Département du Var (83)

Commune de Saint-Raphaël

# RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

-

## 5.14 ZAC de Valescure



**PLU arrêté le : 11/04/2025**

**PLU approuvé le : 16/12/2025**

SAINT RAPHAËL

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

# ETUDE D'IMPACT

(ANNEXE)

CREATION REALISATION - RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

# ZAC "LES PARCS DE VALESCURE"

## ZONE NA St RAPHAEL

74 rue J. Aicard_SARL Valescure_Bois
83700 St RAPHAËL

ARCHITECTES . URBANISTE
LOIC DIGARD - ANDRE LIOTARD - Olivier de ROHOZINSKI - AVRIL 1981

# S O M M A I R E


INTRODUCTION

- Objet de l'étude
- Situation locale

1) ETAT INITIAL DU SITE

$I^1$ - CONDITIONS PHYSIQUES

$I^{11}$ - Topographie
$I^{12}$ - Expositions
$I^{13}$ - Bassins versants
$I^{14}$ - Géologie
$I^{15}$ - Couvert végétal

$I^2$ - CONDITIONS HUMAINES

$I^{21}$ - SDAU
$I^{22}$ - POS
$I^{23}$ - Foncier
$I^{24}$ - Contexte urbain
$I^{25}$ - Urbanisation - VALESCURE-VEISSIERES
$I^{26}$ - Caractère paysager
1) Perception du terrain depuis l'environnement
2) Perception de l'environnement depuis le terrain
$I^{27}$ - Servitudes
$I^{28}$ - Analyse technique
1) Equipements
2) Voiries
$I^{29}$ - Analyse socio-économique
1) Caractère démographique de l'ensemble de la zone
2) Le quartier de VALESCURE
3) Projection démographique et emprise urbaine
4) Superstructures

- SYNTHESE

1) Synthèse physique
2) Résumé des données

II) ANALYSE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

- Caractéristiques principales du projet
- Les effets zones par zones - page II.3
- Effets généraux - page II.11

III) RAISONS DU CHOIX DU PARTI

- Historique

A) - Rappel des dispositions prévues pour la zone NA . VALESCURE-VEISSIERES - Page III.3
B) - Schéma d'Intention (Novembre 1979) - Page III.4
C) - Esquisse d'Aménagement (Février 1980) - Page III.6
D) - Intention de plan de masse (Avril 1981) - Page III.7

IV) MESURES COMPENSATOIRES

1) - Aspect paysager et Architectural
2) - Equipements d'Infrastructures - Page IV.3
3) - Aspect Socio-Economique et Equipements de Superstructures - Page IV.8

# I N T R O D U C T I O N

Le contenu de ce dossier répond au décret N° 77.1141 (circulaire du 12/10/1977 - J.O. du 13/10/1977- Culture et Environnement) concernant les procédures relatives aux études d'impact pour la protection des espaces naturels et des paysages (voir extrait du décret au dos de la couverture).

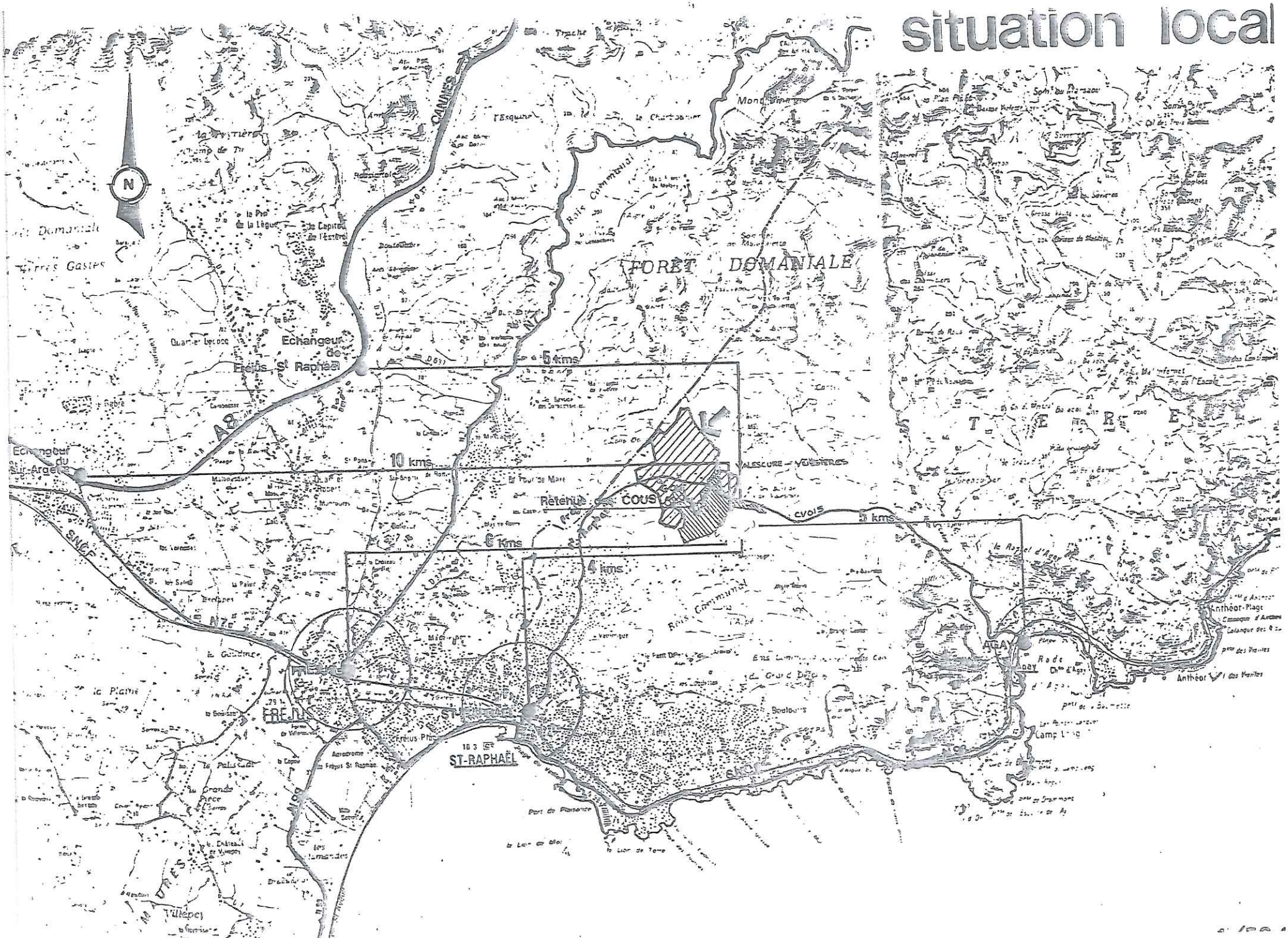
## OBJET DE L'ETUDE

- Cette étude concerne l'opération de la ZAC des " PARCS DE VALESCURE " située dans le quartier de VALESCURE-VEISSIERES, à proximité de SAINT-RAPHAEL.
  Le terrain occupe 121 ha 95 a 02 ca des 600 ha de la zone NA VALESCURE-VEISSIERES
  Le programme prévu par l'aménageur en réponse aux besoins d'extension de la Commune comporte essentiellement de l'habitat à caractère résidentiel sous forme de Villas, groupement d'habitations, petits immeubles.
  La réalisation se fera sous forme de ZAC.

## SITUATION LOCALE

- Le centre de l'opération se situe à environ 4 km du centre de SAINT-RAPHAEL. Voir plus loin au f.I$^2$ " contexte urbain " pour plus de précision au niveau des éléments remarquables situés à proximité de la ZAC.

# situation local



# I. ETAT INITIAL DU SITE

## I¹- CONDITIONS PHYSIQUES

## II - ETAT INITIAL DU SITE

### PREAMBULE

L'analyse du Site s'appuie sur des documents fournis par l'Institut Géographique National de Paris (IGN)

Ces documents, issus de photographies aériennes redressées et exploitées à l'échelle de 1/2500ème consistent en :

- Photo aérienne du Site
- Photo aérienne du Site avec courbes de niveau
- Document ordinateur pour détermination des orientations
- Document ordinateur pour détermination des pentes
- Document ordinateur pour mise en évidence du relief de la zone étudiée (obliques)

==========

## I[1] - CONDITIONS PHYSIQUES

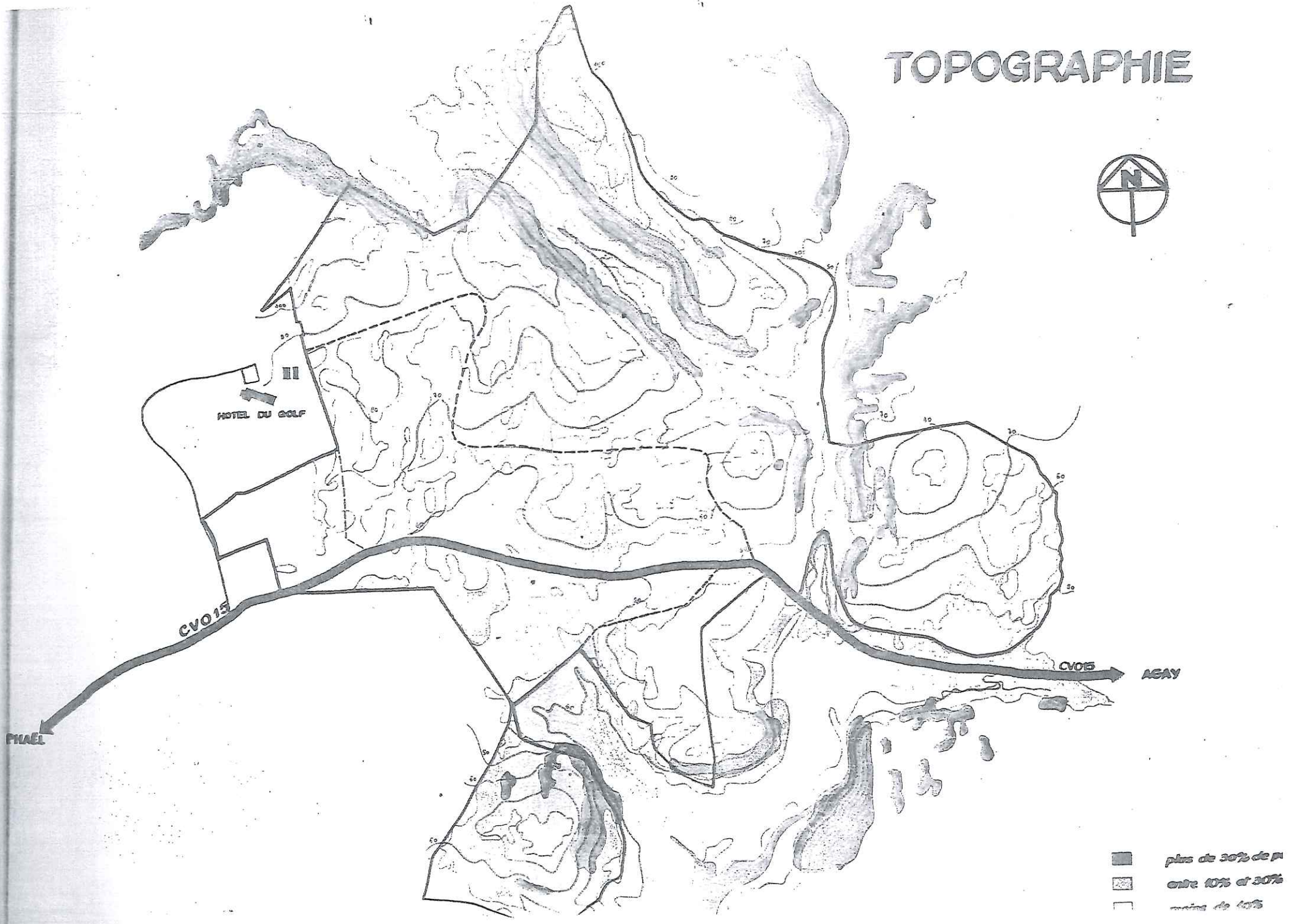
### I[11] - TOPOGRAPHIE

- Des zones aux pentes très accentuées (+ de 30%) bien regroupées de part et d'autre du Vallon du BARBAN et du MALTEMPS (teinte foncée)

- Des vallons très étroits peu constructibles pour de l'habitat

- Des zones aménageables pour des constructions situées entre 40 NGF et 100 NGF environ

Les sommets du Site atteignent la côte 100 NGF (90 NGF au Mamelon du Grand Gondin, 98 au Nord du Golf). La côte inférieure constructible étant limitée à 43,50 NGF en raison de la zone inondable du barrage des COUS.


TOPOGRAPHIE
N
HOTEL DU GOLF
CVO 15
CVO 15
AGAY
PHAËL
plus de 30% de p
entre 10% et 30%
moins de 10%

## 12 - EXPOSITIONS

Cette carte a pour but de dégager les secteurs de terrains orientés au Nord, à l'Est, à l'Ouest et au Sud.

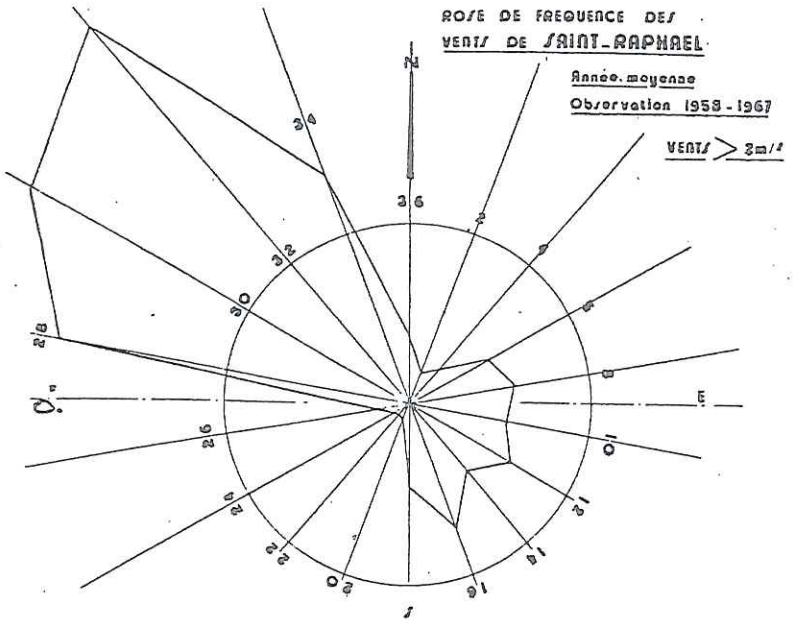
Les secteurs Nord sont à priori très peu constructibles en raison du faible ensoleillement et du mistral. D'autant plus qu'ils se situent principalement dans les zones à plus de 30% de pente (teinte foncée)

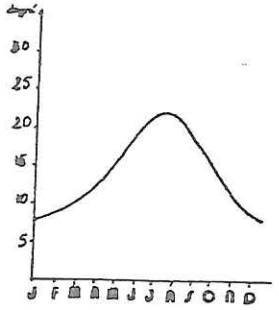
- Vents :

Le Mistral et le vent d'Est sont les vents dominants dans le secteur de ST RAPHAEL. Le Mistral, vent du Nord Ouest, est le plus fréquent et le plus violent dans la région.

- Températures et ensoleillement :

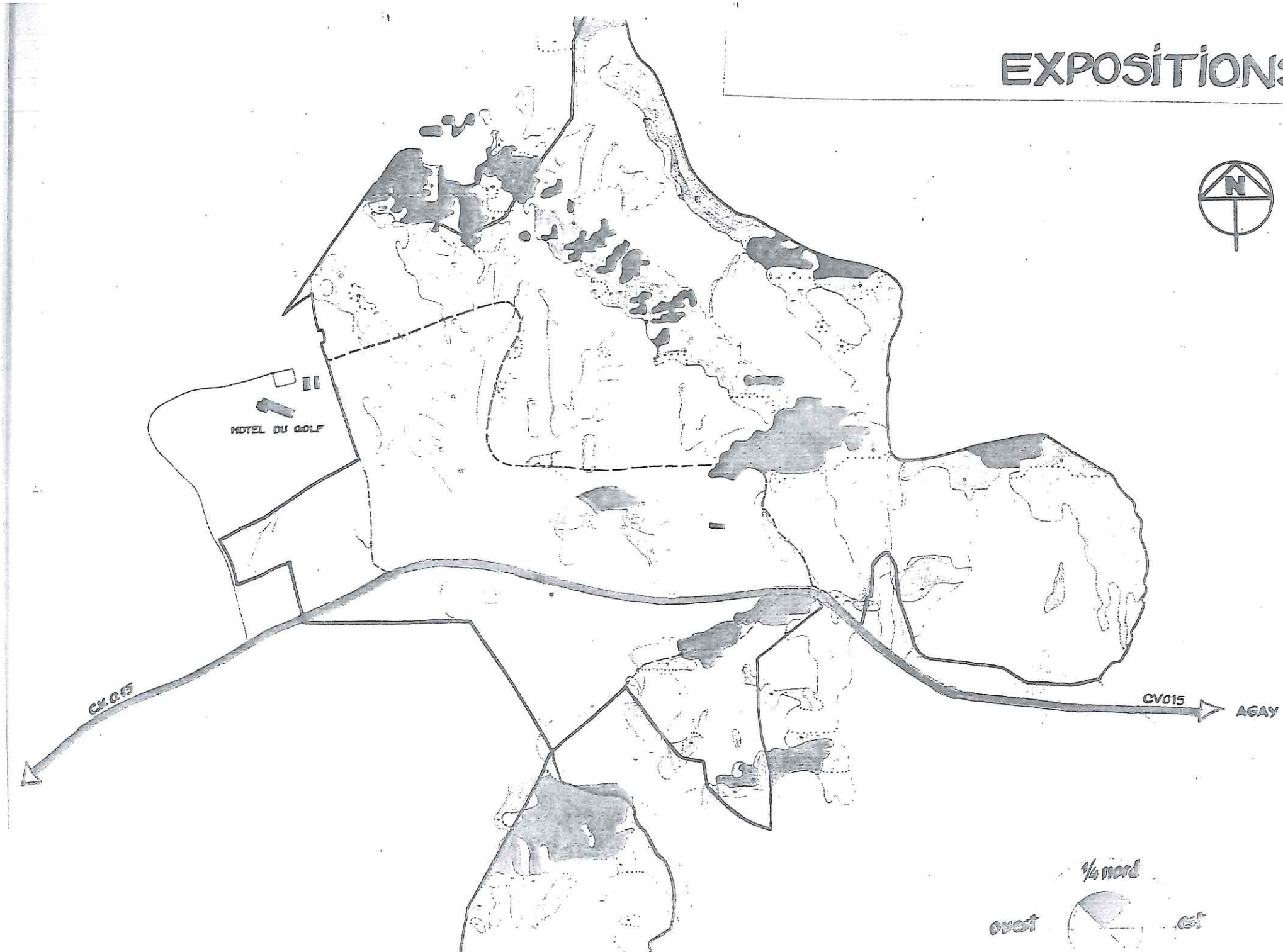
La région de ST RAPHAEL se caractérise par la clémence de son climat. Sur l'ensemble de la Commune, les jours de gel sont rares (en moyenne 23 jours par an). Les températures sont rarement inférieures à 7° pour les mois les plus froids (janvier-février) et supérieures à 22° pour les mois les plus chauds (juillet-août). Toutefois, les minimas peuvent atteindre 2,9° en janvier et les maximas : 27° en juillet. De plus, la région reçoit un très bon ensoleillement.La moyenne de l'insolation s'élève à 2.892 heures par an, soit 13 heures par jour en juillet et 5 heures en janvier. La faiblesse de l'amplitude thermique et la durée de l'ensoleillement traduisent la douceur du climat.




Moyenne Mensuelle des Températures

# EXPOSITIONS



## I[13] - BASSINS - VERSANTS

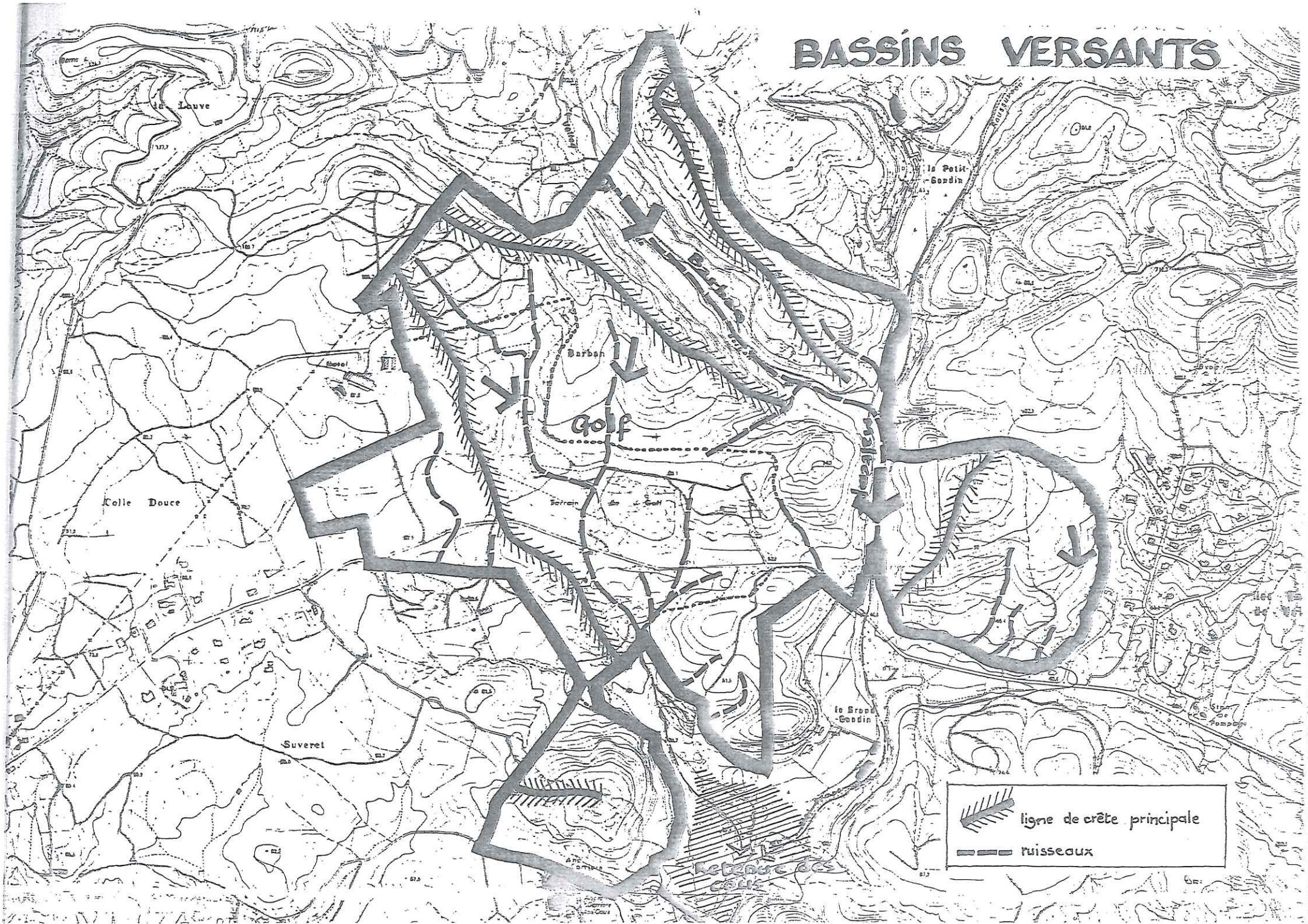
- D'une façon générale la zone NA comprend 4 bassins versants dont une zone collectrice vers AGAY et trois zones vers SAINT-RAPHAEL.

  Le projet s'insère dans ces dernières dont fait partie le barrage des COUS, l'exutoire se faisant par la Garonne vers SAINT-RAPHAEL.

- Le Site du projet proprement dit possède un relief varié et de ce fait contient plusieurs sous-zones de bassins versants mises en évidence sur la carte ci-jointe. Principalement :

  - 4 lignes de crêtes
  - 2 écoulements principaux : l'un par les Vallons du Barban et du Maltemps
    : l'autre au milieu du parcours du Golf

Ces ruisseaux ont un débit irrégulier, compte tenu du caractère des précipitations. La région reçoit en moyenne 809 mm de précipitation sur 82 jours par an de pluie dont 24 jours sous forme d'orages. Les mois les plus pluvieux sont février, octobre, novembre et décembre. Ces précipitations revêtent un caractère irrégulier et violent. Il peut tomber plus d'un mètre d'eau en 24 heures. Ce phénomène explique la fonction irrégulière mais intense des ruisseaux au niveau de l'évacuation des eaux de ruissellement dans le barrage des COUS prévu pour stocker les eaux de crues en amont de la ville afin d'éviter les inondations (calibrage insuffisant du ruisseau de la Garonne).
Notons que les eaux d'écoulements de l'ensemble de l'opération se regroupent dans la retenue des COUS.

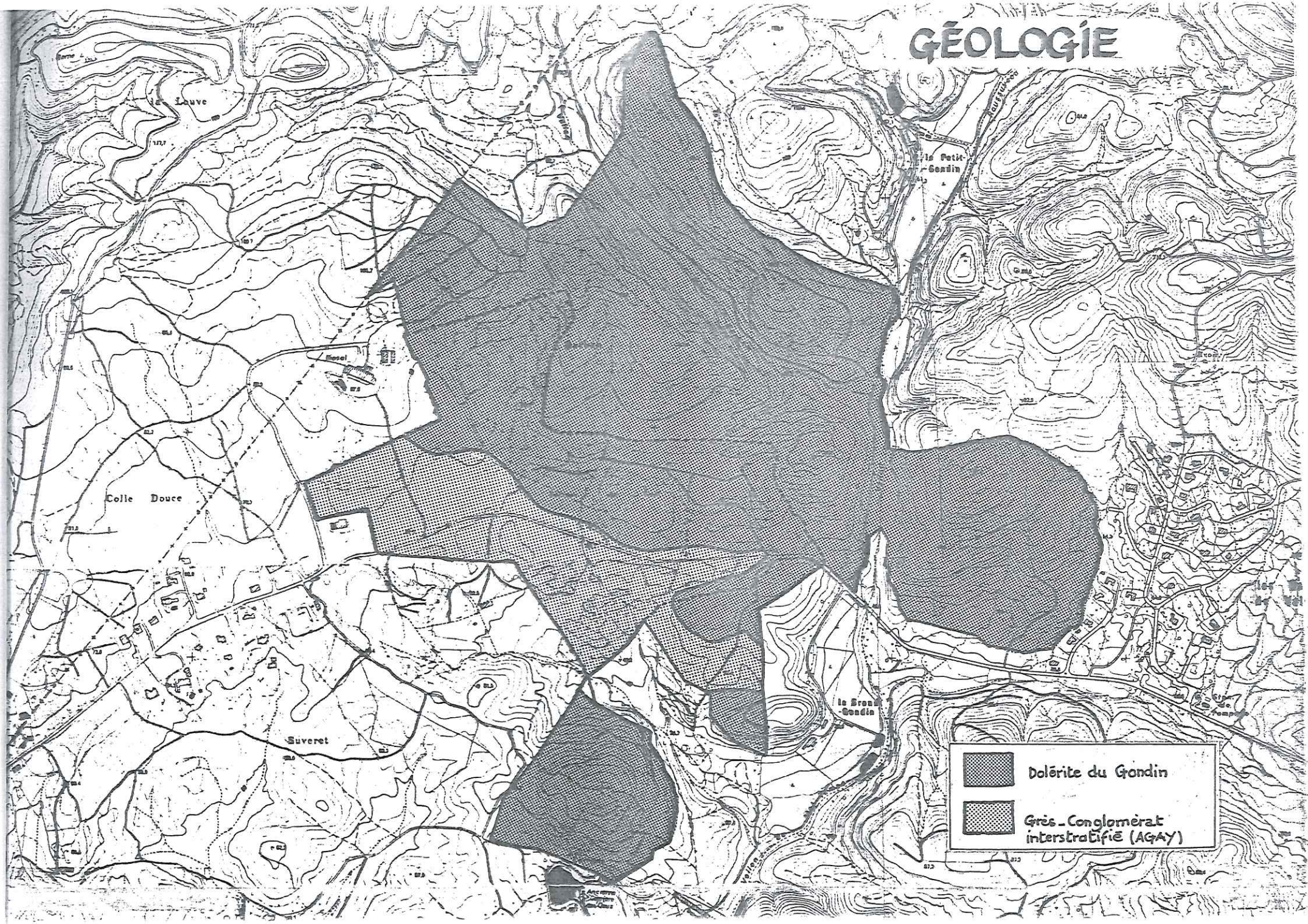

BASSINS VERSANTS
Barban
Golf
Colle Douce
Suveret
le Petit-Gandin
le Grand-Gandin
ligne de crête principale
ruisseaux

I[14] - GEOLOGIE

Principalement deux types de sol :
80% - Dolérite du Gondin
20% - Grès en plaquette ( conglomérat interstratifié)

| | NOM COURANT | VEGETATION | PERMEABILITE | DURETE QUALITE MANIPULATION |
|---|---|---|---|---|
| | | MAQUIS | | |
| Dolérite | Roche volcanique | )Chênes Verts<br>)Liéges<br>)Arbousiers<br>)Parasols<br>)Bruyères<br>)Myrtes<br>)Fragilité de<br>)l'équilibre | )Peu perméables<br>)dépend de la<br>)cohérence des<br>)roches<br>) | ) Dur,<br>) possibilités<br>) de blocs<br>) |
| Grès | Grès ..... | | .. Assez perméable | .... Friable |

Le quartier de VALESCURE-VEISSIERES dont fait partie l'opération, est une zone de contact entre le Massif ancien volcanique de l'Estérel et le Bassin sédimentaire de la plaine de l'Argens.
Le substrat de la zone concerné par la ZAC ne présente pas de contraintes notables à l'urbanisation.


