

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 03/07/2024

Approuvée par DCM du **22/05/2025**

PIECE N°1

## RAPPORT DE PRESENTATION



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

Vu pour être annexé  
à la délibération du  
Conseil Municipal en date  
du **22 MAI 2025**



## SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>8</b>
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
<b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>11</b>
<b>1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC</b> .....	<b>12</b>
Situation générale de la commune de la Croix-Valmer .....	12
Organisation du territoire communal.....	13
Appartenance administrative et territoriale .....	14
<b>1.1. La dynamique démographique</b> .....	<b>15</b>
Une croissance démographique autrefois soutenue, en net ralentissement depuis 2014.....	15
Une croissance démographique principalement et historiquement liée à un solde migratoire positif.....	16
Un nombre de ménages qui stagne depuis 2014, mais une légère augmentation de leur taille moyenne .	16
Une composition des ménages relativement stable .....	17
Moins de personnes âgées vivent seules .....	18
Une tendance au vieillissement de la population constatée par le passé, aujourd'hui stabilisée .....	19
Une population communale composée d'une bonne diversité de catégories socio-professionnelles .....	21
Un objectif démographique modéré en cohérence avec les potentiels de développement de la commune.....	22
<b>1.2. Habitat</b> .....	<b>23</b>
Une croissance du parc immobilier en adéquation avec l'évolution démographique constatée au cours des 30 dernières années.....	23
Une part non négligeable de logements collectifs .....	23
Une prédominance des résidences secondaires .....	24
Une très faible production de logements mobilisée pour une vocation de résidences principales .....	26
Un parc de résidences principales assez récent .....	26
Un peu plus de la moitié des résidences principales occupées par leurs propriétaires .....	27
Une attention particulière de la commune portée aux logements sociaux .....	27
Une stabilité des parcours résidentiels .....	31
Le logement des saisonniers.....	31
L'accueil des gens du voyage.....	32
Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez .....	32
Estimation des besoins futurs : un scénario réaliste pour un projet durable .....	32
<b>1.3. Emploi et niveau de vie</b> .....	<b>34</b>
Une augmentation de la population active .....	34
Des actifs travaillant principalement à l'extérieur de la commune .....	34
Revenus et niveau de vie .....	35
<b>1.4. Panorama général de l'économie</b> .....	<b>36</b>
Un secteur tertiaire majoritairement représenté .....	36
Un tissu économique composé essentiellement d'établissements de petite taille .....	36
Une activité commerciale de proximité à préserver et développer.....	38
Une unique zone d'activités .....	38
<b>1.5. Tourisme</b> .....	<b>40</b>
Un territoire attractif.....	40
Un tourisme aux formes multiples .....	40
Une offre d'hébergement importante .....	41
<b>1.6. Agriculture</b> .....	<b>44</b>
Une diminution de la surface agricole cultivée pour des exploitations moins nombreuses et agrandies ...	44
Les surfaces cultivées apparaissant au Registre Parcellaire Géographique 2021 .....	45
Une production marquée par la viticulture d'appellation.....	47

L'emploi agricole .....	48
La diversification des activités agricoles.....	48
Les enjeux environnementaux .....	48
<b>1.7. Sylviculture .....</b>	<b>50</b>
Une commune fortement boisée .....	50
Une filière bois peu développée.....	50
Des espaces forestiers multifonctionnels.....	50
<b>1.8. Équipements et services .....</b>	<b>51</b>
Une offre éducative centrée sur le premier cycle .....	51
Des services de santé développés .....	51
De nombreux équipements sportifs, culturels et de loisirs.....	51
Le besoin d'un nouveau cimetière .....	52
Le besoin d'extension de la déchetterie.....	52
Le projet de renouvellement urbain du cœur du village : .....	53
<b>1.9. Déplacements et transports.....</b>	<b>54</b>
Un réseau viaire adapté.....	54
Une importante motorisation des ménages engendrant des problèmes de stationnement .....	55
Une desserte en transports en commun à développer .....	56
Des modes de déplacements doux principalement tournés vers les loisirs.....	56
Des modes alternatifs marginaux.....	57
<b>1.10. Synthèse des enjeux issus du diagnostic.....</b>	<b>59</b>
Synthèse des atouts et des contraintes.....	59
<b><i>ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....</i></b>	<b><i>64</i></b>
<b><i>ETUDES ANNEXEES AU RAPPORT DE PRESENTATION .....</i></b>	<b><i>64</i></b>
<b><i>ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....</i></b>	<b><i>65</i></b>
Un SCoT approuvé .....	65
Un PLH approuvé.....	66
Charte du Parc National de Port-Cros .....	67
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027 .....	68
Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) 2022-2027 .....	72
Schéma régional du climat de l'air et de l'énergie Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRCAE).....	72
Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) .....	73
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires PACA (SRADDET) .....	74
<b>2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION SPATIALE, ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS, ET ANALYSE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT.....</b>	<b>76</b>
<b>2.1. Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....</b>	<b>77</b>
Cadre légal et application au territoire communal.....	77
Analyse de la consommation d'espaces par l'urbanisation entre 2003 et 2020 .....	78
Analyse de la consommation d'espaces par l'urbanisation entre 2014 et 2024.....	86
Analyse de la consommation d'espaces par l'urbanisation entre 2011 et 2021.....	87
Objectif chiffré de modération de la consommation spatiale.....	90
<b>2.2. Etude des capacités de densification et mutation des espaces bâtis.....</b>	<b>93</b>
Cadre légal et méthodologie .....	93
Identification du foncier mobilisable.....	94
Détail du potentiel de densification .....	95
Estimation des capacités .....	97
Synthèse du potentiel de densification .....	98
Corrélation avec l'objectif de développement démographique.....	99
<b>2.3. Analyse des capacités de stationnement .....</b>	<b>100</b>

<b>3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>103</b>
<b>3.1. Données géophysiques.....</b>	<b>104</b>
3.1.1 Le climat .....	104
3.1.2 La géologie.....	105
3.1.3 La topographie.....	107
3.1.4 L'hydrographie.....	108
<b>3.2. Biodiversité et milieux naturels.....</b>	<b>110</b>
3.2.1 Principaux milieux naturels rencontrés sur la commune .....	110
3.2.2 Faune rencontrée sur le territoire communal .....	116
3.2.3 Mesures d'inventaire et de protection.....	120
3.3.4 Natura 2000.....	125
3.2.5 Sites classes et sites inscrits.....	130
3.2.6 Propriétés publiques et projets d'acquisitions foncières .....	132
3.2.7 Loi littoral et site de Pardigon .....	134
3.2.8 Les continuités écologiques de La Croix-Valmer .....	142
<b>3.3. Paysage et patrimoine .....</b>	<b>153</b>
3.3.1 Les paysages de La Croix-Valmer .....	153
3.3.2 Les principales composantes du paysage croisien .....	160
3.3.3 Les espaces urbanisés et les autres composantes paysagères.....	162
3.3.4 Le site de Pardigon .....	163
3.3.5 Un patrimoine culturel riche et diversifié.....	166
3.3.6 Les enjeux liés au patrimoine urbain, architectural et paysager .....	166
<b>3.4. Risques naturels et technologiques .....</b>	<b>171</b>
3.4.1 Les risques naturels .....	171
3.4.2 Les risques technologiques.....	180
<b>3.5 Ressources naturelles .....</b>	<b>184</b>
3.5.1 Ressource en eau.....	184
3.5.2 Ressource Energie .....	196
3.5.3 Ressource espace .....	200
3.5.4 Ressource minérale .....	202
<b>3.6. Pollutions et nuisances .....</b>	<b>204</b>
3.6.2 Pollution de l'air et émissions de GES .....	204
3.6.4 Nuisances sonores.....	207
3.6.5 Gestion des déchets .....	211
3.6.6 Pollution des sols.....	212
<b>3.7. Synthèse des enjeux environnementaux .....</b>	<b>215</b>
<b>3.8. Justification des choix retenus pour établir le PADD .....</b>	<b>217</b>
<b>CHAPITRE 2 : JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>223</b>
Préambule .....	224
<b>1. COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....</b>	<b>226</b>
1.1. Portée générale des OAP.....	227
1.2. OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village.....	230
1.3. OAP n°2 : L'extension de la zone d'activités du Gourbenet .....	231
<b>2. NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN OEUVRE DU PADD.....</b>	<b>232</b>
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 » .....	233

2.1.1 Orientation - "Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire" .....	233
2.1.2 Orientation - "Gérer les ressources et prévenir les risques" .....	242
<b>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 » .....</b>	<b>247</b>
2.2.1 Orientation - "Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat" .....	247
2.2.2 Orientation - "Structurer et diversifier les modes de déplacements" .....	251
2.2.3 Orientation - "Favoriser le développement des énergies renouvelables" .....	252
<b>2.3. Dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la troisième orientation générale du PADD «Développer la vie économique locale au coeur d'un tissu urbain en devenir » .....</b>	<b>253</b>
2.3.1 Orientation - "Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne" .....	253
2.3.2 Orientation - "Promouvoir la qualité urbaine" .....	255
<b>3. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP .....</b>	<b>257</b>
<b>3.1. OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village .....</b>	<b>259</b>
Usage des sols et destination des constructions .....	259
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	260
Equipements et réseaux .....	261
<b>3.2. OAP n°2 : extension de la zone d'activités du Gourbenet .....</b>	<b>263</b>
Usage des sols et destination des constructions .....	263
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	264
Equipements et réseaux .....	265
<b>4. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES .....</b>	<b>267</b>
<b>4.1. Le PLU initial et le contexte croisien .....</b>	<b>268</b>
<b>4.2. La délimitation des zones urbaines .....</b>	<b>268</b>
4.2.1 Les évolutions générales : une stabilité d'ensemble et des modifications significatives .....	268
4.2.2 La zone UA : La simplification et le renouvellement urbain du cœur du village .....	271
4.2.3 La zone UB : Des évolutions multiples et adaptées .....	273
4.2.4 La zone UC : Des évolutions multiples et adaptées .....	274
4.2.5 La zone UD : La réintégration de la ZAC des "Hameaux de la Croix-Valmer" .....	279
4.2.6 La zone UE : La conservation de la zone d'activités du Gourbenet .....	280
4.2.7 La zone UF : La préservation des autres secteurs urbanisés les plus sensibles dans les espaces proches du rivage .....	281
<b>4.3. La délimitation des zones à urbaniser .....</b>	<b>282</b>
4.3.1 Les évolutions générales : une réduction drastique, amplement justifiée .....	282
4.3.2 La nouvelle zone 1AU : L'extension mesurée de la zone d'activité du Gourbenet .....	285
<b>4.4. La délimitation des zones agricoles .....</b>	<b>287</b>
4.4.1 La conservation des zones agricoles protégées .....	287
4.4.2 La définition d'un projet agricole respectueux du site classé .....	287
4.4.3 Protéger des sites agricoles autour du Brost, des Gassinières et en entrée Sud du village .....	288
<b>4.5. La délimitation des zones naturelles .....</b>	<b>292</b>
4.5.1 La conservation des zones naturelles protégées .....	292
4.5.2 La réduction des secteurs destinés aux établissements de plage .....	294
4.5.3 L'extension limitée de la déchetterie .....	294
4.5.4 La réintégration de la station-service .....	295
4.5.5 La réintégration de la zone excentrée Nord-Est .....	295
<b>4.6. Bilan du PLU révisé .....</b>	<b>299</b>
<b>CHAPITRE 3 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>306</b>
<b>1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR .....</b>	<b>307</b>

1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Golfe de Saint-Tropez .....	307
1.2. Compatibilité du PLU avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) .....	317
<b>2. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET DES CRITERES DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>320</b>
2.1. Identification des enjeux environnementaux par unité fonctionnelle .....	320
2.2. Hiérarchisation des enjeux environnementaux .....	322
2.3. Hiérarchisation des enjeux environnementaux thématiques .....	323
<b>3. ANALYSE DES INCIDENCES PAR ORIENTATION DU PADD .....</b>	<b>324</b>
3.1. Méthodologie .....	324
3.2. Grille d'analyse .....	326
3.3. Synthèse .....	334
Notes par orientation .....	334
Notes par sous-orientation.....	335
Notes par objectif .....	335
Notes par enjeu thématique .....	337
<b>4. ANALYSE DES INCIDENCES DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES OAP.....</b>	<b>338</b>
4.1. Analyse des incidences du zonage et du règlement .....	338
Analyse simplifiée de l'évolution du zonage entre l'ancien PLU et le nouveau PLU .....	338
Secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) .....	340
Emplacements réservés (ER) .....	355
4.2. Analyse des incidences des OAP .....	358
Secteur d'OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village .....	358
Secteur d'OAP n°2 : L'extension de la zone d'activités du Gourbenet .....	361
OAP Trame Verte et Bleue.....	363
<b>5. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 .....</b>	<b>365</b>
Présentation du réseau Natura 2000 .....	365
La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR9301624 « Corniche varoise » .....	366
Analyse des incidences sur le site Natura 2000 « Corniche Varoise ».....	369
<b>6. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION (MESURES ERC).....</b>	<b>370</b>
6.1. La prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité.....	370
6.2. La prise en compte des risques .....	371
6.3. La prise en compte de la ressource espace .....	372
6.4. La prise en compte des paysages .....	372
6.5. La prise en compte de la qualité de l'air, de l'énergie et du climat.....	374
6.6. La prise en compte de la ressource en eau .....	374
6.7. La prise en compte des nuisances sonores.....	376
6.8. La prise en compte des déchets .....	376
<b>7. INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI .....</b>	<b>377</b>
7.1. Les différents types d'indicateurs de suivi .....	377
7.2. Proposition d'indicateurs.....	377
<b>8. DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENE.....</b>	<b>379</b>

<b>8.1.</b>	<b>Généralités sur la démarche d'évaluation environnementale .....</b>	<b>379</b>
<b>8.2.</b>	<b>Méthodologie générale de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>380</b>
<b>8.3.</b>	<b>Limites de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>381</b>
<b>9.</b>	<b><i>RESUME NON TECHNIQUE .....</i></b>	<b>382</b>
<b>1.1.</b>	<b>Principales conclusions du diagnostic .....</b>	<b>382</b>
	Organisation du territoire communal.....	383
	Appartenance administrative et territoriale .....	384
<b>1.2.</b>	<b>Principales conclusions de l'état initial de l'environnement.....</b>	<b>389</b>
<b>1.3.</b>	<b>Synthèse des choix retenus pour établir le PADD .....</b>	<b>392</b>
<b>1.4.</b>	<b>Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement .....</b>	<b>395</b>
	Analyse des orientations du PADD .....	395
	Analyse des secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI).....	396
	Analyse des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	397
	Analyse des incidences Natura 2000 .....	397
<b>1.5.</b>	<b>Méthodologie.....</b>	<b>398</b>
	Une démarche itérative.....	398
	Méthodologie générale de l'évaluation environnementale étape par étape .....	399
	Limites de l'évaluation environnementale .....	400
<b>1.6.</b>	<b>Indicateurs et modalités de suivi .....</b>	<b>400</b>

# 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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.

#### INTERCOMMUNALITE DANS LE VAR AU 1ER JANVIER 2018



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

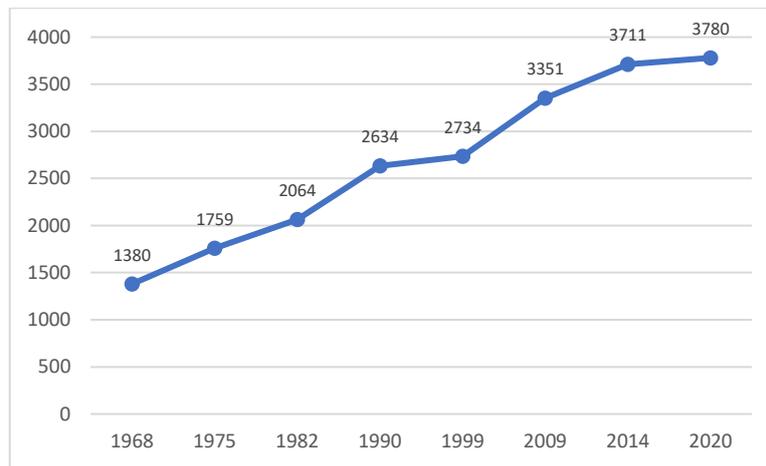
La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez a procédé à la révision du SCoT. Ce-dernier a été approuvé le 02 octobre 2019 et a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 21 juin 2023.

## 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 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État 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 dénombrements, 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.

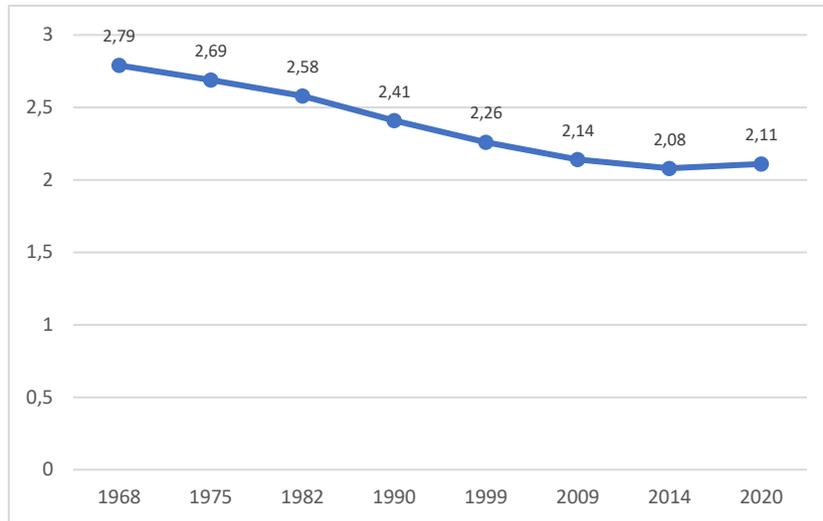
En 2014, 221 en plus le sont, soit une moyenne de l'ordre de près de 45 nouveaux ménages par an.

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*

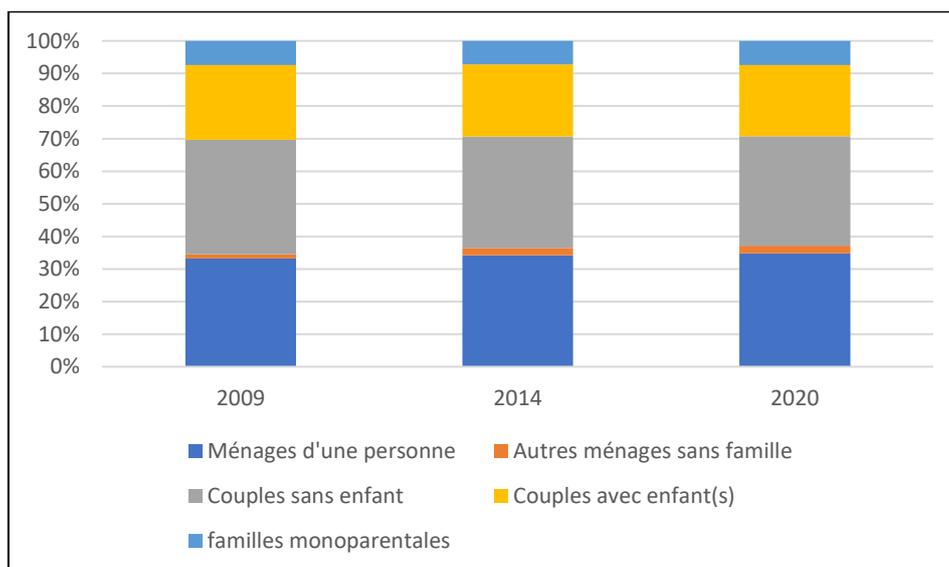


Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales

### **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.

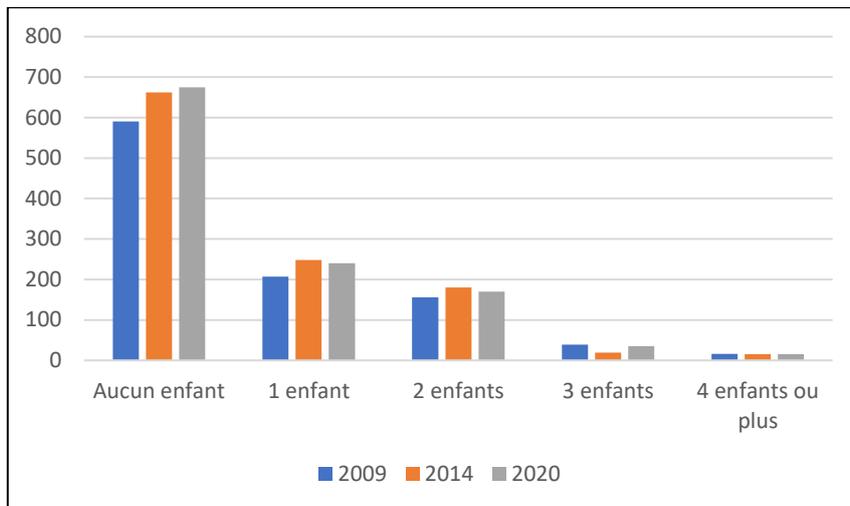
*Comparaison de la composition des ménages entre 2009 et 2020 à la Croix-Valmer*



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

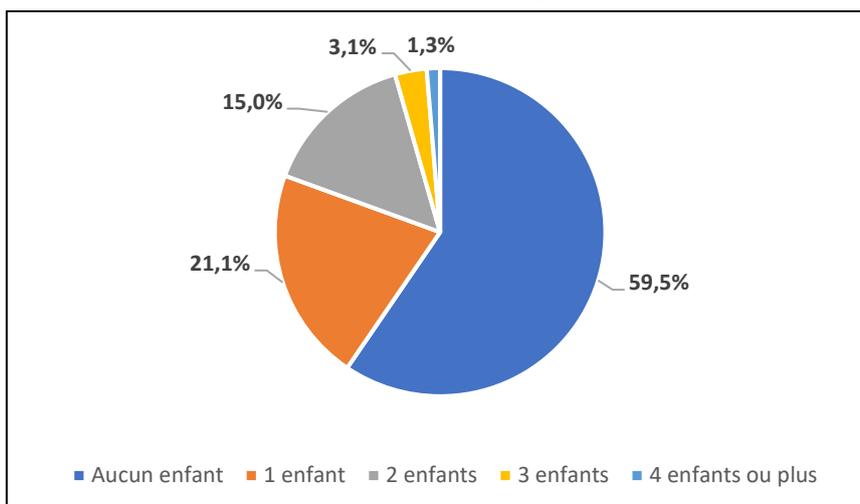
En termes d'évolution, il est à constater que le nombre de familles sans enfants est celui qui a le plus augmenté entre 2009 et 2020, représentant en 2020 près de 60% d'entre elles.

*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*

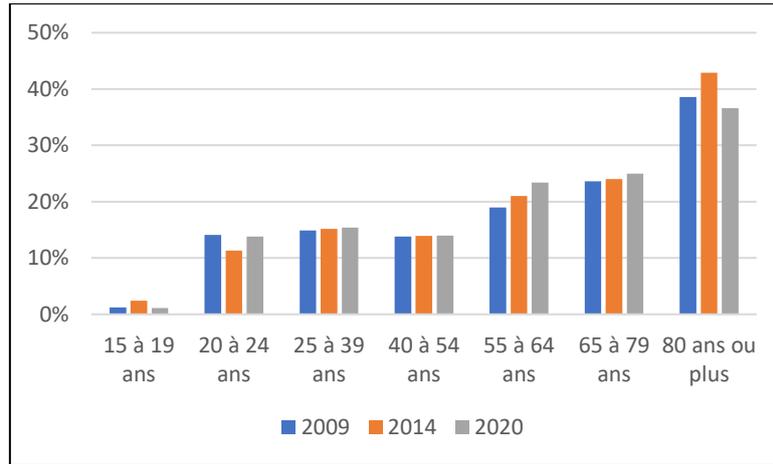


Sources : Insee, RP2020, exploitations principales

### **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	
<b>0 à 19 ans</b>	442	22,3%	578	21,9%	516	18,7%
<b>20 à 39 ans</b>	545	27,5%	656	24,9%	591	21,5%
<b>40 à 59 ans</b>	502	25,3%	689	26,2%	755	27,5%
<b>60 à 74 ans</b>	393	19,8%	515	19,6%	544	20,5%
<b>75 ans et +</b>	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.

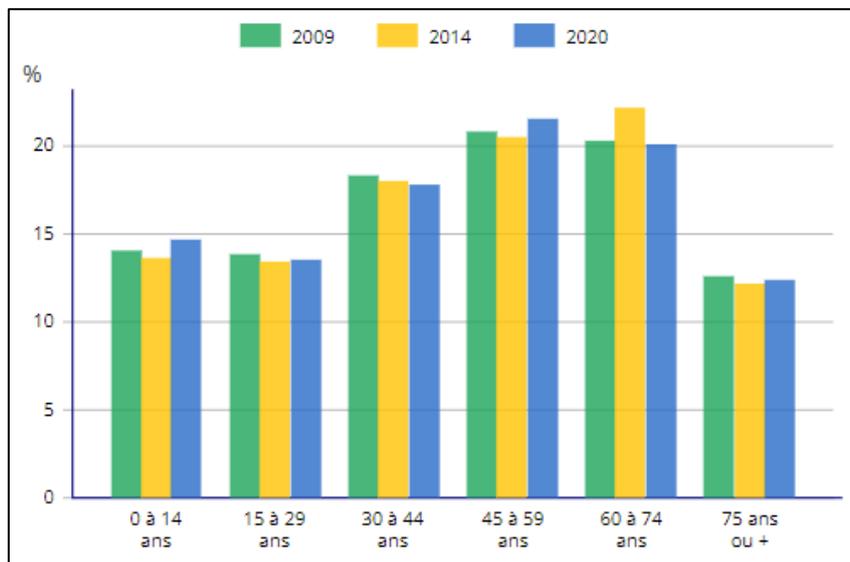
Toutefois, l'on peut affirmer que la part des 60 ans et plus, qui représentaient 32 % en 1999 est restée globalement stable, avec une augmentation de seulement 0,5 point en 2020.

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*

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

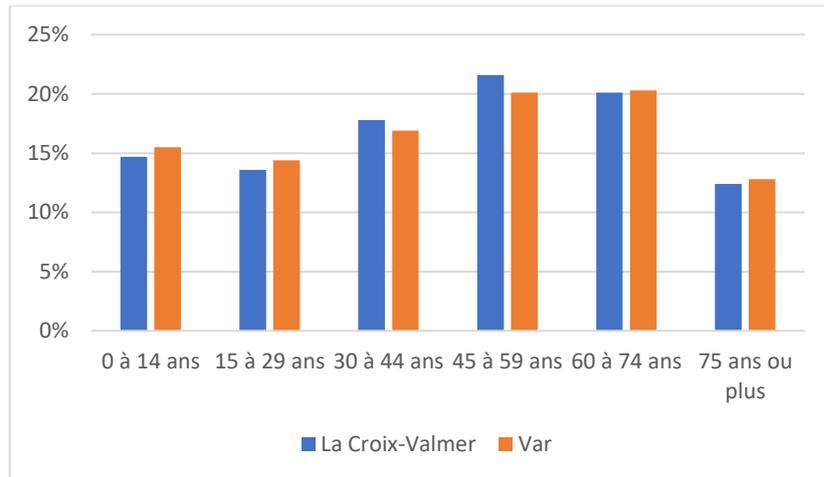


Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales

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

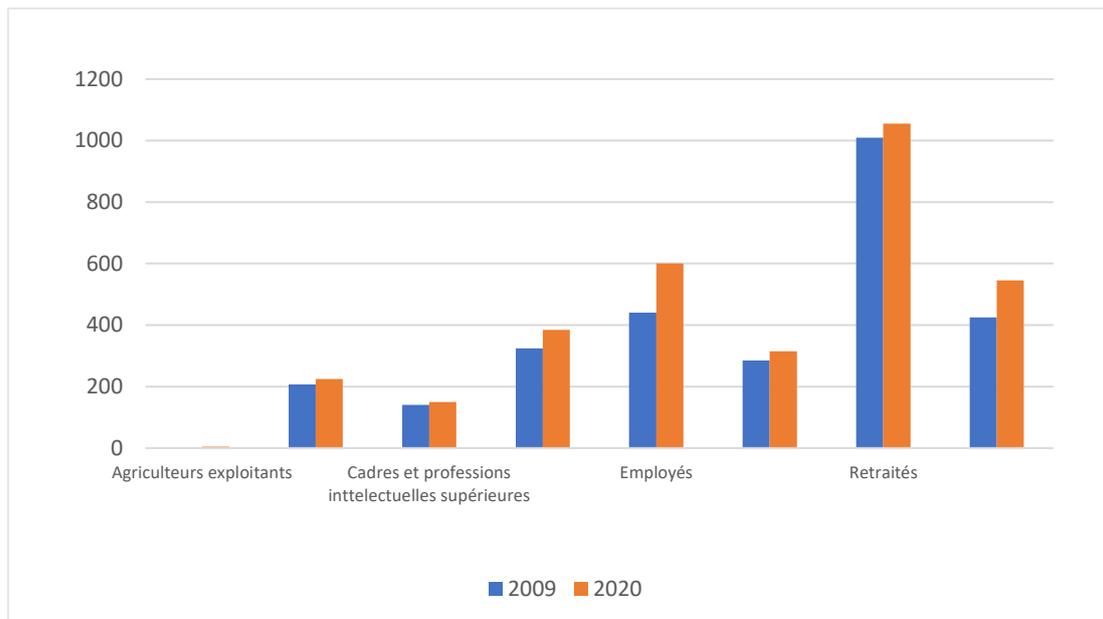
**Une population communale composée d'une bonne diversité de catégories socio-professionnelles**

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	<b>2,10%</b> 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	<b>3780</b>	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	<b>0,30%</b> 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	<b>3780</b>	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	<b>0,65%</b> 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	<b>3780</b>	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***

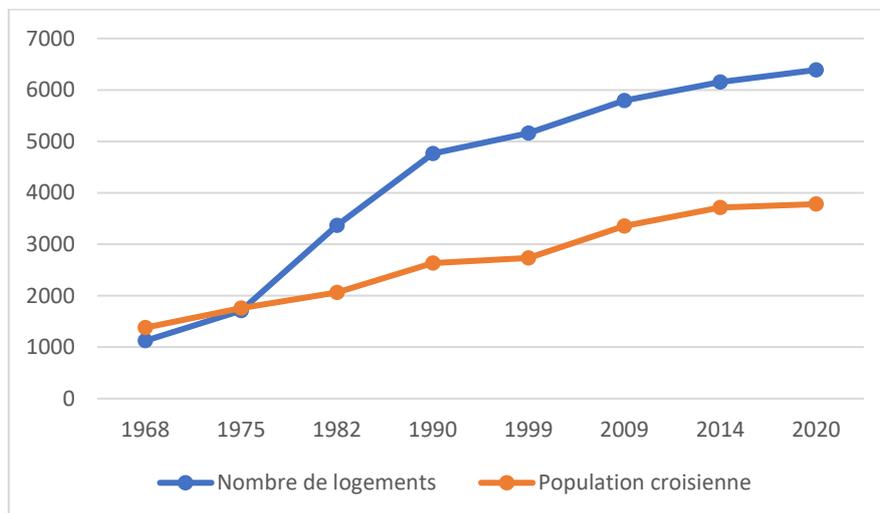
De la fin des années 1970 jusqu'aux années 1990, l'évolution du parc immobilier de La Croix-Valmer témoigne du développement urbain et généralisé à l'ensemble de la côté littorale varoise. On constate en effet au cours de cette période une forte progression de la production de logements, principalement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



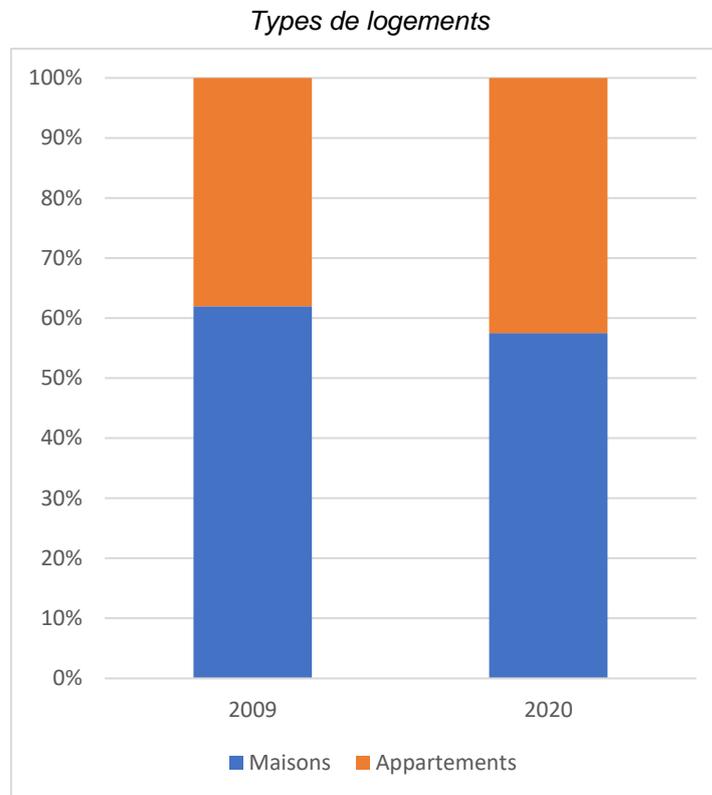
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales

### ***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.

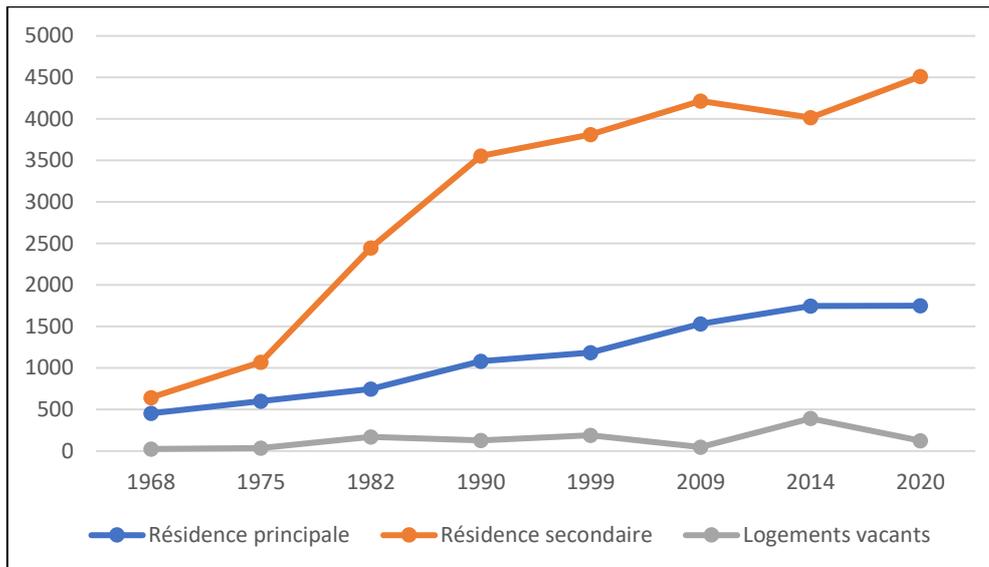
On relèvera toutefois une légère chute dans la courbe observée en 2014, répercutée sur une hausse des logements vacants, ces logements étant certainement à la vente lors du recensement, mais qui, visiblement, ont trouvé preneurs depuis.

