

TABLEAU DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS			
Secteur	Emprise maximale autorisée	Emprise projetée	
1	55% de l'UF soit 1811 m ²	1799 m ² soit 54,6%	
2	55% de l'UF soit 3100 m ²	3074 m ² soit 54,5%	
L'emprise au sol générée pourra être modulée à l'intérieur des sous-secteurs correspondants, sans qu'elle ne dépasse 60% dans un secteur			
3	35% de l'UF soit 955 m ²	763 m ² soit 27,9%	
4	35% de l'UF soit 774 m ²	764 m ² soit 34,5%	
5	35% de l'UF soit 574 m ²	516 m ² soit 31,4%	
6	35% de l'UF soit 283 m ²	195 m ² soit 24,1%	
7	35% de l'UF soit 2033 m ²	1419 m ² soit 24,4%	
8	20% de l'UF soit 342 m ²	216 m ² soit 18,3%	
9	20% de l'UF soit 431 m ²	304 m ² soit 14,1%	
10	20% de l'UF soit 606 m ²	588 m ² soit 19,7%	
11	20% de l'UF soit 530 m ²	295 m ² soit 19,6%	
12	20% de l'UF soit 535 m ²	407 m ² soit 15,2%	
13	20% de l'UF soit 382 m ²	321 m ² soit 16,8%	



BILAN DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 9 - 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1.L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder:

- Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 55% de la surface du terrain. L'emprise au sol générée pourra être modulée à l'intérieur des sous-secteurs correspondants, sans qu'elle ne dépasse 60% dans un secteur.
- Dans les secteurs dédiés aux maisons de villes, en bandes identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 35% de la surface du terrain.
- Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 20% de la surface du terrain. Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus, une extension de 20% de l'emprise de la construction existante est autorisée dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale extension comprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, les garages ou les terrasses non couvertes inférieures à 0,30 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

Les garages ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est applicable qu'aux constructions individuelles.



TABLEAU DES ESPACES VERTS		
Secteur	Espaces verts plantés minimum	Espaces verts plantés projetés
1	30% de l'UF soit 888 m²	1004 m² soit 30.5%
2	30% de l'UF soit 1668 m²	1737 m² soit 30.8%
3	30% de l'UF soit 819 m²	1202 m² soit 44.0%
4	30% de l'UF soit 664 m²	970 m² soit 43.8%
5	30% de l'UF soit 515 m²	725 m² soit 44.2%
6	30% de l'UF soit 243 m²	395 m² soit 48.8%
7	30% de l'UF soit 1743 m²	2555 m² soit 44.0%
8	60% de l'UF soit 705 m²	745 m² soit 63.2%
9	60% de l'UF soit 1294 m²	1381 m² soit 64.0%
10	60% de l'UF soit 1818 m²	1894 m² soit 67.4%
11	60% de l'UF soit 801 m²	905 m² soit 60.2%
12	60% de l'UF soit 1607 m²	1608 m² soit 60.0%
13	60% de l'UF soit 1148 m²	1150 m² soit 60.1%



BILAN DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
ARTICLE 13 - 1AUC - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
	1. Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs et aux maisons de villes, en bandes identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone, 30% de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).
	Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone, 60% de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).
	Espaces pleine terre non imperméabilisés et plantés
	EV 113 création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonnier
	Espaces pleine terre non imperméabilisés et plantés hors des secteurs de l'OAP
TOTAL DES ESPACES VERTS PLEINE TERRE	
soit 64,8% de l'unité foncière totale	





LEGENDE RELEVÉ ARBORÉ

- A Amandier - *Prunus amygdalus*
- C Cerisier - *Prunus avium*
- Cp Chêne pubescent - *Quercus pubescens*
- M Micocoulier - *Celtis australis*
- Mu Mûrier blanc - *Morus alba*
- N Noyer - *Juglans regia*
- Ol Olivier - *Olea europaea*
- P Pommier - *Malus communis*
- Pa Pin d'Alep - *Pinus halepensis*
- Pe Peuplier blanc - *Populus alba*
- Pp Pin parasol - *Pinus pinea*
- R Robinier - *Robinia pseudoacacia*
- T Troène - *Ligustrum japonicum*

LEGENDE BILAN ARBORÉ

- Arbres conservés - 78 u
- Arbres transplantés - 19 u
- Arbres abattus (à remplacer) - 39 u

Bilan arboré :
- Arbres abattus : 39 u
- Arbres conservés : 78 u
- Arbres transplantés : 19 u
- Arbres plantés : 147 u
Soit un bilan arboré positif de + 108 arbres

AEI :

Aménagement de l'OA n°3 au PLU : Construction de logements individuels et collectifs

Rémy MATTIOLI
2 place Colbert
Tél. : 04.94.97.74.26
Email : remy.mattioli@orange.fr

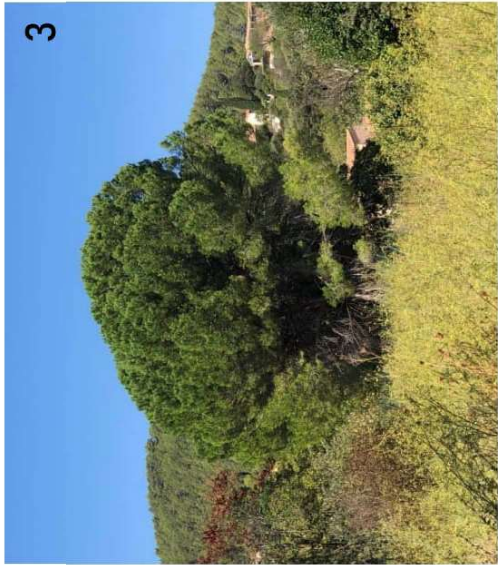
Architecte DPLG
83120 Ste Maxime
Fax : 04.94.94.96.21
remy.mattioli@orange.fr

