



COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE DES SITES ET DES PAYSAGES (CDNPS)
DÉPARTEMENT DU VAR
DOSSIER DE RENOUVELLEMENT DE CONCESSION DE TROIS LOTS SUR LA PLAGE DU DÉBARQUEMENT



SOMMAIRE

PRÉAMBULE (cadre réglementaire)

1) NOTE DE PRÉSENTATION

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

3) PLAN D'AMÉNAGEMENT DU PROJET DES LOTS

4) DISPOSITIFS MATÉRIELS ENVISAGÉS PARTICIPANTS AU SERVICE DES BAINS DE MER

5) DISPOSITIFS MATÉRIELS PARTICIPANTS AU SERVICE DES BAINS DE MER

ANNEXE 1 : ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 (EIN2)

ANNEXE 2 : CHARTE DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

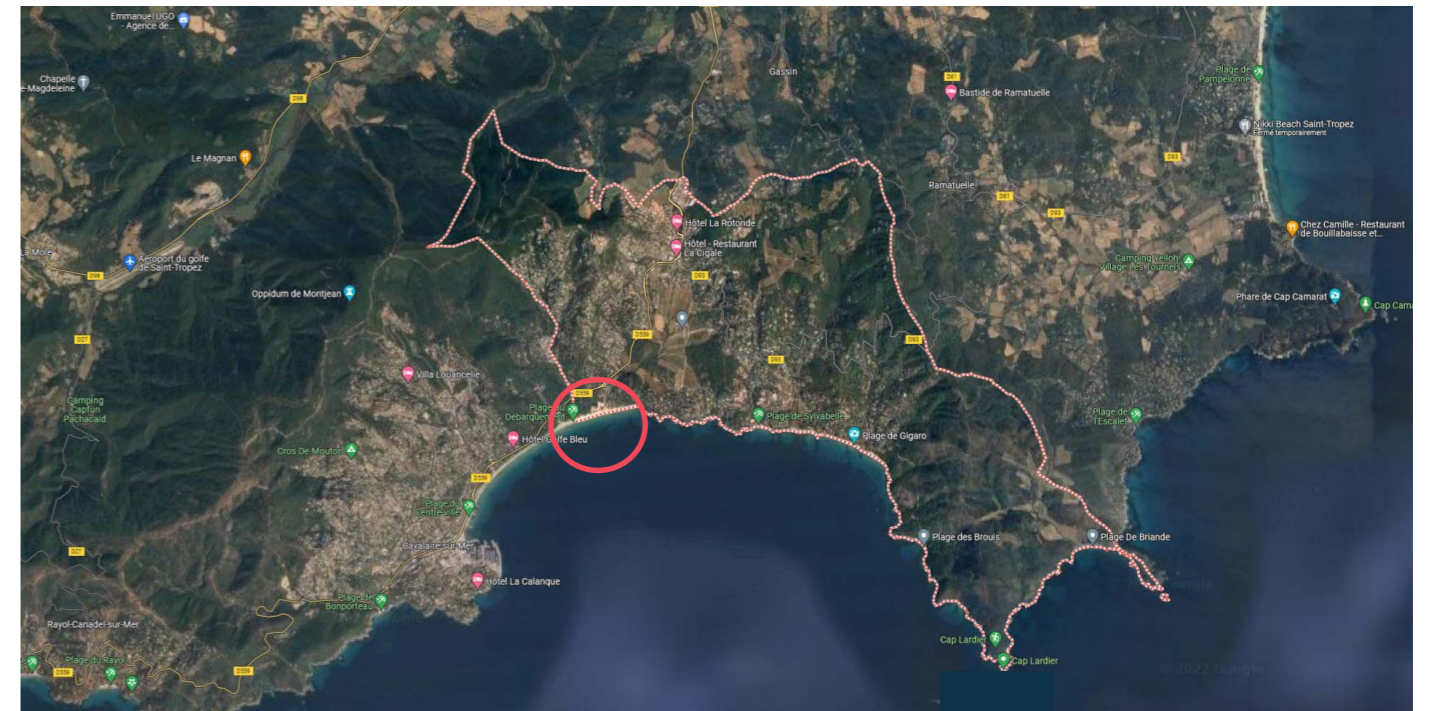
PRÉAMBULE

Contexte et objet de la demande

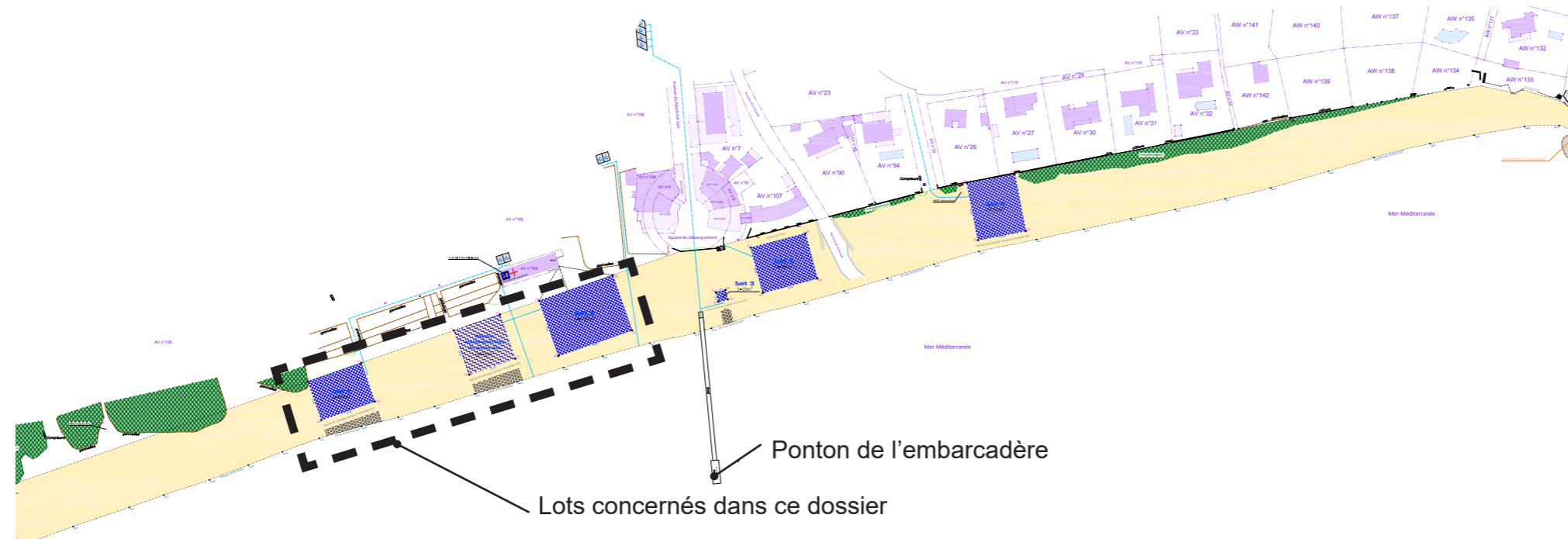
Le présent dossier CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) et ses annexes sont établis pour une demande de renouvellement de trois lots de la concession de la plage naturelle du Débarquement située sur la commune de La Croix-Valmer. Ces lots se situent sur la partie ouest de la plage (adjacente à l'espace naturel remarquable du Pardigon et en limite communale avec Cavalaire).

La commune de La Croix-Valmer est bénéficiaire d'une concession de plages accordée par l'État dont le dernier dossier de renouvellement date de 2010. Ainsi, la commune souhaite renouveler la concession des lots jouxtant le territoire inscrit du Pardigon pour une durée de 10 ans. Cette zone naturelle est propriété du conservatoire du littoral depuis 2013.

Ce dossier prend en compte les lots de plage à l'ouest du ponton de l'embarcadère soit trois lots de plages (ils sont aujourd'hui au nombre de cinq mais deux ne sont pas voués à être reconduits).



Situation de la plage du débarquement sur la commune de La Croix Valmer



Plan des lots prévus dans le cadre du renouvellement de la concession

PRÉAMBULE

Cadre réglementaire - cadastre et photographie aérienne




PRÉAMBULE


Cadre réglementaire - zonage PLU

ARTICLE A 123-1 DU CODE DE L'URBANISME




1- Prescriptions édictées par le PLU :

-  Limite de zonage PLU
- UA** Nom de zones et de secteurs PLU
-  Espaces boisés classés à conserver ou à créer (au titre de l'article L.130-1)
-  Plantation à réaliser
-  Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espaces verts
-  Emprise maximale de construction
-  Emplacement réservé pour voie ou passage public à créer
-  Emplacement réservé pour voie publique à élargir
-  Emplacement réservé pour voie publique à élargir, faible élargissement
-  Emplacement réservé pour rue ou sentier piétonnier à créer
-  Emplacement réservé pour piste cyclable à créer
-  Numéros d'opérations, renvoi à la liste des emplacements réservés
-  Cheminement piétonnier à conserver
-  Piste cyclable à conserver
-  Voie bruyante de type I, bruit fort
-  Voie bruyante de type II, bruit modéré






2- Prescriptions reportées sur le PLU :

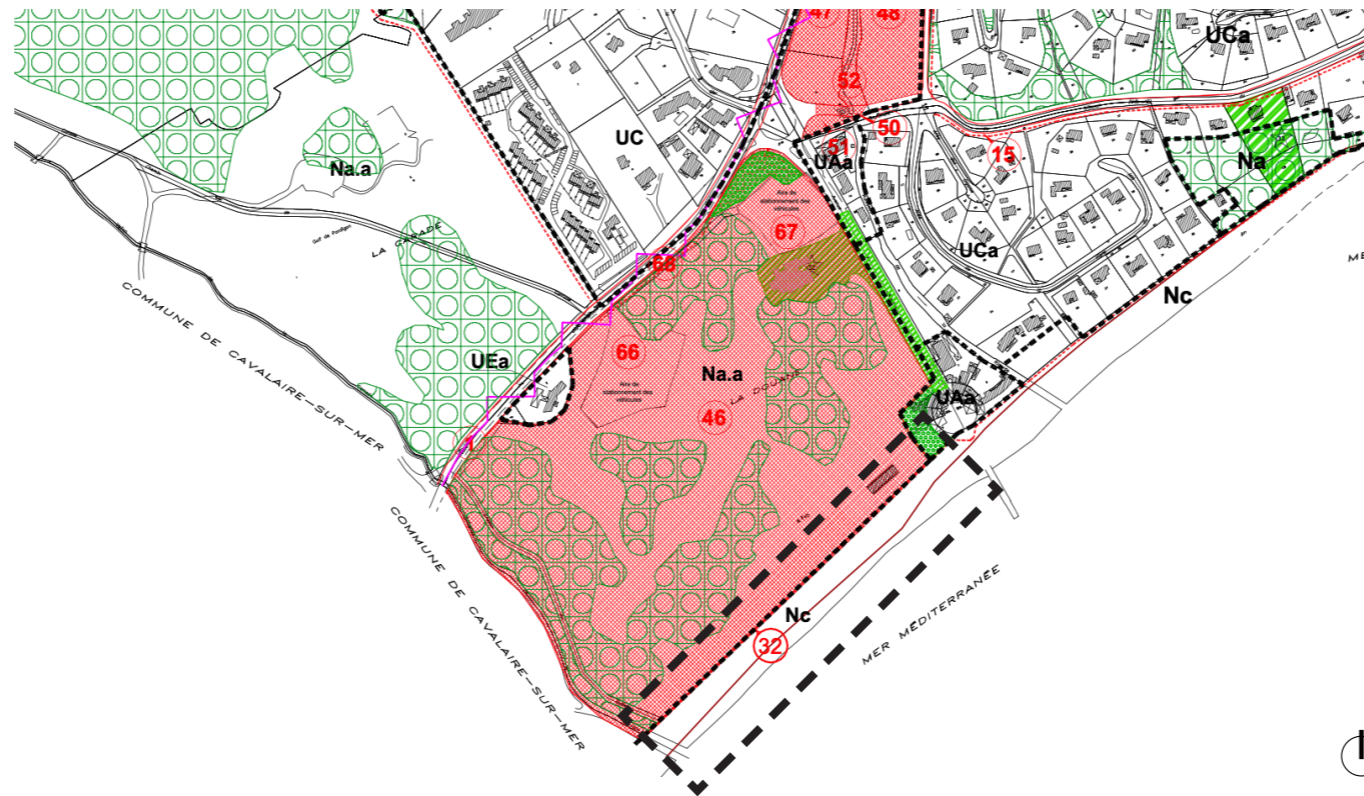
-  Périmètre sensible, zone de préemption instituée en date du ...

ARTICLE A 123-1 DU CODE DE L'URBANISME

-  **Article R 123-11 alinéa h**
Éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur en application de l'article L 123-1-7
-  Bâtiments de caractères plus parc ou jardin
-  **Article R 123-11 alinéa i**
Règles d'implantation de constructions par rapport aux voies. Les façades des constructions doivent être implantées dans la zone grisée.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

-  Point d'accès préférentiel aux zones d'urbanisation future AU
-  Zone urbaine d'activités existantes (UE et UEa)
-  Zone naturelle réservée à l'implantation future d'activités (IIIAU)
-  Secteur de point de vue
-  Emplacement des lots



Liste des emplacements réservés concernés

NUMERO DE L'OPERATION	NATURE DE L'OPERATION	SITUATION	BENEFICIAIRE DE LA RESERVE	EMPRISE DES VOIES	SURFACE APPROXIMATIVE DE LA RESERVE
32	Aménagement du sentier du littoral	bord de mer	Etat et commune	2 m	3,00 ha
46	Création et aménagement paysager d'une aire naturelle publique de loisirs, de détente, d'activités ludiques et de stationnement création d'un espace de mise en valeur des ruines de la villa romaine	quartier de la Douane	commune	-	11,60 ha
66	Création d'aires de stationnement	La Douane	commune	-	0,55ha
67	Création d'aires de stationnement	La Douane	commune	-	0,38ha

Les lots de plage se situent en zone Nc, à proximité des zones Na.a, UC.a, UA.a. On remarque aussi la présence d'EBC (espaces boisés classés) et de quatre emplacements réservés à proximité ainsi que d'une frange Est « éléments de paysage à protéger » correspondant aux alignement de platanes du boulevard de la Mer.

- **La zone N** dite ordinaire se rapporte aux parties du territoire communal peu ou pas équipées supportant ou non des constructions. Elle a pour objectif de **préservé les sites de qualité**. **Le secteur Nc, recouvre les parties du rivage où sont admis les établissements liés aux services publics des bains de mer.**
- **Le secteur UC** caractérise un tissu pavillonnaire à vocation résidentielle organisé en la forme ou non de lotissements développés depuis plusieurs décennies. **Le secteur Uca** correspond aux quartiers résidentiels occupant la partie est du territoire communal au confort des massifs ou bien situé à proximité de la bande côtière.
- **La zone UA** présente les caractéristiques d'une zone centrale d'habitat, de service et d'activité dans laquelle les constructions sont édifiées en

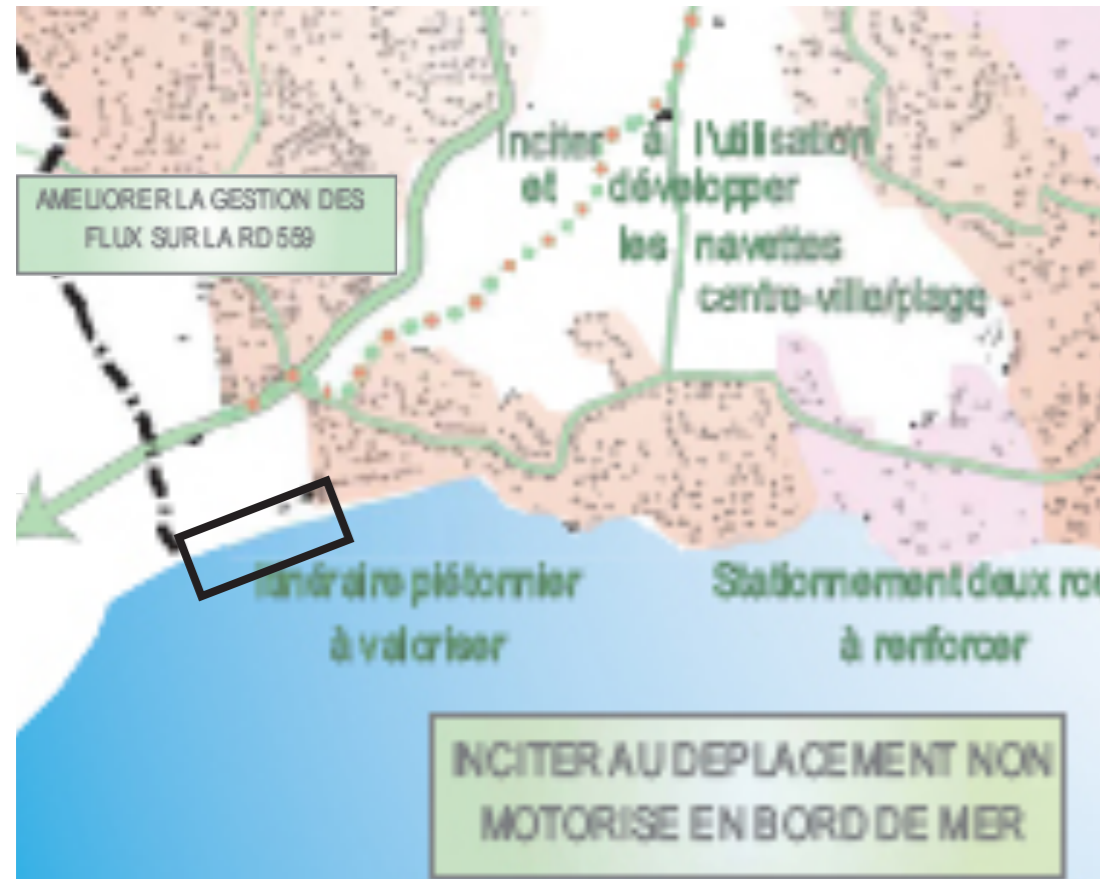
ordre continu. Le secteur UAa présente des hauteurs de constructions inférieures à la zone UA.

- **Le secteur Naa** fait référence aux espaces naturels remarquables préservés par la servitude d'Espaces Boisés Classés (loi littoral). Il s'accompagne d'une orientation d'aménagement (OAP) qui vise à maîtriser et à organiser l'espace dans le respect des aménagements légers. En **zone N** ne peuvent être admis que les aménagements suivants : les chemins piétonniers, cyclables et équestres ; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ; les postes observation de la faune ; les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité des lieux ; les aires de stationnement ; la réfection des bâtiments existants ; les aménagements nécessaires à la gestion et la remise en état des éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement. **La zone Na** repose sur cinq principes : la limitation de la capacité de stationnement ; la préservation des zones boisées avec enclos pour les plantations nouvelles et les espèces plus fragiles ; la mise en valeur du patrimoine archéologique ; l'aménagement de mobilier léger dans les espaces réservés au public ; l'accessibilité prévue en dehors de la RD559.

Préambule

Cadre réglementaire - zonage PADD

Structurer le développement urbain et les déplacements



Valorisation du patrimoine urbain



Redynamiser/diversifier la vie économique



La plage du Débarquement fait partie d'un schéma d'aménagement de l'arrière-plage (la Douane - Le Débarquement). La zone est concernée par : façade touristique « originelle » à préserver et « patrimoine architectural et archéologique / point de vue à exploiter ».

- Zone urbaine dense: le village
- Secteur de lotissements
- Habitat diffus
- Limite entre tissu urbain et espaces naturels
- Logique d'extension en continuité du c.ville
- Voirie
- Cheminement piétonnier de découverte et de liaison entre patrimoine architectural et archéologique
- Emplacement des lots

- Espaces naturels boisés
- Terrain agricole
- Façade littorale / Points d'action particuliers
- Ripisylvies à protéger et entretenir
- Patrimoine architectural et archéologique
- Parcours de découverte du patrimoine architectural et archéologique à créer
- Ruines de Pardigon
- zone d'activités
- Entrées de ville à aménager ou compléter
- Cônes de vue à préserver ou valoriser

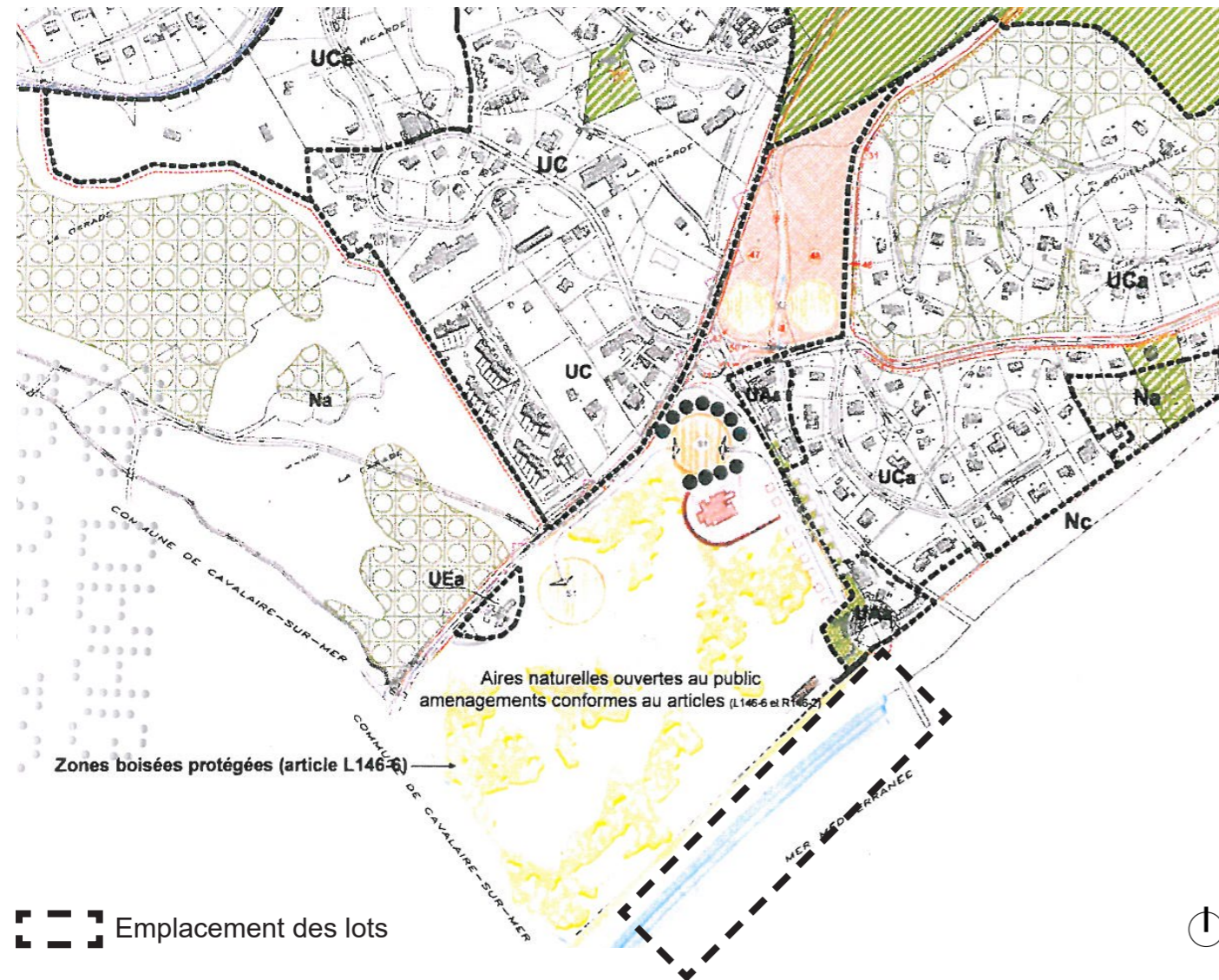
- Secteurs à vocation agricole à pérenniser
- Pôles commerciaux
- Zones d'activités
- Potentiel naturel pour la diversification du tourisme balnéaire
- Patrimoine architectural et archéologique (ruines, batteries...), points de vue... à exploiter
- Façade touristique "originelle" à préserver



PRÉAMBULE

Cadre réglementaire - OAP Orientation Particulière de Pardigon - La Douane

Principe d'organisation du futur quartier



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 touristique des lieux et à la pratique des bains de mer. L'option d'aménagement atteste de la volonté de la commune de préserver les espaces et milieux fragiles ainsi que les sites et les paysages caractéristiques tout en y permettant la fréquentation publique. Il s'agit d'un enjeu d'aménagement dans lequel doivent être conciliées protection et fréquentation.

