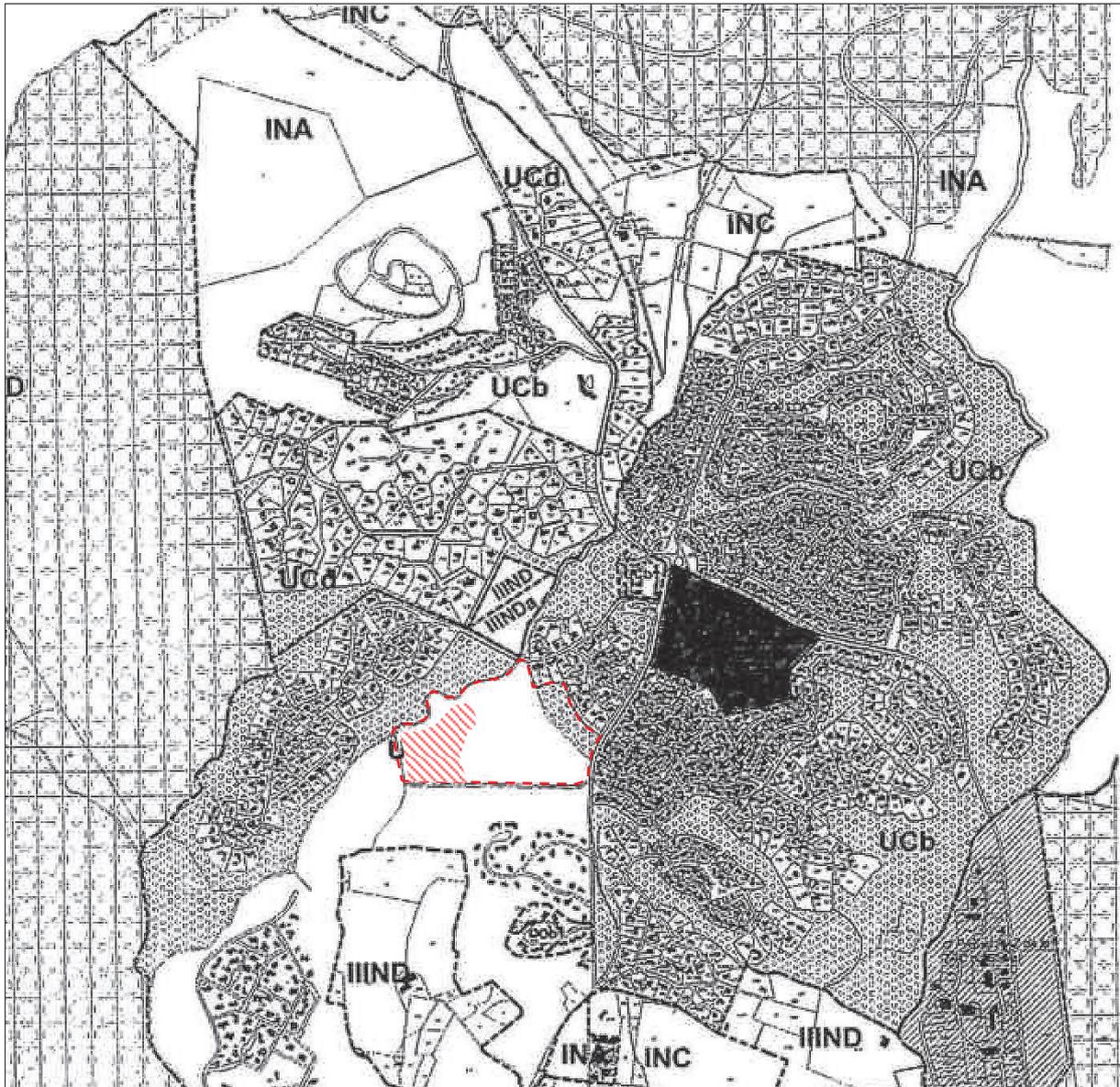
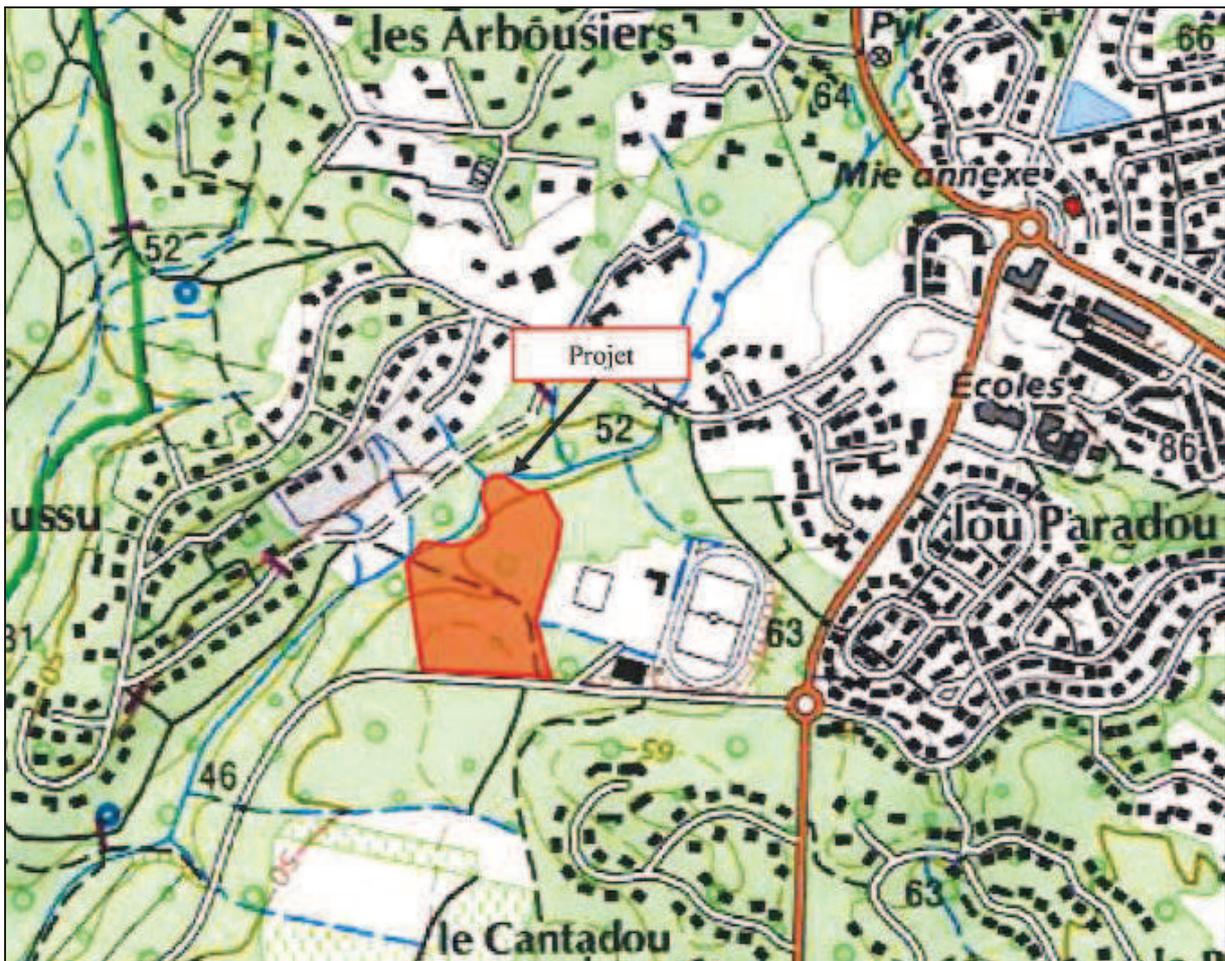
