



Plan Local d'Urbanisme

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE CARCES





PREAMBULE

RESUME DU DIAGNOSTIC

I - CARCES : VILLE DE PATRIMOINE

-  ***UN PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER A PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR***
-  ***UN PATRIMOINE URBAIN DE QUALITÉ À METTRE EN SCÈNE***
-  ***LE PATRIMOINE CULTUREL EN DEVENIR***

II - CARCES : BOURG CENTRE RURAL

-  ***DES DYNAMIQUES URBAINES A ORGANISER POUR UNE CENTRALITÉ AFFIRMÉE***
-  ***DES LOGIQUES URBAINES POUR LES PÔLES SECONDAIRES***
-  ***EQUIPER LA COMMUNE A LA HAUTEUR DE SES BESOINS***
-  ***VALORISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE***
-  ***CARCES AU COEUR D'UN SECTEUR EN PLEINE EVOLUTION***



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue un cadre de référence et de cohérence aux différentes actions d'aménagement que la commune souhaite engager.

Il permet au Conseil Municipal d'exprimer au mieux ses intentions pour la commune.

Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, ce projet se définit avant tout par rapport aux problématiques auxquelles le territoire communal est confronté.

L'enjeu pour la commune de Carcès est d'impulser un développement, en concertation avec la population, de manière respectueuse au regard des exigences environnementales.

Il se doit d'être l'expression d'un développement durable et des principes d'équilibre énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit d'envisager le P.A.D.D. comme un instrument de développement socio-économique, de valorisation du patrimoine et de préservation des espaces naturels.

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et notamment au plan local d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

La commune de Carcès doit élaborer son Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le respect des principes fondamentaux de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L 123-1 du même code et au vu de l'état des lieux et du diagnostic territorial.





Bourg centre au sein de la Provence Verte, à la croisée des chemins touristiques entre Verdon et Méditerranée, la commune a rencontré un essor remarquable depuis ces dernières années.

Tout en protégeant sa vocation rurale et dominée par un souci de préservation de la qualité de vie, Carcès souhaite trouver les moyens tendant à renforcer la maîtrise de son développement urbain.

Les grands objectifs de cette élaboration du PLU souhaités par la municipalité sont sous tendus par des actions :

- de protection de l'environnement
- de maintien des activités rurales, viticoles en premier lieu
- de valorisation du patrimoine bâti
- d'animation du village, par le soutien d'activités artisanales, commerciales et des services de proximité
- de maîtrise du développement touristique en harmonie avec l'image d'une «Provence Verte» à dominante rurale
- de gestion et d'exploitation directe des services publics
- d'aide à la réalisation de logements pour actifs dans des objectifs de mixité sociale grâce à une action foncière anticipatrice et à une maîtrise de la spéculation immobilière.





I. Carcès : Ville de Patrimoine

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Entre le Verdon et la côte méditerranéenne, le paysage carçois, alliant eau et espaces boisés, est remarquable et de grande qualité.

Il s'agit du secteur le plus chaud du var en été accueillant une flore spécifique de grand intérêt.

La qualité de vie offerte par la situation géographique, les conditions climatiques et l'environnement paysager, constituent un attrait pour les nouvelles populations migrantes.

Cependant il s'agit de milieux fragiles, hôtes d'espèces faunistiques et floristiques protégées, soumis aux risques d'incendies, de mouvement de terrain voire d'inondation, des milieux souvent inaccessibles où la préservation et l'entretien deviennent difficiles.

LES ENJEUX

- La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel
- La protection des espaces naturels sensibles aux risques

LES ORIENTATIONS

- **Protéger et mettre en valeur les cours d'eau et leurs ripisylves** (sentiers piétons au fil de l'eau à l'exemple du chemin liant le village au lac en longeant le Caramy. Ses sentiers permettraient de lier le site de la confluence, les chutes du Caramy, etc...)

- **Gérer l'ensemble des ressources naturelles**

Malgré la présence de ressources en eau suffisante sur la commune, il convient que les carçois adoptent une utilisation rationnelle de l'eau dans une démarche de développement durable

- **Protéger les espaces boisés** en optimisant et développant le réseau de voies DFCI de manière cohérente avec la caserne des pompiers et les rendre perméables aux promenades et randonnées.

- **Protéger les habitants des risques naturels** (inondation, incendie et mouvement de terrain). En l'absence de PPR, le PLU prend les mesures adaptées aux risques encourus. A ce titre, l'agriculture tient une place importante par son rôle de coupe feu et son impact sur l'évolution des paysages.

- **Préserver et valoriser les cordons boisés aux abords du village.**

De nombreuses poches vertes ponctuent les abords du village et offrent des espaces de respiration au sein des zones habitées. Elles sont importantes au regard des paysages et de la qualité de vie des espaces habités.

- **Protéger les habitats et espèces patrimoniales**

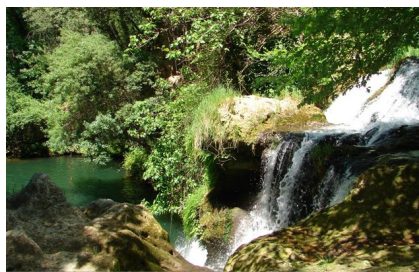
La commune compte deux zones de protection principales au regard de l'environnement (Le SIC Val d'Argens du réseau Natura 2000 et La ZNIEFF de 2° génération «Ripisylves et annexes des vallées de l'issole et du Caramy»).

L'une présente un fort intérêt pour la protection des chauves souris et l'autre pour la qualité remarquable des ripisylves. Elles constituent de forts enjeux de conservation des milieux naturels et sont évidemment prises en compte dans l'élaboration du PLU.

- **Conserver et mettre en valeur les vues sur le lac, la plaine et les massifs**

Le paysage «découvert» depuis le sommet des Blanquettes, du Mont Gibelly, offre des vues magnifiques sur le lac de la Provence Verte qui sont à valoriser.

Les paysages de route sont également à préserver, notamment ceux du lac et ceux de l'entrée sur la commune depuis Brignoles.



Le Caramy et sa ripisylve



Canal

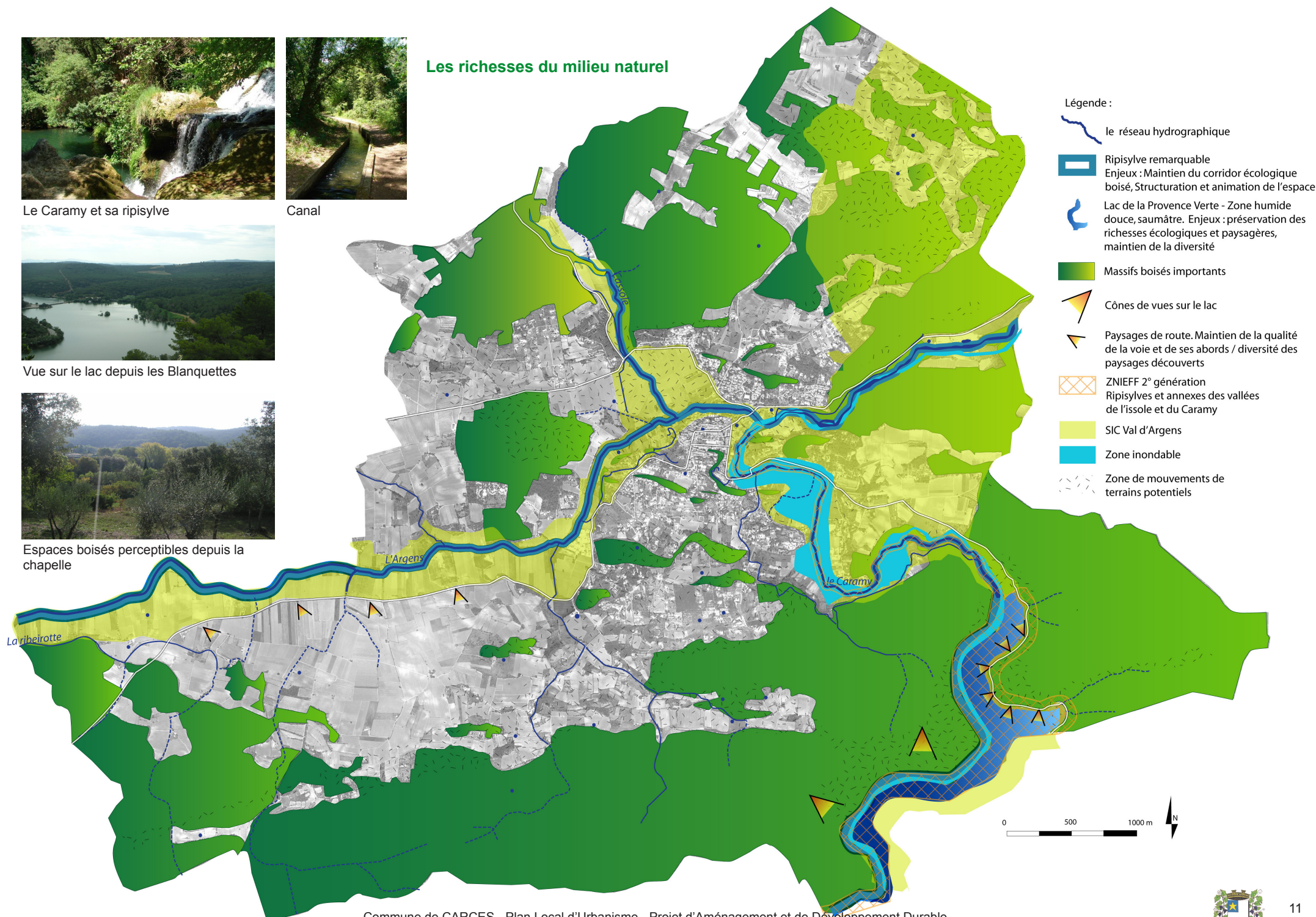


Vue sur le lac depuis les Blanquettes



Espaces boisés perceptibles depuis la chapelle

Les richesses du milieu naturel



RAPPEL DU DIAGNOSTIC

L'agriculture

Territoire dont l'identité est basée sur la viticulture essentiellement; plus de 30% de la superficie communale est dédiée à l'agriculture.

Les savoirs faire sont transmis de générations en générations permettant la conservation des traditions agricoles.

Les cultures de plaine constituent l'élément paysager majeur qui bénéficie d'un caractère remarquable par son homogénéité et sa compacité.

Le dynamisme de la Cave coopérative et récemment du Hameau des Vignerons sont garant de la pérennité de l'activité.

Le classement du vignoble en A.O.C. Côtes de Provence permet la valorisation du patrimoine viticole et reflète une image qualitative pour la commune.

De nombreuses surfaces ponctuent le nord de la commune, rendant leurs limites floues et difficilement identifiables. Les conflits d'usage entre habitat et agriculture s'en font sentir.

LES ENJEUX

- La préservation de l'identité et des traditions agricoles
- La valorisation des paysages, des équilibres naturels et de la biodiversité

LES ORIENTATIONS

• **Qualifier le milieu agricole comme vecteur de paysage et d'identité**

L'agriculture joue le rôle de maintien et d'équilibre des milieux naturels et paysagers carquois.

• **Protéger et valoriser l'entité de plaine**

Représentative de l'activité communale, elle est le poumon viticole. En entrée de ville depuis Brignoles, elle offre des cônes de vues de grande qualité paysagère à préserver et à mettre en valeur pour affirmer l'identité agricole.

• **Trouver les limites entre l'agriculture et les autres usages et penser le devenir des petites poches agricoles isolées.**

Tantôt espaces de respiration au sein de zones habitées, tantôt sources du conflit entre les modes d'occupation du sol, les zones agricoles isolées doivent trouver leurs limites et leur légitimité.

• **Reconquérir les espaces agricoles en déclin**

Certaines zones à vocation agricole sont délaissées par l'activité. Des solutions de reprise ou de conversion sont à envisager afin d'éviter tout gaspillage du territoire.

• **Utiliser l'agriculture pour mettre en valeur des espaces naturels**

Sur le site de l'ENS de la Fare, un projet d'ouverture du site au public par des aménagements paysagers a été lancé par le Conseil Général du Var.

Outre les sentiers de découverte à vocation pédagogique, des espaces seront dédiés à l'agriculture.

L'agriculture apparaît comme un moyen de gestion approprié ayant pour objectif l'amélioration de la biodiversité par la création d'espaces ouverts au sein des espaces boisés, une diversification des paysages, une lutte contre les incendies (coupe agricole), et un soutien à l'activité, conforme à l'agriculture biologique, par la mise à disposition de foncier.