BILAN ARBORE DU PROJET

PC 2-25
MODIFIÉ LE

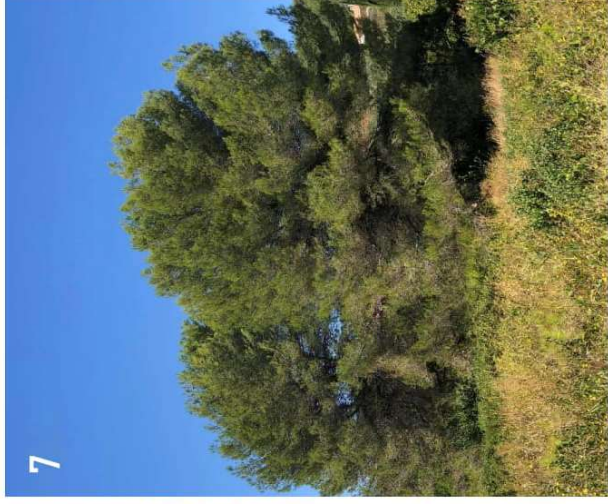
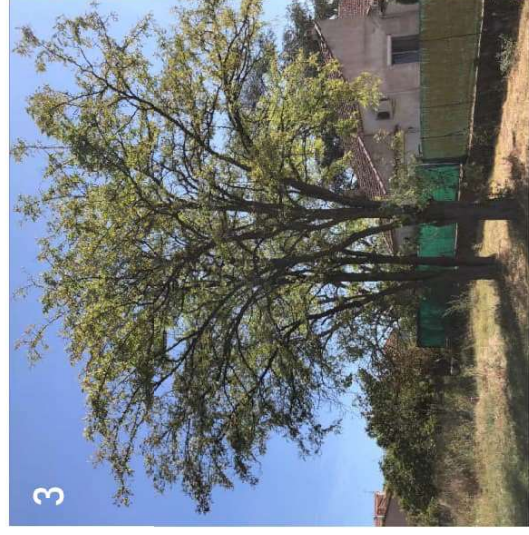
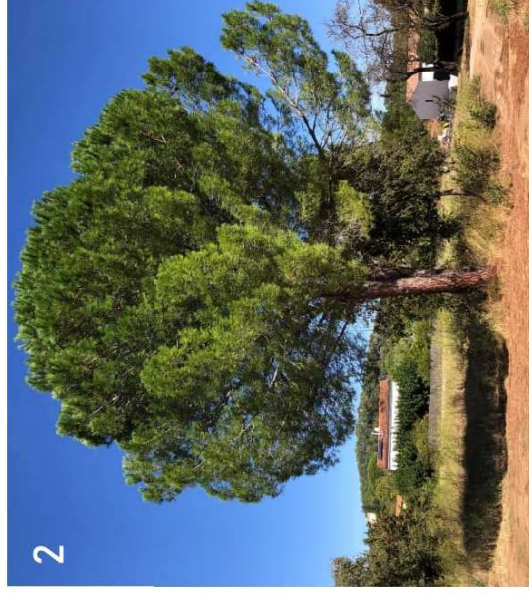
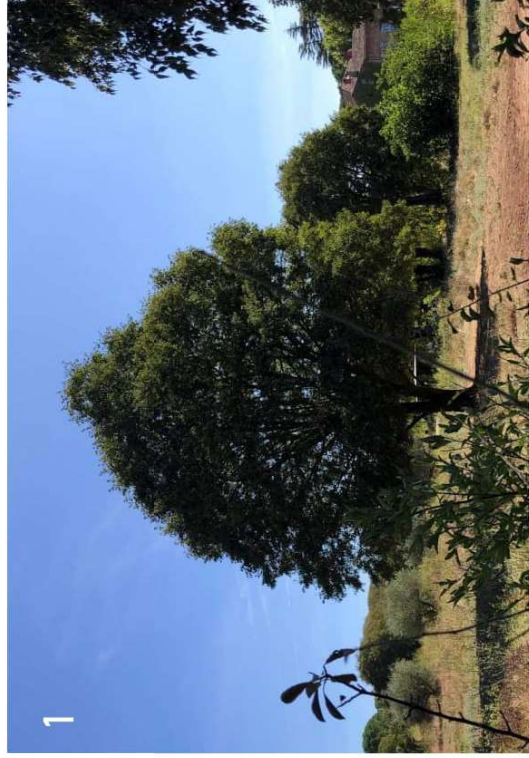
Les arbres proposés à l'abattage :

Le projet a été pensé afin de conserver un maximum de sujets arborés existants. Les sujets les plus majestueux ont été conservés afin de suivre la ligne directrice du projet à savoir la préservation et l'équilibre entre le milieu et l'activité humaine. Ils insuffleront à ce « quartier-parc » une ampleur et une beauté quasi immédiate. Les arbres proposés à l'abattage : 5 Peupliers blancs en cépées (1), 8 Micocouliers très difficilement transplantables (2), 2 Pins parasols (3), 2 Amandiers anciens dépeissant et intransplantables également (4), 1 Pommier, 1 Robinier (5) et quelques petits sujets de type Broussonetia. Ces sujets ne présentent pas d'intérêt ornemental ou écologique particulier et seront remplacés et complétés dans le projet paysager.



Les arbres conservés :

Le site comporte un grand nombre d'arbres, dont les plus beaux seront bien sûr conservés : Micocouliers (1), Pins parasols (2), Robiniers (3), Noyers (4), Chêne pubescent (5), Cerisiers anciens (6) et Pins d'Alep (7).



Les arbres transplantés :

Parmis les arbres du site, certains sujets se situent dans des endroits stratégiques d'accès ou trop proches d'arbres plus conséquents. Quand leur dimension, leur port et leur essence le permettent, nous avons choisi de les transplanter non loin, afin de respecter au mieux le milieu et offrir au « quartier-parc » des Laurons des arbres de belles dimensions. Toutes précautions seront prises pour leur transplantation sur des sites proches garantissant leur reprise. On privilégiera la replantation directe des sujets en espace libre d'intervention plutôt que des mises en jauge bien moins garantantes de reprise. Micocouliers (1), Noyers (2) et petits Oliviers (3).



Préambule

L'enjeu des constructeurs d'aujourd'hui est de créer des habitations pour une population sans cesse en expansion tout en préservant la richesse du patrimoine local, la qualité de vie, la végétation et la biodiversité. Concevoir des lieux de vie et d'échange en transformant les contraintes de site, réglementaires et physiques en opportunités pour finalement allier progrès, écologie et bien-être sociétal en un équilibre à bénéfices réciproques.

Le projet immobilier, objet de la présente notice paysagère, est un ensemble de bâtiments collectifs en accession et sociaux et de villas, accompagnés d'aires de stationnements, d'espaces partagés, de promenades installés au cœur d'un parc arboré riche. Ce programme situé sur la commune des Arcs (83460), et son cadre paysager ont été élaboré dans un esprit d'intégration visuelle, de respect et de valorisation de la culture, du patrimoine arboré et humain ainsi que de la biodiversité mais également dans un souci constant d'amélioration du cadre de vie humain et de promotion de notre région privilégiée.

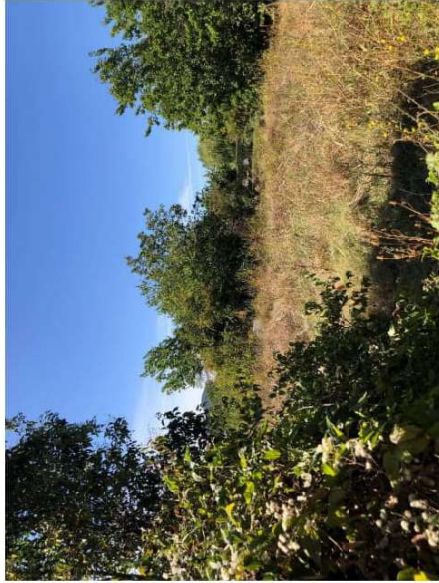
Le lieu de vie projeté bénéficiera d'espaces de vie agréables et notamment de grands espaces verts qui répondent à des critères exigeants en termes de qualité et choix des matériaux.

Dans la conception du projet paysager sera privilégié l'emploi de plantes typiquement méridionales dont l'association, la persévérance et la robustesse irradieront l'espace d'une beauté brute presque farouche.

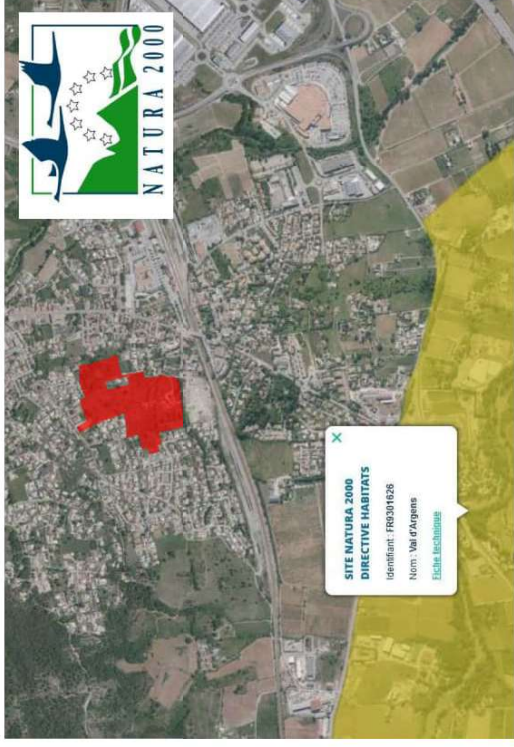
Le projet paysager s'emploiera à conserver au mieux la nature Varoise présente, d'une beauté sobre et délicate. Les Noyers, les Micocouliers, les Oliviers et les Pins qui règnent sur le site seront conservés en grande majorité.

