



Projet d'aménagement du site Cœur de Village Commune de La Croix-Valmer (83420)

Procédure « Cas par Cas »
Résumé synthétique

ANNEXE 0



L'ensemble des pièces qui constituent le dossier cas par cas, au-delà du cerfa sont les suivantes (dont ce volet 0) qui introduit et synthétise la présentation du projet avant de faire une lecture plus détaillée de l'ensemble des documents) :

Cerfa n°14734 « Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

0) Annexe 0 Résumé synthétique du projet

- 1) **Annexe 1** Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire
- 2) **Annexe 2** : Plan de situation au 1/25000° et plan cadastral
- 3) **Annexe 3** : localisation géographique – vue aérienne, vues photographiques et carte de localisation des prises de vue
- 4) **Annexe 4** : plan projet - périmètres de projet (ZAC, centre village – périmètre opérationnel) et schéma de l'existant et schéma synthétique du projet, schéma des bâtiments
- 5) **Annexe 5** : plan des abords
- 6) **Annexe 6** : Zone Natura 2000
- 7) **Annexe 7** : Auto-évaluation
 - *Sous-annexe 7-1* : synthèse des contraintes
 - *Sous-annexe 7-2* : pré-diagnostic écologique – Biotope Juin 2022
 - *Sous-annexe 7-3* : étude Hydraulique : EGIS juillet 2022
 - *Sous-annexe 7-4* : diagnostic environnemental : EODD Décembre 2021
 - *Sous-annexe 7-5* : notice de circulation : Artélia décembre 2019
 - *Sous-annexe 7-6* : air-acoustique – TPFi - juillet 2022
 - *Sous-annexe 7.7* : rapport d'étude géotechnique - ERG, décembre 2021
 - *Sous-annexe 7.8* : analyse des effets cumulés

RESUME SYNTHETIQUE

1.1 Présentation de l'opération

Le projet objet du présent dossier concerne la **requalification urbaine du cœur de village** de la Croix-Valmer, avec la **création d'une coulée verte** orientée Nord-Sud entourée d'une **opération d'habitat en mixité sociale et fonctionnelle** comprenant 7 bâtiments de faible hauteur, intégrés à la typologie du bâti existant. En termes de services publics, la mairie sera notamment rétablie sur place et intégrera une agence postale.

Cette opération stratégique et ambitieuse pour la commune en termes d'amélioration du cadre de vie et de réponse aux besoins en logements de la population locale, avec notamment la création de 72 logements locatifs sociaux représentant 75% de la demande en logements locatifs sociaux de la commune au 31/12/2021, n'en reste pas moins une opération de petite envergure, couvrant 26 000 m², soit 0,1% du territoire communal.

Afin de mettre en œuvre cette opération, qui sera réalisée sous forme de Zone d'Aménagement Concertée afin de mieux maîtriser l'aménagement futur, la commune de La Croix-Valmer a sollicité l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur comme opérateur foncier.



Figure 1 : Centre-ville de la commune de La Croix-Valmer

1.2 Un projet co-conçu avec la population

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 cœur 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,
- en 2021 : exposition de panneaux de présentation du projet, dans le cadre d'une concertation publique réglementaire au titre du Code de l'Urbanisme.

Tout au long de ces phases de concertation, informelle ou réglementaire, la population s'est montrée intéressée par le projet et a fait de nombreuses propositions et demandes qui ont permis d'aboutir au projet présenté dans le cadre du présent CERFA.

1.3 Un projet intégrant dans son environnement

Le projet de renouvellement urbain du cœur de village prend en compte les besoins fonctionnels liés au projet mais également les enjeux environnementaux et urbanistiques.