Visualisation du principe d'aménagement



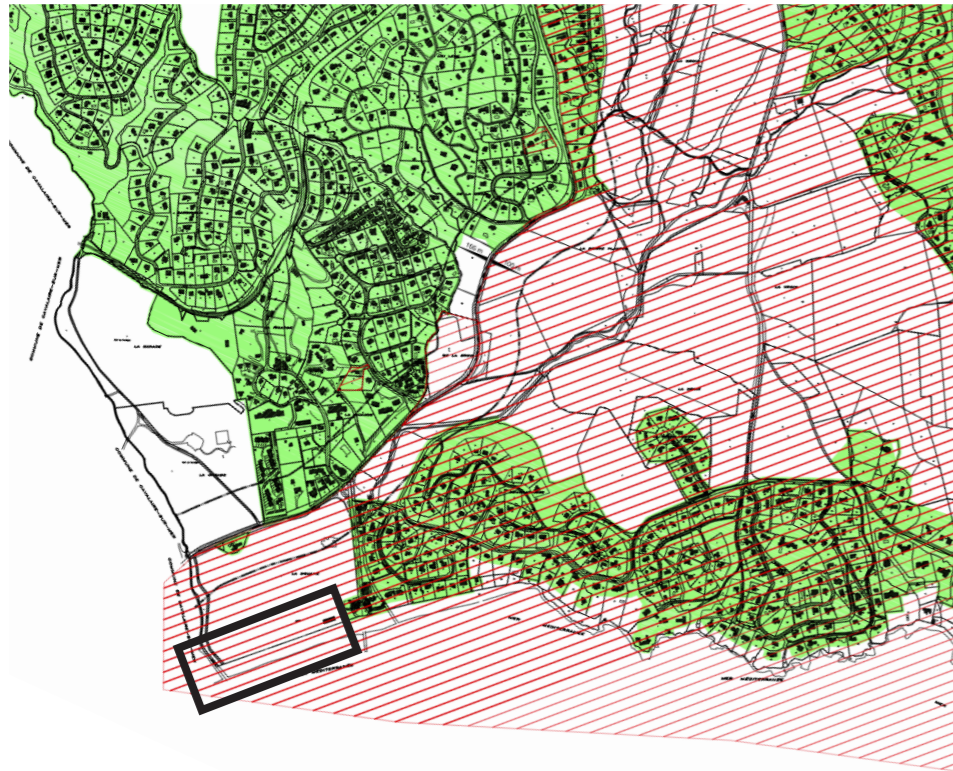
Les motivations sont multiples :

- 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





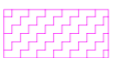
PRÉAMBULE

Cadre réglementaire

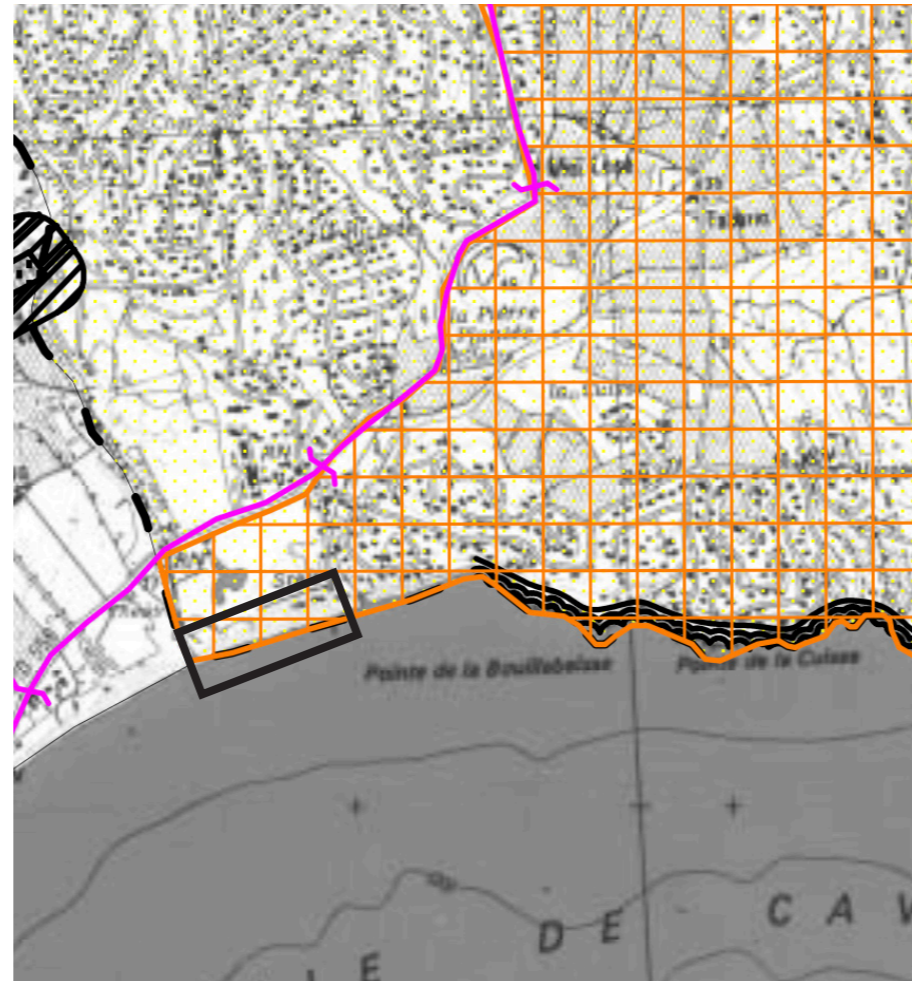
Plan des périmètres



Le site étudié se situe à la fois dans un périmètre permis de démolir et dans une zone de protection des sites et monuments naturels inscrits.

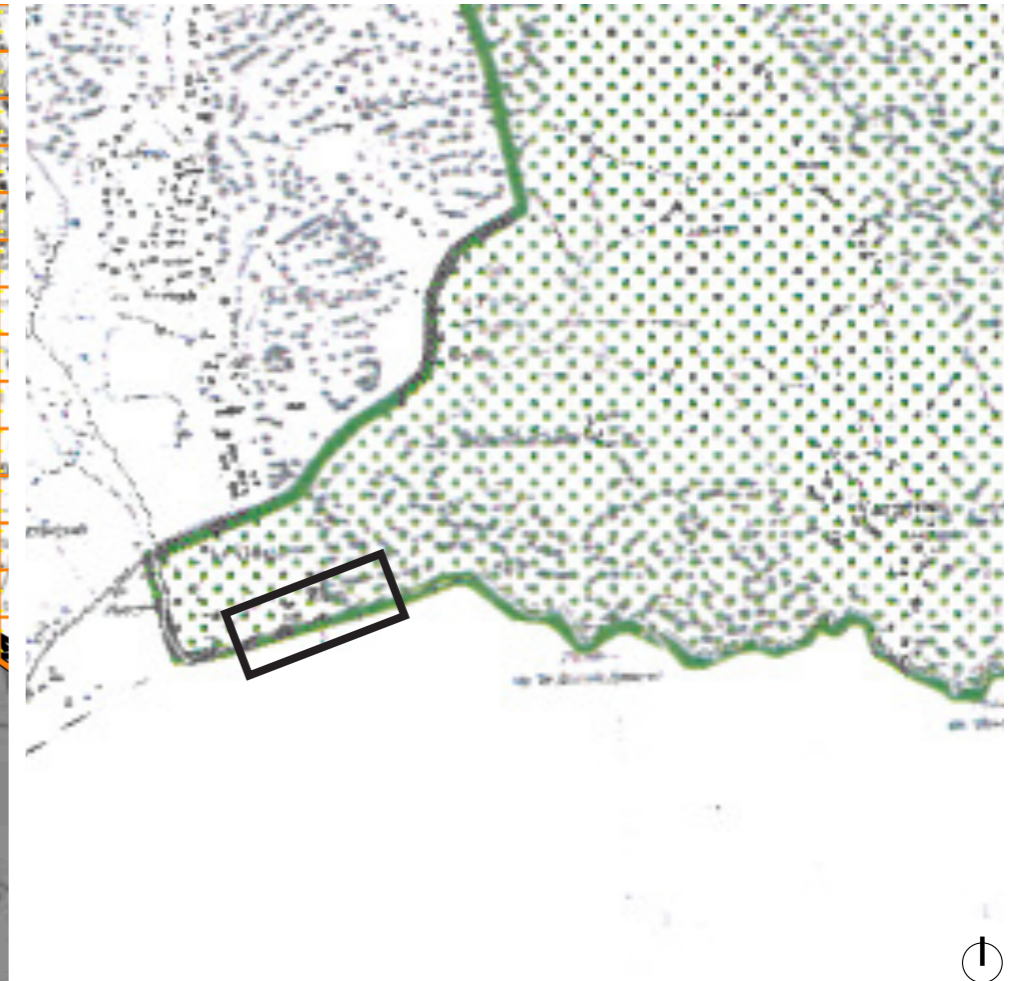
-  Voie bruyante (RD 559)
-  Périmètre de Z.A.C.
-  Périmètre DPU
-  Permis de démolir
-  Périmètre de préemption
Espace Naturel sensibles du département (au titre de l'article L.142-1 du C.U.)








Plan de servitudes d'utilités publiques



-  Ac2 Protection des Sites et Monuments naturels Classés
-  Ac2 Protection des Sites et Monuments naturels Inscrits
-  EL9 Passage des piétons sur le littoral
-  Int1 Voisinage des cimetières
-  PT2 Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception
-  PT3 Communications téléphoniques et télégraphiques

Monuments Historiques et Sites classés et inscrits

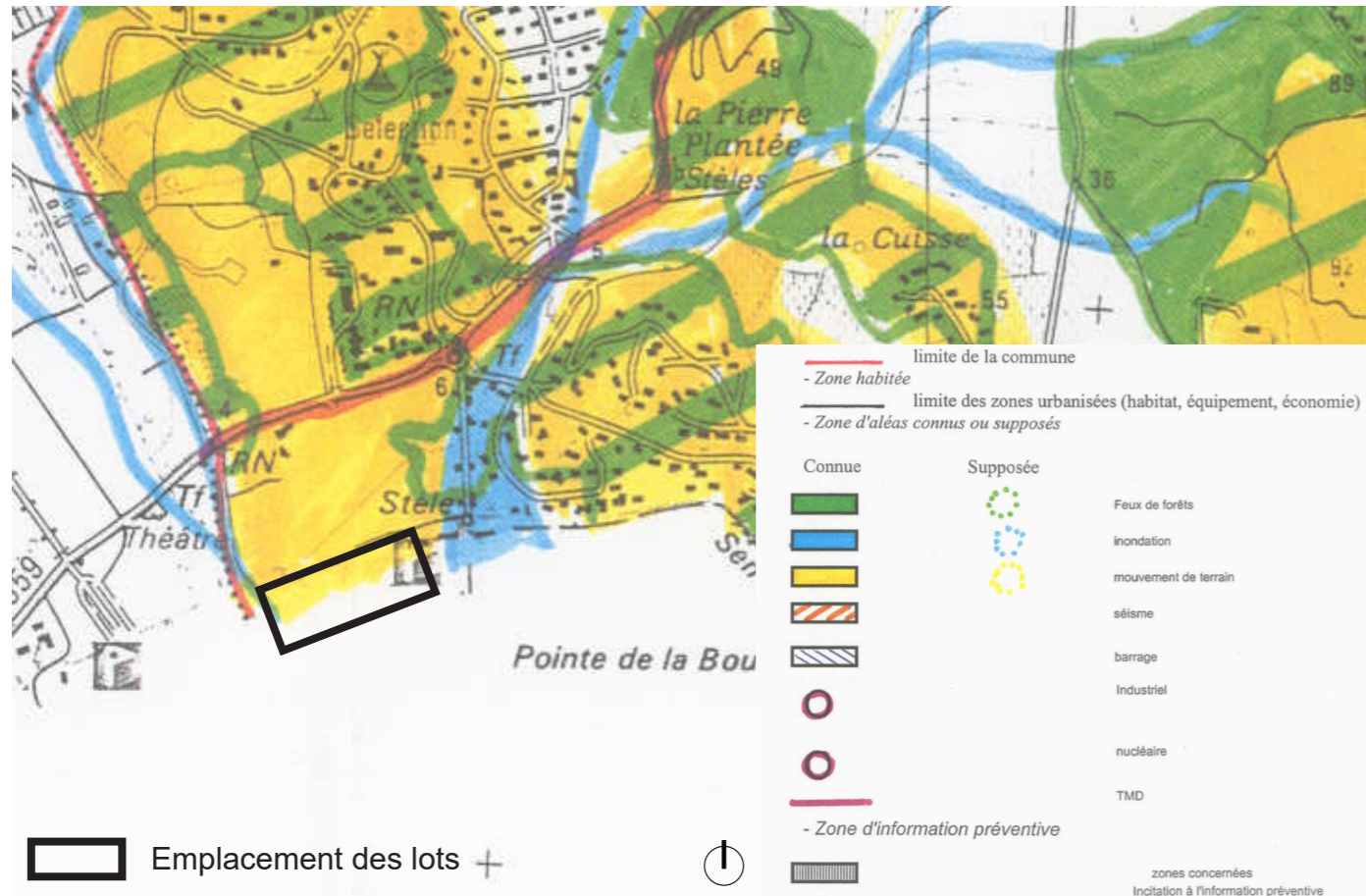


-  Monument Historique
-  Périmètre des 500m
-  Site Classé
-  Site Inscrit
-  Site Classé Ponctuel (du type fontaine, chapelle ...)
-  Parc national de Port Cros
-  Emplacement des lots

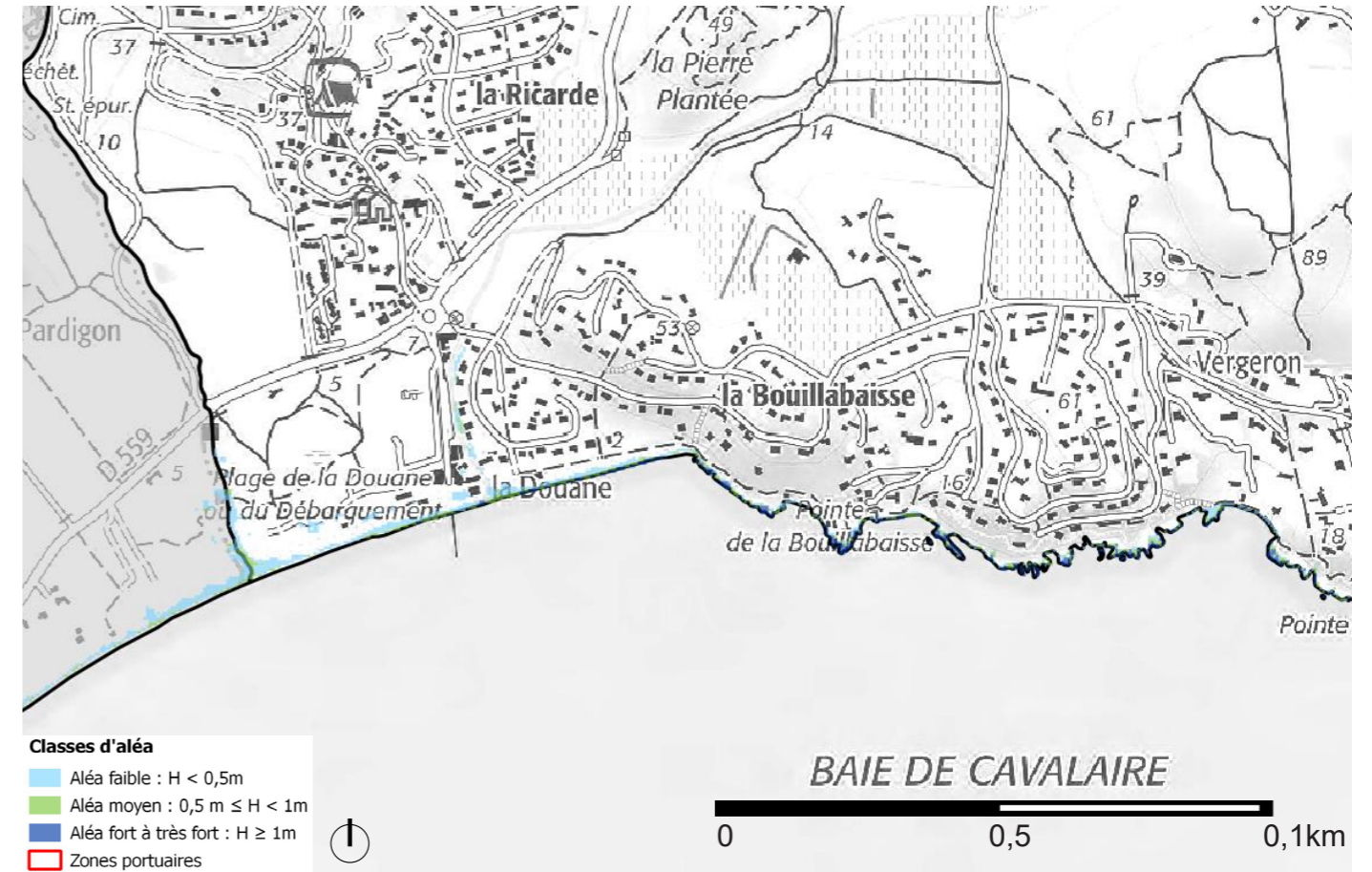
PRÉAMBULE

Cadre réglementaire - risques majeurs - annexe PLU et DICRIM

Annexe du PLU



Porter-à-connaissance (PAC) de l'aléa submersion marine



Les principaux risques majeurs à prendre en compte sur le site sont:

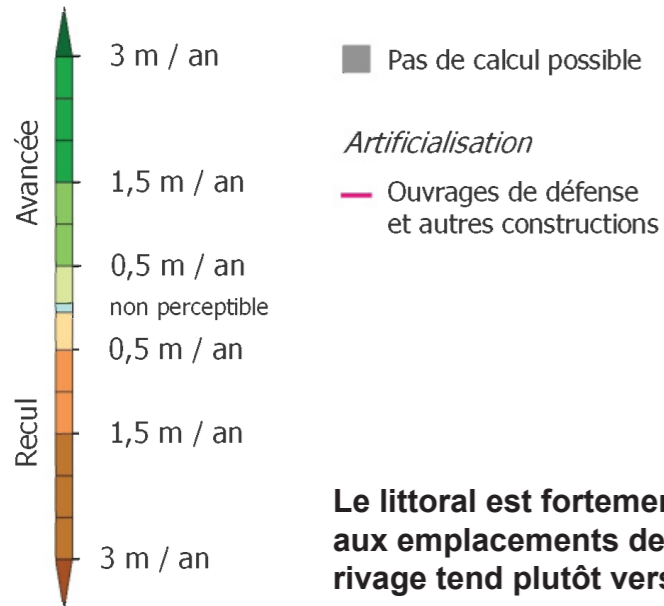
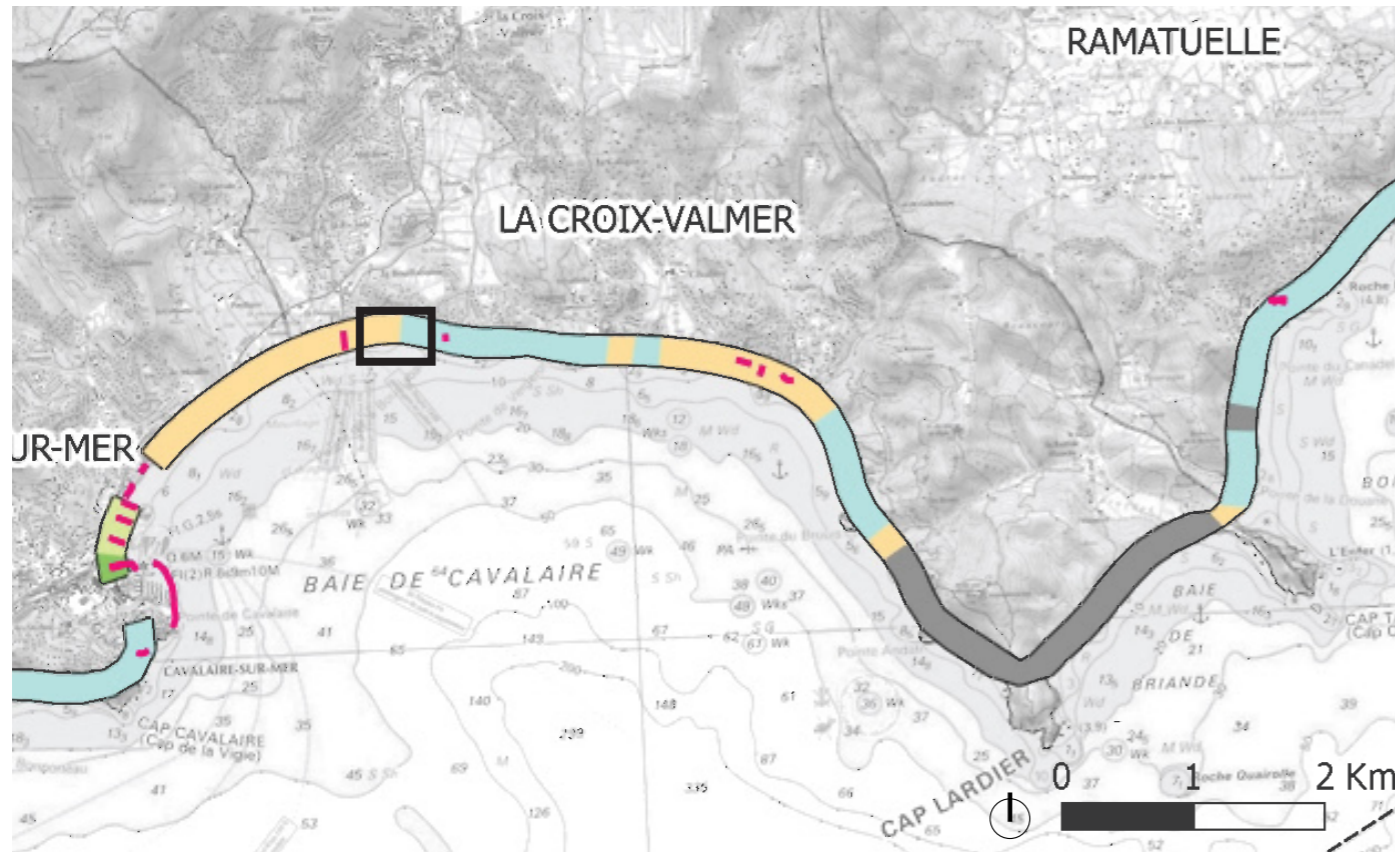
- **Mouvement de terrain** : le phénomène de retrait-gonflement des argiles (accentué par les épisodes de sécheresse) est présent en bord de littoral. Sur le reste de la commune, du fait de la nature des sols et de la topographie les éboulements ou glissements de terrain peuvent se produire lors d'épisodes pluvieux intenses.
- Les **feux de forêt** concernent surtout les zones classées EBC : la commune a déjà connu 188 incendies depuis 1973, dont le dernier en 2017. Afin de prévenir ce risque, il existe des obligations de débroussaillage pour les particuliers propriétaires de parcelles en zone de forêt.
- Les inondations de type **torrentielles** sont possibles de chaque côté des lots, c'est-à-dire une montée brusque des eaux, un débit important et un charriage de matériaux pouvant être conséquent. Ici il s'agit des ruisseaux de la Carrade, en limite avec Cavalaire et la Ricarde, le long du bvd de la Mer. Dans les zones urbanisées, il est également possible d'observer du ruissellement urbain ou de versant en cas de fortes pluies.