Les aménagements bénéficieront de grands espaces extérieurs, témoin de la beauté initial de ce superbe site, qui permettront de connecter les usagers à cet environnement privilégié. Des circulations fluides, bordées de grands espaces arborés et accompagnées par une noue végétalisée accueilleront les eaux du canal historique agrémenteront le projet. Portées par une dynamique fluide et rythmée de larges espaces verts, de bancs et d'ouvertures sur le paysage, offrant un « quartier-parc », véritable facteur de lien social et d'une dynamique nouvelle pour la commune des Arcs.

Le site des Laurons, ses grandes prairies ponctuées d'un patrimoine arboré riche et varié :



Zones réglementaires de préservation écologiques



SITE NATURA 2000 Directive habitats « Val d'Argens » comprenant entre autres des sites d'orchidées sauvages remarquables et des sources pétrifiantes avec formation de Tuf, des zones d'habitats d'espèces très rares comme la *libellule Gomphus* et de reproduction et de migration d'espèce menacées de Chiroptères comme le *Murin de Capaccini*.

ZNIEFF DE TYPE II « Plaine et colline de Taradeau », « Vallée de l'Argens » et « Massif des Maures » représentés non seulement par des ensembles forestiers exceptionnels tant du point de vue biologique qu'esthétique que par un très grand nombre d'espèces d'intérêt patrimonial, parmi lesquelles : le Murin à oreilles échancrées, le Busard cendré, le Faucon crécer, la Tortue d'Hermann, qui est une espèce rare et déterminante, le Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*), amphibien remarquable inféodé aux milieux ouverts et bien d'autres...



Source : @Géoportail2023

EMPLACEMENT PROJET (hors zone)

AEI :

Aménagement de l'OAP n°3 au PLU: Construction de logements individuels et collectifs

PC 4 NOTICE DE PRESENTATION NOTICE

Rémy MATTIOLI

Architecte DPLG

2 place Colbert

83120 Ste Maxime

Tél. : 04.94.97.74.26

remy.mattioli@orange.fr

ech.

PAYSAGE

Date : 04 Avril 2024

MODIFIE LE

PC 4-17

MODIFIE LE

Le contexte paysager

Le projet se situe sur une vaste étendue de plus d'une trentaine de parcelles cadastrées, composée de grandes surfaces enherbées souvent longées de bosquets impénétrables de Figuier, Mûriers blancs et autres et ponctuée d'un patrimoine arboré intéressant de Noyers et de Micocouliers. Un immense et majestueux Chêne pubescent se trouve sur la parcelle 1996.

Les franges du site sont la plupart du temps occupées de propriétés riveraines de type pavillons et villas et d'espaces jardinés parfois clos de haie variées (Lauriers roses et Lauriers cerises étant les espèces les plus courantes).

Plusieurs grands espaces ouverts en prairies jalonnent le site et beaucoup de végétation spontanée s'y développe.

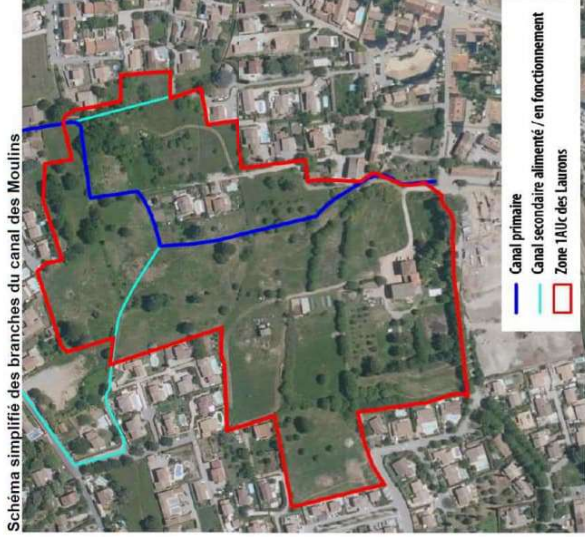
Le site comporte également plusieurs branches du canal historique des Moulins qui sera l'une des composantes majeures du projet paysager.

Le cadre ambiant

Le quartier des Laurons est une zone de mixité entre campagne, zones d'habitations de type pavillons/villas moyennement denses et petits habitats collectifs au Sud. Bien que proche de la voie ferrée et du centre-ville, ce secteur garde cependant un caractère assez champêtre avec des espaces en prairie et des bouquets de Pins et de Chênes ponctuels.

La dynamique de développement assez forte dans ce quartier de la commune est palpable et apparaît comme une belle opportunité face à la pression du logement. Ce sera également l'opportunité de créer un maillage d'habitats et d'espaces arborés qualitatifs porteurs d'une image innovante en termes de cohabitation humains / biodiversité.

Le canal des Moulins qui parcourt le site devra être préservé et valorisé au sein du projet dont il deviendra une composante essentielle.



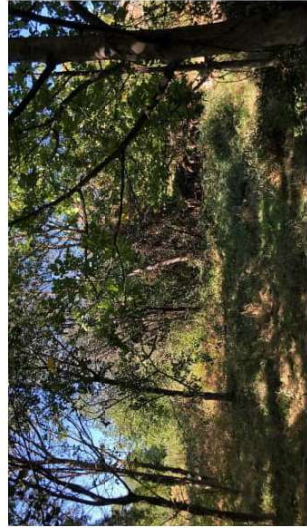
Micocouliers (parcelles 2086 et 2096)



Noyers et fourrés de Mûriers blancs (parcelle 1996)



Canal des Moulins au Sud du site



Noyers et prairies (parcelle 1191)



AEI :

Aménagement de l'OAP n°3 au PLU : Construction de logements individuels et collectifs

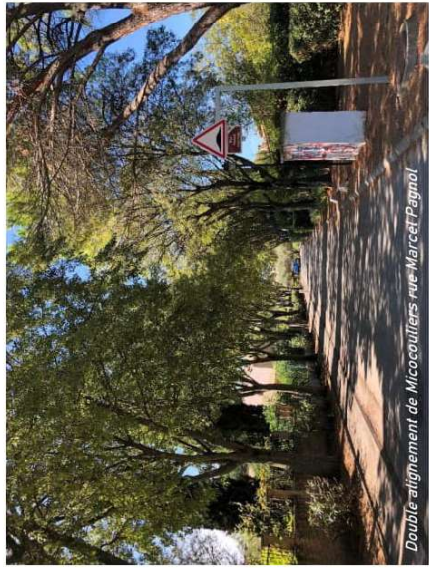
	Rémy MATTIOLI 2 place Colbert Tél. : 04 94 97 74 26 Email : remy.mattioli@orange.fr	Architecte DPLG 83120 Ste Maxime Fax : 04 94 04 96 21 remy.mattioli@orange.fr	PC 4 NOTICE DE PRESENTATION NOTICE	PC 4-18
			PAYSAGE	MODIFIE LE

sch.
date : 04 Avril 2024

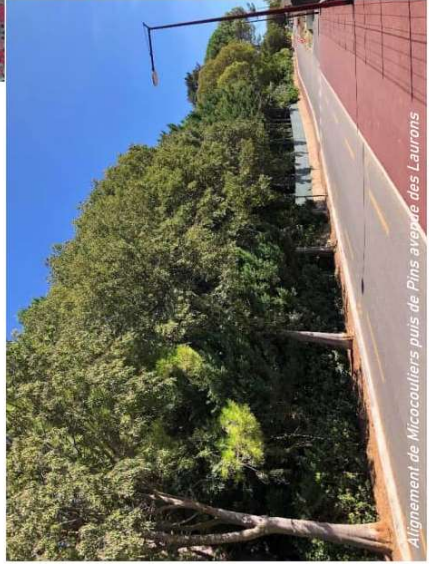
Le patrimoine végétal environnant

Comme le montre la cartographie infrarouge ci-jointe, l'occupation des sols de la zone comporte une proportion relativement correcte d'espaces végétalisés représentés au Nord-Ouest par le massif allant vers Taradeau et en périphérie du centre-ville des Arcs par des parcelles agricoles et des alignements arborés plus ou moins denses. Le cortège végétal ambiant est bien représentatif du milieu péri-urbain méditerranéen avec de beaux sujets tels que : Pins parasols (*Pinus pinea*), Pins d'Alep (*Pinus halepensis*), Chênes pubescents (*Quercus pubescens*), Cyprès de Provence (*Cupressus sempervirens*), Oliviers (*Olea europaea*), Platane (*Platanus occidentalis*), Mimosa (*Acacia dealbata*), Chênes lièges (*Quercus suber*), Chênes verts (*Quercus ilex*), Mûriers platanes (*Morus kagayamae*) ainsi que quelques Tilleuls (*Tilia cordata*) et de nombreux Noyers (*Juglans regia*).

