DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1
Rapport de présentation

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

N.B. :
Le PLU des Arcs-sur-Argens fait application des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement conformément à l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne. Cet article stipule que les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

PARTIE I	**Diagnostic territorial**	**17**
PARTIE II	**État initial de l'environnement et perspectives d'évolution**	**105**
PARTIE III	**Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et la délimitation des zones**	**202**
PARTIE IV	**Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**	**288**
PARTIE V	**Les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**	**341**
PARTIE VI	**Résumé non technique**	**362**
PARTIE VII	**Les modifications effectuées suite à l'enquête publique**	**388**
ANNEXES		**415**

Sommaire

Préambule 12

1. Une révision en deux temps 12
2. La procédure d'évaluation environnementale et NATURA 2000 12

PARTIE I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL 17

CHAPITRE 1 – ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE ET FONCTIONNELLE 19

I - Évolution de la population 19

1 - Un récent "boom" démographique 19
2 - D'importants apports migratoires et un solde naturel de nouveau positif 20
3 - Un vieillissement structurel de la population, mais un rajeunissement sensible 20
4 - Une stabilisation de la taille des ménages, un retour des familles 21

II - Évolution et caractéristiques du parc de logement 23

1 - Une vocation résidentielle affirmée 23
1.1 - Une croissance rapide et continue du parc de logements 23
1.2 - Un important parc ancien 23
1.3 - Une prédominance de résidences principales plus marquée que pour les autres communes de la Dracénie (hors Draguignan) 24
2 - Structure des résidences principales 25
2.1 - Une progression de la part de l'habitat collectif 25
2.2 – Une proportion toujours plus marquée des propriétaires 27
2.3 - Des résidences principales de grande taille sous occupées 28
2.4 - Un parc social en croissance mais encore insuffisant 28

III - Un système économique en mutation 30

1 - La population active 30
1.1 - Évolution des taux d'activité et de chômage 30
1.2 - La répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle 30
1.3 - Les migrations alternantes 31
2 - L'économie locale 33
2.1 –Évolution et structure de l'emploi 33
2.2 – Le secteur secondaire 34
2.3 - Le secteur tertiaire 35
2.4 - Les zones d'activités 38
2.5 - Les activités agricoles 40

IV - Les équipements 47

1 – Un bon niveau d'équipements et de commerces de proximité 47
1.1 - Équipements scolaires 47
1.2 - Équipements sportifs 47
1.3 - Équipements administratifs et socio-culturels 47
1.4 - Espaces verts 48
2 - Accès et déplacements 48
2.1 - Un réseau primaire structurant 48
2.2 - Un réseau secondaire comme support de l'urbanisation 49
2.3 - Un réseau tertiaire inadapté 50
2.4 - La voie ferrée Marseille/Toulon/les Arcs/Fréjus/Vintimille 50
2.5 – Les transports en commun 50

3 - Les réseaux techniques 50
3.1 - Réseau d'eau potable 50
3.2 – Les sources captées 55
3.3 - Assainissement 57
3.4 – Pluvial 58
3.5 - Élimination des déchets 59

CHAPITRE 2 – ANALYSE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS 62

I - Superficies et capacités d'accueil des zones du POS 63

1 - Un territoire peu urbanisé 63
2 - Un important potentiel de développement issu des zones NA 63

II - Les potentialités par zones 64

1 – Les zones ND 64
1.1 – Caractère des zones 64
1.2 - Occupation des sols 65
1.3 - Enjeux 65
2 - Les zones NC 67
2.1 - Caractère des zones agricoles 67
2.2 - Occupation des sols 68
2.3 - Enjeux 69
3 - Les zones U 70
3.1 - Caractère de la zone 71
3.2 - Enjeux 72
4 - La zone IINB 73
4.1 - Caractère de la zone IINB 73
4.2 - Les potentialités de la zone IINB par quartier et secteur 74
4.3 - Synthèse des potentialités constructives des zones NB du POS 83
4.4 - Enjeux 83
5 - Les zones NA 84
5.1 - Caractère des la zones NA 84
5.2 - Analyse des potentialités constructives 85
5.3 - Synthèse 88
5.4 - Enjeux 90

CHAPITRE 3 – LES BESOINS ET ENJEUX IDENTIFIÉS 91

I – Synthèse des constats/besoins/enjeux 91

1 - Un potentiel économique à conforter 91
2 - Une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population 92
3 - Des équipements à optimiser et une centralité à renforcer 92

II - Pour une croissance modérée : perspectives d'évolution retenues par la commune 94

CHAPITRE 4 – LES DOCUMENTS SUPRA –COMMUNAUX S'IMPOSANT OU À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PLU 95

I - Les documents de planification urbaine 95

1 – Le Scot 95
2 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 95
3 - Une politique globale des déplacements (P.G.D.) en cours 96

4 – Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 96
5 – Le schéma commercial de la Dracénie en cours 97

II - Les plans et programmes relatifs à l'environnement 97

1 - Les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement 97
1.1 – Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE RM) 2010 - 2015 98
1.2 – Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) du Var 100
1.3 - Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels et Spéciaux (PREDIS) 100
1.4 - Le Plan national d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux 101
1.5 - Le schéma régional d'aménagement des forêts publiques 101
1.6 - Le schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées 101
1.7 – Les espaces du réseau Natura 2000 102
2 – Les autres plans et documents relatifs à l'environnement 102
2.1 – Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) 102
2.2 – Le Schéma Départemental des Espaces Naturels sensibles (ENS) 103
2.3 – Le Plan National d'Actions Tortue d'Hermann 103
2.4 - Le Plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) 104
2.5 - Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) 104

PARTIE II – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION 105

CHAPITRE 1 – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 107

I - Origines historiques et organisation urbaine 107

1. Historique de la formation urbaine des Arcs 107
1.1 - Une occupation ancienne (de la préhistoire au XV° siècle) 107
1.2 - Un tissu urbain essentiellement aggloméré autour du village médiéval (du XV° au XIX° siècle) 107
1.3 - Un développement urbain modéré (du XIX^{e} siècle à la première moitié du XX° siècle) 108
2 - Un relâchement contemporain du tissu urbain 108
2.1 - Le noyau ancien 108
2.2 - Les lotissements 108
2.3 - Les zones d'habitat diffus 109
2.4 - Un développement récent d'entités urbaines près de la RDN 7 et en direction de la déviation de la RD 555 109
2.5 - Les fermes isolées 109
2.6 - Les Ribières 110

II - Les principaux éléments du patrimoine de la commune 110

1. Le patrimoine bâti et végétal 110
1.1 – Les monuments classés et inscrits 110
1.2 – Les éléments de patrimoine à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-7^{e} 110
2 – Le patrimoine archéologique 114
2.2 - Les zones de présomption de prescription archéologique 118

III – Les données du milieu physique 120

1 – Le contexte géomorphologique et topographique 120
1.1 – Le rebord méridional du plateau calcaire du centre-Var 120
1.2 – La plaine alluviale 122
1.3 – Le rebord septentrional du massif des Maures 122
2 – Le climat 122
3 – L'hydrographie 123
3.1 - Le fleuve Argens et la rivière Aille, éléments marquants de l'identité communale 123
3.2 - Des petits cours d'eau permanents 123
3.3 - Un important réseau de cours d'eau temporaires 125

3.4 - Les aménagements ruraux 125

IV – Le milieu naturel : Les composantes faune-flore 127

1 – La végétation 127
1.1 - Une végétation calcicole sur le plateau calcaire du Nord 127
1.2 - Une végétation calcifuge dans les Maures et la plaine 127
2 – La faune 128
2.1 – La grande faune 128
2.2 – L'avifaune 128
- Le peuplement des milieux boisés 128
- Le peuplement des garrigues 128
- Le peuplement des milieux ouverts et variés 129

3 – Inventaires et protections des espaces naturels 129
3.1. - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) 129
3.2 - Le réseau Natura 2000 (directive Habitats) 131
3.3 – Espaces Boisés Classés au POS (EBC) 132
3.4 - Espaces Naturels Sensibles 133
3.5 - Le PIG Plaine des Maures 134
3.6 - Zone de Sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann 135
3.7 – La zone humide « vallons des Maures internes » 136
4 - Trame verte et bleue 138

V – Le mode d'occupation du sol actuel 143

1 - Le mode d'occupation du sol, commune entière 144
2 - Le mode d'occupation du sol, la zone agricole du POS 145

VI – Le grand paysage 147

1 - Les unités paysagères 147
1.1 – Le massif calcaire 147
- Les plateaux 147
- Le plateau de Saint-Martin 147
- Les vallons perchés 147
- Les collines et bassins 148

1.2 – La grande plaine 148
1.3 - Les Maures 149

VII - Les entrées de ville 151

1 - Analyse des séquences paysagères 151
1.1 –La « Route Nationale 7 », la RDN 7 151
- Du carrefour des « Quatre Chemins » à l'aire de repos de la Cognasse 151
- De l'aire de repos de la Cognasse à l'échangeur de la déviation RD 555 151

1.2 – La déviation de la Route Départementale 555 151
- De l'échangeur au carrefour de la route de Sainte Roseline 151
- Du carrefour de la route de Ste Roseline à Ste Cécile (Entrée dans le vallon) 152

2 - Les grands principes d'aménagement 152
2.1 - Le schéma paysager 152
2.2 - Le projet urbain d'entrée de ville 152

VIII – Les risques et les nuisances 153

1 - Les risques naturels 153
1.1 - Le risque inondation 153
1.2 - Le risque incendie 160
1.3 - Le risque mouvement de terrain 164
2 - Les risques technologiques 166
2.1 – Le risque industriel 166
2.2 – Le risque de transport de matières dangereuses 170

2.3 – Le risque rupture de barrage 170
3 – Les nuisances 170
3.1 – Les voies bruyantes 170
3.2 – La qualité de l'air 172

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU 173

I - Secteur Beauveser / Les Laurons (2AUC, 1AUBa) 174

II - Secteur de l'Ecluse (1AUe) 177

III - Secteur St Roch/Les Valettes (1AUBa, 1AUBb, 2AUBb) 180

IV - Secteur Gueringuier (2AUBa/PAPAG) 182

V - Secteur Peymarlier, Pont Rout et Bréguières (2AUBa, 1AUEc, 1AUZB) 185

VI - Secteur Entrée de ville Sud / Camping de l'eau vive (UHa, UHb) 188

VII - Secteur Le Ribas : projet de centre de secours (1AUe) 191

CHAPITRE 3 – PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN L'ABSENCE DE PLU : SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE 193

I – La croissance démographique et les besoins en logements 193

II – L'environnement, les paysages et le cadre de vie 193

CHAPITRE 4 – SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS 195

PARTIE III - LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET LA DÉLIMITATION DES ZONES 199

CHAPITRE 1 - LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 200

I – Explication des choix retenus pour établir le PADD 202

1 - Explication des choix retenus pour l'orientation « Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable » 202
2 - Explication des chois retenus pour l'orientation « Assurer la diversité économique, l'emploi permanent » 204
3 - Explication des chois retenus pour l'orientation « Faire de l'environnement une composante qualitative du développement territorial» 205

II – Définition des orientations particulières d'aménagement 208

CHAPITRE 2– LES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 210

I - Les règles communes à l'ensemble des zones du PLU 210

1 - Les constructions à destination d'équipements publics 210
2 - Les conditions de desserte des terrains par les équipements : articles 3 et 4 210
3 – Le stationnement des véhicules : article 12 211

II - La réponse aux besoins d'habitat 213

1 - Les zones urbaines mixtes 213
1.1 - Les quartiers historiques : la zone UA et ses secteurs 213
1.2 - Les quartiers péricentraux : la zone UB et ses secteurs 216
1.3 - Les quartiers résidentiels : la zone UC et ses secteurs 218
2 – Les zones à urbaniser en réponse aux besoins d'habitat 220
2.1 – La zone à urbaniser réglementée 1AUBa : Les Laurons et les Valettes 220
2.2 – La zone à urbaniser réglementée 1AUBb : Saint-Roch Sud 222
2.3 – La zone à urbaniser stricte 2AUBa : Gueringuier et Peymarlier 224
2.4 – La zone à urbaniser stricte 2AUBb : Saint-Roch 226
2.5 – La zone à urbaniser stricte 2AUC : Beauveser 226
3 - La mixité sociale 227
4 – Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global 229
5 - Le droit de préemption urbain 232

III - La réponse aux besoins de développement économique 232

1 - Les zones d'activités artisanales, commerciales et touristiques 233
1.1 - La zone UE : artisanat et commerce 233
1.2 - Le secteur UEa : commerce et services 234
1.3 - Le secteur UEc : Pôle commercial Sud Dracénie 235
1.4 – La zone UH : tourisme, commerces, services… 236
1.5 – La zone UZ : ZAC de Pont-Rout 237
2 -Les zones à urbaniser dédiées aux activités 238
2.1 - La zone 1AUE : extension de la zone d'activités de l'Ecluse 238
2.2 - La zone 1AUE : délocalisation du centre communal de secours 239
2.3 - Le secteur 1AUEc : renforcement du pôle commercial Sud Dracénie 239
2.4 – La zone 1AUZB : La plateforme logistique des Bréguières 240
2.5 – La zone 2AUT de Sainte-Roseline 242
3 – Le confortement de la zone agricole 243

IV - La préservation de l'environnement et du cadre de vie 250

1 - La préservation des espaces naturels 250
2 – Les boisements paysagés au titre du L123-1-7 254
3 - Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) 255
4 - La mise en place d'itinéraires en mode doux 256
5 - La prise en compte des risques naturels et des nuisances 258
5.1 - Les risques naturels 258
5.2 - Les espaces de prescriptions le long des voies bruyantes 260
6 - Valorisation du patrimoine paysager et architectural 260
6.1 – Le maintien des composantes paysagères 260
6.2 – Le patrimoine architectural et urbain 261
6.3 – La préservation des vues 263
7 – Les entrées de ville 265

V - Les équipements et infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la ville. 267

1 – La réservation pour voirie 267
3 – La réservation pour équipements 268
4 – La réservation pour la gestion du pluvial et de la ressource en eau 268

CHAPITRE 3 - ÉVOLUTION POS/PLU 269

I- Intégration des évolutions réglementaires 269

1- L'intégration des ZAC 269
2 – Une mutation des zones NB essentiellement en zone naturelle 271

II - Bilan des évolutions POS/PLU. 272

1 - Tableau détaillé des zonages P.O.S. / P.L.U. 272
2 - Tableau comparatif des zonages P.O.S. / P.L.U. 273
3- Les zones urbaines sont maintenues et augmentées 273
4- Les zones à urbaniser sont redélimitées à la baisse et rééquilibrées entre les zones strictes et règlementées 275
5– Une augmentation de la zone agricole 276
6– Une augmentation de la zone naturelle 278
7– Bilan des mutations 279

III – Capacité d'accueil du POS et du PLU. 281

1 – Rappel -capacité d'accueil du P.O.S. 281
2 – Capacité d'accueil du P.L.U. 281
3 - Du P.OS. au P.L.U. 282

PARTIE IV – INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 284

CHAPITRE 1 - INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT 285

I - L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales 287

II - Le maintien de la biodiversité et des milieux naturels 289

III - La protection du paysage naturel et du patrimoine bâti 296

IV - L'agriculture 300

V - La prise en compte des risques naturels et technologiques 303

VI- Les déplacements 308

VII - La maîtrise de l'énergie 310

VIII - Lutte contre les nuisances et la pollution 311

CHAPITRE II : INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LES SECTEURS AMENÉS À ÉVOLUER AU PLU 314

I - Secteur Beauveser / Les Laurons (2AUC, 1AUBa) 315

II - Secteur de l'Ecluse (1AUe) 318

III - Secteur St Roch/Les Valettes (1AUBa, 1AUBb, 2AUBb) 321

IV - Secteur Gueringuier (2AUBa/PAPAG) 325

V - Secteur Peymarlier, Pont Rout et Bréguières (2AUBa, 1AUE, 1AUZB) 328

VI - Secteur entrée de ville Sud / Camping de l'eau vive (UHa, UHb) 332

VII - Secteur Le Ribas : projet de centre de secours (1AUe) 335

PARTIE V – LES MESURES ENVISAGÉES … 337

CHAPITRE 1– LES MESURES ENVISAGÉES 338

I - L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales 338
II - Le maintien de la biodiversité et des milieux naturels 341
III - La protection des paysages et du patrimoine bâti 346
IV - Les risques naturels et technologiques 348
V - L'agriculture 349
VI - Les déplacements 350
VII - La maîtrise de l'énergie 351
VIII - La lutte contre les nuisances et les pollutions 351

CHAPITRE 2– ÉVALUATION DES RÉSULTATS ET SUIVI 353

PARTIE VI – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 358

CHAPITRE I – RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 359

I– Diagnostic socio-économique et fonctionnel 359
II – Diagnostic environnemental et paysager 361
III- Caractéristique des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU 364
IV - Perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario de référence 364

CHAPITRE II – RÉSUMÉ DE L'EXPLICATION DES CHOIX 365

I - Les choix d'aménagements et de développement 365
1 – Explication des choix retenus pour l'orientation « Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable » 365
2 - Explication des chois retenus pour l'orientation « Assurer la diversité économique, l'emploi permanent » 366
3 - Explication des chois retenus pour l'orientation « Faire de l'environnement une composante qualitative du développement territorial» 367
2 – Une commune rurale à échelle humaine 367
II - Les motifs de la délimitation des zones et des dispositions réglementaires 368
1 – La réponse aux besoins d'habitat 368
2 – La réponse aux besoins de développement économique 369
3 – La préservation de l'environnement et du cadre de vie 370
4 – Les équipements et infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la ville 372

CHAPITRE III – RÉSUMÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 373

I - Synthèse des enjeux environnementaux 374
II - Incidences du projet de PLU sur l'environnement et mesures de réduction 377
III - Evaluation des résultats et suivi environnemental 381

CHAPITRE IV - MANIÈRE DONT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ MENÉE

382

PARTIE VII – LES MODIFICATIONS EFFECTUÉES SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE 384

CHAPITRE I- LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE385

1 – Le rapport de présentation 386

1.1 - Modifications effectuées suite à l'avis des PPA et après enquête publique 386
1.2 - Modifications effectuées suite aux requêtes déposées au cours de l'enquête publique 389
1.3 – Economie générale du projet 389

2 - Le règlement écrit 389

2.1 - Modifications effectuées suite à l'avis des PPA et après enquête publique 389
2.2 - Modifications effectuées suite aux requêtes déposées au cours de l'enquête publique 390
2.3 – Economie générale du projet 391

3 – Le document graphique 391

3.1 - Modifications effectuées suite à l'avis des PPA et après enquête publique 391
3.2 - Modifications effectuées suite aux requêtes déposées au cours de l'enquête publique 391
3.3 – Economie générale du projet 392

4- La liste des emplacements réservés 393

5 – Les servitudes d'utilités publiques 393

6 – Les annexes 394

7 – Etude d'incidences Natura 2000 394

CHAPITRE II - LA PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE LORS DE L'APPROBATION DU PLU 395

GLOSSAIRE 410

ANNEXES 411

Description des ZNIEFF et Natura 2000 412

ZNIEFF II n°83-138-100 Plaine et colline de Taradeau 412
ZNIEFF II n°83-139-100 Vallée de l'Argens 413
ZNIEFF II n°83-200-100 Maures 414
ZNIEFF II n°83-210-100 Vallée de l'Aille 441,23 ha 420
Le réseau Natura 2000 (directive Habitats) 422

Préambule

1. Une révision en deux temps

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune des Arcs-sur-Argens approuvé le 20 octobre 1989 a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions partielles successives avant d'être totalement révisé en 2002. Un PLU est donc prescrit.
Ce PLU basé sur un réel projet urbain, fixait les objectifs suivants :

- programmer un développement harmonieux des parties urbanisées de la commune,
- protéger et mettre en valeur les paysages et les milieux naturels remarquables de la commune
- dynamiser le tissu économique et notamment l'activité agricole.

La délibération du 27 janvier 2007 approuvant le PLU a été annulée par le Tribunal administratif de Nice en 2009 pour des motifs de non respect de la forme (absence de note de synthèse). Cette annulation a eu pour effet de remettre en vigueur le POS immédiatement antérieur approuvé par DCM le 20/10/1989
Le POS a fait l'objet de plusieurs modifications et révisons simplifiées successives notamment pour permettre la réalisation des projets économiques initiés dans le PLU annulé (plateforme logistique des Bréguières, Pont-Rout…).

En 2010 la commune des Arcs engage une nouvelle révision de son POS avec pour objectif de pouvoir disposer d'un document d'urbanisme prenant en compte :

- Le renouvellement du cadre réglementaire (loi Grenelle 1 et 2) notamment sur la prise en compte environnementale des projets
- L'évolution des besoins en matière de développement urbain demandant une redéfinition du projet territorial

Cette remise en chantier est donc l'occasion pour la commune d'actualiser et approfondir le travail initial de réflexion du P.L.U. annulé et ainsi de reformaliser la politique de développement et d'aménagement de la commune permettant la réalisation équilibrée de ses objectifs urbains, économiques, sociaux et environnementaux.
Ce projet de territoire, reprend les grands principes du PLU conduit précédemment en intégrant les conséquences des inondations du 15 juin en vue de redéfinir les grandes orientations d'aménagement et de développement durable du territoire communal, puis d'arrêter et enfin, d'approuver, un PLU réorienté.

Les objectifs poursuivis à l'occasion de cette mise en révision sont les suivants :

- La gestion maîtrisée et raisonnable des sols garantissant une croissance équilibrée, en assurant la diversité de l'habitat, en confortant l'économie locale et améliorant l'offre en équipements publics de proximité
- La valorisation du paysage urbain et naturel
- La préservation de l'environnement en maintenant les espaces naturels et agricoles dans le souci d'un développement équilibré à long terme, économe en ressources, eau, énergie,
- La mutation des zones NB, conformément aux lois S.R.U. et U.H., en examinant les conditions de leur évolution et de leur devenir.
- La prise en compte et la gestion des risques

2. La procédure d'évaluation environnementale et NATURA 2000

Un document d'urbanisme est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement (progression de l'urbanisation avec pour conséquences une consommation d'espace, une multiplication des transports, une destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, une dégradation de paysages....) mais peut aussi contribuer à maîtriser certains impacts du développement d'un territoire (limitation des extensions et du mitage, protection des milieux naturels et des paysages…).

La prise en compte de l'environnement dans les PLU est devenue une obligation légale (article L.121-1 du code de l'urbanisme). La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les programmes locaux d'urbanisme (PLU) : réaliser un état initial de l'environnement, évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (article R.123-2 du code de l'urbanisme).

Dans certaines situations, le PLU rentre dans le champ d'application des procédures d'évaluation des incidences des plans et programmes sur l'environnement (EIPPE) (articles L.121-10, R.121-14 du code de l'urbanisme et L.122-4 du code de l'environnement) et d'évaluation des incidences Natura 2000 (articles L.414-4 et R.414-19 du code de l'environnement). La loi Grenelle 2 venant renforcer le champ d'application de l'évaluation environnementale et de l'étude des incidences sur les sites Natura 2000.

➔ Le champ d'application de l'évaluation environnementale pour les PLU (au sens de l'EIPPE) :

L'évaluation environnementale issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Le principe est que les PLU ne sont pas obligatoirement assujettis à l'évaluation environnementale régie par cette directive contrairement aux SCoT. Par contre, ils doivent continuer de faire l'objet de l'étude d'environnement qui doit être contenue dans le rapport de présentation et est codifiée à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

Dans certains cas, les PLU doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale au sens de la Directive EIPPE (articles L 121-10 et R.121-14 notamment qui précisent les plans et programmes soumis à évaluation environnementale)
Le PLU d'une commune doit faire l'objet d'une évaluation environnementale :

- s'il prévoit la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (Cf. partie suivante sur les incidences Natura 2000)
- si dans un territoire non couvert par un SCoT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale le PLU est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. Ces dispositions ne semblent pas assujettir obligatoirement tous les PLU à une évaluation environnementale mais certains PLU sous réserve des critères précisés dans l'article R.121-14 du CU. En l'absence de ces critères, l'évaluation du PLU se poursuit suivant le cadre général de la Loi SRU et ne nécessite pas une évaluation au sens EIPPE.
- ou s'il comprend les dispositions des plans de déplacements urbains

➔ Etude d'incidence Natura 2000

La Directive 92/43 « Habitats Faune Flore » a fixé dans ses articles 6.3 et 6.4 les principes de l'évaluation des incidences de tout plan, projet ou manifestation (PPM) sur les sites Natura 2000. Elle a été transposée en droit français pour ce qui concerne les incidences par l'article 13 de la loi « responsabilité environnementale » du 1er août 2008 et ses deux décrets d'application : le décret n°2010-365 du 9 avril relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 et le décret n° 2010-368 du 13 avril 2010 portant diverses dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et fixant la procédure d'enregistrement applicable à certaines de ces installations.

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (…) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site.

En tout état de cause, l'évaluation des incidences doit être réalisée pour les plans, programmes,

manifestations prévus à l'intérieur d'un site Natura 2000 (pSIC, SIC, ZSC et ZPS) que le DOCOB soit validé ou pas.

L'évaluation des plans et programmes ayant une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 est codifiée aux articles L.414-4 et R.414-19 du CE. L'article R.414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

C'est au porteur de projet de s'assurer que son projet nécessite ou pas de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 et de rédiger le dossier. Cette vigilance est nécessaire pour éviter la remise en cause de son projet par des contentieux nationaux ou communautaires.
Une « évaluation préliminaire » est prévue de fait afin de conclure rapidement à l'absence ou à l'existence d'impact sur les objectifs de conservation du site.
Si le projet communal n'a pas d'interférence avec les sites Natura 2000, dans ce cas, il n'y a pas lieu de mettre en place une procédure d'évaluation environnementale : dans son rapport de présentation la commune explicite et justifie le caractère protecteur de son PLU vis-à-vis des espèces et habitats du site Natura et démontre dans le même temps que son document d'urbanisme ne nécessite pas d'évaluation complémentaire spécifique.
Par contre si le projet communal a des impacts sur les objectifs de conservation du site, une évaluation environnementale de l'ensemble du PLU au sens EIPPE est exigée.

Par ailleurs, le décret du 9 avril 2010 introduit une nouvelle disposition demandant aux PLU soumis à évaluation environnementale et non approuvés avant mai 2011 de faire une étude d'incidences Natura 2000 que le territoire qu'ils couvrent ou que leur localisation géographique soient situés ou non dans le périmètre d'un site Natura 2000 (article R.414-19 du CE).

➔ Le PLU des Arcs-sur-Argens

Le territoire de Arcs-sur-Argens est un «capital espace» important au sein de la Dracénie : entre Plateaux calcaires, plaine viticole et massif boisé des Maures avec de vastes territoires porteurs de richesses biologiques et paysagères.
Plusieurs inventaires ZNIEFF, sites Natura 2000 et PIG illustrent cette richesse environnementale et écologique.

La présence de sites Natura 2000 sur le territoire des Arcs-sur-Argens et dans les territoires limitrophes impose au PLU de faire une évaluation des incidences du projet sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000. Seule la mise en évidence d'effets significatifs certains ou probables du PLU sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000 rendrait obligatoire une évaluation environnementale de l'ensemble du projet. Le PLU des Arcs ne répondant pas aux critères déterminés aux a et b de l'article R.121-14-II du CU.

Néanmoins, au vu des enjeux environnementaux présents, de la qualité des espaces naturels, agricoles et des paysages des Arcs-sur-Argens, la commune a souhaité mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du PLU et ce à tous les stades de son élaboration quelque soit les incidences du projet sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

Le processus d'évaluation environnementale du PLU est surtout fondé sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.

- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'évaluation environnementale est une démarche intégrée tout au long du projet de PLU. Elle vise à évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement, et notamment les zones susceptibles d'être touchées (zones sensibles du point de vue environnemental et/ou zones de projets d'extension urbaine).

Son contenu est précisé à l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, ainsi qu'à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

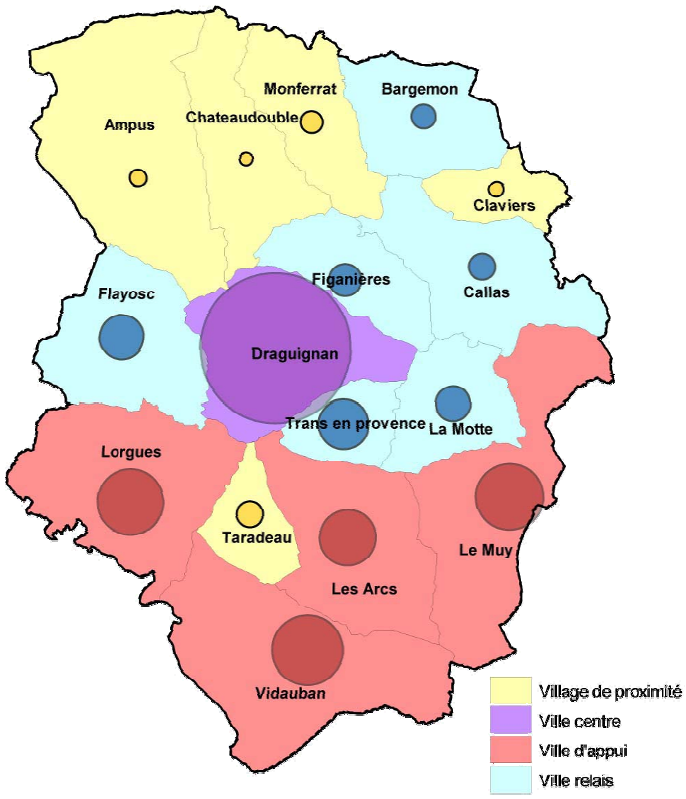
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

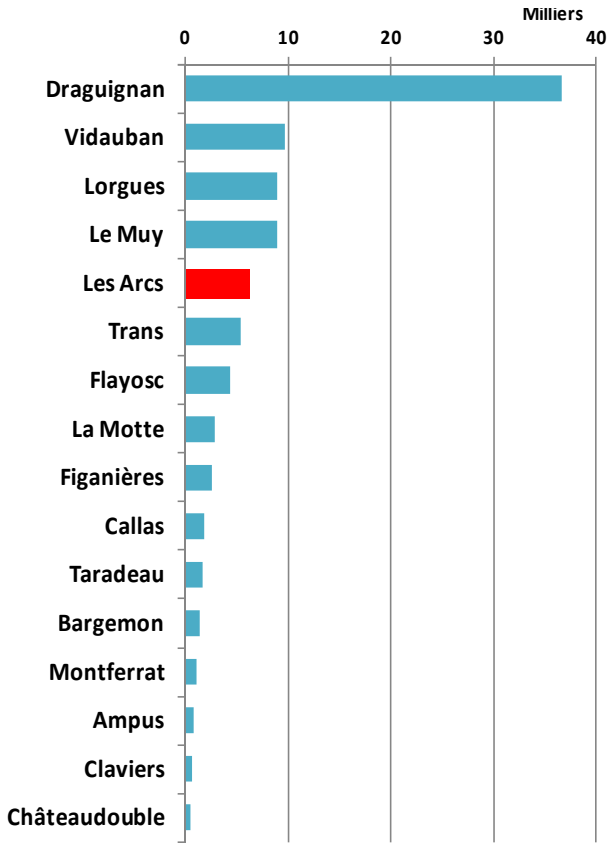
6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents. »

Le contexte intercommunal : les Arcs, pôle d'appui de la Dracénie





Population des 16 communes de la Dracénie

PARTIE I – Diagnostic territorial

Résumé des constats

Population, habitat et logement

- Rajeunissement de la population affirmant une vocation résidentielle forte mais déséquilibre entre habitat urbain et habitat individuel dispersé, consommateur d'espace
- Des zones d'habitat pavillonnaire éparpillées
- Une difficulté d'accès au logement des jeunes ménages et des ménages modestes
- Une «production» de logements intermédiaires et sociaux insuffisante au regard de la population active
- Un parc de logements vacants en régression confirmant une forte demande sur le marché du logement
- Un important parc ancien, offrant des potentialités de développement d'un habitat de petite taille en collectif et/ou en individuel, favorable à l'installation des primo accédants au logement

Équipements, services et centralité

- Un positionnement privilégié au sein de la Dracénie : RDN7, SNCF, A8...
- Le village : un niveau de services et d'équipements satisfaisant mais une animation commerciale et artisanale à développer
- Des équipements d'infrastructure parfois inadaptés, notamment en stationnement et modes doux
- Un potentiel de renforcement du centre (équipements et services) avec le projet d'extension du village

Emploi et activités économiques

- Une augmentation d'actifs arcois travaillant hors de la commune
- Une économie viticole de qualité (domaines et coopérateurs) mais une spéculation foncière (friche, mitage, cherté et manque de foncier «urbanisable»...) dommageable pour les exploitations plus traditionnelles et pouvant freiner les nouvelles installations
- Une diversification et un renforcement du tissu économique engagés avec la création des Z.A. de Peymarlier, Pont-Rout, l'Ecluse, et le parc logistique des Bréguières

Document d'urbanisme en vigueur (POS)

- Des réserves pour l'urbanisation future très importantes en surface (plus de 200 ha) et porteusesde plus de la moitié du potentiel de développement de la commune
- Des zones urbaines également importantes en surface mais peu porteuses de densité
- Des zones d'habitat diffus 10 fois mois rentables que les zones urbaines
- Une répartition des zones en faveur des zones naturelles (60%).

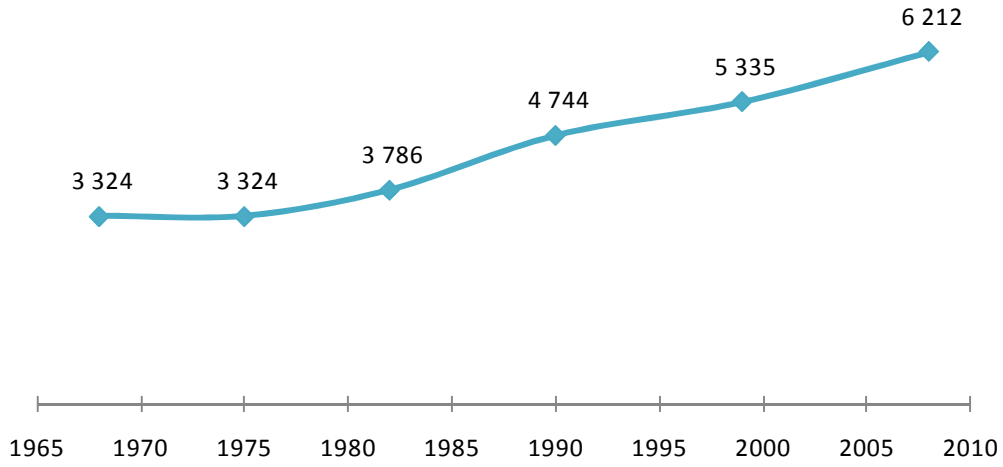
Chapitre 1 – Analyse socio-économique et fonctionnelle

I - Évolution de la population

1 - Un récent "boom" démographique

Du milieu du XIX° siècle aux années 60, la population communale a peu varié. On dénombrait ainsi 3003 habitants en 1866, contre 3240 en 1968 essentiellement concentrés dans le vieux village et ses faubourgs. Il faudra attendre les années 80 pour constater une évolution majeure de la démographie communale.

Evolution de la population de la commune des Arcs



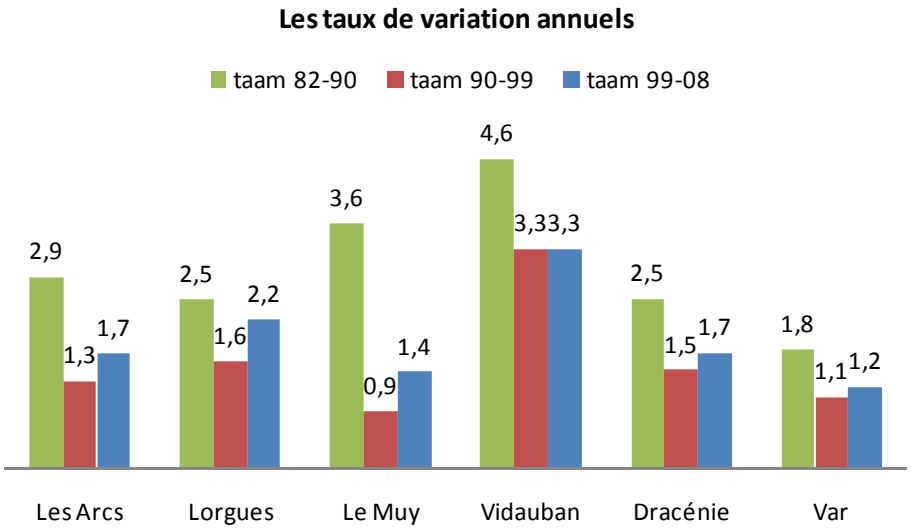
Après un premier "bond" démographique entre 1975 et 1982, avec un taux d'accroissement annuel de 1,9%, la population communale augmente fortement dans les années 80 pour atteindre 4 744 habitants en 1990, soit un taux d'accroissement annuel de 2,9% pour s'infléchir entre 1990 et 1999 avec 1,3%

La dernière période intercensitaire, est marquée par la poursuite et le renforcement de cette dynamique (taux d'accroissement à 1,7%). La population communale atteint 6 212 habitants en 2008 et constitue la cinquième agglomération de la Communauté d'Agglomération de Draguignan en termes de population.

Éléments comparatifs de l'évolution démographique

	Superficie Km²	Population					Densité (hab/km²)		
		1975	1982	1990	1999	2008	1990	1999	2008
Les Arcs	**54,3**	**3 324**	**3 786**	**4 744**	**5 335**	**6 212**	**87,4**	**98,3**	**114,5**
Lorgues	64,4	4 173	5 196	6 340	7 311	8 909	98,5	113,6	138,4
Le Muy	66,6	4 280	5 442	7 248	7 827	8 900	108,9	117,6	133,7
Vidauban	73,9	2 930	3 805	5 460	7 297	9 750	73,9	98,7	131,9
Dracénie	707,4	45 852	57 700	70 504	80 378	93 703	99,7	113,6	132,5
Var	5973	626 093	708 331	815 449	898 441	898 441	136,5	150,4	167,7

Source INSEE 2008



Si l'analyse des densités de population fait état d'un dynamisme démographique plus tardif sur la commune des Arcs que l'essentiel des communes équivalentes de la Dracénie, l'évolution actuelle du taux de variation annuel met en évidence un rattrapage relatif, les Arcs se situe dans la moyenne de la Dracénie

2 - D'importants apports migratoires et un solde naturel de nouveau positif

Le solde naturel (bilan naissances - décès) qui était demeuré négatif depuis 1975, est redevenu positif sur la période 1999 2008 témoignant de l'impact sensible des nouveaux ménages installés sur le taux de natalité communal.
Le solde migratoire des Arcs, important entre 1975 et 1990 (environ +2,6% par ans) baisse depuis 1990 (+1,4 entre 1990 et 1999 et +1,6 entre 1999 et 2008).

L'installation de nouveaux habitants aux Arcs demeure néanmoins le facteur explicatif de la croissance démographique depuis 1975. La croissance démographique des Arcs est fortement liée à la capacité d'accueil constructive de la commune.

L'ensemble de la Dracénie est concerné par ce phénomène d'apport migratoire. Cependant, nous y notons un meilleur renouvellement de la population grâce à un solde naturel faiblement excédentaire depuis 1982.

Dracénie	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	+ 2,3	+ 3,3	+ 2,5	+ 1,5	+ 1,7
- due au solde naturel en %	+ 0,2	+ 0,1	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,2
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+ 2,1	+ 3,3	+ 2,3	+ 1,2	+ 1,5

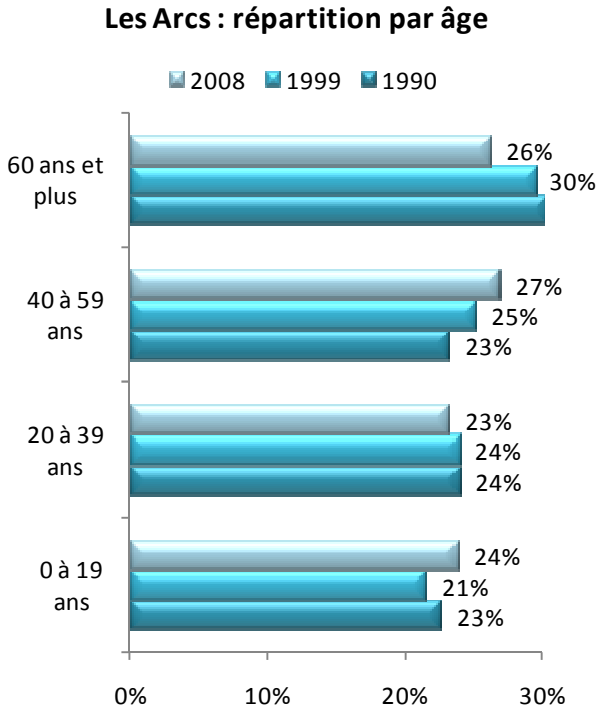
Source INSEE 2008

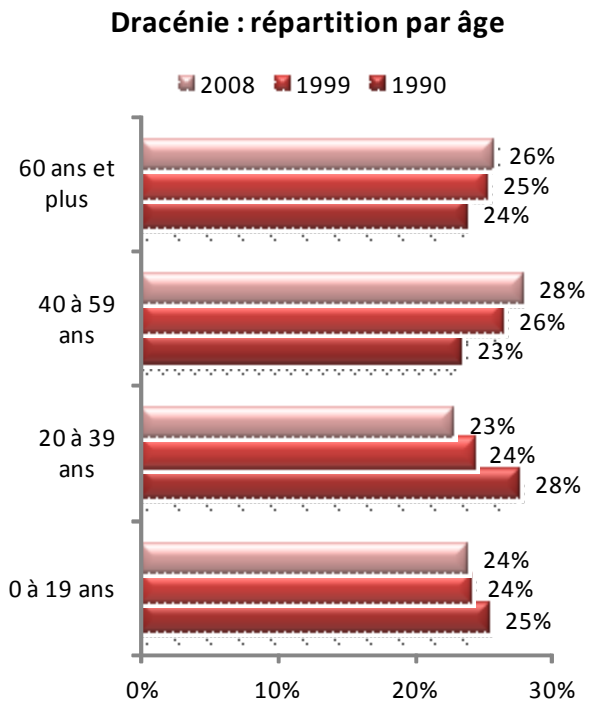
3 - Un vieillissement structurel de la population, mais un rajeunissement sensible

La sur-représentation et la progression de la part des plus de 40 ans témoignent toujours d'un vieillissement structurel de la démographie communale depuis 1990. Cependant la part des plus de 40 ans diminue depuis 1999. Elle était à 55% en 1999 et elle ne représente plus que 53% en 2008.

L'étude des valeurs absolues met en évidence une progression encore importante des 40-59 ans (+330) et des plus de 60 ans (+48) sur la dernière période. Cependant, parallèlement, nous assistons à une réelle progression de la part de la classe d'âge la plus jeune (0-19 ans) qui gagne 8 point sur la

période 1982-2008, passant de 16% à 24% en 2008 dans la répartition des classes d'âge.
La part des moins de 40 ans dans la croissance récente de population représente 57% contre 43% pour les plus de 40 ans. Cette évolution représente une inversion de tendance par rapport a la période 1990/1999 où la part dans la croissance des moins de 40 ans était de 36% et de 64% pour les plus de 60 ans





La tendance au vieillissement structurel de la population est plus marquée sur l'ensemble de la Dracénie. La part et le nombre des plus de 60 ans ne cessent d'augmenter. La Dracénie s'inscrit pleinement dans une dynamique de vieillissement. En effet, l'analyse de la structure démographique met en évidence une inversion des proportions au cours des vingt dernières années. La part des moins de 40 ans a ainsi diminué au profit des populations plus âgées entre 1990 et 2008 : 47% de la population avait plus de 40 ans en 1990 contre 53% en 2008.

Le profil démographique de la commune des Arcs se distingue au sein de la Dracénie. Elle se doit de prendre en compte ce phénomène de rajeunissement et en tirer les conséquences en termes de développement, d'équipement et d'aménagement.

4 - Une stabilisation de la taille des ménages, un retour des familles

La taille moyenne des ménages présents aux Arcs tend à rejoindre le niveau enregistré sur la Dracénie. Cette uniformisation s'effectue dans une dynamique globale de stabilisation, à l'inverse de la dynamique globale observée en moyenne au sein de la Dracénie.

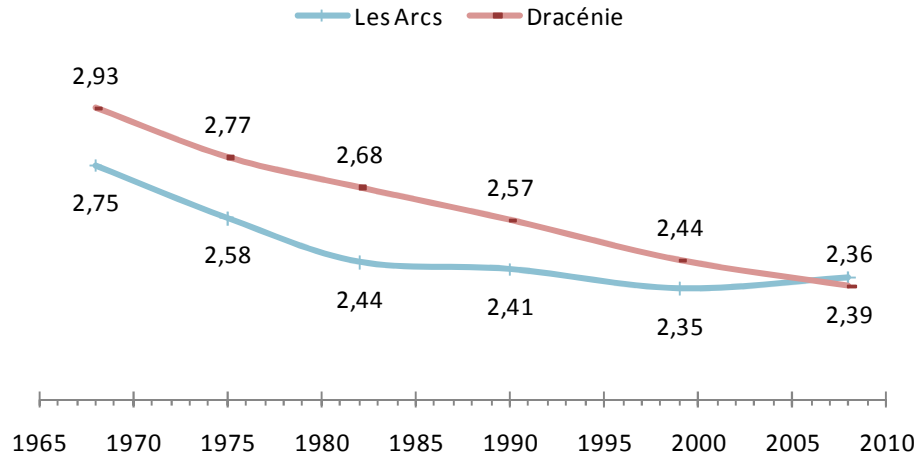
Le profil des ménages installés aux Arcs s'est profondément modifié depuis ces dix dernières années.

					Évolution comparée population et ménages		
	1982	1990	1999	2008	1982 / 1990	1990 / 1999	1999 / 2008
Ménages	1 553	1 965	2 268	2 602	25%	12%	16%
Population	3 786	4 744	5 335	3 324	27%	15%	15%

On observe

- une meilleure adéquation entre l'évolution de la population et celle des ménages.
- Un ralentissement de la progression des ménages composés de personnes seules (+23% entre 1990 et 1999, + 8% entre 1999 et 2008)
- Un retour des familles (+ 30% de ménages de plus de 4 personnes)

Evolution comparative de la taille des ménages



Évolution de la taille des ménages des Arcs

	1990		1999		2008		Évolution 1990/1999	Évolution 1999/2008
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)		
1 personne	540	28%	665	29%	716	28%	+23%	+8%
2 personnes	716	37%	843	37%	969	37%	+18%	+15%
3 personnes	336	17%	374	16%	412	16%	+11%	+10%
4 personnes	228	12%	246	11%	334	13%	+8%	+36%
5 personnes	96	5%	102	4%	133	5%	+6%	+30%
6 personnes et +	44	2%	38	2%	36	1%	-14%	-5%
Total	**1960**	**100%**	**2268**	**100%**	**2 599**	**100%**	**+16%**	+15%

Source INSEE 2008

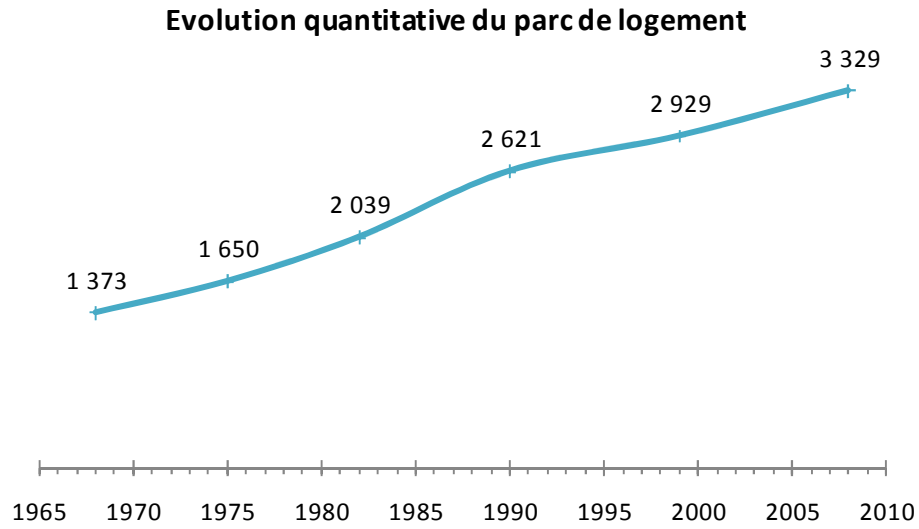
Les enjeux de cette évolution sont importants puisqu'elle conduit à repenser les fondements de la politique d'habitat devant répondre de manière adaptée à une nouvelle demande immobilière.

II - Évolution et caractéristiques du parc de logement

1 - Une vocation résidentielle affirmée

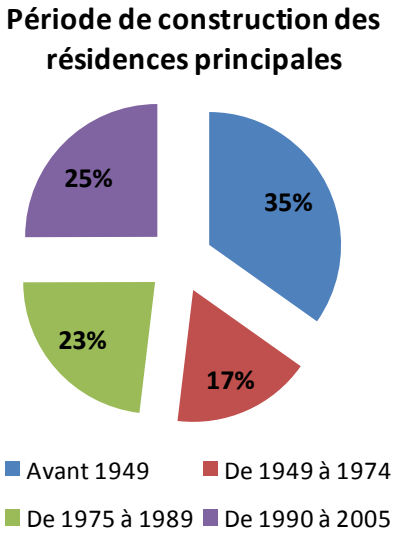
1.1 - Une croissance rapide et continue du parc de logements

Le volume du parc immobilier communal a fortement augmenté depuis 1975, atteignant 3 329 unités en 2008.



Les données relatives à l'évolution des permis de construire accordés depuis 2008 permettent d'estimer le volume du parc de logements à 65 unités supplémentaires en mai 2011 (données SITADEL logement autorisés). Le nombre de logements a ainsi été multiplié par plus de 2 entre 1975 et 2011, soit 1 744 unités supplémentaires.

1.2 - Un important parc ancien



La commune dispose d'un important parc ancien concentré sur le village médiéval et ses faubourgs, avec 35% des résidences principales construites avant 1949

L'importance du parc ancien fait état d'un patrimoine bâti indéniable. Il offre des potentialités de développement d'un habitat de petite taille, en collectif et/ou en individuel, favorable aux trajectoires résidentielles des primo-accédants aux logements.

Un quart du parc des résidences principales récentes s'est construit lors de ces vingt dernières années

Périodes de construction	1915-48	1949-67	1968-74	1975-81	1982-89	1990-99	99-2008
Nombre moyen de logts par an	5	12	31	48	48	44	44

Source INSEE 2008

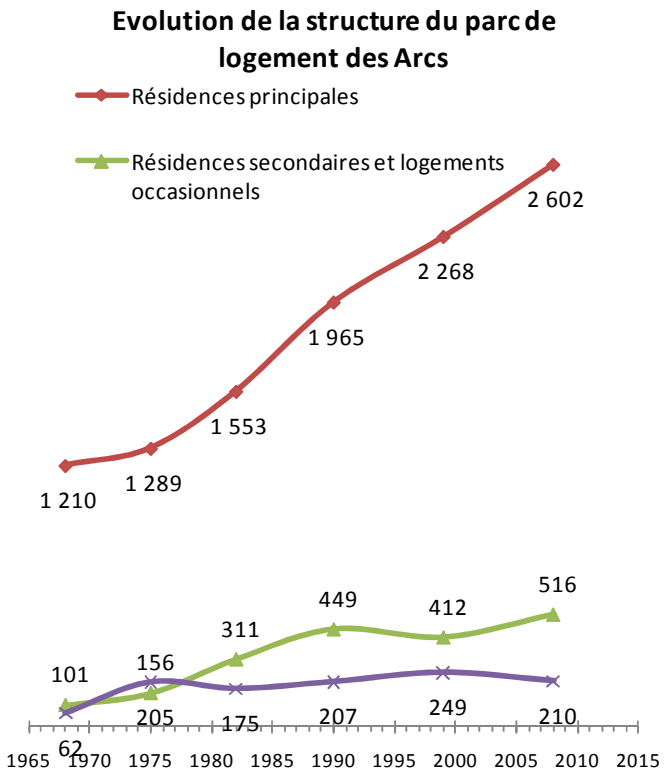
La construction de résidences principales se répartit ainsi de façon homogène sur la période 1975-2008, malgré une baisse relative depuis 1990.
Actuellement, le rythme de construction tend à augmenter. En effet, l'estimation du rythme de construction sur la période 2005-mai 2008, calculé à partir des permis de construire acceptés, fait état d'une accélération avec 67 unités supplémentaires par an.

Cette évolution témoigne d'une production soutenue de résidences principales durant ces 30 dernières années et d'une récente accélération.

1.3 - Une prédominance de résidences principales plus marquée que pour les autres communes de la Dracénie (hors Draguignan)

Le parc de logements communal se répartit de la manière suivante :

	1990 %	1999	%	2008	%
Les Arcs	**100%**	**2 929**	**100%**	**3 329**	**100%**
Résidences principales	75%	2 268	77%	2 602	78%
Résidences secondaires et logements occasionnels	17%	412	14%	516	16%
Logements vacants	8%	249	9%	210	6%



L'augmentation du nombre de logements est majoritairement liée au développement des résidences principales sur la période 1975-2008.
Un renforcement de la fonction d'habitat principal s'effectue avec 334 nouveaux logements principaux contre 104 résidences secondaires entre 1999 et 2008

Sur la dernière période apparaît une reprise de la construction des résidences secondaires, dont la part augmente.

La part des résidences principales sur le territoire communal est supérieure à la moyenne de la Dracénie sans Draguignan. La commune se positionne ainsi dans une vocation résidentielle dominante favorable à l'accueil de nouveaux actifs.

La croissance des résidences principales et secondaires se fait en partie par la réaffectation des vacants dont le nombre et la part sont en diminution sur la période récente. Etant membre du syndicat mixte d'études et de développement de l'Est Var, (SMEDEV), la commune des Arcs s'est inscrite dans le projet « opération expérimentale pour la mobilisation du parc privé vacant » qui concerne les communes de ce syndicat et de celui de centre Ouest Var (SMEDCOV).
Cette opération a fait l'objet d'une convention signée le 9 septembre 1999 entre l'ANAH, l'État et le Département. Elle a pour objectif, en offrant aux propriétaires privés de logements vacants des conditions financières exceptionnelles pour remettre en état leur patrimoine improductif, de mettre sur le marché locatif social au bénéfice des ménages aux revenus modestes ces logements tout en participant à la revitalisation des centres anciens.

L'évolution de la structure du parc de logements met en évidence un phénomène de "résidentialisation" de l'ensemble des communes de la Dracénie face à la relative saturation foncière des communes plus proches du littoral et en particulier celles de Fréjus et Saint-Raphaël.

Dracénie sans Draguignan	1990	1999	2008
Part des résidences principales	70%	72%	74%
Part des résidences secondaires	23%	21%	20%
Part des logements vacants	7%	7%	6%

Source INSEE

Le nombre de logements sans baignoire ni une douche diminue sur la période 99-08. Nous comptabilisions ainsi 20 logements vétustes en 2008, contre 33 en 1999.

En outre, une soixantaine de logements insalubres ont été identifiés sur la commune. Un processus d'éradication de l'insalubrité, mené par la CAD en association avec l'Etat, est en cours.

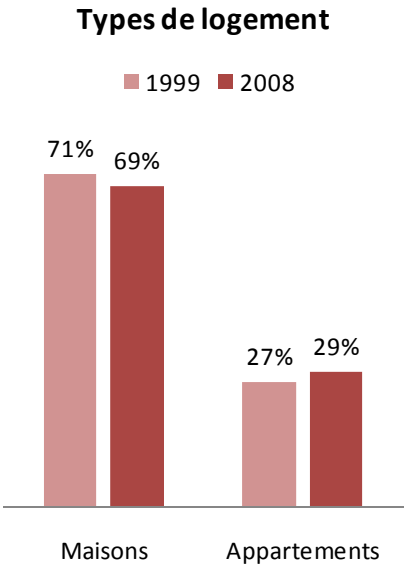
Le PLU aura à cœur de développer et renouveler l'offre immobilière en maintenant un équilibre entre réhabilitation du bâti ancien et constructions nouvelles, gage de mixité sociale.

2 - Structure des résidences principales

2.1 - Une progression de la part de l'habitat collectif

L'étude de la structure des résidences principales met en évidence une progression de la part des appartements dans le parc de logement communal sur la période 1999-2008 .On observe une croissance de +23% (+177) des appartements tandis que les maisons individuelles ne progressent que de +10% (+205).

	1999	%	2008	%
Les Arcs	**2 929**	**100%**	**3 329**	**100%**
Maisons	2 090	71%	2 295	69%
Appartements	784	27%	961	29%



La part de l'habitat individuel passe de 55% en 1990 à 72% en 1999 pour descendre à 69% en 2008. Ces évolutions s'expliquent essentiellement par quelques opérations de logements collectifs qui sont venues ré-équilibrer la production sur la période 1999-2008. Cependant il reste encore des disponibilités foncières dans les zones NB du POS, zones privilégiées de l'habitat individuel mais fortement consommatrices d'espace.

Le secteur collectif est bien représenté dans la commune et dépasse de 5 points la part moyenne enregistrée dans la Dracénie sans Draguignan en 2008. Il est constitué en majorité d'immeubles collectifs anciens de petite taille, mais aussi de quelques résidences récentes.

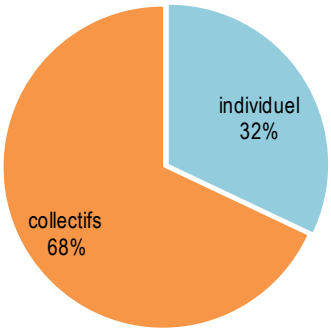
Dracénie sans Draguignan	1999	2008
Maisons individuelles	75%	72%
Appartements	22%	24%

Source INSEE

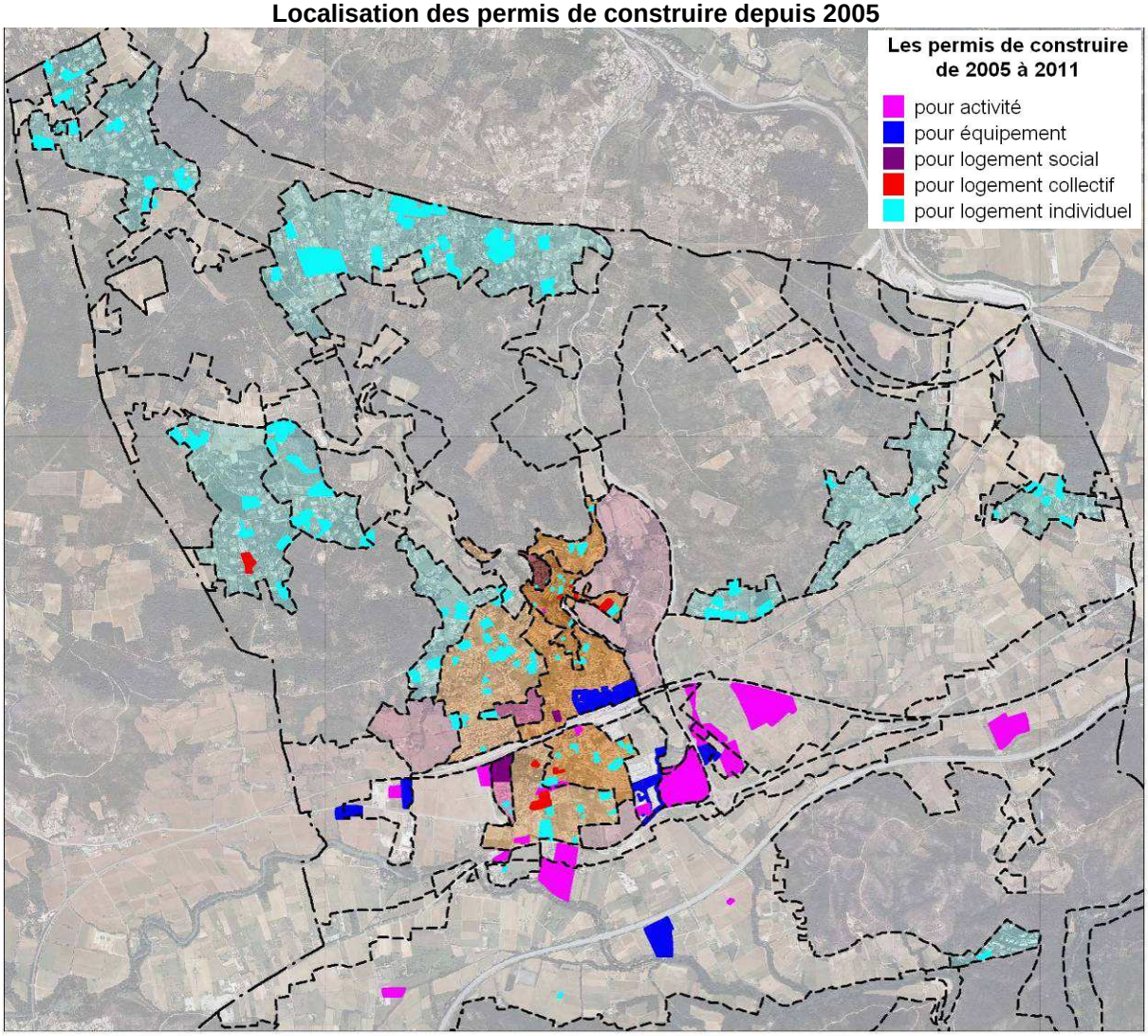
L'étude des permis de construire sur la période 2005-2011 met en évidence la part encore prépondérante de l'habitat individuel (+ 225), avec 89% des permis acceptés pour ce type d'habitat en 2011.

Le type de construction depuis 2005

Cependant ces dernières années la production s'est aussi également orientée vers du logement collectif (+ 478) avec quelques opérations relativement importantes dont un certain nombre ne sont pas encore réalisées.

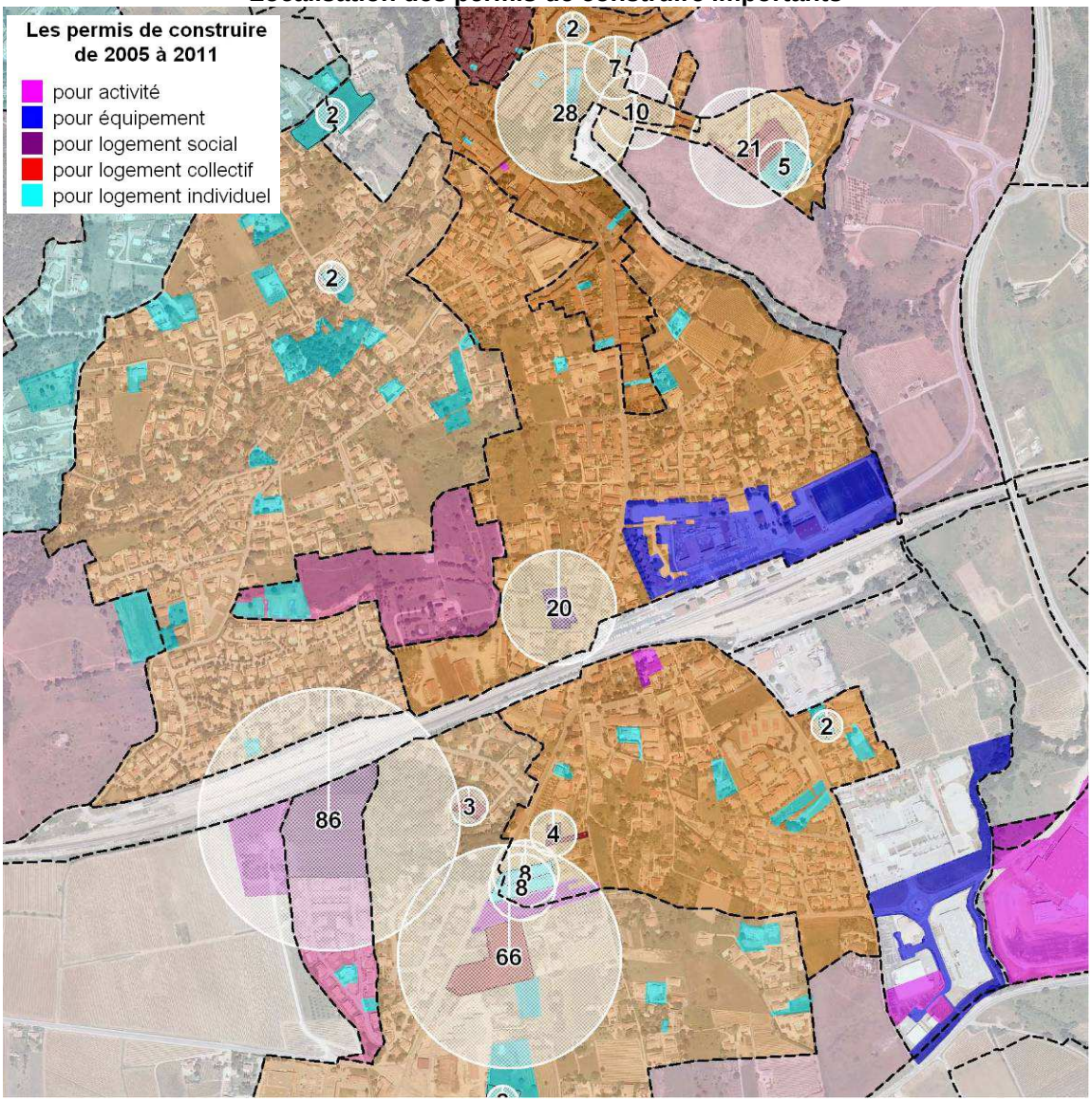


Localisation des permis de construire depuis 2005

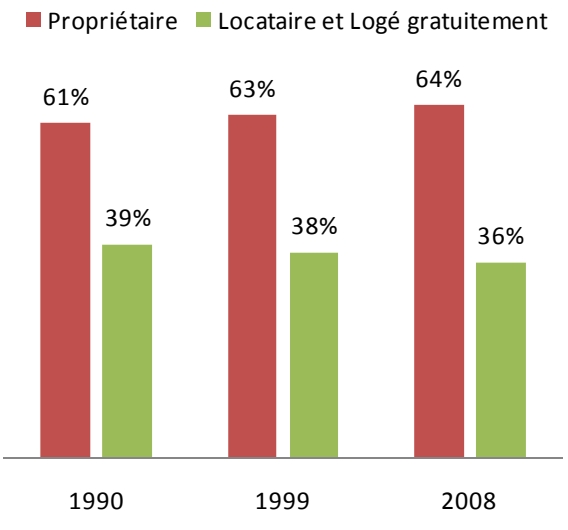


- 217 Permis pour logements → soit près de 480 logements supplémentaires à terme (67 logts par an)
- 27 Permis pour activités et équipements

Localisation des permis de construire importants



Evolution des statuts d'occupation



2.2 – Une proportion toujours plus marquée des propriétaires

Le statut d'occupation des résidences principales par les ménages a évolué durant ces 20 dernières années vers toujours plus de propriétaires (64% en 2008) tandis que la part des locataires et logés gratuitement régresse passant de 39% en 1990 à 36% en 2008.

Face au développement récent de l'accession à la propriété, la part des locataires est demeurée importante grâce à de nombreux travaux de restructuration, division et aménagements divers effectués sur le parc ancien composé de nombreux logements locatifs privés

	1990		1999		2008		1990/1999	1999/2008
Propriétaires	1201	61%	1417	62%	1 674	64%	18%	18%
Locataires	579	29%	663	29%	796	31%	15%	20%
Logés gratuitement	185	9%	188	8%	132	5%	2%	-30%
Total	1965	100%	2268	100%	2602	100%	15%	15%

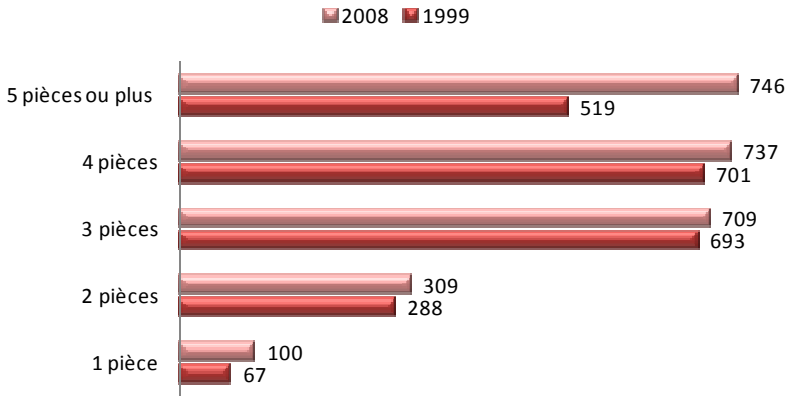
Source INSEE

2.3 - Des résidences principales de grande taille sous occupées

La commune des Arcs dispose d'un tissu résidentiel de grande capacité. En effet, la majorité des résidences principales est constituée de trois pièces et plus (84%). Cette tendance s'accentue en 2008 avec une forte augmentation des résidences principales de 5 pièces et plus

Cependant ces logements de grande taille apparaissent sous occupés à la lecture des taux d'occupation enregistrés ces dernières décennies. 30% des résidences principales sont sous occupées en 2008

Tailles des résidences principales



Nous notons ainsi une baisse constante du nombre moyen d'occupants par logement depuis 1968 en liaison avec le vieillissement structurel de la population. Cette tendance met en évidence une relative inadaptation du parc de logement avec la taille des ménages. Elle s'inscrit dans une baisse générale du taux d'occupation enregistrée sur l'ensemble de la Dracénie. Cependant les dernières évolutions entre 1999 et 2008 montrent une stabilisation de la taille des ménages par l'apport de ménages de plus de 4 personnes.

2.4 - Un parc social en croissance mais encore insuffisant

		Logements locatifs sociaux 2011					
Communes	**Rés princ****	**Parc public**	**Logts conv. ANAH**	**Total**	**% RP/LS**	**si 20%**	**Nb de LLS manquant**
Ampus	389	1	0	1	0,3		
Arcs (Les) *	2 955	121	18	160	5,4	591	431
Bargemon	689	32	0	32	5		
Callas	816	40	5	45	5		
Châteaudouble	227	2	0	2	1		
Claviers	328	18	0	18	5		
Draguignan *	16 304	2 349	144	2 493	15	3261	768
Figanières	1 172	52	2	54	5		
Flayosc *	2 094	93	0	93	4	419	326
Lorgues *	3 945	215	31	246	6	789	543
Montferrat	540	31	0	31	6		
Motte (La)	1 320	33	0	33	3		
Muy Le) *	3 865	162	18	180	5	773	593
Taradeau	802	24	1	25	3		
Trans *	2 316	15	5	20	1	463	443
Vidauban *	4 037	385	7	392	10	807	415
Dracénie	**41 799**	**3 573**	**231**	**3 804**	**9**		

*les communes de la Dracénie soumises à l'article 55 de la loi SRU
Source DDE

Les logements sociaux sont répartis en cinq opérations et quatre bailleurs, la dernière de la liste a été livrée en janvier 2012.

Organisme	Programme	Type de construction	mise en service	Secteur Financement	ind	col
OPAC VAR HABITAT	Les Gueringuiers	CN	1982	PLAZ	0	50
OPAC VAR HABITAT	Le Peymarlier Notre Dame (Foyer pour personnes âgées)	CN	1989	PLAZ	0	42
SA d'HLM ERILIA	Le clos Saint Roch	CN	2006	PLS	28	0
Logement communaux	28 rue de la République	AA	2011	PALULOS	0	1
Logement communaux	18 rue de la Motte	AA	2007	PALULOS	0	1
SA d'HLM Le LOGIS FAMILIAL VAROIS	Résidence Beauvert	CN	2009	PLUS	0	18
LA PHOCEENNE D'HABITATION	L'estello, chemin des Laurons	CN	2012		0	20
					28	132
					160	

- De plus un permis pour une opération de 90 logements du Logis Familial Varois (Les Sarments) à été accordé. Le permis fait actuellement l'objet d'un contentieux.

La proportion de logements sociaux des Arcs atteint ainsi 5,4%. Elle est nettement inférieure à celle enregistrée sur le bassin de Draguignan et dans de nombreuses communes rurales voisines. La seule demande en logement social des arcois est de 140.
Les Arcs fait partie des sept communes de la CAD soumises à l'article 55 de la SRU (obligation d'atteindre 20 %des résidences principales en logements locatifs sociaux pour les communes de plus de 3 500habitants).
Le PLH de la CAD propose pour la commune des Arcs une production de 120 logements par an dont 42 sociaux. Cependant les espaces à enjeux pressentis pour la réalisation de logement sont en partie consommés.

La faiblesse du parc social des Arcs ne doit pas masquer les efforts qui sont faits par la commune pour répondre aux besoins des jeunes actifs, notamment par des interventions sur le parc ancien.

L'OPAH intercommunale lancée en 1999 prévoyait la réalisation de 16 logements locatifs conventionnés, 10 logements PLA neufs, soit un objectif de 26 logements sociaux.
Au terme de cette OPAH, 8 logements ont été conventionnés et 9 logements vacants ont été remis sur le marché. Les craintes et le scepticisme des bailleurs à s'engager dans une location de type social s'expliquent essentiellement par un marché locatif tendu.

Actuellement la commune comptabilise 18 logements conventionnés.

Un programme de 27 logements, destiné à l'accueil de personnel civil et militaire de l'armée, a été réalisé à Saint-Roch dans le secteur UB du POS.

En outre, la commune envisage la réalisation de programmes neufs (20/30 logements), sur les terrains situés au Sud du centre ville. Ces derniers sont d'ailleurs identifiés, par l'étude "recherche foncière" engagée par l'Etat, comme favorables à l'implantation de logements sociaux une fois la maîtrise foncière établie.

Le développement d'un habitat social est une réponse aux besoins en logements de la population communale à faibles revenus même si la situation des ménages s'est sensiblement améliorée (49,9% des foyers sont encore non imposables en 2008 contre 55,5% en 1997)
Le développement de ce type d'habitat favorisera les trajectoires résidentielles des jeunes actifs et participera ainsi au renouvellement générationnel de la population communale.

III - Un système économique en mutation

1 - La population active

1.1 - Évolution des taux d'activité et de chômage

En 2008, la population active des Arcs était de 2 648 actifs pour une population en âge de travailler de 3 864 habitants, soit un taux d'activité de 68,5%. A la différence des années 80, la croissance démographique enregistrée lors de la dernière décennie est favorable à une augmentation du taux d'activité. En effet, les nombreux ménages installés récemment comprennent une part importante d'actifs.

Les Arcs	1999	2008
Population active totale	2147	3864
Taux de chômage (source INSEE)	15,5%	11,2%
Taux d'activité (actifs/pop 15 ans -64ans)	65,7%	68,5%
Taux d'actif ayant un emploi	55,3%	60,9%

Source INSEE

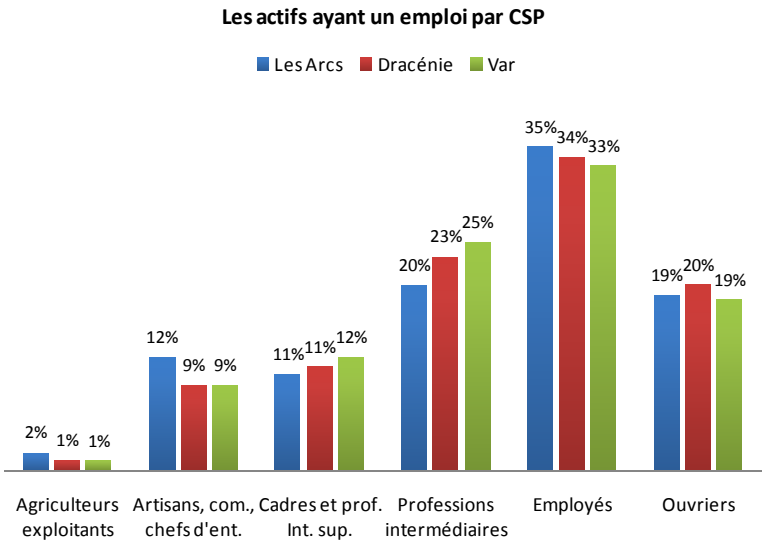
Cette hausse du taux d'activité est comparable avec la dynamique recensée au niveau des agglomérations de Draguignan et de Fréjus/Saint-Raphaël, ainsi que du département du Var. Parallèlement, le taux de chômage des Arcs demeure faible (11,2%) comparativement à la moyenne départementale, mais aussi celles des agglomérations voisines.

	Taux d'activité		Taux d'actif ayant un emploi		Taux de chômage	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Dracénie	65,8	68,9	53,8	59,5	17,8	13,7
Fréjus/St Raphaël	66,6	68,3	53,8	59,0	18,9	13,6
Var	65,6	68,5	53,4	59,6	18,3	13,0

Source INSEE

Le taux de chômage est en nette régression (11,2% en 2008 contre 15,5% en 1999) et inférieur à celui de la Dracénie.

1.2 - La répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle



La population des Arcs a une répartition des actifs selon les CSP structurellement différente de celle de la Dracénie et du département.

On trouve aux Arcs une meilleur représentation des agriculteurs, des artisans, et des employés, alors que les cadres et professions intellectuelles, les ouvriers sont légèrement sous représentés.

Les agriculteurs sont encore assez bien représentés aux Arcs. Ils représentent 2% de la population active occupée contre 1% dans la Dracénie et dans le Var.
La forte proportion de salariés s'accentue avec 81% dans le total des emplois communaux en 2008, 77% en 1999.

Emplois selon le statut professionnel

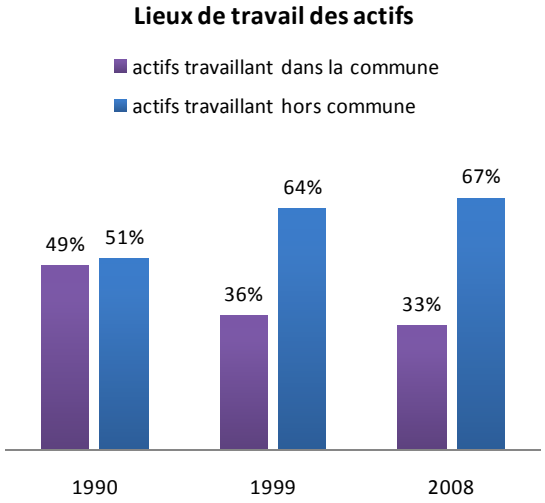
	2008	%	1999	%
Ensemble	1 851	100,0	1 283	100,0
Salariés	**1 505**	**81,3**	**993**	**77,4**
dont femmes	779	42,1	442	34,5
dont temps partiel	379	20,5	220	17,1
Non salariés	**346**	**18,7**	**290**	**22,6**
dont femmes	108	5,8	94	7,3
dont temps partiel	29	1,6	35	2,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales lieu de travail.

On observe chez les salariés une très forte progression de l'emploi occupé par des femmes ainsi que des emploi à temps partiel. Le phénomène est inversé chez les non salariés.

1.3 - Les migrations alternantes

Les nombreux actifs installés lors de la dernière décennie ont peu profité de l'emploi communal. Malgré une augmentation de 568 actifs occupés, la part des résidents employés aux Arcs est passée de 36% à 33% en 2008.



Les Arcs	1990		1999		2008	
actifs travaillant dans la commune	754	49%	648	36%	784	33%
actifs travaillant hors commune	781	51%	1 162	64%	1 594	67%
Total actifs ayant un emploi	1 535	100%	1 810	100%	2 378	100%

Source INSEE 2008

Cette évolution s'inscrit dans un phénomène global rencontré sur l'ensemble de la Dracénie sans Draguignan. Elle affirme la vocation résidentielle grandissante des communes rurales du moyen Var à la différence des communes littorales notamment celles du SCOT de Fréjus/Saint-Raphaël.

Évolution de la répartition des actifs résidents	les Arcs		Dracénie sans Draguignan		SCOT Fréjus/St Raphaël	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Population active ayant un emploi	1 810	2 378	15 383	21 205	25116	29737
dont actifs travaillant dans la commune	36%	33%	37%	35%	60%	58%
dont actifs travaillant hors commune	64%	67%	63%	65%	40%	42%

Source INSEE 2008

Le taux d'emploi (nombre d'emplois occupés par les actifs résidents au Arcs) est en hausse depuis 1999 mais reste plutôt faible (0,77 contre 0,89 la Dracénie).

Le bilan migratoire de la population active met donc en évidence un déséquilibre entre les flux sortants et les flux entrants. Pour prés de 1 600 actifs sortants (résidents de la commune et travaillant

à l'extérieur), on compte environ plus de 1 000 actifs entrants (non résidents et travaillant aux Arcs) soit un ratio de 1,5. Ce déséquilibre était encore plus prononcé en 1999 avec un ratio sorties /entrées de 1,8.

La lecture des mouvements migratoires permet également de mettre en exergue l'importance des déplacements vers Draguignan, et secondairement, vers Fréjus, le Muy, Trans, Saint Raphaël, Roquebrune, Puget. Ces déplacements définissent un bassin d'emploi s'inscrivant essentiellement dans l'aire urbaine de Fréjus puis dans celle de Draguignan. Cependant, se produit une baisse des flux migratoires en direction des grandes agglomérations régionales telles que Marseille et Nice.

Commune de destination des actifs arcois travaillant hors la commune, ou de provenance des actifs occupants un emploi au Arcs

code	Communes	Sortant	Entrant	Solde (entrée - sortie)
	Total	**1669**	**1205**	-475
83050	Draguignan	450	227	-223
83061	Fréjus	136	33	-103
83086	Le Muy	104	53	-51
83141	Trans-en-Provence	92	64	-28
83118	Saint-Raphaël	76	5	-71
83107	Roquebrune-sur-Argens	60	15	-45
83099	Puget-sur-Argens	56	13	-43
83072	Lorgues	56	79	23
83137	Toulon	52	4	-48
83148	Vidauban	40	142	102
83073	Le Luc	40	57	17
83031	Le Cannet-des-Maures	36	24	-12
6004	Antibes	28	5	-23
83115	Sainte-Maxime	25	2	-23
83023	Brignoles	24	8	-16
83082	Montferrat	20	4	-16
6029	Cannes	20	0	-20
83085	La Motte	16	33	17
6030	Le Cannet	16	0	-16
83042	Cogolin	12	0	-12
6027	Cagnes-sur-Mer	12	0	-12
6088	Nice	12	2	-10
83134	Taradeau	12	44	32
	reste	112	174	52

Source INSEE 2008

La réduction importante et continue des actifs travaillant dans la commune au profit de migrations alternantes pose le problème de l'adéquation entre les emplois offerts et la qualification des résidents, ainsi que l'adaptation des équipements de transport, comme des enjeux clés du développement communal.

2 - L'économie locale

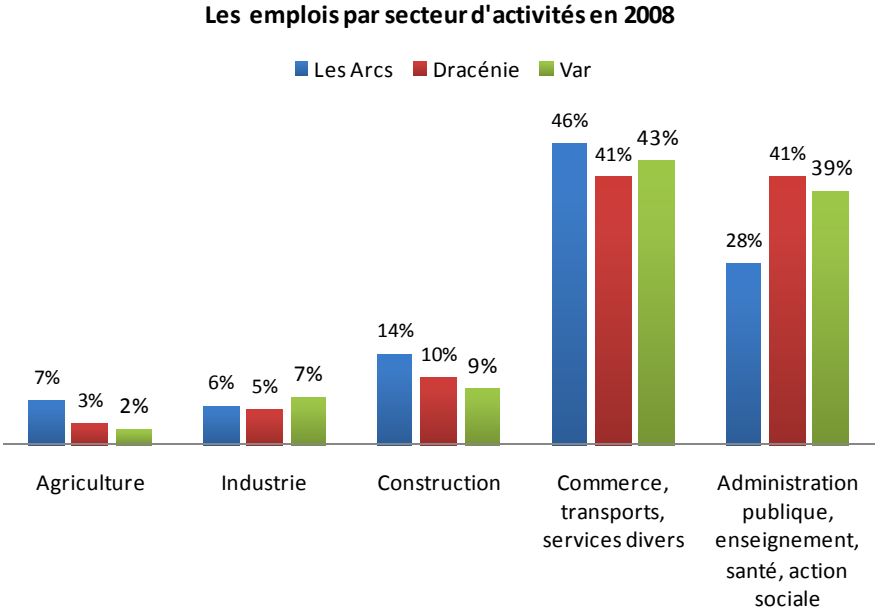
2.1 –Évolution et structure de l'emploi

Le nombre d'emplois a fortement augmenté depuis 1999 (+ 568 emplois), après une période de quasi stabilité entre 1990 et 1999. On peut attribuer cette augmentation au développement des zones d'activités de Pont Rout /Sud Dracénie avec l'implantation de 18 entreprises dont Hyper U qui offre à lui seul plus de 200 emplois et une quarantaine d'emplois saisonniers.

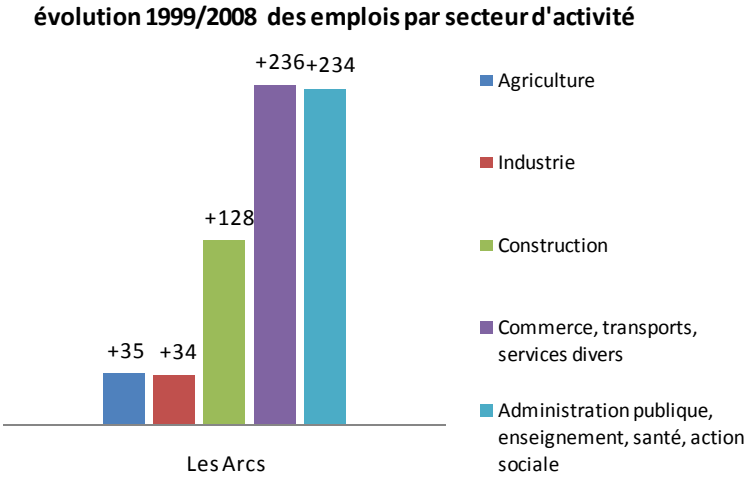
Les Arcs	1990	1999	2008
Nombre d'emploi dans la commune	1248	1 283	1 851
évolution		+35	+568
		+3%	+44%

Source INSEE 2008

L'analyse comparative de la structure de l'emploi par secteur d'activité renseigne sur les secteurs « attractifs » de l'économie des Arcs et de la Dracénie en général.



Le secteur d'activité le mieux représenté est sans surprise celui du tertiaire (commerce, service et administration). Toutefois, la part relative des emplois de ce secteur aux Arcs est inférieure de 8 points à celle observée dans le département (82%). Il faut noter la part dominante du commerce et des services. Ces emplois (863) assurent la vitalité de la commune.



Le secteur de la construction offre (en pourcentage) plus d'emplois aux Arcs que dans le Département, ainsi que sur l'ensemble de la Dracénie. Ce secteur, porté par la fonction résidentielle, vient relayer le secteur tertiaire dans les communes rurales de la Dracénie.

La part du secteur industriel, bien que peu importante (6%), dépasse le niveau enregistré sur la Dracénie (3%), mais les emplois de ce secteur sont en baisse.

La part des emplois agricoles non négligeable (7%) est une caractéristique de la commune. Ces emplois sont en augmentation (+ 35). Ces données seront à confronter à celles du recensement agricole de 2010 non encore publiées au moment de la rédaction de ce diagnostic.

Les augmentations les plus fortes s'observent dans le secteur tertiaire, à part égale entre commerces et services, administration et enseignement.

2.2 – Le secteur secondaire

NB : les données sont issues d'une étude de la CCI datant de l'élaboration du premier PLU en 2002 que n'ont pas pu être actualisées.

Composé de petites industries et d'entreprises liées à la construction, il représente 15 % de l'emploi communal. Le bâtiment, malgré des entreprises de très faible taille, constitue le principal employeur du secteur secondaire.

	Nombre d'emplois	Part
Petite industrie	41	35%
Construction	77	65%
Total	118	100%

Source : CCI 83 – Comptage APE

- **La petite industrie**

Le secteur industriel est composé de Petites et Moyennes Entreprises (PME) orientées essentiellement vers la transformation de produits traditionnels provençaux (vins, olives et bois). Ces petites industries participent ainsi à l'image agricole des Arcs, même s'il s'agit souvent de produits importés et transformés sur le territoire communal. La proximité de grandes voies de circulation favorise ce type d'implantation.

	Effectif	Nombre salariés	Total
Embouteillage vins	1	18	19
Transformation et conservation d'olives	1	15	16
Sciage et rabotage du bois	1	15	16
Fabrication de savons et détergents	1	0	1
Fabrication de menuiseries	1	7	8
Total	4	37	60

Source : CCI 83 – Comptage APE

La société Agroazur et les établissements Gilardi se sont implantés sur la ZAC de Pont-Rout afin de bénéficier de cet avantage comparatif (proximité des lieux de production et des grands axes de circulation).
La société Agroazur conditionne des olives provençales pour la grande distribution. Elle s'est installée sur la ZAC de Pont-Rout en 1998 après une délocalisation de la commune de Seillans.
Les établissements Gilardi (embouteillage de vins), dont les locaux étaient auparavant situés sur la commune d'Antibes, se sont implantés sur la ZAC de Pont-Rout en 2003.

- **La construction**

Le bâtiment, secteur clé du tissu économique communal, constitue la principale activité du secteur secondaire.

	Effectif	Nombre salariés	Total
Terrassement, démolition	2	2	4
Terrassement en grande masse	1	5	6
Construction bâtiments	1	2	3
Construction de chaussées	1	0	1
Levage-Montage	1	1	2
Autres	2	5	7
Maçonnerie	7	14	21
Electricité	4	18	22
Chauffage-Climatisation	1	1	2
Plâtrerie	1	4	5
Menuiserie	1	0	1
Peinture	1	0	1
Location de matériel	1	1	2
Total	24	53	77

Source : CCI 83 – Comptage APE

Essentiellement composé d'artisans, il doit son essor à une importante demande de logements, notamment d'habitat individuel, sur le territoire communal des Arcs. A cela s'ajoute de nombreux artisans exerçant essentiellement dans le Golfe de Saint-Tropez et résidant sur la commune des Arcs où l'immobilier est plus abordable.
Cependant, la relative saturation du Plan d'Occupation des Sols constitue un frein majeur au maintien des emplois de ce secteur. Le PLU, grâce à une rationalisation des modes d'occupation de l'espace, devrait permettre de sauvegarder et de développer les entreprises liées à la construction.

2.3 - Le secteur tertiaire[1]

Le secteur tertiaire doit sa surreprésentation à l'existence de nombreux commerces en centre-ville, mais aussi à une importante filière dédiée au commerce de gros, à un tissu de services aux entreprises, ainsi qu'à un petit secteur de l'hôtellerie - restauration qui profite à l'activité touristique.

	Nombre d'emplois	Part
Commerces de détail	177	49%
Commerces de gros	75	20%
Services aux entreprises	51	14%
Tourisme : hôtellerie - restauration	64	17%
Total	367	100%

Source : CCI 83 – Comptage APE

- **L'armature commerciale**

Le centre-ville des Arcs dispose d'un appareil commercial de proximité relativement complet avec de nombreux commerces répondant à l'essentiel des besoins de la population résidente et touristique.

Au regard du poids démographique communal, le commerce de gros est bien représenté. Il confirme la vocation logistique de la commune des Arcs pressentie dans l'analyse du tissu industriel et dont la zone logistique des Bréguières en cours d'aménagement en est la matérialisation.

[1] *Données Issus d'une étude de la CCI datant de l'élaboration du premier PLU que n'ont pas pu être actualisées*.

Commerce de détail	Effectif	Nombre salariés	Total
Charcuterie	2	0	2
Boulangerie	4	0	4
Pâtisserie	1	1	2
Garage	4	9	13
Alimentation générale	2	0	2
Superette	1	0	1
Supermarché	1	67	68
Boucherie	2	1	3
Poissonnerie	1	0	1
Pharmacie	2	11	13
Habillement	2	0	2
Hifi - Electroménager	1	0	1
Quincaillerie	2	7	9
Librairie - Papeterie	2	0	2
Optique	1	1	2
Fleuriste	1	0	1
Banque	2	9	11
Cordonnerie	1	0	1
Coiffure	3	9	12
Débit de boissons	7	9	16
Café - Tabac	1	1	2
Divers	2	7	9
Total	45	132	177

Commerce de gros	Effectif	Nombre salariés	Total
Agroalimentaire	1	1	2
Intermédiaire	1	0	1
Boisson	8	29	37
Vaisselle	1	1	2
Minerais et métaux	1	0	1
Appareil sanitaire	1	30	31
Autres	1	0	1
Total	14	61	75

Source : CCI 83 – Comptage APE

Ce commerce de proximité est à compléter par l'armature des surfaces commerciales existantes et en projet : supermarché, pôle commercial Sud Dracénie avec Hyper U et le développement futur de Pont Rout Nord.

L'établissement l'Hyper U propose sur 4 330m² de surface de vente, plus snackinq 40 m², une galerie marchande de vingt six boutiques. Le parc de stationnement possède une capacité de 1016 places.
Le transfert extension de l'ancien établissement devenu trop à l'étroit sur l'ancien site à proximité de la Gendarmerie, a permis une diversification de l'offre et une augmentation de la qualité de choix et du confort d'achat. Ce transfert extension, qui s'est matérialisé par la construction d'un nouveau bâtiment permet de répondre de manière complète à la demande locale et l'ensemble a permis de stopper l'évasion commerciale vers les villes avoisinantes. En sus de l'établissement leader, enseigne alimentaire généraliste de la grande distribution et de sa galerie marchande, on dénombre deux moyennes surfaces de sport, un centre auto comprenant un centre de contrôle technique, un centre de lavage et une station service, qui ont permis de pérenniser plus de 160 emplois. L'établissement est le premier employeur privé de la commune (210 personnes plus une quarantaine de saisonniers). Il joue un rôle majeur dans l'appareil commercial. La qualité architecturale du bâtiment, le traitement soigné de ses espaces extérieurs participent à la qualification de l'entrée de ville.
L'extension de la zone commerciale permettra de proposer quatre vingt à quatre vingt dix postes supplémentaires dont une partie en agents de maîtrise et de cadres. L'effectif du centre commercial

organisé autours de l'Hyper U avoisinera alors les trois cents personnes.

A terme, la réalisation de la Zone Nord devrait permettre la création de cent vingt à cent cinquante emplois dont une partie de cadres et d'agents de maîtrise.
Cette zone d'activité commerciale à vocation à accueillir des activités commerciales, artisanales et de services, ainsi que des activités (équipements de la maison, de la personne, culture loisirs,…) venant en complémentarité et continuité de l'agglomération, du Centre Ville et de l'Hyper U. Elle permettra de proposer sur le territoire communal un ensemble commercial à même de satisfaire une diversité des demandes locales et permettant de freiner l'évasion commerciale vers Fréjus, Puget, Toulon et Antibes.

- **Les services aux entreprises**

La commune des Arcs dispose d'un tissu d'entreprises de services aux entreprises favorable au bon développement des activités existantes et à l'accueil de nouvelles activités.

	Effectif	Nombre salariés	Total
Edition de journaux	1	1	2
Reliure	1	0	1
Réparation diverse	2	0	2
livraison	3	0	3
Location de camions avec conducteur	1	4	5
Immobilier	9	4	13
Location biens domestiques	2	0	2
Conseil gestion	2	1	3
Administration d'entreprises	2	5	7
Architecture - Etudes techniques	2	0	2
Travail temporaire	1	1	2
Nettoyage	2	1	3
Services annexes à la production	5	1	6
Total	33	18	51

Source : CCI 83 – Comptage APE

- **Le tourisme : secteur de l'hôtellerie - restauration**

L'analyse de ce secteur permet d'appréhender une partie des richesses créées par le tourisme. Bien que relativement faible, la commune dispose d'une capacité d'accueil touristique de qualité concentrée autour du camping "l'eau vive" situé au bord de l'Argens dans le périmètre de développement touristique défini par le POS au Sud du carrefour des quatre chemins, mais aussi dans le village médiéval avec l'hôtel – restaurant "du Guetteur".

