

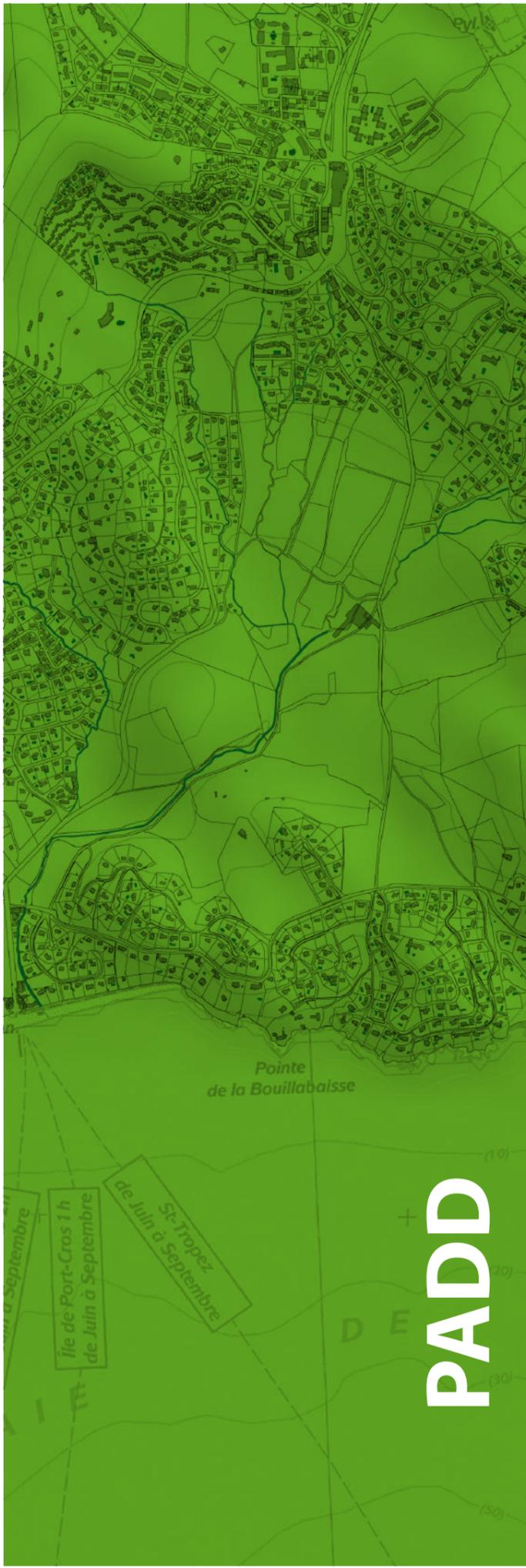
DEPARTEMENT DU VAR



# COMMUNE DE LA CROIX VALMER

Plan Local d'Urbanisme  
PIECE N°2  
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

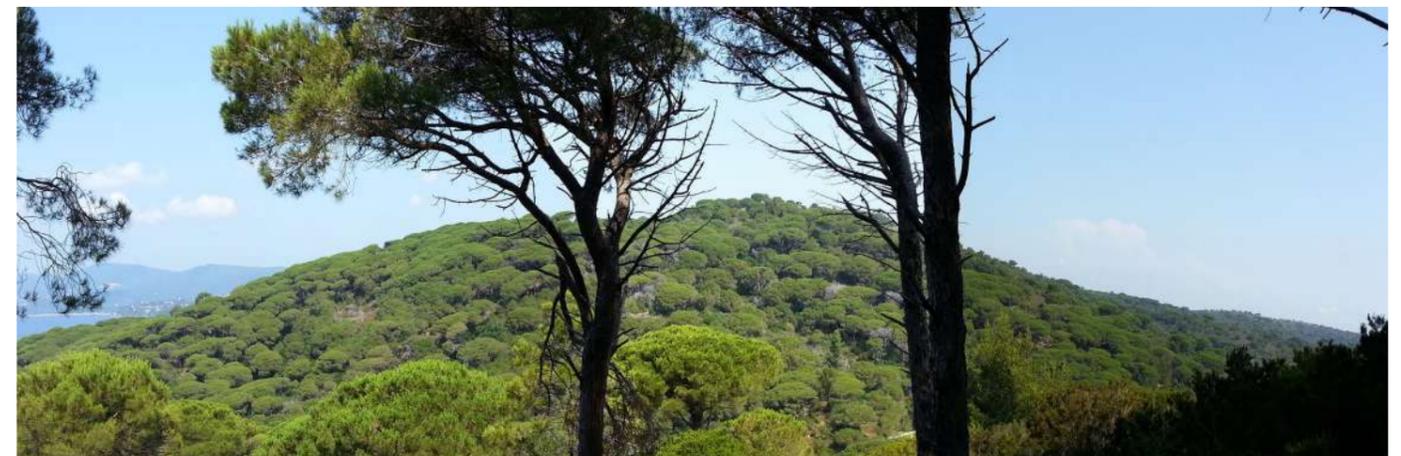
Vu pour être annexé  
à la délibération du  
Conseil Municipal en date  
du 22 MAI 2025





## SOMMAIRE DU PADD

<b>AVANT PROPOS</b>	<b>P. 4</b>
<b>CHAPITRE 1 - CONTENU DU PADD</b>	<b>P. 5</b>
<i>UN CONTENU ENCADRÉ PAR LES TEXTES LÉGISLATIFS</i>	<i>P. 5</i>
<i>LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE</i>	<i>P. 5</i>
<i>CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC COMMUNAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</i>	<i>P. 6</i>
<b>CHAPITRE 2 - ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>P. 7</b>
<i>TROIS FAMILLES D'OBJECTIFS</i>	<i>P. 7</i>
<i>ORIENTATION 1 - PRÉSERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE</i>	<i>P. 8</i>
Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire Gérer les ressources et prévenir les risques	
<i>ORIENTATION 2 - AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE</i>	<i>P. 10</i>
Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat Structurer et diversifier les modes de déplacements Favoriser le développement des énergies renouvelables	
<i>ORIENTATION 3 - DÉVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE CROISIENNE AU COEUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR</i>	<i>P. 12</i>
Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne Promouvoir la qualité urbaine	
<b>CHAPITRE 3 - CONSOMMATION DE L'ESPACE</b>	<b>P. 14</b>
<i>OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN</i>	<i>P. 14</i>



# AVANT PROPOS

## DU DIAGNOSTIC AU PROJET.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Croix Valmer a marqué une étape importante en matière de planification du territoire communal. En effet, à la différence du précédent Plan d'Occupation des Sols (POS), le PLU ne constitue plus un simple instrument de réglementation du droit des sols, mais bien un véritable dispositif permettant à la commune de traduire ses choix politiques en matière d'aménagement au sens large (urbanisme, économie, environnement, agriculture, ...).

