



# Commune de La Croix-Valmer

Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Evolutions liées à la reprise de la procédure OAP / Zonage / Règlement



# MOTIVATIONS DES PRINCIPALES EVOLUTIONS

## Compatibilité / SCOT GST

Modification n°1 (appro. : 21/06/23)

Nota : Révision n°2 (prescrip. : 21/12/22)

## Prise en compte / loi Climat

Objectif ZAN

Consommation d'ENAF

## Affirmation de projets structurants

Renouvellement urbain du cœur du village

Valorisation des entrées de ville (Nord & Sud)

Diversité fonctionnelle & Mixité sociale



## Des impacts multiples

Diagnostic

PADD

OAP

Zonage

Règlement



# EVOLUTIONS APPORTEES AU DIAGNOSTIC

## Actualisation des données / Conservation & affinage des enjeux

### Enjeu 1 : Favoriser une croissance démographique maîtrisée

Reprise d'une nouvelle dynamique  
+0,8% / an

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

Extension ZAE, tourisme, agriculture, commerces / cœur du village, ...

### Enjeu 2 : Promouvoir un meilleur équilibre du parc de logement

Développer l'offre pour les actifs (résidences principales)

### Enjeu 4 : Poursuivre une politique d'équipements ambitieuse

Cimetière, extension / déchetterie, ...

### Enjeu 5 : Répondre aux besoins en matière de mobilité

Développer les transports en commun (échelle supra-communale) et les voies « douces »

taux d'accroissement annuel		Scénario dynamique												
0,80%		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Variation de population			30,24	30,48	30,73	30,97	31,22	31,47	31,72	31,97	32,23	32,49	32,75	33,01
Effectif		3780	3810	3841	3871	3902	3934	3965	3997	4029	4061	4094	4126	4159

# CONSOMMATION / ENAF

- **2011-2021 :**  
**15,42 ha** consommés  
10,96 ha (Si non prise en compte / terrains  $\leq 2500$  m<sup>2</sup>)

		ENAF			Total par vocation (ha)
		Extens. de l'env. urb. 2011 (ha)	Dents creuses $\geq 2500$ m <sup>2</sup> dans l'env. urb. 2011 (ha)	Dents creuses $\leq 2500$ m <sup>2</sup> dans l'env. urb. 2011 (ha)	
Espaces consommés 2011-2021	Lié à l'habitat	8,52	1,90	4,46	14,88
	Lié aux équip. publics	0,54	0,00	0,00	0,54
	Total (ha)	9,06	1,90	4,46	15,42

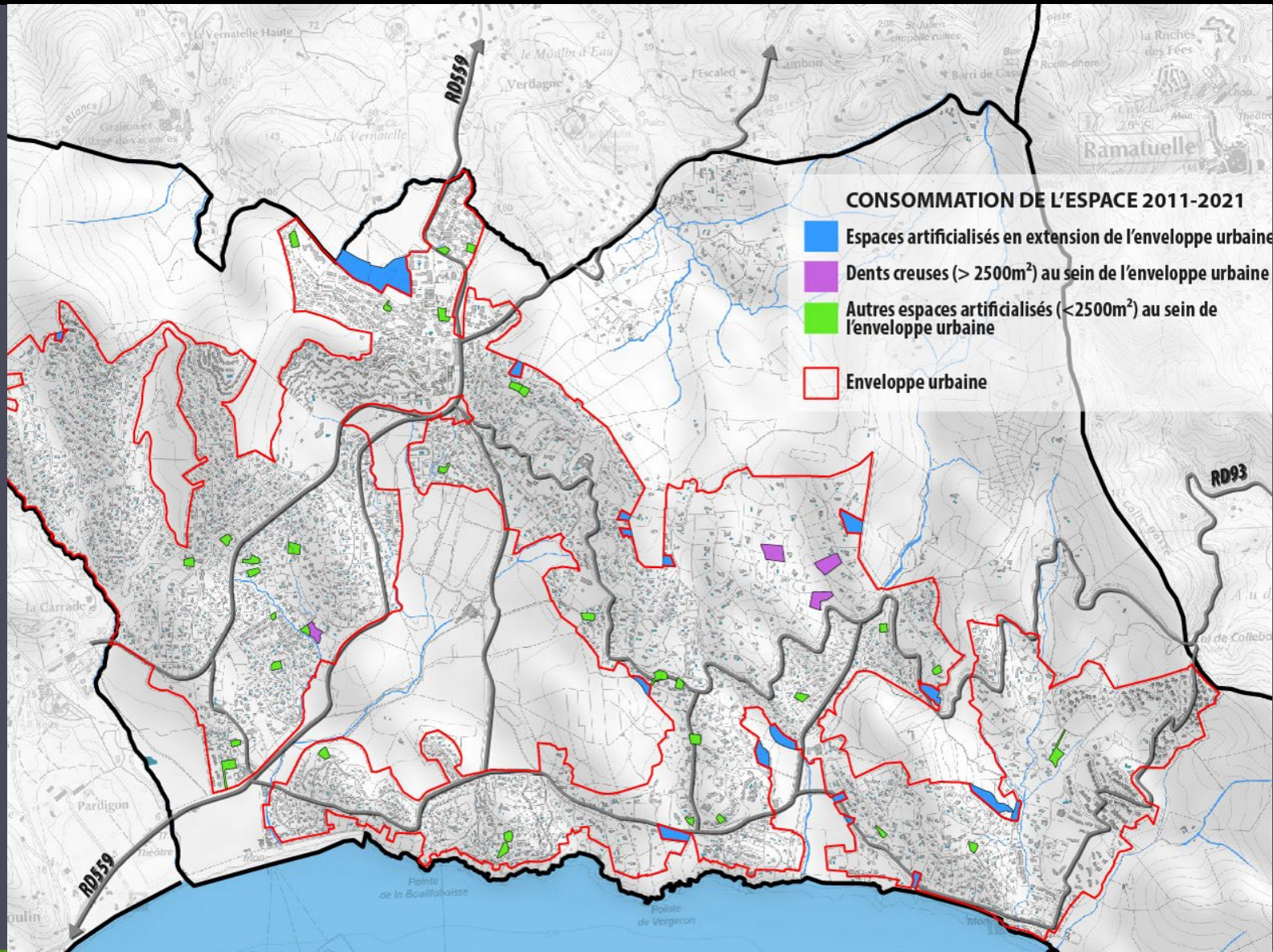
- **2021-2031 (Loi Climat) :**  
**7,7 ha** à consommer (15,4 x 50%)  
ou 5,5 ha (10,9 x 50%)

- **Territorialisation :**

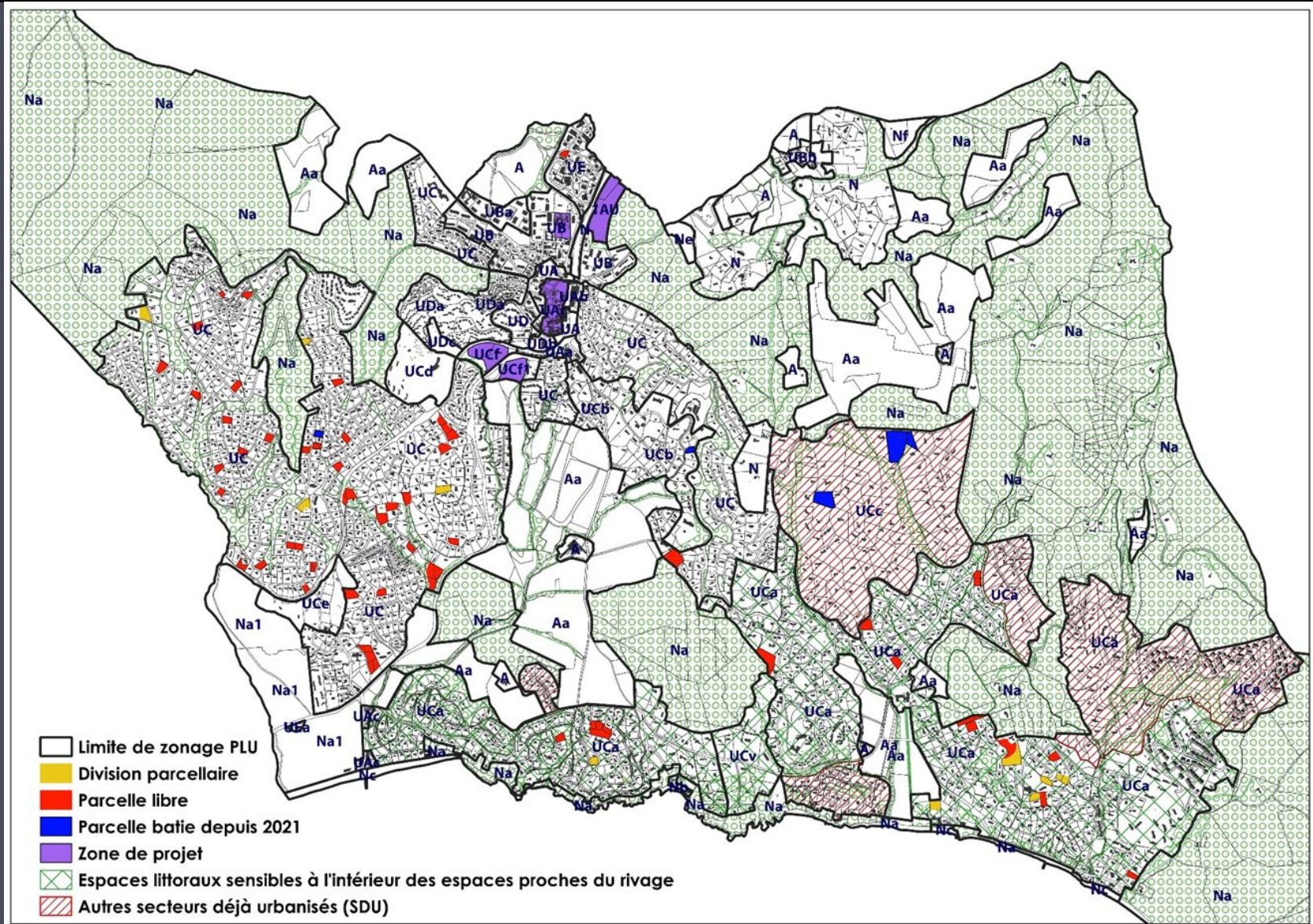
- Extension ZAE : 2,1 ha.
- Entrée ville Sud (UCF & UCf1) : 2,2 ha
- Terrains nus  $\geq 2500$  m<sup>2</sup> : 1,1 ha
- Soit au total : **5,4 ha**

- **Affichage / PADD : 7,7 ha** (horizon 2032)  
Prise en compte des surfaces consommées depuis 22/08/2021

# CONSOMMATION / ENAF



# CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS



# CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

## Objectif démo 2032 :

+ 480 logements (dont 260 Résidences principales, soit 54%)  
= 4330 habitants permanents / 2032

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
Entrée de ville Sud (hors site inscrit)	50
Entrée de ville Sud (site inscrit)	30
<b>Total</b>	<b>480</b>

Soit 4160 habitants permanents / 2032  
(application d'un Taux de pondération de 0,7)  
Toutes les opérations ne seront pas réalisées d'ici 2032