	Effectif	Nombre salariés	Total
Hôtel - Restaurant	5	28	33
Camping	1	3	4
Restaurant	10	17	27
Total	16	48	64

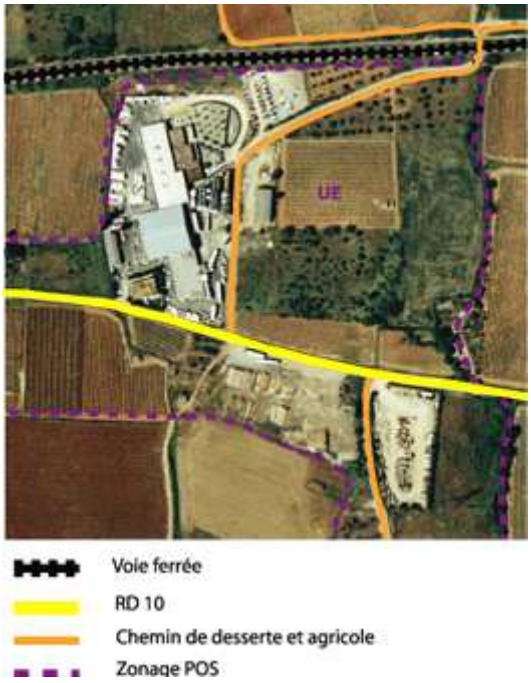
Source : CCI 83 – Comptage APE

La commune tire son attraction touristique de son caractère naturel, agricole et historique et de ses qualités de desserte routière et ferroviaire. En effet, l'image de la commune est liée à l'existence d'un village médiéval inséré dans un paysage typique de Provence, mais aussi à de nombreuses caves et domaines viticoles et notamment la cave coopérative Le Cellier des Archers.
Au regard de l'important potentiel de développement touristique de la commune, il paraît opportun de favoriser les initiatives privées de développement de l'hébergement touristique de type "gîte rural" afin d'insérer le tourisme d'arrière pays dans le bâti existant et préserver le cadre paysager existant.

L'hôtellerie qui est un segment manquant dans l'hébergement marchand de la Dracénie doit aussi être développée. La CCI qui élabore actuellement un schéma hôtelier départemental fait état d'un manque d'offre dans l'hôtellerie haut de gamme.

2.4 - Les zones d'activités

- **La zone d'activités de l'Ecluse**



Située le long de la RD 10, elle accueille les ateliers municipaux, un négociant en matériaux de construction, t un dépôt de bois, ainsi que la déchèterie intercommunale de la CAD

Le faible remplissage de cette zone s'explique par un réseau viaire déficient et inachevé. En effet, la desserte principale s'effectue par deux voies directement embranchées à la RD 10 qui posent des problèmes de sécurité. En outre, l'absence d'un réseau de desserte interne empêche l'accès à l'ensemble des terrains.

Le développement de la zone d'activité de l'écluse ne sera permis que par la réalisation d'aménagements viaires et paysagers spécifiques :

- création d'alignements d'arbres le long de la RD 10,
- réalisation de voies de desserte internes,
- mise en sécurité des accès à la RD 10

Un agrandissement est possible côté Ouest jusqu'à la voie ferrée, répondant ainsi à la demande de déserrement des zones d'activités de Draguignan pénalisées par les inondations de 2010 et l'extension des zones rouges de PPRI de la Nartuby.

- **La ZAC de Pont-Rout**

La ZAC de Pont-Rout Sud, récemment créée, est en cours d'achèvement. D'une superficie de 9,5 ha, elle comprend deux secteurs distincts de superficie équivalente :

- au Nord, un secteur ZP, d'une emprise de 4,5 ha, occupé par un collège,
- en bordure de la RDN 7, un secteur ZA destiné à des activités artisanales et commerciales.

Deux activités principales, centrées sur l'agroalimentaire, se sont implantées par regroupement des lots prévus initialement. Il s'agit d'une unité de conditionnement d'olives délocalisée de Seillans et d'une entreprise d'embouteillage de vin originaire d'Antibes. Ces activités sont représentatives de l'agriculture régionale et s'intègrent parfaitement à l'image rurale de la commune.

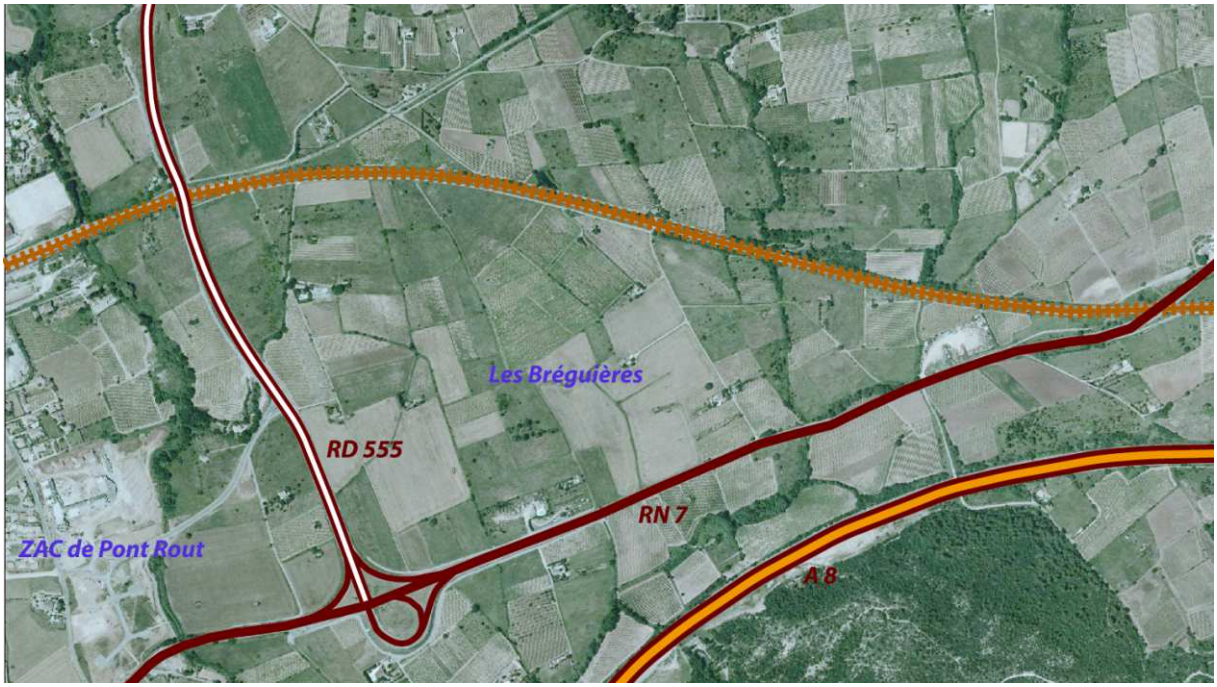
De plus, cette ZAC possède une vocation structurante : la sortie directe sur la RDN7 a été supprimée au profit d'une connexion entre le chemin de Peymarlier et la déviation via la voie transversale n°8.

Enfin, bien que non achevée, la ZAC de Pont-Rout a été désignée comme site pilote par le syndicat mixte d'études et de développement de l'Est Var (SMEDEV) pour une étude de requalification des zones d'activités existantes.

- **La zone d'activités des Bréguières, un projet structurant intercommunal**

Ce site est particulièrement favorable à la fonction de plate-forme intermodale. Sa taille est adaptée (80 ha environ) et il se situe à proximité de grands axes de communications : la voie ferrée Paris/Vintimille, l'A8 et l'échangeur du Muy, la RD 555, la RN555, la RN7 et la RD 25 desservant le golfe de Saint-Tropez. De plus, la topographie plane de la zone et sa forme (triangle compris entre la voie ferrée, la RN7 et la déviation de la RD 555) permettent d'embrancher un nombre important de lots et donc de rentabiliser efficacement l'investissement nécessaire à sa réalisation. La validité de ce choix fut confirmée, lors des études préalables menées en 1990, par les services techniques de la

SNCF et la chambre de commerce et d'industrie du Var.



La SNCF envisage de transformer la gare des Arcs en gare principale de fret pour exploiter à terme dans le Var seulement deux grandes gares : Toulon-la Seyne et les Arcs. Le terrain attenant dit "des Bréguières" permet de développer une plateforme intermodale (fer/route) et ainsi de diversifier le tissu économique communal en inscrivant la commune et la CAD dans une perspective de développement économique basé sur le transport.

La Communauté d'agglomération de Draguignan est porteuse de ce projet d'intérêt intercommunal. Une ZAC à été crée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise du 12 juillet 2005. Cette Zone d'Aménagement Concerté est à vocation de parc logistique et devrait créer plus de 1000 emplois à terme.
Depuis 2009, la mise en œuvre opérationnelle de la Z.A.C. des Bréguières s'est déroulée à un rythme satisfaisant, tant en matière d'aménagement que de construction, permettant à trois établissements d'être dores et déjà présents sur le site. De même, les nombreuses entreprises qui manifestent actuellement leur souhait de s'implanter dans le Parc d'Activités laissent espérer une commercialisation rapide des programmes restant à réaliser.
Le POS a été modifié pour adapter le projet initial, notamment pour créer un pôle de service avec une agence bancaire, un poste de garde et des bureaux,

La zone des Bréguières, de par sa position, constitue un atout quasiment unique entre le Luc et Nice qui nécessite d'être encouragé. Le PLU devra reconduire et conforter le développement d'activités liées au ferroutage.

2.5 - Les activités agricoles

Depuis la fin du XIX^{ème} siècle, la viticulture s'impose sur les surfaces cultivées varoises. Les surfaces plantées en vigne représentaient ainsi 29% du total des surfaces en 1880, 50% en 1913 et 67% en 1963.
Dès le XX^{ème} siècle, le regroupement des petits producteurs dans des caves coopératives[2], l'apparition des grands domaines et l'amélioration des techniques de fabrication vont rendre le Var compétitif en matière de production viticole. Alors, trop éloignée des axes de communication pour se tourner vers les productions maraîchères et fruitières, la plaine des Arcs prit « des allures de Bas Languedoc ».
Aujourd'hui, la viticulture, plus que l'agriculture en général, a deux fonctions. Elle est un secteur d'activité porteur (7% des emplois des Arcs) et parallèlement elle participe à la dynamique touristique et environnementale des Arcs.

En dehors de la vigne, principale culture, d'autres activités agricoles existent sur la commune. Si l'essentiel des oliveraies structurant les collines calcaires du Nord de la commune a aujourd'hui disparu, quelques petites exploitations oléicoles subsistent. Par ailleurs, on note la présence de quelques pépinières et ruches.

- **Un phénomène global de diminution de la Surface Agricole Utilisée**

La Surface Agricole Utilisée[3] (SAU) est considérée ci-après sans la surface toujours en herbe, cette dernière étant peu représentative sur ce territoire d'une activité agricole effective.

	SAU 79	SAU 88	SAU 00	SAU 10	Evol SAU 79-88	Evol SAU 88-00	Evol SAU 00-10
Les Arcs	1126	968	862	752	-14%	-11%	-13%
Var	66 690	61 000	54 460	49 193	-9%	-11%	-10%

Source : RGA 2010

A l'image du département du Var, et un peu plus fortement entre 2000 et 2010 la commune des Arcs fait face à un important phénomène de disparition des terres cultivées.
Cette régression s'explique essentiellement par la pression urbaine, la spéculation foncière, le mitage par l'habitat et les activités illégales.
La forte progression de la surface toujours en herbe représente pour une grande part des terres laissées à l'abandon (3 ha en 1988 de STH contre 39 ha en 2010)

Malgré la diminution de sa SAU, la part des terrains agricoles dans la superficie communale des Arcs demeure conséquente (16%).

Remarque : l'analyse par photo-aérienne du mode d'occupation du sol de la commune des Arcs donne plus de 1 400 dédiés à l'agriculture (incluant la surface toujours en herbe) contre 791 recensé par le RGA, soit 27% du territoire communal.

Les données du RGA se rapportent aux exploitations ayant leur siège sur la zone considérée. La différence de superficie observée (soit plus de 600 ha) entre la SAU et l'analyse par photo interprétation s'explique :

- par la présence de terres cultivées faisant parties d'une exploitation dont le siège est à l'extérieur de la commune.
- par la présence de nombreux jardins et oliveraies « de loisirs » n'étant pas comptabilisés comme exploitations professionnelles par le RGA mais recensés comme espaces cultivés dans l'analyse du mode d'occupation du sol

[2] La coopérative agricole « l'Arcoise » a d'ailleurs été créée en 1923. Elle comptait 200 adhérents et une capacité de stockage de 25 000 hectolitres.
[3] Jusqu'en 1998, le recensement de la SAU se fait à partir des exploitants ayant leur siège sur la commune mais pouvant avoir des terres ailleurs. En 2000, une distinction est faite entre la SAU des exploitations et la SAU communale.

Développement urbain et dynamique agricole

Cadastre napoléonien XIXe

3003 habitants en 1866

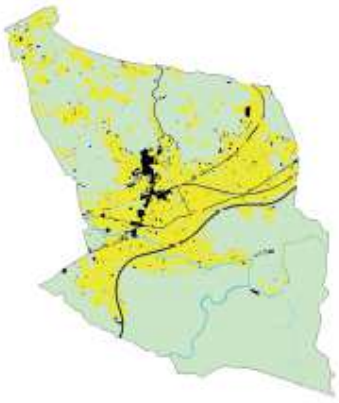
Un tissu urbain essentiellement aggloméré autour du village médiéval et développement d'un faubourg au Sud

réseau d'irrigation du real et de Sainte-Cécile

Agriculture dynamique dans la plaine (céréales, oliviers, vignes..)

Augmentation des superficies viticoles : 29% des superficies cultivées en 1880, 50% en 1913

Arrivée du chemin de fer en 1862



Espaces agricoles et espaces bâtis 1972

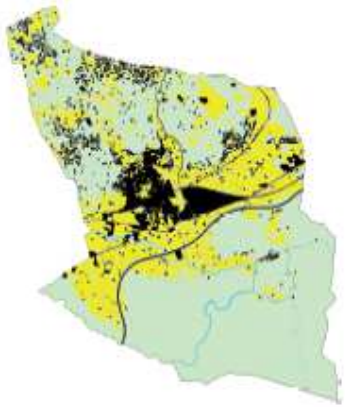
Tâche urbaine (PAU) 290 ha soit 5% du territoire
Espaces agricoles 1577 ha soit 29% du territoire
3 324 habitants soit 11 hbts/ha dans la PAU
1 650 logements soit 6 logts/ha dans la PAU

Extension urbaine sous forme de lotissements dans la plaine agricole à l'Ouest et au Sud du village

Les prémisses du développement d'une urbanisation diffuse le long des axes routiers

Création de la cave coopérative en 1923

Superficie plantée en vigne 67% des surfaces cultivées en 1963, 86% en 1979



Espaces agricoles et espaces bâtis 2008

Tâche urbaine 579 ha soit 11% du territoire
Espaces agricoles 1455 ha soit 27% du territoire
6 212 habitants soit 11 hbts/ha dans la PAU
3 329 logements soit 6 logts/ha dans la PAU

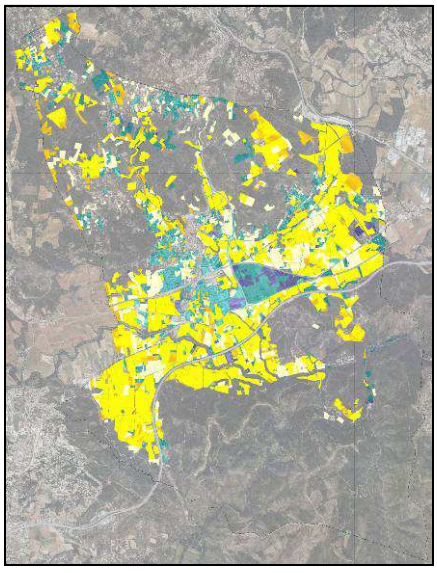
Développement d'une urbanisation résidentielle sur les espaces collinaires au Nord

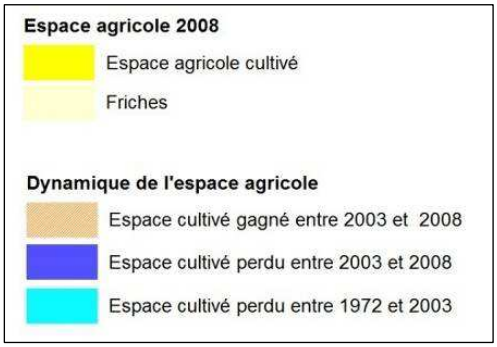
Une urbanisation récente des abords de la RN7 et de la déviation de la RD 555

Le parc logisitique des Bréguières (début des travaux fin 2009)

Espaces d'activités Pont-Rout/ Sud Dracénie en développement (Hyper U en 2008....)

Superficie plantée en vigne 89% des surfaces cultivées en 1988, 82% en 2000





Images contrastées de la plaine agricole en bordure de RDN7

- **Un ralentissement de la diminution du nombre d'exploitations, mais une augmentation de la SAU moyenne**

	Nombre d'exploitations				Taille moyenne des exploitations				Évol nb d'exploitation		
	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010	1979-88	1988-00	2000-10
Les Arcs	211	211	107	84	5 ha	5 ha	8 ha	9 ha	0%	-49%	-21%
Var	13 897	11 136	7 579	5 422	6 ha	8 ha	11 ha	13 ha	-21%	-32%	-28%

Source : RGA 2010

Longtemps épargnée du phénomène de récession du nombre des exploitations agricoles qui sévit sur le département depuis une vingtaine d'année, la commune des Arcs connaît une diminution d'abord de moitié du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2000, puis moins 21% des exploitations lors de la dernière décennie.

Cependant, la superficie moyenne des exploitations des Arcs, à l'image de celle du Var, ne cesse d'augmenter depuis 1979. Ainsi, Les petites exploitations disparaissent au profit des plus importantes qui peuvent assumer les fortes mutations en cours des systèmes de productions, ainsi que la pression foncière grandissante.

- **Un maintien des emplois de l'agriculture**

Les emplois agricoles se maintiennent et même augmentent comme tous les secteurs d'emploi de la commune sur la dernière décennie (+55% d'emplois en plus). La production agricole demeure une composante importante des emplois directs sur la commune mais sa part relative baisse de près d'1 point.

	nbre emplois agricoles		nbre d'emploi		Part des emplois agricoles	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Les Arcs	92	127	1212	1879	7,6%	6,7%
Var	9 527	8 159	283 530	346 284	3,4%	2,4%

Source : RGP 2008

En 2008, 127 emplois sont concernés par ce secteur soit 7% des emplois arcois contre 2,4 % dans le Var. A cela s'ajoutent les emplois dérivés de la production vinicole (emplois saisonniers, commerciaux…).

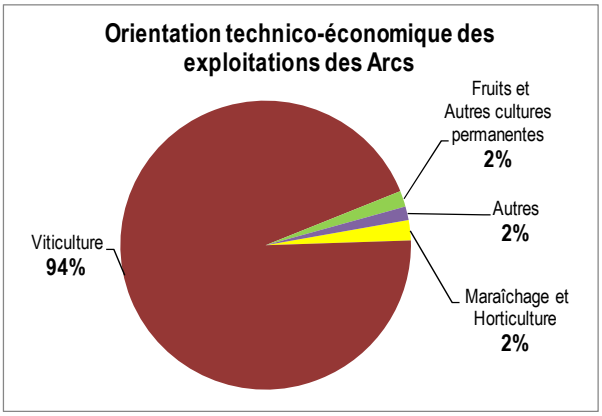
- **Une structure par âge des exploitants offrant de bonnes perspectives de développement**

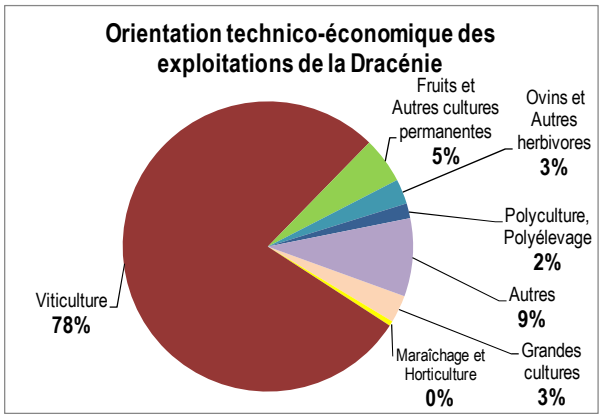
A la différence des communes de la Dracénie, les Arcs dispose d'une population active agricole relativement jeune. Avec 43% des chefs d'exploitations et co-exploitants ayant moins de 50 ans, dont 23% ayant moins de 40 ans, l'agriculture arcoise bénéficie d'un important potentiel de maintien et de développement. 31% des exploitations ont un successeur déjà connu.

Qui succèdera au chef d'exploitation (âgé de 50 ans ou plus)	2000	%	2010	%
Exploitations non concernées par la question succession	40	37%	36	43%
Exploitations avec successeur	29	27%	26	31%
Exploitations sans successeur ou inconnu	38	36%	22	26%
Ensemble des exploitations	107	100%	84	100%

- **Une viticulture omniprésente et dont la qualité s'améliore**

A l'image du Var, la vigne est la production majeure de la commune (94% de la SAU) et de la Dracénie (78% de la SAU). L'horticulture, production phare dans le département, est une production typique des Arcs-sur-Argens. Avec le maraîchage, elle représente 18 ha de culture sur la commune et 62% de la SAU de la Dracénie consacrée à ces productions.





	Superficie plantée en vigne		Part du vignobles/SAU		Taux évol du vignoble 2000/2010
	2000	2010	2000	2010	
Les Arcs	854	747	96%	94%	-13%
Var	37 175	34 217	51%	44%	-8%

Source : RGA 2000

Aux Arcs, la vigne couvre 96% de la surface agricole utilisée et représente 2% du vignoble varois. Si les Arcs s'inscrit dans une dynamique générale de diminution des surfaces plantées en vigne, l'activité viticole demeure omniprésente avec 81% des exploitations qui sont viticoles.

Les vignobles classés AOC sont en forte progression, avec des demandes déclassement de surfaces boisées pour des surfaces plantées en AOC dans le projet de PLU.

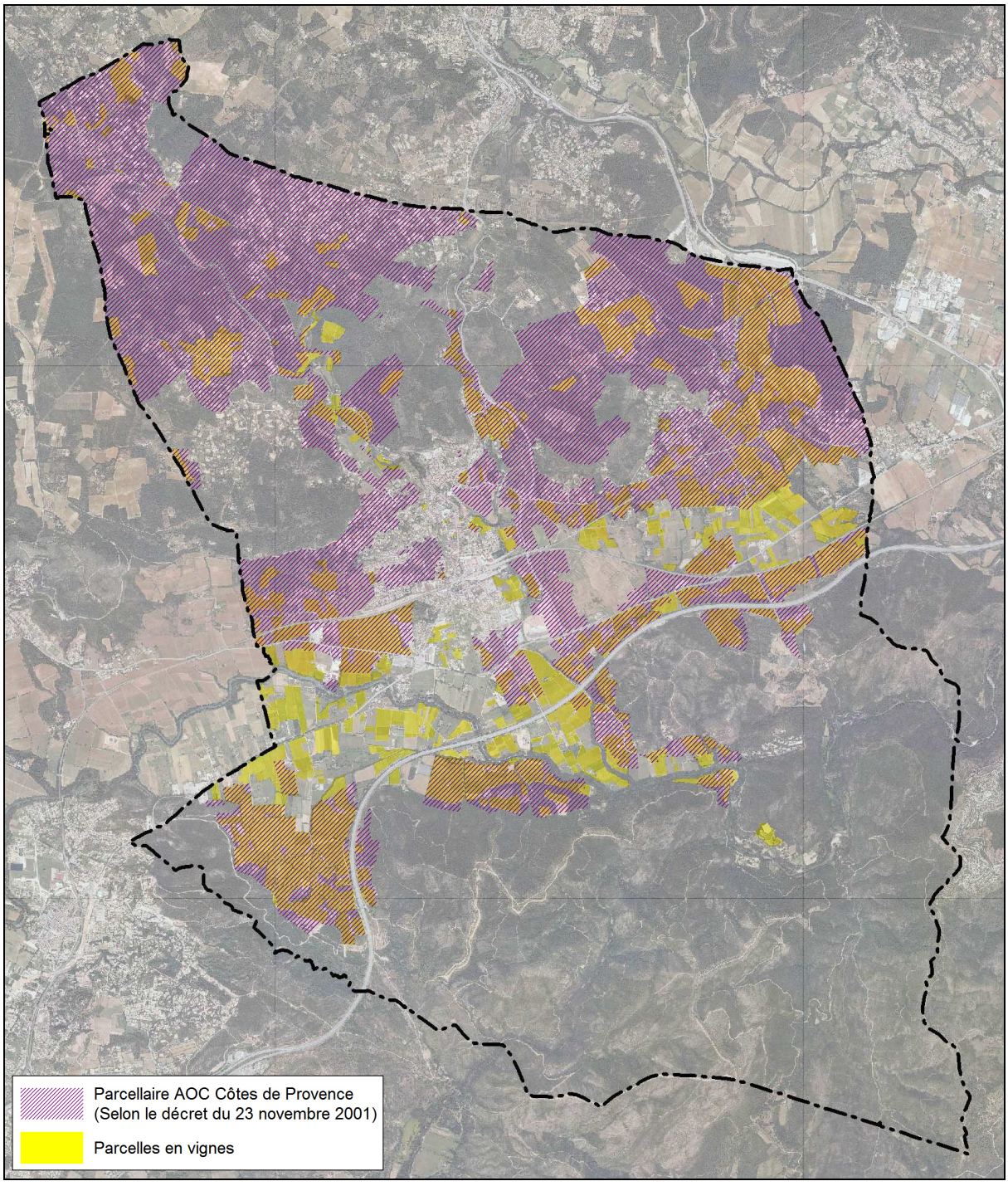
Les données du RGA indiquent une amélioration de la qualité des vins :

- 73% du vignoble en A.O.C en 2000, contre 50% en 1988
- La part moyenne des vins AOP dans le total de la récolte passe de 67% en 2005 à 70% en 2010 (77% pour la Dracénie en 2010)

Le terroir en AOC Côtes de Provence couvre :

- Une grande partie des plateaux calcaires au Nord du village dont certains secteurs sont occupés par un habitat diffus (zones NB) rendant difficile le maintien d'une activité agricole (morcellement des terres, accessibilité, conflits de voisinage…)
- Certaines parties au Sud du village en interface avec le massif cristallin des Maures (Saint-Jean et Maime à l'Ouest – l'Arguillet et les Gâchettes à l'Est).

73% des parcelles en vignes repérées par photo-interprétation (orthophotoplan de 2008) sont en AOC (cf. carte ci-dessous).



- **Des équipements d'accompagnement performants**

Un mode de vinification mixte cave coopérative (60%) /cave particulière (40%) :

Cave coopérative : 54% AOP, 26,5% IGP
Cave particulière : 86% AOP, 9% IGP

Dans le Var, la coopération représente 59% de la production totale. Les caves coopératives sont des éléments patrimoniaux de l'histoire de la viticulture et en reste un des outils économiques important. En parallèle se sont développés les grands domaines en caves particulières avec de grandes capacités venant diversifier et conforter la viticulture varoise.

La maison des vins en bordure de RDN7 est un outil de promotion et d'animation autour de la viticulture.

La situation et l'évolution de l'agriculture dans la commune ne peuvent pas laisser indifférent. Les statistiques font état d'une réduction de la surface agricole utilisée et du nombre d'exploitations au cours des dix dernières années. Le vignoble résiste mieux que les autres cultures, notamment sur les périmètres AOC ; il constitue de surcroît un élément fort du patrimoine paysager de la commune et un témoignage de son passé.
Le PLU fixe le maintien des espaces agricoles, principal élément structurant du paysage communal, comme un objectif prioritaire de développement.

IV - Les équipements

1 – Un bon niveau d'équipements et de commerces de proximité

Les Arcs compte 194 équipements de proximité (école maternelle et primaire, pharmacies, boulangerie, la poste, restaurants…), 52 équipements intermédiaires (collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public…) et un nombre relativement important (15) d'équipements supérieurs (notamment Lycée, hypermarché, agence de travail temporaire…)

La commune a donc un ensemble d'équipements largement dimensionnés :

- Un bon niveau d'équipements et de commerce de proximité
- Des équipements de l'enfance aux personnes âgées : structure multi-accueil, CLSH, stades, foyer restaurant, foyer logement, résidence de retraite…
- Une offre de formation élargie : de l'enseignement classique à la formation professionnelle
- Des équipements économiques importants: Plateforme des Bréguières, Hyper U, Maisons des vins, Cave coopérative

Par ailleurs, la distance moyenne parcourue par les habitants pour accéder aux équipements et services publics absents sur la commune est faible (10 Km) puisqu'ils se rendent à Draguignan.

	Game d'équipements			
	proximité	**intermédiaire**	**supérieur**	**total**
Les Arcs	194	52	15	261

1.1 - Équipements scolaires

Compte tenu d'un développement démographique continu depuis une trentaine d'années et de la structure de sa population (une forte représentation de jeunes), la commune a dû adapter ses équipements scolaires notamment en créant un nouveau groupe scolaire élémentaire en 2009. A l'heure actuelle, ils comprennent :

Types d'établissements		Effectifs	Nombre de classes
Collège		640 élèves	24
Groupe scolaire Jean Jaurès	Écoles primaires	330 élèves	15
	Écoles maternelles	174 élèves	7
Groupe scolaire Hélène Vidal	Écoles primaires	132élèves	4
	Écoles maternelles	78 élèves	3
LEPA		239 élèves	10
CFA		1113 élèves et apprentis	25 formations

1.2 - Équipements sportifs

La commune dispose de

- une salle omnisports (basket-ball, volley-ball et hand-ball),
- quatre courts de tennis,
- un dojo de judo et une salle de culture physique,
- le stade,
- les terrains de sport de Château Morard.

1.3 - Équipements administratifs et socio-culturels

Les équipements administratifs et socio-culturels regroupent

- la Mairie,
- une agence postale,

- une salle des fêtes,
- un théâtre de verdure (en cours de réparation)
- la chapelle St Pierre du Parage (exposition)
- la chapelle de Sainte Roseline
- la maison de l'histoire des Arcs,

1.4 - Espaces verts

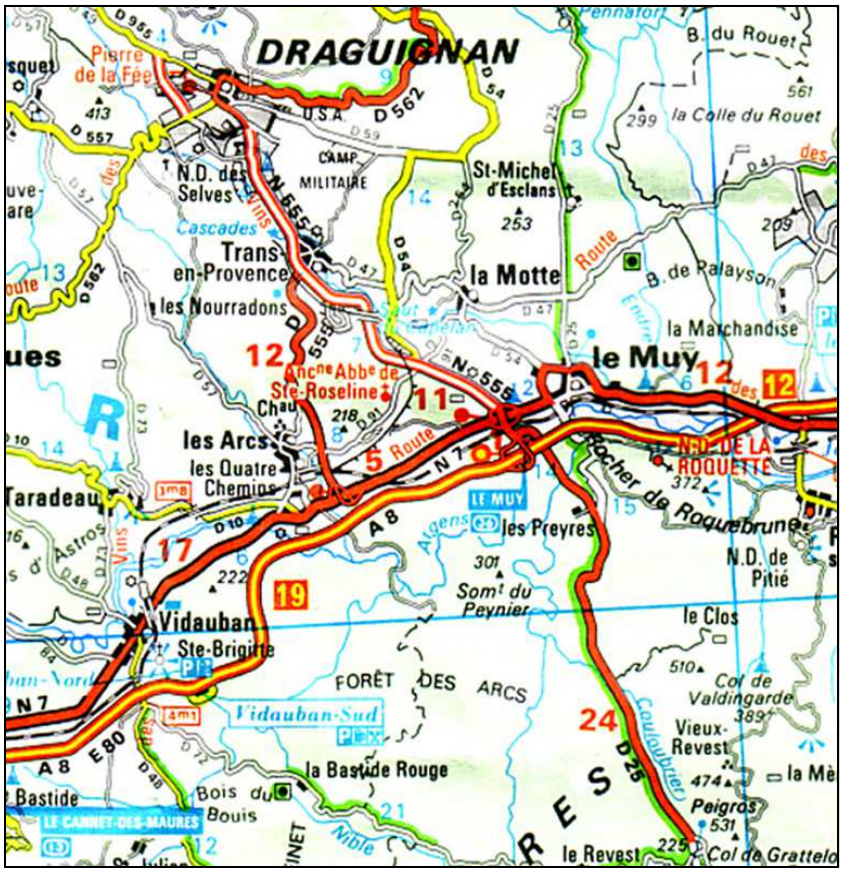
Hormis les nombreux paysages agricoles interstitiels insérés dans le tissu urbain, les espaces verts communaux sont constitués de

- un petit jardin public place du 4 Novembre,
- un espace vert au Château Morard
- la forêt communale des Arcs qui constitue un lieu de promenade privilégié
- un espace vert naturel aménagé pour les piétons : la balade en Réal.

2 - Accès et déplacements

2.1 - Un réseau primaire structurant

Les Arcs sont desservis par de grands équipements de desserte qui assurent une fonction structurante sur son territoire :



- **L'autoroute A8**

La commune des Arcs est desservie par l'autoroute A8 (barreau Aix-en-Provence/Nice) grâce à l'échangeur du Muy situé à 7 km à l'Est du centre ancien. Le cœur historique des Arcs est ensuite facilement accessible par la RDN7 ou la RN 555 et la RD 555 et la RD 91 qui drainent la plaine des Arcs. Il est également possible d'emprunter la sortie précédente "le Cannet-des-Maures", située à 11 km à l'Ouest du village, puis de rejoindre la commune des Arcs par la RDN 7.

- **La RDN 7**

Parallèle à l'A8, la RDN 7 permet la desserte Ouest et Est de la commune. L'entrée de ville côté Ouest se situe au carrefour des quatre chemins à l'intersection de la RD 10, de la RDN 7 et de la RD 555.
Ce carrefour mérite d'ailleurs un travail paysager et fonctionnel spécifique afin de mettre en valeur son caractère d'entrée de ville, mais aussi d'assurer une meilleure sécurité du trafic : un traitement en rond-point est prévu (un emplacement réservé lui est consacré)
De plus, la RDN 7 fait état de frontière entre les zones urbaines autour du centre ancien au Nord et les espaces naturels du massif des Maures au Sud. Cet état de fait est à maintenir dans le cadre du PLU.

- **La RD 555 et la RD 1 555**

Le nœud routier et autoroutier du Muy constitue un point de convergence majeur du réseau viaire. En effet, il permet d'accéder relativement rapidement à l'agglomération de Fréjus/Saint-Raphaël via la RDN 7. De plus, il constitue le point d'entrée principal des Arcs à partir de l'autoroute A8 qui relie d'Est en Ouest les grandes agglomérations provençales, dont Toulon via la bretelle de l'autoroute A57 réalisée en 1991. Récemment réalisé, le doublement en 2x2 voies de la RD 1555 permet une liaison rapide avec Draguignan et le nœud routier et autoroutier du Muy.
Enfin, le nœud du Muy permet d'accéder au Golfe de Saint-Tropez grâce à la RD 25 qui relie le Muy à Sainte-Maxime.
La proximité du nœud routier et autoroutier du Muy offre des potentialités de développement fortes pour la commune des Arcs. Le développement du secteur des transports, déjà bien représenté sur la commune, constitue notamment un enjeu fort de redynamisation du tissu économique.

En outre, la déviation de la RD 555 fait état de frontière pour le développement de l'urbanisation des Arcs.
Il paraît donc primordial de mieux prendre en compte cette limite, fortement visible dans le paysage arcois, dans le cadre du PLU. Cela passe par une affectation des sols stricte, réservant l'Ouest de la route aux développements futurs des Arcs et l'Est, en dehors du secteur des Bréguières, aux espaces agricoles et naturels.

2.2 - Un réseau secondaire comme support de l'urbanisation

- **La Route Départementale 57**

La RD 57 structure la partie Nord de la commune. Elle traverse la commune du Nord au Sud depuis la RD 562 et permet d'accéder à Draguignan et le village. Elle assure la desserte du centre-ville, mais aussi une fonction primordiale de distribution du trafic sur le réseau secondaire et les accès aux quartiers d'habitat diffus localisés entre le centre ancien et le hameau des Nouradons.
La RD 57, à l'image de la RN 555 à l'échelle de l'agglomération, représente l'épine dorsale des Arcs.

- **La Route Départementale 91**

La RD 91 relie les Arcs à la Motte. Elle dessert le Sud-Est de la plaine agricole des Arcs grâce au rond point de Sainte-Roseline récemment réalisé sur la RD 555. L'accès au noyau villageois s'effectue par le quartier Saint-Roch qui présente de fortes potentialités de développement de par sa localisation et une importante offre foncière peu exploitée (nombreuses friches agricoles anciennes).
Le rond point de Sainte-Roseline permet, en outre, l'accès à la gare SNCF via une nouvelle voie de desserte ouverte depuis peu à la circulation (août 2003) améliorant très sensiblement l'accessibilité de la gare pour l'ensemble des usagers de la Dracénie et délestant l'artère principale du village d'un trafic de transit important.

Le Rond point de Sainte-Roseline constitue une nouvelle entrée de ville. Cela implique la réalisation d'aménagements paysagers spécifiques (réalisés en 2005), mais aussi un recalibrage de la RD 91 (programmé par le Département) face à l'augmentation du trafic supporté.

- **La Route Départementale 10**

La RD 10 dessert la plaine viticole à l'Ouest des Arcs et permet une liaison relativement rapide avec les communes de Taradeau et de Lorgues. Elle permet ainsi aux populations actives installées dans ces communes résidentielles de rejoindre facilement les Arcs (et les communes de l'Est) pour y

travailler comme nous l'avons vu précédemment dans l'examen des migrations alternantes.

2.3 - Un réseau tertiaire inadapté

Le reste du réseau routier se compose de voies de desserte communales, rurales et privées, dont les caractéristiques sont relativement modestes (faible gabarit, revêtement modeste). En outre, la commune souffre d'une insuffisance du maillage du réseau de voirie ayant pour conséquence de concentrer le trafic sur un nombre limité de voies, notamment aux abords du centre-ville.

Le tissu viaire a connu de nombreuses transformations avec la création de la déviation de la RD 555, de la voie de désenclavement de la gare et du rond-point de Sainte-Roseline qui devient une nouvelle entrée de ville, ainsi que l'amorce de la voie n°8 à Pont-Rout.

La restructuration du maillage viaire implique de repenser les modalités d'urbanisation des espaces proches de ces axes, mais aussi de mettre en cohérence l'ensemble du tissu urbain avec ces nouveaux équipements. Cela implique la réalisation d'un nouveau plan de circulation, mais aussi la définition de modalités d'urbanisation spécifiques dans les périmètres d'entrée de ville.

2.4 - La voie ferrée Marseille/Toulon/les Arcs/Fréjus/Vintimille

La gare des Arcs permet un accès rapide et sécurisé pour les voyageurs à destination des grandes agglomérations régionales telles que Marseille, Nice ou Toulon. Elle enregistre l'arrêt d'une quinzaine de trains de voyageurs par jour dont le TGV.
En outre, le secteur du fret est bien représenté et dispose de fortes potentialités de développement. En effet, la gare des Arcs dispose d'un important trafic de fret assurant en particulier l'acheminement de matériel vers le camp de Canjuers.

2.5 – Les transports en commun

L'utilisation de la voiture individuelle reste le mode de transport dominant. Le nombre de véhicules par ménage est de 1 à 2 véhicules. Ce nombre est en augmentation : Les deux actifs travaillent, les enfants majeurs, le logement éloigné du centre ville, du lieu de travail et des transports en commun.
Néanmoins, la CAD a mis en place, hormis le transport scolaire et le bus à la demande, un certain nombre de circuits afin de desservir l'ensemble du territoire et favoriser l'utilisation des transports en commun pour les trajets pendulaires. Ce réseau intègre les transports routiers en autocar et les transports ferroviaires avec la gare des Arcs sur Argens qui joue un rôle primordial dans la desserte du territoire. Il n'y a pas de réseau de bus urbain.

La commune est donc desservie par :

- La ligne 5 : Les Arcs / Trans / Draguignan. (environ 20 rotations par jour avec notamment un arrêt à la gare
- La ligne 9 : Vidauban / Les Arcs (environ 10 rotations par jour avec un arrêt à la gare)
- La ligne 13 : Lorgues / Les Arcs (2 rotations par jour)

Les circuits des lignes de bus 5 et 9 passent par la RD555 qui longe les Bréguières et la zone commercial de Sud Dracénie

La Gare des Arcs (réseau RFF SNCF) bénéficie d'un arrêt TGV sur l'axe Lyon/Marseille/Vintimille permettant la desserte des Arcs et des environs par les grandes lignes et les TGV.

3 - Les réseaux techniques

3.1 - Réseau d'eau potable

Un schéma directeur d'eau potable existe sur la commune depuis 2003. Une remise à jour est en cours.

Outre la mise à jour du programme de travaux, nécessaire afin d'accompagner le développement de la commune, le nouveau schéma directeur s'attache à proposer des actions visant à améliorer la performance des installations et du réseau.

La ressource en eau

L'alimentation en eau potable de la commune se fait à partir de trois points de prélèvement :

- **La source Sainte Cécile** qui alimente en grande partie le centre-ville depuis le réservoir Sainte Cécile et alimente le réservoir du Colombier via la station du surpresseur des Moulins.
- **Le forage de Fantroussières** qui alimente le chemin des Contes, la Ville Haute et le réservoir du Colombier par la distribution
- **Le forage du Peical** alimente les quartiers situés au Nord-Est de la commune, il est à noter que le forage du Peical avait été fermé pour cause de pollution. La remise en service a eu lieu durant l'année 2005.

Site	Autorisation DUP(m3/j)
Fantroussières	700
Peical	900
Sainte Cécile	700

La distribution se fait à partir de 3 réservoirs :

- **Réservoir de la source Ste Cécile** : Alimentation gravitaire depuis la source Sainte Cécile. Un trop plein permet d'évacuer l'excédent de la source non absorbé par le réseau. Il alimente une partie du village. L'accélérateur du Puits de Moulins permet également le remplissage du Colombier.
  Radier : 117.13 mNGF
  Volume : 2 x 500m^3

- **Réservoir du Colombier** : il peut être alimenté par les 3 ressources (Peical, Fantroussières et Ste Cécile).Il dessert les secteurs Ribières, Pecheiret et les Laurons.
  Radier : 113.36 mNGF
  Volume : 500 m^3

- **Réservoir des Cambres** : Alimenté par le forage de Fantroussières. L'eau permet d'alimenter le chemin des Contes, la Ville Haute et également le réservoir du Colombier. Le remplissage est également possible par la ressource du Peical.
  Radier : 201.95 mNGF
  Volume : 500m^3

De plus la commune dispose d'un accélérateur, appelé station des Moulins. Il permet de remonter l'eau de Ste Cécile au réservoir du Colombier. Les groupes ont une capacité de 36 m^3/h.

Le réseau d'adduction en eau potable

Le linéaire du réseau total du réseau est d'environ 70km. Le réseau présente plusieurs étages de pressions :

- A la sortie du bassin Sainte Cécile et du bassin du Colombier
- A la sortie du bassin des Cambres
- Sur diverses antennes du réseau

De plus la commune dénombre 92 poteaux incendie ou bouches incendie.

Les volumes produits (en m^3)

	2008	2009	2010
Station de pompage Fantroussières	106 780	166 770	202 819
Source Ste Cécile	369 781	470 804	408 038

Forage du Peical	129 663	100 045	112 178
Total	**606 224**	**737 619**	**723 035**

	Production annuelle (m^3/an)	Production moyenne mensuelle (m^3/mois)	Production moyenne journalière (m^3/j)
2003	670 390	55 866	1 837
2004	706 890	58 908	1 937
2005	717 831	59 819	1 967
2006	704 170	58 681	1 929
2007	651 277	54 273	1 784
2008	606 224	50 519	1 661
2009	737 619	61 468	2 021
2010	723 035	60 253	1 981

Nombre d'abonnés

L'évolution annuelle du nombre d'abonnés sur la période 2003-2010 s'établit sur une tendance d'augmentation de 3% par an :

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nombre d'abonnements	2 576	2 624	2 727	2 797	2 881	2 916	2 928	3 069
Evolution par rapport à l'année précédente		2%	4%	3%	3%	1%	1%	5%

Bilan des consommations actuelles

Volumes facturés d'après le rapport d'exploitation :

	Volumes annuels facturés (m^3/an)	Nombre d'abonnés (-)	Consommation annuelle par abonné (m^3/an/ab)
2003	430 179	2576	167
2004	432 666	2624	165
2005	406 091	2727	149
2006	424 393	2797	152
2007	452 112	2881	157
2008	404 651	2916	139
2009	468 868	2928	160
2010	414 962	3069	135

Il est à noter que les consommations non comptées sont assez importantes (diverses consommations communales, bornes agricoles…). La comparaison de l'évolution interannuelle n'en est pas moins intéressante :

- Sur la période considérée, on peut considérer que les volumes sont globalement stables – les variations à la hausse ou à la baisse traduisent des tendances de consommation saisonnière à +/-10%.
- La consommation moyenne annuelle par abonné varie de 135 à 167 m^3/an. Elle fait apparaître une tendance à la baisse. Noter cependant que l'année 2010 est atypique compte tenu de l'événement de pluviométrie exceptionnel survenu au mois de juin.
- Il semble donc que l'accroissement de la population et du nombre d'abonnés ont été compensés par la baisse des consommations unitaires (cf. graphe ci-dessous). Ce phénomène est observé plus généralement sur d'autres communes du secteur.

Situation projetée

Dans l'hypothèse d'un rendement du réseau de 70% et d'une évolution de la population dépassant les 9000 habitants en 2025, les besoins dépasseront 3 500 m^3/j à l'horizon 2020, même dans l'hypothèse d'une amélioration du rendement de réseau (à 80%)

D'après les capacités d'exhaure mentionnées plus haut, et sans tenir compte des DUP, la capacité de production est estimée à :

Ressource	Capacité estimée (m^3/j)
Sainte Cécile	1 000
Fantroussières	1 200
Peical	700
Total	**2 900**[4]

La capacité de production des installations existantes est juste suffisante pour assurer les besoins de pointe sur la commune. **Il apparait donc que la capacité de production de la commune deviendra insuffisante dans un futur proche.**

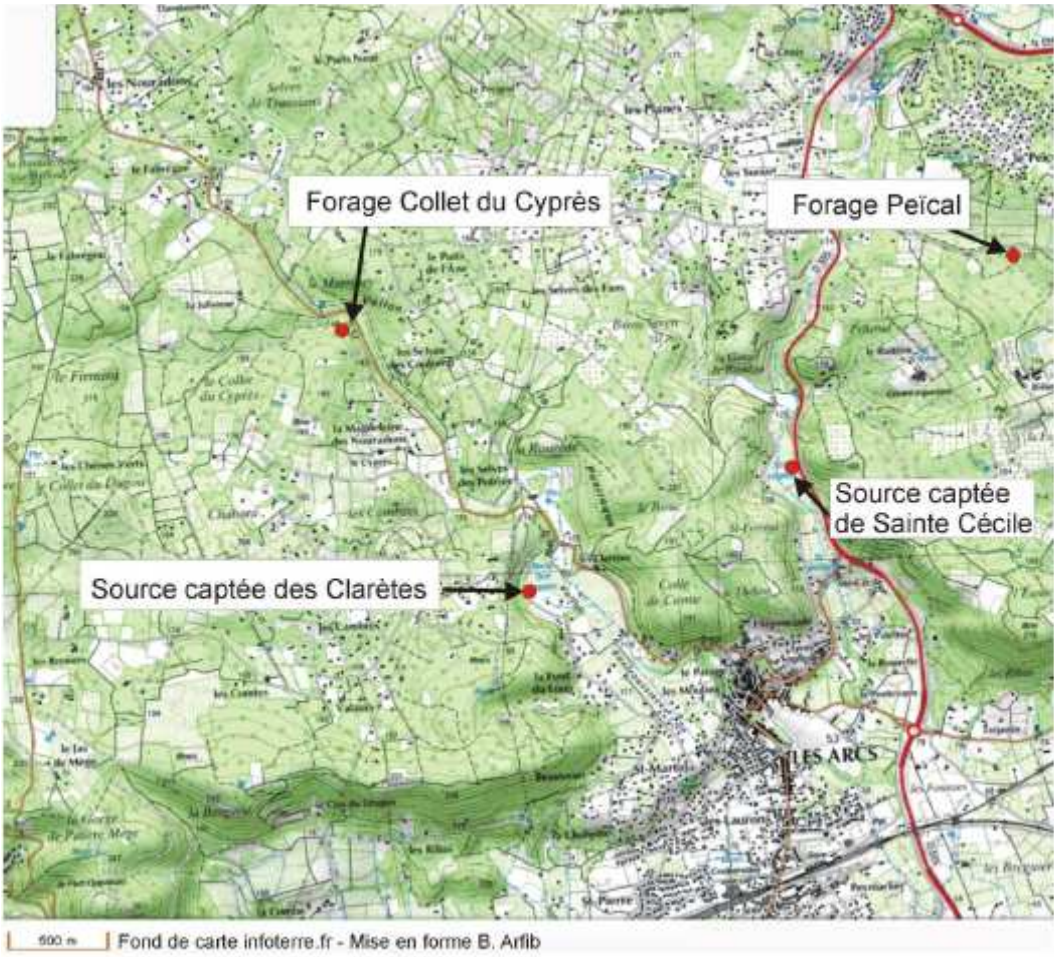
La commune a entrepris de mettre en valeur une nouvelle ressource : le Collet du Cyprès. Les forages d'essai ont été réalisés, la demande d'autorisation a été déposée et sa capacité nominale est donnée pour 490 m^3/j. **L'aboutissement de ce projet est essentiel pour faire face aux besoins de pointe dans un futur proche et jusqu'à l'horizon ~2017 / 2020 selon l'évolution du rendement de réseau.** Au total, la capacité estimée atteindra près de 3 400 m^3/j auxquelles s'ajouteront les ressources disponibles du SCP. Cette capacité sera nettement suffisante pour desservir et suivre la croissance de population que la commune souhaite accueillir 8 000 habitants à terme du PLU, population nettement inférieure à celle estimée dans la remise à jour du schéma directeur se basant sur les projections du PLU annulé.

Le schéma directeur d'eau potable a permis de prioriser et de chiffrer l'amélioration des ressources en eau sur la commune :

- Recherche de fuites ce qui améliorera le rendement du réseau
- Développement des ressources et unités de production dans un futur proche avec la création d'un nouveau forage au Collet du Cyprès, dont le volume maximal qu'il serait envisageable de prélever serait d'environ 490m^3/j.
- Augmentation des capacités de production avec la nappe du moulin, ancienne ressource qui pourrait servir de ressource supplémentaire. et la surverse de la source Sainte Cécile. Actuellement, entre 1.5 et 2 millions de mètres cubes sont rejetés chaque année
- Un raccordement au réseau SCP pourrait également être envisagé à ce titre. Cette solution nécessite la création d'une usine de traitement ainsi que des dépenses supplémentaires d'exploitation (achats d'eau).
- La révision des autorisations de prélèvement qui devrait être mises à jour pour correspondre aux capacités installées (3000 m^3/j au total)
- l'extension de la capacité de stockage au niveau du réservoir du Peical est envisagée, une cuve de 500m^3 pourrait être construite
- la création de nouveaux réseaux et la réfection des réseaux existants en vue du développement de la commune.
- la remise en état de la défense incendie.
- Soutenir le plan de rajeunissement du parc compteur, et le développer
- la résorption des branchements plomb, au nombre d'environ 397 actuellement

Ces infrastructures devront être étudiées, dimensionnées et réalisées au fur et à mesure des besoins engendrés par l'extension de nouvelles zones urbanisables.

[4] Les capacités d'exhaure sont estimées pour des temps de fonctionnement des pompes de 20h/jour.



Localisation des captages AEP des Arcs-sur-Argens
Source : Bureau de protection des ressources en eau des collectivités (BPREC)

3.2 – Les sources captées

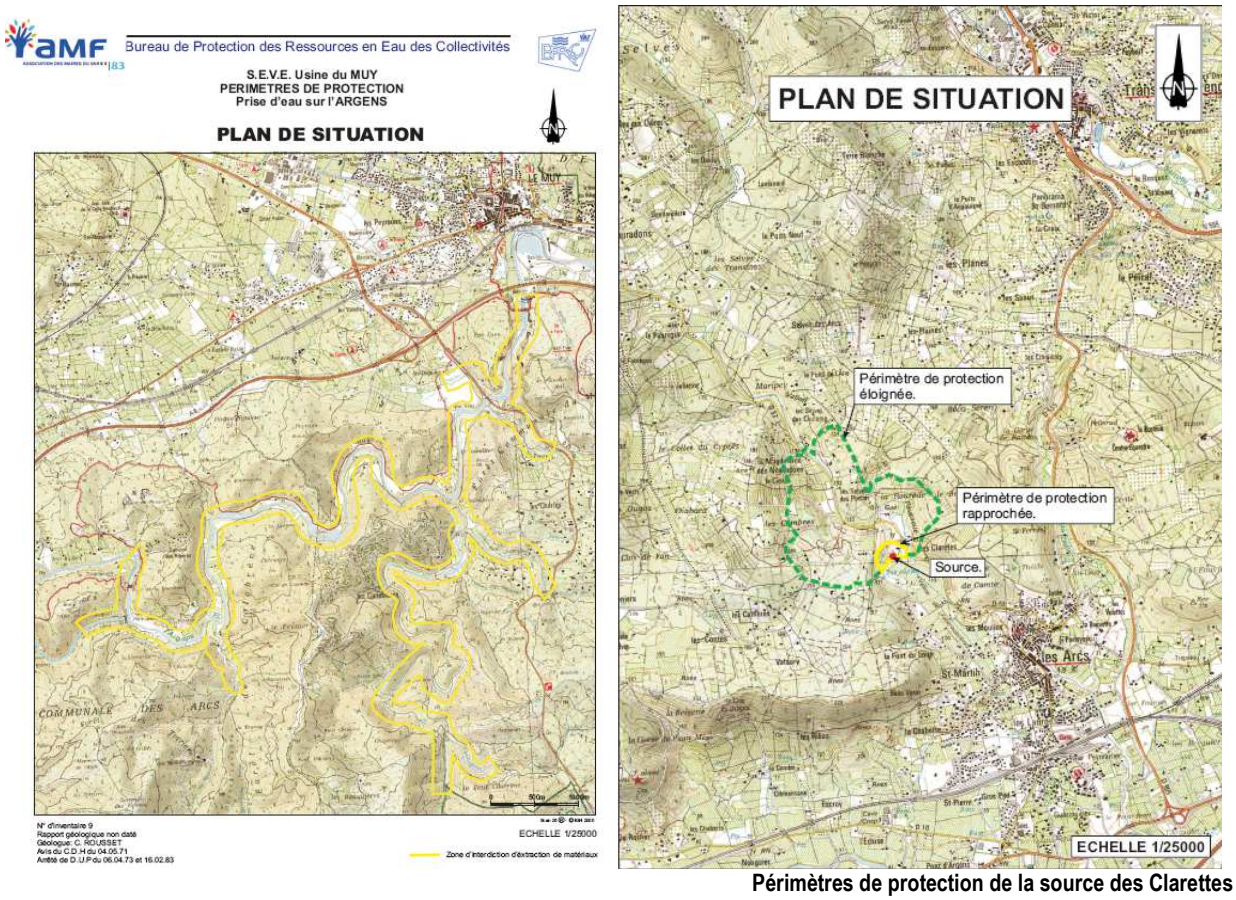
N° d'Inv.	POINTS D'EAU	PIECES LES PLUS AVANCEES DE LA PROCEDURE	COLLECTIVITES UTILISATRICES	OBSERVATIONS
9	Prise d'eau sur l'Argens	Arrêtés de D.U.P. du 06.04.1973 et du 16.02.1983.	S.E.V.E.	Prise et usine de traitement des eaux situées sur la commune du Muy.
10	Puits, Source des Clarètes	Arrêté de D.U.P. du 04.04.1990 publié à la Conservation des Hypothèques le 02.07.1990.	LES ARCS/ARGENS	
11	Source de Sainte Cécile	Arrêté de D.U.P. du 04.04.1990 publié à la Conservation des Hypothèques le 02.07.1990.	LES ARCS/ARGENS	Galerie drainante.
12	Forages du Péical	Arrêté de D.U.P. du 30.03.1990 publié à la Conservation des Hypothèques le 11.07.1990.	LES ARCS/ARGENS	Mis en exploitation en 2006.
R 7	Forage du Collet de Cyprès	Avis hydrogéologue émis par B. ARFIB le 06.06.2012.	LES ARCS/ARGENS	Forage de reconnaissance non exploité par la commune.

Les points d'eau exploités et destinés à la consommation des Arcs-sur-Argens
Source : Bureau de protection des ressources en eau des collectivités (BPREC)

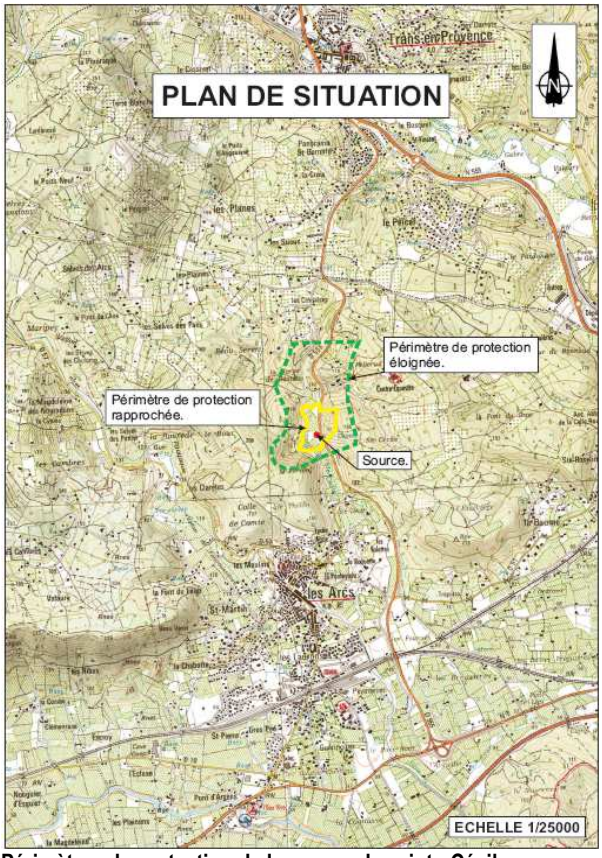
Sur la commune des arcs-sur-Argens, trois points d'eau servent actuellement à l'alimentation en eau potable de la commune : la source Sainte Cécile, la source des Clarettes (appelée aussi Fantroussière) et le forage Peïcal alimentent la commune des Arcs-sur-Argens.

La commune est aussi traversée par l'Argens dans lequel sont effectuées des prises d'eau qui sont traitées dans une usine située sur la commune du Muy.

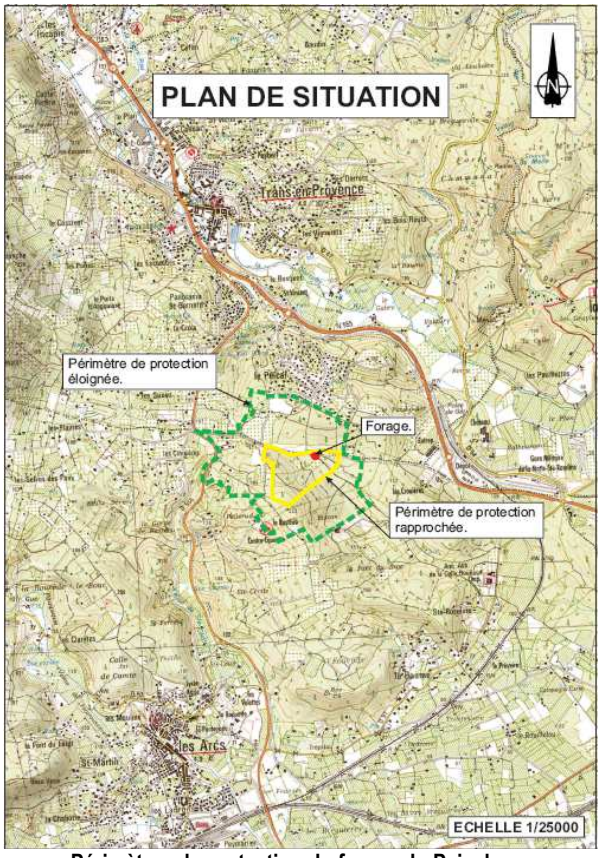
La réglementation impose que ces captages ou sources captées possèdent un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui définit des périmètres de protection et des prescriptions s'y rapportant. Ils visent à protéger les abords immédiats de l'ouvrage et son voisinage, ainsi qu'à interdire ou réglementer les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées.
Ces périmètres et arrêtés préfectoraux sont annexés au PLU au titre des SUP.



Périmètres de protection de la source des Clarettes



Périmètres de protection de la source de sainte-Cécile



Périmètres de protection du forage du Peical

Périmètres de protection du forage du Collet du Cyprès

3.3 - Assainissement

Une étude visant à élaborer un programme pluriannuel de travaux classés par rubrique et hiérarchisés en fonction des gains attendus pour la préservation du milieu naturel est en cours sur la commune des Arcs-sur-Argens :

- o réhabilitation du réseau vis-à-vis des apports d'eaux parasites,
- o suppression des rejets directs,
- o augmentation du taux de raccordement,
- o restructuration de la collecte et extensions en fonction des données du PLU :
- o renforcement éventuel de certaines sections,
- o installation d'ouvrages particuliers (traitements primaires..).

Une remise à jour du zonage d'assainissement est faite en parallèle. Il sera mis à enquête publique conjointement avec le PLU.

La commune des Arcs sur Argens, dispose d'un réseau de collecte des eaux usées entièrement collectif, qui se jette dans la station d'épuration d'une capacité nominale de 13000 EH, au lieu-dit LA COGNASSE en service depuis 2009.
La commune dispose également d'un poste de refoulement au quartier de l'ECLUSE de 2 x 7,5 m^3/h et d'un poste de refoulement des effluents de l'ancienne station vers la nouvelle station d'épuration de 3 x 150 m^3/h

Certaines zones de la commune ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement, les habitations disposent d'un assainissement autonome.

Le nombre d'abonnés raccordés à l'assainissement collectif est de 2 371 en 2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
abonnés	2115	2131	2162	2181	2341	2371
industriels	2	2	3	3	3	3

Le nombre de foyers raccordés au réseau d'assainissement collectif est ainsi estimé à environ 2 400 soit 5 000 habitants environ.
750 abonnés au réseau d'eau potable ont été estimés dans les quartiers non raccordables au réseau d'assainissement collectif soit environ 1600 habitants

A partir de la consommation moyenne d'eau, il est possible de déterminer le rejet moyen par jour et par habitant, en déduisant les pertes d'eau par infiltration et les arrosages : On obtient ainsi un rejet moyen estimé à **150 l/j/habitant.**

Le dimensionnement de la nouvelle station permet de traiter les matières de vidange produites sur les installations d'assainissement non collectif de la commune. Les effluents traités sont rejetés dans l'ARGENS.

État du réseau
Le système réseau/station d'épuration connaît aujourd'hui de sérieux dysfonctionnements par temps de pluie. Le réseau infiltre des eaux de ruissellement qui viennent surcharger la station.

2 causes principales ont été recensées

- Une partie du collecteur est posé sous le canal bétonné du REAL soit en dessous de la nappe phréatique
- Le réseau du secteur de l'ECLUSE est posé dans un fossé

Les eaux parasites proviennent également des eaux pluviales raccordées volontairement ou par erreur au réseau d'eaux usées (gouttières, siphons de cour, avaloirs...)

En revanche, par temps sec, le système fonctionne correctement. Le diagnostic réalisé en 1997 avait permis de localiser les sources d'eaux claires permanentes. Des travaux ont été réalisés pour s'en affranchir

La nouvelle station dimensionnée à 13 000 EH permettra d'absorber le raccordement de nouveaux industriels et le raccordement de nouveaux abonnés dans le cadre d'extensions futures

Situation projetée

On constate que des renforcements dus à l'accroissement de débits en fonction des populations n'est pas nécessaire, les collecteurs étant suffisants pour reprendre les débits futurs à l'horizon du PLU.

Dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, il faut répondre aux exigences de la loi sur l'Eau du 03/01/92:

- o réhabilitation du réseau vis-à-vis des apports d'eaux parasites,
- o suppression des rejets directs, (changement du collecteur du secteur de l'Ecluse)
- o augmentation du taux de raccordement, (extension de collecteur quartier des Fonces et de la Garrigue
- o restructuration de la collecte et extensions pour les Valettes, Saint Roch, Gueringuier – Peymarlier, Gros Ped, Fantroussières et les Laurons:
- o renforcement éventuel de certaines sections (avenue Jean Jaurès)
- o installation d'ouvrages particuliers (traitements primaires..).

Les infrastructures projetées seront suffisantes pour traiter (capacité de la station d'épuration) les effluents générés dans les nouvelles zones urbanisables et incluses en zone d'assainissement collectif, des extensions du réseau de transport devront être réalisés pour transporter les effluents des nouvelles zones urbanisables.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'étude de zonage de l'assainissement a défini le type de filière « autonome » à mettre en place, ainsi que les systèmes de traitement existants non-conformes, à mettre aux normes.

3.4 – Pluvial

La commune des Arcs-sur-Argens a été confrontée à un accroissement des surfaces imperméabilisées qui s'est traduit par une augmentation des volumes ruisselés et une aggravation des débits de pointe lors des précipitations, phénomène propre au climat méditerranéen.

Elle est traversée par les ruisseaux du Real et de Saint Cécile qui ont causé de nombreux dégâts lors des inondations du 15 Juin 2010 (Centre-ville, Notre Dame, Saint Roch, Les Fonces, Peymarlier.)

Le Diagnostic et Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales en cours permet :

- D'établir un diagnostic global du réseau (couverture, capacité hydraulique, état de vétusté, impact sur le milieu récepteur), dans les situations actuelles ;
- D'établir un Schéma Directeur des aménagements à réaliser à l'horizon du P.L.U permettant de limiter voire supprimer les déficiences actuelles.

10 sous-bassins versants ont été recensés et étudiés (voir le plan en annexe)

- o Bassin 1 : Colle de Comte, le Thélon, la Vieille Ville
- o Bassin 1bis : L'Annonciade, Saint Roch Est
- o Bassin 2 : La Baou, Saint Martin
- o Bassin 3 : La Font du Loup, la Croix, Fantroussières, Combaud
- o Bassin 4 : Le Colombier, Les Laurons, Saint Pierre Nord
- o Bassin 5 : Le Gros Pèd, L'Olivier, Le Paradou
- o Bassin 6 : La Garrigue, Beauveser, la Chabotte
- o Bassin 7 : La Bourgade
- o Bassin 8 : Les Moulins est, Notre Dame, Jean Jaurès, La Gare
- o Bassin 9 : Gueringuier, Peymarlier Ouest
- o Bassin 10 : Le Pont Rout , Peymarlier Est

Les objectifs du Schéma Directeur sont de proposer des aménagements hydrauliques :

- En prenant en compte le développement à venir de l'urbanisation,

- En considérant la faisabilité économique et technique des travaux,
- En réutilisant au mieux les ouvrages existants sous réserve d'un entretien régulier de ceux-ci.
- En proposant éventuellement des transferts de débit d'un bassin versant vers un autre.

Sur la commune des Arcs sur Argens, seule la zone urbaine du cœur du village est équipée d'ouvrages pour l'évacuation des eaux pluviales. Des campagnes sont menées pour éliminer les eaux parasites se jetant dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux, compte tenu de la topographie, sont évacuées vers la limite Sud de l'agglomération, elles s'évacuent ensuite dans des fossés ou des ruisseaux, puis s'infiltrent ou rejoignent l'Argens.

De façon générale, les réseaux sont en bon état et moyennement entretenus.
Les écoulements superficiels sont drainés par des fossés en terre, des caniveaux en U, des demi - buses ou simplement par des fils d'eau de bordures de trottoirs.

Les points critiques principaux signalés dans le schéma directeur sont en résumé :

- Les ruissellements en provenance de Fantroussières et de la Font du Loup sont dirigés vers la zone pavillonnaire des Moulins et des Laurons et se heurtent au barrage de la voie SNCF.

- L'Avenue Jean Jaurès, axe Nord-Sud des Arcs est dépourvue de réseau pluvial qui sera reconstitué et raccordé au réseau existant après le débouché du canal de Fantroussières.

- Les réseaux du quartier Le Gros Ped principalement constitués de fossés, sont insuffisants tant en taille qu'en linéaire

- Le quartier Gueringuier est actuellement drainé par un réseau de fossés. L'urbanisation provoquera des ruissellements vers la Basse Plaine de l'Argens

Les objectifs à considérer du schéma directeur

- Le diagnostic hydraulique des réseaux a été effectué en tenant compte du zonage du POS, et en considérant les zones U et AU du PLU.

- Les zones à caractère résidentiel (bassins 3 4 et 5) on été équipées de réseaux pluviaux «au coup par coup », ce qui a entraîné soit des insuffisances au niveau des diamètres, soit des discontinuités au niveau des réseaux. Il s'ensuit des ruissellements sur les voies ou même dans les propriétés
  Il est tout à fait dommageable pour les riverains de supporter les ruissellements alors qu'un réseau enterré remplaçant un écoulement superficiel assurerait un bien meilleur confort.

- Les zones urbaines (bassins 1, 2, 7, 8) sont dans l'ensemble équipées de réseaux pluviaux plus anciens et de capacité suffisante. On note toutefois des discontinuités comme au niveau de l'Entraide Salésienne et de l'Avenue Jean Jaurès

- Les bassins situés au Sud de la voie SNCF (bassins 9 et 10) sont actuellement à l'état semi rural, mais le PLU prévoit leur aménagement en zone UB avec des voies. Ce sont les quartiers qui sont le plus amenés à s'urbaniser. Les fossés existants pourront être remplacés par des busages sous les voies prévues ou par des fossés naturels ou bétonnés le long des voies, ainsi qu'un bassin de rétention.

- Les quartiers Nord est des Valettes et de Saint Roch est sont prévus en zones urbaines ou à urbaniser.
  Les réseaux pluviaux seront prévus propres aux futures opérations immobilières et ne seront donc pas chiffrés

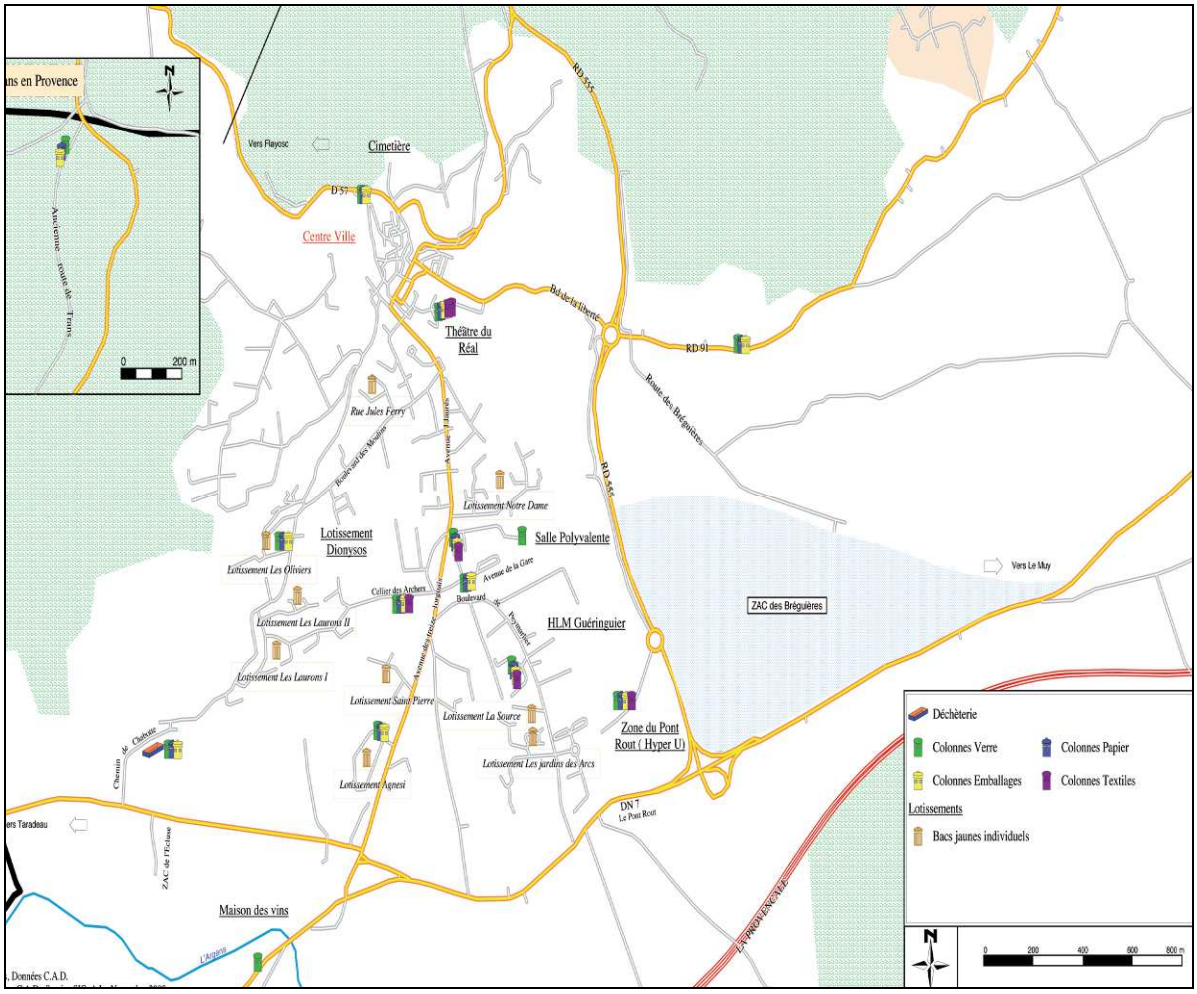
3.5 - Élimination des déchets

La collecte, le transport et le traitement et/ou valorisation des ordures ménagères sont assurés par la communauté d'agglomération dracénoise (CAD).

Pour les ordures ménagères, le service est quotidien. Les ordures ménagères sont transportées directement à la décharge du Cannet des Maures pour être traitées à l'usine d'incinération. Le tonnage collecté est de 540 kg/hab/an.

Le verre, le papier et les emballages ménagers recyclables sont déposés dans les colonnes d'apport volontaire, situées sur la voie publique. Des sacs de pré-collecte sont disponibles gratuitement à l'accueil de la mairie. L'ensemble des déchets ménagers recyclables est ensuite trié au centre de tri du Muy, puis acheminé vers différentes usines de recyclage pour y être valorisés.

A proximité de la limite communale, en bordure de la RD 10, se trouve une déchetterie intercommunale récemment mise en service dans la zone d'activités de l'Ecluse de la commune des Arcs. Aujourd'hui, 5 déchetterie sont ouvertes (Callas, Draguignan, Le Muy, Vidauban, Les Arcs) ainsi que 4 centres de dépôt d'encombrants (Ampus, Flayosc, Lorgues et les Arcs). Sont prévus pour les années qui viennent la construction d'une nouvelle déchetterie sur Lorgues ainsi que la réhabilitation de celle de Draguignan.
Ainsi, le réseau de déchetteries dracénois avec celle en projet sur Lorgues atteint les objectifs du plan départemental d'élimination des déchets ménagers qui porte à six (une existante et cinq nouvelles) le nombre de déchetteries nécessaires sur la Dracénie.



Le système de collecte des déchets aux Arcs-sur-Argens

Tonnages des déchets ménagers et assimilés des communes de la Communauté d'Agglomération Dracénoise en2007

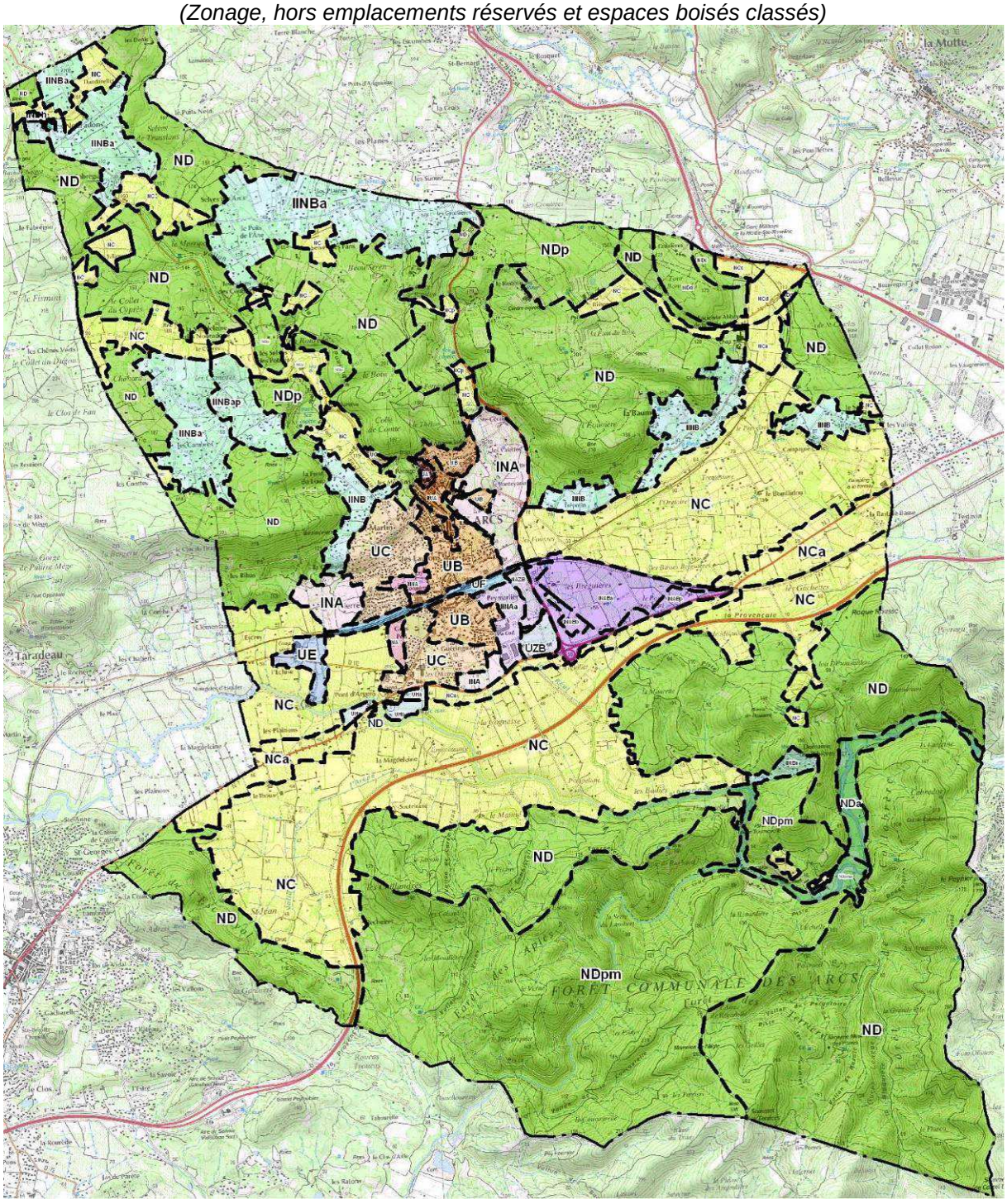
Commune	Nombre d'habitants	Déchets ménagers non recyclables		Flux Verre (PAV)		Flux Papier (PAV)		Flux Emballages Ménagers Recyclables				TOTAL	
		Quantité en tonnes	Ratio (kg/hab/an)	Quantité en tonnes	Ratio (kg/hab/an)	Quantités en tonnes	Ratio (kg/hab/an)	Mode dotation	Quantités en tonnes	Ratio (kg/hab/an)	ratio flux sortant	Quantités triées en tonnes	Ratio (kg/hab/an)
Ampus	707	-	-	26	37,19	18	25,27	PAV	8	10,93	9,43	52	73,38
Bargemon	1217	-	-	51	41,60	38	31,57	PAV	9	7,71	6,65	98	80,88
Callas	1388	-	-	53	38,17	30	21,30	PAV	10	7,06	6,09	92	66,53
Chateaudouble	381	-	-	8	21,55	6	16,26	PAV	3	7,70	6,65	17	45,51
Claviers	553	-	-	20	36,65	18	32,63	PAV	5	8,33	7,19	43	77,61
Draguignan	32829	-	-	481	14,66	516	15,73	PAP	386	11,75	9,17	1383	42,14
Figanières	2230	-	-	66	29,40	89	39,80	PAV	24	10,71	9,25	178	79,92
Flayosc	3924	-	-	134	34,15	117	29,71	PAV	39	9,85	8,50	289	73,71
Les Arcs	4554 780	3102	581	139	30,42	95	20,89	PAV PAP	34 22	7,49 28,15	6,47 21,97	290	63,63
Lorgues	7319	4051	553	210	28,71	158	21,57	PAV	66	8,98	7,75	434	59,26
La Motte	2345	921	393	69	29	57	24	PAV 10 mois PAP 2 mois	20 5	10,29 11,67	7,40 9,10	150	64,13
Le Muy	7826	3933	503	163	20,79	213	27,28	PAP	71	9,07	7,08	447	57,15
Montferrat	642	-	-	18	28,80	12	19,16	PAV	5	7,90	6,82	36	55,86
Taradeau	1619	876	540	58	35,85	41	25,18	PAV	20	12,05	10,40	118	73,07
Trans	4780	-	-	119	24,90	115	24,05	PAV	45	9,49	8,19	279	58,44
Vidauban	7311	4200	575	298	41	222	30,37	PAP	121	16,54	12,90	641	87,69
CAD 2007	80405	41 198	512	1913	23,79	1745	21,71	PAV + PAP	891	11,08	9,29	4550	56,58

PAV : Point d'apport volontaire – PAP : porte à porte –SU : semi urbain –OM : ordures ménagères

Chapitre 2 – Analyse du Plan d'Occupation des Sols

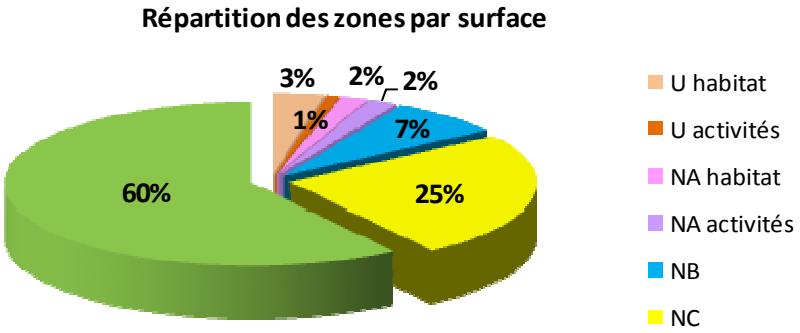
Le POS en vigueur

(Zonage, hors emplacements réservés et espaces boisés classés)



I - Superficies et capacités d'accueil des zones du POS

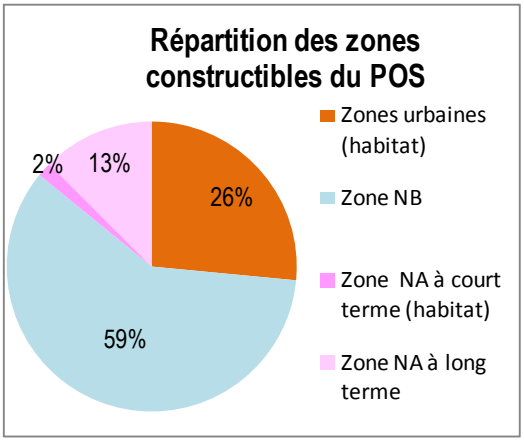
1 - Un territoire peu urbanisé

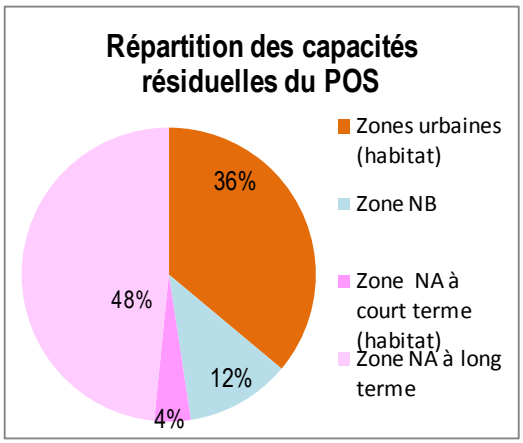


La partition entre les zones naturelles et zones urbaines est nettement au bénéfice des zones naturelles. Les zones naturelles boisées et agricoles couvrent ainsi 85% du territoire communal.

2 - Un important potentiel de développement issu des zones NA

Zone à vocation d'habitat	Surface		Capacité résiduelle en logements	
	ha	%	nb	%
U	180,7	26%	726	36%
NB	404,9	59%	232	12%
NA à court terme	11,0	2%	80	4%
NA à long terme	85,3	13%	975	49%
Total	682	100%	2013	100%



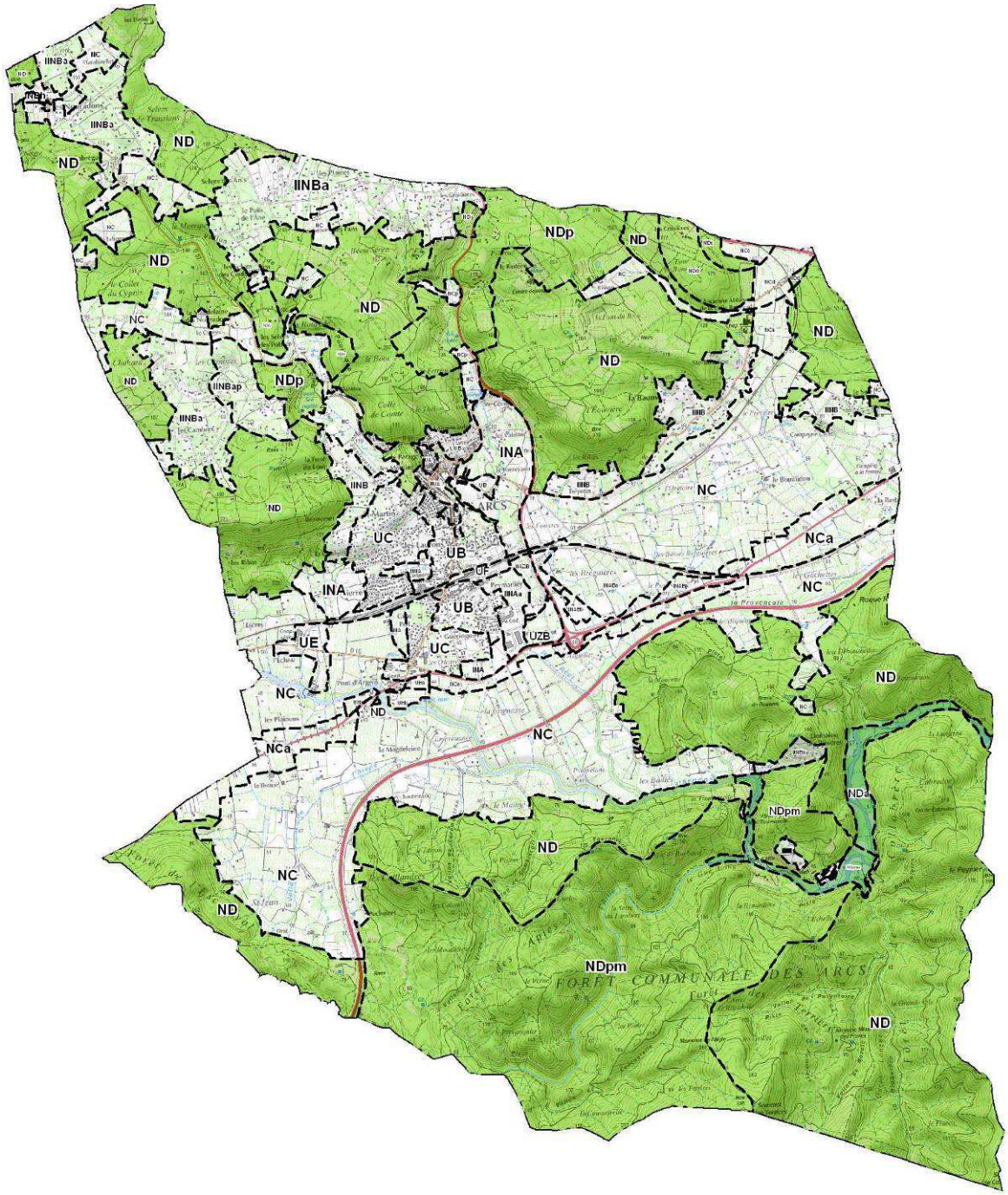


Les zones U offrent un potentiel de développement et de renouvellement urbain indéniable avec une capacité résiduelle représentant 36% du parc de logements possibles sur 26% des surfaces dédiées à l'urbanisation.
La zone NB apparait très consommatrice d'espace et peu productive en termes de logements. En effet, malgré une importante emprise foncière (59% des zones vouées à l'urbanisation pour le logement), son potentiel de développement est limité avec une capacité résiduelle en logements de 12%.
Le véritable enjeu se situe sur l'urbanisation des zones NA habitat. Avec seulement 15% des surfaces potentiellement urbanisables pour des logements, elles concentrent 53% de la capacité résiduelle en logements. La rentabilité des zones NA, en termes de capacité résiduelle des terrains est plus de 10 fois plus forte que celle des zones NB.

Une redistribution du zonage s'impose

II - Les potentialités par zones

1 – Les zones ND



1.1 – Caractère des zones

Les zones naturelles concernent les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites et des paysages, mais aussi des risques naturels et technologiques.

Elles comportent deux zones :
La **zone ND** avec quatre secteurs ;

- un secteur NDa correspondant aux terrains inondables en bordure de l'Argens,

- un secteur NDc et un secteur NDd qui recouvrent les périmètres d'isolement des installations de stockage de gaz sis au quartier de Valbourgès sur la commune de la Motte.
- un secteur NDp qui recouvre en partie ou en totalité les périmètres de protection des sources des Clarettes, Ste Cécile et de Peical et où la protection de l'espace est renforcée.

La **zone NDpm** couvrant les terrains pris en compte dans le projet d'intérêt général (PIG) de protection de la Plaine des Maures, par arrêté préfectoral du 6 mai 1997. Cette zone comporte en secteur NDpma correspondant aux terrains inondables en bordure de l'Argens.

La zone ND occupe une superficie de 3234 ha, soit 60 % du territoire communal.

Superficie de la zone	Capacité résiduelle en logements
3234,2 ha	0

1.2 - Occupation des sols

Les zones naturelles regroupent les garrigues et boisements des collines calcaires au Nord de la commune et les boisements des Maures situés au Sud de l'autoroute A8.

Elles sont contraintes sur leur ensemble par un important risque incendie, mais aussi par un risque inondation au niveau de l'Argens et du Réal. Le caractère remarquable des espaces naturels des Maures est reconnu par des inventaires et protections réglementaires (une ZNIEFF, une Proposition de site Natura 2000 et un PIG).

Les espaces naturels situés au Nord sont soumis en partie au régime des Espaces Boisés Classés.

Les boisements de chêne vert ou pubescent avec ou sans Pin d'Alep constituent les communautés biologiques les plus intéressantes. En effet, ils représentent les stades ultimes des successions écologiques, en équilibre avec les sols et le climat régional.

De plus, les forêts jouent un rôle essentiel dans la protection et la reconstitution des sols, l'alimentation des nappes phréatiques, le recyclage des éléments minéraux….

Enfin, ces boisements hébergent des peuplements végétaux et animaux riches et diversifiés. La complexité des chaînes alimentaires au sein de ces peuplements leur assure de grandes capacités d'autorégulation.

Les garrigues, malgré leurs prestations écologiques très inférieures aux forêts, dont elles dérivent par dégradation, constituent le dernier obstacle efficace à l'érosion. De plus, le caractère méditerranéen de la faune y est remarquable.

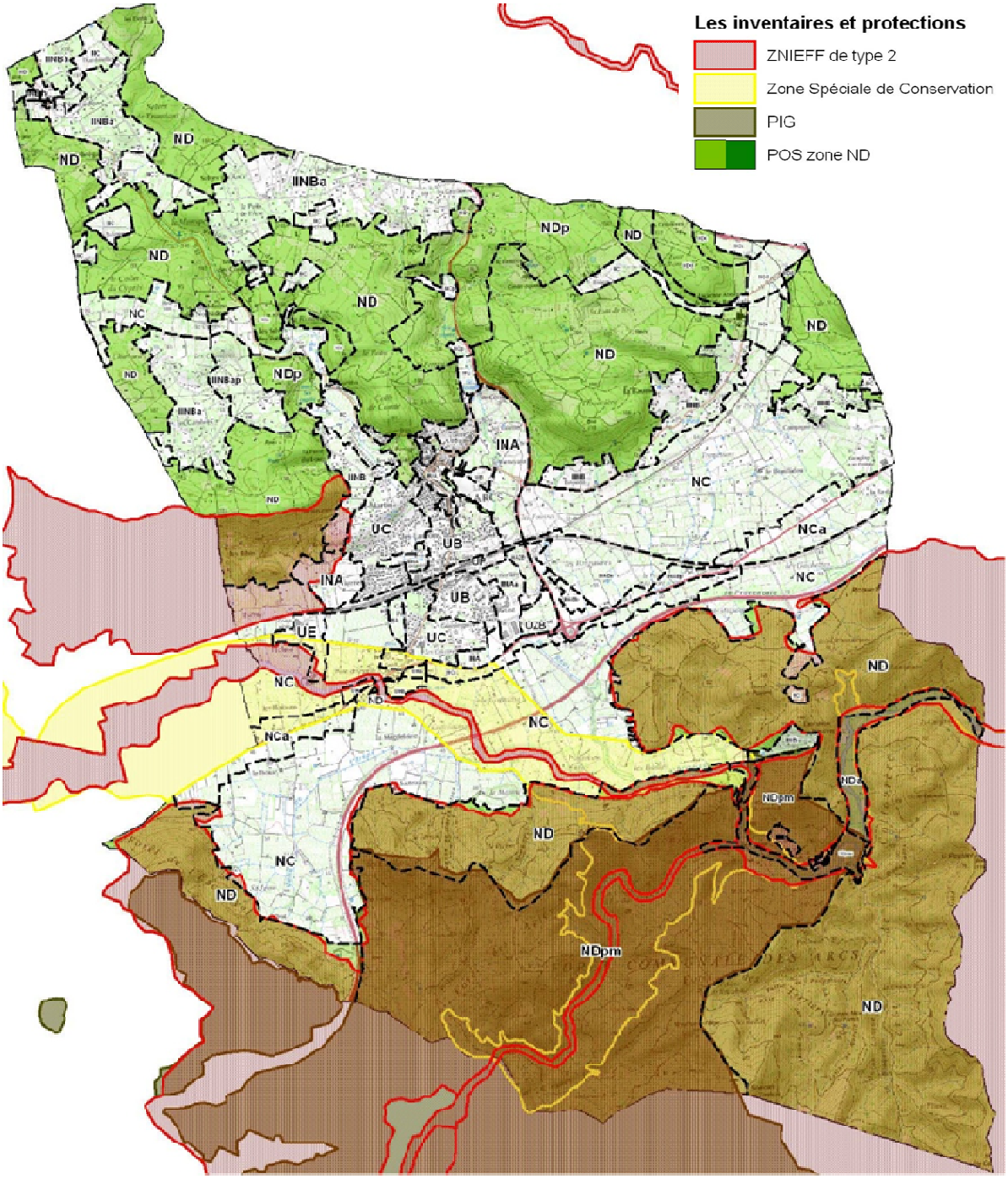
1.3 - Enjeux

Le maintien et la préservation des grands ensembles naturels se doivent d'être les objectifs prioritaires du projet d'aménagement et de développement durable communal.