- Le risque de **submersion marine** (inondation temporaire de la zone côtière) est présent sur la plage du débarquement. Les conséquences peuvent être l'endommagement des infrastructures, le transport de matériaux, les coupures des routes, etc. Pour lutter contre l'érosion du littoral, nous avons noté la reconstruction d'une dune plantée. Pour la plage du Débarquement, l'aléa est faible, $H < 0,5m$.

PRÉAMBULE

Cadre réglementaire - risques majeurs - érosion côtière

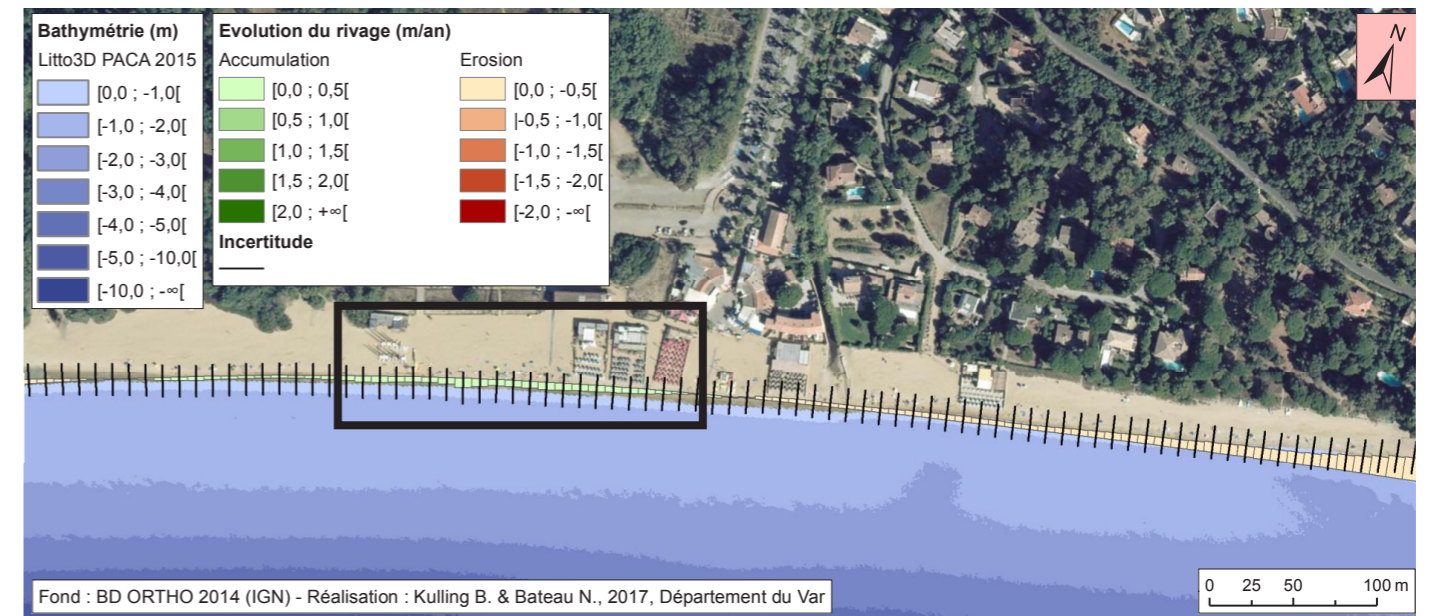
Indicateur de l'érosion côtière



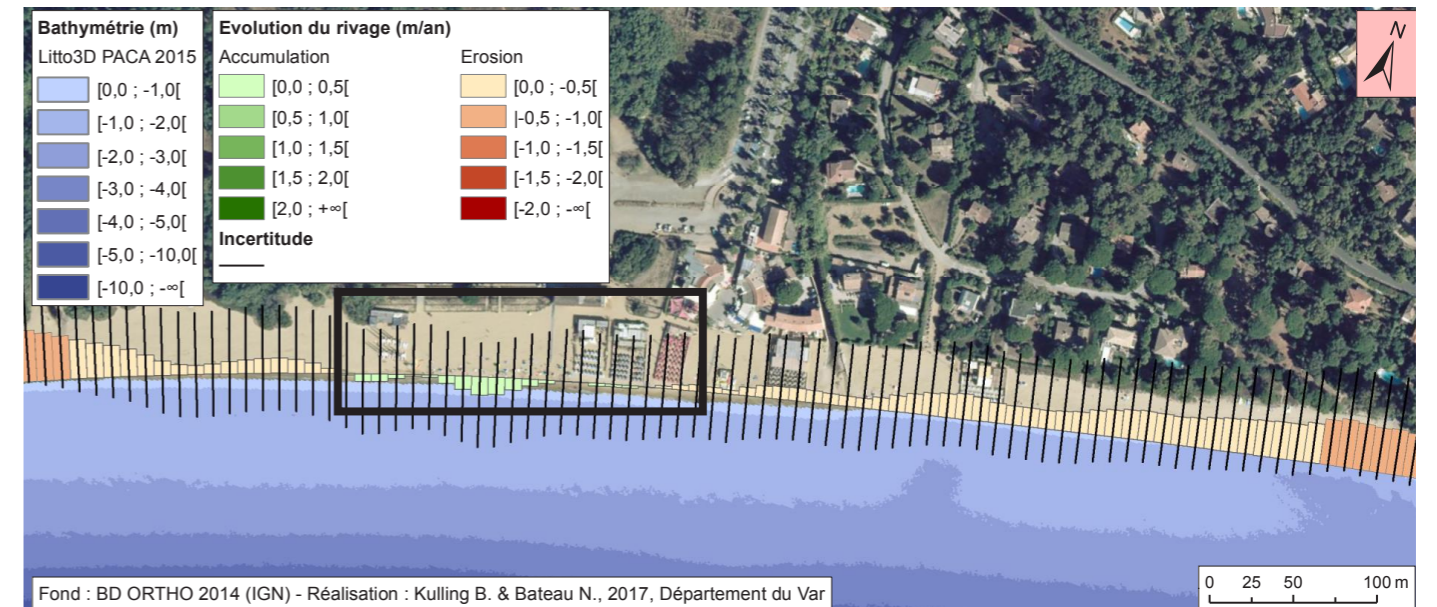
Le littoral est fortement marqué par la modification du trait de côte, aux emplacements des lots concernés par ce dossier, l'évolution du rivage tend plutôt vers l'accumulation que l'érosion.

Évolution dans le temps du littoral

1924 - 2014



1998 - 2014



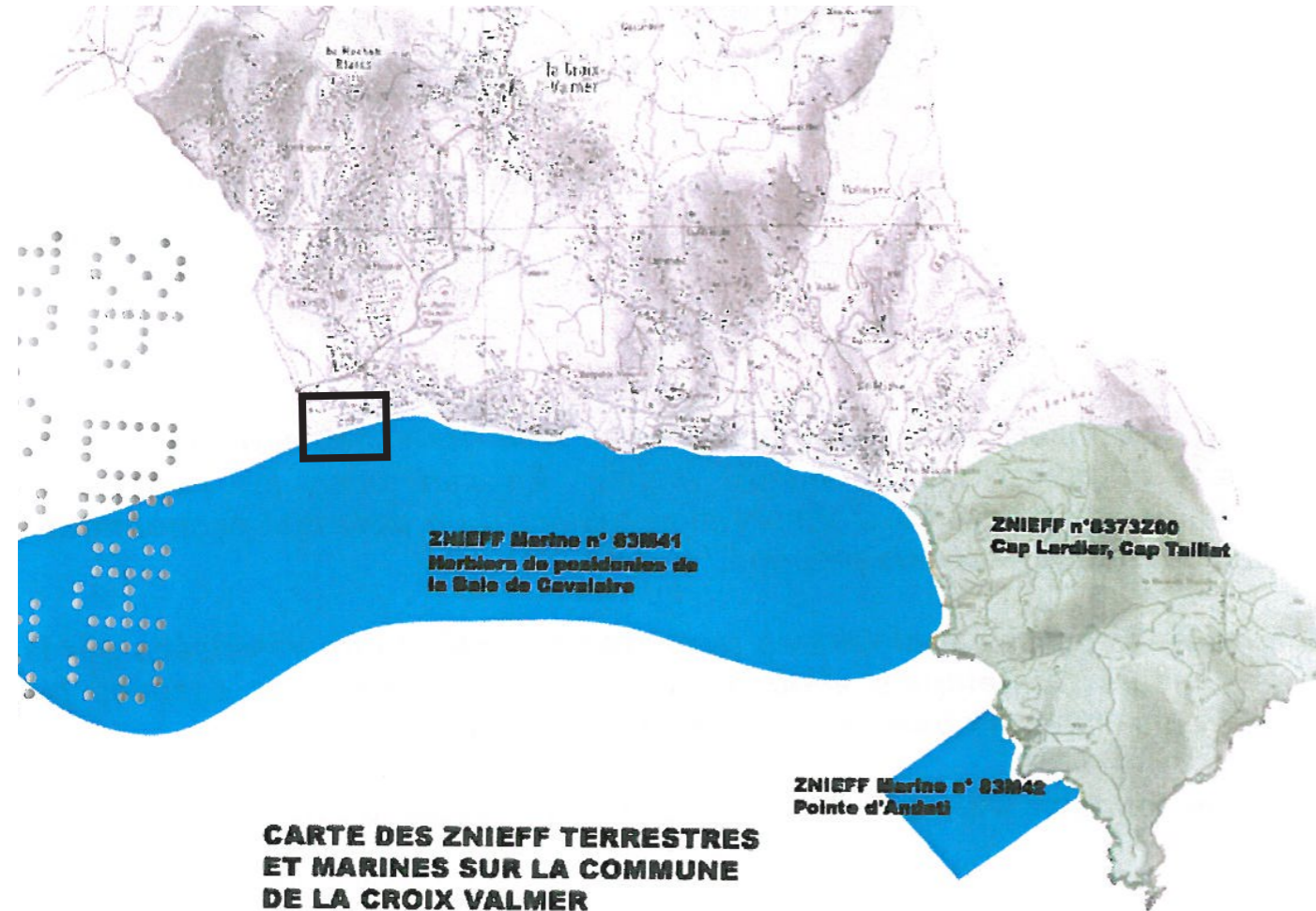
Emplacement des lots

Source : Interreg

PRÉAMBULE

Cadre réglementaire

ZNIEFF

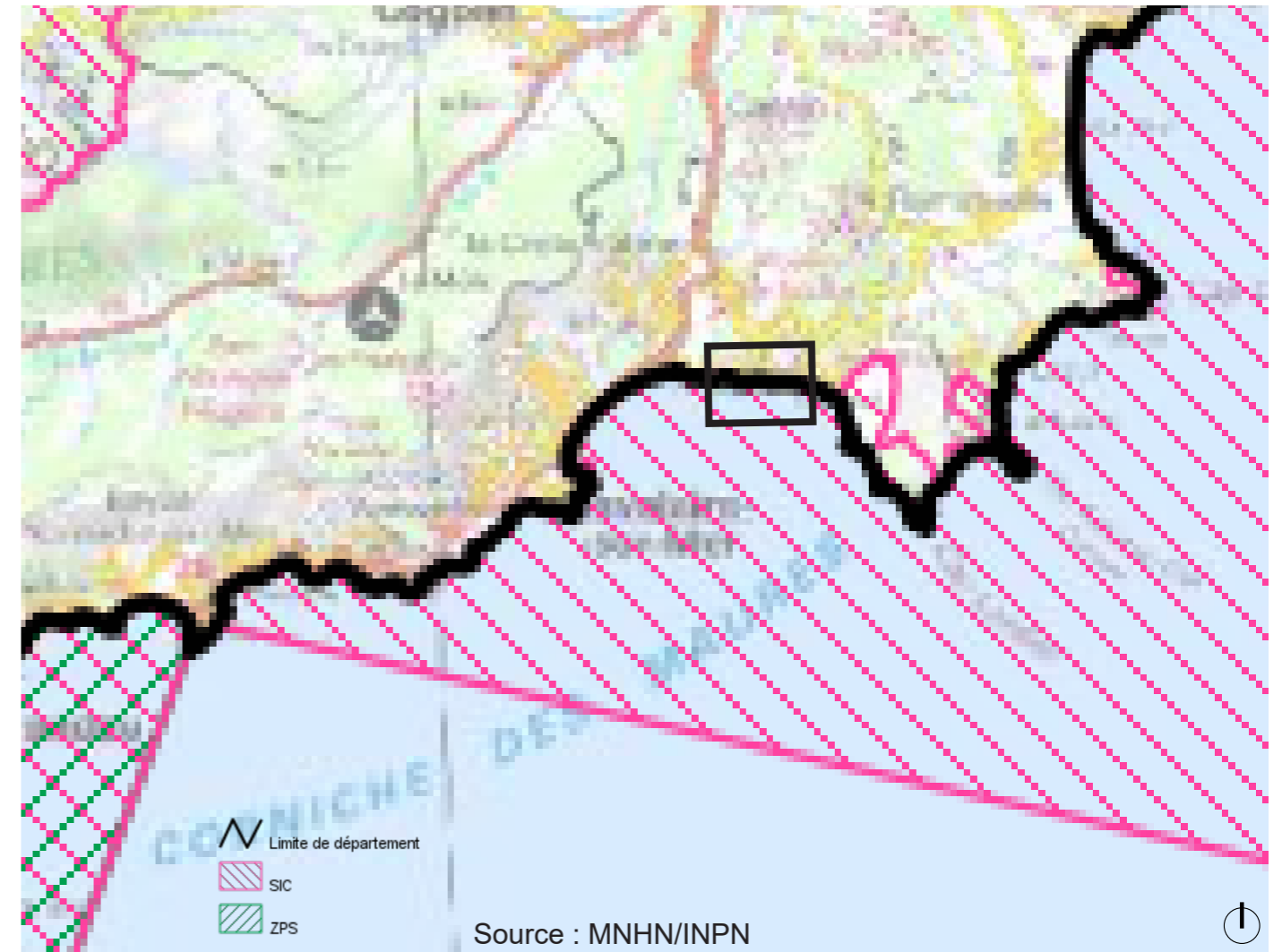


Emplacement des lots



- Le territoire de la Croix-Valmer possède une zone terrestre et deux zones maritimes ZNIEFF. La plage du Débarquement est concernée par la ZNIEFF Marine n°83M41 Herbiers de posidonies de la baie de Cavalaire, elle couvre une surface de 650 hectares.

Natura 2000



- La commune fait également partie du réseau Natura 2000 de gestion des sites les plus sensibles du massif des Maures. Autour du Pardigon, il s'agit surtout d'un secteur en mer, le site FR9301624.
- La baie de Cavalaire fait partie du Sanctuaire Pelagos. Le Sanctuaire Pelagos est un espace maritime de 87 500 km² faisant l'objet d'un Accord entre l'Italie, Monaco et la France pour la protection des mammifères marins qui le fréquentent.

PRÉAMBULE

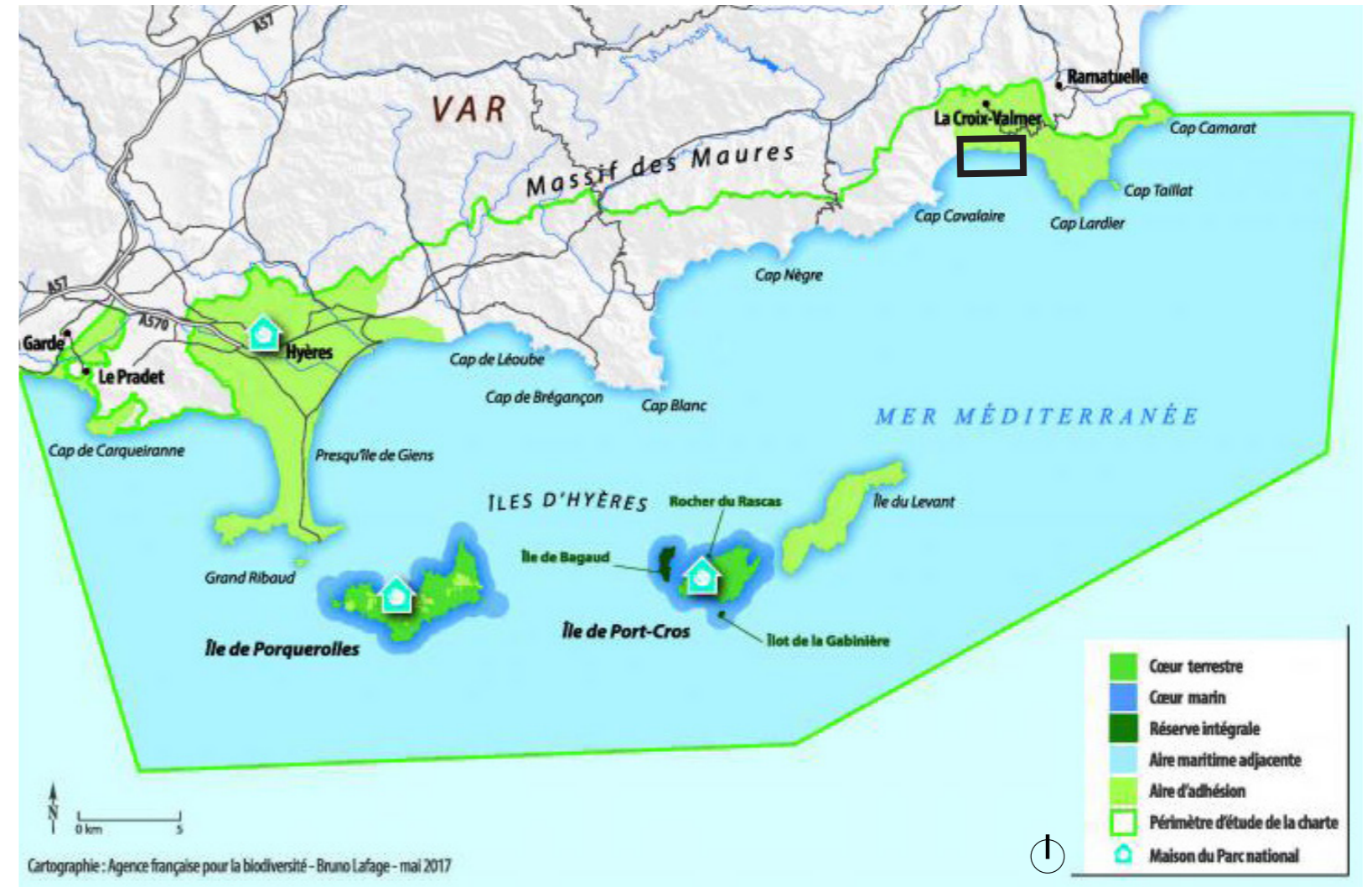
Cadre réglementaire

Parc National de Port-Cros

Le Parc national dont les cœurs Port-Cros et Porquerolles occupent 1700 ha de terres émergées et 2900 ha de surface marine comporte aujourd'hui :

Deux « cœurs », espaces de protection et d'accueil du public constitué de l'île de Port-Cros et des espaces naturels, propriétés de l'État et de l'île de Porquerolles ainsi que leur frange marine jusqu'à une distance de 600 m, **une « aire d'adhésion »**, **espace de projet de développement durable élaboré avec les communes de La Garde, Le Pradet, Hyères-les-Palmiers, La Croix-Valmer et Ramatuelle**, **une « aire maritime adjacente »**, réplique en mer de l'aire d'adhésion qui couvre l'espace marin au droit de La Garde à Ramatuelle et étendue jusqu'à 3 milles marins au sud des îles d'Hyères.