# EVOLUTIONS APPORTEES AU PADD



Conservation de l'esprit  
du projet :  
**3 orientations**

**Actualisation** : Avant-  
propos, contenu,  
objectifs, actions

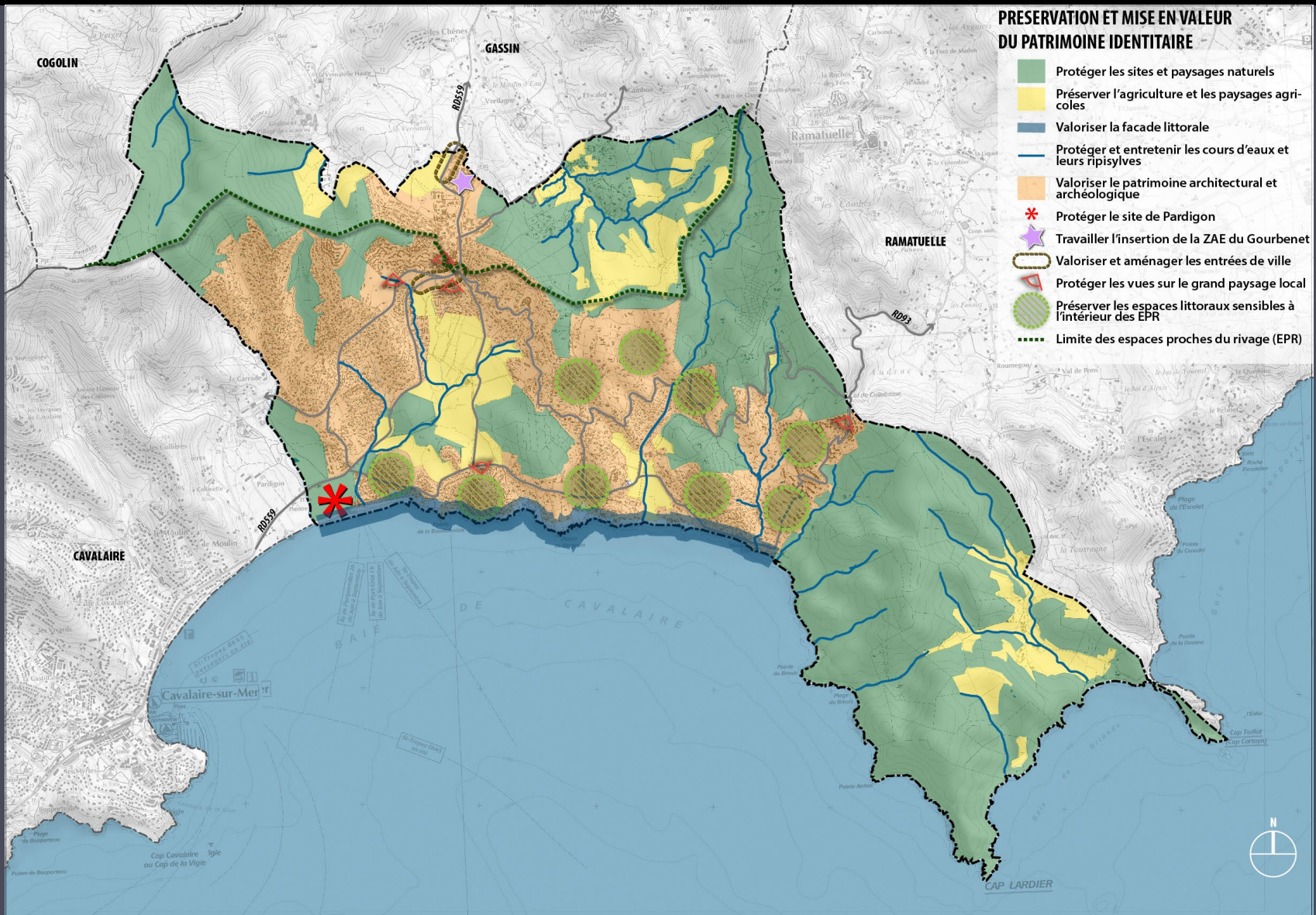
Renouvellement urbain  
du **cœur du village**

Objectif de modération  
de la **consommation  
d'ENAF (7,7 ha)**

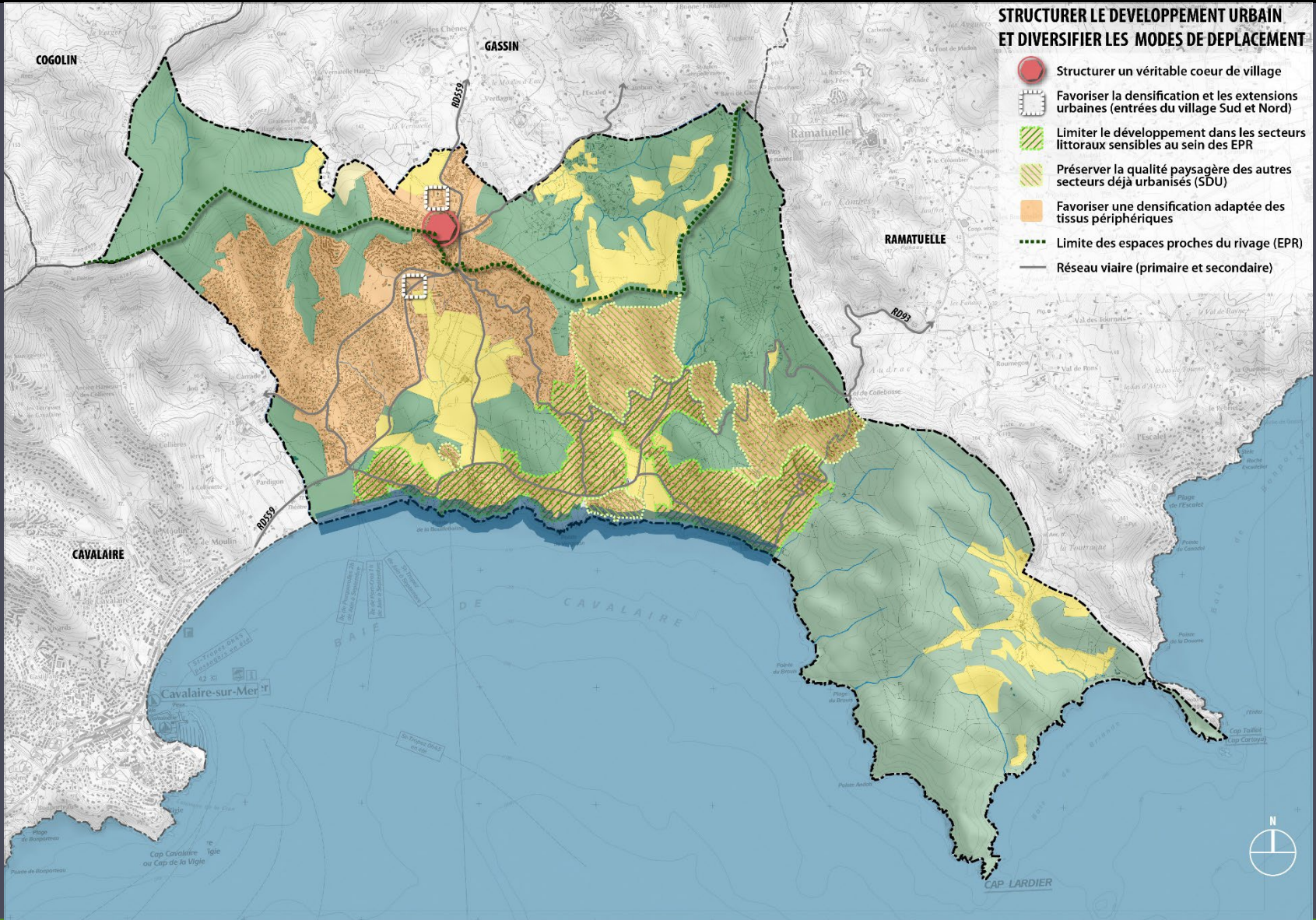
**Cartographies  
actualisées**  
3 orientations










# PADD : ORIENTATION n°1 / Cartographie



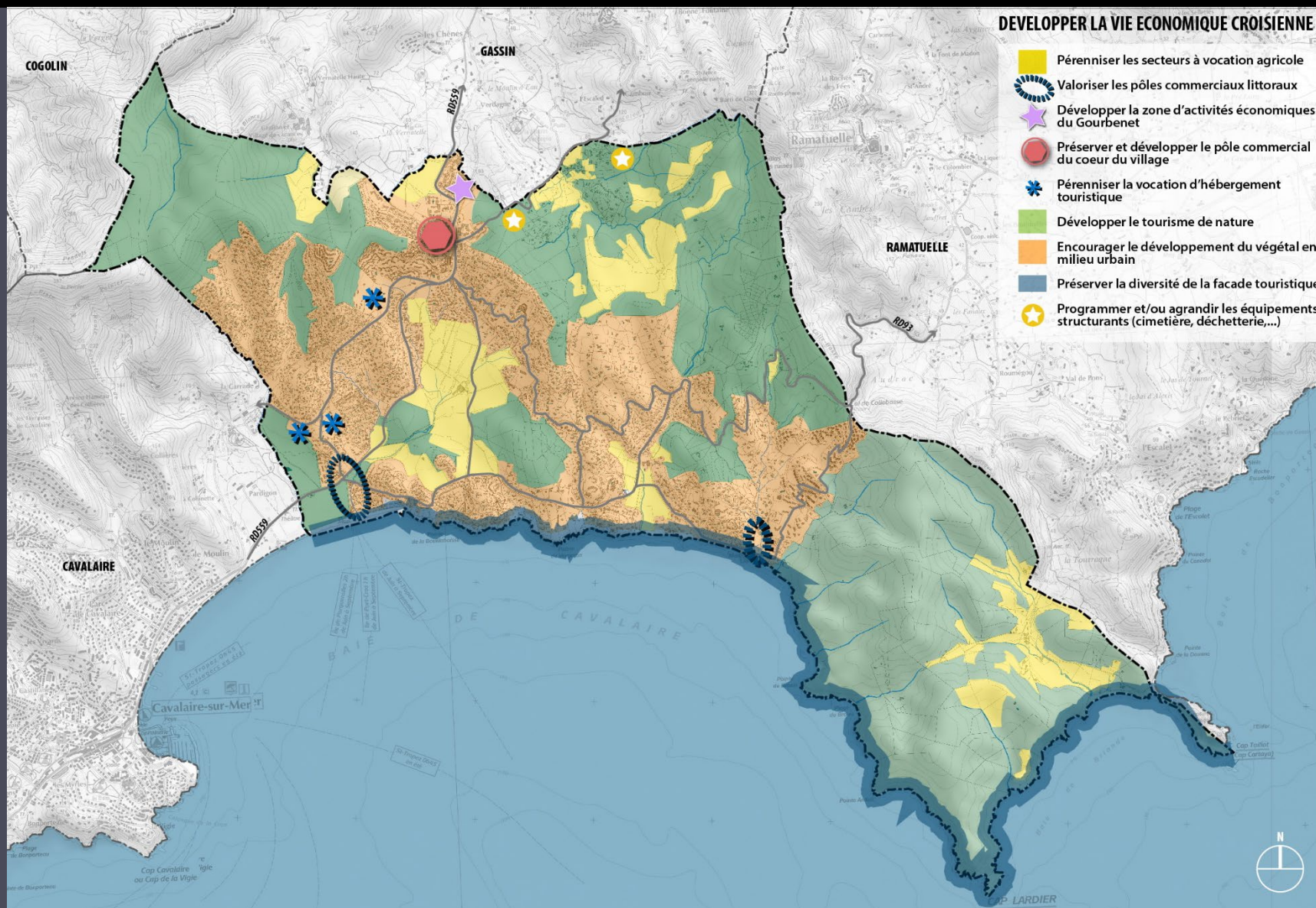
# PADD : ORIENTATION n°2 / Cartographie



## STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENT

-  Structurer un véritable coeur de village
-  Favoriser la densification et les extensions urbaines (entrées du village Sud et Nord)
-  Limiter le développement dans les secteurs littoraux sensibles au sein des EPR
-  Préserver la qualité paysagère des autres secteurs déjà urbanisés (SDU)
-  Favoriser une densification adaptée des tissus périphériques
-  Limite des espaces proches du rivage (EPR)
-  Réseau viarie (primaire et secondaire)