De manière plus générale le paysage des Arcs est composé de plaines essentiellement agricoles et occupées par des vignes et des oliveraies où culminent de petits massifs arborés de chênes verts, pubescents et de pins d'Alep en majorité.



Double alignement de Micocoultiers rue Marcel Pagnol



Alignement de Micocoultiers puis de Pins avenue des Laurons

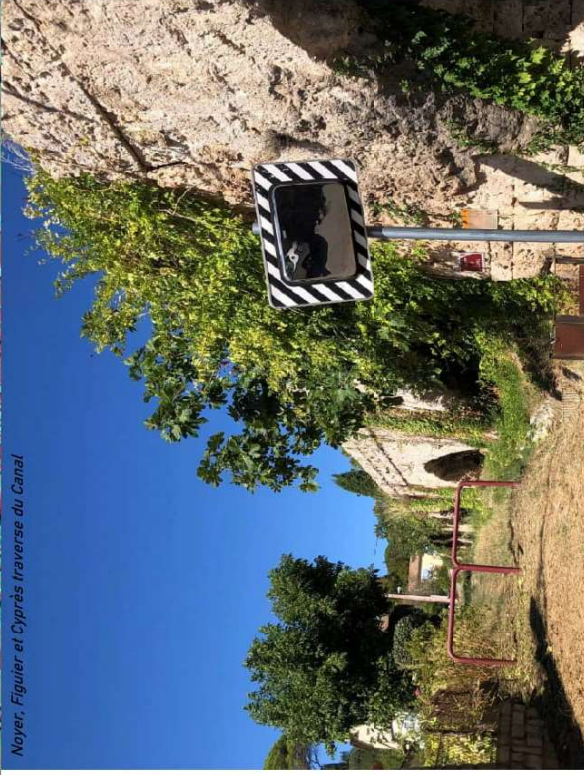


Mûriers, Pins parasols, Micocoultiers et Melia à l'entrée du centre ville

Source : @Géoportail/2023



Noyer, Figulier et Cyprès traverse du Canal



Les perceptions visuelles proches

Bien que le site des Laurons soit un milieu largement ouvert, la topographie relativement plane et les faibles dénivélés alentours n'occasionnent pas de covisibilités trop contraignantes. On notera quelques percées depuis la colline au Nord du site mais l'essentiel des perceptions sont celles depuis les propriétés directement riveraines. Il sera donc important de soigner les limites de propriété pour permettre à chacun de jouir d'une intimité confortable.



Exemple de covisibilité riveraine Ouest (parcelles 1981/86/87 et 2097)



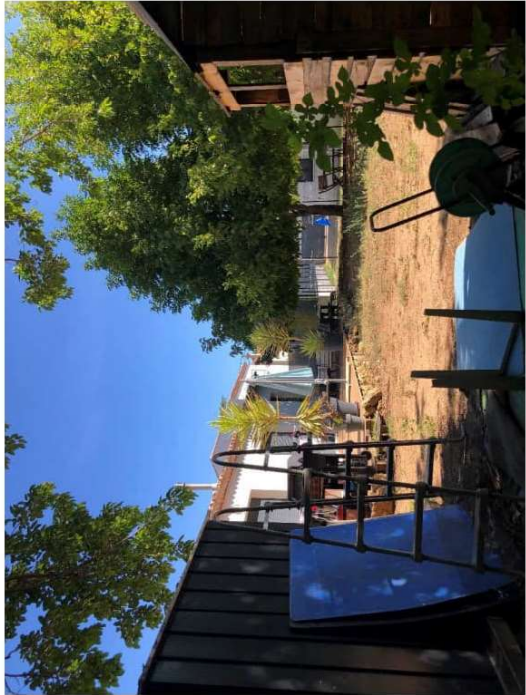
Exemple de covisibilité riveraine Sud-Est (parcelle 1931)



Exemple de covisibilité riveraine Sud-Est (parcelles 1908 et 2369)



Exemple de covisibilité riveraine Sud-Est (parcelle 1460)



Exemple de covisibilité riveraine Est (parcelle 2321)

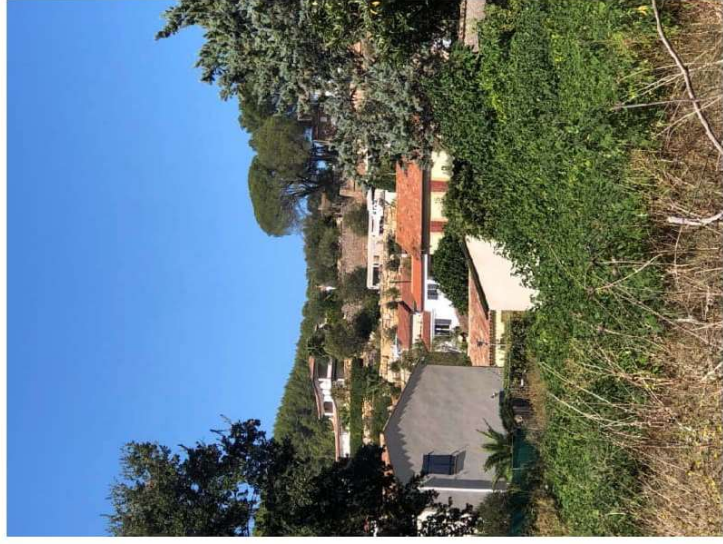
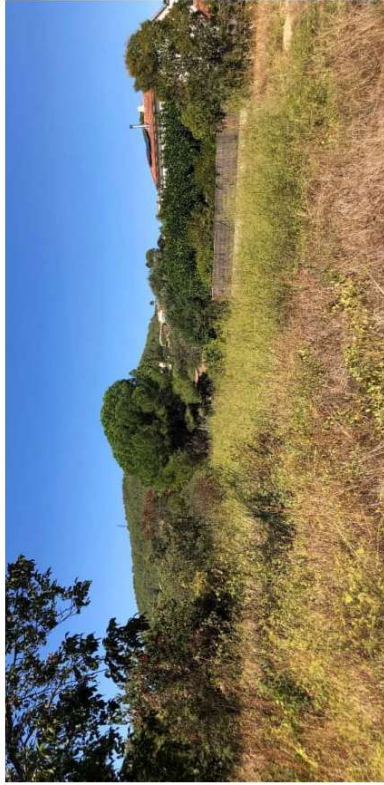
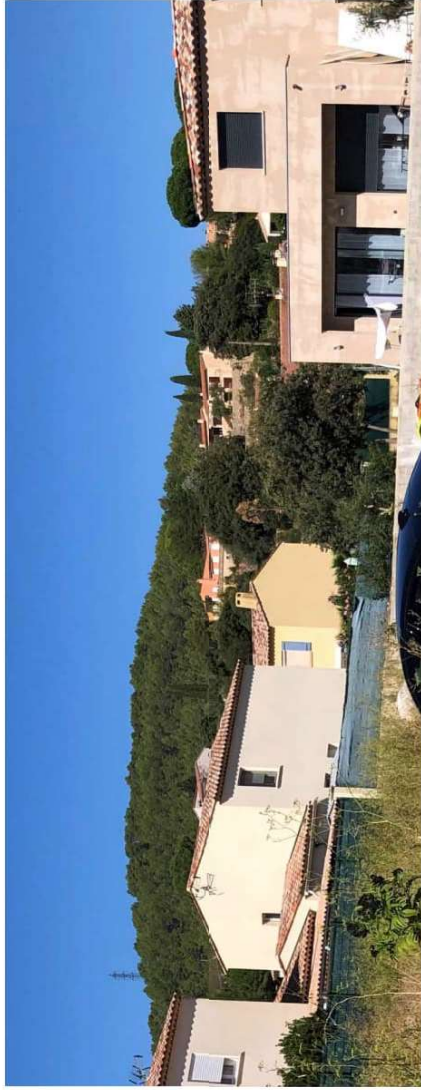