Approuvé le 17 décembre 2007, le PLU a, depuis cette date, fait l'objet de trois procédures de modifications (13 mai 2009, 09 septembre 2010, et 16 juillet 2019). Par ailleurs, la volonté de prendre en compte certaines problématiques inhérentes à l'application de la loi Littoral, couplée à l'actualisation nécessaire des besoins communaux et à l'adaptation du document vis-à-vis de l'évolution du cadre législatif, a conduit la commune à engager une procédure de révision du PLU, par délibération de son Conseil Municipal en date du 25 octobre 2011.

A ce titre, les objectifs précisant le cadre de cette révision induisent un ajustement du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD); ce-dernier constituant la pièce maîtresse fixant l'économie générale du PLU, soit son projet de territoire.

Néanmoins, cette version actualisée du PADD conserve les « grandes lignes » fixées dans sa mouture de 2007. Elle confirme la vision stratégique du territoire croisien à long terme, tout en prenant encore mieux en compte les principes qui permettront d'assurer son développement durable.

Le PADD a fait l'objet d'une large concertation. Il a notamment fait l'objet d'un premier débat au sein du conseil municipal (CM), le 22 novembre 2016. Un second débat au CM a permis de présenter, le 10 juillet 2020, les évolutions apportées par rapport à la version initiale. Cette seconde présentation a porté sur la consommation spatiale, recalculée à partir des données chiffrées recensées dans le cadre de la révision du SCOT du Golfe de Saint-Tropez, approuvée le 2 octobre 2019. Cette seconde présentation a également permis de procéder à l'actualisation des conclusions du diagnostic territorial (derniers chiffres communiqués par l'INSEE), et d'intégrer dans le projet territorial les ultimes arbitrages liés à son élaboration.

Un troisième débat au CM a permis de présenter, le 21 mars 2024, les nécessaires adaptations apportées au PADD afin de prendre en compte, d'une part, les évolutions du SCOT du Golfe de Saint-Tropez, dont la modification n°1 a été approuvée le 19 juin 2023, et d'autre part, les objectifs chiffrés de modération de la consommation spatiale, en application de la Loi Climat promulguée le 22 août 2021.



## LES TROIS GRANDS PRINCIPES DU PADD.

### **1) Définition d'orientations générales.**

Le PADD définit les orientations générales des politiques retenues pour l'ensemble du territoire communal, en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.

Il constitue le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que La Croix Valmer engage sur son territoire pour les années à venir.

Son contenu est largement encadré par le Droit de l'urbanisme (Cf. Page 5).

### **2) Réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic socio-économique et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).**

Le PADD est contextualisé et étroitement lié au territoire couvert par le PLU. Il ne peut donc se contenter ni d'orientations trop générales, applicables dans n'importe quel territoire, ni de principes incantatoires sans traductions réglementaires.

Il doit proposer des réponses aux besoins présents et futurs identifiés dans le diagnostic socio-économique et l'EIE.

### **3) Articulation avec le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Bien que le PADD ne soit pas opposable, le zonage et le règlement constituent sa traduction réglementaire. Ces derniers doivent être cohérents avec le PADD, de même que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



# CHAPITRE 1 - PORTEE ET CONTENU DU PADD

## UN CONTENU ENCADRÉ PAR LES TEXTES LÉGISLATIFS.

### Article L151-5 du Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

### Le PADD contient donc des orientations générales dans les domaines suivants :

- Aménagement
- Equipement
- Urbanisme
- Paysage
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques
- Réseaux d'énergie

### Les orientations générales à arrêter :

- Habitat
- Transports et déplacements
- Développement des communications numériques
- Equipement commercial
- Développement économique
- Loisirs

Enfin, le PADD doit fixer des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Bien qu'il ne soit pas opposable, le PADD est établi en lien et en cohérence avec les autres documents du PLU (Rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation, règlement & zonage) :

- *Le rapport de présentation* explique les choix retenus pour établir le PADD. Il s'appuie sur un diagnostic et justifie les objectifs de consommation de l'espace fixés par le PADD. Il analyse la capacité et expose les dispositions qui favorisent la densification et mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, *les orientations d'aménagement et de programmation* comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- En cohérence avec le PADD, *le règlement* fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2.

# CONTENU DU PADD

## LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.

### CADRE DE REFERENCE VISE A L'ARTICLE L.101-1 DU CODE DE L'URBANISME.

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

### OBJECTIFS VISÉS À L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation à terme;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Un nouvel article L.101-2-1 du code de l'urbanisme vient préciser les facteurs qui impactent l'atteinte de l'objectif mentionné au 6°bis de l'article L.101-2 ci dessus.



# CONTENU DU PADD

## CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, enrichis par la concertation publique, ont fait émerger cinq grandes problématiques :

### A) 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 lié à la station de villégiature du 19ème siècle et la présence de nombreux 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 naturels et agricoles, et, d'autre part, le caractère encore trop méconnu et insuffisamment protégé du patrimoine architectural et archéologique, nécessitent que la politique de préservation et de valorisation engagée soit poursuivie, afin qu'ils demeurent les références incontournables du paysage et de l'héritage croisien.

### B) UNE VIE ÉCONOMIQUE ATTRACTIVE, MAIS INSUFFISANTE POUR LIMITER L'ÉVASION PROGRESSIVE DES ACTIFS

Avec de nombreuses entreprises rattachées à différents domaines comme le commerce, la construction, l'immobilier et le tourisme, et près de 1430 emplois offerts sur la commune en 2020 (dont 51% 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 certaine saisonnalité (taux d'activité commercial multiplié par 3,5 entre janvier et août) et, par ailleurs, à renverser la fuite progressive de ses actifs, avec, notamment, un « poids » de plus en plus important de croisiens qui, quotidiennement, se déplacent vers d'autres communes pour aller travailler.

