

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR
ARGENS



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U.

Approuvé par DCM le 29 mai 2013

Révision N°1 :	Modification N°1 : 09.10.2017 N°2 : 07.10.2019 N°3 : 07.10.2019 N°4 : 17.12.2020 N°5 :
Révision allégée N°1 : 03.04.2017 N°2 : 21.02.2022	Modification simplifiée N°1 : 20.06.2014 N°2 : 09.03.2015 N°3 : 14.12.2015 N°4 : 14.12.2016 N°5 : 20.01.2020 N°6 : 01.07.2019 N°7 : 18.12.2023 N°8 : 05.02.2024 N°9 : 13.11.2023

N.B. :

Le PLU des Arcs sur Argens fait application des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement conformément à l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne. Cet article stipule que les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1^{er} juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1^{er} juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

Préambule

Les orientations particulières d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (loi UH). Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais **une partie à part entière du dossier PLU**, selon les articles L.151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.... ».

Les autorisations d'urbanisme déposées sur les secteurs soumis à OAP devront être compatibles avec ces dernières.

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;







5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Comme l'exprime le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être **en cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, conformément à l'article L. 152-1 du même code de l'urbanisme, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. » ; ceci dans **une relation de compatibilité**, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer, à leur façon, à les réaliser.

La commune des Arcs sur Argens a défini 6 orientations particulières d'aménagement correspondant à des secteurs destinés à être aménagés à court et moyen terme :

-  L'orientation d'aménagement **n°1** concerne le nouveau quartier de **Saint Roch Sud** en zone 1AUBb,
-  L'orientation d'aménagement **n°2** concerne les nouveaux quartiers de **Saint-Roch Nord et des Valettes** en zone 1AUBa,
-  L'orientation d'aménagement **n°3** concerne le quartier des **Laurons** en zone 1AUC.
-  L'orientation d'aménagement **n°4** concerne la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.
-  L'orientation d'aménagement **n°5** concerne le secteur 1AUT du Relais des Moines, qui a fait l'objet d'une procédure de révision allégée approuvée le 3 avril 2017.
-  L'orientation d'aménagement **n°6** concerne les secteurs 1AUAa, 1AUAb et 2AUa quartier Les Guéringuiers qui a fait l'objet d'une procédure de modification n°2 approuvée le 7 octobre 2019.

- ✚ L'orientation d'aménagement n°7 concerne le secteur As du domaine de Font du Broc, qui a fait l'objet d'une procédure de révision allégée n°2 approuvée le 21 février 2022 et d'une procédure de modification simplifiée n°8 approuvée le 5 février 2024.
- ✚ L'orientation d'aménagement n°8 concerne le secteur 1AUBc de Saint Roch Sud, phase 2, qui a fait l'objet de la procédure de modification n°5 du PLU, approuvée le

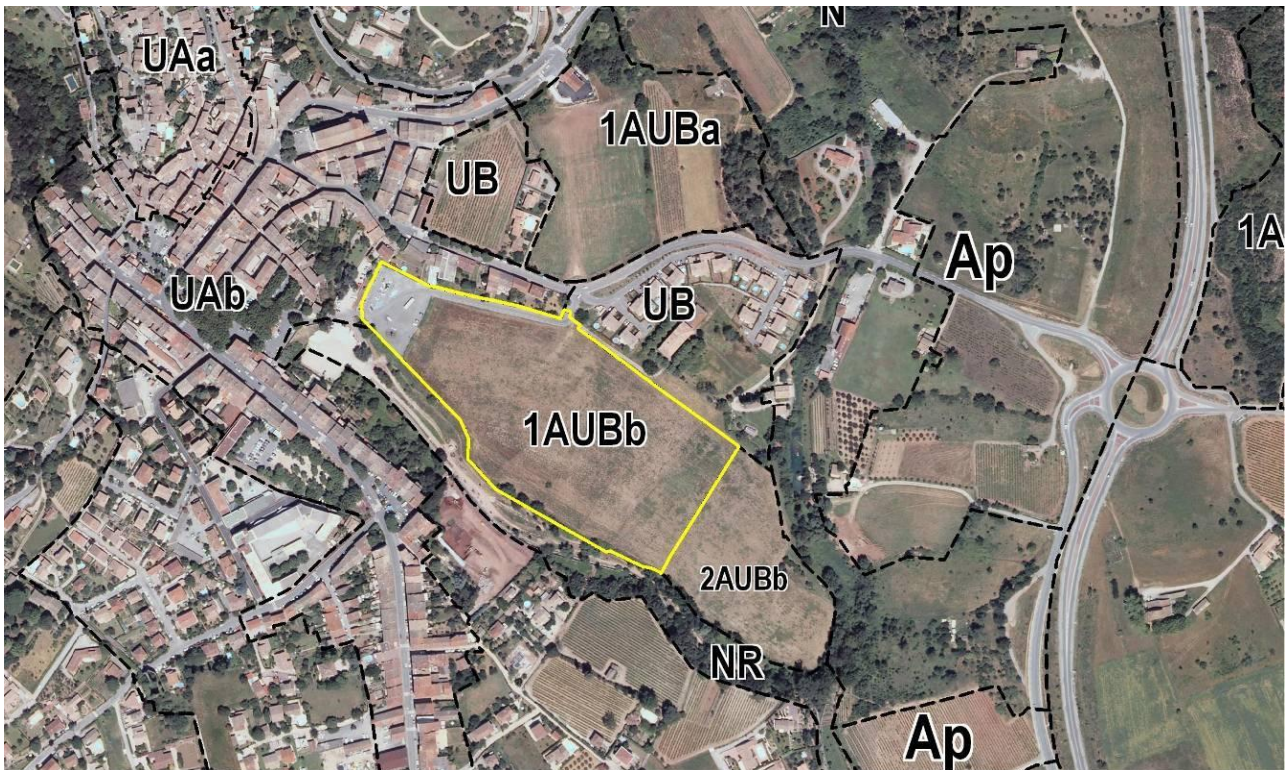
Pour chacun de ces secteurs, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des 6 secteurs concernés.

Sommaire

ORIENTATION N°1 - QUARTIER DE SAINT ROCH SUD I (1AUBB)	6
ORIENTATION N°2 - SAINT ROCH NORD/LES VALETES (UB, 1AUBA)	11
ORIENTATION N°3 - QUARTIER DES LAURONS (1AUC)	15
ORIENTATION N°4 - RELATIVE À LA GESTION DU PLUVIAL À LA PARCELLE APPLICABLE SUR TOUT LE TERRITOIRE	22
ORIENTATION N°5 - RELAIS DES MOINES (1AUT)	23
ORIENTATION N°6 - QUARTIER LES GUÉRINGUIERS (1AUAA - 1AUBB - 2AUA)	26
ORIENTATION N°7 - DOMAINE FONT DU BROU (AS)	30
ORIENTATION N°8 - QUARTIER DE SAINT ROCH SUD II (1AUBC)	37

Orientation n°1 - Quartier de Saint Roch Sud I (1AUBb)

Localisation



Le quartier de Saint Roch Sud est situé à proximité immédiate du centre ville des Arcs. Il s'agit d'un plateau de 6 hectares au Sud-Est du village, en bordure du Réal et du vallon de Sainte-Cécile. Celui-ci est en pente douce vers la confluence des deux ruisseaux.

Cette localisation est idéale pour un projet d'urbanisation en greffe du village actuel.

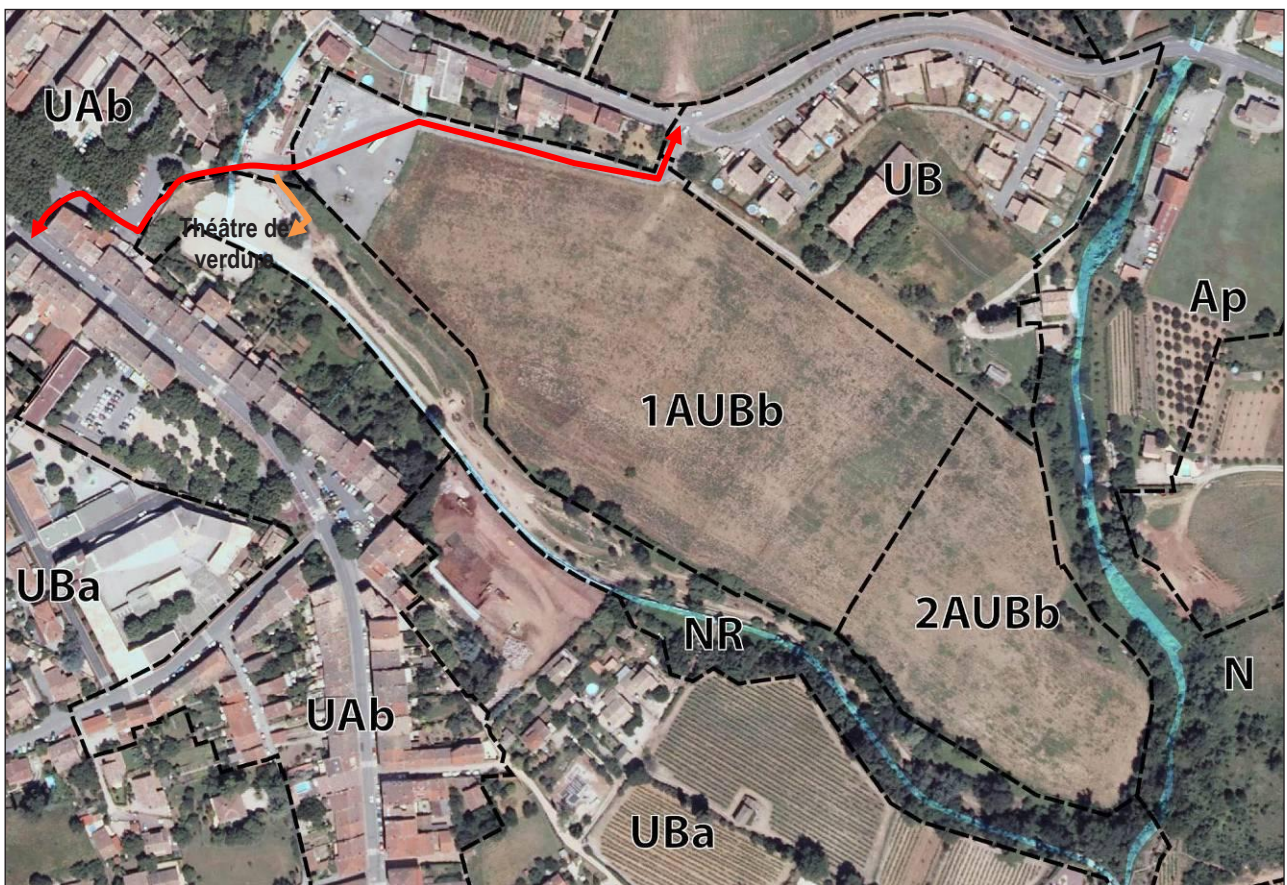
Ce secteur bien qu'entouré de cours d'eau n'encourt pas de risque d'inondation.



Vues depuis la RD 555



Desserte et accès



La desserte et les accès actuels

Actuellement les entrées/sorties de cette zone sont peut nombreuses. Une voie dessert la zone, depuis le parking de la place de la mairie, Elle se poursuit ensuite le long de la zone, pour déboucher enfin sur le boulevard de la Liberté.



Entrée côté place de la Mairie



Entrée côté boulevard de la liberté

La présence de deux ruisseaux (Le Réal et vallon de Sainte Cécile) qui l'encadrent sur les trois quarts de son périmètre, contraint fortement les possibilités d'accès. Des ouvrages seront donc nécessaires pour franchir les ruisseaux. Un pont et des passerelles piétonnes permettront de multiplier les accès vers le Sud et vers l'Ouest.

Les Enjeux

Les enjeux de plusieurs ordres :

Enjeux urbains et paysagers :

- Conforter le centre ville tout en renouvelant l'offre en logements et complétant les équipements et services
- Favoriser des morphologies de bâtiment en cohérence avec les formes architecturales et urbaines villageoises
- Rendre le quartier perméable depuis le village, imaginer une mixité et un fonctionnement urbains, durables et agréables à vivre.
- Composer un nouvel espace public d'échanges et de rencontres structurant.
- Garantir les échappées visuelles sur le grand paysage (Maures et Rocher de Roquebrune)
- Créer un espace vert de loisir accessible à tous

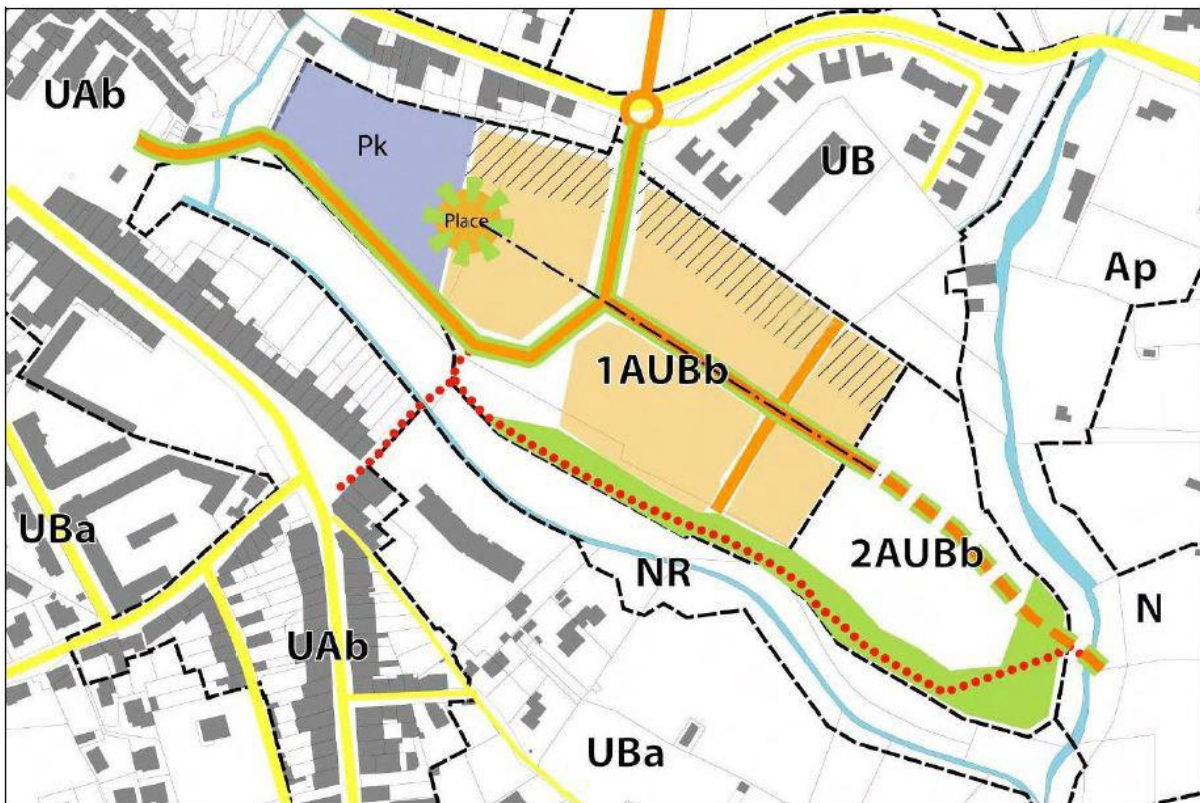
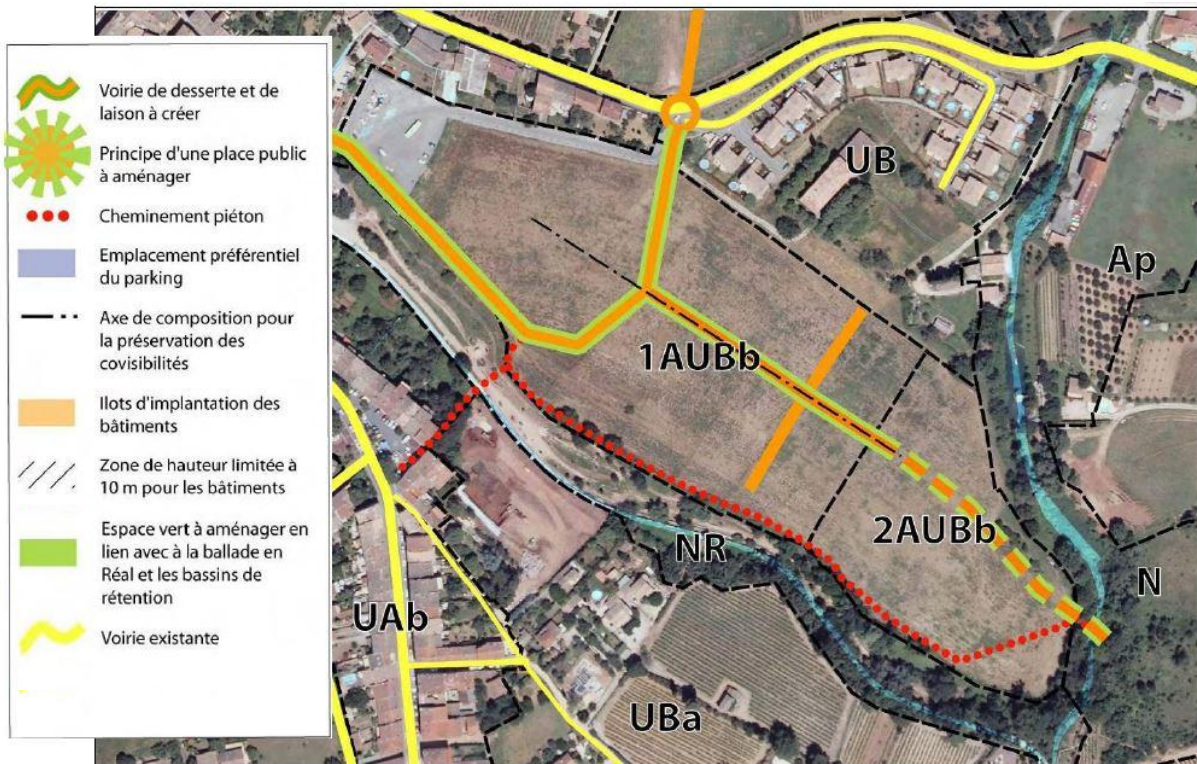
Enjeux fonctionnels :

