

## Orientation n°8 - Quartier de Saint Roch Sud II (1AUBc)

### ✚ Localisation, desserte et accès

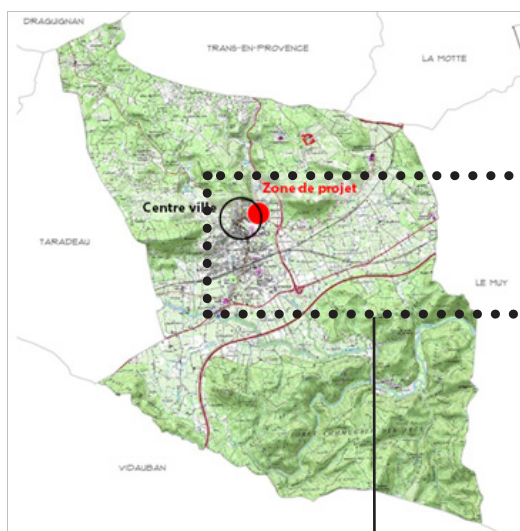
Le site de projet de Saint-Roch II, d'une superficie de 2,75ha, est situé en continuité directe à l'est du centre-ville commerçant de la commune des Arcs-sur-Argens et de ses équipements publics. Il constitue la deuxième phase de l'opération d'ensemble de Saint Roch Sud, dont la construction de la première phase est bientôt finalisée.

Il bénéficie d'une situation stratégique, en continuité du centre-ville de la commune des Arcs sur Argens et ses équipements et commerces, à 5 minutes à pied, 5 minutes en voiture de la gare TGV des Arcs et 10 minutes en voiture de l'autoroute A8 (échangeur n°36). Ce positionnement privilégié lui permet ainsi de se trouver en voiture, à 1h30 de Marseille, 50 minutes de Toulon, 20 minutes de Draguignan mais aussi, en train, à 4h45 de Paris et 6h30 de Lille.

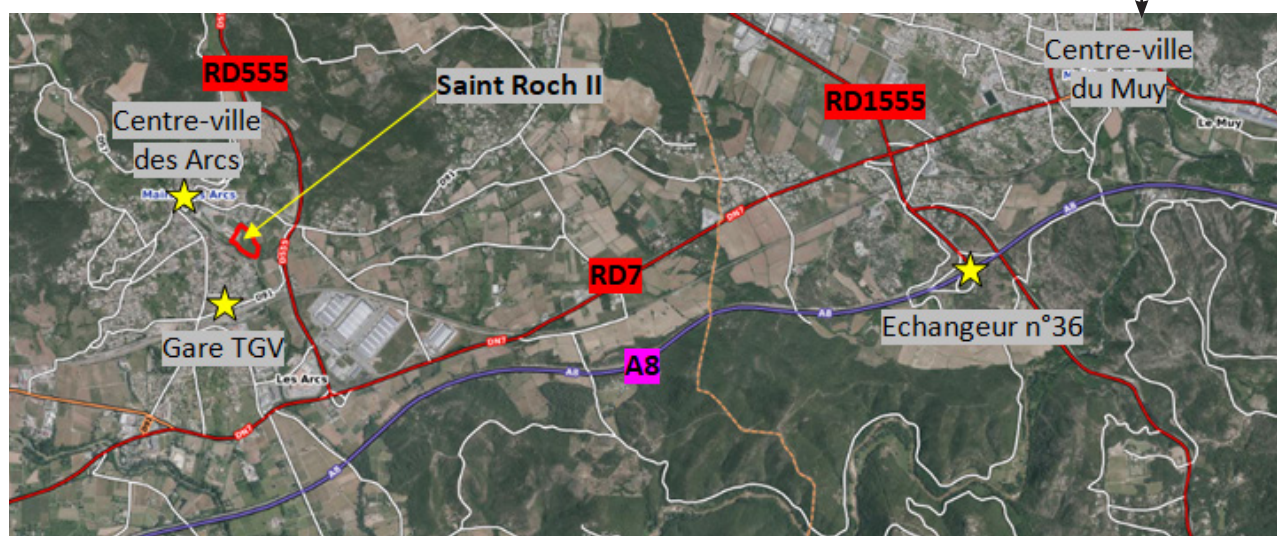
Il est accessible depuis l'impasse Simone Veil, dans le prolongement de l'avenue Nelson Mandela.

Il est bordé au sud par la promenade Max Carzoli (Balade en Réal), cheminement mode doux en bordure du ruisseau Réal, qui relie le centre-ville à la gare TGV, et traverse également le Réal pour rejoindre la place de la libération sur l'autre rive.