Le premier juillet 2016, un arrêté du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur consacrait le nouveau périmètre du parc national de Port-Cros, y intégrant les communes signataires de la charte du Parc national de Port-Cros : Hyères-les-Palmiers, La Croix-Valmer, La Garde, Le Pradet et Ramatuelle.



PRÉAMBULE

Cadre réglementaire - code de l'urbanisme

Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

L'article L.121-23 du code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La protection des espaces remarquables et caractéristiques du littoral instituée par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme est très large et dépasse le champ des seules autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

La qualification d'espace remarquable au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme suppose la réunion de plusieurs critères.

Les espaces protégés au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme sont soumis à une inconstructibilité de principe sous réserve des quelques exceptions, limitativement prévues par le code de l'urbanisme.

Sont protégés au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, « Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

L'alinéa 2 de l'article L. 121-23 précise qu'un « **décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages** » et, conformément à l'article L. 121-50, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, « les récifs coralliens, les lagons et les mangroves ».

Les dispositions des articles L. 121-23 et R. 121-4 n'ont pas pour objet ni pour effet d'imposer aux documents et décisions d'urbanisme de protéger l'ensemble des espaces et milieux qu'ils énumèrent. **En revanche, dès lors qu'un tel espace ou milieu présente un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou est nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou encore présente un intérêt écologique, il doit alors être intégralement protégé.**

La jurisprudence a progressivement dégagé les critères permettant de qualifier un espace de remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.

Tout d'abord, la qualification d'espace remarquable ne devant s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zones urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L. 121-23 (CE, 29 juin 1998, n° 160256).

Les règles applicables

Le principe : l'inconstructibilité des espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, c'est le principe d'interdiction de construire qui s'applique. Par conséquent, un plan local d'urbanisme doit classer les espaces remarquables et caractéristiques en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles limitativement autorisées au titre de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.

Cette inconstructibilité de principe s'applique à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale et ayant les caractéristiques définies à cet article, que ce terrain soit ou non situé à proximité du rivage (CE, 27 septembre 2006, n° 275923).

Aucune urbanisation n'étant permise dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, le principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants est privé d'effet. Il en est de même, lorsque l'espace à préserver se situe en espaces proches du rivage, de la règle de l'extension limitée de l'urbanisation fixée à l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, dès lors qu'un espace présente les caractéristiques d'un espace remarquable ou caractéristique au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, il ne peut pas bénéficier, au surplus des aménagements limitativement énumérés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, des dérogations autorisées dans la bande de 100 mètres lorsqu'il se situe dans cette zone. Il ne peut y avoir cumul des dérogations.

Les exceptions

Ce principe ne s'applique pas aux installations, ouvrages et travaux suivants :

Les aménagements légers énumérés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme

Des aménagements légers peuvent être implantés dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique, ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site (article L. 121-24 du code de l'urbanisme).

Ces aménagements légers sont limitativement énumérés par l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme et leur autorisation est soumise au respect de certaines règles procédurales.

Source : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/>

PRÉAMBULE

Cadre réglementaire - code de l'urbanisme

Article R121-5 du code de l'urbanisme

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

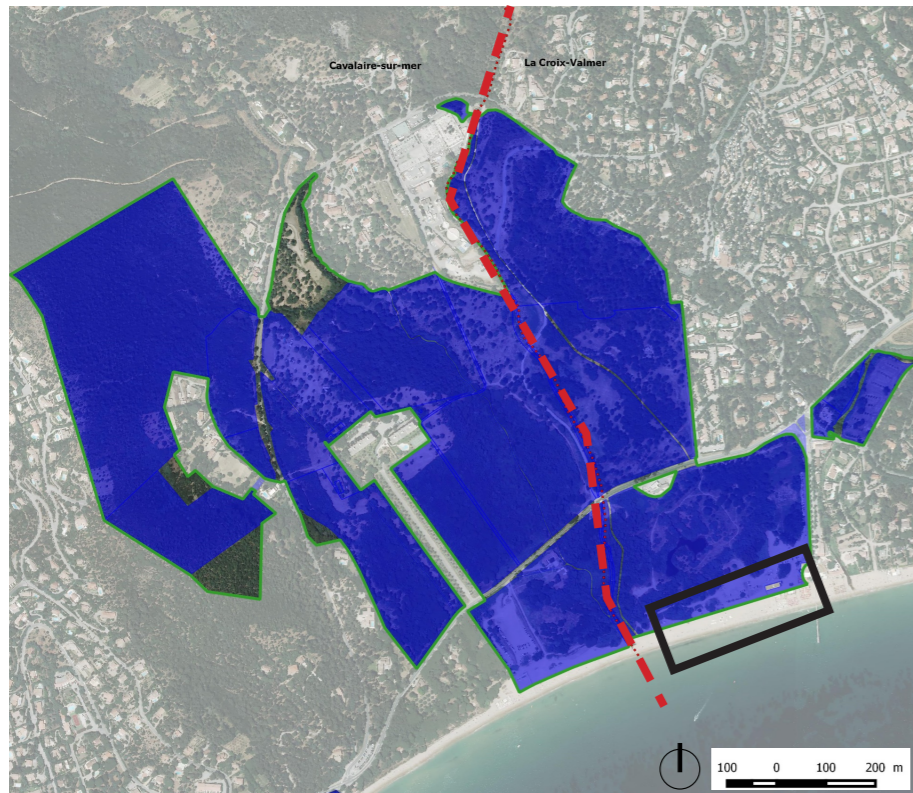
Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Source : <https://www.legifrance.gouv.fr/>

PRÉAMBULE

Cadre réglementaire - plan de gestion du domaine du Pardigon, 2016, Conservatoire du Littoral

Périmètre du Conservatoire du littoral



- Propriétés du Conservatoire du Littoral
- Limite communale
- Emplacement des lots

Les lots sont adjacents aux zones « accueil en milieu naturel », « espace mixte accueil / stationnement » et à proximité de constructions

Plan de vocation des espaces du Conservatoire du littoral

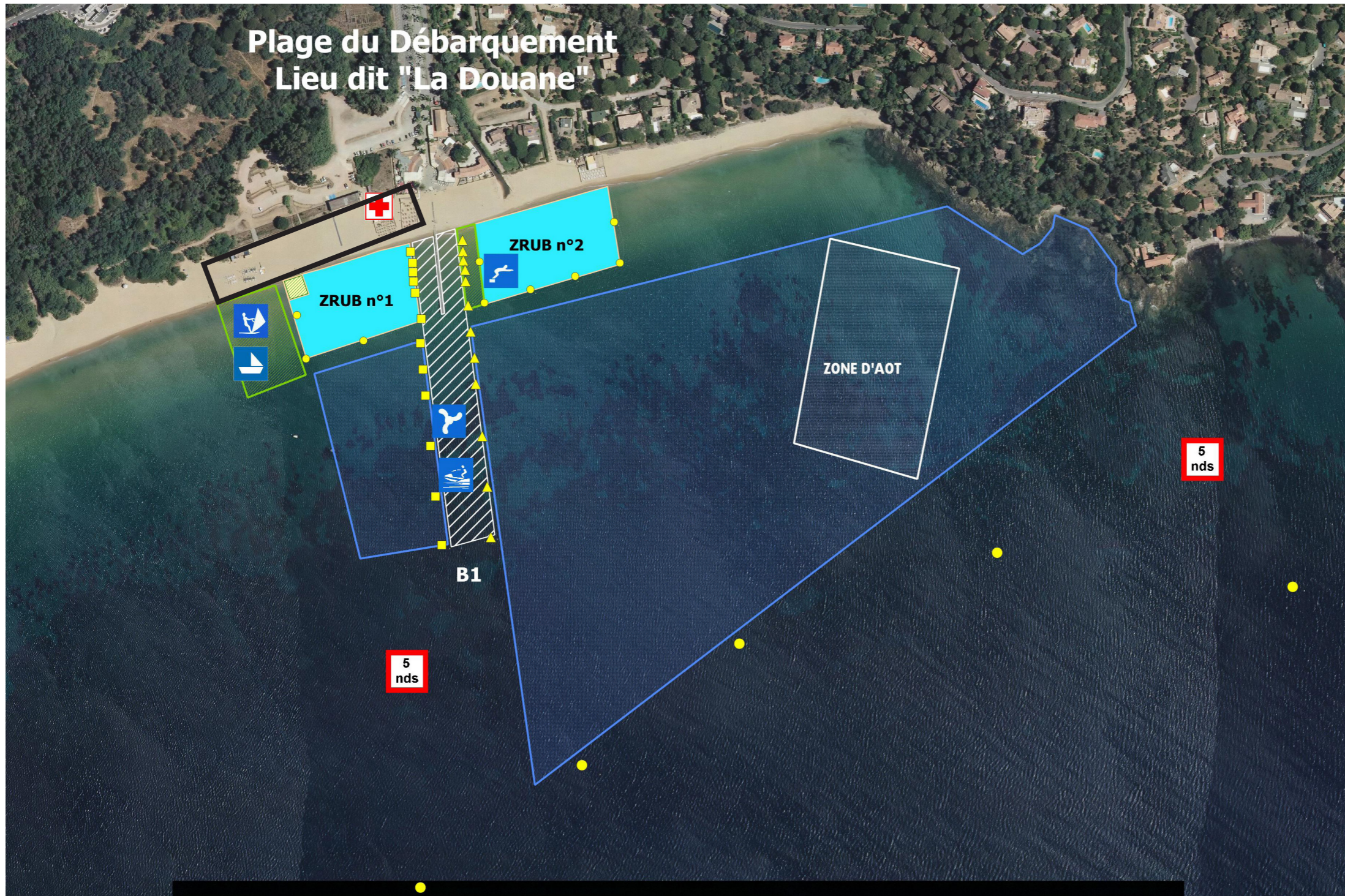


- Emplacement des lots
- Limite communale
- Nature préservée
- Accueil en milieu naturel
- Espace à vocation agricole
- Accueil aménagé
- Espace mixte accueil / stationnement
- Aire de stationnement
- Pâtures
- Peuplement de mimosa à requalifier
- Sentiers piétons
- VTT
- Sentier équestre

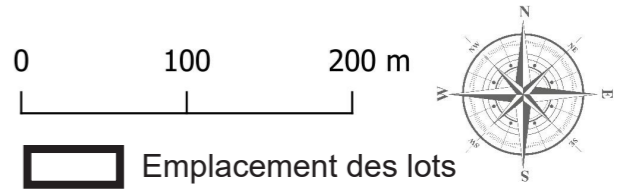
PRÉAMBULE

Cadre réglementaire - balisage

Plan du balisage de la plage du Débarquement: les lots se situent devant la ZRUB n°1 et la zone d'activités nautiques réservée (école de voile)



- Balisage de la bande des 5 noeuds
- Bouées de ZIEM ou ZRUB
- Bouée de chenal bâbord
- ▲ Bouée de chenal tribord
- ▨ Chenal réservé aux navires, véhicules nautiques à moteur et engins immatriculés
- ▤ Zone d'activités nautiques réservée aux bateaux à voile et planches à voiles
- ▥ Zone centre aéré
- Zone réservée uniquement à la Baignade (ZRUB)
- ▤ Zone de mouillage forain réservée aux bateaux à voile et bateaux équipés de moteurs quatre temps
- ⊕ Postes de secours
- 🏊 Zone réservée à la baignade
- 🏄 Pratique de la planche à voile autorisée
- 🚢 Navigation autorisée pour les navires à voiles
- 🚤 Chenal d'accès des navires au rivage
- 🚤 Navigation des véhicules nautiques à moteur autorisée



Source : communauté de communes Golfe de Saint-Tropez

1) NOTE DE PRÉSENTATION

Située dans la partie est du département du Var, la commune de La Croix-Valmer bénéficie d'une situation privilégiée dans la baie de Cavalaire, au pied du massif des Maures, à mi-chemin entre Le Lavandou et Saint-Tropez. La commune s'étend sur 22,28 km², elle est désireuse de préserver un cadre de vie de qualité qui repose sur l'équilibre entre les espaces urbanisés et naturels littoraux. Une grande partie de son littoral, à l'ouest, est en site inscrit (site du Pardigon). La population permanente est de 3 779 habitants en 2019, mais beaucoup plus importante en période estivale. Le littoral, caractérisé par de grandes plages de sable et un littoral rocheux, présente une forte attractivité. Il a été aménagé et mis en valeur autour des plages et des promenades de bord de mer.

La municipalité de La Croix-Valmer souhaite répondre aux besoins de la population locale et des estivants pour faciliter les pratiques liées à la mer et au littoral, et promouvoir encore plus l'attractivité de ses plages, en offrant au public des services et des animations en bord de mer. La Municipalité ne juge pas opportun de changer radicalement la philosophie et la configuration en place sur les plages depuis les dernières années. Cependant, la commune ne souhaite pas reconduire certains lots de la concession concernée. En effet, elle souhaite être plus en accord avec l'espace naturel remarquable en supprimant les installations comprenant des structures rigides telles que les restaurants de plage.

Le site naturel du Pardigon - La Douane est un territoire communal limité par le boulevard du Maréchal Juin, la plage du Débarquement, la limite communale avec Cavalaire et le RD559. Cet espace d'une superficie de onze hectares, rendu durablement inconstructible, a vocation d'espace protégé, mais aussi d'aires d'accueil lié à la fréquentation de la page du Débarquement.

Cette partie de la plage bénéficie déjà des équipements existants favorables à un service public des bains de mer de qualité (poste de secours, sanitaires périphériques, stationnements, accès aisés, signalétiques). Ces équipements favorisent de fait un bon fonctionnement de la concession la rendant attractive pour les estivants sensibles aux notions de confort et de sécurité.

Actuellement, la concession comprend cinq lots : l'école de voile, un club enfant (il s'agit d'une zone disponible pour des activités pour les enfants et les activités proposées par le service des sports, il n'y a pas d'installation particulière) et deux restaurants de plage / parasols / transats et un lot transats / parasols.

Le nombre de lot sera diminué : actuellement au nombre de cinq, ils passeront à trois. Les deux lots restaurants / parasols / transats seront supprimés pour ne conserver que le lot parasols / transats. L'école de voile et l'espace multi-activités restent inchangés.

Ces lots respecteront une charte architecturale et paysagère des établissements de plage en cours d'élaboration et qui concernera l'ensemble des établissements de plage de la commune. Cette charte a pour objectif de préserver la qualité du paysage côtier, de développer une identité particulière pour la commune de La Croix-Valmer ainsi que de favoriser des architectures, des matériaux et du mobilier de qualité.

Les lots seront installés uniquement en période estivale et seront démontés le reste de l'année de façon à ne pas laisser de trace sur la plage.

Le montage et le démontage des installations saisonnières s'opèrent impérativement durant la période d'occupation en prenant toutes les mesures nécessaires pour ne pas porter atteinte au milieu naturel. Une attention particulière sera portée sur les conditions d'acheminement et de mise en œuvre des installations notamment en matière de sécurité des usagers de la plage et de protection du milieu naturel. Toutes ces opérations sont effectuées sous le contrôle de la commune concessionnaire.

L'emprise des chantiers de montage/démontage sera réduite au strict minimum. Les éléments du lot parasols / transats seront rangés dans des coffres prévus à cet effet en partie arrière du lot en période d'activité et déplacé le reste de l'année. Le matériel de l'école de voile sera en partie stocké dans le bâtiment qui abrite le poste de secours.

Dès la fin de la période annuelle autorisée, la commune concessionnaire et ses sous-traitants sont tenus d'avoir procédé à l'enlèvement des installations saisonnières implantées sur la plage, de tout matériel lié à l'exploitation de la plage. Le démontage des lots respectera les mêmes dispositions que celles énoncées pour la préparation de la saison balnéaire. Enfin, les exploitants devront remettre la plage dans l'état où ils l'ont trouvé avant de monter leurs installations.

Tous stockages de matériaux polluants, d'engins et des cabanes seront interdits sur la plage. Afin de réduire les risques de pollution, tout rejet direct sera interdit dans le milieu naturel.

La Croix-Valmer reste un territoire attractif, soutenu par une politique touristique bien organisée au sein de laquelle les bains de mer et les animations sur la plage ont une importance primordiale.

Le projet de concession proposé dans le présent dossier n'est autre qu'un prolongement de l'actuelle concession faisant apparaître quelques améliorations dans l'optique d'accorder les lots au site inscrit de la Presqu'île de Saint tropez et de la zone naturelle remarquable du Pardigon.

1) NOTE DE PRÉSENTATION DU RENOUVELLEMENT DES CONCESSIONS DE PLAGE POUR LA PÉRIODE ... - ...

Note exposant les modalités de mise en œuvre des principes énoncés à l'article R2124-16 du CG3P et proposant une durée pour la période en dehors de laquelle la plage devra être libre de tout équipement et installation

Article R.2124-16 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Les concessions accordées sur les plages doivent respecter, outre les principes énoncés à l'article L. 321-9 du Code de l'Environnement, les règles de fond précisées aux alinéas suivants.

- Un minimum de 80 % de la longueur du rivage, par plage, et de 80 % de la surface de la plage, dans les limites communales, doit rester libre de tout équipement et installation.
- **Seuls sont permis sur une plage, les équipements et installations démontables ou transportables ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et dont l'importance et le coût sont compatibles avec la vocation du domaine et sa durée d'occupation. Les équipements et installations implantés doivent être conçus de manière à permettre, en fin de concession, un retour du site à l'état initial. Leur localisation et leur aspect doivent respecter le caractère des sites et ne pas porter atteinte aux milieux naturels.** Toutefois, les installations sanitaires publiques et les postes de sécurité peuvent donner lieu à des implantations fixes, sauf dans un espace remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.
- Les installations autorisées sont déterminées en fonction de la situation et de la fréquentation de la plage ainsi que du niveau des services offerts dans le proche environnement.
- La surface de la plage concédée doit être libre de tout équipement et installation démontable ou transportable en dehors d'une période, définie dans la concession, qui ne peut excéder six mois, sous réserve des dispositions des articles R. 2124-17 à R. 2124-19 du présent Code (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

1.2 Article L. 321-9 du code de l'environnement

L'accès des piétons aux plages est libre sauf si des motifs justifiés par des raisons de sécurité, de défense nationale ou de protection de l'environnement nécessitent des dispositions particulières.

L'usage libre et gratuit par le public constitue la destination fondamentale des plages au même titre que leur affectation aux activités de pêche et de cultures marines.

Sauf autorisation donnée par le préfet, après avis du maire, la circulation et le stationnement des véhicules terrestres à moteur autres que les véhicules de secours, de police et d'exploitation sont interdits, en dehors des chemins aménagés, sur le rivage de la mer et sur les dunes et plages appartenant au domaine public ou privé des personnes publiques lorsque ces lieux sont ouverts au public.

Les concessions de plage sont accordées dans les conditions fixées à l'article L. 2124-4 du code général de la propriété des personnes publiques. Elles préservent la libre circulation sur la plage et le libre usage par le public d'un espace d'une largeur significative tout le long de la mer.

1.3 Article L. 121-23 du code de l'urbanisme

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Environnement paysager

Bâti historique



Emplacement des lots



Source : plan de gestion du domaine du Pardigon, 2016, Conservatoire du Littoral

Evolution du site:

Jusqu'aux années 1960, le massif forestier est limité par une activité agricole qui descend jusqu'au cordon dunaire. L'organisation agricole se fait autour de maisons de maîtres et de fermes isolées. La cuvette est totalement investie par l'activité humaine, on a sous les yeux un paysage anthropique. À partir des années 50, les accès aux plages commencent à être aménagés, notamment avec [le boulevard de la Mer et son alignement de platanes](#).

À partir des années 60, l'abandon progressif des cultures et l'effervescence des constructions à destination touristique modifient profondément le paysage. [Les opérations de lotissements de maisons individuelles grignotent le manteau forestier à l'est et à l'ouest du site](#). Le long de la Carrade, la végétation spontanée apparaît là où les cultures disparaissent (formation de friches), et plusieurs opérations immobilières fleurissent jusqu'au littoral.

Ensuite, à la fin des années 70, le site se divise en deux : d'une part, des zones agricoles résistent, et d'autre part des zones en friche partiellement occupées progressent inexorablement. La résidence Pardigon est en transformation avec la réalisation de deux bâtiments collectifs, et les cultures avoisinantes sont peu à peu abandonnées au profit du maquis. [Dans les années 80, l'activité agricole devient marginale et on assiste à une nette fermeture des paysages, particulièrement autour des zones humides](#). La zone littorale quant à elle a été aménagée afin de recevoir les activités touristiques estivales.

Dans les années 90, le projet de golf modifie profondément le paysage à l'est du site : il engendre un remaniement des sols, la création de bassins artificiels et de cheminements piétonniers, etc. L'activité agricole a totalement disparu, et la végétation progresse encore, tout comme l'aménagement de la zone littorale.

Dans les années 2000, le projet de golf avorte et la végétation se densifie. Les cheminements piétons qui sillonnent le site sont de plus en plus marqués, notamment sur la zone littorale, due à une fréquentation touristique grandissante.

En moins d'un siècle, cette plaine agricole a donc subi une mutation vers un paysage forestier. Aujourd'hui, il y a une dominance de milieux fermés par de nombreux remparts végétaux.

