



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DES ARCS SUR
ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°9

3 -Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U.


Approuvé par DCM le 29 mai 2013

Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014	Modification N° 1 : 09.10.2017
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015	Modification N° 2 : 07.10.2019
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015	Modification N° 3 : 07.10.2019
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016	Modification N°4 : 17.12.2020
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020	Modification N°5 : <i>en cours</i>
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019	Modification N°6 : <i>en cours</i>
Modification simplifiée N° 7 : <i>en cours</i>	
Modification simplifiée N° 8 : <i>en cours</i>	

Révision allégée N°1 : 03.04.2017
Révision allégée N°2 : 21.02.2022

Orientation n°3 – Quartier des Laurons (1AUC)

Voir plan en fin de dossier

 **Localisation, desserte et accès**

Le secteur des Laurons est positionné stratégiquement au sud-ouest du centre-ville de la commune (environ 700 m).

Il est à 400 mètres du groupe scolaire Jean Jaurès entre le boulevard des Moulins et l'avenue des Laurons.

Il comprend une propriété remarquable « la Micocoulière », bâtiment et parc à préserver, référencés dans le Plan Local d'Urbanisme.

C'est une vaste prairie qui présente une pente douce d'orientation nord/d



✚ Les Enjeux

Les aménagements projetés sur le site des Laurons permettent de créer un véritable quartier ouvert sur l'extérieur et les quartiers environnants et d'envisager son urbanisation tout en préservant une trame verte et bleue localisée de part et d'autre du canal, avec une poche centrale qui présente une végétation et des arbres de qualité.

Ainsi les enjeux et objectifs d'aménagement principaux sont les suivants :

- Préserver les abords du canal et la trame verte ;
- Décloisonner le quartier en créant des perméabilités automobiles et piétonnes en direction du centre-ville et du groupe scolaire ;
- Offrir des typologies urbaines variées pour créer une véritable mixité des logements ;
- S'assurer des transitions entre les quartiers pavillonnaires voisins.

✚ Les orientations d'aménagement et de programmation



Extrait du plan des OAP – pièce 2.2

Créer des perméabilités automobiles et piétonnes

Un maillage interne à partir des 2 voies principales qui bordent, au Nord et au Sud, le secteur des Laurons est créé.

Un premier type de voie « multimodale » est positionné depuis le boulevard des Moulins. Il s'agit, pour cet axe principal du quartier, de permettre aux automobilistes, aux cyclistes et aux piétons d'entrer en toute sécurité dans le secteur. Elle relie la première poche d'habitat en bande avec l'espace des collectifs, le parc, ~~la place publique~~ et ~~la~~ une partie pavillonnaire du secteur. Une coupe de principe figure au plan des OAP.

Depuis cette voie « multimodale » un second type de voie (automobile et piétonne), moins large, assure la liaison avec les ~~voie multimodale~~/voies existantes : avenue des Laurons, ~~rue Georges Cisson~~ ~~avenue Jean Jaurès~~, ~~boulevard des Moulins~~.

Enfin, un maillage piéton complet assure des perméabilités piétonnes ~~sur l'axe Est/Ouest~~. Il permettra de pallier le manque de trottoir sur l'avenue des Laurons et le boulevard des Moulins.

La voie privée du lotissement existant des Jardins de Pomone ne pourra être utilisée comme une voie d'accès au secteur des Laurons. Un double sens avec une aire de retournement devront être envisagés pour la voie secondaire située au Nord de l'OAP.

Dans le même sens, la voie secondaire à l'extrémité Ouest du site débouchant sur la rue Frédéric Mistral devra être à double sens et comporter une aire de retournement. Elle ne sera pas une nouvelle liaison Impasse des Moulins/rue Frédéric Mistral.

Des profils types de voies figurent en légende du plan des OAP.

Les typologies urbaines

La zone 1AUC est divisée en 3 secteurs différents dans l'OAP :

Les ~~secteurs dédiés aux logements collectifs~~ se situent au centre ~~du quartier, le long de la voie multimodale et en frange du futur parc, de part et d'autre de la place publique. La partie située à l'Est est positionnée sur des parcelles occupées actuellement par des maisons individuelles, qui présentent un fort potentiel de renouvellement urbain.~~

~~Deux~~ Des volumes différents ~~pourront être~~ ~~sont~~ proposés afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans leur contexte. ~~L'emprise au sol générée pourra être modulée à l'intérieur des sous-secteurs correspondants, sans qu'elle ne dépasse 60% dans un secteur.~~

Les ~~secteurs destinés aux maisons de ville~~, permettent d'offrir une typologie intermédiaire entre les appartements et les maisons individuelles.

Enfin, quelques ~~poches d'habitat individuel~~ assurent les transitions avec les quartiers périphériques.

Chaque secteur présente ~~une surface de plancher maximale qui permet de générer~~ un nombre de logements, indicatif mais pertinent.

Par ailleurs, ce nouveau quartier pourra présenter une mixité de fonction. Cette zone est donc destinée à recevoir principalement des logements mais aussi des commerces, services, bureaux, artisanat, services publics ou d'intérêts collectifs.

Les espaces ouverts et publics

Ces espaces comprennent le parc public ~~et~~ les coulées vertes accompagnées de voies piétonnes ~~et la place publique~~.

Un emplacement réservé, qui comprend ces espaces ouverts et publics, est matérialisé sur les documents graphiques afin d'assurer leurs fonctions.

La gestion des eaux pluviales

Le tracé du canal des Moulins a été repositionné par rapport au tracé figurant au cadastre. En effet, ce tracé a été modifié par décision de l'ASA du canal des Moulins en 2005. Le tracé du canal principal figure sur le plan des OAP.