# PADD : ORIENTATION n°3 / Cartographie



# EVOLUTIONS APPORTEES AUX OAP



**Intégration  
& Développement**  
Renouvellement urbain  
du cœur du village

**Conservation  
& Affinage**  
Extension de la ZAE  
du Gourbenet

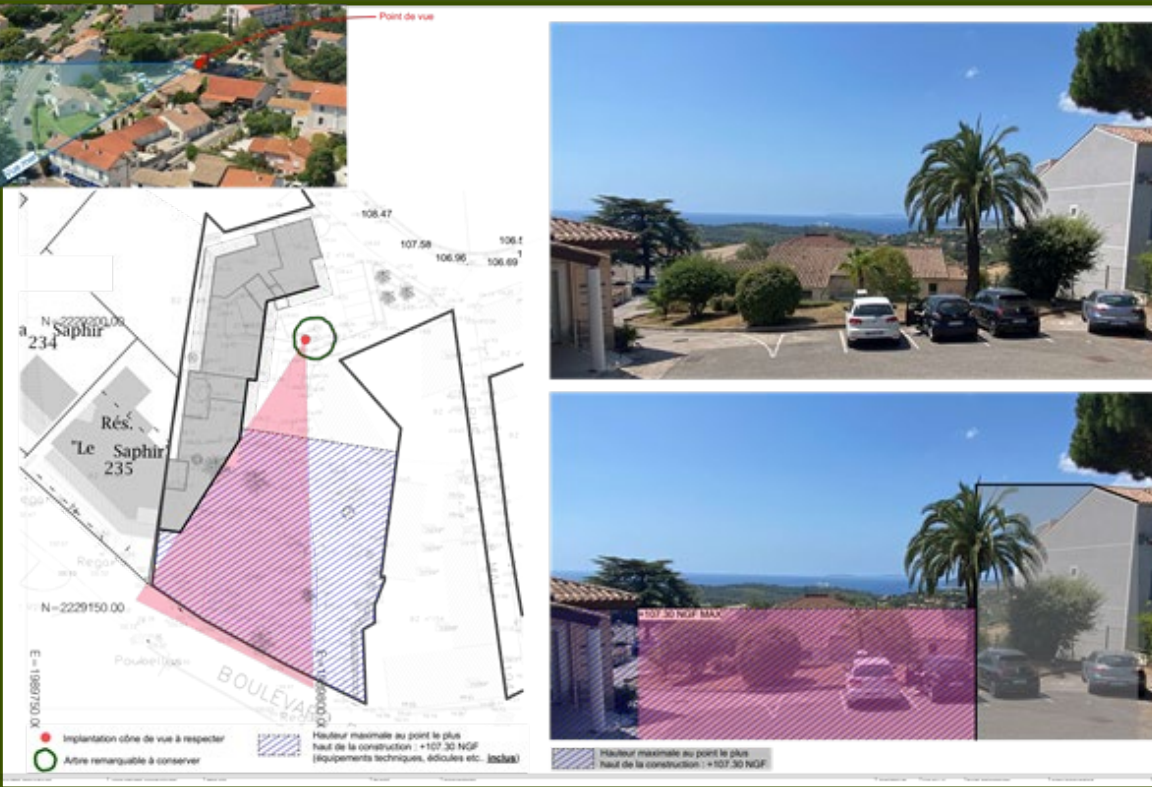
# OAP n°1

## Renouvellement urbain du cœur du village



# RENOUVELLEMENT URBAIN DU CŒUR DU VILLAGE

*Nota : MEC PLU / Déclaration de Projet / Procédure en cours*



**Renouveler et densifier  
le cœur du village**

**Promouvoir la qualité urbaine  
et architecturale**

**Doter le cœur du village  
d'un parc arboré**

**Valoriser et mettre en scène  
les liaisons urbaines**

**Développer la diversité  
fonctionnelle et la mixité sociale**

**Piétonniser l'espace public et  
développer les stationnements**

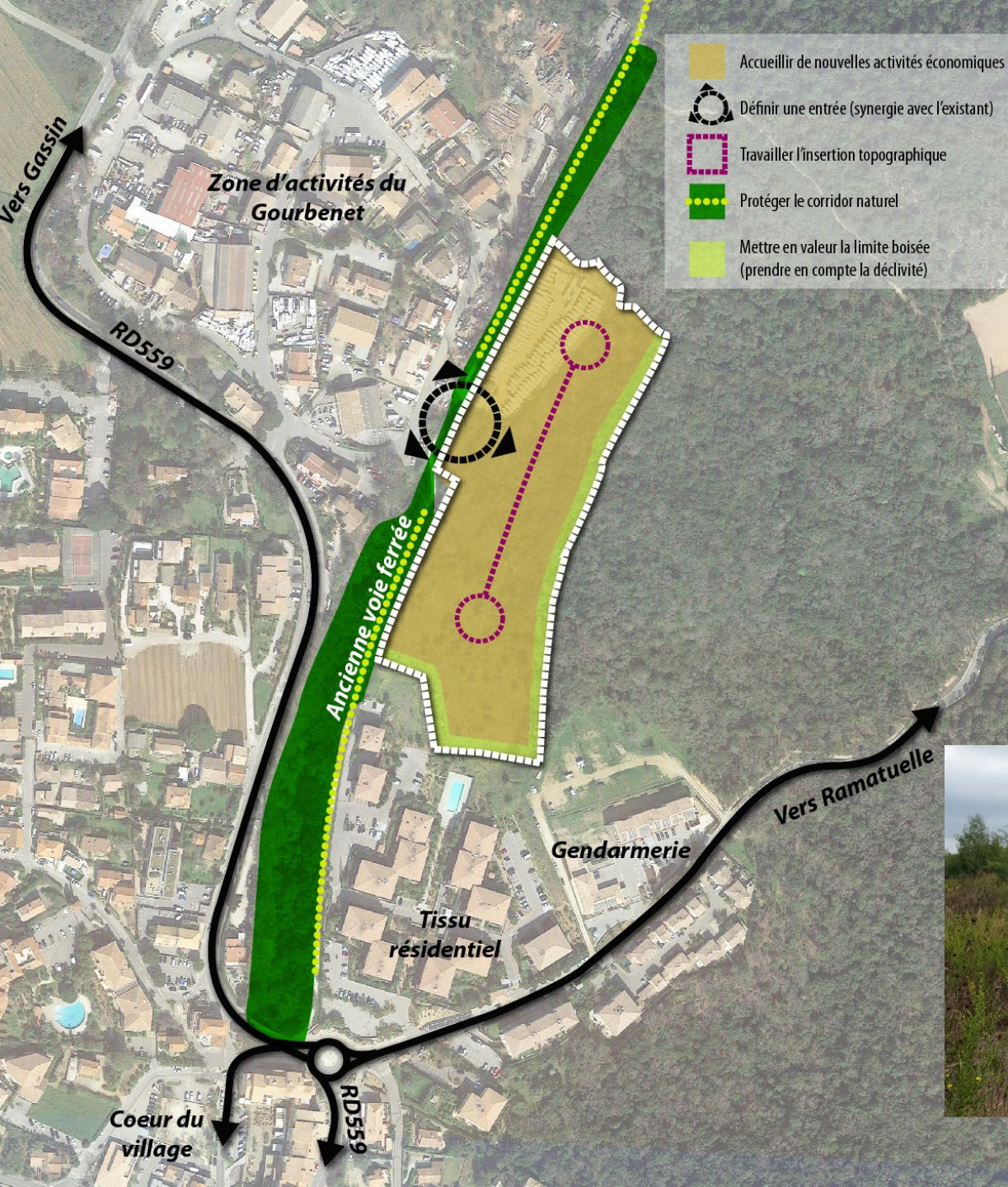


## Extension de la ZAE du Gourbenet

Accueillir de nouvelles activités économiques

Travailler l'intégration topographique

Préserver l'interface avec le tissu urbain existant

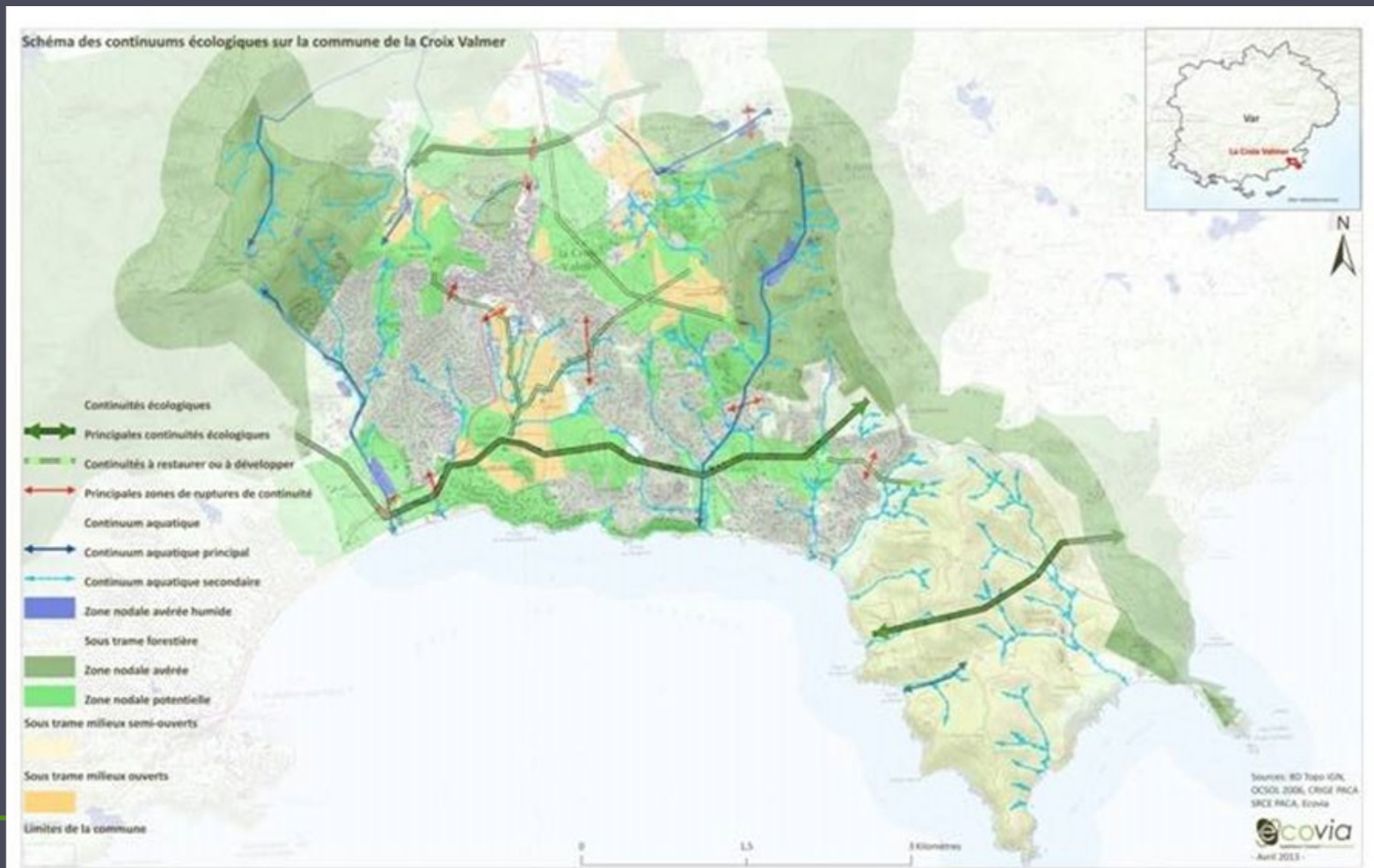


# OAP n° 3

## Création d'une OAP « Thématique » : Trame Verte et Bleue

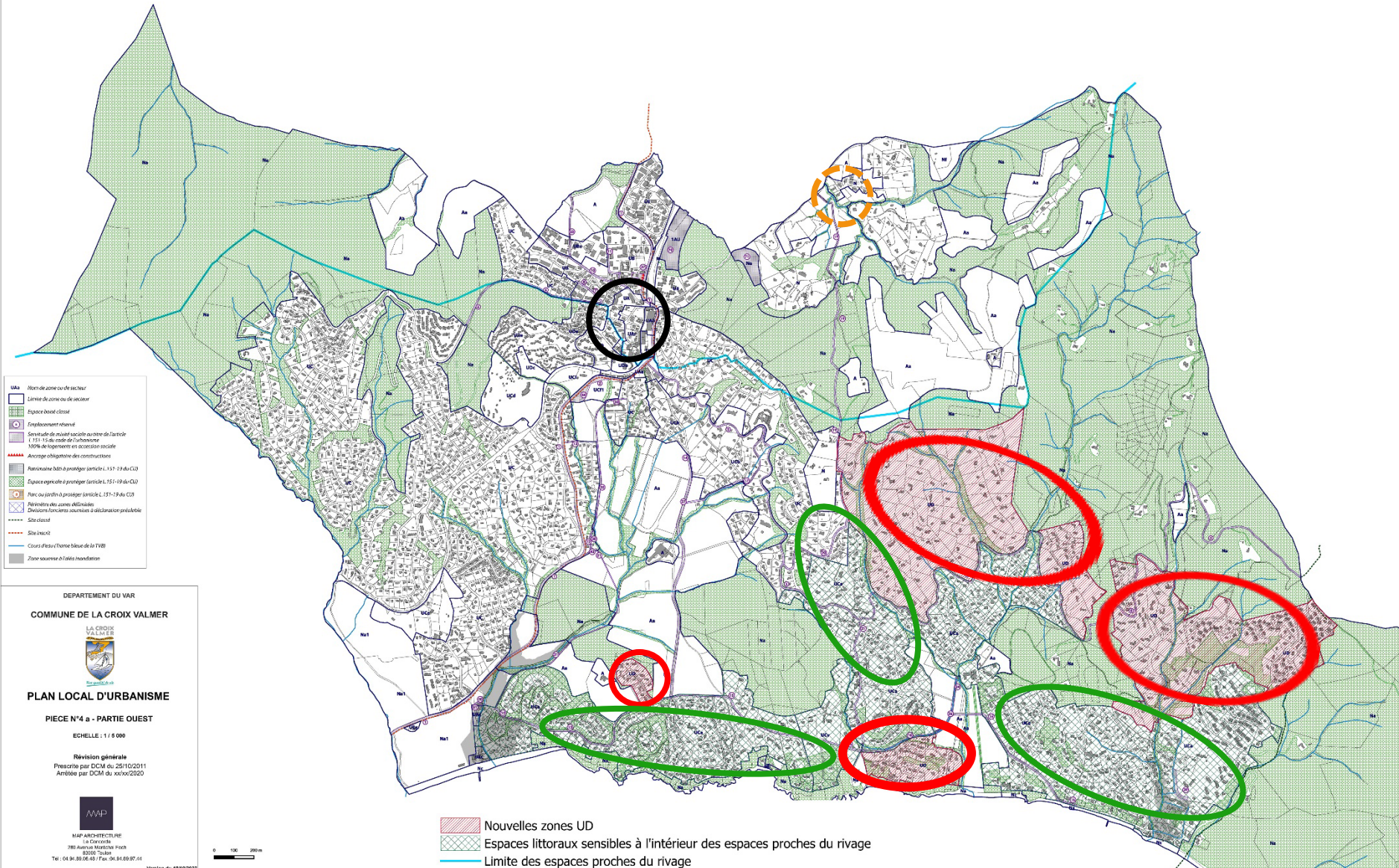
**OAP TVB** : à rédiger / BET Enviro. (MTDA)

Préservation des continuités écologiques / Ensemble du territoire communal