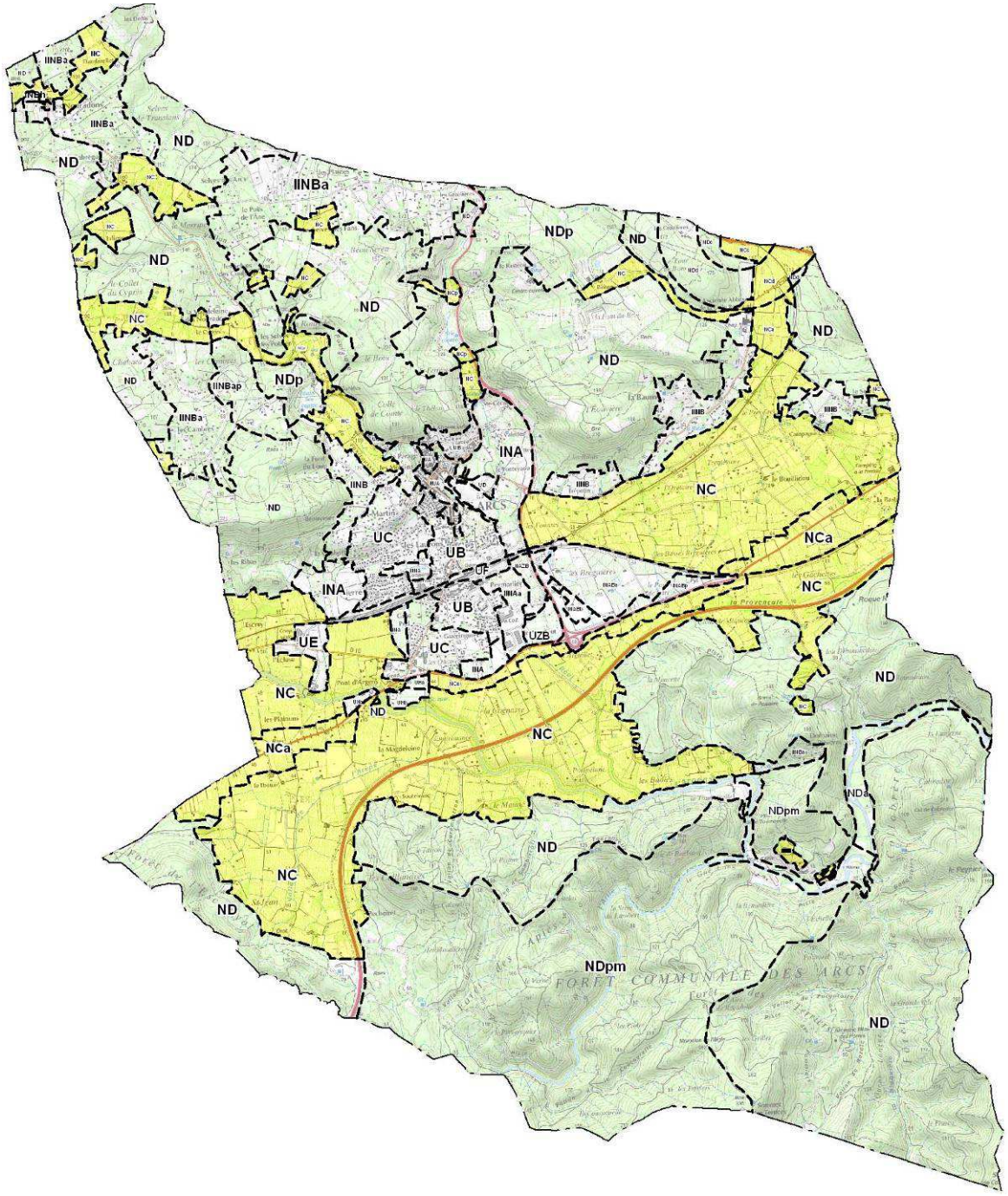
Au sein de ses grands ensembles naturels, les garrigues méritent d'être conservées dans deux cas :

- lorsqu'elles couvrent des terrains à forte déclivité, notamment sur les coteaux dominant la vallée de l'Argens, ainsi que sur le secteur de la Font du Loup,
- lorsqu'elles forment de vastes massifs où le chêne vert rejette abondamment des souches après incendie (Pellerud, Sainte Cécile, l'Eouvière

Zones ND, inventaires et protections



2 - Les zones NC



2.1 - Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles recouvrent les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elles sont strictement réservées à l'activité agricole et aux constructions directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole telle que définie en annexe.

Elles comportent deux zones :
La **zone NC** avec quatre secteurs :

- un secteur NCa qui contribue par sa situation à la mise en valeur de la chapelle de Ste Roseline, à la protection des abords de la nationale 7 et à la préservation au quartier Roque Rousse de la construction éventuelle d'une gare TGV et de ses équipements d'accompagnement.

- un secteur NCc et un secteur NCd qui recouvrent les périmètres d'isolement des installations de stockage de gaz sis au quartier de Valbourgès sur la commune de la Motte.
- un secteur NCp qui recouvre en partie les périmètres de protection des sources des Clarettes, de Ste Cécile et de Peïcal.

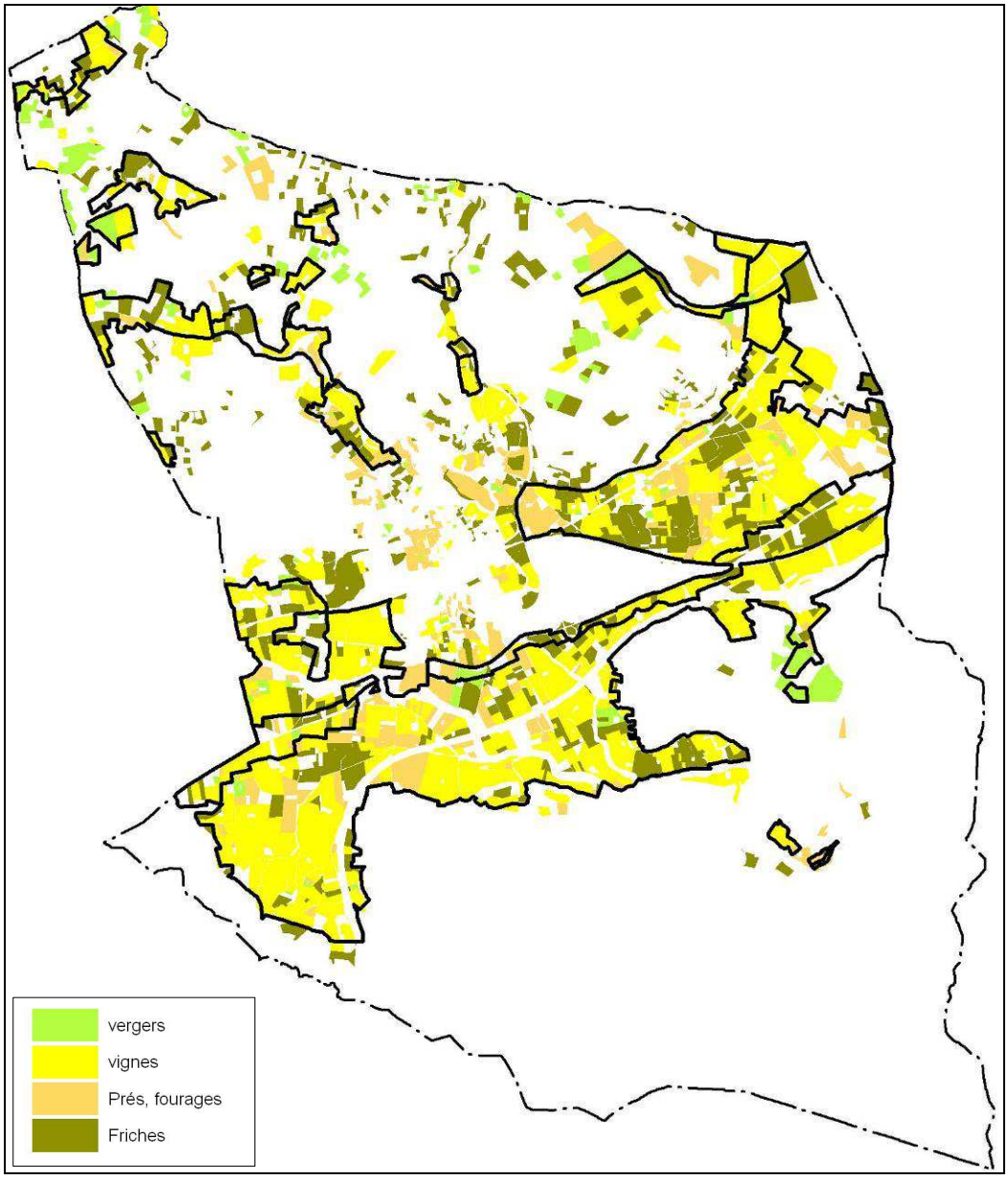
La **zone NCm** qui recouvre les terrains pris en compte dans le projet d'intérêt général (PIG) de protection de la Plaine des Maures avec un secteur NCma correspondant aux terrains inondables en bordure de l'Argens.

D'une superficie de 1 348 ha, la zone NC couvre 25% du territoire communal. En majorité constitués de vignes, les terrains cultivés représentent 1 061 ha.

Superficie de la zone	Capacité résiduelle en logements
1 348.4 ha	0

2.2 - Occupation des sols

Les terrains cultivés et la zone NC



La plaine est essentiellement mise en valeur par la viticulture, en liaison avec de grands domaines et d'importantes coopératives viticoles.
30% des terrains cultivés et des friches sont en dehors de la zone NC.
Hormis son dynamisme économique, l'activité viticole participe fortement à l'image rurale et traditionnelle de la commune des Arcs.

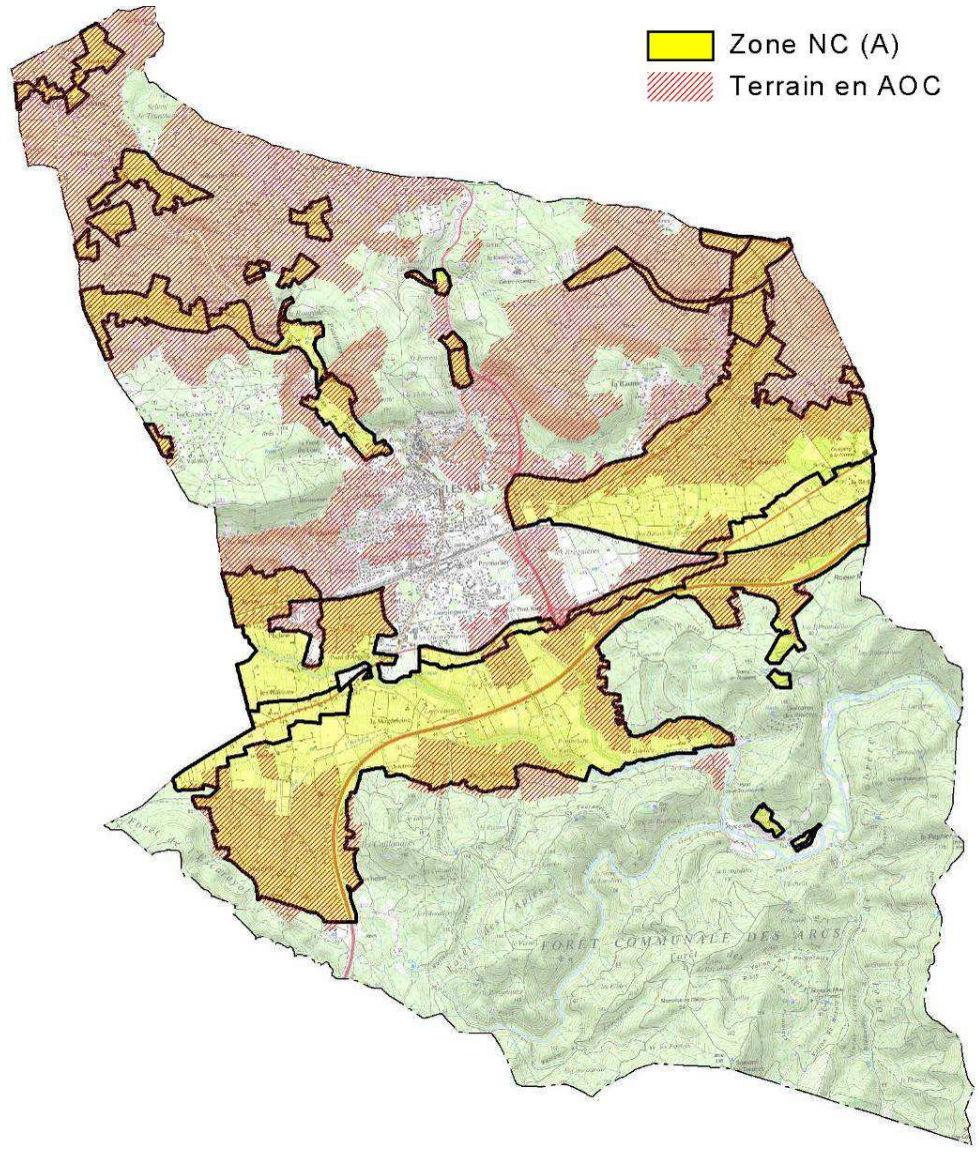
Dans le cas de la mosaïque de cultures sèches/friches/petits bois du Nord de la commune (les Nouradons, les Selves, les Plaines et les Croisières), l'intérêt écologique est lié à l'effet de lisière qui se concrétise par une diversité élevée des peuplements animaux. Cependant, le déclin de l'agriculture interstitielle et le développement de zones d'habitat résidentiel engendrent une baisse de l'hétérogénéité des peuplements.

La délimitation de la zone NC ne correspond plus à la réalité agricole observée sur la commune et aux projets de développements des exploitants et domaines agricoles.

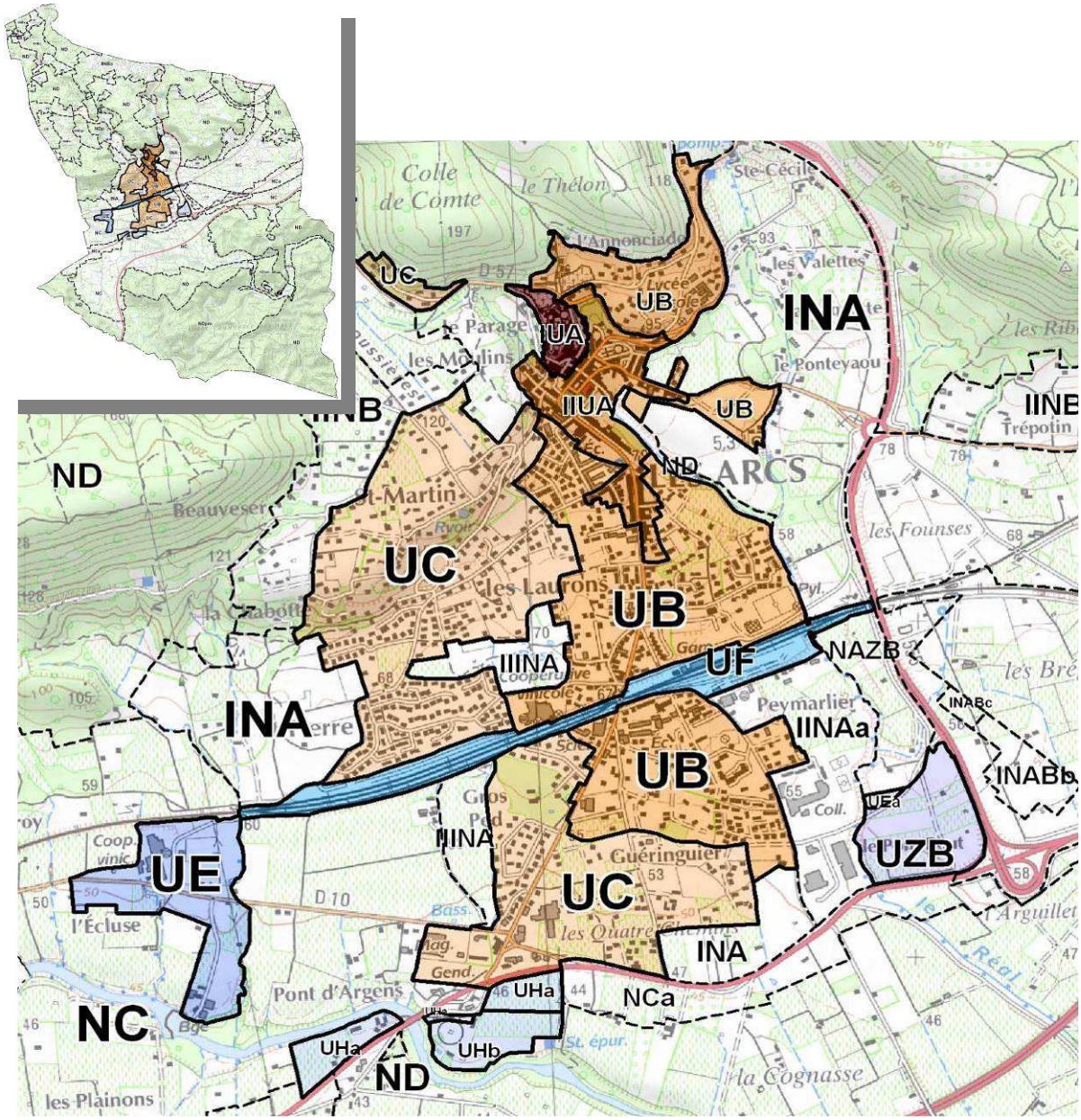
2.3 - Enjeux

- Préserver et de valoriser l'activité viticole, principal élément structurant du paysage communal, maintien de coupures de combustibles entre les massifs boisés.

- Maintenir les cultures sèches, notamment en réexaminant les secteurs d'habitat aéré en accord avec les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et du Grenelle



3 - Les zones U



Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, ou destinés à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec leur caractère résidentiel.

Superficie de la zone	Capacité résiduelle en logements
227,4 ha	726

D'une superficie de 227,4 ha, soit 4% du territoire communal. Elles possèdent une capacité résiduelle de 726 logements (dont 566 RP), soit 1 350 habitants supplémentaires possibles.

3.1 - Caractère de la zone

Les zones urbaines se déclinent ainsi

Les zones d'habitat

Zones	Localisation	Superficies (hectares)	Dispositions réglementaires principales
I UA	Cette zone recouvre la partie médiévale du bourg, noyau central construit en ordre continu, dit le Parage et ses abords	2,9	Les règles qui s'appliquent dans cette zone confirment sa vocation d'espace historique où se côtoient les constructions à usage d'habitation, les équipements publics, les équipements hôteliers, services et commerces. Elles perpétuent l'implantation à l'alignement et en ordre continu des bâtiments, ainsi que l'aspect architectural. Aucun COS n'est fixé. L'aménagement des constructions existantes ou nouvelles doit se faire dans le respect des anciennes emprises. La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres, sauf en cas d'immeubles mitoyens plus élevés.
II UA	Cette zone correspond à la partie urbaine du XIX° et du XX° siècle, organisée le long de la route départementale 555	13,0	Les règles qui s'appliquent dans cette zone confirment sa vocation d'espace où se côtoient les constructions usage d'habitation, les services et les commerces. Les règles y sont plus souples qu'en zone I UA. Aucun COS n'est fixé. L'emprise au sol maximale est fixée à : 100% de la superficie du terrain dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, 50% de la superficie du terrain au-delà de la dite bande La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement
UB	Cette zone recouvre les zones de développement urbain situées en continuité des zones UA	75,5	Si ce secteur accueille essentiellement des logements, y sont autorisés aussi les équipements publics, les services et commerces. Le COS est fixé à 0,4. La surface du terrain doit être au moins égale à 300 m². L'emprise au sol ne peut excéder 60%. La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres, sauf en cas d'immeubles mitoyens plus élevés.
UC	Cette zone recouvre le secteur d'habitat pavillonnaire dense éloigné du centre	89,3	Si ce secteur accueille essentiellement des logements et notamment des lotissements, y sont autorisés aussi les équipements publics, les services et commerces. Le COS est fixé à 0,25. La surface du terrain doit être au moins égale à : 600 m² lorsqu'il est raccordable au réseau public d'assainissement, 1200 m² dans le cas contraire. L'emprise au sol ne peut excéder : 30% pour les terrains dont la surface est supérieure ou égale à 1200m², 60% pour les autres. La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.

Les zones urbaines d'activités

Zones	Localisation	Superficies (hectares)	Dispositions réglementaires principales
UE	Cette zone se compose de zones à usage d'activités artisanales et commerciales	14,8	Cette zone comprend un secteur UEa Les règles qui s'appliquent dans cette zone confirment sa vocation d'espace d'activités où se côtoient les constructions à usage de

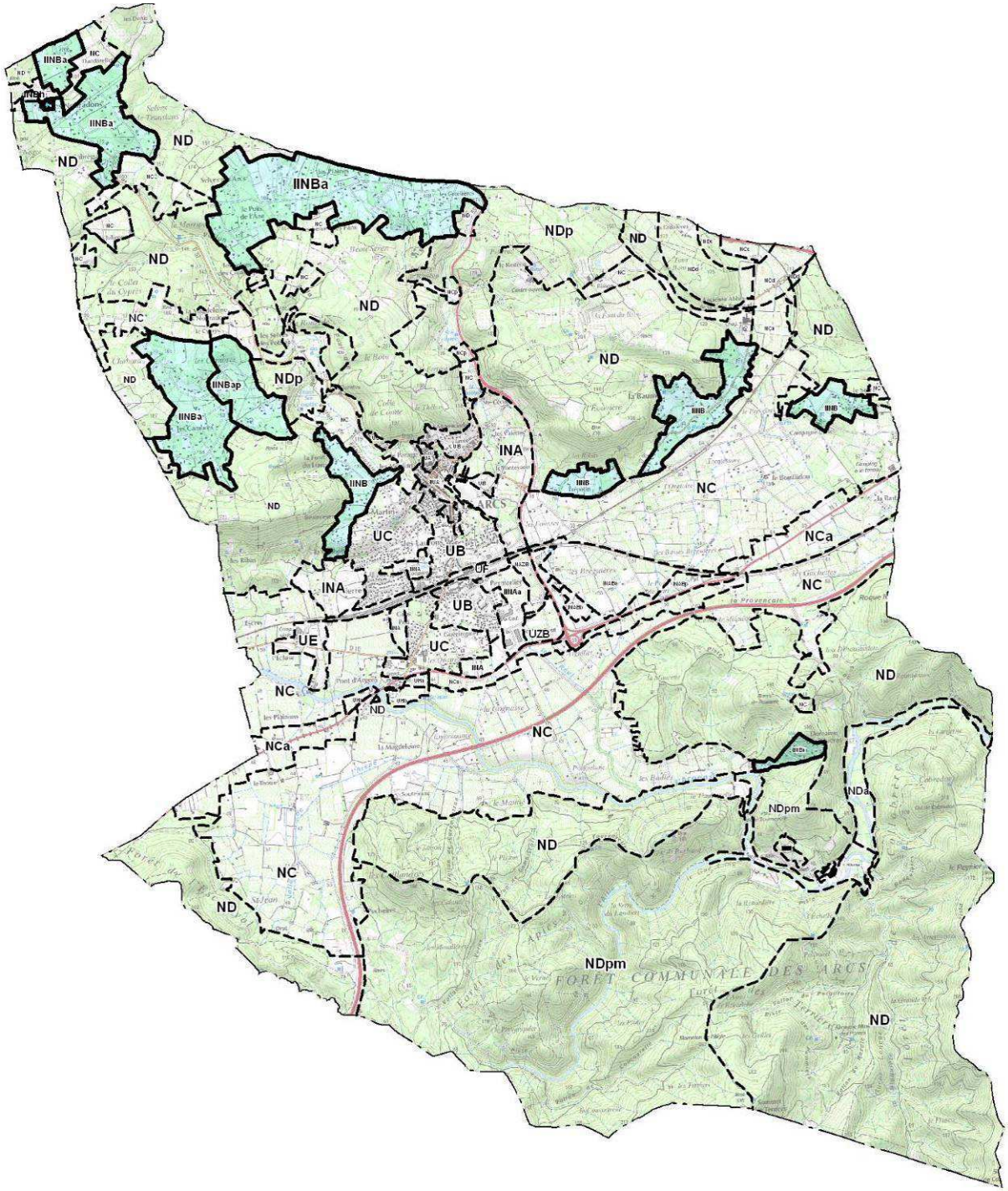
			commerce, d'artisanat, de bureaux, de services et industriel. En zone UE, aucun COS n'est fixé, seules les règles d'urbanisme limitent le droit de construire. Pour le secteur UEa le cos est fixé à 0,50 La surface du terrain doit être au moins égale à 1500 m² en cas d'absence de raccordement au réseau d'assainissement. L'emprise au sol ne peut excéder 60%. La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.
UF	Cette zone recouvre la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire située entre les ponts de la Chabotte et le ruisseau du Réal	12,9	Sont autorisées les constructions nécessaires ou liées à la fonction ferroviaire Aucun COS n'est fixé
UH	Cette zone accueille des activités d'hôtellerie de restauration et touristiques	10,0	Cette zone comprend deux secteurs : un secteur UHa correspondant aux terrains en bordure de la nationale 7 accessibles à partir du carrefour N7 - RD 555 et de l'embranchement de la Maison des Vins, où le camping n'est pas autorisé ; un secteur UHb correspondant aux terrains en bordure de l'Argens occupés en partie par un camping. Le COS est fixé à 0,25. La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres dans le secteur UHa et 7 mètres dans le secteur UHb.
UZB	Cette zone accueille une zone commerciale	9,4	Elle correspond à la partie Sud entre la ZAC de Pont Rout, la RD 555, et la RN7 La hauteur est limitée à 10m et le COS est fixé à 0,50

3.2 - Enjeux

Mettre à profit le potentiel de densification et de renouvellement urbain

Maintenir les coupures d'urbanisation, notamment celles marquées par la RD 555 et la RDN7 : la RDN7 reconnue comme une limite Sud infranchissable de l'urbanisation ordinaire.

4 - La zone IINB



4.1 - Caractère de la zone IINB

La zone II NB recouvre des terrains sans vocation particulière sur lesquels s'est développé un habitat diffus. Elle comporte trois sous-secteurs et se décline ainsi :

Zones	Caractéristiques	Superficie minimale	Emprise au sol	COS
II NB	Cette zone est en partie desservie par le réseau public d'eau potable Elle comprend les secteurs de : - Fantroussières, - Trépotin, - La Baume, - Le Serre, - Les Ribière.	2 000 m²	15%	0,09
II NBa	Cette zone recouvre des parcelles de plus grande taille. Elle comprend les secteurs de : - les Nouradons (hors hameau), - Les Croisières, - Les Cambres.	4 000 m²	8%	0,05
II NBap	Ce secteur est soumis au périmètre de protection éloigné de la source des Clarettes, dans lequel s'appliquent des dispositions relatives à la protection de la qualité des eaux. Il correspond à la partie Est des Cambres.	4 000 m²	8%	0,05
II NBh	Ce secteur est spécifique au hameau des Nouradons où les règles de constructibilité sont nettement assouplies	1 200 m²	Non réglementée	Non réglementée

D'une superficie de 405 ha soit 7% du territoire communal, la zone II NB accueille 737 logements, soit 20% du parc actuel. Elle possède une capacité résiduelle de 232 logements, soit une capacité de 471 habitants supplémentaires.

Superficie de la zone	Nombre de logements en 2011	Capacité résiduelle en logements
404,8 ha	737	232

4.2 - Les potentialités de la zone IINB par quartier et secteur

- **Les Nouradons**

Caractéristiques des terrains

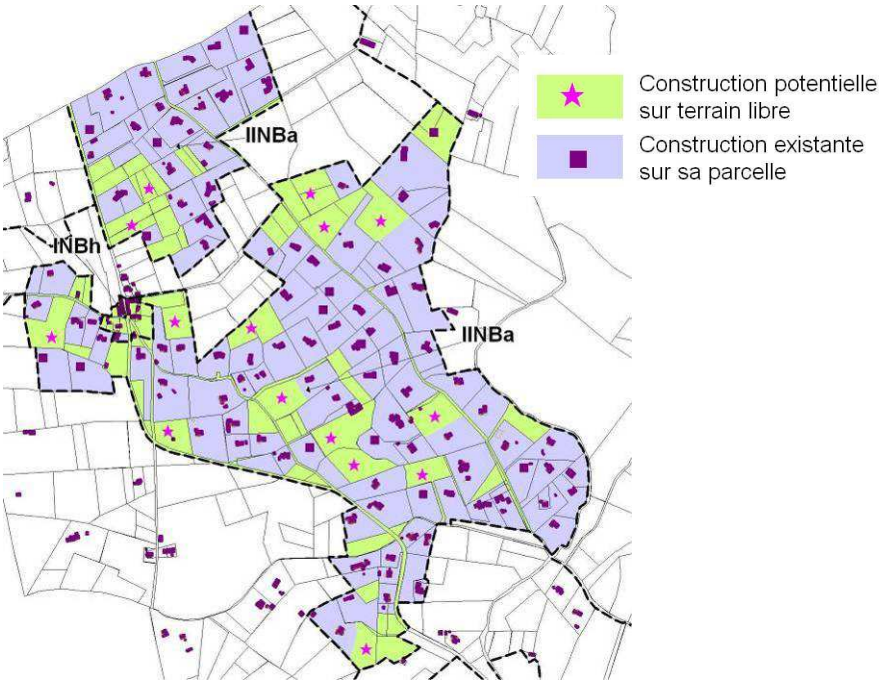
Sous-secteurs	Situation et accès village	Paysage	Pédologie et pente	Réseau et assainissement actuel	qualité sol/épuration
Les Nouradons Nord II NBa	Au Nord de la commune, reliée au village par la RD 57, distant de 7 km.	Boisement de pins et chênes, en continuité avec zone NB sur Draguignan. ➔ Très perçue depuis la RD 57.	- Pentes moyennes - Sol : argile brun rouge avec présence de gypse	- Desservi en eau de Draguignan - Assainissement autonome actuellement en place	- Sol faiblement perméable - Surface importante des parcelles ➔ Assainissement autonome avec système de traitement sur sol reconstitué + réhabilitation des existants.
Les Nouradons hameau II NBh	Hameau au Nord de la commune, relié au village par la RD 57, distant de 6 km.	Petit hameau bien constitué ➔ Encore relativement bien dégagé	- Pentes moyennes - Sol : argile brun rouge avec présence de gypse	- Assainissement autonome actuellement en place non conforme car parcelle trop petite	- Surface des terrains insuffisante pour traitement autonome Assainissement collectif propre au hameau à mettre en place
Les Nouradons Sud II NBa	Au Sud du hameau, relié au village par la	Boisement de pins et chênes, quelques vignes et	- Pentes élevées - Sol : argile	- Desservi en eau de Draguignan - Assainissement	- Sol faiblement perméable - Surface importante des parcelles ➔ Assainissement autonome

Sous-secteurs	Situation et accès village	Paysage	Pédologie et pente	Réseau et assainissement actuel	qualité sol/épuration
	RD 57 distant de 6 km. Desservie également par l'ancien chemin de Flayosc.	oliveraies. ➔ Risque de trop enserrer le hameau. ➔ Très perçue depuis la RD 57.	brun rouge avec présence de gypse	autonome actuellement en place	avec système de traitement sur sol reconstitué + réhabilitation des existants.

Les potentialités constructives

Sous-secteurs	Taille surface mini	Surface (ha)	Taux de remplissage actuel	Densité actuelle	Nb de logts actuel	Constructions potentiel	Constructions, total à terme	Densité à terme	BILAN		ORIENTATIONS PROPOSEES
				Nb par ha				Nb par ha	ATOUTS	HANDICAPS	
Les Nouradons Nord II NBa	4000 m²	13,8	99%	1,8	25	2	27	2,0	Taux de remplissage trés important.	Éloignement, vit davantage sur Draguignan	Reclassement en zone naturelle
Les Nouradons hameau II NBh	pm	0,8	100%	31,2	24	0	24	31,2	Hameau traditionnel, jalon sur l'itinéraire Les Arcs / Flayosc	Conditions d'assainissement insuffisantes	Maintien (zone U) + assainissement collectif
Les Nouradons Sud II NBa	4000 m²	52,9	92%	1,7	92	13	105	2,0	Desserte relativement convenable, assurée par un ensemble de chemins ruraux. Taux de remplissage important.	Éloignement, impact paysagé à terme dans un secteur rural Passage de la ligne à très haute tension 2 x 440 000 V	Reclassement en zone naturelle

Situation actuelle et à terme selon les règles du POS en vigueur



- **Les Croisières**

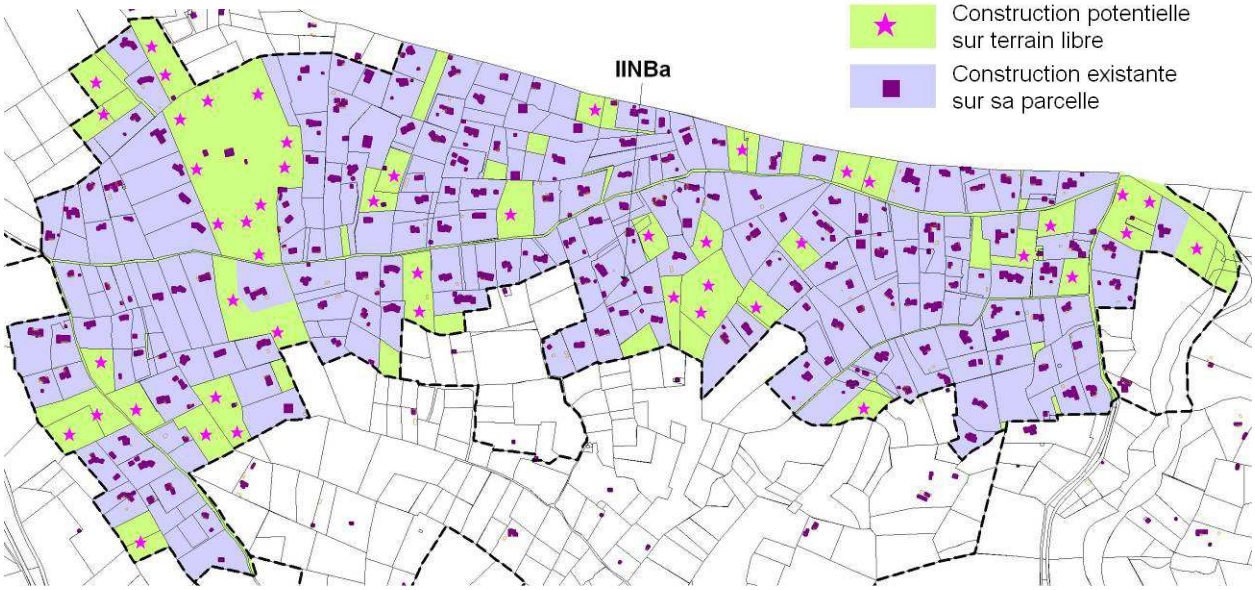
Caractéristiques des terrains

Sous secteur	Situation et accès village	Paysage	Pédologie et pente	Réseau et assainissement actuel	qualité sol/épuration
Les Croisières II NBa	Au Nord de la commune, desservie par l'ancien chemin de Lorgues au Muy, reliée au village (distant de 6 km) par la RD 57 a l'Ouest et par la RD 555 à Est, également par l'ancien chemin de Flayosc.	Très vaste zone linéaire (2 km de longueur) se développant sur un plateau peu vallonné, boisement de pins et chênes. ➔ Boisement plus dense à l'Ouest de la zone sur de grandes parcelles encore libres. Reste d'oliveraies, quelques parcelles cultivées en vignes.	- Pentes moyennes - Sol : argile brun rouge plastique	- Desservi en eau de Trans en Provence - Assainissement autonome actuellement en place	- Sol faiblement perméable - Surface importante des parcelles ➔ Assainissement autonome avec système de traitement sur sol reconstitué + réhabilitation des existants.

Les potentialités constructives

Taille surface mini	Surface (ha)	Taux de remplissage actuel	Densité actuelle	Nb de logts actuel	Constructions potentiel	Constructions, total à terme	Densité à terme	BILAN		ORIENTATIONS PROPOSEES
			Nb par ha				Nb par ha	ATOUTS	HANDICAPS	
4000 m²	128,6	93%	1,5	191	47	238	1,9	Constructibilité aisée (pente, couvert végétal plutôt favorable). Opportunité d'une voie de desserte centrale. Taux de remplissage important.	Éloignement, assainissement individuel peu fonctionnel. Image à terme d'un étalement urbain gigantesque gaspilleur d'espace et d'équipements	Préservation des coupures paysagères et agricoles, à l'Est et à l'Ouest. Reclassement en zone naturelle

Les Croisières : situation actuelle et à terme selon les règles du POS en vigueur



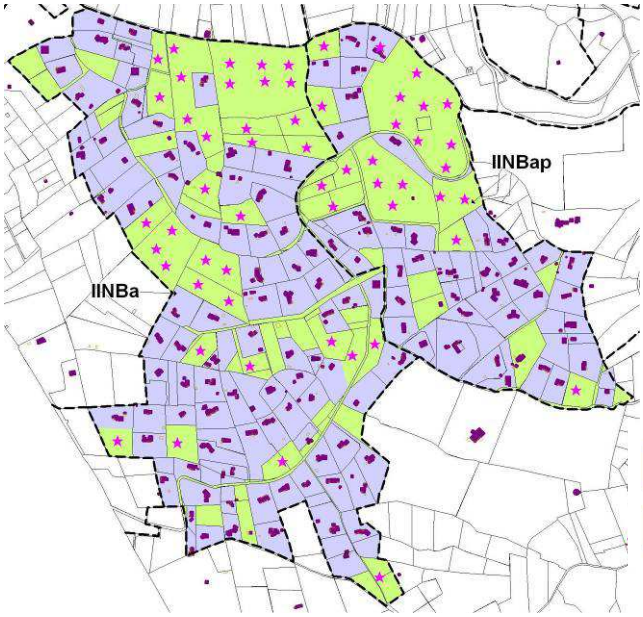
- **Les Cambres**

Caractéristiques des terrains

Sous-secteurs	Situation et accès village	Paysage	Pédologie et pente	Réseau et assainissement actuel	qualité sol/épuration
Les Cambres II NBa	Au Nord-Ouest du village, desservie par les chemins des Contes et des Cambres, reliée au village par la RD 57 distant de 3 km.	Zone peu perçue entourée de collines boisées de pins et de chênes, ➔ peu de parcelles cultivées hormis au Nord de la zone.	- Pentes élevées au Nord, moyennes ailleurs. - Sol : Est, argile brun et dolomie, Ouest, argile brune et argile grise	- Desservi en eau, Certaines habitations sur forage - Assainissement autonome actuellement en place	- Sol moyennement perméable - Pentes entre 5 à 10% ou plus - Habitations sur forage pour l'eau ➔ Assainissement autonome avec système de traitement sur sol reconstitué
Les Cambres protection source II NBap	idem	Collines boisées de pins et de chênes. ➔ Reste un grand secteur avec boisement au Nord et maquis au Sud, encore libre de construction. ➔ Versant Nord très perceptible depuis la RD 57.	- Pentes moyennes - Sol : argile brun et dolomie,	- Desservi en eau, - Certaines habitations sur forage - Assainissement autonome actuellement en place	- Sol moyennement perméable - Pentes entre 5 à 10% - Habitations sur forage pour l'eau ➔ Assainissement autonome avec système de traitement sur sol reconstitué

Les potentialités constructives

Taille surface mini	Surface (ha)	Taux de remplissage actuel	Densité actuelle	Nb de logts actuel	Constructions potentiel	Constructions, total à terme	Densité à terme	BILAN		ORIENTATIONS PROPOSEES
			Nb par ha				Nb par ha	ATOUTS	HANDICAPS	
4000 m²	65,8	78%	1,3	87	37	124	1,9	Taux de remplissage important.	Desserte interne mal assurée Assainissement individuel peu fonctionnel.	Reclassement en zone naturelle
4000 m²	34,3	71%	1,3	44	22	66	1,9	Desserte en eau.	Taux de remplissage relativement faible. Enjeu paysager.	Préservation des coupures paysagères et agricoles : Reclassement en zone naturelle



Les Cambres : situation actuelle et à terme selon les règles du POS en vigueur

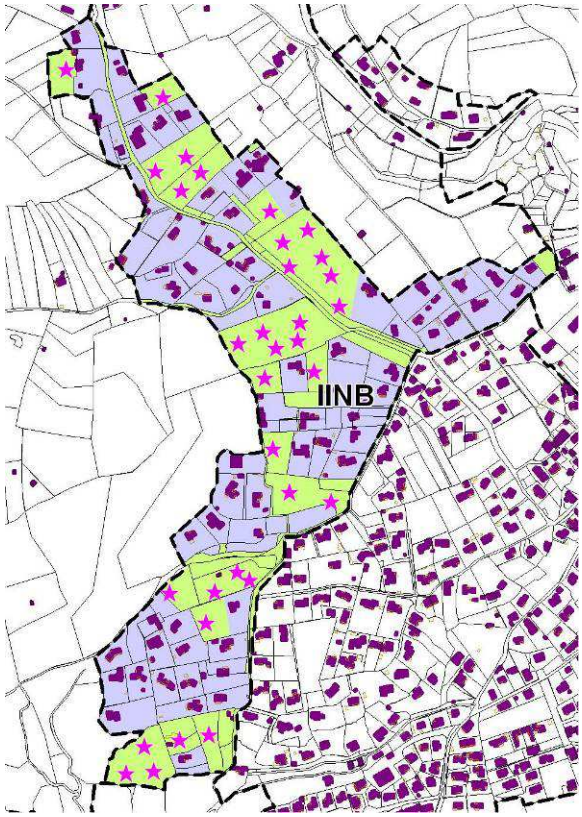
- **Fantroussières**

Caractéristiques des terrains

Sous secteur	Situation et accès village	Paysage	Pédologie et pente	Réseau et assainissement actuel	qualité sol/épuration
Fantroussières II NB	A l'Est proche du village, desservie et reliée au village par le chemin de Fantroussières au Sud et par la RD 57 au Nord	Vallon avec parcelles cultivées (vignes) et friches. Boisement uniquement sur la frange Ouest de la zone. ➔ Perception et qualité paysagère très sensible pour la partie Nord de la zone	- Au NE pentes fortes, ailleurs pentes moyennes à faibles. - Sol : alluvions sablo graveleuses	- Desservi en eau, - Assainissement autonome en place acceptable sur parcelle de 2000m² car bon sol	-Bon sol, pentes fortes au NE -Partie Est présence d'une nappe alluviale à 0,50m ➔ Assainissement autonome avec système de traitement sur sol reconstitué ➔ Raccordement possible au réseau communal des habitations situées à proximité, à étudier.

Les potentialités constructives

Taille surface mini	Surface (ha)	Taux de remplissage actuel	Densité actuelle	Nb de logts actuel	Constructions potentiel	Constructions, total à terme	Densité à terme	BILAN		ORIENTATIONS PROPOSEES
			Nb par ha				Nb par ha	ATOUTS	HANDICAPS	
2000 m²	26,5	78%	2,6	70	33	103	3,9	Proximité du village. Taux de remplissage relativement important. Conditions d'assainissement favorables. Desserte en eau.	Enjeu paysager et agricole dans la partie Nord pour le vallon de Fantroussières.	Passage en zone U pour la partie Sud avec mise en place d'un réseau d'assainissement public dès que possible.



Fantroussières : situation actuelle et à terme selon les règles du POS en vigueur

Construction potentielle sur terrain libre

Construction existante sur sa parcelle

- **La Baume**

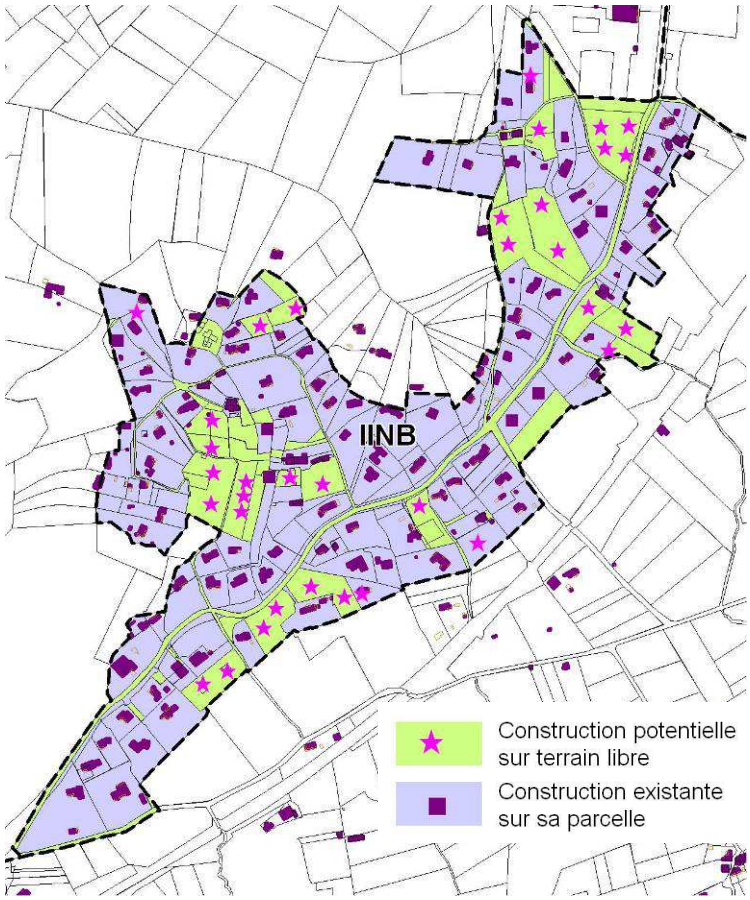
Caractéristiques des terrains

Sous Secteur	Situation et accès village	Paysage	Pédologie et pente	Réseau et assainissement actuel	qualité sol/épuration
La Baume II NB	A l'Est du village desservie et reliée au village par la RD 91 (2,5 km du centre).	Secteur relativement dense, perceptible depuis les axes de communication ➔ Pour la partie sous la RD, paysage agricole en voie de péri-urbanisation	- Pentes fortes au Nord de la D91, moyennes au Sud - Sol : argiles peu perméables, à l'Est alluvions bon sol	- Desservi en eau, - Assainissement autonome en place sur parcelle de 2000m² à réhabiliter	- Sol argileux à pentes fortes au Nord peu perméable - Sol perméable à l'Est ➔ Assainissement autonome avec système de traitement sur sol reconstitué, voire systèmes de traitement drainés+ réhabilitation des existants.

Les potentialités constructives

Taille surface mini	Surface (ha)	Taux de remplissage actuel	Densité actuelle	Nb de logts actuel	Constructions potentiel	Constructions, total à terme	Densité à terme	BILAN		ORIENTATIONS PROPOSEES
			Nb par ha				Nb par ha	ATOUTS	HANDICAPS	
2000 m²	42,8	92%	2,7	117	34	151	3,5	Taux de remplissage important. Desserte en eau. Proximité de la zone AU des Bréguières (réseaux à terme)	Assainissement individuel peu fonctionnel.	Reclassement en zone naturelle.

La Baume : situation actuelle et à terme selon les règles du POS en vigueur



- **Trépotin**

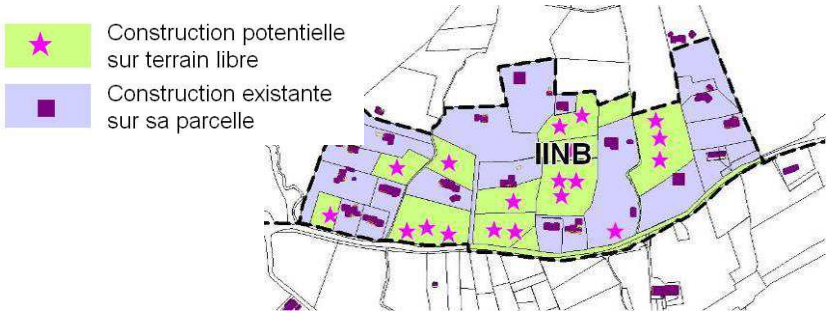
Caractéristiques des terrains

Sous secteur	Situation et accès village	Paysage	Pédologie et pente	Réseau et assainissement actuel	qualité sol/épuration
Trépotin II NB	A l'Est du village, desservie et reliée au village par la RD 91 (1,5 km du centre).	Adret de l'Eouvière, garrigue et friche encore faiblement occupées (incendie de 1989). ➔ l'urbanisation diffuse perturbe la lisibilité, la cohérence de l'image de la commune ➔ secteur qui devrait être une coupure d'urbanisation	- Pentes fortes au Nord, s'adoucissent au Sud - Sol : argiles rouges peu perméables	- Desservi en eau, - Assainissement autonome en place sur parcelle de 2000m² à réhabiliter	- Sol peu perméable - Pentes fortes au Nord ➔ Assainissement autonome avec système de traitement sur sol reconstitué, voire systèmes de traitement drainés+ réhabilitation des existants.

Les potentialités constructives

Taille surface mini	Surface (ha)	Taux de remplissage actuel	Densité actuelle	Nb de logts actuel	Constructions potentiel	Constructions, total à terme	Densité à terme	BILAN		ORIENTATIONS PROPOSEES
			Nb par ha				Nb par ha	ATOUTS	HANDICAPS	
2000 m²	14,1	76%	1,3	19	19	38	2,7	Proximité du village. Desserte en eau. Proximité de la zone AU des Bréguières (réseaux à terme)	Taux de remplissage relativement important. Covisibilité village et massif forestier. Mitage du socle du massif de l'Eouvière.	Retour en zonage naturelle (N) du secteur.

Trépotin : situation actuelle et à terme selon les règles du POS en vigueur



- **Le Serre**

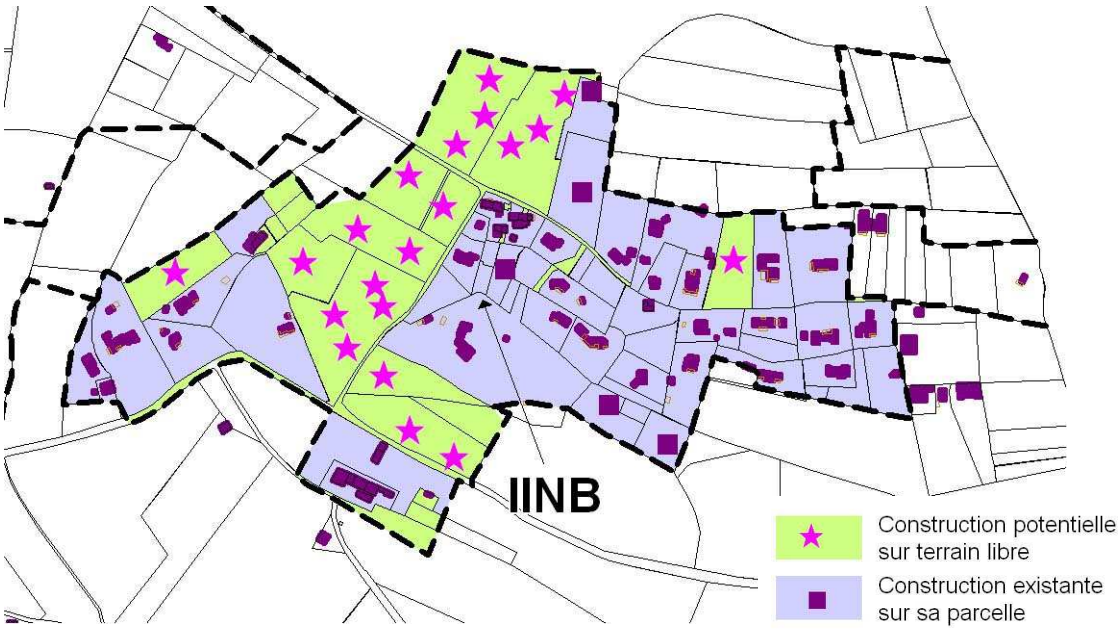
Caractéristiques des terrains

Sous secteur	Situation et accès village	Paysage	Pédologie et pente	Réseau et assainissement actuel	qualité sol/épuration
Le Serre II NB	A l'extrême Est de la commune (le Muy), desservie par plusieurs chemins et reliée au village par la RD 91, distant de 4,5 km	Zone relativement excentrée et peu perceptible. ➔ Proximité de la Campagne Carle dans un paysage agricole et naturel traditionnel menacé par les extensions	- Plaine alluviale : pentes faibles - Sol : alluvions fluviatiles, bonne perméabilité	-Desservi en eau, -Assainissement autonome en place sur parcelle de 2000m²	- Bonne perméabilité du sol - Pentes faibles ➔Assainissement autonome avec système de traitement sur sol en place

Les potentialités constructives

Taille surface mini	Surface (ha)	Taux de remplissage actuel	Densité actuelle	Nb de logts actuel	Constructions potentiel	Constructions, total à terme	Densité à terme	BILAN		ORIENTATIONS PROPOSEES
			Nb par ha				Nb par ha	ATOUTS	HANDICAPS	
2000 m²	16,7	79%	2,5	41	20	61	3,7	Desserte en eau. Conditions d'assainissement favorables.	Éloignement du village. Taux de remplissage relativement important. Enjeu paysager et agricole	Reclassement en zone naturelle Affirmation des secteurs agricoles

Le Serre : situation actuelle et à terme selon les règles du POS en vigueur



- **Les Ribières**

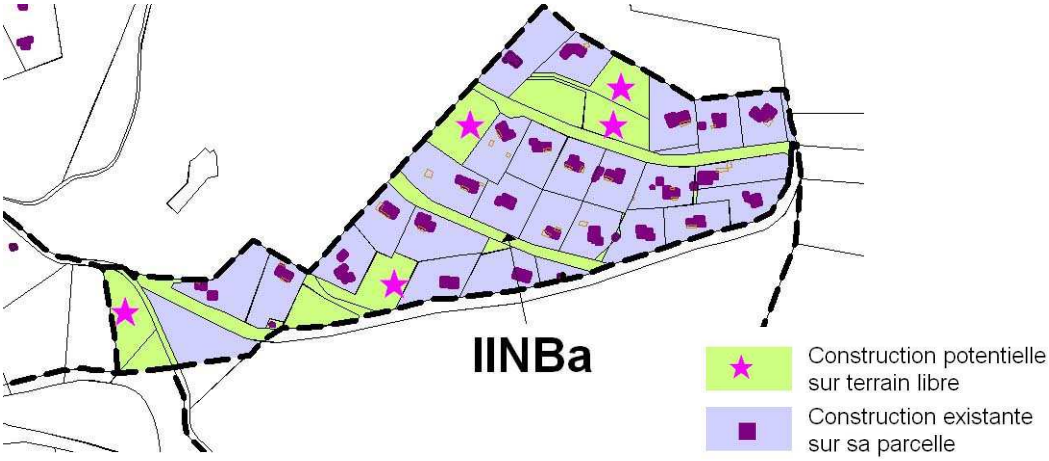
Caractéristiques des terrains

Sous secteur	Situation et accès village	Paysage	Pédologie et pente	Réseau et assainissement actuel	qualité sol/épuration
Les Ribières II NB	Au Sud de la commune, en bordure du massif des Maures (6 km du centre).	Lotissement ancien en forêt, peu perceptible	- Pentes très fortes - Sol : peu perméable	- Desservi en eau, -Assainissement autonome en place sur parcelle de 2000m² à réhabiliter.	- Sol peu perméable - Pentes très fortes ➔Assainissement autonome avec système de traitement sur sol reconstitué, + réhabilitation des existants.

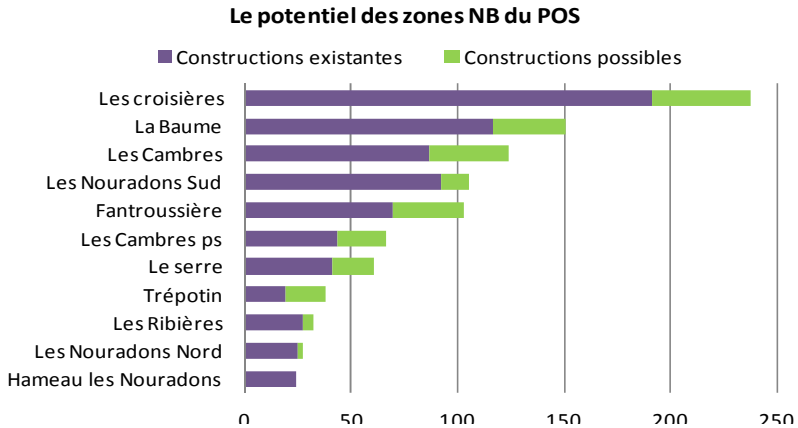
Les potentialités constructives

Taille surface mini	Surface (ha)	Taux de remplissage actuel	Densité actuelle	Nb de logts actuel	Constructions potentiel	Constructions, total à terme	Densité à terme	BILAN		ORIENTATIONS PROPOSEES
			Nb par ha				Nb par ha	ATOUTS	HANDICAPS	
2000 m²	8,6	67%	2,1	18	9	27	3,1	Taux de remplissage relativement important. Desserte en eau.	Éloignement du village. Couvert forestier sensible aux incendies	Retour en zonage naturel (N) du secteur.

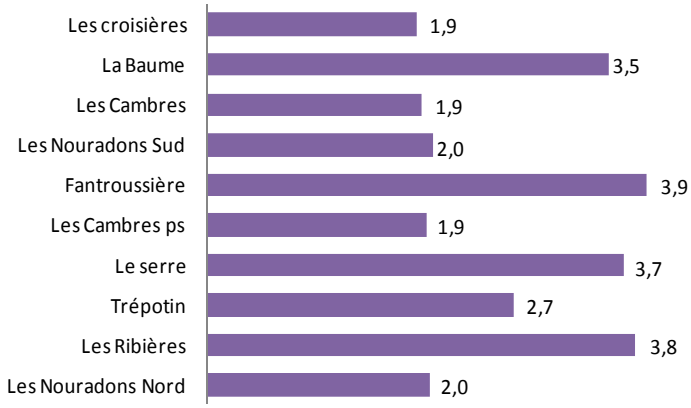
Les Ribières : situation actuelle et à terme selon les règles du POS en vigueur



4.3 - Synthèse des potentialités constructives des zones NB du POS



Potentiel de développement par zone



Densités à terme (logts/ha)

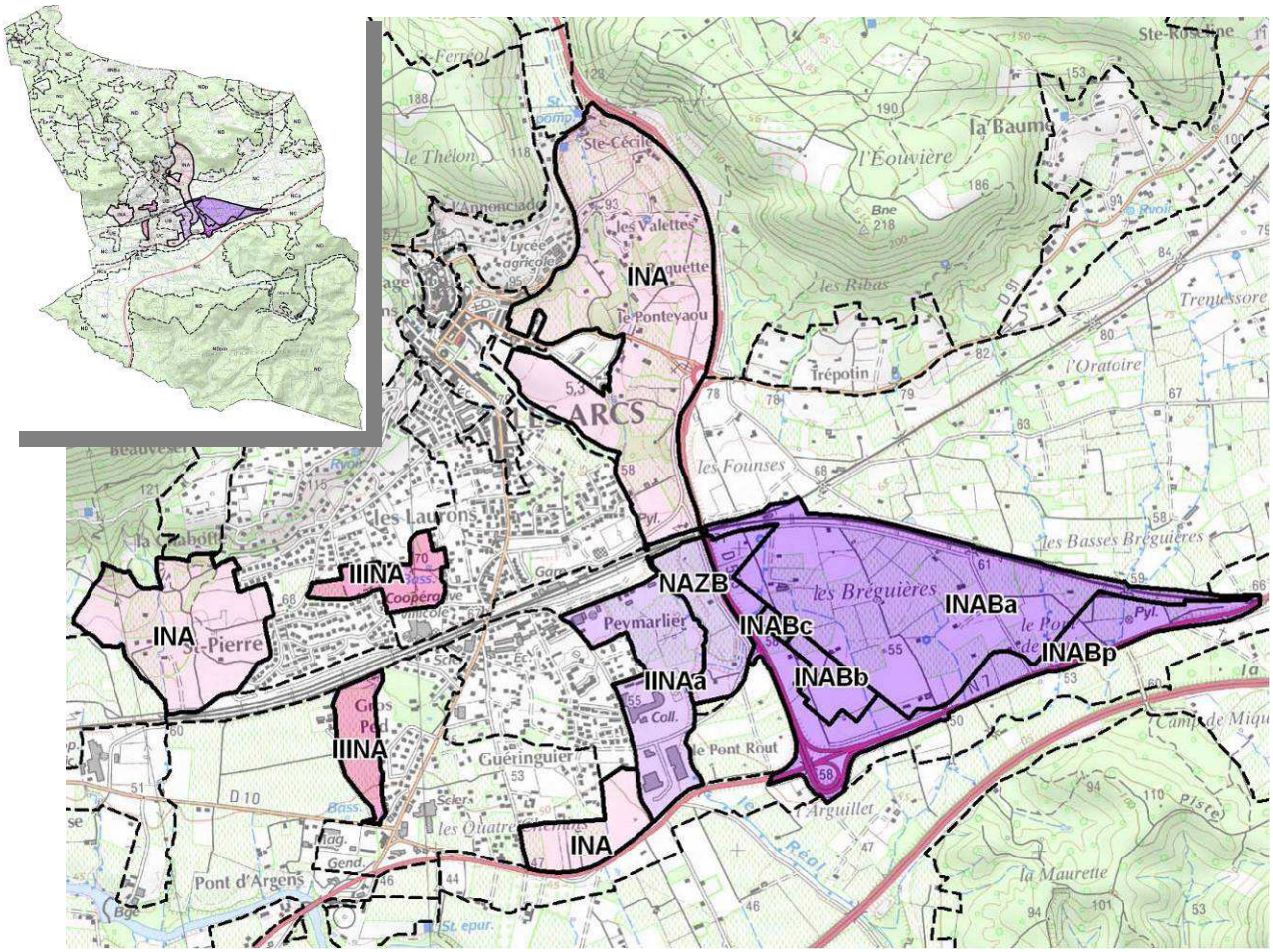
Détails de l'estimation de la capacité constructive des zones NB

Lieux-dits	Zones NB	taille surface mimi	surface (ha)	total construc. existantes	taux de remplissage actuel	Densité actuelle nb / ha	Nombre de construc-tions. potentielles	Nombre total de construc-tions. à terme	Densité à terme nb / ha
Les Nouradons Nord	II NBa	4000	13,8	25	99%	1,8	**2**	27	2,0
Les Nouradons hameau	II NBh		0,8	24	100%	31,2	**0**	24	31,2
Les Nouradons Sud	II NBa	4000	52,9	92	90%	1,7	**13**	105	2,0
Les Croisières	II NBa	4000	128,6	191	93%	1,5	**47**	238	1,9
Les Cambres	II NBa	4000	65,8	87	78%	1,3	**37**	124	1,9
Les Cambres	II NBap	4000	34,3	44	71%	1,3	**22**	66	1,9
Fantroussières	II NB	2000	26,6	70	78%	2,6	**33**	103	3,9
Trépotin	II NB	2000	14,1	19	76%	1,3	**19**	38	2,7
La Baume	II NB	2000	42,8	117	92%	2,7	**34**	151	3,5
Le Serre	II NB	2000	16,7	41	79%	2,5	**20**	61	3,7
Les Ribières	II NB	2000	8,5	27	88%	3,2	**5**	32	3,8
	TOTAL		**404,8**	**7370**	**86%**	**1,8**	**232**	**969**	**2,4**

4.4 - Enjeux

Rationaliser les espaces bâtis, maintenir le cadre environnemental,

5 - Les zones NA



5.1 - Caractère des la zones NA

D'une superficie de 202,2 ha soit 4% du territoire communal, une partie de ces zones est vouée à l'habitat (INA et IIINA avec 96,3 ha) et une partie plus importante pour des activités artisanales, commerciales et de services (IINAa, NAZB, INAB avec 105,9 ha).

- **La zone INA**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future stricte à vocation principale d'habitat dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Elle regroupe les secteurs de Saint Roch, le Penteyaou, la Roquette, la Valette, Beauveser et Gueringuier.

- **La zone I NAB**

La zone INAB des Bréguières, compris entre la voie ferrée, la RDN 7 et la déviation de la RD 555 a une vocation très spécifique : celle d'une plate-forme intermodale de grande distribution.
Elle comporte quatre secteurs qui correspondent à l'organisation du site

- INABa voué préférentiellement à l'accueil d'activités de logistique nécessitant de grandes capacités de stockage et embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.
- INABb : voué préférentiellement à l'accueil de « petite » logistique ne nécessitant de grandes capacités de stockage et non embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.
- INABc : voué à l'accueil d'équipements et de services liés au fonctionnement du pôle.
- INABp : voué à l'accueil d'équipements publics d'infrastructure.

- **La zone II NAa**

II s'agit de la zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques de Peymarlier, compris entre le chemin de Peymarlier et la déviation de la RD 555, secteur d'activités à vocation artisanale, commerciale, hôtelière, industrielle et de services divers.

- **La zone NAZB**

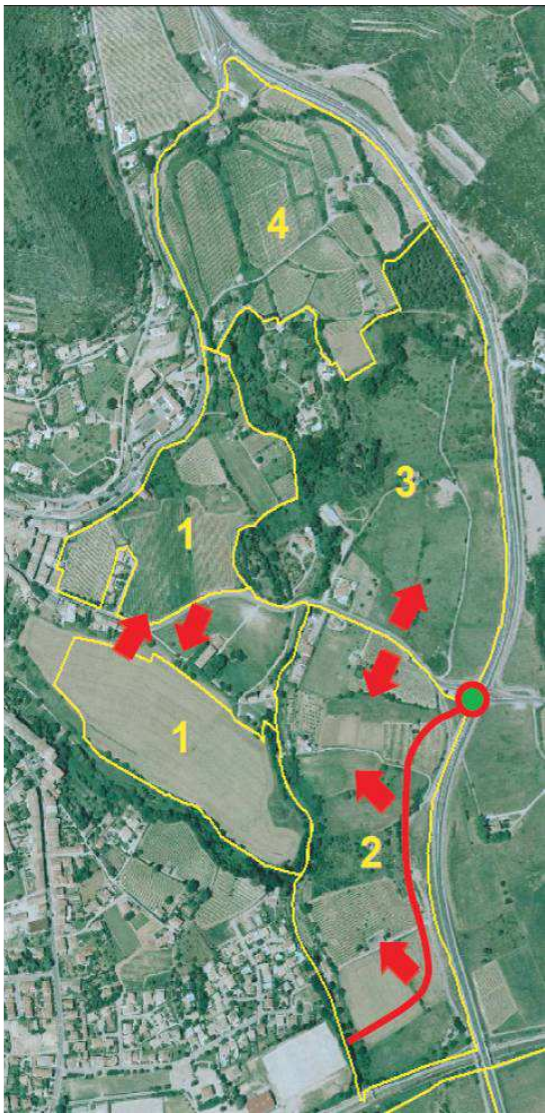
La zone NA ZB correspond à la partie Sud de la ville entre la Z.A.C du Pont-Rout, le Réal, la voie Jacques Prévert et la voie ferrée la RD 555, elle est destinée à l'activité commerciale dans le prolongement de la zone UZB

- **La zone III NA**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réglementée à vocation principale d'habitat dans laquelle l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement. Elle regroupe les secteurs des Laurons et de Saint-Pierre.

5.2 - Analyse des potentialités constructives

- **Les zones d'urbanisation future stricte dédiées à l'habitat (I NA)**



1 : St Roch	
Caractère	Espace vide pénétrant dans le tissu urbain
Superficie	12,6 ha (6,2 Sud et 6,4 Nord
Potentiel constructif	345 logements
Cos moyen	0,4
2 : Le Penteyaou	
Caractère	Espace de bonne qualité paysagère ramené vers le tissu urbain par la déviation
Superficie	13,7 ha
Potentiel constructif	190 logements environ si elle est maintenue dans le PADD
Cos moyen	0,2
Orientation	Conserver le paysage et le caractère agricole par un reclassement en zone en zone agricole
3 : La Roquette	
Caractère	Une partie périurbaine et une partie plus rurale derrière la butte boisée
Superficie	17,8 ha
Potentiel constructif	125 logements environ si elle est maintenue dans le PADD
Cos moyen	0,1
Orientation	Conserver le paysage et le caractère agricole par un reclassement en zone agricole et naturelle
4 : La Valette	
Caractère	Cirque naturel préservé recouvert de vignes dominées par l'ancien moulin
Superficie	11,3 ha
Potentiel constructif	0 logement si elle est reclassée en zone agricole
Orientation	Conserver le paysage et le caractère agricole par un reclassement en zone agricole

Beauveser	
Caractère	Espace situé en continuité avec l'agglomération et en limite de la voie ferrée
Superficie	22 ha
Potentiel constructif	155 logements
Cos moyen	0,1
Orientation	Conserver le paysage et le caractère agricole par un reclassement en zone agricole de la partie Ouest Des contraintes environnementales, les nuisances de la voie ferrée

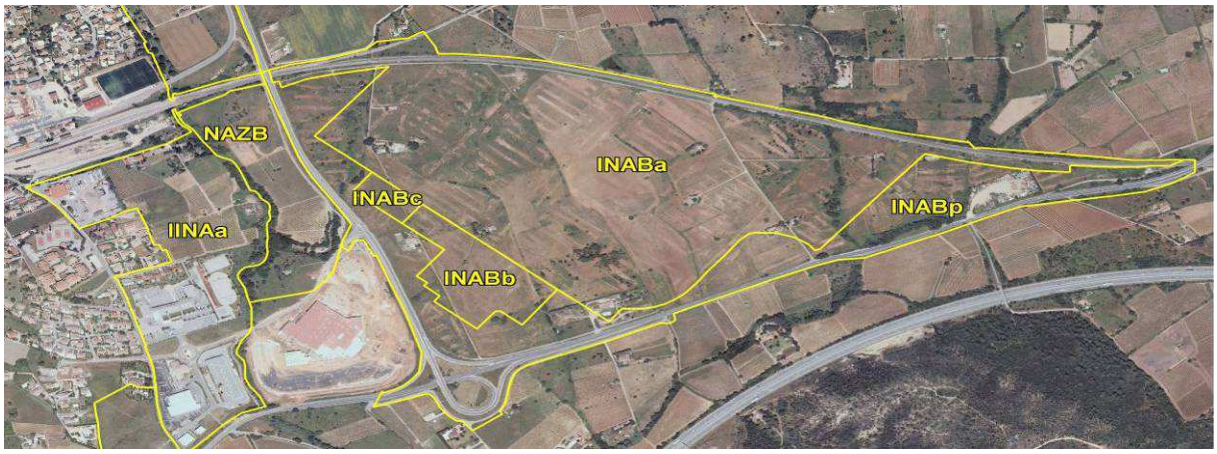
Gueringuier	
Caractère	Une zone, localisée en limite Sud de l'agglomération contre la RDN 7, au sein d'un espace en partie occupé par de l'habitat inorganisé
Superficie	7,5 ha
Potentiel constructif	160 logements
Cos moyen	0,3
Orientation	Nécessité d'une urbanisation structurante

- **Les zones d'urbanisation future alternative dédiées à l'habitat (III NA)**

Les Laurons	
Caractère	Anciens jardins inclus dans l'agglomération Maillage viaire inachevé
Superficie	5,6 ha
Potentiel constructif	80 logements
Cos moyen	0,20
Orientation	Un maillage viaire du quartier à renforcer à partir d'un projet de qualité

Saint Pierre	
Caractère	Espace complètement urbanisé (environ 156 logements), en entrée de ville adossé à un beau domaine agricole et à n lotissement, à l'Est.
Superficie	5,4 ha
Potentiel constructif	0
Cos moyen	0,3

- **Les zones d'urbanisation future dédiées aux activités**



Peymarlier (IINAa)	
Caractère	Une zone périurbaine, localisée entre la voie ferrée, la RDN 7, la déviation et le chemin de Peymarlier Un dynamisme insufflé par le succès de la ZAC de Pont-Rout, par le projet des Bréguières
Superficie	26,6 ha
Potentiel d'emplois	400 emplois

Les Bréguières (INAB)	
Caractère	Vaste étendue triangulaire remarquable par la qualité de sa position et de sa desserte (A8, RDN 7, RD 25, RN 555 et voie SNCF). Un projet exemplaire basé sur sa singularité : l'embranchement fer
Superficie	79,6 ha
Potentiel d'emplois	1 000 emplois

Zone commercial Sud Dracénie (NAZB)	
Caractère	Prolongement Nord de la zone commerciale de Pont Rout, entre la Z.A.C du Pont-Rout, le Réal, la voie Jacques Prévert et la voie ferrée la RD 555
Superficie	8,1 ha
Potentiel d'emplois	120 à 150 emplois

5.3 - Synthèse

Les zones NA dédiées à l'habitat

Nom de la zone	Mode d'occupation				surface (ha)		Contraintes / urbanisation		Orientations	Potentiel constructif		
	Sigle	Type	Situation	Paysage	Secteur	Zone	Atouts	Handicaps		COS moyen	Contr urba	Logements
1 – Saint Roch	INA	stricte	Contre le Réal, en contrebas du village	Espace vide à caractère agricole pénétrant dans le tissu urbain et en rapport avec la bastide St Roch et le noyau médiéval de Parage	12,6	55,3	Prolongement du village et potentiel de confortement de la centralité	Impact paysager fort, exigeant un projet adapté à la singularité des lieux Maillage des voies difficile vers le Sud (franchissement du Réal)	Un projet urbain affirmé, dense	0,40	0,7	345
2 –Le Penteyaou	INA	stricte	Entre le Réal et la déviation	Penteyaou : le lieu du rêve en provençal. A la fois déconnecté du tissu urbain (ailleurs ou le rêve ?) et ramené vers lui du fait de la déviation (la réalité ?) Secteur constitué de zones cultivées et de friches	13,7	55,3	Proximité relative du village	Qualité paysagère Nuisances de la déviation	Un projet rigoureux au plan qualitatif et paysager, à différer	0,2	0,7	190
3 –La Roquette	INA	stricte	Le long de la RD 91 en continuité du village	Une partie périurbaine et une partie plus rurale derrière la butte boisée	17,8	55,3	Proximité relative du village	Qualité paysagère Nuisances de la déviation	Un projet rigoureux au plan qualitatif et paysager, à différer	0,1	0,7	125

Nom de la zone	Mode d'occupation				surface (ha)		Contraintes / urbanisation		Orientations	Potentiel constructif		
	Sigle	Type	Situation	Paysage	Secteur	Zone	Atouts	Handicaps		COS moyen	Contr urba	Logements
4 – La Valette	INA	stricte	En entrée Nord du site du village	Cirque naturel préservé, recouvert de vignes sous l'ancien moulin, gardien du vallon Présence du beau domaine viticole de la Valette	11,3	55,3	Qualité du site	Qualité du site et valeur agronomique	Préservation du paysage et du vignoble	0	0,7	0
Beauveser	INA	stricte	En limite Ouest de l'agglomération	Beauveser = belle vue, sur la voie ferrée mais aussi sur la plaine et les Maures. Agriculture et friches		22,0	En continuité avec l'agglomération	Nuisances de la voie ferrée	Un projet rigoureux au plan qualitatif et paysager	0,1	0,7	155
Gueringuier	INA	stricte	En limite Sud de l'agglomération, contre la RDN 7	Abords de la RDN 7 en partie urbanisés par de l'habitat inorganisé, en confront avec la zone de Pont Rout Agriculture et friches		7,5	En continuité avec l'agglomération	Nuisances de la RDN 7	Un projet rigoureux au plan qualitatif et paysager	0,3	0,7	160
Les Laurons	IIINA	réglementée	Incluse dans l'agglomération	Anciens jardins, passage du canal des moulins Friches		5,6	Incluse dans l'agglomération	Mauvaise desserte	Renforcer le maillage viaire du quartier à partir du projet	0,2	0,7	80
St Pierre	IIINA	réglementée	En entrée Sud-Ouest de l'agglomération	Une entrée de ville et une proximité difficiles à assumer contre un beau domaine viticole Agriculture et friches		5,4	En continuité avec l'agglomération	Impact paysager fort, en entrée de ville	Un projet réalisé	0,2	0,7	0
						96,3 ha					1055 logements 2140 habitants	

Les zones NA dédiées aux activités

Nom de la zone	Mode d'occupation				surface (ha)	Contraintes / urbanisation		Orientations	Potentiel d'emplois	
	Sigle	Type	Situation	Paysage		Atouts	Handicaps		Emplois/ha	emplois
Peymarlier	IINAa	stricte	Entre la voie ferrée, la RDN 7 la déviation et le chemin de Peymarlier	Une partie périurbaine contre les terrains Sncf et une partie plus rurale entre le Réale et la déviation	26,6	Situation et desserte favorables pour des activités économiques	Impact paysager fort, en entrée de ville	Un projet rigoureux au plan qualitatif et paysager	15	400
Les Bréguières	INAB	règlementé	Au-delà de la déviation entre la voie ferrée et la RDN 7	Vaste étendue triangulaire offrant un linéaire important très sensible contre la RDN 7 et la RD 555 Secteur agricole	68,9	Extrême singularité du site du fait de sa position (desserte ferroviaire, routière et autoroutière) de sa taille et de sa topographie. Un site exceptionnel, d'intérêt économique de niveau communautaire et au delà	Impact paysager fort Au centre d'une plaine agricole homogène, un site très perceptible depuis les voies qui le borde	Un projet basé sur sa singularité et son potentiel : l'embranchement ferroviaire. Un projet rigoureux au plan fonctionnel, qualitatif et paysager Un projet exemplaire à produire.	12	825
Zone commercial Nord	NAZB	règlementé	partie Sud de la ville entre la Z.A.C du Pont-Rout, le Réal, La voie Jacques Prévert la voie ferrée la RD 555,	Parcelle cultivé et en friche	8,1	Création d'un secteur homogène, a vocation commerciale en lien avec la zone UZB du super U	Impact paysager fort,	Un projet rigoureux au plan qualitatif et paysager	16	135
					105,5					1 360 emplois
			surface totale des zones NA		201,8					

5.4 - Enjeux

Permettre un développement urbain de qualité et une diversification du tissu économique.

Chapitre 3 – Les besoins et enjeux identifiés

I – Synthèse des constats/besoins/enjeux

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les besoins et les enjeux de développement et d'aménagement de la commune. Il a aussi révélé les pressions multiformes subies par le territoire des Arcs-sur-Argens :

- pression démographique liée à la saturation de la frange littorale
- pression économique, avec l'envolée des prix du foncier, qui, a terme, peut tout à la fois déstabiliser l'équilibre social en excluant les ménages modestes ou moyens et remettre en cause le maintien de l'agriculture.
- pression sur les paysages, sur la qualité de vie avec la disparition progressive des grandes aires de tranquillité, aires devenant rares dans le secteur du centre et est Var.

Ainsi, à travers les enjeux révélés par le diagnostic et en fonction du projet de territoire souhaité par la commune, la logique de développement des Arcs-sur-Argens sera celle d'un renforcement socio-économique tout conservant au territoire son caractère rural.

Par ailleurs, la commune des Arcs se situe dans un contexte géographique et administratif qui a connu des évolutions récentes et qui la positionnent au sein d'un dispositif nouveau en termes d'aménagement. Il s'agit essentiellement de la mise en place de la Communauté d'Agglomération Dracénoise. Le cadre de réflexion et d'action s'en trouve en conséquence élargi et ne peut plus se limiter désormais au seul périmètre communal.

Les quatre enjeux principaux relevés, à partir desquels s'est construit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et ensuite le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont les suivants :

1 - Un potentiel économique à conforter

Une diversification économique a été engagée avec la création de la ZA de Pont-Rout et le projet intercommunal de la zone intermodale des Bréguières. En effet, la proximité du nœud routier et autoroutier du Muy offre des potentialités de développement fortes pour la commune des Arcs. Le développement du secteur des transports, déjà bien représenté sur la commune, constitue notamment un enjeu fort de redynamisation du tissu économique.
Par ailleurs, des aménagements viaires et paysagers spécifiques permettrait le bon fonctionnement et la rentabilité de la zone d'activité de l'Ecluse aujourd'hui inachevée et offrant un potentiel d'agrandissement.

Aujourd'hui, la viticulture, plus que l'agriculture en général, a deux fonctions. Elle est un secteur d'activité porteur (7% des emplois des Arcs) et parallèlement elle participe à la dynamique touristique et environnementale des Arcs. La situation et l'évolution de l'agriculture dans la commune ne peuvent pas laisser indifférent. Les statistiques font état d'une réduction de la surface agricole utilisée et du nombre d'exploitations au cours des dix dernières années. Le vignoble résiste mieux que les autres cultures, notamment sur les périmètres AOC; il constitue de surcroît un élément fort du patrimoine paysager de la commune et un témoignage de son passé. Cependant, la mise sous-tension du terroir agricole par le grignotage des terres cultivables et l'extension des friches appelle la mise en place d'une politique de préservation et de gestion du sol agricole et d'une politique de soutien aux nouvelles installations.

La commune tire son attraction touristique de son caractère naturel, agricole et historique et de ses qualités de desserte routière et ferroviaire. En effet, l'image de la commune est liée à l'existence d'un village médiéval inséré dans un paysage typique de Provence, mais aussi à de nombreuses caves et domaines viticoles et notamment la cave coopérative, le Cellier des Archers.
Au regard de l'important potentiel de développement touristique de la commune, il paraît opportun de favoriser les initiatives privées de développement de l'hébergement touristique de type "gîte rural" ou

de l'hôtellerie.

2 - Une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population

L'analyse des données sur le logement de la commune (Insee, données Siclone) révèle la fonction d'accueil de résidences permanentes de la commune avec une part de logements permanents (74%) supérieure aux autres communes rurales du bassin de Draguignan (72%).
Cependant, cet habitat permanent reste fortement orienté vers le logement individuel (69% des résidences principales) et l'insuffisance du parc social (5,4% des résidences principales contre 10% en moyenne dans la Dracénie) ne permettent pas d'offrir un logement adapté à certaines catégories de la population (décohabitants, jeunes actifs ou ménages modestes notamment : 50% des foyers sont non imposés en 2008).

Le développement d'un habitat plus diversifié faciliterait les trajectoires résidentielles de ces catégories de population tout en participant au renouvellement générationnel de la population communale.
Par ailleurs, le tissu urbain des Arcs, en dehors du village ancien et de ses extensions, est majoritairement constitué de logements individuels dont une partie se présente sous la forme de lotissements et le reste sous forme de mitage (l'habitat dense occupe 2% du territoire contre 7% pour l'habitat dispersé).

Ainsi, en cohérence avec les objectifs de mixité de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), il sera fait la promotion d'un développement de formes et de types d'habitat plus urbains, diversifiés et accessibles sans oublier un travail de mobilisation des logements vacants du centre ancien.

3 - Des équipements à optimiser et une centralité à renforcer

Le niveau d'équipements de la commune est globalement satisfaisant. Il est soutenu par une croissance démographique continue. Ces équipements sont essentiellement concentrés dans le village et ses extensions, village qui présente une insuffisance de l'animation commerciale et artisanale. L'augmentation du nombre de voiture par ménages rend le stationnement et la circulation difficile dans le centre. Une amélioration de l'offre en stationnement et une refonte du système de circulation participeraient fortement au renforcement de l'attractivité du village. Parallèlement, une démarche qualifiante dans le traitement et l'usage des espaces publics conforterait le rôle de « place centrale » du village.

Le tissu viaire a connu de nombreuses transformations avec la création de la déviation de la RD 555, de la voie de désenclavement de la gare et du rond-point de Sainte-Roseline qui devient une nouvelle entrée de ville, ainsi que l'amorce de la voie n°8 à Pont-Rout et Guéringuier.
La restructuration du maillage viaire implique de repenser les modalités d'urbanisation des espaces proches de ces axes, mais aussi de mettre en cohérence l'ensemble du tissu urbain avec ces nouveaux équipements. Cela implique la réalisation d'un nouveau plan de circulation, mais aussi la définition de modalités d'urbanisation spécifiques dans les périmètres d'entrée de ville.

Habitat et logement	
Constats	Objectifs
• Rajeunissement de la population affirmant une vocation résidentielle forte mais déséquilibre entre habitat urbain et habitat individuel dispersé, consommateur d'espace • Des zones d'habitat pavillonnaire éparpillées • Une difficulté d'accès au logement des jeunes ménages et des ménages modestes • Une «production» de logements intermédiaires et sociaux insuffisante au regard de la population active • Un parc de logements vacants en régression confirmant une forte demande sur le marché du logement • Un important parc ancien, offrant des potentialités de développement d'un habitat de petite taille en collectif et/ou en individuel, favorable à l'installation des primo accédants au logement	→ Favoriser l'habitat groupé et la mixité sociale → Créer du logement adapté → Localiser préférentiellement l'habitat nouveau près des services du village
Equipements, services et centralité	
Constats	Objectifs
• Un positionnement privilégié au sein de la Dracénie : RDN7, SNCF, A8... • Le village : un niveau de services et d'équipements satisfaisant mais une animation commerciale et artisanale à développer • Des équipements d'infrastructure parfois inadaptés, notamment en stationnement et modes doux • Un potentiel de renforcement du centre (équipements et services) avec le projet d'extension du village	→ Préserver et renforcer le tissu artisanal et commercial du village → Améliorer la qualité des espaces publics → Améliorer les réseaux viaires et techniques
Emploi et activités économiques	
Constats	Objectifs
• Une augmentation d'actifs arcois travaillant hors de la commune • Une économie viticole de qualité (domaines et coopérateurs) mais une spéculation foncière (friche, mitage, cherté et manque de foncier «urbanisable»...) dommageable pour les exploitations plus traditionnelles et pouvant freiner les nouvelles installations • Une diversification et un renforcement du tissu économique engagés avec la création des Z.A. de Peymarlier, Pont-Rout, Sud Dracénie, l'Ecluse, et le parc logistique des Bréguières	→ Poursuivre l'aménagement et le développement des zones d'activités → Mettre en place d'une politique de préservation et de gestion du sol agricole et d'une politique de soutien aux nouvelles installations → Développer un tourisme d'arrière pays

II - Pour une croissance modérée : perspectives d'évolution retenues par la commune

Comme toute projection, ces chiffres sont à prendre avec précaution, ils donnent un ordre de grandeur et une tendance et non une « réalité » future.

Les hypothèses de croissance retenues se basent sur les tendances observées et un renforcement de l'attractivité notamment par les projets économiques

Elles prennent en compte des hypothèses réalistes d'évolution probable des comportements démographiques en fonction des tendances observées dans les périodes 1982-1990 (période de forte croissance) et 1999-2008 (période de reprise de la croissance démographique). L'attractivité de la Commue sur les familles devant se poursuivre, le nombre moyen de personnes par logement principal retenu à l'horizon 2025 est celui observé entre 1998 et 2008 soit 2,39 personnes/logement.

- ➔ hypothèse de croissance modérée se basant sur le taux annuel moyen de croissance observée entre 1999 et 2008 de 1,70 et une taille moyenne des ménages de 2,39. La commune compterait près de 8 000 habitants en 2025 soit plus de 1 600 nouveaux habitants. Le besoin en logement principal serait de l'ordre de 700 pour 900 logements au total soit de 80 à 90 logements/an

- ➔ hypothèse de forte croissance se basant sur le taux annuel moyen de croissance observée entre 1982 et 1990 de 2,90 et une taille moyenne des ménages de 2,39. La commune compterait plus de 10 200 habitants en 2025 soit plus de 25 00 nouveaux habitants. Le besoin en logement principal dépasserait les 1 600 pour plus de 2 100 logements au total soit près de 200 logements/an

Ces hypothèses sont nettement supérieures au rythme des PC délivrés ces dernières années : 50 logements /an entre 1999 et 2004, 70 logements/an entre 2005 et 2010. Le territoire ne pourra pas absorber une forte croissance de population (limitation de l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PLU, renouvellement urbain avec des capacités limitées, adaptation des équipements plus onéreuse...). Par ailleurs, la commune va connaitre un renforcement de son attractivité notamment par la mise en œuvre des projets économiques (poursuite de l'aménagement des Bréguières, extension commerciale de Peymarlier…).

Concernant la population, l'objectif à long terme retenu par la commune est une croissance modérée avec un seuil d'environ 8 000 habitants, objectif qui s'appuie sur la recherche :

- d'un seuil de population garantissant le maintien des équipements et des services sans rendre plus onéreuse l'adaptation des équipements
- d'une adéquation entre la future population de la commune et des logements offerts
- d'une adéquation entre les futurs emplois et le logement des actifs

Chapitre 4 – Les documents supra – communaux s'imposant ou à prendre en compte dans le PLU

I - Les documents de planification urbaine

1 – Le Scot

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est actuellement en cours d'élaboration. Son périmètre concerne les 16 communes de la CAD. Une fois approuvé, le PLU devra être compatible avec le SCoT.

En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, avant dernier alinéa, le plan local de l'urbanisme doit être compatible avec les dispositions des schémas de cohérence territoriale. Dans l'éventualité où le PLU se révèlerait incompatibles avec le SCoT qui lui est postérieur, la commune dispose d'un délai de trois ans pour rendre son PLU compatible avec les dispositions du SCoT.

2 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 (modifiée) a consacré un outil intercommunal de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat : le Programme Local de l'Habitat (PLH.). C'est un document cadre qui définit, pour une durée de cinq ans minimum, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale par une répartition équilibrée et diversifiée entre les communes et les quartiers d'une même commune. Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat (article L.123-1 du code de l'Urbanisme).

Les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme énoncent des principes avec lesquels les dispositions des Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles :
- « assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat répondant à la diversité des besoins et des ressources,
- promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, …, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat. … »

Le PLH de la CAD pour la période 2010-2015 a été approuvé par le conseil de communautaire du 16 décembre 2010.
Les cinq orientations stratégiques du programme d'actions du PLH sont :

- Produire du foncier : quelle maîtrise pour quels programmes ? promouvoir un habitat durable
- Augmenter la production de logement et de foncier urbanisable "de futur proche"
- Répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et des classes moyennes
- Favoriser le développement d'une offre de logement locatif adaptée
- Permettre l'accession à la propriété des jeunes ménages

Les Arcs-sur-Argens affiche un taux de logement sociaux (loi SRU) de 4,7% dans le PLH. Afin de répondre à l'obligation légale de 20% de logements sociaux requis par la loi S.R.U. et de répondre aux besoins futurs en matière d'habitat, le PLH fixe une production moyenne de 120 logements par an dont 42 LLS pour la commune.
Le diagnostic a mis en évidence sur l'ensemble de la communauté urbaine une insuffisance de logements de type PLUS et PLAI au regard de la croissance des logements intermédiaires (PLS).
Pour éviter que les logements neufs aient des niveaux de loyer trop élevés par rapport aux ressources

des demandeurs, le PLH définit des objectifs en matière de diversité au sein de l'offre locative sociale avec :

- 15 % de PLAI et logements conventionnés ANAH très sociaux
- 65 % de PLUS et logements conventionnés ANAH
- 20 % de PLS dont certaines en opérations dites spécifiques (étudiants, personnes âgées, etc.)

Dans le cadre du PLU, la commune des Arcs-sur-Argens utilise les moyens et outils techniques existants pour répondre aux objectifs fixés par le PLH. Cela se traduit notamment par des orientations relatives à l'habitat dans le PADD et d'autre part par la définition de règles d'urbanisme et d'outils fonciers appropriés dans la partie règlement du PLU. En particulier des périmètres de mixité sociale permettront une diversification de l'habitat (programmes neufs ou renouvellement). L'Emplacement Réservé n°76 est destiné à permettre la réalisation de programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme.

Orientations du PADD relative à l'habitat

- Conforter un urbanisme à l'échelle humaine dans la commune
  - Développer et renouveler le parc de logements tout en préservant l'identité du village et des quartiers
  - Favoriser la diversité et la qualité de l'habitat
- Maîtriser la consommation de l'espace et les coûts de l'aménagement (environnementaux, sociaux, économiques)
  - Favoriser l'implantation en zone urbaine centrale (Projet de Saint-Roch)
- Organiser une politique du logement accessible et adaptée au contexte social et territorial
  - Répondre aux besoins spécifiques en termes de logements : jeunes actifs, ménages modestes, gens du voyage...
  - Créer des logements à caractère social, en accession ou en location pour permettre un meilleur parcours résidentiel des habitants
  - Restructurer, réhabiliter et renouveler le bâti existant dans le village
  - Développer une offre foncière suffisante dans les quartiers existants, les secteurs en renouvellement et les zones d'extension : maîtrise de la pression foncière et des programmes d'aménagement, accueil progressif de la population nouvelle

3 - Une politique globale des déplacements (P.G.D.) en cours

La définition d'une Politique Globale des Déplacements (PGD) en cours d'élaboration apportera une vision globale de la mobilité sur toute la CAD. Les orientations de la P.G.D. devront être prises en compte dans le PLU.

4 – Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage vise à définir un équilibre entre d'une part, la liberté constitutionnelle d'aller et venir et la possibilité pour les voyageurs de stationner leur caravane et séjourner dans des conditions décentes, et d'autre part, la volonté des pouvoirs publics d'éviter le stationnement illicite, pouvant être une source de difficultés. Les Arcs commune de plus de 5000 habitants, est soumise à l'obligation du schéma ainsi que Draguignan, Le Luc, Lorgues, Vidauban. Cette compétence est transférée à la Communauté d'Agglomération Dracénoise qui a la responsabilité de l'aménagement, de la création, du financement et de la gestion du dispositif d'accueil des gens du voyage sur son territoire.

Le département du Var dispose actuellement d'un schéma d'accueil des gens du voyage approuvé le 17 avril 2003. Conformément à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, l'État et le Conseil Général du Var, ont mis en œuvre la révision dudit schéma départemental.

Le projet de schéma 2012-2018, prévoit sur les 8 bassins d'habitat constituant le département du Var,

la réalisation de 10 aires d'accueil, soit 300 emplacements, et de 6 aires de grand passage, soit 1 200 places de caravanes.

Ce projet qui a reçu un avis favorable de la commission départementale consultative réunie le 22 novembre 2011, revoit à la baisse les préconisations du précédent schéma départemental sur le bassin d'habitat de l'aire Dracénoise de la sorte :

Prescriptions du schéma de 2003	Prescriptions du schéma 2012-2018
2 aires d'accueil pour une totalité de 50 places 1 aire de grand passage de 150 places	1 aire de grand passage

5 – Le schéma commercial de la Dracénie en cours

Le commerce et l'artisanat constituent un moteur important de l'économie locale dracénoise. Ces activités revêtent non seulement une fonction économique, mais aussi sociale. Composantes essentielles du cadre de vie et de l'animation des villes et des villages de l'agglomération, le commerce et l'artisanat contribuent fortement à l'aménagement du territoire et constituent un facteur clef de la cohésion territoriale.
Des objectifs seront poursuivis pour conforter et développer ces activités. Pour répondre aux enjeux commerciaux, l'agglomération se dotera d'un schéma d'équipement commercial au plan intercommunal. Il définira les grandes orientations d'une politique d'urbanisme commercial et permettra de doter la collectivité d'un outil d'aide à la décision pour gérer et maîtriser les demandes de création, d'extension ou de transfert de surfaces commerciales.

Le PLU devra à terme tenir compte des objectifs du schéma commercial de la Dracénie.

II - Les plans et programmes relatifs à l'environnement

1 - Les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement

Conformément à l'annexe au décret 2005-613 du 27 mai 2005, le PLU doit prendre en compte les orientations des plans, programmes et documents existants ayant une incidence sur l'environnement.
La liste de ces documents est mentionnée dans l'article R 122-17 du Code de l'environnement :

- le plan de déplacements urbains prévu par les articles 28, 28-2-1 et 28-3 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée d'orientation des transports intérieurs
- le plan départemental des itinéraires de randonnée motorisée prévu par l'article L. 361-2 du code de l'environnement
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux prévu par les articles L. 212-1 et L. 212-2 du code de l'environnement
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux prévu par les articles L. 212-3 à L. 212-6 du code de l'environnement
- le plan interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés prévus par l'article L. 541-14 du code de l'environnement
- le plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux prévus par l'article L. 541-13 du code de l'environnement.
- le plan national d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux prévus par l'article L. 541-11 du code de l'environnement.
- le schéma départemental des carrières prévus par l'article L. 515-3 du code de l'environnement
- le programme d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates prévus par le décret n° 2001-34 du 10 janvier 2001 relatif aux programmes d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole

- la directive régionale d'aménagement des forêts domaniales prévues par l'article L. 4 du code forestier
- le schéma régional d'aménagement des forêts des collectivités prévus par l'article L. 4 du code forestier
- le schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées prévus par l'article L. 4 du code forestier
- des plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L. 414-4 à l'exception des documents régis par le code de l'urbanisme

1.1 – Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE RM) 2010 - 2015

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015 est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

L'Agence de l'eau et la DREAL Rhône-Alpes (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) coordonnent le suivi de sa mise en œuvre en étroite concertation avec les acteurs de l'eau, structures locales de gestion de l'eau et représentants professionnels notamment.

Le SDAGE traduit la Directive Cadre sur l'Eau et décline les orientations permettant d'atteindre une bonne qualité des masses d'eau d'ici 2015.

Il s'agit d'un document opposable aux administrations, mais pas aux tiers. Sont compris comme « administrations » : l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics.

Le SDAGE fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que des objectifs de qualité à atteindre d'ici à 2015 :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

<u>Le programme de mesures</u>
Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts.

<u>Le programme de surveillance</u>

En cohérence avec la directive cadre sur l'eau, le suivi de l'état des milieux a été renforcé à travers le programme de surveillance. Il permet d'une part d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de

constituer un état des lieux de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du programme de mesures.

