



**DEPARTEMENT DU VAR**

**COMMUNE DE LA CROIX VALMER**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2A. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
RELATIVES A CERTAINS QUARTIERS**

**QUARTIERS DU GOURBENET ET DE  
LA DOUANE-PARDIGON**

**MODIFICATION N°2**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du - 9 SEP. 2010**

*Le Maire,*

**François GIMMIG**

POS approuvé le 30/11/1978  
Révision n°1 du POS approuvée le 28/02/1989  
Révision n°2 du POS approuvée le 30/04/1998  
Révision simplifiée du POS approuvée le 2/05/2005  
Révision n°3 du POS valant PLU approuvée le 17/12/2007  
Modification n°1 du PLU approuvée le 13/05/2009





# LES ORIENTATIONS PARTICULIERES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA CROIX VALMER

## *Article L 123-1 du code de l'urbanisme*

---

Novation de la loi Solidarité Renouvellement et Urbanisme, les orientations d'aménagement applicables à certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à structurer ou à aménager ouvrent une voie pour la qualité de l'aménagement et de l'urbanisme. A travers elles, la commune peut orienter la vision d'aménagement de son territoire, ce, au-delà du seul cadre réglementaire régissant les conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, les orientations d'aménagement se présentent comme un nouvel outil au service des responsables communaux, et constituent la base des actions d'aménagement, de protection, de développement ou de réhabilitation. Elles fixent en premier lieu les objectifs à atteindre, en deuxième lieu les principes d'aménagement arrêtés par la municipalité.

Les orientations d'aménagement contenues dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Croix Valmer concernent deux secteurs d'importance au plan du développement communal :

- Le quartier du Gourbenet à vocation d'habitat permanent et d'équipements publics, situé dans le prolongement Nord-Ouest du centre ville,
- Le site de la Douane-Pardigon au confront de la plage du Débarquement où convergent, intérêt touristique et préoccupations communales en matière de préservation et de maîtrise de la fréquentation balnéaire.

## **L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU GOURBENET**

L'orientation d'aménagement du Gourbenet définit le projet de la commune, elle s'inscrit dans le droit fil des orientations du SCoT de Saint Tropez dans le domaine du développement urbain, à savoir : favoriser la résidence principale et diversifier l'offre en logements locatifs.

### ***REGARD SUR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT***

Situé dans la continuité Nord de l'agglomération villageoise, en riveraineté du boulevard Frédéric MISTRAL, le quartier du Gourbenet forme un espace de développement privilégié de la commune. Il s'agit là d'une option d'aménagement déjà inscrite au Plan d'Occupation des Sols approuvé (zone NA stricte).

Les motivations de ce choix sont multiples :

- confirmation de la vocation en terme d'habitat et d'équipements conférée au secteur concerné, au regard de la proximité du centre ville,
- proximité immédiate des équipements publics de superstructure et raccordement aux réseaux publics sanitaires à coûts modérés,
- organisation de l'urbanisation nouvelle autour du centre ville, et structuration des secteurs et des quartiers en devenir,
- répondre aux besoins du développement en terme de logements avec mise en œuvre de programmes d'habitat permanent en accession et location et confortement des efforts menés sur le logement aidé,
- volonté communale de ne pas densifier les sites qualifiés d'espaces proches au sens de l'article L146-4 du code de l'urbanisme.

### ***PRINCIPE D'AMENAGEMENT***

#### *Développement du parc des logements et des équipements publics*

L'option d'aménagement du quartier atteste de la volonté municipale d'augmenter et de diversifier l'offre en logements à caractère de résidences principales, dans la perspective de favoriser la mixité urbaine et sociale, d'une part en structurant les espaces actuellement insuffisamment étoffés au plan des équipements publics d'infrastructure et en permettant ainsi l'émergence d'habitat et d'équipements publics de superstructure dans de bonnes conditions; d'autre part en rendant constructible des terrains greffés à l'agglomération urbaine existante; enfin en organisant le désenclavement du futur quartier par la réalisation d'un réseau de voies adapté.

### **CONDITIONS D'AMENAGEMENT MODIFIEES**

#### **Les raisons des modifications :**

La mise en oeuvre des dispositions du PLU, et en particulier les conditions de phasage des aménagements programmés sur la zone IAU et les secteurs IAUA et IAUB confrontées à des problèmes de maîtrise foncière, ne permettaient pas de réaliser en première phase sur l'emplacement réservé n° 63 l'équipement public destiné à un Centre de Loisirs sans Hébergement pouvant accueillir des enfants et des adolescents âgés de 2 ans et demi à 17 ans, équipement dont la Commune a besoin d'urgence compte tenu des demandes des familles. Cet équipement public est en effet indispensable pour satisfaire les besoins des familles déjà résidentes actuellement, et dans un futur proche ceux des futurs ménages d'actifs que la Commune souhaite accueillir, conformément à sa politique d'habitat et de logement, en particulier sur la zone IAU et les secteurs IAUA et IAUB du quartier du Gourbenet sur le PLU en vigueur.