Ainsi, des diagnostics généralistes et spécifiques ont été conduits en parallèle des études techniques de conception et ont été prises en compte dans ces dernières :

- *Pré-diagnostic écologique*, réalisé par le bureau d'études **BIOTOPE** au printemps 2022 et qui a mis en évidence :
 - une absence d'enjeux significatifs sur la flore,
 - une absence d'enjeux significatifs sur l'ensemble des compartiments de faune hors avifaune,
 - le besoin de conserver un maximum d'arbres sur site, de créer des espaces verts au sein du projet d'aménagement en relation avec le contexte environnant et de créer des aménagements favorables à la petite faune (intégration de nichoirs en phase chantier pour les martinets et hirondelles, les rapaces, les chauves-souris, etc.).
- *Etude de trafic*, réalisée en 2019 par le bureau d'études **Artelia** et qui a mis en évidence :
 - que le projet n'est pas de taille à amener des changements significatifs dans le fonctionnement circulaire du réseau viaire, les giratoires existants ayant actuellement de bonnes réserves de capacité,
 - que les carrefours devraient rester dans un niveau de fonctionnement acceptable,
- *Diagnostic Air/Santé et Acoustique*, réalisé par le bureau d'études **TPFi** à l'été 2022 et qui a mis en évidence que :
 - l'air sur la zone d'étude est globalement de bonne qualité, aucune installation industrielle ne vient dégrader la qualité de l'air dans le centre du village,
 - les habitants de La Croix-Valmer sont dans l'ensemble exposés à une concentration moyenne aux polluants atmosphériques,
 - l'ozone présente parfois des concentrations importantes, comme dans l'ensemble du Département et notamment en été,
 - trois établissements sensibles sont présents à moins de 750 m de la zone de projet : un EPHAD, une école primaire et une école maternelle,
 - le projet pourra augmenter localement les émissions de polluants routiers et liés au chauffage domestiques mais sans incidences sur la santé humaine : les mesures de développement des modes doux, de plantation d'arbres et de respect de la RE2020 et d'une certification environnementale type EcoQuartier ou Quartier Durable Méditerranéen permettent de rendre non significatif les impacts du projet sur la qualité de l'air,
 - les bâtiments alentours sont dans une *ambiance sonore* préexistante modérée,
 - la partie Est du projet se situe toutefois dans la zone affectée par le bruit de la RD559,
 - une très faible partie du projet (secteur Sud-Est) connaît des niveaux de bruit supérieur à 55 dB(A) selon la carte stratégique de bruit,
 - le projet pourra augmenter les nuisances sonores liées au voisinage et à la vie de quartier et diminuer les nuisances sonores liées au trafic routier, sans incidences sur la santé humaine : les mesures de développement des modes doux et des espaces végétalisés et le respect de la RE2020 et d'une certification environnementale type EcoQuartier ou Quartier Durable Méditerranéen permettent de rendre non significatif les impacts du projet sur l'ambiance sonore,
- *Diagnostic environnemental stratégique et étude des labellisations environnementales*, réalisé par le bureau d'études **EODD** en 2021-2022 et qui a mis en évidence les enjeux suivants pour la conception du projet, qui ont été pris en compte par l'EPF et la commune

dans leur projet :

- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,
 - concevoir un projet avec la pente,
 - prévoir les ouvrages de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales,
 - intégrer les mobilités alternatives : stationnement vélos, cheminement piéton, places de stationnement pour voiture électrique, covoiturage...),
 - s'assurer que les circulations engendrées par le projet ne créent pas de dysfonctionnement sur les carrefours environnant,
 - offrir des zones de fraîcheur en cœur d'îlot en période estivale et des zones ensoleillées en hiver,
 - travailler la qualité des logements : accès à un espace extérieur, accès à la lumière naturelle, confort d'été, ventilation, logements traversants, taille des logements et des pièces, présence de rangements, pièce en plus, espace dédiée à la vie collective (local commun...),
 - recourir à des matériaux permettant de limiter l'empreinte carbone du projet : *ressources locales, matériaux biosourcés, matériaux issus de la filière réemploi, béton bas carbone,*
 - s'inscrire dans les objectifs de la RE2020,
 - intégrer des EnR&R pour couvrir les besoins thermiques et électriques des constructions,
 - gérer les déchets : localisation des points de regroupement, espace dédié au compost collectif,
 - étudier la possibilité de réutiliser les eaux pluviales,
 - créer des aménagements favorables à la petite faune (nichoirs, clôtures perméables...),
 - travailler la fonctionnalité écologique des espaces verts créés (continuité, palette végétale...),
 - conserver un maximum de haies et alignement d'arbres et arbres à cavité,
 - compléter la trame arbustive et arborée afin de créer ou renforcer les continuités écologiques de la trame forestière,
- *Etude hydraulique*, réalisée par **EGIS** en juillet 2022 et qui a mis en évidence que :
 - un réseau pluvial est existant dans le centre-village,
 - un volume de 1 405 m³ d'eaux pluviales doit être stocké sur site, réparti en plusieurs bassins en raison du fort dénivelé de la zone),
 - *Etude géotechnique G2AVP*, réalisée par **ERG** en décembre 2021 et qui a mis en évidence :
 - des remblais de compacité limitée et d'épaisseur variable en surface,
 - une perméabilité faible mais variable au sein du site,
 - des circulations d'eaux souterraines attendues à des profondeurs variables.

Le projet a été conçu avec le cabinet d'architecture ABC Architectes.

La conception du projet a pris en compte ces études suite à des échanges avec les différents bureaux d'étude.

1.4 Pourquoi ne pas soumettre le projet à étude d'impact ?

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39 et 41 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement et consiste en la requalification du cœur de village de la Croix-Valmer avec une forte ambition environnementale, sur une surface de terrain d'environ 26 000 m², soit 2,6 ha, et comprenant :

- une coulée verte d'environ 7 000 m²,
- un programme d'ensemble en mixité sociale et fonctionnelle comprenant :
 - 239 logements environ, correspondant à 14 550 m² de surface plancher,

- 1 785 m² environ de surface de plancher à vocation d'activités commerciales ou de services, en rez-de-chaussée de certains bâtiments,
- 690 places de stationnement dont une centaine de places publiques,
- La relocalisation d'équipements publics.

L'ensemble de ces réalisations visent à améliorer le cadre de vie en cœur de village et répondre aux besoins de la population, en termes de logements, de services publics et de commerces.

Considérant que ce projet a pour objectif de :

- 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, selon une approche d'ensemble de l'aménagement du secteur,
- répondre à un besoin de logements, et notamment de logements pour les actifs à prix abordables et de résidences pour seniors,
- doter le cœur de village d'un parc arboré, avec la coulée verte au cœur du quartier, qui favorisera le lien social par l'apport d'espaces verts publics de haute qualité, leviers des aménités urbaines,
- 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 et urbain du quartier,
- respecter l'environnement par la création d'un habitat durable, dans une démarche environnementale ambitieuse qui se traduira soit au travers du label Ecoquartier soit au travers du label Quartiers Durables Méditerranéens.

Considérant que les eaux pluviales du projet seront rejetées dans le réseau pluvial existant, après collecte et passage dans des bassins de rétention, sachant que l'imperméabilisation supplémentaire est très faible (930 m² soit 3,5% du périmètre global), que le réseau est suffisamment dimensionné pour les accueillir et que la réutilisation des eaux issues des toitures pour l'arrosage est à l'étude.

Considérant la localisation du projet :

- sur des terrains déjà artificialisés en cœur de village de la Croix-Valmer, à 2,13 km à vol d'oiseau du bord de mer de cette commune littorale,
- en zone urbaine occupée par des voies, des stationnements et des constructions à usage d'habitations, de commerces et de services publics,
- sur un secteur comportant actuellement 55% de surfaces imperméabilisées et 45% d'espaces verts (publics et privés),
- en extrémité Sud d'un corridor écologique de la trame forestière,
- dans une zone avec des enjeux écologiques faibles,
- à 70 m du site inscrit le plus proche (*Presqu'île de Saint-Tropez*),
- dans un site préférentiel d'accueil du développement dans l'aire d'influence des centralités selon le SCOT *Golfe de Saint-Tropez*.