### C) 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. 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.



### D) UN CŒUR DE VILLAGE À CARACTÉRISER ET CONFORTER

Lors des dernières décennies, l'extension du cœur de village s'est réalisée au détriment d'une logique de valorisation structurelle. A ce titre, l'absence de séquences urbaines telles que celles que l'on rencontre 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 renaissance et la valorisation de son cœur de village, remarquablement implanté en belvédère sur le grand paysage littoral.

### E) PROTÉGER LES 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, (secteurs urbanisés littoraux les plus sensibles dans les espaces proches du rivage, espaces boisés, terroir agricole, falaises rocheuses littorales, réseau hydrographique et milieux annexes, ...), comme garants d'un développement durable pour La Croix-Valmer de demain.

A partir de ces 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 orientations sont les suivantes :

#### PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE

- Préserver le cadre de vie et l'attractivité du territoire.
- Gérer les ressources et prévenir les risques.

#### AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE

- Structurer le tissu urbain et favoriser le développement d'une mixité sociale de l'habitat.
- Structurer et diversifier les modes de déplacements.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables.

#### DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE AU CŒUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR

- Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne.
- Promouvoir la qualité urbaine.

#### CORRESPONDANCES ET COMPLEMENTARITES A 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 16 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.
- De la charte du Parc National de Port-Cros, la commune faisant partie de son aire d'adhésion.



# CHAPITRE 2 - ORIENTATIONS DU PADD

## TROIS FAMILLES D'OBJECTIFS

Les orientations générales du PADD de la Croix Valmer émergent du croisement des objectifs de développement durable incontournables visés au Code de l'urbanisme, des recommandations du « Porter à connaissance » de l'Etat, et des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'EIE.

Le projet politique communal s'articule ainsi autour de trois axes (orientations), que sont la protection des milieux naturels et agricoles, la mise en place d'un projet urbain durable et diversifié, respectueux des spécificités contextuelles de certains tissus et la nécessaire prise en compte des besoins économiques et sociaux.

Le PADD se décline ainsi :

### ORIENTATION 1 - PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE

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

- Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles
- Protéger les forêts et les maquis littoraux
- Valoriser la façade littorale
- Valoriser et protéger les patrimoines emblématiques
- Eviter la fragmentation des espaces naturels
- Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels
- 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



### ORIENTATION 2 - AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE

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

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

### Structurer et diversifier les modes de déplacements

- Améliorer les liaisons interquartiers
- 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



### ORIENTATION 3 - DÉVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE CROISIENNE AU COEUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR

#### Dynamiser et diversifier la vie économique croisienne

- Conforter et développer l'économie de proximité
- Pérenniser et renouer avec une activité agricole dynamique
- Pérenniser et développer l'économie touristique
- Rééquilibrer la fréquentation touristique
- Promouvoir le développement des communications numériques

#### Promouvoir la qualité urbaine

- Préserver les différentes spécificités urbaines et composer une nouvelle identité pour le cœur du village
- Programmer les équipements et services nécessaires à la population
- Encourager le développement du végétal en milieu urbain



# ORIENTATION 1 :

## PRESERVER, GERER ET VALORISER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE

### PRESERVER LE CADRE DE VIE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

#### Rappel du diagnostic :

L'ensemble du territoire communal est caractérisé par la richesse et la diversité de son patrimoine.

Le terroir agricole qui constituait l'activité principale de la commune (de la fin du 19ème et début du 20ème siècle), les espaces naturels boisés de l'arrière pays et du littoral (massif des Maures, cap Lardier), mais également le bâti, notamment celui lié à la station hivernale du 19ème siècle, sa façade littorale et les vestiges archéologiques témoignent de la richesse communale, participent à son attractivité touristique et à la qualité éminemment reconnue son cadre de vie.

Un des objectifs du PLU est donc d'assurer la protection et la pérennité de son patrimoine identitaire au regard du développement urbain et de la pression touristique, tout en veillant à leur articulation respective.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>1) Préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser l'é étroite imbrication du terroir agricole avec la mer et sa position centrale entre ville et littoral, en valorisant son rôle d'élément structurant et fédérateur du territoire.</li> <li>• Protéger les boisements tout en assurant l'intégration paysagère d'un projet de développement agricole. Cette réappropriation de l'interface agriculture-forêt a la volonté de favoriser le retour des activités humaines, dans les espaces naturels.</li> <li>• Poursuivre la politique de réhabilitation du terroir et des activités viticoles.</li> <li>• Préserver les coupe-feux agricoles dans leur rôle préventif vis-à-vis de la propagation potentielle des incendies de forêt.</li> </ul>
<b>2) Protéger les forêts et les maquis littoraux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser la fréquentation des espaces naturels : - Définition des conditions d'accès et gestion des différents usages de la forêt. - Gestion et mise en valeur du site de Pardigon-La Douane.</li> <li>• Poursuivre les actions et les initiatives de sensibilisation / patrimoine paysager, floristique et faunistique, risque incendie, ...</li> <li>• Valoriser les perceptions visuelles depuis le cœur du village vers les reliefs environnants et affirmer la covisibilité « mer – colline » sur la baie de Cavalaire et sur le Golfe de Saint Tropez.</li> </ul>
<b>3) Valoriser la façade littorale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser l'impact paysager des constructions (densité, volumétrie, emprise au sol).</li> <li>• Maintenir et améliorer les conditions d'accès et d'accueil aux plages du Débarquement et de Gigaro.</li> <li>• Embellir les aménagements extérieurs (clotures, terrasses commerciales, etc.)</li> </ul>
<b>4) Valoriser et protéger les patrimoines emblématiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification du bâti remarquable et des paysages devant être préservés.</li> <li>• Valoriser les ruines de Pardigon.</li> <li>• Préserver les valeurs paysagères de l'urbanisation croisienne, caractérisée par les liens unissant le bâti et le végétal, notamment au sein des secteurs littoraux sensibles dans les espaces proches du rivage.</li> </ul>
<b>5) Eviter la fragmentation des espaces naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en évidence les continuités écologiques en identifiant la trame verte et bleue (TVB) et en assurant la protection de ces secteurs clés (« réservoirs de biodiversité » et « corridors écologiques ») en n'y autorisant que des activités et usages compatibles avec l'équilibre et la qualité des milieux concernés, qu'ils soient terrestres, humides ou aquatiques.</li> <li>• Eviter de créer de nouvelles ruptures (urbaines, routières, ou secteurs agricoles ouverts) au sein de la TVB et atténuer les coupures existantes, notamment au niveau des voies (création ou élargissements de passages faune-flore, en cas de travaux).</li> </ul>
<b>6) Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne prévoir aucune extension de l'urbanisation dans les zones protégées (Natura 2000, Site classé) et dans celles qui participent au maintien de la biodiversité (ZNIEFF, zones humides).</li> <li>• Interdire dans ces zones naturelles remarquables, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec l'objectif d'amélioration de leur protection et de leur valorisation.</li> </ul>