C'est la raison pour laquelle, la Commune a souhaité revoir les conditions de phasage, ainsi que la répartition des densités, dans le but de permettre un rééquilibrage du programme dans son ensemble (Habitat + équipement public) et d'assurer une meilleure insertion dans le site.

Sur l'ensemble de la zone IAU et des secteurs IAUA et IAUB, la même densité prévue dans le PLU en vigueur sera globalement maintenue, la future SHON totale admise ne dépassera pas 10 000 m<sup>2</sup>

De la sorte la Commune sera en mesure d'accélérer la réalisation de l'équipement périscolaire sur l'emplacement réservé n° 63.

Il est par suite proposé, de répartir uniformément la densité du programme résidentiel sur l'ensemble, composé de la zone IAU et des secteurs IAUa et IAUb, sur la base d'une densité de 0,28, au lieu de la densité progressive actuelle du PLU en vigueur qui s'échelonne de 0,15 à 0,35.

### **Recevabilité des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol**

Sur la nouvelle zone IAU d'une part, et sur le nouveau secteur IAUa d'autre part, seules seront autorisées les opérations d'aménagement d'ensemble en habitat collectif en R + 2 maximum, soit de 9 mètres de hauteur maximum du sol naturel à l'éégout du toit, elles devront porter sur la totalité de la zone ou du secteur.

### **Incidence des modifications sur le document graphique du PLU**

**Il est proposé en conséquence sur la base du pré projet et de son insertion paysagère :**

**1° - de classer le secteur IAUb du PLU en vigueur, en zone IAU en lui affectant un COS de 0,28** (au lieu de 0,15) appliqué à l'ensemble de la nouvelle zone IAU, toutefois l'équipement public à construire sur l'emplacement réservé n° 63 restera non consommateur de COS (article IAU 14 du règlement du PLU en vigueur), il s'ajoutera donc à la constructibilité admise par l'article 14 du règlement de la zone. Les droits de construire attachés à l'emplacement réservé n° 63 seront transférés sur le reste de la zone IAU conformément aux dispositions du 3ème paragraphe de l'article R 123-10 du code de l'urbanisme.

Le futur ensemble construit sur la zone IAU (ensemble résidentiel et équipement public) viendra ainsi par son architecture marquer et ponctuer l'urbanisation du quartier, et rompre la monotonie de l'aspect linéaire des constructions existantes en arrière plan.

**Le programme réalisé sur la nouvelle zone IAU devra comporter 20 % de logements en accession destinés à des actifs en résidence principale.**

**2° - de classer le secteur IAUa et la zone IAU du PLU en vigueur, en secteur IAUa affecté également d'un COS de 0,28.** à la place respectivement des COS de 0,25 et 0,35 actuels. **Le programme réalisé sur le nouveau secteur IAUa devra comporter au minimum 20 % de logements en accession ou en locatif destinés à des actifs en résidence principale.**

**3° de modifier la hauteur des constructions :** Les principes d'urbanisation proposés en raison du caractère collectif de l'ensemble et de la présence de l'équipement public périscolaire, entraînent une modification de la hauteur des constructions, celle-ci passera de ce fait à 9 mètres maximum sur l'ensemble de la zone IAU et du secteur IAUa.

**4° de supprimer la bande linéaire d'espace vert, de 20 mètres de large, localisée à cheval sur la limite de la zone agricole voisine,** et de la remplacer par des principes paysagers décrits dans les orientations d'aménagement, plus soucieux d'une bonne composition architecturale et paysagère d'ensemble. Des plantations d'arbres proches de la limite de la zone IAU et de celle du secteur IAUa viendront accompagner les futures constructions.

**5° de supprimer l'emplacement réservé n° 61** qui était destiné à regrouper des logements sociaux ; en contre partie d'imposer aux constructeurs sur le nouveau secteur IAUa, que 20 % du programme réalisé soit consacré à des logements pour familles d'actifs, en location et/ou en accession.

**6° Supprimer l'emplacement réservé n° 65 qui desservait l'ER n° 61 et qui se termine en impasse,** la desserte privative des ensembles Bel Horizon et Les Vignes, sera néanmoins maintenue. L'ER n° 11 sera maintenu. Toutefois les piétons pourront emprunter à partir de cette voie, les cheminements piétons ouverts au public qui seront aménagés sur la nouvelle zone IAU et le nouveau secteur IAUa pour rejoindre l'entrée de l'équipement public réalisées par la Commune sur l'ER n° 63. Ces dispositions d'intérêt sécuritaire et fonctionnel, ont pour but d'éviter aux piétons et aux enfants en particulier, d'être obligés d'emprunter le Boulevard Frédéric Mistral ouvert à la circulation automobile, pour se rendre à l'équipement public réalisé sur l'ER n° 63.

