

### **3.5.4 Ressource minérale**

#### **Contexte régionale et départemental**

En région PACA, le nombre de sites d'extraction en exploitation a très fortement diminué depuis 30 ans. En effet, la région comptait 230 sites d'extractions en 2004, 210 en 2006, puis 200 en 2008. Aujourd'hui, il y a 195 sites d'extractions, dont 173 carrières autorisées et 22 autorisations de dragage (les dragages sont sortis de la législation des carrières en 2009).

Environ 32 millions de tonnes de matériaux ont été extraits du sous-sol de la région PACA en 2010. Les productions de matériaux suivent le niveau d'activité des départements. Cette production est forte dans le Var, liée à la pression démographique sur le littoral.

Le schéma départemental des carrières (SDC) du Var a été approuvé le 22 novembre 2001, il a été actualisé en 2011. Il montre que les besoins en granulats dans le département se situent dans la moyenne nationale autour de 7 tonnes par an et par habitant soit l'équivalent de 20 kg par jour et par habitant. Le Var comptait 31 carrières autorisées au 31 décembre 2012. Le schéma départemental définit 3 zones de consommation de matériaux, La Croix-Valmer appartient à la zone dite « Est Var ». Cette zone représente :

- 37% du marché départemental des granulats ;
- 27 % de la population départementale ;
- 43 % de la production du département en matériaux de carrières.

Elle est autosuffisante en termes de production et alimente les deux autres zones du département ainsi qu'une partie des Alpes-Maritimes. Elle présentera en 2013, en l'absence de renouvellement d'autorisation et d'extension des sites existants, un déficit de 1 360 000 tonnes par rapport à sa production actuelle.

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) PACA a été approuvé le 13 mai 2024.

Sur le département du Var, le SRC indique une diminution de la 7 % de la production de granulats entre 2011 et 2015.

#### **L'extraction de matériaux sur la commune de La Croix-Valmer**

Aucune activité d'extraction des matériaux n'est identifiée sur la commune de La Croix-Valmer. La carrière la plus proche de la commune est située sur la commune de la Môle.

Ressources naturelles : grille Atouts Faiblesses / Opportunités Menaces			
Situation actuelle		Tendances	
+	Des potentiels de développement d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque notamment)	↗	Développement des énergies renouvelables dans le respect du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) PACA
+	Pas de problème de disponibilité des matériaux dans le Var (sauf en cas de non-renouvellement d'autorisations et d'extension des sites existants en 2013)		
-	Une seule canalisation assure l'alimentation en eau potable de la commune	↘	Des travaux sont en cours pour sécuriser l'alimentation en eau potable de la commune
-	Augmentation des volumes d'eau potable consommés de 9 % par rapport à l'année précédente	↗	Progression de la consommation en raison du développement démographique de la commune
-	Forte consommation d'énergie des secteurs résidentiels et transports sur la commune	↗	Progression de la consommation en raison du développement démographique du territoire
-	Faible production d'énergie sur la commune (elle couvre moins de 1% de la consommation)	↘	Diminution de la consommation des logements neufs grâce au respect de la RT 2012
-	Progression importante des espaces artificialisés au détriment des espaces agricoles et naturels au cours des dernières années et étalement urbain important	↗	Développement des énergies renouvelables dans le respect du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) PACA
-			Progression de la consommation d'espace en raison du développement démographique de la commune
+	Atout pour le territoire	↗	La situation initiale va se poursuivre
-	Faiblesse pour le territoire	↘	La situation initiale va ralentir ou s'inverser
		Couleur verte	Les perspectives d'évolution sont positives
		Couleur rouge	Les perspectives d'évolution sont négatives

## 3.6. Pollutions et nuisances

### 3.6.2 Pollution de l'air et émissions de GES

#### Généralités sur les gaz à effet de serre (GES)

Les émissions par l'Homme de Gaz à Effet de Serre (GES) dans l'atmosphère sont à l'origine du phénomène d'effet de serre anthropique associé au changement climatique global actuel.

**N<sub>2</sub>O (protoxyde d'azote)** : Le sol et les océans sont les principales sources naturelles de ce gaz mais il est également produit par la combustion de matières organiques et de combustibles fossiles, l'industrie... Sa production dans les sols est fortement augmentée par la fertilisation azotée.

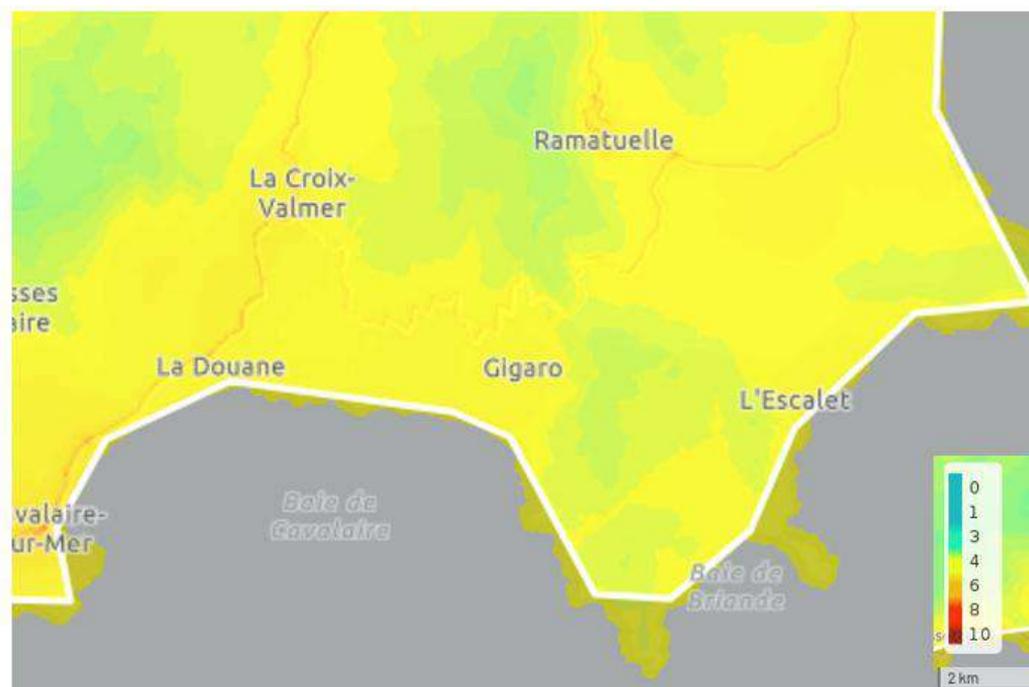
**CH<sub>4</sub> (méthane)** : ce gaz peut provenir de sources naturelles incluant les terres marécageuses, les marais, les termites et les océans. Les sources synthétiques incluent l'exploitation et la brûlure des combustibles fossiles, les processus digestifs chez les ruminants tels que le bétail et les sites d'enfouissement des déchets. La plus grande partie du méthane émis est décomposé dans l'atmosphère par les réactions avec les radicaux d'hydroxyle (OH). Depuis le début de la Révolution Industrielle, la concentration atmosphérique en méthane a plus que doublé, et a contribué à 20% de l'augmentation de l'effet de serre, en deuxième place seulement après le dioxyde de carbone.

**CO<sub>2</sub> (dioxyde de carbone)** : les émissions de CO<sub>2</sub> ont deux origines, naturelle et anthropique, la seconde étant régulière et en forte croissance depuis quelques décennies. Il est produit lors de tous les processus de combustion. La production industrielle et les émissions des automobiles représentent un problème écologique majeur (effet de serre).

#### Suivi de la qualité de l'air sur la commune de La Croix-Valmer

En région PACA, le suivi de la qualité de l'air est assuré par Atmo Sud.

En 2021, Atmo Sud indique une qualité moyenne pour l'air de la commune, avec un indice situé entre 3 et 4.



*Indice de la qualité de l'air sur la Croix-Valmer en 2021. Atmo sud*

Concernant les polluants atmosphériques, les valeurs sont plutôt bonnes pour les particules fines PM2.5 et PM10 ainsi que pour le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). Il semblerait que ce soit plutôt l'ozone (O<sub>3</sub>) qui présente un indice plutôt moyen sur la commune (environ 120 µg/m<sup>3</sup>).

Un des objectifs de la surveillance est de déterminer l'exposition des populations aux dépassements de valeurs réglementaires. Différents outils sont utilisés dans ce but comme le suivi permanent via des stations de mesure ou encore la modélisation. **Aucune station de mesure permanente n'est présente sur la commune.** Les stations les plus proches situées sur l'agglomération de Toulon.

**Contexte départemental**

Le Var est un département hétérogène en termes de qualité de l'air :

- La bande côtière très urbanisée engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques. Les émissions de polluants du littoral varois auquel appartient La Croix-Valmer connaissent par ailleurs une forte saisonnalité, avec l'afflux de touristes durant l'été. Les centres urbains à forte densité de population (Toulon, Frejus, Draguignan...) sont les principaux pôles émetteurs du département. Dans ces zones urbaines et en grande proximité du trafic routier, la pollution de l'air est due aux concentrations en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et en particules (PM10).
- Dans l'arrière-pays, les sources d'émissions de polluants sont beaucoup moins nombreuses, en dehors de quelques zones urbanisées et des grands axes routiers et autoroutiers.
- Les émissions du département sont influencées par les émissions des Bouches-du-Rhône : par vents d'ouest ou de nord-ouest faibles à modérés, les masses d'air pollué émises par les secteurs industriels de l'étang de Berre et le pôle urbain Marseille-Aix, sont entraînées vers l'ouest et le centre du département.

En 2019, le transport routier est responsable de 75 % des émissions départementales d'oxydes d'azote (NOx) et de 32 % des particules fines PM2.5. Le secteur résidentiel/tertiaire est responsable de 45 % des émissions de particules fines PM2.5.

**Bilan de la qualité de l'air sur la commune de La Croix-Valmer**

**Précision méthodologique** : compte tenu qu'aucune station de mesure de la qualité de l'air n'est implantée sur la commune, la caractérisation de la qualité de l'air communal repose sur l'analyse croisée d'éléments de connaissance du territoire (sources de pollution présentes, capacité de dispersion des polluants, conditions climatiques...), des données de l'inventaire des émissions et des extrapolations sur la base des données départementales.

**Des émissions dominées par le secteur des transports routiers**

En 2021, les polluants les plus émis sur la commune de La Croix-Valmer sont le monoxyde de carbone (96 tonnes), suivi des Composés Organiques Volatiles Non Méthaniques (COVNM) avec 15 tonnes et les oxydes d'azotes (NOx) avec 14 tonnes. Les particules fines (PM10 et PM2.5) sont émises à hauteur de 7 tonnes chacune.

Sur la commune, **les NOx** sont émis par les transports routiers dans leur écrasante majorité (74%).

**Les particules fines dont le diamètre est inférieur à 10 µm et à 2,5 µm** sont majoritairement émises par le secteur résidentiel (chauffage), à environ 85 %.

Peu de secteurs émetteurs de polluants de l'air sont représentés sur la commune de La Croix-Valmer. **Le secteur résidentiel est nettement le secteur le plus émetteur** devant le secteur des transports routiers qui constitue le second secteur le plus émetteur. Les zones les plus polluées par les oxydes d'azote et les particules se concentrent donc autour des principaux axes de circulation (pollution par les transports). La répartition des émissions par secteur de La Croix-Valmer est caractéristique d'une commune rurale au tissu industriel peu développé.

*Emissions de polluants atmosphériques sur la commune de La Croix-Valmer par type en 2021 (CIGALE – AtmoSud) :*

<b>Polluants</b>	<b>Emissions en kg en 2021</b>
<b>CO</b>	96 479,93
<b>COVNM</b>	15 117,40
<b>NOX</b>	14 154,60
<b>PM10</b>	7 573,90
<b>PM2,5</b>	7 404,10
<b>SO2</b>	552,20
<b>NH3</b>	275,40

*Emissions de polluants atmosphériques sur la commune de La Croix-Valmer par secteur d'activité en 2021 (CIGALE – AtmoSud) :*

<b>Secteurs d'activités</b>	<b>Emissions en kg en 2021</b>
<b>Agriculture</b>	955,90
<b>Industriel</b>	1 539,70
<b>Résidentiel</b>	117 444,00
<b>Tertiaire</b>	651,90
<b>Transport routier</b>	19 820,10

### **Une pollution photochimique récurrente**

L'ozone (O<sub>3</sub>) peut être à l'origine de problèmes respiratoires et entraîner une mortalité prématurée. Pendant la période estivale, il se forme par réaction chimique entre les polluants émis et le rayonnement solaire. Les zones rurales et périurbaines sont les plus exposées à la pollution chronique à l'ozone. Ce dernier n'est pas directement émis dans l'atmosphère, mais résulte de réactions photochimiques (sous l'effet des rayonnements solaires) des gaz précurseurs d'oxydes d'azote (NOx) et de composés organiques volatils (COV).

A l'image de l'ensemble de la population du Var, la commune de La Croix-Valmer est exposée à une pollution photochimique chronique. Durant ces dix dernières années, plus de 80% des stations du département ont dépassé la valeur cible pour la protection de la santé, excepté en 2005 et 2008. Les stations de la Sainte Baume à Plan d'Aups et de Brignoles ont d'ailleurs régulièrement dépassé la valeur cible européenne d'avril à octobre 2011.

### **Les outils de réduction des émissions de polluants de l'air**

Le **Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) PACA** a été arrêté par le Préfet de Région le 17 juillet 2023. Il fixe de grands objectifs en matière de réduction de la pollution de l'air régionale. Les orientations stratégiques du SRCAE en lien avec la qualité de l'air sont les suivantes :

- AIR1 – Réduire les émissions de composés organiques volatils précurseurs de l'ozone afin de limiter le nombre et l'intensité des épisodes de pollution à l'ozone
- AIR2 – Améliorer les connaissances sur l'origine des phénomènes de pollution atmosphérique et l'efficacité des actions envisageables
- AIR3 – Se donner les moyens de faire respecter la réglementation vis-à-vis du brûlage à l'air libre
- AIR4 – Informer sur les moyens et les actions dont chacun dispose à son échelle pour réduire les émissions de polluants atmosphériques ou éviter une surexposition à des niveaux de concentrations trop importants
- AIR5 – Mettre en œuvre, aux échelles adaptées, des programmes d'actions dans les zones soumises à de forts risques de dépassements ou à des dépassements avérés des niveaux réglementaires de concentrations de polluants (particules fines, oxydes d'azote)
- AIR6 – Conduire, dans les agglomérations touchées par une qualité de l'air dégradée, une réflexion globale et systématique sur les possibilités d'amélioration, en s'inspirant du dispositif ZAPA
- AIR7 - Dans le cadre de l'implantation de nouveaux projets, mettre l'accent sur l'utilisation des Meilleures Techniques Disponibles et le suivi de Bonnes Pratiques environnementales, en particulier dans les zones sensibles d'un point de vue qualité de l'air

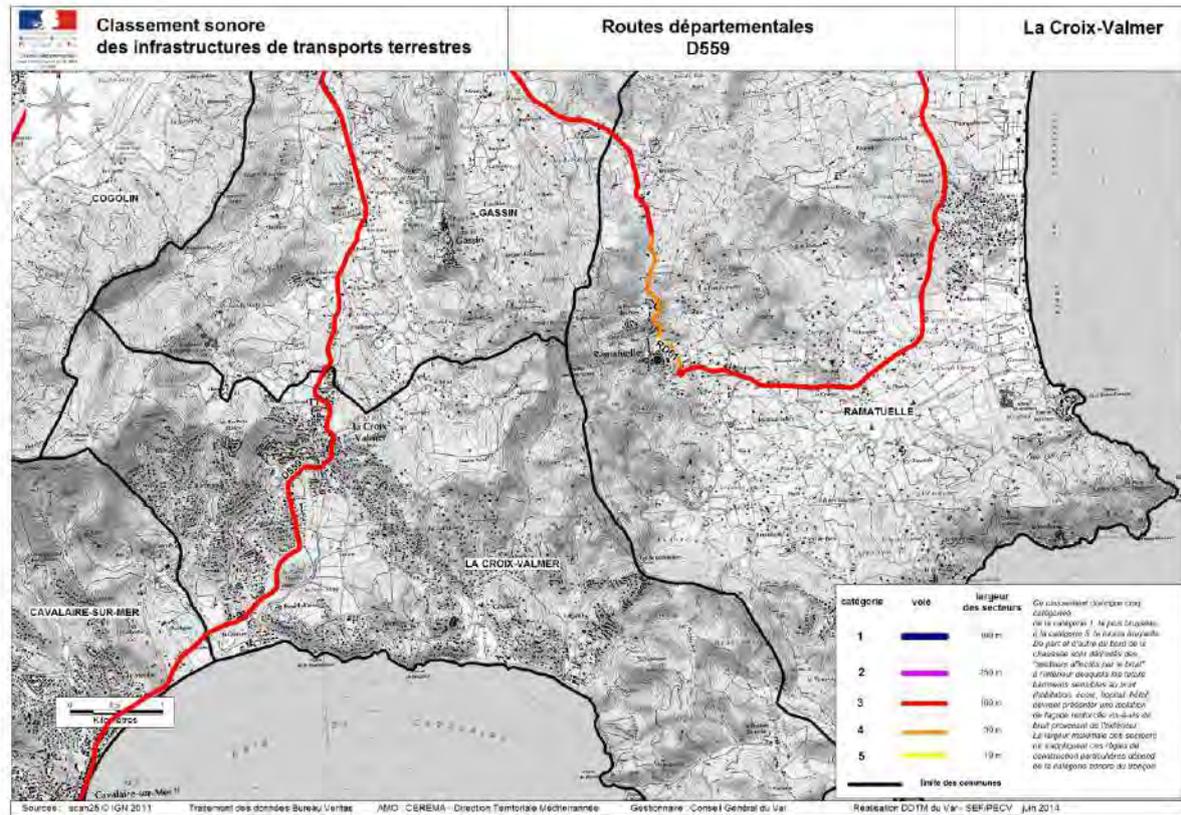
La révision du **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) du Var** a été approuvée le 17 mars 2022. Ce PPA concerne la commune de La Croix-Valmer. Il est composé de 60 actions, regroupées en 6 volets :

- maritime ;
- transport terrestre ;
- industrie ;
- biomasse ;
- résidentiel ;
- communication.

### **3.6.4 Nuisances sonores**

Sur le territoire communal, une seule infrastructure routière bénéficie d'un classement sonore. Il s'agit de la route départementale 559 (RD559) qui est classée en catégorie 3. Les nuisances induites sur le territoire par la RD559 touchent des secteurs essentiellement à vocation agricole et d'habitat, et créent une gêne pour les habitants des lieux-dits de La Ricarde et des Rochers Blancs, les personnes de la zone agricole et également pour la faune.

Le classement sonore des voies comprend 5 catégories, la catégorie 1 correspond aux voies les plus bruyantes. La catégorie 3 correspond à des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie de 100 mètres. Les constructions nouvelles situées dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée devront veiller à mettre en place des dispositifs d'isolement phonique. Les nuisances sonores effectivement induites par le réseau routier sont perceptibles sur les secteurs d'habitat, notamment sur le secteur de La Ricarde, à l'entrée Ouest de la ville et sur le secteur des Rochers Blancs, à l'entrée Nord. Cette voie est en effet empruntée par un trafic routier important qui augmente en période estivale.



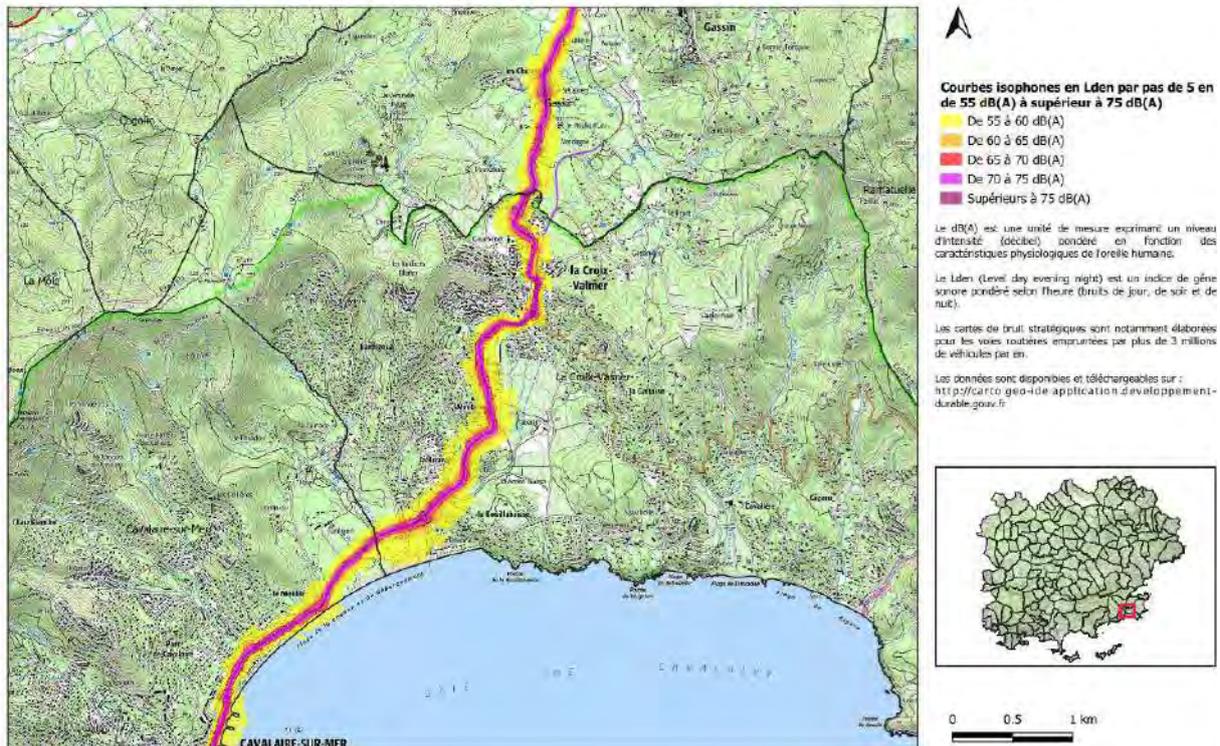
Le PPBE des routes départementales du Var (échéance 1 et 2) a été approuvé par délibération en date du 4 mars 2019. Par délibération en date du 2 mars 2020, le Département a approuvé la note relative à l'échéance 3 du plan de prévention du bruit dans l'environnement des routes départementales du Var, reconduisant le plan de prévention du bruit dans l'environnement 2 et valant plan de prévention du bruit dans l'environnement 3.

La Croix-Valmer est concernée par la Carte de Bruit stratégique de 4<sup>ème</sup> échéance suivante :



Carte de bruit stratégique - Échéance 4  
Zones exposées au bruit - carte de type "A" - Lden

Réseau routier non concédé  
La Croix-Valmer



En dehors du bruit généré par les transports routiers, peu de sources de bruit sont identifiées sur le territoire communal qui est dépourvu de réseau ferré, d'industries bruyantes, d'aérodrome ou d'aéroport.

**Le Classement Sonore actuel des Voies Bruyantes** du Département du Var a été révisé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2023. Une visualisation de la cartographie interactive est présentée ci-après, et montre que la Croix-Valmer est concernée par une route de catégorie 3 (sur une échelle allant de 1 à 5).



### **3.6.5 Gestion des déchets**

#### **Organisation de la collecte, du tri, du transport et du traitement des ordures ménagères et assimilées de la commune de La Croix-Valmer**

La Croix-Valmer assure la collecte des ordures ménagères et des encombrants communaux via une société privée. Le **Syndicat Intercommunal du Golf de Saint Tropez** assure pour sa part le traitement des déchets ménagers et assimilés ainsi que des encombrant de la commune c'est-à-dire qu'il prend en charge le tri, le compactage, le transport et la mise en décharge des déchets. Le Syndicat fait appel la société Sovatram/Dragui-transports depuis 1991 pour assurer ces missions.

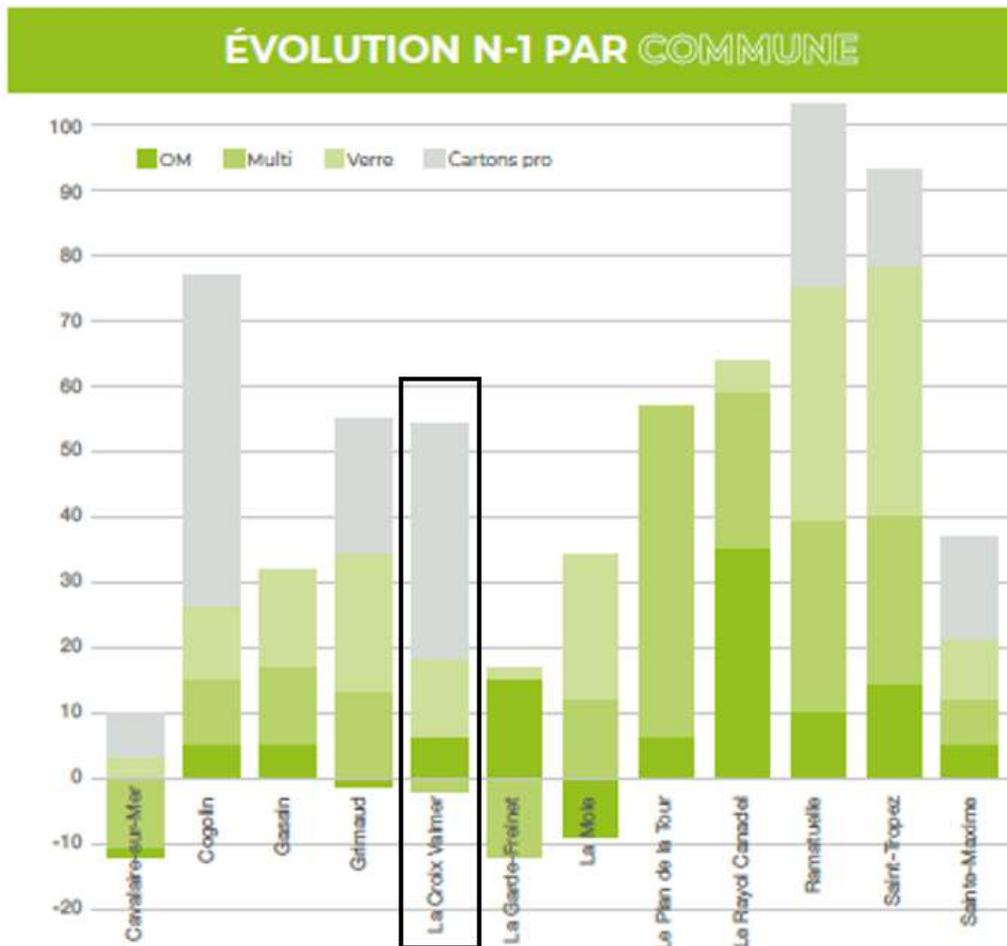
Les déchets de La Croix-Valmer, à l'image de l'ensemble des déchets des communes adhérentes au Syndicat, sont acheminés vers l'**usine de traitement de la Môle** au niveau du quartier Maraveou sur des terrains appartenant à la commune de Saint Tropez. Réalisée en 1969, cette usine a fait l'objet de travaux de réhabilitation en 1995, les terrains sur lesquels elle est implantée sont mise à disposition par la commune de Saint tropez jusqu'au 23 mai 2013. Les OMR sont ensuite transportées jusqu'à l'Unité de Valorisation Energétique (UVE) de Toulon (incinérateur). En période de forte affluence, les OMR sont vidées en fosse et mises en balle pour être stockés temporairement sur le site avant d'être évacuées vers l'UVE. Ce stockage intermédiaire engendre une perte de masse par évaporation d'une partie de l'humidité.

Après traitement à l'usine de la Môle, les déchets compactés sont transportés au **Centre d'Enfouissement Technique (CET) du Balançon** sur la commune du Cannet des Maures. D'octobre à fin décembre 2011, les déchets ont été envoyés à Pierrefeu en raison de la fermeture du site du Cannet.

#### **Quantité de déchets ménagers et assimilés collectés sur la commune**

En 2022, 2 212 tonnes d'ordures ménagères résiduelles (OMR) ont été collectés sur la commune, soit 577 kg par habitant. Concernant les emballages, ils représentent 645 tonnes et 168 kg par habitant. Enfin, ce sont 560 tonnes de verres qui ont été collectés sur le territoire communal en 2022, représentant 146 kg par habitant. Le recyclage du verre est réalisé par la société OI Manufacturing à Béziers.

Comme illustré par le graphique ci-dessous, la collecte de cartons professionnels, de verre et d'ordures ménagères a augmenté entre 2021 et 2022 sur la Croix Valmer, tandis que le tonnage de déchets multimatériaux a diminué. Au total, ce sont 35 % des déchets ménagés collectés qui ont été valorisés.



*Evolution des tonnages collectés par type de déchets, par commune, par rapport à l'année 2021.  
Source : Rapport annuel 2022 sur la collecte des déchets, SIVOM*

Le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) du Golfe de Saint-Tropez a été approuvé par le Conseil Communautaire le 29 juillet 2020. Il est constitué de 7 axes et de 25 actions prioritaires à mettre en œuvre sur 6 ans, il décline localement les actions de prévention des déchets des plans régionaux et nationaux.

### 3.6.6 Pollution des sols

**Peu de sources de pollution des sols** sont identifiés sur le territoire de La Croix-Valmer notamment du fait de l'absence de tissu industriel notable sur la commune. Seules 2 stations-services et 3 dépôts de gaz sont identifiés comme des sources potentielles de pollution des sols.

**Aucun site de pollution des sols avérée** n'est recensé dans la base de données BASOL sur La Croix-Valmer.

**Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** n'est identifiée sur la commune. Les ICPE présentent un risque de pollution des sols.

**5 sites de pollution potentielle des sols** (dits sites BASIAS) sont recensés sur la commune de La Croix-Valmer. Ils sont compilés dans le tableau suivant. Il s'agit de stations-services et de dépôts de gaz.

Nom usuel	Raison sociale de l'entreprise connue	Type d'activité	Etat d'occupation du site
Station-service	Société ANTAR Pétroles de l'Atlantique	- Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) - Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Indéterminé
Dépôt de gaz combustibles liquéfiés		Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication)	Indéterminé
Dépôt de gaz butane		Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication)	Indéterminé
Dépôt de gaz combustibles liquéfiés	Société de Travaux des Etablissements Leredu	Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication)	Indéterminé
Station-service ELF	SARL AYMES Marc	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	Indéterminé

Source : <http://basias.brgm.fr/>

Pollutions et nuisances : grille Atouts Faiblesses / Opportunités Menaces			
Situation actuelle		Tendances	
+ - + + + -	Une STEP présentant une bonne capacité de traitement et un bon fonctionnement	↗	La STEP est bien dimensionnée et devrait permettre de répondre aux besoins dus à l'augmentation démographique
	Seul 50 % des installations d'assainissement autonome sont conformes.	↘	Le SPANC devrait permettre de d'améliorer cette situation
	Environnement sonore préservé : une seule voie routière bénéficie d'un classement sonore sur la commune (catégorie 3)	↘	Le développement démographique et touristique de la commune pourrait engendrer une augmentation des déplacements sur la commune et donc une augmentation des nuisances sonores associées
	Pas de site de pollution des sols avérée sur la commune et peu de sources de pollution des sols en dehors des stations-services et des dépôts de gaz		
	Une baisse des ordures ménagères collectées sur la commune depuis 2008 grâce à des efforts de tri		
	Emissions de gaz à effet de serre et pollution de l'air dominées par les émissions du secteur des transports routiers ; des pics de pollution par l'ozone récurrents en été	↗ ↘	Le développement démographique et touristique devrait entraîner une accentuation de cette tendance en entraînant une progression des déplacements motorisés La mise en application des actions des réductions des émissions de polluants de l'air du PPA 83 et du SRCAE devraient permettre d'infléchir cette tendance dans une certaine mesure
+ -	Atout pour le territoire Faiblesse pour le territoire	↗ ↘	La situation initiale va se poursuivre La situation initiale va ralentir ou s'inverser
		Couleur verte Couleur rouge	Les perspectives d'évolution sont positives Les perspectives d'évolution sont négatives

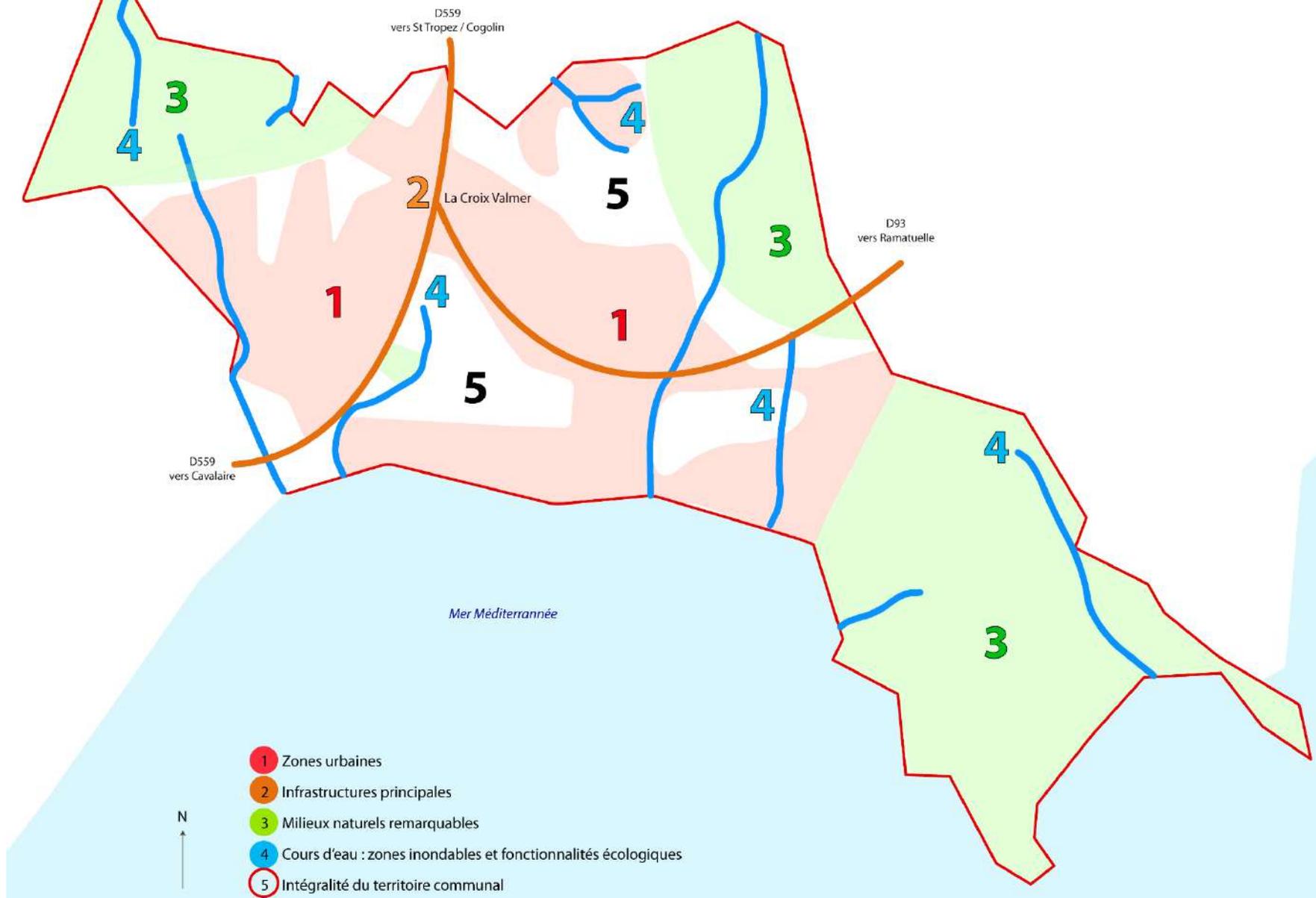
### 3.7. Synthèse des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement a permis de définir les principaux enjeux environnementaux sur le territoire croisien.

Ils sont synthétisés dans le tableau suivant, associé à un schéma cartographique du territoire communal.

UNITE FONCTIONNELLE	ENJEUX
1	Limitier l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
1	Maîtriser la demande en eau potable
1	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie
1	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle
1	Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité
1	Pérenniser une gestion des déchets de qualité
1	Sécuriser l'alimentation en eau potable de la commune
1	Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, notamment de la banalisation architecturale
2	Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses
2	Préserver un environnement sonore apaisé
3	Limitier l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
3	Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables
3	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)
4	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
4	Restaurer les berges et les ripisylves
4	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation
5	Améliorer et affiner la prise en compte des risques
5	Développer les énergies renouvelables
5	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
5	Maîtriser l'implantation éventuelle de nouvelles activités polluantes
5	Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne
5	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)

### Schéma des enjeux environnementaux de la Croix Valmer



### 3.8. Justification des choix retenus pour établir le PADD

#### **Du diagnostic au projet**

Les éléments recensés dans le cadre du diagnostic thématique et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) ont permis de se confronter aux principes de développement durable sur lesquels doivent se fonder les PLU. A ce titre, ces éléments de connaissance, nourris des deux étapes précitées, ont permis de redéfinir les besoins et les enjeux pour la commune, seize ans après l'approbation du PLU initial (2007), permettant ainsi d'évaluer et de faire évoluer précisément leurs choix originels en matière d'aménagement au sens large (urbanisme, économie, environnement, agriculture, etc.).

La prise en compte de ces évolutions a donc permis de préciser et reformuler les orientations générales, tout en préservant l'"esprit" du PADD initial, notamment en matière d'aménagement, d'équipements (notamment socioculturels, scolaires, sportifs et associatifs), d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques. Ces évolutions ont donc constitué le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que La Croix-Valmer doit engager sur son territoire pour les années à venir.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit préserver et faire évoluer le projet communal, dans le creuset des objectifs généraux retenus par la commune dans la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2011 ayant prescrit la révision générale du PLU. Ces évolutions induisent un PADD renouvelé dans sa présentation et son contenu, quoique préservant les principaux fondements du document initial de 2007. A ce titre, les orientations du PADD qui sont traduites dans le PLU doivent répondre aux enjeux majeurs du développement futur de La Croix-Valmer, tels qu'identifiés à l'issue du diagnostic thématique et de l'EIE.

#### **Conclusions du diagnostic territorial thématique et de l'EIE**

Le diagnostic thématique et l'EIE, enrichis par le Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat et la concertation (personnes publiques associées, public, associations, ...) ont fait émerger cinq grandes problématiques :

- **Un patrimoine aux nombreuses facettes, compatible avec la vocation touristique du territoire**

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

La fréquentation touristique difficilement maîtrisable et le développement continu de l'urbanisation qui, d'une part, fragilisent les espaces agricoles, naturels et forestiers, et, d'autre part, le caractère encore trop méconnu et insuffisamment protégé du patrimoine architectural, urbain et archéologique, nécessitent que la politique de préservation et valorisation engagée par la commune soit poursuivie, afin qu'ils demeurent les références incontournables du paysage et de l'héritage croisien.

- **Une vie économique attractive, mais insuffisante pour limiter l'évasion progressive des actifs**

Avec de très nombreuses entreprises rattachées à différents domaines comme le commerce, la construction, l'artisanat, l'immobilier et le tourisme, et près de 1430 emplois offerts sur la commune, dont plus de la moitié sont occupés par des non-résidents (INSEE 2020), le tissu économique croisien reste diversifié et dynamique.

Toutefois, la commune a quelques difficultés, notamment du fait de sa vocation balnéaire affirmée, à s'affranchir d'une saisonnalité certaine (taux d'activité commercial multiplié par 3,5 entre janvier et août) et, par ailleurs, à renverser la fuite progressive des actifs, avec, notamment, un "poids" de plus en plus important de croisiens qui, quotidiennement, se déplacent vers d'autres communes pour aller travailler, accentuant dans un même temps l'engorgement des voies routières du fait des mobilités pendulaires.

- **Un étalement des constructions sur une grande partie du territoire**

Le dynamisme démographique soutenu depuis les années soixante-dix sur le territoire croisien s'est traduit par un développement de l'urbanisation particulièrement consommateur d'espace et peu structuré. De multiples lotissements se sont en effet successivement développés sur les pentes des massifs ensoleillés, plus ou moins rattachés au centre de l'agglomération, façonnant ainsi une image et une identité urbaine complexe et le besoin de développer de nouveaux équipements publics, en particulier un nouveau cimetière et une extension de la déchetterie.

- **Un cœur du village à caractériser et conforter**

Lors des dernières décennies, l'extension du cœur du village s'est réalisée au détriment d'une logique de valorisation structurelle. A ce titre, l'absence de séquences urbaines telles que l'on retrouve habituellement dans les noyaux villageois historiques du golfe de Saint-Tropez, associant, notamment, la place, la mairie voire l'église dans une dynamique aisément reconnaissable et appropriable se fait cruellement sentir dans la centralité croisienne.

Sur la base de ce constat, la commune entend porter une attention particulière dans la caractérisation et le confortement de son cœur de village, idéalement implanté en belvédère sur le grand paysage littoral et qu'il s'agit de pérenniser en assurant le maintien et en permettant le développement des commerces et services de proximité qui y sont situés.

- **Une protection des richesses environnementales, agricoles et paysagères**

La commune dispose d'un patrimoine environnemental, agricole et paysager de première importance. Il convient, à ce titre, de poursuivre les actions engagées visant à assurer leur protection, notamment afin de pérenniser les richesses écologiques et le capital paysager, (espaces boisés, terroir agricole, falaises rocheuses littorales, réseau hydrographique et milieux annexes, ...), comme garants d'un développement durable pour La Croix-Valmer.



### Trois familles d'orientations générales

A partir de ces cinq grandes problématiques, le projet politique communal en matière d'urbanisme et d'aménagement s'articule autour de trois axes prioritaires (orientations) qui permettent de fonder et structurer le PADD. Ces trois familles d'orientations générales, qui demeurent identiques à celles définies dans le PADD initial, permettent de structurer le projet politique communal autour des piliers fondateurs que sont la protection des milieux naturels et agricoles, la mise en place d'un projet urbain, notamment sur le coeur du village, ainsi que la nécessaire prise en compte des besoins économiques et sociaux.

Ces trois orientations générales sont les suivantes :

- **ORIENTATION 1 : PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE**
- **ORIENTATION 2 : AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE**
- **ORIENTATION 3 : DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE AU COEUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR**

### **Des correspondances et complémentarités à prendre en compte**

La commune tient également à souligner le travail de mise en cohérence qu'elle a engagé depuis l'approbation du PLU initial, le 17 décembre 2007, soit il y a désormais près de 18 ans. Cette mise en cohérence s'est effectuée à partir de démarches complémentaires qui lui ont permis de conforter les évolutions à apporter dans le travail d'affinage, d'adaptation et de précision du PADD révisé, notamment avec la prise en compte :

- De l'Agenda 21, initié en 2008, adopté en 2010 et dont la reconnaissance a été prolongée en 2014.
- Du label "Territoire durable", niveau 2.
- Des ambitions et orientations de la charte du Parc National de Port-Cros, la commune faisant partie de son aire d'adhésion.



### **Déclinaison et contenu des orientations générales**

Ces trois orientations générales sont déclinées en de multiples thématiques et objectifs se complétant les uns les autres, structurant ainsi le cadre du projet communal et apportant les réponses aux différents enjeux identifiés dans le diagnostic thématique et l'EIE. Cette déclinaison est développée ci-après.

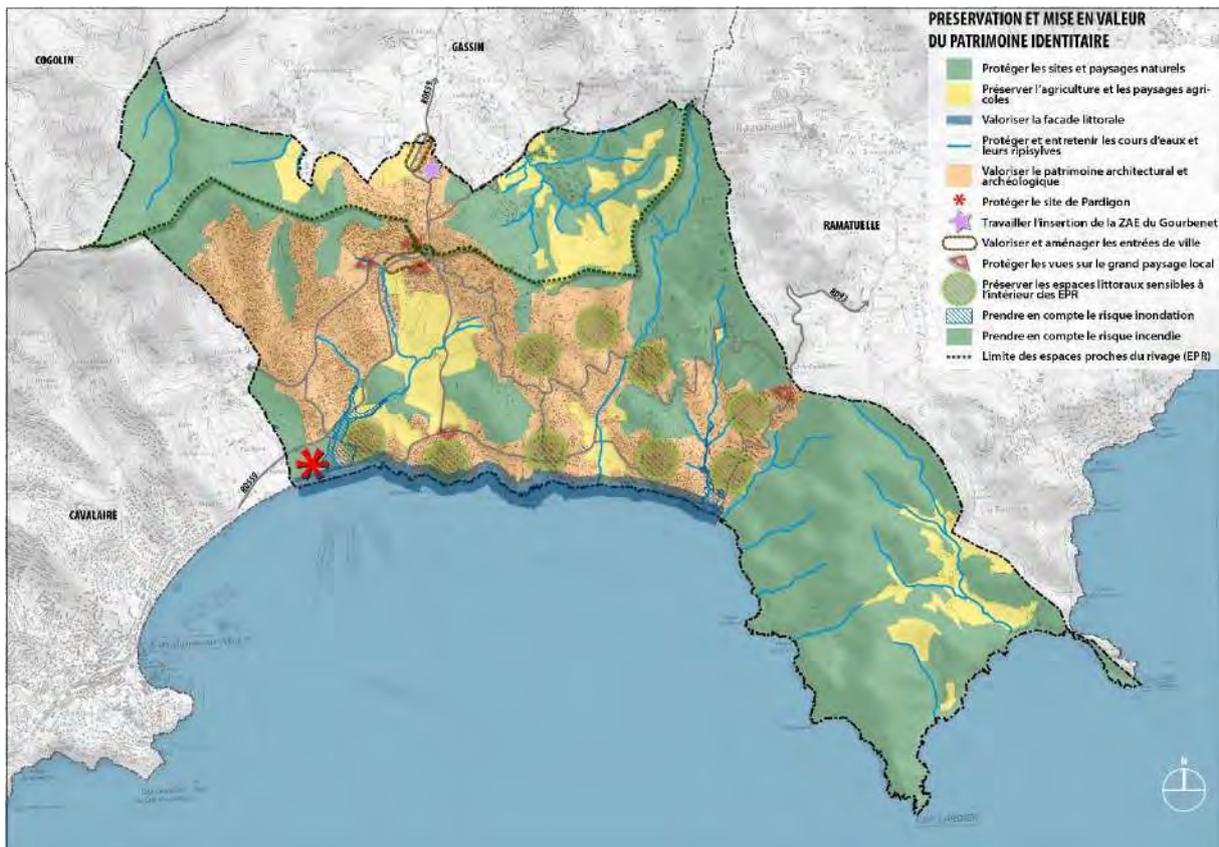
- **ORIENTATION 1 : PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE**

**Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire**

- Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement agricole et limiter le mitage des zones agricoles.
- Protéger les forêts et les maquis littoraux.
- Valoriser la façade littorale.
- Valoriser et protéger les patrimoines emblématiques.
- Eviter la fragmentation des espaces naturels.
- Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels.
- Travailler l'articulation des différentes unités du patrimoine à l'échelle communale et intercommunale.

**Gérer les ressources et prévenir les risques**

- Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire.
- Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques.



Cartographie de l'orientation n°1 du PADD

- **ORIENTATION 2 : AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE**

**Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une la mixité sociale de l'habitat**

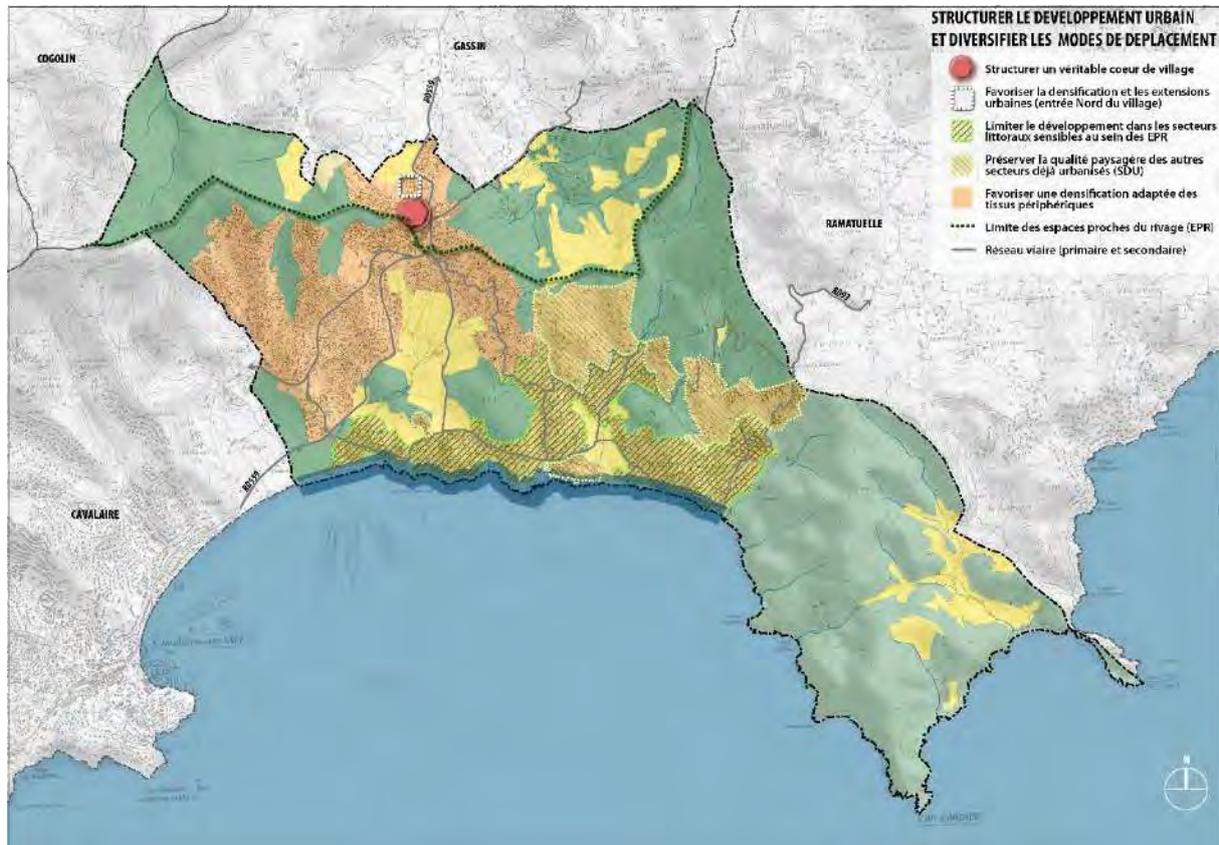
- Fixer des opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale.
- Favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages.
- Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis.
- Limiter le développement des secteurs urbanisés littoraux les plus sensibles.
- Structurer un véritable cœur de village, grâce à un grand projet de renouvellement urbain.

**Structurer et diversifier les modes de déplacements**

- Améliorer les liaisons inter-quartiers.
- Développer les modes de déplacements alternatifs.

**Favoriser le développement des énergies renouvelables**

- Maîtriser la consommation énergétique.
- Développer la production d'énergies renouvelables.
- Encourager le développement des réseaux d'énergie.



Cartographie de l'orientation n°2 du PADD



## **CHAPITRE 2 : JUSTIFICATIONS**

## **Préambule**

### La prise en compte de l'incendie des 24 et 25 juillet 2017

La révision générale du PLU ne peut omettre de rappeler le dramatique incendie qui a dévasté une partie majeure du site Classé des 3 Caps, les 24 et 25 juillet 2017. Cet évènement tragique a décimé un des plus beaux écrans environnementaux et paysager du littoral varois, défigurant les communes de La Croix Valmer et de Ramatuelle et meurtrissant, par extension, un des joyaux de la façade méridionale de la presqu'île de Saint Tropez.



Les conséquences de cet incendie qui, des Mas de Gigaro, à la Bastide Blanche et jusqu'à la pointe du Cap Taillat, a ravagé les reliefs boisés et les espaces agricoles les plus emblématiques de la commune, sont encore difficilement quantifiables. Forêt carbonisée, vignoble partiellement anéanti, les pertes sont immenses, le choc dévastateur.

Cette atteinte sans précédent au patrimoine environnemental et paysager croisien aura de multiples répercussions sur le devenir du site Classé. Sa renaissance a cependant déjà commencé, dès le choc passé, de manière active et résolue. La révision du PLU doit y participer, à sa manière, avec ses armes et ses moyens. Ses outils et ses atouts. Sa vision et ses objectifs qui, plus que jamais, doivent être partagés.

Cette renaissance nécessaire, impérative et obligée ne peut en aucun cas faire table rase de ce que le site a été. Elle doit au contraire s'attacher à le recomposer, dans la mémoire de ce qu'il fut. Les boisements à venir et les vignes nouvelles doivent correspondre avec l'histoire, les valeurs et les qualités de paysages exceptionnels. Une nouvelle étape commence, pour un nouvel équilibre et une beauté future. Un renouveau.

Certains des éléments phares du projet de révision du PLU sont directement liés au site Classé, qu'il s'agisse de la reconnaissance du patrimoine naturel, du projet de développement agricole, de la prévention du risque de feux de forêts ou de l'identification de boisements qui, mêmes brûlés vifs, existent encore, demeurent significatifs et appartiennent à la mémoire collective et physique de La Croix Valmer. Le PLU doit en attester, en n'oubliant pas ce que le site Classé fut et ce qu'il doit redevenir.

Le rapport de présentation contient des images d'avant. Elles sont conservées, malgré les faits. Il met en exergue des principes de préservation d'une splendeur, pour un temps, disparue, ainsi que des enjeux de prévention qui, s'ils peuvent paraître aujourd'hui dépassés par les blessures de cet évènement tragique, n'en demeurent pas moins exemplaires. Ces principes et les actions qui en découlent constituent la base du renouveau attendu, dans le souci, notamment de concilier aménagement, beauté et sécurité. Ils sont donc, à ce titre, également conservés.



## **1. COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD**

## 1.1. Portée générale des OAP

Les articles L151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme encadrent le contenu des OAP. Ce contenu a notamment été modifié avec la loi « Climat » du 22/08/2021.

- L'article L. 151-6 dispose que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (...) »*

- L'article L. 151-6-1 dispose que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

- L'article L. 151-6-2 dispose que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

- L'article L151-7 du Code de l'urbanisme dispose que les OAP peuvent notamment :

*« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

*III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier*

*prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) »*

Les OAP, en cohérence avec le PADD, sont opposables aux autorisations du sol et aux opérations d'aménagement.

### **Les OAP du PLU de La Croix Valmer**

Le PLU de La Croix Valmer comprend 2 OAP sectorielles qui portent sur l'aménagement des secteurs de la commune correspondant à deux projets "phares" concernant, d'une part, la restructuration de la centralité villageoise et, d'autre part, un site majeur d'extension de l'urbanisation croisienne, destiné aux activités économiques :

- OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village (UAr).
- OAP n°2 : L'extension de la zone d'activités du Gourbenet (1AU).

En complément, le PLU comprend une OAP thématique, qui concerne la prime en compte des continuités écologiques. Cette OAP thématique, dite OAP Trame Verte et Bleue (OAP TVB) couvre l'ensemble du territoire communal.

L'OAP n°1 concerne le grand projet de renouvellement urbain du cœur de village, classé en zone UA (secteur UAr). Ce secteur est réglementé selon des modalités spécifiques, au contact de zones UA et UB limitrophes. Dans ce cadre, l'OAP n°1 fixe un ensemble de dispositions en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ainsi que de mixité fonctionnelle et sociale. Par ailleurs, ce secteur comporte un schéma d'aménagement, qui précise les caractéristiques générales d'organisation spatiale du futur cœur du village.

La zone 1AU du Gourbenet est également réglementée, selon des modalités qui viennent conforter le règlement de la zone d'activité existante limitrophe (UE). Dans ce cadre, l'OAP n°2 apporte des compléments en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Par ailleurs, elle comporte un schéma d'aménagement, qui précise les caractéristiques générales d'organisation spatiale de cette extension de la zone d'activité du Gourbenet.



Localisation des OAP sectorielles

### **Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

L'échéancier envisagé par la commune prend en compte les deux OAP sectorielles, afin de dresser un aperçu général du projet d'aménagement à l'horizon 2032.

A noter que la première OAP, qui concerne le renouvellement urbain du cœur du village, ne constitue pas, en soi, une ouverture à l'urbanisation, la zone étant classée en secteur UAr du PLU. Cependant, l'importance de cet ambitieux projet urbain, essentiel pour le devenir de la commune, justifie qu'il soit pris en compte dans le cadre d'un échéancier. L'importance de cet ambitieux projet justifie qu'il fasse l'objet d'une priorisation pour la commune, notamment afin de son caractère opérationnel puisse être envisagé à court terme. L'extension de la zone d'activités du Gourbenet a donc pour vocation à être engagée dans un second temps

Cet ordre de priorité est néanmoins donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité possible des projets. Ce cadre prévisionnel de principe, n'engage donc pas la commune dans l'enchaînement éventuel de procédures d'urbanisme à venir.

## 1.2. OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village

Le sentiment d'une appartenance à une réelle centralité villageoise doit être renforcé, au cœur du territoire croisien, en réponse à des logiques d'extension urbaine passées, notamment la ZAC de l'Odysée, peu respectueuse du tissu urbain originel. La renaissance du noyau villageois s'impose. Elle passe notamment par la requalification de l'îlot Mandin et ses franges périphériques, autour de la rue Louis Martin.

Dans le cadre de la présente révision, cette centralité villageoise fait l'objet d'un nouveau secteur UAr correspondant à l'ensemble du projet urbain à réaliser.