GÉOLOGIE
Le Petit-Gondin
Colle Douce
Suveret
le Gros-Gondin
Dolérite du Gondin
Grès-Conglomérat interstratifié (AGAY)

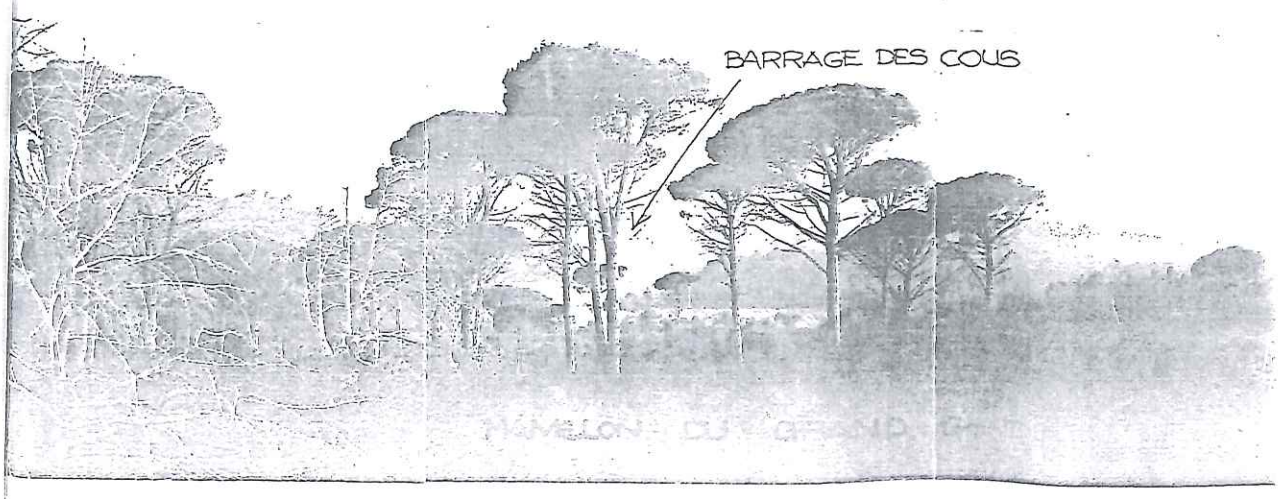
## I[15] - COUVERT VEGETAL - ESSENCES ET DENSITE

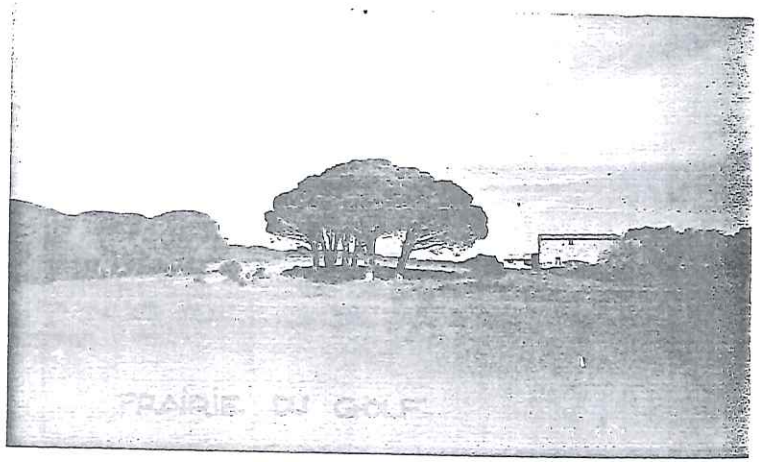
- Caractéristiques du sol : Sol cristallin acide, avec affleurements de rochers assez fréquents.
  Couche de terre parfois très faible
  D'une façon générale les carastéristiques du Site sont celles du Massif de l'ESTEREL.

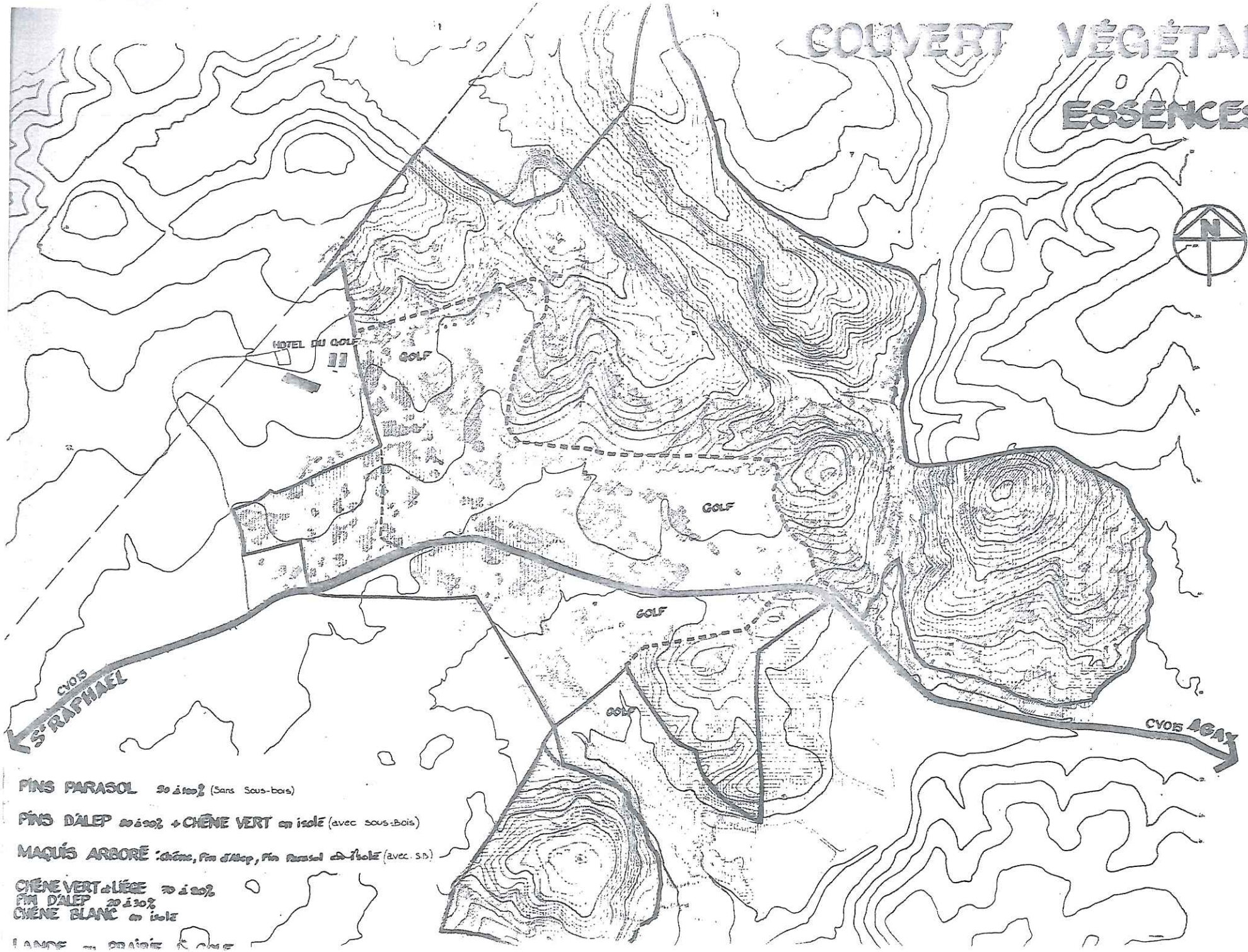
- Densité : Le couvert végétal ne constitue pas un ensemble homogène et uniforme. En effet, les contrastes sont très grands entre des secteurs très touffus et d'autres pratiquement sans arbres :
  - A la périphérie du Golf, et notamment au Nord, on trouve un couvert végétal dense et de qualité en Pins Parasols sans sous-bois
  - Sur le mamelon du GRAND GONDIN un semis très inégal de PINS PARASOLS avec quelques Pins d'Alep et Chênes verts en isolé et présence d'un sous-bois
  - Au Nord du Massif bordant le Golf, une vaste zone pratiquement dénudée en totalité (de part et d'autre du Vallon du BARBAN)
  - Au Sud-Ouest une prairie pour le Golf avec quelques massifs de Pins Parasols

  En résumé, les parties boisées occupent environ 25 ha du Site et la Prairie du Golf environ 16 ha.

- Essences : La carte ci-jointe met en évidence les différentes espèces végétales représentées sur le terrain.




COUVERT VÉGÉTAL
ESSENCES
N
HOTEL DU GOLF
GOLF
GOLF
GOLF
GOLF
CVOIS ST RAPHAEL
CVOIS AGAY
PINS PARASOL 20 à 100% (Sans Sous-bois)
PINS D'ALEP 20 à 100% + CHÊNE VERT en isolé (avec sous-Bois)
MAQUIS ARBORÉ : Chêne, Pin d'Alep, Pin Parasol en isolé (avec S.B.)
CHÊNE VERT et LIÉGE 20 à 100%
PIN D'ALEP 20 à 30%
CHÊNE BLANC en isolé

# ETAT INITIAL DU SITE

## I². CONDITIONS HUMAINES

I[21] - S . D . A . U

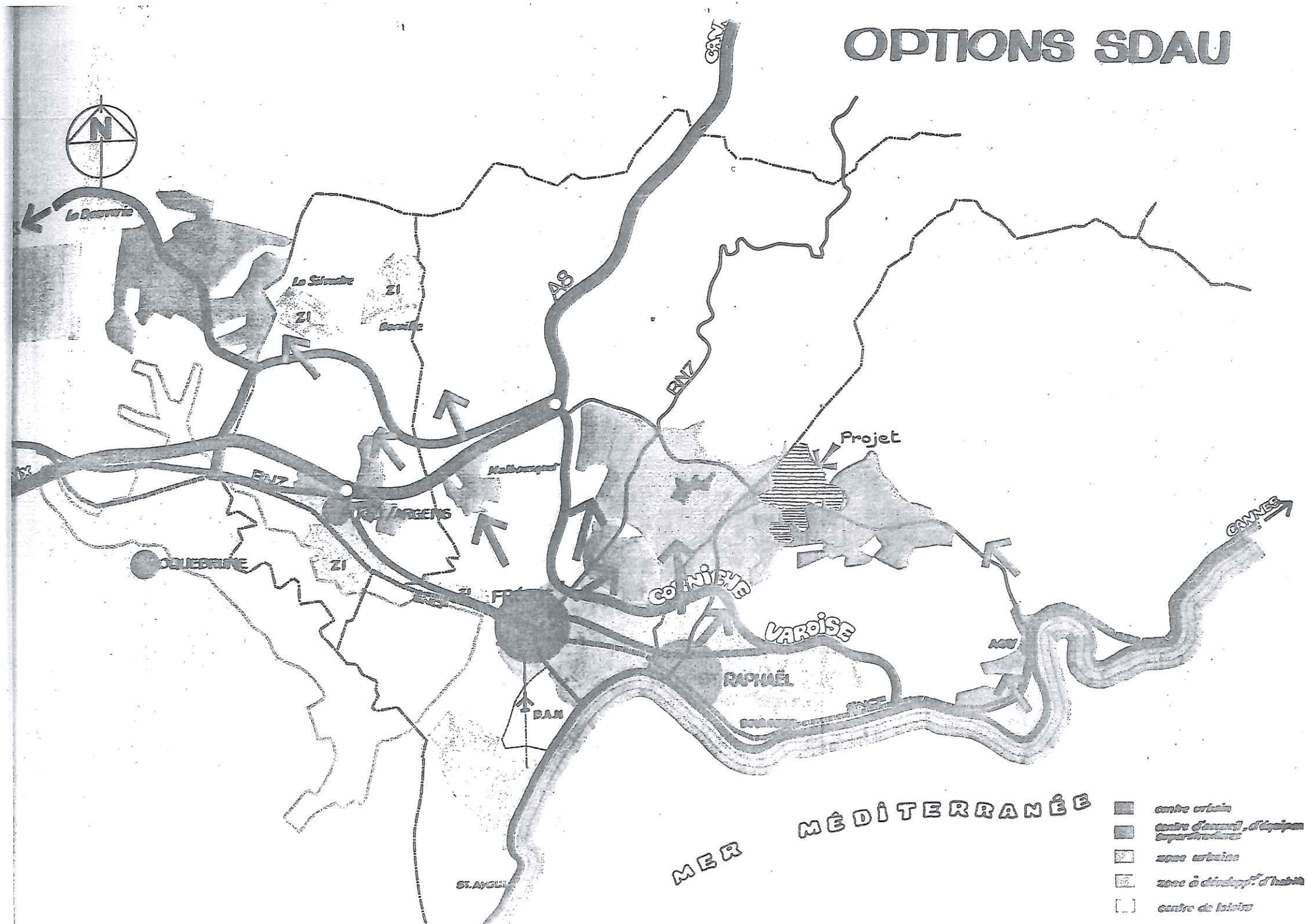
- Réorganisation de la zone centrale
  FREJUS - SAINT-RAPHAEL (couleur rouge)
- Protection ou réhabilitation des centres
  FREJUS - SAINT-RAPHAEL - PUGET - LE MUY (couleur rouge)
- Principaux secteurs d'urbanisation
  VALESCURE - AGAY - MALBOUSQUET - LE MUY - LE PUGET - LA BOUVERIE (verte)
- Zones industrielles
  LE PUGET - LA SILVESTRE - BARAILLE - vers LE MUY (violet)
- Site d'accueil pour les équipements de superstructure (orange)
- Sites pour les loisirs organisés (bleu clair)
- Zone de richesse agricole (contour vert)

ZONE N.A : VALESCURE/VEISSIERES

. Recherche d'une possibilité d'extension de la ville de SAINT-RAPHAEL, dans le but d'obtenir un juste équilibre avec la ville de FREJUS

. Une urbanisation liée à la qualité du Site et à sa mise en valeur

. Hypothèse de population : 20.000 personnes minimum


OPTIONS SDAU
N
Le Muy
Le Stimule
ZI
Bonfille
A8
RN7
Projet
Malbousquet
TARGENS
DRAGUIGNAN
ZI
CANNES
CANNET
VARoISE
RAPHAËL
DAM
MER MÉDITERRANÉE
ST.AYGULF
centre urbain
centre d'accueil, d'équipements supérieurs
zone urbaine
zone à développer d'habitat
centre de loisirs

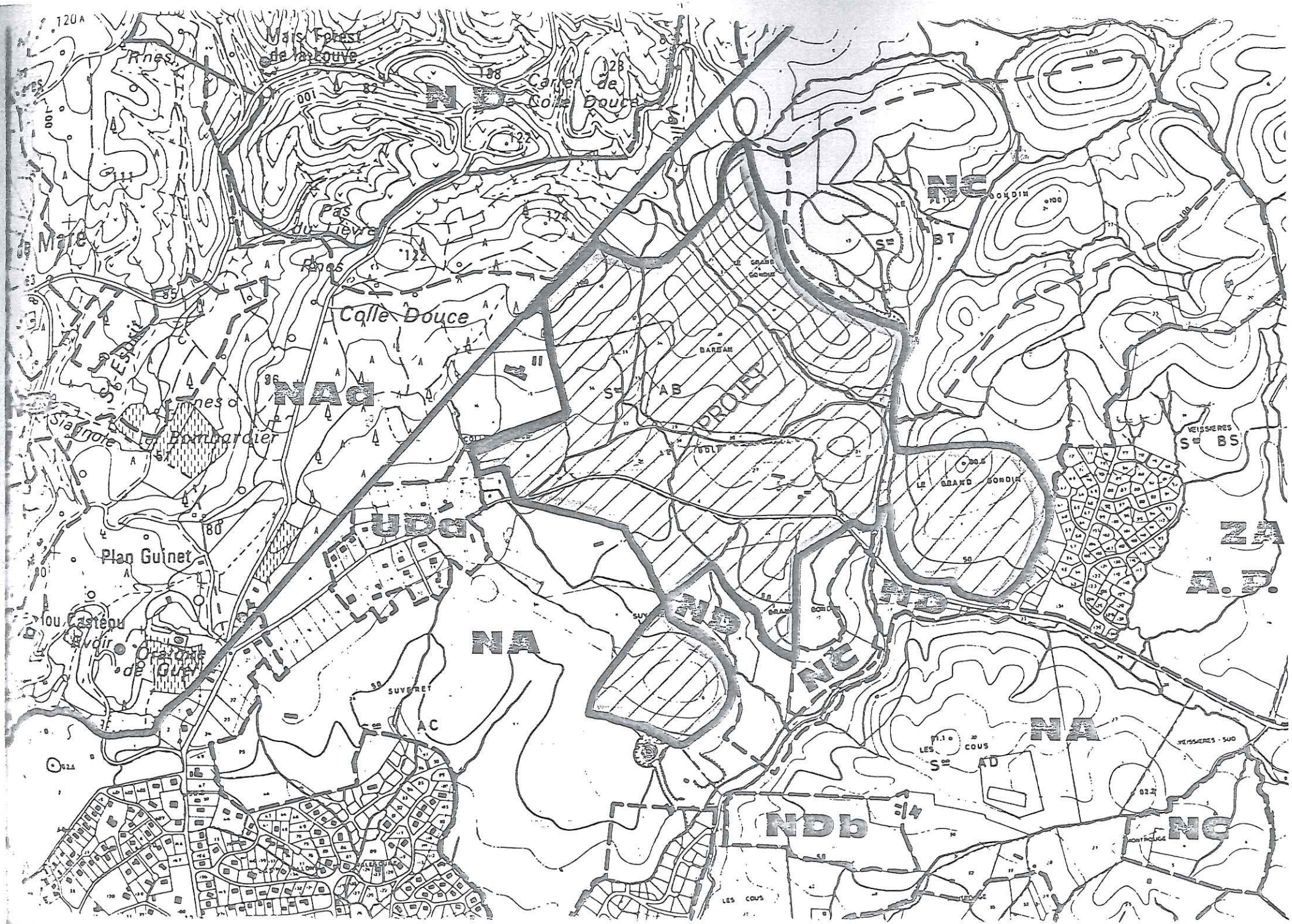
## I 22 - PLANS D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

Ce document est conçu à partir des plans d'occupation des sols (POS) établis pour les Communes de FREJUS et SAINT-RAPHAEL

- POS de SAINT-RAPHAEL : Arrêté de publication du 4/11/1976
  Arrêté d'approbation du 30/11/1979
- POS de FREJUS : Arrêté d'approbation de Février 1980

Il fait apparaître notamment la zone NA de VALESCURE-VEISSIERES qui occupe 600 hectares sur la Commune de SAINT-RAPHAEL

Définition de la zone NA : C'est une zone à urbanisation future. En principe sous-équipée et sur laquelle s'applique une procédure de ZAC (zone d'aménagement concertée).

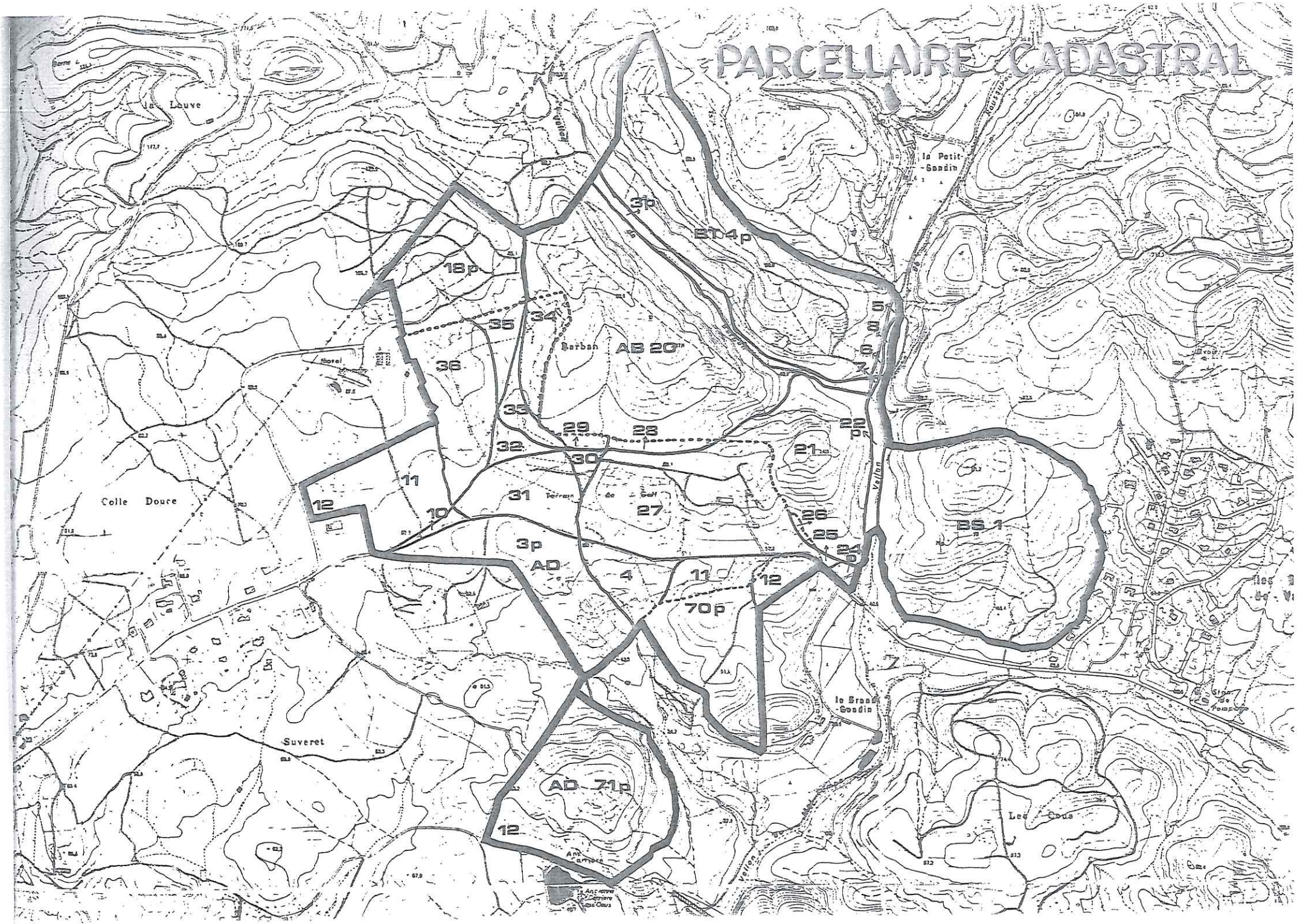

Mare
Pas du Lièvre
Colle Douce
Carrer de Colle Douce
Ste Croix
Le Barbardier
Plan Guinet
Iou Casteu
Oratoire de Cuers
SUVERET
LES COUS
LE GRAND GORDIN
BARRAM
PROJET
WEISSERES
WEISSERES - SUD
NAd
UDd
NA
NB
NC
NDb
AB
AC
AD
BS
BT
ZA
A.P.

I[23] - FONCIER

L'état parcellaire de la ZAC est représenté dans 4 sections différentes :

- Section AB : 10,11,18p, 20,21,24p,25 à 36, 12 et 22p
- Section AD : 3p,4,11,12,70p,71p
- Section BT : 3p,4p,5,6,7,8
- Section BS : 1

Celles-ci totalisent 121ha 95a 02ca


PARCELLAIRE CADASTRAL
la Louve
la Petit-Gondin
la Grand-Gondin
Colle Douce
Suveret
Les Coua
Barban
Vallon
3p
ET 4p
18p
35
34
36
AB 20m
33
29
28
32
30
22p
21
11
12
31
27
10
26
25
24p
BS 1
3p
AD
4
11
12
70p
AD 71p
12

I2-4 - CONTEXTE URBAIN

Situé à 4kms à vol d'oiseau de la côte Méditerranéenne, le projet qui fait partie de la zone NA VALESCURE-VEISSIERES de SAINT-RAPHAEL, s'insère dans le contexte urbain de SAINT-RAPHAEL/FREJUS.

Il est bordé : + Au Nord par une zone naturelle protégée (forêt et pistes touristiques)

+ Au Nord-Ouest par la zone NA de FREJUS, elle-même en contact avec le quartier de villas de LA TOUR DE MARE

+ Au Sud-Ouest par le Sud du Golf et le quartier des VALLONS de VALESCURE prolongement de l'agglomération de SAINT-RAPHAEL

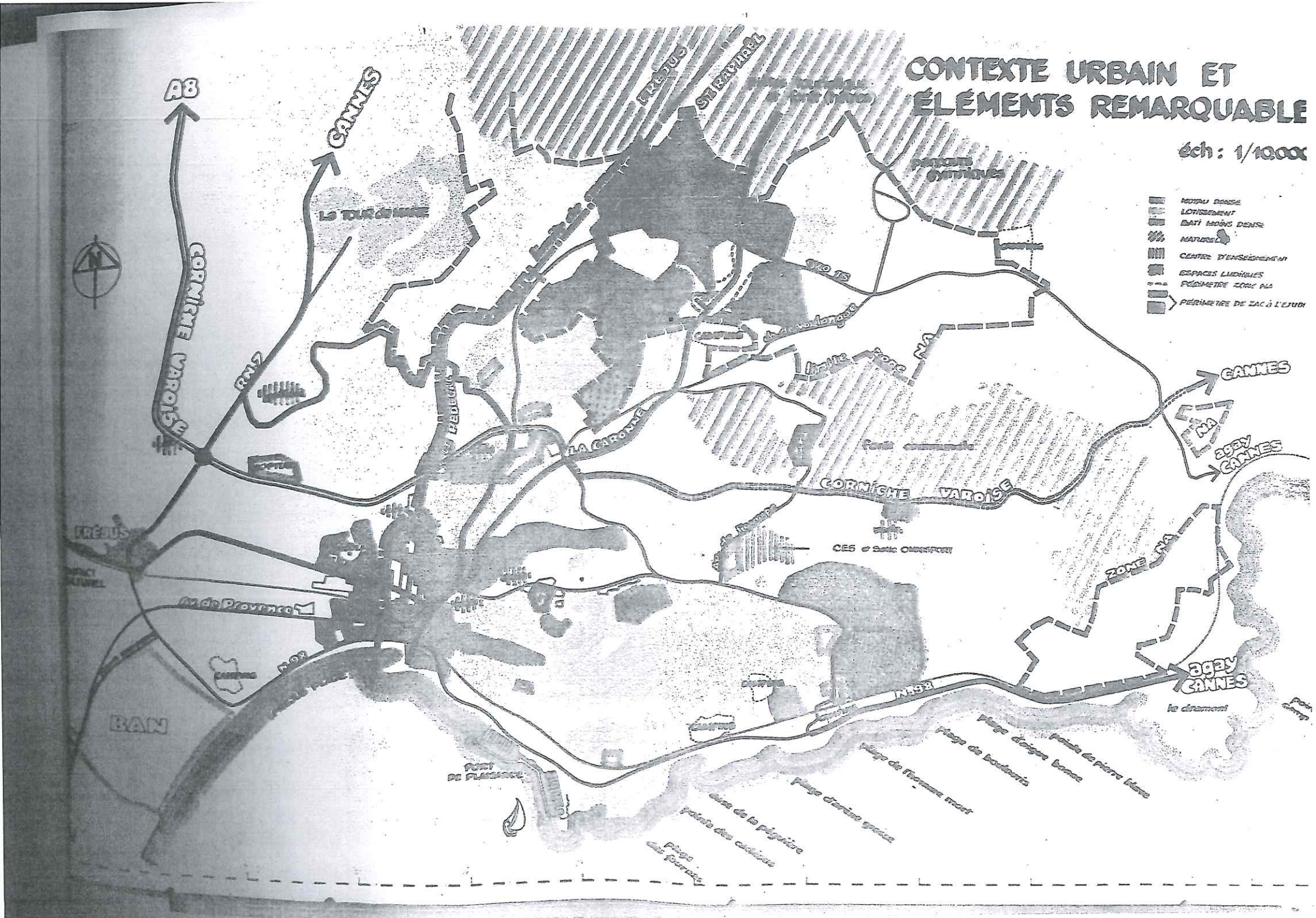
Il contient lui-même quelques éléments remarquables dont une grande partie du Golf 18 trous de VALESCURE

Les éléments remarquables périphériques sont principalement :

- Le barrage écrêteur des COUS (long de 200m et haut de 15m)
- La voie rapide dite Corniche Varoise
- L'Hôpital Intercommunal
- Le Port de plaisance de SAINT-RAPHAEL
- Les criques et petites plages situées sur 6kms entre ST RAPHAEL et LE DRAMONT
- Les pistes touristiques de la forêt de l'Estérel
- Le Site archéologique de FREJUS
- La plage de FREJUS

Rappelons que le quartier de Valescure est actuellement en pleine mutation. Il correspond à l'axe de développement de l'agglomération. Jusqu'à une époque récente ce secteur était un espace naturel réservé aux loisirs ( terrain de golf, tennis ..). Son classement au POS en zone NA, la réalisation d'un lotissement : LES BASTIDES DE VALESCURE, font de ce quartier le pôle d'accueil de l'urbanisation future de ST RAPHAEL.

Selon la volonté de la Municipalité de SAINT-RAPHAEL, cette opération des " PARCS DE VALESCURE " (122 hectares, a été étudiée de concert avec une autre opération moins vaste, la " ZAC DES COLLINES" (33 hectares). Ces deux zones d'aménagement ceinturent la zone inondable des COUS. Cette initiative permet de renforcer l'homogénéité future du secteur concerné par ces projets.


CONTEXTE URBAIN ET
ÉLÉMENTS REMARQUABLE
éch : 1/10.000
A8
CANNES
CORNICHE VAROISE
RN7
LA CAROLINE
CORNICHE VAROISE
FRÉJUS
Aéroport Nice Côte d'Azur
CES d'Azur Développement
ZONE NA
agay CANNES
agay CANNES
le dramont
RAN
N98
Plage d'Agay
Plage de Boudarin
Pointe de Pierre Blanc
Plage de l'Ecureuil
Plage d'Arène Grise
Anse de la Pignède
Pointe des Cailloux
Plage des Issambres

1[25] - URBANISATION VALESCURE - VEISSIERES (600 Ha)

Le schéma ci-joint représente la conclusion de l'étude préalable à l'aménagement de la zone NA VALESCURE-VEISSIERES, entreprise par la Municipalité de SAINT-RAPHAEL (date de parution : Octobre 1978 - CODRA).

Caractéristiques principales

- 2 Unités d'aménagement (U.A) de part et d'autre du Vallon du Barban

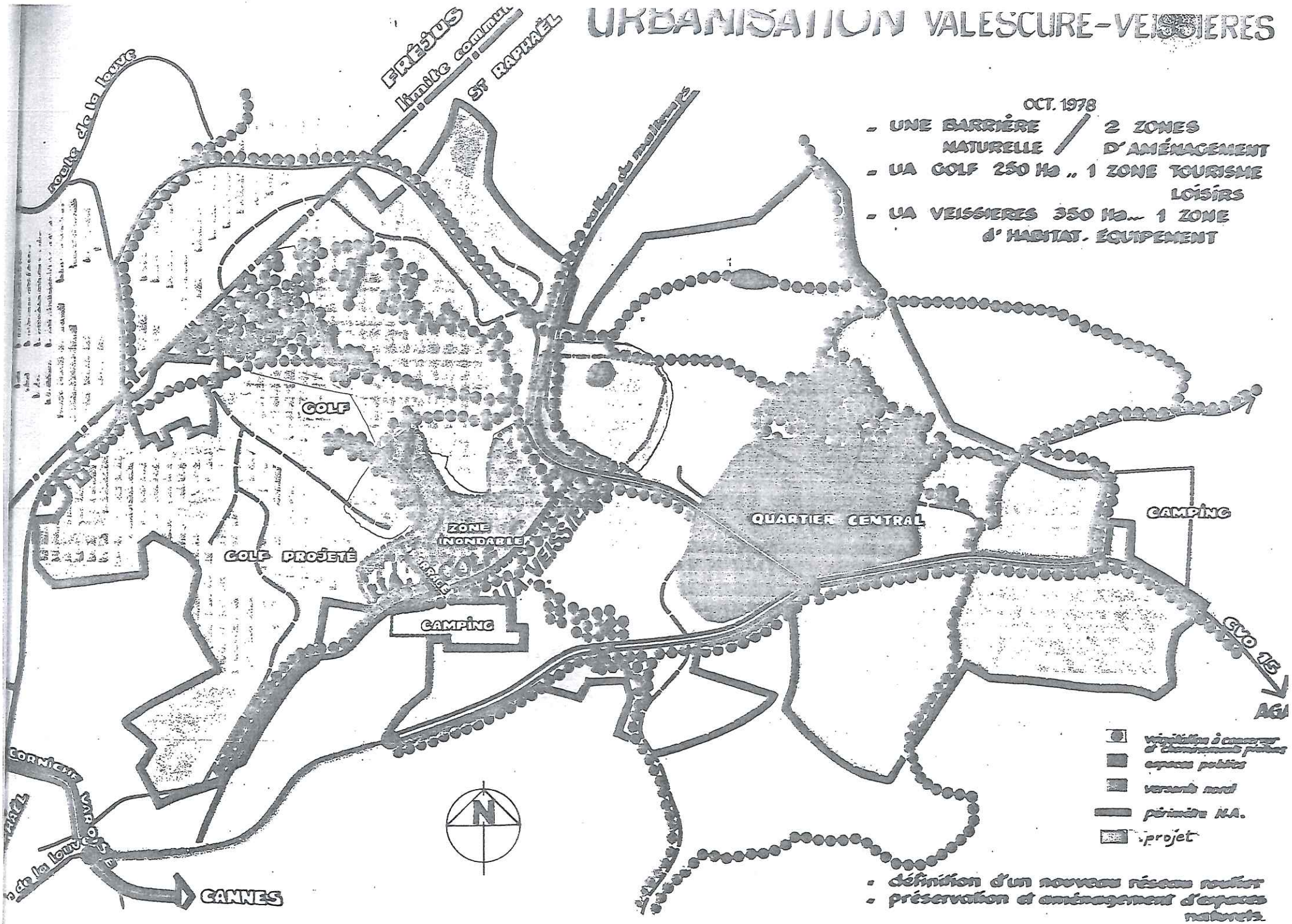
  . A l'Ouest l'U.A. GOLF - 250 hectares -

  à caractère Loisirs - Tourisme de qualité

  . A l'Est l'U.A. VEISSIERES-MONTROUGE - 350 hectares -

  à caractère d'extension de l'urbanisation. Ce secteur contiendra les équipements et services nécessaires aux deux Unités d'Aménagement (U.A). Ces équipements seront regroupés dans le quartier central.

