5330 - Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques	1%	290,61	Excellente	15%≥p>2%	Bonne	Excellente
5410 - Phryganes ouest-méditerranéennes des sommets des falaises (<i>Astralago-Plantaginietum subulatae</i>)	1%	290,61	Excellente	15%≥p>2%	Moyenne	Excellente
8220 - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	1%	290,61	Bonne	2%≥p>0	Bonne	Bonne
8330 - Grottes marines submergées ou semi-submergées	1%	290,61	Excellente	15%≥p>2%	Excellente	Excellente
92D0 - Galeries et fourrés riverains méridionaux (<i>Nerio-Tamaricetea</i> et <i>Securinegion tinctoriae</i>)	1%	290,61	Non-significative			
9330 - Forêts à <i>Quercus suber</i>	1%	290,61	Bonne	2%≥p>0	Bonne	Bonne
9540 - Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	1%	290,61	Excellente	2%≥p>0	Bonne	Bonne

* Habitat prioritaire

Espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000						
CODE	NOM LATIN	NOM COMMUN	STATUT	ABONDANCE	POPULATION	CONSERVATION
MAMMIFERES						
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit rhinolophe	Concentration	Rare	Non significative	-
1321	<i>Myotis emarginatus</i>	Murin à oreilles échancrées	Concentration	Rare	Non significative	-
1349	<i>Tursiops truncatus</i>	Grand dauphin	Concentration	Présente	2%≥p>0%	Bonne
1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Minioptère de Schreiber	Concentration	Rare	Non significative	-
REPTILES						
1220	<i>Emys orbicularis</i>	Cistude d'Europe	Résidence	Très rare	Non significative	-
1217	<i>Testudo hermanni</i>	Tortue d'Hermann	Résidence	Présente	15%≥p>2%	Bonne
INVERTEBRES						
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane Cerf-volant	Résidence	Présente	Non significative	-
1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Grand Capricorne du Chêne	Résidence	Présente	Non significative	-
1078	<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	Ecaille chinée	Résidence	Présente	Non significative	-
1065	<i>Euphydryas aurinia</i>	Damier de la succise	Résidence	Présente	Non significative	-

3.2.5 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.

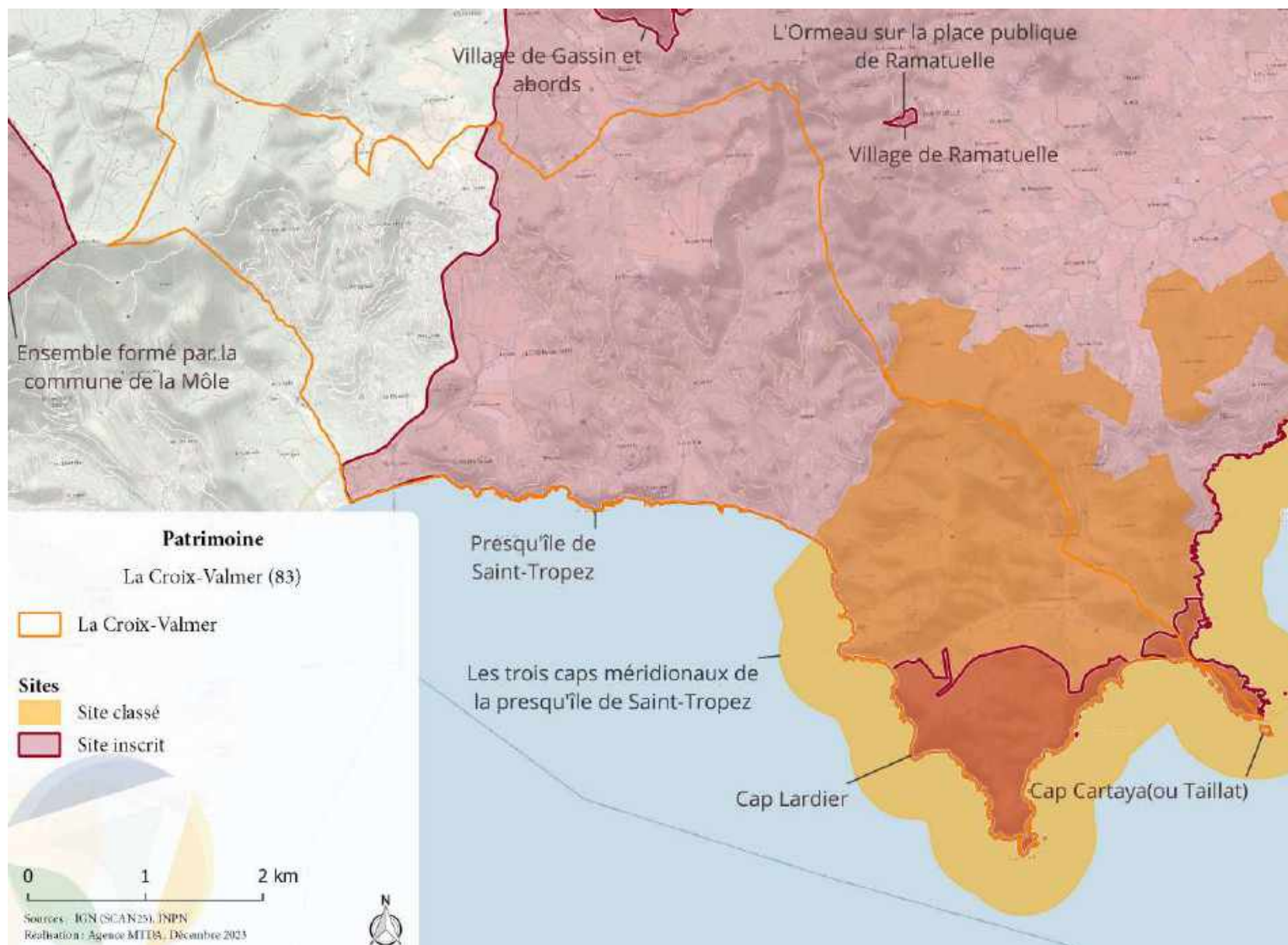
Les sites inscrits

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.



3.2.6 Propriétés publiques et projets d'acquisitions foncières

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 :

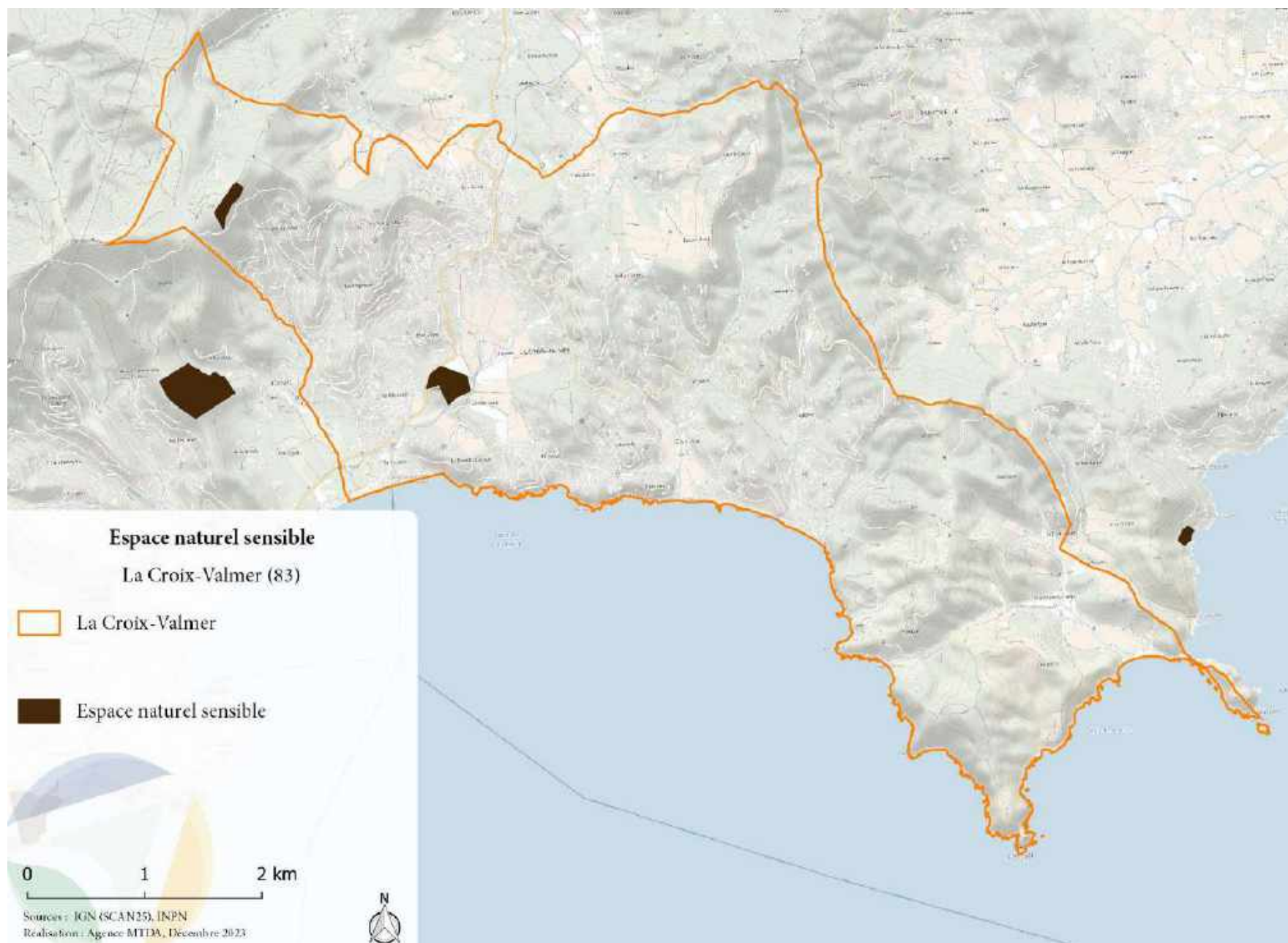
- dans les cantons côtiers délimités à la date du 10 juillet 1975 ;
- dans les communes riveraines des mers et océans, étangs salés ou des plans d'eau d'une superficie d'au moins 1000 hectares.

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 Briançe totalisant à eux trois une superficie de 292 hectares, soit 13% de la superficie.



3.2.7 Loi littoral et site de Pardigon

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 », qui impose notamment :

- de préserver les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation ;
- de limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- de préserver le libre accès au rivage ;
- de préserver les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs ;
- servitude au bénéfice des circulations piétonnes le long du rivage ;
- de protéger les espaces naturels remarquables.

• Préserver les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation

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 les plus remarquables ;
- 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.

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.

• Limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

L'article L.121-13 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.121-13, 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 du 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 % du tissu urbain communal. Les quartiers comptant dans cette géographie littorale et concernés par les dispositions de l'article L146-4-11 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 opérations d'aménagement en forme de lotissements.

Il convient d'indiquer que l'urbanisation résiduelle de ces quartiers, susceptible d'être mise en œuvre demeure très limitée (cf. 2.2), notamment au regard des 2750 constructions existantes édifiées sur ces sites. Cette capacité limitée est appréciée au regard de plusieurs critères : les lieux d'implantation situés dans les vides du 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.

• Préserver le libre accès au rivage

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**

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.

• **Protéger les espaces naturels remarquables**

L'article L121-3 du code de l'urbanisme dispose que :

« 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. »

L'article L121-4 du code de l'urbanisme dispose également que 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.

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.

• **Préserver les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.**

L'article L.121-27 dispose que les documents d'urbanisme doivent classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

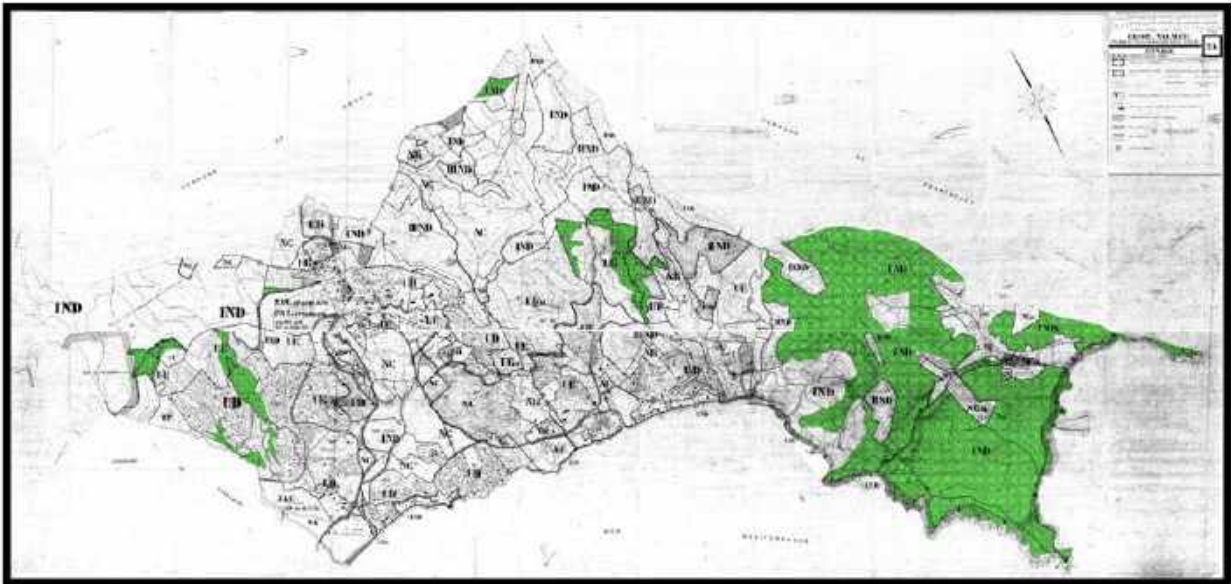
Au regard de la qualité des boisements qui recouvrent de nombreux sites de la commune, il convient de rappeler l'historique de l'identification des espaces boisés classés (EBC) dans les documents d'urbanisme concernés.

Le POS de 1980

Dès l'élaboration du POS de 1980, certains boisements ont été protégés à travers leur délimitation en EBC. Il s'agit essentiellement du site classé des 3 Caps en partie Est de la commune. Bien que celui-ci ne soit pas protégé en totalité, l'intention d'une protection accrue est ici révélée. D'autres secteurs font l'objet d'une protection partielle.

On notera dans ce cadre :

- à l'Ouest de la commune : le vallon/talweg de Barbigoua, les abords du ruisseau de la Carrade situé en limite communale, et extrémité du massif de Peinier) ;
- en son Centre-Est : une partie des crêtes encadrant le vallon de Valescure.



Les EBC reportés sur la planche graphique du POS de 1980

Le POS de 1989

Le POS révisé de 1989, renforce la trame des EBC déjà présents en 1980 à travers une meilleure reconnaissance de l'ensemble des espaces forestiers situés au niveau des 3 Caps et des crêtes du massif de Valescure, affirmant ainsi une coupure verte avec la commune de Ramatuelle, limitrophe.

Cette nouvelle délimitation permet également de créer une zone tampon entre l'espace urbanisé/urbanisable orienté vers la mer, de la zone agricole de Saunier développée sur le plateau et tournée vers les terres.

Le massif de Peinier est également mieux pris en compte avec une extension du classement à la majeure partie des espaces non urbanisés et boisés présents sur le massif, marquant ici également la ligne de crête du relief formant l'amphithéâtre croisien.

De nouveaux EBC sont également délimités, en complément. On notera essentiellement le classement à cette période :

- d'une grande partie de la colline du Vergeron ;
- des espaces verts compris dans des lotissements réalisés sur les promontoires collinaires longeant le littoral, au Sud du Vergeron, ainsi qu'au Sud-Est du centre-ville.

De petits EBC sont également présents en bordure Est de la RD559, venant ceinturer une parcelle comprise aujourd'hui dans la ZAE du Gourbenet.



Les EBC reportés sur la planche graphique du POS de 1989

Le POS de 1998

Le POS révisé de 1998 consolide d'une manière significative les EBC délimités par les précédent POS, en agrandissant les périmètres des boisements présents au niveau des grands massifs de Peinier et de Valescure. Il en est de même pour la colline du Vergeron.

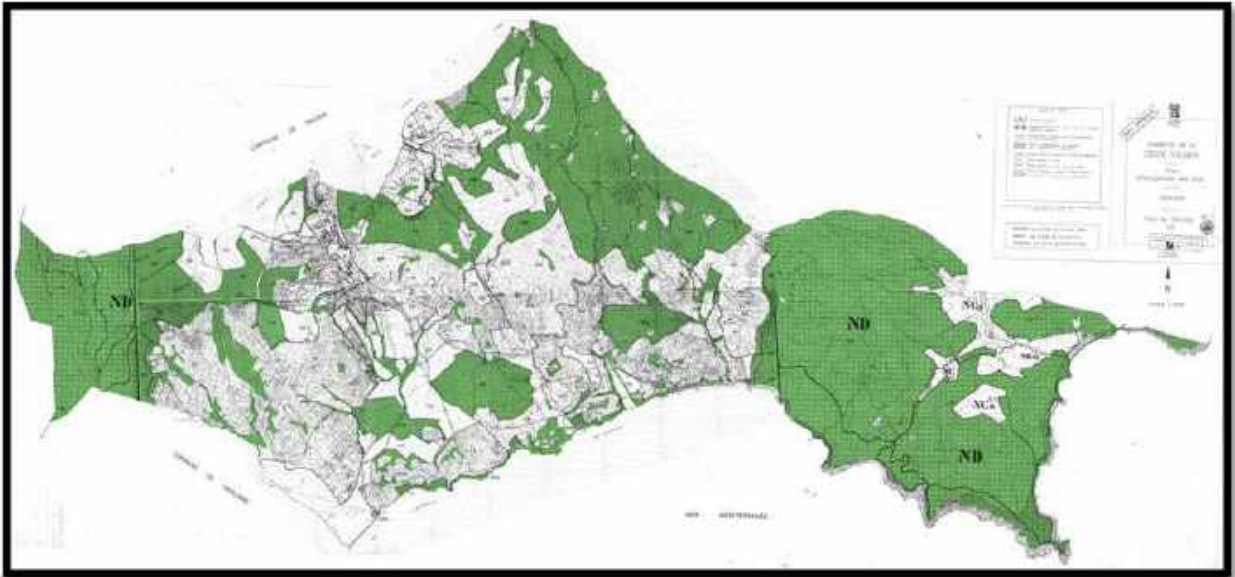
D'autres zones boisées, encore préservées de l'urbanisation et permettant des espaces de respiration au sein de la ville qui s'étale progressivement, font leur apparition au niveau du promontoire collinaire de la Pierre Plantée (au contact avec les lotissements et la plaine agricole de Tabarin), et du versant Nord du promontoire de Cavalière, la partie Sud étant urbanisée.

La frange littorale fait l'objet également d'une protection plus accrue avec un classement généralisé du cordon boisé longeant la mer, avec quelques pénétrantes au cœur des lotissements.

Enfin, on notera également la volonté affirmée de préserver les ripisylves de certains cours d'eau, ruisseaux ou talweg, tels que par exemple au niveau de la plaine agricole de Tabarin ou encore de celle de Cavalière.

Quelques évolutions sont à remarquer au niveau de la zone agricole de la Bastide Blanche, débouchant sur Cap Taillat et intégrée à l'espace remarquable du massif de Lardier.

Quelques modifications (ajouts/suppressions/modifications de contours) sont également réalisées sur les petits EBC correspondant aux globalement aux espaces verts des lotissements ou à des micro-espaces boisés isolés, sans que ces évolutions n'aient d'impact majeur sur la qualité des paysages identitaires de la commune.



Les EBC reportés sur la planche graphique du POS de 1998

Le PLU de 2007

Le PLU de 2007 n'apporte, comparativement aux précédents documents d'urbanisme, que très peu d'évolutions.

Les EBC du POS de 1998 ont été intégralement conservés et seuls deux espaces ont fait l'objet de classements supplémentaires.

Le premier espace correspond aux boisements présents au niveau de l'ancien Domaine agricole de Pardigon - la Douane, à cheval sur les communes de La Croix-Valmer et de Cavalaire-sur-Mer. Le site bénéficiant d'une terre riche en lien avec sa vocation initiale et n'ayant pas été exploité fin des années 1960, la végétation spontanée s'est développée et a laissé place, depuis, à un couvert végétal arboré luxuriant. Cet espace ayant été reconnu en tant qu'espace remarquable au sens de la loi littoral, et donc délimité comme tel dans le PLU, les boisements compris en son sein ont été classés en EBC.

Extrait du PLU de 2007

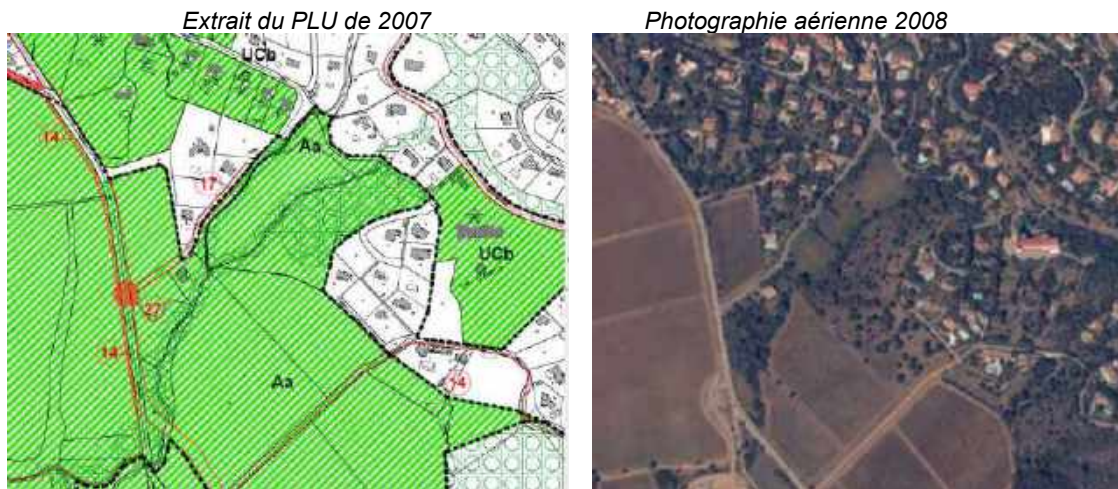


Photographie aérienne 2008

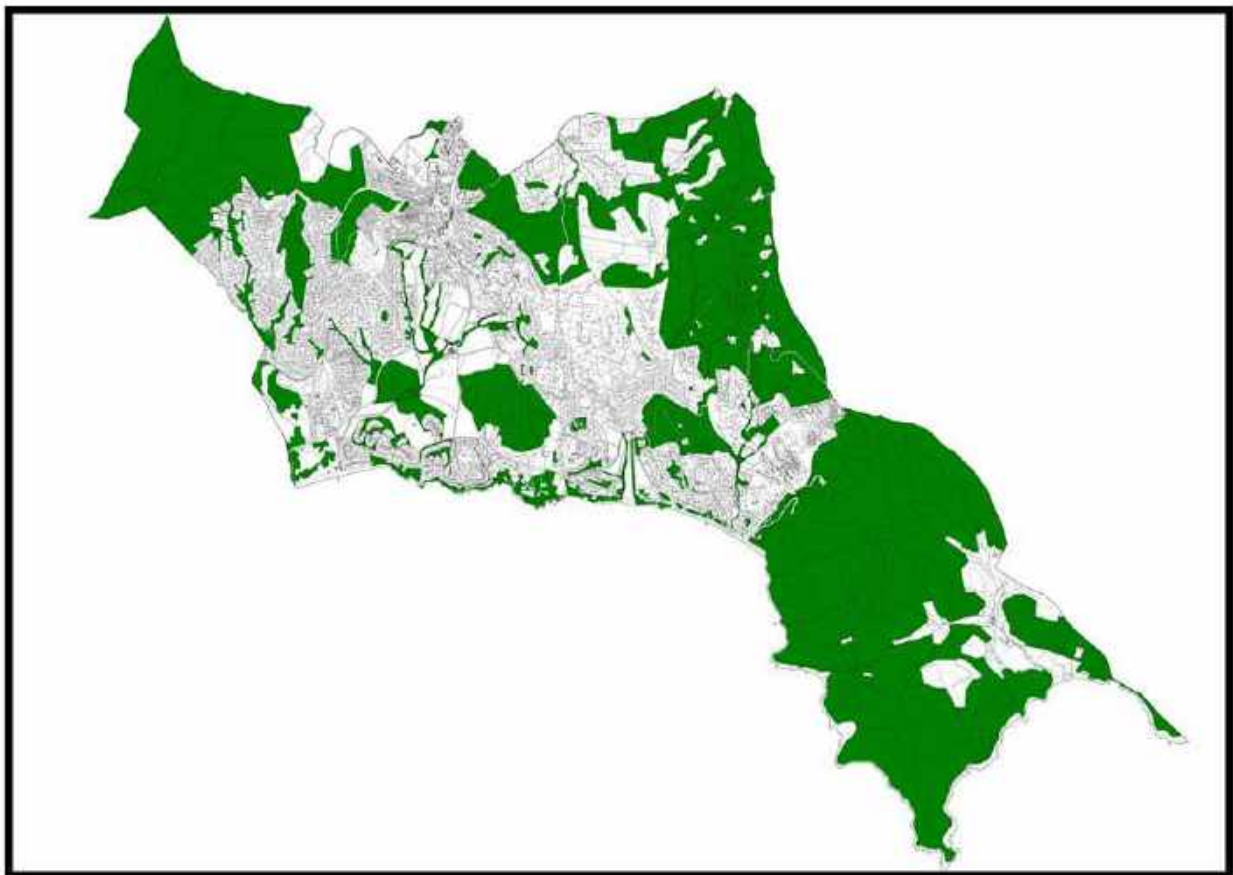


Le second espace délimité en EBC recouvre la quasi-totalité d'une parcelle au contact avec la zone urbaine, au Nord-Est de la Plaine de Tabarin, nonobstant le fait que celle-ci ait conservé son zonage, en tant que zone agricole. Cet espace, tout comme le précédent, n'ayant pas été cultivé depuis les années 1970, la végétation spontanée s'est développée.

La photographie aérienne de 2008 (soit à peine un an après la date du classement) ne montre pourtant qu'un couvert arboré relativement clairsemé.



Avec le PLU de 2007, les EBC représentent une superficie de 1205,78 ha.



Les EBC reportés sur la planche graphique du POS de 2007

Les enjeux liés à la présente révision générale

Avec la révision du PLU, la commune entend poursuivre la politique de préservation des espaces remarquables, notamment en procédant à un affinage des EBC déjà délimités en tant que tels dans les documents d'urbanisme précédents.

La révision générale doit également être l'occasion, dans certains cas, d'élargir ces périmètres et d'inclure de nouveaux espaces boisés, dès lors que ces derniers présentent des enjeux importants pour la préservation de la biodiversité et des paysages. Il est à noter que certains de ces espaces, déjà couverts d'EBC, doivent désormais être intégrés aux espaces remarquables de la commune, assurant ainsi une cohérence entre le zonage et l'exigence de protection.

La révision générale doit également permettre de compléter la trame des EBC afin de mieux préserver, d'une manière plus globale, les continuités écologiques de la commune (TVB) et certaines lignes de force du paysage local (fonds de vallon, lignes de crêtes, bassins versants, ...) qu'ils soient, ou non, inclus dans les espaces remarquables.

En parallèle et en compatibilité avec les objectifs affirmés au sein du PADD, la commune entend également à contribuer au maintien et à un développement modéré de l'activité agricole, tant pour son aspect économique que pour son rôle en tant que gestionnaire valorisant des paysages croisiens. La prise en compte de cet objectif doit nécessairement amener à apporter quelques ajustements au niveau de la délimitation de certains EBC, notamment ceux qui se superposaient, sur les planches graphiques du document d'urbanisme, aux espaces cultivés, parfois depuis plusieurs décennies, mais aussi afin d'offrir quelques possibilités de développement modérées.

Toujours en adéquation avec les enjeux issus du diagnostic et les objectifs portés par le PADD, traduits de manière opposable par le zonage et le règlement, la commune entend également offrir la possibilité de s'implanter à de nouvelles activités économiques grâce à l'agrandissement de la Z.A. du Gourbenet. Cet agrandissement ne peut se faire qu'en extension sur de l'espace naturel. Celui-ci étant couvert au PLU de 2007 par un EBC, il convient de soumettre ce déclassement à la CDNPS. Il en est de même pour la réalisation du nouveau cimetière communal, prévu par la commune au niveau du lieu-dit des Gassinières.

La révision générale doit aussi être l'occasion de corriger des erreurs matérielles ou d'appréciation contenues dans les documents d'urbanisme précédents, quelques-unes d'entre elles ayant par ailleurs fait l'objet de jugement auprès du Tribunal Administratif (notamment au lieu-dit des Gaches, au sein du Site Classé).

Par ailleurs, les outils SIG aujourd'hui mis à disposition tels que les photographies aériennes (récentes et historiques depuis 1930), ou encore les possibilités de vision du territoire en trois dimensions ainsi que les superpositions avec les données cadastrales désormais rendues possibles, doivent permettre d'affiner plus justement les contours des espaces boisés qui méritent d'être classés ou non.

Pour conclure, la révision du PLU doit également être l'occasion de prendre en compte le déclassement des EBC au niveau de l'espace remarquable de Pardigon-la Douane, à la demande du Conservatoire du Littoral, celui-ci ayant acquis l'ensemble du domaine et le classement EBC entravant la bonne mise en œuvre du plan de gestion établi.

La prise en compte de l'ensemble de ces éléments doit donc amener à apporter des évolutions quant à la délimitation des EBC au sein du document d'urbanisme. Et ces évolutions doivent être soumises à l'avis de la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Sites et de Paysage (CDNPS).

3.2.8 Les continuités écologiques de La Croix-Valmer

Les espaces de continuités écologiques

Après avoir le dressé un diagnostic des continuités écologiques de La Croix-Valmer, il convient désormais de les identifier précisément.

- Le continuum forestier
 - *Zones favorables*

La commune de La Croix-Valmer se situe au centre de deux ensembles forestiers classés en ZNIEFF de type 2. La ZNIEFF intitulée « Maures », à l'Ouest de la commune, présente une mosaïque d'habitats composée de forêts de conifères, de forêt de feuillus, de forêts mixtes et de zones de maquis et de pelouses. La seconde ZNIEFF, « Maures de la presqu'île de saint Tropez », à l'Est de La Croix-Valmer, présente également une mosaïque d'habitats marquée par une chênaie mixte (Chênes pubescents, Chênes lièges et Chênes verts.). Ces deux ensembles forestiers sont considérés comme des zones nodales avérées de la trame forestière. La connexion entre ces deux zones forestières est permise par de petits boisements reliés par des éléments paysagés plus ou moins fonctionnels. Les espèces inféodées aux milieux forestiers ont une utilisation de ces petites entités de manière temporaire (chasse, reproduction, migration).

- *Axes de circulation biologique*

Les milieux forestiers de petite taille (ex : la forêt domaniale de la pierre plantée) au sein d'un paysage viticole colonisé par l'urbanisation jouent un rôle de « zone refuge » pour la faune. Les éléments paysagers tels que les haies, les bords de cours d'eau et de fossés, les bandes enherbées ainsi que les bordures de chemin enherbées permettent le transit des espèces entre les différentes zones refuges. Ces zones de transit pour La Croix-Valmer sont généralement résiduelles. Il n'existe pas un réseau de haies bocagères denses.

- *Obstacles*

Les obstacles pour le déplacement des espèces forestières sur le territoire de La Croix-Valmer sont essentiellement liés au développement des activités humaines. L'extension de l'urbanisation et de l'agriculture sur les coteaux ronge les zones naturelles. Il est possible de donner comme exemple le lieu-dit du Gourbenet ou celui de Saunier neuf qui créent des ruptures dans le continuum forestier.

Les principales barrières linéaires au sein de la sous trame forestière sont les routes départementales RD 559 et RD 93, et le boulevard Tabarin qui traverse la commune de son centre jusqu' à la pointe de la Bouillabaisse.



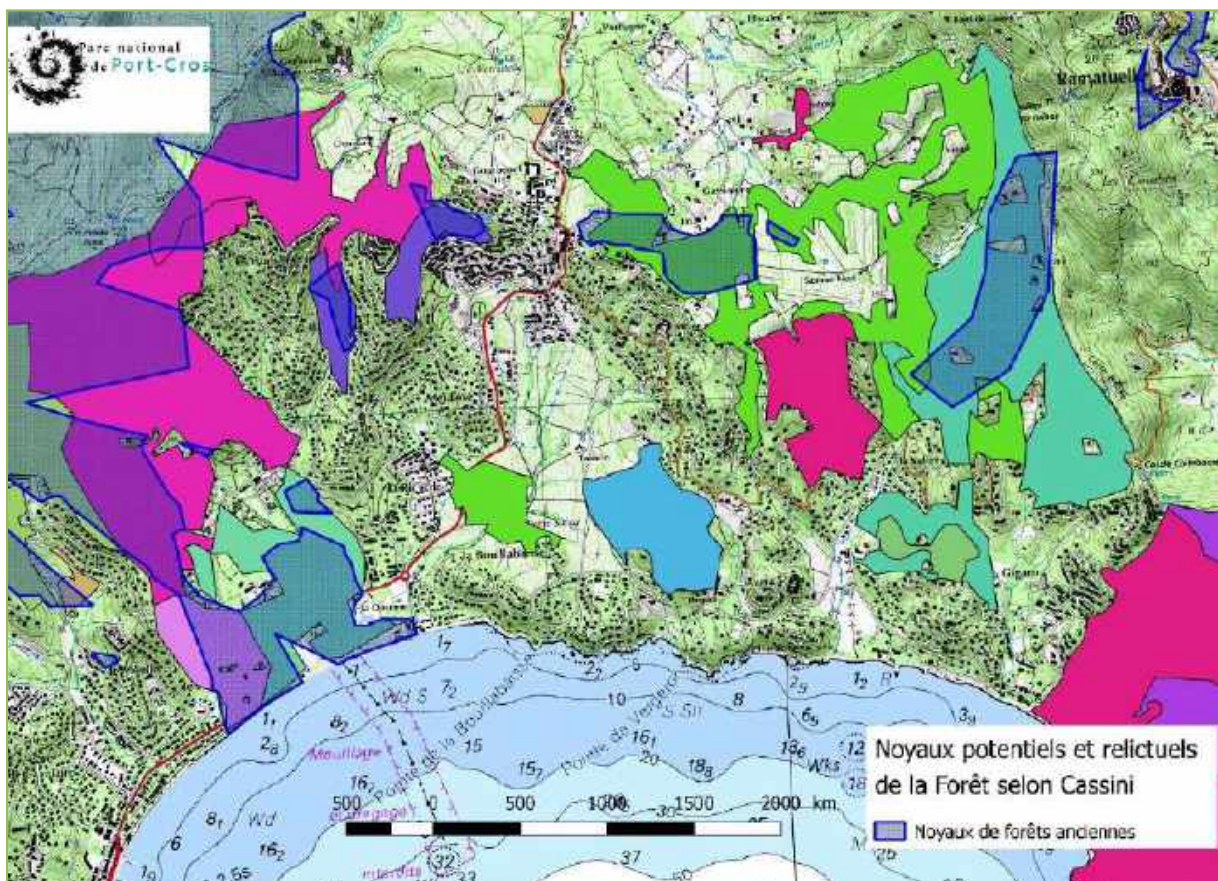
○ *Zoom sur les noyaux de forêts anciennes*

Legs de l'histoire, les forêts anciennes (soit une forêt établie sur un sol dont la continuité forestière est assurée depuis plusieurs siècles) sont aujourd'hui rares et souvent méconnues. Elles constituent pourtant un patrimoine extraordinaire, d'une haute valeur scientifique et écologique, mais également économique, sociale et culturelle. Ces forêts sont également un élément clé de résilience de la biodiversité forestière face aux changements climatiques.

Aujourd'hui, ces forêts anciennes sont le plus souvent identifiées grâce aux cartes de Cassini. En effet, en 1747, le roi Louis XV missionne Cassini pour entreprendre une « Carte générale de la France ». En moins de 40 ans, 96% de la surface actuelle de la France, mais également 1,8 million d'hectares proches de la frontière, ont été cartographiés. Ces cartes permettent donc d'obtenir une idée de l'histoire forestière d'une région, et donc par comparaison d'identifier les noyaux forestiers établis depuis au moins 3 siècles.

La carte ci-après, transmise par le Parc National de Port-Cros (PNPC), présente ces noyaux de forêts anciennes sur la commune de La Croix-Valmer.

Ces noyaux de forêts anciennes, par leur fort intérêt écologique, font partie intégrante des éléments identifiés dans le continuum forestier de la commune de La Croix-Valmer.



Les noyaux de forêts anciennes (source : PNPC)

- Le continuum semi-ouvert

- *Zones favorables*

La principale zone semi-ouverte de la Croix-Valmer est couverte par la ZNIEFF « Caps Lardier, Taillat et Camarat » au Sud-Est de la commune et par un site Natura 2000 « Cap Lardier, Cap Taillat, Cap Camarat ». Ce continuum est composé de massifs forestiers dominés par le Chêne vert, le Chêne liège ou le Chêne pubescent, ainsi que les faciès de dégradation de ces formations. Les pinèdes sont également largement représentées sur la partie littorale par le Pin d'Alep et le Pin pignon. De plus, la présence de garrigues et de cultures de vignes donne le caractère semi-ouvert de cette zone.

- *Obstacles et continuités*

Le contexte forestier est coupé par une zone agricole au niveau du lieu-dit de la Bastide blanche. Par ailleurs, la limite Nord de la ZNIEFF s'arrête à l'urbanisation. La circulation des espèces à l'intérieur du continuum est peu perturbée. Cependant, Cette ZNIEFF qui forme un réservoir est difficile à relier avec le reste des continuums de la commune. Les lieux dits Gigaro et Cavalière forment une barrière peu perméable pour la faune.



Le cap Lardier

- Le continuum ouvert

- *Zones favorables*

Le milieu ouvert de La Croix-Valmer est représenté par la culture de vigne. Les zones favorables sont les vignes enherbées, les bandes enherbées de 6 mètres et les berges enherbées.

- *Obstacles et continuités*

Les zones nodales des milieux ouverts sont peu connectées entre elles. Elles sont encadrées par l'urbanisation, les infrastructures routières (D 559, D 93) et les petits boisements.

Au sein des zones nodales, le maillage agricole est assuré par des bandes enherbées et des alignements d'arbres. Cependant, ce maillage comporte des ruptures du fait d'un manque d'un réseau de haies denses. Les linéaires sont principalement composés de quelques arbres de hauts jets (ex : chêne pubescent, pin parasol) et d'une strate herbacée.



- Les continuums aquatiques et les zones nodales humides
 - *Zones favorables*

Les zones favorables sont deux ruisseaux et un vallon de classe 5 et 6, peu dégradés, par ailleurs également identifiés en tant que réservoir écologique par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA. Ces ruisseaux et vallon sont :

- le ruisseau de la Vernatelle ;
- le ruisseau de l'Escaled ;
- le vallon du Brouis.

De plus, à la suite de l'analyse de la localisation des zones rivulaires (berges et plaine d'inondation), il a été possible de déterminer deux ruisseaux, associés à des zones humides remarquables, en plus de ceux précédemment cités qui sont :

- le ruisseau de Valescure ;
- le ruisseau de la Carrade.

Par définition, les zones rivulaires sont les bandes de végétations comprenant la berge, la plaine d'inondation et une partie des terrasses alluviales.

- *Obstacles*

D'après les données du Référentiel des Obstacles de l'Écoulement (ROE), il n'y a pas d'infrastructures hydrauliques sur les cours d'eau traversant La Croix-Valmer.

Par ailleurs, l'anthropisation des bords de plages par la construction de parkings et les habitations est une menace pour les zones humides qui se trouvent sur la bande littorale.



Ruisseau de la Carrade



Zone humide derrière la plage de la Douane et du débarquement

Les espèces déterminantes des continuums écologiques

La sélection des espèces déterminantes se base sur les documents ZNIEFF et Natura 2000. Ces données sont ensuite couplées avec la base de données faune PACA et Silène faune pour obtenir les observations au niveau de La Croix-Valmer. Toutes les espèces ne sont pas listées. Il a été choisi de donner une ou deux espèces pour chaque Ordre (oiseau, amphibien, reptile, mammifère, invertébrés).

<p>Continuum forestier</p> <ul style="list-style-type: none"> •Chevreuil européen, •Lucane Cerf-volant •Morio, •Aigle botté
<p>Continuum semi-ouvert</p> <ul style="list-style-type: none"> •Magicienne dentelée, • Petit Rhinolophe •Faucon pèlerin •Lézard vert •Pelodytes ponctué
<p>Continuum ouvert</p> <ul style="list-style-type: none"> •Alouette lulu •Pipit farlouse •Oreillard gris ou méridional
<p>Continuum Aquatiques et zones humides</p> <ul style="list-style-type: none"> •Crapaud commun •Marbré-vert, •Cistude d'europe •Bruant des roseaux •Murin à oreilles échanrées

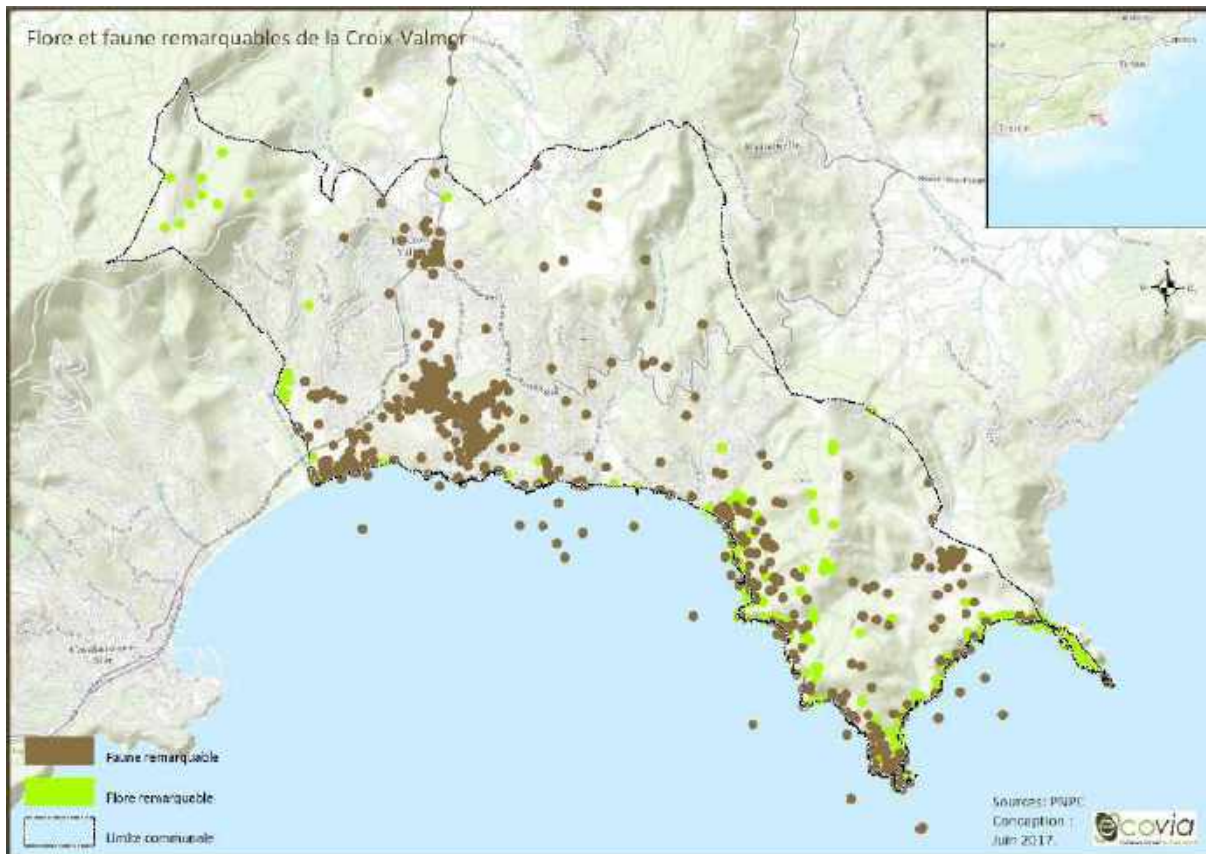
- *Recoupement des informations issues de la base de données Silène PACA*

SILENE est un outil public et collectif au service de la prise en compte de la biodiversité. Soutenu par la DREAL et le Conseil Régional, il est développé et administré par les conservatoires (CBNMED ; CBNA ; CREN). Ensemble, ils partagent un cadre commun de référence : charte SILENE et principes de gouvernance. SILENE s'inscrit dans la dynamique générale de mise à disposition de l'information environnementale (convention d'Aarhus, directive Inspire) et plus particulièrement le SINP.

- SILENE flore permet l'accès aux données des conservatoires botaniques nationaux et par leur intermédiaire à l'ensemble des connaissances de leurs réseaux de botanistes : le CBN méditerranéen sur les départements 06, 13, 83, 84 ainsi que toute la région Languedoc-Roussillon; le CBN alpin sur les départements 04 et 05.
- SILENE faune est ouvert plus récemment. Actuellement il permet l'accès aux premières données du Conservatoire des Espaces Naturels PACA (CEN PACA) et de leurs partenaires. Il est en cours d'enrichissement par les autres producteurs de données qui s'organisent pour verser leurs données dans SILENE.

- SILENE habitats est en préparation. A terme les trois modules seront superposables.

La carte ci-après, dont les données ont été transmises par le PNPC, présente les secteurs de la commune de La Croix Valmer sur lesquelles des observations d'espèces remarquables ont été faites et répertoriés dans la base Silène, qu'il s'agisse de faune et de flore. Ce sont donc des espaces écologiques où une relative richesse est avérée, et qui doivent donc être pris en compte lors de l'élaboration du projet de Trame Verte et Bleue porté par le PLU.



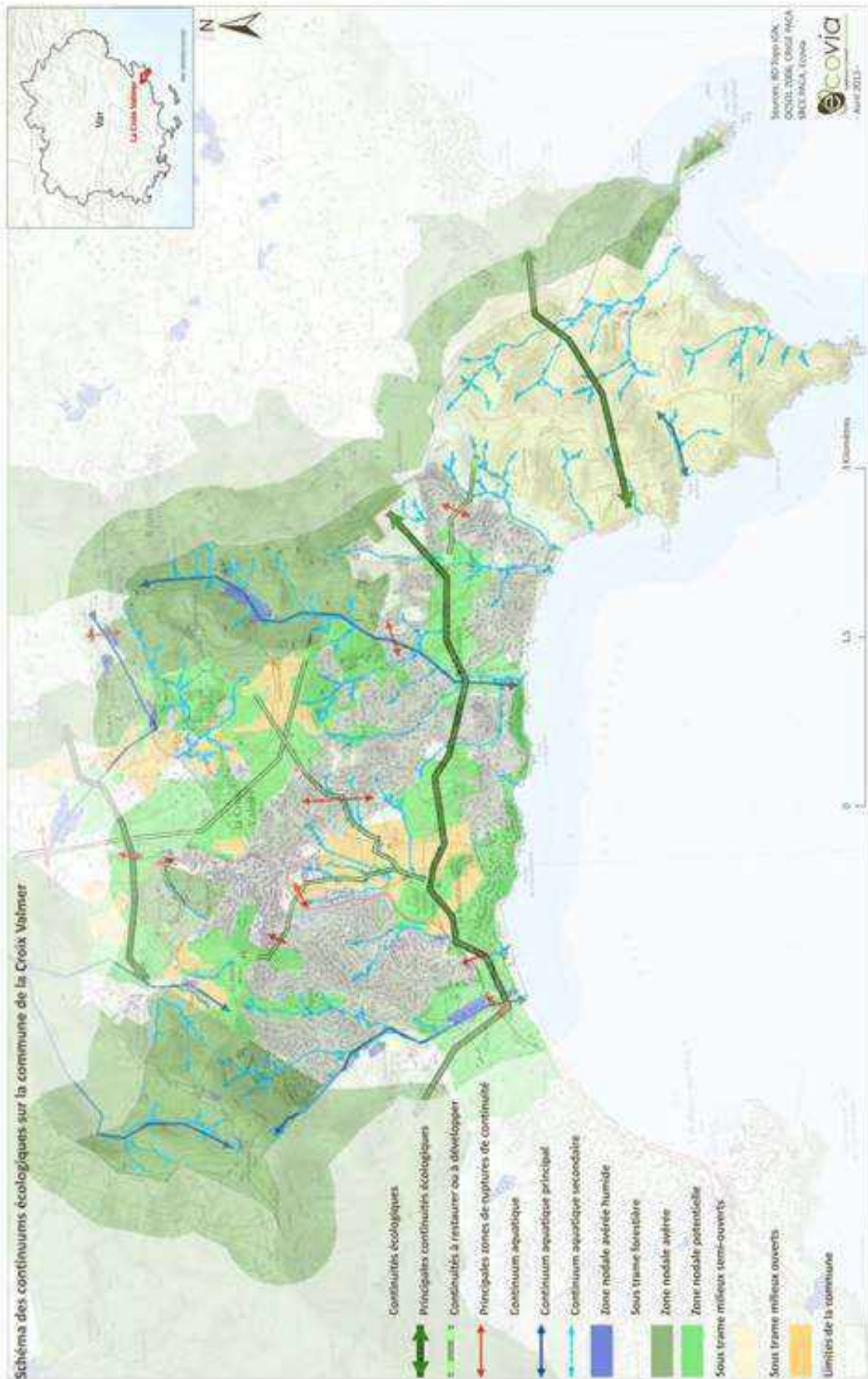
Flore et faune remarquable de La Croix-Valmer (source : PNPC)

La délimitation de ces secteurs permettra notamment une analyse fine lors de l'analyse des incidences du PLU (cf. chapitre 3 "*Evaluation environnementale*" : analyse des incidences des secteurs susceptibles d'être impactés).

Tableau synthétique d'interprétation de la trame verte et bleue

Trame	Zones nodales avérées	Zones nodales potentielles	Principales continuités écologiques	Continuités à restaurer ou/et développer	Ruptures importantes
Forestières	Zones réservoirs déterminés par le SRCE PACA et correspondant aux limites des ZNIEFF « les maures » et, « Maures de la presqu'île de Saint Tropez ».	Petits boisements directement connectés aux zones nodales avérées.	Continuités fonctionnelles forestières créées par la connexion des zones nodales potentielles entre elles par les linéaires tels que les ripisylves et les haies	Les continuités à développer sont les réseaux de haies actuellement morcelés et les linéaires liés aux cours d'eau.	Voies routières : RD 559 et RD 93 Extension urbaine sur les coteaux. Cultures viticoles intensives.
Semi ouverts	Déterminé par le SRCE PACA composés de forêts, de garrigues et d'une zone agricole.		idem		Urbanisation diffuse
Agricole	Pas de zones nodales avérées par le SRCE PACA	Cultures de vignes enherbées.	Aucune continuité fonctionnelle n'a été repérée sur la commune. Cela est dû au morcellement des milieux ouverts.		Urbanisation diffuse
Aquatiques et humides	Zones rivulaires (berges plus zones inondables) déterminés par le SRCE PACA.		Zones aquatiques classées comme réservoirs par le SRCE PACA.	Cours d'eau de petites tailles temporaires et permanents.	Les ruptures sont principalement dûes au développement urbain aux bords du littoral (parking, piétinement)

Les continuités écologiques de La Croix-Valmer



Milieux naturels et biodiversité : grille Atouts Faiblesses / Opportunités Menaces			
Situation actuelle		Tendances	
+	La commune présente une richesse écologique remarquable : 45 % du territoire (1031 ha) bénéficie d'un zonage d'inventaire et/ou de protection	↗	<p>La prise en compte des zonages dans les différents projets devrait permettre le maintien de cette richesse remarquable. Toutefois, la pression urbaine menace également ces espaces.</p>
+	La loi littorale protège le site emblématique de Pardigon	=	
-	Le développement urbain conséquent des 30 dernières années du 20ème siècle a fortement fragmenté les continuités écologiques et notamment les continuités Est Ouest	=	
+	Atout pour le territoire	↗	<p>La situation initiale va se poursuivre</p> <p>Couleur verte</p> <p>Les perspectives d'évolution positives sont</p>
-	Faiblesse pour le territoire	↘	<p>La situation initiale va ralentir ou s'inverser</p> <p>Couleur rouge</p> <p>Les perspectives d'évolution négatives sont</p>

3.3. Paysage et patrimoine

3.3.1 Les paysages de La Croix-Valmer

La Croix Valmer constitue, avec Cavalaire-sur-Mer, un élément majeur d'un ensemble géographique singulier se développant en contrebas de la corniche des Maures et s'ouvrant en amphithéâtre sur la mer Méditerranée.



Un amphithéâtre ouvert sur la Méditerranée

La corniche occidentale des Maures, en balcon sur la mer a su garder par endroits un caractère sauvage. Elle abrite aussi le tissu villageois croisien le plus ancien, perché au niveau du col géographique formé par les massifs de Valescure et de Peinier.

La forme urbaine de la commune est caractérisée par son inscription sur les pentes des grands massifs de Valescure et de Peinier, tandis que le massif de Lardier, célèbre pour son Cap, a su conserver pleinement ses caractéristiques naturelles et agricoles. Les pentes du relief descendent vers la mer suivant un axe Nord/Sud, en formant de nombreuses croupes et promontoires, particulièrement prisés pour l'installation des quartiers résidentiels en raison des grandes perspectives paysagères sur la mer et l'horizon qu'ils procurent.

Dans ce vaste amphithéâtre habité, quelques lieux sont encore préservés, et procurent des espaces de respiration, de nature au sein de la ville. Il s'agit essentiellement de la Plaine agricole de Tabarin, encadrée des reliefs collinaires de la Pierre Plantée et du Vergeron et du vallon agricole de Cavalière, accompagnée du relief collinaire éponyme.

Cet amphithéâtre peut être décliné selon un séquençage d'Ouest en Est, ouvert vers le Sud et selon les mouvements du relief permettant de percevoir tout à tour les sites de Pardigon-la Douane, les pentes du massif de Peinier, la plaine de Tabarin accompagnée de la Pierre Plantée et du Vergeron encadrée par son amphithéâtre pavillonnaire avec le village en ligne de mire, les pentes de Valescure avec son vallon encaissé et son ouverture sur la mer grâce à la zone agricole de Cavalière à l'extrémité de laquelle trône le château de Valmer, enfin, le

vallon habité de Gigaro Saint-Michel, ses contreforts Gigaro et, puis le massif de Lardier. Une autre séquence, tournant le dos à la mer de par sa position au-delà de la crête, et donc orientée vers le Nord et donnant sur la vallée du Bourrian, complète la structure paysagère si particulière de la commune.



La géographie particulière de la Croix-Valmer

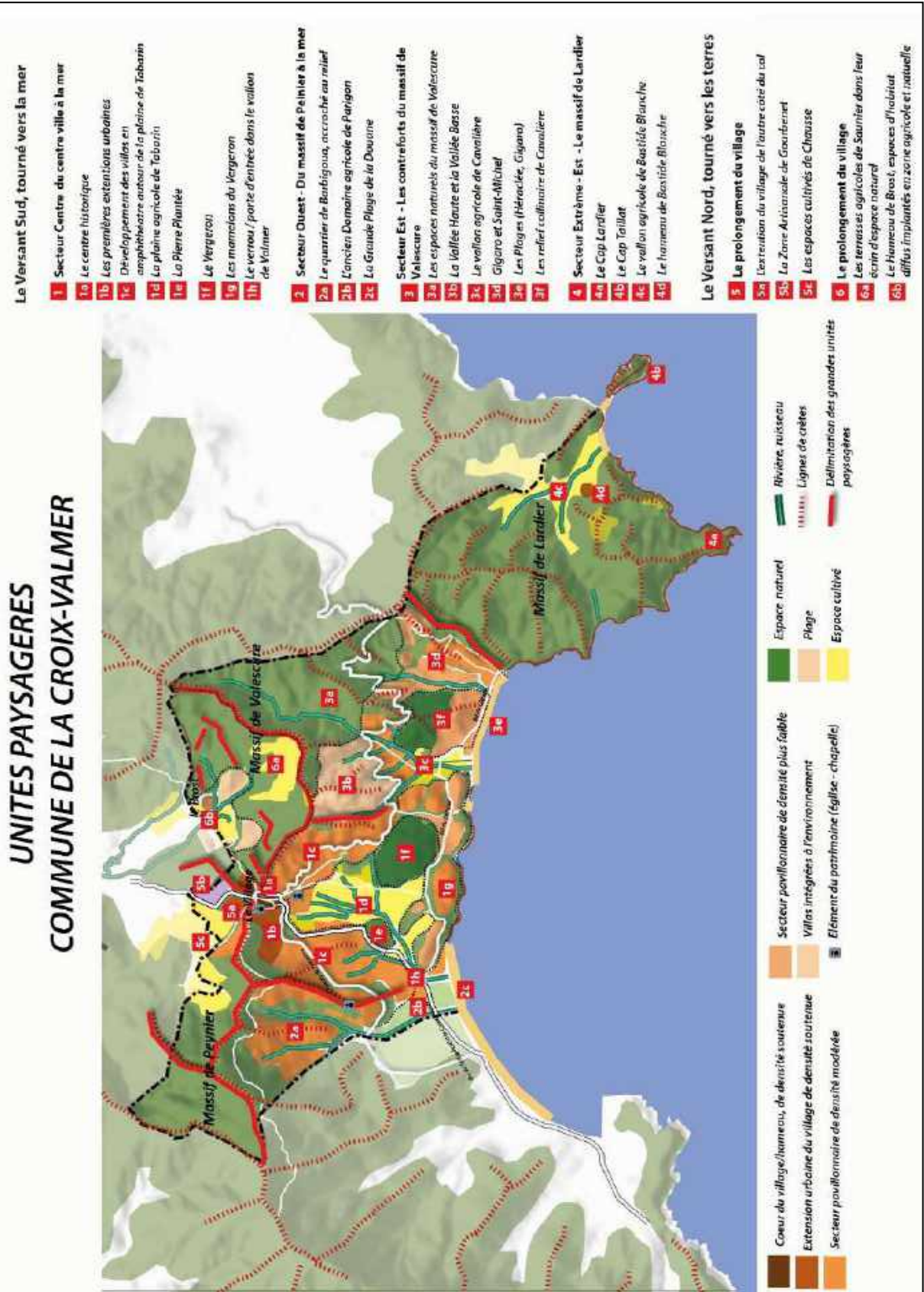
Au sein de chaque grande unité géographique et paysagère, des sous unités peuvent être identifiées et définies, selon leurs propres caractéristiques.

En matière de protection réglementaire, la totalité de l'extrémité Est du territoire communal est intégrée au Site Classé « Les trois caps méridionaux de la presqu'île de Saint-Tropez » au titre de l'inventaire des sites pittoresques du Var et un peu plus d'un tiers de la commune est intégrée au Site Inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez ». Ce point est plus largement développé dans le présent chapitre, dans le volet relatif au patrimoine.



Le paysage boisé du site classé

UNITES PAYSAGERES COMMUNE DE LA CROIX-VALMER



Les Maures

Les Maures se présentent comme un massif sombre et austère, où la succession de collines propose de magnifiques dégradés bleutés. La prégnance du couvert forestier s'impose, là où le soleil n'écrase pas pierres et maquis de sa chaleur.



Le massif est bordé au Nord et à l'Ouest par la dépression permienne. Au Nord- Est, il se prolonge par le rocher de Roquebrune, au-dessus de la vallée ; de l'Argens. La basse vallée de l'Argens et le littoral de Fréjus séparent à l'Est les Maures de l'Estérel. Au Sud, les derniers versants forment une corniche (orientale et occidentale) de part et d'autre de l'embouchure de la Môle et de la Giscle et de la presqu'île de Saint-Tropez.

Ce vaste ensemble de collines entrecoupées de vallons présente un relief accidenté peu accessible, et propose de nombreux points de vue, notamment sur les Alpes et Toulon, comme à notre Dame des anges (770 m), son point culminant. Un grand réseau hydrographique irrigue tout le massif, et permet l'existence de secteurs frais et humides. L'intérieur du massif ne compte que quelques hameaux et de rares villages, souvent en position perchée. D'une manière générale, le massif est peu pénétré, et représente un « désert vert et écarlate ».

L'identité paysagère des Maures est soumise à de nombreuses menaces :

- la déprise agricole ;
- le risque incendie (25 000 ha brûlé en 1990, 17 000 ha en 2003) ;
- les grandes opérations forestières et l'état sanitaire des arbres ;
- la pression urbaine sur les franges du massif et en périphérie immédiate des villages et hameaux ;
- l'extension des aménagements touristiques et des centres de vacances ;
- la qualité paysagère des nouvelles infrastructures routières et ferroviaires.

La corniche occidentale des Maures

La première ligne des Maures s'approche de la mer jusqu'à la surplomber, les derniers contreforts de rochers écarlates plongeant brusquement dans une eau limpide. Ce « balcon » ouvert sur la Méditerranée a gardé à de nombreux endroits un caractère sauvage.



La limite nord de la Corniche correspond à la ligne de crête de la première ligne des Maures, sommet de versant. La ligne littorale la borde au Sud, entre le Cap Bénat et le Cap Lardier. A l'Ouest, la limite suit la ligne de crête. A l'Est, l'entité paysagère est limitée par une ligne allant de la pointe de la Bouillabaisse au sommet du Peinier.

Les pentes de la Corniche sont assez fortes. Le littoral rocheux y est découpé par une succession de petites pointes et criques, aux plages rares en fond de crique ou plus étendues quand la baie s'ouvre. De petits cours d'eau torrentiels tombent directement des sommets à la mer, dans des vallons souvent à sec. On y trouve enfin quelques centres historiques, d'anciens ports de pêche ou centre d'activités. L'urbanisation, sous forme pavillonnaire, s'étend entre les ports et la plage, en restant dans les deux tiers inférieurs de la pente.

Les caractéristiques paysagères de la Corniche doivent faire face à :

- une urbanisation du littoral qui gagne peu à peu les versants des collines ;
- une qualité d'urbanisation à améliorer, au cœur même des petits centres ;
- une fréquentation à maîtriser et un public à sensibiliser.

La plaine de la Giscle

Il s'agit d'un ensemble plat et humide sous les hauteurs arides des Maures, qui restent présentes à l'horizon. Cette unité se distingue notamment par l'étendue des zones humides et la richesse de la végétation que l'on y trouve.



L'entité s'articule au fond du Golfe de Saint-Tropez avec des limites sur les premières hauteurs des collines des Maures qui l'entourent. Sa limite Est passe sur la crête en rive droite du Bourrian. Sa limite Sud inclut la fin de la vallée de la Môle. Sa limite Ouest intègre les villages de Cogolin et Grimaud, jusqu'aux premières hauteurs les dominant. La limite Nord rejoint le littoral à l'Est de la plage de Grimaud.

Du littoral sableux aux versants des sommets qui l'entourent, le dénivelé peut atteindre 250 m, même si la plaine se situe en moyenne à 10 m d'altitude. Le fleuve principal de l'unité paysagère est la Giscle, la Môle en étant le principal affluent. L'ensemble des fleuves côtiers présentent des embouchures fortement artificialisées, souvent aménagé en ports. L'agriculture y est très présente visuellement, occupant 15 à 20 % du territoire.

Plusieurs « menaces » pèsent sur l'identité paysagère de la plaine de la Giscle :

- une forte pression d'urbanisation, d'équipement touristique, notamment sur les secteurs humides, pourtant de fort intérêt ;
- la saturation des voies de circulation ainsi que la profusion des publicités le long des voies principales ;
- la qualité architecturale des nouvelles constructions des extensions urbaines ;
- les aménagements dans les centres-villes.

La presqu'île de Saint-Tropez

La partie littorale Sud-Est de la commune (quartiers de Gigaro, Sylvabelle, ...) correspond au prolongement de la presqu'île de Saint-Tropez, qui constitue un espace prestigieux et protégé, entre grands domaines viticoles et villas démesurées. Le sentier littoral court le long de la côte rocheuse et rejoint la longue plage de Pampelonne. Tradition et pittoresque s'y mêlent au tourisme de masse et de luxe.



Ce vaste ensemble paysager constitue une avancée sur la mer formant une presqu'île, reliée au continent par son côté Ouest, la Mer Méditerranée entourant la presqu'île au Sud, à l'Est et au Nord.

Le relief de la presqu'île est formé de collines dont l'altitude varie de 150 à plus de 300 mètres, découpées par des vallons plus ou moins larges où s'écoulent les eaux. La côte y est très découpée : pointes et caps alternent avec de larges baies. A l'Est, la presqu'île s'ouvre sur la large Anse de Pampelonne, couverte de sable sur plus de 5 km. Bien irrigué, la presqu'île est parcourue par de nombreux cours d'eau qui descendent des vallons des hauteurs centrales pour se jeter dans la mer Méditerranée. Les espaces naturels y sont très riches, et la surface agricole y tient une place importante depuis plus de 20 ans, la quasi-totalité étant classé en AOC Côtes de Provence. Ainsi, les principaux enjeux paysagers qui touchent les quartiers croisiens concernés consistent à :

- gérer la fréquentation estivale, notamment la saturation de l'espace et des déplacements ;
- réduire le risque incendie, toujours fort et présent ;
- maîtriser une pression urbaine forte et une qualité architecturale inégale, dans un contexte topographique difficile (déclivité).

3.3.2 Les principales composantes du paysage croisien

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.

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 :

- à l'Est, le massif de Lardier ;
- au Nord Est, le massif de Valescure ;

- au Nord, le massif du Gourbenet :
- à 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 la façade littorale

La Croix-Valmer dispose d'un linéaire côtier important de 12 kilomètres sur lequel se succèdent les criques, les affleurements rocheux et les plages de sable, grandes ou plus ponctuelles, du Débarquement, de la Douane, de la Bouillabaisse, de Vergeron, de Sylvabelle, d'Héraclée et de Gigaro.

Cette alternance e toute beauté constitue une des composantes essentielles de la richesse paysagère et environnementale de la commune.



La richesse et la diversité du linéaire côtier

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 limite de grande valeur paysagère, alternant des plages de sable fin (parmi les plus belles du Var) et falaises rocheuses sur lesquelles émergent, ponctuellement des villas présentant, souvent, de très belles écritures architecturales.

3.3.3 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. 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 radialisations successives effectuées par le Domaine de La Croix. Les premières constructions datent donc de la fin du XIX^{ème} siècle. 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 de l'Odyssée 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.

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 actifs restent vivre "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 immédiat du cœur du hameau, au regard de ses caractéristiques propres (surfaces agricoles exploitées, qualité paysagère, risque de feu de forêt, discontinuité par rapport au village, niveau d'équipement, notamment en terme de voirie d'accès et d'absence

du réseau collectif des eaux usées) conduit à affiner la délimitation du zonage du PLU initial, afin de préserver les spécificités urbaines, économiques, paysagères et environnementales (espaces boisés limitrophes) tout en respectant un principe de limitation de la consommation spatiale et de l'étalement urbain.

L'habitat de type individuel

La Croix Valmer ne s'est pas développée comme ses voisines 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 a été encouragée par une conjoncture économique favorable et par des dispositions d'urbanisme aujourd'hui interdites (notamment les possibilités de construire dans les zones NB ou ND des précédents POS), mais à l'époque favorables à ce mode d'occupation des sols, synonyme d'étalement urbain. L'habitat diffus occupe, notamment les sites formés par la plaine du Brost, des Gassinières et le massif de Valescure. Son développement se trouve désormais proscrit par la législation actuelle de l'urbanisme (lois littoral, SRU, UH.). Le PLU 2007 a permis de limiter très fortement la diffusion de ce type de consommation spatiale. La présente révision doit prolonger ce travail, notamment sur certains sites emblématiques.

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

Les villas et les quelques hôtels de villégiature des siècles derniers constituent un atout paysager identitaires 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.

3.3.4 Le site de Pardigon

A cheval sur les communes de Cavalaire-sur-Mer et de La Croix-Valmer, le site de Pardigon-La Douane s'inscrit dans un vaste amphithéâtre de verdure. Il constitue une importante coupure d'urbanisation entre les deux communes, inscrite au SCoT. Comme précédemment noté, le PLU 2007 a classé l'ensemble du domaine en espace remarquable du littoral en adéquation avec la décision du Tribunal administratif de Nice, reconnaissant le caractère d'espace remarquable au sens de la loi littoral, confirmé par la cour administrative d'Appel de Marseille et par l'arrêt du Conseil d'Etat, respectivement en dates du 20 juin 2000 et 10 décembre 2001.

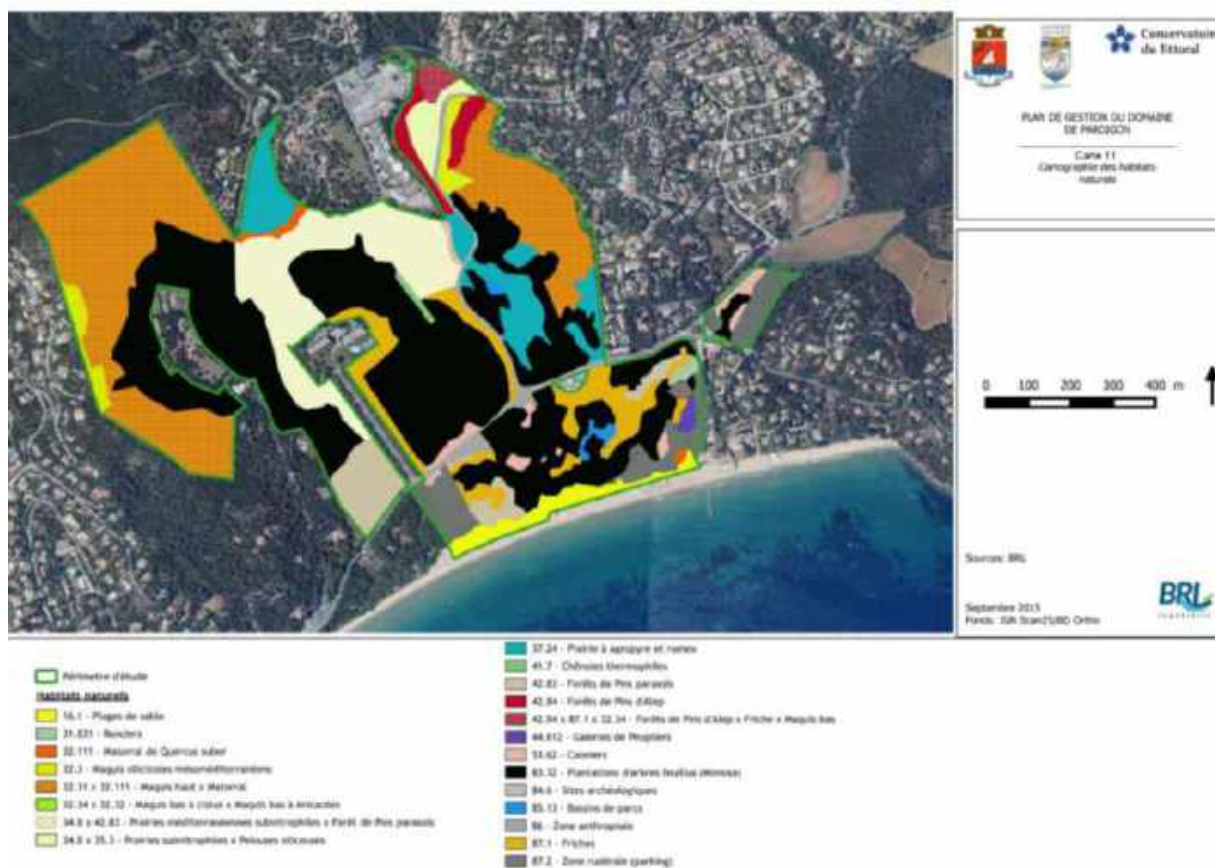
Le site est, depuis 2013 et dans sa globalité, devenu propriété inaliénable du Conservatoire du Littoral.



Propriétés du Conservatoire du Littoral

Pardigon depuis les hauteurs du relief

En 2015, celui-ci a élaboré un état des lieux complet du site qui a permis, entre autres, de cartographier l'état des milieux naturels. Le site présente un caractère arboré évident. Néanmoins, s'agissant d'un ancien domaine agricole, il s'agit d'une végétation de reconquête, avec une présence importante du mimosa, répertorié en tant qu'espèce invasive (*cf cartographie ci-après, nappes de mimosa localisées en noir*). En l'espace d'une quarantaine d'années pendant laquelle le site n'a pas été entretenu, ces derniers ont en effet proliféré, empêchant des espèces plus autochtones de se développer. La densité des peuplements empêche également une fréquentation normale du site et ne permet pas non plus de créer les conditions permettant de minimiser les risques liés aux potentiels feux de forêt.



Cartographie des Habitats naturels du site de Pardigon - La Douane
(Source : Plan de gestion du domaine de Pardigon -Tome I : Etat des lieux / Conservatoire du Littoral)

En 2016, à la suite du diagnostic, un plan de gestion a été réalisé. Ce dernier document permet d'envisager un avenir positif pour le site, respectueux de l'environnement et valorisant pour les paysages, grâce à une revalorisation des espaces selon différentes typologies. Les grands axes d'aménagement résident en la recomposition d'un paysage en mosaïque, comprenant à la fois des espaces ouverts, cultivés et/ou pâturés avec l'installation à moyen terme d'un agriculteur sur une partie du site et des espaces forestiers, accompagnés de clairières, ouverts au public.

Dans ce cadre, il convient de faire évoluer la réglementation d'urbanisme applicable à ce site désormais totalement protégé.

A ce titre, il convient de rappeler que la réalisation du PLU 2007 a donné lieu à la création d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur une large partie du site, en complément d'EBC qui avaient été identifiés dans les documents d'urbanisme précédents (POS). Il apparaît aujourd'hui, tel que précisé dans le plan de gestion, que le classement en EBC ne permet pas de mener à bien les orientations définies à travers ce plan, dont notamment l'éradication des mimosas qui nécessitent des dessouchages.

Agir pour préserver le site de Pardigon

Dans le contexte de protection globale du littoral méditerranéen, le Conservatoire du Littoral a pour mission de garantir la préservation de l'intégrité des milieux naturels et de leur biodiversité, de garantir la continuité des écosystèmes et de favoriser la connaissance et la sensibilisation du public aux enjeux environnementaux, culturels et paysagers.

Les orientations de gestion retenues pour le site de Pardigon se traduisent par la définition d'un scénario équilibré à différentes échelles, à l'échelle globale du site, à l'échelle des zones d'activités, tout en garantissant la préservation des milieux naturels et de leur biodiversité. Elles s'organisent autour de 5 orientations :

- Retrouver un équilibre écologique favorable à l'expression de la biodiversité
- Offrir au public un espace naturel accessible toute l'année
- Valoriser le patrimoine culturel

1 Retrouver un équilibre écologique favorable à l'expression de la biodiversité

Restaurer les milieux dégradés au profit des espèces et des habitats à haute valeur patrimoniale.

Dans un contexte de hautes terres dégradées par les activités agricoles et de bosquets de mimosas, les milieux naturels se caractérisent par une grande diversité de milieux et de habitats (pré-forestiers, champs, haies, etc.).

- Restaurer les milieux naturels à l'échelle du site, en favorisant la biodiversité et les habitats à haute valeur patrimoniale.
- Restaurer et entretenir les haies.
- Assurer la continuité écologique des milieux et leur connexion avec le littoral.
- Développer les pratiques agricoles durables.

2 Offrir au public un espace naturel accessible toute l'année

Le réseau de sentiers existants, le site reste accessible toute l'année. Les conditions, pour permettre le passage des personnes à pied, quelques sentiers traversant, ainsi que la piste aux mimosas et à l'abandon, la piste de l'école d'été, sont à améliorer, ce qui implique la plantation de végétaux.

Afin d'offrir un espace accessible, il est prévu de :

- Installer un réseau de sentiers accessibles à pied, à vélo, à cheval, etc.
- Restaurer les sentiers existants et améliorer les conditions de passage.
- Adapter un réseau de sentiers existants à l'usage des personnes à mobilité réduite.
- Créer et entretenir des chemins accessibles à pied, à vélo, à cheval, etc.

3 Valoriser le patrimoine culturel

Plusieurs bâtiments anciens, en partie en ruine, sont présents sur le site. Une réflexion est menée quant à leur utilisation.

- Valoriser le patrimoine culturel en restaurant les bâtiments anciens et en les utilisant comme espaces de culture, de loisirs, etc.
- Restaurer et entretenir les bâtiments anciens et les utiliser comme espaces de culture, de loisirs, etc.
- Mettre en valeur les vestiges de la villa romaine (Pardigon) et les utiliser comme espaces de culture, de loisirs, etc.
- Valoriser les vestiges de la villa romaine et les utiliser comme espaces de culture, de loisirs, etc.

La carte de gestion du site de Pardigon est présentée ci-dessous. Elle illustre les zones d'activités, les zones de protection, les zones de restauration, les zones de culture, les zones de loisirs, etc.

Activités du site :

- Activités agricoles
- Zones de protection
- Zones de restauration
- Zones de culture
- Zones de loisirs
- Zones de protection
- Zones de restauration
- Zones de culture
- Zones de loisirs

Extrait du Plan de Gestion du Domaine de Pardigon (Communes de Cavalaire et de la Croix-Valmer)

De plus certains espaces délimités en EBC débordent sur les vestiges de la Villa Romaine, située au niveau de Pardigon. Leur maintien empêche leur valorisation et l'adaptation du lieu à la fréquentation touristique culturelle. En conséquence, et pour ces motifs, la présente révision se doit de supprimer les EBC, sachant que l'ensemble du domaine évoluera de manière positive, grâce aux compétences du Conservatoire du Littoral en matière de valorisation des sites et des paysages.

3.3.5 Un patrimoine culturel riche et diversifié

Du fait de 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 ;
- l'Hôtel Kensington (fin XIX^{ème} siècle) : ancien couvent des Sœurs, ce bâtiment est transformé dès le début du XX^{ème} 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 de « Pères du Saint Esprit » ;
- le Parc Hôtel (début XX^{ème} 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.

Ce patrimoine est enrichi par la présence de plusieurs Villas de caractère construites majoritairement par l'architecte Chevallet, concepteur de nombre de bâtiments remarquables.

Un inventaire des bâtiments et des constructions remarquables, dont les villas de l'architecte Chevallet, est identifié dans le PLU 2007. Ces édifices sont soumis il des dispositions réglementaires visant leur protection. A ce titre, il convient de conserver ces éléments patrimoniaux identitaires, tout en procédant à des affinages et compléments, notamment afin d'intégrer les villas contemporaines conçues par des architectes de renom.

En complément de cette identification ponctuelle et ciblée, il convient de prendre en compte de manière plus globale le paysage et le patrimoine croisiens, qui constituent un atout essentiel pour la préservation de l'attractivité communale. Ils sont un élément fort de patrimoine local, il est donc important de préserver et de valoriser au mieux sa richesse et sa diversité.

En effet, tout le territoire de la Baie de Cavalaire a connu, au cours des dernières décennies, des évolutions importantes, et les paysages précédemment identifiés ont souvent 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.

3.3.6 Les enjeux liés au patrimoine urbain, architectural et paysager

Une histoire récente

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, et 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^{ème} 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, etc. 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 a frappé de plein fouet toute la baie de Cavalaire ; dont La Croix-Valmer, 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.



La Croix Valmer, histoire et villégiature

Une diffusion urbaine spatialement dévorante

La commune liée à son existence récente ne possède pas de « vieux village » à l'image 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 Croix Valmer 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 jusqu'à Gigaro, recherchant à la fois une protection par rapport aux vents dominants, notamment le Mistral, un ensoleillement maximum mais surtout les vues sur la baie de Cavalaire.

De ce fait l'urbanisation n'a pas hésité à se développer jusque sur les hauteurs du relief en atteignant parfois la côte 250m NGF. Ce mode d'urbanisation occupe une superficie particulièrement vaste d'environ 600 hectares, représentant près de 30% du territoire communal. Il atteste d'une consommation spatiale particulièrement importante, signe d'une époque désormais révolue où la diffusion urbaine toute azimut se souciait peu des atteintes qu'elle engendrait sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Un cœur de village à recomposer

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^{ème} siècle. Au cours des dernières décennies, des opérations d'aménagement ont été réalisées, en son sein ou dans sa continuité, notamment dans le cadre de la ZAC des Hameaux, selon une forme architecturale et urbaine particulièrement mal insérée dans son environnement.

Cette addition hétérogène aboutit à créer une ambiance particulière : le cœur de La Croix Valmer ne constitue pas un village de type historique et traditionnel, mais il abrite de façon éparse des constructions anciennes témoins de l'histoire croisienne.

Il dispose cependant de fortes capacités de renouvellement qui doivent fonder la recomposition que la présente révision entend encadrer, notamment sur des parcelles encore vierges de toute occupation et sur lesquelles un projet urbain d'envergure doit être envisagé, permettant ainsi de développer la diversité fonctionnelle (commerciale, services, ...), la mixité sociale de l'habitat et la recomposition des espaces publics structurants (places, placettes, parkings publics).



Noyau historique et greffe banalisée

Des entrées de ville à valoriser

Les entrées de ville de La Croix Valmer, si elles répondent à des logiques différentes, renvoient à un même enjeu de valorisation urbaine, le long de la RD559. En effet :

- l'entrée de ville Nord, en continuité de la ZAE du Gourbenet, souffre d'un traitement routier banalisant et d'une qualité architecturale pouvant être améliorée. La présente révision doit permettre d'encadrer son évolution sur la base d'un projet urbain cohérent (alignement bâti, requalification d'espaces publics au profit des piétons, organisation du stationnement ...) ;
- l'entrée Sud du cœur de ville, en continuité du tissu individuel, dispose elle aussi d'un potentiel foncier encore plus important, de part et d'autre de la RD559, bénéficiant d'une co-visibilité remarquable avec la plaine du Tabarin en premier plan et, au loin, le littoral et l'horizon maritime. Le projet urbain doit intégrer cette situation préférentielle, en intégrant la déclivité du site comme point d'ancrage intangible.

Des tissus verts à protéger

La commune s'est développée sur les pentes ensoleillées des différents massifs de son territoire, ce qui lui confère une image ambivalente avec, d'une part, le village, ses prolongements immédiats et quelques fragments qui témoignent d'une densité significative, et d'autre part, de vastes zones d'extensions très souvent réalisées sous la forme de lotissements, illustrant une politique (dé)passée d'étalement urbain. L'habitat s'est ainsi étalé sur les versants Sud 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.

Les lotissements les plus compacts, formant un tissu urbain assez dense sont regroupés sur la portion comprise entre le centre-ville et l'Ouest du territoire, tandis qu'un habitat pavillonnaire plus aéré car établi sur de plus grandes parcelles occupe l'Est et le littoral. Ce tissu de villas s'insère dans un écrin vert, la qualité de la couverture arborée qualifiant cette forme urbaine particulière, cette "nature en ville", qu'il convient de préserver.

