

Ville de
La Croix Valmer



Une qualité de vie

PROJET CŒUR DE VILLAGE LA CROIX-VALMER



Concertation préalable
Réunion publique du 08 juin 2023

Le contexte

La Commune de La Croix-Valmer souhaite requalifier et affirmer son Cœur de village en développant des logements adaptés aux besoins de la population communale et des locaux en rez-de-chaussée (commerces, services, professions libérales) nécessaires pour la dynamisation de son centre-ville.

La Commune a fait appel à l'EPF PACA pour l'aider dans l'acquisition des biens nécessaires, le portage foncier et le montage du projet.



Présentation Projet Coeur de village - Future ZAC - Juin 2023

Photographies du site



Le CCAS



La Poste



La vue mer depuis le CCAS



La Résidence Odyssée



Le boulo-drome



La Mairie

Les objectifs du projet

- Requalifier le centre du village de la Croix-Valmer et **reconstruire la ville sur la ville** dans une démarche de **renouvellement urbain et de sobriété foncière**
- Répondre à un besoin de logements, et notamment de **logements pour les actifs à prix abordables et de résidences pour seniors**,
- Développer une **mixité de fonctions** (habitats, services, professions libérales et commerces en rez-de-chaussée) pour faciliter la vie du quartier et **améliorer la qualité de vie**,
- **Créer des parkings pour faciliter le stationnement** dans le quartier et l'accès aux commerces,
- Permettre **d'améliorer l'aspect architectural, urbain et paysager** du quartier, respecter l'environnement par la création d'un habitat durable

Les caractéristiques du site

Points forts

Viabilisation complète

Desserte routière et en transports en commun adaptée

Absence d'enjeux écologiques majeurs sur le site

Points faibles

Bâtis abritant essentiellement des logements peu nombreux

Des locaux publics inadaptés

Des services publics ne répondant plus aux attentes et aux besoins de la population

Des bâtiments hétérogènes, sans intérêt architectural et de faible hauteur

Desserte piétonne qui nécessite d'être améliorée

Un centre-village présentant une urbanisation discontinue et une faible densité d'urbanisation par rapport au reste du village

Un projet concerté

Juin 2023 : Réunion publique sur le projet de création de ZAC

Décembre 2021: Réunion publique (Exposition de panneaux d'information, registre, site internet de la Commune)

Juillet 2018 : Réunion publique

Février 2018 : Ateliers participatifs

Juin 2016 : Réunion publique

Septembre 2016: Réunion avec les associations et enquête via un questionnaire organisée par l'Association de Sauvegarde des Sites de la Croix-Valmer

Les enjeux de la requalification du cœur de village

- Recréer un front bâti pour structurer le cœur du village



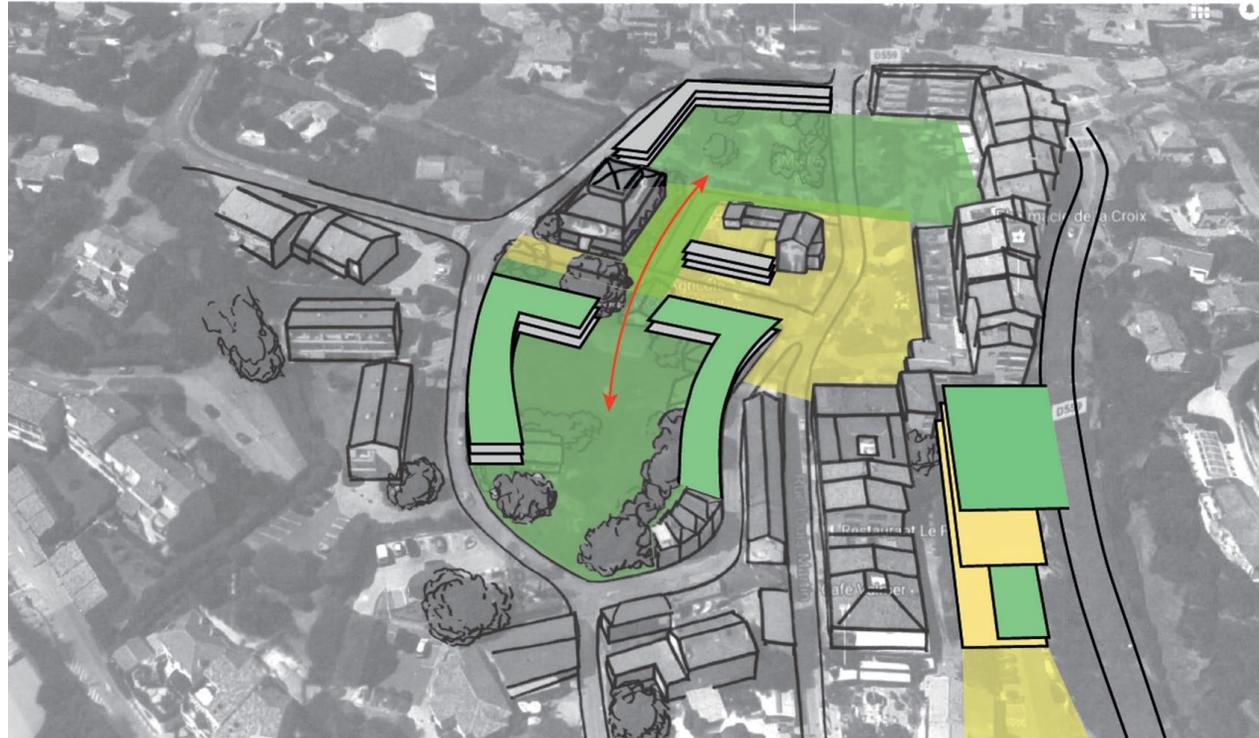
Les enjeux de la requalification du cœur de village

