

LA CROIX VALMER

Le projet « Coeur de Village »



Localisation et contexte

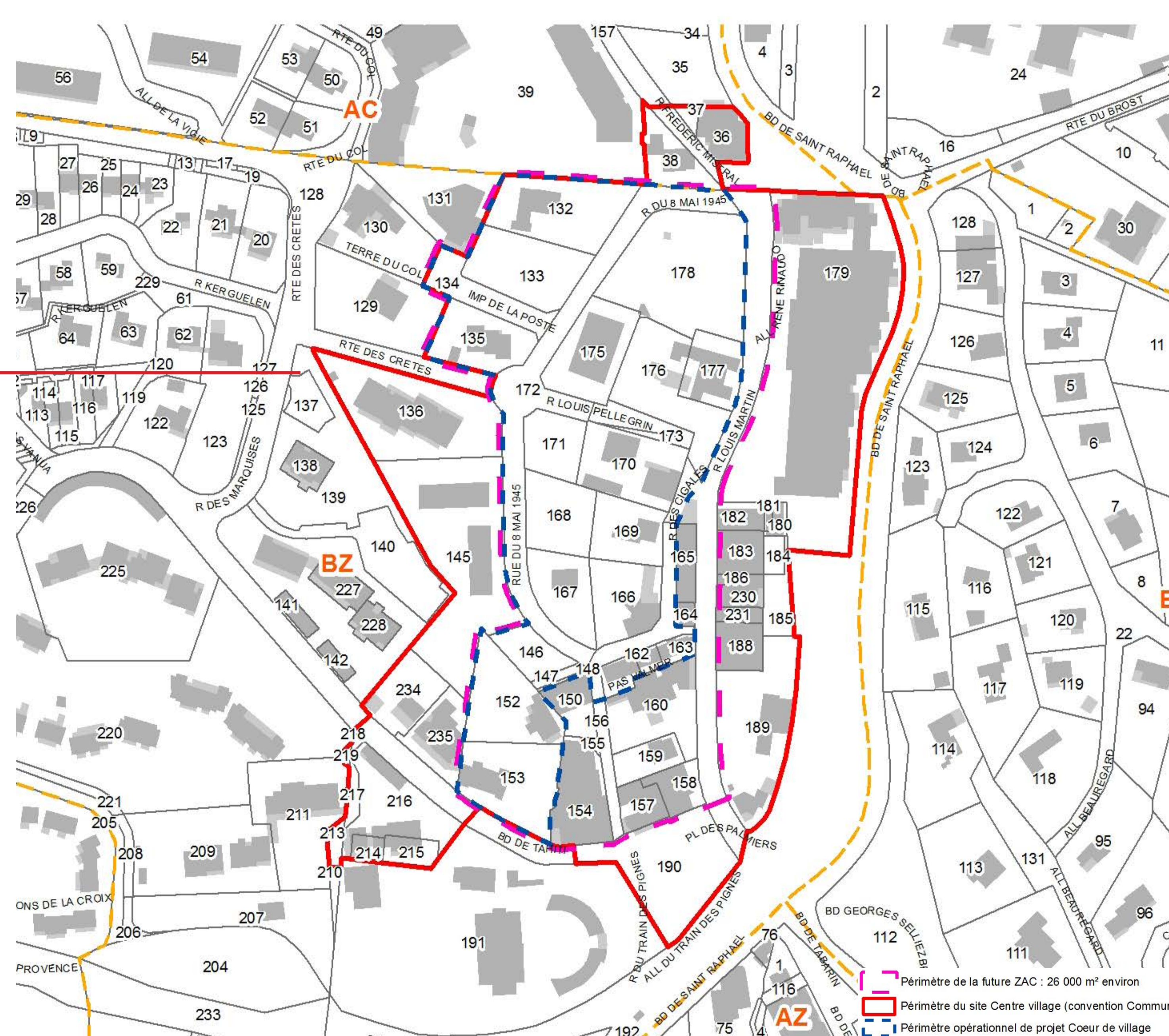
La Commune de La Croix-Valmer souhaite requalifier et affirmer son Coeur de village en développant des logements adaptés aux besoins de la population communale et des locaux en rez-de-chaussée (commerces, services, professions libérales) nécessaires pour la dynamisation de son centre-ville.

Les études relatives à ce projet ont démarré dès 2013 et des échanges avec la population ont eu lieu pour recueillir leurs propositions pour l'aménagement du coeur de village :

