



DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DES ARCS SUR  
ARGENS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU

### - 1 - Notice

VERSION DU 13/10/2025

<b>P.L.U.</b> 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 : 18.12.2023 Modification simplifiée N° 8 : 05.02.2024 Modification simplifiée N° 9 : 13.11.2023	Modification N° 1 : 09.10.2017 Modification N° 2 : 07.10.2019 Modification N° 3 : 07.10.2019 Modification N°4 : 17.12.2020 Modification N°5 : 16.12.2024 Modification N°6 : <i>en cours</i> Modification N°7 : <i>en cours</i>
Déclaration de Projet n°1 : <i>en cours</i>	Révision allégée N°1 : 03.04.2017 Révision allégée N°2 : 21.02.2022

**sdp.conseils**

Urbanisme • Aménagement • Stratégie territoriale



sdp.conseils

62, carraire des Rouguières basse

13 122 Ventabren

<http://www.sdp-conseils.com>

tel : 04 42 23 97 27 port. : 06 16 45 35 12

mail: sdeponcins@sdp-conseils.fr

## Sommaire

<b>1. Préambule.....</b>	<b>4</b>
1.1. Objet .....	4
1.2. Procédure.....	5
1.3. Déroulement .....	7
<b>2. Présentation.....</b>	<b>8</b>
2.1. Contexte.....	8
2.1.1. Présentation du porteur de projet.....	8
2.1.2. Localisation du site .....	8
2.1.3. Accessibilité en transports en commun .....	11
2.1.4. Présentation du site .....	12
<b>3. Caractéristiques du projet .....</b>	<b>15</b>
3.1. Programme .....	15
3.2. Accès et stationnement.....	16
3.3. Parti pris paysager et architectural.....	16
3.4. Performance environnementale.....	17
<b>4. Contexte règlementaire.....</b>	<b>19</b>
4.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	19
4.2. PLU.....	20
3.2.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....	20
4.2.2. Règlement graphique.....	22
4.2.3. Règlement écrit .....	24
<b>5. Justification de l'intérêt général .....</b>	<b>26</b>
5.1. Un projet qui s'inscrit dans le dispositif national « Petites Villes de Demain » .....	26
5.1.1. Contexte.....	26
5.1.2. Inscription du projet de complexe sportif et culturel .....	27
5.2. Un équipement sportif et culturel d'intérêt intercommunal qui répond aux besoins du territoire .....	30
5.3. Un équipement public connecté à la ville .....	31
5.4. Un projet en accompagnement de la politique foncière menée par la Commune .....	32
<b>6. Mise en Compatibilité du PLU .....</b>	<b>33</b>
6.1. PADD.....	33
6.2. Règlement graphique .....	38
6.2.1. Création d'un STECAL.....	38
6.2.2. Modification de l'emplacement Réserve n°25 .....	39
6.2.3. Suppression de la Servitude n°16 .....	40
6.3. Règlement.....	41
<b>7. Correction d'erreurs matérielles.....</b>	<b>43</b>
7.1. Servitudes .....	43
7.2. Liste des servitudes .....	44
7.3. Liste des emplacements réservés .....	44

**8. Reclassement de la zone 2AUC en zones agricole et naturelle ..... 45**

**9. Etude entrée de ville ..... 47**

# 1. Préambule

---

## 1.1. Objet

Par délibération n°22.01.10 du 21 février 2022, le Conseil Municipal a approuvé le lancement du projet de complexe multifonctionnel à haute performance énergétique.

La zone d'implantation du projet représente 9 820 m<sup>2</sup> sur les parcelles communales cadastrées C n°2181, 130, 131 (p), 2182 et 2183.

Le programme prévisionnel a été défini par délibération du Conseil Municipal n°24.01.3 du 05 février 2024 :

*« Un espace sportif comprenant un gymnase de type C, un mur d'escalade de 9 mètres de haut, des gradins de 150 places et des vestiaires.*

*Un espace culturel avec une salle polyvalente d'une capacité de 250 personnes.*

*Niveau environnemental requis : BDM argent minima avec visée BDM OR.*

*L'enveloppe financière prévisionnelle affectée à l'opération par le maître de l'ouvrage correspondant à ce programme est de 11 228 000 € HT, soit 13 438 500. € TTC »*

Ce projet s'inscrit d'une part dans la démarche « Terre de jeux 2024 » en poursuivant la volonté exprimée par le Gouvernement d'assurer le développement d'équipements sportifs de proximité puisqu'il contribuera à changer le quotidien des administrés grâce au sport en le rendant notamment plus accessible via une infrastructure moderne, innovante et respectueuse de l'environnement.

Il s'inscrit d'autre part dans la stratégie générale fixée au sein de la convention Petites Villes de Demain (PVD), en date du 09 juin 2021 visant à « susciter le réinvestissement économique par le développement (...) de services à l'échelle des enjeux de l'agglomération » par le « développement d'équipements sportifs de proximité ».

Il s'agit ainsi de mettre en œuvre le plan d'action en faveur de la revitalisation de la centralité qui recommande notamment « la création d'une salle des fêtes intercommunale et d'un nouveau complexe sportif à proximité du centre-ville ».

Cet équipement, remplace celui initialement prévu par la Servitude n°16 au Sud de la Commune, dans le quartier du Guéringuier (« Principe de la création d'une salle des fêtes au sein de la zone 2AUA de Guéringuier »).

Envisagé comme un véritable lieu d'échanges et de passages, de par son fonctionnement et sa localisation à proximité du centre-ville et de la route départementale 555, ce complexe sportif permettra d'améliorer sensiblement l'offre en services disponible sur le territoire et d'améliorer la qualité de vie des habitants et participera donc au bien-être social.

Ainsi, en plus de répondre à un besoin existant, ce projet permettra d'assurer le rayonnement de la ville et du territoire dracénois et de combler le déficit en équipements sportifs, culturels et économiques en Dracénie.

Au PLU approuvé le 29 mai 2013 par délibération du Conseil Municipal, et modifié pour la dernière fois le 16 décembre 2024 (Modification n°5), le terrain de projet est classé en zone naturelle et concerné par un emplacement réservé n°25 pour la création d'un cimetière et d'un parc paysager (20 800 m<sup>2</sup>).

Au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, le secteur du projet est concerné par plusieurs objectifs :

- « Conserver les vues (depuis la RD555) ;
- Préserver et mettre en valeur le paysage rural ;
- Contenir l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles en utilisant les grands axes de circulation (R.N. 7 et la R.D. 555) pour encadrer et structurer l'urbanisation (effet de frontière entre espace bâti et espaces naturels/agricoles) ».

D'intérêt général, la réalisation de ce projet suppose une évolution du PLU pour :

- Modifier le PADD pour inscrire un secteur d'équipement structurant entre la ripisylve du Réal et la RD555 ;
- Créer un sous-secteur spécifique au projet en zone naturelle (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) ;
- Actualiser l'étude Entrée de Ville ;
- Modifier l'emplacement réservé n°25 (Cimetière) ;
- Abroger la Servitude n°16 qui prévoit la création d'une salle des Fêtes au sein de la zone 2AUA de Guéringuier inscrite au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

En parallèle, pour compenser la consommation d'espaces naturels induite par ce projet, la Commune souhaite reclasser la zone 2AUC, située en lisière de la zone naturelle de Beauveser à l'Ouest du village, en zone naturelle ou agricole.

## **1.2. Procédure**

Dans ces conditions, par délibération n° 24.07.83 du 16 décembre 2024, le Conseil Municipal a engagé une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU au titre de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme :

**« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :**

**1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;**

**2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.**

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. » (L. 153-54 CU)*

Conformément à l'article R. 153-15 du Code l'Urbanisme, le Maire mène la procédure de mise en compatibilité et le Conseil Municipal adopte la déclaration de projet.

Etant entendu que la modification du PADD ne peut être effectuée dans le cadre d'une modification au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme ni d'une révision dite « allégée » au titre de l'article L. 153-34 du même code :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. » (L.153-36 CU)*

*« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. » (L.153-34 CU)*

Conformément à l'article R. 104-13 du Code de l'Urbanisme, la DP MEC du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale puisque sa mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision.

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. » (R.104-13 CU)

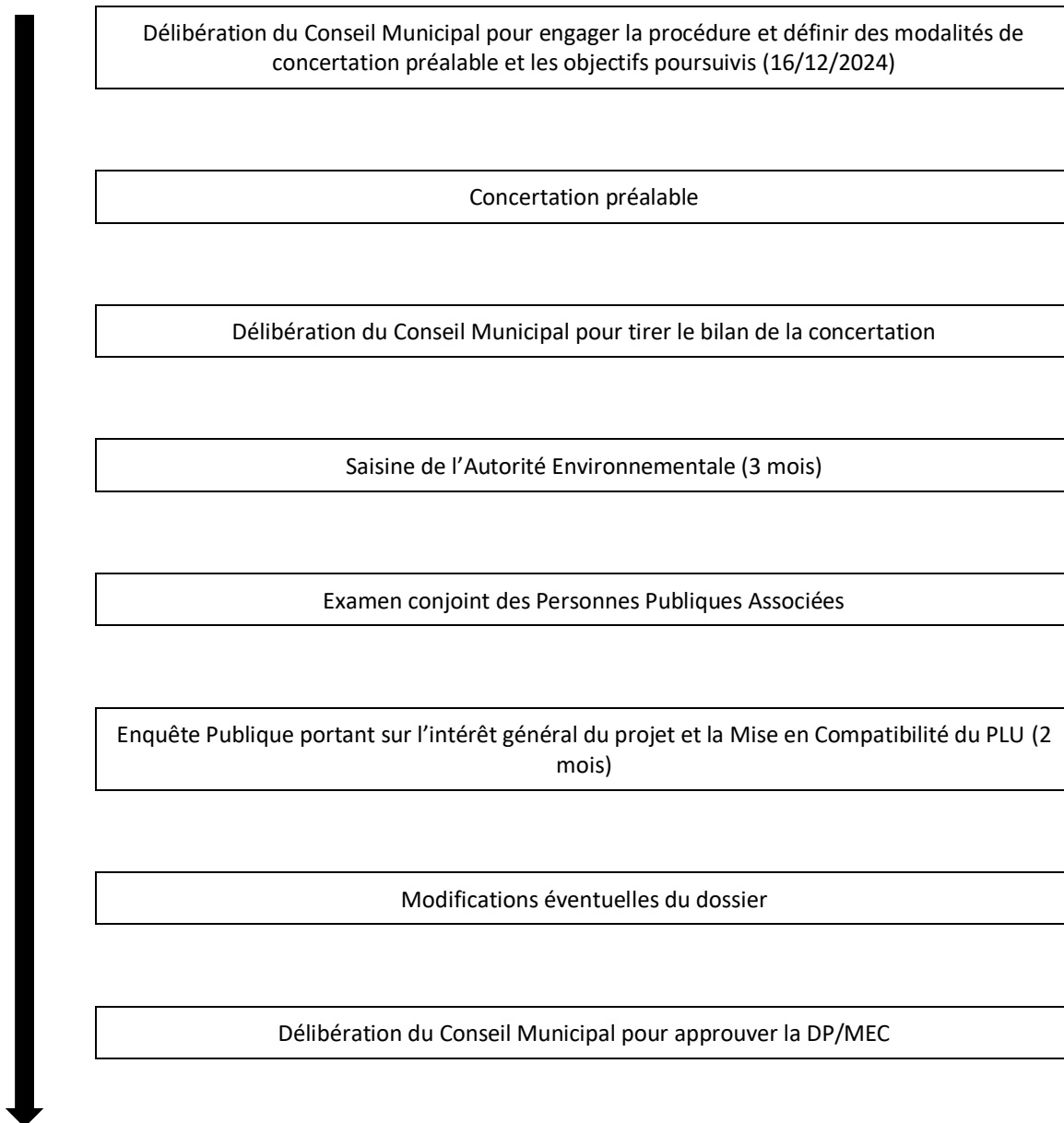
Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, la mise en compatibilité du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

### **1.3. Déroulement**

La procédure de Déclaration de Projet au titre de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme est engagée par délibération du Conseil Municipal.

L'approbation de la Déclaration de Projet emportera la Mise en Compatibilité du PLU des Arcs.

#### **Schéma de la procédure de DP MEC du PLU**



## 2. Présentation

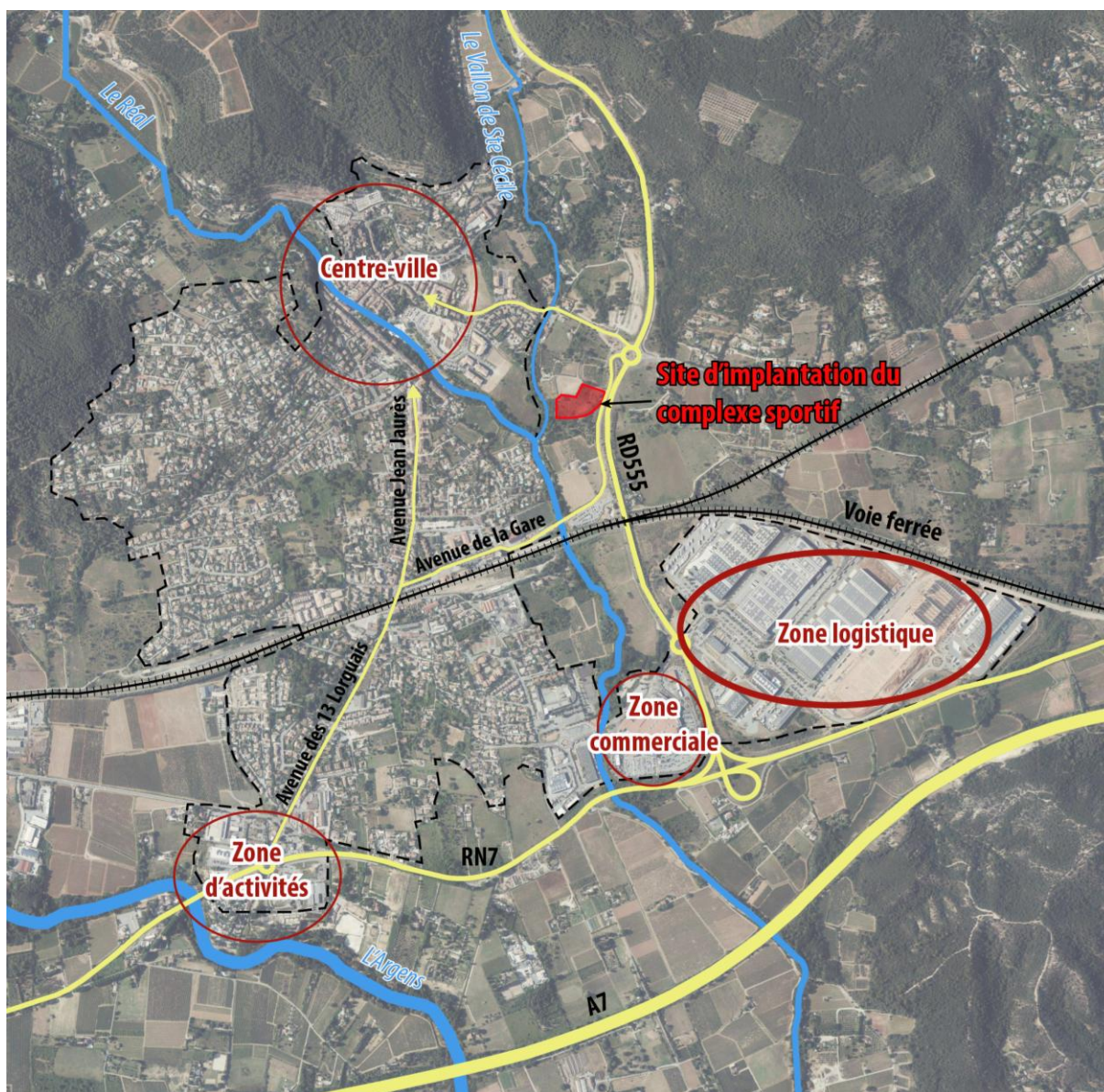
### 2.1. Contexte

#### 2.1.1. Présentation du porteur de projet

<b>Organisme</b>	<b>Commune des Arcs sur Argens</b>
<b>Adresse</b>	<b>Place Général De-Gaulle 83 460 Les Arcs sur Argens</b>
<b>Dossier suivi par</b>	<b>Monsieur Rémy GUIAVARC'H Directeur Général des Services Mail : rguiavarch@lesarcssurargens.fr</b>

#### 2.1.2. Localisation du site

La zone d'implantation du futur complexe sportif est située à l'Est du village des Arcs-sur-Arcs et du vallon de Sainte-Cécile (affluent du Réal), le long de la RD 555 et de l'avenue de la Gare (RD91).

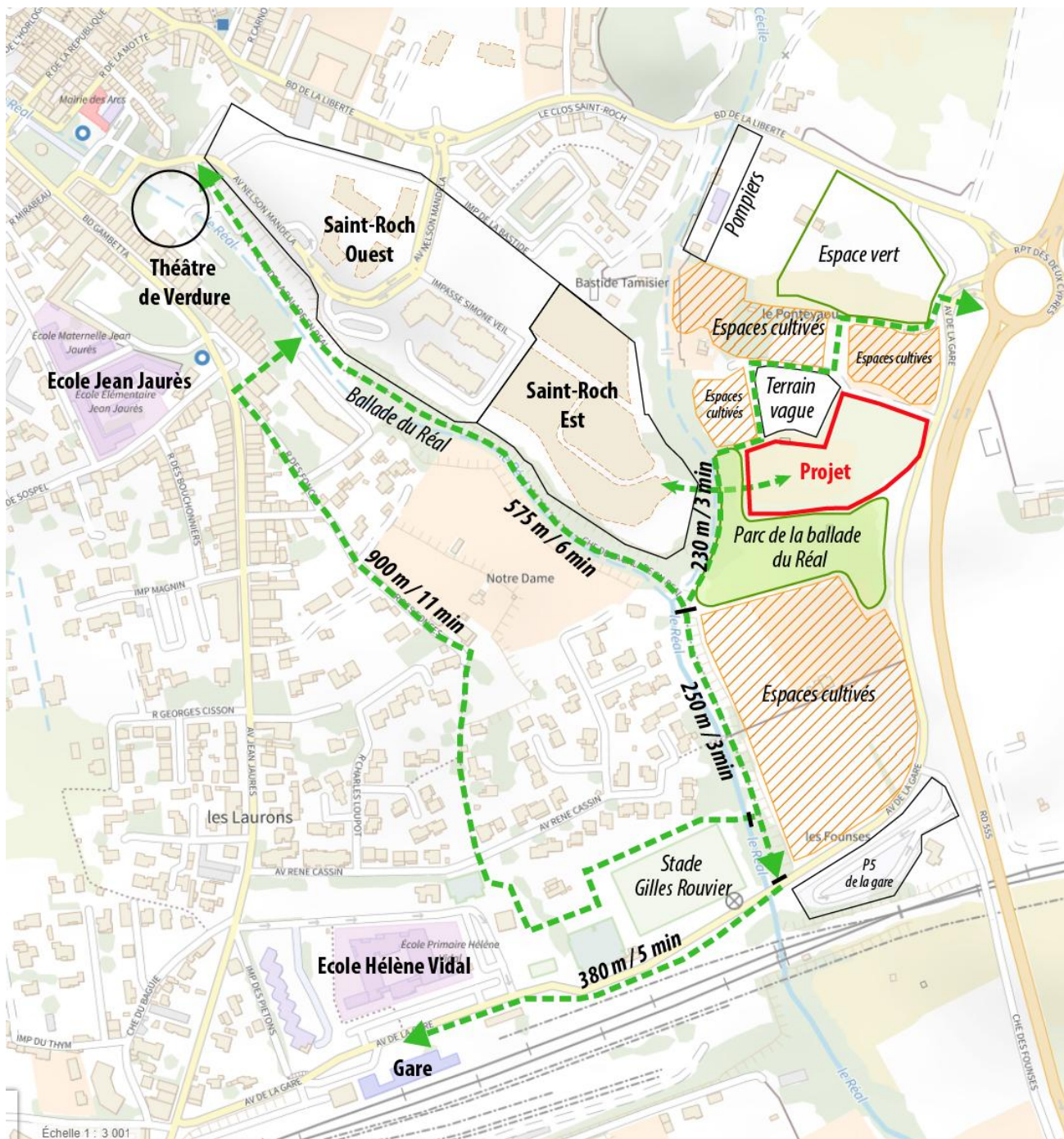


Le site est situé au Nord du Parc de la Balade en Réal Max Carzoli, desservi par un sentier piéton dit la « Balade en Réal », aménagé depuis le Théâtre de Verdure jusqu'au stade Gilles Rouvier. Une branche de ce sentier débute également au terrain vague qui jouxte la zone de projet.

Ce sentier se rattache à d'autres voies piétonnes, permettant de faire une boucle autour du quartier Notre-Dame.

Le projet d'équipement s'inscrit en continuité de cet itinéraire vert et se trouvera à pied à :

- 6 minutes du stade Rouvier (480 mètres) ;
- 11 minutes de la gare et de l'école Hélène Vidal (860 mètres) ;
- 9 minutes du centre-ville et de l'école Jean Jaurès (805 mètres) ;
- 20 minutes du Collège Jacques Prévert au Sud de la voie ferrée (1,6 km).





Balade en Réal



Stade Gilles Rouvier



Quartier Saint-Roch

Par ailleurs, le site est localisé sur l'itinéraire « la vigne à vélo » de la Dracénie, qui compte près de 20 km de voie verte entre les Arcs, le Muy, Trans-en-Provence, Draguignan et Châteaubleue.



Source : tourisme.dracenie.com



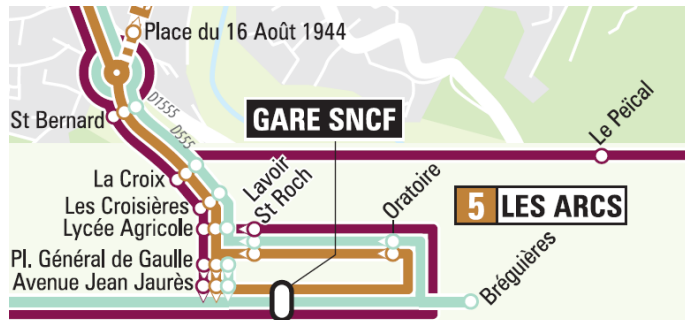
Source : AF3V

### 2.1.3. Accessibilité en transports en commun

Le site se situe à 860 mètres de la gare, qui sera desservie par la Ligne Nouvelle Provence Alpes Côte d'Azur

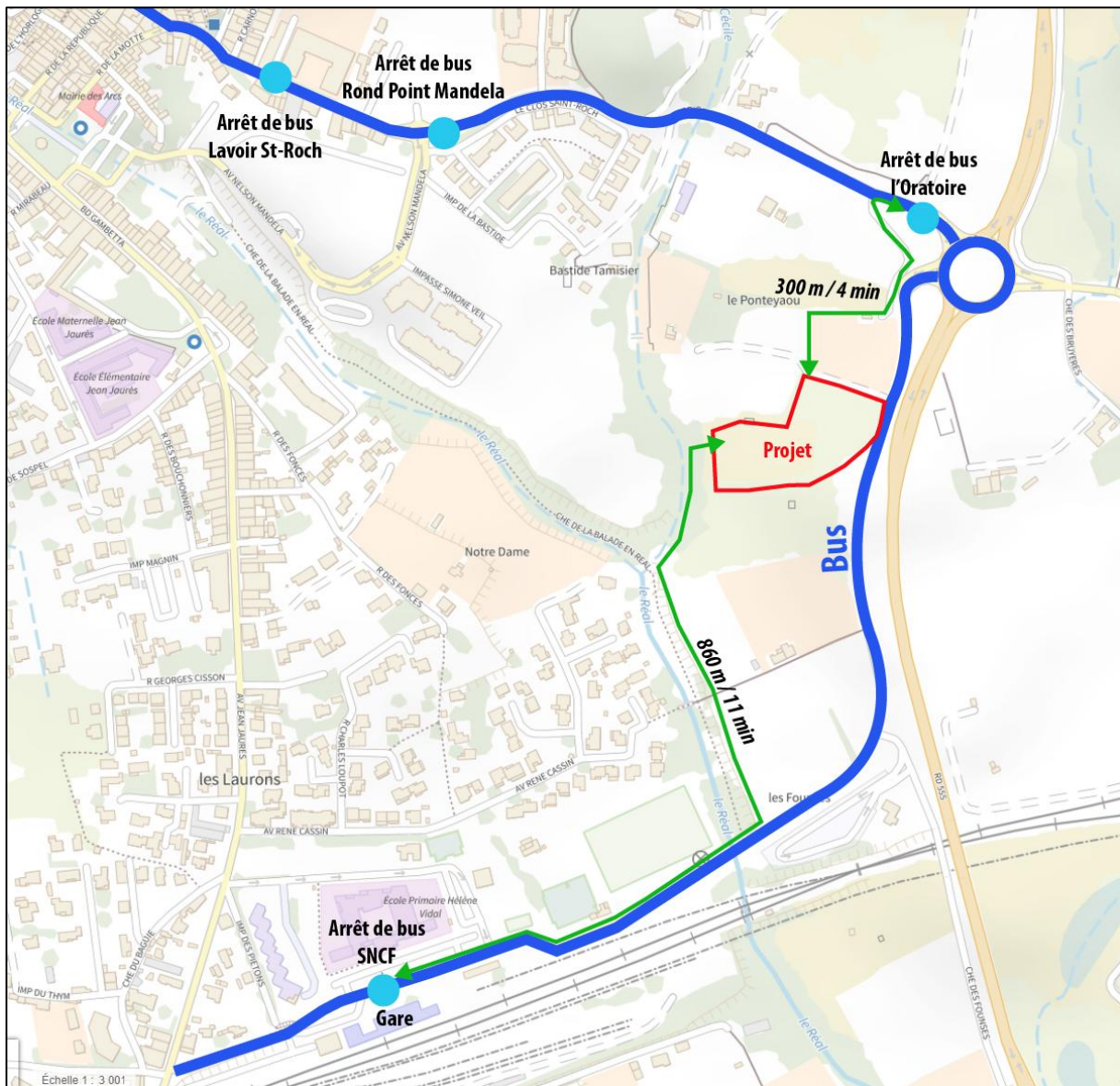
Trois lignes régulières du réseau intercommunal Tedbus desservent la Commune :