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.

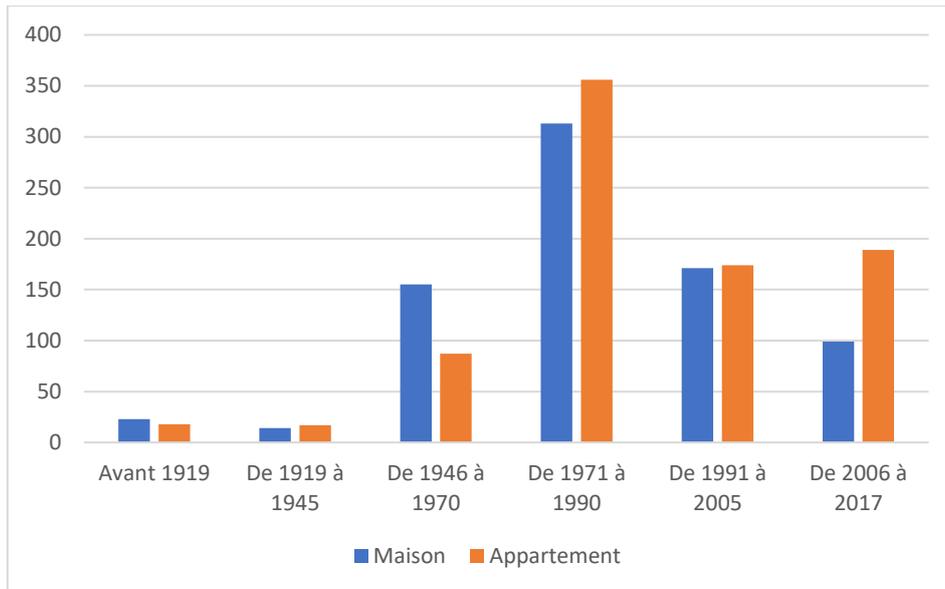
On relèvera la part importante d'occupation des logements construits entre les années 70 et 90, qui constituent un peu plus de 40% des résidences principales. Pour les bâtiments de cette période, les appartements sont quelque peu supérieurs aux maisons individuelles.

*Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement*

<b>Date de construction des logements</b>	<b>Nombre de résidences principales construites à La Croix-Valmer</b>	<b>En % des résidences totales construites</b>
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%).

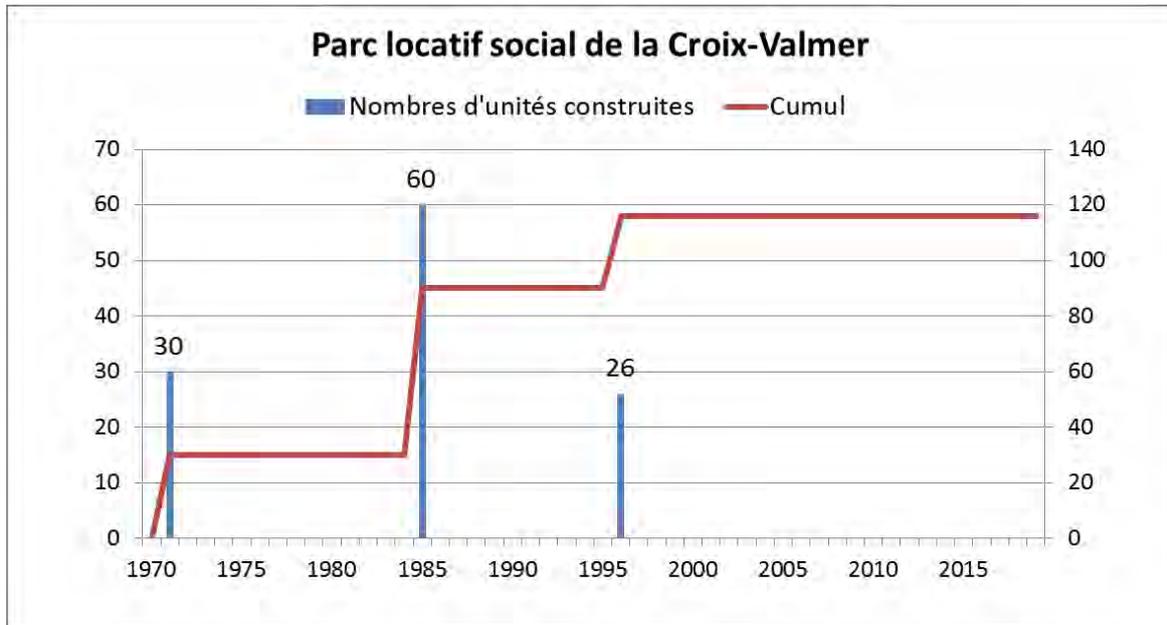
### **Une attention particulière de la commune portée aux logements sociaux**

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<sup>er</sup> 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
<b>Nombre d'actifs</b>	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
<b>Taux d'activité</b>	76,3 %	70,3 %	68,6 %	87,8 %	84,4 %
<b>Taux de chômage</b>	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
<b>Pop. Active ayant un emploi</b>	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<sup>er</sup> janvier 2015, ce qui témoigne d'une croissance positive.

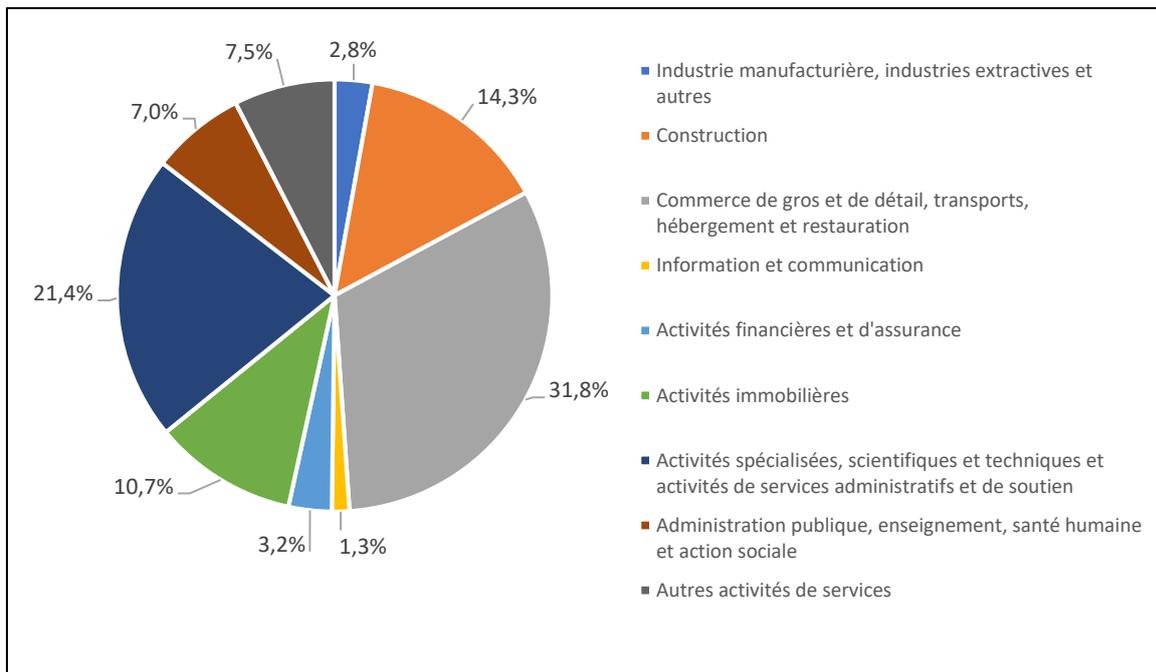
Tous les secteurs d'activité sont représentés, mais de manière très inégale.

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.

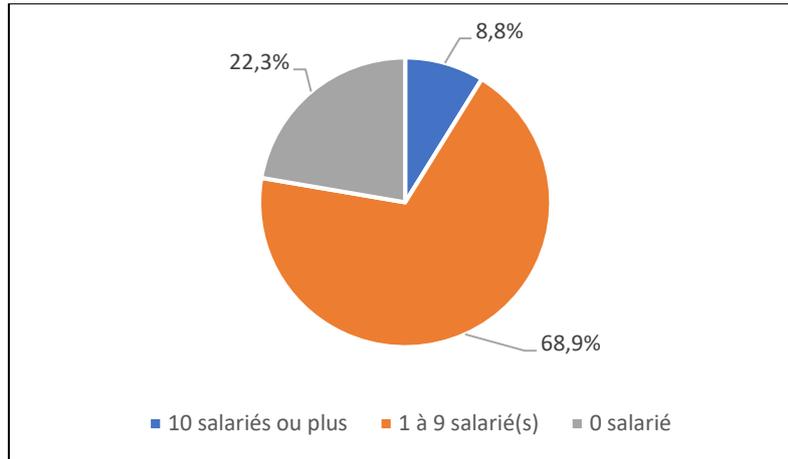
*Etablissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020*



*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.

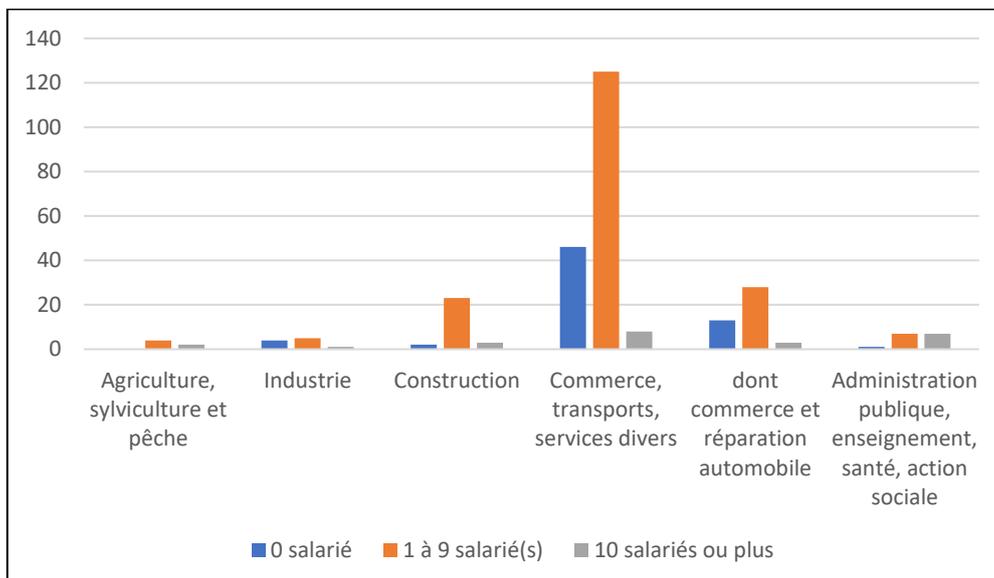
*Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2020*

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).

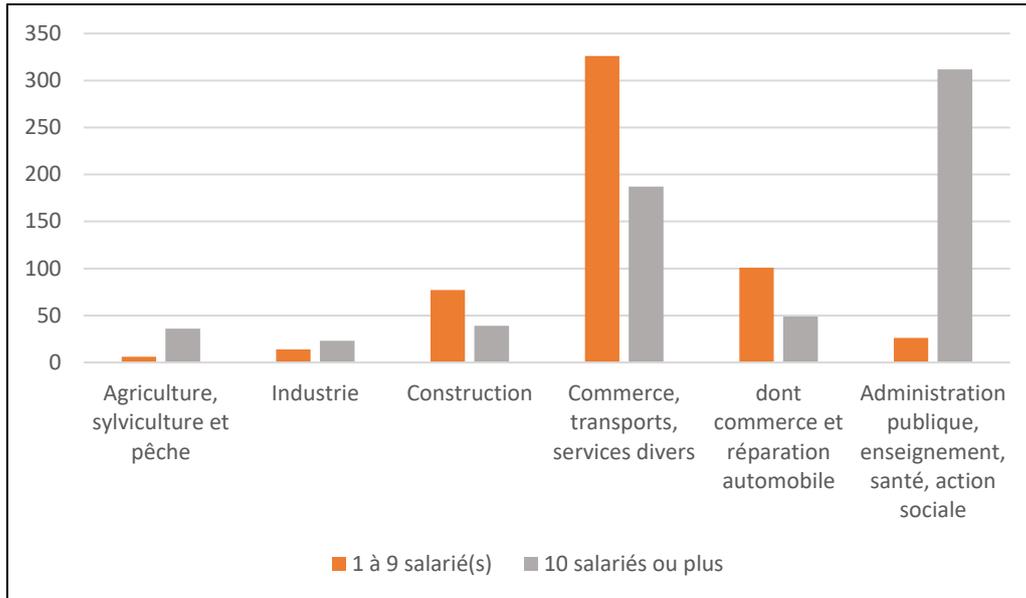
Les établissements liés à l'administration publique, enseignement, santé, action sociale sont moins nombreux, mais aussi ceux qui emploient aussi le plus grand nombre de salariés ; sur les 15 établissements, 7 ont entre 1 et 9 salariés et 7 autres ont 10 salariés et plus.

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 Salariné) 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.

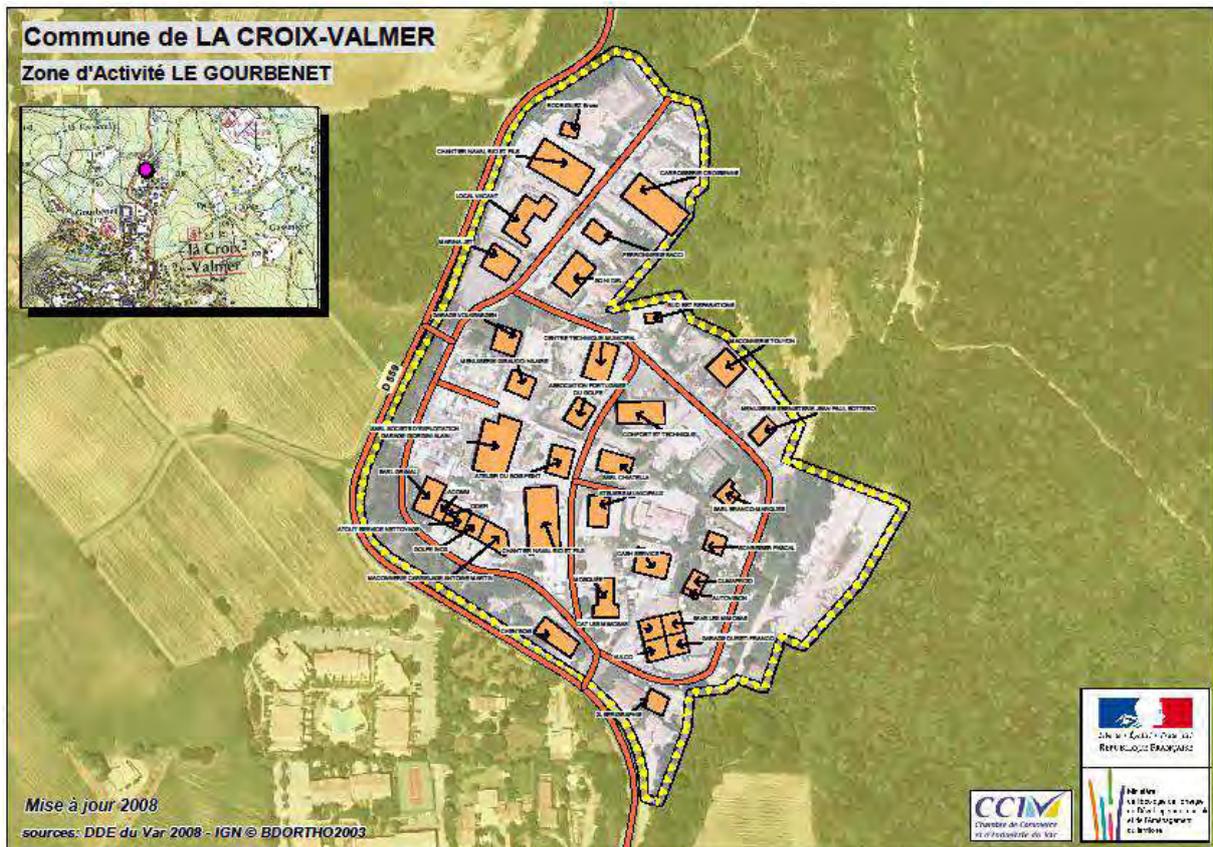
Cette offre est complétée par la tenue d'un marché provençal hebdomadaire, réunissant entre 80 et 170 forains, ainsi que d'un marché artisanal nocturne en été.

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.

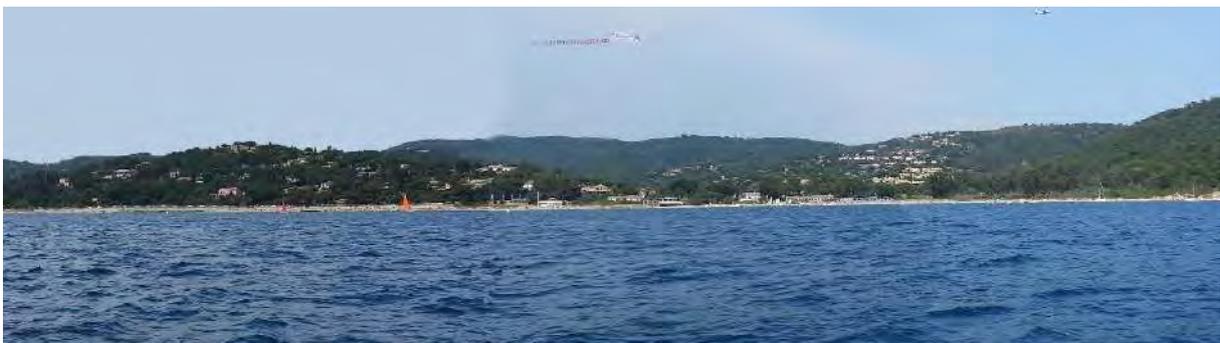
### ***Un tourisme aux formes multiples***

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<sup>er</sup> au V<sup>ème</sup> siècle).

Disséminées sur le territoire communal, des villas du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> 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
<b>TOTAL</b>	<b>2179</b>	<b>4040</b>

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<sup>ème</sup> 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 (SAU<sup>1</sup>) 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.

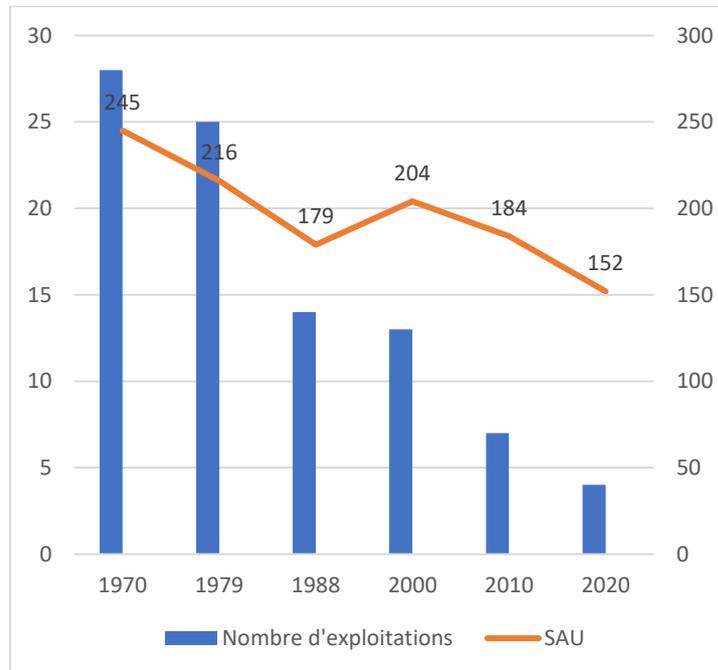
---

<sup>1</sup> 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

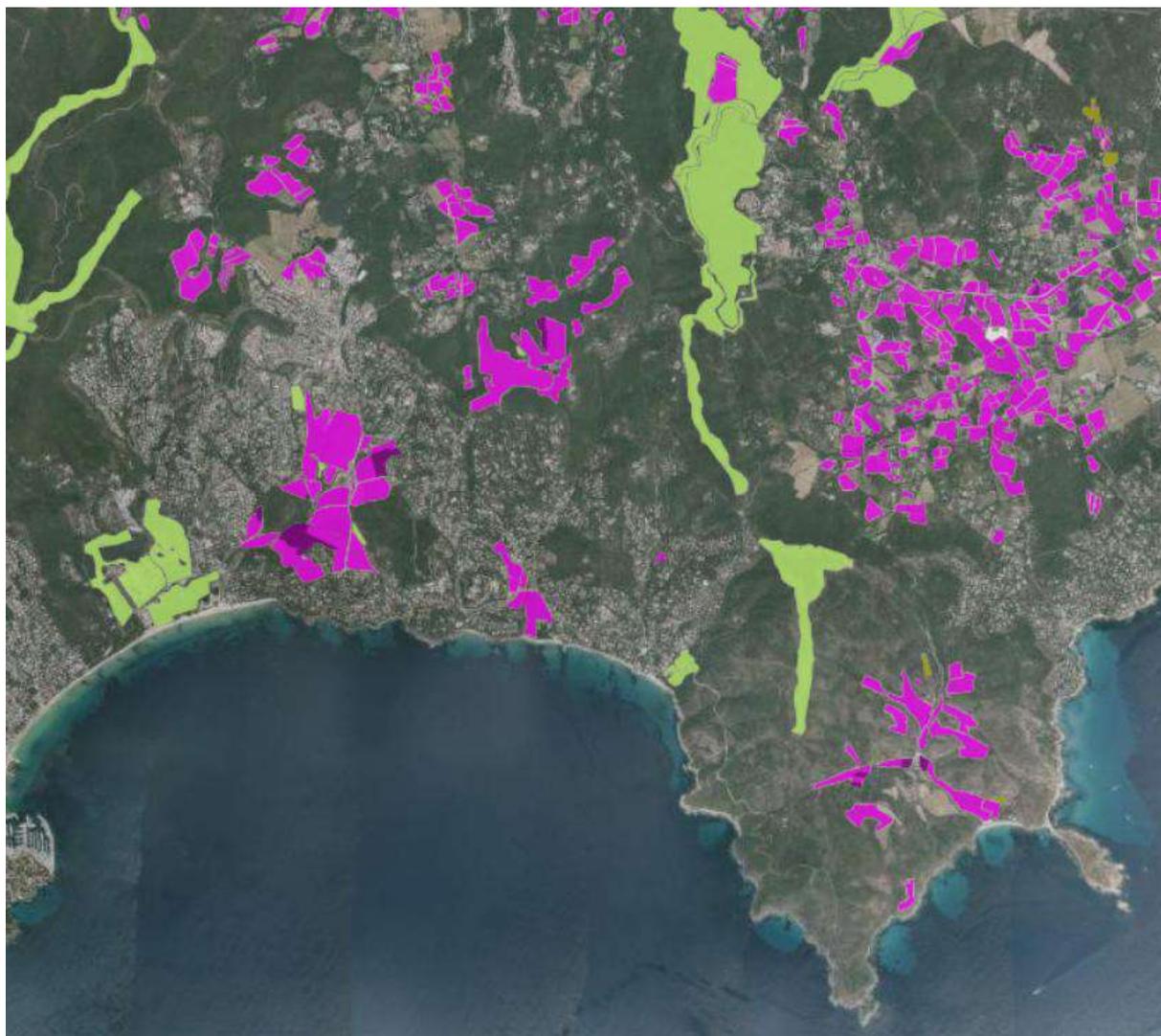
Le PLU de 2007 a délimité sur la commune 257,76 hectares en zone agricole (A).

### **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*



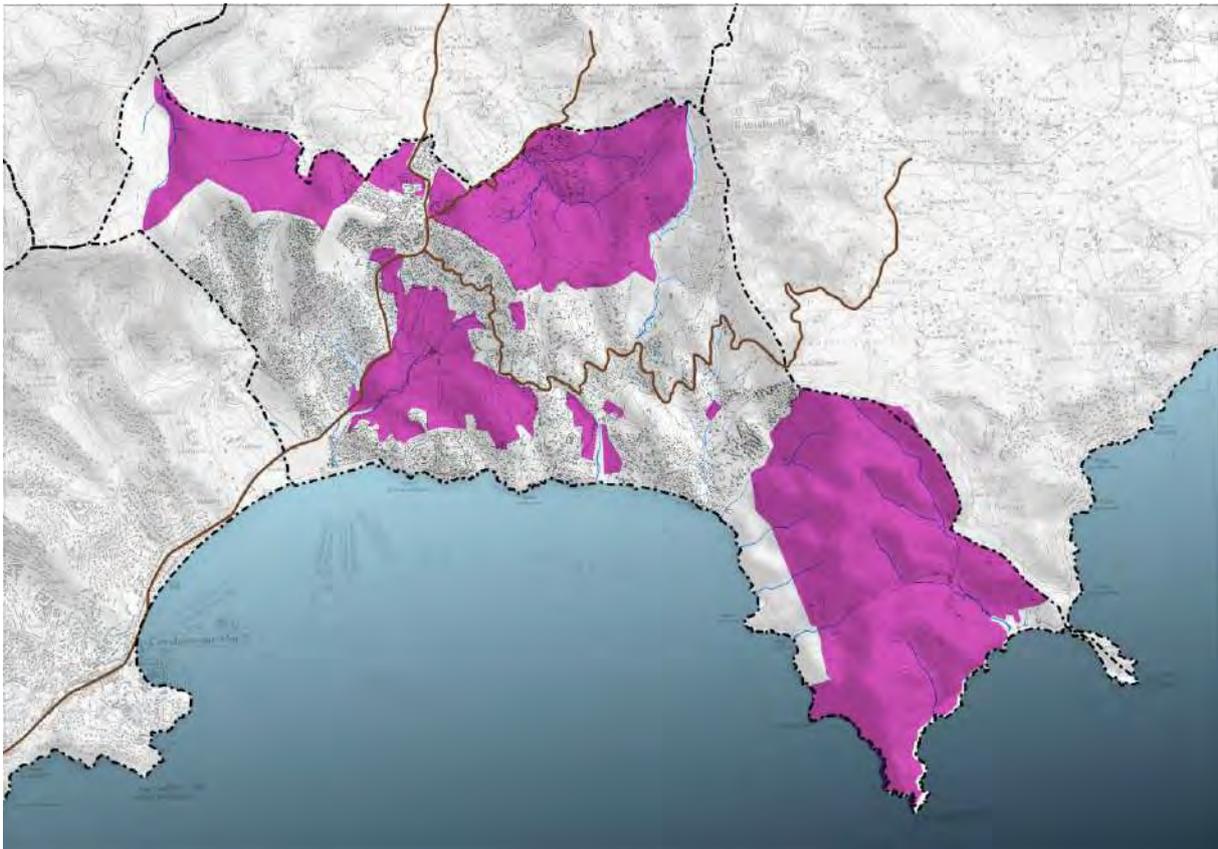
### ***Une production marquée par la viticulture d'appellation***

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 :

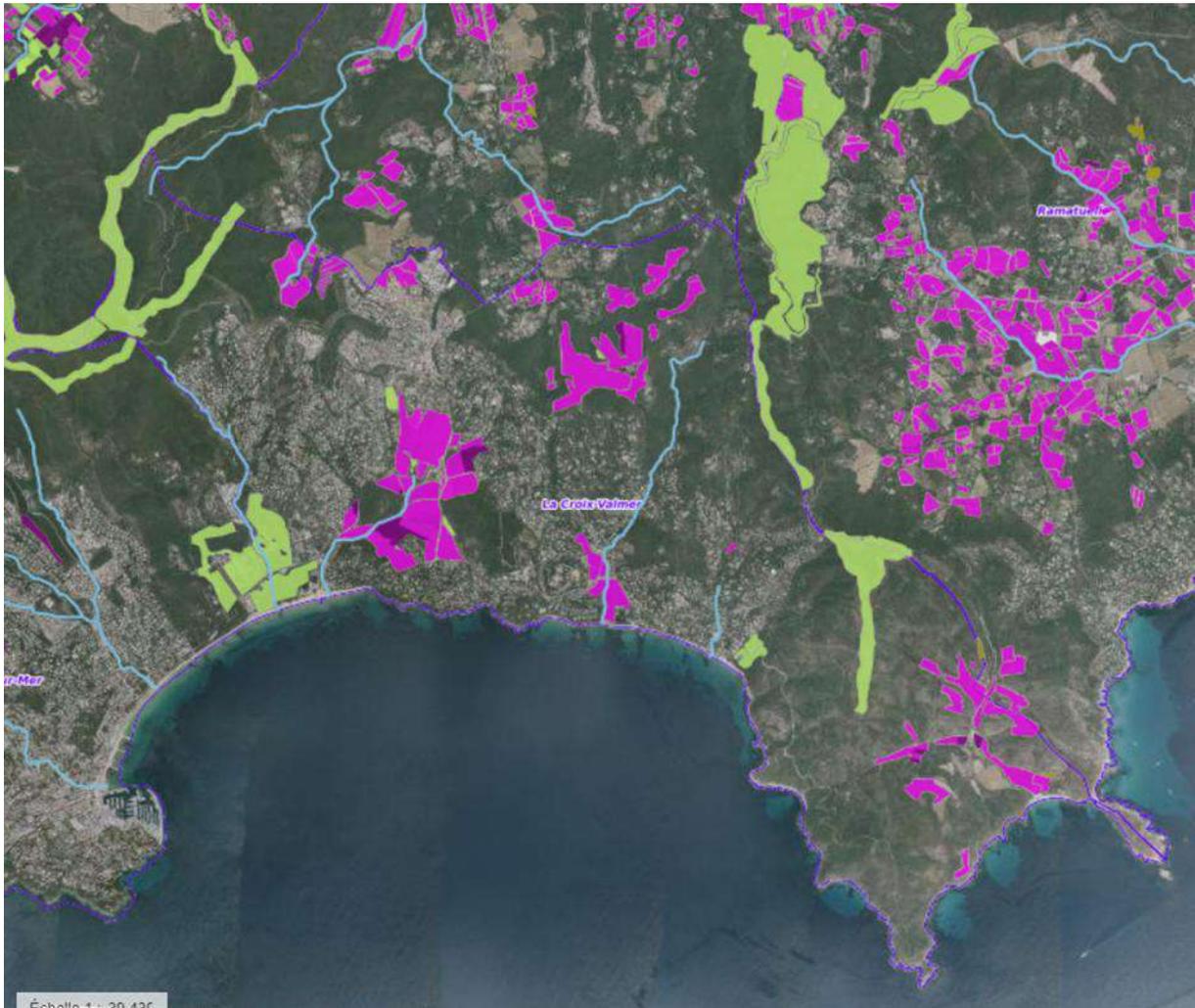
- les bandes tampon le long des cours d'eau, impliquant une « bande tampon » de 5 m de large au minimum, depuis le bord du cours d'eau, sans traitement phytopharmaceutique ni fertilisation implantée le long de tous les cours d'eau définis ; lorsque la réglementation s'appliquant aux parcelles en zones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