Situé à environ 1 kilomètre au Nord-Est du village, accessible à partir du chemin de Gassin, le hameau du Brost témoigne d'un habitat rural intimement lié à son héritage agricole. Cette structure particulière est formée par le regroupement de quelques habitations, insérées dans les paysages agricoles et naturels environnants.

Un patrimoine architectural à préserver

Les villas et les quelques hôtels de villégiature des siècles derniers constituent un atout paysager identitaire dont la protection et la valorisation doit être poursuivie. 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. La qualité végétale de certains parcs et jardins complète cette valeur patrimoniale.



Carte postale de 1953 (1^{er} plan :Domaine de La Croix / 2nd plan : les villas)

Le prolongement de cette richesse architecturale se retrouve également dans la présence de quelques villas emblématiques d'une écriture contemporaine, résolument inspirée par la Méditerranée. Ces villas singulières sont essentiellement présentes à l'Est du centre-ville en bordure de la RD93, ayant comme point de vue la plaine de Tabarin et la Méditerranée, ainsi qu'en bordure du littoral, essentiellement au Sud du Vergeron. Ces exemples constituent très

certainement un patrimoine pour demain, patrimoine que la présente révision entend encourager.



Exemple de patrimoine architectural du XXème siècle non identifié dans le PLU 2007

Paysage et patrimoine : grille Atouts Faiblesses / Opportunités Menaces					
Situation actuelle		Tendances			
+	La Croix-Valmer présente des caractéristiques paysagères identitaires fortes	↗	La préservation des paysages est prise en compte dans les projets, notamment grâce à l'application du SCoT et de la loi littoral		
+	La commune dispose d'un patrimoine culturel et bâti riche, qu'il convient de préserver et de valoriser	↘	La pression urbaine est susceptible de favoriser la disparition de certains éléments encore non protégés du patrimoine communal		
-	Le développement urbain récent a fortement participé à la banalisation du paysage	↗	La réglementation d'urbanisme en vigueur permet la poursuite de cette banalisation		
+	Atout pour le territoire	↗	La situation initiale va se poursuivre	Couleur verte	Les perspectives d'évolution sont positives
-	Faiblesse pour le territoire	↘	La situation initiale va ralentir ou s'inverser	Couleur rouge	Les perspectives d'évolution sont négatives

3.4. Risques naturels et technologiques

On distingue les risques naturels et les risques technologiques :

- **les risques naturels** se rapportent à des aléas qui font intervenir des processus naturels variés : atmosphériques, hydrologiques, géologiques ou géomorphologiques ;
- **les risques technologiques** sont liés à l'action humaine et majoritairement à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement.

Le risque se situe à la croisée entre, d'une part, un ou plusieurs aléas et, d'autre part, la vulnérabilité d'une société et/ou d'un territoire qu'elle occupe. L'aléa ne devient un risque qu'en présence d'enjeux humains ou économiques.

Le risque, d'origine naturelle ou technologique, est dit majeur lorsqu'il peut faire de très nombreuses victimes et occasionner des dommages considérables, dépassant les capacités de réaction des instances concernées (États, sociétés civiles) à l'échelle de la zone touchée. Le risque majeur est caractérisé conjointement par une faible probabilité d'occurrence et des impacts énormes.

3.4.1 Les risques naturels

Le territoire de La Croix-Valmer est soumis à plusieurs types de risques naturels qui sont les suivants :

- inondation ;
- feux de forêt ;
- mouvement de terrain
- séisme.

Le territoire a connu plusieurs événements liés à ces risques répertoriés en tant qu'arrêtés de catastrophes naturelles :

- 4 inondations et coulées de boues entre 1996 et 2012 ;
- 4 chocs mécaniques liés à l'action des vagues entre 2008 et 2019.

Risque d'inondation

Les inondations peuvent être de plusieurs types :

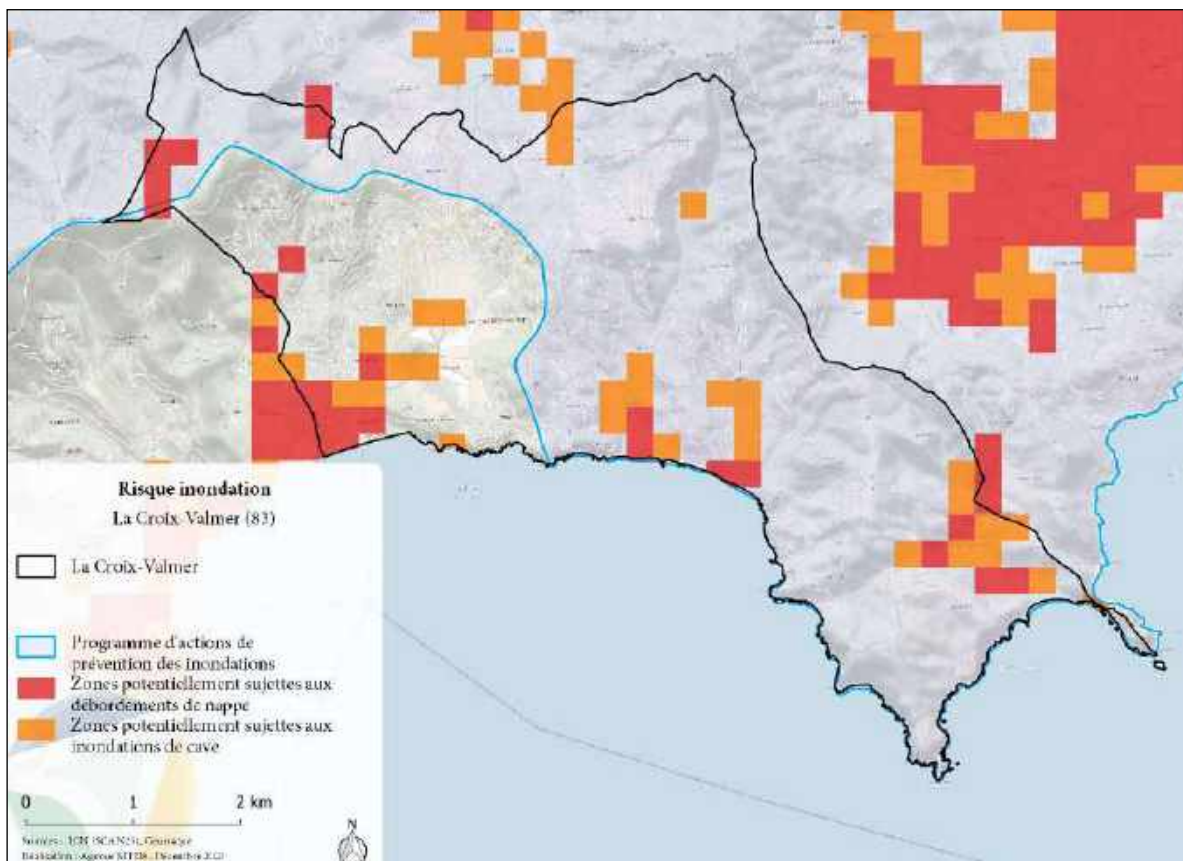
- **torrentielles** : lorsque des précipitations intenses tombent sur tout un bassin versant, les eaux ruissellent et se concentrent rapidement dans le cours d'eau, d'où des crues brutales et violentes ;
- **ruissellement pluvial urbain ou périurbain** : l'imperméabilisation du sol par les aménagements ainsi que certaines pratiques culturelles limitent l'infiltration des eaux et augmentent le ruissellement. Ceci peut occasionner la saturation et le refoulement des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales. Il en résulte des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides dans les rues (temps de montée des eaux parfois inférieure à une heure) ;
- **de plaine** : lorsque des pluies abondantes et/ou durables surviennent, le débit du cours d'eau augmente et peut entraîner le débordement des eaux. Une inondation de plaine est une submersion d'une zone par suite du débordement des eaux d'un cours d'eau de plaine ;
- **par remontée de nappe** : dans un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la zone non saturée et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol.

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.

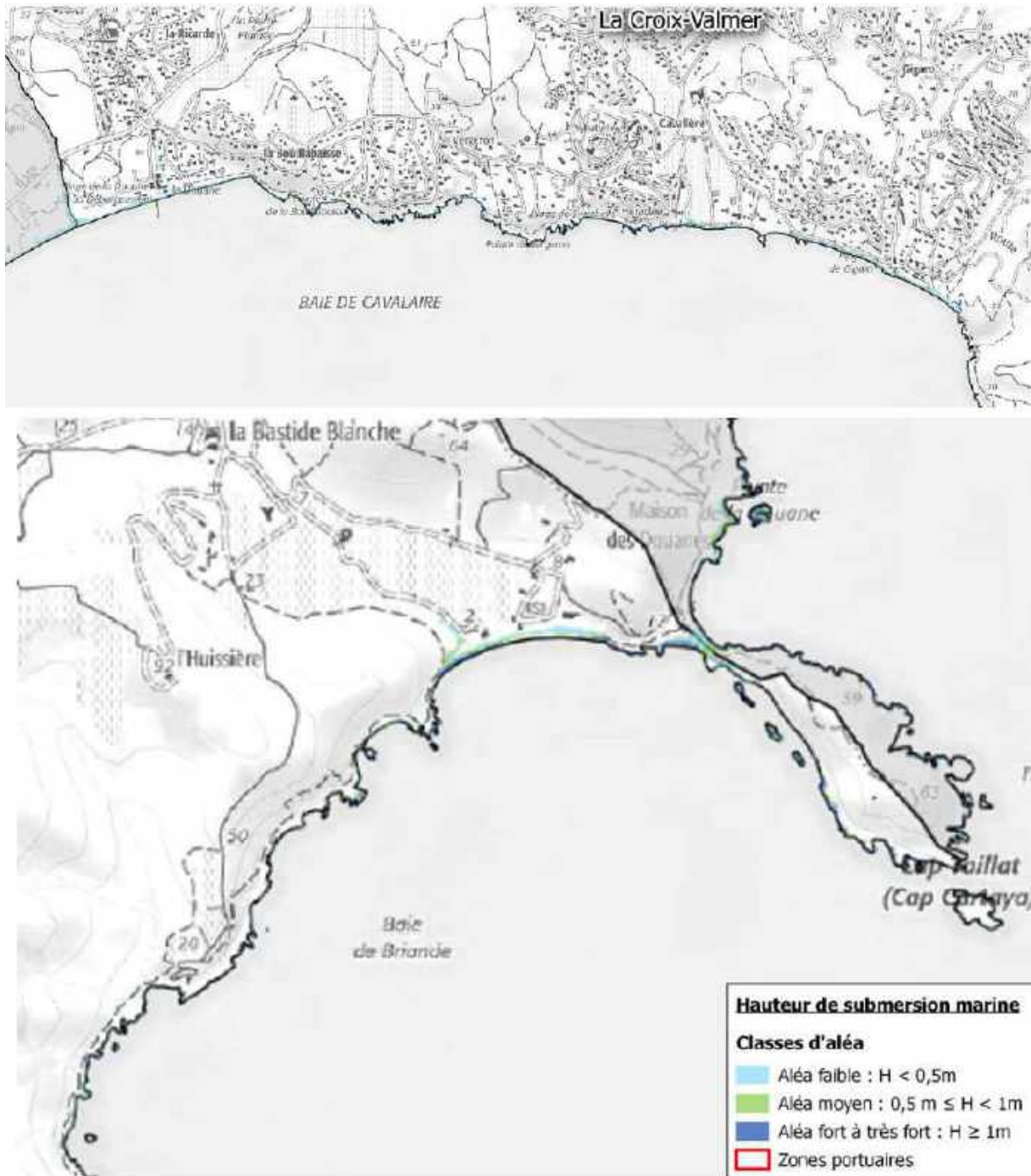
A ce titre les parties du territoire communal les plus exposées se situent dans les quartiers de la Carrade, la Ricarde, Valescure, Gigaro au débouché des ruisseaux du même nom.

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.



Carte synthétique du risque inondation

La commune de la Croix-Valmer est également concernée par l'aléa de submersion marine. Le préfet du Var a transmis un Porter à Connaissance (PAC) aux communes du territoire varois, en date du 15 mars 2019. Ce PAC précise les conditions de prise en compte de l'aléa pour la maîtrise de l'urbanisation. Chacune des communes a ainsi reçu ce courrier (PAC), une cartographie communale présentant l'aléa submersion marine et les principes de constructibilité.



Extrait du PAC aléa submersion marine sur les côtes de la Croix-Valmer

Créés en 2003, les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) visent à réduire les conséquences des inondations sur les territoires à travers une approche globale du risque, portée par un partenariat entre les services de l'Etat et les acteurs locaux.

La commune est comprise dans le périmètre du PAPI Golfe de Saint Tropez 2020-2026, labellisé le 3 décembre 2019. Il comprend 47 actions, organisées autour de 4 objectifs stratégiques :

- objectif stratégique 1 : « Réduire le risque inondation en restaurant un fonctionnement plus naturel des bassins versants » ;
- objectif stratégique 2 : « Réduire la vulnérabilité du territoire et augmenter sa résilience à l'inondation » ;

- objectif stratégique 3 : « Pérenniser la réduction du risque par un développement territorial équilibré » ;
- objectif stratégique 4 : « Favoriser et approfondir la conscience du risque ».

Des Stratégies Locales de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) sont définies. Elles sont les déclinaisons locales du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée et permettent de centrer la réflexion sur la gestion des inondations en fonctions des priorités et des enjeux locaux. La commune de La Croix-Valmer est concernée par la SLGRI Est Var.

Risque feu de forêt

On parle de feux de forêt lorsqu'un feu concerne une surface minimale d'un hectare de forêt, de maquis, de garrigue ou de landes. La disparition de la couverture végétale aggrave les phénomènes d'érosion et les conditions de ruissellement des eaux superficielles. La destruction des paysages suite au passage des flammes a une grande répercussion au sein de la population locale. Les incendies répétitifs détruisent de façon quasiment irréversible le patrimoine naturel, entraînant des pertes économiques difficilement chiffrables.

Le feu de forêt peut prendre différentes formes selon les caractéristiques de la végétation et les conditions climatiques dans lesquelles il se développe :

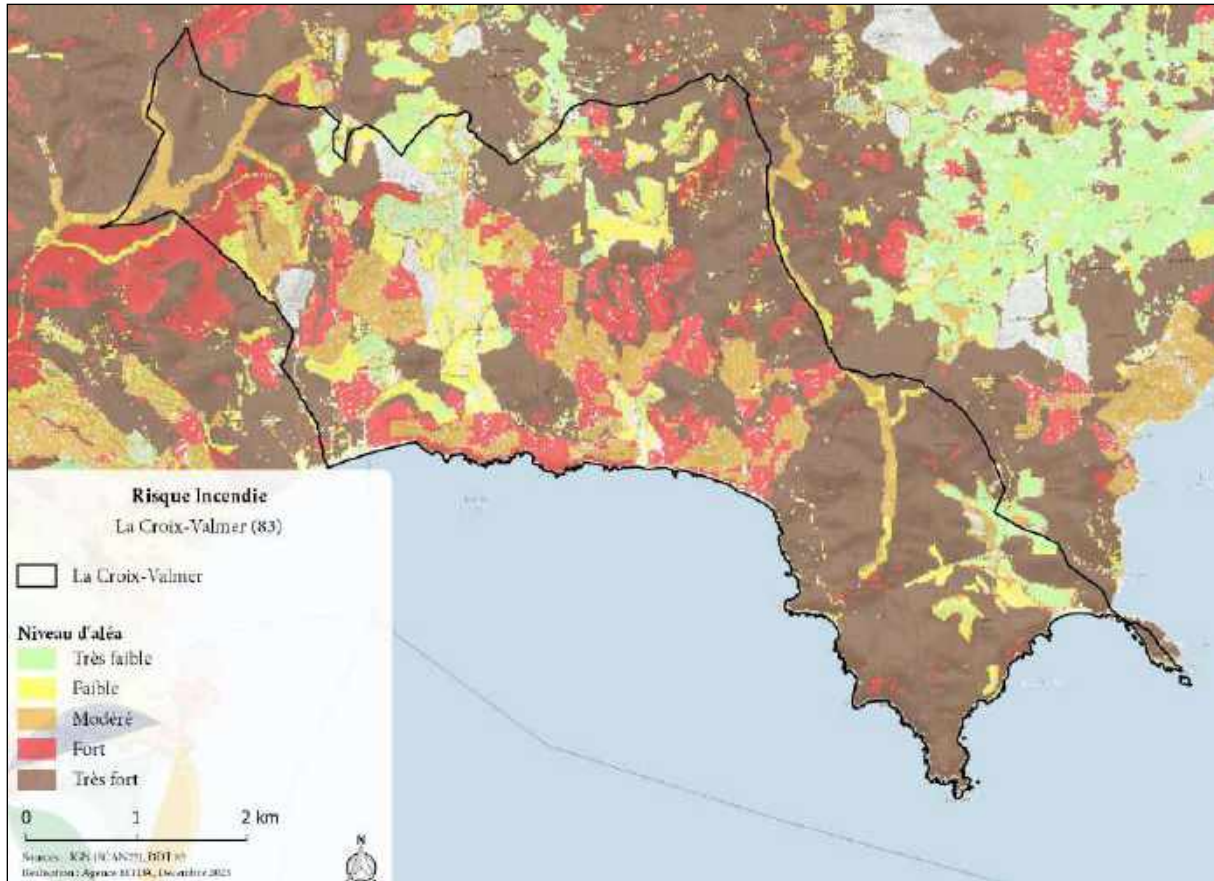
- les feux de sol brûlent la matière organique contenue dans la litière, l'humus ou les tourbières. Alimentés par incandescence avec combustion, leur vitesse de propagation est faible ;
- les feux de surface brûlent les strates basses de la végétation, c'est-à-dire la partie supérieure de la litière, la strate herbacée et les ligneux bas. Ils se propagent en général par rayonnement et affectent les garrigues ou les landes ;
- les feux de cimes brûlent la partie supérieure des arbres (ligneux hauts) et forment une couronne de feux. Ils libèrent en général de grandes quantités d'énergie et leur vitesse de propagation est très élevée. Ils sont d'autant plus intenses et difficiles à contrôler que le vent est fort et le combustible sec.

L'origine des départs de feux est presque exclusivement humaine. C'est en cela que le risque feu de forêt se différencie des autres risques « naturels ». L'imprudence ou l'accident sont à la base d'environ 90 % des départs d'incendie, la plupart due à l'emploi du feu (brûlage, barbecue...), aux mégots, aux dépôts d'ordures... Autre cause importante, la malveillance (mise à feu volontaire) qui génère souvent les feux les plus grands.

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

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 Gourbenet 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.



Carte d'aléas du risque incendie

Ce risque couvre une grande partie de la commune, en raison de l'étroite imbrication entre les zones urbanisées et la forêt. Néanmoins, il convient de préciser que les terrains non bâtis constructibles demeurent très limités sur la commune, notamment au titre de l'application de la loi Littoral et des orientations concernées du SCOT du Golfe de Saint Tropez.

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.

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.

Un nouvel incendie particulièrement important a eu lieu 24 et 25 juillet 2017, qui a dévasté une partie majeure du site Classé des 3 Caps, au Sud-Est de la commune. Deux autres incidents très mineurs sont recensés sur la commune :

- le 13 août 2019, un départ de feu volontaire (malveillance) a brûlé 0,05 ha ;
- le 17 juin 2020, un départ de feu dû à des travaux) brûlé 0,005 ha.

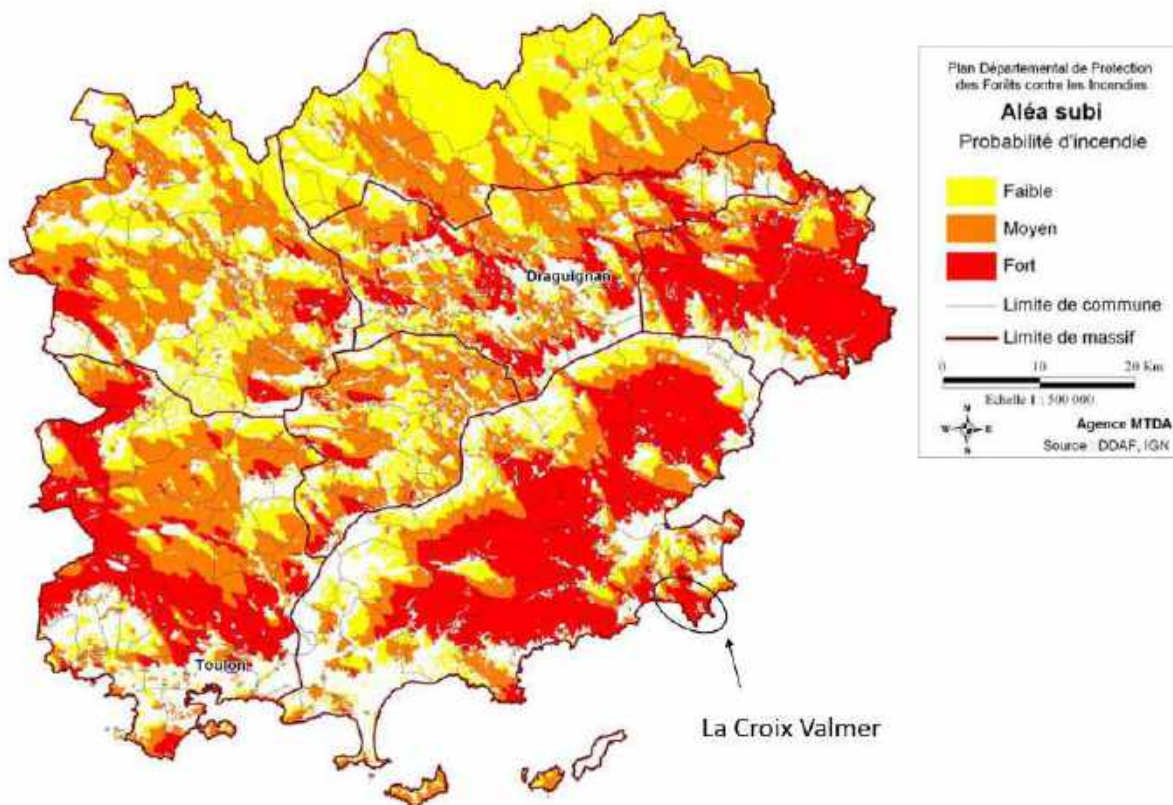
Le SCoT du Golfe de Saint Tropez compte parmi ses orientations la prévention contre le risque d'incendie de forêt laquelle rappelle "que la prévention des incendies ne peut être mieux assurée dans le massif des Maures que par une politique d'aménagement et de gestion du massif qui fasse la part entre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

- 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* ».

Le Var est couvert par le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI). Approuvé le 29 décembre 2008, le PDPFCI propose un diagnostic du territoire départemental ainsi que des actions de prévention et de lutte contre les incendies. Il est actuellement en cours de révision.



Aléa feu de forêt subi sur la commune de La Croix-Valmer. PDPFCI Var, 2008

Enfin, la commune est concernée par les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

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.

A noter qu'un projet de Porter-à-connaissance (PAC) du risque incendie a été dernièrement présenté à la commune. Basé sur la carte d'aléa réalisée en 2021 (et transmise par M. le Préfet en date du 18/12/2023), ce PAC devrait être prochainement notifié à la commune.

Risque de mouvements de terrain

Le risque mouvements de terrains

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme (déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères...). Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain. Il peut également être causé par le retrait/gonflement des argiles.

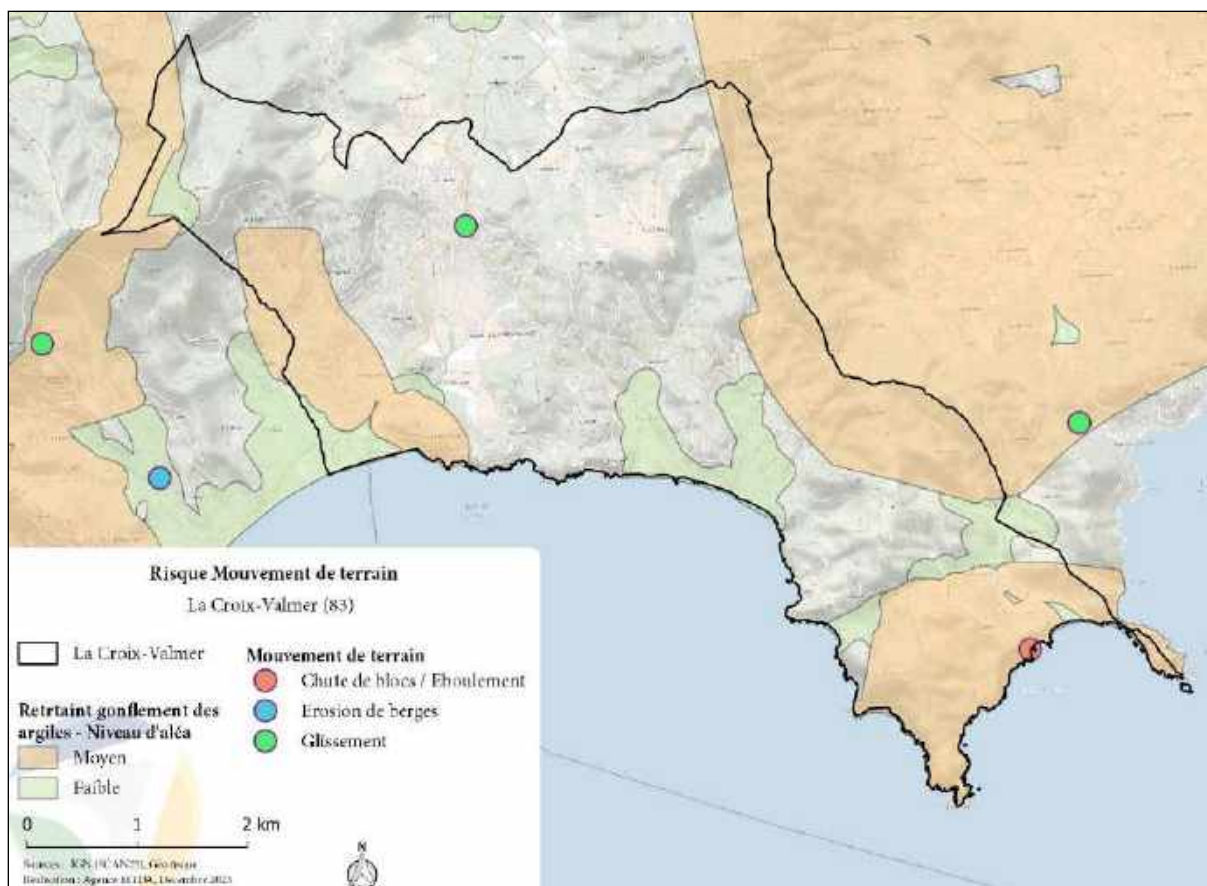
Les sols argileux, et plus particulièrement leur structure et leur consistance, sont impactés par leur teneur en eau. Au plus celle-ci augmente, au plus les sols vont être souples et prendre du volume (phénomène de gonflement des argiles). A l'inverse, lorsque la teneur en eau diminue, les sols s'assècheront et deviendront cassants. On parle alors de phénomène de retrait des argiles.

L'aléa « retrait – gonflement des argiles » distingue 3 niveaux d'exposition, le niveau 3 étant le plus fort. Les secteurs de la commune exposée à l'aléa sont en niveau faible (1).

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.



Carte synthétique du risque mouvements de terrains

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.

Risque sismique

Un séisme ou tremblement de terre provient d'un déplacement brutal de la roche. Il se traduit par une vibration du sol. La faille active est la zone où se génère la rupture. Cette rupture peut se propager jusqu'à la surface du sol, on parle alors de « rupture en surface » ou de « rejet ».

Le séisme est caractérisé par :

- Son foyer : c'est la région de la faille où se produit la rupture et d'où partent les ondes sismiques.
- Son épicentre : point situé à la surface terrestre, à la verticale du foyer, là où l'intensité est la plus importante.
- Sa magnitude : elle traduit l'énergie libérée par le séisme. Elle est généralement mesurée par l'échelle ouverte de Richter.
- Son intensité (I_0) : elle mesure les effets et dommages du séisme en un lieu donné. Ce n'est pas une mesure objective, mais une appréciation de la manière dont le séisme se traduit en surface. On utilise habituellement l'échelle MSK, qui comporte douze degrés.
- La fréquence et la durée des vibrations : ces deux paramètres ont une incidence fondamentale sur les effets en surface.
- La faille provoquée : elle peut se propager en surface.

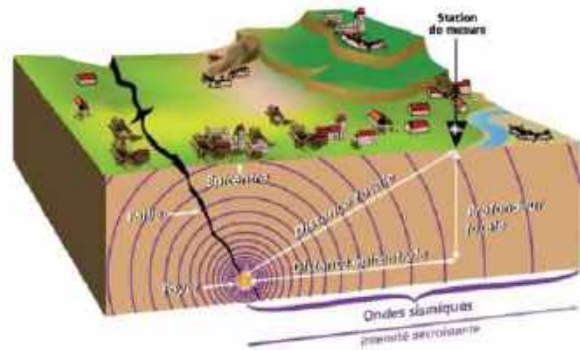


Illustration d'un séisme (source DDRM 83)

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de La Croix-Valmer est classée en zone de sismicité 2 (faible).

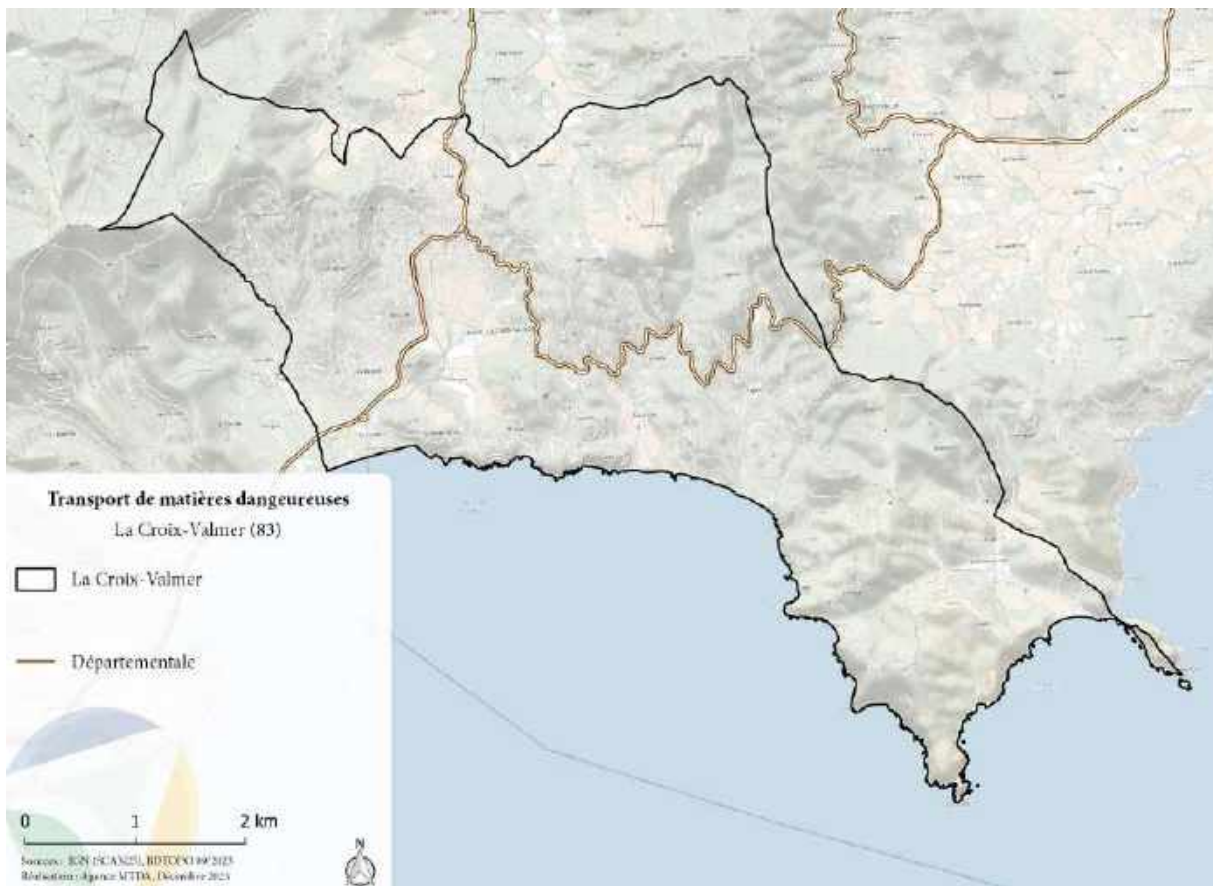
3.4.2 Les risques technologiques

Risque Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques ou bien par la nature de ses réactions, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

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...



Carte du risque de transport de matières dangereuses

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.

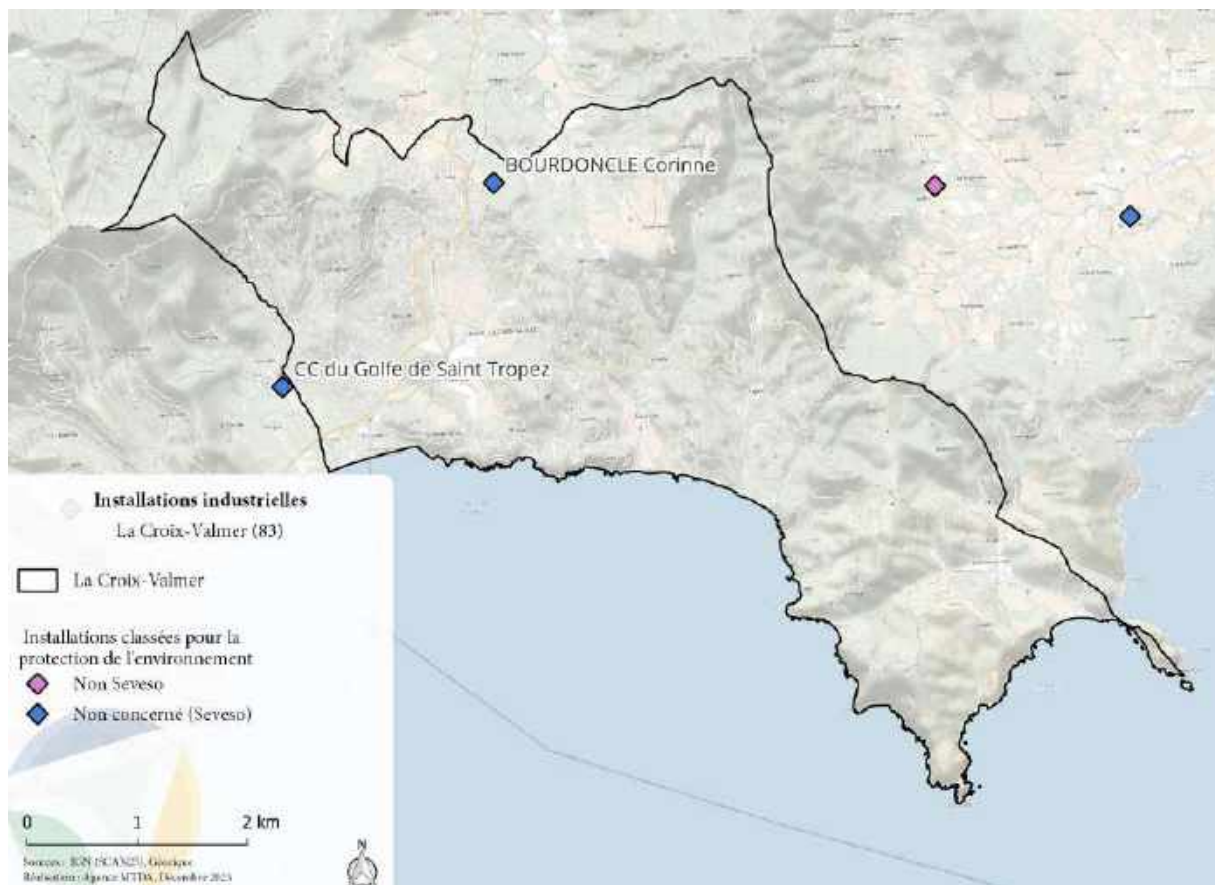
Risque industriel

Le risque industriel est lié aux usines et industries dont l'activité peut engendrer des incendies de produits inflammables, des explosions, une dispersion de produits dangereux... Des nuisances peuvent également être générées par ces installations (nuisances sonores, olfactives...).

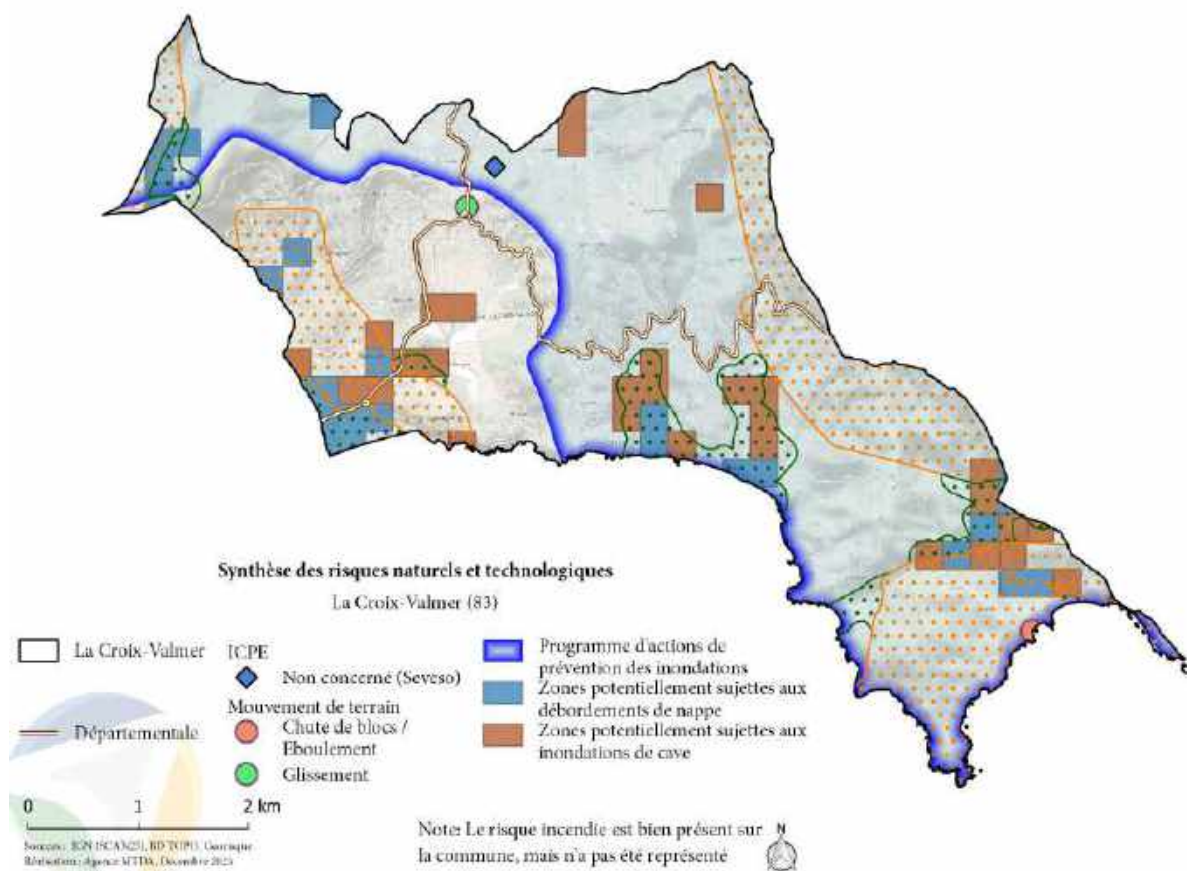
Les installations qui présentent le plus de risques sont classées SEVESO. Les autres installations à risque sont classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et sont soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

Une ICPE est recensée sur le territoire communal : il s'agit de l'entreprise Bourdoncle Corinne (numéro d'établissement : 0006412463). Le secteur d'activité et le statut SEVESO ne sont pas renseignés sur la base de données de Géorisques.

Une autre ICPE est située à proximité immédiate du périmètre communal : elle est représentée par la Communauté de communes du Golfe de Saint Tropez, sur la commune de Cavalaire-sur-Mer. Son secteur d'activité et son statut SEVESO sont également inconnus.



Synthèse des risques naturels et technologiques



Carte de synthèse des risques naturels et technologiques sur la commune de la Croix-Valmer

L'aléa feux de forêt n'a pas été représenté sur cette carte par souci de lisibilité.

Risques : grille Atouts Faiblesses / Opportunités Menaces			
Situation actuelle		Tendances	
-	La commune est soumise à un risque d'inondation, mais ne dispose ni d'Atlas des Zones Inondables, ni de PPRin	↗	Le changement climatique est susceptible d'aggraver l'aléa sur le territoire communal. En l'absence de réglementation stricte, le nombre de personnes exposées est susceptible d'augmenter.
-	La commune est soumise à un risque incendie important.		
-	La commune est soumise à des risques mouvements de terrains		
+	Le risque sismique sur la commune est faible		
-	La commune est concernée par un risque lié Transport des Matières Dangereuses et présente une ICPE sur son territoire	↗	Pas de modifications des risques sismiques à l'échéance du PLU Aucune implantation d'activités engendrant un risque technologique n'est prévue. L'augmentation du transport routier est susceptible d'aggraver l'aléa TMD sur le territoire communal.
+	Atout pour le territoire	↗	La situation initiale va se poursuivre Couleur verte Les perspectives d'évolution positives sont
-	Faiblesse pour le territoire	↘	La situation initiale va ralentir ou s'inverser Couleur rouge Les perspectives d'évolution négatives sont

3.5 Ressources naturelles

3.5.1 Ressource en eau

Sous bassins versants SDAGE et ressources superficielles

La commune est située sur le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027.

Le territoire communal de La Croix-Valmer est quasi entièrement contenu dans le sous-bassin versant LP15-09 « Littoral des Maures » identifié dans le SDAGE. D'une superficie de 176,9 km², ce sous bassin présente deux masses d'eau superficielles (ruisseau de la Liquette et rivière le Batailler) d'un bon état chimique, mais de qualité moyenne au niveau écologique, avec une atteinte du bon état globalement reporté en 2027, essentiellement du fait des mauvaises conditions morphologiques des cours d'eau et des mauvaises conditions pour les poissons. En effet, il existe de nombreuses altérations hydromorphologiques sur l'ensemble des cours d'eau du bassin versant, ainsi que plusieurs aménagements handicapants pour le cycle de vie de l'ensemble des espèces de poissons.

Le SDAGE prévoit plusieurs dispositions avec lequel le PLU doit être compatible (annexe 5 du SDAGE) :

Orientation fondamentale	Dispositions
Orientation fondamentale n°0 : s'adapter aux effets du changement climatique	Disposition 0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique Disposition 0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique
Orientation fondamentale n°1 : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Disposition 1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification Disposition 1-04 Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale
Orientation fondamentale n°2 : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	Disposition 2-01 Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »
Orientation fondamentale n°4 : renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	Disposition 4-12 Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique Disposition 4-13 Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire Disposition 4-15 Organiser les usages maritimes en protégeant les secteurs fragiles
Orientation fondamentale n°5A : poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	Disposition 5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux Disposition 5A-02 Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet s'appuyant sur la notion de « flux admissible » Disposition 5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine Disposition 5A-04 Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées Disposition 5A-06 Etablir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE
Orientation fondamentale n°5B : lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	Disposition 5B-01 Anticiper pour assurer la non dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation
Orientation fondamentale n°5E : évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	Disposition 5E-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable Disposition 5E-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable
Orientation fondamentale n°6A : agir sur la morphologie et le	Disposition 6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines

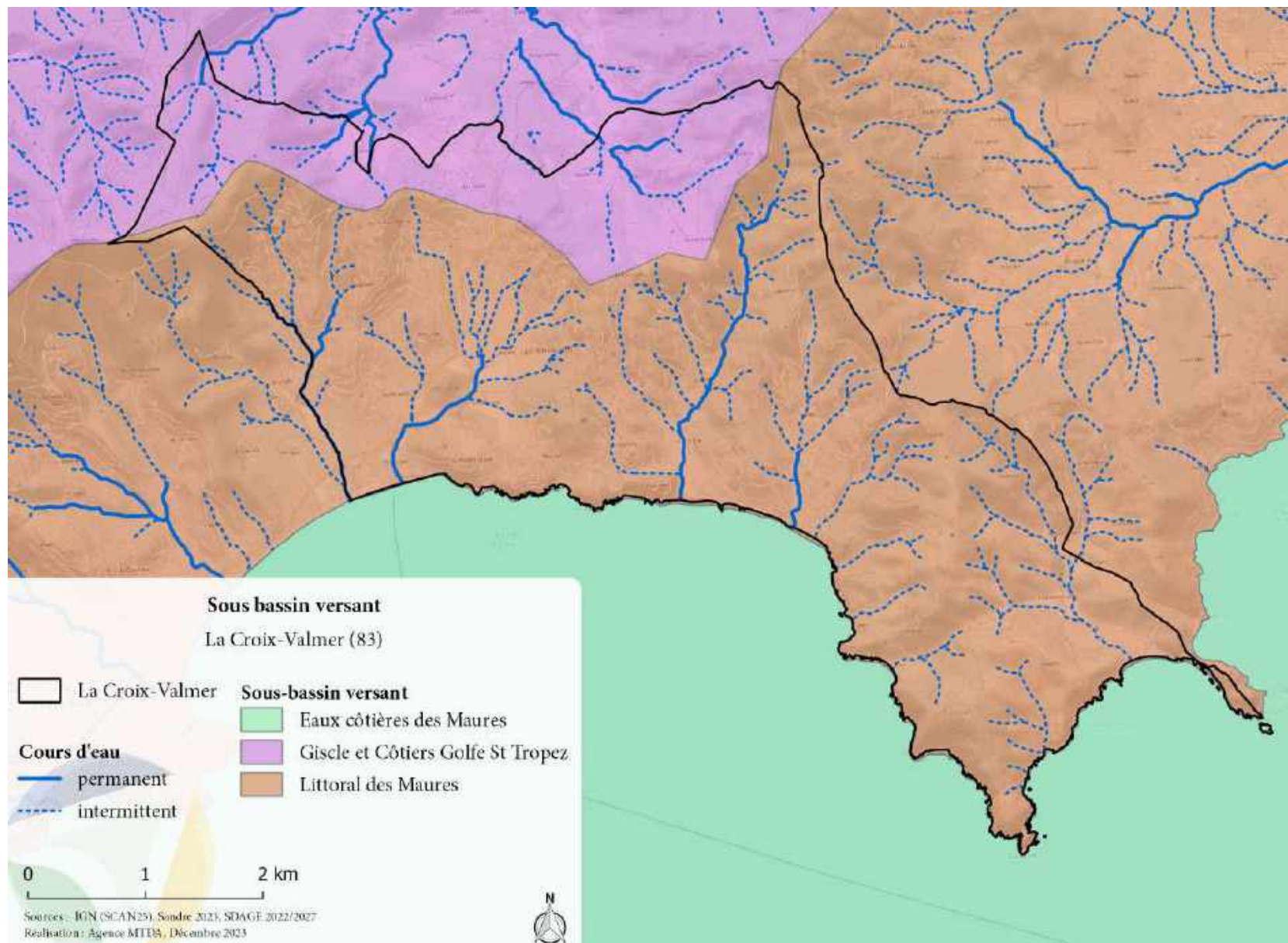
décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques	Disposition 6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques Disposition 6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants Disposition 6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves Disposition 6A-16 Mettre en œuvre une politique de préservation et de restauration du littoral et du milieu marin pour la gestion et la restauration physique des milieux
Orientation fondamentale n°6B : préserver, restaurer et gérer les zones humides	Disposition 6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides dans les territoires pertinents Disposition 6B-02 Mobiliser les documents de planification, les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides Disposition 6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets Disposition 6B-04 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs par la mise à disposition et le porter à connaissance
Orientation fondamentale n°7 : atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource et en anticipant l'avenir	Disposition 7-01 Elaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau Disposition 7-04 Anticiper face aux effets du changement climatique Disposition 7-05 Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource Disposition 7-06 Mieux connaître et encadrer les prélèvements à usage domestique
Orientation fondamentale n°8 : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Disposition 8-01 Préserver les champs d'expansion des crues Disposition 8-02 Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues Disposition 8-03 Éviter les remblais en zones inondables Disposition 8-04 Limiter la création et la rehausse des ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants Disposition 8-05 Limiter le ruissellement à la source Disposition 8-06 Favoriser la rétention dynamique des écoulements Disposition 8-11 Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion Disposition 8-12 Traiter de l'érosion littorale dans les stratégies locales des territoires exposés à un risque important d'érosion

Plus localement, le territoire communal présente un découpage en 8 micro-bassins 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.

Ainsi, le système hydrographique de La croix-Valmer 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 est d'autant plus primordial non seulement pour la prévention des risques d'embâcles en cas de crues torrentielles, mais également pour la préservation de la qualité des eaux de baignade (toute éventuelle pollution étant déversée en mer dans un très bref laps de temps).

Tel qu'illustré par la carte ci-dessous, une faible superficie de l'ouest du territoire communal est concernée par le sous-bassin versant « Giscle et Côtiers Golfe Saint-Tropez » (LP_15_04).

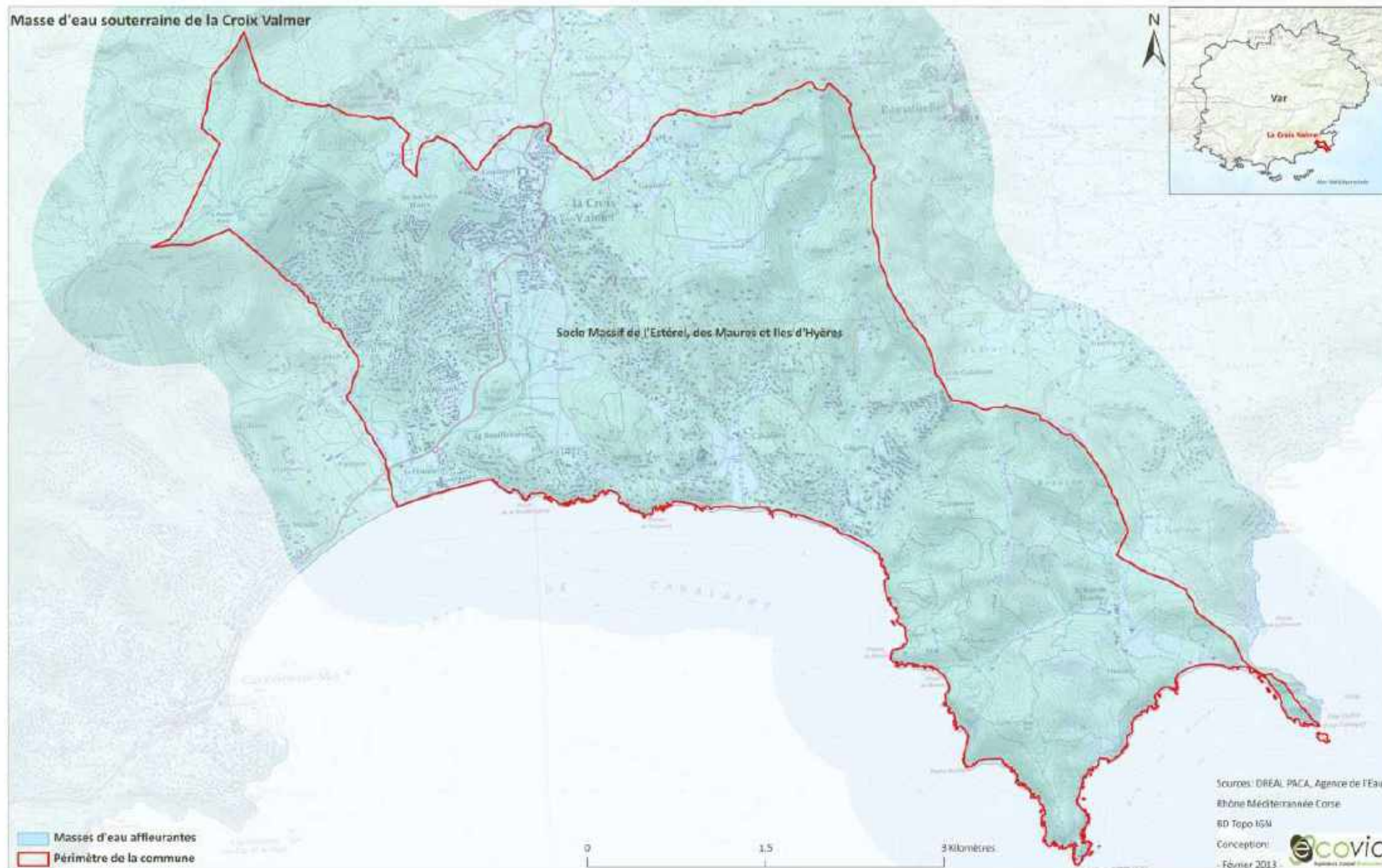


Ressources souterraines

La commune de La Croix-Valmer n'est concerné que par une unique masse d'eau souterraine, dénommée « Socle massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères » (FRDG609).

Cette aquifère présente une superficie à l'affleurement de 1490 km², et une superficie sous couverture de 88 km².

La masse d'eau présente un bon état quantitatif (malgré une faible productivité) et chimique, n'est pas soumise à de fortes pressions.



Gestion de l'eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, laquelle a récupéré la compétence eau potable en janvier 2018. A l'exception de la commune de la Garde-Freinet, qui gère la compétence en régie, les autres communes du territoire du Golfe de Saint-Tropez font l'objet d'une délégation de service public de type affermage à Véolia eau. La Croix Valmer est donc concernée par ce contrat de délégation, courant jusqu'au 31 décembre 2025.

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 **Môle**, du **barrage de la Verne, du barrage de Vanadal, de la source de la Mourre** ainsi que l'achat en gros d'eau brute à la **Société du Canal de Provence**. Les eaux captées par le Syndicat sont traitées par trois usines de potabilisation : l'usine de la Verne, l'usine de La Môle et l'usine de La Giscle. Au total, en 2022, ce sont 17 841 167 m³ d'eau qui ont été prélevés par le territoire intercommunal, soit 5,8 % de plus par rapport à l'année précédente.

Le rendement du réseau d'eau potable auquel appartient la Commune de la Croix Valmer est de 84,7 % en 2022.

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 Royol-Canadel et Ramatuelle.

La capacité de réserve d'eau de la commune est de 6450 m³ répartis dans huit réservoirs indiqués dans le tableau ci-dessous.

Les réserves d'eau de la Croix-Valmer – 2011

Lieux d'implantation	Nombre d'ouvrages	Capacité en m ³
La Croix 2000	1	2000
La Croix P1	1	425
La Croix P2	1	425
Collebasse	1	1000
Paillon	1	300
Barbigoua	1	500
Haut de Gigaro	1	300
Les Hameaux	1	1 500
Totaux	8	6 450

Source : Rapport annuel du délégataire 2011, Syndicat Intercommunal de la Corniche des Maures : Service de l'Eau Potable, Véolia Eau

La commune de La Croix-Valmer est alimentée en eau potable depuis mi-juillet 2004 par **une seule canalisation** en provenance de l'usine de la Môle située sur la commune de Cogolin, **sans aucun secours**. Compte tenu du linéaire de la canalisation (3 550 mètres) et des conclusions du Schéma Directeur d'Eau Potable, son renouvellement en 3 branches par une conduite de 400 mm est prévu. Un premier tronçon de 1 100 m a été mis en service pour l'été 2007, un second tronçon de 1 500 m en 2008 et un troisième tronçon en 2013. Par ailleurs, l'une des priorités du Schéma Directeur est de sécuriser la liaison d'adduction d'eau potable entre l'usine de la Verne (commune de la Môle) et l'usine de la Môle (Cogolin). L'étude de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de ces travaux est actuellement en cours.

En 2022, la Croix Valmer dénombre 5 765 abonnés au service d'alimentation en eau potable, ce qui représente 9 % du nombre d'abonnés total du territoire intercommunal. Ce sont 1 065 945 m³ d'eau qui ont été vendus à la commune sur cette période, soit 8.8 % de plus que l'année précédente. Cette augmentation de la consommation a également été identifiée sur les autres communes du territoire intercommunal (11,4 % pour Grimaud, 10,1 pour Gassin, 13,5 pour Ramatuelle, etc.).

Concernant les communes sous contrat de délégation, les contrôles sanitaires révèlent un taux de conformité de 97,37 % (seul 1 des 38 prélèvements des paramètres physico-chimiques ayant été non conforme).

Gestion des 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 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 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.

Gestion des 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.

Assainissement

Assainissement collectif

Les communes de La Croix Valmer et Cavalaire-sur-Mer se sont regroupées dès 1966 pour traiter ensemble leurs eaux usées. Elles ont délégué la gestion de leur station d'épuration intercommunale au Sivom du littoral des Maures, tout en restant responsables des réseaux de collecte des eaux usées.

Le Sivom du littoral des Maures est propriétaire du terrain d'assiette de la station d'épuration, d'une superficie de deux hectares (acte du 27 décembre 1972), et du terrain supportant le poste de refoulement quartier La Carrade (acte du 26 février 1974).



*La station d'épuration
intercommunale de Cavalaire et La
Croix-Valmer*

La station d'épuration est performante (d'une capacité de 68 000 Équivalent-habitants). La qualité des eaux épurées avant rejet répond largement aux normes prévues dans l'arrêté du 22 décembre 1994.

Paramètres	Concentration maximale		Rendement minimum	
	autorisée	réelle	autorisé	réel
Demande biologique en oxygène (DBO ₅)	25 mg/l	8,6 mg/l	80,00 %	97,2 %
Demande chimique en oxygène (DCO)	125 mg/l	58,6 mg/l	75,00 %	92,8 %
Matières en suspension (MES)	35 mg/l	22,4 mg/l	90,00 %	93,1%

*Les niveaux de rejets de la station d'épuration intercommunale en 2018
(Source : SIVOM du littoral des Maures, échantillons moyens journaliers)*

L'eau rejetée par la station d'épuration a un taux d'épuration de 98 %. Cette eau épurée est rejetée en mer par :

- un émissaire principal de 1 450 mètres de long dont l'exutoire est situé à 38 mètres de profondeur au droit de la station d'épuration ;
- un émissaire de secours d'une longueur de 1 300 mètres avec un point de rejet à 35 mètres de profondeur ;

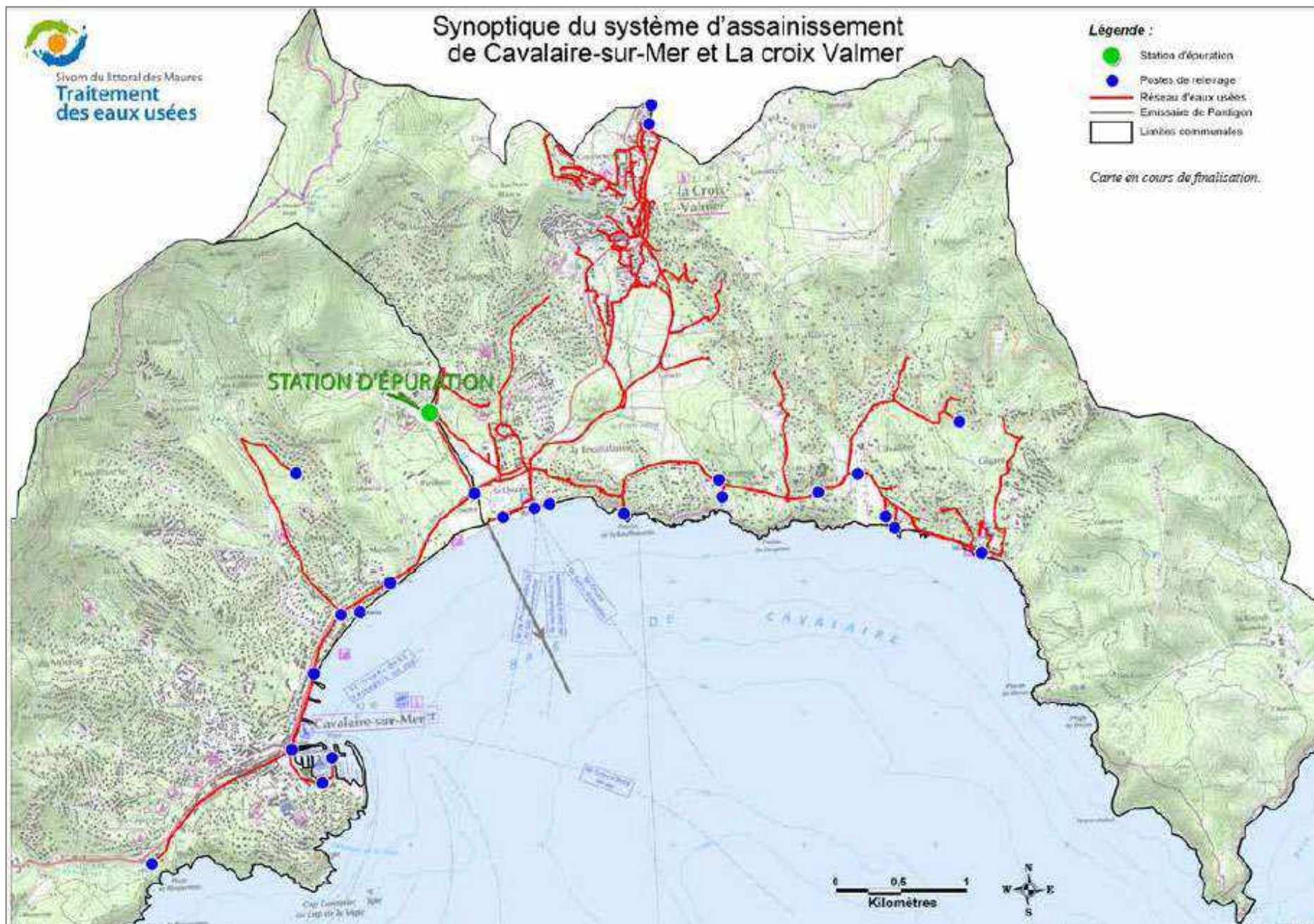
des installations terrestres de rejet : canalisation gravitaire d'une longueur de 1 000 mètres.

Caractéristiques principales de la STEP

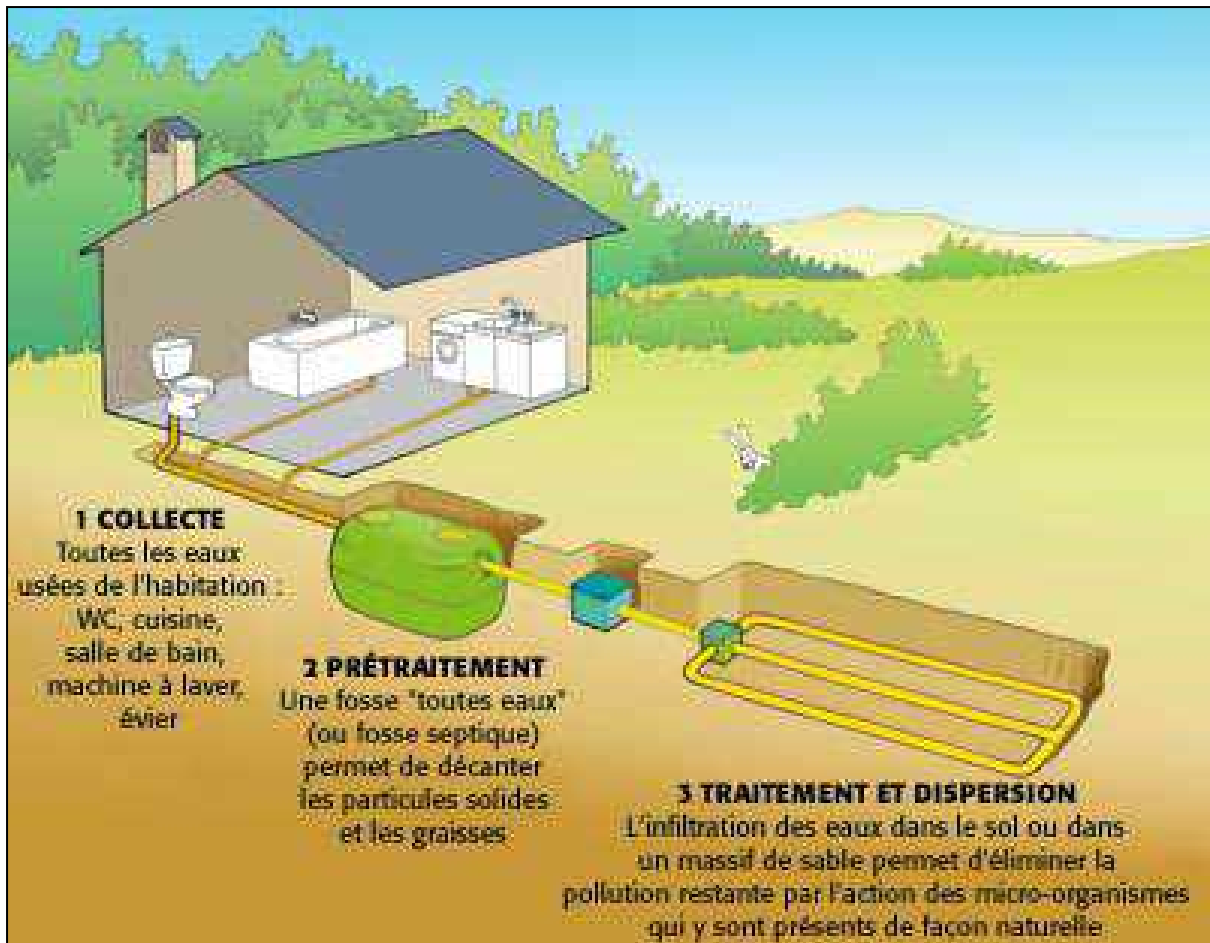
- Volume traité en moyenne par an : 1,6 millions de m³ (dont 500 000 m³ d'eaux pluviales)
- Volume moyen traité par jour (par temps sec) : *
 - en été : 7 500 m³/J
 - en hiver : 2 000 m³/J
- Débit de pointe par jour : 10 200 m³/J *
- Matières en suspension (MES) par jour : 6120 kg/j *
- Demande biologique en oxygène (DBO₅) : 4080 kg/j *

Pour la Croix-Valmer, le rapport du SIVOM de 2022 indique un volume d'eaux usées de 499 720 m³ en 2021 et de 405 128 m³ en 2022. La pluviométrie importante de 2021 semble être à l'origine de cette variation de 19 %.

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la Croix Valmer a été validé par le conseil municipal le 24 janvier 2017.



Assainissement non collectif



L'assainissement non collectif (quelquefois appelé assainissement autonome ou individuel), désigne tout système d'assainissement effectuant la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques des logements non raccordés au réseau public d'assainissement.

Un dispositif d'assainissement non collectif se décline en quatre parties :

- la collecte des eaux usées domestiques ;
- une unité de prétraitement ;
- le système d'épuration ;
- l'évacuation des eaux usées.

L'assainissement non collectif est adapté à un habitat peu dense. C'est une solution efficace sous réserve :

- d'une installation conforme à la réglementation, aux prescriptions techniques et à l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif ;
- d'un entretien régulier, en particulier la vidange, de 50 % du volume utile de la fosse septique toutes eaux environ tous les 4 ans (ou tous les 6 mois pour la microstation d'épuration) et l'entretien au moins annuel du préfiltre.

L'article 54 de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, transcrit dans l'article 2224-10 du Code général des Collectivités Territoriales, impose aux communes d'établir une carte délimitant, après enquête publique, les zones relevant de l'assainissement non collectif et de l'assainissement collectif.

Cette carte classe le territoire communal en 4 catégories :

- les zones d'assainissement non collectif étudiées et dont le choix du mode d'assainissement est justifié dans les pages suivantes ;
- les zones d'assainissement non collectif non étudiées regroupant les zones naturelles protégées, zones non constructibles, etc. de la commune ;
- les zones d'assainissement collectif, qui comprennent :
 - les zones urbanisées ou à urbaniser faisant déjà l'objet d'un raccordement au réseau public d'assainissement ;
 - les zones d'assainissement collectif projeté, dont le choix du mode d'assainissement est justifié dans les pages suivantes.

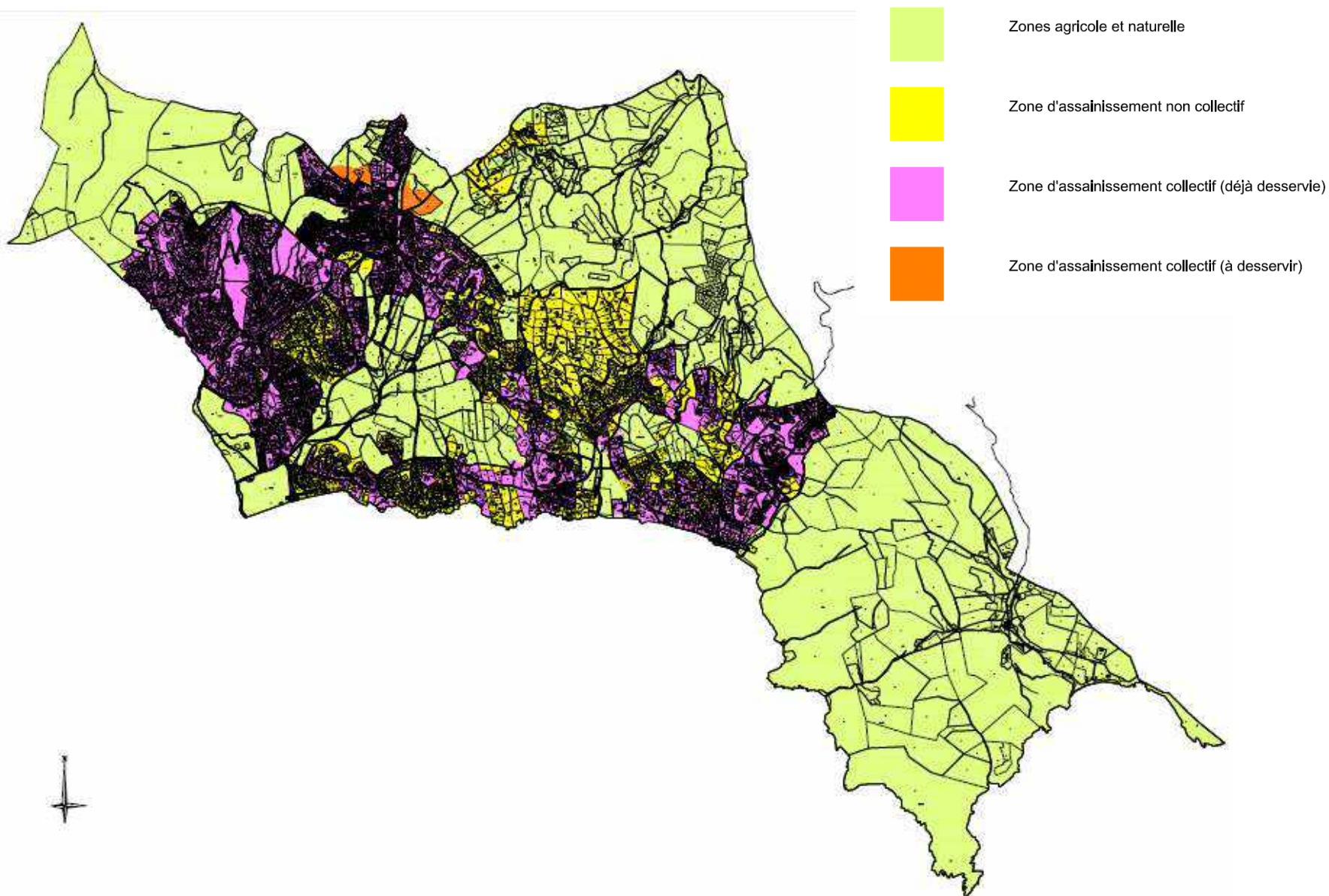
Cette carte découle de l'étude des équipements d'assainissement existants sur la commune et notamment sur les secteurs identifiés, complétée par un diagnostic des réseaux d'eaux usées et leur possibilité d'aménagement compte tenu de l'aptitude de certains secteurs à admettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (carte d'aptitude des sols notamment).

L'activité du SPANC a été confiée au Pôle eau de la Communauté de communes à compter du 1er janvier 2018. Au 1er janvier 2022, une partie du service est exploitée en régie, ce qui est le cas pour la commune de la Croix Valmer.

Un contrôle de la bonne réalisation et de l'entretien des installations d'assainissement non collectif est assuré par la collectivité dans le cadre du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) en fonction depuis Août 2002 à La Croix-Valmer. En 2022, 289 installations d'assainissement non collectif ont été recensées sur le territoire communal, soit 15 % des installations ANC de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez.

D'après les dernières données transmises, 123 contrôles de conformité ont été effectués sur les installations ANC de la Croix Valmer. 65 installations étaient conformes, soit à peine plus de la moitié.

Carte du zonage d'assainissement de La Croix-Valmer



En cohérence avec les évolutions de la révision générale du PLU, la commune a procédé à l'actualisation du zonage d'assainissement, le précédent document datant de 2006). Ce nouveau document a été approuvé le 16 janvier 2017.

Ce nouveau zonage intègre le besoin d'extension future du réseau collectif, lié à l'agrandissement de la ZA du Gourbenet.

Le secteur excentré du hameau du Brost, ne prévoyant pas d'extension future est conservé en assainissement autonome. De même, les zones de lotissements plus excentrés et recevant un habitat plus aéré, ont été conservées en assainissement non collectif, le PLU ne prévoyant aucune densification sur les secteurs concernés.

Le nouveau zonage d'assainissement, approuvé le 16 janvier 2017, est intégré dans les annexes du PLU (cf. pièce n°5.7).

3.5.2 Ressource Energie

Contexte énergétique du Var et outils de maîtrise de l'énergie sur le territoire

Les objectifs du Grenelle environnement visent une diminution de 20 % de la consommation d'énergie et augmenter de 23 % la part des énergies renouvelables.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) PACA a été arrêté par le Préfet de Région le 17 juillet 2023. Il fixe les grandes orientations en matière d'économie d'énergie et de développement des énergies renouvelables. A l'échelle régionale, les objectifs sont les suivants en termes de consommation d'énergie et d'émissions de GES :

Objectifs du SRCAE	Référence (2007)	2015	2020	2030
Consommation finale d'énergie	13.8 Mtep	-	-13%	-25%
Consommation d'énergie par habitant	2.7 tep	-	-20%	-33%
Émissions de gaz à effet de serre (GES)	47.7 Mteq CO ₂	-	-20%	-35%
Part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	10%	-	20%	30%
Émissions d'oxydes d'azote (NOx)	123 000 tonnes	-	-40%	
Émissions de particules fines (PM 2,5)	15 000 tonnes	-30%		

Objectifs visés par le SRCAE PACA pour la consommation énergétique et les émissions de GES

Le Schéma Régional Eolien (SRE) a pour sa part été validé en septembre 2012. La Croix-Valmer n'est pas identifiée comme une zone préférentielle pour le développement d'énergie éolienne.

Dans ce contexte, l'enjeu est de déterminer la part que La Croix-Valmer prendra dans cet effort collectif tout en opérant des choix cohérents à l'échelle du territoire afin de répondre aux objectifs de réduction des besoins, des consommations et de développement des énergies renouvelables.

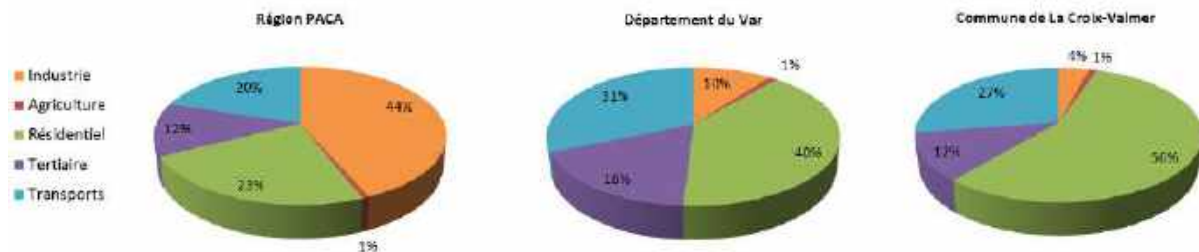
Consommation d'énergie

En 2021, la consommation finale d'énergie primaire sur la commune de la Croix-Valmer atteignait 74 GWh, soit 0,33 % de la consommation énergétique départementale sur cette même année.

Sur la commune, **le secteur le plus consommateur est le résidentiel** avec 56 % des consommations à lui seul. Le second secteur le plus consommateur est le secteur des transports (27%) suivi par le secteur tertiaire (12 %). Les secteurs industriel et agricole consomment respectivement 4 et 1 % de l'énergie primaire consommée sur la commune en 2007.

Le profil de l'énergie consommée par secteur sur La Croix-Valmer est assez similaire au profil départemental. Les consommations par secteur de la commune sont caractéristiques d'une commune avec un secteur industriel peu développé et un parc de logements assez consommateur.

Consommations comparées d'énergie finale primaire en 2007 par secteur



Source : Ecovia d'après Base de données Energ'air - Observatoire Régional de l'Energie Provence-Alpes-Côte d'Azur / inventaire Atmo PACA

Trois types d'énergies sont principalement consommés sur la commune : l'énergie électrique, les produits pétroliers et la biomasse et déchets assimilés. L'électricité et les produits pétroliers écrasent les consommations, ils représentent à eux seuls 99 % de l'énergie primaire consommée sur le territoire.



Source : Ecovia d'après Base de données Energ'air - Observatoire Régional de l'Energie Provence-Alpes-Côte d'Azur / inventaire Atmo PACA

Production d'énergie

En 2021, la production d'énergie primaire sur la commune de La Croix-Valmer s'élevait à 5 GWh PCI, **soit 6,7 % de l'énergie primaire consommée** sur la commune la même année. La production d'énergie sur la commune est donc très faible.

La totalité de l'énergie produite sur la commune est d'origine renouvelable.

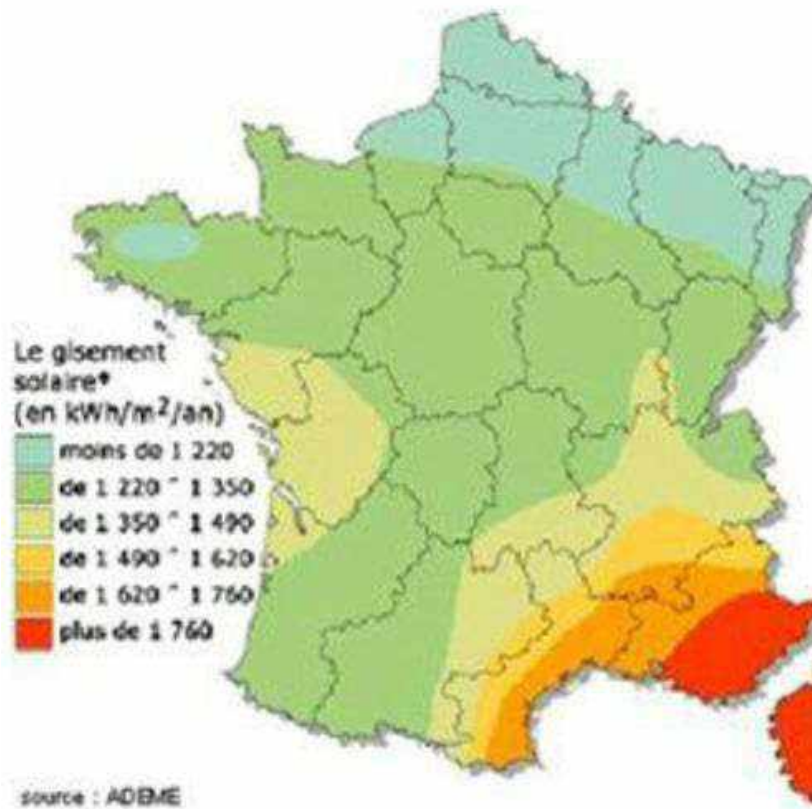
Production d'énergie sur la commune de La Croix-Valmer - 2007

Type d'énergie	Energie primaire en MWh/an	Energie primaire en tep/an
Solaire thermique	21.75775	1.8708298

Source : Ecovia d'après Base de données Energ'air - Observatoire Régional de l'Energie Provence-Alpes-Côte d'Azur / inventaire Atmo PACA'

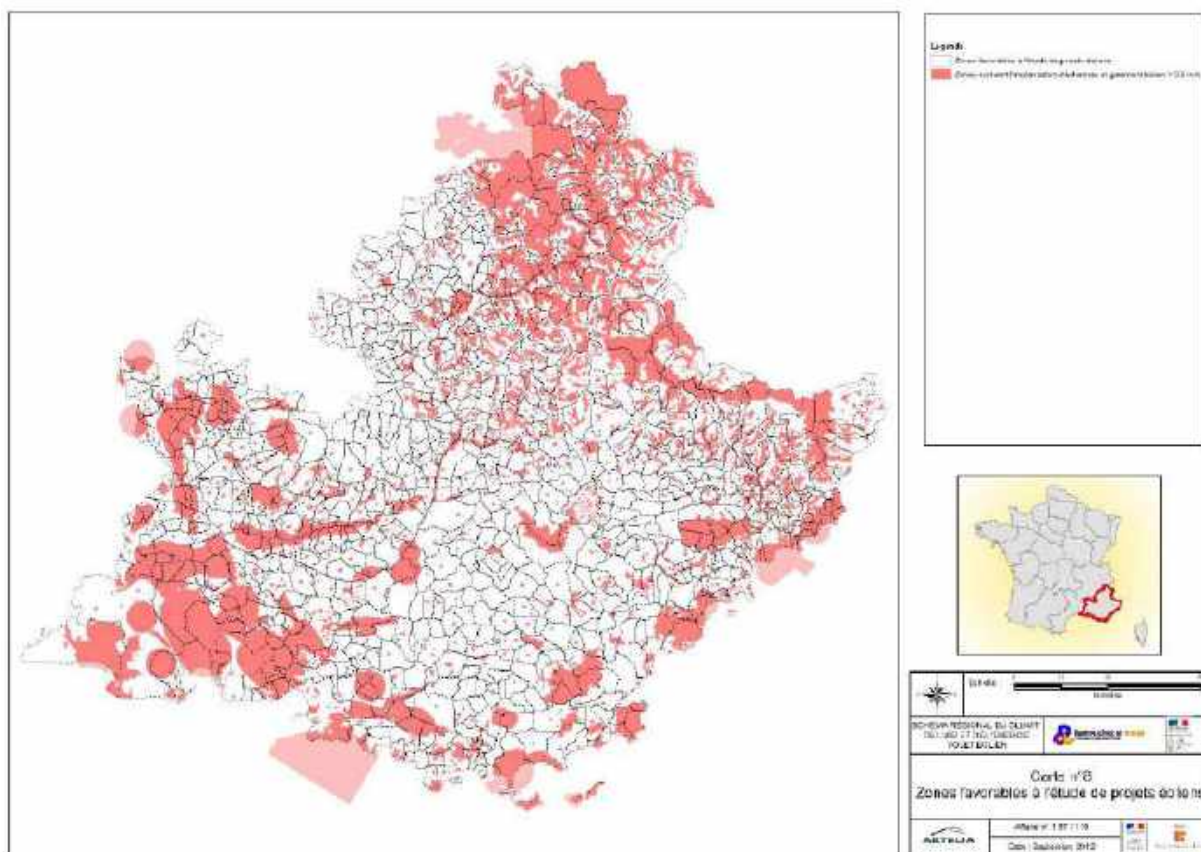
Potentiels de développement de la production d'énergie

Le territoire communal possède comme l'ensemble de l'extrémité Sud Est du territoire métropolitain un **gisement d'énergie solaire important** de l'ordre de 1800 kwh/m²/an (ADEME).