- Ligne 5 (navette gare SNCF Les Arcs – Trans en Provence – Draguignan)
- Ligne 9 (Vidauban – Les Arcs – Draguignan)
- Ligne 13 (Lorgues – Les Arcs – Le Muy – La Motte)



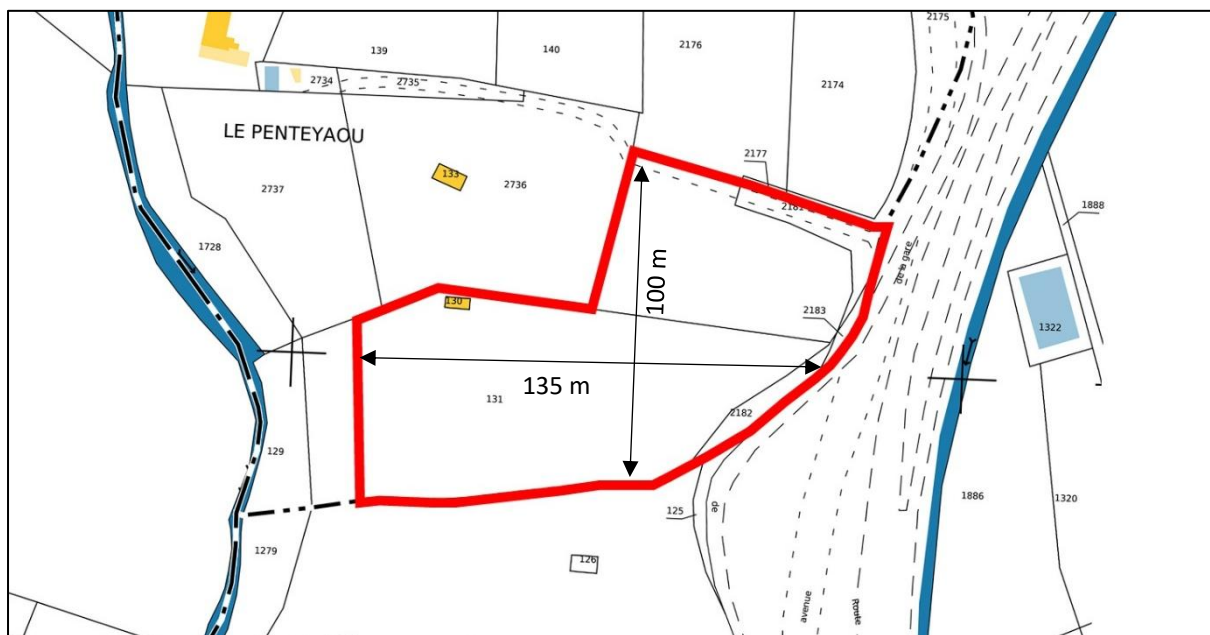
Extrait du plan du réseau intercommunal Tedbus

Elles desservent toutes les arrêts de bus à proximité du site de projet, et notamment l'arrêt de l'Oratoire qui est la plus proche (situé à 300 m / 4 min à pied).



### 2.1.4. Présentation du site

Le projet s'implante sur une assiette foncière de 9 820 m<sup>2</sup>, sur les parcelles communales cadastrées C n° 130, 131 (p), 2181, 2182, 2183, et 2736 (p).



Le site est vierge de toute construction.

Il est principalement composé d'une prairie présentant une végétation clairsemée au Sud et à l'Est et d'un bosquet au Nord-Ouest.

Il est traversé d'Est en Ouest par un fossé pluvial.





1 (prairie)



2 (bosquet)



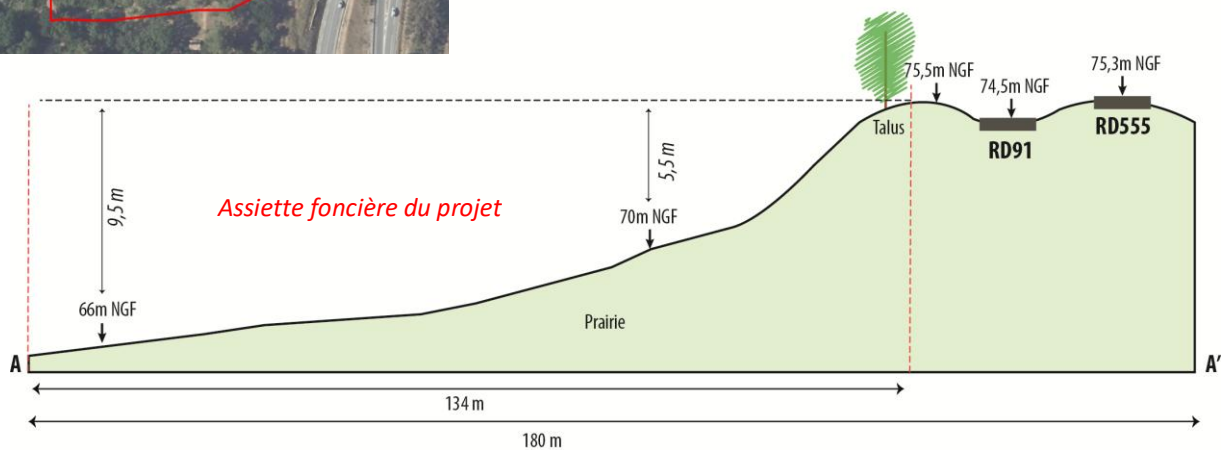
3 (prairie)



4 (voie d'accès depuis la RD91)

L'Est du terrain présente un important dénivelé marqué par la présence d'un talus. Il existe une différence de niveau d'environ 5 mètres entre le point bas du talus et l'avenue de la Gare située en hauteur par rapport aux espaces naturels.

Le complexe sportif s'implantera en contre-bas de la RD91, masqué par le talus arboré en bord de voie.

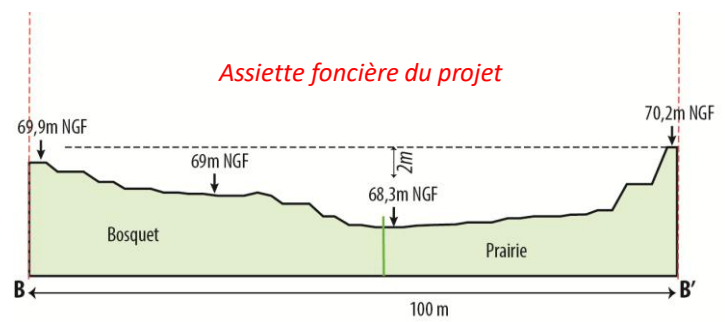




Talus arboré le long de la RD91 / avenue de la Gare

Vue depuis le terrain vers la RD91

Dans son relief Nord -> Sud, le terrain est un peu évasé (effet « cuvette »).



### 3. Caractéristiques du projet

#### 3.1. Programme

La Commune souhaite réaliser un complexe sportif et culturel, qui centralisera diverses fonctions dont notamment :

- Un espace sportif multisports comprenant :
  - un gymnase (avec une zone de gradins de 150 places), qui pourra accueillir plusieurs disciplines au niveau régional : Hand-ball, Volley-ball, Badminton et Basket-ball,
  - un mur d'escalade de 9 mètres de haut (niveau départemental),
  - des vestiaires et locaux annexes.
  
- Une salle polyvalente d'une capacité de 250 places debout, remplaçant ainsi celle de la place du 11 Novembre devenue désuète.  
Elle pourra accueillir toutes les configurations et activités possibles : concert, conférence, danse, théâtre, exposition, réunions, projections, repas, activités associatives, sports de combat ou pratiques corporelles, etc...



Illustrations de principe  
Source : Projet lauréat retenu le 05 juin 2025

La surface utile de l'équipement représentera près de 2 016 m<sup>2</sup> (correspondant à près de 2 344 m<sup>2</sup> de surface de plancher), répartis comme suit :

	Détail	SU
Fonctions communes	Accueil	100 m <sup>2</sup>
	Logistique	22 m <sup>2</sup>
	Locaux techniques	
Equipement sportif	Halle sportive type C	1 256 m <sup>2</sup>
	Escalade	174 m <sup>2</sup>
	Vestiaires et locaux annexes	160 m <sup>2</sup>
Equipement culturel et festif	Salle polyvalente 250 places	240 m <sup>2</sup>
	Logistique	64 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>2 016 m<sup>2</sup></b>

Figure 1 : Tableau récapitulatif des surfaces par zone du projet

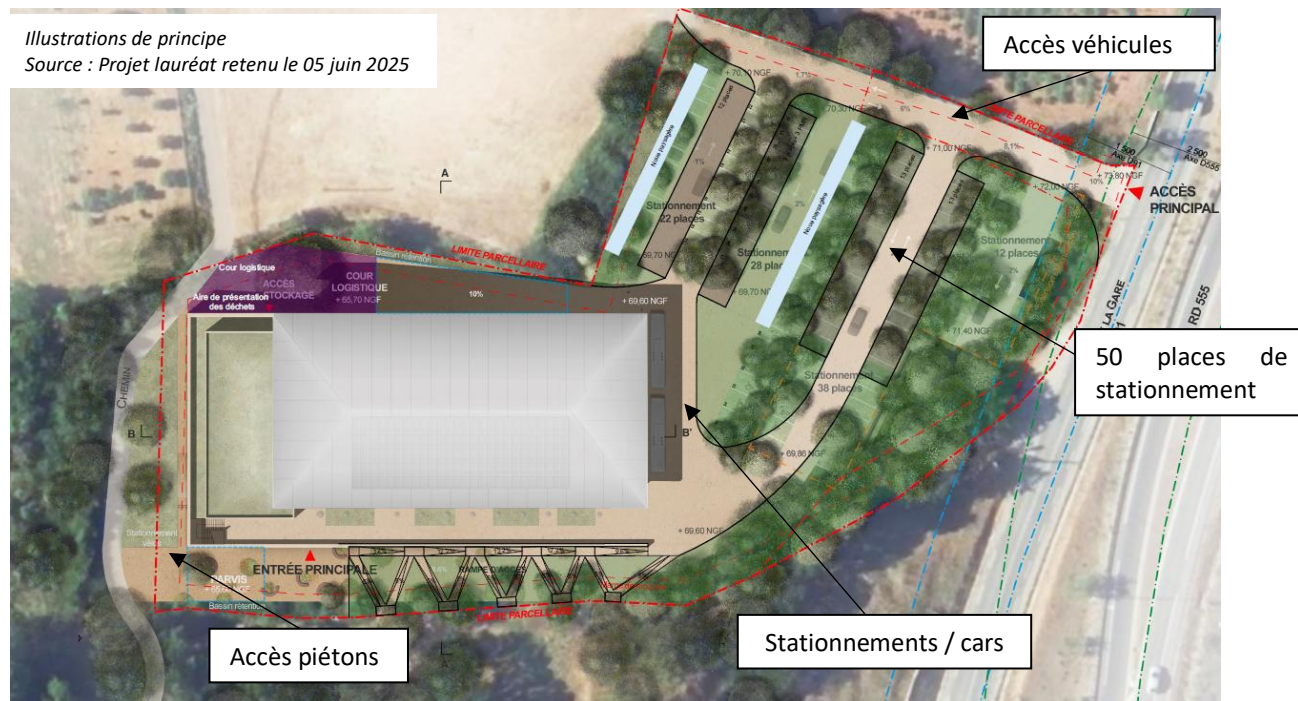
Illustrations de principe  
Source : Projet lauréat retenu le 05 juin 2025

### 3.2. Accès et stationnement

Le projet sera accessible par deux accès :

- Un accès public et piéton au Sud, depuis le parc du Réal ;
- Un accès véhicule au Nord, par la RD91.

Une cinquantaine de places de stationnement (véhicules légers) et des emplacements de cars sont prévus au Nord-Est du terrain, occupant près de 3 000 m<sup>2</sup>.



Les **stationnements présenteront des revêtements perméables**, sous la forme de pavés ou bien tout venant, et trouveront une réponse végétale via la plantation de vergers de fruitiers, garantissant à la fois l'intégration du projet mais aussi un ombrage nécessaire aux véhicules durant la saison estivale.

### 3.3. Parti pris paysager et architectural

Le projet a pour objectif de s'intégrer au mieux sur ce secteur en proposant une poursuite du parcours depuis le centre urbain vers le parvis du futur complexe sportif et culturel dans lequel la végétation semble s'immiscer, au travers de massifs circulaires plantés d'arbustes et d'arbres méditerranéens.



*Illustrations de principe*  
Source : Projet lauréat retenu le 05 juin 2025

Ce parvis, qui longe l'intégralité du complexe au Sud, propose un mobilier de bancs qui seront le support de moment de détente à l'ombre des arbres conservés / plantés.

Un rappel du parcours de la « Vigne à vélo » s'effectue également sur le parvis avec le positionnement de quelques pieds de vignes. Des arceaux vélos se retrouvent au sein du projet afin de constituer un potentiel point d'étape de l'itinéraire.

Les espaces plantés sont pensés comme une poursuite du parc existant, qui mettent en scène le **prolongement du jardin des senteurs**, de ses variétés apicoles ou encore de la strate arborée déjà préexistante (micocoulier, érable, tilleuls, cercis, etc.).

**Les massifs arbustifs se composeront de plantes vivaces et d'arbustes adaptés au climat méditerranéen**, dont les floraisons majoritairement jaunes et blanches, rappellent là encore la prairie existante. Les plantations proposeront une animation des floraisons afin d'animer les saisons.

Le bâtiment sera composé d'un socle minéral, encastré dans la pente du talus naturel, sur lequel émergent deux volumes plus légers (constitués de murs béton et d'ossatures bois) correspondant aux deux espaces principaux du programme : la halle multisports et la salle polyvalente.



Illustrations de principe  
Source : Projet lauréat retenu le 05 juin 2025

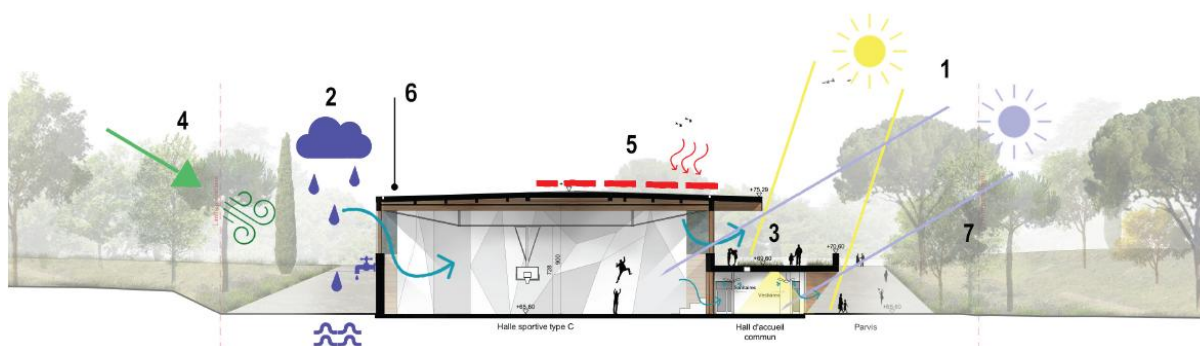
### **3.4. Performance environnementale**

Le projet affiche l'ambition de répondre au niveau Or de la démarche BDM a minima, et visera le niveau Or.

Ainsi, plusieurs mesures sont prises dès la conception du bâtiment pour assurer une performance environnementale optimale, et notamment :

1. Ensoleillement : Protection solaire passive grâce au large débord de toiture en complément des BSO l'été et apport lumière naturelle optimale l'hiver
2. Gestion des eaux de pluie : Récupération des eaux de pluie en toiture pour l'arrosage des espaces verts notamment, mise en place d'un bassin de rétention en terre avec surverse, utilisation de revêtements extérieurs de sols drainants à base de liants végétaux
3. Ventilation naturelle :
  - Freecooling : ventilation naturelle permettant de rafraîchir le bâtiment pendant la nuit rendue possible par le fait que le bâtiment soit traversant et par l'intégration d'ouvrants en imposte.

- Ventilation naturelle assistée : brasseurs d'air dans le hall et la salle polyvalente permettant de diminuer la température ressentie en été et à la mi-saison
4. Protection des vents dominants : Orientation du bâtiment permettant de mettre le parvis et l'entrée notamment à l'abri des brises froides et intégration d'un sas thermique à l'entrée principale.
  5. Production d'énergies renouvelables : Panneaux photovoltaïques en toiture
  6. Utilisation de matériaux géosourcés et biosourcés : Béton de terre du site pour le socle du bâtiment, bois résineux de pays issus de forêts labellisées pour les charpentes et aménagements et habillages acoustiques intérieurs, isolations laine de bois et liège issues de ressources locales
  7. Végétation : Zones végétalisées contribuant à la création d'îlots de fraîcheur et à la protection solaire naturelle des façades grâce à l'ombrage créé par le feuillage des arbres



*Illustrations de principe*

*Source : Projet lauréat retenu le 05 juin 2025*

## 4. Contexte règlementaire

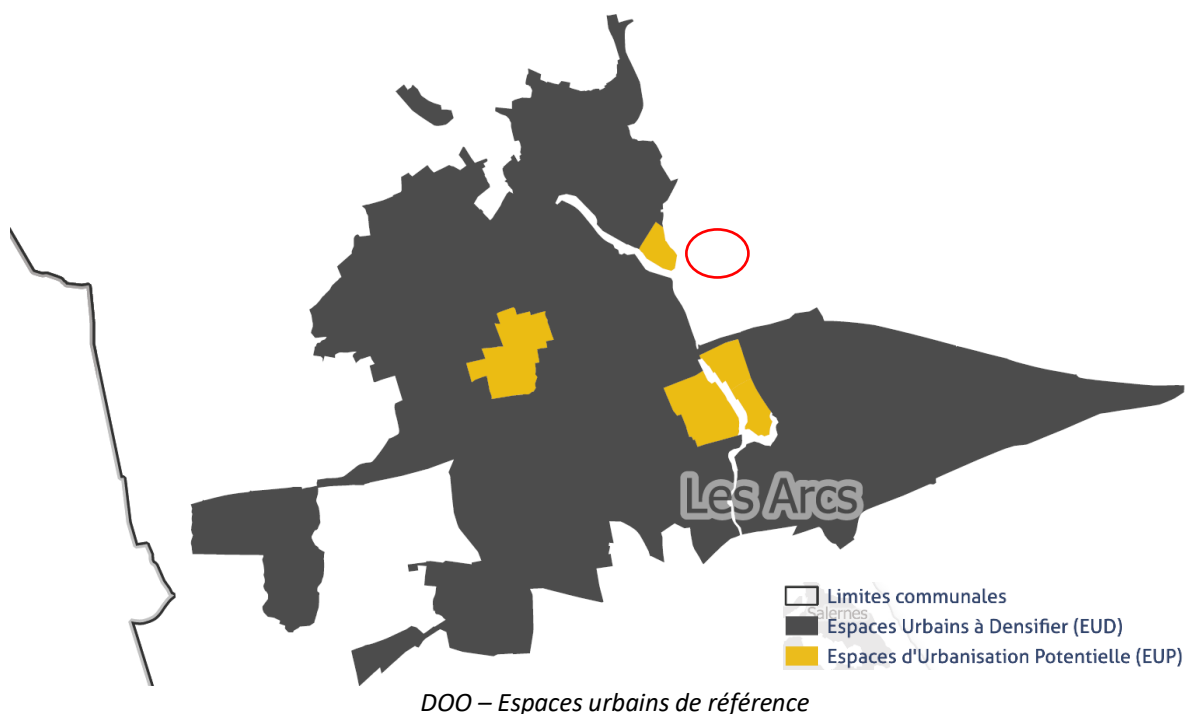
### 4.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT de la Dracénie Provence Verdon Agglomération a été approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération du 20 février 2025.

Le DOO dispose que « les développements urbains attendus dans la période des douze années à venir (2019-2030, inclus) sont localisés au sein des espaces urbains de référence définis à l'orientation ».

Le site de projet est situé en-dehors des espaces urbains de référence, composés des :

- Espaces urbains à densifier ;
- Espaces urbains d'urbanisation potentielle.



Ceci étant, le SCoT précise que :

*« Les espaces naturels et forestiers, ainsi que les zones humides, ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Les ripisylves et berges des cours d'eau sont classées dans cette catégorie.*

*Leurs vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine, comme coupures à l'urbanisation, sont préservées. À ce titre, ils correspondent à la qualification naturelle N au sein des documents locaux d'urbanisme.*

**Dans ces espaces, à l'exception des zones humides et ripisylves, peuvent être admis les aménagements, constructions et installations permettant :**

*(...) 3°/ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général (...).*

*En tout état de cause, la réalisation des installations, constructions et équipements correspondants s'accompagnera, de la définition, par le maître d'ouvrage, des mesures visant à éviter, réduire et en dernier lieu compenser, leurs impacts prévisibles sur l'environnement. Une attention particulière sera donnée à la gestion du risque incendie. (...)*

*De manière générale, la traduction de ces projets « annexes » en zone naturelle dans les documents d'urbanisme locaux pourra nécessiter la création de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) ou dispositif réglementaire équivalent. »*

*(DOO – Orientation 09 « Les espaces naturels et forestiers » – page 22)*

## **4.2. PLU**

Le PLU a été approuvé le 29 mai 2013 par délibération du Conseil Municipal et modifié pour la dernière fois le 16 décembre 2024 (Modification n°5).

### **3.2.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

#### **A l'échelle de la Commune**

Le PADD s'articule autour de 3 orientations, déclinées en plusieurs objectifs :

Orientation 1 : Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable :

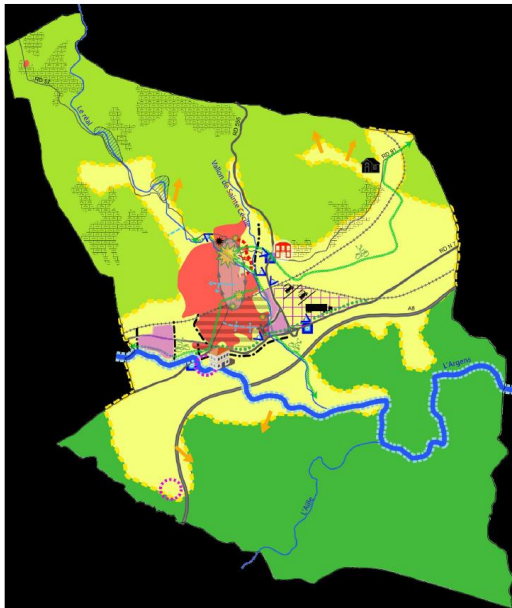
1. Maîtriser la consommation de l'espace et les coûts de l'aménagement (environnementaux, sociaux, économiques), comportant notamment l'objectif de « **contenir l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles en utilisant les grands axes de circulation (R.N. 7 et la R.D. 555) pour encadrer et structurer l'urbanisation (effet de frontière entre espace bâti et espaces naturels/agricoles)** » ;
2. Conforter un urbanisme à l'échelle humaine dans la Commune ;
3. Améliorer l'attractivité du village ;
4. Veiller à l'adaptation et à l'amélioration des équipements et services publics, et notamment les objectifs « **favoriser l'implantation des équipements à proximité des lignes de transport** » et « **permettre l'émergence de pôles structurants d'équipements** » ;
5. Organiser une politique du logement accessible et adaptée au contexte social et territorial ;
6. Hiérarchiser, mailler et qualifier le réseau viaire, comme élément structurant majeur du territoire ;
7. Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux, comprenant notamment l'objectif de « **développer les connexions en modes doux entre les différents points marquants de la Commune : parc linéaire du Réal, voie verte de la plaine Est...** ».

Orientation 2 : Renforcer la diversité économique, l'emploi permanent :

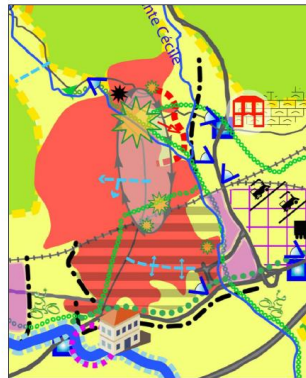
1. Assurer le renforcement et la diversification de l'économie locale ;
2. Renforcer la place de l'agriculture.

Orientation 3 : Faire de l'environnement une composante qualitative et structurante du développement territorial :

1. Préserver les grands ensembles boisés ;
2. Respecter et valoriser les espaces de biodiversité ;
3. Préserver et mettre en valeur le paysage rural et urbain, comprenant notamment les objectifs de « **préserver l'aspect pittoresque du village et de ses abords et être attentif aux perceptions lointaines du village** » et « **contribuer à l'amélioration du cadre de vie, à la structuration du paysage et au renforcement des écosystèmes en valorisant la nature en ville** » ;
4. Tenir compte des risques naturels dans le développement et l'aménagement du territoire.