**7° Agrandir l'emplacement réservé n° 63** jusqu'en limite de la zone agricole voisine au nord, augmentant ainsi son emprise de 10 mètres X 80 mètres, soit de 8 ares, du fait de la suppression la bande d'espace vert le long de la zone agricole. Sur cet emplacement réservé à des équipements publics, administratifs, socioéducatifs et à des aires de stationnement, la Commune projette la réalisation d'un complexe jeunesse dédié à l'enfance et à l'adolescence, qui sera composé :

- d'une structure de type « jardin d'enfants » de 40 places,



- d'une crèche familiale de 15 places,
- d'un centre de loisirs sans hébergement, regroupant :
  - un centre maternel de 70 places,
  - un service jeunesse de 20 places,
  - d'une salle polyvalente d'environ 200 places, pouvant également servir à des manifestations scolaires, périscolaires, ou municipales.

**8° Supprimer l'emplacement réservé n° 60 de forme rectangulaire de 15 mètres de largeur uniforme,** destiné à préserver un point de vue et une promenade.

Toutefois la préservation de l'angle de vue figuré sur le document graphique sera maintenue.

Les orientations d'aménagement imposeront aux constructeurs le respect de l'angle de vue depuis le Boulevard Frédéric Mistral.

En compensation, des espaces plantés seront aménagés à l'intérieur de la zone IAU et du secteur IAUa.

Les orientations d'aménagement localisent par ailleurs les emplacements de principes de bouquets d'arbres qui viendront accompagner la perspective bâtie observée depuis la RD n° 559.

**9° Cheminement pour piétons**

Une liaison piétonne devra être aménagée depuis l'emplacement réservé n° 11, elle passera en aval le long des tennis qui sont situés en bordure du Boulevard Frédéric Mistral, et desservira au passage les futurs ensembles bâtis, pour aboutir à l'entrée du Centre de Loisirs sans Hébergement avec activités périscolaires. Ce cheminement pour piétons sera indépendant de l'emprise du Boulevard Frédéric MISTRAL, afin d'assurer notamment la sécurité des enfants se rendant au Centre de loisirs et de manière à éviter le contact avec les circulations motorisées. Le tracé exact de ce cheminement pour piétons sera défini dans le cadre des permis de construire qui seront déposés sur la zone IAU et le secteur IAUa.

**10° Supprimer l'emplacement réservé n° 28 destiné à un carrefour giratoire,**

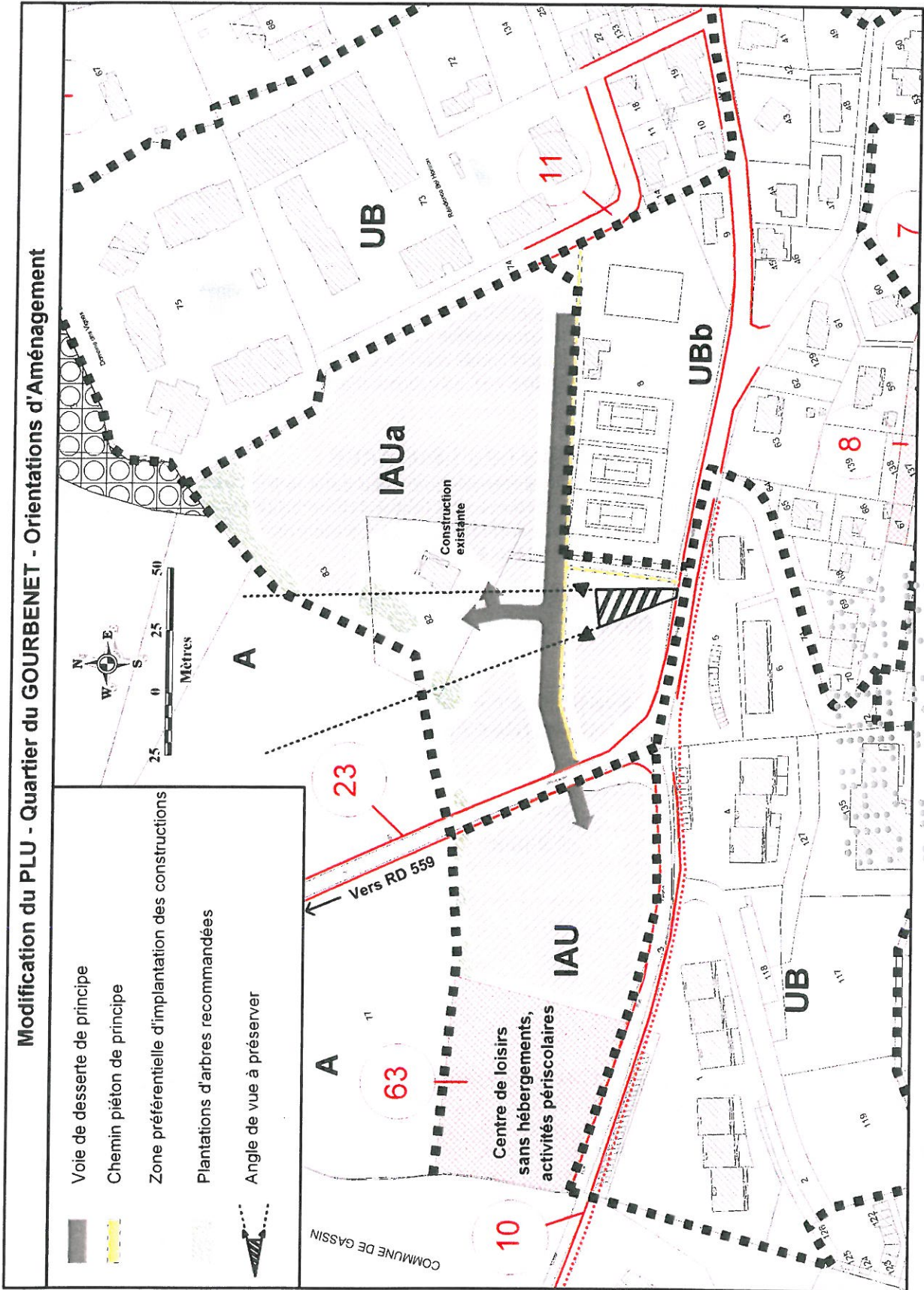
pour être remplacé par un carrefour urbain classique et sécurisé, dont l'emprise sera intégrée dans l'emplacement réservé n° 23 existant.