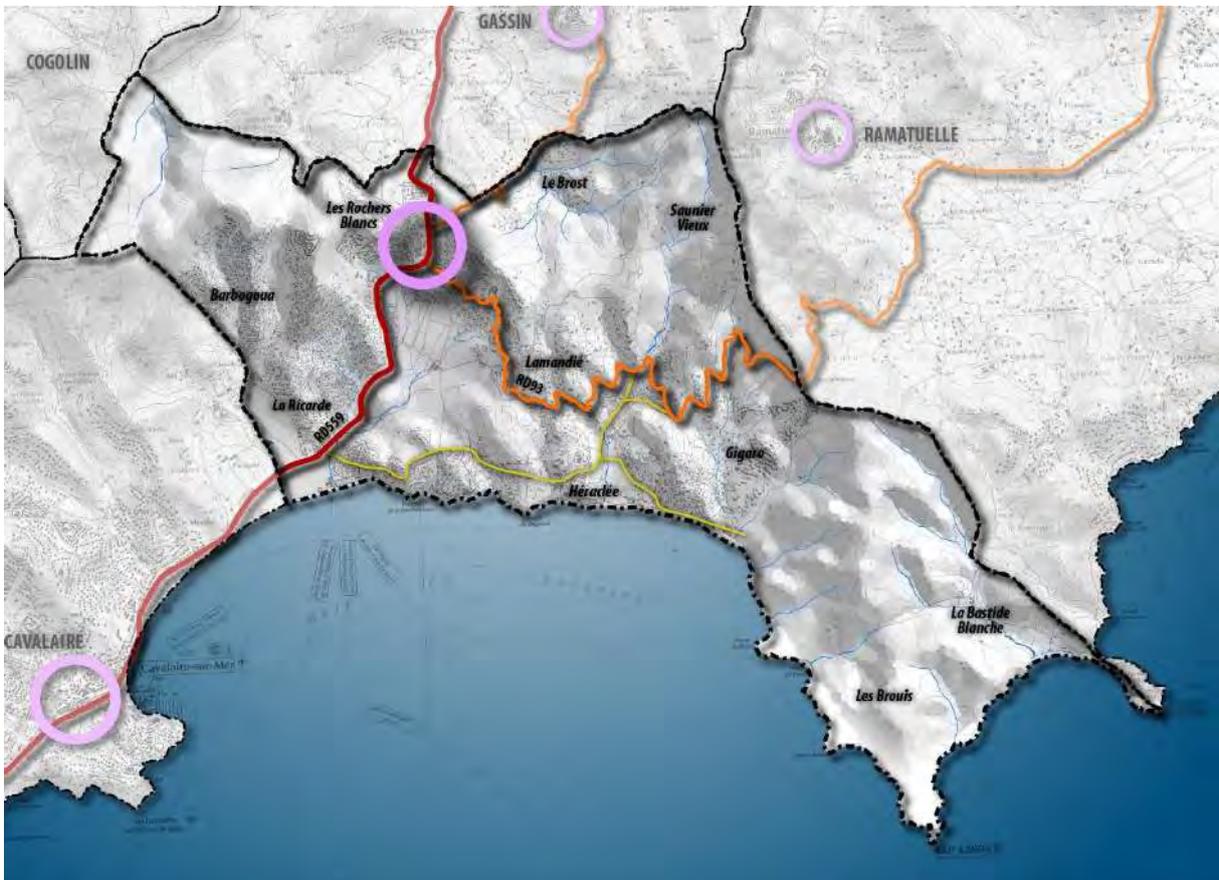
## 1.9. Déplacements et transports

### ***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**

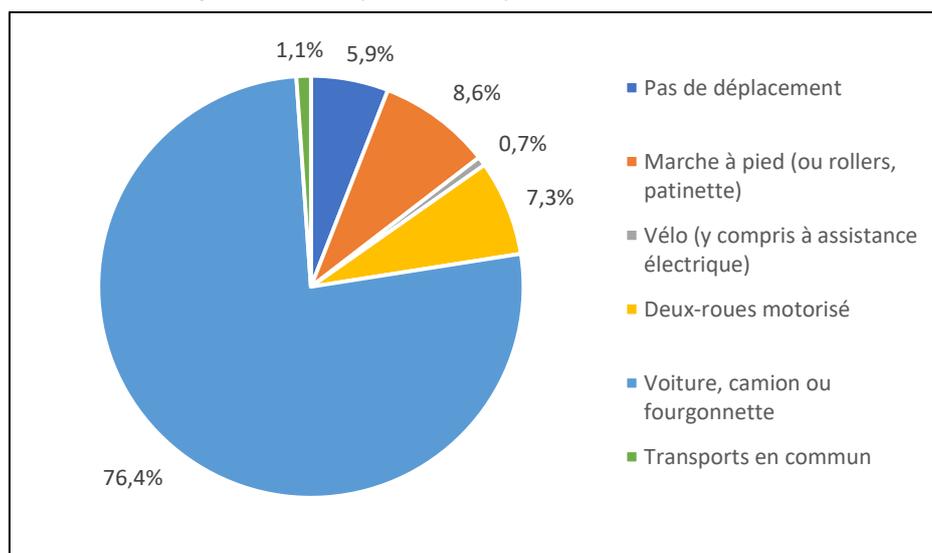
Sur la commune de La Croix-Valmer, les déplacements sont majoritairement effectués en voiture individuelle. Ainsi, en 2020 un peu plus de 76% des actifs se rendent sur leur lieu de travail en voiture, fourgonnette ou camion. A peine un peu plus de 1% d'entre eux utilisent les transports en commun.

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 commun à développer***

Le réseau régional 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.

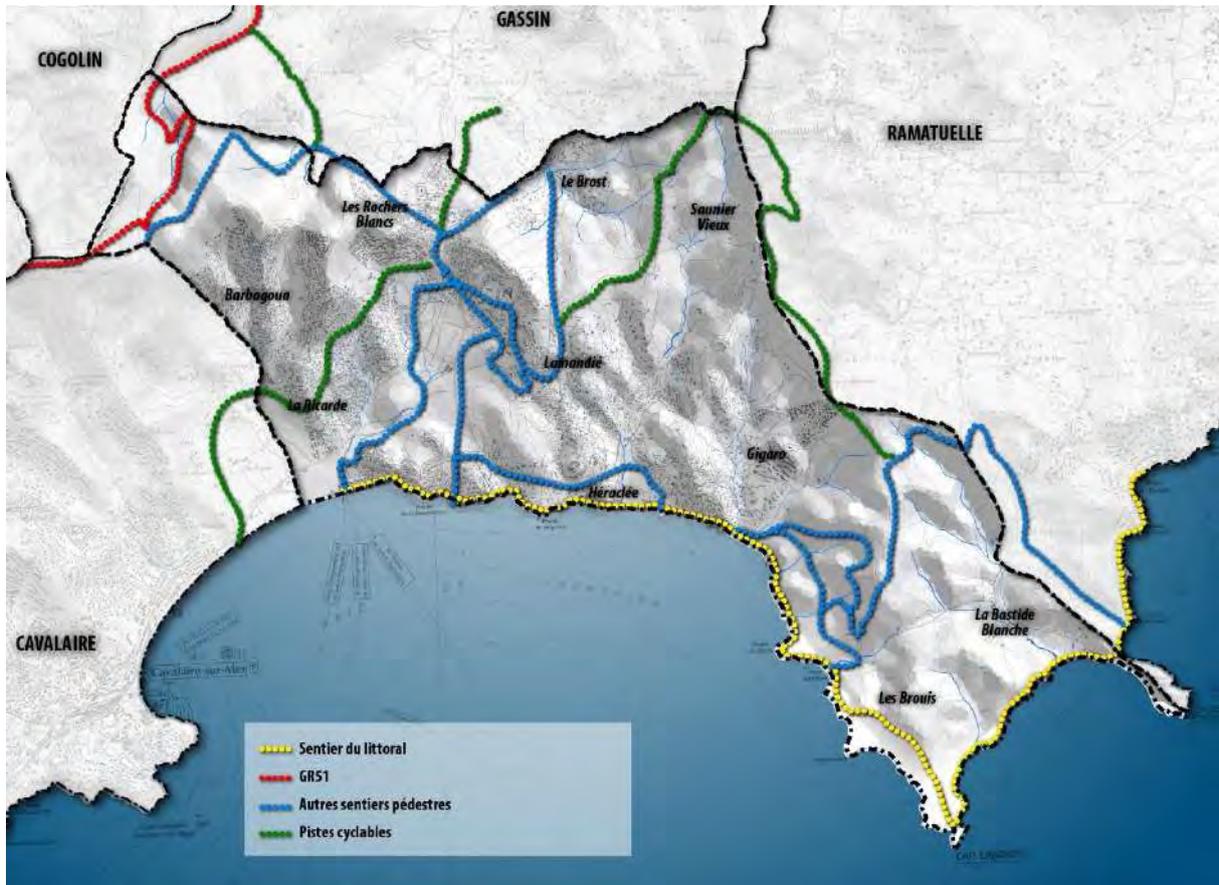
Le parcours cyclable du Littoral traverse la commune, au sein d'un itinéraire reliant Toulon à Fréjus, principalement en site propre.

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, un sentier de grande randonnée qui traverse le Massif des Maures.

Le sentier du 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***

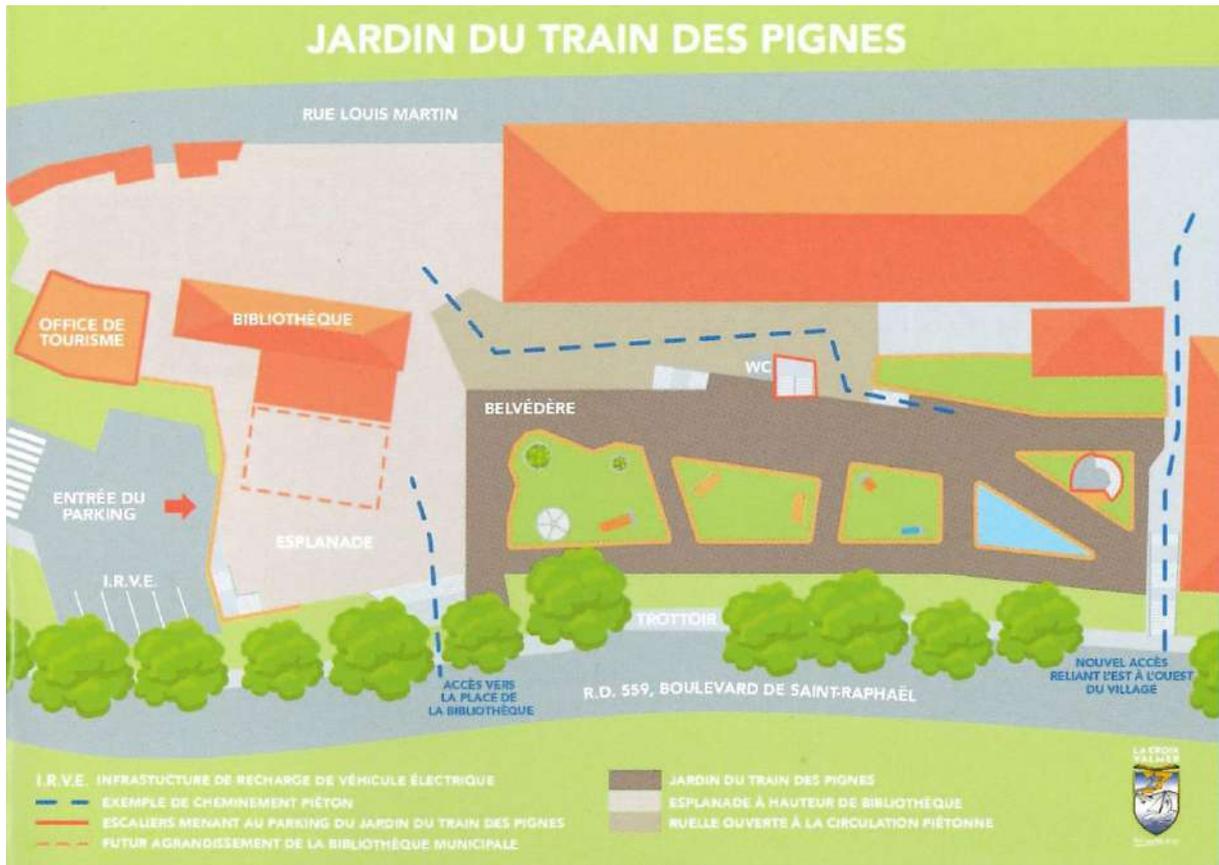
Le covoiturage, une pratique en plein essor dans un territoire dépendant de la voiture individuelle, est facilité à l'échelle du Var par une plateforme internet regroupant les offres de trajet domicile – travail.

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)



Perspective d'insertion du projet (caractère indicatif) : 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, corélé 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 :

*« Six 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 ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, 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 après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres 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 Questions importantes (QI)		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
QI 1	Eau et changement climatique									
QI 2	Zoom sur les déséquilibres quantitatifs de la ressource en eau									
QI 3	Eau et milieux									
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
<b>OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique</b>	
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.
<b>OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</b>	
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.
<b>OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques</b>	
2-01 Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »	La séquence éviter-réduire-compenser a été mise en œuvre.
<b>OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux</b>	
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.
<b>OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé</b>	
<b>OF 5A Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle</b>	
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"> <li>• 15 % en UB</li> <li>• 80 % en zone UF</li> <li>• 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)</li> </ul>
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.
<b>OF 5B Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques</b>	
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.
<b>OF 5E : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine</b>	
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.
<b>OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides</b>	
<b>OF 6A Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques</b>	
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	
<b>OF 6B Préserver, restaurer et gérer les zones humides</b>	
6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides dans les territoires pertinents	Les zones humides sont situées au Sud-Ouest de la commune, au sein du site du Pardigon, en limite avec Cavalaire. Aucun projet n'est situé dans ces zones humides, qui sont totalement préservées. L'ensemble du site où sont situées ces zones humides est une propriété inaltérable du Conservatoire du Littoral. Il fait l'objet d'un plan de gestion qui protège les zones humides concernées. Il n'est donc pas besoin de les identifier spécifiquement dans les documents graphiques du PLU, leur protection étant déjà assurée (en tant qu'espace remarquable du littoral).
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	
<b>OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir</b>	
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.
<b>OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</b>	
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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 % en UB</li> <li>• 80 % en zone UF</li> <li>• 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)</li> </ul> Il permet de limiter l'artificialisation et donc le ruissellement pluvial et le risque d'inondation associé.
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	

## **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<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> 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
<b>Ligne directrice (LD) 1 : Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional</b>	
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.
<b>LD 2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau</b>	
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.
<b>LD 3 : Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants</b>	
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 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 »*. Ces objectifs chiffrés servent, notamment, à atteindre des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par le SCoT GST.

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<sup>er</sup> 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<sup>ère</sup> 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

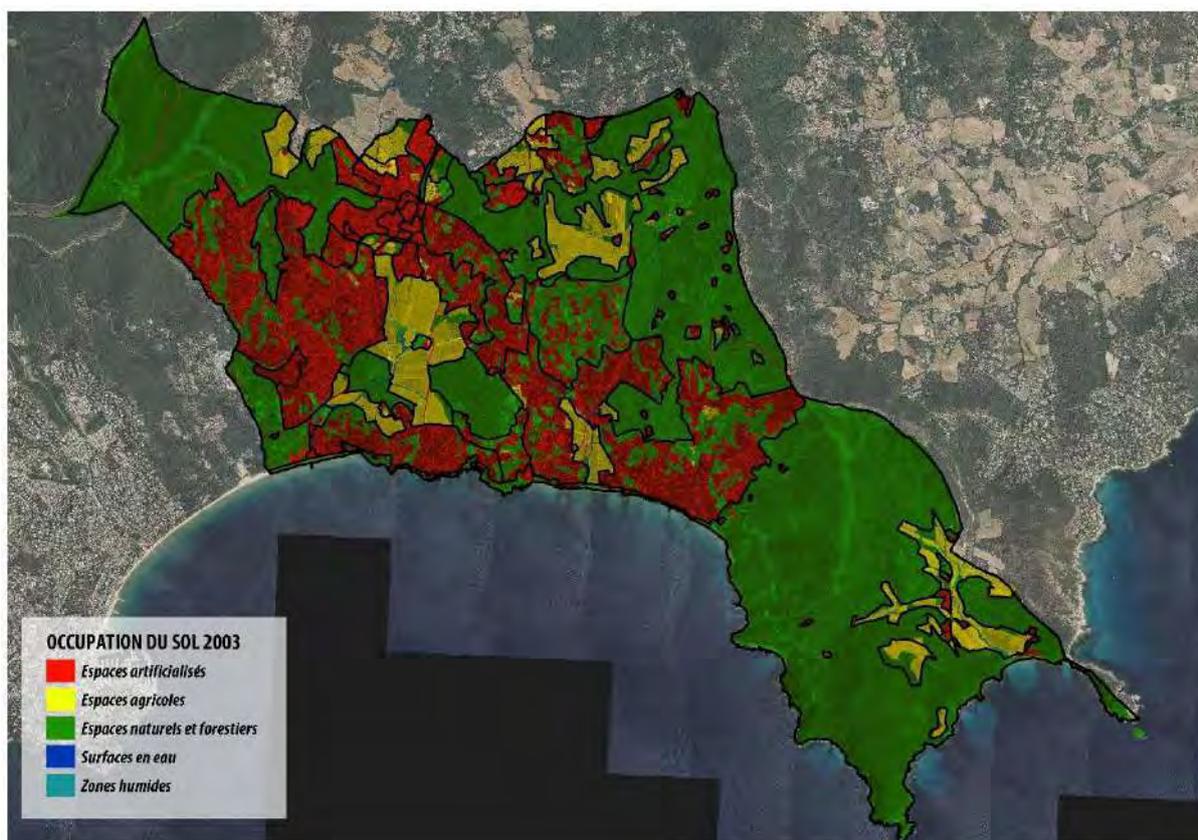
Entre 2014 et fin 2019, seuls 6 hectares ont été consommés, soit une moyenne de 1,2 hectare par an. Bien que le PLU initial ait été en 2007, cette réduction de la consommation annuelle est très certainement à mettre au bénéfice de ce nouveau document communal, le précédent POS étant largement plus consommateur,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

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

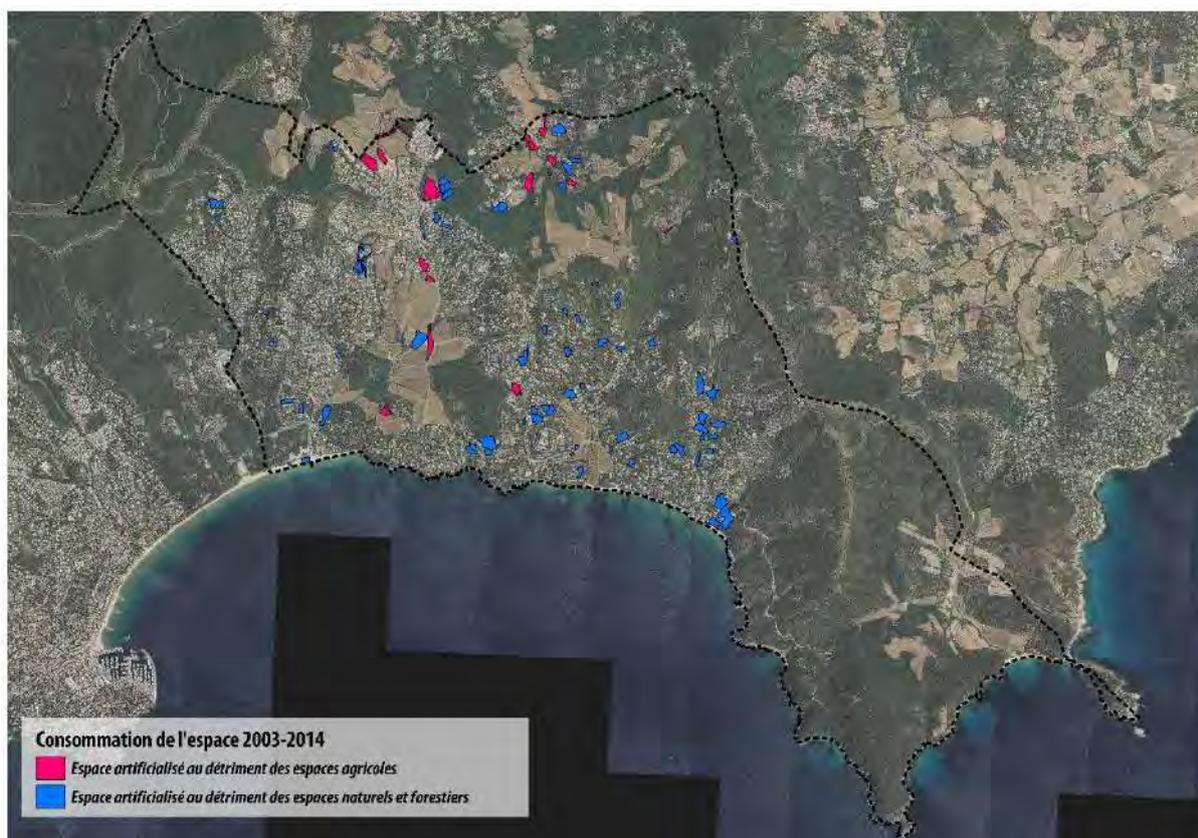
Source : MAP

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

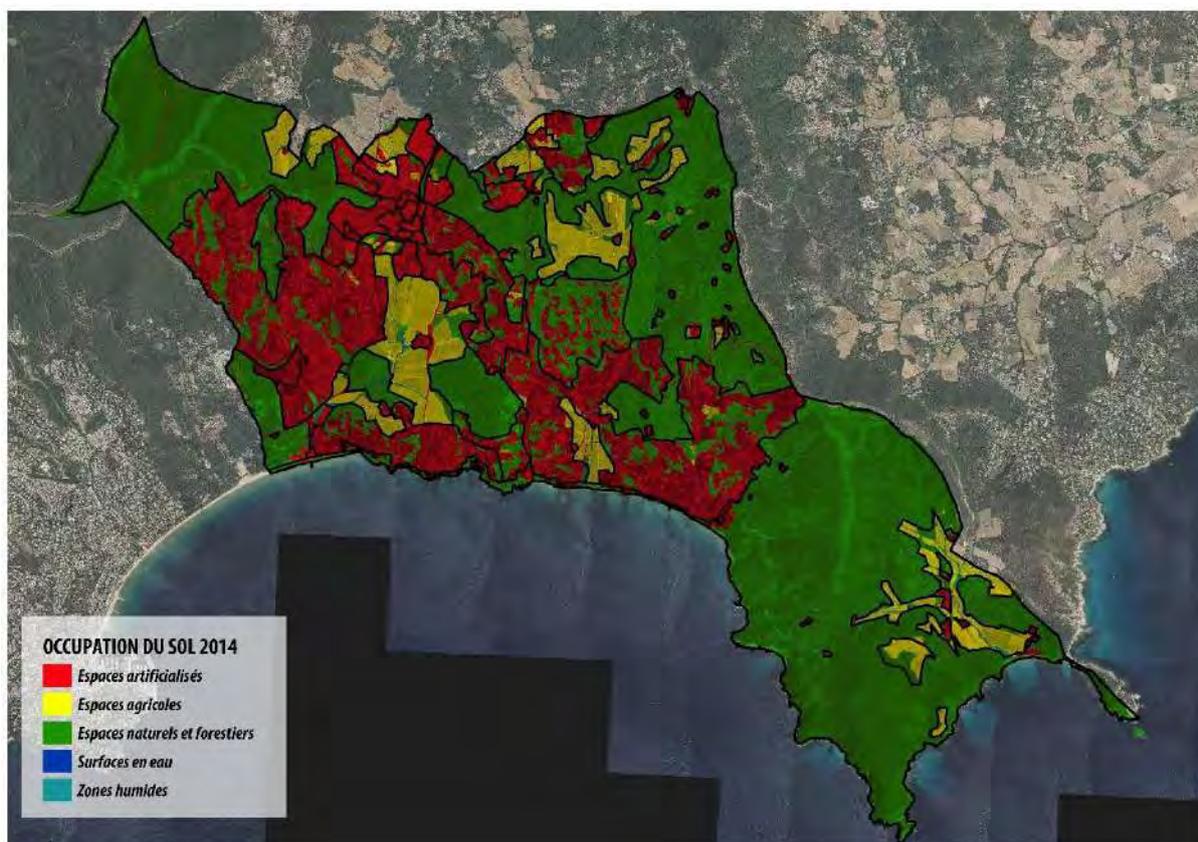
- L'occupation du sol communal pour les années 2003, 2014 et fin 2019.
- Les surfaces consommées pour les périodes :
  - Début 2003-2014 ;
  - 2014-fin 2019 ;
  - Ainsi qu'une carte récapitulative allant de début 2003 à fin 2019.



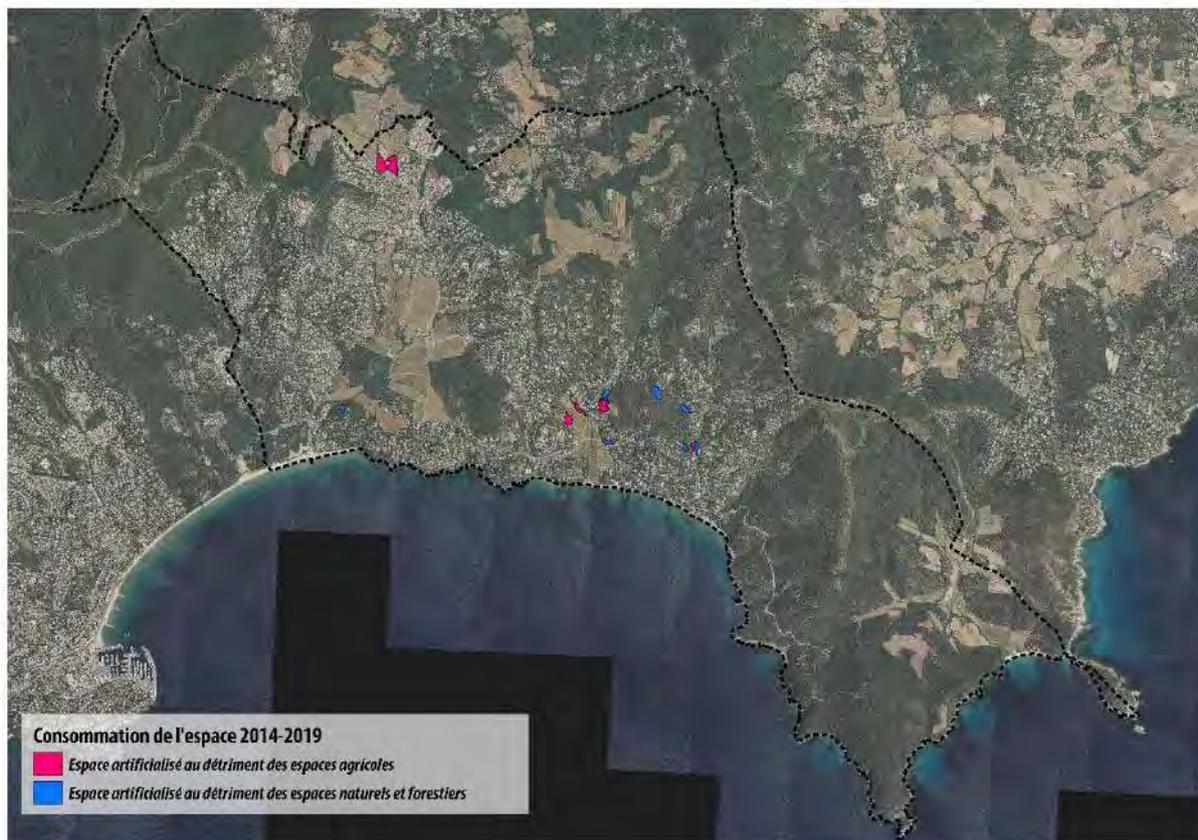
Occupation du sol début 2003



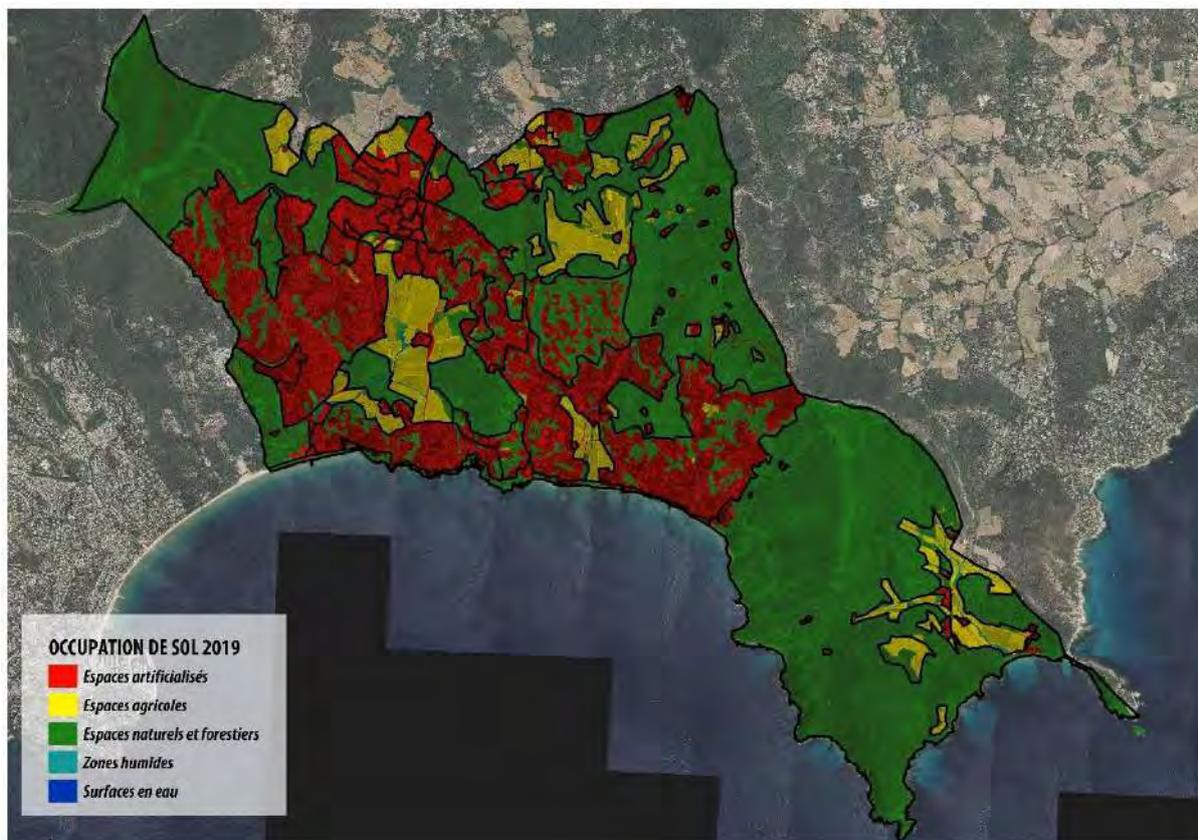
Consommation spatiale entre début 2003 et 2014



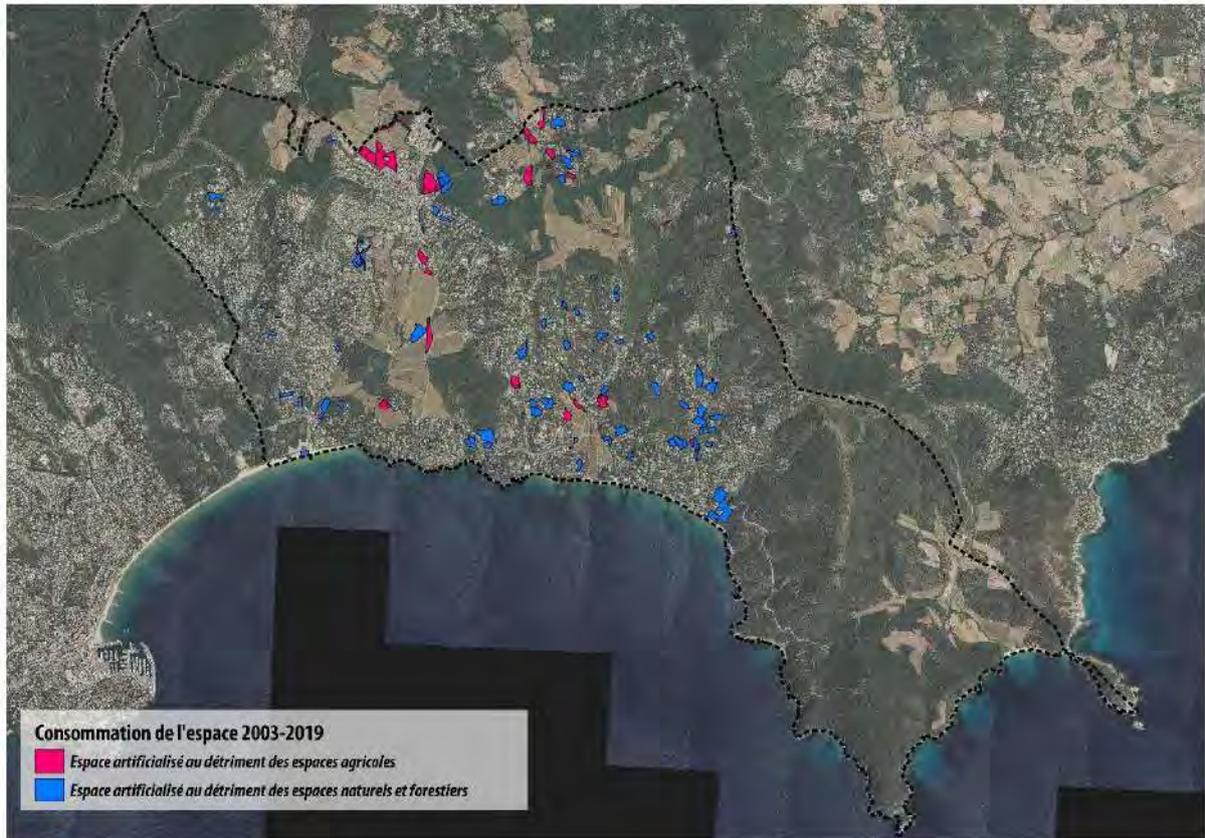
Occupation du sol début 2014



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 2004-2024.