Dans ce cadre, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Les données du SDAGE Pour le sous-bassin versant : « Argens »
Code du sous-bassin : LP_15_01
Superficie : 2730.3 km2

Masses d'eaux superficielles

« Ruisseau Le Réal » (FRDR11065)
La qualité des eaux prélevées en 2009 :
- un état écologique qualifié de moyenne qualité avec pour objectif un bon état en 2027
- l'état chimique n'a pas été identifié (informations insuffisantes pour attribuer un état)

Ce cours d'eau est menacé par :
- dégradation morphologique
- altération de la continuité biologique

Les mesures sont :
- Réaliser un diagnostic du fonctionnement hydro morphologique du milieuet des altérations physiques et secteurs artificialisés

« L'Aille» (FRDR107)
La qualité des eaux prélevées en 2009 :
- un état écologique qualifié de moyenne qualité avec pour objectif un bon état en 2015
- l'état chimique n'a pas été identifié (informations insuffisantes pour attribuer un état)

Ce cours d'eau est menacé par :
- la pollution par les pesticides
- un déséquilibre quantitatif

Les mesures sont :
- réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
- sécuriser les différentes phases de manipulation des pesticides (stockage, remplissage, rinçage, lavage) et équiper le matériel de pulvérisation
- quantifier, qualifier et bancariser les points de prélèvements

« L'Argens du Caramy à la confluence avec la Nartuby » (FRDR108)
La qualité des eaux prélevées en 2009 :
- un état écologique qualifié de moyenne qualité avec pour objectif un bon état en 2015
- un état chimique de bonne qualité avec pour objectif le maintien de cet état en 2015

Ce cours d'eau est menacé par :
- la pollution par les pesticides
- un déséquilibre quantitatif

Les mesures sont :
- réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
- sécuriser les différentes phases de manipulation des pesticides (stockage, remplissage, rinçage, lavage) et équiper le matériel de pulvérisation
- établir et adopter des protocoles de partage de l'eau
- quantifier, qualifier et bancariser les points de prélèvements

Masse d'eaux souterraines
FR_D0_520 « Domaine marno-calcaire et gréseux de Provence est - BV Côtiers est »
La qualité des eaux prélevées en 2009 :
- un état écologique de bonne qualité avec pour objectif en 2015 le maintien de cet état
- un état chimique de bonne qualité avec pour objectif en 2015 le maintien de cet état

FR_D0_138 « Massifs calcaires du Trias au Crétacé dans le Bassin Versant de l'Argens »
La qualité des eaux prélevées en 2009 :
- un état écologique de bonne qualité avec pour objectif en 2015 le maintien de cet état
- un état chimique de bonne qualité avec pour objectif en 2015 le maintien de cet état

Orientations du PADD relatives à la gestion de l'eau

- Disposer de réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable performants et adaptés à la population actuelle ou projetée
- Redéfinir les zones urbanisables en fonction du risque inondation et de ruissellement
- Prévoir des aménagements pour réduire le risque inondation

Les trois cours d'eau que sont l'Argens, le Réal et l'Aille sont identifiés comme corridor écologique aquatique dans la trame bleue et sont protégés par un classement en zone N. Des servitudes pour la création de bassins d'orage sont prévues. Enfin, le projet de nouvelle STEP aux Nouradons (qui fait l'objet d'un emplacement réservé) devrait permettre de résoudre les problèmes de rejets polluants au milieu naturel.

1.2 – Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) du Var

Le Plan départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Var a été approuvé le 24 janvier 2004 par arrêté préfectoral pour une durée de 10 ans.

Le PIEDMA du Var est un document de planification qui a pour vocation d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, dans le domaine de la valorisation et du traitement des déchets. Le plan fixe les objectifs de recyclage et de valorisation à atteindre, les collectes et équipements à mettre en œuvre à cette fin, les échéanciers à respecter et évalue les investissements correspondants.
Le PIEDMA est opposable aux tiers et doit être cohérent avec le PREDIS.

La commune des Arcs est concernée par les dispositions de ce plan. Une déchetterie a été réalisée à l'Ouest de la commune en direction de Taradeau.

1.3 - Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels et Spéciaux (PREDIS)

Le PREDI PACA a été approuvé par arrêté préfectoral le 1er août 1996

Notons également que le plan départemental de gestion des déchets du BTP du Var a été élaboré en février 2006 et permet la définition des filières spécifiques à destination des déchets des entreprises privées.
Le décret n° 96-1009 du 18 novembre 1996 précise les modalités de son élaboration, son contenu et ses objectifs : inventaire prospectif pour 10 ans des quantités de déchets à éliminer selon leur origine, leur nature et leur composition, recensement des installations existantes, installations nécessaires à créer, priorités à retenir pour atteindre les objectifs, préconisations…
Le PREDIS est donc un document composite qui comporte à la fois des éléments qui visent à rappeler les faits, à les expliquer, à évoquer les évolutions prévisibles, et des éléments à valeur réglementaire qui s'imposent aux producteurs et professionnels des déchets.
Toutes les installations qui collectent, regroupent, traitent ou stockent des déchets industriels, et qui sont soumises à autorisation préfectorale, doivent respecter les préconisations du PREDIS.
Le PREDIS est opposable aux tiers et doit être cohérent avec le PIEDMA.

1.4 - Le Plan national d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux

La commune des Arcs n'est pas concernée par ce plan. Aucun centre de collecte ou de traitement de déchets de cet ordre n'est présent ou projeté sur le territoire.
Il existe un centre de regroupement des DIS de la Seyne sur Mer qui devrait selon le plan départemental de gestion des déchets du BTP du Var être suffisant pour l'ensemble du département.

1.5 - Le schéma régional d'aménagement des forêts publiques

Deux forêts communales sont présentes sur le territoire :
- Forêt de Vidauban
- Forêt des Arcs

C'est ainsi que la commune est soumise aux dispositions du « Schéma Régional d'Aménagement Méditerranée Basse Altitude ». Ce schéma couvre une superficie totale de 126 400 ha.
Ce document directeur décline la politique technique régionale pour les forêts publiques en cohérence avec les orientations régionales forestières.
Les grandes orientations du schéma sont :
- Améliorer la gestion des forêts
- Conserver la biodiversité
- Maintenir l'équilibre Forêt/Faune sauvage
- Améliorer la mobilisation de la ressource
- Améliorer la qualité du travail en forêt
- Adapter l'accueil du public
- Suivre l'état de santé des forêts
- Prévenir les risques
- Promouvoir la gestion durable et la marque PEFC
- Améliorer la participation des acteurs à la démarche

Orientations du PADD relatives à la forêt
Sauvegarder, au bénéfice des activités de détente et de la chasse traditionnelle, l'intégrité des réserves de nature que constituent les vastes étendues forestières ;
Permettre dans les zones forestières, les activités agricoles ou sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies
Dispositions graphiques et réglementaires relatives à la forêt
Le PLU protège ces espaces forestiers par un classement en zone naturelle inconstructible où sont autorisées les installations légères d'intérêt collectif d'accueil du public telles, cheminements pour circulation douce, installations pour accueillir et informer le public, postes d'observations de la faune…

1.6 - Le schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées

Les propriétaires forestiers d'une surface de plus de 25 ha sont soumis au schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées.
Ce schéma élaboré par le Centre Régional de la Propriété Forestière a été approuvé le 06 juillet 2006. Il est destiné à l'usage du propriétaire forestier privé sylviculteur. Il indique les orientations générales de la gestion des forêts (14 principes généraux) et préconise les règles de gestion les mieux adaptées par type de peuplement.

Orientations du PADD relatives à la forêt
Sauvegarder, au bénéfice des activités de détente et de la chasse traditionnelle, l'intégrité des réserves de nature que constituent les vastes étendues forestières ;
Permettre dans les zones forestières, les activités agricoles ou sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies
Dispositions graphiques et réglementaires relatives à la forêt
Le PLU protège ces espaces forestiers par un classement en zone naturelle.

1.7 – Les espaces du réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectifs de préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel des territoires. Le réseau se compose de deux directives :

- La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages
- La directive « Habitats faune flore » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat.

La commune des Arcs est concernée par un site Natura 2000. Il s'agit :

- Au titre de la Directive habitat – du Site d'intérêt communautaire :
    - SIC FR9301626 « Val d'Argens »

Le document d'objectifs du site FR9301626 Val d'Argens est en cours de réalisation. Toutefois, des éléments ont pu être communiqués par la structure animatrice (Conseil Général du Var) et ont servi de base pour l'évaluation des incidences (Version provisoire de février 2011).

Orientations du PADD relatives aux sites Natura 2000

- Respecter et valoriser les espaces de biodiversité
    - Préserver les milieux naturels sensibles : zones humides, Natura 2000, ZNIEFF

Dispositions graphiques et réglementaires relatives aux sites Natura 2000

Le site Natura 2000 fait l'objet d'un classement en zone naturelle au PLU

2 – Les autres plans et documents relatifs à l'environnement

2.1 – Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)

Un plan de Prévention du Risque Inondation a été prescrit le 8 septembre 2010 sur le territoire de la commune de des Arcs-sur-Argens et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 1er mars 2012 rendant opposables certaines prescriptions. Le projet de PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique.
Le dossier est tenu à la disposition du public en mairie des Arcs sur Argens et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var.

En effet, la commune est soumise aux risques d'inondation du bassin versant du Réal et de l'Argens.

Ce document a pour objectif de prévenir les risques d'inondation en réglementant l'occupation des sols. Il permet de délimiter les zones concernées par les risques (zones rouges de risque fort et zones bleues de risque modéré) et d'y définir ou d'y prescrire des mesures de prévention, de protection ou de sauvegarde (règlement des zones et propositions d'actions).

Le PADD affiche l'objectif d'organiser l'urbanisation en tenant compte des risques d'inondations et de ruissellement.

En outre, le PLU prend en compte ces zones de risques dans le zonage réglementaire, notamment à travers les zones N et A. Dans les zones urbaines soumises aux risques d'inondations, la constructibilité est limitée. Enfin, le PLU prévoit des emplacements réservés pour l'aménagement de bassins de rétention.

2.2 – Le Schéma Départemental des Espaces Naturels sensibles (ENS)

La commune des Arcs compte 1 Espace Naturel Sensible : le long du Réal en marge du futur quartier St Roch.

Orientations du PADD relatives aux Espaces Naturels Sensibles

Respecter et valoriser les espaces de biodiversité

Dispositions graphiques et réglementaires

Le Réal est classé en zone naturelle au PLU.

2.3 – Le Plan National d'Actions Tortue d'Hermann

Les Plans Nationaux d'Action pour les Espèces menacées constituent une des politiques mises en place par le Ministère en charge de l'Environnement pour essayer de stopper l'érosion de la biodiversité. Ils sont codifiés à l'article L.414-9 du code de l'environnement : des plans nationaux d'action pour la conservation ou le rétablissement des espèces visées aux articles L. 411-1 et L. 411-2 ainsi que des espèces d'insectes pollinisateurs sont élaborés et, après consultation du public, mis en œuvre sur la base des données des instituts scientifiques compétents lorsque la situation biologique de ces espèces le justifie.
Ces plans tiennent compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des impératifs de la défense nationale
L'ensemble du territoire communal est soumis à ce plan. Les massifs forestiers (au Nord et au Sud avec les Maures) sont reconnus zone de sensibilité notable. Un petit secteur au Sud-Ouest en limite avec la commune de Vidauban (forêt de l'Escarayol) est en zone de sensibilité majeure.

2.4 - Le Plan régional pour la qualité de l'air (PRQA)

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 rend obligatoire la mise en œuvre de dispositifs de surveillance de la qualité de l'air et prévoit un certain nombre de mesures pour garantir un air de qualité.
Le Plan régional pour la qualité de l'air PACA a été approuvé le 23 juillet 1997. Il préconise 38 orientations de nature à améliorer la situation actuelle compte tenu des enjeux exposés : réduction de la pollution atmosphérique, amélioration de la surveillance de la qualité de l'air, promotion de modes de transports moins polluants …

Le PLU des Arcs-sur-Argens répond à ces enjeux.

Orientations du PADD relatives à la qualité de l'air

Un développement urbain en faveur de la densification contribue à rapprocher les zones d'habitat des zones d'activités et concoure à limiter le recours à l'automobile, source de pollution importante en ville.

Dispositions graphiques et réglementaires

La programmation de plusieurs emplacements réservés destinés à l'aménagement de cheminements piétons visent à lutter contre le recours systématique à l'automobile et ont une incidence positive sur la qualité de l'air.

2.5 - Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le Plan de Protection de l'Atmosphère du Var a été approuvé le 10 mai 2007.
En cohérence avec les objectifs du PRQA PACA affichant notamment des objectifs de réduction de la pollution industrielle et de la pollution automobile, le PPA avance 19 mesures tant sur les nuisances olfactives, que l'utilisation des produits phytosanitaires, que les problèmes posés par les pollens, la qualité de l'air intérieur, ou la pollution de l'ozone.
Il n'est fait état d'aucune disposition sur la commune des Arcs. Toutefois, la qualité de l'air est un enjeu important en terme de santé publique et de qualité du cadre de vie que le projet de PLU doit prendre en considération.

Orientations du PADD relatives à la qualité de l'air

Un développement urbain en faveur de la densification contribue à rapprocher les zones d'habitat des zones d'activités et concoure à limiter le recours à l'automobile, source de pollution importante en ville.

Dispositions graphiques et réglementaires

La programmation de plusieurs emplacements réservés destinés à l'aménagement de cheminements piétons visent à lutter contre le recours systématique à l'automobile et ont une incidence positive sur la qualité de l'air.

PARTIE II – État initial de l'environnement et perspectives d'évolution

Résumé des constats

Environnement, paysage et patrimoine

- Le territoire des Arcs, un «capital espace» remarquable à l'échelle de la Dracénie, reconnu par les inventaires environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000....) dont le Massif des Maures (PIG), l'Argens et l'Aille en sont les emblèmes
- Un espace agricole participant à l'identité territoriale de la commune mais fragilisé par la concurrence des usages fonciers notamment des activités non autorisées en bordure de RD N7…)
- Une consommation des collines boisées par l'habitat diffus (zones NB)
- Une variété des tissus urbains offrant un choix aux habitants mais dont les formes et densités sont à maîtriser
- Un risque inondation très présent

Chapitre 1 – Analyse de l'état initial du site et de l'environnement

I - Origines historiques et organisation urbaine

1. Historique de la formation urbaine des Arcs

1.1 - Une occupation ancienne (de la préhistoire au XV° siècle)

Des vestiges archéologiques font état d'une occupation préhistorique dans la plaine des Arcs, notamment sur le site du Thouar où des traces d'occupation datant de l'âge du Fer ont été découvertes.

Par la suite (V°siècle avant JC), les populations se déplacent vers les oppidums et les plateaux où des traces d'agriculture ont été relevées. Plusieurs oppidums sont nettement identifiés sur le territoire communal, le plus souvent en limite du massif des Maures :

- le Castel-Diaou au début du V° siècle avant JC (en limite communale Sud),
- le Castellar aux II° et III° siècles avant JC (derrière la barre du Rouaré),
- le Cabredor aux I° et II° siècles avant JC (près de la limite communale Est),
- l'Apie de Raybaud au I° siècle avant JC,
- le Parage, également au I° siècle avant JC, seul oppidum situé sur le massif calcaire, près du vieux village actuel des Arcs.

Les débuts de l'aire romaine marquent le retour des populations dans la plaine. La construction de la voie romaine entre Fréjus et Aix-en-Provence (Via Aurelia) ancre définitivement les populations dans la plaine. Se développe alors une activité agricole dans la plaine des Arcs essentiellement localisée sur les domaines actuels des Clarettes, du Gros Ped, des Laurons, de la Magnagnière et de la Roquette.

Le nom des Arcs a été repéré pour la première fois au Moyen Age dans un écrit de 909. Ce toponyme serait issu du mot latin arc (arche) utilisé au pluriel en référence aux arches du pont Aurélien sur l'Argens. Des chartes du XI° siècle semblent indiquer l'existence d'un Castrum avec un embryon de village, à l'emplacement du village actuel, avec l'église Saint-Martin. Le château des Arcs apparaît dans les écritures en 1250. Hormis les grands domaines agricoles précédemment cités, l'habitat rural est pratiquement inexistant, tous les habitants étant concentrés dans le village qui leur assurait protection. Cependant, quelques domaines ecclésiastiques accueillent une population notable en dehors du village. Il s'agit des domaines de la Celle-Roubaud, des prieurés de Saint-Pierre et de Sainte-Cécile.

1.2 - Un tissu urbain essentiellement aggloméré autour du village médiéval (du XV° au XIX° siècle)

A la fin du XV° siècle, la population des Arcs est estimée à 1 800 habitants. On y dénombre, outre une majorité de paysans, un certain nombre d'artisans. L'agglomération a doublé de superficie et un vaste faubourg se développe vers le Sud, en dessous du village médiéval. Suite à la pénurie d'eau chronique dans le village, des travaux sont entrepris au XVI° siècle pour ouvrir un aqueduc et créer des bassins. Un premier réseau d'irrigation est alors mis en place au départ des eaux du Réal et du vallon de Sainte-Cécile pour irriguer les jardins autour du village.

Du XV° au XVIII° siècle, le village connaît des développements réguliers, tandis que les domaines agricoles de la plaine apportent un certain dynamisme à la communauté. Il s'agit notamment des domaines de la Cognasse et du Jas neuf, partiellement irrigués et comprenant essentiellement des champs de blé, des mûriers, des oliviers et des vignes. En outre, le développement de la culture du blé, puis de l'olivier au XVIII° siècle entraîne la construction de moulins.

1.3 - Un développement urbain modéré (du XIXe siècle à la première moitié du XX° siècle)

Au XIX° siècle, les constructions majeures du village étendu relèvent de l'éducation laïque, au travers de l'implantation des bâtiments de l'école. L'école des Arcs est ainsi créée en 1833 sur l'emplacement actuel du foyer des anciens (rue de la Motte). L'école des garçons est installée dans le pavillon Bertrand, à 800 mètres du village. Au XX° siècle, une école de filles est réalisée dans le prolongement de la Mairie. Enfin, en 1936, un nouveau groupe scolaire prend place sur l'ancien champ de foire afin de répondre à la croissance démographique.

Cette croissance démographique est essentiellement liée au fort développement du secteur agricole, et notamment viticole, à partir du XIX° siècle. Les surfaces plantées en vigne représentaient ainsi 29% du total des surfaces en 1880, 50% en 1913 et 67% en 1963[5]. De plus, le développement de l'activité viticole, fortement consommatrice de main d'œuvre, fait apparaître de petits groupements d'habitations en dehors de la zone agglomérée du village, dont le plus important est celui des Nouradons.

En outre, l'arrivée du chemin de fer aux Arcs en 1862, fait de la commune un véritable nœud ferroviaire grâce à la bretelle Les Arcs-Draguignan. Cet événement marque le début de la modernisation du village avec l'électrification et l'arrivée de l'eau dans les maisons.

A partir de cette date jusqu'aux années 60, la population communale a peu varié. On dénombrait ainsi 3 003 habitants en 1866, contre 3 240 en 1968. Cette population se concentre essentiellement dans le vieux village et ses faubourgs. Elle est essentiellement employée par l'agriculture, notamment la viticulture, mais aussi l'activité minière. L'activité minière a débuté au début du XX° siècle avec la mine de Garrot qui permet d'extraire de la barytine, dans le vallon des Blaquières, traitée dans l'usine du quartier Peymarlier près de la gare. En 1955, une deuxième activité minière, Simfluor, s'établit dans le massif des Maures. Ces mines ont drainé un nombre important d'emplois jusqu'à leur fermeture il y a une vingtaine d'année.

2 - Un relâchement contemporain du tissu urbain

Depuis la fin des années 60, la commune des Arcs s'oriente vers une vocation résidentielle.

2.1 - Le noyau ancien

Hormis des programmes de réhabilitation, le tissu urbain du vieux village a peu évolué lors de la période récente.
Cependant, il paraît important de préserver les subdivisions entre le noyau moyenâgeux et les extensions du XIX° siècle.

2.2 - Les lotissements

Cette vocation résidentielle se matérialise par la réalisation de lotissements dans la plaine agricole à l'Ouest et au Sud-Est du village. Ces lotissements se sont développés sans organisation urbaine planifiée, au gré des opportunités de mutation foncières. Au fil de leurs développements, ils noient peu à peu le noyau ancien dans un tissu urbain sans véritable organisation fonctionnelle.

Réalisés pour la plupart depuis moins d'une trentaine d'années, il s'agit essentiellement des lotissements :
- de la Chabotte regroupant une quarantaine de lots,
- en arrière du groupe scolaire composé d'une vingtaine de lots,
- du Gros Ped constitué d'une cinquantaine de lots de part et d'autre du parc,
- des Laurons regroupant une quarantaine de lots,
- autour du collège des Arcs.

Ils se caractérisent par une architecture peu travaillée et un maillage viaire en impasse limitant toute continuité entre les ensembles bâtis.

[5] La coopérative agricole « l'Arcoise » a d'ailleurs été créée en 1923. Elle compte des centaines adhérents et une capacité de stockage de 25 000 hectolitres.

Entre les lotissements prend place un tissu bâti très lâche avec de larges bandes de zones agricoles interstitielles.
L'enjeu majeur du PLU semble donc se situer dans la reconstruction d'une organisation fonctionnelle d'ensemble de l'espace bâti et des extensions à envisager.

2.3 - Les zones d'habitat diffus

Dans un même temps, l'urbanisation sort des limites de l'agglomération du vieux village et des quelques hameaux isolés pour s'implanter, sous forme d'habitat individuel diffus (zones NB au POS), sur les espaces collinaires du Nord. En effet, la présence de foncier disponible dans un cadre de vie agréable, ainsi que la standardisation de l'automobile favorisent l'installation de nombreux ménages à proximité des axes de circulation.
Occupant essentiellement le parcellaire découpé d'anciennes oliveraies détruites lors du gel de 1956, l'habitat résidentiel aéré se répartit sur de vastes superficies aux abords de l'axe de la RD 57 et de la RD 555. Les concentrations les plus importantes se situent autour des Nouradons, sur les Selves des Arcs et des Fans, aux Cambres, à la Baume et aux Croisières.
Cette période marque l'extension du bassin de vie, jusqu'alors essentiellement centré sur le territoire communal, à l'ensemble des communes de l'agglomération dracénoise.
Cette évolution de l'occupation de l'espace entraîne de nombreux dysfonctionnements urbains du fait de son éparpillement, son éloignement du centre ancien, mais aussi sa consommation d'espaces naturels, voire agricoles.

Outre un important impact paysager, l'habitat diffus pose la question de la répartition des équipements sur le territoire communal, mais aussi du maintien de l'activité agricole. Par une expertise fine des espaces d'urbanisation aérés, le PLU permet de redéfinir les actuelles zones NB afin de rationaliser les développements résidentiels périphériques.

2.4 - Un développement récent d'entités urbaines près de la RDN 7 et en direction de la déviation de la RD 555

Le développement de l'urbanisation le long de la RDN 7, mais aussi la déviation de la RD 555 en direction de Draguignan fait apparaître de nombreux enjeux en termes de développement urbain et d'impact paysager qui sont traités dans une partie spécifique.

Depuis la réalisation du pôle logistique des Bréguières (début de l'aménagement en 2009), la perception globale du site (vues proches ou lointaines) et l'approche sur les Arcs ont été radicalement changées. C'est désormais le pôle des Bréguières bien en amont de l'échangeur RN7 / RD 555 qui marque l'entrée des Arcs et non plus le tumulus échangeur RDN 7 / RD 555.

L'implantation de l'Hyper U sur le site Pont-Rout/Peymarlier en face des Bréguières est un autre des éléments importants de l'évolution urbaine des Arcs-sur-Argens au niveau de son entrée de ville Est qui se trouve rattachée aux zones urbaines déjà constituées.

Avec la construction en cours de la zone des Bréguières, l'urbanisation longtemps contenue par la RN7 et la RD555 vient de franchir la limite symbolique côté Est.
L'un des enjeux du PLU sera de définir, les conditions de préservation des secteurs agricoles et naturels encore présents afin de conserver une entrée de ville de qualité.

2.5 - Les fermes isolées

De par sa vocation agricole ancienne, le territoire communal regroupe de nombreuses fermes d'implantation ancienne qui constituent souvent un patrimoine bâti remarquable.
Nous pouvons citer :

- au Nord-Ouest : Dandarellet, La Fabrègue, Château Julienne, Le Maripey, Les Planes, Le Cyprès, Les Clarettes et Les Selves ;
- au Nord-Est : Pellerud, Bisson, L'Eouvière, Sainte-Cécile, La Roquette et La Baume ;
- dans la partie Ouest de la plaine : Saint-Pierre, Gros Ped, Saint-Jean, Le Thouar, La Magnanière, Caillandron, Sauteirane, Château Cognasse et Tholon ;
- dans la partie Est de cette même plaine : Les Bréguières, Pampelune, La Maïne, Les Basses Bréguières, le hameau du Bouillidou, La Gachette, Bastide Carle et Le Serre.

Ces domaines participent au paysage et au cadre de vie agréable de la commune. Il convient donc de mener une politique de préservation et de mise en valeur plus en rapport avec le patrimoine architectural en place.

2.6 - Les Ribières

Le domaine des Ribières regroupe une zone d'habitat individuel isolée dans une zone boisée du massif des Maures. Il constitue la seule occupation importante du massif sur le territoire communal.

A ce titre, son développement mérite d'être restreint aux limites actuelles de son urbanisation.

II - Les principaux éléments du patrimoine de la commune

1. Le patrimoine bâti et végétal

1.1 – Les monuments classés et inscrits

La commune comporte deux monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques :

- un monument inscrit : la façade et la toiture de **l'ancienne abbaye de La Celle-Roubaud**,
- un monument classé : **la chapelle Sainte Roseline.**

1.2 – Les éléments de patrimoine à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-7e

Le PLU est un des instruments privilégié de la prise en compte des paysages et du patrimoine communal qu'il soit bâti ou naturel. L'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.»

Outre, les sites archéologiques recensés par la DRAC et les monuments historiques cités ci-dessus, ils existent sur le territoire communal des Arcs des éléments bâtis ou paysagers qui par leur présence ou leurs qualités architecturales contribuent à l'identité communale.
Ces éléments d'intérêt paysager (ensembles boisés) et de patrimoine bâti traditionnel (bastides, fermes, hameau, pigeonnier, canaux d'irrigation) ont fait l'objet d'un inventaire (cf. annexe du règlement – pièces écrites) et seront préserver au titre de l'article L.123-1-7°. Ils sont identifiés sur les pièces graphiques du règlement. Les prescriptions de protection de ces éléments bâtis ou naturels ainsi que leur localisation, sont précisées en annexe des pièces écrites du règlement «dispositions particulières au titre du L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme ».

De nombreuses bastides et fermes témoignent du riche passé rural de la commune.

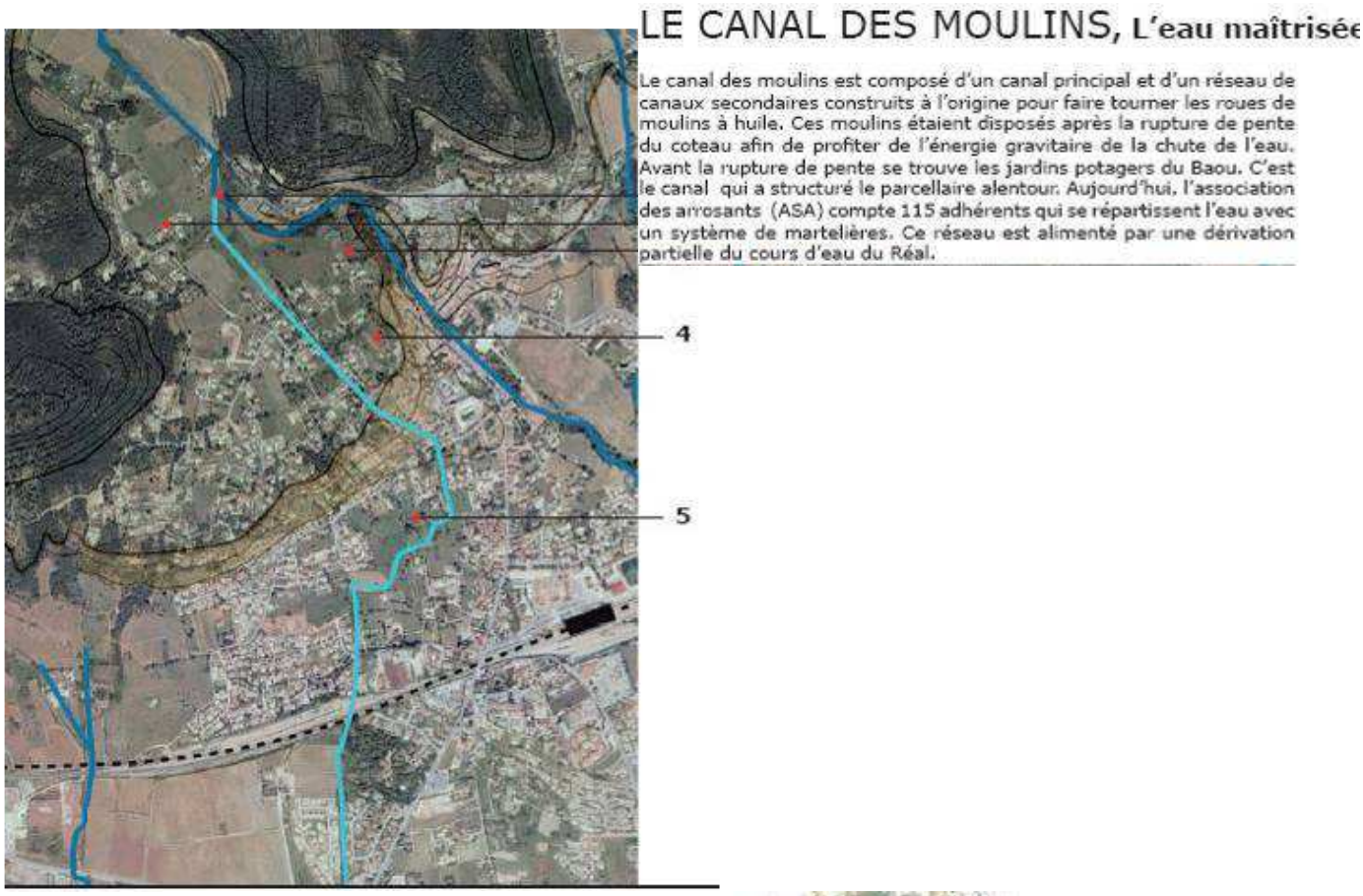
En limite de la ville, on peut notamment remarquer quelques belles bastides accompagnées parfois de jardins :
- le domaine du Gros Ped et son jardin (avec bassins et systèmes d'irrigation),
- la bastide de St Roch, (intéressante aussi parce que située dans le couloir de covisibilité entre la place de la Mairie et le rocher de Roquebrune),
- la bastide de St Pierre,
- la bastide et son jardin au quartier des Laurons, près de la cave coopérative
- …

En dehors des limites de l'agglomération, se remarquent :
- le château et la maison voisine de la Cognasse,
- la bastide du Thouar (sachant que de nombreux éléments archéologiques sont situés aux alentours),

- la bastide des Clarettes, au milieu de la petite plaine agricole de Fantroussières,
- la très belle ferme des Selves des Potriers,
- la bastide de la Campagne Carle, dominant une petite plaine agricole,
- La « longère » du hameau de Bouillidou,
- …

D'autres éléments du patrimoine rural peuvent être mentionnés comme :

- certains bassins en eau,
- des cabanons des vignes,
- les systèmes d'irrigation (Canal des Moulins) et les moulins,
- les anciennes magnaneries (la Magnagnière, Sainte-Cécile).
- l'aqueduc et les trois moulins en limite Ouest du village.



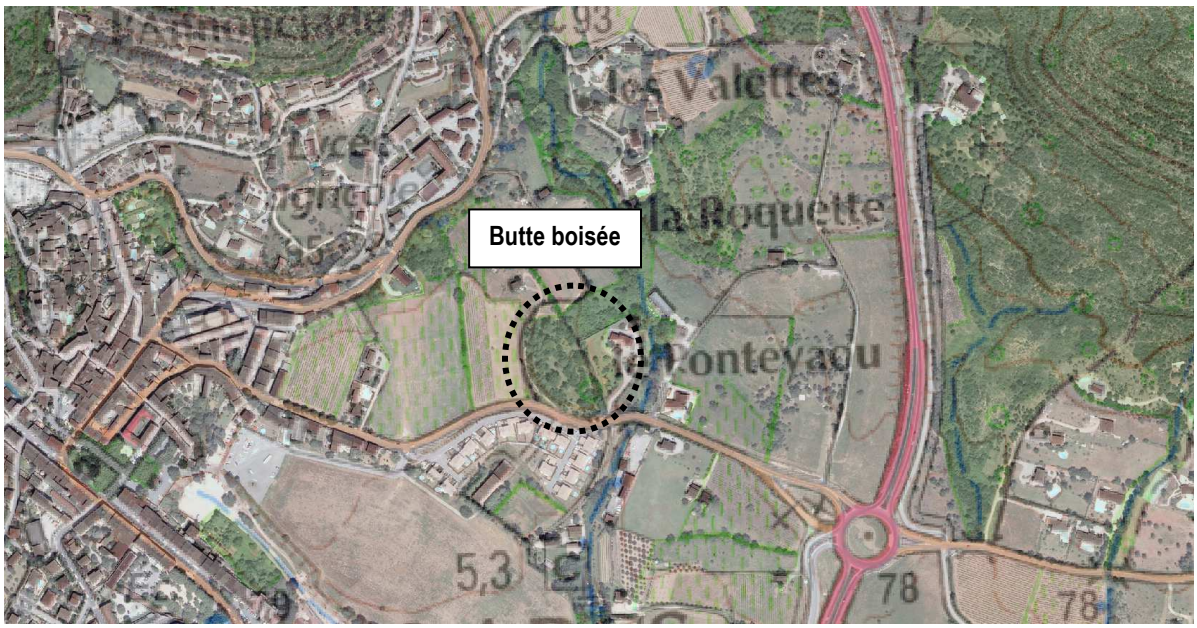
Source : Les Arcs : étude paysagère – La place de l'eau dans le développement du projet territorial de la ville – ENSP Marseille - MANDIN Florianne + GACHET Mathilde + CRENN Florent – Mars 2012

Les boisements intéressants

La colline boisée du Collet Redon, située sur la limite communale entre Les Arcs et Le Muy joue un rôle important dans la préhension des paysages de la Dracénie depuis la RD 91 et la RD 1 555
Le collet Redon particulièrement sensible dans le paysage devra faire l'objet d'une protection au titre du L.123-1-7^{éme}.

Vue oblique du Collet Redon

La butte boisée au lieu-dit du Ponteyaou participe à la structuration du projet de quartier en garantissant un traitement de qualité de la frange urbaine Est : transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels bordant le vallon de Sainte-Cécile.



Saint Roch Nord partie Est – butte boisée

Saint Roch Nord partie Est – Extrait Google

2 – Le patrimoine archéologique

La commune des Arcs possède de nombreux sites d'intérêt archéologiques identifiés (voir cartographie et tableau récapitulatif ci-dessous).

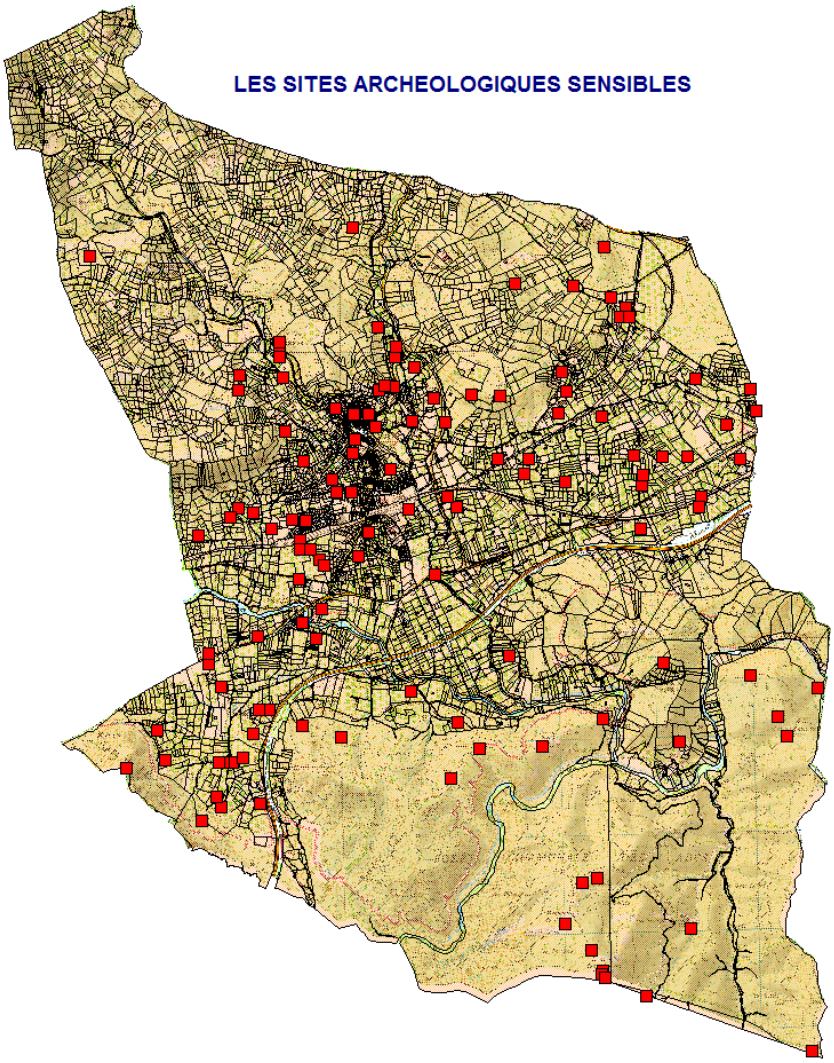
La servitude de protection du patrimoine archéologique applique la loi du 27 septembre 1941 qui réglemente les fouilles archéologiques :

"Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur
Service régional de l'archéologie

Cette procédure permet en effet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants projets."

Cette servitude s'applique en particulier aux sites d'intérêt archéologique déjà identifiés, mais aussi à l'ensemble du territoire communal où il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants projets d'urbanisation.



Numéro	Structure - Epoque	Localisation	Rayon	Coordonnées X	Coordonnées Y
1	Habitat Gallo-Romain	Le Thouar	1 m	933600	3135300
2	Habitat Gallo-Romain	Le Thouar	1 m	933600	3135300
3	Habitat Gallo-Romain	Les Clarettes	40 m	934200	3138400
4	Habitat Gallo-Romain	St Pierre/Les Laurons	18 m	934500	3136500
5	0ppidum V° siècle AV JC	Castel-Diol	31 m	940000	3131500
6	Habitat Gallo-Romain	Le Thouar	15 m	933742	3134964
7	Habitat Gallo-Romain	St Jean	10 m	933900	3134200
8	Habitat Gallo-Romain	Le Thouar		933600	3135200
9	Habitat Gallo-Romain	St Jean	1 m	933800	3134200
10	Station âge du fer	Escarayol		932800	3134100
11	Oratoire XVI° siècle	La Guarduere/St Jean		933600	3133600
12	Habitat Gallo-Romain	La Magdeleine	4 m	934600	3135600
13	Pont IV° siècle	Les plaignons		934100	3135500
14	Pont Gallo-Romain	Le Pont rout Sud	10 m	935900	3136200
15	Oppidum Gallo-Romain	Le Castelard	57 m	938300	3135400
16	Habitat Gallo-Romain	Gros Ped	13 m	934700	3136300
17	Habitat Gallo-Romain	St Pierre/le Parage		935000	3137800
18	Habitat Gallo-Romain	St Pierre	22 m	934500	3136400
19	Habitat Gallo-Romain	Ribas Sud		933450	3136500
20	Habitat Gallo-Romain	Les Laurons		934800	3137120
21	Station âge du bronze	Reganelle	2 m	937550	3133120
22	Station âge du bronze	Le Thouar			
23	Captage Moyen Age	Source de Ste Cécile		935250	3138050
24	Habitat Gallo-Romain	La Roquette	40 m	935940	3137750
25	Chapelle XVII° siècle	St Roch		935220	3137680
26	Aqueduc Moyen Age	Le Thélon		935400	3138100
27	Eglise	Ste Cécile		935400	3138400
28	Habitat Gallo-Romain	Fantroussières		934250	3138140
29	Captage Gallo-Romain	Ruisseau de Fantroussières		933800	3138150
30	Habitat Gallo-Romain	Beou Seren	4 m	934900	3139700
31	Captage néolithique	Trépotin Nord	1 m	935600	3137750
32	Abbaye	La Celle Roubaud		937760	3139000
33	Captage Gallo-Romain	Font du Broc	1 m	937200	3139200
34	Habitat Gallo-Romain	Baume		937120	3138320
35	Habitat Gallo-Romain	Baume		937180	3138120
36	Bassin Gallo-Romain	Campagne Carle	18 m	938500	3138300
37	Habitat Gallo-Romain	Le Serre		939080	3138220
38	Habitat Moyen Age	Bréguières		936780	3137260
40	Habitat Gallo-Romain	Porre		938260	3132000
39	Habitat Gallo-Romain	St Martin		934300	3137600
41	Eglise XI° siècle	ND de Beauvoir		935150	3137800
42	Oppidum Gallo-Romain	La Cabredor		939500	3134900
43	Station néolithique	Le Bouillidou	25 m	938000	3137200
44	Oppidum Gallo-Romain	L'Appie de Roubaud	40 m	937080	3134500
45	Habitat Gallo-Romain	La Magnagnière	13 m	934250	3134750
46	Habitat de plein air Périgordien	Les Gâchettes	2 m	938620	3137100
47	Habitat Gallo-Romain	Campagne Carle	100 m	938845	3137850
48	Habitat Gallo-Romain	Le Bouillidou	100 m	938450	3137500
Numéro	Structure - Epoque	Localisation	Rayon	Coordonnées	Coordonnées

				X	Y
49	Habitat Gallo-Romain	Trentessore	50 m	937550	3137875
50	Habitat Gallo-Romain	Les Founses		936100	3136900
51	Enclos pastoral néolithique	Les Founses		936000	3137000
52	Habitat antique	Les basses Bréguières		937200	3137260
53	Parcellaire Gallo-Romain	Trépotin	100 m	936500	3137400
54	Habitat antique	Trépotin		936820	3137420
55	Habitat Gallo-Romain	La basse Maime	14 m	936200	3134700
56	Oppidum néolithique	Le Peynier	25 m	940000	3134250
57	Traces d'occupation Age du Fer	Les Terriers	3 m	937800	3132200
58	Habitat Age du Bronze	Font de Colobrière	1 m	939200	3135300
59	Habitat Préhistorique	Beauveser		933850	3136800
60	Traces d'occupation Préhistorique	Escroy	4 m	934000	3136750
61	Château fort XI° siècle	Le Parage	40 m	935000	3137000
62	Menhir Chalcolithique	Les terriers	10 m	937680	3132440
63	Mine XIX° XX° siècle	Ancienne mine des Porres		938700	3132700
65	Four à chaux	Tour de Bonnaud		937500	3139600
66	Pont Moyen Age	Roquebrousse	5 m	939000	3137500
67	Habitat néolithique	Le Preiveire	25 m	939000	3138000
68	Habitat néolithique	Le Bouillidou	5 m	938200	3137500
69	Ferme Gallo-Romaine	La Caisse de Cauvin	8 m	933100	3134500
70	Borne militaire II° siècle	Village			
71	Chapiteau III° siècle	Village			
72	Station néolithique	Sommet des terriers	2 m	937830	3132160
73	Station néolithique	Les Estelles		936430	3134450
74	Station néolithique	Les Estelles		936150	3134130
75	Habitat néolithique	Les Terriers		937800	3132230
76	Habitat néolithique	Mamelon de l'Aigle		937400	3132700
77	Habitat néolithique	Aire de Reganelle		937700	3133180
78	Borne militaire IV° siècle	Les Laurons			
79	Silo Moyen Age	Le Parage	2 m	935000	3137800
80	Habitat Gallo-Romain	L'Oratoire Septentrional	10 m	937100	3137900
81	Puits Moderne	Notre Dame	1 m	935400	3137250
82	Aqueduc Moulin XVIII° siècle	Quartier des Moulins			
83	Habitat Gallo-Romain	La Maurette	18 m	936700	3135400
84	Habitat Gallo-Romain	La Magdeleine		934550	3135650
85	Souterrain XIX° siècle	Les Laurons		934850	3137000
86	Voie Gallo-Romaine	La Haute-Cognasse	1 m	934750	3135800
87	Station néolithique	Font du Loup	4 m	933800	3128000
88	Habitat Gallo-Romain	L'Eouvière	2 m	935810	3138000
89	Habitat Age du Fer	L'Eouvière	5 m	936200	3138050
90	Tumulus néolithique	Les Caillandres	10 m	935000	3134500
91	Station Age du Bronze	Col de Cabredor	1 m	939600	3134700
92	Pigeonnier XX° siècle	Le Colombier	1 m	934500	3137300
93	Habitat Gallo-Romain	Colle de Conte	2 m	934200	3138500
94	Station néolithique	Les Clarettes	18 m	934200	3138350
95	Station néolithique	Le Bouillidou	14 m	937900	3137500
96	Occupation Paléo-Supérieur	Roquebrousse	18 m	938600	3137000
Numéro	Structure - Epoque	Localisation	Rayon	Coordonnées	Coordonnées

				X	Y
97	Ferme XIX° siècle	Les Selves de la Font du Broc	40 m	936600	3139200
98	Voie Gallo-Romaine	Le Thouar	8 m	933600	3135300
99	Construction préhistorique	Tournavelle	2 m	938500	3134600
100	Habitat Antiquité Tardive	Tournavelle	8 m	937700	3134800
101	Bassin Gallo-Romain	Ste Roseline		937700	3138900
102	Epandage Gallo-Romain	Ste Roseline	13 m	937800	3138900
103	Station néolithique	Ste Roseline		937600	3139100
104	Incinération Gallo-Romaine	Peymarlier		935100	3136350
105	Elément de construction VIII° siècle	Le Parage			
106	Chapelle XV° siècle	Le Parage	3 m	935300	3138100
107	Calade Moyen Age	Le Baou	10 m	934800	3137850
108	Moulin XIX° siècle	Le Baou			
109	Pont XVI° siècle	Le Real			
110	Pont Gallo-Romain	Pont d'Argens	7 m	934700	3135500
111	Borne milliaire Gallo-Romaine	Vieux Pont des Arcs			
112	Habitat Gallo-Romain	Le Colombier	13 m	935000	3137400
113	Chapelle Moderne	La Nonciade		935300	3138000
114	Source Moyen Age	Gueringuier		935200	3136600
115	Station néolithique	La Valette	13 m	935600	3138300
116	Habitat Romain	La Magnagnière	18 m	934100	3134500
117	Habitat Gallo-Romain	Le Collet du Cyprès		932200	3139300
118	Inscription Gallo-Romaine	Village			
119	Habitat Gallo-Romain	Gros Ped	2 m	934750	3136250
120	Habitat Gallo-Romain	Forêt de Collobrieres	18 m	939000	3135200
121	Habitat Moyen Age	Ste Cécile	3 m	935400	3138500
122	Aqueduc Moyen Age	Ste Cécile	5 m	935200	3138700
123	Habitat Gallo-Romain	La Magnagnière	13 m	934150	3134750
124	Habitat Gallo-Romain	St Jean	10 m	933750	3134200
125	Forge Gallo-Romaine	St Jean	10 m	933800	3133750
126	Habitat Gallo-Romain	St Jean	8 m	934200	3133800
127	Chapelle Moderne	St Jean	3 m	933750	3133850
128	Station néolithique	St Jean	6 m	933200	3134200
129	Habitat Gallo-Romain	La Maime	7 m	935700	3135000
130	Station Chasséen	Le Bouillidou	6 m	938000	3137300
131	Grotte Préhistorique	Roquebrousse	3 m	938000	3135750
132	Canalisation Moyen Age	Le Parage			
133	Habitat Age du Fer	L'Eouvière	1 m	936500	3138050
134	Occupation Préhistorique	St Pierre	13 m	934400	3136700
135	Occupation Age du Fer	St Pierre	13 m	934550	3136700
136	Habitat Gallo-Romain	St Pierre	18 m	934600	3136400
137	Occupation Préhistorique	St Pierre	13 m	934500	3136100
138	Habitat Gallo-Romain	St Pierre	18 m	934200	3136600

2.2 - Les zones de présomption de prescription archéologique

Des zones de présomption de prescription archéologique* pour quel objectif ?

Le principe des zones de présomption de prescription archéologique est inscrit dans le code du patrimoine, livre V, chapitre 2, article L. 522-5.

Le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise qu'à l'intérieur des zones de présomption de prescription archéologique, le ministère de la culture et de la communication (direction régionale des affaires culturelles) est obligatoirement saisi :
soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté,
soit de ces mêmes dossiers "*lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage*".
L'article 4 de ce même décret prévoit qu'à l'intérieur de ces zones, les seuils initiaux de superficie (10 000 m2) et de profondeur (0, 50 mètre) prévus pour les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement des sols, de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes, de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation peuvent être réduits.

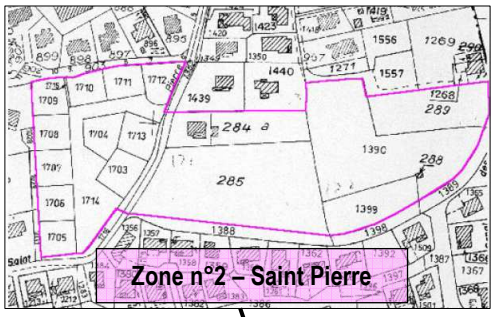
Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'Etat (ministère de la culture et de la communication) de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle "*les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement*". En conséquence, l'Etat pourra dans les délais fixés par la loi formuler, dans un arrêté, une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant "à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social ".

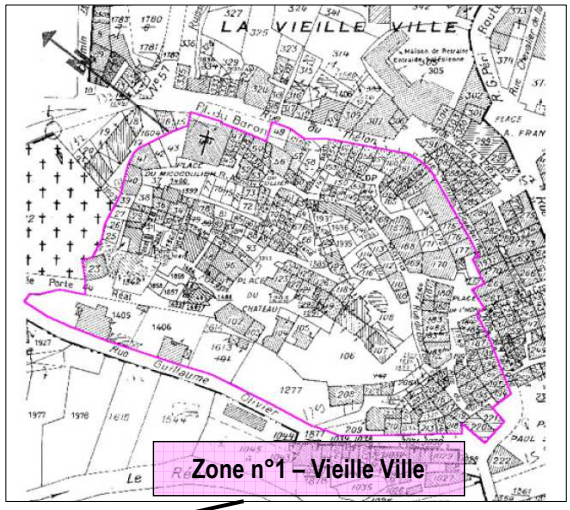
Hors des zones de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L. 522-4).

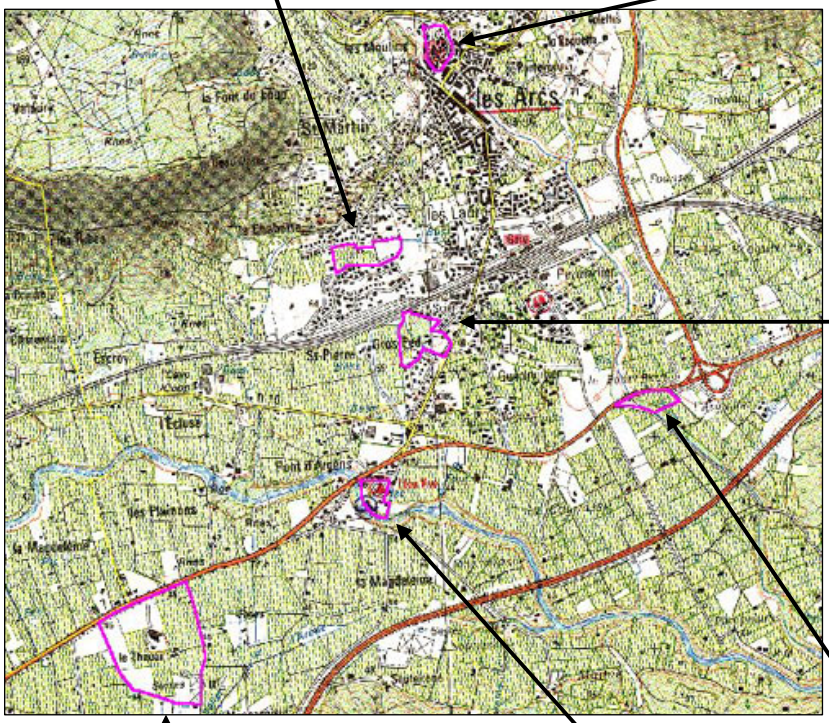
Source : http://www.paca.culture.gouv.fr/dossiers/cartographie_archeo_2009/fr_arche.htm

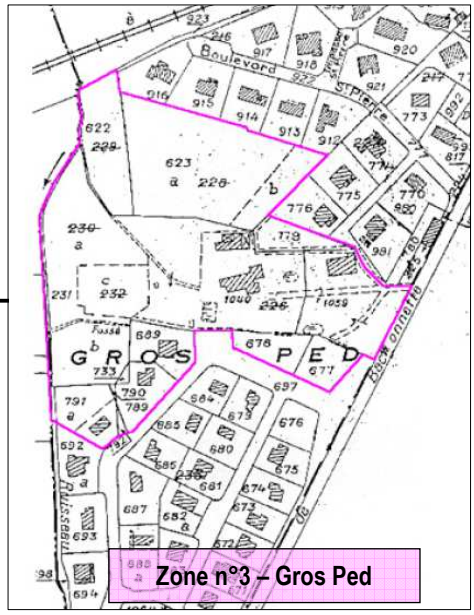
L'arrêté n° 83004-2003 du 5 novembre 2003 délimite six zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique :

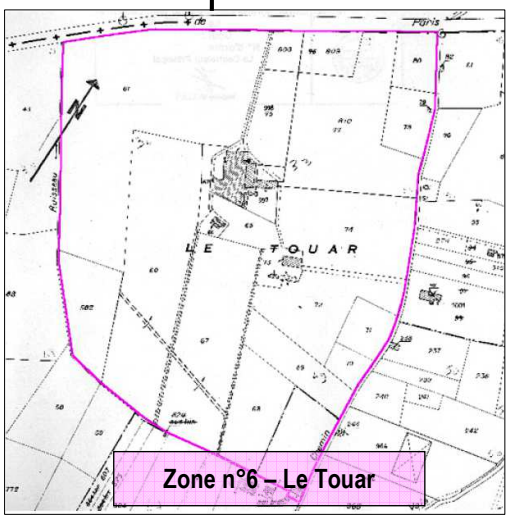
- La zone *n°1* (Vieille Ville, section D1 partiel) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté
- La zone n° 2. (Saint-Pierre, section E1 partiel) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté
- La zone n° 3 (Gros-Ped, section E1 partiel) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêt
- La zone n°4 (Pont Rout, section G1 partiel) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté:
- La zone n° 5 (Pont d'Argens, section G1 partiel) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté
- La zone n° 6 (Le Thouar', section F1 partiel) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté

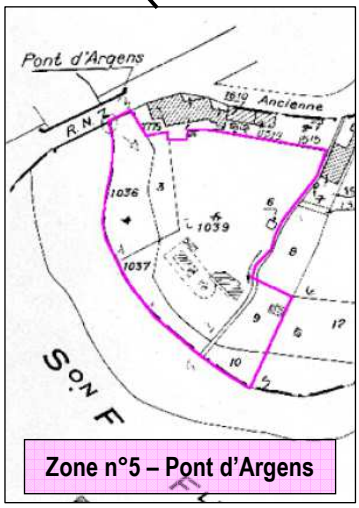

Zone n°2 – Saint Pierre

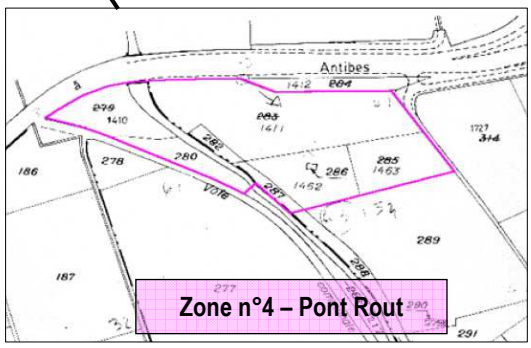

LA VIEILLE VILLE
Zone n°1 – Vieille Ville


Les Arcs
St Martin
St Pierre
Gros Ped
Pont d'Argens


Boulevard
GROS PED
Zone n°3 – Gros Ped


LE TOUAR
Zone n°6 – Le Touar


Pont d'Argens
RN7
Ancienne
Zone n°5 – Pont d'Argens


Antibes
Zone n°4 – Pont Rout

III – Les données du milieu physique

1 – Le contexte géomorphologique et topographique

Le territoire communal, d'une superficie de 5 417 hectares, se décompose en trois unités géomorphologiques principales:

- le rebord méridional du plateau calcaire du centre-Var au Nord, auquel est adossé le village des Arcs,
- la plaine alluviale au centre, irriguée en partie par l'Argens,
- le rebord septentrional du massif des Maures au Sud, entaillé par les gorges de l'Argens et de l'Aille.

Le point culminant se situe au Sud-Est du territoire communal, à une altitude de 356 mètres, tandis que le point bas se localise en limite communale avec le Muy, à environ 20 mètres d'altitude, au bord de l'Argens.

1.1 – Le rebord méridional du plateau calcaire du centre-Var

A majorité karstique, le plateau calcaire présente, de par sa nature, un faciès assez tourmenté. Il se décompose en trois principaux plateaux, aux caractéristiques communes, dont les rebords méridionaux tombent brusquement dans la plaine des Arcs. Ces plateaux se caractérisent par un pendage faible (souvent moins de 30 mètres de dénivelé entre le rebord et le sommet).

- **Des ruptures de pentes, éléments phares du paysage**

Trois fronts abrupts marquent le rebord méridional des trois plateaux, à plus de 130 mètres d'altitude :

- à l'Ouest : la barre des Ribas et de la Chabotte,
- au centre, en arrière du vieux village : la Colle de Comte,
- à l'Est, dominant Sainte-Roseline, l'Eouvière.

C'est d'ailleurs à la rupture de pente du front central, constituant un réel point stratégique, que s'est installé le vieux village des Arcs.

Les deux autres reliefs majeurs du plateau calcaire (de Colle de Compte aux Selves des Fans, et de l'Eouvière au Râteau) ont, quant à eux, plutôt la forme de crêtes centrales arrondies. Il s'agit de :

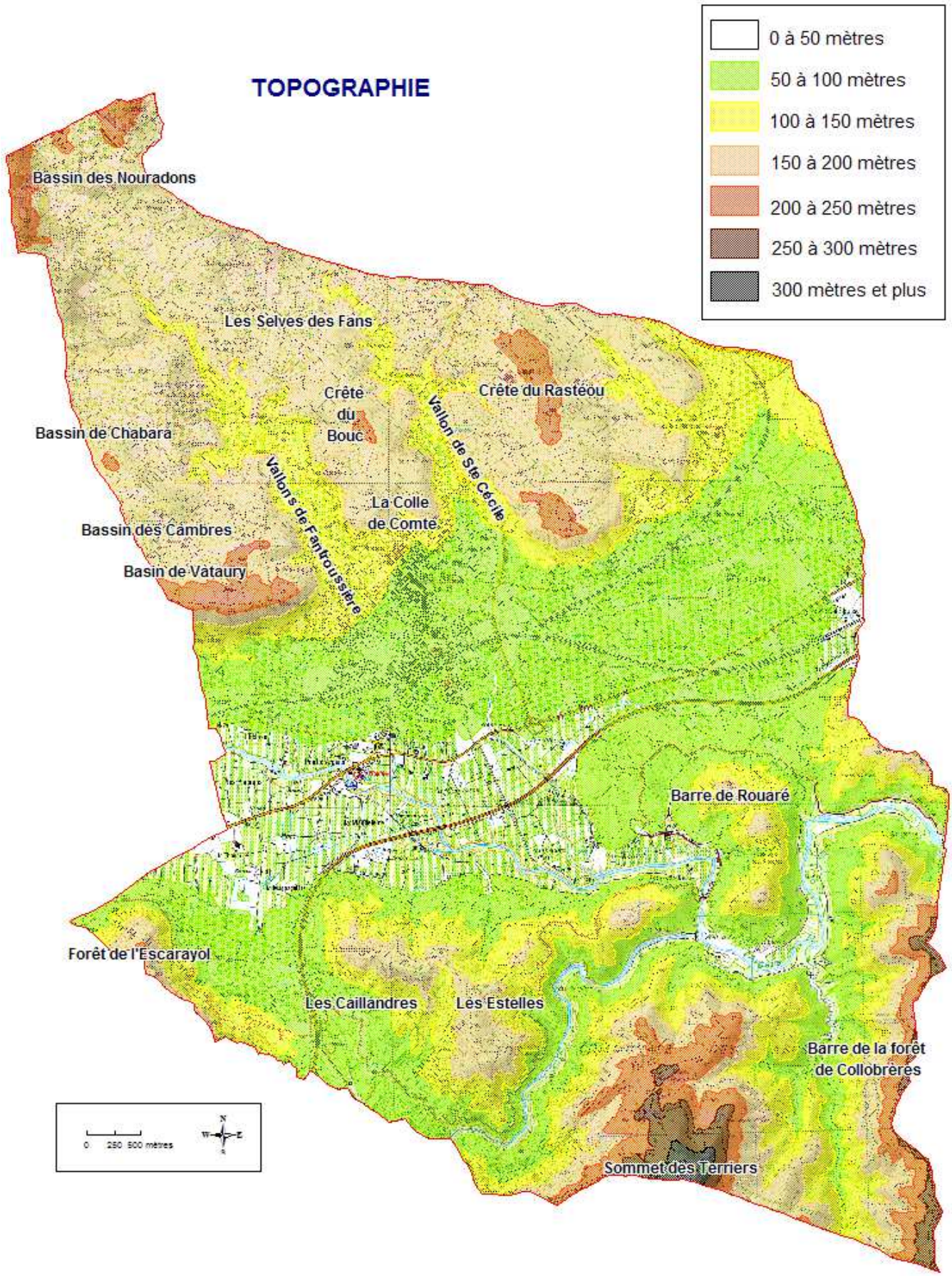
- la crête « du Bouc » pour le plateau central (205 mètres),
- la crête de Râteau pour le plateau oriental (223 mètres).

Entre les plateaux oriental et central, deux profondes entailles érodées par l'eau s'ouvrent vers la plaine alluviale :

- le vallon de Fantroussières, qui supporte la route de Flayosc,
- le vallon de Sainte-Cécile, dans lequel est implantée la déviation de la route de Draguignan.

- **Un système de sous-bassins intérieurs**

Les plateaux calcaires abritent quelques sous-bassins « intérieurs » qui présentent autant de sous-unités paysagères refermées sur elles-mêmes.
Vers la limite Ouest du territoire communal se localise deux petits bassins situés immédiatement en arrière de la barre des Ribas et de la Chabotte qui dominent la plaine des Arcs : le bassin des Cambres et le bassin de Vataury.
Plus haut au Nord un second bassin plus vaste est orienté vers l'Est : le bassin de Chabara.
En limite Nord-Ouest de la commune on distingue également le plus vaste bassin des Nouradons (environ 170 mètres), limité à l'Ouest par une petite barre de reliefs culminant à plus de 240 mètres d'altitude.


TOPOGRAPHIE
0 à 50 mètres
50 à 100 mètres
100 à 150 mètres
150 à 200 mètres
200 à 250 mètres
250 à 300 mètres
300 mètres et plus
Bassin des Nouradons
Les Selves des Fans
Crête du Bouc
Crête du Rasteou
Vallon de Ste Cécile
Bassin de Chabara
Vallons de Fantoussière
La Colle de Comte
Bassin des Cambres
Basin de Vataury
Barre de Rouaré
Forêt de l'Escarayol
Les Caillandres
Les Estelles
Barre de la forêt de Collobrères
Sommet des Terriers
0 250 500 mètres
N
W
E
S

1.2 – La plaine alluviale

D'une altitude moyenne comprise entre 45 et 65 mètres, la plaine alluviale des Arcs est issue d'une dépression permienne formée par le fleuve Argens. Cette plaine constitue une partie du sillon permien qui s'étend de l'Est de Toulon à Fréjus. C'est aussi une de ses variantes puisqu'au niveau des Arcs la dépression permienne poursuit son entaille entre collines calcaires et massif des Maures sans l'Argens. Le fleuve est en effet absent entre le Réal et la limite communale orientale, il est entré au cœur du massif des Maures.

Lieu traditionnel de l'implantation humaine, elle accueille le village des Arcs et les principales infrastructures routières.

1.3 – Le rebord septentrional du massif des Maures

Le massif des Maures est issu d'un massif primaire remanié par des plissements tertiaires. Composé en majorité de roches métamorphiques, il est marqué par des reliefs importants et accentués.

Au Sud du territoire communal, le massif des Maures est composé de différentes petites entités issues des profondes entailles des vallées de l'Argens et de l'Aille. Ces vallées isolent deux petits massifs qui forment les premiers escarpements au-dessus de la plaine des Arcs :

- les reliefs de la Barre de Rouaré (161 m),
- les reliefs des Caillandres et des Estelles (198 m).

En arrière de ces premiers sommets, on peut distinguer deux principaux reliefs :

- au centre le Sommet des Terriers,
- et en limite communale orientale la barre de la Forêt de Collobrières.

De plus, se distingue, à l'extrémité Sud-Ouest de la commune, le petit relief de la forêt de l'Escarayol. Ce relief marque une frontière visuelle importante entre les agglomérations de Vidauban et des Arcs.

2 – Le climat

Le climat est de type méditerranéen intérieur. Il se caractérise par un hiver doux, un printemps précoce et plutôt pluvieux, un été avec coïncidences de la chaleur, de la sécheresse et de l'ensoleillement, et un automne pluvieux. Les données climatiques à prendre en compte sont celles des stations météorologiques de référence les plus proches : le Luc et Saint-Raphaël.

Le nombre annuel de jours de pluie est réduit, mais les précipitations sont souvent intenses. Les hauteurs d'eau relevées sur une quarantaine d'années donnent une moyenne annuelle de 800 à 900 mm. Le régime pluviométrique présente un double maximum de printemps et surtout d'automne (maximale en octobre avec 120 mm). Cependant, ce contraste annuel ne se retrouve pas aussi nettement dans les précipitations journalières record où lors de l'épisode pluvieux du 15 juin 2010 la hauteur des précipitations a atteint jusqu'à 310 mm en 12h et 400 mm en 24h)

La commune est exposée aux vents dominants Ouest/Nord-Ouest (Mistral) et dans une moindre mesure à ceux de direction Est/Sud-Est. Les vitesses moyennes mensuelles son comprises entre 2,4 m/s et 3,5 m/s. Elles sont nettement inférieures à celles mesurées sur le littoral varois. Néanmoins, les rafales par régime de mistral peuvent atteindre 150 Km/h soit 42 m/s.

L'amplitude thermique est moyenne, elle est plus élevée que sur le littoral. Les températures moyennes maximales s'établissent à 23°C en juillet et les températures moyennes minimales à 7°C en janvier.

Enfin, la durée moyenne d'insolation représente près de 3000 heures par an.

3 – L'hydrographie

Le réseau hydrographique communal s'articule autour du fleuve côtier l'Argens et son principal affluent la rivière Aille. Ils sont alimentés par un réseau de cours d'eau temporaires de talweg, ainsi que par quelques ruisseaux permanents.

3.1 - Le fleuve Argens et la rivière Aille, éléments marquants de l'identité communale

Principal fleuve départemental qui traverse l'ensemble du plateau calcaire varois, l'Argens fait une incursion remarquable dans le massif des Maures sur les territoires des Arcs et du Muy avant de descendre vers la commune de Fréjus où il trouve son exutoire.

Le principal lieu de franchissement du fleuve sur la voie antique « aurélienne » était d'ailleurs situé sur la commune des Arcs, non loin du pont actuel de la RN7. Ce pont en pierre composé de plusieurs arches (Arcum) serait à l'origine du nom de la commune.

Sur le territoire communal des Arcs, l'Argens est alimenté en majeure partie par la rivière Aille qui perce également une profonde entaille dans le massif des Maures.

3.2 - Des petits cours d'eau permanents

Dans la grande moitié Nord, sur le plateau calcaire, l'eau de surface est rare à cause de la nature du sol, perméable et recelant un réseau karstique important. Toutefois deux ruisseaux présentent un régime plus notable :

- le ruisseau de Sainte-Cécile,
- le ruisseau de Fantroussières.

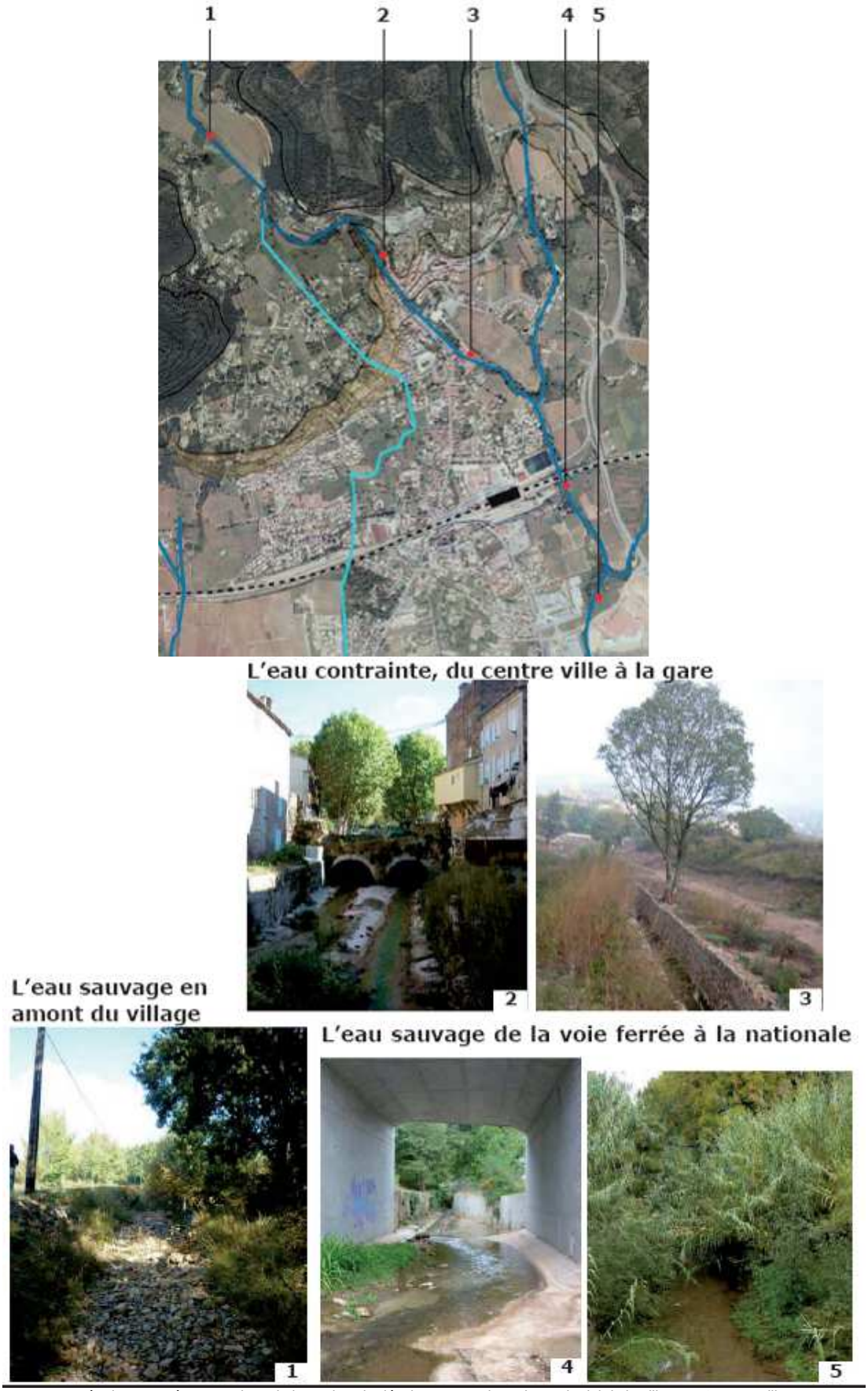
Ils alimentent notamment le petit réseau d'irrigation autour du village, et forment un seul cours d'eau au Sud de l'agglomération **: le Réal.** Les vallons formés par ces ruisseaux, beaucoup moins entaillés que dans le massif cristallin, sont plutôt en forme de « U ».

Le Réal est un affluent rive gauche de l'Argens, Il prend sa source au pied du Seiran, colline qui culmine à 411 m d'altitude, sur la commune de Draguignan. Il draine un bassin versant de 33 km² environ à sa confluence avec l'Argens.
Son principal affluent est le **Sainte Cécile**, affluent rive gauche en aval du centre ville des Arcs.
En aval de la RDN7, traversant la ZAC logistique des Bréguières, le chevelu hydrographique du Ruisseau de l'Arguillet constitue le dernier affluent rive droite. Le bassin versant du Réal au niveau des Arcs présente un travertin.

A noter que le Réal traverse le territoire communal du Nord au Sud en passant par les zones urbaines centrales. Il est un lieu de cheminement doux qui relie les gorges du Baou à la forêt des Maures et offre donc un potentiel de cohérence au territoire des Arcs. Il joue en quelque sorte le rôle d'une colonne vertébrale où viendrait se greffer des liaisons transversales à différentes échelles : les connections avec les quartiers pavillonnaires et celles avec les promenades dans le grand paysage.

LE REAL, L'eau contrainte, l'eau sauvage

1- Des confins du territoire communal au piémont des collines : séquence « sauvage » des Selves. Le cœur historique du village est adossé à un vaste impluvium de collines boisées. Cet ensemble est drainé par le talweg du Réal qui récolte les écoulements et débouche en aval dans une petite cuvette qui domine le village
2 – Des collines à la place de la mairie : de l'eau sauvage à l'eau maîtrisée. Séquence naturelle, paysagère et patrimoniale où se situent des sources, la prise du canal des moulins et son réseau d'irrigation des jardins dominant la falaise et la gorge au pied du vieux village.
3 – De la place la mairie à la gare : L'eau contrainte et révoltée. La place de la mairie construite sur le ruisseau organise les espaces publics majeurs du village. Le linéaire du ruisseau cuvelé fait l'objet de projets de promenade publique jusqu'au quartier de la gare
4 – de la gare à la Nationale 7 : développement d'implantations industrielles et commerciales d'échelle régionale connectées à l'autoroute par la Nationale 7 dans une vaste zone logistique multimodale. Le ruisseau n'est plus qu'un simple écoulement d'eaux pluviales et fait l'objet d'aménagement de bassins d'orage.
5 – de la Nationale 7 à l'Argens : exutoire naturel du ruisseau dans les basses terres inondables, espace naturel fortement investi par la population locale.



Source : Les Arcs : étude paysagère – La place de l'eau dans le développement du projet territorial de la ville – ENSP Marseille - MANDIN Florianne + GACHET Mathilde + CRENN Florent – Mars 2012

D'autre part, dans la vaste plaine de l'Argens, de part et d'autre du seuil qui marque le partage des eaux, situé au Bouillidou (nom probablement lié à une résurgence), on distingue une multitude de vallats et ruisseaux formant en fait quatre ensembles :

- au Sud de l'Argens et au pied des Caillandres et de la forêt de l'Escarayol, le vallat de l'Arène draine toute cette plaine de forme triangulaire,
- au piémont du massif calcaire et au Nord de l'Argens, à l'Ouest du village, une série de petits ruisseaux tombent directement des falaises calcaires vers l'Argens : depuis les Ribas, la Chabotte et le Gros Ped,
- l'affluent principal du Réal : le ruisseau de l'Arguillet, draine plusieurs vallats entre les Bréguières et le Bouillidou, notamment les vallons qui descendent du massif' calcaire depuis la Baume,
- à l'extrême Est de la commune, dans un bassin versant qui va vers le Muy, deux ruisseaux sont plus importants : le vallon de la Madeleine qui draine la plaine de l'ancienne abbaye et le ruisseau des Béguiers qui passe à l'Est du Bouillidou et longe l'autoroute.

3.3 - Un important réseau de cours d'eau temporaires

Au Sud de la commune, le massif des Maures accueille un réseau dense de ruisseaux temporaires de fond de talweg formés par l'action répétée du ruissellement sur les pentes qui a provoqué un ravinement, c'est-à-dire l'incision d'entailles permanentes organisées en réseaux plus ou moins hiérarchisés.

Le réseau hydrographique est ainsi composé d'une multitude de petits torrents temporaires insérés dans des entailles de faible dimension au profil en « V », au débit irrégulier et saisonnier.

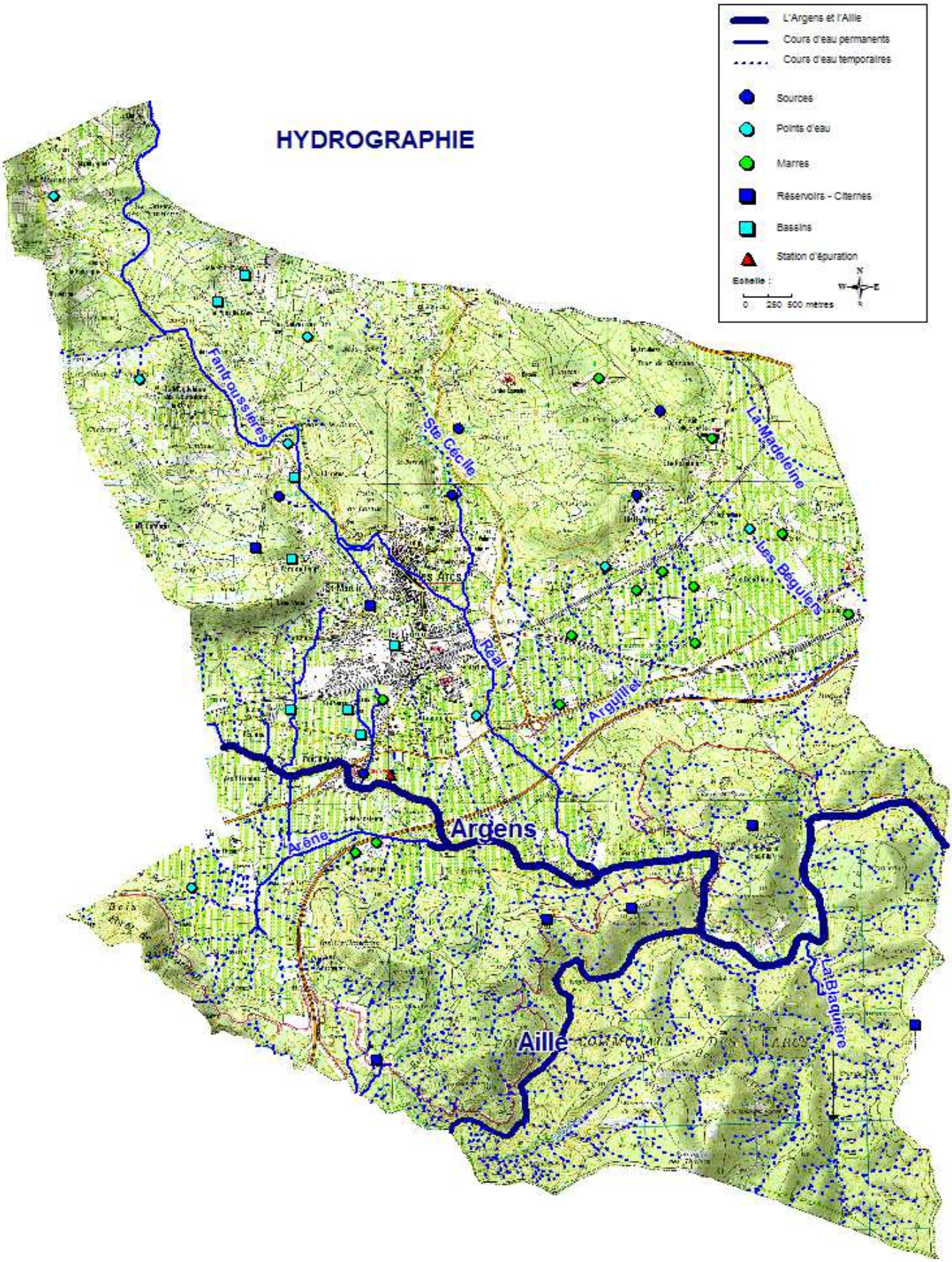
Nous pouvons citer notamment le vallon de la Blaquière à l'extrême Sud de la commune.

Au Nord, ces ruisseaux temporaires sont moins présents du fait de la nature plus perméable des sols des massifs calcaires. Cependant, nous pouvons noter un nombre important de résurgences donnant lieux à des ruisseaux temporaires lors d'épisodes de crues.

3.4 - Les aménagements ruraux

Hormis ces cours d'eau, la commune des Arcs est également marquée dans son paysage par une multitude de petits aménagements ruraux. Il s'agit notamment de :

- petites mares (Les Bréguières, la Bastide Basse) ;
- nombreux bassins (Les Clarettes, la Font du Loup, les Laurons, Saint-Pierre, l'Oratoire, Trentessone, Les Basses Bréguières, Campagne Carle, et évidemment les bassins de l'ancienne Abbaye) ;
- sources captées ou non du vallon des Fantroussières, du vallon de Sainte-Cécile, du vallon en amont de l'ancienne Abbaye ;
- canaux d'irrigation,


HYDROGRAPHIE
L'Argens et l'Aille
Cours d'eau permanents
Cours d'eau temporaires
Sources
Points d'eau
Marres
Réservoirs - Citernes
Bassins
Station d'épuration
Echelle :
0 250 500 mètres
N
W
E
S
Fantroussières
Ste Cécile
La Madeleine
Las Beguiers
Real
Arguillier
Argens
Arêne
Aille
La Blaquière

IV – Le milieu naturel : Les composantes faune-flore

1 – La végétation

La commune des Arcs accueille deux principaux types de végétation en fonction du substrat géologique. Ainsi, le Nord est occupé par une végétation calcicole sur des roches mères calcaires, marneuses ou dolomitiques, tandis que le massif des Maures et la dépression permienne regroupent une végétation calcifuge (ne supportant pas la présence de calcaire actif dans le sol).

1.1 - Une végétation calcicole sur le plateau calcaire du Nord

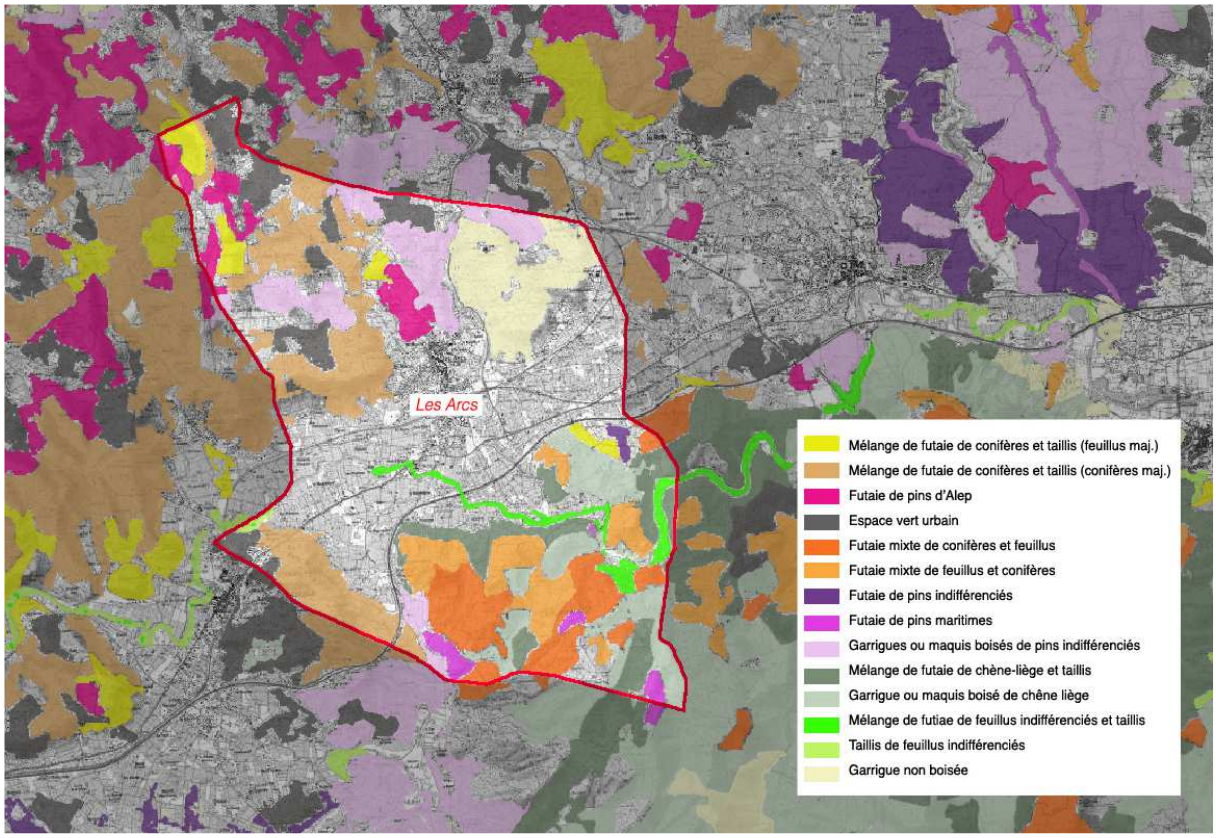
Au Nord, la végétation des collines calcaires se rattache aux deux séries habituelles de Basse-Provence :

- la série du chêne vert, essentiellement représentée par un niveau inférieur à Lentisque, Calicotome et Filaria, localisée sur les adrets et les croupes, recherche des stations sèches et chaudes dotées de sols superficiels où les capacités de rétention de l'eau sont faibles ;
- la série méditerranéenne du chêne pubescent (chêne blanc), correspondant à des sols plus profonds et/ou à un climat local plus frais, occupe les vallons et les bas versants Nord. En outre, la majeure partie des terres agricoles doit lui être rapportée.

1.2 - Une végétation calcifuge dans les Maures et la plaine

Au Sud du territoire communal, la végétation calcifuge se compose d'une flore relevant essentiellement de la série du chêne liège. Elle regroupe :

- des subéraies,
- des maquis à Ericacées plus ou moins arborés en chênes et en pins maritimes,
- des cistaies composées essentiellement de Ciste de Montpellier et de Ciste à feuille de Sauge,
- des pelouses diverses à Hélianthème, à Serapias, à Isoètes,...



Carte de description du couvert végétal (source : IFN)

2 – La faune

2.1 – La grande faune

Le massif des Maures regroupe l'essentiel de la faune remarquable communale. Parmi les grands mammifères, le sanglier présente les effectifs les plus élevés, mais le chevreuil est également présent. Les serpents sont abondants, particulièrement la Couleuvre de Montpellier qui atteint parfois des dimensions considérables. Enfin, les tortues occupent une place de choix dans cet écosystème avec la présence de la Tortue d'Hermann.

2.2 – L'avifaune

L'avifaune est diversifiée et présente un nombre d'espèces conséquent qui diffèrent en fonction du type de milieu. Les peuplements sont de trois principaux types : de milieux boisés, de garrigues, de milieux ouverts et variés de plateau.

- **Le peuplement des milieux boisés**

Il comporte trois espèces exclusives et quatre préférantes. Les oiseaux insectivores y sont largement dominants. Les sites de nidification sont répartis entre les buissons, les frondaisons et les cavités des troncs. La plupart des espèces sont très bien représentées dans l'Europe tempérée. En outre, les sédentaires forment la plus grande partie du peuplement, gage d'une certaine stabilité du milieu.

- **Le peuplement des garrigues**

Il possède une majorité d'oiseaux insectivores, mais aussi une forte proportion de granivores, nichant essentiellement dans les buissons bas. L'originalité de l'avifaune est en grande partie issue de son

caractère méditerranéen. En effet, sur les six espèces exclusives ou préférantes de ce milieu, quatre sont méditerranéennes dont la perdrix et la fauvette.

- **Le peuplement des milieux ouverts et variés**

Son caractère remarquable provient de la variété des groupes systématiques représentés et par le nombre élevé d'espèces exclusives (six) et d'espèces préférantes (six). Ces espèces sont, pour la plupart, liées aux lisières ou dépendantes de plusieurs milieux à la fois pour la satisfaction de leurs besoins. Les régimes alimentaires et les sites de nidification sont très divers. Enfin, la proportion élevée d'espèces estivantes indique un renouvellement de la composition du peuplement au cours du cycle annuel.

3 – Inventaires et protections des espaces naturels

3.1. - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF constituent un inventaire scientifique et un outil de connaissance. Elles indiquent la présence d'enjeux importants pour la protection de la nature et permettent une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale (faune / flore, écosystèmes) dans l'élaboration de projets pouvant avoir un impact sur la nature.
Les inventaires ZNIEFF[6] sont sans portée juridique directe mais ils sont considérés par l'administration, les associations et les juridictions administratives comme importants dans l'appréciation de l'état initial de l'environnement. La non prise en compte de ce patrimoine écologique par une urbanisation excessive peut déqualifier le territoire communal et affaiblir le document d'urbanisme.

En région PACA, les données ZNIEFF de 1ère génération ne doivent plus être utilisées (1998), les données de deuxième génération font aujourd'hui référence. Elles sont validées au niveau régional, et le Muséum National d'Histoire Naturelle travaille actuellement à leur validation nationale.

Quatre ZNIEFF sont recensées sur la commune des Arcs. Parmi ces zones l'on compte deux grandes familles :

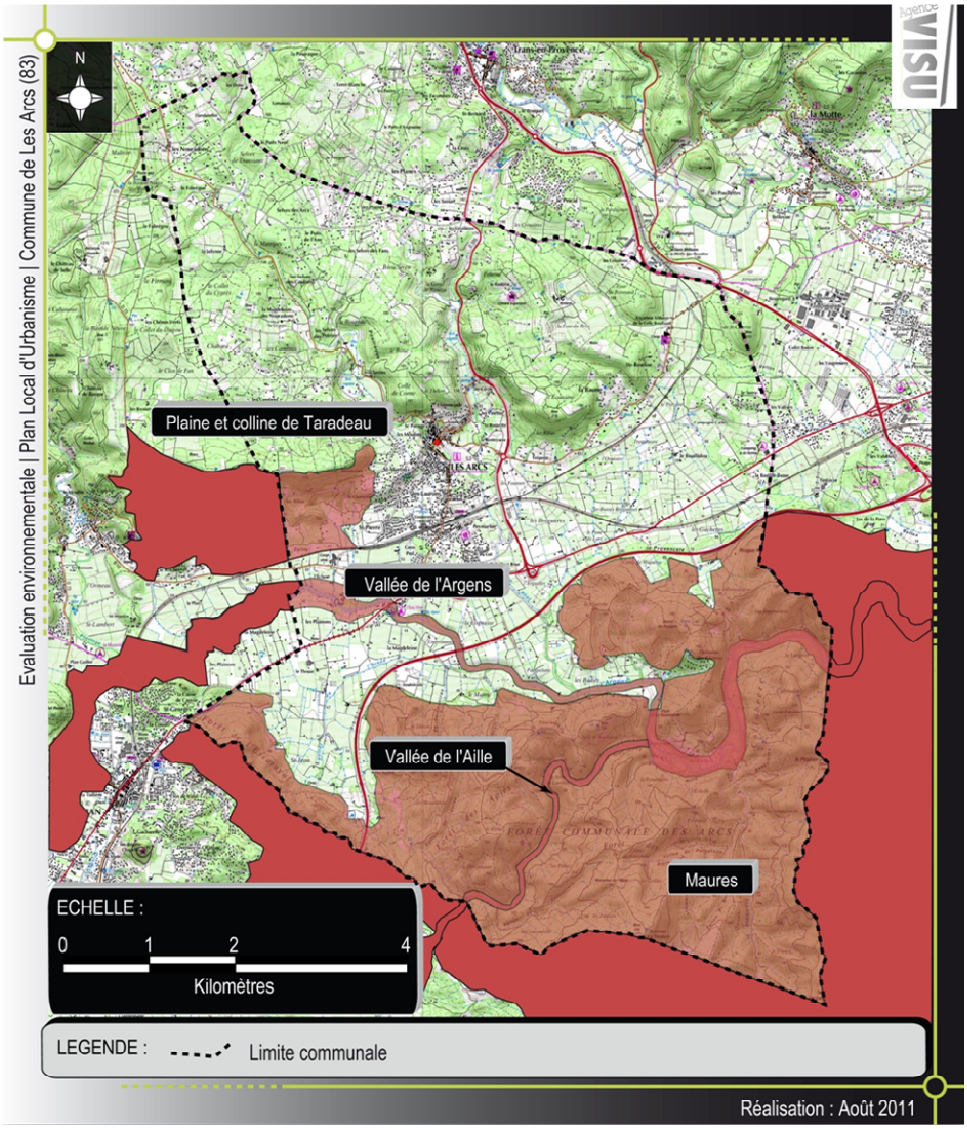
- Les **ZNIEFF de type I** sont des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.
- Les **ZNIEFF de type II** sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

La commune des Arcs ne présente aucune ZNIEFF de type I. Les ZNIEFF de type II couvrent une superficie totale de 2 145,48 ha soit 39,5% du territoire communal présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique. Les fiches descriptives de ces ZNIEFF sont présentées en annexes.

[6] Les ZNIEFF de type I sont généralement d'une superficie limitée. Elles sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national.
Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Code ZNIEFF	Nom	Superficie totale de la ZNIEFF (ha)	Superficie communale en ZNIEFF (ha)	Proportion du territoire communal (5422 ha) occupé par la ZNIEFF (%)	Proportion de la ZNIEFF sur le territoire communal (%)
ZNIEFF type II					
83-138-100	Plaine et colline de Taradeau	336,38	100,21	1,8%	29,3%
83-139-100	Vallée de l'Argens	2 839,05	116,06	2,1%	4,1%
83-200-100	Maures	75 425,57	1 903,69	35,1%	2,5%
83-210-100	Vallée de l'Aille	441,23	25,52	0,5%	5,8%
Total					
			2 145,48		**39,5%**

Localisation des ZNIEFF sur la commune des Arcs



3.2 - Le réseau Natura 2000 (directive Habitats)

Le projet Natura 2000 vise à instaurer, dans l'Union Européenne, un réseau de sites remarquables par la diversité de leur faune et de leur flore. Un classement des sites dans cette catégorie oblige les états membres à en assurer la protection sans toutefois interdire le développement de nouvelles activités humaines.

« Chaque Etat membre réalise un inventaire des sites abritant les habitats naturels et les habitats de la faune et de la flore sauvages listés dans les annexes des directives "habitats" et"oiseaux " puis envoie ces propositions de sites à la Commission. La liste des sites d'importance communautaire au sein de chacune des six régions biogéographiques (continentale, alpine, méditerranéenne, atlantique, macaronésienne, boréale) est établie par la Commission en accord avec les états membres afin de constituer un réseau cohérent»[7].

La directive « habitats, faune, flore » a défini un processus communautaire, en plusieurs étapes, pour la désignation des Zones spéciales de conservation (ZSC).
Ainsi, dans un premier temps, les Etats membres établissent des propositions de sites d'importance communautaire (PSIC) qu'ils notifient à la Commission. Ces propositions sont alors retenues, à l'issue d'une évaluation communautaire, pour figurer sur l'une des listes biogéographiques de sites d'importance communautaire (SIC), listes faisant l'objet d'une décision de la Commission publiée au J.O.U.E. (journal officiel de l'Union Européenne). C'est seulement à ce stade que les Etats doivent désigner, dans un délai maximal de 6 ans, ces SIC en droit national, sous le statut de zone spéciale de conservation (ZSC).

