DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

2
Projet d'aménagement et de développement durable

P.O.S. approuvé le 20 octobre 1989		P.L.U. Approuvé par DCM le 29 mai 2013	
Révision N°1 : 21.07.1993 N°2 : 27.01.2000 N°3°: 02.08.2010 N°3 : 12.09.2011	**Modification** N° 1 : 06.06.1992 N° 2 : 19.05.1995 N° 3 : 27.03.1998 **N°4 :** 19.03.2001 **N°5 :** 04.11.2011	**Révision** N°1 :	**Modification** N° 1 :
Révision simplifiée N°1 : 02.08.2010 N°2 : 02.08.2010 N°3 : 12.09.2011		**Révision simplifiée** N°1 :	**Modification simplifiée** N° 1 :

Qu'est-ce que le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du PLU. Il doit être en cohérence avec les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.
Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune pour une période de 10 ans environ.

Défini par les articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme dans leurs rédactions antérieures à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le PADD doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le contenu du PADD :

- → Un document cadre qui s'engage dans une dynamique de développement durable
- → Un projet politique d'aménagement et d'urbanisme ancré sur le territoire communal
- → Un document synthétique le plus lisible possible
- → Une représentation graphique schématique

L'expression cartographique du PADD, non obligatoire, offre un support facilitant la concertation et la communication.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le diagnostic a clairement mis en évidence d'une part les atouts de développement de la Commune et sa place privilégiée au sein de la Dracénie et d'autre part les premiers signes d'une remise en cause progressive des qualités de l'environnement rural et naturel.
L'enjeu majeur de l'adoption du plan local d'urbanisme des Arcs est d'organiser le territoire (zones urbaines, agricoles et naturelles) en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie, et protection des paysages urbains, naturels et agricoles.
Il s'agira de limiter et encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans ce diagnostic.

A travers le plan local d'urbanisme, le conseil municipal poursuit ainsi un projet simple : faire en sorte que les Arcs demeure un village attractif au sein de la Dracénie, et garantir aux Arcois la meilleure qualité de vie possible.

Ce projet se décline, dans le PADD, en plusieurs orientations générales d'aménagement et d'urbanisme concernant aussi bien l'habitat que les activités économiques, les paysages ou l'environnement :

- ➔ ***Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable***
- ➔ ***Assurer la diversité économique, l'emploi permanent***
- ➔ ***Faire de l'environnement une composante qualitative du développement territorial***

Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable

- **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)
  - Rationaliser et limiter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles

- **Conforter un urbanisme à l'échelle humaine dans la Commune**
  - Développer et renouveler le parc de logements tout en préservant l'identité du village et des quartiers
  - Favoriser la diversité et la qualité de l'habitat
    - Travailler sur la densité, les formes urbaines, les espaces publics et la mixité des opérations pour mieux répondre aux besoins en logements (collectifs, maisons de ville, habitat intermédiaire...) et à un développement urbain harmonieux
    - Inciter au développement de constructions éco-responsables (respect du HQE, eco-quartiers...)

- **Améliorer l'attractivité du village**

  Le projet est de renforcer la fonction de chef lieu de commune que doit assurer le village. Cette amélioration sera poursuivie selon trois axes :
  - l'amélioration de l'animation artisanale et commerciale
  - la densification des équipements et la création de parkings de proximité
  - la valorisation des espaces publics, du paysage urbain et la mise en valeur du bâti ancien

  Des actions de réaménagement et requalification des espaces publics - avec la réorganisation et l'amélioration de la circulation et du stationnement – amélioreront l'attractivité du village et y restitueront aux piétons des espaces propices à la qualité de la vie collective (Cf. le chemin du Réal).

  Parallèlement à ces actions de revitalisation le projet de quartier dans les zones NA de St Roch constitue un des principaux points du projet urbain porté par le PADD. Ce projet redistribue les cartes du centre ville, en implantant au cœur même du noyau central des

équipements, des logements et activités commerciales et artisanales qui participeront de sa revitalisation. Il permet également d'améliorer la desserte du centre, le stationnement et les relations que le centre entretien avec une part importante des espaces urbains et des équipements communaux.