**11° Les accès des véhicules motorisés sur le secteur IAUa et la zone IAU** devront s'effectuer à partir de la voie communale devant être élargie (ER n° 23) afin d'éviter des sorties dangereuses sur le Boulevard Frédéric MISTRAL. Une voie de 8 mètres d'emprise sera aménagée sur le secteur IAUa pour desservir les tennis et éviter ainsi la sortie dangereuse sur le Boulevard Frédéric MISTRAL.

**Conditions d'implantation des constructions sur la nouvelle zone IAU et le nouveau secteur IAUa**

Dans un souci de bonne insertion dans le site, en particulier avec l'urbanisation existante, les constructions seront édifiées de manière à respecter l'angle de vue depuis le Boulevard Frédéric MISTRAL, ainsi que les principes fonctionnels et paysagers qui figurent page suivante sur le plan des orientations d'aménagement.

# Plan des Orientations d'Aménagement



Dans la zone IAU, et le secteur IAUa nouveaux les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant respectivement sur la zone ou le secteur et démontrant la cohérence des aménagements projetés sur l'ensemble de la zone IAU ou du secteur IAUa, conformément au deuxième paragraphe de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme.

#### Phasage des aménagements

La zone IAU sera aménagée en phase 1, la zone IAUa en phase 2 lorsque 80% des logements seront réalisés en zone IAU, et que la commune sera assurée de la maîtrise de l'emprise de l'ER n° 22 débouchant sur la RD 559, et qui est indispensable à la desserte du secteur IAUa au risque de saturer la circulation sur le Boulevard Frédéric MISTRAL et de la rendre plus dangereuse.

La construction isolée n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ne saurait être autorisée. Toutefois la construction existante sur le secteur IAUa pourra être maintenue.

#### La loi littoral

Les dispositions nouvelles n'ont pas d'incidence au regard des dispositions de la loi littoral.

La zone IAU est localisée dans le bassin géographique Nord du territoire communal, en dehors des espaces proches du rivage au sens de l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme, de sorte que les dispositions qui en découlent ne lui sont pas opposables.

Toutefois comme dans le PLU en vigueur, l'urbanisation prévue dans la zone AU et son secteur IAUa, devra se conformer au principe de continuité posé par l'article L 146-4-I du même code. Cette condition est respectée dès lors que la zone AU se trouve bien dans la continuité d'un secteur urbanisé bien affirmé.

### TABLEAU DES SURFACES

**Nota : Les écarts entre les surfaces des emprises indiqués dans le PLU en vigueur et celles indiquées dans le tableau ci-dessous proviennent d'imprécisions constatées par le Géomètre après mesurage des parcelles concernées, lequel mesurage a été pris en compte pour le calcul de la SHON.**

#### ESTIMATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA NOUVELLE ZONE IAU ET DU SECTEUR IAUa,

Zone et secteur	Cos	Superficie de l'emprise par Géomètre Expert	SHON MAXI	Nb de logements, dont 20% de logements pour actifs
IAU	0,28	12 497 m <sup>2</sup>	3 499 m <sup>2</sup>	
IAUa	0,28	22 239 m <sup>2</sup>	6 227 m <sup>2</sup>	
<b>SHON TOTALE ADMISE</b>			<b>9 726 m<sup>2</sup></b>	