- Faciliter les franchissements, l'accessibilité et la continuité des déplacements, notamment pour la balade en Réal.

Principes d'aménagement

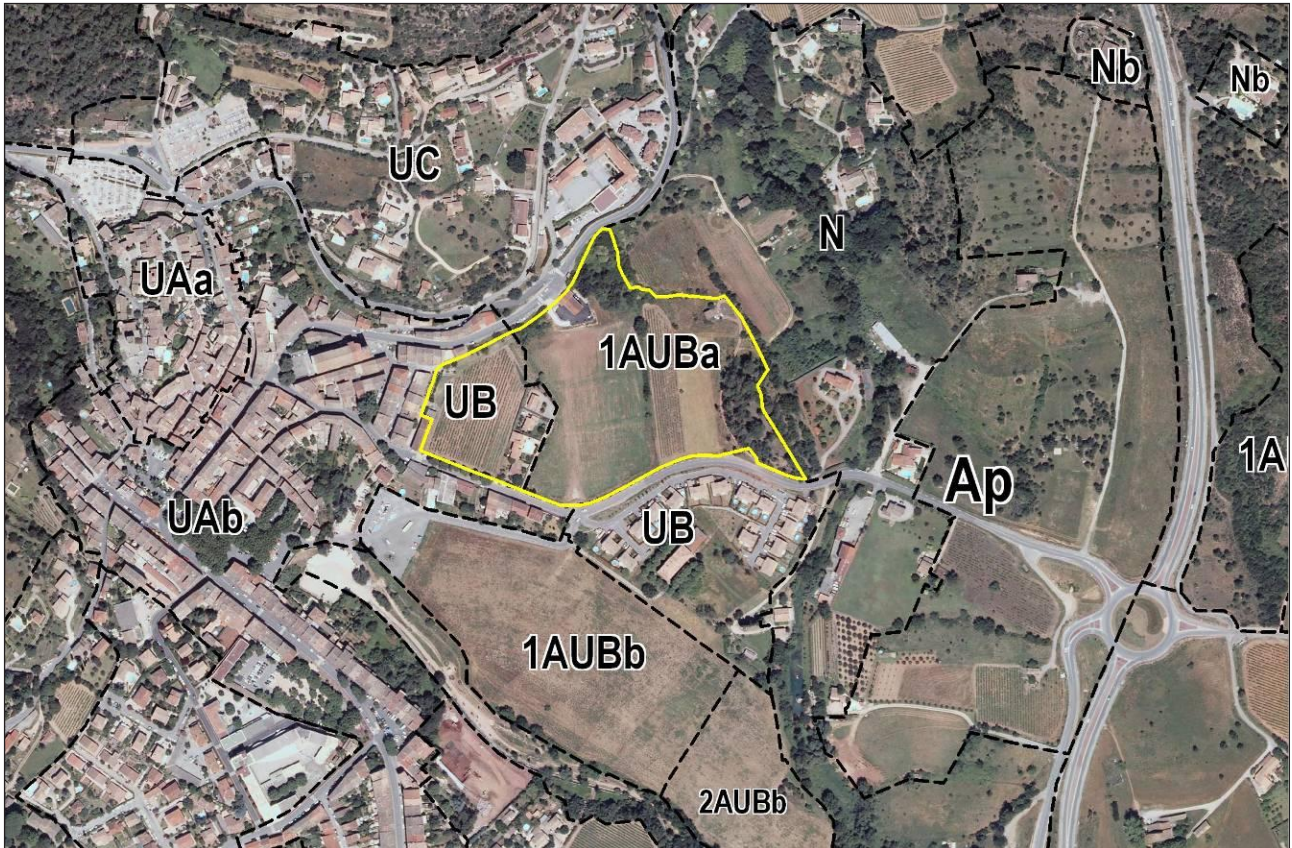
- Mise en place d'un axe de composition permettant de créer des perspectives et préserver les cônes de vue vers le village
- Mise en place de voies structurantes végétalisées et aménagées pour les circulations douces : (piétons, vélos...) contribuant par ailleurs au fonctionnement du centre-ville
- Permettre le franchissement du Réal :
 - o au Sud pour favoriser la continuité des liaisons interquartiers : futur cimetière notamment et maillage du territoire en circulation douce
 - o à l'Ouest par une liaison piétonne avec la place de la Libération et ses commerces via une passerelle
- Réservation d'un emplacement pour un grand parking.
- Principe d'un espace public de type place.
- Traitement du rebord du plateau en parc linéaire avec une large promenade
- Création d'un rond-point en interface avec le projet de Saint Roch Nord.
- Création sur la partie « basse » (2AUBb) d'un espace vert de loisir et des bassins de rétention paysagers

Les orientations particulières d'aménagement du quartier



Orientation n°2 - Saint Roch Nord/Les Valettes (UB, 1AUBa)

Localisation



La zone UB de Saint-Roch Nord

En contact direct avec le centre ancien, cette zone d'urbanisation future de 3,6 ha, peu pentue, est située face à la zone de Saint Roch-Sud, entre la rue Gabriel Péri et le boulevard de la Liberté. Les parcelles sont actuellement complantées de vignes.

La zone 1AUBa des Valettes

La zone 1AUBA est un large espace ouvert, anciennement agricole, qui offre l'opportunité de réaliser un éco-quartier en entrée de ville avec le village médiéval en toile de fond. La parcelle, en pied de la butte boisée recouverte d'une végétation arborée sera protégée en tant qu'espace vert participant à la structuration du projet de quartier.



Saint Roch Nord partie Ouest (vue vers le lycée agricole)



Saint Roch Nord partie Est



Saint Roch Nord partie Est – butte boisée

Desserte et accès

L'accès des deux sites se fait actuellement par le boulevard de la Liberté.

Les enjeux pour la zone UB de Saint-Roch Nord

- Favoriser la mixité sociale dans un quartier en continuité de la zone centrale
- Assurer la desserte routière de la zone en prenant appui sur la trame existante
- Augmenter l'offre en stationnement des zones urbaines centrales

Les enjeux pour la zone 1AUBa des Valettes

- Profiter de cet espace particulièrement propice à l'urbanisation de par sa localisation et la morphologie du site, pour mettre en place un éco quartier
- Assurer une perméabilité du quartier entre le centre ville et les quartiers plus excentrés, notamment pour les modes de déplacement doux
- Garantir un traitement de qualité de la frange urbaine Est : transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels bordant le vallon de Sainte-Cécile, maintien de la trame verte

Principes d'aménagement

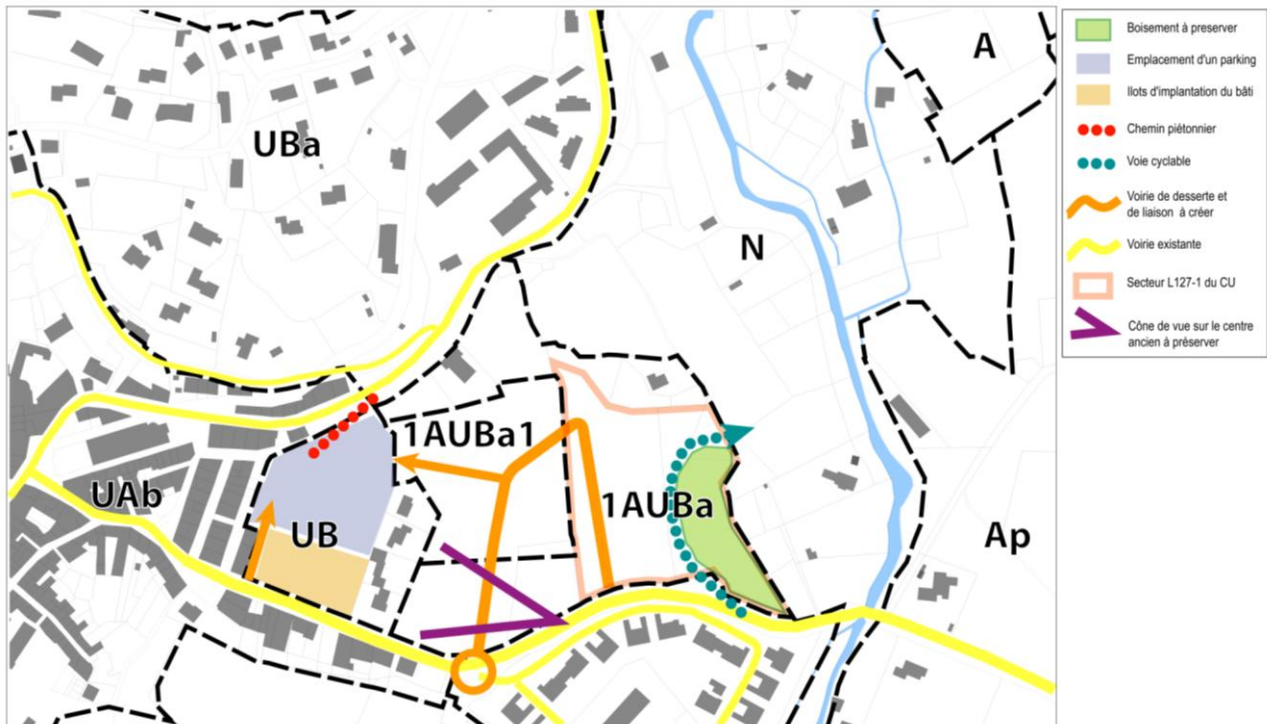
→ **Pour la zone 1AUBa**

- Mettre en place une desserte interne qui évite les culs de sac
- Mettre en place une liaison en lien avec l'orientation de Saint Roch Sud (rond point)
- Aménager un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons destinées à relier les équipements, les espaces publics et les lieux de découvert en relation avec le réseau communal et supra-communal :
 - o Mettre en place une liaison piétonne entre le terrain en zone UB et l'avenue Gabriel Péri
 - o Permettre un bouclage entre le circuit de la « vigne à vélo » porté par la CAD et un circuit traversant la zone pour rejoindre la piste cyclable parcourant le domaine agricole des Valettes. Le Lycée agricole est à proximité immédiat de ce circuit et de la liaison piétonne
 - o Privilégier une implantation du bâti respectant l'orientation des voies, et la ligne de restanque au Nord du site
- Favoriser l'exposition Sud des façades des bâtiments
- Préserver les cônes de vue vers le village ancien
- Mettre en place des stationnements intégrés au projet et répondant aux besoins identifiés :
 - o Arborer et paysager les stationnements en surface pour favoriser leur insertion paysagère
 - o Prévoir un nombre de stationnements suffisant pour répondre aux besoins du projet, conforme au règlement applicable dans ce secteur

→ **Pour la zone UB :**

- Positionner le parking sur le Nord de la zone permettant de ménager les vues depuis la rte de la Sainte-Cécile surplombant le site
- Implanter les logements sociaux sous forme de petits collectifs en bordure du boulevard de la Liberté
- Mettre en place une liaison piétonne en direction du lycée agricole et du centre village

Les orientations particulières d'aménagement du quartier



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



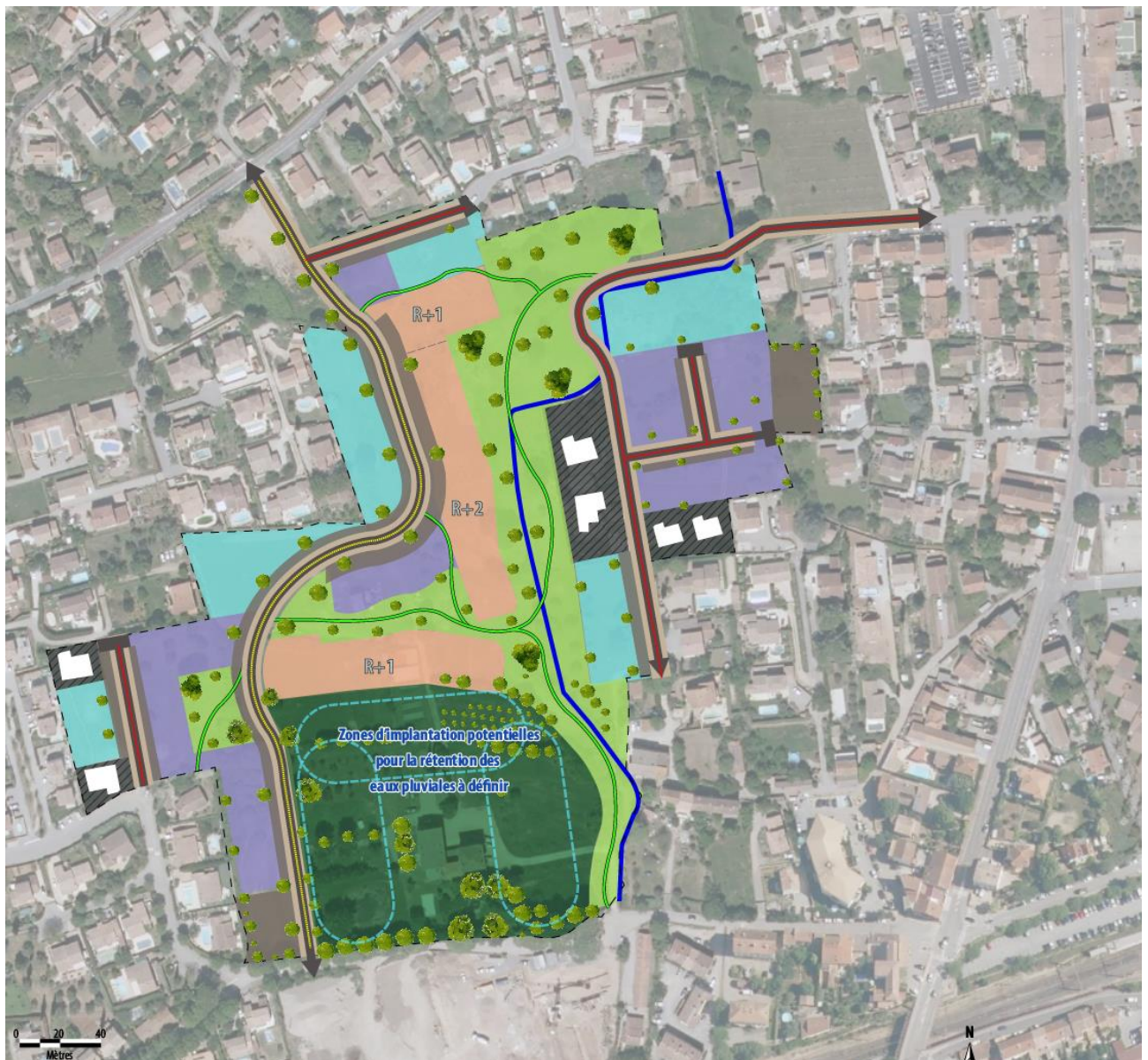
Les Enjeux

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, et 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 voies existantes : avenue des Laurons, rue Georges Cisson.