La plaine, coté nord de la RD 562

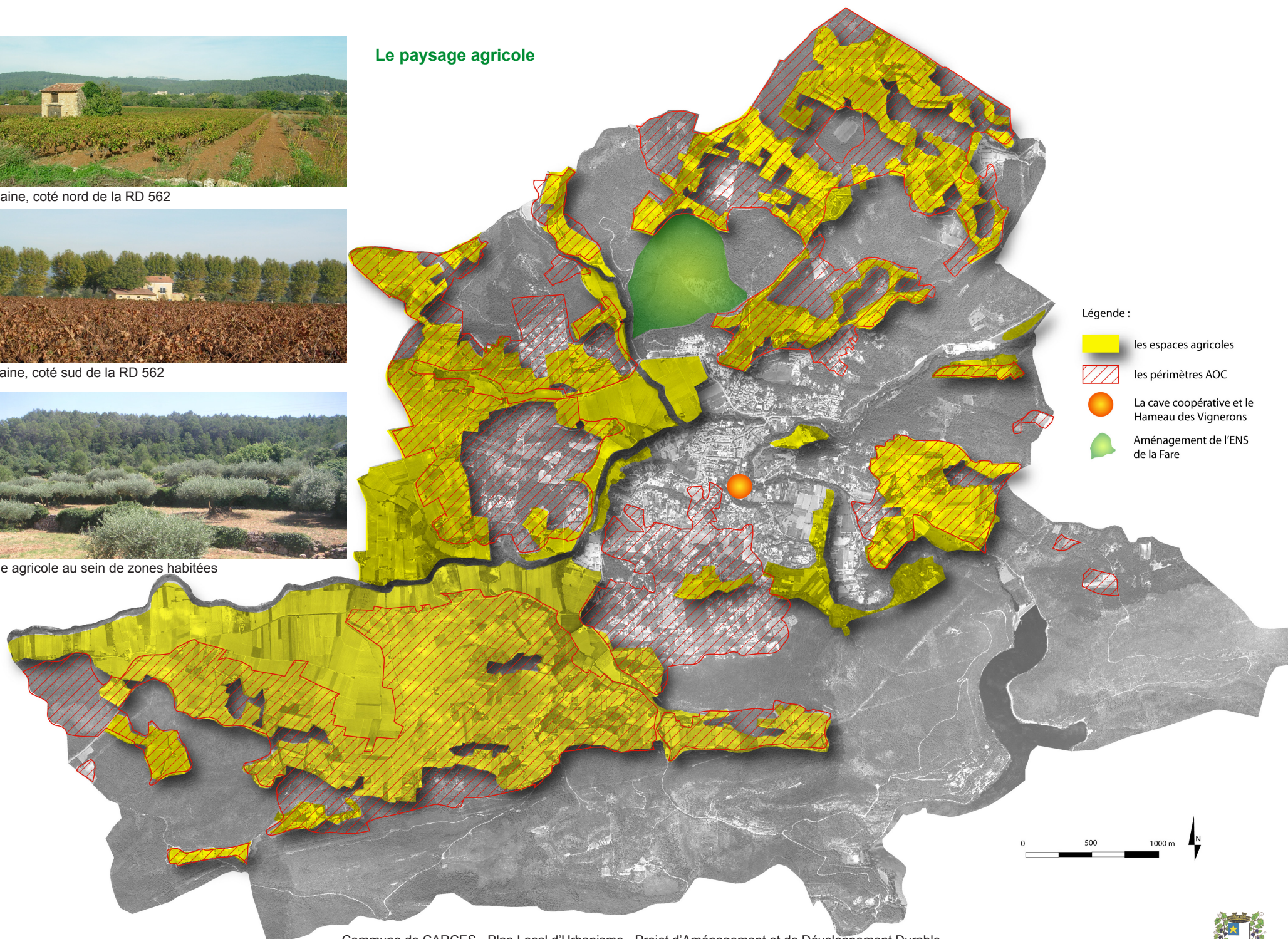


La plaine, coté sud de la RD 562



Poche agricole au sein de zones habitées

Le paysage agricole



RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le village : L'élément représentatif est le château du moyen âge, récemment réhabilité. Il est perceptible depuis le lointain et le dégagement offert par ses piémonts garantit de larges perspectives.

Village perché, façonné de pierre, façades colorées aux tuiles vernissées, lavoirs et fontaines, et l'église Sainte Marguerite du 16^e siècle, composent un tissu patrimonial de qualité.

Les hameaux et les bastides : Installés majoritairement dans la plaine agricole, de petits pôles urbains témoins d'une activité agricole passée ponctuent le territoire.

Ils sont les traces de l'histoire d'une activité qui a traversé les siècles. Ce sont de petites entités agglomérées logées au sein d'espaces agricoles ou naturels.

La chapelle Notre Dame de Caramy : Seul monument historique inscrit de la commune, la chapelle est située au sud est du village.

Le petit patrimoine de pierre sèche : Architecture fondamentalement rurale, fonctions agricoles ou pastorales, populaire et anonyme, ces éléments de pierres sèches font partie du patrimoine communal. Ce sont des repères physiques dans le territoire mais aussi des traces identitaires de l'histoire du lieu. Ils ont perdu leur usage passé mais font partie de l'âme communale.

LES ENJEUX

La mise en valeur du patrimoine du village
L'identification et la protection des hameaux ruraux
La protection du patrimoine historique, rural et vernaculaire

LES ORIENTATIONS

- **Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine historique du centre ancien**

La démarche a déjà été engagée par la municipalité avec la réhabilitation du château et la création d'une salle destinée aux expositions et autres manifestations culturelles et associatives. Les places et éléments architecturaux sont mis en valeur afin de garantir une mise en scène patrimoniale. Ces engagements sont à conforter et à approfondir pour assurer le dynamisme déjà engagé. La possibilité de classement de la partie médiévale du village à l'inventaire des sites est à l'étude.

- **Recenser et redonner vie à chaque hameau ancien**

L'existence de ces hameaux en milieu rural (agricole et forestier) font l'objet d'une attention particulière dans le projet de P.L.U. Un travail de recensement met en évidence l'intérêt général de leur préservation (historique, qualité architecturale, structure bâtie, impact dans le paysage, desserte, risques naturels, etc...)

Il s'agit de penser leur devenir et leur rôle à jouer qu'ils soient logés au sein de la plaine agricole ou dans des espaces boisés.

- **Protéger et promouvoir la présence du monument historique**

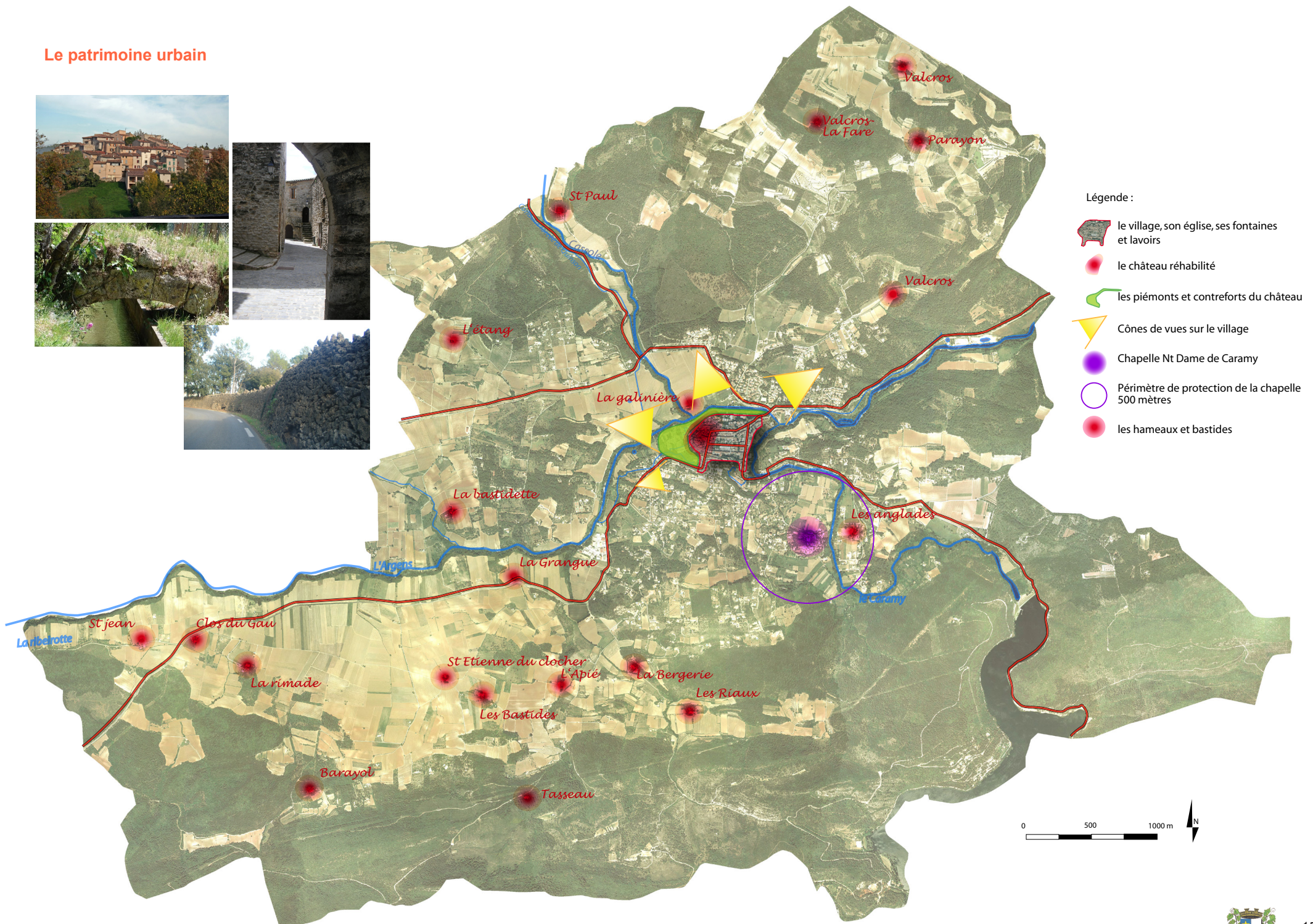
La chapelle Notre Dame de Caramy, inscrite à l'inventaire des monuments historiques fait l'objet d'une préservation indéniable qui est confortée par les dispositions réglementaires des abords de la chapelle intégrées au PLU.

- **Valoriser et mettre en scène le petit patrimoine, notamment les éléments de pierre sèche**

Murets, apiés, petits ponts, etc, font l'objet d'un recensement et sont protégés et mis en valeur.

- **Préserver les cônes de vues existants sur le village et ses piémonts**

Les perceptions visuelles d'entrée de ville sur le village et son château sont représentatives de la commune. Le projet s'attache à les mettre en valeur et à les conserver (belvédère, etc...)



RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Depuis quelques années, un essor des créations artistiques est notable.

Deux galeries principales se sont implantées depuis plus d'une dizaine d'années, celles du Jas de la Rimade et de la Maison des Arts.

Avec la réhabilitation du château, des artisans d'arts se sont installés en pieds d'immeuble, impulsés sans doute par la vocation culturelle et artistique de la commune déjà amorcée avec le Jas de la Rimade ou la Maison des Arts, et contribuent à ce dynamisme.

Carcès compte un grand nombre d'associations recouvrant divers domaines. Le secteur sportif est bien représenté avec notamment la randonnée et l'escalade.

LES ENJEUX

La mise en valeur et le développement de l'Art et de l'artisanat d'art
Le maintien d'une dynamique associative importante

LES ORIENTATIONS

- **Favoriser le maintien et l'accueil d'artistes au sein du village**

Permettre l'accueil en offrant des locaux au sein du village semble une solution adaptée au développement du réseau artistique.

- **Développer un réseau artistique entre artisans et galeries**

Le partenariat entre les artistes locaux et les galeries permet de créer une dynamique entre la création et les lieux d'expositions. Carcès a la chance de bénéficier de galeries permettant aux artistes du village de disposer de lieux de vernissage ou autres manifestations.

- **Promouvoir l'activité artistique**

Il s'agit de favoriser les manifestations culturelles, les journées thématiques, les expositions, les veillées artisanales. Des actions ont été mises en place par l'association des commerçants du village avec un marché nocturne tous les jeudis d'été qui peut être l'occasion pour les artistes de promouvoir leur créations.

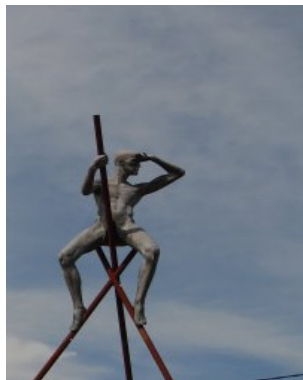
- **Assurer le maintien du dynamisme associatif**

Le maintien du dynamisme associatif passe par sa diversification pour rassembler un public plus large et par la multiplication d'événements.