#### 7) Travailler l'articulation des différentes unités du patrimoine à l'échelle communale et intercommunale

- Valoriser les entrées de villes et les pénétrations dans le territoire croisien :  
- Depuis Cavalaire sur la RD 559 : Renforcer le traitement paysager de part et d'autre du rond point de la 1ère DFL.  
- Depuis Gassin sur la RD 559 : Travailler l'insertion de la zone d'activités économique du Gourbenet, notamment dans le cadre d'une valorisation du premier plan longeant la RD (qualité architecturale, ...).
- Depuis Ramatuelle sur la RD 93 : Préserver et valoriser les cônes de vue sur la baie de Cavalaire.  
- En entrée Nord du cœur du village : requalifier la RD559 sous la forme d'un boulevard urbain (alignements bâtis, ...)
- Conforter l'imbrication harmonieuse entre les espaces agricoles et la mer.



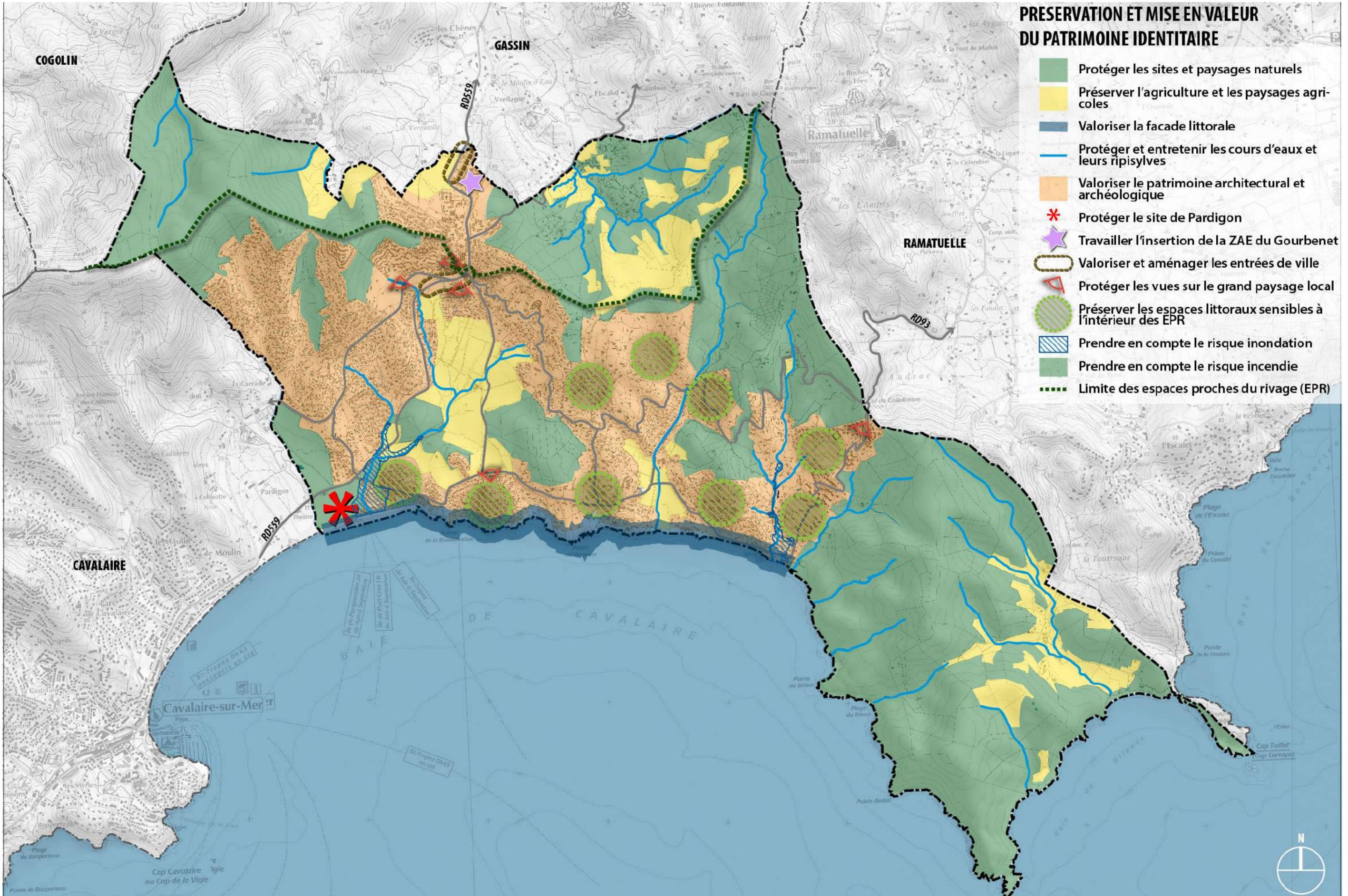
### GERER LES RESSOURCES ET PREVENIR LES RISQUES