ORIENTATIONS DU PADD	COHERENCE AVEC L'OAP
<b>ORIENTATION 1 - Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire.</b>	
Réduire la vulnérabilité du territoire croisien face aux risques naturels et aux changements climatiques	Le renouveau du cœur du village est articulé autour d'une coulée verte qui constitue l'épine dorsale du projet et va permettre d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales, n compensant les surfaces imperméabilisées engendrées par l'urbanisation.
<b>ORIENTATION 2 - Affirmer un projet urbain cohérent et durable.</b>	
Fixer des opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale	Le renouveau du cœur du village garantit une opération d'ensemble cohérente et maîtrisée. Situé au sein de l'enveloppe urbaine, il ne correspond à aucune consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.
Favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages	Le projet prévoit de réaliser une chaîne de logements équilibrée, associant des logements locatifs sociaux avec des produits pour les primo accédants et le marché libre.
Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis	Le projet définit des gabarits bâtis adaptés, qui permettront de s'intégrer avec le bâti existant limitrophe, tout en autorisant une densification maîtrisée du cœur du village.
Structurer un véritable cœur de village	La diversité fonctionnelle et la mixité sociale seront des axes majeurs d'un projet qui portera une attention particulière sur les « coutures » avec l'environnement existant, par la valorisation et la mise en scène de nouvelles liaisons urbaines, au Nord et au Sud. Les liaisons douces seront développées sur l'ensemble du projet, en son sein et sur ses limites (maillage avec le tissu existant).
Satisfaire aux besoins en commerces et en équipements	Le projet va permettre de préserver le tissu commercial existant, de relocaliser certains services publics structurants et d'augmenter l'offre commerciale et les services de proximité.
<b>ORIENTATION 3 - Développer la vie économique locale au cœur d'un tissu urbain en devenir.</b>	
Conforter et développer l'économie de proximité	Le projet permettra de valoriser le pôle commercial et de services existant dans le cœur du village. La programmation retenue confortera l'économie de proximité.
Préserver les différentes spécificités urbaines et affirmer l'identité du cœur de village	La mise en œuvre d'une architecture bioclimatique, durable et méditerranéenne sera affirmée (alignements, épannelages des façades, larges balcons, dispositifs d'occultation, qualité des espaces publics, etc). Le projet valorisera les perspectives existantes sur le grand paysage littoral (cône de vue sur les Iles d'Or).

### 1.3. OAP n°2 : L'extension de la zone d'activités du Gourbenet

La zone d'activités du Gourbenet ne dispose plus que de rares disponibilités foncières pour permettre l'installation de nouvelles activités économiques en entrée de ville Nord de l'agglomération et à proximité immédiate du cœur du village. Son extension, en continuité de la zone existante s'impose comme un des projets "phares" du territoire croisien.



La ZA du Gourbenet, urbanisée en quasi totalité

Le foncier concerné est couvert par un boisement relativement dense (en partie basse, au contact de la ZA existante) ou plus clairsemé (en partie haute, en limite du tissu résidentiel). Il se développe sur une superficie avoisinant 2,6 hectares (dont 0,5 hectare est déjà artificialisé). Sa délimitation a été définie après avoir fait l'objet de simulations étayées, visant à limiter son impact paysager, notamment sur le grand paysage du golfe de Saint-Tropez.

Dans le cadre de la présente révision générale, cette zone est classée en 1AU. Elle est réglementée selon les dispositions applicables à la zone d'activités existante limitrophe (UE).

ORIENTATIONS DU PADD	COHERENCE AVEC L'OAP
<b>ORIENTATION 1 - Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire.</b>	
Eviter la fragmentation des espaces naturels	La délimitation de l'extension de la zone d'activités du Gourbenet préserve la continuité du massif boisé (trame verte) entre Gassin et le quartier des Gassinières.
Réduire la vulnérabilité du territoire croisien face aux risques naturels et aux changements climatiques	L'extension de la zone d'activités du Gourbenet est identifiée dans le zonage d'assainissement pluvial comme une zone où des mesures seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la collecte et l'écoulement des EP et de ruissellement (pluie d'occurrence 10 ans).
<b>ORIENTATION 2 - Affirmer un projet urbain cohérent et durable.</b>	
Fixer des opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale	La superficie retenue pour la future zone d'activités (2,6 hectares, dont 0,5 hectare sont déjà artificialisés) correspond à une consommation limitée d'un espace naturel et forestier. La préservation de la continuité écologique du massif boisé en lien avec Gassin est assurée par cette modération spatiale.
<b>ORIENTATION 3 - Développer la vie économique locale au cœur d'un tissu urbain en devenir.</b>	
Conforter et développer l'économie de proximité	L'extension de la zone d'activités du Gourbenet va permettre de répondre aux besoins futurs de l'artisanat et des services croisiens. Cette extension doit être associée avec l'objectif de densification maîtrisée de la ZA existante, l'addition de ces actions permettant de structurer un véritable axe de développement pour les activités et services de proximité.

## **2. NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN OEUVRE DU PADD**

## 2.1. Dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la première orientation générale du PADD «Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire »

### 2.1.1 Orientation - "Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire"

#### **PRESERVER LA VALEUR PAYSAGERE DU TERROIR ESSENTIELLEMENT VITICOLE**

Les dispositions réglementaires en faveur de l'agriculture s'articulent autour de la reconduction du projet agricole développé dans le PLU initial, articulé sur le soutien aux filières, l'encouragement à la diversification et la préservation des terres agricoles. A ce titre, les espaces agricoles emblématiques identifiés dans le PLU 2007 sont préservés.



La préservation des espaces agricoles existants, un enjeu majeur de la révision

Cette politique de préservation s'est également traduite dans un travail effectué en étroite collaboration avec les agriculteurs locaux et les principaux acteurs associés, afin de permettre des projets de reconquête, en identifiant du foncier en vue d'une dynamisation future sur des sites stratégiques, qu'il s'agisse de la plaine de Tabarin ou au sein du site classé des "3 Caps".

Cette clarification spatiale s'est également affirmée dans la réintégration en zones agricoles d'espaces initialement classés en zone IIAU et IIIAU du PLU 2007, notamment autour du Brost et des Gassinières. Ce nouveau classement permet, en outre, de se conformer avec les orientations stratégiques concernées du SCOT, qui prévoit que ces espaces agricoles soient préservés.

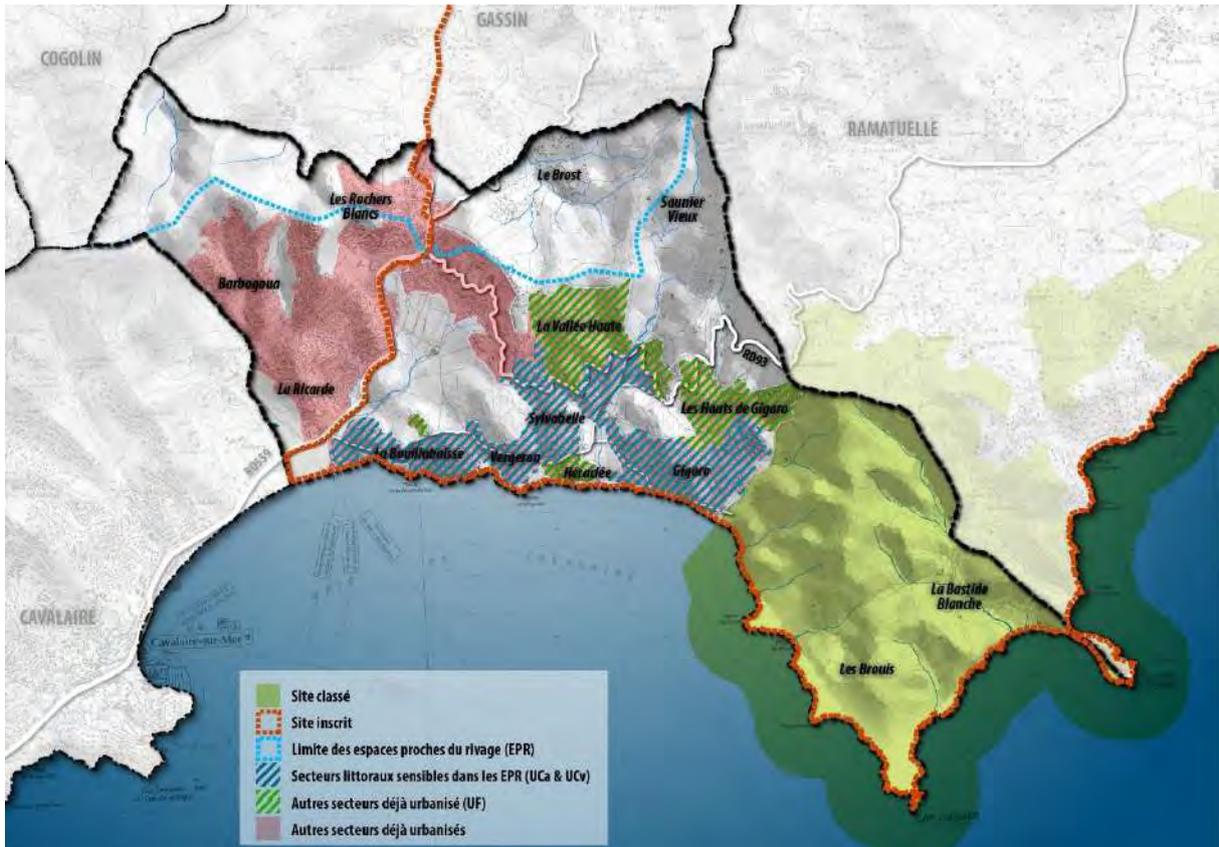
#### **PRESERVER LA « NATURE EN VILLE » : LA PROTECTION DES SECTEURS URBANISES LES PLUS SENSIBLES A L'INTERIEUR DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE**

Le règlement prévoit plusieurs mesures de protection des secteurs urbanisés les plus sensibles au sein des espaces proches du rivage (EPR) :

- En premier lieu, les quartiers littoraux de La Bouillabaisse, Sylvabelle, Gigaro et du Vergeron sont identifiés comme des secteurs de protection paysagère où les divisions foncières non soumises à un permis d'aménager sont soumises à une autorisation préalable, afin de vérifier qu'elles ne vont pas porter atteinte au patrimoine paysager qui les caractérise. Ces divisions foncières pourront ainsi être interdites, si elles venaient à compromettre les qualités paysagères des sites concernés, principalement urbanisé sous la forme de lotissements dans des ambiances de "pinèdes habitées".

Ces secteurs sont reportés sur les documents graphiques. Ils sont classés en zones UCa et UCv dans le règlement.

- En second lieu, les autres secteurs déjà urbanisés (SDU) les plus sensibles au sein des EPR sont également identifiés. A ce titre, les quartiers de La Garenne–La Bouillabaisse, d'Héraclée, de La Vallée Haute et des Hauts de Gigaro) font l'objet de mesures de protection encore plus importantes, la préservation des ambiances paysagères remarquables induisant qu'au sein de ces SDU, seules des extensions limitées des constructions existantes (et des possibilités de démolition-reconstruction à l'identique) pourront être autorisées. Ces secteurs sont classés en zones UF dans le règlement et les documents graphiques.



Les secteurs de protection paysagère au sein du site inscrit

- En troisième lieu, le règlement fixe des dispositions de protection paysagères spécifiques en encadrant précisément les règles d'emprise au sol, d'espaces verts, et de hauteur, sur les secteurs précités (UCa et UCv).

## VALORISER ET PROTEGER LES PATRIMOINES EMBLEMATIQUES

La préservation des grands équilibres paysagers entre les espaces agricoles, naturels et forestiers passe par la délimitation des zones (Cf. Chapitre 4 : « Justification de la délimitation des zones »). En ce qui concerne la préservation des massifs forestiers et des ripisylves, les EBC ont fait l'objet d'affinages significatifs de leurs tracés, à partir d'observations sur photos aériennes et de repérages de terrain en tenant compte du contexte paysager (lignes de crêtes, perspectives, alternance des milieux ouverts et fermés, interfaces, etc.) et du croisement des enjeux (reconquête agricole, protection des milieux, etc.). Ce travail d'affinage a permis de mieux prendre en compte la spécificité de la commune, qui se distingue par ses très grandes qualités paysagères, avec, rappelons-le, près de 75% de son territoire couvert par plusieurs types de protection au titre du code de l'environnement (sites classés et inscrits).

Par ailleurs, le règlement introduit des dispositions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, notamment en fixant des coefficients d'emprise au sol et des hauteurs maximales des constructions, ainsi que des parts minimales d'espaces verts et de plantations, en fonction de leur situation et de leur insertion dans les paysages croisiens. A ce titre, conformément à la 1ère orientation du PADD qui entend " limiter la densification au sein du site inscrit", les règles de protection paysagère du PLU initial, applicables aux tissus concernés, sont globalement conservées et renforcées, afin de protéger les liens entre le bâti et le végétal qui les caractérisent et fondent une partie de l'identité urbaine croisienne. Ces règles concernent, notamment :

- Les secteurs UCa de La Bouillabaisse, Sylvabelle et Gigaro ;
- Le secteur UCb qui correspond aux villas dites « de caractère » ;
- Le secteur UCv du Vergeron ;
- Les secteurs UCd et UCe, destinés aux hébergements touristiques ;
- Les zones UF de La Garenne–La Bouillabaisse, d'Héraclée, de La Vallée Haute et des Hauts de Gigaro).

Comme précédemment précisé, ces règles sont renforcées par une nouvelle mesure applicable à l'ensemble des secteurs UCa et UCv, qui permet à la commune, conformément à l'article L 115-3 du code de l'urbanisme, de pouvoir s'opposer à toute division foncière, afin de protéger la qualité des paysages et de sites. Cette délimitation est reportée sur les documents graphiques du règlement. Cette nouvelle mesure de préservation paysagère et environnementale fera l'objet d'une délibération motivée du Conseil Municipal, avant l'approbation du PLU.

En outre, le règlement et les documents graphiques conservent la très grande partie des éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés dans le PLU initial. Des évolutions sont néanmoins apportées, notamment en matière d'intégration du patrimoine architectural du XXème siècle (rajout de villas emblématiques qui d'ores et déjà sont à inclure dans le patrimoine communal, bien qu'elles aient été réalisées récemment). A ce titre, la révision conserve et affine la prise en compte de ce patrimoine architectural remarquable, en mettant l'accent sur sa diversité, notamment dans le domaine de la villégiature, du balnéaire et de l'habitat.



Le patrimoine architectural du XXème siècle, nouvellement identifié

Par contre, la boucherie située sur l'ilot Mandin, dans le cœur du village a été supprimée de la liste patrimoniale, la conservation du bâtiment concerné pouvant notablement nuire à l'unité, la qualité et l'homogénéité du futur projet de renouvellement urbain.

De manière générale, dans un objectif de valorisation patrimoniale, les règles de protection des éléments identifiés, très peu prescriptives dans le PLU initial, ont été précisées, notamment en ce qui concerne les arbres, les parcs et les jardins remarquables qu'il convient de protéger.

De manière complémentaire, le règlement reconduit l'identification patrimoniale que le PLU initial avait fixé pour le quartier "des villas" dites "de caractère", classé sous la forme d'un secteur spécifique (UCb).

Le règlement rappelle enfin qu'en matière de protection des éléments composant le petit patrimoine rural (restanques, canaux d'arrosage, puits, bornes, etc) participent de la qualité paysagère de la commune, et qu'à ce titre, ils doivent être conservés, protégés, voire restaurés.

## **EVITER LA FRAGMENTATION DES ESPACES NATURELS**

Le règlement du PLU prévoit un certain nombre de mesures assurant la prise en compte des continuités écologiques à l'échelle de la commune, à partir des réservoirs de biodiversité et des corridors qui ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement. A ce titre, l'identification de la Trame Verte et Bleues (TVB) a fait l'objet d'un travail particulier, annexé au présent document, basé sur la méthodologie suivante :

- Définition des espaces de continuités écologiques, qu'il s'agisse des continuums forestiers, semi-ouverts, ouverts, aquatiques et des zones nodales humides.
- Caractérisation, pour chacun de ces continuums, des zones favorables, des axes de circulation biologique et des obstacles (ruptures de continuité).
- Identification et recensement des espèces déterminantes au sein des continuums écologiques.
- Regroupement dans un tableau récapitulatif d'interprétation de la TVB, présentant, pour chaque trame, la continuité à préserver, restaurer ou/et développer (réseaux de haies, linéaires liés aux cours d'eau, cours d'eau temporaires et permanents).
- Etablissement d'une cartographie de synthèse de la TVB.

Cette TVB a été ensuite intégrée dans le PADD, en inscrivant dans cette première orientation des actions fondamentales permettant d'assurer sa préservation et sa restauration.

Sur ces bases, la traduction réglementaire de la TVB s'est trouvée confirmée par la reconduction du classement en zone naturelle (N) des principaux massifs boisés, qui comprennent, notamment, les noyaux de forêts anciennes, et la conservation de règles restrictives d'occupation et d'utilisation du sol permettant d'assurer leur protection.



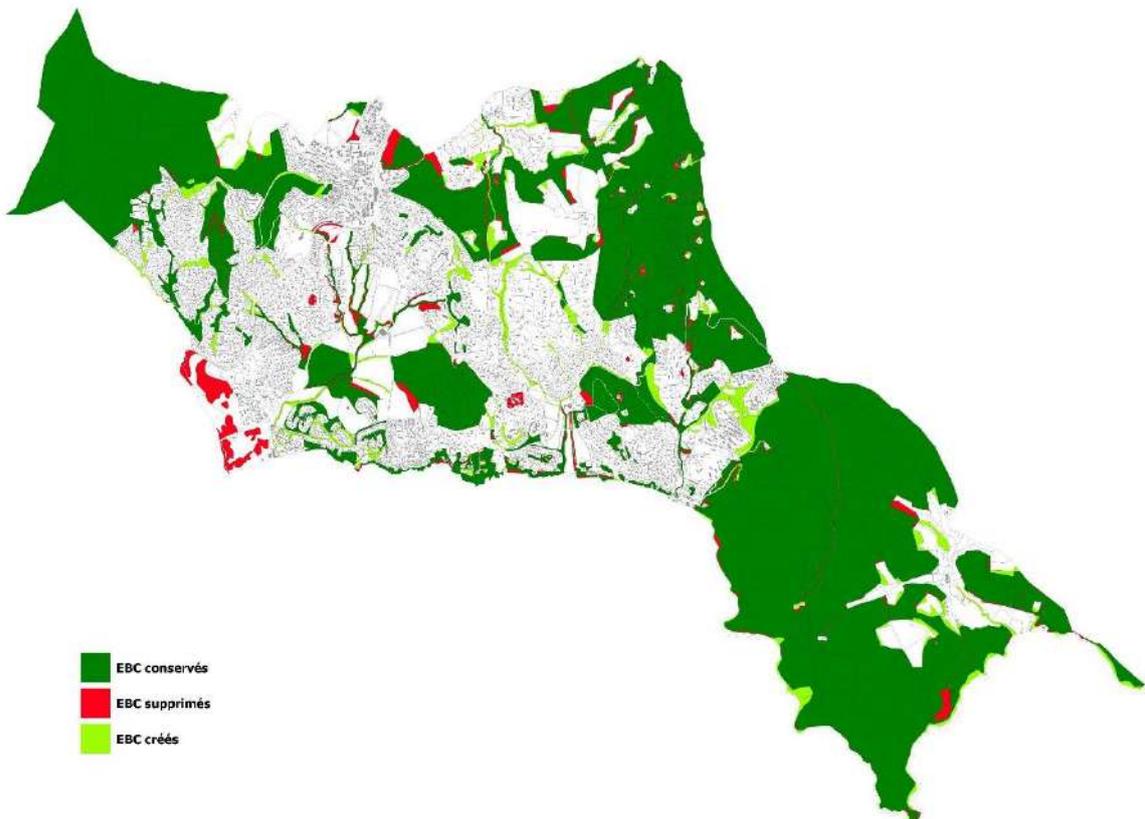
La protection des zones boisées de la commune

De même, les espaces naturels les plus remarquables de la commune ont été préservés, principalement à travers la conservation des secteurs Na que le PLU initial a identifié (les "Trois Caps", falaises et bandes côtières, extrémité Sud du Vallon Valmer, etc) et au site de Pardigon-La Douane (Na1). Sur ces sites, les dispositions réglementaires limitatives de la loi Littoral sont également reconduites.



La préservation des espaces naturels côtiers

De manière complémentaire, des évolutions et des affinages ont été portés sur l'identification des Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 113 -1 du code de l'urbanisme), définis afin de mieux prendre en compte la richesse et la diversité des boisements les plus significatifs, ainsi que des éléments identitaires du paysage local (lignes de crêtes, fonds de vallons, ripisylves, haies, falaises, etc). Cet affinage a également porté sur l'intégration au sein des boisements les plus significatifs de la commune de certains des espaces verts des lotissements, qui constituent des espaces de "respirations paysagères" à protéger.



Les évolutions d'EBC à conserver, à protéger ou à créer du PLU révisé ont été effectuées sur la base d'une méthodologie étayée, à partir, notamment d'une analyse paysagère, environnementale et de nombreuses visites de sites, sans omettre la dimension historique des rapports s'étant établis entre l'agriculture, la forêt et l'extension de l'urbanisation. A ce titre, l'analyse faite à partir d'anciennes photos aériennes et des documents d'urbanisme successivement élaborés depuis 1980 a montré une évolution certaine vers une préservation de plus en plus accrue des espaces boisés croisiens, en corrélation avec une pression foncière de plus en plus forte. Ces évolutions ont fait l'objet d'un passage en Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Sites et de Paysage (CDNPS) le 16/09/2020. La CDNPS a donné un avis favorable pour l'ensemble des évolutions proposées, assorti de quelques cas sur lesquels la commune a modifié son projet, de manière à prendre en compte les observations de la CDNPS.

Avec la présente révision, l'évolution des EBC à conserver, à protéger ou à créer de la commune est la suivante : 1150 hectares d'EBC sont conservés, 53 hectares d'EBC sont supprimés et 78 hectares d'EBC sont créés. Ainsi, la superficie totale des EBC du PLU révisé est de 1228 hectares.

### **ENCADRER LES EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.**

Dans un autre ordre d'idée, le règlement prévoit d'encadrer précisément les possibilités d'extension des habitations existantes et des annexes dans les zones agricoles (A) et naturelles (N). A ce titre, de nouvelles règles sont fixées, notamment en matière de distance par rapport aux constructions existantes, permettant de stopper le mitage et de favoriser le regroupement du bâti. A ce titre, il convient de rappeler que code de l'urbanisme dispose que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »*

Le PLU de La Croix-Valmer conserve cette possibilité, qui existait déjà dans le PLU initial, mais introduit des dispositions réglementaires afin de l'encadrer différemment. La volonté étant de limiter fortement la création de logements supplémentaires, tout en ne bloquant pas les habitations existantes dans leurs opportunités de travaux de confortement et d'extensions mesurées.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les zones agricoles, naturelles et forestières (y compris les secteurs particuliers protégés du site classé des "Trois Caps", notamment aux lieux-dits de l'Huissière et de La Bastide Blanche) par souci d'équité, à condition que les bâtiments existants puissent justifier d'une surface de plancher minimale de 50 m<sup>2</sup>.

Afin de s'assurer que l'activité agricole ou la qualité paysagère ne soient pas compromises, le règlement reprend la formulation de la Loi. Ainsi un projet d'extension ou d'annexes (y compris les piscines) pourra être refusé sous prétexte qu'il ne remplit pas ces conditions.

Afin de s'assurer que les constructions autorisées n'empiètent pas sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers et soient réalisés sur des espaces déjà artificialisés, en continuité de bâtiments existants, le règlement précise la zone d'implantation possible des constructions :

- Soit en extension contigüe du bâtiment d'habitation existant (y compris les annexes),
- Soit, pour ce qui concerne les piscines, à moins de 4,5 mètres de l'habitation et qu'elle y soit accolée par une terrasse dallée.

Enfin, afin d'encadrer la hauteur, l'emprise et la densité des constructions, le règlement :

- Limite la hauteur à 6,50 mètres, au motif de l'intégration paysagère,
- Limite à 30% par rapport à l'emprise au sol initiale, les extensions des habitations existantes (y compris les annexes),
- Limite à 50 m<sup>2</sup> l'emprise au sol des annexes (hors piscines) des habitations existantes
- Limite l'emprise au sol des piscines à 80 m<sup>2</sup> de superficie de bassin (plages comprises), au motif de l'intégration paysagère et de la limitation de l'imperméabilisation des sols,

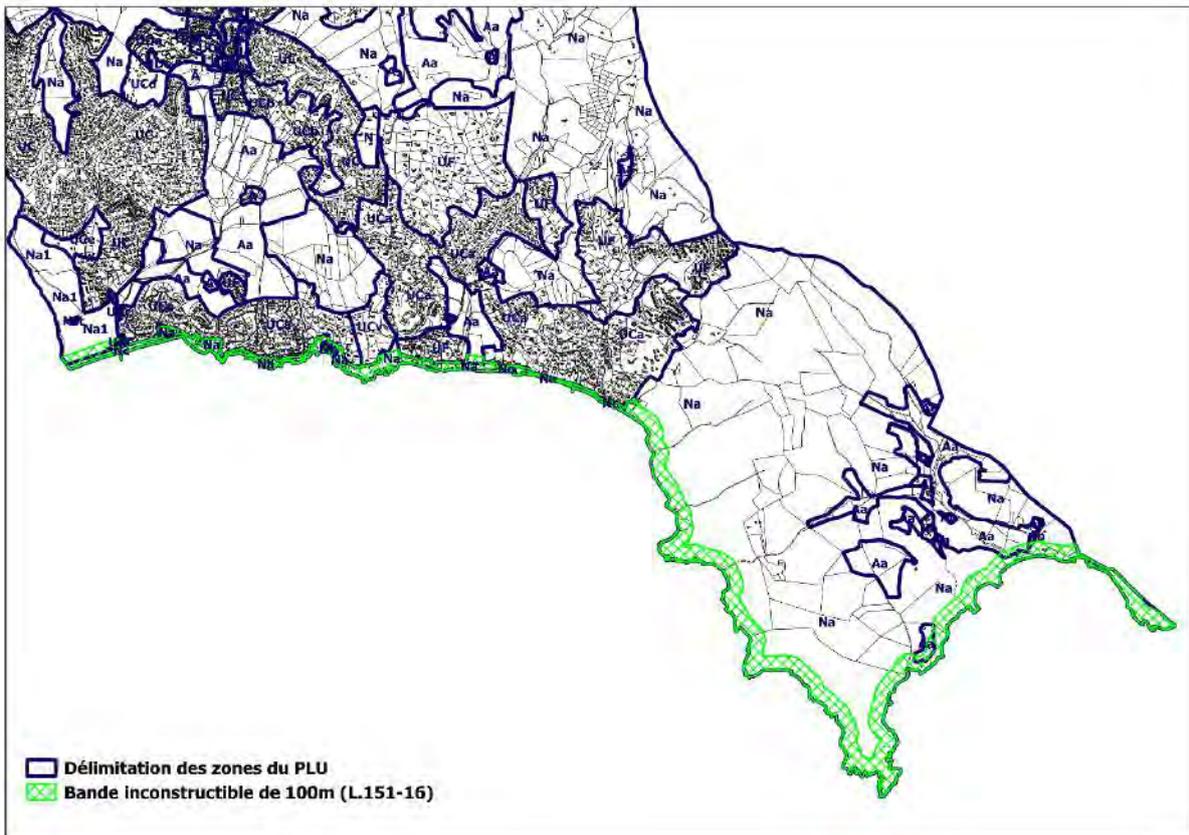


Une habitation en zone agricole

## **RESPECTER LE PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE AU SEIN DE LA BANDE LITTORALE DES 100 METRES.**

Le règlement précise les secteurs où le principe d'inconstructibilité s'applique au sein de la bande littorale des 100 mètres. A ce titre, il rappelle que sauf exceptions mentionnées à l'article L 121-17 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur la bande précitée, à compter de la limite haute du rivage au sens de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme.

La carte ci-après délimite les secteurs de la commune où s'applique ce principe d'inconstructibilité.



Délimitation de la bande littorale des 100 mètres

## PROTEGER LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le titre I du règlement (chapitre 2 : "*Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones*") rappelle que dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

A ce titre, 5 zones archéologiques ont été définies sur la commune de La Croix Valmer (par arrêté préfectoral n°83048-2005) :

- La zone n°1 de Pardigon - La Carade
- La zone n°2 de Pardigon - La Douane
- La zone n°3 de La Ricarde
- La zone n°4 de La Cuisse
- La zone n°5 d'Héraclée

Le règlement rappelle ainsi qu'à l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir ou de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur, Service régional de l'Archéologie, Bâtiment Austerlitz 21 allée Forbin CS 80783, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1), afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions fixées par le décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les extraits de la carte archéologique nationale reflètent l'état présent de la connaissance. Cette liste d'informations ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas, cette liste ne peut être considérée comme exhaustive. Les extraits de la carte archéologique nationale et la liste informations sont annexées au dossier de PLU (Pièce n°5.12).



Le patrimoine archéologique de Pardigon

## 2.1.2 Orientation - "Gérer les ressources et prévenir les risques"

### RISQUE D'INONDATION ET DE RUISSELLEMENT

Le règlement s'appuie à la fois sur l'atlas des zones inondables et sur le Zonage Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP), pour définir des règles appropriées :

- Intégration du ZAEP dans le dossier d'annexes (Pièce n°5.6), avec son volet relatif à la prise en compte des ruissellements dans le PLU. Ce document contient, notamment, un ensemble de prescriptions de constructibilité interdisant ou soumettant à des conditions particulières l'occupation et l'utilisation des sols dans les zones inondables.
- Report des zones inondables sur les documents graphiques. Conformément à la légende, le périmètre général des zones inondables est représenté par une trame grisée.
- Rappel des dispositions du ZAEP pour chaque zone concernée du règlement. A ce titre, le caractère de ces zones fait directement référence au ZAEP et aux règles qui s'y appliquent; de-même que les articles 2 relatif aux destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières.
- Rappel des dispositions du ZAEP en matière de prévention contre les inondations par ruissellement en limitant l'imperméabilisation et en assurant la maîtrise des débits pluviaux. A ce titre, le ZAEP s'alignant sur les règles fixées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var en matière de compensation liée à l'imperméabilisation des sols, ces règles sont annexées en fin du règlement (cf. annexe 2).
- Intégration dans les articles 9 de chaque zone du règlement (à l'exception du secteur UAr destiné au renouvellement urbain du cœur du village, qui fera l'objet d'études spécifiques liées à la prise en compte du risque de ruissellement), de dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, en distinguant les zones où le réseau pluvial existe, celles où il n'existe pas ou est insuffisant, et en fixant des règles de réalisation des bassins de rétention ou d'infiltration.
- Bandes de retraits inconstructibles le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. A ce titre, les constructions devront respecter les règles de recul minimales suivantes :
  - 30 mètres calculé à partir du haut de berge ou du parement latéral des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. A ce titre, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagements d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.
  - Toutefois, en zones déjà urbanisées, dans ces marges de recul et au-delà d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de l'écoulement calculée comme ci-avant, sous réserve que le règlement l'autorise, la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis. En outre, dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.
  - Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de 5 mètres inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique. A titre d'exemple, seront autorisés les murs bahuts inférieurs à 20 centimètres de haut surmontés d'un grillage de maille 150x150 ou de barreaudages espacés de 10 centimètres minimum.
- Protection des berges (ripisylves), par la création d'EBC. Il s'agit essentiellement de protéger les boisements existants (travail par photo-interprétation sur photo aérienne).

## RISQUE DE FEUX DE FORETS

Le risque feux de forêts est essentiellement pris en compte par la délimitation des zones et notamment la protection des principaux massifs boisés classés en zone naturelle (N). De plus, la commune tient à préciser que les terrains non bâtis constructibles sont très limités, notamment du fait de la prise en compte de l'application d'autres réglementations (loi Littoral, SCOT du Golfe de Saint Tropez). A ce titre, pour plus de précisions, il convient de se référer au chapitre suivant (« 3. Justification de la délimitation des zones »).



Des massifs boisés qui demeurent classés en zone N

La prise en compte du risque incendie a également été effectuée sur la base de la carte d'aléa réalisée en 2021. En complément, un PAC incendie de forêt a été notifié à la commune par les services de l'Etat le 03 juin 2024. Ce PAC contient une carte d'aléa intégrée au présent rapport (cf. chapitre 1), ainsi qu'une note méthodologique. Si des adaptations apparaissent toutefois nécessaires, 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.

De plus, les OAP n°1 et 2 rappellent que la prise en compte de la défense incendie devra s'opérer dans le cadre de leurs aménagements futurs respectifs, notamment au titre du respect de la réglementation et des mesures de défendabilité en vigueur.

En outre, le règlement rappelle les obligations en matière de débroussaillage, notamment celle fixée par l'article L. 322-3 du code forestier qui concerne les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé. Le règlement rappelle également que la présence d'EBC n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire. De même, le règlement rappelle l'arrêté municipal du 08/01/1991 qui porte à 100 mètres, dans certains cas, l'obligation légale de débroussaillage.

En complément, le dossier d'annexes du PLU (Pièce n°5.8) intègre les arrêtés préfectoraux du 30 août 2012, portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC sous certaines conditions, et du 30 mars 2015, portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé pour le département du Var.

### **Défense extérieure contre l'incendie**

De même, l'arrêté préfectoral du 08 février 2017, portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), est intégré dans le dossier d'annexes du PLU. Ce document a pour vocation à protéger prioritairement tout type de construction et non spécifiquement les massifs forestiers.

### **RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN ET DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

Le règlement rappelle que la structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrains (éboulements de falaise ou glissement de terrain, y compris suite à un phénomène possible d'érosion marine), sans qu'aucun événement majeur ni étude technique détaillée ne l'ait démontré.

En outre, la commune est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. A ce titre, le porter à connaissance et la cartographie qui lui est associée, identifiant les secteurs de la commune soumis à un aléa faible, est annexé au dossier de PLU (Pièce n° 5.9).

### **RISQUE DE SUBMERSION MARINE**

Le règlement rappelle que la commune est concernée par le risque de submersion marine, mais elle n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Littoraux. En l'état actuel des connaissances, les zones littorales concernées par ce risque sont représentées à titre informatif dans une cartographie issue du Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat, adressé officiellement par Monsieur le Préfet du Var en date du 20 avril 2017.

Dans l'attente d'études plus précises actuellement en cours de réalisation, le règlement rappelle que les occupations et utilisations du sol doivent respecter, dans les zones concernées, les dispositions édictées dans le PAC; ce-dernier étant annexé au dossier de PLU (Pièce n° 5.10). A ce titre, le niveau marin + 2,40 mètres NGF doit être retenu comme côte de référence de l'aléa.

### **RISQUE SISMIQUE**

Le règlement rappelle que la commune est concernée par le risque sismique. Elle se situe dans une zone de sismicité faible. A ce titre, le règlement rappelle les principales catégories de bâtiments et les principales dispositions qui leur sont applicables. Le PAC est annexé au dossier de PLU (Pièce n° 5.11).

### **RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

Le règlement rappelle que la commune est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière le long de la RD559, qui est un axe très fréquenté.

### **GESTION DES RESSOURCES**

La prise en compte de cette orientation s'est traduite, d'une part, dans les dispositions générales du règlement sur les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) et, d'autre part, dans la reconduction et les choix opérés en matière de zonage (protection des cours d'eau, etc.). A ce titre, les dispositions générales précitées précisent que :

#### **Pour les eaux usées**

Leur gestion doit être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement (ZAEU), approuvé par le Conseil Municipal le 24 janvier 2017 et annexé au plan local d'urbanisme (Pièce n° 5.5). Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle

construction doit être raccordée au réseau de collecte public, suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le service d'assainissement non collectif intercommunal.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

Il pourra être exigé une convention de rejet avec la commune, la communauté de communes ou leur délégataire, en fonction de la nature des effluents.

### **Pour les eaux pluviales**

Comme précédemment indiqué, le règlement :

- Rappelle que la gestion des eaux de ruissellement doit être conforme aux dispositions du ZAEP, approuvé par le Conseil Municipal le 24 janvier 2017, avec son un volet relatif à la prise en compte des ruissellements pluviaux dans le PLU (Pièce n° 5.6). Ce document fixe des prescriptions de constructibilité interdisant ou soumettant à des conditions particulières l'occupation et l'utilisation des sols dans les zones inondables.
- Précise que le ZAEP s'alignant sur les règles fixées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var. Ces règles sont intégrées en fin du règlement (cf. annexe 2).
- Intègre dans les articles 9 de chaque zone (à l'exception du secteur UAr destiné au renouvellement urbain du cœur du village) des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, en distinguant les zones où le réseau pluvial existe, celles où il n'existe pas ou est insuffisant, et en fixant des règles de réalisation des bassins de rétention ou d'infiltration.



### **Pour l'eau potable**

Au-delà de la stricte traduction réglementaire, l'objectif de gestion de la ressource en eau potable se traduit, par l'adéquation entre la ressource et les besoins du PLU, principalement

au titre du besoin démographique et de ses incidences en matière de logements (400 logements supplémentaires (dont 220 résidences principales).

A ce titre, la consommation supplémentaire d'eau potable, en lien avec ces 400 logements futurs, ne paraît pas à l'échelle et de nature à remettre en cause les ressources en eau aux vues des volumes produits et distribués sur le secteur du Golfe de Saint Tropez.

En effet, pour 400 logements, la consommation d'eau potable peut être estimée de la manière suivante :

$150 \text{ l/hab/j} \times 2.2 \text{ hab/logement} \times 400 \text{ logements}$  soit environ 132 m<sup>3</sup>/j

La capacité de production de la Communauté de communes (excepté la Garde Freinet qui n'est pas sur le même réseau) est actuellement de 100 000 m<sup>3</sup>/j et sera portée à 118 000 m<sup>3</sup>/j en 2026 avec la mise en service d'une seconde file de traitement sur l'usine de Basse Suane située à Sainte maxime. En 2024, la production d'eau potable du jour de jointe (12 août) était de 92 554 m<sup>3</sup>, soit 78,5% des capacités de production d'eau potable du territoire à terme.

La Communauté de communes a fait le choix de diversifier les ressources en eau, les usines de production d'eau potable sont alimentées de la manière suivante :

- L'usine de la Verne est alimentée par le barrage de la Verne, d'une capacité de 8 millions de m<sup>3</sup> et par une conduite d'eau brute provenant de la SCP (débit souscrit en période estivale de 375 l/s selon le contrat en vigueur) ;
- Les usines de la Giscle et de la Môle sont alimentées par des nappes alluviales dont la piézométrie est surveillée quotidiennement ;
- L'usine de Basse Suane est alimentée par une canalisation d'eau brute provenant du Canal de Provence (débit souscrit de 250 l/s jusqu'en 2025, puis 500 l/s à partir de 2026 selon le contrat en vigueur)

Les besoins de ces 400 logements supplémentaires représenteraient 0.11 % de la capacité de production du secteur ce qui est négligeable, et donc acceptable au niveau de l'adéquation besoin / ressource en eau.

A noter que ces 400 logements supplémentaires correspondent à l'objectif théorique maximal retenu sur la temporalité du PLU (horizon 2035). Sur cet objectif maximal, un taux de pondération de 70% a été retenu, justifié par la prise en compte de données liées à la rétention foncière et à des contraintes urbaines et architecturales (topographie, accessibilité, stationnements, destination des bâtiments, ...). Cette pondération fait passer à 280 le nombre total de logements pouvant être pris en compte ( $400 \times 0,7$ ), ce qui réduit encore d'autant l'impact du PLU sur la ressource en eau, à l'échelle de la Communauté de communes.

## 2.2. Dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la seconde orientation générale du PADD «Affirmer un projet urbain cohérent et durable »

### 2.2.1 Orientation - "Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat"

#### **STRUCTURER LE TISSU URBAIN ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT**

Cette orientation trouve de nombreuses traductions réglementaires en termes de délimitation des zones (Cf. "3. Justification de la délimitation des zones"), pour tout ce qui a trait à la fixation des limites des tissus existants et à la lutte contre l'étalement urbain, déjà très largement engagées dans le PLU initial.

Ces mesures sont accompagnées de dispositions réglementaires qui organisent la densité des zones urbaines, structurent le projet d'aménagement du cœur du village, notamment au sein de l'ilot Mandin, et encadrent les extensions des constructions existantes dans les zones agricoles, naturelles et forestières.



L'ilot Mandin (à gauche), dans le cœur du village

#### **DENSITE ET DROIT A CONSTRUIRE DANS LES ZONES URBAINES.**

La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Loi ALUR » a entériné la suppression des Coefficients d'Occupation du Sol (COS) et des superficies minimales. A ce titre, une note du Ministère du logement et de l'égalité des territoires « Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles », de mars 2014 précise que :

*« A l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions. »*

Il a donc été nécessaire de faire évoluer les dispositions du PLU initial qui encadraient la densité et les volumes constructibles (COS, emprise au sol, superficies minimales, hauteur et

implantation) vers de nouvelles règles. En effet, des simulations ont montré qu'une simple suppression du COS et des superficies minimales pourraient avoir pour conséquence de doubler voire de tripler les capacités de constructions et le nombre de logements.

C'est ce travail qui a été mené pour chaque zone concernée du PLU (U et 1AU), à l'exception du cœur du village sur lequel le PLU 2007 ne prévoyait aucune mesure limitative. Ce travail a été réalisé à partir de simulations théoriques et appliquées à des parcelles représentatives, afin d'encadrer la densification zone par zone. A ce titre, de nouvelles règles d'emprise au sol et d'espaces non bâtis (libres et plantés) ont été définies, permettant de limiter les incidences d'une densification excessive dans le respect des paysages aérés croisiens, dans lesquels nature et constructions s'intègrent souvent magnifiquement. Ces règles plus restrictives se combinent, comme précédemment noté, avec les mesures de protection des secteurs urbanisés littoraux les plus sensibles dans les EPR, prises dans un même objectif de préservation des paysages et des sites croisiens. A ce titre, en matière d'espaces verts de pleine terre et de plantations, *le règlement précise que :*

- Dans les secteurs UCa (La Bouillabaisse, Sylvabelle et Gigaro) et UCb (villas « de caractère »), leur surface doit couvrir au minimum 70% de l'unité foncière.
- Dans le secteur UCv du Vergeron, leur surface doit couvrir au minimum 85% de l'unité foncière.
- Dans la zone UF, correspondant aux SDU de La Garenne – La Bouillabaisse, d'Héraclée, de La Vallée Haut et des Hauts de Gigaro, leur surface doit couvrir au minimum 70% de l'unité foncière.

Concernant le projet de renouvellement urbain du cœur du village (secteur UAr), les règles de densification ont été fixées, notamment, dans le respect de promouvoir la qualité urbaine et architecturale, de permettre des coutures avec le bâti existant, de structurer le projet autour d'une coulée verte structurante.

Dans un autre ordre d'idée, plus généraliste, il s'est agi de redéfinir la notion d'emprise au sol en distinguant clairement l'emprise au sol des bâtiments de celle des autres constructions (Cf. Article 4.1 du Chapitre 2 du règlement : "Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones"), de façon à encadrer au plus près les droits à construire et à planifier les capacités en habitat, en activités et en équipements, en fonction des besoins et du projet communal.

## **MIXITE FONCTIONNELLE**

La mixité fonctionnelle est encouragée dans toutes les zones urbaines (U), de façon à privilégier les proximités habitat, activités (sans nuisances), commerces et équipements, et ainsi réduire les obligations de déplacements motorisés. Ainsi l'article 1 de chaque zone se limite à interdire les destinations qui présentent des risques de nuisances ou qui pourraient entrer "en compétition" foncière avec les destinations précédemment citées : commerce de gros, industrie, entrepôt, habitations légères de loisirs, terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidence mobiles de loisirs, aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux, carrières.

Dans le projet de renouvellement urbain du cœur du village, l'objectif de développer la diversité fonctionnelle est clairement exprimée dans l'OAP n°1, qui prévoit notamment : de proposer de nouvelles surfaces commerciales et des services de proximité de manière préférentielle en rez de chaussée des futurs bâtiments, directement reliés avec la coulée verte structurante. De même, le projet étudiera la possibilité de déplacer et relocaliser certains services publics structurants.

## REpondre aux besoins en matière d'habitat et favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages

### Capacités de construction

Pour répondre aux besoins en matière d'habitat, le règlement encadre la densification des zones urbaines (U), en respectant les conclusions de l'étude de densification et mutation des espaces bâtis qui a été menée en prenant en compte les formes urbaines et architecturales, notamment sur les quartiers suivants :

- Les secteurs de projet : renouvellement urbain du cœur du village et terrains situés en entrée Nord du village.
- Sur les secteurs paysagers les plus sensibles dans les EPR, où l'ambiance des "pinèdes habitées" doivent être préservées,
- Sur les secteurs de lotissements un peu plus denses (généralement localisés à l'Est de l'agglomération, à l'extérieur du site inscrit). Ces différents secteurs ont également été identifiés dans l'étude de densification précitée.

Par contre, la zone 1AU, destinée aux futures activités économiques, n'est pas concernée par la question de l'habitat. En effet, seuls les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires aux activités précitées pouvant y être autorisés, sous conditions.

Sur ces bases, le diagnostic et l'étude de densification a évalué un besoin de production de 400 logements à l'horizon 2032. L'analyse du potentiel de densification a évalué un gisement de 250 logements au sein du projet de renouvellement urbain du cœur du village, de 90 logements en entrée de ville Nord (également estimés au titre d'une capacité de renouvellement urbain). Les 60 logements restants étant compris dans les différents tissus urbains périphériques urbanisés sous la forme de lotissements (au titre de divisions parcellaire sur des terrains nus ou déjà bâtis).

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

Potentiel de densification des espaces bâtis (source : MAP)

Enfin, il existe également un potentiel de création de nouveaux logements difficile à évaluer, constitué par les divisions de logements, les surélévations et la remise sur le marché de logements vacants. Ce potentiel, notablement limité, n'a donc pas été pris en compte dans l'estimation de la capacité globale de construction du PLU révisé.

### Mixité sociale de l'habitat

En préalable, il convient de rappeler que la commune et l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA ont signé une "convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière" sur des sites stratégiquement identifiés dans le cœur du village (zone UA) et en entrée de ville Nord (zone UB), afin de favoriser la production de logements pour les personnes jeunes et/ou actives qui connaissent des difficultés à se loger sur la commune. Dans ce cadre, certaines acquisitions ont déjà été effectuées, d'autres sont en cours de finalisation ou de négociation. Elles permettront de développer une nouvelle offre en matière de mixité sociale de l'habitat dont chacun sait qu'elle demeure une problématique particulièrement tendue sur la commune et par extension sur l'ensemble du golfe de Saint-Tropez. A ce titre, la dernière procédure de modification (n°3) du PLU, approuvée le 16/07/2019, a permis, en partenariat avec l'EPF PACA, de programmer la réalisation d'une quarantaine de logements locatifs sociaux dont la

réalisation va commencer très prochainement. De la même manière, le projet majeur de renouvellement urbain du cœur du village est conjointement porté par la commune et l'EPF. Ce projet prévoit, sous l'égide de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur l'ensemble du secteur.

Par ailleurs, le règlement prévoit plusieurs dispositions en faveur de la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) :

- **Mixité sociale dans les zones urbaines**

Tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter au moins 25% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

En outre, la zone UB identifie un secteur de mixité sociale. Ce secteur, délimité par un hachurage violet dans les documents graphiques, a vu la réalisation d'une opération en cours de livraison, au sein duquel 100% du programme a été affecté à des logements en accession sociale (Bail Réel et Solidaire - BRS). A titre indicatif, ce projet a fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée.

- **Mixité sociale dans le secteur UAr**

Dans le secteur UAr destiné au renouvellement urbain du cœur du village, soumis à un aménagement d'ensemble et qui fait l'objet d'OAP, 40% de la capacité totale d'habitat (calculée en nombre de logements) sera destinée à des logements sociaux, tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

La capacité totale en logements sociaux prévus à l'horizon 2032 devrait donc atteindre, a minima, un total avoisinant 290 logements :

- 146 LLS existants ;
- 44 en accession sociale (déclaration de projet approuvée / entrée de ville Nord) ;
- 100 logements sociaux dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village (250 x 0,4) ;

Sans compter toute autre opération qui pourrait être programmée, notamment dans le cadre du contrat de partenariat signé avec l'EPF PACA, au titre d'autres projets de renouvellement urbain, notamment entrée de ville Nord, en frange de la RD559.

Ce total de 290 logements correspond à une augmentation plus que significative de la capacité actuelle en logements sociaux sur la commune (190 logements, dont 44 en cours de livraison), signe de son engagement en matière de développement de la mixité sociale de l'habitat, permettant ainsi de permettre aux jeunes actifs de se loger sur la commune.

## **2.2.2 Orientation - "Structurer et diversifier les modes de déplacements"**

### **PROJETS D'INFRASTRUCTURES**

De manière générale, les projets d'infrastructures (voirie, carrefours, giratoires, etc.) envisagés dans le PADD correspondent à ceux définis dans le PLU initial. Les Emplacements Réservés (ER) ou les voies de principe dont ils peuvent faire l'objet sont, à ce titre, réintégrés dans les documents graphiques du règlement. De manière complémentaire, les ER réalisés du PLU initial ont été supprimés. D'autres l'ont également été, notamment parce qu'ils ne correspondent plus aux besoins de la commune ou se révélaient techniquement difficiles ou trop onéreux à mettre en œuvre.



La RD559 en entrée de ville Nord, un ER lié au renouveau du cœur du village

### **MOBILITE ACTIVE**

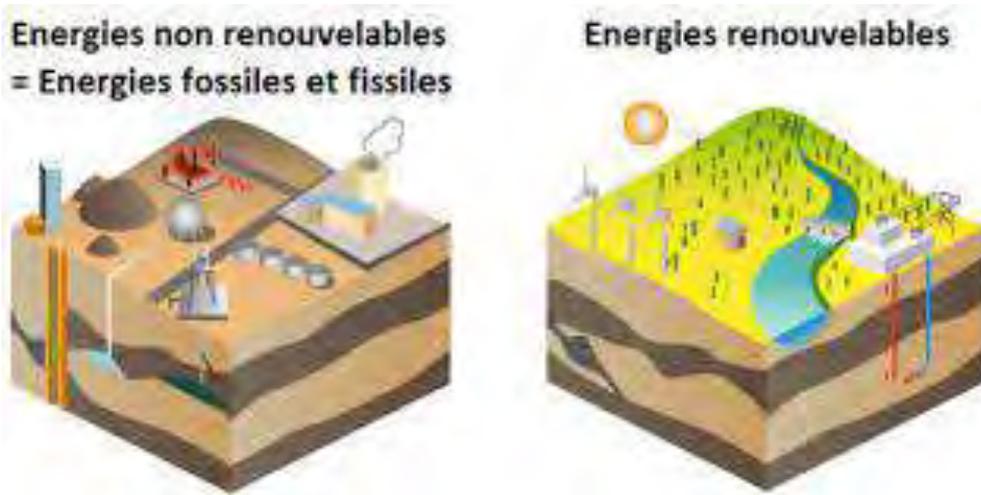
Afin d'encourager le développement des modes actifs, le règlement :

- Se met en conformité avec le cadre législatif du code de l'urbanisme qui rend désormais obligatoire l'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos, pour les immeubles d'habitations et de bureaux. Dans ce cadre, la surface du local doit représenter au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation et 1,5% de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.
- Inscrit des emplacements réservés sur les documents graphiques pour bandes cyclables et piétons.

### **2.2.3 Orientation - "Favoriser le développement des énergies renouvelables"**

Les dispositions générales du règlement rappellent que le PLU ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En outre, les dispositions générales du règlement précisent que pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants, dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur, il ne sera pas fait application des articles 4.2 du règlement de chaque zone, relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.



## 2.3. Dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la troisième orientation générale du PADD «Développer la vie économique locale au cœur d'un tissu urbain en devenir »

### 2.3.1 Orientation - "Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne"

#### CONFORTER ET DEVELOPPER L'ECONOMIE DE PROXIMITE

Afin d'encourager les activités de petits commerces, le règlement autorise le commerce et les activités de services (sauf commerce de gros) dans toutes les zones urbaines et la zone 1AU du cœur de village, à l'exception de la zone UE du Gourbenet (où le commerce de gros est autorisé). Cet encouragement concerne également la façade littorale croisienne, où la vitalité commerciale doit être préservée (Gigaro, la Douane-Le Débarquement).

Par ailleurs, afin de favoriser une densification maîtrisée de la zone d'activités du Gourbenet, le règlement autorise désormais que les constructions puissent s'implanter en limite séparative. Cette mesure de densification va permettre de donner une nouvelle impulsion et de dynamiser un site spatialement limité qui, en outre, ne dispose plus que de rares parcelles non bâties.

#### PREVOIR UNE EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU GOURBENET

La Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Gourbenet, située en continuité Nord du village, est une réussite. Sa réalisation a permis d'accueillir de nombreuses entreprises et établissements, mais elle ne dispose plus de parcelles disponibles et ne peut donc accueillir une nouvelle offre économique, adaptée aux besoins locaux. Face à cette situation, le PLU prévoit son extension, en continuité immédiate de la ZAE existante. A noter que cette extension est compatible avec la loi Littoral, au titre d'une continuité par rapport à l'agglomération existante.



L'entrée de l'extension de la ZAE du Gourbenet

L'extension de la ZAE est également compatible avec le SCOT, notamment au titre de son orientation générale qui entend « réserver du foncier économique spécifique pour les activités non admissibles dans les centralités au sein d'un réseau de 11 zones d'activités économiques ». De même, l'extension de la ZAE respecte l'objectif 60 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui précise que le PLU doit évaluer « le potentiel de densification des espaces d'activités économiques en vue d'optimiser le foncier et d'accueillir de nouvelles activités économiques ».

De plus, il convient de rappeler que cet objectif 60 du DOO fixe un potentiel total de création d'environ 16 hectares de nouveaux espaces d'activités économiques. Le cumul des espaces concernés n'est que de 13,5 hectares, ce qui, par déduction, justifie que d'autres espaces puissent être identifiés dans les PLU. C'est le cas de la zone 1AU du Gourbenet (réduite à 2,1 ha).

Enfin, cet objectif 60 du DOO précise bien que seules les ZAE de Font-Mourier et de Valensole à Cogolin ne pourront faire l'objet d'une extension, ce qui, par déduction, justifie bien que la ZAE puisse être agrandie.

## **PERENNISER ET DEVELOPPER UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE**

Comme précédemment mentionné, le travail sur le zonage (notamment la réintégration de zones destinées dans le PLU initial à une urbanisation future (2AU et 3AU, autour du Brost et des Gassinières) et l'identification des EBC, en lien avec le potentiel agronomique des terres, le terroir AOC et les continuités écologiques, a permis de dégager des espaces de reconquête agricole.

Enfin il convient de préciser que c'est la dernière "mouture" du règlement type « Suggestion pour la rédaction du règlement de la zone A des PLU » validé par les partenaires (Etat, Conseil départementale, Chambres consulaires, etc.) qui a servi de base à la rédaction du règlement de la zone agricole (A) du PLU révisé.



Un projet de développement agricole respectueux des sites et paysages croisiens

## **SOUTENIR ET DEVELOPPER L'ECONOMIE TOURISTIQUE**

Afin d'encourager les activités touristiques, le règlement autorise l'hébergement hôtelier (ou assimilé) dans toutes les zones urbaines ainsi que la zone 1AU du cœur de village. Le confortement de cette attractivité touristique fait également l'objet des mesures incitatives suivantes dans le règlement :

- Dans les zones UA, UB et UC, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ne peuvent être transformées en habitation.

- En zone UC, les constructions à destinations d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les commerces, bénéficient d'une emprise au sol supérieure (30% de l'unité foncière) par rapport aux autres constructions (20%).
- Dans le secteur UCa, les constructions à destinations d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les commerces, bénéficient d'une emprise au sol supérieure (25% de l'unité foncière) par rapport aux autres constructions (15%).

Par ailleurs, les secteurs spécifiquement destinés à ces hébergements hôteliers et touristiques, initialement classés en UCd (Parcs Résidentiels de Loisirs) et UCe (terrains de camping et de caravanage) dans le PLU 2007, sont conservés, de manière à préserver la destination des équipements existants, qu'ils soient de nature hôtelière ou para-hôtelière.

En outre, afin d'encadrer précisément leurs possibilités d'extension, ces secteurs UCd et UCe étant situés au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), le règlement fixe les nouvelles dispositions limitatives suivantes :

- L'emprise au sol des extensions des bâtiments nécessaires au fonctionnement des hébergements touristiques ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants.
- L'emprise au sol des nouveaux emplacements de HLL ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des emplacements de HLL existants.

## **FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Aucune mesure du règlement ne prévoit d'entraver la réalisation des travaux nécessaires au fonctionnement des communications numériques, tout en respectant le contexte paysager de certains sites naturels emblématiques (site classé, notamment, ou aucun aménagement de cet ordre ne pourra être réalisé).

### **2.3.2 Orientation - "Promouvoir la qualité urbaine"**

## **PRESERVER LES DIFFERENTES SPECIFICITES URBAINES ET AFFIRMER L'IDENTITE DU COEUR DE VILLAGE**

Les mesures mises en œuvre dans le règlement ont été précédemment présentées, qu'il s'agisse de la préservation de l'identité paysagère des différents quartiers littoraux sensibles dans les EPR, ou du nécessaire renouveau du cœur du village, qui doit passer par une insertion harmonieuse dans son environnement immédiat. Pour plus de précisions, il convient de se référer aux justifications concernées.

## **PROGRAMMER LES SERVICES ET EQUIPEMENTS**

### **Le futur cimetière communal**

Le besoin d'extension du cimetière communal sera traité dans un cadre supra-communal. En effet, le cimetière situé sur Cavalaire permettant d'intégrer les besoins des deux communes (Cavalaire et La croix Valmer). Aucun zonage spécifique n'a donc à être intégré dans le PLU révisé.

### **L'extension de la déchetterie**

Afin de permettre de réaliser une extension de la déchetterie existante, le PLU définit un secteur Nf au lieu-dit du Brost, spécifiquement destiné à cet équipement. La délimitation de cette extension ne concerne que des surfaces déjà artificialisées. Elle n'a donc aucun impact sur les espaces naturels boisés limitrophes. Comme pour le cimetière, sa constructibilité sera

limitée (500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale) et uniquement destiné à un bâtiment lié à son fonctionnement.

