

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LA CROIX VALMER



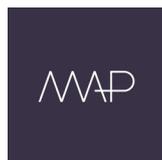
PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale

Prescrite par DCM du 25/10/2011

Arrêtée par DCM du

PIECE N°2bis ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CROIX VALMER

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION	2
2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	6
ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	6
OAP N°1 – LE RENOUVELLEMENT URBAIN	6
DU CŒUR DU VILLAGE	6
OAP N°2 – L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES.....	19
DU GOURBENET	19
OAP N°3 – TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)	23
3 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	30

1 - INTRODUCTION

1.1 – PORTEE GENERALE DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1 – PORTEE GENERALE DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (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. »

En l’absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d’aménagement et de programmation d’un plan local d’urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l’équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l’article L. 141-5 et déterminent les conditions d’implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d’avoir un impact significatif sur l’aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l’article L. 141-6. »

- 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.

1.2 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A 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.

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.

Cet échéancier est détaillé en fin du présent document (cf. Chapitre 3).

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

La cartographie de localisation présentée ci-dessous ne concerne que les OAP sectorielles. En effet, l'OAP thématique relative à la trame verte et bleue (OAP TVB), couvrant l'ensemble du territoire communal, elle n'a pas à faire l'objet d'une localisation particulière.



2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP N°1 – LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CŒUR DU VILLAGE



CONTEXTE

Le cœur du village : une inscription unique et un déficit d'identité

La centralité villageoise de La Croix Valmer se développe sur une superficie globale avoisinant 12 hectares, sur laquelle on retrouve une succession de formes urbaines fragmentées avec, notamment, le noyau bâti originel, la ZAC de l'Odysée, dont la densité semble nier son environnement immédiat, et certaines parcelles encore vides de toute construction.



La ZAC de l'Odysée, une densité sans harmonie avec son environnement

Cette urbanisation par « à coups », sans cohérence d'ensemble, crée un incontestable déficit d'identité qui nuit à l'attractivité et au rayonnement de cette centralité. Son devenir doit être repensé, restructuré et valorisé, à hauteur de sa localisation et de sa fonction stratégique.

Inscrite au croisement d'espaces et de perspectives emblématiques, la situation remarquable du cœur du village, en belvédère Sud sur le grand paysage littoral et en basculement Nord Sur la plaine de Gassin, doit être préservée.



Une situation unique, en belvédère sur le grand paysage littoral

L'ilot Mandin et ses périphéries immédiates : un potentiel de renouvellement urbain exemplaire

Au sein de cet espace central, le véritable cœur du village se développe autour des voies principales que sont les rues Louis Martin, du 8 mai 1945, des Cigales et Louis Pellegrin, l'ensemble couvrant une superficie d'environ 2,6 hectares.

Ce cœur du village dispose d'un important potentiel de renouvellement urbain avec en premier lieu l'ilot Mandin, implanté en continuité Sud du cœur administratif croisien (mairie et poste). Cet espace, caractérisé par une alternance de bâtiments anciens aux volumes bas (R+1) et de terrains en friche, se pose comme le principal site de reconquête et d'affirmation d'une nouvelle identité pour la centralité croisienne.



Une parcelle vierge de toute construction sur l'ilot Mandin

Les périphéries immédiates de l'ilot Mandin, qu'il s'agisse de parcelles bordant la rue du 8 mai jusqu'au boulevard de Tahiti, de l'ilot d'équipements publics qui abrite la mairie et la poste, ou de la place Georges Foisy, constituent également des espaces stratégiques de renouvellement, au sein desquels de nouvelles formes urbaines doivent être envisagées, préfigurant ainsi la mise en œuvre d'un nouveau cœur du village, harmonieusement intégré dans son environnement urbain.

Des espaces publics majeurs à mieux prendre en compte

La présence d'espaces publics majeurs (place Georges Foisy, place des Palmiers, place du Marché, forum Rinaudo, esplanade de l'Odyssée, ...) qui ponctuent et rythment le cœur du village constitue un ancrage spatial essentiel qui témoigne d'une appartenance à une réelle centralité. Cet atout doit être préservé, renforcé et dynamisé, notamment en accompagnant le travail de renouvellement urbain sur l'ilot Mandin et ses franges par la création d'un nouvel espace public fédérant la renaissance du cœur du village. Cette recomposition d'ensemble doit donc associer l'ilot d'équipements publics (mairie, poste) et la place Georges Foisy (siège des terrains de boules) implantés au Nord du site, pour aboutir au Sud la Place des Palmiers et du marché, au contact du forum Rinaudo.



Une fonction de centralité à renforcer

La diversité des fonctions urbaines du cœur du village repose sur une offre somme toute assez limitée, qu'il s'agisse d'habitat permanent (la ZAC de l'Odyssée étant largement dévolue aux résidences secondaires), de tissu commercial et de services à la population (rue Louis Martin, ...). Cette offre existante, au-delà du fait qu'elle doive être pérennisée tout au long de l'année, doit être dynamisée.



La rue Louis Martin

Une fois de plus, l'ilot Mandin et ses franges immédiates doivent devenir un acteur majeur de ce nouveau dynamisme avec une programmation adaptée et diversifiée, en matière d'habitat (mixité sociale), de conservation et renforcement des fonctions de centralité (administrative, commerces et services publics et privés de proximité, ...), mais également de qualification et valorisation des espaces publics, en lien avec le tissu et le patrimoine existant.



Un espace public en frange de la rue Louis Martin

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Renouveler et densifier le cœur du village

Comme précédemment présenté, le périmètre du projet de renouvellement urbain du cœur du village va se développer autour des voies principales que sont les 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. Cette sectorisation correspond au périmètre de la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui va permettre de fixer les grandes lignes du projet urbain, notamment en matière de phasage opérationnel. Ce périmètre cohérent fait l'objet d'un nouveau secteur UAr dans le règlement écrit et les documents graphiques du PLU modifié.

Regroupé autour de l'ilot Mandin et de ses franges (notamment Nord, Sud et Ouest), le renouvellement urbain va donc permettre de densifier le cœur du village avec un projet respectueux de son environnement limitrophe, afin de ne pas réitérer l'erreur commise avec le ZAC de l'Odyssée, dont la morphologie, les hauteurs excessives (R+4) et le repliement sur soi n'ont permis aucune confrontation harmonieuse avec le tissu existant limitrophe.

La prise en compte du projet et de ses effets en matière d'urbanisme, d'aménagement et de programmation, prouve une nouvelle fois que le PLU demeure un outil majeur pour maîtriser les mutations urbaines de la commune, en la dotant d'une nouvelle identité spatiale et en combinant la pérennisation de son attractivité avec l'amélioration de la qualité de vie des habitants, notamment en répondant aux attentes des croisiens en matière d'offre de logements et de confortement des commerces et services de proximité.