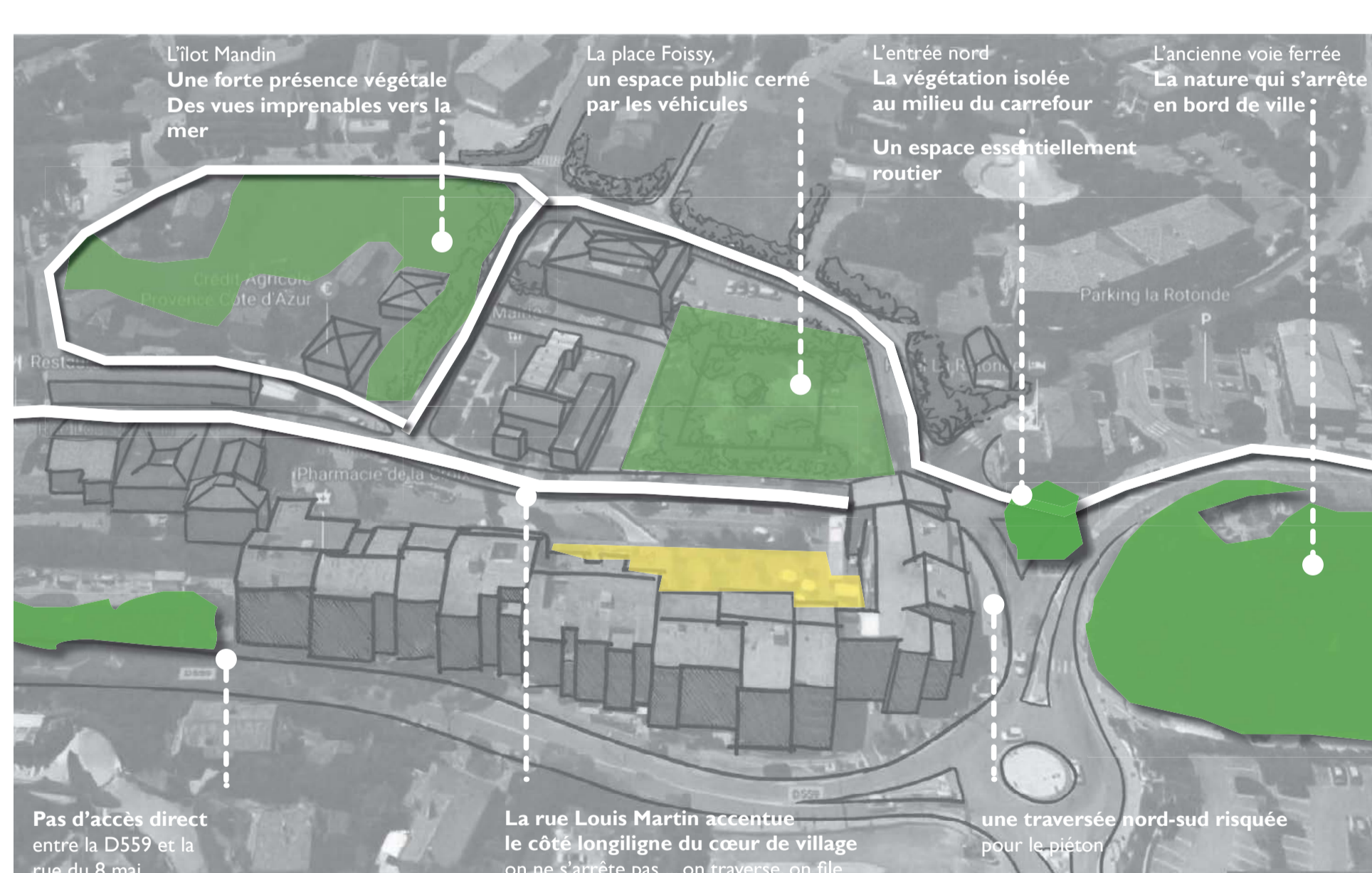
- en 2016 : réunion publique le 6 juin, réunion avec les associations le 27 septembre et enquête via un questionnaire organisée par l'Association de Sauvegarde des Sites de la Croix-Valmer,
- en 2018 : ateliers participatifs du 13 février et réunion publique le 12 juillet.

Les objectifs principaux de l'opération sont les suivants :

- 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, dans une démarche environnementale ambitieuse,



Rappel des orientations de l'étude d'aménagement de 2017 d'Agir en ville



Rassembler, relier
pacifier les espaces du coeur de village



Aménager la direction nord-sud
Multiplier les traversées est-ouest

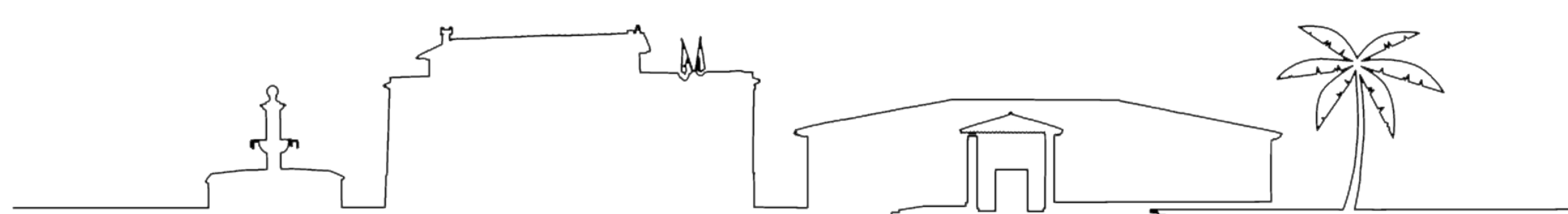


Des logements avec vues mer et jardin
Une coulée verte en coeur d'îlot

Concertation publique

Conformément aux articles L103-2 et R103-1 du Code de l'urbanisme, le projet est soumis à concertation publique. La commune de La Croix-Valmer a donc lancé cette concertation pour une durée de 3 semaines. L'objectif de cette concertation est de présenter les enjeux et orientations du projet et de permettre à chacun de faire part de son avis et de ses suggestions éventuelles.