Considérant que la commune de La Croix-Valmer et l'EPF Provence Alpes-Côte d'Azur ont fait réaliser des études environnementales spécifiques listées au chapitre 1.3, et que ces études ont servi de base à la conception du projet, qui a ainsi pu prendre en compte les enjeux environnementaux.

Considérant que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place un ensemble de mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels du projet sur l'environnement, en particulier :

- Le déploiement de dispositifs adaptés afin d'atténuer les nuisances liées au chantier en phase de travaux, notamment :
 - la mise en place d'une charte « Chantier à faibles nuisances » avec gestion adaptée des déchets de chantier et la définition d'une stratégie de remploi, ainsi qu'une gestion adaptée des déblais liée à la réalisation des sous-sols,

- la mise en place de mesures permettant de limiter les risques de pollution accidentelle ainsi que les nuisances sonores et les émissions de poussières,
- une adaptation du calendrier des travaux aux cycles biologiques des espèces présentes dans le secteur,
- la gestion des espaces végétales envahissantes identifiées, pour éviter leur propagation en phase chantier,
- la mise en défens et la protection des espèces faunistiques à enjeux, et notamment le hérisson d'Europe et le lézard des Murailles,
- la conservation d'un maximum d'arbres gîtes potentiels pour les chiroptères (boulodrome) et de haies. Si un abattage est prévu, un protocole spécifique sera mis en place : présence d'un écologue sur site pour vérifier la présence ou l'absence de chiroptères au sein des arbres jugés favorables en gîte avant abattage ; abattage entre septembre et octobre,
- La création d'une coulée verte permettant de limiter les effets de chaleur urbaine, d'offrir un espace public convivial à la population et de conserver le corridor écologique identifié,
- La gestion adaptée des espaces verts :
 - l'adaptation de l'éclairage,
 - la plantation d'espèces végétales adaptées aux conditions écologiques locales et économes en eau, ainsi que la gestion des espèces végétales exotiques envahissantes,
 - l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires,
- La création d'aménagements favorables à la petite faune,
- La mise à niveau du dispositif de gestion des eaux pluviales,
- L'optimisation des terrassements,
- Le respect de la RE2020 et d'une certification environnementale (EcoQuartier ou Quartier Durable Méditerranéen).

Considérant les impacts positifs du projet en ce qui concerne :

- La population : création d'une offre de logements adaptées aux besoins, y compris en ce qui concerne les logements locatifs sociaux, favorisant le parcours résidentiel,
- Le cadre de vie : amélioration de l'attractivité du quartier et offre de lieux de promenade et de liaisons piétonnes au sein de la coulée verte, permettant également de lutter contre les îlots de chaleur urbains,
- Les activités économiques : le projet conserve des espaces pour les activités commerciales en pied d'immeubles, pour répondre aux besoins de la population et limiter les déplacements. De plus, le projet maintient sur site la mairie, qui accueillera une agence postale,
- L'occupation du sol : densification d'un espace urbain sans artificialisation supplémentaire significative et création d'une coulée verte avec des espaces verts essentiellement publics alors qu'ils sont aujourd'hui essentiellement liés aux constructions existantes,
- Le paysage : le projet s'insère dans les hauteurs de bâtis actuels, améliore la perception paysagère du site grâce à la coulée verte et a pris une attention particulière à la conservation de l'aperçu mer à l'extrémité Sud du périmètre,
- Le stationnement : le projet crée et réorganise le stationnement en centre-village, en limitant la place de la voiture au niveau des rues et en la renvoyant dans un parking souterrain.

Considérant que le projet a bien anticipé les enjeux paysagers et patrimoniaux du site, et que le projet veille à respecter l'unité et les caractéristiques paysagères et architecturales de la zone d'étude.

Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement, qui sont essentiellement liés à la phase de travaux.

Il apparait que le projet peut être dispensé d'une évaluation environnementale.