- Recréer un front bâti pour structurer le cœur du village



Les enjeux de la requalification du cœur de village

- Créer un poumon vert central
- Valoriser les percées et vues depuis le jeu de boules



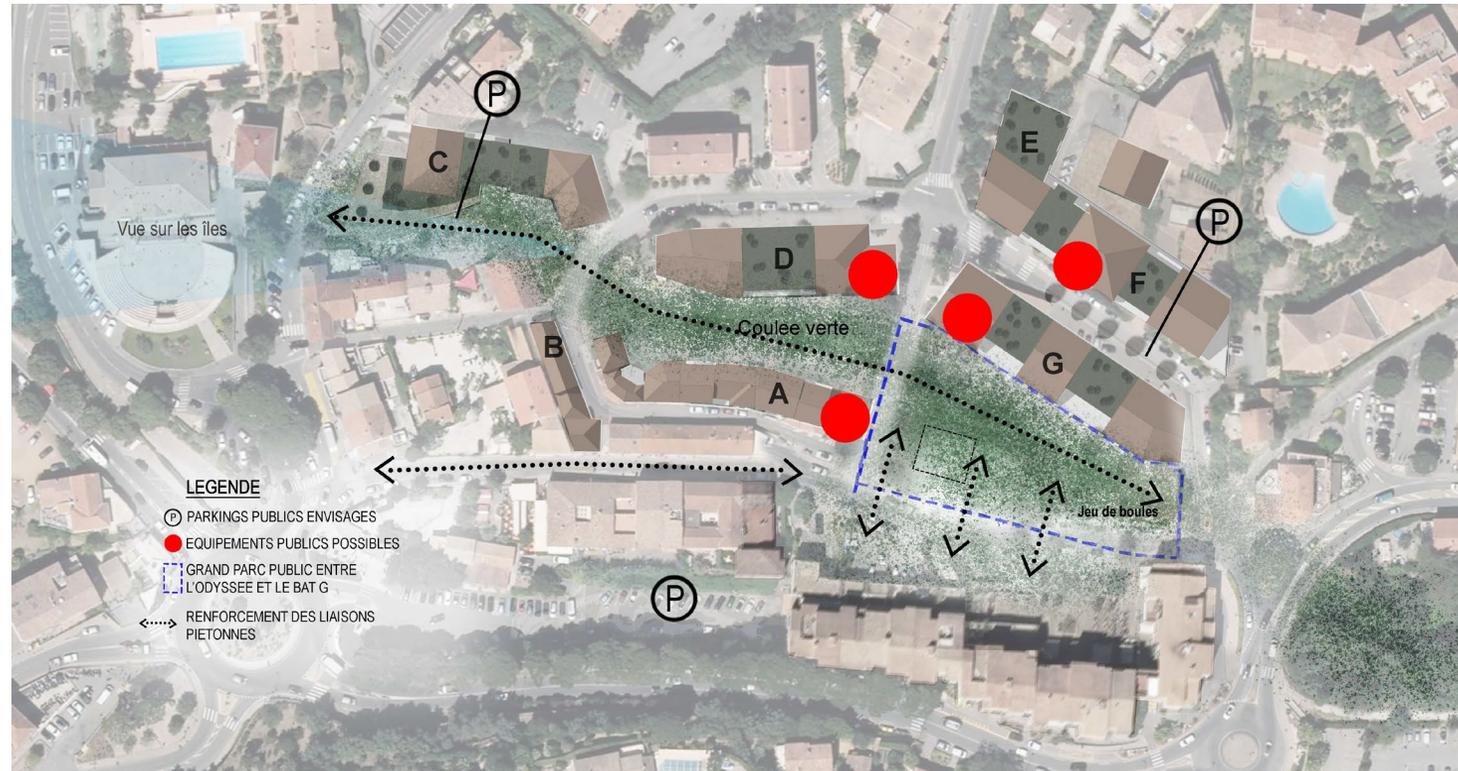
Les enjeux de la requalification du cœur de village