- Les modalités de la concertation sont les suivantes :
- Exposition de panneaux d'information et d'un registre destiné à recevoir les remarques du public.
 - Publication des panneaux sur le site internet de la Commune et mise à disposition d'une adresse mail permettant la participation en ligne.
 - Organisation d'une réunion publique (sous réserve des conditions sanitaires).



LA CROIX VALMER

Diagnostic du site et enjeux du projet « Cœur de village »



Les caractéristiques du site

Les spécificités du site sont :

- un centre-village présentant une urbanisation discontinue et une faible densité d'urbanisation par rapport au reste du village,
- une viabilisation complète,
- des bâtis abritant essentiellement des logements (peu nombreux), ainsi que des locaux d'activités,

- des bâtiments hétérogènes, sans intérêt architectural et de faible hauteur,
- une desserte routière et en transport en commun adaptée,
- une desserte piétonne qui nécessite d'être améliorée,
- une absence d'enjeux écologiques majeurs sur le site,
- des services publics ne répondant plus aux attentes et aux besoins de la population,
- des locaux publics inadaptés.



Enjeux de la requalification du coeur de village

OBJECTIFS :

- Recréer un front bâti pour structurer le coeur du village
- Créer un poumon vert central
- Valoriser les percées et vues mer depuis le jeu de boules
- Créer des espaces de convivialité et valoriser ceux existants
- Conserver l'âme du village avec son boulo-drome

- 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
- 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.

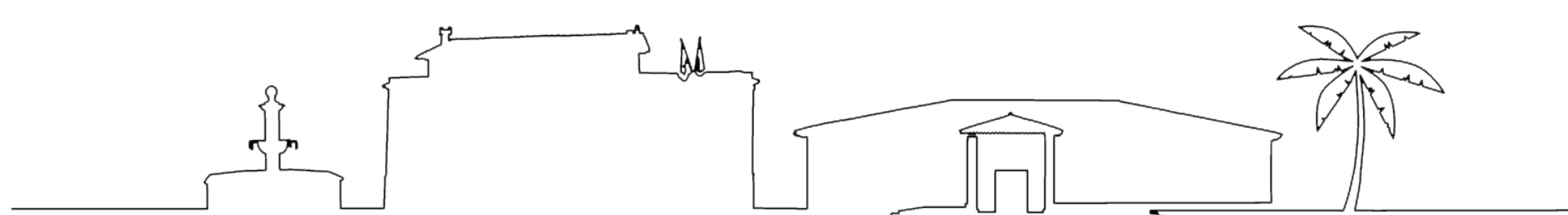
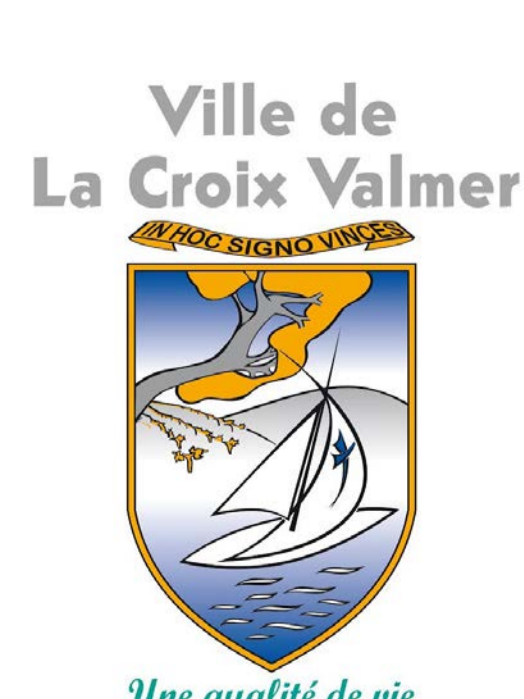
Quelques réflexions de principe sur le style architectural ...