Sur chacun des sites désignés, les Documents d'objectifs doivent fixer les mesures de gestion adéquates à mettre en œuvre. Acte administratif unilatéral approuvé par le seul préfet, le DOCOB n'en est pas moins issu d'un processus de concertation et relevant ainsi d'un droit administratif « négocié » plus que d'une procédure unilatérale classique.
Le document d'objectifs est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000. Il fixe des objectifs de protection de la nature conformément à des textes dont la protection et la gestion des milieux naturels est la fonction principale.
Il peut également proposer des objectifs destinés à assurer la « sauvegarde des activités économiques, sociales et culturelles qui s'exercent sur le site » conformément à l'esprit de la directive « Habitats faune flore » -et seulement en ce sens- qui précise que certaines activités humaines sont nécessaires à la conservation de la biodiversité.
Source : le portail de Natura 2000 - http://www.natura2000.fr

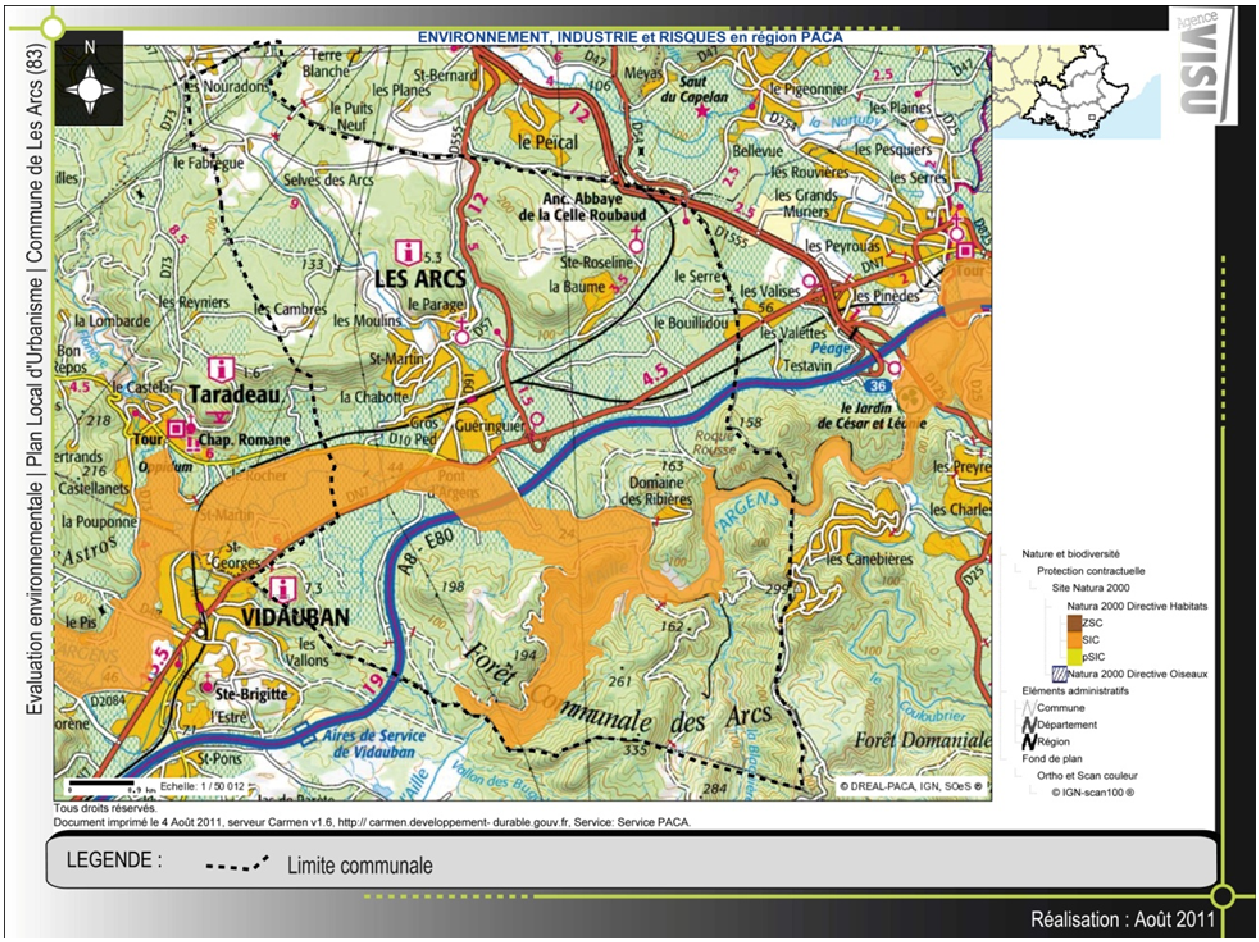
La commune est concernée par un site Natura 2000, Site d'Importance Communautaire FR9301626 Val d'Argens.

Code	Nom	Avancement		Opérateur
Directive Habitats				
FR9301626 - SIC	Val d'Argens	DOCOB en cours	Date de proposition comme SIC : 02/2006	Conseil Général Var - Service Rivières et milieux aquatiques

L'Argens draine un système karstique et présent un régime permanent, lent, avec des eaux froides. Ce fonctionnement contraste fortement avec les régimes torrentiels, qui caractérisent la plupart des rivières de la région méditerranéenne. Notamment, l'action des crues y est limitée et les systèmes pionniers peu représentés. A l'inverse, les ripisylves forment de belles forêts galeries diversifiées. Le bon état de conservation général de son bassin versant permet le développement d'une grande diversité d'habitats et de peuplements, caractérisés par la présence de nombreuses espèces floristiques et faunistiques remarquables. Le site comprend notamment de belles formations de tufs, habitat d'intérêt communautaire prioritaire (secteur du Vallon Sourn, commune de Châteauvert).
Le Val d'Argens présente un fort intérêt pour la préservation des chauves-souris. Diverses espèces sont présentes, dont certaines en effectifs importants. Le site accueille ainsi la colonie de reproduction la plus importante de France pour le Vespertilion de Capaccini, ainsi que des colonies d'importance

[7] Source : http://www.lachasse.net/environnt/reseau.htm

régionale pour le Minioptère de Schreibers et le Vespertilion à oreilles échancrées.



La rivière abrite diverses espèces aquatiques, dont certains poissons d'intérêt communautaire. Plusieurs invertébrés d'intérêt communautaire sont potentiels sur le site et devront être recherchés lors des inventaires du futur document d'objectifs : la Cordulie à corps fin, l'Agrion de Mercure, le Damier de la Succise, la Laineuse du Prunellier, l'Ecaille chinée, le Barbot.

Principal cours d'eau du Var, l'Argens prend sa source à l'Ouest du département et draine l'ensemble du centre Var.

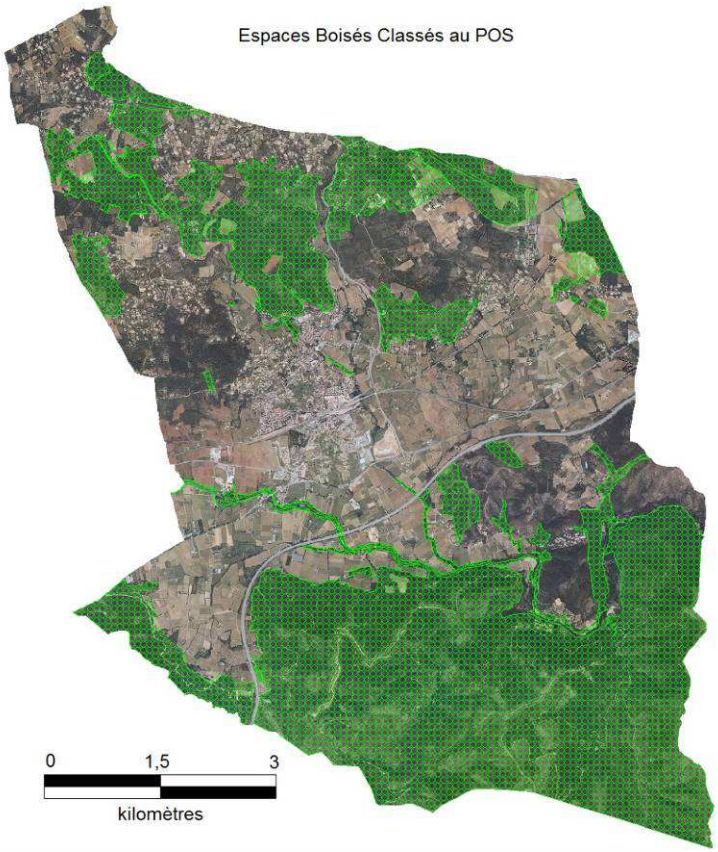
Un inventaire préalable, réalisé en 1996, a fait état d'un site éligible au réseau Natura 2000 établi sur la rivière **Argens.**

3.3 – Espaces Boisés Classés au POS (EBC)

Les espaces boisés classés ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
De nombreux EBC ont été mis en place sur le territoire de la commune des Arcs, concernant principalement la Forêt communale des Arcs au Sud et le PIG des Maures.

« Le classement EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux importants. En revanche, un classement systématique de tous les espaces boisés sur un territoire communal, alors

qu'il existe déjà des mesures de protection des boisements prévus par le code forestier, conduit à une perte de lisibilité et de crédibilité de ce classement sans que soient envisagées par ailleurs des actions propres à la gestion durable de la forêt »[8].



3.4 - Espaces Naturels Sensibles

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.

[8] Fiche méthodologique pour l'étude des PLU – Les EBC - Document établi par les services de l'État pour le département de l'Isère – Mise à jour mai 2009

3.5 - Le PIG Plaine des Maures

Le PIG constitue depuis les lois de décentralisation - accordant notamment la compétence en matière de planification territoriale à la commune ou au groupement compétent pour élaborer le document d'urbanisme – l'un des outils dont dispose l'Etat pour garantir la réalisation de projets présentant un caractère d'utilité publique et relevant d'intérêts dépassant le cadre communal voire intercommunal . L'Etat peut ainsi imposer à une collectivité ses propres projets d'utilité publique mais aussi ceux des autres collectivités publiques, collectivités territoriales ou établissements publics.

La notion de PIG, prévue par les articles L.121-2 et L.121-9, est définie par l'article R.121-3 du code de l'urbanisme qui énumère ce que doivent être les destinations d'un projet pour être qualifié de PIG : Le projet doit avoir pour objet la réalisation d'ouvrage, de travaux ou de protection.

L'utilité publique est appréciée en référence à la théorie du bilan.
La destination des projets :

- la réalisation d'une opération d'aménagement (au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme);
- la réalisation d'une opération d'équipement;
- le fonctionnement d'un service public;
- l'accueil et le logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes;
- la protection du patrimoine naturel ou culturel;
- la prévention des risques;
- la mise en valeur des ressources naturelles;
- l'aménagement agricole et rural.

L'article R.121-3, dernier alinéa, précise que ne peuvent être qualifiés de PIG « les projets relevant de l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents pour élaborer un document d'urbanisme ou des communes membres de ces groupements ». Les PIG sont toujours des projets extérieurs à la collectivité qui élabore le document.

La notion de PIG au sens de l'article R.121-3 du code de l'urbanisme ne doit pas être confondue avec celle de projet « présentant un intérêt général », au sens du dernier alinéa de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme permettant à la collectivité d'adapter son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par le biais de la procédure de révision simplifiée.

La prise en compte des PIG dans les documents d'urbanisme :
Les articles L.121-2, L.123-14 et R.121-4 du code de l'urbanisme explicitent les modalités. La procédure de PIG ayant pour objet d'imposer aux collectivités de prendre en compte le projet ainsi qualifié dans leur document d'urbanisme, le préfet, lorsqu'il notifie le PIG à la collectivité, doit lui indiquer les incidences concrètes de ce projet sur son document d'urbanisme.

Le PIG « Plaine des Maures » : Sans équivalent en France, la Plaine des Maures constitue l'un des ensembles naturels les plus remarquables de Provence par son intérêt biologique et paysager et le nombre des espèces floristiques ou faunistiques protégées par les législations françaises et européennes qu'elle compte.
De plus, pour la richesse et la diversité de ses

habitats, elle est répertoriée site Natura 2000 au titre de la directive européenne « Habitats » du 21 mai 1992.
Dans ce contexte le Ministère de l'Environnement a initié un PIG de Protection de la Plaine des Maures qui a pris effet le 6 mai 1997 au terme d'un arrêté préfectoral renouvelé le 19 novembre 2001. Cet arrêté est à renouveler tous les trois ans afin de maintenir la qualification d'intérêt général du projet de protection de l'ensemble « Plaine des Maures ». Le dernier arrêté date du 9 novembre 2010.
Le PIG concerne 7 communes dont les Arcs-sur-Argens qui doivent tenir compte des prescriptions du PIG en vue de conserver une zone naturelle homogène, en attendant la mise en place de mesures de protection.

Plusieurs mesures de protection ont déjà été mises en place mais ne concernent pas le territoire des Arcs-sur-Argens :

- Un APPB du 10 mars 2006 portant sur la création d'une zone de protection de 358 ha, sur les communes du Luc-en-Provence et du Cannet-des-Maures, au lieudit de « Saint-André – La Pardiguière ». Ce secteur présentait une forte densité de tortues mais était exclu des périmètres du site Natura 2000 et de la réserve naturelle. L'objectif principal de cet APPB est de renforcer la protection réglementaire de ce territoire en tant que biotope naturel de la tortue d'Hermann afin de contrôler l'extension de la zone industrielle et commerciale, légalisée sur ce secteur.
- Une réserve naturelle nationale de la Plaine des Maures, d'une superficie de 5276 ha et se répartissant sur 5 communes : Le Luc-en-Provence, Les Mayons, Le Cannet-des-Maures, La Garde-Freinet et Vidauban. La région PACA, qui présente la plus grande diversité d'espèces de France continentale, compte très peu de réserves nationales. Celle de la Plaine des Maures est la première pour le département du Var (et 163ème au niveau national) ; elle détient aussi le record de France métropolitaine des milieux et espèces figurant sur les listes de protection au niveau régional ou national.

3.6 - Zone de Sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann

La commune des Arcs est concernée par le Plan National d'Actions Tortue d'Hermann au sein duquel sont définies des zones de sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann.

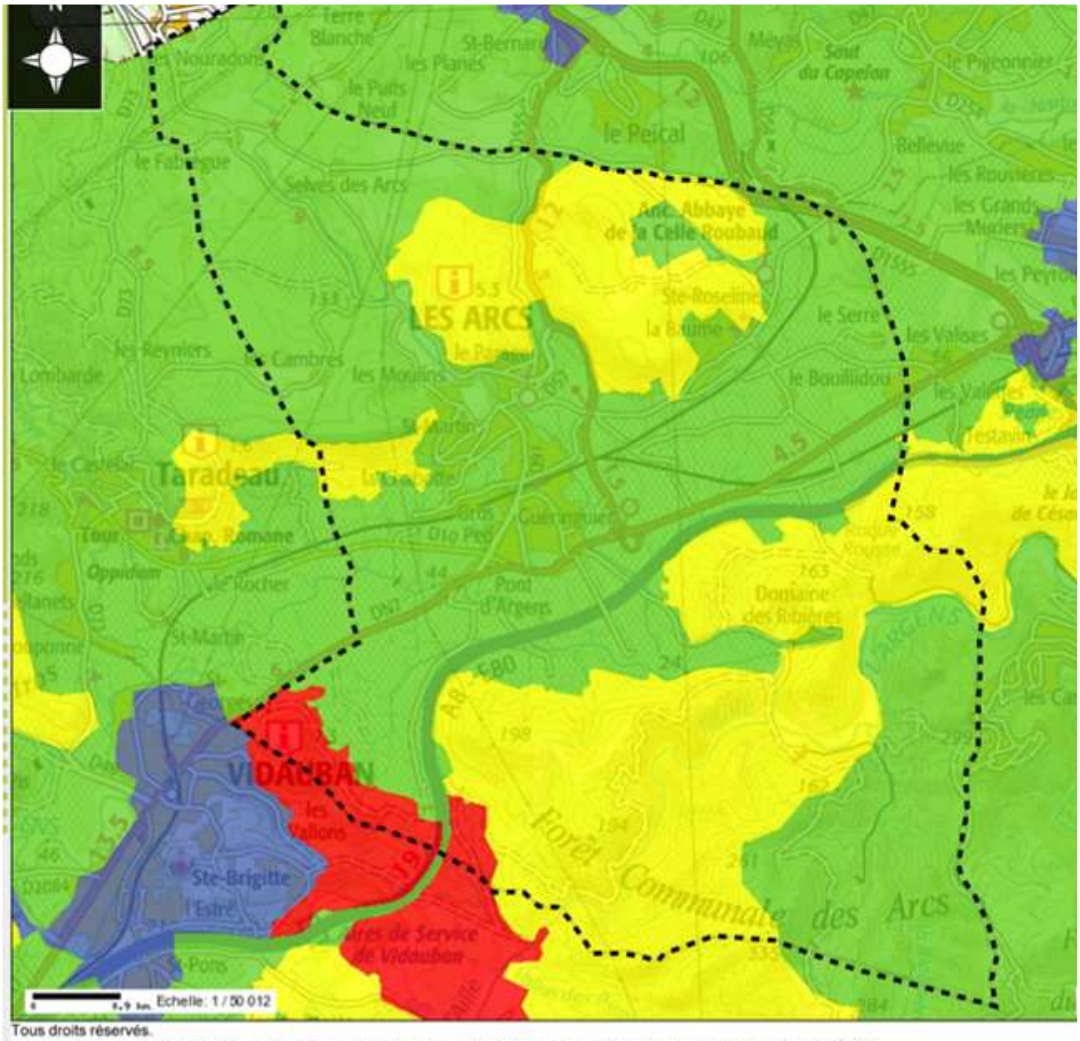
L'aire de répartition, dans sa partie Ouest, est assez restreinte, morcelée, et coïncide assez étroitement avec les boisements de chênes-lièges qui constituent en Provence, en Corse, dans les Pyrénées Orientales ses derniers refuges (Delauguerre/Cheylan, 1992).

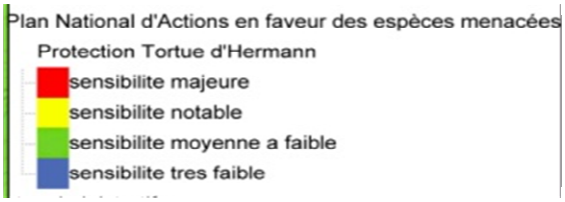
La Plaine des Maures constitue le noyau de tortues d'Hermann le plus important de France continentale en superficie (5000 à 7000 hectares) et en population (entre ¼ et un 1/6 de la population totale). Les densités sont assez disparates : elles sont moyennes à faibles au Sud et à l'Est, et moyennes à fortes au Nord et à l'Ouest. Les pelouses, le maquis à bruyères et cistes, pinèdes, forêts claires de chênes-lièges sont les habitats préférés de la tortue d'Hermann dans la Plaine des Maures. Elle évite les milieux très fermés (maquis haut et pinèdes denses), les cultures (les vignes), les dalles rocheuses, les zones humides.

La tortue d'Hermann est un animal très sédentaire. Elle évolue sur un domaine vital de petite dimension (1 à 2 hectares) auquel elle reste fidèle toute sa vie. Il lui arrive d'effectuer de petites migrations de quelques centaines de mètres pour rejoindre un site de ponte ou pour s'approcher les cours d'eau où la nourriture est plus abondante. Elle n'a pas de comportement territorial et les domaines vitaux se chevauchent. La tortue se nourrit essentiellement de plantes herbacées mais ne dédaigne pas occasionnellement de petits invertébrés (escargots, coléoptères...).

Cette tortue est considérée comme "Quasi Menacée" (Statut UICN : NT) en France et fait l'objet d'un Plan de restauration national qui se traduit par une zone de sensibilité de protection.

On relève sur la commune des Arcs plusieurs zones de sensibilité : une sensibilité forte en extrémité NO, une zone de sensibilité moyenne de vaste superficie dans le massif des Maures et une zone plus petite de sensibilité moyenne sur les plateaux calcaires au Nord du village.





3.7 – La zone humide « vallons des Maures internes »

La mise en place de l'inventaire des zones humides (extrait du rapport de présentation « inventaire des zones humides du Var » - novembre 2004

« La convention de Ramsar, signée en 1971, vise à promouvoir une politique cohérente de conservation des zones humides à l'échelle mondiale.

En France, la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, qui vise à assurer une gestion équilibrée de l'eau et une préservation des écosystèmes aquatiques, a intégré les zones humides dans le patrimoine aquatique. L'article 3 de cette Loi confie aux Comités de Bassin l'élaboration des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Le SDAGE, en application de l'article 2 de la Loi sur l'Eau, doit définir les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée entre la préservation de la ressource en eau et la conservation des milieux aquatiques (parmi lesquels les zones humides), afin de promouvoir un développement social et économique durable.

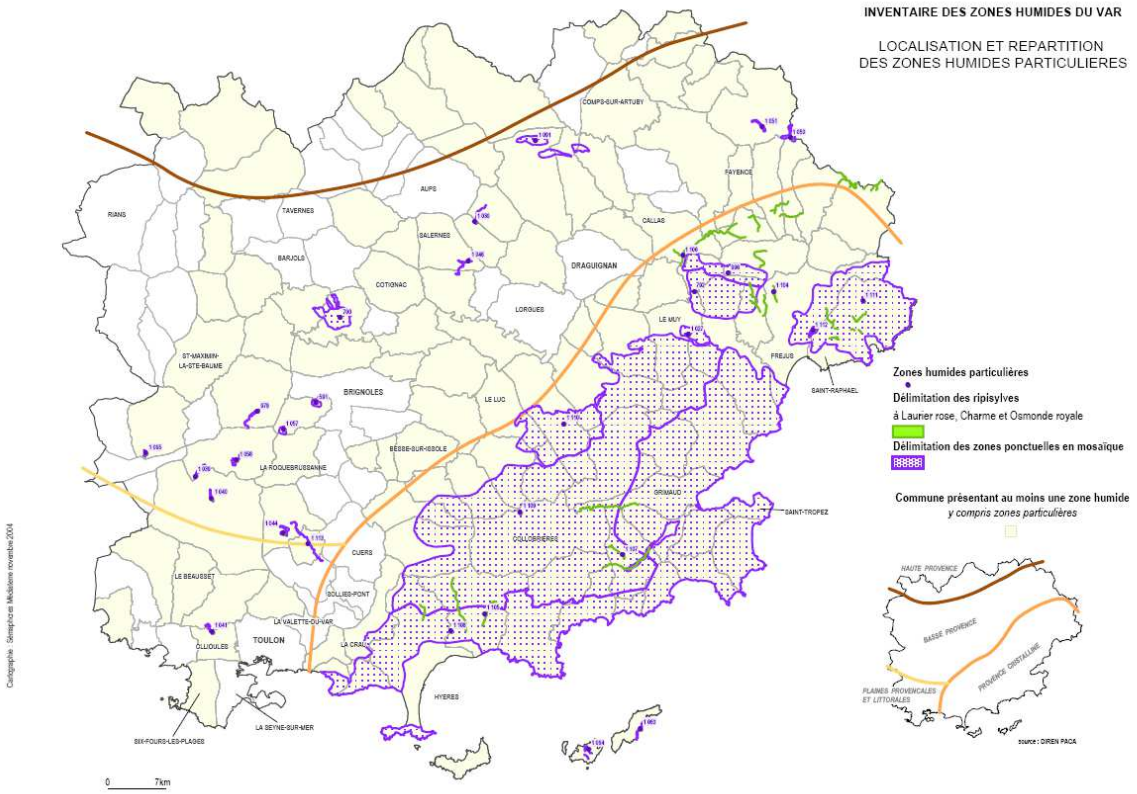
Parallèlement, un Plan National d'Action Gouvernemental pour les zones humides a été initié en mars 1995 et le SDAGE RM&C émet des préconisations en ce sens.

Au niveau du bassin Rhône-Méditerranée et Corse, dont le SDAGE a été adopté en 1996, connaître et faire reconnaître les valeurs patrimoniales et fonctionnelles de ces milieux, notamment par la réalisation d'inventaires de zones humides, sont apparus comme une urgence et une priorité.
Pour cela, une Commission Technique Zones Humides, chargée de préciser et coordonner la mise en oeuvre de cette politique dans le SDAGE RM&C, a été créée en 1997. Les axes prioritaires de travail pour cette action sont les suivants:

- Mettre en évidence les processus techniques et décisionnels concourant à la disparition des zones humides et proposer des améliorations ;
- Initier une démarche d'inventaires sur l'ensemble du bassin ;
- Caractériser l'état des zones humides du bassin d'un point de vue biologique et fonctionnel;
- Suivre l'évolution des zones humides (suivi global des zones humides au niveau du bassin et suivi local de quelques sites pilotes) ;
- Communiquer pour informer et inciter les partenaires à préserver les zones humides.

Se situant dans la continuité de ces actions, le Conseil Général du Var souhaite réaliser l'inventaire des zones humides de ce département. A travers cet inventaire, celui-ci poursuit deux objectifs :

- Participer à l'homogénéisation des connaissances de l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée et Corse,
- Posséder à l'issu de l'inventaire, un outil de sensibilisation, de décision et de gestion.



La zone « Vallons des Maures internes » recensée dans l'inventaire des zones humides réalisé par le Conseil Général du Var couvre une grande partie de la commune au niveau des espaces collinaires du Sud. Selon la typologie SDAGE/SAGE elle fait partie des zones humides temporaires.

La zone humide « vallons des Maures internes » se superpose avec le PIG de la plaine des Maures, la ZNIEFF de type 2 des maures et le site Natura 2000 de l'Argens et présente donc une fonction d'habitat et de conservation pour de très nombreuses espèces rares et menacées.
Les objectifs de gestion principaux sont :

- de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels
- d'assurer la sauvegarde des habitats naturels
- de gérer l'ouverture au public dans les espaces naturels sensibles

EVALUATION GENERALE DE LA ZONE HUMIDE

	Mots clefs :
Fonctions et valeurs majeures (hydrologiques, écologiques, socio-économiques)	**Fonction de conservation pour de très nombreuses espèces rares et menacées**
Intérêt patrimonial majeur (faune, flore, habitats, ...)	**Richesse exceptionnelle du patrimoine floristique et faunistique**
Bilan des menaces et des facteurs influençant la zone humide (Etat de conservation de la zone, menaces, tendances évolutives)	**Comblement par lessivage des versants après incendies - fermeture des milieux par extension des cannaies ou des ronciers**
Orientation d'action	

Extrait de la fiche inventaire des zones humides « vallons des Maures internes – 83CGLVAR1109 »

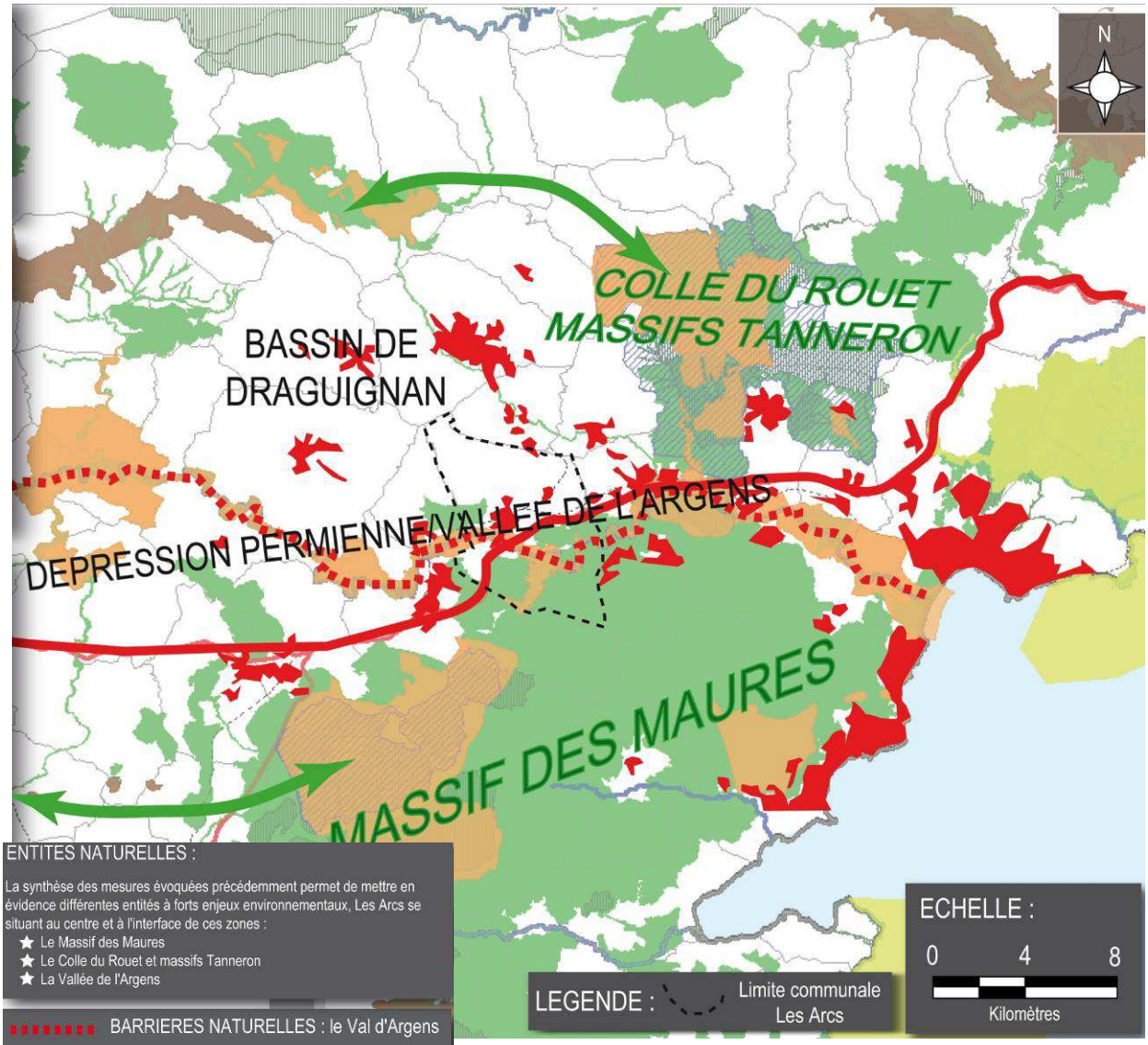
4 - Trame verte et bleue

Depuis la Loi Engagement National pour l'Environnement adoptée le 12 juillet 2010, les objectifs assignés aux documents d'urbanisme ont été revisités en faveur d'une meilleure prise en compte de l'environnement. La *Trame verte et bleue* a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité par la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

La trame verte et bleue vise à conserver et/ou rétablir, entre les réservoirs de biodiversité, des espaces de continuité ou de proximité propices à la circulation des espèces et au fonctionnement des milieux. Il s'agit de reconstituer à terme un réseau d'échanges cohérent à l'échelle du territoire national et régional, favorable au maintien et au développement des espèces. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (actuellement en cours d'élaboration) identifie les continuités écologiques et les grandes orientations régionales en matière de protection des ressources naturelles.

C'est ainsi qu'à partir de l'analyse des zones de protections et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF, PNA Tortue d'Hermann, Espaces Boisés Classés), des caractéristiques de la Faune et de la Flore et de l'occupation des sols ont été identifiés les corridors écologiques.

A large échelle de travail, la commune des Arcs se situe donc dans plusieurs zones à forts enjeux environnementaux. Toute la partie Sud de la commune est partie intégrante du Massif des Maures. Ces espaces sont en revanche relativement déconnectés par la Vallée de l'Argens/depression Permienne qui constituent une importante barrière écologique.



ENTITES NATURELLES :

La synthèse des mesures évoquées précédemment permet de mettre en évidence différentes entités à forts enjeux environnementaux, Les Arcs se situant au centre et à l'interface de ces zones :

- ★ Le Massif des Maures
- ★ Le Colle du Rouet et massifs Tanneron
- ★ La Vallée de l'Argens

BARRIERES NATURELLES : le Val d'Argens

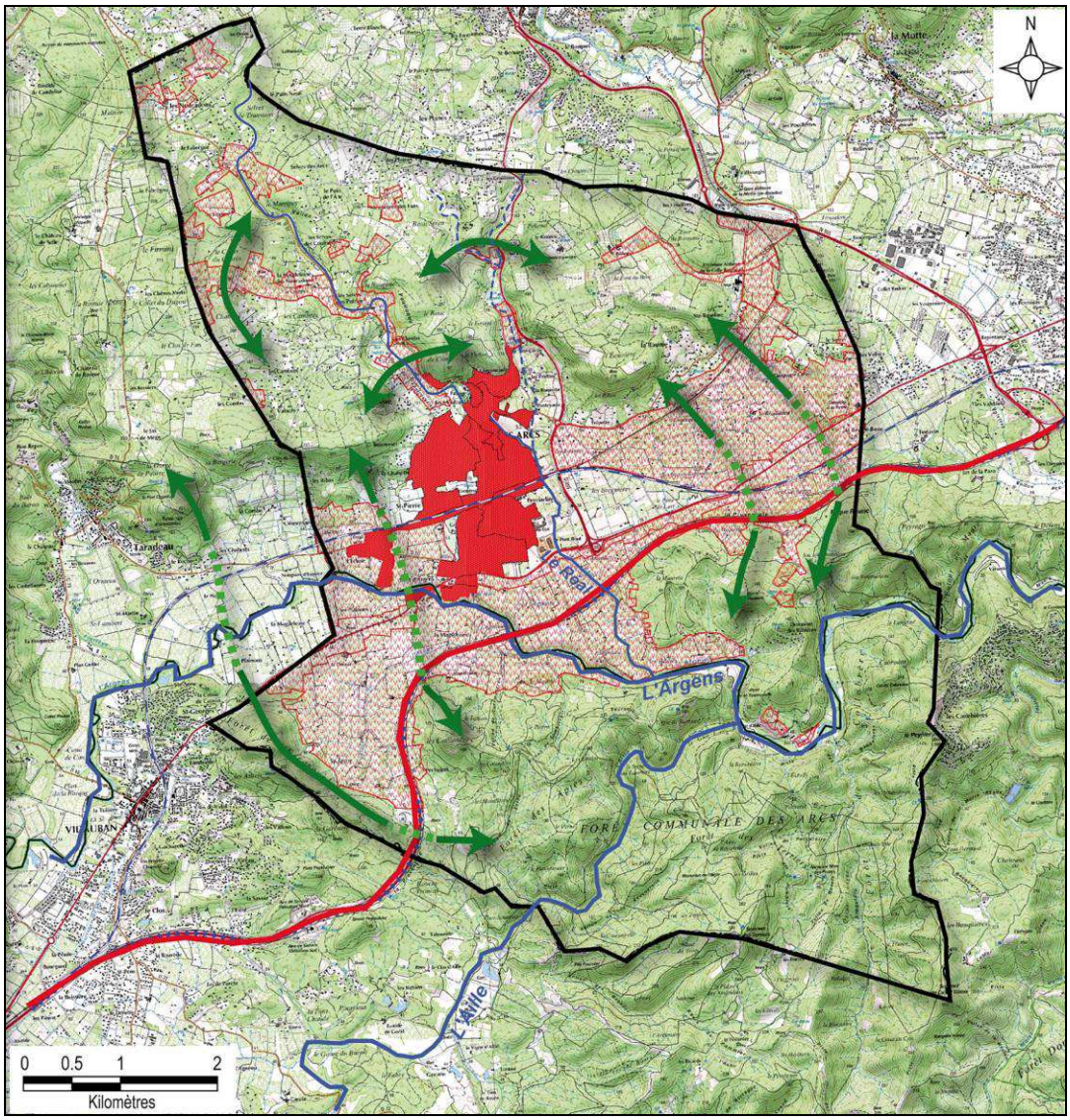
Des barrières naturelles existent dans la nature et limitent les connections entre entités naturelles. Les cours d'eau sont d'importantes barrières naturelles, notamment l'Argens qui limite les échanges Nord<->Sud entre le massif des Maures et le bassin de Draguignan, les massifs Tanneron et le Colle du Rouet. Il faut signaler qu'une telle barrière naturelle pour une majorité d'espèces peut représenter pour certaines espèces un corridor écologique. Ainsi, l'Argens, obstacle pour la plupart des mammifères, habitat et corridor pour de nombreux poissons, chiroptères ou invertébrés, représente un couloir de migration pour l'avifaune.

BARRIERES ARTIFICIELLES : l'urbanisation et l'autoroute

L'homme est à l'origine de nombreuses et de nouvelles barrières écologiques qui sont, soit des zones impropres à la vie de nombreuses espèces, soit des zones simplement défavorables à la circulation et/ou à la reproduction des espèces.
L'autoroute A8 et la ligne ferroviaire parallèle constituent deux barrières écologiques qui limitent les échanges Nord-Sud entre Maures, Massifs Tanneron et Verdon plus au Nord, renforcant l'effet barrière joué par l'Argens. Cela est accentué par l'anthropisation importante de la vallée de l'Argens et de la depression permienne

CONNECTIONS ECOLOGIQUES

Les connexions sont donc très difficiles entre le Massif des Maures et les autres entités naturelles plus au Nord. Cela conduit à un relatif isolement du Massif des Maures. Des flux Est-Ouest semblent exister en revanche de chaque coté de cette discontinuité majeure.



TRAME VERTE

Espaces naturels

TRAME BLEUE

Cours d'eau

CORRIDORS ECOLOGIQUES THEORIQUES

Continus

Discontinus

Corridor aquatique

Malgré ces barrières, les milieux naturels sont nombreux sur la commune des Arcs, en particulier les milieux boisés et forestiers. Les échanges principaux entre ces réservoirs de biodiversité se limitent néanmoins à des flux Est-Ouest, les échanges Nord-Sud étant rendus plus difficiles. Malgré tout, on peut identifier des corridors entre zones naturelles Nord et Sud, essentiellement à l'Est (secteur Bréguières, le Serre, le Bouillidou) grâce aux nombreuses friches et au resserement de la vallée..

ELEMENTS DE FRAGMENTATION

Autoroute

Espaces agricoles

Espaces urbanisés

L'homme est à l'origine de nombreuses et de nouvelles barrières écologiques qui sont, soit des zones impropres à la vie de nombreuses espèces, soit des zones simplement défavorables à la circulation et/ou à la reproduction des espèces. L'autoroute A8 et la ligne ferroviaire parallèle constituent deux barrières écologiques qui limitent les échanges Nord<->Sud entre Massif des Maures et bassin de Draguignan, renforcant la barrière naturelle du Val d'Argens.
L'agglomération des Arcs s'ajoute aux barrières précédemment citées et vient renforcer l'important effet barrière que représente la plaine agricole et les nombreuses infrastructures qu'elle supporte.

L'agriculture, selon le mode de culture et son intensification, peut constituer des zones défavorables à la circulation et/ou à la reproduction des espèces. La plaine agricole des Arcs constitue un espace globalement intermédiaire, localement clairement défavorable, souvent assez peu défavorable et enfin, favorable, dans le cas par exemple des friches (secteur des Bréguières).

Des barrières naturelles existent dans la nature et limitent les connections entre entités naturelles. Les cours d'eau sont d'importantes barrières naturelles, notamment l'Argens qui limite les échanges Nord<->Sud entre le massif des Maures et le bassin de Draguignan. D'autres cours d'eau localement assez encaissés comme l'Aille constituent également des barrières naturelles.

La trame verte et bleue communale se compose d'une diversité d'écosystèmes allant de la série du chêne vert et du pin d'Alep dans les Selves calcaires à la série du chêne liège du massif cristallin des Maures. A cela s'ajoute les écosystèmes agricoles des vignobles et des oliveraies. A chaque type de roches correspond un type de réseau hydrographique et de végétation. De ce fait, le réseau hydrographique est très différent en relief calcaire ou en relief cristallin. En effet, l'eau du Réal en massif calcaire s'infiltre, entraînant un réseau hydraulique invisible en sous sol, d'où un bassin versant important. L'infiltration de l'eau dans la roche calcaire est à l'origine du processus de formation du travertin (tuf). La nature de cette formation géologique particulière au Var donne à voir des paysages extraordinaires de cascades aux voiles de mousse incrustées, de marmites et de barrages de sédimentation. Ces barrages de tufs sont des sites d'intérêts environnementaux et patrimoniaux. De l'autre côté, dans le massif cristallin des Maures, l'eau ruisselle et forme un enchevêtrement de cours d'eau hirsute.

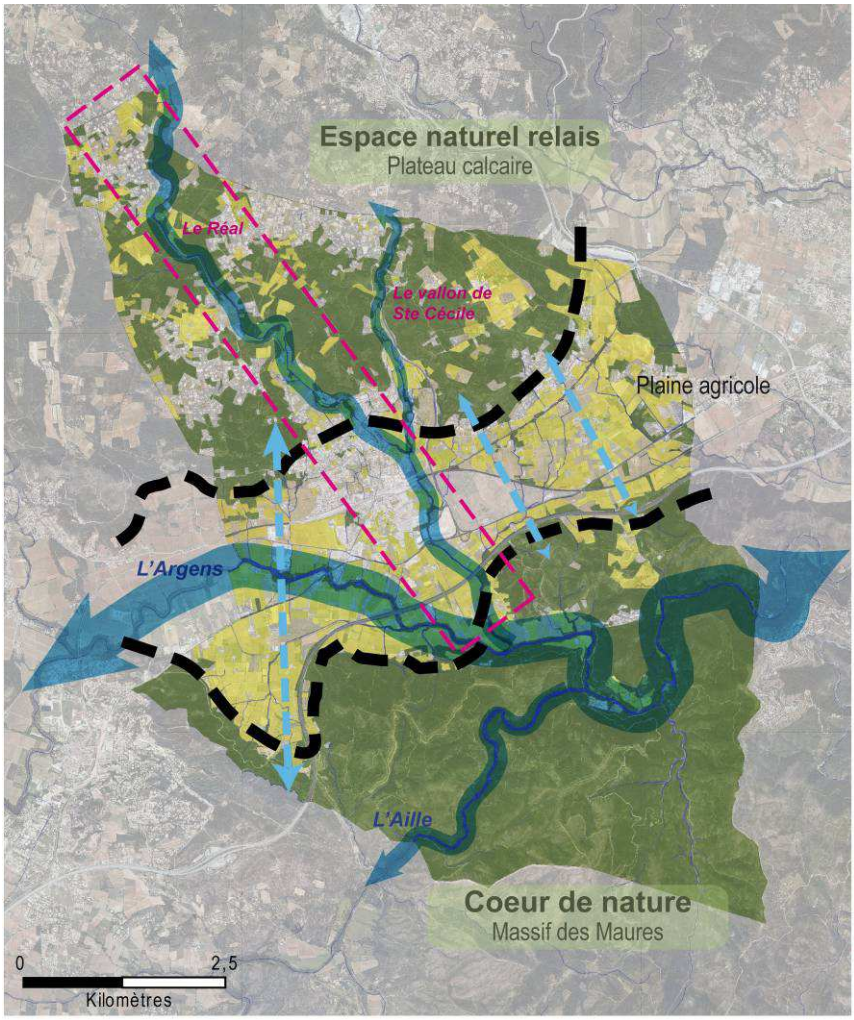
La trame verte communale est adossée aux grands ensembles naturels (rebord méridional du plateau calcaire du centre-Var, Massif des Maures) dont certains font l'objet de protections et d'inventaires environnementaux (PIG de la plaine des Maures, inventaire ZNIEFF…).

La trame bleue est schématiquement composée d'un corridor biologique majeur, le fleuve Argens, traversant le territoire d'Ouest en Est. Deux corridors écologiques secondaires viennent s'y raccorder : le Réal (et son affluent le Vallon de Sainte-Cécile) et l'Aille. Ces corridors sont inscrits comme tels dans le projet de PADD du SCoT de la Dracénie.
Le Réal prend sa source dans les collines au Nord de la commune et vient rejoindre l'Argens au Sud. Il assure la connexion entre des réservoirs plus vastes et des espaces remarquables (Maures, Argens). Un ENS est défini en rive gauche à la sortie du théâtre de verdure.
Le côtoiement parallèle et croisé de ce ruisseau et de la route de Draguignan au pied d'une butte défensive et d'une petite gorge a généré le premier germe urbain qui se développe aujourd'hui en suivant le fil de la pente de l'eau et de la route jusqu'à la nationale 7 (ancienne voie romaine), jusqu'au fleuve et à l'autoroute.

En outre, une grande diversité de systèmes écologiques sont déjà en place et sont à intégrer dans la trame verte et bleue communale:

- les petits et très petits cours d'eau, notamment dans la plaine, jouant un rôle majeur dans la caractérisation du système hydrologiques, de la faune et de la flore
- le canal des Moulins qui traverse la zone urbaine de façon transversale et qui est à l'origine de la formation de zones humides au cœur du village. Ce réseau est alimenté par une dérivation partielle du cours d'eau du Réal. On peut voir aujourd'hui comment la structure du réseau d'irrigation a su maintenir par la voie d'usage (de 2 à 4 m) des lieux de perméabilité dans le tissu pavillonnaire
- les écosystèmes agricoles des jardins potagers du Baou, au dessus du village, irrigués gravitairement par le canal des Moulins et entretenus par les habitants du village
- les friches agricoles isolées dans les lotissements, qui sont bien souvent connectées au canal. Elles sont donc de deux types, humides ou sèches sur lesquelles il n'y a pas plus d'usages mais qui constituent ensemble un système de patch écologiques interdépendants.
- les parcs et jardins municipaux, ainsi que les massifs et alignements d'arbres dans le centre ville

LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS



Les réservoirs de biodiversité

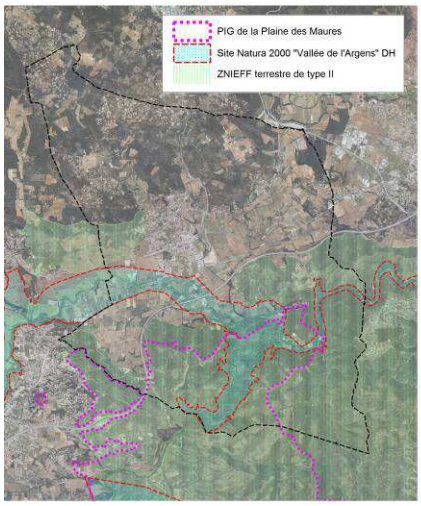
Coeur de nature :
espace remarquable du point de vue de la biodiversité (Natura 2000, PIG, aménités) et très peu anthropisé
Espace naturel relais :
milieux écologiques et biologiques représentifs des plateaux calcaires et soumis à des pressions anthropiques

Les espaces agricoles

Vastes espaces agricoles présentant des potentialités de mise en place et de développement de la trame verte et bleue (notamment le long du chevelu hydrographique)

Les corridors biologiques

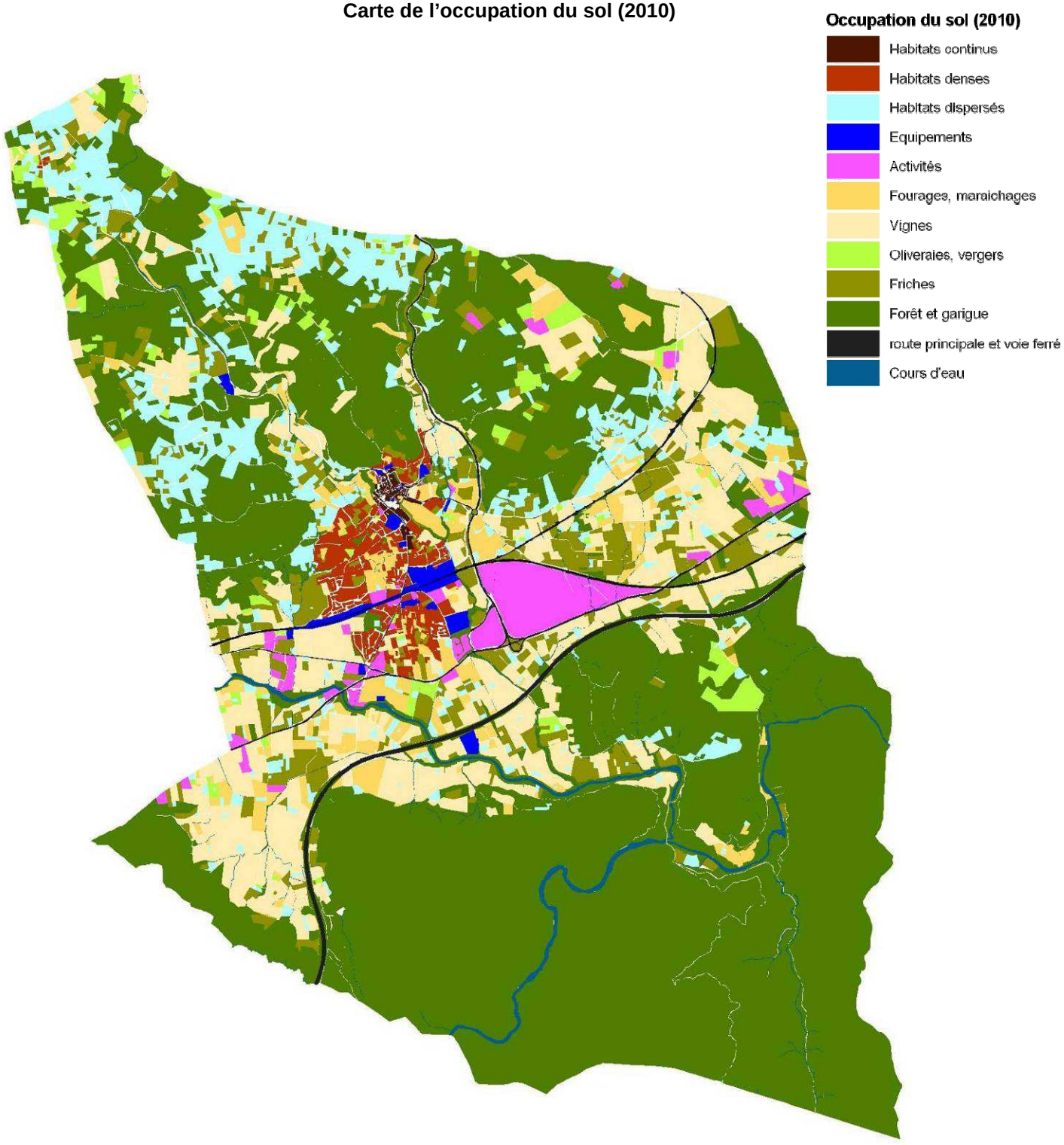
Corridor écologique majeur
Corridor écologique secondaire
Zones de connexions écologiques



Projet de PADD – version de travail 2010

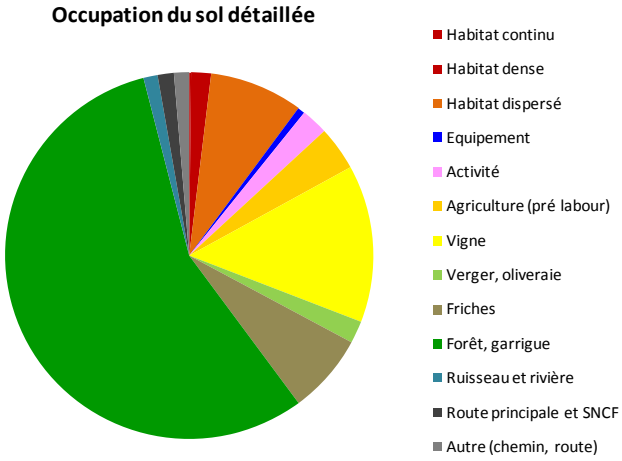
V – Le mode d'occupation du sol actuel

Carte de l'occupation du sol (2010)

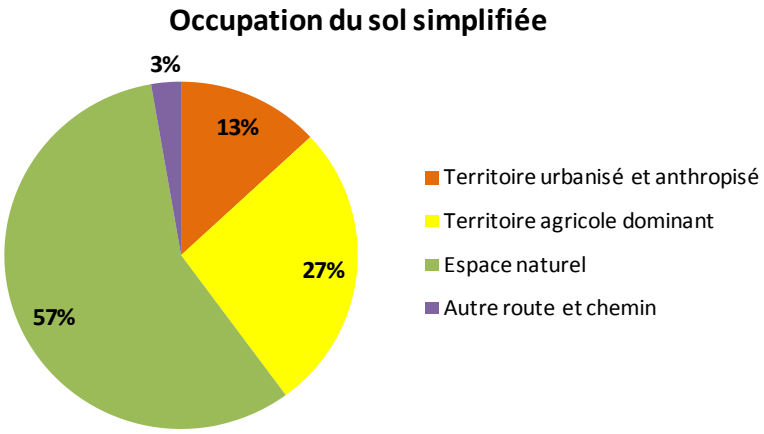


1 - Le mode d'occupation du sol, commune entière

Type d'occupation du sol		ha	poids / commune
1	Habitat continu	8,9	0,2%
1	Habitat dense	94,9	1,8%
1	Habitat dispersé	442,8	8,2%
1	Équipement	33,9	0,6%
1	Activité	127,4	2,4%
2	Agriculture (pré labour...)	210,8	3,9%
2	Vigne	754,3	13,9%
2	Verger, oliveraie	106,7	2,0%
2	Friches	381,0	7,0%
3	Forêt, garrigue	3038,0	56,1%
3	Ruisseau et rivière	68,0	1,3%
4	Route principale et voie ferré	75,5	1,4%
4	Autre (chemin, route secondaire)	72,3	1,3%
	Total	5414,4	100%



Type d'occupation du sol		ha	poids / commune
1	Territoire urbanisé et anthropisé	707,8	13%
2	Territoire agricole dominant	1 452,8	27%
3	Espace naturel	3 106,1	57%
4	Autre route et chemin	147,8	3%
	Total	5 414,4	100%



Un peu plus de la moitié du territoire communal est recouvert par des boisements et garrigues (56%), auquel s'ajoute des espaces naturels occupés par de l'habitat dispersé (8%). Les terres agricoles réparties principalement dans la plaine de l'Argens, représentent plus d'un quart de la surface communale (27%)
16% de la commune sont occupés concerne les espaces urbanisés, les activités et les routes.

2 - Le mode d'occupation du sol, la zone agricole du POS

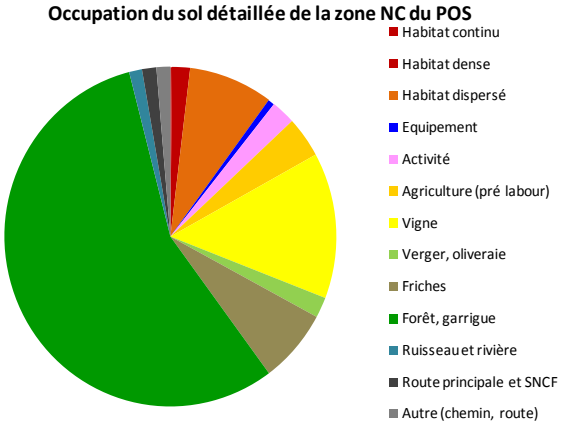
La zone agricole du POS concentre 70% des parcelles agricoles cultivées et en friche

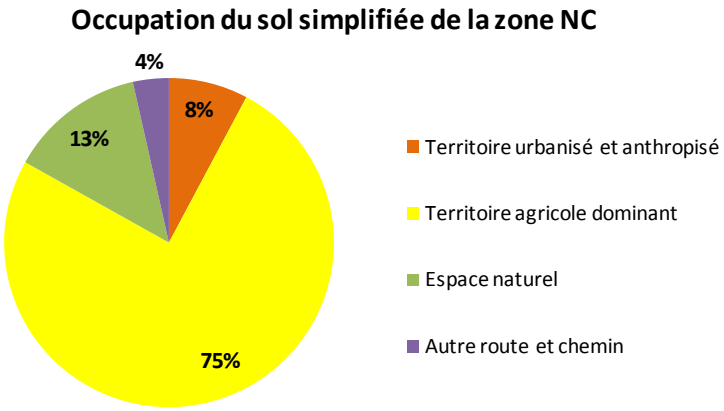
	Type d'occupation du sol	ha	% de la zone NC	% de la commnune
1	Habitat dense	0,3	0%	
1	Habitat dispersé	73,5	5%	
1	Équipement	5,2	0,4%	
1	Activité	26,3	2%	
2	Agriculture (pré labour)	127,1	9%	
2	Vigne	622,1	46%	
2	Verger, oliveraie	43,2	3%	
2	Friches	226,4	17%	
3	Forêt, garrigue	131,2	10%	
3	Ruisseau et rivière	49,6	4%	
4	Route principale et SNCF	21,0	2%	
4	Autre (chemin, route)	26,6	2%	
	Total zone NC du POS	1352,4	100%	25%

	Type d'occupation du sol	ha	% de la zone NC
1	Territoire urbanisé et anthropisé	105,3	8%
2	Territoire agricole dominant	1018,8	75%
3	Espace naturel	180,7	13%
4	Autre route et chemin	47,6	4%
		1352,4	100%

La zone agricole couvre principalement la plaine alluviale, unité de grande taille représentant un quart de la surface communale. Seulement 59% de sa surface est occupée par des activités agricoles dont la viticulture. Cette dernière représente 46% de la zone agricole.

Un examen détaillé de la plaine, très prégnante dans le paysage et la perception de la commune, montre que l'intégrité de cette plaine est menacée.
Les friches, boisements et garrigues qui, certes, concernent la partie basse non classée en AOC, représentent plus du quart de la plaine. Les autres altérations et mitage de la plaine sont essentiellement le fait d'une urbanisation dispersée (5%), et d'activités le long des axes de communication plus particulièrement (2%).





VI – Le grand paysage

1 - Les unités paysagères

Les unités paysagères découlent de la structure géomorphologique du territoire communal. Nous distinguons ainsi trois unités paysagères principales : le massif calcaire (composé de nombreuses sous-unités paysagères), la grande plaine et les Maures.

1.1 – Le massif calcaire

Le massif calcaire prend l'aspect de collines boisées et de petites plaines agricoles caractéristiques de la Provence calcaire. De par sa diversité morphologique, il abrite de nombreuses sous-unités paysagères.

- **Les plateaux**

Les trois plateaux étaient traditionnellement recouverts par des oliveraies d'implantation ancienne. Cependant, face au déclin de l'activité agricole et au développement résidentiel de ces espaces, la pinède tend à remplacer les oliveraies et fait évoluer le paysage interne de ces unités.

Des choix de développement se posent alors :
- **le maintien ou non de l'activité oléicole,**
- **la gestion du développement résidentiel transformant les anciennes oliveraies colonisées par la pinède en « jardin ».**

- **Le plateau de Saint-Martin**

C'est un exemple assez particulier de petit plateau agricole surmontant la grande plaine. Il se situe ainsi en position à la fois dominante et dominée. En effet, il est délimité au Sud par le rebord de la Chabotte, formant un balcon urbanisé en partie au dessus de la grande plaine, et au Nord par le versant boisé du grand plateau de Beauveser.

Au regard de la présence d'une urbanisation diffuse peu coordonnée sur ce secteur, l'enjeu de cette unité réside dans la réalisation d'un plan de développement qui puisse intégrer les contraintes paysagères, sans pour autant limiter le bâti.
En effet, il apparaît, aujourd'hui, difficile de protéger des terres agricoles résiduelles, isolées au milieu de jardins. Cela n'aurait pas réellement d'intérêt du point de vue du grand paysage.

A long terme, ce site peut devenir l'un des quartiers urbains les plus intéressants des Arcs, en travaillant sur son raccrochement à l'agglomération, et sur la délimitation de limites claires du bâti, notamment par rapport au vallon agricole de Fantroussières, mais aussi avec les versants boisés.

- **Les vallons perchés**

Il s'agit en fait de trois profondes entailles qui pénètrent au cœur du massif calcaire, dont les deux principales forment les limites des trois plateaux. Ces trois vallons sont également le support de ruisseaux qui alimentent historiquement le village et les jardins alentours. Il s'agit :
- du vallon de Fantroussières, avec le très beau domaine viticole des Clarettes. Ce vallon connaît un mitage sensible en partie aval, quand on se rapproche du village ;
- du vallon de Sainte-Cécile, désormais emprunté par la RD 555 et barré dans sa partie aval par l'ancien moulin de Sainte-Cécile. Ce vallon se divise en deux en amont, au niveau de la « Gorge de Rasteou », et se rétrécit très progressivement ;
- du plus petit vallon de l'abbaye de la Celle Roubaud, très belle enclave agricole, figurant le paysage « relique » provençal.

Le principal enjeu concerne le vallon de Fantroussières, où un développement dense de l'urbanisation serait dommageable à l'homogénéité viticole. D'autant plus que ce paysage

participe grandement à l'identité rurale de la commune de par sa situation en entrée de ville.

- **Les collines et bassins**

Cette unité paysagère regroupe des entités assez diversifiées reposant sur un équilibre entre :
- les relations entre des petits bassins agricoles / des versants boisés peu élevés / des petits plateaux plantés d'anciennes oliveraies,
- les zones agricoles mixtes, où les vignes ne sont pas toujours dominantes, concurrencées par 1es oliviers, voire d'autres cultures annuelles,
- les zones forestières en développement, qui ont tendance à se développer sur d'anciennes zones agricoles,
- un habitat diffus qui s'implante souvent sous le couvert de la végétation, et où le bâti peut être assez discret.

Ce secteur évolue beaucoup et rapidement. Le principal enjeu est de maintenir des bassins agricoles homogènes, tout en permettant le développement de l'habitat dispersé.

De plus, il y persiste un patrimoine bâti composé de petites fermes qui peut s'avérer intéressant quand il s'accompagne d'un environnement agricole démonstratif des anciennes pratiques culturales (restanques, cabanons agricoles, puits, …).

Un des principaux points noirs du secteur est l'ancienne décharge à proximité de la RD 57. On peut aussi souligner la très grande présence des lignes à haute tension dans ce paysage.

Par ailleurs, le relief tourmenté et irrégulier isole de nombreuses sous-unités paysagères refermées sur elles-mêmes. Il s'agit de :
- le vallon de Fantroussières qui s'élargit et se rétrécit selon les sections ;
- le bassin des Cambres, ancien secteur d'oliveraies où l'habitat s'est implanté sur d'anciennes restanques ;
- le bassin de Chabara, secteur où l'agriculture est restée dominante, dont la position semi-perchée permet des découvertes du grand paysage qui sont assez remarquables ;
- le bassin des Nouradons, zone « mixte » où des parcelles agricoles assez diversifiées (vignes, oliveraies,…) côtoient des zones d'habitat sous pinède ;
- le plateau des Selves des Fans, au relief très régulier, où les boisements ont tendance à devenir dominants, rendant les visées lointaines difficiles ;
- le plateau des Croisières, situé juste sur le rebord surplombant le vallon de Sainte Cécile, offre une ouverture visuelle vers le grand paysage. Autrefois totalement couvert d'oliveraies, il a tendance a être colonisé par la pinède face au développement d'un habitat individuel aéré sur d'anciennes parcelles oléicoles.

1.2 – La grande plaine

L'unité paysagère de la plaine se définit par :
- l'homogénéité des pratiques culturales, en grande partie tournées vers la viticulture,
- le mitage relativement contenu, à part aux environs immédiats de l'agglomération,
- la faiblesse des mouvements de relief au sein de la plaine, permettant des visées assez lointaines et des covisibilités de piémont à piémont,
- la présence de limites boisées claires au Nord et au Sud.

Principal lieu d'urbanisation de la commune, cette unité paysagère présente d'importants enjeux relatifs au développement urbain des Arcs vers l'Ouest, l'Est et le Sud. En effet, le développement du village des Arcs passe par une consommation d'espaces agricoles au cœur même de la plaine.

Il paraît donc primordial de favoriser l'insertion paysagère des zones de constructions nouvelles par un traitement paysager spécifique.

Cela s'applique, particulièrement au développement de la zone d'activités du Pont-Rout et au pôle intermodale des Bréguières, tous deux situés entre la RD 555 et la RDN 7, où le caractère d'entrée de

ville implique des prescriptions particulières, mais aussi au lotissement situé en limite Ouest du tissu urbain villageois, de par son contact direct avec les zones viticoles.

En outre, la plaine regroupe trois sous-unités paysagères spécifiques, constituées par les entrées de plaines au sein des massifs qui les bordent :

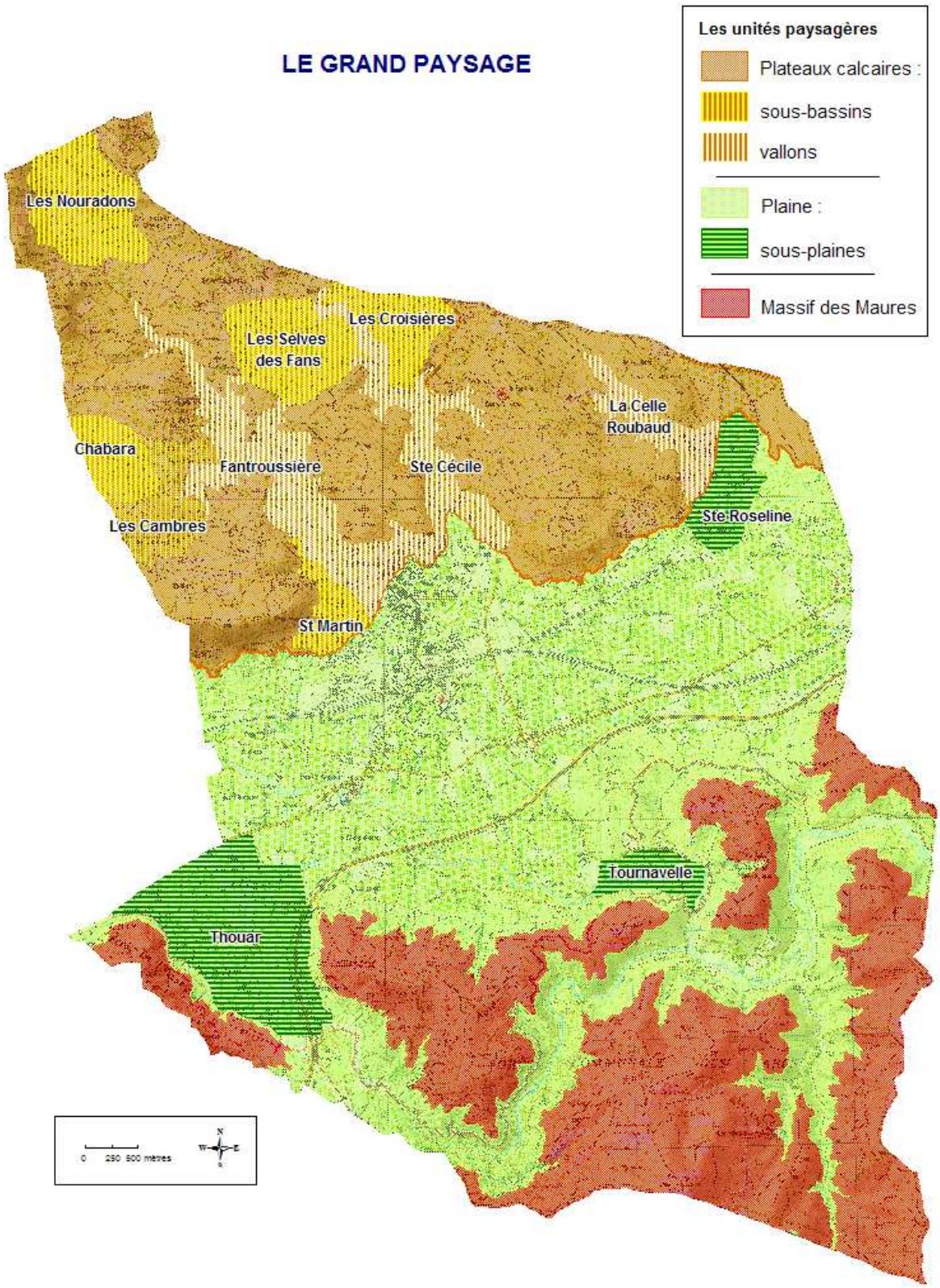
- la plaine de Sainte-Roseline au pied du mamelon boisé du Collet Redon,
- l'entrée de l'Argens dans le massif des Maures, entre les Bailles et le pont de Tournavelle,
- la plaine triangulaire entre le Thouar et le Saint-Jean, contenue sur les trois premiers cotés par les premiers reliefs du massif des Maures.

1.3 - Les Maures

L'unité paysagère des Maures est liée à son caractère boisé dominant appuyé sur une topographie tourmentée. En effet, la nature cristalline de la roche mère a permis le développement de boisements très différents des collines calcaires du Nord. De plus, la faible épaisseur des sols et la quasi-absence de sols plans n'ont pas favorisé une exploitation par l'agriculture.

Le principal enjeu de ce secteur réside dans la préservation des espaces boisés face au risque incendie, mais aussi dans la mise en valeur de ce patrimoine naturel par un développement d'initiatives visant à faire découvrir ce « sanctuaire ».

L'incursion de l'Argens dans le massif révèle une sous-unité paysagère où l'étroitesse de la vallée permet le développement d'un secteur de fond de vallon plus riche regroupant quelques espaces agricoles. Cependant, l'inaccessibilité de cette vallée (sauf par chemin rural peu praticable) fait aussi partie de ses caractéristiques et s'apparente au caractère de « sanctuaire » précédemment cité.


LE GRAND PAYSAGE
Les unités paysagères
Plateaux calcaires :
sous-bassins
vallons
Plaine :
sous-plaines
Massif des Maures
Les Nouradons
Les Croisières
Les Selves des Fans
La Celle
Roubaud
Chabara
Fantroussière
Ste Cécile
Ste Roseline
Les Cambres
St Martin
Tournavelle
Thouar
0 250 500 mètres
N
W
E
S

VII - Les entrées de ville

La loi du 2 février 1995 a introduit l'article L. 111-1-4 dans le Code de l'urbanisme, incitant les communes à inscrire dans leurs documents d'urbanisme des dispositions particulières pour les zones situées en bordure des voies classées à grande circulation et des déviations au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

En l'absence d'une telle réflexion sur "les entrées de ville", les constructions sur les espaces non urbanisés sont interdites en dehors d'une bande de :
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RDN7,
- 100 m de part et d'autre de l'axe de la déviation de la RD 555.

Le diagnostic analyse la structure paysagère des parties non encore urbanisées de zones urbaines riveraines des voies concernées par cet article du code de l'urbanisme et en précise les grands principes d'aménagement.

Des prescriptions particulières sont établies dans le règlement suite aux options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pour les zones urbaines, en dehors des zones d'urbanisation future où les projets à venir définiront les projets urbains dont les règles se substitueront à celles de l'article L. 111-1-4.

1 - Analyse des séquences paysagères

1.1 –La « Route Nationale 7 », la RDN 7

- **Du carrefour des « Quatre Chemins » à l'aire de repos de la Cognasse**

Cette section est aujourd'hui essentiellement marquée par la présence, en rive Sud, d'un très bel alignement de platanes derrière lequel on perçoit une zone viticole, et deux grands domaines agricoles.

Côté Nord, les perceptions du vieux village sont difficiles, c'est en fait la zone qui a subi un glissement de terrain qui permet, depuis cette section de RDN 7, de repérer le village médiéval. Les premières maisons sont en fait aujourd'hui encore noyées dans la végétation de premier plan (cultures céréalières, quelques arbres de jardins).

- **De l'aire de repos de la Cognasse à l'échangeur de la déviation RD *555***

Les perceptions lointaines, vers le vieux village, sont possibles, mais ce dernier n'apparaît pratiquement pas dans le champ de vision, car trop petit par rapport aux maisons de premier plan. Le passage au-dessus du Réal, surtout marqué par la ripisylve de ce ruisseau est une limite assez claire de la séquence.

La présence de l'aire de repos, accompagnée d'arbres et d'espaces verts, représente une coupure d'urbanisation intéressante. Les premiers bâtiments de la ZAC du Pont-Rout sont très présents dans ce paysage, malgré leur recul. Les façades métalliques de ces bâtiments expliquent cette « présence » dans un lieu ou les maisons d'habitations sont encore dominantes. Il convient donc de prendre en compte ces fortes perceptions dans les choix ultérieurs de recul des façades et du traitement paysager des secteurs compris entre ces façades et la route.

1.2 – La déviation de la Route Départementale *555*

- **De l'échangeur au carrefour de la route de Sainte Roseline**

Malgré le passage au dessus de la voie SNCF (point haut) cette section est assez homogène du fait :
- des visées intéressantes vers l'agglomération, où l'on perçoit très nettement la silhouette du village historique, et ce de plus en plus en progressant vers le Nord ;
- de l'environnement encore très largement agricole, permettant, vers l'Ouest de percevoir la ripisylve du Réal, parallèle à la route ;
- de la montée progressive vers le vallon de Sainte Cécile ;

– de la présence continue du ruisseau du Réal, pratiquement parallèle à la route, et qui déterminé un secteur assez étroit compris entre ces deux éléments.

Cette section permet deux approches assez intéressantes :
– par le Nord, la découverte de la grande plaine agricole, et le village perché sur la droite ;
– par le Sud, une montée progressive permettant de découvrir progressivement 1'agglomération, avec le franchissement de la voie SNCF.

Le Réal est un élément très important, qui peut, dans le cadre d'un schéma d'organisation général de la zone d'urbanisation future située à l'Ouest de la RD 555, devenir un « arrière-plan » boisé qui permettrait d'intégrer passagèrement les bâtiments situés entre la RD et ce dernier.

- **Du carrefour de la route de Ste Roseline à Ste Cécile (Entrée dans le vallon)**

Cette section est « majeure » dans le sens Nord-Sud car elle correspond à l'arrivée dans la grande plaine en arrivant de Draguignan, permettant au spectateur de découvrir le village sur la droite, et les coteaux viticoles de par et d'autre. Dans l'autre sens, la route longe les premiers contreforts boisés des collines calcaires et les perceptions deviennent de plus en plus « orientées » vers le vallon de Sainte Cécile.

Quelques boisements situés à l'Ouest de la route (ruisseau de Sainte Cécile), et quelques éléments de bâtis intéressants (ancien moulin, bastide), sont à prendre en compte, ainsi que le caractère semi-perché de la route qui domine largement le vallon sur cette section.

2 - Les grands principes d'aménagement

2.1 - Le schéma paysager

Les grands principes sont les suivants :
Affirmer et préserver l'originalité de chaque espace :
– urbain ou naturel/urbain au Nord de la RDN 7, ainsi qu'à l'Ouest de la RD 555 ;
– naturel, au Sud de la RDN 7 (agricole en premier plan et boisé en second plan) et à l'Est de la RD 555 (agricole).

Donner des limites franches à la ville dans le souci de préserver la qualité architecturale et urbaine;

Préserver et améliorer les structures qui marquent le paysage, notamment la végétation structurante :
– ripisylves le long des ruisseaux,
– alignements d'arbres, soulignant l'itinéraire routier mais également marquant la transition entre espace urbain et espace rural.

Sécuriser la RDN 7 :
– séparation entre les trafics de transit (RDN 7) et les trafics locaux, en prévoyant la suppression des débouchés directs des chemins et en améliorant les dessertes internes des zones urbanisées ;
– amélioration de la lisibilité du parcours et de la continuité de la RDN 7, permettre un recul suffisant entre la route et les alignements d'arbres.

2.2 - Le projet urbain d'entrée de ville

Trois types d'actions sont nécessaires pour assurer sa mise en œuvre :

Organiser la constructibilité en bordure de la voie :
– marge de recul (réduction des nuisances, création de liaisons piétonnes et cyclistes),
– alignement et/ou ancrage des façades (qualité urbaine, affirmation de l'urbanité par mise en place de front bâtis en entrée de ville...).

Réaliser des aménagements paysagers d'accompagnement qui soulignent l'image urbaine de la ville et renforcent la lisibilité de l'espace de la route.

Procéder à des modifications de zonage et d'emplacements réservés.

VIII – Les risques et les nuisances

1 - Les risques naturels

1.1 - Le risque inondation

Le risque inondation est principalement issu de crues torrentielles générées par L'Argens, le Réal et les nombreux vallons (Ste Cécile notamment) et ruisseaux existants sur la commune. En effet, en raison de leur caractère méditerranéen et lors de fortes précipitations, ces cours d'eau peuvent provoquer des inondations brèves mais catastrophiques.

Source : Les Arcs : étude paysagère – La place de l'eau dans le développement du projet territorial de la ville – ENSP Marseille - MANDIN Florianne + GACHET Mathilde + CRENN Florent – Mars 2012

La crue centennale du 15 juin 2010 a été un événement aux conséquences catastrophiques en Dracénie (25 morts) qui a touché fortement le centre ville des Arcs :

- **Peu de dégâts dans la partie amont du Réal**
- **Des dégâts plus importants en entrée et à la traversée du centre du village :**
- des maisons en lit majeur très affectées,
- pont emporté,
- place centrale submergée,
- canalisations détruites (place centrale, promenade en Réal),
- théâtre de verdure emporté...

Les dégâts de la crue du 15 juin 2010

Gorges du Réal en amont du village

Erosion des rives

Destruction du site de projet pour une aire naturelle de pique-nique

Ouverture du paysage

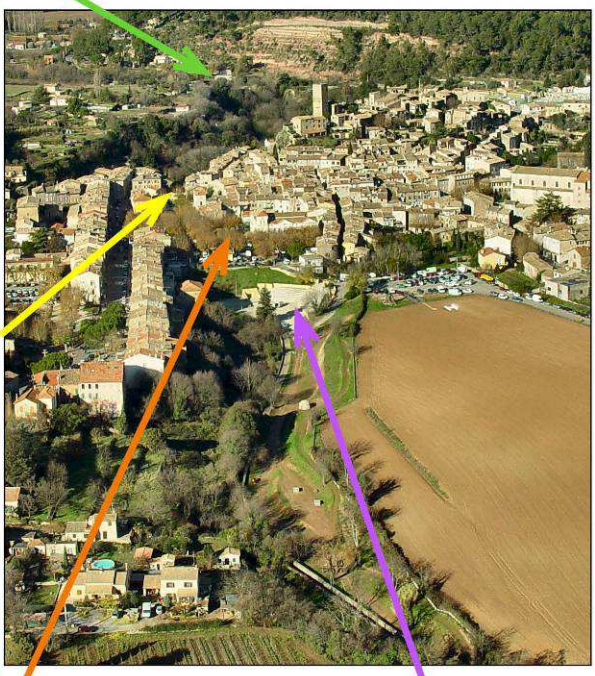
Date de prise de vue : juillet 2011

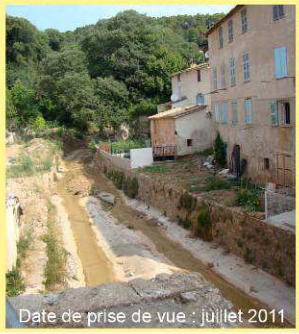
Date de prise de vue : juillet 2011

Amont du village, entrée du Réal en souterrain

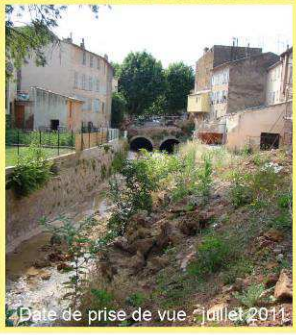
Des maisons en lit majeur très affectées

Quelques jours après les inondations





Date de prise de vue : juillet 2011



Date de prise de vue : juillet 2011

Quelques jours après les inondations

Date de prise de vue : juillet 2011

Partie couverte du Réal en centre-ville

Canalisations enterrées détruites et effondrement

Théâtre de verdure

Théâtre et ballade en réal emportés

Le théâtre de verdure avent les inondations

Quelques jours après les inondations

Date de prise de vue : juillet 2011

Les démarches et travaux engagés suite aux inondations du 15 juin 2010

➔ Le PPRI

Suite aux inondations du 15 juin 2010, l'élaboration du PPRI lié à la présence des rivières l'Argens et le Réal sur la commune des Arcs est prescrit par arrêté préfectoral du 8 septembre 2010. Il a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 1er mars 2012 rendant opposables certaines prescriptions. Le projet de PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique.
Le dossier est tenu à la disposition du public en mairie des Arcs sur Argens et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var.

Extrait du zonage du PPRI par anticipation – zone centrale

➔ **La réduction de la vulnérabilité face aux inondations et le rétablissement des fonctionnalités de la ripisylve du Réal**

Dans le cadre de sa mission d'assistance technique auprès des structures communales et intercommunales gestionnaires de cours d'eau et de milieux aquatiques, le Service Rivières et Milieux Aquatiques du Conseil Général du Var apporte un soutien technique à la commune des Arcs sur Argens.

C'est à la suite des inondations de juin 2010 qu'une collaboration entre services techniques s'est établie. Ce partenariat a permis à ce jour de réaliser dans d'excellentes conditions d'efficacité les travaux post crue d'enlèvement d'embâcles dans le lit mineur du Réal en vue de rétablir le bon écoulement des eaux dans un premier temps.

Dans un deuxième temps, des opérations, à forte intensité de main d'œuvre, de rassemblement et d'évacuation des déchets présents dans les lits mineurs et majeurs du Réal sur la quasi totalité de son linéaire, ont été réalisées. Ceux-ci ont offert à ce cours d'eau la possibilité de retrouver un aspect naturel à peine plus de dix mois après la crue dévastatrice.

Au-delà du gain généré par ces actions sur les aspects biologiques (dégradations des plastiques, évacuation des éléments contenant des huiles de moteur et divers produits utilisés par l'industrie automobile…), la valorisation paysagère du linéaire de cours d'eau (même sur les secteurs à sec du haut bassin) en est également l'une des incidences fortes, sans parler de la restauration évidente des diverses fonctionnalités d'une ripisylve encore bien présente.

La coopération s'est ensuite poursuivie par une assistance technique à la commune et à son prestataire (Prédict) axée sur l'hydrologie pour les besoins de l'élaboration du Plan Communal de Sauvegarde (PCS) de la commune, volet inondation.

Durant l'année 2011, une fois terminés les travaux post crue à mener dans l'urgence, le besoin de mener une réflexion globale sur la mise en place d'actions à buts curatif et préventif sur l'ensemble du cours d'eau le Réal et son bassin versant a conduit le partenariat technique à s'orienter dans un premier temps vers une analyse hydrologique du bassin amont du Réal afin de comprendre le fonctionnement de ce petit bassin.
Ceci représentant le préalable incontournable pour formuler des orientations stratégiques et des objectifs sectorisés en réponse aux désordres constatés et au projet de la commune de s'inscrire dans une démarche préventive.
Ce travail a reposé sur l'identification des zones de production de l'aléa hydrologique (secteurs à fort ruissellement, aménagements anciens, récents et en cours , pénalisants …) des zones de transfert des flux d'eau en crue et des zones offrant des potentialités de ralentissement naturel de la propagation des crues et des ruissellements.
Un modèle pluie – débit a ainsi été élaboré, celui ci permet en fonction des pluies injectées d'obtenir des hydrogrammes de crue, les valeurs des temps de réponse, de montée du bassin ainsi que les volumes d'eau transitant lors des différents épisodes pluvieux.
Une analyse morphométrique des caractéristiques du bassin versant (pentes, longueurs des talwegs, occupation de l'espace, structuration des voies de communications, état de surface des versants …), indispensable à la construction du modèle, amène à formuler un certain nombre de constats influant directement sur l'hydrologie locale du bassin amont au village des Arcs.

Fort de ces enseignements, des orientations stratégiques sont proposées de façon à inscrire la (les) commune (s) de ce bassin versant de 40 km^2 dans une démarche de prévention des inondations au travers d'objectifs sectorisés et d'actions permettant d'une part d'agir sur la vulnérabilité des enjeux présents sur ce bassin et d'autre part de réduire tant que faire se peut l'aléa (ralentissement des ruissellement, rétention naturelle locale …) sur les zones habitées.

➔ **Étude sur le rôle de l'eau dans le développement du projet communal de la ville des Arcs**

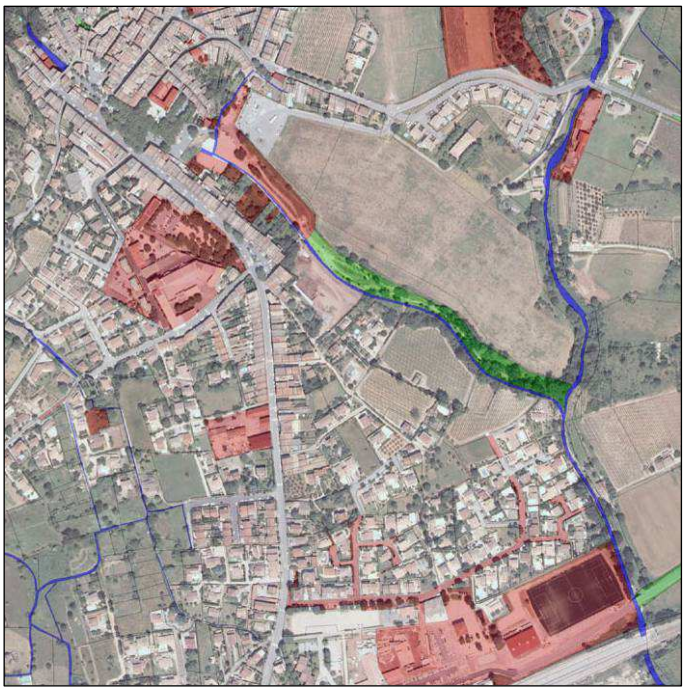
Dans le cadre de sa dernière année d'enseignement, l'ENSP (Ecole Nationale Supérieure du Paysage) organise des études territoriales de paysage en relation étroite avec un commanditaire public. Les étudiants de cette 4ème année (Bac +6) réalisent cette étude sous la direction d'un

professionnel confirmé, enseignant à l'Ecole.
Elle se déroule en réponse à un cahier des charges élaboré en collaboration avec l'ENSP par un opérateur public ou privé (communes, intercommunalités, Parcs naturels, donneurs d'ordres et acteurs économiques divers) issu d'enjeux territoriaux d'aménagement d'ordre environnemental, économique, social, patrimonial.
Le travail des étudiants de l'ENSP dans l'atelier consiste, en relation étroite avec la commune à resituer les problématiques de l'eau du territoire des Arcs dans son contexte d'ensemble. Il s'appuie sur une approche fine du territoire par séquence et un projet centré plus particulièrement sur un projet d'aménagement autour du centre du village en amont et en aval : Les chemins de l'eau comme espaces publics. La phase conclusive de l'atelier et de l'étude donnera lieu à des propositions d'aménagements d'espaces publics liés à l'eau dans le pourtour immédiat du centre du village en donnant forme aux projets municipaux déjà anciens pour ces quartiers.

Cette étude constitue un avant-projet du projet de parc naturel linéaire naturel du Réal.

➔ **La politique d'acquisition foncière de la commune**

Suite aux inondations de juin 2010, la commune a engagé une politique volontariste d'acquisition foncière le long du Réal afin de maitriser les aménagements sur les terrains actuellement privés. Cette politique vient renforcer le patrimoine public géré par le département au titre des ENS.



En rouge les propriétés communales
En vert, les propriétés du département

➔ **Les travaux engagés par la commune**

LA CATASTROPHE À L'AVANT-SCÈNE

Après ça, aux Arcs/A. ou ailleurs, il n'y aura plus moyen de se croire indemnes.

Notre temps semble être celui des catastrophes climatiques, politiques, sociales, médicales et économiques ; chaque catastrophe est une rupture du cours ordinaire de l'histoire.

Les spécialistes disent qu'elle est un événement absolu parce que la nature et la politique sont présentes dans chaque catastrophe. Ce lien entre la nature et la politique nous permet de réfléchir aux catastrophes pour analyser leurs impacts sur les personnes et sur leur milieu de vie.

Il aide aussi à comprendre l'époque nouvelle dans laquelle les catastrophes nous font entrer. Car jusqu'alors, les arguments de précaution et de prévention pesaient peu contre l'esprit du temps.

Pour y voir plus clair, il faut définir ce qu'est une catastrophe.

En France, une loi de 1982 la définit comme effet de l'intensité anormale d'un agent naturel. La loi cite les inondations, à propos desquelles elle opère la classification suivante :

- les inondations de plaine qui résultent de précipitations prolongées sur des sols où le ruissellement est long à se déclencher
- les inondations par crues torrentielles associées à des bassins versants
- les inondations par ruissellements en secteur urbain, qui ne sont pas absorbés par le réseau d'assainissement
- les inondations consécutives aux remontées de nappes phréatiques
- et les coulées de boue.

Quatre sur cinq de ces définitions se sont vérifiées aux Arcs-sur-Argens.

Ici, en région méditerranéenne, on dit qu'on peut contenir le feu, mais que l'eau n'est pas maîtrisable. Cela veut dire que dès que la catastrophe a eu lieu, il faut soigner et apaiser les gens et restaurer le territoire où ils vivent.

Une catastrophe est aussi une rupture avec l'état antérieur de la vie des victimes. C'est donc avec la plus grande prudence que des photographes et rédacteurs arcois ont manié leurs images et leurs textes afin de ne pas répéter les traumatismes que trop de personnes ont subis. Ils ont essayé d'exprimer la solidarité, l'affection et l'esprit de lutter qu'ils ont rencontrés au contact des sinistrés. Sur les images comme dans leur vie, tous portaient une lueur, une marque d'espoir et de volonté.

LES RÉPARATIONS[2]

Deux ans après l'inondation des 15 et 16 juin 2010, les réparations publiques ou privées se poursuivent.

Les traitements sont nombreux et approfondis :

- chantiers
- études de sécurisation
- dispositifs de prévention
- réception des subventions
- etc.

Des résultats indispensables ont été obtenus dans des délais méritoires : assainissement, voirie et locaux publics ont été en ordre de marche dès l'automne 2010.

Cependant l'application de la loi sur l'eau à nos dossiers a entraîné des retards qui concernaient la sécurisation du Réal, en amont et en aval de la ville et pendant sa traversée. Les travaux essentiels, en centre-ville, ont débuté en janvier 2012.

Ils finiront au printemps 2012, en particulier les reconstitutions du théâtre et de la balade en Réal.

ASSAINISSEMENT, PLUVIAUX

- Collecteur principal du centre ville, de la place Paul-Simon au collège Jacques-Prévert : nettoyage et hydrocurage sur 1300 mètres ; rénovation de 500 m de tuyaux
- branchements des abonnés au collecteur
- parking S[t]-Roch : remise à neuf du pluvial (130 m)
- rénovation de l'égout au Pont-Rout
- rénovation de pluvial pl. Edouard-Soldani
- rénovation et déviation de pluvial rue de La Motte et park. S[t]-Roch.

VOIRIE

Été 2010

Réparation de voies utilisées pour les vendanges.

2010

Autres voies et espaces publics viabilisés après le sinistre :

- ch. des Contes
- anc. ch. de Trans
- anc. ch. de Flayosc
- ch. de l'Amandier
- ch. des Lavandes
- ch. S[t]-Martin
- ch. des Valises
- ch. du Dandarellet
- ch. des Genêts
- ch. de Fabrègues
- ch. de La Maïme
- rte. des Bréguières
- voie et trottoir de la pl. Gl.-De-Gaulle au parking S[t]-Roch
- rte. de S[te]-Cécile : enrochement
- pont des Clarètes (D 57)
- sécurisation du pont de la Tournavelle
- piste D.F.C.I. des Bauquières.

2010-2011

Interventions sur les réseaux et cours d'eau :

- reprofilage de fossés et canaux
- dégagement du lit et des berges du Réal des Nouradons à la confluence avec l'Argens avec la participation d'élèves du GRETA et du Centre de formation des apprentis (C.F.A.) des Arcs/A.
- nettoyage, défrichement, abattages d'arbres, désagrégation des embâcles dans le lit de l'Argens, en partenariat avec le Conseil général.

TRAVAUX DIVERS

- Évacuation des déchets (2000 tonnes)
- remplacement de bornes d'incendie
- aide au rétablissement d'accès chez les particuliers
- mise à disposition de bennes pour évacuer les déchets (entreprises, particuliers).

En matière de programmation et d'amélioration du cadre de vie, les réparations ont inévitablement des répercussions sur les promesses antérieures à juin 2010.

Les projets sont donc ajustés en fonction de nouvelles priorités, mais nous donnons suite aux opérations déjà commencées dans les secteurs suivants :

- **modernisation des services communaux**
- **programmation urbaine (Plan local d'urbanisme) et création de logements**
- **aide sociale**
- **prévention des risques (voir notre article Environnement. Prévention)**
- **éducation**
- **économie et tourisme**
- **animation et patrimoine.**

[1] A titre indicatif, aux Arcs/A., l'Argens débite, en moyenne, de 4 à 5 m3/s ; le 15 juin 2010, la station de jaugeage qui mesure les variations de niveaux a enregistré en ce plus de 500 m3/s.

[2] Les réparations et leur financement ont fait l'objet des informations suivantes de la part de la municipalité :
a) Réunions publiques : le 1er décembre 2010, le 21 octobre 2011.
b) Caminan :
- n° 12 (septembre-octobre 2010) : Le Mot du maire. Articles pages 2 et 3.
- n° 13 (janvier-février 2011) : Le Mot du maire. Articles pages 2 et 3.
- n° 14 (juillet 2011) : Le Mot du maire. Articles pages 2 et 3.
- n° 15 (automne-hiver 2011) : Le Mot du maire. Articles de la page 2.
c) Ces informations ont été publiées sur le site www.mairie-les-arcs-sur-argens.fr

21 mars 2012. Le chantier du centre ville

L'aide aux sinistrés

- Répartition des fonds collectés
- aide au relogement
- aide alimentaire
- soutien des entreprises
- aides diverses.

Humainement, les Arcois sont restés unis. L'élan de solidarité a persévéré.

Extrait de la revue municipale des Arcs-sur-Argens – 2012 – Concrétisations 2008-2011

Réparations. Réal aval.
Dégagement du collecteur

Réparations. Peymarlier.
Le collecteur

Réparations. Voirie au Dandarellet

Réparations. Ch. des Contes

Réparations. Rte. de Ste-Cécile. Enrochement

Réparations. Anc. ch. de Trans

Réparations.
Remplacement de borne d'incendie pl. Gl.-De-Gaulle

Réparations. Ch. du Bac.
Reprofilage de canaux

Réparations. Qu. Valette.
Evacuation des matériaux stockés

Réparations. Pont de La Tournavelle

Réparations.
Désembâclage à la Tournavelle

Réparations. Réal aval. Désembâclage

Réparations. Pont-Rout

Réparations. Pont de Clarètes.
Fin des travaux

Théâtre de verdure.
Sondage préalable aux travaux

Extrait de la revue municipale des Arcs-sur-Argens – 2012 – Concrétisations 2008-2011

1.2 - Le risque incendie

Les feux de forêts sont des sinistres qui se déclarent et se propagent dans des formations végétales d'une superficie minimale d'1 hectare pouvant être des forêts ou des formations subforestières - maquis ou garrigues. Le risque de feu est davantage lié à l'état de peuplement de la forêt (dispositions des différentes strates, état d'entretien de la forêt, densité, teneur en eau,...), qu'à l'essence forestière.

La circulaire interministérielle n° 87-71 du 20 août 1987 ainsi que la lettre du Préfet du Var du 1er septembre 1989, insistent sur la prise en compte de la protection de la forêt méditerranéenne qui constitue en termes écologiques une grande richesse patrimoniale.

D'après le schéma départemental des risques majeurs, la commune des Arcs est exposée à des risques importants d'incendie de forêt et nécessite des mesures de protection particulières. Le risque feux de forêt se concentre essentiellement sur le massif des Maures et les boisements sur substrat calcaire situés au Nord du village. La zone urbanisée la plus exposée se localise sur les massifs collinaires s'étalant entre le village et le hameau des Nouradons du fait de la présence d'essence fortement inflammables (pins) et d'un habitat individuel dispersé.

Le Service Départemental Incendie et de Secours (SDIS), recommande :
Dans les espaces boisés :

- d'éviter que le zonage prévu par le futur plan local d'urbanisme ne permette l'implantation de constructions isolées ou trop espacées les unes des autres dans les massifs de végétation, et ne permettant pas ainsi une défense contre l'incendie satisfaisante,
- d'éviter que des constructions ou aménagements particulièrement vulnérables, tels que habitations légères, terrains de camping ou de caravaning, ne puissent être implantées dans les zones les plus sensibles au risque d'incendie, comme par exemple, les zones soumises au vent dominant,
- de réfléchir à la nécessité de prévoir dans certains cas des aménagements du terrain permettant de protéger les zones les plus sensibles, par exemple par l'aménagement de dispositifs pare-feu, en limite des zones urbanisées.