Pour autant au sein du site, des branches de l'ancien canal sont alimentées, par un canal secondaire existant au nord du site, même si elles sont détruites ou partiellement détruites.

Ce canal reçoit les eaux pluviales et joue un rôle de zone tampon en cas de débordements des cours d'eau.

Le secteur aujourd'hui très peu bâti permet de ne pas accroître le ruissellement en aval.

- Les réseaux pluviaux ou fossés devront être intégrés aux futures voies et correctement calibrés.

- Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 «gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire» un ouvrage de rétention devra être réalisé **sur le terrain au nord-ouest** de la bastide « La Micocoulière » qui est un point bas sur le site.
- Pour assurer la continuité des canaux (hors et à l'intérieur du site) qui sont la propriété de l'ASA des Moulins, la préservation du canal du Moulin « branche primaire » est impérative. Le captage des « branches secondaires » au sein du site pour assurer la viabilité du canal secondaire en service est aussi impératif et devra faire l'objet d'une réorientation au moment de la phase d'aménagement et de travaux.

Schéma simplifié des branches du canal des Moulins



— Canal primaire

— Canal secondaire

— Branches secondaires détruites partiellement ou entièrement, alimentées (écoulement de l'eau encore présent)

□ Zones 1AUC des Laurons

Enfin, la présence de l'eau dans la nappe phréatique de ce secteur nécessitera de la part des futurs constructeurs et aménageurs de prendre toutes dispositions pour subvenir à cette problématique (études de sols obligatoires, utilisation de matériaux appropriés à la zone, vide sanitaire obligatoire, poids des matériaux, drains).

Les conditions d'aménagement de la zone

L'urbanisation de la zone 1AUC des Laurons est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (dans le cadre notamment d'un permis d'aménager, d'un permis de construire valant division, ...) permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants, en cohérence avec sa capacité d'accueil et avec l'OAP.

Prise en compte des enjeux écologiques

Un secteur central a été identifié en raison de la présence de canaux, en eau ou abandonné, et d'une végétation particulière marquant une certaine humidité : prêle, canne de Provence, bambou (exogène), Baldingère faux roseaux... et d'alignements d'arbres et bosquets qui présentent un intérêt écologique.

Ainsi ce secteur central doit être inconstructible et ne pourra supporter que des aménagements légers nécessaires à son ouverture au public : bancs, promenades, jeux...etc.

- La plantation de haies et de massifs fleuris est à favoriser dans les espaces libres de constructions en respectant la « liste des espèces à favoriser » annexée au règlement du PLU.
- Les espèces envahissantes exotiques sont proscrites dans les aménagements privés et publics, en particulier « l'herbe de la pampa » et la « canne de provence ».
- Dans les espaces verts et au plus proche des canaux, des habitats de substitution peuvent être installés afin de maintenir ou de favoriser la biodiversité préexistante sur le site.

Prise en compte des enjeux relatifs à la production de logements sociaux :

D'une manière générale, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser à destination d'habitation du Plan Local d'Urbanisme et en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de surface de plancher, **30 %** de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, en plus de cette première disposition, le quartier des Laurons comporte **1** servitude de mixité sociale. Au sein de **cette** servitude de mixité sociale, **50 % des logements la-surface-de-plancher** seront réalisés au profit du logement conventionné.

Plan et légende modifiés

Secteurs d'implantations des constructions :

Secteur dédié aux maisons individuelles :
Superficie de 1,3 ha
Environ 20 logements

Secteur dédié aux maisons de ville, en bande :
Superficie de 1,3 ha
Environ 55 logements



Secteur dédié aux logements collectifs :
Superficie de 0,85 ha
Environ 125 logements



Dans les 3 secteurs une mixité de fonction pourra être recherchée : logements, commerces, services...etc

Secteur déjà bâti

Synthèse :
16 400 m² de surface de plancher totale générée sur la zone
- 55% de logements collectifs
- 30% de maisons de ville, en bande
- 15% de logements individuels
Total théorique de logements créés : 200

Les espaces publics, verts et de stationnements :

Parkings arborés, paysagers :
Environ 300 places



Espaces verts, parc public, canal, coulée verte :
préservation du caractère hydromorphe de la zone et mise en valeur

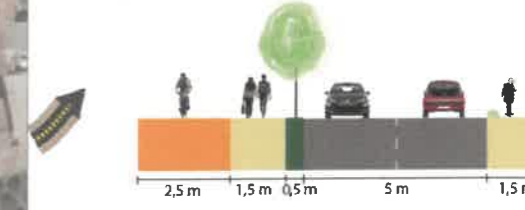


Espaces verts privatifs

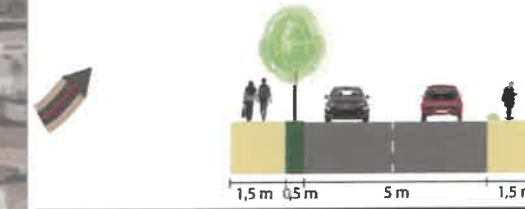


Mobilité, déplacements :

Axe principal multimodal : véhicules / piétons / vélos



Axe secondaire multimodal : véhicules / piétons



Piste cyclable et piétonnier en site propre



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation n°3 : Quartier les Laurons

Modification simplifiée n°9
2.2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U. Approuvé par DCM le 29 mai 2013	
Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014	Modification N° 1 : 09.10.2017
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015	Modification N° 2 : 07.10.2019
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015	Modification N° 3 : 07.10.2019
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016	Modification N° 4 : 17.12.2020
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020	
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019	
Modification simplifiée N° 7 : en cours	
Modification simplifiée N° 8 : en cours	
	Révision allégée N°1 : 03.04.2017
	Révision allégée N°2 : 21.02.2022