#### Rappel du diagnostic :

La vocation touristique établie de la commune entraîne une croissance considérable de la population en période estivale. Cette pression touristique montre un déséquilibre aussi bien dans le temps, présente sur quelques mois de l'année, que dans l'espace, concentrée sur le littoral. Elle induit ainsi des besoins conséquents en matière de gestion des ressources (eau, déchets, transports). Elle peut également constituer une menace sur certains milieux qu'il convient de prévenir par une politique adaptée de sensibilisation au patrimoine naturel et de gestion économe des ressources.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>1) Adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer la fréquentation du linéaire littoral.</li> <li>• Gérer et maîtriser le développement des activités balnéaires sur les plages.</li> <li>• Diversifier la vocation touristique balnéaire : tourisme de nature, sportif (reliefs des Maures), tourisme culturel (patrimoine architectural et archéologique), tourisme d'affaires...</li> <li>• Protéger les milieux marins</li> <li>• Protéger les ressources en eau (adéquation entre le projet de développement et les capacités de mobilisation des ressources en eau)</li> </ul>
<b>2) Réduire la vulnérabilité du territoire croisien, face aux risques naturels et aux changements climatiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire le nombre de personnes exposées aux risques naturels, en limitant notamment le développement de l'habitat diffus.</li> <li>• Favoriser la réintégration des activités humaines dans les massifs boisés.</li> <li>• Protéger et entretenir les ripisylves dans une double optique de prévention du risque d'inondation et de protection paysagère et environnementale.</li> <li>• Prévenir les risques et développer la protection des personnes et des biens par l'aménagement de pistes d'incendie, ou la mise en place d'autres mesures de prise en compte de l'interface habitat-forêt (voies de désenclavement, débroussaillage, ...).</li> <li>• Atténuer les risques naturels d'incendie par le maintien ou le développement des espaces cultivés qui se placent entre tissu urbain et forêt (rôle de coupe-feu).</li> <li>• Prendre en compte le risque inondation notamment le long des cours d'eaux principaux.</li> </ul>

# PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE IDENTITAIRE



- Protéger les sites et paysages naturels
- Préserver l'agriculture et les paysages agricoles
- Valoriser la facade littorale
- Protéger et entretenir les cours d'eau et leurs ripisylves
- Valoriser le patrimoine architectural et archéologique
- Protéger le site de Pardigon
- Travailler l'insertion de la ZAE du Gourbenet
- Valoriser et aménager les entrées de ville
- Protéger les vues sur le grand paysage local
- Préserver les espaces littoraux sensibles à l'intérieur des EPR
- Prendre en compte le risque inondation
- Prendre en compte le risque incendie
- Limite des espaces proches du rivage (EPR)

# ORIENTATION 2 :

## AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE

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

#### Rappel du diagnostic :

Le parc de logements de la commune s'est développé par « à coups » au gré de différentes opérations d'urbanisme, s'étendant aussi bien à l'Est et l'Ouest du cœur de village que sur la façade littorale, et essentiellement sous la forme de lotissements d'habitat individuel.

Un des objectifs du PLU sera d'accompagner le développement urbain à travers la densification de l'agglomération. En revanche, sur la façade littorale il s'agira de limiter la densification au sein des espaces urbanisés les plus sensibles dans les espaces proches du rivage.

En complément, le sentiment d'une appartenance à une réelle centralité villageoise doit être renforcé, attestant ainsi que la vie à l'année c'est est ici qu'elle se passe, se développe et s'affirme, au sein d'un cœur de village renouvelé et recomposé.

Ce dernier objectif, en favorisant la production de logements au cœur de l'agglomération et dans sa périphérie immédiate, permettra, par la création d'un habitat adapté, de favoriser la réussite d'un parcours résidentiel pour les populations jeunes et/ou actives qui ont des difficultés à se loger « au pays » (pression foncière, forte dominance de résidences secondaires...).

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>1) Fixer les opportunités de développement dans une logique de limitation de la consommation spatiale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Densifier de manière adaptée le cœur de village, en conservant, notamment, les hauteurs progressives dans l'épannelage du bâti.</li> <li>Contenir l'urbanisation future autour du cœur de village et privilégier une extension au sein de l'entrée de ville Nord.</li> <li>Encadrer les possibilités de réaliser de nouvelles constructions sur les secteurs urbanisés sensibles (la Bouillabaisse, Vergeron et Sylvabelle).</li> </ul>
<b>2) Répondre aux besoins en matière d'habitat et favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la construction de résidences principales en accession à la propriété et en locatif (cœur du village, entrée de ville Nord, etc).</li> <li>Mettre en oeuvre une chaîne équilibrée de logements, notamment afin que des jeunes actifs puissent à nouveau se loger sur la commune.</li> <li>Poursuivre la politique déjà initiée en matière de stratégie foncière (préemption, acquisition et portage foncier, notamment par l'EPF PACA).</li> </ul>
<b>3) Favoriser une densification adaptée des espaces bâtis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définir des dispositions de densification maîtrisée des tissus situés en continuité immédiate de l'agglomération (entrées de ville).</li> </ul>
<b>4) Limiter le développement des secteurs urbanisés littoraux les plus sensibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les qualités paysagères des autres secteurs déjà urbanisés littoraux les plus sensibles (hameau du Brost, la Vallée Haute, Héraclée, les Hauts de Gigaro, la Bouillabaisse) en fixant des règles adaptées (extensions des constructions existantes, démolitions / reconstructions).</li> </ul>
<b>5) Structurer un véritable cœur de village</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la prépondérance de la vie économique, administrative et culturelle dans la centralité villageoise</li> <li>Mettre en oeuvre un grand projet de renouvellement urbain du cœur du village autour des rues principales ( Louis Martin, 8 Mai 1945, Cigales, Louis Pellegrin).</li> <li>Accompagner ce travail de modélisation spatiale par des opérations de création, requalification ou embellissement des espaces publics structurants (place des Palmiers, forum Rinaudo, Jardin du Train des Pignes, etc).</li> </ul>



## STRUCTURER ET DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS

#### Rappel du diagnostic :

La vocation balnéaire de la commune, les migrations d'actifs, la concentration des déplacements sur la RD 559, à la fois voie de transit et de desserte, mais également l'étalement du tissu urbain, sont autant de contraintes qui doivent se concilier afin de structurer les déplacements.