# EVOLUTIONS APPORTEES AU ZONAGE

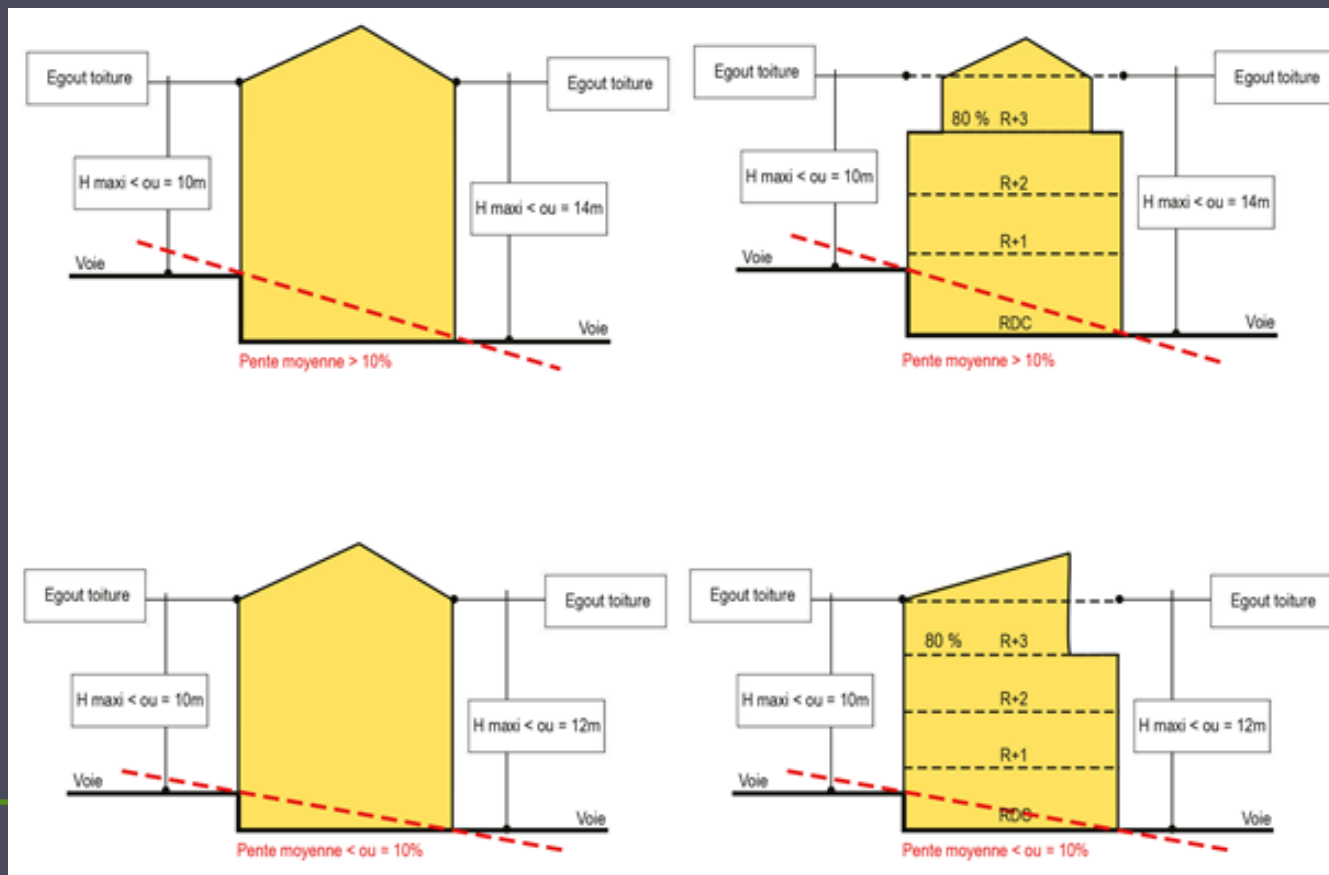


# EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT / ZONE UA

## Renouveau urbain du cœur du village Création d'un secteur UAr

### Règles :

- Insertion urbaine et paysagère : alignements, hauteurs, ...
- Qualité architecturale : tradition et modernité, développement durable, ...



# EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT / ZONES UC & UF

Prise en compte des secteurs paysagers les plus sensibles  
Compatibilité / Modification n°1 du SCOT

## ZONE UC :

### Secteurs littoraux sensibles

Divisions foncières soumises à DP (refus, si atteinte aux qualités paysagères du site)

Emprise au sol limitée : 15% (UCa) et 8% (UCv) - intégration du bâti dans les paysages aérés

Espaces verts de pleine terre prédominants : UCa (70%) et 85% (UCv) - préserv. tissus arborés

H max limitée : 6,50 m - préserv. du bâti sous la canopée & réduction de l'impact visuel

**Localisations : UCa (Sylvabelle - La Bouillabaisse) et UCv (Vergeron)**

## ZONE UF :

### Autres secteurs déjà urbanisés (SDU)

Extensions des constructions existantes (soumises à des conditions limitatives)

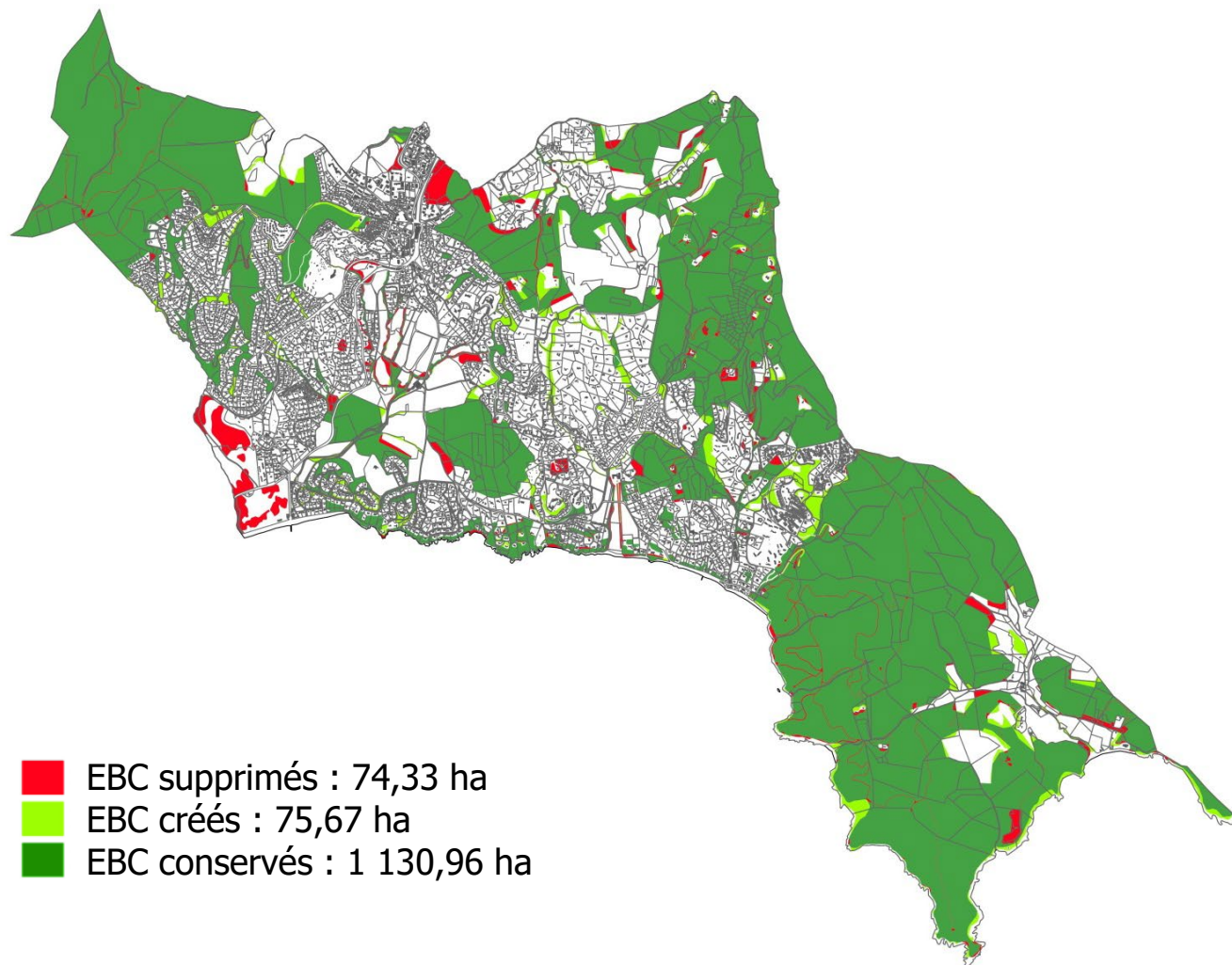
Démolitions/Reconstructions (à l'identique)