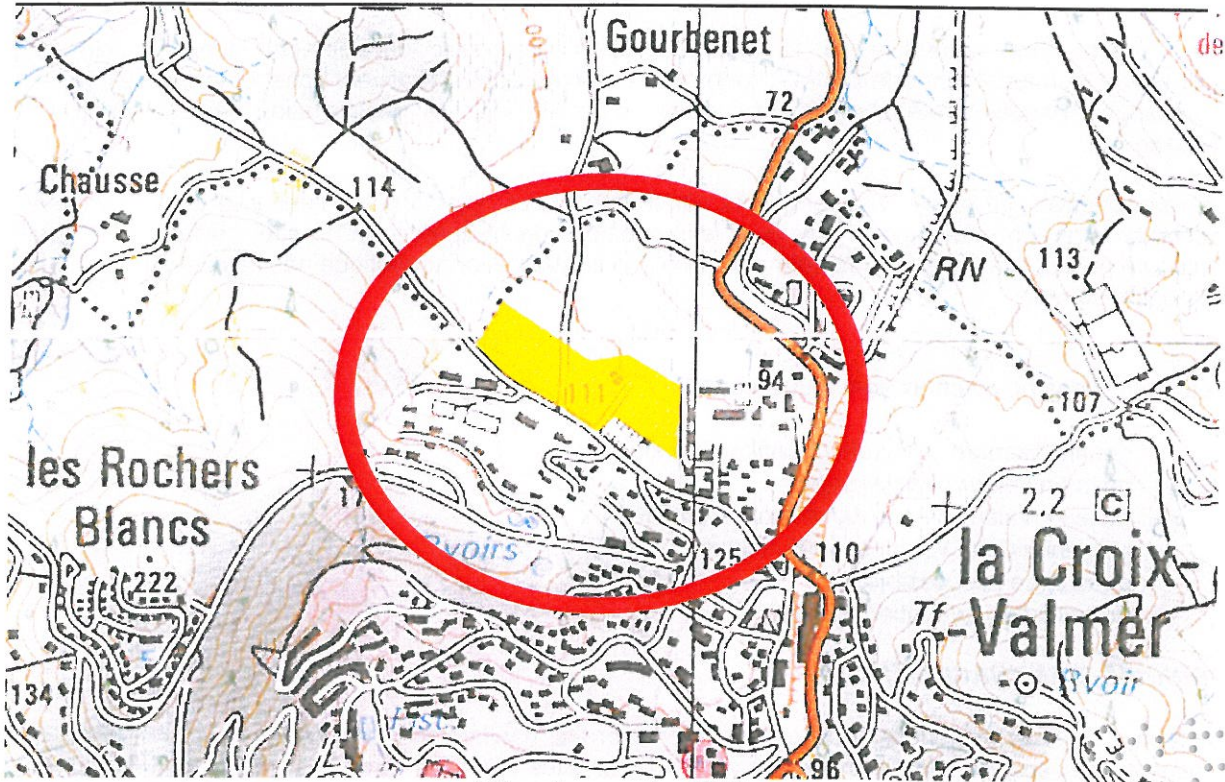
#### COHERENCE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE. ARTICLE L123-1 TROISIEME ALINEA

Les modifications proposées ne changent pas la destination générale des sols, elles ne compromettent donc en rien la cohérence du nouvel aménagement avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur et donc son économie, permettant ainsi de rendre recevable la procédure de modification du PLU conformément aux dispositions de l'article L 123- 13 du code de l'urbanisme.

#### LE GOURBENET

#### PLAN DE SITUATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT





Situation carte IGN



## **L'ORIENTATION PARTICULIERE DE PARDIGON-LA DOUANE**

Le site de la Douane est localisé dans la partie Sud-Ouest du territoire communal, il est limité par le bd du Maréchal JUIN, la plage de la Douane, la limite communale, la RD559.

Cet espace d'une superficie de 11 hectares, désormais rendu durablement inconstructible, en application d'un jugement administratif confirmé par la cour administrative d'appel et le Conseil d'Etat, a vocation d'espace protégé mais aussi d'aires d'accueil lié à la fréquentation de la plage de la Douane.

La requalification du site envisagée par la commune a pour objectif de préserver le couvert végétal existant, voire son extension, d'améliorer les conditions de fréquentation du site, de faciliter le libre accès du public, d'organiser le stationnement lié à la fréquentation touristique des lieux et à la pratique des bains de mer,

Les motivations de ce choix sont multiples :

- confirmation de la vocation publique du site,
- mise en valeur des paysages
- mise en valeur des vestiges archéologiques,
- préservation et valorisation du couvert végétal,
- gestion de l'accessibilité,
- organisation du stationnement.

### **PRINCIPE D'AMENAGEMENT**

L'option d'aménagement qui découle du principe arrêté par la commune atteste de sa volonté de préserver les espaces et milieux fragiles ainsi que les sites et les paysages caractéristiques tout en y permettant la fréquentation publique. Un espace naturel de bord de mer, tel est la vision d'aménagement de la commune.