### Les établissements de plage

Afin de permettre de préserver les établissements de plage existants, tout en interdisant la création de nouveaux équipements, le règlement et les documents graphiques encadrent strictement les occupations et utilisations du sol qui leur sont liées. A ce titre, les secteurs Nc du PLU initial sont désormais strictement limités autour des seuls établissements existants, procédant ainsi à une clarification d'ensemble de la façade littorale naturelle croisienne. Cette réduction significative des secteurs Nc s'accompagne par la reconduction de règles très strictes d'occupation et d'utilisation du sol (usages limités, caractère démontable, création de surfaces de plancher interdites, etc).



La limitation des établissements de plage existants

### ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DU VEGETAL EN MILIEU URBAIN

Les dispositions du règlement permettant, notamment, de préserver les éléments paysagers identitaires et de protéger le caractère aéré des tissus urbains les plus sensibles dans les EPR, ont été présentés précédemment (règles d'emprise au sol, pourcentage d'espaces libres et plantés, parcs et jardins remarquables, extensions des constructions existantes seulement autorisées dans les SDU, etc). Pour plus de précisions, il convient de se référer aux justifications concernées.



La protection des tissus urbains les plus sensibles du littoral, une réponse adaptée du PLU révisé

### **3. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP**

## Préambule

Les OAP sectorielles du PLU de La Croix-Valmer portent sur le renouvellement urbain du cœur du village (UAr) et l'extension de la zone d'activités du Gourbenet (1AU). Ces 2 zones sont réglementées. Ces OAP ne se substituent donc pas au règlement de chacune de ces 2 zones.

En revanche, les OAP apportent des compléments en matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, ainsi que, le cas échéant, de mixité fonctionnelle et sociale. Par ailleurs, elles comportent chacune un schéma d'aménagement, qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur concerné.



Localisation des OAP sectorielles

### 3.1. OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village

#### ***Usage des sols et destination des constructions.***

Le règlement de la zone UA donne des précisions sur les destinations interdites, qui seraient en inadéquation avec le projet de renouvellement urbain du cœur du village. L'OAP apporte des compléments en spatialisant les intentions de programmation. Il s'agit d'un secteur à vocation mixte, associant l'habitat et certaines activités et équipements qui en constituent le complément.



Délimitation de l'OAP n°1

En terme de mixité sociale, l'OAP affiche un objectif général de mixité sociale que le règlement précise en disant que :

- Dans le secteur UAr du cœur du village, tout programme ou opération devra affecter au moins 40% du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, ou tout dispositif équivalent qui s'y substituerait). Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

En terme de mixité fonctionnelle, l'OAP affiche un objectif général de diversité commerciale que le règlement précise en disant que :

- Dans les rez de chaussée sur rue des bâtiments situés dans la zone UA et le secteur UAr, la transformation des constructions à usage autre qu'habitation en habitation est interdite.

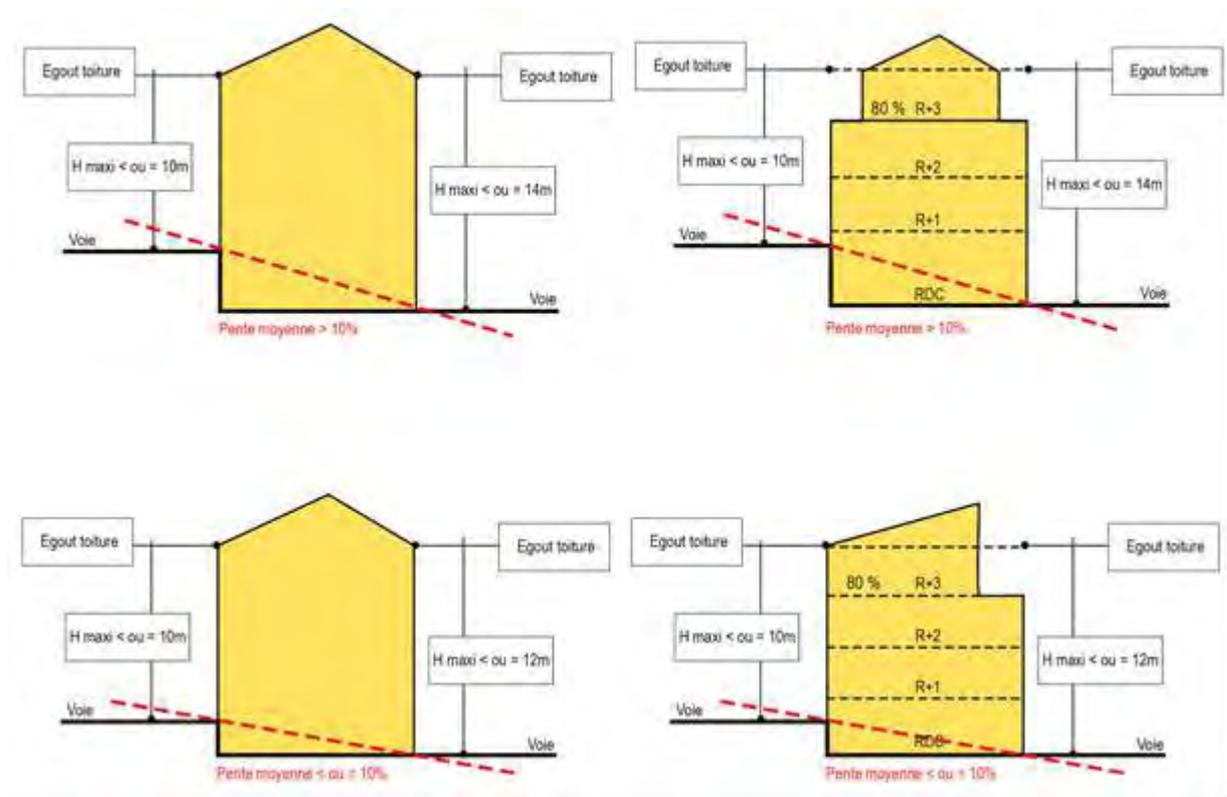
## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le schéma d'aménagement de l'OAP identifie le périmètre de renouvellement urbain du cœur du village, notamment en matière de reconstitution et de liaisons sur les espaces publics.

En termes de volumétrie et implantation des constructions, le règlement comporte des règles précises, alors que l'OAP apporte des compléments, notamment en matière de respect d'alignements bâtis, afin d'affirmer leur parfaite intégration dans le tissu urbain relativement dense et continu du cœur du village.

En complément du règlement, l'OAP ainsi que le schéma d'aménagement qui l'accompagne, identifient un certain nombre d'éléments à prendre en compte en matière de qualité urbaine et paysagère, qu'il s'agisse :

- **De définir des gabarits bâtis adaptés** à l'environnement immédiat, rapproché et plus éloigné. A ce titre, les schémas présentés dans l'OAP sont également intégrés dans le règlement du secteur UAr.



Croquis explicatifs insérés dans le règlement (secteur UAr)

- **De permettre des coupures avec le tissu existant.**
- **De promouvoir une architecture bioclimatique, durable et méditerranéenne.**
- **De doter le cœur du village d'un parc arboré**, avec une coulée verte représentée sur la cartographie, qui va constituer l'épine dorsale du projet de renouvellement urbain et devenir un élément essentiel en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.
- **De valoriser et mettre en scène les liaisons urbaines**, au Nord et au Sud du secteur, notamment en préservant un cône de vue sur le grand paysage littoral et les Iles d'Or en fin de perspective.



Préservation de la perspective littorale (cône de vue sur les Iles d'Or)

- **De développer les stationnements**, notamment au cœur du projet et en bénéficiant de la réalisation du prochain parking du Train des Pignes, dont les travaux viennent de débuter.



Perspective d'insertion du projet (caractère indicatif) : Source : Maryline Chevalier (Architecte DPLG)

### Equipements et réseaux

Le schéma d'aménagement de l'OAP reprend de manière générale le système de desserte du cœur du village, tout en apportant des précisions concernant :

- **La limitation de l'impact des flux motorisés**, notamment en reportant une partie des flux de transit autour du cœur du village. les voies piétonnes à réaliser sur l'emprise de la RD559. Le règlement précise quant à lui qu'en matière d'implantations des

constructions par rapport aux voies publiques, privées et aux emprises publiques (places, placettes, ...).

- **Le développement d'un maillage semi-piéton**, notamment en adaptant le plan de circulation. A ce titre, la rue Louis Martin, principale axe commerçant du cœur du village, et la rue Pellegrin seront transformées en voies semi-piétonnes, directement reliées avec la future coulée verte.

La coulée verte en cœur du projet sera enfin un **élément structurant en matière de gestion intégrée des eaux pluviales**, en compensant fortement l'imperméabilisation du secteur et en créant un vaste espace de renaturation. Cette coulée verte sera raccordée



Schéma d'aménagement de l'OAP n°1

### 3.2. OAP n°2 : extension de la zone d'activités du Gourbenet

#### ***Usage des sols et destination des constructions.***



Délimitation de l'OAP n°2

Le règlement de la zone 1AU donne des précisions sur les destinations interdites, qui seraient en inadéquation avec le projet d'extension de la zone d'activités économiques du Gourbenet.

L'OAP apporte des compléments en spatialisant les intentions de programmation, notamment l'emprise générale de la zone destinée à recevoir ces futures activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou d'équipements. A ce titre, le règlement précise cette destination en encadrant strictement la fonction d'habitat qui ne peut être autorisée que pour :

- Les logements de fonction ou de gardiennage (...) dans la limite d'un logement par lot et dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, à condition :
  - d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone UE ou le secteur UEa ;
  - de justifier que le type d'activité rende nécessaire une présence permanente ;

- d'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.

### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le terrain présentant une déclivité significative, le règlement de la zone 1AU précise que :

- Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre, les espaces libres situés entre 2 murs de soutènements ou 2 talus doivent être plantés.

Ces dispositions sont complétées dans le schéma d'aménagement de l'OAP qui met l'accent sur la valorisation paysagère de l'interface entre la future zone d'activité et les opérations mitoyennes situées en surplomb, qu'il s'agisse de la gendarmerie ou du tissu résidentiel.



La zone résidentielle, en partie sommitale du site

Cette prise en compte de la topographie du site dans le projet d'aménagement se retrouve également dans le schéma qui prévoit d'apporter une attention particulière dans le traitement de la partie haute de la future zone d'activité, au contact du massif boisé, de la gendarmerie et du tissu résidentiel, afin de valoriser cette transition paysagère entre espace urbanisé et naturel.

En l'absence de relevé altimétrique précis, il est à ce jour impossible de pouvoir décider du traitement paysager que devront recevoir ces limites. Toutefois, lors de l'aménagement futur de la zone, un traitement unitaire de l'ensemble de ces limites sera réalisé, de type successions de restanques en pierres sèches, le cas échéant (en fonction de la déclivité)

entrecoupées par des bandes d'espaces plantés de végétation méditerranéenne, provençale et locale (oliviers, vignes, cyprès, etc).

Cette attention particulière se retrouve également dans le règlement qui dispose que :

- L'implantation des bâtiments doit utiliser au mieux la topographie de la parcelle de façon à limiter les terrassements. Dans les sites pentus, l'orientation des constructions doit permettre d'épouser la pente et est généralement parallèle aux courbes de niveau.
- Chaque restanque, talus ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage.

### ***Equipements et réseaux***

Ce travail d'insertion topographique et paysagère se retrouve également en matière de desserte de la zone 1AU, telle que figurée dans le schéma d'aménagement, avec :

- Une implantation de l'unique voie structurante inscrite en parallèle dans le sens de la pente générale du terrain.
- Un unique accès obligatoire à la zone, défini en synergie avec l'existant, qu'il s'agisse du prolongement avec la zone d'activité existante, de la préservation du cheminement "doux" (piétonnier et piste cyclable) ou de protection du corridor naturel longeant la limite Ouest de la zone 1AU (ancienne voie ferrée).



L'accès existant à la zone 1AU

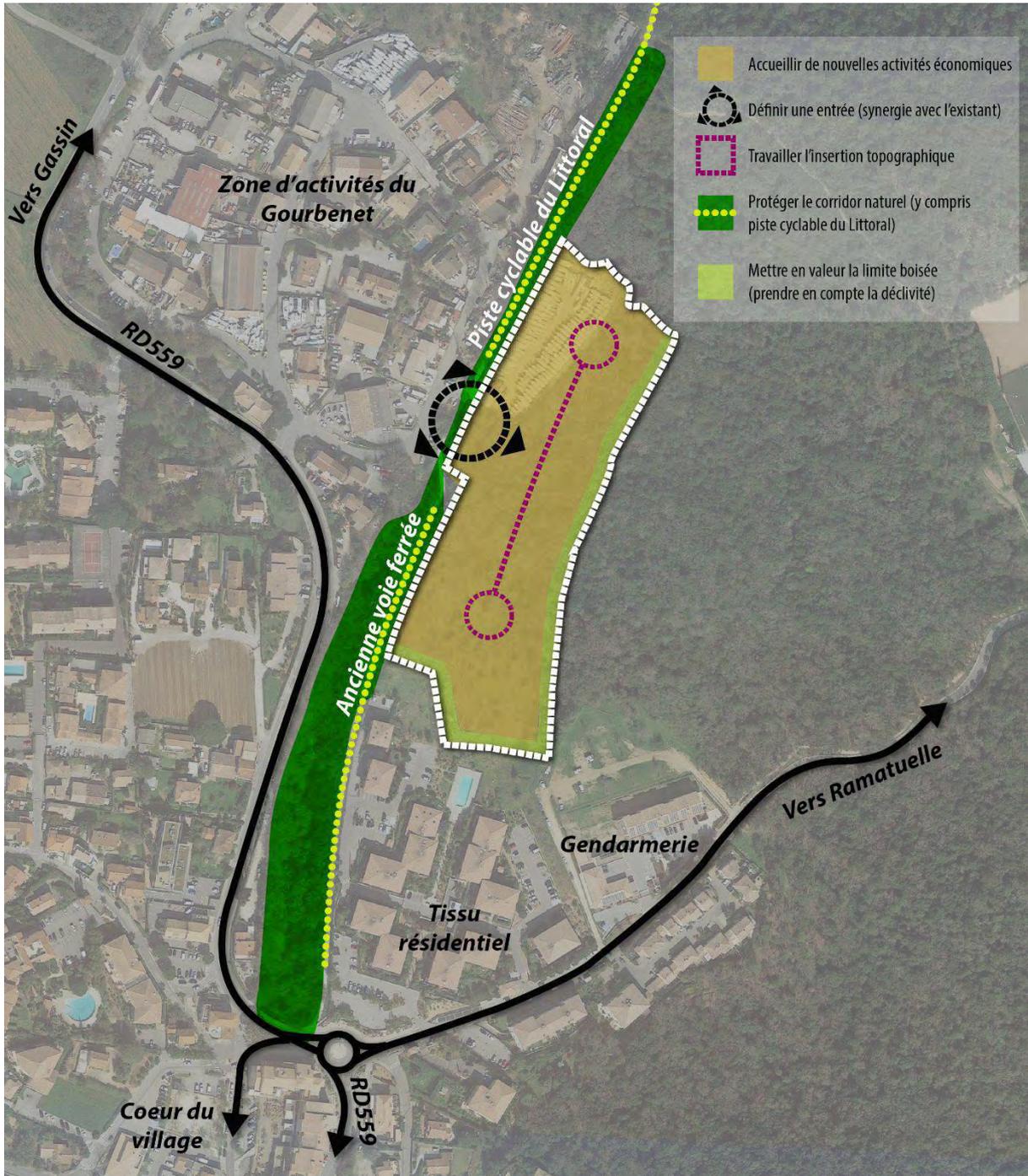


Schéma d'aménagement de l'OAP n°2

## **4. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES**

## 4.1. Le PLU initial et le contexte croisien

### **SIMPLIFIER, ADAPTER, CLARIFIER**

Le zonage du PLU initial doit être globalement conservé dans ses grandes lignes. Mais il doit également faire l'objet de mesures de simplification, d'adaptation, notamment vis à vis des évolutions issues du Code de l'urbanisme (depuis 2007) et de clarification, certaines délimitations devant être modifiées pour être compatibles avec des exigences légales et réglementaires (application de la loi Littoral, compatibilité avec le SCOT révisé du Golfe de Saint-Tropez, prise en compte du SRCE PACA, etc). Ces évolutions permettent de répondre fidèlement aux enjeux issus du diagnostic, de l'EIE, ainsi qu'aux engagements pris à travers le PADD révisé.

### **DEVELOPPER LES ESPACES AGRICOLES ET MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE SITE CLASSE**

La préservation environnementale et paysagère du site classé des "Trois Caps", caractérisé par une alternance entre occupations agricoles, espaces boisés et littoraux (plages et arrières-plages), pose la question de son évolution et de son adaptation. En effet, l'identification spatiale du site n'est pas optimale dans le PLU 2007. Elle souffre de certaines imprécisions qui nuisent à son authenticité. A ce titre, la couverture boisée apparaît incomplète et les espaces agricoles doivent être affinés, afin de correspondre avec la réalité physique des sols exploités et laisser un potentiel de développement pour un projet maîtrisé et valorisé de reconquête, essentiellement viticole mais également oléicole.

## 4.2. La délimitation des zones urbaines

### **Article R151-18 du code de l'urbanisme**

*« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

### **4.2.1 Les évolutions générales : une stabilité d'ensemble et des modifications significatives**

De manière générale, les contours des zones urbaines restent globalement stables par rapport au PLU 2007. Quelques modifications significatives ont toutefois été apportées concernant les sites suivants :

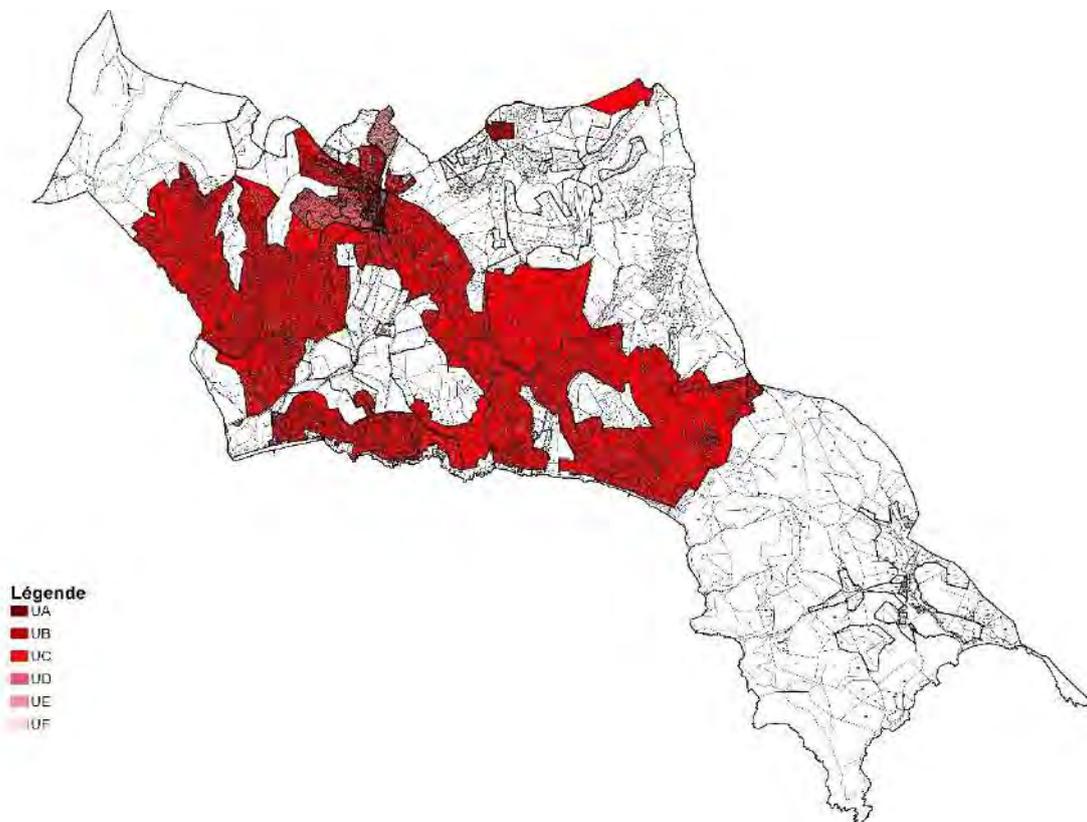
- La zone du Gourbenet initialement classée en 1AU, à dominante d'habitat et d'équipements, délimitée au Nord-Ouest du cœur du village, désormais totalement urbanisée, a été réintégrée à la zone urbaine dans laquelle elle s'insère (UB) ;
- Par souci de simplification, le découpage de la zone UA du cœur du village et sa sectorisation ont été ajustés, afin de rendre le règlement plus lisible et moins complexe. Cette nouvelle sectorisation a également fait apparaître le nouveau secteur UAr destiné au renouvellement urbain du cœur du village ;
- La zone UBb identifiant le Hameau du Brost dans le PLU initial a été supprimée. En effet, ce site correspond à une zone d'habitat diffus (quelques constructions y sont édifiées), ne présente pas les caractéristiques d'hameau traditionnel (absence de patec, ...), est mal desservi et sous-équipé, est soumis à un risque d'incendie et voit certaines parcelles encore exploitées par de la viticulture (appartenance à un périmètre

d'AOC). Toutes ces raisons justifient son reclassement en zone naturelle, avec pour seules possibilités, des extensions mesurées des habitations existantes.

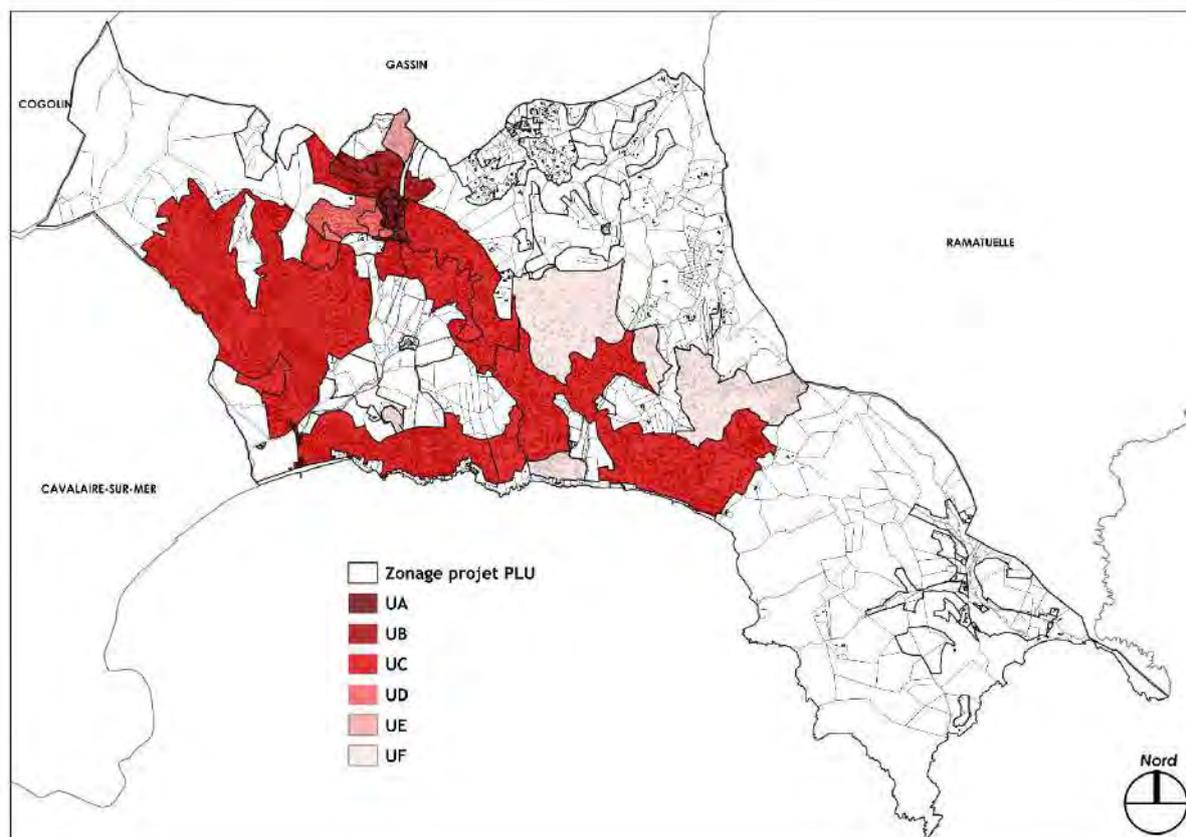
- La zone urbaine (UC) très excentrée, délimitée à la pointe Nord-Est du territoire communal a été supprimée, notamment compte tenu de son incompatibilité avec l'application de la loi littoral. Elle ne constitue, en effet, ni une urbanisation significative, ni un hameau ;
- D'autres terrains, classés en zone UC, localisés en entrée Sud du village et situés en partie au sein du site inscrit, sont réintégrés en zone A. Cette réintégration est justifiée par le fait qu'ils sont en partie encore exploités sur des parcelles classées en AOP Côtes de Provence pour la viticulture et AOC pour l'huile d'Olive de Provence, et qu'ils sont situés au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), au titre de la loi Littoral.
- Une partie des espaces aux caractéristiques naturelles et boisées proche du ruisseau des Gaches a été réintégrée en zone N, suite à une décision du TA ;
- A l'extrémité du vallon de Cavalière, un espace cultivé a été réintégré en zone A ;
- Quelques ajustements de trait de zone ont également été opérés, en vue d'une meilleure préservation des reliefs boisés, comme par exemple dans le prolongement des Roches Blanches, ou encore entre Gigaro et La Vallée.

### Synthèse des évolutions

La révision du PLU permet donc de réduire de manière non négligeable l'étalement urbain grâce au déclassement de plus de 15 hectares de zones classées en zones U dans le PLU 2007 et qui, présentant un caractère naturel ou agricole avéré, sont désormais réintégrées en zones A ou N.



Les zones U du PLU 2007



Les zones U du PLU révisé

#### **4.2.2 La zone UA : La simplification et le renouvellement urbain du cœur du village**

La zone UA du PLU correspond à la zone urbaine du noyau originel croisien. Elle est affectée principalement à l'habitat, aux services et activités qui ont un caractère central. Le bâti y est édifié en ordre continu.

Conformément à la 2ème orientation du PADD qui entend, notamment, "Structurer le tissu urbain, "Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis" et "Structurer un véritable cœur de village", la délimitation de la zone UA du PLU révisé correspond d'une part, à une simplification du zonage initial (suppression d'une sectorisation excessive, avec les secteurs UAa, UAb, UAd1 et UAd2) et extension du périmètre de centralité à certaines parcelles limitrophes du cœur de village.

Par ailleurs, les parcelles concernées par le projet de renouvellement urbain du cœur du village, classées UA dans le PLU 2007, sont réintégréées au sein d'un nouveau secteur UAr.

Dans ce cadre, la zone UA du PLU comprend désormais :

- Un secteur UAa, au sein duquel la hauteur des constructions est inférieure à celle fixée dans la zone UA.



Un secteur UAa dont les hauteurs sont limitées pour protéger la perspective littorale

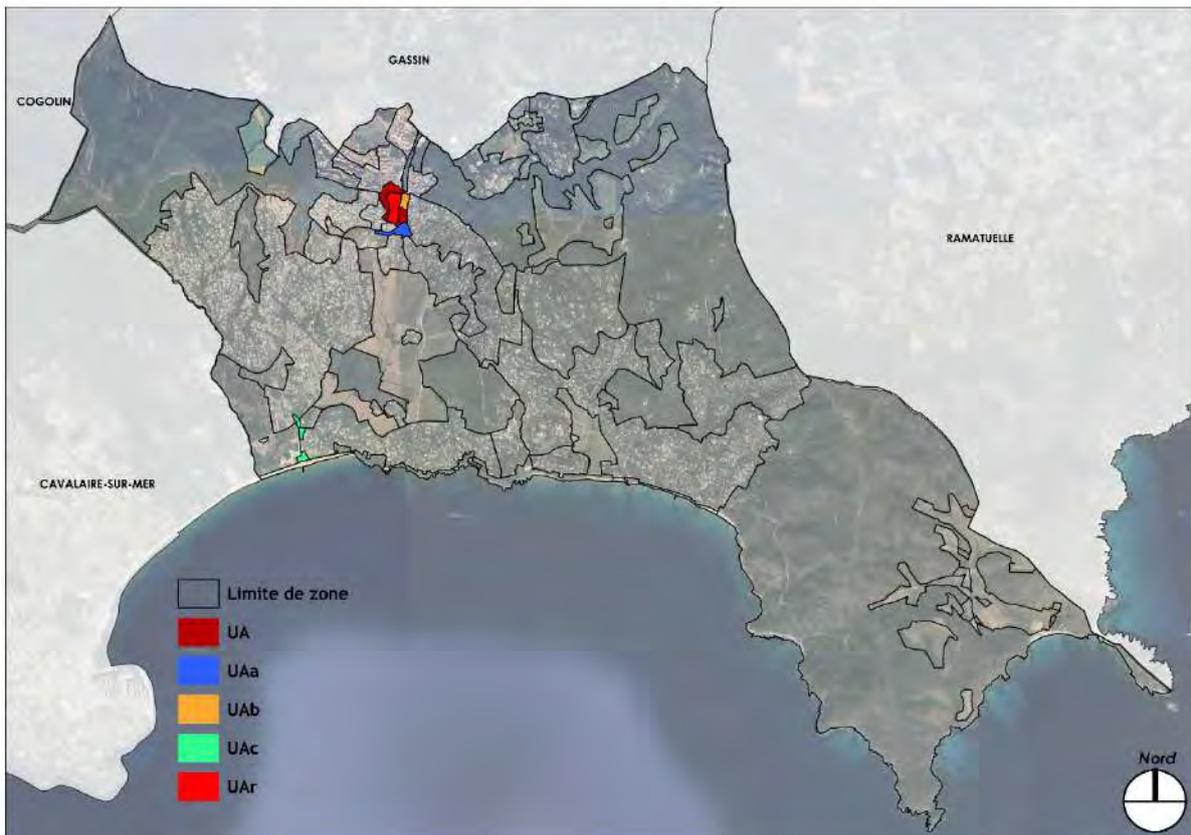
- Un secteur UAb, correspondant à l'opération d'aménagement dite "ZAC de l'Odysée".
- Un secteur UAc, situé sur la façade littorale (quartier de la Douane), au sein duquel la hauteur des constructions est inférieure à celle fixée dans la zone UA.
- Un secteur UAr, correspondant au projet de renouvellement urbain du cœur du village, et sera aménagé sous la forme d'une ZAC.

Le secteur UAr répond fidèlement à la 2ème orientation du PADD qui entend "Structurer un véritable cœur de village". Il dispose encore d'un potentiel important de renouvellement urbain (notamment des parcelles libres de toute occupation) et doit être aménagé conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1) fixées par le PLU. A ce titre, hormis des travaux de réhabilitation ou de mise en sécurité des constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées.



Des parcelles libres dans le cœur du village, favorables à la mise en œuvre du futur projet urbain

Cette zone comprend également des secteurs à risques (la Ricarde) relatifs aux inondations, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial.



La zone UA du PLU révisé

### **4.2.3 La zone UB : Des évolutions multiples et adaptées**

#### **L'homogénéisation de la 1ère couronne autour du cœur du village**

La zone UB correspond à la zone située en périphérie immédiate du cœur du village (1ère couronne). Sa vocation principale d'habitat et de commerces, services et activités qui y sont liés. Le bâti y est édifié soit sous la forme de petits collectifs, soit d'habitat individuel.

Conformément à la 2ème orientation du PADD qui entend, notamment, "Structurer le tissu urbains et "Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis", la délimitation de la zone UB du PLU révisé correspond à la réintégration globale de la zone UB initiale, avec, comme première évolution significative, la volonté d'homogénéiser la 1ère couronne et d'assurer la nécessaire valorisation de l'entrée de ville Nord (avec la requalification de la RD559, qui sera désormais traitée en boulevard urbain). Ces évolutions significatives s'accompagnent d'une simplification du zonage initial (suppression de la sectorisation excessive des secteurs UBa, en entrée de ville Nord, et UBb, en limite Ouest du cœur de village).

#### **L'intégration de la zone d'habitat et d'équipements du Gourbenet**

La seconde évolution apportée à la zone UB correspond à l'intégration de la zone d'habitat et d'équipements du Gourbenet, (nouveau secteur UBa) précédemment cassée en zone 1AU et 1AUa. Sa réalisation étant en phase de terminaison et ses caractéristiques urbaines (diversité fonctionnelle, morphologie, hauteur, gabarit, etc) étant identiques à celle de la zone UB, justifient pleinement cette homogénéisation et mettre mise en cohérence. A titre informatif, l'aménagement de la zone 1AU et du secteur 1AUa ayant été réalisé conformément aux OAP fixées dans le PLU 2007, ces-dernières sont supprimées.

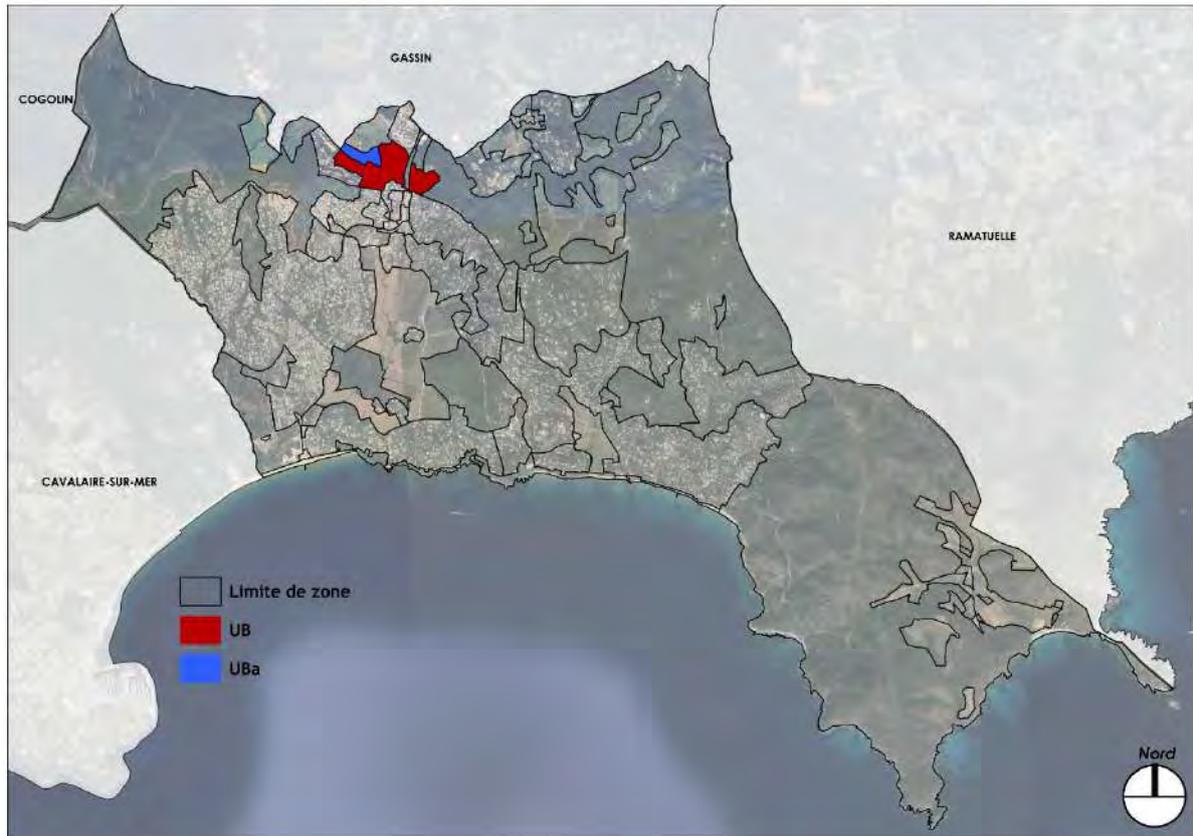
#### **La suppression du secteur du Brost**

Comme précédemment noté, la troisième évolution apportée à la zone UB correspond à la suppression du secteur bâti du Brost (initialement classé en UBb), conformément à un objectif clairement affiché dans la 2ème orientation du PADD qui entend "Limiter le développement des secteurs urbanisés littoraux les plus sensibles". Cette suppression est donc justifiée par la prise en compte de l'absence d'une structure urbaine s'apparentant à un hameau, de la présence d'un risque d'incendie, d'un niveau d'équipement insuffisant (largeur de voirie, absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, défense incendie), la volonté de limiter la consommation spatiale et de préserver les qualités paysagères du site.

#### **Synthèse des évolutions**

Dans ce cadre, la zone UB du PLU comprend désormais :

- Un secteur UBa correspondant au quartier du Gourbenet.



La zone UB du PLU révisé

#### **4.2.4 La zone UC : Des évolutions multiples et adaptées**

##### **La préservation des tissus urbains plus aérés**

La zone UC correspond à une zone principalement résidentielle, caractérisée par un tissu majoritairement pavillonnaire. Elle est globalement conservée par rapport au PLU 2007, à l'exception de :

- La réintégration en zone UF des secteurs urbanisés les plus sensibles dans les EPR (La Vallée Haute, Héraclée, Les Hauts de Gigaro, La Bouillabaisse), initialement classés en secteurs UCc) dans une logique de la consommation spatiale et de préservation paysagère, conformément à la première et seconde orientation du PADD qui entendent « Valoriser et protéger les paysages emblématiques » et « Fixer les opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale ».

En outre, l'objectif de préservation paysagère de la zone UC est renforcé par une nouvelle mesure de protection, qui concerne d'autres secteurs littoraux sensibles situés dans les EPR et classés en UCa. Cette mesure de protection se traduit par la délimitation sur les documents graphiques de secteurs sur lesquels les divisions foncières peuvent être interdites si la commune considère que leur importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elles impliquent sont de nature à compromettre gravement la qualité des paysages, tel qu'en dispose l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme.



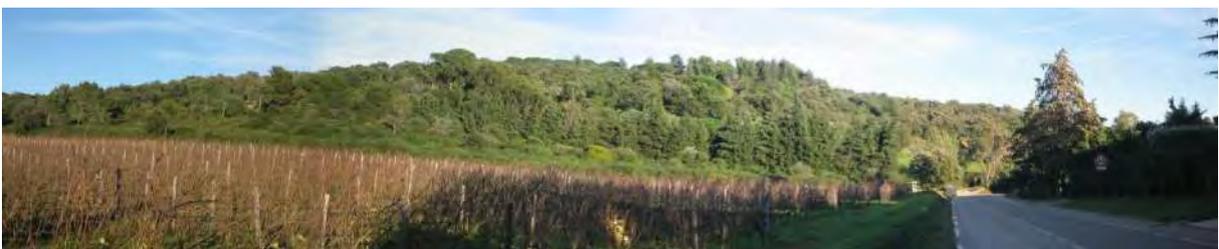
Des paysages urbains à protéger de toute densification excessive

### **La prise en compte de la spécificité du secteur du Vergeron**

La prise en compte de la spécificité du quartier du Vergeron a pour effet de conserver l'esprit du PLU 2007, qui a intégré le site situé au Sud du massif au sein des secteurs urbanisés à protéger. A ce titre, la révision conserve l'appartenance du massif au sein des espaces naturels les plus significatifs de la commune (classement de l'ensemble des boisements en zone Na avec EBC) et réintègre le prolongement Sud précité au sein d'un nouveau secteur UCv, dont la valeur paysagère doit être préservée et consolidée. La délimitation de ce nouveau secteur UCv a ainsi été définie de manière à préserver les interfaces résidentielles et littorale. A ce titre, la partie Sud du site conserve son caractère naturel (zonage Na avec EBC), et la partie Ouest, qui reçoit une urbanisation très aérée strictement similaire au tissu limitrophe est réintégrée en secteur UCa.

Cet intérêt paysager est également protégé par une faible densité, ainsi que par les EBC du PLU 2007 qui, au sein de ce nouveau secteur UCv, sont totalement conservés. Ces délimitations précises et adaptées limitent fortement la capacité d'accueil résiduelle du secteur. En complément de ce zonage, la protection paysagère du site, qui constitue, comme pour les secteurs UCa précités, un espace littoral sensible dans les EPR, est également assurée par l'adoption de règles d'urbanisme particulièrement limitatives et adaptées : notamment par le biais d'un plus faible coefficient d'emprise au sol des constructions (8%), et d'un plus fort coefficient d'espaces libres et plantés (85%).

Enfin, la conservation du jardin remarquable, identifié comme élément de patrimoine paysager à préserver et mettre en valeur, vient compléter la palette d'outils qui vont permettre d'encadrer précisément le devenir d'un secteur que le PLU entend protéger de toute urbanisation excessive.



Le massif du Vergeron, vu à partir de la plaine agricole de Tabarin



Vue maritime du quartier littoral du Vergeron



Vue du quartier : un tissu vert à protéger

Sur ces bases, les règles de protection paysagère du PLU initial, applicables au secteur UCv ont donc été renforcées (délimitation du secteur, emprise au sol minimalisée, espaces verts maximalisés) dans le PLU révisé, afin de protéger les liens entre le bâti et le végétal qui les caractérisent et fondent une partie de l'identité urbaine croisienne.

De même, la présence d'éléments identitaires du patrimoine architectural et paysager sur la propriété de la villa Louise, est également prise en compte au sein du quartier à protéger, avec une identification permettant d'assurer la préservation du bâtiment principal et de son parc. Cet ensemble remarquable est visible à partir de plusieurs échelles visuelles, qu'il s'agisse du grand paysage maritime croisien ou d'une perception rapprochée, notamment le long du boulevard du Littoral.



Le patrimoine bâti, une composante significative du quartier du Vergeron

## La pérennisation de la vocation touristique

Parallèlement, conformément à la 3ème orientation du PADD, qui entend "Pérenniser et développer l'économie touristique", la vocation touristique de la commune est préservée par la conservation des 2 secteurs UCd et UCe du PLU initial, destinés à l'hébergement touristique (Parcs Résidentiels de Loisirs et terrains de camping).



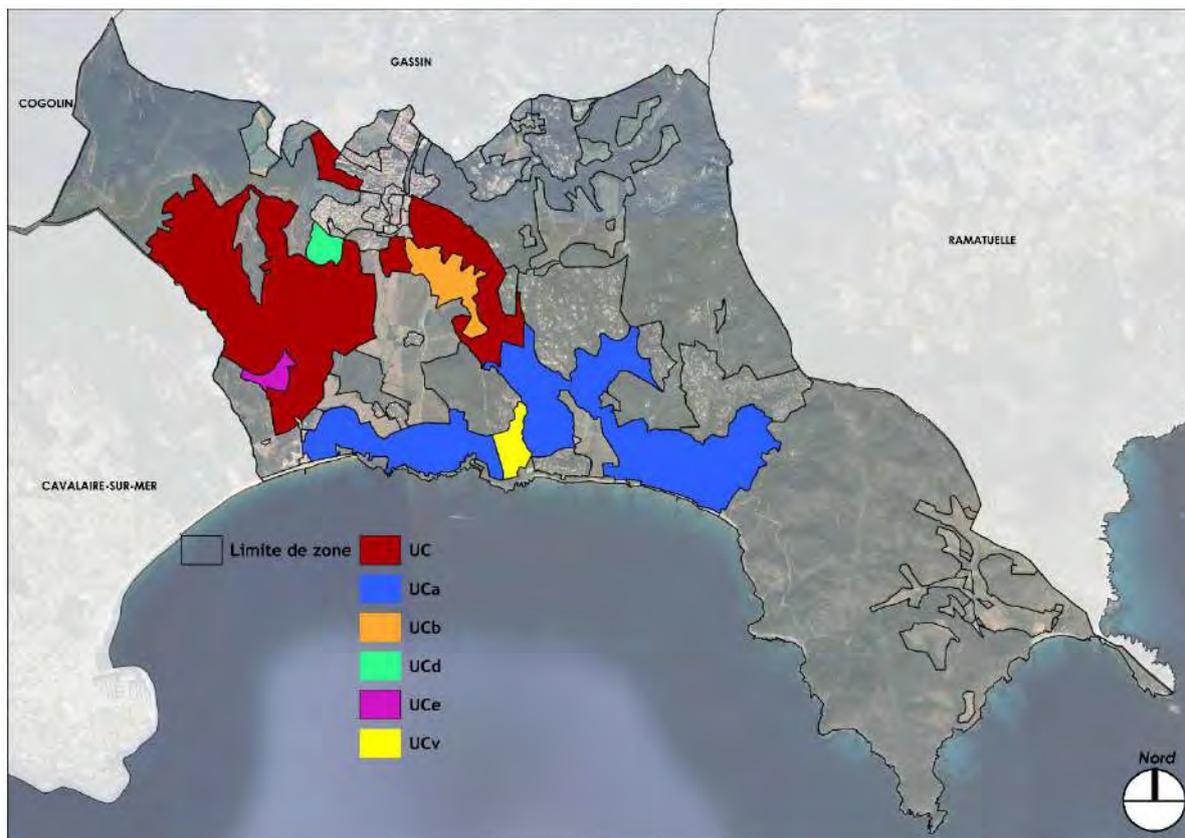
Une économie et des équipements touristiques à pérenniser

## Synthèse des évolutions

Dans ce cadre, la zone UC du PLU révisé comprend désormais :

- Un secteur UCa correspondant à des espaces littoraux sensibles situés sur les quartiers de La Bouillabaisse, Sylvabelle et Gigaro, dont les qualités paysagères leur confèrent un caractère patrimonial qui doit être préservé..
- Un secteur UCb correspondant au quartier "des villas" dites "de caractère" (boulevard "des villas").
- Un secteur UCd destiné à l'hébergement touristique, sous la forme de Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) qui reçoivent des appartements, des HLL et des mobiles-home.
- Un secteur UCe également destiné à l'hébergement touristique, sous la forme d'un terrain de camping et de caravanage.
- Un secteur UCv, correspondant à un espace littoral sensible situé au quartier du Vergeron, où une densité encore plus faible est exigée, afin de préserver les qualités paysagères lui conférant son caractère patrimonial.

Cette zone comprend également des secteurs à risques (Gigaro et la Ricarde) relatifs aux inondations, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial.



La zone UC du PLU révisé

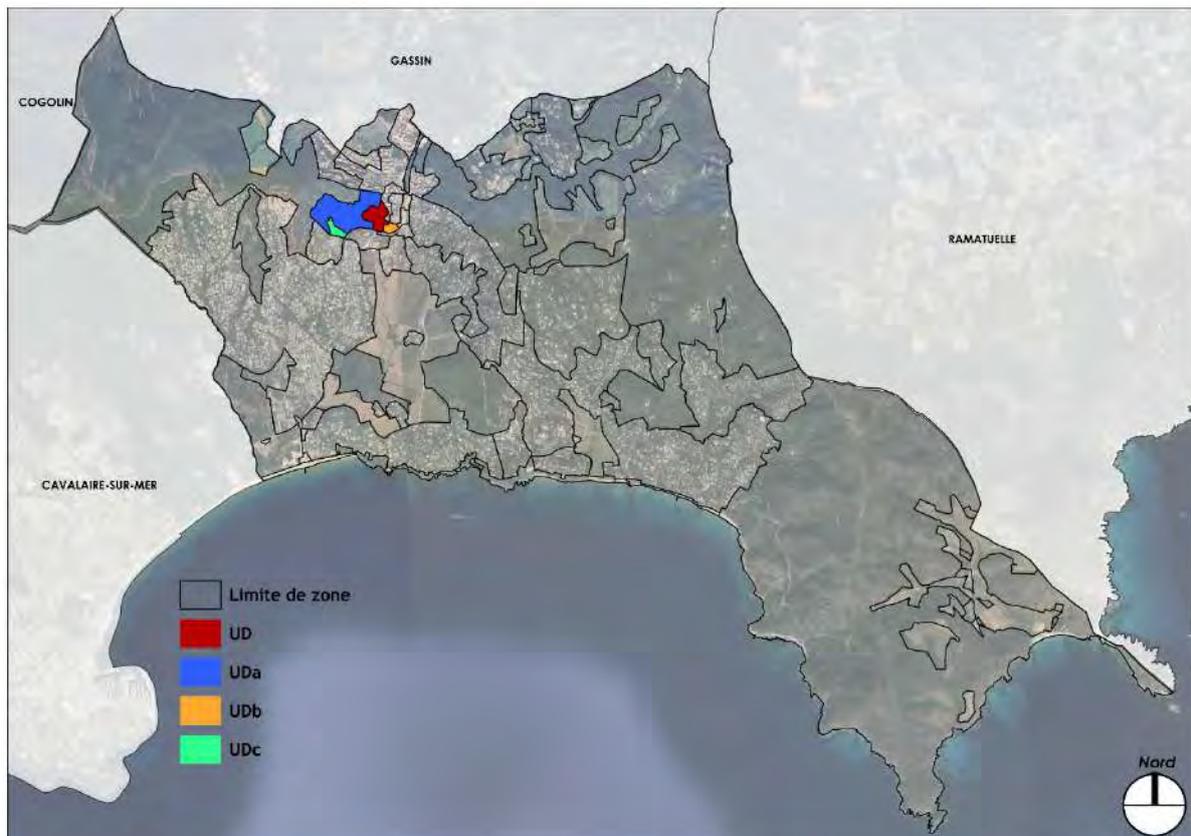
#### 4.2.5 La zone UD : La réintégration de la ZAC des "Hameaux de la Croix-Valmer"

La zone UD correspond à une zone à vocation principale d'habitat et d'équipements, réalisée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des "Hameaux de la Croix-Valmer". Cette zone UD est située en périphérie Sud et à l'Ouest du cœur du village; Elle est totalement urbanisée, et ce depuis de nombreuses années. Elle ne subit aucune modification par rapport au PLU initial. Dans ce cadre, la zone UD du PLU révisé comprend :

- Un secteur UDa correspondant à une zone résidentielle.
- Un secteur UDb destiné à des équipements d'intérêt collectif et des services publics, ainsi que de l'artisanat et du commerce de détail.
- Un secteur UDc destiné à des équipements sportifs.



La zone UD, riche de ses espaces et ses équipements publics structurants (Forum, etc)



La zone UD du PLU révisé

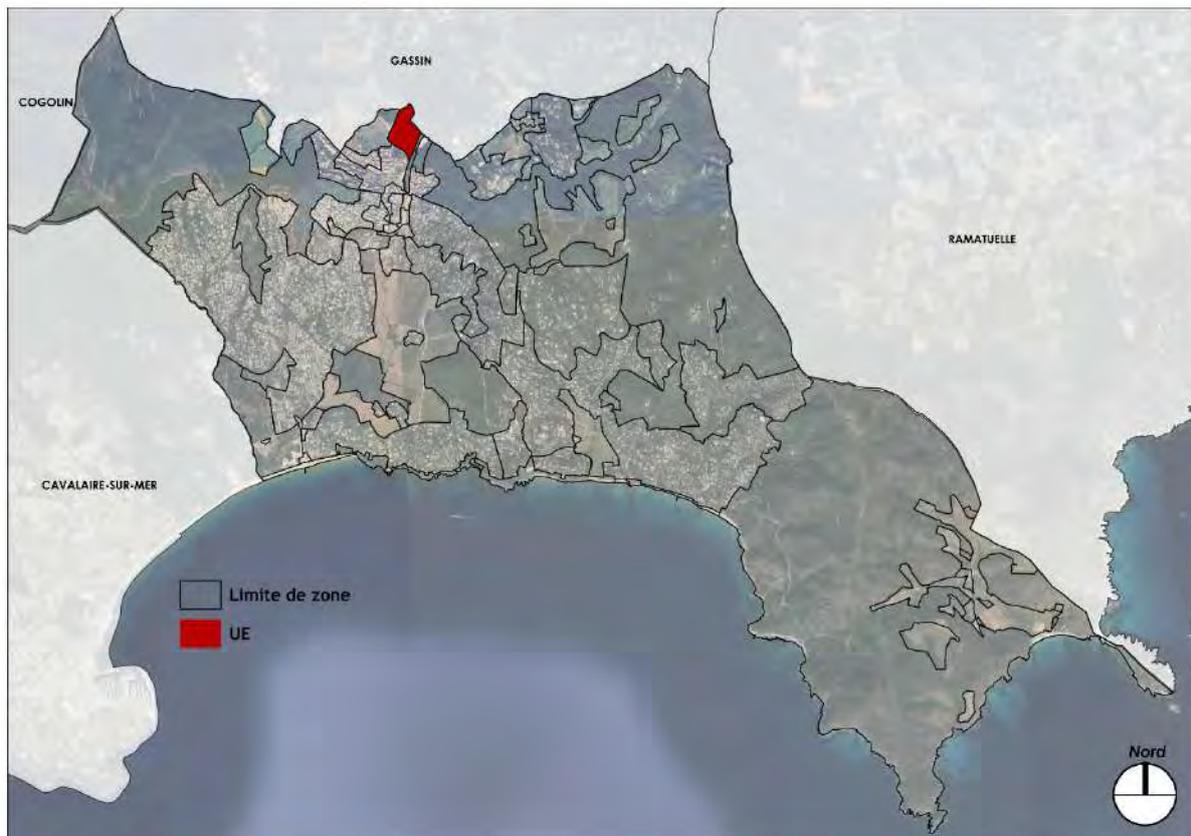
#### 4.2.6 La zone UE : La conservation de la zone d'activités du Gourbenet

La zone UE correspond à la zone à vocation d'activités économiques du Gourbenet, localisée au contact de la RD559 et à proximité immédiate du cœur du village. Elle est principalement destinée à accueillir des commerces, de l'artisanat, des services, ainsi que d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt et bureau). La quasi-totalité de ses terrains est déjà urbanisée.



L'entrée de la zone artisanale du Gourbenet (en premier plan, la RD559)

Conformément à la 3ème orientation du PADD, qui entend, notamment, "Conforter l'économie de proximité", la zone UE ne subit aucune modification par rapport au PLU initial.



La zone UE du PLU révisé

#### 4.2.7 La zone UF : La préservation des autres secteurs urbanisés les plus sensibles dans les espaces proches du rivage

Afin d'assurer totalement la protection des secteurs déjà urbanisés (SDU) les plus sensibles et situés au sein des espaces proches du rivage (EPR), le PLU révisé crée une nouvelle zone UF sur des secteurs précédemment classés en UCa et UCc dans le PLU initial.

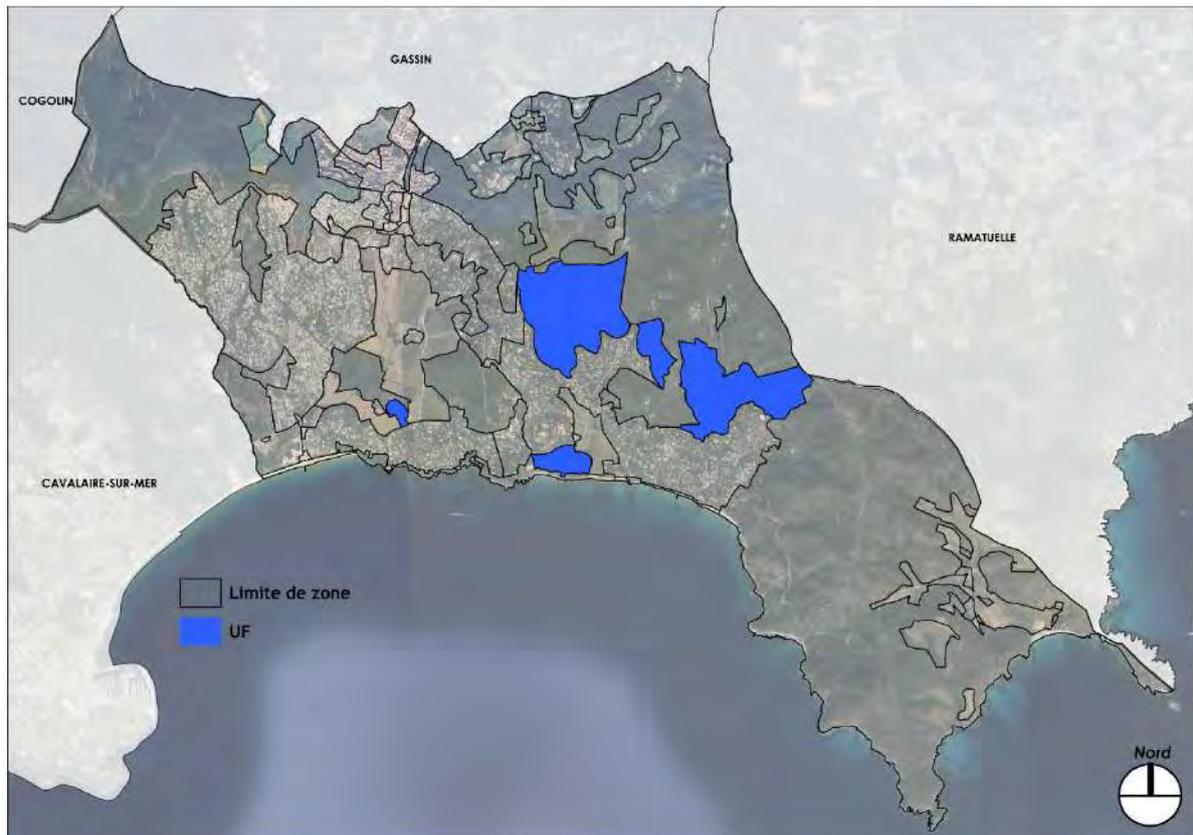
Ces secteurs couvrent les sites de La Garenne – La Bouillabaisse, d'Héraclée, de La Vallée Haute et des Hauts de Gigaro, dont les qualités paysagères leur confèrent un caractère patrimonial qui doit être strictement préservé. A ce titre, aucune nouvelle construction ne pourra y être réalisée, seules des extensions de l'existant seront admises, sous conditions ; De même, des travaux de démolition-reconstruction à l'identique seront permis.



La Vallée Haute



Les Hauts de Gigaro



La zone UF du PLU révisé

### 4.3. La délimitation des zones à urbaniser

#### **Article R151-20 du code de l'urbanisme**

*« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

#### **4.3.1 Les évolutions générales : une réduction drastique, amplement justifiée**

Le PLU 2007 avait prévu trois zones AU pour l'extension de l'urbanisation croisienne. La révision générale apporte des modifications significatives quant à l'évolution de ces dernières.