### Situation sur la commune des Arcs-sur-Argens

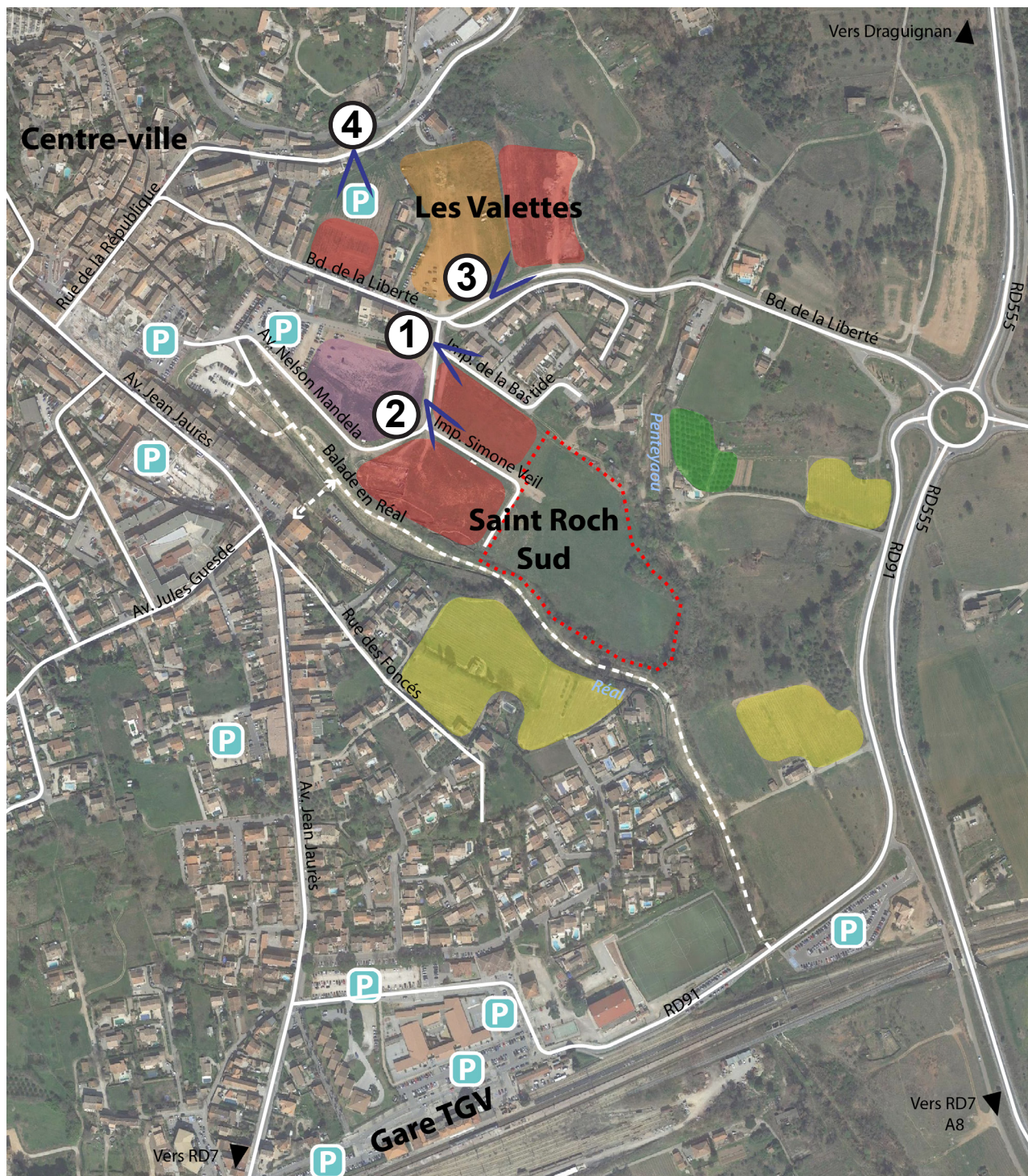








### Un site de projet à proximité du centre-ville et d'axes de desserte majeurs



Le site de projet constitue la dernière poche à urbaniser en continuité du centre-ville. Il s'inscrit dans la continuité de l'opération de Saint Roch Sud phase I, constituée de collectifs et R+2-R+3, à l'ouest, et est bordé au nord par un lotissement principalement pavillonnaire en R+1- R+2. À l'est et au sud, les ruisseaux du Penteyaou et du Réal séparent le site de projet de secteurs plus agricoles, constitués de vignes, oliviers et prairies.

## Occupation des sols et formes urbaines aux abords du site de projet



- |   |  |
|---|--|
|  Parkings publics existants ou futurs      |  Oliviers |
|  Terrains objets d'un permis de construire |  Vignes   |
|  Terrains en construction                  |  |
|  Terrains bâtis                            |  |

① Lotissement le Clos Saint-Roch et résidence sénior depuis l'av. Nelson Mandela



② Projet Saint Roch Est phase I, depuis l'av. Nelson Mandela



③ Les Valettes Est, depuis le Bd de la Liberté



④ Les Valettes Ouest, depuis la rue Gabriel Péri



## ✚ Les Enjeux

Le site de projet de Saint-Roch II est concerné par un risque inondation, qui fait l'objet d'une réglementation par le PPRi de l'Argens et du Réal. Le site de projet est concerné par les zones inconstructibles R1 et R2, ainsi que par une zone soumise à aléa exceptionnel dans laquelle sont interdits les établissements de gestion de crise, accueillant une population sensible, ou Établissements Recevant du Public (ERP) de plus de 1500 personnes, et qui impose une hauteur du premier plancher à 0,40m au dessus de la cote de référence. Par ailleurs, le PPRi impose une marge de recul des constructions de 30m par rapport au haut de la berge des ruisseaux.

En bordure du site de projet, le Réal et sa ripisylve sont identifiés comme des Espaces Naturels Sensibles, à préserver. Une zone humide a été identifiée en périphérie sud-est du site de projet. Le projet ne devra pas porter atteinte à son intégrité et son fonctionnement.

Un cône de vue sur le centre ancien depuis la RD555 (1) a été identifié sur le PADD. Il a été traduit, dans le règlement du PLU, au niveau de la zone 1AUBb de Saint Roch I ouverte à l'urbanisation, par une servitude non altius tollendi qui limite à 10m la hauteur à l'égout des constructions. Cette servitude impacte en partie le secteur de projet, mais n'a pas été définie sur la partie du projet de Saint Roch II initialement fermée à l'urbanisation. Une attention particulière devra donc être portée au respect de ce cône de vue par le futur projet. Les principaux monuments du centre ancien sont également visibles depuis le projet d'équipements publics de la commune à l'est du site de projet (2), mais en partie masqués par les boisements.