- 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 m<sup>2</sup> ;
- Pour 11,5 hectares (soit 77,9% du total) des parcelles dont la superficie est  $\leq$  2500 m<sup>2</sup>.

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

A ce titre, on peut constater que les deux phénomènes clés liés à cette consommation sur la période concernée sont :

- D'une part, la réalisation de la zone d'extension urbaine du Gourbenet (majoritairement destinée à de l'habitat collectif et des équipements) ;
- D'autre part, la continuité d'une urbanisation sous la forme d'habitat individuel prédominant (lotissements).



### ***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  $\geq 2500$  m<sup>2</sup> ; 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 SIG<sup>2</sup> 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  $\geq 2500$  m<sup>2</sup>, pour 1,9 hectares, soit 17,4% du total consommé.

		ENAF		Total par vocation (ha)
		Extension de l'env. urb. 2011 (ha)	Dents creuses $\geq 2500$ m <sup>2</sup> 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

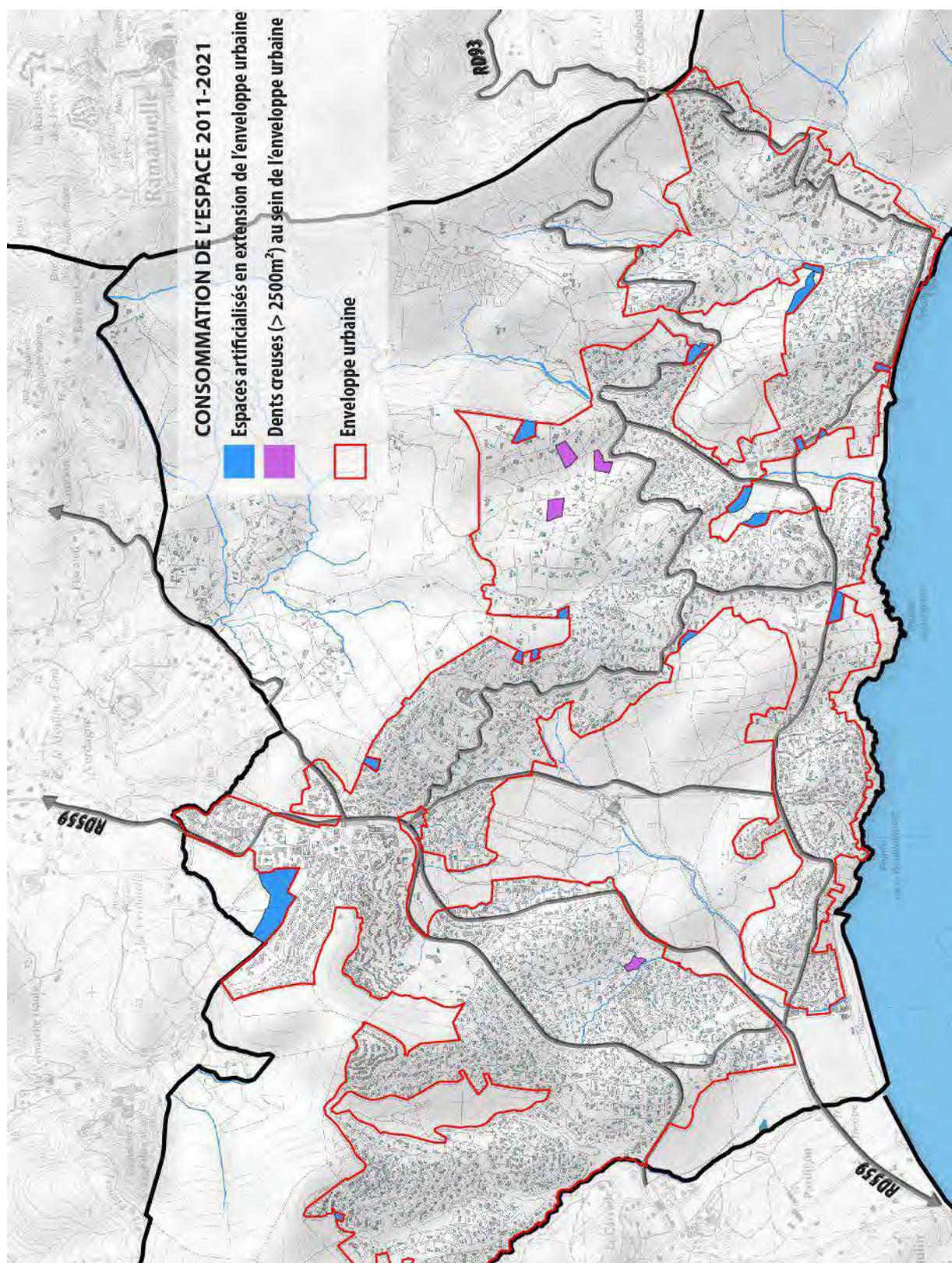
Sources : MAP & données communales

**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).

<sup>2</sup> 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<sup>ère</sup> 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  $\geq 2500$  m<sup>2</sup>, 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  $\geq 2500$  m<sup>2</sup>, 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).

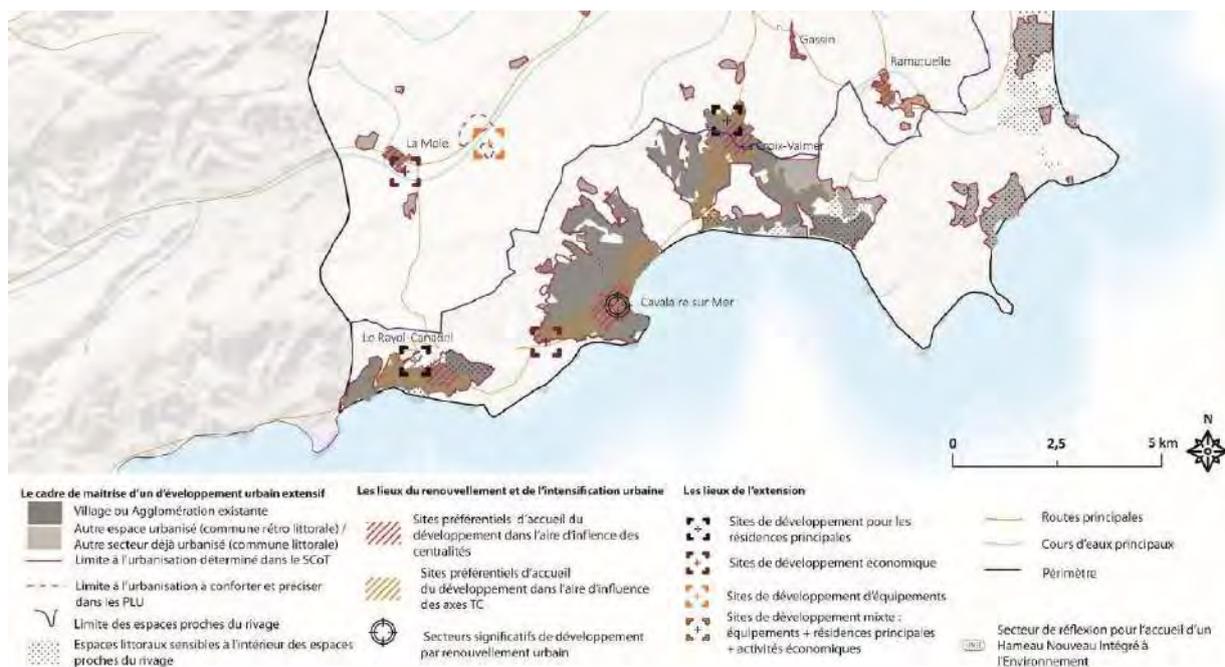
### Objectif chiffré fixé dans le PADD

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

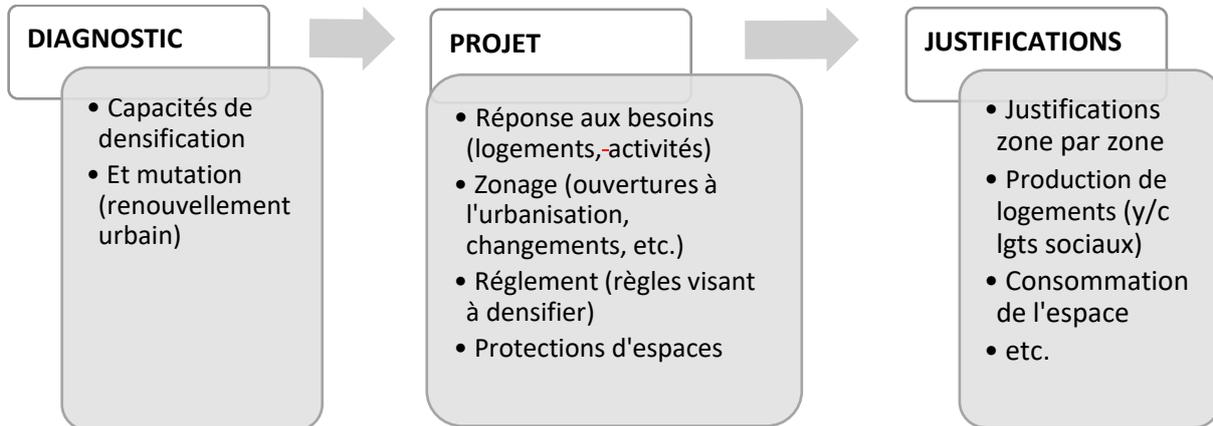
En outre, l'actualisation de cette étude de densification va permettre d'intégrer et faire évoluer le grand projet de renouvellement urbain du cœur du village, axe premier du projet urbain territorial pour les 10 prochaines années, voire d'identifier de nouveaux terrains également destinés à de futurs 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>** 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'Odysée (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*

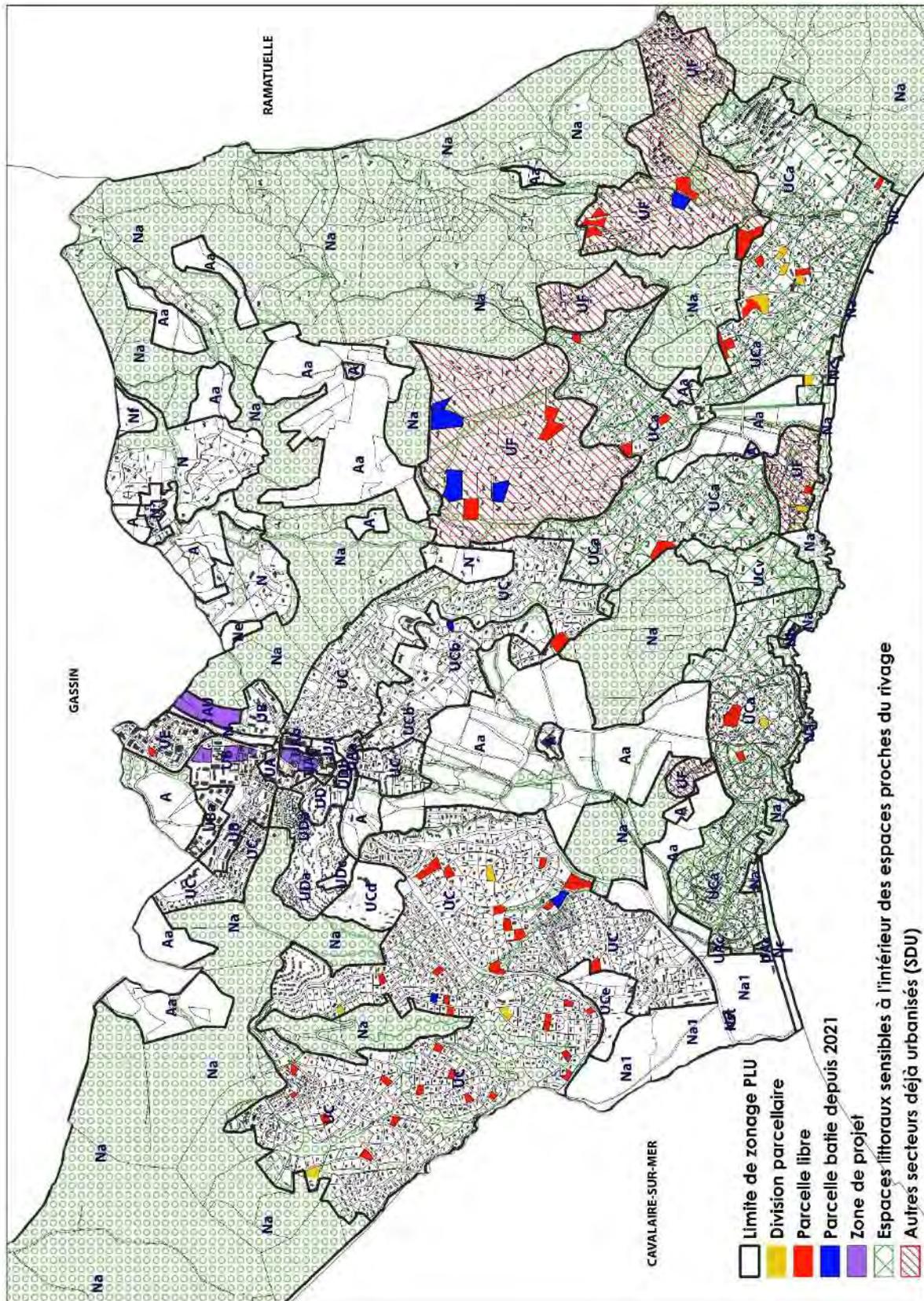
- **La prise en compte du SCOT GST** a également permis d'identifier les autres secteurs déjà urbanisés (SDU) de la commune, en complément de l'agglomération existante. Conformément au SCOT modifié, au sein de ces SDU seules des extensions limitées des constructions existantes peuvent être autorisées. 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>), 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 équivalant 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
<b>Total</b>	<b>400</b>

*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<sup>ère</sup> 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 Odysée 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
<b>TOTAL voitures</b>		<b>1323</b>	

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

<b>TOTAL parkings publics</b>	<b>1384</b>	<b>0</b>
-------------------------------	-------------	----------

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<sup>er</sup> juin au 30 septembre, du fait de la forte fréquentation des plages à cette période.

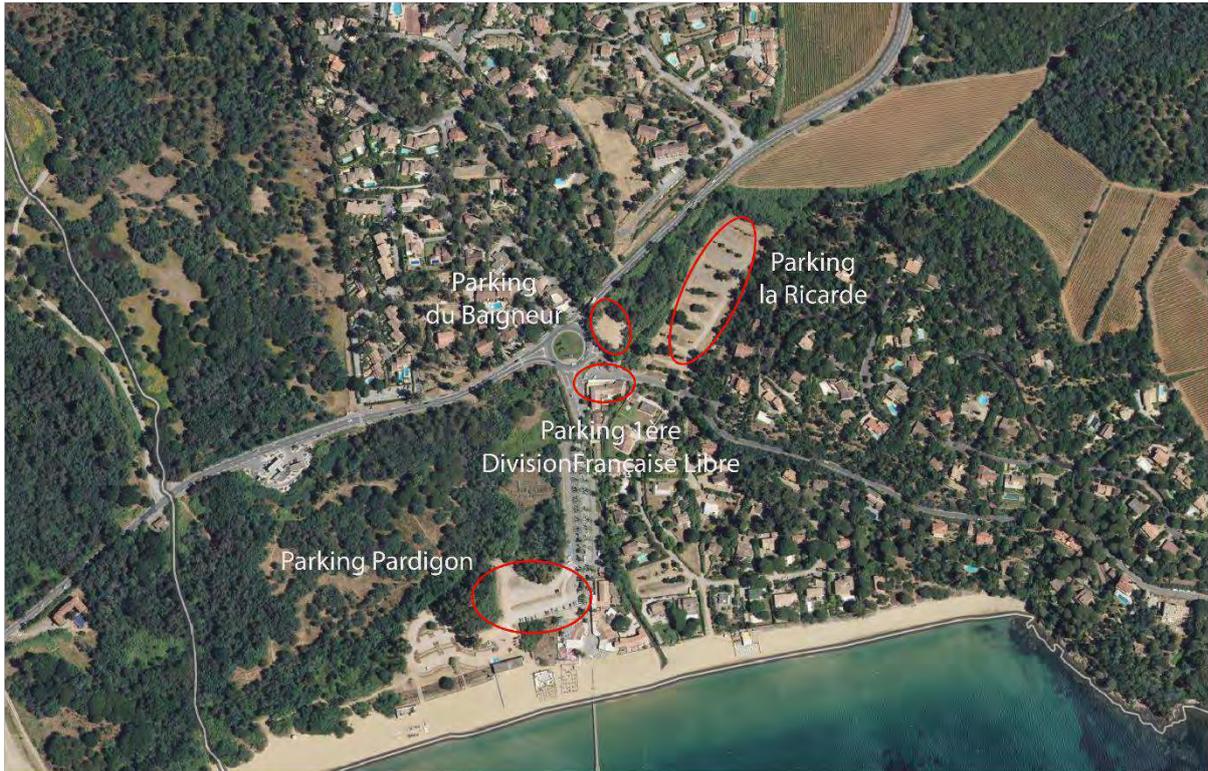
L'offre répond donc aux besoins de la commune, hors périodes de grandes affluences, notamment estivale, les "ponts" printaniers, ainsi que les week-ends d'avant et d'après saison, où les parkings sont très vite saturés, spécialement sur la façade littorale, les plages et arrières-plages.



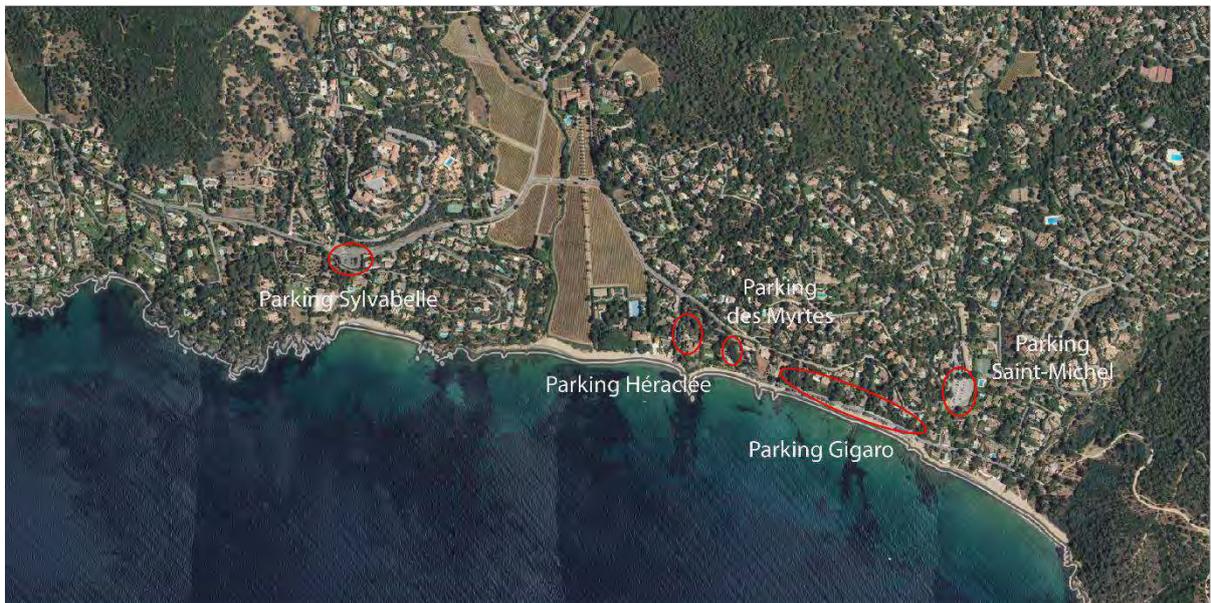
Parkings publics en entrée de ville Nord



Parkings publics en coeur du village



Parkings publics du littoral (Ouest)



Parkings publics du littoral (Est)

### 3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

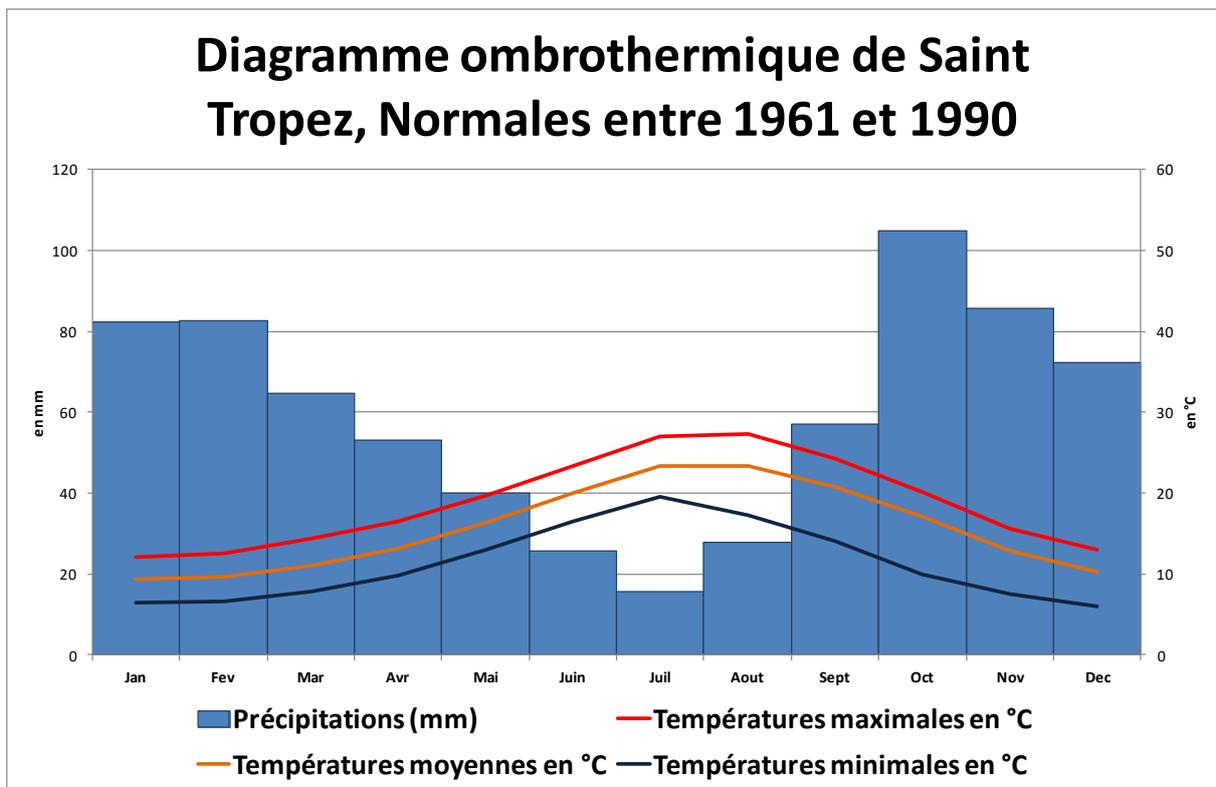
## 3.1. Données géophysiques

### 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   |
|  | Faciés 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 micacés |  | 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.

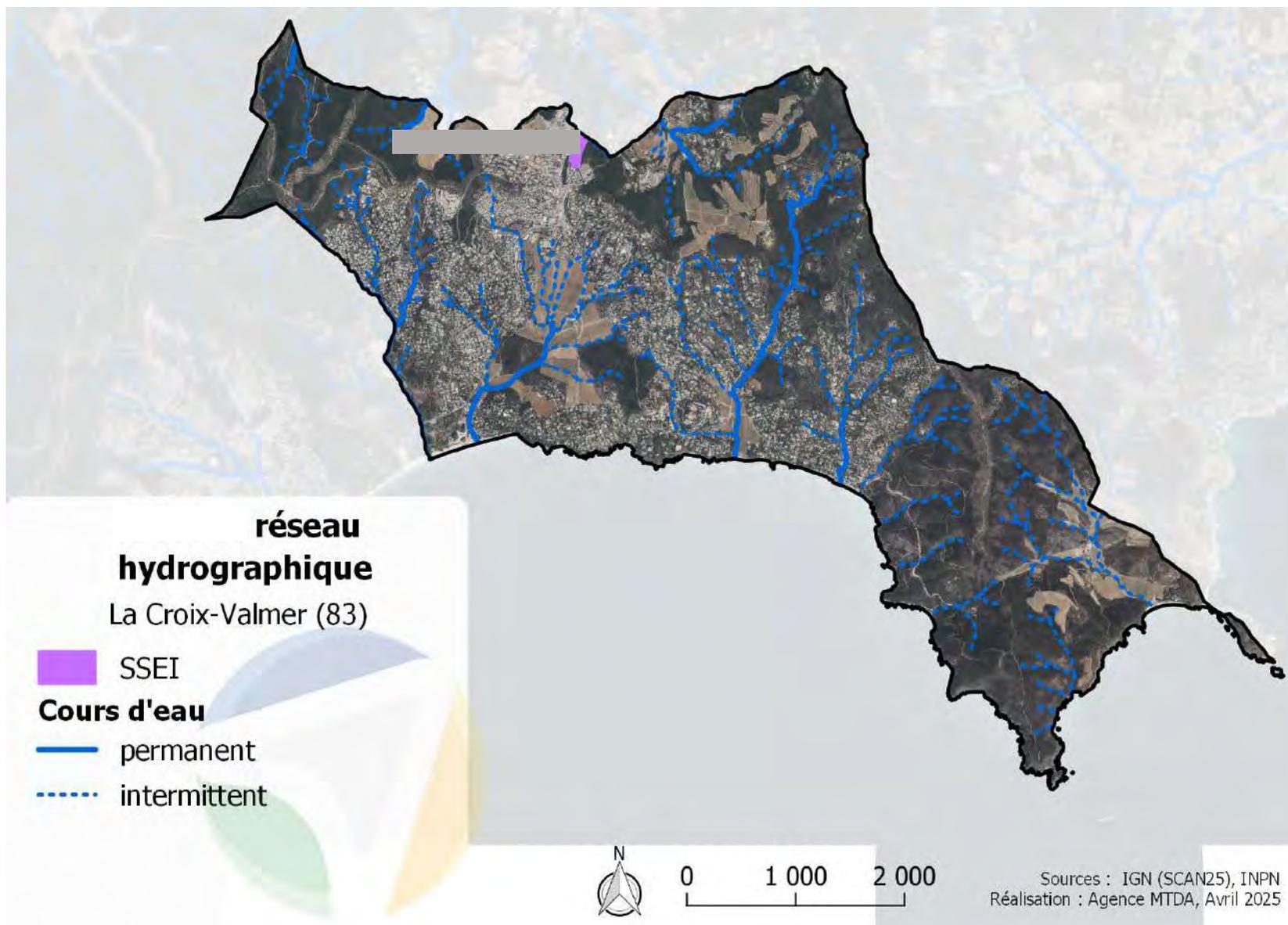
On distingue à l'Ouest, le ruisseau de la Carrade qui forme la limite avec Cavalaire, puis le ruisseau de la Pierre Plantée lui-même alimenté par les ruisseaux de la Ricarde, Méi lésé et Tabarin, Les ruisseaux de la Carrade et de la Ricarde aboutissent tous deux au niveau de la plage de la Douane, A 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 flamula*) et Garance (*Rubia peregrina*).

- *La suberaie*

Le Chêne-liège croît uniquement sur des terrains siliceux à sol profond et meuble et sous climat thermoméditerranéen. De ce fait, son aire géographique de répartition en France est très restreinte et sa culture est emblématique du massif des Maures. La suberaie climacique se développe dans les fonds de vallons et bas de pentes sur des sols bruns ; elle est alors caractérisée par la présence de Cytise (*Cytisus*) 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 VI<sup>ème</sup> siècle avant J.C, la culture de l'olivier connut son apogée à compter du X<sup>ème</sup> siècle avec l'apparition du moulin à huile. Les oliveraies abandonnées durant les précédentes décennies connaissent désormais un regain d'intérêt lié aux intéressantes perspectives économiques de l'oléiculture. Sa présence est également fortement liée à sa valeur patrimoniale et à son esthétique ;
- l'Eucalyptus: composant des boisements de haute taille (pouvant atteindre 30 m de haut en région méditerranéenne), les eucalyptus offrent un couvert végétal frais et confèrent une note exotique aux paysages dans lesquels ils s'intègrent ;

- les Agrumes : cultivés pour leur valeur ornementale dans les jardins privés, ces arbres appartenant au genre Citrus sont très sensibles au gel et ne résistent que difficilement à un retour à l'état sauvage ;
- les Palmiers : le plus représenté est le palmier des Canaries (*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.

<b>Flore</b>	<b>Faune</b>
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 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"> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grande nacre : coquillage protégé pouvant atteindre la taille d'un mètre et vivant enfoui aux deux tiers dans le sable.</li> <li>• Aphysie ou limace de mer</li> <li>• Holothurie</li> <li>• Méduses</li> <li>• Espèces fixées au rocher : éponge, spirographe, ascidie, anémone de mer, actinie (ou tomate de mer), oursin noir, oursin violet, oursin comestible.</li> <li>• Espèces présentes dans les anfractuosités : poulpe, chiton, Bernard l'ermite, crevette rose, étoile de mer, cigale de mer.</li> <li>• Poissons : sar, rouget, serran, saupe, castagnole, girelle. Apogon, rascasse, mérrou, murène.</li> </ul>

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.