Face à l'augmentation continue du trafic de véhicules motorisés qui nuit, notamment, à la préservation de la qualité de l'air, la commune entend poursuivre la politique déjà engagée de développement des modes de déplacements alternatifs, en réponse au « tout voiture » qui a présidé depuis de bien trop longues années à l'extension de son urbanisation et à sa desserte territoriale.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>1) Améliorer les liaisons interquartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relier les différents quartiers au cœur du village par des itinéraires structurants notamment la voie verte de découverte patrimoniale</li> </ul>
<b>2) Développer les modes de déplacements alternatifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter la capacité de stationnement, notamment dans la centralité villageoise (Jardin du Train des Pignes, ...)</li> <li>Accroître encore plus l'offre en transports collectifs, notamment les navettes mises en place à destination du littoral ou en liaisons inter-quartiers, et au-delà de la seule saison estivale.</li> <li>Affirmer la priorité du piéton dans le cœur de village (liaison entre la rue Louis Martin et le Boulevard de Saint-Raphaël, ...).</li> <li>Développer les pistes cyclables, les promenades piétonnes et les espaces de rencontre.</li> <li>Poursuivre les opérations de requalification des trottoirs, ainsi que les aménagements liés à l'accessibilité des PMR.</li> </ul>



## FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

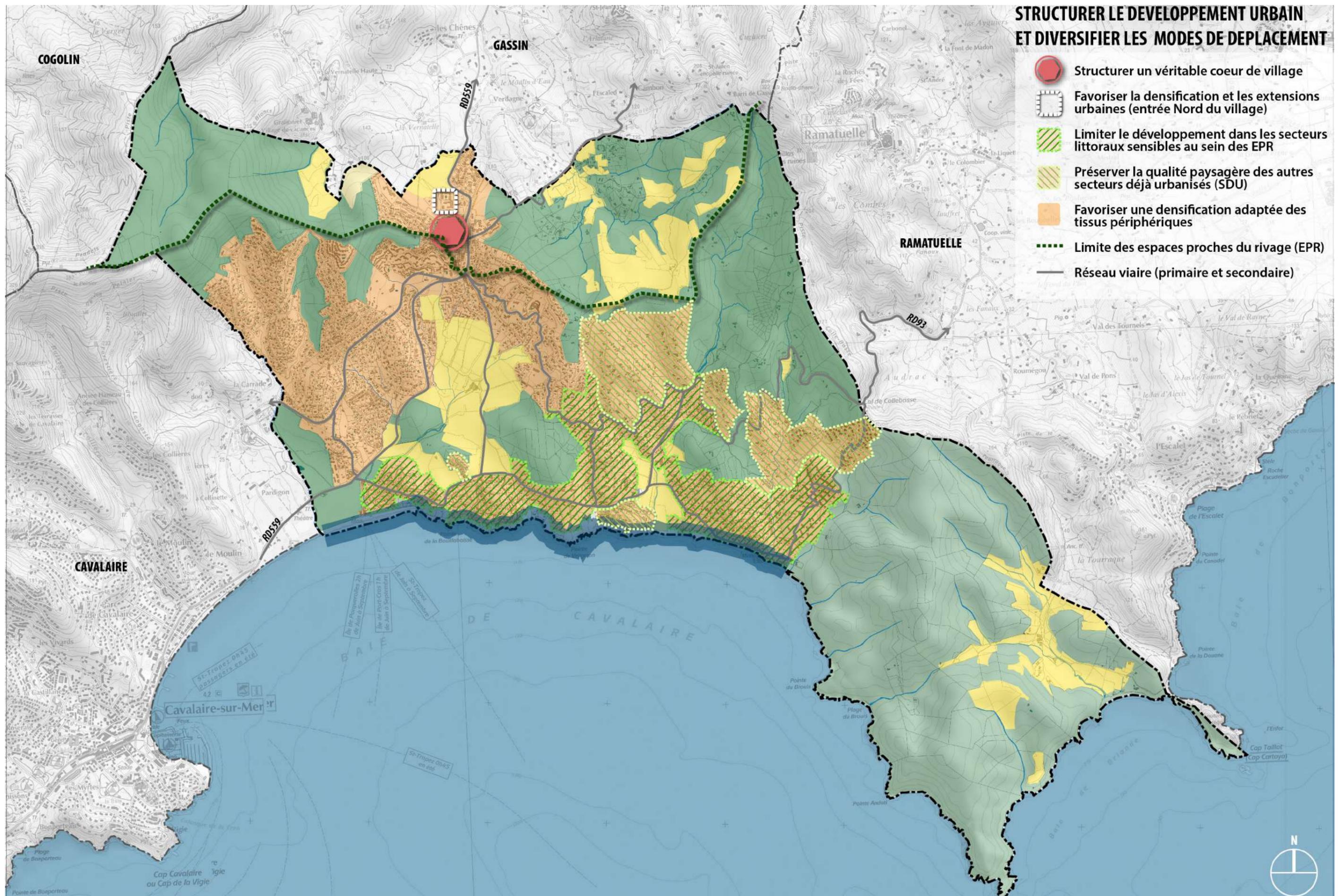
#### Rappel du diagnostic :

Un des objectifs majeurs du Grenelle 2 consiste à ce que les communes introduisent dans l'actualisation de leurs documents d'urbanisme des exigences de matière de performances énergétiques. Dans ce cadre, certains outils permettant d'atteindre cet objectif doivent être intégrés dans le PLU, afin de lever tous les obstacles à l'optimisation de ces performances énergétiques.

L'extension de l'urbanisation des 50 dernières années s'est essentiellement réalisée sans prendre en considération les aspects bioclimatiques. La prise en compte d'une approche bioclimatique de l'urbanisme doit faire l'objet d'une attention particulière, en cherchant à tirer profit des conditions naturelles pour mieux assurer l'insertion du bâti et optimiser la construction de bâtiments économes en ressources.

Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>1) Maîtriser la consommation énergétique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'amélioration des performances énergétiques de tous les types des constructions (habitat, tertiaire, équipement, etc).</li> <li>Privilégier des implantations bâties en tirant parti des orientations bioclimatiques, de la protection par rapport aux vents dominants, ou en limitant les masques solaires.</li> <li>Autoriser des ajustements dans les gabarits bâtis (débords par rapport à l'alignement, notamment) ou les traitements architecturaux (toitures végétalisées, panneaux solaires, ...), afin de limiter les consommations énergétiques.</li> <li>Maîtriser les pollutions lumineuses et les consommations excessives des espaces publics croisiens, notamment en matière d'éclairage des aires de stationnement.</li> </ul>
<b>2) Développer la production d'énergies renouvelables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer cet objectif, soit dans le cadre de projets leur étant spécifiquement dédiés, soit dans les nouvelles constructions ou la réhabilitation du bâti existant.</li> </ul>
<b>3) Encourager le développement des réseaux d'énergie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intervenir sur les constructions neuves et le parc existant</li> <li>Promouvoir l'émergence de futurs réseaux de chaleur</li> </ul>

# STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENT



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

# ORIENTATION 3 :

## DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE AU CŒUR D'UN TISSU URBAIN EN DEVENIR

### DYNAMISER ET DIVERSIFIER LA VIE ECONOMIQUE CROISIENNE

#### Rappel du diagnostic :

Le maintien d'une population active, essentielle à un équilibre social et à la vie locale, passe par la prise en compte des contraintes économiques du territoire. La commune souhaite, à ce titre, conforter son attractivité en soutenant et en stimulant l'emploi local.

Cette politique d'accompagnement volontaire doit s'appuyer, notamment, sur une diversification de sa vocation touristique tout en permettant de développer de nouvelles activités économiques. Cette stratégie devra également s'attacher à améliorer et dynamiser le tissu commercial et de services du cœur de village.



Objectifs retenus	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>1) Conforter et développer l'économie de proximité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doter la zone d'activités du Gourbenet d'une extension adaptée aux besoins locaux.</li> <li>• Permettre une densification de la zone artisanale du Gourbenet, et de son extension.</li> <li>• Préserver et développer le pôle commercial et de services du cœur de village.</li> <li>• Valoriser les commerces de quartier sur la façade littorale, notamment à l'est du site du Pardigon, ou sur Gigaro.</li> </ul>
<b>2) Pérenniser et développer une activité agricole dynamique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager une viticulture et une oléiculture innovantes, dynamiques et durables.</li> <li>• Valoriser la découverte et les produits du terroir, en favorisant, notamment, le développement de l'oénotourisme.</li> <li>• Préserver et développer la mise en valeur du potentiel agricole local (prise en compte de la valeur agronomique des sols, des périmètres d'AOC, ...).</li> <li>• Poursuivre la mise en valeur du patrimoine et des paysages agricoles (vignes, oliveraies, bastides,...).</li> </ul>
<b>3) Pérenniser et développer l'économie touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la vocation d'hébergement touristique, notamment les campings et équipements existants (hôteliers, para-hôteliers, etc...).</li> <li>• Conserver le classement en station de tourisme.</li> <li>• Promouvoir la destination «Parc National» autour des valeurs du tourisme et des loisirs durables.</li> </ul>
<b>4) Rééquilibrer la fréquentation touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre et développer les actions favorisant une villégiature étalée sur toute l'année.</li> <li>• Valoriser le tourisme sportif, culturel, archéologique et de nature, en complément du tourisme balnéaire.</li> </ul>
<b>5) Promouvoir le développement des communications numériques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en cohérence l'emploi, l'habitat et les communications numériques, en ne prévoyant, notamment, aucune extension de l'urbanisation dans les secteurs inefficacement desservis.</li> <li>• Ne pas entraver la réalisation des travaux nécessaires au fonctionnement des communications numériques, tout en respectant le contexte paysager de certains sites naturels emblématiques.</li> </ul>



## PROMOUVOIR LA QUALITE URBAINE

#### Rappel du diagnostic :

Le développement récent du cœur de village de La Croix Valmer (ZAC de l'Odysée), l'étalement urbain et la croissance continue et soutenue du parc immobilier doivent se concilier avec la création d'une véritable identité urbaine qui permettra de fédérer la vie locale. Dans ce contexte, le projet majeur de renouvellement urbain du cœur du village doit conforter sa position spécifique, véritable repère urbain du territoire.

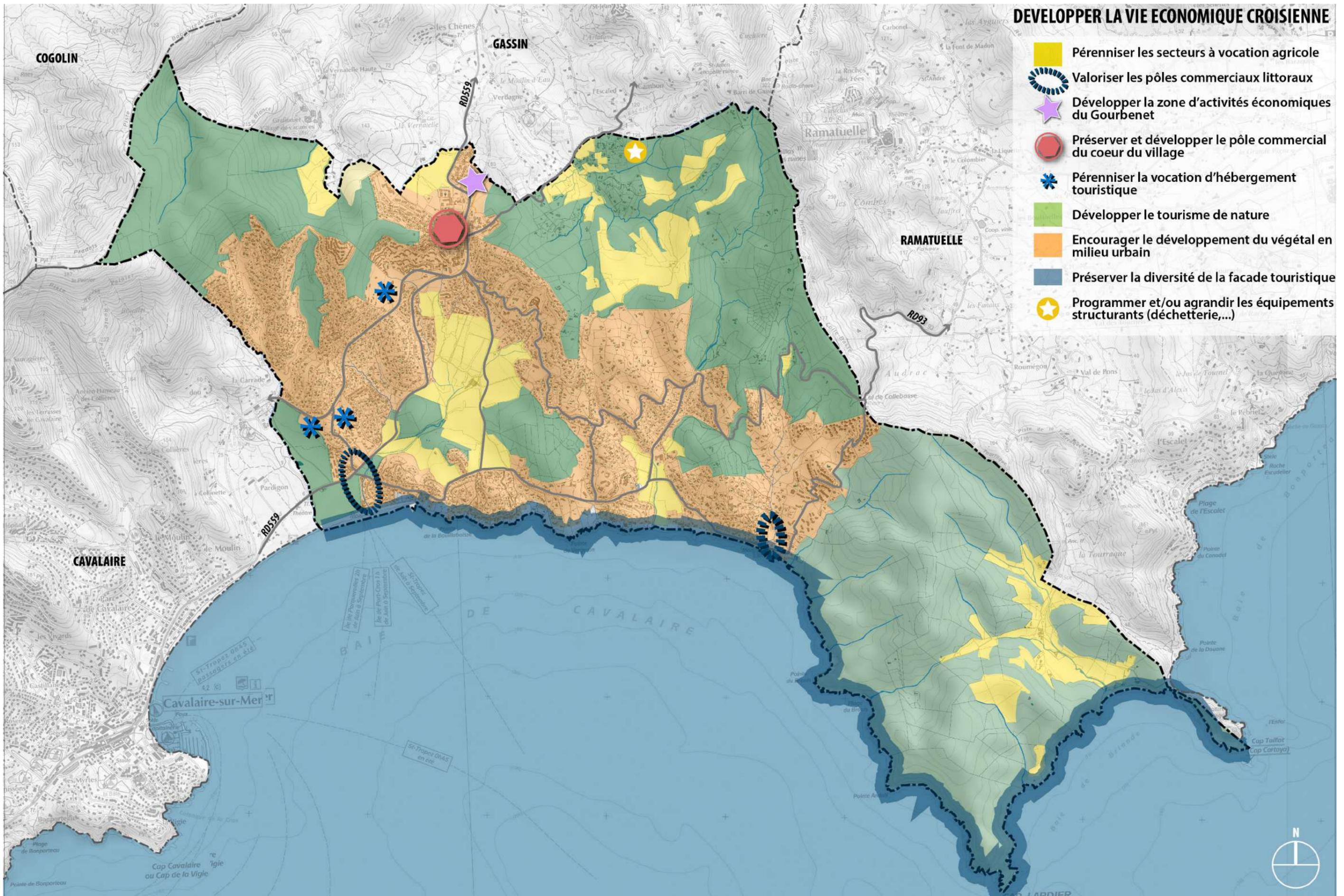
Parallèlement, l'aménagement de lieux de vie au sein des quartiers périphériques doit se mettre en place, à travers les équipements structurants rendus nécessaires par la croissance démographique et l'évolution de nos modes de vie..



Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>1) Préserver les différentes spécificités urbaines et affirmer la nouvelle identité du cœur de village</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter l'identité paysagère des différents quartiers.</li> <li>• Favoriser la mixité sociale et générationnelle sur le cœur de village en permettant notamment l'installation des jeunes actifs.</li> <li>• Développer une offre locative suffisante.</li> <li>• Maintenir un dynamisme commercial sur l'année et la concentration des services.</li> </ul>
<b>2) Programmer les équipements et services nécessaires à la population</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre, si besoin, la politique de mise à niveau des équipements structurants, notamment en accompagnement du développement démographique.</li> <li>• Prévoir une extension sur site de la déchetterie, en la limitant à des espaces déjà anthropisés.</li> <li>• Prévoir la réalisation d'un cimetière paysager.</li> </ul>
<b>3) Encourager le développement du végétal en milieu urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le traitement paysager et architectural de l'extension de la zone d'activités du Gourbenet</li> <li>- Limiter la succession des pré-enseignes commerciales et l'exposition à nu du matériel de stockage.</li> <li>- Améliorer les espaces en « premier plan », le long des principales voies de desserte.</li> <li>• Conforter la trame végétale spécifique des différents pôles urbains : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser les éléments paysagers identitaires (perspectives végétales, sujets isolés, etc...).</li> <li>- Respecter le caractère aéré des tissus urbains résidentiels, notamment sur les espaces littoraux sensibles au sein des EPR.</li> </ul> </li> </ul>



# DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE CROISIENNE



# CHAPITRE 3 - CONSOMMATION DE L'ESPACE

## OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### Le contexte juridique

Depuis l'adoption de la loi « Grenelle 1 » de 2010, le PLU doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. De surcroît, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite commodément loi « Climat », les objectifs généraux du code de l'urbanisme ont à nouveau évolué, en y intégrant « la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation à terme » (cf. L 101-2). A ce titre, le PADD doit désormais fixer (cf. L 151-5), « pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) » des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

De manière générale, le dispositif porté par la loi Climat innove avec une programmation contraignante qui prévoit d'atteindre l'objectif national de zéro artificialisation nette (dit objectif ZAN) en 2050. Cette trajectoire pour l'horizon 2050 s'organise en 3 phases successives de 10 ans, dont chacune doit permettre de réduire à chaque fois de moitié l'artificialisation comptabilisée dans la décennie précédente.

Pour y parvenir, le rythme d'une telle artificialisation dans les 10 années suivant la promulgation de la Loi (2021-2031) exige que, sur cette période, la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date (2011-2021).

Ce dispositif, qui repose sur une obligation de résultat, doit être intégré dans les documents de planification supra-communaux (SRADDET et SCOT). Dans l'attente de cette déclinaison, les PLU doivent fixer des objectifs chiffrés compatibles avec la trajectoire précitée ; à savoir que :

- Pour la première tranche de 10 années, soit d'août 2021 à août 2031 (correspondant à un horizon 2032), le rythme de consommation d'ENAF ne doit pas excéder la moitié de la consommation d'ENAF recensée au cours des 10 années précédant la date du 22 août 2021.

### Le contexte communal

#### Préambule

Une première analyse de la consommation spatiale a été effectuée, portant sur la période 2003-2020. Elle est intégrée dans le rapport de présentation. Les conclusions de cette analyse ont été intégrées dans la version du PADD débattue en conseil municipal en 2020.

Elle a permis de fixer des objectifs chiffrés de la consommation d'ENAF pour un horizon 2030 (soit 20,6 hectares, correspondant à une moyenne annuelle de 2 hectares).

Cette temporalité et cet objectif ne respectant pas le cadre imposé par la loi Climat, une seconde analyse a été effectuée,



### Caractéristiques de la consommation spatiale

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

- Des terrains très majoritairement situés en extension de l'enveloppe urbaine existante (2011), pour 9,06 hectares, soit 82,6% du total consommé ;
- Des terrains correspondant à des dents creuses ayant une superficie  $\geq 2500$  m<sup>2</sup>, pour 1,9 hectares, soit 17,4% du total consommé ;

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

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

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

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

### Objectif chiffré de modération de la consommation spatiale

En réponse à une logique d'étalement urbain désormais révolue (et ce depuis 2007, date d'approbation du PLU initial), la commune choisit de limiter la consommation d'ENAF à 5,5 hectares pour l'horizon 2032, soit une réduction de moitié de la consommation recensée sur 2011-2021 (10,96 hectares), respectant ainsi strictement la première phase de l'objectif ZAN de la loi Climat.