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.

Des volumes différents pourront être 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 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.

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.

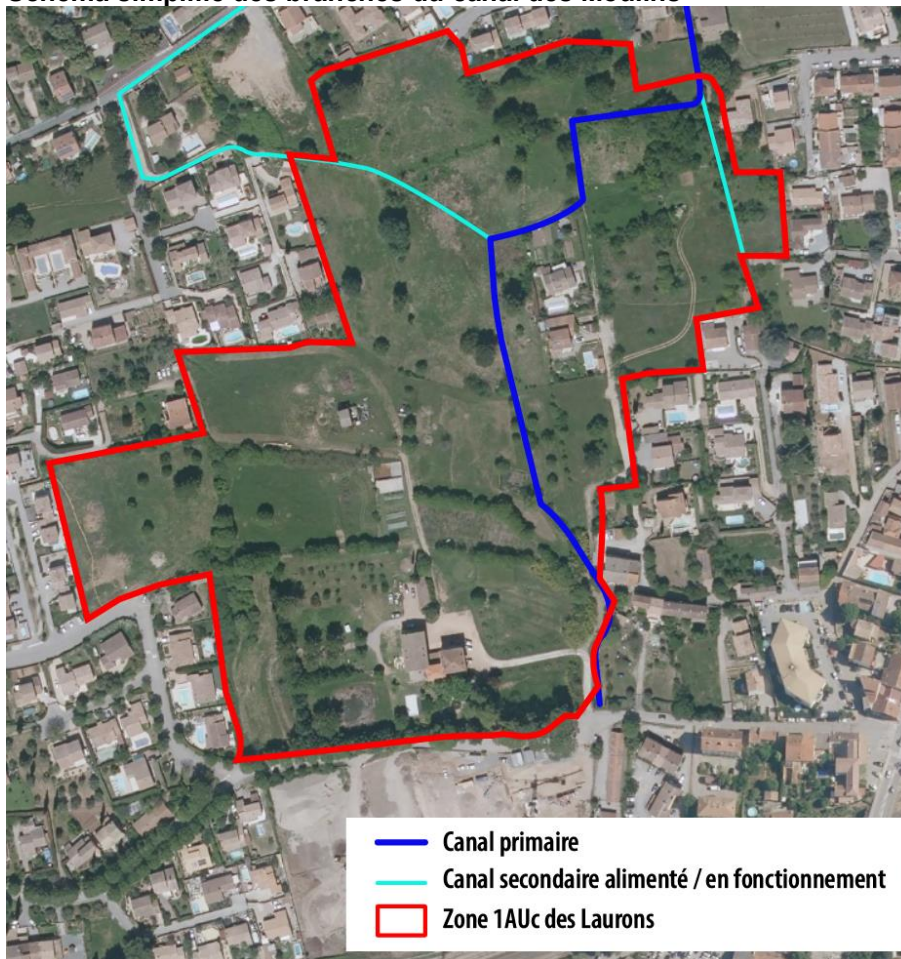
Le secteur aujourd'hui très peu bâti permet de ne pas accroître le ruissellement en aval.

- 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 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.

Le canal primaire doit être conservé et protégé (inconstructibilité sur une largeur de 10 m), le fonctionnement hydraulique des branches secondaires encore en usage devra être géré / garanti dans le cadre de l'opération d'aménagement (Permis de Construire et dossier Loi sur l'Eau).

Schéma simplifié des branches du canal des Moulins



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.


NB : Le projet pourra évoluer à la marge pour des raisons techniques ou écologiques.


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 une servitude de mixité sociale. Au sein de cette servitude de mixité sociale, 50 % des logements seront réalisés au profit du logement conventionné.


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



Exemple de bâtis envisagés

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



Exemple de bâtis envisagés

* Surfaces estimatives

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	Total théorique de logements créés : 200
- 30% de maisons de ville, en bande	
- 15% de logements individuels	

Les espaces publics, verts et de stationnements :

 Parkings arborés, paysagers :
Environ 300 places



Exemple de parking paysager

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



Exemple d'aménagement

 Espaces verts privatifs



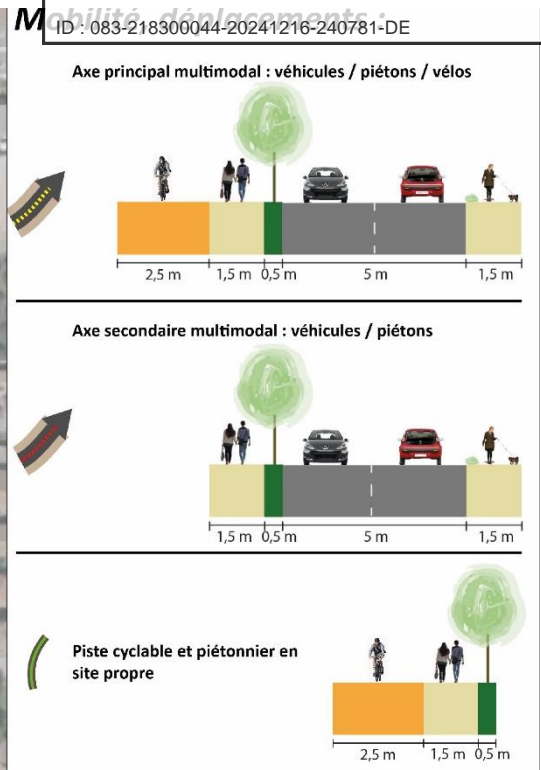
Envoyé en préfecture le 06/01/2025

Reçu en préfecture le 06/01/2025

Publié le



ID : 083-218300044-20241216-240781-DE



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 simplifiée N° 2 : 09.03.2015 Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015 Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016 Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020 Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019 Modification simplifiée N° 7 : <i>en cours</i> Modification simplifiée N° 8 : <i>en cours</i>	Modification N° 1 : 09.10.2017 Modification N° 2 : 07.10.2019 Modification N° 3 : 07.10.2019 Modification N° 4 : 17.12.2020 Révision allégée N°1 : 03.04.2017 Révision allégée N°2 : 21.02.2022

Orientation n°4 - Relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire

Toutes nouvelles constructions et quelques soient leur superficie contribuent à l'imperméabilisation des sols et amplifient le phénomène de ruissellement qui peut devenir torrentiel et entraîner de nombreux dégâts matériel et parfois humains.

Une gestion au plus près du cycle de la pluie permet de gérer une partie de ces effets.

Il s'agit principalement de:

- Retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés
- Favoriser l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés

Pour chaque nouvel aménagement ou nouvelle construction, pourra être demandé un système de rétention de volume suffisant d'après la formule de calcul suivante :
Surface nouvellement imperméabilisée x 130 litre par m2 = volume à retenir en litre

L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols, de minimiser le ruissellement et de retarder la charge du réseau pluvial communal.

La rétention à la parcelle ou à l'opération peut prendre différentes formes:

- Citerne de rétention enterrée
- Puit d'infiltration (infiltration verticale) : utilisés pour recevoir les eaux de toiture
- Tranchée drainante (infiltration verticale) : utilisée pour recevoir le ruissellement des terrasses
- Noues et fossés (infiltration horizontale): permettent de drainer les terrains quand la nappe est proche de la surface, de stocker les eaux pluviales en attendant leur infiltration et d'évacuer des débits de pluie exceptionnelle.
- Bassins ou zone incurvée dans un jardin: stockage temporaire
- Enrobés drainants et Chaussées réservoirs
- Allées et stationnement en structures alvéolaires
-

Quelque soit le mode de rétention choisi, celui-ci devra être déclaré en mairie.

La surverse sera reliée au réseau public pluvial, lorsque celui-ci existe.

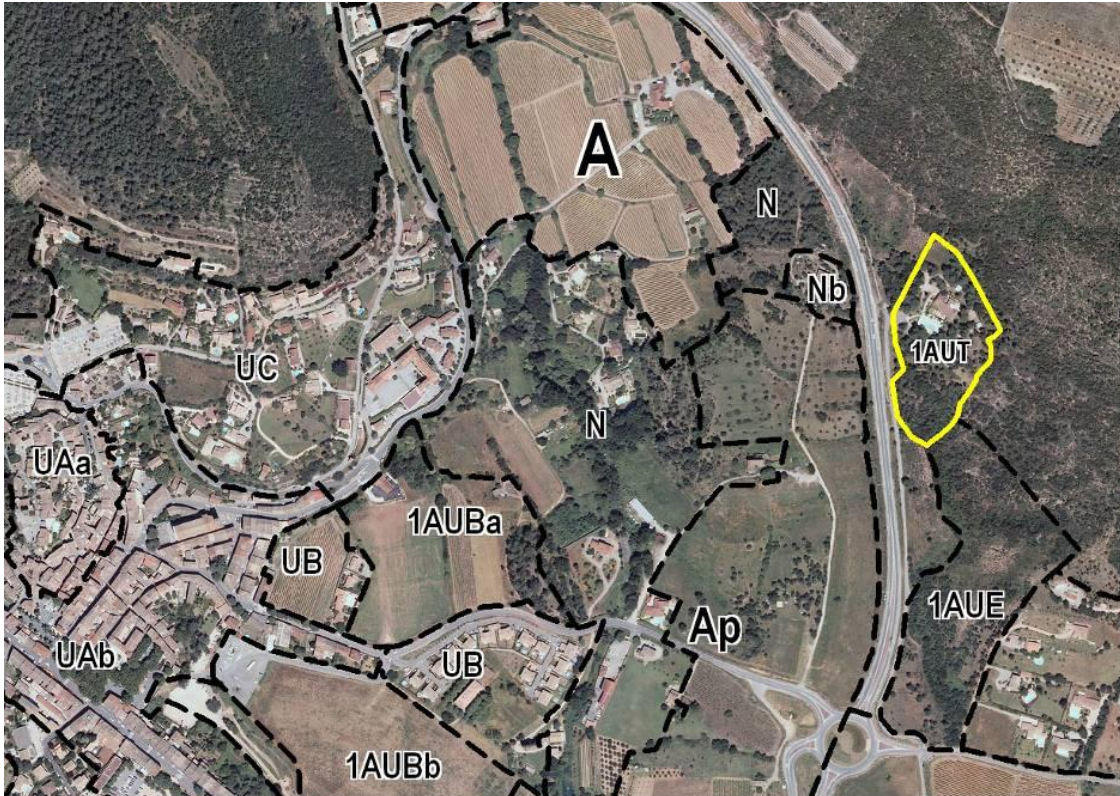
Les nouvelles constructions et les aménagements ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels des eaux en particuliers, les clôtures doivent être hydrauliquement perméables (absence de mur bahut ou création d'ouverture dans les murs de clôtures, portails à barreaux et non pleins)

Les aménagements végétaux à la parcelle permettent également de limiter le ruissellement et la rétention. Le maintien d'espaces de plaines terres végétalisés et de surfaces non imperméabilisée (article 13 du règlement) et la préservation de la topographie (article 2 du règlement) contribuent à la gestion du pluvial.

En zones agricoles et naturelles, les défrichements en vue d'une mise en culture sont des facteurs aggravant le ruissellement, par conséquent une rétention de compensation et/ou des aménagements végétaux sont à réaliser (confère action 36 du Papi d'Intention Argens).

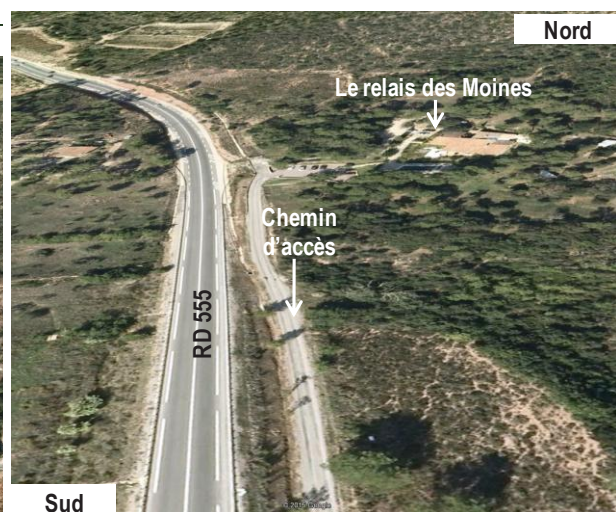
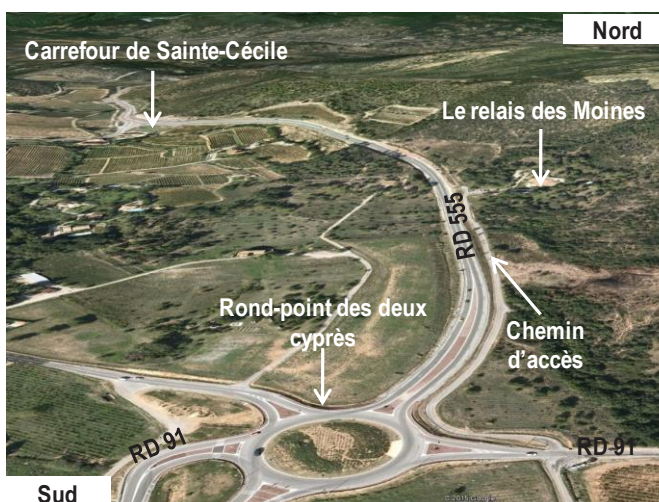
Orientation n°5 - Relais des Moines (1AUT)

Localisation



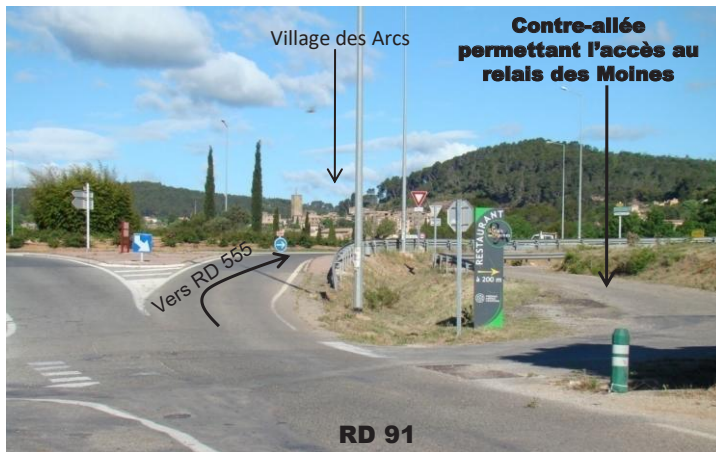
La zone 1AUT concernée par l'orientation d'aménagement se trouve à l'Est de l'agglomération, à 1 km du cœur de ville, quartier de la Roquette, le long de la RD 555 qui fait la liaison entre la RDN 7 et Draguignan via Trans. Elle s'inscrit au pied d'une colline boisée qui culmine à 216 m. Au centre de cette zone, le bâtiment existant, bastide du XVI^{ème} siècle, est occupé par le restaurant du Relais des Moines.