ARCHITECTURE TRADITIONNELLE



ARCHITECTURE CONTEMPORAINE



LA CROIX VALMER

Un projet urbain et paysager



Présentation du projet

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

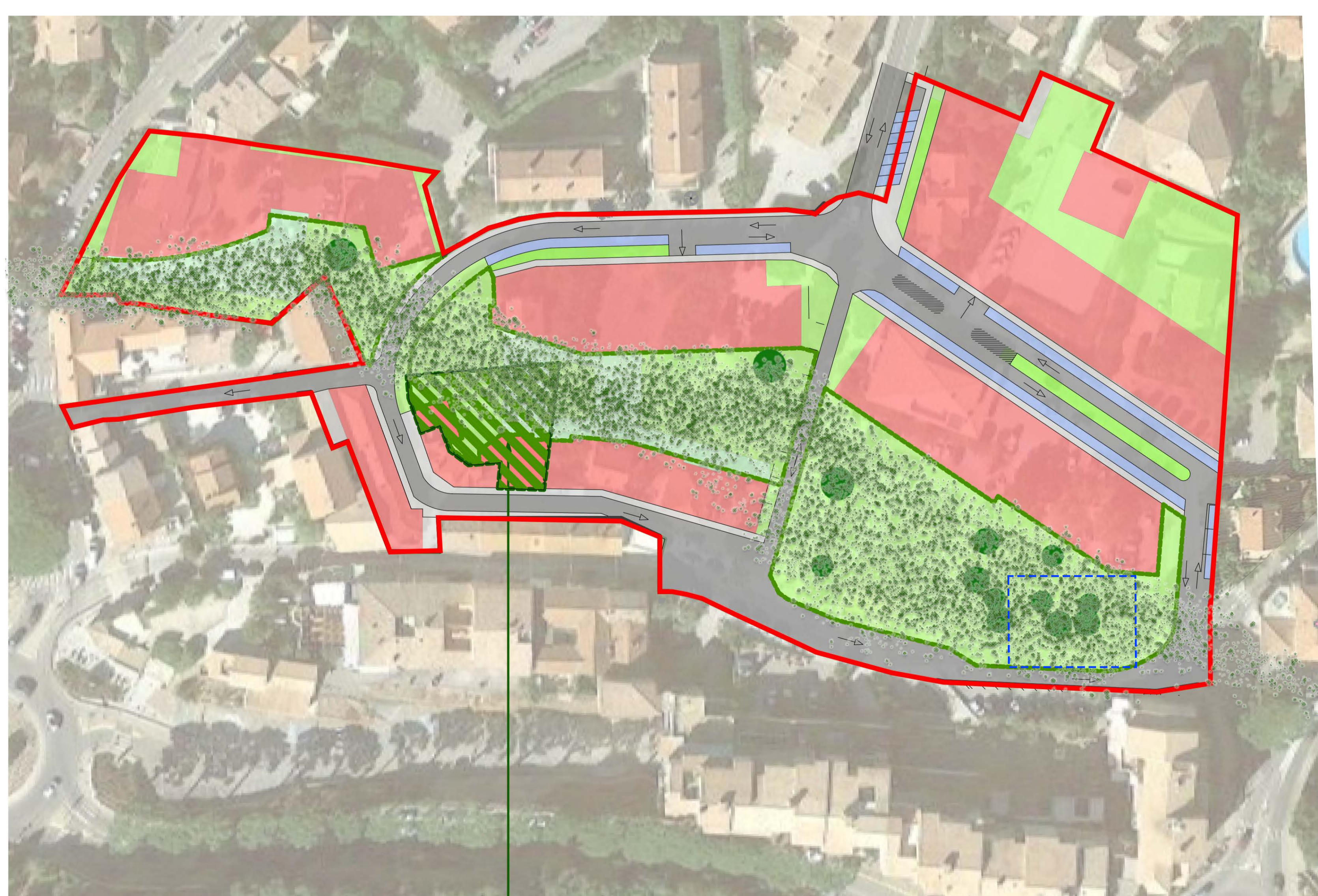
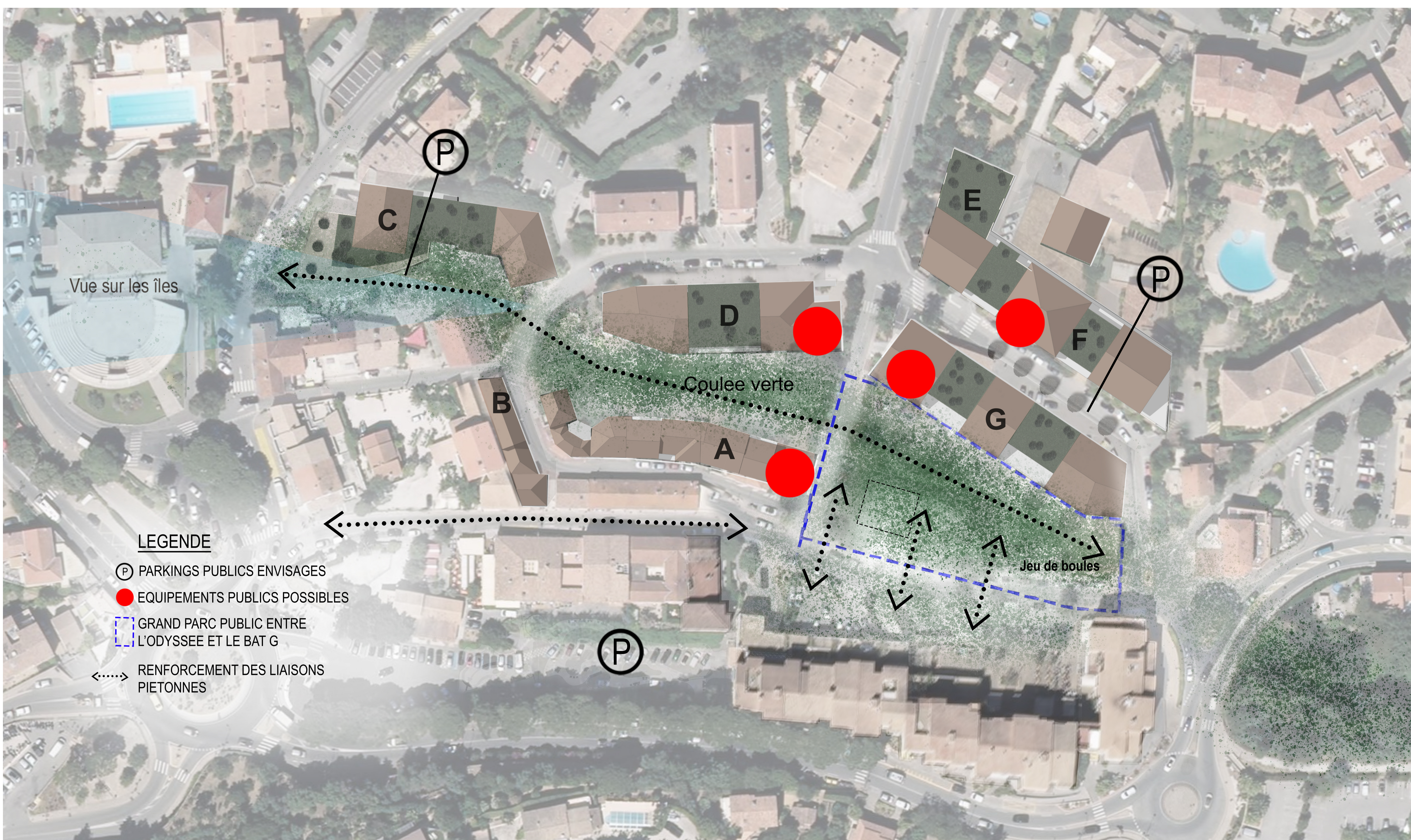
- 243 logements environ, correspondant à 14 550 m² de surface de plancher (SDP),
- 1 785 m² environ de surface de plancher à vocation d'activités commerciales, services publics, professions libérales, en rez-de-chaussée de certains bâtiments,
- 588 places de stationnement environ dont une certaine publiques
- la relocalisation d'équipements publics,
- une coulée verte en cœur d'îlot