La ZAC des PARCS DE VALESCURE occupe 122 hectares dans l'U.A. du Golf.


URBANISATION VALESCURE-VEISSIERES
OCT. 1978
- UNE BARRIÈRE NATURELLE / 2 ZONES D'AMÉNAGEMENT
- UA GOLF 250 Hb .. 1 ZONE TOURISME LOISIRS
- UA VEISSIERES 350 Hb.. 1 ZONE d'HABITAT. ÉQUIPEMENT
FRÉJUS
limite commune
ST RAPHAËL
route de la Louve
GOLF
GOLF PROJETÉ
ZONE INONDABLE
CAMPING
QUARTIER CENTRAL
CAMPING
CVO 15
CORNICHE
CANNES
N
végétation à conserver
espaces publics
versants nord
périmètre NA.
projet
- définition d'un nouveau réseau routier
- préservation et aménagement d'espaces naturels

## I 26 - CARACTERE PAYSAGER

### 1) PERCEPTION DU TERRAIN DEPUIS L'ENVIRONNEMENT

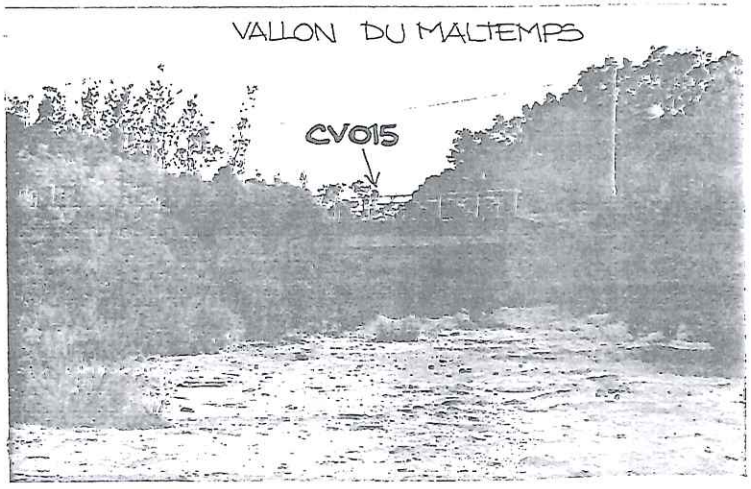
Le terrain est perçu depuis l'environnement lointain, notamment depuis la chaîne de l'ESTEREL et le barrage des COUS.

Depuis l'environnement proche, la vision horizontale est masquée par intermittence par des bouquets d'arbres et du maquis. Les visions frontales les plus fortes sont perçues à partir du CVO 15 formant un impact important.

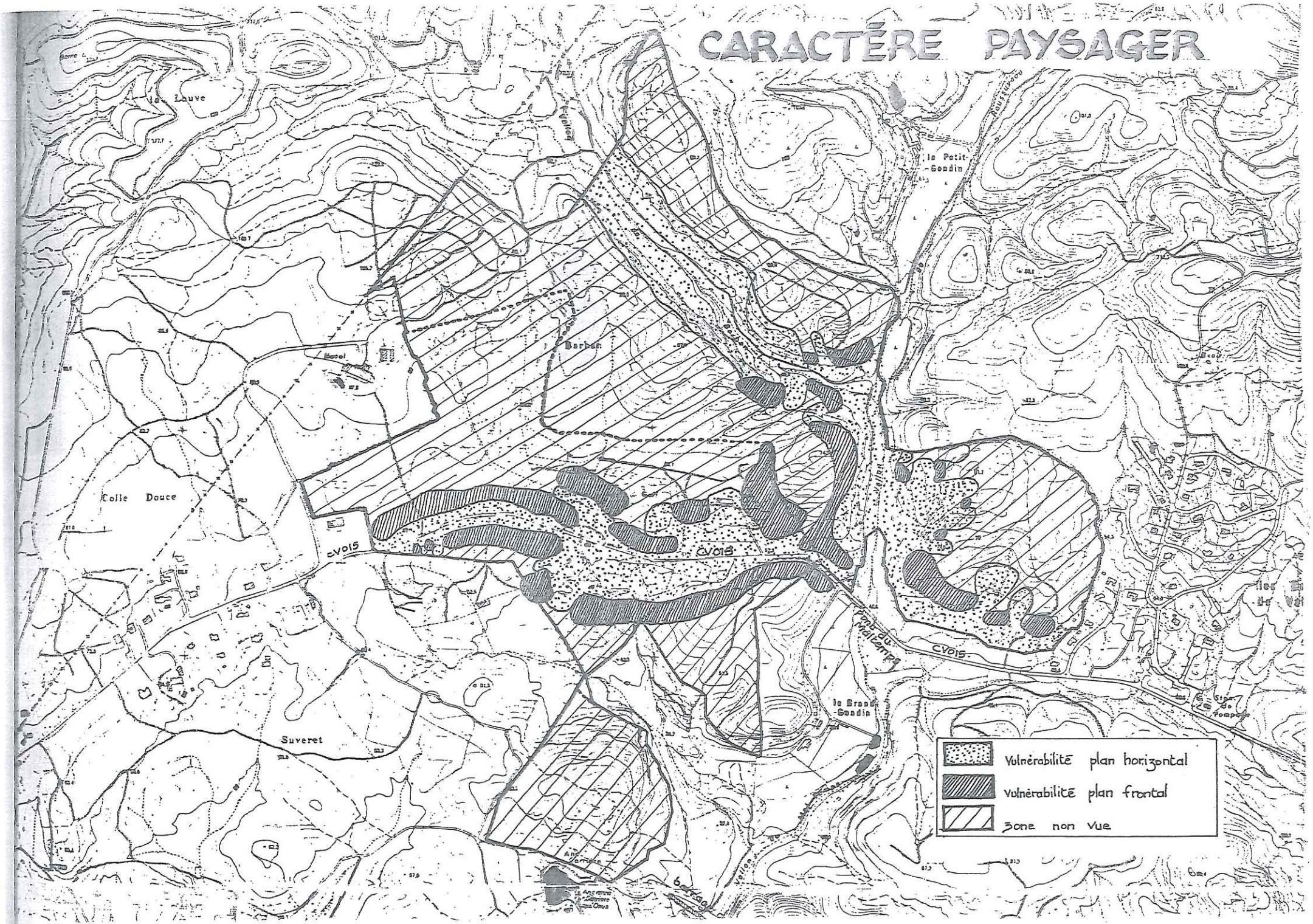
Une protection des espaces naturels en vision frontale est donc à envisager à partir du CVO 15.

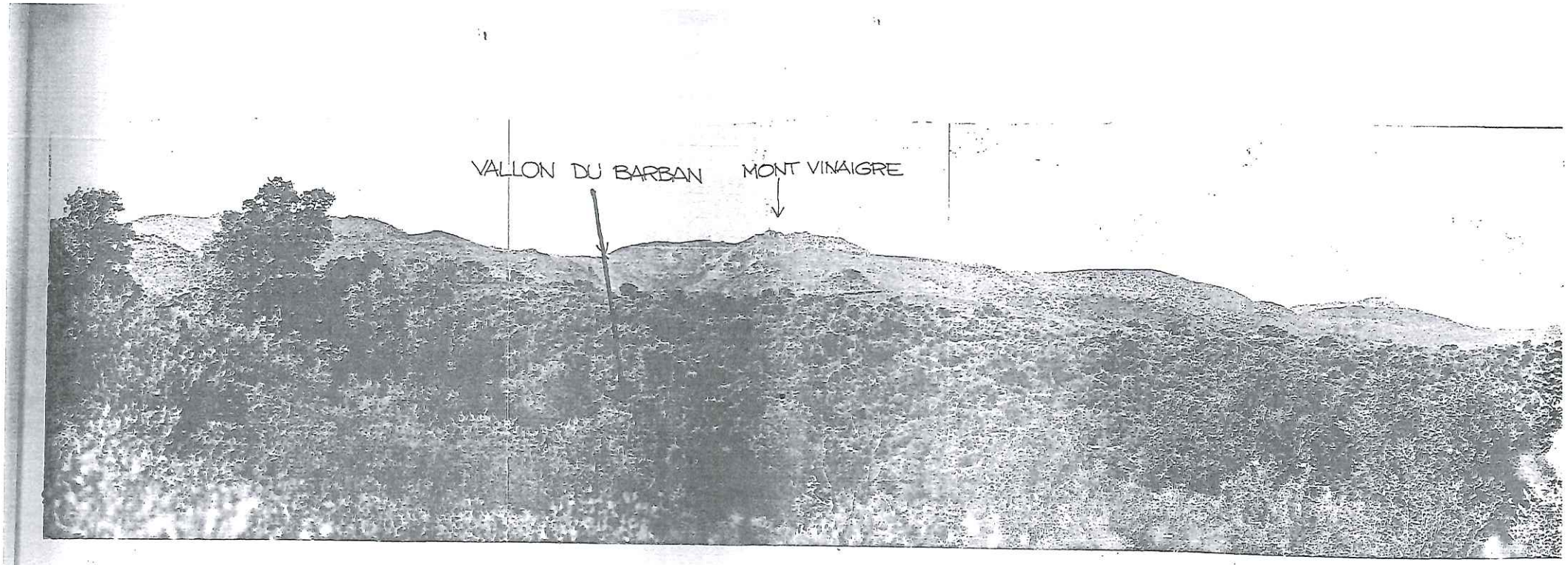
La vision horizontale est particulièrement importante dans l'axe du Vallon du MALTEMPS (vers le Nord) à partir du pont enjambant le MALTEMPS et par intermittence depuis le CVO 15 dans sa traversée du Golf.

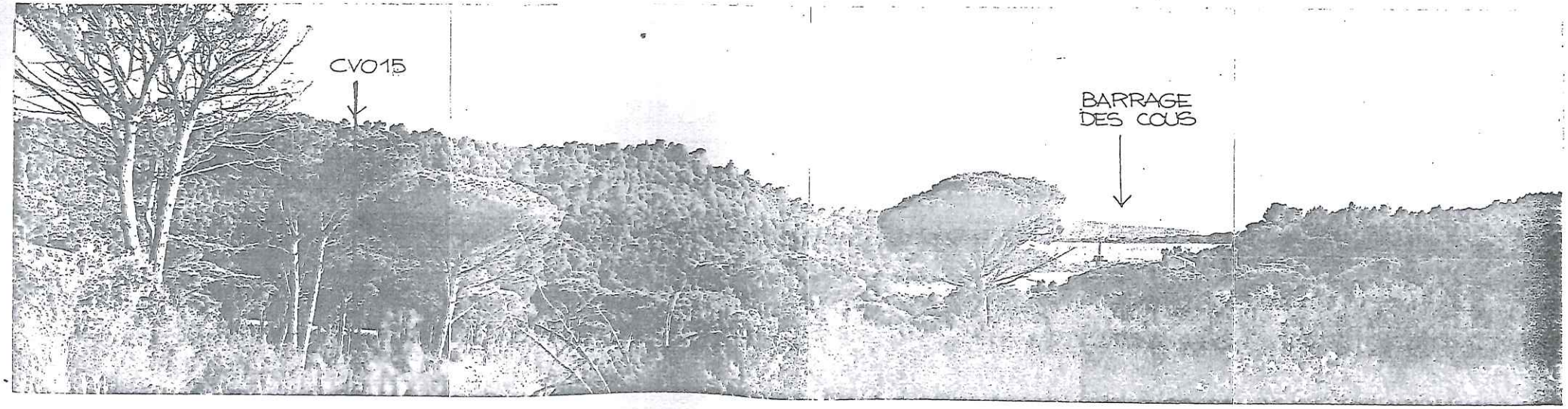
Lors de la réalisation future de la voie empruntant les Vallons du MALTEMPS et du BARBAN les zones vues seront limitées de part et d'autre de ces Vallons du fait de leur encaissement (pentes variant de 30 à 60%)



# CARACTÈRE PAYSAGER




VALLON DU BARBAN
MONT VINAIGRE


CV015
BARRAGE
DES COUS

2) PERCEPTION DE L'ENVIRONNEMENT DEPUIS LE TERRAIN

- L'environnement lointain

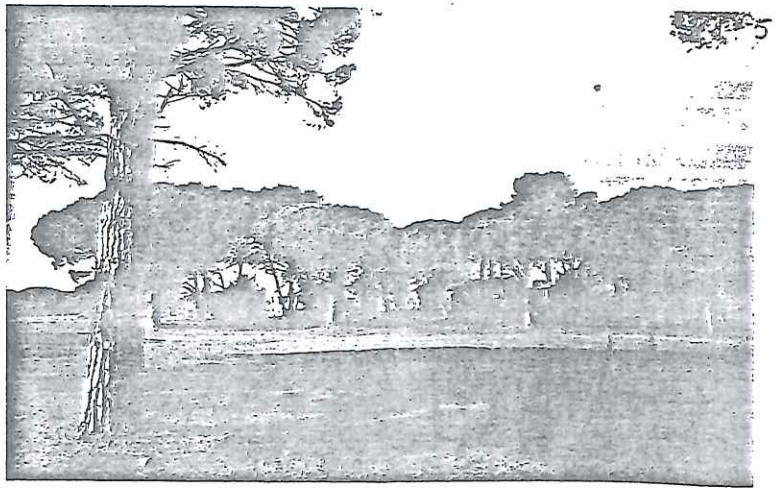
L'opération s'étend sur plusieurs collines. De ce fait la perception de l'environnement est très large.

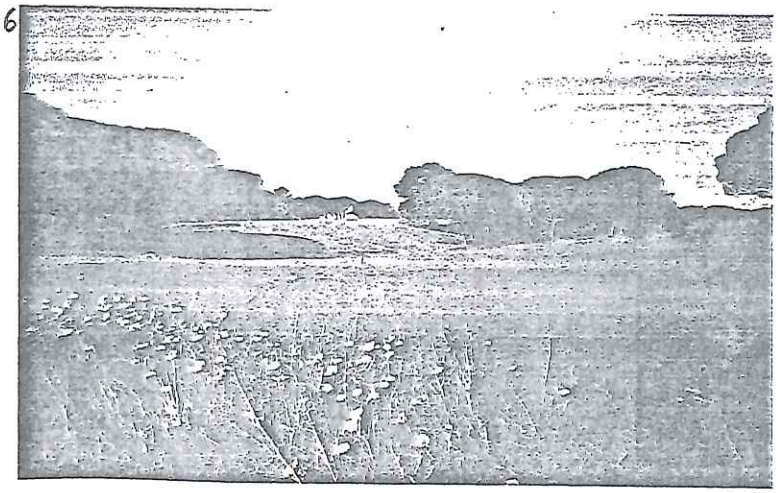
Depuis les parties sommitales, la vue se dégage au Nord et à l'Est vers la chaîne de l'ESTEREL, au Sud vers l'urbanisation Raphaëloise et le littoral. La perception est discontinue du fait des rideaux d'arbres qui masquent le paysage environnant.

- L'environnement proche

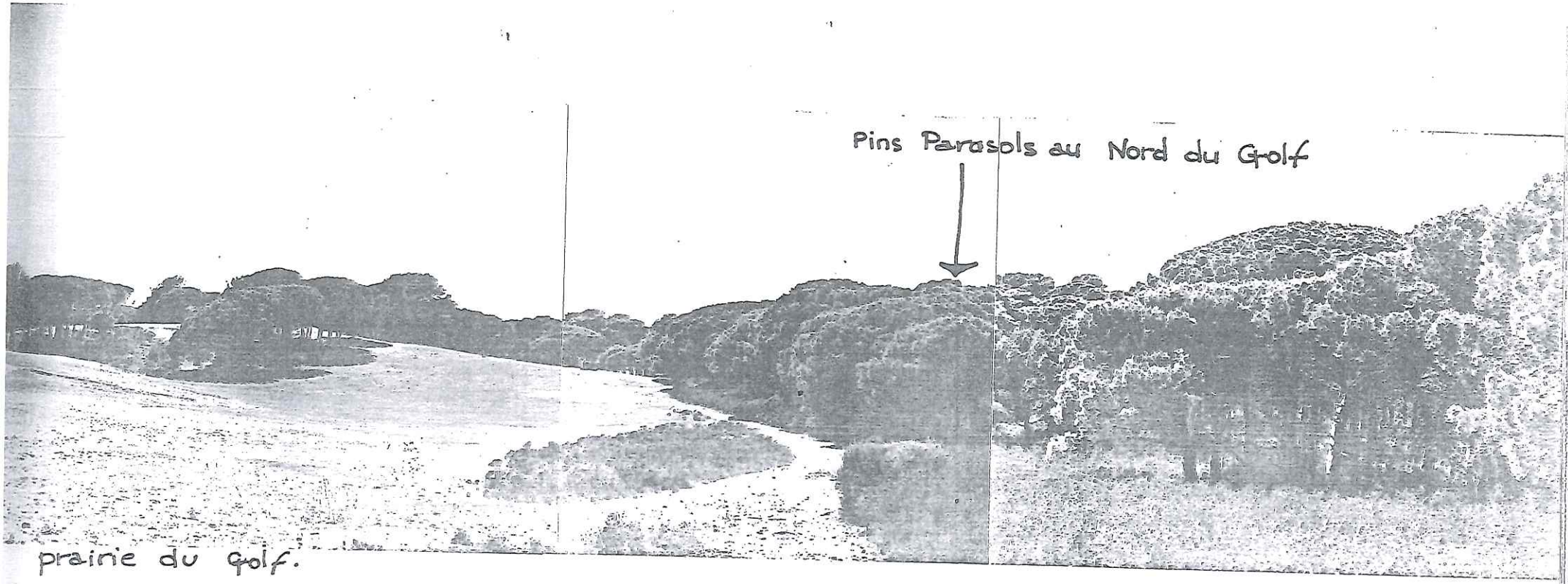
L'environnement proche est perçu à travers des couloirs de perception, compte tenu de la végétation existante. Le versant Est du Mamelon du BARBAN regarde le lotissement des BASTIDES DE VALESCURE.
La retenue des COUS est peu perçue, excepté depuis la partie Sud-Est du terrain.

A noter la belle prairie du Golf donnant au Site un aspect de parc.

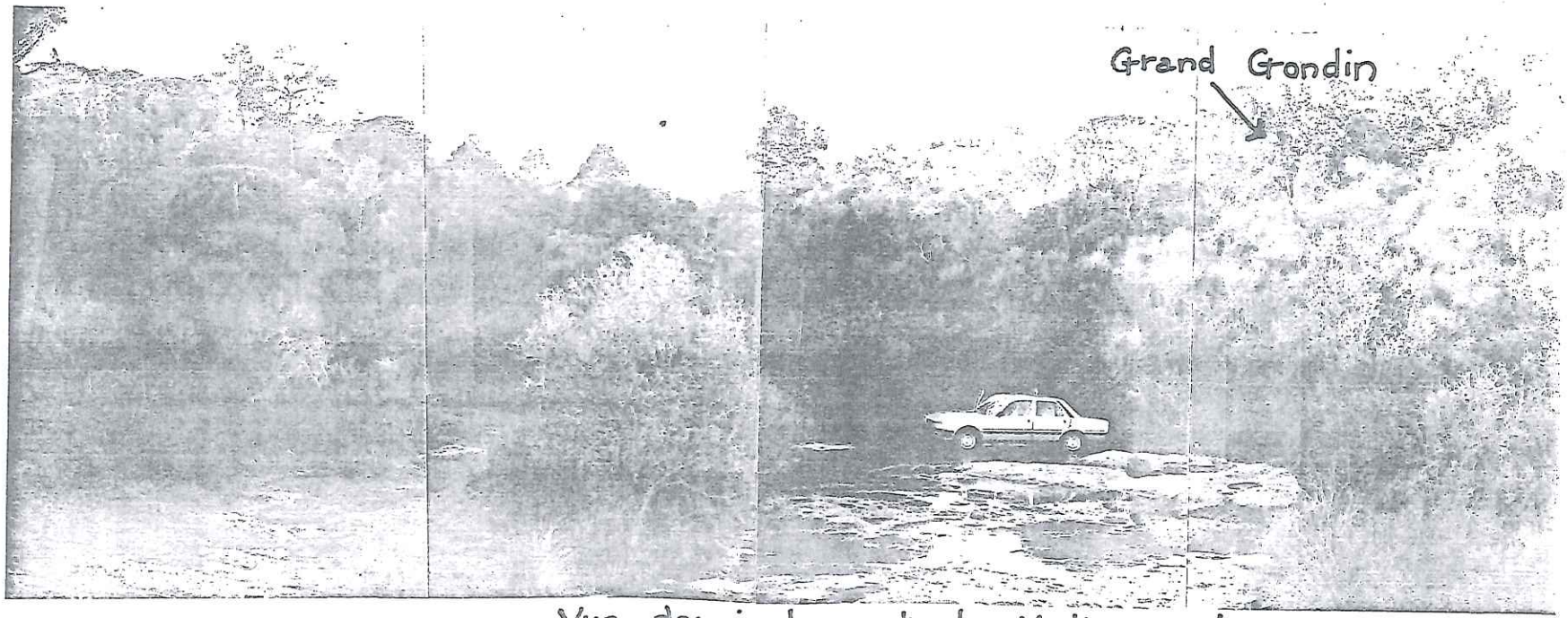

5


6

La Prairie de Golf




prairie du Golf.




Vue depuis le pont du Maltemps (CV015)

I[27] - SERVITUDES

Les servitudes publiques grevant l'opération et l'environnement proche, sont de trois sortes : EDF - Proximité du Massif de l'ESTEREL, Retenue des cous.

1) E.D.F : Le projet de construction par le Centre Régional de Transport d'Energie et des Télécommunications du Sud-Est d'ELECTRICITE DE FRANCE, de la ligne à deux circuits 63 KV destinée à alimenter le futur poste de SAINT-RAPHAEL depuis la ligne 63 KV existante FREJUS-MOUGINS, a été déclaré d'utilité publique par arrêté ministériel du 7 Décembre 1979.

Il résulte de ce projet que la ligne haute tension passera à travers le quartier VALESCURE-VEISSIERES en empruntant le Vallon du BARBAN, le Vallon du MALTEMPS, puis passant au-dessus du CV 015 traversera la zac des COLLINES en périphérie. Sur le plan de l'impact visuel il faut retenir que cette ligne électrique s'apparentera à celle qui existe déjà entre le quartier de l'AGACHON et les BASTIDES DES DARBOUSSIERES situés sur la Commune de FREJUS : pylônes haute tension de 15 à 30m de haut - Nappe de fils :5m - "Servitude" de part et d'autre de la ligne : 10m

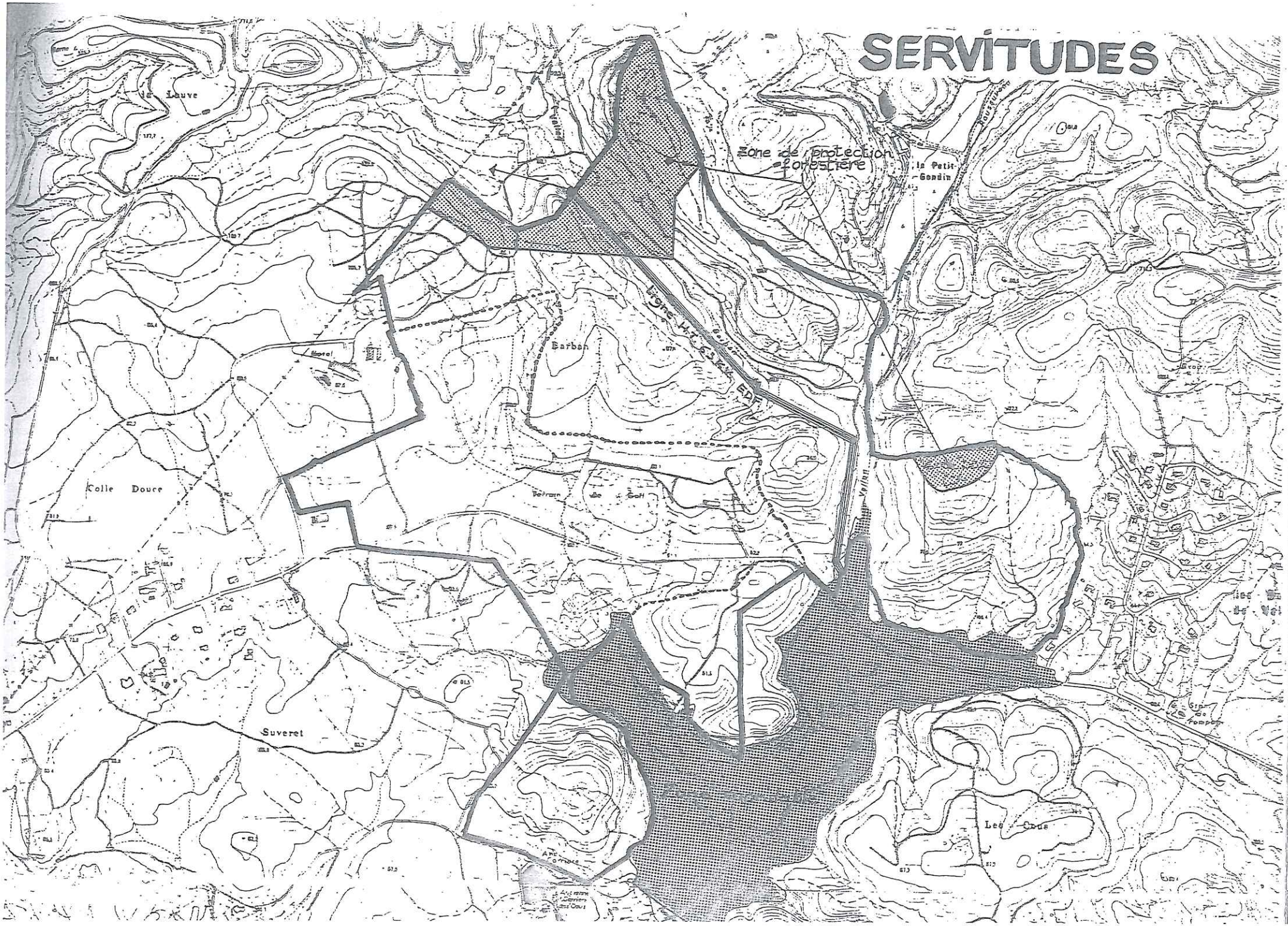
Ce tracé qui semble être le moins préjudiciable pour la qualité du paysage a été obtenu après de nombreuses rencontres avec les différents intéressés (E.D.F - Mairie - D.D.E - CODRA - Concepteurs - Propriétaires et Urbanistes). Il est tout à fait différent de celui qui avait été proposé initialement par l'E.D.F; ce tracé initial principalement en crête était très contraignant pour le Site.

2) MASSIF DE L'ESTEREL

La proximité de la forêt du Massif de l'ESTEREL dans la partie Nord de l'opération est à l'origine de nombreuses rencontres avec les représentants de l'Administration, des Eaux et Forêts et de la Direction Départementale de l'Agriculture.
Ces contacts ont entrainé des directives concernant les boisements à protéger à l'intérieur de l'opération, notamment au Nord du Golf, au Nord du Vallon du BARBAN et sur la crête du Mamelon du GRAND GONDIN.

3) RETENUE DES COUS

La création du barrage des COUS a pour conséquence de créer une zone inondable jusqu'à la cote 43,25 NGF (niveau de la surverse). Ce maximum étant celui de la crue millénaire


SERVITUDES
Zone de protection forestière
Ligne H.T. 63 KV. EDF
Le Petit-Gendin
Barban
Colle Douce
Suveret
Les Cous

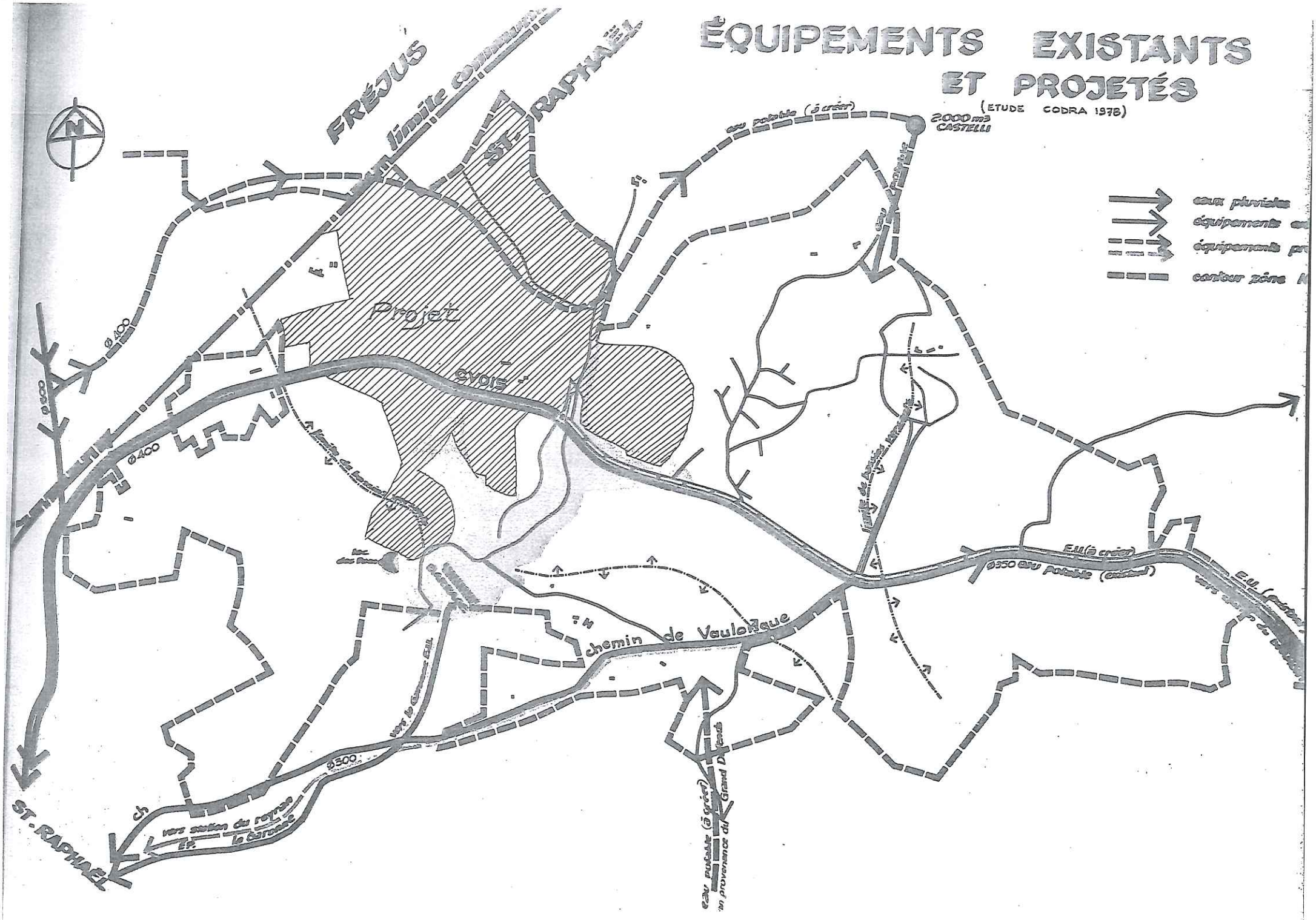
I[28] - ANALYSE TECHNIQUE

1) EQUIPEMENTS

- Equipements existants

La zone NA dont fait partie la ZAC des " PARCS DE VALESCURE " est actuellement peu équipée.