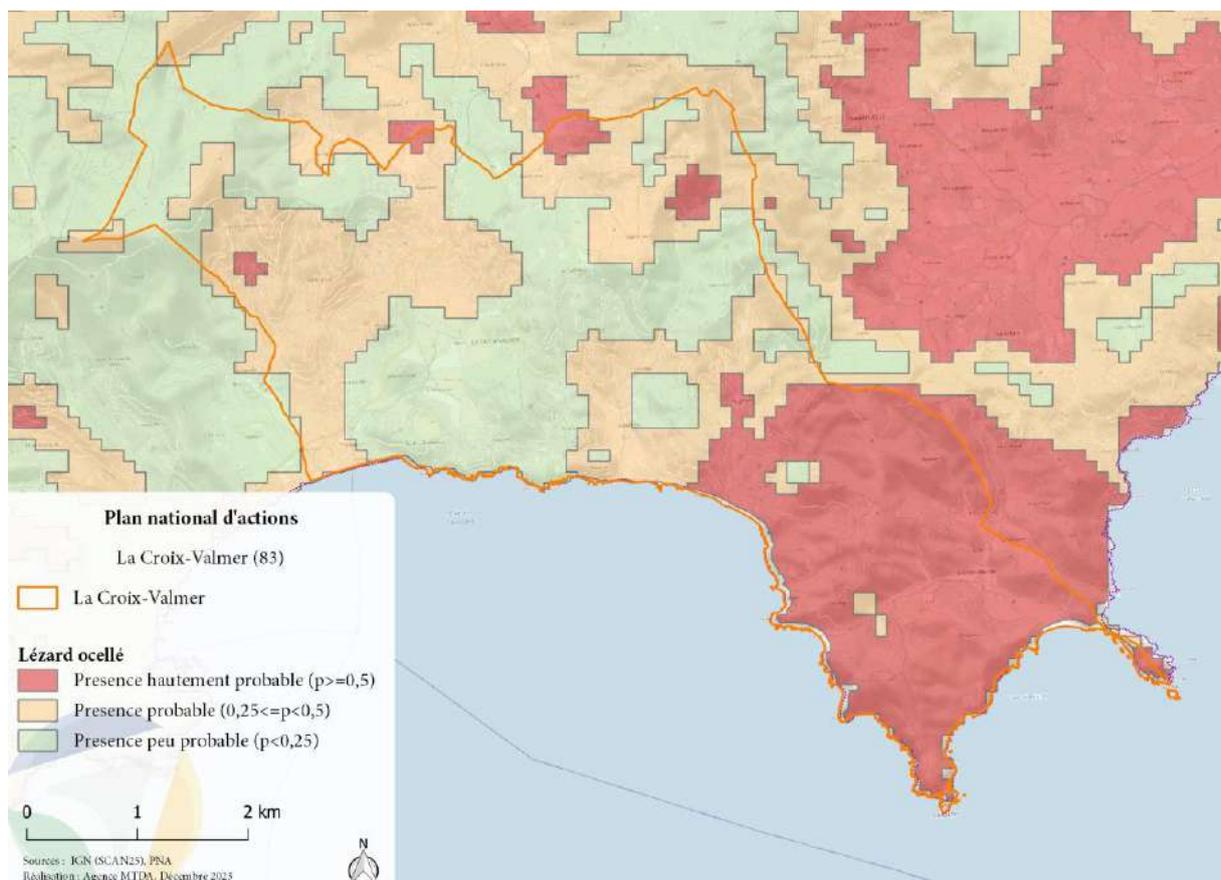
#### Plusieurs espèces rares de reptiles

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 :

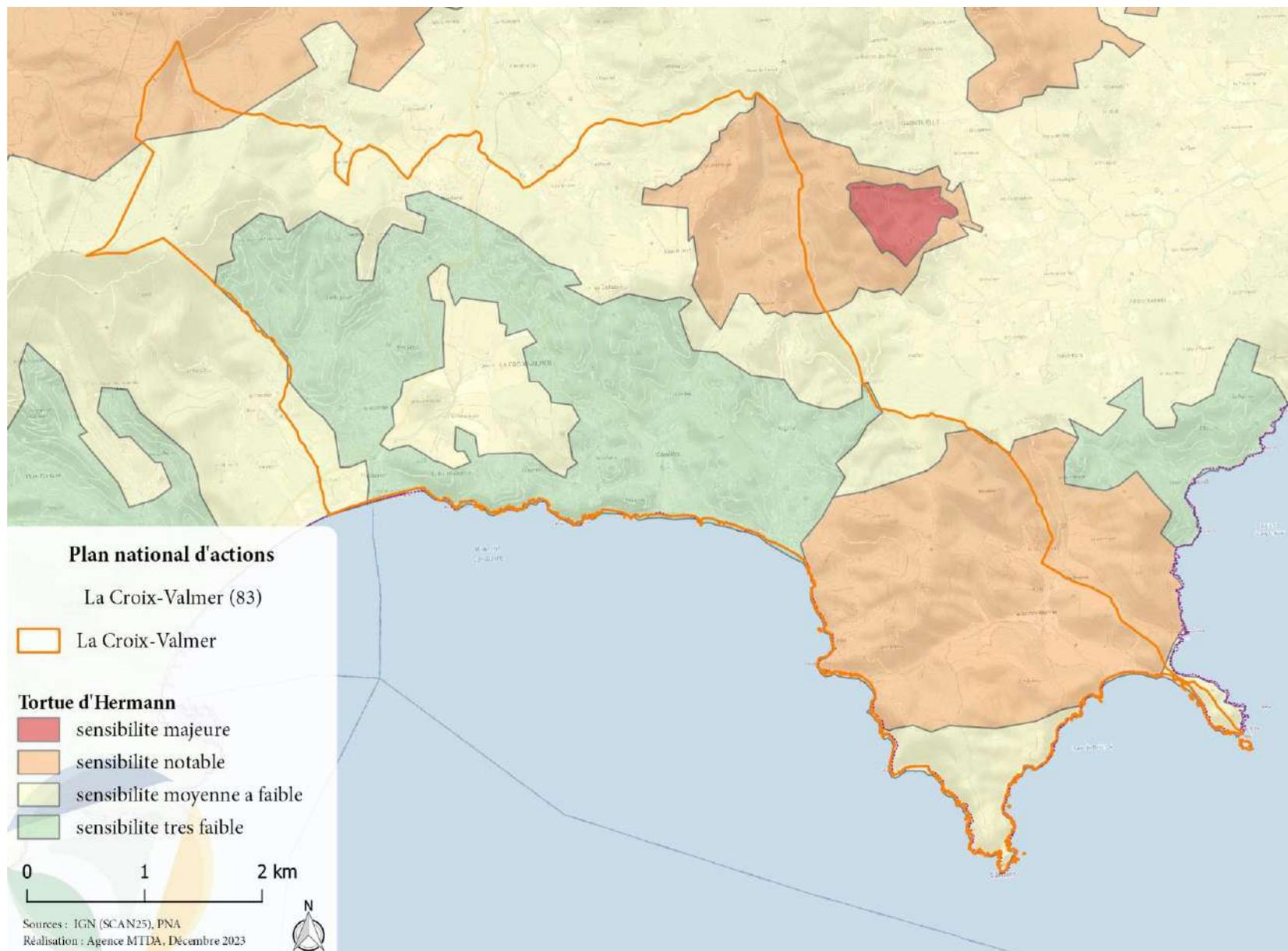


Une Tortue d'Hermann (K. Reydet)

- 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)**

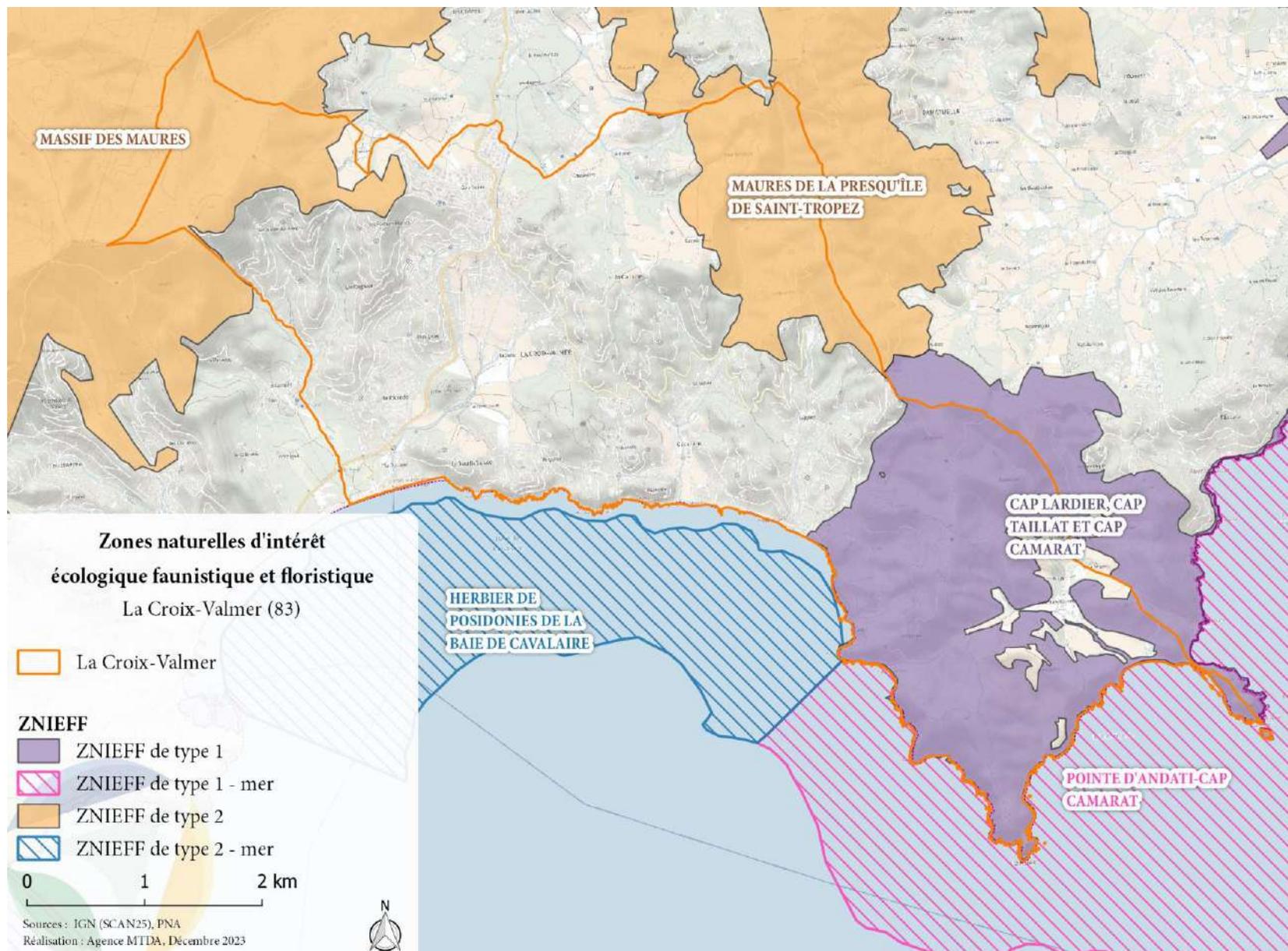
La ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'espaces naturels particulièrement intéressants au plan écologique. L'ensemble de ces espaces constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs des milieux à l'intérieur desquels il convient de respecter les grands équilibres 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. recélant 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 échanquées, 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 (95m<sup>2</sup> 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.

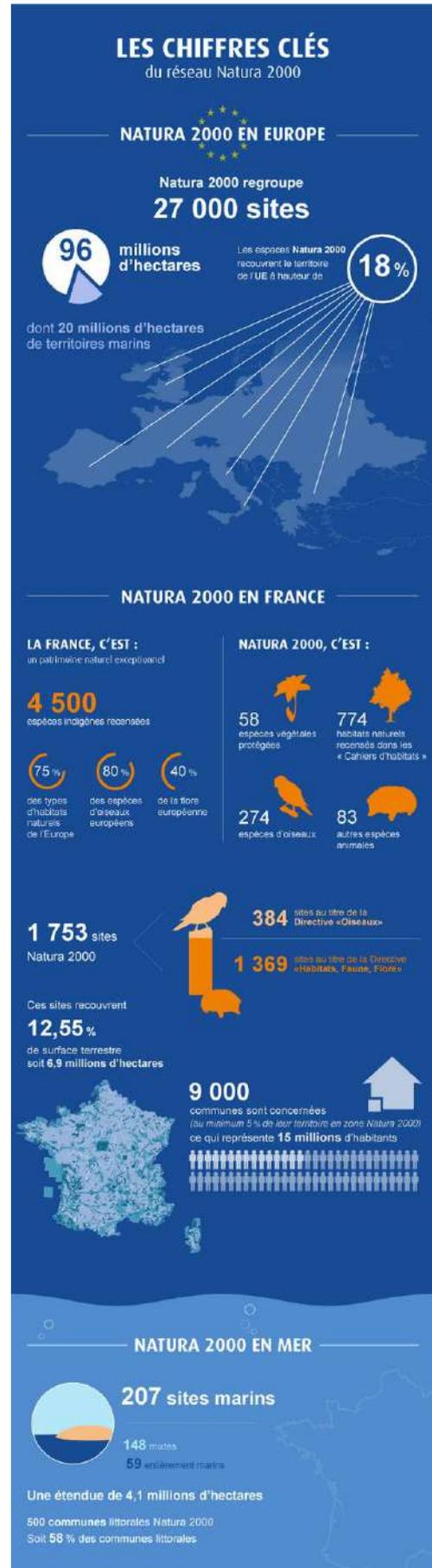
Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

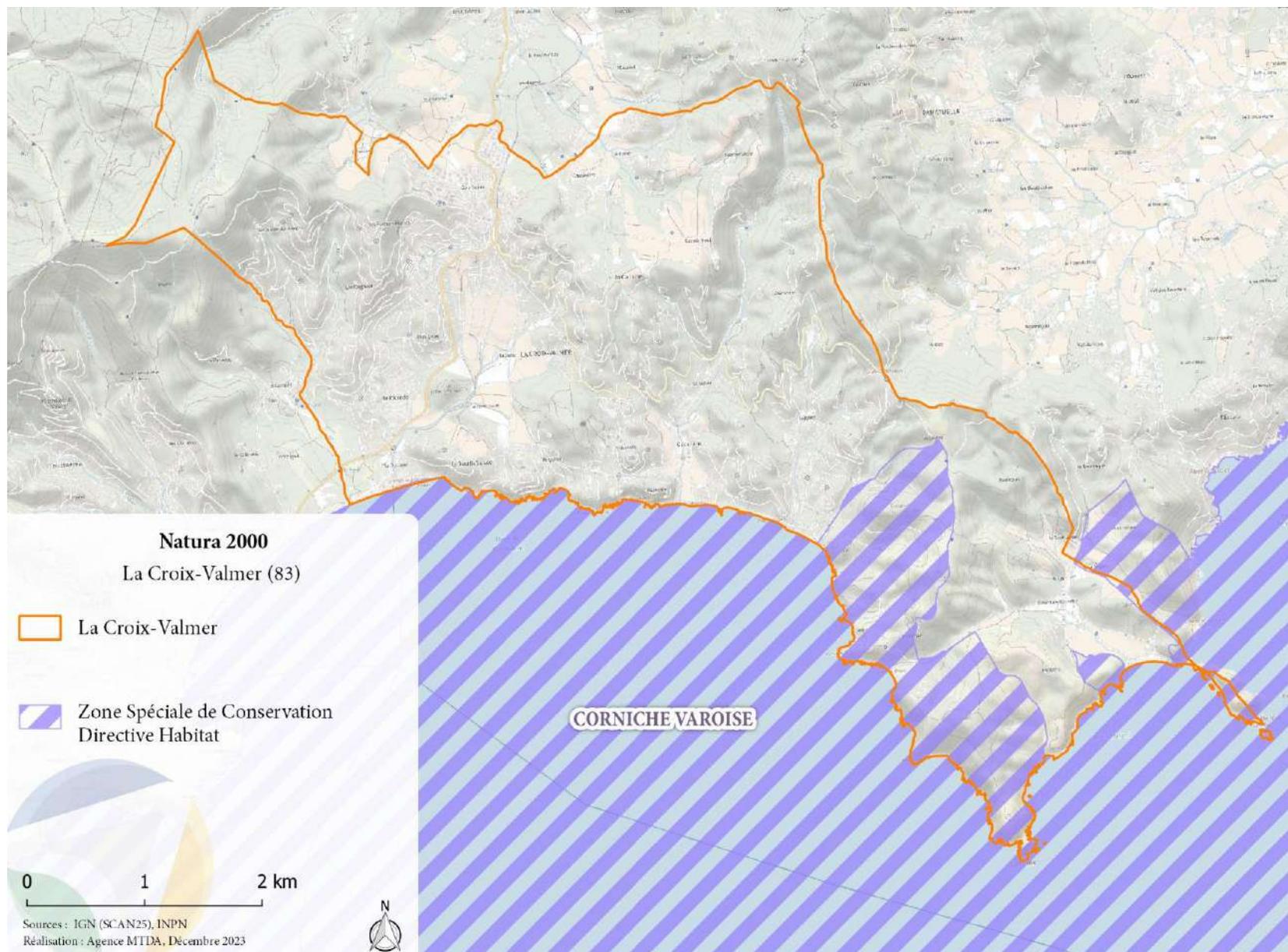
- Des **Zones de Protection Spéciales (ZPS)**, visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs,
- Des **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** 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 *Thymélé* 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% $\geq$ p>0	Bonne	Bonne
<b>1120 - Herbiers de posidonies (<i>Posidonium oceanicae</i>) *</b>	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
<b>3170 - Mares temporaires méditerranéennes *</b>	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-Plantaginetum 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
<b>MAMMIFERES</b>						
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	-
<b>REPTILES</b>						
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
<b>INVERTEBRES</b>						
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.

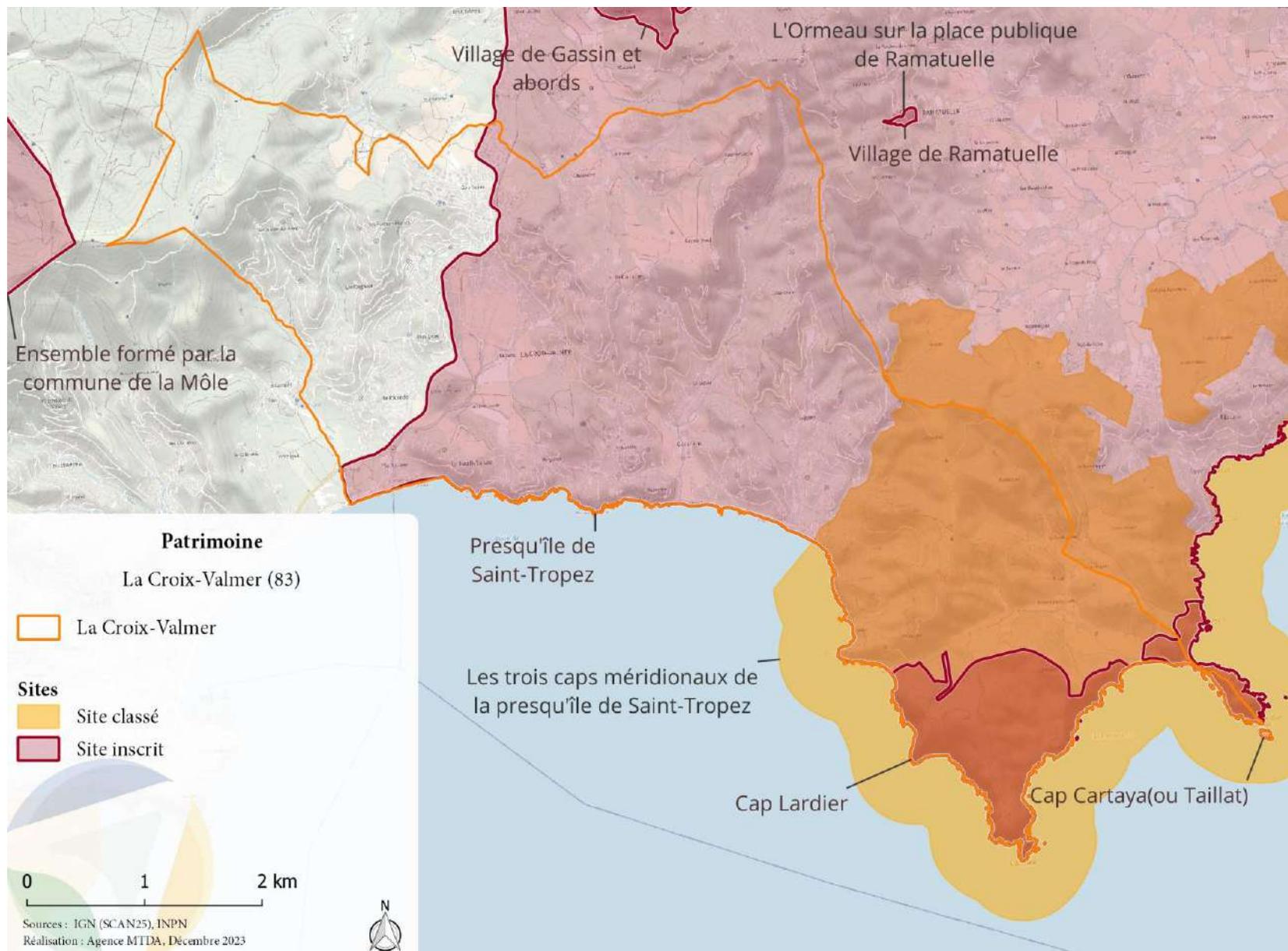
#### **Les sites inscrits**

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 :

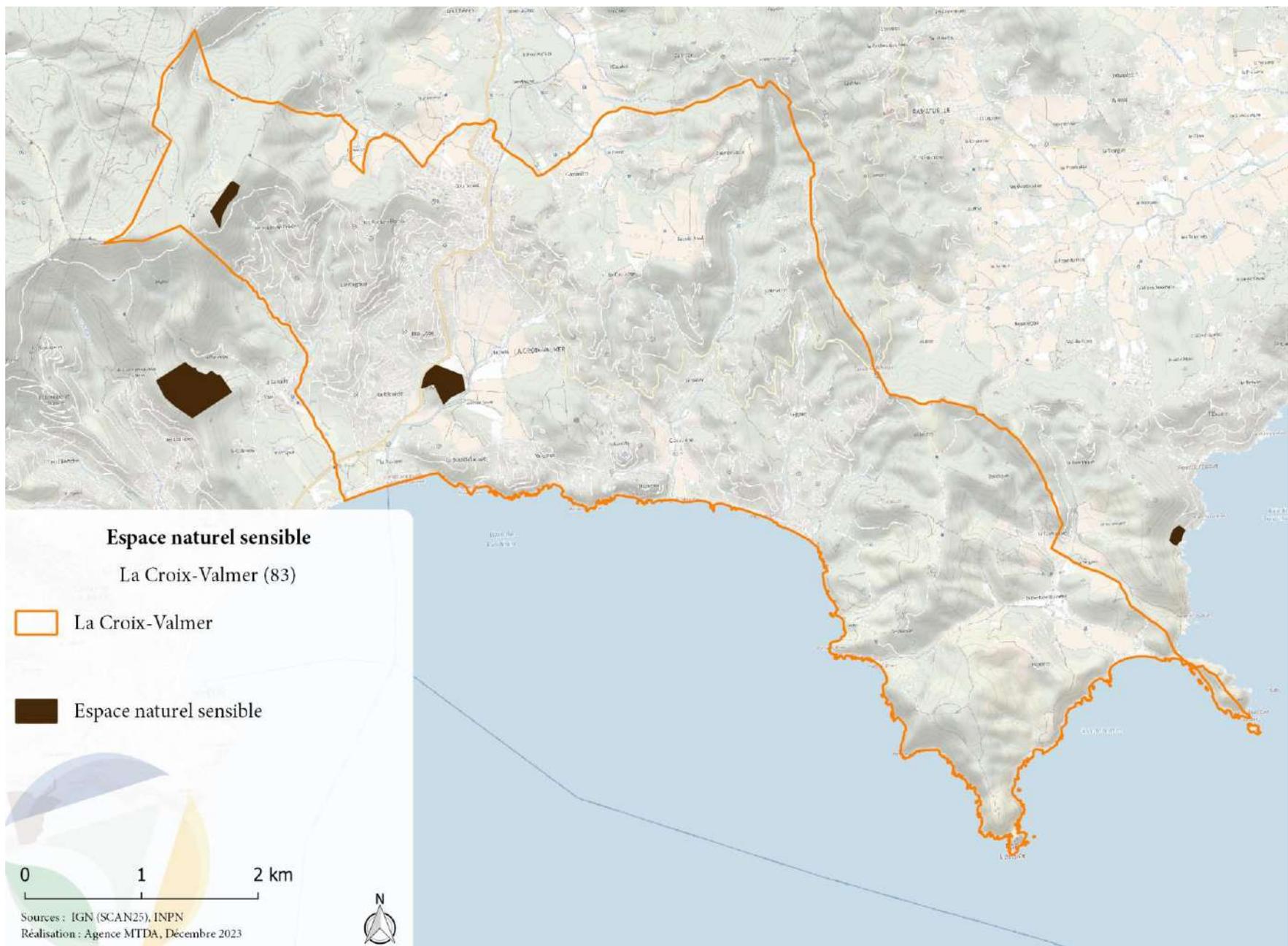
- dans les cantons côtiers délimités à la date du 10 juillet 1975 ;
- dans les communes riveraines des mers et océans, étangs salés ou des plans d'eau d'une superficie d'au moins 1000 hectares.

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 Briande 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 une partie significative du tissu urbain communal. Les quartiers comptant dans cette géographie littorale et concernés par les dispositions des articles L121-13 à L121-15 du code de l'urbanisme 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 L121-23 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 L121-24 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.

Un décret fixe également la liste des espaces et milieux à préserver, conformément à l'article R121-4 du code de l'urbanisme. La commune de La Croix Valmer voit plusieurs de ses sites concernés par les dispositions de l'article R121-4 : 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



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.

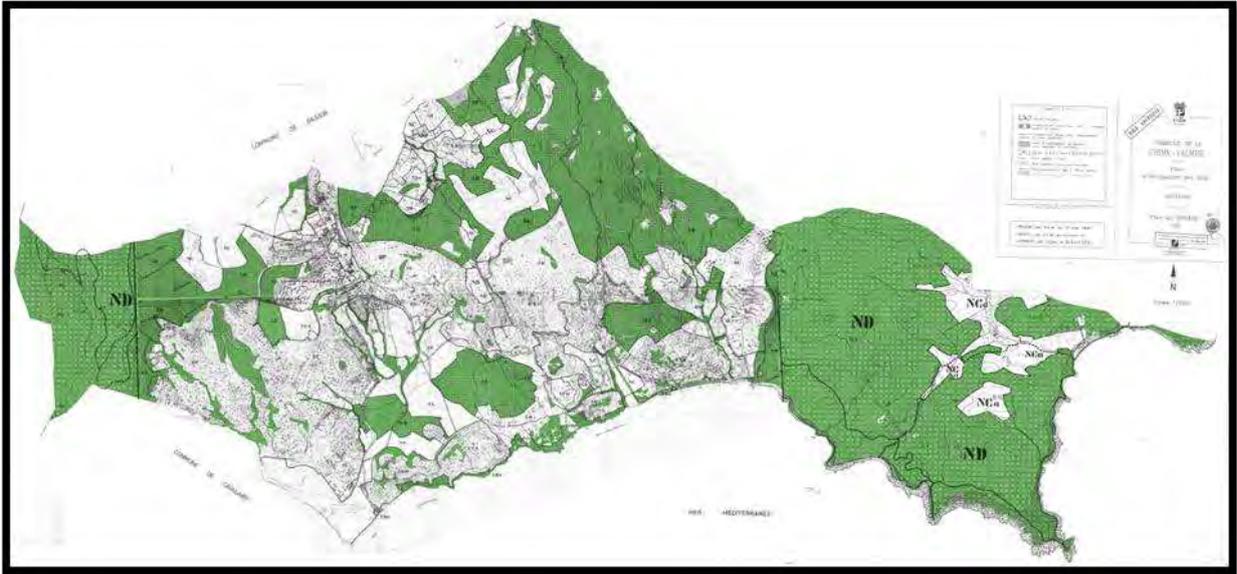
D'autres zones boisées, encore préservées de l'urbanisation et permettant des espaces de respiration au sein de la ville qui s'étale progressivement, font leur apparition au niveau du promontoire collinaire de la Pierre Plantée (au contact avec les lotissements et la plaine agricole de Tabarin), et du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

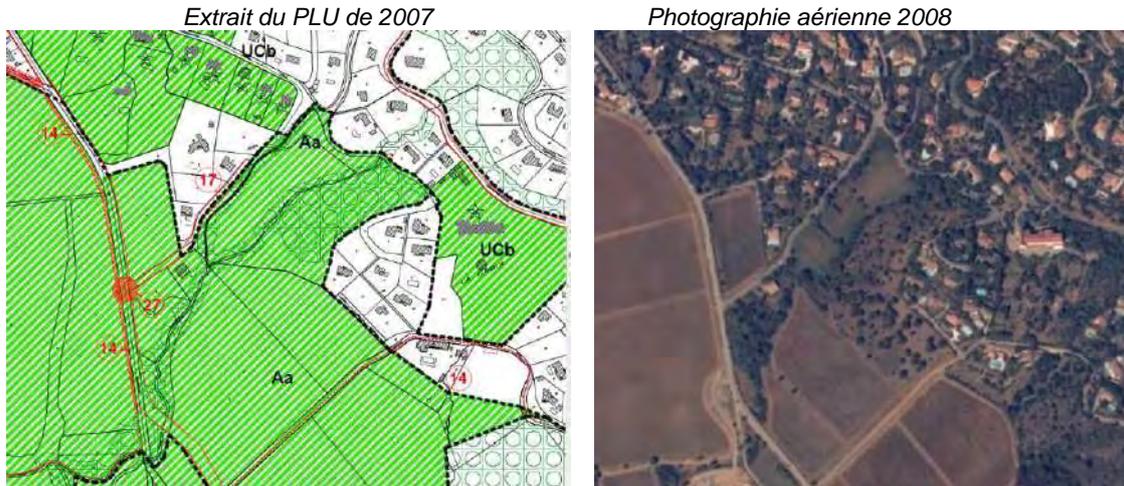


Photographie aérienne 2008

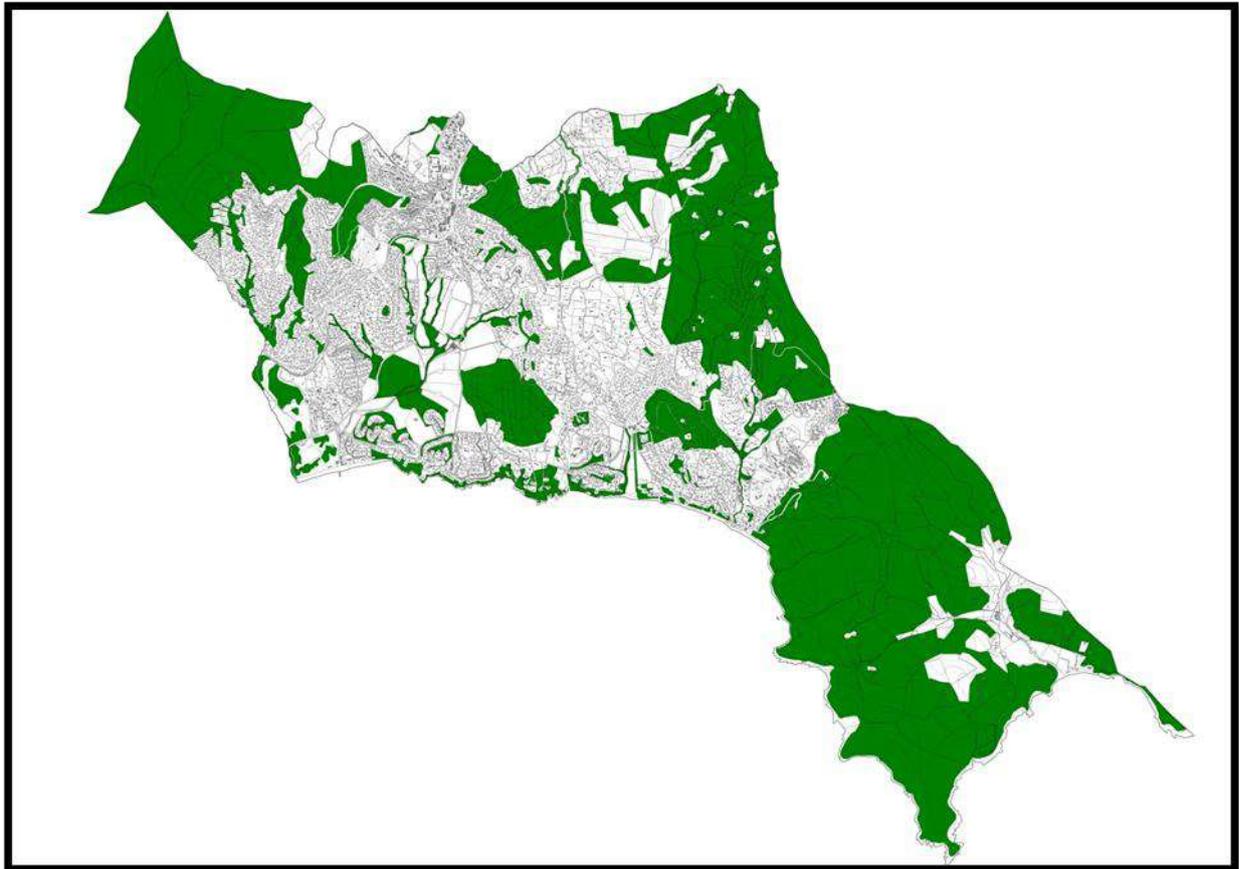


Le second espace délimité en EBC recouvre la quasi-totalité d'une parcelle au contact avec la zone urbaine, au Nord-Est de la Plaine de Tabarin, nonobstant le fait que celle-ci ait conservé son zonage, en tant que zone agricole. Cet espace, tout comme le précédent, n'ayant pas été cultivé depuis les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



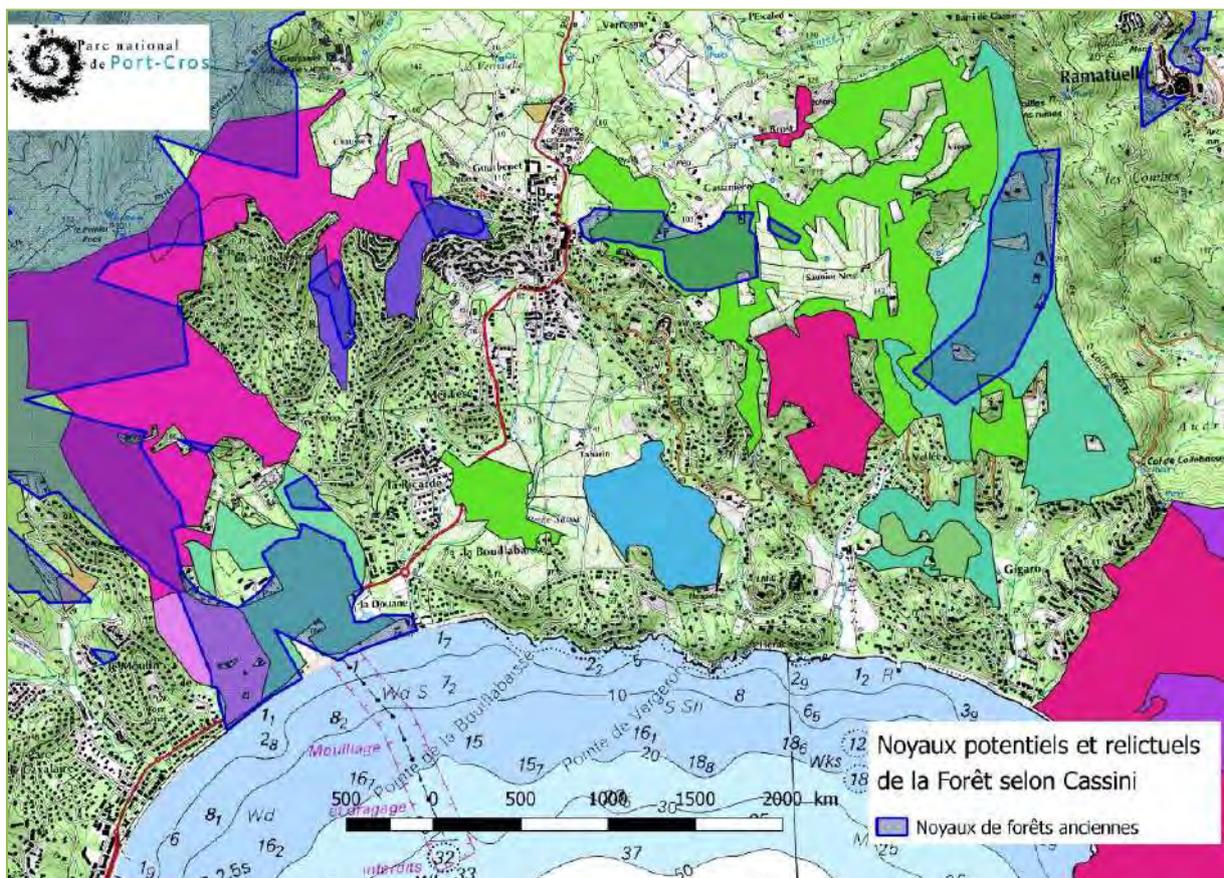
o Zoom sur les noyaux de forêts anciennes

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.