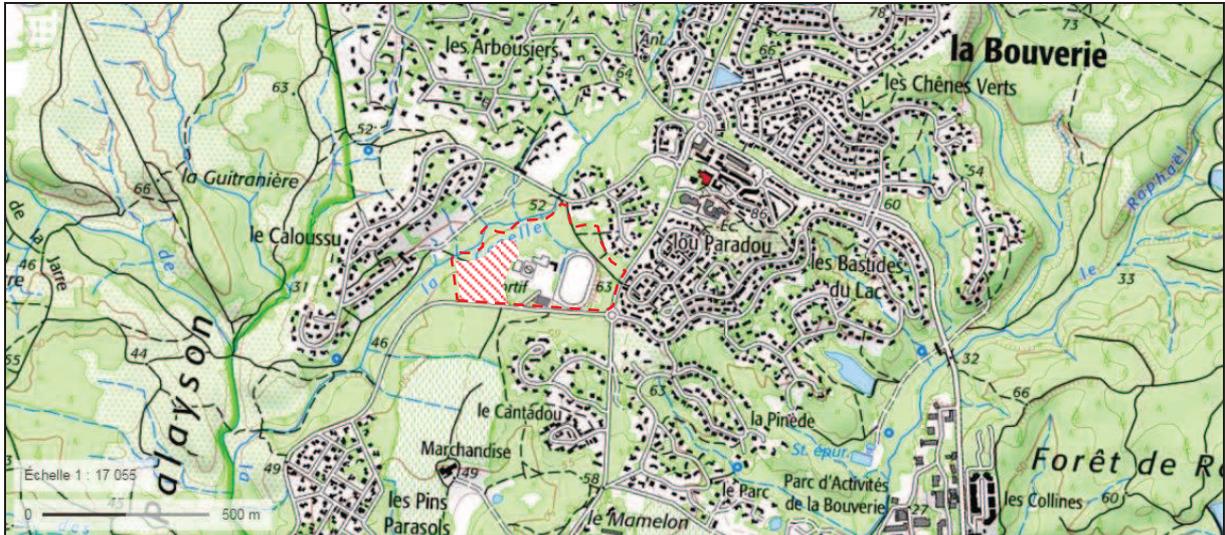