- Eau potable : un réseau Ø 400 le long du CVO.15, adduction limitée à 50 NGF
- Pluvial : exutoire naturel de la Garonne
- Eaux usées : un réseau à l'extrêmité Est de la zone NA et lié au Camping Caravaning de l'ESTEREL


ÉQUIPEMENTS EXISTANTS
ET PROJETÉS
(ETUDE CODRA 1978)
FRÉJUS
limite communale
ST. RAPHAËL
Projet
2000 m3
CASTELLI
eau potable (à créer)
aux pluviales
équipements
équipements pr
contour zone
Ø400
Ø400
Ø350
Ø300
E.U. (à créer)
Ø350 eau potable (existant)
chemin de Vaulongue
vers le Grand Plan
vers station du Reyran
et la Garonne
ST. RAPHAËL

## 2) - VOIRIES EXISTANTES

### Voiries existantes

- La CV015, ou route du Golf, plateforme variable de 5,00m environ
  Cette voie coupant le golf en deux parties permet d'accéder à AGAY depuis l'Ouest (en plus de l'accès par le bord de mer). Elle parcourt les terrains de la ZAC sur 1 kilomètre environ.

- A noter non loin des terrains de la ZAC :
  - ° Le chemin de Vaulongue, voie parfois étroite et mal entretenue permettant d'accéder à ST RAPHAEL depuis le carrefour Kennedy.
  - ° La route de la Louve reliant ST RAPHAEL à la Forêt Domaniale de l'Estérel

## I 29 - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### 1) Caractère démographique de l'ensemble de la Commune

La Commune de ST RAPHAEL a une population voisine de 24.000 haitants (23.163 au recensement complémentaire INSEE de 1979). La population a doublé en 20 ans (10.000 habitants en 1954). Cette croissance est due à sa double fonction résidentielle et touristique. Le profil de la population se caractérise par une population âgée (22,4% de plus de 65 ans). et par un faible pourcentage de population active 4,5% avec une prédominance du commerce et des services (cf.tableaux 1,2,3)

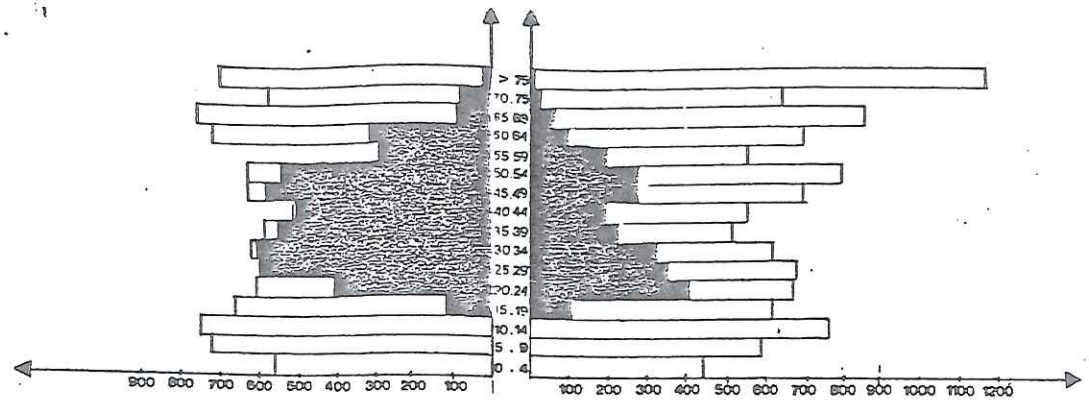
### 2) Le quartier de Valescure

La répartition de la population sur le quartier de Valescure-Vaulongue dans lequel, d'après des enquêtes réalisées sur le terrain, est située l'opération projetée, est estimée à environ 2.000 habitants soit environ 10% de la population totale en 1980.

Le quartier revêt un caractère résidentiel avec un habitat pavillonnaire organisé, de type lotissements - une trentaine de lotissements constituent le tissu urbain du quartier (762 lots). (Les Vallons de Valescure, Clair Bois, Les Bastides de Valescure).

La réalisation de ces lotissements est récente. Elle date de la dernière décennie, voire des années 1978.

Les lotissements ont une vocation essentiellement de résidences secondaires. La part des résidences principales semble inférieure à 40% au niveau de ce quartier. Ainsi sur environ 4.000 personnes, seulement 800 doivent résider de façon permanente. Ces chiffres sont des estimations sommaires obtenus à partir d'enquêtes sur le terrain. Les résidences principales se concentrent à la périphérie même de l'agglomération (Valescure Ouest, le Petit-Défends).

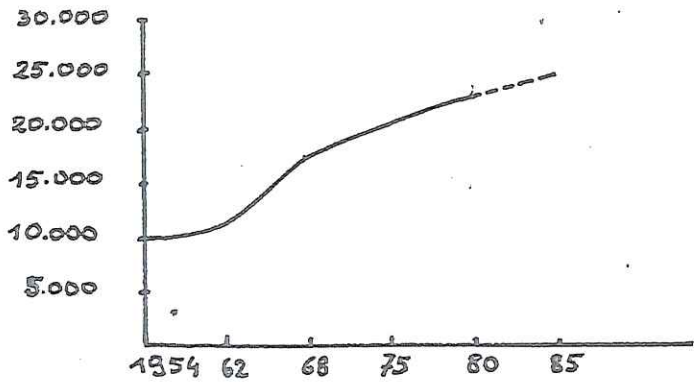



-1-

STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION
DE SAINT-RAPHAEL EN 1975

POPULATION ACTIVE

" " TOTALE




-2- EVOLUTION DE LA POPULATION DE S'RAPHAËL

| | | | |
|---|---|---|---|
| Secteur 1er | Agriculture | 100 | 1,5 % |
| Secteur 2me | Industrie (+ bâtiment) | 1 665 | 25,5 % |
| Secteur 3me | Commerce<br>Transport<br>Services | 4 840 | 73,0 % |
| | | 6 605 | 100 % |

-3- ACTIFS AYANT UN EMPLOI

3) Projection démographique et emprise urbaine

La croissance démographique actuelle est de l'ordre de 2,5% par an. Si ce taux se maintient on est en mesure d'attendre environ 26.000 personnes en 1985 sur l'ensemble de la Commune. Cette croissance se traduit sur l'urbanisation. En 1950, 400 hectares étaient urbanisés, en 1968 l'espace urbanisé s'élève à 1.300 ha. Le développement urbain s'est effectué au coup par coup, par tâches isolées et sous forme d'habitat pavillonnaire entraînant un mitage spatial.

Afin de freiner l'urbanisation anarchique et de créer un tissu urbain structuré, s'est développée une prise de conscience de la nécessité d'un aménagement volontaire de l'espace avec la mise en place du zonage du POS, l'urbanisation future se fera à partir de la densification des zones U : 1.370 ha auxquels s'ajoutent 858 ha en zone NA espace constructible à terme.

Cette urbanisation se fait par le biais d'opérations privées avec procédure de ZAC. Ainsi la ZAC des PARCS DE VALESCURE qui fait l'objet de la présente étude d'impact, ainsi que la ZAC des COLLINES qui lui est contigüe, constituent la première phase de cette urbanisation.

4) Superstructures

Les services de superstructures se trouvent concentrés dans le centre ville et sa périphérie immédiate. Le quartier de Valescure-Les Veissières se trouve actuellement éloigné environ de 4km du centre et démuni de tout équipement commercial et de service de première nécessité.

Les services administratifs de type Mairie, PTT, Gendarmerie, Services bancaires, Assurances, Agences, sont regroupés dans le centre ville.
Les services commerciaux de détails sont dispersés dans le centre ville et les quartiers densément urbanisés. Ainsi, les commerces les plus proches sont à environ 3km de l'opération (Avenue du XVème Corps). Les grandes surfaces sont à la périphérie (Centre LECLERC, etc ..)
Les Etablissements scolaires sont ventilés à travers l'espace urbain. Les plus proches sont à environ 2 km.
Les Equipements socio-culturels (Casino, Cinémas, Bibliothèques, Salles des Fêtes) sont regroupés dans le centre ville. Les équipements sportifs : Piscine, Tennis, Stades, Salles de sport, Golf, sont très dispersés sur la périphérie, et plus proche de la ZAC des COLLINES.

En effet, le quartier de VALESCURE-LES VEISSIERES, revêt une vocation sportive de loisirs. Le terrain de Golf de 18 trous, de renommée internationale, le Lac de la retenue des COUS donnent au quartier un paysage de qualité et une ambiance reposante. De plus, la proximité de la forêt domaniale de l'Estérel affirme cette vocation de loisirs, promenade, détente. Ces centres de loisirs constituent un pôle d'attraction touristique, local et régional.

Compte tenu de l'isolement actuel du quartier de Valescure-Veissières, le schéma d'aménagement d'ensemble de ce quartier envisage la création d'un pôle d'animation multifonctionnel ( habitat - services - loisirs ) au niveau du carrefour Kennedy, afin de créer une vie de quartier.

SYNTHESE

1) SYNTHESE PHYSIQUE

a) Evaluation des surfaces remarquables

Suivant les caractéristiques que l'on choisit dans les planches d'analyse précédente, on établit un document de synthèse faisant apparaître les zones sur lesquelles il est possible de bâtir et les zones difficilement constructibles.

- Zones à plus de 30% de pente et zones orientées 1/4 Nord (teinte grisée) Surface : environ 17 ha)
- Zones boisées (rayures claires) Surface : environ 25 ha) 36 ha (en compensé)
- Prairie du Golf Surface : environ 16 ha
- ZONES SANS CONTRAINTES Surface : environ 122 ha-52 ha

soit environ : 70 ha

y compris la surface occupée par les Vallons du Barban et du Maltemps, soit environ 10 ha.

b) Caractéristiques du Site par Secteurs

Le Site des PARCS DE VALESCURE est très différencié. On peut y observer plusieurs types d'espaces de part et d'autre des Vallons du Barban et du Maltemps, chacun de ces espaces ayant un caractère et une ambiance bien particulières :

A) - Au NORD, une crête très dégradée sur le plan écologique, orientée Nord-Ouest - Sud-Est, longue d'environ 600m et de largeur variable (40 à 120m). Elle descend abruptement au Sud vers le Vallon du Barban (40 à 60% de pentes) et plus graduellement vers l'Est à la rencontre des deux Vallons (Barban et Maltemps).

Cote moyenne de la crête : 90 NGF

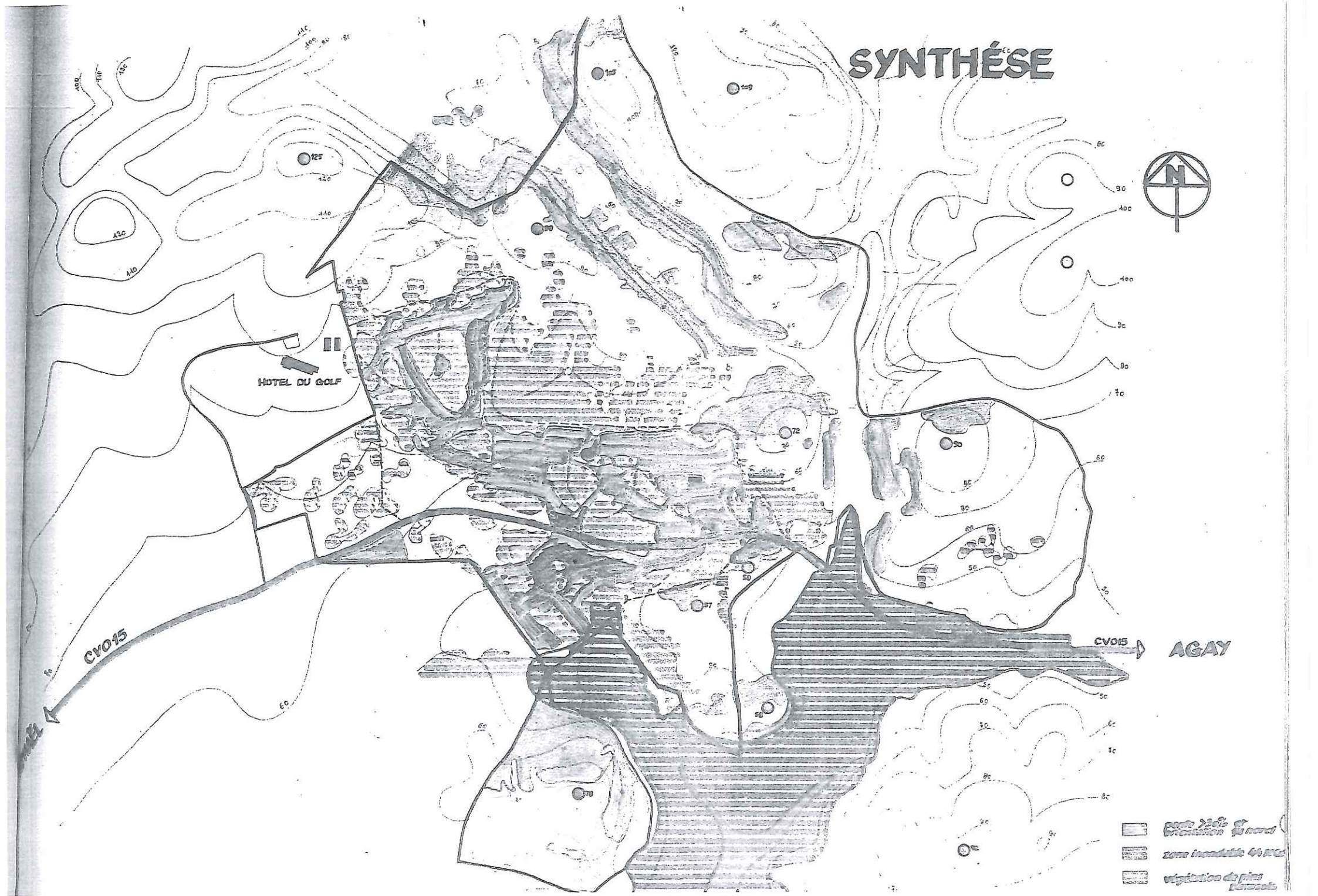
B) - A L'EST, bordé par le CVO.15, le Maltemps et les Bastides de Valescure, un mamelon arboré par endroit (mamelon du Grand Gondin). Son emprise depuis le niveau du Maltemps et le CVO.15 est d'environ 450 X 450m. On y remarque deux zones relativement planes à mi-hauteur et au sommet (d'environ 10.000 m2 chacun). La pente est graduelle au Sud et à l'Est, par contre, à l'Ouest le relief est plus marqué (40 à 50% de pente).

Cote moyenne des deux plateformes : 65 NGF et 85 NGF

C) - AUTOUR DU GOLF

C1) Au NORD, une zone très arborée de Pins Parasols (6ha environ), bordée par une crête dégradée sur le plan écologique. Cette crête orientée Nord-Ouest - Sud-Est, est longue d'environ 500m et de largeur variable (80 à 150m). Elle descend abruptement au Nord vers le Vallon du Barban (40 à 60% de pente), s'étend par une zone peu pentue (10% de moyenne) et peu arborée au Nord-Ouest, et descend graduellement vers le Vallon du Barban au Sud-Est.

Cote moyenne de la crête : 85 NGF


SYNTHÉSE
HOTEL DU GOLF
CV015
CV015
AGAY

C2) A L'EST, une zone au couvert végétal plus clairsemé et formant un mamelon bordé au Sud par le CVO 15, au Nord par le Vallon du Barban, et à l'Est par le Maltemps. Il couvre une aire d'environ 200 X 300m. Descendant graduellement au Sud, les pentes sont plus marquées au Nord et à l'Est

Cote du sommet : 70 NGF

C3) Au SUD-EST, (et au Sud du CVO15) une zone au couvert végétal clairsemé, relativement plane, elle occupe 5 ha environ. Elle descend graduellement à l'Est vers la zone inondable du barrage, et au Sud-Ouest vers le Golf. Par contre la pente est plus marquée au Sud vers la zone inondable (40 à 60% de pente).

Cote moyenne : 55 NGF

2) RESUME DES DONNEES

- Surface totale : 121 ha 95 a 02 ca
- Topographie : Pentes à plus de 30% : 11 ha environ - Cote NGF 43 à 100 NGF
- Exposition : 1/4 Nord : 9 ha environ
- Hydrologie : 4 lignes de crêtes, 2 écoulements principaux - Retenue des COUS
- Géologie : 2 types de sol : Dolérité (80%) roche dure, conglomérat interstratifié (20%) roche friable
- Couvert végétal : Essences diverses : Pins Parasols 70% (17 ha environ) Pins d'Alep, Chênes Verts et Lièges 30% (6 ha environ)
- Zones sans contraintes : Environ 69 ha, soit 56% des terrains
- Servitudes : EDF : ligne haute tension 63 KV
  : Zone inondable : cote 43,25 NGF
  : Zones préservées par DDA
- Analyse technique : Eau potable : adduction limitée à 50 NGF maximum
  : Eau pluviale : retenue d'eau des COUS
  : Eaux usées : néant
  : Voiries : CVO 15 (5m de chaussée)

# II. ANALYSE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

## II - ANALYSE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

Avant d'étudier les effets du projet sur l'environnement, il est nécessaire d'en présenter succinctement les caractéristiques :

### Caractéristiques principales du projet (122 hectares)

- Une zone centrale semi publique occupée principalement par un golf existant : le golf de Valescure (18 trous)

  Cette zone figée par le PAZ en zone inconstructible (30 hectares environ) est peu pentue. Descendant régulièrement vers le Sud-Est elle est traversée par le CV015, voie de transit entre SAINT-RAPHAEL et AGAY.

- Au Nord de ce golf, mais toujours dans la zone centrale, un bois de pins parasols de belle allure occupant 10 hectares environ.

- Autour de cette zone centrale, une ceinture de terrains constructibles comprenant principalement, soit des immeubles, soit des individuels isolés ou jumelés.

- Une coulée végétale naturelle empruntant les vallons du Barban et du Maltemps et communiquant avec la prairie de Golf. Cette zone naturelle est en relation, au Sud avec la zone inondable des COUS, et à l'Ouest avec le massif forestier de l'Estérel.

- Enfin, au Nord et à l'Est de cette coulée végétale, une deuxième ceinture de terrains constructibles comprenant principalement, soit des individuels groupés en grappe ou en bande, soit des individuels isolés ou jumelés.

On voit donc apparaître dans ce projet d'aménagement 4 zones caractéristiques :

- Une zone centrale : Golf + bois de pins parasols
- Une première ceinture constructible avec très peu de villas en bande ou en grappe
- Une coulée de verdure très marquée
- Une deuxième ceinture constructible avec très peu de collectifs sous forme d'immeubles

Quels sont les effets que ce projet aura sur l'environnement paysager naturel ?

L'analyse du site nous a montré que l'ensemble du terrain est assez contrasté du fait de la topographie et du couvert végétal. Ce n'est pas un terrain plat avec un semis régulier d'arbres, ni un terrain à pente régulière avec absence totale de végétation.

Le terrain concerné par le projet contient sur ses 122 hectares des crêtes très dégradées avec des pentes abruptes, des vallons plus ombragés, des bois denses, une vaste prairie entretenue, etc ...(voir plus haut SYNTHESE).

Utilisant la description précédente du projet zone par zone, voici les effets qui découlent des dispositions adoptées :

Prairie de golf

Celle-ci sera laissée en l'état, tel qu'on peut l'observer actuellement donc pas d'effets sur cette zone pour ce qui est des affouillements et dégradations diverses liées à l'établissement de fondations et de voies d'accès. Le CV015, voie de 5m de chaussée environ, sera conservé et amélioré. Seule, l'emprise publique sera portée à 8,00m, de façon à pouvoir y adjoindre une piste cyclable en prolongement de celle qui sera

créée en amont et aval de la ZAC.

La prairie de Golf restera entourée d'une bande naturelle de protection boisée.
Donc, l'effet général sera de conforter le caractère magnétique de cette zone.

Bois de Pins Parasols

Celui-ci, situé au Nord de la prairie de Golf, occupe environ 10 hectares. Il est composé de très beaux éléments. L'aménagement initial avait prévu d'insérer quelques maisons dans les trouées et les clairières existantes dans ce bois. Après réflexion, il est apparu que cela aurait des effets négatifs sur le boisement (accès, affouillements divers, etc). Par suite, le projet retenu interdit toute construction dans cette zone; seules seront acceptées les habitations réalisées en dehors du bois, au Nord de celui-ci.

La densité prévue au Nord du Bois est faible, aussi le risque d'une trop grande minéralisation du sol qui pourrait influer sur la perméabilité de celui-ci et donc sur l'écoulement des eaux pluviales, est amoindri. Ce risque de ravinement est encore limité par les dispositions de clôtures végétales adoptées au règlement de PAZ.

Une grande partie de ce bois restera en zone naturelle publique; l'effet négatif que cette disposition pourrait avoir consiste principalement en une dégradation due à une trop grande concentration de promeneurs. Il semble que cette situation ne se réalise pas très fréquemment, car cette zone reste malgré tout moyennement accessible. En fait, sur un plan humain, cette disposition aura un effet positif ce bois étant jusqu'à présent inaccessible au public, car privé.

Au Nord-Ouest du Golf

Dans ce secteur contigu à la prairie du Golf on trouvera une première zone composée d'immeubles à caractère collectif de grand standing. Ces constructions s'insèrent dans un terrain peu arboré et dont la pente varie entre 12 et 18%. Les quelques masses d'arbres resteront en l'état car elles sont disposées à des endroits bien déterminés.

Les effets prévisibles, en dehors de ceux dus aux voies d'accès et affouillements divers, consistent principalement en une modification du paysage et de l'ambiance visuelle depuis la partie Nord de la prairie de Golf. L'effet de disproportion dans le Site sera évité grâce aux mesures adoptées dans le règlement de PAZ (hauteur des constructions : moins de 9,50m à l'égout des toitures) et les toitures seront essentiellement traitées en tuiles CANAL.

Au-dessus de cette frange d'immeubles et jusqu'à la limite de la ZAC, est prévue une zone de villas isolées ou jumelées. Le terrain de pente moyenne est recouvert d'une végétation formée principalement d'arbres et de buissons. L'effet prévisible de l'urbanisation de ce secteur sera d'en améliorer sensiblement la qualité de boisement tout en limitant l'impact visuel des constructions (d'autant plus qu'elles ne sont pas groupées).

La partie Nord, zone $ZC^a$ et $ZB^a$, est plus visible depuis le massif de l'Estérel, du fait de l'exposition des pentes et du manque d'écrans végétals existants. Des mesures compensatoires seront prises pour diminuer l'impact visuel dû aux constructions.

Au Nord-Est du Golf

On trouve également une zone d'immeubles de grand standing, de faible hauteur (inférieure à 9,50m). Celle-ci est entourée de villas isolées ou jumelées (à R + 1 maximum).

Ce secteur est dépourvu d'arbres dans la zone où sont prévus les immeubles. Aussi il y aura peu d'effets sur le couvert végétal existant.

Par contre, la zone où sont prévues les villas est plus arborée dans l'ensemble. Ici, la degsité de construction sera moyenne , un maximum de clairières seront utilisées pour réaliser les habitations, et le nombre des voies d'accès réduit à une seule voie de 4,50m de chaussée traversant les zones les moins boisées. Cependant, bien qu'il y ait lieu de prévoir une modification du paysage, cette modification sera peu perceptible depuis le CV015 et la voie du Barban, en raison de la topographie et de la végétation qui tend à éloigner les constructions de ces voies principales.

Comme dans le secteur Nord-Ouest vu plus haut, l'absence de groupements d'habitation aura pour effet de diminuer l'impact du bâti dans le paysage.

Notons qu'au sommet de ce secteur, une grande partie du boisement est malade. Un des effets de l'urbanisation sera d'enrayer le mal tout en remplaçant les sujets malades.

A L'Est

L'aménagement prévu est du même type que ci-dessus. Il aura pour effets principaux ceux que nous avons vu plus haut, avec en plus celui d'offrir au public une voie nouvelle de liaison entre la zone inondable des COUS et le CV015.

Au Sud-Ouest

Le type d'aménagement, bien qu'étant un peu différent, apportera des effets semblables à ceux évoqués plus haut. Cependant, les parcelles réservées aux villas étant plus vastes, les possibilités de s'insérer sans dégradations dans le couvert végétal existant ( moyennement dense) seront plus grandes.

D'autre part, la présence du CV015 existant et de la voie d'accès au Golf Hôtel permet de prévoir un minimum de voirie en supplément pour desservir l'opération. D'où des effets secondaires peu importants.

Par contre, le type d'aménagement prévu de part et d'autre du CV015, destiné à marquer un point fort et de repère dans l'opération, aura pour effet de remodeler cette zone , tant pour la topographie que pour le boisement, les abords de la prairie de Golf restant les mêmes. Mais en aucun cas il n'y aura un bouleversement du Site car le relief de la zone est calme.

LA COULEE DE VERDURE

Le Site possède deux petites vallées, le Barban et le Maltemps, empruntés par deux ruisseaux aux débits irréguliers, compte tenu du caractère des précipitations.

Le projet d'aménagement prévoit de ne pas urbaniser ces espaces, sauf dans une zone restreinte le long du Barban.

Le projet initial avait prévu de laisser le vallon du Barban en l'état, de façon à lui conserver son caractère sauvage, mais la nécessité d'une liaison routière entre Agay, le centre de l'urbanisation Valescure-Veissières et l'autoroute 18 a conduit à utiliser ce vallon pour la réalisation d'une voie de 14,00m de plateforme (actuellement en projet).

La présence de cet espace naturel public aura pour effets principaux d'aérer l'ensemble de l'urbanisation et surtout d'offrir la possibilité d'une liaison piétonnière et même cavalière, vaste et confortable entre la zone inondable des COUS et le massif forestier de l'Estérel. Ainsi, on voit là apparaître un effet remarquable de ce projet qui est d'ouvrir généreusement au public des zones auparavant privées.

Un effet secondaire de ce projet a été de permettre une meilleure adaptation du tracé de la ligne haute tension EDF 63 KV, de façon à ce qu'elle soit le moins visible possible, son tracé au lieu d'être en crête a été reporté en fond de vallon.

Au Nord du Vallon du BARBAN

Sur cette crête assez dégradée, un des effets les plus remarquables de l'urbanisation projetée sera de créer un couvert végétal par les plantations qui se réaliseront à la fois dans les espaces de liaisons publics et les parcelles privatives.

Les dégradations dues aux voiries seront très faibles car le réseau de voirie est limité au maximum.

A l'Est du Vallon du MALTEMPS

Tout le versant Ouest est libre de constructions, de façon à conserver à ce vallon l'ambiance naturelle un peu sauvage qui y règne actuellement.

Les dispositions adoptées auront pour effets :

- à l'Est de ne pas marquer une coupure brutale avec les BASTIDES de VALESCURE et donc de donner l'impression d'une continuité du tissu urbain entre l'existant et le projeté

- au Sud, de permettre une liaison piétonne très spacieuse (50m de large minimum) entre la zone de promenade des Vallons du Maltemps et du Barban, et le futur centre des Veissières

- au Sud-Ouest et au Nord-Ouest, de créer dans le Site un point fort et de repère tout en mettant l'accent sur la topographie particulière de ces deux zones.

EFFETS GENERAUX

Sur le voisinage l'impact'sera relativement faible car la zone dans laquelle s'insère le projet est peu urbanisée actuellement, excepté vers l'Ouest un secteur de villas le long du CV015, et à l'Est le Lotissement des BASTIDES de VALESCURE.
Le caractère de l'urbanisation prévue, en grande partie constituée de villas, correspond au caractère du contexte existant.

Par contre, cet aménagement aura pour effet positif de rendre accessible aux promeneurs voisins l'ensemble de cette zone jusqu'à présent à caractère privé, et surtout peu praticable en raison du maquis d'arbustes épineux existant.

Sur le Milieu Naturel

Il est bien évident que le milieu naturel sera modifié, mais ce sera pour une mise en valeur des éléments remarquables du Site. grâce aux mesures de protection adoptées au PAZ. La disposition relative du bâti suivant le couvert végétal des secteurs et la faible importance du réseau de voirie devrait permettre la conservation d'un maximum d'arbres de belle venue. La faune est très limitée dans ce secteur.

Sur l'Hygiène et la Salubrité Publique

L'envergure du projet lié à l'extension de la Ville de SAINT-RAPHAEL et au projet d'aménagement urbain de l'ensemble du quartier Valescure-Veissières, a conduit la Municipalité à prendre toutes les mesures pour que cette opération, ainsi que les suivantes, respectent les règlementations concernant le raccordement à l'égout communal, la collecte des ordures ménagères, etc ...

Un des effets prévisibles de cette opération sera par contre d'apporter des améliorations aux réseaux existants.

D'une façon plus générale, la réalisation de la voie du Barban, en liaison avec le CV015 et la zone Nord de Fréjus jusqu'au péage de l'Autoroute A8, aura pour conséquence de renforcer le caractère piétonnier du Golf tout en offrant une liaison directe entre l'autoroute, cette zone et Agay. Par conséquent la fluidité de la circulation à la périphérie de SAINT-RAPHAEL devrait être sensiblement améliorée.

Ainsi, l'aménagement de la zone NA entraînera une profonde amélioration de la desserte VRD du Quartier de Valescure et sera financé en partie par les opérations de ZAC (charges de ZAC).

Sur le plan Socio-économique

L'urbanisation d'une partie de la zone NA de Valescure répond aux besoins de la Commune, compte tenu de la croissance démographique et de la forte demande en résidences secondaires. Ainsi seulement une partie de cette nouvelle population résidera en permanence.

Pour desservir cette population il apparait une nette carence des équipements de superstructure (commerces, services administratifs, écoles ...) au niveau du quartier. Aussi, cette nouvelle population modifiera l'équilibre actuel et nécessitera à moyen terme la création d'équipements liés à la vie collective; leur regroupement est prévu dans le futur quartier des VEISSIERES (au centre de la zone NA).

Cette urbanisation est favorable économiquement pour les entreprises locales du bâtiment avec les travaux de construction et l'entretien à terme, ainsi que pour toutes les activités commerciales rattachées à l'immobilier, avec possibilité de création d'emploi.

De plus, la réalisation des opérations de ZAC entraîne le versement de participations financières de l'aménageur à la Commune pour les travaux d'équipements nécessaires à la desserte de la zone.

# III. RAISONS DU CHOIX DU PARTI

## III - RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT, PARMI LES PARTIS ENVISAGES, LE PROJET PRESENTE A ETE RETENU

### - HISTORIQUE

Les études relatives à ce projet de ZAC ont commencé en Juin 1979 et ont été liées dès le départ à la prise en considération globale de la zone NA de VALESCURE-VEISSIERES.

Cette zone NA avait déjà fait l'objet d'une étude très complète de la part de la Municipalité de SAINT-RAPHAEL. Cette étude a donné lieu en Octobre 1978 à la publication d'un document intitulé DEVELOPPEMENT DES ZONES NA-SAINT-RAPHAEL [(cf.A) Rappel des dispositions ZONE NA VALESCURE-VEISSIERES- SAINT-RAPHAEL].