Exemple de covisibilité riveraine Nord (parcelle 1997)

Les perceptions visuelles lointaines et le grand paysage

Comme vu précédemment la topographie relativement plane du site d'étude le prive de toute ouverture sur le grand paysage. Les perceptions lointaines étant principalement celle sur des petites collines avoisinant le site au Nord.

De beaux bouquets d'arbres (Chênes verts et Pins principalement) font déjà écran, il conviendra de perpétuer ce type de masque végétal, notamment au niveau des zones de parking et des voies de circulations qui sont souvent impactantes. La plantation de sujets variés permettra de fondre les équipements dans le paysage environnant tout en protégeant le projet de covisibilités trop disgracieuses.



Le projet paysager

Le parc paysager qui est une composante primordiale dans la qualité de vie, doit s'organiser pour inscrire chaque unité dans son environnement. Il peut être dessiné de formes simples et imbriquées, qui guident la déambulation de celui qui le parcourt, de manière intuitive.

Son échelle doit non seulement s'inscrire dans le paysage dont il va devenir un élément structurel, dans le projet où il doit être vecteur d'émotion et marqueur de l'identité locale mais également dans le quartier dont il va devenir une composante dynamique facteur de lien social et de cohésion.

Peu importe l'échelle du projet pour y insuffler une volonté de préserver et favoriser la biodiversité, il suffira de préserver au mieux le patrimoine arboré existant, de respecter les caractéristiques paysagères du site, de proposer une gamme variée de végétaux aux multiples atouts vis-à-vis de la faune locale et de choisir des dimensionnements intéressants. Il est vital de conserver des oasis de verdure au sein du maillage urbain pour la continuité de la pollinisation d'un secteur et la préservation de la faune ambiante (insectes et oiseaux notamment).

Le projet paysager prévoit la mise en place de sujets arborés variés, permettant de limiter les co visibilitéés tout en habillant au mieux la construction nouvelle, les promenades et le canal conservé. Le cortège arboré sera composé de différentes espèces adaptées à notre climat, rustiques, peu exigeantes mais toujours ornementales. Les différents ports et couleurs de feuillages permettront d'obtenir un résultat souple et naturel dans l'esprit « d'une oasis verte » au cœur de cet îlot. Des feuillages persistants et caduques en alternance pour profiter de la verdure tout au long de l'année tout en respectant et en célébrant la saisonnalité par des houppiers colorés et des floraisons gracieuses.

L'emploi de plantes typiquement méridionales a été privilégié, inspiré de l'annexe au PLU des Arcs sur les espèces végétales à favoriser. Leur association, leur persévérance et leur robustesse irradieront l'espace d'une beauté simple et réconfortante. Le parfum si caractéristique du maquis provençal sera également une composante majeure de la scénographie, magnifiant ces grands espaces végétalisés et invitant à la détente.

Les arbres en grande partie conservés, transplantés et complétés seront accompagnés d'un panel de végétaux méditerranéens formant des bosquets souples et colorés. Ces arbustes de divers hauteurs répartis en massifs de compositions variées sont détaillés dans les palettes ci-après.

Une noue paysagère viendra accueillir les eaux de ruissellement du site et créera un lien avec le réseau historique des canaux des Moulins. Elle sera une composante importante de la scénographie paysagère et longera en des courbes souples la promenade piétonne Est offrant un véritable « quartier-parc » aux riverains de la commune.

Enfin un potager partagé viendra s'installer en lieu et place du potager existant au nord, devenant un bien commun à chérir, modèle par excellence d'un paysage d'agrément nourricier et résilient.

L'Arrosage

Les espaces les plus ouverts du parc, revêtus de prairies rustiques et fleuries seront irrigués par aspersion temporaire, qui pourra être coupée l'essentiel de l'année (suivant les conditions climatiques). Les massifs et espaces en vivaces seront équipés d'un système d'arrosage par micro irrigation ponctuel et sectorisé (goutte à goutte), le tout géré par une programmation adaptée. Ce mode d'arrosage permettra de mener une gestion d'arrosage raisonnée, qui s'adaptera aux besoins réels du site et aux restrictions éventuelles.

Images référence d'ambiance des massifs méditerranéens bas :



A E I :



Aménagement de l'OAP n°3 au PLU : Construction de logements individuels et collectifs

Rémy MATTIOLI
2 place Colbert
Tél. : 04 94 97 74 26
Email :
Architecte DPLG
83120 Ste Maxime
Fax : 04 94 04 96 21
remy.mattioli@orange.fr

PC 4 NOTICE DE PRESENTATION NOTICE
PAYSAGE

ech.
Date : 04 Avril 2024

PC 4-22
MODIFIE LE

L'Ambiance végétale projetée

Les aménagements inspirants de la rue Jean Jaures



L'ambiance végétale et le sentiment d'unité du monde méditerranéen proviennent en grande partie des formes d'adaptation de la végétation à la sécheresse estivale et qui confère à notre région son ambiance particulière.

Des arbres ou des arbustes façonnés pour être xérophiles et thermophiles, des feuilles coriaces, en général persistantes, présentant des dispositifs de lutte contre la transpiration excessive de l'été (membranes épaisses, stomates protégés du soleil, concentration particulière des sucres cellulaires) : les Pins, les Chênes lièges et verts, les Oliviers et autres plantes aromatiques méditerranéennes en sont quelques exemples. Toutes ces plantes qui font notre paysage, ne sont bien sûr pas toutes originaires du bassin méditerranéen, mais elles s'y sont acclimatées, y ont prospéré et font désormais partie d'un cortège souvent parfumé, parfois épineux mais dont le charme méridional nous est envié par le monde entier.

Ce qui caractérise le mieux la végétation varoise est la richesse en arbustes, arbrisseaux et sous-arbrisseaux dont l'ensemble forme plusieurs types de paysages dont le maquis et la garrigue en sont les emblèmes les plus représentatifs.

Le parc des Laurons proposera une réinterprétation du paysage méditerranéen inspiré de son cadre ambiant magnifique et champêtre, en réintroduisant au cœur de la vie humaine une végétation d'apparence naturelle, presque spontanée. Il magnifiera ce que la nature a de plus profond et de plus évocateur pour nous la rendre accessible, que l'on puisse la caresser, la sentir, se réconcilier et y ressentir de l'émotion. Une palette rigoureuse a été élaborée inspirée de l'annexe au PLU des Arcs et où chaque espèce végétale tient un langage, une impression qui lui est propre.