- Conserver l'âme du village avec son boulo-drome



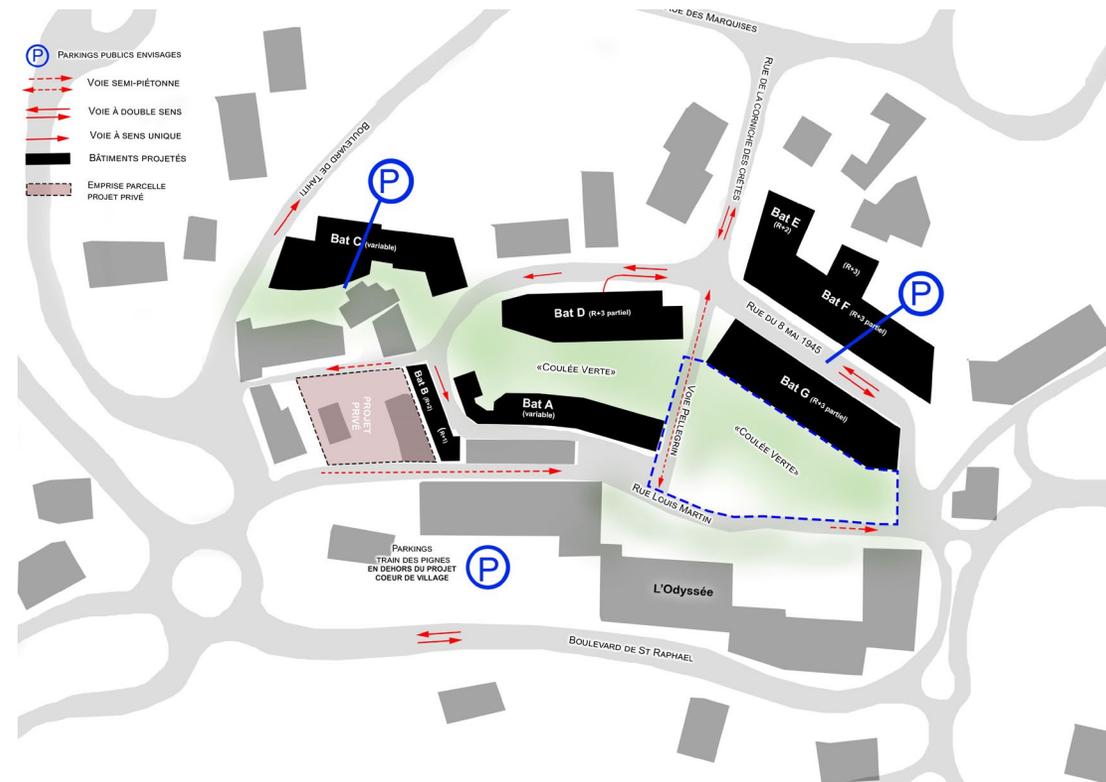
Les enjeux de la requalification du cœur de village

- Créer des espaces de convivialité et valoriser ceux existants



Les enjeux de la requalification du cœur de village

- Générer de nouveaux flux par des emplacements stratégiques des pôles d'activités et parkings
- Restructurer les voies et créer un sens unique sur une partie de la rue du 8 mai 1945



Les enjeux de la requalification du cœur de village

- Prendre en compte la variation du nombre d'habitants entre les saisons pleines et creuses
- Offrir des bâtiments de services publics adaptés aux besoins de la population



Présentation du projet

L'opération prévue sur le site Cœur de Village consiste en la réalisation d'un projet mixte comprenant des logements, des équipements, des services, professions libérales et des commerces soit :