Un premier dossier " d'étude préalable d'aménagement " a été constitué en Octobre 1979. Il regroupait deux ZAC : La ZAC DES PARCS DE VALESCURE et la ZAC des COUS (devenue par la suite ZAC des COLLINES) (Schéma d'intentions Nov.79-cf.B)

Il convient de noter que la Municipalité a eu le souci constant de mettre en cohérence les deux opérations de ZAC nommées ci-dessus, de façon à obtenir finalement un maximum d'homogénéité dans l'ensemble de la zone concernée par ces deux aménagements (autour de la zone inondable des COUS).

Dans une première note du 10 Septembre 1979, la Mission Interministérielle pour la Protection et l'Aménagement du Littoral Méditerranéen prévoit que la moitié de la surface des deux ZAC sera réservée en Espaces Naturels.

Un second dossier " d'étude préalable d'aménagement " plus précis et tenant compte des avis formulés par la D.D.E. a été mis au point en Février 1980. (Esquisse d'aménagement - février 1980 cf.C). Ce dossier a été transmis pour avis en Août 1980 par la D.D.E. à la Mission Interministérielle. Le 3 Décembre 1980 la Mission confirmait son accord de principe à ces opérations, sous réserve que le PAZ porte en espaces boisés protégés et ouverts au public, certains boisements, notamment au Nord du Golf. Ces remarques concernant le boisement à préserver s'appuyait sur le rapport de la Direction Départementale de l'Agriculture.
Des précisions ont été apportées au sujet des boisements à protéger lors de plusieurs rencontres entre les concepteurs du projet et les représentants de la D.D.A. pour donner lieu, le 22 Janvier 1981, à un plan intitulé végétation existante et interprétation limites D.D.A.

- Privilégier le point de vue du Mamelon du Grand Gondin
- Aménager la zone inondable non aedificandi due à la présence du Barrage des COUS, de façon à en faire un élément de liaison et non de coupures avec :
  . Espaces publics pour activités sporadiques
  . Plaine de sports
- Ouvrir une voie importante au Nord vers FREJUS par le Vallon du Barban
- Diminuer l'importance du CV015 dans sa traversée du Golf

Le terrain de la ZAC des COLLINES est situé entre cette zone " Tourisme, Loisirs " et la zone d'habitat et d'Equipement plus dense à l'Est. Par conséquent il participera au caractère de ces deux zones.

B)- SCHEMA D'INTENTIONS - NOVEMBRE 1979

Ce premier schéma d'aménagement issu de l'analyse du Site, tient compte non seulement des deux ZAC, les " PARCS DE VALESCURE " et " la ZAC DES COLLINES", mais aussi de la zone inondable du barrage des COUS.

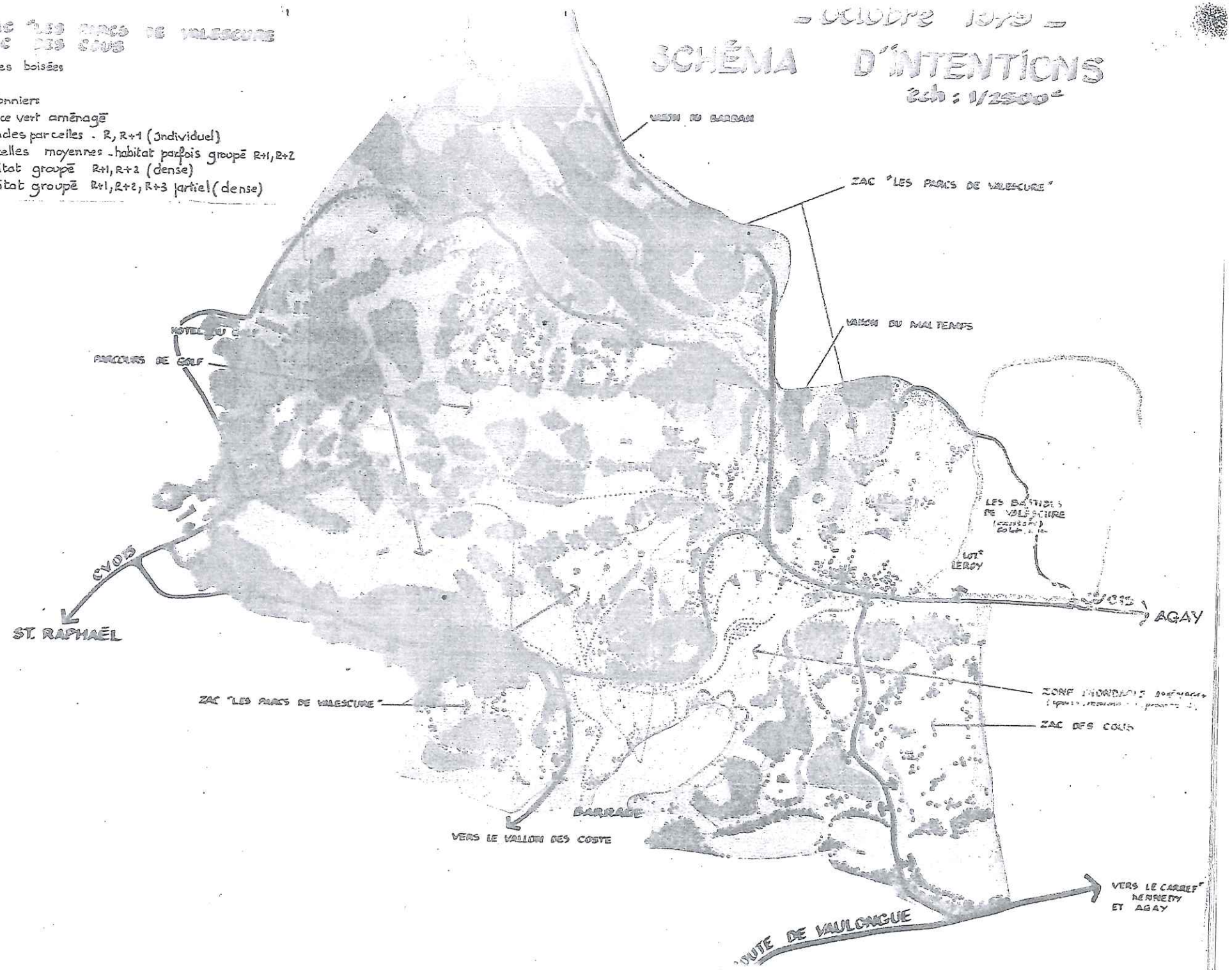
- ZAC "LES PARCS DE VALESCURE
- ZAC DES COLS

- zones boisées
- lac
- piétonniers
- espace vert aménagé
- Grandes parcelles . R, R+1 (individuel)
- Parcelles moyennes - habitat parfois groupé R+1, R+2
- Habitat groupé R+1, R+2 (dense)
- Habitat groupé R+1, R+2, R+3 partiel (dense)

- octobre 1979 -

# SCHÉMA D'INTENTIONS

Éch : 1/2500e



Les principales caractéristiques de ce projet se confondent parfois avec les options signalées plus haut en (A).

- Regrouper le parcours de Golf actuel en transformant le CV015 en piétonnier
- Créer une voie de desserte périphérique au Golf drainant l'urbanisation projetée
- Reporter au Nord de la ZAC des " PARCS DE VALESCURE ", la création de la voie de liaison partant du pont de Maltemps en direction du carrefour de la Colle Douce, de la Tour de Mare et du Péage de l'Autoroute A8. Cela permet de libérer le Vallon du Barban et d'en faire un élément d'animation à caractère très poétique en relation avec le Vallon du Maltemps et la zone inondable, ces trois zones ne recevant pas d'habitat.
- Aménager entre le barrage des COUS et le CV015 des aires de sports et de rencontres (terrain de foot-ball, tennis, manifestations artistiques ou artisanales à caractère sporadique) reliées par des cheminements piétonniers très verdoyants. La zone inondable ainsi transformée permet une très bonne cohésion entre la ZAC des COLLINES et la ZAC des PARCS DE VALESCURE.
- Cet espace vert aménagé qui emprunte la Vallée du Barban, le Vallon du Maltemps, la zone inondable, pour remonter vers le Golf, est un élément de liaison très important qui donnera un caractère très particulier à l'urbanisation projetée. L'espace occupé par le Golf vient conforter ce caractère très exceptionnel du Site. Ainsi, l'urbanisation devra s'insérer, se marier avec ces espaces. Les densités de construction seront variables allant des grandes parcelles à de l'habitat groupé à R + 1, R + 2 et même R + 3 partiel dans certaines zones (au Nord du Vallon de Barban, sommet de la ZAC des COLLINES).

C) ESQUISSE D'AMENAGEMENT (Février 1980)

Cette esquisse d'aménagement est issue du Schéma d'Intentions.
Les principales options prises au niveau de ce Schéma ont été respectées.
L'ensemble de l'aménagement est desservi par un réseau de voiries hiérarchisées (primaire, secondaire, tertiaire). Il se greffe principalement sur le CV015, donc en liaison avec le futur centre de la zone NA de VALESCURE.
la liaison avec la Commune de FREJUS en partie N.O. étant également prévue.
Le caractère de l'organisation de l'espace est très différent suivant les particularités de chaque Site (relief, orientation, ensoleillement, vulnérabilité visuelle, perspectives, etc ...)

- Lotissement classique de part et d'autre d'une voie
- Groupe de petits immeubles R + 1, R + 2, non loin des prairies de Golf
- Lots individuels réunis autour d'une placette et desservis, soit intérieurement, soit extérieurement
- Groupes d'habitations jumelées ou continues "type Hameau"
- Intermédiaires disposés autour d'un espace polyvalent
- Village avec commerces, grande place ombragée pour foire, fête foraine, pétanque,etc...

Ces différents types d'aménagement sont très naturellement commandés par les facteurs naturels propres aux espaces traversés.
(Parti pris dès le départ de l'Etude : c'est le Site qui commande et non l'Aménageur)


LOGEMENT
GROUPÉS – petites parcelles
JUMELÉS –
INDIVIDUELS – petites parcelles
INDIVIDUELS – moyennes parcelles
INDIVIDUELS – grandes parcelles
INTERMÉDIAIRES GROUPÉS.
COLLECTIFS RÉSIDENTIELS
– Février 1980 –
GOLF
GOLF
ST RAPHAËL
ST RAPHAËL
AGAY
AGAY

D) - INTENTION DE PLAN DE MASSE (Avril 1981)

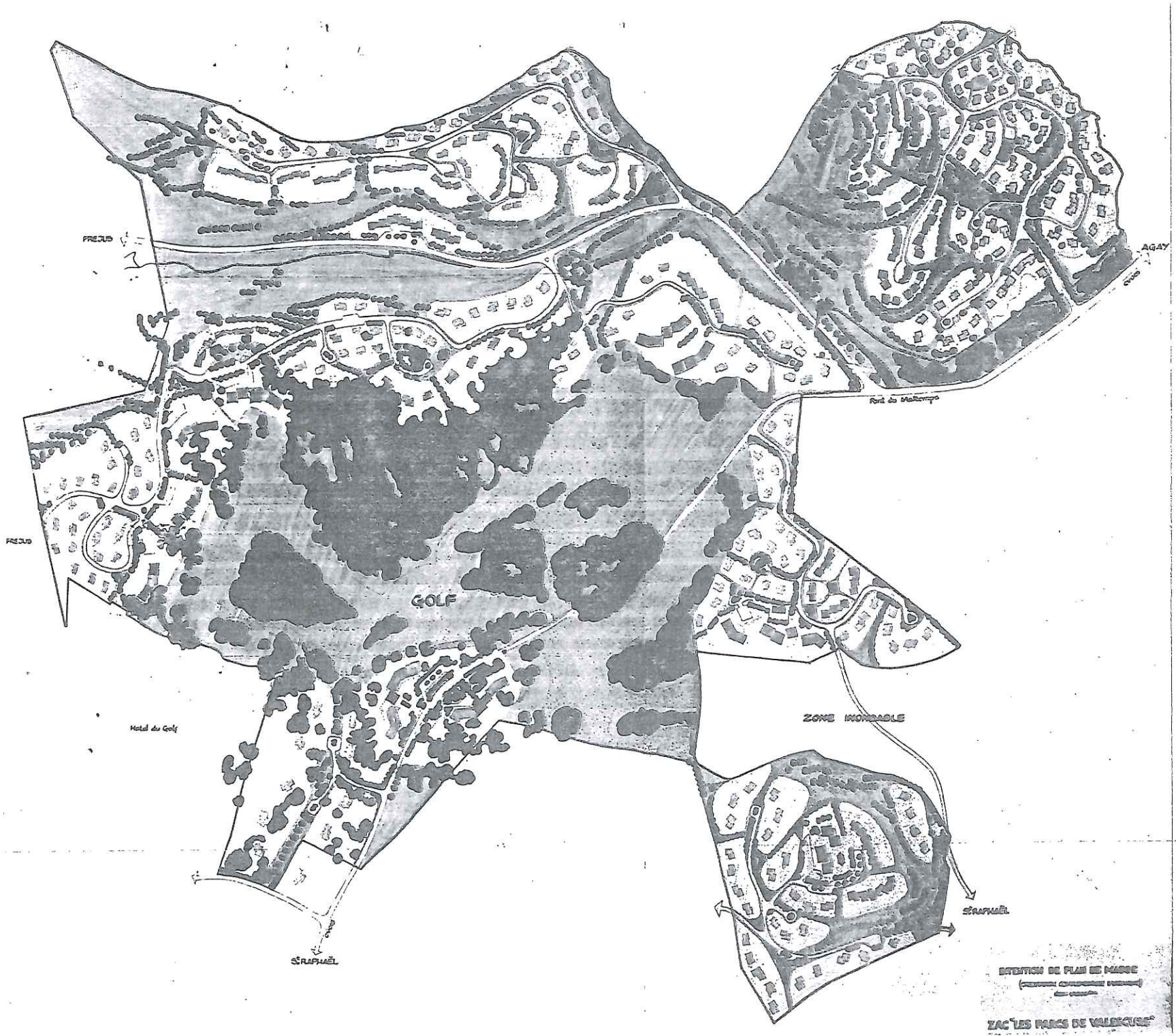
A la suite du second dossier comportant l'esquisse d'Aménagement décrite plus haut (en C), différentes remarques ont été émises par la Municipalité, la DDE, la DDA et l'ONF :

Voie du Barban

Le tracé proposé précédemment au Nord de la ZAC, de façon à conserver au Vallon du Barban son caractère sauvage, a été remis en cause pour une raison de topographie et de liaison avec la Commune voisine de FREJUS. Cette voie emprunte donc le Vallon du Barban, son emprise sera de 14,00m avec une chaussée de 7,00m. Cette décision a été prise parallèlement à une autre modification concernant l'implantation de la ligne haute tension EDF. En effet, de façon à la rendre moins apparente dans l'ensemble du Site (elle passait en crête précédemment), son tracé suivra aussi le fond du Vallon du Barban. Ce choix permet d'éviter la dispertion de deux contraintes importantes et défavorables pour le caractère paysager du Site; le groupement de ces contraintes entraîne un impact moins étendu.

Bois de Pins Parasols

Il s'agit du Bois précédemment décrit dans les effets sur l'environnement. Il est situé au Nord du Golf et a fait l'objet de nombreuses discussions dont le but était de trouver la meilleure formule pour lui conserver ses qualités.




EXTENTION DU PLAN DE MASSE

ZAC "LES PARCS DE VALESCURE"

La formule précédente proposait de privatiser à 90% ce bois en créant de vastes parcelles de 5 à 20.000 m2, dans lesquelles les constructions utiliseraient les places laissées libres de boisement (clairières).

A la suite du Rapport de la Mission Interministérielle pour la Protection de l'Environnement (3 décembre 1980) l'ensemble de ce boisement a été libéré de toute construction et une grande partie de celui-ci a été placée en espace boisé ouvert au public.

Caractéristiques principales du projet (122 hectares)

- Une zone centrale semi publique occupée principalement par un golf existant : le Golf de Valescure (18 trous)

  Cette zone figée par le PAZ en zone inconstructible (30 hectares environ) est peu pentue. Descendant régulièrement vers le Sud-Est, elle est traversée par le CV015.

  Cette voie est limitée à 5,00m pour la chaussée, son emprise étant portée à 8,00m de façon à permettre la réalisation d'une piste cyclable en continuation avec celle qui est prévue à travers le quartier de Valescure.

- Au Nord du Golf, mais toujours dans la zone centrale, un bois de pins parasols de belle allure, occupant 10 hectares environ. Comme indiqué plus haut, aucune construction ne sera autorisée dans ce bois, une grande partie de celui-ci sera traitée en espace public.

- Autour de cette zone centrale apparaissent les constructions. Cependant, entre la Prairie du Golf et ces constructions est prévue une frange de terrains non constructibles et relativement bien arborée qui créera un écran de transition.

  Au-delà de cette frange les constructions vont être disposées en fonction du couvert végétal, sous forme : soit de petits immeubles à R + 2 maximum, soit de villas à R + 1 maximum sur des parcelles spacieuses.

  La composition permet de limiter le nombre et l'emprise des voiries tout en utilisant au mieux la topographie et les caractéristiques du Site.

  Cette première ceinture ne comporte pratiquement pas de villas en bandes ou en grappes, en raison du Site d'une part et d'une volonté de faible densification d'autre part.

- Ces zones urbanisées sont bordées au Nord et à l'Est par une coulée de verdure naturelle empruntant les Vallons du Barban et du Maltemps et communiquant avec le bois de Pins Parasols décrit plus haut. Cette zone naturelle est en relation au Sud avec la zone inondable des COUS et à l'Ouest avec le Massif Forestier de l'Estérel. Elle occupe environ 19 hectares qui deviendront entièrement accessibles aux habitants de la zone, mais aussi à ceux de SAINT-RAPHAEL et des environs. C'est cette trouée qu'empruntera la voie de 14,00m d'emprise dite " du Barban " et dont la chaussée fera 7,00m (voie de liaison vers l'Autoroute A8).
- Enfin, au Nord et à l'Est de cette coulée végétale, une deuxième ceinture de terrains constructibles comprenant principalement, soit des individuels groupés en grappe ou en bande, soit des individuels isolés ou jumelés.

On voit donc apparaître dans ce projet d'aménagement 4 zones caractéristiques :

- Une zone centrale : Golf + bois de pins parasols
- Une première ceinture constructible avec très peu de villas en bande ou en grappe
- Une coulée de verdure très marquée
- Une deuxième ceinture constructible avec très peu de collectifs sous forme d'immeubles

# IV. MESURES COMPENSATOIRES

## IV - MESURES COMPENSATOIRES

- Mesures envisagées par le Maître d'Ouvrage pour supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement.

### 1) ASPECT PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

- Au Nord du Golf, conservation intégrale du couvert végétal.
- Par ailleurs, les mesures prises seront semblables à celles prises par la ZAC des COLLINES, ces deux études participant du même esprit.
- La végétation de qualité sera préservée et permettra le maintien de coupures vertes, d'espaces de promenades, la création de placettes. D'autre part, un programme de plantations accompagnera les demandes de permis de construire pour les secteurs privatifs. Les espaces verts collectifs et publics feront l'objet d'un reboisement ponctuel. Cet aménagement a pour objectif d'étoffer les sites peu boisés, d'implanter des essences à feuilles caduques et feuilles persistantes. Une étude fine devra alors être réalisée par un bureau d'étude spécialisé.
- Les exutoires naturels, les talwegs seront maintenus. La minéralisation du sol sera réduite au maximum afin d'éviter le désiquilibre hydrobiologique du milieu. Toutefois, l'écoulement sera accéléré et amplifié. La retenue des COUS a une capacité suffisante dans l'immédiat pour réceptionner les eaux pluviales.

Notons que la concentration du ruissellement sera évitée au maximum en limitant la largeur des voies en créant des bas-côtés et des cheminements piétonniers non minéraux et en préférant les clôtures sans murs bahuts, de façon à ce que les eaux pluviales se répandent librement dans les jardins.

- L'urbanisation des secteurs très pentus sera réduite, afin d'éviter des cicatrices dans le paysage

  - Au niveau de la voirie, environ 90% des voies créées s'adaptent à la topographie du terrain

    Le tracé de quelques passages en milieu fortement pentu provoquera une saignée. Ces saignées seront masquées par le bâti et par la hauteur de la végétation

  - Au niveau de l'implantation du bâti, plusieurs hypothèses peuvent être envisagées suivant la topographie des parcelles et la situation de la parcelle par rapport à la voirie

    - sur terrain plat ou de pente inférieure à 10%, il n'y a pas de contraintes particulières
    - sur pente supérieure à 10%, deux cas peuvent se présenter

  - En amont de la voie : le garage sera encastré dans le talus, à la limite de l'emprise
  - En aval de la voie
    - soit le garage est implanté à la limite de la parcelle au niveau de la voirie et la construction est en contrebas
    - soit si la topographie est trop pentue, une contre-allée se situera en contrebas de la voirie de desserte pour donner accès de plain pied à la zone constructible

- Dans le but de réduire l'impact des espaces bâtis dans le paysage, plusieurs mesures ont été adoptées :

  - Limiter le droit à construire à 84.000 m2 HO (pour 122 hectares)
  - Limiter la hauteur des constructions à R + 2, de façon à ce que dans les zones boisées le front de végétation reste plus important visuellement que le bâti
  - Adapter l'Architecture à la configuration topographique du terrain en respectant les mouvements naturels de celui-ci
  - Le caractère Architectural sera méditerranéen, sans régionalisme folklorique et sans rejeter la possibilité de compositions d'Architecture contemporaine.

2) - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Le programme des équipements publics nécessaires au fonctionnement de cette opération s'inscrit dans le programme général d'équipement de la zone NA dont il constitue une première phase de réalisation.

- Eau potable

L'accroissement des ressources nécessaires à la croissance de la Commune proviendra du barrage de SAINT-CASSIEN. Cette eau sera traitée à l'usine du Gargalon dont la capacité sera adaptée par étape pour répondre aux besoins.

Pour assurer la desserte de la zone NA, le dispositif qui sera mis en place est le suivant :

- pour les premières opérations - ZAC des PARCS DE VALESCURE - ZAC DES COLLINES - utilisation de la capacité disponible du réservoir de PEYRE SARADE (2.000 m3 - CR 130,00 - TP 140,00) - dont l'altitude permet une desserte gravitaire.
  Une conduite de distribution Ø 300, d'une longueur d'environ 2,2 km sera réalisée depuis le cimetière jusqu'au CV015 (le long du futur axe Sud, puis à travers la ZAC des COLLINES).

- pour la suite, création d'un nouveau réservoir de 2.000 m3 au sommet de Castelli, au Nord de la zone NA (cote du sommet 150 NGF). Ce réservoir sera alimenté à partir de la conduite Ø 500 venant du Cargalon par une canalisation suivant notamment le futur axe Nord.
  Une conduite de distribution Ø 300 permettra de desservir le secteur Nord-Est de la zone NA.
  Ce réseau sera maillé avec le réseau issu du réservoir de PEYRE-SARADE.

  Enfin, pour l'arrosage du golf existant, du golf futur et des grands espaces verts, un réseau d'adduction d'eau brute sera réalisé à partir de l'usine du Gargalon.

- Eaux usées

Pour les ZAC des PARCS DE VALESCURE et des COLLINES, les eaux usées des secteurs Nord arriveront gravitairement au point bas du CV015 (Vallon du Maltemps).

Dans un premier temps ces effluents seront refoulés vers l'Ouest pour rejoindre le collecteur de l'avenue du Colonel Brook et l'usine de LA PALUD : réalisation de 2,1 km de collecteurs et de deux postes de relèvement.

Ultérieurement, lorsque le collecteur gravitaire du CV015 vers AGAY sera réalisé, tout ou partie des effluents arrivant au point bas (PR 2) pourront être refoulés vers ce collecteur (longueur du refoulement 1,2 km) pour être amenés à l'usine d'AGAY.

Les eaux usées des secteurs Sud de ces deux ZAC seront amenées par le collecteur de la Garonne qui conduit au grand collecteur littoral et à la station du REYRAN : réalisation de 2,2 km de collecteurs et d'un poste de relèvement.

Eaux pluviales

Les exutoires naturels sont maintenus au niveau de la ZAC. L'écrêtage des débits s'effectue par le barrage des COUS.

E.D.F

Une ligne haute tension FREJUS-MOUGINS 63 KV est projetée. Son tracé emprunte les extrêmités Nord et Est du terrain de la ZAC des COLLINES et traverse la ZAC des PARCS de VALESCURE.

P & T

Le réseau téléphonique existant permet le raccordement

Voirie

a) Deux axes viaires sont à conforter et à aménager :

- l'axe du Colonel Brook
- l'axe AGAY en axe CVO 15 : il est prévu la mise hors d'eau du CVO15 au niveau de la traversée de la retenue des COUS. Le CVO15 sera aménagé et élargi à 8m avec une chaussée de 6m (en dehors du Golf).

b) Trois axes viaires sont à créer :

- l'axe Sud qui relie la gare aux quartiers de l'Armitelle et de Boulouris
- l'axe Garonne-Vaulongue constituera à terme l'axe majeur Est-Ouest reliant le CVO15 à la Corniche Varoise et permettant l'accès au centre de SAINT-RAPHAEL pour la majeure partie de la zone NA
- Le chemin de Vaulongue sera élargi à 14m. Au niveau de la ZAC DES COLLINES l'emprise sera entièrement sur la ZAC
- l'axe Nord assurera la liaison vers FREJUS, entre le carrefour Kennedy et la Tour de Mare en passant par le pont du Maltemps et les Vallons du Maltemps et du Barban sur la ZAC des PARCS DE VALESCURE

## 3) ASPECT SOCIO-ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

- Equipements de loisirs et de superstructures

  - Parallèlement à cette opération sera réalisé l'aménagement de l'espace de la retenue des COUS pour des activités de plein air et la promenade
  - L'opération participera aux équipements du Centre des Veissières et aux aménagements du littoral
  - au niveau même de la ZAC de VALESCURE, aucun équipement de superstructure n'est envisagé
  - des navettes d'autobus et un car de ramassage scolaire faciliteront les liaisons avec le centre ville et les écoles

- Elimination des déchets

  - La collecte des ordures ménagères est effectuée par les services municipaux. Les ordures sont déposées par les bennes sur un quai de chargement situé au quartier de l'Aspé.

    De là elles sont transférées à une installation de broyage implantée sur le territoire de Bagnols-en-Forêt, au lieu dit Les Lauriers. Cette installation est gérée par un Syndicat Intercommunal - SITOM - regroupant les Communes de SAINT-RAPHAEL, FREJUS, BAGNOLS-EN-FORET, LE MUY, ROQUEBRUNE, LES ADRETS et LE PUGET-SUR-ARGENS.

    D'une capacité de broyage de 20 T/h, cette installation dispose d'une capacité résiduelle importante.

    Le financement de ce service est assuré par la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

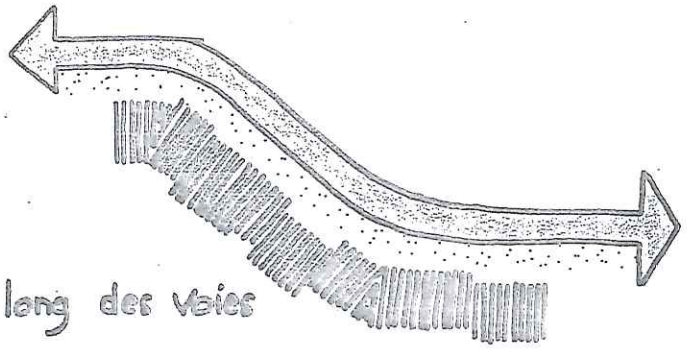
La ZAC des " PARCS DE VALESCURE " participera à ces différents équipements pour un montant d'environ 30 millions de francs (Valeur Avril 1981).

# DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

# LES PARCS DE VALESCURE

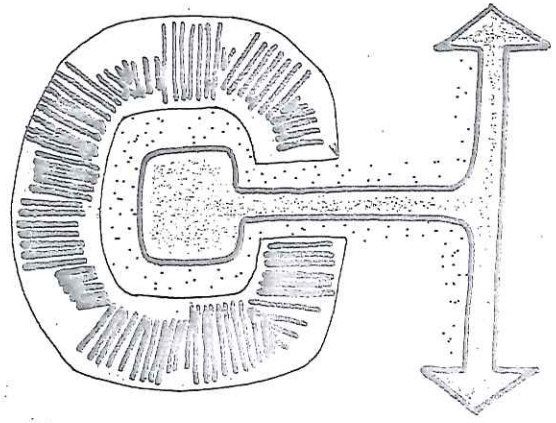
_St. Raphaël_

VARIER LES FORMES ÉLÉMENTAIRES DE LOTISSEMENT



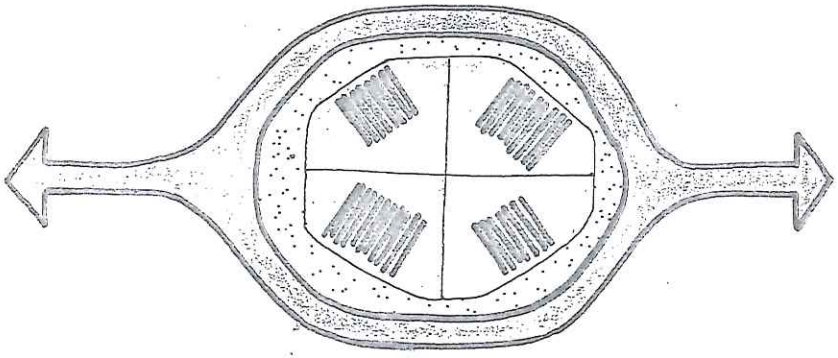
1

La bande le long des voies



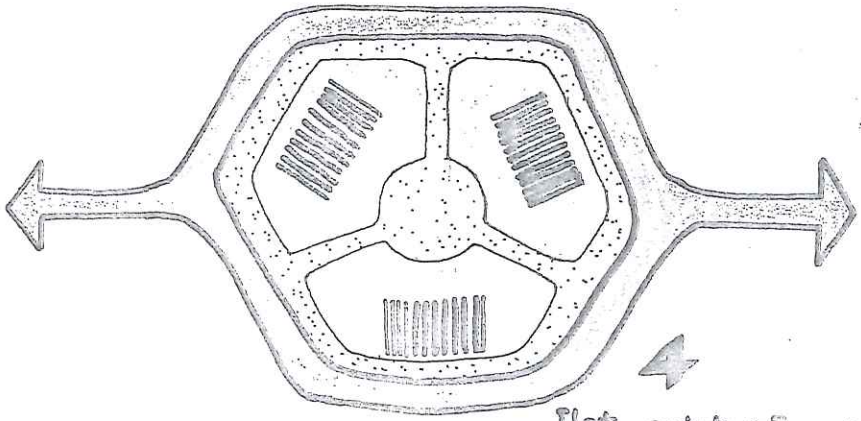
2

Le groupe autour de placettes



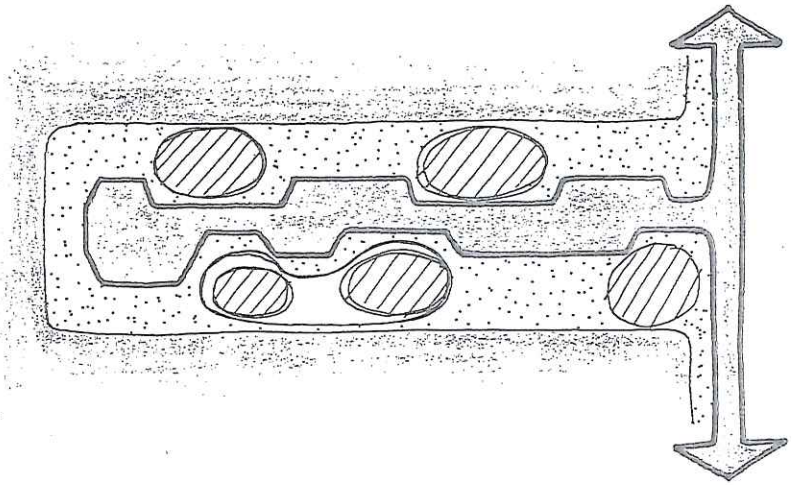
3

Ilot ceinturé par des voies (fermé)



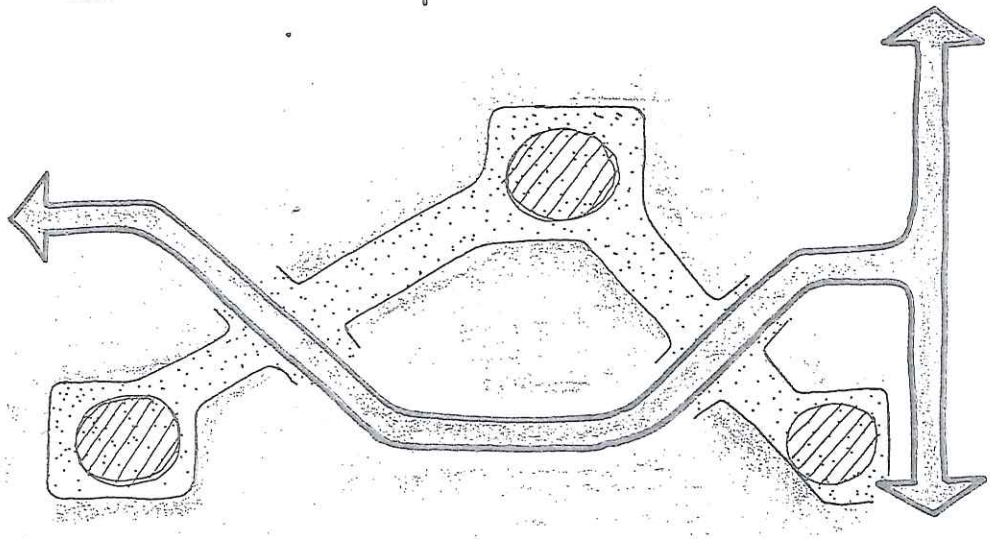
4

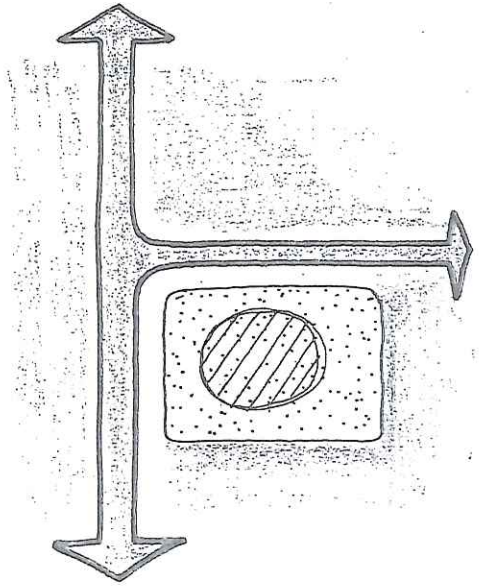
Ilot ceinturé par des voies (ouvert avec plantation)



**A** ESPACE COMMUN LINÉAIRE
avec élargissements le long de la voie de circulation

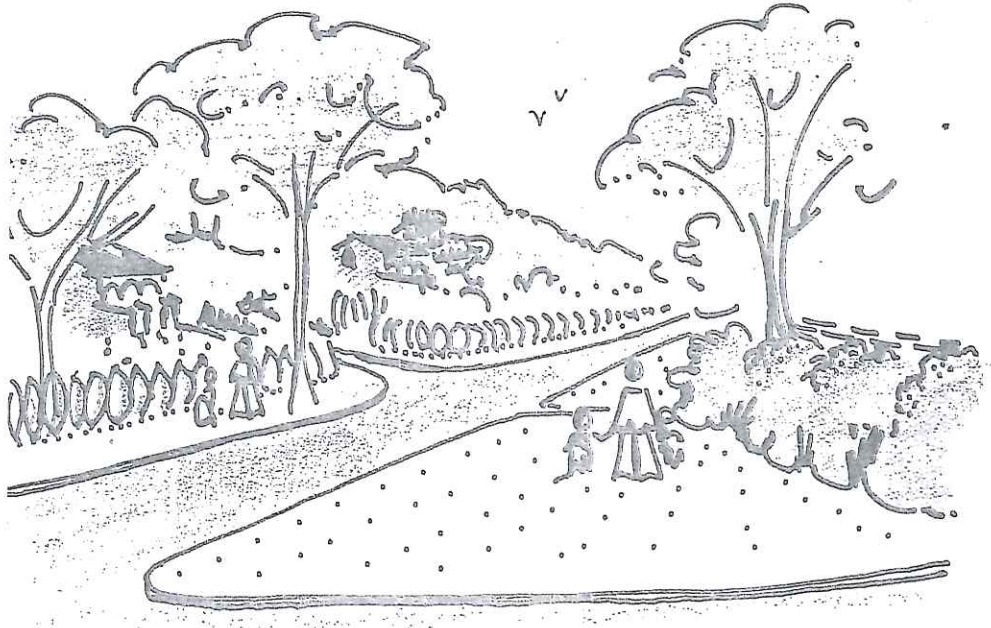
**B** ESPACE COMMUN LINÉAIRE
dont le tracé est indépendant des voies de circulation



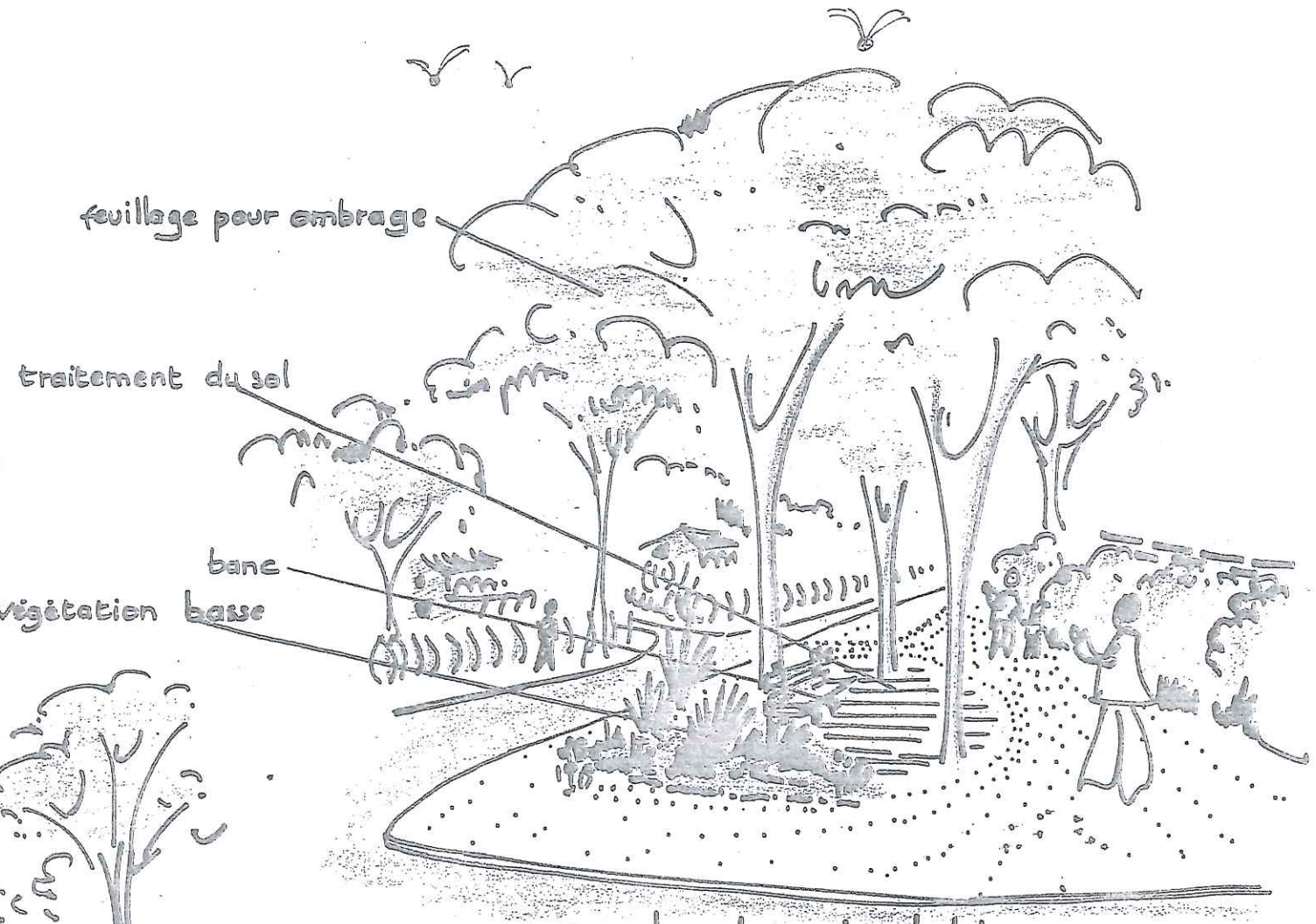


**C** ESPACE COMMUN PONCTUEL
au carrefour de voies de circulation

# - LES ESPACES COMMUNS -
# "LES PARCS DE VALESCURE"



à éviter
(absence de point de repère, monotonie ...)

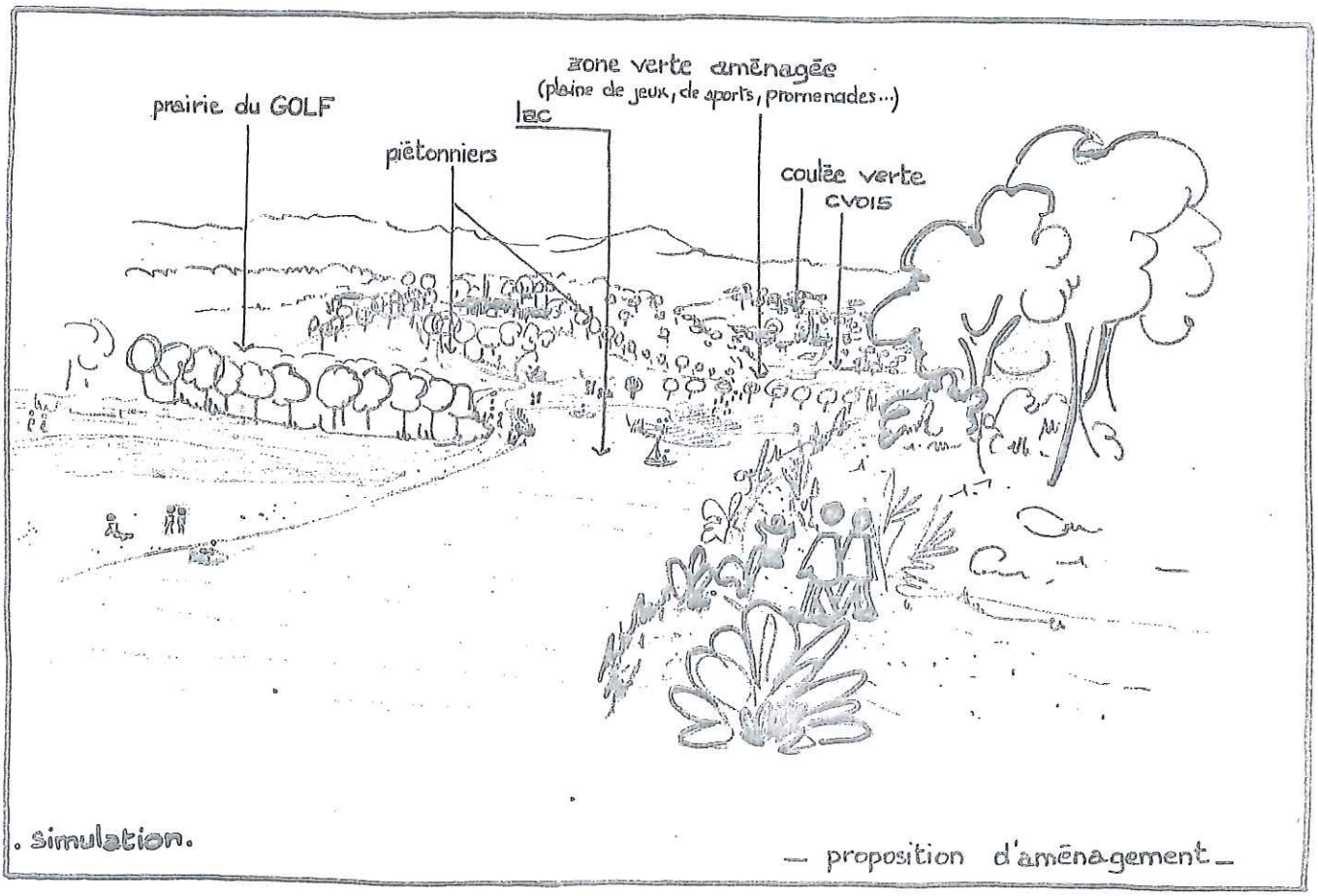



exemple de simulation
(séquence dans le cheminement)

ESPACE PIÉTONNIER

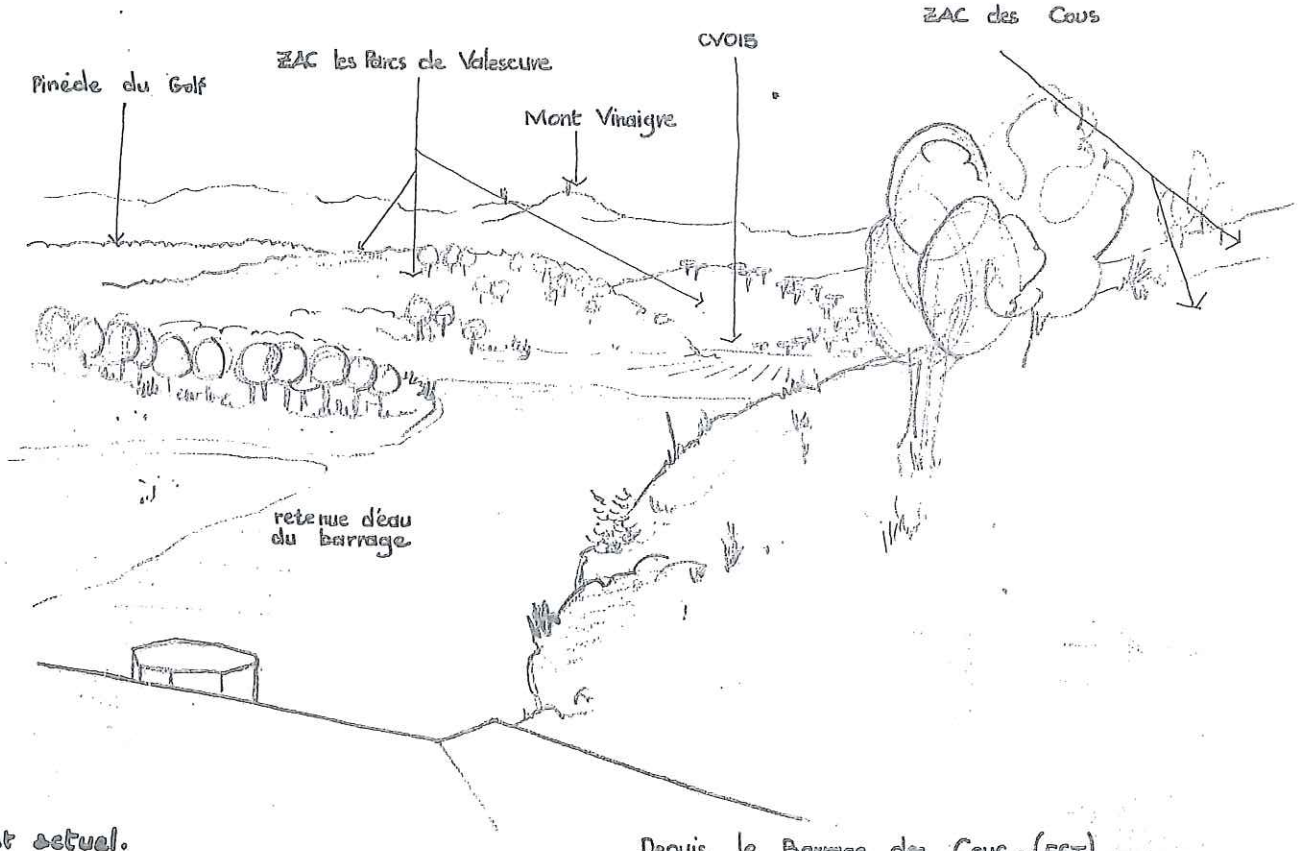
# "ZAC DE VALESCURE"

St Raphaël




. simulation.

— proposition d'aménagement —

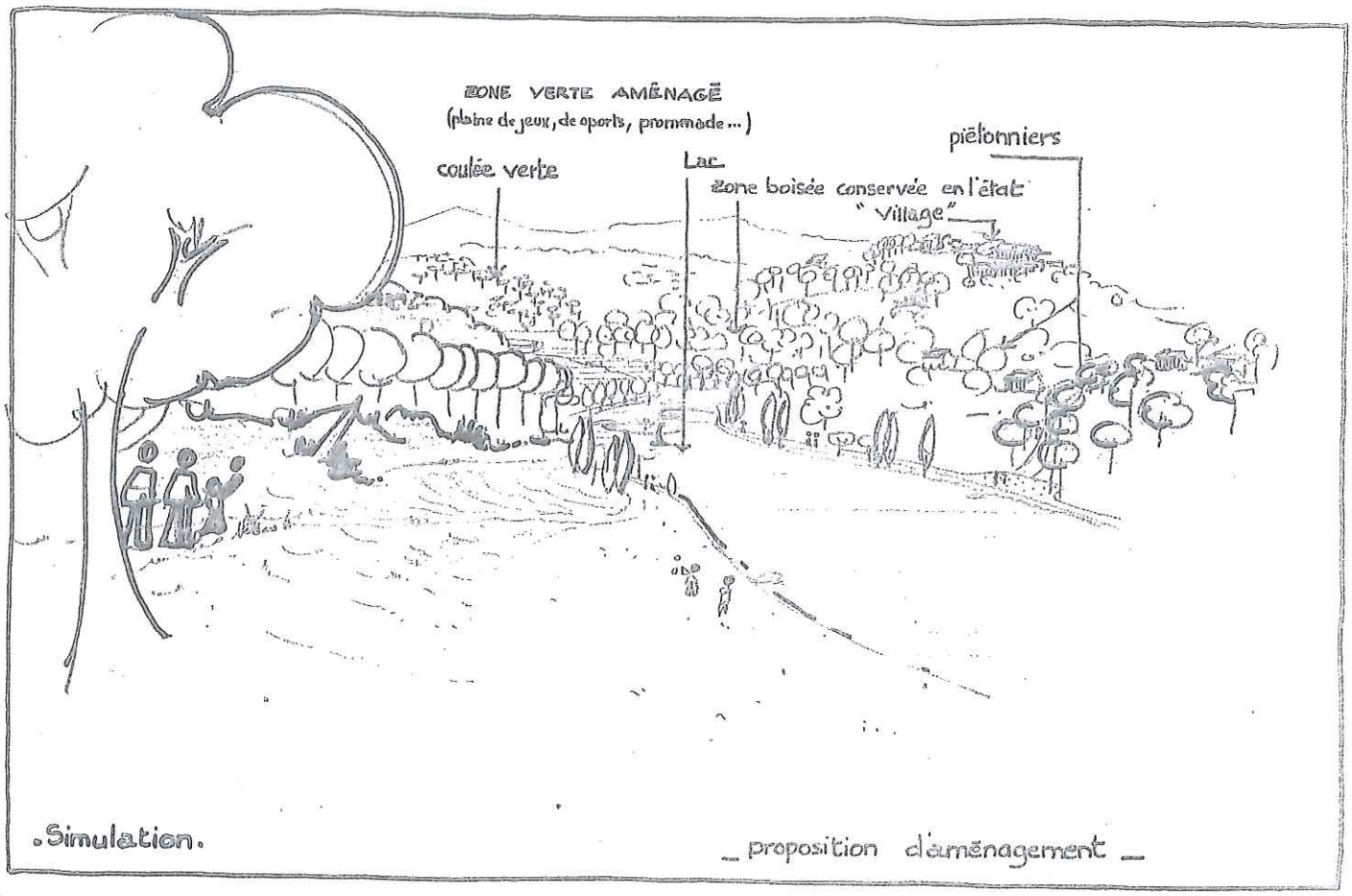



. état actuel.

Depuis le Barrage des Cous . (EST)

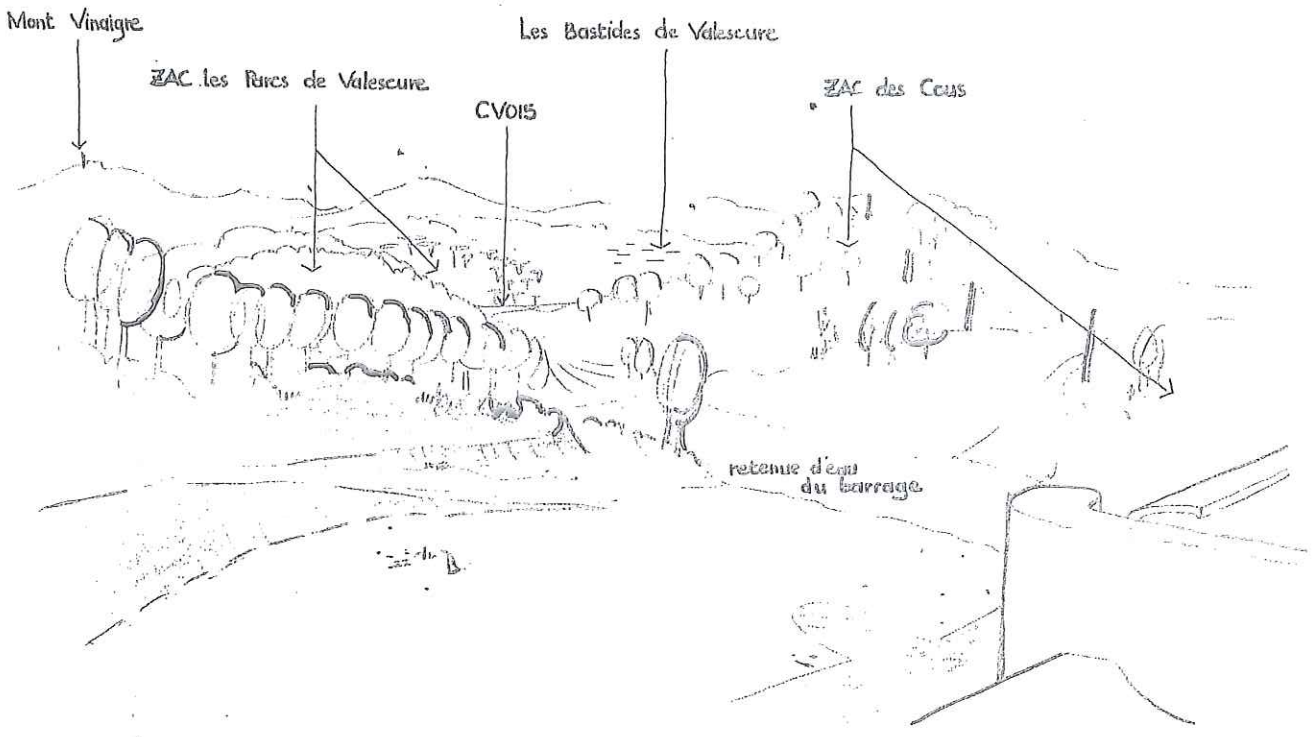
## — SIMULATION 1 —

## "LES PARCS DE VALESCURE"




.Simulation.

_ proposition d'aménagement _

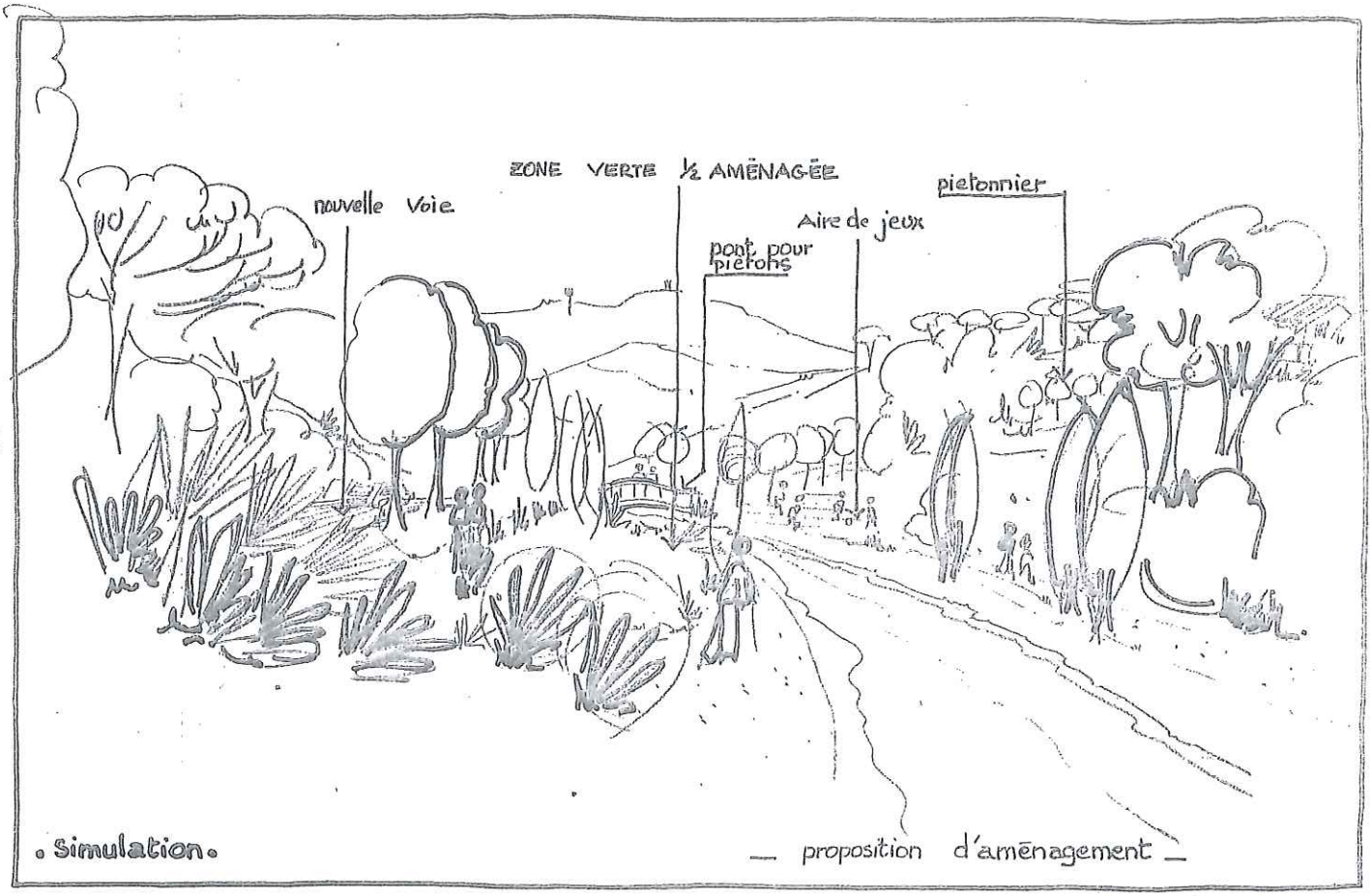



.Etat actuel.

Depuis le Barrage des Cous _ (Ouest)

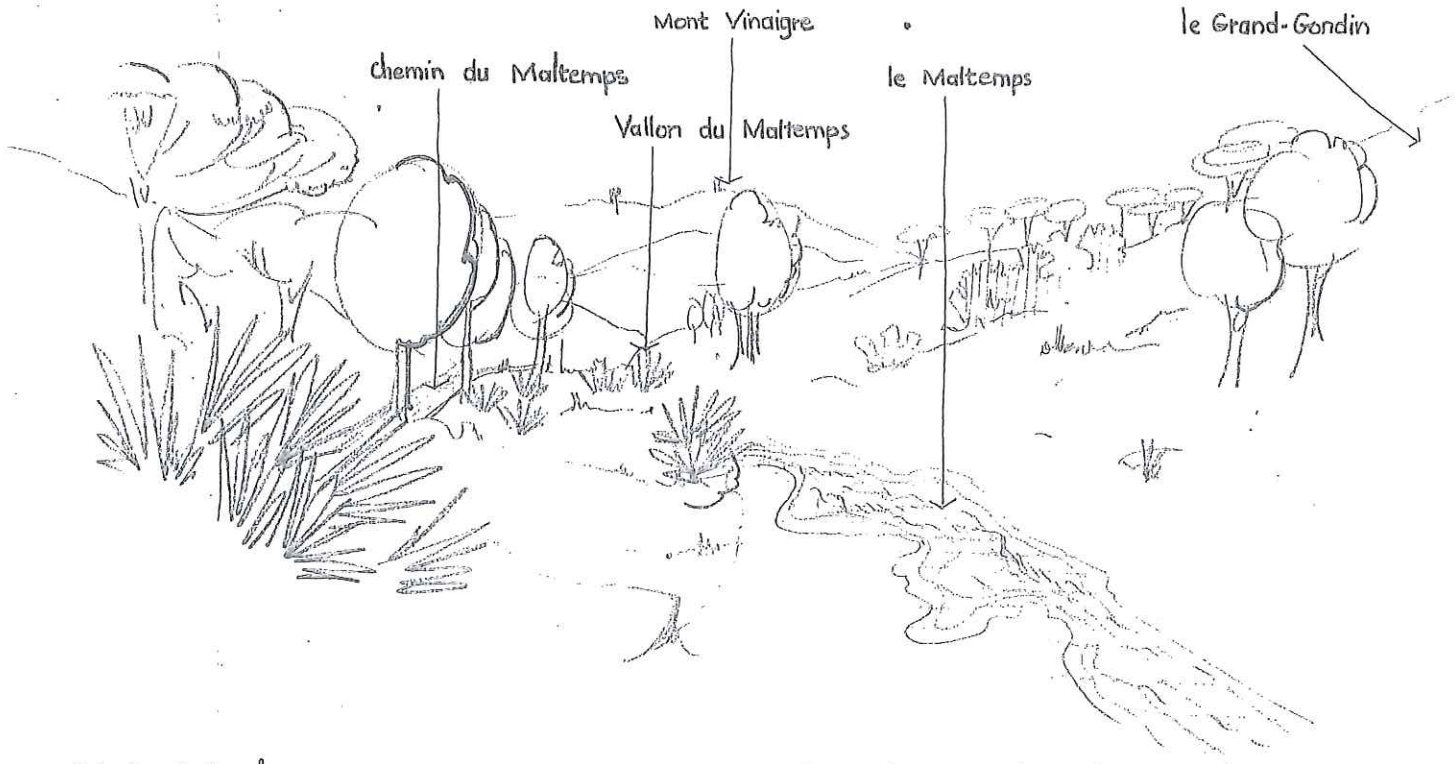
- SIMULATION 2 -

"LES PARCS DE VALESCURE"




. Simulation .

— proposition d'aménagement —




. Etat Actuel .