### Cônes de vue sur le centre ancien

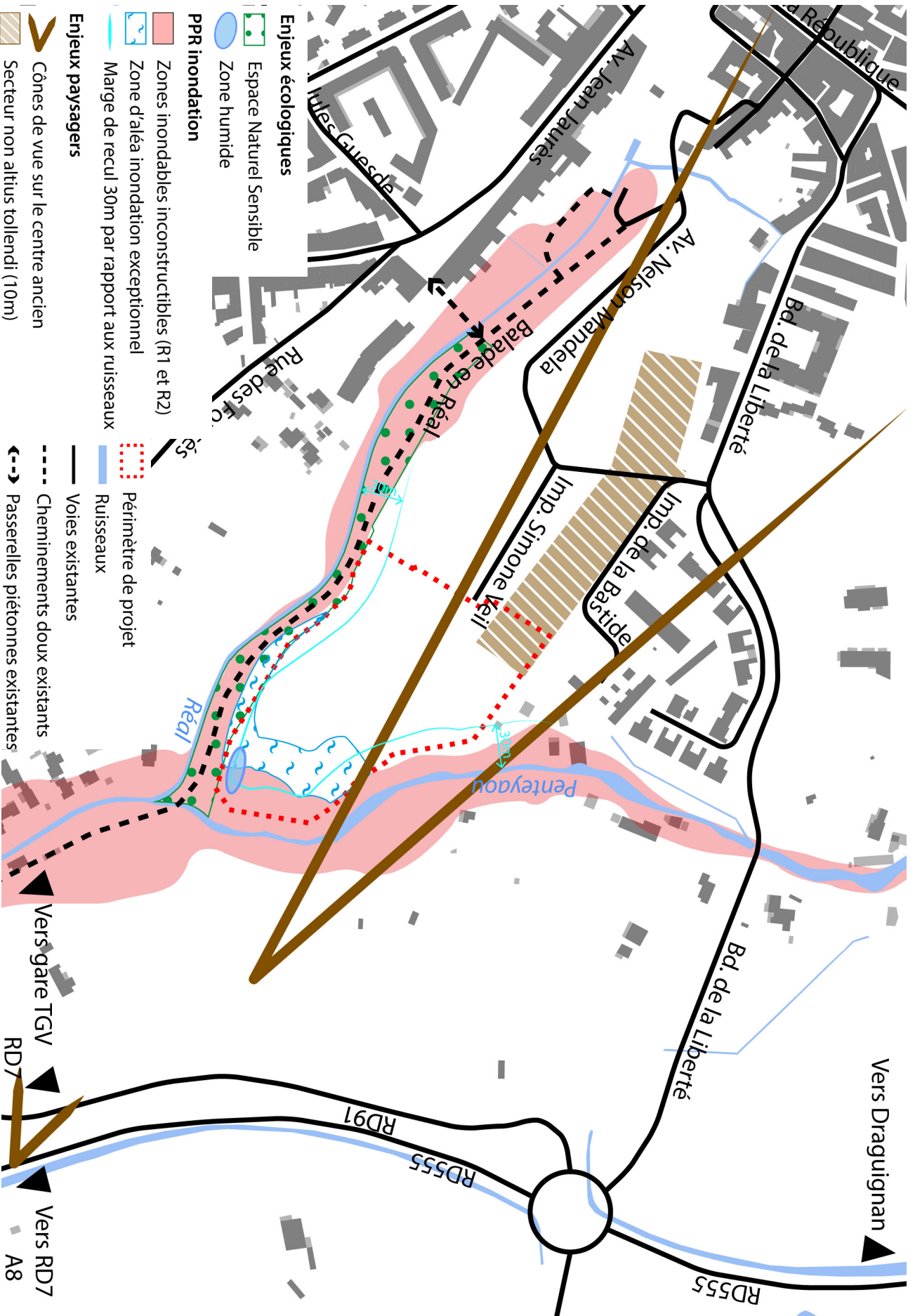


Enfin, l'enjeu principal sur le site de projet est de réussir la dernière greffe urbaine dans la continuité du centre ville en répondant aux besoins en terme de logements et d'équipements publics. Le futur secteur de projet devra donc être en connexion directe avec le centre-ville, en favorisant les liaisons douces piétonnes et cycles, mais également vers les quartiers périphériques et secteurs d'équipements (gare, écoles, projet de parc à l'est du Penteyaou), en s'appuyant notamment sur les cheminements existants (balade du Réal). Le projet devra également respecter une forme urbaine et une qualité architecturale en harmonie avec celle du centre-ville.

Le futur projet devra donc :

- Répondre aux besoins en logements et équipements à proximité du centre-ville ;
- Favoriser les liaisons douces vers le centre-ville et les quartiers périphériques ;
- S'inscrire dans la continuité architecturale du centre-ville ;
- Prendre en compte le risque inondation, les enjeux écologique et paysagers.

### Les enjeux sur le site de projet de Saint Roch II



## **Les Orientations d'aménagement et de programmation**

### **Une mixité fonctionnelle et sociale**

Le secteur de projet favorisera la mixité fonctionnelle et sociale.

Il comportera ainsi une part de minimum 28% de la surface de plancher totale sur le site de projet dédiée à des vocations autres que le logement (hôtel, hébergement touristique, équipement d'intérêt public et ou collectif, activités de services ou bureaux), à l'exclusion de commerces et industries.

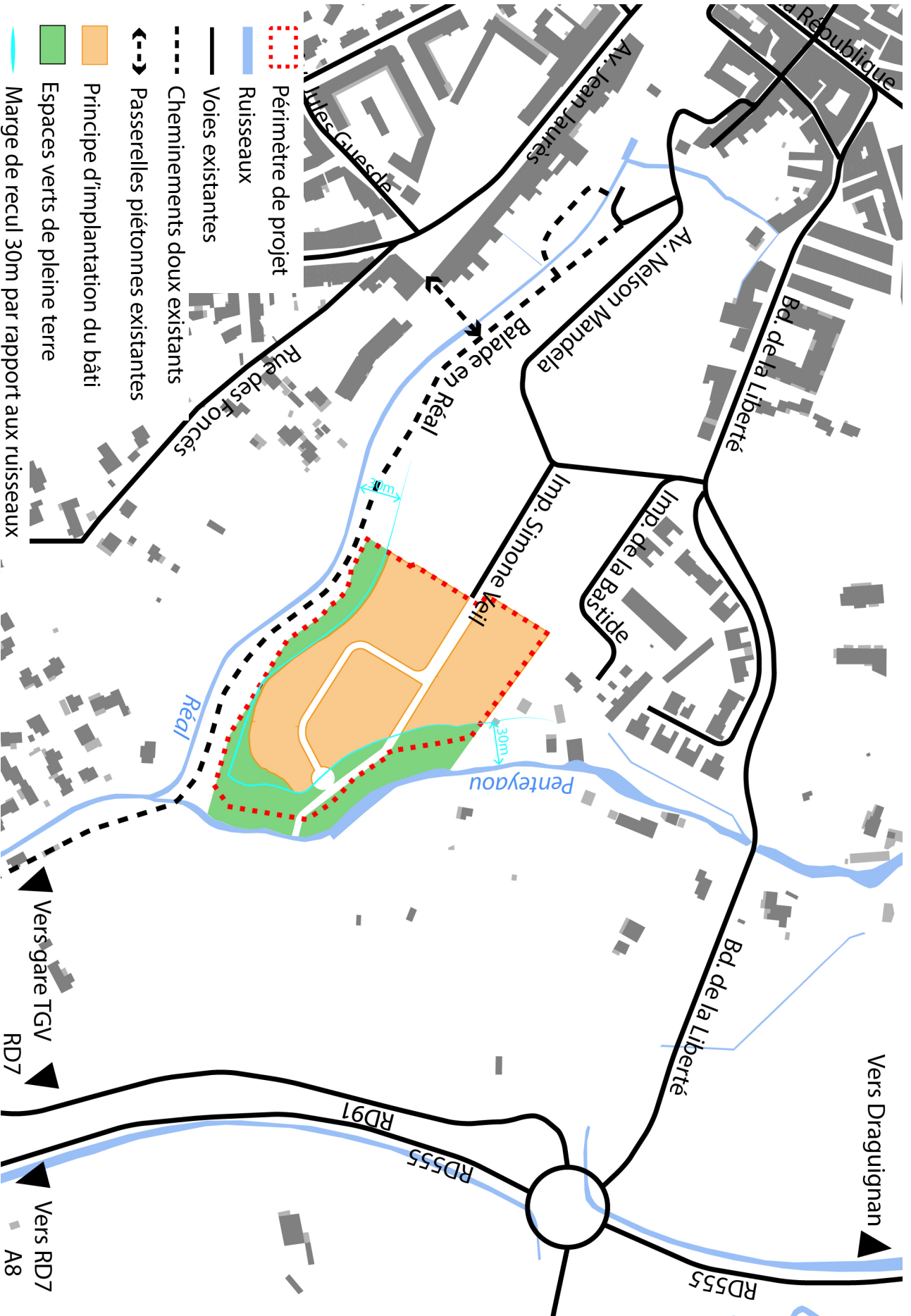
Le reste du projet sera dédié au logement (maximum 72% de la surface de plancher totale sur le secteur de projet). Le secteur de projet permettra de répondre au besoin de logements à l'échelle de la commune, et notamment en logements sociaux. Ainsi, à l'échelle de l'opération d'aménagement, la part de logements sociaux respectera a minima le taux de mixité sociale fixé dans les objectifs du PLH en vigueur au moment du dépôt du permis d'aménager, et ne sera pas inférieur à 35%.