2 ANNEXE 2 – PLAN DE SITUATION

2.1 EXTRAIT DU POS



2.2 EXTRAIT CARTE IGN



2.3 VUE AERIENNE DU PROJET



3 ANNEXE 3 – PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE D'IMPLANTATION



Vue 1 sur la parcelle



Vue 2 sur la parcelle



Vue 3 sur la parcelle



Vue 4 sur la parcelle



Vue lointaine sur la parcelle (vue Ouest)



Vue lointaine sur la parcelle (vue Est)

4 ANNEXE 4 – PLAN DU PROJET

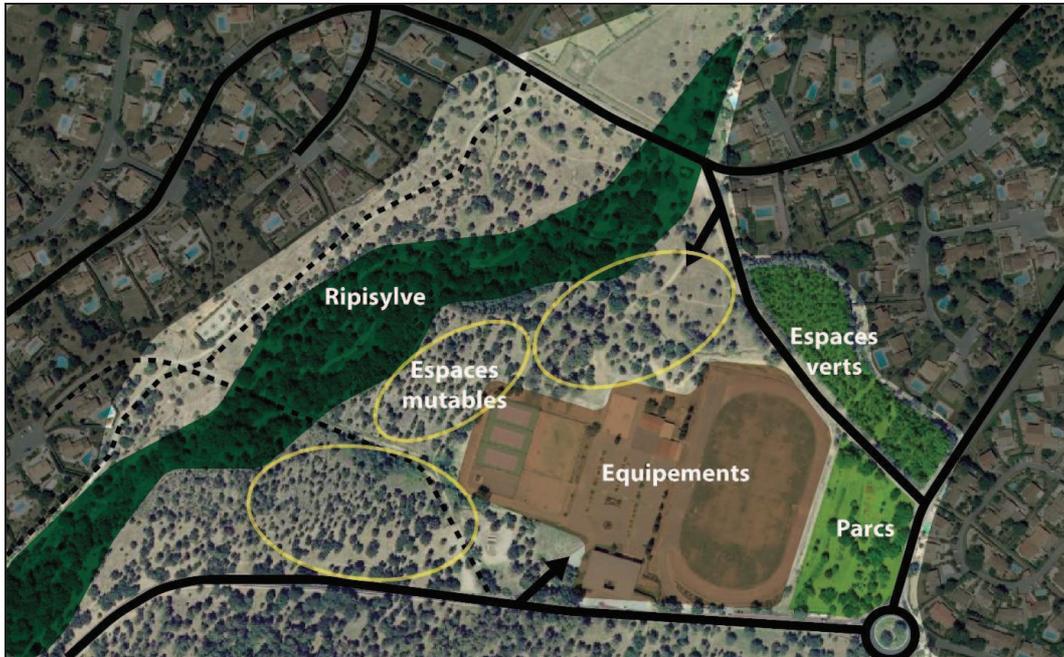




Vue en 3D

5 ANNEXE 5 – PLAN DES ABORDS DU PROJET

Le site de projet s'organise au voisinage immédiat du complexe sportif de la Bouverie. Il s'agit du résiduel de la parcelle communale CL 158.



Dans ces conditions, le **projet de constructions s'inscrit dans son site d'implantation** en préservant la ripisylve du cours d'eau situé au Nord du terrain, qui correspond à l'espace réellement boisé du site. **Il prolonge l'urbanisation résidentielle** en prenant appui sur le complexe sportif immédiatement voisin réalisé à partir de 1988.



1987



1988

Desservi par l'Avenue des Eucalyptus, le complexe sportif se situe en continuité de l'urbanisation, au cœur de l'agglomération / village de la Bouverie, et ce malgré la présence d'un espace vert de transition qui constitue sans conteste un espace vert « urbain ».



Vue depuis le Boulevard des Arbousiers



Vue depuis le Boulevard des Arbousiers (au niveau du stade et de la médiathèque)