Il s'agit là d'un enjeu d'aménagement dans lequel doivent être conciliées protection et fréquentation.

### **CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

Le site de la Douane appartient à la catégorie des espaces proches du rivage qu'il convient de préserver au titre des sites et paysages remarquables et caractéristiques du littoral, en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de l'espace préservé, classé en zone Na au règlement du Plan Local d'Urbanisme, les aménagements et les installations susceptibles d'y être réalisés sont conditionnés par les dispositions prescrites à l'article R146-2 du même code. Ainsi ne peuvent être admis, en fonction du principe d'aménagement retenu, que les aménagements légers énumérés ci-dessous, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas les caractéristiques des lieux, ne compromettent pas leur qualité paysagère, enfin ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- cheminements piétonniers, cyclables et équestres (non cimentés, non bituminés),
- objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les postes d'observation de la faune,
- les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité des lieux,
- les aires de stationnement (non cimentés, non bituminés),
- la réfection des bâtiments existants,
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état des éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement.

## **ASPECT FONCIER**

La zone Na comprise dans le quadrilatère limité au Nord, à l'Est, au Sud et à l'Ouest, respectivement par la RD559, le Bd du Maréchal JUIN, la plage de la Douane, la limite communale, à l'exception de la parcelle occupée par le poste de distribution d'hydrocarbures, est couverte par l'emplacement n° 46, réservé au bénéfice de la commune.

La destination conférée à cette réserve est la **création et l'aménagement paysager d'une aire naturelle publique de loisirs, de détente, d'activités ludiques et de stationnement, et de mise en valeur des ruines de la villa romaine.**

## **ORGANISATION DE LA ZONE**

L'organisation de la zone Na repose sur cinq grands principes :

- limitation de la capacité de stationnement et report des aires au Nord de la zone,
- préservation des zones boisées avec enclos pour les plantations nouvelles et les espèces les plus fragiles,
- mise en valeur du patrimoine archéologique,
- aménagement de mobiliers légers dans les espaces réservés au public,
- accessibilité prévue en dehors de la RD559.

## **LES DESSERTES**

Le schéma d'aménagement ne prévoit aucun accès direct vers la RD559.

L'accessibilité des véhicules automobiles (entrées/sorties) à **"l'espace naturel de la Douane"** est assurée depuis le Bd du Maréchal JUIN par une voie desservant les aires de stationnement implantées au Nord de la zone.

Aucune voie de circulation automobile, autre que celle nécessaire à la desserte des aires de stationnement, n'est prévue à l'intérieur de la zone .

## **RESERVATIONS FONCIERES NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE NATUREL**

La mise en œuvre de l'orientation d'aménagement implique une maîtrise foncière quasi-totale du site. Celle-ci concerne les réserves de terrains suivantes :