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

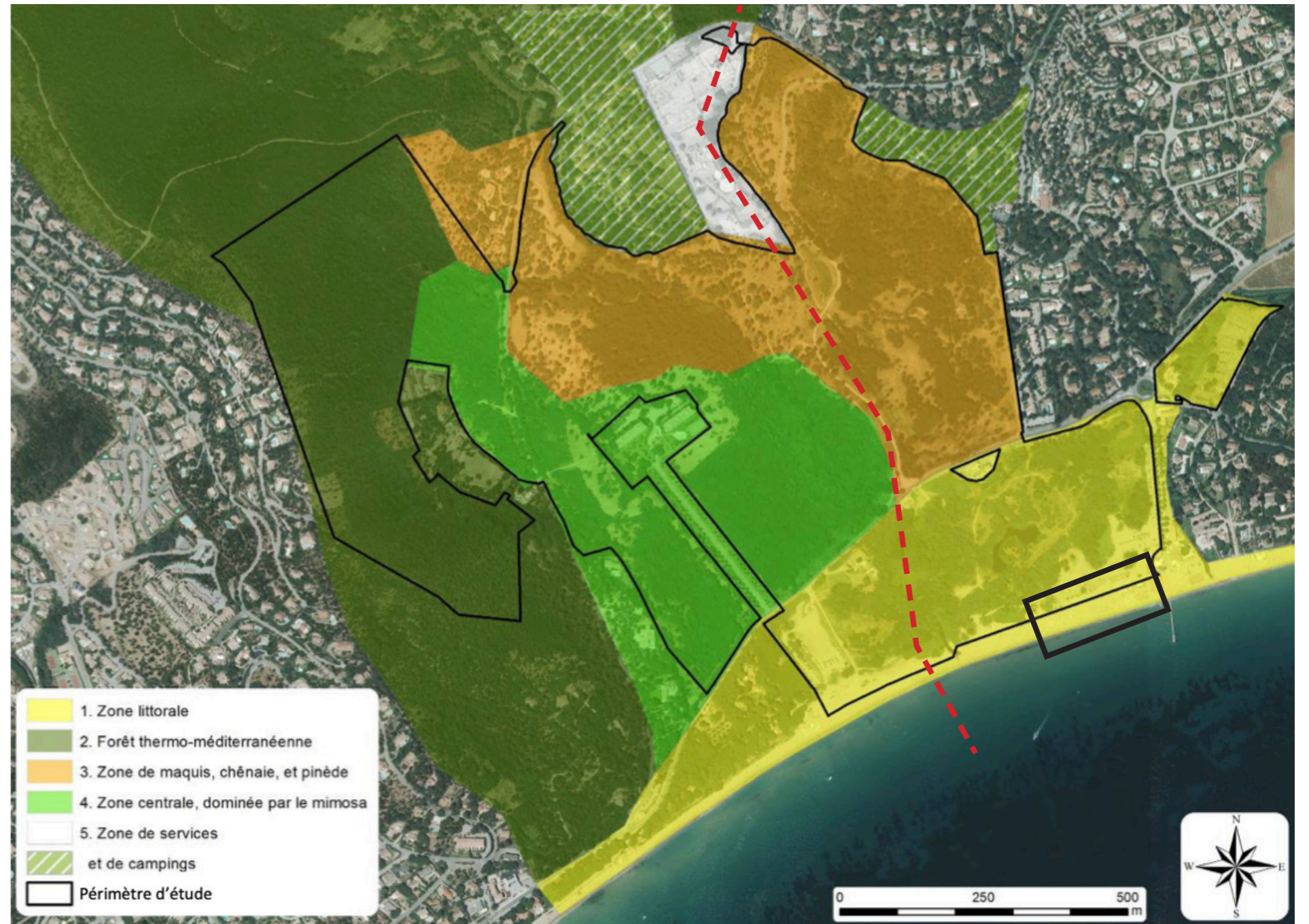
Environnement paysager

Entités paysagères

Le paysage de Pardigon de compose 5 entités :

1. La zone littorale, au sud de la RD559 (en jaune)
2. La forêt thermo-méditerranéenne, en continuité du massif des Maures à l'ouest du foncé
3. Le marquis, de chênaie et de pinède (en orange)
4. La zone centrale, dominée par le mimosa (en vert clair)
5. La zone de services et de campings, en périphérie nord du site (en blanc et en vert rayé de blanc).

Le tout cerné par un tissu pavillonnaire à l'Ouest et à l'Est du site.



Source : plan de gestion du domaine du Pardigon 2016, Conservatoire du Littoral

Emplacement des lots
Limite communale

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Environnement paysager

Entités paysagères



La zone littorale est caractérisée par un relief pratiquement plan. On accède à la mer en véhicule par la RD559 où l'on rejoint des stationnements situés de part et d'autre de la zone. Cette RD559 est perturbante, car bruyante, et l'on a des difficultés à la traverser.



La forêt thermoméditerranéenne est située à l'ouest du site, en continuité du massif des Maures. Le relief est marqué par des pentes fortes.

Source : plan de gestion du domaine du Pardigon 2016, Conservatoire du Littoral



La RD559



Aire de stationnement en bord de plage



Vue depuis l'est du Pardigon
(partie ouest de la plage du Débarquement)

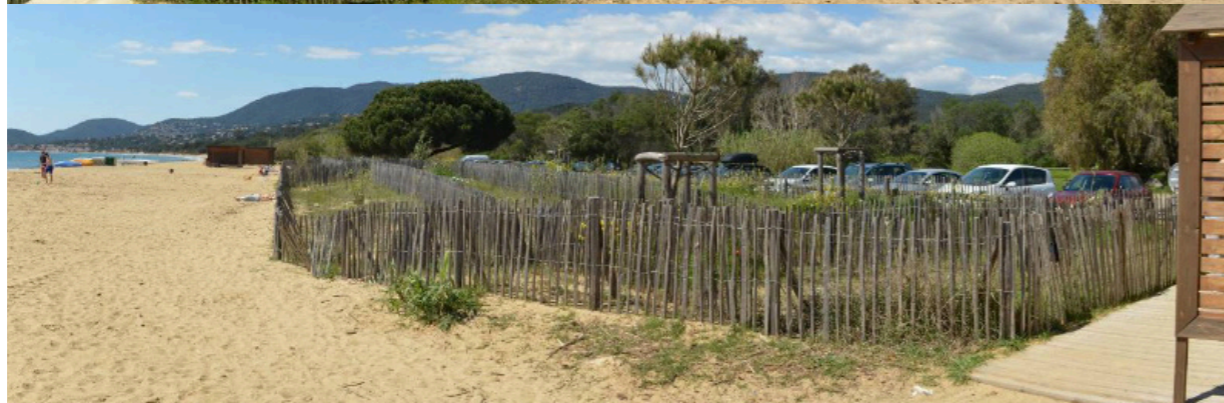
2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Environnement paysager

Entités paysagères



Les espaces boisés sont diversifiés (pins, eucalyptus, peuplier noir, canne de Provence, mimosa, etc.) avec une végétation récente, spontanée, qui limite les vues sur la mer. La pression du mimosa y est relativement importante. Plusieurs sentiers permettent de traverser les boisements à pieds pour accéder à la plage. Ceux-ci présentent une végétation hétérogène, avec une alternance de zones denses et de clairières.



Cordon dunaire à l'est du Pardigon. Le cordon sableux fragile est parfois presque effacé, notamment à l'est.



À l'est du Pardigon, dans la continuité du boulevard de la mer, se trouve l'espace le plus aménagé en termes d'équipements (stationnements, commerces, bâti, etc.) La plage est continue, large, et occupée par quelques bâtiments rudimentaires hormis le bâtiment MNS à demi réhabilité, qui s'impose dans le paysage.



Cet espace comporte plusieurs zones humides, générant des ambiances particulières, notamment à l'embouchure de la Carrade, et autour des bassins artificiels et naturels situés à l'est.



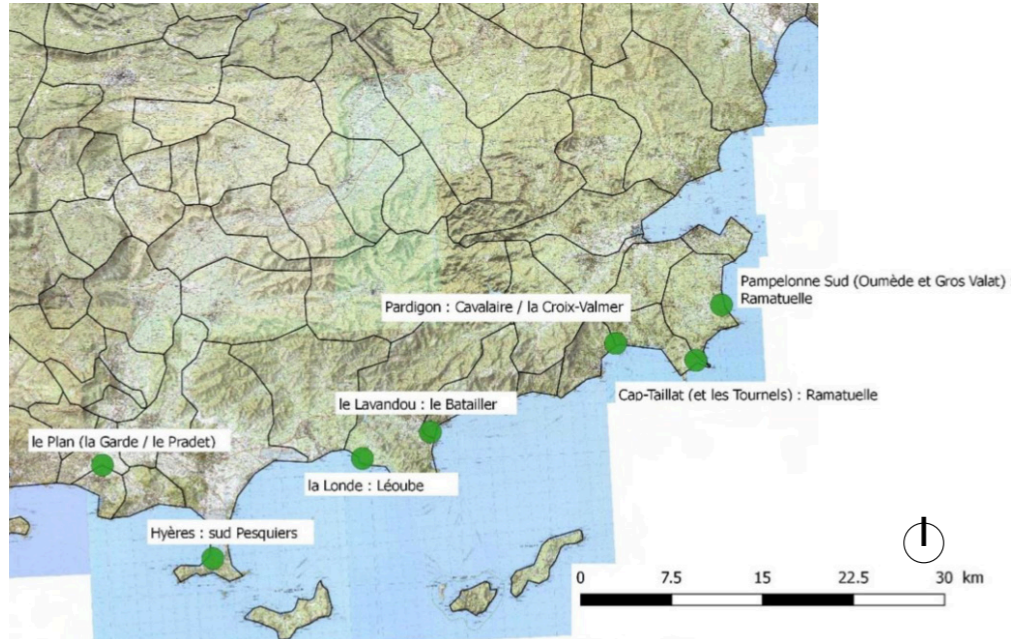
Embouchure de la Carrade

Source : plan de gestion du domaine du Pardigon 2016, Conservatoire du Littoral

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Environnement paysager

Hydrographie et zones humides



Description des zones humides

Le système hydrographique est constitué de petits ruisseaux souvent secs, mais qui peuvent se transformer rapidement en torrents dangereux lors d'orages violents ; entraînant un risque important d'inondation pour les zones urbanisées. Par conséquent, le maintien de la qualité des ripisylves est primordial tant pour la prévention des risques d'embâcles que pour la préservation de la qualité de seaux de baignade.

Le site des trois lots de plage n'est pas concerné.



Source : plan de gestion du domaine du Pardigon 2016, Conservatoire du Littoral

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Environnement paysager

Les points noirs paysagers

Le site qui est pourvu de nombreux points d'intérêts patrimoniaux et paysagers dont des arbres remarquables présents y compris dans les boisements de mimosas, est entaché par l'existence de « points noirs » et autres éléments perturbateurs dans le paysage.

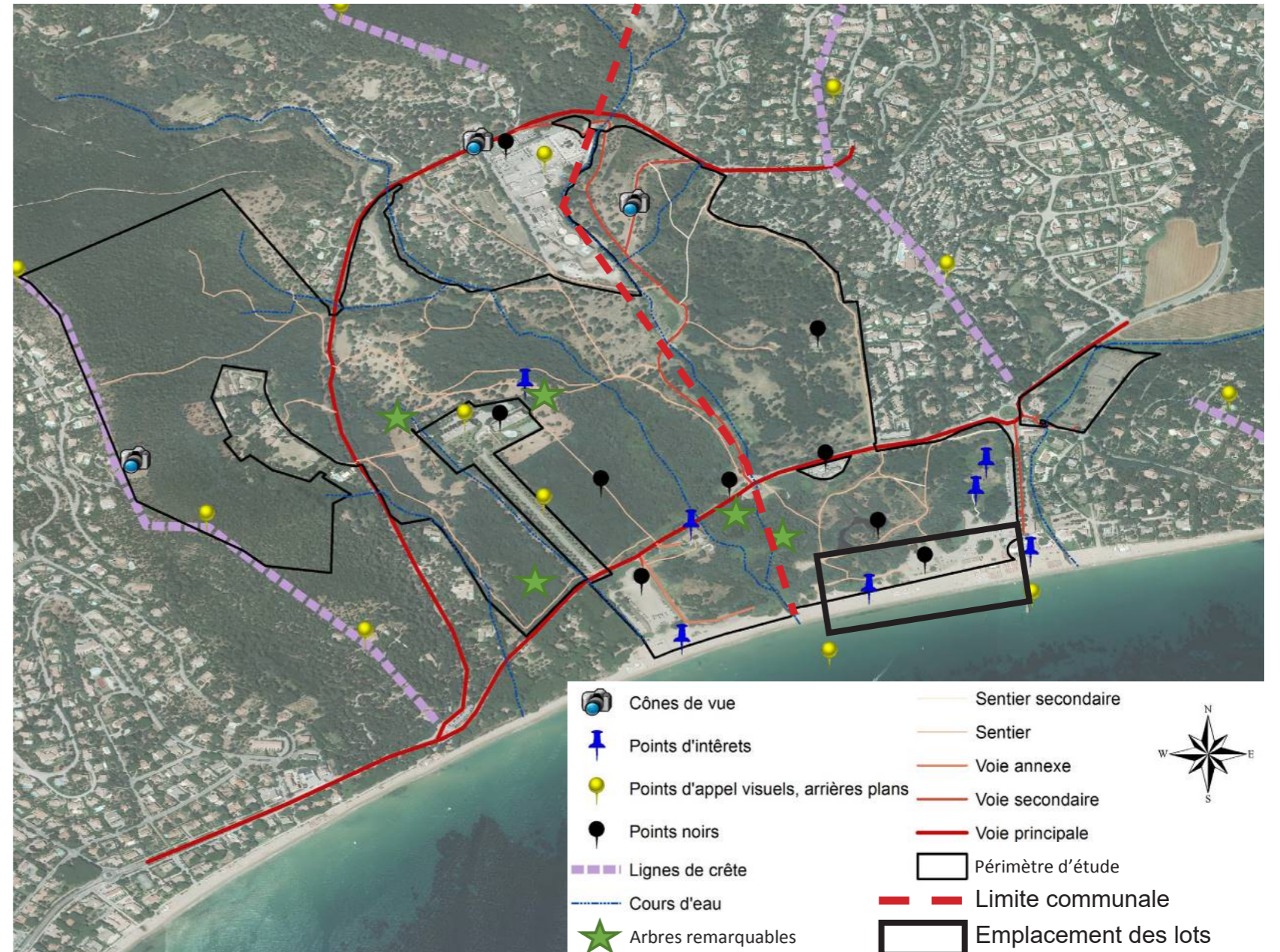
À proximité des lots sont considérés comme des points noirs :

- **L'aire de stationnement**, l'objectif est qu'elle soit mieux intégrée dans le paysage (une partie des aires de stationnement sera fermée aux véhicules en dehors de la période estivale, afin d'améliorer l'intérêt paysager du site, de limiter la dégradation des revêtements et de permettre au public de disposer d'espace d'agrément supplémentaire. La requalification paysagère des parkings devra intégrer la gestion des ouvertures saisonnières).
> Réalisé
- **Le bâtiment de secours**, appelé « M.N.S », construit dans les années 1960 et acquis par la commune, est considéré à la fois comme faisant partie du patrimoine bâti intéressant, mais également comme un point noir, car vétuste, le premier étage est muré et à l'abandon.

Les points d'intérêts à proximité des lots concernent surtout les plages.



Aire de stationnement

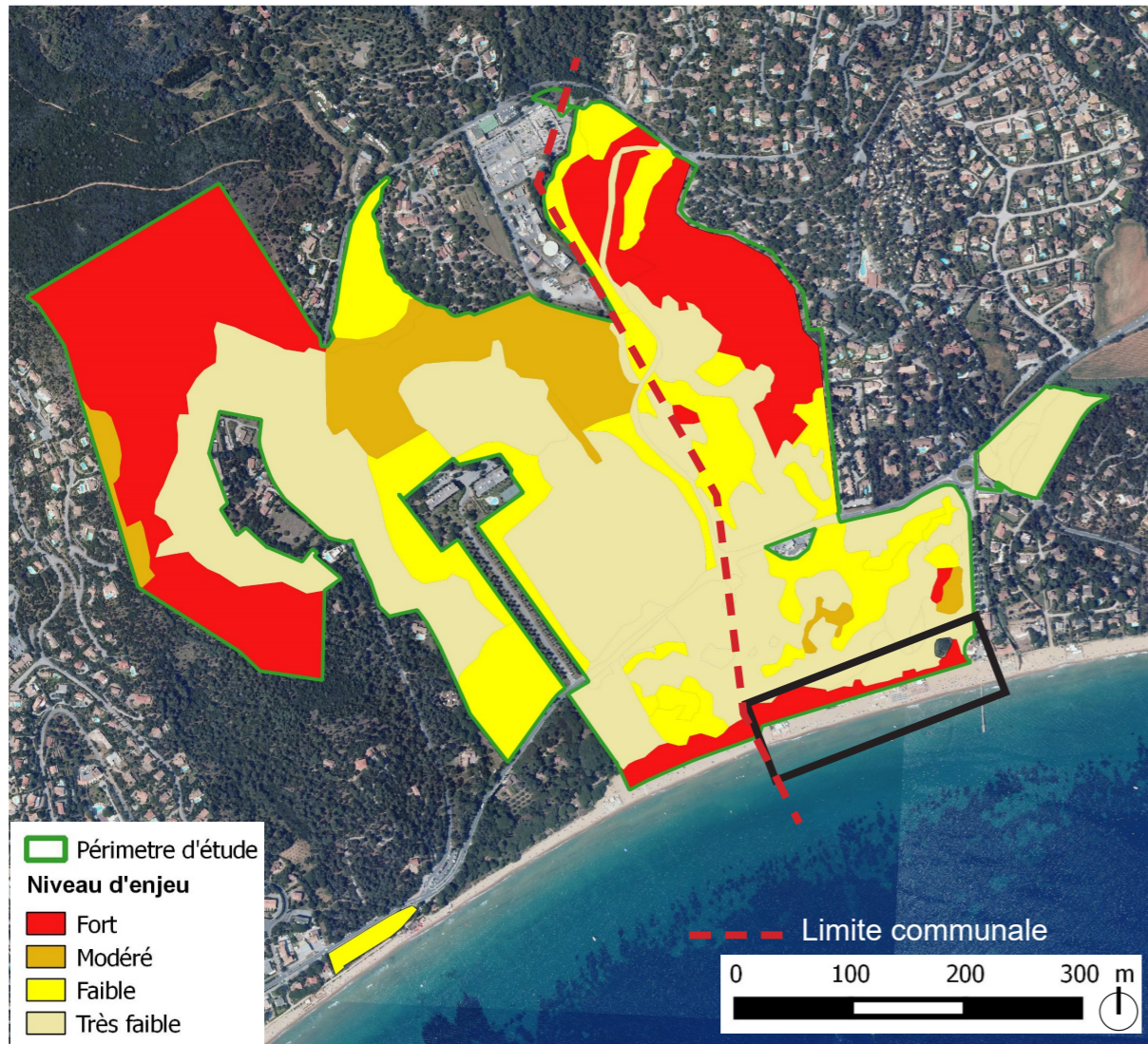


Source : plan de gestion du domaine du Pardigon 2016, Conservatoire du Littoral

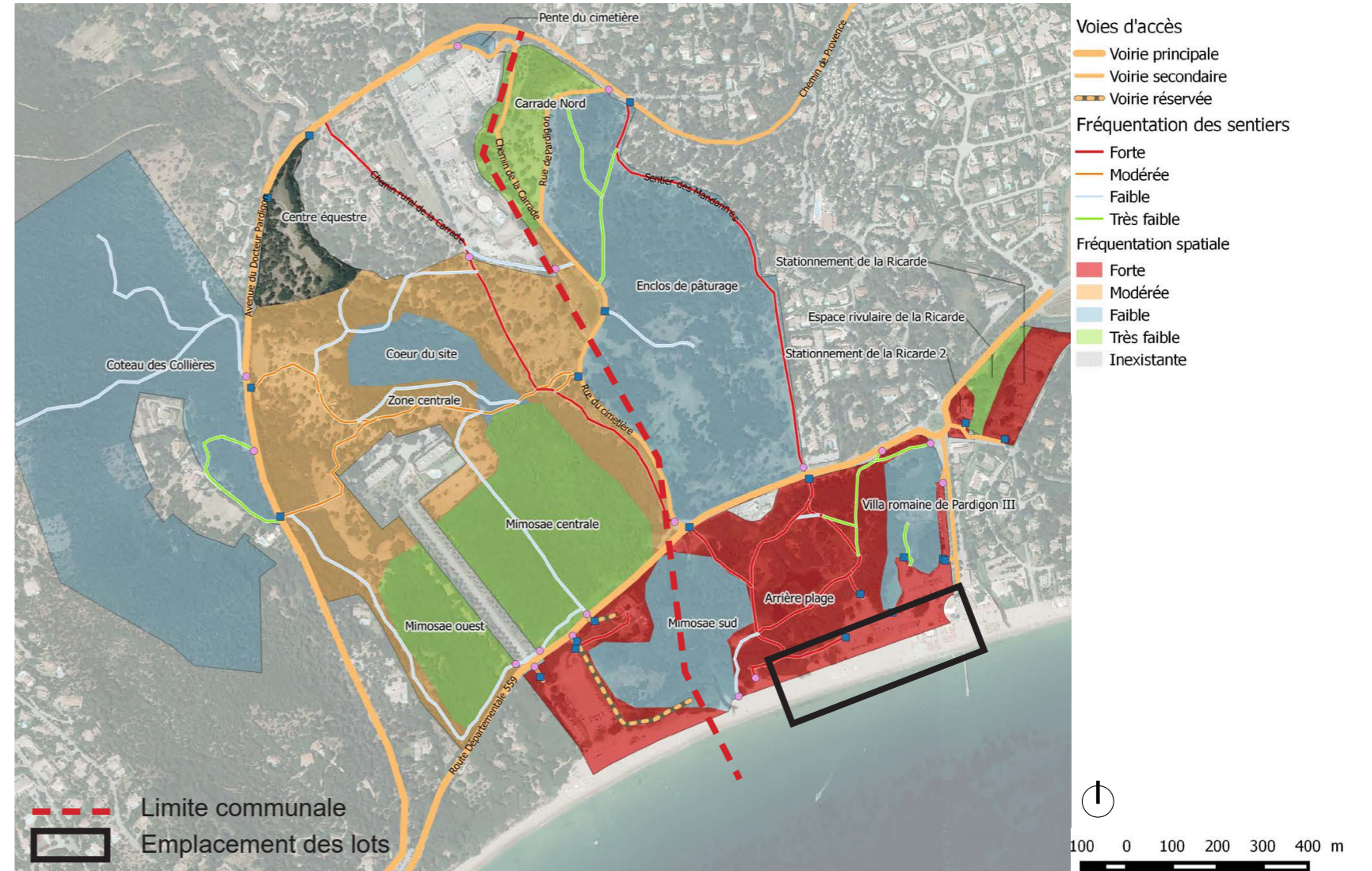
2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Environnement paysager

Enjeux écologiques



Pression de la fréquentation relative



En majorité forestier, le site présente des boisements dégradés par les activités et aménagements passés, avec notamment la forte présence d'espèces envahissantes. Les milieux remaniés par ces activités anthropiques dominent, tandis que les milieux naturels ne subsistent que par « petites taches » dans la partie nord-ouest, qui forme le dernier complexe de végétation originelle de matorral de chêne-liège. Les enjeux écologiques sont donc concentrés sur les boisements naturels de pins et de chênes, les habitats de maquis et de matorral, ainsi que sur les petites zones humides, bord de ruisseaux et mares. Les espèces de flores patrimoniales sont quant à elles présentes en bordure du cordon sableux et dans les boisements.