Le patrimoine culturel



Galerie Jas de la Rimade

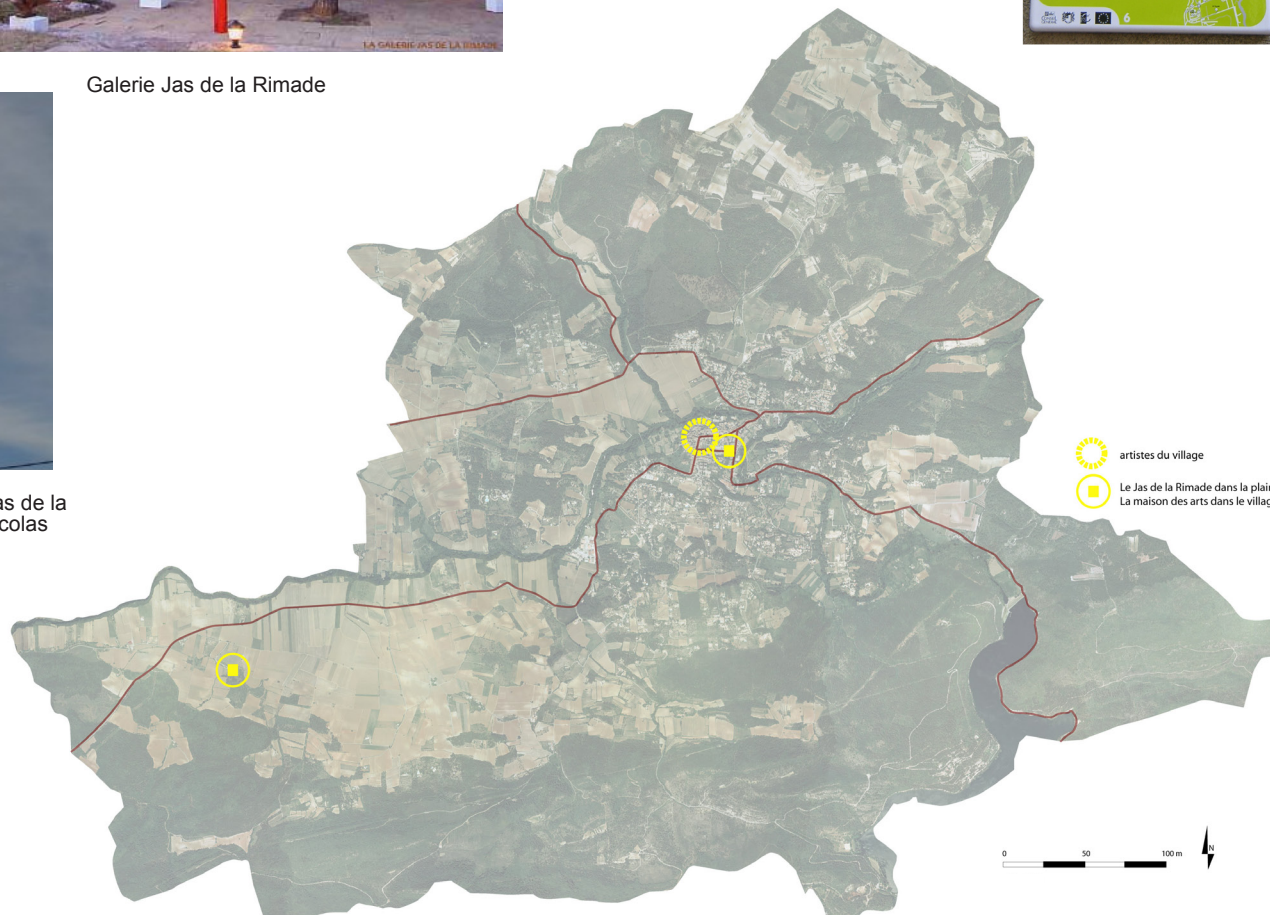
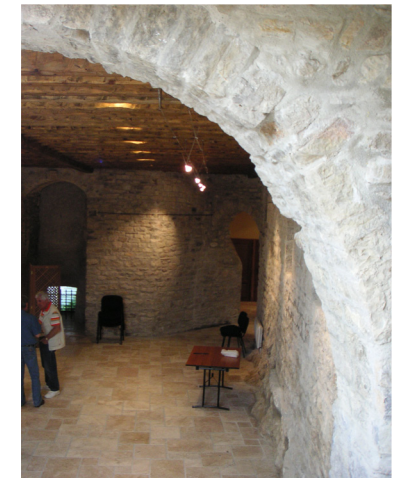


Signal de la Galerie du Jas de la Rimade - Sculpture de Nicolas Lavarenne

Signalétique Touristique Centre historique



Théâtre Plein Ciel







II. Carcès : Bourq Centre rural

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le pôle urbain ancien constitue l'élément phare de la commune, il représente sa centralité dans laquelle toutes les fonctions urbaines sont représentées.

Le développement urbain s'est opéré de manière diffuse depuis le village, laissant derrière lui de nombreuses friches et dents creuses urbaines.

L'analyse du parc de logement fait état de la présence de logements de grande taille, habités en majeure partie par des propriétaires-occupants. Cette même analyse a laissé entrevoir des ruptures de la chaîne du logement.

La commune a déjà engagé une démarche de création de logements sociaux au sein du village (réhabilitation de la cité médiévale) et compte bien continuer ses efforts en offrant des potentialités de développement urbain.

Malgré les projets en cours, la définition des entrées de ville est à affiner car il est encore difficile pour les usagers des deux routes départementales principales de comprendre clairement le moment où l'on « entre en ville ».

Les espaces de transition sont lâches et rendent la perception de l'urbanité difficile.

LES ENJEUX

La maîtrise du développement urbain
L'économie et l'optimisation de l'espace
La satisfaction des besoins en logement
Un fonctionnement urbain liaisonné
Un développement respectueux du milieu naturel

LES ORIENTATIONS

• **Recentrer et Permettre le développement urbain du village pour affirmer sa centralité**

Les dents creuses du centre et de ses abords doivent être utilisées pour permettre de nouvelles capacités foncières dans des logiques de densification du potentiel du village.

• **Développer l'urbanisation en continuité de l'existant en respectant et protégeant les éléments naturels**

Commune cernée par les cours d'eau, le développement urbain est contraint. Il s'établira sur des poches à densifier en raison de leur caractère urbain au vu de la proximité du village.

• **Permettre la développement urbain garant de l'équilibre social**

Des espaces seront dédiés à la création de logements (Les Bauquières par exemple) pour créer de la mixité, avec une typologie locative diversifiée, et répondre ainsi aux besoins d'un grand nombre, en favorisant une approche énergétique économe (espaces de qualité ensoleillés et ombragés, protégés des vents dominants...)

- **Adapter la production aux besoins de logement notamment pour les jeunes actifs et compléter la chaîne du logement à l'aide d'une typologie diversifiée**

Le site des Bauquières a été pressenti pour la réalisation d'un nouveau quartier programmant 65 logements (logements locatifs sociaux et en accession à la propriété)

- **Offrir des logements conventionnés pour garantir la mixité sociale**

Le programme du projet des Bauquières présente 38% de logements locatifs sociaux complétant ceux déjà réalisés lors de la réhabilitation de la cité médiévale.

• **Freiner l'étalement urbain consommateur d'espace et traiter les problématiques des zones NB du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 2/03/1998**

Des investigations approfondies (niveau d'équipement, densité, paysage, etc...) permettent de les classer en zone U ou A dans le PLU.

• **Qualifier les entrées de ville pour les rendre identifiables afin de garantir le sentiment de pénétration urbaine.**

Un traitement paysager des entrées de ville a déjà été engagé par la municipalité, qu'il convient d'affirmer avec des aménagements spécifiques de voirie (traitement de zones de transition, valorisation des aménagements paysagers, éclairage urbain...)

Les dynamiques urbaines - centre



Le centre ancien



Extensions récentes

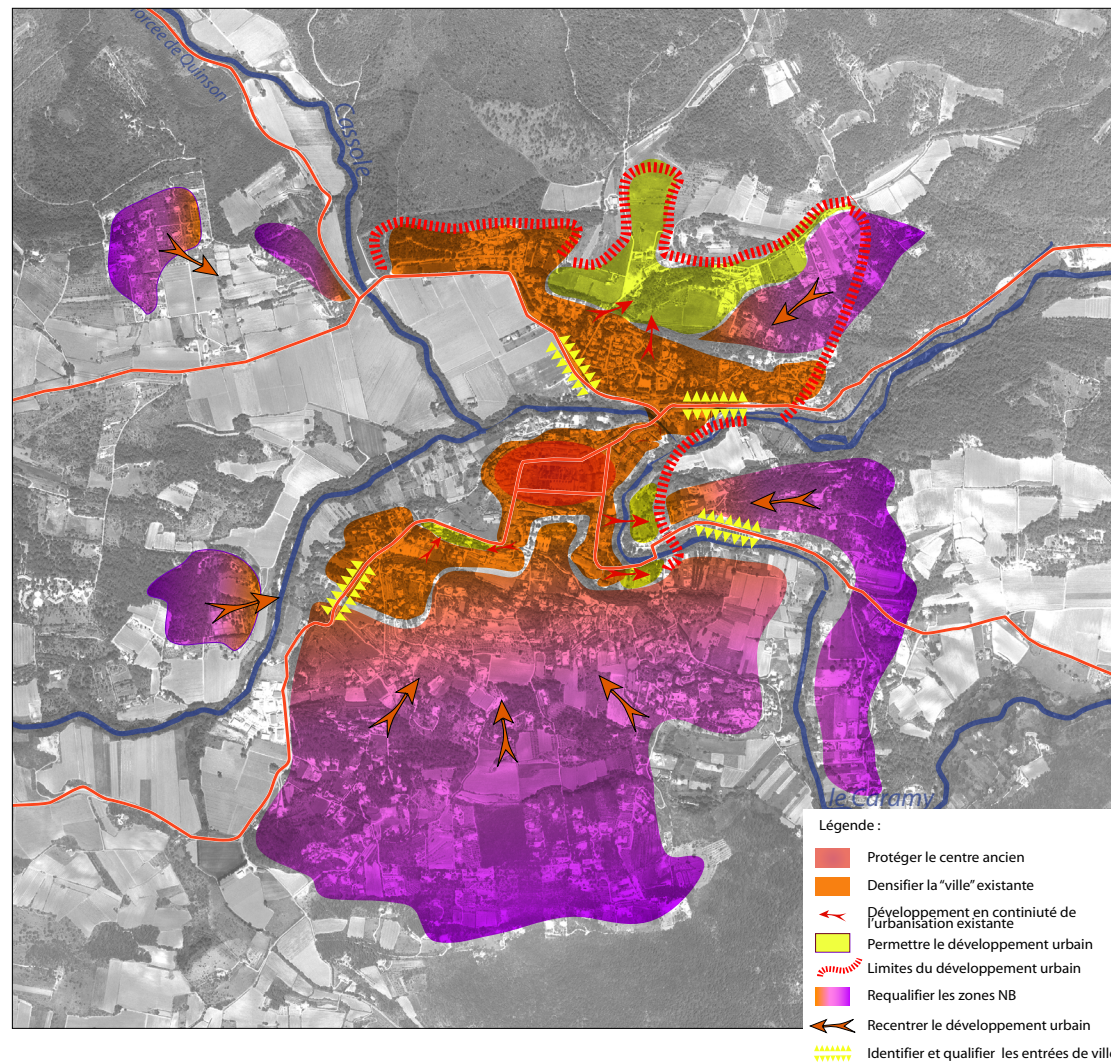


Sites potentiels de développement urbain



Entrée de ville depuis Brignoles

Extensions urbaines récentes perçues depuis le château



RAPPEL DU DIAGNOSTIC

L'habitat diffus qui s'est étalé jusqu'aux exploitations agricoles induit une confrontation des usages entre agriculture et habitation.

Des pôles satellites anciens issus du passé historique et agricole de la commune ponctuent la plaine et représentent des éléments patrimoniaux indéniables.

D'autres pôles satellites plus récents sont déconnectés du village comme les Bastidettes ou le Village du Lac.

LES ORIENTATIONS

- **Parvenir à une adéquation entre les modes d'occupation du sol afin de limiter les conflits d'usage**

Des sites tels que les Oliverons connaissent des conflits d'utilisation du sol agriculture - habitat. Il s'agit d'apporter les solutions d'affectation de l'espace adaptées aux usages et pratiques existantes.

- **Structurer les différentes entités urbaines de la commune**

Les contraintes naturelles majoritairement représentées par les cours d'eau, constituent des coupures dans le tissu urbain. Trouver le maillage nécessaire aux circulations permettrait d'apprécier l'utilisation de l'ensemble du territoire communal.

- **Insérer les hameaux anciens au milieu rural**

Les hameaux ruraux constituent des unités éloignées du village. Il s'agit d'engager des mesures de réhabilitation de ces hameaux ou bastides afin de créer un réseau de patrimonial intégré au fonctionnement urbain existant. Sur la base du patrimoine existant, ces hameaux intégrés à l'environnement agricole ou naturel assureront des liaisons entre eux et les différents éléments de la morphologie urbaine.