**Localisations : La Vallée Haute, Héraclée, Les Hauts de Gigaro, La Bouillabaisse)**

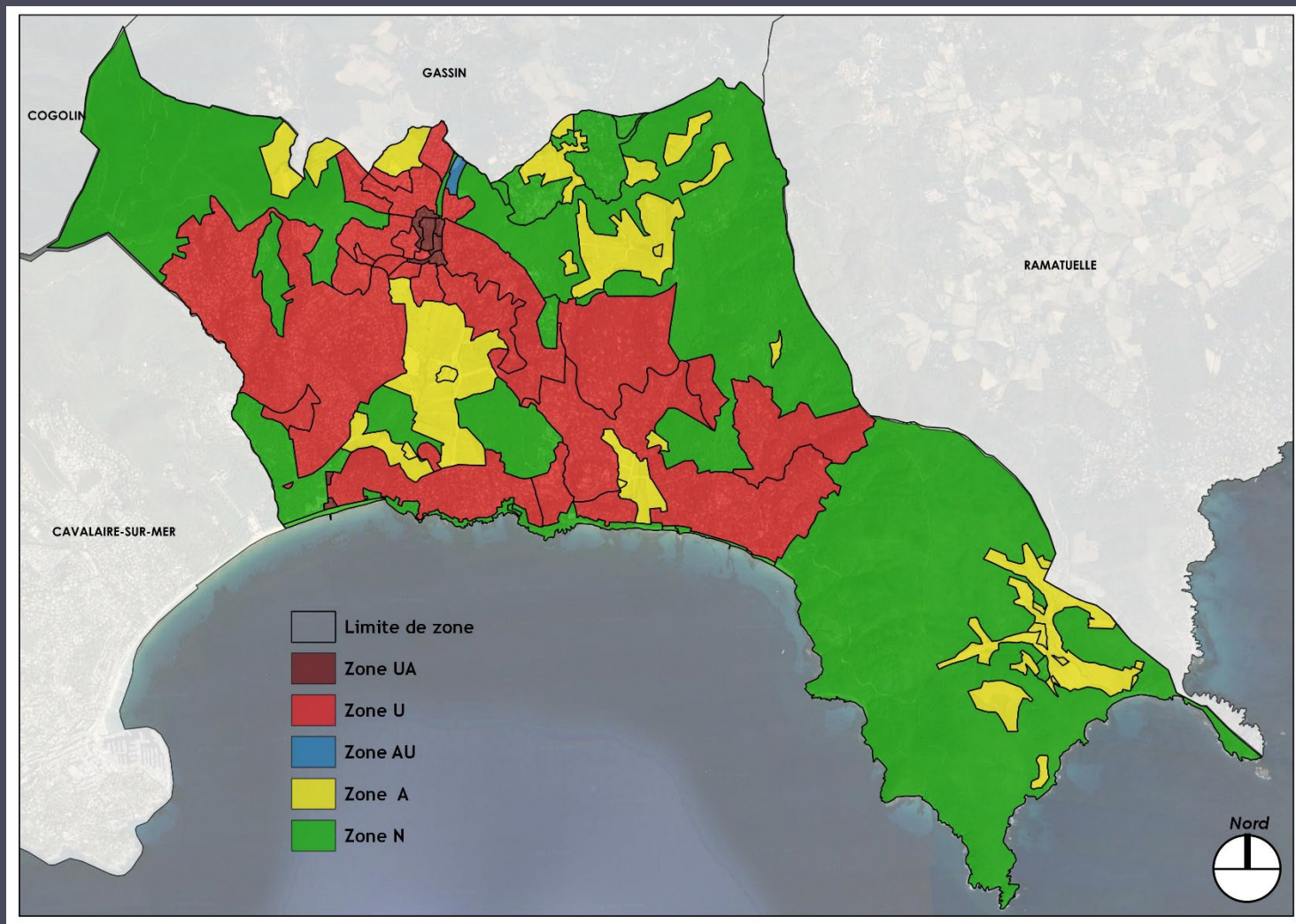
**Nota : Hameau du Brost réintégré en zone N (règlement idem UF)**

# CONSERVATION DE L'IDENTIFICATION DES EBC

Cartographie des évolutions / Accord de la CDNPS

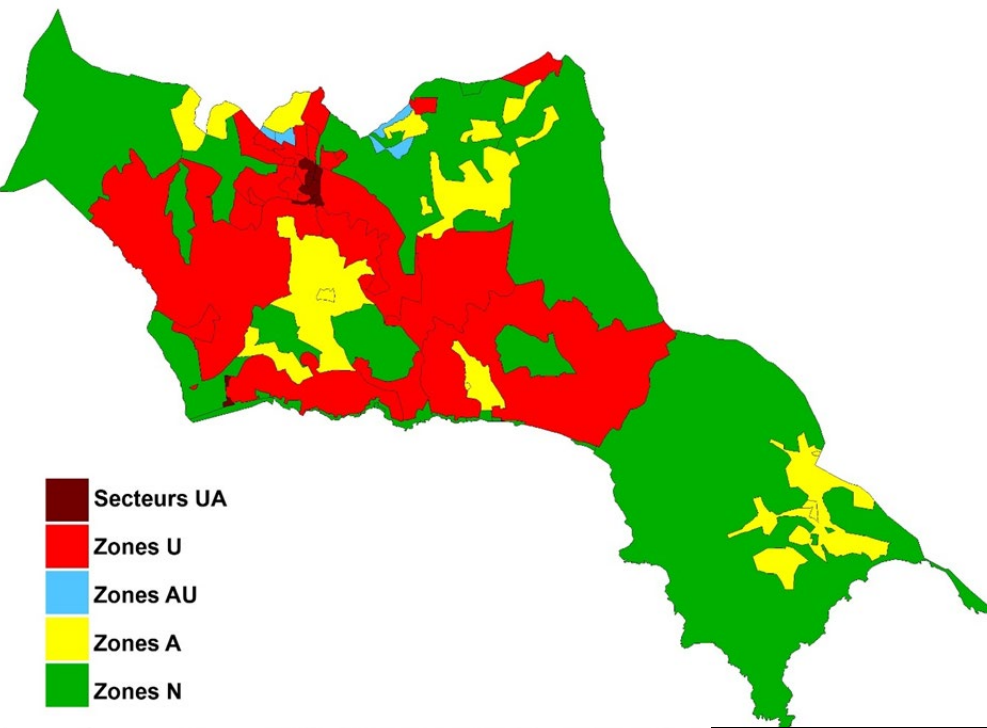


# ZONAGE GENERAL DU PLU REVISE



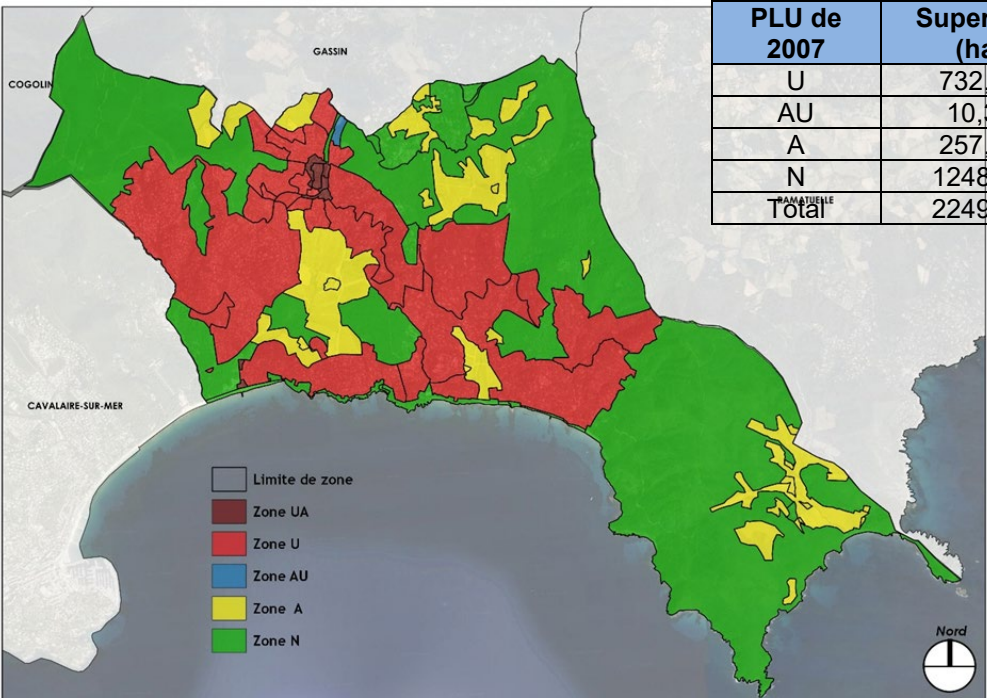
# ZONAGE COMPARATIF

## PLU INITIAL (2007)

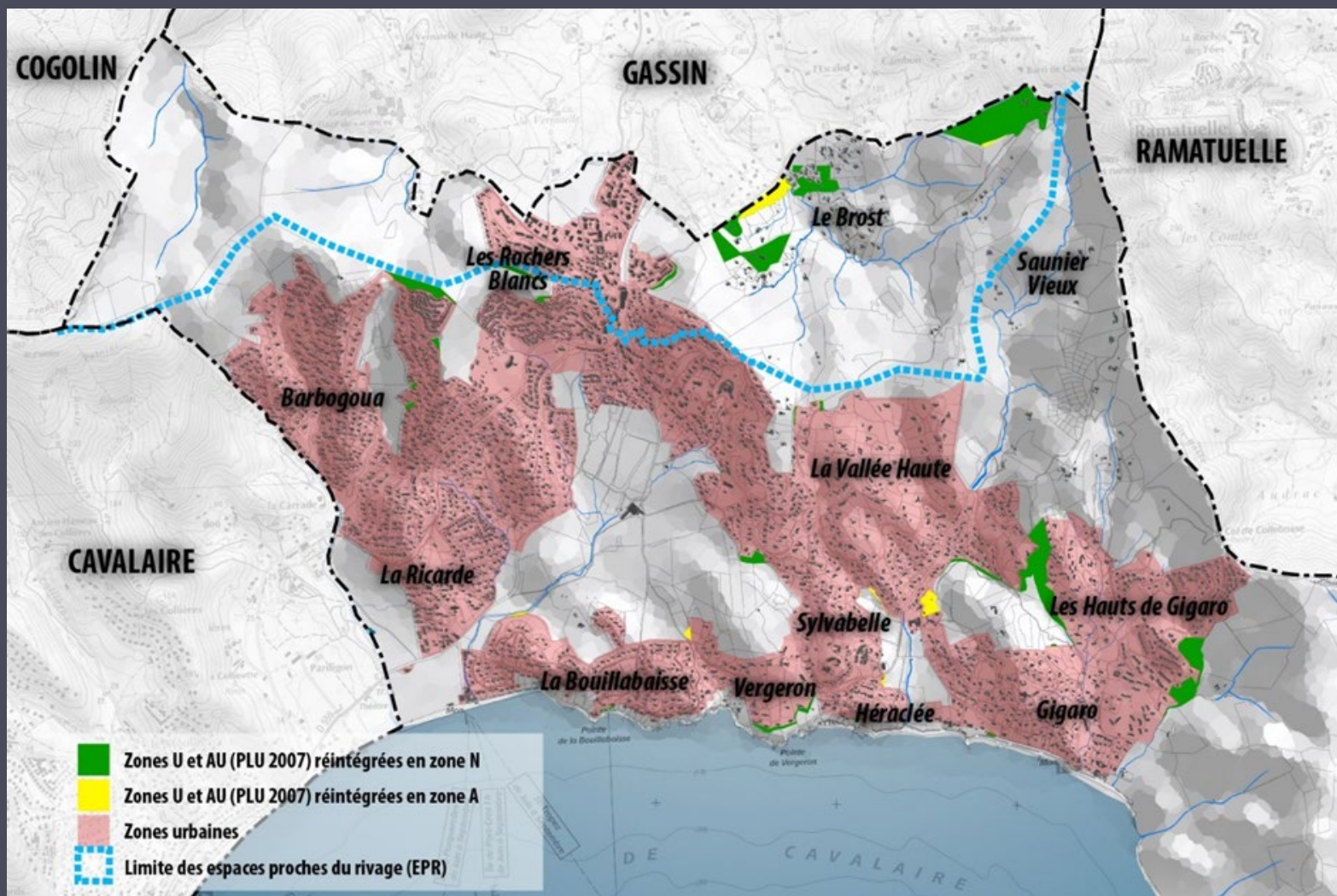


PLU de 2007	Superficie (ha)	Superficie (ha)	%	PLU révisé	Superficie (ha)	Superficie (ha)	%
U	732,76	743,10	32,59	U	714,78	717,41	31,80
AU	10,34		0,46	AU	2,63		0,10
A	257,76	1505,90	11,46	A	267,30	1531,59	11,90
N	1248,14		55,49	N	1264,29		56,20
<b>Total*</b>	<b>2249,00</b>		<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>2249,00</b>		<b>100</b>