Partie centrale



**Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable**

- Limiter l'extension de l'urbanisation
- ☞ Renforcer la centralité
- ☞ Maîtriser et requalifier le développement urbain en plaine
- ☞ Réussir l'extension du centre
- ☞ Valoriser et mettre en réseau les pôles structurants et d'équipements
- ☞ Renforcer et hiérarchiser la trame viaire structurante
- ☞ Favoriser les modes et les circuits de déplacements doux
- ☞ Requalifier les entrées de ville
- ☞ Implanter d'un centre de secours

**Renforcer la diversité économique, l'emploi permanent**

- ☞ Poursuivre l'aménagement et le développement des zones d'activités
- ☞ Promouvoir une plateforme logistique d'intérêt régional
- ☞ Renforcer la place de l'agriculture
- ☞ Favoriser le développement des activités de tourisme et de loisirs
- ☞ Implanter d'une cave coopérative viticole et d'équipements d'accompagnement
- ☞ Permettre le développement de structures touristiques et culturelles

**Faire de l'environnement une composante qualitative et structurante du développement territorial**

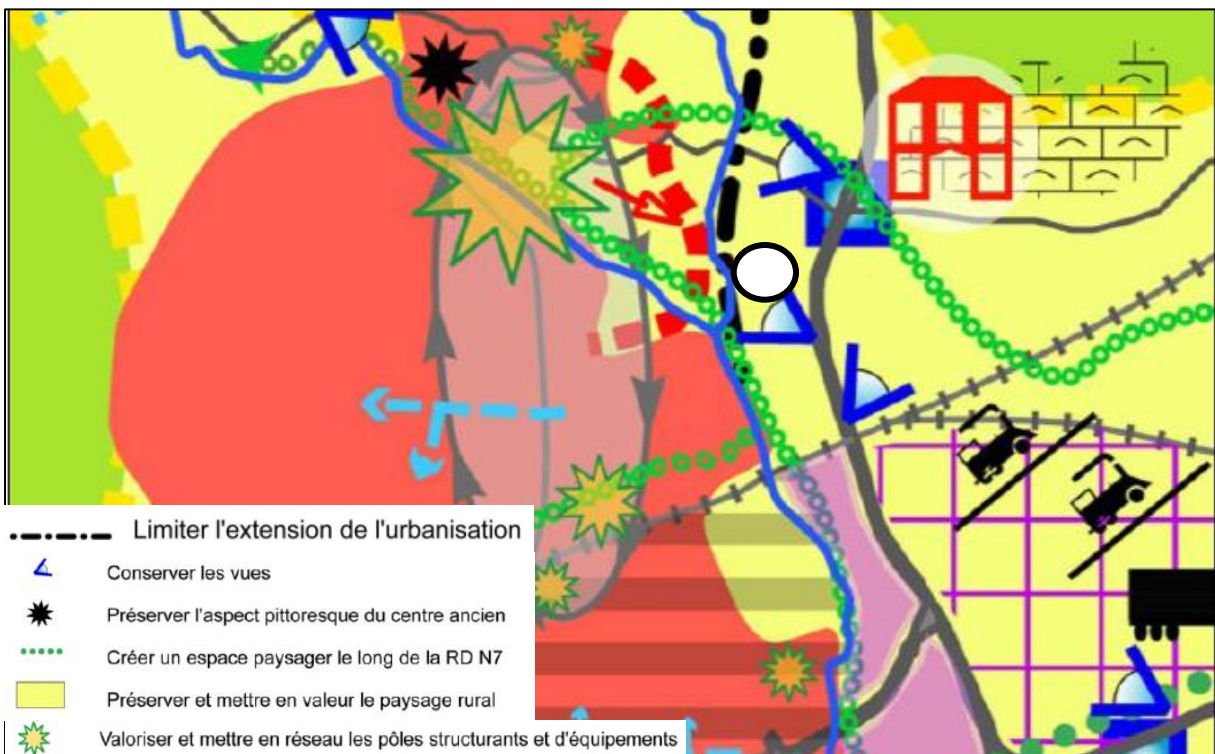
- ☞ Conserver les vues
- ☞ Préserver l'aspect pittoresque du centre ancien
- ☞ Créer un espace paysager le long de la RD N7
- ☞ Préserver et mettre en valeur le paysage rural
- ☞ Préserver les grands ensembles boisés ou naturels (trame verte)
- ☞ Préserver les cours d'eau caractéristiques du territoire (trame bleue)
- ☞ Préserver les abords et ripisylves de l'Argens en site Natura 2000
- ☞ Rationaliser et limiter l'urbanisation des espaces naturels
- ☞ Prévoir des aménagements pour réduire le risque inondation

**A l'échelle du site de projet**

Le site de projet est concerné par les enjeux suivants :

- Conserver les vues vers le village ;
- Préserver et mettre en valeur le paysage rural.

Sur la carte générale du PADD, le site n'est pas référencé comme « pôle d'équipement à valoriser ».

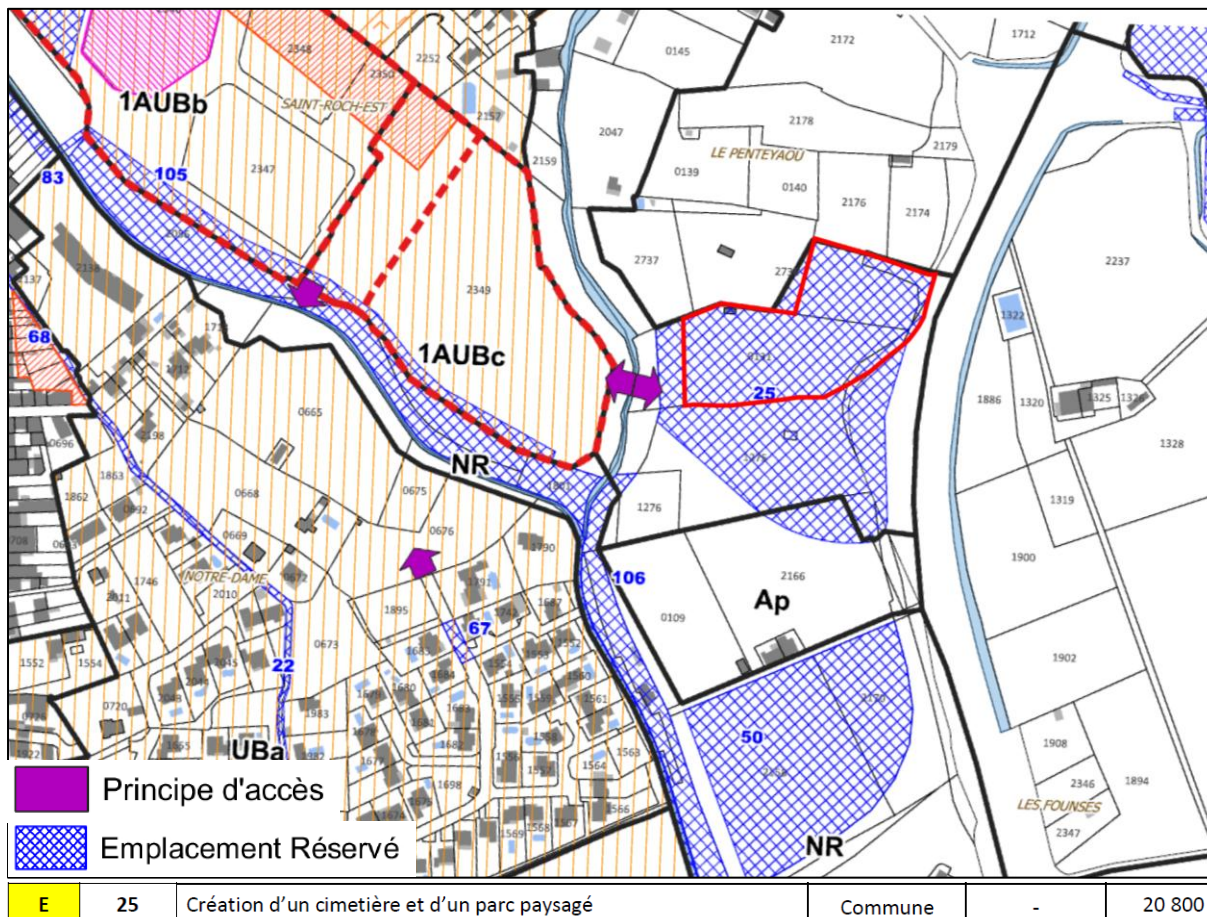


#### 4.2.2. Règlement graphique

Le site de projet est :

1/ Classé en zone naturelle N

2/ Concerné par un Emplacement Réservé n°25 pour la création d'un cimetière et d'un parc paysager (20 800 m<sup>2</sup>).

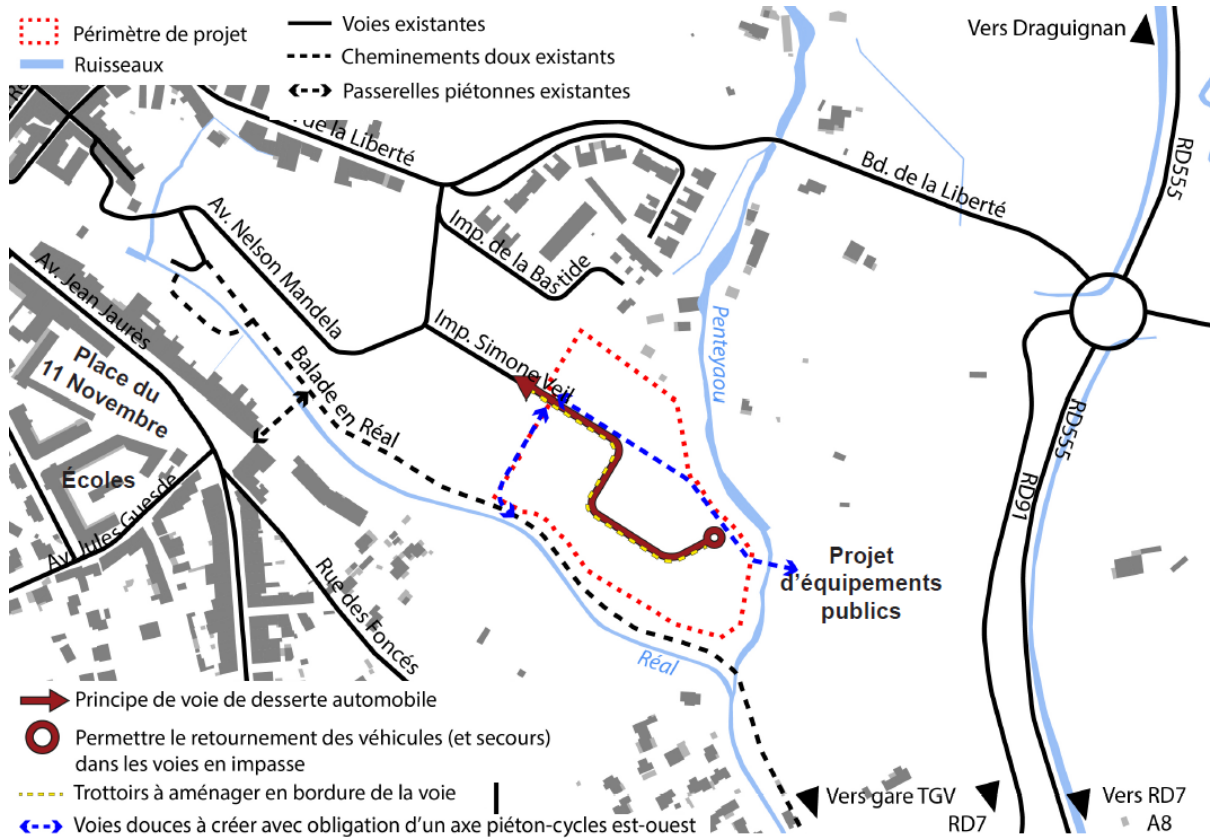


Un principe d'accès est matérialisé pour franchir le cours d'eau et connecter le futur équipement à la zone 1AUBc (Quartier de Saint-Roch Sud).

Ce principe est précisé dans l'OAP n°8 relative au Quartier Saint-Roch Sud, qui figure une « voie douce à créer avec obligation d'un axe piéton-cycles Est-Ouest » et prévoit l'orientation suivante :

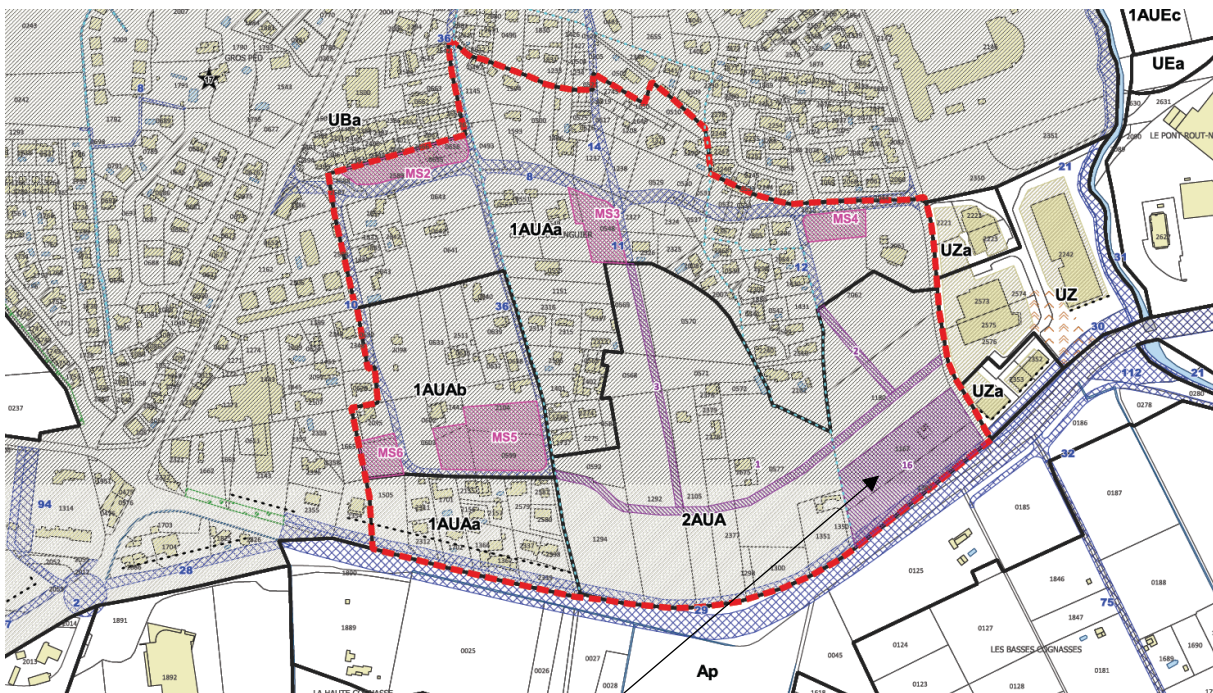
*« Ainsi, une voie cyclable double sens, d'une largeur minimale de 3m, accompagnée d'une circulation piétonne d'une largeur minimale de 1,8m sera obligatoirement créée. Elle traversera la partie nord du site de projet, dans le prolongement de l'impasse Simone Veil.*

*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. »*



Source : Principe de desserte de l'OAP n°8 (modification n°5 du PLU)

Par ailleurs, le PLU a instauré une servitude n°16 au Sud de la Commune, pour la création d'une salle des fêtes au sein de la zone 2AUA de Guéringuier, sur un terrain de 1,06 ha.



16	Principe de la création d'une salle des fêtes au sein de la zone 2AUA de Guéringuier	Commune	1.06 ha
----	--	---------	---------

#### 4.2.3. Règlement écrit

Les principales dispositions de la zone N sont synthétisées dans le tableau ci-après :

Articles	Dispositions
<u>Article 1N</u> Occupations et utilisations du sol interdites	Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol non liées à une activité sylvo-agro-pastorale ou de nature <u>à l'exception de celles visées à l'article 2-N.</u>
<u>Article 2N</u> Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics : - Les installations, constructions et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement, de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone. <b>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.</b>
<u>Article 3N</u> Accès et voirie	Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.
<u>Article 4N</u> Desserte par les réseaux	Toute construction (comprenant l'extension des constructions existantes) ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes.
<u>Article 5N</u> Caractéristiques des terrains	NR
<u>Article 6N</u> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Toute construction doit respecter un recul : - d'au moins 100 mètres de l'axe de la RD 555. <b>Cette distance est réduite à 25 mètres côté Ouest dans la section allant du passage au-dessus de la voie ferrée jusqu'au croisement avec le boulevard de la Liberté</b> - d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.
<u>Article 7N</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées à <b>4 m</b> au moins des limites séparatives.
<u>Article 8N</u> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.
<u>Article 9N</u> Emprise au sol	NR
<u>Article 10N</u> Hauteur des constructions	La hauteur H est fixée à un maximum de <b>7 mètres.</b>
<u>Article 11N</u> Aspect extérieur	Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit s'intégrer au paysage environnant. Dispositions particulières : L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les parcs de stationnement ouverts au public : le sol ne pourra pas faire l'objet d'apports de matériaux extérieurs au site Les toitures doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile. Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.
<u>Article 12N</u> Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
<u>Article 13N</u> Espaces libres et plantations	Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.
<u>Article 14N</u> Possibilité maximale d'occupation des sols	NR

Par ailleurs, l'article 7 des dispositions générales dispose que :

*« ARTICLE 7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondant A UN INTERET COLLECTIF*

*Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que des dispositions différentes sont rendus nécessaires par des impératifs de fonctionnement ou de sécurité dûment démontrés. »*

## 5. Justification de l'intérêt général

### 5.1. Un projet qui s'inscrit dans le dispositif national « Petites Villes de Demain »

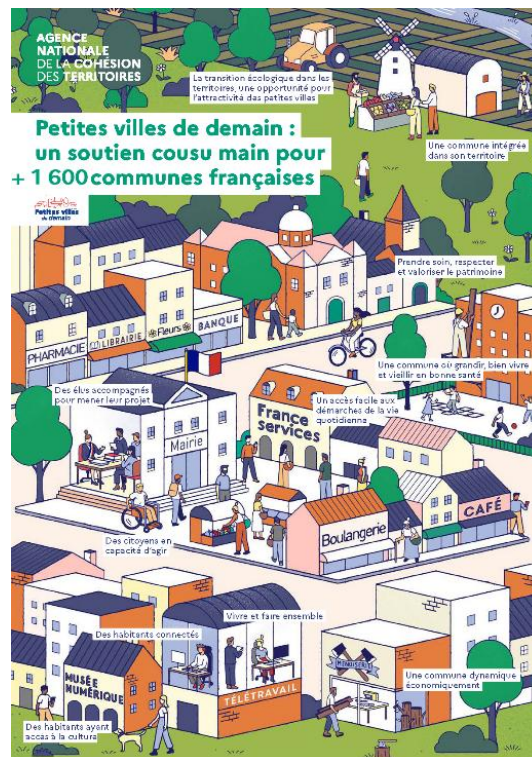
#### 5.1.1. Contexte

La Commune des Arcs-sur-Argens a été retenue dans le cadre du dispositif national « Petites Villes de Demain<sup>1</sup> » le 06 novembre 2020 (avec les Communes du Muy, de Lorgues et de Salernes).

La convention d'adhésion « Petites Villes de Demain » (PVD) a été signée par les 4 communes concernées le 9 juin 2021.

Sur cette base, des études ont été menées pendant 1 an afin de déterminer le projet de territoire, la stratégie de revitalisation, intégrant le plan d'actions et les périmètres d'interventions prioritaires au sein d'une convention cadre, signée le 12 décembre 2022.

Par délibération du 12 décembre 2022, le Conseil Municipal a approuvé les termes du projet de convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), qui permet de mettre en œuvre le projet de territoire envisagé dans la convention PVD.



Cette convention a été signée par l'Etat, Dracénie Provence Verdon agglomération, les communes de Draguignan, du Muy, de Lorgues, de Salernes et des Arcs sur-Argens.

Ce contrat intégrateur unique est destiné aux villes moyennes et aux petites villes pour leur permettre de répondre aux différents enjeux de revitalisation et de développement local (mobilité, services, habitat, développement économique, etc.).

Ainsi, l'ORT devient le support contractuel privilégié pour la mise en œuvre du plan Action Coeur de Ville et du programme Petites Villes de demain et est portée conjointement par l'EPCI et les communes concernées.

Concrètement, l'ORT est avant tout un processus de projet ; une hybridation entre document de planification et projet de territoire.

<sup>1</sup> « Le programme a été lancé le 1er octobre 2020 par Jacqueline Gourault, alors Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, au plus près du terrain et des habitants, grâce à ses délégués territoriaux, les préfets de département, le programme bénéficie de la forte mobilisation de plusieurs ministères, de partenaires financeurs (Banque des territoires, Anah, Cerema, Ademe), et de l'appui d'un large collectif comprenant notamment l'Association des Petites Villes de France (APVF). Il s'inscrit dans l'Agenda rural. » (source : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires)

### 5.1.2. Inscription du projet de complexe sportif et culturel

La Convention cadre des PVD précise les orientations du projet communal aux Arcs-sur-Argens :

« **Afin de redonner au centre-ville des Arcs sur Argens sa centralité dans le fonctionnement urbain et de recréer cet effet de pôle souhaité par les élus, la commune souhaite :**

- *Consolider et renforcer les services publics offerts aux citoyens*
- **Développer de nombreux équipements dans le centre-ville ou à ses abords immédiats.**
- **Développer l'offre culturelle au sein du centre-ville**
- *Lutter contre la désertification médicale*

**Cette orientation stratégique sera mise en œuvre à travers le plan d'action (cf. Article 4) dont notamment :**

- *L'accompagnement d'au moins un projet de création de pôle médical sur le centre-ville*
- **La création d'un complexe multifonctionnel sport et loisirs à rayonnement intercommunal**
- *La création d'une maison de services*
- *La réhabilitation de lieux patrimoniaux en espace culturel »*

La fiche Action n°A-27-EQP-01 (réalisée en amont du projet affiné) prévoit la « Création d'un complexe multifonctionnel sport et loisirs a rayonnement intercommunal ».



agence nationale  
de la cohésion  
des territoires



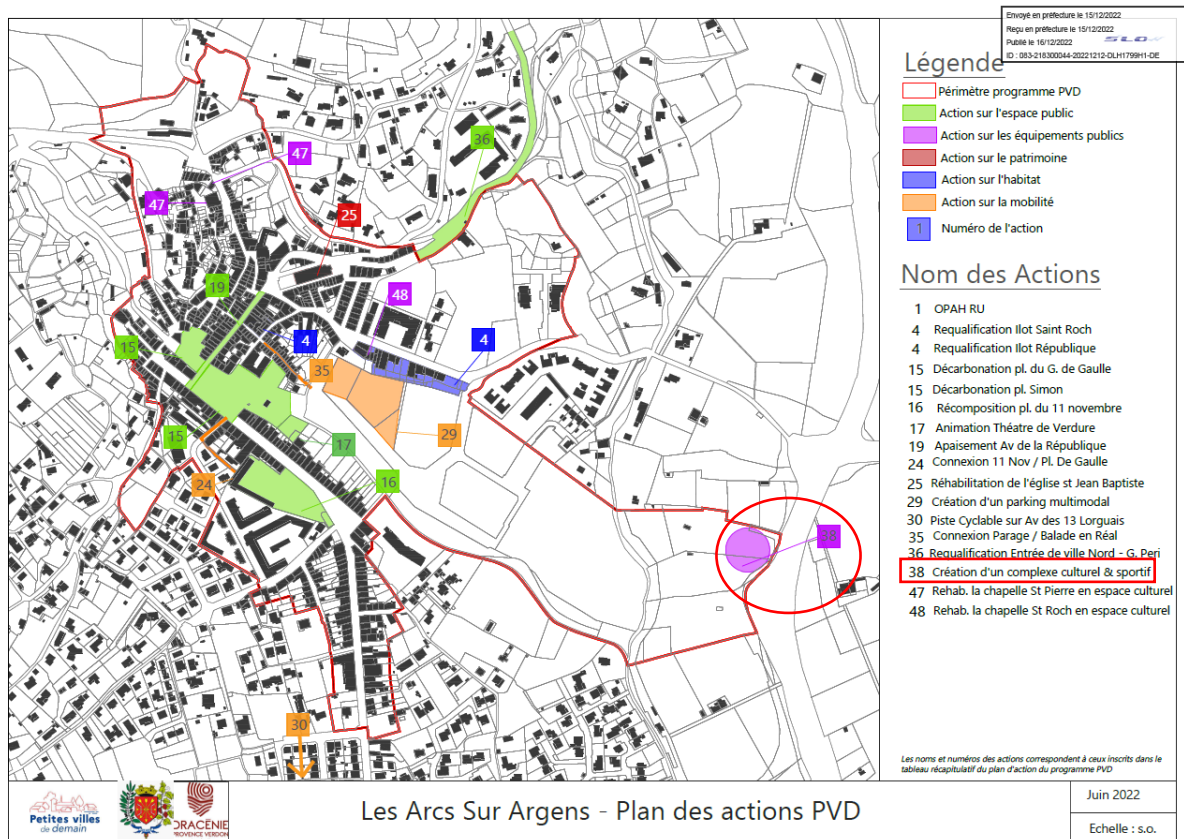
## FICHE ACTION N° A-27-EQP-01

### CREATION D'UN COMPLEXE MULTIFONCTIONNEL SPORT ET LOISIRS A RAYONNEMENT INTERCOMMUNAL

<b>Date réalisation de la fiche</b>	17/10/2022
<b>Orientation stratégique</b>	Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs
<b>Localisation</b>	Les Arcs sur Argens
<b>Nom du référent</b>	Dino De Freitas
<b>Statut</b>	Engagée
<b>Niveau de priorité</b>	1
<b>Ingénierie / Investissement</b>	Investissement
<b>Maître d'ouvrage</b>	Commune des Arcs
<b>Description de l'action</b>	Création d'un équipement dédié à l'animation sportive du territoire
<b>Description de l'action</b>	<p>Création d'un équipement dédié à l'animation sportive du territoire</p> <p>La Commune des Arcs-sur-Argens souhaite que l'équipement réponde aux besoins de ses habitants, mais également aux besoins exprimés aux échelles de l'agglomération, du Département voir de la Région PACA.</p> <p>C'est pourquoi la démarche de concertation initiée pour ce projet a intégré de nombreux acteurs sportifs du territoire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Direction des sports de la Région Sud PACA,</li> <li>- Le CROS,</li> <li>- La Direction des sports de la DPVa,</li> <li>- La FFME.</li> </ul>