- 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 :

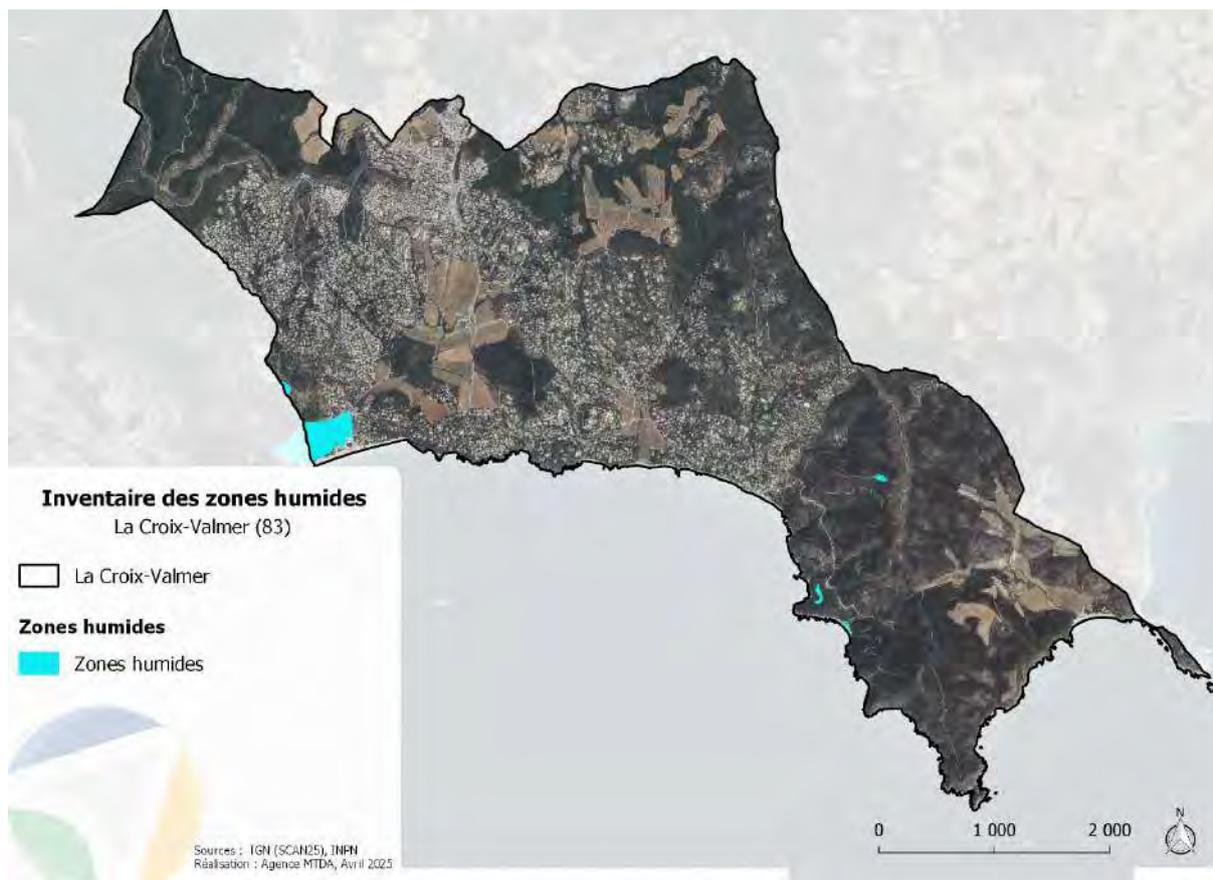
- le ruisseau de la Vernatelle ;
- le ruisseau de l'Escaled ;
- le vallon du Brouis.

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.

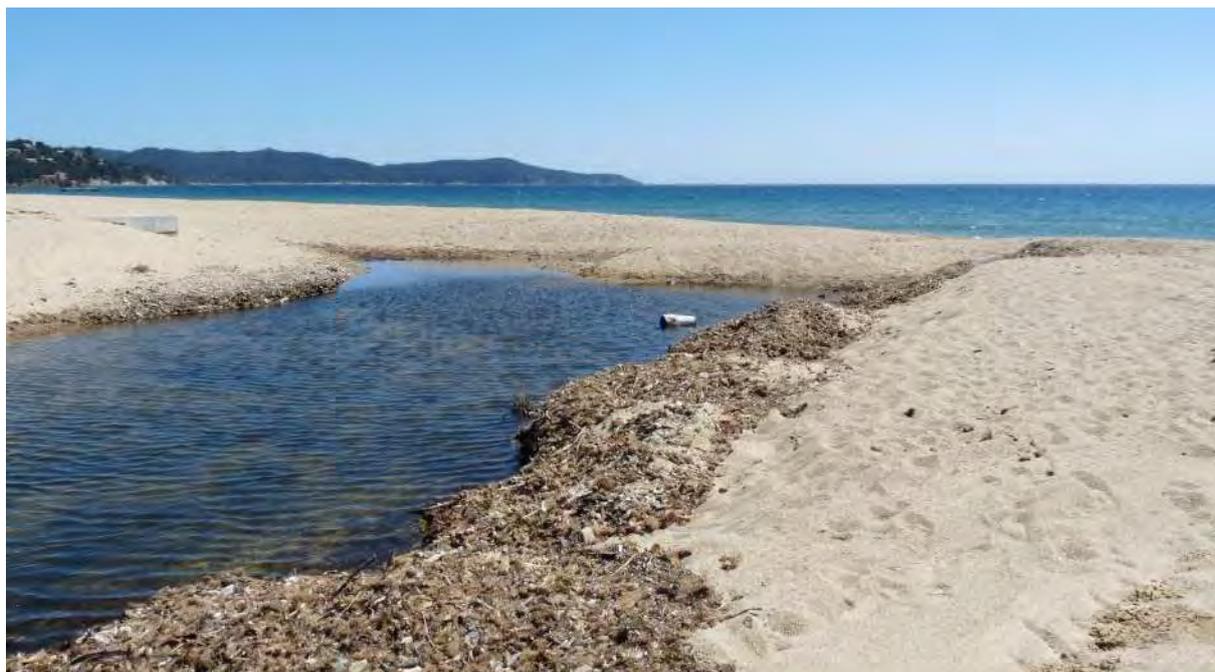
L'inventaire du Département du Var recense des zones humides, situées sur le site de Pardigon, au Sud-Ouest de la commune., telles qu'illustrées dans la carte en page suivante.



- *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).

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

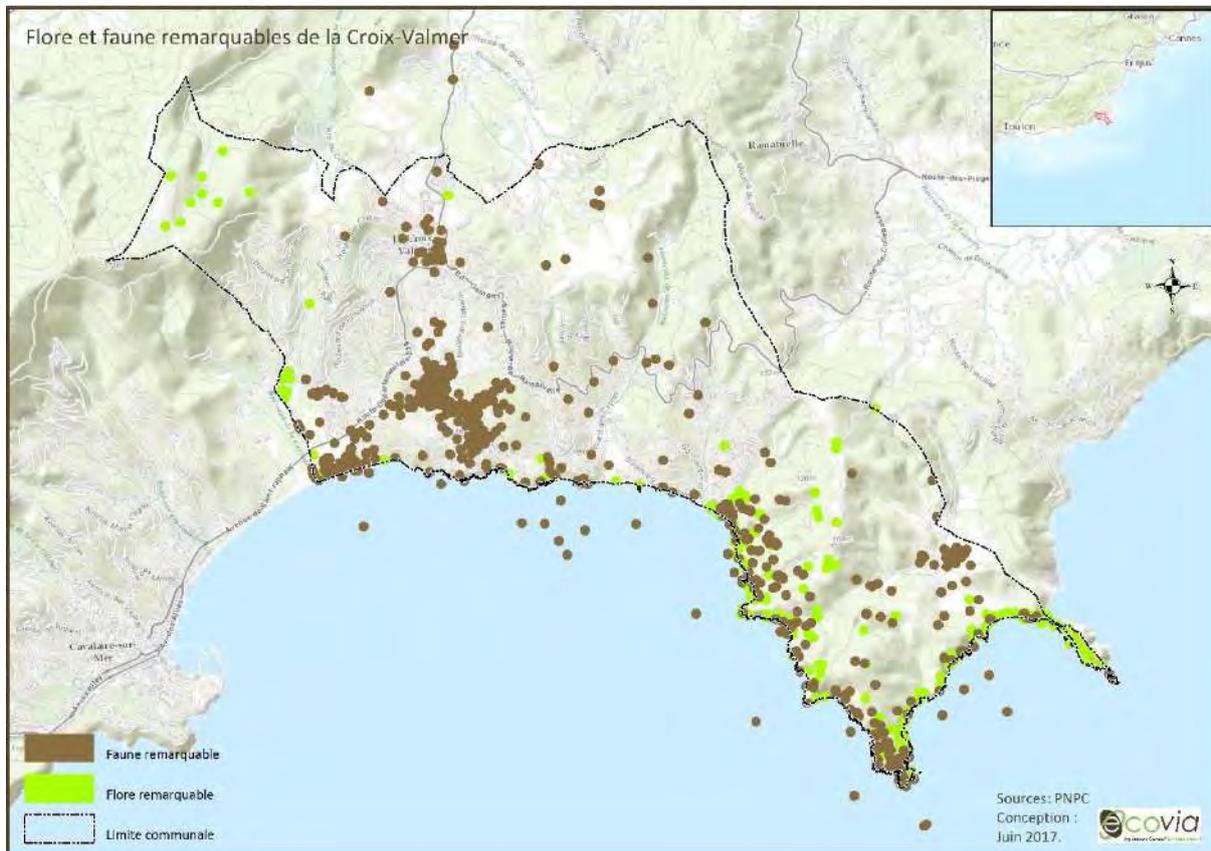
- *Recoupement des informations issues de la base de données Silène PACA*

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.



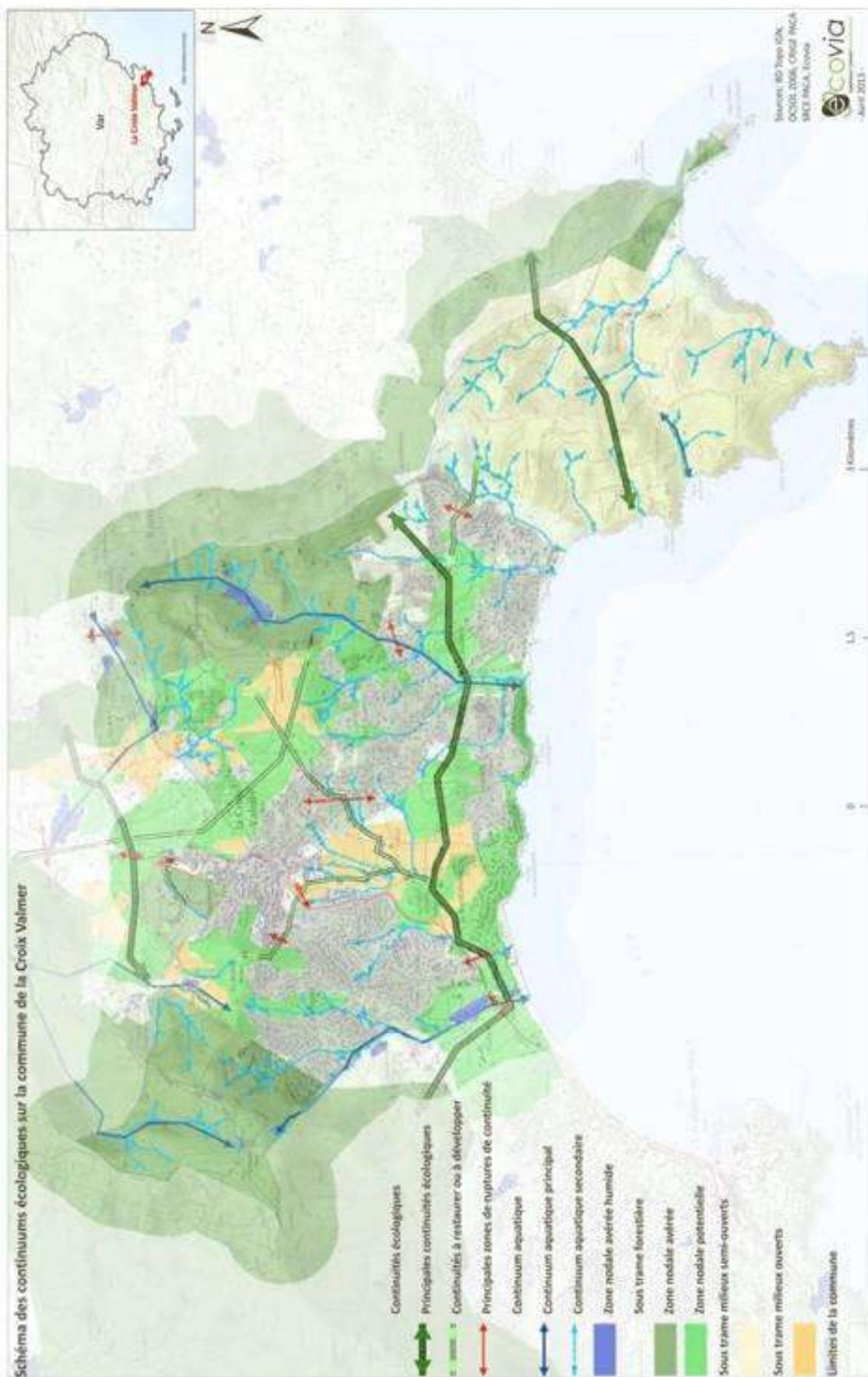
Flore et faune remarquable de La Croix-Valmer (source : PNPC)

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
<b>Forestières</b>	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.
<b>Semi ouverts</b>	Déterminé par le SRCE PACA composés de forêts, de garrigues et d'une zone agricole.		idem		Urbanisation diffuse
<b>Agricole</b>	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
<b>Aquatiques et humides</b>	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
<p>+ La commune présente une richesse écologique remarquable : 45 % du territoire (1031 ha) bénéficie d'un zonage d'inventaire et/ou de protection</p>	<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>
<p>+ La loi littorale protège le site emblématique de Pardigon</p>	
<p>- Le développement urbain conséquent des 30 dernières années du 20ème siècle a fortement fragmenté les continuités écologiques et notamment les continuités Est Ouest</p>	
<p>+ Atout pour le territoire</p>	<p>↗ La situation initiale va se poursuivre</p> <p>Couleur verte</p> <p>Les perspectives d'évolution positives sont</p>
<p>- Faiblesse pour le territoire</p>	<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*

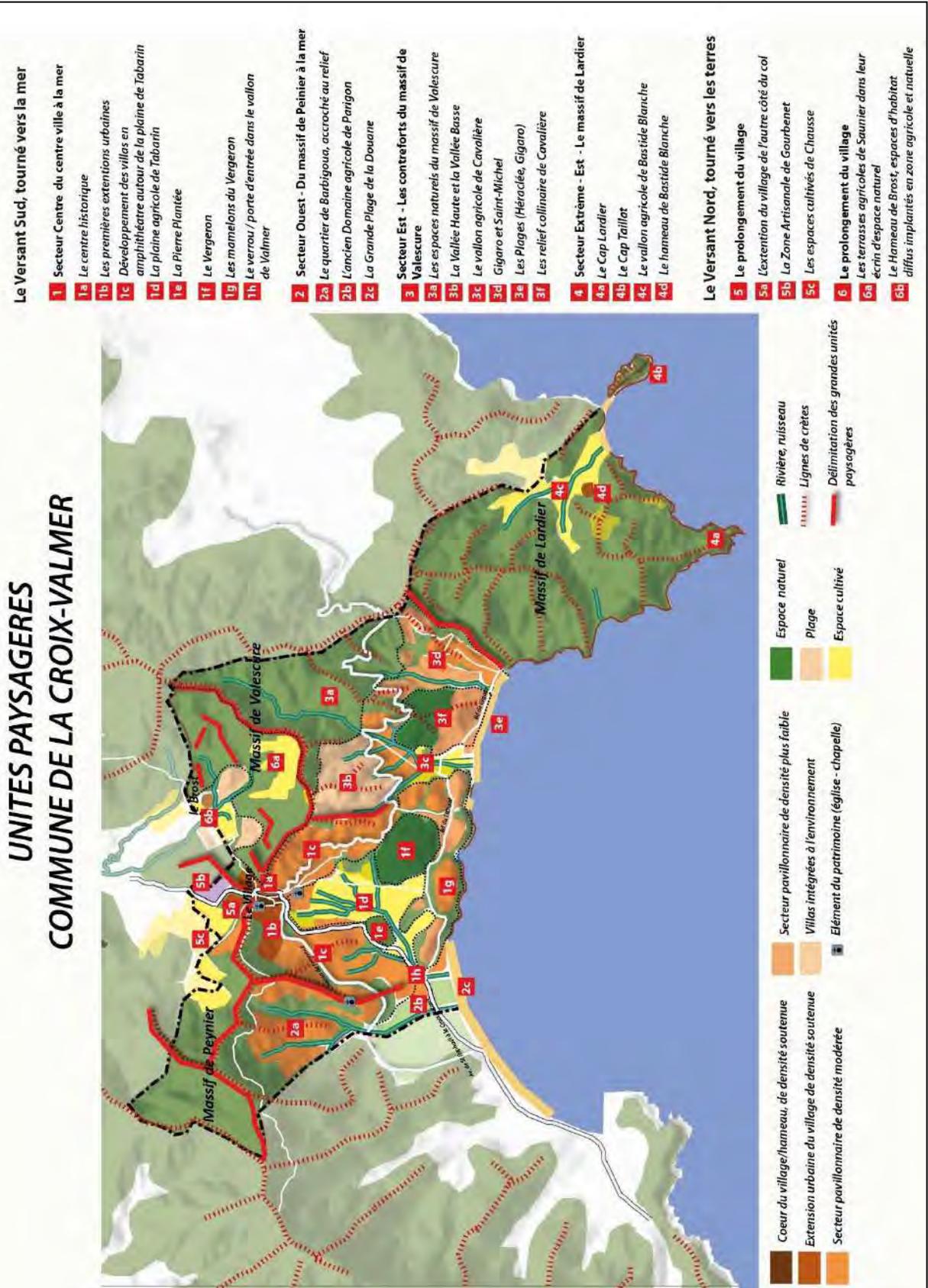
Au sein de chaque grande unité géographique et paysagère, des sous unités peuvent être identifiées et définies, selon leurs propres caractéristiques.

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<sup>ème</sup> 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.

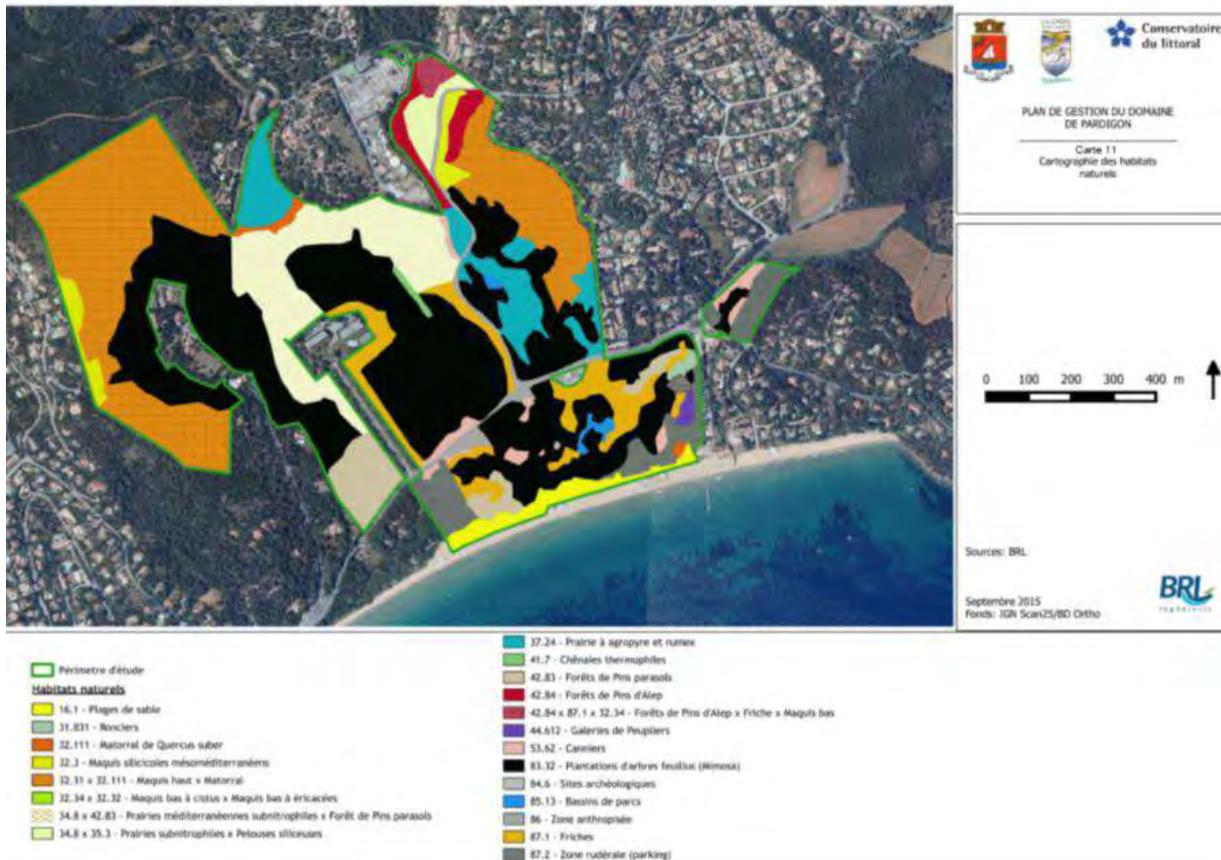


Propriétés du Conservatoire du Littoral



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

**D**ans un contexte de pressions urbaines particulièrement vives, le Conservatoire du Littoral et ses partenaires mènent une politique d'acquisition et d'aménagement, destinée à préserver la valeur biologique du site et à restaurer sa qualité paysagère dans une perspective d'ouverture au public.

Les orientations de gestion retenues pour le site de Pardigon se traduisent par le dessin d'un schéma destiné à différencier les espaces, afin de garantir la préservation des zones sensibles tout en permettant une ouverture raisonnée au public dans les secteurs appropriés. Elles s'organisent autour de 3 grands axes :

- Retrouver un équilibre écologique, permettant l'expression de la biodiversité et la préservation des espèces patrimoniales
- Offrir un espace d'accueil pour les différents publics dans le respect des équilibres écologiques
- Valoriser les patrimoines bâtis et archéologiques

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

Restaurer les milieux dégradés au profit des espèces et des habitats naturels patrimoniaux.

Dans un contexte de boisements dégradés par les activités passées et de banalisation des paysages, les habitats naturels ne subsistent que par petites taches. Il s'agit de maintenir et préserver les pins et Chêne légal, les habitats de maquis ainsi que les zones humides :

- Reconstruire le corridor naturel d'arrière-plage qui héberge des espèces végétales patrimoniales, et restaurer ses fonctionnalités écologiques.
- Restaurer et entretenir les marais.
- Améliorer la continuité écologique des réseaux et leur connexion avec les marais.
- Développer les gîtes potentiels pour la faune.

Contenir l'expansion des mimosas

Les mimosa constituent un développement de la flore exotique. Ils se développent rapidement sans être perturbés par la végétation naturelle. Plusieurs actions sont menées afin de lutter contre sa propagation tout en répondant à des enjeux paysagers et socio-économiques :

- Favoriser une forme de culture progressive des parcelles les plus sensibles aux mimosa.
- Organiser le contenu du pâturage pour contenir les mimosa.
- Mettre en œuvre une action forestière sur les parcelles sensibles, avec une transformation de la nature du boisement sur les parcelles en Espace Boisé Classé.
- Accompagner les débroussaillages préventifs afin de diminuer la pollution des milieux ouverts tout en préservant les espèces locales.

La zone de nature préservée correspond aux espaces de milieu, zones littorales et marines. La réglementation n'y est pas assouplie et les interventions sont totales.

Les zones classées en milieu naturel sont constituées par des milieux plutôt ouverts. Au nord de la route, l'accès du public est associé à une activité de pâturage.

Les espaces à vocation agricole seront progressivement remis en culture après lancement d'un appel à projet.

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

En raison de son passé mouvementé, le site reste relativement confidentiel. Les promeneurs, peu nombreux, le parcourent essentiellement à pied. Certains sentiers le traversent, allant de la plage aux campings et locaux marins.

Le site bénéficie d'atouts culturels et paysagers, qui sont aujourd'hui peu mis en valeur.



Afin d'accroître son attractivité, il est prévu de :

- Restaurer l'impact paysager des points noirs existants des activités pédestres (anciens bâtis, gravas, clôtures...) ou présentes aux abords du site (station service, bâtiments divers...)
- Rationaliser les aménagements et améliorer leur intégration paysagère.
- Adopter un schéma de fréquentation destiné à canaliser les promeneurs et les accès à la plage, connecter les itinéraires de randonnée en amont-aval, définir un agencement paysager.
- Créer et entretenir des cheminements adaptés aux différents types d'usages réservés aux piétons, cyclistes et cavaliers.

#### 3 Valoriser le patrimoine culturel

Plusieurs bâtiments anciens, en partie en ruine, sont présents sur le site. Une réflexion est lancée quant à leur devenir :

- Valoriser le bâti agricole : le site dispose de deux anciens bâtiments agricoles partiellement en ruine (à terre et le bagatelle). Ceux-ci pourraient trouver leur utilité dans le cadre de la remise en culture d'une partie du site.
- Restaurer et mettre en valeur la chapelle Pardigon pour partie en ruine. La chapelle présente un intérêt architectural. Elle pourrait être restaurée et à contribuer à la vie associative locale.
- Mettre en valeur les vestiges de la villa romaine Pardigon. Il s'agit de valoriser un grand intérêt archéologique. Ils pourraient faire l'objet d'une mise en valeur auprès du public.
- Valoriser le site des Trappes, cet espace qui accueille des spectacles dans le cadre d'un festival théâtral de plein air pourrait être ouvert à un public élargi, en lien avec les objectifs de préservation du site. Un espace dédié bureau, accueil du public, stockage sera également utilisé à l'année par les groupes ou touristes.



**Végétations des espaces**

- Nature préservée
- Accès en milieu naturel
- Espace à vocation agricole
- Accès en usage
- Espace boisé actuel / futur
- Aire de stationnement

**Autres**

- Périmètre
- Pédiment de mimosas à éradiquer
- Territoire à bâtir
- VTT
- Sentier équestre

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.

En outre, le plan de gestion du site ne prévoit aucun développement de nouvelles aires de stationnement, autres que celle existante située en arrière-plage sur un espace anthropisé (cf. carte ci-dessus).

### **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<sup>ème</sup> siècle) : ancien couvent des Sœurs, ce bâtiment est transformé dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle en hôtel, lequel sera nommé différemment jusqu'aux années d'après-guerre, Il sera ensuite transformé en séminaire, Enfin : depuis le début des années 60, le bâtiment est transformé en Maison de Repos et de convalescence pour religieux et porte le nom de « Pères du Saint Esprit » ;
- le Parc Hôtel (début XX<sup>ème</sup> siècle) : ancien orphelinat tenu alors par des religieuses, il devient peu de temps après sa construction un hôtel. Depuis 1972 il a pris le nom de Parc Hôtel.

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 à 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<sup>ème</sup> siècle marque le début du développement du hameau avec la mise en service de la voie ferrée du Chemin de Fer de Provence, reliant Hyères à Saint-Raphaël par le bord de mer.

La création de ce moyen de transport a permis l'essor d'un tourisme balnéaire dans la baie de Cavalaire. En 1882, des industriels de la soie venant de Lyon acquièrent des terrains et se constituent en société. Ils créent le Domaine de la Croix qui abrite des fermes, une cave en vue d'exploiter un vignoble d'environ 400 hectares, plusieurs dizaines d'ouvriers agricoles sont employés. Ces industriels sont aussi à l'origine des premières constructions constituant la base d'une vie administrative à La Croix : services, école, commerces, église, médecin, 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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> plan :Domaine de La Croix / 2<sup>nd</sup> 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.