## PLU REVISE (2023)



# ECONOMIE SPATIALE / PRESERVATION PAYSAGERE



# ZONE UA

**CENTRALITE**  
**Alignement**

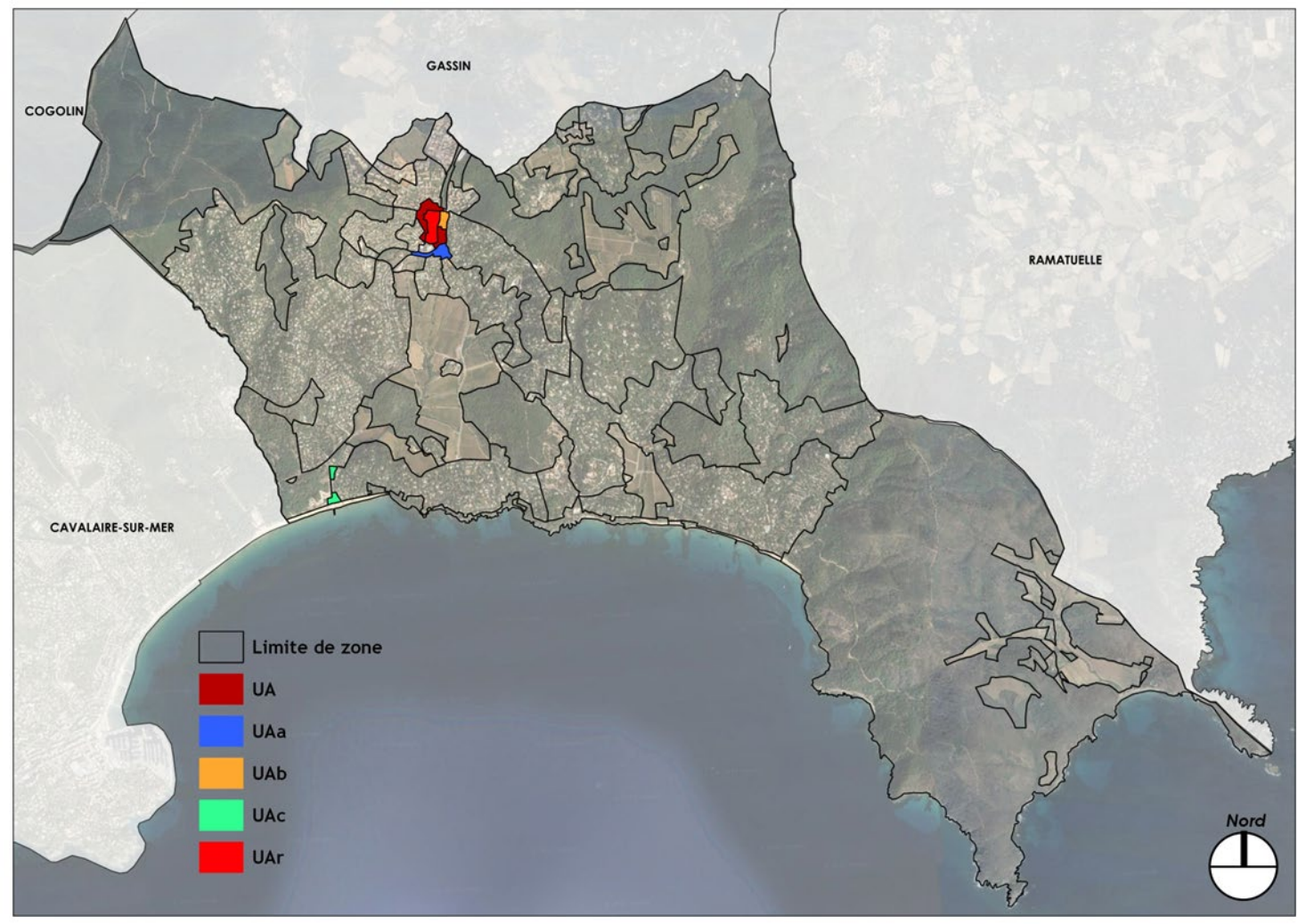
**4 secteurs :**

**UAa**  
hauteur  
inférieure

**UAb**  
ZAC de l'Odysée

**UAc**  
La Douane  
(littoral)

**UAr (OAP)**  
Cœur du village  
(renouv. Urb.)

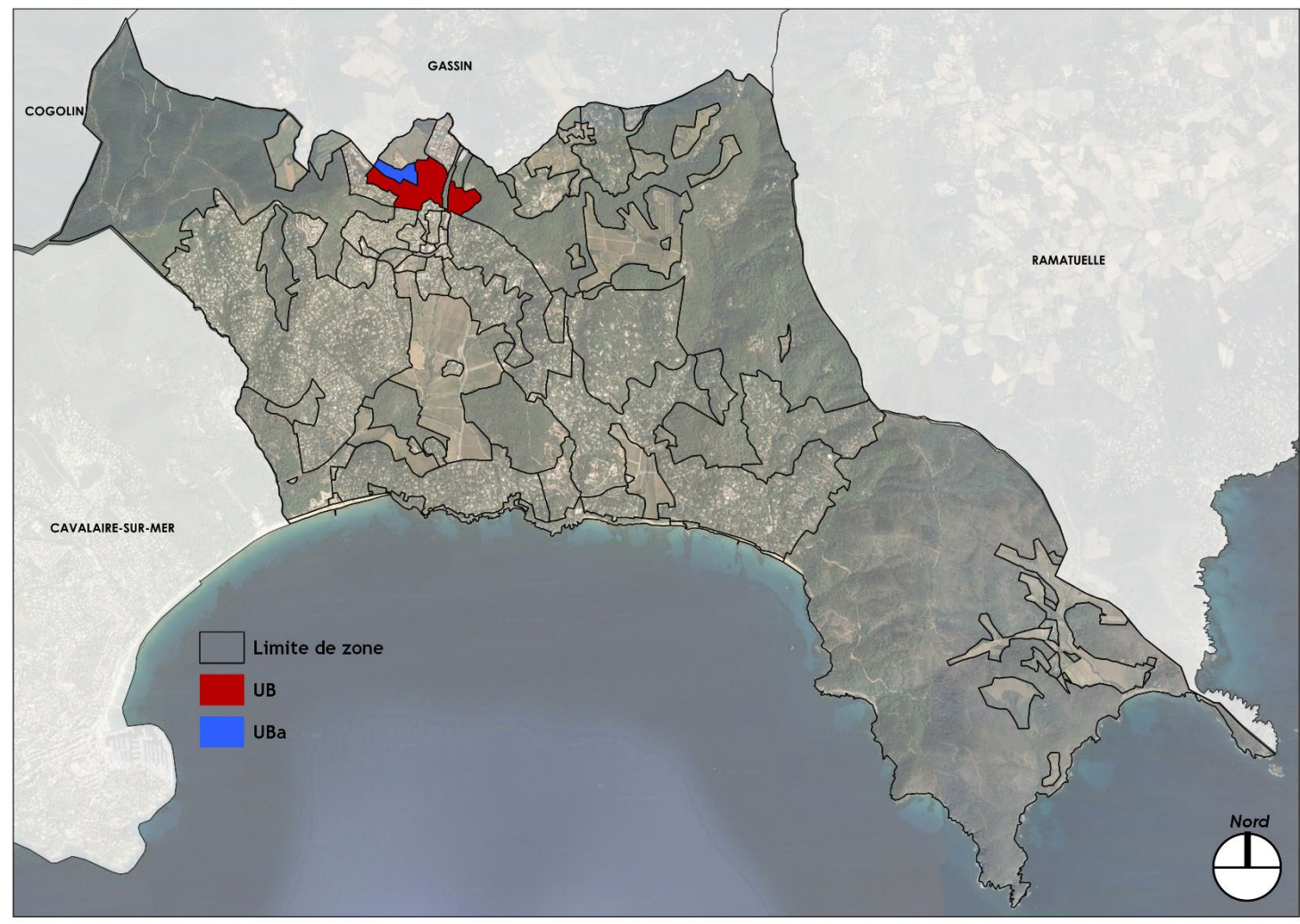




# ZONE UB

## 1<sup>ère</sup> COURONNE Moyenne densité

- Entrée de ville Nord
- 1 secteur : UBa (Quartier du Gourbenet)