Gisement solaire en France métropolitaine

D'après le SRE, La Croix-Valmer fait partie de la liste des communes situées en zone favorable à l'étude de ZDE (Zone de Développement Eolien) et de projets éoliens. Cependant, les enjeux environnementaux sont forts sur la commune. Ainsi, la sensibilité paysagère de la commune est jugée majeure. Ceci explique que **plus de la moitié de la commune soit classée en zone excluant l'implantation d'éoliennes**.



Dans le département du Var, la **filière bois énergie est en cours de structuration**. A Brignoles, un projet de centrale biomasse de 22 MW devraient consommer 150 000 tonnes de plaquettes forestières.

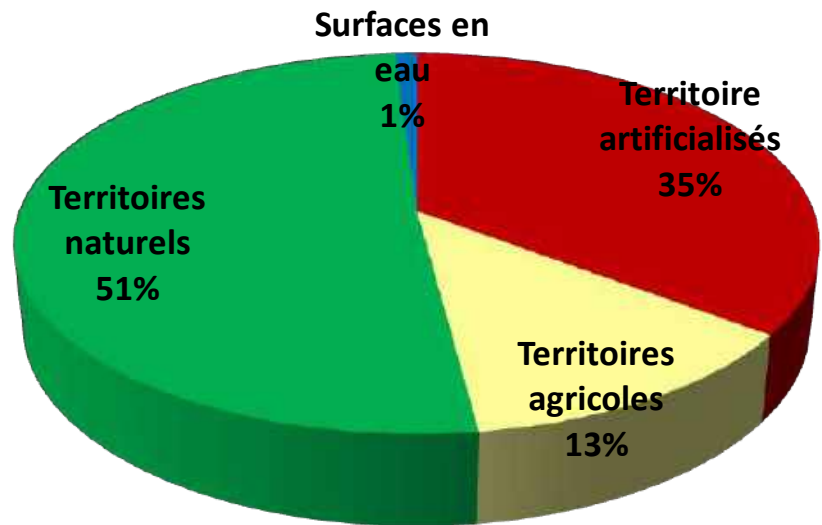
3.5.3 Ressource espace

Occupation des sols récente

En 2006, la commune de la Croix-Valmer comprenait :

- 35 % de terres artificialisées,
- 13 % de terres agricoles,
- 51 % de forêts et milieux semi-naturels.

L'occupation des sols est donc dominée par les espaces forestiers et semi naturels, cependant, la part des espaces artificialisés est relativement importante. La commune est caractérisée par un étalement urbain assez important fortement consommateur d'espace.



Source Corin Land Cover 2006

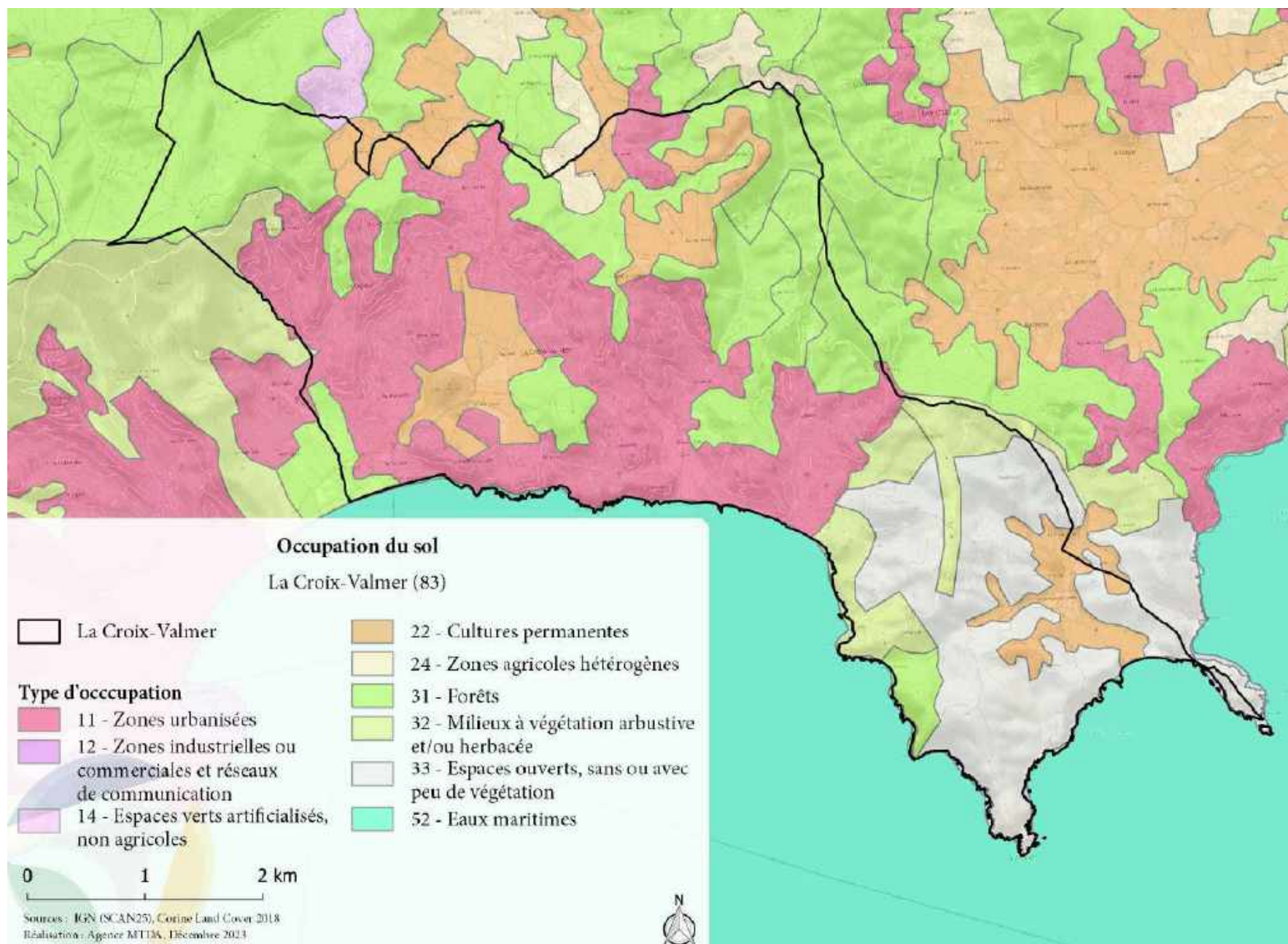
Evolution de l'occupation des sols

Entre 1990 et 2006, la part des espaces artificialisés a progressé de près de 135 ha au détriment des espaces agricoles (- 60.6 ha) et des forêts et milieux semi-naturels (- 74 ha). La plus forte progression des espaces artificialisés s'est opérée entre 1990 et 2000.

Occupation des sols	Surfaces en ha de chaque type d'occupation du sol (Pourcentage d'occupation du territoire communal)			Evolutions de l'occupation du sol		
	1990	2000	2006	Evolution entre 1990 et 2000	Evolution entre 2000 et 2006	Evolution entre 1990 et 2006
Territoires artificialisés	664.514 29%	780.538 35%	799.122 35%	116.024	18.584	134.608
Territoires agricoles	346.053 15%	285.445 13%	285.445 13%	- 60.608	0	- 60.608
Forêts et milieux semi-naturels	1228.437 54%	1173.021 52%	1154.437 51%	- 55.416	-18.584	- 74
Zones humides	0	0	0	0	0	0
Surfaces en eau	23.408 1%	23.408 1%	23.408 1%	0	0	0

Source : Corin Land Cover 2006

Pour rappel, une analyse exhaustive de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est intégrée ci-avant dans le présent rapport (cf. 2.1). Elle couvre une première période allant de 2003 à 2020, puis a été complétée par des focus sur 2014-2024 (14,76 hectares consommés) et 2011-2021 (10,96 hectares consommés). Pour plus de précisions, il convient de se référer à cette analyse.



3.5.4 Ressource minérale

Contexte régionale et départemental

En région PACA, le nombre de sites d'extraction en exploitation a très fortement diminué depuis 30 ans. En effet, la région comptait 230 sites d'extractions en 2004, 210 en 2006, puis 200 en 2008. Aujourd'hui, il y a 195 sites d'extractions, dont 173 carrières autorisées et 22 autorisations de dragage (les dragages sont sortis de la législation des carrières en 2009).

Environ 32 millions de tonnes de matériaux ont été extraits du sous-sol de la région PACA en 2010. Les productions de matériaux suivent le niveau d'activité des départements. Cette production est forte dans le Var, liée à la pression démographique sur le littoral.

Le schéma départemental des carrières (SDC) du Var a été approuvé le 22 novembre 2001, il a été actualisé en 2011. Il montre que les besoins en granulats dans le département se situent dans la moyenne nationale autour de 7 tonnes par an et par habitant soit l'équivalent de 20 kg par jour et par habitant. Le Var comptait 31 carrières autorisées au 31 décembre 2012. Le schéma départemental définit 3 zones de consommation de matériaux, La Croix-Valmer appartient à la zone dite « Est Var ». Cette zone représente :

- 37% du marché départemental des granulats ;
- 27 % de la population départementale ;
- 43 % de la production du département en matériaux de carrières.

Elle est autosuffisante en termes de production et alimente les deux autres zones du département ainsi qu'une partie des Alpes-Maritimes. Elle présentera en 2013, en l'absence de renouvellement d'autorisation et d'extension des sites existants, un déficit de 1 360 000 tonnes par rapport à sa production actuelle.

L'élaboration du Schéma Régional des Carrières (SRC) PACA a été lancée en septembre 2017. Non soumis à enquête publique, le projet de SRC sera mis à disposition du public du 4 décembre 2023 au 8 janvier 2024, période pendant laquelle le public est invité à transmettre ses remarques à la DREAL PACA.

Sur le département du Var, le SRC indique une diminution de la 7 % de la production de granulats entre 2011 et 2015.

Le SDC sera caduc une fois le SRC approuvé.

L'extraction de matériaux sur la commune de La Croix-Valmer

Aucune activité d'extraction des matériaux n'est identifiée sur la commune de La Croix-Valmer. La carrière la plus proche de la commune est située sur la commune de la Môle.

Ressources naturelles : grille Atouts Faiblesses / Opportunités Menaces		
Situation actuelle		Tendances
+ Des potentiels de développement d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque notamment)	↗	Développement des énergies renouvelables dans le respect du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) PACA
+ Pas de problème de disponibilité des matériaux dans le Var (sauf en cas de non-renouvellement d'autorisations et d'extension des sites existants en 2013)		
- Une seule canalisation assure l'alimentation en eau potable de la commune	↘	Des travaux sont en cours pour sécuriser l'alimentation en eau potable de la commune
- Augmentation des volumes d'eau potable consommés de 9 % par rapport à l'année précédente	↗	Progression de la consommation en raison du développement démographique de la commune
- Forte consommation d'énergie des secteurs résidentiels et transports sur la commune	↗	Progression de la consommation en raison du développement démographique du territoire
- Faible production d'énergie sur la commune (elle couvre moins de 1% de la consommation)	↘	Diminution de la consommation des logements neufs grâce au respect de la RT 2012 Développement des énergies renouvelables dans le respect du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) PACA
- Progression importante des espaces artificialisés au détriment des espaces agricoles et naturels au cours des dernières années et étalement urbain important	↗	Progression de la consommation d'espace en raison du développement démographique de la commune
+ Atout pour le territoire	↗	La situation initiale va se poursuivre Couleur verte Les perspectives d'évolution sont positives
- Faiblesse pour le territoire	↘	La situation initiale va ralentir ou s'inverser Couleur rouge Les perspectives d'évolution sont négatives

3.6. Pollutions et nuisances

3.6.2 Pollution de l'air et émissions de GES

Généralités sur les gaz à effet de serre (GES)

Les émissions par l'Homme de Gaz à Effet de Serre (GES) dans l'atmosphère sont à l'origine du phénomène d'effet de serre anthropique associé au changement climatique global actuel.

N₂O (protoxyde d'azote) : Le sol et les océans sont les principales sources naturelles de ce gaz mais il est également produit par la combustion de matières organiques et de combustibles fossiles, l'industrie... Sa production dans les sols est fortement augmentée par la fertilisation azotée.

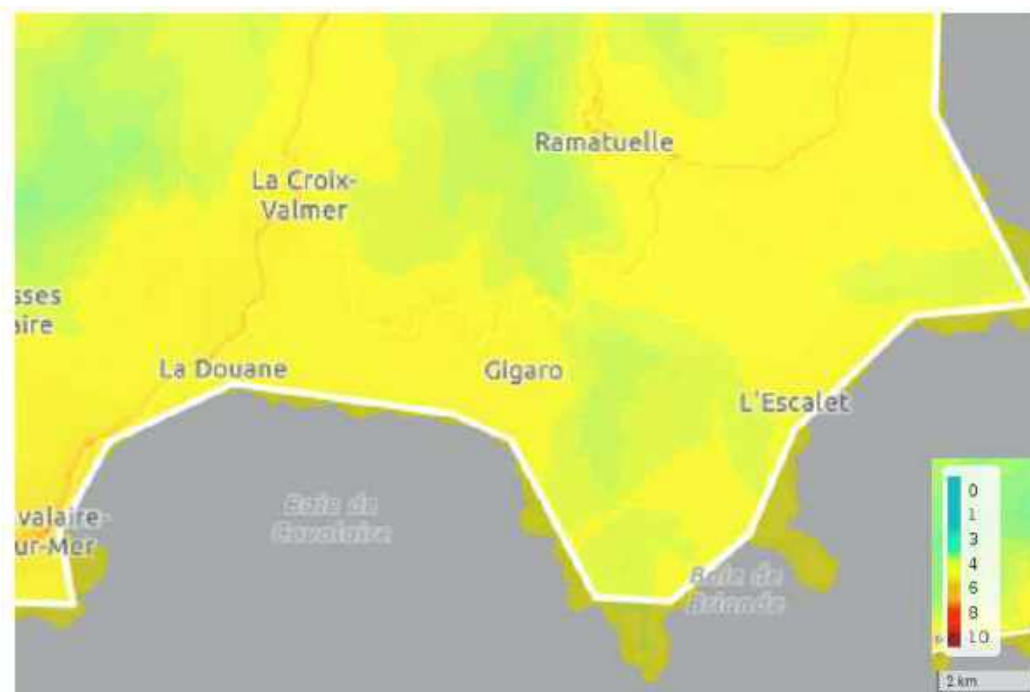
CH₄ (méthane) : ce gaz peut provenir de sources naturelles incluant les terres marécageuses, les marais, les termites et les océans. Les sources synthétiques incluent l'exploitation et la brûlure des combustibles fossiles, les processus digestifs chez les ruminants tels que le bétail et les sites d'enfouissement des déchets. La plus grande partie du méthane émis est décomposé dans l'atmosphère par les réactions avec les radicaux d'hydroxyle (OH). Depuis le début de la Révolution Industrielle, la concentration atmosphérique en méthane a plus que doublé, et a contribué à 20% de l'augmentation de l'effet de serre, en deuxième place seulement après le dioxyde de carbone.

CO₂ (dioxyde de carbone) : les émissions de CO₂ ont deux origines, naturelle et anthropique, la seconde étant régulière et en forte croissance depuis quelques décennies. Il est produit lors de tous les processus de combustion. La production industrielle et les émissions des automobiles représentent un problème écologique majeur (effet de serre).

Suivi de la qualité de l'air sur la commune de La Croix-Valmer

En région PACA, le suivi de la qualité de l'air est assuré par **Atmo Sud**.

En 2021, Atmo Sud indique une qualité moyenne pour l'air de la commune, avec un indice situé entre 3 et 4.



Indice de la qualité de l'air sur la Croix-Valmer en 2021. Atmo sud

Concernant les polluants atmosphériques, les valeurs sont plutôt bonnes pour les particules fines PM2.5 et PM10 ainsi que pour le dioxyde d'azote (NO₂). Il semblerait que ce soit plutôt l'ozone (O₃) qui présente un indice plutôt moyen sur la commune (environ 120 µg/m³).

Un des objectifs de la surveillance est de déterminer l'exposition des populations aux dépassements de valeurs réglementaires. Différents outils sont utilisés dans ce but comme le suivi permanent via des stations de mesure ou encore la modélisation. **Aucune station de mesure permanente n'est présente sur la commune.** Les stations les plus proches situées sur l'agglomération de Toulon.

Contexte départemental

Le Var est un département hétérogène en termes de qualité de l'air :

- La bande côtière très urbanisée engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques. Les émissions de polluants du littoral varois auquel appartient La Croix-Valmer connaissent par ailleurs une forte saisonnalité, avec l'afflux de touristes durant l'été. Les centres urbains à forte densité de population (Toulon, Frejus, Draguignan...) sont les principaux pôles émetteurs du département. Dans ces zones urbaines et en grande proximité du trafic routier, la pollution de l'air est due aux concentrations en dioxyde d'azote (NO₂) et en particules (PM10).
- Dans l'arrière-pays, les sources d'émissions de polluants sont beaucoup moins nombreuses, en dehors de quelques zones urbanisées et des grands axes routiers et autoroutiers.
- Les émissions du département sont influencées par les émissions des Bouches-du-Rhône : par vents d'ouest ou de nord-ouest faibles à modérés, les masses d'air pollué émises par les secteurs industriels de l'étang de Berre et le pôle urbain Marseille-Aix, sont entraînées vers l'ouest et le centre du département.

En 2019, le transport routier est responsable de 75 % des émissions départementales d'oxydes d'azote (NOx) et de 32 % des particules fines PM2.5. Le secteur résidentiel/tertiaire est responsable de 45 % des émissions de particules fines PM2.5.

Bilan de la qualité de l'air sur la commune de La Croix-Valmer

Précision méthodologique : compte tenu qu'aucune station de mesure de la qualité de l'air n'est implantée sur la commune, la caractérisation de la qualité de l'air communal repose sur l'analyse croisée d'éléments de connaissance du territoire (sources de pollution présentes, capacité de dispersion des polluants, conditions climatiques...), des données de l'inventaire des émissions et des extrapolations sur la base des données départementales.

Des émissions dominées par le secteur des transports routiers

En 2021, les polluants les plus émis sur la commune de La Croix-Valmer sont le monoxyde de carbone (96 tonnes), suivi des Composés Organiques Volatiles Non Méthaniques (COVNM) avec 15 tonnes et les oxydes d'azotes (NOx) avec 14 tonnes.

Les particules fines (PM10 et PM2.5) sont émises à hauteur de 7 tonnes chacune.

Sur la commune, **les NOx** sont émis par les transports routiers dans leur écrasante majorité (74%).

Les particules fines dont le diamètre est inférieur à 10 µm et à 2,5 µm sont majoritairement émises par le secteur résidentiel (chauffage), à environ 85 %.

Peu de secteurs émetteurs de polluants de l'air sont représentés sur la commune de La Croix-Valmer. **Le secteur résidentiel est nettement le secteur le plus émetteur** devant le secteur des transports routiers qui constitue le second secteur le plus émetteur. Les zones les plus polluées par les oxydes d'azote et les particules se concentrent donc autour des principaux axes de circulation (pollution par les transports). La répartition des émissions par secteur de La Croix-Valmer est caractéristique d'une commune rurale au tissu industriel peu développé.

Emissions de polluants atmosphériques sur la commune de La Croix-Valmer par type en 2021 (CIGALE – AtmoSud) :

Polluants	Emissions en kg en 2021
CO	96 479,93
COVNM	15 117,40
NOX	14 154,60
PM10	7 573,90
PM2,5	7 404,10
SO2	552,20
NH3	275,40

Emissions de polluants atmosphériques sur la commune de La Croix-Valmer par secteur d'activité en 2021 (CIGALE – AtmoSud) :

Secteurs d'activités	Emissions en kg en 2021
Agriculture	955,90
Industriel	1 539,70
Résidentiel	117 444,00
Tertiaire	651,90
Transport routier	19 820,10

Une pollution photochimique récurrente

L'ozone (O₃) peut être à l'origine de problèmes respiratoires et entraîner une mortalité prématurée. Pendant la période estivale, il se forme par réaction chimique entre les polluants émis et le rayonnement solaire. Les zones rurales et périurbaines sont les plus exposées à la pollution chronique à l'ozone. Ce dernier n'est pas directement émis dans l'atmosphère, mais résulte de réactions photochimiques (sous l'effet des rayonnements solaires) des gaz précurseurs d'oxydes d'azote (NOx) et de composés organiques volatils (COV).

A l'image de l'ensemble de la population du Var, la commune de La Croix-Valmer est exposée à une pollution photochimique chronique. Durant ces dix dernières années, plus de 80% des stations du département ont dépassé la valeur cible pour la protection de la santé, excepté en 2005 et 2008. Les stations de la Sainte Baume à Plan d'Aups et de Brignoles ont d'ailleurs régulièrement dépassé la valeur cible européenne d'avril à octobre 2011.

Les outils de réduction des émissions de polluants de l'air

Le **Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) PACA** a été arrêté par le Préfet de Région le 17 juillet 2023. Il fixe de grands objectifs en matière de réduction de la pollution de l'air régionale. Les orientations stratégiques du SRCAE en lien avec la qualité de l'air sont les suivantes :

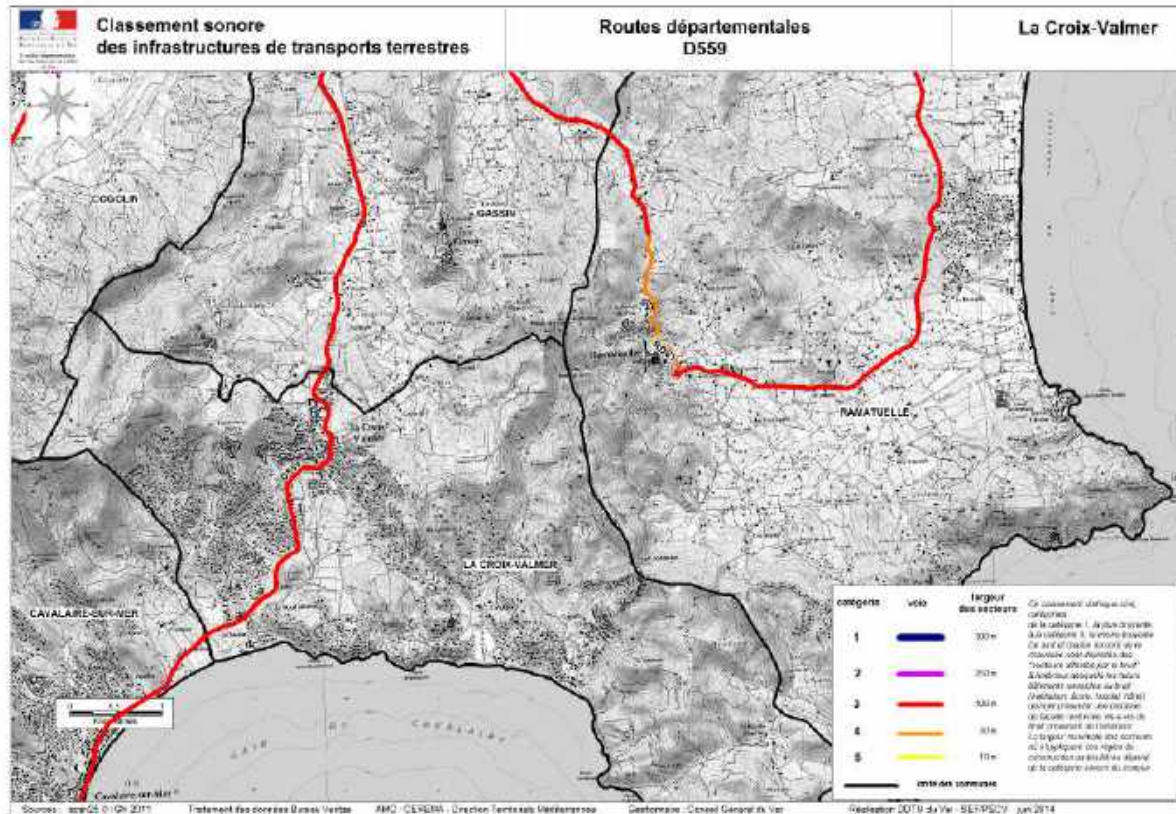
- AIR1 – Réduire les émissions de composés organiques volatils précurseurs de l'ozone afin de limiter le nombre et l'intensité des épisodes de pollution à l'ozone
- AIR2 – Améliorer les connaissances sur l'origine des phénomènes de pollution atmosphérique et l'efficacité des actions envisageables
- AIR3 – Se donner les moyens de faire respecter la réglementation vis-à-vis du brûlage à l'air libre
- AIR4 – Informer sur les moyens et les actions dont chacun dispose à son échelle pour réduire les émissions de polluants atmosphériques ou éviter une surexposition à des niveaux de concentrations trop importants
- AIR5 – Mettre en œuvre, aux échelles adaptées, des programmes d'actions dans les zones soumises à de forts risques de dépassements ou à des dépassements avérés des niveaux réglementaires de concentrations de polluants (particules fines, oxydes d'azote)
- AIR6 – Conduire, dans les agglomérations touchées par une qualité de l'air dégradée, une réflexion globale et systématique sur les possibilités d'amélioration, en s'inspirant du dispositif ZAPA
- AIR7 - Dans le cadre de l'implantation de nouveaux projets, mettre l'accent sur l'utilisation des Meilleures Techniques Disponibles et le suivi de Bonnes Pratiques environnementales, en particulier dans les zones sensibles d'un point de vue qualité de l'air

Le **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) du Var** est actuellement en cours de révision, le précédent PPA avait été approuvé en 2007. Ce PPA est révisé dans un contexte de contentieux européen portant sur les dépassements seuil pour les émissions de particules. Sa révision a été lancée le 24 janvier 2019.

3.6.4 Nuisances sonores

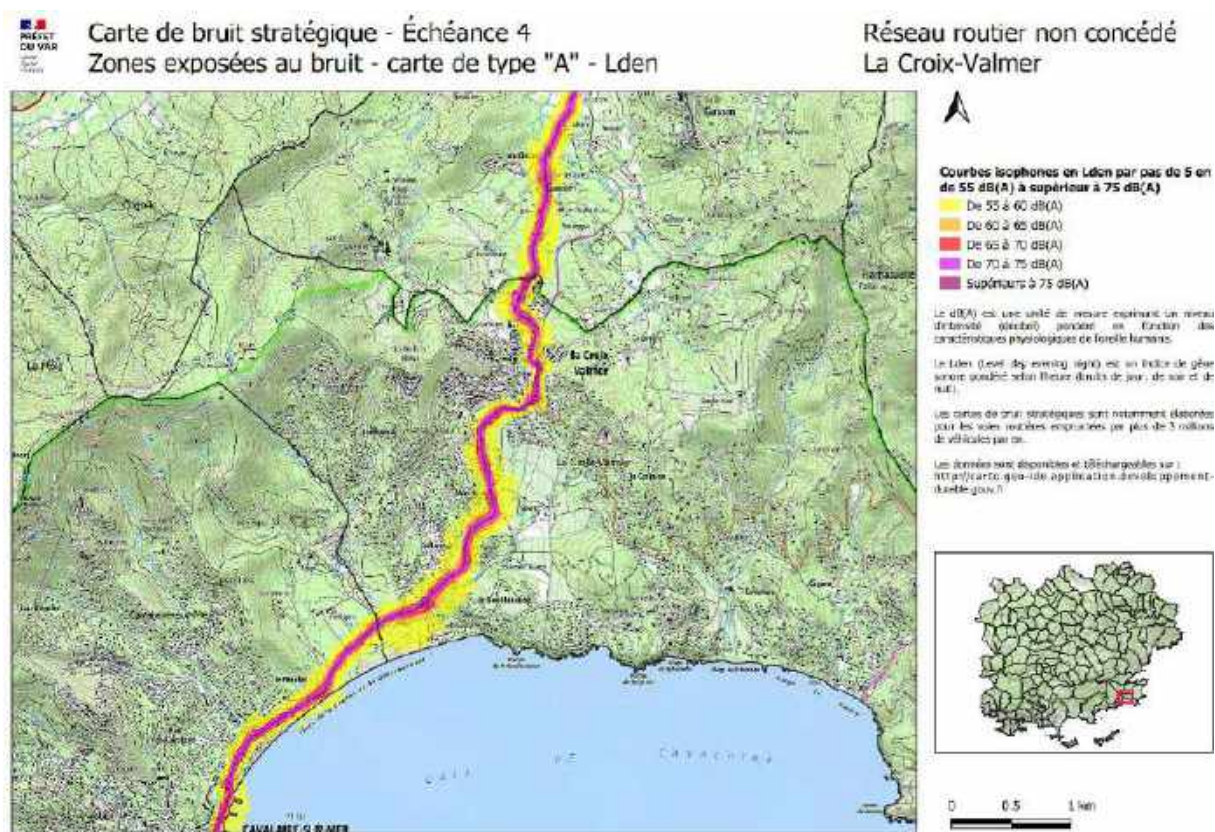
Sur le territoire communal, une seule infrastructure routière bénéficie d'un classement sonore. Il s'agit de la route départementale 559 (RD559) qui est classée en catégorie 3. Les nuisances induites sur le territoire par la RD559 touchent des secteurs essentiellement à vocation agricole et d'habitat, et créent une gêne pour les habitants des lieux-dits de La Ricarde et des Rochers Blancs, les personnes de la zone agricole et également pour la faune.

Le classement sonore des voies comprend 5 catégories, la catégorie 1 correspond aux voies les plus bruyantes. La catégorie 3 correspond à des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie de 100 mètres. Les constructions nouvelles situées dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée devront veiller à mettre en place des dispositifs d'isolement phonique. Les nuisances sonores effectivement induites par le réseau routier sont perceptibles sur les secteurs d'habitat, notamment sur le secteur de La Ricarde, à l'entrée Ouest de la ville et sur le secteur des Rochers Blancs, à l'entrée Nord. Cette voie est en effet empruntée par un trafic routier important qui augmente en période estivale.



Le PPBE des routes départementales du Var (échéance 1 et 2) a été approuvé par délibération en date du 4 mars 2019. Par délibération en date du 2 mars 2020, le Département a approuvé la note relative à l'échéance 3 du plan de prévention du bruit dans l'environnement des routes départementales du Var, reconduisant le plan de prévention du bruit dans l'environnement 2 et valant plan de prévention du bruit dans l'environnement 3.

La Croix-Valmer est concernée par la Carte de Bruit stratégique de 4^{ème} échéance suivante :



En dehors du bruit généré par les transports routiers, peu de sources de bruit sont identifiées sur le territoire communal qui est dépourvu de réseau ferré, d'industries bruyantes, d'aérodrome ou d'aéroport.



3.6.5 Gestion des déchets

Organisation de la collecte, du tri, du transport et du traitement des ordures ménagères et assimilées de la commune de La Croix-Valmer

La Croix-Valmer assure la collecte des ordures ménagères et des encombrants communaux via une société privée. Le **Syndicat Intercommunal du Golf de Saint Tropez** assure pour sa part le traitement des déchets ménagers et assimilés ainsi que des encombrants de la commune c'est-à-dire qu'il prend en charge le tri, le compactage, le transport et la mise en décharge des déchets. Le Syndicat fait appel à la société Sovatram/Dragui-transport depuis 1991 pour assurer ces missions.

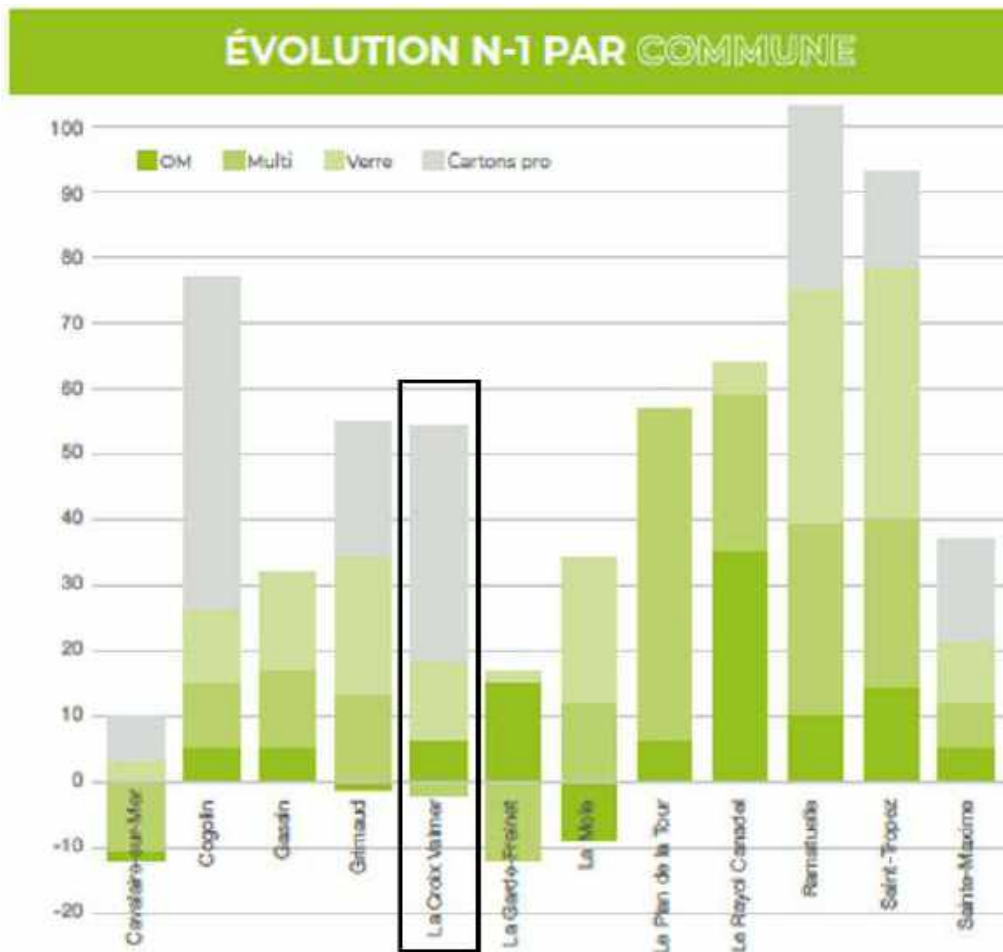
Les déchets de La Croix-Valmer, à l'image de l'ensemble des déchets des communes adhérentes au Syndicat, sont acheminés vers l'**usine de traitement de la Môle** au niveau du quartier Maraveou sur des terrains appartenant à la commune de Saint Tropez. Réalisée en 1969, cette usine a fait l'objet de travaux de réhabilitation en 1995, les terrains sur lesquels elle est implantée sont mis à disposition par la commune de Saint Tropez jusqu'au 23 mai 2013. Les OMR sont ensuite transportées jusqu'à l'Unité de Valorisation Énergétique (UVE) de Toulon (incinérateur). En période de forte affluence, les OMR sont vidées en fosse et mises en balle pour être stockées temporairement sur le site avant d'être évacuées vers l'UVE. Ce stockage intermédiaire engendre une perte de masse par évaporation d'une partie de l'humidité.

Après traitement à l'usine de la Môle, les déchets compactés sont transportés au **Centre d'Enfouissement Technique (CET) du Balançon** sur la commune du Cannet des Maures. D'octobre à fin décembre 2011, les déchets ont été envoyés à Pierrefeu en raison de la fermeture du site du Cannet.

Quantité de déchets ménagers et assimilés collectés sur la commune

En 2022, 2 212 tonnes d'ordures ménagères résiduelles (OMR) ont été collectées sur la commune, soit 577 kg par habitant. Concernant les emballages, ils représentent 645 tonnes et 168 kg par habitant. Enfin, ce sont 560 tonnes de verres qui ont été collectés sur le territoire communal en 2022, représentant 146 kg par habitant. Le recyclage du verre est réalisé par la société OI Manufacturing à Béziers.

Comme illustré par le graphique ci-dessous, la collecte de cartons professionnels, de verre et d'ordures ménagères a augmenté entre 2021 et 2022 sur la Croix Valmer, tandis que le tonnage de déchets multimatériaux a diminué. Au total, ce sont 35 % des déchets ménagers collectés qui ont été valorisés.



Evolution des tonnages collectés par type de déchets, par commune, par rapport à l'année 2021.
Source : Rapport annuel 2022 sur la collecte des déchets, SIVOM

Le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) du Golfe de Saint-Tropez a été approuvé par le Conseil Communautaire le 29 juillet 2020. Il est constitué de 7 axes et de 25 actions prioritaires à mettre en œuvre sur 6 ans, il décline localement les actions de prévention des déchets des plans régionaux et nationaux.

3.6.6 Pollution des sols

Peu de sources de pollution des sols sont identifiés sur le territoire de La Croix-Valmer notamment du fait de l'absence de tissu industriel notable sur la commune. Seules 2 stations-services et 3 dépôts de gaz sont identifiés comme des sources potentielles de pollution des sols.

Aucun site de pollution des sols avérée n'est recensé dans la base de données BASOL sur La Croix-Valmer.

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est identifiée sur la commune. Les ICPE présentent un risque de pollution des sols.

5 sites de pollution potentielle des sols (dits sites BASIAS) sont recensés sur la commune de La Croix-Valmer. Ils sont compilés dans le tableau suivant. Il s'agit de stations-services et de dépôts de gaz.

Nom usuel	Raison sociale de l'entreprise connue	Type d'activité	Etat d'occupation du site
Station-service	Société ANTAR Pétroles de l'Atlantique	- Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) - Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Indéterminé
Dépôt de gaz combustibles liquéfiés		Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication)	Indéterminé
Dépôt de gaz butane		Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication)	Indéterminé
Dépôt de gaz combustibles liquéfiés	Société de Travaux des Etablissements Leredu	Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication)	Indéterminé
Station-service ELF	SARL AYMES Marc	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	Indéterminé

Source : <http://basias.brgm.fr/>

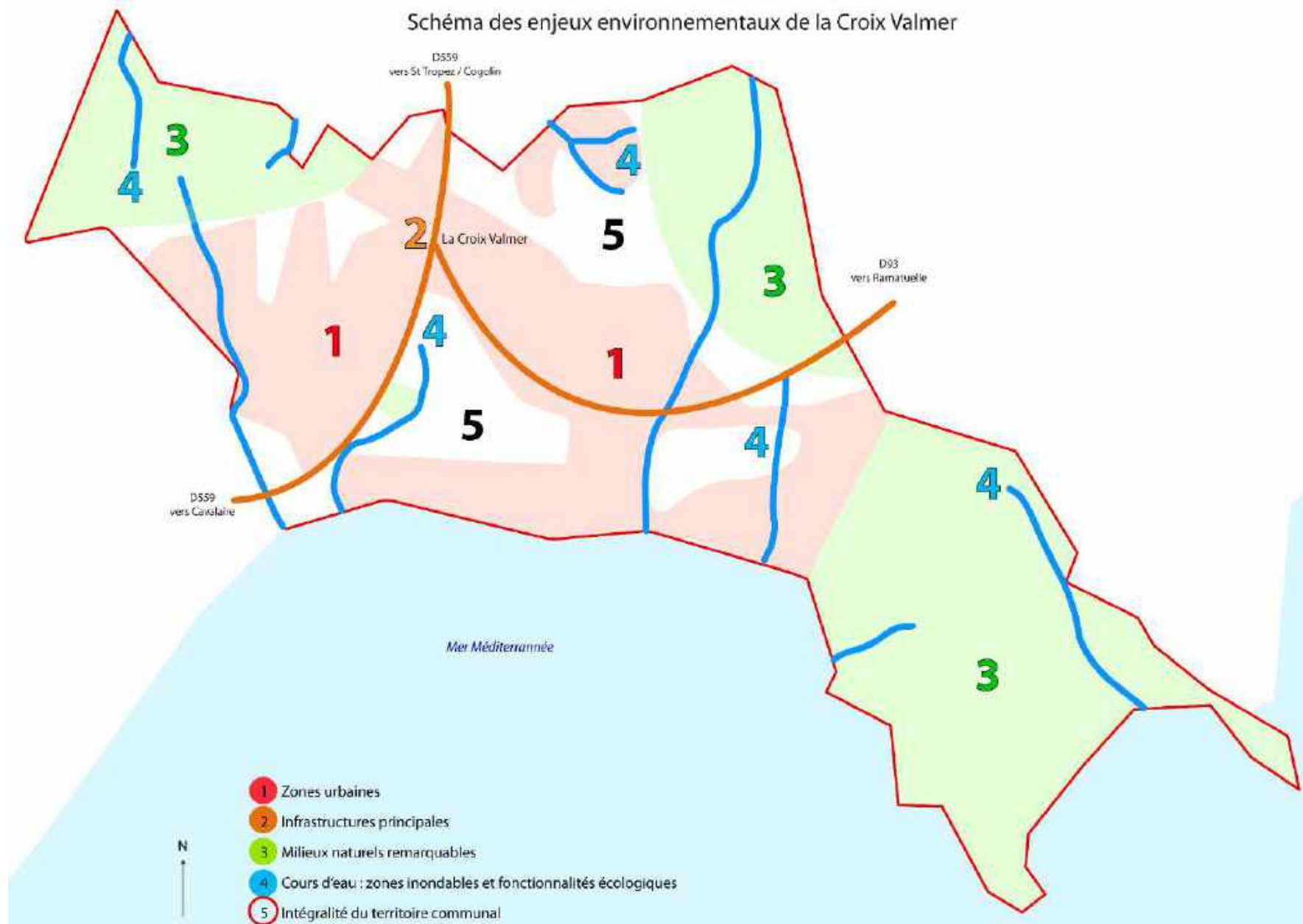
Pollutions et nuisances : grille Atouts Faiblesses / Opportunités Menaces			
Situation actuelle		Tendances	
+	Une STEP présentant une bonne capacité de traitement et un bon fonctionnement	↗	La STEP est bien dimensionnée et devrait permettre de répondre aux besoins dus à l'augmentation démographique
	Seul 50 % des installations d'assainissement autonome sont conformes.	↘	Le SPANC devrait permettre de d'améliorer cette situation
	Environnement sonore préservé : une seule voie routière bénéficie d'un classement sonore sur la commune (catégorie 3)	↘	Le développement démographique et touristique de la commune pourrait engendrer une augmentation des déplacements sur la commune et donc une augmentation des nuisances sonores associées
	Pas de site de pollution des sols avérée sur la commune et peu de sources de pollution des sols en dehors des stations-services et des dépôts de gaz		
	Une baisse des ordures ménagères collectées sur la commune depuis 2008 grâce à des efforts de tri		
-	Emissions de gaz à effet de serre et pollution de l'air dominées par les émissions du secteur des transports routiers ; des pics de pollution par l'ozone récurrents en été	↗	Le développement démographique et touristique devrait entraîner une accentuation de cette tendance en entraînant une progression des déplacements motorisés
		↘	La mise en application des actions des réductions des émissions de polluants de l'air du PPA 83 et du SRCAE devraient permettre d'infléchir cette tendance dans une certaine mesure
+	Atout pour le territoire	↗	La situation initiale va se poursuivre
-	Faiblesse pour le territoire	↘	La situation initiale va ralentir ou s'inverser
			Couleur verte Les perspectives d'évolution sont positives
			Couleur rouge Les perspectives d'évolution sont négatives

3.7. Synthèse des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement a permis de définir les principaux enjeux environnementaux sur le territoire croisien.

Ils sont synthétisés dans le tableau suivant, associé à un schéma cartographique du territoire communal.

UNITE FONCTIONNELLE	ENJEUX
1	Limitier l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
1	Maîtriser la demande en eau potable
1	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie
1	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle
1	Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité
1	Pérenniser une gestion des déchets de qualité
1	Sécuriser l'alimentation en eau potable de la commune
1	Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, notamment de la banalisation architecturale
2	Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses
2	Préserver un environnement sonore apaisé
3	Limitier l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
3	Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables
3	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)
4	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
4	Restaurer les berges et les ripisylves
4	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation
5	Améliorer et affiner la prise en compte des risques
5	Développer les énergies renouvelables
5	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
5	Maîtriser l'implantation éventuelle de nouvelles activités polluantes
5	Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne
5	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)



3.8. Justification des choix retenus pour établir le PADD

Du diagnostic au projet

Les éléments recensés dans le cadre du diagnostic thématique et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) ont permis de se confronter aux principes de développement durable sur lesquels doivent se fonder les PLU. A ce titre, ces éléments de connaissance, nourris des deux étapes précitées, ont permis de redéfinir les besoins et les enjeux pour la commune, seize ans après l'approbation du PLU initial (2007), permettant ainsi d'évaluer et de faire évoluer précisément leurs choix originels en matière d'aménagement au sens large (urbanisme, économie, environnement, agriculture, etc.).

La prise en compte de ces évolutions a donc permis de préciser et reformuler les orientations générales, tout en préservant l'"esprit" du PADD initial, notamment en matière d'aménagement, d'équipements (notamment socioculturels, scolaires, sportifs et associatifs), d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques. Ces évolutions ont donc constitué le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que La Croix-Valmer doit engager sur son territoire pour les années à venir.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit préserver et faire évoluer le projet communal, dans le creuset des objectifs généraux retenus par la commune dans la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2011 ayant prescrit la révision générale du PLU. Ces évolutions induisent un PADD renouvelé dans sa présentation et son contenu, quoique préservant les principaux fondements du document initial de 2007. A ce titre, les orientations du PADD qui sont traduites dans le PLU doivent répondre aux enjeux majeurs du développement futur de La Croix-Valmer, tels qu'identifiés à l'issue du diagnostic thématique et de l'EIE.

Conclusions du diagnostic territorial thématique et de l'EIE

Le diagnostic thématique et l'EIE, enrichis par le Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat et la concertation (personnes publiques associées, public, associations, ...) ont fait émerger cinq grandes problématiques :

- **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 notamment lié à la station de villégiature du 19ème siècle et la présence de vestiges archéologiques constituent les éléments identitaires signant la richesse de la commune.

La fréquentation touristique difficilement maîtrisable et le développement continu de l'urbanisation qui, d'une part, fragilisent les espaces agricoles, naturels et forestiers, et, d'autre part, le caractère encore trop méconnu et insuffisamment protégé du patrimoine architectural, urbain et archéologique, nécessitent que la politique de préservation et valorisation engagée par la commune soit poursuivie, afin qu'ils demeurent les références incontournables du paysage et de l'héritage croisien.

- **Une vie économique attractive, mais insuffisante pour limiter l'évasion progressive des actifs**

Avec de très nombreuses entreprises rattachées à différents domaines comme le commerce, la construction, l'artisanat, l'immobilier et le tourisme, et près de 1430 emplois offerts sur la commune, dont plus de la moitié sont occupés par des non-résidents (INSEE 2020), le tissu économique croisien reste diversifié et dynamique.

Toutefois, la commune a quelques difficultés, notamment du fait de sa vocation balnéaire affirmée, à s'affranchir d'une saisonnalité certaine (taux d'activité commercial multiplié par 3,5 entre janvier et août) et, par ailleurs, à renverser la fuite progressive des actifs, avec, notamment, un "poids" de plus en plus important de croisiens qui, quotidiennement, se déplacent vers d'autres communes pour aller travailler, accentuant dans un même temps l'engorgement des voies routières du fait des mobilités pendulaires.

- **Un étalement des constructions sur une grande partie du territoire**

Le dynamisme démographique soutenu depuis les années soixante-dix sur le territoire croisien s'est traduit par un développement de l'urbanisation particulièrement consommateur d'espace et peu structuré. De multiples lotissements se sont en effet successivement développés sur les pentes des massifs ensoleillés, plus ou moins rattachés au centre de l'agglomération, façonnant ainsi une image et une identité urbaine complexe et le besoin de développer de nouveaux équipements publics, en particulier un nouveau cimetière et une extension de la déchetterie.

- **Un cœur du village à caractériser et conforter**

Lors des dernières décennies, l'extension du cœur du village s'est réalisée au détriment d'une logique de valorisation structurelle. A ce titre, l'absence de séquences urbaines telles que l'on retrouve habituellement dans les noyaux villageois historiques du golfe de Saint-Tropez, associant, notamment, la place, la mairie voire l'église dans une dynamique aisément reconnaissable et appropriable se fait cruellement sentir dans la centralité croisienne.

Sur la base de ce constat, la commune entend porter une attention particulière dans la caractérisation et le confortement de son cœur de village, idéalement implanté en belvédère sur le grand paysage littoral et qu'il s'agit de pérenniser en assurant le maintien et en permettant le développement des commerces et services de proximité qui y sont situés.

- **Une protection des richesses environnementales, agricoles et paysagères**

La commune dispose d'un patrimoine environnemental, agricole et paysager de première importance. Il convient, à ce titre, de poursuivre les actions engagées visant à assurer leur protection, notamment afin de pérenniser les richesses écologiques et le capital paysager, (espaces boisés, terroir agricole, falaises rocheuses littorales, réseau hydrographique et milieux annexes, ...), comme garants d'un développement durable pour La Croix-Valmer.



Trois familles d'orientations générales

A partir de ces cinq grandes problématiques, le projet politique communal en matière d'urbanisme et d'aménagement s'articule autour de trois axes prioritaires (orientations) qui permettent de fonder et structurer le PADD. Ces trois familles d'orientations générales, qui demeurent identiques à celles définies dans le PADD initial, permettent de structurer le projet politique communal autour des piliers fondateurs que sont la protection des milieux naturels et agricoles, la mise en place d'un projet urbain, notamment sur le coeur du village, ainsi que la nécessaire prise en compte des besoins économiques et sociaux.

Ces trois orientations générales sont les suivantes :

- **ORIENTATION 1 : PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE**
- **ORIENTATION 2 : AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE**
- **ORIENTATION 3 : DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE AU COEUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR**

Des correspondances et complémentarités à prendre en compte

La commune tient également à souligner le travail de mise en cohérence qu'elle a engagé depuis l'approbation du PLU initial, le 17 décembre 2007, soit il y a désormais près de 18 ans. Cette mise en cohérence s'est effectuée à partir de démarches complémentaires qui lui ont permis de conforter les évolutions à apporter dans le travail d'affinage, d'adaptation et de précision du PADD révisé, notamment avec la prise en compte :

- De l'Agenda 21, initié en 2008, adopté en 2010 et dont la reconnaissance a été prolongée en 2014.
- Du label "Territoire durable", niveau 2.
- Des ambitions et orientations de la charte du Parc National de Port-Cros, la commune faisant partie de son aire d'adhésion.



Déclinaison et contenu des orientations générales

Ces trois orientations générales sont déclinées en de multiples thématiques et objectifs se complétant les uns les autres, structurant ainsi le cadre du projet communal et apportant les réponses aux différents enjeux identifiés dans le diagnostic thématique et l'EIE. Cette déclinaison est développée ci-après.

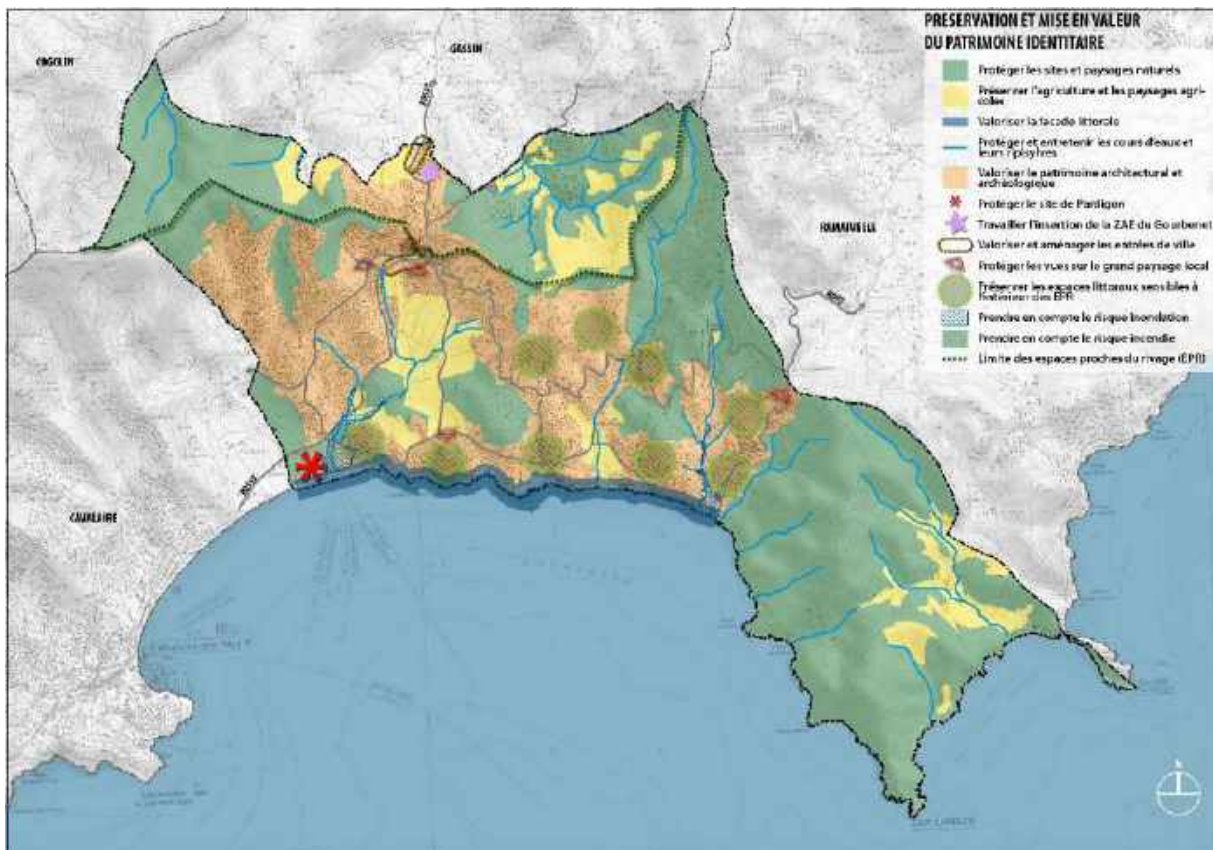
- **ORIENTATION 1 : PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE**

Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire

- Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement agricole et limiter le mitage des zones agricoles.
- Protéger les forêts et les maquis littoraux.
- Valoriser la façade littorale.
- Valoriser et protéger les patrimoines emblématiques.
- Éviter la fragmentation des espaces naturels.
- Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels.
- Travailler l'articulation des différentes unités du patrimoine à l'échelle communale et intercommunale.

Gérer les ressources et prévenir les risques

- Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire.
- Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques.



Cartographie de l'orientation n°1 du PADD

- **ORIENTATION 2 : AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE**

Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une la mixité sociale de l'habitat

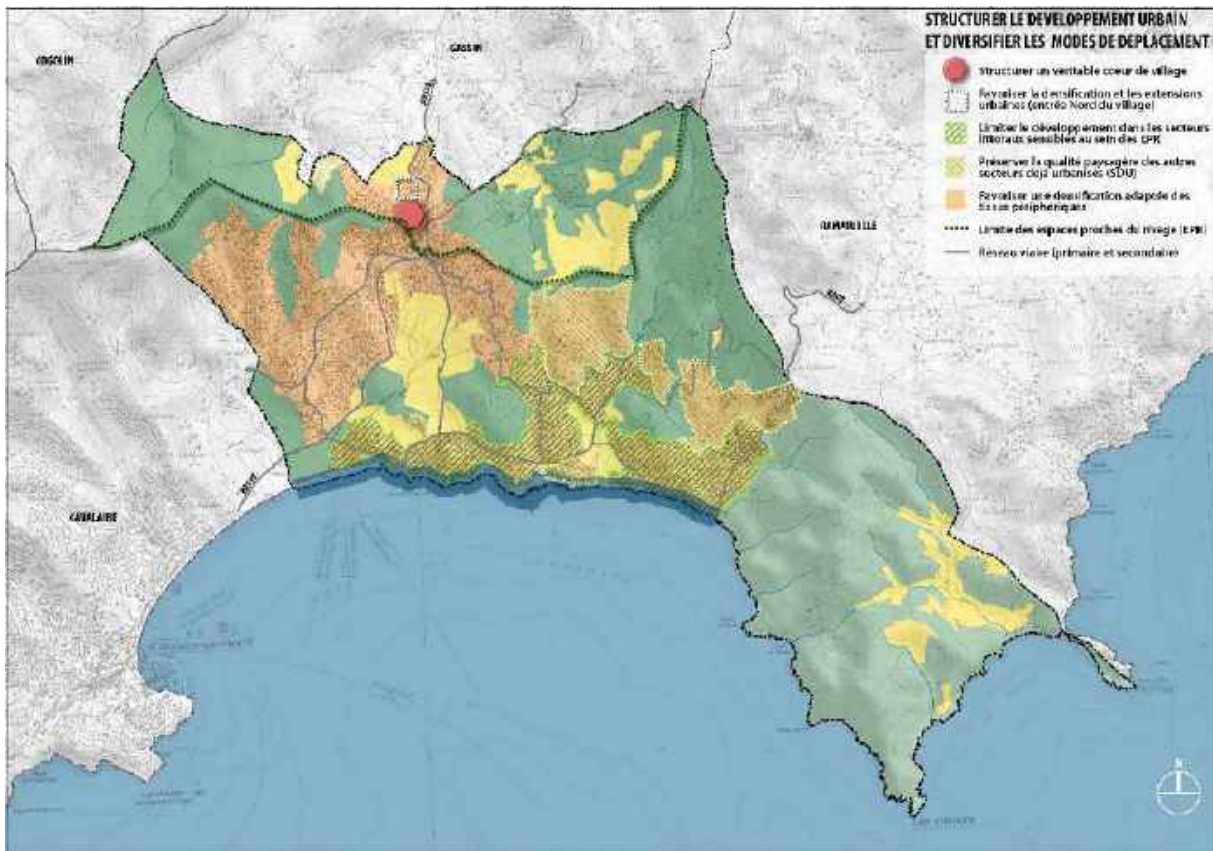
- Fixer des opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale.
- Favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages.
- Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis.
- Limiter le développement des secteurs urbanisés littoraux les plus sensibles.
- Structurer un véritable cœur de village, grâce à un grand projet de renouvellement urbain.

Structurer et diversifier les modes de déplacements

- Améliorer les liaisons inter-quartiers.
- Développer les modes de déplacements alternatifs.

Favoriser le développement des énergies renouvelables

- Maîtriser la consommation énergétique.
- Développer la production d'énergies renouvelables.
- Encourager le développement des réseaux d'énergie.



Cartographie de l'orientation n°2 du PADD

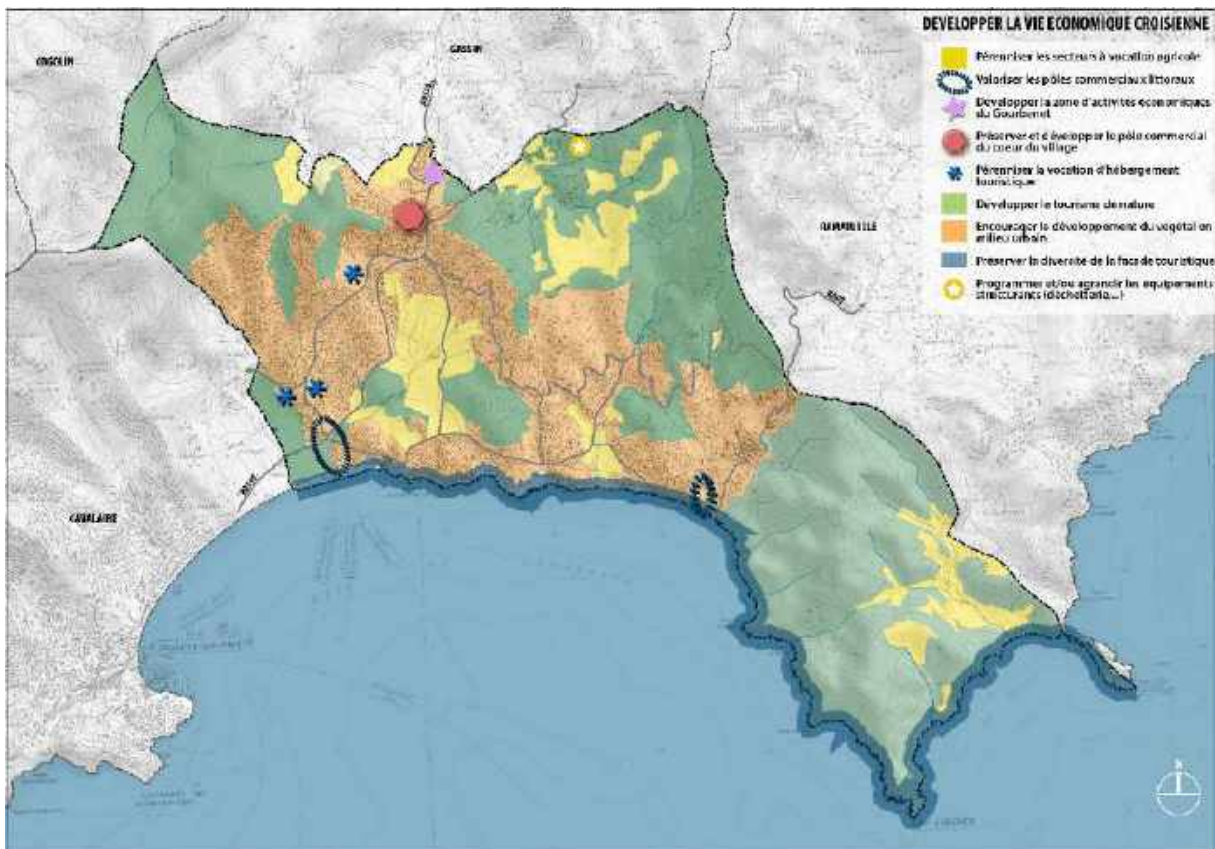
- **ORIENTATION 3 : DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE AU COEUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR**

Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne

- Conforter et développer l'économie de proximité.
- Pérenniser et renouer avec une activité agricole dynamique.
- Pérenniser et développer l'économie touristique.
- Rééquilibrer la fréquentation touristique.
- Promouvoir le développement des communications numériques.

Promouvoir la qualité urbaine

- Préserver les différentes spécificités urbaines et affirmer la nouvelle identité du cœur du village.
- Programmer les équipements et services nécessaires à la population.
- Encourager le développement du végétal en milieu urbain.



Cartographie de l'orientation n°3 du PADD

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATIONS

Préambule

La prise en compte de l'incendie des 24 et 25 juillet 2017

La révision générale du PLU ne peut omettre de rappeler le dramatique incendie qui a dévasté une partie majeure du site Classé des 3 Caps, les 24 et 25 juillet 2017. Cet évènement tragique a décimé un des plus beaux écrans environnementaux et paysager du littoral varois, défigurant les communes de La Croix Valmer et de Ramatuelle et meurtrissant, par extension, un des joyaux de la façade méridionale de la presqu'île de Saint Tropez.



Les conséquences de cet incendie qui, des Mas de Gigaro, à la Bastide Blanche et jusqu'à la pointe du Cap Taillat, a ravagé les reliefs boisés et les espaces agricoles les plus emblématiques de la commune, sont encore difficilement quantifiables. Forêt carbonisée, vignoble partiellement anéanti, les pertes sont immenses, le choc dévastateur.

Cette atteinte sans précédent au patrimoine environnemental et paysager croisien aura de multiples répercussions sur le devenir du site Classé. Sa renaissance a cependant déjà commencé, dès le choc passé, de manière active et résolue. La révision du PLU doit y participer, à sa manière, avec ses armes et ses moyens. Ses outils et ses atouts. Sa vision et ses objectifs qui, plus que jamais, doivent être partagés.

Cette renaissance nécessaire, impérative et obligée ne peut en aucun cas faire table rase de ce que le site a été. Elle doit au contraire s'attacher à le recomposer, dans la mémoire de ce qu'il fut. Les boisements à venir et les vignes nouvelles doivent correspondre avec l'histoire, les valeurs et les qualités de paysages exceptionnels. Une nouvelle étape commence, pour un nouvel équilibre et une beauté future. Un renouveau.

Certains des éléments phares du projet de révision du PLU sont directement liés au site Classé, qu'il s'agisse de la reconnaissance du patrimoine naturel, du projet de développement agricole, de la prévention du risque de feux de forêts ou de l'identification de boisements qui, mêmes brûlés vifs, existent encore, demeurent significatifs et appartiennent à la mémoire collective et physique de La Croix Valmer. Le PLU doit en attester, en n'oubliant pas ce que le site Classé fut et ce qu'il doit redevenir.

Le rapport de présentation contient des images d'avant. Elles sont conservées, malgré les faits. Il met en exergue des principes de préservation d'une splendeur, pour un temps, disparue, ainsi que des enjeux de prévention qui, s'ils peuvent paraître aujourd'hui dépassés par les blessures de cet évènement tragique, n'en demeurent pas moins exemplaires. Ces principes et les actions qui en découlent constituent la base du renouveau attendu, dans le souci, notamment de concilier aménagement, beauté et sécurité. Ils sont donc, à ce titre, également conservés.



1. COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

1.1. Portée générale des OAP

Les articles L151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme encadrent le contenu des OAP. Ce contenu a notamment été modifié avec la loi « Climat » du 22/08/2021.

- L'article L. 151-6 dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (...) »

- L'article L. 151-6-1 dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

- L'article L. 151-6-2 dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

- L'article L151-7 du Code de l'urbanisme dispose que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier

prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) »

Les OAP, en cohérence avec le PADD, sont opposables aux autorisations du sol et aux opérations d'aménagement.

Les OAP du PLU de La Croix Valmer

Le PLU de La Croix Valmer comprend 2 OAP sectorielles qui portent sur l'aménagement des secteurs de la commune correspondants à deux projets "phares" concernant, d'une part, la restructuration de la centralité villageoise et, d'autre part, un site majeur d'extension de l'urbanisation croisienne, destiné aux activités économiques :

- OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village (UAr).
- OAP n°2 : L'extension de la zone d'activités du Gourbenet (1AU).

En complément, le PLU comprend une OAP thématique, qui concerne la prime en compte des continuités écologiques. Cette OAP thématique, dite OAP Trame Verte et Bleue (OAP TVB) couvre l'ensemble du territoire communal.

L'OAP n°1 concerne le grand projet de renouvellement urbain du cœur de village, classé en zone UA (secteur UAr). Ce secteur est réglementé selon des modalités spécifiques, au contact de zones UA et UB limitrophes. Dans ce cadre, l'OAP n°1 fixe un ensemble de dispositions en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi que de mixité fonctionnelle et sociale. Par ailleurs, ce secteur comporte un schéma d'aménagement, qui précise les caractéristiques générales d'organisation spatiale du futur cœur du village.

La zone 1AU du Gourbenet est également réglementée, selon des modalités qui viennent conforter le règlement de la zone d'activité existante limitrophe (UE). Dans ce cadre, l'OAP n°2 apporte des compléments en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Par ailleurs, elle comporte un schéma d'aménagement, qui précise les caractéristiques générales d'organisation spatiale de cette extension de la zone d'activité du Gourbenet.



Localisation des OAP sectorielles

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'échéancier envisagé par la commune prend en compte les deux OAP sectorielles, afin de dresser un aperçu général du projet d'aménagement à l'horizon 2032.

A noter que la première OAP, qui concerne le renouvellement urbain du cœur du village, ne constitue pas, en soi, une ouverture à l'urbanisation, la zone étant classée en secteur UAr du PLU. Cependant, l'importance de cet ambitieux projet urbain, essentiel pour le devenir de la commune, justifie qu'il soit pris en compte dans le cadre d'un échéancier. L'importance de cet ambitieux projet justifie qu'il fasse l'objet d'une priorisation pour la commune, notamment afin de son caractère opérationnel puisse être envisagé à court terme. L'extension de la zone d'activités du Gourbenet a donc pour vocation à être engagée dans un second temps

Cet ordre de priorité est néanmoins donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité possible des projets. Ce cadre prévisionnel de principe, n'engage donc pas la commune dans l'enchaînement éventuel de procédures d'urbanisme à venir.

1.2. OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village

Le sentiment d'une appartenance à une réelle centralité villageoise doit être renforcé, au cœur du territoire croisien, en réponse à des logiques d'extension urbaine passées, notamment la ZAC de l'Odysée, peu respectueuse du tissu urbain originel. La renaissance du noyau villageois s'impose. Elle passe notamment par la requalification de l'ilot Mandin et ses franges périphériques, autour de la rue Louis Martin.

Dans le cadre de la présente révision, cette centralité villageoise fait l'objet d'un nouveau secteur UAr correspondant à l'ensemble du projet urbain à réaliser.

ORIENTATIONS DU PADD	COHERENCE AVEC L'OAP
ORIENTATION 1 - Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire.	
Réduire la vulnérabilité du territoire croisien face aux risques naturels et aux changements climatiques	Le renouveau du cœur du village est articulé autour d'une coulée verte qui constitue l'épine dorsale du projet et va permettre d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales, n compensant les surfaces imperméabilisées engendrées par l'urbanisation.
ORIENTATION 2 - Affirmer un projet urbain cohérent et durable.	
Fixer des opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale	Le renouveau du cœur du village garantit une opération d'ensemble cohérente et maîtrisée. Situé au sein de l'enveloppe urbaine, il ne correspond à aucune consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.
Favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages	Le projet prévoit de réaliser une chaîne de logements équilibrée, associant des logements locatifs sociaux avec des produits pour les primo accédants et le marché libre.
Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis	Le projet définit des gabarits bâtis adaptés, qui permettront de s'intégrer avec le bâti existant limitrophe, tout en autorisant une densification maîtrisée du cœur du village.
Structurer un véritable cœur de village	La diversité fonctionnelle et la mixité sociale seront des axes majeurs d'un projet qui portera une attention particulière sur les « coutures » avec l'environnement existant, par la valorisation et la mise en scène de nouvelles liaisons urbaines, au Nord et au Sud. Les liaisons douces seront développées sur l'ensemble du projet, en son sein et sur ses limites (maillage avec le tissu existant).
Satisfaire aux besoins en commerces et en équipements	Le projet va permettre de préserver le tissu commercial existant, de relocaliser certains services publics structurants et d'augmenter l'offre commerciale et les services de proximité.
ORIENTATION 3 - Développer la vie économique locale au cœur d'un tissu urbain en devenir.	
Conforter et développer l'économie de proximité	Le projet permettra de valoriser le pôle commercial et de services existant dans le cœur du village. La programmation retenue confortera l'économie de proximité.
Préserver les différentes spécificités urbaines et affirmer l'identité du cœur de village	La mise en œuvre d'une architecture bioclimatique, durable et méditerranéenne sera affirmée (alignements, épannelages des façades, larges balcons, dispositifs d'occultation, qualité des espaces publics, etc). Le projet valorisera les perspectives existantes sur le grand paysage littoral (cône de vue sur les Iles d'Or).

1.3. OAP n°2 : L'extension de la zone d'activités du Gourbenet

La zone d'activités du Gourbenet ne dispose plus que de rares disponibilités foncières pour permettre l'installation de nouvelles activités économiques en entrée de ville Nord de l'agglomération et à proximité immédiate du cœur du village. Son extension, en continuité de la zone existante s'impose comme un des projets "phares" du territoire croisien.



La ZA du Gourbenet, urbanisée en quasi totalité

Le foncier concerné est couvert par un boisement relativement dense (en partie basse, au contact de la ZA existante) ou plus clairsemé (en partie haute, en limite du tissu résidentiel). Il se développe sur une superficie avoisinant 2,6 hectares (dont 0,5 hectare est déjà artificialisé). Sa délimitation a été définie après avoir fait l'objet de simulations étayées, visant à limiter son impact paysager, notamment sur le grand paysage du golfe de Saint-Tropez.

Dans le cadre de la présente révision générale, cette zone est classée en 1AU. Elle est réglementée selon les dispositions applicables à la zone d'activités existante limitrophe (UE).

ORIENTATIONS DU PADD	COHERENCE AVEC L'OAP
ORIENTATION 1 - Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire.	
Eviter la fragmentation des espaces naturels	La délimitation de l'extension de la zone d'activités du Gourbenet préserve la continuité du massif boisé (trame verte) entre Gassin et le quartier des Gassinières.
Réduire la vulnérabilité du territoire croisien face aux risques naturels et aux changements climatiques	L'extension de la zone d'activités du Gourbenet est identifiée dans le zonage d'assainissement pluvial comme une zone où des mesures seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la collecte et l'écoulement des EP et de ruissellement (pluie d'occurrence 10 ans).
ORIENTATION 2 - Affirmer un projet urbain cohérent et durable.	
Fixer des opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale	La superficie retenue pour la future zone d'activités (2,6 hectares, dont 0,5 hectare sont déjà artificialisés) correspond à une consommation limitée d'un espace naturel et forestier. La préservation de la continuité écologique du massif boisé en lien avec Gassin est assurée par cette modération spatiale.
ORIENTATION 3 - Développer la vie économique locale au cœur d'un tissu urbain en devenir.	
Conforter et développer l'économie de proximité	L'extension de la zone d'activités du Gourbenet va permettre de répondre aux besoins futurs de l'artisanat et des services croisiens. Cette extension doit être associée avec l'objectif de densification maîtrisée de la ZA existante, l'addition de ces actions permettant de structurer un véritable axe de développement pour les activités et services de proximité.

2. NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN OEUVRE DU PADD

2.1. Dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la première orientation générale du PADD «Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire »

2.1.1 Orientation - "Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire"

PRESERVER LA VALEUR PAYSAGERE DU TERROIR ESSENTIELLEMENT VITICOLE

Les dispositions réglementaires en faveur de l'agriculture s'articulent autour de la reconduction du projet agricole développé dans le PLU initial, articulé sur le soutien aux filières, l'encouragement à la diversification et la préservation des terres agricoles. A ce titre, les espaces agricoles emblématiques identifiés dans le PLU 2007 sont préservés.



La préservation des espaces agricoles existants, un enjeu majeur de la révision

Cette politique de préservation s'est également traduite dans un travail effectué en étroite collaboration avec les agriculteurs locaux et les principaux acteurs associés, afin de permettre des projets de reconquête, en identifiant du foncier en vue d'une dynamisation future sur des sites stratégiques, qu'il s'agisse de la plaine de Tabarin ou au sein du site classé des "3 Caps".

Cette clarification spatiale s'est également affirmée dans la réintégration en zones agricoles d'espaces initialement classés en zone IIAU et IIIAU du PLU 2007, notamment autour du Brost et des Gassinières. Ce nouveau classement permet, en outre, de se conformer avec les orientations stratégiques concernées du SCOT, qui prévoit que ces espaces agricoles soient préservés.

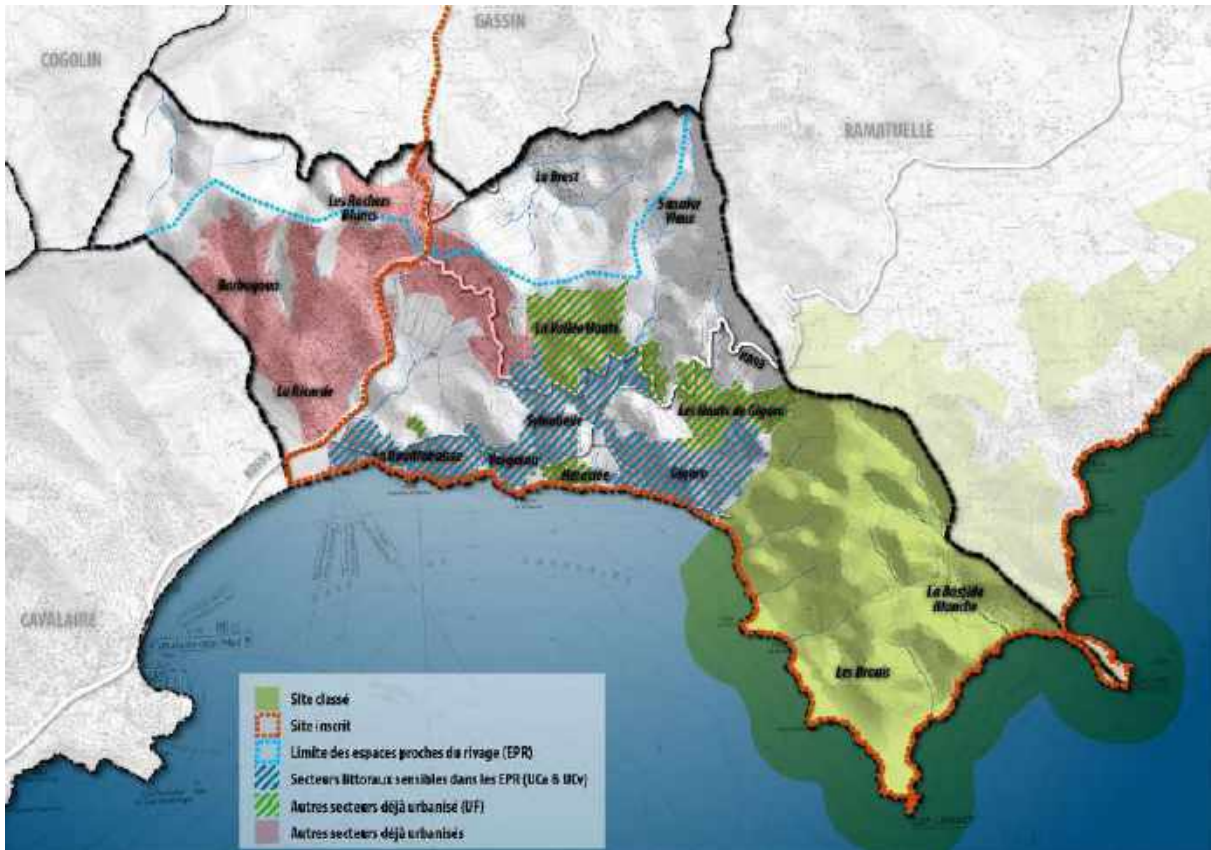
PRESERVER LA « NATURE EN VILLE » : LA PROTECTION DES SECTEURS URBANISES LES PLUS SENSIBLES A L'INTERIEUR DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Le règlement prévoit plusieurs mesures de protection des secteurs urbanisés les plus sensibles au sein des espaces proches du rivage (EPR) :

- En premier lieu, les quartiers littoraux de La Bouillabaisse, Sylvabelle, Gigaro et du Vergeron sont identifiés comme des secteurs de protection paysagère où les divisions foncières non soumises à un permis d'aménager sont soumises à une autorisation préalable, afin de vérifier qu'elles ne vont pas porter atteinte au patrimoine paysager qui les caractérise. Ces divisions foncières pourront ainsi être interdites, si elles venaient à compromettre les qualités paysagères des sites concernés, principalement urbanisé sous la forme de lotissements dans des ambiances de "pinèdes habitées".

Ces secteurs sont reportés sur les documents graphiques. Ils sont classés en zones UCa et UCv dans le règlement.

- En second lieu, les autres secteurs déjà urbanisés (SDU) les plus sensibles au sein des EPR sont également identifiés. A ce titre, les quartiers de La Garenne–La Bouillabaisse, d'Héraclée, de La Vallée Haute et des Hauts de Gigaro) font l'objet de mesures de protection encore plus importantes, la préservation des ambiances paysagères remarquables induisant qu'au sein de ces SDU, seules des extensions limitées des constructions existantes (et des possibilités de démolition-reconstruction à l'identique) pourront être autorisées. Ces secteurs sont classés en zones UF dans le règlement et les documents graphiques.



Les secteurs de protection paysagère au sein du site inscrit

- En troisième lieu, le règlement fixe des dispositions de protection paysagères spécifiques en encadrant précisément les règles d'emprise au sol, d'espaces verts, et de hauteur, sur les secteurs précités (UCa et UCv).

VALORISER ET PROTEGER LES PATRIMOINES EMBLEMATIQUES

La préservation des grands équilibres paysagers entre les espaces agricoles, naturels et forestiers passe par la délimitation des zones (Cf. Chapitre 4 : « Justification de la délimitation des zones »). En ce qui concerne la préservation des massifs forestiers et des ripisylves, les EBC ont fait l'objet d'affinages significatifs de leurs tracés, à partir d'observations sur photos aériennes et de repérages de terrain en tenant compte du contexte paysager (lignes de crêtes, perspectives, alternance des milieux ouverts et fermés, interfaces, etc.) et du croisement des enjeux (reconquête agricole, protection des milieux, etc.). Ce travail d'affinage a permis de mieux prendre en compte la spécificité de la commune, qui se distingue par ses très grandes qualités paysagères, avec, rappelons-le, près de 75% de son territoire couvert par plusieurs types de protection au titre du code de l'environnement (sites classés et inscrits).

Par ailleurs, le règlement introduit des dispositions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, notamment en fixant des coefficients d'emprise au sol et des hauteurs maximales des constructions, ainsi que des parts minimales d'espaces verts et de plantations, en fonction de leur situation et de leur insertion dans les paysages croisiens. A ce titre, conformément à la 1ère orientation du PADD qui entend "limiter la densification au sein du site inscrit", les règles de protection paysagère du PLU initial, applicables aux tissus concernés, sont globalement conservées et renforcées, afin de protéger les liens entre le bâti et le végétal qui les caractérisent et fondent une partie de l'identité urbaine croisienne. Ces règles concernent, notamment :

- Les secteurs UCa de La Bouillabaisse, Sylvabelle et Gigaro ;
- Le secteur UCb qui correspond aux villas dites « de caractère » ;
- Le secteur UCv du Vergeron ;
- Les secteurs UCd et UCe, destinés aux hébergements touristiques ;
- Les zones UF de La Garenne–La Bouillabaisse, d'Héraclée, de La Vallée Haute et des Hauts de Gigaro).