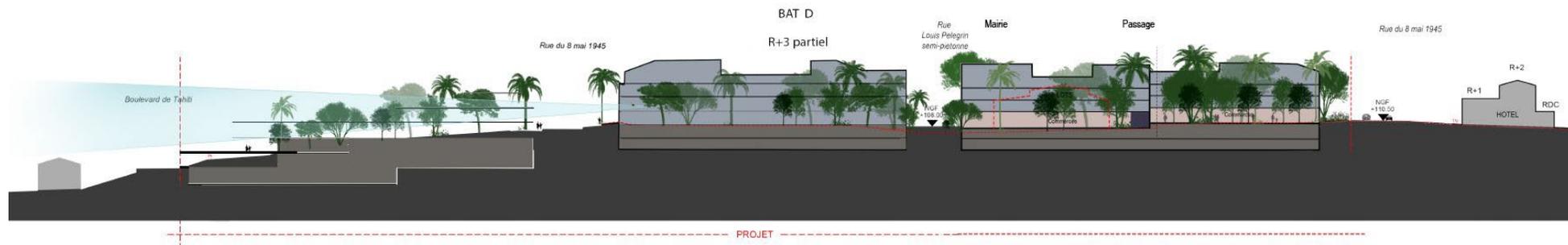
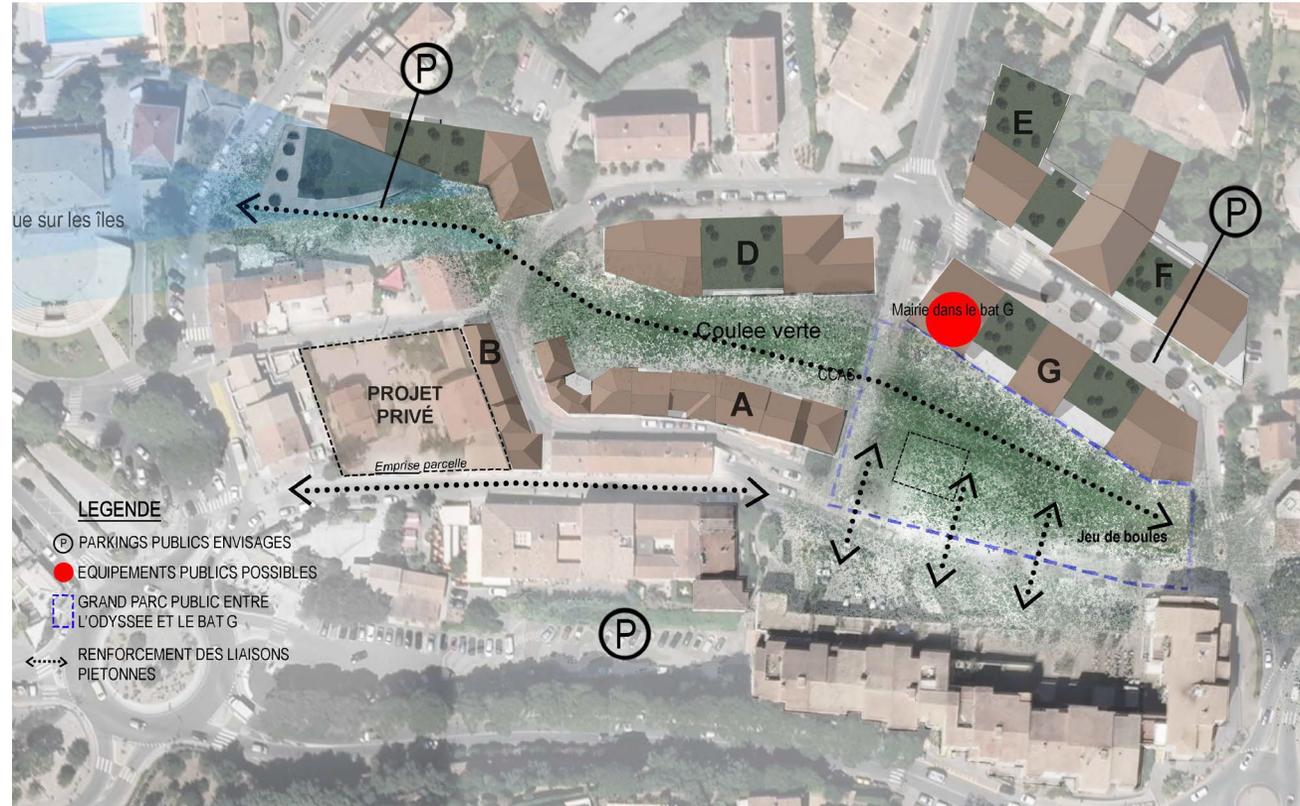
- Création de 7 bâtiments (A, B, C, D, E, F et G), en R+2 et R+3 partiel
- 243 logements environ
- 14 550 m² de surface de plancher (SDP) de logements
- * Un projet mixte d'env. 3 100m² de sdp (dont 300m² de commerces, 550m² d'hôtel et 2 250m² de logements) en partie sud pourrait être transformé en projet d'env. 45 logements et d' env. 3 100m² de sdp (dont 300m² de commerces)
- Env. 1 800 m² environ de surface de plancher à vocation d'activités commerciales, services publics, professions libérales, en rez-de-chaussée de certains bâtiments,
- 588 places de stationnement environ dont une centaine publiques
- la relocalisation d'équipements publics,
- une coulée verte en cœur d'ilot

Le projet d'aménagement global s'articule sur plusieurs zones (nord, centre et sud) séparées par des voies publiques.