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

L'opération prévoit la réalisation de sept bâtiments (A, B, C, D, E, F et G), en R+2 et R+3.

Le projet sera conçu dans le respect d'une démarche environnementale globale ambitieuse, avec l'établissement d'un diagnostic environnemental stratégique, la définition de la labellisation à cibler et le respect des différents items de ce label, qu'il s'agisse de performance énergétique des bâtiments, de gestion de l'eau, de qualité des espaces verts et de la végétation à mettre en place.

Création d'une coulée verte : mise en valeur des espaces verts et du boulo-drome



- LEGENDE**
- VOIRIE
 - EMPRISE BATIMENTS
 - ▨ ELEMENTS DE PROTECTION PAYSAGERE AU PLU ACTUEL
 - ▨ ELEMENTS DE PROTECTION PAYSAGERE A PROPOSER DANS LA MODIFICATION PLU
 - ▨ NOUVELLE EMPRISE PAYSAGERE
 - ARBRES REMARQUABLES A CONSERVER
 - ▭ JEU DE BOULES

EXISTANT



Surfaces imperméabilisées

- 14% d'emprise bâtiments
- 41% voiries / cheminements

env 12 000 m² : environ 55%

Surfaces espaces verts

- 27% d'espaces verts privatifs
- 18% d'espaces verts publics

env 9 700 m² : environ 45%

PROJET



Surfaces imperméabilisées

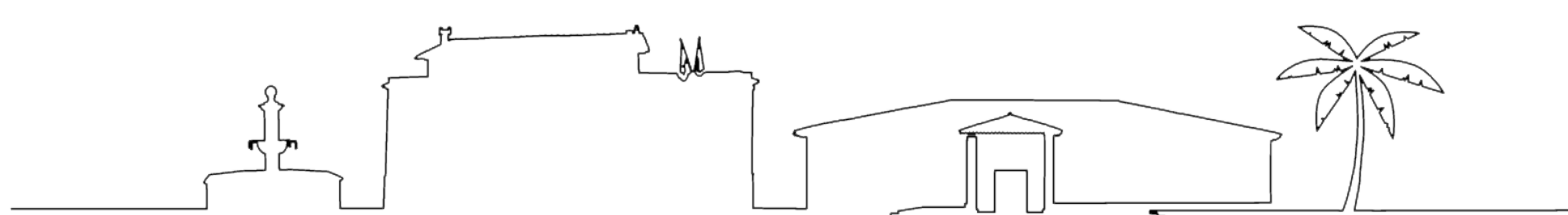
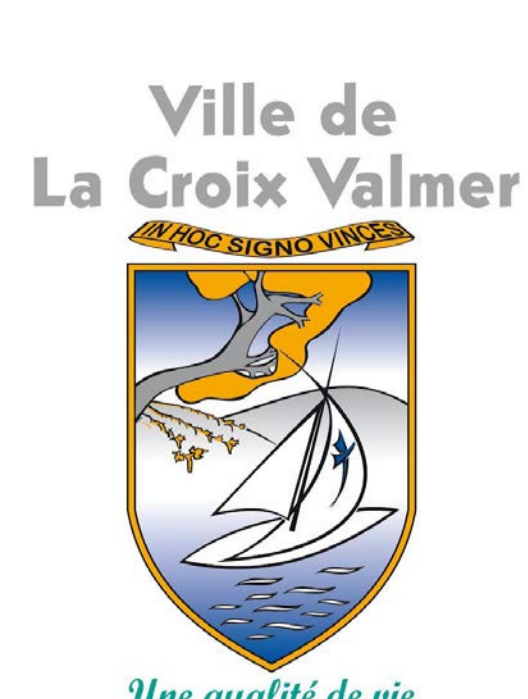
- 35% d'emprise bâtiments
- 24% voiries / cheminements