Comme précédemment précisé, ces règles sont renforcées par une nouvelle mesure applicable à l'ensemble des secteurs UCa et UCv, qui permet à la commune, conformément à l'article L 115-3 du code de l'urbanisme, de pouvoir s'opposer à toute division foncière, afin de protéger la qualité des paysages et de sites. Cette délimitation est reportée sur les documents graphiques du règlement. Cette nouvelle mesure de préservation paysagère et environnementale fera l'objet d'une délibération motivée du Conseil Municipal, avant l'approbation du PLU.

En outre, le règlement et les documents graphiques conservent la très grande partie des éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés dans le PLU initial. Des évolutions sont néanmoins apportées, notamment en matière d'intégration du patrimoine architectural du XXème siècle (rajout de villas emblématiques qui d'ores et déjà sont à inclure dans le patrimoine communal, bien qu'elles aient été réalisées récemment). A ce titre, la révision conserve et affine la prise en compte de ce patrimoine architectural remarquable, en mettant l'accent sur sa diversité, notamment dans le domaine de la villégiature, du balnéaire et de l'habitat.



Le patrimoine architectural du XXème siècle, nouvellement identifié

Par contre, la boucherie située sur l'ilot Mandin, dans le cœur du village a été supprimée de la liste patrimoniale, la conservation du bâtiment concerné pouvant notablement nuire à l'unité, la qualité et l'homogénéité du futur projet de renouvellement urbain.

De manière générale, dans un objectif de valorisation patrimoniale, les règles de protection des éléments identifiés, très peu prescriptives dans le PLU initial, ont été précisées, notamment en ce qui concerne les arbres, les parcs et les jardins remarquables qu'il convient de protéger.

De manière complémentaire, le règlement reconduit l'identification patrimoniale que le PLU initial avait fixé pour le quartier "des villas" dites "de caractère", classé sous la forme d'un secteur spécifique (UCb).

Le règlement rappelle enfin qu'en matière de protection des éléments composant le petit patrimoine rural (restanques, canaux d'arrosage, puits, bornes, etc) participent de la qualité paysagère de la commune, et qu'à ce titre, ils doivent être conservés, protégés, voire restaurés.

EVITER LA FRAGMENTATION DES ESPACES NATURELS

Le règlement du PLU prévoit un certain nombre de mesures assurant la prise en compte des continuités écologiques à l'échelle de la commune, à partir des réservoirs de biodiversité et des corridors qui ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement. A ce titre, l'identification de la Trame Verte et Bleues (TVB) a fait l'objet d'un travail particulier, annexé au présent document, basé sur la méthodologie suivante :

- Définition des espaces de continuités écologiques, qu'il s'agisse des continuums forestiers, semi-ouverts, ouverts, aquatiques et des zones nodales humides.
- Caractérisation, pour chacun de ces continuums, des zones favorables, des axes de circulation biologique et des obstacles (ruptures de continuité).
- Identification et recensement des espèces déterminantes au sein des continuums écologiques.
- Regroupement dans un tableau récapitulatif d'interprétation de la TVB, présentant, pour chaque trame, la continuité à préserver, restaurer ou/et développer (réseaux de haies, linéaires liés aux cours d'eau, cours d'eau temporaires et permanents).
- Etablissement d'une cartographie de synthèse de la TVB.

Cette TVB a été ensuite intégrée dans le PADD, en inscrivant dans cette première orientation des actions fondamentales permettant d'assurer sa préservation et sa restauration.

Sur ces bases, la traduction réglementaire de la TVB s'est trouvée confirmée par la reconduction du classement en zone naturelle (N) des principaux massifs boisés, qui comprennent, notamment, les noyaux de forêts anciennes, et la conservation de règles restrictives d'occupation et d'utilisation du sol permettant d'assurer leur protection.



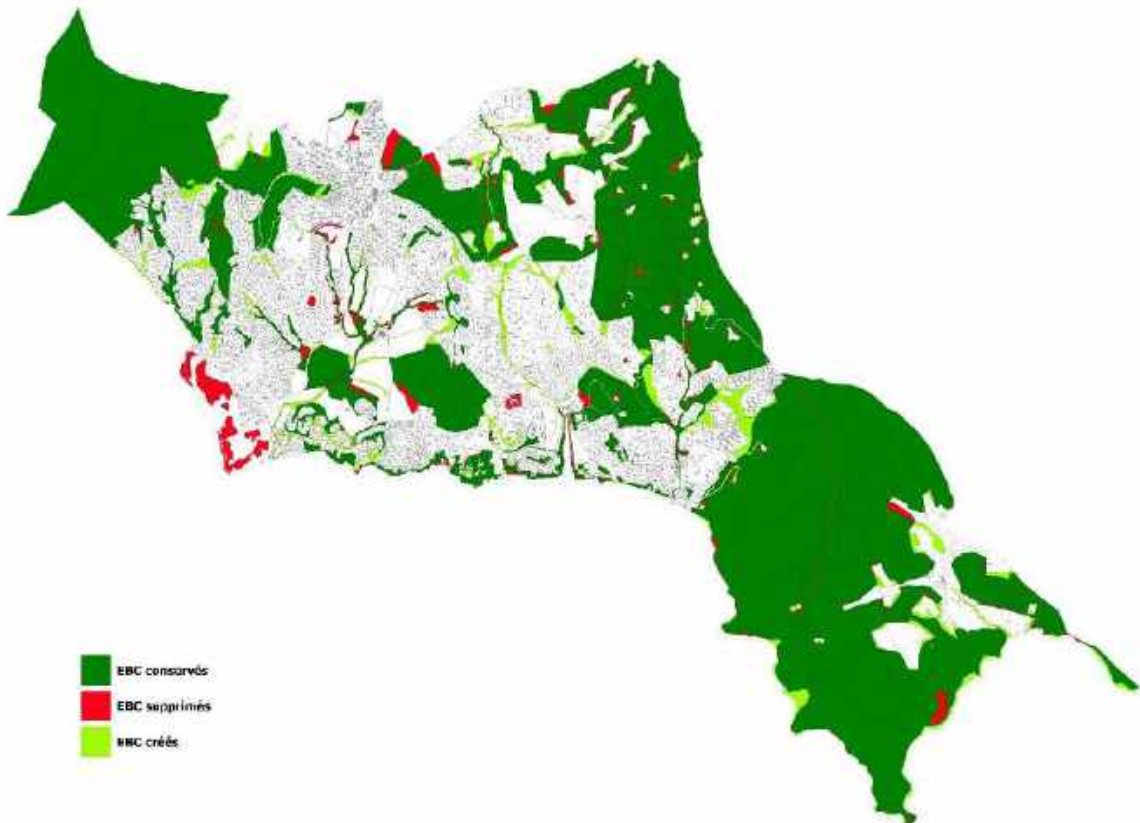
La protection des zones boisées de la commune

De même, les espaces naturels les plus remarquables de la commune ont été préservés, principalement à travers la conservation des secteurs Na que le PLU initial a identifié (les "Trois Caps", falaises et bandes côtières, extrémité Sud du Vallon Valmer, etc) et au site de Pardigon-La Douane (Na1). Sur ces sites, les dispositions réglementaires limitatives de la loi Littoral sont également reconduites.



La préservation des espaces naturels côtiers

De manière complémentaire, des évolutions et des affinages ont été portés sur l'identification des EBC, définis afin de mieux prendre en compte la richesse et la diversité des boisements les plus significatifs, ainsi que des éléments identitaires du paysage local (lignes de crêtes, fonds de vallons, ripisylves, haies, falaises, etc). Cet affinage a également porté sur l'intégration au sein des boisements les plus significatifs de la commune de certains des espaces verts des lotissements, qui constituent des espaces de "respirations paysagères" à protéger.



Les évolutions d'EBC du PLU révisé ont été effectuées sur la base d'une méthodologie étayée, à partir, notamment d'une analyse paysagère, environnementale et de nombreuses visites de sites, sans omettre la dimension historique des rapports s'étant établis entre l'agriculture, la forêt et l'extension de l'urbanisation. A ce titre, l'analyse faite à partir d'anciennes photos aériennes et des documents d'urbanisme successivement élaborés depuis 1980 a montré une évolution certaine vers une préservation de plus en plus accrue des espaces boisés croisiens, en corrélation avec une pression foncière de plus en plus forte. Ces évolutions ont fait l'objet d'un passage en Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Sites et de Paysage (CDNPS) le 16/09/2020. La CDNPS a donné un avis favorable pour l'ensemble des évolutions proposées, assorti de quelques cas sur lesquels la commune a modifié son projet, de manière à prendre en compte les observations de la CDNPS.

Avec la présente révision, l'évolution des EBC de la commune est la suivante : 1150 hectares d'EBC sont conservés, 53 hectares d'EBC sont supprimés et 78 hectares d'EBC sont créés. Ainsi, la superficie totale des EBC du PLU révisé est de 1228 hectares.

ENCADRER LES EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.

Dans un autre ordre d'idée, le règlement prévoit d'encadrer précisément les possibilités d'extension des habitations existantes et des annexes dans les zones agricoles (A) et naturelles (N). A ce titre, de nouvelles règles sont fixées, notamment en matière de distance par rapport aux constructions existantes, permettant de stopper le mitage et de favoriser le regroupement du bâti. A ce titre, il convient de rappeler que code de l'urbanisme dispose que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Le PLU de La Croix-Valmer conserve cette possibilité, qui existait déjà dans le PLU initial, mais introduit des dispositions réglementaires afin de l'encadrer différemment. La volonté étant de limiter fortement la création de logements supplémentaires, tout en ne bloquant pas les habitations existantes dans leurs opportunités de travaux de confortement et d'extensions mesurées.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les zones agricoles, naturelles et forestières (y compris les secteurs particuliers protégés du site classé des "Trois Caps", notamment aux lieux-dits de l'Huissière et de La Bastide Blanche) par souci d'équité, à condition que les bâtiments existants puissent justifier d'une surface de plancher minimale de 50 m².

Afin de s'assurer que l'activité agricole ou la qualité paysagère ne soient pas compromises, le règlement reprend la formulation de la Loi. Ainsi un projet d'extension ou d'annexes (y compris les piscines) pourra être refusé sous prétexte qu'il ne remplit pas ces conditions.

Afin de s'assurer que les constructions autorisées n'empiètent pas sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers et soient réalisés sur des espaces déjà artificialisés, en continuité de bâtiments existants, le règlement précise la zone d'implantation possible des constructions :

- Soit en extension contigüe du bâtiment d'habitation existant (y compris les annexes),
- Soit, pour ce qui concerne les piscines, à moins de 4,5 mètres de l'habitation et qu'elle y soit accolée par une terrasse dallée.

Enfin, afin d'encadrer la hauteur, l'emprise et la densité des constructions, le règlement :

- Limite la hauteur à 6,50 mètres, au motif de l'intégration paysagère,
- Limite à 30% par rapport à l'emprise au sol initiale, les extensions des habitations existantes (y compris les annexes),
- Limite l'emprise au sol des piscines à 80 m² de superficie de bassin, au motif de l'intégration paysagère et de la limitation de l'imperméabilisation des sols,



Une habitation en zone agricole

PROTEGER LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le titre I du règlement (chapitre 2 : *"Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones"*) rappelle que dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

A ce titre, 5 zones archéologiques ont été définies sur la commune de La Croix Valmer (par arrêté préfectoral n°83048-2005) :

- La zone n°1 de Pardigon - La Carade
- La zone n°2 de Pardigon - La Douane
- La zone n°3 de La Ricarde
- La zone n°4 de La Cuisse
- La zone n°5 d'Héraclée

Le règlement rappelle ainsi qu'à l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir ou de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex), afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions fixées par le décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les extraits de la carte archéologique nationale reflètent l'état présent de la connaissance. Cette liste d'informations ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas, cette liste ne peut être considérée comme exhaustive. Les extraits de la carte archéologique nationale et la liste informations sont annexées au dossier de PLU (Pièce n°5.12).



Le patrimoine archéologique de Pardigon

2.1.2 Orientation - "Gérer les ressources et prévenir les risques"

RISQUE D'INONDATION ET DE RUISSELLEMENT

Le règlement s'appuie à la fois sur l'atlas des zones inondables et sur le Zonage Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP), pour définir des règles appropriées :

- Intégration du ZAEP dans le dossier d'annexes (Pièce n°5.6), avec son volet relatif à la prise en compte des ruissellements dans le PLU. Ce document contient, notamment, un ensemble de prescriptions de constructibilité interdisant ou soumettant à des conditions particulières l'occupation et l'utilisation des sols dans les zones inondables.
- Report des zones inondables sur les documents graphiques. Conformément à la légende, le périmètre général des zones inondables est représenté par une trame grisée.
- Rappel des dispositions du ZAEP pour chaque zone concernée du règlement. A ce titre, le caractère de ces zones fait directement référence au ZAEP et aux règles qui s'y appliquent; de-même que les articles 2 relatif aux destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières.
- Rappel des dispositions du ZAEP en matière de prévention contre les inondations par ruissellement en limitant l'imperméabilisation et en assurant la maîtrise des débits pluviaux. A ce titre, le ZAEP s'alignant sur les règles fixées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var en matière de compensation liée à l'imperméabilisation des sols, ces règles sont annexées en fin du règlement (cf. annexe 2).
- Intégration dans les articles 9 de chaque zone du règlement (à l'exception du secteur UAr destiné au renouvellement urbain du cœur du village, qui fera l'objet d'études spécifiques liées à la prise en compte du risque de ruissellement), de dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, en distinguant les zones où le réseau pluvial existe, celles où il n'existe pas ou est insuffisant, et en fixant des règles de réalisation des bassins de rétention ou d'infiltration.
- Bandes de retraits inconstructibles le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. A ce titre, les constructions devront respecter les règles de recul minimales suivantes :
 - 30 mètres calculé à partir du haut de berge ou du parement latéral des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. A ce titre, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagements d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.
 - Toutefois, en zones déjà urbanisées, dans ces marges de recul et au-delà d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de l'écoulement calculée comme ci-avant, sous réserve que le règlement l'autorise, la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis. En outre, dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.
 - Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de 5 mètres inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique. A titre d'exemple, seront autorisés les murs bahuts inférieurs à 20 centimètres de haut surmontés d'un grillage de maille 150x150 ou de barreaudages espacés de 10 centimètres minimum.
- Protection des berges (ripisylves), par la création d'EBC. Il s'agit essentiellement de protéger les boisements existants (travail par photo-interprétation sur photo aérienne).

RISQUE DE FEUX DE FORETS

Le risque feux de forêts est essentiellement pris en compte par la délimitation des zones et notamment la protection des principaux massifs boisés classés en zone naturelle (N). De plus, la commune tient à préciser que les terrains non bâtis constructibles sont très limités, notamment du fait de la prise en compte de l'application d'autres réglementations (loi Littoral, SCOT du Golfe de Saint Tropez). A ce titre, pour plus de précisions, il convient de se référer au chapitre suivant (« 3. Justification de la délimitation des zones »).



Des massifs boisés qui demeurent classés en zone N

En outre, le règlement rappelle les obligations en matière de débroussaillage, notamment celle fixée par l'article L. 322-3 du code forestier qui concerne les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé. Le règlement rappelle également que la présence d'EBC n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire. De même, le règlement rappelle l'arrêté municipal du 08/01/1991 qui porte à 100 mètres, dans certains cas, l'obligation légale de débroussaillage.

En complément, le dossier d'annexes du PLU (Pièce n°5.8) intègre les arrêtés préfectoraux du 30 août 2012, portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC sous certaines conditions, et du 30 mars 2015, portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé pour le département du Var. De même, l'arrêté préfectoral du 08 février 2017, portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), est intégré dans le dossier d'annexes du PLU.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN ET DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le règlement rappelle que la structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrains (éboulements de falaise ou glissement de terrain, y compris suite à un phénomène possible d'érosion marine), sans qu'aucun événement majeur ni étude technique détaillée ne l'ait démontré.

En outre, la commune est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. A ce titre, le porter à connaissance et la cartographie qui lui est associée, identifiant les secteurs de la commune soumis à un aléa faible, est annexé au dossier de PLU (Pièce n° 5.9).

RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Le règlement rappelle que la commune est concernée par le risque de submersion marine, mais elle n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Littoraux. En l'état actuel des connaissances, les zones littorales concernées par ce risque sont représentées à titre informatif dans une cartographie issue du Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat, adressé officiellement par Monsieur le Préfet du Var en date du 20 avril 2017.

Dans l'attente d'études plus précises actuellement en cours de réalisation, le règlement rappelle que les occupations et utilisations du sol doivent respecter, dans les zones concernées, les dispositions édictées dans le PAC; ce-dernier étant annexé au dossier de PLU (Pièce n° 5.10). A ce titre, le niveau marin + 2,40 mètres NGF doit être retenu comme côte de référence de l'aléa.

RISQUE SISMIQUE

Le règlement rappelle que la commune est concernée par le risque sismique. Elle se situe dans une zone de sismicité faible. A ce titre, le règlement rappelle les principales catégories de bâtiments et les principales dispositions qui leur sont applicables. Le PAC est annexé au dossier de PLU (Pièce n° 5.11).

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le règlement rappelle que la commune est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière le long de la RD559, qui est un axe très fréquenté.

GESTION DES RESSOURCES

La prise en compte de cette orientation s'est traduite, d'une part, dans les dispositions générales du règlement sur les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) et, d'autre part, dans la reconduction et les choix opérés en matière de zonage (protection des cours d'eau, etc.). A ce titre, les dispositions générales précitées précisent que :

Pour les eaux usées

Leur gestion doit être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement (ZAEU), approuvé par le Conseil Municipal le 24 janvier 2017 et annexé au plan local d'urbanisme (Pièce n° 5.5). Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public, suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le service d'assainissement non collectif intercommunal.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

Il pourra être exigé une convention de rejet avec la commune, la communauté de communes ou leur délégataire, en fonction de la nature des effluents.

Pour les eaux pluviales

Comme précédemment indiqué, le règlement :

- Rappelle que la gestion des eaux de ruissellement doit être conforme aux dispositions du ZAEP, approuvé par le Conseil Municipal le 24 janvier 2017, avec son un volet relatif à la prise en compte des ruissellements pluviaux dans le PLU (Pièce n° 5.6). Ce document fixe des prescriptions de constructibilité interdisant ou soumettant à des conditions particulières l'occupation et l'utilisation des sols dans les zones inondables.
- Précise que le ZAEP s'alignant sur les règles fixées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var, ces règles sont intégrées en fin du règlement (cf ; annexe 3).
- Intègre dans les articles 9 de chaque zone (à l'exception du secteur UAr destiné au renouvellement urbain du cœur du village) des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, en distinguant les zones où le réseau pluvial existe, celles où il n'existe pas ou est insuffisant, et en fixant des règles de réalisation des bassins de rétention ou d'infiltration.



2.2. Dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la seconde orientation générale du PADD «Affirmer un projet urbain cohérent et durable »

2.2.1 Orientation - "Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat"

STRUCTURER LE TISSU URBAIN ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

Cette orientation trouve de nombreuses traductions réglementaires en termes de délimitation des zones (Cf. "3. Justification de la délimitation des zones"), pour tout ce qui a trait à la fixation des limites des tissus existants et à la lutte contre l'étalement urbain, déjà très largement engagées dans le PLU initial.

Ces mesures sont accompagnées de dispositions réglementaires qui organisent la densité des zones urbaines, structurent le projet d'aménagement du cœur du village, notamment au sein de l'ilot Mandin, et encadrent les extensions des constructions existantes dans les zones agricoles, naturelles et forestières.



L'ilot Mandin (à gauche), dans le cœur du village

DENSITE ET DROIT A CONSTRUIRE DANS LES ZONES URBAINES.

La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Loi ALUR » a entériné la suppression des Coefficients d'Occupation du Sol (COS) et des superficies minimales. A ce titre, une note du Ministère du logement et de l'égalité des territoires « Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles », de mars 2014 précise que :

« A l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions. »

Il a donc été nécessaire de faire évoluer les dispositions du PLU initial qui encadraient la densité et les volumes constructibles (COS, emprise au sol, superficies minimales, hauteur et

implantation) vers de nouvelles règles. En effet, des simulations ont montré qu'une simple suppression du COS et des superficies minimales pourraient avoir pour conséquence de doubler voire de tripler les capacités de constructions et le nombre de logements.

C'est ce travail qui a été mené pour chaque zone concernée du PLU (U et 1AU), à l'exception du cœur du village sur lequel le PLU 2007 ne prévoyait aucune mesure limitative. Ce travail a été réalisé à partir de simulations théoriques et appliquées à des parcelles représentatives, afin d'encadrer la densification zone par zone. A ce titre, de nouvelles règles d'emprise au sol et d'espaces non bâtis (libres et plantés) ont été définies, permettant de limiter les incidences d'une densification excessive dans le respect des paysages aérés croisiens, dans lesquels nature et constructions s'intègrent souvent magnifiquement. Ces règles plus restrictives se combinent, comme précédemment noté, avec les mesures de protection des secteurs urbanisés littoraux les plus sensibles dans les EPR, prises dans un même objectif de préservation des paysages et des sites croisiens. A ce titre, en matière d'espaces verts de pleine terre et de plantations, *le règlement précise que :*

- Dans les secteurs UCa (La Bouillabaisse, Sylvabelle et Gigaro) et UCb (villas « de caractère »), leur surface doit couvrir au minimum 70% de l'unité foncière.
- Dans le secteur UCv du Vergeron, leur surface doit couvrir au minimum 85% de l'unité foncière.
- Dans la zone UF, correspondant aux SDU de La Garenne – La Bouillabaisse, d'Héraclée, de La Vallée Haut et des Hauts de Gigaro, leur surface doit couvrir au minimum 70% de l'unité foncière.

Concernant le projet de renouvellement urbain du cœur du village (secteur UAr), les règles de densification ont été fixées, notamment, dans le respect de promouvoir la qualité urbaine et architecturale, de permettre des coutures avec le bâti existant, de structurer le projet autour d'une coulée verte structurante.

Dans un autre ordre d'idée, plus généraliste, il s'est agi de redéfinir la notion d'emprise au sol en distinguant clairement l'emprise au sol des bâtiments de celle des autres constructions (Cf. Article 4.1 du Chapitre 2 du règlement : "Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones"), de façon à encadrer au plus près les droits à construire et à planifier les capacités en habitat, en activités et en équipements, en fonction des besoins et du projet communal.

MIXITE FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle est encouragée dans toutes les zones urbaines (U), de façon à privilégier les proximités habitat, activités (sans nuisances), commerces et équipements, et ainsi réduire les obligations de déplacements motorisés. Ainsi l'article 1 de chaque zone se limite à interdire les destinations qui présentent des risques de nuisances ou qui pourraient entrer "en compétition" foncière avec les destinations précédemment citées : commerce de gros, industrie, entrepôt, habitations légères de loisirs, terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs, aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux, carrières.

Dans le projet de renouvellement urbain du cœur du village, l'objectif de développer la diversité fonctionnelle est clairement exprimée dans l'OAP n°1, qui prévoit notamment : de proposer de nouvelles surfaces commerciales et des services de proximité de manière préférentielle en rez de chaussée des futurs bâtiments, directement reliés avec la coulée verte structurante. De même, le projet étudiera la possibilité de déplacer et relocaliser certains services publics structurants.

REpondre AUX BESOINS EN MATIERE D'HABITAT ET FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES JEUNES MENAGES

Capacités de construction

Pour répondre aux besoins en matière d'habitat, le règlement encadre la densification des zones urbaines (U), en respectant les conclusions de l'étude de densification et mutation des espaces bâtis qui a été menée en prenant en compte les formes urbaines et architecturales, notamment sur les quartiers suivants :

- Les secteurs de projet : renouvellement urbain du cœur du village et terrains situés en entrée Nord du village.
- Sur les secteurs paysagers les plus sensibles dans les EPR, où l'ambiance des "pinèdes habitées" doivent être préservées,
- Sur les secteurs de lotissements un peu plus denses (généralement localisés à l'Est de l'agglomération, à l'extérieur du site inscrit). Ces différents secteurs ont également été identifiés dans l'étude de densification précitée.

Par contre, la zone 1AU, destinée aux futures activités économiques, n'est pas concernée par la question de l'habitat. En effet, seuls les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires aux activités précitées pouvant y être autorisés, sous conditions.

Sur ces bases, le diagnostic et l'étude de densification a évalué un besoin de production de 400 logements à l'horizon 2032. L'analyse du potentiel de densification a évalué un gisement de 250 logements au sein du projet de renouvellement urbain du cœur du village, de 90 logements en entrée de ville Nord (également estimés au titre d'une capacité de renouvellement urbain). Les 60 logements restants étant compris dans les différents tissus urbains périphériques urbanisés sous la forme de lotissements (au titre de divisions parcellaire sur des terrains nus ou déjà bâtis).

Solution de Densification / Extension	Nombre de logements
Division parcellaire sur terrains nus	50
Division parcellaire sur terrains bâtis	10
Cœur du village (renouvellement urbain)	250
Entrée de ville Nord (renouvellement urbain)	90
Total	400

Potentiel de densification des espaces bâtis (source : MAP)

Enfin, il existe également un potentiel de création de nouveaux logements difficile à évaluer, constitué par les divisions de logements, les surélévations et la remise sur le marché de logements vacants. Ce potentiel, notablement limité, n'a donc pas été pris en compte dans l'estimation de la capacité globale de construction du PLU révisé.

Mixité sociale de l'habitat

En préalable, il convient de rappeler que la commune et l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA ont signé une "convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière" sur des sites stratégiquement identifiés dans le cœur du village (zone UA) et en entrée de ville Nord (zone UB), afin de favoriser la production de logements pour les personnes jeunes et/ou actives qui connaissent des difficultés à se loger sur la commune. Dans ce cadre, certaines acquisitions ont déjà été effectuées, d'autres sont en cours de finalisation ou de négociation. Elles permettront de développer une nouvelle offre en matière de mixité sociale de l'habitat dont chacun sait qu'elle demeure une problématique particulièrement tendue sur la commune et par extension sur l'ensemble du golfe de Saint-Tropez. A ce titre, la dernière procédure de modification (n°3) du PLU, approuvée le 16/07/2019, a permis, en partenariat avec l'EPF

PACA, de programmer la réalisation d'une quarantaine de logements locatifs sociaux dont la réalisation va commencer très prochainement. De la même manière, le projet majeur de renouvellement urbain du cœur du village est conjointement porté par la commune et l'EPF. Ce projet prévoit, sous l'égide de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur l'ensemble du secteur.

Par ailleurs, le règlement prévoit plusieurs dispositions en faveur de la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) :

- **Mixité sociale dans les zones urbaines**

Tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 25% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

En outre, la zone UB identifie un secteur de mixité sociale. Ce secteur, délimité par un hachurage violet dans les documents graphiques, a vu la réalisation d'une opération en cours de livraison, au sein duquel 100% du programme a été affecté à des logements en accession sociale (Bail Réel et Solidaire - BRS). A titre indicatif, ce projet a fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée.

- **Mixité sociale dans le secteur UAr**

Dans le secteur UAr destiné au renouvellement urbain du cœur du village, soumis à un aménagement d'ensemble et qui fait l'objet d'OAP, 40% de la capacité totale d'habitat (calculée en nombre de logements) sera destinée à des logements sociaux, tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

La capacité totale en logements sociaux prévus à l'horizon 2032 devrait donc atteindre, a minima, un total avoisinant 290 logements :

- 146 LLS existants ;
- 44 en accession sociale (déclaration de projet approuvée / entrée de ville Nord) ;
- 100 logements sociaux dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village (250 x 0,4) ;

Sans compter toute autre opération qui pourrait être programmée, notamment dans le cadre du contrat de partenariat signé avec l'EPF PACA, au titre d'autres projets de renouvellement urbain, notamment entrée de ville Nord, en frange de la RD559.

Ce total de 290 logements correspond à une augmentation plus que significative de la capacité actuelle en logements sociaux sur la commune (190 logements, dont 44 en cours de livraison), signe de son engagement en matière de développement de la mixité sociale de l'habitat, permettant ainsi de permettre aux jeunes actifs de se loger sur la commune.

2.2.2 Orientation - "Structurer et diversifier les modes de déplacements"

PROJETS D'INFRASTRUCTURES

De manière générale, les projets d'infrastructures (voirie, carrefours, giratoires, etc.) envisagés dans le PADD correspondent à ceux définis dans le PLU initial. Les Emplacements Réservés (ER) ou les voies de principe dont ils peuvent faire l'objet sont, à ce titre, réintégrés dans les documents graphiques du règlement. De manière complémentaire, les ER réalisés du PLU

initial ont été supprimés. D'autres l'ont également été, notamment parce qu'ils ne correspondent plus aux besoins de la commune ou se révélaient techniquement difficiles ou trop onéreux à mettre en œuvre.



La RD559 en entrée de ville Nord, un ER lié au renouveau du cœur du village

MOBILITE ACTIVE

Afin d'encourager le développement des modes actifs, le règlement :

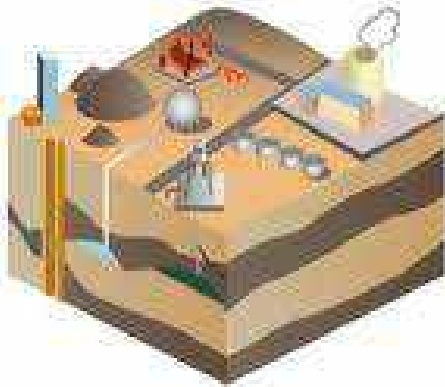
- Se met en conformité avec le cadre législatif du code de l'urbanisme qui rend désormais obligatoire l'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos, pour les immeubles d'habitations et de bureaux. Dans ce cadre, la surface du local doit représenter au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation et 1,5% de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.
- Inscrit des emplacements réservés sur les documents graphiques pour bandes cyclables et piétons.

2.2.3 Orientation - "Favoriser le développement des énergies renouvelables"

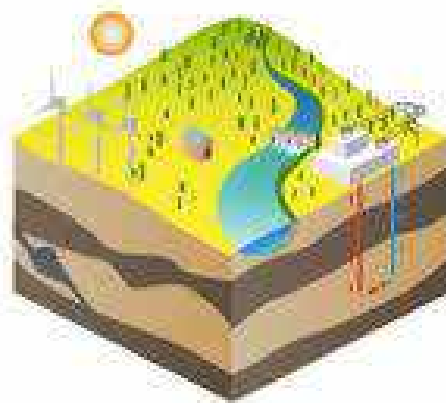
Les dispositions générales du règlement rappellent que le PLU ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En outre, les dispositions générales du règlement précisent que pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants, dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur, il ne sera pas fait application des articles 4.2 du règlement de chaque zone, relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.

**Energies non renouvelables
= Energies fossiles et fissiles**



Energies renouvelables



2.3. Dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la troisième orientation générale du PADD «Développer la vie économique locale au cœur d'un tissu urbain en devenir »

2.3.1 Orientation - "Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne"

CONFORTER ET DEVELOPPER L'ECONOMIE DE PROXIMITE

Afin d'encourager les activités de petits commerces, le règlement autorise le commerce et les activités de services (sauf commerce de gros) dans toutes les zones urbaines et la zone 1AU du cœur de village, à l'exception de la zone UE du Gourbenet (où le commerce de gros est autorisé). Cet encouragement concerne également la façade littorale croisienne, où la vitalité commerciale doit être préservée (Gigaro, la Douane-Le Débarquement).

Par ailleurs, afin de favoriser une densification maîtrisée de la zone d'activités du Gourbenet, le règlement autorise désormais que les constructions puissent s'implanter en limite séparative. Cette mesure de densification va permettre de donner une nouvelle impulsion et de dynamiser un site spatialement limité qui, en outre, ne dispose plus que de rares parcelles non bâties.

PREVOIR UNE EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU GOURBENET

La Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Gourbenet, située en continuité Nord du village, est une réussite. Sa réalisation a permis d'accueillir de nombreuses entreprises et établissements, mais elle ne dispose plus de parcelles disponibles et ne peut donc accueillir une nouvelle offre économique, adaptée aux besoins locaux. Face à cette situation, le PLU prévoit son extension, en continuité immédiate de la ZAE existante. A noter que cette extension est compatible avec la loi Littoral, au titre d'une continuité par rapport à l'agglomération existante.



L'entrée de l'extension de la ZAE du Gourbenet

L'extension de la ZAE est également compatible avec le SCOT, notamment au titre de son orientation générale qui entend « réserver du foncier économique spécifique pour les activités non admissibles dans les centralités au sein d'un réseau de 11 zones d'activités économiques ». De même, l'extension de la ZAE respecte l'objectif 60 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui précise que le PLU doit évaluer « le potentiel de densification des espaces d'activités économiques en vue d'optimiser le foncier et d'accueillir de nouvelles activités économiques ».

De plus, il convient de rappeler que cet objectif 60 du DOO fixe un potentiel total de création d'environ 16 hectares de nouveaux espaces d'activités économiques. Le cumul des espaces concernés n'est que de 13,5 hectares, ce qui, par déduction, justifie que d'autres espaces puissent être identifiés dans les PLU. C'est le cas de la zone 1AU du Gourbenet (réduite à 2,1 ha).

Enfin, cet objectif 60 du DOO précise bien que seules les ZAE de Font-Mourier et de Valensole à Cogolin ne pourront faire l'objet d'une extension, ce qui, par déduction, justifie bien que la ZAE puisse être agrandie.

PERENNISER ET DEVELOPPER UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE

Comme précédemment mentionné, le travail sur le zonage (notamment la réintégration de zones destinées dans le PLU initial à une urbanisation future (2AU et 3AU, autour du Brost et des Gassinières) et l'identification des EBC, en lien avec le potentiel agronomique des terres, le terroir AOC et les continuités écologiques, a permis de dégager des espaces de reconquête agricole.

Enfin il convient de préciser que c'est la dernière "mouture" du règlement type « Suggestion pour la rédaction du règlement de la zone A des PLU » validé par les partenaires (Etat, Conseil départementale, Chambres consulaires, etc.) qui a servi de base à la rédaction du règlement de la zone agricole (A) du PLU révisé.



Un projet de développement agricole respectueux des sites et paysages croisiens

SOUTENIR ET DEVELOPPER L'ECONOMIE TOURISTIQUE

Afin d'encourager les activités touristiques, le règlement autorise l'hébergement hôtelier (ou assimilé) dans toutes les zones urbaines ainsi que la zone 1AU du cœur de village. Le confortement de cette attractivité touristique fait également l'objet des mesures incitatives suivantes dans le règlement :

- Dans les zones UA, UB et UC, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ne peuvent être transformées en habitation.

- En zone UC, les constructions à destinations d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les commerces, bénéficient d'une emprise au sol supérieure (30% de l'unité foncière) par rapport aux autres constructions (20%).
- Dans le secteur UCa, les constructions à destinations d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les commerces, bénéficient d'une emprise au sol supérieure (25% de l'unité foncière) par rapport aux autres constructions (15%).

Par ailleurs, les secteurs spécifiquement destinés à ces hébergements hôteliers et touristiques, initialement classés en UCd (Parcs Résidentiels de Loisirs) et UCe (terrains de camping et de caravanage) dans le PLU 2007, sont conservés, de manière à préserver la destination des équipements existants, qu'ils soient de nature hôtelière ou para-hôtelière.

En outre, afin d'encadrer précisément leurs possibilités d'extension, ces secteurs UCd et UCe étant situés au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), le règlement fixe les nouvelles dispositions limitatives suivantes :

- L'emprise au sol des extensions des bâtiments nécessaires au fonctionnement des hébergements touristiques ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants.
- L'emprise au sol des nouveaux emplacements de HLL ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des emplacements de HLL existants.

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Aucune mesure du règlement ne prévoit d'entraver la réalisation des travaux nécessaires au fonctionnement des communications numériques, tout en respectant le contexte paysager de certains sites naturels emblématiques (site classé, notamment, ou aucun aménagement de cet ordre ne pourra être réalisé).

2.3.2 Orientation - "Promouvoir la qualité urbaine"

PRESERVER LES DIFFERENTES SPECIFICITES URBAINES ET AFFIRMER L'IDENTITE DU COEUR DE VILLAGE

Les mesures mises en œuvre dans le règlement ont été précédemment présentées, qu'il s'agisse de la préservation de l'identité paysagère des différents quartiers littoraux sensibles dans les EPR, ou du nécessaire renouveau du cœur du village, qui doit passer par une insertion harmonieuse dans son environnement immédiat. Pour plus de précisions, il convient de se référer aux justifications concernées.

PROGRAMMER LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

Le futur cimetière communal

Afin de permettre de réaliser un futur cimetière sur la commune, le PLU choisit un site stratégiquement localisé à proximité de l'agglomération et en continuité immédiate du stade, ce qui permettra qu'il bénéficie, notamment, de l'aire de stationnement dont il dispose déjà.

Le site choisi est également situé en continuité avec d'autres constructions, (majoritairement des habitations, édifiées sur la commune limitrophe de Gassin et sur La Croix Valmer). Cet

environnement particulier constitue une densité significative de constructions en continuité de laquelle le futur cimetière va s'insérer.



Le stade



L'entrée d'une habitation



Le parking du stade

Ce futur équipement permettra de répondre à la problématique du cimetière existant, situé sur la commune de Cavalaire, dont la capacité d'accueil demeure limitée (notamment au regard des évolutions démographiques des 2 communes) et qui demeure très excentré par rapport à l'agglomération croisienne.

Situé dans le quartier des Gassinières, ce nouvel équipement prévu par le PLU est classé en zone naturelle, en tant que secteur Ne. Sa constructibilité sera très limitée (50 m²) et uniquement destiné à un bâtiment lié à son fonctionnement.

L'extension de la déchetterie

Afin de permettre de réaliser une extension de la déchetterie existante, le PLU définit un secteur Nf au lieu-dit du Brost, spécifiquement destiné à cet équipement. La délimitation de cette extension ne concerne que des surfaces déjà artificialisées. Elle n'a donc aucun impact sur les espaces naturels boisés limitrophes. Comme pour le cimetière, sa constructibilité sera limitée (500 m² d'emprise au sol maximale) et uniquement destiné à un bâtiment lié à son fonctionnement.

Les établissements de plage

Afin de permettre de préserver les établissements de plage existants, tout en interdisant la création de nouveaux équipements, le règlement et les documents graphiques encadrent strictement les occupations et utilisations du sol qui leur sont liées. A ce titre, les secteurs Nc du PLU initial sont désormais strictement limités autour des seuls établissements existants, procédant ainsi à une clarification d'ensemble de la façade littorale naturelle croisienne. Cette réduction significative des secteurs Nc s'accompagne par la reconduction de règles très strictes d'occupation et d'utilisation du sol (usages limités, caractère démontable, création de surfaces de plancher interdites, etc).



La limitation des établissements de plage existants

ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DU VEGETAL EN MILIEU URBAIN

Les dispositions du règlement permettant, notamment, de préserver les éléments paysagers identitaires et de protéger le caractère aéré des tissus urbains les plus sensibles dans les EPR, ont été présentés précédemment (règles d'emprise au sol, pourcentage d'espaces libres et plantés, parcs et jardins remarquables, extensions des constructions existantes seulement autorisées dans les SDU, etc). Pour plus de précisions, il convient de se référer aux justifications concernées.



La protection des tissus urbains les plus sensibles du littoral, une réponse adaptée du PLU révisé

3. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP

Préambule

Les OAP sectorielles du PLU de La Croix-Valmer portent sur le renouvellement urbain du cœur du village (UAr) et l'extension de la zone d'activités du Gourbenet (1AU). Ces 2 zones sont réglementées. Ces OAP ne se substituent donc pas au règlement de chacune de ces 2 zones.

En revanche, les OAP apportent des compléments en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, ainsi que, le cas échéant, de mixité fonctionnelle et sociale. Par ailleurs, elles comportent chacune un schéma d'aménagement, qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur concerné.



Localisation des OAP sectorielles

3.1. OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village

Usage des sols et destination des constructions.

Le règlement de la zone UA donne des précisions sur les destinations interdites, qui seraient en inadéquation avec le projet de renouvellement urbain du cœur du village. L'OAP apporte des compléments en spatialisant les intentions de programmation. Il s'agit d'un secteur à vocation mixte, associant l'habitat et certaines activités et équipements qui en constituent le complément.



Délimitation de l'OAP n°1

En terme de mixité sociale, l'OAP affiche un objectif général de mixité sociale que le règlement précise en disant que :

- Dans le secteur UAr du cœur du village, tout programme ou opération devra affecter au moins 40% du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, ou tout dispositif équivalent qui s'y substituerait). Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

En terme de mixité fonctionnelle, l'OAP affiche un objectif général de diversité commerciale que le règlement précise en disant que :

- Dans les rez de chaussée sur rue des bâtiments situés dans la zone UA et le secteur UAr, la transformation des constructions à usage autre qu'habitation en habitation est interdite.

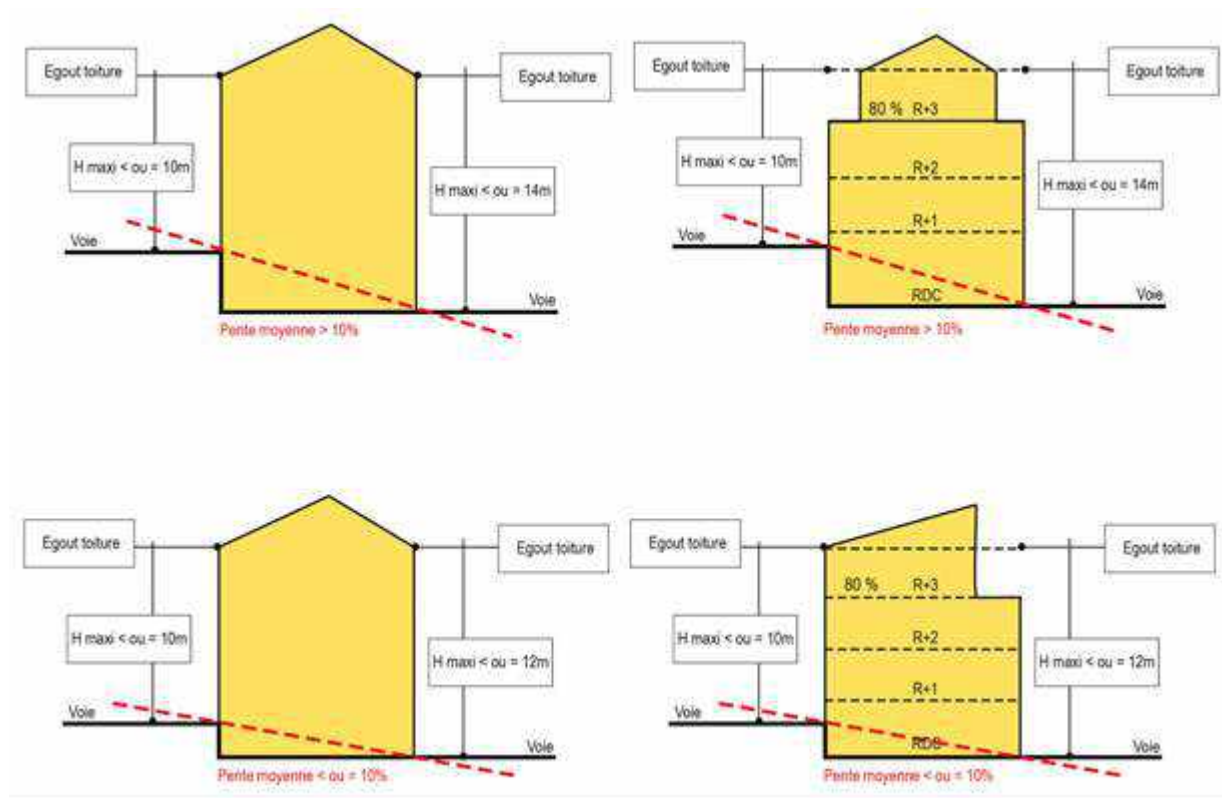
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le schéma d'aménagement de l'OAP identifie le périmètre de renouvellement urbain du cœur du village, notamment en matière de reconstitution et de liaisons sur les espaces publics.

En termes de volumétrie et implantation des constructions, le règlement comporte des règles précises, alors que l'OAP apporte des compléments, notamment en matière de respect d'alignements bâtis, afin d'affirmer leur parfaite intégration dans le tissu urbain relativement dense et continu du cœur du village.

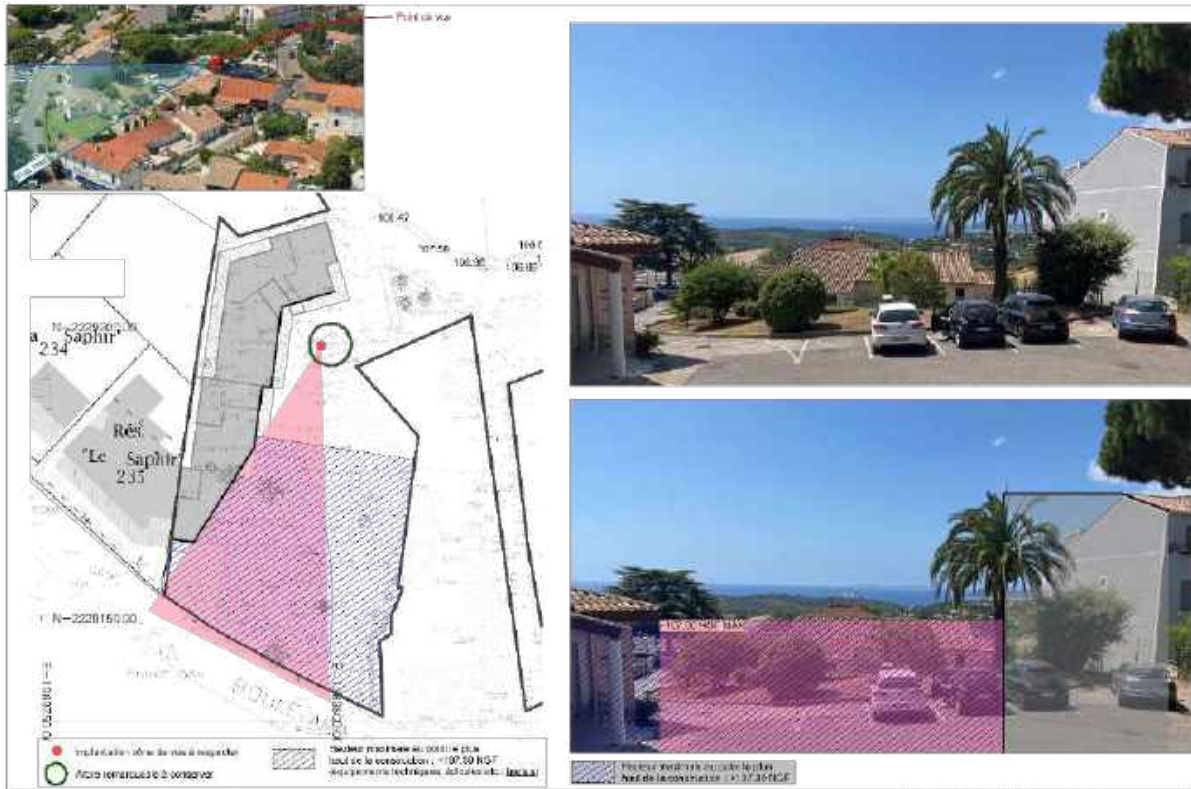
En complément du règlement, l'OAP ainsi que le schéma d'aménagement qui l'accompagne, identifient un certain nombre d'éléments à prendre en compte en matière de qualité urbaine et paysagère, qu'il s'agisse :

- **De définir des gabarits bâtis adaptés** à l'environnement immédiat, rapproché et plus éloigné. A ce titre, des les schémas présentés dans l'OAP sont également intégrés dans le règlement du secteur UAr.



Croquis explicatifs insérés dans le règlement (secteur UAr)

- **De permettre des coupures avec le tissu existant.**
- **De promouvoir une architecture bioclimatique, durable et méditerranéenne.**
- **De doter le cœur du village d'un parc arboré**, avec une coulée verte représentée sur la cartographie, qui va constituer l'épine dorsale du projet de renouvellement urbain et devenir un élément essentiel en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.
- **De valoriser et mettre en scène les liaisons urbaines**, au Nord et au Sud du secteur, notamment en préservant un cône de vue sur le grand paysage littoral et les Iles d'Or en fin de perspective.



Préservation de la perspective littorale (cône de vue sur les Iles d'Or)

- **De développer les stationnements**, notamment au cœur du projet et en bénéficiant de la réalisation du prochain parking du Train des Pignes, dont les travaux viennent de débuter.



Perspective d'insertion du projet (caractère indicatif) : Source : Maryline Chevalier (Architecte DPLG)

Equipements et réseaux

Le schéma d'aménagement de l'OAP reprend de manière générale le système de desserte du cœur du village, tout en apportant des précisions concernant :

- **La limitation de l'impact des flux motorisés**, notamment en reportant une partie des flux de transit autour du cœur du village. les voies piétonnes à réaliser sur l'emprise de la RD559. Le règlement précise quant à lui qu'en matière d'implantations des

constructions par rapport aux voies publiques, privées et aux emprises publiques (places, placettes, ...).

- **Le développement d'un maillage semi-piéton**, notamment en adaptant le plan de circulation. A ce titre, la rue Louis Martin, principale axe commerçant du cœur du village, et la rue Pellegrin seront transformées en voies semi-piétonnes, directement reliées avec la future coulée verte.

La coulée verte en cœur du projet sera enfin un **élément structurant en matière de gestion intégrée des eaux pluviales**, en compensant fortement l'imperméabilisation du secteur et en créant un vaste espace de renaturation. Cette coulée verte sera raccordée



Schéma d'aménagement de l'OAP n°1

3.2. OAP n°2 : extension de la zone d'activités du Gourbenet

Usage des sols et destination des constructions.



Délimitation de l'OAP n°2

Le règlement de la zone 1AU donne des précisions sur les destinations interdites, qui seraient en inadéquation avec le projet d'extension de la zone d'activités économiques du Gourbenet.

L'OAP apporte des compléments en spatialisant les intentions de programmation, notamment l'emprise générale de la zone destinée à recevoir ces futures activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou d'équipements. A ce titre, le règlement précise cette destination en encadrant strictement la fonction d'habitat qui ne peut être autorisée que pour :

- Les logements de fonction ou de gardiennage (...) dans la limite d'un logement par lot et dans la limite de 90 m² de surface de plancher maximum, à condition :
 - d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone UE ou le secteur UEa ;
 - de justifier que le type d'activité rende nécessaire une présence permanente ;

- d'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le terrain présentant une déclivité significative, le règlement de la zone 1AU précise que :

- Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre, les espaces libres situés entre 2 murs de soutènements ou 2 talus doivent être plantés.

Ces dispositions sont complétées dans le schéma d'aménagement de l'OAP qui met l'accent sur la valorisation paysagère de l'interface entre la future zone d'activité et les opérations mitoyennes situées en surplomb, qu'il s'agisse de la gendarmerie ou du tissu résidentiel.



La zone résidentielle, en partie sommitale du site

Cette prise en compte de la topographie du site dans le projet d'aménagement se retrouve également dans le schéma qui prévoit d'apporter une attention particulière dans le traitement de la partie haute de la future zone d'activité, au contact du massif boisé, de la gendarmerie et du tissu résidentiel, afin de valoriser cette transition paysagère entre espace urbanisé et naturel.

En l'absence de relevé altimétrique précis, il est à ce jour impossible de pouvoir décider du traitement paysager que devront recevoir ces limites. Toutefois, lors de l'aménagement futur de la zone, un traitement unitaire de l'ensemble de ces limites sera réalisé, de type

successions de restanques en pierres sèches, le cas échéant (en fonction de la déclivité) entrecoupées par des bandes d'espaces plantés de végétation méditerranéenne, provençale et locale (oliviers, vignes, cyprès, etc).

Cette attention particulière se retrouve également dans le règlement qui dispose que :

- L'implantation des bâtiments doit utiliser au mieux la topographie de la parcelle de façon à limiter les terrassements. Dans les sites pentus, l'orientation des constructions doit permettre d'épouser la pente et est généralement parallèle aux courbes de niveau.
- Chaque restanque, talus ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage.

Equipements et réseaux

Ce travail d'insertion topographique et paysagère se retrouve également en matière de desserte de la zone 1AU, telle que figurée dans le schéma d'aménagement, avec :

- Une implantation de l'unique voie structurante inscrite en parallèle dans le sens de la pente générale du terrain.
- Un unique accès obligatoire à la zone, défini en synergie avec l'existant, qu'il s'agisse du prolongement avec la zone d'activité existante, de la préservation du cheminement "doux" (piétonnier et piste cyclable) ou de protection du corridor naturel longeant la limite Ouest de la zone 1AU (ancienne voie ferrée).



L'accès existant à la zone 1AU

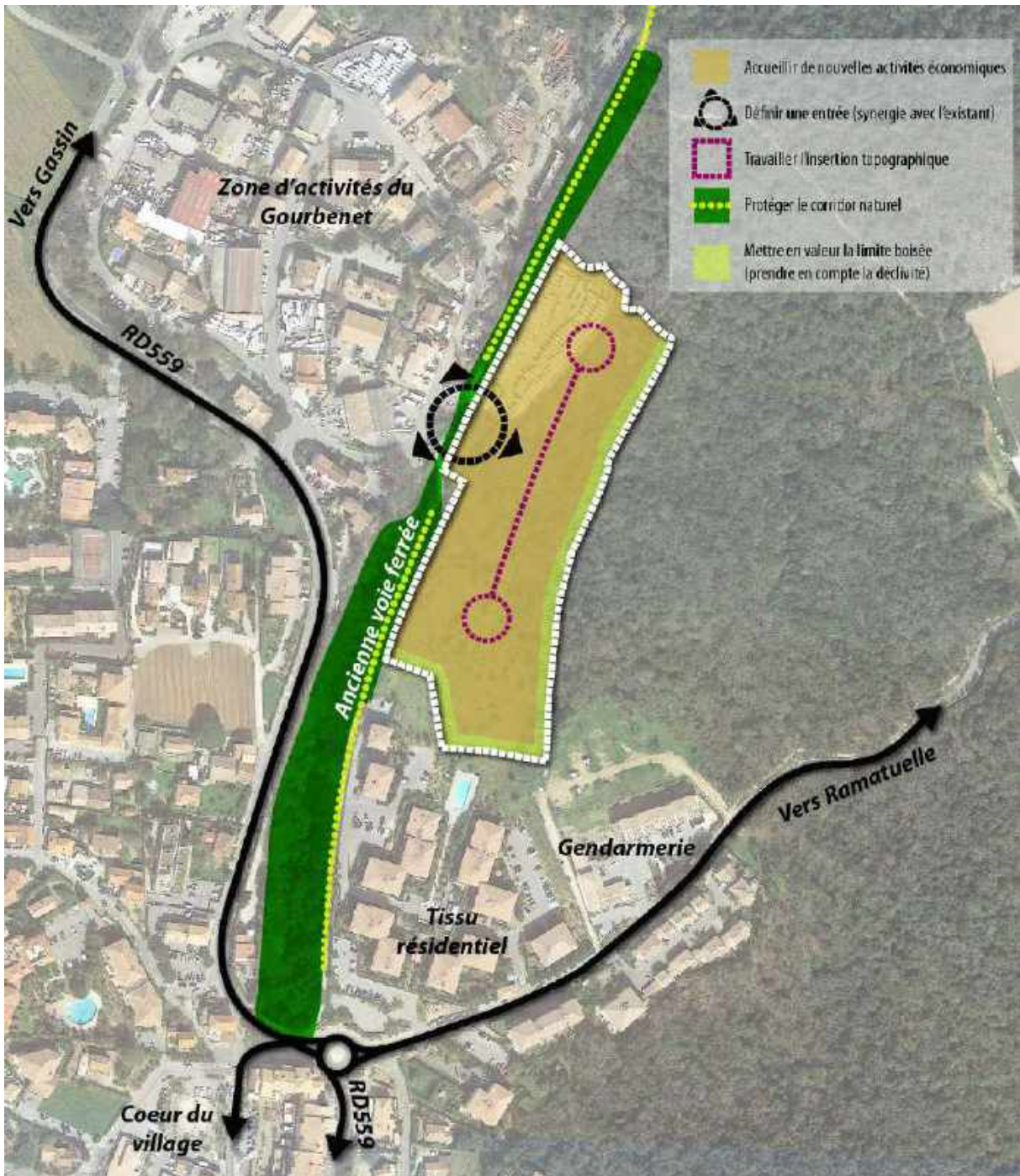


Schéma d'aménagement de l'OAP n°2

4. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

4.1. Le PLU initial et le contexte croisien

SIMPLIFIER, ADAPTER, CLARIFIER

Le zonage du PLU initial doit être globalement conservé dans ses grandes lignes. Mais il doit également faire l'objet de mesures de simplification, d'adaptation, notamment vis à vis des évolutions issues du Code de l'urbanisme (depuis 2007) et de clarification, certaines délimitations devant être modifiées pour être compatibles avec des exigences légales et réglementaires (application de la loi Littoral, compatibilité avec le SCOT révisé du Golfe de Saint-Tropez, prise en compte du SRCE PACA, etc). Ces évolutions permettent de répondre fidèlement aux enjeux issus du diagnostic, de l'EIE, ainsi qu'aux engagements pris à travers le PADD révisé.

DEVELOPPER LES ESPACES AGRICOLES ET MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE SITE CLASSE

La préservation environnementale et paysagère du site classé des "Trois Caps", caractérisé par une alternance entre occupations agricoles, espaces boisés et littoraux (plages et arrières-plages), pose la question de son évolution et de son adaptation. En effet, l'identification spatiale du site n'est pas optimale dans le PLU 2007. Elle souffre de certaines imprécisions qui nuisent à son authenticité. A ce titre, la couverture boisée apparaît incomplète et les espaces agricoles doivent être affinés, afin de correspondre avec la réalité physique des sols exploités et laisser un potentiel de développement pour un projet maîtrisé et valorisé de reconquête, essentiellement viticole mais également oléicole.

4.2. La délimitation des zones urbaines

Article R151-18 du code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

4.2.1 Les évolutions générales : une stabilité d'ensemble et des modifications significatives

De manière générale, les contours des zones urbaines restent globalement stables par rapport au PLU 2007. Quelques modifications significatives ont toutefois été apportées concernant les sites suivants :

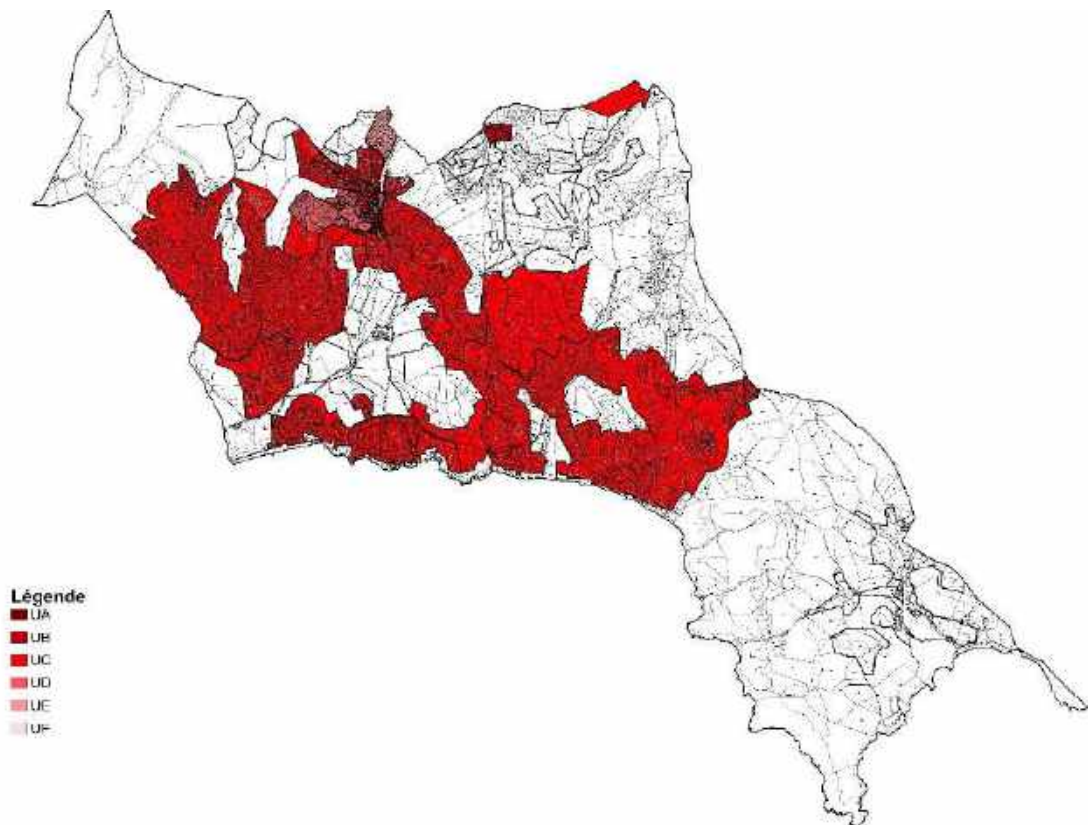
- La zone du Gourbenet initialement classée en 1AU, à dominante d'habitat et d'équipements, délimitée au Nord-Ouest du cœur du village, désormais totalement urbanisée, a été réintégrée à la zone urbaine dans laquelle elle s'insère (UB) ;
- Par souci de simplification, le découpage de la zone UA du cœur du village et sa sectorisation ont été ajustés, afin de rendre le règlement plus lisible et moins complexe. Cette nouvelle sectorisation a également fait apparaître le nouveau secteur UAr destiné au renouvellement urbain du cœur du village ;
- La zone UBb identifiant le Hameau du Brost dans le PLU initial a été supprimée. En effet, ce site correspond à une zone d'habitat diffus (quelques constructions y sont

édifiées), ne présente pas les caractéristiques d'hameau traditionnel (absence de patec, ...), est mal desservi et sous-équipé, est soumis à un risque d'incendie et voit certaines parcelles encore exploitées par de la viticulture (appartenance à un périmètre d'AOC). Toutes ces raisons justifient son reclassement en zone naturelle, avec pour seules possibilités, des extensions mesurées des habitations existantes.

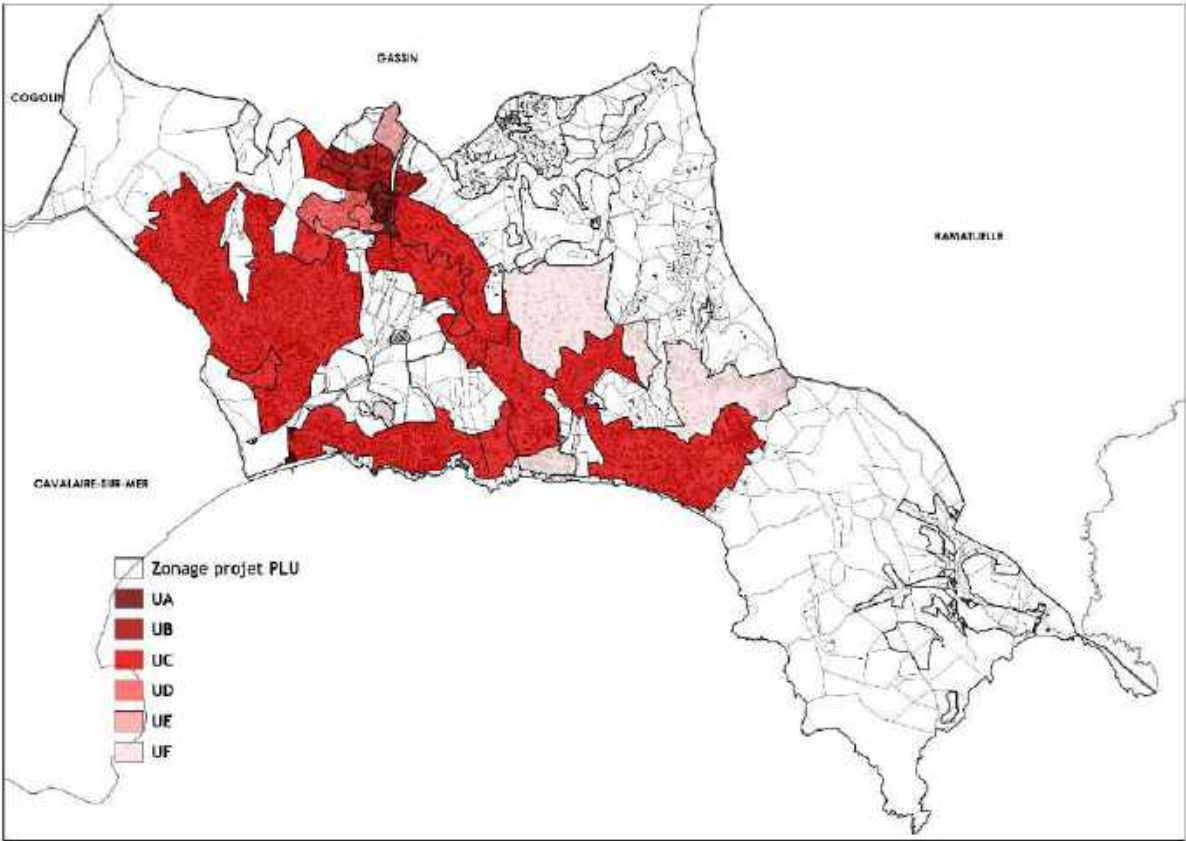
- La zone urbaine (UC) très excentrée, délimitée à la pointe Nord-Est du territoire communal a été supprimée, notamment compte tenu de son incompatibilité avec l'application de la loi littoral. Elle ne constitue, en effet, ni une urbanisation significative, ni un hameau ;
- D'autres terrains, classés en zone UC, localisés en entrée Sud du village et situés en partie au sein du site inscrit, sont réintégrés en zone A. Cette réintégration est justifiée par le fait qu'ils sont en partie encore exploités sur des parcelles classées en AOP Côtes de Provence pour la viticulture et AOC pour l'huile d'Olive de Provence, et qu'ils sont situés au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), au titre de la loi Littoral.
- Une partie des espaces aux caractéristiques naturelles et boisées proche du ruisseau des Gaches a été réintégrée en zone N, suite à une décision du TA ;
- A l'extrémité du vallon de Cavalière, un espace cultivé a été réintégré en zone A ;
- Quelques ajustements de trait de zone ont également été opérés, en vue d'une meilleure préservation des reliefs boisés, comme par exemple dans le prolongement des Roches Blanches, ou encore entre Gigaro et La Vallée.

Synthèse des évolutions

La révision du PLU permet donc de réduire de manière non négligeable l'étalement urbain grâce au déclassement de plus de 15 hectares de zones classées en zones U dans le PLU 2007 et qui, présentant un caractère naturel ou agricole avéré, sont désormais réintégrées en zones A ou N.



Les zones U du PLU 2007



Les zones U du PLU révisé

4.2.2 La zone UA : La simplification et le renouvellement urbain du cœur du village

La zone UA du PLU correspond à la zone urbaine du noyau originel croisien. Elle est affectée principalement à l'habitat, aux services et activités qui ont un caractère central. Le bâti y est édifié en ordre continu.

Conformément à la 2ème orientation du PADD qui entend, notamment, "Structurer le tissu urbain, "Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis" et "Structurer un véritable cœur de village", la délimitation de la zone UA du PLU révisé correspond d'une part, à une simplification du zonage initial (suppression d'une sectorisation excessive, avec les secteurs UAa, UAb, UAd1 et UAd2) et extension du périmètre de centralité à certaines parcelles limitrophes du cœur de village.

Par ailleurs, les parcelles concernées par le projet de renouvellement urbain du cœur du village, classées UA dans le PLU 2007, sont réintégréées au sein d'un nouveau secteur UAr.

Dans ce cadre, la zone UA du PLU comprend désormais :

- Un secteur UAa, au sein duquel la hauteur des constructions est inférieure à celle fixée dans la zone UA.



Un secteur UAa dont les hauteurs sont limitées pour protéger la perspective littorale

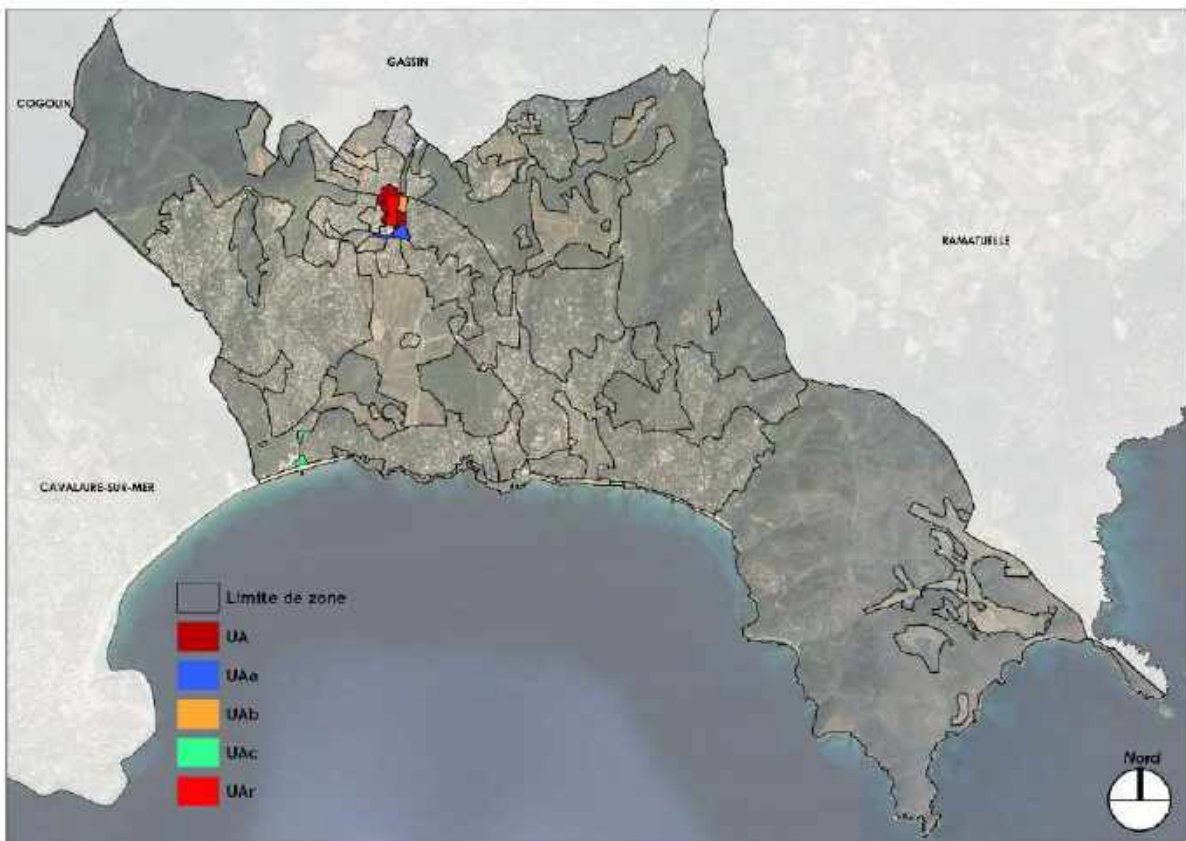
- Un secteur UAb, correspondant à l'opération d'aménagement dite "ZAC de l'Odysée".
- Un secteur UAc, situé sur la façade littorale (quartier de la Douane), au sein duquel la hauteur des constructions est inférieure à celle fixée dans la zone UA.
- Un secteur UAr, correspondant au projet de renouvellement urbain du cœur du village, et sera aménagé sous la forme d'une ZAC.

Le secteur UAr répond fidèlement à la 2ème orientation du PADD qui entend "Structurer un véritable cœur de village". Il dispose encore d'un potentiel important de renouvellement urbain (notamment des parcelles libres de toute occupation) et doit être aménagé conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1) fixées par le PLU. A ce titre, hormis des travaux de réhabilitation ou de mise en sécurité des constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées.



Des parcelles libres dans le cœur du village, favorables à la mise en œuvre du futur projet urbain

Cette zone comprend également des secteurs à risques (la Ricarde) relatifs aux inondations, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial.



La zone UA du PLU révisé

4.2.3 La zone UB : Des évolutions multiples et adaptées

L'homogénéisation de la 1ère couronne autour du cœur du village

La zone UB correspond à la zone située en périphérie immédiate du cœur du village (1ère couronne). Sa vocation principale d'habitat et de commerces, services et activités qui y sont liés. Le bâti y est édifié soit sous la forme de petits collectifs, soit d'habitat individuel.

Conformément à la 2ème orientation du PADD qui entend, notamment, "Structurer le tissu urbains et "Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis", la délimitation de la zone UB du PLU révisé correspond à la réintégration globale de la zone UB initiale, avec, comme première évolution significative, la volonté d'homogénéiser la 1ère couronne et d'assurer la nécessaire valorisation de l'entrée de ville Nord (avec la requalification de la RD559, qui sera désormais traitée en boulevard urbain). Ces évolutions significatives s'accompagnent d'une simplification du zonage initial (suppression de la sectorisation excessive des secteurs UBa, en entrée de ville Nord, et UBb, en limite Ouest du cœur de village).

L'intégration de la zone d'habitat et d'équipements du Gourbenet

La seconde évolution apportée à la zone UB correspond à l'intégration de la zone d'habitat et d'équipements du Gourbenet, (nouveau secteur UBa) précédemment cassée en zone 1AU et 1AUa. Sa réalisation étant en phase de terminaison et ses caractéristiques urbaines (diversité fonctionnelle, morphologie, hauteur, gabarit, etc) étant identiques à celle de la zone UB, justifient pleinement cette homogénéisation et mettre mise en cohérence. A titre informatif, l'aménagement de la zone 1AU et du secteur 1AUa ayant été réalisé conformément aux OAP fixées dans le PLU 2007, ces-dernières sont supprimées.

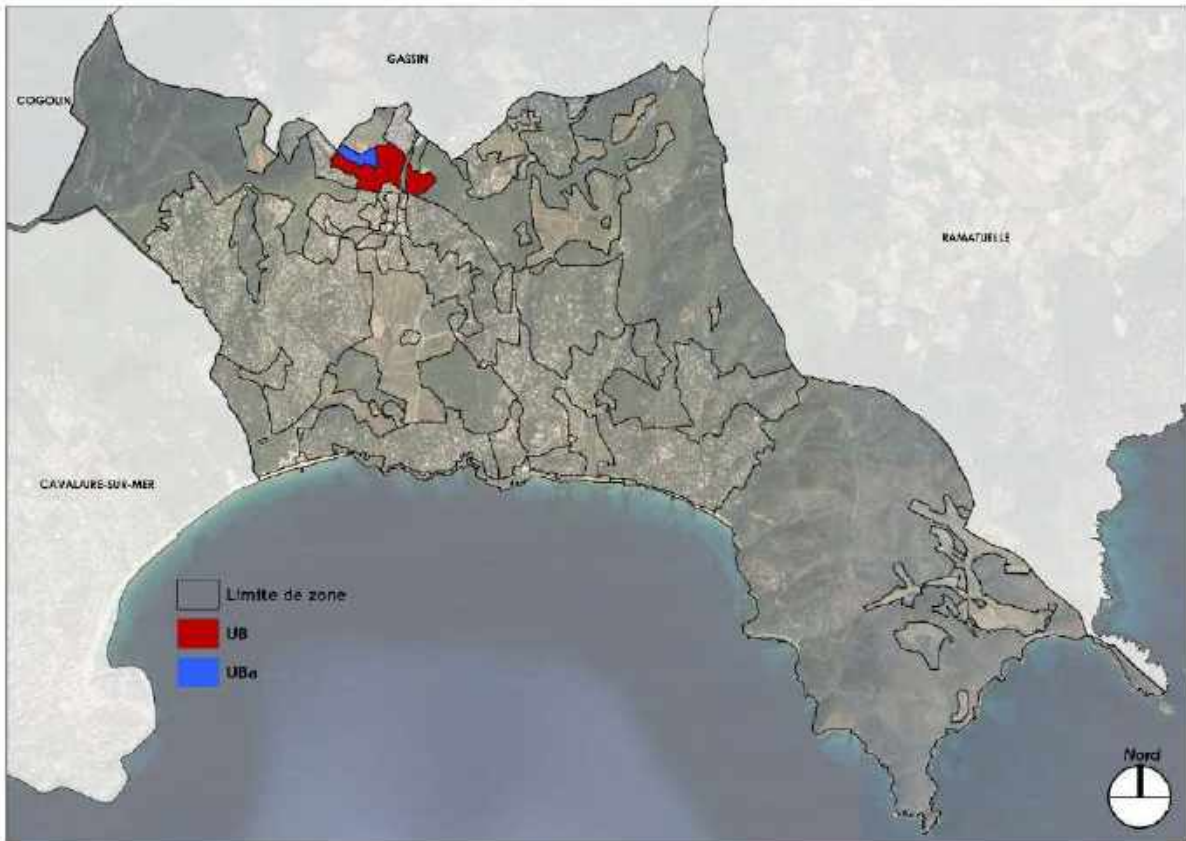
La suppression du secteur du Brost

Comme précédemment noté, la troisième évolution apportée à la zone UB correspond à la suppression du secteur bâti du Brost (initialement classé en UBb), conformément à un objectif clairement affiché dans la 2ème orientation du PADD qui entend "Limiter le développement des secteurs urbanisés littoraux les plus sensibles". Cette suppression est donc justifiée par la prise en compte de l'absence d'une structure urbaine s'apparentant à un hameau, de la présence d'un risque d'incendie, d'un niveau d'équipement insuffisant (largeur de voirie, absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, défense incendie), la volonté de limiter la consommation spatiale et de préserver les qualités paysagères du site.

Synthèse des évolutions

Dans ce cadre, la zone UB du PLU comprend désormais :

- Un secteur UBa correspondant au quartier du Gourbenet.



La zone UB du PLU révisé

4.2.4 La zone UC : Des évolutions multiples et adaptées

La préservation des tissus urbains plus aérés

La zone UC correspond à une zone principalement résidentielle, caractérisée par un tissu majoritairement pavillonnaire. Elle est globalement conservée par rapport au PLU 2007, à l'exception de :

- La réintégration en zone UF des secteurs urbanisés les plus sensibles dans les EPR (La Vallée Haute, Héraclée, Les Hauts de Gigaro, La Bouillabaisse), initialement classés en secteurs UCc) dans une logique de la consommation spatiale et de préservation paysagère, conformément à la première et seconde orientation du PADD qui entendent « Valoriser et protéger les paysages emblématiques » et « Fixer les opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale».

En outre, l'objectif de préservation paysagère de la zone UC est renforcé par une nouvelle mesure de protection, qui concerne d'autres secteurs littoraux sensibles situés dans les EPR et classés en UCa. Cette mesure de protection se traduit par la délimitation sur les documents graphiques de secteurs sur lesquels les divisions foncières peuvent être interdites si la commune considère que leur importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elles impliquent sont de nature à compromettre gravement la qualité des paysages, tel qu'en dispose l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme.



Des paysages urbains à protéger de toute densification excessive

La prise en compte de la spécificité du secteur du Vergeron

La prise en compte de la spécificité du quartier du Vergeron a pour effet de conserver l'esprit du PLU 2007, qui a intégré le site situé au Sud du massif au sein des secteurs urbanisés à protéger. A ce titre, la révision conserve l'appartenance du massif au sein des espaces naturels les plus significatifs de la commune (classement de l'ensemble des boisements en zone Na avec EBC) et réintègre le prolongement Sud précité au sein d'un nouveau secteur UCv, dont la valeur paysagère doit être préservée et consolidée. La délimitation de ce nouveau secteur UCv a ainsi été définie de manière à préserver les interfaces résidentielles et littorale. A ce titre, la partie Sud du site conserve son caractère naturel (zonage Na avec EBC), et la partie Ouest, qui reçoit une urbanisation très aérée strictement similaire au tissu limitrophe est réintégrée en secteur UCa.

Cet intérêt paysager est également protégé par une faible densité, ainsi que par les EBC du PLU 2007 qui, au sein de ce nouveau secteur UCv, sont totalement conservés. Ces délimitations précises et adaptées limitent fortement la capacité d'accueil résiduelle du secteur. En complément de ce zonage, la protection paysagère du site, qui constitue, comme pour les secteurs UCa précités, un espace littoral sensible dans les EPR, est également assurée par l'adoption de règles d'urbanisme particulièrement limitatives et adaptées : notamment par le biais d'un plus faible coefficient d'emprise au sol des constructions (8%), et d'un plus fort coefficient d'espaces libres et plantés (85%).

Enfin, la conservation du jardin remarquable, identifié comme élément de patrimoine paysager à préserver et mettre en valeur, vient compléter la palette d'outils qui vont permettre d'encadrer précisément le devenir d'un secteur que le PLU entend protéger de toute urbanisation excessive.



Le massif du Vergeron, vu à partir de la plaine agricole de Tabarin



Vue maritime du quartier littoral du Vergeron



Vue du quartier : un tissu vert à protéger

Sur ces bases, les règles de protection paysagère du PLU initial, applicables au secteur UCv ont donc été renforcées (délimitation du secteur, emprise au sol minimalisée, espaces verts maximalisés) dans le PLU révisé, afin de protéger les liens entre le bâti et le végétal qui les caractérisent et fondent une partie de l'identité urbaine croisienne.

De même, la présence d'éléments identitaires du patrimoine architectural et paysager sur la propriété de la villa Louise, est également prise en compte au sein du quartier à protéger, avec une identification permettant d'assurer la préservation du bâtiment principal et de son parc. Cet ensemble remarquable est visible à partir de plusieurs échelles visuelles, qu'il s'agisse du grand paysage maritime croisien ou d'une perception rapprochée, notamment le long du boulevard du Littoral.



Le patrimoine bâti, une composante significative du quartier du Vergeron

La pérennisation de la vocation touristique

Parallèlement, conformément à la 3ème orientation du PADD, qui entend "Pérenniser et développer l'économie touristique", la vocation touristique de la commune est préservée par la conservation des 2 secteurs UCd et UCe du PLU initial, destinés à l'hébergement touristique (Parcs Résidentiels de Loisirs et terrains de camping).