	<p>Il s'agit, par cette démarche, d'inscrire durablement l'équipement dans son territoire et de répondre à des usages réels et justifiés, quel que soit l'échelle du projet. Il s'agit aussi plus globalement de contribuer à l'échelle arcoise à l'amélioration de l'attractivité globale du territoire dans le domaine du sport, et de faire monter en régime les filières sportives d'excellence du territoire telles que le handball, l'escalade, le volleyball ou encore le basketball.</p> <p>Enfin, au-delà de la simple création d'un équipement sportif « normé », la Commune souhaite proposer des possibilités d'usages sportifs innovants, pour donner une dimension et une attractivité supplémentaire à l'équipement.</p> <p>Le projet proposera de nombreuses activités en faveur de la santé des habitants et de l'inclusion de catégories de la population qui ont habituellement moins accès aux équipements sportifs : par exemple par l'accessibilité aux personnes handicapées à la pratique sportive par l'usage de nouvelles technologies notamment.</p> <p><b>Un lieu de vie culturel, festif et social</b> Le complexe aura aussi un versant culturel, et permettra d'organiser de nombreuses manifestations. là encore à la fois à l'échelle communale, en jouant pleinement un rôle de « salle des fêtes », mais également à l'échelle intercommunale voire départementale, en offrant la possibilité d'organiser des événements diversifiés (salons, spectacles, rassemblements professionnels, concerts avec 300 places debout) sur une typologie de salle qui n'existe actuellement pas à proximité.</p> <p>Là encore, un travail partenarial important a été fait par la Commune, en incluant en particulier les services de la DPVa (EPCI compétent en matière de sport, culture et de développement économique), afin de bien prendre en compte la nature actuelle de l'offre et de la demande en termes d'événements économiques et culturels.</p> <p><b>Un bâtiment de grande qualité environnementale</b> Une démarche de qualité environnementale très ambitieuse est prévue pour ce projet, avec pour objectif une labélisation BDM OR, afin de minimiser les consommations énergétiques, de maîtriser les coûts d'exploitation et de limiter l'impact sur l'environnement, y compris pendant la durée du chantier.</p> <p><b>Renfort du service public en centre-ville</b> Ce projet de proximité répond au besoin de renforcement de l'accès aux équipements et service public en centre-ville, s'inscrivant ainsi pleinement dans les lignes directrices du dispositif Petites Villes de Demain.</p> <p>(...)</p>
	<p><b>Création d'une salle des fêtes :</b> La salle permettra d'accueillir 300 personnes debout. Bien qu'ayant vocation à être une salle à usages polyvalents, celle-ci sera dotée d'un espace scénique afin de permettre l'organisation de concerts. Elle permettra d'accueillir également l'organisation de salons de plus de 3000 personnes, aucun équipement ne permettant ce type d'évènement sur la dracénie.</p> <p><b>Planification</b> En février 2022 a été lancée une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative à la conception et réalisation d'un complexe sports et loisirs (cahier des charges en annexe). Cette mission assure un accompagnement de la commune dans la programmation et la conduite de son projet en garantissant la bonne prise en compte des principes de la construction à haute performance énergétique et des objectifs qui seront fixés au préalable.</p> <p>La phase travaux est prévue de juin 2023, avec une livraison des locaux en avril 2025. (Planning en annexe)</p>
<b>Partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'Etat</li> <li>• La Région</li> <li>• Le Département</li> <li>• Les fédérations</li> </ul>
<b>Dépenses prévisionnelles</b>	11 117 000€ HT avec la maîtrise d'œuvre

Le plan des Actions PVD localise la « création d'un complexe culturel & sportif » (n°38) au sein du périmètre du programme PVD.



Le coût du projet a été estimé à 11 117 000€, financé avec les partenaires suivants :

Partenaires potentiels	Taux	Montant € HT	Observations
REGION Territoires d'abord	20% + 10 % de bonification	3 335 100 €	Territoires d'abord Opération PVD - opération exemplaire
REGION dispositif sport	0.54 %	50 000 € + 10 000 € de bonification	Mur d'escalade
REGION dispositif sport	0.54 %	50 000 € + 10 000 € de bonification	Terrain de handball
ETAT	30%	3 335 100 €	DETR / DSIL
DEPARTEMENT			
DPVA	6.30 %	700 000 €	
FFME	0.18 %	20 000 €	Mur d'escalade
Autres	0.18 %	20 000 €	
AUTO-FINANCEMENT	32.26 %	3 586 800 €	
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>11 117 000€</b>	

Par ailleurs, dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, la Commune des Arcs a été labellisée « terre de Jeux 2024 », étant entendu qu'elle partage « l'ambition de mettre plus de sport dans la vie de ses habitants »<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Source : Dossier de presse / lancement du label Terre de Jeux 2024 du 17 juin 2019

## **5.2. Un équipement sportif et culturel d'intérêt intercommunal qui répond aux besoins du territoire**

La Commune des Arcs-sur-Argens souhaite que l'équipement réponde aux besoins de ses habitants, mais également aux besoins exprimés aux échelles de l'agglomération, du Département voire de la Région PACA.

C'est pourquoi la démarche de concertation initiée pour ce projet a intégré de nombreux acteurs sportifs du territoire, notamment :

- La Direction des sports de la Région Sud PACA,
- Le Comité Régional Olympique et Sportif (CROS) de la Région Sud PACA,
- La Direction des sports de la Dracénie Provence Verdon Agglomération,
- La Fédération Française de la Montagne et de l'Escalade (FFME).

Il s'agit, par cette démarche, d'inscrire durablement l'équipement dans son territoire et de répondre à des usages réels et justifiés, quelle que soit l'échelle du projet.

Il aura ainsi vocation à accueillir différentes utilisations :

- Des entrainements et activités sportives quotidienne et hebdomadaire (clubs de sports) :
- Un usage scolaire ;
- Des activités culturelles et festives quotidiennes ;
- Des compétitions sportives avec spectateurs ;
- Des évènements culturels et festifs (concerts, danse, expositions, ...) ;
- Des salons,
- ...

### ➤ **Vocation sportive**

Cet équipement a pour objectif de compléter l'offre d'équipement sportif de la Commune et de la Dracénie et de remplacer la salle des fêtes communale existante.

Il permettra aux habitants de pratiquer un certain nombre d'activités sportives sans être contraint d'utiliser leur véhicule individuel.

Il s'agit aussi plus globalement de contribuer à l'échelle arcoise à l'amélioration de l'attractivité globale du territoire dans le domaine du sport, et de faire monter en régime les filières sportives d'excellence du territoire telles que le handball, l'escalade, le volleyball ou encore le basketball.

### ➤ **Vocation culturelle et sociale**

Le complexe aura aussi un usage culturel, et permettra d'organiser de nombreuses manifestations communales (rôle de « salle des fêtes ») et intercommunales (voire départementales) en offrant la possibilité d'organiser des événements diversifiés tels que des salons, spectacles, rassemblements professionnels, ...

Par ailleurs, l'augmentation de l'offre de services générée (sportive, formation, salle des fêtes\associative...) conduit à renforcer la fonction « services » du centre-ville.

### ➤ **Vocation économique**

Au-delà des besoins quotidiens de la ville d'un point de vue culturel et social, l'équipement répondra aux besoins des acteurs économiques du territoire, en proposant un nouveau lieu de production culturelle et événementielle, publique comme privée, qui puisse offrir la possibilité d'organiser des événements diversifiés de plus (salons, rassemblements professionnels...) sur une typologie de salle qui n'existe actuellement pas sur la Dracénie.

Aussi, de par son rayonnement supra communal, le complexe assurera inéluctablement une augmentation du nombre de visiteurs sur le territoire communal dont une partie sera captée par le centre-ville, renforçant le tissu économique du centre-ville.

Le complexe projeté s'inscrira également dans le plan d'Organisation de la Réponse de Sécurité Civile (ORSEC) Varois en tant que centre d'hébergement d'urgence.

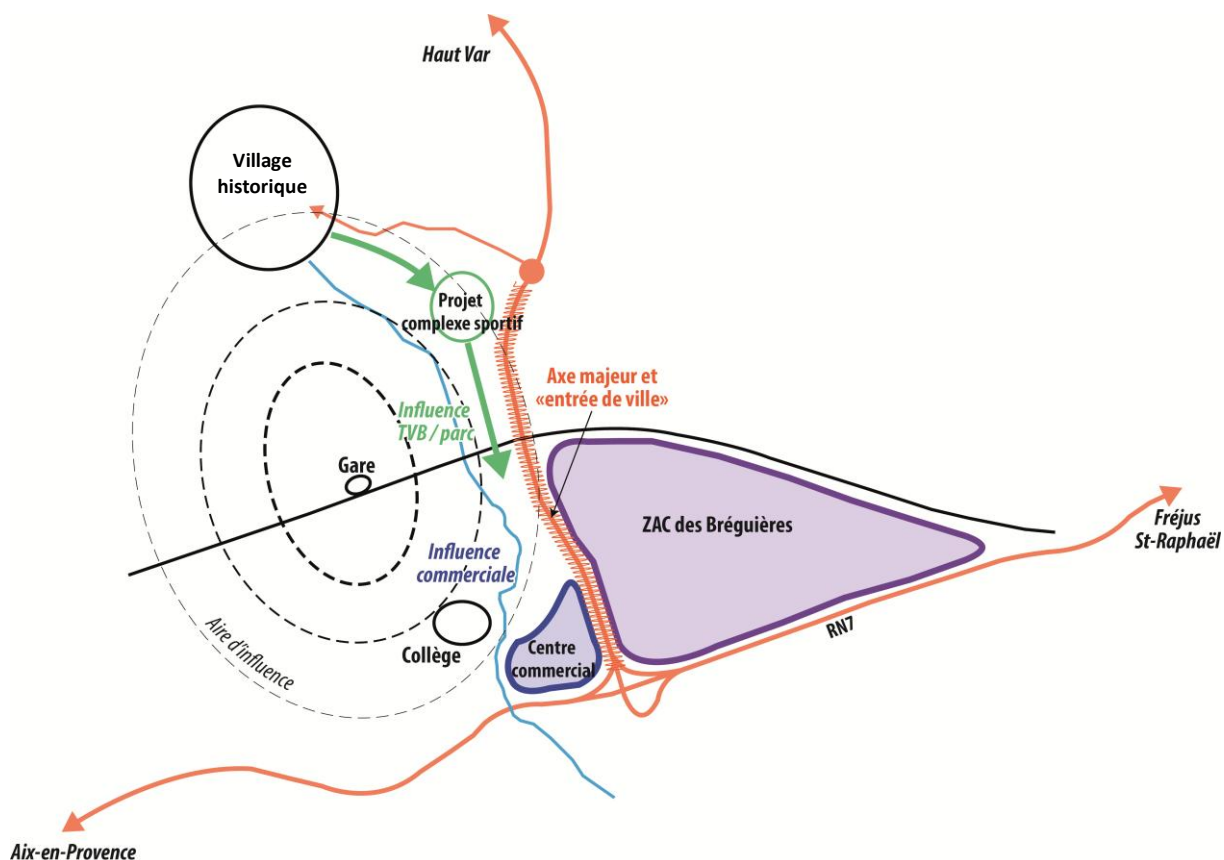
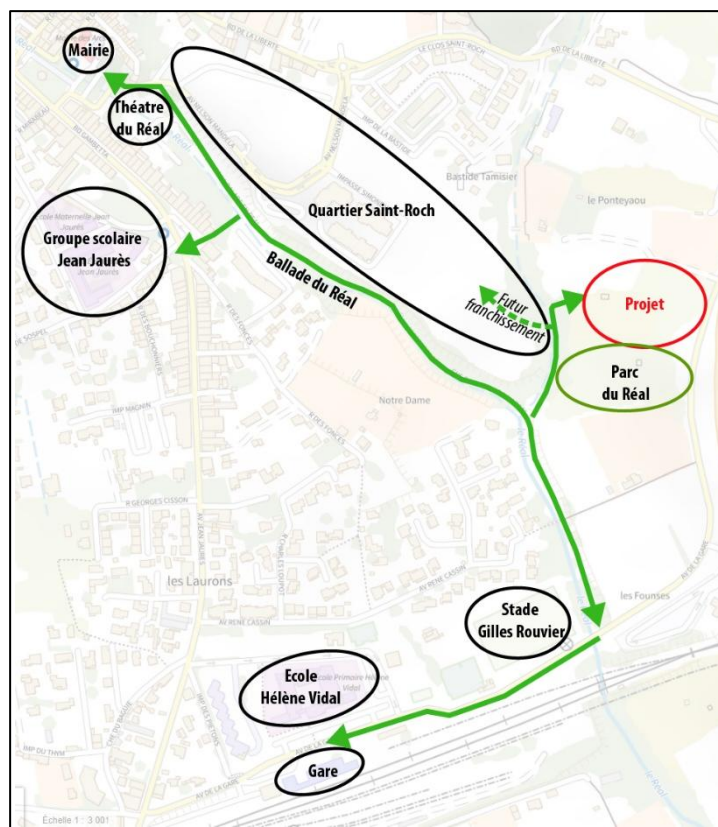
### 5.3. Un équipement public connecté à la ville

Le projet est connecté au centre-ville et à la gare par la voie douce « Balade en Réal ».

Cette voie dessert un chapelet d'espaces publics et le quartier Saint-Roch.

Ainsi, le futur équipement public se situe notamment à :

- 480 m (6 min) du stade,
- 100 mètres du quartier Saint-Roch avec la création d'un nouveau franchissement prévue dans l'OAP n°8,
- 860 m (11 min) de la gare (future gare de la Ligne Nouvelle Provence Alpes Côte d'Azur) et de l'école Hélène Vidal,
- 800 mètres de la Mairie.



#### 5.4. Un projet en accompagnement de la politique foncière menée par la Commune

Depuis 2013, la Commune mène une politique d'acquisition foncière des parcelles agricoles et naturelles entre le Real et la RD555 pour maîtriser ces espaces soumis à une pression foncière importante afin de préserver et garantir leur caractère rural et paysager.

Ces acquisitions avaient également pour objectif de compléter les chemins de la balade en Réal et de « la vigne à vélo ».

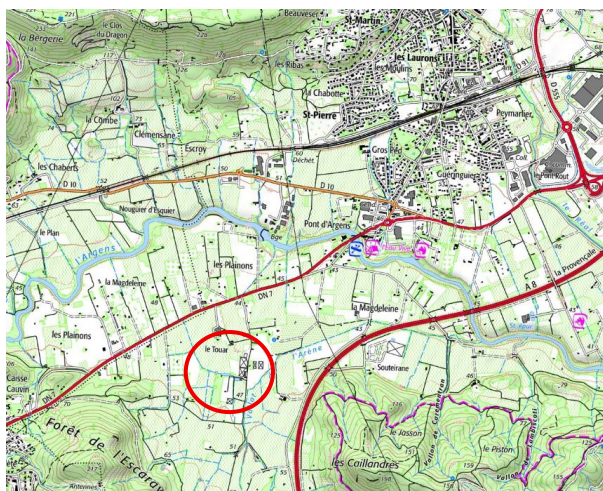
A ce stade, le foncier acquis par la Commune dans le secteur représente près de 4 ha (20 parcelles).



Cette politique foncière a notamment permis à la Commune :

- D'acquérir la Ferme Saint-Jean en 2023, d'environ 8 ha au Sud-Ouest de la Commune, afin de maintenir une culture maraîchère (rare en Dracénie) après le départ des anciens exploitants.

Aujourd'hui, cette ferme communale (agriculture biologique) produit 5 tonnes de fruits et légumes par an, livrés à la cantine centrale qui prépare 500 repas quotidiens servis dans les écoles, crèches, portage aux personnes âgées ... de la Commune.



- De proposer des jardins partagés au Nord de la Commune, inaugurés en mars 2025.



## 6. Mise en Compatibilité du PLU

D'intérêt général, la réalisation de ce projet suppose une évolution du PLU pour :

- Modifier le PADD pour inscrire un secteur d'équipement structurant entre le vallon de Sainte-Cécile et la RD555 ;
- Créer un sous-secteur spécifique au projet en zone naturelle, correspondant à un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) ;
- Actualiser l'étude Entrée de Ville ;
- Modifier l'emplacement réservé n°25 (Cimetière) ;
- Abroger la Servitude n°16 qui prévoit la création d'une salle des Fêtes au sein de la zone 2AUA de Guéringuier inscrite au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

### 6.1. PADD

La mise en œuvre du projet de complexe sportif et culturel nécessite de modifier / compléter les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (ajouts en **rouge gras**) :

#### *Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable*

- **Veiller à l'adaptation et à l'amélioration des équipements et services publics**

D'une façon générale, le plan local d'urbanisme met en place les dispositions nécessaires à l'adaptation des différents services publics en fonction de l'évolution de l'habitat, de la population et de ses besoins.

- Améliorer les conditions de desserte, de stationnement des équipements scolaires et de formation (Lycée agricole, CFA) et permettre leur extension ou repositionnement
- Valoriser la présence de la gare S.N.C.F. au travers d'implantation de services et d'équipements (hôtellerie, résidences pour personnes âgées...)
- Favoriser l'implantation des équipements à proximité des lignes de transport
- Disposer de réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable performants et adaptés à la population actuelle ou projetée
- Permettre l'émergence de pôles structurants d'équipements : pôle défense et secours, pôle agricole, **complexe sportif et culturel le long de l'avenue de la Gare ...**
- Organiser le stationnement selon les différents besoins (résidentiel, commerce, tourisme, travail...) et les différents modes de transports (bus, voiture, deux roues...)

De plus, la Commune souhaite clarifier l'objectif relatif à la limite d'urbanisation :

- **Maîtriser la consommation de l'espace et les coûts de l'aménagement (environnementaux, sociaux, économiques)**

- Organiser le développement urbain en optimisant et en s'appuyant, dans la mesure du possible, sur les infrastructures et équipements déjà en place
- Favoriser l'implantation des logements en zone centrale (village et périphérie immédiate)
- Encadrer et requalifier le développement urbain en plaine
- Contenir l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles en utilisant les grands axes de circulation (R.N. 7 et la R.D. 555) pour encadrer et structurer l'urbanisation (effet de frontière entre espace bâti et espaces naturels/agricoles)
- **Prévoir l'implantation d'un équipement public (complexe sportif et culturel) entre la R.D. 555 et le ruisseau de Ste-Cécile**
- Rationaliser et limiter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles

Par ailleurs, la cartographie schématique du PADD est complétée d'un « pôle structurant et d'équipement à mettre en valeur ».

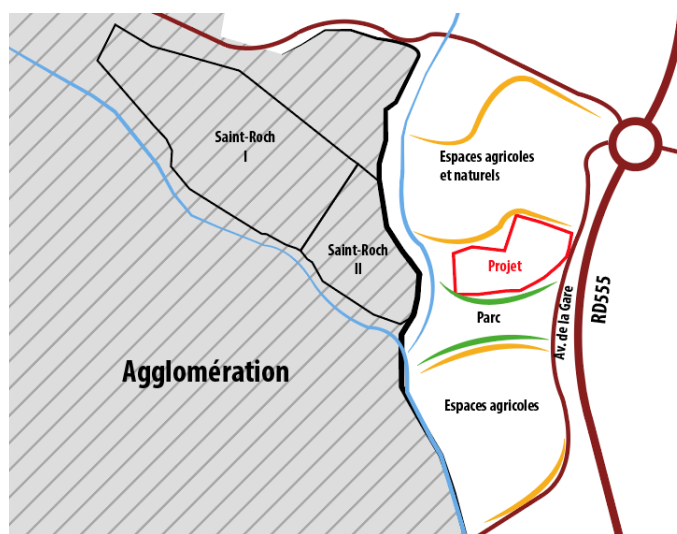


Le projet est compatible avec les autres orientations du PADD, et notamment avec les objectifs suivants :

1/ « **Contenir l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles en utilisant les grands axes de circulation (R.N. 7 et la R.D. 555) pour encadrer et structurer l'urbanisation (effet de frontière entre espace bâti et espaces naturels/agricoles)** » (Orientation 1)

Le projet s'implante entre le vallon de Sainte-Cécile et la RD 91 (av. de la Gare) / RD 555, initialement prévu pour la création d'un cimetière.

Ainsi, l'urbanisation reste concentrée et limitée à l'Ouest de la RD91 (av. de la Gare) / RD 555.



Par ailleurs, la création d'un STECAL en-dehors de la limite à l'urbanisation est compatible avec le SCoT :

« Les espaces naturels et forestiers, ainsi que les zones humides, ne sont pas ouverts à l'urbanisation. (...) »

**Dans ces espaces, à l'exception des zones humides et ripisylves, peuvent être admis les aménagements, constructions et installations permettant : (...) 3° les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général (...).**

De manière générale, la traduction de ces projets « annexes » en zone naturelle dans les documents d'urbanisme locaux pourra nécessiter la **création de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)** ou dispositif réglementaire équivalent. » (DOO – Orientation 09 « Les espaces naturels et forestiers » – page 22)

2/ « **Préserver l'aspect pittoresque du village et de ses abords et être attentif aux perceptions lointaines du village** » (Orientation 3)

Le futur complexe sportif et culturel se situera à un emplacement stratégique : peu éloigné du village et des nouveaux quartiers d'habitat (quartier Saint-Roch) avec une bonne accessibilité depuis la RD 555 et l'avenue de la Gare.

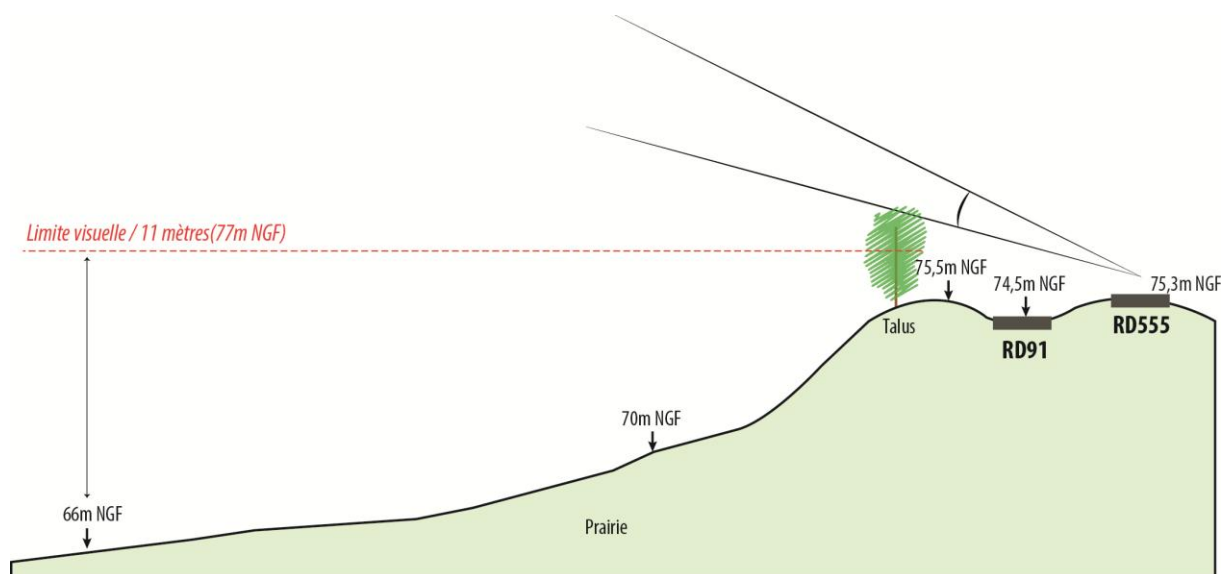
Son insertion paysagère et son intégration aux liaisons douces inter-quartiers (balade en Réal, déplacements cyclables) permettront de valoriser le site et marqueront qualitativement l'entrée du village.

Les boisements existants et le talus le long de l'avenue de la Gare et de la RD 555 organisent un masque végétal depuis la RD 555 et le rendent peu voire non visible.