- **Traiter les problématiques fonctionnelles du village du Lac**

Son éloignement du centre urbain conjugué à la topographie du territoire en font un site isolé où les liaisons de voirie et de réseau sont difficiles. Aujourd'hui, c'est une entité déconnectée du village où des logiques de structuration urbaine sont essentielles à l'intégration de ce quartier dans la ville

LES ENJEUX

Une utilisation des sols respectueuse des sensibilités, des usages et pratiques existants
Un fonctionnement urbain liaisonné
Des pôles périphériques intégrés

Les dynamiques urbaines - pôles secondaires

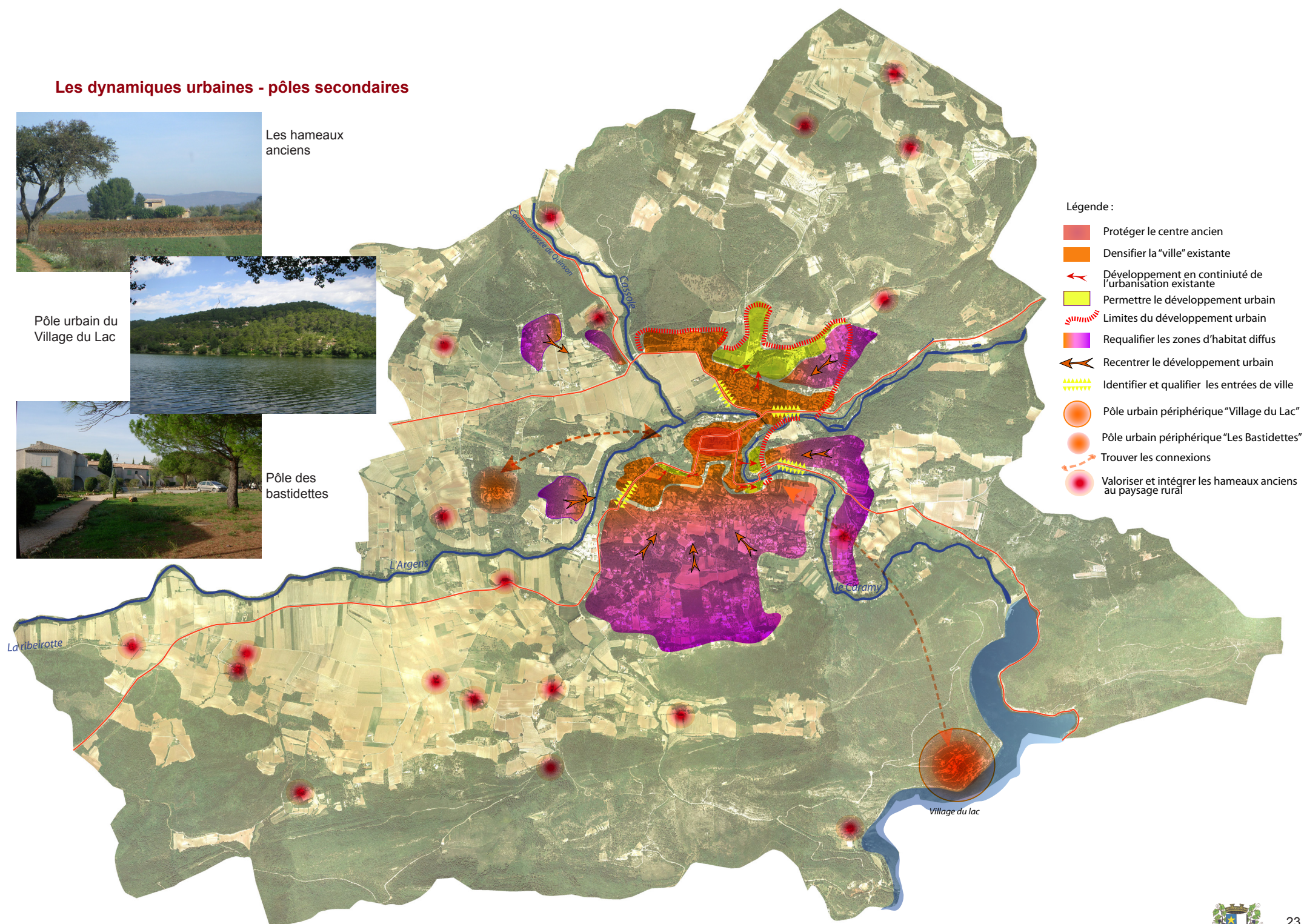


Les hameaux anciens

Pôle urbain du Village du Lac



Pôle des bastidettes



Légende :

- Protéger le centre ancien
- Densifier la "ville" existante
- Développer en continuité de l'urbanisation existante
- Permettre le développement urbain
- Limites du développement urbain
- Requalifier les zones d'habitat diffus
- Recentrer le développement urbain
- Identifier et qualifier les entrées de ville
- Pôle urbain périphérique "Village du Lac"
- Pôle urbain périphérique "Les Bastidettes"
- Trouver les connexions
- Valoriser et intégrer les hameaux anciens au paysage rural

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Carcès représente le bourg centre le plus dynamique au nord de la nationale 7. L'attrait de sa localisation, de son patrimoine, de ses terroirs, et de sa qualité de vie en fait un territoire dynamique qui doit répondre aux besoins d'une population croissante.

La commune bénéficie d'équipements structurants de qualité.

Cependant le réseau viaire présente quelques faiblesses de fonctionnement et le centre ville connaît un manque de stationnement malgré les efforts fournis en la matière ces dernières années.

Les personnes âgées bénéficient d'équipements adaptés tels que la maison de retraite et le service du SIAD (Service de soins à domicile), en revanche des structures pour jeunes sont manquantes.

En effet, un collège 600 est en projet, l'école est saturée et il n'existe pas de crèche.

La gestion des déchets fait partie des préoccupations urgentes de la commune.

LES ENJEUX

**L'adaptation à son évolution sociale
Le renforcement des équipements structurants**

LES ORIENTATIONS

• **Optimiser et hiérarchiser le réseau viaire**

Déclasser des voies non empruntées, réaliser des élargissements, des sens uniques, reclasser les voies DFCI, en repensant le schéma communal de circulations. Participer aux travaux du CG qui fait évoluer son Schéma Directeur de Transport.

• **Valoriser les modes doux de déplacement** : aménagements sécurisés pour piétons et cycles : signalétique, axe partagé. Prévoir à terme un schéma directeur des modes de déplacements doux.

• **Régler les difficultés de stationnement en centre ville** : étendre la zone bleue, réhabiliter le parking E. Zola pour offrir des places supplémentaires, prévoir des arrêts minute pour les commerces.

• **Offrir une capacité d'accueil scolaire suffisante en créant une nouvelle structure**

L'école actuelle, à l'étroit, a trouvé les moyens de son extension sur une parcelle communale classée en zone U au PLU, à proximité de l'établissement actuel, sur l'autre rive du Caramy. L'école existante accueillera la maternelle et la future, le primaire. Des aménagements permettront des liaisons piétonnes entre les deux structures.

• **Créer la première crèche**

La réorganisation des locaux scolaires rendra possible l'installation d'une crèche parentale.

• **Assurer la gestion des déchets**

Des études géotechniques et environnementales ont permis de mettre en avant des sites potentiels pour l'implantation d'un stockage de déchets inertes et non polluants. Les études sont à affiner mais le site de l'Etang est d'ores et déjà mis en avant au regard des différents contraintes.

• **Régulariser le réseau d'assainissement du Village du Lac**

Les insuffisances en matière d'assainissement résident essentiellement en l'absence de réseaux collectifs. La création d'une station d'épuration est nécessaire.

A Régulariser les problèmes d'assainissement du Village du Lac

C Accueillir le collège 600

Di Prévoir un site pour la déchèterie d'inertes intercommunal. (Etudes en cours par le SIVED et le SIVOM du haut Var). Site de l'Etang pressentit

E Créer la nouvelle école Quartier Cougournier

G Relocaliser la gendarmerie à l'étroit dans ses locaux actuels

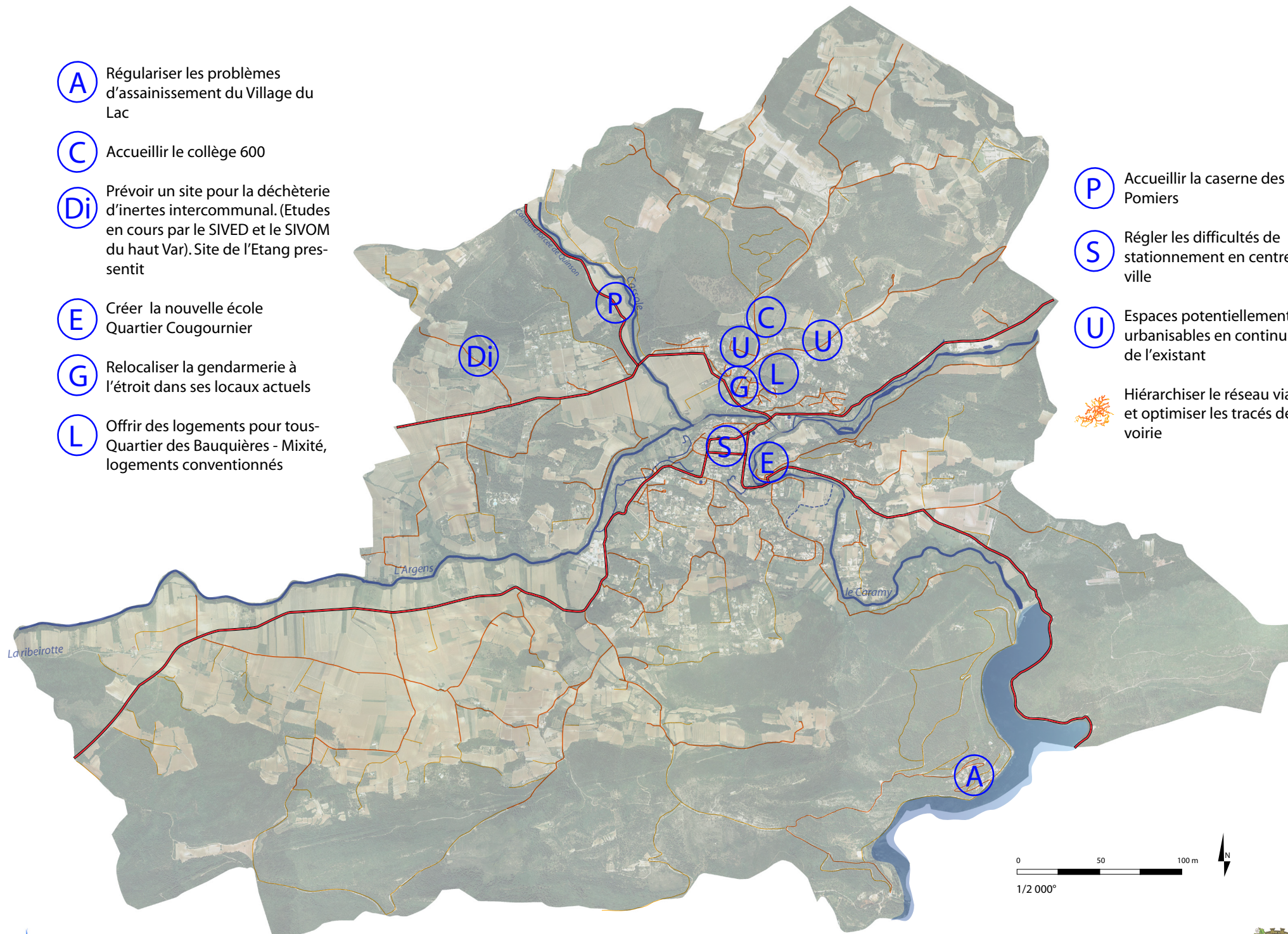
L Offrir des logements pour tous- Quartier des Bauquières - Mixité, logements conventionnés

P Accueillir la caserne des Pomiers

S Régler les difficultés de stationnement en centre-ville

U Espaces potentiellement urbanisables en continuité de l'existant

 Hiérarchiser le réseau viaire et optimiser les tracés de voirie



0 50 100 m
1/2 000°



RAPPEL DU DIAGNOSTIC

L'économie carçoise est essentiellement tournée vers l'agriculture et notamment la viticulture.

Sa zone artisanale partenaire de celle de Tourves et de Brignoles est vouée à se développer.

Le commerce est en bonne santé avec une offre diversifiée. Sur la zone centre, une opération FISAC est en cours et contribue au dynamisme commercial de la commune.

La réhabilitation du château a permis l'installation de commerces en pieds d'immeuble avec de nombreux artisans d'art.

La zone de chalandise du centre bourg est de 6 000 habitants, ce qui en fait un village très attractif et dynamique du centre var.

Les productions agro-alimentaires prennent une part importante dans le commerce. Le vin et les produits dérivés de la vigne, mais aussi du miel, du foie gras et de l'huile d'olive sont commercialisés.

Trait d'union entre le Verdon et la Méditerranée, le territoire, ses milieux naturels de qualité et ses grands paysages sont les vecteurs de l'essor constaté de l'agri-tourisme, notamment grâce à la présence de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes au sein des espaces agricoles.

Le lac et ses abords bénéficient d'un potentiel sous-exploité. Une démarche de qualification a été engagée par la commune avec la réhabilitation de 4,5 ha de pistes sablées sur les rives.

LES ENJEUX

La préservation et la mise en valeur de l'agriculture
L'affirmation du secteur artisanal
La diversification de l'économie

LES ORIENTATIONS

• **Promouvoir l'agriculture comme axe de développement économique et Maintenir et développer le dynamisme de la cave coopérative**

Pôle essentiel de l'activité communale, l'agriculture doit être préservée et être davantage utilisée comme moteur de l'économie. Avec ses jeunes agriculteurs, une cave coopérative dynamique et dernièrement la création du Hameau des vigneron, la commune est dotée d'un potentiel de développement agricole de qualité.

Le PLU s'attachera à garantir le maintien et le développement de l'activité par la transcription d'actions municipales fortes (Aucune réduction d'espace agricole, création de lots de Vignes de Consommation Courante pour les jeunes exploitants, etc...)

• **Affirmer et conforter les activités artisanales**

Carcès s'inscrit dans une dynamique de développement artisanal communautaire. Avec la ZAE de Tourves et celle de Nocopolis à Brignoles, le partenariat permet une diversification des activités selon les sites et des spécialisations au sein de la Communauté de Communes.

• **Privilégier l'installation de commerces dans le village et diversifier les activités économiques pour créer de l'emploi sur la commune**

Le centre-ville carçois est doté d'une aire de chalandise importante. De nombreuses manifestations commerciales sont engagées en grande partie grâce à son association «la dynamique carçoise». Afin de soutenir cette tendance, il convient de favoriser l'installation des nouveaux commerces au sein du village et asseoir ce facteur de centralité.

• **Maintenir et développer le tourisme vert, l'agri-tourisme**

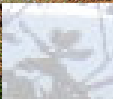
Principale source du tourisme à Carcès, il est présent sous de nombreuses formes, il s'agit d'organiser son développement et de le mettre à profit de l'économie. Il constitue un complément économique de l'agriculture intéressant.