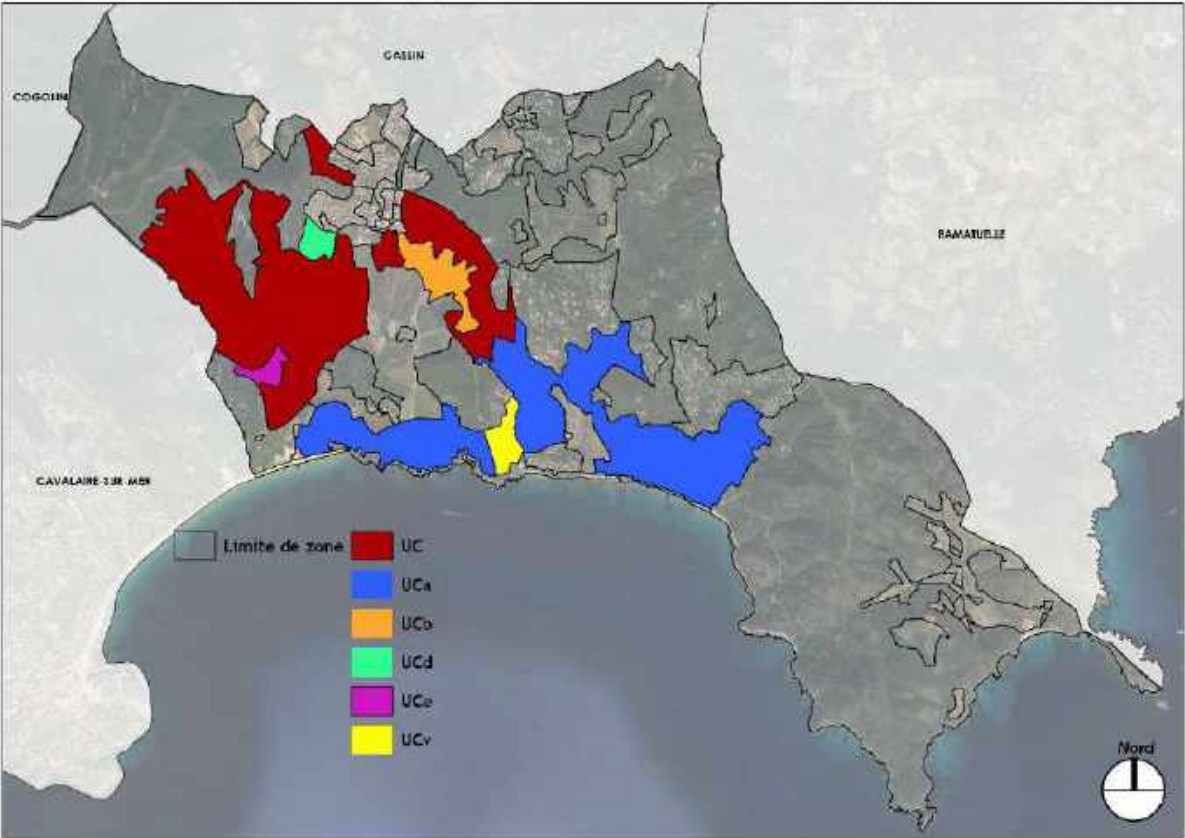
Une économie et des équipements touristiques à pérenniser

Synthèse des évolutions

Dans ce cadre, la zone UC du PLU révisé comprend désormais :

- Un secteur UCa correspondant à des espaces littoraux sensibles situés sur les quartiers de La Bouillabaisse, Sylvabelle et Gigaro, dont les qualités paysagères leur confèrent un caractère patrimonial qui doit être préservé..
- Un secteur UCb correspondant au quartier "des villas" dites "de caractère" (boulevard "des villas").
- Un secteur UCd destiné à l'hébergement touristique, sous la forme de Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) qui reçoivent des appartements, des HLL et des mobiles-home.
- Un secteur UCe également destiné à l'hébergement touristique, sous la forme d'un terrain de camping et de caravanage.
- Un secteur UCv, correspondant à un espace littoral sensible situé au quartier du Vergeron, où une densité encore plus faible est exigée, afin de préserver les qualités paysagères lui conférant son caractère patrimonial.

Cette zone comprend également des secteurs à risques (Gigaro et la Ricarde) relatifs aux inondations, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial.



La zone UC du PLU révisé

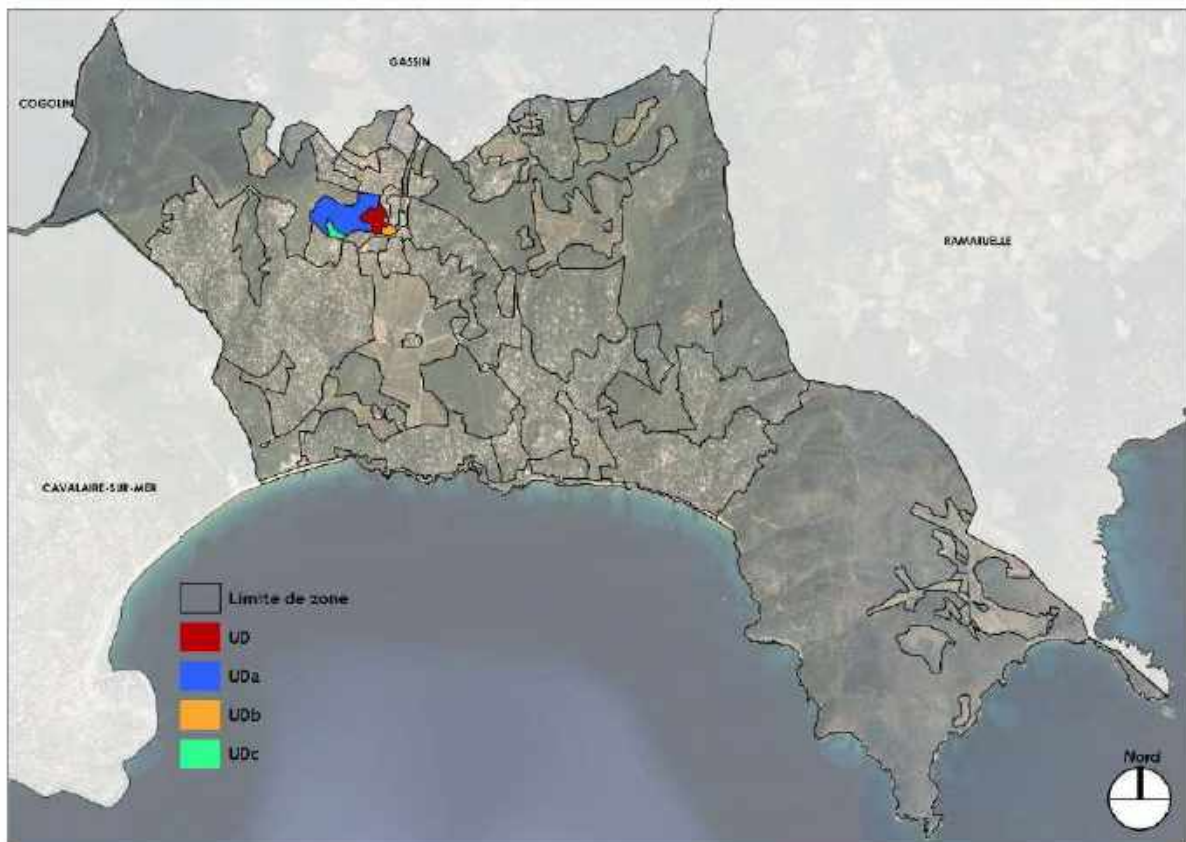
4.2.5 La zone UD : La réintégration de la ZAC des "Hameaux de la Croix-Valmer"

La zone UD correspond à une zone à vocation principale d'habitat et d'équipements, réalisée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des "Hameaux de la Croix-Valmer". Cette zone UD est située en périphérie Sud et à l'Ouest du cœur du village; Elle est totalement urbanisée, et ce depuis de nombreuses années. Elle ne subit aucune modification par rapport au PLU initial. Dans ce cadre, la zone UD du PLU révisé comprend :

- Un secteur UDa correspondant à une zone résidentielle.
- Un secteur UDb destiné à des équipements d'intérêt collectif et des services publics, ainsi que de l'artisanat et du commerce de détail.
- Un secteur UDc destiné à des équipements sportifs.



La zone UD, riche de ses espaces et ses équipements publics structurants (Forum, etc)



La zone UD du PLU révisé

4.2.6 La zone UE : La conservation de la zone d'activités du Gourbenet

La zone UE correspond à la zone à vocation d'activités économiques du Gourbenet, localisée au contact de la RD559 et à proximité immédiate du cœur du village. Elle est principalement destinée à accueillir des commerces, de l'artisanat, des services, ainsi que d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt et bureau). La quasi-totalité de ses terrains est déjà urbanisée.



L'entrée de la zone artisanale du Gourbenet (en premier plan, la RD559)

Conformément à la 3ème orientation du PADD, qui entend, notamment, "Conforter l'économie de proximité", la zone UE ne subit aucune modification par rapport au PLU initial.



La zone UE du PLU révisé

4.2.7 La zone UF : La préservation des autres secteurs urbanisés les plus sensibles dans les espaces proches du rivage

Afin d'assurer totalement la protection des secteurs déjà urbanisés (SDU) les plus sensibles et situés au sein des espaces proches du rivage (EPR), le PLU révisé crée une nouvelle zone UF sur des secteurs précédemment classés en UCa et UCc dans le PLU initial.

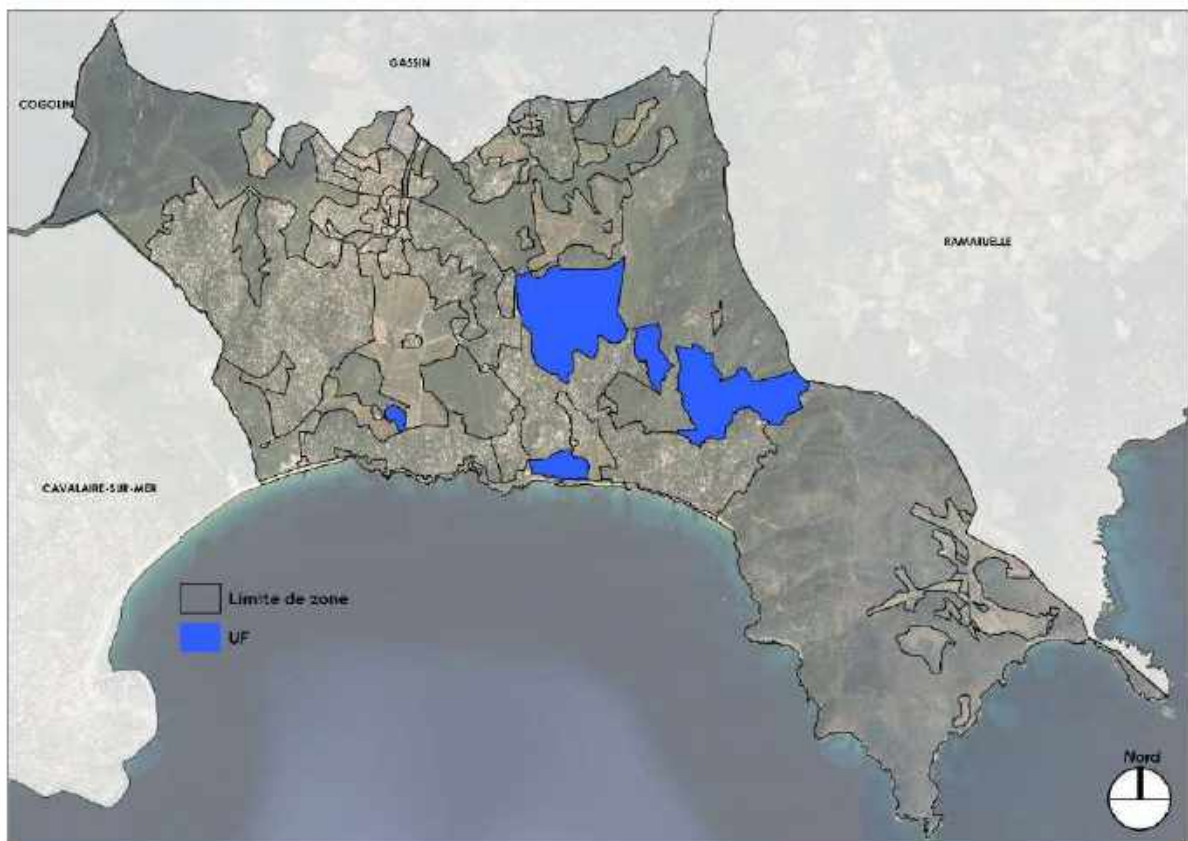
Ces secteurs couvrent les sites de La Garenne – La Bouillabaisse, d'Héraclée, de La Vallée Haute et des Hauts de Gigaro, dont les qualités paysagères leur confèrent un caractère patrimonial qui doit être strictement préservé. A ce titre, aucune nouvelle construction ne pourra y être réalisée, seules des extensions de l'existant seront admises, sous conditions ; De même, des travaux de démolition-reconstruction à l'identique seront permis.



La Vallée Haute



Les Hauts de Gigaro



La zone UF du PLU révisé

4.3. La délimitation des zones à urbaniser

Article R151-20 du code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

4.3.1 Les évolutions générales : une réduction drastique, amplement justifiée

Le PLU 2007 avait prévu trois zones AU pour l'extension de l'urbanisation croisienne. La révision générale apporte des modifications significatives quant à l'évolution de ces dernières.

Une zone 1AU réintégrée en UB

Comme précédemment noté, la première zone, classée 1AU, située dans le prolongement immédiat du cœur du village sur le quartier du Gourbenet et désormais totalement aménagée, a été réintégrée au sein de la zone UB dans laquelle elle s'insère ; cette-dernière correspondant à la première couronne cernant la centralité croisienne.

La suppression des zones 2AU et 3AU

Les deux autres zones, classées respectivement en 2AU et 3AU dans le PLU 2007, ont été supprimées avec la révision générale. Elles sont en effet situées en discontinuité de l'agglomération existante (toutes deux au Nord-Est de la commune, au lieu-dit des Gassinières), ce qui n'est pas compatibles avec la stricte application de la loi Littoral.

Il convient de rappeler que la zone 2AU était destinée à de l'habitat et des équipements, la zone 3AU était, quant à elle, réservée pour accueillir des activités économiques, notamment industrielles, vocation difficilement compatible avec sa situation excentrée et le respect des paysages et de son environnement, immédiat ou éloigné.

Enfin, ces deux zones sont très majoritairement délimitées sur des espaces agricoles ou naturels que le SCOT demande de préserver.

Incompatibilité par rapport au SCOT, inadaptation vis à vis de la loi Littoral, ces deux zones, à ce jour non ouvertes à l'urbanisation et non réglementées dans le PLU 2007, ne correspondent

plus au projet urbain aujourd'hui porté par la commune, qui entend favoriser un urbanisme de continuité plutôt que l'aménagement de fragments excentrés.

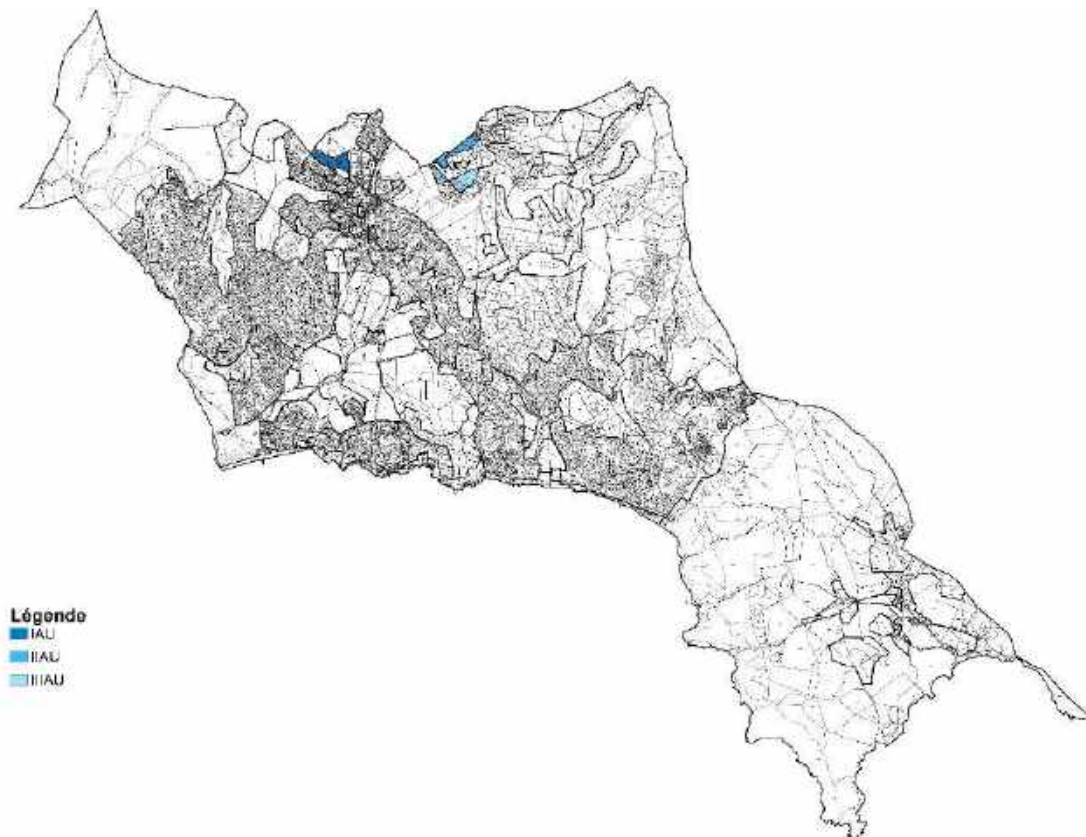
La commune affirme donc, avec la révision du PLU la suppression de ces deux zones en tant que zones AU en reclassant en zone agricole ou naturelle, les parcelles préservées de toute forme d'artificialisation, notamment celles cultivées ou pouvant l'être.

Synthèse des évolutions

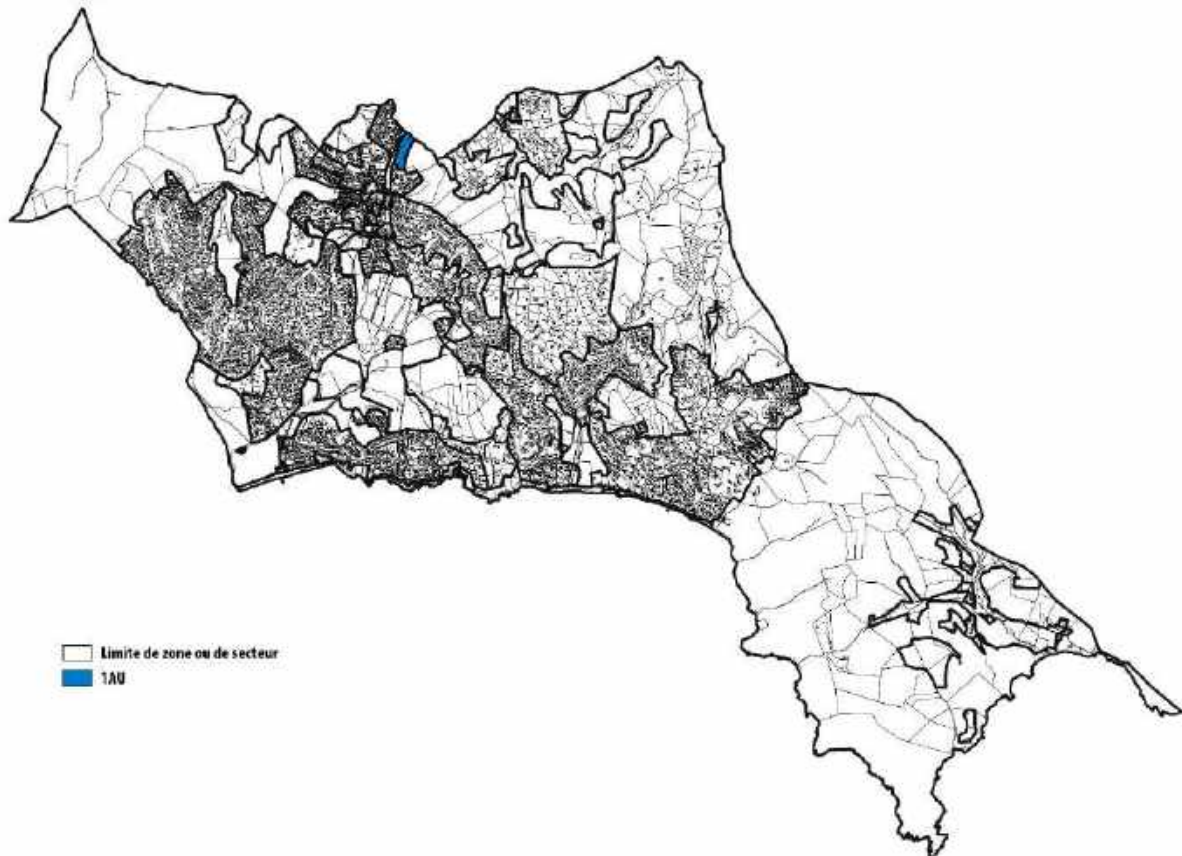
La révision du PLU permet donc de réduire de manière non négligeable l'étalement urbain grâce au déclassement de 7,7 hectares de zones classées en zones AU dans le PLU 2007 et qui, présentant un caractère naturel ou agricole avéré, sont désormais réintégrées en zones A ou N.

PLU 2007		PLU révisé		Différentiel
Nom de zone/secteur	Superficie (ha)	Nom de zone	Superficie (ha)	Superficie (ha)
1AU	3,38	UB	3,38	- 3,38
2AU	3,00	-		- 3,00
3AU	3,96	-		- 3,96
		1AU	2,63	+ 2,63
TOTAL	10,34	TOTAL	2,63	- 7,71

Source : MAP



Les zones AU du PLU 2007



La zone AU du PLU révisé

La révision du PLU permet donc de réduire de manière drastique l'étalement urbain grâce à la suppression des zones AU du PLU 2007, dont :

- La totalité des zones 2AU et 3AU, soit 6,96 hectares, ont été reclassés en zones A ou N. Cette suppression correspond à une réduction de plus de 67% de la superficie des zones AU du PLU initial.
- Les 3,38 hectares de la zone 1AU du PLU 2007 ont été réintégrés à la zone UB, à caractère mixte (habitat collectif, individuel et équipements), de la première couronne autour du cœur du village ;



La zone UB en première couronne

De plus, la nouvelle zone 1AU du PLU révisé (cf., page suivante), ne représente qu'une superficie réduite de 2,63 hectares, dont 0,5 hectares sont déjà artificialisés.

4.3.2 La nouvelle zone 1AU : L'extension mesurée de la zone d'activité du Gourbenet

La zone 1AU correspond au projet urbain lié à l'extension de la zone d'activités économiques du Gourbenet, conformément à la 3ème orientation du PADD qui entend "Conforter et développer l'économie de proximité". Cette zone d'urbanisation future a donc vocation à accueillir des activités à commerciales, artisanales, de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt et bureau).

Cette zone est stratégiquement située au contact immédiat du centre de l'agglomération croisienne. Elle est insuffisamment équipée en infrastructures et doit être aménagée conformément aux OAP fixées par le PLU (OAP n°2), ce qui justifie pleinement le classement en zone 1AU.



La future extension de la ZAE du Gourbenet, en continuité du centre de l'agglomération

Comme précédemment noté, la délimitation de cette zone a fait l'objet d'une diminution significative, au cours de l'élaboration du projet, afin de limiter :

- Son impact paysager (prise en compte du grand paysage du Golfe, notamment les vues à partir de Gassin) ;
- Son interface avec les boisements limitrophes et son intégration topographique, notamment le long des limites Sud et Est qui devra faire l'objet de traitements paysagers spécifiques de manière à prendre en compte la déclivité du site, tels qu'indiqués dans l'OAP n°2 ;
- Ses incidences environnementales (préservation des boisements existants faisant partie intégrante de la TVB communale.



La zone 1AU du PLU révisé

4.4. La délimitation des zones agricoles

Article R151-22 du code de l'urbanisme

« 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. »

4.4.1 La conservation des zones agricoles protégées

Les principales zones A du PLU 2007 sont globalement conservées, notamment les plus emblématiques se développant au Sud de la commune sur la plaine de Tabarin et le vallon de Valmer, de même que celles localisées au sein du site classé des "Trois Caps" ou celles de Chausse (au Nord-Ouest) et de Saunier (au Nord-Est). L'essentiel des zones A ne subissent donc pas de modification de zonage. Néanmoins, la présente révision apporte un certain nombre d'évolutions significatives en matière de nouvelles délimitations des zones A croisiennes, conformément aux enjeux et objectifs précisés ci-après.

La préservation d'une coupure d'urbanisation agricole

A titre indicatif, une des trois coupures d'urbanisation que le PLU identifie concernent des zones A ; à savoir le site du Vallon agricole de Valmer. Correctement délimitée dans le PLU 2007, cette coupure d'urbanisation, qui correspond également à un espace agricole remarquable du littoral croisien, ne subit aucune modification.



Le vallon Valmer, un espace agricole remarquable

4.4.2 La définition d'un projet agricole respectueux du site classé

Le croisement entre la préservation de "la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole", clairement affichée dans la 1^{ère} orientation du PADD et la volonté de "Pérenniser et développer une activité agricole dynamique", exprimée dans la 3^{ème} orientation, a permis de faire évoluer les zones A du site classé des "Trois Caps", en proposant un arbitrage équitable, respectueux des paysages et de l'environnement, entre la protection des boisements existants (nouveaux EBC) et un projet de développement agricole croisien (EBC supprimés).

Ces évolutions ont notamment fait l'objet d'un accord de la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysage et de Sites (CDNPS), au titre de l'identification

des boisements les plus significatifs de la commune, qui doivent être classés en EBC, conformément à l'application de loi Littoral.



De nouvelles A zones au sein du site classé, la reconnaissance de cultures existantes

Cette prise en compte paysagère s'est également élaborée sur la base des principes suivants :

- Que ces nouvelles zones A soient situées sur l'emprise de cultures existantes ou en continuité immédiate de surfaces déjà exploitées.
- Que ces nouvelles zones A respectent les lignes de force du paysage local, notamment les lignes de crêtes boisées et les fonds de vallons.
- Que ces nouvelles zones A correspondent à des projets de remise en culture portés par les exploitants concernés.

4.4.3 Protéger des sites agricoles autour du Brost, des Gassinières et en entrée Sud du village

L'objectif de protection du terroir croisien a également permis de réintégrer en zone A des espaces stratégiques que le PLU 2007 avait classés en zone IIAU et IIIAU, sur des sites déconnectés de l'urbanisation existante, autour du hameau du Brost et des Gassinières.

Ces délimitations initiales ne correspondant à aucun projet cohérent de développement urbain et ne respectant pas la loi Littoral (notamment en matière de discontinuité par rapport à l'agglomération existante), la présente révision reclasse en majeure partie ces espaces en zone A. Ces nouvelles délimitations permettent, en outre de respecter les orientations concernées du SCOT, qui prévoit la préservation du caractère agricole des espaces concernés.

En complément, et comme précédemment indiqué, les surfaces agricoles exploitées situées au sein du secteur du Brost ont été supprimées du zonage urbain (UBc) que leur avait attribué le PLU 2007. Elles sont désormais réintégrées au sein des zones agricoles et naturelles de la commune.

Par ailleurs, la réintégration en zone A de terrains initialement classés en zone UC, en entrée Sud du village, le long de la RD559, et au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), permet de préserver leur valeur agronomique, une partie d'entre eux étant encore exploitée, sur des parcelles appartenant à des AOC Côtes de Provence, pour la viticulture, et AOC pour l'huile d'Olive de Provence.



Une nouvelle zone agricole, au Sud du hameau du Brost (ex IIAU du PLU initial)

Parallèlement, la présente révision préserve les secteurs identifiés dans le PLU 2007, sur lesquels quelques constructions existantes sont édifiées au sein du site classé des "Trois Caps".



L'agriculture, la forêt et le cap Lardier, un paysage remarquable

Synthèse des évolutions

Sur ces bases, la zone A du PLU révisé comprend :

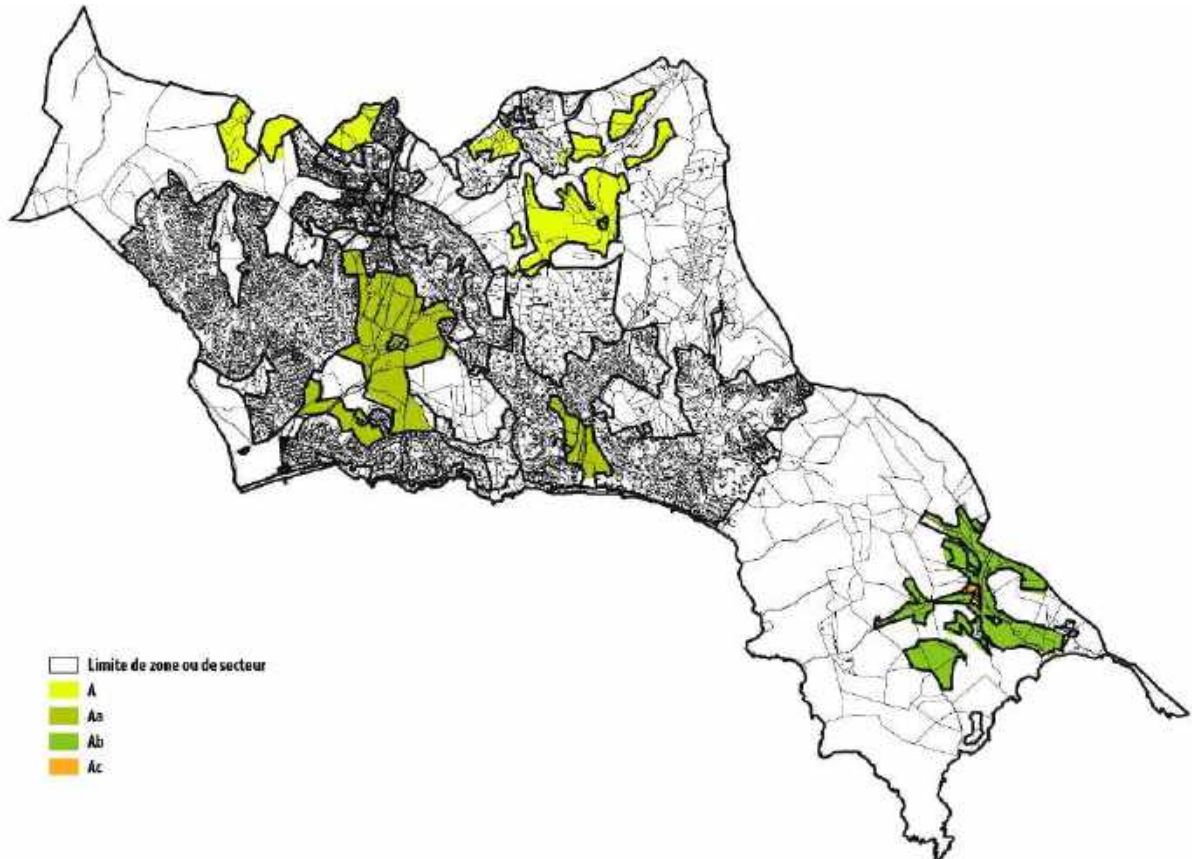
- Un secteur Aa, correspondant aux espaces agricoles remarquables de la commune, situés au sein du site classé des "Trois Caps", de Tabarin, du Vallon Valmer, de Saunier et de Chausse, particulièrement sensibles au plan paysager.
- Un secteur Ab, correspondant à des terrains recevant des habitations, situés à l'intérieur du périmètre du site classé des "Trois Caps".
- Un secteur Ac, correspondant à des terrains recevant des constructions liées aux exploitations agricoles et à des habitations situées à l'intérieur du périmètre du site classé des "Trois Caps", aux lieux-dits de l'Huissière et de La Bastide Blanche.



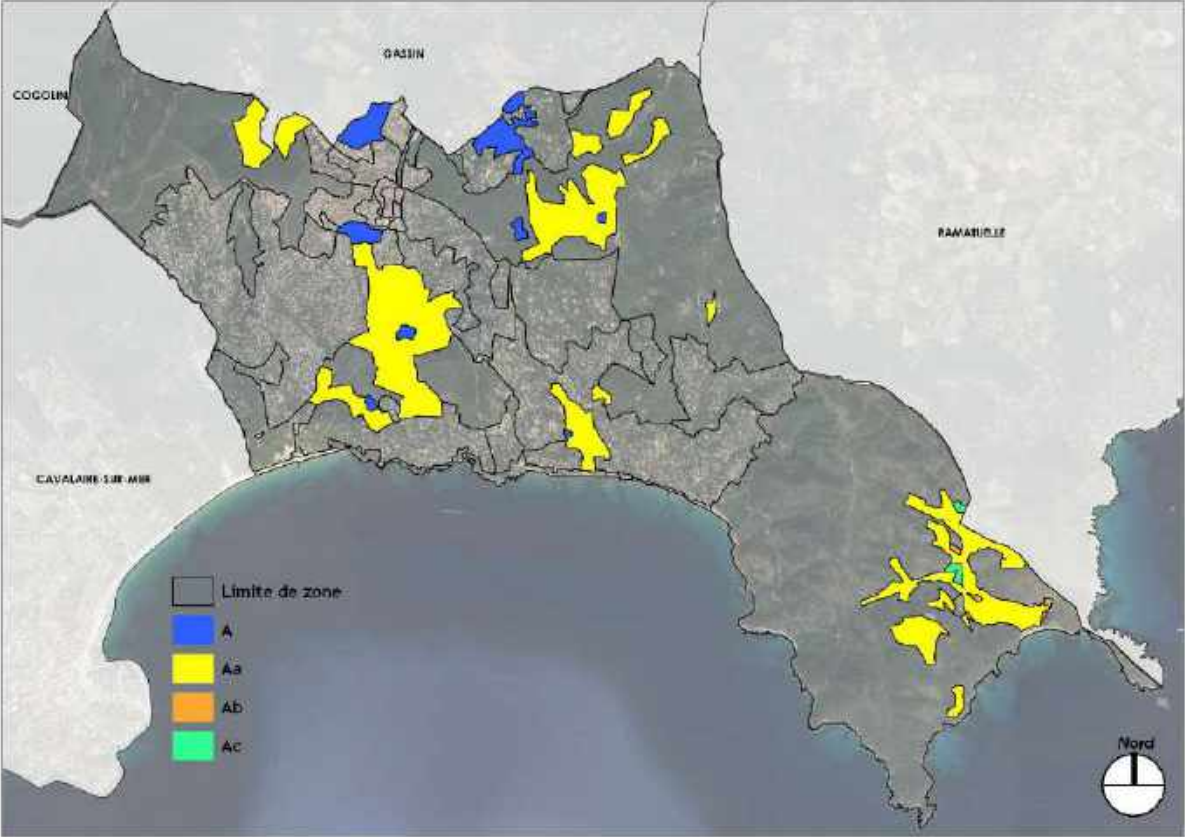
Un site classé caractérisé par l'union entre espaces agricoles et massifs boisés

Cette zone comprend également des secteurs à risques (la Ricarde) relatifs aux inondations, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial.

PLU 2007		PLU révisé		Différentiel
Nom de zone/secteur	Superficie (ha)	Nom de zone	Superficie (ha)	Superficie (ha)
A	95,38	A	34,23	- 61,15
Aa	95,27	Aa	233,89	+ 138,62
Ab	65,28	Ab	1,78	- 63,50
Ac	1,83	Ac	2,32	+ 0,49
TOTAL	257,76	TOTAL	272,23	+ 14,47



La zone A du PLU 2007



La zone A du PLU révisé



4.5. La délimitation des zones naturelles

Article R151-24 du code de l'urbanisme

« 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, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

4.5.1 La conservation des zones naturelles protégées

Conformément à la 1ère orientation du PADD qui prévoit de "Protéger les forêts et les maquis littoraux", "Eviter la fragmentation des espaces naturels" ou "Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels", les principales zones N du PLU 2007 sont globalement conservées, qu'il s'agisse des massifs forestiers au sein des sites classés (Cap Lardier, L'Huissière, La Bastide Blanche, ...) ou inscrits (Valescure, Gassinières, ...) ou en d'autres localisations du territoire croisien (Barbigoua, Peynie, Chausse, Rocher Blanc, au Nord-Ouest), des espaces naturels de Pardigon et de La Douane et, par extension, de l'ensemble de la bande littorale non urbanisée. A ce titre, l'ensemble des cœurs de nature croisiens, qui correspondent à ces réservoirs de biodiversité, demeurent classés en zone N, de même que les espaces naturels les plus remarquables qui conservent leur classement spécifique (Na), y compris le site de La Douane-Pargigon (Na1).



La préservation des massifs boisés croisiens

Une meilleure reconnaissance des espaces naturels remarquables

En préambule, il convient de rappeler que le SCoT du Golfe de Saint-Tropez, dont la révision a été approuvée le 2 octobre 2019, prévoit (cf. Extrait du « Tome 5 - L'explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO ») :

« L'identification et la localisation des espaces remarquables s'appuie sur les critères définis par le code de l'urbanisme à l'article R121-24. Le SCoT mobilise également les outils de protection réglementaire et les inventaires environnementaux. Ainsi, les sites classés et

inscrits, les périmètres N2000, les ZNIEFF de Type 1 et les ZNIEFF de Type 2 dès lors qu'elles jouxtent la mer et/ou se situent pour partie dans un espace proche du rivage ont constitué des bases de référence. »

La révision du PLU se veut plus ambitieuse que le PLU de 2007 et le SCoT, en étant plus protectrice des paysages identitaires croisiens, par ailleurs porteurs d'une biodiversité singulière et donc participant à la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire communal. Ainsi la délimitation des espaces remarquables du massif de Peinier et de Valescure a été agrandie de façon à prendre en compte les espaces naturels marquant l'amphithéâtre dans lequel s'inscrit la ville et formant les hauts plateaux ou lignes de crête, tant pour le versant Sud que pour le Versant Nord. Ont également été intégrés, dans une certaine logique, les espaces agricoles de Saunier et de Chausse notamment, développés au sein des mêmes massifs, dont l'intérêt paysager est évident.

Enfin, les espaces naturels boisés au sein des zones résidentielles, qui ont un impact paysager et environnemental significatif sur la physionomie de la commune ont également rejoint le cortège des espaces remarquables. Il s'agit du vallon de Barbigoua, situé dans le prolongement des espaces naturels du massif de Peinier, de la colline du Vergeron et du promontoire de la Pierre Plantée ; ces derniers encadrant tous deux la plaine de Tabarin, du relief collinaire de Cavalière, pour sa partie encore naturelle et boisée, qui constitue un espace de respiration entre les quartiers de résidentiels de Cavalière et de Gigaro.

Les espaces délimités en tant qu'espaces remarquables au titre de la loi littoral sont donc composés, avec la révision générale :

- Des espaces délimités à ce titre avec le PLU de 2007 :
 - d'une partie des massifs de Peinier et de Valescure ;
 - du site classé des trois Caps ;
 - du site de Pardigon-la Douane ;
 - de la plaine agricole de Tabarin ;
 - du vallon agricole de Cavalière ;
 - des falaises côtières rocheuses et/ou boisées, ainsi que certaines plages.
- Complétés par :
 - un agrandissement des périmètres au niveau des massifs de Peinier et de Valescure;
 - le promontoire de la pierre Plantée et la colline du Vergeron, tous deux dans le prolongement de la plaine de Tabarin, et participant à cette unité paysagère ;
 - le Nord de la colline de Cavalière, vierge de toute construction et de superficie significative ;
 - les espaces agricoles de Saunier, participant aux paysages remarquables du massif de Valescure ;
 - les espaces agricoles de Chausse, intégrées au massif de Peinier ;
 - le vallon encaissé et boisé de Barbigoua.

Les espaces remarquables ainsi délimités en application de la loi littoral sont pleinement compatibles avec les critères justificatifs précisés par le nouveau SCoT, et intègrent également et pleinement la dimension paysagère des lieux. L'armature des espaces remarquables caractéristiques du littoral est en conséquence largement complétée avec la révision du PLU par rapport à celle figurant dans le SCoT.

Il est, en effet, à constater que les espaces remarquables au titre du SCoT correspondent uniquement aux espaces naturels identifiés dans le PLU 2007, à l'exception de l'espace remarquable situé au Nord-Ouest du territoire communal (massif de Peinier), que le SCoT a omis de reporter. Le SoT n'intègre donc pas les espaces agricoles ayant pourtant un caractère

remarquable et participant par ailleurs pleinement aux coupures d'urbanisation, ni certains espaces naturels pourtant inclus dans le périmètre du Site Inscrit, fortement boisés, et devant en conséquence être également reconnus en tant qu'EBC significatifs.

La préservation de deux coupures d'urbanisation naturelles

A titre indicatif, deux des trois coupures d'urbanisation que le PLU identifie concernent des zones N ; à savoir le site de Pardigon - La Douane (à l'Ouest) et celui formé par l'association des caps Lardier et Taillat (à l'Est). Correctement délimités dans le PLU 2007, ces coupures d'urbanisation, qui correspondent également à des espaces naturels remarquables du littoral croisien, ne subissent aucune modification, à l'exception d'évolutions concernant les EBC.

4.5.2 La réduction des secteurs destinés aux établissements de plage

Les secteurs qui reçoivent les établissements de plage (Nc) sont réduits de manière très importante. Désormais, ces secteurs sont strictement délimités au pourtour des constructions et aménagements existants, renvoyant, de fait, dans le creuset des zones naturelles inconstructibles des linéaires que le PLU 2007 avait potentiellement destiné à être équipés, malgré leur très grande valeur paysagère et leur richesse environnementale avérée.



De nouvelles zones naturelles inconstructibles, en façade littorale

4.5.3 Le futur cimetière communal

La présente révision identifie un secteur particulier (Ne) destiné à recevoir le futur cimetière communal. Ce site bénéficie d'une localisation attractive, en continuité immédiate du stade, au lieu-dit des Gassinières, directement accessible à partir de la route de Gassin. Le futur cimetière pourra, en outre, bénéficier de l'aire de stationnement public dont le stade dispose déjà.

La nécessité de ce nouvel équipement structurant est clairement exprimée dans la 3ème orientation du PADD qui affiche la volonté de "*Programmer les équipements et services nécessaires à la population*". Il permettra de répondre à la problématique du cimetière existant, situé "à cheval" avec la commune de Cavalaire, dont la capacité d'accueil demeure limitée (notamment au regard des évolutions démographiques des 2 communes) et qui demeure très excentré par rapport à l'agglomération croisienne. A ce titre, il convient de rappeler qu'à La Croix-Valmer, chaque année, l'on procède à environ 20 inhumations et que la commune reçoit également des demandes concernant plusieurs confessions qu'il convient de prendre en compte. Le besoin à court terme d'un nouvel équipement se justifie donc pleinement, ce qu'a rappelé la délibération prescrivant la révision du PLU.

Situé au contact d'un vaste espace boisé, il apparaît essentiel que le cimetière fasse l'objet d'un travail paysager particulier (traitement des limites, conservation d'éléments majeurs du patrimoine végétal, etc), qui devront être développés dans le cadre de la future étude "projet" (architectural et paysager). A ce titre, le PLU préserve une interface boisée le long de la route de Gassin, afin de conserver un premier plan "vert", en accroche avec le parking du stade et l'environnement immédiat. En outre, le règlement du secteur concerné (Ne) affiche clairement l'enjeu paysager lié au cimetière, avec un parti d'aménagement résolument axé sur la conservation d'une ambiance boisée. Précisons, pour conclure, que la constructibilité liée au fonctionnement du cimetière sera particulièrement limitée (100 m² de surface de plancher maximale).

4.5.4 L'extension limitée de la déchetterie

Le secteur identifié dans le PLU 2007 (Nb), correspondant à la déchetterie communale (à l'Est du lieu-dit du Brost), fait l'objet d'une extension mesurée, limitée à des espaces déjà artificialisés, ce qui permettra de pérenniser son utilité et d'affirmer sa vocation de zone destinée à recevoir de nouvelles constructions, strictement réservées pour des équipements publics nécessaires au fonctionnement du territoire croisien. Cette évolution est clairement exprimée dans la 3ème orientation du PADD qui affiche la volonté de "Programmer les équipements et services nécessaires à la population".



Le site de la déchetterie, limité autour d'espaces déjà artificialisés

4.5.5 La réintégration de la station-service

Le secteur initialement classé en zone UEa, correspondant à une installation existante de distribution d'hydrocarbures située au lieu-dit de La Douane, au Sud-Ouest de la commune, en retrait de la façade littorale croisienne, est désormais réintégré au sein d'un secteur Nst lui étant spécifiquement destiné.

Cette activité existante s'implante sur une superficie très limitée, au sein du site du Pardigon. Elle est conservée, sans aucune extension de sa superficie. En matière de constructibilité, le règlement permet une extension des constructions liées et nécessaires au fonctionnement de la station-service, sans qu'elle ne puisse excéder 30% de la surface de plancher initiale. Les installations photovoltaïques, de type ombrière, sont également autorisées.

4.5.6 La réintégration de la zone excentrée Nord-Est

La présente révision réintègre en zone N l'ensemble de la zone excentrée initialement classée en UC, située au Nord-Est de la commune sur le site de Cambon-Bonne Fontaine. Le classement du site en zone UC, sur une superficie totale de 9,06 hectares, était justifié par l'antériorité administrative d'un lotissement très ancien, initialement réalisé sur la seule

commune de Gassin. La séparation administrative de 1934 a réintégré 2 lots sur la commune de La Croix-Valmer, le reste du lotissement restant implanté sur Gassin.

Sur ces bases, la partie Sud de cette zone très largement boisée, couverte par des EBC, et dépourvue de toute construction est réintégrée en zone N. Elle représente 4,6 hectares, soit plus de la moitié de la zone UC initiale. La partie Nord qui ne reçoit que quelques constructions, en continuité de Gassin, implantées dans des "fenêtres" au sein d'EBC, est également réintégrée en zone N. En effet, ces quelques constructions ne confèrent pas à ce secteur un caractère urbain. Leur implantation en discontinuité avérée par rapport à l'enveloppe urbaine croisienne doit, en outre, respecter l'application de la loi Littoral, notamment le principe de continuité avec l'urbanisation existante.

Conformément aux objectifs fixés dans la 1ère orientation du PADD ("Eviter la fragmentation des espaces naturels" et "Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels"), cette nouvelle zone N sur l'ensemble du site de Cambon-Bonne Fontaine se justifie par sa nécessaire protection et son appartenance aux réservoirs de biodiversité croisiens.

Synthèse des évolutions

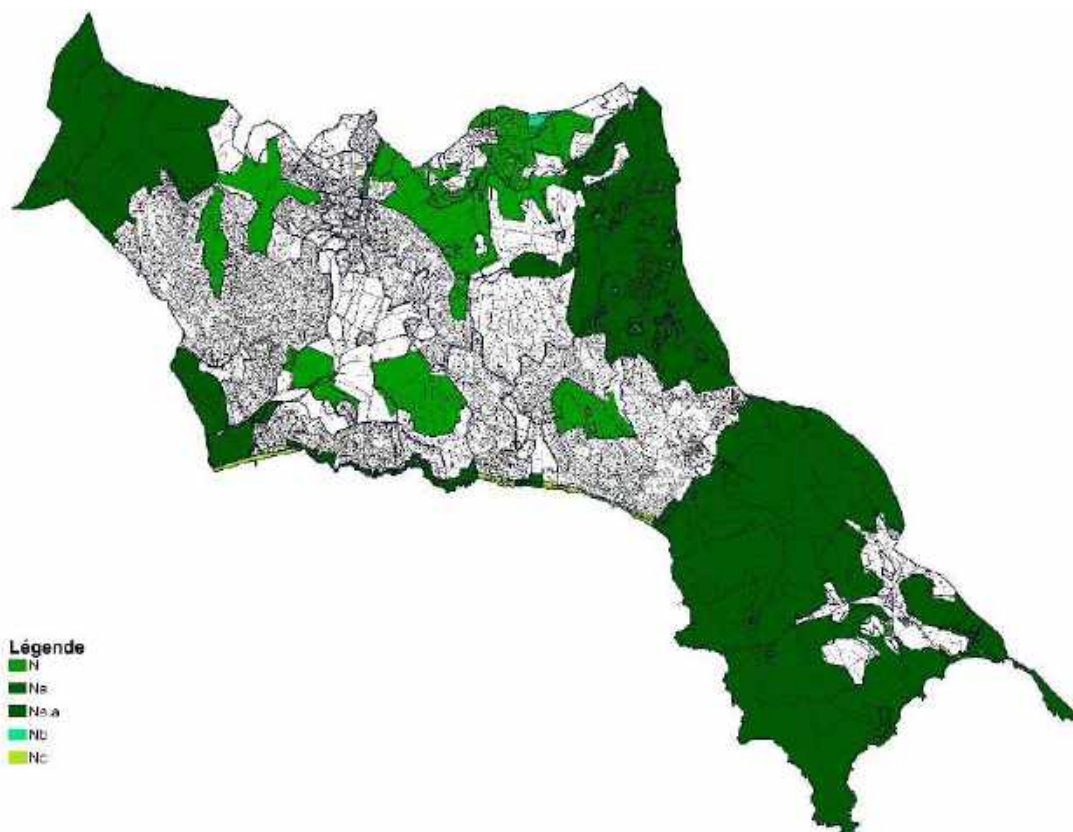
Sur ces bases, la zone N du PLU révisé comprend désormais :

- Un secteur Na, correspondant aux massifs forestiers remarquables, sur lesquels quelques constructions existantes sont implantées, et un sous-secteur Na1, correspondant aux zones naturelles remarquables de Pardigon et de la Douane, qu'il convient de protéger.
- Un secteur Nb, recouvrant, notamment, l'emprise de la déchetterie, au lieu-dit du Brost.
- Un secteur Nc recouvrant les parties du rivage où les établissements de plage sont admis.
- Un secteur Ne, de taille et de capacité d'accueil limitée, localisé au lieu-dit des Gassinières, destiné à recevoir le futur cimetière communal.
- Un secteur Nf, recouvrant l'emprise de la déchetterie, au lieu-dit du Brost.
- Un secteur Nst, correspondant à la parcelle recevant station-service.

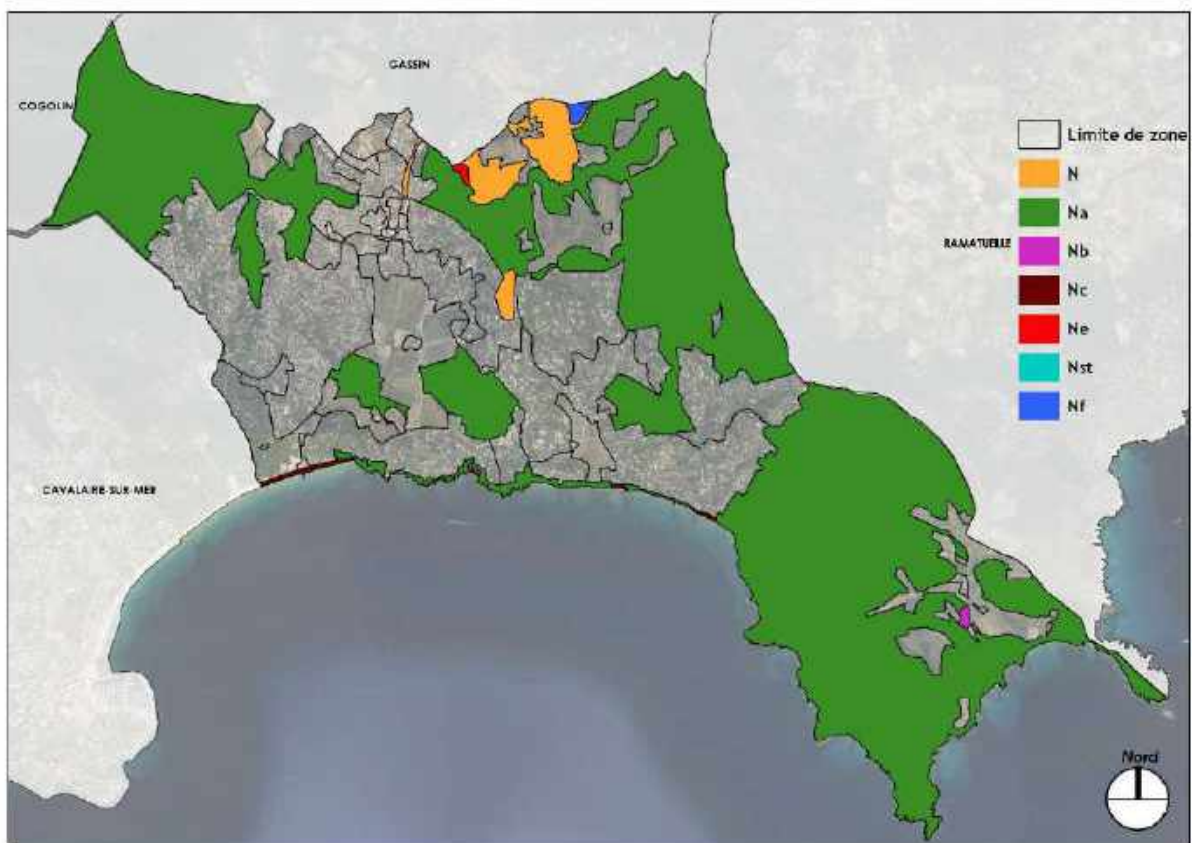
Cette zone comprend également des secteurs à risques (la Ricarde) relatifs aux inondations, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial.

PLU 2007		PLU révisé		Différentiel
Nom de zone/secteur	Superficie (ha)	Nom de zone	Superficie (ha)	Superficie (ha)
N	249,54	N	47,11	-202,43
Na	987,71	Na + Na1	1207,48	+ 219,77
		Nb	1,82	+ 1,82
Nc	8,60	Nc	3,86	- 4,74
		Ne	1,46	+ 1,46
Nb	2,29	Nf	2,57	+ 0,28
		Nst	0,21	+ 0,21
TOTAL	1248,14	TOTAL	1264,50	+ 16,36

Source : MAP



La zone N du PLU 2007



La zone N du PLU révisé

4.6. Bilan du PLU révisé

Données récapitulatives des superficies des zones du PLU révisé

Le PLU révisé décompose le territoire communal en 6 zones Urbaines (U), 1 zone A Urbaniser (AU), 1 zone Agricole (A) et 1 zone Naturelle (N), comprenant éventuellement un ou plusieurs secteurs et sous-secteurs.

Zones	Secteurs	Surfaces (ha)	Surfaces zones (ha ²)	%
UA	UA	3,33	9,51	0,42%
	UAa	1,71		
	UAb	0,91		
	UAc	1,04		
	UAr	2,53		
UB	UB	18,08	21,65	0,96%
	UBa	3,56		
UC	UC	264,06	515,37	22,92%
	UCa	200,96		
	UCb	23,97		
	UCd	7,91		
	UCe	6,91		
	UCv	11,56		
UD	UD	3,44	18,53	0,82%
	UDa	12,98		
	UDb	0,84		
	UDc	1,28		
UE	UE	7,16	7,16	0,32%
UF	UF	137,42	137,42	6,11%
1AU	1AU	2,63	2,63	0,12%
A	A	34,23	272,23	12,10%
	Aa	233,89		
	Ab	1,78		
	Ac	2,32		
N	N	47,11	1 264,50	56,23%
	Na	1 173,24		
	Na1	34,24		
	Nb	1,82		
	Nc	3,86		
	Ne	1,46		
	Nf	2,57		
	Nst	0,21		
SURFACES TOTALES		2 249,00	2 249,00	100,00%

Tableau des superficies détaillées du PLU révisé / Source : MAP

Analyse du "poids" des différentes zones par rapport à la surface totale de la commune

Le maintien des équilibres entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels, garant d'une gestion économe du territoire croisien, peut être observé à partir d'une analyse du « poids » des différents types de zones, urbaines (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), par rapport à la superficie totale de la commune.

Cette analyse de la représentativité des différents types de zones est détaillée dans le tableau ci-dessous.

PLU de 2007	Superficie (ha)	Superficie (ha)	%	PLU révisé	Superficie (ha)	Superficie (ha)	%
U	732,76	743,10	32,59	U	709,64	712,27	31,55
AU	10,34		0,46	AU	2,63		0,12
A	257,76	1505,90	11,46	A	272,23	1536,73	12,10
N	1248,14		55,49	N	1264,50		56,23
Total	2249,00		100	Total	2249,00		100

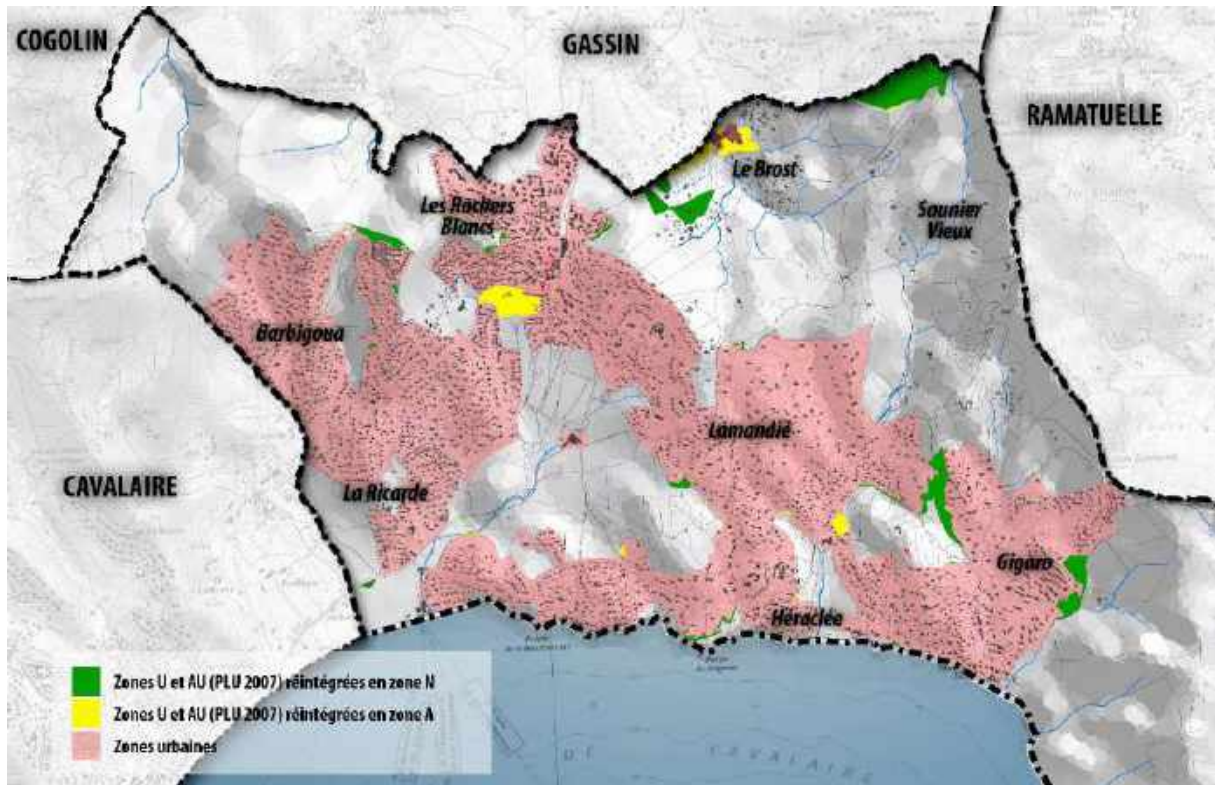
Source : MAP

Les principales caractéristiques de cette représentativité sont les suivantes :

- La maîtrise du développement urbain se traduit par le fait que les différentes zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) se développent sur une surface totale de 712,27 hectares, soit 31,67% de la commune, avec 712,27 hectares pour les zones U (31,55%) et 2,63 hectares pour la zone 1AU (0,12%). Le « poids » restreint du pourcentage précité exprimant la volonté de concevoir le devenir urbain de la commune dans le cadre d'une extension minimisée de son urbanisation existante et au travers d'actions visant à favoriser son potentiel de renouvellement urbain (cœur du village, ...).
- La préservation des espaces affectés aux activités agricoles se traduit par le fait qu'elles se développent sur une surface totale de 272,23 hectares, représentant 12,10% de la commune. Le « poids » significatif du pourcentage précité exprimant la volonté que les zones agricoles du PLU conservent leur rôle essentiel dans l'attractivité économique, environnementale et paysagère de la commune.
- La préservation des espaces naturels se traduit par le fait que la totalité des zones naturelles (N) se développent sur une surface totale de 1264,50 hectares, représentant 56,23% de la commune. Le « poids » important du pourcentage précité exprimant la volonté que les espaces naturels croisiens conservent la forte représentativité qui leur est due.
- En matière de globalisation, la préservation agricoles et naturels se traduit par le fait que la totalité des zones A et N se développent sur une surface totale de 1536,73 hectares, soit 68,33% de la commune.

Un bilan positif limitant la consommation spatiale et valorisant les terres agricoles et les espaces naturels

Le nouveau zonage du PLU révisé permet de répondre aux enjeux nationaux de limitation de la consommation de l'espace avec une superficie globale de 30,83 hectares supplémentaires rattachés aux zones agricoles et naturelles, par comparaison avec le PLU 2007. Ce gain est majoritairement réparti au bénéfice des zones N (+16,36 hectares) par rapport aux zones A (+14,47 hectares). Les objectifs portés par le PADD d'affirmer l'activité agricole et de protéger les milieux naturels sont donc bien traduits, règlementairement.



La réintégration des zones U et AU du PLU initial en zones A et N dans le PLU révisé

A ce titre, il convient de noter que la suppression de la zone 2AU du PLU 2007, initialement destinée à l'habitat et aux équipements, sur le site des Gassinières, permet :

- De réaffecter ces surfaces dans le creuset des espaces agricoles croisiens, en continuité immédiate de surfaces exploitées.
- De recentrer les projets majeurs à vocation principale d'habitat au sein du cœur du village (renouvellement urbain) et en entrées de ville Sud et Nord, en lieu et place d'une implantation excentrée, par ailleurs incompatible avec la loi Littoral.
- De compléter ces projets urbains essentiels pour le devenir de la commune par des engagements clairs en matière de développement de la mixité sociale de l'habitat et de la diversité fonctionnelle.



La rue Louis Martin, axe principal du cœur du village

De plus, la suppression de la zone 3AU du PLU 2007 (site des Gassinières) permet :

- De privilégier un développement et un dynamisme économique en continuité de la ZA du Gourbenet, traduisant ainsi la volonté politique de concilier le développement des entreprises et l'emploi de proximité, tout en consommant moins d'espace.
- D'améliorer la qualité du cadre de vie, notamment grâce à la limitation des distances de déplacement domicile/travail, et par là-même les pollutions et les nuisances qui leurs sont associées (qualité de l'air, impacts sonores, ...).

En outre, la réintégration en zone N du secteur du Brost (initialement classé en UBb dans le PLU 2007) a permis de réduire totalement la consommation spatiale précédemment envisagée sur le site. Cette suppression a pour effet de réintégrer dans le creuset des zones agricoles les surfaces exploitées, au Sud et à l'Est, préservant ainsi leur identité économique et leur valeur paysagère.



La périphérie Sud du cœur du hameau, réintégrée en zone A

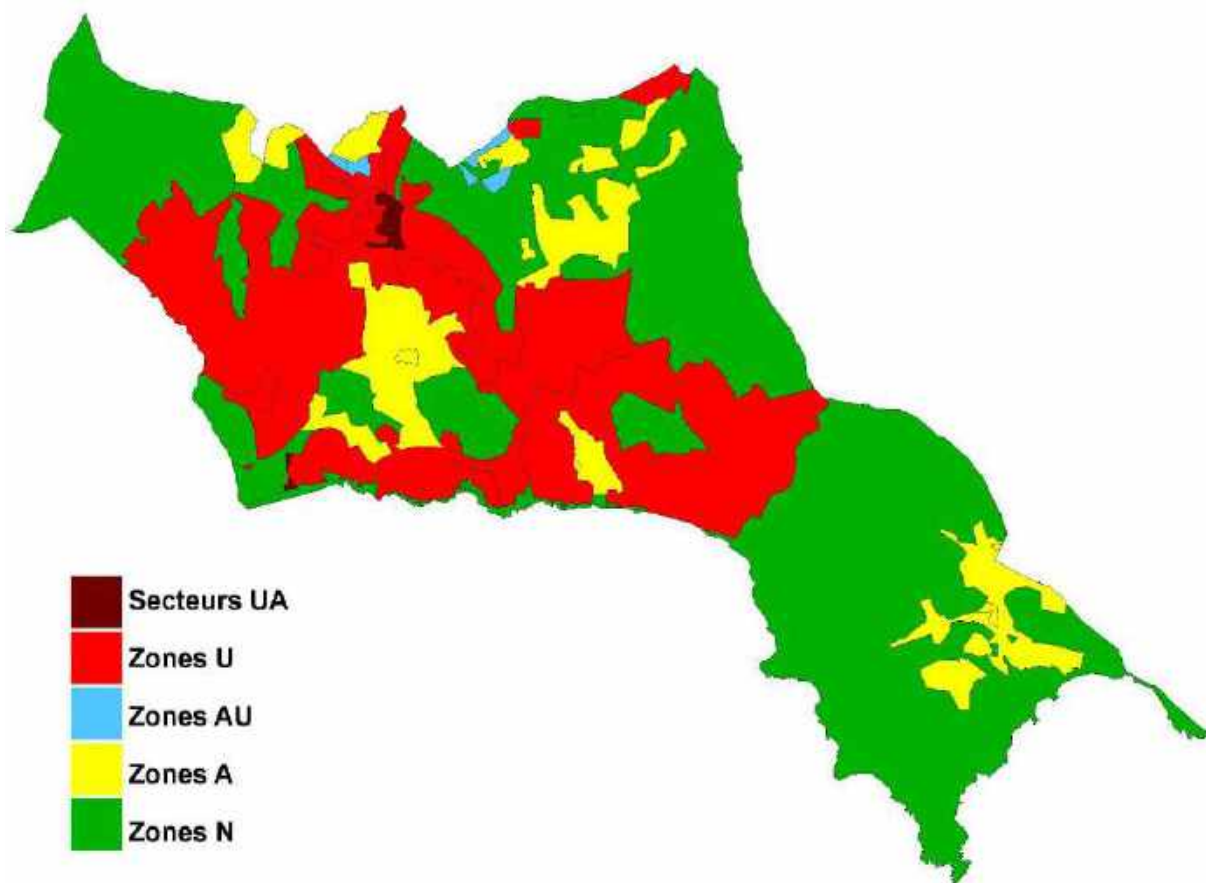
De manière complémentaire, la suppression de la zone UC excentrée (Nord-Est), en limite avec Gassin, permet de préserver des milieux majoritairement boisés de toute possibilité d'urbanisation future, tout en laissant des possibilités d'extension limitée pour les habitations existantes. Cette zone est désormais totalement réintégrée en zone N.

De surcroît, la réintégration en zone A de terrains initialement classés en zone UC, en entrée Sud du village, le long de la RD559, et au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), permet de préserver leur valeur agronomique, une partie d'entre eux étant encore exploitée, sur des parcelles appartenant à des AOC Côtes de Provence, pour la viticulture, et AOC pour l'huile d'Olive de Provence.

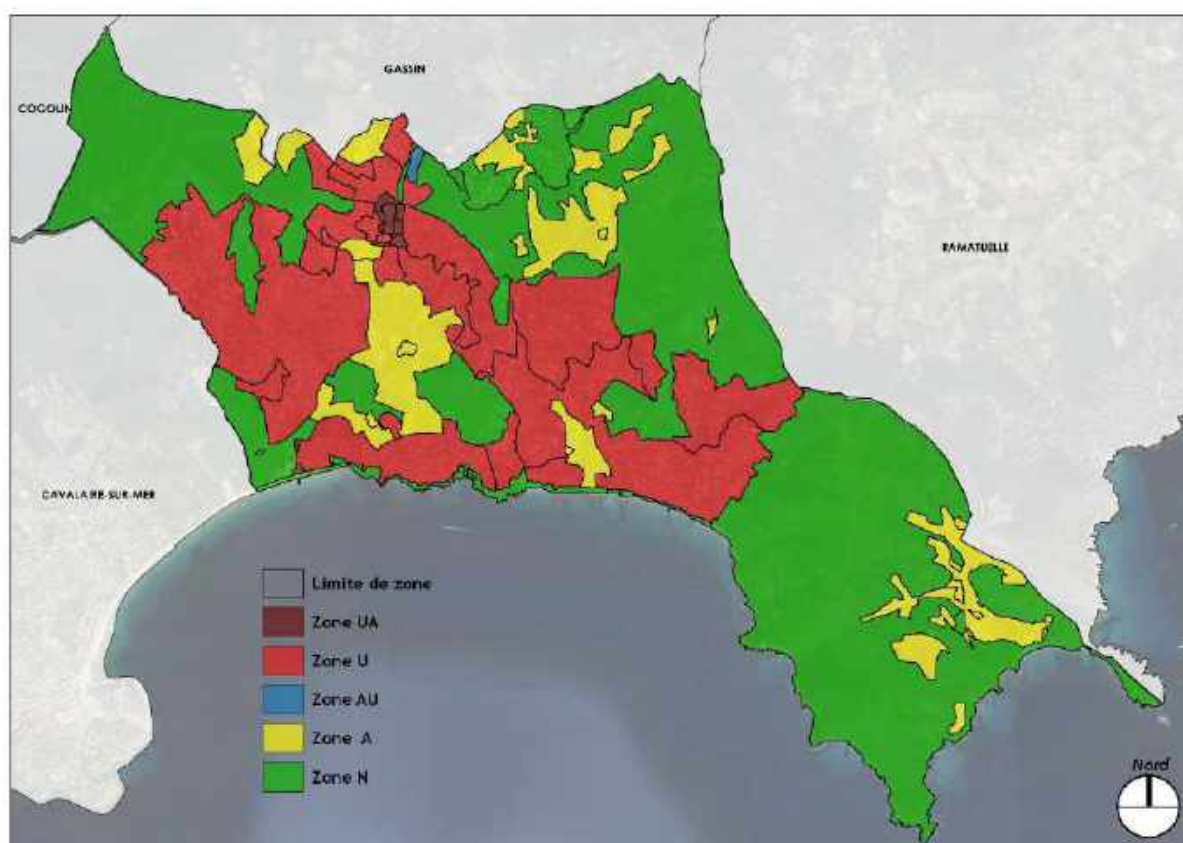
Enfin, d'autres évolutions de zonage, ont également permis de mieux prendre en compte les espaces remarquables de la commune, notamment boisés en limite du site classé (quartier des Hauts de Gigaro), au Nord de Barbigoua, ou de mieux préserver des ripisylves essentielles dans le maintien des qualités paysagères et des équilibres biologiques de la commune (route des Collines et de Ramatuelle).

Synthèse des évolutions de zonage

Ces évolutions de zonage sont présentées dans les cartographies comparatives ci-après, et sont plus amplement détaillées dans le cadre de l'évaluation environnementale (cf. Chapitre 3).



Zonage du PLU initial / Source : MAP



Zonage du PLU révisé / Source : MAP

Capacité d'accueil du PLU révisé

Signe d'une attractivité avérée, la dynamique d'évolution démographique de la commune est demeurée globalement forte, notamment depuis les vingt dernières années, qui a vu la population croisienne gagner plus de 1050 habitants entre 1999 (2734 personnes) et 2020 (3780 personnes). Cette dynamique démographique a notamment été permise par la réalisation de nombreux lotissements fortement consommateurs d'espace. Néanmoins, si la hausse a été élevée jusqu'au milieu des années 2010, elle a depuis subi un ralentissement important, la commune n'ayant gagné que 98 nouveaux résidents entre 2014 et 2020 (soit une moyenne annuelle de +0,3%).

Forts de ces éléments, la commune entend désormais retrouver cette dynamique démographique en se recentrant essentiellement sur les disponibilités liées aux capacités de densification maîtrisée de certains de ses tissus urbains. Pour se faire, une étude du potentiel de densification des espaces bâtis, basée sur le respect des formes urbaines et architecturales caractéristiques de la commune, et notamment la préservation des "tissus verts" et l'ambiance de nature en ville des quartiers littoraux les plus sensibles, a évalué un potentiel de production d'environ **400 logements** à l'horizon 2032.

De manière plus détaillée, cette analyse du potentiel de densification a évalué un gisement potentiel de 250 logements dans le cœur du village (projet de renouvellement urbain) et 90 logements en entrée de ville Nord (autre projet de renouvellement urbain), soit 340 logements au sein ou au contact direct de la centralité croisienne. En complément un potentiel de 60 logements a été estimé dans les zones périphériques (UC), limitant, de fait, très fortement le potentiel au sein des espaces littoraux les plus sensibles dont la valeur paysagère doit être préservée.

Sachant que la part de résidences principales est particulièrement faible sur la commune (moins de 29% du parc, en 2016) et qu'au moyen des nouveaux "outils" adoptés par la présente révision en faveur de la mixité sociale, afin de favoriser le développement d'un parcours résidentiel adapté aux besoins locaux, la commune entend infléchir de manière significative ce déséquilibre structurel. A ce titre, la capacité totale de 400 logements va permettre de réaliser **220 résidences principales** (soit près de 55% du parc total futur).

Cette capacité totale de 220 résidences principales a été obtenue à partir des mesures fortes que la présente révision du PLU entend prendre en matière de **développement de la mixité sociale de l'habitat**. A ce titre, les futurs programmes immobiliers sur les projets de renouvellement urbain (cœur du village et entrée de ville Nord) et en extension (entrée de ville Sud) devront réserver **40%** de leurs capacités à des Logements Locatifs Sociaux (LLS) ou en Bail Réel et Solidaire (BRS), permettant ainsi de fluidifier les parcours résidentiels et de proposer une offre significative face à la concurrence des résidences secondaires sur la commune. Le total des résidences principales sur ces secteurs de projets va représenter environ 200 logements (soit 50% du parc total futur : 400 logements). Il convient de noter que l'effort fait en matière de rééquilibrage de l'offre d'habitat au titre de la présente révision du PLU est particulièrement significatif. En effet, les résidences principales ne représentent actuellement que moins de 30% du parc de logements (27,4% / INSEE 2020) ; soit un chiffre globalement stable depuis près de 25 ans.

Sur la partie restante du potentiel foncier, la capacité en résidences principales a été estimée à 20 logements, soit la reconduction du pourcentage actuellement recensé sur la commune (moins de 30%).

Ces chiffres constituent donc des indicateurs forts, témoignant d'un effort très important de la commune en matière de réalisation de logements et de diversification des gammes d'habitat, mettant en application un des objectifs retenus dans la **seconde orientation du PADD** qui entend « **Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat** » afin de « **favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages** ». Ces

estimations demeurent cependant théoriques, un certain nombre de contraintes (rétention foncière, vocation du bâti, contexte architectural et urbain, ...) justifiant qu'elles puissent être pondérées (prise en compte d'un abattement).

Corrélation avec l'objectif de développement démographique

L'addition des capacités d'accueil aboutit donc à un total théorique avoisinant **400 logements**, soit **220 résidences principales**. Ces 220 résidences principales représentent 460 habitants permanents supplémentaires (application d'un taux moyen de 2,1 personnes/ménage, globalement stable depuis 2009), faisant passer la population communale de 3780 personnes en 2020 à 4240 personnes en 2032. En appliquant un taux de pondération de 70%, justifié par la prise en compte des problématiques de rétention foncière et de contraintes urbaines et architecturales (topographie, accessibilité, stationnements, destination des bâtiments, ...), la population supplémentaire croisienne serait ramenée à +320 habitants permanents, soit environ 4100 personnes.

Sur ces bases, on peut ainsi conclure que le potentiel de densification des espaces bâtis permet de couvrir les besoins prévisionnels prévus par la révision du PLU, et que l'objectif d'évolution démographique à l'horizon 2032 (4100 personnes) va être absorbé par les capacités d'évolution des secteurs déjà bâtis de la commune (renaissance du cœur du village, entrée de ville Nord, ...).

**CHAPITRE 3 : EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE**

1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Golfe de Saint-Tropez

Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU de La Croix-Valmer doit être compatible avec, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez, dont la révision a été approuvée le 02 octobre 2019. Le SCOT révisé a ensuite fait l'objet d'une modification n°1, approuvée le 21 juin 2023.

L'évaluation environnementale prévoit l'articulation entre le PLU et le SCoT développe cette compatibilité dans les tableaux de synthèse présentés en pages suivantes, en se basant sur les quatre axes retenus dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT ; à savoir :

- **« Axe 1 : Transmettre un territoire d'exception**
- **Axe 2 : Organiser et gérer un bassin de vie de proximité**
- **Axe 3 : Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses**
- **Axe 4 : Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale »**

Dans ce cadre, la révision du PLU doit permettre d'accompagner le développement de la commune en répondant à ces ambitions. Afin d'être exhaustive, cette compatibilité répond à l'ensemble des thématiques retenues dans le SCoT, qu'elles soient d'ordre environnemental ou plus spécifiquement liées au diagnostic territorial (socio-économique, équipements et services, tourisme, transports et déplacements, etc ...).



Les tableaux ci-après reprennent donc les lignes directrices du DOO du SCoT, en déclinant les liens et les passerelles articulant dans un même corpus les orientations et engagements du projet communal avec les ambitions fortes du développement intercommunal.

Par ailleurs, il convient de préciser que les points du DOO du SCOT qui ne concernent pas directement La Croix Valmer ne sont pas développés dans ces tableaux.



Axe 1 - Transmettre un territoire d'exception

A / Conforter le paysage et le cadre de vie, capital à transmettre sur le long terme

Orientation	Compatibilité
<p>Conforter les grands équilibres actuels du territoire</p>	<p>-Identification des Espaces Remarquables du Littoral (ERL) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En zones agricoles (Aa / Tabarin & Vallon Valmer, Ab et Ac / Site classé 3 Caps) • En zones naturelles (Na / 3 Caps et Na1 / Pardigon). <p>-Identification des 3 coupures d'urbanisation et classement en ERL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pardigon (Na1). • Vallon Valmer (Aa). • Site classé (Na et Aa). <p>-Protection de la bande des 100 m : Classement en zone A et N des secteurs situés en dehors des espaces urbanisés.</p> <p>-Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, identifiés comme éléments structurants du grand cadre paysager de la commune (classement en A et N, y compris leurs secteurs et sous-secteurs).</p> <p>-Valorisation de l'entrée de ville Nord, le long de la RD559 (alignement bâti, requalification spatiale).</p>

Orientation	Compatibilité
<p>Lutter contre les continuums urbains et porter une attention particulière sur l'aménagement des bords des routes.</p>	<p>-Valorisation de l'entrée de ville Nord, le long de la RD559 à traiter en boulevard urbain (alignement bâti, requalification spatiale).</p>

Orientation	Compatibilité
<p>Maîtriser la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager.</p>	<p>-Identification et délimitation des secteurs littoraux urbanisés les plus sensibles, classés en UCa (Bouillabaisse, Sylvabelle et Gigaro) et UCv (Vergeron).</p> <p>-Identification des autres secteurs déjà urbanisés sur les sites littoraux les plus sensibles (La Vallée Haute, Héraclée, Les Hauts de Gigaro, la Bouillabaisse).</p> <p>-Identification de la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR), et report sur les documents graphiques.</p> <p>-Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue en dehors des EPR, la seule zone 1AU (à vocation d'activités économiques) étant située en continuité de la ZAE du Gourbenet.</p>

B / Afficher clairement la trame verte et bleue du territoire, atout majeur du maintien des qualités environnementales et du cadre de vie du Golfe de Saint-Tropez

Orientation	Compatibilité
Préserver strictement le potentiel écologique des réservoirs de biodiversité principaux et secondaires.	-Les réservoirs de biodiversité sont identifiés et préservés (zonage N, EBC, éléments de patrimoine écologique et/ou paysager à préserver, OAP TVB).

Orientation	Compatibilité
Préserver les capacités de déplacement des espèces au sein des corridors écologiques stratégiques.	-Les corridors écologiques sont identifiés et préservés (zonage N, EBC, éléments de patrimoine écologique et/ou paysager à préserver, OAP TVB).



Orientation	Compatibilité
Développer des actions coordonnées en faveur de la préservation de la biodiversité et de la nature en milieu urbain.	<p>-Prise en compte de la trame noire liée à l'éclairage nocturne (OAP TVB).</p> <p>-Le réseau hydrographique est identifié sur les documents graphiques, y compris en milieu urbain. Sa préservation est assurée, ainsi que ces ripisylves (EBC, éléments de patrimoine écologique et/ou paysager, règles d'inconstructibilité le long des linéaires).</p> <p>-Le règlement prévoit que les clôtures doivent être végétalisées et perméables au passage de la petite faune (en zones A & N).</p>

Axe 2 – Organiser et gérer un bassin de vie de proximité

A / Consolider l'armature territoriale du Golfe de Sint-Tropez comme cadre de référence pour la conduite des politiques publiques

Orientations	Compatibilité
<p>Conforter la hiérarchie urbaine des 12 villes et villages du Golfe.</p> <p>Construire une politique globale d'aménagement visant le renforcement des centres villes et des villages.</p>	<p>-Le projet de renouvellement urbain du cœur du village (UAr), qui fait notamment l'objet d'OAP et d'un règlement particulier va permettre de dynamiser la fonction de pôle de proximité de la commune.</p>

Orientation	Compatibilité
<p>Contenir la dynamique expansive de développement urbain.</p>	<p>-Le PADD retient un objectif de limitation de la consommation d'ENAF de 5,5 hectares (horizon 2032), correspondant à une réduction de moitié de la consommation recensée sur 2011-2021.</p> <p>-Cet objectif de 5,5 hectares est décliné dans le zonage et le règlement, notamment en priorisant le renouvellement urbain (cœur du village, entrée de ville Nord) et en limitant drastiquement les extensions urbaines (dents creuses > 2500 m² dans l'enveloppe existante, zone 1AU du Gourbenet, ...).</p> <p>-Le projet de renouvellement urbain du cœur du village prévoit la réalisation d'environ 250 logements, dont 40% sera destinée à des logements sociaux.</p>

B / Planifier la production de logements et notamment les résidences principales

Orientation	Compatibilité
<p>Assurer une production minimale de résidences principales pour répondre aux besoins du Golfe.</p>	<p>-La capacité totale de construction du PLU est estimée à environ 400 logements, dont 250 dans le projet de renouvellement urbain du cœur du village, 90 en entrée de ville Nord, et 60 logements correspondant à des divisions parcellaires et des dents creuses.</p> <p>-Grace aux règles favorisant le développement de la mixité sociale de l'habitat, la part des résidences principales dans le parc croisien va fortement augmenter. A ce titre, 40% de la capacité totale du projet de renouvellement urbain du cœur du village, soit 100 logements sera destinée à des logements sociaux. En complément, le règlement fixe un taux minimal de 25% de logements sociaux pour toute opération de plus de 12 logements ou plus de 800 m² de surface de plancher.</p>

C / Construire une alternative forte à la voiture individuelle pour se déplacer dans le Golfe

Orientation	Compatibilité
Proposer une offre de transport collectifs attractive et adaptée aux déplacements des résidents et à la saisonnalité du territoire.	-Le système de navettes assurant la liaison entre les quartiers littoraux et le village est préservé. Des études visant à dynamiser leur fréquence peuvent être menées à l'avenir.