Vue depuis la RD555 vers la zone de projet

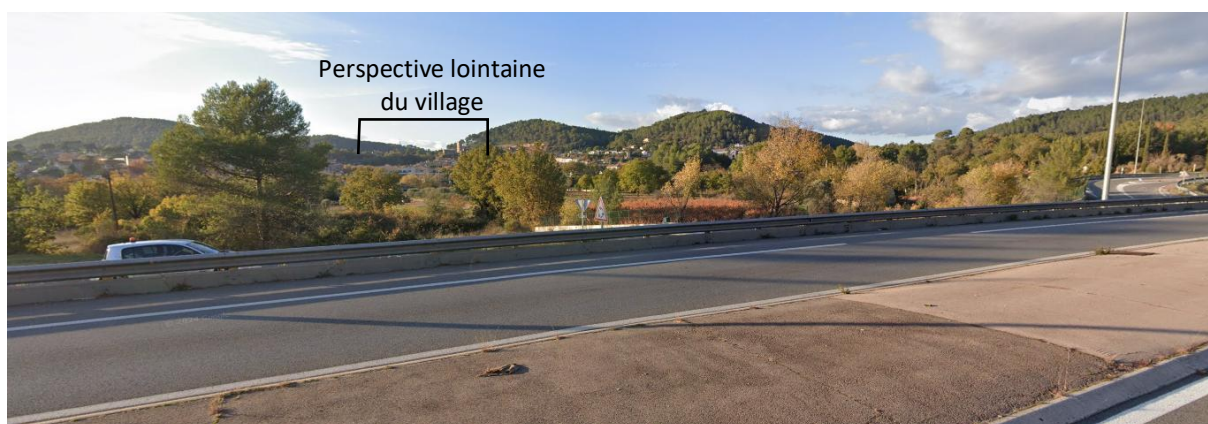
De fait, le complexe sportif et culturel se situera en contre-bas de la RD 555 (d'environ 5 à 9 mètres) et n'entrera pas dans le champ de visibilité depuis la RD 555.



En ce qui concerne les perspectives pittoresques, le masque végétal ne permet pas d'offrir de vues directes vers le village depuis la RD 555 au niveau de la zone de projet.



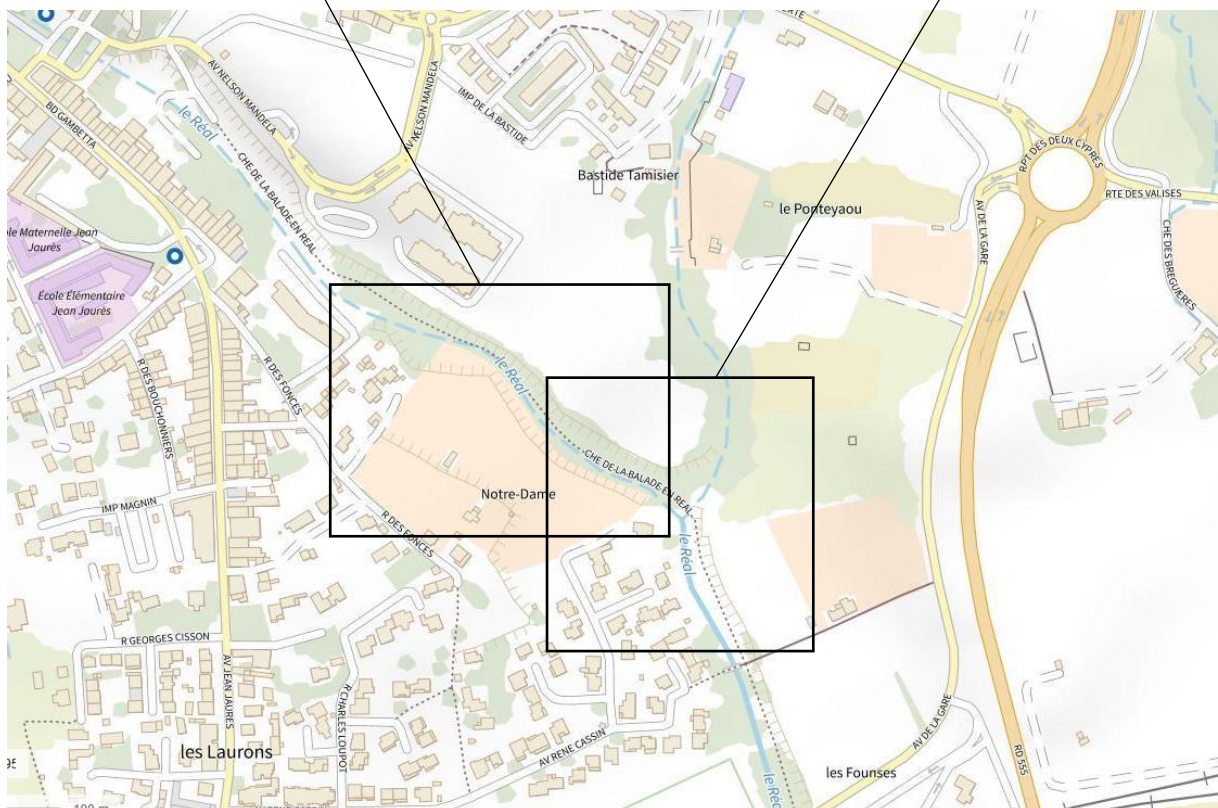
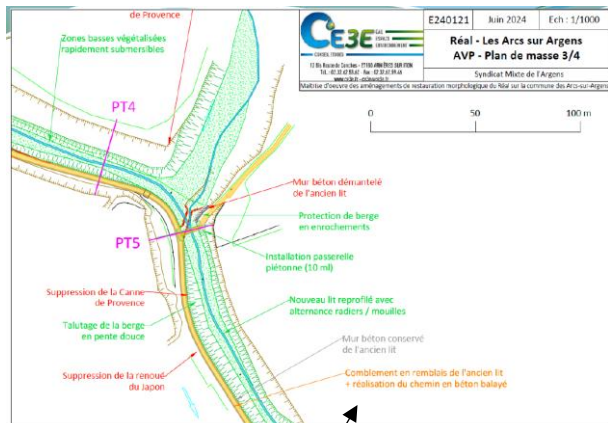
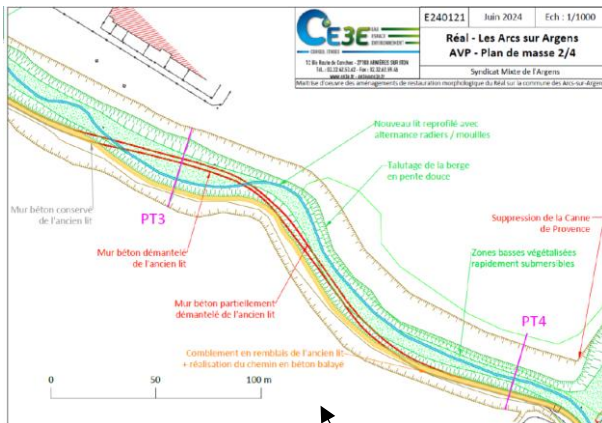
Elles existent uniquement un peu plus au Nord et ne seront pas impactées par le projet.



3/ « Contribuer à l'amélioration du cadre de vie, à la structuration du paysage et au renforcement des écosystèmes en valorisant la nature en ville » (Orientation 3)

Le projet sera accompagné par des mesures visant à mettre en valeur le Réal et le vallon de Sainte-Cécile, avec notamment :

- La création d'une passerelle piétonne au-dessus du vallon de Sainte-Cécile reliant le quartier Saint-Roch au futur complexe sportif et culturel ;
- La mise en œuvre des aménagements de restauration morphologique du Réal sur la commune des Arcs, en partenariat avec le Syndicat Mixte de l'Argens, avec notamment la renaturation du Réal :



## 6.2. Règlement graphique

### 6.2.1. Création d'un STECAL

La dérogation présente à l'article 7 des dispositions générales du règlement, permettant aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de déroger aux dispositions réglementaires édictées dans l'ensemble des zones du PLU, ne s'appliquerait pas au projet d'équipement public envisagé par la Commune :

*« Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que des dispositions différentes sont rendus nécessaires par des impératifs de fonctionnement ou de sécurité dûment démontrés. » (Article 7 des DG)*

Ainsi, pour permettre la réalisation du projet de complexe sportif et culturel, la présente DP/MEC vise à délimiter un STECAL **Nc** de 9 820 m<sup>2</sup> conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

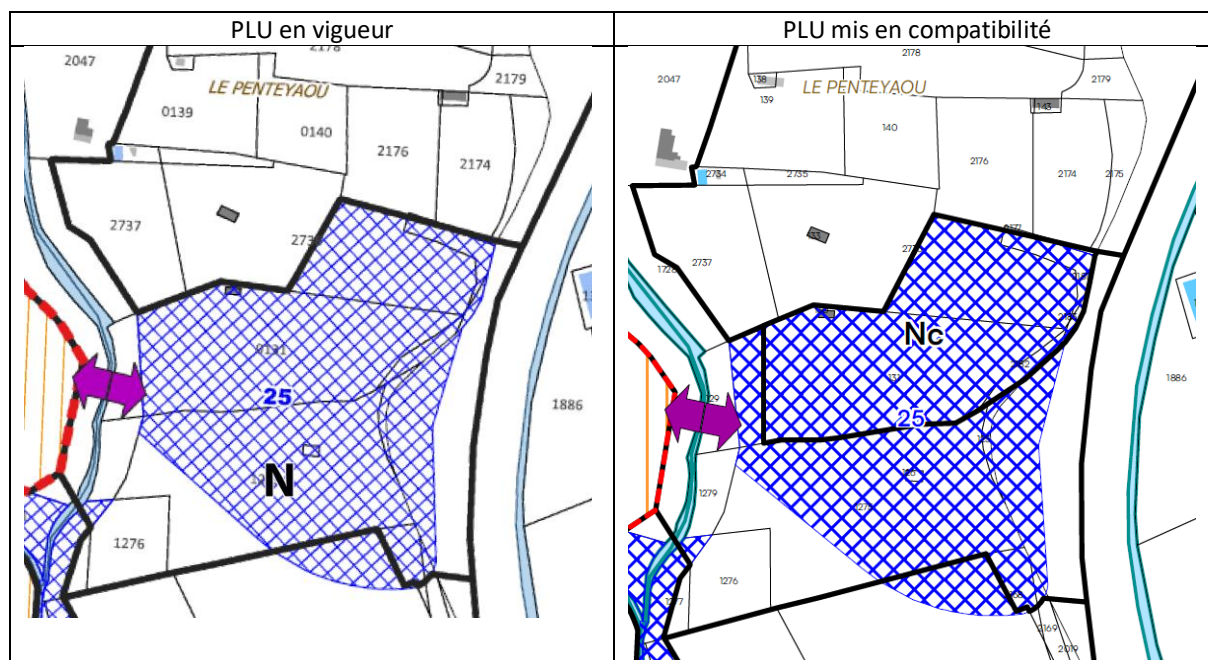
*1° Des constructions ; (...)*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.*

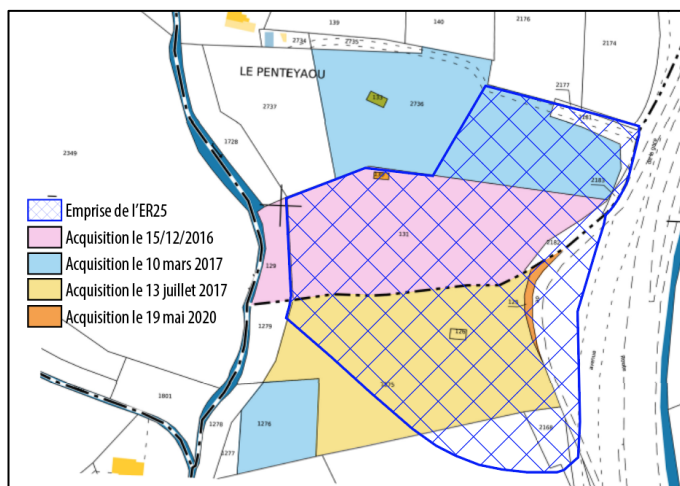
*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »*



### 6.2.2. Modification de l'emplacement Réserve n°25

La Commune a acquis à l'amiable les parcelles comprises dans l'emplacement réservé n°25 en plusieurs temps :

- Les parcelles C n°129, 130 et 131 le 15 décembre 2016
- Les parcelles C n°133, 1276 et 2736 le 10 mars 2017
- Les parcelles C n°126 et 1275 le 13 juillet 2017
- La parcelle C n°125 le 19 mai 2020.



Depuis, le parc de la balade en Réal a été aménagé en 2019 sur près de 1 ha, soit 50% de l'ER n°25 (20 800 m<sup>2</sup>).



Initialement, la Commune envisageait l'aménagement d'un cimetière paysager au Nord de l'ER 25 (environ 1 ha). Ceci étant, l'augmentation croissante du nombre d'incinérations et la diminution du nombre d'inhumations conduit la Commune à écarter de ce fait la création d'un nouveau cimetière.

Il a donc été décidé de favoriser un projet d'extension du cimetière existant du Thélon sur un terrain au Nord du village. En complément, la Commune poursuit une véritable campagne de reprise des concessions à l'abandon.



**Dans ces conditions, l'intitulé de l'emplacement réservé n°25 est modifié pour permettre un « équipement public sportif et culturel ».**



### 6.3. Règlement

Le règlement est complété comme suit (ajouts en rouge) :

Articles	Dispositions
<p><u>Caractère de la zone</u></p>	<p>Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (...)</p> <p>Elle comporte 4 secteurs :</p> <p><b>Nb</b> : recouvrant principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé</p> <p><b>NI</b> : Il correspond à une petite zone de loisir aménagée à la Garduère à proximité de l'autoroute en bordure de la forêt communale (forêt de l'Escarayol)</p> <p><b>NR</b> : secteur recouvrant le Réal dans sa section allant du théâtre de verdure jusqu'à Pont Rout Nord au droit de la RDN7.</p> <p><b>Nc</b> : secteur d'implantation du projet de complexe sportif et culturel (équipement public).</p>
<p><u>Article 1N</u> Occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p>Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol non liées à une activité sylvo-agro-pastorale ou de nature à l'exception de celles visées à l'article 2-N.</p>
<p><u>Article 2N</u> Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations, constructions et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement, de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone. (...)</li> </ul> <p><b>11. Dispositions particulières au secteur Nc</b> Les constructions, installations et aménagements nécessaires au complexe sportif et culturel sous réserve d'une intégration optimale dans le paysage. La surface de plancher totale n'excèdera pas 2 750 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol n'excèdera pas 3 050 m<sup>2</sup>. Les stationnements nécessaires à l'équipement seront aménagés en zone Nc.</p>
<p><u>Article 3N</u> Accès et voirie</p>	<p>Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.</p>
<p><u>Article 4N</u> Desserte par les réseaux</p>	<p>Toute construction (comprenant l'extension des constructions existantes) ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes.</p>
<p><u>Article 5N</u> Caractéristiques des terrains</p>	<p>NR</p>
<p><u>Article 6N</u> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Toute construction doit respecter un recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'au moins 100 mètres de l'axe de la RD 555. Cette distance est réduite à 25 mètres côté Ouest dans la section allant du passage au-dessus de la voie ferrée jusqu'au croisement avec le boulevard de la Liberté.</li> <li>- d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.</li> </ul>
<p><u>Article 7N</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A l'exception de la zone Nc, les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.</p>
<p><u>Article 8N</u> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.</p>

<p><u>Article 9N</u> Emprise au sol</p>	NR
<p><u>Article 10N</u> Hauteur des constructions</p>	En zone Nc, la hauteur H est fixée à 12 mètres.
<p><u>Article 11N</u> Aspect extérieur</p>	<p>Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit s'intégrer au paysage environnant.</p> <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.</p> <p>Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.</p> <p>Les parcs de stationnement ouverts au public : le sol ne pourra pas faire l'objet d'apports de matériaux extérieurs au site</p> <p>Les toitures doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.</p> <p>Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.</p>
<p><u>Article 12N</u> Stationnement</p>	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
<p><u>Article 13N</u> Espaces libres et plantations</p>	Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.
<p><u>Article 14N</u> Possibilité maximale d'occupation des sols</p>	NR

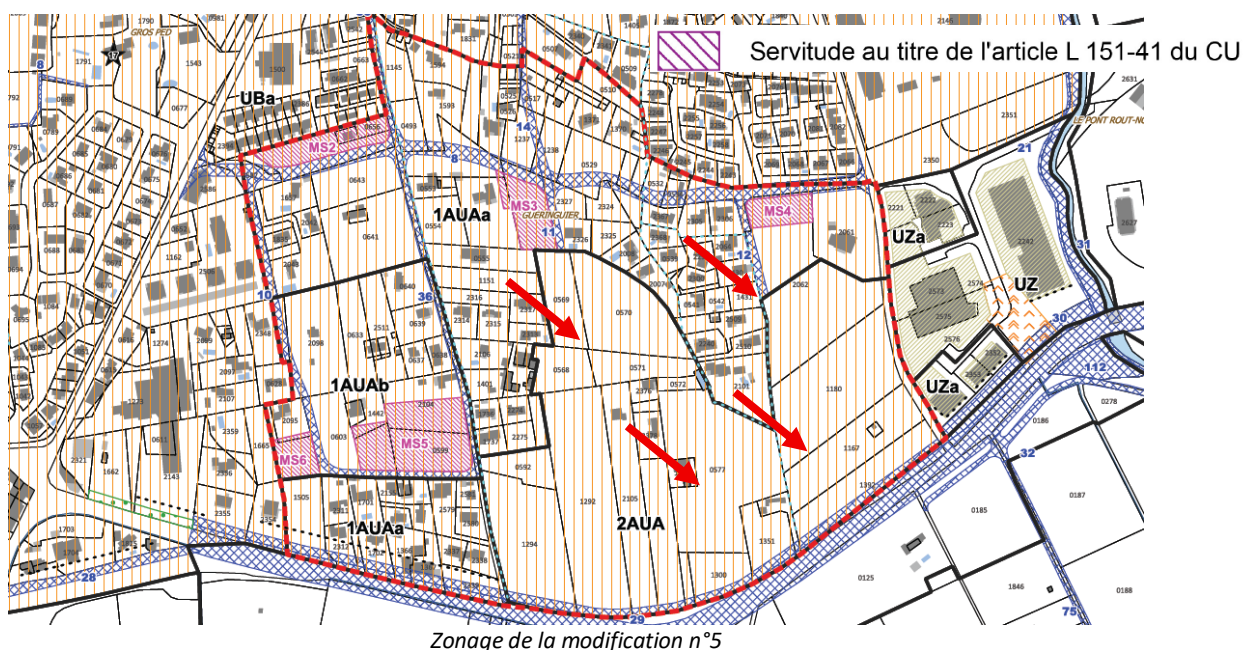
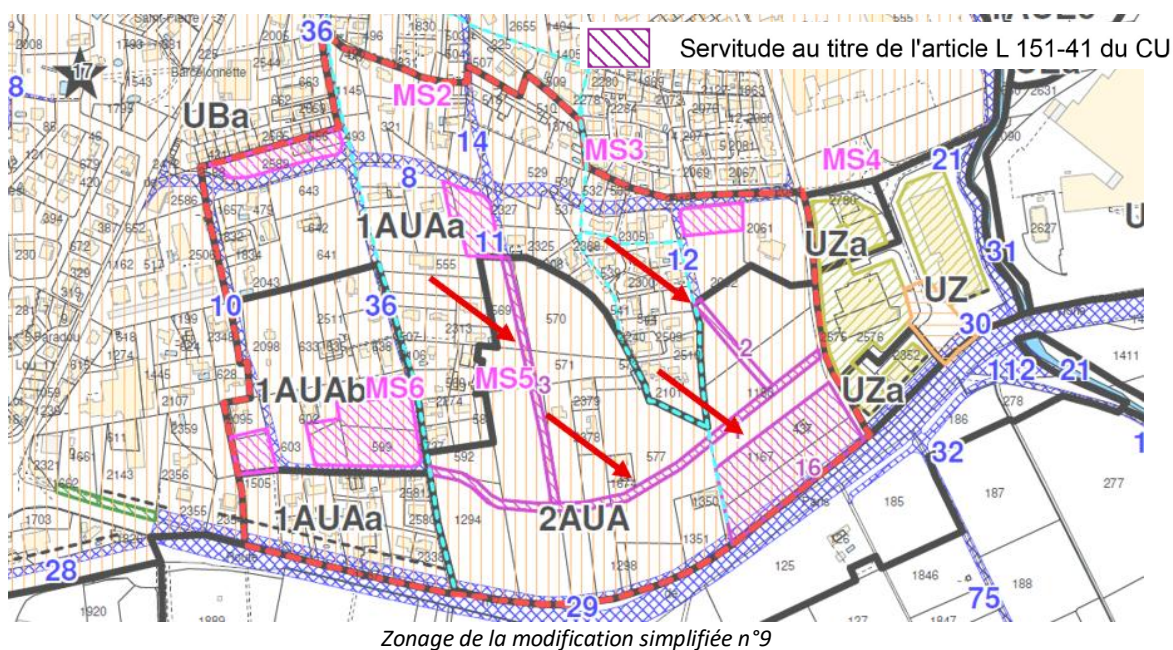
## 7. Correction d'erreurs matérielles

**NB** : A l'occasion de cette DP MEC, qui a conduit à l'examen du PLU en vigueur, il est apparu que des erreurs matérielles ont été commises au cours des procédures de modifications successives du PLU. Ainsi, il est proposé de corriger celles qui ont été identifiées en profitant de la procédure en cours.

En outre, le reclassement des zones 2AUA et 1AUE demandé par les services de l'Etat ne peut être intégré dans cette procédure car la délibération de prescription du 16 décembre 2024 ne le prévoit pas. En revanche, leur reclassement sera étudié dans le cadre d'une procédure ultérieure.

### 7.1. Servitudes

La modification n°5 du PLU approuvée le 16 décembre 2024 a omis d'intégrer la couche des servitudes sur le règlement graphique. Seule la légende apparaît.



Dans ces conditions, la présente DP MEC corrige cette erreur matérielle en réintroduisant la couche des servitudes sur le plan de zonage.

## **7.2. Liste des servitudes**

Par erreur (et sans justification), la modification n°5 du PLU approuvée le 16 décembre 2024 n'a pas reconduit la rédaction des MS7-8-9-10 modifiée par la modification simplifiée n°9 approuvée le 13 novembre 2023.

### **Extrait de la modification simplifiée n°9 :**

<b>MS 7-8-9-10</b>	Réservation de <u>50% des logements qui seront réalisés</u> au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.	Laurons
--------------------	--	---------

### **Extrait de la modification n°5 :**

<b>MS7</b>	Réservation de <u>60 % de la surface de plancher habitat réalisée</u> au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.	Laurons
<b>MS8</b>		
<b>MS9</b>		
<b>MS10</b>		

Dans ces conditions, il s'agit simplement de réintroduire la rédaction approuvée par la modification simplifiée n°9.

## **7.3. Liste des emplacements réservés**

Par erreur (et sans justification), la modification n°5 du PLU approuvée le 16 décembre 2024 n'a pas reconduit la rédaction des MS7-8-9-10 modifiée par la modification simplifiée n°9 approuvée le 13 novembre 2023.

### **Extrait de la modification simplifiée n°9 :**

<b>EV</b>	<b>113</b>	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune	16 500
-----------	------------	--	---------	--------

### **Extrait de la modification n°5 :**

<b>EV</b>	<b>113</b>	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune	19 000
-----------	------------	--	---------	--------

Dans ces conditions, il s'agit simplement de réintroduire la rédaction approuvée par la modification simplifiée n°9.

## 8. Reclassement de la zone 2AUC en zones agricole et naturelle

Héritée d'une zone NA du POS, cette zone 2AUa (dite « Chabotte ») a été instaurée au PLU de 2013. Elle est aujourd'hui « caduque » au regard :

1/ Du SCoT de la Dracénie Provence Verdon Agglomération approuvé le 20 février 2025, qui exclut cette zone des espaces urbains de référence.

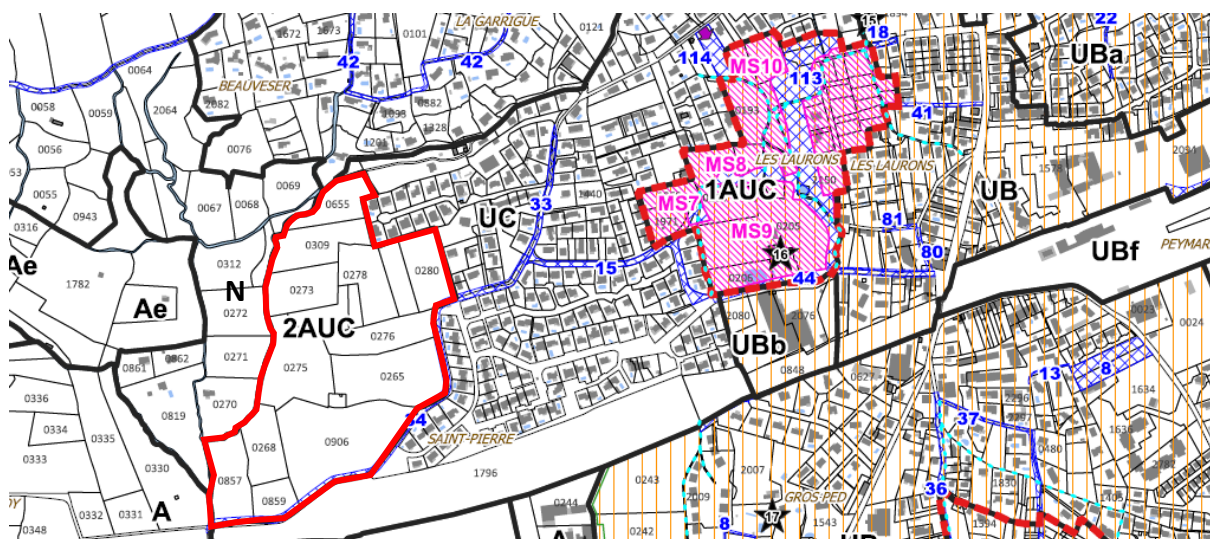
2/ De la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui oblige de procéder à une révision générale du PLU pour l'ouverture d'une zone à urbaniser « *qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* » (L. 153-31 du CU).