Desserte et accès



L'accès au site de projet demeurera identique à l'existant.

Il s'effectue à partir du rond point de la RD 555 vers la route de Sainte-Roseline (RD 91) puis par une petite route longeant la RD 555 sur 500 m environ et se terminant aux portes du restaurant.



Après un portail le chemin se poursuit sous forme d'un chemin privé

Les Enjeux

- Profiter de l'existence d'un restaurant gastronomique réputé pour développer l'activité actuelle en agrandissant le restaurant et en créant une activité hôtelière haut de gamme en contact direct avec ce dernier dans un contexte local de sous offre en hôtellerie ;
- Préserver et conserver les caractéristiques architecturales de l'établissement existant, toiture, murs avec parement de pierres ;
- Concevoir la partie hôtelière et d'équipement d'accompagnement selon un projet architectural original (suites intégrées à l'environnement et proches de la nature) soignant l'insertion des bâtiments dans le paysage et le site de projet, tout en minimisant sa dispersion dans l'espace ;
- Garantir un traitement de qualité de l'interface avec la nature: transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels ;
- Garantir une bonne protection par rapport au bruit généré par la RD 555, voie classée comme route express et déviation d'agglomération ;
- Améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Assurer de façon autonome la gestion des eaux de ruissellement et des eaux domestiques sur le site


Principes d'aménagement


- Agrandir par le Sud et par l'Ouest le bâtiment du restaurant actuel en aménageant un accueil répondant aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Créer à l'Est du restaurant un ensemble hôtelier sous forme de petits modules à l'architecture simple et épurée à l'image des «cabanons» provençaux. Ces suites, une quinzaine environ, seront rectangulaires d'un seul niveau, couvertes par des toitures en tuiles « canal» anciennes et les murs recevant un parement de pierres en harmonie à celles du restaurant ;
- Utiliser au maximum les atouts naturels du site : pente du terrain, vue présente côté Sud-Est, végétation et ensoleillement pour intégrer les suites à l'environnement, les disposer de façon harmonieuse en les organisant autour d'un cheminement piéton tout en observant un éparpillement minimum ;
- Disposer des aires de stationnement en entrée de site relayées par des cheminements piétons bien matérialisés pour limiter la présence et la circulation des véhicules au sein du site ;
- Implanter au Sud les équipements d'accompagnement (SPA, piscines, salles de séminaire) ;
- Implanter, après étude technique et selon la meilleure localisation, les équipements nécessaires à la bonne gestion des eaux de ruissellement et des eaux domestiques sur le site.

L'orientation d'aménagement de la zone 1AUT



Voirie

 Voiries à créer ou aménager


 Voiries existantes

Principes d'implantation

 Restaurant à agrandir


 Suites hôtelières (hauteur limitée à 1 niveau)

 Equipements d'accompagnement

 Parkings, aires de manoeuvre

 4,5 m Hauteur maximale autorisée à l'égout du toit

 Limite d'implantation du bâti / espace naturel

 Cheminement piéton

Orientation n°6 - Quartier les Guéringuiers (1AUAa - 1AUAb - 2AUA)

Voir plan en fin de dossier

Localisation, desserte et accès

Le secteur des Guéringuiers se situe au sud du centre ancien de la commune (environ 1500 m), entre la voie ferrée et les grandes infrastructures de desserte, RD N7 et autoroute A8.

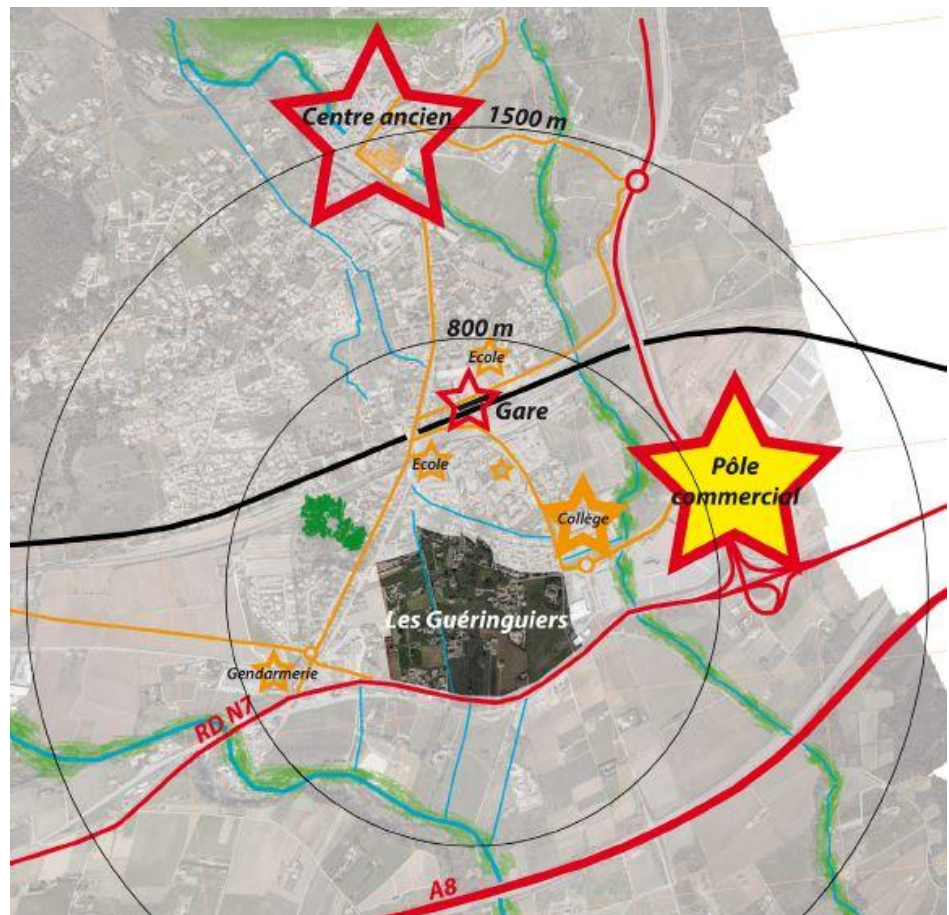
Il se positionne également à une distance d'environ 800 m, de la gare ferroviaire Les Arcs/Dranguignan et du pôle commercial des Bréguières, ainsi que d'équipements structurants (groupes scolaires, collège, gendarmerie, équipements sportifs, etc).

Des grands axes marquent la délimitation du secteur. Au nord, la voie ferrée sépare le site du centre ancien; au sud, la RD N7 constitue une limite au développement de l'urbanisation. Au-delà de cette dernière, le bâti ne s'est pas développé et les parcelles agricoles dominent.

Toutefois, la proximité avec ces principaux pôles d'intérêt communaux confère au site des Guéringuiers une position stratégique.

Le secteur des Guéringuiers est desservi par un réseau de voiries secondaires, le contournant à l'est et à l'ouest. Ces voies relient le site au centre-village.

Il bénéficie par ailleurs d'un réseau de desserte interne, principalement le chemin des Guéringuiers, caractérisé par des voies de petites dimensions et souvent peu aménagées, rendant la circulation parfois difficile.



Chemin des Guéringuiers



Futur tracé de l'ER n° 8



Impasse Jean Aicard

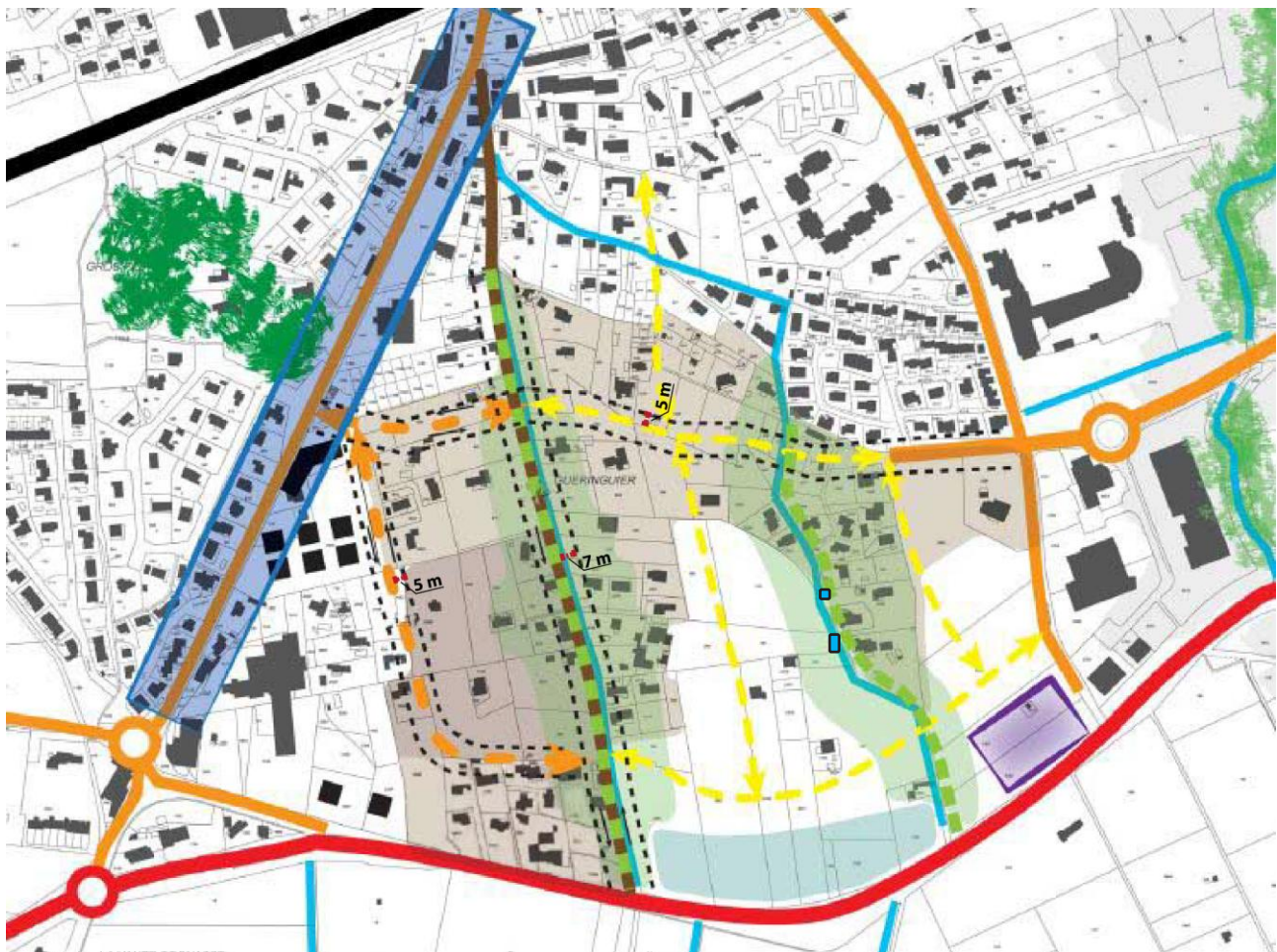
Les Enjeux

Les aménagements projetés sur le site des Guéringuiers ont pour but de mettre en valeur cet espace situé à l'interface entre le centre ancien des Arcs et le nouveau pôle commercial des Bréguières.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des différents éléments de contexte ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement :

- Définir les grands axes d'une nouvelle composition urbaine liée aux usages et pratique et conforter le positionnement stratégique du secteur ;
- Révéler, au travers de la trame naturelle communale et ses différentes perceptions, l'identité paysagère du site et plus largement de la commune ;

Les orientations d'aménagement et de programmation



- Aménagements de voirie prioritaires
- Aménagements de voirie secondaires
- Élargissement de voie - Chemin des Guéringuiers
- Aménagements de cheminements doux
- Marge de recul par rapport aux voies
- Sens de circulation

- Hauteur des bâtiments limitée à R+1
- Hauteur des bâtiments limitée à R+2
- Préservation des espaces verts - Abords des canaux végétalisés
- Aménagement d'un bassin de rétention
- Création d'un équipement public
- Renforcement de l'offre en commerces et services

- Bassins artificiels à préserver pour motif écologique

Requalifier et conforter l'armature urbaine du quartier :

- Assurer une desserte suffisante du quartier grâce à un réseau viaire structurant : définition d'emplacements réservés pour aménagement de voirie par exemple ;

Certaines voies (futures voies n°8 et n°10 du PLU en vigueur) seront réalisées en priorité afin d'assurer une desserte suffisante du quartier, en cohérence avec le développement urbain projeté. Plus particulièrement, le chemin des Guéringuiers, déjà existant, sera élargi partiellement et bénéficiera d'aménagements spécifiques. Des refuges pour véhicules pourront notamment être prévus afin de faciliter la circulation des véhicules sur cette voie en sens unique descendant, jusqu'à l'intersection avec la future voie (ER n°10).

- Renforcer les liaisons avec le centre ancien, notamment par l'aménagement de cheminements doux (vélos, piétons) et favoriser leur implantation aux abords des canaux : définition d'emplacements réservés pour aménagement de voirie et implantation de cheminements piétons et cyclables par exemple ;
Ces aménagements seront réalisés en priorité le long des canaux d'irrigation existants, et notamment du chemin des Guéringuiers.

- Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé du quartier, en lien avec le centre ancien et le pôle commercial des Bréguières : délimitation d'un zonage spécifique proposant des densités bâties plus ou moins importantes par exemple ;

Les parties les plus au nord et au sud du secteur sont destinées à recevoir une urbanisation de densité modérée, de type « maisons individuelles », en continuité de la typologie bâtie existante du secteur (hauteur limitée à 2 niveaux (R+1)). Dans la partie la plus à l'ouest du site, plus particulièrement desservie par la future voie n°10, la hauteur des constructions sera limitée à 3 niveaux (R+2).

Ce 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.

- Conforter l'offre en équipements publics de la commune : identification d'emplacements réservés pour réalisation d'équipement public par exemple ;

Un équipement public pourra être prévu en limite sud du site, le long de la RD N7, dans la continuité du pôle commercial des Bréguières.

Préserver la qualité paysagère du site :

- Participer à la gestion des eaux par la mise en valeur des canaux d'irrigation et la réalisation de bassins de rétention : implantation des constructions en recul par rapport aux abords du canal et définition d'emplacements réservés pour réalisation d'un bassin de rétention par exemple ;

Les canaux d'irrigation existants, et traversant le site, seront protégés et mis en valeur grâce, notamment, à la mise en place de cheminements doux à proximité. Au niveau du chemin des Guéringuiers, les constructions devront également être implantées en recul par rapport aux berges, ainsi préservées.

Un bassin de rétention paysager pourra par ailleurs être aménagé dans la partie sud du site. Il permettra d'assurer le recueil des eaux pluviales du bassin versant, conformément aux prescriptions des études hydrauliques réalisées.

La présence de l'eau dans la nappe phréatique de ce fond de plaine alluviale 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).

- Conforter la qualité paysagère et structurante du quartier au travers du maintien de la trame naturelle existante : préservation des ripisylves, parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, etc.