env 12 900 m² : environ 59%

Surfaces espaces verts

- 9% d'espaces verts privatifs
- 32% d'espaces verts publics

env 8 800 m² : environ 41%

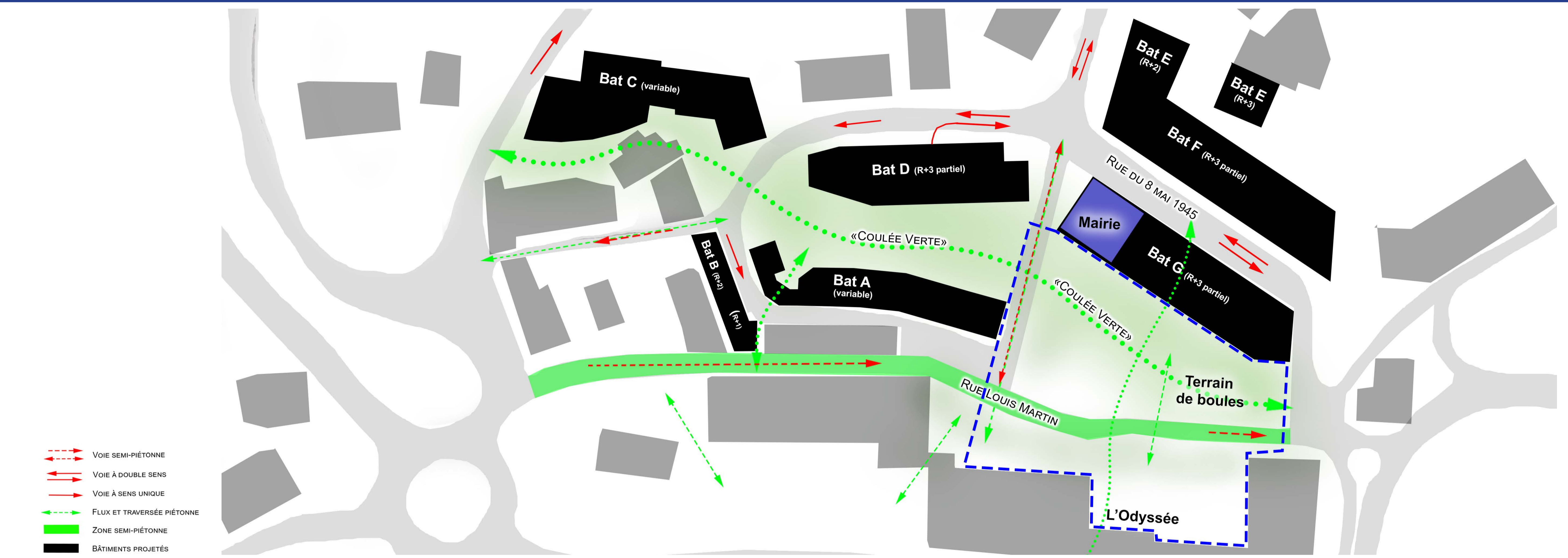


LA CROIX VALMER

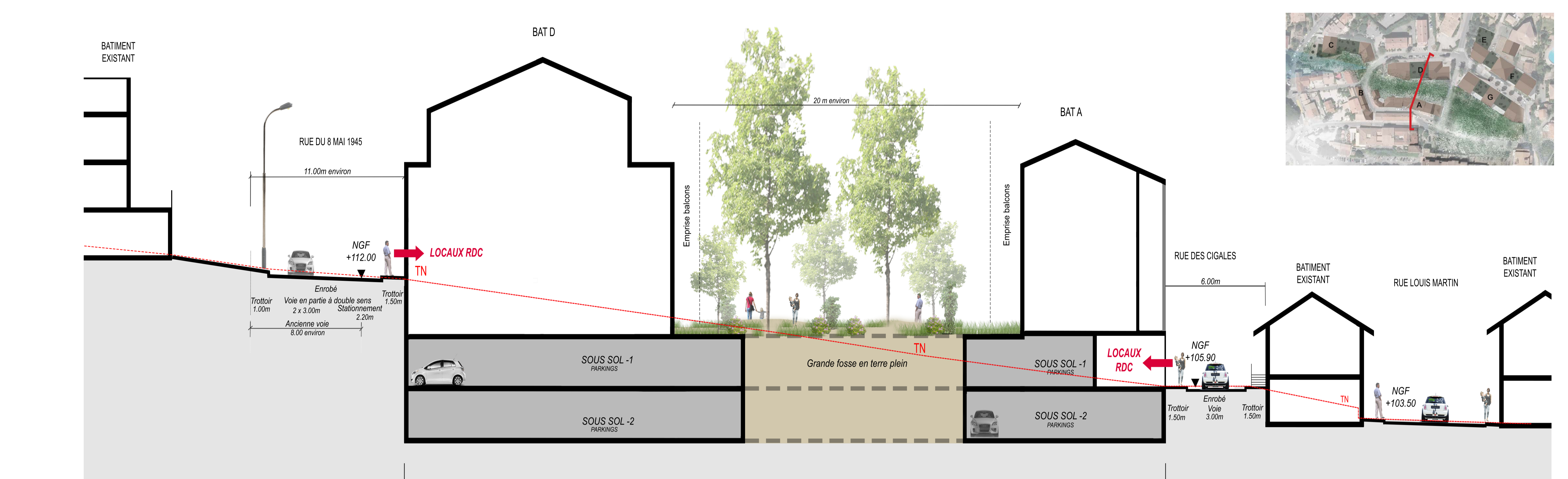
Création d'une Zone d'Aménagement Concerté



Optimisation des flux piétons et véhicules



Coupe de principe



Un projet réalisé sous forme de Zone d'Aménagement Concerté

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, en partenariat avec d'autres acteurs de l'aménagement.