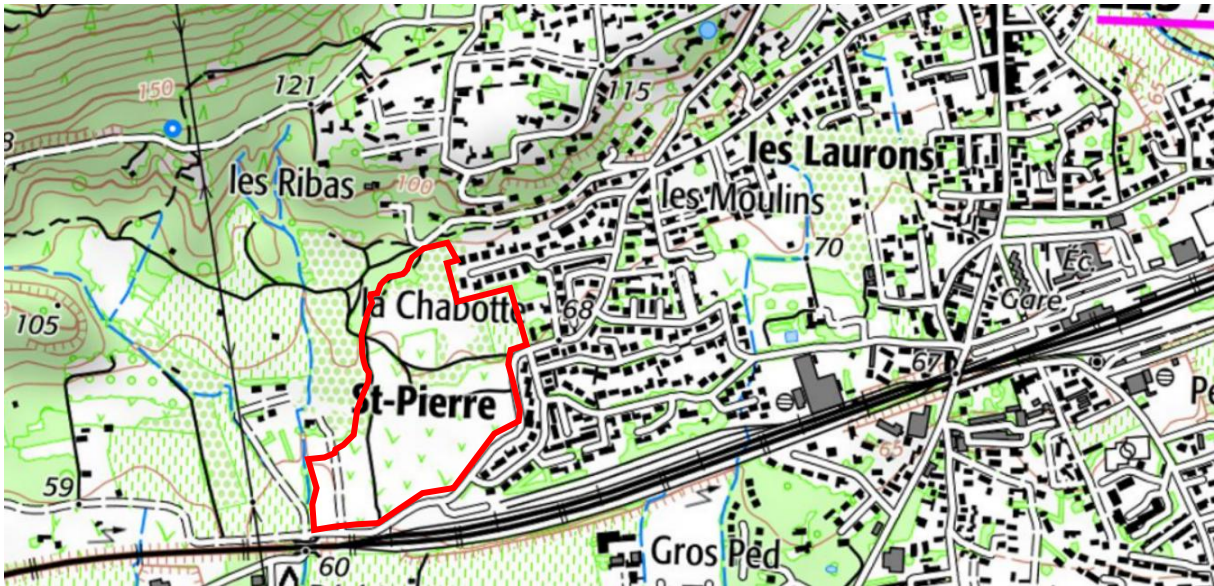
Dans ce contexte, la Commune a étudié son reclassement en zone naturelle et/ou agricole.

Cette fermeture permet de compenser la consommation d'espaces naturels induite par ce projet, ainsi que les espaces naturels consommés depuis l'approbation du PLU en 2013.

La zone 2AUC est située en lisière de la zone naturelle de Beauveser, à l'Ouest du village, en bordure du chemin de Saint Pierre.

Elle représente 10,6 ha.



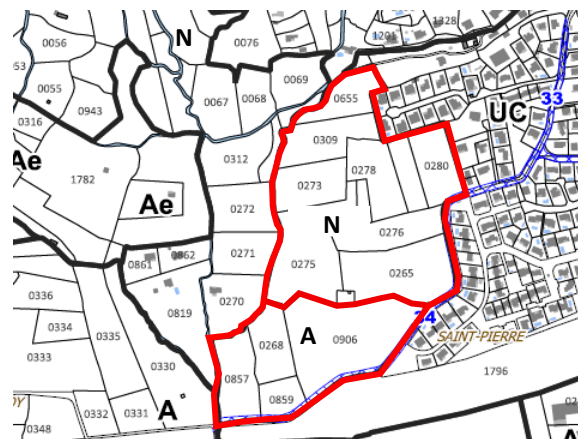


Il est proposé de reclasser ce secteur en zones agricole A (3,6 ha) et naturelle N (7 ha) au motif que :

- Le terrain est boisé au Nord et jouxte une zone naturelle,
- Il s'agit d'un ancien terrain agricole pouvant être le support d'une reconquête agricole au Sud,
- Il est en contact direct avec des espaces exploités au Sud-Ouest.



1975 (source : Remonter le temps / IGN)



## 9. Etude entrée de ville

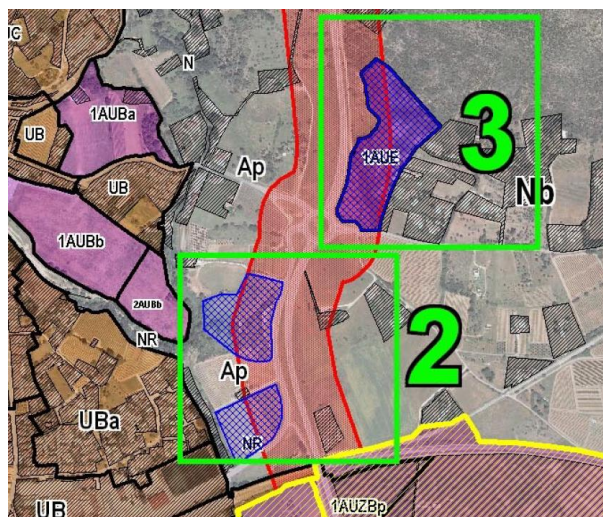
La RD 555 est soumise à la loi « Barnier » qui impose, en dehors des espaces urbanisés, une bande inconstructible de 100 m de part et d'autre de l'axe des déviations.

**« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». (article L.111-6 du code de l'urbanisme)**

Cette bande d'inconstructibilité peut être réduite si le PLU comporte une « étude entrée de ville » justifiant la dérogation à cette règle.

**« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (article L.111-8 du code de l'urbanisme)**

En 2013, le PLU comportait une « étude entrée de ville » justifiant la réduction de la bande inconstructible des 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD555 à 25 m sur le tronçon entre la voie ferrée et le carrefour de Sainte-Roseline, pour la réalisation d'un cimetière paysager (cf. **secteur 2 ci-contre**).



**La réalisation d'un complexe sportif et culturel en lieu et place du cimetière paysager nécessite une actualisation de l'étude entrée de ville.**

Les modifications et compléments apportés sont présentés en **rouge** dans l'étude ci-après :



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

10

Etude entrée de ville au titre du **L.111-8**

**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 : 18.12.2023 Modification simplifiée N° 8 : 05.02.2024 Modification simplifiée N° 9 : 13.11.2023	Modification N° 1 : 09.10.2017 Modification N° 2 : 07.10.2019 Modification N° 3 : 07.10.2019 Modification N°4 : 17.12.2020 Modification N°5 : 16.12.2024 Modification N°6 : <i>en cours</i> Modification N°7 : <i>en cours</i>
Déclaration de Projet n°1 : <i>en cours</i>	Révision allégée N°1 : 03.04.2017 Révision allégée N°2 : 21.02.2022

## Sommaire

<b>Objet de l'étude.....</b>	<b>3</b>
<b>I- LE CONTEXTE DE L'ETUDE .....</b>	<b>5</b>
1 - Contexte général.....	5
2 - Les enjeux des axes concernés au regard du PLU.....	5
2.1 - L'autoroute A8.....	5
2.2 - La RDN 7 .....	6
2.3 - La RD 555 et la RD 1 555.....	6
<b>II – La RDN 7 .....</b>	<b>8</b>
1 – Analyse paysagère et urbaine .....	8
2 – Les enjeux du projet d'entrée de ville de RDN 7 .....	18
2.1 – Limitation des nuisances.....	18
2.2 – Amélioration de la sécurité routière .....	18
2.3 – Qualité architecturale, urbaine et paysagère .....	18
3- Le projet urbain d'entrée de ville.....	19
4 - La traduction réglementaire du projet urbain dans le PLU .....	20
<b>III – LA DEVIATION DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 555 .....</b>	<b>21</b>
1 – Analyse paysagère et urbaine .....	21
2 – Les enjeux du projet d'entrée de ville .....	22
2.1 – Limitation des nuisances.....	22
2.2 – Amélioration de la sécurité routière .....	22
2.3. – Qualité architecturale, urbaine et paysagère .....	23
3 – Le projet urbain d'entrée de ville.....	24
4 – La traduction règlementaire du projet urbain dans le PLU .....	24

## Objet de l'étude

La loi du 2 février 1995 a introduit l'article L 111-8 dans le Code de l'Urbanisme. Celui-ci incite les communes à inscrire dans leurs documents d'urbanisme des dispositions particulières pour les zones situées en bordure des voies classées à grande circulation et des déviations au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages. Sur les espaces non urbanisés, les constructions sont interdites en dehors d'une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation.

Ce même texte prévoit qu'après une réflexion sur "les entrées de ville", ces distances peuvent être modifiées.

### **Rappel des articles L 111-6 et L.111-7 :**

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. » (L.111-6)*

*« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° *Aux réseaux d'intérêt public ;*
- 5° *Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. » (L.111-7)*

**L'article L.111-8 dispose que « le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».**

L'étude concerne la définition de partis d'aménagements urbains et paysagers pour les secteurs délimités en entrée de ville de la RDN 7 classée comme voie à grande circulation et la déviation de la RD 555. L'autoroute A8 qui traverse des zones agricoles et naturelles ne fait pas l'objet de cette démarche.

Il s'agit :

- D'examiner les conditions existantes aux plans urbains, fonctionnels et paysagers
- De définir les principes d'aménagements fonctionnels, urbains et paysager qui devront être justifiés au regard des critères de la Loi Barnier (les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages)
- De procéder à une transcription réglementaire dans le PLU des principes et propositions dégagés.

Cette étude analyse principalement la situation des parties non encore urbanisées de zones urbaines riveraines des voies concernées par cet article du code de l'urbanisme et ensuite en précise les grands principes d'aménagement.

Des prescriptions particulières sont établies dans le règlement en cohérence avec les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pour les zones urbaines. Pour les zones d'urbanisation future, les projets à venir définiront les projets urbains dont les règles se substitueront à celles de l'article L. 111-6.



LINEAIRE THEORIQUE MAXIMAL D'APPLICATION DU L.111-6 DU CU

# **I- LE CONTEXTE DE L'ETUDE**

## **1 - Contexte général**

Aux portes Sud de la Dracénie, bénéficiant d'une bonne accessibilité routière et ferrée, d'une économie dynamique (activités commerciales, logistique, viticulture...), les Arcs sur Argens constitue une des villes d'appui de la Dracénie. La qualité et la richesse de son patrimoine naturel (forêt des Maures, Argens, Aille...), agricole (plaine, coteaux viticoles) et bâti (le Parage, chapelle Sainte-Roseline, canal des Moulins, Saint-Roch...) renforce l'attractivité de ce territoire au caractère rural encore marqué.

Les espaces naturels et agricoles, majoritaires, représentent respectivement 57% et 27% du territoire.

La commune est à l'articulation de deux grands écosystèmes, celui des plateaux calcaires au Nord auquel est adossé le village et celui du massif cristallin des Maures au Sud entaillé par les gorges de l'Argens et de l'Aille. L'interface se faisant par la plaine alluviale de l'Argens, fleuve traversant la commune d'Ouest en Est. Coulant du Nord vers le Sud, le Réal, affluent de l'Argens, relie ces deux grands écosystèmes. Ce cours d'eau fut à l'origine de nombreux dégâts, encore visibles, en entrée et à la traversée du centre du village lors de l'épisode pluvieux majeur du 15 juin 2010.

Les extensions urbaines sous forme d'habitat individuel dans la plaine agricole à l'Ouest et au Sud du village, le long des axes routiers, et sur les espaces collinaires au Nord viennent fragiliser les espaces agricoles et naturels.

**La commune a engagé une procédure de révision totale du P.O.S. pour l'élaboration d'un P.L.U.**

**Elle a défini dans son PADD des orientations visant à :**

- **Préserver les qualités paysagères du territoire en requalifiant notamment les entrées de ville**
- **Contenir l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles en utilisant les grands axes de circulation (RND 7 et RD 555) pour encadrer et structurer l'urbanisation (effet de frontière entre espace bâti et espaces naturels/agricoles)**

## **2 - Les enjeux des axes concernés au regard du PLU**

Les Arcs sont desservis par de grands équipements de desserte qui assurent une fonction structurante sur son territoire :

### **2.1 - L'autoroute A8**

La commune des Arcs est desservie par l'autoroute A8 (barreau Aix-en-Provence/Nice) grâce à l'échangeur du Muy situé à 7 km à l'Est du centre ancien. Le cœur historique des Arcs est ensuite facilement accessible par la RDN7 via la RD 555 et la RD 91 qui drainent la plaine des Arcs. Il est également possible d'emprunter la sortie précédente "le Cagnet-des-Maures", située à 11 km à l'Ouest du village, puis de rejoindre la commune des Arcs par la RDN 7.

Pour l'A8, en l'absence d'étude, la règle applicable est celle d'un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.

## 2.2 - La RDN 7

Parallèle à l'A8, la RDN 7 permet la desserte Est-Ouest de la commune. L'entrée de ville se situe au carrefour des quatre chemins à l'intersection de la RD 10 et de la RD 555. Ce carrefour a bénéficié récemment d'un travail paysager spécifique afin de mettre en valeur son caractère d'entrée de ville, mais aussi d'assurer une meilleure sécurité du trafic.

De plus, la RDN 7 fait état de frontière entre les zones urbaines autour du centre ancien au Nord et les espaces naturels du massif des Maures au Sud. Cet état de fait est à maintenir dans le cadre du PLU.

Pour la RDN 7, le tronçon concerné par cette étude, venant de l'Est commence à hauteur de la ZAC de Pont-Rout et se termine au quartier en delà du Pont. La ZAC de Pont-Rout, la ZAC des Bréguières et le secteur de l'Hyper U ont chacun séparément fait l'objet d'une étude entrée de ville soit au moment de leur création soit lors de la révision simplifiée permettant d'ouvrir le secteur à l'urbanisation. Les prescriptions définies sont intégrées dans le POS et reconduites dans le PLU.

Pour la RDN 7, en l'absence d'étude, la règle applicable serait celle d'un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe, en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU).

## 2.3 - La RD 555 et la RD 1 555

Le nœud routier et autoroutier du Muy constitue un point de convergence majeur du réseau viaire de la Dracénie. En effet, il permet d'accéder relativement rapidement à l'agglomération de Fréjus/Saint-Raphaël via la RDN 7 ainsi qu'au Golfe de Saint-Tropez grâce à la RD 25 qui relie le Muy à Sainte-Maxime.

De plus, il constitue le point d'entrée principal des Arcs à partir de l'autoroute A8 qui relie d'Ouest en Est les grandes agglomérations provençales, dont Toulon via l'autoroute A57 réalisée en 1991. Le doublement en 2x2 voies de la RD 1 555 permet une liaison rapide avec Draguignan et le nœud routier et autoroutier du Muy.

La proximité du nœud routier et autoroutier du Muy ainsi que la présence d'une gare importante avec un point d'arrêt des TGV offrent des potentialités de développement fortes pour la commune des Arcs. Le développement du secteur des transports, déjà bien représenté sur la commune, constitue notamment un enjeu fort de redynamisation du tissu économique.

En outre, la RD 555 fait état de frontière côté Est, pour le développement de l'urbanisation des Arcs, exceptionnellement franchie par le pôle logistique des Bréguières pour des motifs de raccordement ferré.

Il paraît donc primordial de mieux prendre en compte cette limite, fortement visible dans le paysage arcois, dans le cadre du PLU. Cela passe par une affectation des sols stricte, réservant l'Ouest de la route aux développements futurs des Arcs et l'Est, en dehors du secteur des Bréguières, aux espaces agricoles et naturels.

Pour la RD 555, le tronçon concerné par l'étude débute au passage au-dessus de la voie ferrée et se termine au croisement avec la route de Sainte-Cécile. Comme pour la partie RDN 7 la ZAC de Pont-Rout, la ZAC des Bréguières et le secteur de l'Hyper U ont chacun séparément fait l'objet d'une étude entrée de ville soit au moment de leur création soit lors de la révision simplifiée permettant d'ouvrir le secteur à l'urbanisation. Les prescriptions définies sont intégrées dans le POS et reconduites dans le PLU.

Pour la RD 555, en l'absence d'étude, la règle applicable serait celle d'un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.



## II – La RDN 7

### 1 – Analyse paysagère et urbaine

Le rapport qui existe entre la route et le territoire, dans le contexte particulier des entrées de ville est essentiellement lié à une perception visuelle qui se fait à partir de la route. et dirigée vers les espaces périphériques.

Cette perception est tributaire des différents obstacles existants, qui mettent en valeur ou au contraire masquent les éléments qui composent le territoire traversé. Ces obstacles le plus souvent nuancés par des effets de fractionnement et de tamis sont par ailleurs indissociables d'une perception dynamique non liée à la vitesse mais au mouvement. à la translation ce qui correspond par ailleurs à l'essence même de l'objet fonctionnel qu'est la route.

De même, parmi les événements qui masquent ou au contraire qui mettent en valeur le territoire traversé, il faut tenir compte des conditions d'éclairement et d'ensoleillement qui peuvent considérablement faire évoluer la perception générale ou ponctuelle des différentes composantes du territoire. C'est le cas en particulier des différences évidentes qui existent entre les perceptions diurnes et les perceptions nocturnes.

Il est en outre tout aussi évident que la perception de l'utilisateur varie très sensiblement en fonction de son statut. Entre le conducteur et le passager l'attention et l'observation portées sur l'espace et les paysages traversés sont différents. Relativement frontale pour le premier, cette perception devient plus périphérique pour le second.

Il est rappelé que les photographies ne donnent qu'une image statique qui ne tient pas compte de l'avancement et du défilement donc d'une lecture réelle faite par l'automobiliste, utilisateur principal de la route.

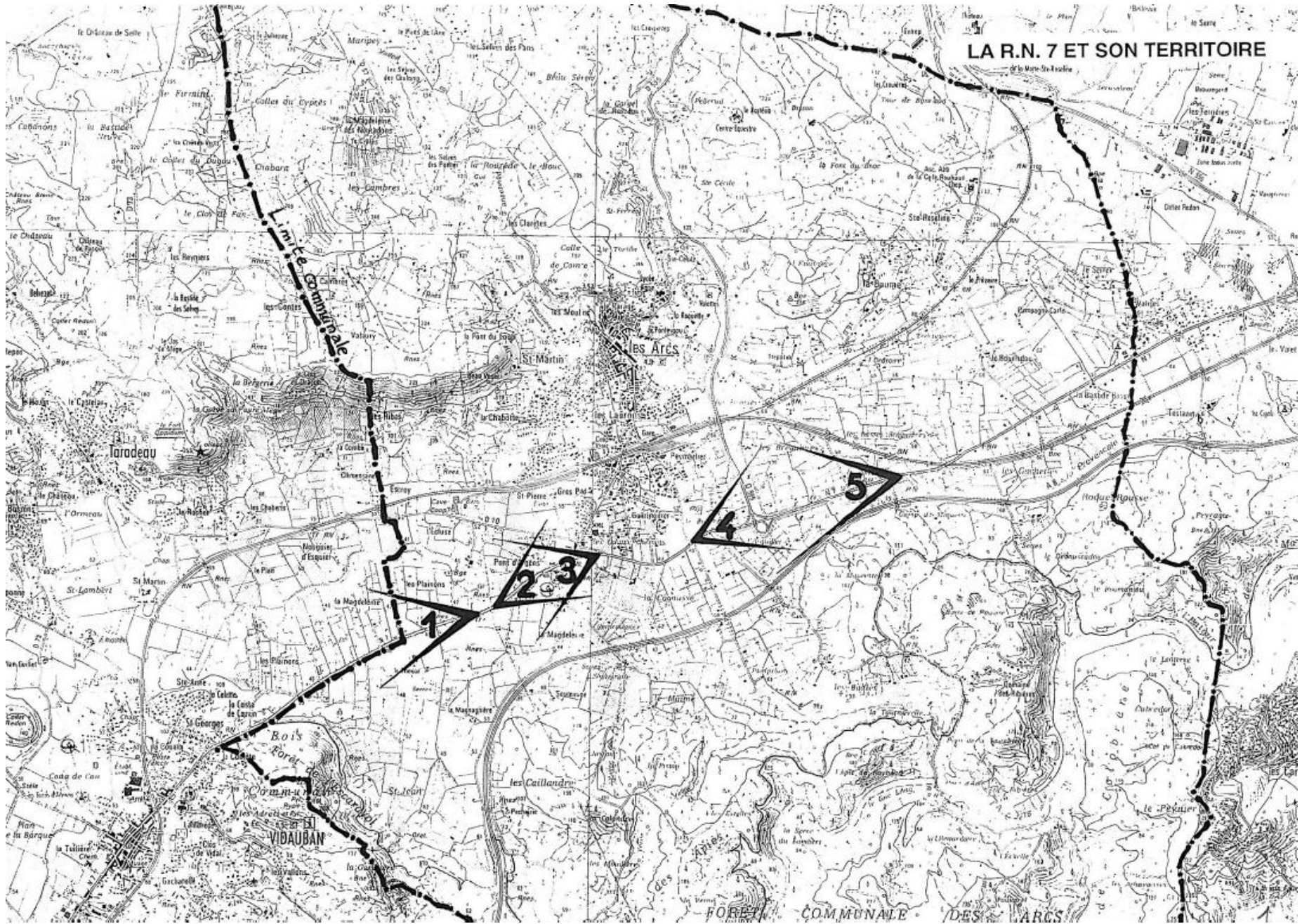
Les points de vue photographiques servant de références visuelles et retenus dans le présent rapport tiennent compte d'une position normale de l'usager par rapport au contexte réel, en tenant compte des possibilités offertes par les obstacles ou le relief ainsi que d'un strict respect du code de la route.

Les vues tiennent compte d'une perception frontale prise de la place du conducteur avec une ouverture de champs suffisante pour intégrer la perception de côté.

L'analyse, en conséquence s'attache à distinguer les portions de route qui canalisent les vues de celles qui au contraire permettent de plus grandes échappées visuelles.

De même l'analyse met en valeur les éléments de perception majeure par opposition aux éléments de perception mineure. Ces éléments étant bien entendu déterminés à partir de l'usage normal de la route (utilisation dynamique dans la pratique courante) et en tenant compte d'une observation usuelle.

Les paramètres d'appréciation usuels seront nuancés dans la présente étude par ces notions dynamiques d'observation qui intègrent entre autres : l'éloignement la vitesse de circulation, la rythmique des vides par rapport aux pleins.





**Vue N° 1 prise au niveau des Plainons et montrant la limite Ouest de la commune.**

Contexte agricole de part et d'autre de la route avec double alignement de platanes qui forment un bornage latéral continu pour la perception principale frontale, mais discontinu pour les perceptions latérales. Ces perceptions latérales restent secondaires en raison de la vitesse de circulation sur ce tronçon de route.



**Vue N° 2 prise à l'angle de l'ancienne route avant le fran chissement sur l'Argens.**

Zone péri-urbaine mixte, en approche du carrefour d'entrée vers les Arcs, avec au centre le contexte arboré qui borde l'Argens et en fond de perspective dans la trouée centrale (correspondant au pont) les abords construits du carrefour des Arcs.



**Vue N° 3 prise du délaissé de voirie à l'est du carrefour vers l'entrée des Arcs.**

Zone d'interface entre la zone agricole et le contexte urbain situé principalement sur la droite de la photographie et dont la route sert de limite franche.