Promouvoir la qualité urbaine et architecturale

- **Travailler des principes d'alignement**

La reconfiguration de l'ilot Mandin et de ses périphéries immédiates, notamment les franges longeant les rues du 8 mai et des Cigales, doit être conçue selon une morphologie claire et homogène, avec des bâtiments respectant des alignements le long des voies qui les bordent, notamment afin de s'insérer harmonieusement au contact des gabarits bâtis de la rue Louis Martin.



La rue des Cigales

Cette implantation rigoureuse pourra être ajustée en cas de création d'espaces publics structurants. De même, des retraits par rapport aux voies pourront être autorisés, notamment pour éviter un effet d'étranglement et permettre au tissu de mieux « respirer », échappant ainsi aux ambiances de rue « corridor ».

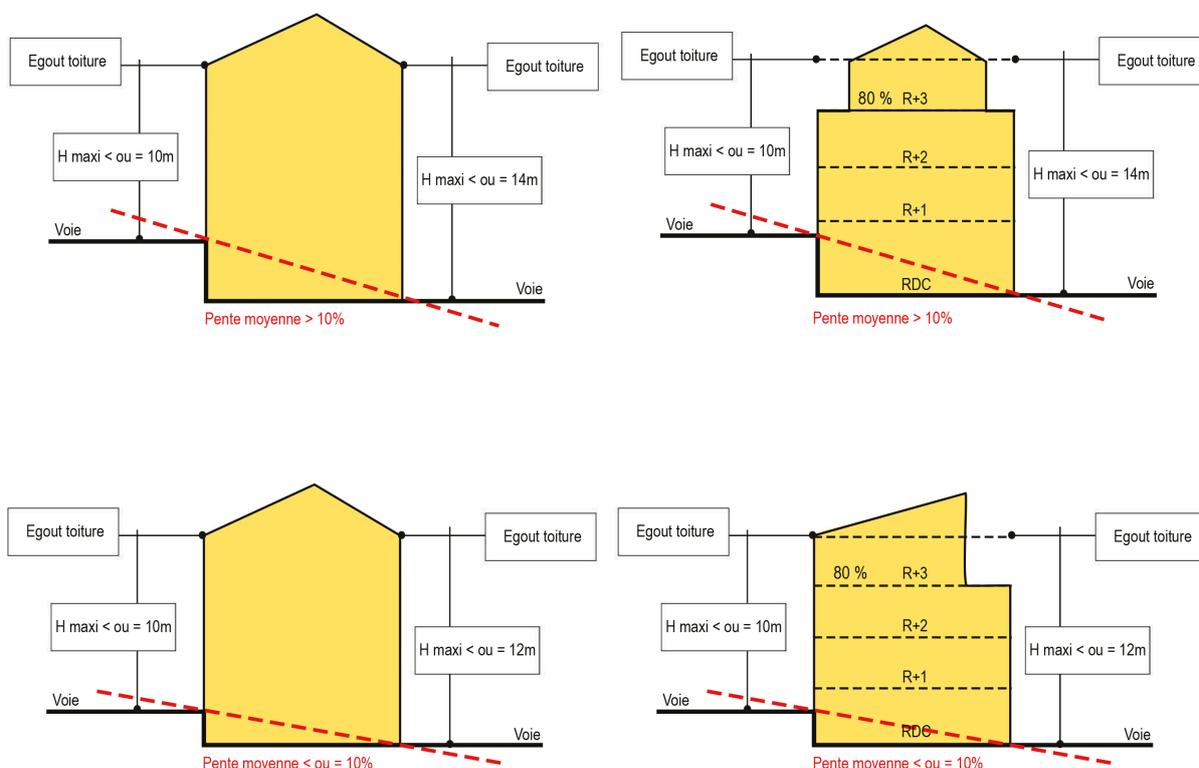
- **Permettre des « coutures » avec le bâti existant**

Un travail de « couture » avec certains bâtiments existants pourra également faire, si besoin, l'objet d'une attention particulière, notamment en prenant en compte des situations précises, telles que le raccordement avec l'ancienne boucherie, dont l'intérêt patrimonial est avéré, ou d'autres « ancrages » morphologiques. A ce titre, l'implantation des constructions en limite séparative doit être autorisée, afin de permettre de réaliser ce travail fin de liaison avec certains bâtiments existants implantés sur ces limites. Dans le cadre de ce travail de « couture », les volumes des nouvelles constructions devront tenir compte des avoisinants, lorsqu'ils sont en limite de propriété.

- **Définir des gabarits bâtis adaptés**

Les futures constructions devront respecter des gabarits adaptés, avec des hauteurs maximales qui devront permettre de s'intégrer avec le bâti existant limitrophe, tout en autorisant la mise en œuvre d'une densification maîtrisée du cœur du village, en créant des ruptures, des rythmes et des animations dans la morphologie générale des rues. A ce titre, le projet urbain devra respecter une volumétrie générale alternant du R+2 et R+3 partiel. Afin de respecter l'objectif de d'animation morphologique, l'emprise du dernier niveau en R+3 ne devra pas excéder 80% de l'emprise totale du bâtiment.

Par ailleurs, compte-tenu de la déclivité transversale du site, conséquente entre l'avenue du 8 mai 1945 et la place des boulistes, ou entre la future coulée verte structurant l'ensemble du projet et la rue des Cigales, il convient de prendre en compte cette composante topographique en adoptant une règle de calcul de la hauteur relativement flexible (amont/aval) en permettant l'édification de bâtiments n'excédant pas 12 mètres dans le cas où le terrain naturel a une pente moyenne inférieure à 10%, et 14 mètres si cette pente est supérieure à 10%. La prise en compte de ce contexte topographique particulier doit s'accompagner par des croquis explicites intégrés dans le règlement, applicables au projet urbain, soit au secteur UAr, en complément des croquis existants intégrés dans les annexes.



Les croquis explicatifs insérés dans le règlement (secteur UAr)

- **Pour une architecture bioclimatique, durable et méditerranéenne**

La recherche d'une conception architecturale bioclimatique et durable permettra de doter les bâtiments de qualités adaptées au climat méditerranéen : orientation Sud préférentielle (pour les pièces à vivre) lorsque cela est possible, recherche des vues mer, larges balcons et loggias, dispositifs d'occultation, toitures terrasses végétalisées autorisées, etc...

En outre, l'ampleur et la volonté de doter le cœur du village de l'identité urbaine et architecturale qui lui fait actuellement défaut, doit permettre qu'une écriture architecturale contemporaine puisse être autorisée, dans le respect du contexte littoral et méditerranéen, en cohérence avec les enjeux bioclimatiques et de limitation des consommations énergétiques (choix des matériaux en façades et couvertures).