Une mixité des typologies de logements sera favorisée. Les logements seront principalement collectifs, mais une part du site sera réservée à la création de logements individuels groupés. Des logements à destination des étudiants ou des saisonniers pourront également être réalisés.

Le projet favorisera également le lien social, et pourra notamment proposer des espaces publics de rencontre, comme des placettes, jardins partagés, aménagés de mobilier urbain (bancs, aire de jeux pour enfants,...).

Le secteur de projet comportera un espace dédié aux points d'apports volontaires de déchets en entrée de site, facilement accessible par les services de collecte.

Répartition des vocations sur le secteur de projet



- Périmètre de projet
- Ruisseaux
- Voies existantes
- Cheminement doux existants
- Passerelles piétonnes existantes
- Principe d'implantation du bâti
- Espaces verts de pleine terre
- Marge de recul 30m par rapport aux ruisseaux

## Principe de desserte par les voies et réseaux et stationnements

La desserte automobile du site s'organisera depuis une voie double sens, qui s'inscrira dans le prolongement de l'impasse Simone Veil, voie en attente au niveau du secteur de Saint-Roch I. Cette voie de desserte aura une largeur de chaussée de 5m minimum. Si cette voie est réalisée en impasse, elle devra permettre à son extrémité le retournement des véhicules, et notamment des véhicules de secours, grâce à une aire de retournement suffisamment dimensionnée. Les accès aux stationnements souterrains des différents lots s'organiseront depuis cette voie principale.

Les aménagements favoriseront les liaisons mode doux interquartiers.

Ainsi, une voie cyclable double sens, d'une largeur minimale de 3m, accompagnée d'une circulation piétonne d'une largeur minimale de 1,8m sera obligatoirement créée. Elle traversera la partie nord du site de projet, dans le prolongement de l'impasse Simone Veil. Une passerelle pourra être réalisée à l'est du site dans le prolongement de cette voie cyclable et piétonne, de manière à permettre la traversée du ruisseau du Penteyaou, et relier l'éventuel projet d'équipement de la commune d'autre part du ruisseau.

Au sud-ouest du site, un aménagement piétons (escalier), pourra être réalisé pour permettre de rejoindre la Balade en Réal «Max Carzoli» en contrebas (4m de dénivelé). Cette balade permet en effet de relier différents points d'intérêt, comme la gare TGV au sud, le centre-ville au nord, et la place de la Libération/ place du 11 novembre et ses équipements (écoles, boulodrome, bibliothèque,...) et commerces, accessibles via la passerelle piétonne, d'autre part du ruisseau du Réal.

La voie principale de desserte automobile sera bordée sur a minima l'un de ses côtés par un trottoir ou une circulation piétonne sécurisée d'une largeur minimale de 1,5m. Ces circulations devront permettre un parcours continu sécurisé des piétons, notamment avec l'aménagement de traversées piétonnes sécurisées (passages piétons) permettant de rejoindre le trottoir d'en face en cas d'interruption de l'aménagement piéton d'une part de la voie.

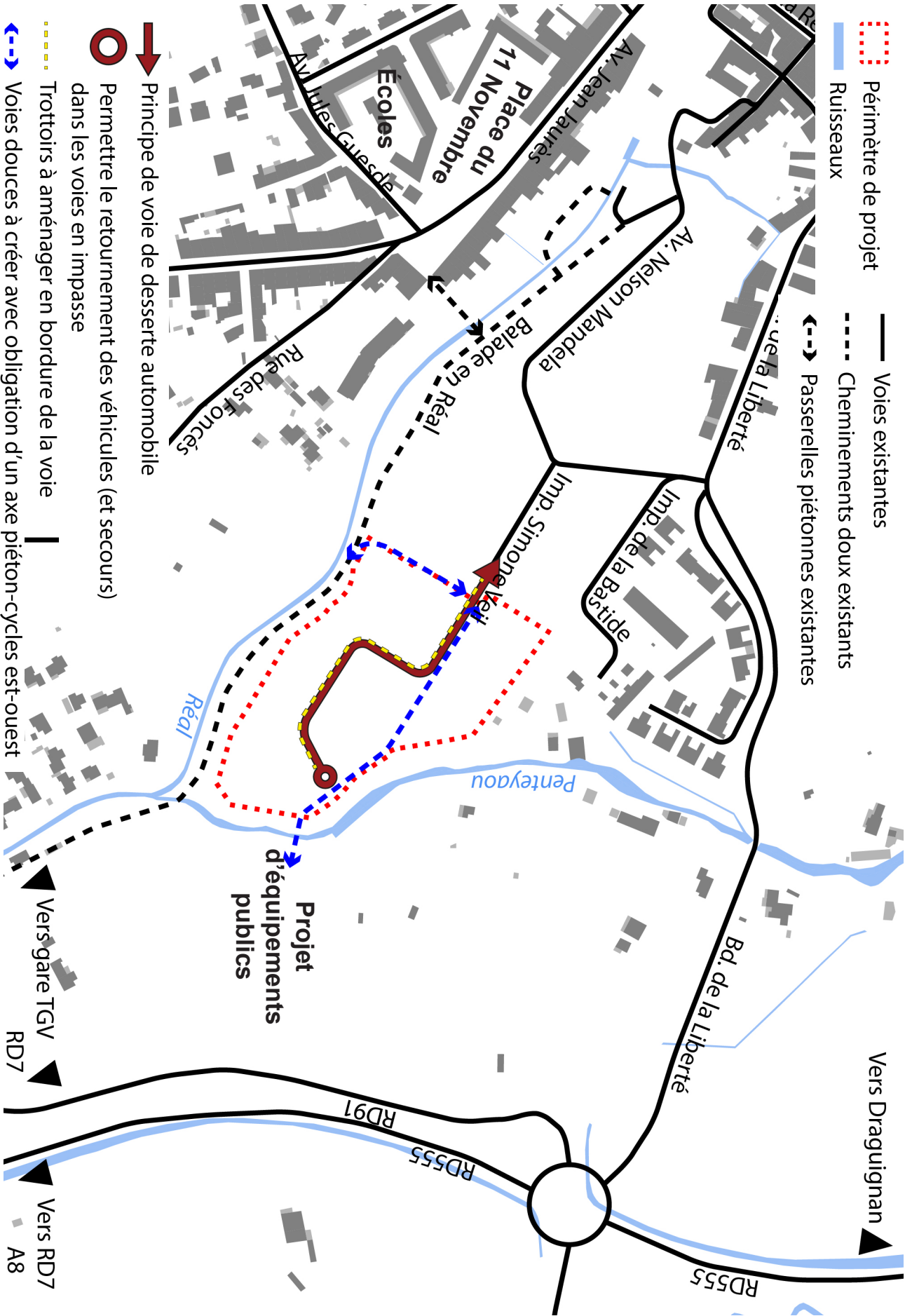
Les stationnements destinés aux équipements publics ou aux résidents des logements collectifs (hors stationnements visiteurs) seront souterrains.