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



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

+ 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

### 3.4. 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.
- Radon.

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 :

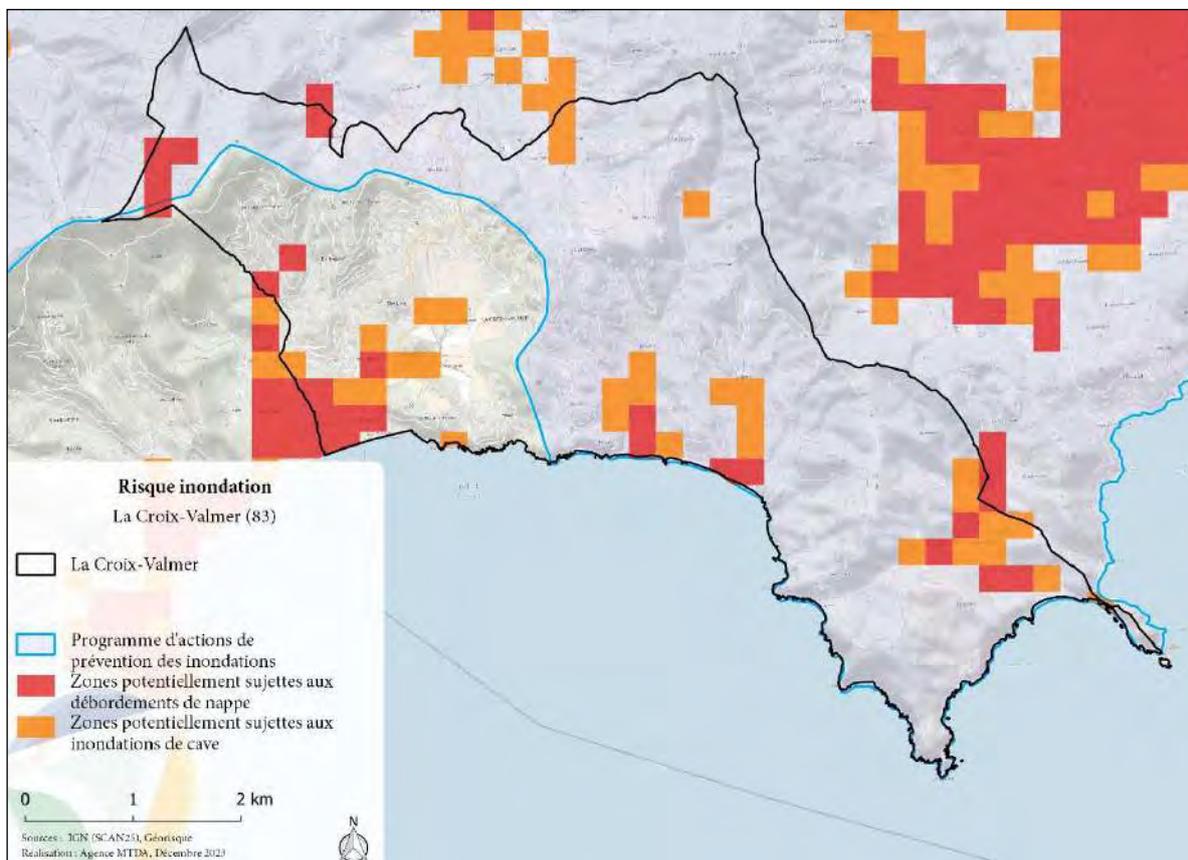
- **torrentielles** : lorsque des précipitations intenses tombent sur tout un bassin versant, les eaux ruissellent et se concentrent rapidement dans le cours d'eau, d'où des crues brutales et violentes ;
- **ruissellement pluvial urbain ou périurbain** : l'imperméabilisation du sol par les aménagements 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.

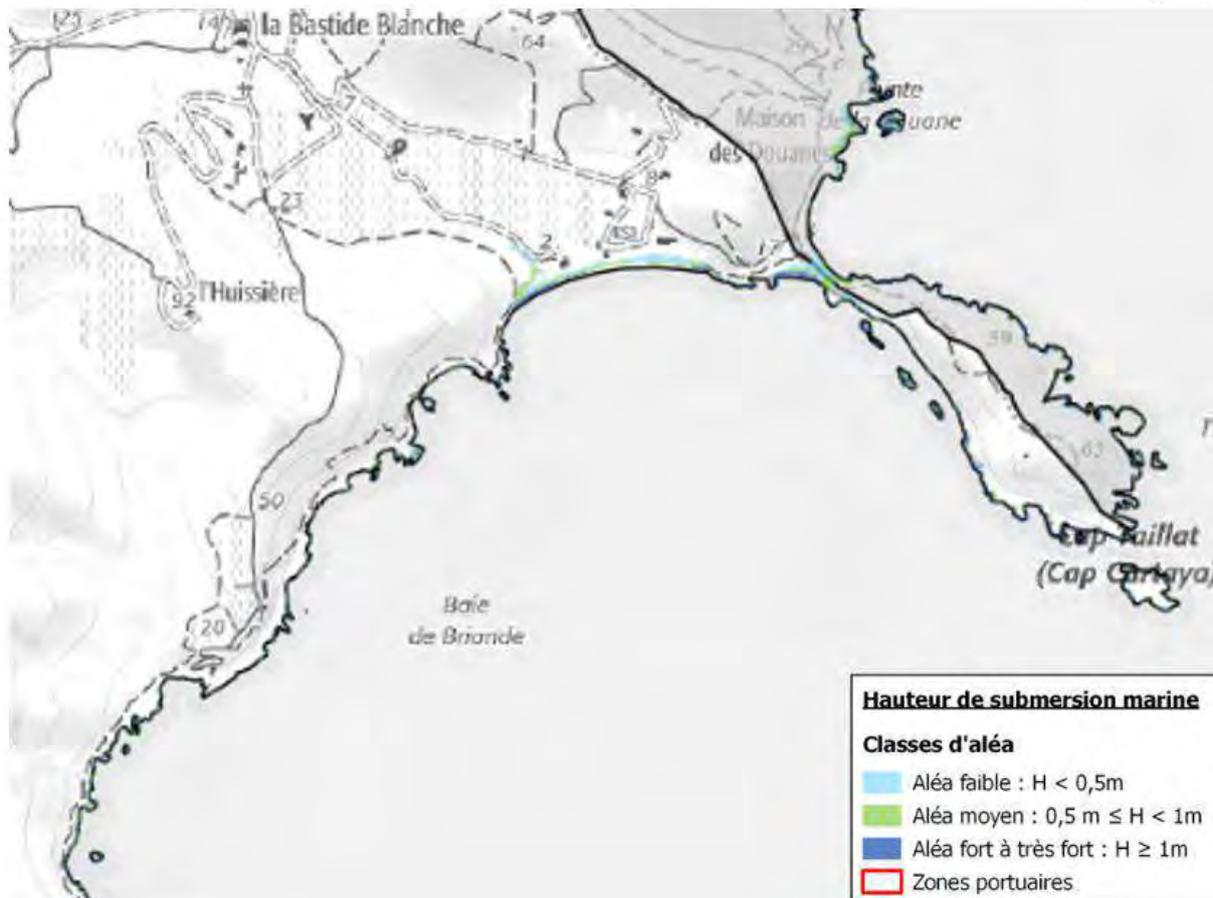
A ce titre les parties du territoire communal les plus exposées se situent dans les quartiers de la Carrade, la Ricarde, Valescure, Gigaro au débouché des ruisseaux du même nom.

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 :

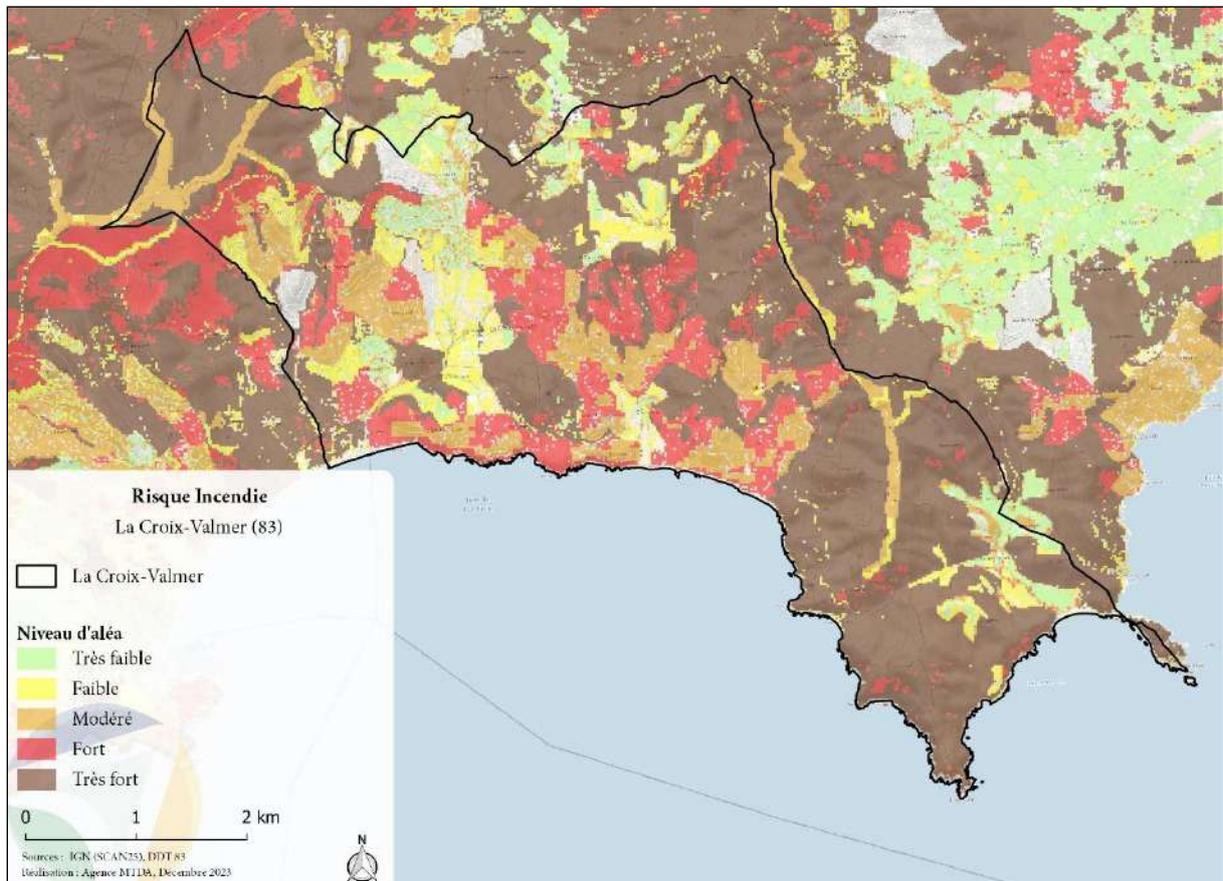
- les feux de sol brûlent la matière organique contenue dans la litière, l'humus ou les tourbières. Alimentés par incandescence avec combustion, leur vitesse de propagation est faible ;
- les feux de surface brûlent les strates basses de la végétation, c'est-à-dire la partie supérieure de la litière, 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.

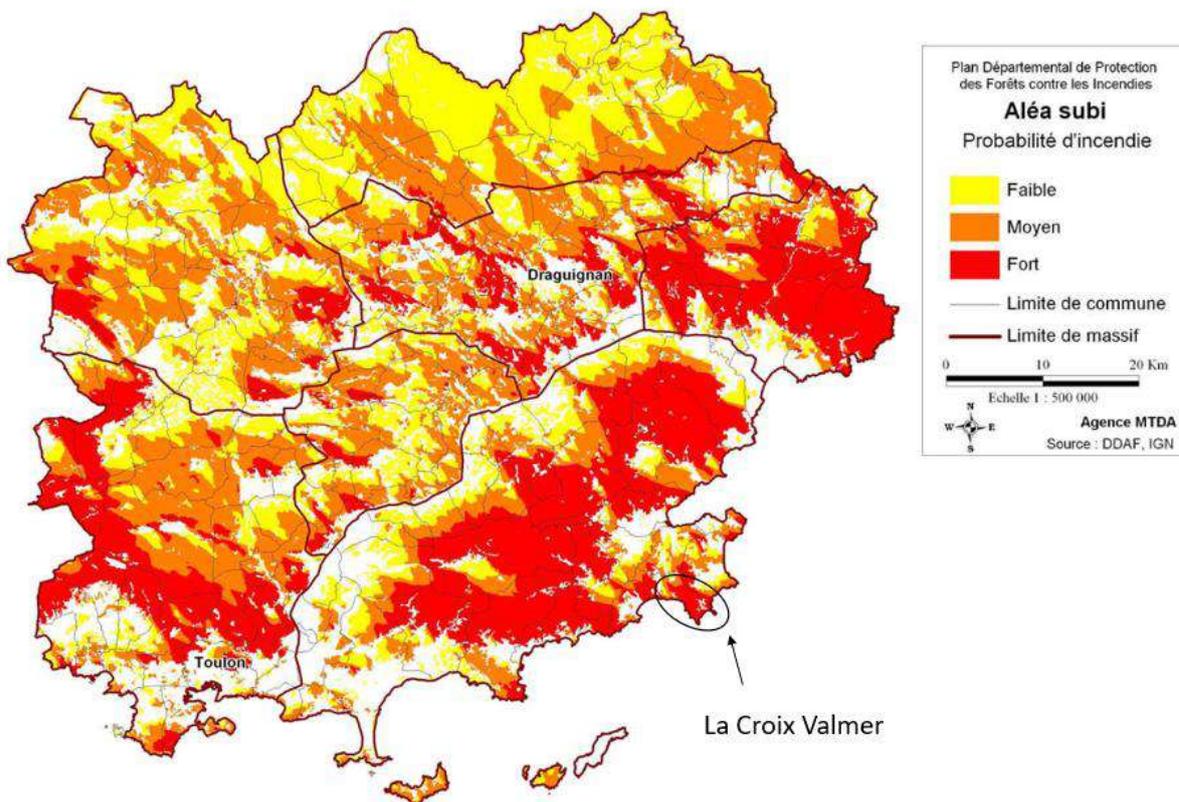
Le SCoT du Golfe de Saint Tropez compte parmi ses orientations la prévention contre le risque d'incendie de forêt laquelle rappelle "que la prévention des incendies ne peut être mieux assurée dans le massif des Maures que par une politique d'aménagement et de gestion du massif qui fasse la part entre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

- 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 département ainsi que des actions de prévention et de lutte contre les incendies. Il est actuellement en cours de révision.

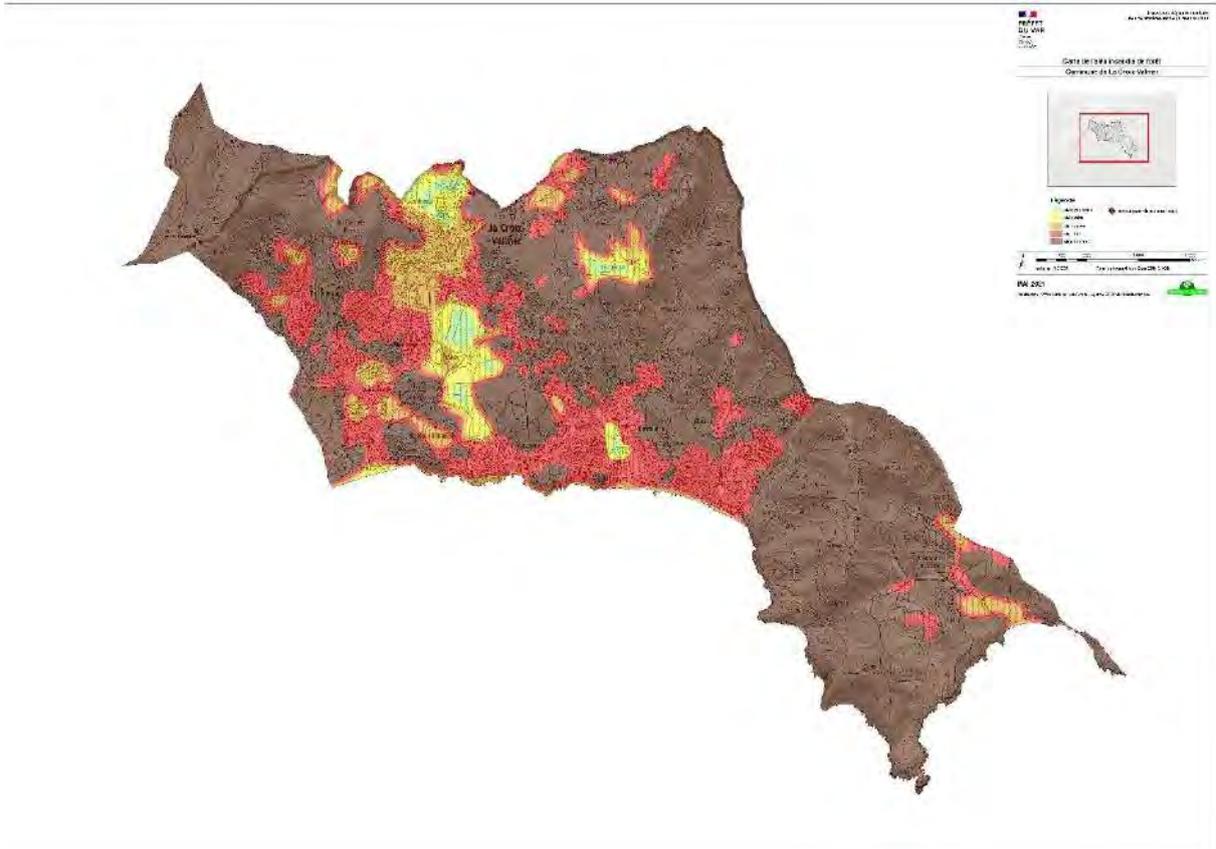


Aléa feu de forêt subi sur la commune de La Croix-Valmer. PDPFCI Var, 2008

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 Porter-à-connaissance (PAC) du risque incendie a été notifié à la commune le 03 juin 2024, après que ses grandes lignes aient été présentées lors d'une réunion avec les services de la DDTM83 le 15 avril 2024. Ce PAC fait suite aux études d'aléa préalablement réalisées sur la commune. Ce PAC contient une annexe méthodologique, qui précise les principes d'urbanisation, et une carte d'aléa. Cette carte est présentée ci-après.



La carte d'aléa annexée au PAC du risque incendie de forêt (juin 2024)

Pour mémoire, ce PAC n'a pas de caractère opposable. Il ne doit donc pas être intégré dans le PLU.

Le risque incendie a été pris en compte sur la base de la carte d'aléa réalisée en 2021. Si des adaptations sont toutefois nécessaires, notamment pour prendre en compte les recommandations de la note méthodologique annexée au PAC de juin 2024, cela pourra s'effectuer dans le cadre d'une procédure d'évolution future du PLU, après que la présente révision ait été approuvée. Dans l'attente, ces recommandations pourront être prises en compte par la commune lors des instructions des demandes d'autorisation d'urbanisme. Ces dernières pourront être refusées, le cas échéant, en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

## 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,

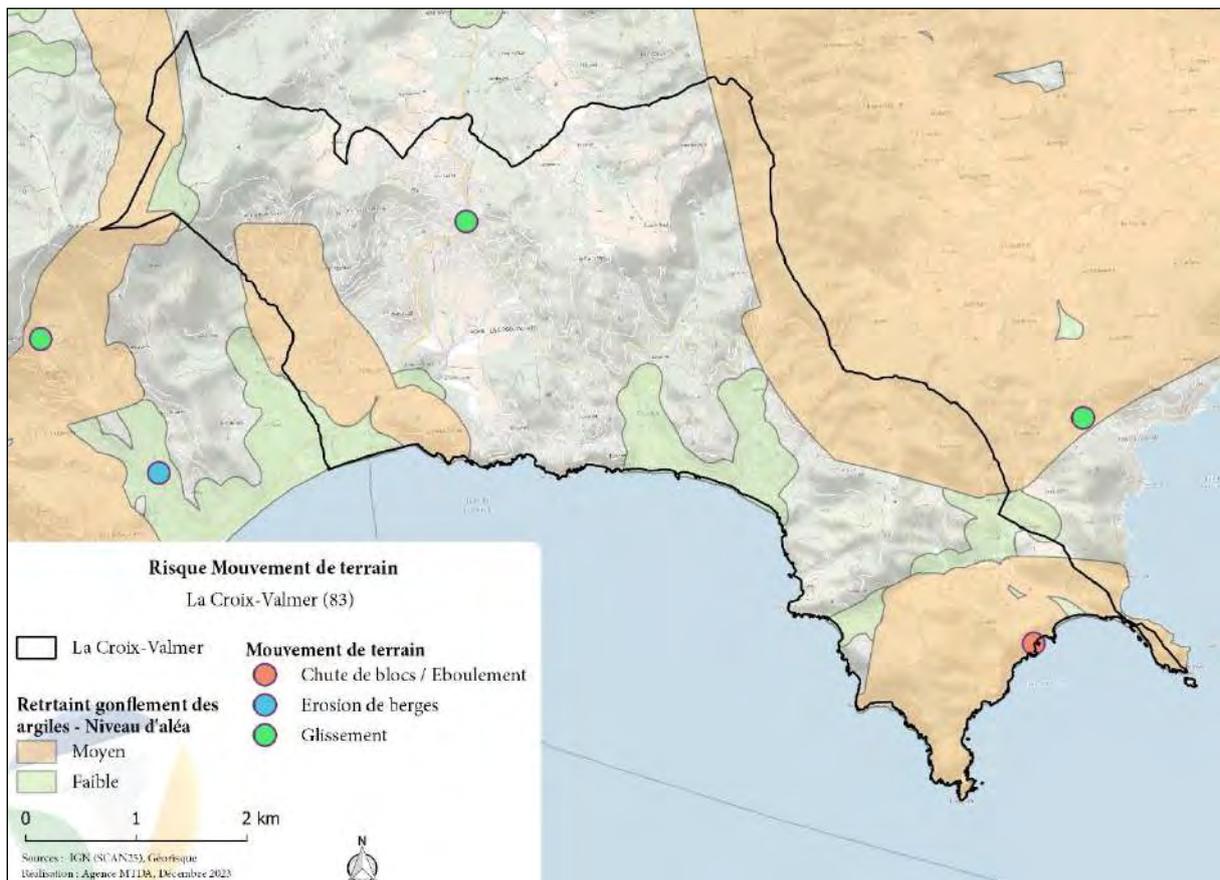
les sols s'assècheront et deviendront cassants. On parle alors de phénomène de retrait des argiles.

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.

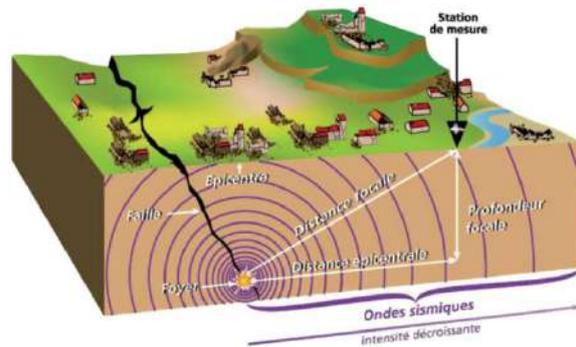


Illustration d'un séisme (source DDRM 83)

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).

## Risque Radon

Au terme de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, la commune est classée en zone 3, à potentiel radon présentant un risque significatif. A ce titre, les aménagements permettant de réduire la concentration du radon dans les bâtiments doivent être favorisés (étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des

passages des canalisations, création de vides sanitaires, et assurer une bonne ventilation de ces-derniers).

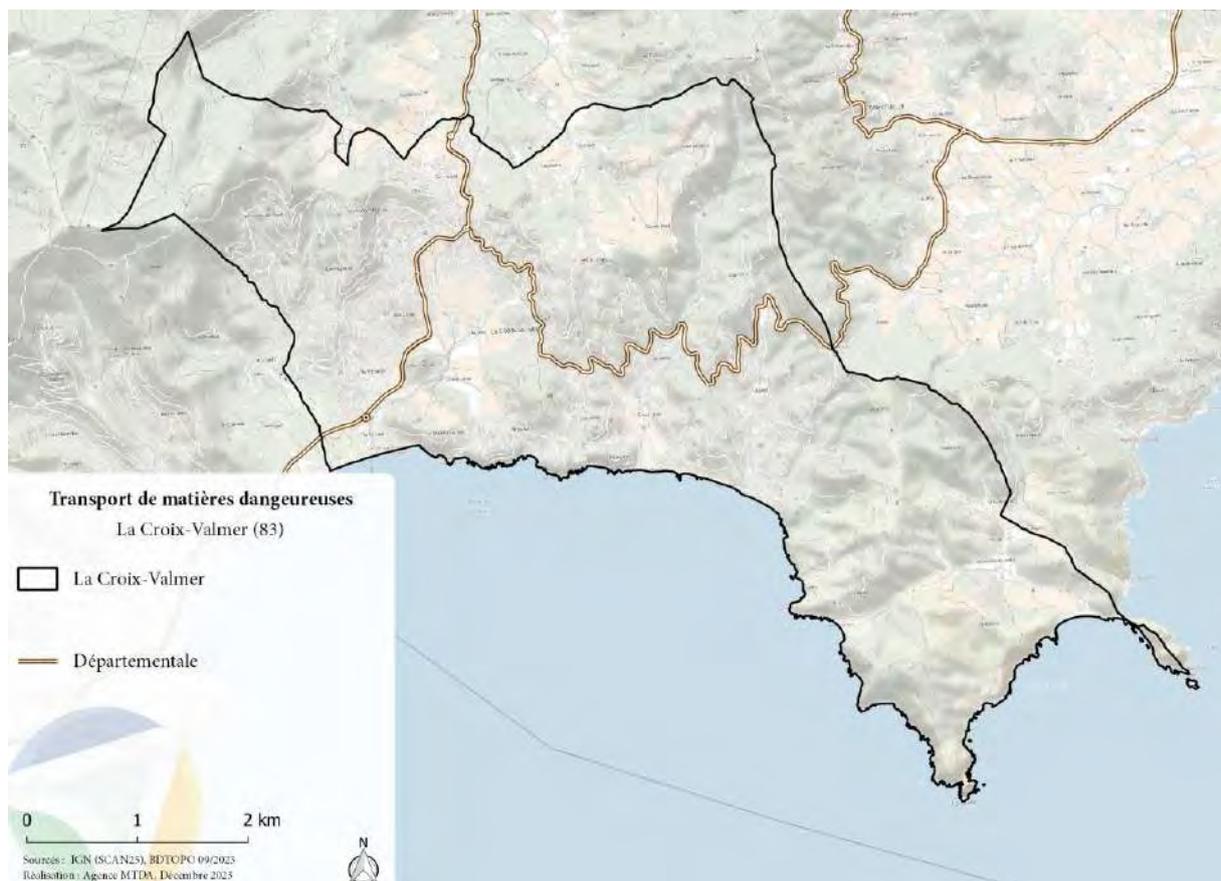
### 3.4.2 Les risques technologiques

#### 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.

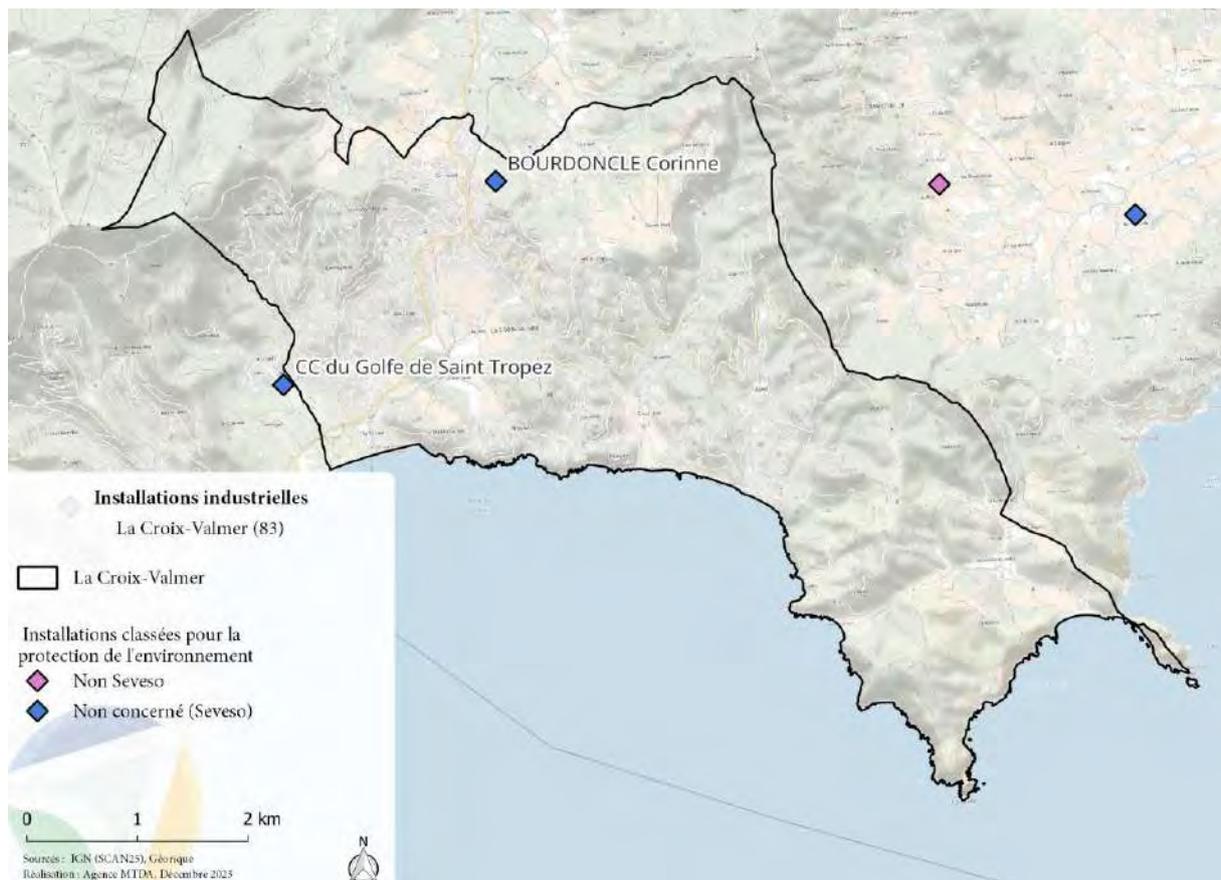
## Risque industriel

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...).