Plan de masse paysager



Proposition de localisation des équipements publics





Croquis de principe avec une architecture traditionnelle



Croquis de principe avec une architecture plus contemporaine

Les espaces imperméabilisés et les espaces verts

EXISTANT



PERIMETRE GLOBAL environ 21 850 m²

SURFACES IMPERMEABILISEES

	EMPRISE BATIMENTS	14%	3 020 m ²	55%
	VOIRIE / CHEMINEMENTS	41%	9 100 m ²	

SURFACES ESPACES VERTS

	EV PLEINE TERRE - PUBLIC	18%	3 930 m ²	45%
	EV PLEINE TERRE - PRIVE	27%	5 800 m ²	

PROJET



Projet privé : surface non comptabilisée dans périmètre global

PERIMETRE GLOBAL environ 21 850 m²

SURFACES IMPERMEABILISEES

	EMPRISE BATIMENTS	35%	7 700 m ²	59%
	VOIRIE / CHEMINEMENTS	24%	5 350 m ²	

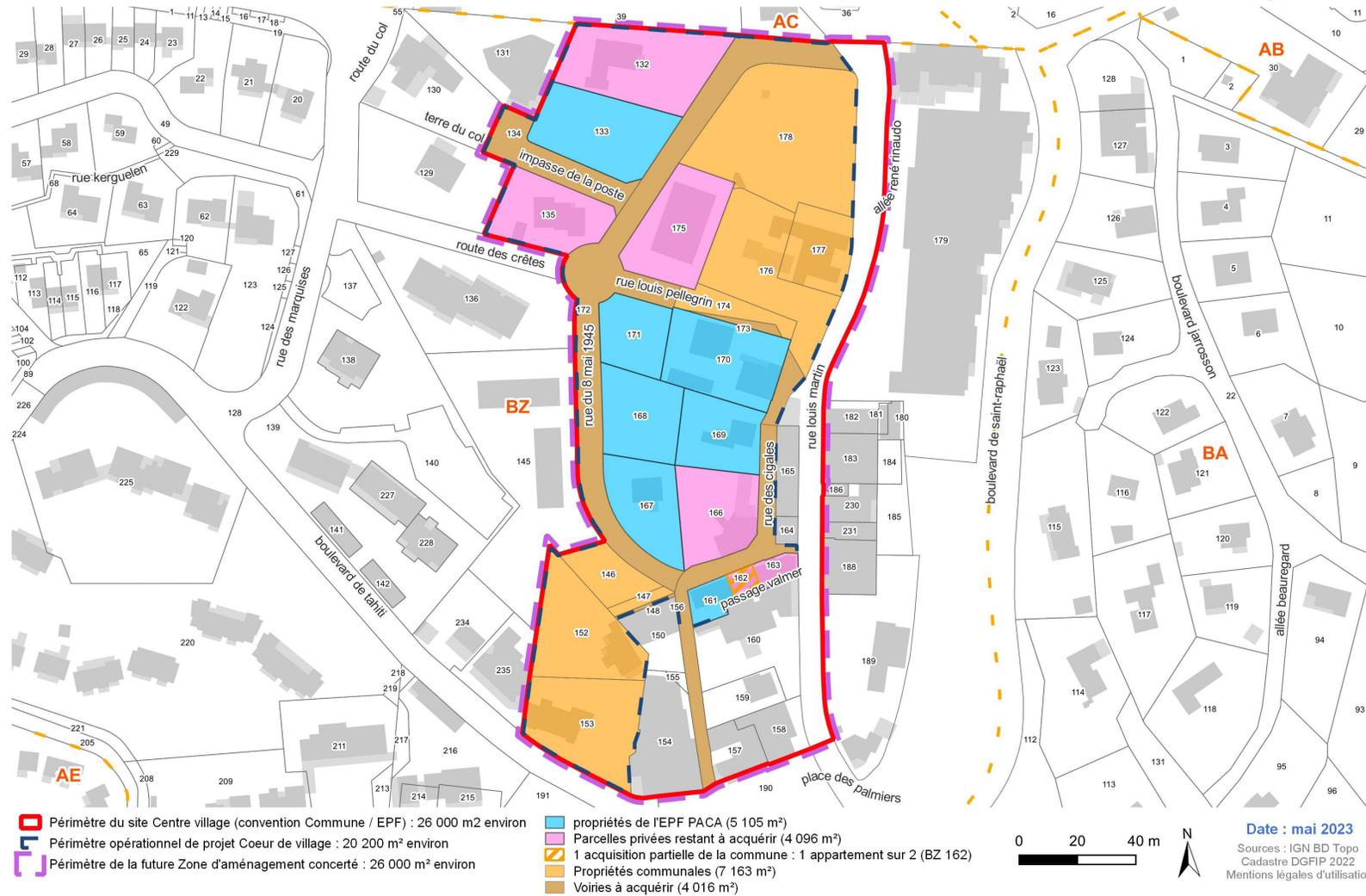
SURFACES ESPACES VERTS

	EV PUBLIC	32%	6 940 m ²	41%
	EV PRIVE	9%	1 860 m ²	

Environ 87% de l'ensemble des espaces verts est en pleine terre.
13% est en jardin sur dalle avec une épaisseur de terre de 80cm.