Il sera aménagé a minima :

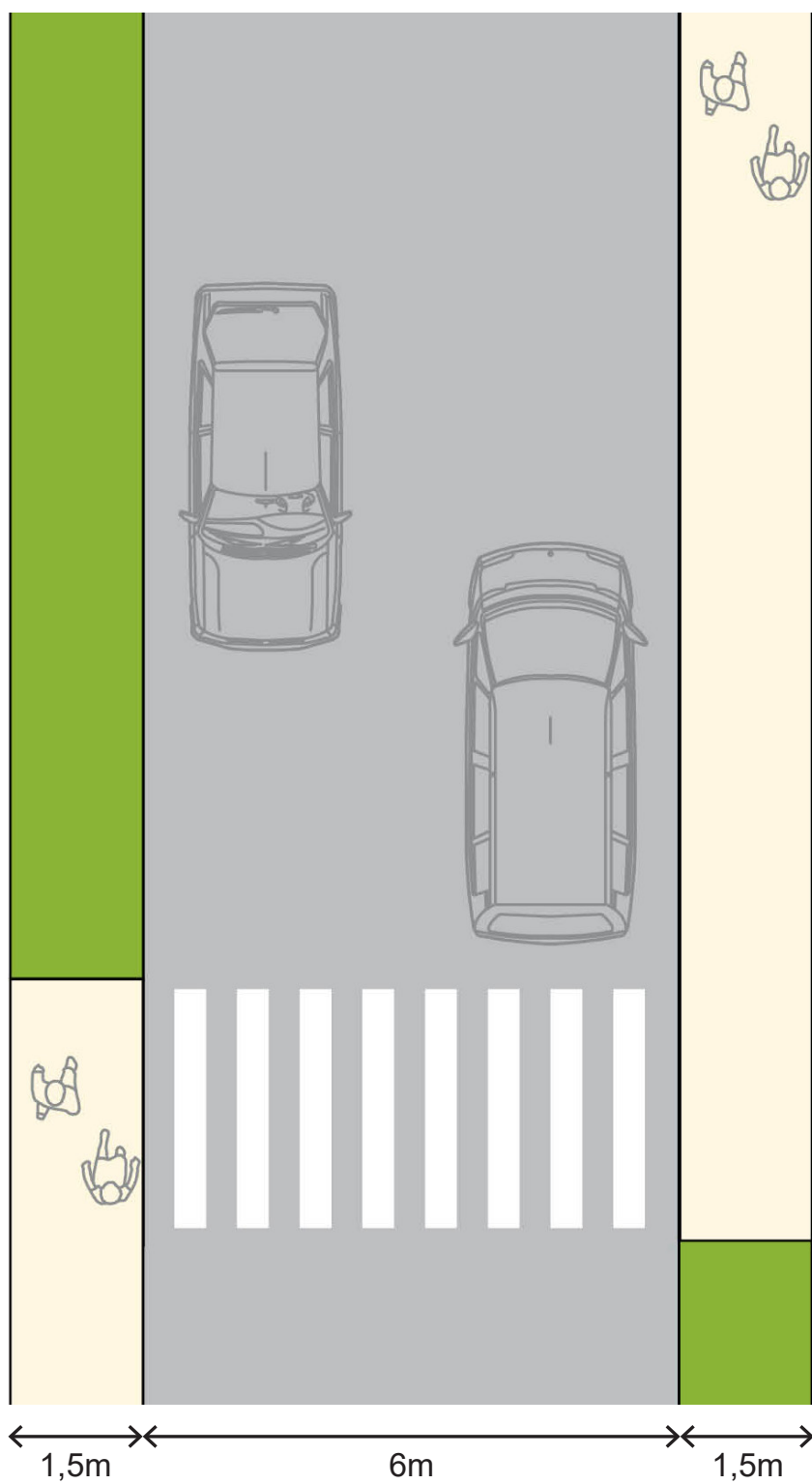
- 2 places de stationnement destinées aux résidents et une place par tranche entamée de 5 logements pour les logements non sociaux ;
- 1,5 place de stationnement destinées aux résidents pour les logements sociaux ;
- 1 place de stationnement par tranche entamée de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements saisonniers ou étudiants, et hôtel ;
- 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et activités de service .

Les stationnements extérieurs, destinés aux visiteurs, pourront être aménagés en bordure de la voie principale. Ces stationnements extérieurs seront ombragés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 3 stationnements, et seront réalisés en matériaux perméables (par exemple stabilisé).