##### **Une zone 1AU réintégrée en UB**

Comme précédemment noté, la première zone, classée 1AU, située dans le prolongement immédiat du cœur du village sur le quartier du Gourbenet et désormais totalement aménagée, a été réintégrée au sein de la zone UB dans laquelle elle s'insère ; cette-dernière correspondant à la première couronne cernant la centralité croisienne.

##### **La suppression des zones 2AU et 3AU**

Les deux autres zones, classées respectivement en 2AU et 3AU dans le PLU 2007, ont été supprimées avec la révision générale. Elles sont en effet situées en discontinuité de l'agglomération existante (toutes deux au Nord-Est de la commune, au lieu-dit des Gassinières), ce qui n'est pas compatibles avec la stricte application de la loi Littoral.

Il convient de rappeler que la zone 2AU était destinée à de l'habitat et des équipements, la zone 3AU était, quant à elle, réservée pour accueillir des activités économiques, notamment industrielles, vocation difficilement compatible avec sa situation excentrée et le respect des paysages et de son environnement, immédiat ou éloigné.

Enfin, ces deux zones sont très majoritairement délimitées sur des espaces agricoles ou naturels que le SCOT demande de préserver.

Incompatibilité par rapport au SCOT, inadaptation vis à vis de la loi Littoral, ces deux zones, à ce jour non ouvertes à l'urbanisation et non réglementées dans le PLU 2007, ne correspondent

plus au projet urbain aujourd'hui porté par la commune, qui entend favoriser un urbanisme de continuité plutôt que l'aménagement de fragments excentrés.

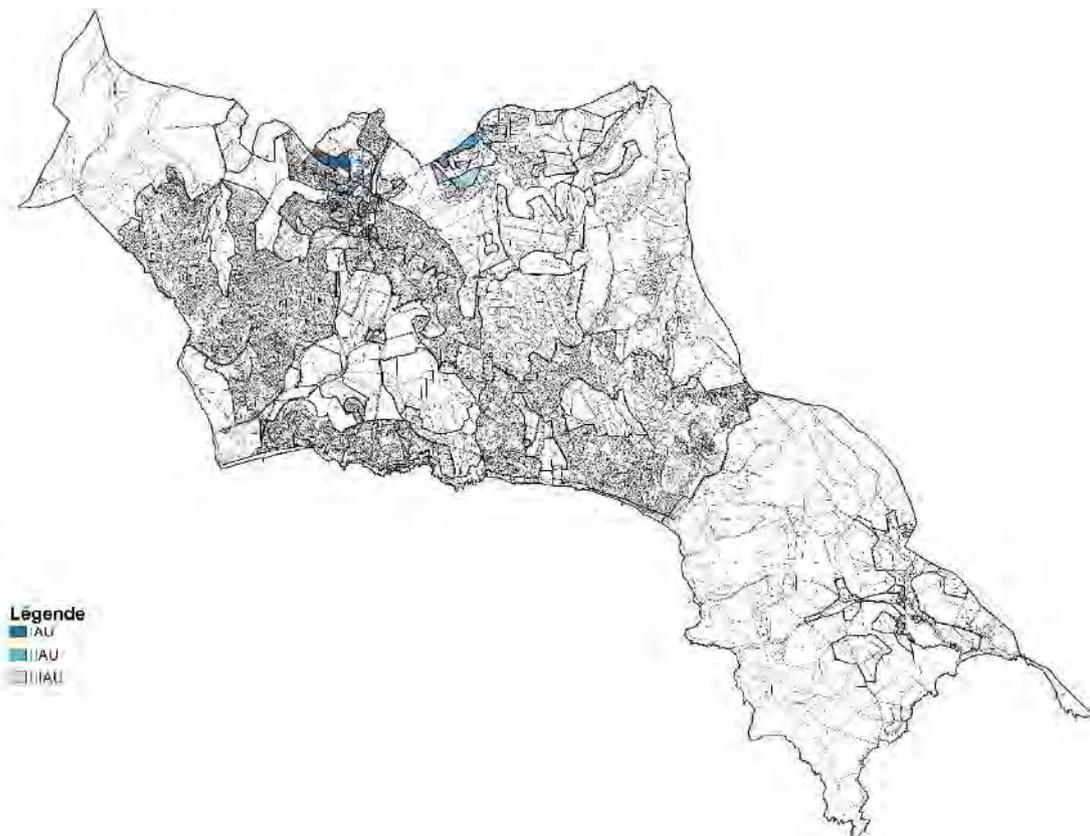
La commune affirme donc, avec la révision du PLU la suppression de ces deux zones en tant que zones AU en reclassant en zone agricole ou naturelle, les parcelles préservées de toute forme d'artificialisation, notamment celles cultivées ou pouvant l'être.

### Synthèse des évolutions

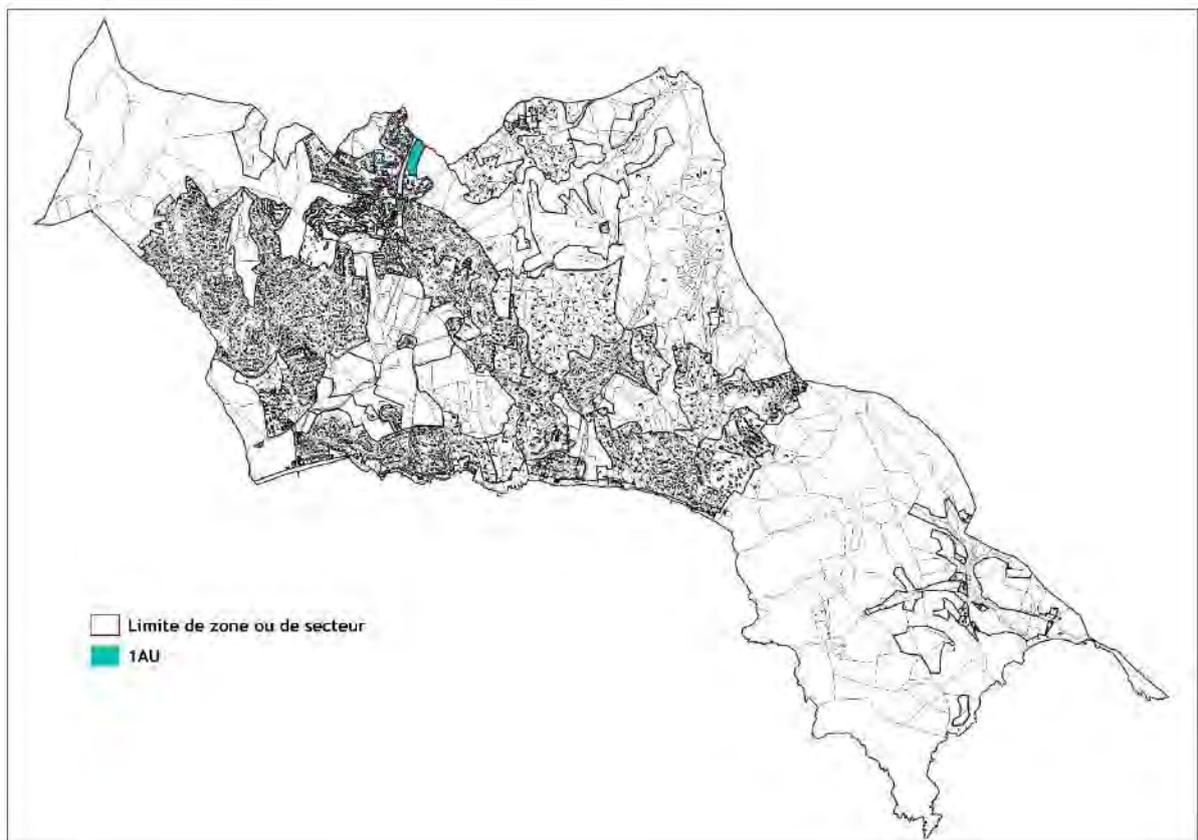
La révision du PLU permet donc de réduire de manière non négligeable l'étalement urbain grâce au déclassement de 7,7 hectares de zones classées en zones AU dans le PLU 2007 et qui, présentant un caractère naturel ou agricole avéré, sont désormais réintégrées en zones A ou N.

PLU 2007		PLU révisé		Différentiel
Nom de zone/secteur	Superficie (ha)	Nom de zone	Superficie (ha)	Superficie (ha)
1AU	3,38	UB	3,38	- 3,38
2AU	3,00	-		- 3,00
3AU	3,96	-		- 3,96
		1AU	2,63	+ 2,63
<b>TOTAL</b>	<b>10,34</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2,63</b>	<b>- 7,71</b>

Source : MAP



Les zones AU du PLU 2007



La zone AU du PLU révisé

La révision du PLU permet donc de réduire de manière drastique l'étalement urbain grâce à la suppression des zones AU du PLU 2007, dont :

- La totalité des zones 2AU et 3AU, soit 6,96 hectares, ont été reclassés en zones A ou N. Cette suppression correspond à une réduction de plus de 67% de la superficie des zones AU du PLU initial.
- Les 3,38 hectares de la zone 1AU du PLU 2007 ont été réintégrés à la zone UB, à caractère mixte (habitat collectif, individuel et équipements), de la première couronne autour du cœur du village ;



La zone UB en première couronne

De plus, la nouvelle zone 1AU du PLU révisé (cf., page suivante), ne représente qu'une superficie réduite de 2,63 hectares, dont 0,5 hectares sont déjà artificialisés.

#### **4.3.2 La nouvelle zone 1AU : L'extension mesurée de la zone d'activité du Gourbenet**

La zone 1AU correspond au projet urbain lié à l'extension de la zone d'activités économiques du Gourbenet, conformément à la 3ème orientation du PADD qui entend "Conforter et développer l'économie de proximité". Cette zone d'urbanisation future a donc vocation à accueillir des activités à commerciales, artisanales, de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt et bureau).

Cette zone est stratégiquement située au contact immédiat du centre de l'agglomération croisienne. Elle est insuffisamment équipée en infrastructures et doit être aménagée conformément aux OAP fixées par le PLU (OAP n°2), ce qui justifie pleinement le classement en zone 1AU.



La future extension de la ZAE du Gourbenet, en continuité du centre de l'agglomération

Comme précédemment noté, la délimitation de cette zone a fait l'objet d'une diminution significative, au cours de l'élaboration du projet, afin de limiter :

- Son impact paysager (prise en compte du grand paysage du Golfe, notamment les vues à partir de Gassin) ;
- Son interface avec les boisements limitrophes et son intégration topographique, notamment le long des limites Sud et Est qui devra faire l'objet de traitements paysagers spécifiques de manière à prendre en compte la déclivité du site, tels qu'indiqués dans l'OAP n°2 ;
- Ses incidences environnementales (préservation des boisements existants faisant partie intégrante de la TVB communale.



La zone 1AU du PLU révisé

## 4.4. La délimitation des zones agricoles

### **Article R151-22 du code de l'urbanisme**

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

#### **4.4.1 La conservation des zones agricoles protégées**

Les principales zones A du PLU 2007 sont globalement conservées, notamment les plus emblématiques se développant au Sud de la commune sur la plaine de Tabarin et le vallon de Valmer, de même que celles localisées au sein du site classé des "Trois Caps" ou celles de Chausse (au Nord-Ouest) et de Saunier (au Nord-Est). L'essentiel des zones A ne subissent donc pas de modification de zonage. Néanmoins, la présente révision apporte un certain nombre d'évolutions significatives en matière de nouvelles délimitations des zones A croisiennes, conformément aux enjeux et objectifs précisés ci-après.

#### **La préservation d'une coupure d'urbanisation agricole**

A titre indicatif, une des trois coupures d'urbanisation que le PLU identifie concernent des zones A ; à savoir le site du Vallon agricole de Valmer. Correctement délimitée dans le PLU 2007, cette coupure d'urbanisation, qui correspond également à un espace agricole remarquable du littoral croisien, ne subit aucune modification.



Le vallon Valmer, un espace agricole remarquable

#### **4.4.2 La définition d'un projet agricole respectueux du site classé**

Le croisement entre la préservation de "la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole", clairement affichée dans la 1<sup>ère</sup> orientation du PADD et la volonté de "Pérenniser et développer une activité agricole dynamique", exprimée dans la 3<sup>ème</sup> orientation, a permis de faire évoluer les zones A du site classé des "Trois Caps", en proposant un arbitrage équitable, respectueux des paysages et de l'environnement, entre la protection des boisements existants (nouveaux EBC) et un projet de développement agricole croisien (EBC supprimés).

Ces évolutions ont notamment fait l'objet d'un accord de la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysage et de Sites (CDNPS), au titre de l'identification des boisements les plus significatifs de la commune, qui doivent être classés en EBC, conformément à l'application de loi Littoral.



De nouvelles A zones au sein du site classé, la reconnaissance de cultures existantes

Cette prise en compte paysagère s'est également élaborée sur la base des principes suivants :

- Que ces nouvelles zones A soient situées sur l'emprise de cultures existantes ou en continuité immédiate de surfaces déjà exploitées.
- Que ces nouvelles zones A respectent les lignes de force du paysage local, notamment les lignes de crêtes boisées et les fonds de vallons.
- Que ces nouvelles zones A correspondent à des projets de remise en culture portés par les exploitants concernés.

#### ***4.4.3 Protéger des sites agricoles autour du Brost, des Gassinières et en entrée Sud du village***

L'objectif de protection du terroir croisien a également permis de réintégrer en zone A des espaces stratégiques que le PLU 2007 avait classés en zone IIAU et IIIAU, sur des sites déconnectés de l'urbanisation existante, autour du hameau du Brost et des Gassinières.

Ces délimitations initiales ne correspondant à aucun projet cohérent de développement urbain et ne respectant pas la loi Littoral (notamment en matière de discontinuité par rapport à l'agglomération existante), la présente révision reclasse en majeure partie ces espaces en zone A. Ces nouvelles délimitations permettent, en outre de respecter les orientations concernées du SCOT, qui prévoit la préservation du caractère agricole des espaces concernés.

En complément, et comme précédemment indiqué, les surfaces agricoles exploitées situées au sein du secteur du Brost ont été supprimées du zonage urbain (UBc) que leur avait attribué le PLU 2007. Elles sont désormais réintégrées au sein des zones agricoles et naturelles de la commune.

Par ailleurs, la réintégration en zone A de terrains initialement classés en zone UC, en entrée Sud du village, le long de la RD559, et au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), permet de préserver leur valeur agronomique, une partie d'entre eux étant encore exploitée, sur des parcelles appartenant à des AOC Côtes de Provence, pour la viticulture, et AOC pour l'huile d'Olive de Provence.



Une nouvelle zone agricole, au Sud du hameau du Brost (ex IIAU du PLU initial)

Parallèlement, la présente révision préserve les secteurs identifiés dans le PLU 2007, sur lesquels quelques constructions existantes sont édifiées au sein du site classé des "Trois Caps".



L'agriculture, la forêt et le cap Lardier, un paysage remarquable

## Synthèse des évolutions

Sur ces bases, la zone A du PLU révisé comprend :

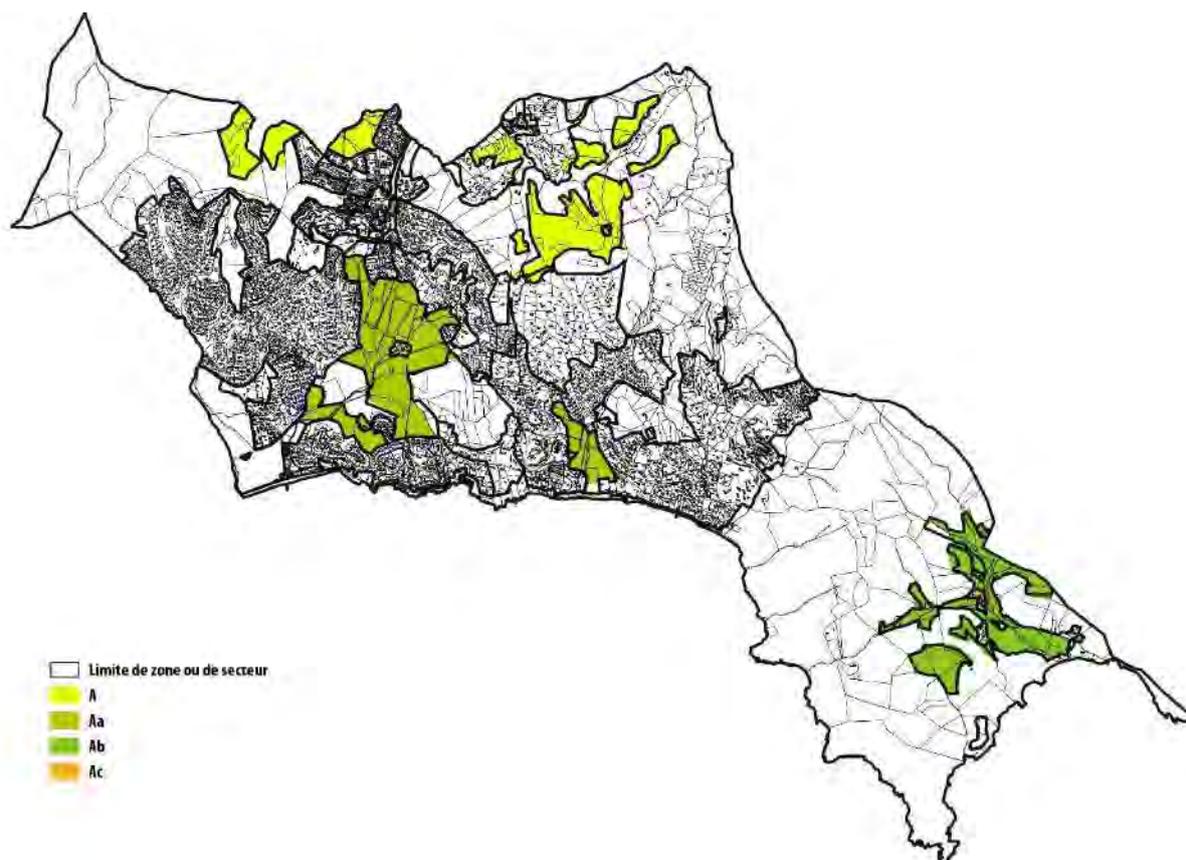
- Un secteur Aa, correspondant aux espaces agricoles remarquables de la commune, situés au sein du site classé des "Trois Caps", de Tabarin, du Vallon Valmer, de Saunier et de Chausse, particulièrement sensibles au plan paysager.
- Un secteur Ab, correspondant à des terrains recevant des habitations, situés à l'intérieur du périmètre du site classé des "Trois Caps".
- Un secteur Ac, correspondant à des terrains recevant des constructions liées aux exploitations agricoles et à des habitations situées à l'intérieur du périmètre du site classé des "Trois Caps", aux lieux-dits de l'Huissière et de La Bastide Blanche.



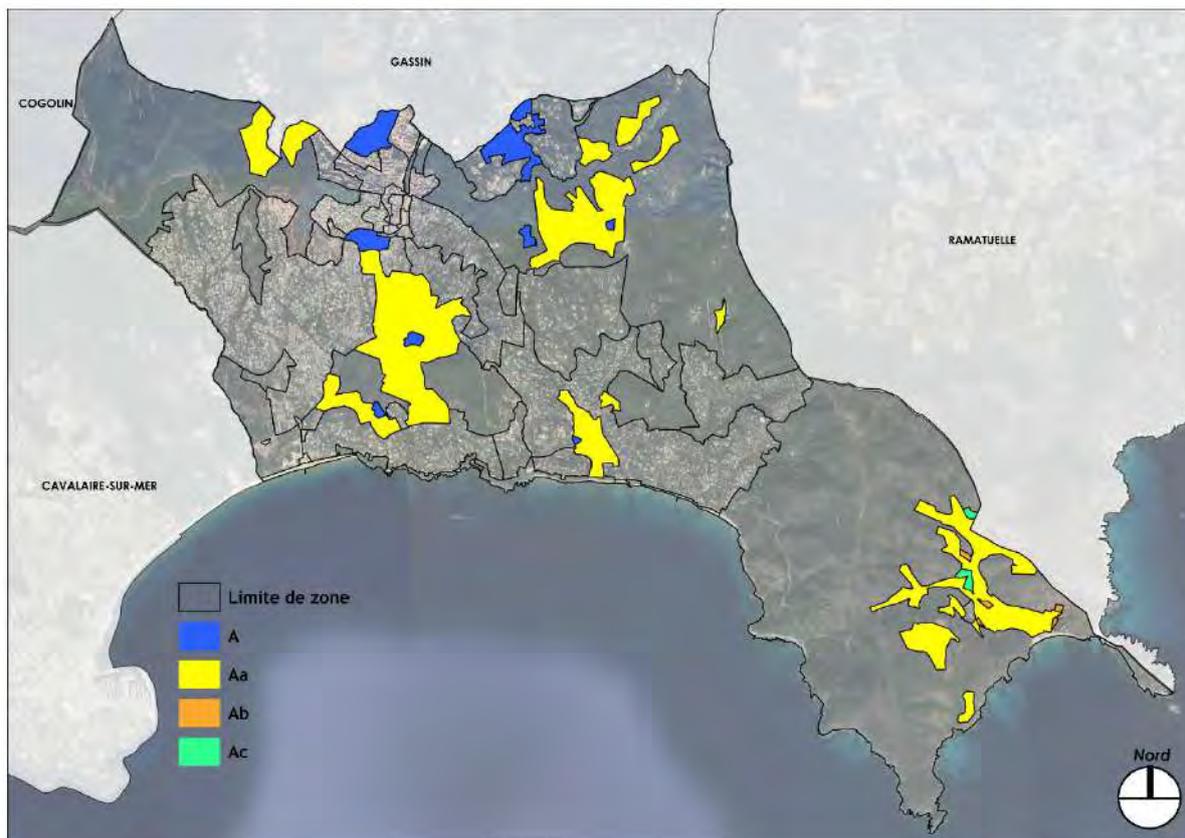
Un site classé caractérisé par l'union entre espaces agricoles et massifs boisés

Cette zone comprend également des secteurs à risques (la Ricarde) relatifs aux inondations, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial.

PLU 2007		PLU révisé		Différentiel
Nom de zone/secteur	Superficie (ha)	Nom de zone	Superficie (ha)	Superficie (ha)
A	95,38	A	34,23	- 61,15
Aa	95,27	Aa	233,89	+ 138,62
Ab	65,28	Ab	1,78	- 63,50
Ac	1,83	Ac	2,32	+ 0,49
<b>TOTAL</b>	<b>257,76</b>	<b>TOTAL</b>	<b>272,23</b>	<b>+ 14,47</b>



La zone A du PLU 2007



La zone A du PLU révisé



## 4.5. La délimitation des zones naturelles

### Article R151-24 du code de l'urbanisme

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

#### 4.5.1 La conservation des zones naturelles protégées

Conformément à la 1ère orientation du PADD qui prévoit de "Protéger les forêts et les maquis littoraux", "Eviter la fragmentation des espaces naturels" ou "Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels", les principales zones N du PLU 2007 sont globalement conservées, qu'il s'agisse des massifs forestiers au sein des sites classés (Cap Lardier, L'Huissière, La Bastide Blanche, ...) ou inscrits (Valescure, Gassinières, ...) ou en d'autres localisations du territoire croisien (Barbigoua, Peynie, Chausse, Rocher Blanc, au Nord-Ouest), des espaces naturels de Pardigon et de La Douane et, par extension, de l'ensemble de la bande littorale non urbanisée. A ce titre, l'ensemble des cœurs de nature croisiens, qui correspondent à ces réservoirs de biodiversité, demeurent classés en zone N, de même que les espaces naturels les plus remarquables qui conservent leur classement spécifique (Na), y compris le site de La Douane-Pargigon (Na1).



La préservation des massifs boisés croisiens

#### Une meilleure reconnaissance des espaces naturels remarquables

En préambule, il convient de rappeler que le SCoT du Golfe de Saint-Tropez, dont la révision a été approuvée le 2 octobre 2019, prévoit (cf. Extrait du « Tome 5 - L'explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO ») :

« L'identification et la localisation des espaces remarquables s'appuie sur les critères définis par le code de l'urbanisme à l'article R121-24. Le SCoT mobilise également les outils de protection réglementaire et les inventaires environnementaux. Ainsi, les sites classés et inscrits, les périmètres N2000, les ZNIEFF de Type 1 et les ZNIEFF de Type 2 dès lors qu'elles

*jouxtent la mer et/ou se situent pour partie dans un espace proche du rivage ont constitué des bases de référence. »*

La révision du PLU se veut plus ambitieuse que le PLU de 2007 et le SCoT, en étant plus protectrice des paysages identitaires croisiens, par ailleurs porteurs d'une biodiversité singulière et donc participant à la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire communal. Ainsi la délimitation des espaces remarquables du massif de Peinier et de Valescure a été agrandie de façon à prendre en compte les espaces naturels marquant l'amphithéâtre dans lequel s'inscrit la ville et formant les hauts plateaux ou lignes de crête, tant pour le versant Sud que pour le Versant Nord. Ont également été intégrés, dans une certaine logique, les espaces agricoles de Saunier et de Chausse notamment, développés au sein des mêmes massifs, dont l'intérêt paysager est évident.

Enfin, les espaces naturels boisés au sein des zones résidentielles, qui ont un impact paysager et environnemental significatif sur la physionomie de la commune ont également rejoint le cortège des espaces remarquables. Il s'agit du vallon de Barbigoua, situé dans le prolongement des espaces naturels du massif de Peinier, de la colline du Vergeron et du promontoire de la Pierre Plantée ; ces derniers encadrant tous deux la plaine de Tabarin, du relief collinaire de Cavalière, pour sa partie encore naturelle et boisée, qui constitue un espace de respiration entre les quartiers de résidentiels de Cavalière et de Gigaro.

Les espaces délimités en tant qu'espaces remarquables au titre de la loi littoral sont donc composés, avec la révision générale :

- Des espaces délimités à ce titre avec le PLU de 2007 :
  - d'une partie des massifs de Peinier et de Valescure ;
  - du site classé des trois Caps ;
  - du site de Pardigon-la Douane ;
  - de la plaine agricole de Tabarin ;
  - du vallon agricole de Cavalière ;
  - des falaises côtières rocheuses et/ou boisées, ainsi que certaines plages.
- Complétés par :
  - un agrandissement des périmètres au niveau des massifs de Peinier et de Valescure;
  - le promontoire de la pierre Plantée et la colline du Vergeron, tous deux dans le prolongement de la plaine de Tabarin, et participant à cette unité paysagère ;
  - le Nord de la colline de Cavalière, vierge de toute construction et de superficie significative ;
  - les espaces agricoles de Saunier, participant aux paysages remarquables du massif de Valescure ;
  - les espaces agricoles de Chausse, intégrées au massif de Peinier ;
  - le vallon encaissé et boisé de Barbigoua.

Les espaces remarquables ainsi délimités en application de la loi littoral sont pleinement compatibles avec les critères justificatifs précisés par le nouveau SCoT, et intègrent également et pleinement la dimension paysagère des lieux. L'armature des espaces remarquables caractéristiques du littoral est en conséquence largement complétée avec la révision du PLU par rapport à celle figurant dans le SCoT.

Il est, en effet, à constater que les espaces remarquables au titre du SCoT correspondent uniquement aux espaces naturels identifiés dans le PLU 2007, à l'exception de l'espace remarquable situé au Nord-Ouest du territoire communal (massif de Peinier), que le SCoT a omis de reporter. Le SCoT n'intègre donc pas les espaces agricoles ayant pourtant un caractère remarquable et participant par ailleurs pleinement aux coupures d'urbanisation, ni

certains espaces naturels pourtant inclus dans le périmètre du Site Inscrit, fortement boisés, et devant en conséquence être également reconnus en tant qu'EBC significatifs.

### **La préservation de deux coupures d'urbanisation naturelles**

A titre indicatif, deux des trois coupures d'urbanisation que le PLU identifie concernent des zones N ; à savoir le site de Pardigon - La Douane (à l'Ouest) et celui formé par l'association des caps Lardier et Taillat (à l'Est). Correctement délimités dans le PLU 2007, ces coupures d'urbanisation, qui correspondent également à des espaces naturels remarquables du littoral croisien, ne subissent aucune modification, à l'exception d'évolutions concernant les EBC.

#### **4.5.2 La réduction des secteurs destinés aux établissements de plage**

Les secteurs qui reçoivent les établissements de plage (Nc) sont réduits de manière très importante. Désormais, ces secteurs sont strictement délimités au pourtour des constructions et aménagements existants, renvoyant, de fait, dans le creuset des zones naturelles inconstructibles des linéaires que le PLU 2007 avait potentiellement destiné à être équipés, malgré leur très grande valeur paysagère et leur richesse environnementale avérée.



De nouvelles zones naturelles inconstructibles, en façade littorale

#### **4.5.3 L'extension limitée de la déchetterie**

Le secteur identifié dans le PLU 2007 (Nb), correspondant à la déchetterie communale (à l'Est du lieu-dit du Brost), fait l'objet d'une extension mesurée, limitée à des espaces déjà artificialisés, ce qui permettra de pérenniser son utilité et d'affirmer sa vocation de zone destinée à recevoir de nouvelles constructions, strictement réservées pour des équipements publics nécessaires au fonctionnement du territoire croisien. Cette évolution est clairement exprimée dans la 3ème orientation du PADD qui affiche la volonté de "Programmer les équipements et services nécessaires à la population".



Le site de la déchetterie, limité autour d'espaces déjà artificialisés

#### **4.5.4 La réintégration de la station-service**

Le secteur initialement classé en zone UEa, correspondant à une installation existante de distribution d'hydrocarbures située au lieu-dit de La Douane, au Sud-Ouest de la commune, en retrait de la façade littorale croisienne, est désormais réintégré au sein d'un secteur Nst lui étant spécifiquement destiné.

Cette activité existante s'implante sur une superficie très limitée, au sein du site du Pardigon. Elle est conservée, sans aucune extension de sa superficie. En matière de constructibilité, le règlement permet une extension des constructions liées et nécessaires au fonctionnement de la station-service, sans qu'elle ne puisse excéder 30% de la surface de plancher initiale. Les installations photovoltaïques, de type ombrière, sont également autorisées.

#### **4.5.5 La réintégration de la zone excentrée Nord-Est**

La présente révision réintègre en zone N l'ensemble de la zone excentrée initialement classée en UC, située au Nord-Est de la commune sur le site de Cambon-Bonne Fontaine. Le classement du site en zone UC, sur une superficie totale de 9,06 hectares, était justifié par l'antériorité administrative d'un lotissement très ancien, initialement réalisé sur la seule commune de Gassin. La séparation administrative de 1934 a réintégré 2 lots sur la commune de La Croix-Valmer, le reste du lotissement restant implanté sur Gassin.

Sur ces bases, la partie Sud de cette zone très largement boisée, couverte par des EBC, et dépourvue de toute construction est réintégrée en zone N. Elle représente 4,6 hectares, soit plus de la moitié de la zone UC initiale. La partie Nord qui ne reçoit que quelques constructions, en continuité de Gassin, implantées dans des "fenêtres" au sein d'EBC, est également réintégrée en zone N. En effet, ces quelques constructions ne confèrent pas à ce secteur un caractère urbain. Leur implantation en discontinuité avérée par rapport à l'enveloppe urbaine croisienne doit, en outre, respecter l'application de la loi Littoral, notamment le principe de continuité avec l'urbanisation existante.

Conformément aux objectifs fixés dans la 1ère orientation du PADD ("Eviter la fragmentation des espaces naturels" et "Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels"), cette nouvelle zone N sur l'ensemble du site de Cambon-Bonne Fontaine se justifie par sa nécessaire protection et son appartenance aux réservoirs de biodiversité croisiens.

## Synthèse des évolutions

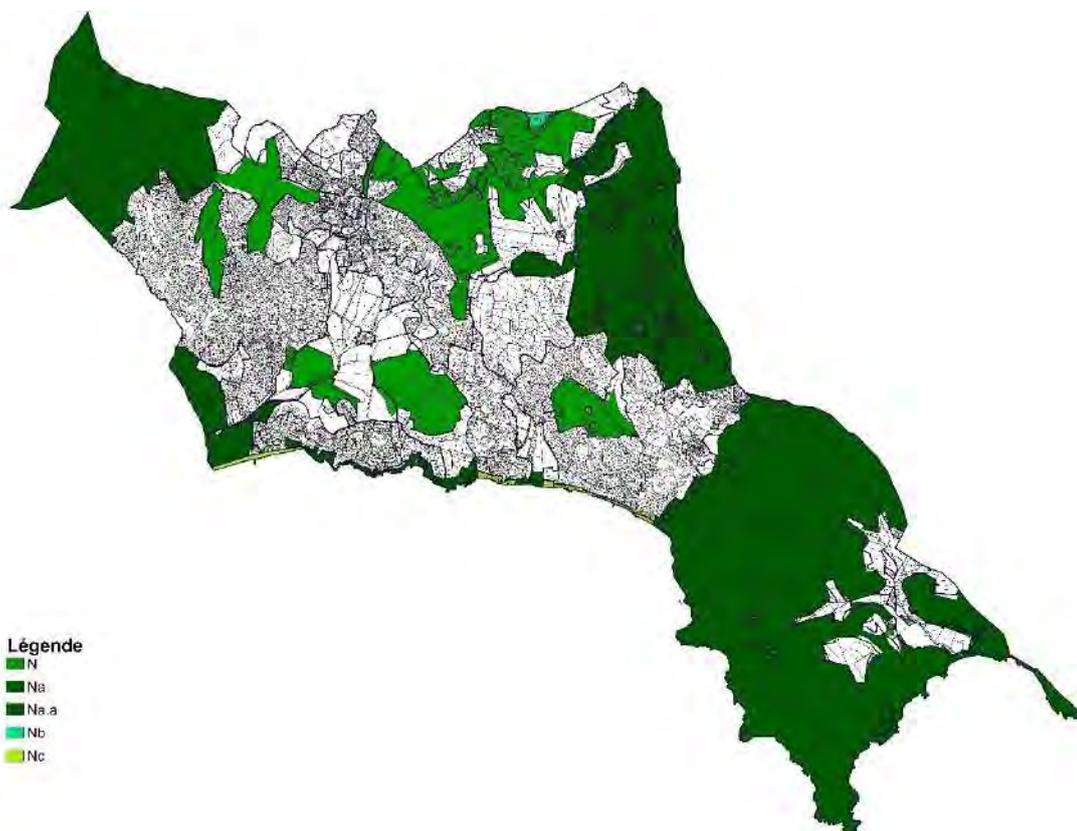
Sur ces bases, la zone N du PLU révisé comprend désormais :

- Un secteur Na, correspondant aux massifs forestiers remarquables, sur lesquels quelques constructions existantes sont implantées, et un sous-secteur Na1, correspondant aux zones naturelles remarquables de Pardigon et de la Douane, qu'il convient de protéger.
- Un secteur Nb, recouvrant, notamment, l'emprise de la déchetterie, au lieu-dit du Brost.
- Un secteur Nc recouvrant les parties du rivage où les établissements de plage sont admis.
- Un secteur Nf, recouvrant l'emprise de la déchetterie, au lieu-dit du Brost.
- Un secteur Nst, correspondant à la parcelle recevant station-service.

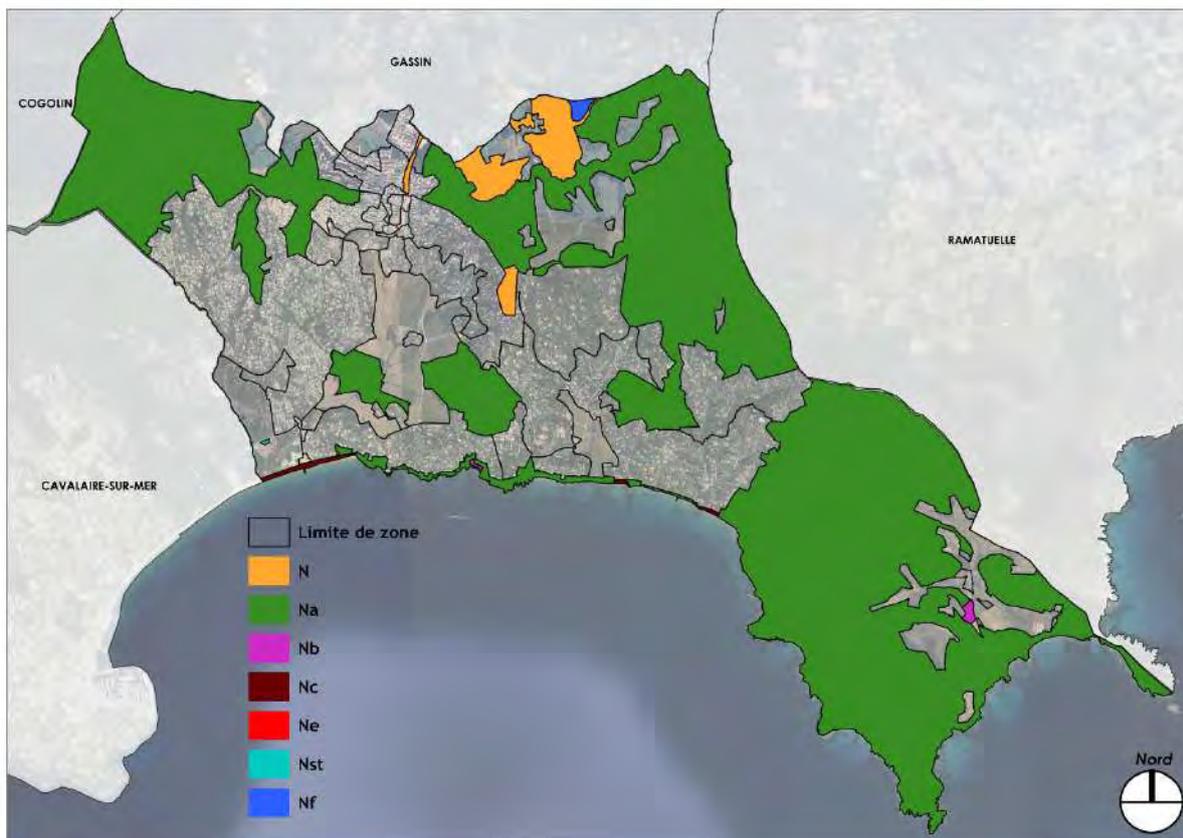
Cette zone comprend également des secteurs à risques (la Ricarde) relatifs aux inondations, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial.

PLU 2007		PLU révisé		Différentiel
Nom de zone/secteur	Superficie (ha)	Nom de zone	Superficie (ha)	Superficie (ha)
N	249,54	N	49,62	-199,92
Na	987,71	Na + Na1	1207,48	+ 219,77
		Nb	1,82	+ 1,82
Nc	8,60	Nc	3,86	- 4,74
Nb	2,29	Nf	2,57	+ 0,28
		Nst	0,21	+ 0,21
<b>TOTAL</b>	<b>1248,14</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1265,56</b>	<b>+ 17,42</b>

Source : MAP



La zone N du PLU 2007



La zone N du PLU révisé

## 4.6. Bilan du PLU révisé

**Données récapitulatives des superficies des zones du PLU révisé**

Le PLU révisé décompose le territoire communal en 6 zones Urbaines (U), 1 zone A Urbaniser (AU), 1 zone Agricole (A) et 1 zone Naturelle (N), comprenant éventuellement un ou plusieurs secteurs et sous-secteurs.

Zones	Secteurs	Surfaces (ha)	Surfaces zones (ha <sup>2</sup> )	%
UA	UA	3,33	9,51	0,42%
	UAa	1,71		
	UAb	0,91		
	UAc	1,04		
	UAr	2,53		
UB	UB	18,08	21,65	0,96%
	UBa	3,56		
UC	UC	263,01	514,32	22,87%
	UCa	200,96		
	UCb	23,97		
	UCd	7,91		
	UCe	6,91		
	UCv	11,56		
UD	UD	3,44	18,53	0,82%
	UDa	12,98		
	UDb	0,84		
	UDc	1,28		
UE	UE	7,16	7,16	0,32%
UF	UF	137,42	137,42	6,11%
1AU	1AU	2,63	2,63	0,12%
A	A	34,23	272,23	12,10%
	Aa	233,89		
	Ab	1,78		
	Ac	2,32		
N	N	49,62	1 265,56	56,27%
	Na	1 173,24		
	Na1	34,24		
	Nb	1,82		
	Nc	3,86		
	Nf	2,57		
	Nst	0,21		
<b>SURFACES TOTALES</b>		<b>2 249,00</b>	<b>2 249,00</b>	<b>100,00%</b>

Tableau des superficies détaillées du PLU révisé / Source : MAP

## Analyse du "poids" des différentes zones par rapport à la surface totale de la commune

Le maintien des équilibres entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels, garant d'une gestion économe du territoire croisien, peut être observé à partir d'une analyse du « poids » des différents types de zones, urbaines (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), par rapport à la superficie totale de la commune.

Cette analyse de la représentativité des différents types de zones est détaillée dans le tableau ci-dessous.

PLU de 2007	Superficie (ha)	Superficie (ha)	%	PLU révisé	Superficie (ha)	Superficie (ha)	%
U	732,76	743,10	32,59	U	708,59	711,22	31,51
AU	10,34		0,46	AU	2,63		0,12
A	257,76	1505,90	11,46	A	272,23	1537,79	12,10
N	1248,14		55,49	N	1265,56		56,27
Total	2249,00		100	Total	2249,00		100

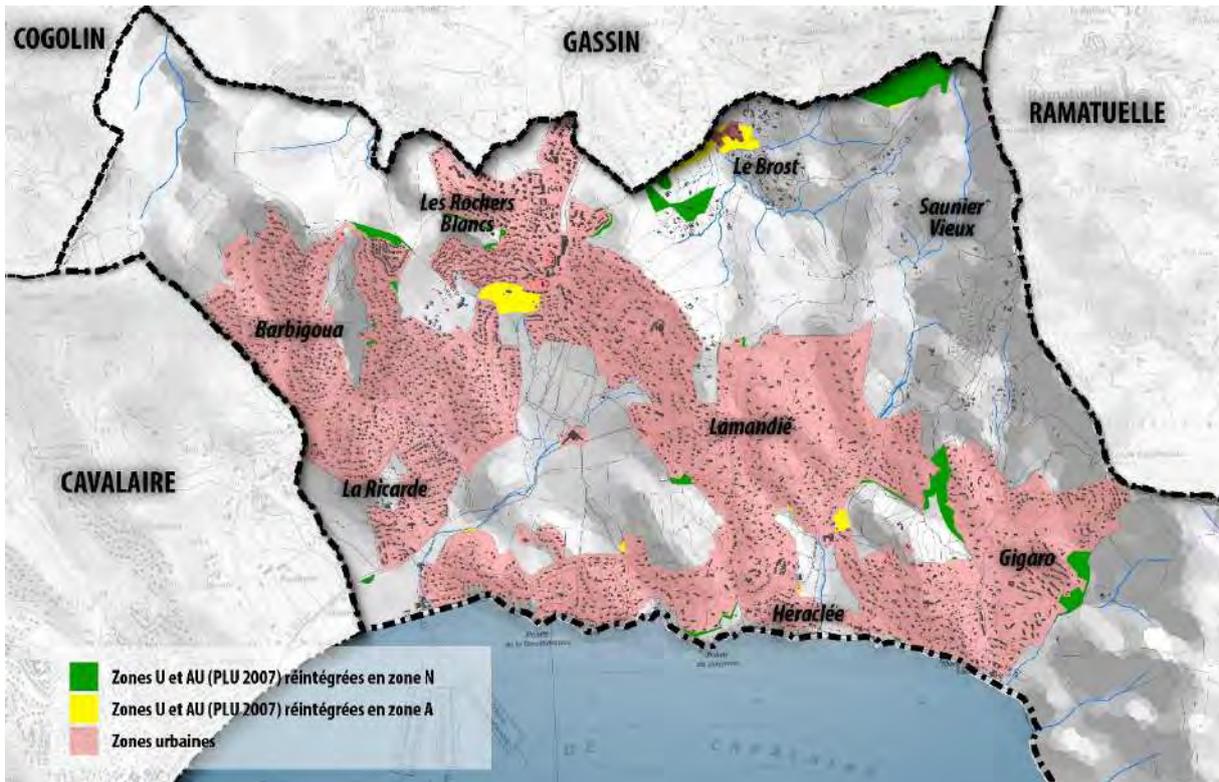
Source : MAP

Les principales caractéristiques de cette représentativité sont les suivantes :

- La maîtrise du développement urbain se traduit par le fait que les différentes zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) se développent sur une surface totale de 711,22 hectares, soit 31,51% de la commune, avec 711,22 hectares pour les zones U (31,55%) et 2,63 hectares pour la zone 1AU (0,12%). Le « poids » restreint du pourcentage précité exprimant la volonté de concevoir le devenir urbain de la commune dans le cadre d'une extension minimisée de son urbanisation existante et au travers d'actions visant à favoriser son potentiel de renouvellement urbain (cœur du village, ...).
- La préservation des espaces affectés aux activités agricoles se traduit par le fait qu'elles se développent sur une surface totale de 272,23 hectares, représentant 12,10% de la commune. Le « poids » significatif du pourcentage précité exprimant la volonté que les zones agricoles du PLU conservent leur rôle essentiel dans l'attractivité économique, environnementale et paysagère de la commune.
- La préservation des espaces naturels se traduit par le fait que la totalité des zones naturelles (N) se développent sur une surface totale de 1265,56 hectares, représentant 56,27% de la commune. Le « poids » important du pourcentage précité exprimant la volonté que les espaces naturels croisiens conservent la forte représentativité qui leur est due.
- En matière de globalisation, la préservation agricoles et naturels se traduit par le fait que la totalité des zones A et N se développent sur une surface totale de 1537,79 hectares, soit 68,33% de la commune.

## Un bilan positif limitant la consommation spatiale et valorisant les terres agricoles et les espaces naturels

Le nouveau zonage du PLU révisé permet de répondre aux enjeux nationaux de limitation de la consommation de l'espace avec une superficie globale de 30,83 hectares supplémentaires rattachés aux zones agricoles et naturelles, par comparaison avec le PLU 2007. Ce gain est majoritairement réparti au bénéfice des zones N (+16,36 hectares) par rapport aux zones A (+14,47 hectares). Les objectifs portés par le PADD d'affirmer l'activité agricole et de protéger les milieux naturels sont donc bien traduits, règlementairement.



La réintégration des zones U et AU du PLU initial en zones A et N dans le PLU révisé

A ce titre, il convient de noter que la suppression de la zone 2AU du PLU 2007, initialement destinée à l'habitat et aux équipements, sur le site des Gassinières, permet :

- De réaffecter ces surfaces dans le creuset des espaces agricoles croisiens, en continuité immédiate de surfaces exploitées.
- De recentrer les projets majeurs à vocation principale d'habitat au sein du cœur du village (renouvellement urbain) et en entrées de ville Sud et Nord, en lieu et place d'une implantation excentrée, par ailleurs incompatible avec la loi Littoral.
- De compléter ces projets urbains essentiels pour le devenir de la commune par des engagements clairs en matière de développement de la mixité sociale de l'habitat et de la diversité fonctionnelle.



La rue Louis Martin, axe principal du cœur du village

De plus, la suppression de la zone 3AU du PLU 2007 (site des Gassinières) permet :

- De privilégier un développement et un dynamisme économique en continuité de la ZA du Gourbenet, traduisant ainsi la volonté politique de concilier le développement des entreprises et l'emploi de proximité, tout en consommant moins d'espace.
- D'améliorer la qualité du cadre de vie, notamment grâce à la limitation des distances de déplacement domicile/travail, et par là-même les pollutions et les nuisances qui leurs sont associées (qualité de l'air, impacts sonores, ...).

En outre, la réintégration en zone N du secteur du Brost (initialement classé en UBb dans le PLU 2007) a permis de réduire totalement la consommation spatiale précédemment envisagée sur le site. Cette suppression a pour effet de réintégrer dans le creuset des zones agricoles les surfaces exploitées, au Sud et à l'Est, préservant ainsi leur identité économique et leur valeur paysagère.



La périphérie Sud du cœur du hameau, réintégrée en zone A

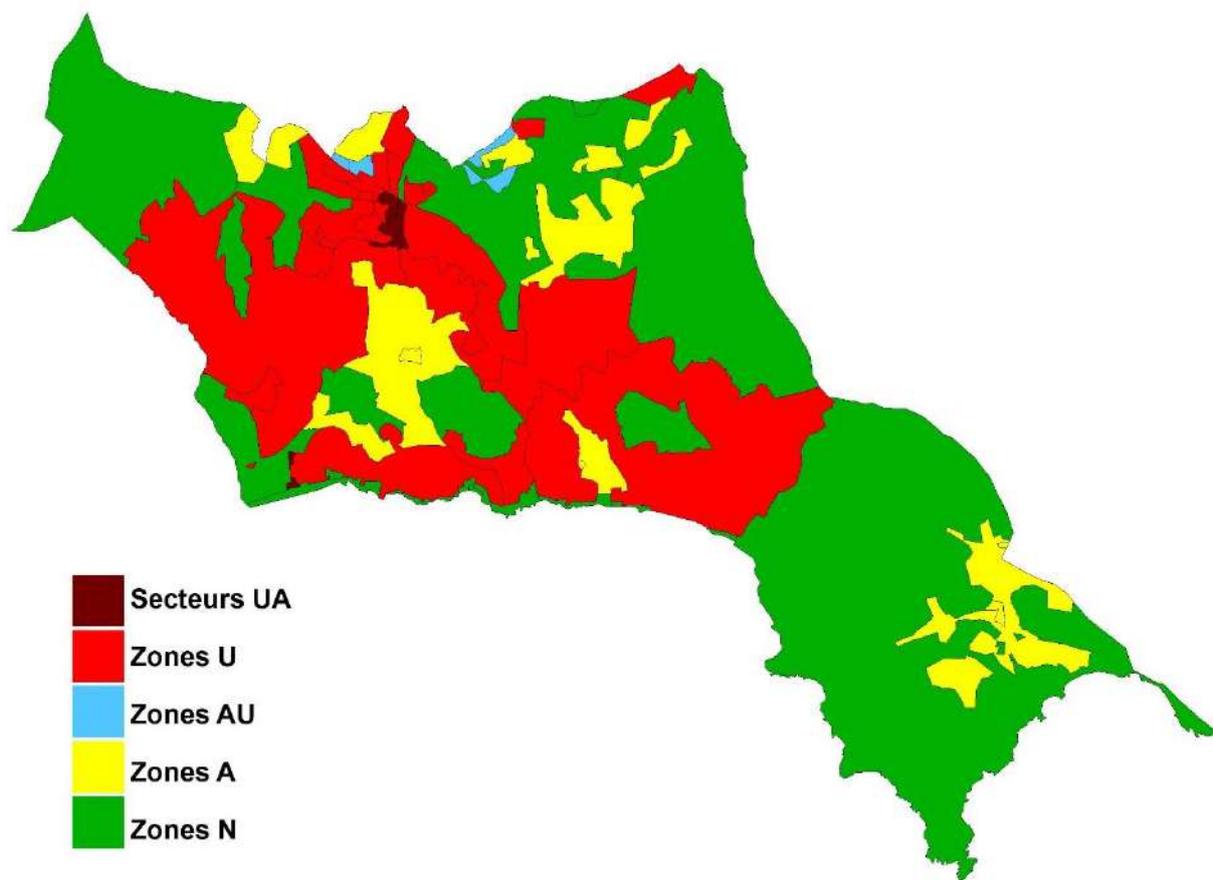
De manière complémentaire, la suppression de la zone UC excentrée (Nord-Est), en limite avec Gassin, permet de préserver des milieux majoritairement boisés de toute possibilité d'urbanisation future, tout en laissant des possibilités d'extension limitée pour les habitations existantes. Cette zone est désormais totalement réintégrée en zone N.

De surcroît, la réintégration en zone A de terrains initialement classés en zone UC, en entrée Sud du village, le long de la RD559, et au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), permet de préserver leur valeur agronomique, une partie d'entre eux étant encore exploitée, sur des parcelles appartenant à des AOC Côtes de Provence, pour la viticulture, et AOC pour l'huile d'Olive de Provence.

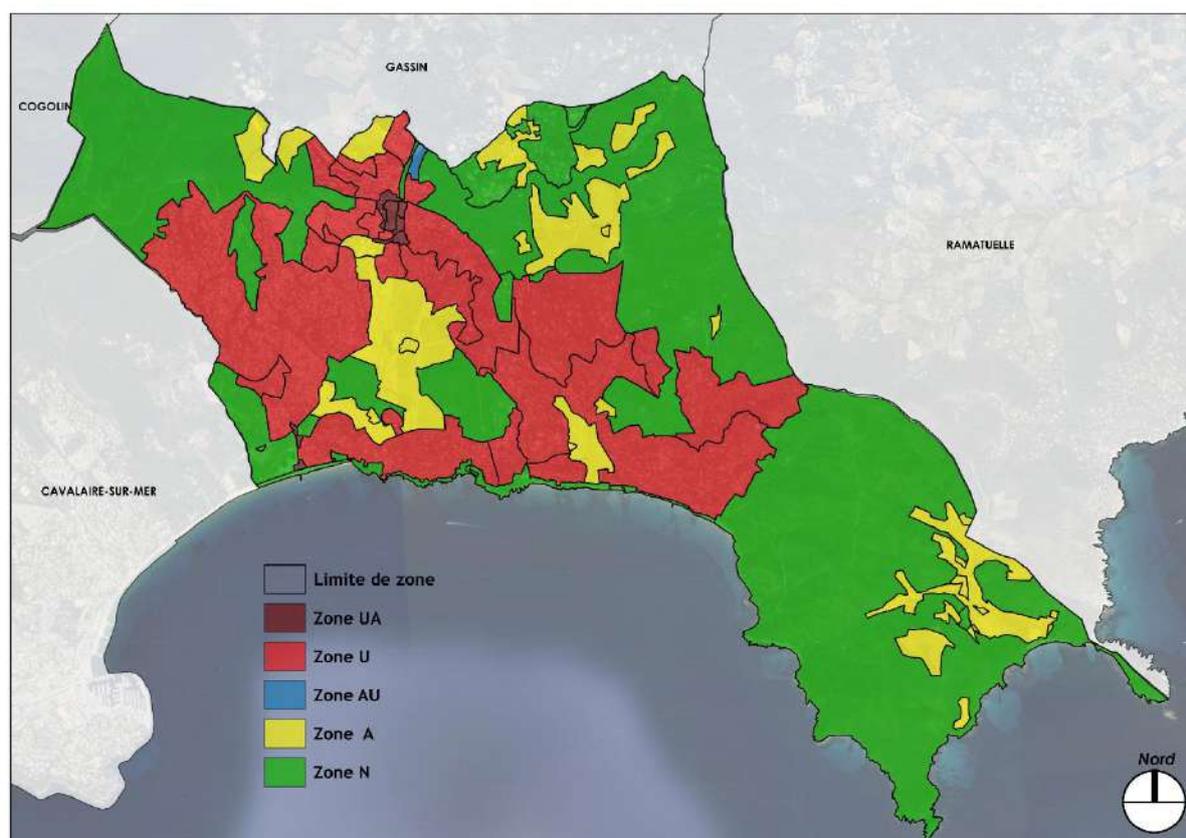
Enfin, d'autres évolutions de zonage, ont également permis de mieux prendre en compte les espaces remarquables de la commune, notamment boisés en limite du site classé (quartier des Hauts de Gigaro), au Nord de Barbigoua, ou de mieux préserver des ripisylves essentielles dans le maintien des qualités paysagères et des équilibres biologiques de la commune (route des Collines et de Ramatuelle).

### **Synthèse des évolutions de zonage**

Ces évolutions de zonage sont présentées dans les cartographies comparatives ci-après, et sont plus amplement détaillées dans le cadre de l'évaluation environnementale (cf. Chapitre 3).



Zonage du PLU initial / Source : MAP



Zonage du PLU révisé / Source : MAP

## Capacité d'accueil du PLU révisé

Signe d'une attractivité avérée, la dynamique d'évolution démographique de la commune est demeurée globalement forte, notamment depuis les vingt dernières années, qui a vu la population croisienne gagner plus de 1050 habitants entre 1999 (2734 personnes) et 2020 (3780 personnes). Cette dynamique démographique a notamment été permise par la réalisation de nombreux lotissements fortement consommateurs d'espace. Néanmoins, si la hausse a été élevée jusqu'au milieu des années 2010, elle a depuis subi un ralentissement important, la commune n'ayant gagné que 98 nouveaux résidents entre 2014 et 2020 (soit une moyenne annuelle de +0,3%).

Forts de ces éléments, la commune entend désormais retrouver cette dynamique démographique en se recentrant essentiellement sur les disponibilités liées aux capacités de densification maîtrisée de certains de ses tissus urbains. Pour se faire, une étude du potentiel de densification des espaces bâtis, basée sur le respect des formes urbaines et architecturales caractéristiques de la commune, et notamment la préservation des "tissus verts" et l'ambiance de nature en ville des quartiers littoraux les plus sensibles, a évalué un potentiel de production d'environ **400 logements** à l'horizon 2032.

De manière plus détaillée, cette analyse du potentiel de densification a évalué un gisement potentiel de 250 logements dans le cœur du village (projet de renouvellement urbain) et 90 logements en entrée de ville Nord (autre projet de renouvellement urbain), soit 340 logements au sein ou au contact direct de la centralité croisienne. En complément un potentiel de 60 logements a été estimé dans les zones périphériques (UC), limitant, de fait, très fortement le potentiel au sein des espaces littoraux les plus sensibles dont la valeur paysagère doit être préservée.

Sachant que la part de résidences principales est particulièrement faible sur la commune (moins de 29% du parc, en 2016) et qu'au moyen des nouveaux "outils" adoptés par la présente révision en faveur de la mixité sociale, afin de favoriser le développement d'un parcours résidentiel adapté aux besoins locaux, la commune entend infléchir de manière significative ce déséquilibre structurel. A ce titre, la capacité totale de 400 logements va permettre de réaliser **220 résidences principales** (soit près de 55% du parc total futur).

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

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

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

foncière, vocation du bâti, contexte architectural et urbain, ...) justifiant qu'elles puissent être pondérées (prise en compte d'un abattement).