Outil particulièrement adapté aux projets d'aménagement urbain complexes (nombreux propriétaires fonciers, opérations mêlant habitat, commerces, équipements publics, espaces publics), il oblige les constructeurs au sein de la Zone d'Aménagement Concerté à participer au financement des équipements publics.

La Commune a donc retenu cette procédure pour le projet "Coeur de Village".

La nécessaire adaptation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (24/03/2018)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de La Croix-Valmer, approuvé le 17 décembre 2007, repose sur trois orientations déclinées en objectifs :

- Orientation 1 : Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire,
- Orientation 2 : Assurer la cohérence urbaine et fonctionnelle,
- Orientation 3 : Promouvoir la vie locale.

Au regard du plan de zonage du PLU, le périmètre du projet se trouve en zone urbaine UA, secteur UAa et UA b et en zone urbaine UB.

Un élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur en application de l'article L123-1-7 se trouve dans l'emprise du projet :

- Bâtiment de caractère plus parc ou jardin n°54 : ancienne boucherie de la Croix (parcelle BZ166).

La zone de projet compte plusieurs emplacements réservés pour ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts :

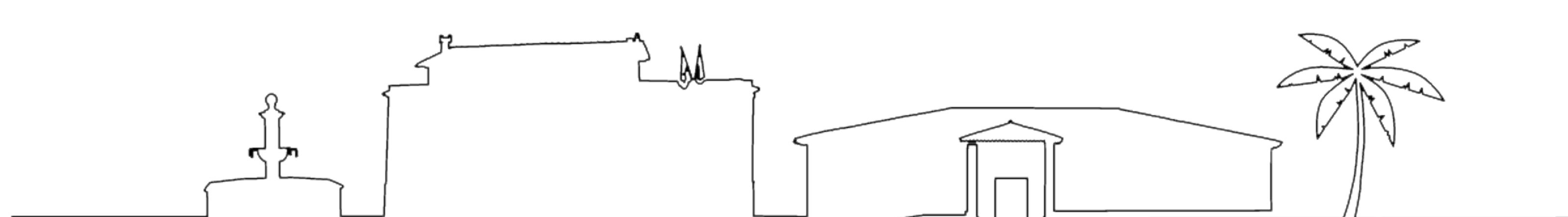
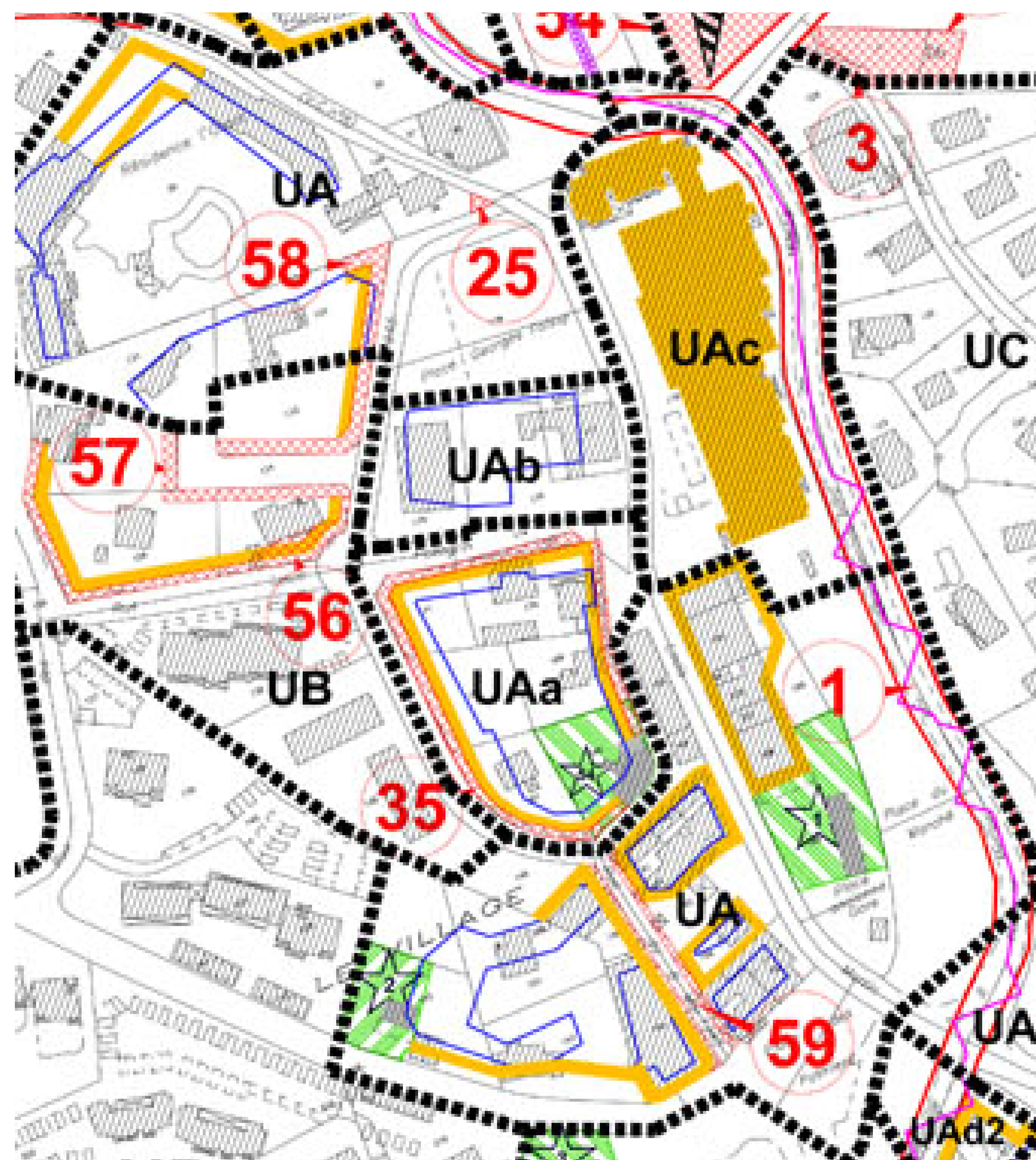
- N°35, 56, 57 et 58 : Création d'espaces piétonniers et d'aires de stationnement,
- N°59 : Elargissement de la voirie publique.