• **S'appuyer sur le potentiel sous-utilisé pour diversifier l'économie**

en développant :
- un tourisme culturel autour des nombreux éléments patrimoniaux et artistiques
- un tourisme de loisirs notamment autour du Lac, sur le domaine de Brauch (42 ha)

Outre le tourisme vert, la commune est également dotée d'un potentiel culturel et touristique peu ou pas mis en valeur. Un des objectifs prioritaires du projet consiste à faire émerger les axes de développement de ces deux volets touristiques.

Le potentiel économique



L'agriculture et la vigne



Les Activités et l'Artisanat



Le Tourisme



Alors que Carcès rédige son Plan Local d'Urbanisme, l'avenir du secteur se dessine à d'autres échelles, celle de la communauté de Communes Comté de Provence et celle du SCOT Provence Verte en cours d'élaboration.

Le SCOT est l'expression de l'évolution des modes de vie et de la dynamique du territoire. Il s'articule autour d'un projet fédérateur permettant de valoriser le territoire, de lui donner une image et une notoriété.

Il met en exergue au travers de son contrat de territoire deux enjeux forts : le développement économique et le cadre de vie et la valorisation de l'identité territoriale d'une part, puis la préservation et la valorisation des richesses patrimoniales.

Les grands principes sont l'équilibre spatial, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale, et le respect de l'environnement.

Les ambitions du développement communal s'inscrivent parfaitement dans les logiques du SCOT permettant l'adhésion des territoires communautaires à des lignes de conduite communes.

Ces volontés partagées permettent de mutualiser les atouts des territoires de la Provence Verte et de les développer, ensemble, dans des logiques raisonnées et respectueuses de l'espace.

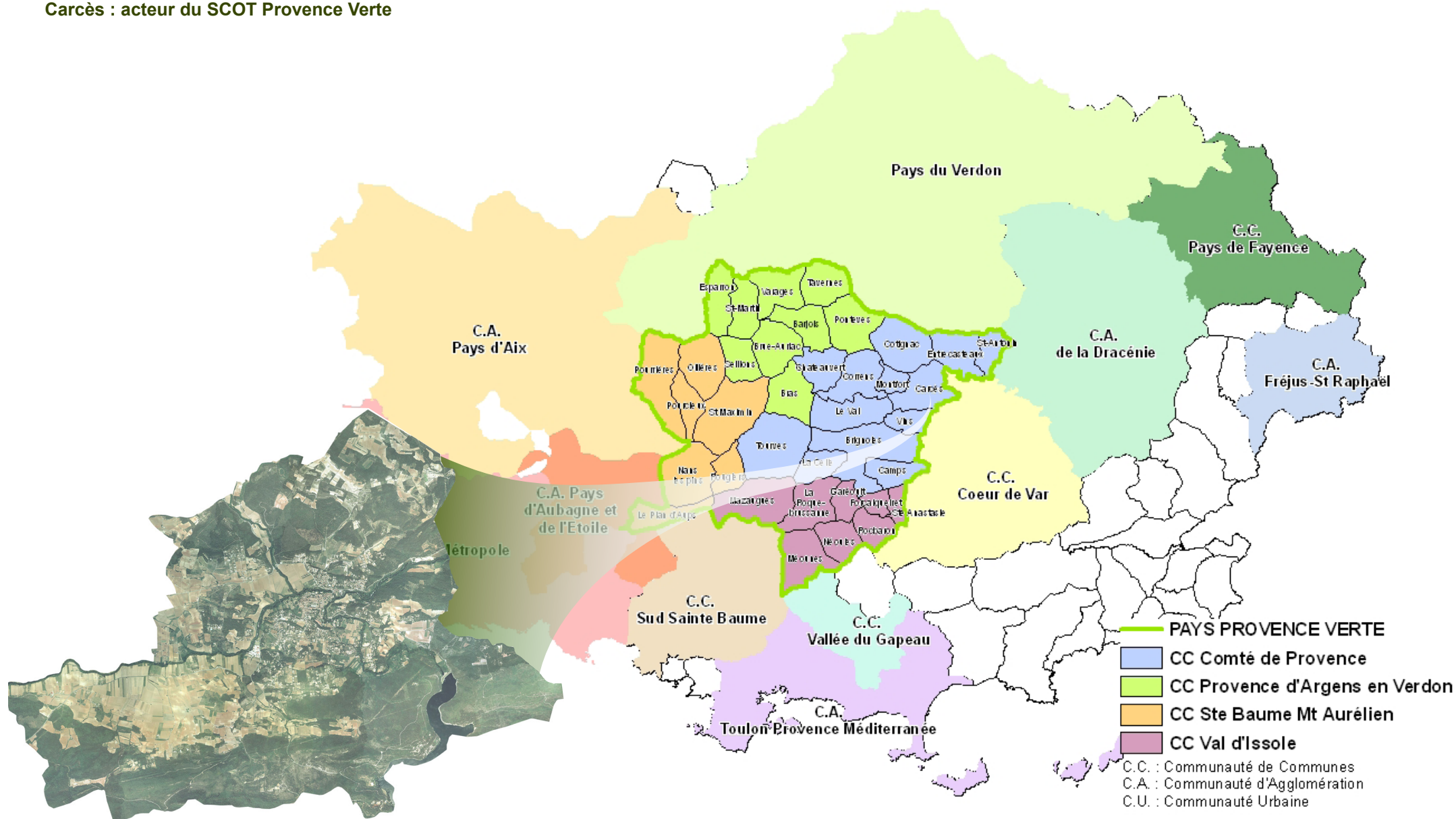
La commune entend tisser des passerelles avec les communes voisines et renforcer les atouts locaux en :

- créant de nouveaux logements répondant à toutes les catégories sociales
- offrant de nouveaux équipements publics tels qu'un collège de 600 élèves
- développant la zone d'activité des Praderies (labellisation environnementale)
- développant le tourisme autour du Lac de la Provence Verte

Toutes ces ambitions sont évidemment conditionnées par le respect des richesses environnementales de la Provence Verte.

Les actions locales adoptées par la commune dans l'élaboration de son PLU deviennent ainsi des actions communautaires.

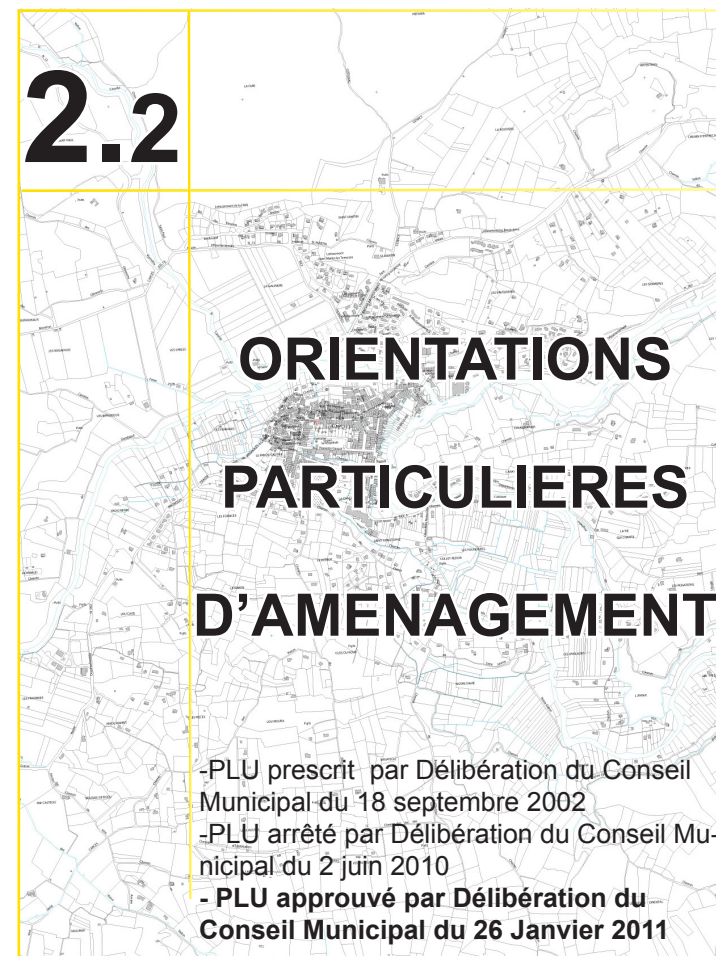
Carcès : acteur du SCOT Provence Verte





Plan Local d'Urbanisme

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE CARCES





PREAMBULE

I - PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE DES PRADERIES

II - QUARTIER DES OLIVERONS

III - LES ANGLADES

IV- LA ROUVIERE



L'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme mentionne que *«Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.»

La commune de Carcès a choisi de porter une attention particulière à plusieurs secteurs du territoire communal dont les présentes orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement et d'organisation.

Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement qui précisent les conditions, les caractéristiques d'occupation des sols et les actions à mettre en oeuvre.

Juridiquement, ces orientations sont opposables dans leurs principes aux autorisations et occupations du sol.

Les orientations couvrent et/ou intersectent dans le présent PLU les périmètres des zones à urbaniser dites alternatives (zones AU du P.L.U) pour lesquelles le présent document définit les principes d'aménagement conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

Cet article mentionne que *«lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone».*

Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être lancées au fur et à mesure de la réalisation des équipements qui leurs sont nécessaires dans la mesure **où elles respectent les principes édictés par les orientations d'aménagement.**

I - PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE DES PRADERIES

Localisation et contexte du site

La Zone d'Activités Economiques des Praderies se trouve en entrée de ville Sud-ouest sur la RD 562.

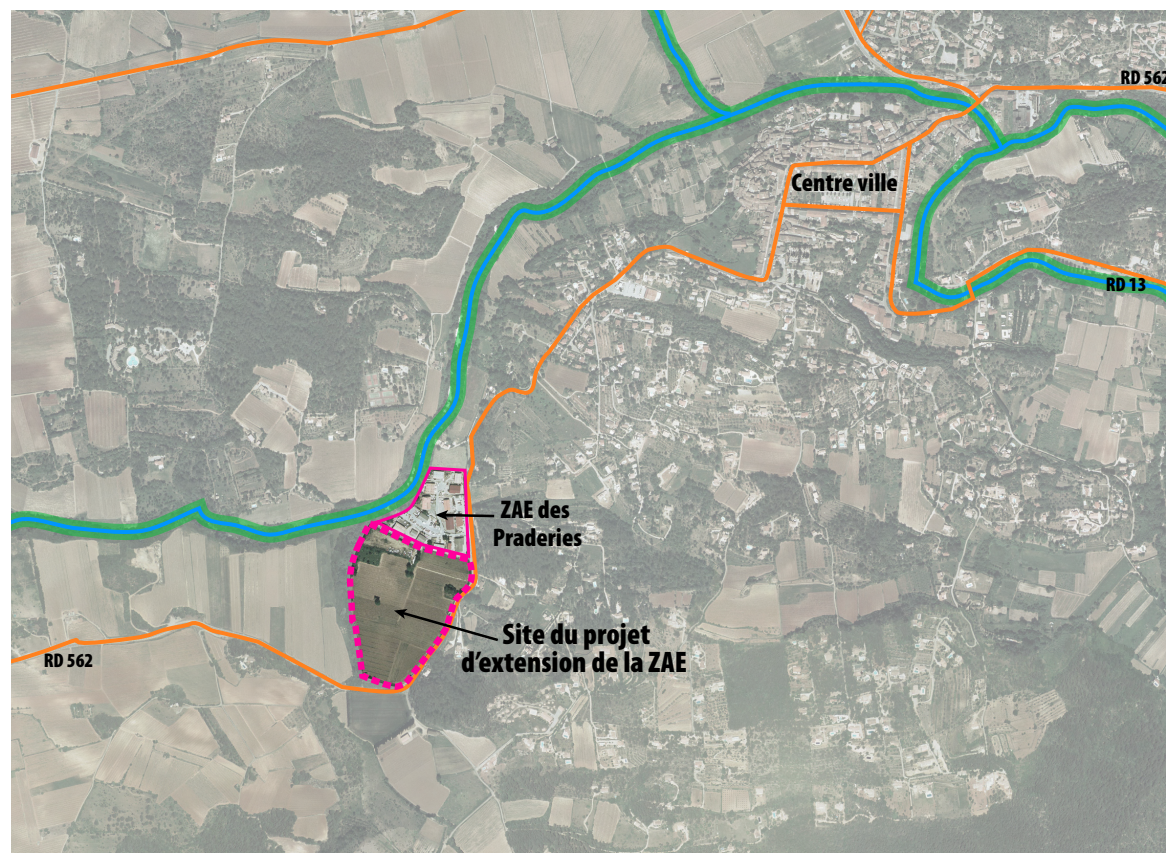
La zone artisanale accueille aujourd'hui 15 lots avec 22 entreprises sur un espace de 5 hectares.

Face aux demandes d'installation de nombreuses entreprises sur la commune, la municipalité envisage l'extension de la Zone artisanale existante au sud sur une superficie d'environ 9 hectares.

La démarche d'extension de la ZAE s'inscrit dans le projet communautaire de spécialisation et de complémentarité des zones d'activités.

Avec la zone des Praderies, la ZAE de Tourves et celle de Nicolopis à Brignoles forment une dynamique de développement artisanal sur le territoire du Comté de Provence.

Dans cette orientation particulière d'aménagement, il s'agit de permettre le développement économique de la ville en lien avec la communauté de communes de manière rationnelle cohérente et au moyen d'aménagements respectueux du site, des paysages et de l'environnement.