- **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'équipement s (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...
- Organiser le stationnement selon les différents besoins (résidentiel, commerce, tourisme, travail...) et les différent modes de transports (bus, voiture, deux roues...)

- **Organiser une politique du logement accessible et adaptée au contexte social et territorial**

- Répondre aux besoins spécifiques en termes de logements : jeunes actifs, ménages modestes, gens du voyage...
- Créer des logements à caractère social, en accession ou en location pour permettre un meilleur parcours résidentiel des habitants
- Restructurer, réhabiliter et renouveler le bâti existant dans le village
- Développer une offre foncière suffisante dans les quartiers existants, les secteurs en renouvellement et les zones d'extension : maîtrise de la pression foncière et des programmes d'aménagement, accueil progressif de la population nouvelle

La mise en œuvre de cette orientation repose notamment sur l'exercice du droit de préemption urbain, d'emplacements réservés pour logements sociaux et en termes de création d'habitat nouveau le choix de formes urbaines plus structurées, moins consommatrices d'espace, localisées préférentiellement près du village et/ou des services dans des secteurs favorisant des relations privilégiées avec le village

- **Hiérarchiser, mailler et qualifier le réseau viaire, comme élément structurant majeur du territoire**

Les axes de communication apportent une fonction structurante au territoire des Arcs tant sur le plan de son développement urbain et économique que sur celui de la Dracénie. Leurs rôles et leurs qualités dans le projet de ville sont donc à valoriser :

- Requalifier la RD.N. 7 : organiser la constructibilité en bordure de voie dans les zones urbaines, effectuer un traitement paysager de ses abords, améliorer les

conditions de circulation (réhabiliter des espaces déqualifiés par des installations non autorisées)

- Suite à la mise en service de la desserte de la gare, une requalification de l'artère principale, une réorganisation du schéma de circulation et des circuits de transports en commun sont à envisager

- Réorganiser et recalibrer une voirie communale insuffisamment étendue et de qualité modeste

- **Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux**

  - Développer les connexions en modes doux entre les différents points marquants de la Commune : parc linéaire du Réal, voie verte de la plaine Est...

  - Donner la place qu'il convient aux piétons et deux-roues dans les aménagements routiers et urbains

Renforcer la diversité économique, l'emploi permanent

- **Assurer le renforcement et la diversification de l'économie locale**
  - Poursuivre l'aménagement et le développement des zones d'activités en s'appuyant sur le dynamisme des zones existantes et en utilisant les qualités de desserte ferroviaire et routière de la Commune
  - Promouvoir la plate-forme logistique multimodale d'intérêt régional et favoriser la complémentarité sur la Commune des activités logistiques, commerciales, artisanales et de services
  - Favoriser le développement d'une activité touristique et de loisirs basée sur les atouts d'équipements et d'environnement (gare S.N.C.F., maison des vins, viticulture, Sainte-Roseline, Argens, Aille, Massif des Maures…)
  - Renforcer l'attractivité touristique de la Commune en se dotant d'équipements et d'outils touristiques de qualité : hébergement de plein air et équipement hôtelier, structures d'accueil et d'animation touristique et culturelle (Sainte-Roseline,....), circuits doux de découverte du patrimoine urbain, viticole et paysager...

- **Renforcer la place de l'agriculture :**

  Il s'agit de permettre la consolidation et le développement d'une activité économique productive, créatrice d'emploi permanent sur le territoire, contribuant par ailleurs à la qualité du paysage. Pour cela, le plan local d'urbanisme veillera à favoriser l'installation d'agriculteurs, la création ou le maintien des sièges d'exploitations, et s'attachera réduire l'occupation du foncier agricole par d'autres usages.
  - Délimiter la zone agricole en tenant compte de l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée, des conditions de relief, de richesse agronomique, du potentiel d'irrigation (canal de Provence) et des valeurs paysagères
  - Permettre le développement d'outils économiques et techniques de la valorisation de la production agricole : cave coopérative et équipements d'accompagnement (maison de pays, promotion de circuits courts...)
  - Donner la possibilité aux agriculteurs professionnels de promouvoir des activités complémentaires à leur production : accueil à la ferme, vente directe...