### **Corrélation avec l'objectif de développement démographique**

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

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

# **CHAPITRE 3 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

# 1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

## 1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Golfe de Saint-Tropez

Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU de La Croix-Valmer doit être compatible avec, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez, dont la révision a été approuvée le 02 octobre 2019. Le SCOT révisé a ensuite fait l'objet d'une modification n°1, approuvée le 21 juin 2023.

L'évaluation environnementale prévoit l'articulation entre le PLU et le SCoT développe cette compatibilité dans les tableaux de synthèse présentés en pages suivantes, en se basant sur les quatre axes retenus dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT ; à savoir :

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

Dans ce cadre, la révision du PLU doit permettre d'accompagner le développement de la commune en répondant à ces ambitions. Afin d'être exhaustive, cette compatibilité répond à l'ensemble des thématiques retenues dans le SCoT, qu'elles soient d'ordre environnemental ou plus spécifiquement liées au diagnostic territorial (socio-économique, équipements et services, tourisme, transports et déplacements, etc ...).



Les tableaux ci-après reprennent donc les lignes directrices du DOO du SCoT, en déclinant les liens et les passerelles articulant dans un même corpus les orientations et engagements du projet communal avec les ambitions fortes du développement intercommunal.

Par ailleurs, il convient de préciser que les points du DOO du ScOT qui ne concernent pas directement La Croix Valmer ne sont pas développés dans ces tableaux.



## Axe 1 - Transmettre un territoire d'exception

### A / Conforter le paysage et le cadre de vie, capital à transmettre sur le long terme

Orientation	Compatibilité
<p><b>Conforter les grands équilibres actuels du territoire</b></p>	<p>-Identification des Espaces Remarquables du Littoral (ERL) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En zones agricoles (Aa / Tabarin &amp; Vallon Valmer, Ab et Ac / Site classé 3 Caps)</li> <li>• En zones naturelles (Na / 3 Caps et Na1 / Pardigon).</li> </ul> <p>-Identification des 3 coupures d'urbanisation et classement en ERL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pardigon (Na1).</li> <li>• Vallon Valmer (Aa).</li> <li>• Site classé (Na et Aa).</li> </ul> <p>-Protection de la bande des 100 m : Classement en zone A et N des secteurs situés en dehors des espaces urbanisés.</p> <p>-Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, identifiés comme éléments structurants du grand cadre paysager de la commune (classement en A et N, y compris leurs secteurs et sous-secteurs).</p> <p>-Valorisation de l'entrée de ville Nord, le long de la RD559 (alignement bâti, requalification spatiale).</p>

Orientation	Compatibilité
<p><b>Lutter contre les continuums urbains et porter une attention particulière sur l'aménagement des bords des routes.</b></p>	<p>-Valorisation de l'entrée de ville Nord, le long de la RD559 à traiter en boulevard urbain (alignement bâti, requalification spatiale).</p>

Orientation	Compatibilité
<p><b>Maîtriser la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager.</b></p>	<p>-Identification et délimitation des secteurs littoraux urbanisés les plus sensibles, classés en UCa (Bouillabaisse, Sylvabelle et Gigaro) et UCv (Vergeron).</p> <p>-Identification des autres secteurs déjà urbanisés sur les sites littoraux les plus sensibles (La Vallée Haute, Héraclée, Les Hauts de Gigaro, la Bouillabaisse).</p> <p>-Identification de la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR), et report sur les documents graphiques.</p> <p>-Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue en dehors des EPR, la seule zone 1AU (à vocation d'activités économiques) étant située en continuité de la ZAE du Gourbenet.</p>

**B / Afficher clairement la trame verte et bleue du territoire, atout majeur du maintien des qualités environnementales et du cadre de vie du Golfe de Saint-Tropez**

<b>Orientation</b>	<b>Compatibilité</b>
<b>Préserver strictement le potentiel écologique des réservoirs de biodiversité principaux et secondaires.</b>	-Les réservoirs de biodiversité sont identifiés et préservés (zonage N, EBC, éléments de patrimoine écologique et/ou paysager à préserver, OAP TVB).

<b>Orientation</b>	<b>Compatibilité</b>
<b>Préserver les capacités de déplacement des espèces au sein des corridors écologiques stratégiques.</b>	-Les corridors écologiques sont identifiés et préservés (zonage N, EBC, éléments de patrimoine écologique et/ou paysager à préserver, OAP TVB).



<b>Orientation</b>	<b>Compatibilité</b>
<b>Développer des actions coordonnées en faveur de la préservation de la biodiversité et de la nature en milieu urbain.</b>	<p>-Prise en compte de la trame noire liée à l'éclairage nocturne (OAP TVB).</p> <p>-Le réseau hydrographique est identifié sur les documents graphiques, y compris en milieu urbain. Sa préservation est assurée, ainsi que ces ripisylves (EBC, éléments de patrimoine écologique et/ou paysager, règles d'inconstructibilité le long des linéaires).</p> <p>-Le règlement prévoit que les clôtures doivent être végétalisées et perméables au passage de la petite faune (en zones A &amp; N).</p>

## Axe 2 – Organiser et gérer un bassin de vie de proximité

### A / Consolider l'armature territoriale du Golfe de Sint- Tropez comme cadre de référence pour la conduite des politiques publique

Orientations	Compatibilité
<p><b>Conforter la hiérarchie urbaine des 12 villes et villages du Golfe.</b></p> <p><b>Construire une politique globale d'aménagement visant le renforcement des centres villes et des villages.</b></p>	<p>-Le projet de renouvellement urbain du cœur du village (UAr), qui fait notamment l'objet d'OAP et d'un règlement particulier va permettre de dynamiser la fonction de pôle de proximité de la commune.</p>

Orientation	Compatibilité
<p><b>Contenir la dynamique expansive de développement urbain.</b></p>	<p>-Le PADD retient un objectif de limitation de la consommation d'ENAF de 5,5 hectares (horizon 2032), correspondant à une réduction de moitié de la consommation recensée sur 2011-2021.</p> <p>-Cet objectif de 5,5 hectares est décliné dans le zonage et le règlement, notamment en priorisant le renouvellement urbain (cœur du village, entrée de ville Nord) et en limitant drastiquement les extensions urbaines (dents creuses &gt; 2500 m2 dans l'enveloppe existante, zone 1AU du Gourbenet, ...).</p> <p>-Le projet de renouvellement urbain du cœur du village prévoit la réalisation d'environ 250 logements, dont 40% sera destinée à des logements sociaux.</p>

### B / Planifier la production de logements et notamment les résidences principales

Orientation	Compatibilité
<p><b>Assurer une production minimale de résidences principales pour répondre aux besoins du Golfe.</b></p>	<p>-La capacité totale de construction du PLU est estimée à environ 400 logements, dont 250 dans le projet de renouvellement urbain du cœur du village, 90 en entrée de ville Nord, et 60 logements correspondant à des divisions parcellaires et des dents creuses.</p> <p>-Grace aux règles favorisant le développement de la mixité sociale de l'habitat, la part des résidences principales dans le parc croisien va fortement augmenter. A ce titre, 40% de de la capacité totale du projet re renouvellement urbain du cœur du village, soit 100 logements sera destinée à des logements sociaux. En complément, le règlement fixe un taux minimal de 25% de logements sociaux pour toute opération de plus de 12 logements ou plus de 800 m2 de surface de plancher.</p>

## C / Construire une alternative forte à la voiture individuelle pour se déplacer dans le Golfe

Orientation	Compatibilité
Proposer une offre de transport collectifs attractive et adaptée aux déplacements des résidents et à la saisonnalité du territoire.	-Le système de navettes assurant la liaison entre les quartiers littoraux et le village est préservé. Des études visant à dynamiser leur fréquence peuvent être menées à l'avenir.

Orientations	Compatibilité
<p>Compléter et hiérarchiser le réseau viaire.</p> <p>Faire du Golfe un territoire accessible et praticable en modes actifs.</p>	<p>-Préservation des liaisons existantes entre le village, les quartiers périphériques, la plaine agricole de Tabarin, le vallon Valmer et la façade littorale.</p> <p>-Requalification en boulevard urbain de l'entrée de ville Nord, notamment par l'élargissement des trottoirs le long de la RD559.</p>



## Axe 3 – Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses

### A / Améliorer la connectivité du Golfe avec l'espace régional

Orientation	Compatibilité
Renforcer la connexion du Golfe de Saint-Tropez avec l'espace régional.	-Sans objet, les objectifs de cette orientation renvoyant à une échelle supra-communale.

### B / Confirmer l'excellence touristique sur l'ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures

Orientation	Compatibilité
Développer une réflexion stratégique autour de la construction d'une politique touristique combinant le littoral et le rétro-littoral.	<p>-Le potentiel économique des plages et du littoral est préservé.</p> <p>-Les capacités hôtelières sont préservées, et le projet de renouvellement urbain du cœur du village autorise la transformation et le développement de l'établissement existant.</p> <p>-Les autres structures d'hébergement touristique existantes (PRL, campings-caravaning) sont préservées (classement en UCd et UCe), et leurs capacités d'accueil sont encadrées.</p>

### C / Renforcer les activités économiques annuelles

Orientation	Compatibilité
Créer les conditions favorables à l'émergence et au renforcement des coopérations économiques régionales	<p>-Le projet de renouvellement urbain du cœur du village prend en compte l'objectif de développement d'une mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces et service de proximité, ...), notamment dans les OAP correspondantes.</p> <p>-cette mixité fonctionnelle s'accompagne par l'augmentation des capacités de stationnement dans le cœur du village (projet en cours dans le Jardin du train des Pignes, aménagement futur du quartier).</p>

Orientation	Compatibilité
Réserver du foncier économique spécifique pour les activités non admissibles dans les centralités.	<p>-L'extension de la ZAE du Gourbenet (1AU) va permettre la création d'une nouvelle offre foncière économique.</p> <p>-La situation de la zone 1AU, en continuité immédiate de la ZAE existante (UE), correspond à un agrandissement de l'espace d'activité.</p>

	-La qualité de l'aménagement futur de la zone 1AU est précisé dans les OAP, notamment en matière d'insertion topographique et de liaison avec les tissus résidentiels limitrophes.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Orientation</b>	<b>Compatibilité</b>
<b>Définir une stratégie d'accueil des activités commerciales et artisanales à l'échelle du SCOT.</b>	-Le projet de renouvellement urbain du cœur du village va créer une nouvelle offre adaptée en matière commerciale et de services, en s'attachant à préserver le tissu existant.

## **D / Renouveler l'ambition agricole du territoire, vers un système alimentaire de proximité**

<b>Orientations</b>	<b>Compatibilité</b>
<b>Construire un projet agricole de territoire, vers un système alimentaire de proximité.</b>	-Le diagnostic agricole a permis d'identifier les espaces agricoles à forte valeur économique et/ou paysagère. Ces espaces sont préservés dans le zonage et le règlement.
<b>Définir un cadre général pour assurer et accompagner le développement des exploitations agricoles.</b>	Le zonage, le règlement et l'identification des EBC a permis de dégager des espaces de reconquête agricole, en lien avec la valeur agronomique des terres concernées.
<b>Clarifier les conditions de constructibilité des espaces agricoles.</b>	Le règlement fixe des règles claires et précises en matière d'extensions des habitations existantes susceptibles d'être autorisées en zone A, qu'il s'agisse d'extensions, d'annexes et de piscines. Les mêmes règles limitatives sont également fixées en zone N.



## Axe 4 – Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale

### A / Accroître la gestion économe de toutes les ressources

Orientations	Compatibilité
<p><b>Faire du territoire une référence en termes de transition énergétique en agissant sur le renouvellement des espaces déjà urbanisés et des pratiques individuelles de déplacement.</b></p>	<p>-Le renouvellement urbain du cœur du village prévoit de s'organiser autour d'une coulée verte agissant comme une épine dorsale du projet d'aménagement.</p> <p>-La prise en compte de la nature en ville se traduit également par la préservation des secteurs paysagers les plus sensibles du littoral, notamment avec des règles limitant leur constructibilité et favorisant la pérennisation des espaces verts de pleine terre.</p>
<p><b>Minimiser l'empreinte énergétique et environnementale de l'accueil du développement futur.</b></p>	<p>L'accueil du développement futur s'opère en premier lieu dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village et l'urbanisation en entrée de ville Nord (mobilisation des dents creuses, ...).</p>

Orientation	Compatibilité
<p><b>Un territoire particulièrement attentif à sa ressource en eau.</b></p>	<p>-La capacité d'accueil du PLU à l'horizon 2032 est compatible avec les capacités d'approvisionnement déterminées par le schéma directeur d'aménagement d'eau potable du Golfe.</p>

### B / Produire localement de l'énergie renouvelable et notamment de l'électricité

Orientation	Compatibilité
<p><b>Couvrir 25% des besoins énergétiques du territoire par la production d'énergies renouvelable et de récupération à l'horizon 2030.</b></p>	<p>-L'accroissement de la production d'énergie renouvelable sur les bâtiments va pouvoir s'opérer dans le projet de renouvellement urbain du cœur du village, ainsi que sur d'autres projets à venir, notamment en entrée de ville Nord.</p> <p>-Le règlement du PLU veille à ne pas interdire l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable</p>

## C / Développer l'économie circulaire pour créer de nouvelles ressources sur le territoire

Orientation	Compatibilité
Développer l'économie circulaire et amplifier la valorisation des ressources locales.	-Le zonage et le règlement classent en zone N les secteurs les plus favorables à l'exploitation forestière

## D / Savoir habiter un territoire fortement soumis aux risques majeurs

Orientation	Compatibilité
S'adapter aux risques majeurs d'inondation.	<p>-Le zonage et le règlement identifient les secteurs soumis au risque d'inondation, en application du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP).</p> <p>-Les cours d'eau sont reportés sur les documents graphiques, et le règlement fixe des dispositions limitatives le long de leurs linéaires (bandes de retrait inconstructibles de largeur variable en fonction des contextes spécifiques).</p> <p>-Le règlement fixe des mesures limitant l'artificialisation de sols pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>-Le règlement fixe des règles encadrant la gestion des eaux pluviales sur les parcelles (stockage, bassins de rétention, rejets d'effluents pollués, etc).</p>

Orientation	Compatibilité
Composer avec le risque incendie.	<p>-Le zonage et le règlement assurent la protection des principaux massifs boisés, et ne prévoient aucune extension de l'urbanisation sur l'emprise de ces espaces naturels.</p> <p>-Le règlement rappelle les obligations en matière de débroussaillage.</p> <p>-Les annexes du PLU intègrent les arrêtés préfectoraux visant à la prise en compte du risque d'incendie.</p>

Orientation	Compatibilité
Réduire la vulnérabilité des activités littorales et maritimes actuellement présentes sur le territoire.	-Le zonage et le règlement ne prévoient aucune extension de l'urbanisation sur les secteurs littoraux soumis au risque de submersion marine.



## 1.2. Compatibilité du PLU avec le Plan Local de l'Habitat (PLH)

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 29 juillet 2020. Il s'agit d'un document stratégique de programmation qui inclut, pour une durée de 6 ans, l'ensemble de la politique locale de l'habitat portant à la fois sur les parcs public et privé, la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, et la réponse aux besoins des populations spécifiques. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Le PLU doit être compatible avec le PLH, au titre des orientations et actions qu'il a fixé.

### Les orientations du PLH

Le PLH a défini 4 orientations stratégiques qui structurent la politique de l'habitat. Ces orientations sont les suivantes :

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

A partir de ces 4 orientations, la charte décline 36 orientations. Certaines concernent directement le territoire croisien et, à ce titre, le PLU doit leur être compatible, notamment en matière patrimoniale, de développement local, de biodiversité, d'aménagement et de mobilité, ainsi que de gouvernance.

A partir de ces 4 orientations, le PLH décline les 13 fiches actions suivantes, qui dictent la stratégie à mener par la CCGST sur les thématiques concernées :

- **1/ Impulser et mobiliser les acteurs autour d'une stratégie foncière à l'échelle du Golfe de Saint Tropez ;**
- **2/ Proposer une offre en accession abordable permettant le maintien des actifs sur le territoire ;**
- **3/ Consolider la production locative sociale et axer le développement vers les produits répondant à la demande locale ;**
- **4/ Développer les partenariats pour mieux cibler la demande locative intermédiaire ;**
- **5/ Valoriser la production d'un habitat qualitatif sur les plans architectural, environnemental et social ;**
- **6/ Promouvoir le développement d'une offre à loyer maîtrisé dans le parc existant et lutter contre les marchands de sommeil ;**
- **7/ Connaitre et accompagner le potentiel de mutation de copropriétés de résidences secondaires et de résidences de tourisme vers la résidence principale ;**
- **8/ Accompagner le vieillissement de la population au sein du Golfe par la diversification des produits en direction des personnes âgées ;**
- **9/ Multiplier les solutions d'hébergement pour le public jeune actif et saisonnier ;**
- **10// Améliorer les conditions d'accueil des Gens du Voyage ;**
- **11/ Installer un outil de suivi et de pilotage de la politique de l'habitat ;**

- 12/ Mettre en place les documents stratégiques liés à la réforme des attributions ;
- 13/ Animer le partenariat et accompagner les communes dans leurs projets de développement résidentiel.

## Compatibilité du PLU et le PLH

### Action 1 – Impulser et mobiliser les acteurs autour d’une stratégie foncière à l’échelle du Golfe de Saint-Tropez

Objectifs de l’action	Modalités opérationnelles
<p><b>Faciliter la sortie des opérations de logements à vocation de résidence principale</b></p> <p><b>Proposer une offre de logements durablement abordable</b></p>	<p><b>Le PLU développe un partenariat particulièrement ambitieux avec l’EPF PACA,</b> dans le cadre de la réalisation du projet de renouvellement urbain du cœur du village.</p> <p>Le règlement prévoit des mesures adaptées en vue de développer la mixité sociale de l’habitat dans les zones urbaines et dans le secteur UAr (renouvellement urbain du cœur du village).</p>

### Action 2 – Proposer une offre en accession abordable permettant le maintien des actifs sur le territoire

Objectifs de l’action	Modalités opérationnelles
<p><b>Permettre le développement d’une offre en accession à prix maîtrisés et accessible aux actifs du territoire</b></p>	<p>Avec la dernière opération résidentielle (Cap Novéa) stratégiquement localisée en entrée de ville Nord le long de la RD559, la commune a participé à la livraison de <b>44 logements en accession à prix maîtrisés (BRS)</b>.</p> <p>Cette opération, qui a fait l’objet d’une déclaration de projet approuvée, constitue une « première pierre » du projet qu’entend mettre en œuvre la commune, notamment au sein du projet de renouvellement urbain du cœur du village, sur la temporalité du PLU (horizon 2032).</p>

### Action 3 – Consolider la production locative sociale et axer le développement vers les produits répondant à la demande locale

Objectif de l’action	Modalités opérationnelles
<p><b>Répondre aux besoins locatifs sociaux.</b></p>	<p>La capacité totale en <b>logements sociaux</b> prévus à l’horizon 2032 devrait atteindre un total avoisinant <b>290 logements</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 146 LLS existants ;</li> <li>• 44 en accession sociale (déclaration de projet approuvée / entrée de ville Nord) ;</li> <li>• 100 logements sociaux dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village (250 x 0,4).</li> </ul>

## Action 5 – Valoriser la production d'un habitat qualitatif sur les plans architectural, environnemental et social

Objectif de l'action	Modalités opérationnelles
<b>Economiser les ressources foncières tout en améliorant l'insertion urbaine des projets de logements.</b>	En priorisant le renouvellement urbain (cœur du village, ...), le PLU répond de manière particulièrement vertueuse à la <b>limitation de la consommation d'ENAF</b> , tout en favorisant l' <b>insertion harmonieuse</b> des futures opérations dans leur environnement urbain (respect des morphologies bâties limitrophes).

## Action 6 – Promouvoir le développement d'une offre à loyer maîtrisé dans le parc existant et lutter contre les marchands de sommeil

Objectif de l'action	Modalités opérationnelles
<b>Accompagner les propriétaires de logements vacants ou de résidences secondaires dans la mise en location à l'année de leur logement.</b>  <b>Disposer d'une offre locative de qualité et à loyer maîtrisé.</b>	La commune pourra participer à des <b>réunions d'information</b> auprès des propriétaires ou investisseurs sur son territoire, en appui d'une politique mise en œuvre à l'échelle de la CCGST : promotion des outils de conventionnement ANAH, rénovation énergétique, etc).

## Action 8 – Accompagner le vieillissement de la population au sein du Golfe par la diversification des produits en direction des personnes âgées

Objectif de l'action	Modalités opérationnelles
<b>Poursuivre le développement des structures adaptées et accessibles financièrement aux personnes âgées et/ou handicapées.</b>	La commune entend favoriser la réalisation de telles structures (Résidences Séniors, ...), notamment au sein de futures opérations mixtes stratégiquement localisées en continuité du cœur du village, notamment en entrée de ville Nord.

## Action 9 – Multiplier les solutions d'hébergement pour le public jeune actif et saisonnier

Objectif de l'action	Modalités opérationnelles
<b>Rendre la location aux saisonniers plus attractive pour les propriétaires bailleurs.</b>	La commune entend favoriser la réalisation de structures d'hébergement pour les saisonniers, notamment au sein de futures opérations mixtes stratégiquement localisées en continuité du cœur du village, notamment en entrée de ville Nord.

## 2. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET DES CRITERES DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### 2.1. Identification des enjeux environnementaux par unité fonctionnelle

Suite à l'état initial de l'environnement, des enjeux environnementaux ont été identifiés par unité fonctionnelle.

UNITE FONCTIONNELLE	Thématique associée	ENJEUX
1	Ressource espace	Limitier l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
1	Ressource en eau	Maîtriser et sécuriser la consommation en eau potable
1	Air, énergie, climat	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie
1		Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle
1	Ressource en eau	Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité
1	Déchets	Pérenniser une gestion des déchets de qualité
1	Paysages et patrimoine	Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, notamment de la banalisation architecturale
2	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses
2	Nuisances sonores	Préserver un environnement sonore apaisé
3	Ressource espace	Limitier l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
3	Milieux naturels et biodiversité	Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables
3		Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)
4	Risques naturels et technologiques	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
4	Milieux naturels et biodiversité	Restaurer les berges et les ripisylves
4	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation
5	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte des risques
5	Air, énergie, climat	Développer les énergies renouvelables
5	Risques naturels et technologiques	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
5	Paysages et patrimoine	Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne
5	Milieux naturels et biodiversité	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)



## 2.2. Hiérarchisation des enjeux environnementaux

Après identification des enjeux environnementaux, une hiérarchisation de ces derniers a été effectuée selon les critères suivants :

- Le nombre d'occurrences d'apparition dans les unités fonctionnelles,
- L'existence ou l'inexistence d'action vis-à-vis de l'enjeu par ailleurs à l'échelle communale (hors PLU) ;
- L'existence d'un levier d'action concret du PLU ;
- L'importance de l'enjeu sur le territoire.

	ENJEUX	UNITE FONCTIONNELLE	Plusieurs unités concernées	Inexistence d'actions par ailleurs	Leviers d'actions importants au PLU	Importance particulière sur le territoire croisien
1	Limiter l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels	1 & 3	X	X	X	
2	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, ...)	3 & 5	X	X	X	
3	Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne	5		X	X	X
4	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation	4		X	X	X
5	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie	1		X	X	
6	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle	1		X	X	
7	Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, en évitant la banalisation architecturale	1		X	X	
8	Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables	3			X	X
9	Améliorer et affiner la prise en compte des risques	5		X	X	
10	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols	4 & 5		X	X	
11	Préserver un environnement sonore apaisé	2		X	X	
12	Maîtriser et sécuriser la consommation en eau potable	1				X
13	Développer les énergies renouvelables	5			X	
14	Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité	1				
15	Pérenniser une gestion des déchets de qualité	1				
16	Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses	2				
17	Restaurer les berges et les ripisylves	4				

**ENJEU FORT**

**ENJEU MODERE**

**ENJEU FAIBLE**

## 2.3. Hiérarchisation des enjeux environnementaux thématiques

Chaque enjeu a été ensuite regroupé par grand enjeu environnemental thématique. Ces enjeux environnementaux thématiques servent de base à l'évaluation environnementale du PLU.

HIERARCHISATION ENJEU THEMATIQUE	Enjeu Thématique	ENJEUX
1	Milieux naturels et biodiversité	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, ...)
		Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables
		Restaurer les berges et les ripisylves
	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation
		Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
		Améliorer et affiner la prise en compte des risques
		Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses
2	Ressource espace	Limitier l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
	Paysages et patrimoine	Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne
		Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, en évitant la banalisation architecturale
	Air, énergie, climat	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie
		Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle
		Développer les énergies renouvelables
3	Ressource en eau	Maîtriser et sécuriser la consommation en eau potable
		Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité
	Nuisances sonores	Préserver un environnement sonore apaisé
	Déchets	Pérenniser une gestion des déchets de qualité

<b>ENJEU FORT</b>
-------------------

<b>ENJEU MODERE</b>
---------------------

<b>ENJEU FAIBLE</b>
---------------------

### 3. ANALYSE DES INCIDENCES PAR ORIENTATION DU PADD

#### 3.1. Méthodologie

Une matrice analytique du PADD a été établie afin d'évaluer l'incidence sur l'environnement du projet d'aménagement. Cette matrice croise :

- Les enjeux identifiés précédemment dans l'état initial de l'environnement (en colonne) ;
- Les orientations du PADD (en ligne).

Les actions définies pour chacun des 2 grands axes du PADD ont donc été analysées au regard des enjeux environnementaux de la commune de Lauris. Les incidences positives sont rédigées en vert, les négatives en rouges. Les notes (sur une échelle de notation allant de -3 à + 3) sont données à dire d'expert, au regard de la pertinence de la réponse du PADD face à l'enjeu.

Échelle de notation utilisée pour la matrice :

Notations	Effet attendu
3	Positif, fort, avec de fortes conséquences réglementaires à l'échelle de la commune
2	Positif, moyen à l'échelle de la commune ou fort mais localisé
1	Positif, faible, permet une prise en compte de l'enjeu
0	Neutre du point de vue de l'environnement
-1	Négatif, faible, légère détérioration
-2	Négatif, moyen, détérioration moyenne à l'échelle de la commune ou forte mais localisée
-3	Négatif, fort, détérioration importante à l'échelle de la commune

Plusieurs critères sont pris en compte pour ces notations : les conséquences réglementaires, l'échelle de l'impact (supra communal, communal, local, parcelle,) et le caractère innovant de l'action.

Les résultats de cette analyse comportent :

- Un tableau d'analyse détaillé par orientation ;
- Des graphiques de synthèse des notes obtenues ;
- Une conclusion présentant les actions les plus et les moins dommageables d'un point de vue environnemental.

Pour rappel, l'état initial de l'environnement identifie **17 enjeux environnementaux** sur la commune de La Croix Valmer :

Les enjeux issus de la synthèse de l'état initial de l'environnement ont été regroupés en thématiques environnementales afin de simplifier la lecture de l'évaluation.

À partir des enjeux issus de l'EIE, **8 enjeux thématiques hiérarchisés** (cf. hiérarchisation des enjeux thématiques environnementaux) ont été sélectionnés pour l'analyse des incidences du PADD :

- Enjeu thématique 1 : Milieux naturels et biodiversité ;
- Enjeu thématique 2 : Risques naturels et technologiques ;
- Enjeu thématique 3 : Ressource espace ;
- Enjeu thématique 4 : Paysages et patrimoine ;
- Enjeu thématique 5 : Air, énergie, climat ;
- Enjeu thématique 6 : Ressource en eau ;
- Enjeu thématique 7 : Nuisances sonores ;

- Enjeu thématique 8 : Déchets.

Chaque enjeu a été pondéré selon son importance sur le territoire communal. On distingue :

- Les enjeux thématiques primaires : il s'agit des enjeux thématiques 1 et 2. Un coefficient de pondération de 3 leur a été attribué ;
- Les enjeux thématiques secondaires : il s'agit des enjeux thématiques 3 à 5. Un coefficient de pondération de 2 leur a été attribué ;
- Les enjeux thématiques 6 à 8 : un coefficient de pondération de 1 leur a été attribué.

Le PADD quant à lui s'articule autour de 3 orientations, dont 7 sous-orientations pour un total de 27 orientations. Ces dernières sont listées à la page suivante.

Orientations	Sous-orientations	Dispositions
<b>ORIENTATION 1 - PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE</b>	Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire	Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles
		Protéger les forêts et les maquis littoraux
		Valoriser la façade littorale
		Valoriser et protéger les patrimoines emblématiques
		Eviter la fragmentation des espaces naturels
		Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels
	Gérer les ressources et prévenir les risques	Travailler l'articulation des différentes unités du patrimoine à l'échelle communale et intercommunale
		Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire
<b>ORIENTATION 2 - AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE</b>	Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat	Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques
		Fixer les opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale
		Favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages
		Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis
		Structurer un véritable cœur de village
	Structurer et diversifier les modes de déplacements	Améliorer les liaisons inter quartiers
		Développer les modes de déplacements alternatifs
	Favoriser le développement des énergies renouvelables	Limiter la densification au sein du site inscrit
		Maîtriser la consommation énergétique
		Développer la production d'énergies renouvelables
<b>ORIENTATION 3 - DÉVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE CROISIENNE AU CŒUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR</b>	Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne	Encourager le développement des réseaux d'énergie
		Conforter et développer l'économie de proximité
		Pérenniser et renouer avec une activité agricole dynamique
		Pérenniser et développer l'économie touristique
		Rééquilibrer la fréquentation touristique
	Promouvoir la qualité urbaine	Promouvoir le développement des communications numériques
		Préserver les différentes spécificités urbaines et affirmer l'identité du cœur de village
		Programmer les équipements et services nécessaires à la population
		Encourager le développement du végétal en milieu urbain

## 3.2. Grille d'analyse

L'analyse porte sur la version du PADD pour arrêt (Juillet 2020).

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL	
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1		
ORIENTATION 1 - PRÉSERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE	Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire		1.1.1. Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles	Le PLU souhaite préserver les boisements.	Le PLU souhaite préserver les coupe-feux agricoles dans leur rôle préventif vis-à-vis de la propagation potentielle des incendies de forêt.	Le PLU souhaite préserver les boisements et donc les espaces qui les concernent.	Le PLU souhaite préserver les boisements tout en assurant l'intégration paysagère. Il souhaite également poursuivre la politique de réhabilitation du terroir.						
		1.1.1		1	1	1	2					12	
			1.1.2. Protéger les forêts et les maquis littoraux	Le PLU souhaite organiser la fréquentation des espaces naturels (conditions d'accès et de gestion de la forêt, gestion et mise en valeur du site de Pardigon). Le PLU souhaite poursuivre les actions et la sensibilisation vis-à-vis du patrimoine floristique et faunistique.	Le PLU souhaite poursuivre les actions et la sensibilisation vis-à-vis du risque incendie.		Le PLU souhaite poursuivre les actions et la sensibilisation vis-à-vis du patrimoine paysager. Il souhaite également valoriser les perceptions visuelles depuis le cœur de village vers les reliefs et affirmer la covisibilité "mer - colline".						
		1.1.2		2	1		2						13
			1.1.3. Valoriser la façade littorale				Le PLU souhaite maîtriser l'impact paysager des constructions et embellir les aménagements extérieurs (clôtures, terrasses commerciales, etc.).						
1.1.3						2						4	

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1	
			1.1.4. Valoriser et protéger les patrimoines emblématiques				Le PLU souhaite : - identifier le bâti remarquable et les paysages devant être préservés - valoriser les ruines de Pardigon - préserver les valeurs paysagères de l'urbanisation croisienne.					
		1.1.4					2					4
			1.1.5. Eviter la fragmentation des espaces naturels	Le PLU souhaite mettre en évidence les continuités écologiques via la TVB et en assurant la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Seules les activités compatibles avec l'équilibre des milieux concernés sont autorisées. Le PLU souhaite éviter la création de nouvelles ruptures au sein de la TVB et atténuer les coupures existantes.		En évitant la fragmentation des espaces naturels, des espaces naturels sont préservés.		Seules les activités compatibles avec l'équilibre des milieux humides et aquatiques sont autorisées.				
		1.1.5		2		1		1			9	
			1.1.6. Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels	Le PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation dans les zones protégées et dans celles qui participent au maintien de la biodiversité. Il souhaite interdire les modes d'occupation du sol incompatibles avec l'objectif d'amélioration de leur protection.		Le PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation dans les zones protégées et dans celles qui participent au maintien de la biodiversité.			Le PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation dans les zones qui participent au maintien de la biodiversité (zones humides).			
		1.1.6		2		1		1			9	

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1	
			1.1.7. Travailler l'articulation des différentes unités du patrimoine à l'échelle communale et intercommunale				Le PLU souhaite : - poursuivre la réflexion paysagère sur la transition entre ville et campagne depuis le secteur du Bros - valoriser les entrées de villes et les pénétrations dans le territoire croisien - conforter l'imbrication harmonieuse entre les espaces agricoles et la mer					
		1.1.7					2					4
		1,1		7	2	3	10	0	2	0	0	55
	Gérer les ressources et prévenir les risques		1.2.1. Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire	Le PLU souhaite protéger les milieux marins			Le PLU souhaite diversifier la vocation touristique balnéaire en développant le tourisme culturel lié au patrimoine architectural et archéologique.		Le PLU souhaite protéger la ressource en eau (adéquation entre le projet d développement et les capacités de mobilisation des ressources en eau)			
1.2.1	1				1		1		6			

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL										
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1											
			1.2.2. Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques	Le PLU souhaite protéger et entretenir les ripisylves dans une optique de protection environnementale.	Le PLU souhaite réduire le nombre de personnes exposées aux risques naturels. Il souhaite protéger et entretenir les ripisylves dans une optique de prévention du risque inondation. Il souhaite aménager des pistes d'incendie et des mesures de prise en compte de l'interface habitat-forêt. Il souhaite utiliser les espaces cultivés comme coupe-feu. Enfin, il souhaite prendre en compte le risque inondation au niveau des cours d'eau principaux.	La limitation de l'habitat diffus, la protection des ripisylves, le maintien et le développement d'espaces cultivés permettent de préserver des espaces de l'urbanisation.	Le PLU souhaite protéger et entretenir les ripisylves dans une optique de protection paysagère.	Ces actions permettent de réduire les effets des changements climatiques.	La protection et entretien des ripisylves permet également de préserver et d'améliorer la qualité de la ressource en eau.													
													1.2.2	1	2	1	1	1	1		16	
													1,2	2	2	1	2	1	2	0	0	22
													1	9	4	4	12	1	4	0	0	77
ORIENTATION 2 - AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE	Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat	2.1.1	2.1.1. Fixer les opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale			Le PLU prévoit de densifier le cœur de village de manière adaptée et de contenir l'urbanisation future dans cette zone. Le PLU prévoit toutefois une extension sur le versant Nord (Quartier du Gourbenet). Le PLU prévoit d'encadrer les STECAL et de limiter l'étalement des constructions sur les reliefs.	Le PLU souhaite conserver les hauteurs progressives dans l'épannelage du bâti. Il souhaite également limiter l'étalement des constructions sur les reliefs.															
															0	1					2	
													2.1.2. Favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages	Sans objet.								

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL			
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1				
		2.1.2										0			
			2.1.3. Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis			Le PLU souhaite définir des dispositions de densification des différents types de tissus urbains.	Cette densification doit permettre de conserver l'identité et la qualité paysagère des tissus urbains (site inscrit, autour du hameau du Brost et en entrée de ville sud).								
		2.1.3				1	1						4		
			2.1.4. Limiter la densification au sein du site inscrit					Le PLU souhaite préserver les secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager en limitant les divisions parcellaires.							
		2.1.4					1						2		
			2.1.5. Structurer un véritable cœur de village					Le PLU souhaite assurer la prépondérance culturelle du cœur de village. Il souhaite mener des opérations de requalification ou d'embellissement des espaces publics structurants.							
		2.1.5						1						2	
		2,1			0	0	1	4	0	0	0	0		10	
			Structurer et diversifier les modes de déplacements		2.2.1. Améliorer les liaisons inter quartiers				La réalisation de la voie verte de découverte patrimoniale répond à cet enjeu.	En reliant les différents quartiers au cœur du village, le PLU promeut l'usage des modes actifs au détriment de la voiture individuelles sources d'impacts importants en matière d'énergie, de qualité de l'air et d'émission de GES.		Ces itinéraires constitueront des zones calmes.			
				2.2.1					1	1		1			5

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1	
			2.2.2. Développer les modes de déplacements alternatifs					Le PLU souhaite : - Augmenter la capacité de stationnement pour les deux roues - accroître l'offre TC (mises en place de navettes estivales) - rendre semi-piéton la rue Louis Martin - développer les pistes cyclables, les promenades et les espaces de rencontre - poursuivre les opérations de requalification des trottoirs et d'accessibilité PMR. Ces actions permettent de développer les modes actifs en alternatives à la voiture individuelle.		Ces actions permettront de diminuer les nuisances sonores.		
		2.2.2						2		1		5
		2,2		0	0	0	1	3	0	2	0	10
				2.3.1. Maîtriser la consommation énergétique	L'autorisation des toitures végétalisées et la maîtrise des pollutions lumineuses des espaces publics permettront de favoriser le développement et la protection de la biodiversité.				le PLU souhaite maîtriser les consommations énergétiques en : - favorisant l'amélioration des performances énergétiques des constructions - en favorisant les orientations bioclimatiques des bâtiments - ajustant le gabarit des bâtiments et autorisant les toitures végétalisées et les panneaux solaires - en maîtrisant l'éclairage des espaces publics..			
2.3.1	1						2				7	

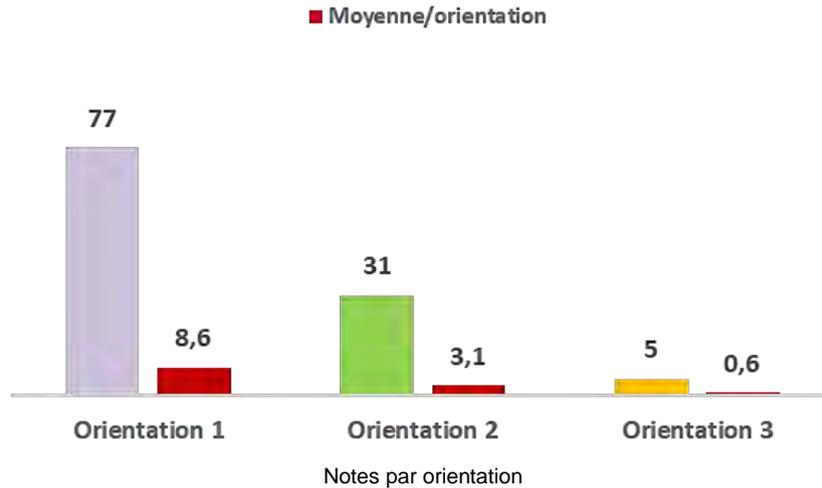
Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL	
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1		
		2.3.2	2.3.2. Développer la production d'énergies renouvelables					Le PLU souhaite développer la production d'énergies renouvelables dans le cadre de projets dédiés ou dans le cadre des constructions neuves ou existantes.					
							1				2		
		2.3.3	2.3.3. Encourager le développement des réseaux d'énergie						Le PLU souhaite développer les réseaux d'énergie sur les constructions neuves et existantes notamment via l'émergence de réseaux de chaleur.				
							1				2		
		2,3			1	0	0	0	4	0	0	0	11
2			1	0	1	5	7	0	2	0	31		
ORIENTATION 3 : DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE AU CŒUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR	Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne	3.1.1	3.1.1. Conforter et développer l'économie de proximité	Cette extension aura potentiellement un impact sur les milieux naturels de la zone concernée.		Le PLU prévoit une extension au niveau de la zone d'activités du Gourbenet. Il prévoit cependant une densification maîtrisée de ce secteur.	Cette extension aura potentiellement un impact sur le paysage de la zone concernée.						
				-1		-1	-1					-7	
		3.1.2	3.1.2. Pérenniser et renouer avec une activité agricole dynamique					Le PLU prévoit la poursuite de la mise en valeur du patrimoine des paysages agricoles					
							1						2
		3.1.3	3.1.3. Pérenniser et développer l'économie touristique	L'économie touristique aura des impacts sur les milieux naturels						L'économie touristique aura des impacts sur le climat.	L'économie touristique aura des impacts sur la ressource en eau		
			-1				-1	-1				-6	
3.1.4	3.1.4. Rééquilibrer la fréquentation touristique						Le PLU souhaite valoriser le tourisme archéologique et de nature						
						1						2	

Orientations PADD	Sous-orientations PADD	Numéro	Objectifs PADD	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets	TOTAL	
Pondération				3	3	2	2	2	1	1	1		
			3.1.5. Promouvoir le développement des communications numériques			Aucune extension n'est prévue dans les secteurs inefficacement desservis par les communications numériques.	Les travaux nécessaires au fonctionnement des communications numériques devront respecter le contexte paysager de certains sites naturels emblématiques.						
		3.1.5			1	1					4		
		3,1		-2	0	0	2	-1	-1	0	0	-5	
	Promouvoir la qualité urbaine			3.2.1. Préserver les différentes spécificités urbaines et affirmer l'identité du cœur de village				Le PLU souhaite respecter l'identité paysagère des différents quartiers.					
		3.2.1					1					2	
				3.2.2. Programmer les équipements et services nécessaires à la population								Le PLU souhaite assurer la pérennisation du site de la déchetterie	
		3.2.2									1	1	
				3.2.3. Encourager le développement du végétal en milieu urbain	Le PLU souhaite conforter la trame végétale spécifique des différents pôles urbains. Il favorise ainsi la biodiversité en ville.			Le PLU souhaite valoriser le traitement paysager et architectural de l'extension de la zone d'activités du Gourbenet	Le PLU souhaite respecter le caractère aéré des tissus urbains, il favorise ainsi la création d'îlots de fraîcheur.				
	3.2.3			1			1	1				7	
	3,2			1	0	0	2	1	0	0	1	10	
3			-1	0	0	4	0	-1	0	1	5		
TOTAL				9	4	5	21	8	3	2	1	113	

### 3.3. Synthèse

Les quatre graphiques suivants présentent de manière synthétique les résultats de l'évaluation environnementale du PADD. Il s'agit des notes obtenues par et par enjeux.

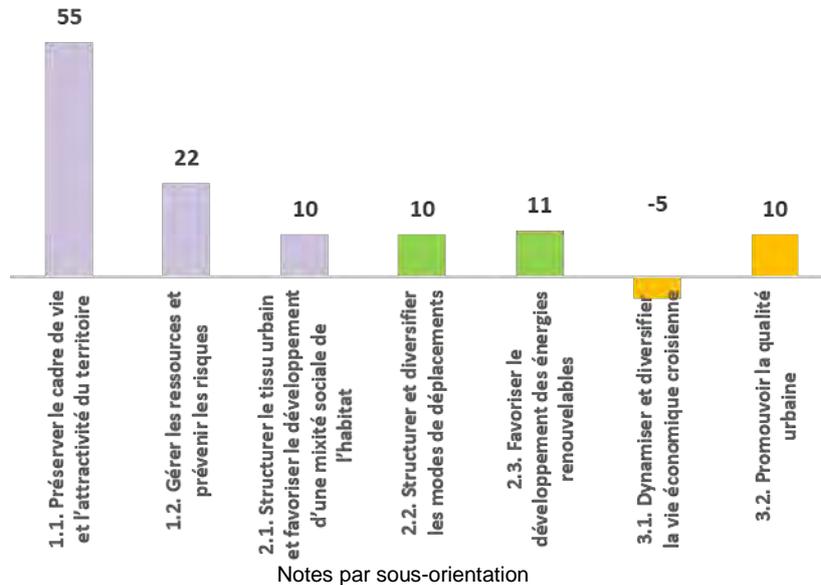
#### Notes par orientation



L'**orientation 1 « PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE »** obtient une note de **77**. Il s'agit de l'orientation dont le score est le plus élevé en raison de l'intégration de thématiques environnementales importantes pour le territoire communal. Cette orientation apporte une plus-value environnementale significative pour les enjeux thématiques « Paysages et patrimoine » (note de 12) et « Milieux naturels et biodiversité » (note de 9). D'autres enjeux thématiques primordiaux sont également bien pris en compte en obtenant chacun une note de 4 : « Ressource espace », « Ressource en eau » et « Risques naturels et technologiques ».

L'**orientation 2 « AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE »** obtient une note de **31**. Elle intègre principalement deux enjeux environnementaux thématiques : « Air, énergie, climat » (note de 7) et « Paysages et patrimoine » (note de 5).

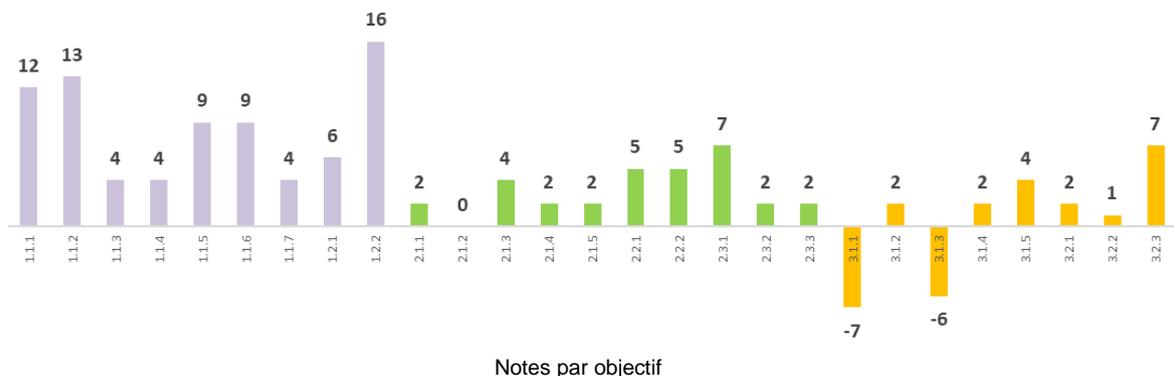
L'**orientation 3 « DÉVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE CROISIENNE AU CŒUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR »** obtient une note de **2**. Ce score très faible est dû à des dispositions comprenant des incidences négatives. L'orientation engendre toutefois une incidence positive globale concernant l'enjeu thématique « Paysages et patrimoine » (note de 4).

**Notes par sous-orientation**

La **sous-orientation 1.1 « Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire »** obtient la meilleure note (55). Elle contribue fortement à la plus-value de l'orientation 1 en apportant une plus-value environnementale significative pour les enjeux thématiques « Paysages et patrimoine » (note de 10) et « Milieux naturels et biodiversité » (note de 7). D'autres enjeux thématiques primordiaux sont également bien pris en compte : « Ressource espace » (note de 3), « Ressource en eau » (note de 2) et « Risques naturels et technologiques » (note de 2).

Elle est suivie par la **sous-orientation 1.2 « Gérer les ressources et prévenir les risques »** dont le score atteint 22. Cette sous-orientation apporte des incidences positives pour les 6 enjeux thématiques les plus importants du territoire communal (notes de 1 à 2 par enjeu).

Seule la sous-orientation 3.2 « Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne » obtient une note globale négative (note de -5). Principalement en raison de ses incidences négatives potentielles sur les milieux naturels et la biodiversité (note de -2), mais aussi au niveau des enjeux « Air, énergie, climat » (note de -1) et « Ressource en eau » (note de -1).

**Notes par objectif**

Sur les 27 dispositions du PADD, celles qui obtiennent les meilleures notes (notes supérieures à 10) dans l'ordre décroissant sont les suivantes :

**L'objectif 1.2.2 « Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques »** (note de 16). Cette disposition apporte une plus-value environnementale importante pour l'enjeu prioritaire « Risques naturels et technologiques » en visant à réduire le nombre de personnes exposées aux risques naturels. Vis-à-vis du risque feu de forêt elle prévoit d'aménager des pistes incendies et d'utiliser les espaces cultivés comme coupe-feu. Par ailleurs, elle souhaite renforcer la prise en compte du risque inondation au niveau des cours d'eau principaux. Pour cela, elle prévoit de protéger et d'entretenir les ripisylves. Cette mesure apporte également une incidence positive transversale pour d'autres enjeux « Milieux naturels et biodiversité, « Ressource espace », « Paysages et patrimoine », « Ressource en eau ». Enfin, cette disposition permet de faire aux effets du changement climatique (enjeu « Air, énergie, climat »).

**L'objectif 1.1.2 « Protéger les forêts et les maquis littoraux »** (note de 13) produit de fortes incidences positives aux milieux naturels et à la biodiversité en préservant ces espaces naturels. Leur préservation passe par l'organisation de leur fréquentation et de la poursuite des actions de sensibilisation en lien avec le patrimoine floristique et faunistique, mais aussi paysager. Vis-à-vis de l'enjeu paysager, la disposition envisage également de valoriser les perceptions visuelles depuis le cœur de village vers les reliefs et d'affirmer la covisibilité « mer-colline ».

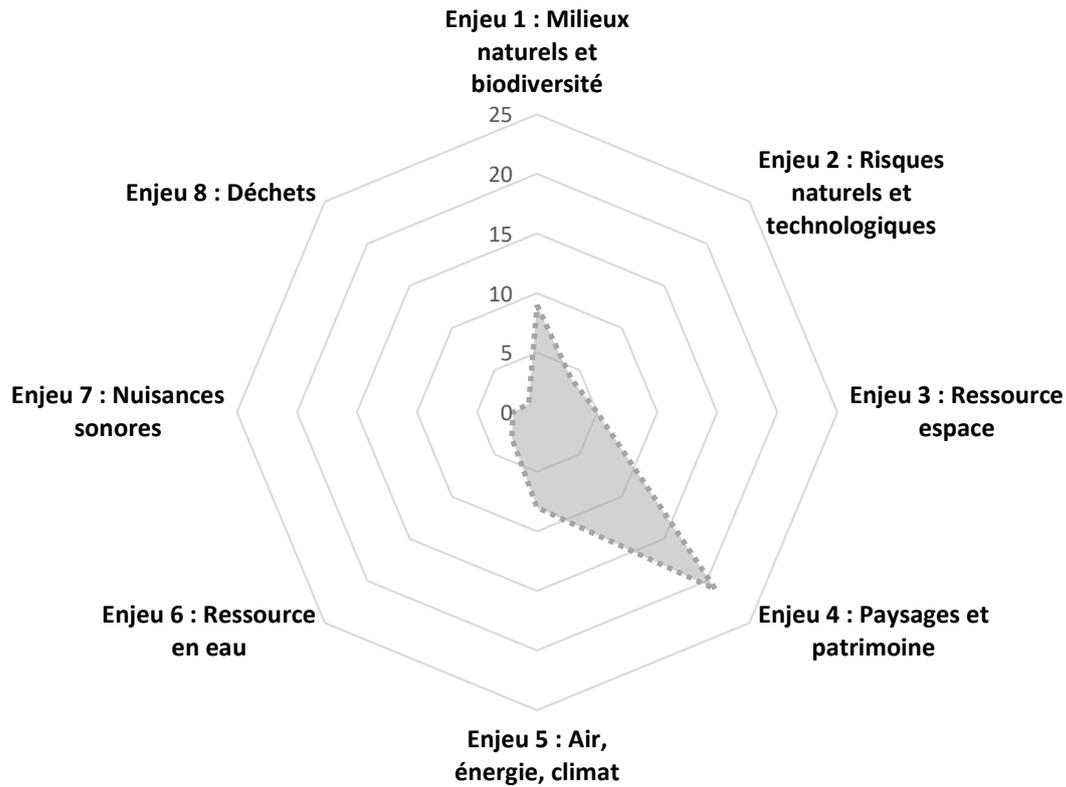
**L'objectif 1.1.1 « Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles »** (note de 12) a un impact très positif en voulant protéger les boisements et les espaces qui les concernent tout en assurant l'intégration paysagère (enjeux « paysages et patrimoine » et « Milieux naturels et biodiversité »). Au travers de cette disposition, le PLU souhaite préserver les coupe-feux agricoles dans le cadre de la prévention face au risque de feux de forêt.

Deux dispositions appartenant à l'orientation 3 obtiennent des notes négatives, il s'agit de :

**L'objectif 3.1.1 « Conforter et développer l'économie de proximité »** (note de -7) présente le projet d'extension de la zone d'activité du Gouberet. Ce projet, même s'il prévoit une densification maîtrisée, aura certainement des incidences négatives sur la ressource espace, les milieux naturels et le paysage.

**L'objectif 3.1.3 « Pérenniser et développer l'économie touristique »** (note de -6) prévoit de développer l'économie touristique. L'arrivée d'une population touristique engendrera des incidences négatives sur la fréquentation des sites naturels et des ressources (eau, énergie notamment) et augmentera la probabilité de la survenue de pollutions (eau, air, etc.).

## Notes par enjeu thématique



Notes par enjeu thématique

Globalement, le PADD apporte une plus-value positive vis-à-vis des enjeux thématiques. Toutefois, les enjeux prioritaires ne sont pas forcément les enjeux les mieux pris en compte par le document.

L'enjeu thématique dont a plus-value environnementale est la plus conséquente est l'enjeu modéré « **Paysages et patrimoine** » avec un score de **21**.

Deux autres enjeux importants bénéficient d'une forte plus-value environnementale de la part du PADD. Il s'agit de :

- L'enjeu thématique prioritaire « **Milieux naturels et biodiversité** » avec une note de **9** ;
- Une réponse très positive a été également apportée à l'enjeu thématique modéré « **Air, énergie, climat** » avec une note de **8**.

Les enjeux prioritaires « **Ressource espace** » (note de **5**) et **Risques naturels et technologiques** (note de **4**) ont également été bien intégrés par le PADD.

Les enjeux « **Ressource en eau** » (note de **3**), « **Nuisances sonores** » (note de **2**) et « **Déchets** » (note de **1**) obtiennent quant à eux des notes plus faibles, ce qui est logique du fait des faibles leviers d'actions du PLU sur ces thématiques.

En conclusion, le PADD présente une plus-value environnementale globale positive en répondant à l'ensemble des enjeux environnementaux de la commune de La Croix Valmer.

## 4. ANALYSE DES INCIDENCES DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES OAP

### 4.1. Analyse des incidences du zonage et du règlement

#### **Analyse simplifiée de l'évolution du zonage entre l'ancien PLU et le nouveau PLU**

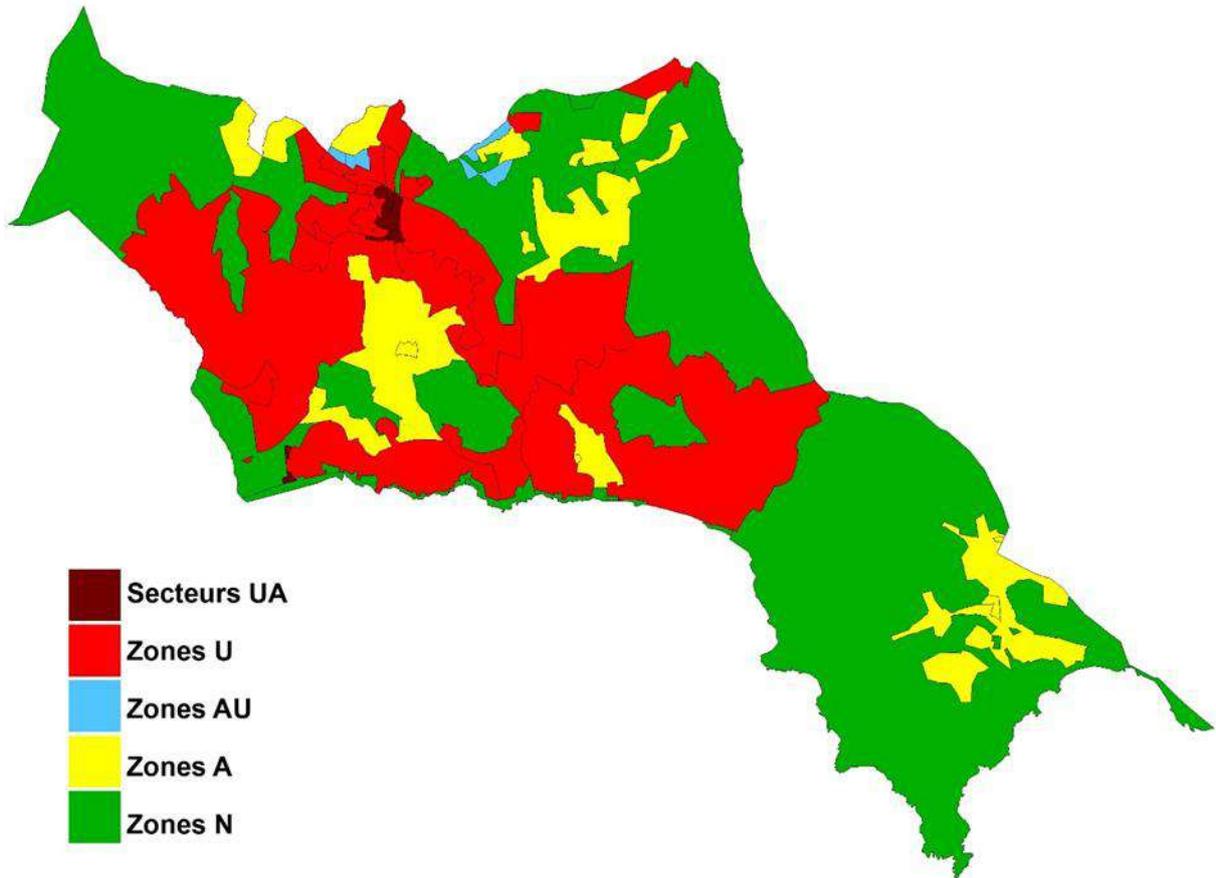
Evolution du zonage entre le PLU précédent (2007) et le PLU révisé (2024)

Zonage	PLU 2007 (ha)	Part territoire PLU 2017	PLU 2024 (ha)	Part territoire PLU 2024	Delta (ha)	Part territoire PLU
U	733,15	32,61 %	708,59	31,55 %	-23,63	-1,06 %
AU	10,35	0,46 %	2,63	0,12 %	-7,72	-0,34 %
A	257,90	11,47 %	272,23	12,10 %	+14,33	+0,63 %
N	1248,18	55,51 %	1265,56	56,27 %	+16,32	+0,72 %
TOTAL	2249,58	100,05 %	2249,00	100,00 %	0,05	0,00 %
Territoires artificialisés (U+AU)	743,50	33,07 %	711,22	31,51 %	-32,28	-0,79 %
Territoires agronaturels (A+ N)	1506,08	66,99 %	1537,79	68,38 %	+31,71	+1,29 %

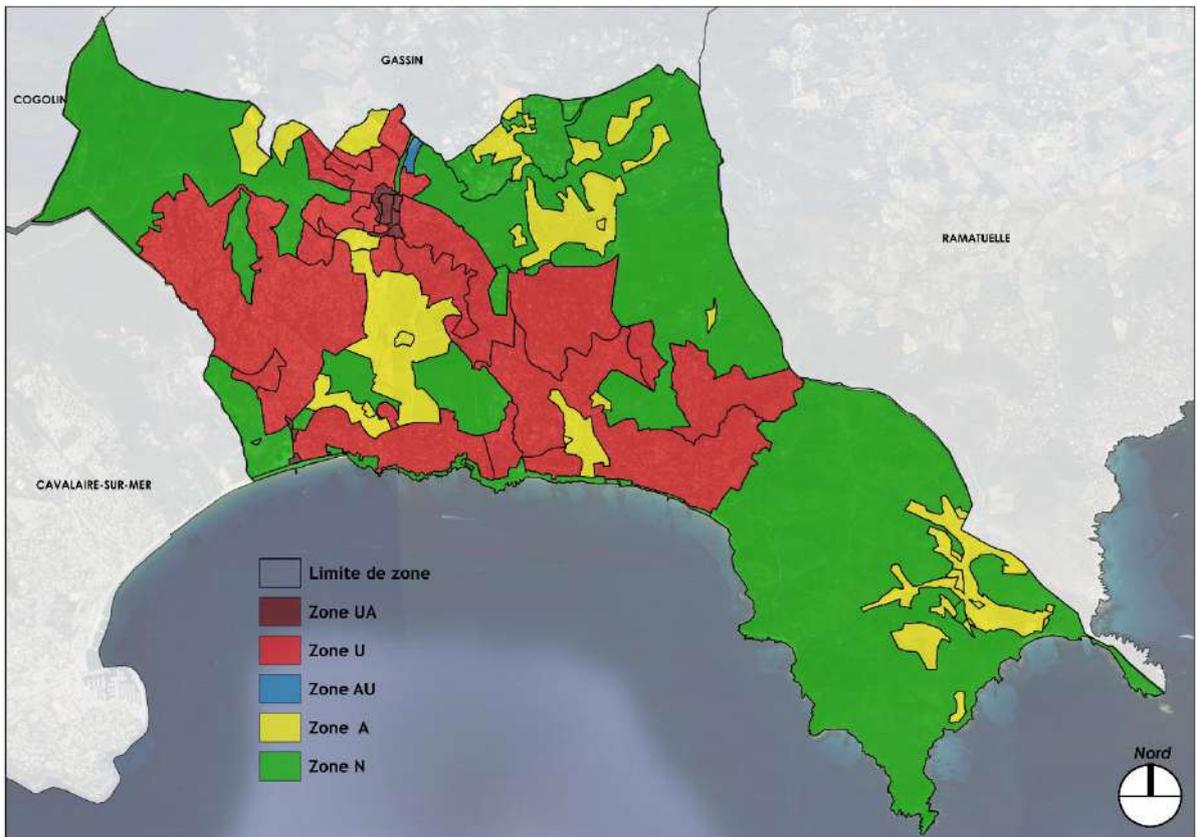
Nota : les différences infinitésimales de superficies annoncées dans le tableau ci-dessus, par rapport à celles mentionnées dans le bilan du PLU révisé (cf. 4.6), résultent des saisies émanant de différents logiciels cartographiques et du traitement des données SIG.