Dans les espaces urbanisés :

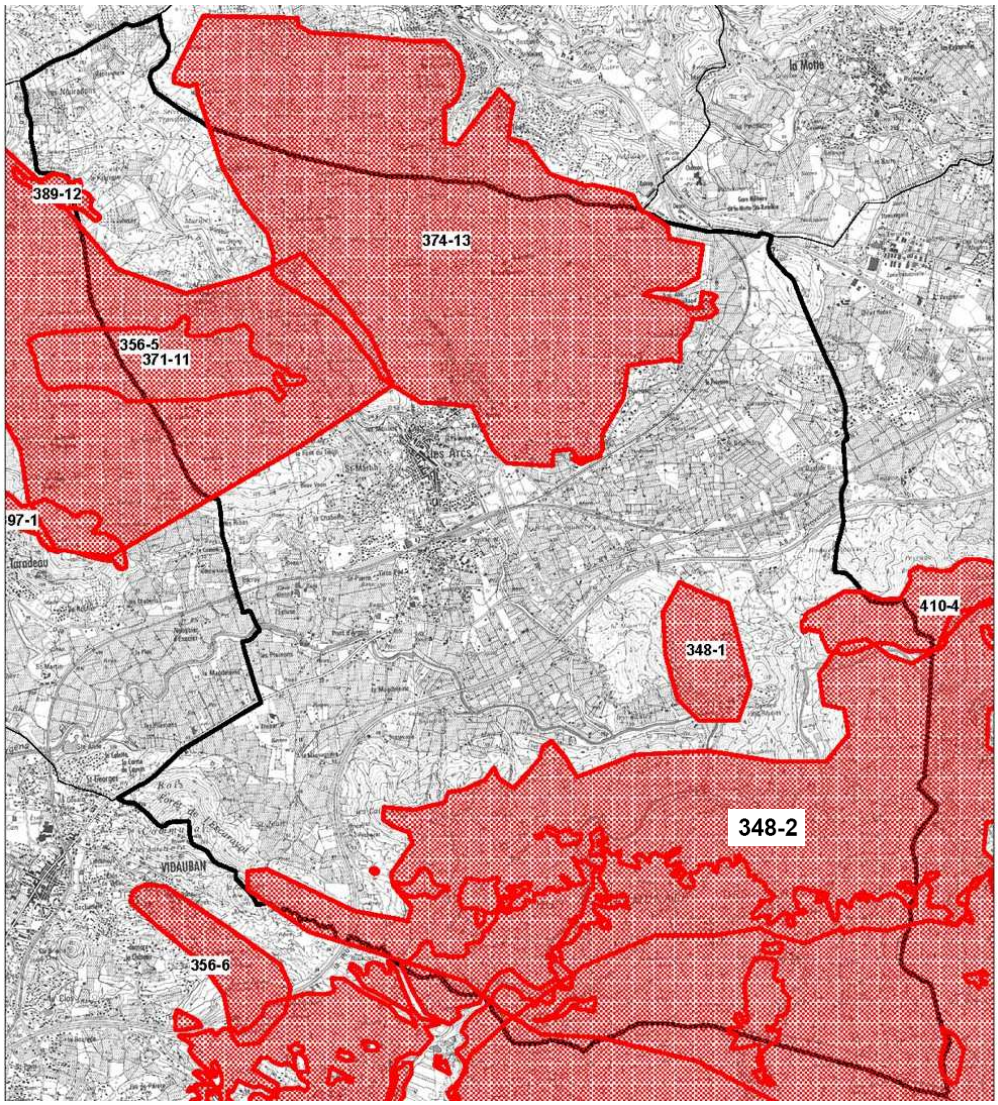
- une distance linéaire maximale entre deux points d'eau de 200 mètres,
- une distance maximale entre un point d'eau et l'accès du bâtiment le plus éloigné de 150 mètres
- un débit unitaire minimum d'un point d'eau de 60 m^3/heure
- une simultanéité des débits de 120 m^3/heure répartis en 2 points d'eau successifs

Par ailleurs, le service incendie recommande qu'aucune voirie publique n'ait une largeur inférieure à 5 mètres de largeur, afin que ces voies puissent être utilisées par des véhicules lourds.

Les incendies de forets depuis 1958

Année	Surface incendiée sur la commune	Surface totale de l'incendie	Numéro d'incendie
1959	81 ha	81 ha	348-1
1959	1421 ha	3698 ha	348-2
1969	407 ha	995 ha	356-5
1986	92 ha	139 ha	371-11
1989	814 ha	1197 ha	374-13
1990	390 ha	11180 ha	375-16
2001	5 ha	14 ha	389-12
2003	622 ha	6740 ha	391-3
2006	48,19 ha	171.00 ha	410-4

Les incendies de forêt ont touché le massif forestier Sud au contact du massif des Maures et les collines au Nord de la commune.



ource DDTM Janvier 2011

Périmètres Incendiés

- **Le Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) de la Dracénie**

Le PIDAF est un document de planification relatif à l'aménagement et à l'équipement d'un massif forestier en vue de prévenir les risques d'incendies et de lutter contre eux de manière efficace. Il doit être l'occasion de rechercher une synergie entre tous ceux qui sont concernés par le massif forestier : forestiers, éleveurs, agriculteurs, pompiers. C'est pourquoi, il doit être issu de la concertation de tous.
De la notion de débroussaillement, le PIDAF a naturellement évolué vers la notion d'aménagement, qui couvre un champ d'interventions plus étendu.

Le PIDAF n'a pas de valeur juridique à la différence d'un plan de prévision des risques (PPRif) ou des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU. Le PIDAF s'appuie uniquement sur la circulaire interministérielle du 15 février 1980 intitulée « Débroussaillement en forêt méditerranéenne ». Le PIDAF est donc un document d'orientation et de programmation à moyen terme (10 ans) des travaux spécifiques à la DFCI (planification des équipements et aménagements d'un massif forestier), non opposable au tiers.

« La CAD assure la définition et la mise en œuvre du PIDAF Plan Intercommunal de Défense et d'Aménagement de la Forêt). L'étude permettant de définir les aménagements à créer et à entretenir sur le territoire de l'Agglomération a été validée courant 2005.

Par ailleurs, suite à cette étude et face à l'ampleur des travaux, des priorités d'actions ont été définies

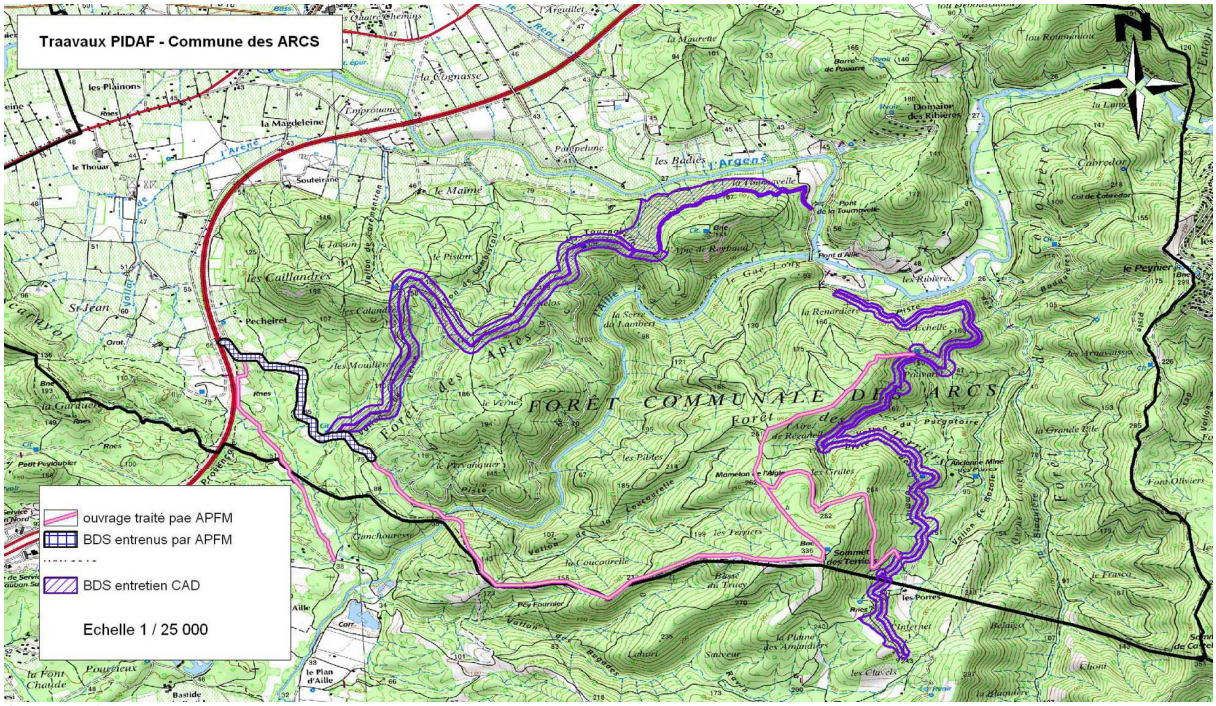
en collaboration avec les partenaires techniques et financiers courant 2006 que sont notamment le SDIS, la DDEA, l'ONF, le Conseil Général, Le Conseil Régional. Elles devront ensuite être validées officiellement en axes stratégiques tel que cela a été conduit sur le Massif des Maures.

Les missions de la CAD dans ce domaine d'activité :

- réalisation et à l'entretien de pistes
- entretien d'autres équipements DFCI, telles que les citernes (peinture, petite réparation de maintenance), ou les panneaux qui subissent de nombreuses dégradations
- aide à la création et au maintien du sylvopastoralisme, qui représente une excellente alternative au débroussaillement via notamment la création de points d'eau abreuvant les troupeaux
- interventions d'urgence menées sur l'ensemble des communes
- participation aux comités de secteur organisés par le Conseil Général

Le PIDAF de la Dracénie c'est 68 hectares de débroussaillement et 36 kms de pistes réalisées sur les 16 communes de l'agglomération.
Suite aux intempéries du 15 juin 2010, des interventions d'urgence ont dû être menées : 15 kms+21 kms de pistes à réhabilitées. » (source : site internet de la Communauté d'Agglomération Dracénoise).

Les travaux sont programmés tous les 4 ans (dernière réalisation mai 2013). La réalisation est faite par les APFM et par la CAD.



Source : CAD
BDS : Bande débroussaillée de sécurité
APFM : Auxiliaires de la protection de la forêt méditerranéenne (anciens Harkis)

- **Le schéma global de débroussaillement**

Le 15 décembre 2008, la commune a signé une convention de partenariat avec le conseil général du Var pour la mise en place d'un comité de secteur dans le cadre de la prévention et de la lutte contre les feux de forêts.
Ainsi, depuis 2009, la Commune recense les habitations soumises à ces risques afin notamment :

- de constater l'état de débroussaillement de chacune et de relever la présence de réserves d'eau,
- de recueillir toute autre information utile.

De cette étude il est ressorti la nécessité de travailler sur le débroussaillement des chemins communaux. L'arrêté préfectoral du 15 mai 2006 fait porter les obligations de débroussaillement sur

une largeur de 20 m (soit 10 m de chaque coté de la voie). Or sur certains chemins qui présentent un intérêt DFCI (défense des forets contre l'incendie) ou pour la protection des habitations des largeurs de 50 m s'imposent.
Par opposition, d'autres chemins qui ne présentent aucun intérêt ne nécessitent d'être débroussaillés que sur une largeur de 4 m.

Un schéma de voirie communale a donc été élaboré permettant une meilleure répartition des surfaces à débroussailler en fonction de la pertinence de la voirie dans son positionnement face aux risques « feux de forets » et de l'utilisation que peuvent en avoir les secours en cas d'incendie. Ce schéma a été approuvé par arrêté préfectoral.

Les voies communales sont classées au schéma en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt :

- → les voies présentant un intérêt DFCI :
  - les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) qui feront l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale de 50 mètres, correspondant à un linéaire total de 5 955 mètres et une surface débroussaillée de 29,78 hectares,
  - les routes classées en ouvrages de liaison, pour lesquelles le débroussaillement obligatoire comprend un glacis sans aucune végétation arborée, arbustive et herbacée sur 2 mètres de part et d'autres de l'emprise de la voie, et un gabarit de circulation de 4 mètres de hauteur à respecter au dessus de la voie en intervenant sur le peuplement arboré, correspondant à un linéaire total de 8 838 mètres et une surface débroussaillée de 3,53 hectares,
- → les routes classées en «Zone d'Intérêt Communal » (ZIC) qui feront l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale de 20 mètres, correspondant à un linéaire total de 4 581 mètres et une surface débroussaillée de 5,83 hectares,
- → les routes ne présentant pas d'intérêt DFCI et classées en « Pas d'Intérêt Communal » (PIC), pour lesquelles le débroussaillement obligatoire comprend un glacis sans aucune végétation arborée, arbustive et herbacée sur 2 mètres de part et d'autres de l'emprise de la voie, et un gabarit de circulation de 4 mètres de hauteur a respecter au dessus de la voie en intervenant sur le peuplement arboré, correspondant à un linéaire total de 15 964 mètres et une surface débroussaillée de 9,16 hectares.

- **La règlementation sur le débroussaillement**

Le débroussaillement une technique d'intérêt public de prévention efficace et reconnue permettant de lutter conte le risque incendie. Il est l'élément majeur de la prévention des incendies en permettant une autoprotection des habitations, une amélioration de la sécurité des secours et une meilleure protection des forêts.

Le débroussaillage est obligatoire dans les communes boisées dont les forêts sont soit classées par décision administrative comme particulièrement exposées aux incendies, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est incluse dans les massifs forestiers énumérés par le Code forestier.

L'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes (Art L.134-6 du code forestier).

- Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie
- Sur la totalité du terrain se situant dans les zones urbaines (U) d'un plan local d'urbanisme (PLU)
- Sur les terrains d'assiette des ZAC (Zone d'activité concertée), AFU et remembrement, lotissement, camping, caravaning y compris PRL et HLL

Le débroussaillement doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de propriété.

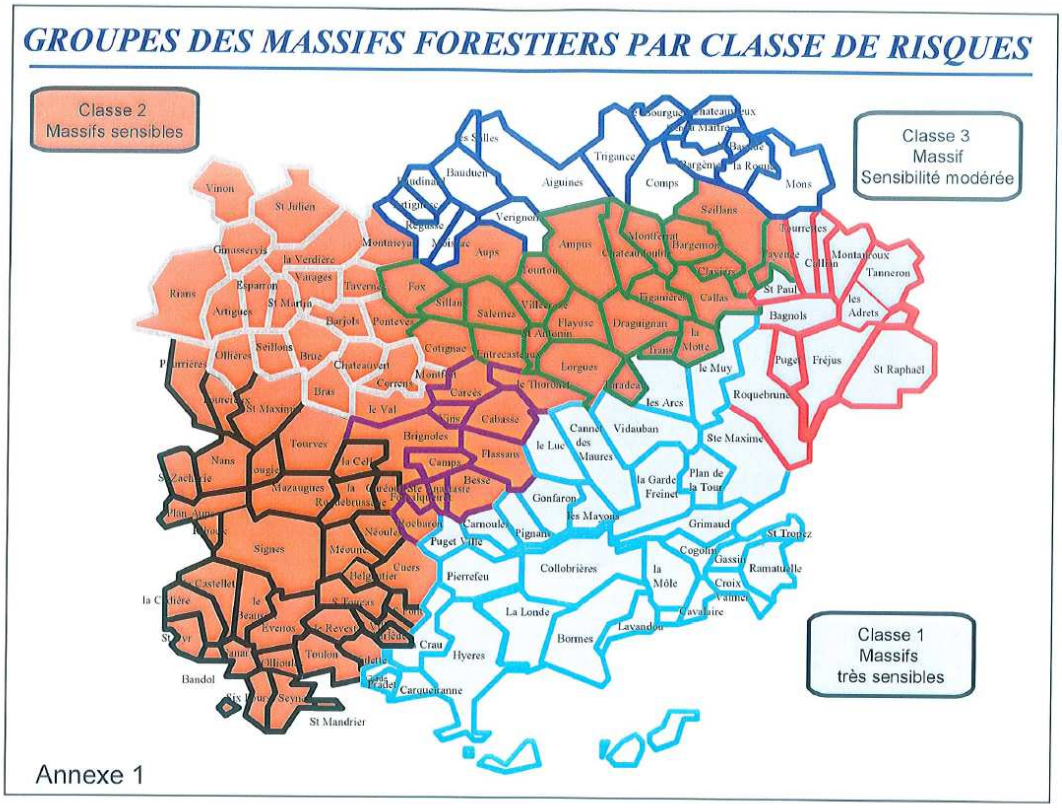
Le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations de débroussailler sur le territoire communal

(art. L. 134-7 du Code Forestier). Pour cela, il dispose de deux moyens d'intervention :

- il peut provoquer la constatation des infractions par les agents habilités, puis l'exécution d'office des travaux par la commune (après une mise en demeure du propriétaire restée sans effet) ;
- il peut provoquer des poursuites à l'encontre des contrevenants.

Deux arrêtés préfectoraux viennent modifier la règlementation relative au débroussaillement dans le Var.

L'arrêté n°322 du 20 avril 2011 abroge les arrêtés préfectoraux précédemment en vigueur concernant le débroussaillement dans le Var. Il introduit la notion de sensibilité des massifs au risque incendie en définissant 3 classes. Il adapte ainsi certaines prescriptions des obligations légales de débroussaillement par rapport à la sensibilité des massifs (cas des houppiers et des haies non séparatives). Les Arcs-sur-Argens sont en classe 1 « Massifs très sensibles ».



Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n°322 du 20 avril 2011 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

Afin que le classement en espace boisé classé (EBC) de certains terrains ne soit pas un obstacle à la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillement (OLD), l'arrêté préfectoral du 21 février 2011 dispense leurs propriétaires de l'obligation de déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres nécessaires à l'application des dispositions du débroussaillement obligatoire.

Par ailleurs, lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L. 134-5 et L. 134-6 du code forestier, cette obligation est annexée au PLU. Elle fait l'objet de la pièce 7.6 du PLU des Arcs-sur-Argens.

1.3 - Le risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de

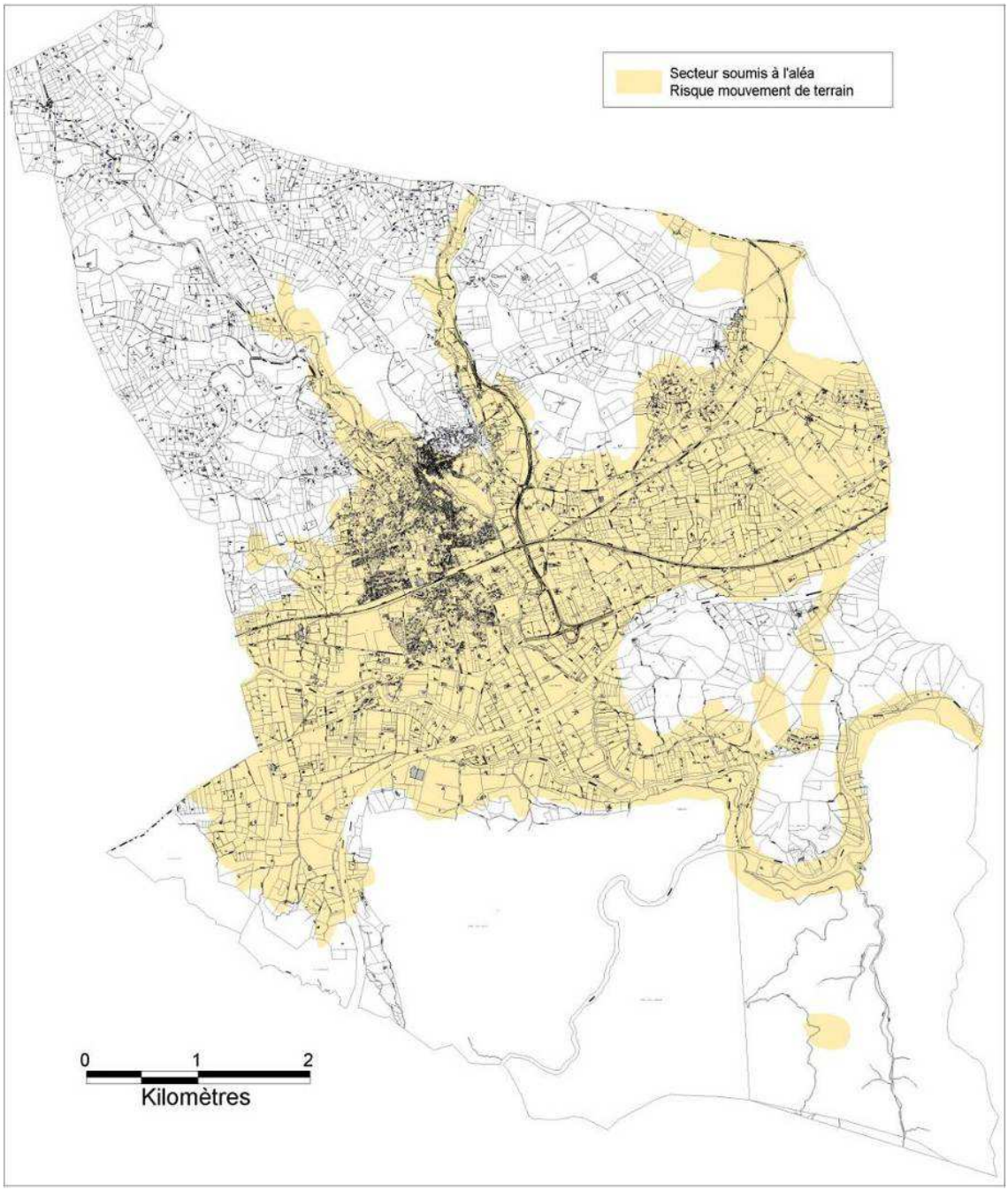
dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

La plaine des Arcs est constituée d'alluvions anciennes et récentes formées de cailloutis, sables, limons sableux et d'argiles pouvant entraîner des phénomènes d'hydromorphisme des sols. De ce fait, il faut être vigilant lors d'alternance de périodes de forte pluviométrie et de sécheresse intense qui pourrait conduire à des fissurations voir des déstabilisations de constructions.

La carte de l'aléa mouvement de terrain est issue du DCS relevant de l'information préventive et n'imposant aucune prescription réglementaire. Carte par ailleurs définie au 1/25 000 qui ne peut être adaptée à un plan de zonage de PLU au 1/5000^{e}.
En l'absence de PPR mouvement de terrain et d'autres études connues, le recours à l'article R.111-2 est nécessaire et suffisant.

Les points sensibles identifiés dans le DCS sont :

- dans le secteur de Sainte-Cécile, à l'Est de la RD 555 : risque d'affaissement et d'éboulement ;
- à l'Ouest de la commune, dans le secteur des Ribas et des Cambres : risque d'éboulis et de chute de blocs et de cailloux ;
- au Sud : l'ancienne exploitation de baryte des Porres peut présenter un risque d'effondrement anthropique ;
- au Nord, dans le secteur de la Colle des Comtes : un glissement de terrain ayant entraîné des chutes de bloc a eu lieu en 1995.



2 - Les risques technologiques

2.1 – Le risque industriel

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers.

- **Le dépôt de gaz de la Motte (STOGAZ)**

Tous les établissements « Autorisés avec Servitudes » (AS) ou communément appelés « SEVESO seuil haut » de la région PACA ont fait l'objet d'études de dangers qui ont permis de définir les effets d'accidents industriels à prendre en compte dans les documents d'urbanisme.
Il s'agissait d'afficher dans plans locaux d'urbanisme (PLU) deux zones (Z1 zone de protection

rapprochée et Z2 zone de protection éloignée) à l'intérieur desquelles des interdictions ou des limitations de construction sont prescrites (absence d'établissement recevant du public notamment).
La loi du 30 juillet 2003 a conforté ces mesures par la création de plans de prévention des risques technologiques (PPRT) autour des installations AS. Le décret 2005-1130 du 7 septembre 2005 précise les conditions d'élaboration des PPRT.

La société STOGAZ à la Motte relève de la directive SEVESO. Cet établissement a procédé au remplacement de la sphère de GPL de 590 m^3 par un réservoir sous talus (RST) de 400 m^3, permettant de réduire de façon significative le périmètre d'étude du PPRT.
Dans l'attente de l'approbation de ce PPRT, dont le délai d'approbation est prolongé jusqu'au 30 avril 2013 par arrêté préfectoral, les dispositions existantes concernant les zones d'isolement restent applicables.
Ces dispositions font l'objet de l'article 7 des dispositions générales du règlement et les périmètres d'isolement sont à reporter sur les documents graphiques annexes du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les périmètres d'isolement (zone Z1 et Z2) s'appliquent au Nord-Est de la commune des Arcs.

Dans la zone Z1, la plus proche de l'installation potentiellement dangereuse, il convient en pratique de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes, hors de l'activité industrielle qui engendre les distances d'isolement ou des activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou leur conditionnement.

Dans la zone Z2, la plus éloignée de l'installation potentiellement dangereuse, seule une augmentation limitée du nombre de personnes présentes doit être admise ; les terrains qui reçoivent les constructions nouvelles ne doivent pas accueillir plus de 25 personnes à l'hectare en moyenne pour chaque exploitant.

Les périmètres d'isolement actuels

Un arrêté de prescription du PPRT STOGAZ a été pris le 13 octobre 2010 définissant :

- Le périmètre d'étude qui est nettement inférieur aux périmètres d'isolement actuellement définis. Il est contenu dans la zone Z1
- les effets à considérer : effets thermiques et de surpression uniquement,
- Le rôle des POA,
- Les modalités de concertation

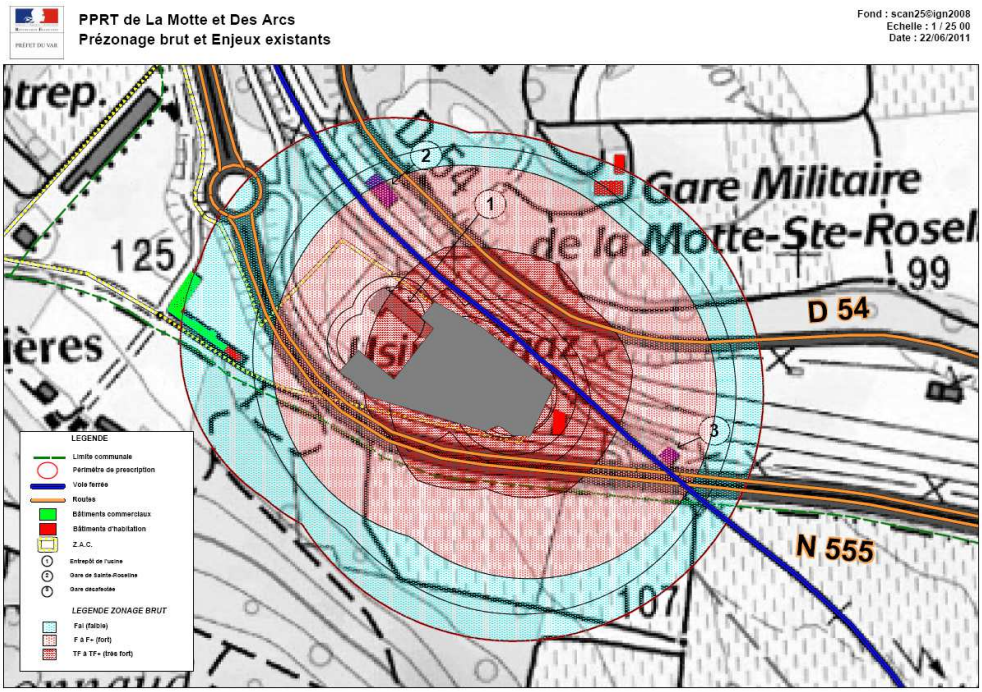
Une carte de pré-zonage brut est déjà élaborée avec :

- Une zone d'aléa très fort (TF+ à TF) lié aux effets thermiques (couleur rouge foncé) ;
- Une zone d'aléa fort (F+ à F) lié aux effets thermiques (couleur rose) ;
- Une zone d'aléa faible lié à la fois aux effets thermiques et de surpression (couleur bleue)

Une fois le PPRT approuvé, il sera procédé à une mise à jour du PLU avec un report sur le plan de zonage des secteurs ou l'existence de risques technologiques justifient des prescriptions (article R.123-11-b du CU) et l'annexion des dispositions du PPRT (article R.123-14-7° du CU) au PLU.

Pour la commune des Arcs, les zones situées dans le périmètre sont des zones naturelles et des terres agricoles.
Pour la commune de La Motte, il y a des zones militaires, la voie ferrée) et des espaces agricoles.

CE PPRT sera prochainement mis à enquête publique.



- **L'oléoduc et le gazoduc**

L'article L.121-2 du code de l'urbanisme fait obligation aux préfets de porter à la connaissance des communes toutes les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.
Dans l'attente des études de sécurité obligatoires pour tous les ouvrages de transport de matières dangereuses, l'Etat porte à la connaissance des communes la définition des zones de dangers fixée par arrêté ministériel et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation. Chaque zone de danger est accompagnée par des recommandations en matière de maîtrise de l'urbanisation afin que la commune puisse définir un projet en cohérence avec la nature du danger identifié et qu'il puisse être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du CU.

Signalons un second ensemble de servitudes lié à l'implantation d'une conduite de transport d'hydrocarbures liquides (La Mède / Puget-sur-Argens) qui traverse la commune d'Est en Ouest, ainsi qu'à un gazoduc qui passe à l'extrême Nord de la commune. Ce risque peut également être considéré comme un risque de transport de matières dangereuses.

Le gazoduc passe au Nord du domaine de la Font du Broc, du lotissement du Peical et au Sud du hameau des Nouradons.

L'arrêté ministériel du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz a défini des périmètres d'isolement autour des installations. A l'intérieur de ceux-ci, les occupations et utilisations du sol sont réglementées suivant le degré d'exposition aux risques.
Les distances d'effets des gazoducs ont été déterminées pour la rupture complète d'une canalisation de transport de Gaz Naturel suivie de l'inflammation du rejet, générant principalement des effets thermiques et de surpression. Ces distances ont été établies par GRT gaz pour l'ensemble du territoire national.

Cet arrêté et les servitudes liées à la présence du gazoduc sont portés sur la liste des servitudes en pièce 8.1 du PLU. L'enveloppe globale de la zone de danger et le tracé des canalisations sont reportés à titre informatif sur le plan de zonage.

CARACTERISTIQUES DE LA (DES) CANALISATION(S) DE TRANSPORT DE GAZ - CATEGORIE D'EMPLACEMENT

NOM DE LA CANALISATION	DIAMETRE	PMS	LARGEUR DE LA BANDE DE SERVITUDE en mètres			CATEGORIE	ZONES DE DANGERS CERCLE DES EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS) OU ZONE DE DANGERS TRES GRAVES	CERCLE DES PREMIERS EFFETS LETAUX OU ZONE DE DANGERS GRAVES	CERCLE DES EFFETS IRREVERSIBLES (IRE) OU ZONE DE DANGERS SIGNIFICATIFS	Aire du cercle ELS (ha)
	DN	en bar	TOTAL	GAUCHE	DROITE		Rayon en m	Rayon en m	Rayon en m	
ARTERE COTE D'AZUR	400	67,7	8	2	6	A	105	150	190	3,46
ARTERE COTE D'AZUR	400	67,7	8	2	6	B	105	150	190	3,46
ARTERE COTE D'AZUR	400	67,7	8	2	6	C	105	150	190	3,46
ANTENNE DE DRAGUIGNAN	100	67,7	4	2	2	B	15	20	30	0,07
ANTENNE DE DRAGUIGNAN	100	67,7	4	2	2	C	15	20	30	0,07

Dans le cercle des premiers effets létaux (cf. tableau ci-dessus) sont proscrits :
- Les ERP de 1ère à 3ème catégorie
- Les immeubles de grande hauteur
- Les installations nucléaires de base

Dans le cercle des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus) sont proscrits :
- Les d'ERP de plus de 100 personnes
- Les immeubles de grande hauteur
- Les installations nucléaires de base

Dans le cercle des effets irréversibles (cf. tableau ci-dessus il est demandé une consultation de

GRTgaz le plus en amont possible des projets afin d'en étudier l'impact et la compatibilité.

Pour une canalisation en catégorie A :
- Pas de logement à moins de 10 m d'une canalisation
- Densité inférieure à 8 personnes/ha ou population totale inférieure à 30 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs correspond à la canalisation (cf. tableau ci-dessus)
- (1 logement peut-être assimilé à 2,5 personnes)

Pour une canalisation en catégorie B :
- Emplacements de densité comprise entre 8 et 80 personnes/ha ou population entre 30 et 300 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs correspond à la canalisation (cf. tableau ci-dessus)

2.2 – Le risque de transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

Les informations sur le risque de transport de matières dangereuses sont issues du Dossier Communal Synthétique relevant de l'information préventive et n'imposant aucune prescription réglementaire. Ce document recense les risques naturels et technologiques auxquels la commune est confrontée, ainsi que les lieux exposés qui doivent faire l'objet d'une information préventive particulière.

Sur le territoire communal, ce risque est généré par un important flux de transit et de desserte. Sont principalement concernées l'autoroute A 8, la RDN 7 et surtout la voie SNCF.

A ce jour, deux accidents se sont produits :
- l'un, en avril 1990, dû à une fuite de carburant d'un wagon-citerne stationné dans la gare de triage ;
- l'autre, en février 1997, où un semi-remorque a heurté une glissière de béton sur l'A 8.

Les points sensibles sont les établissements recevant du public, les industries, les voiries, la maison de retraite et le puits de captage.

2.3 – Le risque rupture de barrage

En cas de rupture du barrage de Carcès situé à 36 km de la commune, il peut y avoir aggravation des inondations du fleuve Argens.

3 – Les nuisances

3.1 – Les voies bruyantes

Dans le département du Var, le préfet par arrêté préfectoral de 2000 et 2001 a recensé et classé les infrastructures de transports terrestres en cinq catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Après consultation des communes, le préfet a déterminé les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs et les isolements acoustiques à respecter lors de la construction d'un bâtiment. Au-delà des obligations réglementaires applicables aux futurs bâtiments, le classement sonore des voies bruyantes peut servir de base aux collectivités compétentes pour mener des actions locales cohérentes dans le domaine de l'urbanisme et des déplacements, en vue de prévenir ou réduire l'exposition au bruit dans les secteurs les plus affectés.

La commune est traversée par six infrastructures routières reconnues comme voies bruyantes. Il s'agit de :

- la voie ferrée qui accueille la ligne TGV Paris-Nice
- la RDN7 qui passe au Sud du village
- la RD555 qui passe à l'Est du village
- la RD91 qui traverse le centre-ville des Arcs

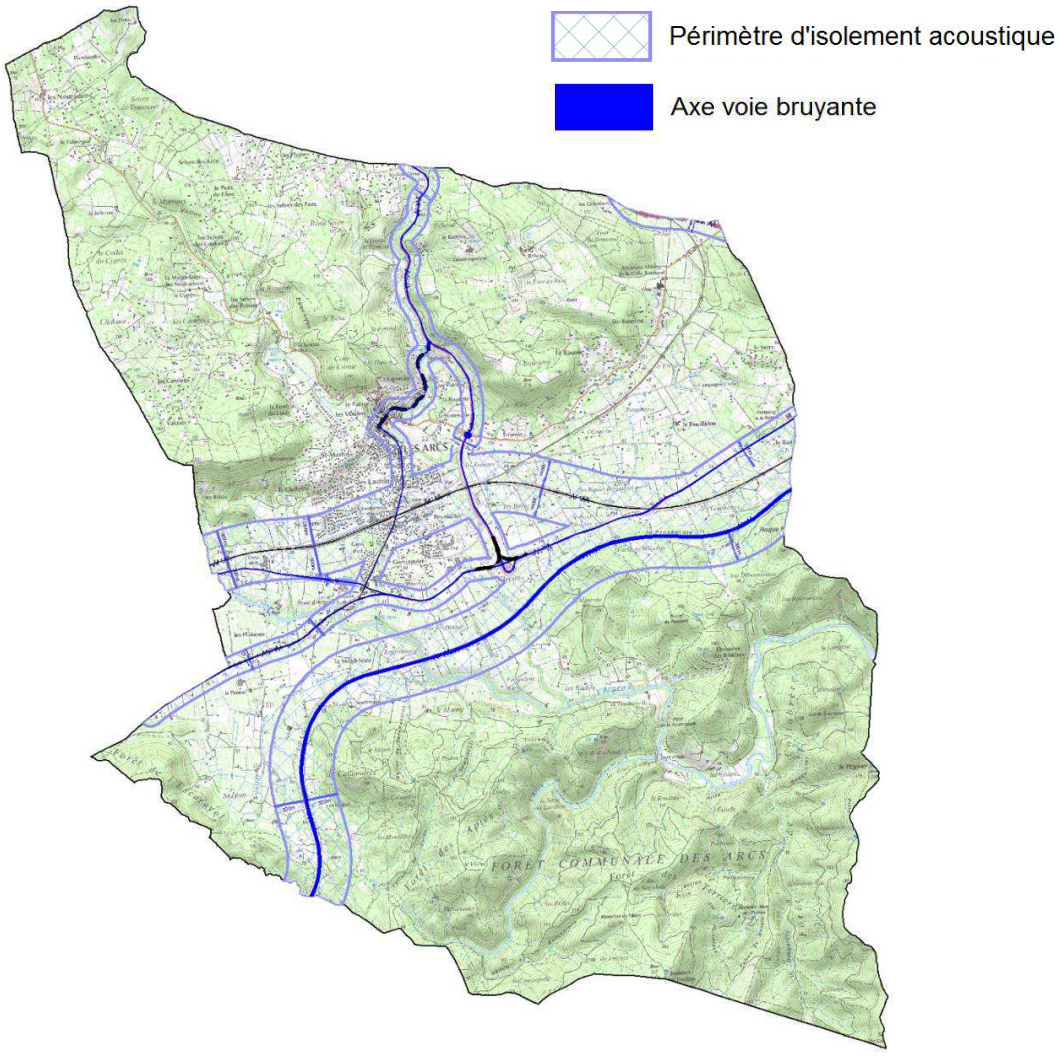
Ces axes sont très fréquentés, d'où leur classement au titre des voies bruyantes. Les comptages réalisés en 2009 par le Conseil Général du Var font état :

- RN7 : Les Arcs vers Nice : 8 106 véhicules/jour
- RN7 : les Arcs vers Aix : 8 107 véhicules / jour
- RD555 : Les Arcs vers RN7 : 6 151 véhicules / jour
- RD555 : Les Arcs vers Draguignan : 6 026 véhicules / jour
- Les voies ferrées Marseille Nice avec un trafic supérieur à 100 trains par jour,

En fonction de leur niveau sonore, des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée).

Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte sont :
- de 300 m pour les voies ferrées et l'A8 classées en en catégorie 1
- de 100 m pour la RD 57, RD 555, RD 91, et RDN7 classées en catégorie 3.

Voies bruyantes sur la commune des Arcs



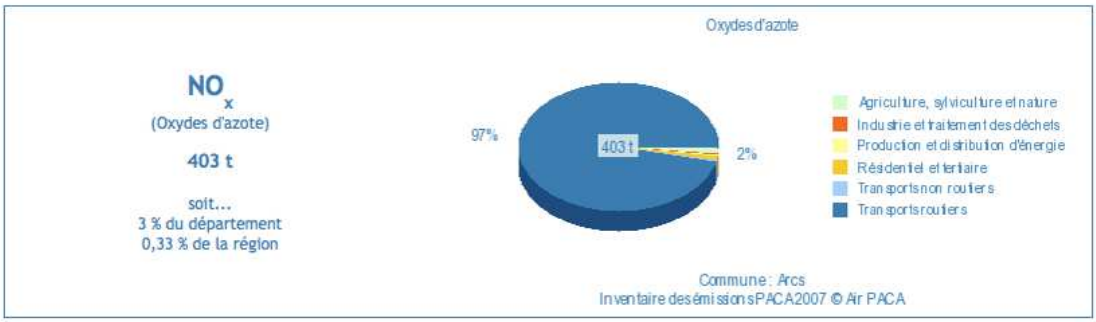
3.2 – La qualité de l'air

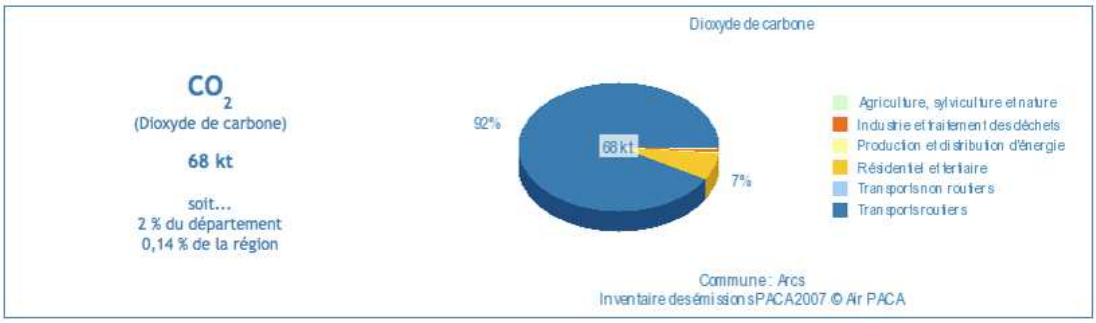
La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (laure) du 30 décembre 1996 reconnaît le droit pour chacun à respirer un air qui ne nuise pas à la santé. A cette fin, une obligation de surveillance de l'air s'impose. Les relevés ci-dessous ont été réalisés par Air PACA, qui a la charge de :

- Surveiller la qualité de l'air par des outils de mesures et de modélisation
- Prévoir la qualité de l'air et anticiper les pics de pollution
- Informer au quotidien et en cas d'épisodes de pollution
- Comprendre les phénomènes de pollution en effectuant des études spécifiques et participer ainsi à établir les liens existant notamment entre l'air et la santé, l'air et l'environnement
- Contribuer aux réflexions relatives à l'aménagement du territoire et aux déplacements en fournissant à la fois des éléments d'évaluation, de prospective et des outils d'aides à la décision

Un inventaire des émissions polluantes menées sur l'ensemble de la région en 2007 nous renseigne sur la commune des Arcs.

Commune : Arcs





S
é

Chapitre 2 – Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Aux portes Sud de la Dracénie, bénéficiant d'une bonne accessibilité routière et ferrée, d'une économie dynamique (activités commerciales, logistique, viticulture...), les Arcs sur Argens constitue une des villes d'appui de la Dracénie. La qualité et la richesse de son patrimoine naturel (forêt des Maures, Aille, Argens...), agricole et bâti (le Parage, chapelle Sainte-Roseline, canal des Moulins, Saint-Roch...) renforce l'attractivité de ce territoire au caractère rural encore marqué.
Les espaces naturels et agricoles, majoritaires, représentent respectivement 57% et 27% du territoire.

La commune est à l'articulation de deux grands écosystèmes, celui des plateaux calcaires au Nord auquel est adossé le village et celui du massif cristallin des Maures au Sud entaillée par les gorges de l'Argens et de l'Aille. L'interface se faisant par la plaine alluviale de l'Argens, fleuve traversant la commune d'Est en Ouest. Coulant du Nord vers le Sud, le Réal, affluent de l'Argens, relie ces deux grands écosystèmes. Ce cours d'eau fut à l'origine de nombreux dégâts, encore visibles, en entrée et à la traversée du centre du village lors des épisodes pluvieux majeurs du 15 juin 2010.

Les extensions urbaines sous forme d'habitat individuel dans la plaine agricole à l'Ouest et au Sud du village, le long des axes routiers, et sur les espaces collinaires au Nord viennent fragiliser les espaces agricoles et naturels. Le territoire communal a connu des développements urbains récents autour de son entrée de ville Est (échangeur RDN 7 et RD 555) qui en ont changé la perception. Ces deux axes majeurs restent le support du développement urbain programmé dans le POS.

L'urbanisation future dans le cadre du POS aurait tendance à se concentrer dans les zones NA de la commune.
En effet, les zones NA du POS ont, de par leur classement, vocation à être urbanisées à plus ou moins long terme. Le passage en PLU nécessite un reclassement des zones NB en zones naturelles, urbaines ou à urbaniser, en fonction de l'occupation réelle des sols et dans l'objectif de limiter l'étalement urbain. Les zones NA de part leurs étendues et leurs localisations sont à redéfinir. Ce reclassement induit donc une évolution certaine du zonage et par là même des impacts sur les milieux naturels, qu'ils soient positifs ou négatifs. Ainsi, les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU seraient situés en particulier aux abords de la RD 555 (Saint-Roch / Les Valettes, Peymarlier, Pont Rout et Bréguières, le Ribas) et de la RDN 7 (Gueringuier, Pont d'Argens) et à l'Ouest de la commune. Ces sites se recoupent avec ceux à enjeux Natura 2000.

La commune est concernée par un site Natura 2000, Site d'Importance Communautaire FR9301626 Val d'Argens rendant obligatoire une étude d'incidences Natura 2000 du PLU (pièce n°11 du PLU). Le document est parti de l'hypothèse de secteurs impactant les espaces d'intérêt communautaire présents (Tortues d'Hermann, Cistude d'Europe et Chauves-souris), car positionnés à proximité de points de contacts ou de gîtes. L'analyse des incidences Natura 2000 a ensuite passé en revue l'ensemble des impacts susceptibles d'être engendrés par les projets prévus au PLU (secteur de l'Ecluse, secteur Pont d'Argens et des secteurs plus éloignés comme Les secteurs de St Roch/Les Valettes, Guéringuier, Pont-Rout/Les Bréguières).

I - Secteur Beauveser / Les Laurons (2AUC, 1AUBa)

Situé en lisière de la zone naturelle de Beauveser, à l'Ouest du village, la zone de Beauvezer est bordée par le chemin de Saint-Pierre à l'Est, la voie ferrée au Sud, des terres viticoles à l'Ouest.
D'une superficie cumulée de 19 ha, le secteur à vocation principale d'habitat s'inscrit en continuité de lotissements pavillonnaires.
La zone des Laurons fait l'objet d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) défini pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher.

Eléments de diagnostic

BIODIVERSITE :

Le secteur de Beauveser jouxte la ZNIEFF 2 « *Plaine et colline de Taradeau* » constituant un intérêt pour sa faune (Tortue d'Hermann, Scorpion noir des Carpates, Lucane Cerf-volant...) présente grâce à des milieux originaux (talus de plateau calcaire, à anciennes terrasses, affleurements rocheux). Le secteur est aussi en zone de sensibilité moyenne à faible Tortue d'Hermann et à proximité d'une zone de sensibilité notable (au titre du Plan National d'Actions Tortue d'Hermann). A l'Ouest, une lisère boisée constitue la limite naturelle de l'urbanisation à l'intérieur de laquelle s'inscrit la zone d'urbanisation future 2AUC. Un corridor écologique a été identifié dans la trame verte en limite de la zone.

Résumé des visites sur site réalisées par l'équipe d'écologues

Date des visites sur site : 10 mars 2011, 28 juin 2011, 13-14 septembre 2011, 21 février 2012, 15 mai 2012.

Les observations terrain ont été menées à la recherche des espèces déterminantes de la ZNIEFF de type II « *Plaine et Colline de Taradeau* » et du site Natura 2000 Val d'Argens à savoir la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe. Les écologues ont expertisés les terrains destinés à l'urbanisation et les environs immédiats. La colline située à l'Ouest de la zone de Saint-Pierre a clairement été identifiée comme zone favorable pour la Tortue d'Hermann. En revanche, sur les terrains même destinés à l'urbanisation aucune espèce déterminante n'a été contactée et le milieu n'a pas été identifié comme propice pour accueillir ce type d'espèces.

Objectifs : Prendre en compte la proximité avec une zone naturelle d'intérêt écologique (ZNIEFF II). Maintenir et protéger les continuités écologiques. L'environnement dans lequel s'inscrit la zone (ZNIEFF II, Tortue d'Hermann et Natura 2000) mérite une vigilance accrue en matière de gestions des eaux pluviales et des eaux usées.

PAYSAGE :

Le site est éloigné des voies de circulation (excepté depuis la voie ferrée). Il offre une belle vue sur le massif des Maures.

Le quartier des Laurons présente des éléments d'intérêt patrimonial : Bastide des Laurons et canaux d'irrigation.

Objectifs : Valoriser les vues vers le massif des Maures dans le projet d'aménagement. Apporter une attention particulière au traitement des nouvelles lisières bâties et notamment à l'Ouest de la zone 2AUC qui offre une ouverture sur la plaine agricole et dont la silhouette urbaine sera redessinée. Respecter les formes urbaines et architecturales avoisinantes.

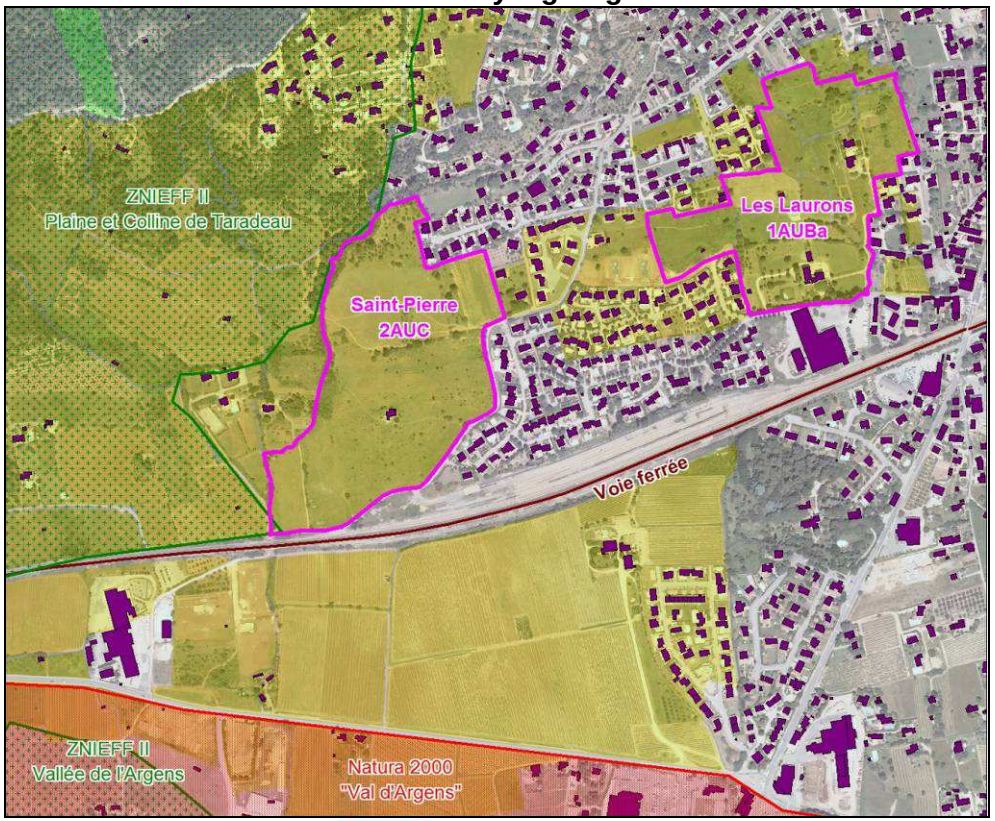
RISQUES :
Les zones se situent en dehors de toute zone à risque.

AGRICULTURE
Une partie des zones AU s'étend sur des terrains AOC en partie cultivés.
Objectif : Maintenir une offre de terrains agricoles dans le secteur

DEPLACEMENTS :
L'accès au quartier se fait par le boulevard des Moulins ou l'avenue Laurons connectées à l'artère principale : l'avenue Jean Jaurès.
Objectif : Faciliter l'accès au nouveau quartier depuis l'avenue Jean Jaurès qui assure la liaison entre le centre-ville et la RDN7. Favoriser les déplacements doux (piétons et cyclistes) avec le centre-ville

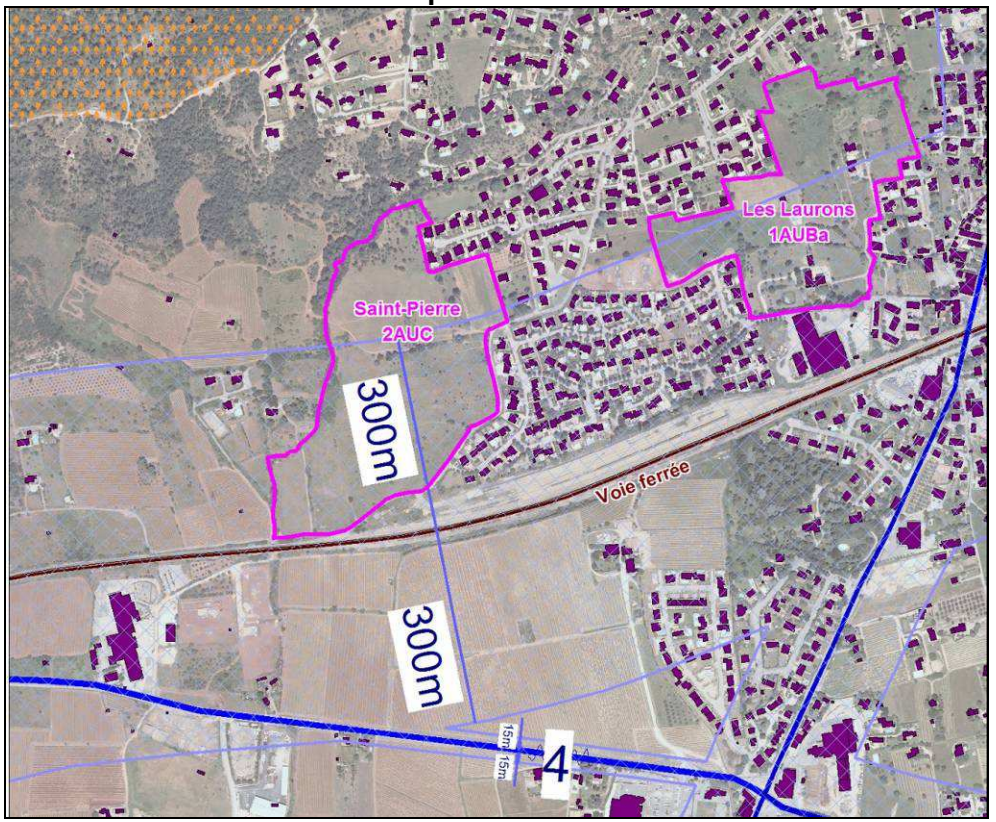
Secteur Beauveser / Les Laurons

Biodiversité/Paysage/Agriculture



Natura 2000
EBC du POS
ZNIEFF II
Zone AU
Parcelles AOC Côte de Provence

Risques/ Nuisances



Axe voie bruyante
Périmètre d'isolement acoustique
Aléa Feux de forêt

II - Secteur de l'Ecluse (1AUe)

Excentré du centre-ville, le secteur de l'Ecluse se situe de part et d'autre de la RD10 en entrée de ville Ouest depuis Taradeau. Il est bordé au Nord par la voie ferrée et au Sud par le fleuve de l'Argens. La zone accueille des activités économiques et le projet de PLU a pour objet d'étendre la zone à l'Ouest.

Eléments de diagnostic

BIODIVERSITE / Natura 2000 :

Bien que le secteur fasse déjà l'objet d'une occupation (ateliers, déchetterie intercommunale, bâtiment désaffecté) celui-ci est intégré dans le périmètre du site Natura 2000 « Val d'Argens ». Ce vaste site présente localement un intérêt pour la préservation des chauves-souris. Toutefois, les écologues, après passage sur site, ont conclu à l'absence d'enjeux notables en terme d'habitats et d'espèces terrestres ayant justifié la protection Natura 2000 excepté le cours d'eau, ses abords immédiats et sa ripisylve qu'il convient de préserver strictement. Le secteur est aussi en zone de sensibilité moyenne à faible Tortue d'Hermann. Un corridor écologique est identifié à l'Est de la zone assurant la connexion entre deux réservoirs de biodiversité : massif des Maures et collines de Taradeau.

Résumé des visites sur site réalisées par l'équipe d'écologues

Date des visites sur site : 10 mars 2011, 28 juin 2011, 13-14 septembre 2011, 21 février 2012, 15 mai 2012.

Les observations terrain ont été menées à la recherche des espèces déterminantes de la ZNIEFF de type II « Plaine et Colline de Taradeau » et du site Natura 2000 Val d'Argens (Tortue d'Hermann, Cistude d'Europe) Plus précisément, concernant le site natura 2000, les relevés ont été effectués en portant une attention particulière aux habitats et espèces concernés par des objectifs de conservation dans le DOCOB et déjà recensés sur la commune en 2009 à savoir :

- Habitats :
  - Forêt à Quercus Suber (9330)
  - Forêt à Quercus Ilex et Quercus Rotundifolia (9340)
  - Forêt galeries à Salix Alba et Populus Alba (92A0)
  - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique (8220)
- Espèces :
  - Chiroptères : Murin de Bechstein, Petit Rhinolophe, Petit Murin, Minioptère de Schreibers
  - Insectes : Cordulie à corps fin

Les écologues ont expertisés les terrains destinés à l'urbanisation (zone 1AUe et UE) et les environs immédiats (abords de l'Argens). Aucune espèce déterminante n'a été contactée. Les bâtiments désaffectés en bordure de l'Argens au Sud de la zone Ue ont été identifiés comme zone favorable pour abriter des populations de chauves-souris. Les contours des habitats d'intérêt communautaires identifiés dans le cadre du DOCOB à savoir Forêts galeries à Salix Alba et Populus Alba (92AO), Forêts mixtes riveraines des grands fleuves (91F0) ont été confirmés par les écologues.

Objectif : Préserver le fleuve de l'Argens, sa ripisylve et ses abords, protégé au titre de Natura 2000 et identifié comme corridor écologique dans la Trame verte et bleue.

PAYSAGE :
Situé en entrée de ville depuis Taradeau, le secteur présente un intérêt paysager fort. Alors que la vigne est encore présente le long de la RD10, le confortement de la zone d'activités marquera plus fortement l'entrée de ville. Bien que cette entrée reste secondaire au regard de la RDN 7, située à quelques centaines de mètres au Sud, le secteur à vocation à connaître une fréquentation plus importante.
Objectifs : Maintenir un paysage agricole en entrée de ville. Depuis la RD10, préserver les vues sur le Massif des Maures et le village des Arcs. Réaliser un aménagement de qualité (entrée de ville). Respecter les volumes des bâtiments existants.

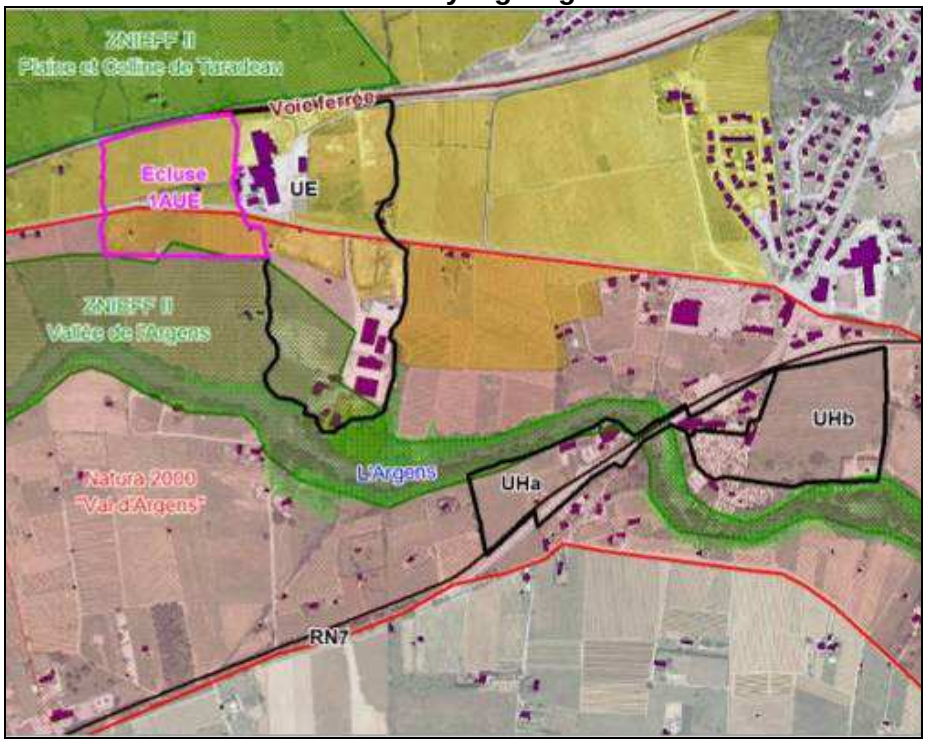
RISQUES :
Le secteur se situe en limite du fleuve de l'Argens concerné par le PPRI.
Objectif : Prendre en compte la connaissance du risque inondation

AGRICULTURE :
La présence de terrains AOC dont certains sont cultivés.
Objectif : Maintenir une offre de terrains agricoles dans le secteur

DEPLACEMENTS :
Le secteur est desservi par la RD10 assurant la liaison entre Taradeau et Les Arcs.
Objectif : Sécuriser la circulation en entrée de ville amenée à croître dans ce secteur (augmentation des entrées et sorties sur la RD10).

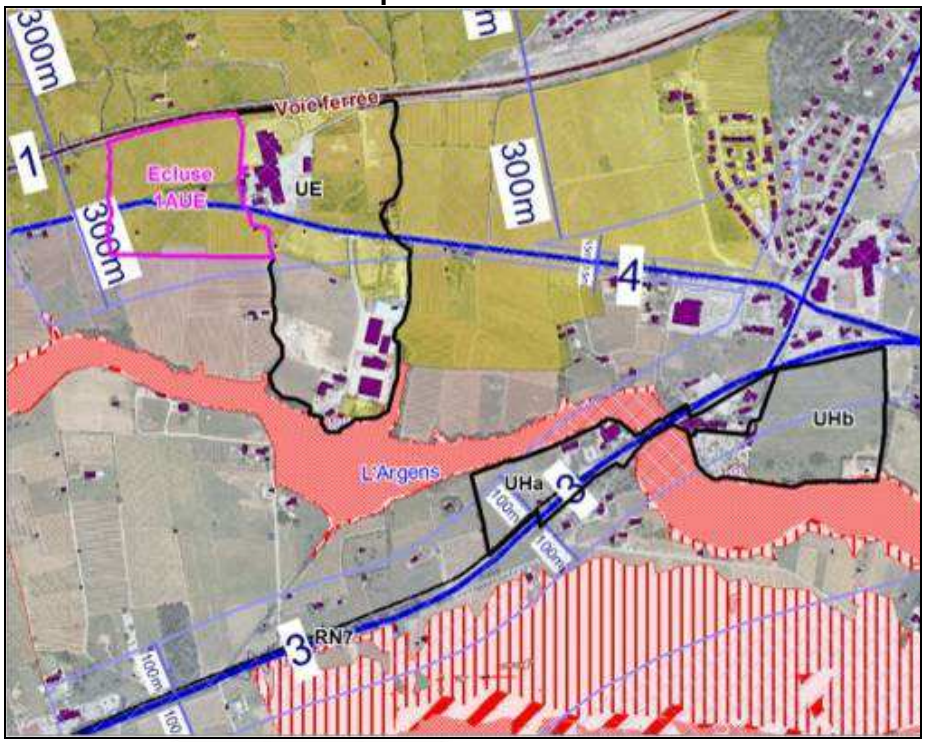
Secteur de l'Ecluse

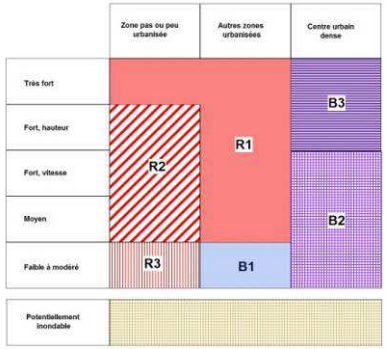
Biodiversité/Paysage/Agriculture



Natura 2000
EBC du POS
ZNIEFF II
Zone AU

Risques/ Nuisances





Périmètre d'isolement acoustique
Aléa Feux de forêt

III - Secteur St Roch/Les Valettes (1AUBa, 1AUBb, 2AUBb)

A l'Est du centre-ville, ce vaste secteur se situe de part et d'autre de la route de la Motte qui relie la RD555 au village des Arcs avec au Nord, le quartier des Valettes et au Sud, le quartier de Saint-Roch. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUBb (Extrémité Sud de Saint-Roch) est soumise à une modification ultérieure du PLU (réserve foncière).
Cet espace de par sa situation et son étendue constitue l'un des projets phares portés par le PLU. Son aménagement est l'occasion de conforter l'entrée de ville Est et d'améliorer la desserte du village tout en proposant une offre de logements et de services complémentaires à celle du centre-ville.

Eléments de diagnostic

BIODIVERSITE / Natura 2000 :
D'un point de vue environnemental, le secteur est en zone de sensibilité moyenne à faible Tortue d'Hermann (au titre du Plan National d'Actions Tortue d'Hermann). La future zone de Saint-Roch est bordée par le cours d'eau du Réal reconnu Espace naturel sensible (ENS) et identifié comme corridor dans la trame bleue connecté a un réservoir de biodiversité : l'Argens protégée au titre de Natura 2000. A noter également, l'identification dans le cadre du DOCOB Natura 2000, d'un gîte à chiroptère dans le tunnel du Réal à quelques dizaines de mètres au Nord de la zone 1AUBb de Saint-Roch.

Résumé des visites sur site réalisées par l'équipe d'écologues
Date des visites sur site : 10 mars 2011, 28 juin 2011, 13-14 septembre 2011, 21 février 2012, 15 mai 2012.
Les observations terrain ont été menées à la recherche des espèces déterminantes d'habitat potentiel pour les chauves-souris en raison de la proximité avec un gîte situé à quelques dizaines de mètres au Nord de la zone 1AUBb de Saint-Roch (tunnel du Réal en centre-ville, identifiée comme gîte en 2009). Les prospections ont été également été menées à la recherche de populations de Tortue d'Hermann et de la Cistude d'Europe. Les écologues ont expertisés les terrains destinés à l'urbanisation et les environs immédiats.

Objectifs : Préserver le cours d'eau du Réal et sa ripisylve identifié comme Espace Naturel Sensible et corridor écologique dans la Trame bleue.

PAYSAGE :
D'un point de vue paysager, le site est visible depuis la RD555 et offre de belles fenêtres visuelles sur le Massif des Maures mais surtout sur le village médiéval (Le Parage). La présence d'une Bastide du XVIIIème siècle et de ses dépendances à proximité présente un intérêt patrimonial en cœur de ville.
Objectifs : Protéger les abords de la RD555. Apporter une attention particulière au traitement des nouvelles lisières bâties dont la silhouette urbaine sera redessinée (partie Est). Respecter les formes urbaines et architecturales avoisinantes. Valoriser les vues sur le village médiéval. Prendre en compte le bâti remarquable « Bastide de Saint Roch », dans la définition du projet d'aménagement urbain Saint-Roch.

RISQUES :
Le secteur Saint-Roch se situe en limite de la confluence de deux ruisseaux (Ste Cécile et le Réal) concernés par le risque inondation.
Objectif : Prendre en compte la connaissance du risque inondation dans le projet d'aménagement.

AGRICULTURE
Les zones AU s'établissent sur des terrains AOC en friche.
Objectifs : Maintenir une offre de terrains agricoles dans le secteur

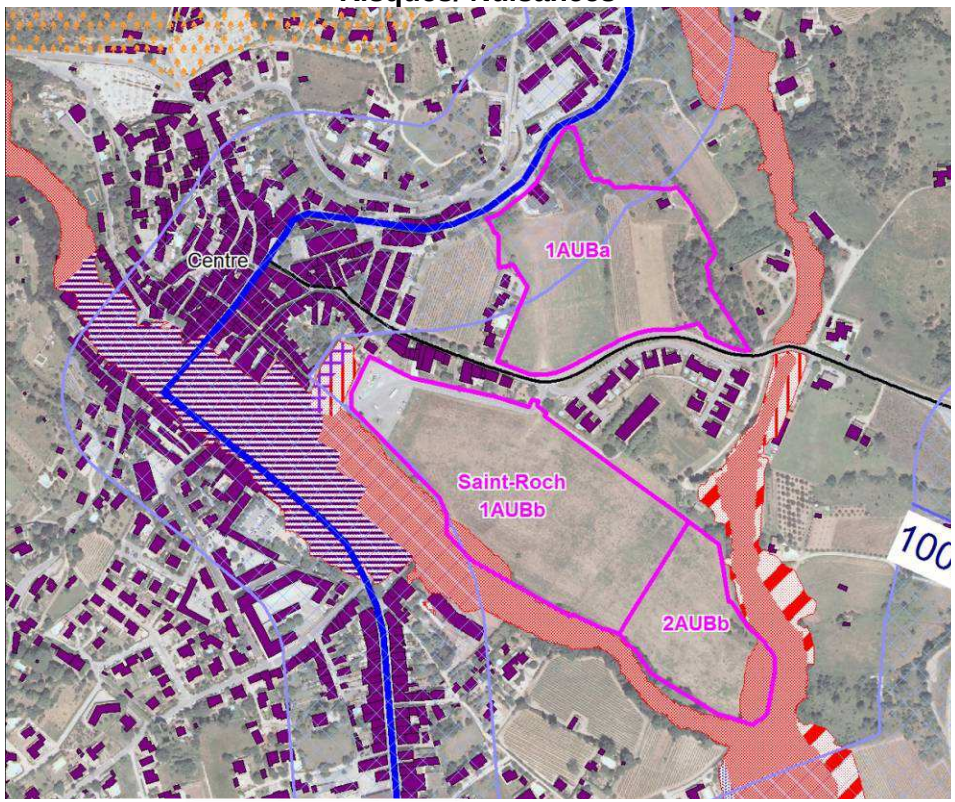
DEPLACEMENTS :
Le boulevard de la Liberté, connecté à la RD 55 et qui dessert le village assure la desserte principale des deux zones
Objectif : faciliter l'accès des nouveaux quartiers à la RD555 et au centre-ville

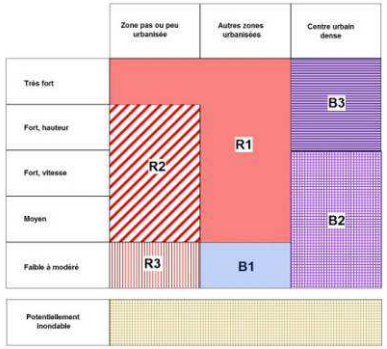
Secteur St Roch/Les Valettes

Biodiversité/Paysage/Agriculture

Natura 2000
EBC du POS
ZNIEFF II
Zone AU

Risques/ Nuisances





Périmètre d'isolement acoustique
Aléa Feux de forêt

IV - Secteur Gueringuier (2AUBa/PAPAG)

Longeant la RDN 7, le secteur de 9,7 ha à vocation habitat, équipements et services voit son urbanisation soumise à une modification ou révision ultérieure du PLU. Il s'intègre dans un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) défini au maximum pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher.

Eléments de diagnostic

BIODIVERSITE / Natura 2000 :
D'un point de vue environnemental, le secteur se situe à quelques dizaines de mètres à l'Ouest du Réal identifié comme corridor dans la Trame bleue et connecté à l'Argens protégé au titre de Natura 2000. Le site se situe en limite du site Natura 2000 Val d'Argens.

Résumé des visites sur site réalisées par l'équipe d'écologues

Date des visites sur site : 10 mars 2011, 28 juin 2011, 13-14 septembre 2011, 21 février 2012, 15 mai 2012.

Les observations terrain ont été menées à la recherche des habitats et espèces concernés par des objectifs de conservation dans le DOCOB et/ou déjà recensés sur la commune en 2009 à savoir :

- Habitats :
  - Forêt à Quercus Suber (9330)
  - Forêt à Quercus Ilex et Quercus Rotundifolia (9340)
  - Forêt galeries à Salix Alba et Populus Alba (92A0)
  - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique (8220)
- Espèces :
  - Chiroptères : Murin de Bechstein, Petit Rhinolophe, Petit Murin, Minioptère de Schreibers
  - Insectes : Cordulie à corps fin
  - Reptiles : Tortue d'Hermann, Cistude d'Europe

Les écologues ont expertisés les terrains destinés à l'urbanisation. Aucun habitat, ni espèce déterminante n'ont été contacté.

Objectifs : Préserver les habitats d'intérêt communautaire

PAYSAGE :
De part sa position, le long de la RDN 7 (vitrine des Arcs), le site présente un fort intérêt paysager. Il offre également de belles fenêtres visuelles sur le Massif des Maures.

Objectifs : Protéger les abords de la RN7. Apporter une attention particulière au traitement des nouvelles lisières bâties dont la silhouette urbaine sera redessinée (partie Sud).

RISQUES :
La zone se situe en dehors de toute zone à risque.

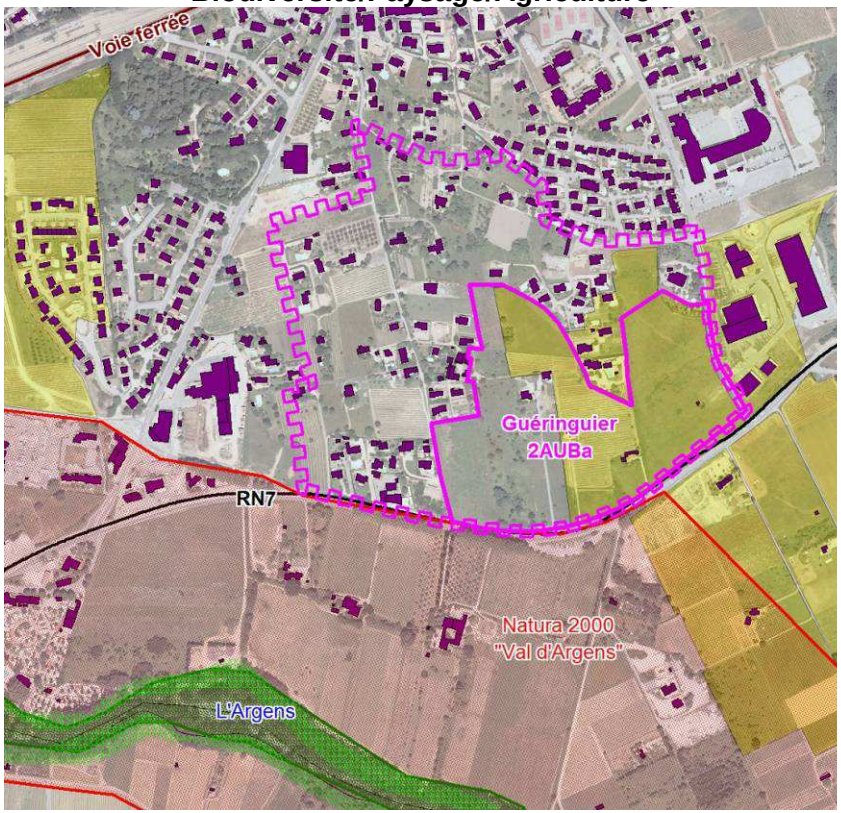
AGRICULTURE
Une partie de la zone AU s'étend sur des terrains AOC. Certaines parcelles sont cultivées.

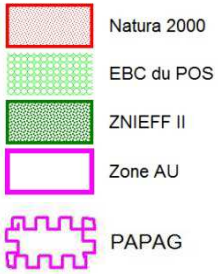
Objectifs : Maintenir une offre de terrains agricoles dans le secteur

DEPLACEMENTS :
La RDN 7constitue le principal axe de desserte de la zone. Cet axe fortement fréquenté est aussi classé comme voie bruyante.
Objectif : Faciliter l'accès des nouveaux quartiers à la RD555 et au centre-ville. Limiter les nuisances sonores pour la population future.

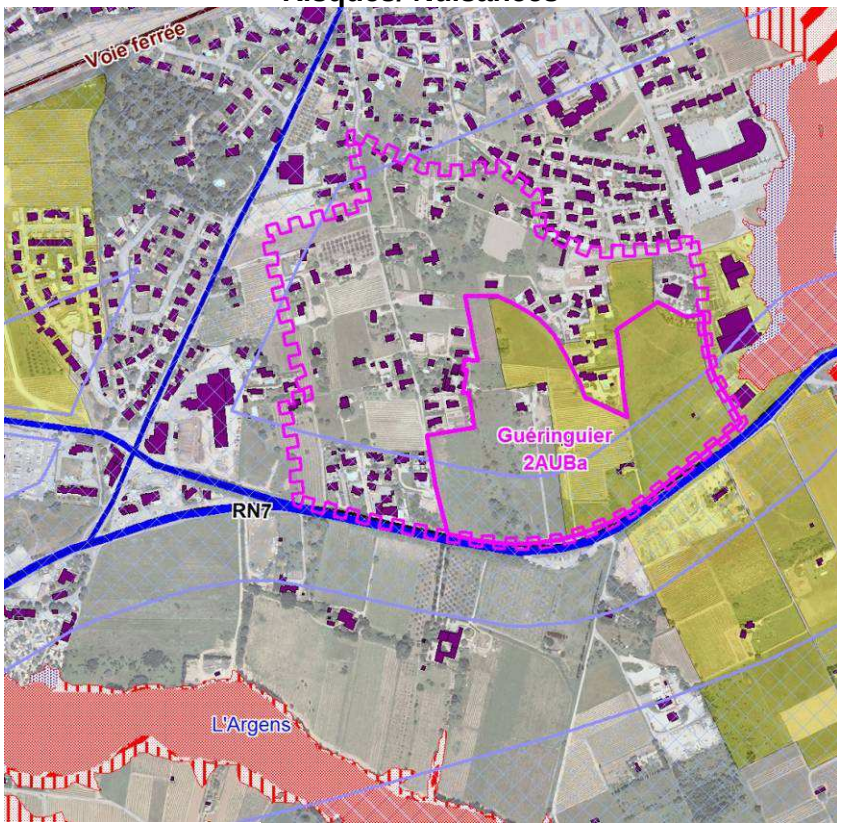
Secteur Guéringuier/PAPAG

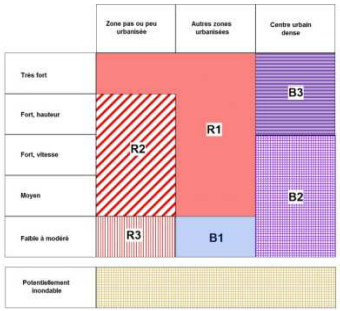
Biodiversité/Paysage/Agriculture

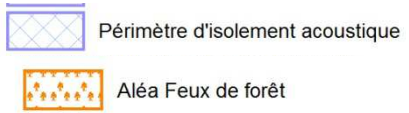




Risques/ Nuisances







V - Secteur Peymarlier, Pont Rout et Bréguières (2AUBa, 1AUEc, 1AUZB)

Au Sud-Est du centre-ville, ce vaste secteur se situe au carrefour de la RDN7 et de la RD 555. Ces zones, en partie occupées présentent des vocations différentes dans le PLU :

- 2AUBa Peymarlier: habitat (9,8 ha)
- Le secteur 1AUEc de Peymarlier fait face à la ZAC des Bréguières. Ce secteur a fait l'objet d'une révision simplifiée, en 2011, dans le cadre du POS remis en vigueur suite à l'annulation de la délibération approuvant le précédent PLU.
  Il a bénéficié de la mise en place d'un projet urbain au sens de la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996, ce qui a permis de se dégager de la contrainte de recul de 75 m (RDN 7) et de 100 m (RD 555) de la chaussée et de mettre en place des dispositions dans le règlement garantissant une qualité des paysages d'entrée de ville en bordure de la RDN 7 et RD 555. Une évaluation environnementale des effets de l'opération a été menée.
  Les dispositions réglementaires et le parti d'aménagement retenu sont reconduits dans le PLU.
- La zone 1AUZB des Bréguières concerne le parc logistique des Bréguières (80 ha) mis en service depuis 2010. L'aménagement de cette zone se fait sous forme de ZAC pour laquelle une étude d'impact a été réalisée et des modifications successives du POS alors en vigueur ont permis l'adaptation réglementaire de ce dernier au projet de plateforme logistique. Les dispositions réglementaires et le parti d'aménagement retenu sont reconduits dans le PLU.

Éléments de diagnostic

BIODIVERSITE / Natura 2000 :
D'un point de vue environnemental, le secteur se situe entre deux corridors écologiques identifiés dans la Trame verte et bleue : le Réal en marge de la zone 2AUBa à vocation habitat, connecté à l'Argens et le corridor identifié à l'Est de la plateforme logistique assurant la connexion entre le massif des Maures et les collines boisée au Nord-Est de la commune. Ce corridor identifié comme discontinu est présent du fait du resserrement de la vallée. Le secteur est en zone de sensibilité moyenne à faible Tortue d'Hermann.

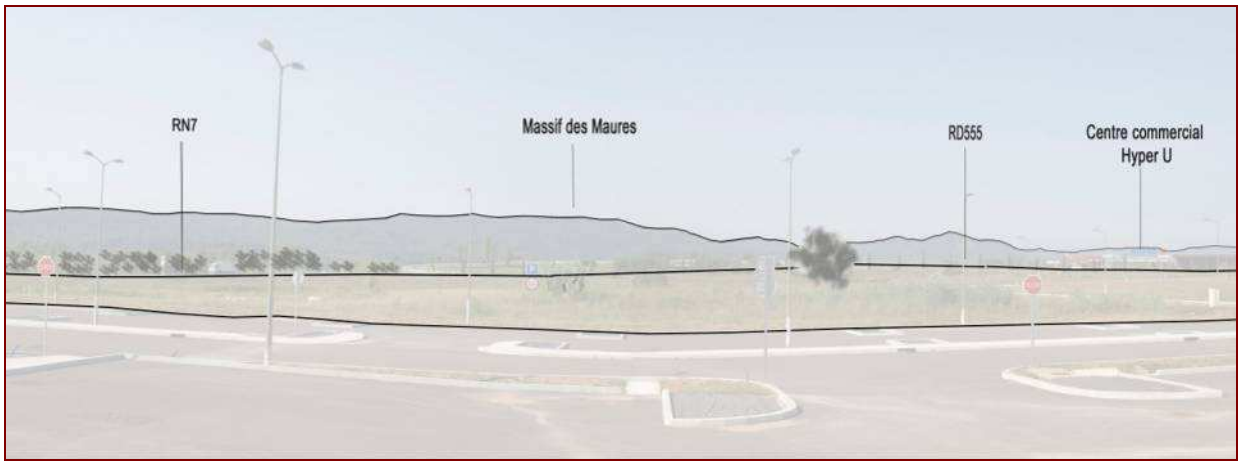
Résumé des visites sur site réalisées par l'équipe d'écologues

Les sites destinés à l'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'une campagne d'observation. Le secteur, en partie urbanisé, fait l'objet d'une Etude d'impact (ZAC des Bréguières). Dans ce cadre, des relevés écologiques ont été menés. Les résultats de ces observations figurent en Annexe.

Objectifs : Préserver les corridors écologiques.

PAYSAGE :
Le Réal au cœur du quartier constitue une continuité paysagère et assure la transition entre zone d'habitat (actuelle et future) et zone d'activités commerciales (Centre commercial Hyper U)
De part sa position, à la jonction de la RDN7 et de la RD555 (vitrine des Arcs), et de son étendue, le secteur présente un fort intérêt paysager. Le site est aisément observable depuis le village médiéval.

Objectifs : Préserver le Réal et sa ripisylve qui assure une continuité paysagère. Protéger les abords de la RDN7 et de la RD555. Pour le secteur de Peymarlier, intégrer ce nouveau quartier d'habitat dans le tissu urbain existant.



Vue sur le massif des Maures depuis le site de la plateforme logistique des Bréguières

RISQUES :
Les zones 2AUBa (à vocation habitat) et 1AUEc (à vocation commerciale) se situe de part et d'autre du Réal inscrit au PPRI.

Objectifs : Prendre en compte le risque inondation dans les aménagements futurs

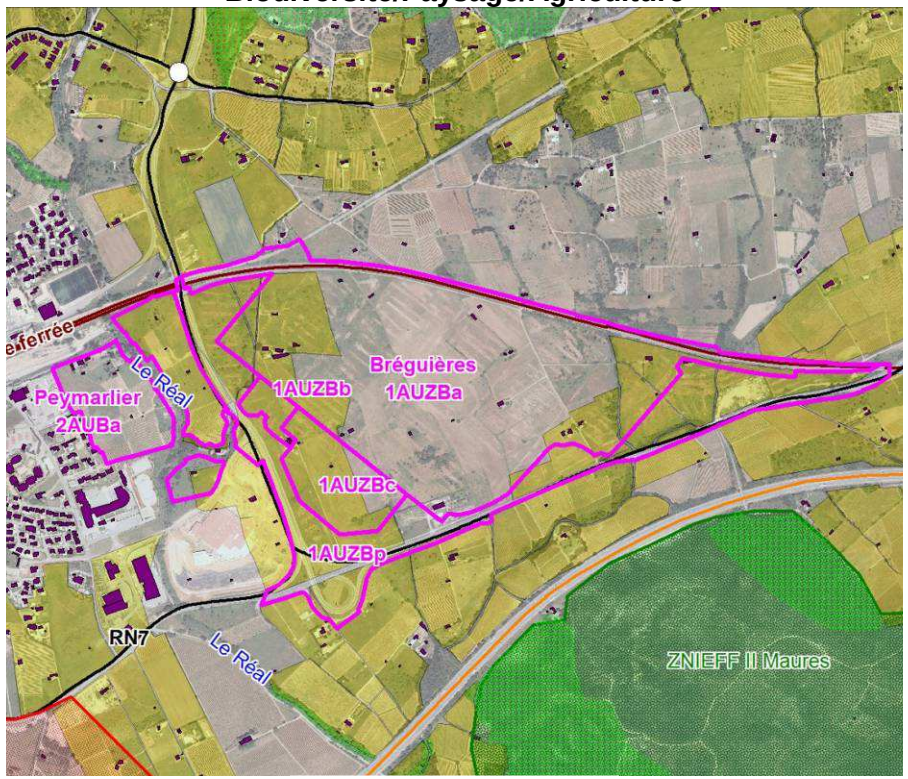
AGRICULTURE
Certaines parcelles sont cultivées et certaines figurent à l'inventaire AOC.
Objectifs : Maintenir une offre de terrains agricoles sur la commune

DEPLACEMENTS :
La RDN7 et la RD555 constituent les deux principales voies de desserte du secteur. Ces deux axes, fortement fréquentés sont aussi classés comme voie bruyante.

Objectif : Faciliter la circulation routière dans le secteur. Sécuriser les entrées et les sorties sur la RD555 et la RDN7. Pour le secteur de Peymarlier, développer les modes de déplacement doux et les connexions avec le centre-ville. Limiter les nuisances sonores (proximité voie ferrée, RN7 et RD555)

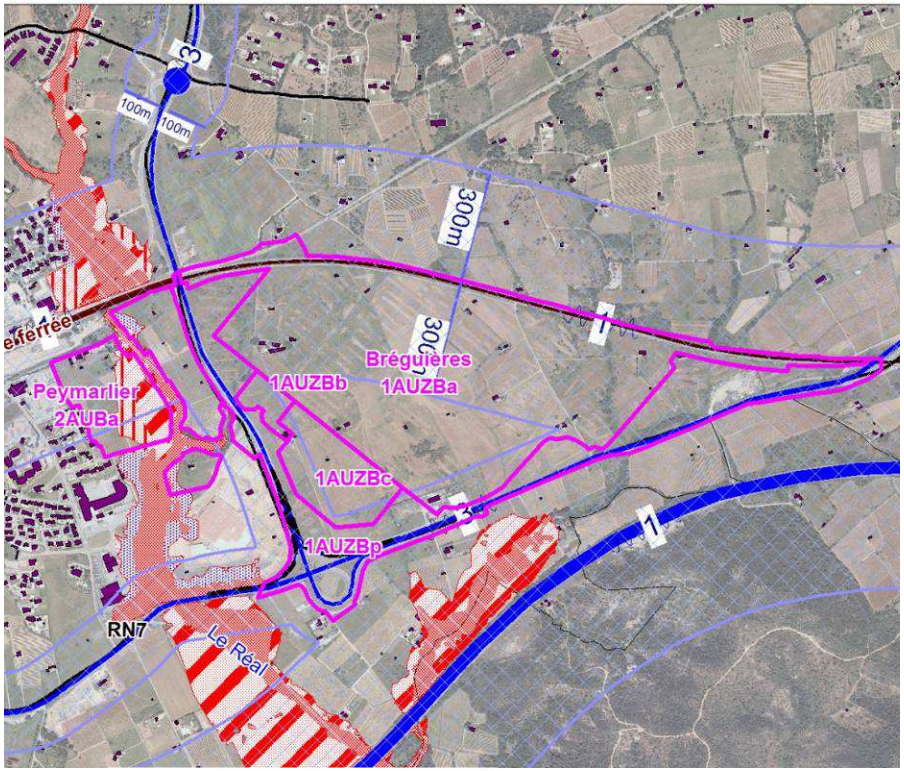
Secteur Peymarlier/Pont de Rout/Bréguières

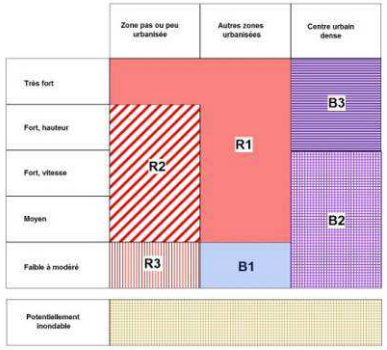
Biodiversité/Paysage/Agriculture



Natura 2000
EBC du POS
ZNIEFF II
Zone AU

Risques/ Nuisances





Périmètre d'isolement acoustique
Aléa Feux de forêt

VI - Secteur Entrée de ville Sud / Camping de l'eau vive (UHa, UHb)

Au Sud du village des Arcs, le long de la RDN 7, le projet vise à la réalisation d'une cave viticole aux abords de l'entrée de ville (délocalisation de l'actuelle cave). Le site est bordé par l'Argens au Sud. D'une superficie de totale de 10 ha (UHa et UHb confondus), la zone est déjà en partie occupée (hôtel, Maison des vins, camping, …).

Eléments de diagnostic et transcription dans le PADD

BIODIVERSITE / Natura 2000 :
Bien que le secteur fasse déjà l'objet d'une occupation (camping, restaurants, station service) celui-ci est intégré dans le périmètre du site Natura 2000 « Val d'Argens ». Ce vaste site présente un intérêt pour la préservation, d'espèces aquatiques (nombreux poissons) et forêts riveraines. Les écologues, après passage sur site, ont conclu à l'intérêt de préserver de tout aménagement les abords immédiats de l'Argens et sa ripisylve. Le secteur est aussi en zone de sensibilité moyenne à faible Tortue d'Hermann.

Résumé des visites sur site réalisées par l'équipe d'écologues

Date des visites sur site : 10 mars 2011, 28 juin 2011, 13-14 septembre 2011, 21 février 2012, 15 mai 2012.

Les observations terrain ont été menées à la recherche des habitats et espèces concernés par des objectifs de conservation dans le DOCOB et/ou déjà recensés sur la commune en 2009, dans le cadre de cette démarche, à savoir :

- Habitats :
  - Forêt à Quercus Suber (9330)
  - Forêt à Quercus Ilex et Quercus Rotundifolia (9340)
  - Forêt galeries à Salix Alba et Populus Alba (92A0)
  - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique (8220)
- Espèces :
  - Chiroptères : Murin de Bechstein, Petit Rhinolophe, Petit Murin, Minioptère de Schreibers
  - Insectes : Cordulie à corps fin

Les écologues ont expertisés les terrains destinés à l'urbanisation (zone Uha et Uhb) et les environs immédiats (abords de l'Argens). Aucune espèce déterminante n'a été contactée. Les contours des habitats d'intérêt communautaires identifiés dans le cadre du DOCOB à savoir :

- Forêts galeries à Salix Alba et Populus Alba (92A0),
- Forêts mixtes riveraines des grands fleuves (91F0),
- Frênaies thermophiles à frênes à feuilles étroites (91B0)

ont été confirmés par les écologues.

Objectif : Préserver les trois habitats d'intérêt communautaire (92AO, 91F0 et 91B0) et plus particulièrement l'habitat Forêts galeries à Salix Alba et Populus Alba (92A0) au titre de Natura 2000.

PAYSAGE :
Situé en entrée de ville Sud et le long de la RN7 (axe de forte fréquentation), le secteur présente un enjeu paysager fort (vitrine des Arcs).

Objectif : Valoriser les abords de la RN7

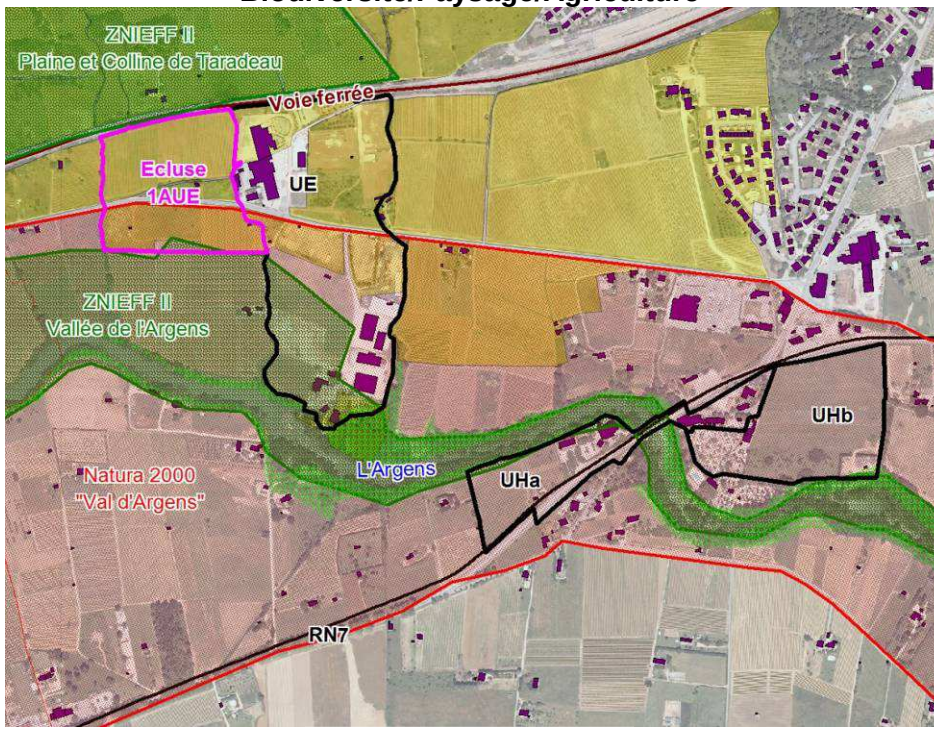
RISQUES :
La zone UH se situent le long de l'Argens pour lequel un PPRI a été arrêté par anticipation le 1er mars 2012 mais se situent en dehors de toute zone à risque.
Objectif : Prendre en compte la connaissance du risque inondation dans les aménagements futurs

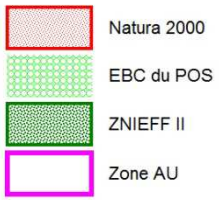
AGRICULTURE
Une parcelle cultivée. Terrains hors du périmètre AOC.
Objectif : Maintenir une offre de terrains agricoles sur la commune

DEPLACEMENTS :
La RDN 7 constitue l'axe principal de desserte de la commune. Au droit du futur emplacement destiné à accueillir le projet de cave viticole, la RD91 connectée à la RDN 7 permet de rejoindre le centre-ville des Arcs.
Objectif : Sécuriser les entrées et les sorties sur la RDN 7

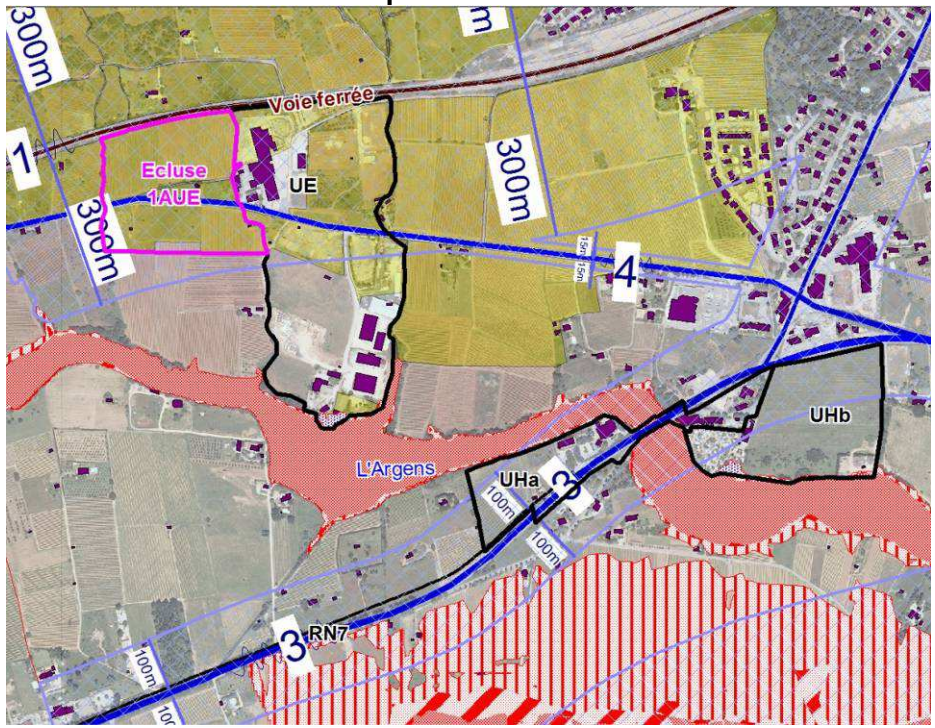
Secteur Entrée de ville Sud, Camping de l'eau vive

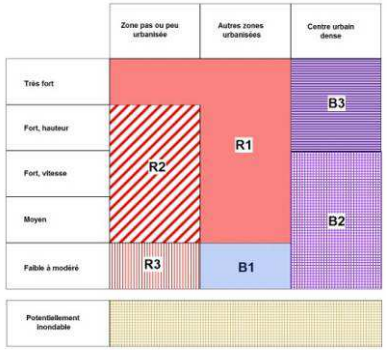
Biodiversité/Paysage/Agriculture

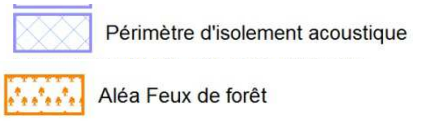




Risques/ Nuisances







VII - Secteur Le Ribas : projet de centre de secours (1AUe)

A l'Est du village des Arcs, le long de la RD555, le projet vise à la construction d'un centre de secours.