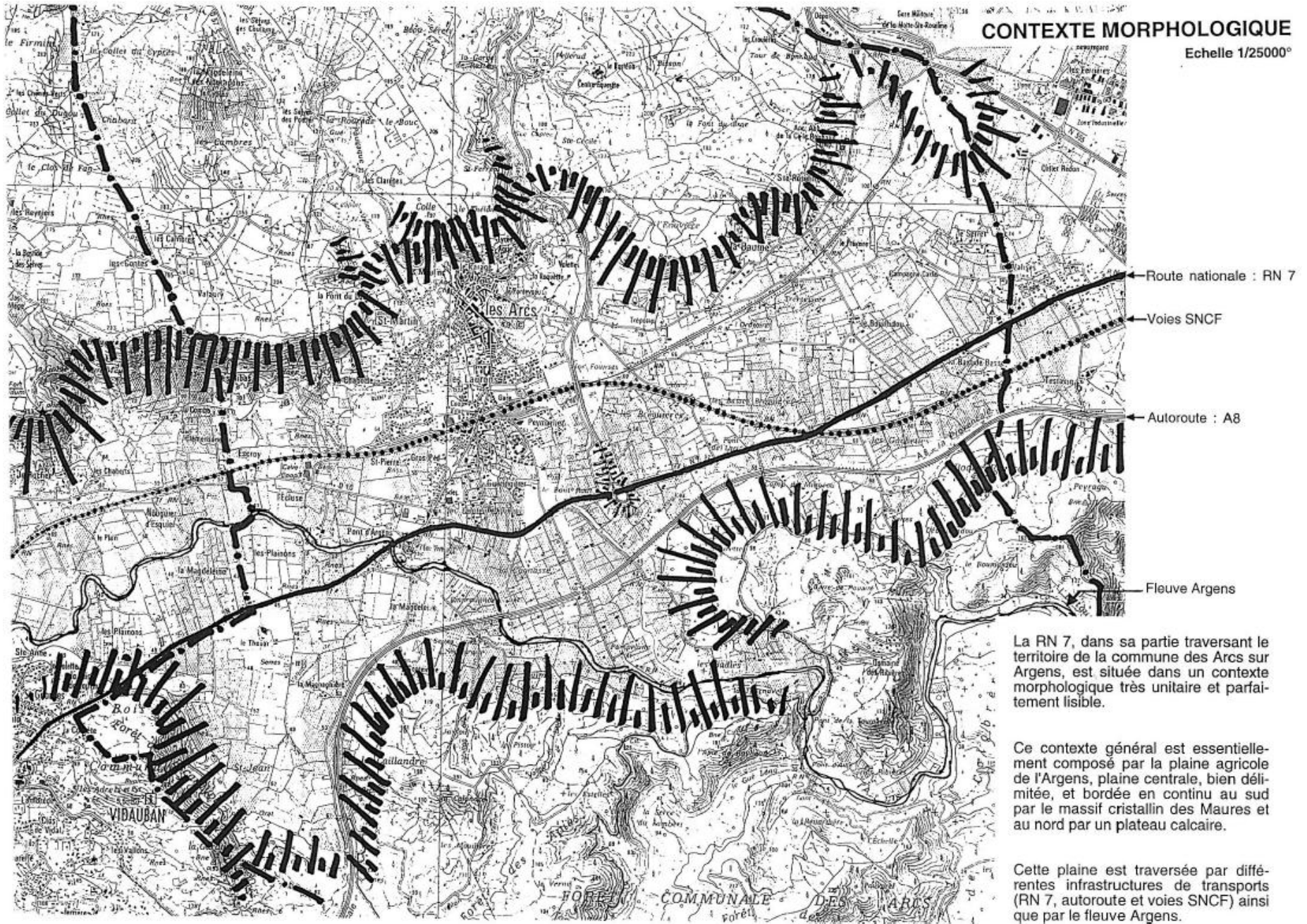
**Vue N° 4 prise au niveau de la ZAC du Pont Rout avant le fran chissement du Réal.**

Zone agricole en mutation (Hyper U) occupée en partie centrale par la ripisylve et fermée frontalement par le talus de l'échangeur de la déviation entre la RD 555 et la RDN 7.



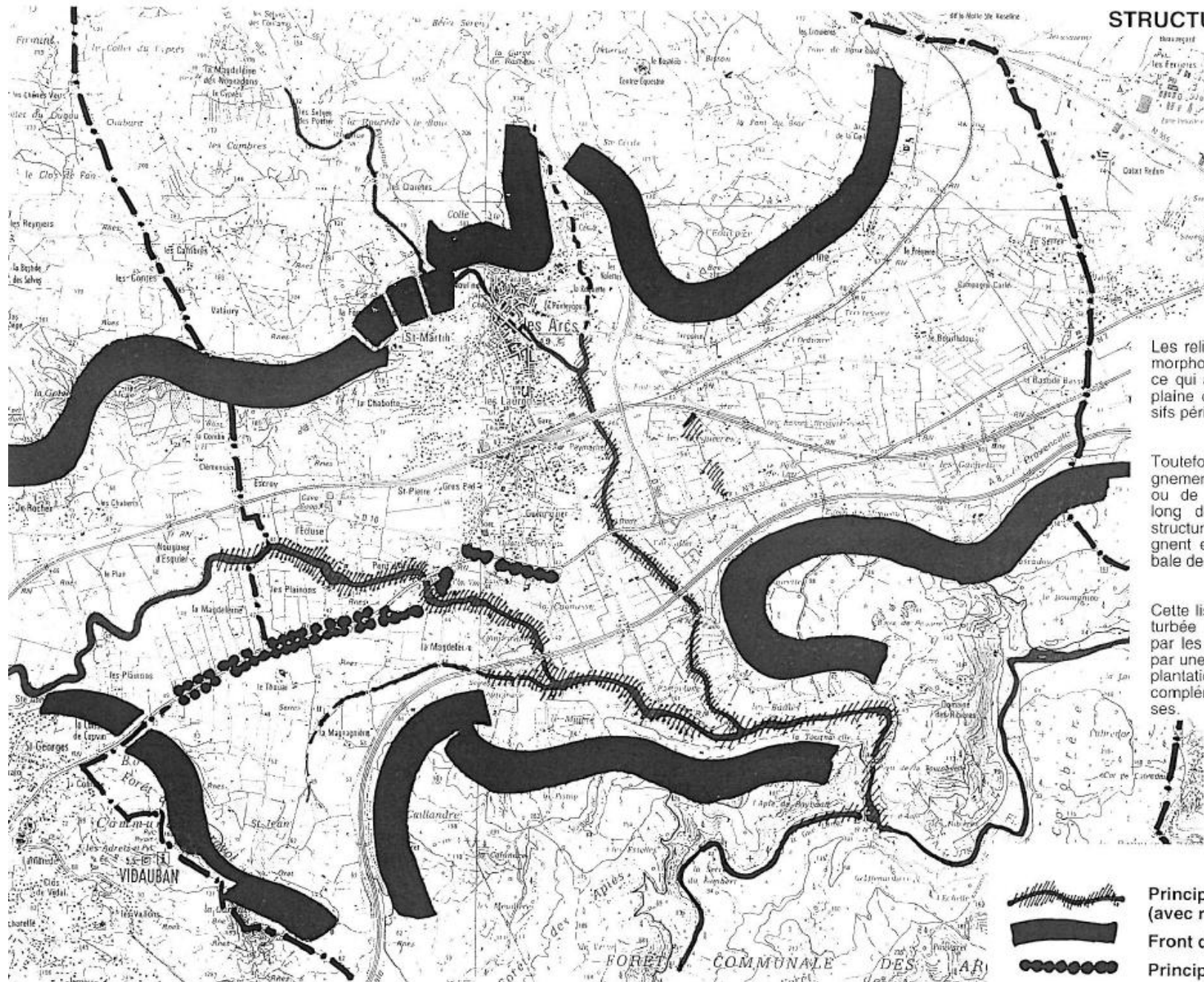
**Vue N° 5 prise en venant du Muy devant les Bréguières.**

Espace agricole dégagé montrant bien l'entité générale de la plaine encadrée par les reliefs boisés avec sur la gauche (au sud) le massif des Maures et sur la droite (au nord) les plateaux calcaires.



# STRUCTURES PAYSAGERES

Echelle 1/25000°



Les reliefs évoqués dans le contexte morphologique général sont boisés, ce qui accentue le contraste entre la plaine centrale dégagée et les massifs périphériques.

Toutefois la présence d'arbres d'alignement le long de la route nationale ou de boisements, en ripisylve, le long des cours d'eau créent des structures paysagères qui accompagnent et fractionnent la lisibilité globale de la plaine centrale.

Cette lisibilité générale est aussi perturbée dans des micro-perceptions par les différentes friches colonisées par une végétation arborée ou par les plantations d'apport qui viennent en complément de constructions diverses.

## UN BATI HETEROCLITE

Dépôt de matériaux au cœur  
de la zone agricole  
(partie centrale)



Domaine agricole, au s  
Sud de la RDN7  
(partie Ouest : le Tourar)



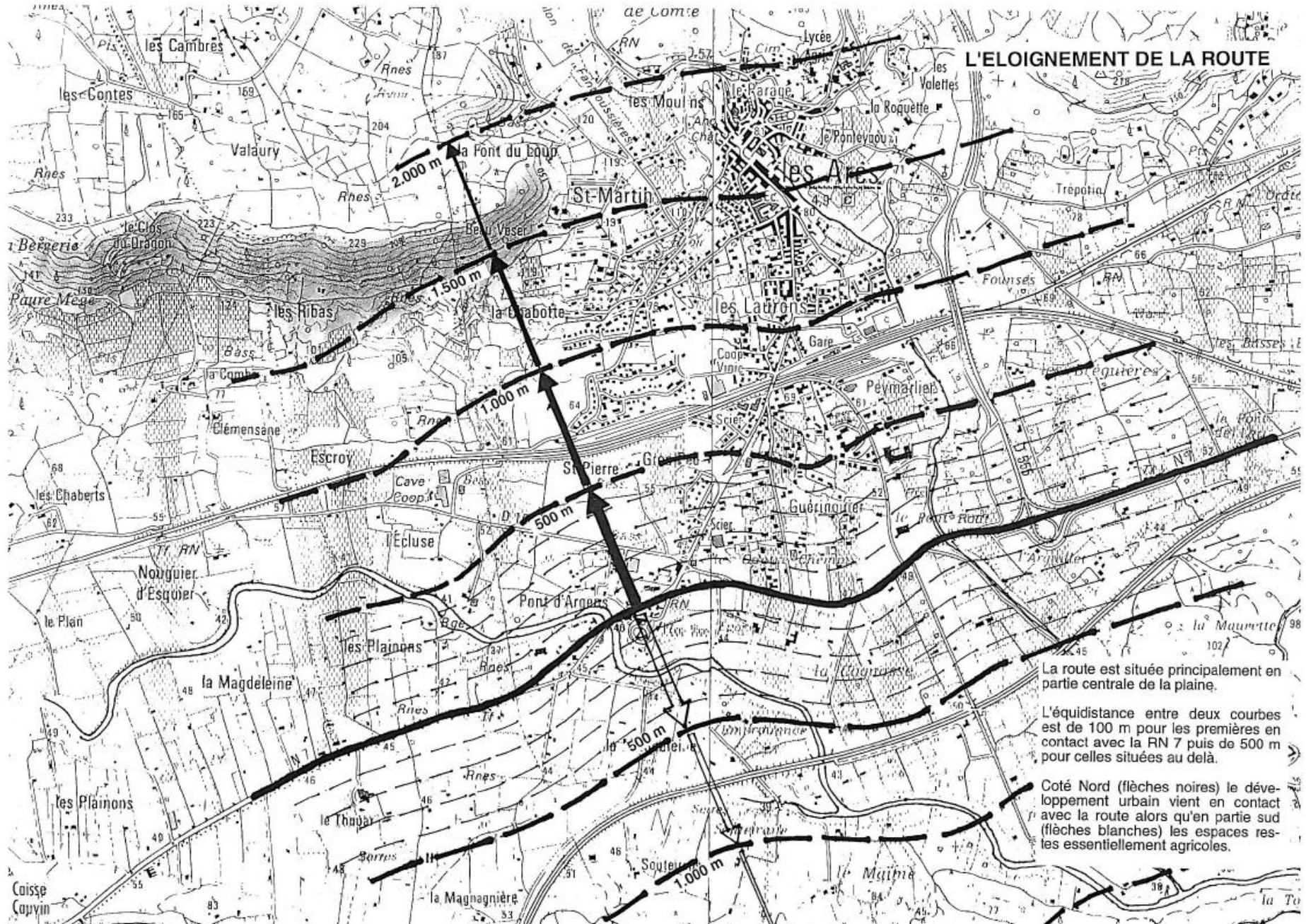
Maison des vins  
au Nord de la RDN7  
(près du pont de l'Argens)

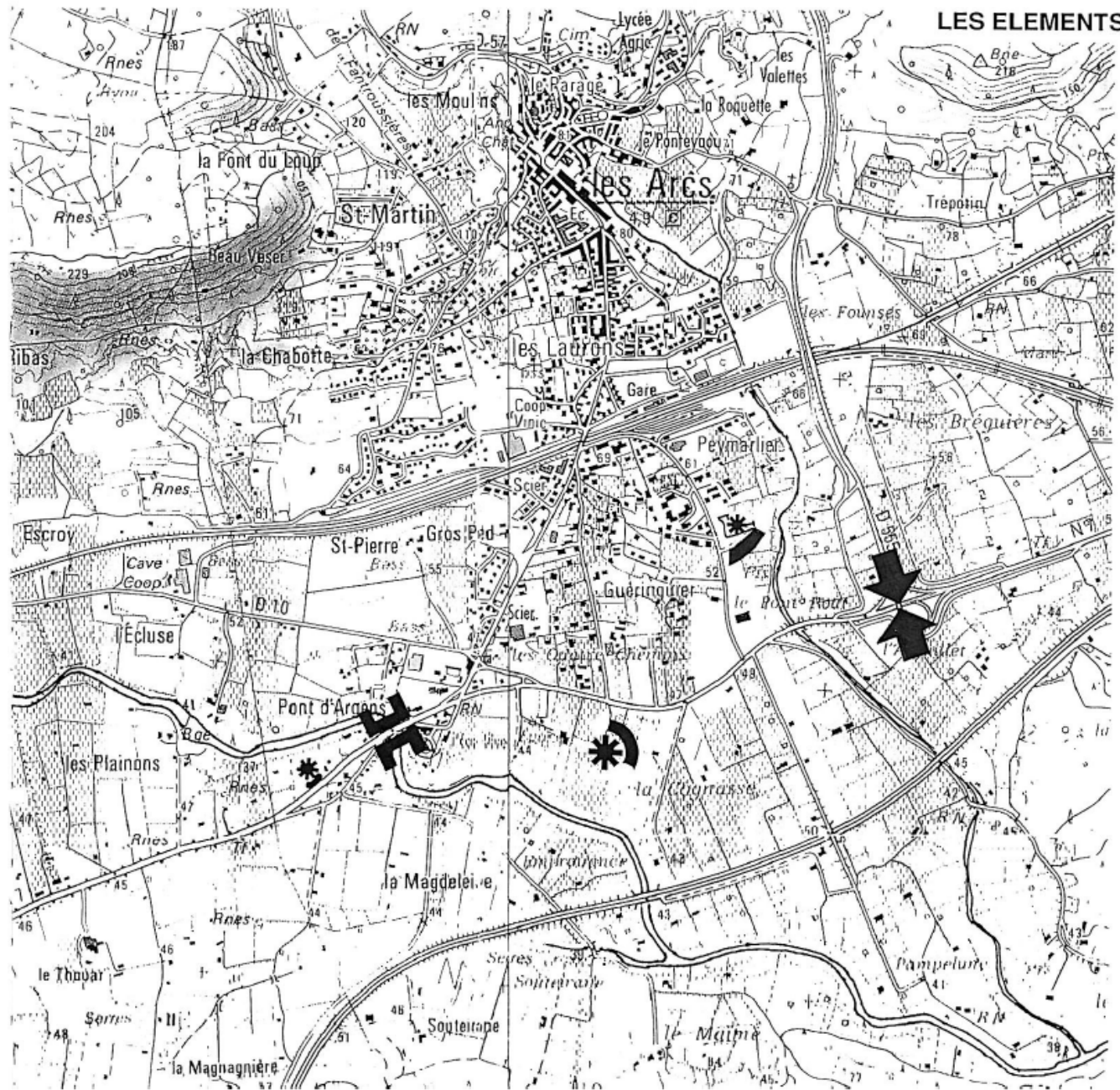


Cabanons dans les vignes  
(partie Est : les Bréguières)



Les quatre exemples ci-dessus, sont représentatifs de la disparité rencontrée le long du parcours de la RDN 7 et des enjeux, bien différents entre les côtés Nord et Sud de cette voie qui vient border l'agglomération..





**LES ELEMENTS DE REPERES - POINTS SIGNIFIANTS**






Echelle 1/12500°

Les éléments considérés à juste titre comme majeurs dans le site de la commune comme la vieille ville par exemple, ont une importance qui devient très relative pour l'utilisateur de la RN 7. En effet l'éloignement, les obstacles, la circulation, ... atténuent fortement leur perception et donc leur impact. A l'inverse des éléments mineurs, prennent en fonction de la proximité ou d'un angle de vue particulier une importance forte.

Ces éléments de repères non pas forcément, hélas, les mêmes valeurs esthétiques. Un ensemble de petites constructions hétérogènes ou des délaissés de voirie ont une présence toute aussi forte dans le paysage qu'une construction de qualité appuyée à un groupe de végétaux, voire à l'ordonnement de la façade d'une construction récente.

Sont aussi recensés deux éléments existants qui marquent et délimitent physiquement les entrées de la ville dans leur connotation urbaine :

- A l'est le passage sous la déviation, comme l'étaient autrefois les portes à travers les murailles protégeant la ville, espace formant diaphragme et complété par le talus de la bretelle de raccordement,
- A l'ouest c'est le pont sur l'Argens qui forme un rétrécissement sensible de l'emprise de la chaussée, même si la transparence des parapets atténue sa présence. Evocation comme ci-dessus d'un passé révolu des ponts levés qui marquaient les entrées des villes.

-  Elément principal de repère
-  Elément secondaire de repère
-  Angle de perception des repères
-  Pont de la déviation
-  Pont sur l'Argens

## FRONTS VISUELS

Echelle 1/12500<sup>e</sup>

Ces fronts sont déterminés par la nature des obstacles :

- qui fractionnent et tamisent la vue d'une part,
- qui limitent l'espace d'autre part.

C'est aussi, dans le cas contraire, l'absence d'obstacle laissant pénétrer la vue et découvrir un territoire plus ou moins lointain.

Les principaux obstacles rencontrés le long de la RN 7 sont constitués par :

**Les alignements de platanes.** Obstacle formant un véritable mur latéral, mais les espaces entre eux permettent des échappées visuelles que la vitesse rend plus ou moins importantes.

**Les constructions, talus ou haies végétales.** Obstacles divers qui constituent des obstacles visuels infranchissables.

**Les ripisylves** accompagnant les cours d'eau. Obstacle visuel fort pour les parties les plus proches de la route, mais s'atténuant pour devenir presque imperceptible pour les parties éloignées.

**Les fronts de second plan.** Obstacles diffus constitués soit de constructions ou de végétation d'accompagnement qui, en opposition avec les espaces agricoles de premier plan, forment artificiellement un ligne continue. Toutefois l'éloignement relatif et la pente générale du terrain laisse la vue passer au-dessus de ces fronts, mais la distance réduit considérablement l'impact des perceptions lointaines.

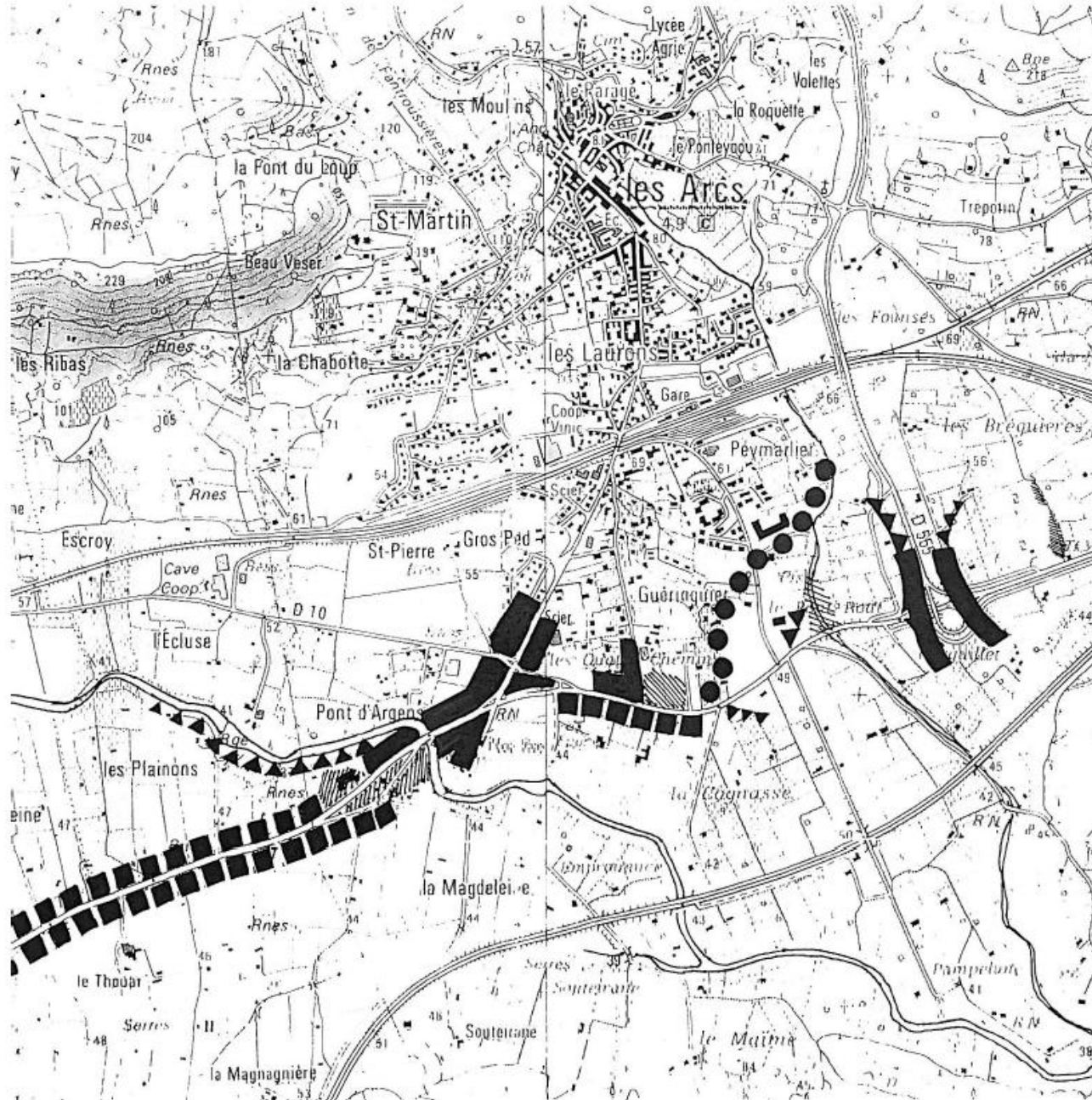
■ ■ ■ ■ Alignements de platanes

▬ Ligne d'obstacles impénétrables

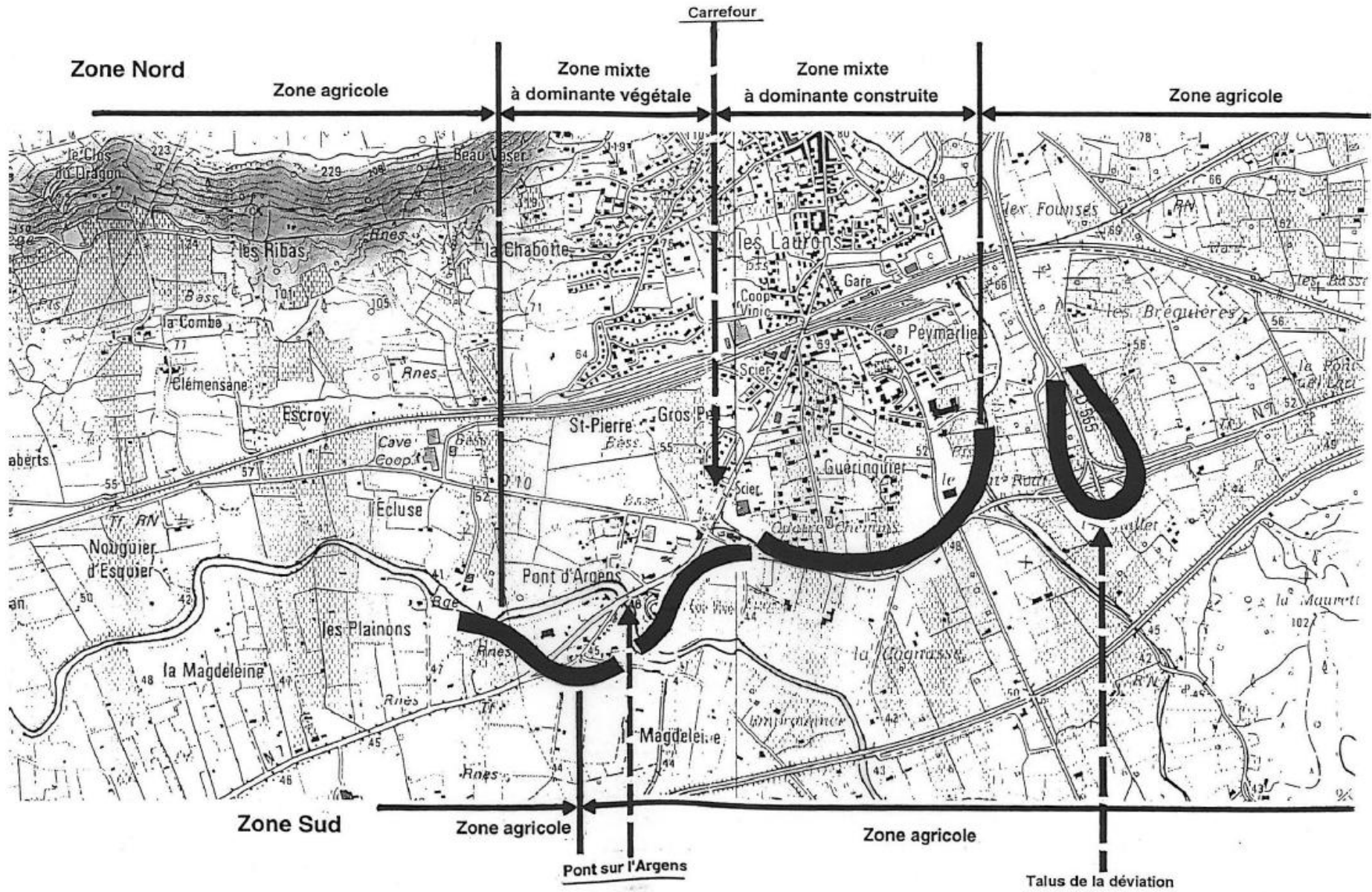
▲▲▲▲▲ Obstacle mineur de faible hauteur

●●●●● Front de second plan

▨ Espace urbanisé et végétalisé



### SEQUENCES PAYSAGERES



## 2 – Les enjeux du projet d'entrée de ville de RDN 7

### 2.1 – Limitation des nuisances

Les nuisances recouvrent celles liées au bruit et à la pollution atmosphérique émanant du trafic routier. Les nuisances relatives au bruit sont prises en compte au travers de la réglementation en matière de voies bruyantes.