Doter le cœur du village d'un parc arboré

- **Une coulée verte comme épine dorsale du renouvellement urbain**

Le projet va aménager un parc en cœur d'îlots, avec une « coulée verte » au centre de la nouvelle identité spatiale du quartier. Ce vaste espace végétalisé va constituer l'épine dorsale du renouvellement urbain du cœur du village, en se développant, du Nord au Sud, de la place Georges Foisy jusqu'au Forum Rinaudo et la place des Palmiers. Le nouveau morceau de tissu urbain sera donc articulé autour d'un vaste parc, ouvert sur les autres entités constituant la centralité croisienne. Ce parc va constituer un axe piétonnier majeur reliant des îlots auparavant trop séparés, affirmant ainsi la place que doivent prendre les aménagements doux dans la ville d'aujourd'hui. Dans le cadre de sa réalisation, cette coulée verte devra se développer sur une emprise au sol totale qui représentera entre 25 et 30% de la surface totale du secteur UAr. Cette coulée verte correspondra, soit à un espace vert en pleine terre, soit à un espace vert sur dalle dont l'épaisseur de la couche en terre ne pourra être inférieure à 80 centimètres.

La réalisation de cette « coulée verte » va également permettre d'agir en faveur du rafraîchissement urbain, sa réalisation participant à réduire efficacement le phénomène néfaste d'îlot de chaleur, notamment en période estivale avec des épisodes de canicules plus ou moins élevés, tels qu'on les a souvent subis sous notre climat méditerranéen, et dont la périodicité n'a fait que s'intensifier au cours des dernières années. De plus, la conception de ce parc arboré devra faire l'objet d'un travail paysager fin, guidé par une diversité des usages en alternant des pelouses avec des surfaces plus dures, des changements de niveaux et des étendues planes Enfin, cette conception sera unifiée par un maillage d'arbres d'ombrage qui agiront comme des éléments purificateurs de l'air et accélérateurs du bien-être de l'ensemble de la population.

- **Un élément structurant en matière de gestion intégrée des eaux pluviales**

En développant ce vaste espace de renaturation en cœur du village, la « coulée verte » va fortement limiter l'imperméabilisation du secteur. A ce titre, sa réalisation va permettre d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales, en compensant les surfaces imperméabilisées engendrées par l'urbanisation. Cet aménagement constitue une technique alternative de gestion des eaux pluviales permettant de les ralentir ou de les infiltrer, en remplaçant le principe du « tout-tuyau ». A noter que les réseaux pluviaux existants (rues Louis Pellegrin, du 8 mai 1945 et des Cigales) semblent tout à fait en mesure d'absorber les débits de fuite des aménagements pluviaux du projet, étant donné que la situation

hydraulique sera améliorée au regard des caractéristiques de la coulée verte (désimperméabilisation et stockage de l'excédent d'eaux pluviales).

- **Minéralité et coulée verte : pour une harmonie d'ensemble**

Cette « coulée verte » sera enfin agrémentée par de nouveaux espaces publics minéralisés (terrasses et piétonniers en prolongement des rez de chaussée commerciaux, etc), ce qui permettra de créer de nouvelles liaisons piétonnes en cœur de projet. En limite Nord du site, l'espace dévolu aux jeux de boules (place Georges Tassy) sera conservé, même si son dessin et son emprise seront probablement modifiés. Il participera donc toujours de la dynamique du quartier et constituera le premier plan du projet, en entrée de ville Nord, au contact du boulevard de Saint Raphael (RD559).

Valoriser et mettre en scène les liaisons urbaines

- **La valorisation de la liaison urbaine Nord**

Le projet va donc s'attacher à valoriser la perspective d'entrée de ville Nord, au contact et dans le prolongement du boulevard de Saint Raphael, qui constitue le second projet majeur de renouvellement urbain de la centralité et de ses franges immédiates. En continuité du boudrome, les accroches des futurs bâtiments (façades et pieds de façades) feront l'objet d'un traitement particulier signant l'entrée dans le cœur reconfiguré du village.

- **La valorisation de la liaison littorale Sud**

Le projet devra également mettre en scène l'extrémité Sud de la rue du 8 mai 1945 et la limite longeant le boulevard de Tahiti, en valorisant la liaison littorale remarquable, s'ouvrant sur le grand paysage maritime, au contact de la Place des Palmiers et du forum Rinaudo. Cette extrémité Sud du projet fera l'objet d'une attention particulière, afin de réaliser un nouvel espace public (de type placette ou parvis) au contact du Forum.



- **La préservation d'un cône de vue sur les îles d'Or**

De même, la perception de la vue littorale sur les îles d'Or, à partir de la rue du 8 mai 1945 après son intersection avec la rue des Cigales, sera mise en valeur, notamment afin que les gabarits des constructions futures du projet préservent cet effet de perspective. Pour se faire, l'identification d'un cône de vue limitant la hauteur maximale de toute construction va

permettre de préserver cette perspective littorale remarquable sur la Méditerranée aboutissant sur la découpe des îles d'Or. Des simulations ont été effectuées afin de situer le plus précisément possible ce cône de vue et de limiter à la côte de +107,30 NGF la hauteur maximale au point le plus haut de tout bâtiment concerné (équipements techniques et édifices compris).



Développer la diversité fonctionnelle et la mixité sociale de l'habitat

- **Un nouveau souffle pour le développement de la diversité fonctionnelle**

Le projet doit proposer de développer l'attractivité fonctionnelle, notamment en matière de services de proximité dans le cœur du village, permettant ainsi de conforter la diversité des fonctions de centralité. Comme précédemment noté, les nouvelles surfaces commerciales et de service, implantées de manière préférentielle en rez de chaussée des bâtiments, seront directement reliées avec la coulée verte et les nouveaux cheminements piétonniers du projet.

- **Etudier la possibilité de déplacer et relocaliser les services publics**

Le projet doit étudier la possibilité de déplacer et relocaliser les services publics, les bâtiments existants pouvant être démolis afin de ne pas pénaliser la composition d'ensemble du renouvellement urbain. 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, ...).

- **Un nouvel équilibre pour l'offre d'habitat**

Le 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 doit 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.

En matière d'habitat, la capacité totale du projet avoisinera 250 logements. Afin de participer à la satisfaction des besoins locaux et à la diversification du parc de logements croisien, un objectif de développement de la mixité sociale de l'habitat est retenu, dans le triple but de limiter le départ des actifs, d'accueillir de nouveaux actifs et de fluidifier les parcours résidentiels.

Le 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. A ce titre, dans le respect de cet objectif de mixité sociale, le pourcentage de logements sociaux à réaliser sur l'ensemble de la programmation résidentielle ne pourra être inférieur à 40% (pourcentage calculé en nombre de logements). En complément, la prise en compte d'une offre pour les logements des saisonniers (coliving) pourra faire l'objet d'une attention particulière.