Les aménagements projetés devront veiller à préserver la trame naturelle existante, et plus particulièrement les espaces à dominante naturelle bordant les canaux, à forte valeur écologique.

Dans les zones « espaces verts – abords des canaux végétalisés », identifiées dans la carte en page précédente, les pétitionnaires devront être vigilants quant au traitement des parcelles et au parti d'aménagement des projets de constructions. Le pourcentage d'espaces verts indiqué dans l'article 13 du règlement du PLU pourra être préférentiellement appliqué dans ces espaces. Ces « espaces verts – abords des canaux végétalisés » ne sont pas inconstructibles. Chaque projet sera examiné au cas par cas afin de vérifier si le soin particulier demandé dans ces espaces a été apporté.

Les constructions devront, à minima, respecter les règles de recul par rapport à l'emprise des voies.

Conforter le positionnement du centre ancien existant :

- Renforcer l'offre en services et commerces de proximité, principalement le long de l'avenue des Treize Lorguais (RD 91).

Le secteur des Guéringuiers se positionne comme un secteur d'accompagnement des activités et services du centre ancien des Arcs. Les aménagements projetés devront également prévoir un renforcement de l'offre en commerces et services de proximité, notamment le long de l'avenue des Treize Lorguais bordant la partie ouest du site.

Prise en compte des enjeux écologiques :

- Calendrier de travaux : les travaux devront être réalisés préférentiellement entre novembre et avril. Afin de ne pas intervenir sur les éléments végétaux en période de nidification et/ ou de reproduction des espèces animales présentes sur le site (conformément aux mesures de réduction des impacts du projet sur l'environnement (annexe 2 – Note de Présentation de la modification).
- Les canaux ne doivent pas être busés.
- La plantation de haies et de massifs fleuris sont 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, dans le quartier des Guéringuiers le secteur 1AUaA comporte 3 servitudes de mixité sociale et le secteur 1AUAb comporte 2 servitudes de mixité sociale.

Au sein de ces servitudes de mixité sociale, 60 % de la surface de plancher sera réalisée au profit du logement conventionné.

Orientation n°7 - Domaine Font du Broc (As)

1. Contexte et objectifs de l'OAP n°7

Le secteur As correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) lié à une activité de commerce et service (hôtellerie, restauration). Conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dans les STECAL devront justifier de l'absence d'impact sur l'activité agricole, le paysage, et l'environnement naturel. Pour cela, des règles de hauteur, de densité, d'implantation, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, doivent être définies dans le règlement du PLU.

C'est dans ce souci de bonne insertion dans l'environnement, que le règlement du PLU exige de ces nouvelles constructions, en plus des règles de hauteur, d'implantation et de densité, une simplicité des volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, et l'harmonie du paysage.

La définition d'OAP sur ce secteur de taille et de capacité limitées permet, au-delà des règles générales du secteur As, de définir un principe d'aménagement précis et adapté au STECAL agricole afin de garantir la réalisation d'un hameau provençal traditionnel et le respect de l'activité des sols agricoles, la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages. Les principes d'aménagement précisent ainsi :

- la localisation des espaces communs dont les stationnement et les jardins d'agrément,
- les accès,
- l'implantation des constructions,
- les cheminements doux,
- les arbres à préserver ou à planter,

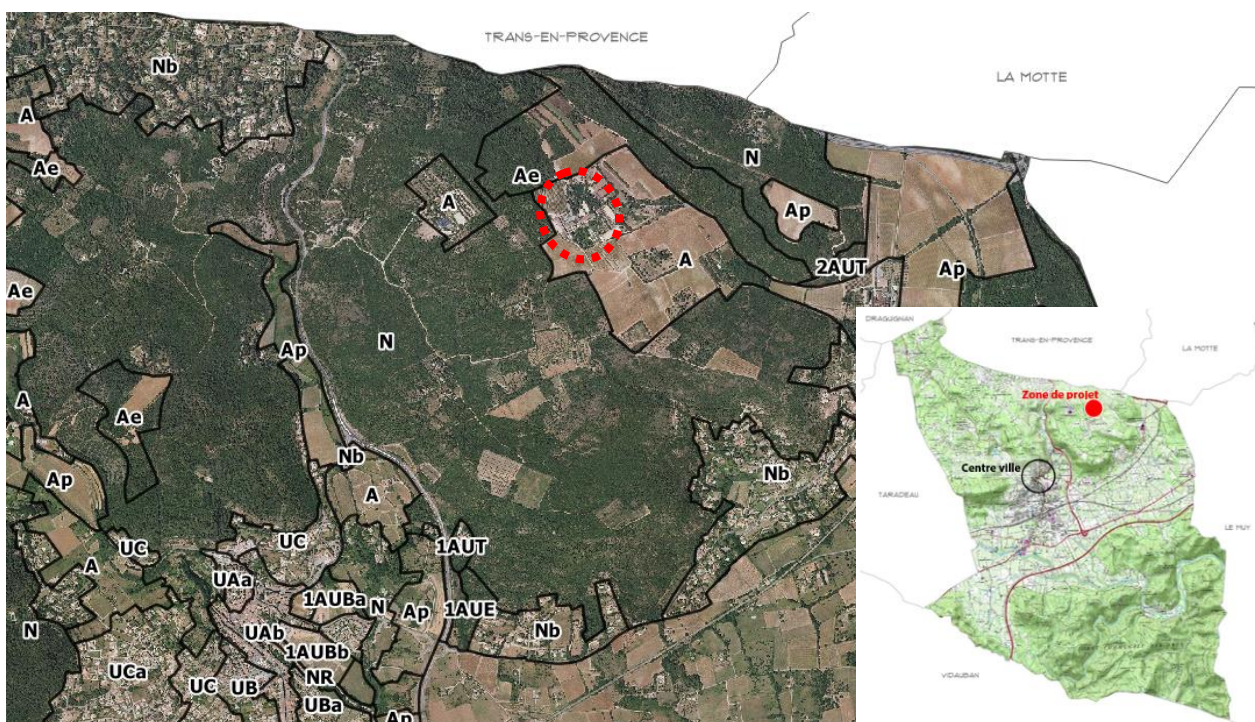
La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur As permet ainsi de garantir l'insertion des futures constructions du STECAL dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 du Domaine Font du Broc

2.1. Localisation

Le secteur As concerné par la présente orientation d'aménagement se trouve au nord-est de la commune, dans le bois d'Astros à l'ouest de l'ancienne abbaye de la Celle Roubaud. Situé à environ 6km de l'agglomération (2km à vol d'oiseau), le domaine de Font de Broc s'inscrit sur un plateau calcaire, dans une petite plaine agricole entourée de collines boisées, caractéristique de la Provence calcaire

L'espace concerné par le STECAL est aujourd'hui un espace en majorité déjà artificialisé et bâti. Les constructions existantes du secteur accueillent aujourd'hui le chai et des bâtiments agricoles, des constructions d'habitations, ainsi qu'un manège à chevaux et des salles de réception.



2.2. Desserte et accès

Les deux accès au domaine demeureront identiques à l'existant.

Ils se font par le chemin communal de la Font du Broc, principalement via la RD 91. Au nord, le chemin de la Font du Broc rejoint également par un sentier carrossable, le chemin des Crouieres connectant la RD 555 à l'ouest et la RD1555 à l'est.

Les Accès au Domaine Font du Broc



2.3. Les enjeux

Le projet consiste à conforter l'exploitation agricole existante du domaine Font du Broc par le développement d'une activité d'hôtellerie haut de gamme. Pour cela, une partie du domaine (chai, manège, habitations,...) sera requalifiée en un hôtel et activités touristiques liées, notamment restaurants et spa. Un nouveau chai est prévu dans la partie Nord du domaine, avec la création d'un nouveau bâtiment. Les activités équestres seront conservées, et confortées avec notamment un nouveau manège, de nouveaux paddocks, un rond d'Havrincourt, prévus sur le Domaine à l'est du secteur de projet (hors STECAL).

Le secteur à projet ne présente pas d'enjeux majeurs. L'intérêt écologique est limité du fait de son anthropisation. En effet, le terrain et déjà bâti et la parcelle agricole consommée ne présente qu'une faible qualité agronomique.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- ▶ Conforter les exploitations agricole et équestre par le développement d'une activité d'hôtellerie haut de gamme en lien direct avec ces dernières et dans un contexte de sous offre en hôtellerie.
- ▶ Conserver, préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et architectural du site en s'inspirant des proportions des hameaux ruraux provençaux traditionnels.
- ▶ Respecter le cadre de vie privilégié du site en soignant l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et en minimisant sa dispersion dans l'espace.
- ▶ Assurer la gestion autonome des eaux pluviales et domestiques du domaine.

2.4. Les principes d'aménagement

2.4.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

► Implantation et hauteur du bâti

Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel.

Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et se resserrer autour d'espaces communs pouvant être des cours, des jardins d'ornement, des bassins et piscines et leurs plages, des espaces verts, des espaces cultivés, des espaces dédiés à l'accueil du public.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

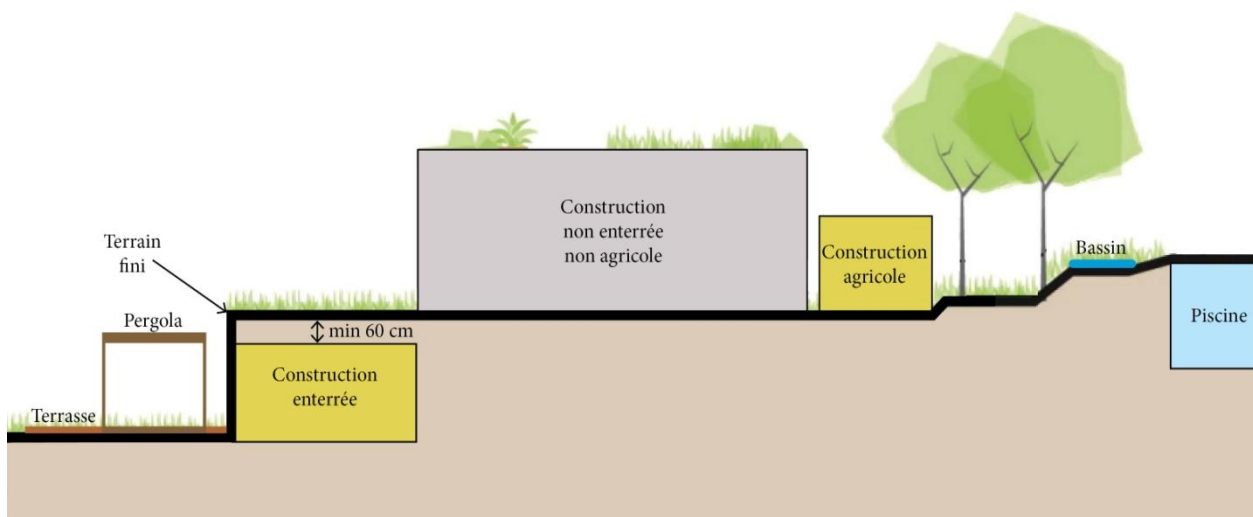
L'implantation des nouvelles emprises bâties, hors emprises des bâtiments nécessaires ou liés à l'activité agricoles, des bâtiments enterrés (notamment stationnement souterrain) et des constructions équipements techniques nécessaires au fonctionnement ou à l'accessibilité des bâtiments, doit se faire dans les zones d'implantations prédéfinies dans le schéma d'aménagement de l'OAP.


L'emprise au sol cumulée du bâti, calculée hors emprise au sol des constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité agricole, hors emprise au sol des constructions enterrées (parties de constructions situées sous le niveau du terrain fini), à condition que l'épaisseur de terre végétale qui recouvre la dalle de couverture soit au moins de 60 centimètres, ne pourra excéder 6 863 m².


Par ailleurs l'emprise au sol cumulée des piscines extérieures est limitée à 600 m², celle des bassins et fontaines à 550 m², celle des pergolas couvertes et ouvertes sur 4 côtés à 200 m², et celle des terrasses non couvertes à 500 m².


Cf. schéma « définition des modalités de calcul de l'emprise au sol » ci-dessous.


Schéma de définition des modalités de calcul de l'emprise au sol





 Constructions exclues des modalités de calcul de l'emprise au sol

 Emprise au sol du bâti : max 6863 m²

 Emprise au sol des pergolas : max 200 m²

 Emprise au sol des terrasses non couvertes : max 500 m²

 Emprise au sol des piscines extérieures : max 600 m²

 Emprise au sol des bassins et fontaines : max 550 m²

La surface de plancher des constructions, hors surface de plancher à vocation agricole ou liée à l'activité agricole, devra respecter la surface de plancher maximale définie dans le règlement écrit.

Dans les secteurs d'implantation définis dans le schéma d'aménagement de l'OAP, le bâti devra respecter la hauteur maximale définie sur ce schéma d'aménagement dans chacun de ces secteurs d'implantation. Cette hauteur sera mesurée entre le niveau du terrain fini (après projet) et l'égout de toiture du bâtiment.

► Insertion dans paysage

Les bosquets ainsi que les arbres existants devront être conservés (maintenus en place ou transplantés) afin de maintenir l'intégration du hameau dans le paysage environnant. Le maintien et la création de jardins agrémentés de plantes endémiques et/ou méditerranéennes privilégiant les essences faiblement consommatrices en eau seront favorisés.

Après la construction du parc de stationnement enterré et de son accès, le terrain devra retrouver un aspect naturel avec la transplantation des essences présentes.

Les constructions ne devront pas porter atteinte aux perceptibilités paysagères et au panorama sur le paysage viticole depuis le chemin de la Font du Broc. Pour cela, le maintien du boisement en bordure de route est primordial et des aménagements paysagers encadreront chaque construction.

2.4.2. Les espaces communs dont le stationnement

Les espaces communs organisent le hameau, la circulation interne et les différents accès aux constructions.

Les stationnements seront préférentiellement enterrés.

Les espaces communs devront recevoir un traitement paysager utilisant une végétation indigène (essences locales) afin de valoriser l'entrée au site et d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage environnant.