Une intention particulière sera donnée à la noue qui devra non seulement accompagner le promeneur mais également transposer le processus de l'eau existant et des canaux historiques présents. Elle sera le fil conducteur de ce « quartier-parc » et une collection délicate de graminées non invasives et de Carex adaptés à une immersion temporaires la borderont. Elle pourra être le nouvel habitat d'espèces de la faune et de la flore locale emblématique.

La finalité étant de créer un habitat humain/biodiversité équilibré et harmonieux. Ce lieu de vie sera, grâce à la diversité végétale de la Méditerranée et à des méthodes d'aménagement paysager appropriées, résilient et plus résistant face au changement climatique. Il suivra l'exemple initié en centre-ville avec des techniques culturelles plus respectueuses en termes d'écologie, de sobriété énergétique et de manque d'eau.

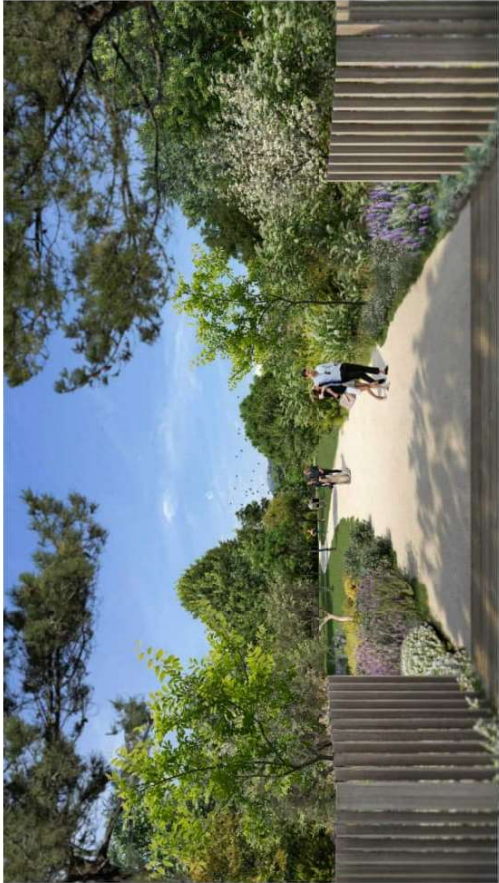


Image référence d'ambiance

A E I :

Aménagement de l'OAP n°3 au PLU : Construction de logements individuels et collectifs

PC 4 NOTICE DE PRESENTATION NOTICE
PAYSAGE
PC 4-23
MODIFIE LE

Rémy MATTIOLI
2 place Colbert
Tél. : 04 94 97 74 26
Email :
remy.mattioli@orange.fr

Architecte DPLG
83120 Ste Maxime
Fax : 04 94 04 96 21
remy.mattioli@orange.fr

sch.
Date : 04 Avril 2024
NOTICE PRESENTATION DES SERVICES A L'EXPOSITION DE L'OUVRAGE

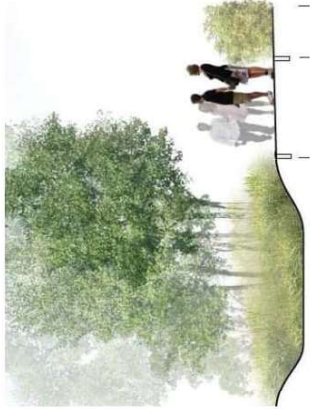
La noue paysagère

La gestion des eaux pluviales sur le site allée à la valorisation du réseau de canaux historiques des Moulins a orienté le projet vers la création d'une noue paysagère. Véritable élément structurant du paysage cette dernière permettra le recueillement, la circulation et l'infiltration in situ des eaux de pluies excédentaires de la zone.

Cette noue paysagère sera incarnée par une dépression topographique peu profonde continue et de grande largeur plantée d'espèces robustes, supportant une immersion temporaire ou prolongée.

Cette noue devra être l'occasion de créer des aménagements paysagers qualitatifs et agréables au cœur de ce « quartier-parc ».

Images références d'ambiance



La transition écologique



L'ensemble du projet a été pensé pour protéger le milieu et valoriser la biodiversité avec un nombre important d'espèces végétales et une belle densité du peuplement. Les méthodes culturales extensives et intégrées seront favorisées avec la mise en place de nichoirs à mésange dans les Pins pour éradiquer les problèmes de Chenilles processionnaires par exemple.

La noue paysagère a également un intérêt pour la biodiversité très important : la plupart de ces systèmes alternatifs de dépermeabilisation font réapparaître l'eau à la surface, or le milieu aquatique ou humide est un des plus riches et des plus en péril.

Les noues paysagères permettent de stocker temporairement de grandes quantités d'eaux pluviales et de ruissellement tout en assurant un rôle d'étalement et d'écèlement. Cette technique d'assainissement qui s'est développée dès le début des années 50 pour compenser les effets de l'imperméabilisation des sols en milieu urbain, a donc pour objectif d'éviter les risques d'inondations à la suite d'épisodes pluvieux de grande ampleur et de saturation des réseaux d'assainissement, voire des stations d'épurations (les eaux pluviales et les eaux usées n'étant pas systématiquement séparées à cette époque).

Aujourd'hui, la démarche « développement durable » et les lois sur l'eau l'obligent, les collectivités locales mettent en œuvre une gestion dite « intégrée » des excédents pluviaux. Les projets se multiplient, privilégiant le plus souvent des aménagements à ciel ouvert, accompagnés d'une approche paysagère des ouvrages afin d'optimiser la capacité d'infiltration des sols et de limiter le ruissellement. Ils permettent ainsi de stocker l'eau tout en accueillant un autre usage en surface.

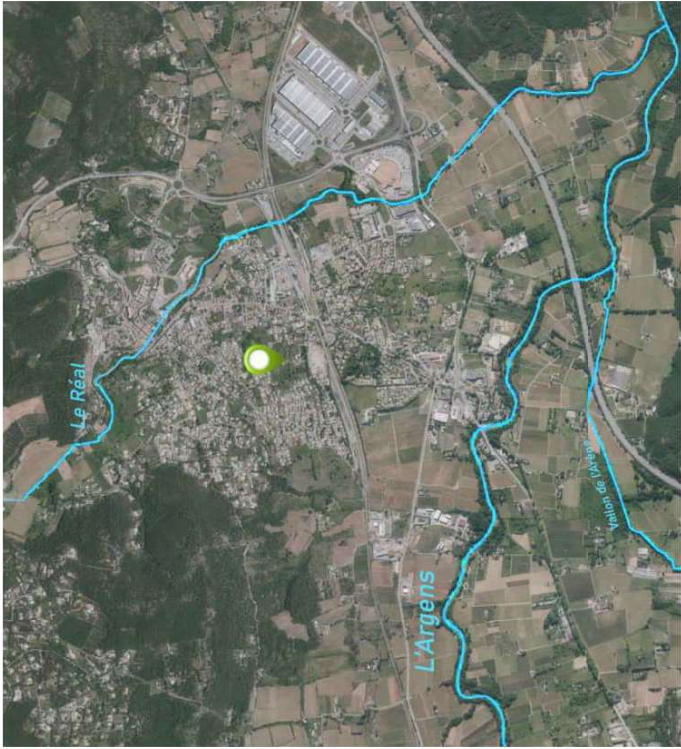
Cette eau, récupérée dans les noues, peut servir pour l'alimentation d'une zone périodiquement humide, l'arrosage d'espaces verts quand elle n'est pas évacuée, après dépollution, vers le milieu naturel et pour recomposer les réserves des nappes phréatiques.

Les noues paysagères accueillent une biodiversité spécifique car en milieu urbain, la présence d'humidité, même temporaire, peut être un bon moyen d'accueillir une frange originale de la faune et être attractif pour des espèces en mal d'habitat.