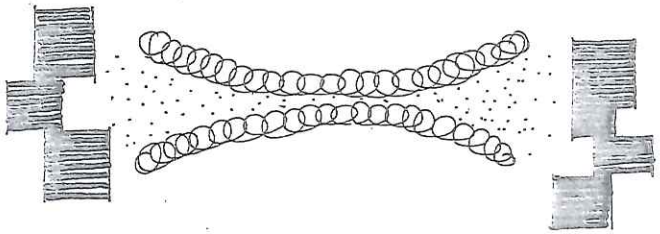
depuis le pont du Maltemps et le cvois

## SIMULATION 3

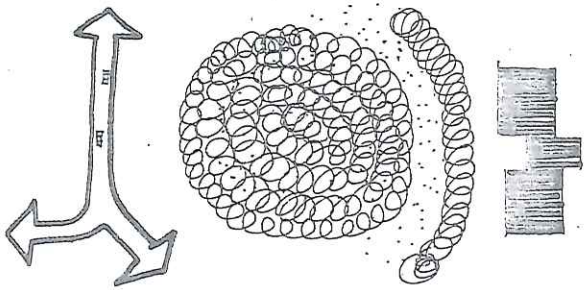
## "LES PARCS DE VALESCURE"

L'ESPACE VERT PUBLIC peut-être :

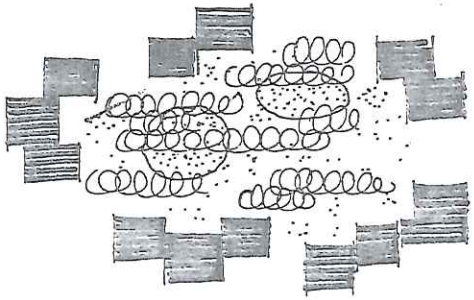
o Liaison



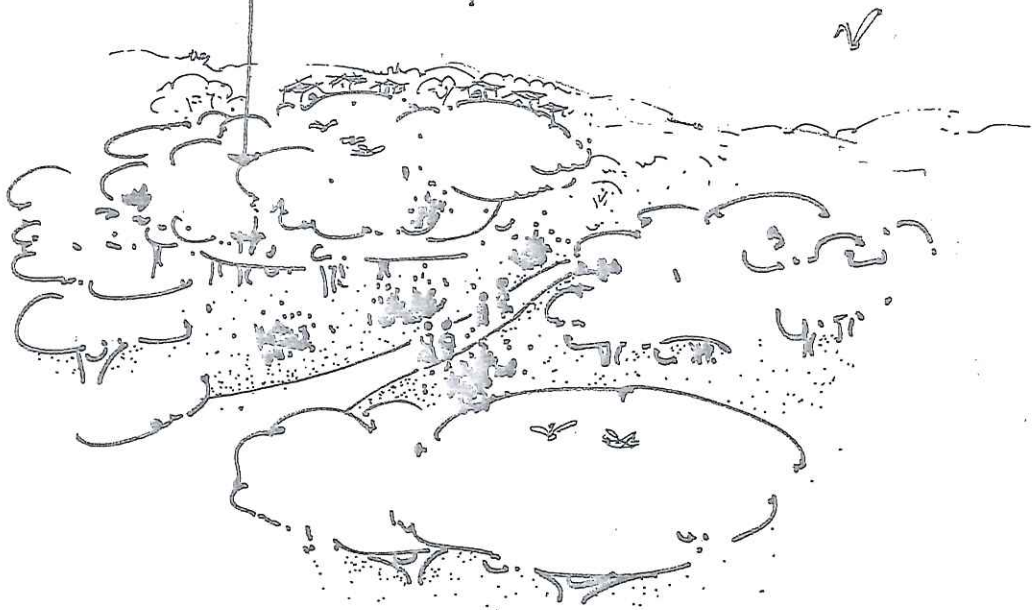
o Ecran



o Parc de Loisirs



Massifs Végétaux.



réserver un certain nombre de massifs végétaux publics en s'abstenant d'y créer des voies de circulation voitures et piétons ( pour les oiseaux ).

= OPTIONS PAYSAGÈRES =

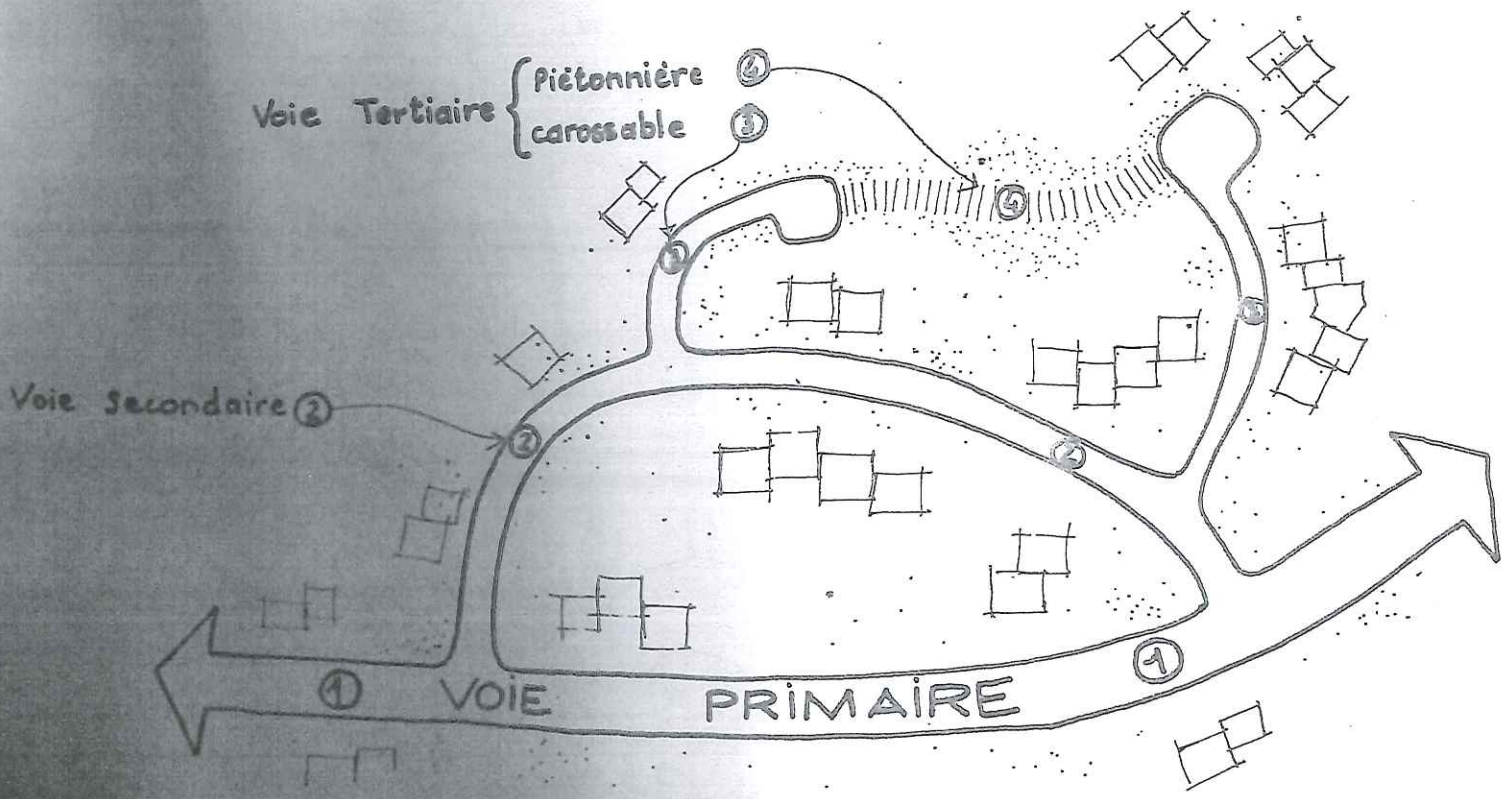
. flore et faune .

# "ZAC LES PARCS DE VALESCURE"

– St Raphaël –

# ZAC "LES PARCS DE VALESCURE"

## = VOIES DE CIRCULATION =
## . HIÉRARCHIE .



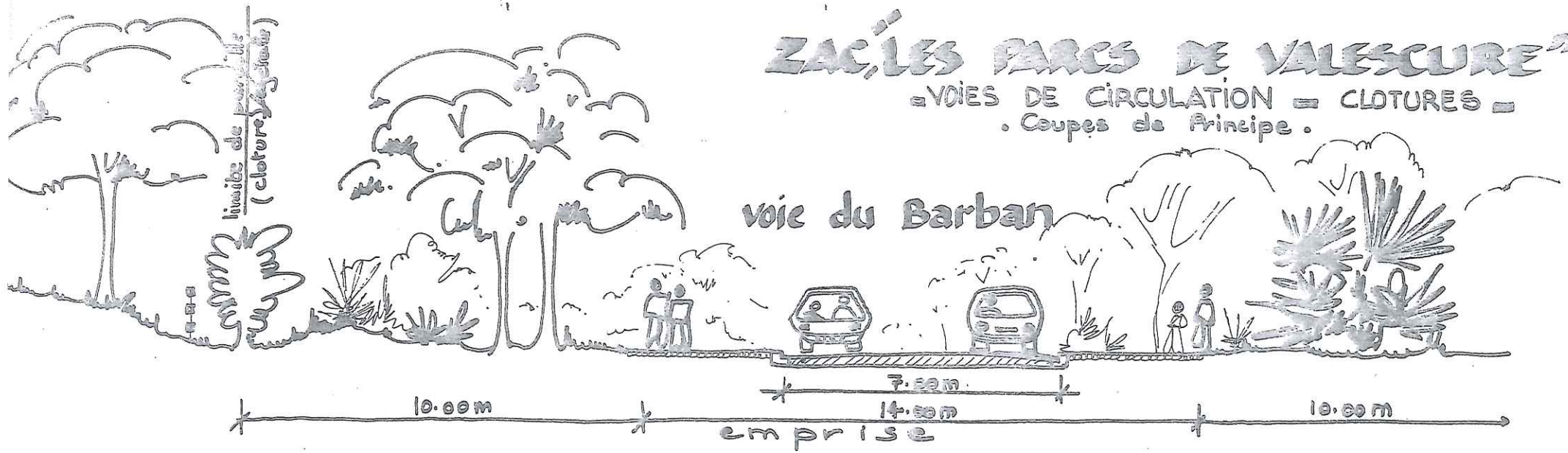

① Voie Primaire : Relations Interquartier
② Voie Secondaire : Relations de Quartier
③+④ Voie Tertiaire : Relations de Voisinage

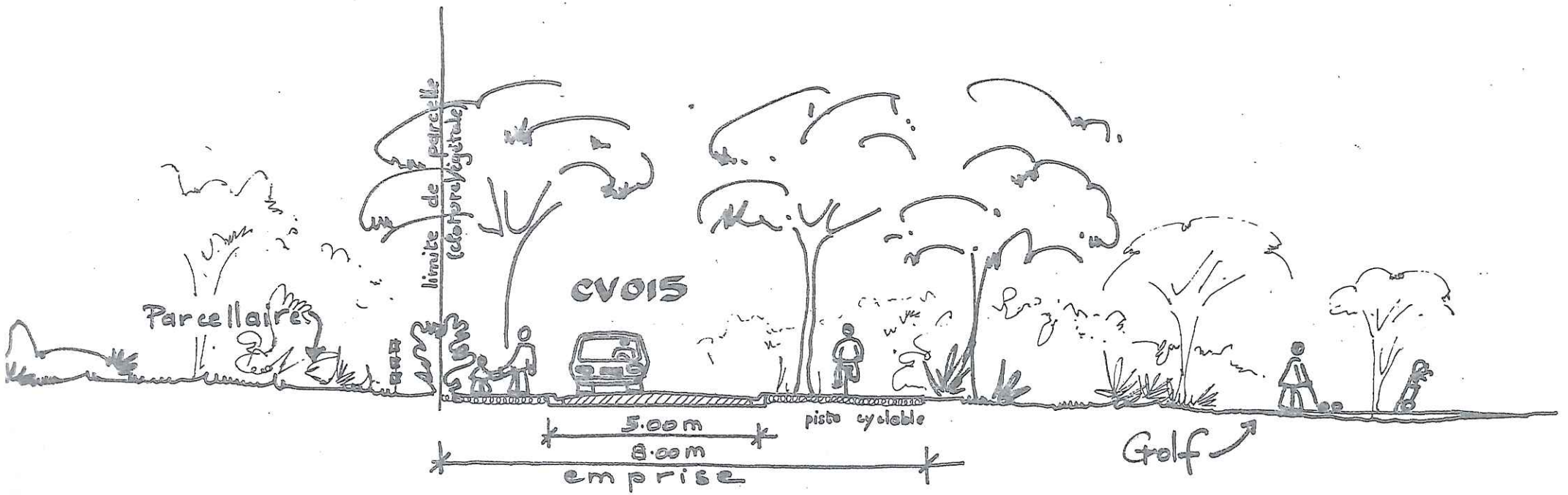
5 - Carossable
4 - Piétonnière

# ZAC "LES PARCS DE VALESCURE"

## VOIES DE CIRCULATION — CLOTURES

### . Coupes de Principe .

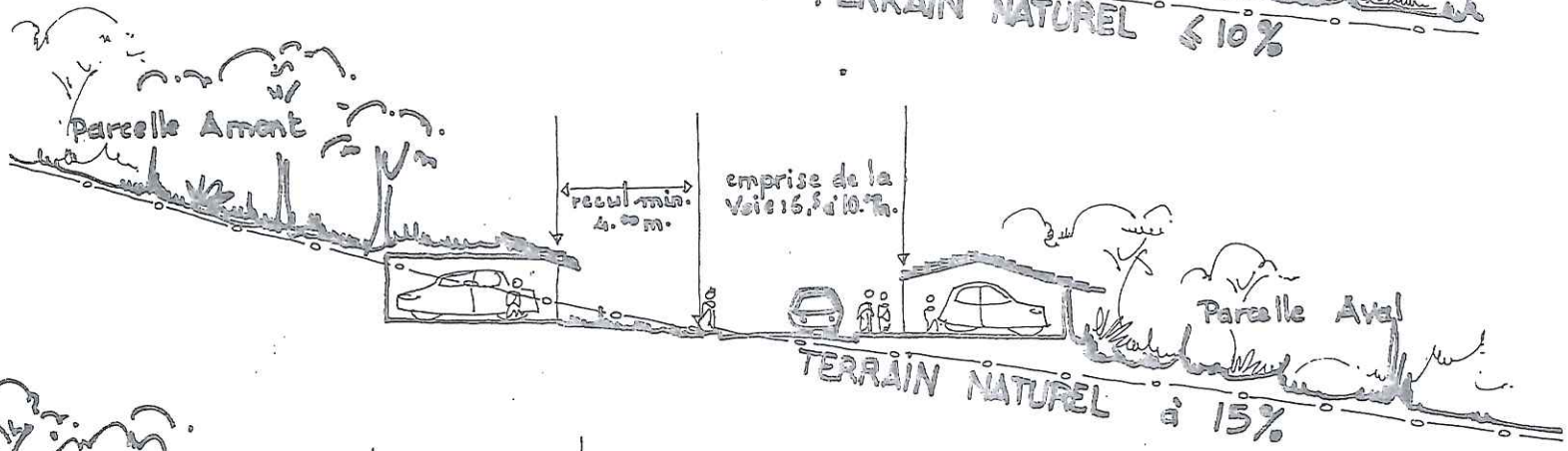


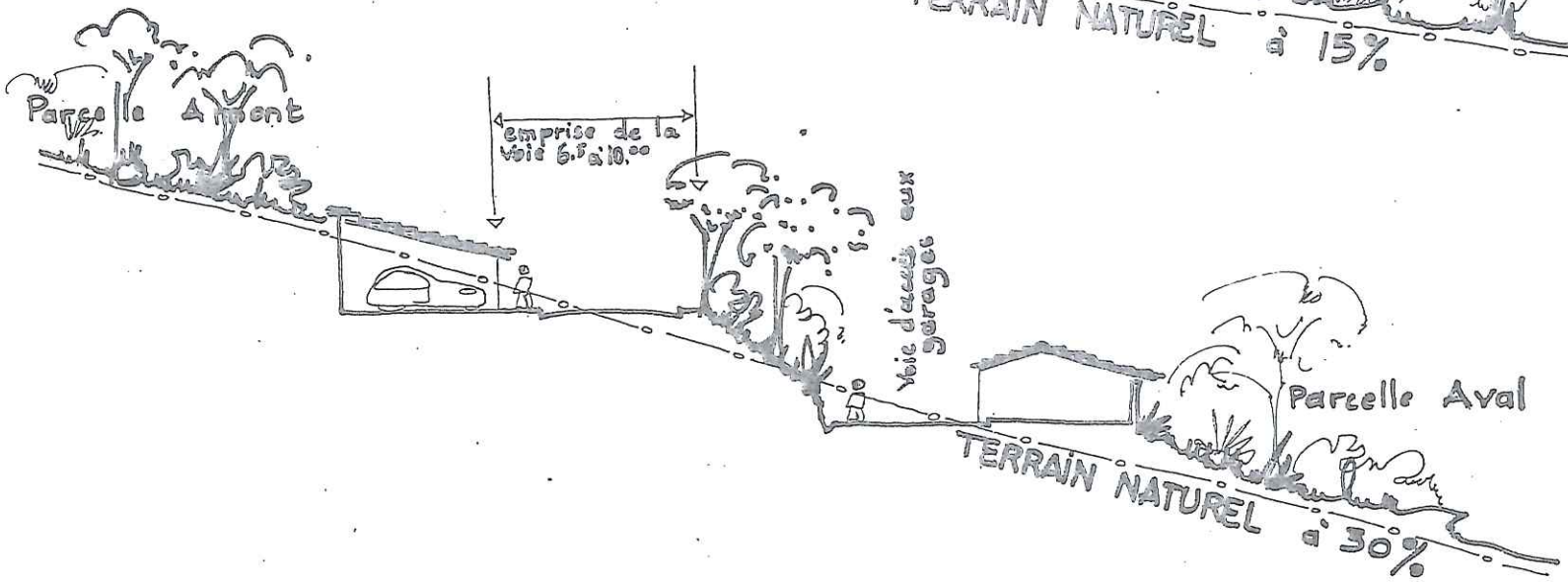



# ZAC "LES PARCS DE VALESCURE"

## - PRINCIPES D'IMPLANTATION DES GARAGES -



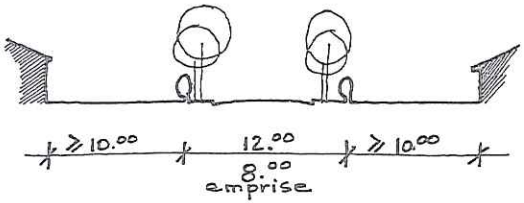



# ZAC "LES PARCS DE VALESCURE"

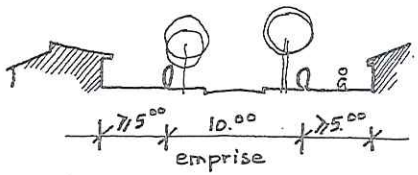
## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (minimum)

### Par rapport aux voies

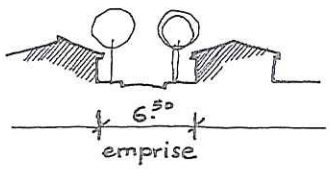
**ARTICLE: ZA, ZB, ZC /6**




Voie Primaire : Barban → 12.00 ; CV015 → 8.00 m.



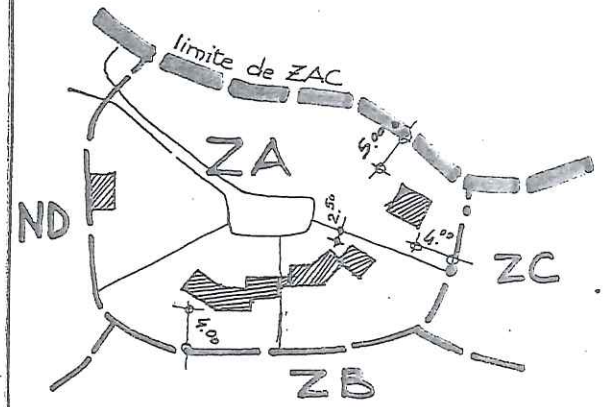

Voie Secondaire : publique → 10.00 m.



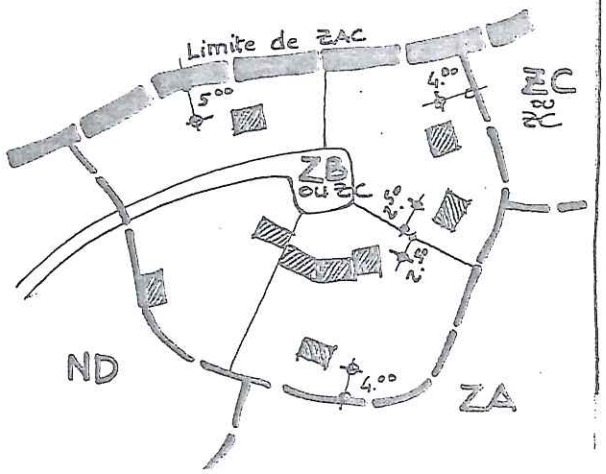

Voie tertiaire : → 6.50 m.

### Par rapport aux limites séparatives

**ARTICLE : ZA/7**

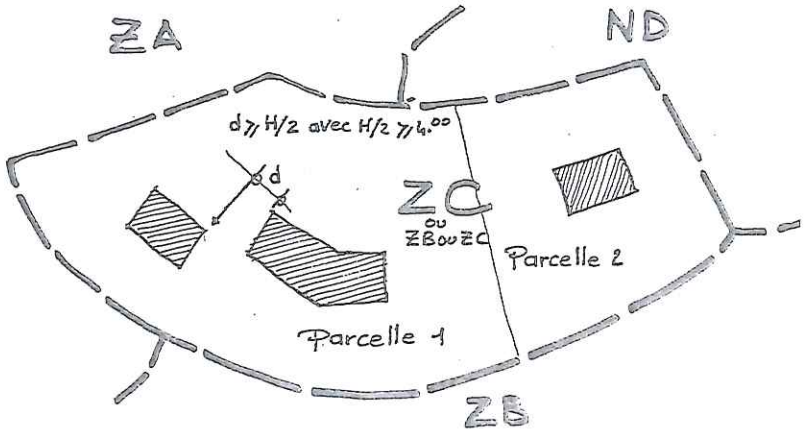



**ARTICLE : ZB/7 et ZC/7**

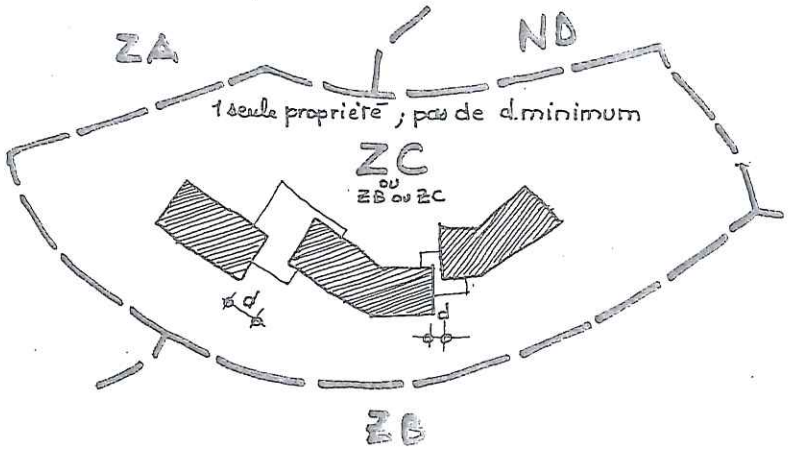



### Les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**ARTICLE : ZA, ZB, ZC / 8**




ou bien :

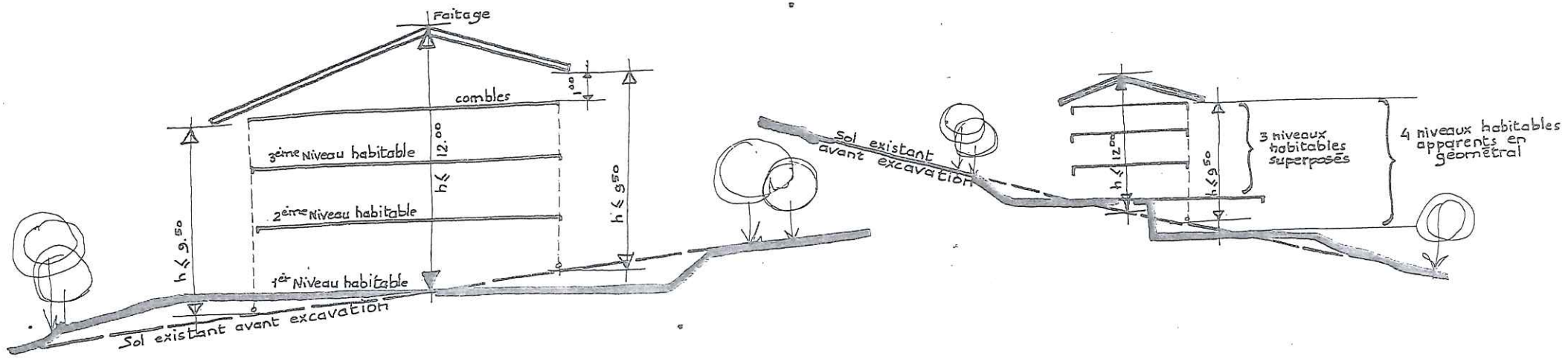


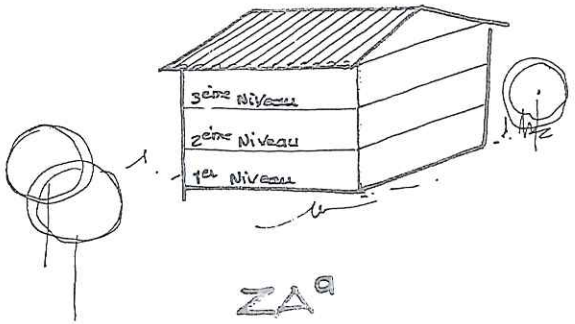
# ZAC "Les Parcs de Valescure"

## HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

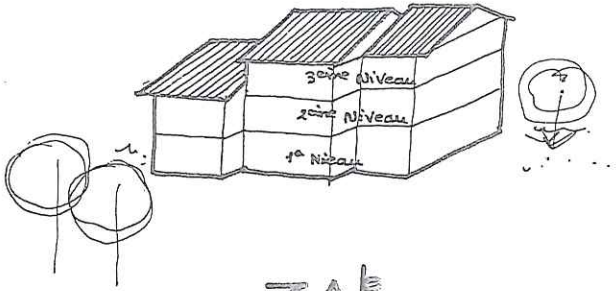
### Article ZA/10

(même principe pour ZB/10 et ZC/10)




ZA a




ZA b

- 3ème Niveau partiel - 60% du 2ème Niveau -

*

COMMUNE DE SAINT-RAPHAEL
DEPARTEMENT DU VAR

Sous Préfecture de Draguignan
Arrivée le 20 Juil. 1982
Exemplaire remis
à la commune à titre
d'accusé de réception.

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du - 6 JUIL. 1982
St-Raphaël le
Le Maire,

Pour le Maire
l'Adjoint délégué

Copie certifiée
Conforme à l'original
St-Raphaël, le 21 JUIL. 1982
Pr. Le Maire
L'Adjoint Municipal Délégué

Z.A.C. LES PARCS DE VALESCURE

CAHIER DES CHARGES DETERMINANT
LES MODALITES ET LES CONDITIONS DE CESSION
DES TERRAINS A L'INTERIEUR DE LA Z.A.C.

## TITRE I

## CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LES CESSIONS DE TERRAINS ET PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER


Article I - Objet de la cession
Article II - Délais d'exécution
Article III - Prolongation éventuelle des délais
Article IV - Résolution en cas d'inobservation des délais
Article V - Vente, location, partage des terrains cédés
Article VI - Obligation de maintenir l'affectation prévue aprés réalisation des travaux.
Article VII - Modification de détail
Article VIII - Pénalités contractuelles et forfaitaires
Article IX - Sanctions en cas d'inobservation des obligations à la charge de l'aménageur
Article X - Charges financières diverses
Article XI - Assurance
Article XII - Association Syndicale libre
Article XIII - Insertion
Article XIV - Substitution de l'aménageur


*



## TITRE II

## DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DES ACQUEREURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX ET PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES


A - DROITS de l'AMENAGEUR

Article XV - Droits de l'Aménageur

B - OBLIGATIONS de l'AMENAGEUR

Article XVI - Bornage
Article XVII - Travaux de desserte

C - DROITS de l'ACQUEREUR

Article XVIII - Droits de l'Acquéreur

D - OBLIGATIONS de l'ACQUEREUR

Article XIX - Obligations générales
Article XX - Obligations d'entretien du terrain
Article XXI - Travaux de viabilité
Article XXII - Autorisation d'ouverture du chantier
Article XXIII - Police des chantiers
Article XXIV - Visite des Installations Communication des documents.
Article XXV - Exécution des travaux par les Entrepreneurs de l'Acquéreur
Article XXVI - Services Généraux

E - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Article XXVII - Accord sur le projet
Article XXVIII - Architecte Coordinateur
Article XXIX - Nature et aspect des constructions
Article XXX - Clôtures


*

## TITRE III

## CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

Article XXXI - Répartition des Equipements en Equipements publics et équipements communs privés

Article XXXII - Association Syndicale libre

Article XXXIII - Recouvrement des dépenses et raccordement ultérieurs aux réseaux de la Z.A.C.

Article XXXIV - Servitudes.

*



## PREAMBULE

La Zône d'Aménagement Concerté LES PARCS DE VALESCURE, d'une superficie de 122 Ha environ, est située sur le territoire de la Commune de SAINT-RAPHAEL, Quartier de Valescure, lieux dits BARBAN, GRAND GONDIN, LES COUS, et autres.

La Zône est traversée par la CVO 15 et comprend les terrains du Golf de Valescure dont elle conserve la destination.

La ZAC LES PARCS DE VALESCURE, à 4 Kms environ du Centre ville de SAINT-RAPHAEL s'inscrit dans l'ensemble des Zônes NA du quartier de Valescure et participe au projet d'aménagement de l'axe de développement Nord-Est de SAINT-RAPHAEL

Le présent cahier des charges sera annexé à l'acte authentique de cession à passer entre l'Aménageur de la Z.A.C. et les acquéreur de lots.

Il fixe les modalités et conditions de cession des terrains de la Zône, conformément aux dispositions de l'Article R.311-19 du Code de l'Urbanisme.

## TITRE I

## CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LES CESSIONS DE TERRAINS ET PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

### ARTICLE I - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie par la S.A.R.L. "VALESCURE-BOIS" ci-dessous dénommée "l'Aménageur" à des Acquéreurs de terrains, ci-dessous dénommés "l'Acquéreur" en vue de la construction :

- d'habitat mixte composé d'immeubles semi-collectifs bas,

- d'habitat individuel groupé,
- d'habitat individuel isolé ou jumelé.

Ces constructions devront être édifiées en conformité avec les dispositions du plan et du règlement d'aménagement de la Zône, ainsi qu'avec les dispositions figurant dans le présent cahier des charges.

## ARTICLE II - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur doit dans les délais ci-aprés fixés qui suivront la délivrance du permis de construire ou de l'autorisation qui en tiendra lieu, avoir achevé les travaux définis à l'Article I ci-dessus en vue desquels est consentie la présente cession et présenter le certificat de conformité.

Les délais d'exécution sont :

- De trois ans pour les constructions collectives et l'habitat individuel groupé.

- De deux ans pour les constructions de villas isolées ou jumelées.