Entre les deux PLU, le zonage règlementaire simplifié a très peu évolué (13 % du territoire concerné) :

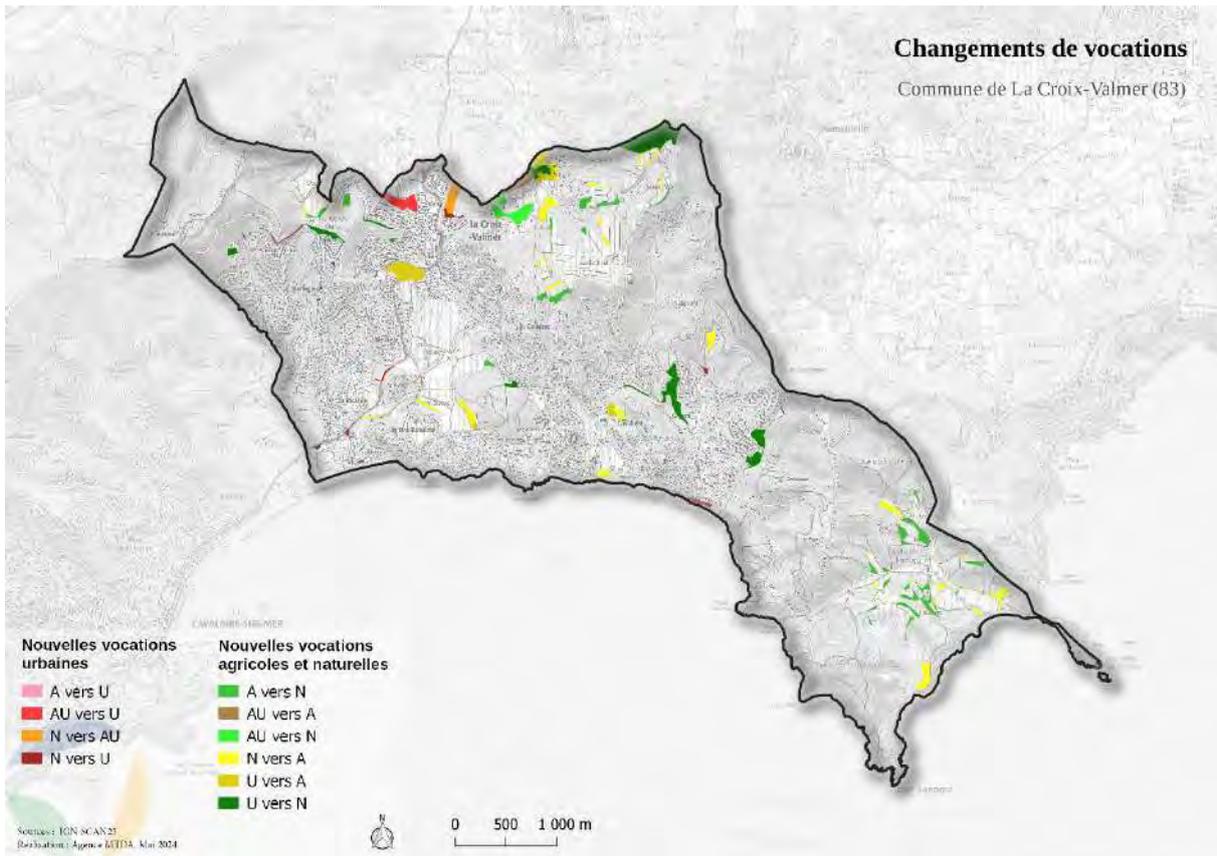
- Les surfaces naturelles (zones N) du territoire ont légèrement augmenté. Elles passent de 1248,18 ha à 1265,56 ha, soit une progression de 0,72 % (cf. Reconquête et réadaptation agricole et naturelle) ;
- La superficie des zones agricoles (zones A) a également augmenté. Elle progresse de 14,33 ha (0,63 %) (cf. Reconquête et réadaptation agricole et naturelle) ;
- La part des surfaces constructibles (zones AU) a diminué, elle passe de 10,35 ha à 2,63 ha. La consommation d'espace permise a donc été réduite de 75 %. Cette diminution s'est faite au profit des zones N, A et U ;
- Enfin, les zones urbanisées (zones U) ont été réduites de 23,63 ha, soit une diminution de 1,06 %. Cette diminution s'est faite au profit des zones A et N.



Zonage du PLU initial



Zonage du PLU révisé



Changements de vocations de zonages entre le PLU initial et le PLU révisé

### **Secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI)**

La comparaison entre le PLU 2007 et le PLU révisé permet d'identifier les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) négativement ou positivement par le PLU projeté.

Pour cette analyse, sont considérés comme des secteurs susceptibles d'être impactés :

- La nouvelle zone AU (1AU du Gourbenet), qui fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- L'ensemble des nouvelles zones U, à l'exception du secteur UAr déjà urbanisé correspondant au renouvellement urbain du cœur du village ;

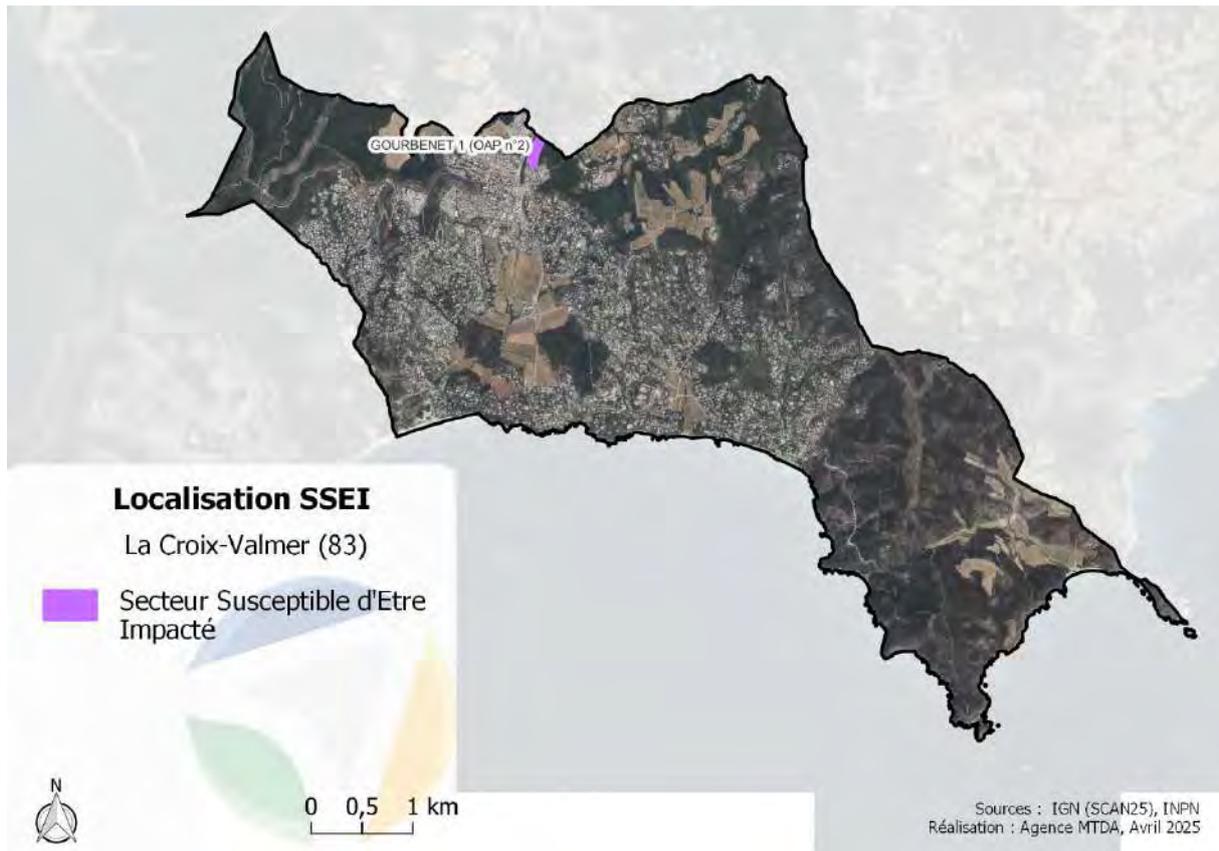
Il s'agit de réaliser une analyse SIG (vérification par photo-interprétation) des parcelles non bâties présentes sur le territoire de la communal et classées soit en nouvelle zone U, c'est-à-dire urbanisables, soit en zone AU, autrement dit pouvant être artificialisées à terme et sous conditions. Ces deux ensembles constituant les zonages permettant une ouverture à l'urbanisation, ainsi que certains secteurs soumis à un aménagement spécifique ou faisant l'objet d'OAP. Il s'agit donc de parcelles dont l'occupation du sol est soit de nature agricole soit naturelle ou semi-naturelle. Ils correspondent ainsi (en partie, avec les secteurs d'OAP et ceux soumis à un aménagement spécifique) aux secteurs susceptibles d'être impactés significativement par le PLU, essentiellement du fait de la possibilité offerte par le PLU de consommer ces milieux agricoles et naturels en les artificialisant.

Par la suite, un travail de vérification a été effectué par photo-interprétation en utilisant des photographies satellitaires de 2017 afin de ne conserver que les parcelles non construites pour ensuite supprimer les secteurs ayant une faible empreinte au sol (<0,1 ha) et pour lesquelles l'impact en cas d'artificialisation du sol est marginal. Pour donner suite à ce travail de

cartographie et traitement SIG, un travail de vérification terrain a été réalisé notamment pour caractériser les types d'habitats naturels et les espèces fréquentant les différents sites.

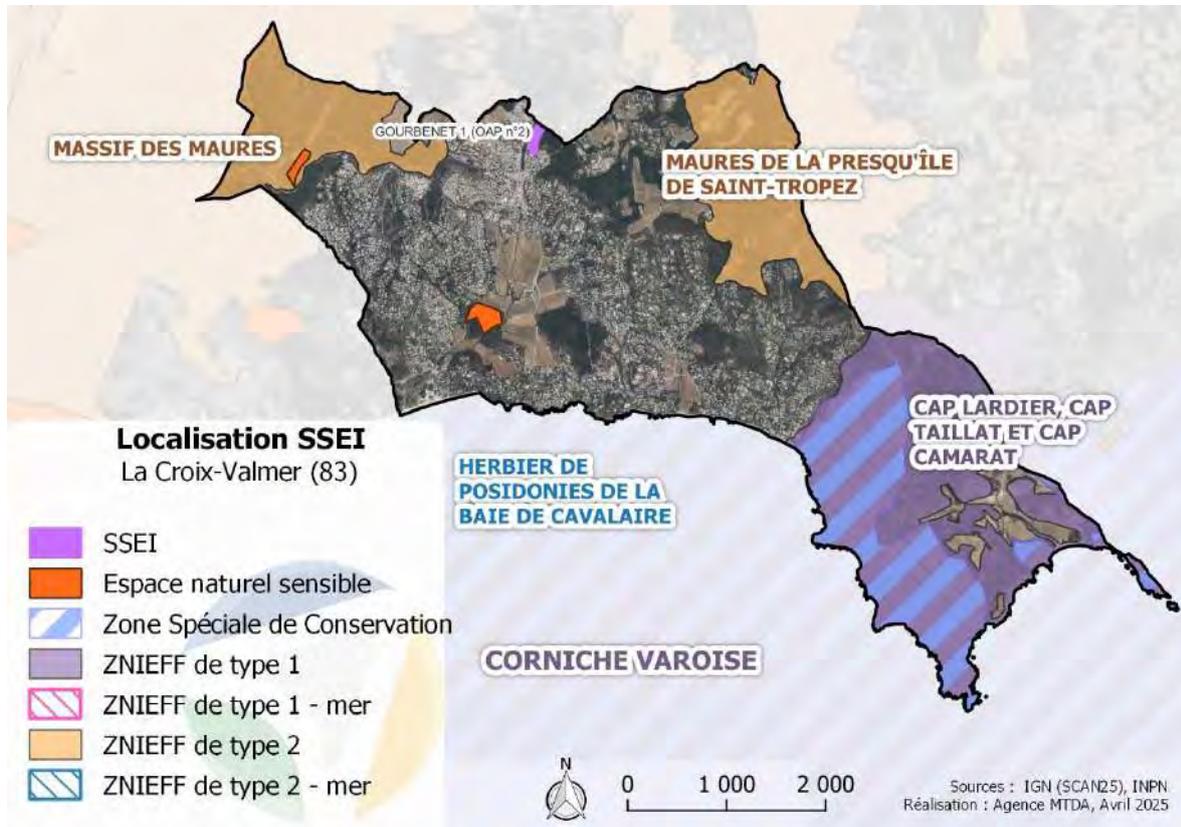
Après analyse cartographique, **1 secteur susceptible d'être impacté (SSEI)** a été identifié (cf. tableau ci-dessous).

Ce secteur correspond à la zone 1AU du Gourbenet (OAP n°2). Il représente une surface éminemment réduite de 2,6 hectares. Sur cette surface, 0,5 hectares est déjà anthropisés. La surface réelle du secteur à considérer comme susceptible d'être impactée est donc de 2,1 hectares. Elle représente donc moins de 0,1 % du territoire communal.



## Incidences du SSEI sur les différentes thématiques environnementales

### Le secteur susceptible d'être impacté et les milieux naturels



Le SSEI n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou de protection des espaces naturels. Le SSEI n'est pas situé en Natura 2000.

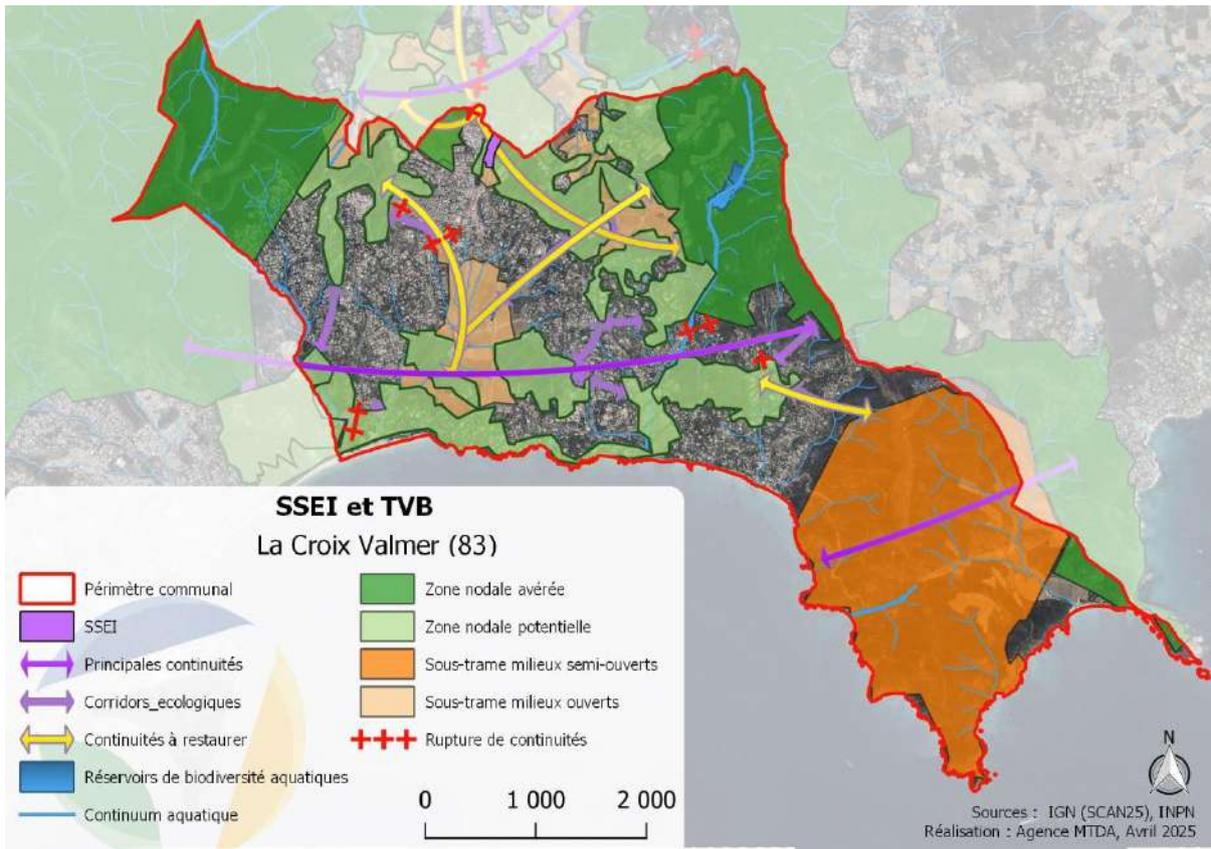
L'augmentation des zones agricoles dans le cadre de la révision du PLU va, pour partie, s'effectuer au détriment des zones naturelles. Cette évolution du zonage de N vers A va entraîner des défrichements liés à ces projets de remise en culture, au sein de secteurs de sensibilités pour la Tortue d'Hermann.

Il est possible d'anticiper ces impacts à travers deux outils :

- La **cartographie interactive de la DDTM pour les zones soumises à autorisation pour le défrichement** (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=f966a0de-5e1e-48ae-bf57-114f501375c2#>), qui montre bien que la partie sud-est de la commune est concernée ;
- L'annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement précise que les défrichements de plus de 0.5 ha sont soumis à demande d'examen au cas par cas, et ceux de plus de 25 ha à évaluation environnementale. Ainsi, si le défrichement est d'au moins 0,5 ha, la demande sera analysée et l'autorité environnementale se positionnera sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, notamment pour l'impact potentiel sur la Tortue d'Hermann. Pour aller encore plus loin, il existe la possibilité de réaliser des cas par cas volontaires et de soumettre ainsi tout défrichement à la procédure, peu importe la surface.

**Le projet de PLU ne devrait donc pas porter atteinte de manière significative aux milieux naturels et à la biodiversité.**

**Le secteur susceptible d'être impacté et la trame verte et bleue**



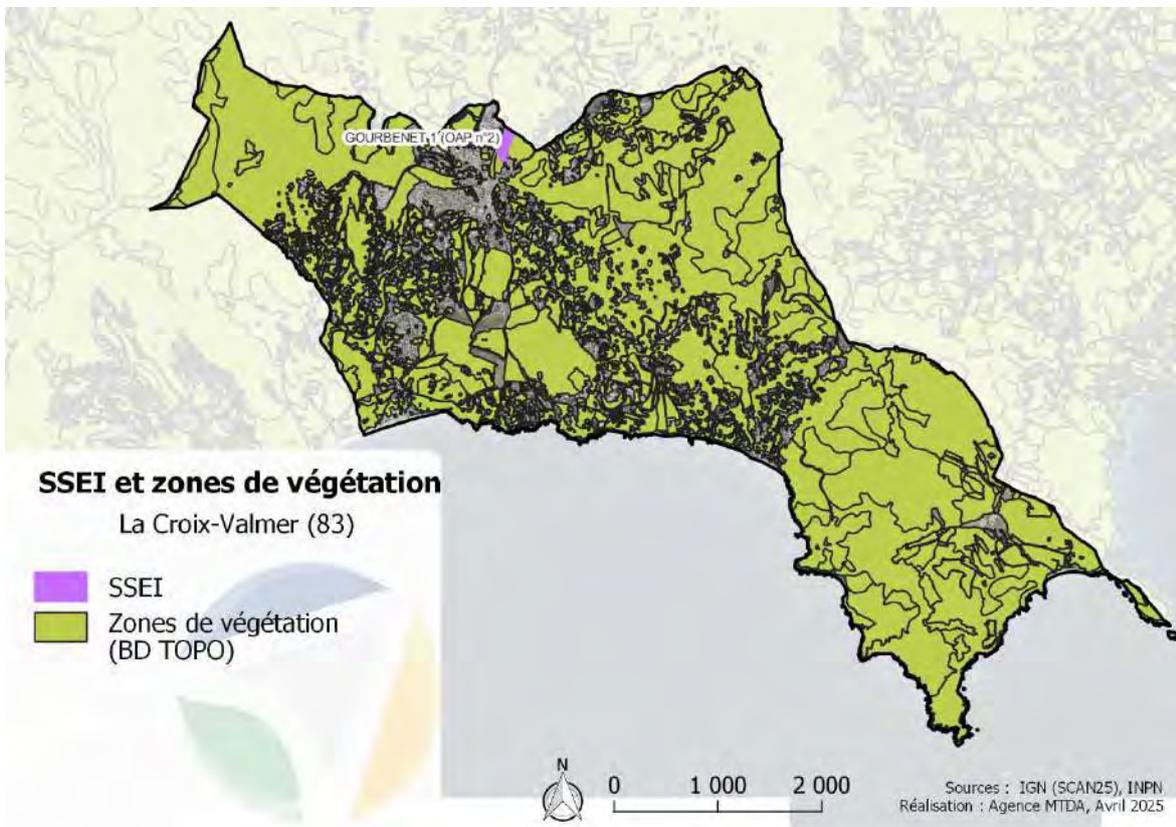
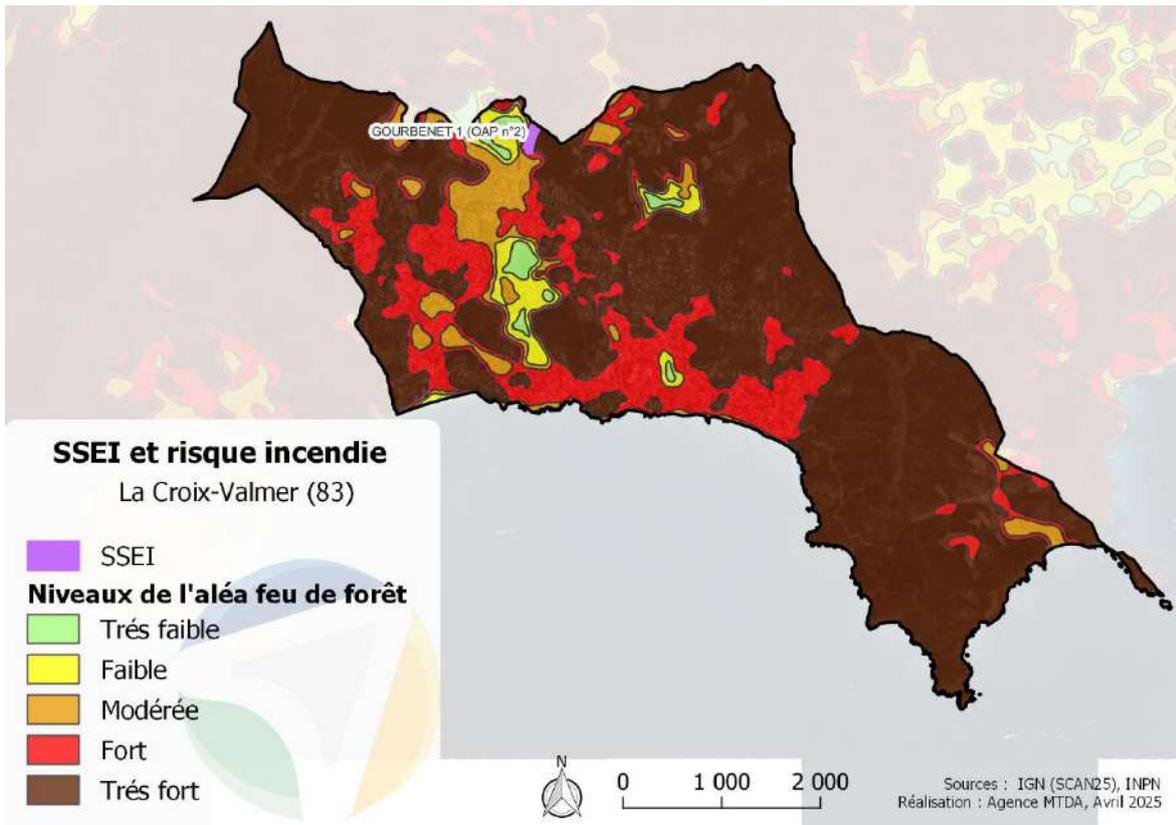
Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par une sous-trame ?	SSEI concerné par un continuum ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	NON	Le secteur est concerné par une zone nodale potentielle au nord et par la sous-trame des milieux ouverts au sud. Néanmoins, la limitation drastique de sa superficie (2,6 hectares) permet de préserver le continuum boisé Nord-Sud.

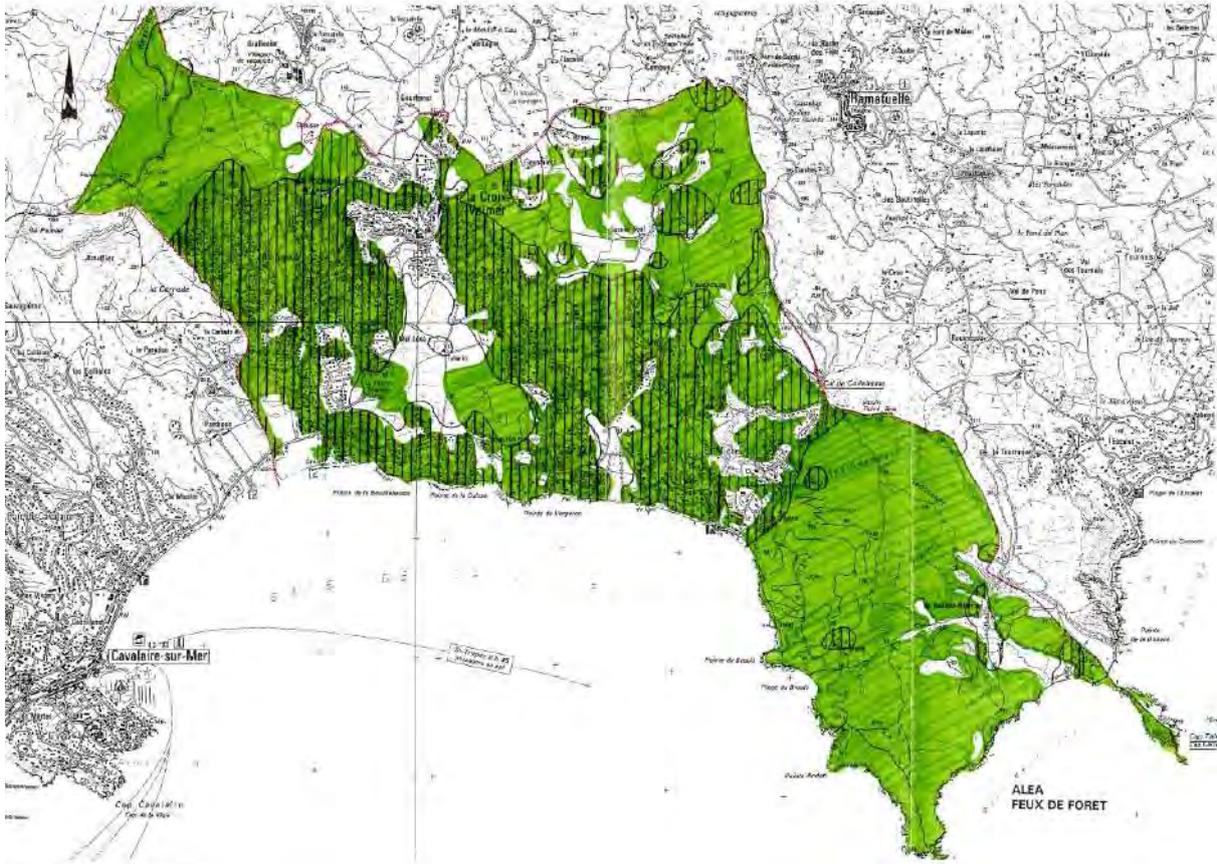
Le SSI est concerné par une zone nodale potentielle de la trame verte.

Le projet de PLU devra veiller à prendre en compte la TVB sur l'ensemble du secteur. Néanmoins, les incidences sur la TVB demeureront très faibles, notamment au regard de la superficie éminemment réduite du secteur concerné, et du fait que le continuum boisé Nord-Sud est préservé.



Le secteur susceptible d'être impacté et les risques feux de forêt



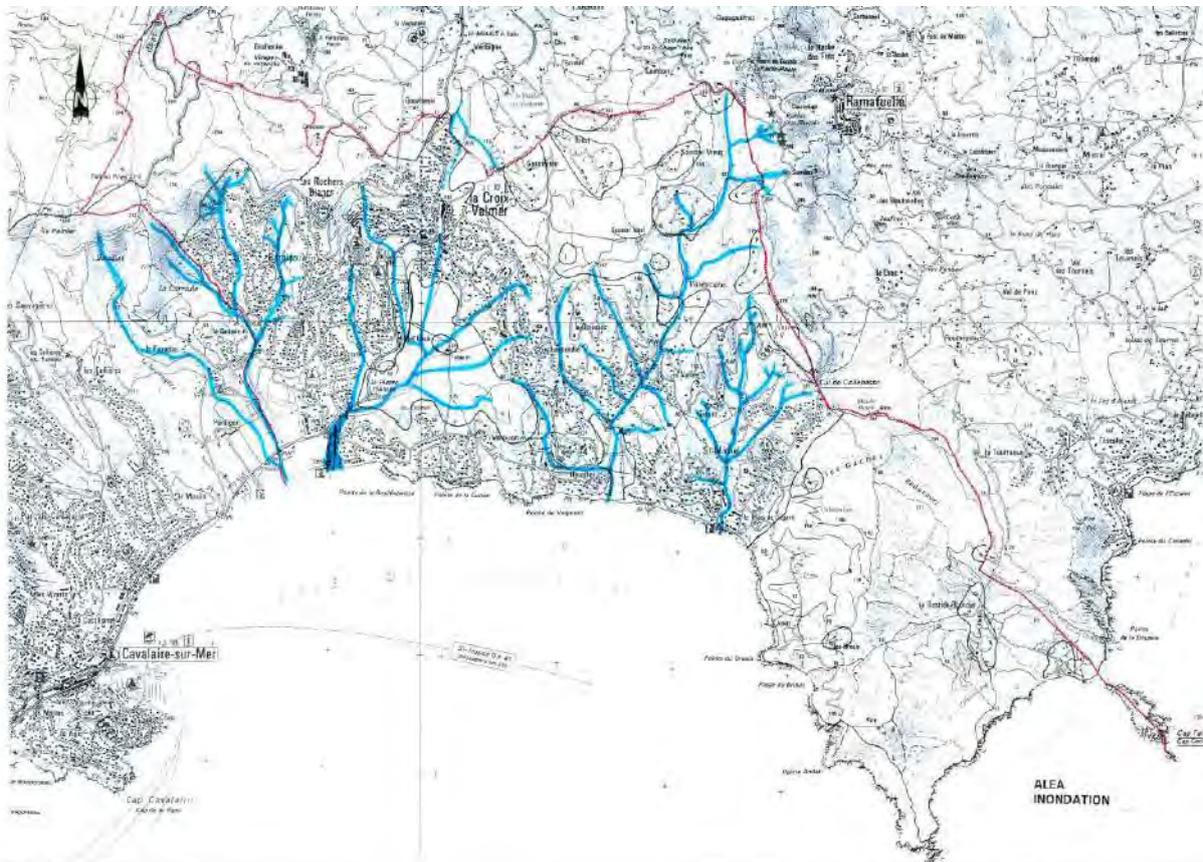
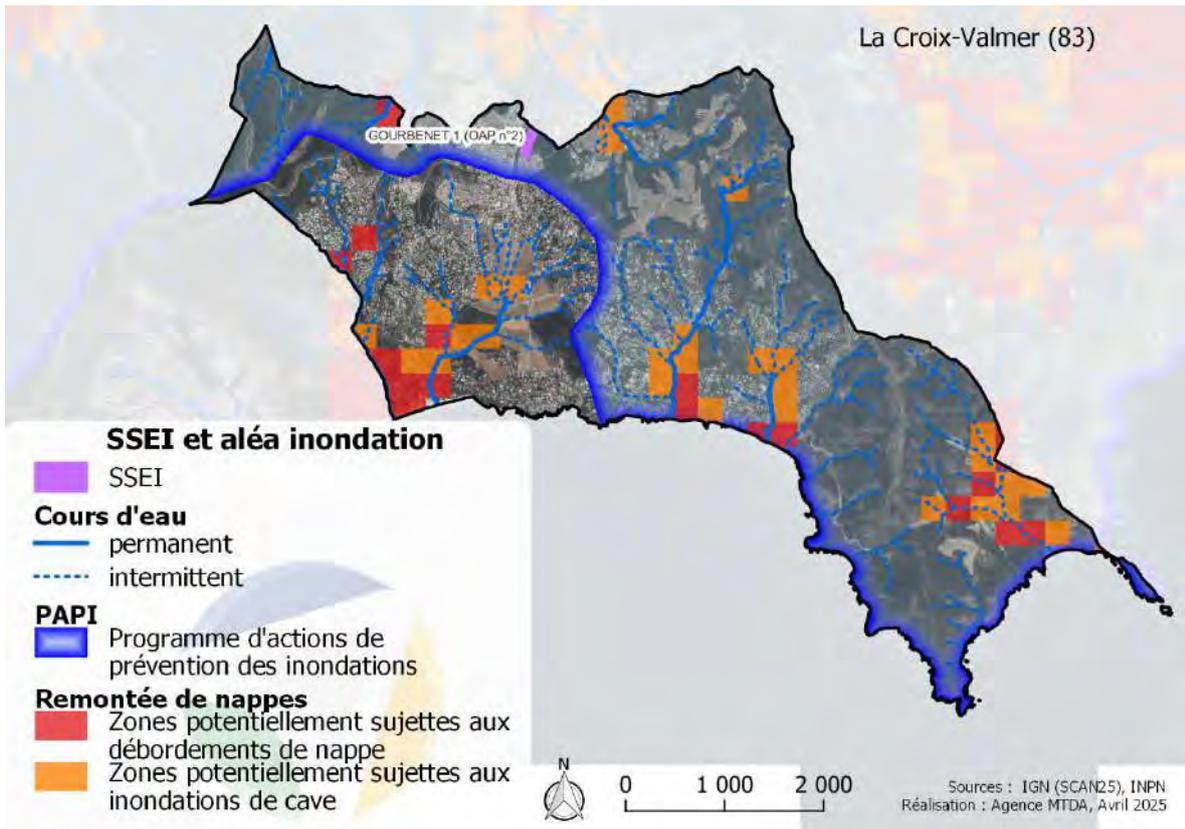


Aléa feux de forêt sur la commune de La Croix Valmer (Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs, DDTM 88)

Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par la végétation (BD TOPO) ?	SSEI concerné par la carte d'aléa de l'Etat ?	Niveau d'aléa feu de forêt (Massif des Maures)	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	OUI	Aléa très faible à très fort	Etant localisé en grande partie dans une zone boisée, la majorité du secteur est concerné par un aléa très fort.

Le SSEI est concerné par le risque feu de forêt. Des mesures devront être mises en œuvre dans le cadre des aménagements afin de réduire au maximum ce risque très prégnant sur la commune. A ce titre, l'aménagement de la zone 1AU du Gourbenet (extension de la zone d'activités économiques) s'accompagnera par la suppression du couvert végétal existant et cette zone sera équipée de l'ensemble des équipements permettant sa défense incendie (largeur de la voie d'accès et de desserte, poteaux incendie, etc).

Le secteur susceptible d'être impacté et les risques inondation



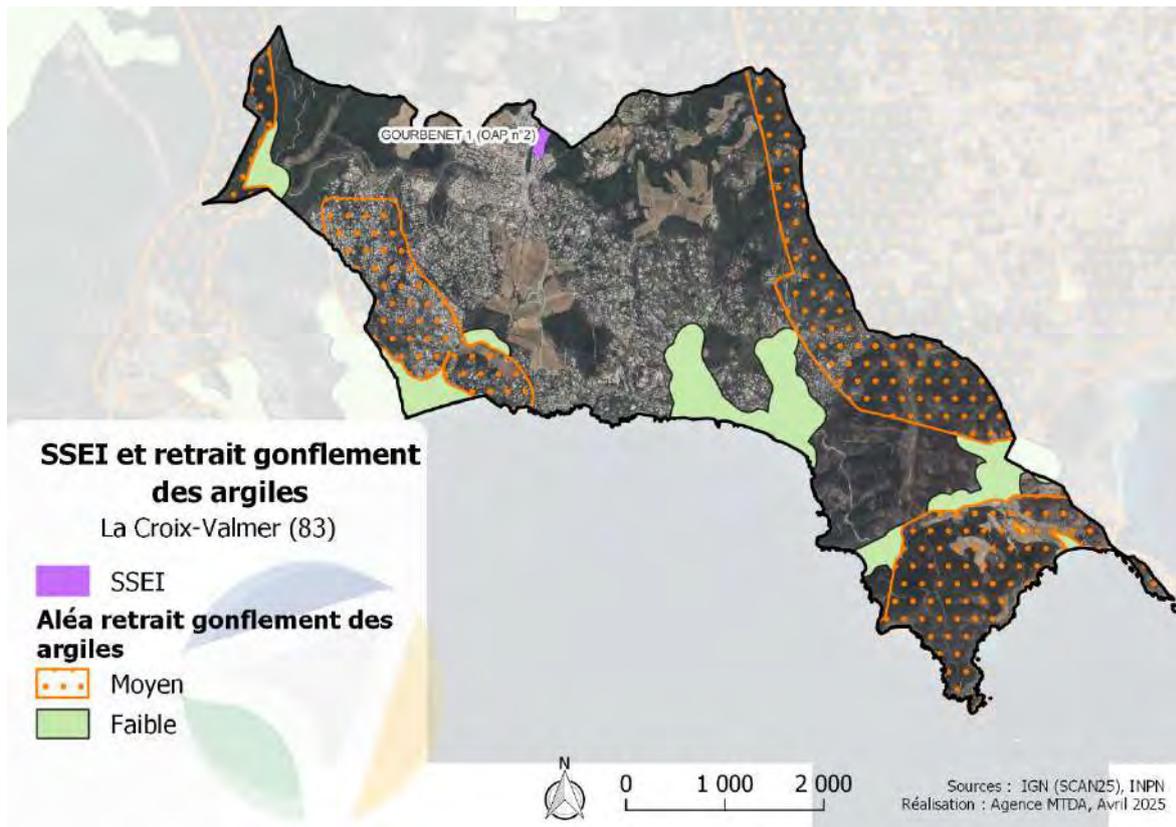
Aléa inondation sur la commune de La Croix Valmer (Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs, DDTM 83)

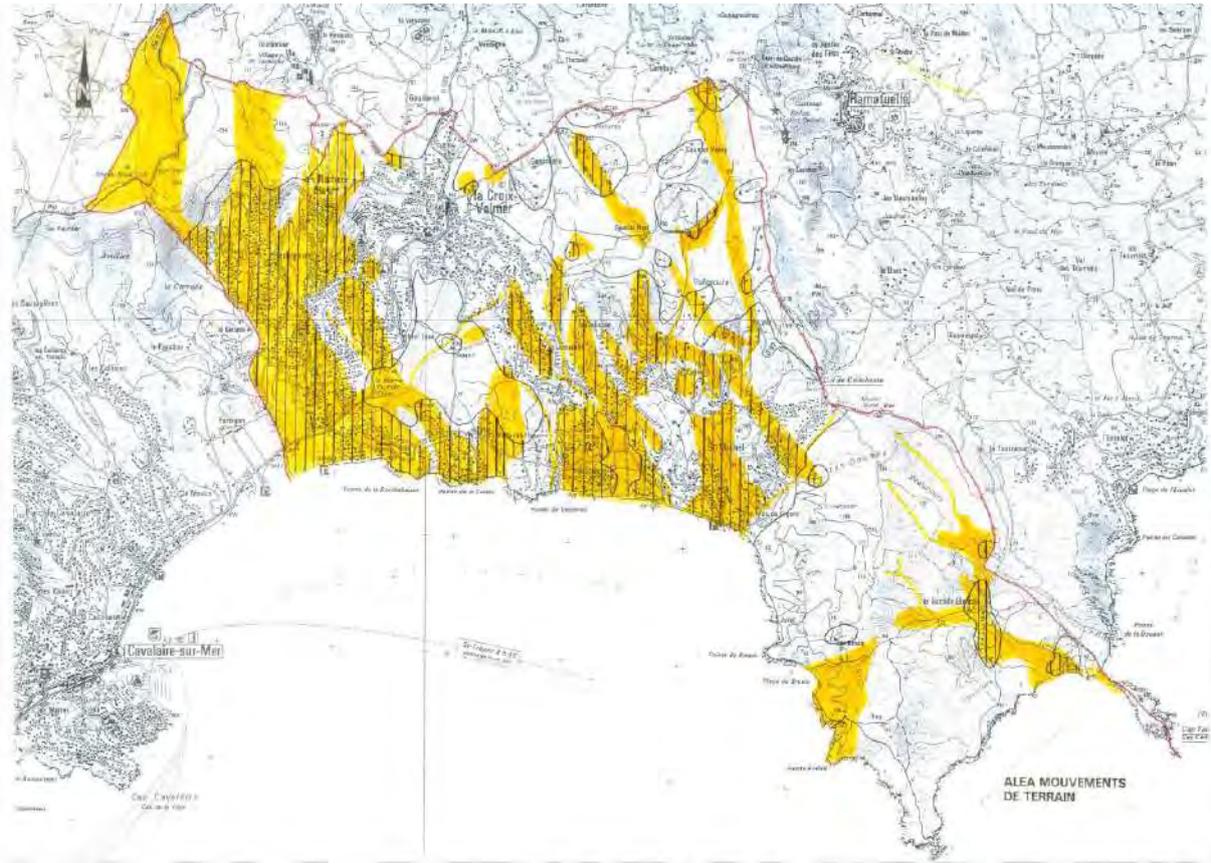
Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par un cours d'eau ?	SSEI concerné par la carte d'aléa de l'Etat ?	SSEI concerné par le risque de ruissellement pluvial	SSEI concerné par le PAPI	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	NON	OUI	NON	OUI	Le secteur est concerné par un cours d'eau au sud du secteur (jusqu'au rond-point) d'après la carte d'aléa inondation de l'Etat. Ce cours d'eau n'est pas représenté sur la carte du réseau hydrographique.

D'après la carte d'aléa inondation établie par l'Etat (Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs), le SSEI est concerné par l'aléa inondation, bien que Gourbenet 1 n'est pourtant pas traversé par un cours d'eau d'après la carte du réseau hydrographique.

Le risque devra donc être mis en compte dans l'aménagement du secteur. Néanmoins, les incidences demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites de l'OAP n°2.

#### Le secteur susceptible d'être impacté et les risques mouvement de terrain





Aléa mouvement de terrain sur la commune de La Croix Valmer (Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs, DDTM 88)

Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par l'aléa retrait gonflement des argiles ?	SSEI concerné par la carte d'aléa de l'Etat ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	NON	OUI	Le secteur est concerné par l'aléa au sud-est.

Le SSEI est concerné par la carte d'aléa mouvement de terrain de l'Etat. Le risque devra être pris en compte dans ce secteur. Néanmoins, les incidences demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites du secteur concerné.

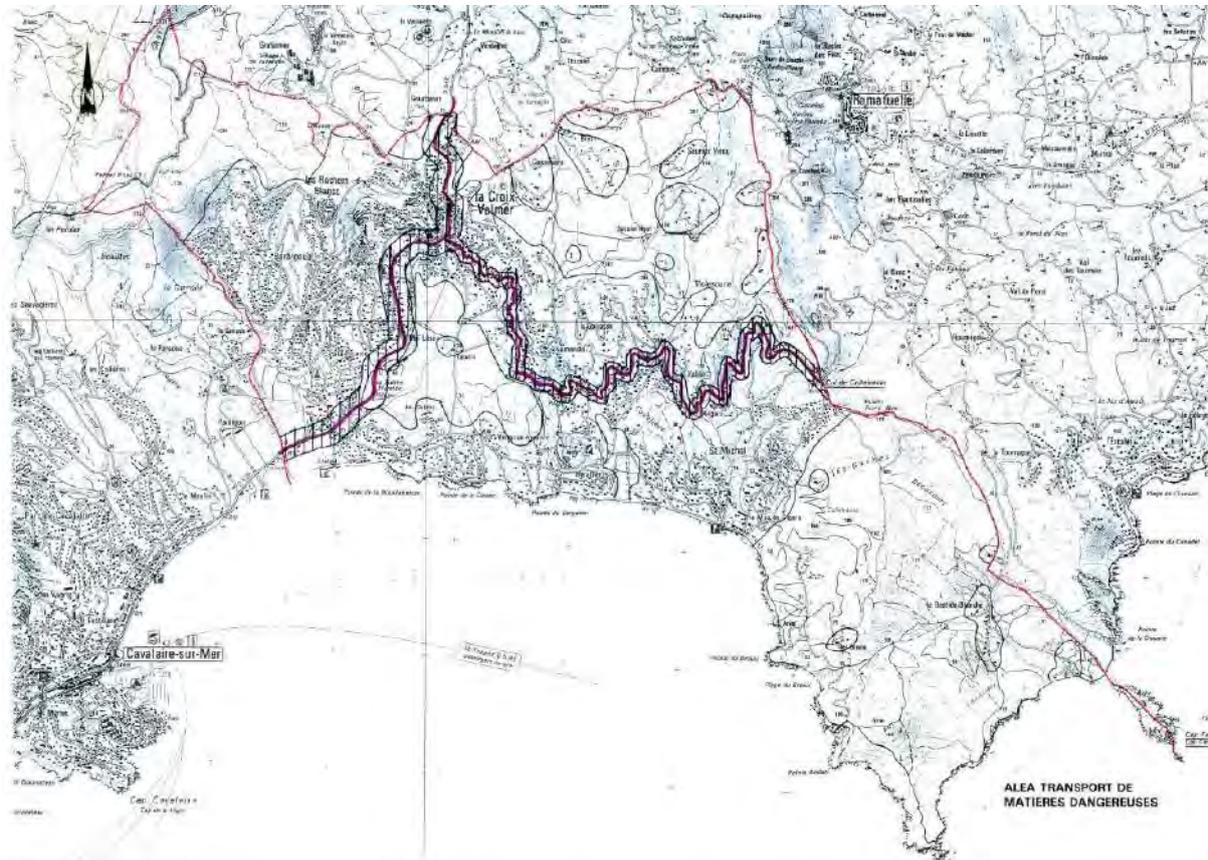
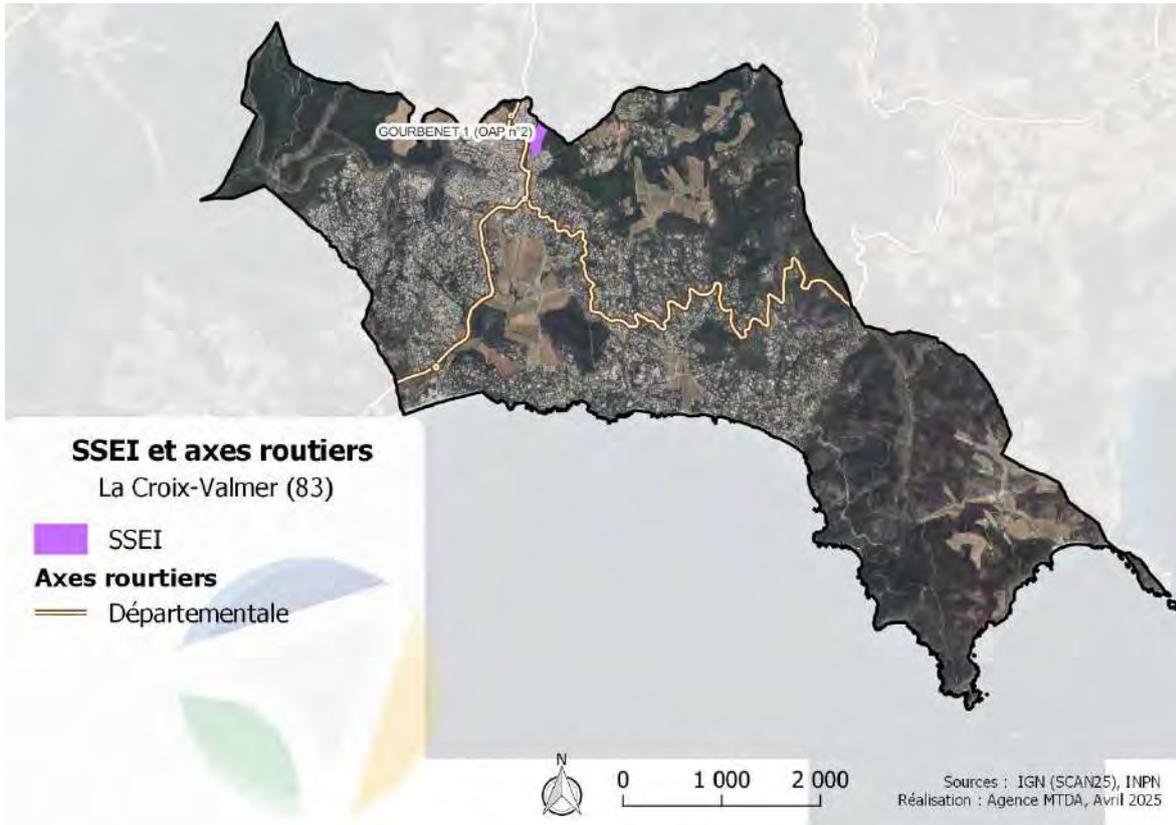
**Le secteur susceptible d'être impacté et le risque Radon**

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.

Le risque devra donc être mis en compte dans le secteur en question. A ce titre, les aménagements permettant de réduire la concentration du radon dans les bâtiments devront 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).

Au total, les incidences demeureront très faibles, notamment au regard de la superficie réduite du secteur concerné et de la prise en compte des aménagements précités.

Les secteur susceptible d'être impacté et les risques liés au transport de marchandises dangereuses

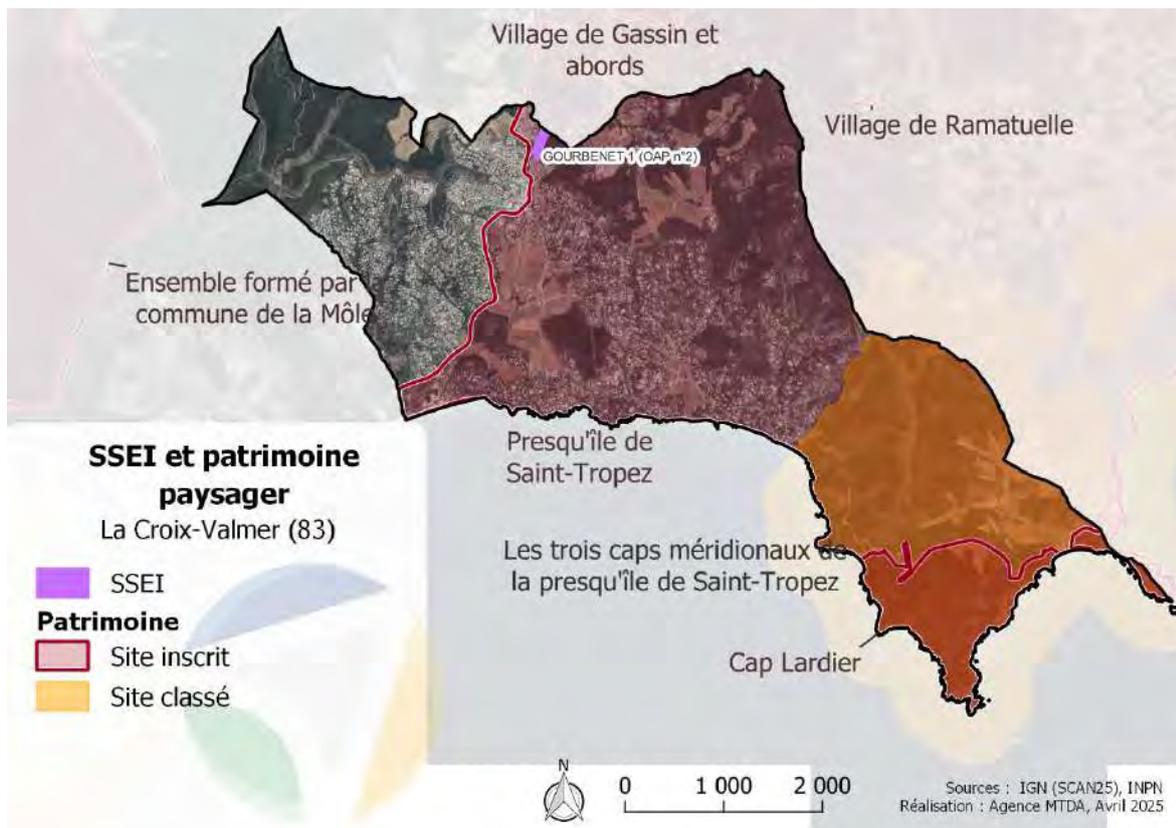


Aléa transport de matières dangereuses sur la commune de La Croix Valmer (Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs, DDTM 83)

Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par la carte d'aléa de l'Etat ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	Le secteur est concerné par la zone d'aléa autour de la D559 à l'ouest.

Le SSEI est concerné par l'aléa transport de matières dangereuses. Néanmoins, les incidences demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites du secteur concerné.

#### Le secteur susceptible d'être impacté et le patrimoine bâti et paysager



Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par le site inscrit ou le site classé ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	Le secteur est concerné par le site inscrit dans sa totalité.

Le SSEI est concerné directement par le site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez », mais pas par les autres sites classés ou inscrits.