Source : plan de gestion du domaine du Pardigon 2016, Conservatoire du Littoral

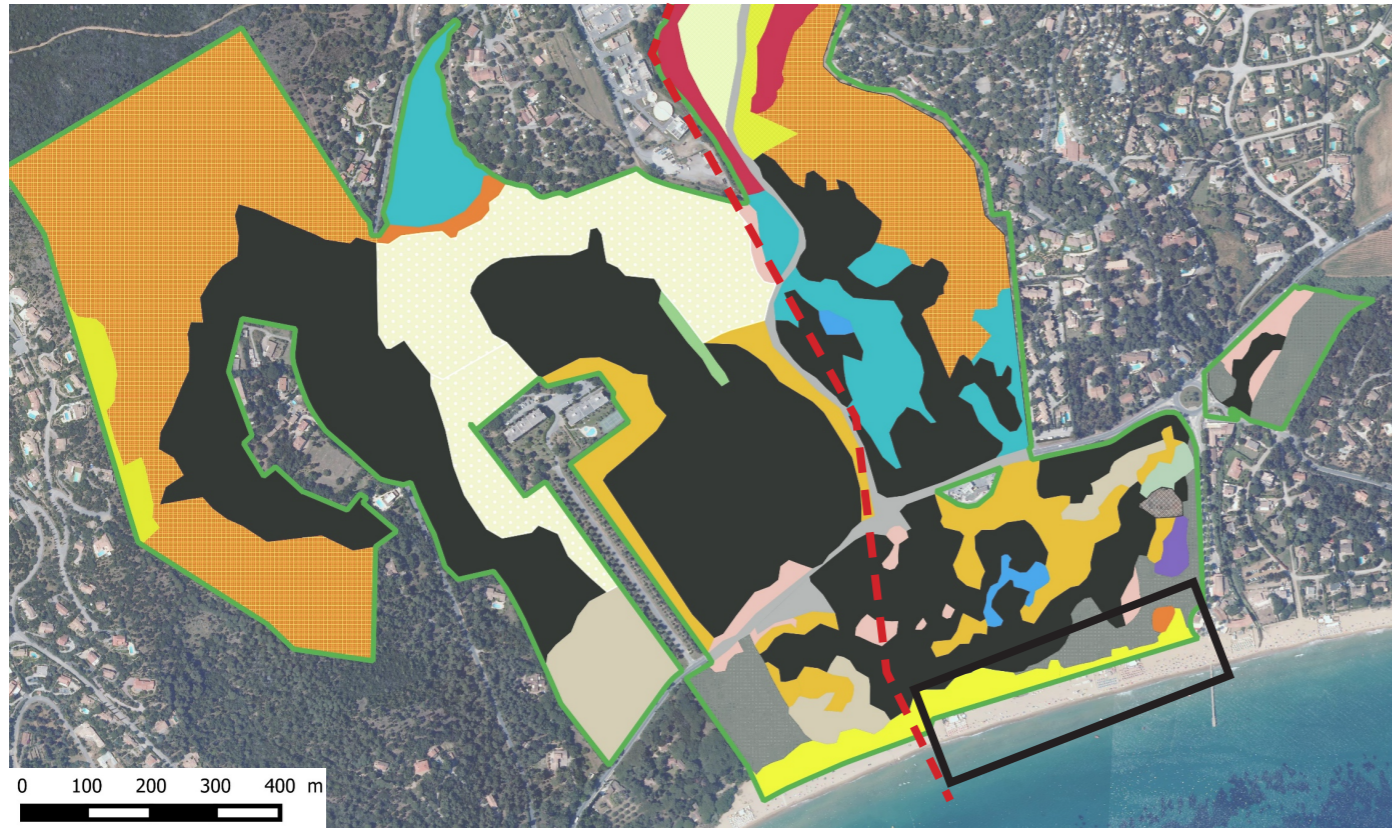
Les enjeux de conservation du patrimoine se concentrent donc sur ces zones les plus favorables à l'expression de la biodiversité :

- Le cordon sableux, qui héberge des espèces végétales patrimoniales ;
- Les boisements de pins et de chênes, les maquis et matorral, sous la pression de
- L'envahissement par le mimosa ;
- La mosaïque d'habitats herbacés ;
- Les mares et bords de ruisseaux, à maintenir végétalisés (arbusatif et arboré)

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Environnement paysager

Cartographie des habitats naturels



- | | |
|---|---|
| Périmètre d'étude | 37.24 - Prairie à agropyre et rumex |
| Habitats naturels | 41.7 - Chênaies thermophiles |
| 16.1 - Plages de sable | 42.83 - Forêts de Pins parasols |
| 31.831 - Ronciers | 42.84 - Forêts de Pins d'Alep |
| 32.111 - Matorral de Quercus suber | 42.84 x 87.1 x 32.34 - Forêts de Pins d'Alep x Friche x Maquis bas |
| 32.3 - Maquis silicicoles mésoméditerranéens | 44.612 - Galeries de Peupliers |
| 32.31 x 32.111 - Maquis haut x Matorral | 53.62 - Canniers |
| 32.34 x 32.32 - Maquis bas à cistus x Maquis bas à éricacées | 83.32 - Plantations d'arbres feuillus (Mimosa) |
| 34.8 x 42.83 - Prairies méditerranéennes subnitrophiles x Forêt de Pins parasols | 84.6 - Sites archéologiques |
| 34.8 x 35.3 - Prairies subnitrophiles x Pelouses siliceuses | 85.13 - Bassins de parcs |
| Limite communale | 86 - Zone anthropisée |
| Emplacement des lots | 87.1 - Friches |
| | 87.2 - Zone rudérale (parking) |

Les 2/3 du site sont classés en espace boisé classé (EBC). Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (projet agricole compris). Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichage.

Accès et circulation



Lorsque les aires de stationnement sont saturées, le nombre de personnes sur la plage est de l'ordre de 3 500 personnes. Elles induisent un certain nombre de contraintes :

- Leur utilisation massive pendant la période estivale provoque un problème de circulation sur les principaux axes routiers.
- La forte capacité des aires de stationnement n'incite pas les usagers de la plage à utiliser les transports en commun.
- Le maintien de la capacité actuelle de stationnement pourrait à terme diminuer la qualité d'accueil de la plage.
- L'impact paysager des aires de stationnement est important.

Source : plan de gestion du domaine du Pardigon 2016, Conservatoire du Littoral

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

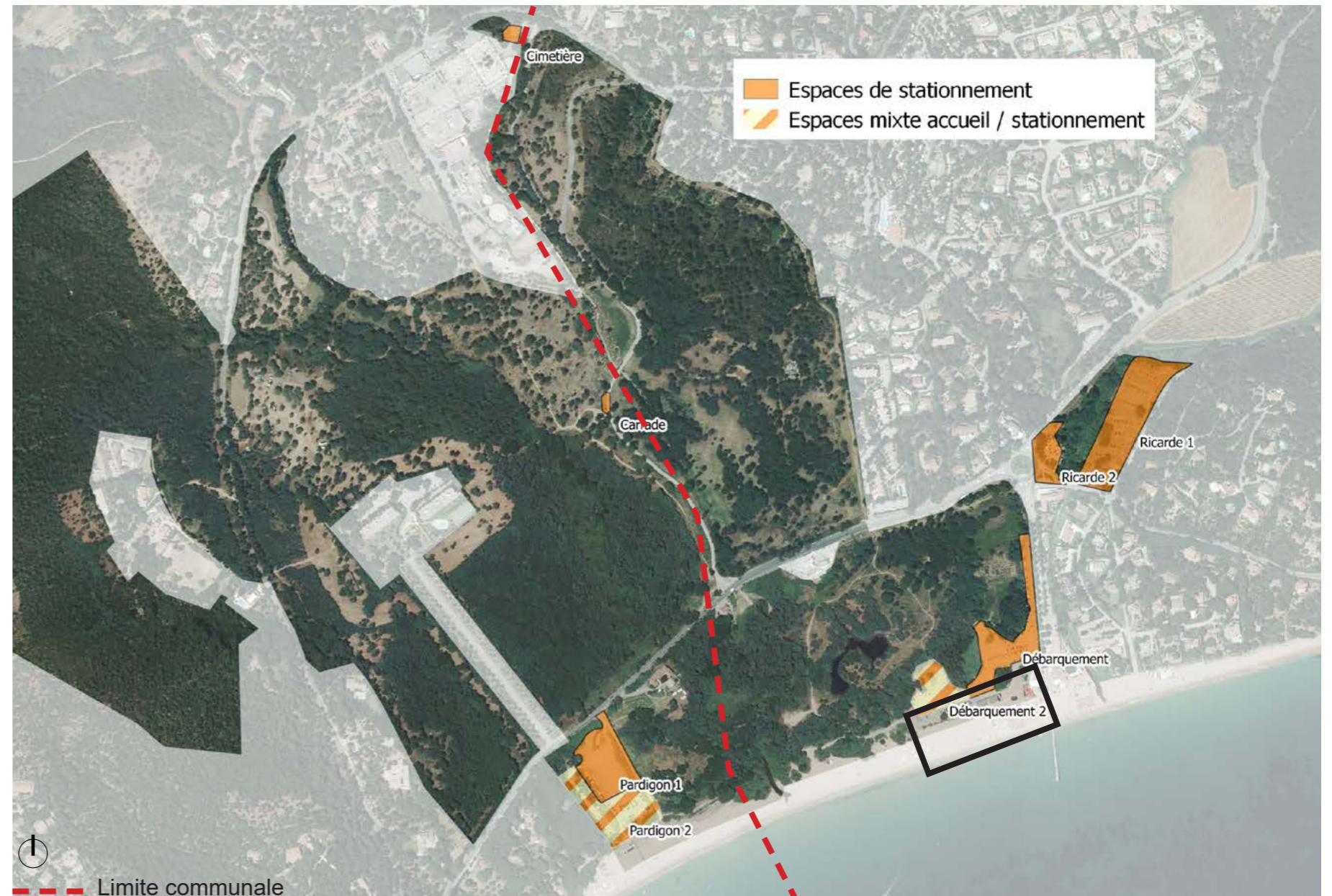
Activités et usages

Aires de stationnement sur l'ensemble du Pardigon

Les aires de stationnement du sud du site constituent les portes d'entrée principales du site. Elles doivent être aménagées de manière à mettre en évidence cette fonction. Il s'agit de :

- Réaliser l'intégration paysagère du stationnement en y intégrant des aménagements pour l'agrément des différents publics (banc, mobilier divers, revêtement, etc.). L'aménagement réalisé doit être dans l'esprit du site naturel protégé de Pardigon et le mettre en valeur.
- Mettre en place une signalétique d'information légère et éventuellement des outils d'accueil (appentis comme point focal de rencontre avec panneau d'information sur le site et les sentiers qui le parcourent).
- Mieux gérer le stationnement important des camping-cars sur le parking de la Ricarde 1 qui n'a pas vocation à se substituer à un camping sur un terrain du conservatoire du littoral.

La circulation et le stationnement de véhicules terrestres motorisés sont interdits en tout point de l'espace concédé, y compris en dehors de la saison balnéaire. Cette disposition ne s'applique pas aux véhicules d'intervention et de secours.

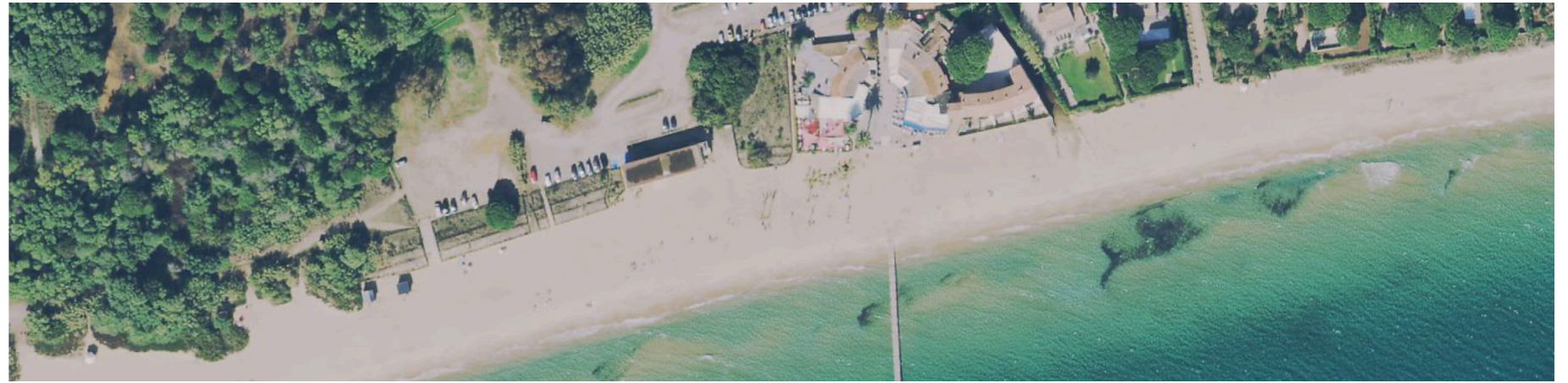


 Emplacement des lots

Source : plan de gestion du domaine du Pardigon, 2016, conservatoire du littoral

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Activités et usages



Hors saison



Implantation actuelle des lots

Les lots s'implantent en continuité d'urbanisation devant des constructions et des parkings aménagés

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Activités et usages

Présentation des lots existants - vues depuis la mer



P1 - Club de voile

P2 - Club enfants

P5 - Transats

P3 - Restaurants transats

P4 - Restaurants transats



P3 - Restaurants transats

Poste de secours

P4 - Restaurants transats

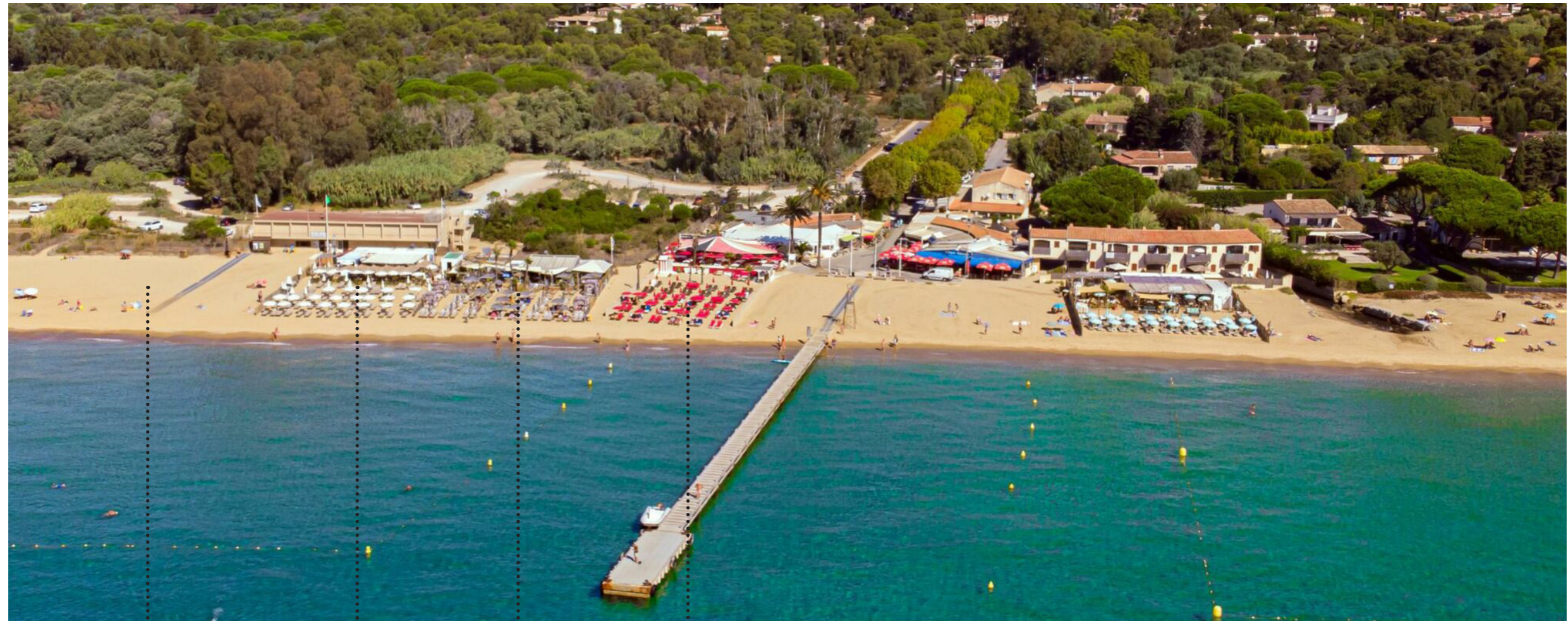
P5 - Transats

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Activités et usages

Présentation des lots existants - vue aérienne

Les lots s'implantent en continuité d'urbanisation devant des constructions et des parkings aménagés



Source : <https://www.golfe-saint-tropez-information.com/>

P2 - Club
enfants

P3 -
Restaurants
transats

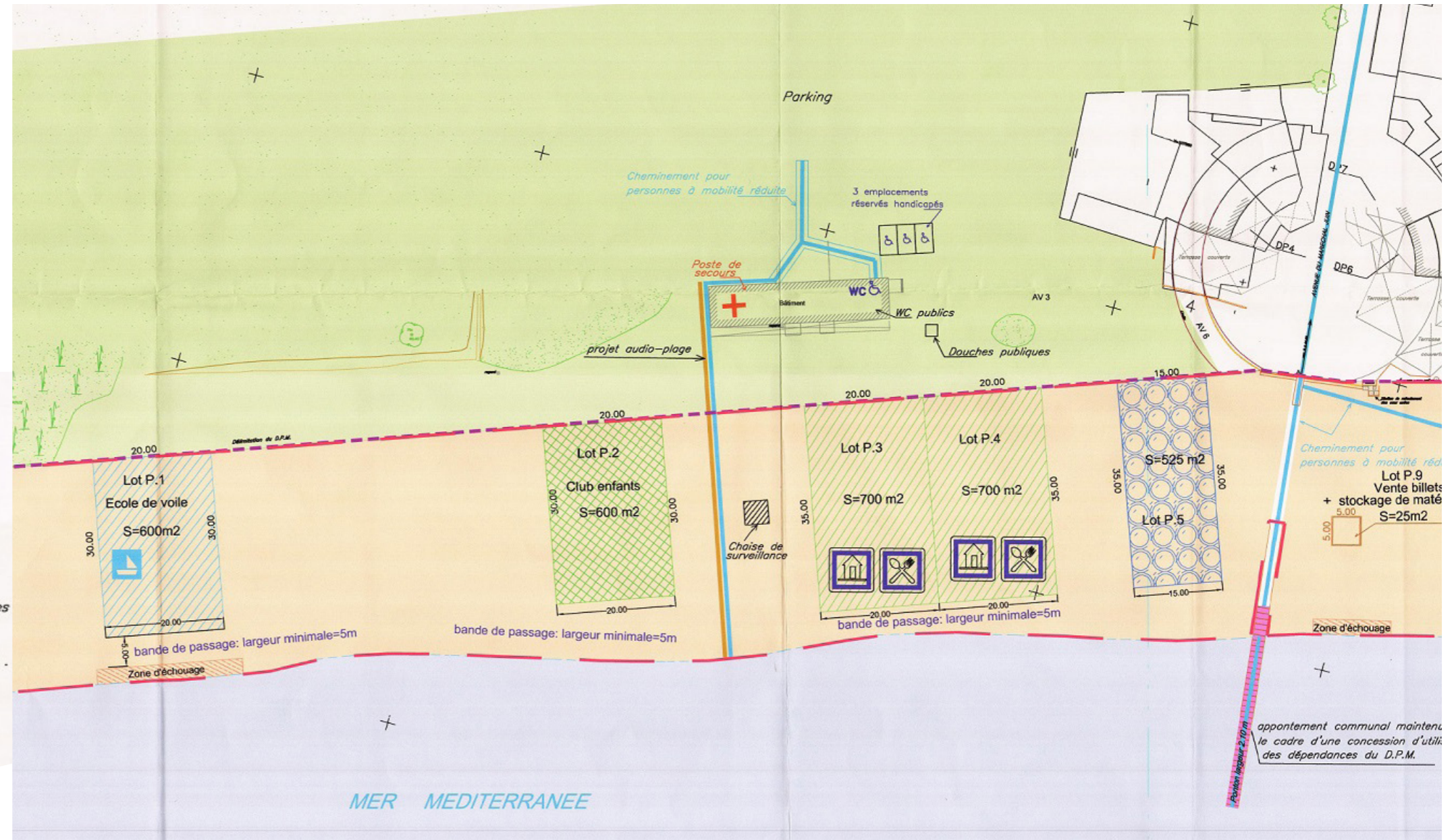
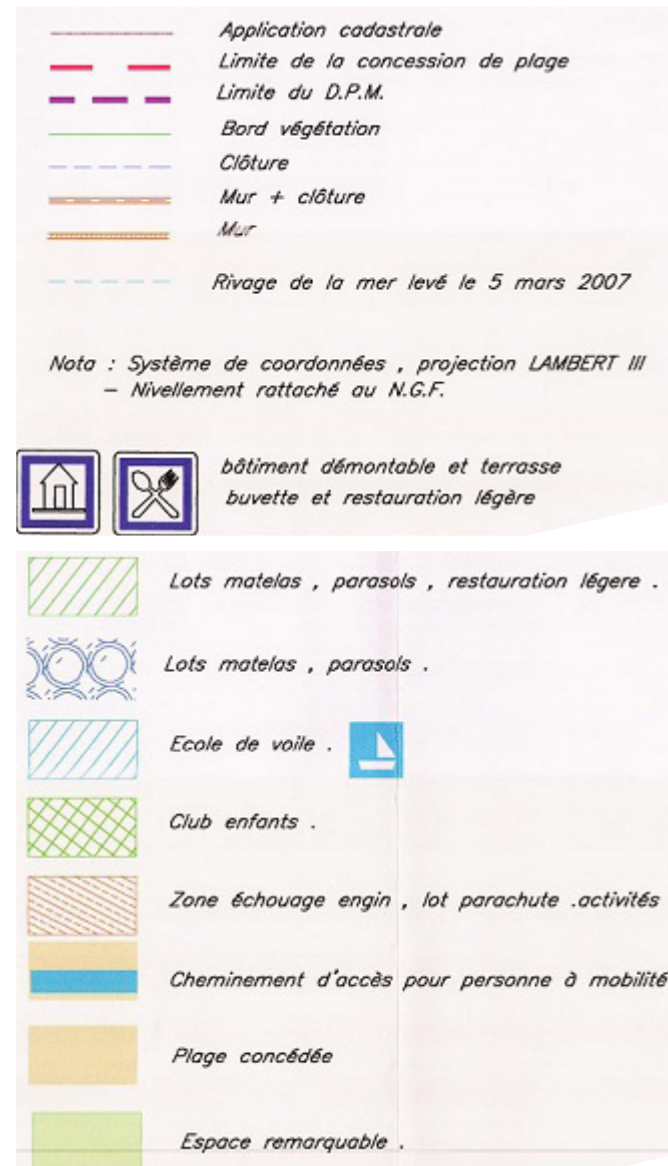
P4 -
Restaurants
transats

P5 - Transats

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Activités et usages

Présentation des lots existants - extrait du dossier de renouvellement des concessions 2010



Linéaire total de la plage concédée : 852 m
 Linéaire total des lots : 144 m
 (soit 16% du linéaire total)
 Superficie totale des lots : 4600 m²
 (soit 14,9% de la superficie totale)

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Activités et usages

Présentation des lots existants



Pendant la saison balnéaire, le concessionnaire ou son sous-traitant peut installer :

P1 - École de voile

Superficie maximale : 600 m²

Stationnement des embarcations échouées organisé dans la zone d'échouage du rivage, maintien en permanence d'un espace minimum de 5 mètres pour le libre passage entre la zone d'échouage et ledit lot.