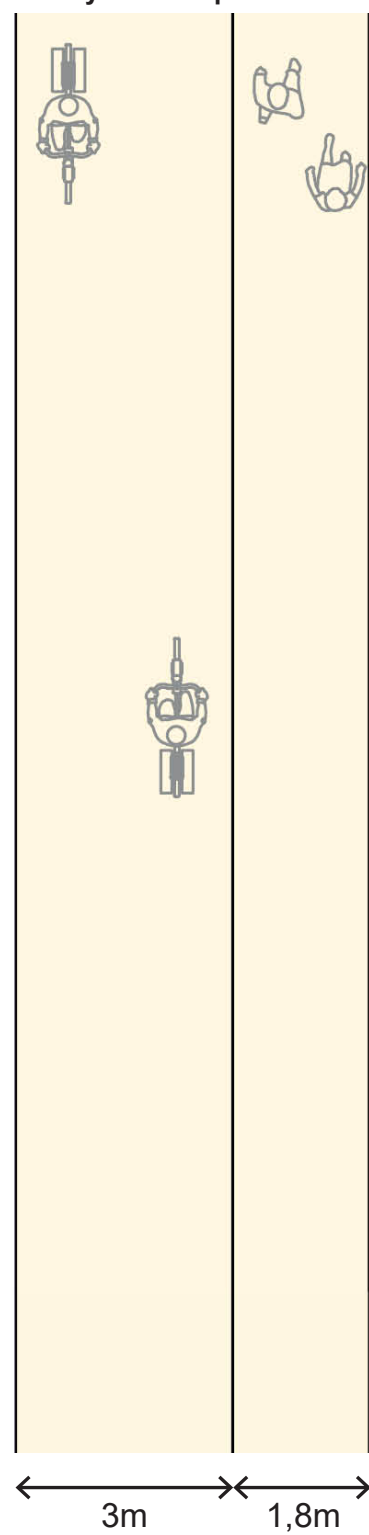
### Principe de desserte



Coupe de la voie principale de desserte



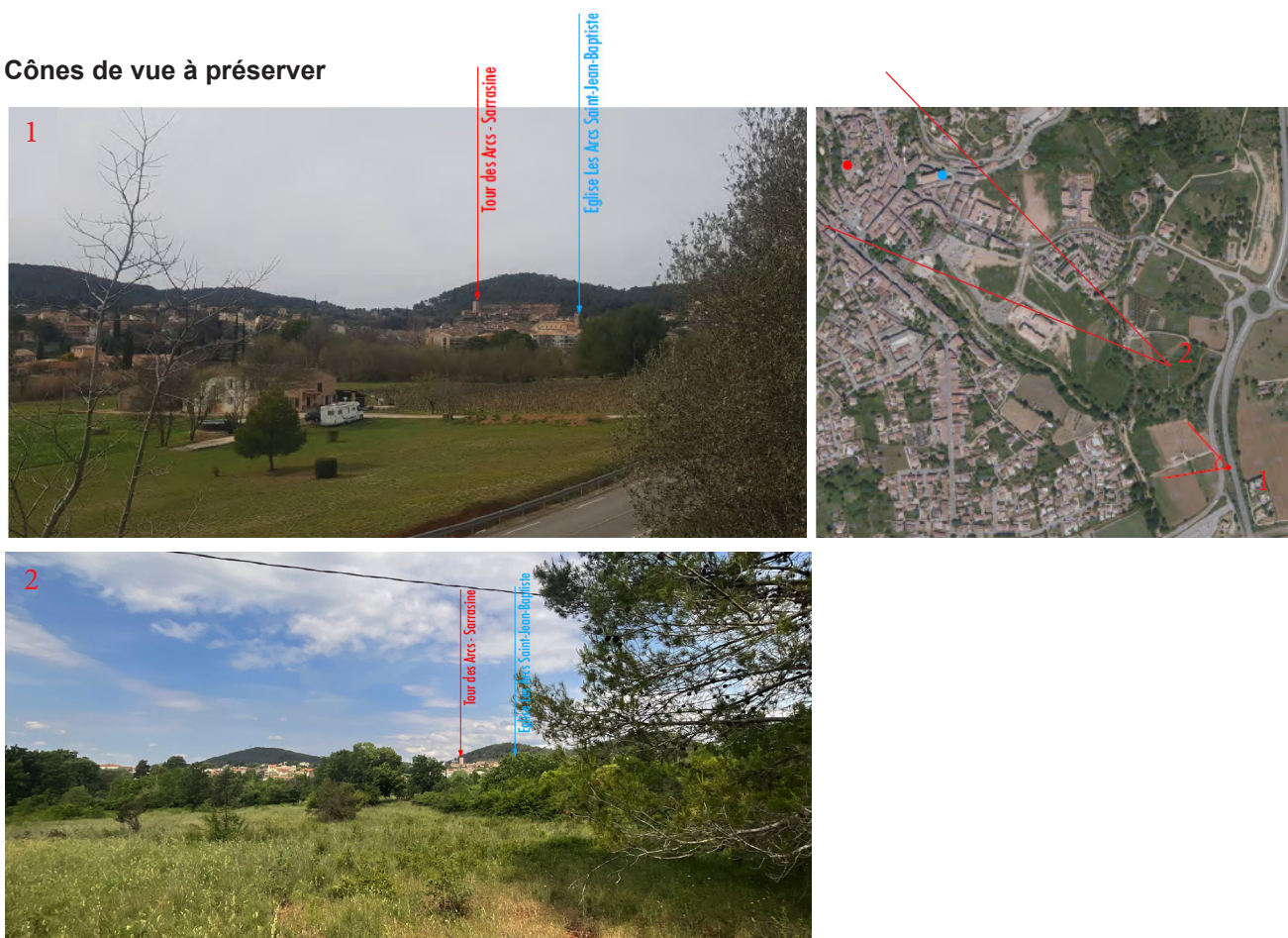
Coupe de la voie cyclable et piétonne



## Insertion urbaine, paysagère, et architecturale

Le site de projet s'inscrit dans l'écran de verdure de la ripisylve du Réal et du Pentayaou, qui forme un écran de verdure, masquant partiellement les futurs bâtiments depuis l'est du site, et notamment les axes de la RD555 et RD91. Le centre ancien, situé sur un relief, est perceptible depuis ces axes et le secteur de projet d'équipements à l'est du site de projet, par dessus la ripisylve.

### Cônes de vue à préserver



De manière à favoriser l'insertion du site de projet depuis ces axes et le secteur de projet d'équipements à l'est, la ripisylve devra donc être préservée autant que de possible, afin de conserver son effet de masque du futur projet. Par ailleurs, la présente OAP régleme la hauteur des constructions, en fonction de la topographie du terrain et sur la base d'études d'insertion paysagère, de manière à préserver les vues sur le centre ancien, et notamment la Tour Sarrasine et l'Église Saint Jean-Baptiste. La préservation du cône de vue devra par ailleurs être démontrée sur la base d'une vue d'insertion du projet au stade permis de construire.

Le secteur de projet observe une légère pente du nord-ouest vers la confluence des ruisseaux au sud-est. La partie haute du site, au nord, est concernée en partie par une zone non altius tollendi, qui limite la hauteur à l'égout à 10m. Cette protection avait été édictée sur le secteur de Saint Roch I, ouvert à l'urbanisation, de manière à préserver le cône de vue, mais n'avait pas été prolongée sur le secteur de Saint Roch II, alors fermé à l'urbanisation. Dans la continuité de cette protection, la hauteur sur la partie haute (nord) du site sera limitée au R+2.

Les parties centrale et sud du site de projet, plus basses, pourront accueillir des bâtis plus hauts, jusqu'au R+3.

Le secteur de projet se situe dans la continuité directe du centre-ville, et devra s'inscrire dans la continuité urbaine de celui-ci, avec une densité maîtrisée, tout en favorisant les espaces de respiration verts.

Ainsi, l'emprise au sol des logements (hors stationnements enterrés et dispositifs techniques comme les transformateurs, conteneurs enterrés pour les déchets, ...), pourra représenter jusqu'à 35% de l'emprise des lots dédiés aux logements. L'emprise au sol dédiée aux constructions à destination autre que le logement pourra représenter jusqu'à 50% de l'emprise des lots accueillant ces constructions.

Le site de projet devra présenter un aspect très végétalisé, avec des espaces verts de pleine terre arborés qui représenteront au moins 30% de la surface du secteur de projet. Les espaces libres de bâtiments et circulations, comme par exemple les espaces sur dalles des parkings souterrains, seront végétalisés.

Les espaces de stationnement extérieurs seront également ombragés et paysagers, à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement.

Des revêtements clairs et perméables seront favorisés pour les espaces publics non végétalisés et les voiries.