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

- **Préserver les grands ensembles boisés**

  La protection des massifs forestiers et de leur intégrité est indispensable au maintien de la qualité environnementale et paysagère des sites – essentielle à l'image de marque de la commune, au même titre que les espaces agricoles. Il s'agit pour cela de :

  - Préserver les espaces naturels remarquables à travers des dispositions strictes
  - Sauvegarder, au bénéfice des activités de détente et de la chasse traditionnelle, l'intégrité des réserves de nature que constituent les vastes étendues forestières ;

- **Respecter et valoriser les espaces de biodiversité**

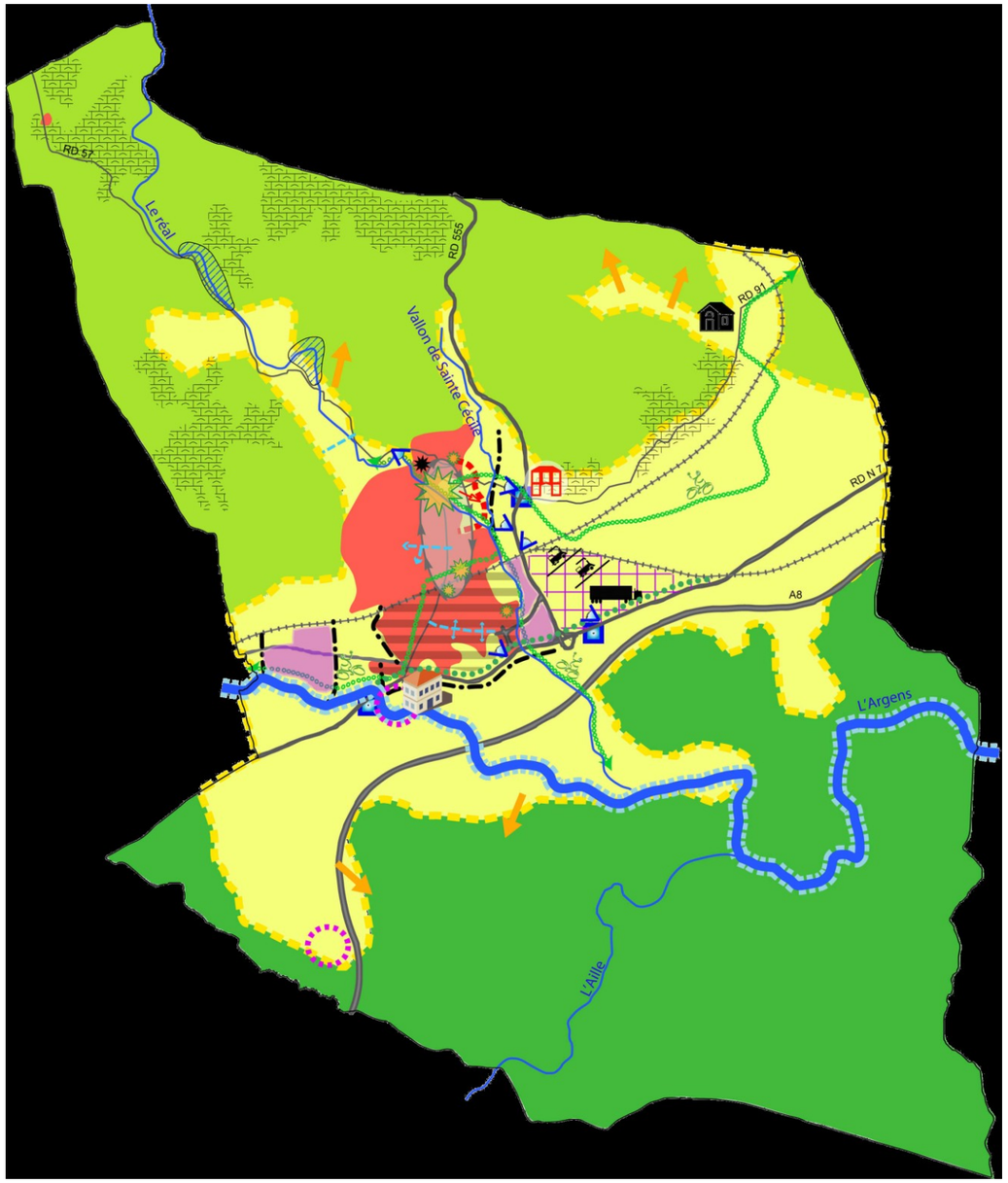
  - Assurer le maillage écologique du territoire en liaison avec les territoires voisins : trame verte et bleue
  - Préserver les milieux naturels sensibles : zones humides, Natura 2000, ZNIEFF
  - Diminuer la vulnérabilité des écosystèmes et des habitats naturels par une prise en compte des interfaces nature/urbanisation