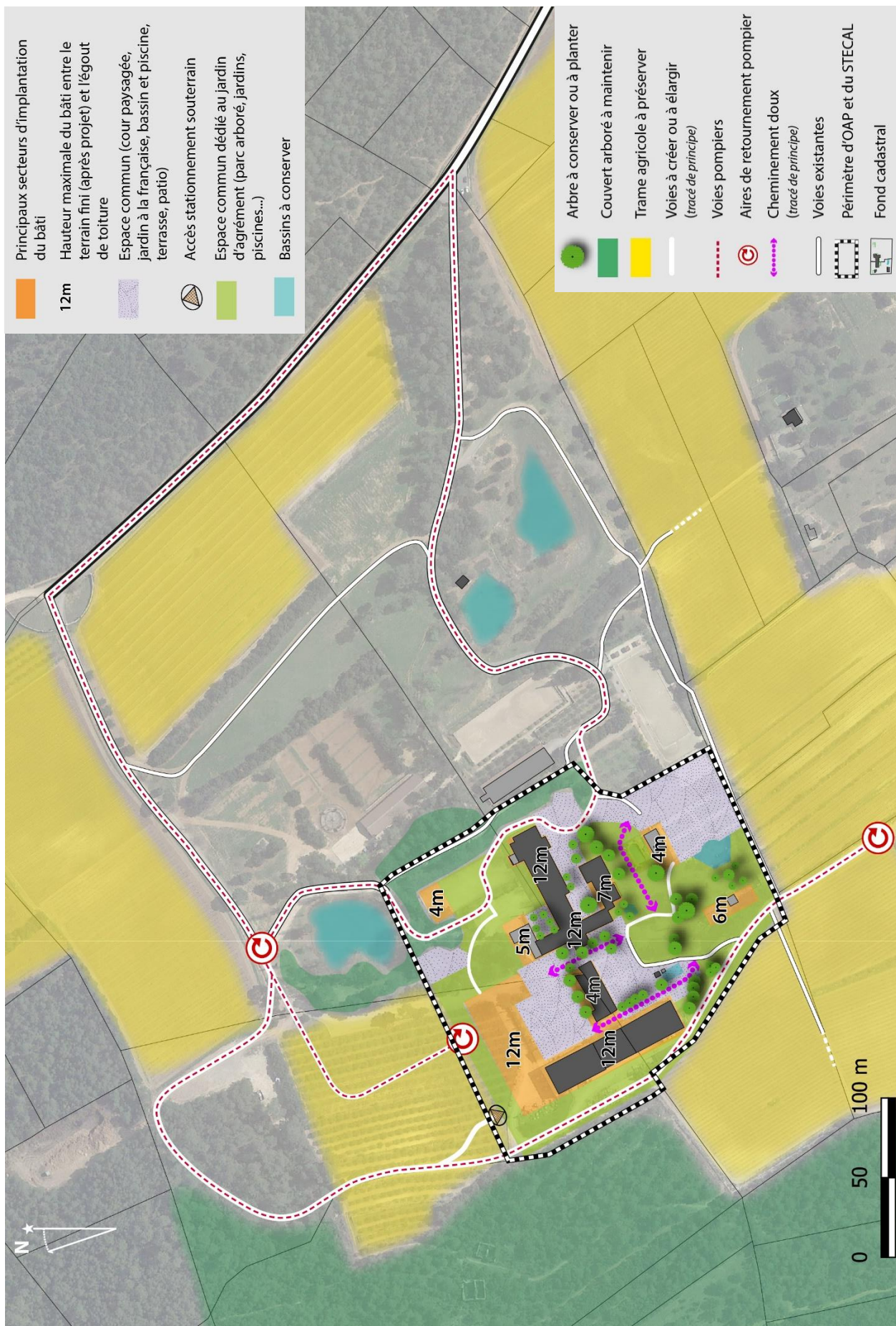
2.4.3. Desserte par les voies

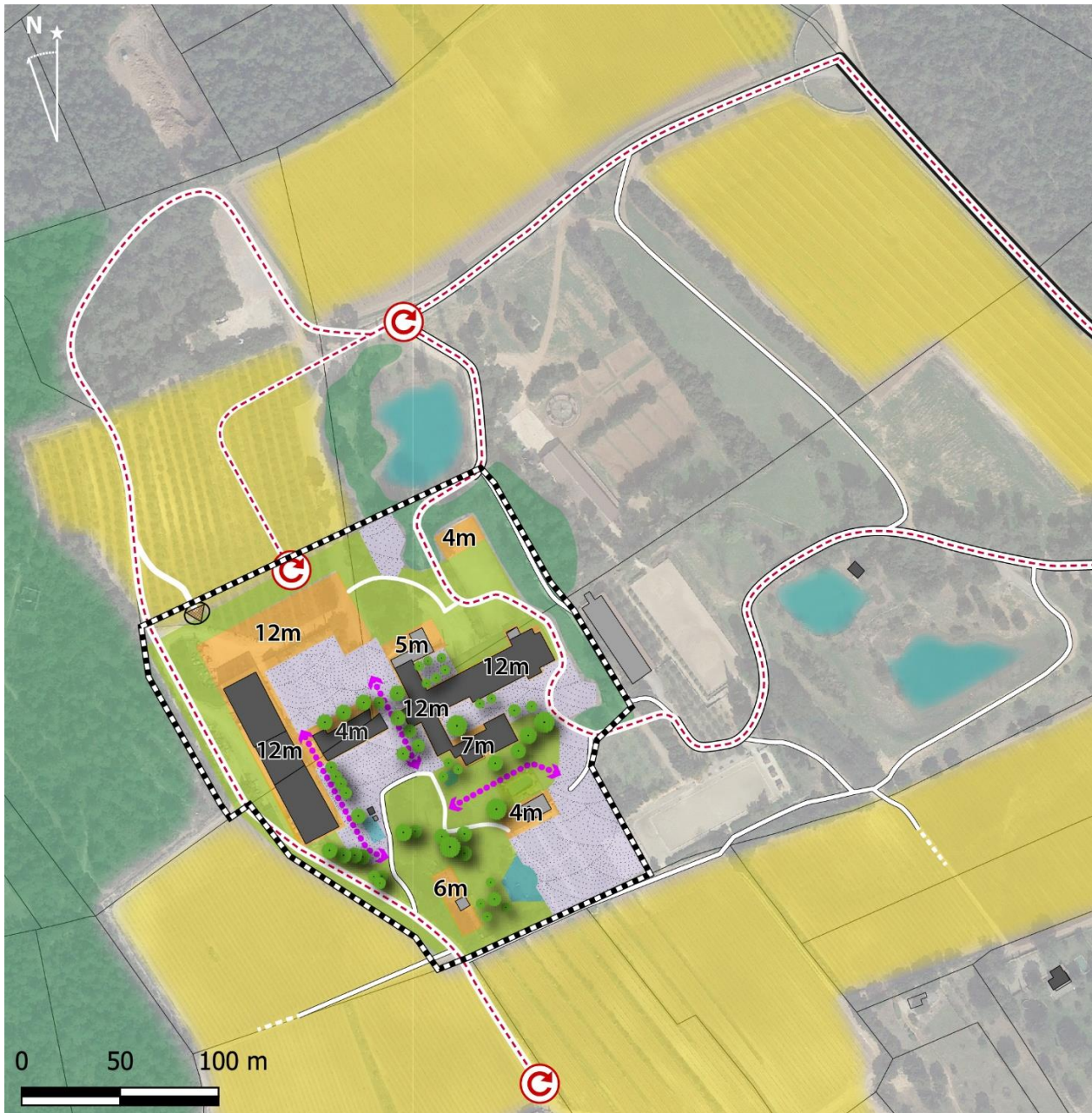
Il convient de respecter ou d'améliorer le maillage viaire existant à partir duquel s'organiseront les différents accès aux constructions et au stationnement.















Les deux entrées existantes au Domaine devront conserver leur connexion.

Un maillage de nouvelles voies accessibles par les pompiers sera créé. Ces nouvelles voies pompiers ceintureront le site de projet. Des aires de retournement permettant le retournement des véhicules de secours seront créées.

2.4.4. Le schéma d'aménagement





	Principaux secteurs d'implantation du bâti		Arbre à conserver ou à planter
12m	Hauteur maximale du bâti entre le terrain fini (après projet) et l'égout de toiture		Couvert arboré à maintenir
	Espace commun (cour paysagée, jardin à la française, bassin et piscine, terrasse, patio)		Trame agricole à préserver
	Accès stationnement souterrain		Voies à créer ou à élargir (tracé de principe)
	Espace commun dédié au jardin d'agrément (parc arboré, jardins, piscines...)		Voies pompiers
	Bassins à conserver		Aires de retournement pompier
			Cheminement doux (tracé de principe)
			Voies existantes
			Périmètre d'OAP et du STECAL

Orientation n°8 - Quartier de Saint Roch Sud II (TAUBC)

✚ Localisation, desserte et accès

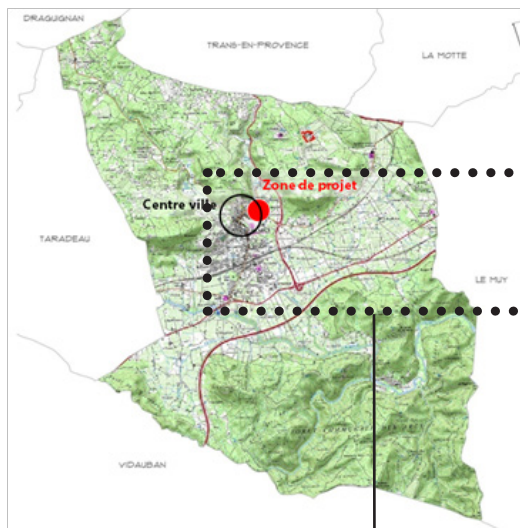
Le site de projet de Saint-Roch II, d'une superficie de 2,75ha, est situé en continuité directe à l'est du centre-ville commerçant de la commune des Arcs-sur-Argens et de ses équipements publics. Il constitue la deuxième phase de l'opération d'ensemble de Saint Roch Sud, dont la construction de la première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

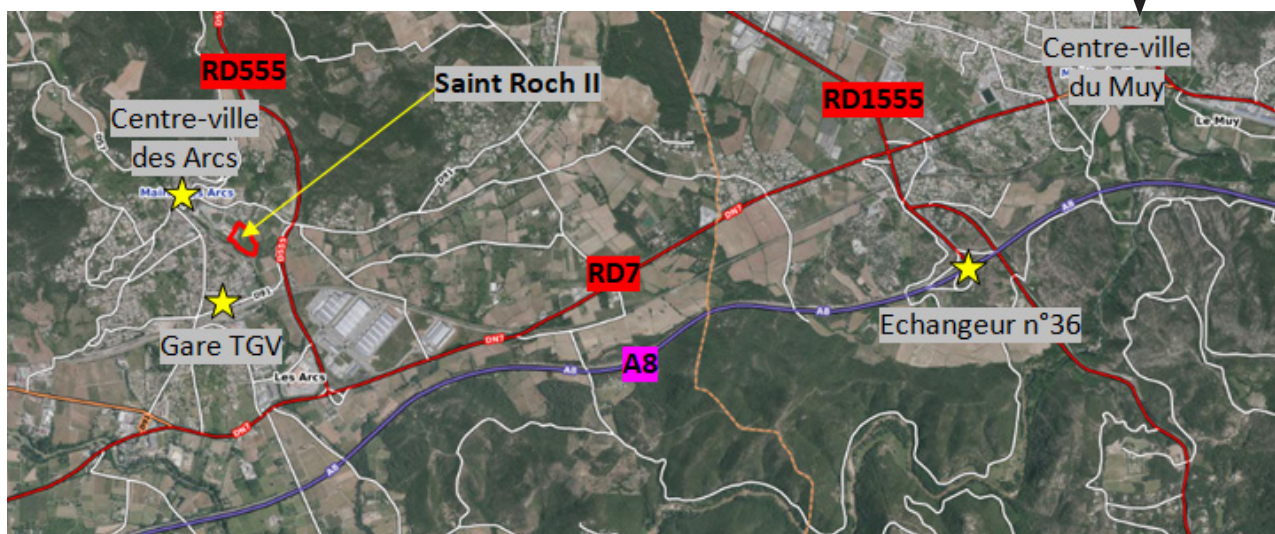
Il est accessible depuis l'impasse Simone Veil, dans le prolongement de l'avenue Nelson Mandela.

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

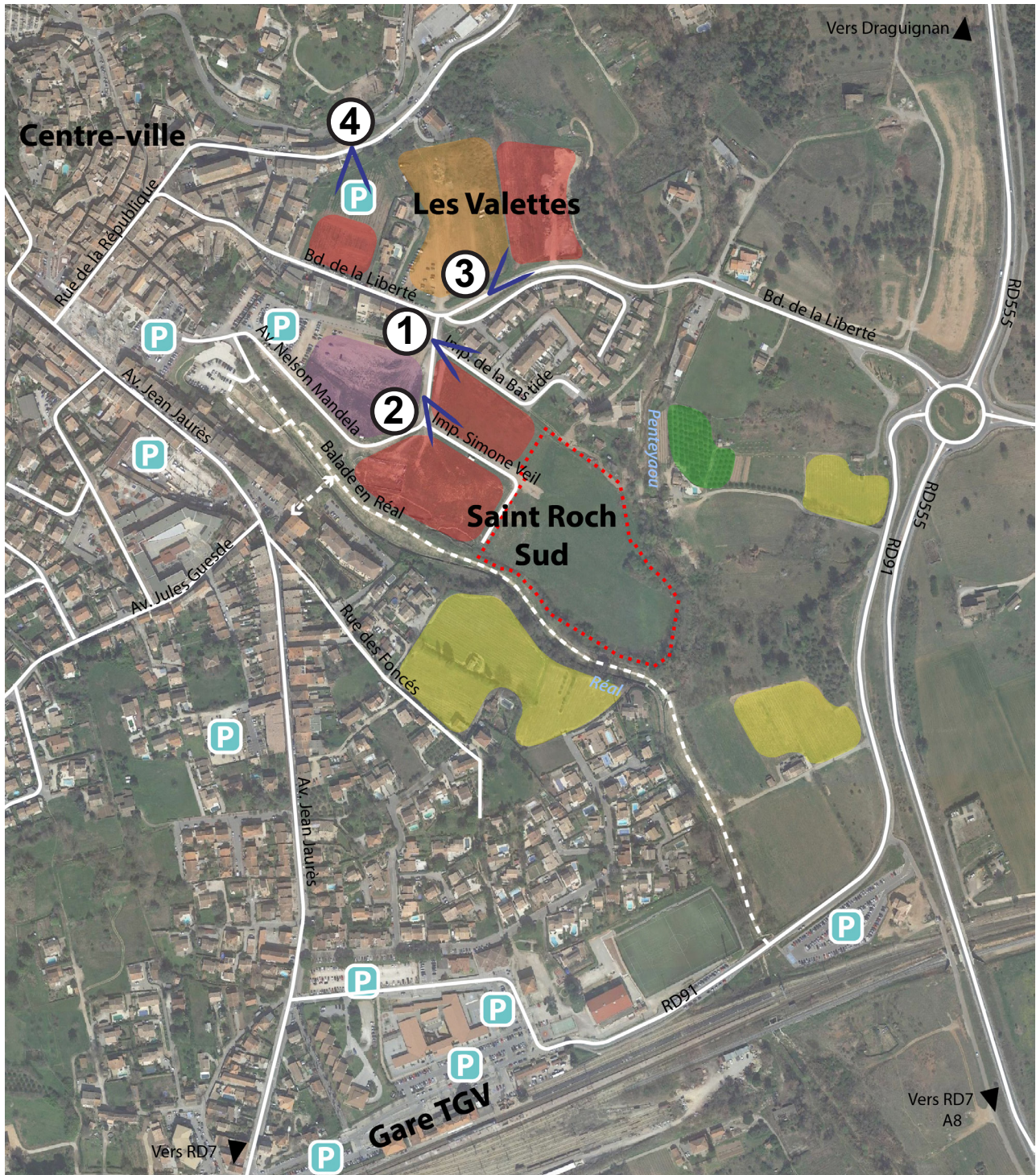








Un site de projet à proximité du centre-ville et d'axes de desserte majeurs



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
-  Terrains objets d'un permis de construire
-  Terrains en construction
-  Terrains bâtis
-  Oliviers
-  Vignes