Eléments de diagnostic

BIODIVERSITE :

La zone se situe en dehors de toutes zones à enjeux environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF, Corridor écologique). A noter la suppression des Espaces Boisés Classés (EBC) sur ce secteur. La zone se situe en limite d'une zone de sensibilité notable Tortue d'Hermann, lors du passage sur site par les écologues, aucun individu n'a été contacté.

Résumé des visites sur site réalisées par l'équipe d'écologues

Date des visites sur site : 13-14 septembre 2011, 21 février 2012, 15 mai 2012.

Les observations terrain ont été menées à la recherche de la Tortue d'Hermann et de la Cistude d'Europe. Les écologues ont expertisés les terrains de la zone 1AUe et les environs immédiats. Aucune espèce n'a été contactée.

Objectif : Préserver les milieux naturels

PAYSAGE :

Situé le long de la RD555 (axe de forte fréquentation), le secteur présente un enjeu paysager fort.

Objectif : Préserver et valoriser les abords de la RD555

RISQUES :

La zone 1AUE se situe en dehors de toute zone à risque inondation. En revanche, elle se situe en limite d'une zone d'aléa mouvement de terrain (zone sensible).

Objectif : Prendre en compte la connaissance de l'aléa mouvement de terrain.

AGRICULTURE

Terrain non cultivé identifié dans le périmètre AOC.

Objectif : Maintenir une offre de terrains agricoles sur la commune

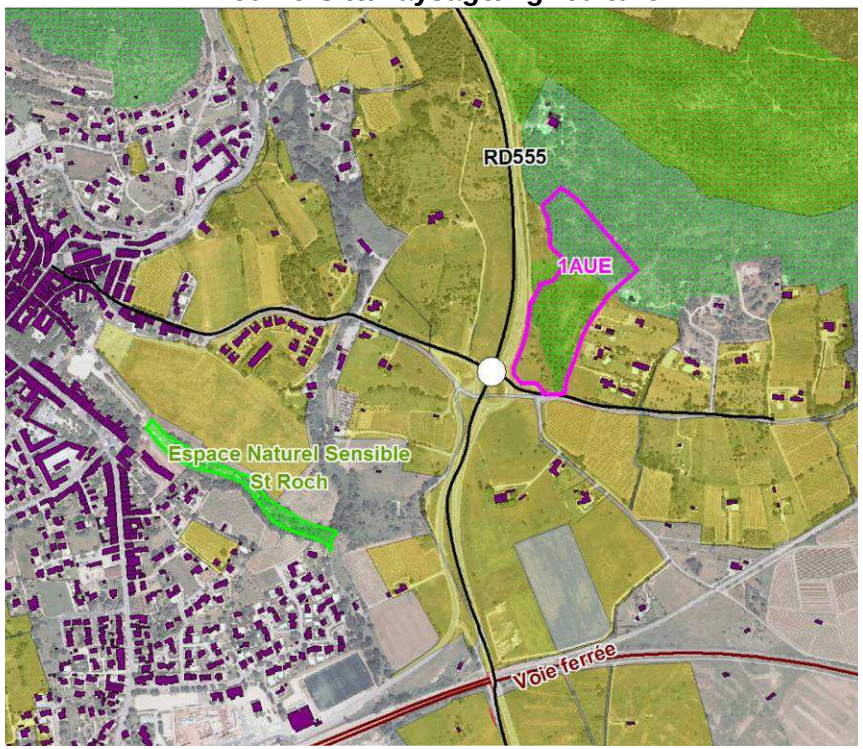
DEPLACEMENTS :

La RD555 constitue l'un des axes principaux de desserte de la commune. Au droit du futur emplacement destiné à accueillir le projet de centre de secours, un giratoire est présent.

Objectif : Sécuriser les entrées et les sorties sur la RD555

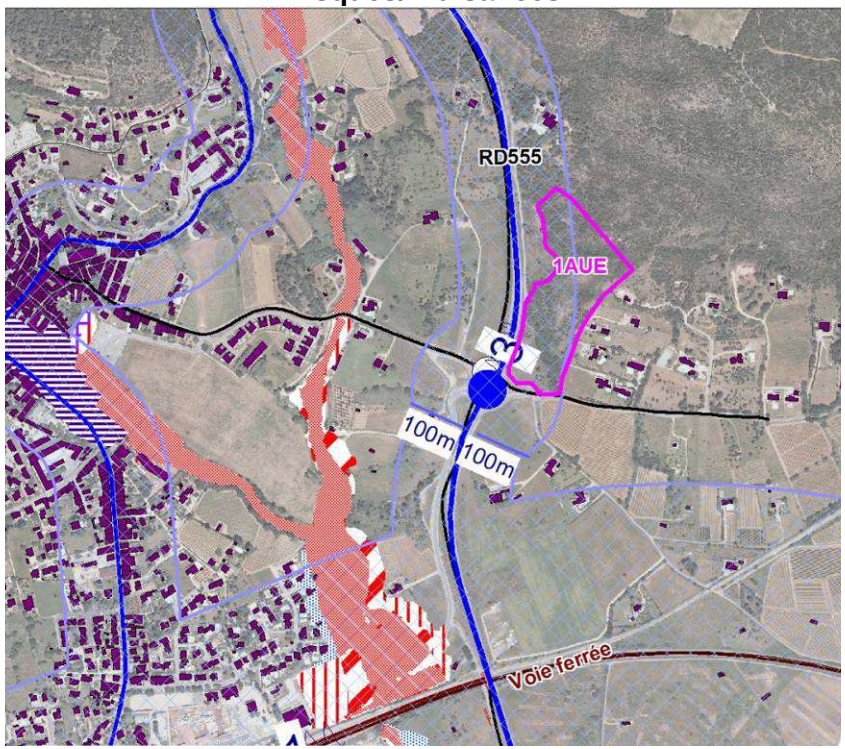
Secteur Le Ribas : projet de centre de secours

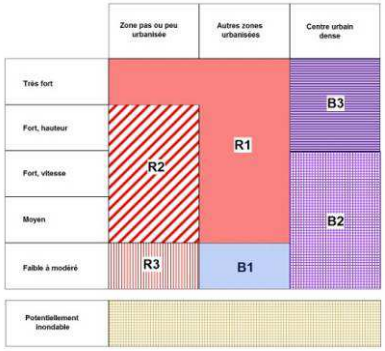
Biodiversité/Paysage/Agriculture



Natura 2000
EBC du POS
ZNIEFF II
Zone AU

Risques/ Nuisances





Périmètre d'isolement acoustique
Aléa Feux de forêt

Chapitre 3 – Perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario de référence

Cette partie a pour objet de définir un scénario tendanciel qui constituera le scénario de référence permettant notamment de justifier les choix qui ont été faits pour le projet communal.
Ce scénario de référence est dit scénario « au fil de l'eau ». Il correspond aux évolutions du territoire communal en l'absence de Plan Local d'Urbanisme et donc, à la poursuite de l'application du document d'urbanisme en vigueur
L'élaboration du scénario de référence aux Arcs-sur-Argens s'appuie sur les éléments suivants :

- les indicateurs démographiques et économiques de la commune et leur évolution,
- l'analyse des tendances générales d'évolution lors de l'application des précédents documents d'urbanisme sur la commune.

I – La croissance démographique et les besoins en logements

Comme toute projection, ces chiffres sont à prendre avec précautions, ils donnent un ordre de grandeur et une tendance et non une « réalité » future. Ils prennent en compte des hypothèses réalistes d'évolution probable des comportements démographiques en fonction des tendances observées dans les périodes 1990-1999 et 1999-2006. Ces estimations ne tiennent pas encore compte de la politique de développement urbain portée par la commune pouvant influencer les évolutions démographiques.

Selon un scénario « au fil de l'eau », la croissance démographique à horizon 2025 accompagnée par l'ouverture à l'urbanisation des zones NA du POS se poursuivrait sur un rythme de croissance soutenue similaire à celui observé, soit 2,90% par an ce qui conduirait à une population d'environ **10 250** en 2025, **soit près de 4 000 nouveaux habitants** pour un besoin en résidences principales de plus de 1 500 logements (taille des ménages : 2,39) pour un besoin théorique total en logement de plus de 2 100.

Ainsi, la capacité résiduelle du POS actuel (hors renouvellement) estimée à 2 000 logements, est insuffisante pour répondre aux besoins en logements de la population. D'autre part, le renouvellement urbain offre des capacités en logements limitées.

La réponse aux besoins en logements pour accueillir les nouveaux habitants va donc se traduire par une poursuite de l'urbanisation aux abords de la RD 555, à l'Est et à l'Ouest de la commune avec un mitage des espaces agricoles et naturels.

II – L'environnement, les paysages et le cadre de vie

Ainsi, en l'absence de PLU, la poursuite de l'urbanisation diffuse dans les collines induirait :

- une **altération des paysages** (perceptions, lisibilité) **et du cadre de vie**,
- une **poursuite du mitage** des espaces naturels, avec une aggravation des effets de rupture des continuités écologiques,
- un **déclin de l'agriculture** par le « grignotage » des terres agricoles sur les plateaux calcaires
- une **augmentation des risques d'inondations par ruissellement dans les vallons** (liés à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols en amont),
- une **augmentation des risques d'incendies** (par l'augmentation des interfaces habitat - espaces boisés),
- une extension des réseaux publics difficile à mettre en œuvre (moyens, coûts),

- une **saturation du réseau d'eaux pluviales**
- une **augmentation des déplacements motorisés**, notamment les migrations pendulaires (majorité d'actifs ayant un emploi en dehors de la commune) **et des nuisances liées** (bruit, pollutions de l'air).

L'ouverture à l'urbanisation des vastes zones NA bordant la RD 555 induirait :

- une **altération de la perception du centre village**
- une **accentuation de l'étalement urbain** rendant floue les limites de la Ville
- une **augmentation du risque inondation**

Chapitre 4 – Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers

Pendant la seconde moitié du vingtième, une grande part des communes du Var a été transformée par une urbanisation intense et souvent désordonnée. La commune n'a pas échappé à ce phénomène mais elle a su conserver son caractère rural avec un paysage « typique », un vignoble étendu et une forêt communale d'un seul tenant et des collines encore riches en milieu naturel.

Toutefois, le territoire des Arcs «capital espace » remarquable à l'échelle de la Dracénie, est en cours de fragilisation. Des dégradations environnementales et paysagères sont déjà visibles comme le mitage des espaces agricoles où le manque de réflexion architecturale et paysagère sur certains sites.

La qualité paysagère et environnementale du territoire est fortement assise sur l'économie rurale mais cela n'a pas empêché l'extension des friches et une urbanisation diffuse du territoire agricole et en lisière des massifs boisés périphériques. Un contrôle de la diffusion de l'habitat et du mode d'occupation non agricole, et la gestion des friches, conforteraient l'intégrité de la plaine agricole et contribuerait au maintien du caractère rural des paysages.

Une continuité dans la gestion des espaces ouverts et des grands espaces boisés s'est traduite dans les dispositions des précédents plans d'occupation des sols par une volonté manifeste de ménager les zones naturelles boisées. Cependant, une rupture peut s'opérer si on devait maintenir en l'état les zones potentiellement constructibles (NA et NB) réparties sur l'ensemble du territoire communal. Souvent en situation de piémont et au contact de secteurs agricoles ou forestiers, elles engendrent une forte consommation des espaces sensibles dans lesquels elles s'insèrent.

Les vastes espaces naturels de la commune ont une fonction forestière importante et constituent un gisement de nature et de calme. Il paraît essentiel de limiter le cloisonnement ou la fragmentation des massifs forestiers pour leur conserver à la fois leur identité d'espace naturel et leur fonction « de continuité écologique » et de fond de scène, garante de l'épaisseur spatiale du territoire communal.

Les espaces naturels, tout comme les espaces agricoles, sont à gérer comme des composantes du paysage d'une part et de l'environnement socio-économique de la commune d'autre part. A ce titre, la maîtrise des risques naturels, notamment d'incendie, appelle une gestion adaptée des massifs boisés (agro-sylvo-pastoralisme).

Pour améliorer la qualité urbaine, il convient aussi de réduire les nuisances aux abords des infrastructures de transports. En conformité avec les lois récentes, un projet urbain d'entrée de ville devra organiser la constructibilité, la sécurité, la qualité générale des sites concernés (RDN 7 et RD 555).

Les inondations du 15 et 16 juin 2010 ont fortement marqué le territoire en rappelant de manière brutale que la place de l'eau dans la Ville, longtemps oubliée, est un élément fort qui doit guider tout projet d'aménagement et de développement urbain.

Les principaux enjeux environnementaux présents sur le territoire communal sont liés :

- **à la biodiversité et aux milieux naturels :**

  Enjeux : Préservation des massifs forestiers, Préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

  Le Massif des Maures au Sud de la commune qui fait l'objet d'un Projet d'Intérêt Général et présente notamment un très fort enjeu de conservation pour la Tortue d'Hermann. Le Val d'Argens qui fait l'objet d'une protection Natura 2000 au titre de la Directive Habitat. Les massifs forestiers au Nord de la commune qui présentent des caractéristiques écologiques qu'il convient de prendre en compte. Toutes ces entités constituent des réservoirs de biodiversité au titre de la Trame verte et bleue.

- **aux risques naturels :**

  Enjeu : Réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens

  La commune est principalement concernée par le risque inondation et incendie. Le long de l'Argens, l'enjeu risque inondation est fort. En zone urbaine, le long du Réal, l'enjeu est très important. Le risque incendie couvre les espaces boisés au Sud et au Nord de la commune.

- **au paysage et au patrimoine :**

  Enjeu : Maintien du caractère rural des paysages, Préservation et valorisation du patrimoine bâti

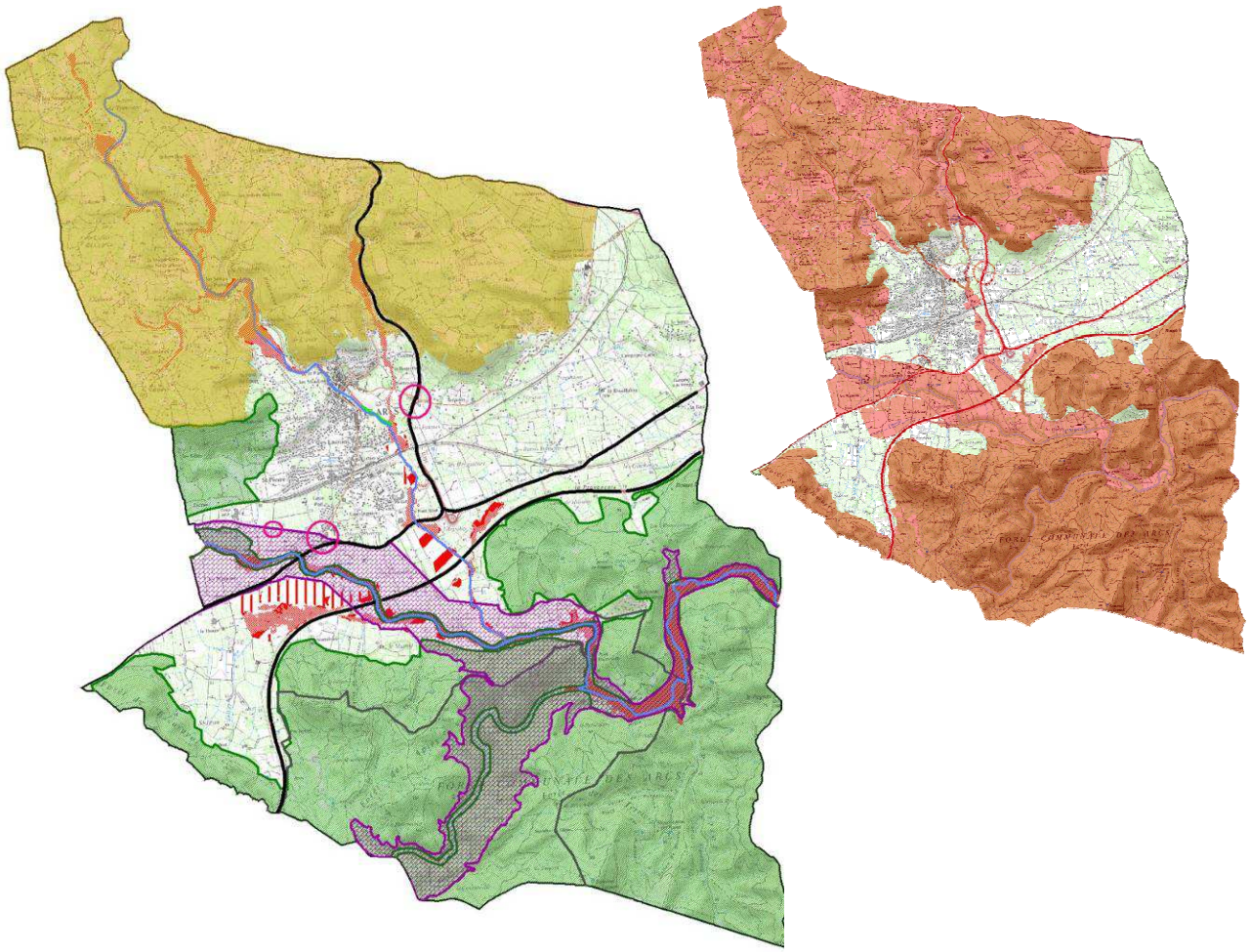
  Les grands réservoirs de biodiversité qui encadrent la commune présentent un fort intérêt paysager qu'il convient de préserver. L'agriculture, très présente, maintien un paysage ouvert et participe à la diversification des paysages. Les ripisylves de l'Argens et du Réal sont des continuités paysagères à valoriser. Le village médiéval est un lieu emblématique du village qu'il convient de valoriser. La mise en valeur du paysage passe par la requalification des entrées de ville Sud, Est et Ouest.

- **aux nuisances (bruit, air):**

  Enjeux : Préservation et amélioration de la qualité de l'air, Réduction des nuisances sonores

  Six infrastructures constituent une source de nuisances (bruit, air) : voie ferrée, l'A8, la RDN7, la RD555, la RD 57 et la RD10.

Synthèse des enjeux environnementaux prioritaires



Biodiversité et Paysage

Préservation des massifs forestiers
Préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques
Maintien du caractère rural des paysages

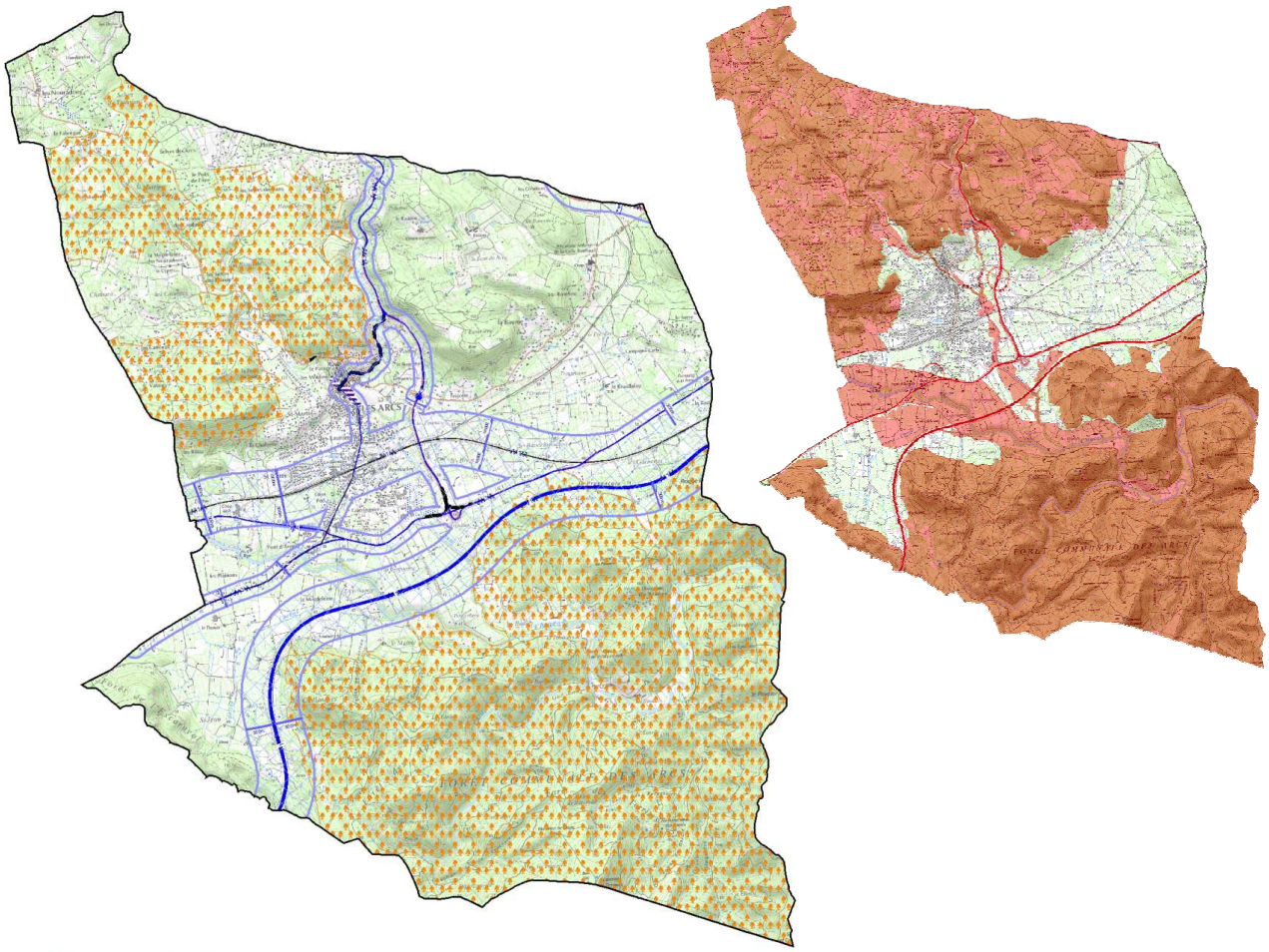
- Natura 2000 Val d'Argens
- PIG des Maures
- ZNIEFF II
- Massifs boisés
- Espace Naturel Sensible
- Entrées de ville
- A8, RN7

Risques naturels

Réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens

- R1 (Très fort)
- R2 (Moyen à Fort)
- R3 (Faible à modéré)

Synthèse des enjeux environnementaux secondaires



Risques naturels

Réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens

B1 (Faible à modéré)

B2 (Faible à modéré)

B3 (Très fort)

Aléa Feux de forêt

Nuisances

Préservation et amélioration de la qualité de l'air, réduction des nuisances sonores

PARTIE III - Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et la délimitation des zones

Chapitre 1 - Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations d'aménagement

Ce chapitre explicite les choix guidant l'élaboration du PADD et en quoi les axes du PADD répondent aux enjeux qui ont été identifiés à l'issue du diagnostic.

Principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un P.A.D.D. qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des objectifs et des principes de développement durable énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
Défini par les articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le P.A.D.D. doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement. C'est le cœur du projet de territoire.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sa traduction dans les outils réglementaires (plans de zonage et pièces écrites) constituent l'application concrète d'une politique locale intégrant les principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme (lois SRU et UH, loi Grenelle 1 et 2…) dont les fondamentaux du développement durable (articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme).
Le règlement et les pièces graphiques du PLU (zonage…) devront être définis *« en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable »* (Code de l'urbanisme, article L-123.1).

L'élaboration du PLU est pour la commune des Arcs-sur-Argens l'occasion d'examiner la cohérence de son développement et de moderniser le projet exprimé dans le premier PLU et les différentes modifications et révisons simplifiées du POS (évolutions constatées, nouveaux choix de développement, prise en compte des risques, clarification des règles d'urbanisme…).

Le diagnostic a clairement mis en évidence d'une part les atouts de développement de la commune et sa place privilégiée au sein de la Dracénie :
- Une accessibilité facilitée et diverse (fer, route et autoroute)
- Un environnement de qualité
- Des « réserves foncières » facilement mobilisables contrairement au reste de la Dracénie, notamment en vue de l'accueil d'activités économiques.

Il fait état également des premiers signes d'une remise en cause progressive des qualités de l'environnement rural et naturel et urbain avec l'identification des pressions urbaines subies par le territoire des Arcs-sur-Argens.
Le diagnostic a également quantifié les besoins en logements dans un contexte de forte pression démographique, foncière et économique.

Ainsi, les réflexions menées dans le cadre du projet de territoire et plus globalement celui du PLU se font dans une logique de développement de développement qualitatif et non quantitatif : celle de l'organisation du territoire (zones urbaines, naturelles et agricoles) en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie, et protection des paysages urbains, naturels et agricoles.
Il s'agit de limiter et d'encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic et en préservant la qualité d'un cadre de vie apprécié par les habitants.

Un PLU à construire :

→ à partir de 4 principes fondamentaux :

- Une préservation accrue des espaces naturels et le maintien des activités agricoles
- Un renforcement de la centralité : urbanisme à échelle humaine, équipements, renouvellement urbain sur les zones U
- Des projets rigoureux au plan qualitatif et paysager sur les zones NA du POS cohérents avec le patrimoine urbain
- Une rationalisation/suppression des zones NB

→ tout en satisfaisant les besoins locaux de développement :

- répondre aux objectifs de développement économique et en équipements en cohérence avec la CAD,
- loger les actifs, les jeunes ménages…combien de logements ?

Pour définir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune s'est appuyée sur :

- les enseignements du diagnostic du territoire et de l'environnement (enjeux et objectifs)
- les hypothèses de croissance et des objectifs retenus par les élus
- les disponibilités du territoire (marges de manœuvre en termes de capacité résiduelle, de restructuration et de renouvellement urbain)
- la capacité des équipements à supporter la croissance démographique envisagée et la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

Par ailleurs, la mise en place de la Communauté d'Agglomération Dracénoise dont fait partie la commune des Arcs confère au PLU une dimension spatiale à diverses échelles qui est prise en compte dans le P.A.D.D. :

- échelle intercommunale : mettre en place une politique cohérente notamment dans le domaine de l'habitat (PLH intercommunal en cours) et de l'économie.
- échelle communale : assurer un développement territorial en fonction des stricts besoins, en cohérence avec le projet intercommunal, tout en préservant et en améliorant le cadre de vie.

En parallèle, le travail de réflexion conduisant à la réalisation du P.A.D.D. et plus généralement à celui du P.L.U. a intégré :

- les principes fondamentaux du développement durable (article L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme) en les déclinant selon le contexte local
- et les lois et règlements en vigueur notamment les dispositions relatives à la préservation de l'environnement et à un développement plus durable

Les grands objectifs du PADD se déclinent non seulement à travers des politiques se déployant dans l'ensemble de la commune (politique d'équipements, de logements, de déplacements, de préservation des espaces naturels etc.) mais aussi à travers les projets d'aménagement mis en œuvre dans différents sites à enjeux : projets d'aménagement du quartier Saint-Roch, des Laurons, Balade en Réal, renforcement des zones d'activités de l'Ecluse, Sud Dracénie, Bréguières…

Le PADD des Arcs-sur-Argens comporte trois orientations :

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

I – Explication des choix retenus pour établir le PADD

1 - Explication des choix retenus pour l'orientation « Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable »

Une urbanisation encadrée et maîtrisée

Le choix d'une gestion économe de l'espace conduit à limiter l'étalement urbain afin de mieux préserver les espaces naturels ou agricoles, chacun d'eux contribuant à la qualité du cadre de vie apprécié aussi bien des arçois, des habitants de la Dracénie ou des touristes.
Pour cela, la commune souhaite maîtriser la forme urbaine du territoire :

- par une meilleure utilisation des parties déjà urbanisées du territoire
- en posant des limites à la zone agglomérée en utilisant les grands axes de circulation (RDN 7 et la R.D. 555) où le relief comme au Nord et à l'Ouest du village.

Un équilibre centre-ville/quartier avec une utilisation plus rationnelle et économe du foncier

Par ailleurs, les Arcs-sur-Argens offre des modes d'habiter différents, qui peuvent chacun être partagés par des populations différentes. Les quartiers centraux offrent une combinaison relativement dense d'habitat, d'équipements publics, de services, de commerces et de bureaux. Les petits pôles de quartiers, avec la présence d'artisans, de petites entreprises, d'équipements et services de proximité, aux fonctions diverses, présentent un tissu urbain composé de petits collectifs et d'habitat individuel. A proximité de ces petits centres et équipements communs, les quartiers d'habitat individuel. Néanmoins, après une période d'urbanisation marquée par la réalisation de lotissements au gré des opportunités foncières noyant peu à peu le centre ancien dans un tissu urbain sans véritable organisation fonctionnelle, la collectivité souhaite rendre sa cohérence au développement global de la commune.

Chacun des tissus urbains présents peut contribuer à améliorer l'offre d'habitat sous condition d'affirmer et de rechercher un équilibre entre toutes les modalités de production afin de s'adresser à l'ensemble des besoins de la population et conserver un équilibre territorial au sein des quartiers arcois en respectant leur qualité de vie et identité.

La volonté de maîtrise et d'encadrement de l'urbanisation de la commune se traduit par des choix portant aussi bien sur les limites à apporter à l'urbanisation qu'a sa forme. La commune a choisi d'orienter son développement vers une urbanisation la moins consommatrice d'espace possible pour préserver au mieux les espaces naturels et agricoles
Les orientations du PADD posent les conditions d'un recentrage du développement urbain dans les zones déjà urbanisées ou à proximité de celles-ci :

- L'ensemble des quartiers de la ville constituée est concerné par le renouvellement urbain
- Le projet municipal favorise une certaine densification en périphérie du centre-village grâce notamment aux opérations d'extensions possibles sur les terrains vierges qui y subsistent (Saint-Roch particulièrement). Le centre-village doit rester le premier espace de services publics et marchands de proximité et le principal lieu de rencontres des habitants. Le projet urbain de Saint-Roch participe à la revitalisation et à la confortation du centre.
- Le développement de l'urbanisation, s'effectuera au sein (Gueringuier, les Laurons) et en proche périphérie de parties actuellement urbanisées (Beauveser, Saint-Roch, Peymarlier). Tous ces secteurs ont fait l'objet d'une réflexion sur leur articulation avec les quartiers riverains notamment en termes d'organisation de voirie et de maillage avec les voies existantes afin d'aboutir à une organisation cohérente du réseau et des quartiers desservis.
- Les zones d'habitat collinaires et d'habitat aéré doivent être rationalisées en fonction de leurs caractéristiques paysagères, de leurs équipements et du risque incendie encouru.

Mixité et diversité de l'habitat

La croissance de la population des Arcs est fortement liée à l'arrivée d'actifs urbains qui souhaitent bénéficier à la fois d'un cadre de vie préservé et d'un bon niveau de services qu'est à même de proposer le tissu commercial et les équipements communaux. Il est constaté un rajeunissement des ménages avec l'arrivée de famille de 4 personnes ou plus (500 ménages). Par ailleurs, la tension du marché foncier et immobilier ne permet pas de répondre aux besoins de toutes les catégories sociales.
En réponse à ces difficultés, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Dracénoise fixe l'objectif général de proposer à tous les habitants de l'agglomération des logements plus nombreux, plus variés et plus accessibles financièrement. Il se donne pour but de relancer la construction de logements neufs dans l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération.

La démarche engagée par la commune s'inscrit dans ces objectifs en affirmant la volonté de répondre aux besoins de la croissance démographique dans une démarche solidaire à l'échelle du territoire. Cette volonté se traduit par plusieurs actions complémentaires encourageant la mixité sociale :

- le renforcement des capacités d'accueil en logements dans les secteurs d'extension urbaine (diversification de l'offre, par la mixité des formes, des produits)
- la densification dans le tissu existant
- l'accueil de population différenciée sur l'ensemble du territoire en intégrant notamment le logement social au sein de l'ensemble des quartiers arcois centraux afin d'éviter de produire des concentrations aux conséquences négatives (discriminations ou phénomène de rejet).

L'optimisation des équipements et des déplacements

Il s'agit de conforter le centre actuel en confirmant son caractère de pôle d'équipements publics et services marchands : il doit rester le lieu de rencontre et d'identité de la commune.
Des aménagements ou la création de nouveaux équipements sont en projet et le PLU donne les moyens à la commune de les mener à bien. Le principal projet est celui du quartier Saint-Roch.

Les autres projets d'équipements se localisent sur l'ensemble du territoire communal avec notamment la création d'un cimetière paysager et une promenade piétonne le long de Réal (du vallon de Fantroussières jusqu'au village et de du village jusqu'à la plaine agricole).

La maîtrise des déplacements est un thème important du développement durable, il recouvre les notions d'économie d'espace et d'amélioration de l'environnement (économie d'énergie et diminution de la pollution et des nuisances routières). Le PADD prend en compte de l'ensemble des modes de déplacements avec des actions sur :

- Le réseau de voirie desservant le territoire communal montre un certain nombre de déficiences et de mauvais fonctionnements. Celui-ci sera complété et réorganisé, notamment à l'occasion des opérations d'urbanisme, afin d'aboutir à une organisation plus cohérente de ce réseau.
- Les circulations douces (vélos, piétons) : développement des pistes et chemins cyclables en lien avec le projet intercommunal de « la Vigne à Vélo ». Ces liaisons douces relient les grands espaces naturels, les quartiers centraux et les espaces dédiés aux loisirs de plein air.

2 - Explication des chois retenus pour l'orientation « Assurer la diversité économique, l'emploi permanent »

La commune des Arcs est marquée par une tendance à la spécialisation dans l'accueil résidentiel, comme dans la plupart des communes périurbaines. Néanmoins, elle dispose de trois atouts majeurs :

- la présence d'axes lourds de communication : A8, voie SNCF… Sa position de nœud de communication et des possibilités foncières importantes ont favorisé le développement d'un site d'intérêt intercommunal d'activités logistiques : la plateforme des Bréguières.
- un secteur agricole productif (7% des emplois de la commune, 27% du territoire), porteur de la qualité des paysages (attractivité résidentielle et touristique) mais souffrant d'un certain mitage
- des espaces naturels de qualité

Ainsi, une diversité économique existe sur la commune avec une singularité au sein de la Dracénie : c'est un territoire rural où coexistent une viticulture forte et de qualité et des activités logistiques et commerciales en développement et de portée intercommunale.

En matière de développement économique, l'enjeu pour les Arcs-sur-Argens est de pérenniser et d'amplifier l'emploi par le renforcement de certaines filières existantes et le développement de nouveaux secteurs touristiques notamment pour promouvoir son territoire à échelle intercommunale voire au-delà. En effet, si le maintien de la population est liée à l'offre en logements de la commune, il est tout autant tributaire des performances économiques de celle-ci.

Ainsi, par des mesures adaptées, le P.L.U. doit soutenir la structure économique existante et favoriser son développement et sa diversification en s'appuyant sur quatre vecteurs :

- Conforter et en organiser l'émergence d'activités artisanales, commerciales ou de services notamment en mettant en place une offre de terrains adaptés quantitativement et qualitativement aux besoins des entreprises existantes locales (extension, relocalisation) et permettant aussi l'accueil de nouvelles entreprises
- Promouvoir la plateforme logistique en cours d'aménagement et favoriser la complémentarité sur la commune des activités logistiques, commerciales, artisanales et de services
- Garantir des conditions favorables au maintien et à la redynamisation de l'activité agricole. D'autant plus que certaines filières (vignobles) présentent un fort potentiel de développement, soutenu par un classement A.O.C.
  La spécificité du terroir agricole traditionnel, et les coûts élevés de main d'œuvre qui s'y attachent, le contexte global d'une viticulture en difficulté appelle la mise en place d'une politique de préservation et de gestion du sol agricole et d'une politique de soutien aux nouvelles installations.
  Par ailleurs, le maintien de l'agriculture sur la commune constitue également un enjeu environnemental et paysager car cette activité participe à la protection et à la valorisation de l'identité communale, à la maîtrise de l'étalement urbain, à la qualité des paysages et à la prévention des risques naturels.
- Développer de nouvelles activités et produits touristiques, en valorisant les hébergements existants ou futurs et s'appuyant sur un tourisme doux : circuits de découvertes piétons ou cyclables, les paysages urbains, agricoles et naturels…..

Les orientations du PADD concernant les déplacements ainsi que la requalification des espaces publics (développement et amélioration de la qualité des rues, places et promenades) contribuent à la qualité et à l'accessibilité du village, de ses charmes et de ses activités culturelles, sportives etc. et participent aussi à l'objectif de développement touristique. En particulier, les interventions fortes sur l'espace public prévues pour dynamiser le centre-ville, le réaménagement de la balade en Réal et le développement des modes doux. De même, les orientations de préservation environnementale du PADD renforcent le tourisme classique et les pratiques de « loisirs nature ».

3 - Explication des chois retenus pour l'orientation « Faire de l'environnement une composante qualitative du développement territorial»

La préservation et la gestion des espaces naturels et agricoles

Le territoire communal est recouvert à 57 % d'espaces naturels dont une grande partie exempte de tout mitage, qui, de par leurs importantes superficies et leurs qualités environnementales et paysagères, font partie des fondements de l'identité et de la qualité du territoire des Arcs-sur-Argens. Le fort intérêt environnemental et paysager de ce territoire est traduit par la multiplicité des mesures protectrices ou des inventaires qui s'y superposent avec notamment :

- 1 site Natura 2000 Val d'Argens (11,6% de la surface communale).
- 4 ZNIEFF de type 2 (2 145 ha soit près de 40% de la surface communale)
- 1 Espace Naturel Sensible
- 1 PIG Plaine des Maures
- Zone de sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann

Il paraît essentiel à la commune de préserver l'homogénéité des massifs naturels pour leur conserver à la fois leur identité d'espace naturel et leur fonction « de continuité écologique » et de fond de scène, garante de l'épaisseur spatiale du territoire communal.

Au delà de la préservation des espaces naturels ou de réservoirs de biodiversité importants, reconnus et inscrits dans les documents de planification (SCoT de la Dracénie, PLU des Arcs), une démarche de reconnaissance et d'intégration de la nature « ordinaire » et de valorisation des aménités environnementales s'inscrit depuis longtemps dans les projets d'aménagements communaux et intercommunaux avec notamment :

- le collège et l'accompagnement piétonnier en bordure du Réal (liaison avec centre-ville, années 90)
- 2006-2007 : dossier de création de la ZAC des Bréguières (pôle intermodal) avec le maintien des cours d'eau et de leurs bordures forestières. Ces ruisseaux se jetant dans le réal affluent de l'Argens
- 2010 : Etude pour la mise en place d'une voie verte cyclable intercommunale où démarches communale (développement d'un réseau mode doux à partir du Réal) et intercommunale devraient aboutir à la création d'un maillage modes doux interconnecté et à vocations complémentaires.

Mais le territoire des Arcs-sur-Argens ne se résume pas à un espace naturel de qualité. L'agriculture est un autre des éléments sur lequel se fonde son identité. Activité économique à part entière, elle permet aussi une gestion et un entretien du paysage avec 27% de la superficie communale occupée par les terres agricoles.

Les objectifs de préservation et de protection du grand cadre paysager et environnemental sont déterminés à partir des objectifs et enjeux révélés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement et reposent sur le choix de deux principes majeurs :

- la préservation la richesse des écosystèmes et la maîtrise, par une gestion intégrée des espaces naturels et cultivés, de l'impact des activités économiques et domestiques,
- l'association du développement qualitatif de l'agriculture et de la gestion de l'espace.
- l'affirmation des limites naturelles de la Ville
- l'inscription des équipements verts « naturels » comme une composante qualitative et structurante du développement territorial

Une qualité urbaine à affirmer

Par ailleurs, l'exigence de qualité environnementale concerne aussi les parties bâties du territoire. Une urbanisation maîtrisée est certes contenue spatialement mais elle se doit d'être qualitative.
Le patrimoine bâti (village, bâti agricole, historique, canaux et moulins…) est largement présent. La mise en valeur de ce patrimoine requiert un effort de réhabilitation, à la fois des édifices et de leur environnement.
La volonté de la commune des Arcs-sur-Argens de s'inscrire dans un processus de développement

durable la conduit à mettre en place des actions de protection du patrimoine architectural et patrimonial

Les entrées de villes sont souvent des secteurs manquant de qualité urbaine avec une implantation plus ou moins anarchiques de zones d'habitat et d'activités, un traitement des abords routiers inexistants. La maîtrise des paysages aux abords des RDN 7 et RD 555, voies principales de desserte de la commune, en entrée d'agglomération devra permettre la préservation des perspectives sur r le village et le massif des maures. Le projet de requalification de la RDN 7 tiendra lieu de projet urbain au sens du L.111-1-4° du code de l'urbanisme. Par conséquent, il est intégré au PLU notamment dans le PADD, le plan de zonage et le règlement.

La balade en Réal

La commune intègre dans sa démarche d'élaboration de PLU, et ce d'ores et déjà dans le précédent PLU, une politique de préservation des espaces naturels et agricoles où déjà le Réal apparait comme un lien physique évident entre différentes secteurs stratégiques de la commune : le centre villageois, le collège dans la plaine, la RDN7….Il devient le support d'une réflexion sur les modes de déplacements doux et le développement d'espaces publics en liens avec les milieux naturels. Le réseau d'irrigation gravitaire qui lui est lié est aussi protégé.

Dans ce projet, le Réal reste le support de l'aménagement d'espaces publics de qualité au cœur du village : aire naturelle de pique-nique, balade le long de ses rives intégrée dans un réseau de déplacement en modes doux, projet de jardin botanique…Néanmoins, le Réal ne fait pas en lui-même l'objet d'aménagement ou de réaménagement. Il est d'ailleurs couvert en partie centrale du village et canalisé dans un cadre en béton à sa sortie.

En 2010, des précipitations exceptionnelles ont causé de nombreux dégâts sur la commune des Arcs et remis au cœur des préoccupations du développement urbain la place à donner à cette rivière dans le territoire des Arcs. Le projet communal de parc linéaire le long du Réal devient plus novateur en conciliant des enjeux écologiques, urbains, sociaux et culturels.

Bien que commune active et résidentielle, les Arcs-sur-Argens entend développer son potentiel d'attractivité touristique dont l'environnement et la qualité de vie en sont le support principal. Ce projet transversal dans le territoire participe pleinement à la mise en lumière des atouts et ressources naturelles. Il représente également une plus-value du point de vue socio-économique pour la collectivité et ses habitants :

- → Renouvellement du cadre de vie : enrichissement des paysages, des pratiques sociales (du: jardinage à la promenade de détente…)
- → Développement de nouveaux espaces de nature support de biodiversité et d'activités socio-éducatives
- → Amélioration et développement des déplacements doux

Des risques à intégrer

Les Arcs-sur-Argens, de part sa topographie, son hydrographie et son couvert végétal, est concernée par l'existence de risques naturels majeurs (incendie et inondation). La commune est aussi soumise à des risques industriels relevant de la directive SEVESO.

Le risque inondation est géré par un Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 1er mars 2012 rendant opposables certaines prescriptions. Il concerne les crues générées par l'Argens, le réal et le vallon de Sainte-Cécile.
Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU conformément aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme. Il impose des prescriptions en termes d'interdictions ou de limitations des possibilités de construire garantissant la sécurité des biens et des personnes.
La délimitation des zones de risques doit apparaître sur le plan de zonage.

La défense incendie fait partie des préoccupations majeures qu'il convient de prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme, sachant qu'elle relève, au titre de la sécurité publique, de la responsabilité communale. La commune des Arcs est exposée à des risques importants d'incendie sur le massif des

Maures et les boisements sur substrat calcaire situés au Nord du village et la zone urbanisée s'étalant entre le village et le hameau des Nouradons. Des mesures appropriées sont donc à prendre non seulement en ce qui concerne la sécurité des biens et des personnes mais aussi à propos de la protection des massifs boisés.

A propos de la sécurité des personnes et de biens, le dépôt de gaz de la Motte (STOGAZ) relevant de la directive SEVESO, implique la prise en compte dans le PLU (partie règlement) de périmètres d'isolement.

La maîtrise des risques naturels (inondation, mouvement de terrain, incendie) est un préalable fondamental à tout projet d'aménagement du territoire. Le PLU doit définir un zonage et des règles en cohérence avec la nature des risques connus.

II – Définition des orientations particulières d'aménagement

Les orientations particulières d'aménagement constituent un document à part entière dans le dossier du PLU (Cf. articles L.123-1et R.123-3-1). En effet si le PADD n'est pas opposable aux demandes de travaux et de constructions il en est différemment des orientations particulières, ce qui leur confère ainsi un caractère spécifique en tant qu'outil de planification intermédiaire entre le zonage et le règlement. Les opérations d'aménagement et de constructions doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement. Ces dernières doivent être définies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

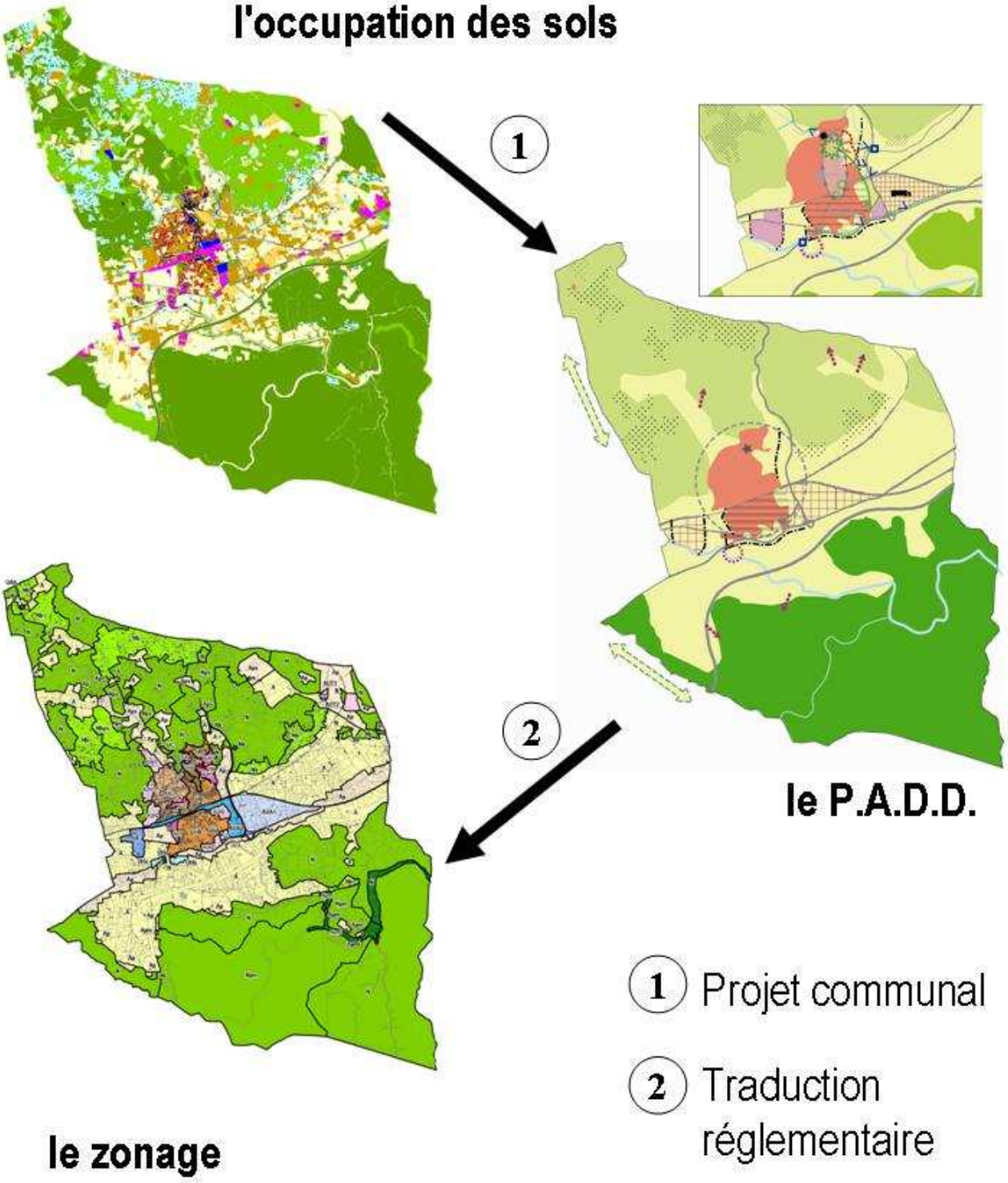
Les orientations d'aménagement du PLU concernent les espaces intéressés par des actions et opérations d'aménagement d'extension urbaine. Elles donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés. Elles sont accompagnées d'un schéma illustrant ces principes.
Elles traduisent la volonté de la commune de mettre en application les orientations thématiques (habitat, déplacements, économie, environnement…) du projet urbain sur les secteurs à enjeux d'aménagement et de développement des Arcs-sur-Argens et toutes favorisent une production urbaine raisonnée et un développement de la qualité urbaine (orientations du PADD). Le parti d'aménagement défini dans ces secteurs tient compte des enjeux urbains et environnementaux présents et favorise la bonne adaptation et intégration des aménagements et constructions à la morphologie et au fonctionnement des quartiers limitrophes.

- L'orientation particulière d'aménagement du quartier de Saint-Roch Sud. Ce site se présente une opportunité de développer, sur un plateau au contact du centre-ville, un nouveau quartier épaulant le cœur de village, sur un foncier très facilement mobilisable et vierge de tout aménagement et construction. Il constituera à terme une des entrées du village.
  Cette orientation répond aux objectifs d'organisation d'une politique de logement permanent et de renforcement de la cohérence et de l'attractivité du centre.

- L'orientation particulière d'aménagement du secteur de Saint-Roch Nord et des Valettes. Ces quartiers actuellement non urbanisés, sont situés en contrebas de la route de Sainte-Cécile, en bordure du Boulevard de la Liberté et dans le prolongement du centre. Ils constituent également une des entrées de village des Arcs-sur-Argens et en donnent la première vision en arrivant de la RD 555. La proximité du centre et de ses équipements sont favorables au développement de logements pour actifs que permet un ER pour mixité sociale implanté dans le quartier de Saint-Roch Nord.
  Cette orientation répond aux objectifs d'organisation d'une politique de logement permanent, de mixité sociale et de renforcement de la cohérence territoriale du PADD.

- L'orientation particulière d'aménagement du secteur des Laurons, futur quartier d'habitat situé à l'Ouest du village, sur des parcelles peu bâties et enclavées. Le parti d'aménagement proposé tient compte du patrimoine bâti présent (canaux d'irrigation et bastide) comme éléments structurants de l'aménagement de ce secteur et de permet la mise en place d'un réseau de voirie facilitant la desserte du quartier et réorganisation les liaisons inter-quartiers.
  Cette orientation répond aux objectifs d'organisation d'une politique de logement permanent et de renforcement de la cohérence territoriale du PADD.

La démarche du P.L.U.



Chapitre 2– Les motifs de délimitation des zones et des dispositions réglementaires

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- La nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communal et communautaire, telles que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des formes urbaines, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, l'émergence du pôle économique Sud Dracénie…
- L'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la loi solidarité et renouvellement urbains et la loi Urbanisme et Habitat, notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles
- La concrétisation des mesures et objectifs introduits par le Grenelle 1 et 2 pour une ville plus durable : un recentrage de l'économie et de l'habitat dans les pôles déjà existants, limitation des déplacements, de la consommation foncière...
- **La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD**

La volonté de maîtrise urbaine par la satisfaction des stricts besoins des populations résidentes en logements accessibles et en emplois, avec en parallèle la pérennisation de l'espace agricole et la préservation des espaces naturels et des paysages se traduit, dans le règlement du PLU par des possibilités constructives ajustées à chaque quartier. Il s'agit de veiller à la pleine utilisation des zones déjà urbanisées en minimisant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles ou naturels avec :

- un recentrage du développement urbain dans les zones déjà urbanisées, à proximité des équipements et des réseaux et en dehors de l'espace cultivable ou naturel
- une adaptation du zonage pour tenir compte des objectifs du PADD en matière d'habitat et d'économie avec pour certaines problématiques ou projets émergents un zonage spécifique
- La suppression des zones NB et leur reclassement en zone naturelle
- l'assurance d'un paysage et d'une biodiversité conservés par une préservation accrue des espaces naturels et agricoles

I - Les règles communes à l'ensemble des zones du PLU

1 - Les constructions à destination d'équipements publics

Pour les constructions à destination des services publics ou d'intérêt collectif, dont la réalisation est indispensable au fonctionnement de la commune, des règles dérogatoires à l'emprise au sol, à l hauteur et coefficient d'occupation du sol notamment, en permettent une implantation pertinente et adaptée aux besoins présents et futurs de la population.

2 - Les conditions de desserte des terrains par les équipements : articles 3 et 4

Les accès et la voirie : article 3

L'article 3 précise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné et assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers tout en faisant coexister différents usages sur un espace commun.

Les règles sont rédigées de façon à assurer :

- Une desserte sécurisée des terrains par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou la destination de la construction ou installation envisagée

- La circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civil, de secours à la personne…
- La circulation sécurisée des piétions et l'accessibilité des établissements recevant du public aux personnes à mobilité réduite
- Le ramassage des ordures ménagères

Assurer la desserte en réseaux : article 4

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. La règle générale est le raccordement au réseau public.

L'assainissement et le traitement des eaux pluviales sont réalisés sur le principe des réseaux séparatifs.

Dans les secteurs naturels ou agricoles et certains secteurs urbains (secteur UCa), en cas d'absence de réseau public d'assainissement ou d'eau potable, un assainissement autonome ou une alimentation en eau par forage sont tolérés selon les réglementations sanitaires et techniques existantes. Dans tous les cas, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable ou de traitement des eaux usées dès leurs mises en service.

3 – Le stationnement des véhicules : article 12

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture. Elles tiennent compte de la réalité du stationnement aussi bien que de la morphologie du tissu urbain.

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'exigence du nombre de places en stationnement varie en fonction de la destination des constructions. Le calcul du nombre de places de stationnement comportant une décimale est arrondi systématiquement au nombre entier supérieur.
Pour des constructions à usage d'habitat il est demandé, dans les zones permettant le logement, une place automobile par tranche de 75 m² de SP et 1 place deux roues pour les opérations de 20 logements ou plus.
Une dérogation à cette règle est autorisée pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, afin d'en faciliter la réalisation. La règle est ramenée à 1 place automobile et une place deux roues par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

Pour les constructions ayant une autre vocation, le stationnement exigé varie en fonction de la destination des constructions (hébergement hôtelier, commerce, bureaux et local artisanal, activité économique, équipement scolaire ou culturel) :

Tableau récapitulatif des normes de stationnement

Vocation des constructions	SP ou surface	Nb de place de stationnement
Logement non aidé	pour 80 m² de SP	1 place par tranche entamée de 75 m² de SP avec un minimum de 2 places par logement et 1 place deux roues par tranche entamée de 75 m² de SP pour les opérations de 20 logements ou plus

Vocation des constructions	SP ou surface	Nb de place de stationnement
Logement aidé	Par logement	1 place automobile et 1 place deux roues par tranche entamée de 75 m² de SP pour les opérations de 20 logements ou plus
hébergement hôtelier	Pour 85 m² de SP	1 place automobile
	Pour 1000 à 3000 m² de SP	1 aire d'autocar
	Au-delà de 3000 m² par 1000 m² de SP	1 aire d'autocar
commerce	Pour 30 m² de surface de vente	1 place automobile
	Pour 100 m² de surface de vente	1 place deux roues
bureaux et artisanat	Pour 50 m² de SP	1 place automobile
	pour 100 m² de SP	1 place deux roues
établissements d'enseignement secondaire et supérieur	Pour 12 personnes	1 place deux roues

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour répondre à un souci de sécurité et de qualité du paysage urbain :

- En zones UB, 1AUBa et 1AUBb, lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
- Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

II - La réponse aux besoins d'habitat

1 - Les zones urbaines mixtes

La forme du développement urbain portée par le PLU s'appuie sur une évolution progressive et organisée des quartiers tout en préservant leur identité, politique de développement territorial annoncée dans le PADD. Les principales zones urbaines sont reconduites dans le PLU (15 zones et secteurs urbains).

L'affectation des différents zonages sur le territoire urbain des Arcs-sur-Argens repose sur deux critères complémentaires :

- le maintien et l'homogénéisation des formes urbaines dans les quartiers constitués aboutissant à des zonages et règles confortant les caractéristiques morphologiques existantes
- la réadaptation du zonage et des règles pour certains quartiers dont les formes urbaines portées par le POS ne correspondent plus au projet urbain défini dans le PLU (réadaptation des densités et des hauteurs). C'est notamment le cas pour les secteurs de Notre-Dame (au Sud du village entre la bourgade et le Réal), de la plaine aux Gueringuier et du plateau de Fantroussières.

La restructuration de la ville constituée et l'affirmation de son identité urbaine conduisent à la définition de trois types de zonage urbain mixte:

- Les quartiers historiques (UA) : le village médiéval, les extensions XIX^{éme} et XX^{éme} et le hameau des Nouradons
- Les quartiers péricentraux (UB) : Habitat dense périphérique du quartier ancien occupant la plaine de part et d'autre de la voie ferrée
- Les quartiers résidentiels (UC) à dominante d'habitat individuel en périphérie Ouest de l'agglomération

Le règlement des zones urbaines mixtes (densité, hauteur, type de constructions admises…) permet de répondre aux objectifs du PADD relevant d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et sociales dans les quartiers tout en promouvant une urbanisation à échelle humaine. Dans ces zones à vocation mixte, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telle que l'industrie sont interdites. Cela afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

Les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC) représentent 4% du territoire communal.

1.1 - Les quartiers historiques : la zone UA et ses secteurs

Justification du zonage et caractère de la zone UA :

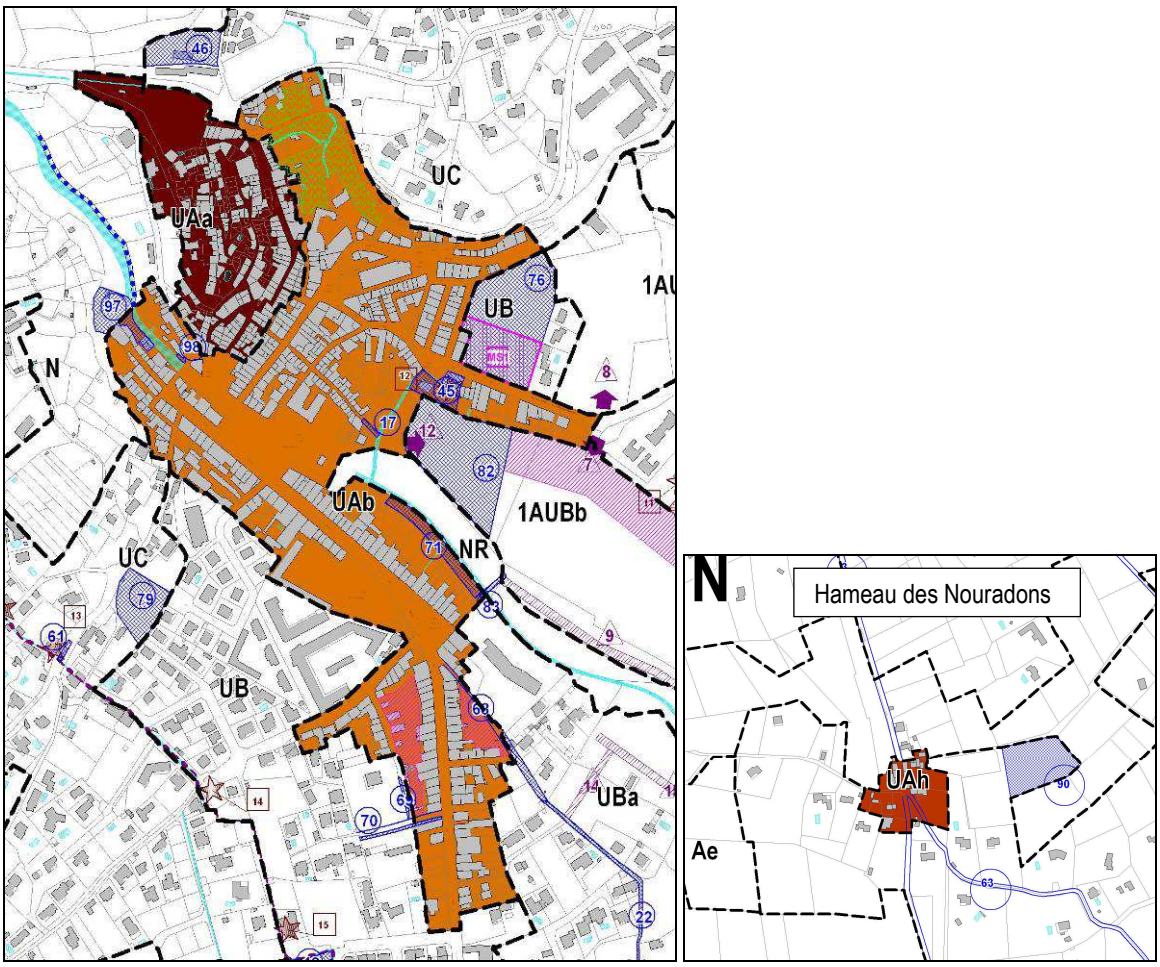
Du POS au PLU la zone UA a peu changé. Elle cerne les quartiers anciens et emblématiques (le Parage) de la commune. Caractérisée par un habitat dense et continu et des hauteurs importantes, elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, de service et d'activités urbaines, d'équipement et de bureaux participant au développement du cœur urbain. Il s'agit de poursuivre une gestion économe de l'espace, de favoriser l'animation en autorisant les activités contribuant à la mixité des fonctions et de permettre l'installation d'équipements ou de services publics afin de répondre aux besoins de la population.

Elle comprend trois secteurs :

➔ **Le secteur UAa :**

Le secteur UAa recouvre la partie médiévale du bourg, noyau central construit en ordre continu, dit Le Parage, et ses abords. Il convient de préserver son ordonnancement et son aspect architectural (notamment en ce qui concerne le bâti).
Il en sera de même pour le traitement des espaces publics et des rues (dallages, pavage, etc...).

Notons la présence dans ce secteur UAa de l'ancien cimetière qui n'offre plus aucune possibilité d'accueil ; par son caractère, il fait partie du noyau ancien.
Ce secteur est légèrement réduit à l'Ouest au bénéfice de la zone naturelle N afin de renforcer la protection paysagère du Parage.



➔ **Le secteur UAb :**

Le secteur UAb correspond à la partie urbaine du XIXème et du XXème siècle, organisée le long du boulevard Gambetta et l'avenue Jean Jaurès. Le caractère de ce secteur doit être maintenu et conforté.
Le périmètre de ce secteur reprend pratiquement celui de la zone IIUA du P.O.S. agrandi de 0,6 ha, dans l'extrémité Sud de part et d'autre de l'Avenue jean Jaurès.

➔ **Le secteur UAh**

Ce secteur recouvre le hameau des Nouradons situé à l'extrémité Nord de la commune
Ancienne zone NB du P.O.S., il est reclassé en zone urbaine.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UA

Le règlement a été établi de façon à répondre aux objectifs du PADD concernant la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent l'identité des quartiers anciens des Arcs-sur-Argens tout en maintenant la diversité des fonctions et des usages.

Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments, l'aménagement de leurs abords (article 11 du règlement) le traitement des devantures en façade sur l'espace public et des clôtures doivent assurer la pérennité de la qualité architecturale du centre ancien qui fait le cachet de la commune.

Hors secteur UAh, le COS est inutile dans une zone déjà constituée où l'ensemble des autres règles conditionnent la morphologie urbaine du centre ancien à conforter et à préserver.

➔ Le secteur UAa

Le centre ancien est un des éléments patrimonial et historique de la commune. Le secteur UAa est destiné à protéger l'enveloppe existante identifiable par un tissu dense et resserré, une continuité des constructions, des îlots de petite taille avec un bâti occupant la majeure partie d'un parcellaire peu large.

Le tissu urbain du vieux village a peu évolué lors de la période récente et évoluera peu dans le cadre du PLU aussi il convient de préserver les subdivisions entre ce noyau ancien et les extensions contemporaines.

Pour tenir compte de la morphologie caractéristique du centre ancien et constitué, le règlement privilégie une structure d'îlot fermé en implantant les constructions le long des voies ou espaces publics.

Dans ce tissu ancien dense à dominante de maisons en R+2 ou R+3 la hauteur maximale est de 12 m.

Concernant les terrains bâtis, sur lesquels un permis de démolir a été accordé, les nouvelles constructions sont à édifier sur l'emprise ou à l'intérieur de l'emprise des bâtiments démolis afin de préserver la volumétrie originelle.

➔ Le secteur UAb

La règle générale est la construction en front urbain continu. Le règlement privilégie une structure d'îlot fermé en implantant les constructions le long des voies ou espaces publics sur une épaisseur suffisante pour permettre la réalisation de tout type de construction. Il limite la constructibilité sur les arrières afin de constituer ou de maintenir des cœurs d'ilots participant à la valorisation du cadre de vie (jardins, cours intérieurs...) :

- Il est défini le principe d'une bande continue d'une profondeur de 17 m où les constructions sont à l'alignement et doivent s'implanter jusqu'au limites séparatives latérales (articles 6-UA et 7-UA). Des ajustements sont autorisés (notamment selon la configuration des constructions voisines)
- En arrière de cette bande continue, l'emprise maximale des constructions est de 50% et une distance minimale de 4 m est à respecter par rapport aux limites séparatives latérales et arrières.

Dans le but de favoriser les projets de renouvellement en tissu urbain constitué, des adaptations sont autorisées lorsque les constructions mitoyennes ne sont pas implantées suivant la règle générale.

La hauteur des constructions (mesurée à l'égout) est fixée à 12 m. Toutes les constructions doivent en outre respecter la servitude de non altus tollendi figurant sur le plan de zonage, afin de ne pas reproduire en fond de parcelle le bâti continu qui s'est établi le long de l'avenue Jean Jaurès, du fait de la présence d'une deuxième voie (rue des Bouchonniers d'un côté et rue des Fonces de l'autre) qui pénaliserait les jardins existants en arrière des alignements bâtis longeant l'avenue. La mise en place de cette servitude ne permet que les bâtiments annexes d'une hauteur limitée à 2,70 m.

Le secteur UAh :

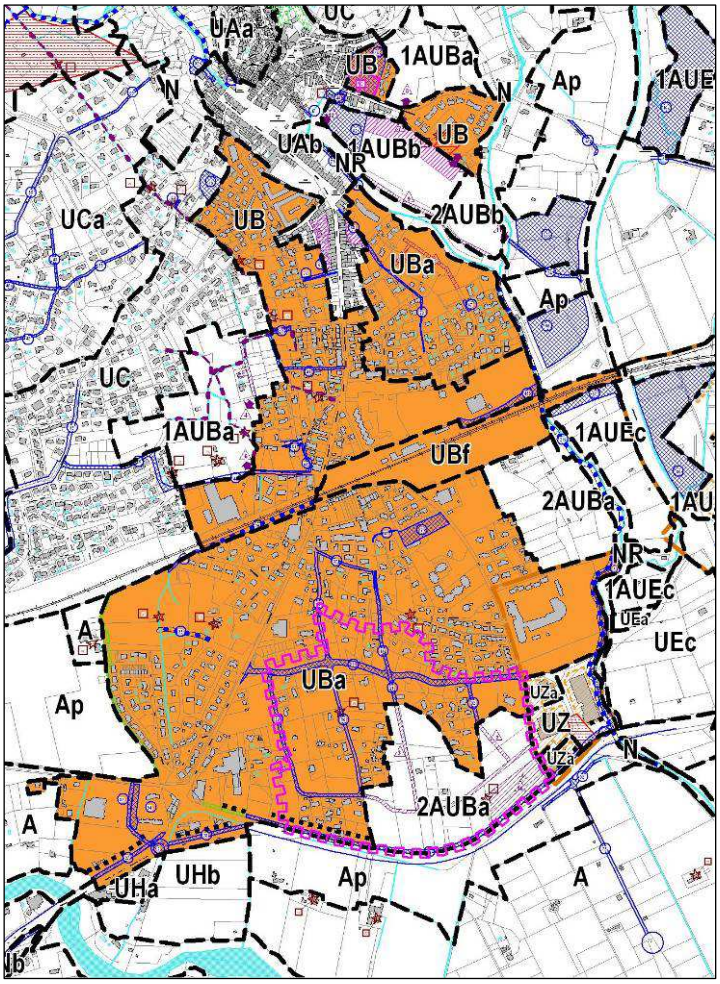
Les règles définies confortent le caractère de hameau des Nouradons tout en permettant ne gestion des constructions existantes différenciées selon leur époque de construction.

Les constructions les plus anciennes (cœur historique du hameau en R+2 à l'alignement et occupant entièrement un parcellaire de petite taille) pourront bénéficier d'une reconstruction à l'identique à condition de respecter leurs emprises initiales.

Pour les constructions contemporaines existantes ou les constructions nouvelles, elles respecteront l'alignement existant ou un retrait de 5 m que ce soit en limite des voies ou des limites séparatives. La hauteur maximum est de 7 m et l'emprise au sol de 60%. Un COS de 0,40 est défini.

Ces possibilités correspondent aux différents types de constructions présentes dans cette zone pour permettre leur gestion, une densification modérée du hameau et une sécurisation des abords de la RD 57, voie au trafic non négligeable.

1.2 - Les quartiers péricentraux : la zone UB et ses secteurs



Justification du zonage et caractère de la zone UB :

➔ La zone UB :

La zone UB est une zone urbaine mixte d'habitat en périphérie du centre ancien où les capacités résiduelles et de renouvellement urbain sont à maintenir ou développer.

C'est une zone d'urbanisation dense où se mêlent pavillons et petits immeubles collectifs, équipements publics et services tels qu'équipements sportifs et scolaires, commerces.

Les terrains classés en zone UB se situent à l'Ouest de la Bourgade (quartier Saint-Roch) et surtout au Sud du centre ancien, dans la plaine, de part et d'autre de la voie ferrée.

Un ensemble d'emplacements réservés, en élargissement ou en création de voiries internes a été mis en place pour optimiser l'urbanisation de ce secteur à forte capacité de la commune.

Afin de renforcer cette fonction centrale, de compléter les ensembles urbains et d'améliorer la cohérence des formes urbaines, le PLU programme une zone UB dense dans le prolongement direct de la Bourgade et ce jusqu'à la Gare SNCF. La plaine présentera des densités plus modérées. La gare et ses bâtiments connexes bénéficient aussi d'une sectorisation. Les règles et les sous-secteurs définis permettent une évolution progressive et organisée de ces quartiers tout en renforçant la mixité des fonctions.

➔ Le secteur UBa :

Le secteur UBa couvre le secteur de la plaine entre la voie ferrée et la RDN 7 et le quartier Notre-Dame (au Sud du village entre la bourgade et le Réal) auparavant classé en UB au POS.

Le secteur UBa a été agrandi :

- vers le Sud en direction de la RD 555 et de la RDN 7 au détriment d'une zone moins dense (UC dans le P.O.S.) de manière à mieux utiliser l'espace constructible de la partie Sud de la commune et de mieux structurer les abords de la voie principale d'accès au village. Ce secteur a bénéficié de la mise en place d'un projet urbain au sens de la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996, ce qui a permis de se dégager de la contrainte de recul de 75 m de la chaussée et la réservation d'espaces pour réaliser des aménagements paysagers d'entrée de ville en bordure de la RDN 7.
- vers l'Ouest, en intégrant la zone IIINA du P.O.S., dont une partie a été récemment urbanisée dans le secteur Sud de Saint-Pierre. Sur la partie Nord, un permis pour logement social a été déposé. Il fait actuellement l'objet d'un contentieux.

➔ Le secteur UBf :

Il recouvre la gare et ses bâtiments et constructions annexes.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UB

De manière homogène, dans cette zone, la typologie en îlots ouverts est privilégiée avec un recul imposé par rapport aux voies et limites séparatives.
L'implantation en ordre discontinu permet un traitement paysager de la marge de recul ou des espaces libres entre les constructions. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain constructible garantissant l'équilibre entre les espaces construits et le végétal.

Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics et des implantations aux voies publiques ou aux limites séparatives spécifiques peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

Néanmoins, dans ces quartiers de la commune où une affirmation urbaine est recherchée, le moyen d'y parvenir est différent avec une déclinaison de certaines règles adaptées à la réalité des lieux et aux fonctions voulues.

➔ La zone UB :

La hauteur des constructions est de 9 m (R+2) et le COS de 0,60 (0,40 au POS). La densification maitrisée de cette zone, dans le prolongement de la zone urbaine centrale, permet de répondre aux objectifs du PADD de développement et de renouvellement du parc de logements s'appuyant sur les équipements et infrastructures en place. Un ER pour mixité sociale implanté dans le quartier de Saint-Roch Nord vient diversifier et compléter l'offre en logements.

➔ Le secteur UBa :

Les derniers projets dans le secteur de Gueringuier, en arrière de la RDN 555 d'une hauteur de 9 m (R+2), rendus possible par le précédent PLU (approuvé en 2006 et annulé en 2009) posent des problèmes en terme d'intégration paysagère et ne correspondent pas aux formes urbaines souhaitées par la commune : favoriser des opérations de taille modeste participant à la densification des tissus existants sans provoquer des ruptures d'échelles trop fortes tout en permettant la mixité des opérations. Le COS est de 0,45 comme dans la zone UB du POS.

Afin de favoriser un velum urbain plus acceptable et préservant les vues depuis la RDN7 vers le village la limite de hauteur est de 7mètres.

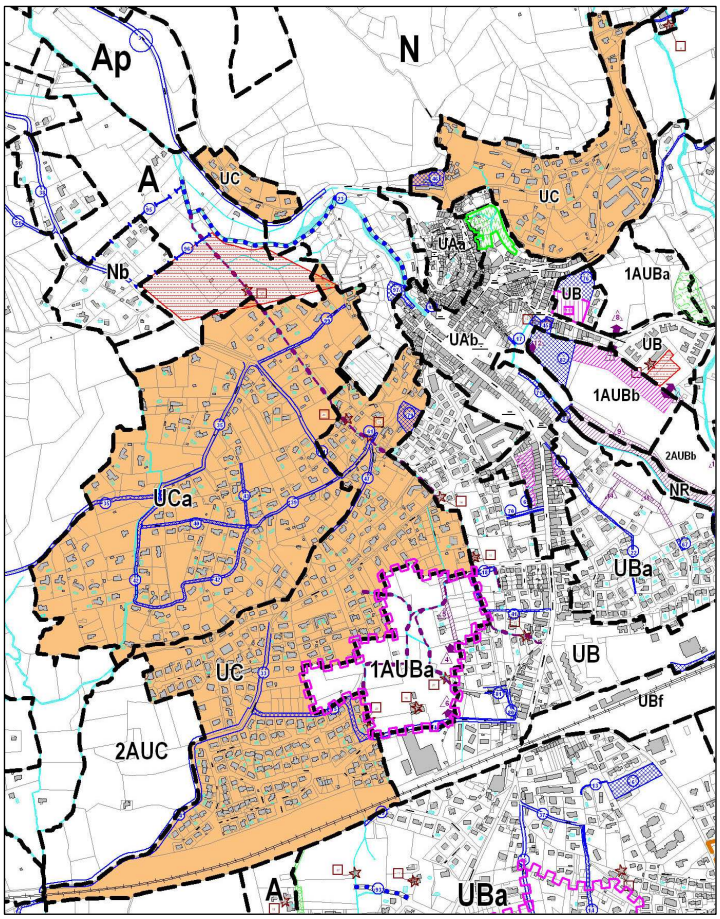
Par ailleurs, une partie de ce secteur est couvert par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global où seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans l'attente du projet validé, cette mesure temporaire permettra de préserver le potentiel d'évolution du secteur.

➔ Le secteur UBf :

Dans ce secteur sont autorisés :

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- l'accueil, l'hébergement, les activités commerciales au service des voyageurs

1.3 - Les quartiers résidentiels : la zone UC et ses secteurs



Justification du zonage et caractère de la zone UC:

La zone UC est une zone résidentielle périphérique située essentiellement à l'Ouest de l'agglomération entre la voie ferrée et le rebord du plateau de Fantroussières.

C'est une zone à dominante habitat et à la faible mixité fonctionnelle. La forme urbaine dominante est celle du lotissement et de la construction individuelle. L'espace résiduel y est important mais la desserte n'est pas toujours satisfaisante. Lors de la précédente révision du POS, le secteur UC avait fait l'objet d'une étude particulière en matière de voirie et de nombreux emplacements réservés pour la création de voies y sont portés.

Cette zone recouvre aussi le quartier de La Nonciade en entrée de ville Nord, au pied de la butte du Thélon. Le lycée agricole est situé dans et le cimetière contemporain sont situés dans cette zone. Dans ce quartier au contact des espaces naturels et agricoles, les densités produites sont nettement inférieures à celles autorisés par le POS qui le classait en zone UB. Sa position d'entrée de ville, sa sensibilité paysagère et son caractère résidentiel conduisent son reclassement en zone UC.

Vues sur le village et le lycée agricole depuis le Bd de la Liberté

La zone UC, en plaine, recouvre principalement des tissus pavillonnaires relativement denses issus en majorité de permis groupés ou de constructions individuelles en lotissement avec jardinets à l'arrière contribuant à une certaine qualité de vie. Ce tissu s'est développé sur une trame parcellaire plutôt de petite taille (600m² à 700 m² en moyenne) avec souvent une hiérarchisation de la desserte. L'ensemble donne souvent l'impression de quartiers centrés sur-eux-même.

Mieux équipée et desservie que la zone UC située au Nord de la voie ferrée, une partie de la zone UC en bordure de la RDN 7 (quartier Gueringuier) a été reclassé en UB.

La zone UC comprend un secteur :

➔ Le secteur UCa :

Ce secteur se situe au Nord-Ouest du village, aux quartiers La Croix, Combaud et La Garrigue, et à été mis en place pour préserver les qualités paysagères du plateau de Fantroussières et de ses abords. Il recouvre le bord du plateau et le piémont en raccordement avec la plaine.

L'urbanisation du secteur UCa s'est réalisée sous formes d'habitat individuel et plus rarement sous formes de permis groupés ou de lotissement, générant un bâti moins compact qu'en zone UC.

La partie Sud de la zone NB de Beauveser, à l'Ouest du chemin éponyme, est reclassée en secteur UCa. Plus dense que la partie Nord et au contact de la zone urbaine constituée, elle présente des caractéristiques et ambiances urbaines similaires à la zone UC du POS à l'Est du chemin de Beauveser. Ce quartier en continuité avec l'urbanisation existante, assure la transition entre la ville et les espaces naturels et agricoles. L'impact du bâti y est atténué par la végétation

Certaines voies de desserte sont étroites et ont nécessité la mise en place d'emplacements réservés pour voirie (ER 35, 39,40, 42 ,43 et 99). Par ailleurs ; la qualité des cheminements (chemins bordés de tuff), de la végétation dans ce secteur au relief souvent marqué, le caractère rural de ce quartier ne peuvent être conservés qu'en limitant la densification.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UC

➔ La zone UC :

Le tissu pavillonnaire est maintenu avec un bâti organisé en retrait par rapport à la voie et des constructions individuelles d'une hauteur moyenne RC à R+1 et un C.O.S. de 0,25.
Par ailleurs, une emprise au sol des constructions est limitée à 50 % évite une densification et un épaississement trop importants de la trame bâtie.

➔ Le secteur UCa :

L'équipement en réseau d'assainissement collectif n'est pas complet et l'assainissement d'une partie des constructions est effectué par des dispositifs autonomes.

Le P.O.S. avait initialement prévue avec une taille minimale de 600 m² pour les parcelles raccordables au réseau public d'assainissement et 1200 m² pour celles qui ne sont pas raccordables au réseau public d'assainissement. Ces dispositions sont supprimées.

Vis-à-vis du réseau d'assainissement, ce secteur dispose d'un règlement alternatif permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome qui sera conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit dès que la construction devra être directement raccordée au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service. L'article 5 de la zone UC précise, par ailleurs, que pour tout terrain constructible, quand il n'est pas raccordable au réseau public d'assainissement, la surface, la forme du terrain et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

Le COS et la hauteur sont les mêmes qu'en zone UC mais pour ce secteur d'habitat aéré, des mesures préservant son cadre de vie viennent encadrer et rationaliser l'urbanisation, sans permettre une densification mal contrôlée impactant le paysage :

- Une emprise au sol limitée à 35%
- La présence importante du végétal avec 50% de la parcelle constructible en espaces verts en pleine terre
- L'application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme en cas de division parcellaire datant depuis moins de dix ans où il ne peut plus être construit que dans la limite des droits non utilisés

2 – Les zones à urbaniser en réponse aux besoins d'habitat

Les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation dites règlementées :

Ces zones d'extension urbaines répondent aux objectifs du PADD de développement d'une offre foncière répondant à la demande de logements et d'équipements et de renforcement de la zone urbaine centrale. En continuité des zones urbanisées et à proximité immédiate des réseaux suffisants (voies publiques, eau, électricité, assainissement...) pour desservir les constructions à implanter dans la zone, ces zones s'urbaniseront soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le règlement et dans certains cas par les orientations particulières d'aménagement.

Deux zones à destination principale d'habitat sont définies et font l'objet d'orientations d'aménagement :
- La zone 1AUBa des Laurons et des Valettes
- La zone 1AUBb de Saint-Roch Sud

La structuration de ces secteurs s'inscrit dans une réflexion d'ensemble où la prise en compte des paysages et de la réorganisation des déplacements est un des principes du parti d'aménagement retenu (cf. pièce n°3 – les orientations particulières d'aménagement).

Les zones à urbaniser 2AU dites stricte :

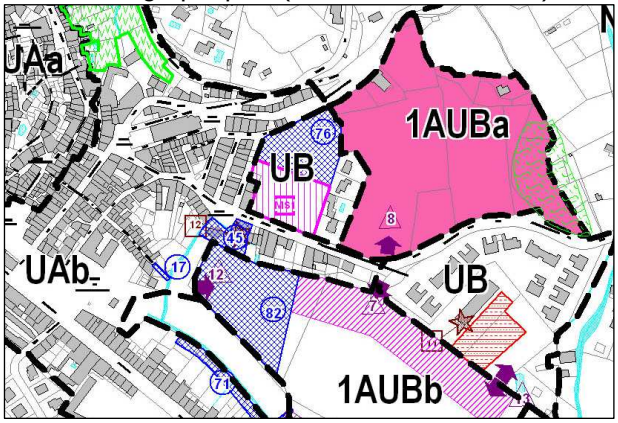
Dans ces zones, la capacité des voies et réseaux est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U., menant à un règlement autre. Elle peut se faire également au travers de l'outil opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté (définition d'un périmètre, d'un projet et sa traduction réglementaire par voie de modification ou de révision).
Trois zones à urbaniser strictes à destination principale d'habitat sont définies
- La zone 2AUBa de Gueringuier et de Peymarlier
- La zone 2AUBb de Saint-Roch
- la zone 2AUC de Beauveser

L'ensemble des zones à urbaniser représentent prés de 45 ha soit 11% des zones vouées à l'urbanisation et moins de 1% du territoire communal.

2.1 – La zone à urbaniser réglementée 1AUBa : Les Laurons et les Valettes

Justification du zonage et caractère de la zone 1AUBa :

La zone 1AUBa correspond au quartier des Laurons au Sud Ouest du village et au quartier des Valettes en face de Saint-Roch. Peu bâtie, elle est composée d'anciens espaces viticoles ou de jardins.
C'est une zone à vocation résidentielle pouvant accueillir des commerces, bureaux ou services.
Elle fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.123-5 du CU).



➔ La zone 1AUBa des Valettes

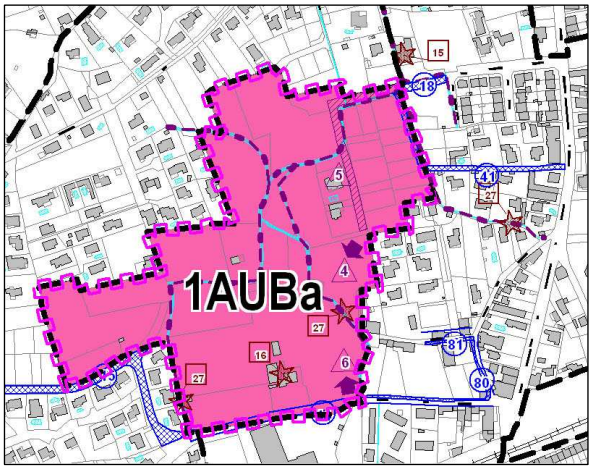
La zone 1AUBa des Valettes, située en contrebas de la RD555, est accessible depuis le rond-point de Sainte-Roseline.
Dans le prolongement du centre bourg, en face de Saint-Roch Sud, bien desservi par les réseaux et la voirie, ce quartier à la topographie facile offre de bonnes conditions opérationnelles pour créer un quartier nouveau renforçant la centralité du village. La commune promouvant

un projet de quartier durable.
Ce quartier était intégré à la vaste zone INA du POS qui formait un large couloir à l'Ouest de la RD 555 en partant du moulin de Ste Cécile jusqu'au croisement de la RD 555 et de la voie ferrée.

La majeure partie de la zone INA est reclassée en zone naturelle et agricole au PLU. Seul le quartier des Valettes présentant des enjeux de développement urbain est conservé en zone urbanisable.

Vue d'ensemble de la zone 1AUBa des Valettes depuis la Rte de Sainte-Cécile

Vue d'ensemble de la zone 1AUBa des Valettes depuis le boulevard de la Liberté



➔ La zone 1AUBa des Laurons

La zone 1AUBa des Laurons est située à l'arrière de l'actuelle cave coopérative. Elle fait la transition entre la zone UB bordant l'Avenue Jean Jaurès et les lotissements qui se sont développés à l'Ouest de la commune, au dessus de la voie ferrée. Proche du centre-ville et des pôles d'équipements (gare, école, équipement sportif…), desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement, ce secteur, présente une desserte inachevée.
Ce site, à la condition de créer des liaisons fonctionnelles avec les polarités existantes, est favorable à la création d'un nouveau pôle de quartier (logements, équipements et services).

La zone 1AUBa des Laurons reconduit tout en la redélimitant la zone IIINA du POS. A l'Ouest, la partie urbanisée jouxtant le Chemin de Saint-Pierre est rebasculée en zone UC au PLU. Au Nord et à l'Est, les parcelles non encore bâties et enclavées des zones UB et UC du POS sont intégrées à la zone d'urbanisation future des Laurons afin de pouvoir mieux recomposer le maillage viaire et renforcer la cohérence des quartiers urbains.

Les principales dispositions réglementaires de la zone 1AUBa
Sous réserve que les équipements de viabilité suffisants soient réalisés, les règles de cette zone sont similaires à celles des zones urbaines à dominante d'habitat limitrophes.
A l'instar du secteur UBa, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain constructible garantissant l'équilibre entre les espaces construits et le végétal. Le COS est de 0,45 et la hauteur maximum autorisée de 7m.

Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics et des implantations aux voies publiques ou aux limites séparatives spécifiques peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

➔ La zone 1AUBa des Laurons

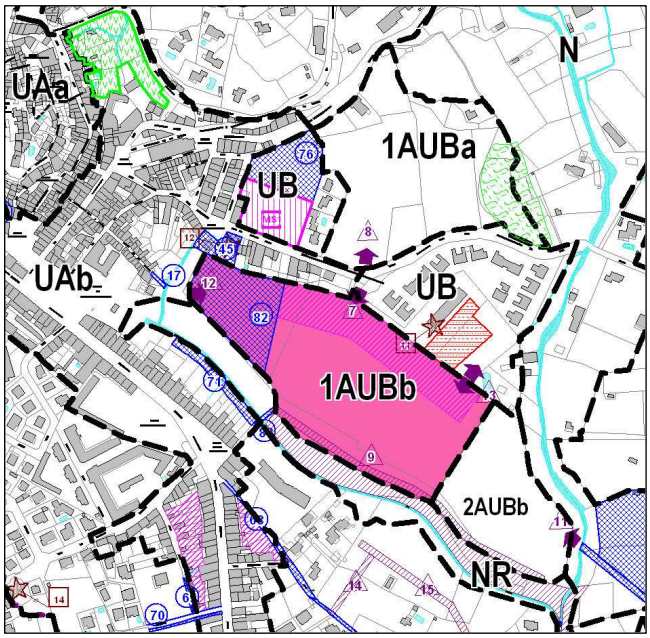
Les liaisons transversales dans le quartier des Laurons sont matérialisées par des servitudes pour voies (L.123-2-c du CU). Les orientations d'aménagement fixent le principe du maillage viaire. Le principe d'aménagement retenu tient compte des éléments patrimoniaux repérés dans cette zone et inscrit au PLU au titre du L.123-1-7° du CU. Le site de la Bastide « La Micocoulière » ne devra pas être dénaturé par les aménagements futurs, le canal des Moulins et ses abords doivent être préservés notamment lors d'élargissement des voies qui le bordent. Support de la trame verte et bleue du site, il peut être le support de développement des circulations douces et d'aménagement paysager du futur quartier.

Par ailleurs, cette zone est couverte par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global où seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans l'attente du projet validé, cette mesure temporaire permettra de préserver le potentiel d'évolution du secteur.

➔ La zone 1AUBa des Valettes

Les orientations d'aménagements de la zone 1AUBa des Valettes fixent le principe de la desserte interne du site et imposent une exposition Sud préférentielle pour les constructions (ligne de faîtage Est-Ouest) afin de mieux structurer le paysage urbain. Cette exposition est par ailleurs favorable à la réalisation de constructions bioclimatiques recherchant l'insolation hivernale et se protégeant aisément de l'insolation estivale.
La butte boisée à l'Est de la zone est préservée au titre du L.123-1-7° du code de l'urbanisme afin de marquer la transition paysagère et fonctionnelle entre la ville et les espaces naturels et agricoles bordant la RD 555.

2.2 – La zone à urbaniser réglementée 1AUBb : Saint-Roch Sud



Justification du zonage et caractère de la zone 1AUBb :

Cette zone de près de 4,5 ha, bordée par des quartiers centraux denses, peu contrainte par la topographie, est géographiquement implantée entre la route de la Motte et le Réal. Elle est libre de toute construction. La partie NO est actuellement occupée par un parc de stationnement peu structuré destiné à être augmenté et mieux organisé dans le projet de nouveau quartier.

Elle fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.123-5 du CU).

Le projet de quartier dans le secteur de Saint Roch Sud constitue un des principaux points du projet urbain porté par le P.A.D.D. Ce projet devant redistribuer les cartes du centre ville, en implantant au cœur même du noyau central des équipements, des logements et des activités commerciales et artisanales qui participeront de sa revitalisation. Il permet également d'améliorer la desserte du centre,

le stationnement et les relations que le centre entretien avec une part importante des espaces urbains et des équipements communaux. A terme, ce quartier assurera la liaison vers les aménagements situés près de la gare.

Suite à l'approbation du premier PLU en 2006, une modification avait été lancée afin d'engager le processus d'urbanisation de ce site pour lequel un parti d'aménagement avait été élaboré (projet d'initiative privée). La partie NO était à reclasser en zone d'urbanisation réglementée et l'extrémité SE restait en zone d'urbanisation future stricte.
La zone de Saint-Roch rebascule entièrement en zone d'urbanisation future stricte (INA) suite à la remise en vigueur du POS après annulation du premier PLU en 2009.
Ce PLU reprend le principe de zonage défini dans le PLU de 2006 : la partie NO est classée en zone d'urbanisation future réglementée (1AUBb) et l'extrémité SE est classée en zone d'urbanisation future stricte (2AUBb).

Les principales dispositions réglementaires de la zone 1AUBb

Dans ce secteur d'extension urbaine, le principe d'aménagement retenu a été dicté par la recherche d'une morphologie urbaine cohérente avec celle du centre villageois et la préservation des vues vers le grand paysage (Maures et rocher de Roquebrune) et le village.

A l'instar des zones UB, les constructions sont à implantées en ordre discontinu. Les orientations d'aménagement fixant l'implantation préférentielle de l'habitat en fonction des voiries majeures à créer et des axes de vues à préserver (axes de composition, zones de hauteur limitée). La hauteur maximum autorisée est de 12 m, elle est de 10 m sur la bordure NE faisant face au Bd de la Liberté (zone non altus Tollendi).

Le COS de 0,45, légèrement inférieur à celui du secteur UBa sur la rive opposée du Réal, reste cohérent avec la densité souhaitée de ce secteur prolongeant l'urbanisation dense et structurée du centre villageois.

Les orientations d'aménagement définissent les principales liaisons à créer entre le futur quartier, le village et le Penteyaou de l'autre côté du Réal :

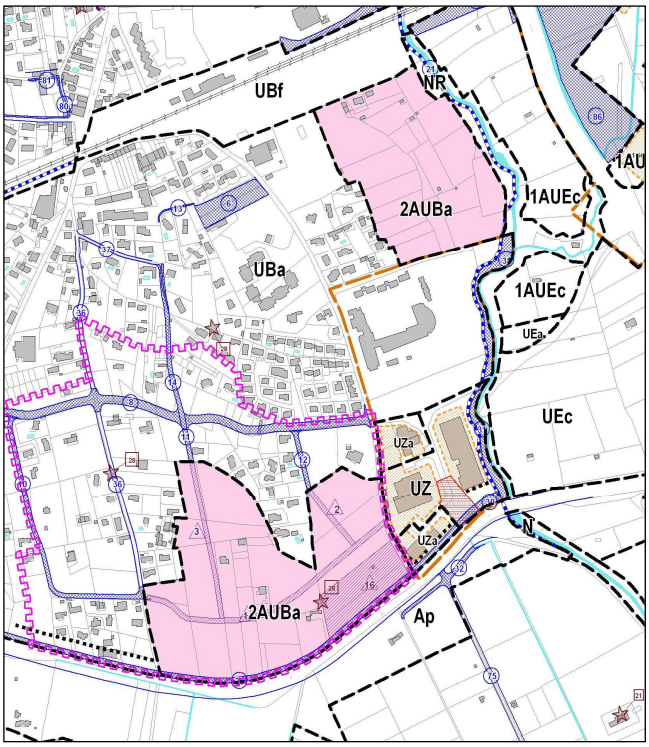
- Une liaison piétonne avec la place de la Libération et les commerces voisins, sur la rive opposée du réal qui se fera par le biais d'une passerelle
- Un axe de voirie entre la place de Général de Gaulle et le Bd de la liberté (rond-point) permettant une liaison entre le centre-ville et les Valettes.
- Un axe de voirie desservant dans sa longueur le site et qui se prolongera à terme vers le nouveau cimetière du Penteyaou de l'autre côté du Réal.

L'équilibre entre les espaces bâtis et le végétal est assuré par les orientations d'aménagement

instaurant le principe d'un jardin en confront avec la zone UB limitrophe et matérialisant le parc linéaire accompagnant la balade en Réal qui devient un axe de composition structurant dans ce future quartier d'habitat.