Orientations	Compatibilité
<p>Compléter et hiérarchiser le réseau viaire.</p> <p>Faire du Golfe un territoire accessible et praticable en modes actifs.</p>	<p>-Préservation des liaisons existantes entre le village, les quartiers périphériques, la plaine agricole de Tabarin, le vallon Valmer et la façade littorale.</p> <p>-Requalification en boulevard urbain de l'entrée de ville Nord, notamment par l'élargissement des trottoirs le long de la RD559.</p>



Axe 3 – Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses

A / Améliorer la connectivité du Golfe avec l'espace régional

Orientation	Compatibilité
Renforcer la connexion du Golfe de Saint-Tropez avec l'espace régional.	-Sans objet, les objectifs de cette orientation renvoyant à une échelle supra-communale.

B / Confirmer l'excellence touristique sur l'ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures

Orientation	Compatibilité
Développer une réflexion stratégique autour de la construction d'une politique touristique combinant le littoral et le rétro-littoral.	<p>-Le potentiel économique des plages et du littoral est préservé.</p> <p>-Les capacités hôtelières sont préservées, et le projet de renouvellement urbain du cœur du village autorise la transformation et le développement de l'établissement existant.</p> <p>-Les autres structures d'hébergement touristique existantes (PRL, campings-caravaning) sont préservées (classement en UCd et UCe), et leurs capacités d'accueil sont encadrées.</p>

C / Renforcer les activités économiques annuelles

Orientation	Compatibilité
Créer les conditions favorables à l'émergence et au renforcement des coopérations économiques régionales	<p>-Le projet de renouvellement urbain du cœur du village prend en compte l'objectif de développement d'une mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces et service de proximité, ...), notamment dans les OAP correspondantes.</p> <p>-cette mixité fonctionnelle s'accompagne par l'augmentation des capacités de stationnement dans le cœur du village (projet en cours dans le Jardin du train des Pignes, aménagement futur du quartier).</p>

Orientation	Compatibilité
Réserver du foncier économique spécifique pour les activités non admissibles dans les centralités.	<p>-L'extension de la ZAE du Gourbenet (1AU) va permettre la création d'une nouvelle offre foncière économique.</p> <p>-La situation de la zone 1AU, en continuité immédiate de la ZAE existante (UE), correspond à un agrandissement de l'espace d'activité.</p>

	-La qualité de l'aménagement futur de la zone 1AU est précisé dans les OAP, notamment en matière d'insertion topographique et de liaison avec les tissus résidentiels limitrophes.
--	--

Orientation	Compatibilité
Définir une stratégie d'accueil des activités commerciales et artisanales à l'échelle du SCOT.	-Le projet de renouvellement urbain du cœur du village va créer une nouvelle offre adaptée en matière commerciale et de services, en s'attachant à préserver le tissu existant.

D / Renouveler l'ambition agricole du territoire, vers un système alimentaire de proximité

Orientations	Compatibilité
Construire un projet agricole de territoire, vers un système alimentaire de proximité.	-Le diagnostic agricole a permis d'identifier les espaces agricoles à forte valeur économique et/ou paysagère. Ces espaces sont préservés dans le zonage et le règlement.
Définir un cadre général pour assurer et accompagner le développement des exploitations agricoles.	Le zonage, le règlement et l'identification des EBC a permis de dégager des espaces de reconquête agricole, en lien avec la valeur agronomique des terres concernées.
Clarifier les conditions de constructibilité des espaces agricoles.	Le règlement fixe des règles claires et précises en matière d'extensions des habitations existantes susceptibles d'être autorisées en zone A, qu'il s'agisse d'extensions, d'annexes et de piscines. Les mêmes règles limitatives sont également fixées en zone N.



Axe 4 – Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale

A / Accroître la gestion économe de toutes les ressources

Orientations	Compatibilité
<p>Faire du territoire une référence en termes de transition énergétique en agissant sur le renouvellement des espaces déjà urbanisés et des pratiques individuelles de déplacement.</p>	<p>-Le renouvellement urbain du cœur du village prévoit de s'organiser autour d'une coulée verte agissant comme une épine dorsale du projet d'aménagement.</p> <p>-La prise en compte de la nature en ville se traduit également par la préservation des secteurs paysagers les plus sensibles du littoral, notamment avec des règles limitant leur constructibilité et favorisant la pérennisation des espaces verts de pleine terre.</p>
<p>Minimiser l'empreinte énergétique et environnementale de l'accueil du développement futur.</p>	<p>L'accueil du développement futur s'opère en premier lieu dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village et l'urbanisation en entrée de ville Nord (mobilisation des dents creuses, ...).</p>

Orientation	Compatibilité
<p>Un territoire particulièrement attentif à sa ressource en eau.</p>	<p>-La capacité d'accueil du PLU à l'horizon 2032 est compatible avec les capacités d'approvisionnement déterminées par le schéma directeur d'aménagement d'eau potable du Golfe.</p>

B / Produire localement de l'énergie renouvelable et notamment de l'électricité

Orientation	Compatibilité
<p>Couvrir 25% des besoins énergétiques du territoire par la production d'énergies renouvelable et de récupération à l'horizon 2030.</p>	<p>-L'accroissement de la production d'énergie renouvelable sur les bâtiments va pouvoir s'opérer dans le projet de renouvellement urbain du cœur du village, ainsi que sur d'autres projets à venir, notamment en entrée de ville Nord.</p> <p>-Le règlement du PLU veille à ne pas interdire l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable</p>

C / Développer l'économie circulaire pour créer de nouvelles ressources sur le territoire

Orientation	Compatibilité
Développer l'économie circulaire et amplifier la valorisation des ressources locales.	-Le zonage et le règlement classent en zone N les secteurs les plus favorables à l'exploitation forestière

D / Savoir habiter un territoire fortement soumis aux risques majeurs

Orientation	Compatibilité
S'adapter aux risques majeurs d'inondation.	<p>-Le zonage et le règlement identifient les secteurs soumis au risque d'inondation, en application du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP).</p> <p>-Les cours d'eau sont reportés sur les documents graphiques, et le règlement fixe des dispositions limitatives le long de leurs linéaires (bandes de retrait inconstructibles de largeur variable en fonction des contextes spécifiques).</p> <p>-Le règlement fixe des mesures limitant l'artificialisation de sols pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>-Le règlement fixe des règles encadrant la gestion des eaux pluviales sur les parcelles (stockage, bassins de rétention, rejets d'effluents pollués, etc).</p>

Orientation	Compatibilité
Composer avec le risque incendie.	<p>-Le zonage et le règlement assurent la protection des principaux massifs boisés, et ne prévoient aucune extension de l'urbanisation sur l'emprise de ces espaces naturels.</p> <p>-Le règlement rappelle les obligations en matière de débroussaillage.</p> <p>-Les annexes du PLU intègrent les arrêtés préfectoraux visant à la prise en compte du risque d'incendie.</p>

Orientation	Compatibilité
Réduire la vulnérabilité des activités littorales et maritimes actuellement présentes sur le territoire.	-Le zonage et le règlement ne prévoient aucune extension de l'urbanisation sur les secteurs littoraux soumis au risque de submersion marine.



1.2. Compatibilité du PLU avec le Plan Local de l'Habitat (PLH)

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 29 juillet 2020. Il s'agit d'un document stratégique de programmation qui inclut, pour une durée de 6 ans, l'ensemble de la politique locale de l'habitat portant à la fois sur les parcs public et privé, la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, et la réponse aux besoins des populations spécifiques. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Le PLU doit être compatible avec le PLH, au titre des orientations et actions qu'il a fixé.

Les orientations du PLH

Le PLH a défini 4 orientations stratégiques qui structurent la politique de l'habitat. Ces orientations sont les suivantes :

- **Proposer une offre de logements attractive et abordable pour la population permanente ;**
- **Adapter et valoriser le parc existant pour favoriser l'occupation en résidence principale ;**
- **Répondre aux besoins en logements spécifiques et hébergements ;**
- **Donner les moyens à la Communauté de communes de mettre en œuvre les actions du PLH et de suivre ses résultats.**

A partir de ces 4 orientations, la charte décline 36 orientations. Certaines concernent directement le territoire croisien et, à ce titre, le PLU doit leur être compatible, notamment en matière patrimoniale, de développement local, de biodiversité, d'aménagement et de mobilité, ainsi que de gouvernance.

A partir de ces 4 orientations, le PLH décline les 13 fiches actions suivantes, qui dictent la stratégie à mener par la CCGST sur les thématiques concernées :

- **1/ Impulser et mobiliser les acteurs autour d'une stratégie foncière à l'échelle du Golfe de Saint Tropez ;**
- **2/ Proposer une offre en accession abordable permettant le maintien des actifs sur le territoire ;**
- **3/ Consolider la production locative sociale et axer le développement vers les produits répondant à la demande locale ;**
- **4/ Développer les partenariats pour mieux cibler la demande locative intermédiaire ;**
- **5/ Valoriser la production d'un habitat qualitatif sur les plans architectural, environnemental et social ;**
- **6/ Promouvoir le développement d'une offre à loyer maîtrisé dans le parc existant et lutter contre les marchands de sommeil ;**
- **7/ Connaitre et accompagner le potentiel de mutation de copropriétés de résidences secondaires et de résidences de tourisme vers la résidence principale ;**
- **8/ Accompagner le vieillissement de la population au sein du Golfe par la diversification des produits en direction des personnes âgées ;**
- **9/ Multiplier les solutions d'hébergement pour le public jeune actif et saisonnier ;**

- 10// Améliorer les conditions d'accueil des Gens du Voyage ;
- 11/ Installer un outil de suivi et de pilotage de la politique de l'habitat ;
- 12/ Mettre en place les documents stratégiques liés à la réforme des attributions ;
- 13/ Animer le partenariat et accompagner les communes dans leurs projets de développement résidentiel.

Compatibilité du PLU et le PLH

Action 1 – Impulser et mobiliser les acteurs autour d'une stratégie foncière à l'échelle du Golfe de Saint-Tropez

Objectifs de l'action	Modalités opérationnelles
<p>Faciliter la sortie des opérations de logements à vocation de résidence principale</p> <p>Proposer une offre de logements durablement abordable</p>	<p>Le PLU développe un partenariat particulièrement ambitieux avec l'EPF PACA, dans le cadre de la réalisation du projet de renouvellement urbain du cœur du village.</p> <p>Le règlement prévoit des mesures adaptées en vue de développer la mixité sociale de l'habitat dans les zones urbaines et dans le secteur UAr (renouvellement urbain du cœur du village).</p>

Action 2 – Proposer une offre en accession abordable permettant le maintien des actifs sur le territoire

Objectifs de l'action	Modalités opérationnelles
<p>Permettre le développement d'une offre en accession à prix maîtrisés et accessible aux actifs du territoire</p>	<p>Avec la dernière opération résidentielle (Cap Oréa) stratégiquement localisée en entrée de ville Nord le long de la RD559, la commune a participé à la livraison de 44 logements en accession à prix maîtrisés (BRS).</p> <p>Cette opération, qui a fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée, constitue une « première pierre » du projet qu'entend mettre en œuvre la commune, notamment au sein du projet de renouvellement urbain du cœur du village, sur la temporalité du PLU (horizon 2032).</p>

Action 3 – Consolider la production locative sociale et axer le développement vers les produits répondant à la demande locale

Objectif de l'action	Modalités opérationnelles
<p>Répondre aux besoins locatifs sociaux.</p>	<p>La capacité totale en logements sociaux prévus à l'horizon 2032 devrait atteindre un total avoisinant 290 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 146 LLS existants ; • 44 en accession sociale (déclaration de projet approuvée / entrée de ville Nord) ; • 100 logements sociaux dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village (250 x 0,4).

Action 5 – Valoriser la production d'un habitat qualitatif sur les plans architectural, environnemental et social

Objectif de l'action	Modalités opérationnelles
Economiser les ressources foncières tout en améliorant l'insertion urbaine des projets de logements.	En priorisant le renouvellement urbain (cœur du village, ...), le PLU répond de manière particulièrement vertueuse à la limitation de la consommation d'ENAF , tout en favorisant l' insertion harmonieuse des futures opérations dans leur environnement urbain (respect des morphologies bâties limitrophes).

Action 6 – Promouvoir le développement d'une offre à loyer maîtrisé dans le parc existant et lutter contre les marchands de sommeil

Objectif de l'action	Modalités opérationnelles
Accompagner les propriétaires de logements vacants ou de résidences secondaires dans la mise en location à l'année de leur logement. Disposer d'une offre locative de qualité et à loyer maîtrisé.	La commune pourra participer à des réunions d'information auprès des propriétaires ou investisseurs sur son territoire, en appui d'une politique mise en œuvre à l'échelle de la CCGST : promotion des outils de conventionnement ANAH, rénovation énergétique, etc).

Action 8 – Accompagner le vieillissement de la population au sein du Golfe par la diversification des produits en direction des personnes âgées

Objectif de l'action	Modalités opérationnelles
Poursuivre le développement des structures adaptées et accessibles financièrement aux personnes âgées et/ou handicapées.	La commune entend favoriser la réalisation de telles structures (Résidences Séniors, ...), notamment au sein de futures opérations mixtes stratégiquement localisées en continuité du cœur du village, notamment en entrée de ville Nord.

Action 9 – Multiplier les solutions d'hébergement pour le public jeune actif et saisonnier

Objectif de l'action	Modalités opérationnelles
Rendre la location aux saisonniers plus attractive pour les propriétaires bailleurs.	La commune entend favoriser la réalisation de structures d'hébergement pour les saisonniers, notamment au sein de futures opérations mixtes stratégiquement localisées en continuité du cœur du village, notamment en entrée de ville Nord.

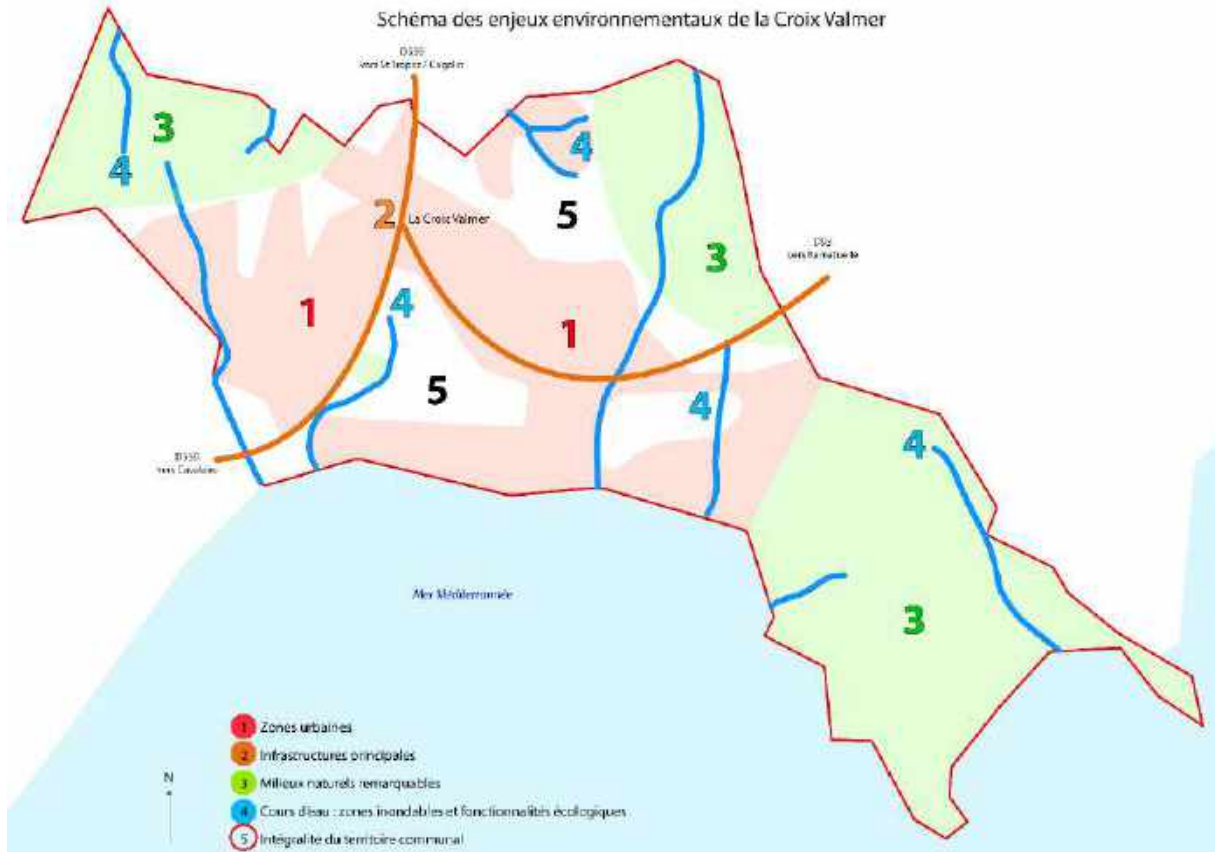
2. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET DES CRITERES DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2.1. Identification des enjeux environnementaux par unité fonctionnelle

Suite à l'état initial de l'environnement, des enjeux environnementaux ont été identifiés par unité fonctionnelle.

UNITE FONCTIONNELLE	Thématique associée	ENJEUX
1	Ressource espace	Limiter l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
1	Ressource en eau	Maîtriser et sécuriser la consommation en eau potable
1	Air, énergie, climat	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie
1		Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle
1	Ressource en eau	Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité
1	Déchets	Pérenniser une gestion des déchets de qualité
1	Paysages et patrimoine	Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, notamment de la banalisation architecturale
2	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses
2	Nuisances sonores	Préserver un environnement sonore apaisé
3	Ressource espace	Limiter l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
3	Milieux naturels et biodiversité	Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables
3		Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)
4	Risques naturels et technologiques	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
4	Milieux naturels et biodiversité	Restaurer les berges et les ripisylves
4	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation
5	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte des risques
5	Air, énergie, climat	Développer les énergies renouvelables
5	Risques naturels et technologiques	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
5	Paysages et patrimoine	Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne

UNITE FONCTIONNELLE	Thématique associée	ENJEUX
5	Milieux naturels et biodiversité	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)



2.2. Hiérarchisation des enjeux environnementaux

Après identification des enjeux environnementaux, une hiérarchisation de ces derniers a été effectuée selon les critères suivants :

- Le nombre d'occurrences d'apparition dans les unités fonctionnelles,
- L'existence ou l'inexistence d'action vis-à-vis de l'enjeu par ailleurs à l'échelle communale (hors PLU) ;
- L'existence d'un levier d'action concret du PLU ;
- L'importance de l'enjeu sur le territoire.

	ENJEUX	UNITE FONCTIONNELLE	Plusieurs unités concernées	Inexistence d'actions par ailleurs	Leviers d'actions importants au PLU	Importance particulière sur le territoire croisien
1	Limiter l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels	1 & 3	X	X	X	
2	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, ...)	3 & 5	X	X	X	
3	Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne	5		X	X	X
4	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation	4		X	X	X
5	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie	1		X	X	
6	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle	1		X	X	
7	Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, en évitant la banalisation architecturale	1		X	X	
8	Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables	3			X	X
9	Améliorer et affiner la prise en compte des risques	5		X	X	
10	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols	4 & 5		X	X	
11	Préserver un environnement sonore apaisé	2		X	X	
12	Maîtriser et sécuriser la consommation en eau potable	1				X
13	Développer les énergies renouvelables	5			X	
14	Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité	1				
15	Pérenniser une gestion des déchets de qualité	1				
16	Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses	2				
17	Restaurer les berges et les ripisylves	4				
	ENJEU FORT					
	ENJEU MODERE					
	ENJEU FAIBLE					

2.3. Hiérarchisation des enjeux environnementaux thématiques

Chaque enjeu a été ensuite regroupé par grand enjeu environnemental thématique. Ces enjeux environnementaux thématiques servent de base à l'évaluation environnementale du PLU.

HIERARCHISATION ENJEU THEMATIQUE	Enjeu Thématique	ENJEUX
1	Milieux naturels et biodiversité	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, ...)
		Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables
		Restaurer les berges et les ripisylves
	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation
		Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
		Améliorer et affiner la prise en compte des risques
		Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses
	2	Ressource espace
Paysages et patrimoine		Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne
		Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, en évitant la banalisation architecturale
Air, énergie, climat		Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie
		Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle
		Développer les énergies renouvelables
3	Ressource en eau	Maîtriser et sécuriser la consommation en eau potable
		Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité
	Nuisances sonores	Préserver un environnement sonore apaisé
	Déchets	Pérenniser une gestion des déchets de qualité

ENJEU FORT

ENJEU MODERE

ENJEU FAIBLE

3. ANALYSE DES INCIDENCES PAR ORIENTATION DU PADD

3.1. Méthodologie

Une matrice analytique du PADD a été établie afin d'évaluer l'incidence sur l'environnement du projet d'aménagement. Cette matrice croise :

- Les enjeux identifiés précédemment dans l'état initial de l'environnement (en colonne) ;
- Les orientations du PADD (en ligne).

Les actions définies pour chacun des 2 grands axes du PADD ont donc été analysées au regard des enjeux environnementaux de la commune de Lauris. Les incidences positives sont rédigées en vert, les négatives en rouges. Les notes (sur une échelle de notation allant de -3 à + 3) sont données à dire d'expert, au regard de la pertinence de la réponse du PADD face à l'enjeu.

Échelle de notation utilisée pour la matrice :

Notations	Effet attendu
3	Positif, fort, avec de fortes conséquences réglementaires à l'échelle de la commune
2	Positif, moyen à l'échelle de la commune ou fort mais localisé
1	Positif, faible, permet une prise en compte de l'enjeu
0	Neutre du point de vue de l'environnement
-1	Négatif, faible, légère détérioration
-2	Négatif, moyen, détérioration moyenne à l'échelle de la commune ou forte mais localisée
-3	Négatif, fort, détérioration importante à l'échelle de la commune

Plusieurs critères sont pris en compte pour ces notations : les conséquences réglementaires, l'échelle de l'impact (supra communal, communal, local, parcelle,) et le caractère innovant de l'action.

Les résultats de cette analyse comportent :

- Un tableau d'analyse détaillé par orientation ;
- Des graphiques de synthèse des notes obtenues ;
- Une conclusion présentant les actions les plus et les moins dommageables d'un point de vue environnemental.

Pour rappel, l'état initial de l'environnement identifie **17 enjeux environnementaux** sur la commune de La Croix Valmer :

Les enjeux issus de la synthèse de l'état initial de l'environnement ont été regroupés en thématiques environnementales afin de simplifier la lecture de l'évaluation.

À partir des enjeux issus de l'EIE, **8 enjeux thématiques hiérarchisés** (cf. hiérarchisation des enjeux thématiques environnementaux) ont été sélectionnés pour l'analyse des incidences du PADD :

- Enjeu thématique 1 : Milieux naturels et biodiversité ;
- Enjeu thématique 2 : Risques naturels et technologiques ;
- Enjeu thématique 3 : Ressource espace ;
- Enjeu thématique 4 : Paysages et patrimoine ;
- Enjeu thématique 5 : Air, énergie, climat ;
- Enjeu thématique 6 : Ressource en eau ;
- Enjeu thématique 7 : Nuisances sonores ;

- Enjeu thématique 8 : Déchets.

Chaque enjeu a été pondéré selon son importance sur le territoire communal. On distingue :

- Les enjeux thématiques primaires : il s'agit des enjeux thématiques 1 et 2. Un coefficient de pondération de 3 leur a été attribué ;
- Les enjeux thématiques secondaires : il s'agit des enjeux thématiques 3 à 5. Un coefficient de pondération de 2 leur a été attribué ;
- Les enjeux thématiques 6 à 8 : un coefficient de pondération de 1 leur a été attribué.

Le PADD quant à lui s'articule autour de 3 orientations, dont 7 sous-orientations pour un total de 27 orientations. Ces dernières sont listées à la page suivante.

Orientations	Sous-orientations	Dispositions
ORIENTATION 1 - PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE	Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire	Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles
		Protéger les forêts et les maquis littoraux
		Valoriser la façade littorale
		Valoriser et protéger les patrimoines emblématiques
		Eviter la fragmentation des espaces naturels
		Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels
	Gérer les ressources et prévenir les risques	Travailler l'articulation des différentes unités du patrimoine à l'échelle communale et intercommunale
		Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire
ORIENTATION 2 - AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE	Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat	Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques
		Fixer les opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale
		Favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages
		Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis
		Limiter la densification au sein du site inscrit
	Structurer et diversifier les modes de déplacements	Structurer un véritable cœur de village
		Améliorer les liaisons inter quartiers
	Favoriser le développement des énergies renouvelables	Développer les modes de déplacements alternatifs
		Maîtriser la consommation énergétique
		Développer la production d'énergies renouvelables
ORIENTATION 3 - DÉVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE CROISIENNE AU CŒUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR	Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne	Encourager le développement des réseaux d'énergie
		Conforter et développer l'économie de proximité
		Pérenniser et renouer avec une activité agricole dynamique
		Pérenniser et développer l'économie touristique
		Rééquilibrer la fréquentation touristique
	Promouvoir la qualité urbaine	Promouvoir le développement des communications numériques
		Préserver les différentes spécificités urbaines et affirmer l'identité du cœur de village
		Programmer les équipements et services nécessaires à la population
		Encourager le développement du végétal en milieu urbain

3.2. Grille d'analyse

L'analyse porte sur la version du PADD pour arrêt (Juillet 2020).

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL	
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1		
ORIENTATION 1 - PRÉSERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE	Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire		1.1.1. Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles	Le PLU souhaite préserver les boisements.	Le PLU souhaite préserver les coupe-feux agricoles dans leur rôle préventif vis-à-vis de la propagation potentielle des incendies de forêt.	Le PLU souhaite préserver les boisements et donc les espaces qui les concernent.	Le PLU souhaite préserver les boisements tout en assurant l'intégration paysagère. Il souhaite également poursuivre la politique de réhabilitation du terroir.						
		1.1.1		1	1	1	2					12	
			1.1.2. Protéger les forêts et les maquis littoraux	Le PLU souhaite organiser la fréquentation des espaces naturels (conditions d'accès et de gestion de la forêt, gestion et mise en valeur du site de Pardigon). Le PLU souhaite poursuivre les actions et la sensibilisation vis-à-vis du patrimoine floristique et faunistique.	Le PLU souhaite poursuivre les actions et la sensibilisation vis-à-vis du risque incendie.		Le PLU souhaite poursuivre les actions et la sensibilisation vis-à-vis du patrimoine paysager. Il souhaite également valoriser les perceptions visuelles depuis le cœur de village vers les reliefs et affirmer la covisibilité "mer - colline".						
		1.1.2		2	1		2						13
			1.1.3. Valoriser la façade littorale				Le PLU souhaite maîtriser l'impact paysager des constructions et embellir les aménagements extérieurs (clôtures, terrasses commerciales, etc.).						
1.1.3						2						4	

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1	
			1.1.4. Valoriser et protéger les patrimoines emblématiques				Le PLU souhaite : - identifier le bâti remarquable et les paysages devant être préservés - valoriser les ruines de Pardigon - préserver les valeurs paysagères de l'urbanisation croisienne.					
		1.1.4					2					4
			1.1.5. Eviter la fragmentation des espaces naturels	Le PLU souhaite mettre en évidence les continuités écologiques via la TVB et en assurant la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Seules les activités compatibles avec l'équilibre des milieux concernés sont autorisées. Le PLU souhaite éviter la création de nouvelles ruptures au sein de la TVB et atténuer les coupures existantes.		En évitant la fragmentation des espaces naturels, des espaces naturels sont préservés.			Seules les activités compatibles avec l'équilibre des milieux humides et aquatiques sont autorisées.			
		1.1.5		2		1			1			9
			1.1.6. Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels	Le PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation dans les zones protégées et dans celles qui participent au maintien de la biodiversité. Il souhaite interdire les modes d'occupation du sol incompatibles avec l'objectif d'amélioration de leur protection.		Le PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation dans les zones protégées et dans celles qui participent au maintien de la biodiversité.			Le PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation dans les zones qui participent au maintien de la biodiversité (zones humides).			
		1.1.6		2		1			1			9

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL	
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1		
			1.1.7. Travailler l'articulation des différentes unités du patrimoine à l'échelle communale et intercommunale				Le PLU souhaite : - poursuivre la réflexion paysagère sur la transition entre ville et campagne depuis le secteur du Bros - valoriser les entrées de villes et les pénétrations dans le territoire croisien - conforter l'imbrication harmonieuse entre les espaces agricoles et la mer						
		1.1.7					2					4	
		1,1		7	2	3	10	0	2	0	0	55	
	Gérer les ressources et prévenir les risques		1.2.1. Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire	Le PLU souhaite protéger les milieux marins				Le PLU souhaite diversifier la vocation touristique balnéaire en développant le tourisme culturel lié au patrimoine architectural et archéologique.		Le PLU souhaite protéger la ressource en eau			
		1.2.1		1			1		1		6		

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL										
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1											
			1.2.2. Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques	Le PLU souhaite protéger et entretenir les ripisylves dans une optique de protection environnementale.	Le PLU souhaite réduire le nombre de personnes exposées aux risques naturels. Il souhaite protéger et entretenir les ripisylves dans une optique de prévention du risque inondation. Il souhaite aménager des pistes d'incendie et des mesures de prise en compte de l'interface habitat-forêt. Il souhaite utiliser les espaces cultivés comme coupe-feu. Enfin, il souhaite prendre en compte le risque inondation au niveau des cours d'eau principaux.	La limitation de l'habitat diffus, la protection des ripisylves, le maintien et le développement d'espaces cultivés permettent de préserver des espaces de l'urbanisation.	Le PLU souhaite protéger et entretenir les ripisylves dans une optique de protection paysagère.	Ces actions permettent de réduire les effets des changements climatiques.	La protection et entretien des ripisylves permet également de préserver et d'améliorer la qualité de la ressource en eau.													
													1.2.2	1	2	1	1	1	1		16	
													1,2	2	2	1	2	1	2	0	0	22
													1	9	4	4	12	1	4	0	0	77
ORIENTATION 2 - AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE	Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat	2.1.1	2.1.1. Fixer les opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale			Le PLU prévoit de densifier le cœur de village de manière adaptée et de contenir l'urbanisation future dans cette zone. Le PLU prévoit toutefois une extension sur le versant Nord (Quartier du Gourbenet). Le PLU prévoit d'encadrer les STECAL et de limiter l'étalement des constructions sur les reliefs.	Le PLU souhaite conserver les hauteurs progressives dans l'épannelage du bâti. Il souhaite également limiter l'étalement des constructions sur les reliefs.															
													2.1.1			0	1				2	
													2.1.2. Favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages	Sans objet.								

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL			
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1				
		2.1.2										0			
			2.1.3. Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis			Le PLU souhaite définir des dispositions de densification des différents types de tissus urbains.	Cette densification doit permettre de conserver l'identité et la qualité paysagère des tissus urbains (site inscrit, autour du hameau du Brost et en entrée de ville sud).								
		2.1.3				1	1						4		
			2.1.4. Limiter la densification au sein du site inscrit					Le PLU souhaite préserver les secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager en limitant les divisions parcellaires.							
		2.1.4					1						2		
			2.1.5. Structurer un véritable cœur de village					Le PLU souhaite assurer la prépondérance culturelle du cœur de village. Il souhaite mener des opérations de requalification ou d'embellissement des espaces publics structurants.							
		2.1.5					1							2	
		2,1			0	0	1	4	0	0	0	0		10	
			Structurer et diversifier les modes de déplacements		2.2.1. Améliorer les liaisons inter quartiers				La réalisation de la voie verte de découverte patrimoniale répond à cet enjeu.	En reliant les différents quartiers au cœur du village, le PLU promeut l'usage des modes actifs au détriment de la voiture individuelles sources d'impacts importants en matière d'énergie, de qualité de l'air et d'émission de GES.		Ces itinéraires constitueront des zones calmes.			
				2.2.1					1	1		1			5

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1	
			2.2.2. Développer les modes de déplacements alternatifs					Le PLU souhaite : - Augmenter la capacité de stationnement pour les deux roues - accroître l'offre TC (mises en place de navettes estivales) - rendre semi-piéton la rue Louis Martin - développer les pistes cyclables, les promenades et les espaces de rencontre - poursuivre les opérations de requalification des trottoirs et d'accessibilité PMR. Ces actions permettent de développer les modes actifs en alternatives à la voiture individuelle.		Ces actions permettront de diminuer les nuisances sonores.		
		2.2.2						2		1		5
		2,2		0	0	0	1	3	0	2	0	10
				2.3.1. Maîtriser la consommation énergétique	L'autorisation des toitures végétalisées et la maîtrise des pollutions lumineuses des espaces publics permettront de favoriser le développement et la protection de la biodiversité.				le PLU souhaite maîtriser les consommations énergétiques en : - favorisant l'amélioration des performances énergétiques des constructions - en favorisant les orientations bioclimatiques des bâtiments - ajustant le gabarit des bâtiments et autorisant les toitures végétalisées et les panneaux solaires - en maîtrisant l'éclairage des espaces publics..			
2.3.1	1					2				7		

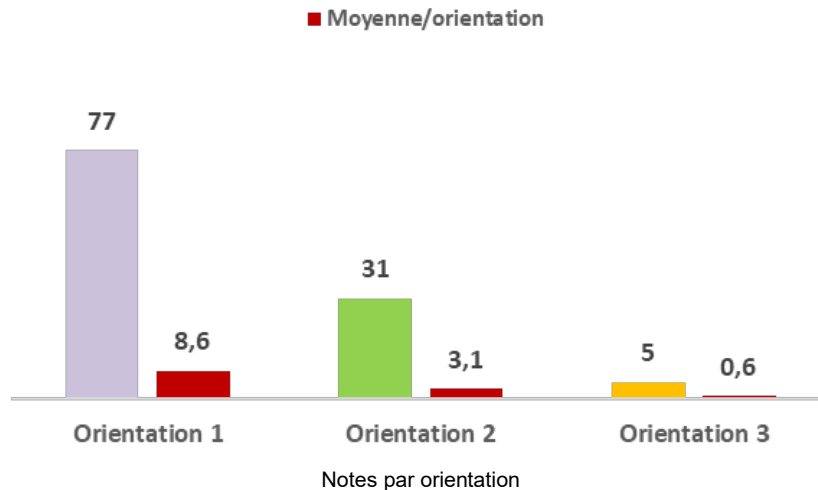
Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL	
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1		
		2.3.2	2.3.2. Développer la production d'énergies renouvelables					Le PLU souhaite développer la production d'énergies renouvelables dans le cadre de projets dédiés ou dans le cadre des constructions neuves ou existantes.					
							1				2		
		2.3.3	2.3.3. Encourager le développement des réseaux d'énergie					Le PLU souhaite développer les réseaux d'énergie sur les constructions neuves et existantes notamment via l'émergence de réseaux de chaleur.					
							1				2		
		2,3			1	0	0	0	4	0	0	0	11
2			1	0	1	5	7	0	2	0	31		
ORIENTATION 3 : DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE AU CŒUR D' UN TISSU URBAIN EN DEVENIR	Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne	3.1.1	3.1.1. Conforter et développer l'économie de proximité	Cette extension aura potentiellement un impact sur les milieux naturels de la zone concernée.		Le PLU prévoit une extension au niveau de la zone d'activités du Gourbenet. Il prévoit cependant une densification maîtrisée de ce secteur.	Cette extension aura potentiellement un impact sur le paysage de la zone concernée.						
				-1		-1	-1					-7	
		3.1.2	3.1.2. Pérenniser et renouer avec une activité agricole dynamique					Le PLU prévoit la poursuite de la mise en valeur du patrimoine des paysages agricoles					
							1						2
		3.1.3	3.1.3. Pérenniser et développer l'économie touristique	L'économie touristique aura des impacts sur les milieux naturels						L'économie touristique aura des impacts sur le climat.	L'économie touristique aura des impacts sur la ressource en eau		
			-1				-1	-1				-6	
3.1.4	3.1.4. Rééquilibrer la fréquentation touristique					Le PLU souhaite valoriser le tourisme archéologique et de nature							
						1						2	

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL			
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1				
Promouvoir la qualité urbaine	3.1.5	3,1	3.1.5. Promouvoir le développement des communications numériques			Aucune extension n'est prévue dans les secteurs inefficacement desservis par les communications numériques.	Les travaux nécessaires au fonctionnement des communications numériques devront respecter le contexte paysager de certains sites naturels emblématiques.								
						1	1					4			
				-2	0	0	2	-1	-1	0	0	-5			
	3.2.1	3,2	3.2.1. Préserver les différentes spécificités urbaines et affirmer l'identité du cœur de village				Le PLU souhaite respecter l'identité paysagère des différents quartiers.								
							1					2			
				3.2.2	3.2.2. Programmer les équipements et services nécessaires à la population								Le PLU souhaite assurer la pérennisation du site de la déchetterie		
												1		1	
	3.2.3	3,2	3.2.3. Encourager le développement du végétal en milieu urbain	Le PLU souhaite conforter la trame végétale spécifique des différents pôles urbains. Il favorise ainsi la biodiversité en ville.			Le PLU souhaite valoriser le traitement paysager et architectural de l'extension de la zone d'activités du Gourbenet	Le PLU souhaite respecter le caractère aéré des tissus urbains, il favorise ainsi la création d'îlots de fraîcheur.							
				1			1	1				7			
				1	0	0	2	1	0	0	1	10			
	3			-1	0	0	4	0	-1	0	1	5			
TOTAL				9	4	5	21	8	3	2	1	113			

3.3. Synthèse

Les quatre graphiques suivants présentent de manière synthétique les résultats de l'évaluation environnementale du PADD. Il s'agit des notes obtenues par et par enjeux.

Notes par orientation

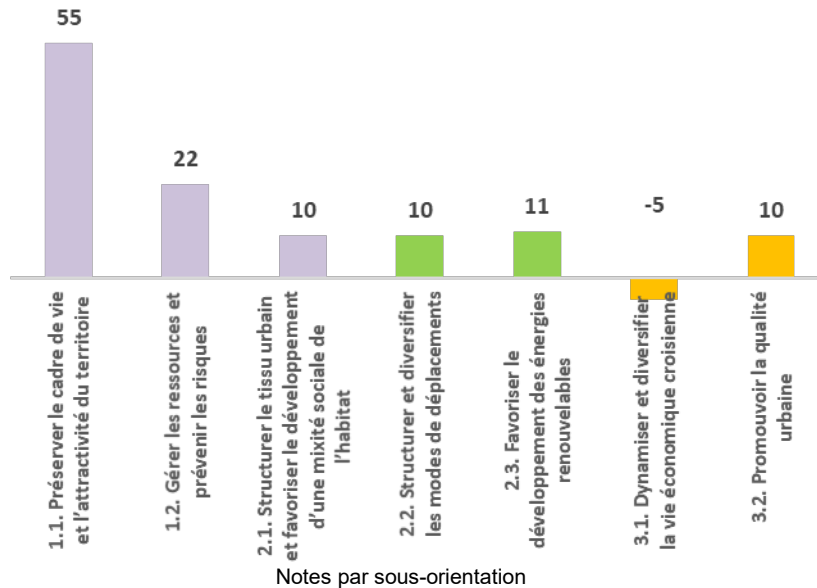


L'**orientation 1 « PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE »** obtient une note de **77**. Il s'agit de l'orientation dont le score est le plus élevé en raison de l'intégration de thématiques environnementales importantes pour le territoire communal. Cette orientation apporte une plus-value environnementale significative pour les enjeux thématiques « Paysages et patrimoine » (note de 12) et « Milieux naturels et biodiversité » (note de 9). D'autres enjeux thématiques primordiaux sont également bien pris en compte en obtenant chacun une note de 4 : « Ressource espace », « Ressource en eau » et « Risques naturels et technologiques ».

L'**orientation 2 « AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE »** obtient une note de **31**. Elle intègre principalement deux enjeux environnementaux thématiques : « Air, énergie, climat » (note de 7) et « Paysages et patrimoine » (note de 5).

L'**orientation 3 « DÉVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE CROISIENNE AU CŒUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR »** obtient une note de **2**. Ce score très faible est dû à des dispositions comprenant des incidences négatives. L'orientation engendre toutefois une incidence positive globale concernant l'enjeu thématique « Paysages et patrimoine » (note de 4).

Notes par sous-orientation

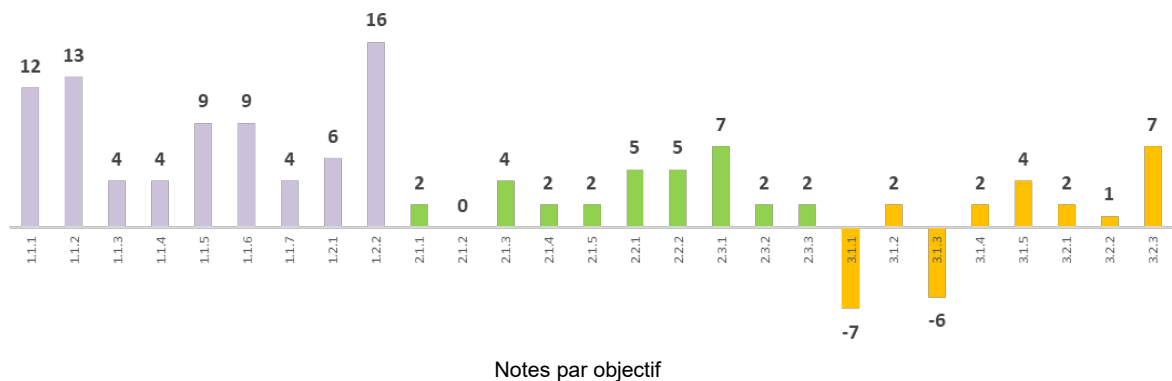


La **sous-orientation 1.1 « Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire »** obtient la meilleure note (55). Elle contribue fortement à la plus-value de l'orientation 1 en apportant une plus-value environnementale significative pour les enjeux thématiques « Paysages et patrimoine » (note de 10) et « Milieux naturels et biodiversité » (note de 7). D'autres enjeux thématiques primordiaux sont également bien pris en compte : « Ressource espace » (note de 3), « Ressource en eau » (note de 2) et « Risques naturels et technologiques » (note de 2).

Elle est suivie par la **sous-orientation 1.2 « Gérer les ressources et prévenir les risques »** dont le score atteint 22. Cette sous-orientation apporte des incidences positives pour les 6 enjeux thématiques les plus importants du territoire communal (notes de 1 à 2 par enjeu).

Seule la sous-orientation 3.2 « Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne » obtient une note globale négative (note de -5). Principalement en raison de ses incidences négatives potentielles sur les milieux naturels et la biodiversité (note de -2), mais aussi au niveau des enjeux « Air, énergie, climat » (note de -1) et « Ressource en eau » (note de -1).

Notes par objectif



Sur les 27 dispositions du PADD, celles qui obtiennent les meilleures notes (notes supérieures à 10) dans l'ordre décroissant sont les suivantes :

L'objectif 1.2.2 « Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques » (note de 16). Cette disposition apporte une plus-value environnementale importante pour l'enjeu prioritaire « Risques naturels et technologiques » en visant à réduire le nombre de personnes exposées aux risques naturels. Vis-à-vis du risque feu de forêt elle prévoit d'aménager des pistes incendies et d'utiliser les espaces cultivés comme coupe-feu. Par ailleurs, elle souhaite renforcer la prise en compte du risque inondation au niveau des cours d'eau principaux. Pour cela, elle prévoit de protéger et d'entretenir les ripisylves. Cette mesure apporte également une incidence positive transversale pour d'autres enjeux « Milieux naturels et biodiversité », « Ressource espace », « Paysages et patrimoine », « Ressource en eau ». Enfin, cette disposition permet de faire aux effets du changement climatique (enjeu « Air, énergie, climat »).

L'objectif 1.1.2 « Protéger les forêts et les maquis littoraux » (note de 13) produit de fortes incidences positives aux milieux naturels et à la biodiversité en préservant ces espaces naturels. Leur préservation passe par l'organisation de leur fréquentation et de la poursuite des actions de sensibilisation en lien avec le patrimoine floristique et faunistique, mais aussi paysager. Vis-à-vis de l'enjeu paysager, la disposition envisage également de valoriser les perceptions visuelles depuis le cœur de village vers les reliefs et d'affirmer la covisibilité « mer-colline ».

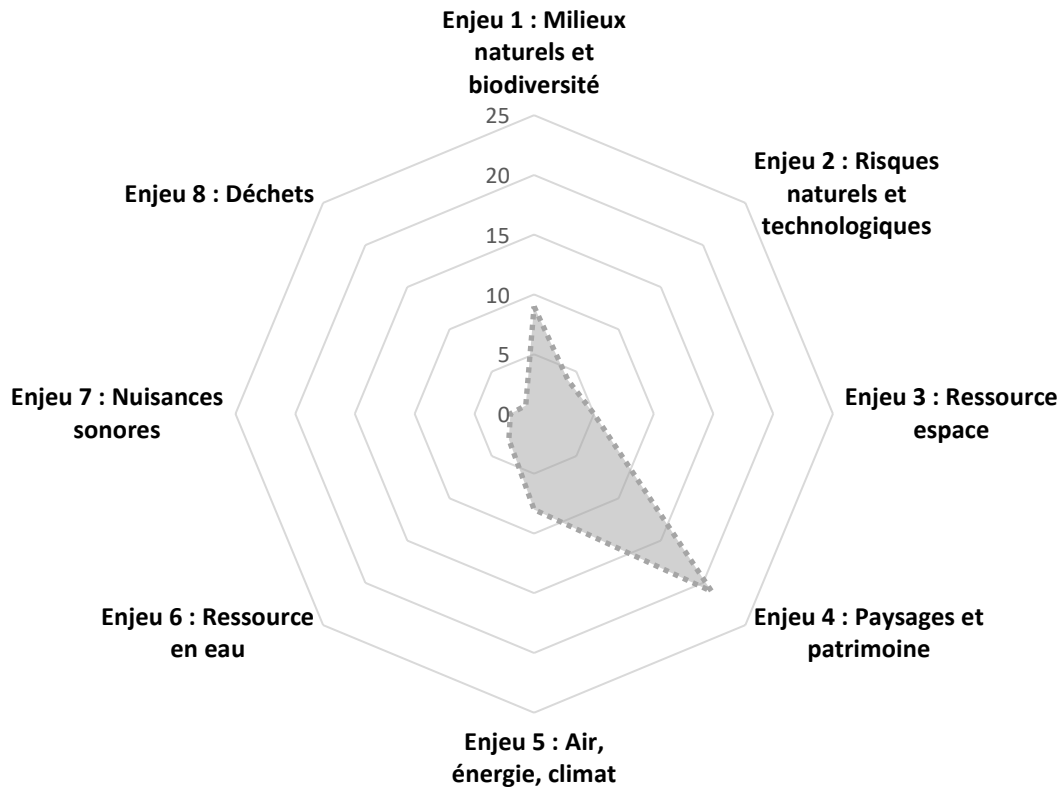
L'objectif 1.1.1 « Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles » (note de 12) a un impact très positif en voulant protéger les boisements et les espaces qui les concernent tout en assurant l'intégration paysagère (enjeux « paysages et patrimoine » et « Milieux naturels et biodiversité »). Au travers de cette disposition, le PLU souhaite préserver les coupe-feux agricoles dans le cadre de la prévention face au risque de feux de forêt.

Deux dispositions appartenant à l'orientation 3 obtiennent des notes négatives, il s'agit de :

L'objectif 3.1.1 « Conforter et développer l'économie de proximité » (note de -7) présente le projet d'extension de la zone d'activité du Gouberet. Ce projet, même s'il prévoit une densification maîtrisée, aura certainement des incidences négatives sur la ressource espace, les milieux naturels et le paysage.

L'objectif 3.1.3 « Pérenniser et développer l'économie touristique » (note de -6) prévoit de développer l'économie touristique. L'arrivée d'une population touristique engendrera des incidences négatives sur la fréquentation des sites naturels et des ressources (eau, énergie notamment) et augmentera la probabilité de la survenue de pollutions (eau, air, etc.).

Notes par enjeu thématique



Notes par enjeu thématique

Globalement, le PADD apporte une plus-value positive vis-à-vis des enjeux thématiques. Toutefois, les enjeux prioritaires ne sont pas forcément les enjeux les mieux pris en compte par le document.

L'enjeu thématique dont a plus-value environnementale est la plus conséquente est l'enjeu modéré « **Paysages et patrimoine** » avec un score de **21**.

Deux autres enjeux importants bénéficient d'une forte plus-value environnementale de la part du PADD. Il s'agit de :

- L'enjeu thématique prioritaire « **Milieux naturels et biodiversité** » avec une note de **9** ;
- Une réponse très positive a été également apportée à l'enjeu thématique modéré « **Air, énergie, climat** » avec une note de **8**.

Les enjeux prioritaires « **Ressource espace** » (note de **5**) et **Risques naturels et technologiques** (note de **4**) ont également été bien intégrés par le PADD.

Les enjeux « **Ressource en eau** » (note de **3**), « **Nuisances sonores** » (note de **2**) et « **Déchets** » (note de **1**) obtiennent quant à eux des notes plus faibles, ce qui est logique du fait des faibles leviers d'actions du PLU sur ces thématiques.

En conclusion, le PADD présente une plus-value environnementale globale positive en répondant à l'ensemble des enjeux environnementaux de la commune de La Croix Valmer.

4. ANALYSE DES INCIDENCES DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES OAP

4.1. Analyse des incidences du zonage et du règlement

Analyse simplifiée de l'évolution du zonage entre l'ancien PLU et le nouveau PLU

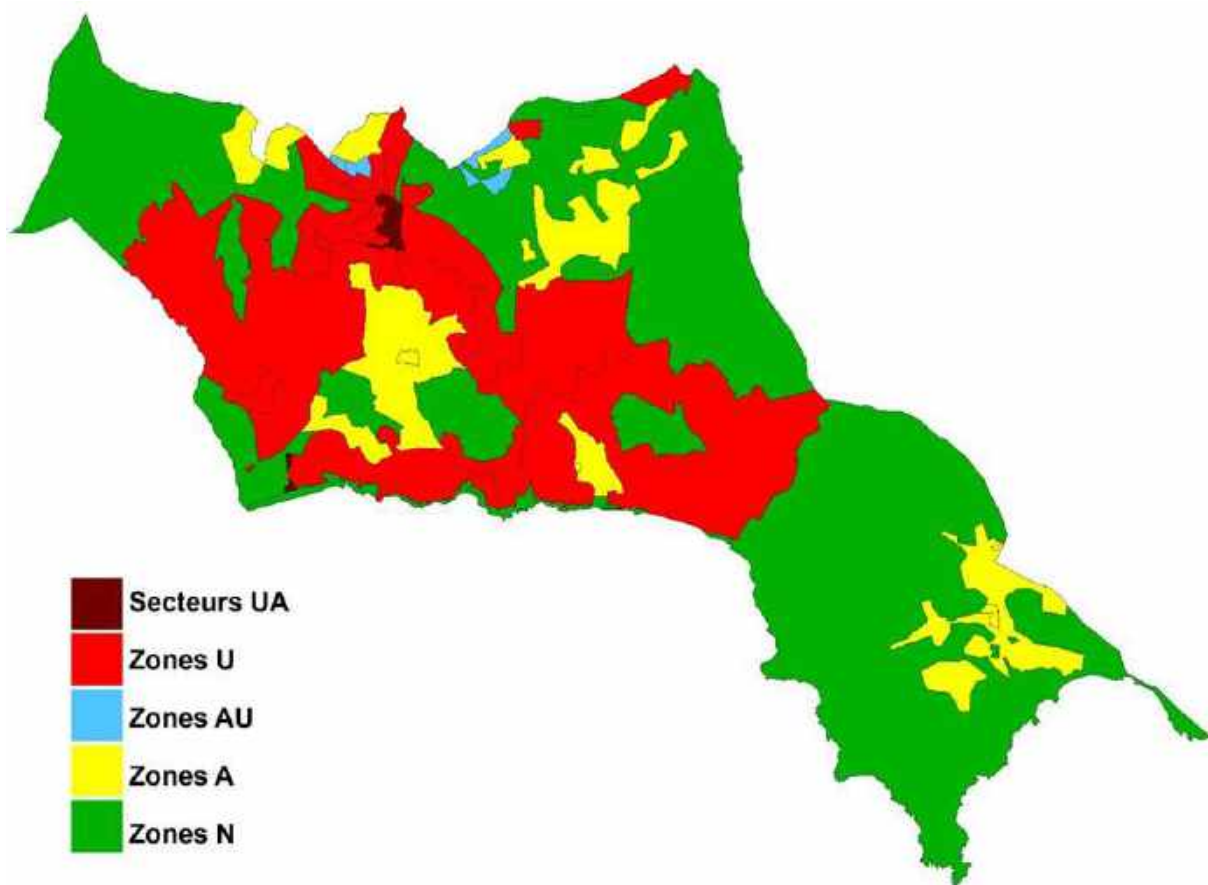
Evolution du zonage entre le PLU précédent (2007) et le PLU révisé (2024)

Zonage	PLU 2007 (ha)	Part territoire PLU 2017	PLU 2024 (ha)	Part territoire PLU 2024	Delta (ha)	Part territoire PLU
U	733,15	32,61 %	709,64	31,55 %	-23,63	-1,06 %
AU	10,35	0,46 %	2,63	0,12 %	-7,72	-0,34 %
A	257,90	11,47 %	272,23	12,10 %	+14,33	+0,63 %
N	1248,18	55,51 %	1264,50	56,23 %	+16,32	+0,72 %
TOTAL	2249,58	100,05 %	2249,00	100,00 %	0,05	0,00 %
Territoires artificialisés (U+AU)	743,50	33,07 %	712,27	31,67 %	-31,23	-1,40 %
Territoires agronaturels (A+ N)	1506,08	66,99 %	1536,73	68,33 %	+30,65	+1,34 %

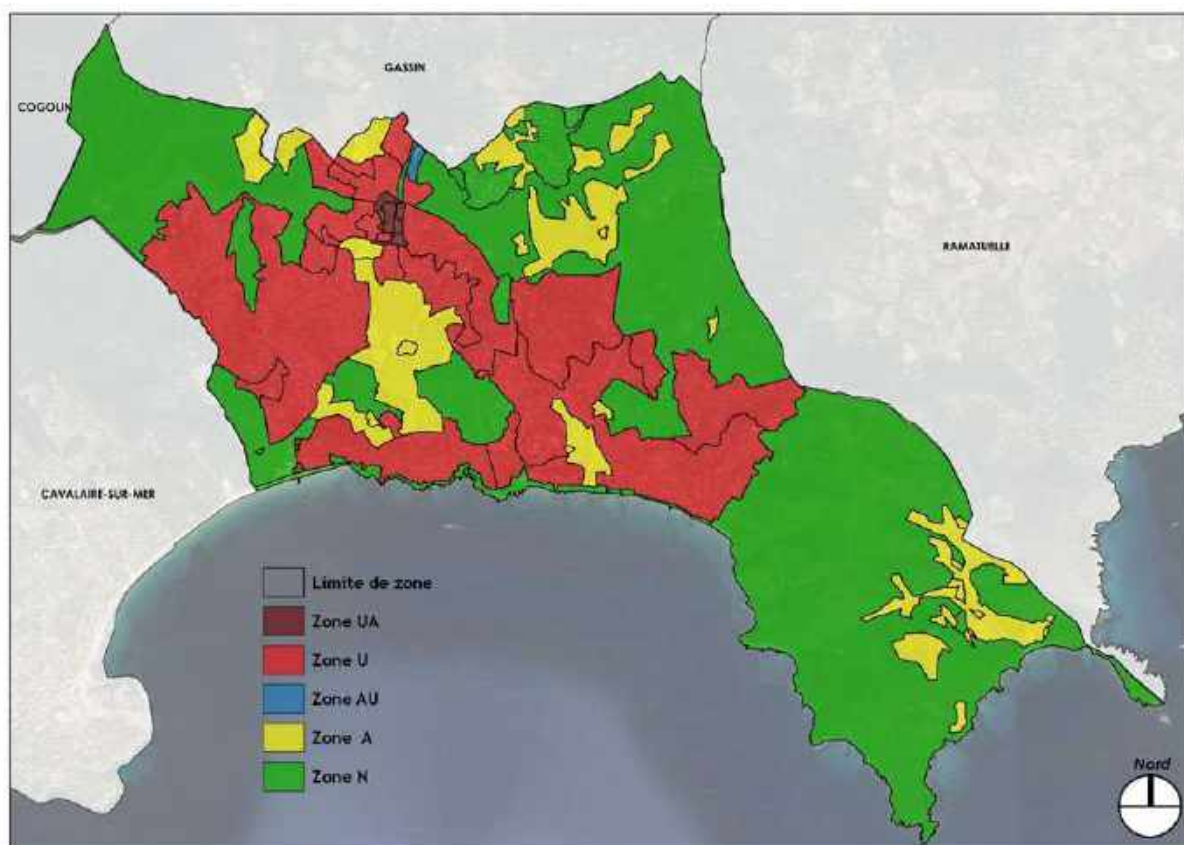
Nota : les différences infinitésimales de superficies annoncées dans le tableau ci-dessus, par rapport à celles mentionnées dans le bilan du PLU révisé (cf. 4.6), résultent des saisies émanant de différents logiciels cartographiques et du traitement des données SIG.

Entre les deux PLU, le zonage règlementaire simplifié a très peu évolué (13 % du territoire concerné) :

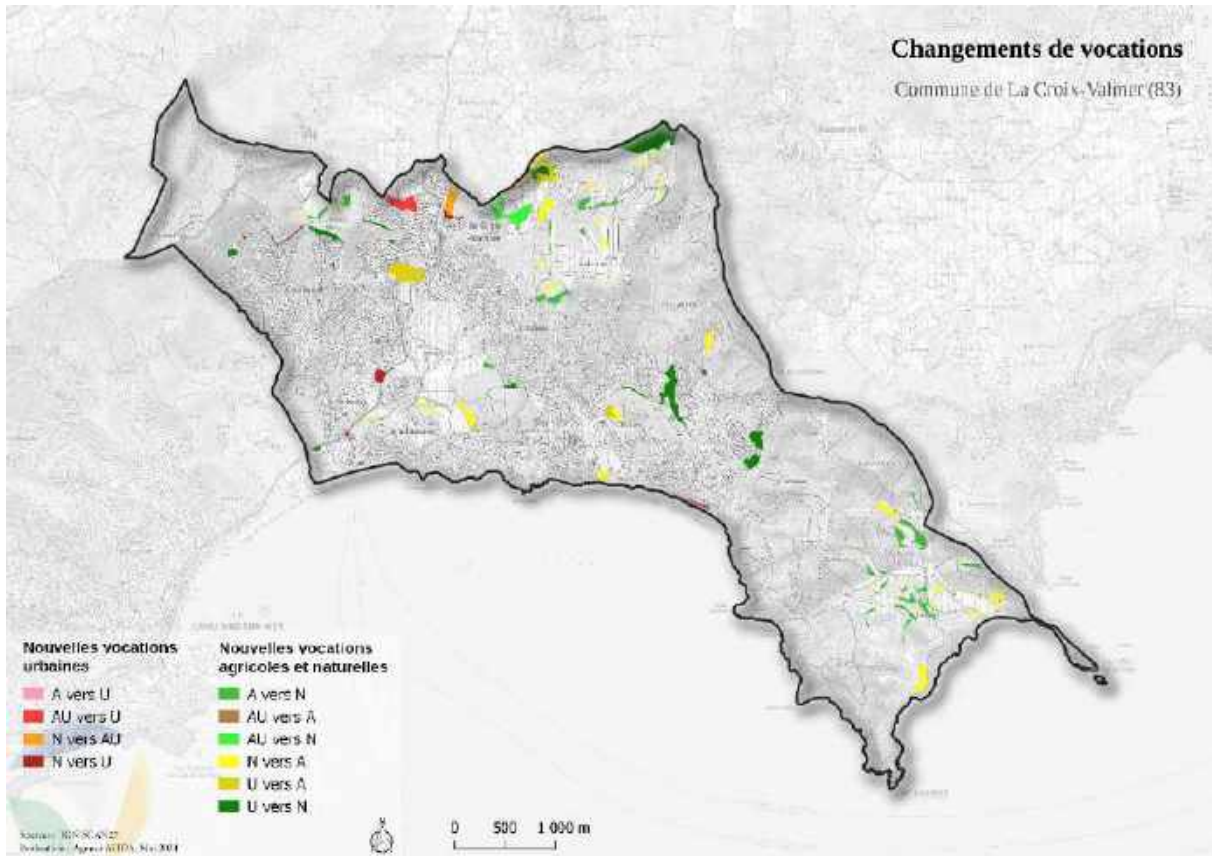
- Les surfaces naturelles (zones N) du territoire ont légèrement augmenté. Elles passent de 1248,18 ha à 1264,50 ha, soit une progression de 0,72 % (cf. Reconquête et réadaptation agricole et naturelle) ;
- La superficie des zones agricoles (zones A) a également augmenté. Elle progresse de 14,33 ha (0,63 %) (cf. Reconquête et réadaptation agricole et naturelle) ;
- La part des surfaces constructibles (zones AU) a diminué, elle passe de 10,35 ha à 2,63 ha. La consommation d'espace permise a donc été réduite de 75 %. Cette diminution s'est faite au profit des zones N, A et U ;
- Enfin, les zones urbanisées (zones U) ont été réduites de 23,63 ha, soit une diminution de 1,06 %. Cette diminution s'est faite au profit des zones A et N.



Zonage du PLU initial



Zonage du PLU révisé



Changements de vocations de zones entre le PLU initial et le PLU révisé

Secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI)

La comparaison entre le PLU 2007 et le PLU révisé permet d'identifier les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) négativement ou positivement par le PLU projeté.

Pour cette analyse, sont considérés comme des secteurs susceptibles d'être impactés :

- La nouvelle zone AU (1AU du Gourbenet), qui fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- L'ensemble des nouvelles zones U, à l'exception du secteur UAr déjà urbanisé correspondant au renouvellement urbain du cœur du village ;

Il s'agit de réaliser une analyse SIG (vérification par photo-interprétation) des parcelles non bâties présentes sur le territoire de la communal et classées soit en nouvelle zone U, c'est-à-dire urbanisables, soit en zone AU, autrement dit pouvant être artificialisées à terme et sous conditions. Ces deux ensembles constituant les zonages permettant une ouverture à l'urbanisation, ainsi que certains secteurs soumis à un aménagement spécifique ou faisant l'objet d'OAP. Il s'agit donc de parcelles dont l'occupation du sol est soit de nature agricole soit naturelle ou semi-naturelle. Ils correspondent ainsi (en partie, avec les secteurs d'OAP et ceux soumis à un aménagement spécifique) aux secteurs susceptibles d'être impactés significativement par le PLU, essentiellement du fait de la possibilité offerte par le PLU de consommer ces milieux agricoles et naturels en les artificialisant.

Par la suite, un travail de vérification a été effectué par photo-interprétation en utilisant des photographies satellitaires de 2017 afin de ne conserver que les parcelles non construites pour

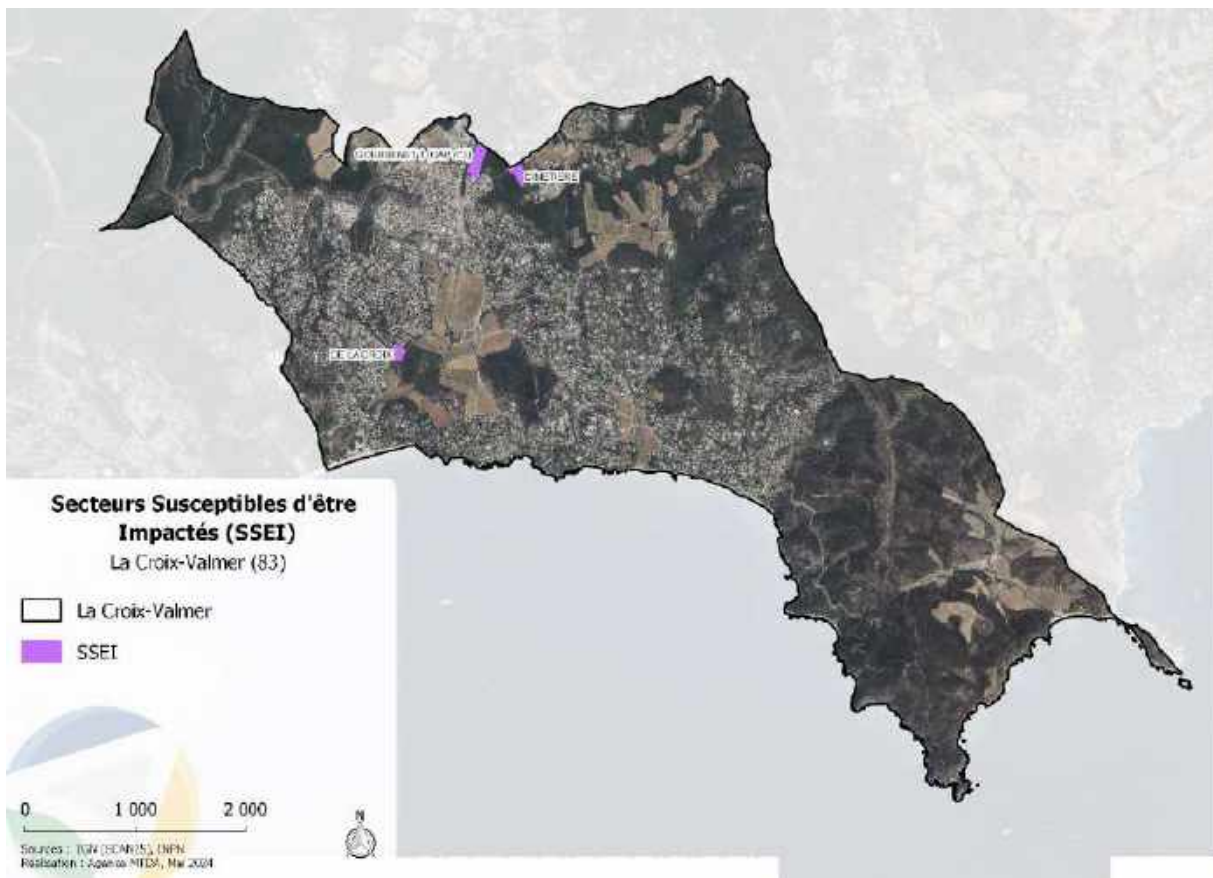
ensuite supprimer les secteurs ayant une faible emprise au sol (<0,1 ha) et pour lesquelles l'impact en cas d'artificialisation du sol est marginal. Pour donner suite à ce travail de cartographie et traitement SIG, un travail de vérification terrain a été réalisé notamment pour caractériser les types d'habitats naturels et les espèces fréquentant les différents sites.

Après analyse cartographique, **3 secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI)** ont été identifiés (cf. tableau ci-dessous).

Ces secteurs représentent une surface totale éminemment réduite de 5 hectares, soit moins de 0,3 % du territoire communal, dont :

- 1 hectare de nouvelle zone U, correspondant au secteur De La Croix ;
- 2,6 hectares de zone AU, correspondant à l'OAP n°2 du Gourbenet (l'OAP n°1 étant déjà urbanisée). Cette surface représente à elle seule 52% des SSEI ;
- 1,4 hectare correspondant au projet de futur cimetière.

Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	Surface (ha)
GOURBENET 1 (OAP n°2)	2,6
DE LA CROIX	1
CIMETIERE	1,4
TOTAL SSEI	5



Visite de terrain naturaliste

Le secteur du cimetière a fait l'objet d'une visite de terrain naturaliste par le bureau d'études MTDA.

Rappel méthodologique

La visite de terrain naturaliste a été réalisée le 03 avril 2024. Elle a eu pour premier objectif de vérifier les habitats naturels et semi-naturels ainsi que leurs fonctionnalités. En parallèle, ce passage de terrain a permis de préciser les enjeux potentiels ou avérés, d'un point de vue environnemental, sur le site. Il s'agit d'évaluer les sensibilités écologiques du secteur défini. Les potentialités d'accueil de la faune ou la flore sur les sites sont ainsi renseignées.

Les résultats des investigations de terrain sont présentés dans la fiche aux pages suivantes.

Tableau 1 : Méthodologie d'évaluation des enjeux réglementaires

NUL	Aucun des éléments cités dans les autres colonnes n'est présent sur le site.
FAIBLE	Proximité à un site Natura 2000 dont les enjeux coïncident avec les caractéristiques du site.
MODERE	Parcelle comprise dans le périmètre d'un site Natura 2000 mais sans enjeu coïncidant. Alignements d'arbres en bord de voirie.
FORT	Présence de Zone Humide (critère habitat). Parcelle comprise dans le périmètre d'un site Natura 2000 dont les enjeux coïncident avec les caractéristiques du site (habitats d'intérêt communautaire). Présence potentielle d'une espèce protégée (donnée bibliographique non confirmée sur le terrain). Présence d'un cours d'eau adjacent à la parcelle ou au sein de la parcelle.
TRES FORT	Présence de Zone Humide (critère habitat). Parcelle comprise dans le périmètre d'un site Natura 2000 dont les enjeux coïncident avec les caractéristiques du site. Présence <u>avérée</u> d'une espèce protégée.

Tableau 2 : Méthodologie d'évaluation des enjeux non réglementaires

NUL	Aucun des éléments cités dans les autres colonnes n'est présent sur le site.
FAIBLE	Habitat(s) favorable(s) à la biodiversité ou ayant un rôle dans la matrice paysagère (par exemple rôle de corridor, dernier boisement dans le secteur, zone refuge pour des espèces présentes ou zone d'alimentation).
MODERE	Présence potentielle d'habitat communautaire. Présence de dendrohabitats (vieux arbres à cavités, excroissances, arbres morts, etc.). Eléments ayant un rôle de corridor écologique mais non intégrés à la TVB régionale.
FORT	Présence <u>avérée</u> d'habitat d'intérêt communautaire. Présence d'une ripisylve. Présence d'un corridor fonctionnel ou d'un réservoir de biodiversité défini dans la TVB régionale et confirmé sur le terrain.
TRES FORT	Habitat(s) favorable(s) à la présence d'espèces à forts enjeux (protégées/menacées) répertoriées sur les secteurs.

(A chaque niveau d'enjeu, les critères d'évaluation peuvent se cumuler)

Cette fiche présente le contexte écologique du site (zonages écologiques proches), les espèces à enjeux identifiées dans la bibliographie ainsi que le diagnostic de terrain avec les informations suivantes :

- Localisation du site ;
- Type de parcelle : usages ; surface ;

- Observations : habitats naturels et semi-naturels ; espèces observées ; éléments à enjeux ;
- Intégration aux zonages écologiques ;
- Présence d'éléments rattachables aux trames vertes et bleues (corridors et réservoirs de biodiversité).
- Cartographie ;
- Récapitulatifs des enjeux¹ ;
- Obligations² et recommandations³.

Certains **enjeux**¹ impliquent des **obligations**² tels que des restrictions ou la mise en place de mesures réglementaires, il s'agit des **enjeux réglementaires** liés à :

- La présence d'espèce protégées (*dossier CNPN*) [Art. L411-1 et L411-2 du code de l'Environnement] ;
- L'intégration du site à un zonage réglementaire ou proximité direct du site à ce zonage (*évaluation d'incidence au titre de Natura 2000*) ;
- Présence de zones humides [Art.L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement] ;
- Proximité à un cours d'eau (*dossier loi sur l'eau*) ;
- Présence d'alignement d'arbres en bord de voiries [Art. L. 350-3 et R. 350-20 à R. 350-31 du code de l'environnement].

Ces obligations ou restrictions dépendent du type de projet.

D'autres enjeux peuvent être identifiés sur les sites, sans nature réglementaire. Ces enjeux non réglementaires peuvent être liés à :

- La présence d'habitats favorables à la biodiversité (ronciers, vieux arbres à cavités, haie champêtre pluristratifiée et diversifiée, prairie fleurie diversifiée) ;
- La présence de corridor écologique (alignements arbres non bords de voirie, haie, ripisylve) ;
- Etc.

Des recommandations³, de l'ordre du conseil, seront proposées pour répondre à ces enjeux. Leur objectif est de favoriser l'intégration de la biodiversité dans les projets d'aménagement ou de construction futur et/ou de limiter l'impact de ses derniers.

Méthode de décision de l'avis sur le projet

Non réglementaires →	NUL	FAIBLE	MODERE	FORT / TF
Réglementaires ↘				
NUL	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE sous conditions	DEFAVORABLE
FAIBLE	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE sous conditions	DEFAVORABLE
MODERE	FAVORABLE sous conditions	FAVORABLE sous conditions	FAVORABLE sous conditions	DEFAVORABLE
FORT / TF	DEFAVORABLE	DEFAVORABLE	DEFAVORABLE	DEFAVORABLE

Case orange : favorable sous conditions à défavorable en fonction de si toute la parcelle est concernée ou non + avis de l'expert / Case vide : faible à favorable sous conditions en fonction avis expert
*Favorable sous condition * ajoute une note après la fiche*

Nom du site	Commune		Avis sur le projet :
Parcelle 0B 4654	LA CROIX VALMER		FAVORABLE <u>sous conditions*</u>
Natura 2000	ZNIEFF I	ZNIEFF II	PNR
-	-	-	Intégré au Parc national de Port-Cros

Caractéristiques générales du site

Localisation : Le site est localisé à l'ouest de la commune de La Croix-Valmer, le long de la Route du Brost.

Type de parcelle : Il s'agit d'une parcelle forestière ouverte au public d'une surface d'1,5 ha.

Observations : Le site est un boisement mixte de Chêne liège (*Quercus suber*) et de Chêne pubescent (*Quercus pubescens*). Il est bordé au nord et à l'ouest de réseaux routiers. Les forêts à *Quercus suber* sont des habitats d'intérêt communautaire (n°9330) qui est en diminution alors que c'est une espèce que l'on rencontre principalement dans le Var. De plus, c'est une espèce qui, grâce à son écorce en liège difficilement inflammable, a le pouvoir de lutter contre les incendies. Du mimosa (*Acacia dealbata*) commence à coloniser les bords de route, c'est une espèce exotique envahissante importée d'Australie qui étouffe les espèces indigènes. Sa présence est à surveiller. La date de passage étant tôt dans la saison, elle ne permet pas d'établir un inventaire exhaustif de la faune et de la flore protégée et patrimoniale du site.

Intégration aux zonages écologiques : Le site fait partie de l'aire d'adhésion du Parc Naturel National de Port-Cros (FR3400002).

Validation et précisions des trames écologiques : Les boisements en périphérie de La Croix Valmer n'ont pas cessé d'être artificialisés depuis les 50 dernières années. Ainsi, aujourd'hui ce secteur représente un maigre corridor écologique pour les espèces sauvages qu'il s'agirait de conserver.

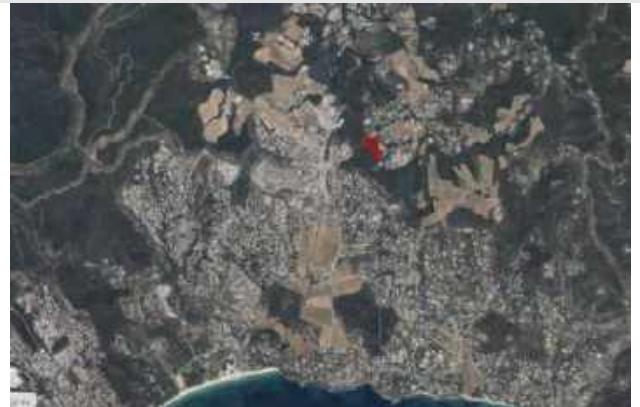
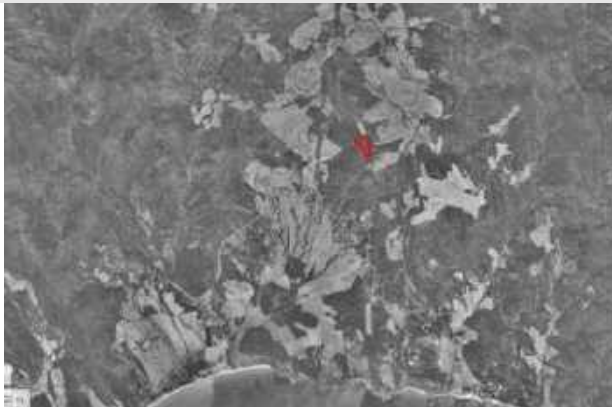
Habitats naturels et semi-naturels

La Croix-Valmer (83)





Photos du site



Evolution du couvert boisé entre 1965 et 2020 (source : Géoportail)

Enjeux identifiés et potentiels

ENJEU REGLEMENTAIRE	ENJEUX NON REGLEMENTAIRES
<p style="text-align: center;">Potentiellement MOYEN</p>	<p style="text-align: center;">FORT</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Aucune espèce protégée n'a été observée lors du passage, mais les arbres morts sur pied sont des habitats potentiels pour des chauves-souris ainsi que des espèces patrimoniales de coléoptères saproxyliques. (Grand capricorne et Lucane cerf-volant) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La forêt de Quercus suber est un habitat d'intérêt communautaire en forte régression. Il est un moyen de lutte contre les incendies, qui est un véritable fléau dans le Sud de la France.
<p>Obligations</p>	<p>Recommandations</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eviter printemps été lors de la nidification et l'élevage des jeunes. ▪ Si présence avérée de chauve-souris : limiter au maximum l'abattage des arbres creux : dossier CNPN 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Respecter le calendrier d'intervention, en dehors des périodes de sensibilité de la flore et la faune (mars-août à éviter). ▪ Protéger le reste des boisements pour en faire des corridors écologiques. Officialiser cette protection avec un outil juridique ou de mise en valeur. ▪ Réalisation d'un éco-cimetière paysager (sans produits phytosanitaires, avec une fauche tardive, des nichoirs et un ensemencement avec des espèces locales).

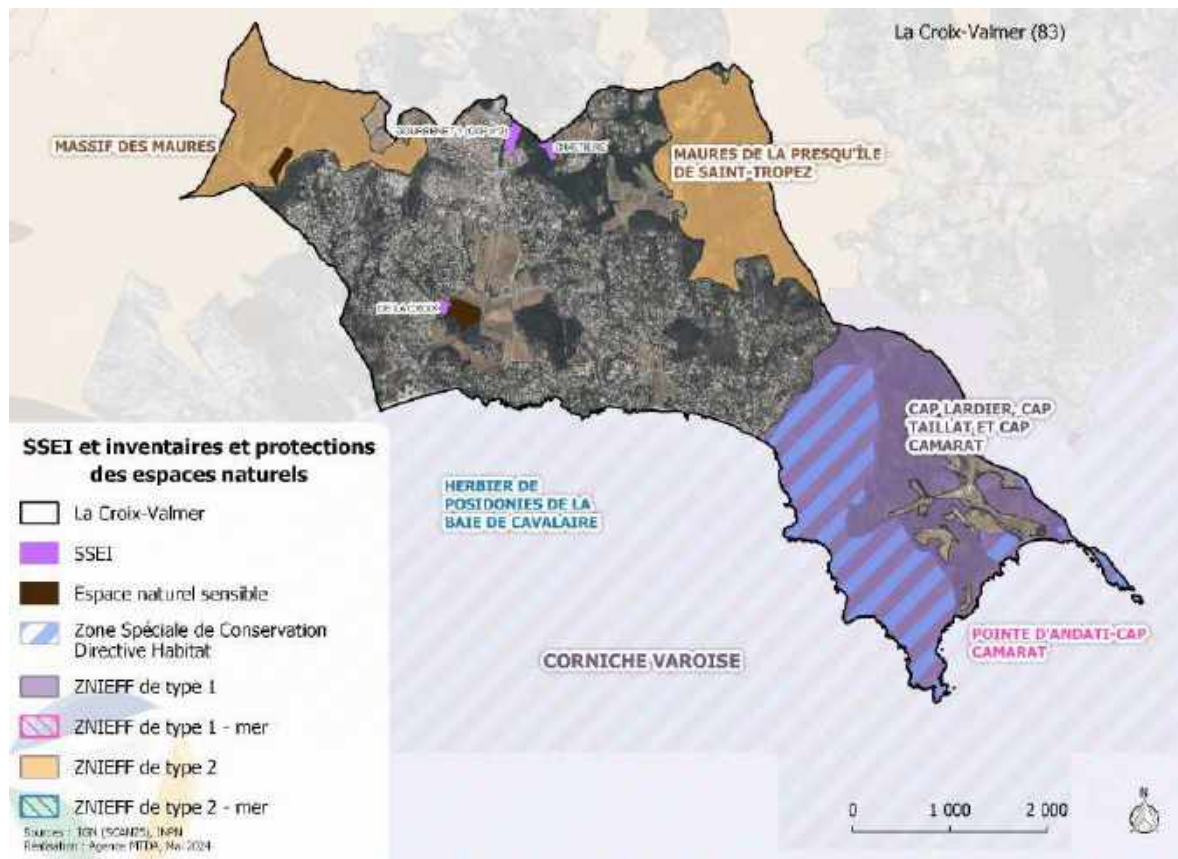
- Réfléchir les éclairages extérieurs en fonction des enjeux et pour préserver la trame noire (orientation vers le bas, couleurs, intensité, périodes d'activités des éclairages).

Conclusion : Avis FAVORABLE sous conditions*

Ce boisement de chêne liège est un habitat d'intérêt communautaire (9330), en limite d'aire d'adhésion du Parc National de Port-Cros, qui peut héberger des chauves-souris. Nous recommandons que tout aménagement dans cette zone fasse l'objet d'un suivi écologique du projet et prennent en compte toutes les mesures proposées ci-dessus. Le projet de cimetière devra être particulièrement soigné en matière de traitement paysager, voire de préservation de certaines parties des boisements existants.