- **La prise en compte des impacts sur les équipements**

Les impacts de cette production future de nouveaux logements sur les besoins en équipements seront affinés ultérieurement, notamment dans le cadre de la création de la ZAC. Cependant, on peut d'ores et déjà préciser que le groupe scolaire Georges Selliez est situé à proximité du cœur du village, dans le récent quartier d'extension urbaine (Nord-Ouest) du Gourbenet sur lequel sont implantés d'autres équipements publics structurants (pôle multi-accueil pour la petite-enfance, Espace Diamant, Tennis club). Ce groupe scolaire accueille quotidiennement près de 300 élèves allant de la petite section de maternelle au CM2. Il dispose d'une capacité d'extension sur site qui devrait permettre de répondre efficacement à l'apport de nouveaux élèves, tels que générés par la réalisation du projet de renouvellement urbain du cœur du village.

De même, cette proximité entre le projet, le groupe scolaire et les autres équipements précités va influencer favorablement sur les conditions de déplacements, en favorisant les trajets piétons des habitants plutôt que l'emploi excessif de leurs véhicules motorisés.

Pour finir, en cas de saturation des réseaux publics induits par les besoins du projet, les travaux de renforcement seront estimés, financés et intégrés dans le cadre du bilan d'aménagement de la future ZAC, tout facteur d'accroissement des dépenses publiques étant régulé par le portage politique du projet.

Adapter le plan de circulation

- **Limiter l'impact des flux motorisés**

Le projet prévoit de limiter la circulation des véhicules motorisés autour du cœur du village, en reportant une partie des flux de transit vers les voies périphériques à double sens faisant office de contournements (boulevard de Saint-Raphaël, à l'Est et rue de la Corniche des

Crêtes à l'Ouest). Cette première mesure va permettre de désengorger les flux et de centraliser les accès motorisés générés par le projet à partir de la rue du 8 mai 1945, dont le double sens est conservé jusqu'à la rue de la Corniche des Crêtes. En continuité, cette voie est en sens unique jusqu'à la rue des Cigales (connexion avec la rue Louis Martin), et le boulevard de Tahiti (connexion avec le boulevard de Saint-Raphaël).

- **Développer un maillage semi-piéton**

Le projet prévoit de développer le maillage de voies semi-piétonnes en transformant la destination routière de la rue Louis Martin, principale voie commerçante du cœur du village. Cette mesure sera complétée en rendant également semi piétonne la rue Pellegrin, principale voie innervant le projet dans son orientation Est-Ouest, entre les rues Louis Martin et du 8 mai 1945. Ce réseau semi piéton sera directement relié avec la coulée verte.

Piétonniser l'espace public et développer les stationnements

- **Valoriser les piétonniers existants et développer un nouveau maillage**

La première démarche de piétonisation de l'espace public du cœur du village consiste à aérer l'espace urbain, le projet pouvant prévoir de requalifier certaines voies existantes, notamment l'élargissement de la rue des Cigales, afin de le ceinturer par des trottoirs dotés de largeurs optimisées.

La seconde action en matière de cheminements « doux » concerne la coulée verte, dont le cœur et les franges seront piétonnisées, permettant ainsi de développer un nouveau maillage piéton. De part et d'autre de ces cheminements, en leurs extrémités, ce nouveau maillage débouchera sur la place des jeux de boules (au Nord), qui sera redessinée, et le parvis au contact du boulevard de Tahiti (Sud), qui sera créé. La liaison entre la coulée verte et la rue Louis Martin, au niveau de la ZAC de l'Odysée devra également faire l'objet d'un traitement spécifique visant à régler la différence de niveau actuelle (emmarchements, rampe, association de plusieurs types d'aménagements).

La troisième action concernera la préservation et la mise en valeur de l'escalier assurant la liaison entre le projet (Ilot Mandin / rue des Cigales) et la rue Louis Martin. Cet escalier bénéficie d'une situation stratégique, en débouchant sur l'ancienne boucherie dont l'intérêt patrimonial doit être protégé. Cette situation urbaine particulière mérite de faire l'objet d'une attention et d'une mise en scène spécifique.



L'escalier mettant en relation l'ilot Mandin et la rue Louis Martin

- **Développer les stationnements**

La réussite du renouvellement urbain du cœur du village passe nécessairement par la prise en compte d'une offre de stationnement adaptée. A ce titre, les stationnements liés au projet correspondront aux besoins de la programmation et de sa diversité fonctionnelle (habitat, commerces et services, équipements). Ces stationnements seront très majoritairement enterrés. A ce titre, le projet devra porter une attention particulière en travaillant sur la déclivité du site pour optimiser les accès aux parkings enterrés

La réalisation du projet va nécessiter la suppression d'environ 120 places de stationnement existantes. Ces places seront restituées dans le cadre du projet, notamment à travers le réaménagement des espaces publics extérieurs. A ce titre, la recomposition d'ensemble du projet permettra de recréer certaines places en surface, le long des voies.

A noter que la capacité de stationnements au sein de la centralité croisienne va faire l'objet d'un autre projet dont la réalisation est prévue à court terme, avec la création d'un nouveau parking public (sur 2 niveaux) sur l'emprise de la place du Marché. La capacité de ce nouveau parking public, dénommé « Jardin du train des Pignes », est d'environ 110 places.

Cette réalisation d'envergure s'impose comme le premier élément structurant du renouveau de la centralité villageoise. Cet équipement va développer son attractivité, en proposant, notamment, de nouvelles liaisons traversantes piétonnes avec la rue Louis Martin, la ZAC de l'Odyssée et, par extension, l'ensemble du projet.



La place du marché, siège du projet de parking du « Jardin du train des Pignes »