Vue depuis l'Avenue des Eucalyptus

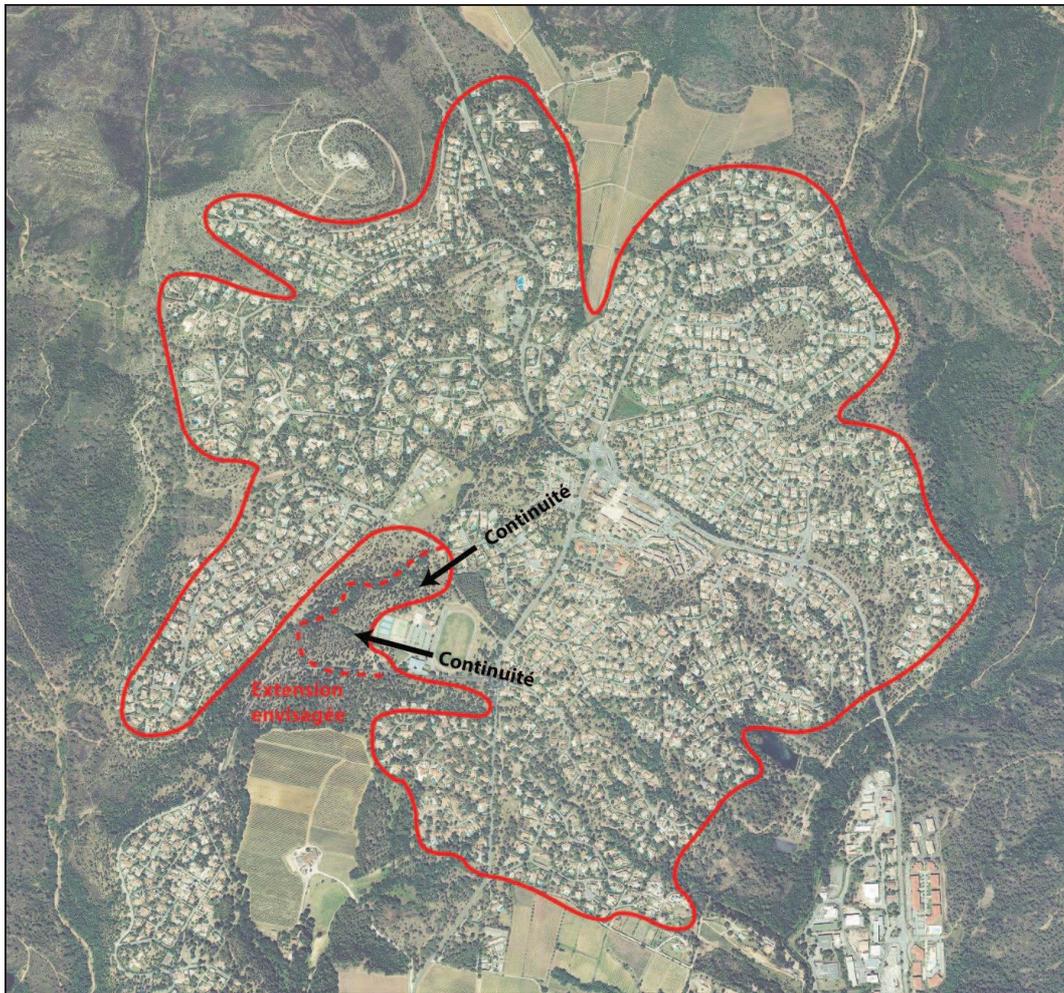


Vue de l'espace naturel au Sud depuis le Boulevard des Arbousiers



Ancienne ZAC du Caloussu

Outre les ruptures constituées par le cours d'eau qui délimite le terrain au Nord et Nord-Ouest et les espaces boisés puis agricoles au Sud, le site de projet est physiquement en continuité d'urbanisation au cœur de l'agglomération de la Bouverie.



(source : sdp.conseils)

6 ANNEXE 6 – HISTORIQUE DE LA ZONE

6.1 HISTORIQUE

Aux origines ...

La commune de Roquebrune-sur-Argens est **une commune « multipolarisée »**. Elle s'organise en **5 pôles urbains agglomérés** :

- Trois villages historiques : le centre village, les Issambres et **La Bouverie**,
- Deux secteurs d'urbanisation secondaires : les Quatre-Chemins et la Rouvière.

Localisé à l'extrémité Nord de la commune, le quartier de la Bouverie est relativement récent.



L'origine de La Bouverie provient des nombreux projets et opérations de lotissements composés essentiellement de maisons pavillonnaires individuelles **depuis le début des années 1960**.

En 1966, après l'arrêté préfectoral autorisant le lotissement du Domaine de la Bouverie sont créés les trois premiers « villages » : les Agates, les Emeraudes, et les Arbousiers, en tout, 28 lots.