## ARTICLE III - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

## ARTICLE IV - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'inobservation des délais fixés, la cession ne sera pas résolue mais la partie qui supportera des dommages du fait de cette inobservation pourra en obtenir réparation; cette réparation couvrira également les compléments éventuels de droits et de taxes que l'aménageur pourrait supporter à raison de l'absence de construction par l'acquéreur dans les délais imposés par les dispositions fiscales.



## ARTICLE V - VENTE - LOCATION - PARTAGE DES TERRAINS CEDES

### VENTE ET LOCATION

Les terrains peuvent être cédés ou loués par l'acquéreur à condition qu'à tout acte de cession ou de location, le nouvel acquéreur ou locataire s'oblige à respecter les règlements de la Z.A.C. et du présent cahier des charges.

### PARTAGE DES TERRAINS CEDES

Seuls les terrains devant servir d'assiette à une opération d'ensemble destinée à l'habitat collectif en bande pourront être divisés en fonction du parti d'aménagement adopté.

## ARTICLE VI - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES RÉALISATION DES TRAVAUX

Aprés achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains et des constructions.

Cette obligation incombe à tout acheteur, locataire ou attributaire du terrain initialement cédé à l'acquéreur.

## ARTICLE VII - MODIFICATION DE DETAIL

Jusqu'à réalisation intégrale du programme, l'aménageur se réserve d'apporter des modifications de détail à la délimitation du terrain cédé, sans que ces modifications puissent nuire à l'utilisation du terrain sur lequel des constructions auraient été édifiées ou seraient en cours d'édification Ces modifications ne pourront entraîner une révision de prix convenu et l'acquéreur sera tenu de souscrire à tout acte de régulatisation qui pourrait être nécessaire, notamment en vue de la publicité foncière.

## ARTICLE VIII - PENALITES CONTRACTUELLES ET FORFAITAIRES

Toute inobservation par l'acquéreur, des dispositions prévues par le présent cahier des charges pourra être sanctionnée par le versement par l'acquéreur à la Société VALESCURE-BOIS ou à toute autre personne physique ou morale que cette dernière aura la faculté de se substituer, de pénalités con-

tractuelles et forfaitaires par jour de retard, aprés mise en demeure préalable notifiée à la requête de l'aménageur par acte extra-judiciaire et restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois.

Dans cette hypothèse, l'acquéreur s'engage à verser à l'aménageur pour chaque jour de retard une pénalité égale à un millième du prix de vente du terrain cédé, et ce jusqu'à la date où l'obligation inexécutée aura été considérée par l'aménageur comme remplie dans les conditions prévues par le cahier des charges.

## ARTICLE IX - SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

En cas d'inobservation des prescriptions visées au Titre II du présent cahier des charges, l'acquéreur peut :

- Mettre en demeure, l'aménageur d'exécuter les travaux nécessaires à la desserte du lot, par lettre recommandée avec accusé de réception,

- Aprés expiration d'un délai de quatre vingt dix jours à compter de la mise en demeure sus-indiquée et si cette dernière est restée sans effet, exiger le versement d'une indemnité correspondant à des pénalités forfaitaires par jour de retard. Le montant de ces indemnités sera égal à celui prévu à la charge de l'acquéreur sauf pour celui-ci à solliciter en justice une indemnité supérieure à raison d'un préjudice particulier.

## ARTICLE X - CHARGES FINANCIERES DIVERSES

A compter de la date d'entrée en jouissance du terrain, l'acquéreur aura la charge du règlement des impôts et taxes grevant celui-ci.

## ARTICLE XI - ASSURANCE

L'acquéreur s'engage à garantir auprés d'une compagnie d'assurance solvable le recours éventuel des autres propriétaires et occupants de la Zône en cas de sinistre de toute nature qui lui serait imputable.

## ARTICLE XII - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Par le fait de leur acquisition, les acquéreurs de lots situés dans la Z.A.C. seront de plein droit et obligatoirement membres d'une Association Syndicale libre soumise aux dispositions de la loi du 21 Juin 1865 et des différents textes qui l'ont modifiée et constituée conformément aux dispositions de l'article R.315-6 du Code de l'Urbanisme.



Cette association fonctionnera suivant les statuts pré-établis par l'aménageur et déposés au rang des minutes de son notaire par acte de son ministère.

Elle prendra naissance le jour où l'assiette fonciére de la Z.A.C. appartiendra à deux propriétaires divis.

L'Association sera constituée par les soins de l'amégaeur et jusqu'à ce moment, ce dernier sera tenu de faire face à toutes les charges et obligations qui incombent à l'association.

Elle groupera tous les propriétaires de lots, que ceux ci aient acquis des lots non bâtis et à bâtir ou des lots bâtis dépendant d'un groupe d'habitations construit par un acquéreur. Elle groupera évidemment leurs sous-acquéreurs.

L'aménageur s'engage à provoquer une réunion de l'Assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots et au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette Assemblée.

La signature du contrat de vente par les acquéreurs comportera pour eux, leurs héritiers, représentants ou ayants-droit, le consentement exigé par l'Article 5 de la loi du 21 Juin 1865.

L'association syndicale aura pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des espaces communs, plus particuliérement des voies créées, des installations, des ouvrages, des réseaux, des espaces verts non classés dans le secteur public, elle durera jusqu'à leur éventuel classement.

L'association a en outre, pour but de représenter l'ensemble des propriétaires vis-à-vis des administrations, de la commune, du département ou de l'Etat.

Compte-tenu des dimensions et de la diversité de la Z.A.C. LES PARCS DE VALESCURE, il pourra être créé plusieurs associations syndicales limitées, chacune, à une portion précise de la Z.A.C. et dénommées "Association Syndicale libre n° des propriétaires de la ZAC LES PARCS DE VALESCURE" et une Association Syndicale Libre Générale s'étendant à l'ensemble de la Z.A.C.

Chaque propriétaire sera alors membre de l'Association Syndicale Libre Générale au sein de laquelle il sera obligatoirement représenté par l'organe directeur de l'association syndicale constituée pour la portion de la Z.A.C. dont il dépend.

Les statuts de l'Association Syndicale Libre Générale et ceux de l'Association Syndicale Libre constituée pour les terrains comprenant ceux cédés, seront annexés à chaque acte de cession.

## ARTICLE XIII - INSERTION

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes seront insérées intégralement dans l'acte de vente lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet.

## ARTICLE XIV - SUBSTITUTION DE L'AMENAGEUR

L'aménageur se réserve expressément le droit de substituer à son organe d'administration à tout moment pour l'application de tout ou partie du présent cahier des charges, toute collectivité publique ou toute autre personne physique ou morale de son choix.

# TITRE II

## DROITS ET OBLIGATIONS DE L' AMENAGEUR ET DES ACQUEREURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX ET PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

### A - DROITS DE L'AMENAGEUR

## ARTICLE XV - DROITS DE L'AMENAGEUR

Les droits de l'Aménageur sont exposés ci-dessus au titre I, Article IV, VII, VIII et XIV.

### B - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

## ARTICLE XVI - BORNAGE

L'Aménageur procèdera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. Il se réserve cependant le droit d'effectuer cette opération en deux temps, dans le cas où des





travaux de voirie ou réseaux divers empêcheraient la mise en place immédiate des bornes de façade. Dans ce cas, il fera procéder au bornage des fonds de parcelle et à la mise en place d'un piquet sur la limite séparative du lot voisin à une distance connue (1 ou 2 m. des bornes prévues en façade des parcelles, pour permettre à l'acquéreur de procéder à toutes opération d'arpentage ou d'implantation.

Dés achèvement des travaux de voirie ou réseaux en bordure du terrain, l'aménageur fera mettre en place les bornes définitives en façade des parcelles. Lesdites bornes feront l'objet d'une réception par l'acquéreur ou son représentant en présence d'un représentant de l'aménageur.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération; d'autre part, l'acquéreur aura un délai d'un mois à dater du jour de la signature de l'acte authentique de cession pour adresser à l'aménageur toutes réclamations concernant la non conformité des dimensions ou de la surface du terrain borné avec le plan qui a été joint à l'acte de cession. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera reçue par l'aménageur, l'acquéreur faisant sa perte ou son profit des manques ou excédents de surface qui pourraient exister.

L'acquéreur sera responsable du maintien en place des bornes (et des piquets qui pourraient être placés au préalable) à dater du jour de la signature de l'acte de cession ou du jour où il pénètrera sur les lieux si l'autorisation lui en était donnée avant la signature de l'acte authentique.

## ARTICLE XVII - TRAVAUX DE DESSERTE

L'aménageur exécutera par lui-même ou fera exécuter les ouvrages de voirie et de réseaux destinés à être incorporés au domaine public ou à devenir la propriété de sociétés concessionnaires et de nature à assurer la desserte des lots cédés.

Les voies et les réseaux divers devront être remis en bon état à la commune, sur simple demande de celle-ci et à titre gratuit.

### 1 - VOIRIE

L'aménageur s'engage à exécuter dans les six mois de la cession définitive de chaque lot, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accés aux chantiers de construction prévus sur ces lots. Cette voirie assurera un accés à chacun des lots cédés en limite de parcelle. La couche de roulement de voirie définitive pourra être exécuté dans un délai de douze mois aprés la date à laquelle toutes les constructions individuelles ou collectives seront terminées et mises en service.

2 - RESEAUX DIVERS

L'aménageur s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux énumérés ci-aprés de manière à assurer la desserte des constructions individuelles ou collectives au fur et à mesure de leur mise en service. L'installation de ces réseaux, placés dans l'emprise de la voirie, sera effectuée dans les conditions suivantes :

a) Assainissement

L'assainissement sera réalisé en système séparatif. Les eaux de ruissellement en provenance des voiries et aires de stationnement seront recueillies dans le réseau d'eaux pluviales.

Le réseau d'eaux usées mis en place par l'aménageur sera capable d'absorber le débit calculé par le bureau d'études techniques de l'aménageur.

Dans les lots individuels et individuels groupés, l'aménageur réalisera le branchement jusqu'à l'intérieur du lot, en limite de parcelle.

Dans les lots destinés à l'habitat collectif, la canalisation des eaux usées sera également réalisée par l'aménageur, jusqu'à un regard en limite de propriété.

Les piscines devront être raccordées gravitairement au réseau d'eaux pluviales situé immédiatement en aval, par les soins du propriétaire.

b) Distribution d'eau

Le réseau de desserte assurera une distribution d'eau potable, sous une pression minimale de 1 bar. Le réseau assurera le débit nécessaire à la protection contre l'incendie.

L'aménageur réalisera les canalisations jusqu'à l'emplacement des niches de comptage qui seront, avec les robinets d'arrêt à la charge de l'acquéreur.

c) Electricité

La distribution d'électricité sera assurée par un réseau de câbles enterrés basse tension, et chaque lot se raccordera directement sur ce réseau.

Pour les lots individuels et individuels groupés, l'aménageur mettra en place à partir des coffrets E.D.F. et jusqu'à l'emplacement des futures niches à compteur, les fourreaux en attente. Les câbles de liaison entre le coffret E.D.F. et le compteur seront, ainsi que ce dernier, à la charge de l'acquéreur.



Pour les collectifs, dans les Zônes A et B, l'acquéreur se raccordera directement en moyenne tension au transformateur le plus proche ; il fera son affaire de la transformation en basse tension,

Dans la Zône C l'aménageur mettra en place la câblerie jusqu'en limite de parcelle.

d) Téléphone

Un réseau de gaines destiné à recevoir ultérieurement les câbles téléphoniques mis en place par l'Administration sera réalisé sous les voiries. Chaque lot sera desservi par un fourreau qui pénètrera de Om,50 à l'intérieur de la parcelle; la câblerie n'étant pas à la charge de l'aménageur.

e) Gaz - Sans objet.

f) Télédistribution - Sans objet.

3 - AMENAGEMENT DES ESPACES COMMUNS

L'ensemble des espaces communs mis en place par l'aménageur comprendra :

- des plantations d'arbres et d'arbustes,si nécessaire,
- des aires stabilisées,
- des cheminements pour piétons,
- des espaces verts débroussaillés.

C - DROITS DE L'ACQUEREUR

ARTICLE XVIII - DROITS DE L'ACQUEREUR

Les droits de l'acquéreur sont exposés ci-dessus au titre I, Article IV et IX.

D - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Outre les obligations de l'acquéreur résultant du titre I ci-dessus Articles II - V - VI - X - XI - XII et XIII, l'acquéreur sera soumis aux obligations ci-dessous énumérées.

ARTICLE XIX - OBLIGATIONS GENERALES

L'acquéreur s'engage et s'oblige à :

- Respecter le plan et le règlement d'aménagement de la zône ainsi que les prescriptions du présent cahier des charges.

- Accepter la coordination de Messieurs Loïc DIGARD et O. de ROHOZINSKI, Architectes à SAINT-RAPHAEL, le Vallis Curans, Avenue de Valescure, pour la mise au point du projet d'utilisation de son lot ou de tout autre architecte désigné par l'Aménageur, agréé par la Commune ou à défaut désigné par la Commune et aprés achèvement, désigné par l'Association Syndicale Libre visée à l'Article XII. et règler les honoraires dudit Architecte.

- Respecter la règlementation en vigueur en matière d'autorisation de construire.

- Accepter sans réserve la forme et la configuration du terrain cédé.

- Prendre possession de la parcelle qui lui est cédée dans l'état où elle se trouve au jour de l'entrée en jouissance et sans garantie ni réserve concernant l'état du sol ou du sous-sol.

- Construire des immeubles et réaliser des installations et aménagements présentant des garanties certaines de qualité, et suivant les dispositions reprises au plan qui aura donné lieu à l'obtention du permis de construire.

- Se raccorder et entretenir les éventuelles installations de télédistribution au cas où celles-ci auraient été mises en place par l'aménageur ou par l'Association Syndicale.

## ARTICLE XX - OBLIGATION D'ENTRETIEN DU TERRAIN

En attendant que soient entrepris les travaux d'équipement et de construction, l'acquéreur doit procéder au débrous saillage de son terrain et en assurer la clôture selon le modèl déterminé par l'architecte coordinateur et l'aménageur.

Le terrain ne peut en aucun cas être utilisé comme décharge ou lieu de dépôts d'objets quelconques, sauf dans la mesure des nécessités de l'aménagement et de la construction. Il ne peut servir de terrain pour les campeurs ou les caravaniers ou pour le stationnement des nomades.

Toute construction présentant un caractère provisoire est interdite sauf pour les besoins du chantier ou de commercialisation des lots

## ARTICLE XXI - TRAVAUX DE VIABILITE

Les travaux de viabilité intérieurs aux lots incombant à l'acquéreur devront être soumis à l'accord préalable de l'aménageur.

RA



L'acquéreur exécutera à sa charge les raccordements en domaine privé jusqu'aux réseaux laissés en attente par l'aménageur.

Le système d'évacuation devra être compatible avec les canalisations d'évacuation de la voie publique sur lesquelles il se raccordera. Il sera du type séparatif et comprendra un réseau d'eaux pluviables et un réseau d'eaux usées.

L'application stricte du système séparatif interdit le déversement dans le réseau d'eaux pluviales des eaux usées, le rejet des détritus et autres immondices de toute nature.

Cette sélection pourra être assurée, soit sur chaque ouvrage, soit pour un ouvrage unique pour le lot. Dans ce second cas, le dégrillage devra être suffisant pour arrêter les objets les plus volumineux et une chambre de décantation et dessablement avant rejet dans les réseaux sera aménagée.

L'application stricte du système séparatif réserve aux eaux ménagères et aux eaux vannes l'utilisation du réseau "eaux usées". Elle y interdit le déversement des eaux pluviales, de toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'etre la cause directe ou indirecte, soit d'un accident pour le personnel d'exploitation des ouvrages d'évacuation et de traitement, soit d'une dégradation desdits ouvrages ou d'une gêne dans leur fonctionnement.

Le nettoyage de l'ensemble des ouvrages devra être assuré aussi fréquemment que nécessaire.

D'autre part, en vue d'éviter le reflux des eaux d'égoûts dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égoûts et notamment leurs joints seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur ces canalisation d'un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation devront être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Les propriétaires qui installeraient des orifices d'évacuation à un niveau inférieur à ce niveau critique le feraient à leurs risques et périls.

### Distribution d'eau

L'acquéreur prendra en charge les branchements en domaine privé de son lot, ainsi que le compteur, sa chambre et tous ses accessoires.

### Electricité - P. et T.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement de sa ou ses constructions aux réseaux réalisés par l'aménageur.

RA

Il n'est pas prévu de réseaux spéciaux pour les besoins des chantiers.

L'acquéreur aura donc à sa charge :

Eaux pluviales

Les Services Communaux pourront imposer à chaque acquéreur de lot de se raccorder directement sur le réseau pluvial exécuté par l'aménageur.

Eaux usées

Liaison entre le siphon disconnecteur en attente et la construction (obligation de passage par le siphon)

Electricité

Câbles depuis le coffret E.D.F. dans le fourreau existant.
Niche de comptage.
Tous les équipements y afférents.
Liaison entre la construction et le comptage (fourreaux et câbles)

Eau potable

Niche de comptage et tous accessoires y afférents.
Liaison entre la construction et le comptage.

P. et T.

Fourreau à partir de celui mis en attente par l'aménageur jusqu'à la construction.

## ARTICLE XXII - AUTORISATION D'OUVERTURE DU CHANTIER

L'acquéreur devra avant tout commencement des travaux, solliciter de l'aménageur une autorisation de pénétrer sur le terrain.

Il devra fournir avant tout commencement des travaux:

- une déclaration d'ouverture du chantier,
- un planning détaillé de ses travaux, y compris des espaces verts,
- l'emplacement de ses installations de chantier,
- le volume et la nature des terres excédentaires, s'il y a lieu, ainsi que les moyens prévus pour leur évacuation,
- le modèle et l'emplacement du panneau de permis de construire.

Il devra obligatoirement soumettre sa ou ses demandes de permis de construire à l'Architecte coordinateur désigné par l'aménageur, communiquer à celui-ci la palette des couleurs extérieures et la nature des revêtements extérieurs.

L'acquéreur fixera en outre, avec les différents concessionnaires les modalités d'alimentation de son chantier, en accord avec l'aménageur.

RA



Dans le cas où le commencement des travaux se placerait aprés l'achèvement des opérations d'aménagement, les pièces et renseignements ci-dessus seront fournis à l'Association Syndicale libre; l'aménageur pourra toujours, pour l'exercice de son droit de contrôle, déléguer l'Association Syndicale Libre.

## ARTICLE XXIII - POLICE DES CHANTIERS

La construction des clôtures ainsi que leur entretien et leur gardiennage seront à la charge de l'acquéreur.

Sont interdites pendant toute la durée du chantier :

a) Toutes installations de chantiers et tous dépôts de matériaux même provisoires dans l'emprise de la voirie,

b) Le stationnement de véhicules de toute nature sur les voies.

A défaut par les acquéreurs de faire respecter ces prescriptions, l'aménageur fera exécuter d'office les travaux d'enlèvement et de nettoyage qui se révèleraient nécessaires; les dépenses ainsi exposées majorées de 4% pour frais généraux seront mises à la charge des acquéreurs.

## ARTICLE XXIV - VISITE DES INSTALLATIONS - COMMUNICATION DES DOCUMENTS

L'acquéreur autorise l'aménageur, l'architecte coordinateur et les concessionnaires à se rendre en tout temps et chaque fois que de besoin sur les terrains, pour visiter les aménagements et installations et leur communiquer tous les documents techniques y afférents.

## ARTICLE XXV - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction des bâtiments, ouvrages et installations pourront utiliser les voies et ouvrages existants ou construits par l'aménageur sous réserve de l'accord de celui-ci qui leur imposera toutes mesures appropriées.

L'acquéreur supportera la charge des dommages causés par ses entrepreneurs ou leurs fournisseurs aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par l'aménageur à charge pour lui de se retourner contre ses entrepreneurs, l'aménageur ne pouvant être tenu de poursuivre

RA

directement auprés de ces dernier le paiement desdits dommages et des réparations qu'ils supposent.

L'acquéreur devra avertir de ses obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de son ou ses logements par l'insertion des clauses nécesaires dans leurs marchés.

En cas d'incertitude sur l'imputabilité des dommages aux différents entrepreneur de plusieurs acquéreurs, l'aménageur sera en droit de réclamer à chacun desdits acquéreurs le paiement ou l'indemnisation correspondant auxdits dommages, au prorata des surfaces cédées à chacun d'eux ou mises à leur disposition par l'aménageur.

Les acquéreurs feront leur affaire de la répartition entre eux des sommes ainsi dues: en cas d'incertitude sur l'imputabilité à un ou plusieurs entrepreneurs desdits dommages, cette répartition sera réalisée par et entre les acquéreurs au prorata de l'importance de leur marché,par rapport à l'ensemble de ceux en cours d'exécution pendant la période où les dommages auront été causés,étant précisé que l'aménageur ne pourra en aucune manière être mis en cause à l'occasion des contestations qui pourraient surgir au titre d'une telle répartition entre les acquéreurs eux-mêmes.

Le paiement des dépenses engagées par l'aménageur pour la réparation des dommages faisant l'objet du présent article sera effectué par les acquéreurs dans un délai maximum de un mois à dater de la notification faite par ce dernier de la part des dépenses dues par lesdits acquéreurs, faute par l'acquéreur d'avoir effectué le paiement dans ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal.

## ARTICLE XXVI - SERVICES GENERAUX

Les services généraux nécessaires à la bonne marche des entreprises seront situés au sein des espaces dits "Espaces communs".

## E - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

## ARTICLE XXVII - ACCORD SUR LE PROJET

Avant toute demande de permis de construire, l'acquéreur d'un lot doit avoir reçu un accord sur son projet de la part de l'architecte coordinateur de la Z.A.C.

Cet accord portera sur l'aspect architectural des constructions et sur leur intégration dans l'ensemble du projet. Il devra être donné ou refusé avec indication des motifs du refus, dans le délai de trente jours du dépôt du dossier de demande.

RA



Dans le but de préserver l'harmonie architecturale et l'intégration au site, l'aménageur désigne un architecte coordinateur, agréé par la Commune, Messieurs L. DIGARD et O. de ROHOZINSKI, ci-dessus nommés et domiciliés.

Les conditions d'exercice de sa mission sont précisées dans un contrat joint au présent cahier des charges. Dans l'hypothèse où l'architecte coordinateur serait dans l'impossibilité d'exercer la mission qui lui a été confiée, un nouvel architecte serait désigné par l'Aménageur et à défaut par l'Association Syndicale et agréé par la Commune.

## ARTICLE XXIX - NATURE ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains, et présenteront une unité de volume et de composition.

La conception architecturale des constructions sera dans l'esprit des constructions traditionnelles locales.

Les couvertures en tuiles rondes sont obligatoires pour 80% des toitures, les autres 20% peuvent être utilisés en terrasses accessibles.

Les constructeurs devront se conformer pour la conception architecturale de leurs projets, aux recommandations concernant les éléments de composition (murs, fenêtres, portes ...) et à la palette des couleurs, déposée en Mairie de SAINT-RAPHAEL et au règlement d'aménagement de la zône.

## ARTICLE XXX - CLOTURES

De la même façon que les constructions, les clôtures devront se conformer pour la hauteur, les matériaux à mettre en oeuvre, au cahier des recommandations déposés en Mairie, ainsi qu'au Règlement du Plan d'Aménagement de Zône.

Le projet de clôture devra être inclus dans le dossier de demande de permis de construire et obtenir l'accord de l'architecte coordinateur.

RA

## TITRE III

## CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

### ARTICLE XXXI - REPARTITION DES EQUIPEMENTS EN EQUIPEMENTS PUBLICS ET EQUIPEMENTS COMMUNS PRIVES

La partie des voies intérieures à la Z.A.C., matérialisée par une zône ombrée sur le Plan d'Aménagement de la Zône sera classée à la demande de la Municipalité et aprés avis de la D.D.E. (Subdivision de FREJUS)

Ces voies, réalisées par l'aménageur, seront gérées et entretenues par la Commune de SAINT-RAPHAEL, dés leur transfert à ladite Commune.

Le secteur réservé à des équipements publics, matérialisé par une zône pointillée sur le P.A.Z., de même que les emplacements des locaux destinés à recevoir les bacs à ordures ménagères seront gérés par la Commune de SAINT-RAPHAEL.

Des locaux poubelles seront installés pour l'immeuble collectif, et les lots desservis par des impasses, le long de la voie menant à ces impasses, et seront mis à la disposition de la Commune.

Les emplacements réservés à la réalisation des postes de transformation Moyenne Tension - Basse Tension, matérialisés à titre indicatif par une zône pointillée sur le P.A.Z. seront aménagés par l'Aménageur et gérés par l'Electricité de France.

Tous les autres équipements communs seront gérés par une Association Syndicale Libre Générale, elle-même divisée en Associations Syndicales propres à un ou plusieurs ilôts de la Z.A.C.

En ce qui concerne les réseaux électriques Moyenne Tension et Basse Tension, ils seront prise en charge par Electricité de France, aprés réalisation selon ses normes et prescriptions techniques.

Le réseau d'éclairage étant indissociable en partie éclairant les voies publiques et partie éclairant les voies privées, pour des raisons techniques et de sécurité, la consommation sera prise en charge par la Commune de SAINT-RAPHAEL.

Le réseau P. et T. sera pris en charge par les P.T.T.

Les réseaux Eau Potable et Assainissement sont remis à la Commune et gérés par elle-même.

RA



### ARTICLE XXXII - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

(Voir Article XII)

### ARTICLE XXXIII - RECOUVREMENT DES DEPENSES ET RACCORDEMENT ULTERIEUR AUX RESEAUX DE LA Z.A.C.

Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des voies et parties communes, suivant le barème fixé par l'Association Syndicale, au prorata de la surface de terrain aménagé qu'il aura acquise.

L'aménageur fera partie de droit de l'Association Syndicale pour chaque lot de terrain non vendu. Il participera à toutes les dépenses pour lesdits lots.

Toutes contestations ou tous différends concernant les Associations Syndicales seont réglés par la juridiction compétente.

### ARTICLE XXXIV - SERVITUDES

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le lot à lui cédé sauf à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

En particulier :

1°/ L'Aménageur déclare que les allées pour la promenade ou le repos, les parterres, les jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations qui seront réalisés sur les parties non construites et non closes des terrains et qui seront à la disposition des habitants de la zône ou d'un secteur ou d'un sous-secteur déterminé, se trouveront ainsi grevés d'une servitude de passage et de libre accés,

2°/ L'Acquéreur sera également tenu de subir toutes les servitudes découlant du passage sur son terrain, et éventuellement à l'intérieur des immeubles bâtis, des voies et réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunications qui pourront être exécutés par l'Aménageur ou par les services concessionnaires.

3°/ L'acquéreur concède à l'Electricité de France, les droits suivants :

- Faire passer sur ou sous les voies ou passages et établir dans la zône ou dans les immeubles toutes les canali-

RA

sations Moyenne et Basse Tension, aériennes ou souterraines, nécessaires pour la distribution générale de l'électricité et pour le raccordement des immeubles, ou des abonnés.

- Implanter sur les voies et les lots à fixer, sur les immeubles à construire, les supports destinés aux canalisations électriques.

- Faire pénétrer de jour ou de nuit sur les voies et passages de la zône ou des immeubles, ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par elle, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, la modification ou le remplacement des ouvrages de distribution d'énergie électrique.

- Sur le passage des lignes électriques ou branchements d'abonnés, faire élaguer ou couper par ses préposés ou ses mandataires, les arbres sur une largeur et une hauteur suffisante de façon à assurer la sécurité des lignes ou des branchements.

- D'occuper et d'user pendant toute la durée de la concession du terrain nécessaire à la construction du (ou des) poste (s) de transformation public édifié (s) à l'extérieur des immeubles.

Les droits ci-dessus conférés à l'E.D.F. sont exclusifs de toute indemnité.

- En outre, si un (ou plusieurs) poste (s) de transformation public est (ou sont) projeté (s) à l'intérieur des immeubles :

- d'occuper et d'user pour l'installation de ces postes des locaux édifiés par les constructeurs conformément aux plans qui seront remis par l'E.D.F. aux constructeurs moyennant le versement de l'indemnité unique et forfaitaire fixée par l'Arrêté Interministériel du 4 Août 1970.

4°/ L'acquéreur devra accepter le libre passage sur les lots dont il fait l'acquisition, des équipes chargées de la réparation et de l'entretien des installations visées à l'alinéa 3 et 4 ci-dessus.

5°/ L'Acquéreur devra accepter le libre passage sur sa propriété de tous les services d'incendie et de secours.

6°/ L'apposition dans l'intérêt général de plaques ou panneaux de signalisation sur les limites de parcelles, à la demande de la Ville ou de l'Aménageur devra être acceptée sans qu'aucune indemnité puisse être dûe à ce titre.

En conséquence, tout acquéreur sera réputé par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives aux effets ci-dessus.

Les servitudes particulières à chaque lot seront indiquées dans chaque acte de cession.

Commune de St RAPHAËL (Var)

# PAZ modificatif

## Schéma d'ensemble

Echelle : 1/2500 — Février 1987

3.1.

## ZAC "les PARCS de VALESCURE"

74, rue J. Aicard – 83700 St RAPHAËL

Architectes : L'DIGARD . A. LIOTARD . O. de ROHOZINSKI – St Raphaël

### Légende

- Voie du Barban — plateforme : 11 m, chaussée : 7 m
- CV015 (existant) — plateforme : 8.00 m, chaussée : 5.00 m
- Voierie Publique tracé de principe — plateforme : 10 m, chaussée : 5.50 m minimum
- Voierie Privée tracé de principe — plateforme : 6.50 m, chaussée : 3,50 m minimum
- Limite de Zone
- Limite de ZAC
- Limite d'ILOT

Vu pour être annexé à décision du Conseil Municipal en date du 19 MARS 1987
St-Raphaël, le 31 MARS 1987
Le Maire, P. Le Maire, L'Adjoint Délégué, Roger BIZIEN

Espace de liaison commun à caractère piétonnier (tracé de Principe)

1.2 ... ex.. numéro d'ILOT

- Zone NE « prairie de Golf - Loisirs
- Zone ND « Espace Naturel Public de promenade
- Espace où sont interdits la réalisation de constructions et de bassins de plein air
- Espace inondable

(P) Aire de parking public (IMPLANTATION DE PRINCIPE)

Aménagement de Carrefour (LOCALISATION DE PRINCIPE)

Accès de principe

- ZA — Habitat à caractère collectif
- ZB — Habitat individuel en bande ou en grappe
- ZC — Habitat individuel isolé ou jumelé
- ligne E.D.F. Haute-tension (Tracé de Principe)
- Pylone E.D.F.

### REPARTITION DES SURFACES ET DU DROIT A CONSTRUIRE

| ILOT | Surface | Constructibilité surface hors oeuvre nette | ZA SHON | ZB SHON | ZC SHON |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 62900 m² | 9750 | 3600 | 1650 | 4500 |
| 2 | 142 000 m² | 14400 | | 2700 | 11700 |
| 3 | 56000 m² | 8320 | 4520 | | 3800 |
| 4 | 84800 m² | 10100 | 7400 | | 2700 |
| 5 | 92000 m² | 15030 | 8220 | 1440 | 5370 |
| 6 | 72000 m² | 5730 | | | 5730 |
| 7 | 120000 m² | 9070 | | | 9070 |
| 8 | 103100 m² | 11600 | 5860 | | 5740 |
| Sous-Total | 732800 m² | | | | |
| Zone ND | 189200 m² | | | | |
| Zone NE | 297502 m² | | | | |
| Total | 1219502 m² | 84000 m² SHON | 29600 SHON | 5790 SHON | 48610 SHON |