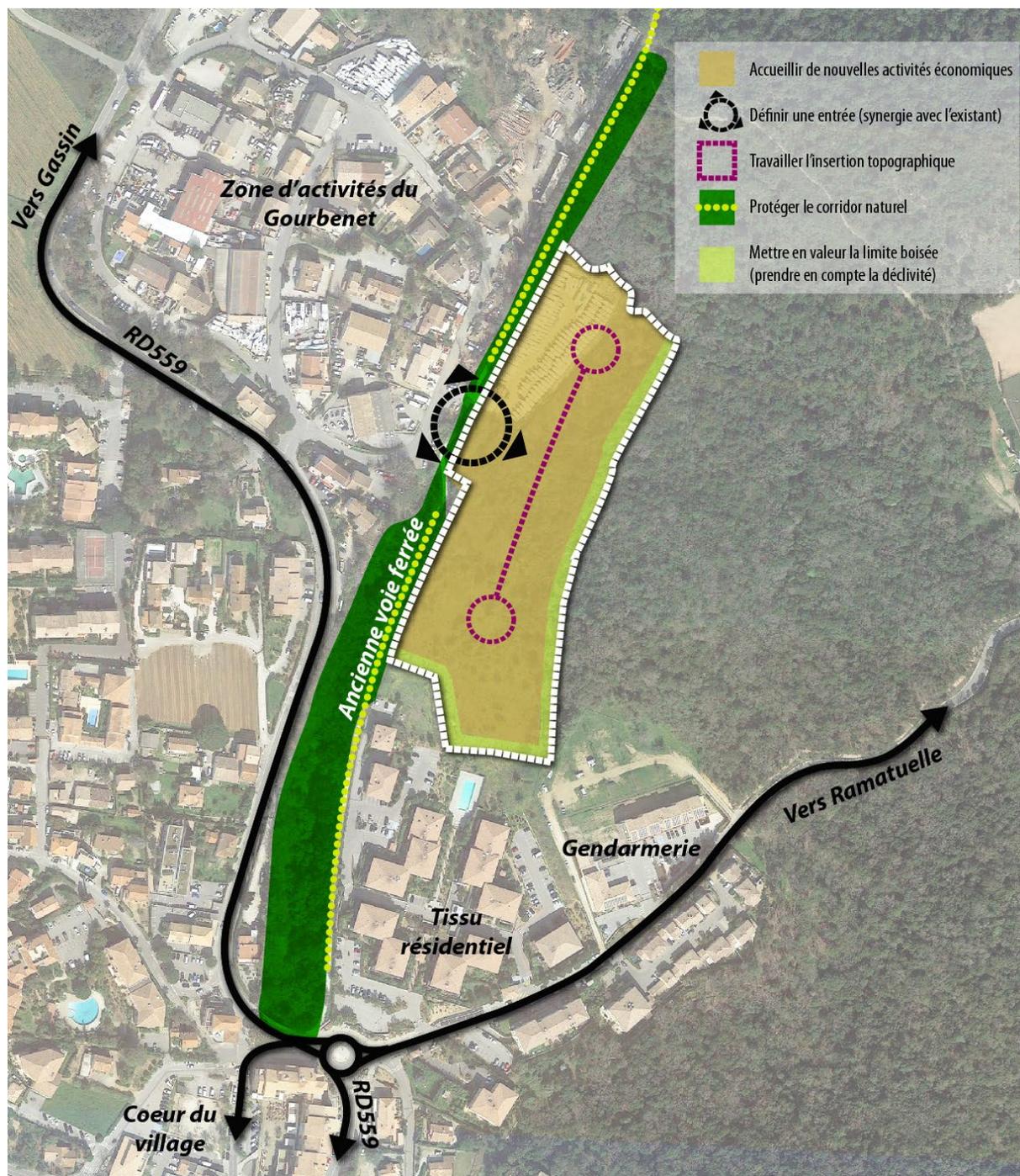
De même, ce projet structurant prévoit la création d'un jardin d'enfants avec la création d'un jardin suspendu qui, mis en valeur par une végétation méditerranéenne, offrira sur ses terrasses de nouveaux espaces de détente.

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES OAP

Renouveau urbain du cœur du village



OAP N°2 – L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU GOURBENET



CONTEXTE

Une économie présentielle à renforcer

L'importance de l'attractivité touristique et résidentielle de la commune génère une économie locale fortement basée sur un système présentiel structuré autour de commerces de proximité, de services à la personnes et d'offre artisanale. Le maintien et le développement de cette économie correspond donc à un besoin qu'il convient de prendre en compte, notamment dans le contexte de forte pression foncière auquel La Croix Valmer est soumis, face à une demande résidentielle continue.

La zone d'activités du Gourbenet : des disponibilités foncières résiduelles

Avec le cœur du village, la zone d'activités du Gourbenet constitue le lieu principal où se concentre l'économie présentielle de la commune. Signe d'une incontestable réussite, cette zone essentiellement destinée au commerces, services et à l'artisanat, ne dispose quasiment plus d'aucun terrain pour accueillir de nouvelles entreprises, alors que la demande demeure avérée.



L'identification d'un foncier disponible, en continuité de l'existant

La limite Est de la zone d'activités propose un terrain vierge de toute construction, à l'exception d'un terrain déjà anthropisé (dépôt de matériaux). Il s'agit d'une zone d'une superficie d'environ 2,6 hectares (**dont 2,1 hectares sont boisés, les 0,5 hectares restants correspondant au dépôt précité**), implantée sur un relief relativement pentu et séparée de l'existant par l'ancienne voie ferrée. La limite Sud du site a vu s'édifier au cours de la dernière décennie diverses opérations résidentielles, ainsi que la gendarmerie.

L'environnement urbain, la continuité par rapport à la zone d'activités existante et la préservation d'un large corridor boisé reliant La Croix Valmer et Gassin plaident pour que ce site soit clairement identifié comme le meilleur pour recevoir, à terme, une extension de l'économie présentielle, notamment à destination des commerces, des services et de l'artisanat local.

EXPLICATION DES CHOIX

Accueillir de nouvelles activités économiques

L'extension de la zone du Gourbenet traduit la volonté de la commune de soutenir de manière active le développement de l'économie présentielle, dans une double logique de continuité avec la zone d'activité existante et de proximité avec le cœur du village, riche de son attractivité actuelle et future (cf. OAP n°1). Ce soutien permettra d'accueillir de nouvelles activités économiques qui demeureront présentes tout au long de l'année et proposeront ainsi une nouvelle offre d'emplois pérenne en toute saison.



Définir un accès en synergie avec l'existant

La préservation de l'ancienne voie ferrée désaffectée qui constitue désormais un corridor naturel implique de limiter l'accès à la future zone d'activités à partir de la voie qui mène à l'unique terrain actuellement anthropisé sur la zone (dépôt de matériaux, **stockage bateaux**). Cette solution rationnelle permettra, en outre, de créer une synergie avec la zone d'activités existante.



Travailler l'intégration topographique

La déclivité significative du terrain doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment en matière d'insertion de son système de desserte. A ce titre, il conviendra de limiter au maximum la longueur de la voie structurante permettant d'accéder aux différents lots et aux bâtiments, en prenant en considération notamment la topographie du lieu et en privilégiant la solution la plus rationnelle et la moins visuellement dommageable pour le site et son environnement.

Préserver l'interface avec le tissu urbain existant

La proximité entre la zone et le tissu urbain existant, notamment la zone résidentielle et la gendarmerie situés au Sud, nécessite de préserver des nuisances potentielles (sonores, etc) que pourrait engendrer certaines des futures activités artisanales. A ce titre, la réalisation d'un espace paysager "tampon", qui fera également office de barrière visuelle, permettra de traiter efficacement cette interface.



OAP N°3 – Trame verte et bleue (TVB)

CONTEXTE

Dans le cadre de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui impose de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (article L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme), une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) est déclinée dans la présente révision du PLU.

Définition de la trame verte et bleue (TVB)

La TVB est à la fois un outil de préservation de la biodiversité et un outil d'aménagement du territoire.

Elle est associée à plusieurs objectifs :

- (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, de migrer, de s'alimenter, de se reproduire, de fuir des conditions défavorables... ;
- mieux prendre en compte les milieux naturels et agricoles dans l'aménagement des territoires ;
- pérenniser les services rendus par la nature à l'homme.

La trame verte et bleue est constituée de deux composantes, une composante verte associée aux milieux terrestres et une composante bleue associée aux milieux aquatiques et humides.