Ils seront suivis en 1967 des Pins Parasols et du Cantadou, plus important, puisque comportant 190 villas de 3 types livrées clés en main.

Un an plus tard, le Caloussu avec ses 92 lots est commercialisé tandis qu'est édifié un grand ensemble de standing « Les Trois Tours » avec piscine, tennis, etc.

En 1980, le nouveau lotissement du « Collet Redon » est autorisé. Il reprend les 3 premiers villages (les Agates, les Emeraudes, et les Arbousiers), et le club de standing en y ajoutant 12 lots.

L'arrêté préfectoral de 1982 relatif à la création de la ZAC de la Bouverie, prévoyant en 2 tranches, près de 900 implantations autour d'un centre commercial, insuffle un nouveau dynamisme à l'urbanisation de ce secteur.

Parti d'aménagement

L'engouement pour la résidence individuelle et le manque de disponibilité dans les communes avoisinantes modifient totalement la structure socio-économique avec l'arrivée de nombreux actifs.

Située à environ 6 km du centre historique, elle est caractérisée par l'absence d'un cœur de village et un lien étroit avec l'élément végétal fortement présent. A l'inverse du centre historique du village, la Bouverie ne s'est pas construite autour d'un emblème social ou religieux, mais s'est constituée par une nécessité économique et sociale de logements.