P2 - Espaces multi-activités

Superficie maximale 600m²

Lot à usage de garderie pour les enfants, pas de structure en dur, sauf installation de type tente

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Activités et usages

Présentation des lots existants



Pendant la saison balnéaire, le concessionnaire ou son sous-traitant peut installer :

P3 et P4 - Matelas, parasols, restauration légère

La superficie maximale pour ces lots est de 700 m² chacun. Ils comprennent un bâti démontable de 60m² maximum destiné au stockage du matériel, vente de boisson, à la restauration légère. Une terrasse en caillebotis de 45m² pouvant être couverte par une structure en toile exclusivement.

P5 - Matelas, parasols

La superficie maximale pour ce lot est de 525m². Lot destiné à la location de matelas et parasols.

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Activités et usages

Insertion des concessions actuelles dans le paysage lointain et couleurs.

Les lots s'implantent en continuité d'urbanisation devant des constructions et des parkings aménagés



Le gabarit, l'étalement et les coloris utilisés pour les établissements démontables de plage ont un impact non négligeable sur le paysage. On peut constater que les constructions, les parasols et les transats aux couleurs douces ou dans les nuances de brun ou de gris s'intègrent mieux au fond arboré que les couleurs trop fortes. De même, selon le fond de perspective, l'usage du blanc peut sur les surfaces importantes rendre les volumes visibles de très loin selon que l'environnement est construit ou pas.



Juillet 2015

L'hiver, seul le bâtiment de secours apparaît dans l'espace naturel protégé. Les couleurs trop vives, blanches ou trop sombres amènent un aspect agressif à la perception du paysage.



Mars 2014

Source : <https://www.monlittoral.fr/>

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

État des lieux des concessions actuelles

Matériaux et couleurs



- L'utilisation du bois brut non traité (y compris le bois flotté) permet d'être en harmonie avec les tons sables et la végétation. De plus, en vieillissant, il grise légèrement, nécessite peu d'entretien et donne un aspect doux et naturel à l'aménagement.



- Au contraire, les imitations de matériaux (stratifiés ou faux gazon par exemple), certains matériaux laissés bruts (tôle acier de container, tôle ondulée polycarbonate, revêtements plastiques, béton, carrelage, tuiles en terre cuite, etc.), le vernis marron et les canisses vieillissent prématurément et sont à éviter. Ils donnent un aspect «bricolé» et bas de gamme aux installations balnéaires.
- La juxtaposition de nombreux matériaux ou de volumes hétérogènes n'aide pas à l'intégration harmonieuse des structures sur la plage.
- Lors de l'utilisation de containers acier, ceux-ci devraient toujours être entièrement revêtus d'une peau d'habillage, le vocabulaire portuaire ou industriel étant trop éloigné de l'esprit du littoral à la Croix-Valmer.

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

État des lieux des concessions actuelles

Mobilier



- Le mobilier en bois, osier ou résine tressée pour les transats, tables et chaises, parasols ou gazebos, etc. amène un aspect beaucoup plus soigné et naturel que le PVC blanc, qui doit être interdit.
- Le mobilier de chaque établissement doit être cohérent, choisi dans un style identique et respecter le code couleur de celui-ci.

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

État des lieux des concessions actuelles

Délimitations



- Les délimitations de lot ne doivent pas être envisagées comme de véritables clôtures, le passage à travers le lot être possible.
- Les délimitations basses en bois ajouré, persienne ou pleines avec modénature sont intéressantes et participent à la qualité architecturale du lot de plage, elles permettent une porosité des vues et sont à favoriser.
- Le simple coupe-vent bas en toile peut être le prolongement sur la partie soumise aux vagues.
- Les clôtures pleines et hautes (surtout les brise-vue de grandes surfaces de bricolage) cassent toute perspective sur le paysage, elles sont donc à éviter.
- Les barrières et coupe-vent latéraux doivent respecter le recul réglementaire de passage des piétons par rapport aux plus hautes eaux connues.



- L'homogénéité des délimitations et à favoriser
- L'entretien des matériaux (bois, canisses, etc.) est nécessaire afin d'éviter une impression de vétusté des délimitations.

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

État des lieux des concessions actuelles

Façades arrière



- En façade arrière, les haies végétales aident à l'intégration paysagère des activités balnéaires et adoucissent la transition des dunes plantées/le parking. La végétation est à favoriser (jardinière, pots, pleine terre selon les cas, pas ou peu d'arrosage).



- Au contraire, certaines façades arrière ne sont actuellement pas traitées et présentent des côtés disgracieux qui devraient être intégrés ou dissimulés (coffrets techniques, gaines, etc.) Les façades arrière ne doivent pas être négligées, elles méritent un traitement qualitatif au même titre que les côtés et les façades sur la mer.

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

État des lieux des concessions actuelles

Percées visuelles et enseignes



- Certains établissements présentent des percées visuelles vers la mer, celles-ci sont toujours intéressantes et il faut les favoriser. Axe de circulation, elles établissent une bonne connexion entre la promenade, l'entrée du restaurant, la plage privée et la mer. Elles permettent un accès facile des livraisons, containers poubelles et secours.
- L'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) devra être favorisé sur au moins une partie de l'établissement (sol dur, pente <5%) sauf dérogation pour le domaine public non accessible.



- Cette entrée est un bon emplacement pour l'enseigne principale de l'établissement. Deux autres enseignes peuvent aussi être placées sur les deux façades latérales. Leurs teintes doivent être en harmonie avec le reste de l'établissement et le site.

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

État des lieux des concessions actuelles

Éclairage / installations / raccordements / installations diverses non présentes mais qui pourraient être proposés par les exploitants



Pergola solaire et chauffe-eau solaire
(Source : <https://www.monabee.fr/>)
(Source : <https://www.rouchennergies.fr/>)

Éolienne verticale
(Source : <https://www.espaceagro.com/>)
(Source : <https://www.renouvelle.be/>)



- Les branchements vers les réseaux (EU, AEP, EDF, etc.), les installations techniques (climatisation, extraction, coffrets, etc.) doivent être groupés et intégrés au maximum aux aménagements soit en participant à la volumétrie bâtie soit en étant dissimulés derrière des systèmes de caches (venelles par exemple).
- Des dispositifs d'énergie renouvelable pourraient être proposés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, mini éoliennes verticales, etc.) s'ils participent à l'architecture dans sa composition.

2) DIAGNOSTIC ET ÉTAT DES LIEUX

Conclusion

À travers une approche globale puis une analyse détaillée du site, un état des lieux a été dressé des différents lots de plage de cette partie de la Croix-Valmer. Celui-ci met en évidence les problèmes suivants :

- Problème d'intégration de certains lots dans le paysage lointain principalement due à des couleurs trop fortes ou trop vives.
- Manque de traitement des façades arrière et des toitures sur de nombreux lots.
- Utilisation de matériaux et de mobilier d'aspect bas de gamme et disparate qui ne sont pas à la hauteur du site.
- Obturation des vues transversales vers la mer et la plage par des bâtiments ou des clôtures trop hauts ou trop longs.
- Manque d'identité propre aux sites des plages de la Croix-Valmer.

L'analyse montre aussi les opportunités et atouts suivants

- Favoriser les percées visuelles et l'accessibilité aux concessions depuis l'arrière-plage pour les PMR ou les familles avec poussettes, etc.
- Harmoniser les différents lots afin de se fondre avec le paysage d'une manière plus naturelle et discrète.
- Offrir un aspect plus qualitatif et original aux aménagements et essayer d'intégrer des énergies renouvelables.
- Préserver l'état naturel de la plage en favorisant la construction préfabriquée.

Afin de répondre à ces enjeux, quelques premières orientations se dégagent permettant de répondre à la fois à ces exigences qualitatives, mais aussi d'harmonisation.

Il paraît intéressant de proposer aux concessionnaires une base référentielle cohérente réduite à trois ou quatre écritures architecturales et de mobilier possible qu'ils devront respecter afin d'établir leur projet d'aménagement et de construction.

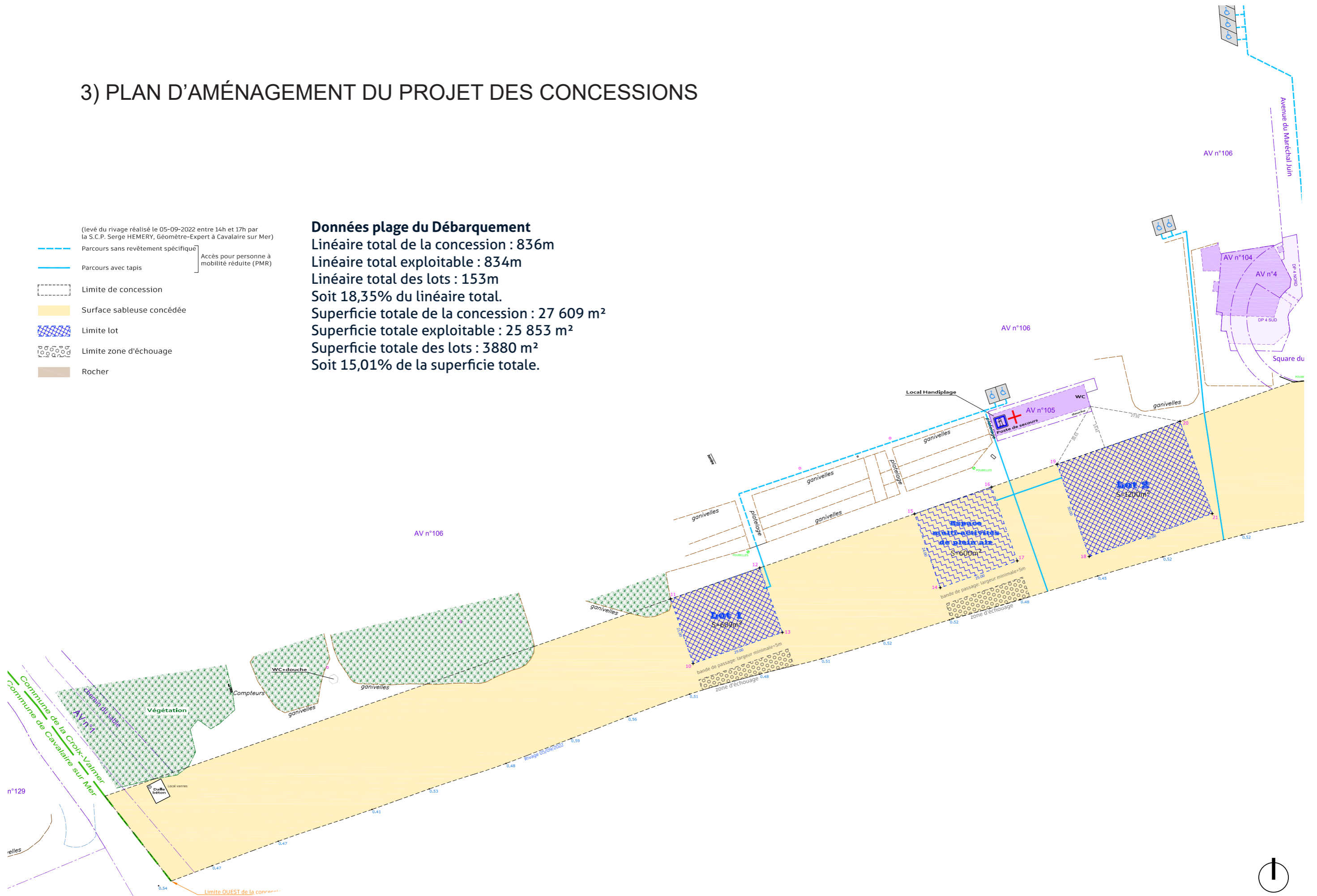
Cela permet d'établir un langage commun permettant tout de même une diversité d'expression de chaque commerçant et des ambiances propres.

Ces différentes écritures n'étant pas antinomiques, elles peuvent être mélangées.

3) PLAN D'AMÉNAGEMENT DU PROJET DES CONCESSIONS

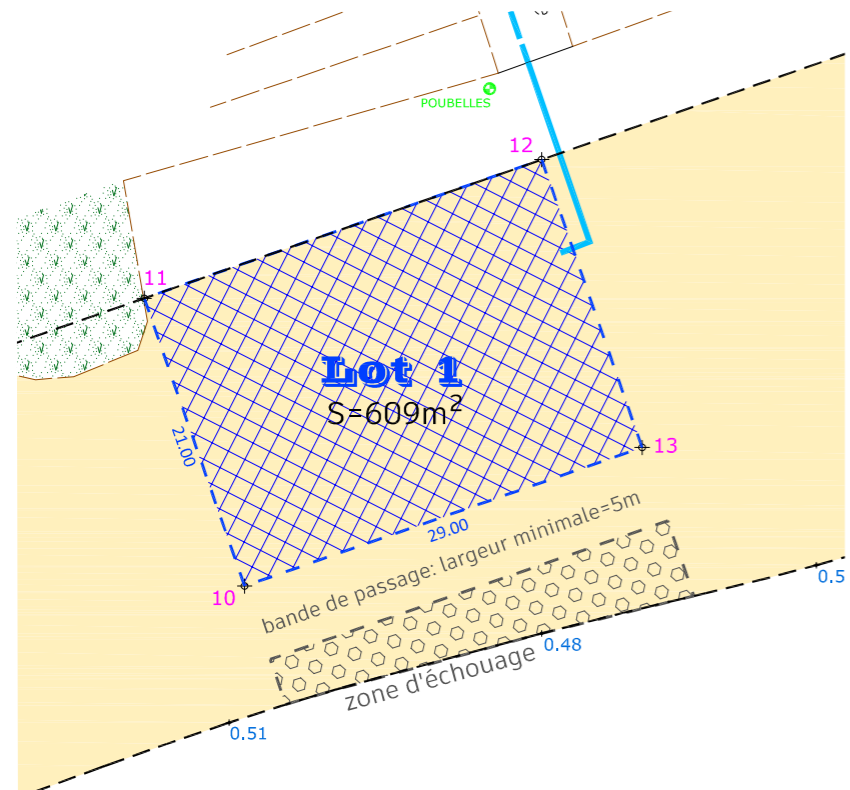
- (levé du rivage réalisé le 05-09-2022 entre 14h et 17h par la S.C.P. Serge HEMERY, Géomètre-Expert à Cavalaire sur Mer)
- Parcours sans revêtement spécifique
 - Parcours avec tapis
 - Limite de concession
 - Surface sableuse concédée
 - Limite lot
 - Limite zone d'échouage
 - Rocher
- Accès pour personne à mobilité réduite (PMR)

Données plage du Débarquement
 Linéaire total de la concession : 836m
 Linéaire total exploitable : 834m
 Linéaire total des lots : 153m
 Soit 18,35% du linéaire total.
 Superficie totale de la concession : 27 609 m²
 Superficie totale exploitable : 25 853 m²
 Superficie totale des lots : 3880 m²
 Soit 15,01% de la superficie totale.



3) PLAN D'AMÉNAGEMENT DU PROJET DES CONCESSIONS

École de voile

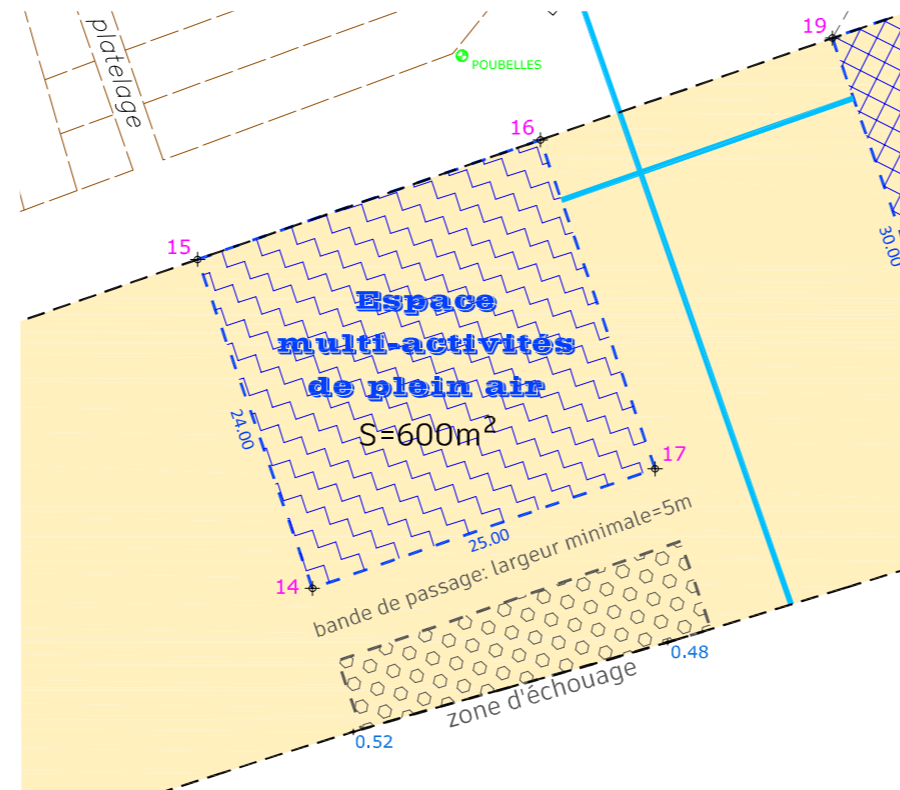


Le lot 1 projet est presque identique à l'existant, sur une surface de 609 m² au lieu de 600 m².

Une partie du matériel est rangé au rez-de-chaussée du centre de secours où se situent également vestiaires et sanitaires.

L'hiver, l'ensemble du matériel est stocké dans le centre de secours. Des coffres de rangement en bois et de hauteur inférieure à 90cm sont autorisés en limites en haut de plage. Cet équipement communal intégré au service des sports propose des cours particuliers, classes de mer, locations et stages.

Espace multi-activités de plein air

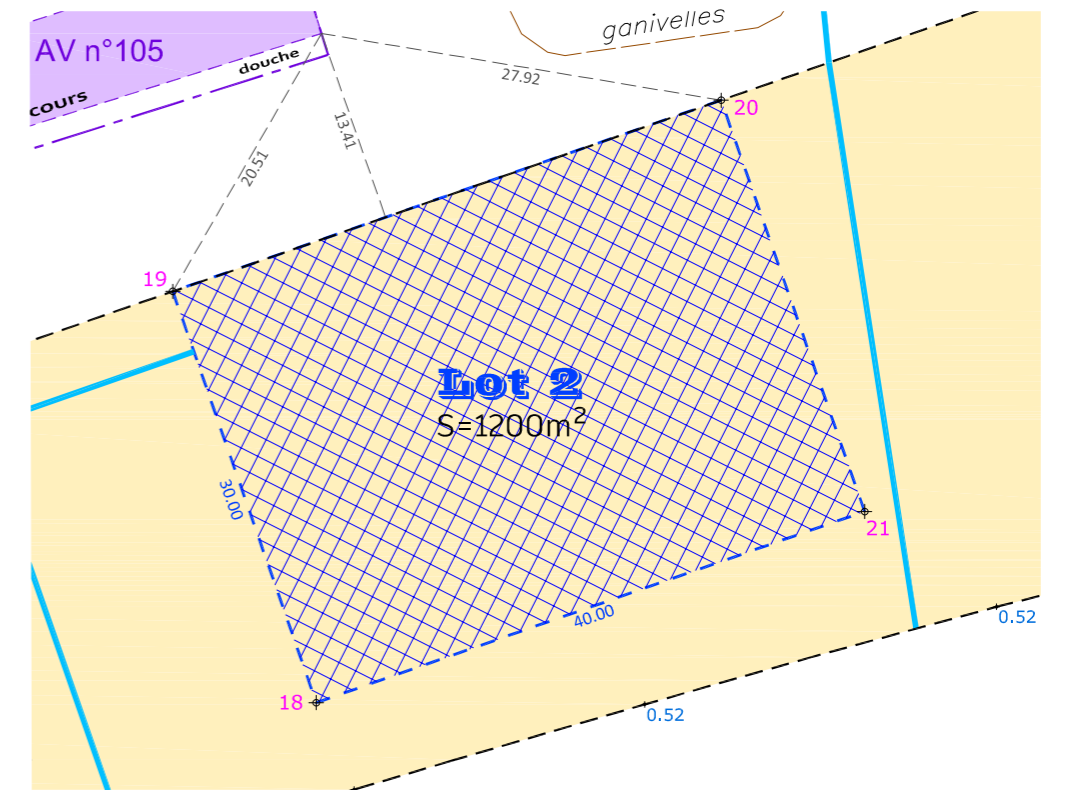


Le lot projet est identique à l'existant, sur une surface de 600 m².

Il s'agit d'une réserve spatiale pour l'organisation d'activités pour enfants et/ou d'activités proposées par le service des sports (beach volley, beach rugby...). Il n'y a pas d'équipement spécifique prévu. Des coffres de rangement en bois et de hauteur inférieure à 90cm sont autorisés en limites en haut de plage.

Actuellement le lot est intitulé «Club enfants».

Location de matelas et parasols



Le lot 2 projet est situé sur l'emplacement des anciens lots p3+p4 (700+700 = 1400 m²). Sa surface est réduite à 1200m².

Actuellement sur cet emplacement se situent deux restaurants de plage / parasols / transats. Dans la nouvelle concession les constructions fermées ne sont plus autorisées. Seul le mobilier, les voiles d'ombrage sur mats individuels et les coffres de rangement ou jardinières seront autorisés (habillés en bois et d'une hauteur inférieure à 90cm de hauteur).