- **Préserver et mettre en valeur le paysage rural et urbain**

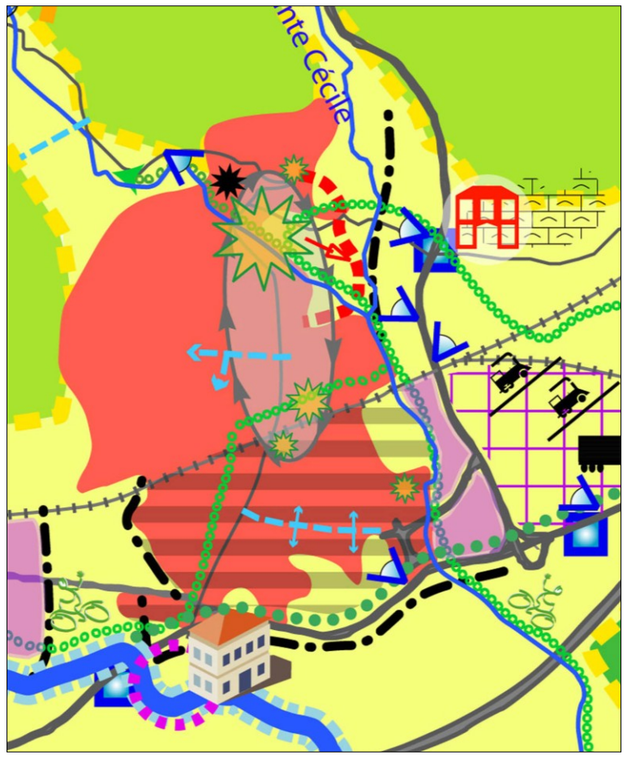
  - Une protection spécifique sera mise en place pour certaines parties du paysage viticole et rural emblématiques des Arcs
  - De même, une protection spécifique sera mise en place pour des éléments ponctuels de paysage et de patrimoine comme les jardins potagers du pourtour du village, le canal des moulins, certains bâtiments patrimoniaux...
  - Une relocalisation des activités non agricoles et une reconquête des friches au bénéfice des activités agricoles, un contrôle de la diffusion de l'habitat à travers le paysage agricole doivent renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, dans l'intérêt de l'économie locale - tout particulièrement dans la perspective d'une extension de la zone d'activités de l'Ecluse
  - Préserver l'aspect pittoresque du village et de ses abords et être attentif aux perceptions lointaines du village
  - Requalifier les entrées de ville et les abords des voies majeures avec la création d'un espace paysager le long de la RD N7 notamment
  - Veiller à l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des zones d'activités
  - Contribuer à l'amélioration du cadre de vie, à la structuration du paysage et au renforcement des écosystèmes en valorisant la nature en ville (espace vert et de loisirs de proximité, « respirations paysagères » en liaison avec les grandes continuités écologiques....)

- **Tenir compte des risques naturels dans le développement et l'aménagement du territoire**
    - Redéfinir les zones urbanisables en fonction du risque inondation et de ruissellement
    - Prévoir des aménagements pour réduire le risque inondation
    - Contenir le bâti des secteurs boisés en fonction des enjeux paysagers et du risque incendie
    - Permettre dans les zones forestières, les activités agricoles ou sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies

CARTOGRAPHIE SCHÉMATIQUE 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 logisitique 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'accompagement
- 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