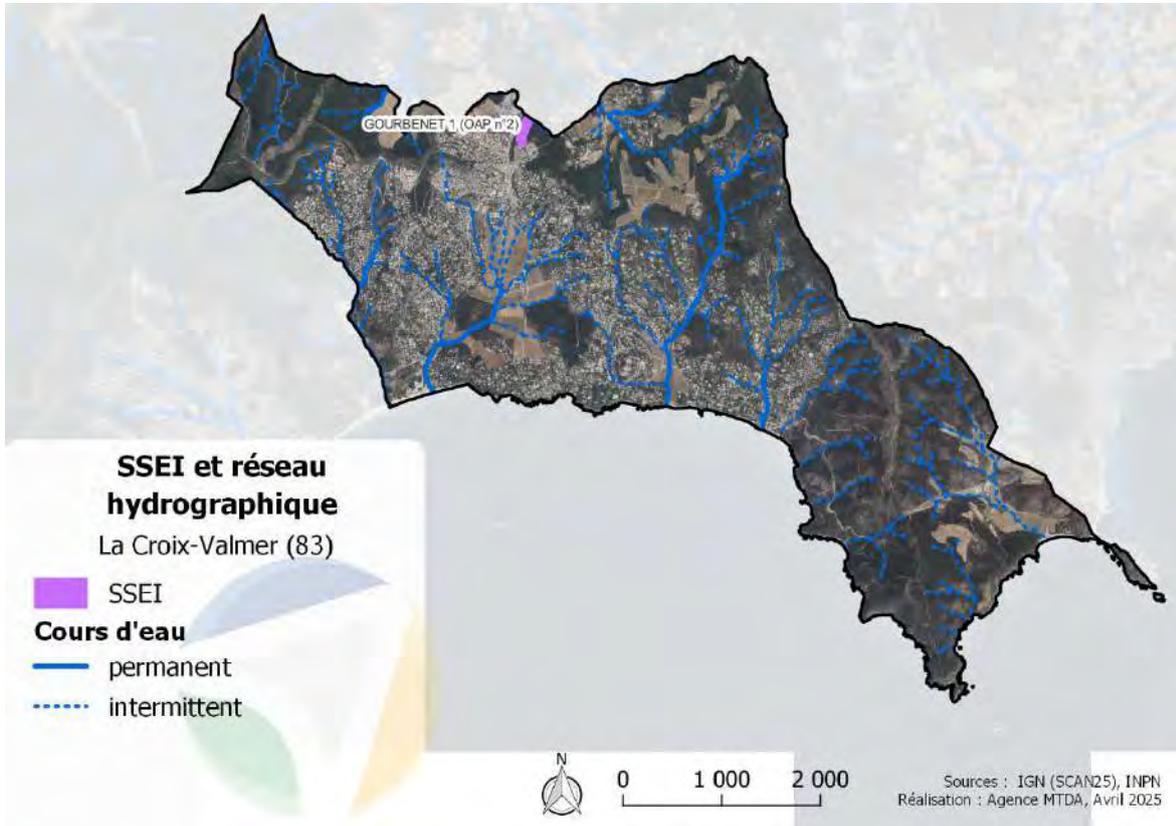
Le projet de PLU devra veiller à prendre en compte ces sites. Néanmoins, les incidences demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites du secteur concerné.

En outre, aucun secteur ne concerne des éléments de patrimoine bâti et paysager que le PLU a identifié comme devant être préservé et mis en valeur.

De plus, sur les secteurs concernés, les règles d'urbanisme fixées par le PLU prennent favorablement en compte l'intégration architecturale et paysagère des constructions existantes et futures.

Le secteur susceptible d'être impacté et la ressource en eau

- Réseau hydrographique



Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par un cours d'eau ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	Le nord secteur est concerné par un cours d'eau intermittent.

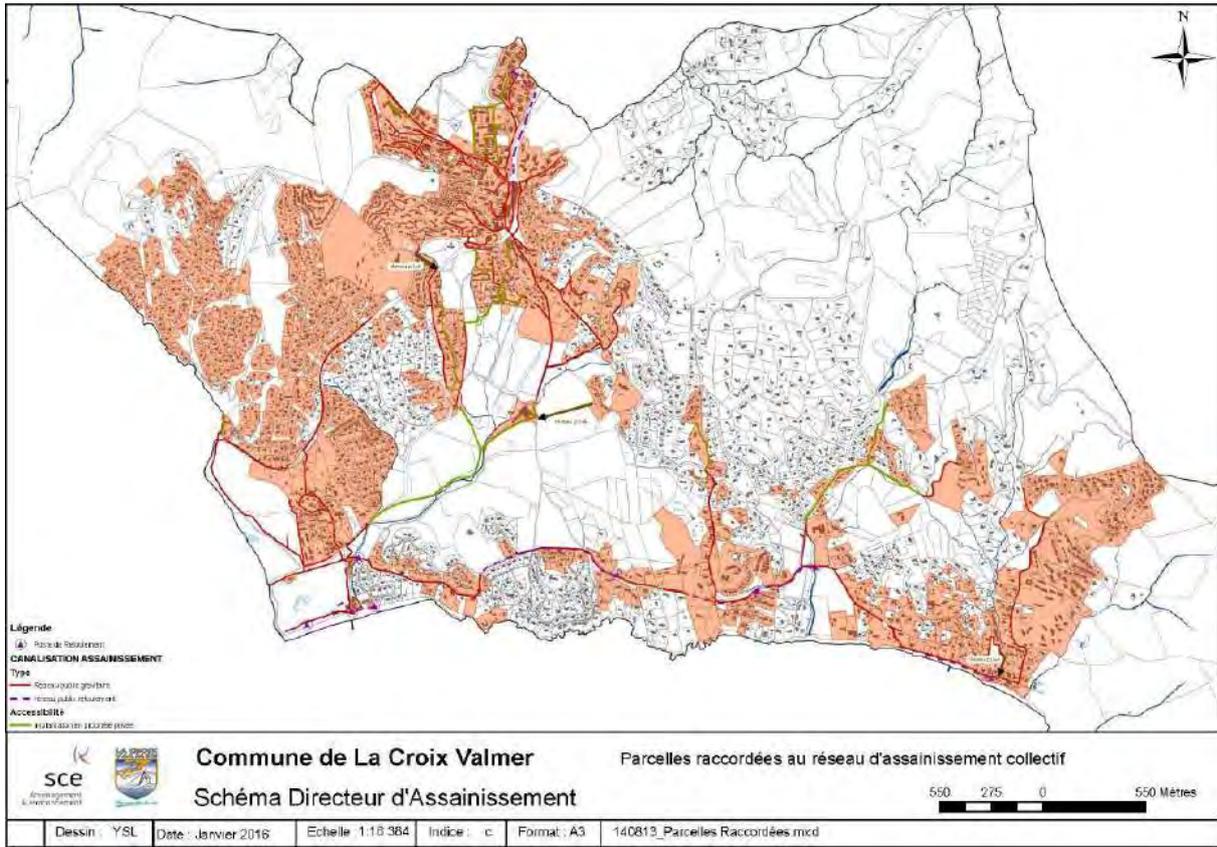
Le SSEI est concerné par un cours d'eau intermittent. Des incidences sur l'état des cours d'eau concernés peuvent potentiellement survenir (incidences sur la qualité et la quantité des eaux). Néanmoins, ces incidences demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites du secteur.

- L'eau potable

Eu égard à l'objectif d'un développement démographique modéré, tel que retenu par la commune pour l'horizon 2032, les ressources actuellement mobilisables sont suffisantes pour répondre aux besoins en eau actuels et futurs de la commune.

A ce titre, la consommation supplémentaire d'eau potable, en lien avec les futurs logements prévus par le PLU à l'horizon 2032 ne paraît pas à l'échelle et de nature à remettre en cause les ressources en eau aux vues des volumes produits et distribués sur le secteur du Golfe de Saint Tropez.

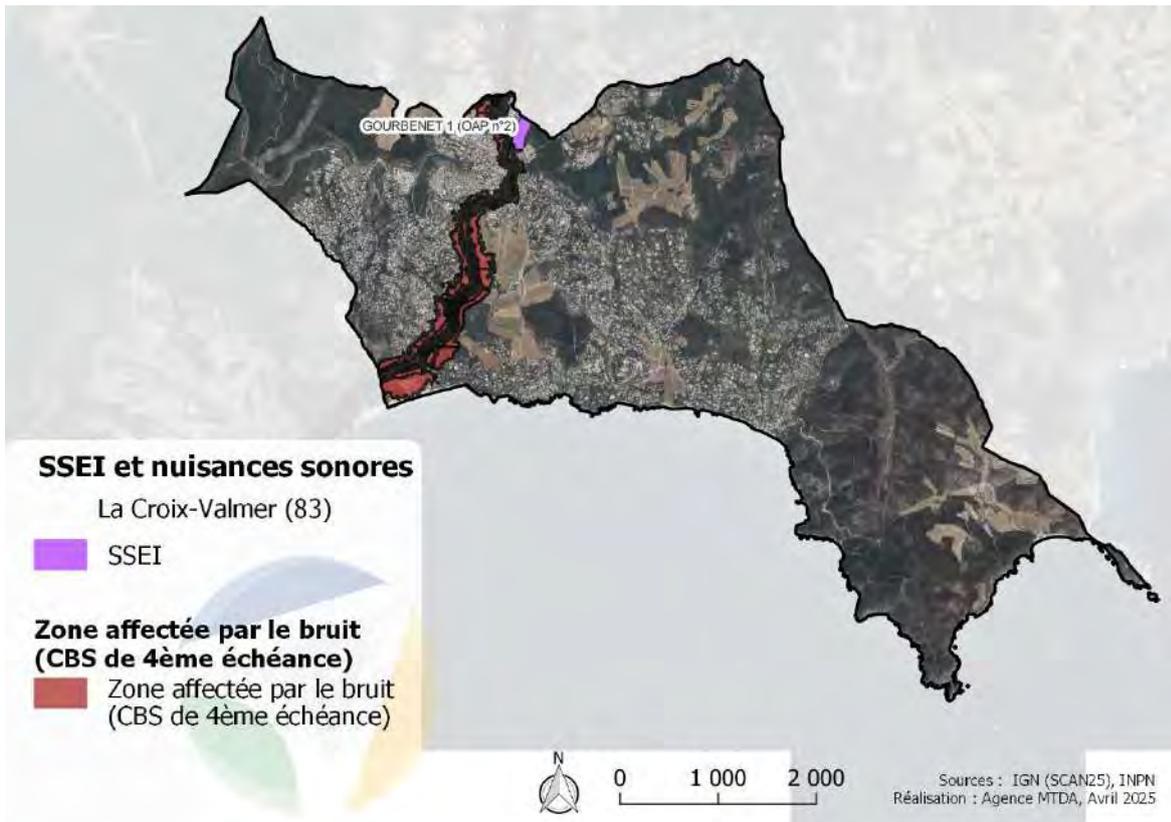
o L'assainissement



Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI raccordé au réseau AC ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	La partie sud du secteur est raccordée au réseau (zone U), le reste du secteur au nord n'est quant à lui pas équipé.

Le SSEI est raccordé au réseau, mais pourrait nécessiter une extension du réseau au sein de son périmètre le cas échéant (la zone 1AU correspondant à l'extension de la ZAE du Gourbenet).

Le secteur susceptible d'être impacté et les nuisances sonores



Nom secteur susceptible d'être impacté (SSEI)	SSEI concerné par la zone affectée par le bruit (classement sonore) ?	Commentaire
GOURBENET 1 (OAP n°2)	OUI	Le secteur n'est pas traversé par la D559, mais est concerné par les nuisances sonores qui en découlent à l'ouest.

Le SSEI est concerné par la zone affectée par le bruit provenant de la D559 (classement sonore 3) : Gourbenet 1. A titre indicatif, dans le cadre du projet d'extension de la zone du Gourbenet (1AU), destinée aux activités économiques, la vocation d'habitat sera interdite (à l'exception des logements de fonction et de gardiennage liés aux activités précitées), ce qui limitera très fortement les incidences permanentes sur les personnes.

### Conclusion générale sur l'analyse du secteur susceptible d'être impacté

À l'issue de cette analyse du SSEI, les principales atteintes constatées concernent notamment :

- L'enjeu relatif au risque feux de forêt (SSEI en aléa très fort). A ce titre, l'OAP n°2 précise bien que l'aménagement futur de la zone, qui aura été préalablement déboisée, devra nécessairement s'accompagner par toutes les mesures de défendabilité, conformément aux réglementations en vigueur (défense incendie, largeur des voies d'accès et de desserte, ...) ;
- Les continuités écologiques : le SSEI est situé en zone nodale de la trame verte, quoique sa surface éminemment restreinte permette de préserver le continuum écologique Nord-Sud ;
- La ressource en eau : le SSEI va nécessiter un développement des réseaux (eau potable, eaux usées et eaux pluviales), quoique la destination d'activités économiques de la zone 1AU, qui exclue les habitations (autres que les logements de fonction et de gardiennage nécessaires au fonctionnement des activités économiques) ne va avoir qu'une incidence infinitésimale sur les réseaux publics, avec, en premier lieu, le besoin en eau potable qui n'aura aucun impact sur la ressource ;
- Les paysages : le SSEI est concerné directement par le site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez ». A ce titre l'OAP n°2 prend en compte cette dimension paysagère, notamment en imposant que l'aménagement futur de la zone fasse l'objet d'un travail particulier en matière d'insertion topographique (déclivité du site) ;
- Les nuisances sonores : le SSEI est concerné par la zone affectée par le bruit provenant de la D559. Une nouvelle fois, le fait que les habitations soient interdites sur la zone (à l'exception des logements de fonction et de gardiennage), limite fortement les incidences en matière de capacité d'accueil permanente.

Le projet de PLU veille donc à prendre en compte ces thématiques sur le SSEI identifié. Qui plus est, les incidences environnementales demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites de l'OAP. En effet, comme précédemment noté, ce SSEI représente une surface totale de 2,1 hectares, soit moins de 0,1% du territoire communal.

**Enfin, le SSEI n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou de protection des espaces naturels.**

**Emplacements réservés (ER)**

Le projet de PLU compte **32 emplacements réservés (ER)** présentant potentiellement une incidence sur l'environnement. Celles-ci sont détaillées ci-dessous.

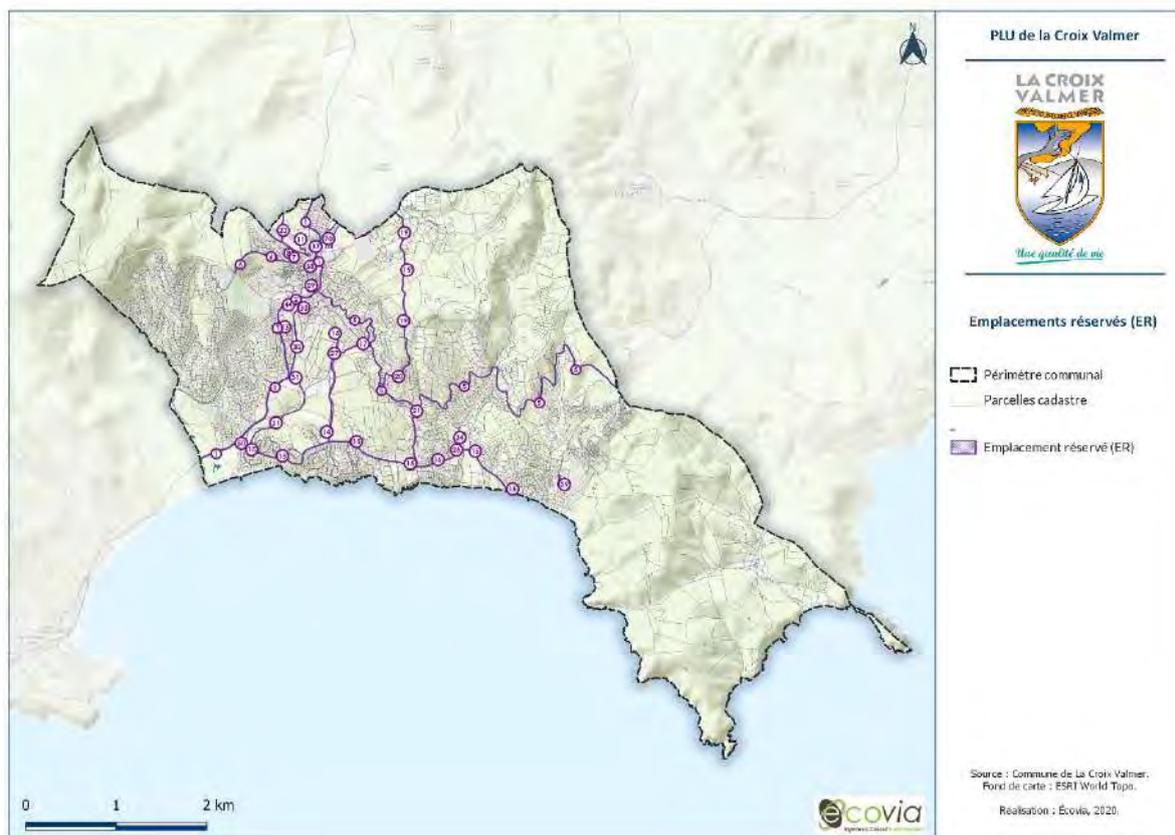
N°	Nature de l'opération	Situation	Emprise des voies	Surface	Incidences principales
1	RD 559 Aménagement de la voie	Ensemble du territoire communal	11 m	6.00 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création sur voie existante) Incidence positive sur le paysage (requalification) Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des transports en commun et des modes actifs)
2	RD 559 Redressement du virage	Entrée sud de la ville	–	0.08 ha	Diminution du risque TMD
5	RD 93 Aménagement de la voie	Ensemble du territoire communal	7 m	6.00 ha	Artificialisation du sol Peu de consommation d'espaces (voie existante)
6	Elargissement de la voie publique	Corniche Rochers Blancs	8 m	0,90 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
7	Elargissement de la voie publique	Le Gourbenet ouest	8 m	0,30 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
8	Création d'une voie publique	Le Gourbenet ouest	8 m	0,56 ha	Artificialisation du sol Consommation d'espace
10	Elargissement de la voie publique	Le Gourbenet ouest	8 m	0,30 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
11	Elargissement de la voie publique	Le Gourbenet ouest	8 m	0,30 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
12	Elargissement de la voie publique et création d'une voie verte	La Croix	6 m	0,20 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des modes actifs)
13	Aménagement de l'accès sur la RD 559	Mei Lésé	–	0,05 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
14	Création d'une voie publique	Plaine de Tabarin	14 m	1,75 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création sur voie existante)
15	Elargissement de la voie publique	Boulevard du Littoral	8 m	0,60 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
17	Création d'une voie publique	Rue des anciens tennis du Domaine	8 m	0,25 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création sur voie existante) Incidences potentielles sur la qualité des eaux et les risques d'inondation (cours d'eau à proximité)
19	Création d'une voie publique	Route de la Galiasse	8 m	1,20 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création sur voie existante) Incidences potentielles sur la qualité des eaux et les risques d'inondation (cours d'eau à proximité)
20	Elargissement de la voie publique	Route de l'Amandié	8 m	0,25 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace Incidences potentielles sur la qualité des eaux et les risques d'inondation (cours d'eau à proximité au nord)
21	Elargissement de la voie publique	Chemin de Sylvabelle	8 m	0,25 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace Incidences potentielles sur la qualité des eaux et les risques d'inondation (cours d'eau à proximité au sud)
23	Elargissement de la voie publique	Le Gourbenet ouest	8 m	0,15 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
24	Création et aménagement d'une voie publique	Boulevard des Cyprès	8 m	0,15 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création sur voie existante)
26	Création d'un carrefour	Boulevard des Cyprès	–	0,10 ha	Artificialisation du sol Diminution du risque TMD
27	Création d'un Carrefour	Plaine de Tabarin	–	0,10 ha	Artificialisation du sol Diminution du risque TMD
30	Création d'une voie verte	Entre les quartiers de	4 m	0,22 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création annexe à la voie existante)

N°	Nature de l'opération	Situation	Emprise des voies	Surface	Incidences principales
		l'Eglise et de la Bouillabaisse 1ère section			Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des modes actifs)
31	Création d'une voie verte	Entre les quartiers de l'Eglise et de la Bouillabaisse 2ère section	4 m	0,50 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création annexe à la voie existante) Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des modes actifs)
39	Création d'une aire de stationnement	Gigaro	–	0,30 ha	Artificialisation du sol Consommation d'espace notable Incidence négative sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation de l'automobile)
43	Création d'une aire de Repos	La Pierre Plantée	–	0,02 ha	Artificialisation du sol Consommation d'espace
44	Création d'une aire de stationnement et aménagement paysager	RD 559 entrée sud de la ville	–	0,15 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace (création au niveau d'une zone d'ores et déjà artificialisée)
49	Création d'un feu de signalisation maritime	Cap Lardier	–	0,10 ha	-
50	Rectification du virage de la voie existante	La Ricarde	–	0,03 ha	Diminution du risque TMD
51	Création d'une placette publique		–	0,05 ha	Incidence positive sur le paysage
57	Création de piétons et d'aires de stationnement	Rue Louis Pellegrin		0,05 ha	Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des modes actifs)
58	Création de piétons et d'aires de stationnement	Avenue du 8 mai 1945		0,02 ha	Incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat (aménagement favorisant l'utilisation des modes actifs)
59	Élargissement de la voie publique	Avenue du 8 mai 1945	8m	0,06 ha	Artificialisation du sol Légère consommation d'espace
70	Extension de la Zone d'Activités	Gourbenet		2,09 ha	Consommation réduite d'espaces et artificialisation du sol Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité Incidences sur le paysage/ patrimoine

**Le projet de PLU compte de nombreux ER dont l'incidence globale sur l'environnement peut être considérée comme significative, notamment en ce qui concerne l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces. Néanmoins, une partie importante de ces ER concerne des élargissements de voiries sur des emprises de largeurs réduites et correspondants à des accotements déjà anthropisés,**

Un nombre limité de ces ER est situé au sein des espaces remarquables de la commune (ER n°1, 5, 6, 14, 24, 26 et 27), mais leurs impacts demeurent très peu significatifs, en ce sens qu'ils concernent majoritairement des élargissements réduits de voies existantes (au bénéfice du Département ou de la commune), ou des carrefours d'emprises très restreintes.

**De plus, certains de ces projets auront également des incidences positives d'un point de vue des consommations énergétiques et des émissions de polluants et de gaz à effet de serre du fait du développement d'infrastructures favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle.**



## 4.2. Analyse des incidences des OAP

### Secteur d'OAP n°1 : Le renouvellement urbain du cœur du village

- Description générale du site

Le cœur du village de La Croix Valmer s'étend sur une superficie d'environ 8,5 hectares. Il est composé d'une succession de formes urbaines fragmentées comprenant le noyau bâti original, la ZAC de l'Odyssée et de plusieurs parcelles non construites.

L'urbanisation passée s'est développée sans cohérence d'ensemble créant un déficit d'identité et d'attractivité dans cette centralité. Le cœur du village est toutefois doté d'un potentiel de renouvellement urbain important, notamment au niveau des espaces publics et de certains terrains. Ce projet de renouvellement urbain fait l'objet d'OAP. Il se développe sur une emprise totale avoisinant 2,5 hectares. L'objectif global de cette OAP est ainsi de renforcer le cœur du village dans toutes ses fonctions.



- **Analyse de l'occupation du sol**

Occupation du sol	Surface (ha)
Tissu urbain discontinu	8,5
<b>TOTAL</b>	<b>8,5</b>

- **Incidences environnementales attendues**

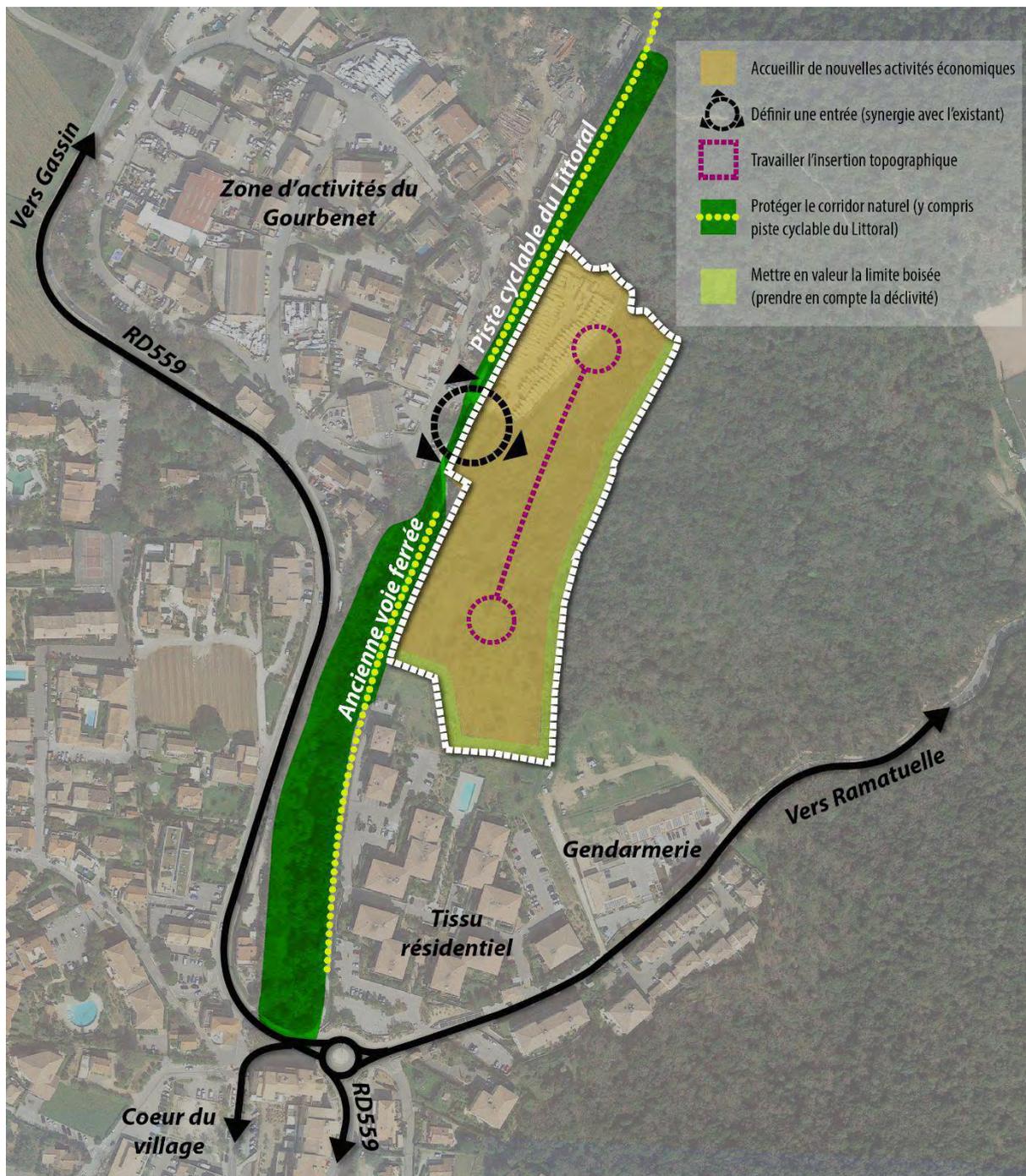
	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets
<b>Unifier la centralité et valoriser les entrées de ville</b>	L'emprise de l'ancienne voie ferrée constitue un espace naturel d'intérêt écologique. Cet espace sera préservé, voire restauré.		La densification voulue permettra de préserver des espaces naturels et agricoles	Le projet prévoit de valoriser les entrées de ville Nord et Sud, le long de la RD559, L'entrée Nord du village sera requalifiée en boulevard urbain. Cette requalification sera poursuivie au Sud.				
<b>Renouveler et densifier le cœur du village</b>			La densification, va permettre de créer un nouveau cœur de ville, respectant les morphologies et les alignements limitrophes.	L'insertion paysagère du projet fera l'objet d'une attention particulière. Le front bâti en entrée de ville Nord, le long d'un boulevard de Saint-Raphaël requalifié (RD559)				
<b>Préserver l'environnement urbain et paysager</b>				Au sud, des cônes de vue seront définis afin de préserver les perspectives littorales. La préservation du patrimoine bâti sera respectée. L'ancienne boucherie sera détruite.				
<b>Promouvoir la qualité urbaine et architecturale</b>	Les toitures végétalisées participent à la nature en ville			La forme urbaine sera conçue selon une morphologie claire et homogène avec des bâtiments respectant des alignements le long des voies qui les bordent Un espace public est prévu au cœur de l'îlot Mandin.	Une conception architecturale bioclimatique sera recherchée (larges balcons et loggias, dispositifs d'occultation, toitures-terrasses végétalisées autorisées, etc.).			

	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets
<b>Développer la diversité fonctionnelle et la mixité sociale de l'habitat</b>	Pas d'interaction avec l'environnement							
<b>Piétonner l'espace public et développer les stationnements</b>			Le stationnement sera obligatoirement enterré et permettra donc de limiter la consommation d'espaces. Un niveau enterré sera réalisé au niveau du parking de l'actuelle place du Marché.	L'aménagement de la partie haute l'actuelle place du Marché permettra la réalisation d'un nouvel espace public permettant, le cas échéant, de recevoir un nouveau marché	La valorisation des liaisons piétonne permettra de favoriser la marche dont l'impact sur le climat est nul. Le projet prévoit de développer les modes de déplacement « doux » et les transports collectifs qui, au contraire de la voiture individuelle, consomment moins d'énergie et émettent moins de GES et de polluants. Le projet prévoit également de pérenniser et dynamiser les navettes de transports en commun à destination de la façade littorale et de mettre en place des bornes de rechargement pour les vélos électriques.			

**Secteur d'OAP n°2 : L'extension de la zone d'activités du Gourbenet**

• **Description générale du site**

Le projet prévoit d'étendre la zone d'activité du Gourbenet essentiellement destinée aux commerces, aux services et à l'artisanat local. La zone d'extension concernée est située à l'est de la zone d'activité actuelle. Elle est constituée d'un terrain vierge de toute construction, à l'exception d'un terrain occupé par un dépôt de matériaux. Il s'agit d'une zone boisée d'une superficie d'environ 2,6 hectares, implantée sur un relief relativement pentu et séparée de l'existant par l'ancienne voie ferrée. La limite sud du secteur a vu s'édifier au cours de la dernière décennie diverses opérations résidentielles, ainsi que la gendarmerie. Le foncier concerné est couvert par un boisement relativement dense (en partie basse, au contact de la ZA existante) ou plus clairsemé (en partie haute, en limite du tissu résidentiel). Dans le cadre de la présente révision générale, cette zone est classée en 1AU.



- **Analyse de l'occupation du sol**

Occupation du sol	Surface (ha)
Tissu urbain discontinu	0,6
Forêts mélangées	2,0
<b>TOTAL</b>	<b>2,6</b>

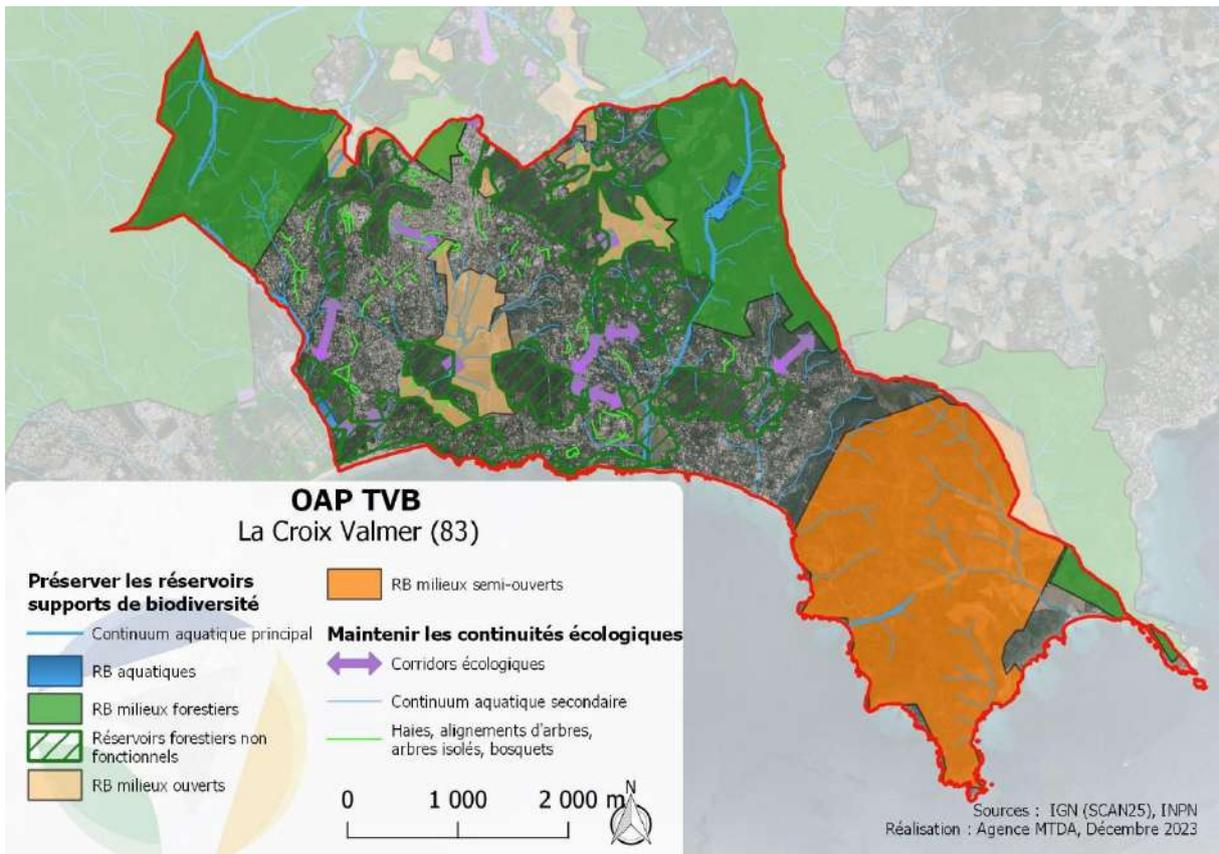
- **Incidences environnementales attendues**

	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine
<b>Accueillir de nouvelles activités économiques</b>	L'accueil de nouvelles activités économiques aura potentiellement des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité du secteur, qui se situe dans un réservoir de biodiversité forestier non fonctionnel. La réalisation du projet est donc susceptible de fragiliser davantage ce réservoir.		L'accueil de nouvelles activités économiques consommera des espaces naturels.	L'accueil de nouvelles activités économiques aura potentiellement des impacts sur le paysage
<b>Définir un accès en synergie avec l'existant</b>	L'ancienne voie ferrée désaffectée qui constitue un corridor naturel sera préservée. Ainsi, les déplacements d'espèces pourront avoir lieu, et l'impact sur le réservoir de biodiversité sera minimisé.		L'ancienne voie ferrée désaffectée qui constitue un corridor naturel sera préservée. Ainsi, cet espace « redevenu naturel » sera préservé.	
<b>Travailler l'intégration topographique</b>				L'intégration topographique permettra de réduire les incidences visuelles sur le paysage.  La délimitation de la zone a fait l'objet de réductions successives qui ont permis de limiter au mieux son impact environnemental et paysager.
<b>Préserver l'interface avec le tissu urbain existant</b>				La réalisation d'un espace paysager "tampon" aura une incidence positive sur le paysage. Les perceptions de la zone d'activité depuis le sud seront moins impactées

	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets
<b>Accueillir de nouvelles activités économiques</b>	L'accueil de nouvelles activités économiques aura potentiellement des impacts en matière de consommation d'énergie et d'émission de GES et de polluants	L'accueil de nouvelles activités économiques aura potentiellement des impacts sur la ressource en eau (qualité et quantité)	L'accueil de nouvelles activités économiques sera potentiellement source de nuisances sonores	L'accueil de nouvelles activités économiques sera potentiellement source de déchets
<b>Définir un accès en synergie avec l'existant</b>				
<b>Travailler l'intégration topographique</b>				
<b>Préserver l'interface avec le tissu urbain existant</b>			Le projet prévoit de préserver les zones résidentielles et la gendarmerie au sud des nuisances sonores via un espace paysager « tampon »	

### OAP Trame Verte et Bleue

L'OAP Trame verte et Bleue concerne l'ensemble du territoire communal.



- **Incidences environnementales attendues**

	ENJEU 1 : Milieux naturels et biodiversité	ENJEU 2 : Risques naturels et technologiques	ENJEU 3 : Ressource espace	ENJEU 4 : Paysages et patrimoine	ENJEU 5 : Air, énergie, climat	ENJEU 6 : Ressource en eau	ENJEU 7 : Nuisances sonores	ENJEU 8 : Déchets
<b>Préserver les réservoirs supports de biodiversité</b>	L'OAP TVB préserve l'ensemble des réservoirs du territoire : milieux ouverts, semi-ouverts forestiers (dont réservoirs non fonctionnels) et aquatiques. La préservation de ces espaces est positive pour les habitats et les espèces qui évoluent au sein de ces espaces.			La préservation de la trame verte et bleue participera au maintien des grandes unités paysagères et préservera les vues sur ces ensembles naturels.		La préservation des réservoirs aquatiques et du continuum aquatique principal participe à la préservation de la ressource en eau.		
<b>Maintenir les continuités écologiques</b>	Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés sont identifiés et préservés au titre de l'article L.151-23.					La préservation du continuum aquatique participera également à la préservation de la ressource en eau.		

## 5. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

### *Présentation du réseau Natura 2000*

Le réseau Natura 2000 renvoie à un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et/ou de leurs habitats alors considérés d'intérêt communautaire.

Ce réseau correspond ainsi aux sites identifiés au titre de deux directives européennes : la Directive « Oiseaux » et la Directive « Habitats Faune Flore » ont été mises en place pour atteindre les objectifs de protection et de conservation. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000 transposé en droit français par ordonnance du 11 avril 2001. Le réseau Natura 2000 regroupe plusieurs catégories de sites :

- Les **ZPS (zones de protection spéciale)** sont pour la plupart issues des ZICO (zones importantes pour la conservation des oiseaux), elles participent à la préservation d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.
- Les **SIC (sites d'importance communautaire)** participent à la préservation d'habitats d'intérêt communautaire et des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.
- Les **ZSC (zones spéciales de conservation)** présentent un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'elles abritent. Les ZSC ont été créées en application de la directive européenne 92/43/CEE de 1992, plus communément appelée « Directive Habitats ». Les habitats naturels et les espèces inscrits à cette directive permettent la désignation d'un SIC. Après arrêté ministériel, le SIC devient une zone spéciale de conservation (ZSC) et sera intégré au réseau européen Natura 2000.

La commune est concernée par un seul site Natura 2000 : **la zone spéciale de conservation (ZSC) FR9301624 - Corniche Varoise** dont le dernier arrêté date du 26 juin 2014.

Le site est géré par le CEEP pour les caps Taillat et Camarat, et par le Parc National de Port-Cros pour le cap Lardier.

### **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR9301624 « Corniche varoise »**

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



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

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

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

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

Le site recense 21 habitats d'intérêt communautaire, dont 2 prioritaires, les « Herbiers à Posidonies » et les « Mares temporaires méditerranéennes ». Il abrite également 10 espèces d'intérêt communautaire, parmi lesquelles on peut citer la Cistude d'Europe ou le 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 observées sur la zone et pour lequel le site a été désigné comme site Natura 2000.

Habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000						
CODE - INTITULE	COUVERTURE	SUPERFICIE (ha)	REPRESENTATIVITE	SUPERFICIE RELATIVE	CONSERVATION	GLOBALE
1110 - Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	1 %	290,61	Bonne	2 % $\geq$ p>0	Bonne	Bonne
<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-Plantaginietum subulatae</i> )	1 %	290,61	Excellente	15 % $\geq$ p>2 %	Moyenne	Excellente
8220 - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	1 %	290,61	Bonne	2 % $\geq$ p>0	Bonne	Bonne
8330 - Grottes marines submergées ou semi-submergées	1 %	290,61	Excellente	15 % $\geq$ p>2 %	Excellente	Excellente
92D0 - Galeries et fourrés riverains méridionaux ( <i>Nerio-Tamaricetea</i> et <i>Securinegion tinctoriae</i> )	1 %	290,61	Non-significative			
9330 - Forêts à <i>Quercus suber</i>	1 %	290,61	Bonne	2 % $\geq$ p>0	Bonne	Bonne
9540 - Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	1 %	290,61	Excellente	2 % $\geq$ p>0	Bonne	Bonne

**\* Habitat prioritaire**

Espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000						
CODE	NOM LATIN	NOM COMMUN	STATUT	ABONDANCE	POPULATION	CONSERVATION
<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	-

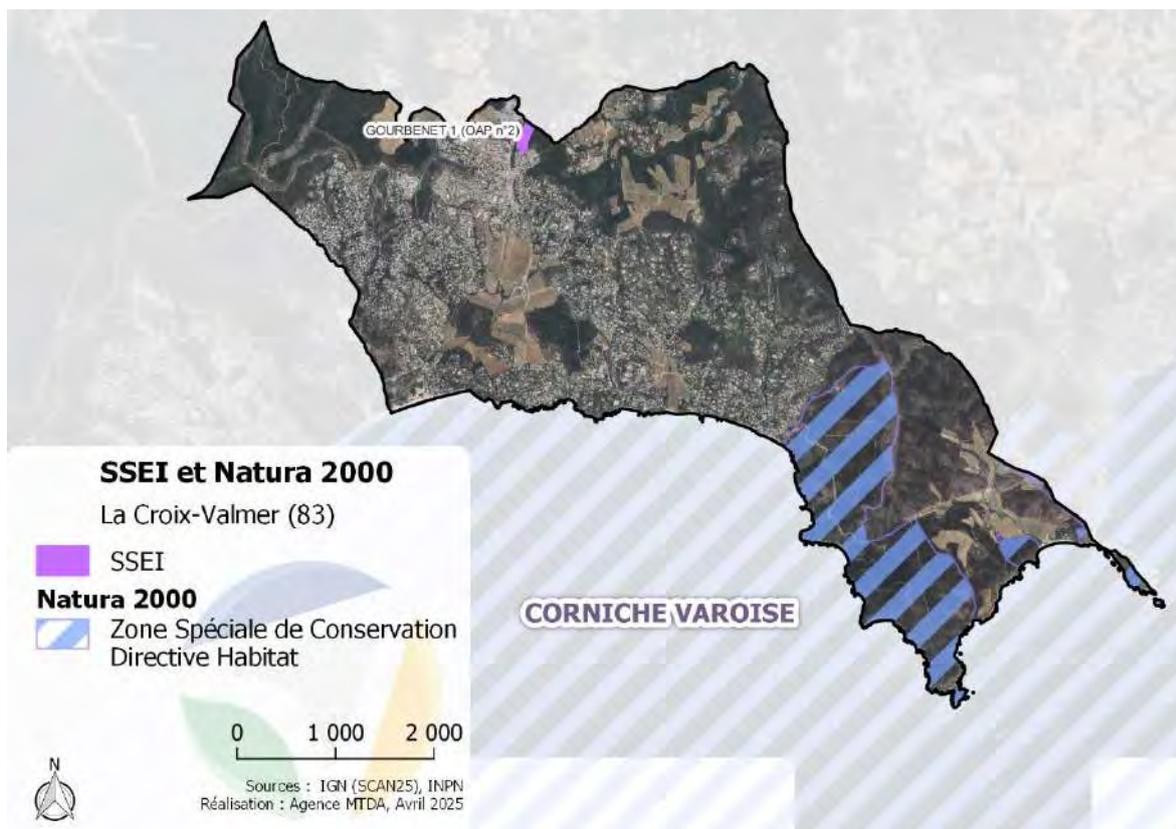
### **Analyse des incidences sur le site Natura 2000 « Corniche Varoise »**

Le projet communal ne prévoit aucun aménagement à proximité immédiate des sites Natura 2000. Les projets d'aménagements prévus par le projet de PLU ne pourront pas générer d'impacts négatifs susceptibles de porter atteinte au site. En effet, ces projets n'engendreront :

- Aucun rejet significatif dans le milieu aquatique ;
- Aucune piste de chantier et/ou de circulation significative ;
- Aucune rupture de corridors écologiques significative ;
- Aucune émission de poussières et/ou vibrations significative ;
- Aucune pollution significative ;
- Aucune perturbation d'espèces significative ;
- Aucune nuisance sonore significative.

Aucun secteur susceptible d'être impacté (SSEI), dont les secteurs d'OAP, n'est situé au sein du site Natura 2000 « Corniche-Varoise ».

**En l'état, le projet de PLU n'entraînera donc aucune incidence directe significative susceptible de remettre en cause l'état de conservation des espèces et/ou des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 « Corniche Varoise » sur la commune de La Croix Valmer.**



## 6. MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION (MESURES ERC)

L'évaluation environnementale du PLU de La Croix Valmer a été réalisée selon un processus itératif durant l'ensemble de la mission. Chaque pièce, chaque orientation, chaque décision du projet ont fait l'objet d'une analyse de leurs incidences environnementales et d'échanges avec la collectivité, les partenaires du projet et le bureau d'étude responsable de la réalisation du PLU. À la suite de cette démarche, certaines modifications du document du PLU ont été réalisées, notamment vis-à-vis du zonage, permettant d'ajuster systématiquement le projet et ses conséquences en matière d'environnement. En effet, de manière globale, le projet de PLU n'a que très peu d'incidence sur l'environnement et manifeste une prise en compte forte de plusieurs thématiques environnementales.

Le projet de PLU ne fait donc pas l'objet de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (mesures ERC) spécifiques et consécutives à l'arrêt du projet. En effet, ces mesures d'évitement et de réductions ont été intégrées directement dans le document ce qui a permis d'aboutir à un projet intégrant au mieux les enjeux environnementaux du territoire. Pour rappel, sont décrits ci-après, les éléments du PADD mettant en avant les choix forts politiques portés par la commune sur les enjeux environnementaux du PLU de La Croix Valmer.

### 6.1. La prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité

Concernant la préservation des espaces naturels (objectif 1.1.6. « Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels »), le PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation dans les zones protégées et dans celles qui participent au maintien de la biodiversité. Son objectif est d'interdire les modes d'occupation du sol incompatibles avec l'amélioration de la protection des milieux naturels.

Via l'objectif 1.1.2. « Protéger les forêts et les maquis littoraux », le PLU envisage d'organiser la fréquentation des espaces naturels (conditions d'accès et de gestion de la forêt, gestion et mise en valeur du site de Pardigon). Il souhaite également poursuivre les actions et la sensibilisation vis-à-vis du patrimoine floristique et faunistique.

Le PLU prévoit de préserver plusieurs types de milieux naturels tels que :

- Les forêts et les maquis (objectifs 1.1.1. et 1.1.2.) ;
- Les milieux marins (objectif 1.2.1) ;
- Les ripisylves (objectif 1.2.2).

Vis-à-vis de la préservation des continuités écologiques (objectif 1.1.5. « Éviter la fragmentation des espaces naturels »), le PLU vise à assurer la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Seules les activités compatibles avec l'équilibre des milieux concernés sont autorisées. Ainsi, le PLU souhaite éviter la création de nouvelles ruptures au sein de la TVB et atténuer les coupures existantes. Ces objectifs sont retranscrits dans le règlement, notamment par l'intermédiaire du zonage et des EBC dont tout le travail d'amélioration et de précisions apporté par rapport au précédent PLU a reçu l'accord de la CDNPS.

Enfin, le PLU favorise la biodiversité en milieu urbain en confortant la trame végétale spécifique des différents pôles urbains (objectif 3.2.3. « Encourager le développement du végétal en

milieu urbain ») et en autorisant les toitures végétalisées (objectif 2.3.1. « Maîtriser la consommation énergétique »).

Par rapport au choix de zonage, une zone UCa (correspondant à des espaces littoraux sensibles situés sur les quartiers de La Bouillabaisse, Sylvabelle et Gigaro, dont les qualités paysagères leur confèrent un caractère patrimonial qui doit être préservé) est concernée par un réservoir de biodiversité forestier non fonctionnel de la Trame Verte et Bleue, au sud du territoire communal. Le réservoir présente déjà un caractère très urbanisé et le zonage UCa ne permet pas de densifier l'urbanisation, au contraire, il permet de la limiter. Le zonage n'améliorera pas la fonctionnalité actuelle du réservoir, mais il ne l'aggraver pas non plus.

Un corridor écologique à maintenir (identifié dans la TVB et l'OAP TVB) a été classé en zone UC (zone résidentielle, caractérisée par un tissu majoritairement pavillonnaire), à l'ouest du territoire. Ceci a une incidence négative sur le corridor. Une mesure d'évitement a alors été mise en place : les alignements d'arbres sous le tracé du corridor ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 pour être préservés dans le PLU.

De même, un autre corridor écologique connectant des réservoirs de biodiversité forestier et milieu ouvert a été classé en différentes zones urbaines (UCd, Uda et Udc, au centre du territoire communal). La même mesure d'évitement a été mise en place pour limiter l'impact négatif sur le corridor : les haies et alignements d'arbres ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 pour être préservés dans le PLU.

Sur l'ensemble de la commune, des haies, alignements d'arbres et arbres isolés ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 pour être préservés, dans l'OAP TVB. L'ensemble de ces éléments est donc reporté dans le règlement graphique du PLU de la Croix-Valmer. De même, les cours d'eau et leur ripisylve sont identifiés au titre de ce même article et une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre du cours d'eau est associée à cette identification.

Le règlement du PLU impose la mise en place de clôtures végétalisées et perméables à la petite faune et zones A et N. Ceci est positif pour le déplacement des espèces.

Au sein des zones Na1 (correspondant aux zones naturelles remarquables de Pardigon et de la Douane, qu'il convient de protéger), les aires de stationnement ne doivent pas être cimentées ni bitumées. Au sein des zones Na (correspondant aux massifs forestiers remarquables), les nouvelles constructions ou extensions de constructions existante sont interdites dans la bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage (en dehors des exceptions prévues par la loi Littoral).

Enfin, les préconisations du compte-rendu naturaliste sont à prendre en compte dans l'élaboration du projet de cimetière communal.

## 6.2. La prise en compte des risques

Globalement l'objectif du PLU est de réduire le nombre de personnes exposées aux risques naturels (objectif 1.2.2. « Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques »).

En ce qui concerne **le risque incendie**, le PLU souhaite :

- Utiliser et préserver les coupe-feux agricoles dans leur rôle préventif vis-à-vis de la propagation potentielle des incendies de forêt (objectifs 1.1.1. et 1.2.2) ;
- Aménager des pistes d'incendie et des mesures de prise en compte de l'interface habitat-forêt (objectif 1.2.2.) ;

- Poursuivre les actions et la sensibilisation vis-à-vis du risque incendie (objectif 1.1.2).

Le PLU envisage également de prendre en compte et prévenir **le risque inondation**, notamment au niveau des cours d'eau, via la protection et l'entretien des ripisylves (objectif 1.1.2).

Le PLU identifie également les zones inondables, reportées sur les documents graphiques du règlement, issues du ZAEP, lui-même annexé au PLU, comprenant des prescriptions limitatives sur les secteurs concernés.

Le PLU identifie les cours d'eau qui sont reportés sur les documents graphiques avec des règles d'inconstructibilité de part et d'autre des berges.

Le règlement prévoit des principes d'aménagement pour la gestion des eaux pluviales sur le territoire, dans les zones où un réseau pluvial existe et dans celles où il n'existe pas. Ceci permet une meilleure prise en compte du ruissellement des eaux pluviales et des risques d'inondation associés. Par ailleurs, des clôtures garantissant la transparence hydraulique sont imposées dans les secteurs d'aléa inondation reportés sur le règlement graphique.

### 6.3. La prise en compte de la ressource espace

Les actions visant à préserver les milieux naturels et agricoles participent également à préserver la ressource espace (protection des boisements, des ripisylves, espaces cultivés, etc.) (objectifs 1.1.1. et 1.2.2.). L'objectif 1.1.5., qui contribue à la préservation de la trame verte et bleue, a pour objectif d'éviter la fragmentation des espaces naturels. Certains projets urbains ou extensions prévoient une urbanisation dans des zones identifiées dans la TVB, mais les fonctionnalités écologiques de la TVB sont néanmoins préservées (cf analyse des incidences des OAP et analyse des incidences N2000).

Il souhaite limiter l'habitat diffus (objectif 1.2.2.) et densifier les différents types de tissus urbains, dont le cœur du village (objectifs 2.1.1. et 2.1.3.).

La surface des extensions urbaines représente un total de 5,5 hectares restant à consommer à l'horizon 2032, au titre d'une stricte compatibilité avec la loi Climat, 10,96 hectares ayant été consommés entre 2011 et 2021. L'objectif chiffré de modération de la consommation spatiale à l'horizon 2032, fixé dans le PADD modifié correspond donc à ces **5,5 hectares**. Cet objectif traduit la poursuite de la volonté municipale de modérer drastiquement sa consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF), notamment en priorisant son ambitieuse et vertueuse politique de renouvellement urbain (cœur du village, entrée de ville Nord) et de comblement des dents creuses dans l'enveloppe urbaine existante.

### 6.4. La prise en compte des paysages

Le PLU contribue fortement à la préservation des paysages et du patrimoine. Il souhaite notamment préserver les espaces naturels et agricoles gage de qualité (boisements, maquis littoraux, etc.) (objectif 1.1.1. « Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles »). Il envisage également protéger et entretenir les ripisylves dans une optique de protection paysagère. (objectif 1.2.2. « Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques »).

Concernant les espaces agricoles, le PLU prévoit la mise en valeur de ce patrimoine (objectif 3.1.2. « Pérenniser et renouer avec une activité agricole dynamique »).

Il a pour objectif de valoriser les perceptions visuelles depuis le cœur de village vers les reliefs et affirmer la covisibilité "mer - colline" (objectif 1.1.2. « Protéger les forêts et les maquis littoraux »), de maîtriser l'impact paysager des constructions et d'embellir les aménagements extérieurs (objectif 1.1.3. « Valoriser la façade littorale »). Il prévoit par ailleurs de valoriser les entrées de villes (objectif 1.1.7 « 1.1.7. Travailler l'articulation des différentes unités du patrimoine à l'échelle communale et intercommunale »). Enfin, il prévoit d'agir sur la forme du bâti en conservant des hauteurs progressives et en limitant l'étalement des constructions sur les reliefs (objectif 2.1.1. « Fixer les opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale »).

Concernant le patrimoine (objectif 1.1.4. « Valoriser et protéger les patrimoines emblématiques »), le PLU précise et affine l'identification du bâti remarquable, et valorise, notamment, les ruines de Pardigon. Il souhaite diversifier la vocation touristique balnéaire en développant le tourisme culturel lié au patrimoine architectural et archéologique (objectif 1.2.1. « Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire »). Dans le même ordre d'idées, le PLU souhaite valoriser le tourisme archéologique et de nature (objectif 3.1.4. « Rééquilibrer la fréquentation touristique »).

Le projet de PLU envisage de réaliser une voie verte de découverte patrimoniale afin de mettre en valeurs les spécificités du territoire communal (objectif 2.2.1. « Améliorer les liaisons inter quartiers »). Globalement, il souhaite mener des opérations de requalification ou d'embellissement des espaces publics structurants (objectif 2.1.5. « Structurer un véritable cœur de village »).

Le PLU promeut la densification adaptée des espaces bâtis (objectif 2.1.3.) excepté au niveau du site inscrit afin de limiter les divisions parcellaires excessives en raison de la forte pression foncière (objectif 2.1.4). Ces actions adaptées au contexte local auront des incidences positives sur le paysage communal.

Les aménagements, telle que l'extension de la zone d'activités du Gourbenet devront faire l'objet d'un traitement paysager et architectural (objectif 3.2.3. « Encourager le développement du végétal en milieu urbain »). D'ores et déjà, il convient de préciser qu'au cours de l'élaboration du projet, la délimitation de la future zone d'activité (1AU) a été plusieurs fois réduites, passant de 7, à 5 puis 3,7 hectares, pour finir sur une emprise limitée à 2,6 hectares, réduisant ainsi au maximum son impact paysager. La délimitation finale de la zone a été définie en accord avec certains partenaires majeurs (DDTM, inspection des Sites Classés, ABF).

Les travaux nécessaires au fonctionnement des communications numériques devront également respecter le contexte paysager de certains sites naturels emblématiques (objectif 3.1.5. « Promouvoir le développement des communications numériques »).

Par rapport au choix de zonage, une zone UF (correspondant à d'autres secteurs sensibles du littoral (La Garenne – La Bouillabaisse, Héraclée, La Vallée Haute, Les Hauts de Gigaro) est identifiée sur la commune. Ce zonage permet de limiter fortement l'urbanisation, de conserver le caractère diffus de l'habitat ainsi que de préserver les qualités paysagères du secteur. Ce zonage est donc positif sur la prise en compte de la thématique paysagère.

De même, au sein de la zone UAr, correspondant au projet de renouvellement urbain du cœur du village, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées dans l'OAP n°1, et conforme au règlement de la zone (imposant des caractéristiques architecturales). Ce zonage permet d'améliorer des quartiers qui sont déjà urbanisés. L'impact est positif sur la qualité paysagère des zones concernées.

Au sein des zones Na1 (correspondant aux zones naturelles remarquables de Pardigon et de la Douane, qu'il convient de protéger), les aires de stationnement doivent faire l'objet d'n

aménagement paysager de telle sorte que le stationnement n'altère pas le caractère remarquable de l'espace.

## 6.5. La prise en compte de la qualité de l'air, de l'énergie et du climat

Le PLU possède un levier d'action important sur la mobilité en structurant et diversifiant les modes de déplacements. Il promeut l'usage des modes actifs en reliant les différents quartiers au cœur du village et notamment via la voie verte de découverte patrimoniale (objectif 2.2.1. « Améliorer les liaisons inter quartiers »). L'usage des modes actifs permet de remplacer l'usage de la voiture individuelle qui est source de nombreux impacts (consommation d'énergie, émissions de polluants et de gaz à effet de serre). Son objectif est aussi de développer les modes alternatifs à la voiture notamment en augmentant la capacité de stationnement des deux roues, en développant l'offre de transports collectifs (mis en place de navettes estivales), en rendant semi-piéton la rue Louis Martin, en développant les pistes cyclables, les promenades et les espaces de rencontre, et en poursuivant les opérations de requalification des trottoirs (objectif 2.2.2. « Développer les modes de déplacements alternatifs »).

Le deuxième levier du PLU en matière d'énergie concerne l'habitat. Le projet prévoit notamment de maîtriser les consommations énergétiques des bâtiments en favorisant leur performance énergétique (orientations bioclimatiques, gabarit des bâtiments, toitures végétalisées) (objectif 2.3.1. « Maîtriser la consommation énergétique »).

Il souhaite par ailleurs développer les énergies renouvelables et de récupération en autorisant l'installation de panneaux solaire sur le bâti (objectif 2.3.2. « Développer la production d'énergies renouvelables ») et développer les réseaux d'énergie sur les constructions neuves et existantes notamment les réseaux de chaleur (objectif 2.3.3. « Encourager le développement des réseaux d'énergie »).

De plus, le projet prévoit de maîtriser l'éclairage des espaces publics permettant de diminuer la consommation énergétique de la commune (objectif 2.3.1. « Maîtriser la consommation énergétique »).