3) PLAN D'AMENAGEMENT DU PROJET DES CONCESSIONS

Les lots s'implantent en continuité d'urbanisation devant des constructions et des parkings aménagés. Leur nombre et leur dimensions sont réduites par rapport à l'ancienne concession.

Insertions 3D



État actuel



État projeté

- Implantation des lots
- Possibilités de poser des coffres de rangement en limites de fond de lot

3) PLAN D'AMENAGEMENT DU PROJET DES CONCESSIONS

Insertions 3D



État actuel



État projeté

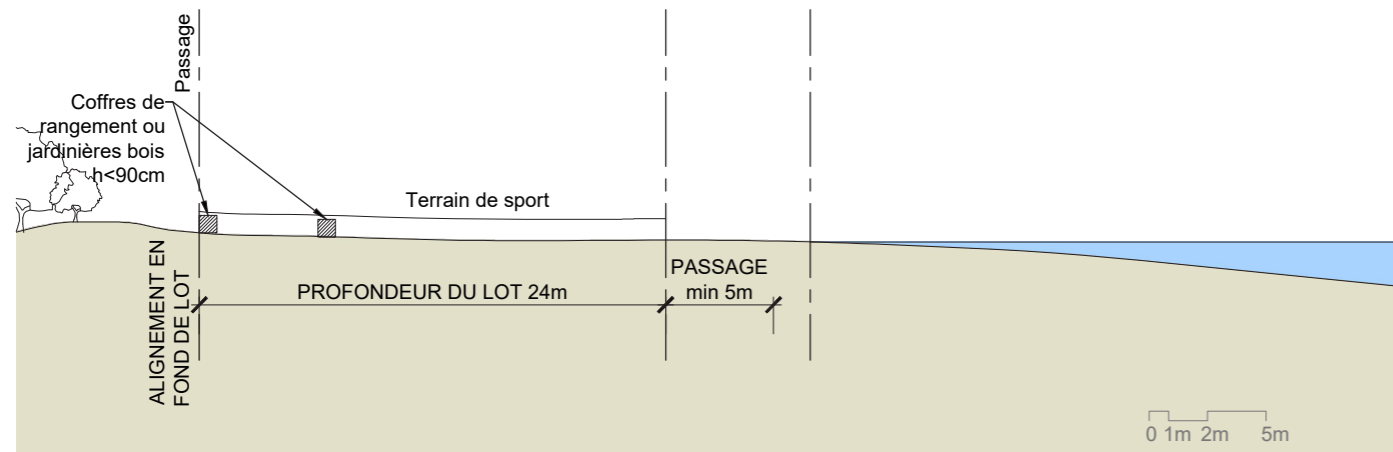
Lot 1
École de voile

Lot espace multi-activités
de plein air

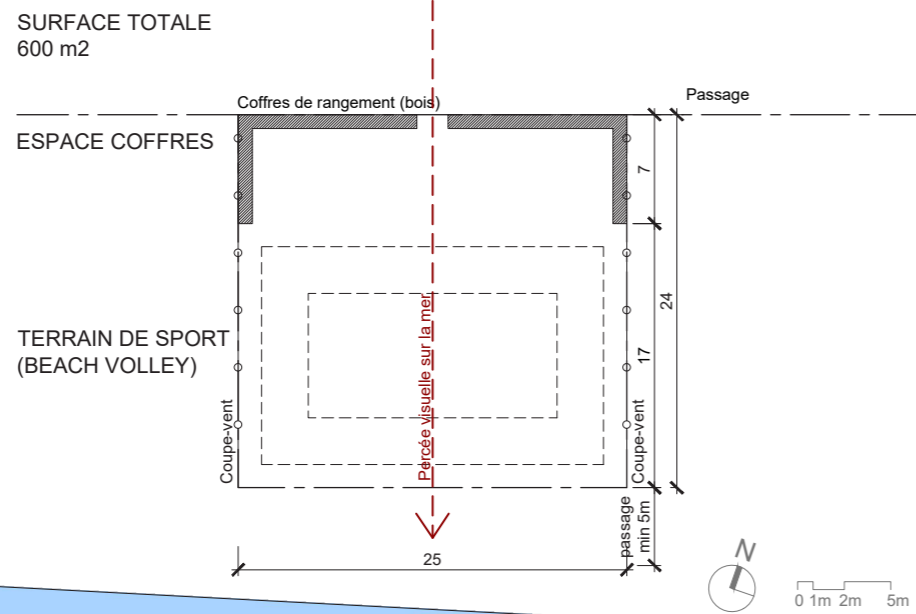
Lot 2
Location de matelas et parasols

3) PLAN D'AMÉNAGEMENT DU PROJET DES CONCESSIONS

Exemple d'aménagement pour le lot Espace multi-activités de plein air (valable également pour le lot 1)



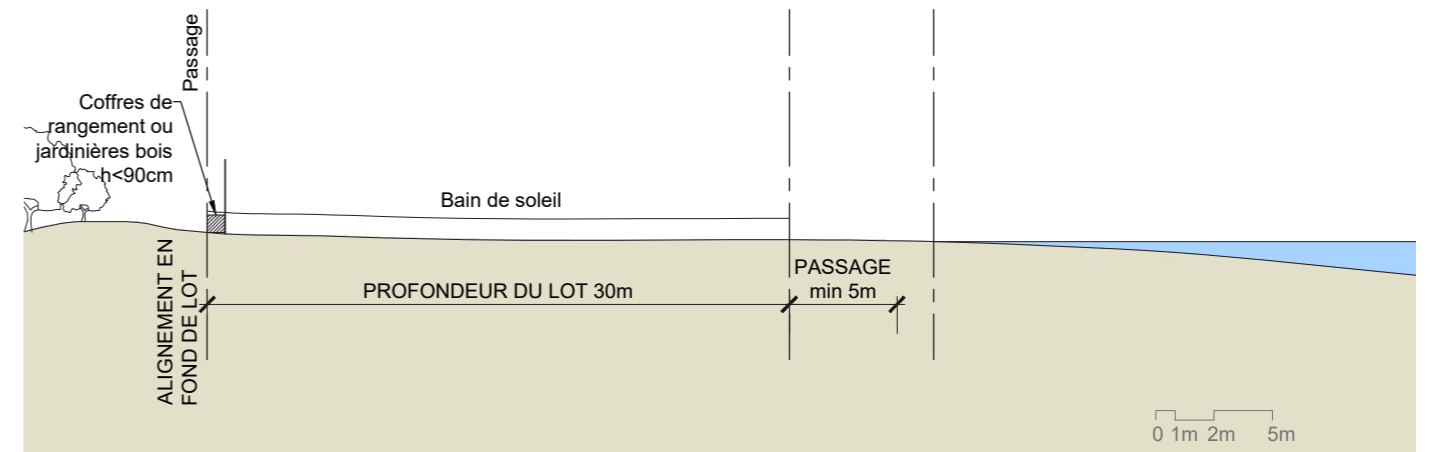
Coupe transversale



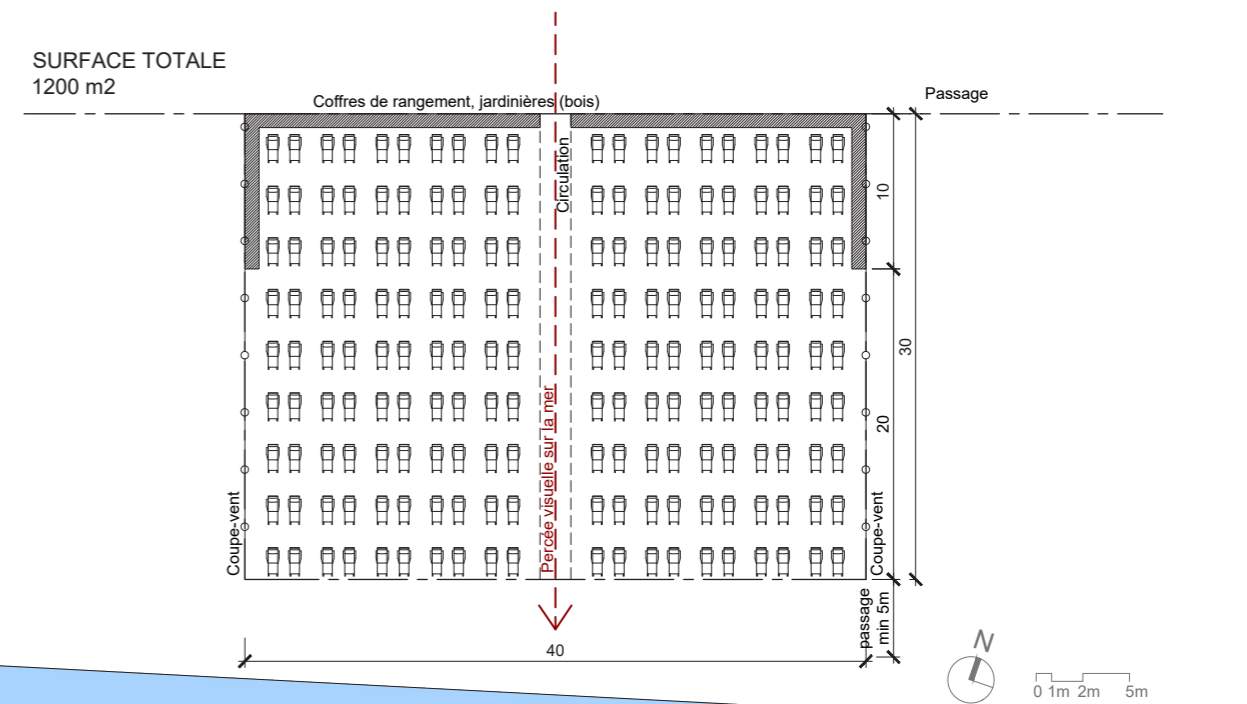
Plan

Superficie totale : 600 m²
Coffres : 39 mL maximum en fond de lot (retour maximum 1/3 de la profondeur)

Exemple d'aménagement pour le lot 2
Le lot sera connecté aux réseaux enfouis en attente



Coupe transversale



Plan

Superficie totale : 1200 m²
Coffres : 60 mL maximum en fond de lot (retour maximum 1/3 de la profondeur)
Bain de soleil : Surface totale du lot

3) PLAN D'AMÉNAGEMENT DU PROJET DES CONCESSIONS

Références mobilier



Transat bois La Croix-Valmer et parasol végétal

Transats couleur sable Saint-Tropez et terrasse de restauration La Croix-Valmer

Références coffres et jardinières



Coffres de rangement et jardinière bois

4) DISPOSITIFS MATÉRIELS ENVISAGES PARTICIPANTS AU SERVICE DES BAINS DE MER

Pour informer le public de la concession de plage et des sous-traités d'exploitation, le dispositif suivant sera mis en place :

- Le plan de masse sera diffusé largement au public par le biais de dépliants, plaquettes...
- Il sera disponible, avec son cahier des charges, en mairie et à l'Office de Tourisme,
- Il sera affiché sur des panneaux d'information municipaux, à l'office de tourisme, ainsi qu'au niveau des postes de secours.
- Le site Internet de la ville <https://www.lacroixvalmer.fr/> le publiera également.
- Un registre spécifique, destiné à recevoir les observations du public sera tenu en mairie, dans chaque établissement situé sur la plage et dans tous les postes de secours

Les postes de secours constitueront un point d'information public via l'affichage à minima :

- Du nom du poste de secours ;
- De l'Arrêté municipal sur l'ouverture des postes de secours et la surveillance des baignades ;
- De l'Arrêté municipal relatif à la police et la sécurité des plages ;
- De l'Arrêté municipal réglementant l'usage des plages communales ;
- De l'Arrêté de la préfecture maritime réglementant la navigation, le mouillage des navires, la plongée sous-marine et la pratique des sports nautiques de vitesse dans la bande littorale des 300 mètres bordant la Commune ;
- Du plan de balisage ;
- De l'état de la mer pour la baignade ;
- Des horaires et dates d'ouverture des postes de secours ;
- D'un affichage en français et en anglais de la signification des signaux pour toute personne pratiquant l'activité de baignade ;
- Des numéros d'urgence ;
- De la localisation des équipements participant aux bains de mer à proximité (douches, sanitaires) ;
- Des zones aménagées pour la baignade des Personnes à Mobilité Réduite ;
- De la météo du jour ;
- Des règles à suivre pour une utilisation civique de la plage.

Pour une bonne utilisation des plages par les usagers les accès aux plages disposent d'un panneau d'accueil complet indiquant :

- Le plan de la concession et des équipements (sanitaires, parkings, postes de secours...) pour avoir une vision d'ensemble de l'organisation des plages et s'organiser au mieux ;
- De manière très simple et compréhensible de tous via des pictogrammes: la présence ou non de douches et/ou de sanitaires ; l'accessibilité ou non de la plage aux PMR ; le type d'activités sur la plage ; la présence ou non d'un poste de secours ; la possibilité de faire le tri de ses déchets sur la plage ; des règles en faveur d'une utilisation civique et respectueuse des plages : feu interdit ; camping interdit ; chien autorisé ou non ; interdiction de cueillir des fleurs et tout végétal.
- Les numéros d'urgence (police/gendarmerie/pompiers/SAMU) ;
- Le numéro de l'office de tourisme pour toute réclamation ou demande d'information ;
- Un message en français et en anglais relatif à la préservation des dunes en invitant les usagers ;
- Des plages à emprunter uniquement les accès balisés et à respecter les dunes et leur végétation en raison de la protection qu'elles apportent aux plages.

4) DISPOSITIFS MATÉRIELS ENVISAGES PARTICIPANTS AU SERVICE DES BAINS DE MER

AMENAGEMENTS PREVUS POUR LES PERSONNES HANFICAPEES (DONT PMR)

Depuis 1985, La Croix Valmer obtient chaque année le « Pavillon Bleu » pour la plage du Débarquement. L'un des critères est de permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à la baignade ainsi que les services associés.

La plage du Débarquement intègre l'accessibilité à tous types de handicaps (physiques, sensoriels, cognitifs, mentaux ou psychiques), sont pris en compte :

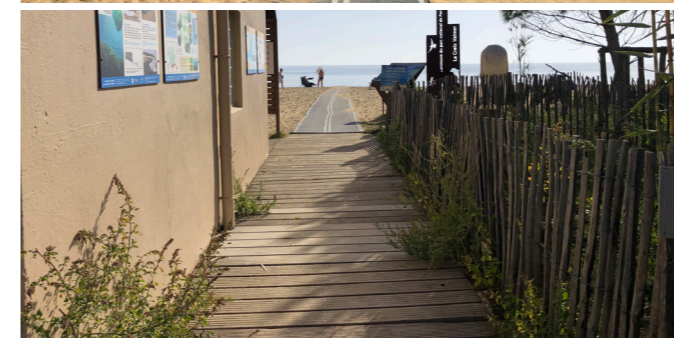
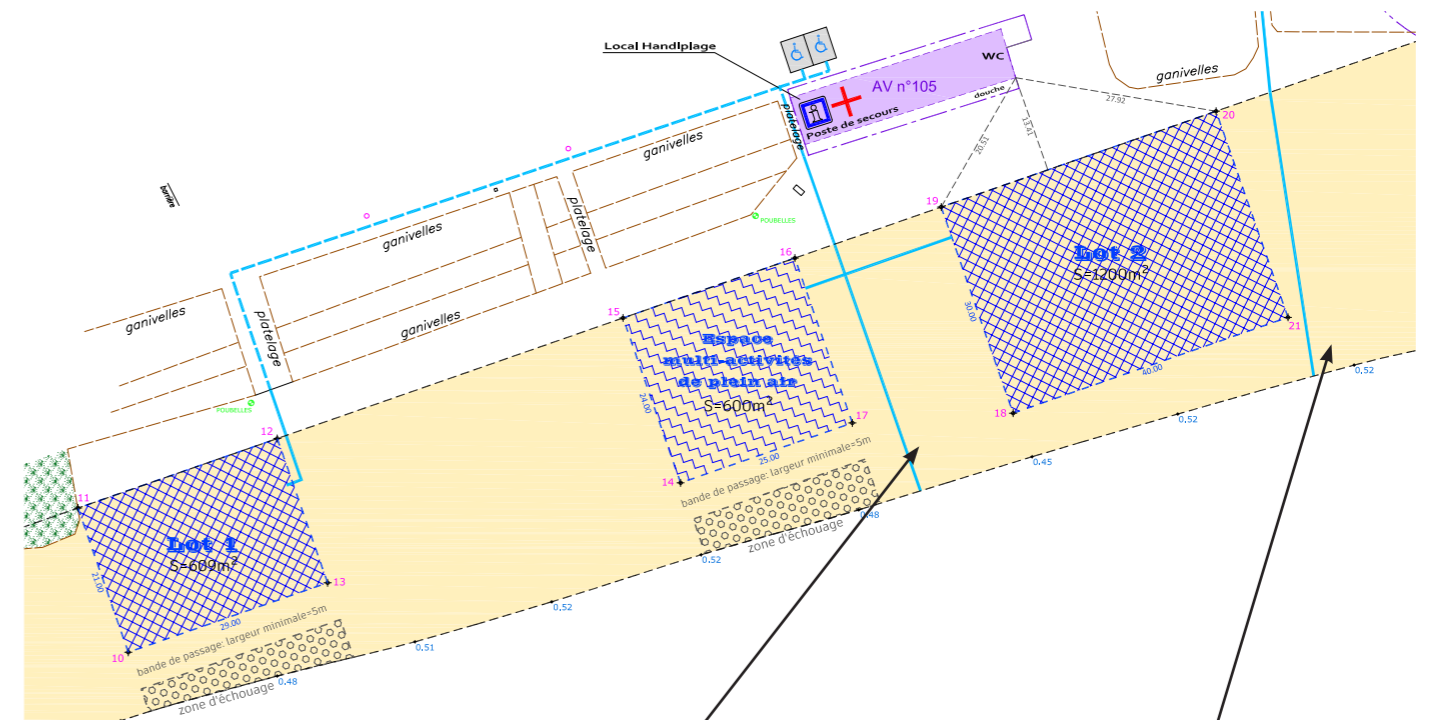
- Pour la déficience visuelle : des exigences en matière de guidage, de repérage et de qualité d'éclairage.
- Pour la déficience auditive : des exigences en termes de communication, de qualité sonore et de signalisation adaptée.
- Pour la déficience intellectuelle : des exigences en ce qui concerne le repérage et la qualité d'éclairage.
- Pour la déficience motrice : des exigences spatiales, de stationnement et de circulation adaptés, de cheminement extérieur et intérieur, de qualité d'usage des portes et équipements.

Le site ne présente ni forte pente ni escaliers. Deux tapis pour sable (dont les pentes sont inférieures à >4% et d'une largeur de 1,50m) permettent l'accès de personnes à mobilité réduite. Ces accès permettent la connexion entre les stationnements / la voie principale de communication et les lots de plage / le ponton. La présence de seuils est limitée (moins de 2cm de seuil). De nombreuses places handicapées sont prévues à cet effet et réparties sur l'ensemble des zones de stationnement et à proximité immédiates des plages.

Il y a également la présence de trois zones de sanitaires publics accessibles PMR. Ils sont installés de façon permanente sur la plage. Des sanitaires sont aménagés à l'arrière du bâtiment de secours, accessible depuis le parking ; un bloc sanitaire directement sur la plage, à proximité de l'école de voile et le dernier bloc sanitaire également accessible depuis la plage, mais à l'est du ponton.

Le site dispose de panneaux d'information à l'entrée du site et à l'entrée des accès de plage. Sur ces panneaux figurent toutes les informations indispensables à l'accueil des personnes en situation de handicap :

- Période et horaires de surveillance du site.
- Période et horaires du service d'accompagnement.
- Plan général du site et de ses équipements
- Numéro d'appel d'urgence



5) DISPOSITIFS MATÉRIELS EXISTANTS PARTICIPANTS AU SERVICE DES BAINS DE MER

Entrées de plages



Panneaux pédagogiques



5) DISPOSITIFS MATÉRIELS EXISTANTS PARTICIPANTS AU SERVICE DES BAINS DE MER

Panneaux d'entrée de site



Signalétique parc à vélos



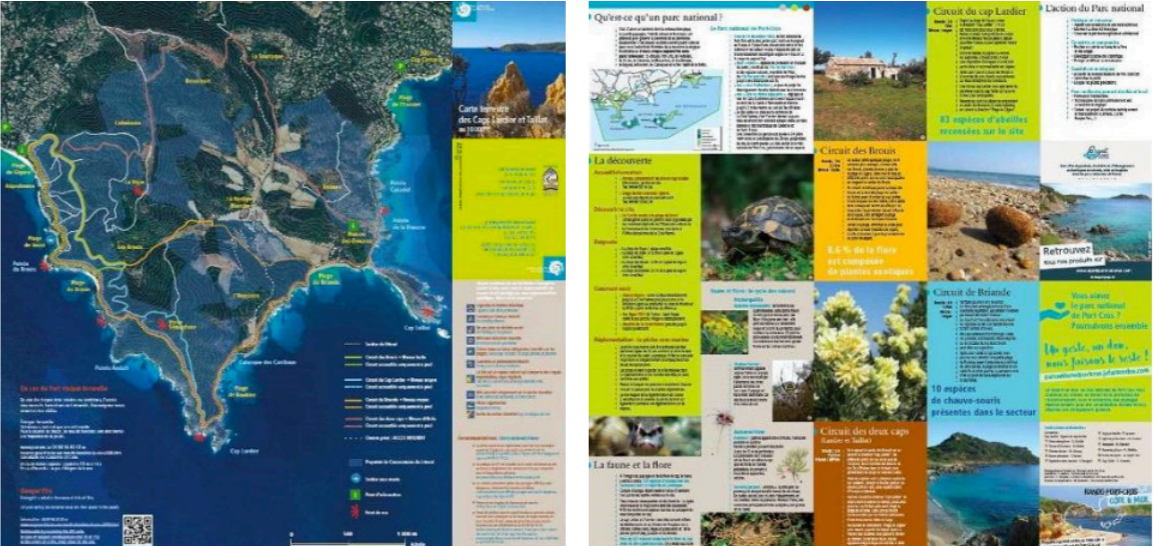
Signalétique de secours



Bornes directionnelles



Carte, panneau et dépliant



5) DISPOSITIFS MATÉRIELS EXISTANTS PARTICIPANTS AU SERVICE DES BAINS DE MER



② Poubelles



① Sanitaires publics



③ Consignes