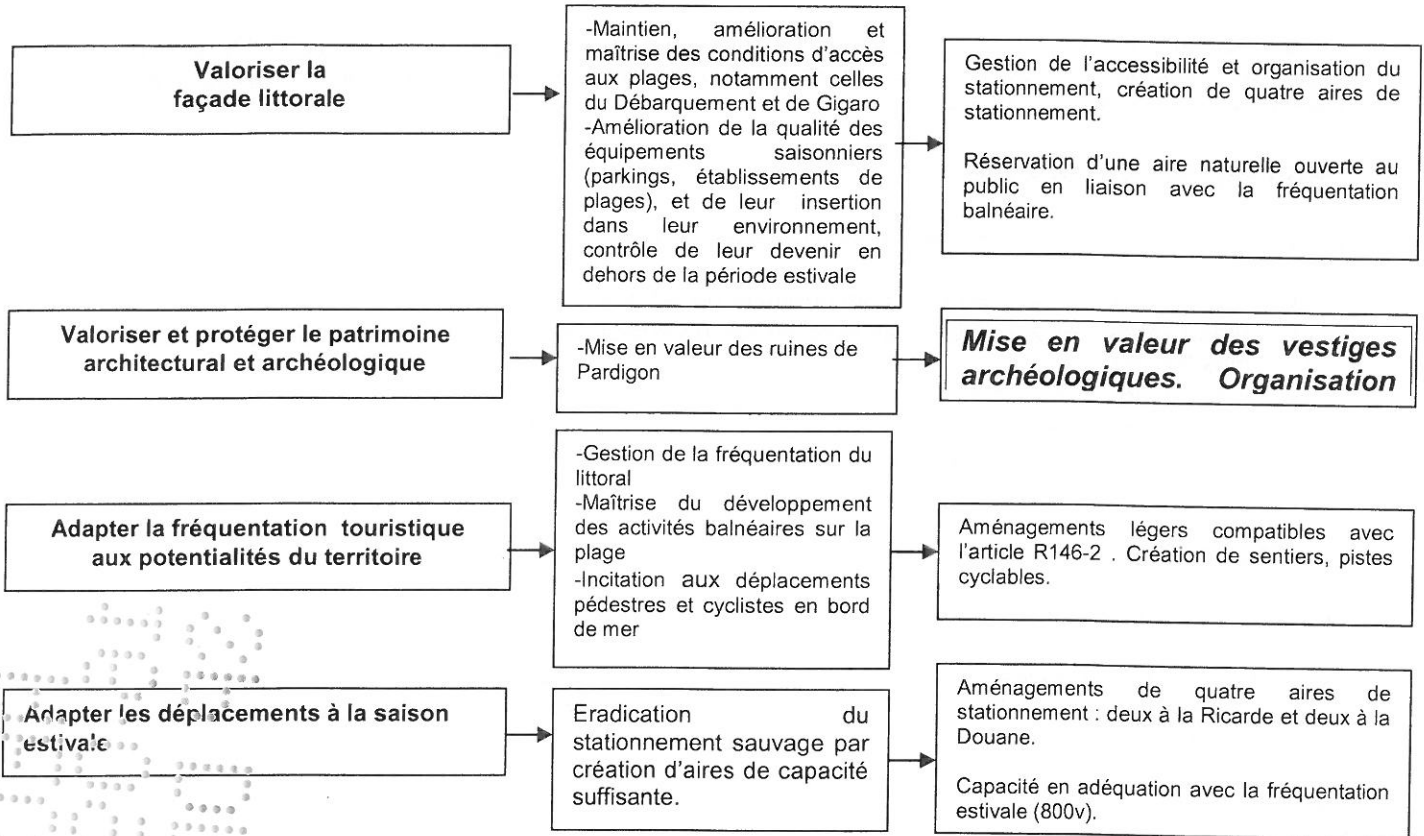
- emplacement n°46.S=116000m<sup>2</sup> pour la réalisation des aires naturelles publiques
- emplacement n°47.S=5000 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une aire de stationnement
- emplacement n°48.S=12000 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une aire publique de stationnement et espace protégé (1)
- emplacement n°52.S=500 m<sup>2</sup> pour la préservation du vallon humide
- emplacement n°66.S=5500m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une aire de stationnement
- emplacement n°67.S=3800m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une aire de stationnement
- emplacement n°68.S= 1300m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une voie de desserte

**COHERENCE DE L'ORIENTATION PARTICULIERE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE. ARTICLE L123-1 TROISIEME ALINEA**