Incidences des SSEI sur les différentes thématiques environnementales

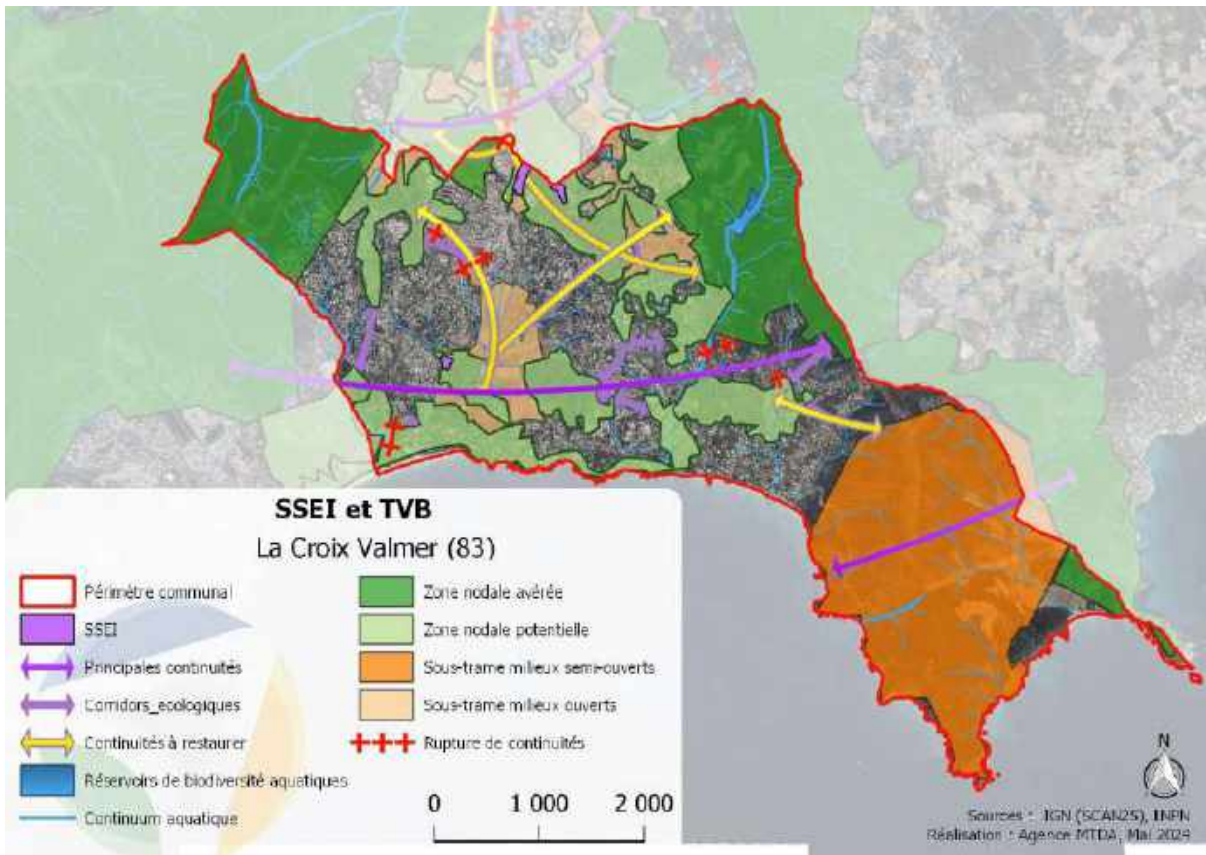
Les secteurs susceptibles d'être impactés et les milieux naturels



Aucun SSEI n'est concerné par un périmètre d'inventaire ou de protection des espaces naturels. Aucun SSEI n'est situé en Natura 2000.

Le projet de PLU ne devrait donc pas porter atteinte de manière significative aux milieux naturels et à la biodiversité.

Les secteurs susceptibles d'être impactés et la trame verte et bleue

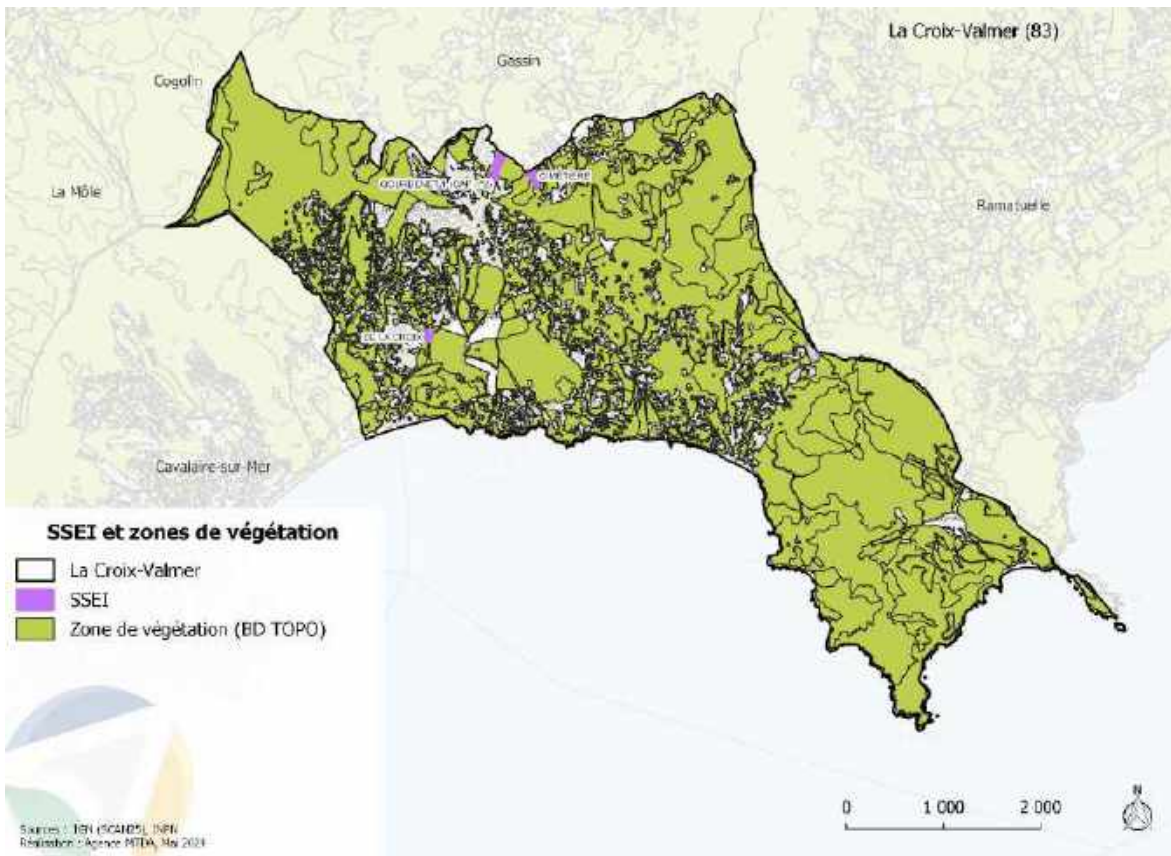
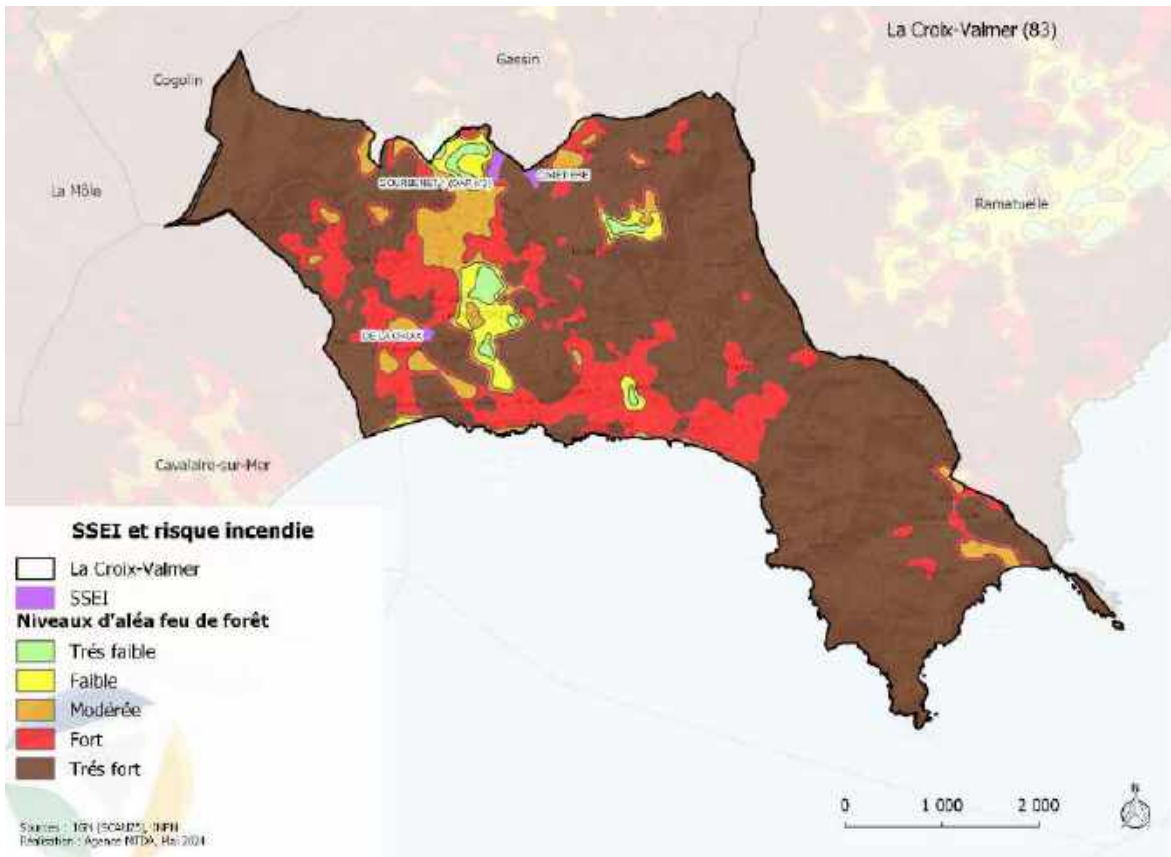


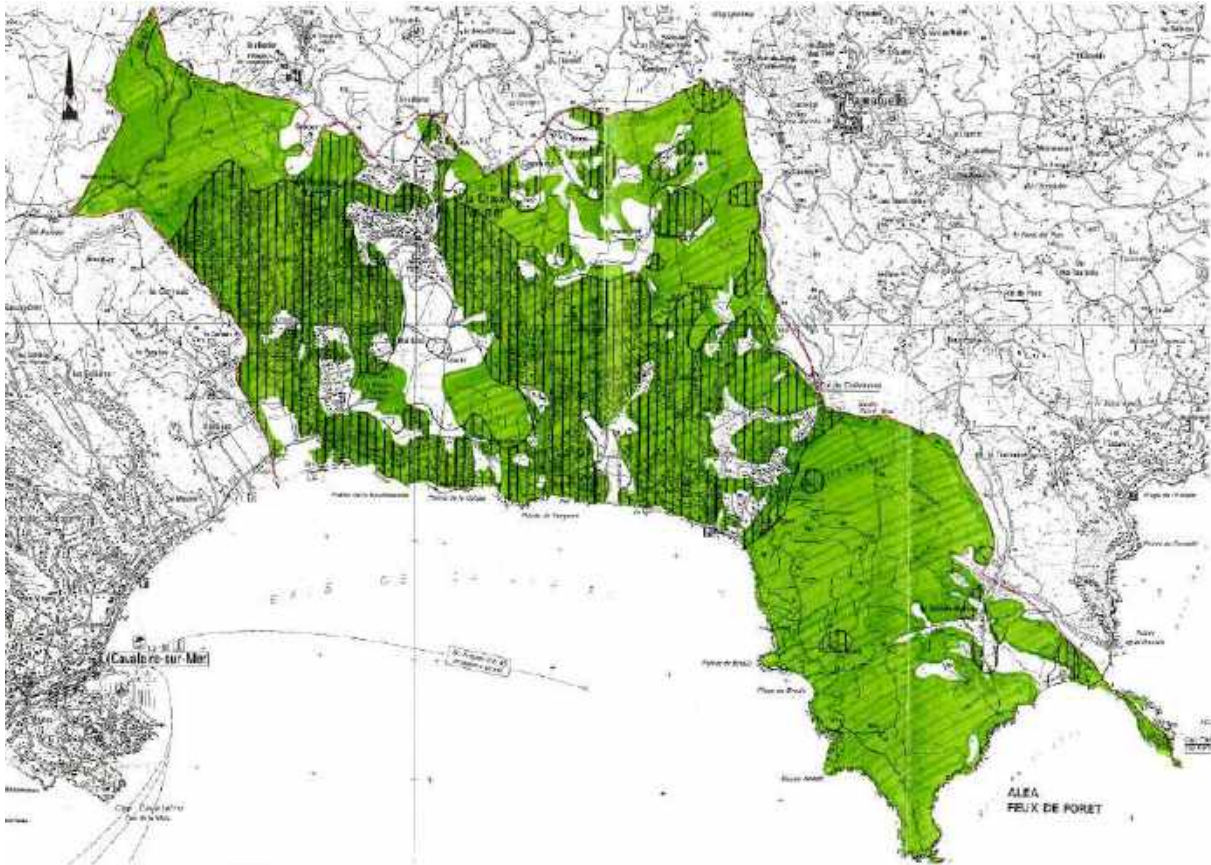
Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par une sous-trame ?	SSEI concerné par un continuum ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	NON	Le secteur est concerné par une zone nodale potentielle au nord et par la sous-trame des milieux ouverts au sud. Néanmoins, la limitation drastique de sa superficie (2,6 hectares) permet de préserver le continuum Nord-Sud.
DE LA CROIX	OUI	OUI	Le secteur est compris en zone nodale potentielle et dans la sous-trame des milieux ouverts. Il est traversé par un continuum aquatique à l'ouest (affluent du vallon de Tabarin).
CIMETIERE	OUI	NON	Le secteur est entièrement localisé dans un réservoir de biodiversité forestier à restaurer.

Les 3 SSEI sont concernés par au moins une sous-trame ou par un continuum (continuum aquatique uniquement). Le SSEI De la Croix est concerné par ces deux types d'éléments constitutifs de la TVB.

Le projet de PLU devra veiller à prendre en compte la TVB sur l'ensemble des secteurs en question. Néanmoins, les incidences sur la TVB demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites des secteurs concernés.

Les secteurs susceptibles d'être impactés et les risques feux de forêt



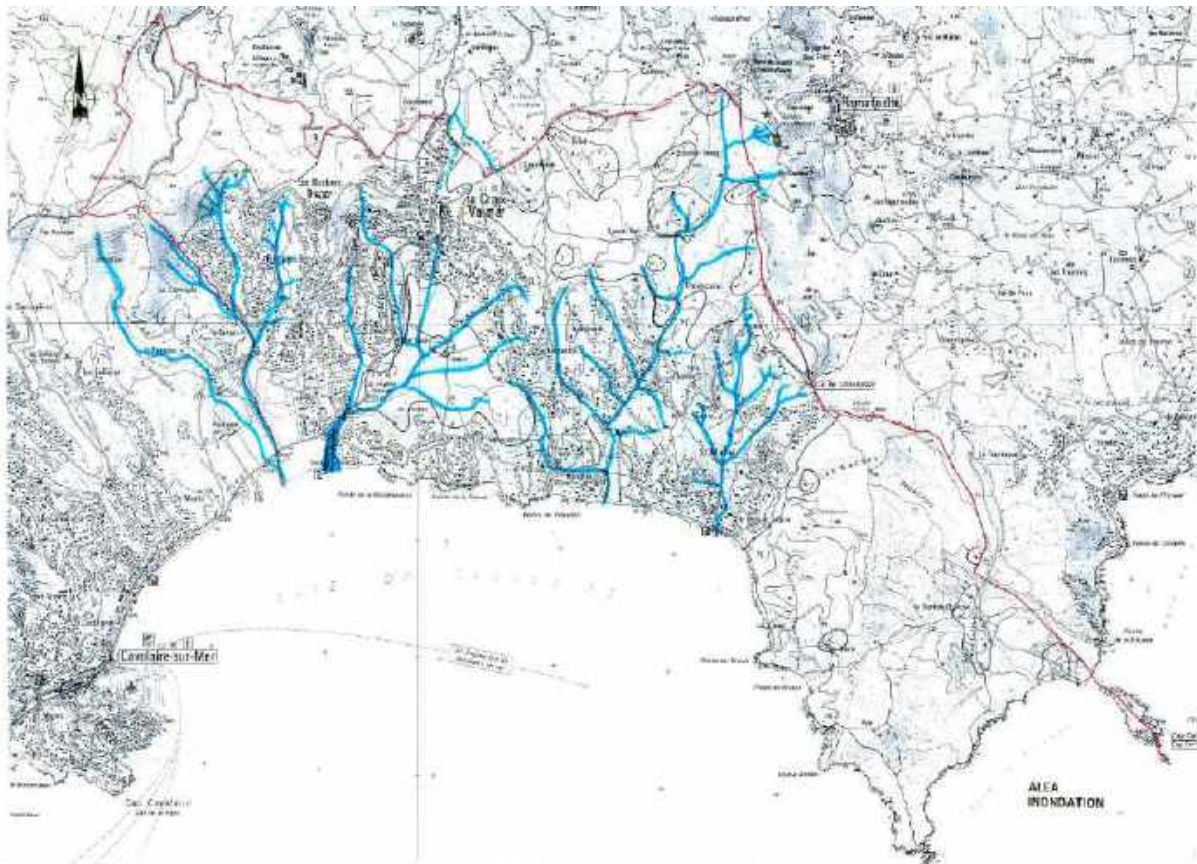
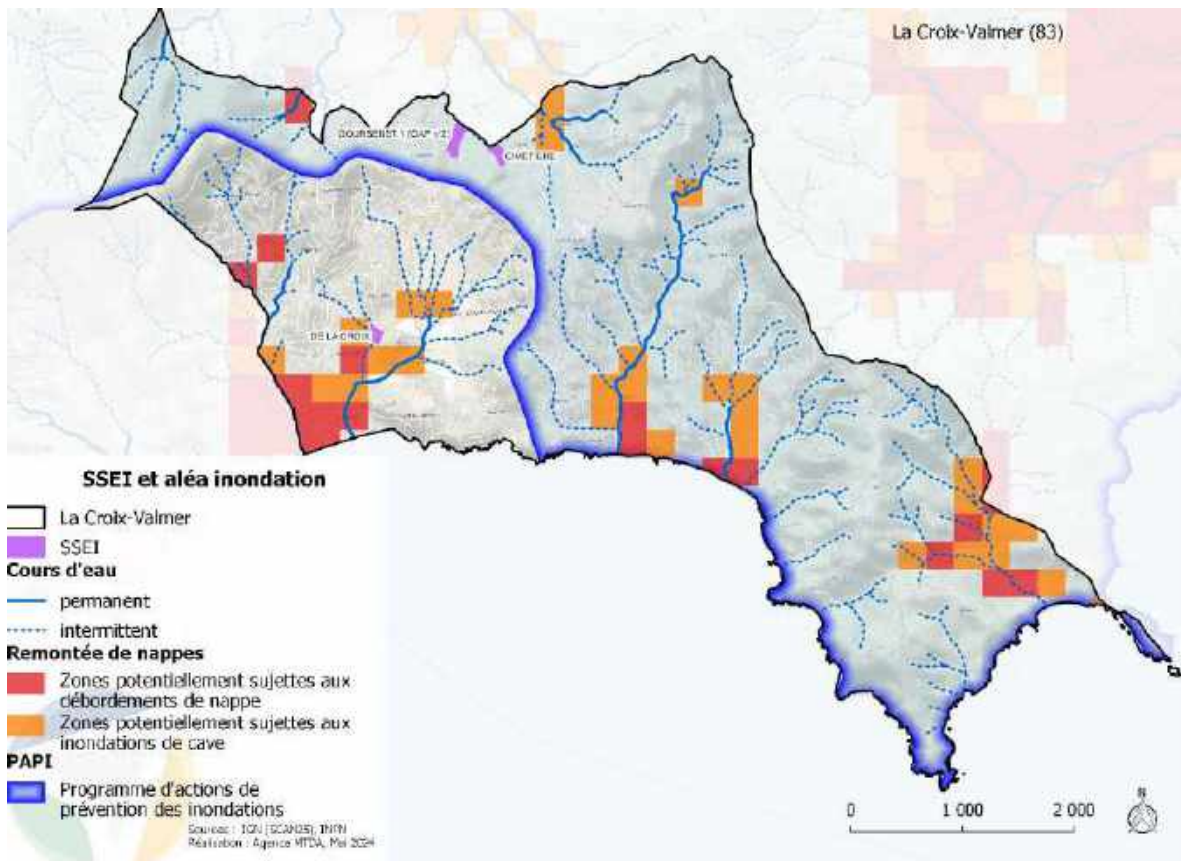


Aléa feux de forêt sur la commune de La Croix Valmer (Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs, DDTM 88)

Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par la végétation (BD TOPO) ?	SSEI concerné par la carte d'aléa de l'Etat ?	Niveau d'aléa feu de forêt (Massif des Maures)	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	OUI	Aléa très faible à très fort	Etant localisé en grande partie dans une zone boisée, la majorité du secteur est concerné par un aléa très fort.
DE LA CROIX	OUI	OUI	Aléa très faible à très fort	La majorité du secteur est concerné par un aléa très fort.
CIMETIERE	OUI	OUI	Aléa très fort	Etant entièrement localisé sur une zone boisée, le secteur est concerné par un aléa très fort.

Tous les SSEI sont concernés par le risque feu de forêt. Des mesures devront être mises en œuvre dans le cadre des aménagements afin de réduire au maximum ce risque très prégnant sur la commune. A ce titre, l'aménagement de la zone 1AU du Gourbenet (extension de la zone d'activités économiques) s'accompagnera par la suppression du couvert végétal existant et cette zone sera équipée de l'ensemble des équipements permettant sa défense incendie (largeur de la voie d'accès et de desserte, poteaux incendie, etc). Concernant le projet de cimetière paysager, aucune capacité d'accueil permanente n'y sera autorisée.

Les secteurs susceptibles d'être impactés et les risques inondation



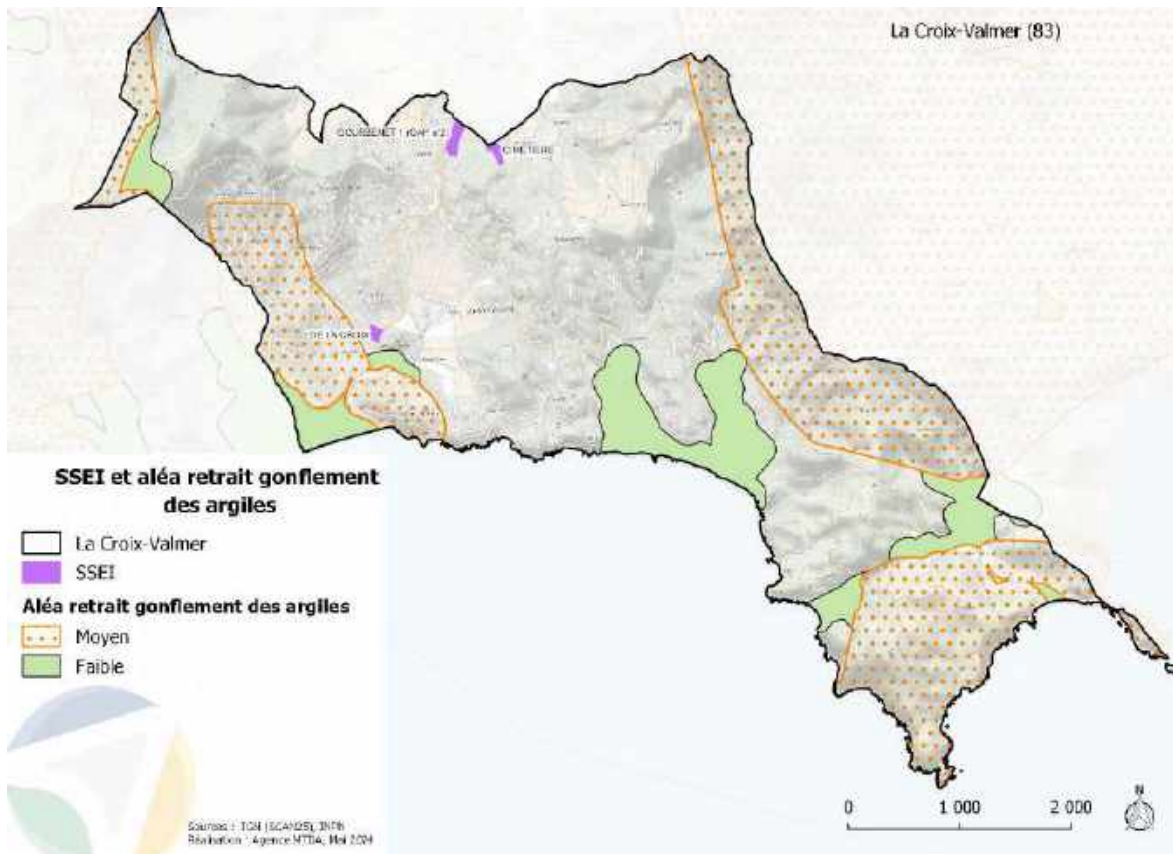
Aléa inondation sur la commune de La Croix Valmer (Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs, DDTM 83)

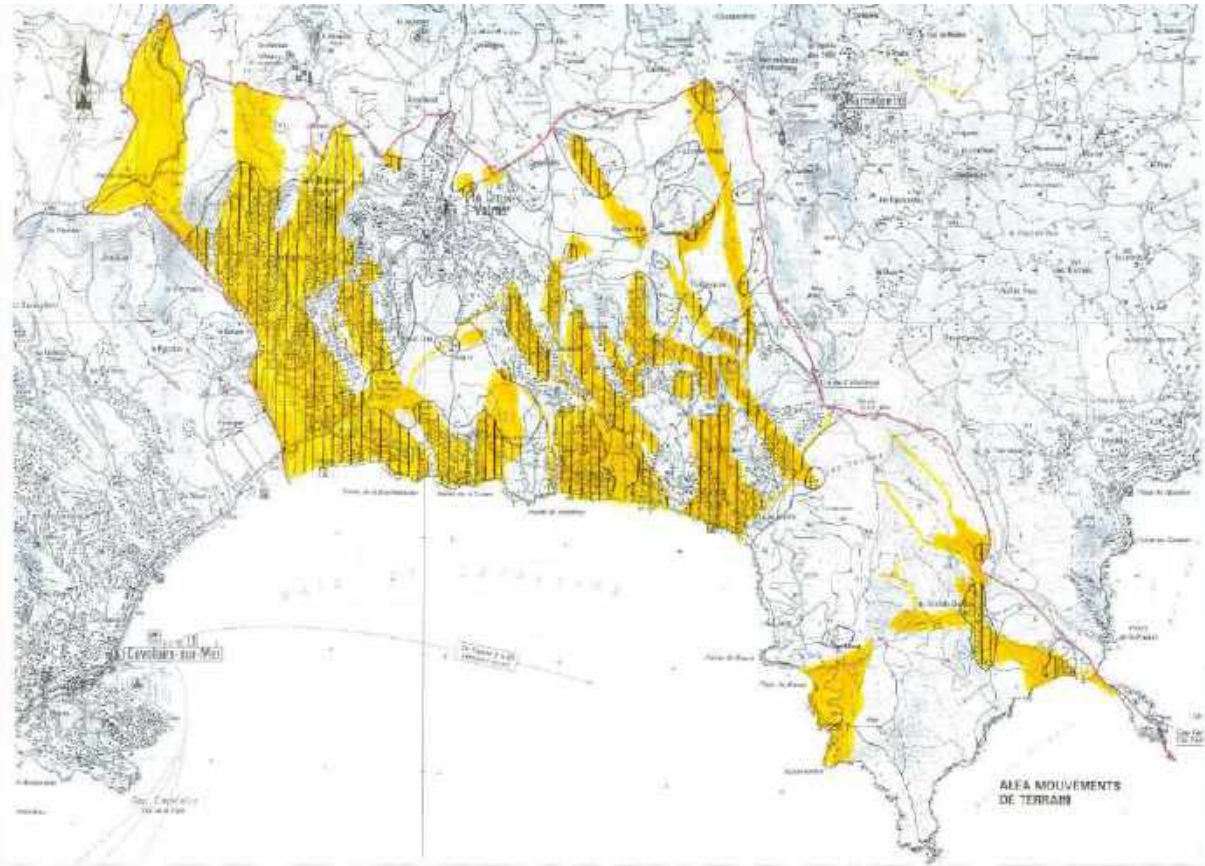
Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par un cours d'eau ?	SSEI concerné par la carte d'aléa de l'Etat ?	SSEI concerné par le risque de ruissellement pluvial	SSEI concerné par le PAPI	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	NON	OUI	NON	OUI	Le secteur est concerné par un cours d'eau au sud du secteur (jusqu'au rond-point) d'après la carte d'aléa inondation de l'Etat. Ce cours d'eau n'est pas représenté sur la carte du réseau hydrographique.
DE LA CROIX	OUI	OUI	NON	NON	Le secteur est concerné par le risque inondation dans sa partie ouest (affluent du vallon de Tabarin).
CIMETIERE	NON	NON	NON	OUI	Le secteur n'est pas directement concerné par un cours d'eau, mais il est situé à environ 30 m d'un cours d'eau intermittent.

D'après la carte d'aléa inondation établie par l'Etat (Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs), 2 SSEI sur 3 sont concernés par l'aléa inondation, bien que Gourbenet 1 n'est pourtant pas traversé par un cours d'eau d'après la carte du réseau hydrographique.

Au final, les 3 SSEI sont ou sont potentiellement concernés par les risques d'inondation. Le risque devra donc être mis en compte dans les secteurs en question. Néanmoins, les incidences demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites des secteurs concernés.

Les secteurs susceptibles d'être impactés et les risques mouvement de terrain



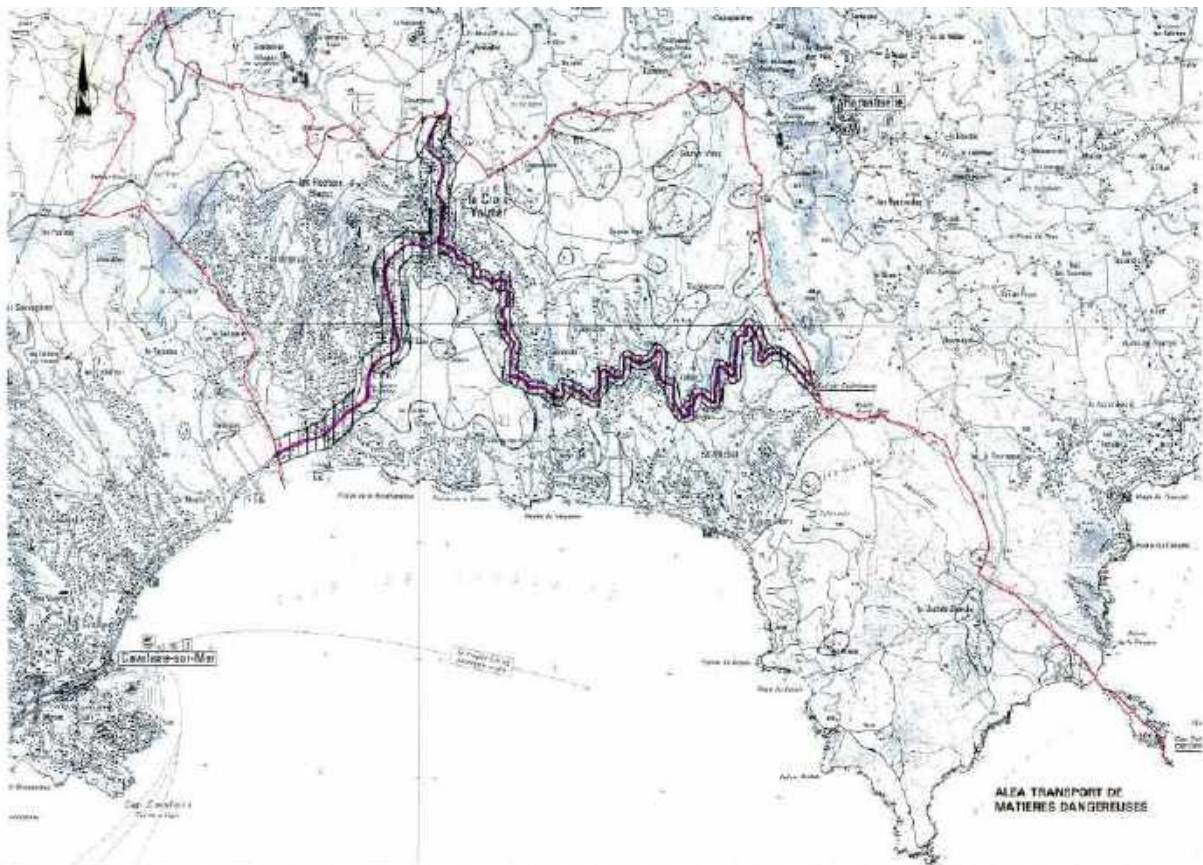
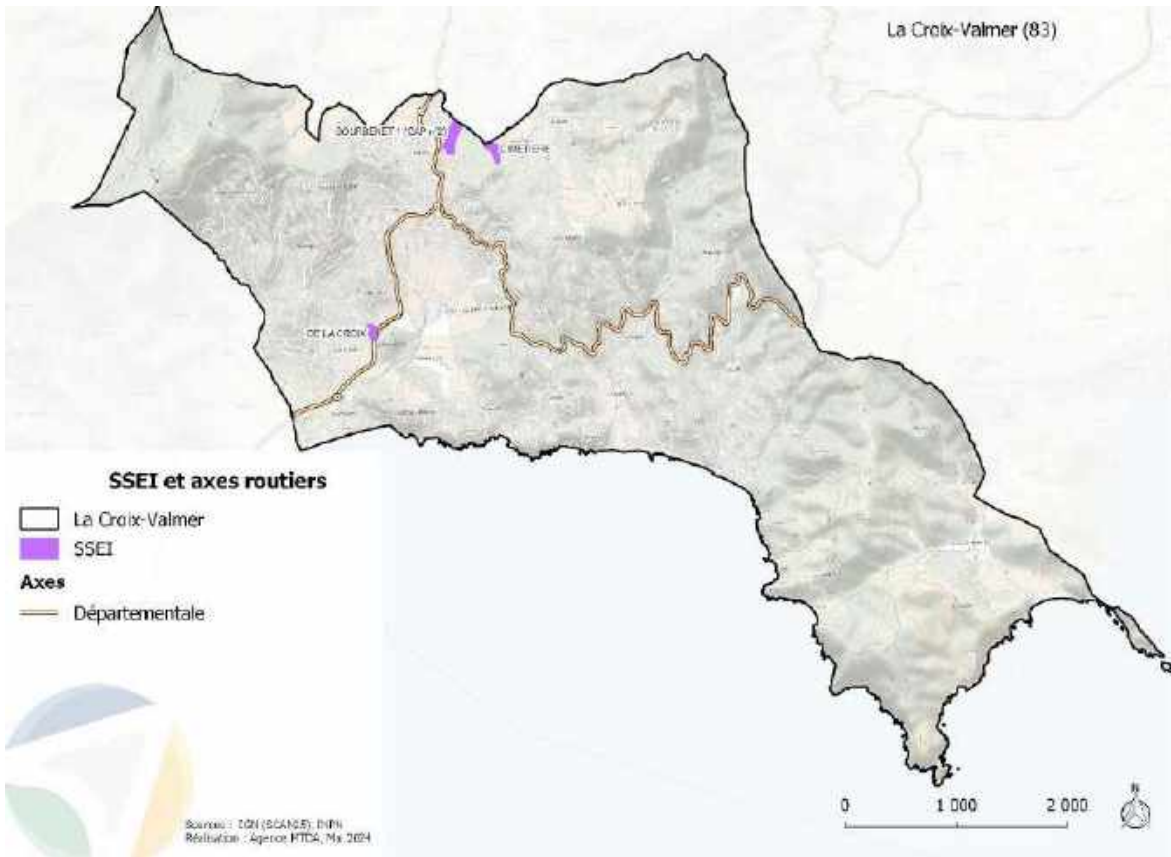


Aléa mouvement de terrain sur la commune de La Croix Valmer (Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs, DDTM 88)

Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par l'aléa retrait gonflement des argiles ?	SSEI concerné par la carte d'aléa de l'Etat ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	NON	OUI	Le secteur est concerné par l'aléa au sud-est.
DE LA CROIX	NON	OUI	Le secteur est concerné en grande partie par l'aléa.
CIMETIERE	NON	OUI	OUI

Les 3 SSEI sont concernés par la carte d'aléa mouvement de terrain de l'Etat. Le risque devra être pris en compte dans ces secteurs. Néanmoins, les incidences demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites des secteurs concernés.

Les secteurs susceptibles d'être impactés et les risques liés au transport de marchandises dangereuses

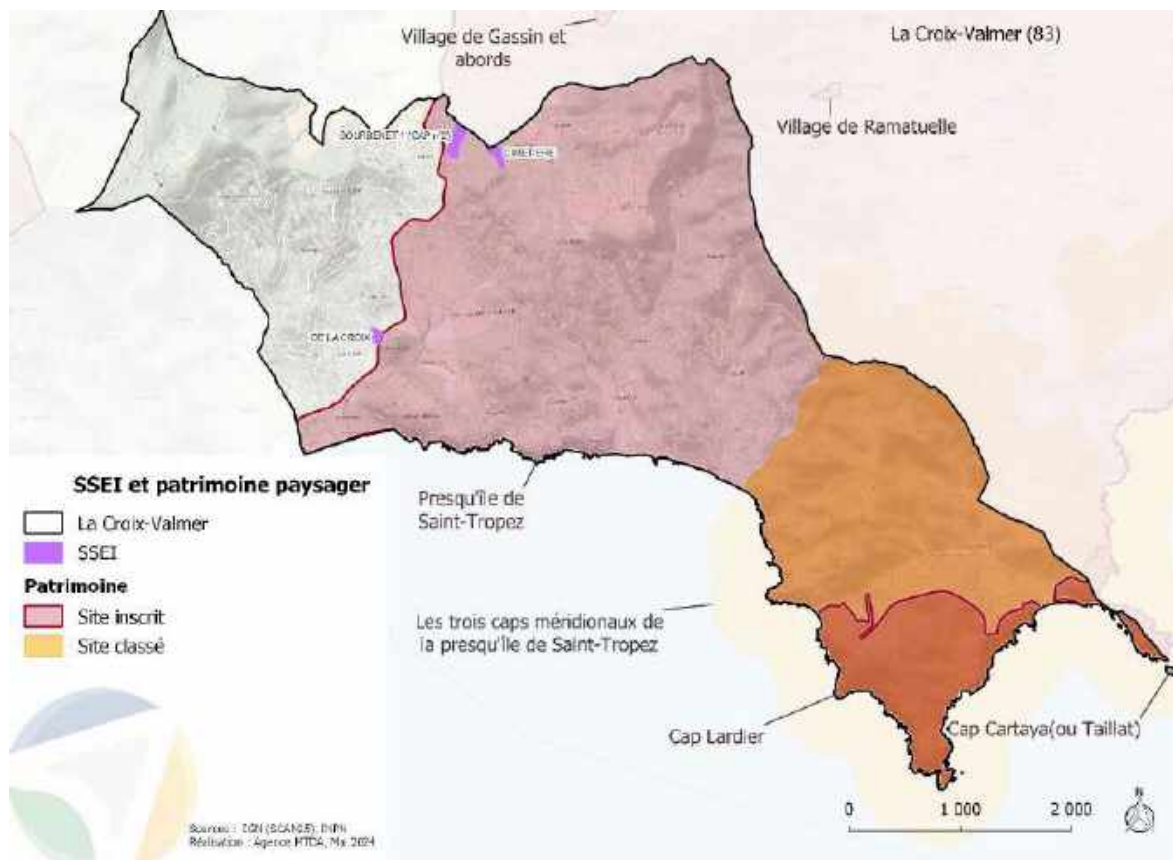


Aléa transport de matières dangereuses sur la commune de La Croix Valmer (Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs, DDTM 83)

Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par la carte d'aléa de l'Etat ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	Le secteur est concerné par la zone d'aléa autour de la D559 à l'ouest.
DE LA CROIX	OUI	Le secteur est traversé entièrement par la D559.
CIMETIERE	NON	

2 SSEI sur les 3 sont concernés par l'aléa transport de matières dangereuses. Néanmoins, les incidences demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites des secteurs concernés.

Les secteurs susceptibles d'être impactés et le patrimoine bâti et paysager



Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par le site inscrit ou le site classé ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	Le secteur est concerné par le site inscrit dans sa totalité.
DE LA CROIX	OUI	Le secteur borde légèrement le site inscrit à l'est.
CIMETIERE	OUI	Le secteur est concerné par le site inscrit dans sa totalité.

Les 3 SSEI sont concernés directement par le site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez ». Ils ne sont pas concernés par les autres sites classés ou inscrits.

Le projet de PLU devra veiller à prendre en compte ces sites sur l'ensemble des secteurs en question. Néanmoins, les incidences demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites des secteurs concernés.

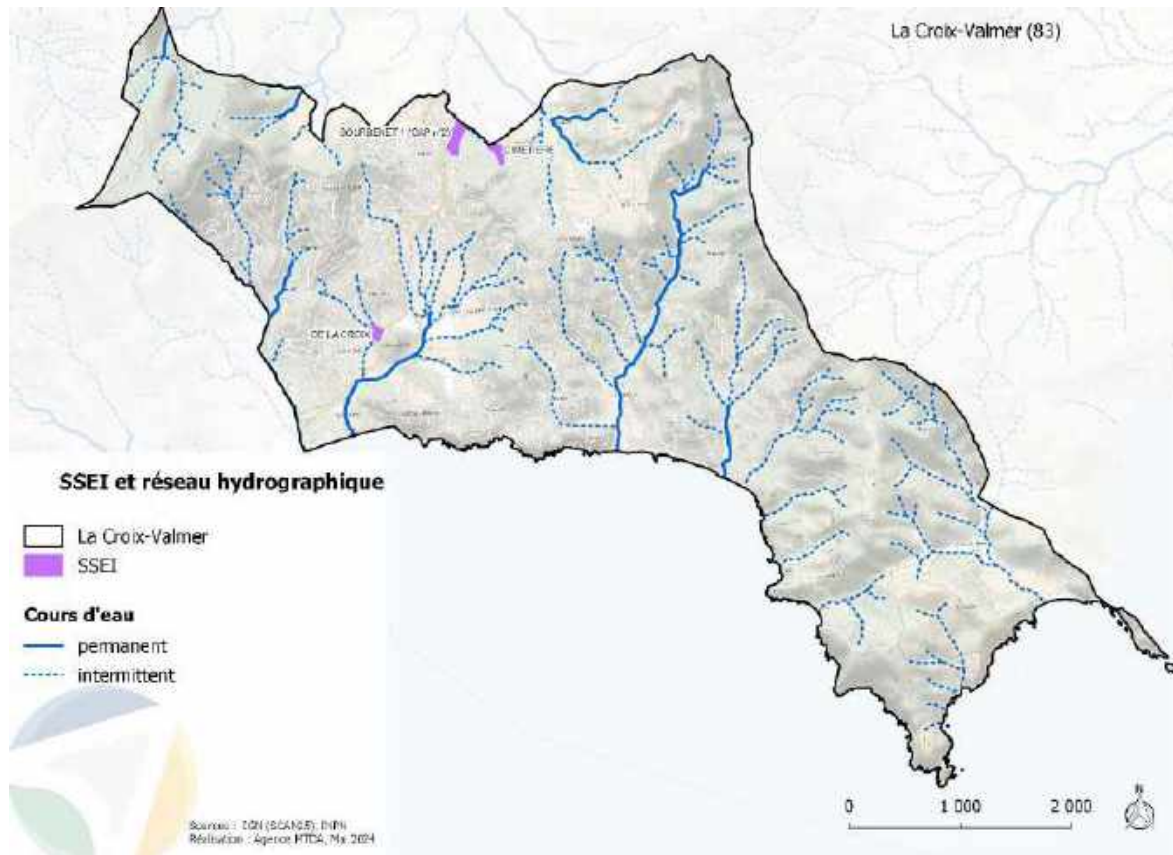
En outre, aucun secteur ne concerne des éléments de patrimoine bâti et paysager que le PLU a identifié comme devant être préservé et mis en valeur.

De plus, sur les secteurs concernés, les règles d'urbanisme fixées par le PLU prennent favorablement en compte l'intégration architecturale et paysagère des constructions existantes et futures.

Enfin, le projet de cimetière fera l'objet d'une attention particulière en matière de conception et de réalisation paysagère.

Les secteurs susceptibles d'être impactés et la ressource en eau

- Réseau hydrographique



Le tableau ci-dessous liste les SSEI concernés par un cours d'eau.

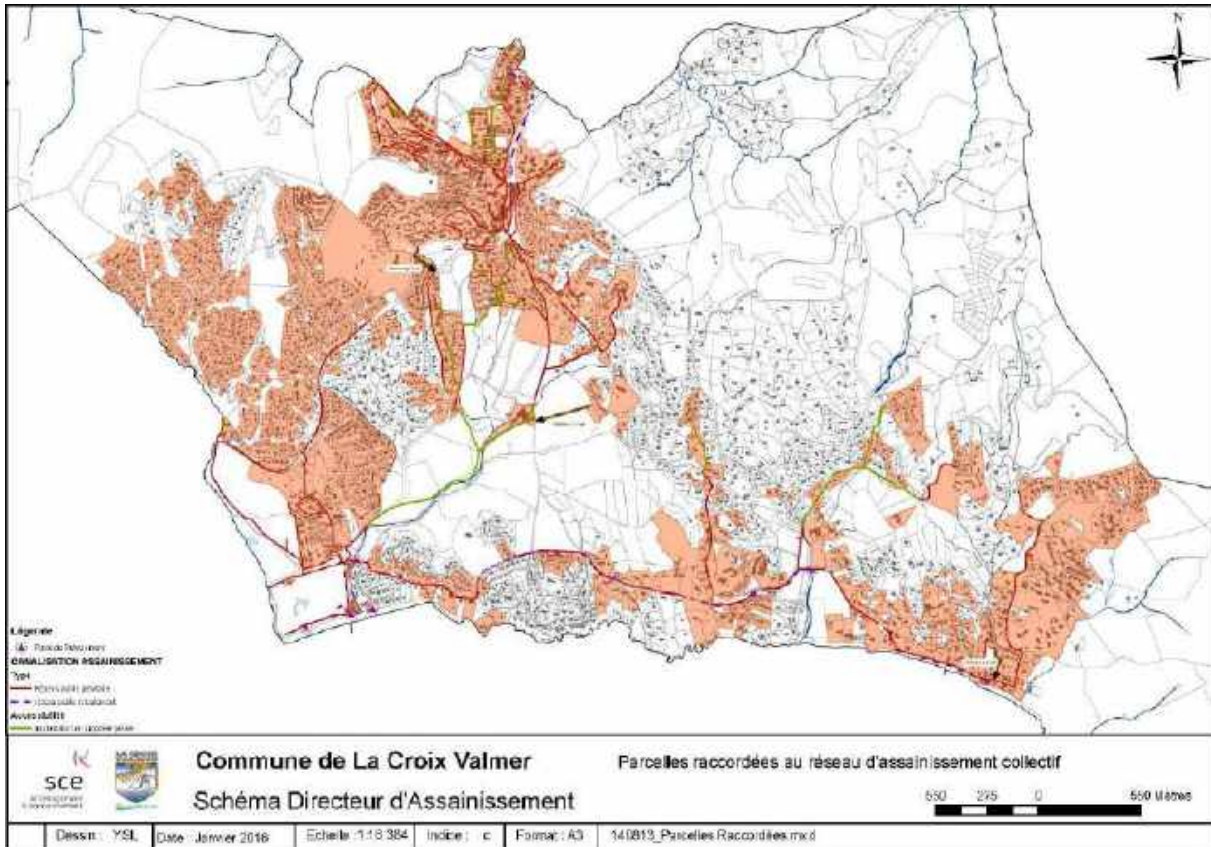
Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par un cours d'eau ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	Le nord secteur est concerné par un cours d'eau intermittent.
DE LA CROIX	OUI	Affluents intermittents du vallon de Tabarin à l'ouest du secteur
CIMETIERE	OUI	Le secteur n'est pas directement concerné par un cours d'eau, mais il est situé à environ 30 m d'un cours d'eau intermittent.

Les 3 SSEI sont concernés par un cours d'eau permanent ou intermittent. Des incidences sur l'état des cours d'eau concernés peuvent potentiellement survenir (incidences sur la qualité et la quantité des eaux). Néanmoins, ces incidences demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites des secteurs concernés.

L'eau potable

Eu égard à l'objectif d'un développement démographique modéré, tel que retenu par la commune pour l'horizon 2032 (+ 320 nouveaux habitants permanents), les ressources actuellement mobilisables sont suffisantes pour répondre aux besoins en eau actuels et futurs de la commune.

- L'assainissement

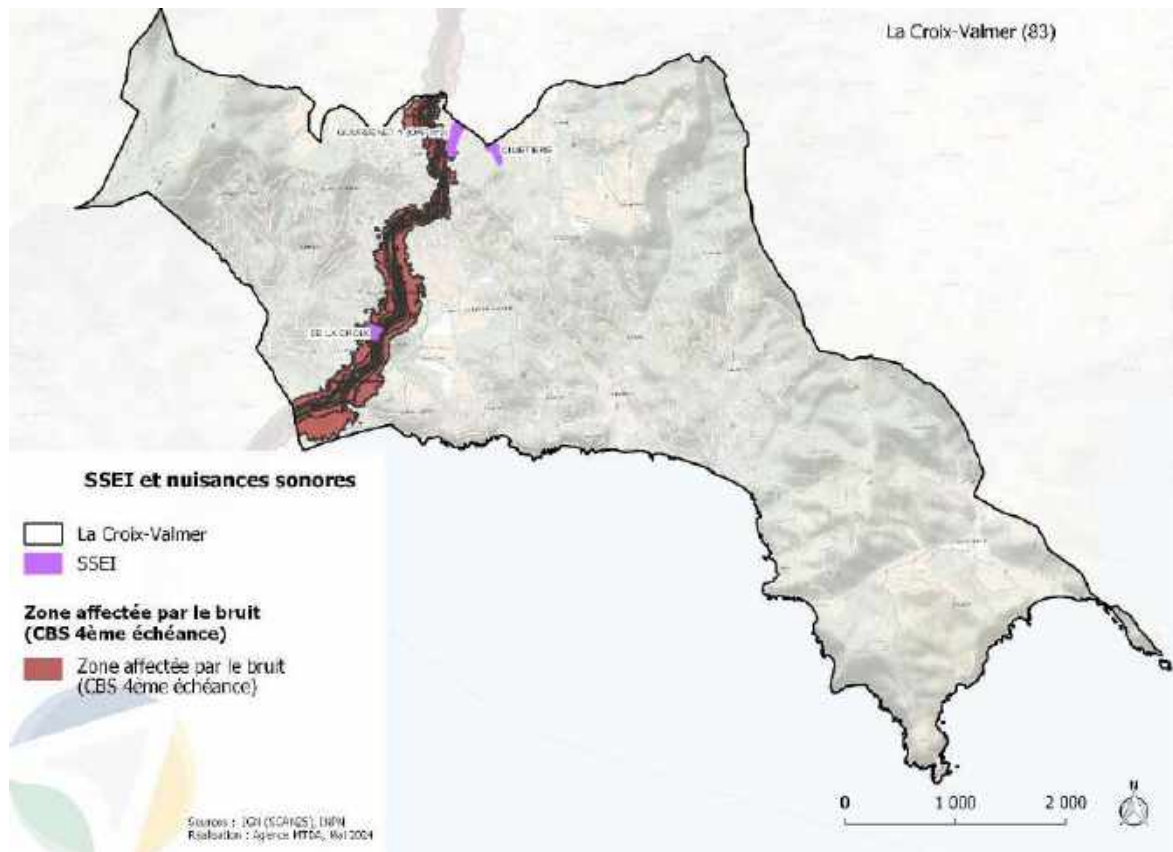


Le tableau ci-dessous liste les SSEI raccordés ou pas au réseau d'assainissement collectif.

Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI raccordé au réseau AC ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	La partie sud du secteur est raccordée au réseau (zone U), le reste du secteur au nord n'est quant à lui pas équipé.
DE LA CROIX	OUI	La partie à l'ouest est raccordée. Le réseau n'est pas développé sur la partie située le long de la D559.
CIMETIERE	NON	Le secteur n'est pas équipé en AC.

Sur les 3 SSEI, seul le cimetière n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Néanmoins, la nature du projet ne nécessite pas d'avoir un système d'assainissement sur le secteur.

Les 2 autres SSEI sont raccordés au réseau, mais pourraient nécessiter une extension du réseau au sein de leur périmètre le cas échéant, ce qui sera le cas pour la zone 1AU correspondant à l'extension de la ZAE du Gourbenet. Le SSEI de la Croix est quant à lui situé au sein d'un lotissement déjà totalement équipé.

Les secteurs susceptibles d'être impactés et les nuisances sonores

Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par la zone affectée par le bruit (classement sonore) ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	Le secteur n'est pas traversé par la D559, mais est concerné par les nuisances sonores qui en découlent à l'ouest.
DE LA CROIX	OUI	Le secteur est entièrement concerné.
CIMETIERE	NON	

2 SSEI sont concernés par la zone affectée par le bruit provenant de la D559 (classement sonore 3) : Gourbenet 1 et De la Croix. A titre indicatif, dans le cadre du projet d'extension de la zone du Gourbenet (1AU), destinée aux activités économiques, la vocation d'habitat sera interdite (à l'exception des logements de fonction et de gardiennage liés aux activités précitées), ce qui limitera très fortement les incidences permanentes sur les personnes. Par ailleurs, le projet de cimetière, par nature, n'est appelé à recevoir aucune capacité d'accueil permanente.

Conclusion générale sur l'analyse des secteurs susceptibles d'être impactés

À l'issue de cette analyse des SSEI, les principales atteintes constatées concernent notamment :

- Les enjeux relatifs aux risques, notamment les risques feux de forêt (certains secteurs en aléa très fort) et inondation (crue des cours d'eau ou ruissellements pluviaux), mais aussi des risques mouvement de terrain et transport de matières dangereuses ;
- Les continuités écologiques : certains SSEI sont concernés par des corridors et des réservoirs de biodiversité ;
- La ressource en eau : certains SSEI sont concernés par des cours d'eau permanents ou intermittents et des secteurs méritent un développement des réseaux (eau potable, eaux usées et eaux pluviales) ;
- Les paysages : les 3 SSEI sont concernés directement par le site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez » ;
- Les nuisances sonores : 2 SSEI sont concernés par la zone affectée par le bruit provenant de la D559.

Le projet de PLU devra veiller à prendre en compte ces sites sur l'ensemble des secteurs en question. Néanmoins, les incidences demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites des secteurs concernés. En effet, comme précédemment noté, ces SSEI représentent une surface totale de 5 hectares, soit moins de 0,3 % du territoire communal, dont 2,6 hectares (52 %) sont situés en secteur d'OAP : OAP n°2 (extension de la ZAE du Gourbenet). L'OAP °1 (renouvellement urbain du cœur du village) n'est pas comptée dans ce calcul, car elle correspond à un secteur déjà urbanisé.

Enfin, aucun SSEI n'est concerné par un périmètre d'inventaire ou de protection des espaces naturels.

Emplacements réservés (ER)

Le projet de PLU compte **33 emplacements réservés (ER)** présentant potentiellement une incidence sur l'environnement. Celles-ci sont détaillées ci-dessous.

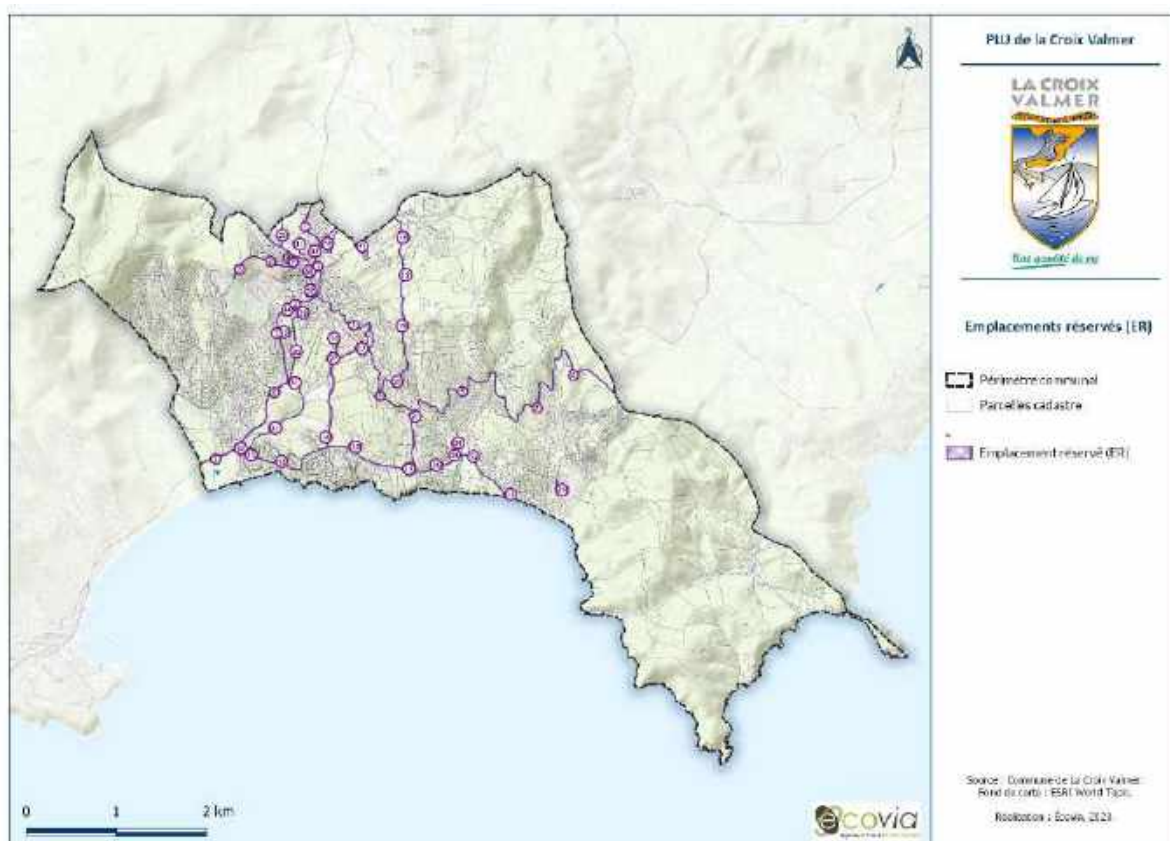
N°	Nature de l'opération	Situation	Emprise des voies	Surface	Incidences principales
1	RD 559 Aménagement de la voie	Ensemble du territoire communal	11 m	6.00 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création sur voie existante) Incidence positive sur le paysage (requalification) Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des transports en commun et des modes actifs)
2	RD 559 Redressement du virage	Entrée sud de la ville	–	0.08 ha	Diminution du risque TMD
5	RD 93 Aménagement de la voie	Ensemble du territoire communal	7 m	6.00 ha	Artificialisation du sol Peu de consommation d'espaces (voie existante)
6	Elargissement de la voie publique	Corniche Rochers Blancs	8 m	0,90 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
7	Elargissement de la voie publique	Le Gourbenet ouest	8 m	0,30 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
8	Création d'une voie publique	Le Gourbenet ouest	8 m	0,56 ha	Artificialisation du sol Consommation d'espace
10	Elargissement de la voie publique	Le Gourbenet ouest	8 m	0,30 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
11	Elargissement de la voie publique	Le Gourbenet ouest	8 m	0,30 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
12	Elargissement de la voie publique et création d'une voie verte	La Croix	6 m	0,20 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des modes actifs)
13	Aménagement de l'accès sur la RD 559	Mei Lésé	–	0,05 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
14	Création d'une voie publique	Plaine de Tabarin	14 m	1,75 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création sur voie existante)
15	Elargissement de la voie publique	Boulevard du Littoral	8 m	0,60 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
17	Création d'une voie publique	Rue des anciens tennis du Domaine	8 m	0,25 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création sur voie existante) Incidences potentielles sur la qualité des eaux et les risques d'inondation (cours d'eau à proximité)
19	Création d'une voie publique	Route de la Galiasse	8 m	1,20 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création sur voie existante) Incidences potentielles sur la qualité des eaux et les risques d'inondation (cours d'eau à proximité)
20	Elargissement de la voie publique	Route de l'Amandié	8 m	0,25 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace Incidences potentielles sur la qualité des eaux et les risques d'inondation (cours d'eau à proximité au nord)
21	Elargissement de la voie publique	Chemin de Sylvabelle	8 m	0,25 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace Incidences potentielles sur la qualité des eaux et les risques d'inondation (cours d'eau à proximité au sud)
23	Elargissement de la voie publique	Le Gourbenet ouest	8 m	0,15 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
24	Création et aménagement d'une voie publique	Boulevard des Cyprès	8 m	0,15 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création sur voie existante)
26	Création d'un carrefour	Boulevard des Cyprès	–	0,10 ha	Artificialisation du sol Diminution du risque TMD
27	Création d'un Carrefour	Plaine de Tabarin	–	0,10 ha	Artificialisation du sol Diminution du risque TMD
30	Création d'une voie verte	Entre les quartiers de	4 m	0,22 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création annexe à la voie existante)

N°	Nature de l'opération	Situation	Emprise des voies	Surface	Incidences principales
		l'Eglise et de la Bouillabaisse 1ère section			Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des modes actifs)
31	Création d'une voie verte	Entre les quartiers de l'Eglise et de la Bouillabaisse 2ère section	4 m	0,50 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création annexe à la voie existante) Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des modes actifs)
39	Création d'une aire de stationnement	Gigaro	–	0,30 ha	Artificialisation du sol Consommation d'espace notable Incidence négative sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation de l'automobile)
43	Création d'une aire de Repos	La Pierre Plantée	–	0,02 ha	Artificialisation du sol Consommation d'espace
44	Création d'une aire de stationnement et aménagement paysager	RD 559 entrée sud de la ville	–	0,15 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création au niveau d'une zone d'ores et déjà artificialisée)
49	Création d'un feu de signalisation maritime	Cap Lardier	–	0,10 ha	-
50	Rectification du virage de la voie existante	La Ricarde	–	0,03 ha	Diminution du risque TMD
51	Création d'une placette publique		–	0,05 ha	Incidence positive sur le paysage
57	Création de piétons et d'aires de stationnement	Rue Louis Pellegrin		0,05 ha	Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des modes actifs)
58	Création de piétons et d'aires de stationnement	Avenue du 8 mai 1945		0,02 ha	Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des modes actifs)
59	Elargissement de la voie publique	Avenue du 8 mai 1945	8m	0,06 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
70	Extension de la Zone d'Activités	Gourbenet		2,09 ha	Consommation réduite d'espaces et artificialisation du sol Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité Incidences sur le paysage/ patrimoine
71	Création d'un cimetière	Brost		1,45 ha	Consommation d'espace notable, atténuée par la volonté de créer un nouvel équipement dont le caractère paysager devra être particulièrement étudié.

Le projet de PLU compte de nombreux ER dont l'incidence globale sur l'environnement peut être considérée comme significative, notamment en ce qui concerne l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces. Néanmoins, une partie importante de ces ER concerne des élargissements de voiries sur des emprises de largeurs réduites et correspondants à des accotements déjà anthropisés,

Cependant, aucun de ces ER n'est situé au sein des espaces remarquables de la commune, qu'il s'agisse des massifs boisés ou des plaines agricoles (Tabarin Valmer).

De plus, certains de ces projets auront également des incidences positives d'un point de vue des consommations énergétiques et des émissions de polluants et de gaz à effet de serre du fait du développement d'infrastructures favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle.



4.2. Analyse des incidences des OAP

Secteur d'OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village

- Description générale du site

Le cœur du village de La Croix Valmer s'étend sur une superficie d'environ 8,5 hectares. Il est composé d'une succession de formes urbaines fragmentées comprenant le noyau bâti original, la ZAC de l'Odyssée et de plusieurs parcelles non construites.

L'urbanisation passée s'est développée sans cohérence d'ensemble créant un déficit d'identité et d'attractivité dans cette centralité. Le cœur du village est toutefois doté d'un potentiel de renouvellement urbain important, notamment au niveau des espaces publics et de certains terrains. Ce projet de renouvellement urbain fait l'objet d'OAP. Il se développe sur une emprise totale avoisinant 2,5 hectares. L'objectif global de cette OAP est ainsi de renforcer le cœur du village dans toutes ses fonctions.



- **Analyse de l'occupation du sol**

Occupation du sol	Surface (ha)
Tissu urbain discontinu	8,5
TOTAL	8,5

- **Incidences environnementales attendues**

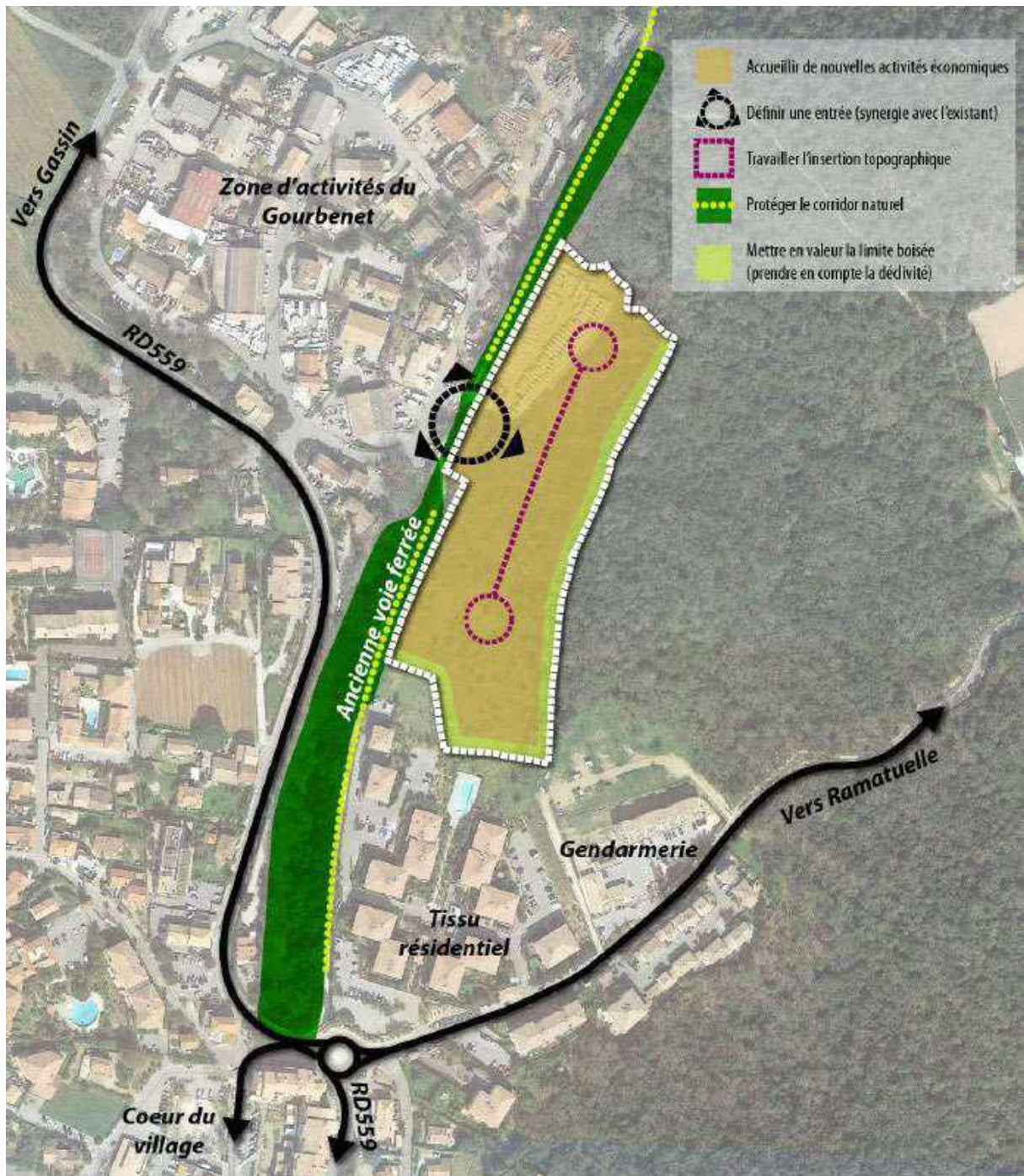
	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets
Unifier la centralité et valoriser les entrées de ville	L'emprise de l'ancienne voie ferrée constitue un espace naturel d'intérêt écologique. Cet espace sera préservé, voire restauré.		La densification voulue permettra de préserver des espaces naturels et agricoles	Le projet prévoit de valoriser les entrées de ville Nord et Sud, le long de la RD559, L'entrée Nord du village sera requalifiée en boulevard urbain. Cette requalification sera poursuivie au Sud.				
Renouveler et densifier le cœur du village			La densification, va permettre de créer un nouveau cœur de ville, respectant les morphologies et les alignements limitrophes.	L'insertion paysagère du projet fera l'objet d'une attention particulière. Le front bâti en entrée de ville Nord, le long d'un boulevard de Saint-Raphaël requalifié (RD559)				
Préserver l'environnement urbain et paysager				Au sud, des cônes de vue seront définis afin de préserver les perspectives littorales. La préservation du patrimoine bâti sera respectée. L'ancienne boucherie sera détruite.				
Promouvoir la qualité urbaine et architecturale	Les toitures végétalisées participent à la nature en ville			La forme urbaine sera conçue selon une morphologie claire et homogène avec des bâtiments respectant des alignements le long des voies qui les bordent Un espace public est prévu au cœur de l'îlot Mandin.	Une conception architecturale bioclimatique sera recherchée (larges balcons et loggias, dispositifs d'occultation, toitures-terrasses végétalisées autorisées, etc.).			

	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets
Développer la diversité fonctionnelle et la mixité sociale de l'habitat	Pas d'interaction avec l'environnement							
Piétonner l'espace public et développer les stationnements			Le stationnement sera obligatoirement enterré et permettra donc de limiter la consommation d'espaces. Un niveau enterré sera réalisé au niveau du parking de l'actuelle place du Marché.	L'aménagement de la partie haute l'actuelle place du Marché permettra la réalisation d'un nouvel espace public permettant, le cas échéant, de recevoir un nouveau marché	La valorisation des liaisons piétonne permettra de favoriser la marche dont l'impact sur le climat est nul. Le projet prévoit de développer les modes de déplacement « doux » et les transports collectifs qui, au contraire de la voiture individuelle, consomment moins d'énergie et émettent moins de GES et de polluants. Le projet prévoit également de pérenniser et dynamiser les navettes de transports en commun à destination de la façade littorale et de mettre en place des bornes de rechargement pour les vélos électriques.			

Secteur d'OAP n°2 : L'extension de la zone d'activités du Gourbenet

• **Description générale du site**

Le projet prévoit d'étendre la zone d'activité du Gourbenet essentiellement destinée aux commerces, aux services et à l'artisanat local. La zone d'extension concernée est située à l'est de la zone d'activité actuelle. Elle est constituée d'un terrain vierge de toute construction, à l'exception d'un terrain occupé par un dépôt de matériaux. Il s'agit d'une zone boisée d'une superficie d'environ 2,6 hectares, implantée sur un relief relativement pentu et séparée de l'existant par l'ancienne voie ferrée. La limite sud du secteur a vu s'édifier au cours de la dernière décennie diverses opérations résidentielles, ainsi que la gendarmerie. Le foncier concerné est couvert par un boisement relativement dense (en partie basse, au contact de la ZA existante) ou plus clairsemé (en partie haute, en limite du tissu résidentiel). Dans le cadre de la présente révision générale, cette zone est classée en 1AU.



- **Analyse de l'occupation du sol**

Occupation du sol	Surface (ha)
Tissu urbain discontinu	0,6
Forêts mélangées	2,0
TOTAL	2,6

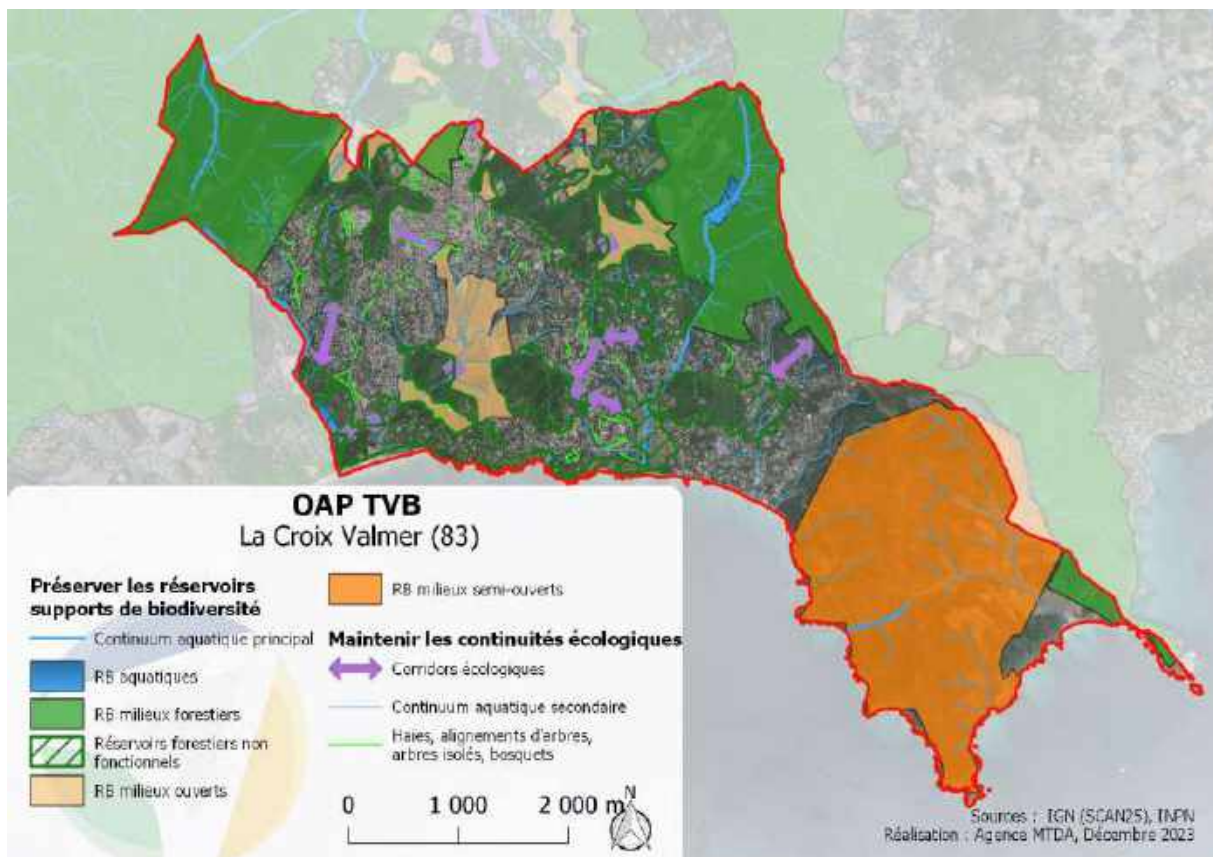
- **Incidences environnementales attendues**

	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine
Accueillir de nouvelles activités économiques	L'accueil de nouvelles activités économiques aura potentiellement des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité du secteur, qui se situe dans un réservoir de biodiversité forestier non fonctionnel. La réalisation du projet est donc susceptible de fragiliser davantage ce réservoir.		L'accueil de nouvelles activités économiques consommera des espaces naturels.	L'accueil de nouvelles activités économiques aura potentiellement des impacts sur le paysage
Définir un accès en synergie avec l'existant	L'ancienne voie ferrée désaffectée qui constitue un corridor naturel sera préservée. Ainsi, les déplacements d'espèces pourront avoir lieu, et l'impact sur le réservoir de biodiversité sera minimisé.		L'ancienne voie ferrée désaffectée qui constitue un corridor naturel sera préservée. Ainsi, cet espace « redevenu naturel » sera préservé.	
Travailler l'intégration topographique				L'intégration topographique permettra de réduire les incidences visuelles sur le paysage. La délimitation de la zone a fait l'objet de réductions successives qui ont permis de limiter au mieux son impact environnemental et paysager.
Préserver l'interface avec le tissu urbain existant				La réalisation d'un espace paysager "tampon" aura une incidence positive sur le paysage. Les perceptions de la zone d'activité depuis le sud seront moins impactées

	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets
Accueillir de nouvelles activités économiques	L'accueil de nouvelles activités économiques aura potentiellement des impacts en matière de consommation d'énergie et d'émission de GES et de polluants	L'accueil de nouvelles activités économiques aura potentiellement des impacts sur la ressource en eau (qualité et quantité)	L'accueil de nouvelles activités économiques sera potentiellement source de nuisances sonores	L'accueil de nouvelles activités économiques sera potentiellement source de déchets
Définir un accès en synergie avec l'existant				
Travailler l'intégration topographique				
Préserver l'interface avec le tissu urbain existant			Le projet prévoit de préserver les zones résidentielles et la gendarmerie au sud des nuisances sonores via un espace paysager « tampon »	

OAP Trame Verte et Bleue

L'OAP Trame verte et Bleue concerne l'ensemble du territoire communal.



- Incidences environnementales attendues**

	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets
Préserver les réservoirs supports de biodiversité	L'OAP TVB préserve l'ensemble des réservoirs du territoire : milieux ouverts, semi-ouverts forestiers (dont réservoirs non fonctionnels) et aquatiques. La préservation de ces espaces est positive pour les habitats et les espèces qui évoluent au sein de ces espaces.			La préservation de la trame verte et bleue participera au maintien des grandes unités paysagères et préservera les vues sur ces ensembles naturels.		La préservation des réservoirs aquatiques et du continuum aquatique principal participe à la préservation de la ressource en eau.		
Maintenir les continuités écologiques	Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés sont identifiés et préservés au titre de l'article L.151-23.					La préservation du continuum aquatique secondaire participera également à la préservation de la ressource en eau.		

EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Présentation du réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 renvoie à un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et/ou de leurs habitats alors considérés d'intérêt communautaire.

Ce réseau correspond ainsi aux sites identifiés au titre de deux directives européennes : la Directive « Oiseaux » et la Directive « Habitats Faune Flore » ont été mises en place pour atteindre les objectifs de protection et de conservation. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000 transposé en droit français par ordonnance du 11 avril 2001. Le réseau Natura 2000 regroupe plusieurs catégories de sites :

- Les **ZPS (zones de protection spéciale)** sont pour la plupart issues des ZICO (zones importantes pour la conservation des oiseaux), elles participent à la préservation d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.
- Les **SIC (sites d'importance communautaire)** participent à la préservation d'habitats d'intérêt communautaire et des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.
- Les **ZSC (zones spéciales de conservation)** présentent un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'elles abritent. Les ZSC ont été créées en application de la directive européenne 92/43/CEE de 1992, plus communément appelée « Directive Habitats ». Les habitats naturels et les espèces inscrits à cette directive permettent la désignation d'un SIC. Après arrêté ministériel, le SIC devient une zone spéciale de conservation (ZSC) et sera intégré au réseau européen Natura 2000.

La commune est concernée par un seul site Natura 2000 : **la zone spéciale de conservation (ZSC) FR9301624 - Corniche Varoise** dont le dernier arrêté date du 26 juin 2014.

Le site est géré par le CEEP pour les caps Taillat et Camarat, et par le Parc National de Port-Cros pour le cap Lardier.

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR9301624 « Corniche varoise »

Ce vaste site marin (28 995 ha) présente une continuité terre-mer remarquable, sur un faciès essentiellement rocheux, et un très bon état de conservation à l'échelle de la façade méditerranéenne.



Les 3 Caps du SIC « Corniche Varoise », de bas en haut le Cap Lardier, le Cap Taillat et le Cap Camarat.

La partie marine représente 98 % du site. Les paysages sous-marins y sont très diversifiés (tombants, gros éboulis, tête de canyon). Les herbiers, en protégeant le littoral, favorisent le maintien des plages et des dunes. Ils se développent sur roches dures et substrats meubles, jusqu'à 36 m de profondeur. On note une grande richesse en concrétions

coralligènes, en algues (*Cystoseires*, concrétions à *Lithophyllum*) et la présence ponctuelle de bancs de Maërl. Les secteurs profonds, qui s'étendent parfois au-delà de l'isobathe -1000 m comprennent des biocénoses particulières des vases terrigènes ou bathyales, ainsi que des faciès à vase compacte et des biocénoses originales à coraux d'eau froide (présence avérée dans le canyon (juin 2008)). Au niveau de la tête de canyon des Stoechades, la dynamique des masses d'eau favorise le renouvellement et l'apport de matière organique. La faune, benthique ou necto-benthique (poissons), y est en forte concentration et constitue une richesse pour l'ensemble du plateau continental au large de la corniche des Maures. Plusieurs espèces de mammifères marins, dont le Grand dauphin (espèce la plus côtière) sont ainsi régulièrement observées dans cette zone.

La partie terrestre (2 % du site) se compose d'un ensemble naturel littoral très intéressant qui comporte sur rocher un faciès littoral de la chênaie pubescente, et par place la riche chênaie mixte de la presqu'île tropézienne (mélange des 3 espèces de chênes méditerranéens présents sur silice). On y trouve parmi les plus beaux groupements thermophiles de France (phryganes à *Anthyllis* barbe de Jupiter et *Thymélé*e hirsute, mattoral à Palmier nain). Les formations psammophiles constituent de remarquables complexes.

Le site recense 21 habitats d'intérêt communautaire, dont 2 prioritaires, les « Herbiers à Posidonies » et les « Mares temporaires méditerranéennes ». Il abrite également 10 espèces d'intérêt communautaire, parmi lesquelles on peut citer la Cistude d'Europe ou le Minoptère de Schreiber.

Ces zones littorales abritent des habitats fragiles, très vulnérables à la surfréquentation. Le maintien des herbiers de Posidonies et des groupements végétaux juxta-littoraux est aussi tributaire de la qualité des eaux marines et de la maîtrise de la fréquentation de la marine de plaisance. Les herbiers de Posidonies sont également menacés par l'extension de l'espèce exogène *Caulerpa taxifolia*.

Les tableaux suivants précisent la liste des habitats et des espèces d'intérêt communautaire observées sur la zone et pour lequel le site a été désigné comme site Natura 2000.

Habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000						
CODE - INTITULE	COUVERTURE	SUPERFICIE (ha)	REPRESENTATIVITE	SUPERFICIE RELATIVE	CONSERVATION	GLOBALE
1110 - Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	1 %	290,61	Bonne	2 % \geq p>0	Bonne	Bonne
1120 - Herbiers de posidonies (<i>Posidonium oceanicae</i>) *	10 %	2 906,1	Excellente	15 % \geq p>2 %	Bonne	Excellente
1140 - Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	1 %	290,61	Non-significative			
1160 - Grandes criques et baies peu profondes	< 0,01 %	0	Bonne	2 % \geq p>0	Bonne	Bonne
1170 - Récifs	5 %	1 453,05	Excellente	2 % \geq p>0	Excellente	Excellente
1210 - Végétation annuelle des laissés de mer	1 %	290,61	Bonne	2 % \geq p>0	Moyenne	Bonne
1240 - Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec <i>Limonium spp.</i> endémiques	1 %	290,61	Excellente	15 % \geq p>2 %	Bonne	Excellente
1410 - Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)	1 %	290,61	Non-significative			
2110 - Dunes mobiles embryonnaires	1 %	290,61	Significative	2 % \geq p>0	Bonne	Significative
2210 - Dunes fixées du littoral du <i>Crucianellion maritimae</i>	1 %	290,61	Excellente	15 % \geq p>2 %	Moyenne	Bonne
2230 - Dunes avec pelouses des <i>Malcolmietalia</i>	1 %	290,61	Excellente	15 % \geq p>2 %	Moyenne	Excellente
3170 - Mares temporaires méditerranéennes *	1 %	290,61	Bonne	2 % \geq p>0	Moyenne	Bonne
5210 - Matorrals arborescents à <i>Juniperus spp.</i>	1 %	290,61	Excellente	2 % \geq p>0	Bonne	Bonne
5310 - Taillis de <i>Laurus nobilis</i>	1 %	290,61	Bonne	2 % \geq p>0	Bonne	Bonne
5330 - Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques	1 %	290,61	Excellente	15 % \geq p>2 %	Bonne	Excellente
5410 - Phryganes ouest-méditerranéennes des sommets des falaises (<i>Astralago-Plantaginietum subulatae</i>)	1 %	290,61	Excellente	15 % \geq p>2 %	Moyenne	Excellente
8220 - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	1 %	290,61	Bonne	2 % \geq p>0	Bonne	Bonne
8330 - Grottes marines submergées ou semi-submergées	1 %	290,61	Excellente	15 % \geq p>2 %	Excellente	Excellente
92D0 - Galeries et fourrés riverains méridionaux (<i>Nerio-Tamaricetea</i> et <i>Securinegion tinctoriae</i>)	1 %	290,61	Non-significative			
9330 - Forêts à <i>Quercus suber</i>	1 %	290,61	Bonne	2 % \geq p>0	Bonne	Bonne
9540 - Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	1 %	290,61	Excellente	2 % \geq p>0	Bonne	Bonne

*** Habitat prioritaire**

Espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000						
CODE	NOM LATIN	NOM COMMUN	STATUT	ABONDANCE	POPULATION	CONSERVATION
MAMMIFERES						
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit rhinolophe	Concentration	Rare	Non significative	-
1321	<i>Myotis emarginatus</i>	Murin à oreilles échancrées	Concentration	Rare	Non significative	-
1349	<i>Tursiops truncatus</i>	Grand dauphin	Concentration	Présente	2 %≥p>0 %	Bonne
1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Minioptère de Schreiber	Concentration	Rare	Non significative	-
REPTILES						
1220	<i>Emys orbicularis</i>	Cistude d'Europe	Résidence	Très rare	Non significative	-
1217	<i>Testudo hermanni</i>	Tortue d'Hermann	Résidence	Présente	15 %≥p>2 %	Bonne
INVERTEBRES						
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane Cerf-volant	Résidence	Présente	Non significative	-
1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Grand Capricorne du Chêne	Résidence	Présente	Non significative	-
1078	<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	Ecaille chinée	Résidence	Présente	Non significative	-
1065	<i>Euphydryas aurinia</i>	Damier de la succise	Résidence	Présente	Non significative	-

Analyse des incidences sur le site Natura 2000 « Corniche Varoise »

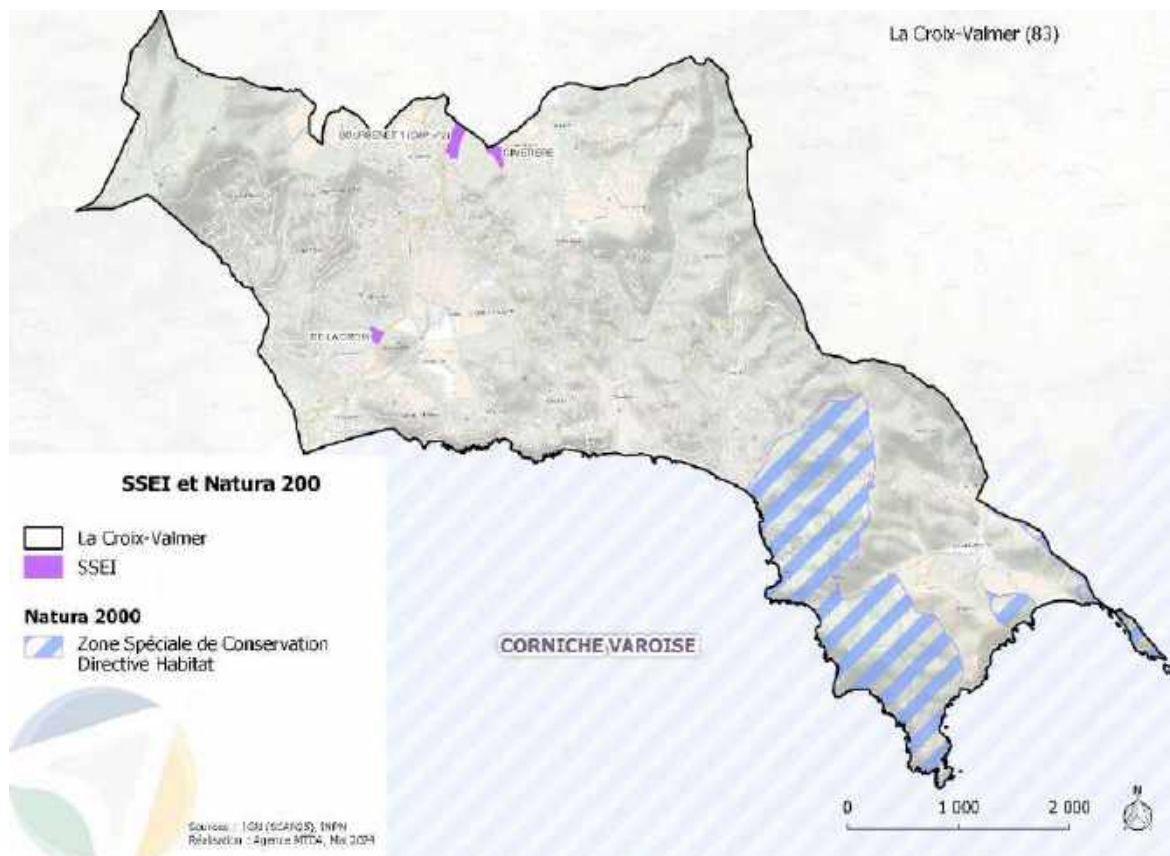
Le projet communal ne prévoit aucun aménagement à proximité immédiate des sites Natura 2000. Les projets d'aménagements prévus par le projet de PLU ne pourront pas générer d'impacts négatifs susceptibles de porter atteinte au site. En effet, ces projets n'engendreront :

- Aucun rejet significatif dans le milieu aquatique ;
- Aucune piste de chantier et/ou de circulation significative ;
- Aucune rupture de corridors écologiques significative ;
- Aucune émission de poussières et/ou vibrations significative ;
- Aucune pollution significative ;
- Aucune perturbation d'espèces significative ;
- Aucune nuisance sonore significative.

Aucun secteur susceptible d'être impacté (SSEI), dont les secteurs d'OAP, n'est situé au sein du site Natura 2000 « Corniche-Varoise ».

Néanmoins, le secteur du cimetière a fait l'objet d'une visite de terrain naturaliste (cf. chapitre 4, partie 4.1), visite qui a mis en évidence la présence d'un habitat d'intérêt communautaire : il s'agit des forêts à *Quercus suber* (chêne liège, habitat n°9330). Cet habitat présente un enjeu modéré. Ils sont très bien représentés dans le département du Var et sont également présents ailleurs en France, dans une plus faible mesure. On observe un retour naturel vers cet habitat sur certaines zones abandonnées, ce qui témoigne de sa résilience. Par ailleurs, les forêts à *Quercus suber* représentent 45,3 ha du site Natura 2000 des Corniches Varoises, soit 0,16 % de sa surface totale (28 995,44 ha). Ainsi, l'urbanisation du secteur du cimetière et la destruction de l'habitat d'intérêt communautaire inhérente ne menace pas le maintien de cet habitat n°9330 sur le territoire départemental. En conclusion, les incidences sur le site N2000 ne sont pas significatives.

En l'état, le projet de PLU n'entraînera donc aucune incidence directe significative susceptible de remettre en cause l'état de conservation des espèces et/ou des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 « Corniche Varoise » sur la commune de La Croix Valmer.



6. MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION (MESURES ERC)

L'évaluation environnementale du PLU de La Croix Valmer a été réalisée selon un processus itératif durant l'ensemble de la mission. Chaque pièce, chaque orientation, chaque décision du projet ont fait l'objet d'une analyse de leurs incidences environnementales et d'échanges avec la collectivité, les partenaires du projet et le bureau d'étude responsable de la réalisation du PLU. À la suite de cette démarche, certaines modifications du document du PLU ont été réalisées, notamment vis-à-vis du zonage, permettant d'ajuster systématiquement le projet et ses conséquences en matière d'environnement. En effet, de manière globale, le projet de PLU n'a que très peu d'incidence sur l'environnement et manifeste une prise en compte forte de plusieurs thématiques environnementales.

Le projet de PLU ne fait donc pas l'objet de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (mesures ERC) spécifiques et consécutives à l'arrêt du projet. En effet, ces mesures d'évitement et de réductions ont été intégrées directement dans le document ce qui a permis d'aboutir à un projet intégrant au mieux les enjeux environnementaux du territoire. Pour rappel, sont décrits ci-après, les éléments du PADD mettant en avant les choix forts politiques portés par la commune sur les enjeux environnementaux du PLU de La Croix Valmer.

6.1. La prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité

Concernant la préservation des espaces naturels (objectif 1.1.6. « Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels »), le PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation dans les zones protégées et dans celles qui participent au maintien de la biodiversité. Son objectif est d'interdire les modes d'occupation du sol incompatibles avec l'amélioration de la protection des milieux naturels.

Via l'objectif 1.1.2. « Protéger les forêts et les maquis littoraux », le PLU envisage d'organiser la fréquentation des espaces naturels (conditions d'accès et de gestion de la forêt, gestion et mise en valeur du site de Pardigon). Il souhaite également poursuivre les actions et la sensibilisation vis-à-vis du patrimoine floristique et faunistique.

Le PLU prévoit de préserver plusieurs types de milieux naturels tels que :

- Les forêts et les maquis (objectifs 1.1.1. et 1.1.2.) ;
- Les milieux marins (objectif 1.2.1) ;
- Les ripisylves (objectif 1.2.2).

Vis-à-vis de la préservation des continuités écologiques (objectif 1.1.5. « Éviter la fragmentation des espaces naturels »), le PLU vise à assurer la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Seules les activités compatibles avec l'équilibre des milieux concernés sont autorisées. Ainsi, le PLU souhaite éviter la création de nouvelles ruptures au sein de la TVB et atténuer les coupures existantes. Ces objectifs sont retranscrits dans le règlement, notamment par l'intermédiaire du zonage et des EBC dont tout le travail d'amélioration et de précisions apporté par rapport au précédent PLU a reçu l'accord de la CDNPS.

Enfin, le PLU favorise la biodiversité en milieu urbain en confortant la trame végétale spécifique des différents pôles urbains (objectif 3.2.3. « Encourager le développement du végétal en

milieu urbain ») et en autorisant les toitures végétalisées (objectif 2.3.1. « Maîtriser la consommation énergétique »).

Par rapport au choix de zonage, une zone UCa (correspondant à des espaces littoraux sensibles situés sur les quartiers de La Bouillabaisse, Sylvabelle et Gigaro, dont les qualités paysagères leur confèrent un caractère patrimonial qui doit être préservé) est concernée par un réservoir de biodiversité forestier non fonctionnel de la Trame Verte et Bleue, au sud du territoire communal. Le réservoir présente déjà un caractère très urbanisé et le zonage UCa ne permet pas de densifier l'urbanisation, au contraire, il permet de la limiter. Le zonage n'améliorera pas la fonctionnalité actuelle du réservoir, mais il ne l'aggraver pas non plus.

Un corridor écologique à maintenir (identifié dans la TVB et l'OAP TVB) a été classé en zone UC (zone résidentielle, caractérisée par un tissu majoritairement pavillonnaire), à l'ouest du territoire. Ceci a une incidence négative sur le corridor. Une mesure d'évitement a alors été mise en place : les alignements d'arbres sous le tracé du corridor ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 pour être préservés dans le PLU.

De même, un autre corridor écologique connectant des réservoirs de biodiversité forestier et milieu ouvert a été classé en différentes zones urbaines (UCd, Uda et Udc, au centre du territoire communal). La même mesure d'évitement a été mise en place pour limiter l'impact négatif sur le corridor : les haies et alignements d'arbres ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 pour être préservés dans le PLU.

Sur l'ensemble de la commune, des haies, alignements d'arbres et arbres isolés ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 pour être préservés, dans l'OAP TVB. L'ensemble de ces éléments est donc reporté dans le règlement graphique du PLU de la Croix-Valmer. De même, les cours d'eau et leur ripisylve sont identifiés au titre de ce même article et une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre du cours d'eau est associée à cette identification.

Le règlement du PLU impose la mise en place de clôtures végétalisées et perméables à la petite faune et zones A et N. Ceci est positif pour le déplacement des espèces.

Au sein des zones Na1 (correspondant aux zones naturelles remarquables de Pardigon et de la Douane, qu'il convient de protéger), les aires de stationnement ne doivent pas être cimentées ni bitumées. Au sein des zones Na (correspondant aux massifs forestiers remarquables), les nouvelles constructions ou extensions de constructions existante sont interdites dans la bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage (en dehors des exceptions prévues par la loi Littoral).

Enfin, les préconisations du compte-rendu naturaliste sont à prendre en compte dans l'élaboration du projet de cimetière communal.

6.2. La prise en compte des risques

Globalement l'objectif du PLU est de réduire le nombre de personnes exposées aux risques naturels (objectif 1.2.2. « Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques »).

En ce qui concerne **le risque incendie**, le PLU souhaite :

- Utiliser et préserver les coupe-feux agricoles dans leur rôle préventif vis-à-vis de la propagation potentielle des incendies de forêt (objectifs 1.1.1. et; 1.2.2) ;
- Aménager des pistes d'incendie et des mesures de prise en compte de l'interface habitat-forêt (objectif 1.2.2.) ;

- Poursuivre les actions et la sensibilisation vis-à-vis du risque incendie (objectif 1.1.2).

Le PLU envisage également de prendre en compte et prévenir **le risque inondation**, notamment au niveau des cours d'eau, via la protection et l'entretien des ripisylves (objectif 1.1.2).

Le PLU identifie également les zones inondables, reportées sur les documents graphiques du règlement, issues du ZAEP, lui-même annexé au PLU, comprenant des prescriptions limitatives sur les secteurs concernés.

Le PLU identifie les cours d'eau qui sont reportés sur les documents graphiques avec des règles d'inconstructibilité de part et d'autre des berges.

Le règlement prévoit des principes d'aménagement pour la gestion des eaux pluviales sur le territoire, dans les zones où un réseau pluvial existe et dans celles où il n'existe pas. Ceci permet une meilleure prise en compte du ruissellement des eaux pluviales et des risques d'inondation associés. Par ailleurs, des clôtures garantissant la transparence hydraulique sont imposées dans les secteurs d'aléa inondation reportés sur le règlement graphique.

6.3. La prise en compte de la ressource espace

Les actions visant à préserver les milieux naturels et agricoles participent également à préserver la ressource espace (protection des boisements, des ripisylves, espaces cultivés, etc.) (objectifs 1.1.1. et 1.2.2.). L'objectif 1.1.5., qui contribue à la préservation de la trame verte et bleue, a pour objectif d'éviter la fragmentation des espaces naturels. Certains projets urbains ou extensions prévoient une urbanisation dans des zones identifiées dans la TVB, mais les fonctionnalités écologiques de la TVB sont néanmoins préservées (cf analyse des incidences des OAP et analyse des incidences N2000).

Il souhaite limiter l'habitat diffus (objectif 1.2.2.) et densifier les différents types de tissus urbains, dont le cœur du village (objectifs 2.1.1. et 2.1.3.).

La surface des extensions urbaines représente un total de 5,5 hectares restant à consommer à l'horizon 2032, au titre d'une stricte compatibilité avec la loi Climat, 10,96 hectares ayant été consommés entre 2011 et 2021. L'objectif chiffré de modération de la consommation spatiale à l'horizon 2032, fixé dans le PADD modifié correspond donc à ces **5,5 hectares**. Cet objectif traduit la poursuite de la volonté municipale de modérer drastiquement sa consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF), notamment en priorisant son ambitieuse et vertueuse politique de renouvellement urbain (cœur du village, entrée de ville Nord) et de comblement des dents creuses dans l'enveloppe urbaine existante.

6.4. La prise en compte des paysages

Le PLU contribue fortement à la préservation des paysages et du patrimoine. Il souhaite notamment préserver les espaces naturels et agricoles gage de qualité (boisements, maquis littoraux, etc.) (objectif 1.1.1. « Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles »). Il envisage également protéger et entretenir les ripisylves dans une optique de protection paysagère. (objectif 1.2.2. « Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques »).

Concernant les espaces agricoles, le PLU prévoit la mise en valeur de ce patrimoine (objectif 3.1.2. « Pérenniser et renouer avec une activité agricole dynamique »).

Il a pour objectif de valoriser les perceptions visuelles depuis le cœur de village vers les reliefs et affirmer la covisibilité "mer - colline" (objectif 1.1.2. « Protéger les forêts et les maquis littoraux »), de maîtriser l'impact paysager des constructions et d'embellir les aménagements extérieurs (objectif 1.1.3. « Valoriser la façade littorale »). Il prévoit par ailleurs de valoriser les entrées de villes (objectif 1.1.7 « 1.1.7. Travailler l'articulation des différentes unités du patrimoine à l'échelle communale et intercommunale »). Enfin, il prévoit d'agir sur la forme du bâti en conservant des hauteurs progressives et en limitant l'étalement des constructions sur les reliefs (objectif 2.1.1. « Fixer les opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale »).

Concernant le patrimoine (objectif 1.1.4. « Valoriser et protéger les patrimoines emblématiques »), le PLU précise et affine l'identification du bâti remarquable, et valorise, notamment, les ruines de Pardigon. Il souhaite diversifier la vocation touristique balnéaire en développant le tourisme culturel lié au patrimoine architectural et archéologique (objectif 1.2.1. « Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire »). Dans le même ordre d'idées, le PLU souhaite valoriser le tourisme archéologique et de nature (objectif 3.1.4. « Rééquilibrer la fréquentation touristique »).

Le projet de PLU envisage de réaliser une voie verte de découverte patrimoniale afin de mettre en valeurs les spécificités du territoire communal (objectif 2.2.1. « Améliorer les liaisons inter quartiers »). Globalement, il souhaite mener des opérations de requalification ou d'embellissement des espaces publics structurants (objectif 2.1.5. « Structurer un véritable cœur de village »).

Le PLU promeut la densification adaptée des espaces bâtis (objectif 2.1.3.) excepté au niveau du site inscrit afin de limiter les divisions parcellaires excessives en raison de la forte pression foncière (objectif 2.1.4). Ces actions adaptées au contexte local auront des incidences positives sur le paysage communal.

Les aménagements, telle que l'extension de la zone d'activités du Gourbenet devront faire l'objet d'un traitement paysager et architectural (objectif 3.2.3. « Encourager le développement du végétal en milieu urbain »). D'ores et déjà, il convient de préciser qu'au cours de l'élaboration du projet, la délimitation de la future zone d'activité (1AU) a été plusieurs fois réduites, passant de 7, à 5 puis 3,7 hectares, pour finir sur une emprise limitée à 2,6 hectares, réduisant ainsi au maximum son impact paysager. La délimitation finale de la zone a été définie en accord avec certains partenaires majeurs (DDTM, inspection des Sites Classés, ABF).

Les travaux nécessaires au fonctionnement des communications numériques devront également respecter le contexte paysager de certains sites naturels emblématiques (objectif 3.1.5. « Promouvoir le développement des communications numériques »).

Par rapport au choix de zonage, une zone UF (correspondant à d'autres secteurs sensibles du littoral (La Garenne – La Bouillabaisse, Héraclée, La Vallée Haute, Les Hauts de Gigaro) est identifiée sur la commune. Ce zonage permet de limiter fortement l'urbanisation, de conserver le caractère diffus de l'habitat ainsi que de préserver les qualités paysagères du secteur. Ce zonage est donc positif sur la prise en compte de la thématique paysagère.

De même, au sein de la zone UAr, correspondant au projet de renouvellement urbain du cœur du village, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées dans l'OAP n°1, et conforme au règlement de la zone (imposant des caractéristiques architecturales). Ce zonage permet d'améliorer des quartiers qui sont déjà urbanisés. L'impact est positif sur la qualité paysagère des zones concernées.

Au sein des zones Na1 (correspondant aux zones naturelles remarquables de Pardigon et de la Douane, qu'il convient de protéger), les aires de stationnement doivent faire l'objet d'n

aménagement paysager de telle sorte que le stationnement n'altère pas le caractère remarquable de l'espace.

6.5. La prise en compte de la qualité de l'air, de l'énergie et du climat

Le PLU possède un levier d'action important sur la mobilité en structurant et diversifiant les modes de déplacements. Il promeut l'usage des modes actifs en reliant les différents quartiers au cœur du village et notamment via la voie verte de découverte patrimoniale (objectif 2.2.1. « Améliorer les liaisons inter quartiers »). L'usage des modes actifs permet de remplacer l'usage de la voiture individuelle qui est source de nombreux impacts (consommation d'énergie, émissions de polluants et de gaz à effet de serre). Son objectif est aussi de développer les modes alternatifs à la voiture notamment en augmentant la capacité de stationnement des deux roues, en développant l'offre de transports collectifs (mis en place de navettes estivales), en rendant semi-piéton la rue Louis Martin, en développant les pistes cyclables, les promenades et les espaces de rencontre, et en poursuivant les opérations de requalification des trottoirs (objectif 2.2.2. « Développer les modes de déplacements alternatifs »).

Le deuxième levier du PLU en matière d'énergie concerne l'habitat. Le projet prévoit notamment de maîtriser les consommations énergétiques des bâtiments en favorisant leur performance énergétique (orientations bioclimatiques, gabarit des bâtiments, toitures végétalisées) (objectif 2.3.1. « Maîtriser la consommation énergétique »).

Il souhaite par ailleurs développer les énergies renouvelables et de récupération en autorisant l'installation de panneaux solaire sur le bâti (objectif 2.3.2. « Développer la production d'énergies renouvelables ») et développer les réseaux d'énergie sur les constructions neuves et existantes notamment les réseaux de chaleur (objectif 2.3.3. « Encourager le développement des réseaux d'énergie »).

De plus, le projet prévoit de maîtriser l'éclairage des espaces publics permettant de diminuer la consommation énergétique de la commune (objectif 2.3.1. « Maîtriser la consommation énergétique »).

Enfin, le projet de PLU souhaite réduire la vulnérabilité du territoire face aux changements climatiques (objectif 1.2.2. « Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques »). Dans une optique d'adaptation face au changement climatique, il souhaite également respecter le caractère aéré des tissus urbains grâce au développement du végétal. Il permet ainsi la création « d'îlots de fraîcheur » (objectif 3.2.3. « Encourager le développement du végétal en milieu urbain »).

Au sein de la zone Nst (correspondant à une station-essence), le règlement autorise les ombrières photovoltaïques implantées sur l'emprise des aires de manœuvre et de stationnement. Ceci est positif sur la production d'énergie d'origine renouvelable du territoire.

6.6. La prise en compte de la ressource en eau

Afin de préserver l'état de la ressource en eau, le PLU prévoit de préserver les milieux naturels en autorisant uniquement les activités compatibles avec l'équilibre des milieux humides et aquatiques (objectif 1.1.5. « Eviter la fragmentation des espaces naturels »).

De plus, le PLU n'envisage pas de réaliser d'extension de l'urbanisation dans les zones qui participent au maintien de la biodiversité telle que les zones humides (objectif 1.1.6. « Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels »).

Le PLU met clairement en exergue la protection de la ressource en eau dans l'objectif relatif au tourisme (objectif 1.2.1. « Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire »).

Pour finir, le PLU en affichant sa volonté de préserver et entretenir les ripisylves contribue également à préserver et améliorer la qualité de la ressource en eau des cours d'eau. (objectif 1.2.2. « Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques »). Cette volonté s'est traduite dans le règlement, notamment, par l'identification en EBC des ripisylves les plus significatives et ce travail, précis et exhaustif, a, notamment, été salué par la CDNPS.

Afin de préserver le milieu aquatique d'éventuelles pollutions, les surfaces imperméabilisées, soumises au ruissellement d'eaux pluviales et susceptibles de recevoir des matières polluantes (hydrocarbures notamment), doivent être équipées de débourbeurs-séparateurs adaptés.

6.7. La prise en compte des nuisances sonores

Le PLU prend en compte les nuisances sonores, principalement par les actions qui ont un impact sur la mobilité. En effet, il envisage de développer les liaisons inter-quartiers et une voie verte (objectif 2.2.1. « Améliorer les liaisons inter quartiers ») qui favoriseront le développement des modes actifs, moins bruyant que les véhicules individuels.

En outre, le PLU souhaite développer les modes de déplacements alternatifs (objectif 2.2.2. Développer les modes de déplacements alternatifs) : stationnement deux roues, accroissement de l'offre de transports collectifs, piétonnisation, pistes cyclables, requalification des trottoirs, etc., dont l'impact en matière de nuisances est également beaucoup moins important que celui engendré par les voitures.

6.8. La prise en compte des déchets

Enfin, concernant les déchets, le PLU souhaite assurer la pérennisation du site de la déchèterie (objectif 3.2.2. « Programmer les équipements et services nécessaires à la population »), ce qui permettra à la commune de bénéficier d'une infrastructure de proximité efficace en matière de collecte et de tri des déchets. Cet objectif s'est traduit dans le règlement par la conservation et l'extension mesurée du secteur concerné (Nf). Extension qui sera opérée sur un espace réduit, non boisé et déjà largement anthropisé (dépôt de matériaux et appareillages).

7. INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Conformément à l'article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme le rapport de présentation : « 5°) (etc.) » rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ».

Le présent chapitre ne concerne que l'analyse des résultats de l'application du PLU, soit le dispositif et les indicateurs de suivi permettant d'atteindre cet objectif.

7.1. Les différents types d'indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour suivre l'évolution environnementale du territoire.

Plusieurs méthodes de classification des indicateurs existent, notamment celles établies par l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE) qui fait référence. De ce son côté, le MEDAD propose aussi de suivre des indicateurs d'état, de pression et de réponse :

- **Les indicateurs d'état.** En matière d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. *Exemple : Taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc. ;*
- **Les indicateurs de pression.** Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. *Exemple : Évolution démographique, Captage d'eau, Déforestation ;*
- **Les indicateurs de réponse.** Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. *Exemple : Développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement, etc.*

Les indicateurs sont classés dans le tableau présenté ci-après, selon ces 3 catégories élémentaires d'indicateurs.

7.2. Proposition d'indicateurs

Le tableau ci-après liste pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal. Ils permettent de mettre en évidence des évolutions en matière d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain. Quand cela a été possible, la valeur actuelle de l'indicateur et sa source ont été indiquées.

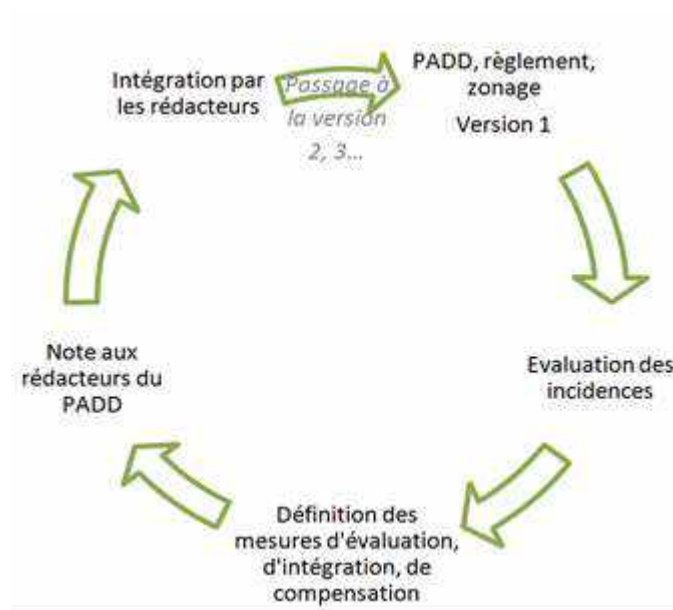
Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à suivre, en fonction de leur utilité et de leur disponibilité. Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement de ces données de suivi pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation du PLU.

Thématique	Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
ENJEU 5 : Milieux naturels et biodiversité	Évolution de l'occupation du sol	BD TOPO, BD Carto (IGN), CRIGE PACA, CLC, images satellites	Annuelle
	Linéaire de haie sur la commune	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
	Nombre d'éléments naturels du paysage inscrits à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
ENJEU 3 : Risques naturels et technologiques	Nombre de logements exposés à un risque inondation	Commune de La Croix Valmer, DDT 83	Annuelle
	Nombre de logements exposés à l'aléa incendie	Commune de La Croix Valmer, DDT 83	Annuelle
	Nombre de logements exposés à l'aléa mouvement de terrain	Commune de La Croix Valmer, DDT 83	Annuelle
	Nombre de logements exposés à un risque TMD	Commune de La Croix Valmer, DDT 83	Annuelle
	Taux de surface imperméabilisé	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
ENJEU 1 : Ressource espace	Évolution de l'occupation du sol	BD TOPO, BD Carto (IGN), CRIGE PACA, CLC, images satellites	Annuelle
	Nombre d'éléments naturels du paysage inscrits à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	Évolution de l'occupation du sol	BD TOPO, BD Carto (IGN), CRIGE PACA, CLC, images satellites	Annuelle
	Nombre d'éléments naturels du paysage inscrits à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
ENJEU 5 : Air, énergie, climat	Part relative annuelle des projets intégrant des obligations de qualité énergétique des bâtiments	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
	Puissance théorique de production par énergie renouvelable sur la commune	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
	Nombre de kilomètre de voies aménagées pour les modes doux/actifs (pistes cyclables)	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
ENJEU 6 : Ressource en eau	Volume consommé annuellement sur la commune	Commune de La Croix Valmer, Communauté de communes du golfe de Saint-Tropez (CCGST)	Annuelle
	Taux de conformité pour la qualité de l'eau distribuée	Commune de La Croix Valmer, Communauté de communes du golfe de Saint-Tropez (CCGST)	Annuelle
	Taux de conformité pour les rejets de la STEP intercommunale	Commune de La Croix Valmer, SIVOM du Littoral des Maures	Annuelle
ENJEU 7 : Nuisances sonores	Nombre de logements exposés aux nuisances sonores	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
ENJEU 8 : Déchets	–	–	–

8. DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENEES

8.1. Généralités sur la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU de La Croix Valmer a été conçue de façon à placer l'environnement au cœur du processus de décision. Elle a été conduite à la suite de l'élaboration du PLU avec des phases d'échanges avec la commune (services techniques urbanisme, élus responsables du dossier), le bureau d'études en charge de la rédaction du projet de PLU et les services d'état. Bien que l'évaluation environnementale ait été réalisée après la phase d'arrêt du projet, elle aura néanmoins permis à la fois de limiter l'impact du projet sur l'environnement, mais également d'identifier les motivations politiques fortes ayant permis de conduire à ce projet. Il s'agit donc d'une démarche itérative (réalisée par boucle d'analyse, cf. schéma ci-dessous) accompagnant chaque étape de l'élaboration du document d'urbanisme et permettant d'ajuster le projet. Des modifications fortes ont donc été inscrites dans le PLU, pour donner suite à cette démarche d'échanges entre le projet et les résultats de son analyse environnementale (limitation du développement urbain dans des zones inondables, etc.), elles sont exposées dans l'analyse des incidences environnementales et la justification du projet au regard de l'environnement. Elles permettent de réduire considérablement son incidence sur l'environnement.



La boucle d'analyse environnementale itérative utilisée durant l'évaluation environnementale

8.2. Méthodologie générale de l'évaluation environnementale

La méthodologie retenue pour établir l'évaluation environnementale du PLU de La Croix Valmer a consisté à :

- Analyser l'état initial de l'environnement dans lequel les atouts, les faiblesses et les tendances d'évolution de l'environnement sont présentés à travers les grilles AFOM (Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces) (partie réglementairement demandée « État initial de l'environnement ») ;
- Sur la base de ces grilles AFOM, des enjeux ont été définis puis hiérarchisés ;
- Le croisement entre ces enjeux et les projets du PADD et le zonage a permis d'estimer les effets du PLU sur l'environnement, y compris sur les sites Natura 2000 (partie réglementairement demandée « Évaluation simplifiée des incidences au titre de Natura 2000 ») ;
- Au regard de ces effets, des mesures d'atténuation ou de compensation ont été définies (partie réglementairement demandée « Analyse des incidences du projet et mesures environnementales ») ;
- Des indicateurs de suivi sont proposés afin de suivre l'évolution de l'environnement lorsque le PLU sera approuvé (partie réglementairement demandée « Indicateurs et modalités de suivi ») ;
- Un résumé non technique est réalisé dans un dernier temps (partie réglementairement demandée « Résumé non technique »).

L'analyse des incidences environnementales du PLU de La Croix Valmer est en grande partie centrée sur l'analyse des secteurs susceptibles d'être impactés (secteurs d'ouverture conditionnés à l'urbanisation et périmètre d'OAP n°2), car c'est à leur niveau que les risques d'incidences sont les plus importants.

8.3. Limites de l'évaluation environnementale

La méthode d'évaluation environnementale reprend, en l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas toujours définis et localisés avec précision sur le territoire. Chaque projet, notamment les projets d'infrastructures, doit donc faire l'objet d'une étude d'impact particulière.

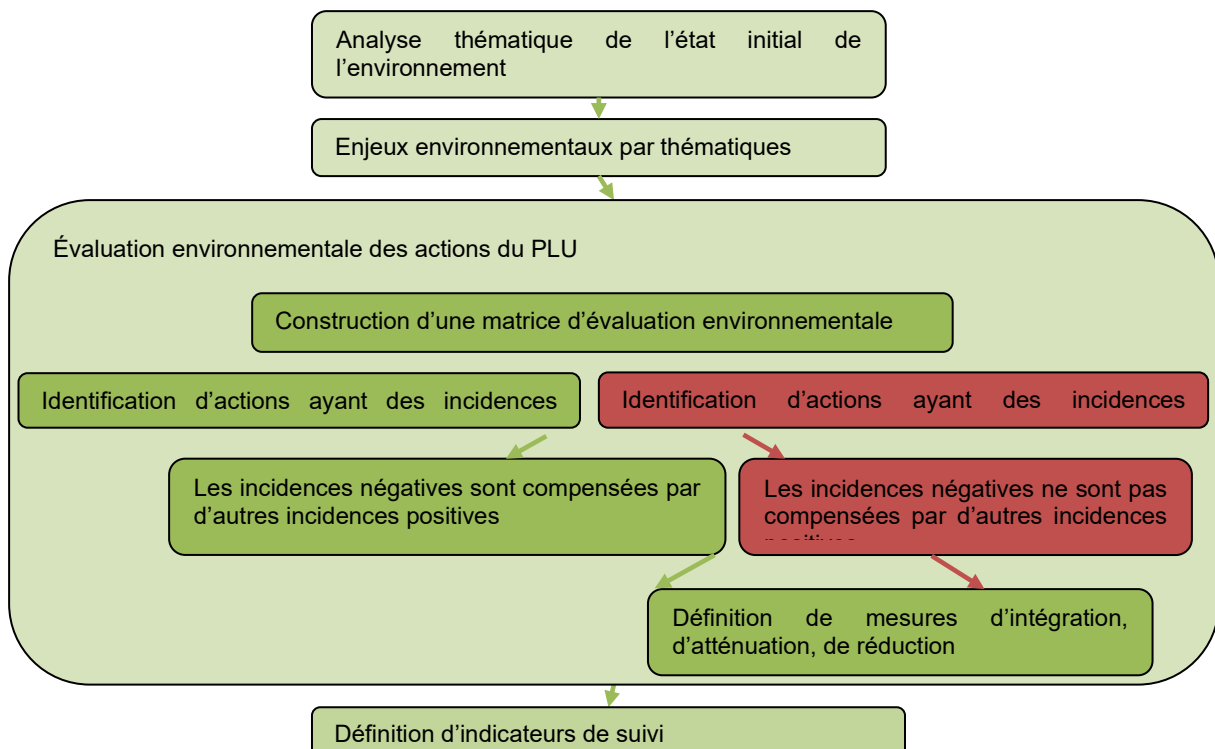
Il est donc précisé que les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont ni de même nature, ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet d'aménagement localisé et défini dans ses caractéristiques techniques. Ainsi, les incidences des différents projets inscrits dans le PLU ne sont abordés qu'au regard de leur état d'avancement. En revanche, l'évaluation environnementale formule des recommandations visant à encadrer les projets dont les contours précis restent flous au regard des enjeux environnementaux identifiés à leur niveau ou à proximité.

La quantification des incidences environnementales de la mise en œuvre du PLU est effectuée dans la mesure du possible. L'estimation des surfaces consommées par l'urbanisation est facilement accessible, ce n'est pas le cas pour toutes les données environnementales. Ainsi, l'estimation de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre reste difficile par manque d'outils et d'objectifs chiffrés en matière de report modal par exemple.

L'évaluation quantitative des orientations du PLU est donc réalisée dans la mesure du possible (disponibilité des outils) tandis que l'analyse qualitative des orientations du PLU est systématiquement menée.

Des investigations ponctuelles de terrain ont été réalisées sur les secteurs à urbaniser. Elles ont permis de mener une analyse environnementale plus fine sur les secteurs à enjeux préalablement identifiés.

Le schéma suivant reprend les grandes phases de la démarche environnementale.



9. RESUME NON TECHNIQUE

1.1. Principales conclusions du diagnostic

Présentation générale de la commune

La commune de La Croix-Valmer se situe dans la partie méridionale de la presqu'île de Saint-Tropez, à l'est de la baie de Cavalaire. Elle se trouve à mi-chemin entre les pôles d'activités et d'emplois que sont la métropole toulonnaise et l'agglomération Fréjus – Saint-Raphaël. Cependant, enserrée entre le Massif des Maures et la mer, la Croix-Valmer reste éloignée des principaux axes de communication. La commune est ainsi desservie par les routes départementales RD 559 et RD 93.



Situation locale de la commune

La commune a été créée en 1934 à partir du hameau de La Croix, qui s'est agrandi à la fin du XIX^{ème} siècle suite à l'implantation du Chemin de Fer de Provence, reliant Hyères à Saint-Raphaël par le bord de mer. Cela a permis l'essor d'un tourisme balnéaire, entraînant l'arrivée d'industriels à l'origine du domaine viticole de la Croix, mais aussi des premières constructions constituant la base d'une administrative (services, école, commerces...) et permettant la création d'une commune indépendante.

Ayant subi les dégâts de la seconde guerre mondiale, la Croix-Valmer a vu naître de nombreux projets de construction dans les années cinquante, notamment sous forme de lotissements, entraînant une forte croissance démographique dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle.

Aujourd'hui, la Croix-Valmer s'est affirmée en tant que station balnéaire : ainsi, elle présente en basse saison le caractère d'une commune paisible, tandis qu'elle connaît une grande activité liée à l'installation de vacanciers durant la saison estivale, dont le nombre est estimé à près de 25 000 personnes. Cette particularité induit des déséquilibres relatifs à l'offre de services, d'équipements et de structures d'accueil.

Toutefois, hormis cette vocation touristique, la Croix-Valmer présente une identité particulière liée à son histoire ainsi qu'à son cadre naturel exceptionnel partagé entre la mer, les reliefs et les espaces agricoles de qualité.

Organisation du territoire communal

Le territoire communal, qui s'étend sur 2 249 hectares, se présente sous la forme de 3 grandes unités paysagères, bien délimitées les unes par rapport aux autres par des arrêtes orientées Est / Ouest et Nord / Sud :

- Un grand amphithéâtre largement ouvert sur la baie de Cavalaire ;
- Un versant Nord donnant sur la plaine de Gassin ;
- Les reliefs orientaux du massif du cap Lardier.



La Croix-Valmer - Bloc diagramme

La commune, du fait de son existence récente, ne possède pas de « vieux village » à l'image de ceux de Gassin, Ramatuelle ou Cogolin. Depuis 1950, la commune connaît un développement caractéristique des communes littorales varoises, avec une urbanisation sous forme d'habitat individuel.

L'essentiel des constructions de la commune se situe 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, jusqu'à 250 m d'altitude. Ce mode d'urbanisation occupe environ 600 ha soit un peu moins de 30 % du territoire communal.

Appartenance administrative et territoriale

La commune de la Croix-Valmer appartient à la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST), qui regroupe 12 communes : Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, Gassin, Grimaud, La Croix-Valmer, La Garde Freinet, La Mole, Le Plan de la Tour, Ramatuelle, Rayol, Canadel-sur-Mer, Saint-Tropez et Sainte-Maxime.

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez a procédé à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ce-dernier a été arrêté le 26 septembre 2018, puis approuvé le 02 octobre 2019.

Synthèse des atouts et des contraintes

L'analyse des spécificités du contexte croisien a permis de définir les atouts et les contraintes du territoire communal, permettant ainsi d'établir une hiérarchisation des enjeux en matière démographique, socio-économique, d'habitat, de transports et de déplacements.

- **En matière démographique**

Atouts

- Une croissance démographique soutenue principalement causé par les apports migratoire, signe d'attractivité et de dynamisme.

Contraintes

- Un vieillissement structurel sensible de la population.
- Une augmentation accrue de population en période estivale.

Enjeux

- Concevoir un objectif réaliste de développement démographique modéré à l'horizon 2032 (4100 habitants permanents, soit environ 320 habitants supplémentaires) qui nécessite d'être maîtrisé et contrôlé.
- Intégrer de manière globale à l'ensemble des projets urbains le déséquilibre fort entre les nombres d'habitants en période estivale et à l'année.
- Cette population supplémentaire doit être accueillie dans un objectif de développement durable, notamment par le biais d'une construction de "la ville sur la ville" (notamment dans le cœur du village), d'une valorisation des entrées de ville Nord et Sud, le long de la RD559 et d'une préservation des tissus urbains aérés emblématiques au sein du site inscrit.

- **En matière d'habitat**

Atouts

- Un rythme de croissance dynamique, corollaire du développement démographique.
- Une part non négligeable de logements collectifs, adaptés à l'accueil de populations jeunes et actives en attente d'accession à la propriété.

Contraintes

- Un isolement des personnes âgées, observable par la part croissante des logements occupés par une seule personne.
- Une surreprésentation des résidences secondaires (2/3 du parc de logements) qui crée un déséquilibre notoire de population entre basse et haute saison.
- Une offre saisonnière à conforter, correspondant aux besoins de la vocation touristique et balnéaire de la commune.

- Une stabilité des parcours résidentiels traduisant un « effet d’ancrage » et ayant pour conséquence de limiter les possibilités d’évolution en matière de mobilité résidentielle.
- Un étalement urbain important au cours des dernières décennies qui a vu émerger de multiples lotissements, dont certains pourraient être encore mieux équipés (prévention des risques incendie).

Enjeux

- Estimer de manière cohérente les besoins futurs avec l’objectif de développement démographique (environ 4100 habitants permanents en 2032).
- Porter une attention particulière aux logements sociaux qui représentaient en 2017 10,5% des résidences principales.
- Intégrer les capacités d’accueil de la commune aux données relatives à la densification et à la mutation des espaces bâtis.
- Recréer un véritable cœur de ville.
- Maitriser les consommations énergétiques et favoriser le développement des énergies renouvelables.

• **En matière socio-économique**

Atouts

- Un pôle économique particulièrement dynamique, qui se traduit par une augmentation constante de la population active, à laquelle la zone d’activité du Gourbenet a largement contribué sachant qu’elle ne dispose quasiment plus de terrain disponible pour accueillir de nouveaux établissements.
- Une situation de la commune privilégiée, proche des zones d’emplois du Golfe de Saint-Tropez et de la grande couronne toulonnaise.
- Un tissu économique diversifié, dans lequel le secteur tertiaire prédomine.
- Une activité commerciale de proximité concentrée dans le cœur du village et la façade littorale.
- Des activités agricoles inscrites dans l’histoire croisienne, notamment la viticulture d’appellation.

Contraintes

- La commune a connu une forte augmentation du taux de chômage.
- Seule la moitié des actifs ayant un emploi travaille dans la commune, ce qui entraîne de fortes mobilités pendulaires
- La zone d’activités économiques du Gourbenet ne dispose d’aucune possibilité d’extension.
- Une faible exploitation économique de la partie boisée de la commune.

Enjeux

- Maintenir l’attrait pour les commerces de proximité malgré le développement constant de l’attractivité pour les grands centres commerciaux situés sur les communes périphériques, notamment dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village.
- Permettre un développement des activités agricoles, dans le respect des paysages locaux.

• **En matière de tourisme**

Atouts

- La position géographique stratégique, en périphérie des pôles urbains et proche des grands infrastructures routières et ferroviaires, de la commune.
- Les nombreuses plages croisiennes (Débarquement, Héraclée, Gigaro, Brouis, Birande, Sylvabelle...) et la diversité de ses paysages marins.

- Les patrimoines paysager, culturel et viticole de la commune, éléments identitaires forts et source d'attractivité touristique.
- La présence de d'infrastructures touristiques (campings, centre nautique) qu'il convient de pérenniser.
- Offre d'hébergements touristiques importante et diversifiée (capacité de 3431 lits marchands).

Contraintes

- Un déséquilibre important entre la population en période estivale et la population en basse saison.
- Une reconnaissance par les touristes des richesses patrimoniales de la commune qui peut être encore plus développée, notamment afin de diversifier l'offre touristique.

Enjeux

- Développer et qualifier une offre de tourisme durable et complémentaire à celle actuelle, notamment en favorisant la création d'une nouvelle offre hôtelière sur la commune.
- Développer des services adaptés et adaptables à l'afflux de population en période estivale, dont une grande partie est de longue durée, en témoigne le grand nombre de résidences secondaires.
- Diversifier et maîtriser l'offre touristique vers les richesses naturelles, culturelles et rurales dans un objectif d'un étalement de la fréquentation sur l'ensemble de l'année et du territoire.

• **En matière de d'équipements et de services**

Atouts

- La présence d'un réseau structuré et diversifié d'équipements publics (scolaires, santé, personnes âgées, petite enfance, sportifs, culturels et de loisirs).

Contraintes

- Capacité limitée et presque atteinte du cimetière dont l'extension ne peut être envisagée sur site.
- Capacité de traitement des déchets de la déchetterie communale bientôt saturée au regard de l'évolution permanente et estivale de la population d'ici à 2032.

Enjeux

- Aménager un nouveau cimetière dont la proximité et la continuité avec les équipements publics déjà existants sont des critères qui doivent être pris en considération.
- La prise en compte dans le PLU de la place nécessaire pour étendre la déchetterie et le déclassement nécessaire de parcelles actuellement classées en zone naturelle à protéger.

• **En matière de transports, de déplacements et de stationnement**

Atouts

- Un réseau principal assez limité mais participant de l'attractivité locale (RD559, RD93).
- Bonne desserte des quartiers résidentiels et d'activité grâce aux voies communales de bonne qualité.
- Bonne intégration des enjeux scolaires et estivaux par les transports en communs.
- Un réseau important de sentiers balisés, notamment pédestres, principalement tournés vers les loisirs.

Contraintes

- La RD 559, voie essentiellement à vocation de trafic se retrouve rapidement saturée en période estivale du fait des grands déplacements liés au tourisme. La circulation sur la RD 93 est rendue difficile par son tracé lié au relief.
- Une prédominance de la voiture comme mode essentiel de déplacement, engendrant des problèmes de stationnement, notamment en période estivale.
- Une offre de transports en commun encore trop faible, notamment concernant les déplacements quotidiens.
- Un contexte topographique général (déclivités significatives) ayant jusqu'à présent limité le développement de pistes cyclables inter-quartiers.

Enjeux

- Développer dans une logique inter-communale les transports en commun (lignes, fréquence), en intégrant notamment les flux quotidiens afin de les substituer plus avant à l'usage de la voiture.
- Développer davantage des modes de transports alternatifs afin de diminuer la saturation du réseau routier à l'année, dans une logique de maillage supra-communal, de développement du tourisme « vert » et de liaisons inter-quartiers.

Hiérarchisation des enjeux et diagnostics

A partir des analyses précédentes, cinq grands enjeux ont pu être identifiés sur le territoire croisien. Ces enjeux sont hiérarchisés ci-après :

Enjeu 1 : Favoriser une croissance démographique maîtrisée

- Retenir un objectif réaliste de reprise d'une dynamique démographique à l'horizon 2032 (4100 habitants permanents, soit environ 320 habitants supplémentaires).
- Intégrer cette croissance démographique dans le creuset d'un projet urbain axé sur le renouvellement urbain, la valorisation des entrées de ville et la protection des tissus littoraux les plus sensibles, au sein des espaces proches du rivage.

Enjeu 2 : Promouvoir un meilleur équilibre du parc de logement

- Poursuivre la politique déjà engagée de développement d'un parc de logement équilibré, mettant notamment l'accent sur une nouvelle offre à destination des jeunes actifs désirant « se loger au pays ».
- Mettre en application cette politique équilibrée dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village et dans les futures opérations à réaliser en entrées de ville (Nord et Sud)
- Poursuivre le partenariat avec des acteurs « clefs » d'une politique d'habitat équilibrée, en premier lieu l'EPF PACA, mais également les organismes HLM, et le secteur privé.

Enjeu 3 : Pérenniser, développer et diversifier l'économie locale

- Développer l'économie locale à travers le projet d'extension de la zone d'activité du Gourbenet.
- Pérenniser le tissu commercial et de service de proximité, en centre-ville et sur la façade littorale afin de garantir à la commune le dynamisme économique dont elle bénéficie actuellement.
- Proposer une nouvelle offre commerciale et de services de proximité dans le cadre du futur projet de renouvellement urbain du cœur du village, et étudier cette possibilité dans les autres projets structurants (entrées de ville Nord et Sud).

Enjeu 4 : Poursuivre une politique d'équipements ambitieuse

- Aménager un nouveau cimetière dont la proximité et la continuité avec les équipements publics déjà existants sont des critères centraux à tenir compte, le cimetière communal, situé sur la commune de Calvaire, ne permettant plus de répondre aux besoins à court terme.
- Permettre une extension sur site de la déchetterie (lieu-dit du Brost), sur des surfaces déjà anthropisées, afin de répondre aux besoins futurs de la population.

Enjeu 5 : Répondre aux besoins en matière de mobilité

- Améliorer les déplacements en programmant des travaux d'élargissement, de sécurisation ou de création de liaisons inter-quartiers.
- Développer les transports en commun et les voies « douces », notamment en matière de desserte du cœur du village et de la façade littorale.
- Rapprocher emploi, habitat et équipements pour favoriser une réduction des obligations de déplacement.

1.2. Principales conclusions de l'état initial de l'environnement

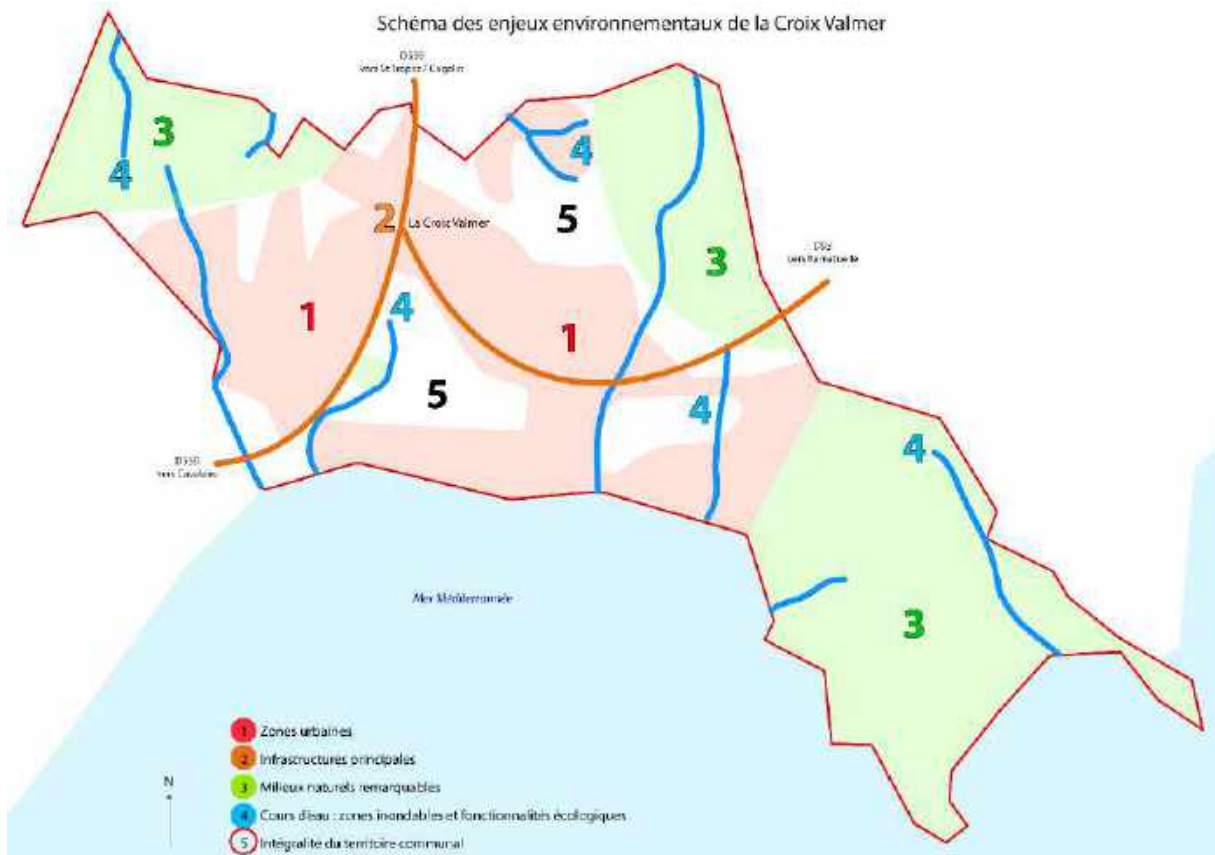
Conformément au décret n°2005-6008 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, l'élaboration du PLU de la Croix Valmer fait l'objet d'une évaluation environnementale dont le contenu est conforme à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme.

L'Etat initial de l'environnement (EIE) est la première étape qui constitue l'évaluation environnementale. Il s'agit d'une photographie à l'instant t des forces, des faiblesses et des tendances concernant les grandes thématiques environnementales du territoire communal. Cet état initial a permis de mettre en avant les grands enjeux environnementaux susceptibles d'avoir des interactions avec la mise en œuvre du futur PLU.

Les enjeux environnementaux présentés ci-dessous sont issus de l'état initial de l'environnement. Il s'agit des enjeux environnementaux auxquels le PLU doit répondre pour se développer de façon durable au regard des principes du développement durable et des attentes réglementaires.

UNITE FONCTIONNELLE	Thématique associée	ENJEUX
1	Ressource espace	Limitier l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
1	Ressource en eau	Maîtriser et sécuriser la consommation en eau potable
1	Air, énergie, climat	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie
1		Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle
1	Ressource en eau	Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité
1	Déchets	Pérenniser une gestion des déchets de qualité
1	Paysages et patrimoine	Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, notamment de la banalisation architecturale
2	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses
2	Nuisances sonores	Préserver un environnement sonore apaisé
3	Ressource espace	Limitier l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
3	Milieux naturels et biodiversité	Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables
3		Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)
4	Risques naturels et technologiques	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
4	Milieux naturels et biodiversité	Restaurer les berges et les ripisylves
4	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation

UNITE FONCTIONNELLE	Thématique associée	ENJEUX
5	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte des risques
5	Air, énergie, climat	Développer les énergies renouvelables
5	Risques naturels et technologiques	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
5	Paysages et patrimoine	Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne
5	Milieux naturels et biodiversité	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)



Chaque enjeu a été ensuite regroupé par grand enjeu environnemental thématique.

Ces enjeux environnementaux thématiques servent de base à l'évaluation environnementale du PLU.

HIERARCHISATION ENJEU THEMATIQUE	Enjeu Thématique	ENJEUX
1	Milieux naturels et biodiversité	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, ...)
		Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables
		Restaurer les berges et les ripisylves
	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation
		Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
		Améliorer et affiner la prise en compte des risques
		Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses
2	Ressource espace	Limiter l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
	Paysages et patrimoine	Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne
		Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, en évitant la banalisation architecturale
	Air, énergie, climat	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie
		Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle
		Développer les énergies renouvelables
3	Ressource en eau	Maîtriser et sécuriser la consommation en eau potable
		Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité
	Nuisances sonores	Préserver un environnement sonore apaisé
	Déchets	Pérenniser une gestion des déchets de qualité

ENJEU FORT

ENJEU MODERE

ENJEU FAIBLE

1.3. Synthèse des choix retenus pour établir le PADD

Du diagnostic au projet

Les éléments recensés dans le cadre du diagnostic thématique et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) ont permis de se confronter aux principes de développement durable sur lesquels doivent se fonder les PLU. A ce titre, ces éléments de connaissance, nourris des deux étapes précitées, ont permis de redéfinir les besoins et les enjeux pour la commune, treize ans après l'approbation du PLU initial (2007), permettant ainsi d'évaluer et de faire évoluer précisément leurs choix originels en matière d'aménagement au sens large (urbanisme, économie, environnement, agriculture, etc.).

La prise en compte de ces évolutions a donc permis de préciser et reformuler les orientations générales, tout en préservant l'"esprit" du PADD initial, notamment en matière d'aménagement, d'équipements (notamment socioculturels, scolaires, sportifs et associatifs), d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques. Ces évolutions ont donc constitué le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que La Croix-Valmer doit engager sur son territoire pour les années à venir.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) préserve et fait évoluer le projet communal, dans le creuset des objectifs généraux retenus par la commune dans la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2011 ayant prescrit la révision générale du PLU. Ces évolutions induisent un PADD renouvelé dans sa présentation et son contenu, quoique préservant les principaux fondements du document initial de 2007. A ce titre, les orientations du PADD qui sont traduites dans le PLU répondent aux enjeux majeurs du développement futur de La Croix-Valmer, tels qu'identifiés à l'issue du diagnostic thématique et de l'EIE.

Conclusions du diagnostic territorial thématique et de l'EIE

Le diagnostic thématique et l'EIE, enrichis par le Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat la concertation (personnes publiques associées, public, associations, ...) ont fait émerger cinq grandes problématiques :

- **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 notamment lié à la station de villégiature du 19ème siècle et la présence de vestiges archéologiques constituent les éléments identitaires signant la richesse de la commune.

La fréquentation touristique difficilement maîtrisable et le développement continu de l'urbanisation qui, d'une part, fragilisent les espaces agricoles, naturels et forestiers, et, d'autre part, le caractère encore trop méconnu et insuffisamment protégé du patrimoine architectural, urbain et archéologique, nécessitent que la politique de préservation et valorisation engagée par la commune soit poursuivie, afin qu'ils demeurent les références incontournables du paysage et de l'héritage croisien.

- **Une vie économique attractive, mais insuffisante pour limiter l'évasion progressive des actifs**

Avec plus de 700 entreprises rattachées à différents domaines comme le commerce, la construction, l'artisanat, l'immobilier et le tourisme, et près de 1430 emplois offerts sur la commune (dont près de 56 % sont occupés par des non-résidents), le tissu économique croisien reste diversifié et dynamique.

Toutefois, la commune a quelques difficultés, de par sa vocation balnéaire affirmée, à s'affranchir d'une saisonnalité certaine (taux d'activité commercial multiplié par 3,5 entre janvier et août) et, par ailleurs, à renverser la fuite progressive des actifs, avec, notamment, un "poids" de plus en plus important de croisiens qui, quotidiennement, se déplacent vers d'autres communes pour aller travailler.

- **Un étalement des constructions sur une grande partie du territoire**

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

- **Un cœur du village à caractériser et conforter**

Lors des dernières décennies, l'extension du cœur du village s'est réalisée au détriment d'une logique de valorisation structurelle. A ce titre, l'absence de séquences urbaines telles que l'on retrouve habituellement dans les noyaux villageois historiques du golfe de Saint-Tropez, associant, notamment, la place, la mairie voire l'église dans une dynamique aisément reconnaissable et appropriable, se fait cruellement sentir dans la centralité croisienne.

Sur la base de ce constat, la commune entend porter une attention particulière dans la caractérisation et le confortement de son cœur de village, idéalement implanté en belvédère sur la grand paysage littoral.

- **Une protection des richesses environnementales, agricoles et paysagères**

La commune dispose d'un patrimoine environnemental, agricole et paysager de première importance. Il convient, à ce titre, de poursuivre les actions engagées visant à assurer leur protection, notamment afin de pérenniser les richesses écologiques et le capital paysager, (espaces boisés, terroir agricole, falaises rocheuses littorales, réseau hydrographique et milieux annexes, ...), comme garants d'un développement durable pour La Croix-Valmer de demain.

Les trois familles d'orientations générales du PADD

A partir de ces cinq grandes problématiques, le projet politique communal en matière d'urbanisme et d'aménagement s'est articulé autour de trois axes prioritaires (orientations) qui ont permis de fonder et structurer le PADD. Ces trois familles d'orientations générales, qui demeurent identiques à celles définies dans le PADD initial, permettent de structurer le projet politique communal autour des piliers fondateurs que sont la protection des milieux naturels et agricoles, la mise en place d'un projet urbain, notamment sur le cœur du village, ainsi que la

nécessaire prise en compte des besoins économiques et sociaux. Ces trois orientations générales sont les suivantes :

- **ORIENTATION 1 : PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE**
- **ORIENTATION 2 : AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE**
- **ORIENTATION 3 : DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE AU CŒUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR**



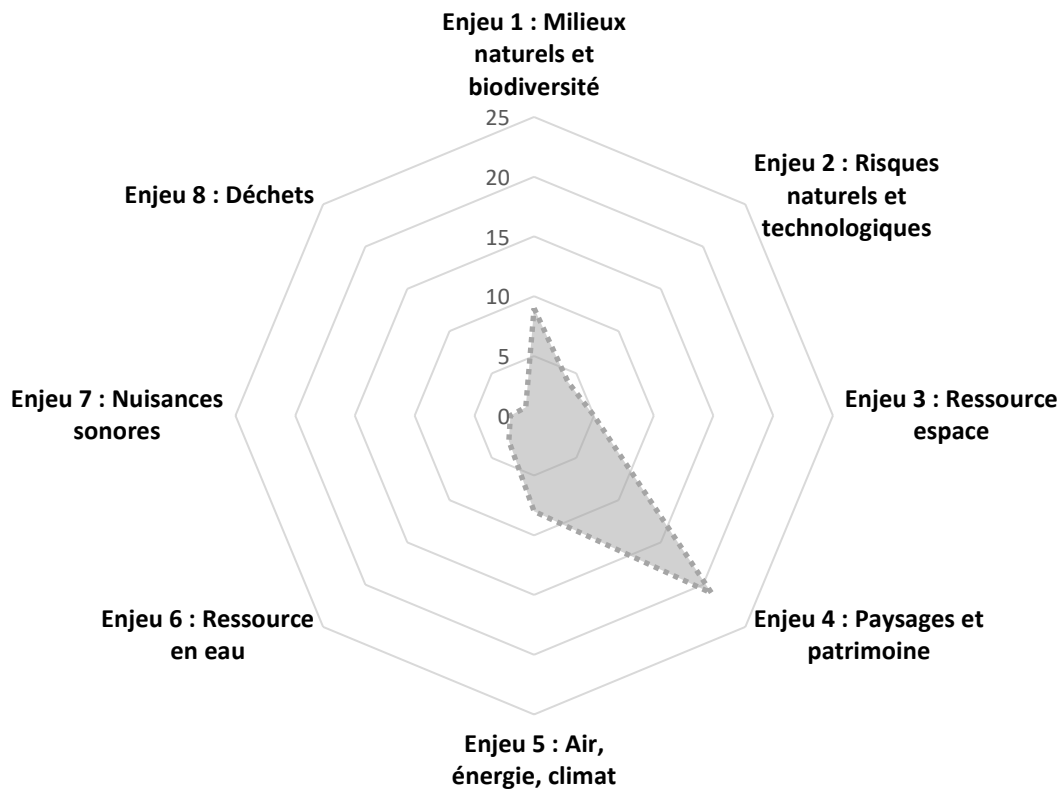
Ces trois orientations générales sont ensuite déclinées en de multiples thématiques et objectifs se complétant les uns les autres, structurant ainsi le cadre du projet communal et apportant les réponses aux différents enjeux identifiés dans le diagnostic territorial thématique et l'EIE.

1.4. Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement

Conformément au décret n°2005-6008 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, l'élaboration du PLU de La Croix Valmer fait l'objet d'une évaluation environnementale dont le contenu est conforme à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme.

Analyse des orientations du PADD

Ainsi, l'analyse des incidences s'est attachée à préciser les effets attendus du PLU sur l'ensemble de ces enjeux. Globalement, le PLU apporte une plus-value environnementale positive sur le territoire communal comme le montre le graphique ci-dessous. Ce dernier synthétise la plus-value apportée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) aux huit enjeux thématiques identifiés.



Notes par enjeu thématique

Globalement, le PADD apporte une plus-value positive vis-à-vis des enjeux thématiques.

L'enjeu thématique dont a plus-value environnementale est la plus conséquente est l'enjeu modéré « **Paysages et patrimoine** » avec un score de **21**.

Deux autres enjeux importants bénéficient d'une forte plus-value environnementale de la part du PADD. Il s'agit de :

- L'enjeu thématique prioritaire « **Milieux naturels et biodiversité** » avec une note de **9** ;

- Une réponse très positive a été également apportée à l'enjeu thématique modéré « **Air, énergie, climat** » avec une note de 8.

Les enjeux prioritaires « **Ressource espace** » (note de 5) et **Risques naturels et technologiques** (note de 4) ont également été bien intégrés par le PADD.

Les enjeux « **Ressource en eau** » (note de 3), « **Nuisances sonores** » (note de 2) et « **Déchets** » (note de 1) obtiennent quant à eux des notes plus faibles, ce qui est logique du fait des faibles leviers d'actions du PLU sur ces thématiques.

En conclusion, le PADD présente une plus-value environnementale globale positive en répondant à l'ensemble des enjeux environnementaux de la commune de La Croix Valmer.

Analyse des secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI)

Le PLU, à travers son règlement, permet des aménagements potentiels sur des secteurs non artificialisés. Ces secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) significativement et négativement par le PLU offrent la possibilité de détruire des milieux agricoles et naturels en les artificialisant, et peuvent faire l'objet de projets impactant significativement leur environnement.

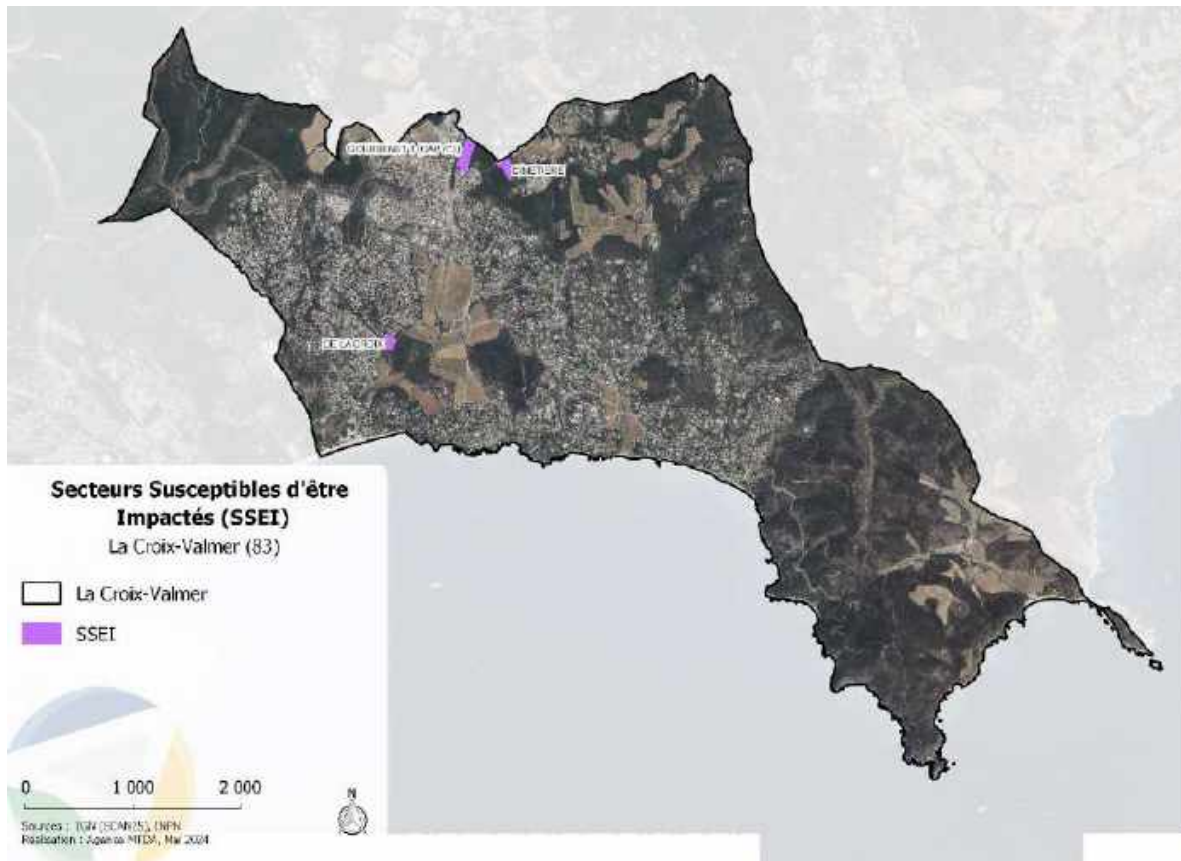
Après analyse cartographique, 3 secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) ont été identifiés (cf. tableau ci-dessous). Ces secteurs représentent une surface totale de 5 ha, soit 0,22 % du territoire communal.

Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	Surface (ha)
GOURBENET 1 (OAP n°2)	2,6
DE LA CROIX	1
CIMETIERE	1,4
TOTAL SSEI	5

À l'issue de cette analyse des SSEI, les principales atteintes constatées concernent notamment :

- Les enjeux relatifs aux risques, notamment les risques feux de forêt (certains secteurs en aléa très fort) et inondation (crue des cours d'eau ou ruissellements pluviaux), mais aussi des risques mouvement de terrain et transport de matières dangereuses ;
- Les continuités écologiques : certains SSEI sont concernés par des corridors et des réservoirs de biodiversité ;
- La ressource en eau : certains SSEI sont concernés par des cours d'eau permanents ou intermittents et des secteurs méritent un développement des réseaux (eau potable, eaux usées et eaux pluviales) ;
- Les paysages : les 3 SSEI sont concernés directement par le site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez » ;
- Les nuisances sonores : 2 SSEI sont concernés par la zone affectée par le bruit provenant de la D559.

Enfin, aucun SSEI n'est concerné par un périmètre d'inventaire ou de protection des espaces naturels.



Analyse des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet socio-économique du PLU propose **2 Orientations d'aménagements et de programmation (OAP)** intégrant au mieux les enjeux environnementaux propres aux secteurs d'implantation choisis. Les caractéristiques des OAP (nature, localisation) ont été murement réfléchies et justifiées et ne présentent donc pas d'incidences négatives majeures sur l'environnement. A noter que l'OAP n°1 concerne le projet de renouvellement urbain du cœur du village qui, par nature, correspond à un espace déjà urbanisé.

Analyse des incidences Natura 2000

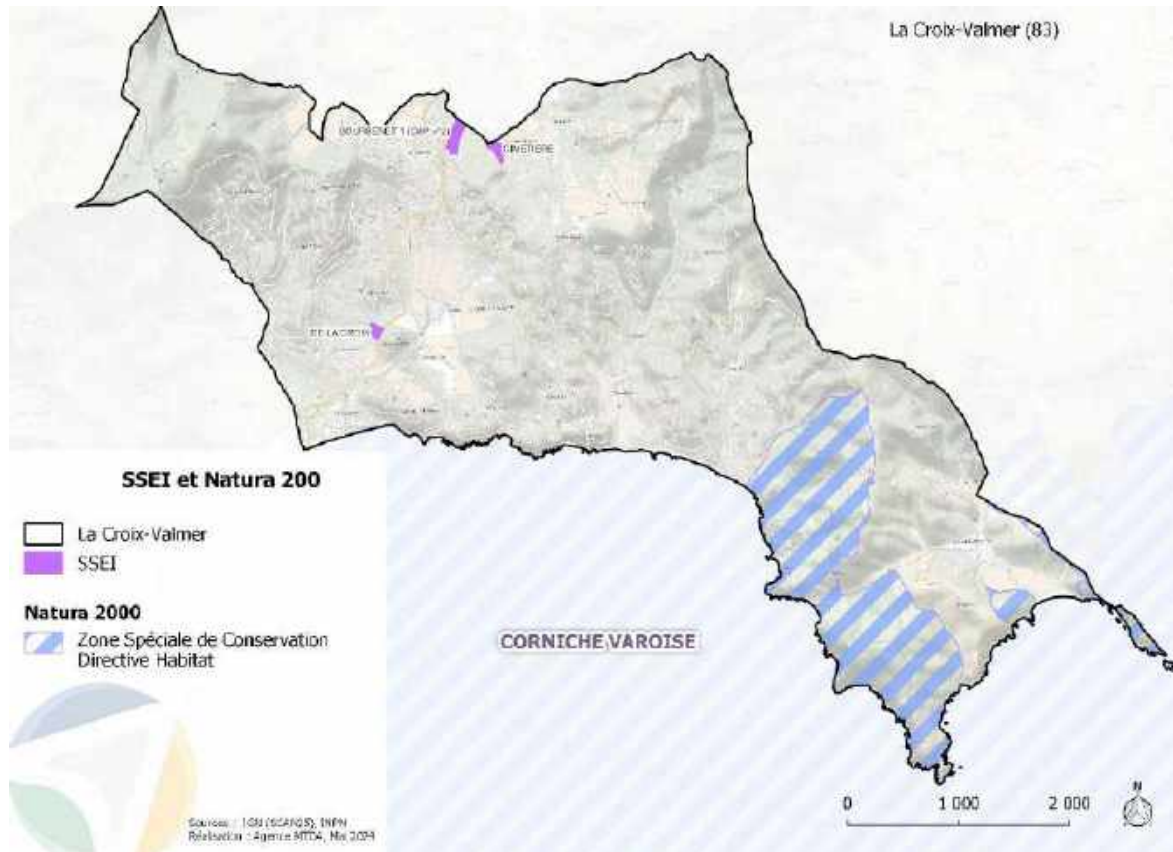
La commune de La Croix Valmer a par ailleurs fait l'objet d'une analyse simplifiée des incidences au titre de Natura 2000. La commune est en effet concernée par la zone spéciale de conservation (ZSC) FR9301624 - Corniche Varoise.

Aucun secteur susceptible d'être impacté (SSEI), dont les secteurs d'OAP, n'est situé au sein du site Natura 2000 « Corniche-Varoise ».

Néanmoins, le secteur du cimetière a fait l'objet d'une visite de terrain naturaliste (cf. chapitre 4, partie 4.1), visite qui a mis en évidence la présence d'un habitat d'intérêt communautaire : il s'agit des forêts à *Quercus suber* (chêne liège, habitat n°9330). Cet habitat présente un enjeu modéré. Ils sont très bien représentés dans le département du Var et sont également présents ailleurs en France, dans une plus faible mesure. On observe un retour naturel vers cet habitat sur certaines zones abandonnées, ce qui témoigne de sa résilience. Par ailleurs, les forêts à *Quercus suber* représentent 45,3 ha du site Natura 2000 des Corniches Varoises, soit 0,16 % de sa surface totale (28 995,44 ha). Ainsi, l'urbanisation du secteur du cimetière et la destruction de l'habitat d'intérêt communautaire inhérente ne menace pas le maintien de cet

habitat n°9330 sur le territoire départemental. En conclusion, les incidences sur le site N2000 ne sont pas significatives.

En l'état, le projet de PLU n'entraînera donc aucune incidence directe significative susceptible de remettre en cause l'état de conservation des espèces et/ou des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 « Corniche Varoise » sur la commune de La Croix Valmer.



1.5. Méthodologie

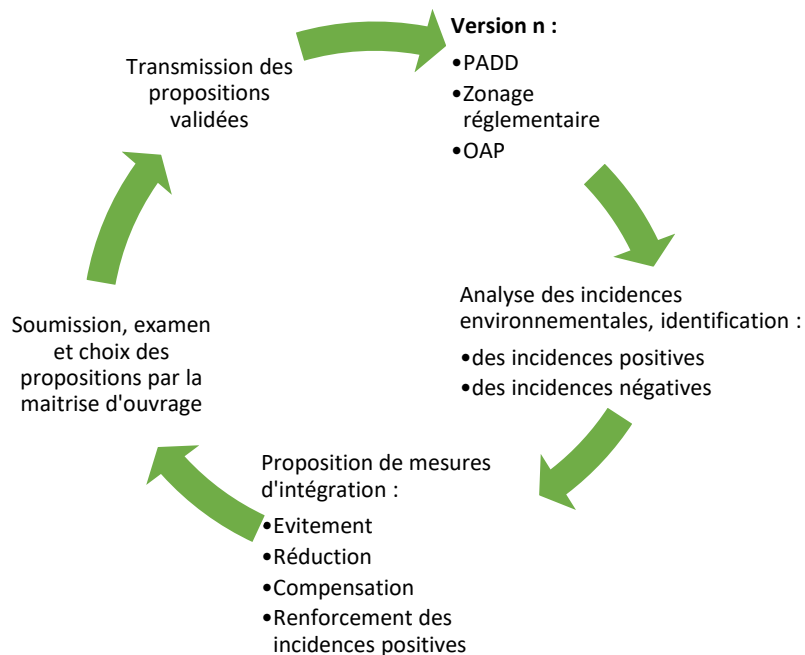
Une démarche itérative

L'élaboration du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale itérative, c'est-à-dire d'une évaluation continue dès le début de sa conception et tout au long de son élaboration, et non pas seulement en fin de parcours. Cette démarche « d'allers-retours » a pour avantage l'amélioration permanente des différentes pièces du PLU d'un point de vue environnemental.

Les pièces du PLU telles que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le règlement graphique (zonage) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont fait l'objet de cette démarche spécifique afin d'intégrer les enjeux environnementaux dès le début du projet.

Ces pièces ont fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement. Après avoir mené ces analyses, l'évaluation environnementale a pu proposer des modifications, des suppressions ou des compléments ayant pour objectif d'augmenter la plus-value environnementale du PADD, du zonage et des OAP. Selon les cas, et toujours en accord avec le projet politique porté par les élus du territoire, la maîtrise d'ouvrage a alors choisi d'intégrer (ou non) ces différentes propositions.

Le schéma ci-après présente le processus itératif mis en œuvre pour la révision du PLU.



La démarche d'évaluation environnementale itérative du PLU

Méthodologie générale de l'évaluation environnementale étape par étape

La méthodologie retenue pour établir l'évaluation environnementale du PLU a consisté à :

- Élaborer l'état initial de l'environnement dans lequel les atouts, les faiblesses et les tendances d'évolution de l'environnement sont présentés à travers des grilles AFOM (atouts-faiblesses-opportunités-menaces) ;
- Identifier et définir des enjeux environnementaux sur la base des grilles AFOM. Ces derniers ont été hiérarchisés et spatialisés sous forme d'unités fonctionnelles (UF) ;
- Définir des enjeux environnementaux thématiques regroupant les enjeux environnementaux du territoire afin de définir une base d'analyse ;
- Croiser les enjeux thématiques définis avec les orientations du PADD et le zonage réglementaire pour estimer les effets du PLU sur l'environnement, y compris sur le site Natura 2000 ;
- Définir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts (mesures ERC) ;
- Articuler le PADD avec les documents cadres (SCoT de Saint-Tropez, charte du parc national de Port Cros) ;
- Proposer des indicateurs de suivi afin de suivre l'évolution de l'environnement et de mesurer la performance du PLU lorsque celui-ci sera approuvé ;
- Élaborer un résumé non technique dans un dernier temps.

L'analyse des incidences environnementales du PLU est en grande partie centrée sur l'analyse des secteurs susceptibles d'être impactés (secteurs d'ouverture conditionnée à l'urbanisation, périmètre d'OAP). C'est en effet au niveau de ces secteurs que les incidences environnementales sont potentiellement les plus importantes.

Limites de l'évaluation environnementale

La méthode d'évaluation environnementale reprend, en l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas toujours définis et localisés avec précision. Chaque projet, notamment les projets d'infrastructures, doit faire l'objet d'une étude d'impact particulière.

Les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont ni de même nature ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet d'aménagement localisé et défini précisément dans ses caractéristiques techniques. Ainsi, les incidences des différents projets inscrits dans le PLU ne sont abordées qu'au regard de leur état d'avancement. En revanche, des recommandations ont été formulées pour encadrer les projets dont les contours précis restent fous au regard des enjeux environnementaux localisés à leur niveau ou à proximité. En résumé, l'analyse s'adapte donc en fonction du degré de précision du ou des projets portés par le PLU.

La quantification des incidences environnementales de la mise en œuvre du PLU est effectuée dans la mesure du possible. Bien que l'estimation des surfaces consommées par l'urbanisation soit facilement accessible, ce n'est pas le cas pour toutes les données environnementales. Par exemple, l'estimation de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre reste difficile par manque d'outils et d'objectifs chiffrés. L'évaluation quantitative des orientations du PLU est donc réalisée dans la mesure possible (disponibilité des outils, des données) tandis que l'analyse qualitative des orientations du PLU est de son côté menée de manière systématique.

Des sessions ponctuelles de terrain ont été effectuées sur les secteurs susceptibles d'être impactés (notamment les secteurs à urbaniser). Elles ont permis d'affiner l'analyse environnementale sur ces secteurs à enjeux (secteurs situés dans ou à proximité d'un périmètre Natura 2000).

1.6. Indicateurs et modalités de suivi

Afin de mesurer les effets de la mise en œuvre du PLU et d'observer ses conséquences sur l'évolution du territoire, la collectivité devra être en mesure de mettre en place une démarche d'analyse des résultats de l'application du PLU.

Pour orienter une telle démarche, les modalités de suivi, ainsi que les critères et les indicateurs d'analyse, sont d'ores et déjà définis et partagés dès l'élaboration du PLU. L'analyse des résultats de l'application du plan devra se faire dans un délai de six ans au plus tard à compter de la date d'approbation.

Pour mesurer l'impact du PLU de La Croix Valmer sur son environnement et sur l'évolution du territoire, une liste d'indicateurs de suivi a été définie à partir des principales orientations du PADD.