Le foncier

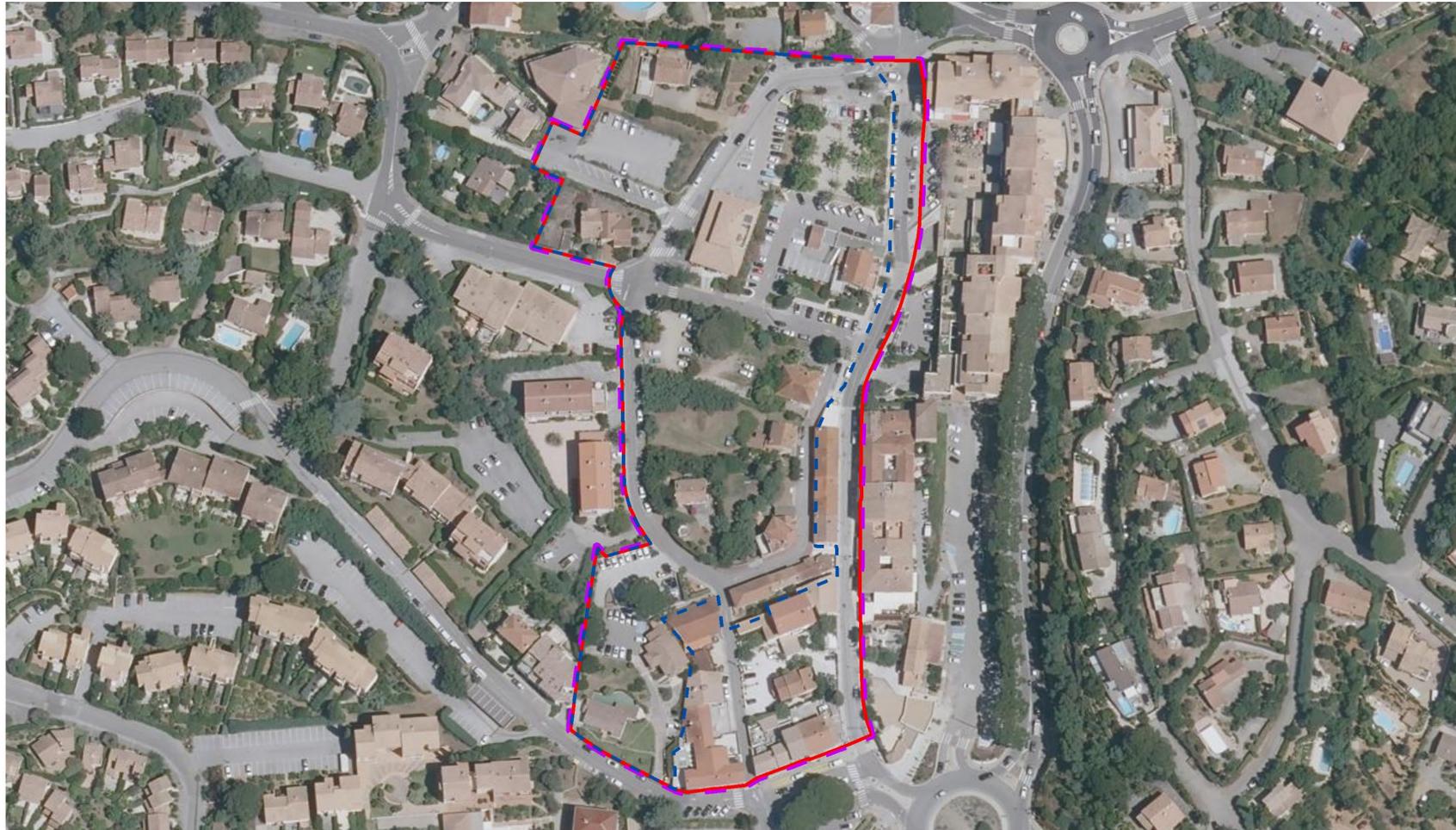
(83) COMMUNE DE LA CROIX-VALMER - Site "Centre Village" : 26 000 m²



Un projet réalisé sous forme de ZAC

- La Zone d'Aménagement Concerté offre aux collectivités publiques un **cadre juridique, financier et technique** adapté à la réalisation d'une opération d'aménagement. Elle permet l'élaboration d'un **projet urbain, en concertation avec la population locale** concernée, et la conduite d'une opération d'aménagement combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics et de constructions.
- La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :
 - d'un **dossier de création** qui comprend notamment :
 - un **rapport de présentation** qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu
 - un **plan de situation**
 - un **plan de délimitation du périmètre de la zone**
 - d'un **dossier de réalisation** qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