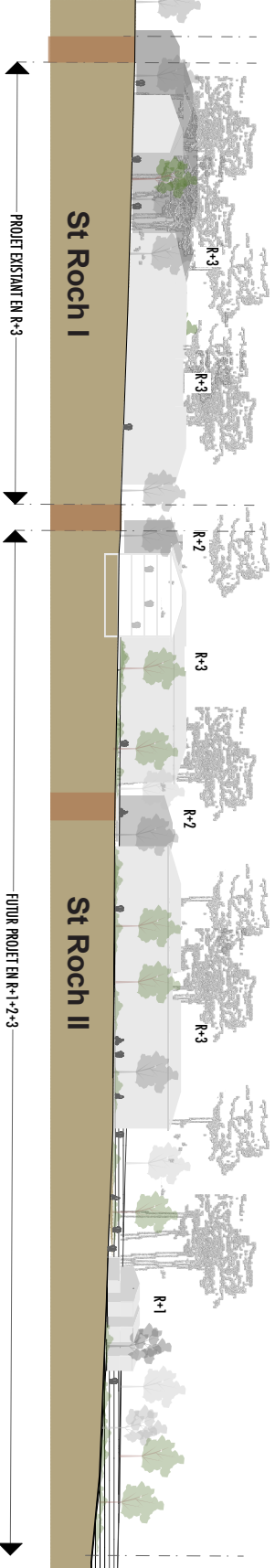
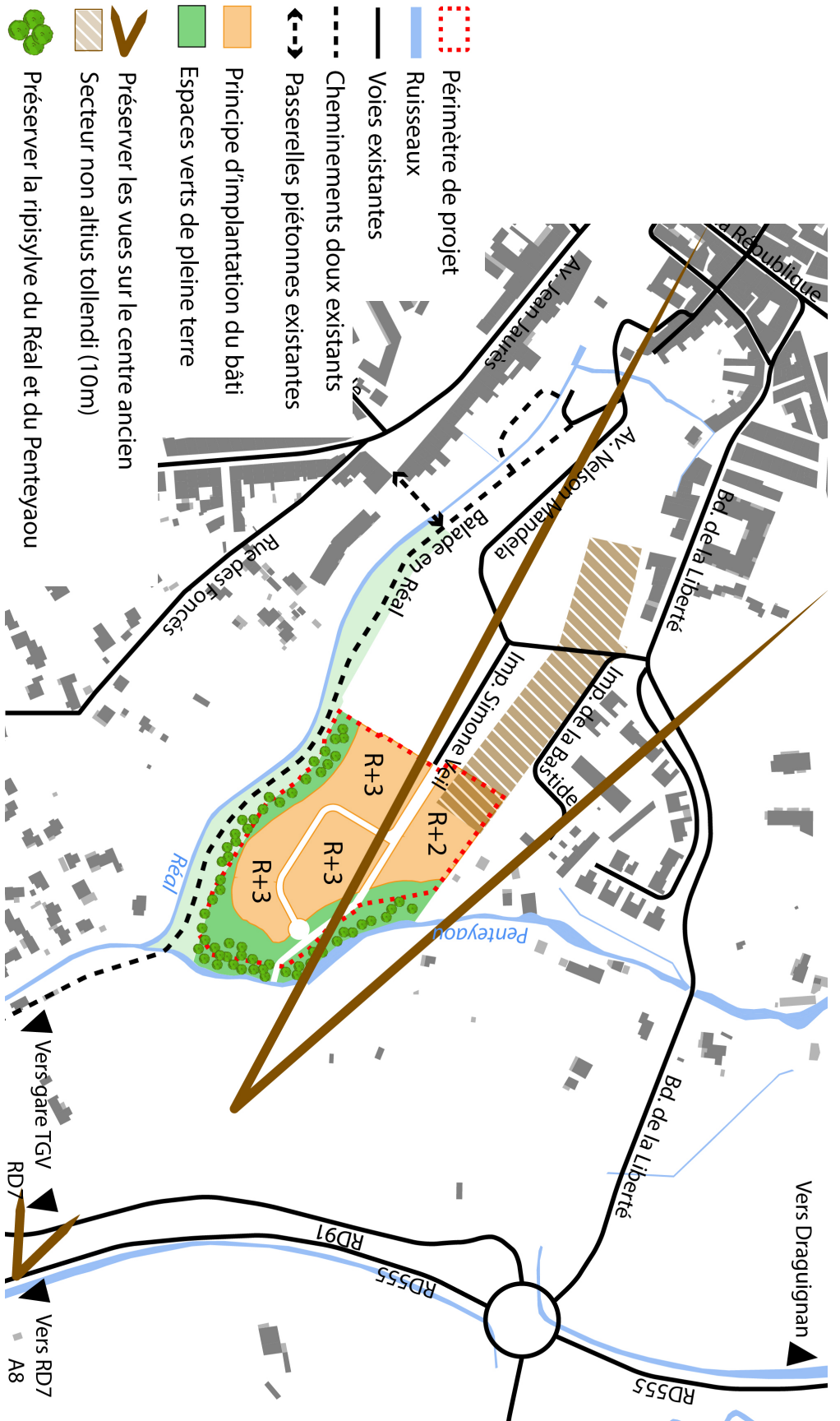
Une transparence visuelle entre les espaces publics et les espaces privés sera favorisée. Ainsi, la mise en place de clôtures en bordure de l'espace public sera évitée, en particulier pour les lots de logements collectifs. Les séparations entre espace public et espace privé pourra être matérialisée par des aménagements paysagers, haies basses, ou éventuellement par des clôtures de claire voie (barreaudage, grillage, ...)

L'architecture des bâtiments sera en harmonie avec le centre-ville et les quartiers périphériques, avec des bâtis en maçonnerie traditionnelle, aux percements réguliers, et des toitures principalement à 2 pans ou 4 pans. Les bâtiments de logements favoriseront les espaces extérieurs (balcons, loggias). Les bâtiments auront des teintes telluriques (couleurs bois, métal, terre, tons beiges, gris). Les teintes sombres, vives et la couleur blanche seront évitées.

### Exemple d'insertion architecturale et paysagère



**Principe d'insertion paysagère et d'épannelage**



Le secteur de projet est encadré à l'est et au sud par les ruisseaux du Réal et du Penteyaou. Il est concerné aux abords de ces ruisseaux par un risque inondation, qui fait l'objet d'une réglementation par le PPRi de l'Argens et du Réal. Le site de projet est concerné par les zones inconstructibles R1 et R2, ainsi que par une zone soumise à aléa exceptionnel dans laquelle sont interdits les établissements de gestion de crise, accueillant une population sensible, ou Établissements Recevant du Public (ERP) de plus de 1500 personnes, et qui impose une hauteur du premier plancher à 0,40m au dessus de la cote de référence. Par ailleurs, le PPRi impose une marge de recul des constructions de 30m par rapport au haut de la berge des ruisseaux.