Objectif PADD

Actions PADD

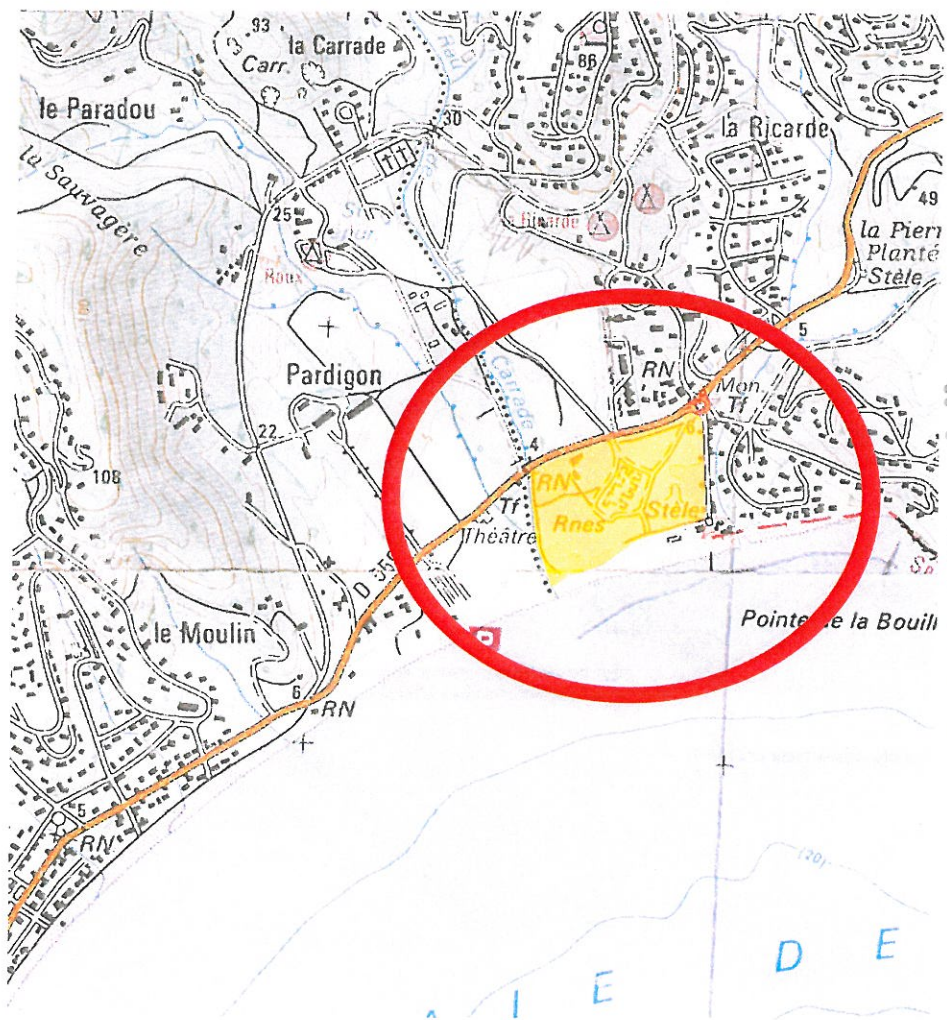
Orientations particulières





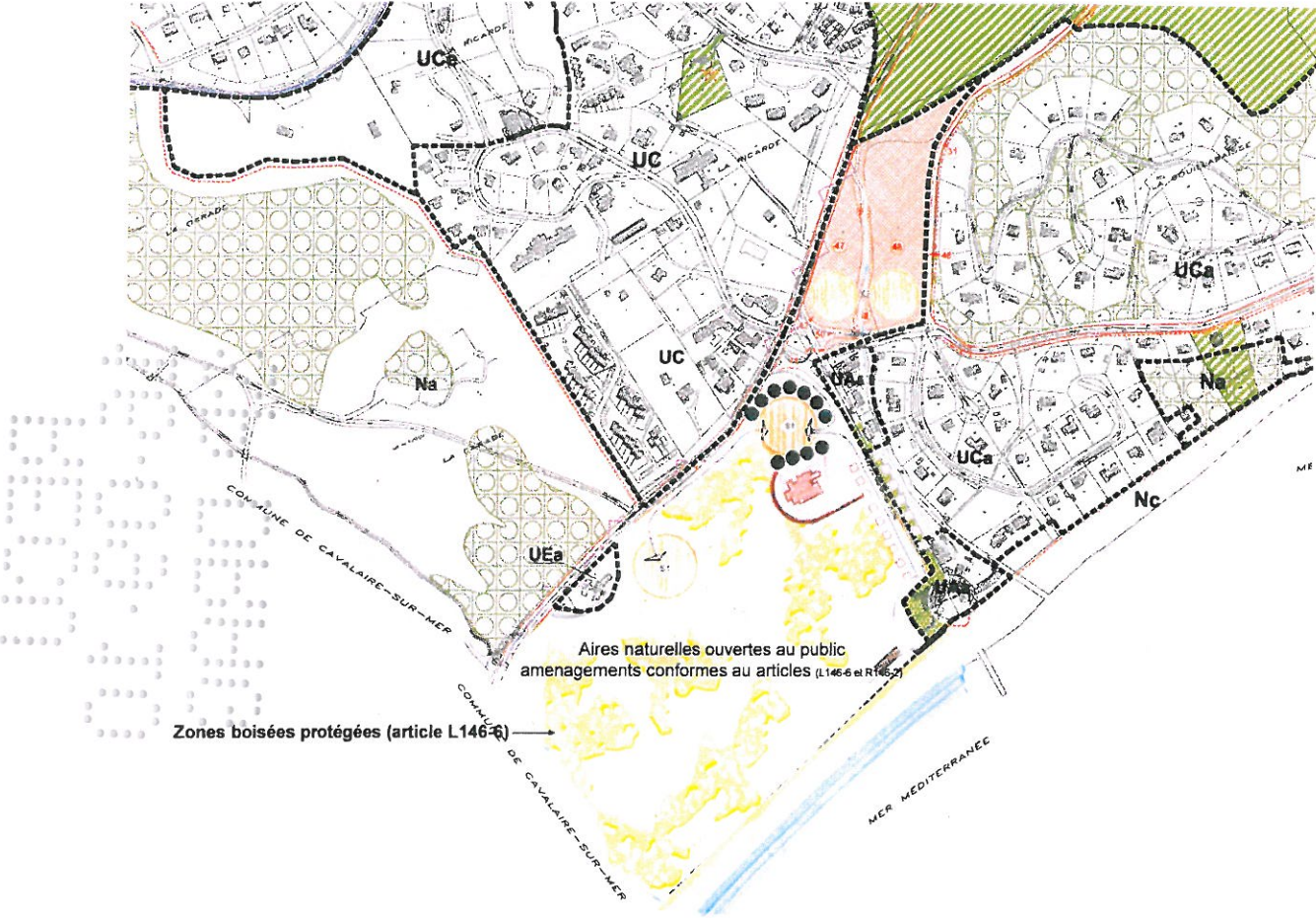
# PARDIGON-LA DOUANE PLAN DE SITUATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

---



**PARDIGON LA DOUANE  
PRINCIPE D'ORGANISATION DU FUTUR QUARTIER**

---





# PARDIGON LA DOUANE VISUALISATION DU PRINCIPE D'AMENAGEMENT