Cette démarche permet une certaine préservation de la qualité de l'eau des sols grâce à l'épuration des polluants par l'action de plantes phyto épuratrices qui fixent les substances nocives, évitant ainsi leur transfert dans le milieu naturel.

Comme le montre la cartographie jointe, le quartier des Laurons se situe à la confluence du Réal et de l'Argens, induisant une faune particulière comme la *libellule Gomphus* que la noue pourra accueillir.

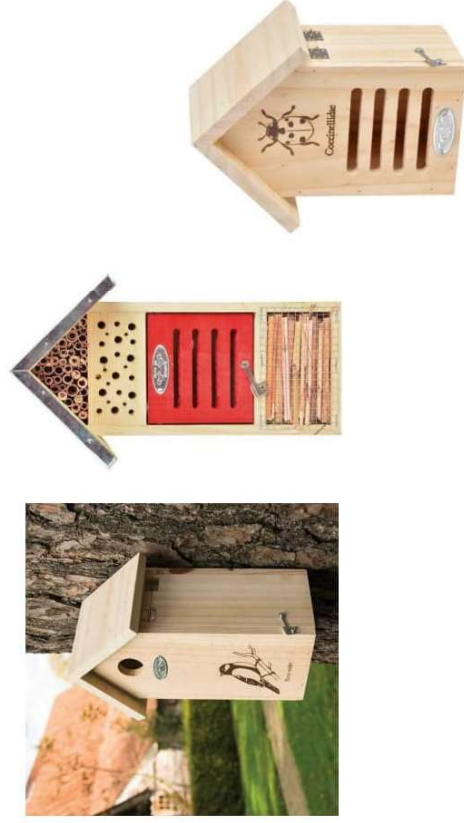
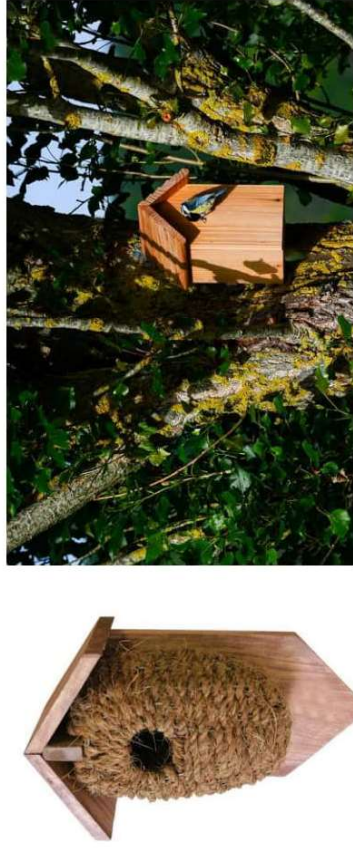
Préserver et favoriser les corridors écologiques en laissant des coupures vertes au sein du maillage afin de permettre aux oiseaux et aux chauves-souris très nombreuses dans la région d'évoluer et de chasser librement. Ces circulations sont primordiales car le site est situé entre de grandes zones de préservation (ZNIEFF II et Natura 2000). La pollution lumineuse sera également réfléchie avec des éclairages raisonnés qui pourront être coupés la nuit.



Les corridors et équipements écologiques

Le parc arboré pourrait être équipé de nichoirs et d'abris favorisant la biodiversité et la lutte intégrée. Hôtels à abeilles, à coccinelles, à papillons, à mésanges et autres sont autant de petits gestes qui protègent une faune fragile et pourtant indispensable. Les mésanges par exemple sont les principaux prédateurs de la chenille processionnaire du Pin qui est un véritable fléau dans notre région. Ces auxiliaires aident à lutter contre les nuisibles et favorisent notamment la pollinisation. Ce sont des alliés pour une gestion différenciée et raisonnée de nos espaces verts, à promouvoir pour un avenir plus écologique.

Nichoirs :



A E I :

Aménagement de l'OAP n°3 au PLU : Construction de logements individuels et collectifs

	Rémy MATTIOLI 2 place Colbert Tél. : 04 94 97 74 26 Email : remy.mattioli@orange.fr	Architecte DPLG 83120 Ste Maxime Fax : 04 94 04 96 21 remy.mattioli@orange.fr	PC 4 NOTICE DE PRESENTATION NOTICE PAYSAGE Date : 04 Avril 2024 MODIFIE LE	PC 4-26 MODIFIE LE

Équipements pédagogiques pour la biodiversité :

Panneau pédagogique:
La haie ressource de
biodiversité inestimable



Composteur

Panneau pédagogique:
Les plantes aromatiques



Chassis pour semis



Panneau pédagogique:
Le rôle des insectes
butineurs



Abri à papillons



Panneau pédagogique
La gestion différenciée



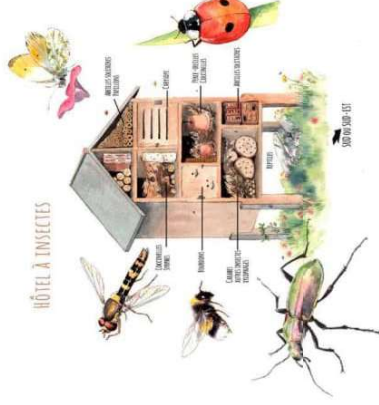
Abri à hérisson



Panneau pédagogique:
La lutte intégrée



Abri à pollinisateurs



Leurre anti frelon

Panneau pédagogique:
Pourquoi protéger
les chauve-souris



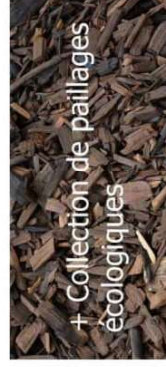
BIENVENUE

AU JARDIN

PÉDAGOGIQUE

ET

D'ACCLIMATATION



A E I :

Aménagement de l'OAP n°3 au PLU: Construction de logements individuels et collectifs

Palette Végétale

La noue

La palette végétale sera méditerranéenne riche et adaptée aux conditions climatiques et édaphiques, elle se déclinera par un choix de semences et d'espèces résistantes aux conditions d'une noue.

Une prairie extensive en fond et parois basses du bassin sera adaptée aux milieux à la fois sec et humide périodiquement garantira un bel aspect de départ. Afin de rendre le semis plus efficace et pérenniser la colonisation des noues, des semences de végétaux pionniers seront additionnées au mélange prairie : collection de Carex, Graminées variées, puis mélange de plantes vivaces et autres espèces héliophytes (plantes de berge) supportant les conditions d'humidité mais également de sécheresse sur les parois hautes.

L'emploi d'espèces mellifères sera aussi favorisé sur l'ensemble du bassin pour garantir le développement d'une Biodiversité riche.

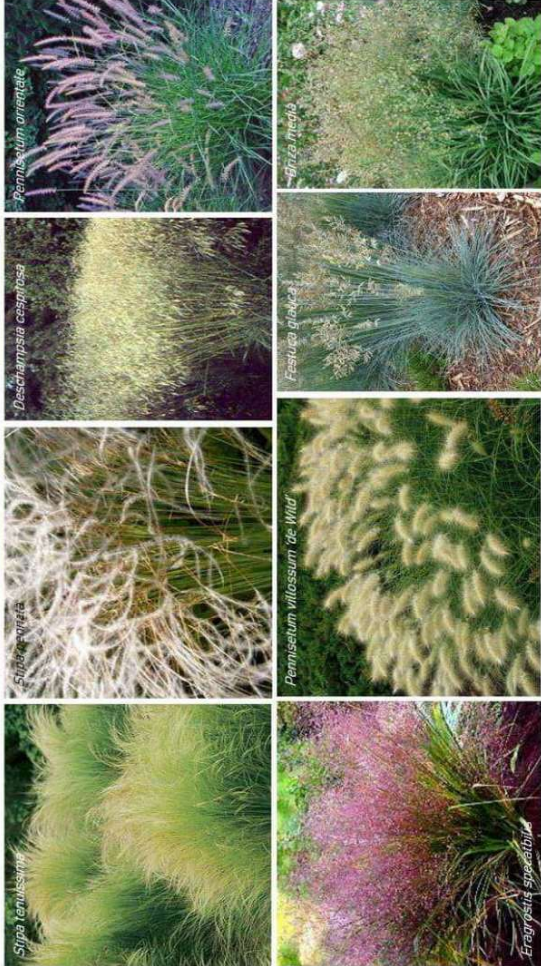
En partie haute des arbres et arbustes supportant les milieux humides de manière périodique seront implantés en bosquet afin de garantir un résultat paysager réussi.