Le périmètre de la future ZAC



-  Périmètre du site Centre village (convention CIF Commune / EPF) : 26 000 m² environ
-  Périmètre opérationnel de projet Coeur de village : 20 200 m² environ
-  Périmètre de la future Zone d'Aménagement Concerté : 26 000 m² environ

0 10 20 40
M



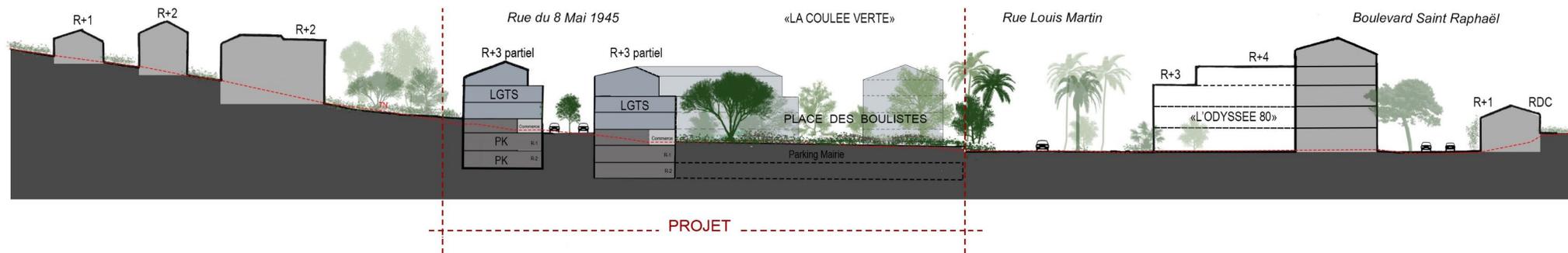
Date: mai 2022
Sources : IGN BD Carto V3.2
Cadastré DGFIP 2020
Mentions légales d'utilisation

L'adaptation du PLU

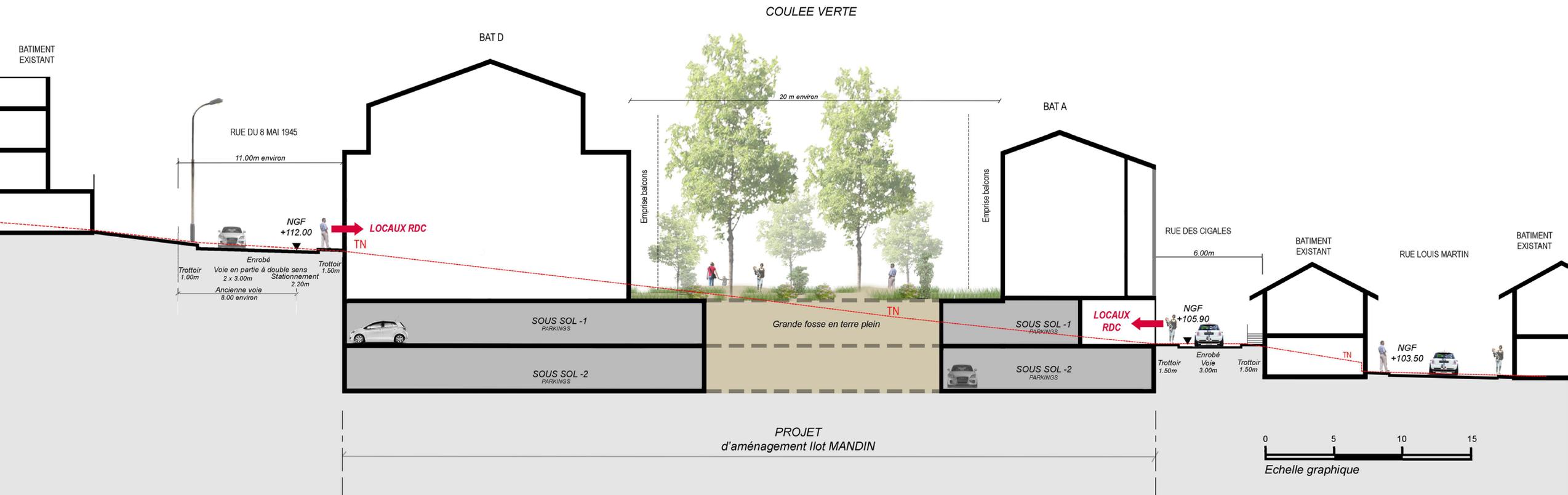
Le projet est compatible avec le PADD, cependant sa création nécessite :

- **d'augmenter légèrement les hauteurs** autorisées pour les bâtiments à R+2 et R+3 partiel selon la topographie, notamment dans le secteur aujourd'hui en UAa, tout **en respectant les vues** depuis les bâtiments alentours,
- de supprimer partiellement ou totalement le caractère particulier lié à l'ancienne boucherie de La Croix.