Des adaptations à mettre en oeuvre pour permettre la réalisation du projet

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 voulu par la Commune, et notamment la création d'une coulée verte en coeur 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).



LA CROIX VALMER

Un projet de renouvellement urbain durable



Démarche environnementale globale

Le projet est conçu dans le respect d'une démarche environnementale globale, s'appuyant sur un diagnostic et la définition d'objectifs environnementaux contextualisés compatibles avec les ambitions architecturales, paysagères et urbaines de l'opération.

Les objectifs issus du diagnostic environnemental seront déclinés de manière opérationnelle et technique dans les documents prescriptifs qui s'imposeront aux acteurs du projet.

La démarche proposée se traduit par une vision transversale et pluridisciplinaire couvrant toutes les facettes du développement urbain durable : performance environnementale des constructions et des aménagements, gestion de l'eau, prise en compte de la biodiversité et de la nature en ville, résilience face au changement climatique, sobriété en matière de ressources ou encore confort et bien-être des usagers. Elle sera intégrée dans chacune des phases du projet, de sa conception à son exploitation.

Au-delà des prescriptions exprimées il pourra être recherché une labellisation de l'opération (Ecoquartier, Effinature, Bâtiments Biosourcés).

De nombreux enjeux identifiés

Le bien-être, le confort d'usage et la santé sont des objectifs majeurs pour la conception du projet.

L'importance du végétal dans les espaces extérieurs du projet permet de répondre simultanément aux problématiques de réduction d'îlot de chaleur, de qualité d'usage et paysagère, de gestion des eaux pluviales et de nature en ville.

Les exemples de pistes de travail listés ci-dessous permettront de répondre à de nombreux enjeux : mobilité, paysage, environnement, ressources, confort et santé...

PAYSAGE

Offrir des vues mer
Concevoir un projet paysager

MOBILITE

Intégrer les mobilités alternatives: stationnements vélos et voitures électriques, cheminements piétons, covoiturage...

S'assurer que les circulations engendrées par le projet ne créent pas de dysfonctionnement sur les carrefours environnants.

Organiser les circulations et stationnements liés au chantier dans le quartier pour limiter les nuisances sur la circulation

ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Intégrer un espace vert au coeur du projet

Concevoir un projet avec la pente

Prévoir les ouvrages de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales

Limiter les risques de pollutions des sols et des eaux

Mettre en place une stratégie de gestion des déblais liés à la réalisation des sous-sols

Mettre en place une stratégie de réemploi des déchets démolition

RESSOURCES

Recourir à des matériaux permettant de limiter l'empreinte carbone du projet : ressources locales, matériaux biosourcés, issus de la filière réemploi, béton bas carbone....

S'inscrire dans les objectifs de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs RE2020

Intégrer des énergies renouvelables pour couvrir les besoins thermiques et électriques des constructions

Gérer les déchets : localisation des points de regroupement, espaces dédiés au compost collectif

Etudier la possibilité de réutiliser les eaux pluviales

CONFORT ET SANTE

Offrir des zones de fraîcheur en coeur d'îlot en période estivale et des zones ensoleillées en hiver

Travailler la qualité des logements : accès à un espace extérieur, lumière naturelle, confort d'été, ventilation, taille des logements et des pièces, présence de rangements, pièces en plus, espaces dédiés à la vie collective (locaux communs...)

Limiter les nuisances pour les riverains pendant la phase travaux

Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques (liées à la RD559)

Limiter la pollution lumineuse