De manière à ne pas aggraver le risque inondation sur le secteur de projet, une attention particulière devra être portée aux problématiques de l'imperméabilisation et de la gestion des eaux pluviales sur le site de projet. Ainsi, de manière à limiter l'imperméabilisation sur le site de projet, au moins 30% du site de projet devra être constitué d'espaces verts de pleine terre. Seront notamment préservés en espaces de pleine terre les secteurs situés en risque inondation fort, et, sur la partie sud du site en continuité de l'espace naturel sensible du Réal, la marge de recul de 30m par rapport au ruisseau.

Les espaces libres de bâtiments et circulations, comme par exemple les espaces sur dalles des parkings souterrains, seront végétalisés de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales. Les espaces de stationnements extérieurs, seront perméables. Dans la mesure du possible, les revêtements perméables seront favorisés également au niveau des voiries et cheminements.

Les eaux de ruissellement des voiries, parkings, trottoirs et toitures des bâtiments, seront drainées en surface par des gouttières, des regards avaloirs, des regards à grille ou autres ouvrages de captage, puis dirigées vers les réseaux principaux de collecte des eaux pluviales situées sous la chaussée des voiries, en direction des bassins de rétention qui seront créés conformément à l'étude hydraulique en annexe. La surverse de ces bassins s'effectuera dans le fossé pluvial en bordure du Réal. Ces bassins de rétention prendront la forme de noues, ou jardins de pluie. Ces bassins de rétention seront dimensionnés en conformité avec l'OAP n°4 du PLU, qui concerne la gestion des eaux pluviales.

Le Réal constituant un Espace Naturel Sensible, les bassins de rétention seront équipés d'une paroi siphonide et d'une décante pour piéger les éléments polluants des eaux pluviales avant leur surverse.

Une attention particulière devra être portée à la zone humide au sud-est du site de projet. Le projet, et notamment la mise en place d'un bassin de rétention dans ce secteur, ne devra pas porter atteinte à son intégrité et son fonctionnement.

La ripisylve présente aux abords du Réal et du Penteyaou sera préservée, tant pour son intérêt écologique que paysager.

Des revêtements clairs et perméables, seront privilégiés sur les espaces publics. Ces revêtements, alliés à une forte végétalisation du secteur, permettront de limiter les îlots de chaleur urbains. Les arbres à feuilles caduques seront privilégiés pour favoriser un ombragement en été, et l'ensoleillement en hiver.

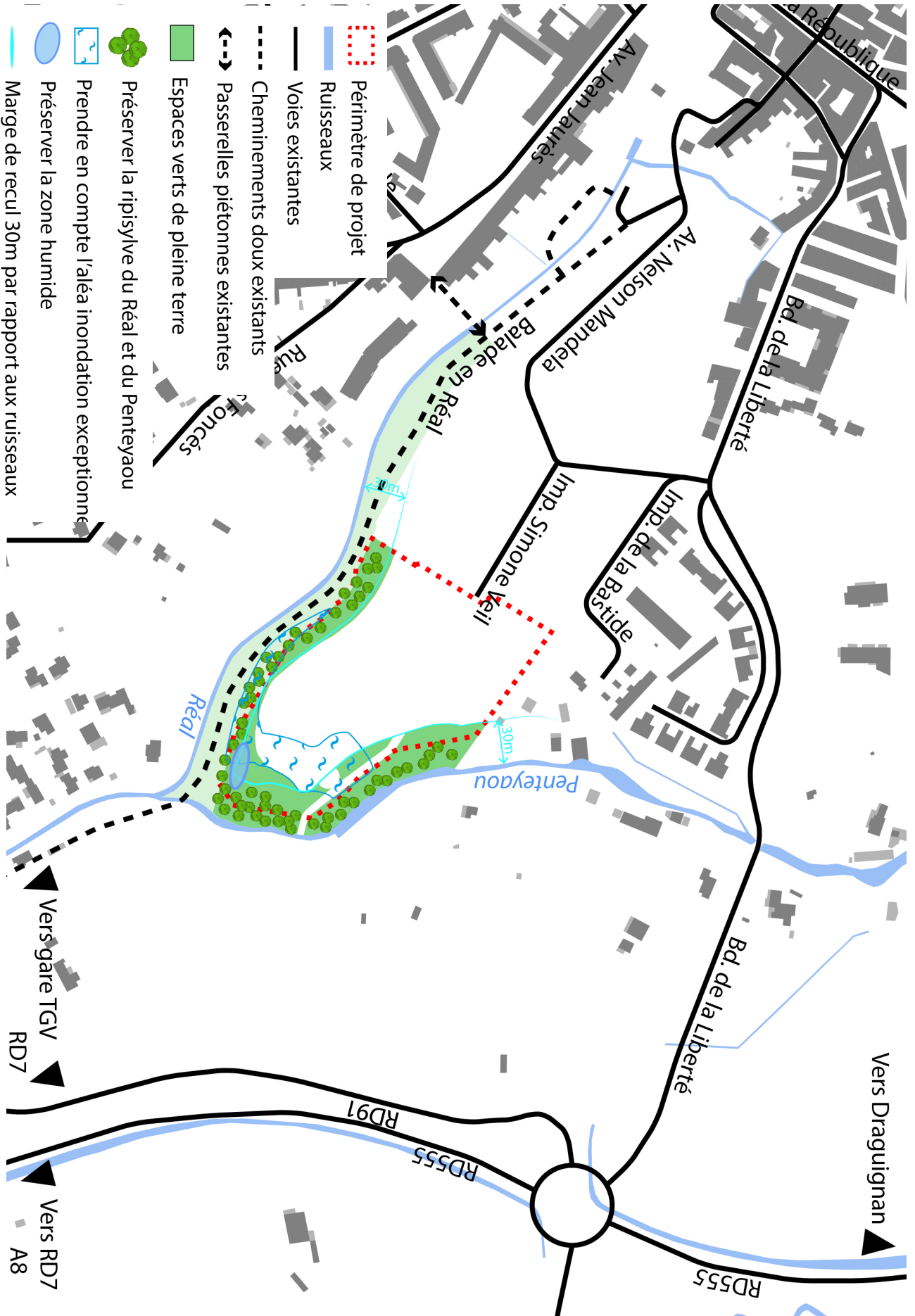
La collecte des déchets doit être étudiée par rapport à la capacité du site et des points de collecte enterrés doivent être mis en place.

La biodiversité sera favorisée sur le site de projet par la plantation de différentes strates végétales (herbacée, arbustive, arborée,...). La gestion des espaces de pleine terre se fera de manière différenciée selon les usages. Par exemple, au sein du parc, les larges espaces verts pourront être traités par une jachère fleurie, qui nécessite peu d'entretien et favorise la biodiversité.

Dans un objectif de développement durable, et de limitation de la consommation d'énergies fossiles, et de manière à favoriser le confort thermique des constructions, le projet favorisera :

- un agencement bioclimatique des constructions ;
- une sobriété énergétique des constructions (isolation, maximisation des apports solaires,...) ;
- la production et utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération.

**Principe de préservation de la qualité environnementale**



# Schéma de principe d'aménagement