A l'intérieur de ces composantes, on distingue :

- les **réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Également nommés « cœurs de nature », ce sont les zones vitales où les individus réalisent la plupart de leur cycle (reproduction, alimentation, repos, etc.), ces zones pouvant éventuellement être éloignées les unes des autres pour certaines espèces ;
- les **corridors** qui relient les réservoirs : il s'agit de cheminements, de liaisons naturelles ou artificielles qui permettent aux plantes et aux animaux de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...), donc de favoriser la connectivité du paysage.

Les réservoirs et les corridors forment les continuités écologiques.

La trame verte et bleue communale

La trame verte et bleue communale a été définie dans l'état initial de l'environnement en prenant en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA et la TVB du SCoT du Golfe de Saint-Tropez.

Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été délimités sur le territoire de La Croix Valmer :

- la commune de La Croix-Valmer se situe au centre de deux ensembles forestiers : la ZNIEFF de type II intitulée « Maures », à l'Ouest de la commune, et la ZNIEFF de type II « Maures de la presqu'île de saint Tropez », à l'Est de La Croix-Valmer. Ces deux ensembles forestiers sont considérés comme des zones nodales avérées de la trame forestière et sont donc classées en réservoirs de biodiversité ;
- Concernant la trame de milieux semi-ouverts, le Sud-Est de la commune est couvert par la ZNIEFF de type I « Caps Lardier, Taillat et Camarat » et par un site Natura 2000 du même nom. Cet ensemble est également classé en réservoir de biodiversité ;
- les zones occupées par de la culture de vigne sont considérées comme des réservoirs de biodiversité pour les milieux ouverts ;
- les nombreux ruisseaux et vallons de la commune (Vernatelle, Escaled, Brouis, Valescure et Carrade) sont à la fois considérés comme réservoirs de biodiversité et comme corridors écologiques. Ces cours d'eau et les milieux annexes (ripisylves, zones humides, prairies) sont à préserver pour maintenir ces continuités écologiques.

Les principaux corridors de la trame verte sont constitués par :

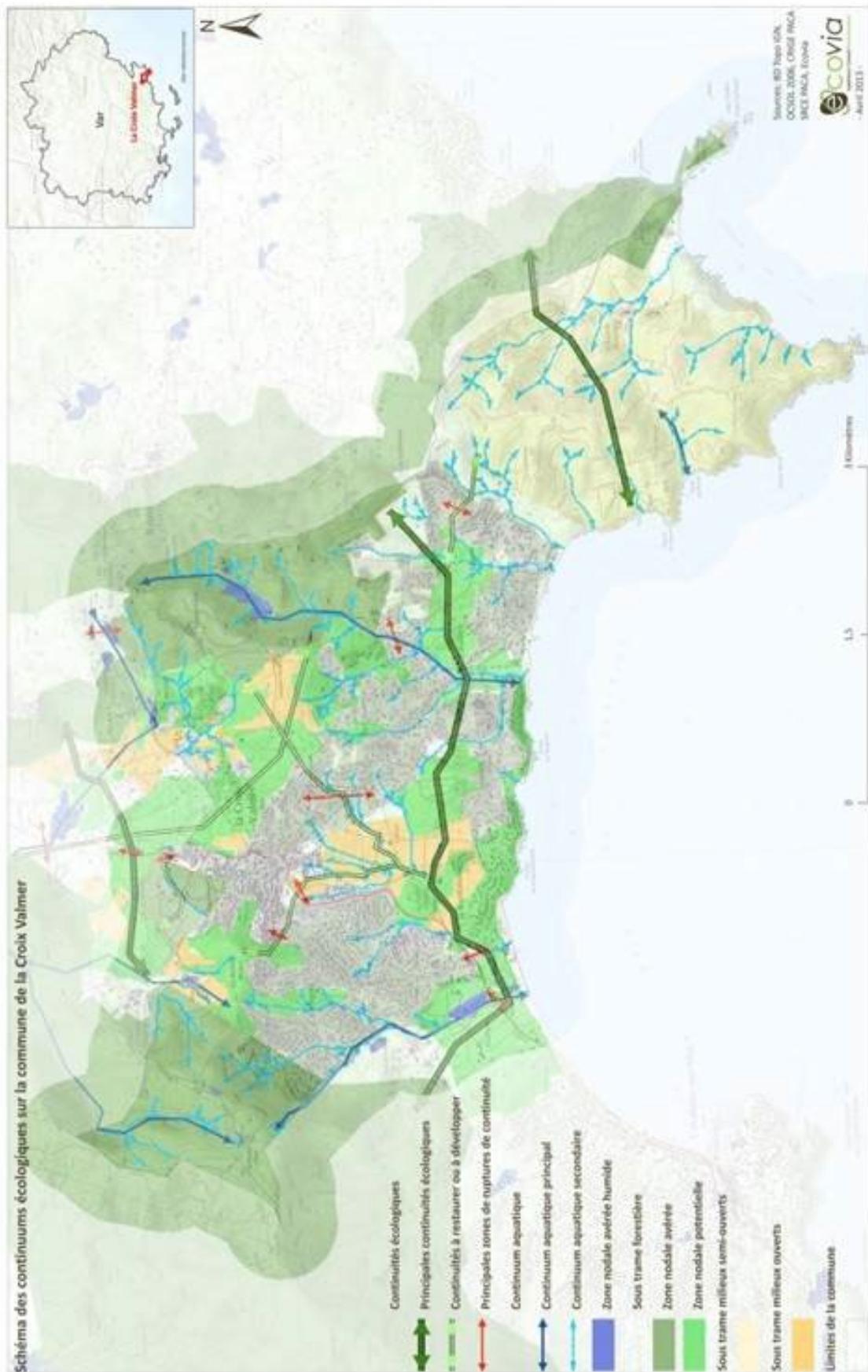
- les milieux forestiers de petite taille (haies, bandes enherbées, etc.), qui jouent le rôle de zone refuge pour la faune au sein d'un paysage viticole et urbain ;
- les milieux ouverts sont peu connectés entre eux. Le maillage agricole est également assuré par les haies, bandes enherbées et alignements d'arbres.

Les principaux obstacles aux continuités écologiques identifiés sur la commune sont les suivants :

- plusieurs routes (RD559, RD93, boulevard Tabarin) qui fragmentent le territoire et la zone urbanisée du village et représentent donc rupture dans le continuum forestier. Ces routes sont susceptibles de limiter les déplacements d'espèces entre les différents réservoirs de biodiversité et d'engendrer des collisions pour faune ;
- aucun obstacle à l'écoulement n'a été recensé sur le territoire communal. Néanmoins l'anthropisation des bords de plages est une menace pour les zones humides qui se trouvent sur la bande littorale ;
- les zones d'urbanisation dense.

Ces orientations s'inscrivent dans le prolongement direct de la 1^{ère} orientation du PADD qui entend « *Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire* ».