Enfin, le projet de PLU souhaite réduire la vulnérabilité du territoire face aux changements climatiques (objectif 1.2.2. « Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques »). Dans une optique d'adaptation face au changement climatique, il souhaite également respecter le caractère aéré des tissus urbains grâce au développement du végétal. Il permet ainsi la création « d'îlots de fraîcheur » (objectif 3.2.3. « Encourager le développement du végétal en milieu urbain »).

Au sein de la zone Nst (correspondant à une station-essence), le règlement autorise les ombrières photovoltaïques implantées sur l'emprise des aires de manœuvre et de stationnement. Ceci est positif sur la production d'énergie d'origine renouvelable du territoire.

## 6.6. La prise en compte de la ressource en eau

Afin de préserver l'état de la ressource en eau, le PLU prévoit de préserver les milieux naturels en autorisant uniquement les activités compatibles avec l'équilibre des milieux humides et aquatiques (objectif 1.1.5. « Eviter la fragmentation des espaces naturels »).

De plus, le PLU n'envisage pas de réaliser d'extension de l'urbanisation dans les zones qui participent au maintien de la biodiversité telle que les zones humides (objectif 1.1.6. « Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels »).

Le PLU met clairement en exergue la protection de la ressource en eau dans l'objectif relatif au tourisme (objectif 1.2.1. « Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire »).

Pour finir, le PLU en affichant sa volonté de préserver et entretenir les ripisylves contribue également à préserver et améliorer la qualité de la ressource en eau des cours d'eau. (objectif 1.2.2. « Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques »). Cette volonté s'est traduite dans le règlement, notamment, par l'identification en EBC des ripisylves les plus significatives et ce travail, précis et exhaustif, a, notamment, été salué par la CDNPS.

Afin de préserver le milieu aquatique d'éventuelles pollutions, les surfaces imperméabilisées, soumises au ruissellement d'eaux pluviales et susceptibles de recevoir des matières polluantes (hydrocarbures notamment), doivent être équipées de débourbeurs-séparateurs adaptés.

Par ailleurs, comme précédemment noté, au-delà de la stricte traduction réglementaire, l'objectif de gestion de la ressource en eau potable se traduit, par l'adéquation entre la ressource et les besoins du PLU, principalement au titre du besoin démographique et de ses incidences en matière de logements (400 logements supplémentaires dont 220 résidences principales).

A ce titre, la consommation supplémentaire d'eau potable, en lien avec ces 400 logements futurs, ne paraît pas à l'échelle et de nature à remettre en cause les ressources en eau aux vues des volumes produits et distribués sur le secteur du Golfe de Saint Tropez.

En effet, pour 400 logements, la consommation d'eau potable peut être estimée de la manière suivante :

$150 \text{ l/hab/j} \times 2.2 \text{ hab/logement} \times 400 \text{ logements}$  soit environ 132 m<sup>3</sup>/j

La capacité de production de la Communauté de communes (excepté la Garde Freinet qui n'est pas sur le même réseau) est actuellement de 100 000 m<sup>3</sup>/j et sera portée à 118 000 m<sup>3</sup>/j en 2026 avec la mise en service d'une seconde file de traitement sur l'usine de Basse Suane située à Sainte maxime. En 2024, la production d'eau potable du jour de jointe (12 août) était de 92 554 m<sup>3</sup>, soit 78,5% des capacités de production d'eau potable du territoire à terme.

La Communauté de communes a fait le choix de diversifier les ressources en eau, les usines de production d'eau potable sont alimentées de la manière suivante :

- L'usine de la Verne est alimentée par le barrage de la Verne, d'une capacité de 8 millions de m<sup>3</sup> et par une conduite d'eau brute provenant de la SCP (débit souscrit en période estivale de 375 l/s selon le contrat en vigueur) ;
- Les usines de la Gisle et de la Môle sont alimentées par des nappes alluviales dont la piézométrie est surveillée quotidiennement ;
- L'usine de Basse Suane est alimentée par une canalisation d'eau brute provenant du Canal de Provence (débit souscrit de 250 l/s jusqu'en 2025, puis 500 l/s à partir de 2026 selon le contrat en vigueur)

Les besoins de ces 400 logements supplémentaires représenteraient 0.11 % de la capacité de production du secteur ce qui est négligeable, et donc acceptable au niveau de l'adéquation besoin / ressource en eau.

A noter que ces 400 logements supplémentaires correspondent à l'objectif théorique maximal retenu sur la temporalité du PLU (horizon 2035). Sur cet objectif maximal, un taux de pondération de 70% a été retenu, justifié par la prise en compte de données liées à la rétention foncière et à des contraintes urbaines et architecturales (topographie, accessibilité,

stationnements, destination des bâtiments, ...). Cette pondération fait passer à 280 le nombre total de logements pouvant être pris en compte ( $400 \times 0,7$ ), ce qui réduit encore d'autant l'impact du PLU sur la ressource en eau, à l'échelle de la Communauté de communes.

## 6.7. La prise en compte des nuisances sonores

Le PLU prend en compte les nuisances sonores, principalement par les actions qui ont un impact sur la mobilité. En effet, il envisage de développer les liaisons inter-quartiers et une voie verte (objectif 2.2.1. « Améliorer les liaisons inter quartiers ») qui favoriseront le développement des modes actifs, moins bruyant que les véhicules individuels.

En outre, le PLU souhaite développer les modes de déplacements alternatifs (objectif 2.2.2. Développer les modes de déplacements alternatifs) : stationnement deux roues, accroissement de l'offre de transports collectifs, piétonnisation, pistes cyclables, requalification des trottoirs, etc., dont l'impact en matière de nuisances est également beaucoup moins important que celui engendré par les voitures.

## 6.8. La prise en compte des déchets

Enfin, concernant les déchets, le PLU souhaite assurer la pérennisation du site de la déchèterie (objectif 3.2.2. « Programmer les équipements et services nécessaires à la population »), ce qui permettra à la commune de bénéficier d'une infrastructure de proximité efficace en matière de collecte et de tri des déchets. Cet objectif s'est traduit dans le règlement par la conservation et l'extension mesurée du secteur concerné (Nf). Extension qui sera opérée sur un espace réduit, non boisé et déjà largement anthropisé (dépôt de matériaux et appareillages).

## 7. INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Conformément à l'article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme le rapport de présentation : « 5°) (etc.) » rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ».

Le présent chapitre ne concerne que l'analyse des résultats de l'application du PLU, soit le dispositif et les indicateurs de suivi permettant d'atteindre cet objectif.

### 7.1. Les différents types d'indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour suivre l'évolution environnementale du territoire.

Plusieurs méthodes de classification des indicateurs existent, notamment celles établies par l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE) qui fait référence. De ce son côté, le MEDAD propose aussi de suivre des indicateurs d'état, de pression et de réponse :

- **Les indicateurs d'état.** En matière d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. *Exemple : Taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc. ;*
- **Les indicateurs de pression.** Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. *Exemple : Évolution démographique, Captage d'eau, Déforestation ;*
- **Les indicateurs de réponse.** Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. *Exemple : Développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement, etc.*

Les indicateurs sont classés dans le tableau présenté ci-après, selon ces 3 catégories élémentaires d'indicateurs.

### 7.2. Proposition d'indicateurs

Le tableau ci-après liste pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal. Ils permettent de mettre en évidence des évolutions en matière d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain. Quand cela a été possible, la valeur actuelle de l'indicateur et sa source ont été indiquées.

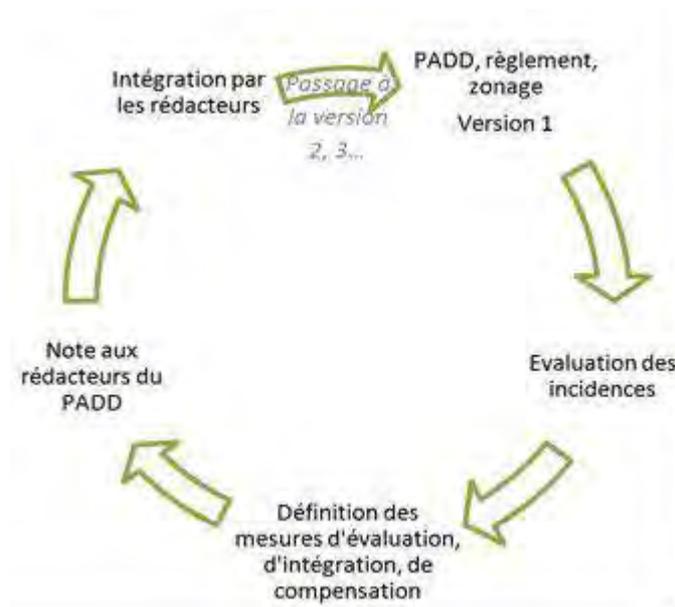
Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à suivre, en fonction de leur utilité et de leur disponibilité. Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement de ces données de suivi pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation du PLU.

Thématique	Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
<b>ENJEU 5 : Milieux naturels et biodiversité</b>	Évolution de l'occupation du sol	BD TOPO, BD Carto (IGN), CRIGE PACA, CLC, images satellites	Annuelle
	Linéaire de haie sur la commune	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
	Nombre d'éléments naturels du paysage inscrits à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
<b>ENJEU 3 : Risques naturels et technologiques</b>	Nombre de logements exposés à un risque inondation	Commune de La Croix Valmer, DDT 83	Annuelle
	Nombre de logements exposés à l'aléa incendie	Commune de La Croix Valmer, DDT 83	Annuelle
	Nombre de logements exposés à l'aléa mouvement de terrain	Commune de La Croix Valmer, DDT 83	Annuelle
	Nombre de logements exposés à un risque TMD	Commune de La Croix Valmer, DDT 83	Annuelle
	Taux de surface imperméabilisé	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
<b>ENJEU 1 : Ressource espace</b>	Évolution de l'occupation du sol	BD TOPO, BD Carto (IGN), CRIGE PACA, CLC, images satellites	Annuelle
	Nombre d'éléments naturels du paysage inscrits à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
<b>ENJEU 4 : Paysages et patrimoine</b>	Évolution de l'occupation du sol	BD TOPO, BD Carto (IGN), CRIGE PACA, CLC, images satellites	Annuelle
	Nombre d'éléments naturels du paysage inscrits à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
<b>ENJEU 5 : Air, énergie, climat</b>	Part relative annuelle des projets intégrant des obligations de qualité énergétique des bâtiments	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
	Puissance théorique de production par énergie renouvelable sur la commune	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
	Nombre de kilomètre de voies aménagées pour les modes doux/actifs (pistes cyclables)	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
<b>ENJEU 6 : Ressource en eau</b>	Volume consommé annuellement sur la commune	Commune de La Croix Valmer, Communauté de communes du golfe de Saint-Tropez (CCGST)	Annuelle
	Taux de conformité pour la qualité de l'eau distribuée	Commune de La Croix Valmer, Communauté de communes du golfe de Saint-Tropez (CCGST)	Annuelle
	Taux de conformité pour les rejets de la STEP intercommunale	Commune de La Croix Valmer, SIVOM du Littoral des Maures	Annuelle
<b>ENJEU 7 : Nuisances sonores</b>	Nombre de logements exposés aux nuisances sonores	Commune de La Croix Valmer	Annuelle
<b>ENJEU 8 : Déchets</b>	–	–	–

## 8. DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENEES

### 8.1. Généralités sur la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU de La Croix Valmer a été conçue de façon à placer l'environnement au cœur du processus de décision. Elle a été conduite à la suite de l'élaboration du PLU avec des phases d'échanges avec la commune (services techniques urbanisme, élus responsables du dossier), le bureau d'études en charge de la rédaction du projet de PLU et les services d'état. Bien que l'évaluation environnementale ait été réalisée après la phase d'arrêt du projet, elle aura néanmoins permis à la fois de limiter l'impact du projet sur l'environnement, mais également d'identifier les motivations politiques fortes ayant permis de conduire à ce projet. Il s'agit donc d'une démarche itérative (réalisée par boucle d'analyse, cf. schéma ci-dessous) accompagnant chaque étape de l'élaboration du document d'urbanisme et permettant d'ajuster le projet. Des modifications fortes ont donc été inscrites dans le PLU, pour donner suite à cette démarche d'échanges entre le projet et les résultats de son analyse environnementale (limitation du développement urbain dans des zones inondables, etc.), elles sont exposées dans l'analyse des incidences environnementales et la justification du projet au regard de l'environnement. Elles permettent de réduire considérablement son incidence sur l'environnement.



La boucle d'analyse environnementale itérative utilisée durant l'évaluation environnementale

## 8.2. Méthodologie générale de l'évaluation environnementale

La méthodologie retenue pour établir l'évaluation environnementale du PLU de La Croix Valmer a consisté à :

- Analyser l'état initial de l'environnement dans lequel les atouts, les faiblesses et les tendances d'évolution de l'environnement sont présentés à travers les grilles AFOM (Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces) (partie réglementairement demandée « État initial de l'environnement ») ;
- Sur la base de ces grilles AFOM, des enjeux ont été définis puis hiérarchisés ;
- Le croisement entre ces enjeux et les projets du PADD et le zonage a permis d'estimer les effets du PLU sur l'environnement, y compris sur les sites Natura 2000 (partie réglementairement demandée « Évaluation simplifiée des incidences au titre de Natura 2000 ») ;
- Au regard de ces effets, des mesures d'atténuation ou de compensation ont été définies (partie réglementairement demandée « Analyse des incidences du projet et mesures environnementales ») ;
- Des indicateurs de suivi sont proposés afin de suivre l'évolution de l'environnement lorsque le PLU sera approuvé (partie réglementairement demandée « Indicateurs et modalités de suivi ») ;
- Un résumé non technique est réalisé dans un dernier temps (partie réglementairement demandée « Résumé non technique »).

L'analyse des incidences environnementales du PLU de La Croix Valmer est en grande partie centrée sur l'analyse des secteurs susceptibles d'être impactés (périmètre d'OAP n°2), car c'est à leur niveau que les risques d'incidences sont les plus importants.

### 8.3. Limites de l'évaluation environnementale

La méthode d'évaluation environnementale reprend, en l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas toujours définis et localisés avec précision sur le territoire. Chaque projet, notamment les projets d'infrastructures, doit donc faire l'objet d'une étude d'impact particulière.

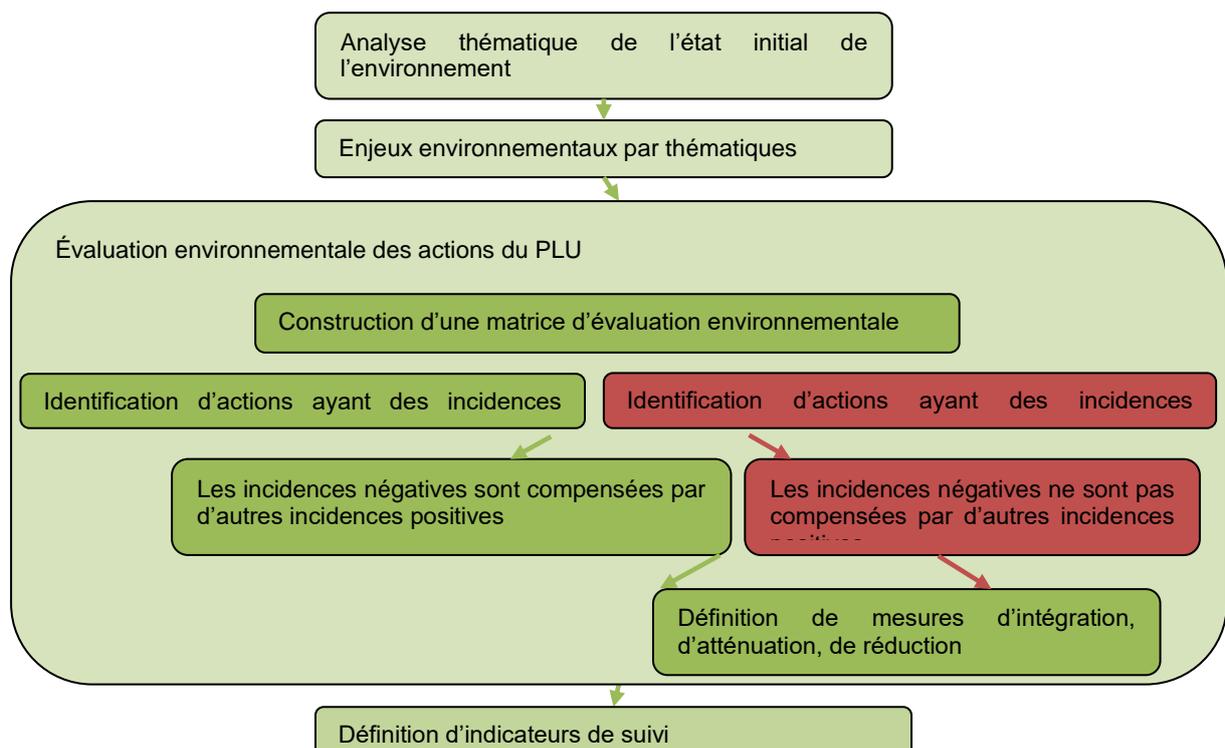
Il est donc précisé que les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont ni de même nature, ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet d'aménagement localisé et défini dans ses caractéristiques techniques. Ainsi, les incidences des différents projets inscrits dans le PLU ne sont abordés qu'au regard de leur état d'avancement. En revanche, l'évaluation environnementale formule des recommandations visant à encadrer les projets dont les contours précis restent flous au regard des enjeux environnementaux identifiés à leur niveau ou à proximité.

La quantification des incidences environnementales de la mise en œuvre du PLU est effectuée dans la mesure du possible. L'estimation des surfaces consommées par l'urbanisation est facilement accessible, ce n'est pas le cas pour toutes les données environnementales. Ainsi, l'estimation de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre reste difficile par manque d'outils et d'objectifs chiffrés en matière de report modal par exemple.

L'évaluation quantitative des orientations du PLU est donc réalisée dans la mesure du possible (disponibilité des outils) tandis que l'analyse qualitative des orientations du PLU est systématiquement menée.

Des investigations ponctuelles de terrain ont été réalisées sur les secteurs à urbaniser. Elles ont permis de mener une analyse environnementale plus fine sur les secteurs à enjeux préalablement identifiés.

Le schéma suivant reprend les grandes phases de la démarche environnementale.

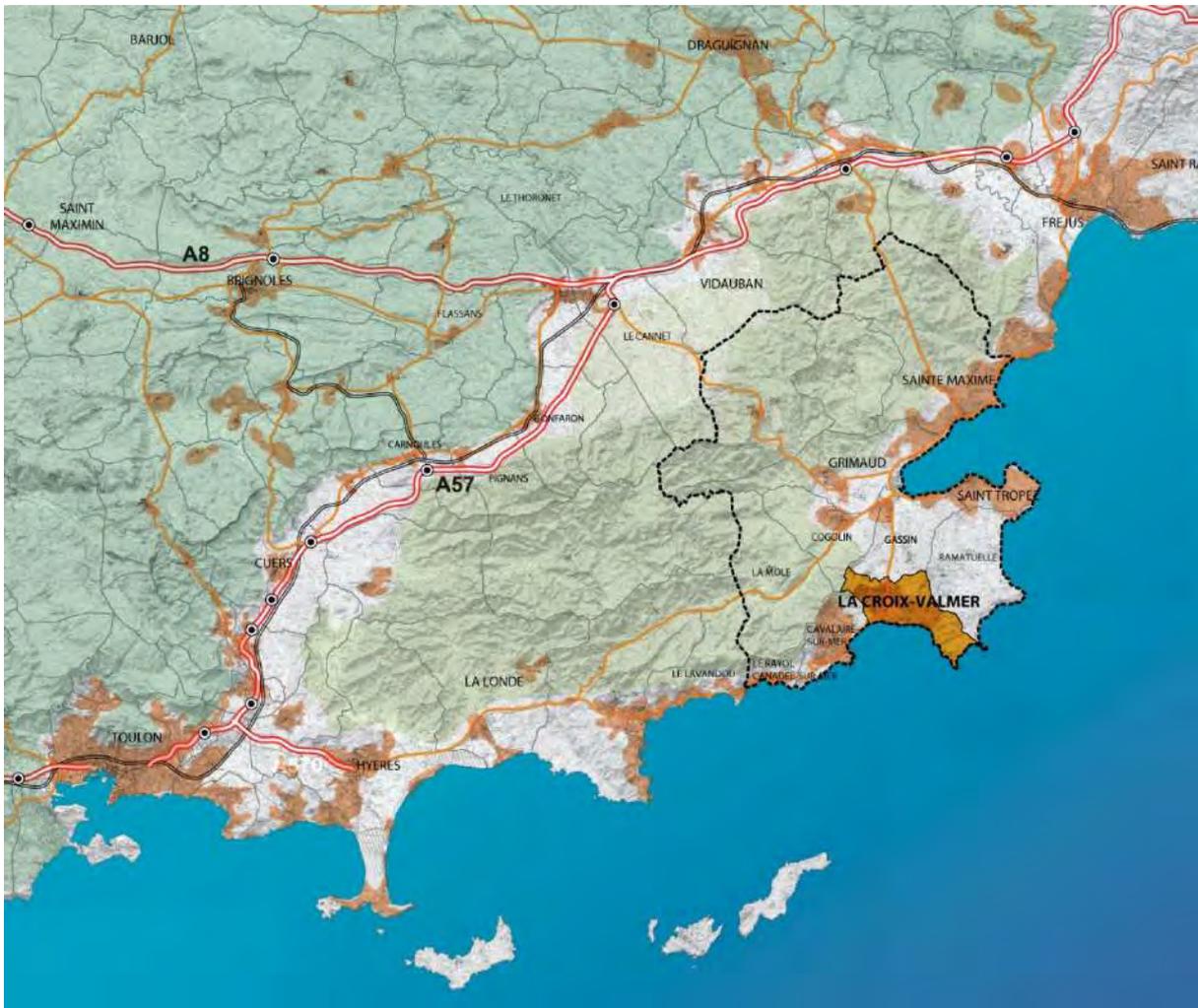


## 9. RESUME NON TECHNIQUE

### 1.1. Principales conclusions du diagnostic

#### Présentation générale de la commune

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



*Situation locale de la commune*

La commune a été créée en 1934 à partir du hameau de La Croix, qui s'est agrandi à la fin du XIX<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, depuis Barbigoua à Gigaro. Recherchant à la fois protection des vents de Nord-Ouest, ensoleillement maximum mais surtout les vues sur la baie de Cavalaire, l'urbanisation n'a pas hésité à s'implanter très haut sur les reliefs, jusqu'à 250 m d'altitude. Ce mode d'urbanisation occupe environ 600 ha soit un peu moins de 30 % du territoire communal.

### **Appartenance administrative et territoriale**

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

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez a procédé à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ce-dernier a été arrêté le 26 septembre 2018, puis approuvé le 02 octobre 2019.

### **Synthèse des atouts et des contraintes**

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

- **En matière démographique**

#### Atouts

- Une croissance démographique soutenue principalement causé par les apports migratoire, signe d'attractivité et de dynamisme.

#### Contraintes

- Un vieillissement structurel sensible de la population.
- Une augmentation accrue de population en période estivale.

#### Enjeux

- Concevoir un objectif réaliste de développement démographique modéré à l'horizon 2032 (4100 habitants permanents, soit environ 320 habitants supplémentaires) qui nécessite d'être maîtrisé et contrôlé.
- Intégrer de manière globale à l'ensemble des projets urbains le déséquilibre fort entre les nombres d'habitants en période estivale et à l'année.
- Cette population supplémentaire doit être accueillie dans un objectif de développement durable, notamment par le biais d'une construction de "la ville sur la ville" (notamment dans le cœur du village), d'une valorisation des entrées de ville Nord et Sud, le long de la RD559 et d'une préservation des tissus urbains aérés emblématiques au sein du site inscrit.

- **En matière d'habitat**

#### Atouts

- Un rythme de croissance dynamique, corollaire du développement démographique.
- Une part non négligeable de logements collectifs, adaptés à l'accueil de populations jeunes et actives en attente d'accession à la propriété.

#### Contraintes

- Un isolement des personnes âgées, observable par la part croissante des logements occupés par une seule personne.
- Une surreprésentation des résidences secondaires (2/3 du parc de logements) qui crée un déséquilibre notoire de population entre basse et haute saison.
- Une offre saisonnière à conforter, correspondant aux besoins de la vocation touristique et balnéaire de la commune.

- Une stabilité des parcours résidentiels traduisant un « effet d’ancrage » et ayant pour conséquence de limiter les possibilités d’évolution en matière de mobilité résidentielle.
- Un étalement urbain important au cours des dernières décennies qui a vu émerger de multiples lotissements, dont certains pourraient être encore mieux équipés (prévention des risques incendie).

#### Enjeux

- Estimer de manière cohérente les besoins futurs avec l’objectif de développement démographique (environ 4100 habitants permanents en 2032).
- Porter une attention particulière aux logements sociaux qui représentaient en 2017 10,5% des résidences principales.
- Intégrer les capacités d’accueil de la commune aux données relatives à la densification et à la mutation des espaces bâtis.
- Recréer un véritable cœur de ville.
- Maitriser les consommations énergétiques et favoriser le développement des énergies renouvelables.

### • **En matière socio-économique**

#### Atouts

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

#### Contraintes

- La commune a connu une forte augmentation du taux de chômage.
- Seule la moitié des actifs ayant un emploi travaille dans la commune, ce qui entraîne de fortes mobilités pendulaires
- La zone d’activités économiques du Gourbenet ne dispose d’aucune possibilité d’extension.
- Une faible exploitation économique de la partie boisée de la commune.

#### Enjeux

- Maintenir l’attrait pour les commerces de proximité malgré le développement constant de l’attractivité pour les grands centres commerciaux situés sur les communes périphériques, notamment dans le cadre du projet de renouvellement urbain du cœur du village.
- Permettre un développement des activités agricoles, dans le respect des paysages locaux.

### • **En matière de tourisme**

#### Atouts

- La position géographique stratégique, en périphérie des pôles urbains et proche des grands infrastructures routières et ferroviaires, de la commune.
- Les nombreuses plages croisiennes (Débarquement, Héraclée, Gigaro, Brouis, Birande, Sylvabelle...) et la diversité de ses paysages marins.

- Les patrimoines paysager, culturel et viticole de la commune, éléments identitaires forts et source d'attractivité touristique.
- La présence de d'infrastructures touristiques (campings, centre nautique) qu'il convient de pérenniser.
- Offre d'hébergements touristiques importante et diversifiée (capacité de 3431 lits marchands).

#### Contraintes

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

#### Enjeux

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

### • **En matière de d'équipements et de services**

#### Atouts

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

#### Contraintes

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

#### Enjeux

- Aménager un nouveau cimetière dont la proximité et la continuité avec les équipements publics déjà existants sont des critères qui doivent être pris en considération.
- La prise en compte dans le PLU de la place nécessaire pour étendre la déchetterie et le déclassement nécessaire de parcelles actuellement classées en zone naturelle à protéger.

### • **En matière de transports, de déplacements et de stationnement**

#### Atouts

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

### Contraintes

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

### Enjeux

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

### **Hiérarchisation des enjeux et diagnostics**

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

#### **Enjeu 1 : Favoriser une croissance démographique maîtrisée**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2. Principales conclusions de l'état initial de l'environnement

Conformément au décret n°2005-6008 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, l'élaboration du PLU de la Croix Valmer fait l'objet d'une évaluation environnementale dont le contenu est conforme à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme.

L'Etat initial de l'environnement (EIE) est la première étape qui constitue l'évaluation environnementale. Il s'agit d'une photographie à l'instant t des forces, des faiblesses et des tendances concernant les grandes thématiques environnementales du territoire communal. Cet état initial a permis de mettre en avant les grands enjeux environnementaux susceptibles d'avoir des interactions avec la mise en œuvre du futur PLU.

**Les enjeux environnementaux présentés ci-dessous sont issus de l'état initial de l'environnement. Il s'agit des enjeux environnementaux auxquels le PLU doit répondre pour se développer de façon durable au regard des principes du développement durable et des attentes réglementaires.**

UNITE FONCTIONNELLE	Thématique associée	ENJEUX
1	Ressource espace	Limiter l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
1	Ressource en eau	Maîtriser et sécuriser la consommation en eau potable
1	Air, énergie, climat	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie
1		Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle
1	Ressource en eau	Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité
1	Déchets	Pérenniser une gestion des déchets de qualité
1	Paysages et patrimoine	Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, notamment de la banalisation architecturale
2	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses
2	Nuisances sonores	Préserver un environnement sonore apaisé
3	Ressource espace	Limiter l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
3	Milieux naturels et biodiversité	Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables
3		Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)
4	Risques naturels et technologiques	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
4	Milieux naturels et biodiversité	Restaurer les berges et les ripisylves
4	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation
5	Risques naturels et technologiques	Améliorer et affiner la prise en compte des risques

UNITE FONCTIONELLE	Thématique associée	ENJEUX
5	Air, énergie, climat	Développer les énergies renouvelables
5	Risques naturels et technologiques	Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
5	Paysages et patrimoine	Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne
5	Milieus naturels et biodiversité	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, etc.)



Chaque enjeu a été ensuite regroupé par grand enjeu environnemental thématique.

Ces enjeux environnementaux thématiques servent de base à l'évaluation environnementale du PLU.

<b>HIERARCHISATION ENJEU THEMATIQUE</b>	<b>Enjeu Thématique</b>	<b>ENJEUX</b>
<b>1</b>	<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Protéger et restaurer les fonctionnalités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, ...)
		Préserver et valoriser les milieux écologiques remarquables
		Restaurer les berges et les ripisylves
	<b>Risques naturels et technologiques</b>	Améliorer et affiner la prise en compte du risque inondation
		Lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols
		Améliorer et affiner la prise en compte des risques
		Améliorer et affiner la prise en compte du risque Transport de Matières Dangereuses
<b>2</b>	<b>Ressource espace</b>	Limiter l'étalement urbain, en préservant les milieux agricoles et naturels
	<b>Paysages et patrimoine</b>	Préserver et valoriser l'identité paysagère croisienne
		Valoriser et préserver le patrimoine culturel et bâti, en évitant la banalisation architecturale
	<b>Air, énergie, climat</b>	Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en encourageant le déploiement des formes urbaines économes en énergie
		Maîtriser la demande en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en jouant sur les déplacements (modes doux, covoiturage, vitesse de déplacement) et la mixité fonctionnelle
		Développer les énergies renouvelables
<b>3</b>	<b>Ressource en eau</b>	Maîtriser et sécuriser la consommation en eau potable
		Pérenniser un assainissement (collectif comme autonome) de qualité
	<b>Nuisances sonores</b>	Préserver un environnement sonore apaisé
	<b>Déchets</b>	Pérenniser une gestion des déchets de qualité

<b>ENJEU FORT</b>
-------------------

<b>ENJEU MODERE</b>
---------------------

<b>ENJEU FAIBLE</b>
---------------------

## 1.3. Synthèse des choix retenus pour établir le PADD

### Du diagnostic au projet

Les éléments recensés dans le cadre du diagnostic thématique et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) ont permis de se confronter aux principes de développement durable sur lesquels doivent se fonder les PLU. A ce titre, ces éléments de connaissance, nourris des deux étapes précitées, ont permis de redéfinir les besoins et les enjeux pour la commune, treize ans après l'approbation du PLU initial (2007), permettant ainsi d'évaluer et de faire évoluer précisément leurs choix originels en matière d'aménagement au sens large (urbanisme, économie, environnement, agriculture, etc.).

La prise en compte de ces évolutions a donc permis de préciser et reformuler les orientations générales, tout en préservant l'"esprit" du PADD initial, notamment en matière d'aménagement, d'équipements (notamment socioculturels, scolaires, sportifs et associatifs), d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques. Ces évolutions ont donc constitué le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que La Croix-Valmer doit engager sur son territoire pour les années à venir.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) préserve et fait évoluer le projet communal, dans le creuset des objectifs généraux retenus par la commune dans la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2011 ayant prescrit la révision générale du PLU. Ces évolutions induisent un PADD renouvelé dans sa présentation et son contenu, quoique préservant les principaux fondements du document initial de 2007. A ce titre, les orientations du PADD qui sont traduites dans le PLU répondent aux enjeux majeurs du développement futur de La Croix-Valmer, tels qu'identifiés à l'issue du diagnostic thématique et de l'EIE.

### Conclusions du diagnostic territorial thématique et de l'EIE

Le diagnostic thématique et l'EIE, enrichis par le Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat la concertation (personnes publiques associées, public, associations, ...) ont fait émerger cinq grandes problématiques :

- **Un patrimoine aux nombreuses facettes, compatible avec la vocation touristique du territoire**

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

La fréquentation touristique difficilement maîtrisable et le développement continu de l'urbanisation qui, d'une part, fragilisent les espaces agricoles, naturels et forestiers, et, d'autre part, le caractère encore trop méconnu et insuffisamment protégé du patrimoine architectural, urbain et archéologique, nécessitent que la politique de préservation et valorisation engagée par la commune soit poursuivie, afin qu'ils demeurent les références incontournables du paysage et de l'héritage croisien.

- **Une vie économique attractive, mais insuffisante pour limiter l'évasion progressive des actifs**

Avec plus de 700 entreprises rattachées à différents domaines comme le commerce, la construction, l'artisanat, l'immobilier et le tourisme, et près de 1430 emplois offerts sur la commune (dont près de 56 % sont occupés par des non-résidents), le tissu économique croisien reste diversifié et dynamique.

Toutefois, la commune a quelques difficultés, de par sa vocation balnéaire affirmée, à s'affranchir d'une saisonnalité certaine (taux d'activité commercial multiplié par 3,5 entre janvier et août) et, par ailleurs, à renverser la fuite progressive des actifs, avec, notamment, un "poids" de plus en plus important de croisiens qui, quotidiennement, se déplacent vers d'autres communes pour aller travailler.

- **Un étalement des constructions sur une grande partie du territoire**

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

- **Un cœur du village à caractériser et conforter**

Lors des dernières décennies, l'extension du cœur du village s'est réalisée au détriment d'une logique de valorisation structurelle. A ce titre, l'absence de séquences urbaines telles que l'on retrouve habituellement dans les noyaux villageois historiques du golfe de Saint-Tropez, associant, notamment, la place, la mairie voire l'église dans une dynamique aisément reconnaissable et appropriable, se fait cruellement sentir dans la centralité croisienne.

Sur la base de ce constat, la commune entend porter une attention particulière dans la caractérisation et le confortement de son cœur de village, idéalement implanté en belvédère sur la grand paysage littoral.

- **Une protection des richesses environnementales, agricoles et paysagères**

La commune dispose d'un patrimoine environnemental, agricole et paysager de première importance. Il convient, à ce titre, de poursuivre les actions engagées visant à assurer leur protection, notamment afin de pérenniser les richesses écologiques et le capital paysager, (espaces boisés, terroir agricole, falaises rocheuses littorales, réseau hydrographique et milieux annexes, ...), comme garants d'un développement durable pour La Croix-Valmer de demain.

### **Les trois familles d'orientations générales du PADD**

A partir de ces cinq grandes problématiques, le projet politique communal en matière d'urbanisme et d'aménagement s'est articulé autour de trois axes prioritaires (orientations) qui ont permis de fonder et structurer le PADD. Ces trois familles d'orientations générales, qui demeurent identiques à celles définies dans le PADD initial, permettent de structurer le projet politique communal autour des piliers fondateurs que sont la protection des milieux naturels et agricoles, la mise en place d'un projet urbain, notamment sur le cœur du village, ainsi que la

nécessaire prise en compte des besoins économiques et sociaux. Ces trois orientations générales sont les suivantes :

- **ORIENTATION 1 : PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE**
- **ORIENTATION 2 : AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE**
- **ORIENTATION 3 : DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE AU CŒUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR**



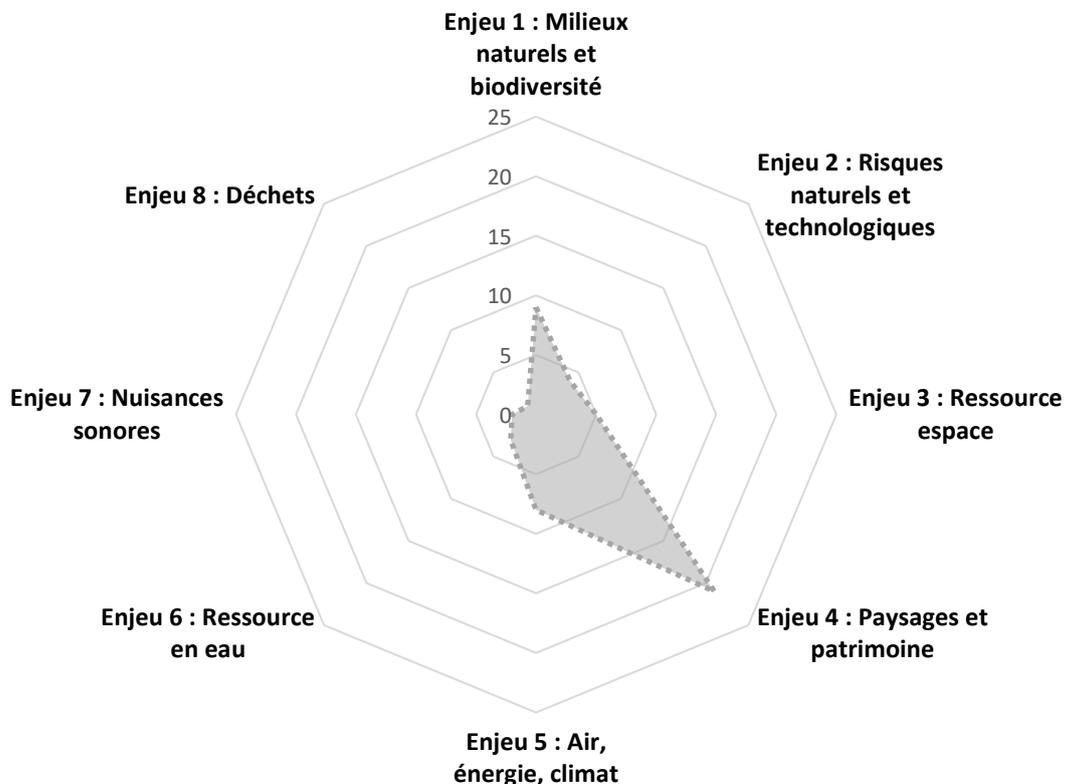
Ces trois orientations générales sont ensuite déclinées en de multiples thématiques et objectifs se complétant les uns les autres, structurant ainsi le cadre du projet communal et apportant les réponses aux différents enjeux identifiés dans le diagnostic territorial thématique et l'EIE.

## 1.4. Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement

Conformément au décret n°2005-6008 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, l'élaboration du PLU de La Croix Valmer fait l'objet d'une évaluation environnementale dont le contenu est conforme à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme.

### **Analyse des orientations du PADD**

Ainsi, l'analyse des incidences s'est attachée à préciser les effets attendus du PLU sur l'ensemble de ces enjeux. Globalement, le PLU apporte une plus-value environnementale positive sur le territoire communal comme le montre le graphique ci-dessous. Ce dernier synthétise la plus-value apportée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) aux huit enjeux thématiques identifiés.



Notes par enjeu thématique

**Globalement, le PADD apporte une plus-value positive vis-à-vis des enjeux thématiques.**

L'enjeu thématique dont a plus-value environnementale est la plus conséquente est l'enjeu modéré « **Paysages et patrimoine** » avec un score de **21**.

Deux autres enjeux importants bénéficient d'une forte plus-value environnementale de la part du PADD. Il s'agit de :

- L'enjeu thématique prioritaire « **Milieux naturels et biodiversité** » avec une note de **9** ;

- Une réponse très positive a été également apportée à l'enjeu thématique modéré « **Air, énergie, climat** » avec une note de **8**.

Les enjeux prioritaires « **Ressource espace** » (note de **5**) et **Risques naturels et technologiques** (note de **4**) ont également été bien intégrés par le PADD.

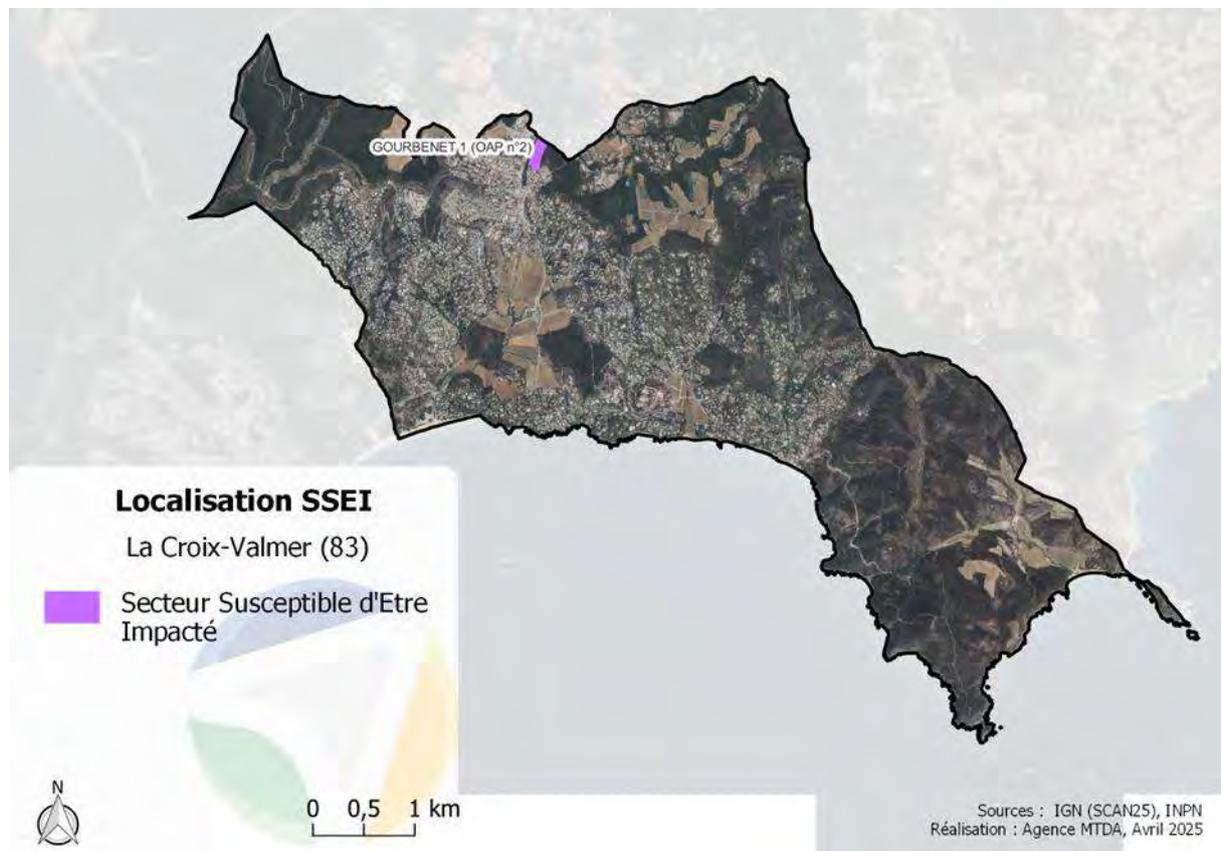
Les enjeux « **Ressource en eau** » (note de **3**), « **Nuisances sonores** » (note de **2**) et « **Déchets** » (note de **1**) obtiennent quant à eux des notes plus faibles, ce qui est logique du fait des faibles leviers d'actions du PLU sur ces thématiques.

**En conclusion, le PADD présente une plus-value environnementale globale positive en répondant à l'ensemble des enjeux environnementaux de la commune de La Croix Valmer.**

### **Analyse des secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI)**

Le PLU, à travers son règlement, permet des aménagements potentiels sur des secteurs non artificialisés. Ces secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) significativement et négativement par le PLU offrent la possibilité de détruire des milieux agricoles et naturels en les artificialisant, et peuvent faire l'objet de projets impactant significativement leur environnement.

Après analyse cartographique, 1 secteur susceptible d'être impacté (SSEI) a été identifié. Il correspond à la zone d'extension de la ZAE du Gourbenet (1AU), qui couvre une superficie limitée de 2,6 hectares, dont 0,5 hectare déjà anthropisé, soit une surface réellement susceptible d'être impactée de 2,1 hectares. Ce SSEI représente donc moins de 0,1% du territoire communal.



À l'issue de cette analyse du SSEI, les principales atteintes constatées concernent notamment :

- L'enjeu relatif au risque feux de forêt (SSEI en aléa très fort). A ce titre, l'OAP n°2 précise bien que l'aménagement futur de la zone, qui aura été préalablement déboisée, devra nécessairement s'accompagner par toutes les mesures de défendabilité, conformément aux réglementations en vigueur (défense incendie, largeur des voies d'accès et de desserte, ...)
- Les continuités écologiques : le SSEI est situé en zone nodale de la trame verte, quoique sa surface éminemment restreinte permette de préserver le continuum écologique Nord-Sud ;
- La ressource en eau : le SSEI va nécessiter un développement des réseaux (eau potable, eaux usées et eaux pluviales), quoique la destination d'activités économiques de la zone 1AU, qui exclue les habitations (autres que les logements de fonction et de gardiennage nécessaires au fonctionnement des activités économiques) ne va avoir qu'une incidence infinitésimale sur les réseaux publics, avec, en premier lieu, le besoin en eau potable qui n'aura aucun impact sur la ressource ;
- Les paysages : le SSEI est concerné directement par le site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez ». A ce titre l'OAP n°2 prend en compte cette dimension paysagère, notamment en imposant que l'aménagement futur de la zone fasse l'objet d'un travail particulier en matière d'insertion topographique (déclivité du site) ;
- Les nuisances sonores : le SSEI est concerné par la zone affectée par le bruit provenant de la D559. Une nouvelle fois, le fait que les habitations soient interdites sur la zone (à l'exception des logements de fonction et de gardiennage), limite fortement les incidences en matière de capacité d'accueil permanente.

Le projet de PLU veille donc à prendre en compte ces thématiques sur le SSEI identifié. Qui plus est, les incidences environnementales demeureront très faibles, notamment au regard des superficies éminemment réduites de l'OAP. En effet, comme précédemment noté, ce SSEI représente une surface totale de 2,1 hectares, soit moins de 0,1% du territoire communal.

**Enfin, le SSEI n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou de protection des espaces naturels.**

### ***Analyse des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)***

Le projet socio-économique du PLU propose **2 Orientations d'aménagements et de programmation (OAP)** intégrant au mieux les enjeux environnementaux propres aux secteurs d'implantation choisis. Les caractéristiques des OAP (nature, localisation) ont été murement réfléchies et justifiées et ne présentent donc pas d'incidences négatives majeures sur l'environnement. A noter que l'OAP n°1 concerne le projet de renouvellement urbain du cœur du village qui, par nature, correspond à un espace déjà urbanisé.

### ***Analyse des incidences Natura 2000***

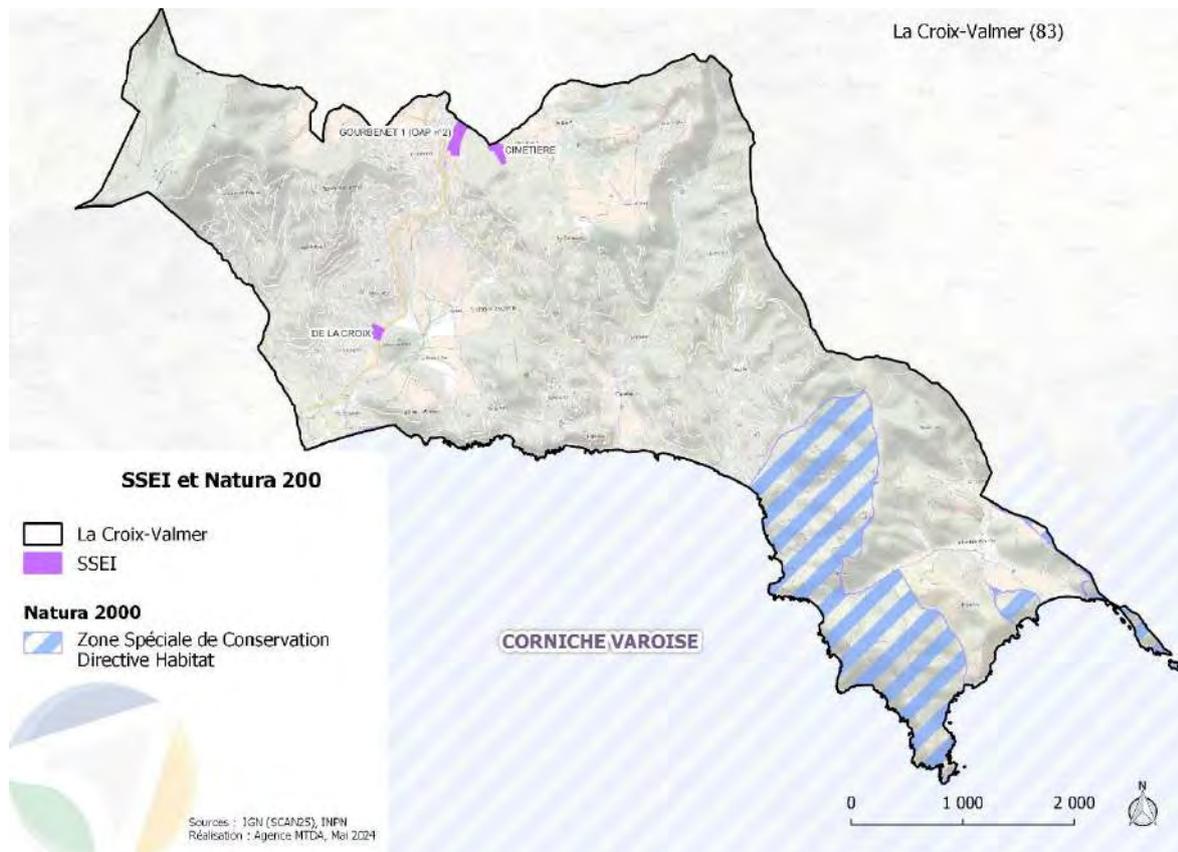
La commune de La Croix Valmer a par ailleurs fait l'objet d'une analyse simplifiée des incidences au titre de Natura 2000. La commune est en effet concernée par la zone spéciale de conservation (ZSC) FR9301624 - Corniche Varoise.

Aucun secteur susceptible d'être impacté (SSEI), dont les secteurs d'OAP, n'est situé au sein du site Natura 2000 « Corniche-Varoise ».

Néanmoins, le secteur du cimetière a fait l'objet d'une visite de terrain naturaliste (cf. chapitre 4, partie 4.1), visite qui a mis en évidence la présence d'un habitat d'intérêt communautaire :

il s'agit des forêts à *Quercus suber* (chêne liège, habitat n°9330). Cet habitat présente un enjeu modéré. Ils sont très bien représentés dans le département du Var et sont également présents ailleurs en France, dans une plus faible mesure. On observe un retour naturel vers cet habitat sur certaines zones abandonnées, ce qui témoigne de sa résilience. Par ailleurs, les forêts à *Quercus suber* représentent 45,3 ha du site Natura 2000 des Corniches Varoises, soit 0,16 % de sa surface totale (28 995,44 ha). Ainsi, l'urbanisation du secteur du cimetière et la destruction de l'habitat d'intérêt communautaire inhérente ne menace pas le maintien de cet habitat n°9330 sur le territoire départemental. En conclusion, les incidences sur le site N2000 ne sont pas significatives.

En l'état, le projet de PLU n'entraînera donc aucune incidence directe significative susceptible de remettre en cause l'état de conservation des espèces et/ou des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 « Corniche Varoise » sur la commune de La Croix Valmer.



## 1.5. Méthodologie

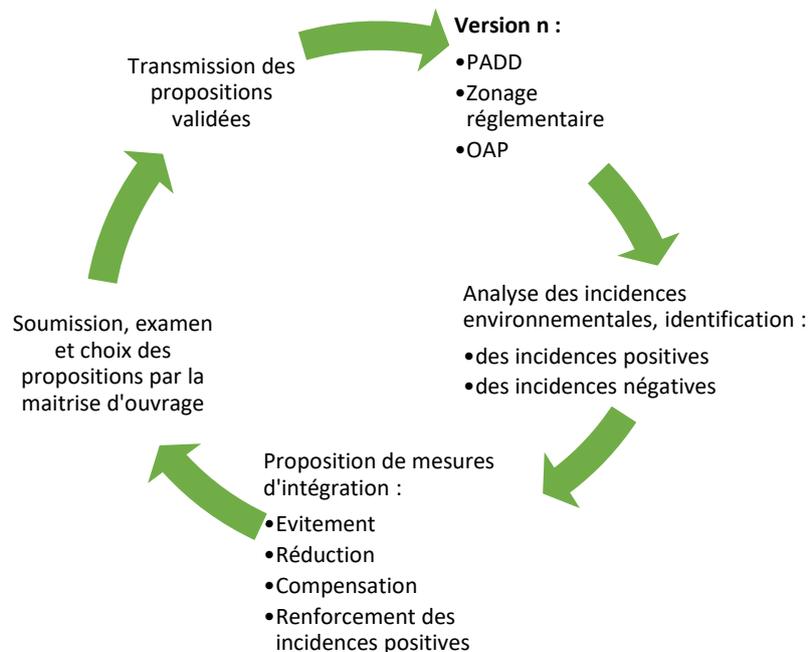
### **Une démarche itérative**

L'élaboration du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale itérative, c'est-à-dire d'une évaluation continue dès le début de sa conception et tout au long de son élaboration, et non pas seulement en fin de parcours. Cette démarche « d'allers-retours » a pour avantage l'amélioration permanente des différentes pièces du PLU d'un point de vue environnemental.

Les pièces du PLU telles que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le règlement graphique (zonage) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont fait l'objet de cette démarche spécifique afin d'intégrer les enjeux environnementaux dès le début du projet.

Ces pièces ont fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement. Après avoir mené ces analyses, l'évaluation environnementale a pu proposer des modifications, des suppressions ou des compléments ayant pour objectif d'augmenter la plus-value environnementale du PADD, du zonage et des OAP. Selon les cas, et toujours en accord avec le projet politique porté par les élus du territoire, la maîtrise d'ouvrage a alors choisi d'intégrer (ou non) ces différentes propositions.

Le schéma ci-après présente le processus itératif mis en œuvre pour la révision du PLU.



La démarche d'évaluation environnementale itérative du PLU

### **Méthodologie générale de l'évaluation environnementale étape par étape**

La méthodologie retenue pour établir l'évaluation environnementale du PLU a consisté à :

- Élaborer l'état initial de l'environnement dans lequel les atouts, les faiblesses et les tendances d'évolution de l'environnement sont présentés à travers des grilles AFOM (atouts-faiblesses-opportunités-menaces) ;
- Identifier et définir des enjeux environnementaux sur la base des grilles AFOM. Ces derniers ont été hiérarchisés et spatialisés sous forme d'unités fonctionnelles (UF) ;
- Définir des enjeux environnementaux thématiques regroupant les enjeux environnementaux du territoire afin de définir une base d'analyse ;
- Croiser les enjeux thématiques définis avec les orientations du PADD et le zonage réglementaire pour estimer les effets du PLU sur l'environnement, y compris sur le site Natura 2000 ;
- Définir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts (mesures ERC) ;
- Articuler le PADD avec les documents cadres (SCoT de Saint-Tropez, charte du parc national de Port Cros) ;
- Proposer des indicateurs de suivi afin de suivre l'évolution de l'environnement et de mesurer la performance du PLU lorsque celui-ci sera approuvé ;
- Élaborer un résumé non technique dans un dernier temps.

L'analyse des incidences environnementales du PLU est en grande partie centrée sur l'analyse des secteurs susceptibles d'être impactés (secteurs d'ouverture conditionnée à l'urbanisation, périmètre d'OAP). C'est en effet au niveau de ces secteurs que les incidences environnementales sont potentiellement les plus importantes.

### ***Limites de l'évaluation environnementale***

La méthode d'évaluation environnementale reprend, en l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas toujours définis et localisés avec précision. Chaque projet, notamment les projets d'infrastructures, doit faire l'objet d'une étude d'impact particulière.

Les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont ni de même nature ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet d'aménagement localisé et défini précisément dans ses caractéristiques techniques. Ainsi, les incidences des différents projets inscrits dans le PLU ne sont abordées qu'au regard de leur état d'avancement. En revanche, des recommandations ont été formulées pour encadrer les projets dont les contours précis restent fous au regard des enjeux environnementaux localisés à leur niveau ou à proximité. En résumé, l'analyse s'adapte donc en fonction du degré de précision du ou des projets portés par le PLU.

La quantification des incidences environnementales de la mise en œuvre du PLU est effectuée dans la mesure du possible. Bien que l'estimation des surfaces consommées par l'urbanisation soit facilement accessible, ce n'est pas le cas pour toutes les données environnementales. Par exemple, l'estimation de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre reste difficile par manque d'outils et d'objectifs chiffrés. L'évaluation quantitative des orientations du PLU est donc réalisée dans la mesure possible (disponibilité des outils, des données) tandis que l'analyse qualitative des orientations du PLU est de son côté menée de manière systématique.

Des sessions ponctuelles de terrain ont été effectuées sur les secteurs susceptibles d'être impactés (notamment les secteurs à urbaniser). Elles ont permis d'affiner l'analyse environnementale sur ces secteurs à enjeux (secteurs situés dans ou à proximité d'un périmètre Natura 2000).

## **1.6. Indicateurs et modalités de suivi**

Afin de mesurer les effets de la mise en œuvre du PLU et d'observer ses conséquences sur l'évolution du territoire, la collectivité devra être en mesure de mettre en place une démarche d'analyse des résultats de l'application du PLU.

Pour orienter une telle démarche, les modalités de suivi, ainsi que les critères et les indicateurs d'analyse, sont d'ores et déjà définis et partagés dès l'élaboration du PLU. L'analyse des résultats de l'application du plan devra se faire dans un délai de six ans au plus tard à compter de la date d'approbation.

Pour mesurer l'impact du PLU de La Croix Valmer sur son environnement et sur l'évolution du territoire, une liste d'indicateurs de suivi a été définie à partir des principales orientations du PADD.