Sont classées en voie bruyante sur la commune des Arcs :

- les routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules par jour : l'A8, les RD57, 55, 91 et N7
- la voie ferrée Marseille Nice dont le trafic est supérieur à 100 trains par jour,

En fonction de leur niveau sonore, des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée).

Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte sont :

- de 300 m pour les voies ferrées et l'A8 classées en catégorie 1
- de 100 m pour la RD 57, 55, 91, et RDN7 classées en catégorie 3.

Ce classement crée l'obligation, pour toute construction faisant l'objet d'un permis de construire, de réaliser un isolement acoustique minimal par rapport au bruit extérieur dans une bande 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la chaussée.

Dans la section étudiée, la RDN 7 est bordée au Nord par des espaces alternant urbanisation liée à des activités (Hyper U, Pont-Rout), des lotissements et des espaces encore non bâtis comme à Guéringuier.

Les abords Sud de la RDN 7 sont constitués essentiellement d'espaces agricoles très peu bâtis. Le secteur de Pont d'Argens et d'en delà du Pont comprend un camping et la maison des vins et du rosé.

La réalisation de bâtiments d'activités n'est pas soumise à ces dispositions contrairement aux constructions à usage d'habitation ni de bâtiments « sensibles aux bruits » au sens de la réglementation en vigueur (établissements de santé, établissements d'enseignement, ...)

### 2.2 – Amélioration de la sécurité routière

Pour des raisons de sécurité, les nouveaux accès directs sur le RDN 7 sont à

interdire et une meilleure sécurité du trafic est à assurer pour le secteur de Pont d'Argens et d'en delà du Pont où le PLU prévoit le développement d'activités liées à la valorisation des produits locaux, de l'hébergement touristique et la délocalisation de la cave coopérative. Ce secteur dédié à des activités économiques sera desservi depuis le carrefour principal, réaménagé et sécurisé par la réalisation d'un rond-point mettant également en valeur cette entrée de ville.

### 2.3 – Qualité architecturale, urbaine et paysagère

#### Conserver l'originalité des espaces :

- Les caractéristiques propres à chaque entité qu'elle soit urbaine ou agricole doivent pouvoir être conservées sans ambiguïté de lecture ou d'interprétation...
- Le développement urbain naturel doit pouvoir se faire avec un principe radioconcentrique, ce qui permet de situer l'emplacement de la ville dans son contexte et de conserver une entité urbaine cohérente.
- Eviter la création d'espaces délaissés qu'ils soient d'origine agricole ou issus de la modification d'emprise des routes. Eventuellement mettre en œuvre une politique de résorption de ce type d'espace.

#### Donner des limites franches à la ville :

- La nouvelle ville, à l'image de l'ancienne ville médiévale, a besoin de limites franches qui font références au vocabulaire ancien: les douves, le pont-levis, la poterne sont des images valorisantes. Dans le développement actuel, le pont sur l'Argens et le pont sous la déviation correspondent à ce vocabulaire, La portion de route située entre ces deux éléments marquants, correspond à la partie interne de la ville moderne.
- L'extension du bâti et de la ville doit avoir, le long de la route, une limite franche qui préserverait la zone agricole située au sud de cet axe de circulation.

#### Sécuriser la route :

- Séparation entre les trafics locaux et trafics de transit avec la suppression de l'insertion directe de chemins sur la route et de l'amélioration des dessertes internes à la zone urbaine...
- Amélioration de la lisibilité du parcours et de la continuité de la route, permettre un recul suffisant entre la route et les alignements d'arbres.

### Préserver et améliorer les structures qui marquent le paysage :

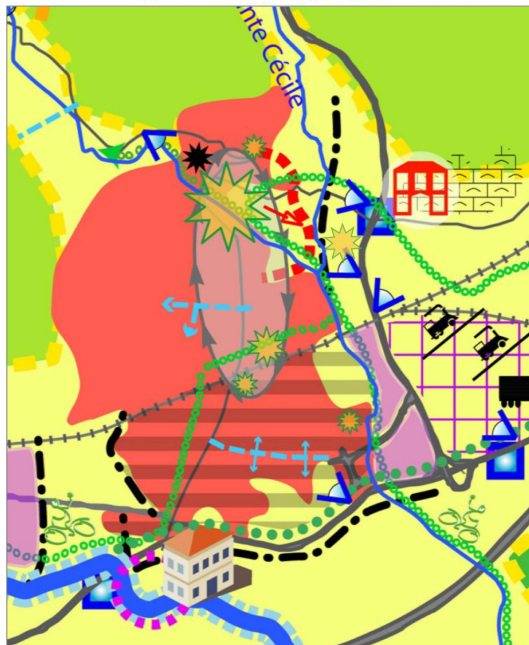
- Protéger les ripisylves par toutes actions nécessaires qui peuvent aller du classement aux marges de recul des constructions.
- Mise en valeur des alignements d'arbres comme étant non seulement une référence à la route, sa continuité et sa lisibilité, mais aussi comme une marque du territoire urbain en transition avec l'espace agricole.

## 3- Le projet urbain d'entrée de ville

Le PLU intègre le projet urbain de la RDN 7 à travers les orientations d'aménagement du PADD :

- Un développement urbain durable fixant des limites franches à la ville  
Au Nord de la RDN 7, une urbanisation qui vient compléter et restructurer celle existante  
Au Sud de la RDN 7, la préservation des espaces agricoles
- Une requalification paysagère des abords de la RDN 7 avec la réalisation d'aménagements paysagers d'accompagnement qui soulignent l'image urbaine de la ville et renforcent la lisibilité de l'espace de la route
- La mise en place de mesure permettant une sécurisation des déplacements

Extrait du PADD partie centrale



### Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable

- Limiter l'extension de l'urbanisation
- Renforcer la centralité
- Maîtriser et requalifier le développement urbain en plaine
- Réussir l'extension du centre
- ☀ Valoriser et mettre en réseau les pôles structurants et d'équipements
- Renforcer et hiérarchiser la trame viaire structurante
- Favoriser les modes et les circuits de déplacements doux
- Requalifier les entrées de ville
- 🏠 Implantation d'un centre de secours

### Renforcer la diversité économique, l'emploi permanent

- Poursuivre l'aménagement et le développement des zones d'activités
- 🏢 Promouvoir une plateforme logistique d'intérêt régional
- Renforcer la place de l'agriculture
- ☀ Favoriser le développement des activités de tourisme et de loisirs
- 🏠 Implantation d'une cave coopérative viticole et d'équipements d'accompagnement
- 🏠 Permettre le développement de structures touristiques et culturelles

### Faire de l'environnement une composante qualitative et structurante du développement territorial

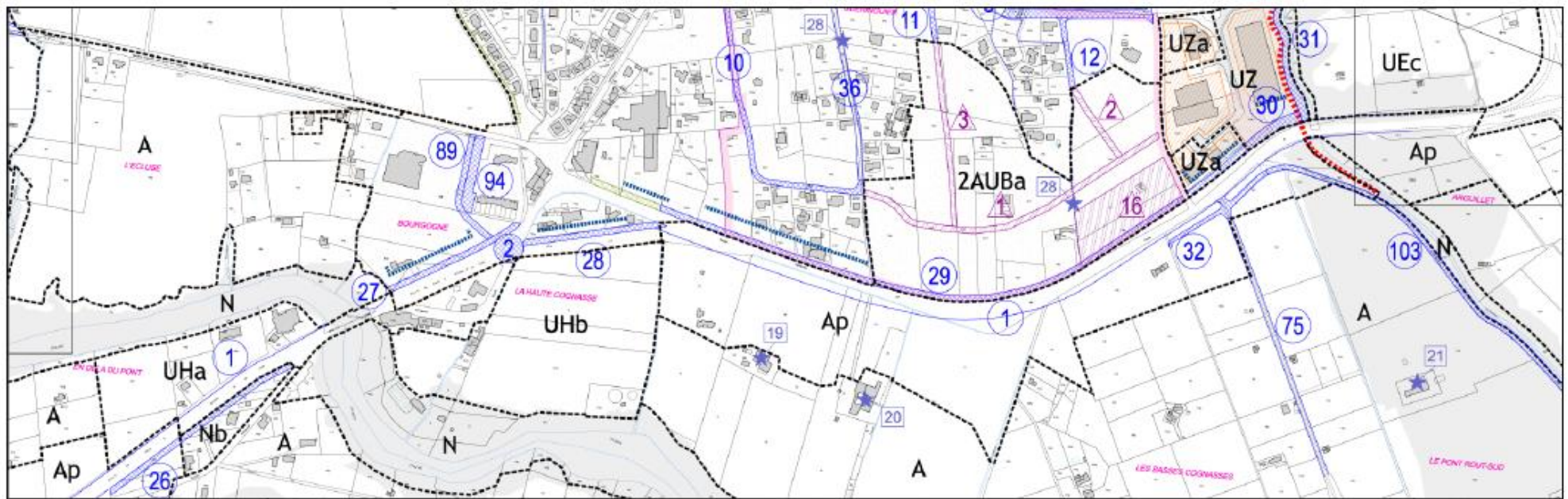
- ↖ Conserver les vues
- ☀ Préserver l'aspect pittoresque du centre ancien
- Créer un espace paysager le long de la RD N7
- Préserver et mettre en valeur le paysage rural
- Préserver les grands ensembles boisés ou naturels (trame verte)
- Préserver les cours d'eau caractéristiques du territoire (trame bleue)
- Préserve les abords et ripisylves de l'Argens en site Natura 2000
- 🏠 Rationaliser et limiter l'urbanisation des espaces naturels
- ☁ Prévoir des aménagements pour réduire le risque inondation

## 4 - La traduction réglementaire du projet urbain dans le PLU

Le zonage et son règlement prolongent les principes d'aménagement définis en amont pour la section de la RDN 7 délimitée au droit de la ZAC de Pont-Rout et qui se termine au quartier en delà du Pont :

- La partie peu bâtie de Guéringuier est classée en zone d'urbanisation future stricte (2AUBa). Ce n'est que lors de son ouverture à l'urbanisation (révision simplifiée) que seront définies les règles se substituant à celles de l'article L. 111-6.
- Les parties urbanisées de la plaine au Nord de la RDN 7 sont classées en zone UBa où une hauteur limitée à 7 m permet de préserver les perspectives paysagères vers le village. Aucun accès direct nouveau n'est autorisé sur la RDN 7. Les constructions à édifier devront être distantes d'au moins 35 mètres de l'axe de la RDN7 pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.
- Le quartier Pont d'Argens de part et d'autre de la RDN 7 est classée en zone UH avec des règles de hauteur et de marge de recul identiques au secteur UBa.

- Les espaces agricoles bordant la RDN 7 au Sud sont classés en zone agricole à enjeu paysager (Ap) où toutes constructions ou installations nouvelles y sont interdites. Ce principe concerne l'ensemble des espaces agricoles situés au Sud de la voie en partant de la limite communale avec Taradeau jusqu'à la zone des Bréguières.
- Un emplacement réservé (ER n°2) est défini pour l'aménagement d'un carrefour RDN 7 / délaissé RDN 7 afin d'organiser et de sécuriser les entrées/sorties de la zone UH.
- Plusieurs emplacements réservés sont définis pour la création d'un espace vert le long de la RN 7 avec arbres en alignement (ER n° 26,27,28,29,30).



### **III – LA DEVIATION DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 555**

#### **1 – Analyse paysagère et urbaine**

##### **→ Du passage au-dessus de la voie ferrée au carrefour de la route de Sainte Roseline**

Malgré le passage au-dessus de la voie SNCF (point haut) cette section est assez homogène du fait :

- des visées intéressantes vers l'agglomération, où l'on perçoit très nettement la silhouette du village historique, et ce de plus en plus en progressant vers le Nord ;
- de l'environnement encore très largement agricole, permettant, vers l'Ouest de percevoir la ripisylve du Réal, parallèle à la route ;
- de la montée progressive vers le vallon de Sainte Cécile ;
- de la présence continue du ruisseau du Réal, pratiquement parallèle à la route, et qui détermine un secteur assez étroit compris entre ces deux éléments.

Cette section permet deux approches très intéressantes au plan paysager :

- par le Nord, venant de Draguignan la découverte de la grande plaine agricole avec les Maures majestueux en fond de scène, et le village médiéval perché sur la droite ;
- par le Sud, une montée progressive permettant de découvrir progressivement l'agglomération, avec le franchissement de la voie SNCF.

Le Réal est un élément très important, qui peut, dans le cadre d'un schéma d'organisation général de la zone d'urbanisation future située à l'Ouest de la RD 555, devenir un « arrière-plan » boisé qui permettrait d'intégrer passagèrement les bâtiments situés entre la RD 555 et ce dernier.

Au POS ces espaces sont classés à l'Est de la RD en zone NC et à l'Ouest en zone INA.

##### **→ Du carrefour de la route de Ste Roseline à Ste Cécile (Entrée dans le vallon)**

Cette section est « majeure » dans le sens Nord-Sud car elle correspond à l'arrivée dans la grande plaine en arrivant de Draguignan, permettant au spectateur de découvrir le village sur la droite, et les coteaux viticoles de par et d'autre.

Dans l'autre sens, la route longe les premiers contreforts boisés des collines calcaires et les perceptions deviennent de plus en plus « orientées » vers le vallon de Sainte Cécile.

Quelques boisements situés à l'Ouest de la route (ruisseau de Sainte Cécile), et quelques éléments de bâtis intéressants (ancien moulin, bastide), sont à prendre en compte, ainsi que le caractère semi-perché de la route qui domine largement le vallon sur cette section.

Au POS ces espaces sont classés à l'Est de la RD en zone ND et à l'Ouest en zone INA.

## 2 – Les enjeux du projet d'entrée de ville

Cette section de la RD 555 présente des ambiances rurales (espaces agricoles, vallon du Pentayou) à préserver. Le PLU prévoit deux projets répondant aux besoins d'équipements de la Commune :

1. Un ~~nouveau cimetière paysager~~ **complexe sportif et culturel** entre le Réal et la contre-allée de la RD 555 (**dite avenue de la Gare**) et une aire de loisir et pique-nique dans son prolongement (**réalisée**).
2. La délocalisation du centre communal de secours, à l'Est de la RD 555, au niveau du rond-point des deux cyprès. Le centre communal actuel, en contact avec le vallon du Penteyaou a souffert des inondations du 15 juin et est désormais classé en zone rouge au PPRI.

### 2.1 – Limitation des nuisances

Sur la RD555, 12 177 véhicules jours en moyenne et 15 812 le mois le plus chargé (source CG 83).

Les nuisances recouvrent celles liées au bruit et à la pollution atmosphérique émanant du trafic routier. Les nuisances relatives au bruit sont prises en compte au travers de la réglementation en matière de voies bruyantes.

Sont classées en voie bruyante sur la commune des Arcs :

- les routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules par jour : l'A8, les RD57, 55, 91 et N7
- les voies ferrées Marseille Nice dont le trafic est supérieur à 100 trains par jour,

En fonction de leur niveau sonore, des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée).

Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte sont :

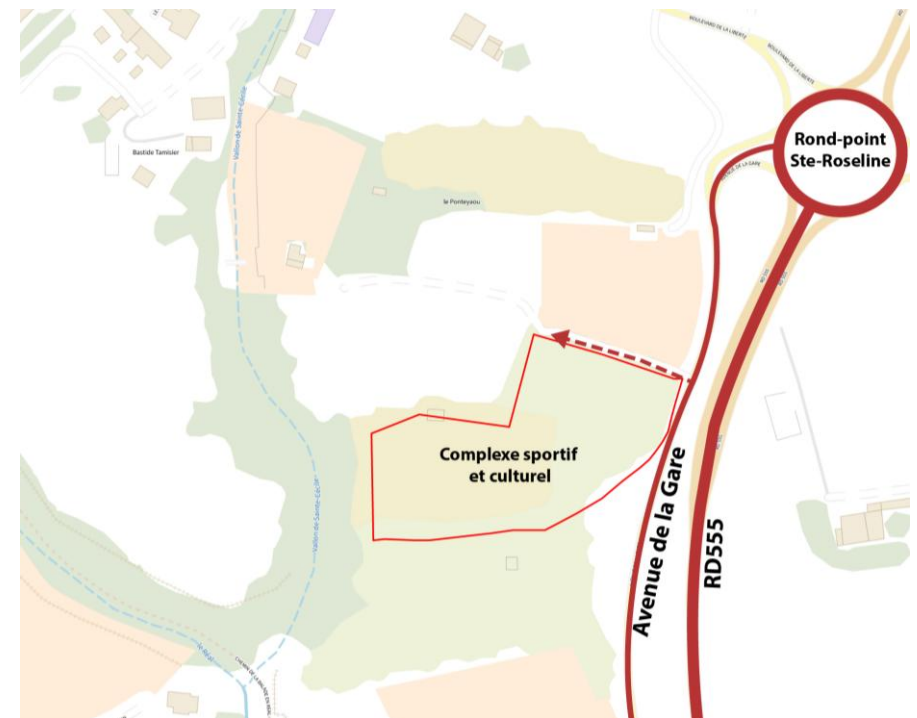
- de 300 m pour les voies ferrées et l'A8 classées en en catégorie 1
- de 100 m pour la RD 57, 555, 91, et RDN7 classées en catégorie 3.

Ce classement crée l'obligation, pour toute construction faisant l'objet d'un permis de construire, de réaliser un isolement acoustique minimal par rapport au bruit extérieur dans une bande 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la chaussée.

Dans la section étudiée, la RD 555 est bordée par des espaces naturels et agricoles très peu bâtis. Les constructions et installations futures envisagées tiendront compte de ces prescriptions.

### 2.2 – Amélioration de la sécurité routière

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 555. Les entrées et sorties vers le quartier du Pentayou se font par une contre-allée parallèle à la RD 555 (**dite avenue de la Gare**) qui vient se connecter au rond-point de Sainte-Roseline et permet d'accéder à la gare SNCF. Il y a donc une répartition entre les trafics locaux et trafics de transit.



L'accès au futur centre communal de secours est plutôt envisagé par une contre-allée déjà existante et se connectant à la RD 91.

Sur ce plan de la sécurité les aménagements actuels répondent bien aux besoins actuels et futurs des secteurs desservis.

### 2.3. – Qualité architecturale, urbaine et paysagère

#### Conserver l'originalité des espaces :

- Les caractéristiques propres à chaque entité agricole et naturelle doivent pouvoir être conservées
- Eviter la création d'espaces délaissés

#### Donner des limites franches à la ville

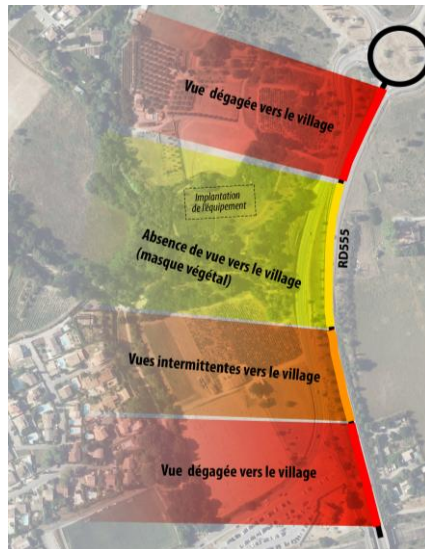
L'extension de l'urbanisation doit avoir une limite franche qui préserve les espaces agricoles et naturels de part et d'autre de la voie : le classement des franges en zones agricoles et naturelles effectué par le PLU sont en compatibilité avec le PADD. Seul le centre de secours fait exception, du fait de ses contraintes fonctionnelles : il est classé en zone 1AUE.

#### Des équipements venant renforcer la qualité de l'entrée de ville

Le futur ~~cimetière~~ **paysager complexe sportif et culturel** se situera à un emplacement stratégique : peu éloigné du village et des nouveaux quartiers d'habitat (**quartier Saint-Roch**) avec une bonne accessibilité sécurisée.

Son insertion paysagère et son intégration aux liaisons douces inter- quartiers (balade en Réal, déplacements cyclables) permet de valoriser le site et marquera qualitativement l'entrée du village. ~~Une étude de programmation est en cours.~~

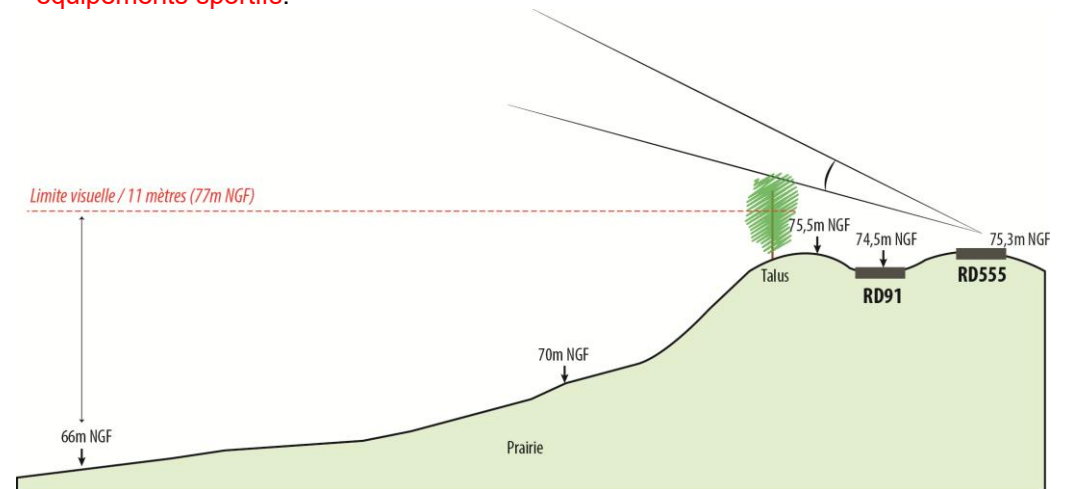
Il s'inscrit dans une séquence paysagère présentant un impact faible sur les perspectives paysagères du village depuis la RD555 puisque les boisements existants en limite Est et le talus le long de l'avenue de la Gare et de la RD 555 le rendent **peu visible invisible** depuis la RD 555.



*Vue depuis la RD555 vers la zone de projet*

De fait, le complexe sportif et culturel se situera en contre-bas de la RD 555 (d'environ 5 à 9 mètres) et n'entrera pas dans le champ de visibilité du village depuis la RD 555.

~~La future aire de pique-nique tout comme le cimetière est peu impactante du point de vue du paysage et s'insère parfaitement dans les liaisons douces inter-quartiers tout en les prolongeant. Elle complète de manière qualitative les équipements qui se sont développés autour de la gare et notamment les équipements sportifs.~~



### 3 – Le projet urbain d'entrée de ville

Le PLU intègre le projet urbain de la RD 555 à travers les orientations d'aménagement du PADD :

- ➔ Un développement urbain durable fixant des limites franches à la ville
- ➔ Requalifier les entrées de ville
- ➔ Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux
- ➔ Veiller à l'adaptation et à l'amélioration des équipements et services publics

Limité à trois sites réservés pour des équipements publics ce projet est conforme aux prescriptions de l'article L.111-6, satisfaisant aux critères de la Loi Barnier sur le plan :

- ➔ des nuisances,
- ➔ de la sécurité,
- ➔ de la qualité architecturale,
- ➔ de la qualité de l'urbanisme et des paysages

### 4 – La traduction réglementaire du projet urbain dans le PLU

Le zonage et son règlement prolongent les principes d'aménagement définis en amont pour la section de la RD 555 allant du passage au-dessus de la voie ferrée au croisement avec la route de Sainte-Cécile :

- ➔ A l'Ouest de la voie, du passage au-dessus de la voie ferrée et jusqu'au quartier de la Roquette, les espaces agricoles sont classés en secteur Ap où toutes constructions ou installations nouvelles y sont interdites. Au-delà et jusqu'au croisement avec la route de Sainte-Cécile, il s'agit d'un classement en zone agricole.
- ➔ Les espaces naturels bordant le Réal et le vallon du Pentayou sont classés en zones naturelles. Pour le site du futur **complexe sportif et culturel cimetière** et de l'aire de pique-nique eu égard à leur accessibilité sécurisée et leurs caractéristiques paysagères, la marge de recul est réduite de 100 m à 25 m.
- ➔ A l'Est de la voie, du passage au-dessus de la voie ferrée jusqu'au rond-point de Sainte-Roseline, les espaces sont classés en zone agricole.
- ➔ Au Nord-Est du rond-point des deux cyprès, le site du futur centre communal de secours est classé en zone 1AUE. Au-delà, les abords Est de la RD 555 sont classés en zone naturelle.