Les continuités écologiques de La Croix Valmer



EXPLICATION DES CHOIX

Préserver les réservoirs supports de biodiversité

Les espaces boisés communaux abritent une mosaïque de milieux naturels comportant une biodiversité remarquable. Les garrigues, maquis et boisements recèlent une faune et une flore caractéristique des milieux méditerranéens, notamment la Tortue d'Hermann, espèce patrimoniale emblématique.

Ces réservoirs de biodiversité devront être conservés en espaces naturels ou agricoles. Dans le cas où des défrichements seraient envisagés pour l'activité agricole un inventaire devra être réalisé par un écologue centré sur la Tortue d'Hermann. Dans le Plan National d'Actions relatif à cette espèce, la DREAL PACA cadre la pression d'inventaire à réaliser :

« Il s'agira d'évaluer l'importance du site par des prospections à vue pratiquées de façon homogène sur l'ensemble du site, sans marquage des animaux. Ces prospections devront être conduites durant la période d'activité des tortues (de 9h à 13h, du 15 avril au 15 juin) avec un effort minimal de 1h par ha et par observateur. Une évaluation de la potentialité des habitats devra être produite (carte des habitats naturels). »

Une attention particulière sera portée sur les interfaces entre les espaces urbanisés et les réservoirs de biodiversité. Aucune urbanisation nouvelle ne sera dirigée au sein d'un réservoir, même en continuité de l'urbanisation existante.

Certains réservoirs de biodiversité, notamment forestiers, sont fragmentés sur la commune et entrecoupés d'espaces agricoles et d'espaces urbanisés. Les espaces agricoles sont, eux, perméables au déplacement de la faune et permettent la fonctionnalité des continuités écologiques. En revanche, les espaces urbanisés constituent des ruptures de continuité : ils limitent le déplacement des espèces et peuvent représenter une menace pour ces dernières (les axes routiers notamment). Ces réservoirs de biodiversité, déjà fragilisés, devront être préservés afin de ne pas aggraver la discontinuité entre les milieux.

Préserver les cours d'eau réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Les cours d'eau sont des éléments majeurs dans la fonctionnalité des continuités écologiques. Ils permettent non seulement le déplacement des espèces aquatiques et terrestres (sur les berges) mais aussi le transport des sédiments nécessaire au maintien des stocks sur le littoral.

Comme identifiés dans la trame verte et bleue communale, deux types de cours d'eau sont présents sur le territoire. Les cours d'eau réservoirs de biodiversité, dits « continuum aquatique principal », seront préservés de toute construction, installation et clôture à raison de **bandes tampons mesurées à partir du haut de la berge du cours d'eau. A ce titre, le règlement fixe des zones de recul minimal pour toute construction, en fonction de situations spécifiques (cf. Article 5 / Titre I).** Si elle est présente, la ripisylve sera aussi préservée de toute atteinte.

De plus, les cours d'eau corridors écologiques, appelés « continuum aquatique secondaire » seront préservés de toute construction, installation et clôture à raison de **bandes tampons mesurées de manière équivalente et suivant les mêmes dispositions limitatives dans le règlement.** De même que pour les cours d'eau réservoirs **de biodiversité**, la ripisylve existante sera préservée.

Maintenir les continuités écologiques

Dans les espaces agricoles, les supports des continuités écologiques devront être préservés (haies, arbres isolés, alignement d'arbres, bosquets...). Ils constituent des milieux refuge pour la faune lors de ses déplacements d'un réservoir à l'autre et permettent le tracé de corridors écologiques théoriques. Dans le cas où un de ces éléments devait être détruit, il sera compensé avec la plantation d'un linéaire, de surface ou de nombre d'éléments équivalents. Les plantations devront être réalisées avec des espèces indigènes, adaptées aux caractéristiques du site en question. Cette préservation est d'autant plus importante qu'à La Croix Valmer il n'existe pas un réseau dense de haies bocagères, les zones de transit pour les espèces inféodées sont généralement résiduelles sur le territoire.

Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne

Les conséquences de l'excès d'éclairage artificiel ne se limitent pas à la privation de l'observation du ciel étoilé. Elles sont aussi une source de perturbations pour la biodiversité (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migrations...) et représentent un gaspillage énergétique considérable.

La plupart des chauves-souris sont lucifuges¹, particulièrement les Rhinolophes (identifiés parmi les espèces d'intérêt communautaire). Les insectes (source principale d'alimentation des chiroptères) sont, au contraire, attirés par les lumières : ceci provoque localement une perte de disponibilité alimentaire pour les espèces lucifuges (espèces généralement les plus rares et les plus sensibles), pour lesquelles les zones éclairées constituent des barrières inaccessibles. En effet, malgré la présence de corridors, une zone éclairée sera délaissée par ces espèces (phénomène de barrière). Cette pollution lumineuse perturbe les déplacements des espèces sensibles et peut conduire à l'abandon de zones de chasse des espèces concernées. En outre, l'éclairage attirant les insectes, les espèces non lucifuges telles que les Pipistrelles et les Sérotines seront à leur tour attirées lors de leur activité de chasse. Néanmoins, le risque pour ces espèces de se faire alors percuter par les véhicules en sera amplifié.

Les actions suivantes sont à mettre en place :

- Minuteur ou système de déclenchement automatique (système non seulement plus écologique mais aussi plus économe) ;
- Éclairage au sodium à basse pression ;
- Orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;
- L'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant (des exemples de matériels adaptés sont cités dans les documentations de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel Nocturne (ANPCN)) ;
- Moins de 5% de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale (voir schémas ci-après) ;
- Minimiser les éclairages inutiles, notamment en bordure d'espaces agricoles ou naturels afin de limiter l'impact sur les populations limitrophes à la zone.

¹ Se dit des animaux nocturnes qui évitent la lumière

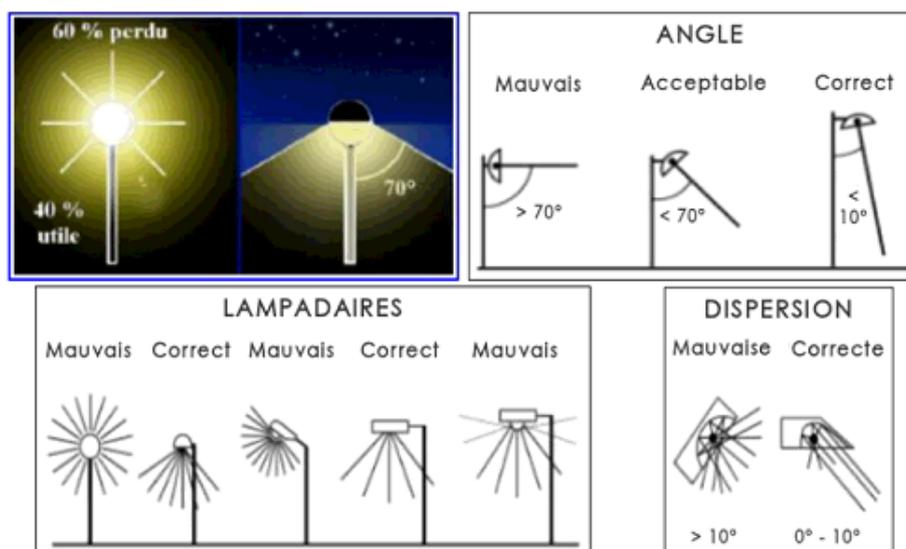


Figure 1 - Recommandations en termes d'éclairage urbain. Source : NOVACERT Groupe 2015. Label de la biodiversité – effinature référentiel 2015