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

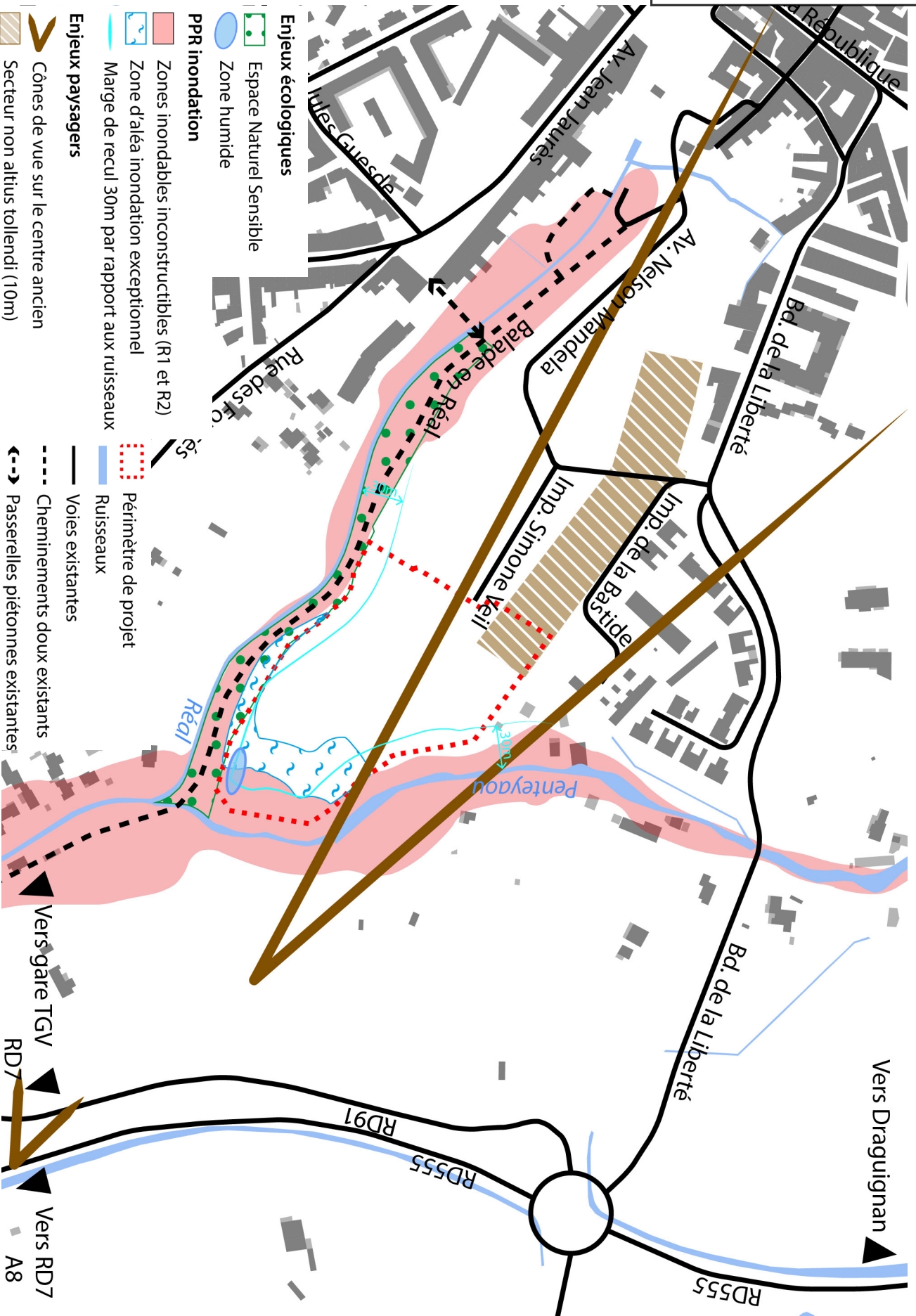


Enfin, l'enjeu principal sur le site de projet est de réussir la dernière greffe urbaine dans la continuité du centre ville en répondant aux besoins en terme de logements et d'équipements publics. Le futur secteur de projet devra donc être en connexion directe avec le centre-ville, en favorisant les 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%.

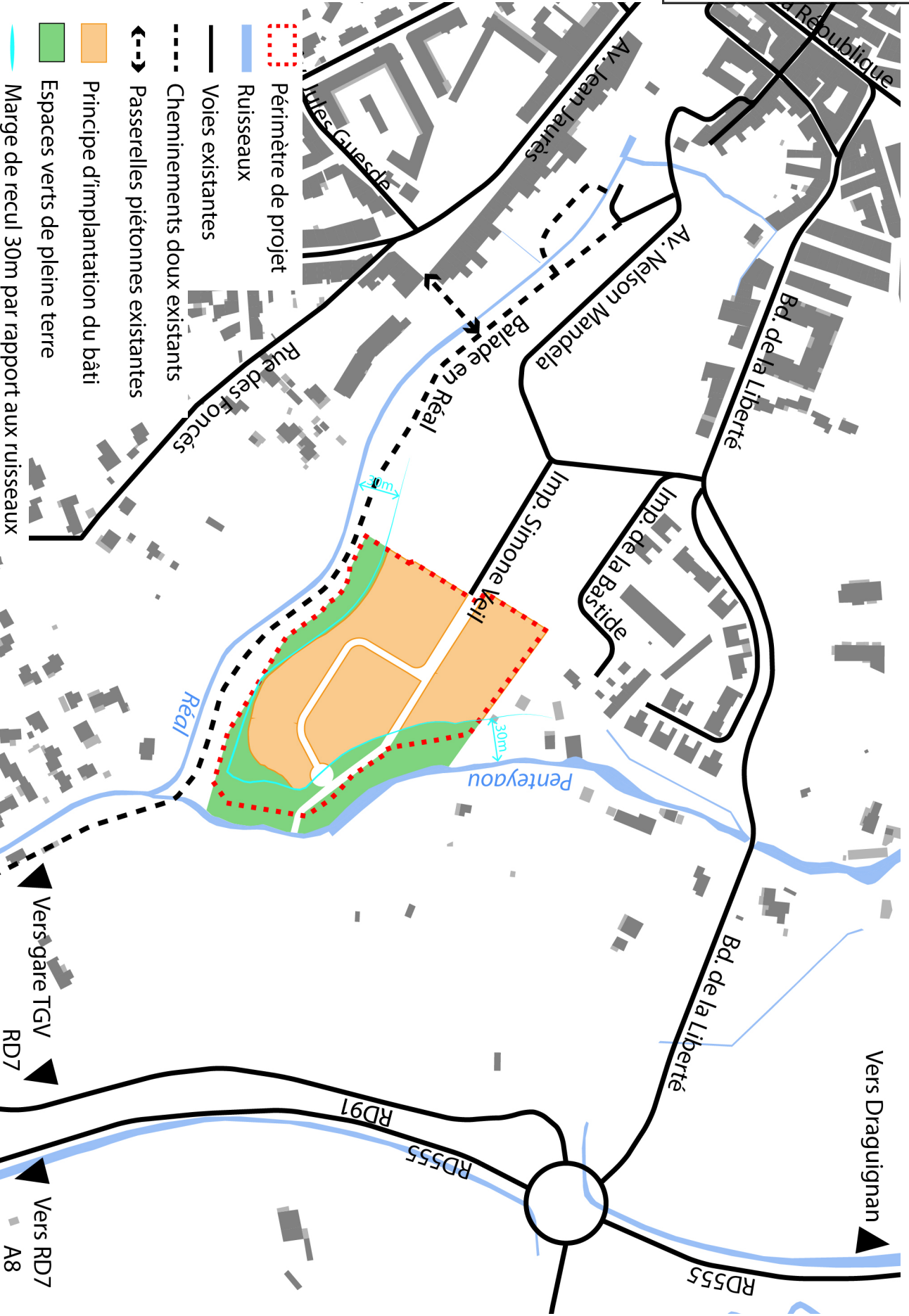
Une mixité des typologies de logements sera favorisée. Les logements seront principalement collectifs, mais une part du site sera réservée à la création de logements individuels groupés. Des logements à destination des étudiants ou des saisonniers pourront également être réalisés.

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



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.

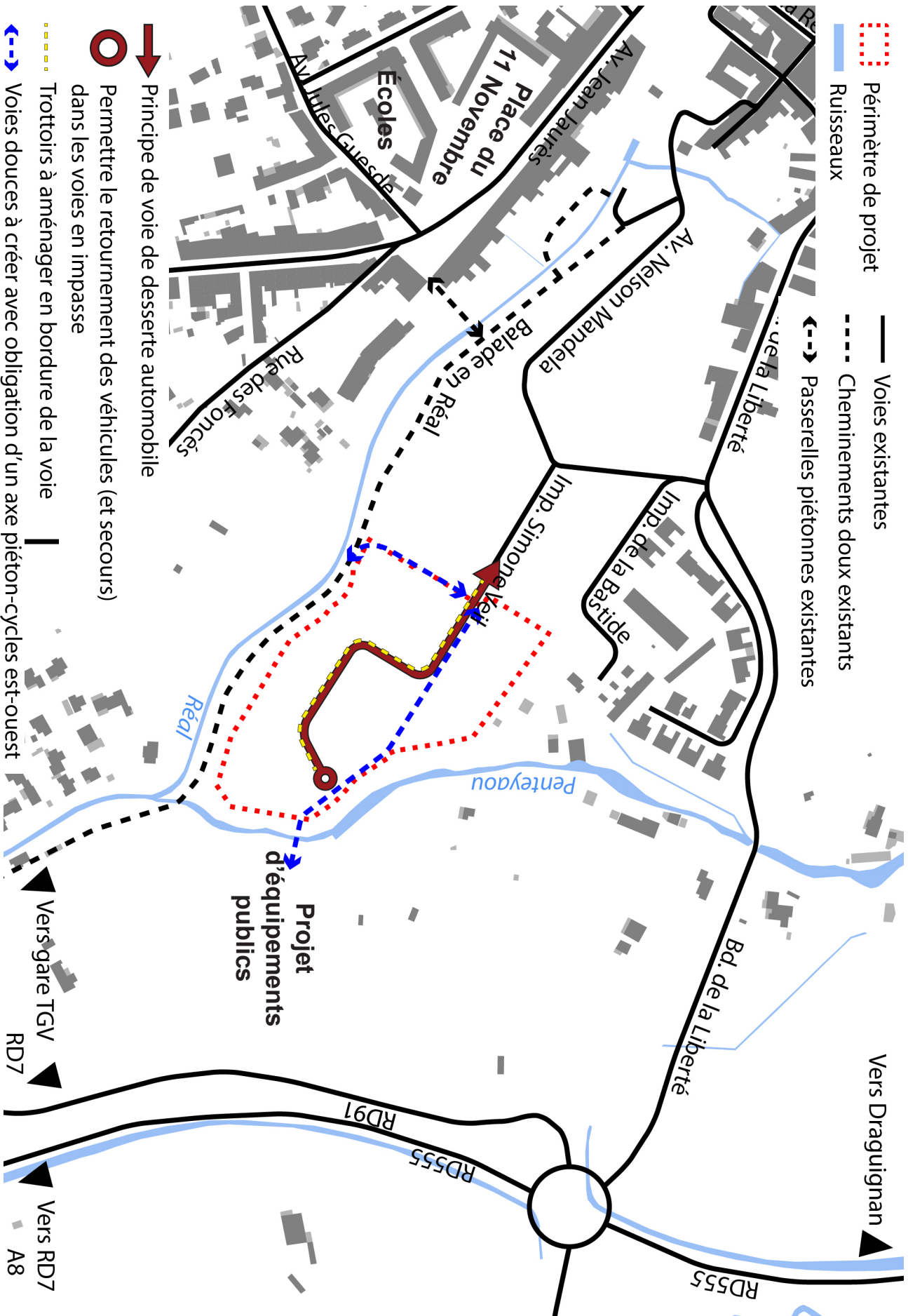
Les stationnements destinés aux équipements publics ou aux résidents des logements collectifs (hors stationnements visiteurs) seront souterrains.

Il sera aménagé a minima :

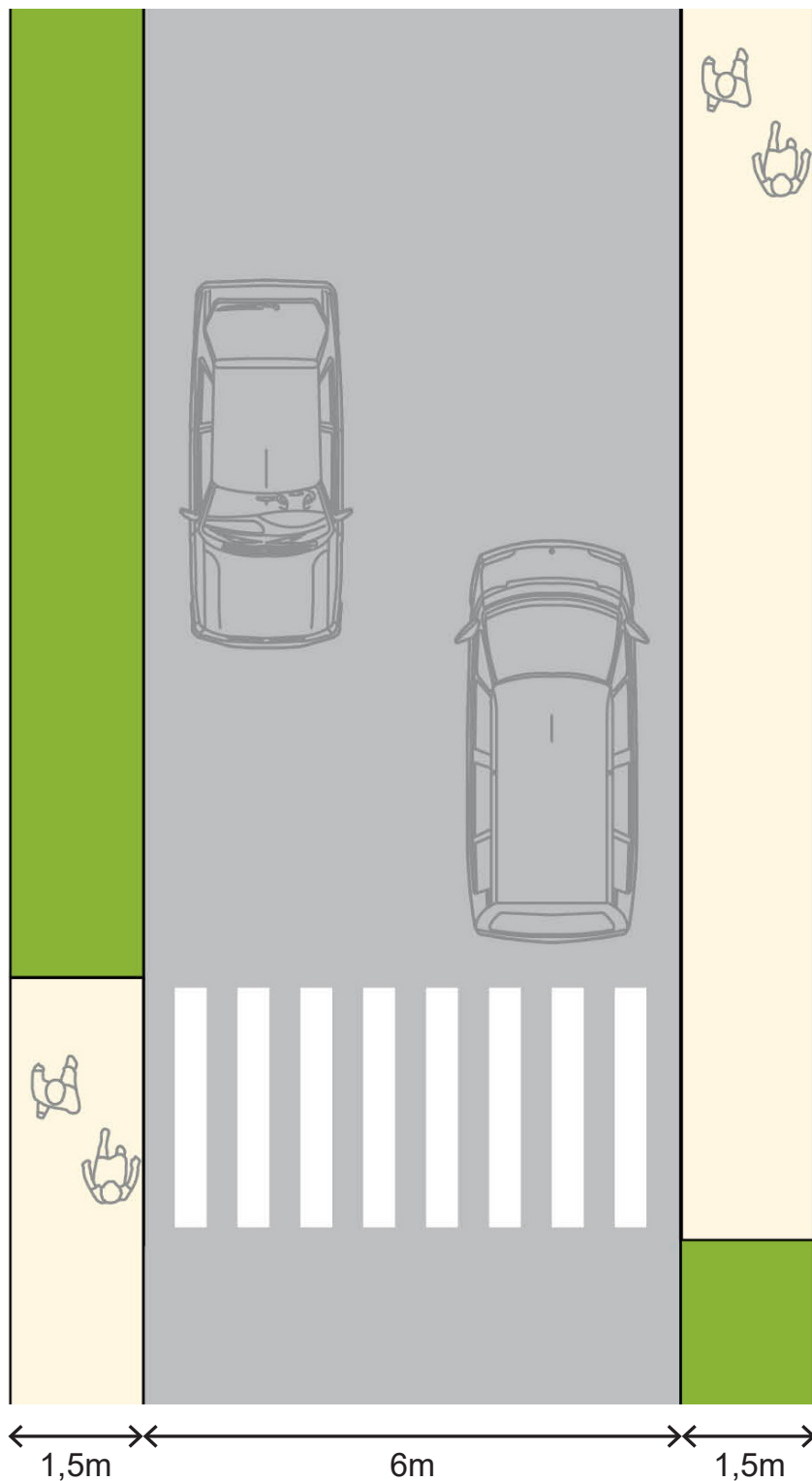
- 2 places de stationnement destinées aux résidents et une place par tranche entamée de 5 logements pour les logements non sociaux ;
- 1,5 place de stationnement destinées aux résidents pour les logements sociaux ;
- 1 place de stationnement par tranche entamée de 70m² de surface de plancher pour les logements saisonniers ou étudiants, et hôtel ;
- 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² 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).