Afin d'assurer la réalisation du projet, et notamment la création d'une coulée verte en cœur d'îlot pour maintenir une végétation importante et limiter les effets d'îlot de chaleur, une protection sera créée au PLU par exemple sous la forme de plantations à réaliser, ou au travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



L'adaptation du PLU



Coupe de principe

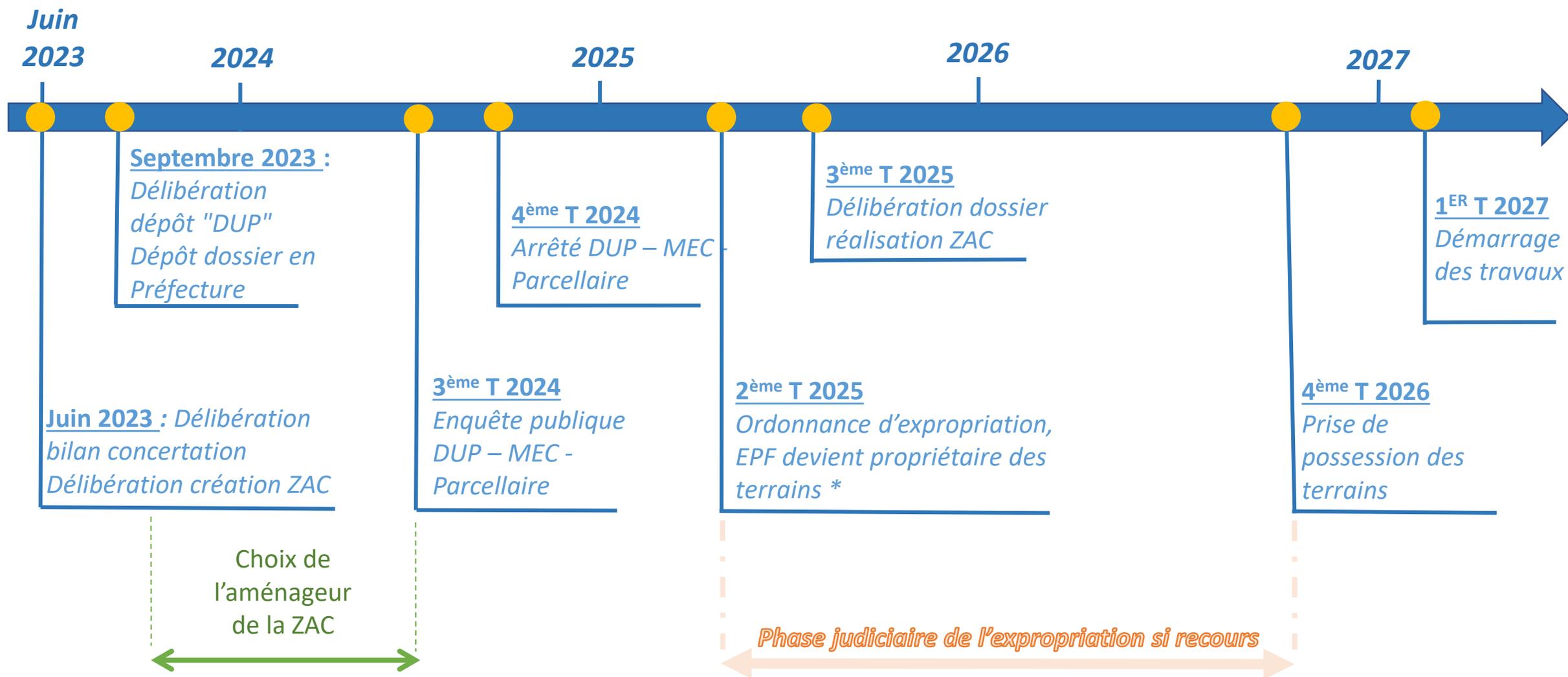
Les autorisations administratives obtenues

- Décision n° CU-2023-3352 du 23 mars 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à la déclaration d'utilité publique ayant pour objectif le renouvellement urbain du Centre-Village de La Croix-Valmer (83)
- Arrêté n° AE-F09323P0004 du 07/02/2023 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement



Le projet de renouvellement urbain du Centre-Village de la commune de La Croix-Valmer (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale

Les étapes à venir



* La prise de possession des terrains ne peut se faire qu'à partir du paiement ou de la consignation du montant des indemnités.

Ville de
La Croix Valmer



Une qualité de vie

PROJET CŒUR DE VILLAGE LA CROIX-VALMER



ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



Concertation préalable
Réunion publique du 08 juin 2023