Agir sur la perméabilité des clôtures dans les espaces agricoles et naturels

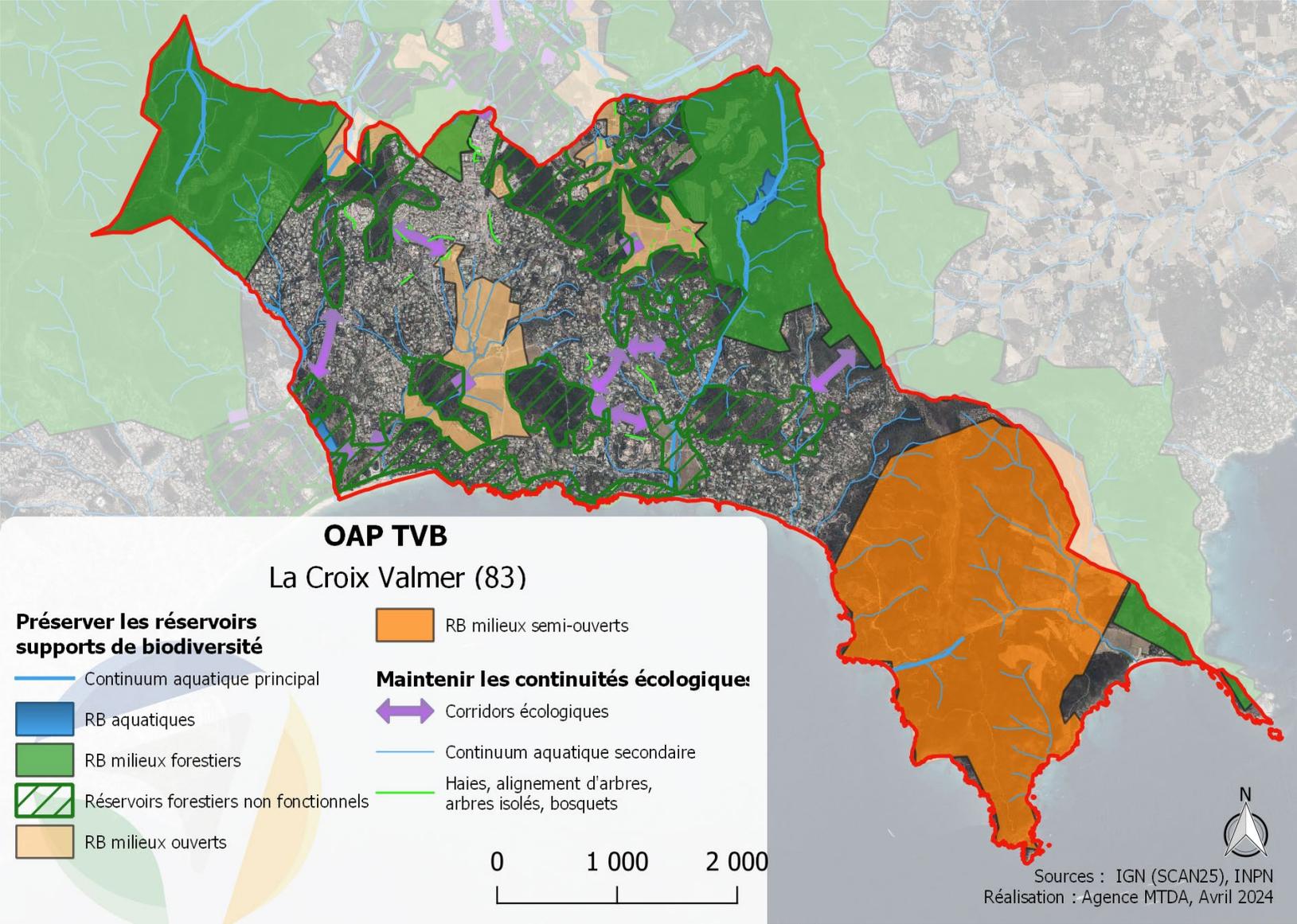
A l'échelle de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...), la principale fragmentation des continuités écologiques s'opère au niveau des clôtures qui constituent un obstacle au déplacement de ces espèces.

Ainsi, des actions doivent être mises en place sur les clôtures en zones A et N. Ces clôtures seront préférentiellement végétales (haie vive d'essences locales). Pour les clôtures fermées (grillage, muret...) des ouvertures devront être prévues au niveau du sol de 15cm x 15cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 20m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture (cf les exemples ci-dessous). L'exception sera faite pour les clôtures liées à l'activité agricole (élevage, protection de cultures...).



Figure 2 - Exemples d'ouvertures dans un grillage et un muret, prévues pour le passage de la petite faune (Source : U2B - Limiter l'impact des clôtures sur la biodiversité, 2014)

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DE L'OAP TVB



3 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU COEUR DU VILLAGE

La structuration et la renaissance du cœur du village (secteur UAr) constitue un enjeu majeur pour le devenir de la commune. L'ampleur de ce projet qui associe dans un même objectif qualitatif, renouvellement urbain, requalification d'espaces publics, développement de la mixité sociale de l'habitat et de la diversité commerciale, piétonisation, stationnement, justifie qu'il fasse l'objet d'une attention prioritaire dans le politique générale d'aménagement communal. Dans ce cadre, cet ambitieux projet de renouvellement urbain devrait constituer la "première pierre" du projet urbain de la commune pour l'horizon 2032. Cet ordre de priorité est néanmoins donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de phasage et de simultanéité des opérations, l'importance du projet, sa superficie et le fait qu'il soit effectué en site occupé justifiant que sa réalisation dans le temps fasse l'objet d'études complémentaires. Ces études seront effectuées dans le cadre de la création et la réalisation de la ZAC qui va conduire cette ambitieuse opération d'aménagement, essentielle pour le devenir de la commune.



L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU GOURBENET

La zone 1AU correspond à la réserve foncière destinée à l'extension de la zone d'activités économiques du Gourbenet. Elle a pour vocation à être engagée dans un second temps dans le projet d'aménagement communal.

Une nouvelle fois, cet ordre de priorité demeure donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité des projets. Ce cadre prévisionnel, de principe, n'engage donc pas la commune dans l'enchaînement éventuel de réalisation de ces projets urbains essentiels pour le développement de la commune, à l'horizon 2032.