Contexte en perception rapprochée

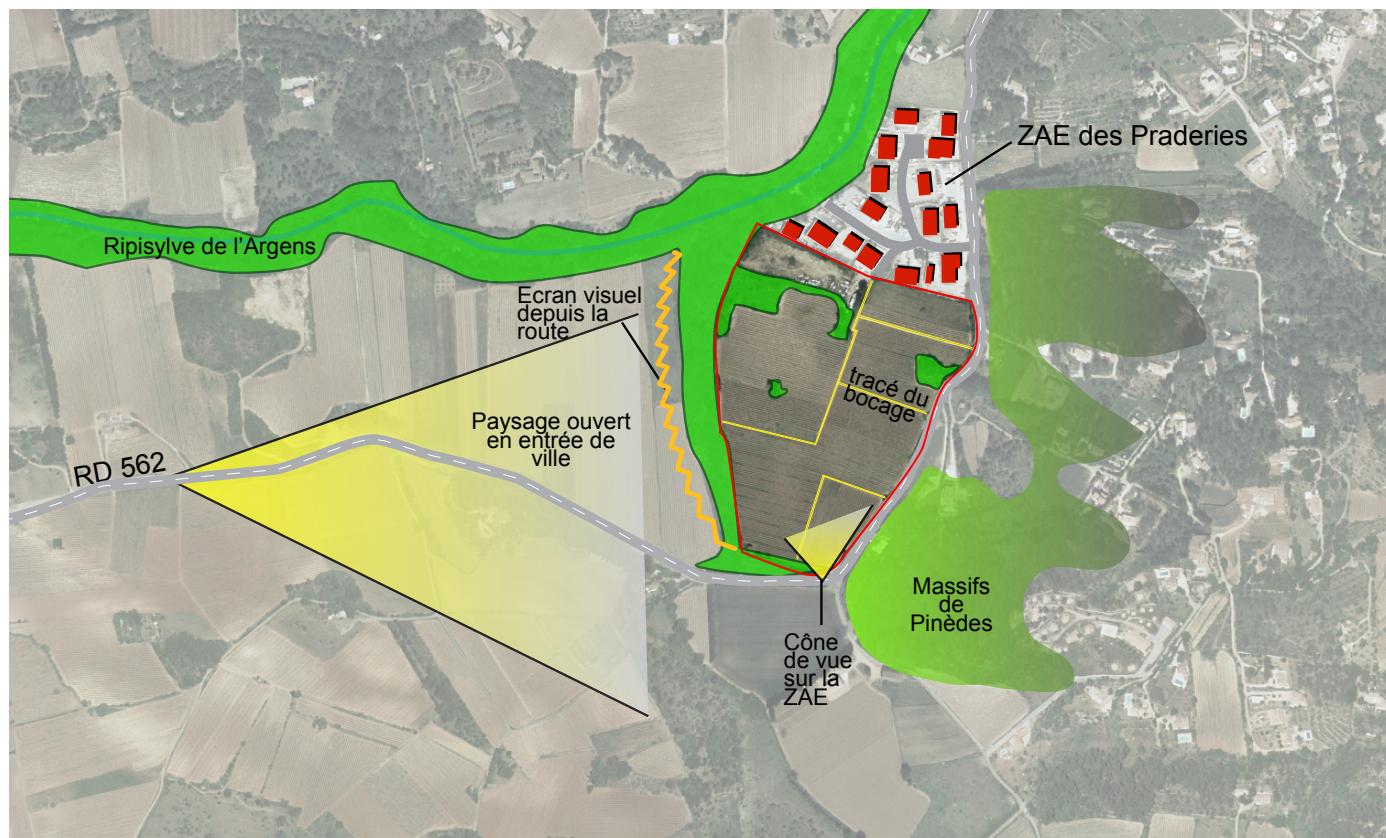
Logée entre la ripisylve de l'Argens et la RD 562, la ZAE des Praderies introduit la zone agglomérée de Carcès depuis l'entrée Sud-ouest de la commune.

Elle est cernée par un écran de verdure entre la végétation de la ripisylve de l'Argens, celle du ruisseau à l'ouest et les massifs boisés à l'Est.

La plaine agricole offre de larges panoramas. Cependant la ZAE ne peut être perceptible avant d'entamer le virage après le ruisseau, la ripisylve du ruisseau formant un réel écran visuel.

Une fois le ruisseau dépassé, le paysage s'ouvre sur le site programmé pour recevoir les aménagements de l'extension de la ZAE.

La qualité de l'entrée de ville dépendra donc de l'aménagement de ce site.



I - PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE DES PRADERIES

Axes d'aménagement

- Préserver les éléments naturels

Majoritairement représenté par la ripisylve de l'Argens, le cordon végétal assure un paysage agréable tout en marquant la limite de l'urbanisation à l'ouest du site. Il s'agit de le conserver et de l'intégrer à l'aménagement du secteur.

La portion humide au centre droit du site doit être préservée dans les aménagements futurs au vu de son intérêt environnemental. Les liaisons d'écoulement des eaux entre cette zone et la ripisylve devront être assurées.

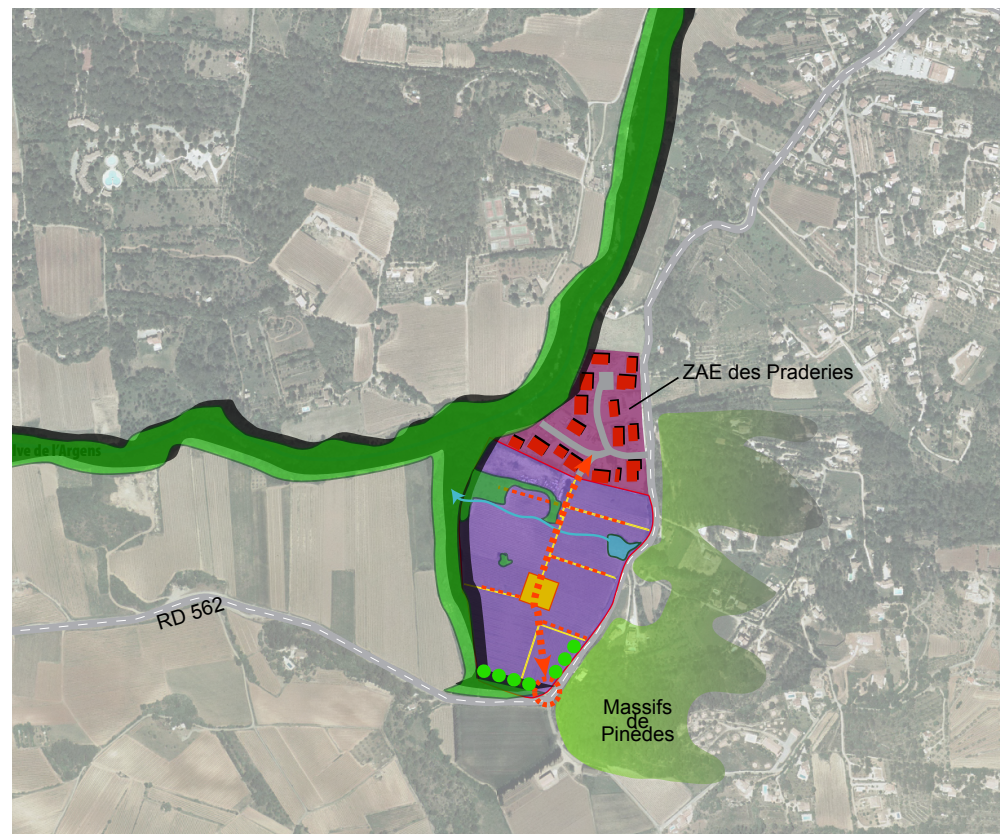
- Liaisonner le nouveau quartier avec la commune

Le développement de la zone doit se faire en lien avec la ZAE existante et plus globalement avec le fonctionnement urbain communal.

Ainsi, un maillage interne s'appuyant sur un barreau central est envisagé sur le site. Un nouvel accès sur la RD 562 en complément de celui déjà existant semble nécessaire pour tisser le maillage. Un tracé de principe est ainsi dessiné sur la cartographie ci-contre. Il devra faire l'objet d'une étude spécifique avec les services du département.

Les voies secondaires internes à la zone prennent appui sur la trame bocagère existante.

Une petite placette est imaginée au sein de la zone afin de créer un espace de vie. Ainsi il s'agit d'offrir un espace convivial qui pourra éventuellement accueillir un café ou un restaurant.



-  Périmètre de projet - Zone AUE au PLU
-  Conserver la ripisylve
-  Conserver la zone humide en l'état et assurer la liaison des ruissellements vers la ripisylve
-  Créer un maillage d'ensemble intégrant la ZAE actuelle
Créer un barreau central prenant naissance sur le chemin existant
-  S'appuyer sur le dessin du bocage pour créer le tissu viaire
-  Aménager l'accès à la zone conformément aux études du CG83
-  Créer une placette avec un traitement spécifique au coeur du projet d'extension de la ZAE afin de créer de la convivialité
-  Aménager la partie sud des terrains pour qualifier l'entrée de ville et permettre un recul d'implantation des constructions par rapport à la route

Objectif : Tendre vers une ZAE de Haute Qualité Environnementale

* Au niveau de l'urbanisme :

- Respect du site :

Le dessin des voies se calque sur celui des trames bocagères. Ainsi, le ruissellement des eaux pluviales pourra être envisagé le long des voies sous forme de petit fossé végétal, de noues, etc, afin de créer des lignes vertes au sein de la zone artisanale et créer ainsi des continuités végétales avec la ripisylve de l'Argens. Le dessin de cette trame servira de base au dessin des îlots.

Les plantations envisagées sur la zone devront comporter des essences locales adaptées au milieu.

- Perceptions et respect du paysage :

Les nouvelles constructions doivent préserver l'harmonie paysagère du site.

Les enseignes seront à la dimension et compatibles avec la taille du bâtiment

Les aires de stockage extérieurs devront faire l'objet de mesures d'atténuation des impacts visuels (haies, murs écran, mur végétal...)



Noue ZA des
Paluds -
Gémenos



CSTB Sophia
Antipolis

* Au niveau de l'architecture des bâtiments

Au niveau de leur architecture et de leurs éléments de composition, les bâtiments devront être adaptés aux exigences des constructions durables, à savoir :

- les volumes des bâtiments devront respecter ceux du site

- Orientation préférentielle des façades par rapport à l'ensoleillement, au ruissellement pluvial, etc...

- Favoriser les bâtiments avec toitures végétalisées pour leur faire bénéficier de tampons thermiques naturels passifs, réduire le rayonnement solaire sur les surfaces minérales, ralentir le ruissellement pluvial et améliorer la biodiversité

- Développer la possibilité de créer des façades aux revêtements et finitions différentes selon leur exposition au soleil, aux vents dominants, aux pluies...

- Utiliser des matériaux de construction écologiques (bois, chanvre, liège, ouate de cellulose, etc...)

- Favoriser l'utilisation de peintures sans solvants chimiques



Halles Avignon



Diren Guadeloupe



Banyuls/mer

II - QUARTIER DES OLIVERONS

Contexte du site

Ancienne oliveraie du château de Carcès, ce quartier est constitué de parcelles plantées de grande taille. Ce quartier est localisé sur un flanc de colline. Il constitue un pôle urbain autonome voisin d'espaces agricoles.

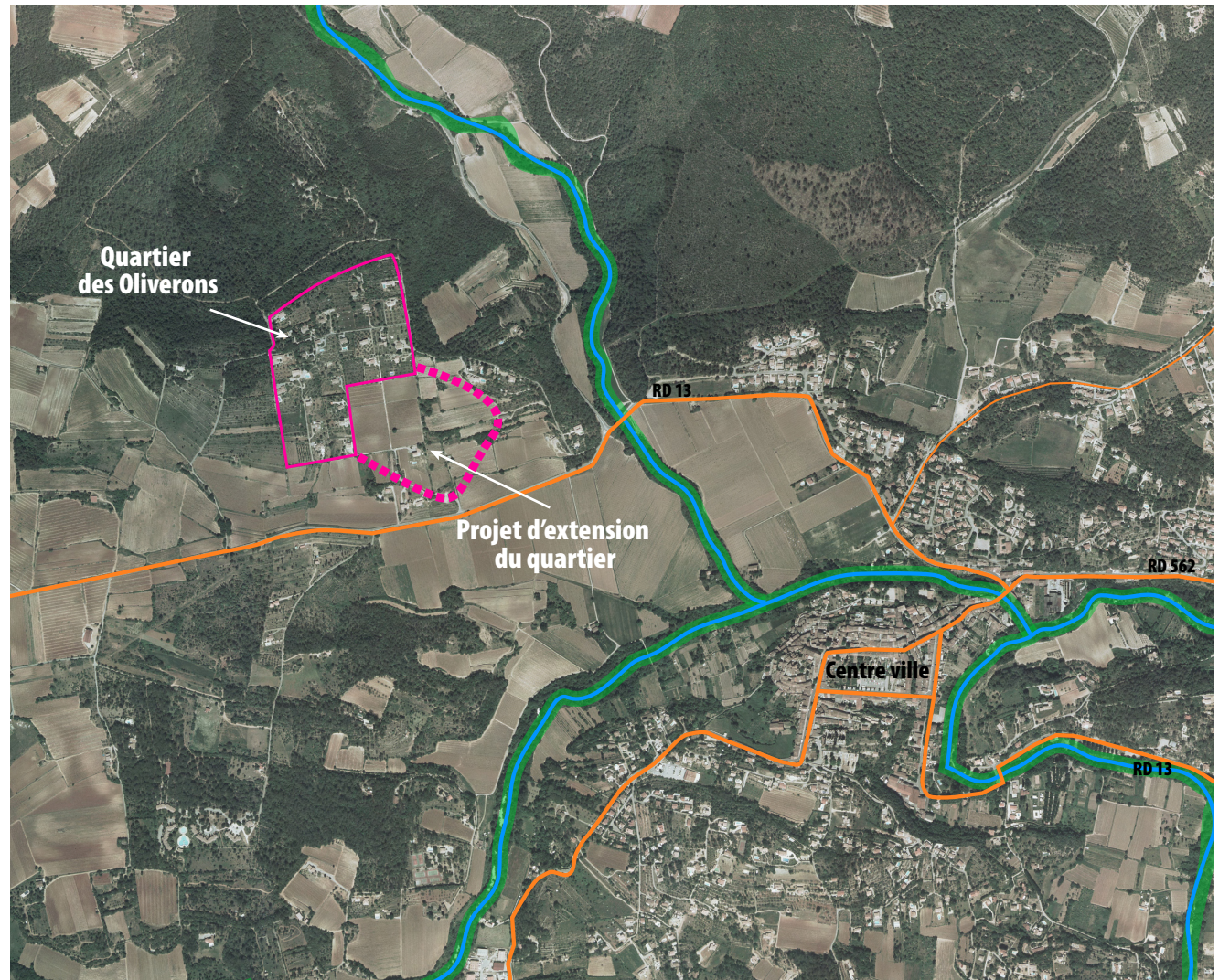
Des conflits d'usages entre habitation et agriculture représentent une gêne pour les riverains et les agriculteurs.