C'est donc un habitat constitué d'ensembles pavillonnaires à densité équivalente (10 à 16 logements par hectare dans les zones les plus denses), avec des bâtis en R+1 occupant seulement 30% des surfaces parcellaires, parsemés d'espaces verts qui contribuent à l'importance donnée au végétal et à une impression de résidences en campagne.

La plupart des pavillons sont accompagnés d'un jardin et la plupart du temps, d'une piscine.

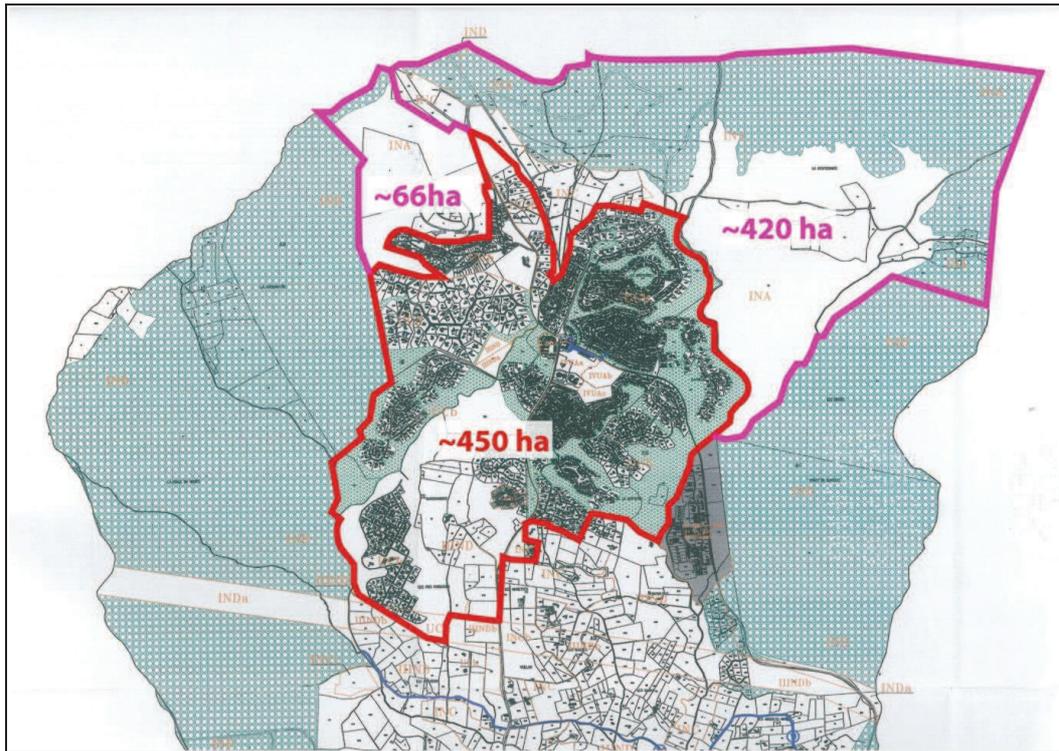
Equipements

Son relatif isolement a poussé la commune à lui permettre de disposer des mêmes conditions de développement et de dynamisme que les deux autres centres urbains (mairie annexe, garderie, école, commerces de proximité). Les **équipements** aujourd'hui présents sur la Bouverie sont nombreux (Crèche, Ecole, Mairie annexe, La Poste, Police municipale, ...)

Enfin, la Bouverie dispose de sa propre **zone d'activités**, la ZAC Raphèle, principalement orientée vers l'artisanat.

Surfaces, populations, logements ...

L'espace aggloméré de la Bouverie (hors zones INA et IINC du POS) représente près de **450 hectares**, soit 5% du territoire communal (10 600 ha).



En 2011, la population installée à la Bouverie s'élevait à **4 622 habitants**, soit 37,6% de la population communale.

Accueillant 35% des résidences principales de la Commune, la Bouverie est le secteur résidentiel le plus important.

En 2015, le parc social de la Commune s'élève à 326 logements, et représente 4,8% des logements totaux du territoire communal.