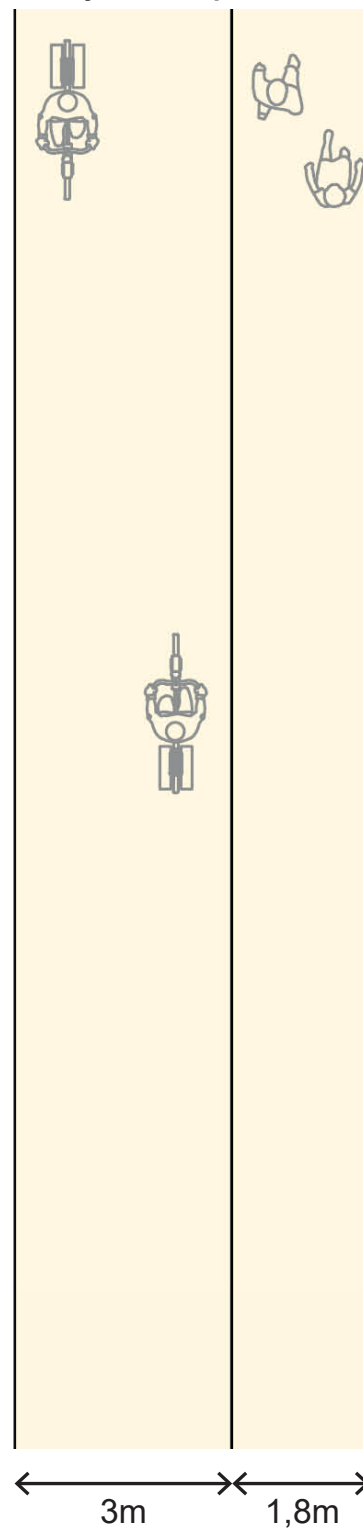
Principe de desserte



Coupe de la voie principale de desserte



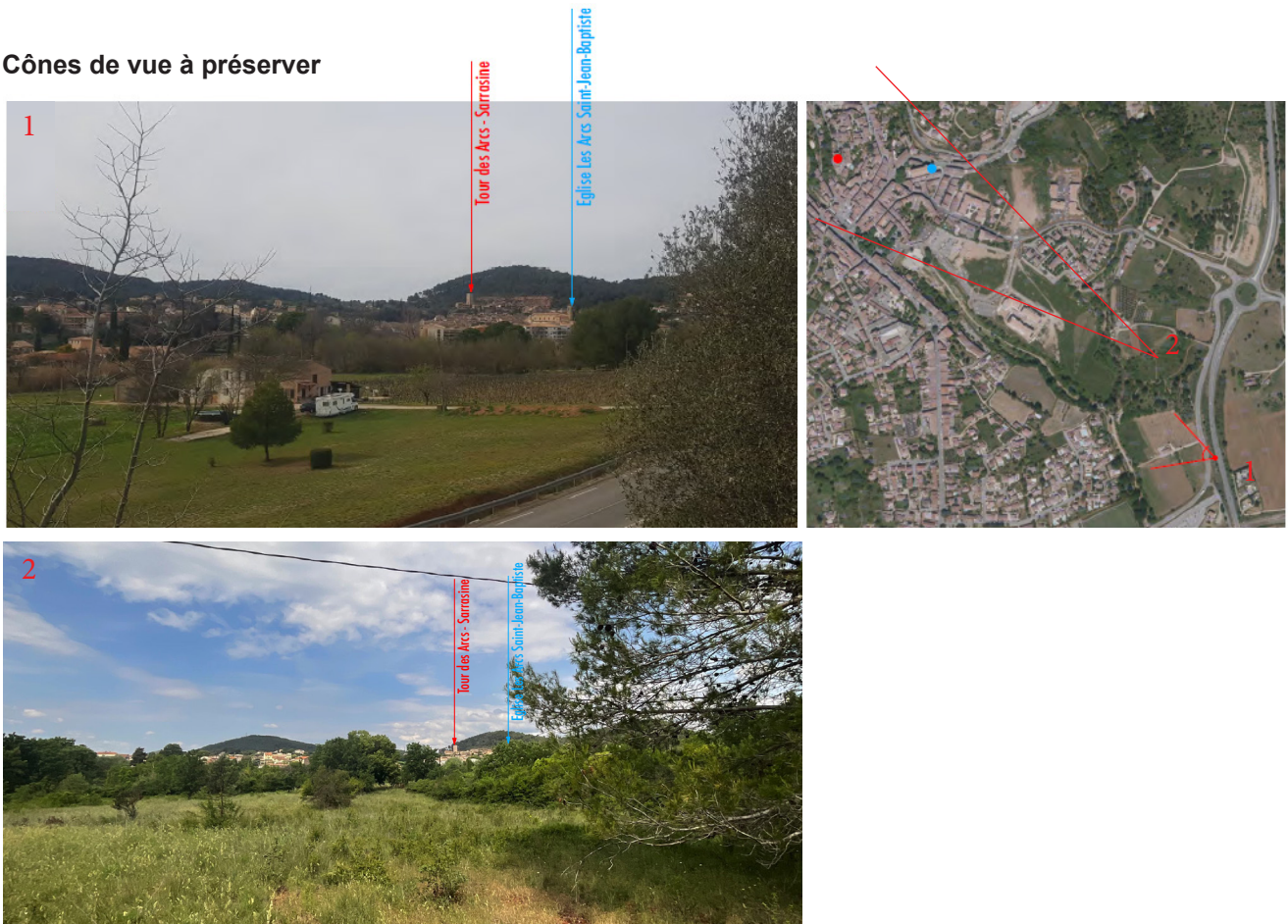
Coupe de la voie cyclable et piétonne



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.

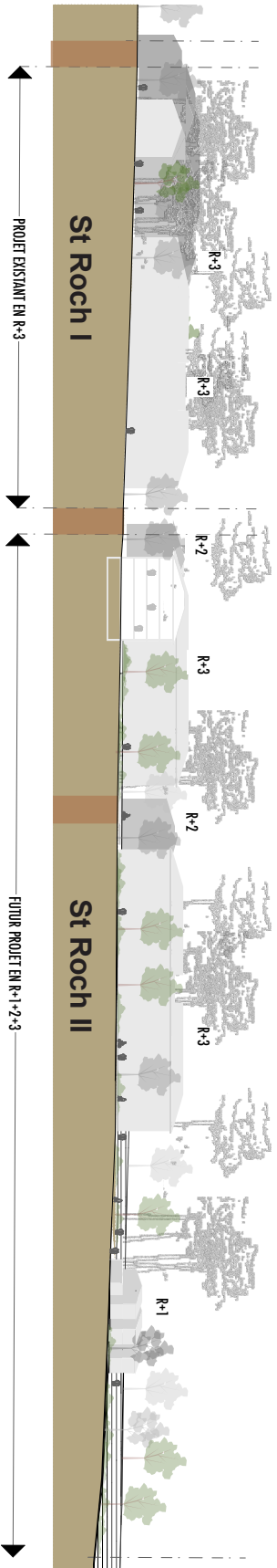
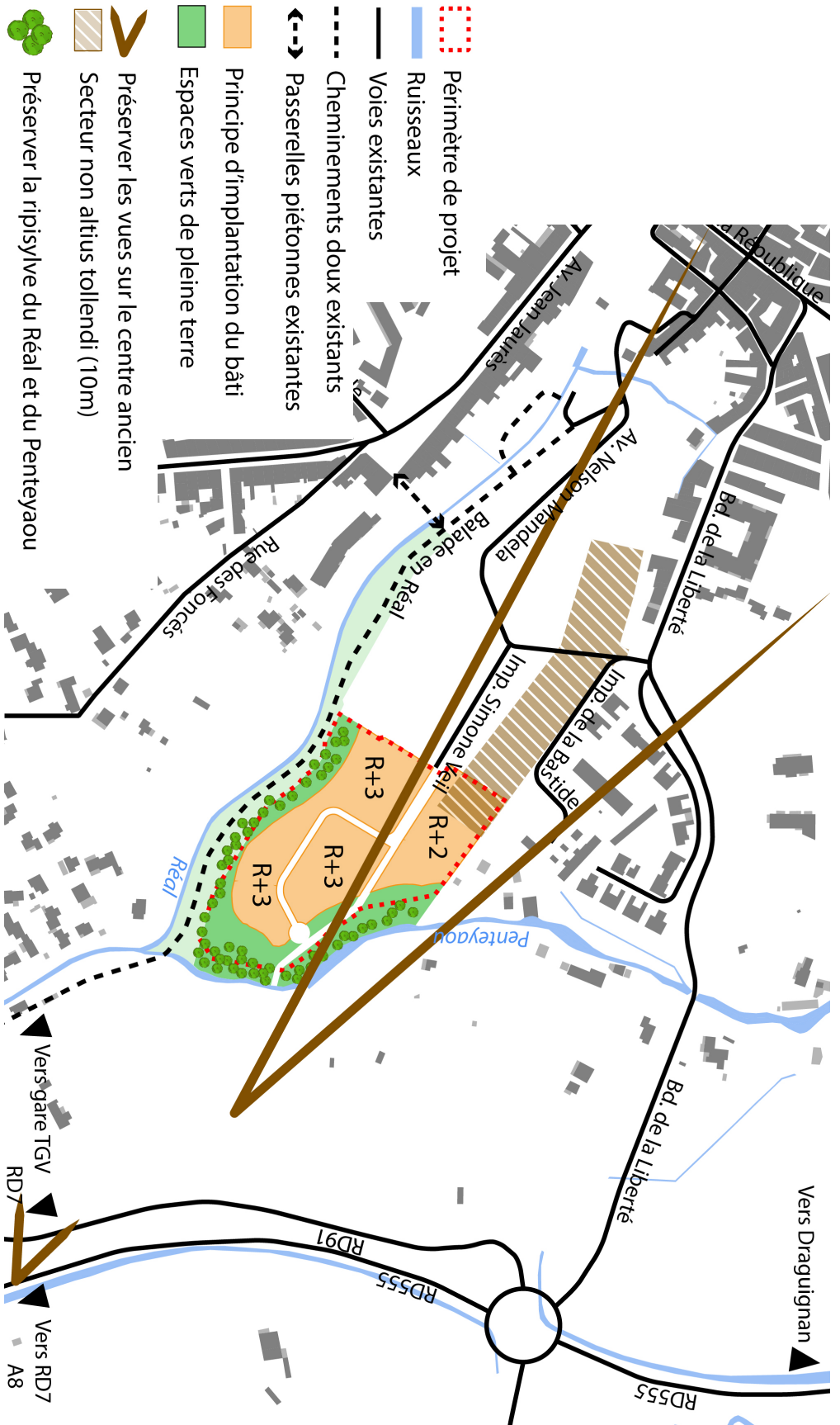
Une transparence visuelle entre les espaces publics et les espaces privés sera favorisée. Ainsi, la mise en place de clôtures en bordure de l'espace public sera évitée, en particulier pour les lots de logements collectifs. Les séparations entre espace public et espace privé pourra être matérialisée par 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



Qualité environnementale et gestion des risques

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 siphonoïde et d'une décante pour piéger les éléments polluants des eaux pluviales avant leur surverse.

Les bassins de rétentions, ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales devront être hermétiques aux moustiques. Les bassins devront pouvoir se vidanger par graviter, ou en cas de bassin de surface sans évacuation possible, il est recommandé d'y permettre le développement d'une faune aquatique régulant les larves de moustiques.

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. De manière à préserver les gîtes à chiroptères, les arbres de gros diamètre seront préservés. Par ailleurs, une attention particulière devra être portée au choix du type d'éclairage extérieur, avec des ampoules et éclairages directionnels adaptées à la préservation des chiroptères.

Des revêtements clairs et perméables, seront privilégiés sur les espaces publics. Ces revêtements, alliés à une forte végétalisation du secteur, permettront de limiter les flots 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.

Afin de réduire l'impact des travaux sur la biodiversité, les terrassements seront effectués pendant les périodes de moindre sensibilité écologique, du 15 octobre au 15 mars, et un balisage strict de l'emprise de projet sera mis en place pour ne pas causer d'impacts sur les milieux naturels attenants ou les plantations d'espèces locales.

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.

Les futures constructions devront permettre de limiter l'exposition de la population au risque radon, à travers, par exemple, l'étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers, des passages de canalisations ; la création de vides sanitaires avec une bonne ventilation,...

Conformément au code de l'environnement, selon les caractéristiques définitives du projet, un dossier d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact, ou une étude d'impact devront être réalisés dans le cadre du dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire.

Principe de préservation de la qualité environnementale

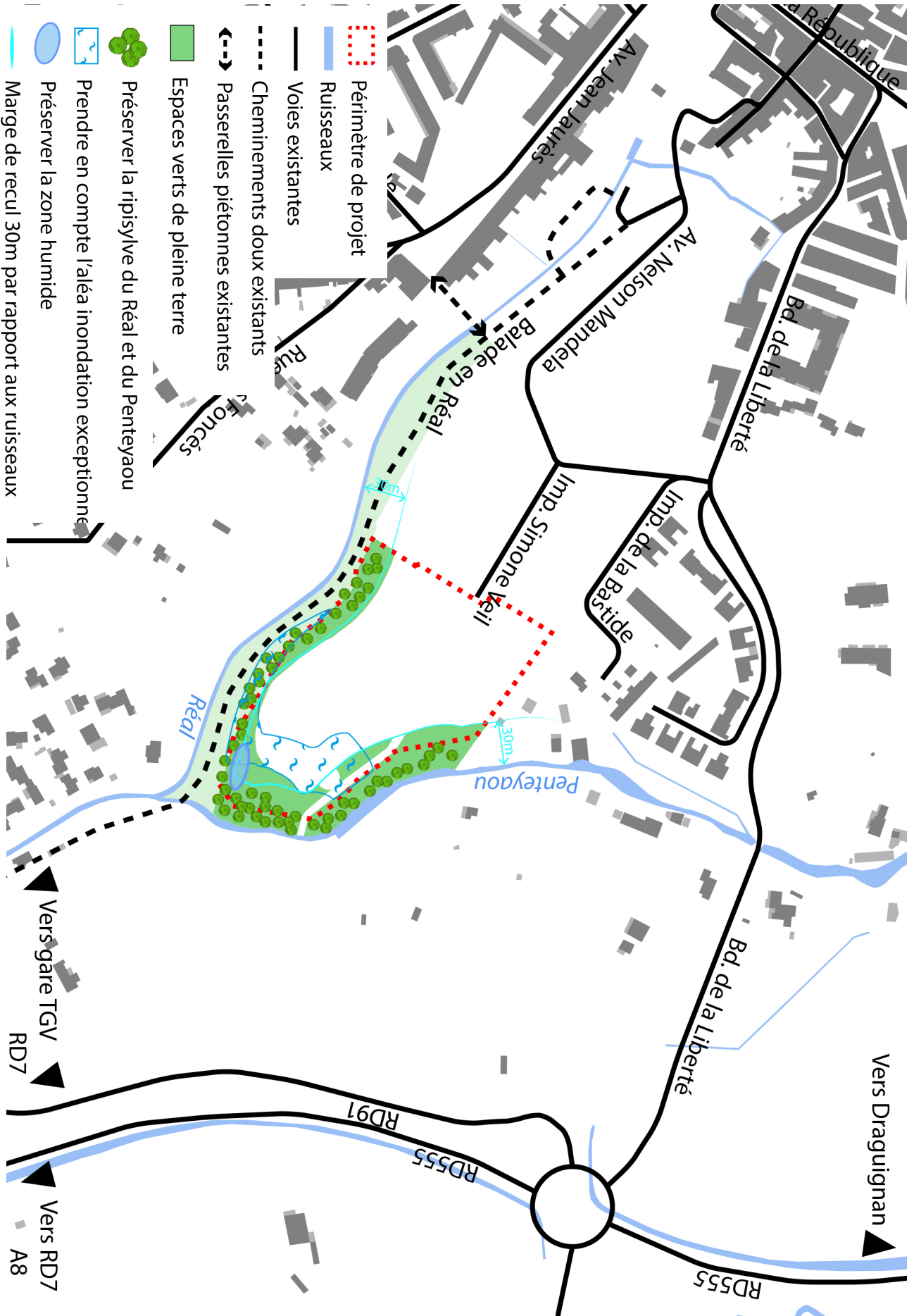


Schéma de principe d'aménagement