Dans le présent PLU, il convient de trouver une solution spatiale pour ce site.

Il est envisagé d'étendre le quartier des Oliverons au sud sur un secteur actuellement occupé par des parcelles agricoles.

Les terrains agricoles qui vont muter en zone AU au PLU seront compensés par d'autres parcelles sur le territoire communal en accord avec les agriculteurs. D'autres sites leur semblent plus propices à l'exercice de l'activité.

Le site se trouve en entrée de ville Ouest sur la RD 222 depuis Montfort. La zone de projet d'extension présente une superficie d'environ 13,6 hectares.



II - QUARTIER DES OLIVERONS

Principes d'Aménagement

Dans des perspectives d'extension du quartier des Oliverons, il convient de s'attacher particulièrement aux circulations et à la desserte interne.

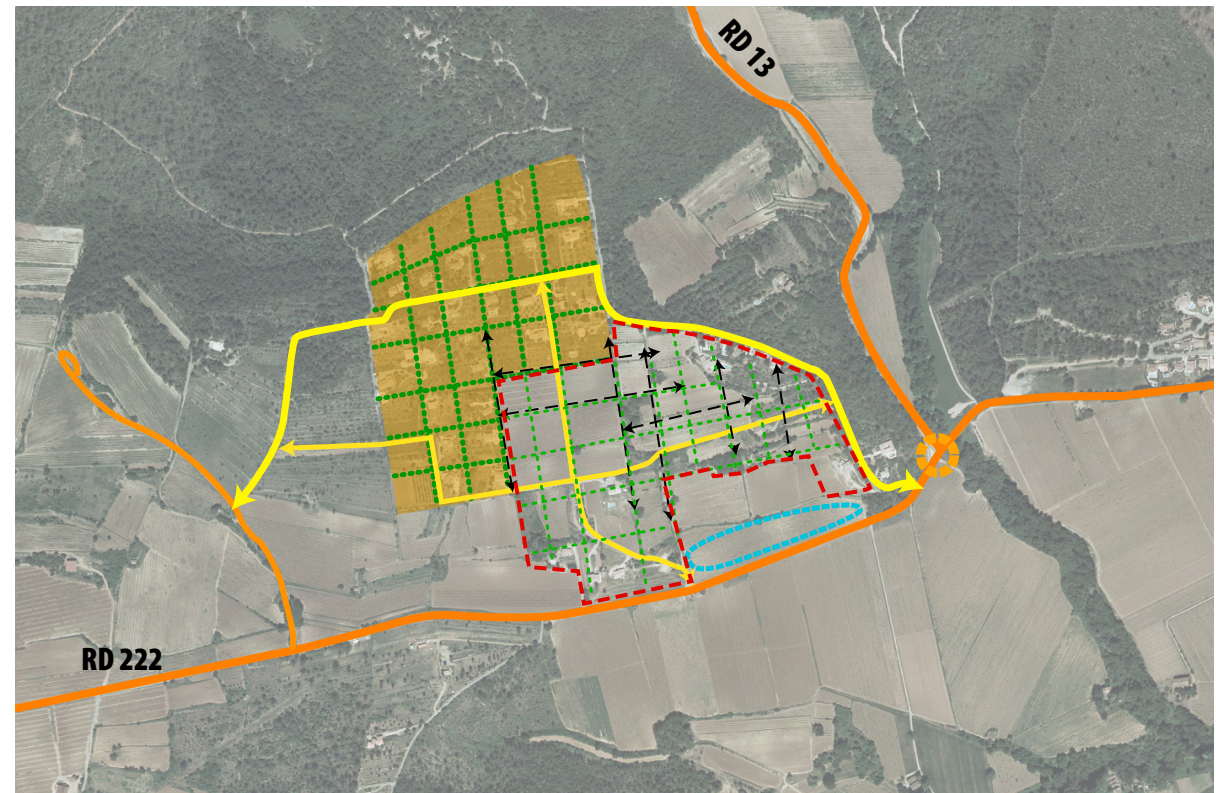
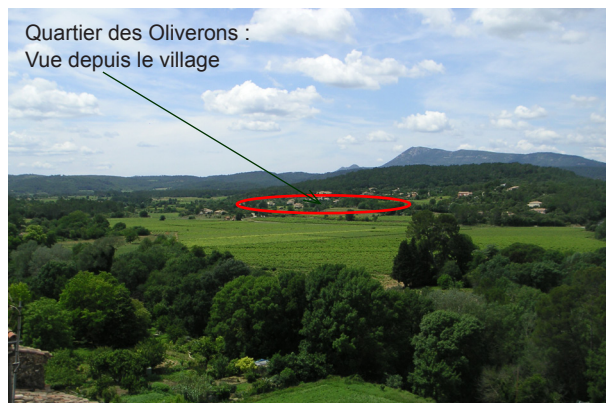
Ainsi une voie de bouclage entre l'accès sur la RD 222 au niveau du futur giratoire sur la Cassole et le quartier de l'Etang permet de faciliter les circulations en créant deux accès au quartier.

Le maillage secondaire s'organisera sur cet axe et devra prendre appui sur les chemins déjà existants ou sur la trame bocagère dans le cas de création de voies.

Il s'agit de respecter le paysage du site tout en s'adaptant aux contraintes naturelles telles que le ruissellement des eaux pluviales.

D'autre part, la trame parcellaire existante devra servir de modèle au secteur d'extension, afin de conserver une unité paysagère dans le quartier.

Seule la partie basse longeant la RD 222 ne pourra être aménagée au vu de son caractère inondable.



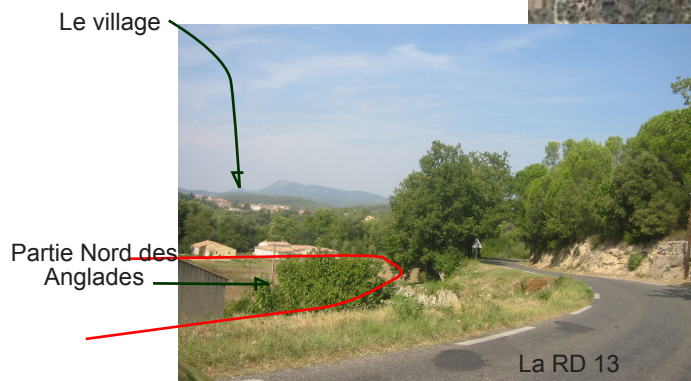
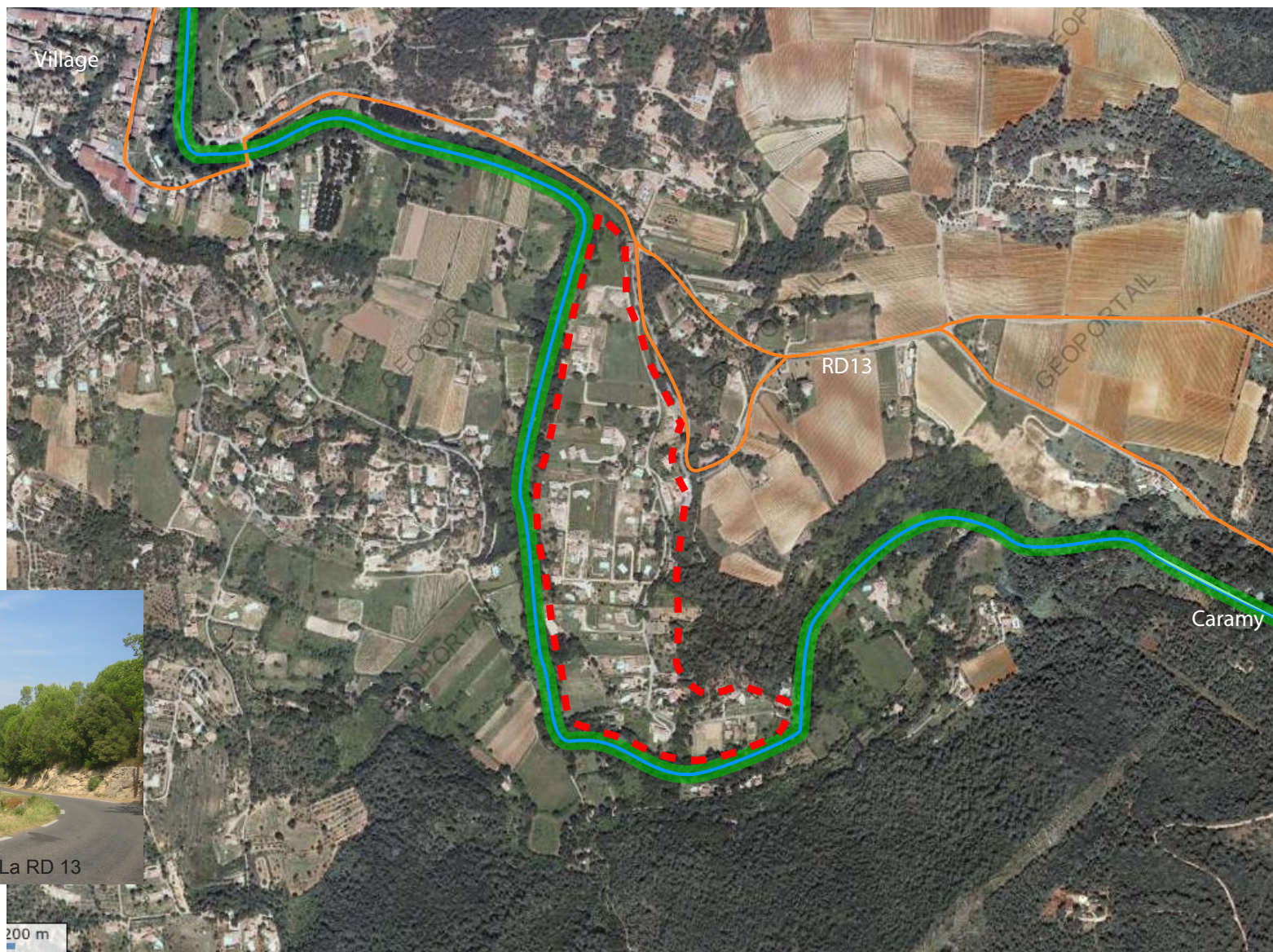
-  **Quartier des Oliverons**
-  **Zone AU (A Urbaniser) du PLU**
-  **Projet de Giratoire au niveau du pont de la Cassole**
-  **Permettre un bouclage des voies du quartier (Emplacement Réservé)**
-  **Qualifier les chemins existants permettant de créer un réseau secondaire de qualité**
-  **Permettre la desserte interne au quartier en s'appuyant sur le bocage existant**
-  **Trame parcellaire existante**
-  **Conserver la même trame parcellaire (surface des lots, orientation...)**
-  **Zone potentiellement inondable Y interdire toute construction**