Le choix sera aussi de laisser la végétation spontanée sur l'ensemble du bassin pour reconstituer un biotope indigène, équilibré et résistant. Enfin l'emploi de végétaux adaptés au milieu va permettre non seulement la dépollution des effluents (phyto épuration voir phyto remédiation en contexte urbain), tout en créant un décor pérenne, demandant peu d'entretien et d'eau.

Composition du mélange de base prairie rustique milieu mixte humide à très sec :

- 25% de fétuque des prés : pour sa résistance au froid et à l'inondation
- 20% de ray-grass anglais tétraploïde tardif : pour son aptitude à ne pas remonter après une première coupe
- 20% de fléole des prés : pour sa résistance au froid et sa pousse impressionnante au printemps
- 15% de fétuque rouge traçante : pour sa résistance estivale et la densité de son gazon
- 10% de pâturin des prés : pour sa capacité à taller et refermer les lacunes de la prairie avec la pousse de ses rhizomes
- 10% de trèfle blanc nain à petites feuilles (type Hollandicum) : pour sa fourniture d'azote et sa capacité à être fauché ras

Collection de Carex et Graminées :



A E I :

Aménagement de l'OAP n°3 au PLU: Construction de logements individuels et collectifs

PC 4 NOTICE DE PRESENTATION NOTICE
PAYSAGE
PC 4-28
MODIFIE LE

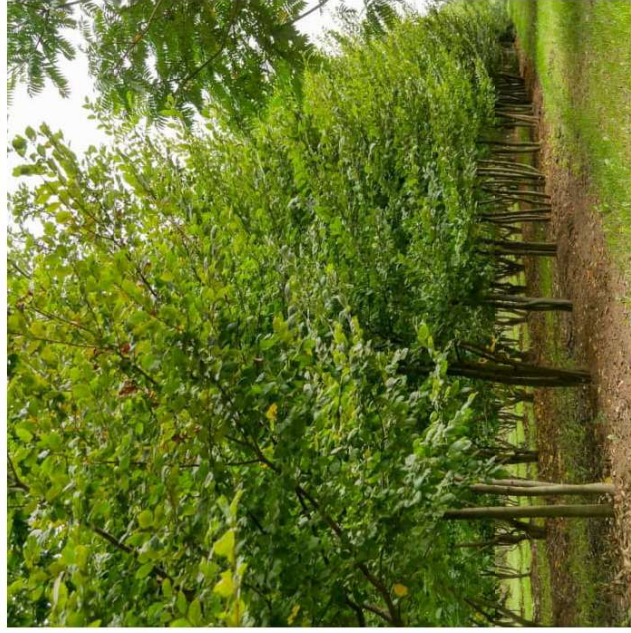
Rémy MATTIOLI
Architecte DPLG
83120 Ste Maxime
Fax : 04 94 04 96 21
remy.mattioli@orange.fr
Email :

ech.
date : 04 Avril 2024

NOTICE DE PRESENTATION

Arbres complémentaires :

La palette végétale choisie, s'articule autour d'espèces indigènes et acclimatées les plus adaptées, voir les plus locales et spontanées, pour les plus emblématiques du Var. Le cadre paysager vient alors sublimer la composition architecturale et ses clairevoies en bois, par un ondolement de végétaux simples et sans exubérance. La composition riche de cette sobriété sera le symbole de l'équilibre retrouvé entre l'homme et la nature. Une nature qui oublie d'avoir à être maîtrisée et peut exprimer toute sa beauté originelle.



Charme commun – *Carpinus betulus*



Chêne liège – *Quercus suber*



Érable champêtre – *Acer campestre*

A E I :

Strate arbustive haute (1.50 m à 2 m)



Strate arbustive haute (1.50 m à 2 m)



Osmanthus heterophyllus



Teucrium fruticans



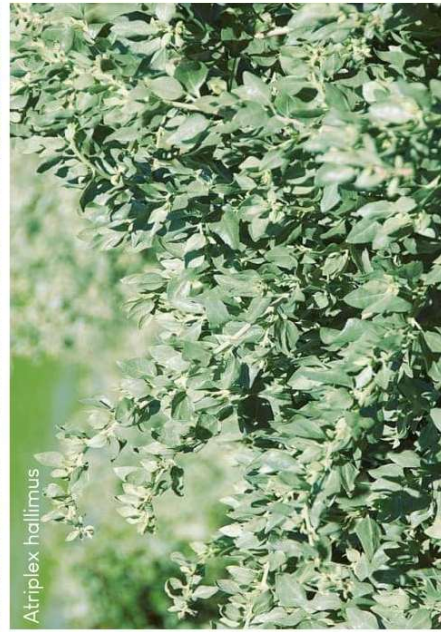
Ceanothus thyrsiflorus Skylark



Echium tristassum



Vitis agnus castus



Atriplex halimus



Caryopteris clandonicensis

Strate arbustive moyenne (0.50 m à 1.50 m)



A E I :

Aménagement de l'OAP n°3 au PLU : Construction de logements individuels et collectifs

	PC 4 NOTICE DE PRESENTATION NOTICE	PC 4-32
Rémy MATTIOLI 2 place Colbert Tél. : 04.94.97.74.26 Email :	Architecte DPLG 83120 Ste Maxime Fax : 04.94.94.96.21 remy.mattioli@orange.fr	PAYSAGE ech. : date : 04 Avril 2024 MODIFIE LE
	SIGNATURE 	MODIFIE LE

Strate arbustive basse (0.20 m à 0.50 m)



Strate arbustive basse (0.20 m à 0.50 m)



A E I :

Aménagement de l'OAP n°3 au PLU : Construction de logements individuels et collectifs

	PC 4 NOTICE DE PRESENTATION NOTICE	PC 4-34
Rémy MATTIOLI 2 place Colbert Tél. : 04.94.97.74.26 Email :	Architecte DPLG 83120 Ste Maxime Fax : 04.94.94.96.21 remy.mattioli@orange.fr	PAYSAGE ech. : date : 04 Avril 2024 MODIFIE LE
	100% CONSULTATION CAS SENSIBLE A L'EXPOSITION ET L'OUVRAGE	

Palette de paillages décoratifs

L'emploi d'un paillage d'écorces est très intéressant tant au niveau agronomique car il enrichie le sol et limite l'évaporation, qu'au niveau ornemental. En effet il permet de limiter la levée des adventices et vient finir les massifs de manière propre et raffinée. Leurs couleurs variées permettent de créer des effets de contraste et de chaud-froid des plus graphiques.



A E I :

Aménagement de l'OAP n°3 au PLU: Construction de logements individuels et collectifs

	Rémy MATTIOLI 2 place Colbert Tél. : 04.94.97.74.26 Email : remy.mattioli@orange.fr	Architecte DPLG 83120 Ste Maxime Fax : 04.94.94.96.21 remy.mattioli@orange.fr	PC 4 NOTICE DE PRESENTATION NOTICE	PC 4-35
			PAYSAGE ech. : date : 04 Avril 2024	MODIFIE LE

NOTICE D'EXÉCUTION CAS SEVENA A L'EXÉCUTION DE L'OUVRAGE