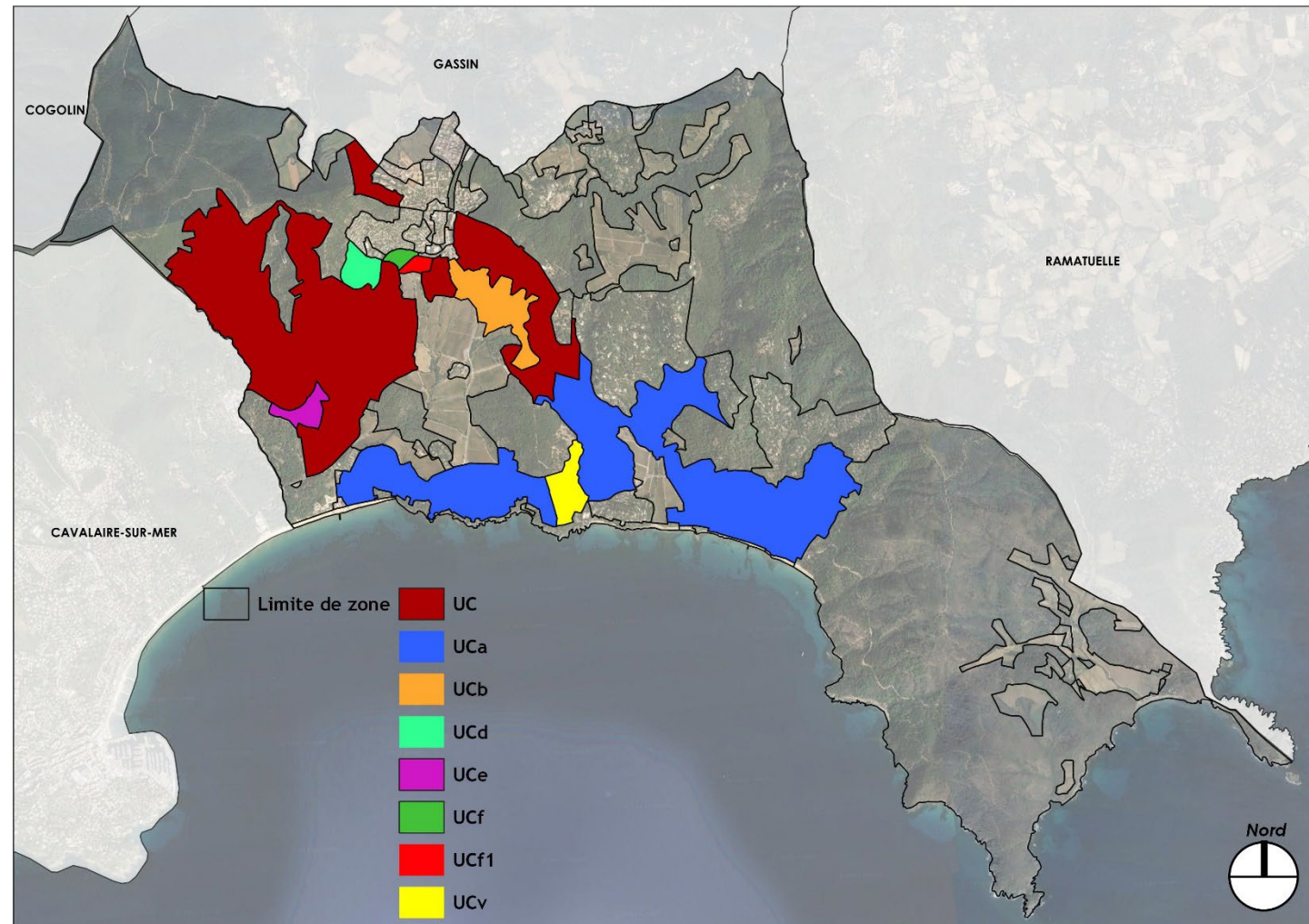


# ZONE UC

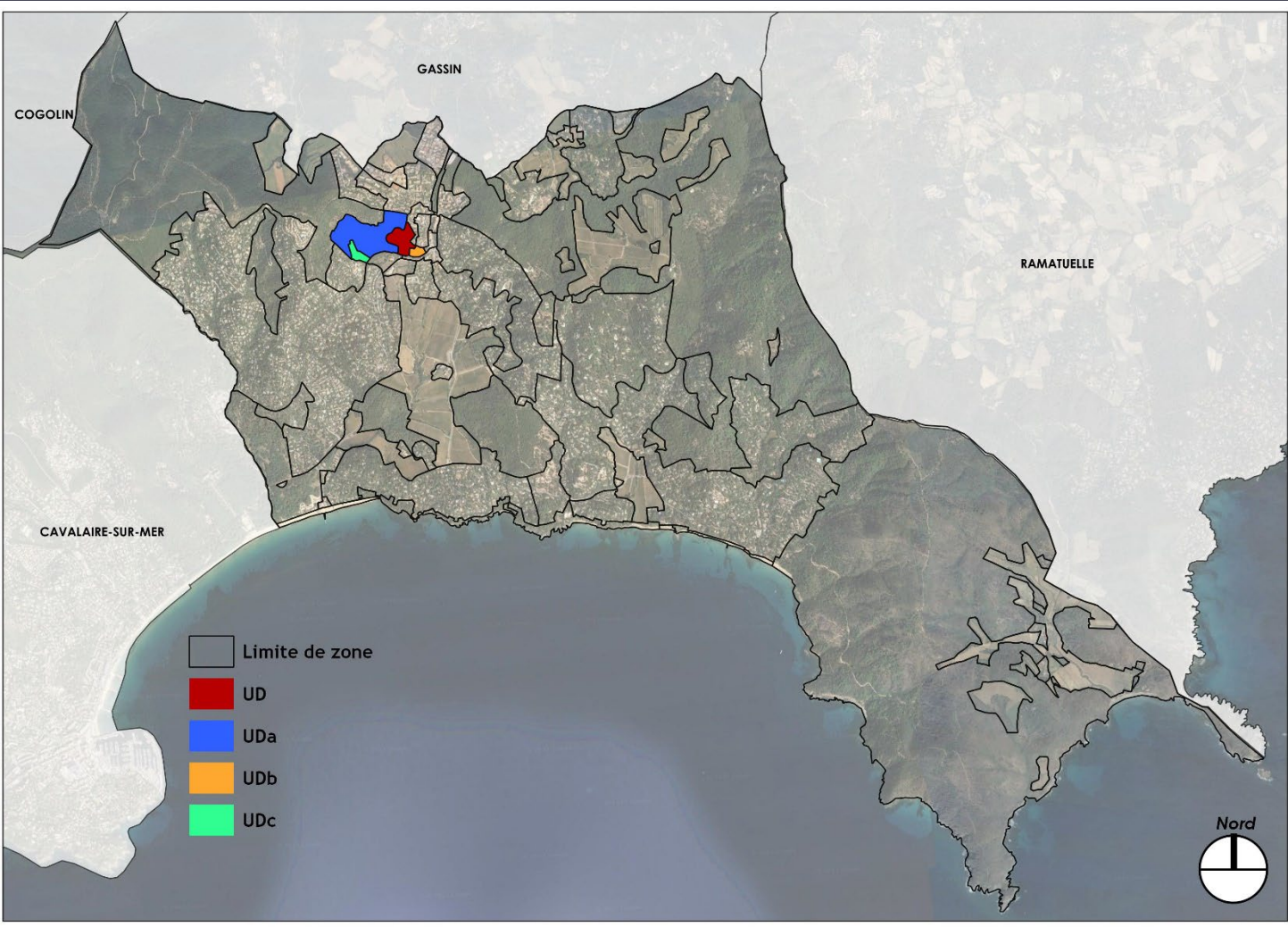
## TISSU MIXTE Pavillonnaire & touristique

6 secteurs :

- **UCa**  
Esp. littoraux sensibles (ELS)  
Sylvabelle / La Bouillabaisse
- **UCb**  
Villas de caractère
- **UCd**  
PRL
- **UCe**  
Camping
- **UCf & UCf1**  
Entrée de ville Sud
- **UCv**  
Vergeron (ELS)



# ZONE UD



1<sup>ère</sup> COURONNE  
Habitat & équip.

ZAC « les Hameaux  
de Valmer »

3 secteurs :

**UDa**  
Résidentiel

**UDb**  
Eq. publ.  
Artisanat  
Commerce (détail)

**UDc**  
Eq. sportifs

# ZONE UE

1<sup>ère</sup> COURONNE  
ZAE du Gourbenet

Entrée de ville Nord

Mono-fonctionnalité  
Activités éco.

- 1 secteur UEa :  
Littoral / La Douane  
Station service



# ZONE UF

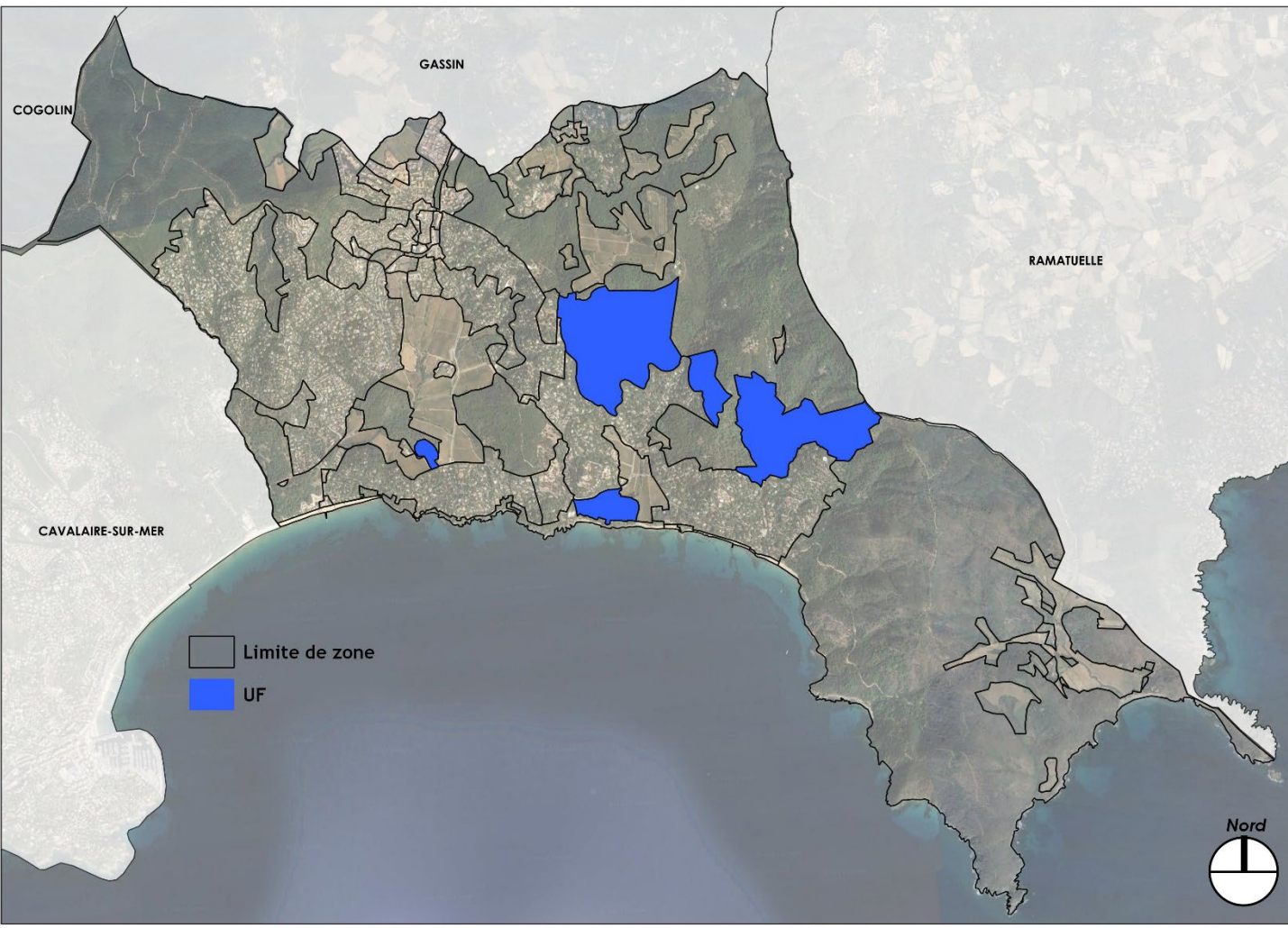
**TISSU RESIDENTIEL  
Pavillonnaire  
Très faible densité**