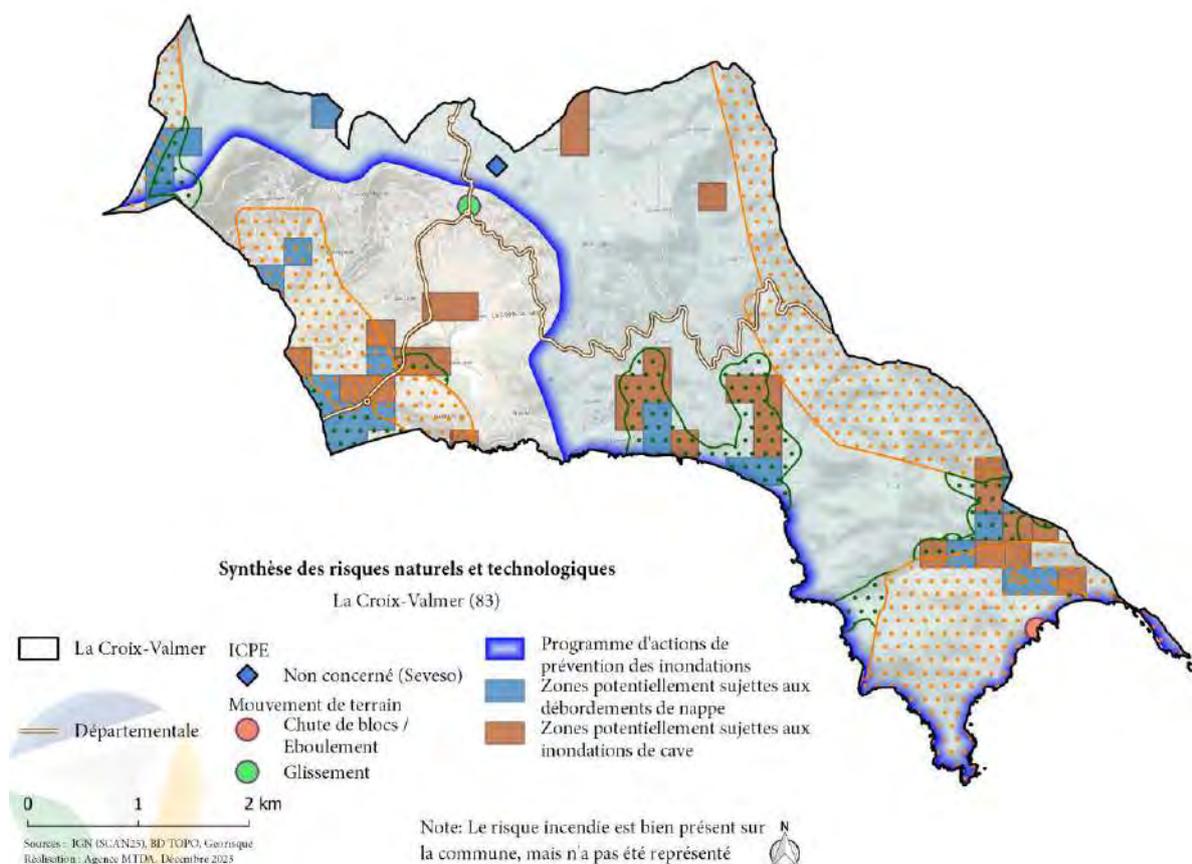
Les installations qui présentent le plus de risques sont classées SEVESO. Les autres installations à risque sont classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et sont soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

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	↗	Pas de modifications des risques sismiques à l'échéance du PLU
-	La commune est concernée par un risque lié Transport des Matières Dangereuses et présente une ICPE sur son territoire	↗	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 <b>Couleur verte</b> Les perspectives d'évolution sont positives
-	Faiblesse pour le territoire	↘	La situation initiale va ralentir ou s'inverser <b>Couleur rouge</b> Les perspectives d'évolution sont négatives

## 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 km<sup>2</sup>, 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
<b>Orientation fondamentale n°0 : s'adapter aux effets du changement climatique</b>	Disposition 0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique Disposition 0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique
<b>Orientation fondamentale n°1 : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</b>	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
<b>Orientation fondamentale n°2 : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques</b>	Disposition 2-01 Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »
<b>Orientation fondamentale n°4 : renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux</b>	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
<b>Orientation fondamentale n°5A : poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle</b>	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
<b>Orientation fondamentale n°6A : agir sur la morphologie et le</b>	Disposition 6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines

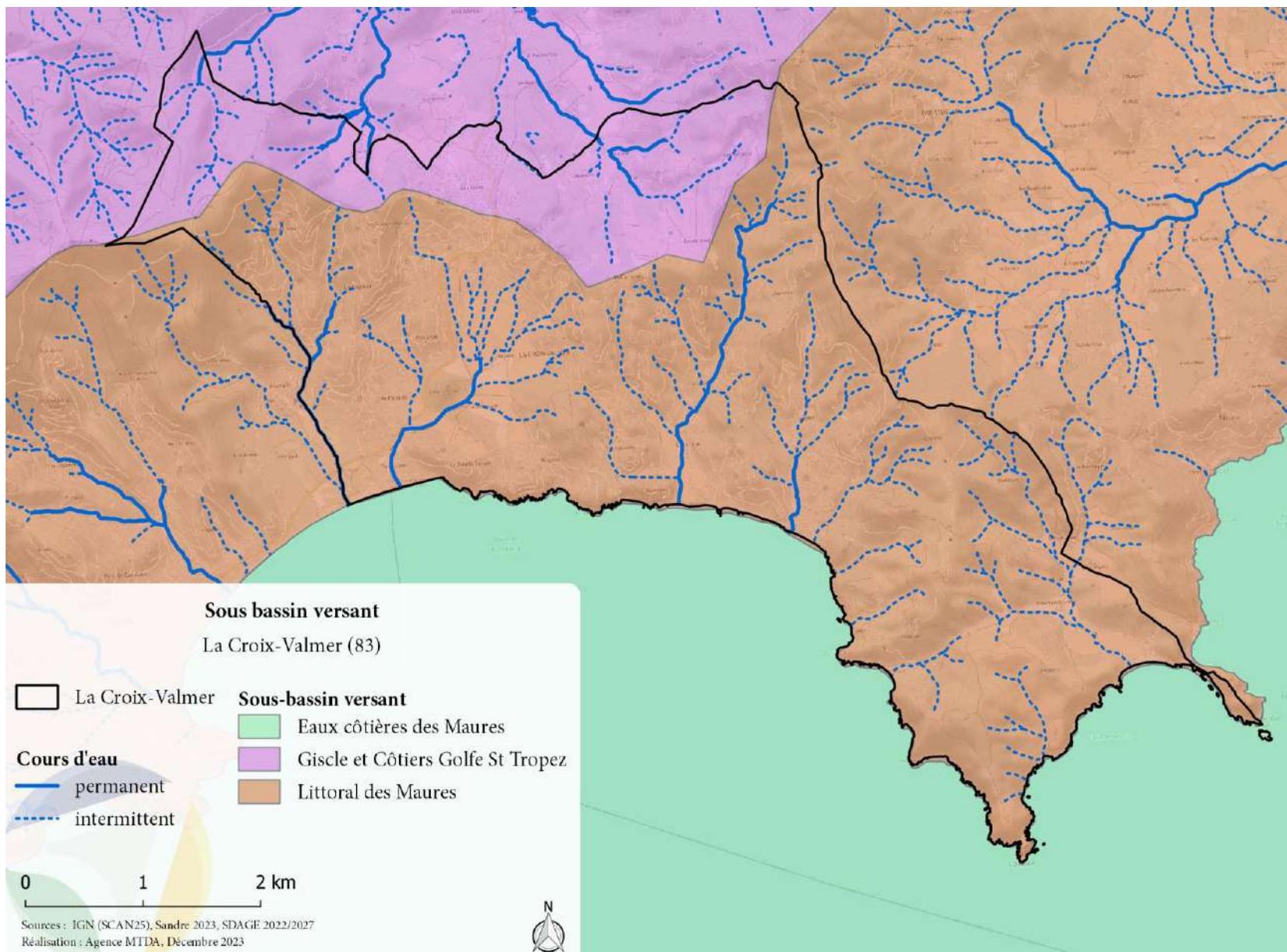
<b>décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques</b>	Disposition 6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques Disposition 6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants Disposition 6A-04 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
<b>Orientation fondamentale n°7 : atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource et en anticipant l'avenir</b>	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
<b>Orientation fondamentale n°8 : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</b>	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).

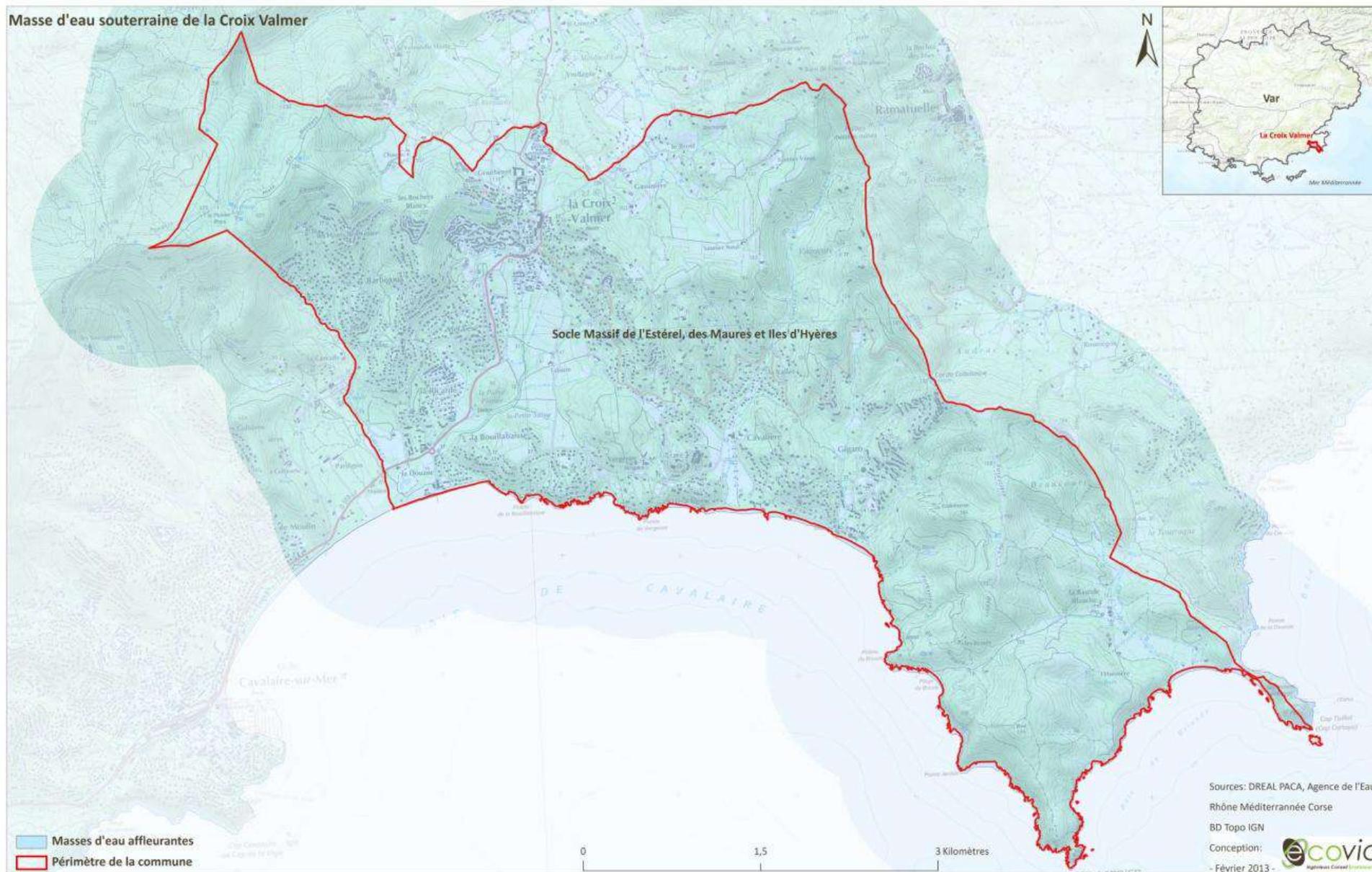


## Ressources souterraines

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 km<sup>2</sup>, et une superficie sous couverture de 88 km<sup>2</sup>.

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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 <sup>3</sup>
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
<b>Totaux</b>	<b>8</b>	<b>6 450</b>

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 m<sup>3</sup> 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).

### **Corrélation ressource / besoins**

La consommation supplémentaire d'eau potable, en lien avec les besoins du PLU, notamment ceux engendrés par le développement démographique maîtrisé, et ses incidences en matière de logements, appliqués à la temporalité requise (horizon 2032), ne devra pas remettre en cause les ressources en eau, aux vues des volumes produits et distribués sur le secteur du Golfe de Saint Tropez.

### **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 <sub>5</sub> )	25 mg/l	<b>8,6 mg/l</b>	80,00 %	97,2 %
Demande chimique en oxygène (DCO)	125 mg/l	<b>58,6 mg/l</b>	75,00 %	92,8 %
Matières en suspension (MES)	35 mg/l	<b>22,4 mg/l</b>	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 ;

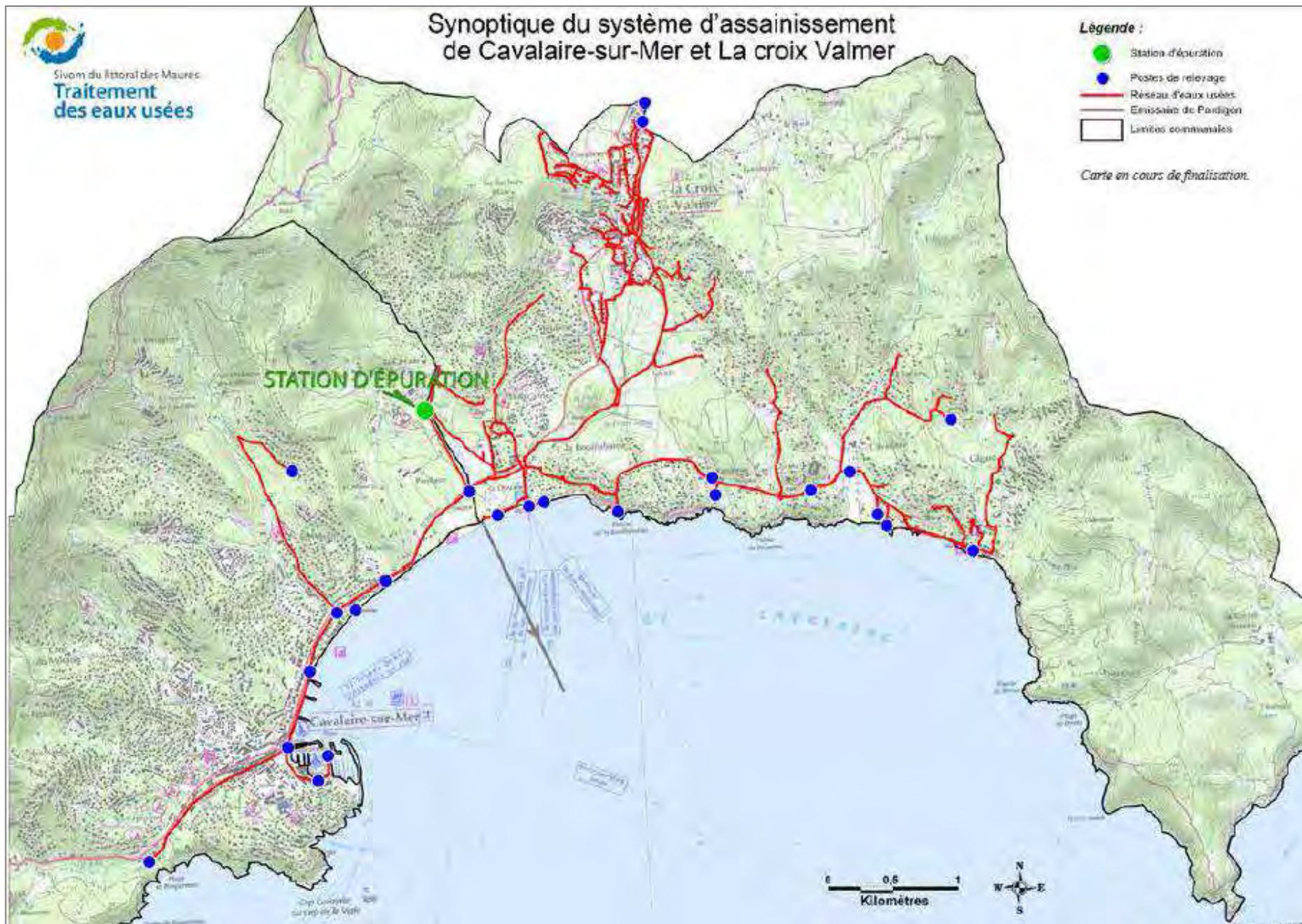
des installations terrestres de rejet : canalisation gravitaire d'une longueur de 1 000 mètres.

Pour la Croix-Valmer, le rapport du SIVOM de 2022 indique un volume d'eaux usées de 499 720 m<sup>3</sup> en 2021 et de 405 128 m<sup>3</sup> en 2022. La pluviométrie importante de 2021 semble être à l'origine de cette variation de 19 %.

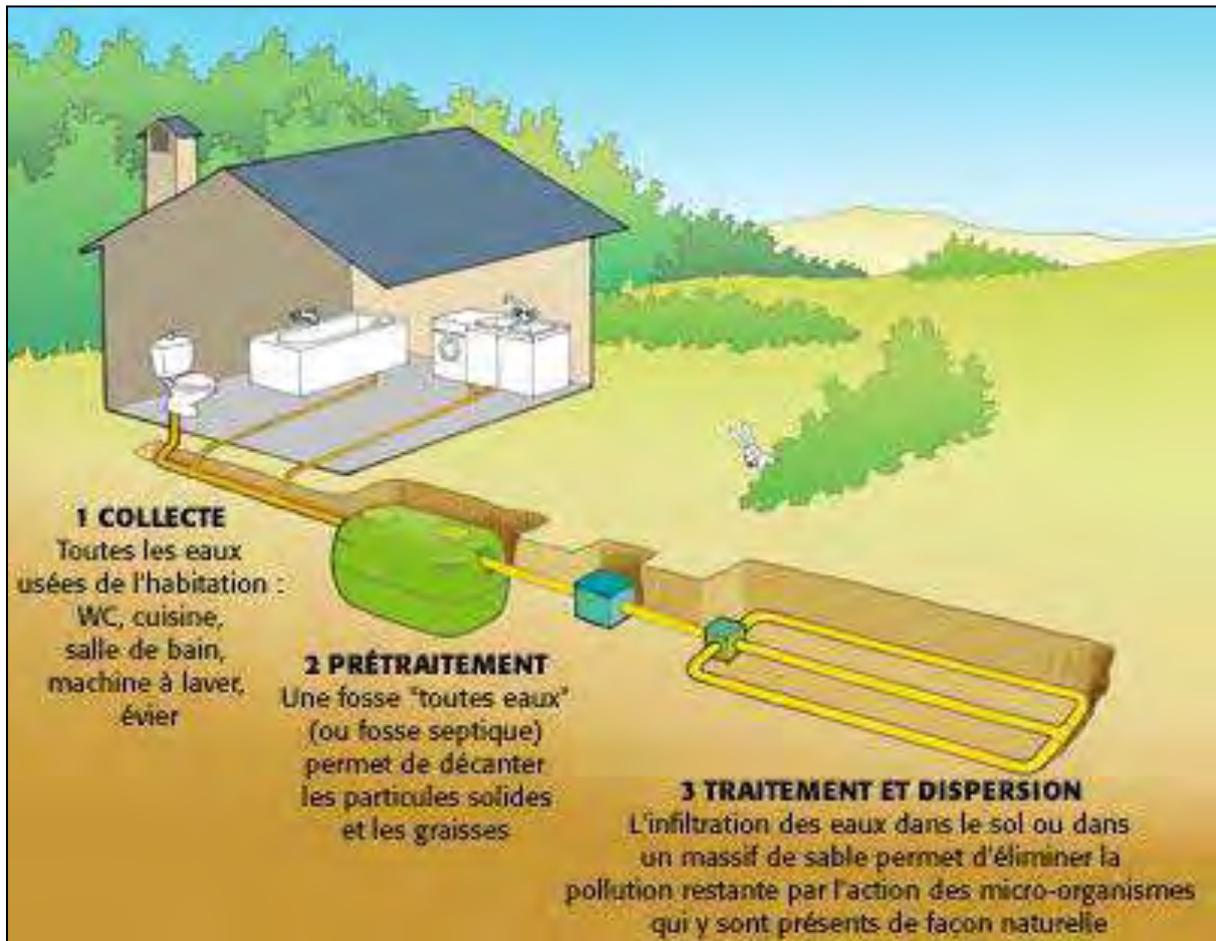
Le Schéma Directeur d'Assainissement de la Croix Valmer a été validé par le conseil municipal le 24 janvier 2017.

#### Caractéristiques principales de la STEP

- Volume traité en moyenne par an : 1,6 millions de m<sup>3</sup> (dont 500 000 m<sup>3</sup> d'eaux pluviales)
- Volume moyen traité par jour (par temps sec) : \*
  - en été : 7 500 m<sup>3</sup>/J
  - en hiver : 2 000 m<sup>3</sup>/J
- Débit de pointe par jour : 10 200 m<sup>3</sup>/J \*
- Matières en suspension (MES) par jour : 6120 kg/j \*
- Demande biologique en oxygène (DBO<sub>5</sub>) : 4080 kg/j \*



## 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.

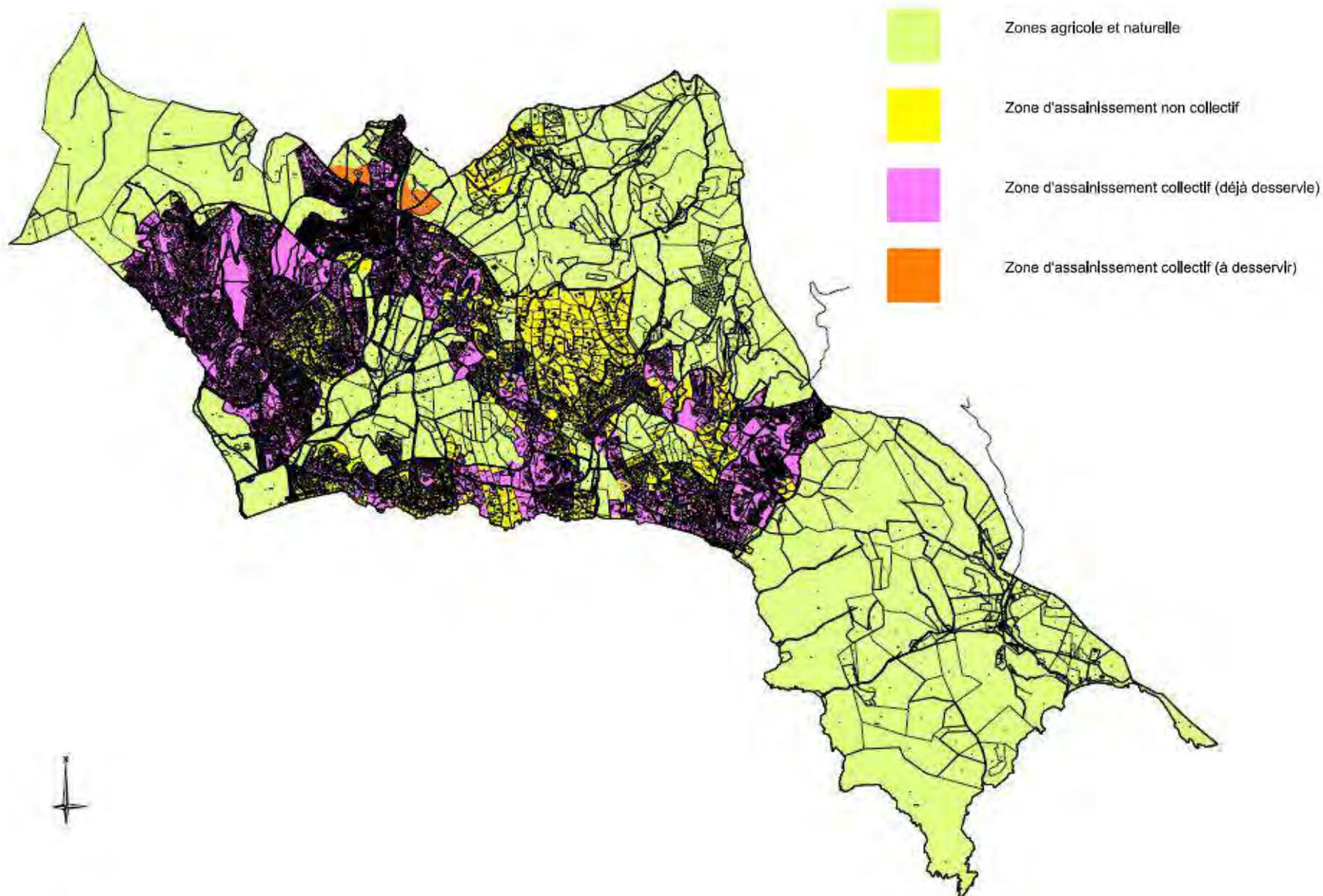
Cette carte découle de l'étude des équipements d'assainissement existants sur la commune et notamment sur les secteurs identifiés, complétée par un diagnostic des réseaux d'eaux usées et leur possibilité d'aménagement compte tenu de l'aptitude de certains secteurs à admettre la réalisation d'un dispositif 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 <sub>2</sub>	-	-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.

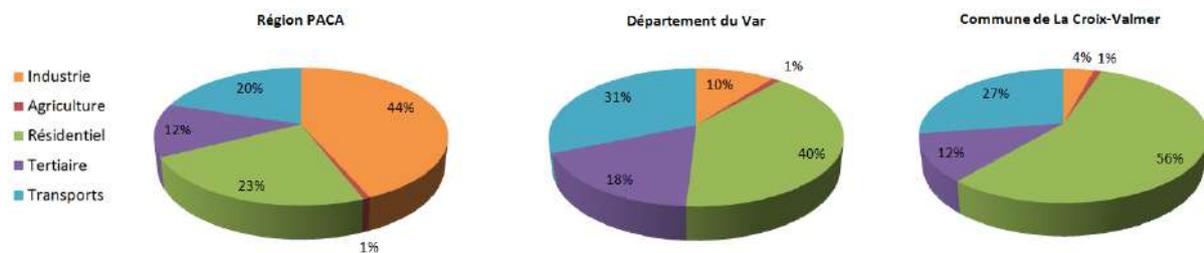
## Consommation d'énergie

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.

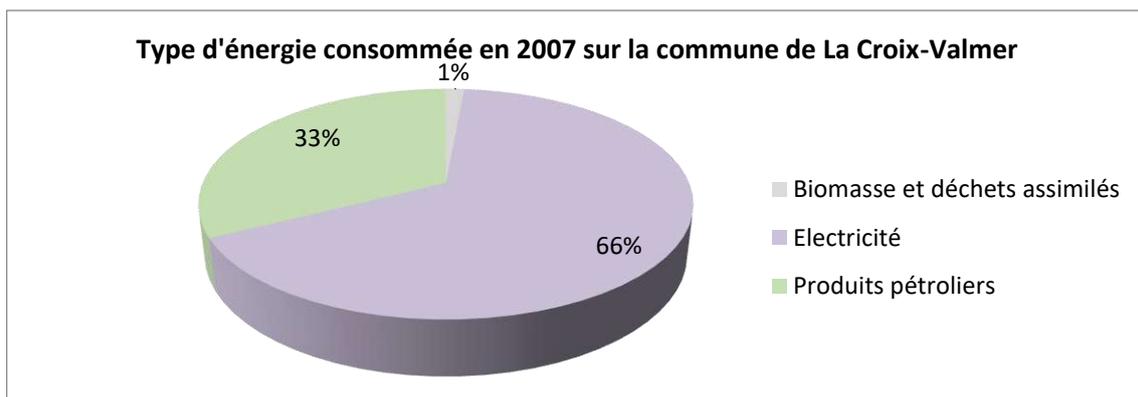
Le profil de l'énergie consommée par secteur sur La Croix-Valmer est assez similaire au profil départemental. Les consommations par secteur de la commune sont caractéristiques d'une commune avec un secteur industriel peu développé et un parc de logements assez consommateur.

### 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.

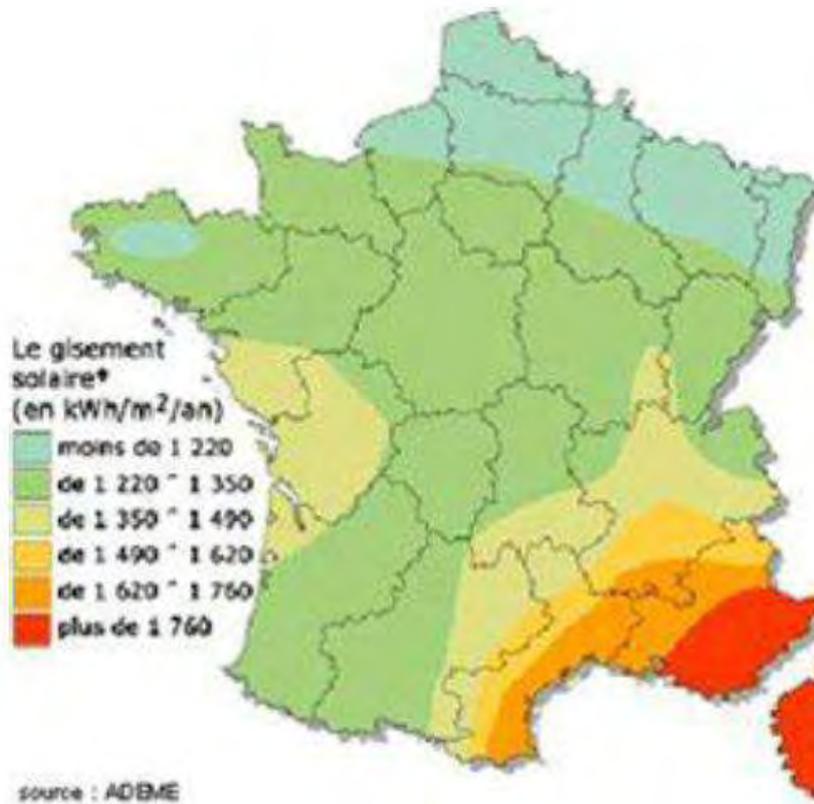
### Production d'énergie sur la commune de La Croix-Valmer - 2007

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'

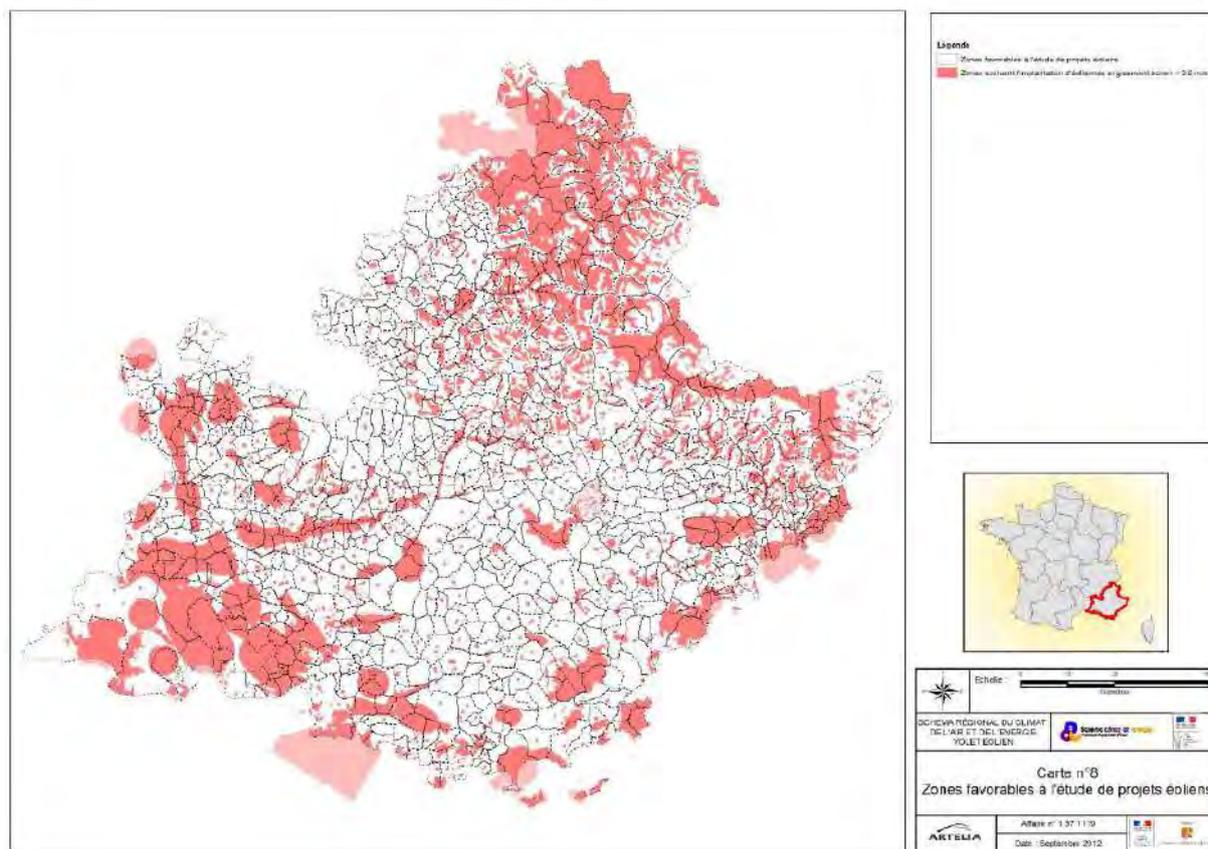
### Potentiels de développement de la production d'énergie

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/m<sup>2</sup>/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**.



Source : Schéma Régional Eolien (SRCE) PACA, septembre 2012

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.

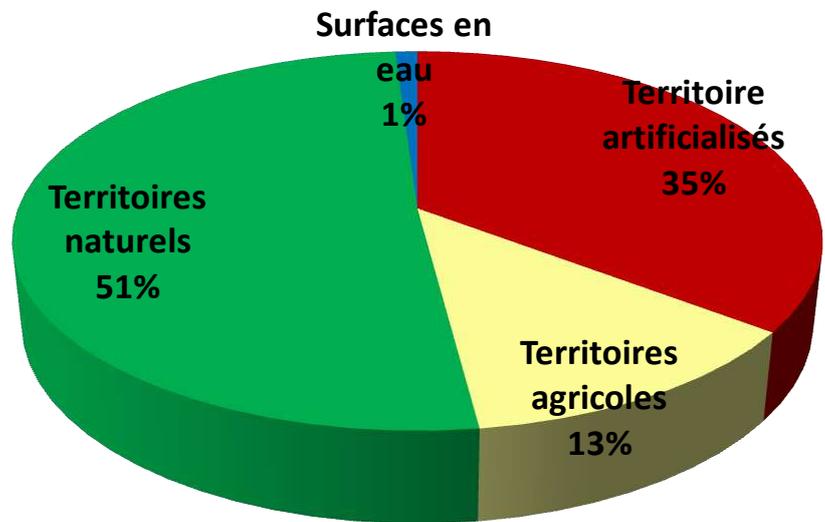
### 3.5.3 Ressource espace

#### 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.