III - LES ANGLADES

Localisation et contexte du site

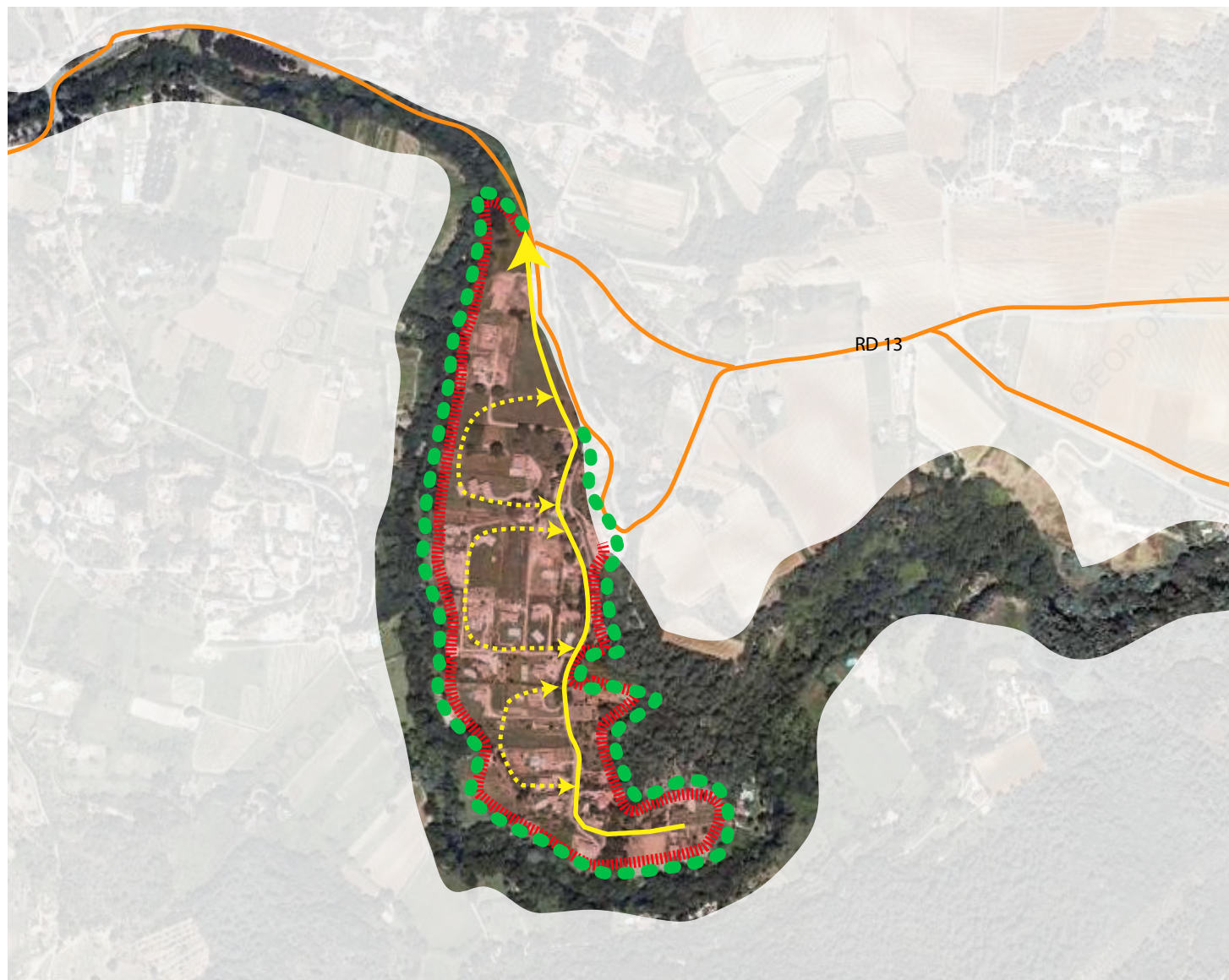
Le quartier des Anglades se trouve à l'Est du village, et est directement accessible depuis la RD 13.

Ce quartier est déjà habité. Le P.L.U. y prévoit une zone AUh soit à urbaniser permettant l'accueil de nouvelles constructions sous réserve de la réalisation préalable de l'ensemble des réseaux.



III - LES ANGLADES

Orientations



Cette poche habitée en accroche sur la RD 13 bénéficie d'un cadre paysager représenté majoritairement par la ripisylve du Caramy.

L'urbanisation future du secteur se doit de respecter cet élément naturel fort en préservant l'intégralité de son boisement.

La voie principale déjà existante devra être calibrée de sorte à assumer la desserte des nouvelles constructions. Le maillage secondaire du quartier, en accroche sur cet axe principal devra permettre, dans la mesure du possible, des bouclages afin d'éviter au maximum les voies en impasse et faciliter les circulations.

-  **Zone AU (A Urbaniser) du PLU**
-  **Requalifier la voie de desserte principale du quartier**
-  **Organiser les bouclages des voies internes sur l'axe viaire principal**
-  **Limitier l'urbanisation bien en amont des berges de la ripisylve**
-  **Protéger la ripisylve du Caramy**
-  **Conserver tout boisement existant sur les rives du Caramy**

IV - LA ROUVIERE

Le quartier de la Rouvière accueille au P.L.U., 3 zones AUh (A Urbaniser à vocation d'habitat).

Elles ont des superficies respectives de :

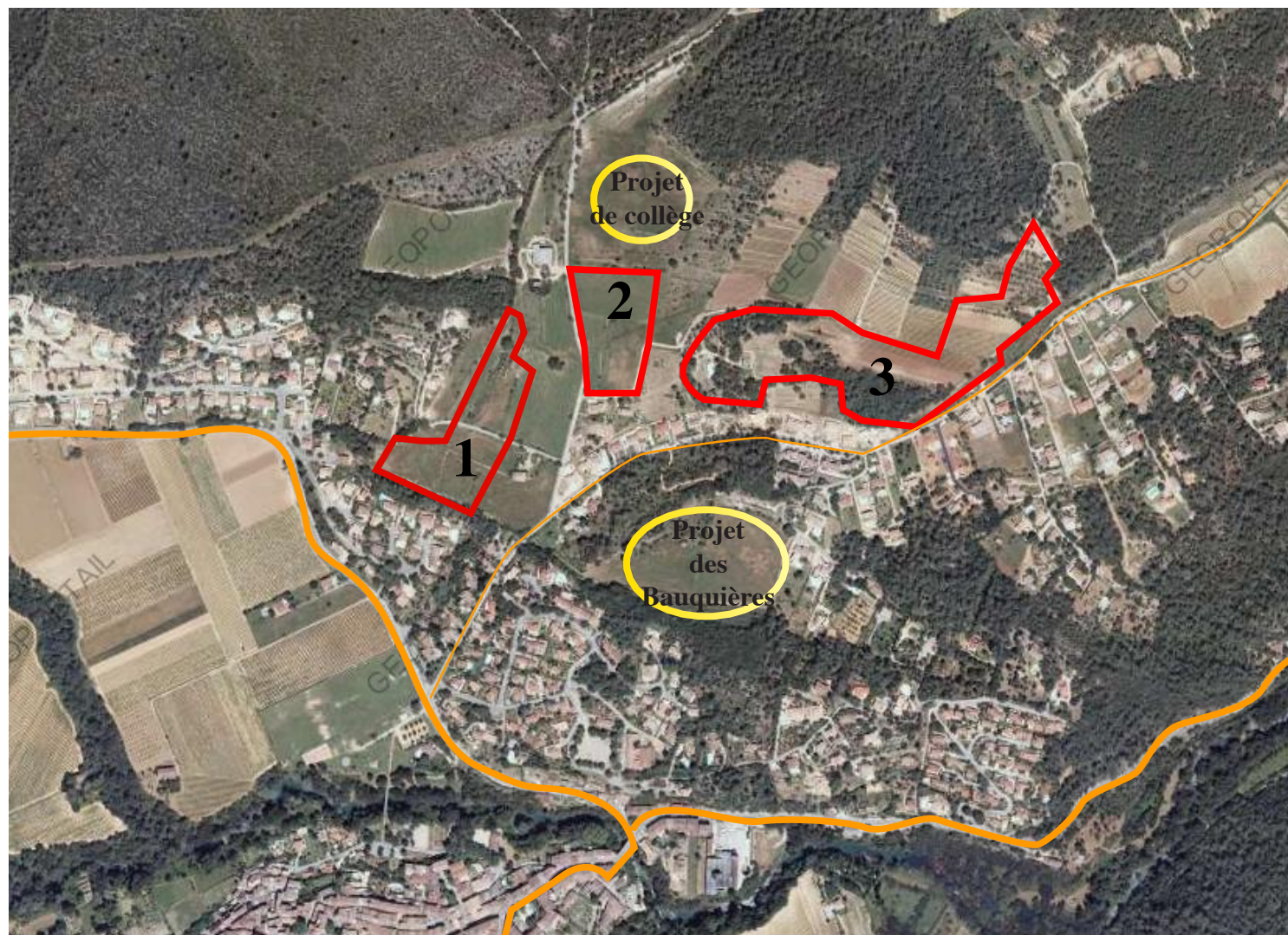
- 1 : 21,3 hectares
- 2 : 15,7 hectares
- 3 : 57,4 hectares

Ces trois sites s'inscrivent dans une logique générale d'urbanisation du quartier avec le projet des Bauquières proche (opération d'ensemble, logements collectifs, individuels, libres, en accession, sociaux) et celui du collège 600, à proximité.

L'aménagement de ces 3 secteurs devra se faire en tenant compte du site et des projets environnants.

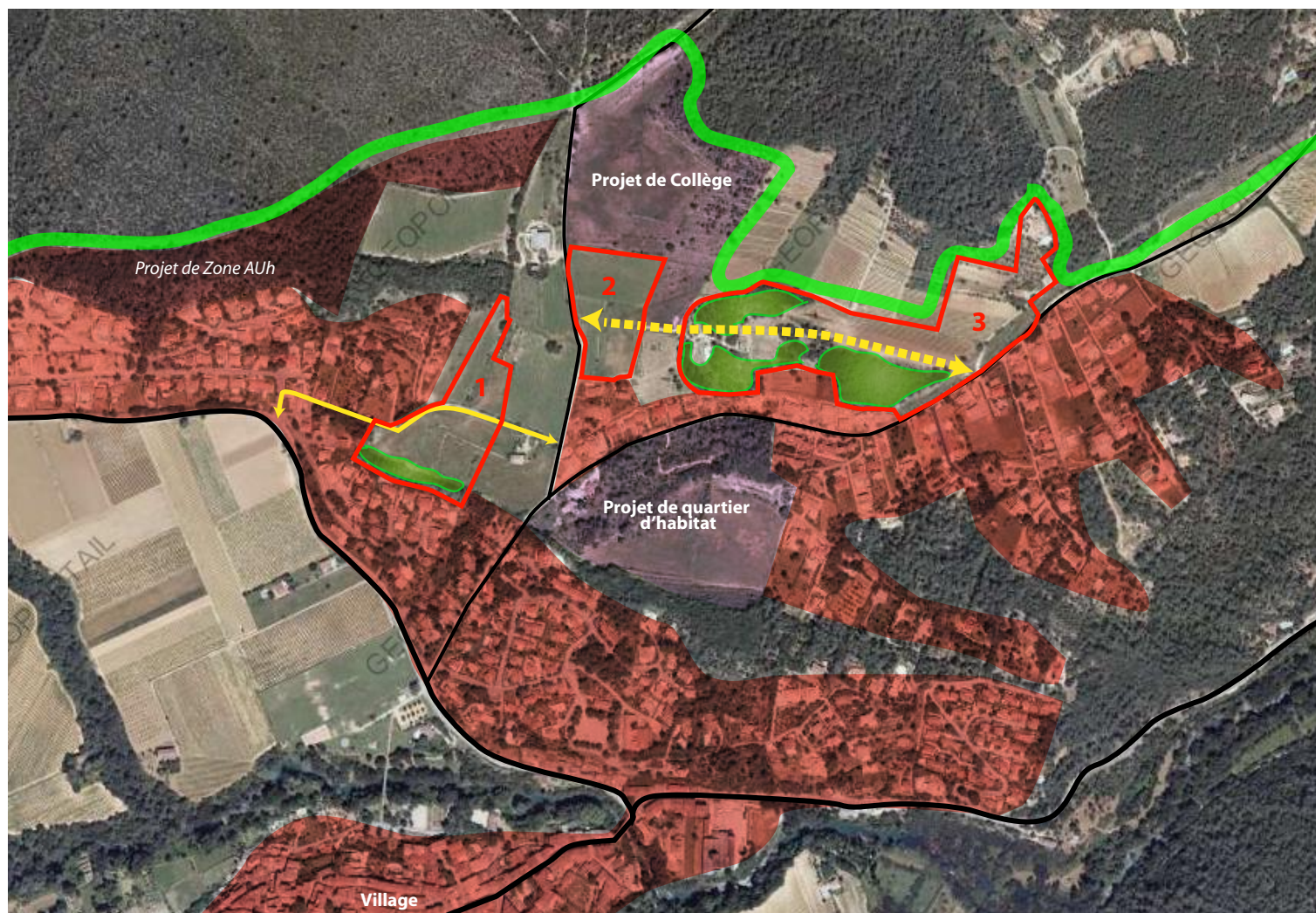
Ils se positionnent en accroche de secteurs déjà urbanisés dans ce quartier proche du centre-ville et qui constitue un pôle de développement de la commune.

Localisation et contexte du site



IV - LA ROUVIERE

Orientations



Les 3 secteurs AUh s'insèrent entre le projet de logements des Bauquières et celui du Collège dans une dynamique de développement du quartier.

Ils viennent compléter l'urbanisation existante en offrant des réserves foncières pour les besoins de logements à venir.

Les voies et réseaux se réaliseront au fur et à mesure de l'aménagement des 3 zones. Il conviendra de réfléchir plus particulièrement aux circulations et au maillage des voiries, en s'appuyant sur les chemins existants ou en créant de nouvelles voies.

La végétation existante devra être préservée afin de conserver le caractère paysager du site. La forme urbaine autorisée au règlement contribue au respect des cônes de vues sur les restanques des piémonts de la colline au nord du site.

-  Zone AUh (A Urbaniser) au PLU
-  Secteurs urbanisés
-  Secteurs de projet
-  Limites de l'urbanisation
-  Conserver les boisements au sein des secteurs d'urbanisation ultérieure
-  Liaisonner le quartier en créant de nouvelles voies
-  S'appuyer sur les voies existantes, les requalifier pour générer des voies de desserte inter-quartiers confortables