**Espaces littoraux  
les plus sensibles  
(ELS)**

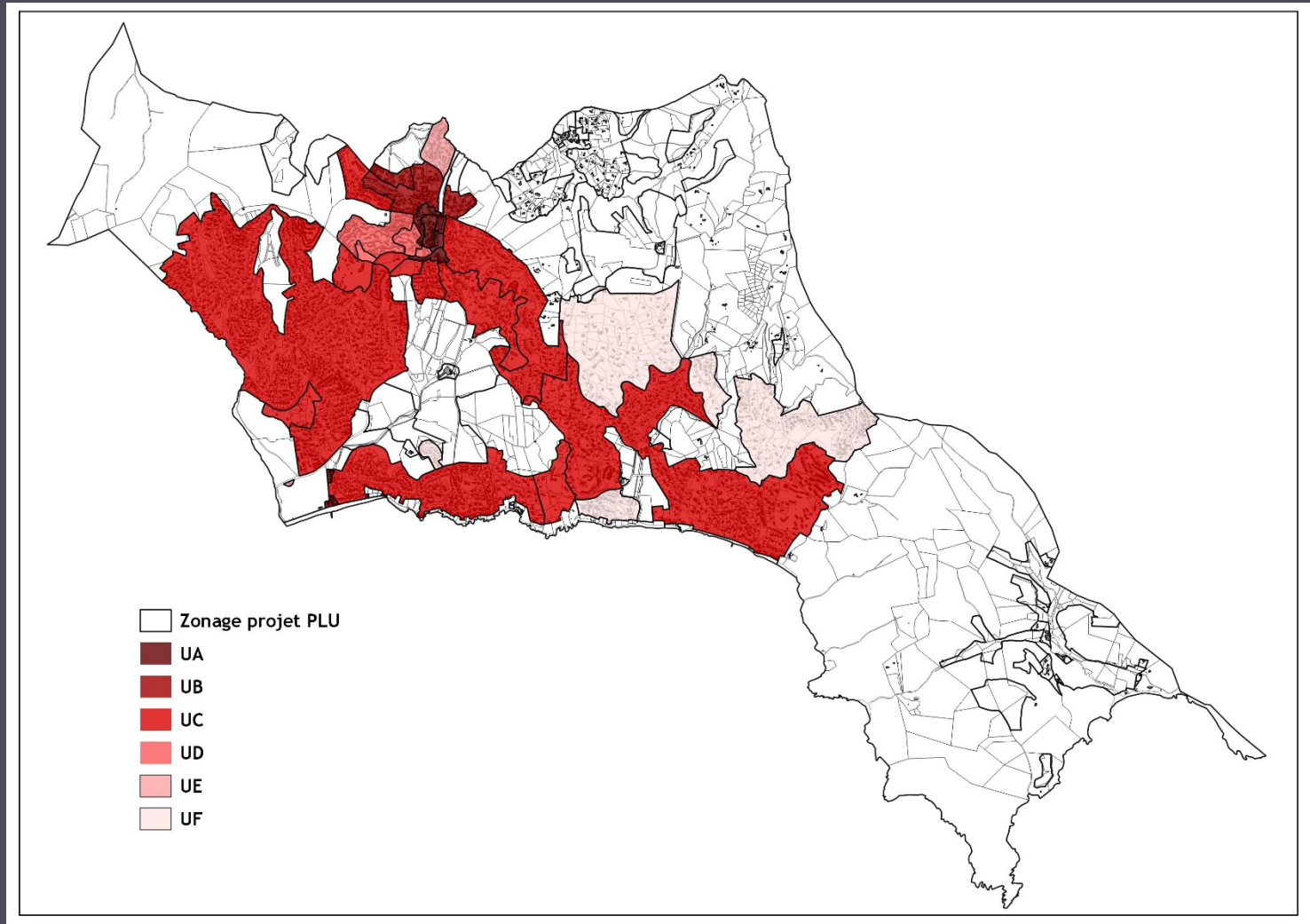
La Vallée Haute  
Héraclée  
Hauts de Gigaro  
La Bouillabaisse

**Autres Secteurs  
déjà urbanisés  
(SDU / SCOT)**

**Extensions limitées  
Habit. Existantes  
Dém. / Reconstr.**



# ZONES U



# ZONE 1AU



**1<sup>ère</sup> COURONNE**  
**Extens. & Continuité**  
**ZAE du Gourbenet**

**Entrée de ville Nord**

**OAP**

**Préservation**  
**continuité écolo.**

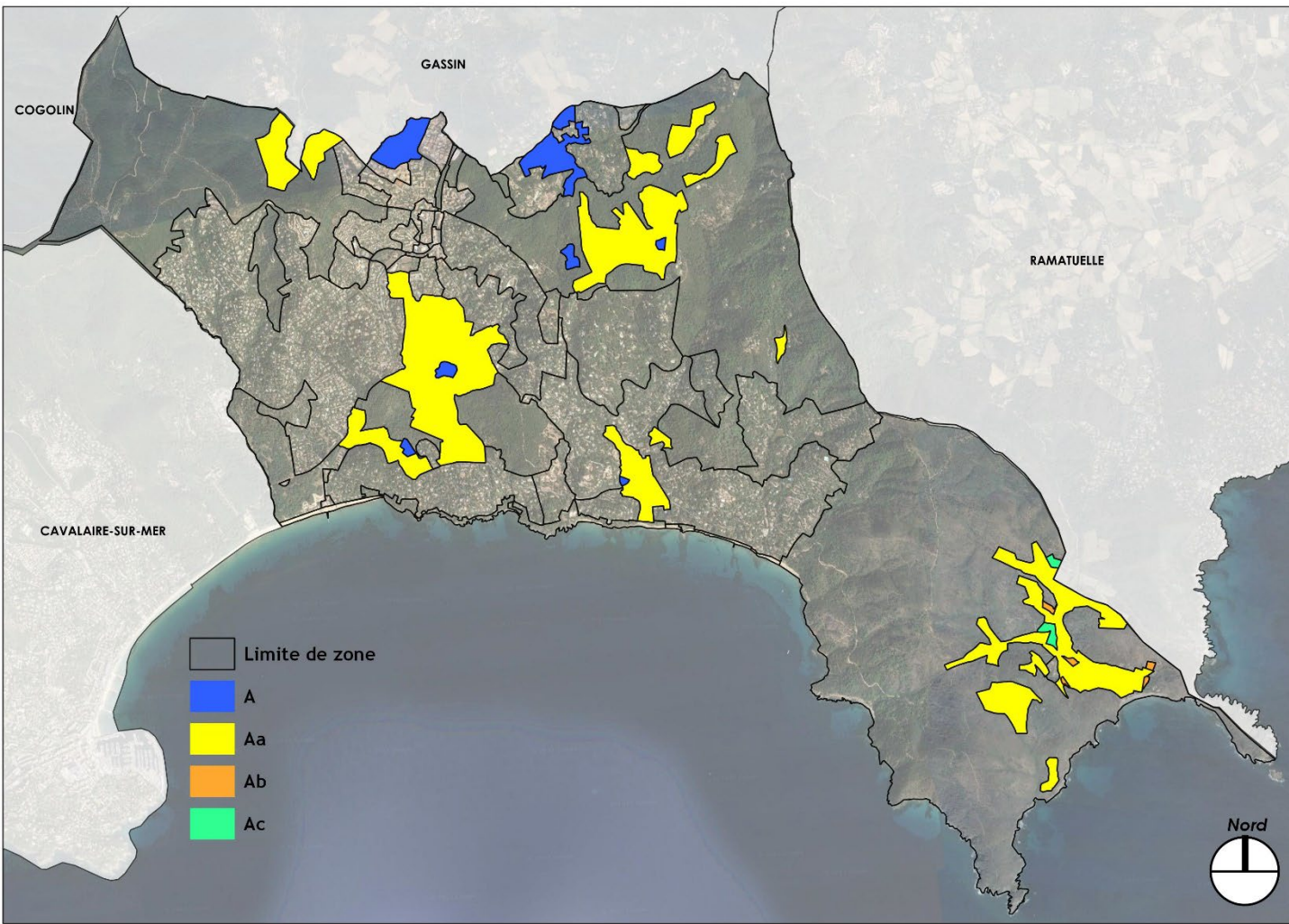
**Insertion**  
**topographique**

# ZONE A

## TERROIR AGRICOLE Economie & Paysage

### 3 secteurs :

- **Aa**  
Espaces  
Remarquables  
Tabarin  
Vallon Valmer  
Saunier / Chausse
- **Ab**  
Habit. Exist.  
Site classé (3 Caps)
- **Ac**  
Autres constr. Exist.  
Site classé (3 Caps)  
L'Huissière  
La Bastide Blanche



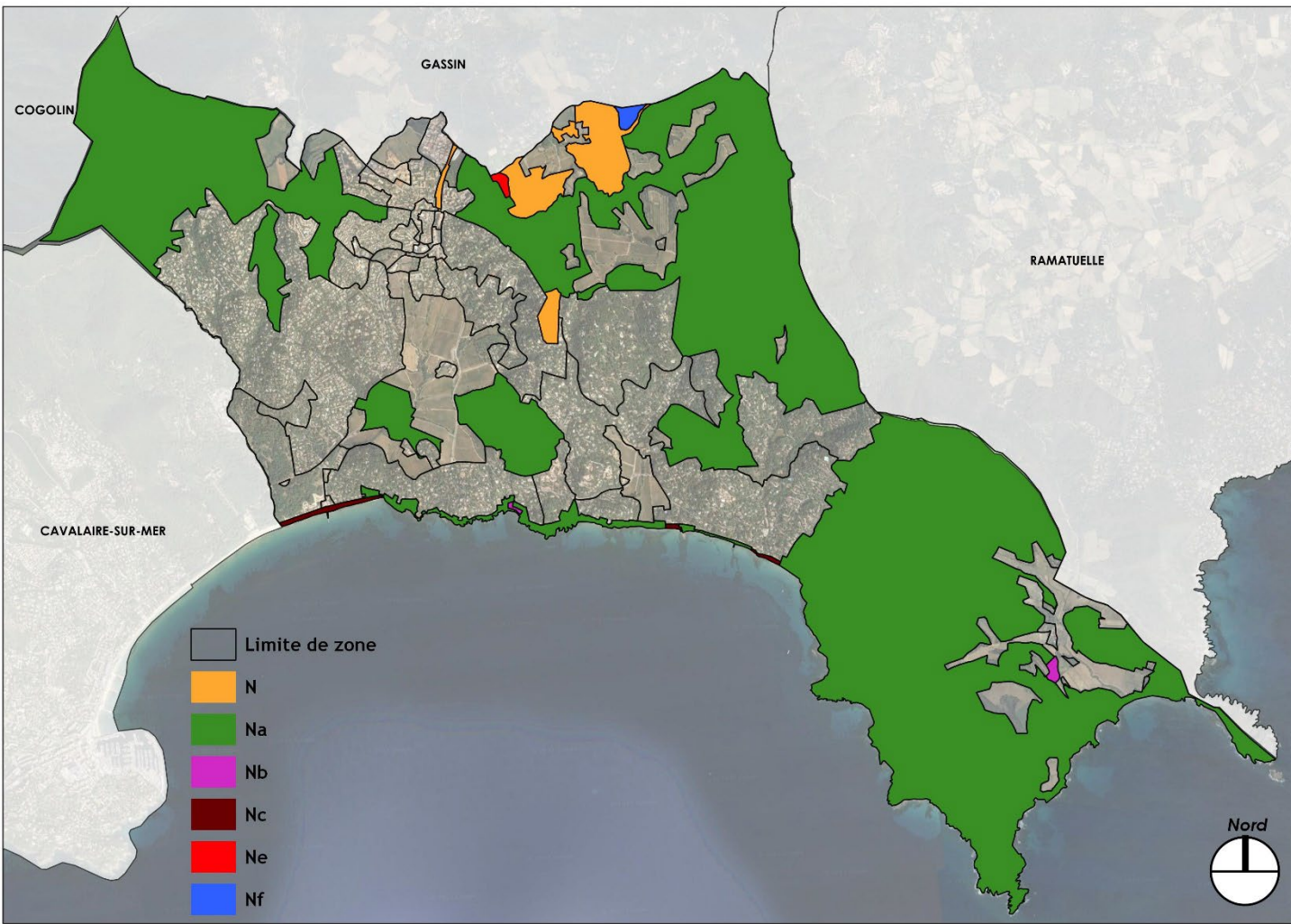


# ZONE N

## ESPACES NATURELS Enviro. & Paysage

4 secteurs :

- **Na & Na1**  
Espaces  
Remarquables  
Pardigon La Douane
- **Nc**  
Etabliss. plage
- **Ne**  
Futur cimetière  
(Les Gassinières)
- **Nf**  
Déchett. (extens.)



# PLANNING PREVISIONNEL

## Finalisation de la procédure

- **Décembre 23** : Consultation PPA & Commission extra-municipale
- **Janvier 24** : Concertation publique / PADD
- **Février 24** : Débat / PADD (CM)
- **Avril 24** : Arrêt projet (DCM)
- **Juillet 24** : Avis PPA
- **Septembre 24** : Enquête publique
- **Octobre 24** : Rapport & concl. / Comm. Enqu.
- **Novembre 24** : Modif / Projet arrêté
- **Décembre 24** : Approbation PLU (DCM)