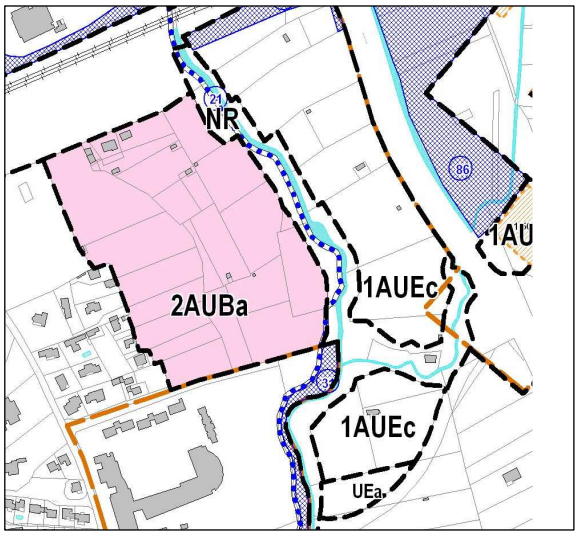
Pour des raisons d'organisation urbaine, de topographie et de préservation du parc linéaire du Réal, les bassins de rétention inhérents à l'urbanisation future développée en zone 1AUBb sont à implanter dans la zone 2AUBb contigüe.

2.3 – La zone à urbaniser stricte 2AUBa : Gueringuier et Peymarlier



Justification du zonage et caractère de la zone 2AUBa :

Cette zone est composée de deux espaces très peu occupés, situés en périphérie de l'agglomération, un dans le quartier de Peymarlier, l'autre dans le quartier de Gueringuier.
La densité constructive envisagée à termes pour la zone 2AUBa est celle de la zone urbaine UBa riveraine qui présente un C.O.S. de 0,40.



➔ La zone 2AUBa de Peymarlier :

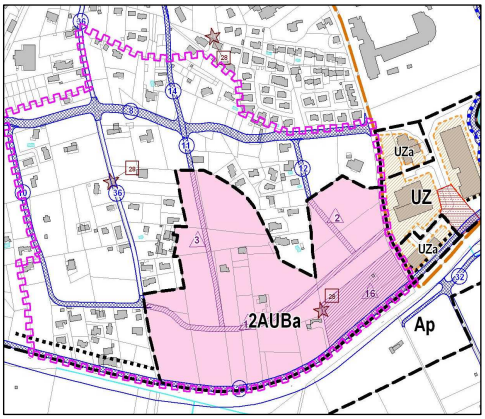
Elle est située au Sud de la gare et en rive droite du Réal à l'arrière des constructions, équipements et activités bordant le Bd de Peymarlier. Elle est classée en secteur IINAa au POS, secteur à vocation d'activités économiques.

Néanmoins, la proximité des équipements structurants (gare, collège, CFA, équipements sportifs…) en fait un secteur privilégié d'extension de l'habitat.

Cette zone est concernée pour partie par un risque d'inondation fort dont il faudra tenir compte lors des études nécessaires à son ouverture à l'urbanisation (redéfinition de ses limites, vocation de la zone, mesures de préservation/protection contre les inondations).

Zone 2AUBa de Peymarlier

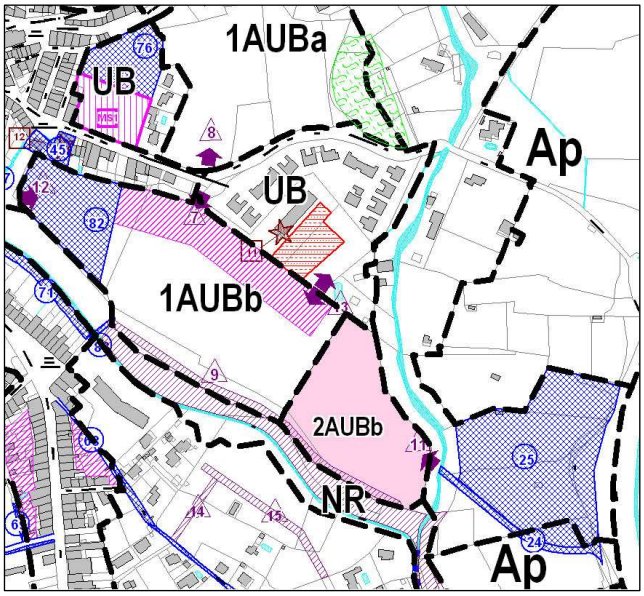
➔ La zone 2AUBa de Gueringuier :



C'est une zone localisée en limite Sud de l'agglomération contre la RDN 7 et bordée à l'Est par la zone d'activités de Pont-Rout Sud. Occupée par de la friche et une parcelle cultivée, les voies publiques et les réseaux d'eau existant en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Par ailleurs, au vu de l'urbanisation projetée (proche de la zone UBa), le raccordement au réseau d'assainissement public sera obligatoire. Le réseau actuellement existant est aussi insuffisant pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Cette zone fait partie d'un espace en partie occupé par de l'habitat inorganisé où les liaisons interquartiers sont difficiles. Dans ce secteur de la plaine, le PLU programme plusieurs voies à réaliser dont une voie structurante (ER n°8) permettant, à terme, de créer un axe majeur de circulation E/O et de composition urbaine entre l'Avenue des Treize Lorguais et le Boulevard de Peymarlier. L'ensemble du secteur de la plaine est un secteur à enjeux de développement urbain nécessitant un projet rigoureux au plan qualitatif et quantitatif. Par ailleurs, ce quartier est couvert par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) où seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans l'attente du projet validé, cette mesure temporaire permettra de préserver le potentiel d'évolution du secteur. Par ailleurs, afin de se dégager de la contrainte de recul de 100 m de la RD 555, ce secteur doit faire l'objet de la mise en place d'un projet urbain au sens de la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996.

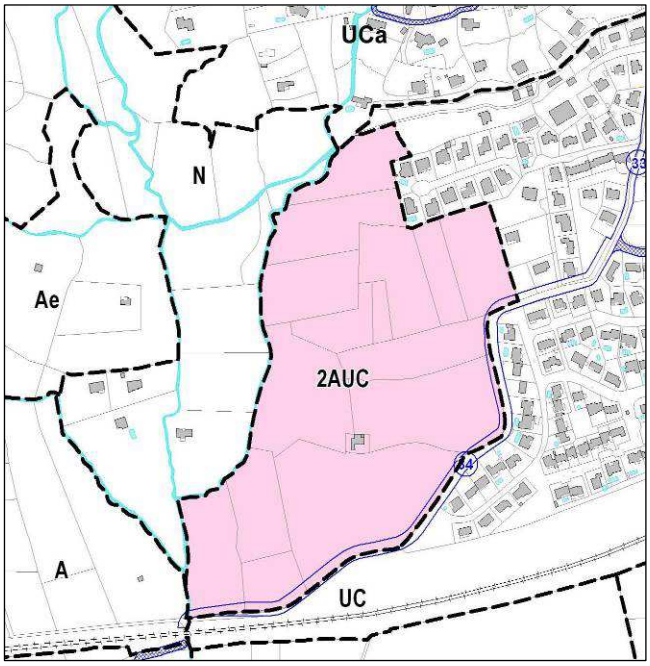
2.4 – La zone à urbaniser stricte 2AUBb : Saint-Roch



Justification du zonage et caractère de la zone 2AUBa :

Le secteur de Saint-Roch, jouxtant le centre-ville, offre un potentiel de développement important. Une partie des terrains situés au Sud du périmètre sont soumis au risque inondation.
Ce secteur est un espace peu aménagé dont il conviendrait d'envisager le développement en lien avec le centre-ville, le futur cimetière et le couloir du Réal dans un objectif d'affirmation de centre-ville élargi et d'une offre qualitative en matière d'espaces et d'équipements publics.
Dans cette zone, seuls sont autorisés les équipements pluviaux et les réseaux (eau, assainissement, électricité) nécessaires à l'urbanisation de la zone 1AUBb (cf. zone 1AUBb).

2.5 – La zone à urbaniser stricte 2AUC : Beauveser



Justification du zonage et caractère de la zone 2AUBa :

Elle est située à l'Ouest de l'agglomération, en lisière de la zone naturelle de Beauveser, en bordure du chemin de Saint Pierre et de la voie ferrée.

Les massifs boisés à l'Ouest de l'agglomération sont une limite naturelle à l'urbanisation. Aussi par rapport au POS, cette zone est réduite en partie Ouest au bénéfice des espaces naturels et agricoles. Ce reclassement participe aux objectifs de préservation des paysages et de l'environnement portés par le PADD.

La densité retenue pour le secteur Ouest de Beauveser est celle de la zone qui le jouxte, à savoir la zone UC dont le COS est égal à 0,25.

3 - La mixité sociale

La diversité urbaine et la mixité sociale sont des principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains complétée par la loi Urbanisme et Habitat et la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Aux Arcs-sur-Argens, le parc des logements sociaux représente 5 % de celui des résidences principales taux qui se situe très largement en dessus de la part occupée par l'habitat social dans la CAD (10%).

L'enjeu principal pour Les Arcs-sur-Argens se situe à la fois dans le renouvellement progressif de l'offre de logement social, dans sa diversification et dans une meilleure répartition dans l'ensemble des quartiers urbains.
Il s'agit de ne pas accentuer, par la création de nouvelles résidences principales banales, le déficit en cours de résorption de la commune assujettie à l'article 55 de la loi SRU.

Le Programme Local de l'Habitat, avec lequel le PLU doit être compatible, définit la politique de mise œuvre de la mixité sociale dans l'Habitat et prévoit notamment l'utilisation des outils réglementaires en faveur du logement dans les documents d'urbanisme.
Le PLU des Arcs-sur-Argens les utilisent pour favoriser une mixité sociale dans chaque quartier et au sein des programmes locatifs (type, taille...).

- **Les secteurs de mixité sociale** sont délimités au plan de zonage et les dispositions nécessaires sont introduites dans l'article 2 des zones concernées.

  Les secteurs de mixité sociale couvrent les zones urbaines mixtes où le C.O.S. est suffisamment élevé (≥ 0,40) : zone UB, zone 1AUBa, zone 1AUBb. Ils recouvrent aussi les zones d'urbanisation future non réglementée (2AUBa de Peymarlier et de Gueringuier) marquant la volonté communale d'y inscrire des programmes de logements répondant au besoin de tous.

  Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'alinéa "16°" de l'article L.123-1, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de S.H.O.N., 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

- **La servitude de mixité sociale** qui est délimitée au plan de zonage et inscrite dans la liste des servitudes permet de réserver pour le développement de l'habitat de parcelles bien situées et équipées (en zones urbaines, proches des centralités, des services, des transports en commun, …) et d'en préciser le programme au regard des objectifs territorialisés du PLH et des caractéristiques du quartier.

  Les terrains retenus sont essentiellement situés à proximité du centre-ville, très accessibles et non bâtis. La définition des programmes de logements se fera selon les objectifs de mixité diversité au sein de l'offre locative sociale retenus par le PLH :
  - 15 % de PLAI hors opérations spécifiques (FJT, pension de famille…)
  - 65 % de PLUS
  - maximum de 20 % de PLS hors opérations dites spécifiques (logements des militaires, étudiants, personnes âgées, etc.)

  Article L123-2-b du code de l'urbanisme
  Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

- **Les secteurs de bonification de COS** qui font l'objet d'un article dans les dispositions générales

  La possibilité de bénéficier d'une bonification de COS est indiquée de manière conditionnelle

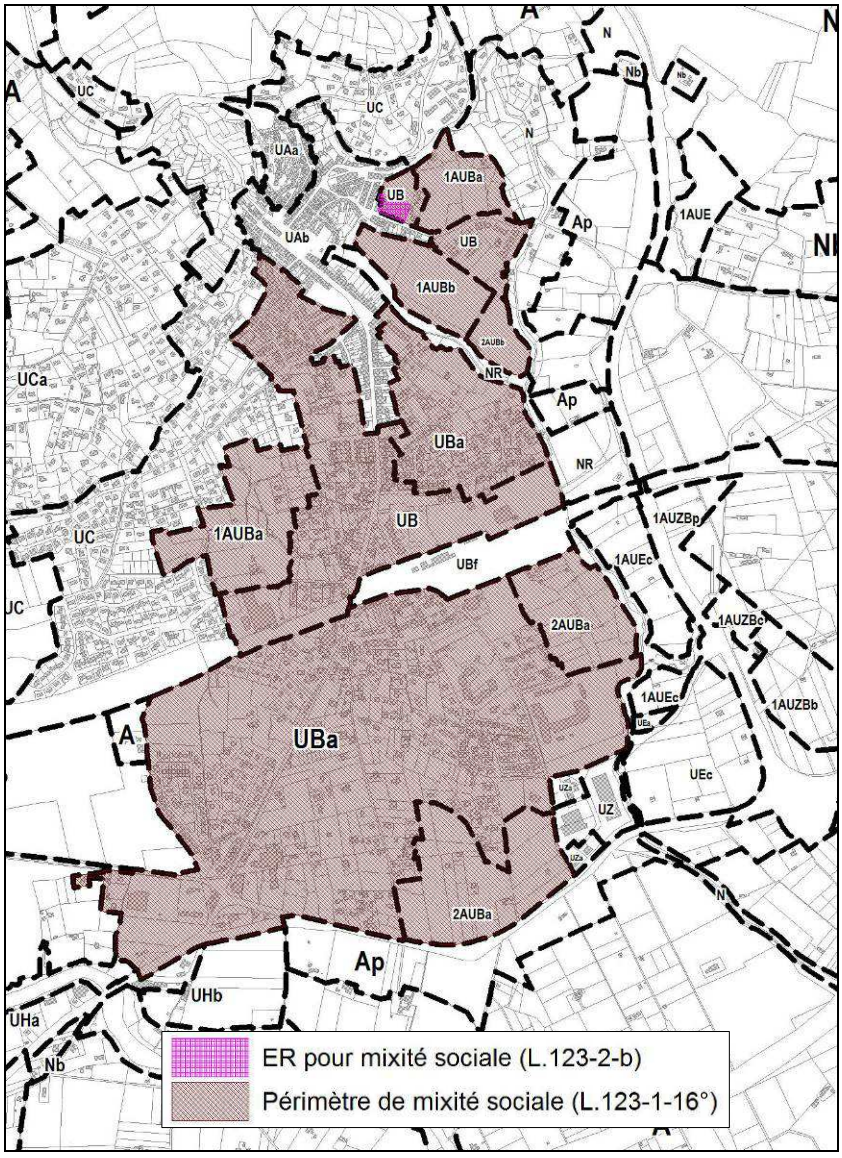
dans les dispositions générales du règlement (voir ci-dessous).

Ces secteurs font l'objet d'une délibération du Conseil Municipal (hors procédure d'élaboration du document de planification communale). Ils s'inscrivent dans les périmètres de mixité sociale définis au PLU au titre de l'article L.123-1-16°.

Article 10 des dispositions générales :

Conformément aux dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, si le conseil municipal de la commune des Arcs-sur-Argens décide par délibération motivée de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, les secteurs délimités au titre du L.123-1-16° bénéficieront des dispositions dudit article.

La délibération fixera que pour chaque opération, la majoration du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération et sans dépasser 50% dans le respect des autres règles du PLU.



Estimation de la production de logements locatifs sociaux :

Rappel des objectifs du PLH. :

Les objectifs du PLH fixent à 120 le nombre moyen de logements à produire par an dont 42 LLS pour la commune des Arcs-sur-Argens.
Les sites à enjeu identifiés sont le secteur de Saint-Roch, le secteur centre (Jaurès) et le secteur Sud (Les Laurons, St Pierre, Gueringuier).

Le secteur de Saint-Roch Nord fait l'objet d'une réservation pour mixité sociale et le secteur de Saint-Roch Sud est concerné par un périmètre de mixité sociale tout comme les Laurons, Gueringuier et Saint-Pierre.
Un permis pour la construction de 90 LLS (60 collectifs et 30 individuels) pour le compte de la SA HLM logis familial varois a été déposé en 2010 dans le secteur de Saint-Pierre. Faisant l'objet d'un contentieux, sa mise en œuvre st retardée.

- ➔ La servitude de mixité sociale couvre les parcelles en UB de Saint-Roch Nord produisant une trentaine de logements auxquels s'ajoutent une dizaine de LLS en cas d'application de la bonification de C.O.S. dans le cadre du L.127-1 soit au total une quarantaine de logements locatifs sociaux.

- ➔ La production de logements locatifs sociaux dans les périmètres de mixité sociale peut-être estimée sur le secteur de Saint-Roch Sud, opération à court terme produisant près de 200 logements dont une cinquantaine de LLS auxquels s'ajoutent plus d'une dizaine de LLS en cas d'application de la bonification de C.O.S. dans le cadre du L.127-1 soit au total un peu plus de 60 LLS.
  Le secteur 1AUBa des Laurons fait l'objet d'un PAPAG qui devrait permettre après étude de mieux définir la répartition des densités urbaines dans ce secteur. Théoriquement ce secteur serait porteur de 53 LLS qui après application de la bonification de COS atteindrait plus de 65 LLS.

  Cette production peut être estimée de manière théorique en zone UB et secteur UBa :
  - En zone UB, une opération de construction supérieure ou égale à 1 200 m² de SP produirait 16 logements dont 4 LLS auquel s'ajoute 1 logement en cas de bonification de COS. La superficie de terrain constructible nécessaire est de plus de 2 000 m².
  - En secteur UBa, pour atteindre les mêmes objectifs, la superficie du terrain constructible doit être au minimum de 3 000 m².

  Pour les bailleurs sociaux, le seuil minimal de 4 logements serait un seuil à partir duquel ils s'impliqueraient dans une opération privée leur réservant des logements locatifs sociaux.
  L'application de ces dispositions sur les terrains libres repérés et atteignant la superficie minimale requise en zone UB et secteur UBa produirait près de 80 LLS qui en cas d'application de la bonification du COS atteindrait près de 96 LLS. Les parcelles sélectionnées font chacune la taille minimale requise et sont bien localisées par rapport aux équipements et aux voies. Des opérations regroupant plusieurs parcelles de petites tailles pourront aussi être productrices de LLS et venir renforcer la part de logement locatif social sur la commune.

L'utilisation conjointe des outils de mixité sociale et de la bonification de COS permettrait la réalisation théorique de près de 300 LLS auxquels pourront s'ajouter les 90 LLS du PC de Saint-Pierre une fois le contentieux réglé. Soit au total près de 400 logements locatifs sociaux.
Le secteur de Saint-Pierre et la zone de Saint-Roch Nord sont des opérations à cours terme représentant près de 140 LLS et répondant aux objectifs de la production moyenne annuelle théorique de 42 LLS/an inscrite dans le PLH.

4 – Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global

Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.) sont inscrits au plan de zonage du PLU conformément à l'article L.123-2-a du code de l'Urbanisme où dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans

dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. La prise d'effet de cette servitude se fait à la date d'approbation du PLU.

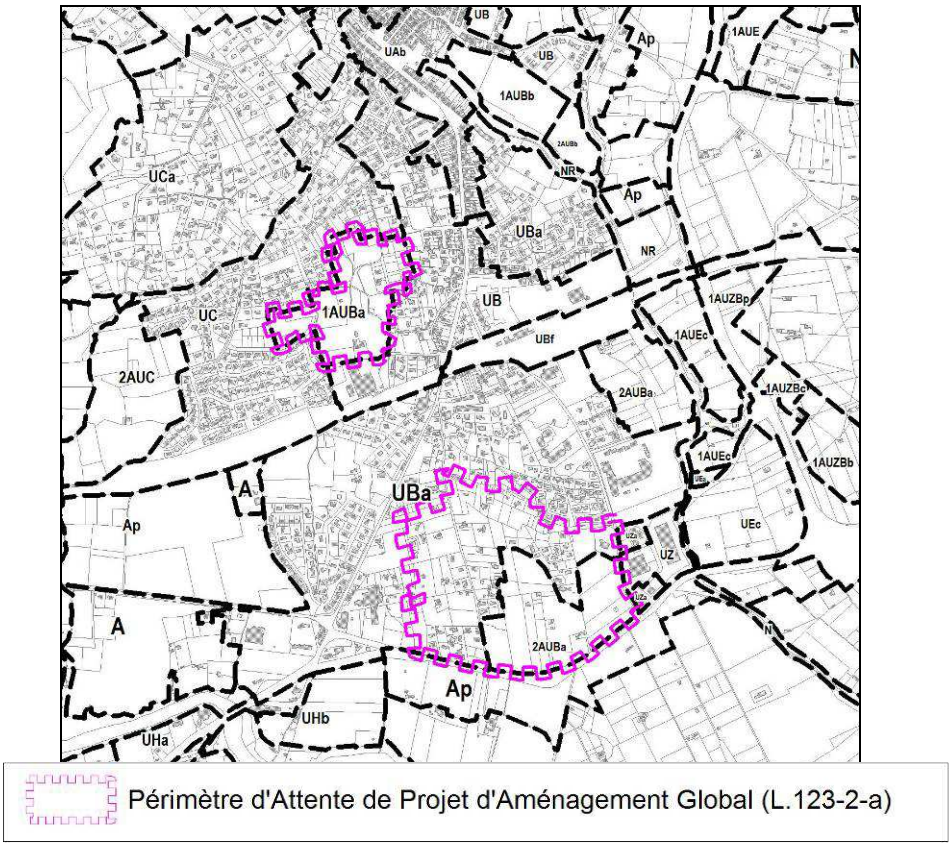
Cette disposition permet dans les quartiers à enjeux d'aménagement, pour lesquels les conditions d'évolution sont à l'étude, d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement conduisant à une modification ou révision du PLU.

Cet outil est utilisé dans le PLU des Arcs-sur-Argens notamment dans les espaces concernés par le renouvellement urbain et la création de quartiers nouveaux. Ces périmètres, au nombre de deux, sont repérés sur les documents graphiques du règlement. Ces périmètres d'attente répondent aux orientations du PADD liées à l'habitat (mixité urbaine, prévoir les besoins futurs…). Un processus de réflexion globale est déjà engagé sur ces sites et se matérialise notamment par la redéfinition des déplacements dans ces secteurs (orientations d'aménagement ou ER voirie). L'objectif étant de préciser les conditions d'aménagements de ces secteurs dans un délai très court, sans attendre les cinq ans.

La mise en place de cet outil de maîtrise foncière a plusieurs conséquences :

- Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimité au plan de zonage, sont autorisées :
    - Les constructions, aménagements et installations inférieures à 20 m² de SP
    - L'aménagement et l'extension de constructions existantes, dans la limite de 20% de la Surface de Plancher initiale
    - Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique d'une superficie cumulée n'excédant pas 15 m² de SP) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible
    - Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur maximum de 2,5 mètres hors tout et une superficie de 10 m² de SP
- Une mise en demeure d'acquérir (M.D.A), dite aussi droit de délaissement, peut être exercée par le propriétaire.

Le potentiel constructible de ces secteurs est évalué de manière théorique dans l'attente d'un projet d'aménagement futur qui redistribuera certainement les formes et les densités urbaines à l'intérieur de ces périmètres.



- **Le périmètre d'attente de la plaine (secteur UBa et zone 2AUBa des Gueringuier) :** secteur de développement urbain à requalifier

  Ce secteur couvre une partie de la zone UBa et la zone 2AUBa des Gueringuier. Il est délimité au Sud par la RDN 7 et à l'Est par le Bd de Peymarlier et s'appuie en les intégrant sur l'ER n°8 au Nord et sur l'ER n°10 à l'Est.
  L'ER n°8 est le futur axe structurant de la plaine assurant à terme la liaison du Boulevard des Treize Lorguais aux équipements et pôles d'activités de Peymarlier et Pont-Rout.
  L'ER n°10 par piquage sur l'ER n°8 vient désenclaver la zone 2AUBa de Gueringuier.

  Ce secteur présente un bâti inorganisé ou subsistent des parcelles agricoles interstitielles ou en friches. Il est desservi par une voirie insuffisante. L'urbanisation s'est développée au contact de la voirie existante avec pour conséquence un relatif enclavement des parcelles non bâties et non desservies.

  Ce secteur a aussi de nombreux atouts :
  - une superficie conséquente : 26 ha environ
  - la proximité des équipements
  - la proximité des lieux d'emplois
  - un environnement à considérer comme un élément de structuration urbain : canal d'irrigation, vue vers le village, covisibilté avec la RDN 7 bénéficiant de mesures de requalification paysagère.

  L'enjeu est d'intégrer de recréer un véritable quartier d'habitat en favorisant dans la même démarche son intégration paysagère.

- **Le périmètre d'attente des Laurons : 1AUBa** : habitat et équipements

  C'est un secteur peu aménagé, enclavé à l'Ouest du village au cœur des quartiers pavillonnaires mais à proximité des équipements du centre-ville (école, groupe scolaire crèche, équipement sportifs) et de la gare. Sa particularité repose sur la présence importante de canaux d'irrigation gravitaire. La qualité de cet espace est à préserver et son

aménagement à réfléchir. Des études d'implantation ont déjà été réalisées sur cet espace, prenant en compte la problématique de l'eau[9]. Elles pourront être la base des études futures.
L'enjeu est de retisser les liens entre les différentes entités urbaines en développant un nouveau quartier d'habitat et d'équipements en interface du centre-ville et des quartiers résidentiels de l'Ouest de la commune.

5 - Le droit de préemption urbain

En vertu de des articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et s. du code de l'urbanisme, «*Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. [...]*».

« L'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) a pour objet de permettre la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement urbain tendant à :
- mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat,
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- la création ou l'aménagement de jardins familiaux.

Cette liste a un caractère limitatif.
Il a également pour objet la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces mêmes actions ou opérations. La sauvegarde et la mise en valeur des espaces naturels relève de la préemption dans les espaces naturels sensibles »[10].

Le droit de préemption urbain existant (DPU) qui couvrait les zones U et NA du POS, sera reconduit sur les zones U et AU après approbation du PLU.

III - La réponse aux besoins de développement économique

Un des objectifs du développement économique des Arcs-sur-Argens inscrit au PADD est le renforcement et la diversification de l'économie locale. La commune souhaite améliorer son attractivité et sa capacité à offrir des emplois sur place, développer le secteur touristique, culturel (les grands domaines viticoles, hôtellerie, maison des vins…) et environnemental (développement des modes doux, balade en Réal, Argens, Aille, Massif des Maures…) et maintenir la place de l'agriculture dans l'économie et l'image de la commune.

Pour ce faire :
- Le PLU reconduit et renforce :
  - les zones d'activités économiques du POS
  - la plateforme logistique des Bréguières
- Le PLU crée des espaces en milieu naturel permettant des activités touristiques peu impactantes.

9 Evaluation du potentiel de renouvellement urbain - *Territoire de la CAD* – Groupe 6 – avril 2010
10 Source : http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr

- Le PLU crée des zones d'urbanisation future pour développer des projets d'hébergements touristiques qui font aujourd'hui défaut.

La réponse aux activités en tissu urbain

Les zones d'activités économiques ne concentrant pas la totalité des emplois de la commune, d'autres activités telles que les commerces et services de proximité, activités tertiaires, bureaux ont besoins de se positionner en tissu urbain central. Les zones urbaines du PLU et les futurs quartiers (Saint-Roch notamment) autorisent cette nécessaire mixité et permettent un équilibre et une complémentarité entre le petit commerce et les autres secteurs d'activité.

1 - Les zones d'activités artisanales, commerciales et touristiques

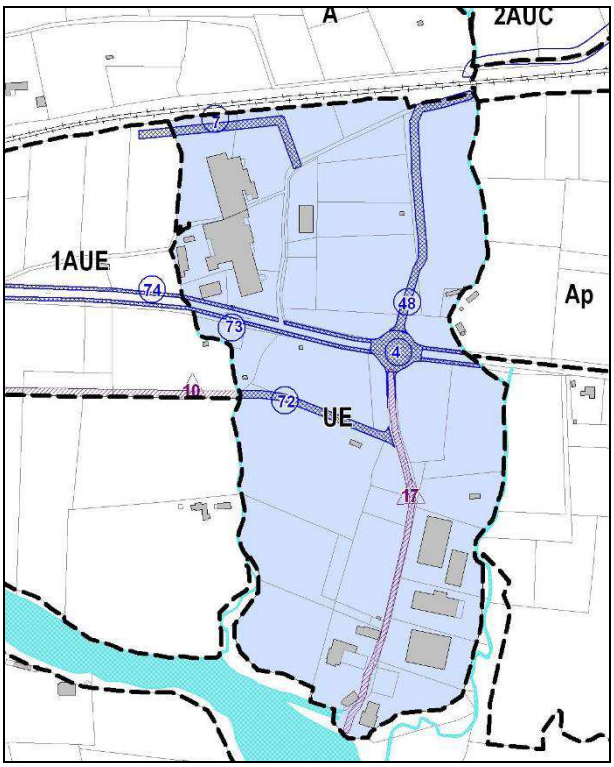
. Les zones d'activités totalisent 45 ha soit 1% du territoire communal. Dans certaines de ces zones sont implantées les activités qui compte tenu de leur nature ou importance sont incompatibles avec les zones résidentielles.

1.1 - La zone UE : artisanat et commerce

La zone UE recouvre deux zones d'activités artisanales et commerciales en limite Est et Ouest de la commune. La zone d'activités de l'Ecluse située en limite Ouest de la commune de part et d'autre de la RD 10 et la zone d'activités en limite Est au bord de la RDN 7.

Cette zone comprend deux secteurs à destination principale de commerce :

- Le secteur UEa au quartier du Pont-Rout Nord, entre la ZAC d'activités du même nom et l'hypermarché.
- Le secteur UEc correspond à la partie Sud de la ville entre la Z.A.C du Pont-Rout, le Réal, la voie Jacques Prévert, la RD 555, et la RDN7. Il fait face au Pôle Logistique des Bréguières et accueille plusieurs établissements commerciaux.



➔ La zone UE de l'Ecluse :

Justification du zonage et caractère de la zone UE de l'Ecluse :

Il s'agit d'une zone à usage d'activités artisanales et commerciales déjà occupée en partie par quelques entrepôts et ateliers et une déchetterie intercommunale. Elle permet aussi d'accueillir, après « transfert », les activités existantes en situation « précaire » et non compatibles avec la vocation agricole des lieux le long de la RDN 7.

Cette zone, dont la vocation doit être maintenue, a été légèrement modifiée par rapport au POS pour en permettre une réorganisation et améliorer l'accès et la sécurité des deux carrefours existants.

Un emplacement réservé pour la réalisation d'un carrefour giratoire, au droit de la déchetterie est prévu. Pour améliorer la desserte interne plusieurs emplacements réservés sont également mis en place.

La zone UE s'est étendue au SO, englobant une activité déjà existante en zone agricole. L'appendice qui s'avançait le long de la RD 10 en direction de Taradeau est reclassé en zone 1AUE.

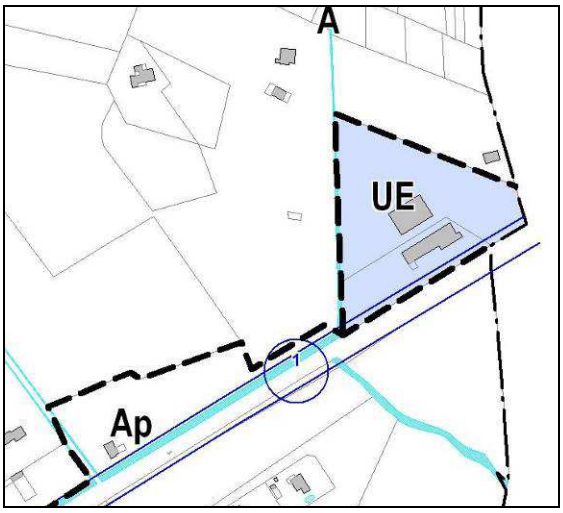
Les principales dispositions réglementaires de la zone UE

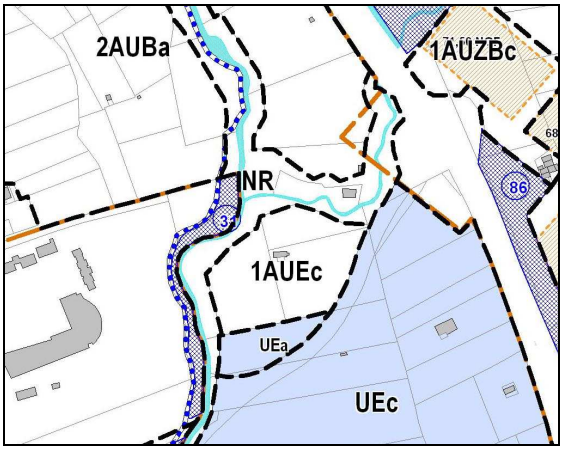
Les constructions à destination d'habitation y sont interdites à l'exception de celles liées à l'activité de l'établissement et à la condition qu'elles soient intégrées au corps principal de la construction.

Les règles définies dans la zone UE doivent proposer des conditions d'implantations favorables au développement des activités présentes et futures tout en promouvant une qualité et ambiance urbaine spécifique aux zones d'activités :

- Les règles d'implantation du bâti (article 6 et 7) favorisent une typologie d'îlots où la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques est de 10 m pour 5 m en zone urbaine mixte (UB et UC). Le recul par rapport aux limites séparatives est de 4 m minimum. Dans le cas d'opérations groupées, le règlement permet de s'implanter différemment. L'emprise au sol est de 50%.
- Ces règles combinées avec l'obligation de végétaliser les aires de stationnement et les espaces privés non bâtis favorisent un traitement qualitatif des bâtiments et des espaces libres.
- Les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devront être masqués à la vue.
- La hauteur maximale est de 7 m.
- Le COS est de 0,5.

Deux emplacements réservés pour espaces verts le long de la RD 10 au droit de la zone d'activités de l'Ecluse faciliteront son intégration paysagère.





➔ La zone UE en limite du Muy

Justification du zonage et caractère de la zone UE de:

Cette zone est entièrement occupée par une activité de négoce en matériaux de construction.
En limite communale avec le Muy, cette zone d'activités est dans le prolongement immédiat du quartier d'habitat «des valises » du Muy.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UE de

Les dispositions réglementaires sont identiques à celle de la zone UE de l'Ecluse.

1.2 - Le secteur UEa : commerce et services

Justification du zonage et caractère du secteur UEa :

Situé à l'arrière de la zone commerciale Sud Dracénie, en bordure la voie N° 8 desservant la partie Sud de l'agglomération à partir du rond point des Bréguières, ce secteur est à destination de commerce et de services

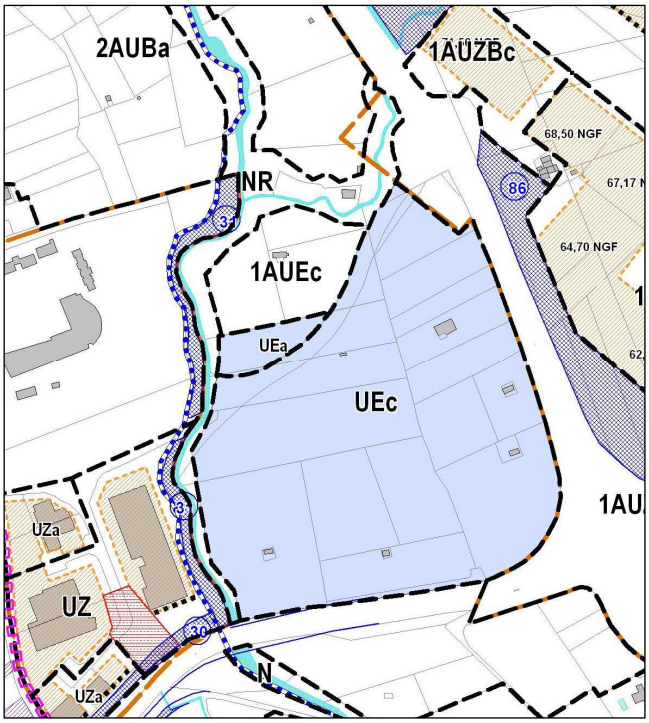
Ce secteur avait fait l'objet de deux révisions simplifiées :

- La première dans le cadre du premier PLU consistait à intégrer une parcelle communale classée en zone à urbaniser à la zone urbaine de l'hypermarché. Il s'agissait essentiellement de permettre en ce lieu le transfert d'activités de commerces et de services initialement installées dans l'enceinte du supermarché aux 4 chemins et qui n'ont pu s'intégrer à l'opération de transfert-agrandissement de l'hyper marché.
  Situé dans la partie Sud-Ouest de la vaste zone AUA2 de Peymarlier, ce projet ne remet pas en cause le potentiel de ce secteur stratégique, notamment au niveau de sa desserte centrale, face à l'hypermarché. Ce secteur, dont les activités sont effectives, est reconduit dans ce PLU.
- La deuxième dans le cadre du POS remis en vigueur suite à l'annulation de la délibération approuvant le précédent PLU. L'objet de la révision étant le même que précédemment.

Les principales dispositions réglementaires du secteur UEa :

Hormis sa destination principale pour du commerce et des services, les dispositions réglementaires sont identiques à celle de la zone UE de l'Ecluse.

1.3 - Le secteur UEc : Pôle commercial Sud Dracénie



Justification du zonage et caractère du secteur UEc :

Le secteur UEc correspond à la partie Sud de la ville entre la Z.A.C du Pont-Rout, le Réal, la voie Jacques Prévert, la RD 555, et la RDN7. Il fait face au Pôle Logistique des Bréguières et accueille plusieurs établissements commerciaux.

L'installation de l'Hyper U sur ce site est un des éléments importants dans l'évolution urbaine de ces dernières années. Répondant de manière complète à la demande locale, voire intercommunale, en commerces et services, cet établissement est le premier employeur privé de la commune.
Le PLU reconduit et conforte cette zone d'activités attractive et pourvoyeuse d'emplois.

Ce secteur avait fait l'objet de deux révisions simplifiées :

- La première dans le cadre du premier PLU pour son ouverture à l'urbanisation. L'objectif de la commune était de parachever l'entrée de ville entre les Arcs Est, la RDN 7 et la RD 555 en réalisant un pôle commercial
- La deuxième dans le cadre du POS remis en vigueur suite à l'annulation de la délibération approuvant le précédent PLU. Dans le POS, ce secteur est intégré dans une vaste zone à urbaniser comprise entre la RD 555, le Réal et la RDN 7 et la voie ferrée. Au Sud de cette zone, se trouve le secteur de l'Hyper U désormais bâti qui devient une zone urbaine, le Nord de la zone reste en zone urbanisée.

Lors de ce deux révisions simplifiées, ce secteur a bénéficié de la mise en place d'un projet urbain au sens de la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996, ce qui a permis de se dégager de la contrainte de recul de 75 m (RDN 7) et de 100 m (RD 555) de la chaussée et de mettre en place des dispositions dans le règlement garantissant une qualité des paysages d'entrée de ville en bordure de la RDN 7 et RD 555.

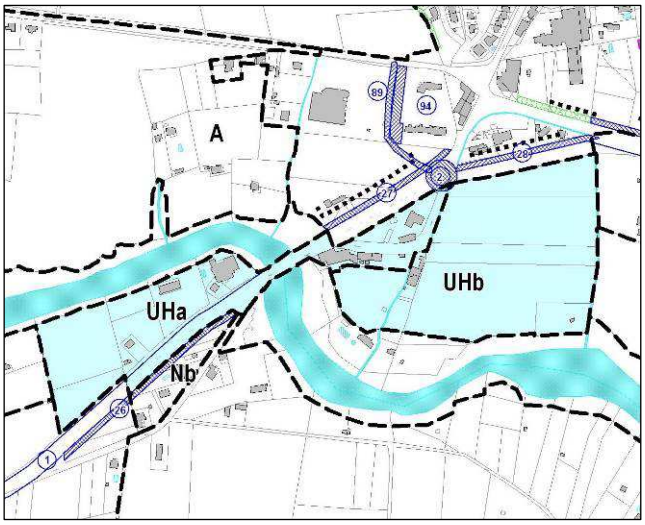
Les principales dispositions réglementaires du secteur UEc :

Les règles définies dans le secteur UEc doivent proposer des conditions d'implantations favorables au développement des activités présentes et futures tout en promouvant une qualité et ambiance urbaine spécifique aux zones d'activités en entrée de ville :

- Le recul par rapport à la RDN 7 passe de 75 m à 50 m, celui de la RD 555 passe de 100 m à 50 m. En bordure de la RD555 la diminution du recul des façades des bâtiments est compensée par un traitement végétal du retrait d'implantation. Ces règles combinées avec l'obligation de réserver 10% du terrain en surface à planter, de végétaliser les aires de stationnement et les espaces privés non bâtis y compris la bande de recul par rapport au Réal favorisent un traitement qualitatif des bâtiments et des espaces libres.
- Une emprise au sol de 60%, une hauteur maximum de 13 m et un COS de 0,50 développent des capacités constructives suffisantes pour la mise en œuvre des établissements projetés.
- La sécurité routière est assurée par l'interdiction de sortie directe sur la RN7 et la RD555. La seule connexion sur la RD 555 est la connexion existante de la voie Jacques Prévert via le carrefour giratoire qui permet de desservir les deux rives de la RD 555.

Des mesures favorisant l'utilisation des techniques nouvelles en matière de construction de bâtiment « HQE » sont introduites dans l'article 11 pour lutter conte les émissions de gaz à effet de serre, favoriser la retenue des eaux pluviales et la production d'énergie renouvelable. Ses mesures peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et d'une intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments.

1.4 – La zone UH : tourisme, commerces, services…



Justification du zonage et caractère de la zone UH :

Il s'agit d'une zone destinée à renforcer l'animation touristique et culturelle de la commune et à conforter les équipements d'accompagnant de l'agriculture. Elle est déjà occupée en partie par un hôtel, deux restaurants, la Maison des Vins Côtes de Provence, le camping "L'eau vive", une station service, un bar-tabac et un local artisanal.

Elle comporte deux secteurs :

- un secteur UHa correspondant aux terrains de part et d'autre de la RDN7 accessibles à partir du carrefour RDN7 – ex RD 555 et de l'embranchement de la Maison des Vins, où le camping n'est pas autorisé.
- un secteur UHb correspondant aux terrains en bordure de l'Argens occupés en partie par le camping "L'eau vive" et qui accueillera le projet de la délocalisation de la cave coopérative viticole.

Le secteur UHb est réduit dans sa partie Sud au niveau des équipements de loisirs du camping. Cette partie fortement touchée par les inondations du 15 juin 2010 et celles du 5 et 6 novembre 2011 est classée en zone rouge (inconstructible) au PPRI est fait l'objet d'une interdiction d'exploitation. Elle est reclassée en zone N.

Les principales dispositions réglementaires du secteur UH :

Les destinations des secteurs sont relativement différenciées avec comme point commun la possibilité de développer de l'hébergement hôtelier, hébergement en offre insuffisante sur l'ensemble de la Dracénie.

En secteur UHa sont autorisées :

- Les activités et constructions artisanales, commerciales
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination de bureaux

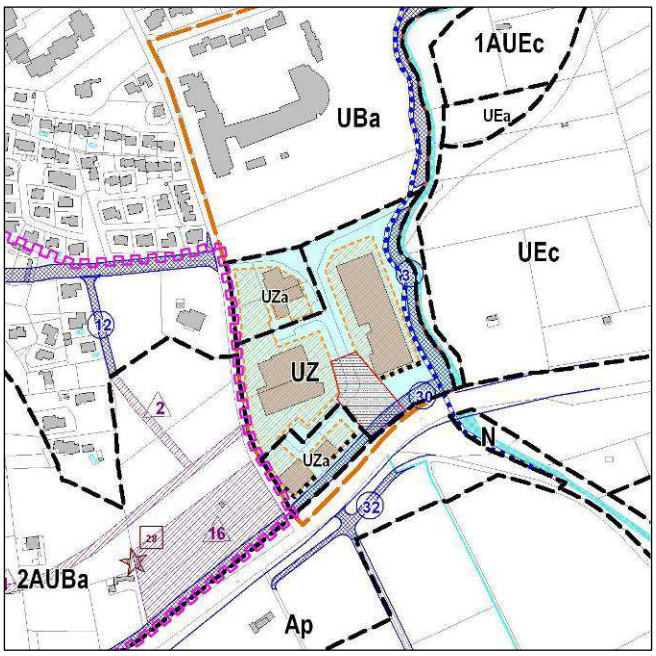
En secteur UHb sont autorisés :

- Les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles locales.
- Les activités et constructions artisanales, commerciales à la condition qu'elles soient liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles locaux.
- Les constructions à destination de bureaux
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage conformément aux dispositions de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs (H.L.L) visées à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme. Elles sont limitées en nombre à 10% du nombre des emplacements des terrains de camping. Les emplacements qui leur sont réservés ont une taille unitaire minimale de 200 m², ils sont délimités par des haies vives et la surface de plancher unitaire des constructions est limitée à 40 m².

Les règles définies dans la zone UH doivent proposer des conditions d'implantations favorables au développement des activités présentes et envisagées tout en promouvant une qualité et ambiance urbaine spécifique aux zones d'activités mixtes en entrée de ville :

- Aucun accès nouveau sur la RDN7 ne sera autorisé, la zone UH devant être desservie à partir de carrefours aménagés : débouché du délaissé de la RDN7 pour la partie UHa et carrefour à aménager pour la partie Nord du secteur UHb.
- Les règles d'implantation du bâti (article 6 et 7) favorisent une typologie d'îlots où la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques est suffisante pour assurer la sécurité routière et l'insertion paysagère des constructions : recul de 35 m de l'axe de la RDN 7 et de 10 m pour les autres voies... Le recul par rapport aux limites séparatives est de 4 m minimum. L'emprise au sol n'est pas réglementée.
- La hauteur maximale est de 9 m en secteur UHa et de 7 m en secteur UHb.
- Le COS est de 0,25

1.5 – La zone UZ : ZAC de Pont-Rout



Justification du zonage et caractère de la zone UZ :

La ZAC de Pont Rout a été créée en 1994. D'une superficie de 9,5 ha, elle comprenait deux secteurs distincts de superficie équivalente :

- La partie Nord est occupée par un collège et a déjà été reclassée en UB dans le POS.
- En bordure de la RN7, un secteur destiné à des activités artisanales et commerciales.

La zone UZ, en bordure de la RDN 7 est limitée à l'Est par le Réal, à l'Ouest par le Bd de Peymarlier et au Nord par la voie 8 traversant la zone commerciale Sud Dracénie.
Elle comprend un secteur UZa réservé aux petits lots où la hauteur des bâtiments est

moins importante.

Les principales dispositions réglementaires du secteur UZ :

Les articles 1 et 2 du règlement autorisent donc globalement toutes les destinations de construction à destination d'activités, à l'exception des activités industrielles polluantes.
L'objectif est de maintenir dans cette zone la vocation d'accueil et de développement d'activités économiques et d'y permettre la construction de logements en accompagnement et liées aux activités autorisées.

A l'instar de la zone UH, aucun accès nouveau sur la RDN7 ne pourra être réalisé. Il est en de même pour le chemin de Peymarlier et la voie centrale Est-Ouest (voie n°8). L'accès se faisant par un rond-point aménagé sur la voie n°8.

Pour des raisons de composition urbaine, des polygones d'emprises, des axes d'implantations, une zone non aedificandi sont définis et 10% au moins de la superficie des terrains doivent être constitués d'espaces verts.

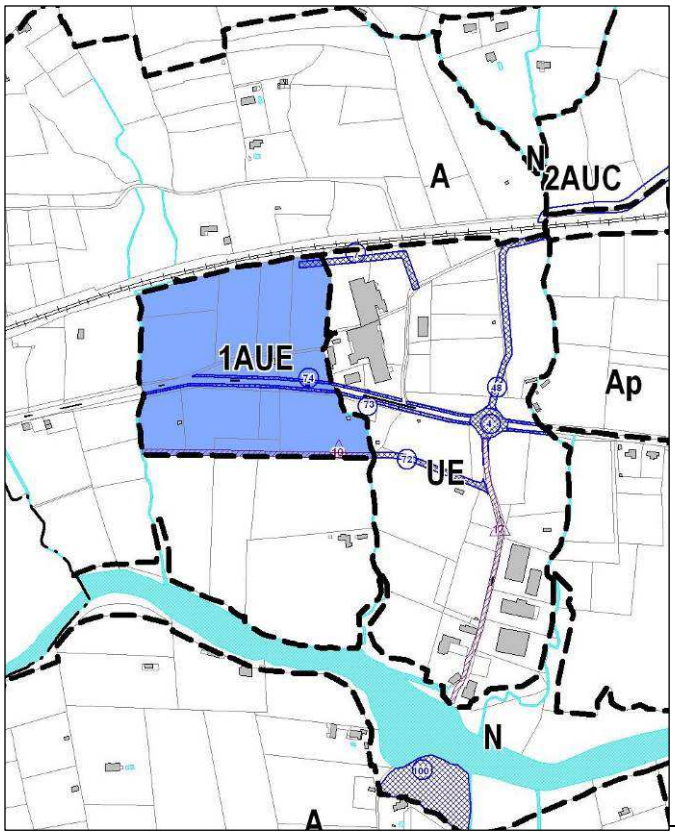
Les hauteurs sont en harmonie avec l'urbanisation environnante et adaptées aux activités et constructions autorisées dans les différents secteurs de la zone. La hauteur maximum est de 9 m en UZ et de 7 m en UZa.

L'article 11 sur les aspects extérieurs définit les principes garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation du bâti en particulier pour les façades, couvertures, publicité et éléments techniques.

La surface de plancher maximale autorisée est de 12 000 m². Cette zone est entièrement bâtie aujourd'hui.

2 -Les zones à urbaniser dédiées aux activités

2.1 - La zone 1AUE : extension de la zone d'activités de l'Ecluse



Justification du zonage et caractère de la zone 1AUE :

La zone 1AUE répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale inscrit dans le PADD par le développement et l'extension d'une zone d'activité existante. Elle est située dans le prolongement de la zone d'activités de l'Ecluse.
Les réseaux en limite de zone sont suffisants et elle pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle est à vocation principale d'activités artisanales commerciales et industrielles.

Cette zone comprend les parcelles déclassées de la zone UE du POS et s'étend jusqu'à la voie ferrée sur des espaces agricoles.

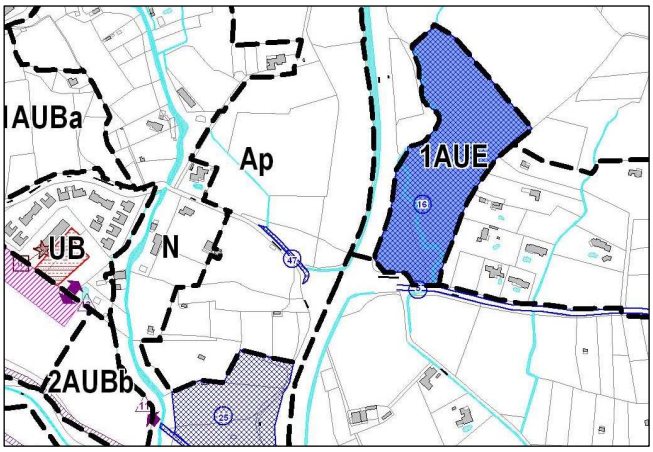
L'ensemble de la zone d'activités de l'Ecluse (zone UE et zone 1AUE) est encadré et contraint par des limites naturelles ou fonctionnelles : au Nord la voie ferrée, au Sud l'Argens, à l'Est le vallon du et à l'Ouest une zone agricole paysagère (Ap).

Les principales dispositions réglementaires du secteur 1AUE :

Les dispositions réglementaires de la zone UE sont reconduites en zone 1AUE et sont pour mémoire :

- Les règles d'implantation du bâti (article 6 et 7) favorisent une typologie d'îlots où la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques est de 10 m pour 5 men secteur plus urbain 1AUEc. Le recul par rapport aux limites séparatives est de 4 m minimum. Dans le cas d'opérations groupées, le règlement permet de s'implanter différemment. L'emprise au sol est de 50%.
- Ces règles combinées avec l'obligation de végétaliser les aires de stationnement et les espaces privés non bâtis favorisent un traitement qualitatif des bâtiments et des espaces libres.
- Les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devront être masqués à la vue.
- La hauteur maximale est de 7 m.
- Le COS est de 0,5.

2.2 - La zone 1AUE : délocalisation du centre communal de secours

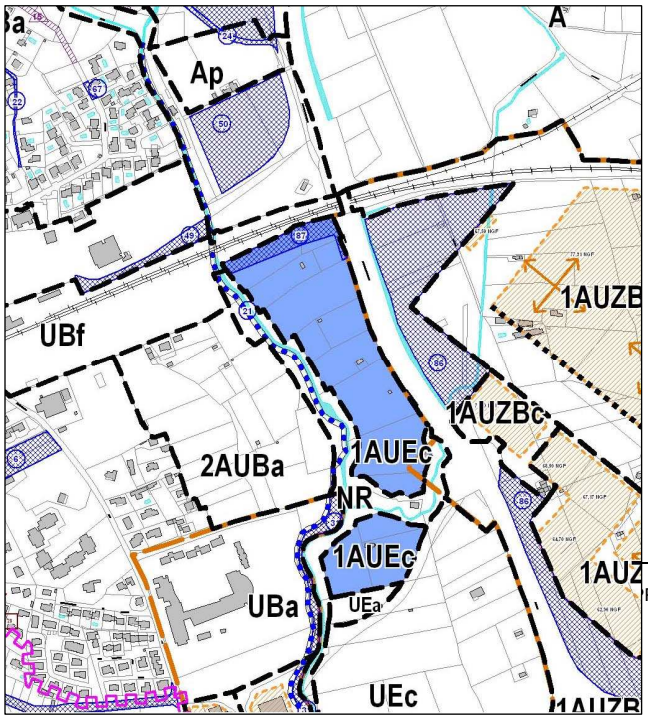


Justification du zonage et caractère de la zone 1AUE :

Cette zone nouvellement définie au PLU au croisement de la RD 555 et de la RD 91 est entièrement réservée à la délocalisation du centre communal de secours actuellement localisé au Penteyaou et ayant souffert des récentes inondations.

Les principales dispositions réglementaires de la zone 1AUE :

Il peut être autorisé de déroger à la hauteur de la zone (7 m max.) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif démontrant que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.
Afin de se dégager de la contrainte de recul de 100 m de la RD 555, ce secteur doit faire l'objet de la mise en place d'un projet urbain au sens de la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996.



2.3 - Le secteur 1AUEc : renforcement du pôle commercial Sud Dracénie

Justification du zonage et caractère du secteur 1AUEc :

Le secteur 1AUEc correspond à la partie Sud de la ville entre la Z.A.C du Pont-Rout, le Réal, La voie Jacques Prévert la voie ferrée la RD 555. Il fait face au pole logistique des Bréguières.

Ce secteur est destiné à de l'activité commerciale.

Les réseaux en limite du secteur sont suffisants et il pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous forme d'opérations d'ensemble.

Ce secteur permet de conforter le projet de développement économique des quartiers Peymarlier et Pont Rout, aux abords de la RDN 7. Cette zone d'activité commerciale à vocation à accueillir des activités commerciales, artisanales et de services, ainsi que des activités (équipements de la maison, de la personne, culture loisirs,…) venant en complémentarité et continuité de l'agglomération, du centre ville et de l'Hyper U. Elle permettra de proposer sur le territoire communal un ensemble commercial à même de satisfaire une diversité des demandes locales et permettant de freiner l'évasion commerciale vers Fréjus, Puget, Toulon et Antibes.

Ce secteur avait fait l'objet d'une révision simplifiée dans le cadre du POS remis en vigueur suite à l'annulation de la délibération approuvant le précédent PLU. Dans le POS, ce secteur est intégré dans une vaste zone à urbaniser comprise entre la RD 555, le Réal et la RDN 7 et la voie ferrée. Au Sud de cette zone, se trouve le secteur de l'Hyper U désormais bâti qui devient une zone urbaine, le Nord de la zone reste en zone urbanisée et est reconduit comme tel dans le PLU

Lors de la révision simplifiée, ce secteur a bénéficié de la mise en place d'un projet urbain au sens de la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996, ce qui a permis de se dégager de la contrainte de recul de 75 m (RDN 7) et de 100 m (RD 555) de la chaussée et de mettre en place des dispositions dans le règlement garantissant une qualité des paysages d'entrée de ville en bordure de la RDN 7 et RD 555.

Les principales dispositions réglementaires du secteur 1AUEc :

Les règles définies dans le secteur 1AUEc reconduisent celles du secteur UEc, et sont, pour mémoire :

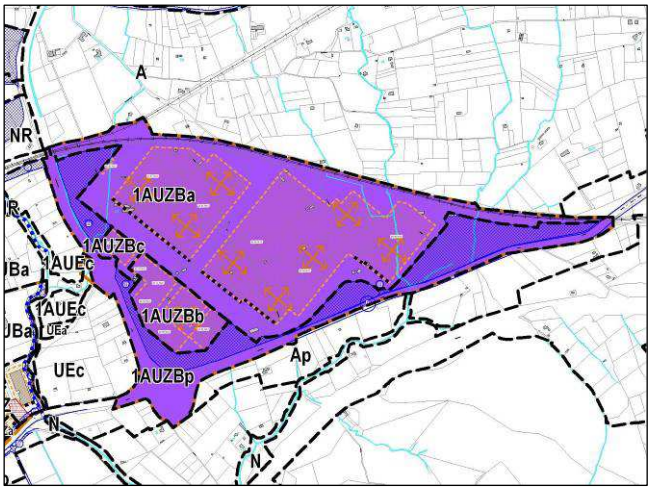
- Le recul par rapport à la RDN 7 reste de 75 m, celui de la RD 555 passe de 100 m à 50 m. En bordure de la RD555 la diminution du recul des façades des bâtiments est compensée par un traitement végétal du retrait d'implantation. Ces règles combinées avec l'obligation de réserver 10% du terrain en surface à planter, de végétaliser les aires de stationnement et les espaces privés non bâtis y compris la bande de recul par rapport au Réal favorisent un traitement qualitatif des bâtiments et des espaces libres.
- Une emprise au sol de 60%, une hauteur maximum de 13 m et un COS de 0,50 développent des capacités constructives suffisantes pour la mise en œuvre des établissements projetés.
- La sécurité routière est assurée par l'interdiction de sortie directe sur la RN7 et la RD555. La seule connexion sur la RD 555 est la connexion existante de la voie Jacques Prévert via le carrefour giratoire qui permet de desservir les deux rives de la RD 555
- Des mesures favorisant l'utilisation des techniques nouvelles en matière de construction de bâtiment « HQE » sont introduites dans l'article 11 pour lutter conte les émissions de gaz à effet de serre, favoriser la retenue des eaux pluviales et la production d'énergie renouvelable. Ses mesures peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et d'une intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments.

Les constructions à destination de services ou de commerce devront se faire dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis d'aménager d'une superficie minimale de 20 000 m².

2.4 – La zone 1AUZB : La plateforme logistique des Bréguières

Justification du zonage et caractère de la zone 1AUZB :

La Zone d'Aménagement Concerté des Bréguières à vocation de parc logistique sur la commune des Arcs-sur-Argens a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise du 12 juillet 2005.



Les modes d'occupation et d'utilisation des sols applicables sur le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. des Bréguières ont été adaptés par voie de modification du précédent PLU afin d'inscrire dans le document d'urbanisme communal les orientations d'urbanisme retenues sur les terrains concernés.

Suite à l'annulation de la délibération approuvant le PLU, le POS remis en vigueur est débord révisé (révision simplifiée en 2010) puis modifié (2011) afin de rétablir les modes d'occupation et d'utilisation des sols sur les terrains concernés, tels qu'introduits par modification du précèdent P.L.U. et de procéder à certaines adaptations règlementaires devenues nécessaires suite au processus opérationnel d'aménagement engagé depuis 2008.

Cette zone située dans le quartier des Bréguières, compris entre la voie ferrée, la RDN 7 et la RD 555 a une vocation très spécifique : celle d'une plate-forme intermodale d'intérêt régional. Celle-ci est constituée en majeure partie de lots "embranchés-fer" à l'exclusion des lots situés en façade de la RD 555.
Cette zone a pour vocation l'accueil d'une plate-forme logistique embranchable fer, d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique, ainsi que d'équipements publics collectifs et privés.
Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone devront présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.

La zone comporte quatre secteurs :

1AUZBa : voué préférentiellement à l'accueil d'activités de logistique nécessitant de grandes capacités de stockage et embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.

1AUZBb : voué préférentiellement à l'accueil de « petite » logistique ne nécessitant de grandes capacités de stockage et non embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.

1AUZBc : voué à l'accueil d'équipements et de services liés au fonctionnement du pôle.

1AUZBp : voué à l'accueil d'équipements publics d'infrastructure

Les principales dispositions réglementaires de la zone 1AUZB :

L'unique accès au Parc s'effectue depuis la R.D. 555, au droit du carrefour existant desservant la zone de Pont-Rout (collège et activités), qui est réaménagé sous la forme d'un nouveau carrefour giratoire paysager annonçant l'entrée du Parc Logistique. Le règlement interdisant tout accès direct sur les routes nationales et départementales.

La composition interne du Parc est structurée à partir d'un axe central d'orientation Nord-Ouest /Sud-Est, traité sous la forme d'un très large « mail ». Ainsi, pour des raisons de composition urbaine, des ancrages obligatoires, des zones d'implantations sont définis dans le règlement :

- Zone d'implantation des constructions :
  Cette indication permet d'identifier spatialement les plages dans lesquelles les constructions sont autorisées. Sont toutefois autorisés en dehors de ces plages, les installations techniques annexes (réservoirs, cuves « sprinklers », …), sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.
- Ancrage obligatoire des constructions :
  Du fait de l'absence de voie publique à l'intérieur du futur pôle logistique, cette indication

complète la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Elle permet d'imposer l'ordonnancement des façades en alignement sur le mail principal qui constitue l'axe de composition du projet et, ainsi, de garantir le positionnement des constructions par rapport à cet axe.

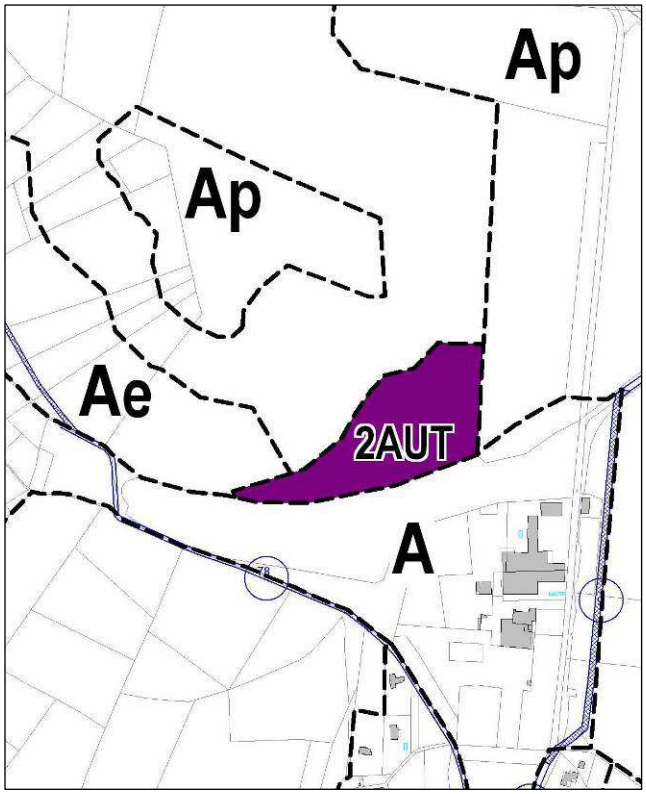
La hauteur maximum des constructions est exprimée en cote NGF1 ; il s'agit d'une valeur altimétrique absolue constituant un « vélum » défini pour chaque plage d'implantation. La hauteur en tout point de la construction concernée ne pourra excéder cette cote de référence. Cette indication répond à la volonté de respecter la morphologie du site en insérant les bâtiments dans la topographie du terrain naturel.

La surface de plancher maximale autorisée dans la zone 1AUZB est de 238 000 m² ; elle est répartie de la façon suivante :

- secteur 1AUZBa : 210 000 mètres carrés ;
- secteur 1AUZBb : 22 000 mètres carrés ;
- secteur 1AUZBc : 6 000 mètres carrés ;
- secteur 1AUZBp : 0 mètres carrés.

Cela correspond à une densité équivalente à un C.O.S. de 0,29 sur le territoire inscrit dans le périmètre de la zone 1AUZB, et à une densité équivalente à un C.O.S. de 0,36 sur le territoire opérationnel.

2.5 – La zone 2AUT de Sainte-Roseline



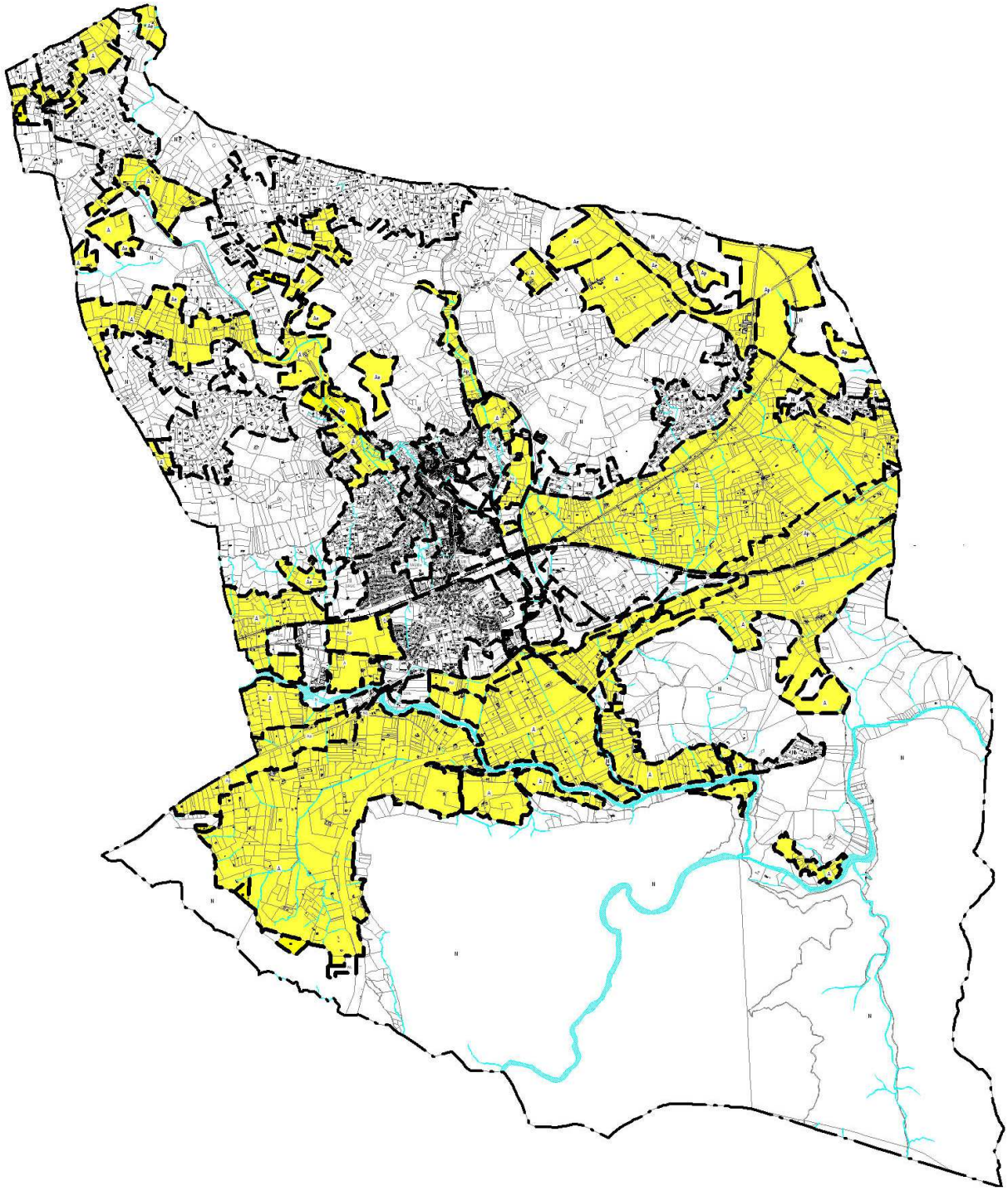
Justification du zonage et caractère de la zone 2AUT :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation fermée dont seule la vocation générale est définie dans l'attente de la précision d'un parti d'aménagement. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une révision simplifiée du PLU. Cette zone est définie sur des parcelles classées en ND au POS, parcelles que le domaine ni ne cultive ni ne souhaite mettre en culture.

La zone 2AUT est située en prolongement du complexe de Ste Roseline constitué du cloître, de la chapelle, de la bastide et de la cave du domaine qui reçoit environ 45 000 visiteurs par an.
Il est proche de la RN 555 et constitue, via la RD 91, une entrée Est de la commune très attractive et valorisante comme " vitrine " de la commune. Le P.A.D.D. a reconnu ce secteur comme pouvant être le support de structure d'hébergement hôtelier dans l'objectif de pallier la faible offre locale et de renforcer l'attractivité de la commune et de la Dracénie par un équipement haut de gamme.

Le PPRT de Stogaz à La Motte en cours d'élaboration ne concerne pas la partie du domaine actuellement bâtie ni la zone 2AUT.

3 – Le confortement de la zone agricole



La zone agricole du PLU

Justification du zonage et caractère de la zone A

La zone agricole recouvre les espaces encore en activité, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère forte soit 28% du territoire des Arcs-sur-Argens. Elle reconduit la zone agricole du POS tout en la redessinant et l'augmentant des secteurs nouveaux effectivement cultivés ou en extension programmée et classés auparavant en zone naturelle. Les espaces agricoles occupent une grande partie de la plaine alluvionnaire de l'Argens et certains secteurs sur les plateaux calcaires au Nord (Fantroussières, Ste Cécile, la Font du Broc, Ste Roseline, Les Selves, Les Clarettes…).

La confortation de ces espaces (+ 185 ha) répond à plusieurs objectifs et orientations du projet communal dans le respect des grands principes de préservation des espaces subissant des pressions foncières de plus en plus fortes (terres agricoles, espaces naturels...) portés par la loi SRU et que réaffirme la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 :

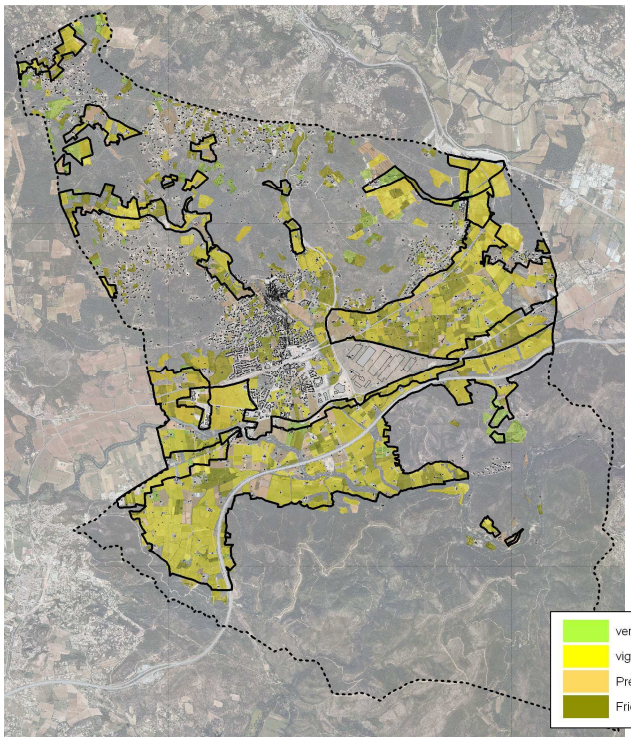
- renforcement de l'économie agricole locale
- confortation de l'espace agricole le long des axes de communication les plus soumis à la pression foncière (RDN7 et RD 555)
- préservation de la qualité des paysages et valorisation de l'identité communale
- maîtrise de l'étalement urbain et prévention des risques naturels

La délimitation de la zone A correspond à la réalité agricole observée (reconduction à 95% de la zone NC du POS) sur la commune et aux projets de développements des exploitants et domaines agricoles. Seuls 19% des espaces agricoles identifiés par photo-interprétation ne sont pas compris dans la zone A pour 30% dans la zone NC du POS.

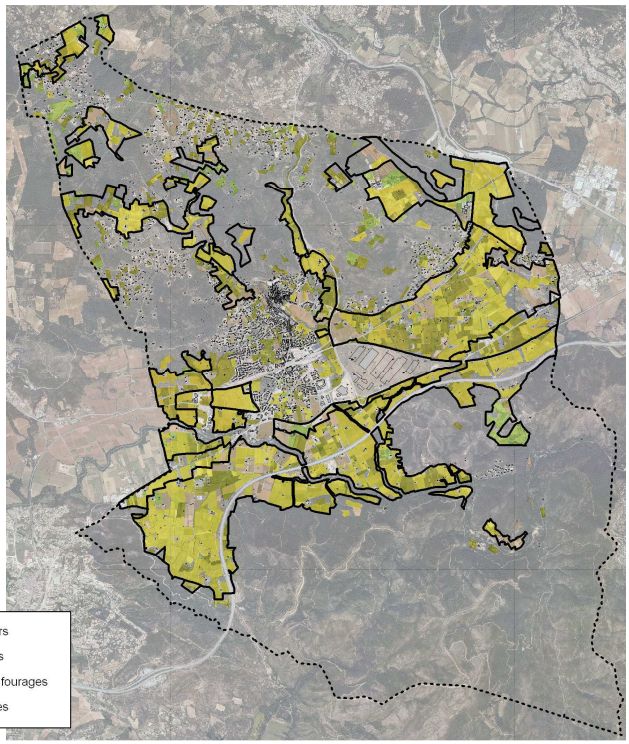
Certaines parcelles classées en AOC (dont une partie en friche), ne sont pas intégrées à la zone A. Il s'agit des secteurs d'habitat diffus des plateaux calcaires ou Nord avec un morcellement foncier agricole important. D'autres parcelles sont enchâssées dans la trame urbaine fortement équipée où l'imbrication avec le bâti rend difficile leur pérennisation à terme et qui présentent un intérêt en terme de densification de l'habitat en ville. Ces terrains (les Laurons, Gueringuiers, Saint-Roch, les Valettes) étaient classées en zone NA (à urbaniser) au POS.

Le secteur de Pont-Rout a fait l'objet d'une révision simplifiée dans le cadre du POS remis en vigueur suite à l'annulation de la délibération approuvant le précédent PLU. Dans le POS, ce secteur est intégré dans une vaste zone à urbaniser comprise entre la RD 555, le Réal et la RDN 7 et la voie ferrée. Au Sud de cette zone, se trouve le secteur de l'Hyper U désormais bâti qui devient une zone urbaine, le Nord de la zone reste en zone urbanisée et est reconduit comme tel dans le PLU
Ce secteur permet de conforter le projet de développement économique des quartiers Peymarlier et Pont Rout, aux abords de la RDN 7.

A l'Ouest de la RD 555 (la Valette, le Penteyaou, la Roquette), 24 ha de zone NA au POS bénéficiant d'un classement en AOC sont reclassés en zone agricole y compris le domaine agricole de la Valette au Nord du village. Cela permet de renfoncer la place de l'agriculture sur ce quartier, de valoriser cette entrée de ville et de donner une limite à l'urbanisation.

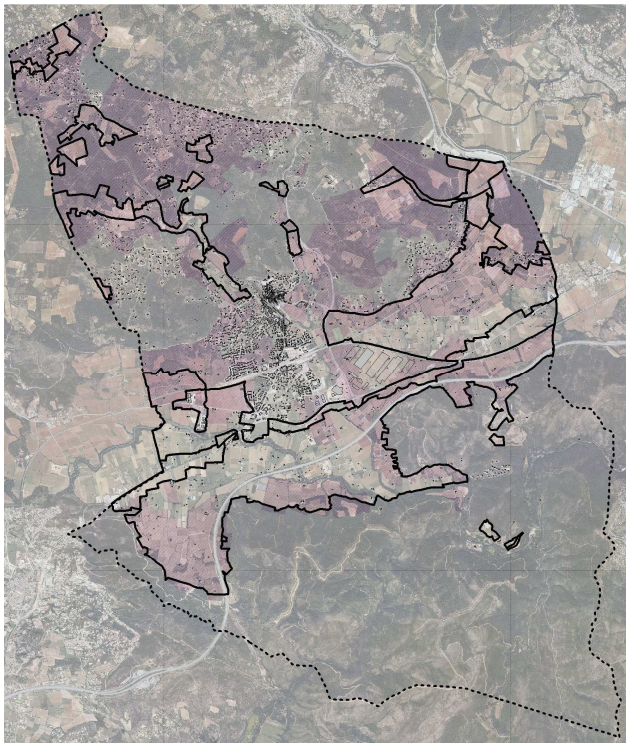


Zone NC du POS et terres agricoles



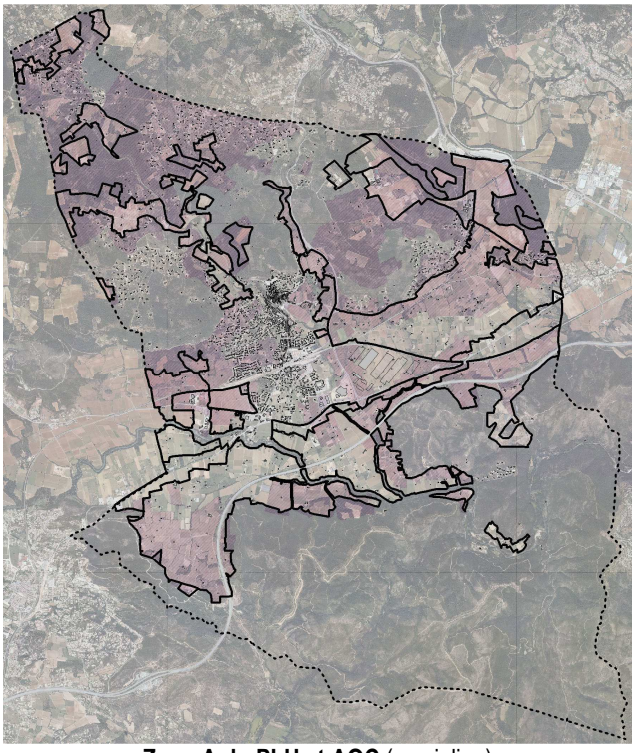
Zone A du PLU et terres agricoles

(cultivées ou en friches)



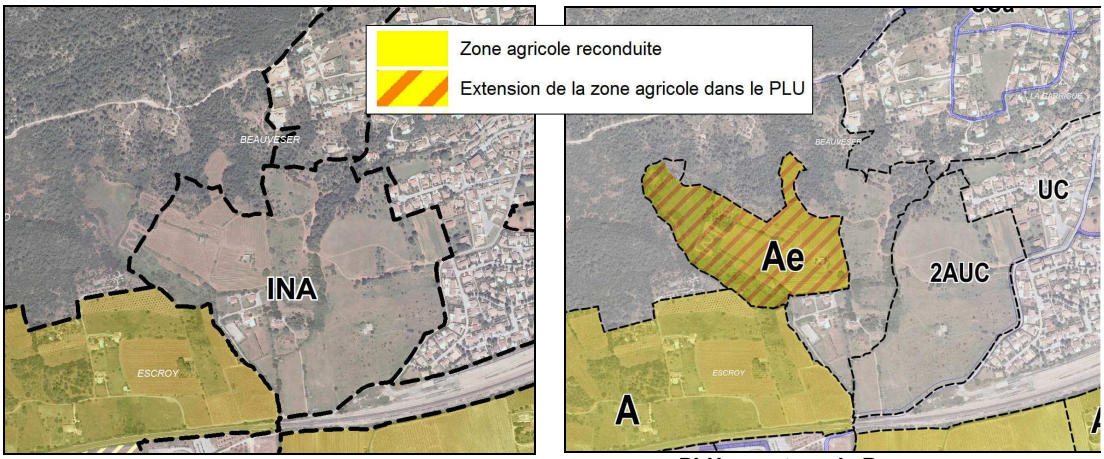
Zone NC du POS et AOC (en violine)

(cultivées ou en friches)



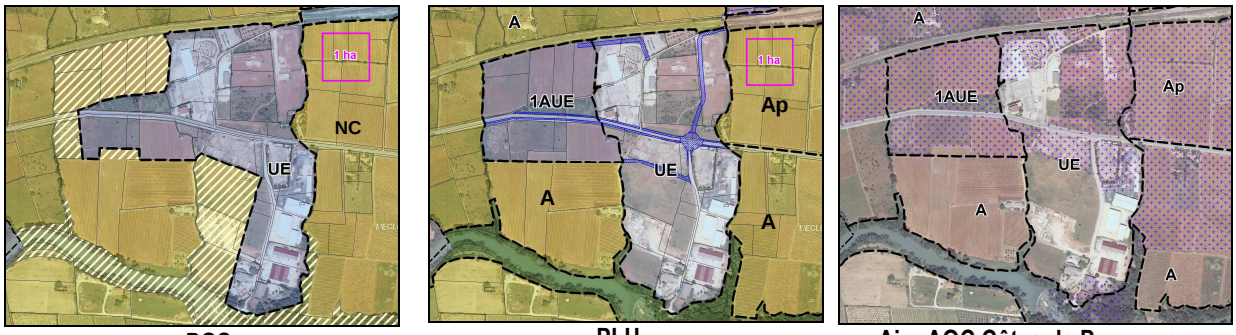
Zone A du PLU et AOC (en violine)

Le secteur de Beauvezer à l'Ouest de la commune était inscrit en zone NA au POS et couvrait 22 ha. La redéfinition de la zone agricole et des zones d'urbanisation future du PLU, et la prise en compte des enjeux environnementaux (ZNIEFF : Tortue d'hermann) a conduit au reclassement de 7 ha en zone agricole de la partie Ouest, cultivée. La partie Est de cette zone en friche et en contact direct avec l'agglomération présente des enjeux de continuité et développement urbains à terme avec la possibilité d'un accueil progressif de la population nouvelle (zone AU fermée). 10 ha sont donc reclassés en zone 2AU au PLU.
Dans le POS, la capacité d'accueil des 22 ha de cette zone NA était de 155 logements. Dans le PLU malgré la réduction de 12 ha de cette zone, sa capacité d'accueil reste inchangée avec un projet moins consommateur d'espace, plus cohérent avec l'urbanisation en place.



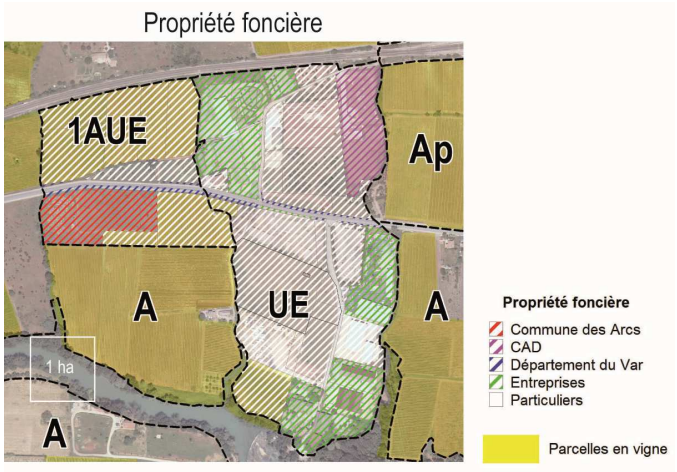
POS – secteur de Beauvezer | **PLU – secteur de Beauvezer**

Moins de 1% de la zone agricole est reclassée en zone U ou AU soit 12 ha. Les parcelles concernées sont pour les trois quart déjà bâties et présentent un caractère urbain.
Pour le secteur de l'Ecluse à l'Ouest de la commune présentant un enjeu économique fort, un principe de compensation a été mis en place après accord du propriétaire.

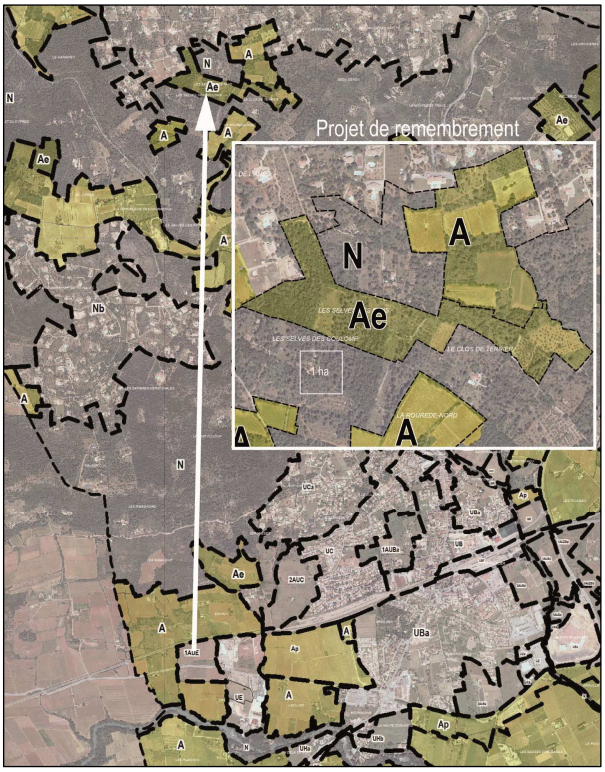


POS PLU

La zone 1AUE répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale inscrite dans le PADD par le développement et l'extension d'une zone d'activité existante. Elle est située dans le prolongement de la zone d'activités de l'Ecluse existante. Elle est à vocation principale d'activités artisanales commerciales et industrielles.



L'ensemble de la zone d'activités de l'Ecluse (zone UE et zone 1AUE) est encadré et contraint par des limites naturelles ou fonctionnelles : au Nord la voie ferrée, au Sud l'Argens, à l'Est par un vallon et à l'Ouest une zone agricole paysagère (Ap). Elle permet d'accueillir, après « transfert », les activités existantes en situation « précaire » et non compatibles avec la vocation agricole des lieux le long de la RDN 7. Elle permet de répondre aussi à la demande de desserrement des zones d'activités de Draguignan pénalisées par les inondations de 2010 et l'extension des zones rouges de PPRI de la Nartuby.

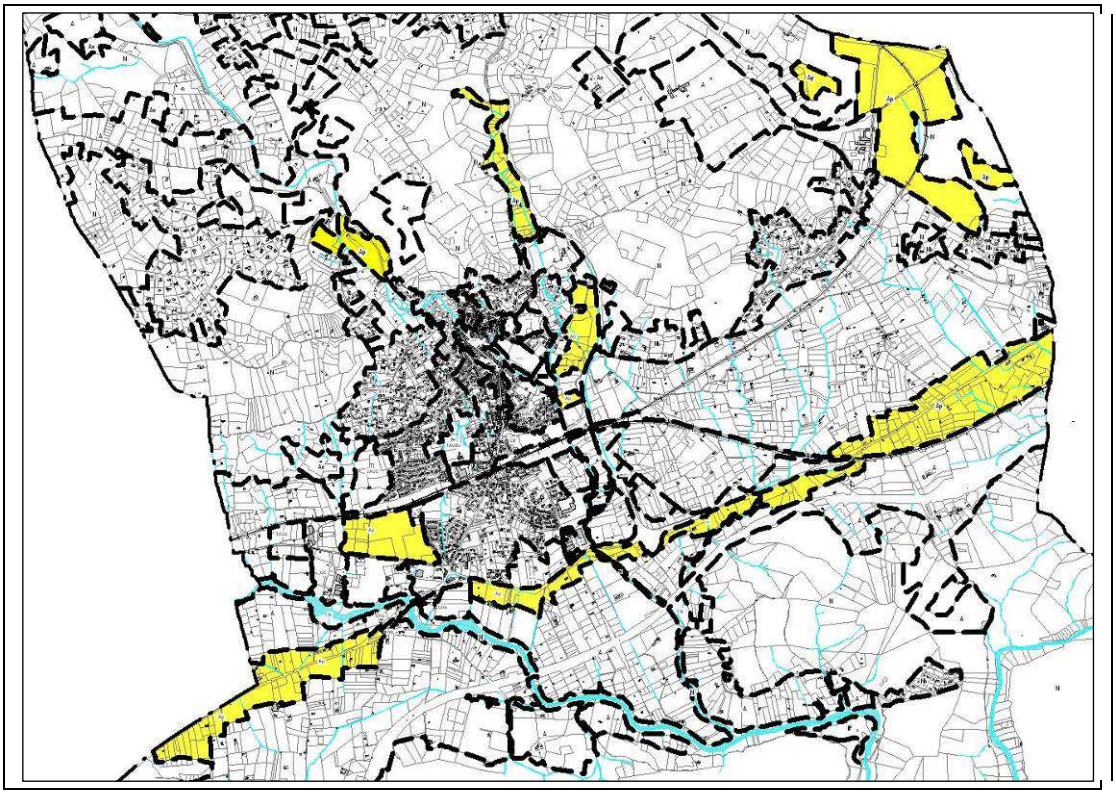


La zone UE de l'Ecluse est en cours d'aménagement. La déchetterie intercommunale au Nord de la zone est ouverte depuis mars 2009. Au Sud, subsistent des parcelles en friche (1,7 ha) et une parcelle de vignes (0,6 ha) en limite de l'Argens. L'aire AOC Côtes de Provence couvre des parcelles déjà bâties (entreprises, déchetterie intercommunale…) et une partie de la ripisylve de l'Argens.

La zone 1AUE est entièrement couverte par l'aire AOC Côtes de Provence.
Les deux parcelles appartenant à la commune ne sont plus cultivées (cf. carte page suivante). Sur les 4 ha de vignes, 2 ha appartiennent à un même propriétaire souhaitant remembrer son exploitation au Nord de la commune (quartier les Selves de Fans) où une partie de sa propriété agricole est déjà classée en zone NC au POS. Cette zone NC est reconduite au PLU en zone A.

La zone A comprend deux secteurs :

➔ Le secteur Ap

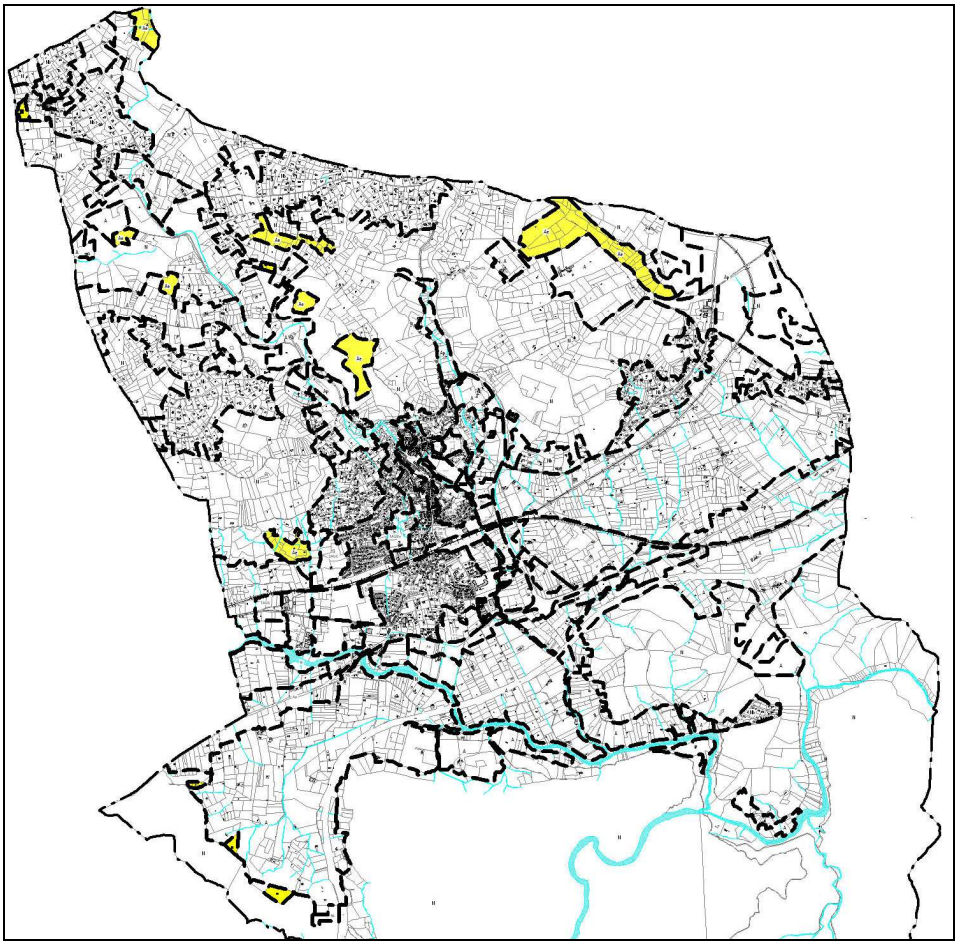


Ce sont des espaces à forte valeur paysagère, de protection des abords des axes de communication et d'encadrement de l'urbanisation sans entraîner une déstabilisation des exploitations ; leurs sièges étant hors secteurs Ap.

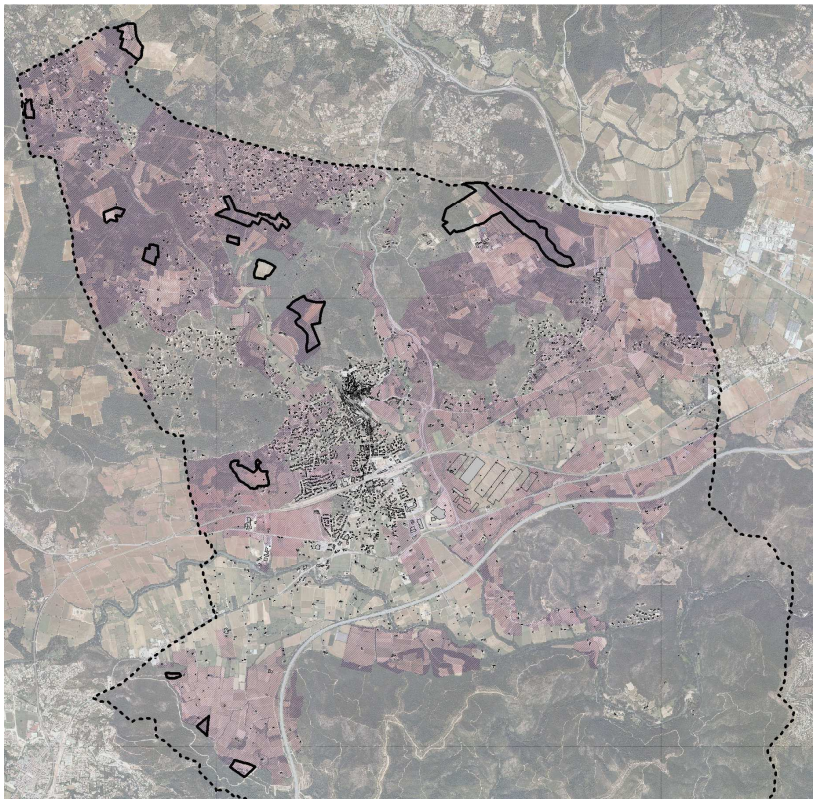
Ils concernent :

- Les abords de la RDN 7 afin d'enrayer et de contenir le mitage par des activités illégales. Le maintien d'espaces agricoles tenus et homogènes contribue à la requalification de cet axe de communication majeur comme inscrit au PADD.
- Le vallon de Ste Cécile et du Penteyaou bordant la RD 555. Cette voie est indiquée au PADD comme limite fonctionnelle et naturelle de l'urbanisation. Cette zone Ap fait écho à la zone agricole de Trépotin située de l'autre côté de la RD 555 et permet une mise en scène du village et du caractère du rural de la commune des Arcs. Elle participe aussi à la qualité des entrées dans le territoire de la Dracénie. Le secteur des Valettes, des Roquettes et de Fantroussières étaient classés en zone INA au POS.
- Le secteur de Saint-Pierre entre la voie ferrée et la RD 10 (route de Taradeau), espace tampon entre la zone d'activités de l'Ecluse et le secteur urbain du Gros Ped (UBa) soumis à une forte pression foncière.
- La plaine de Sainte-Roseline au pied du mamelon boisé et préservé du Collet Redon et visible depuis la RDN 1555 et la RD 91 constitue une entrée de ville et de territoire très qualifiante et attractive.
- Aux abords de la RD 57 (route des Nouradons), le vallon de Fantroussières, dans sa partie la plus évasée des Clarettes jusqu'au Baou, offre un paysage plus ouvert magnifié par la vigne et la ripisylve du Réal le traversant.

➔ Le secteur Ae



Secteur Ae du PLU



Ce sont des espaces naturels réaffectés en zone agricole en raison de la qualité agronomique de leur sol et sur lesquels des projets de remembrement ou d'extension sont identifiés.

L'essentiel des zones ND du POS reclassées en zone agricole au PLU sont des terres déjà cultivées ou en friches et bénéficiant pour la plupart d'un classement en AOC. Ce

Ce déclassement répond à la demande d'extension des exploitations et conforte les unités foncières agricoles des grands domaines notamment (La font du Broc au N-E, château Maîme au S-O).

Secteur Ae et AOC

Les principales dispositions réglementaires de la zone A :

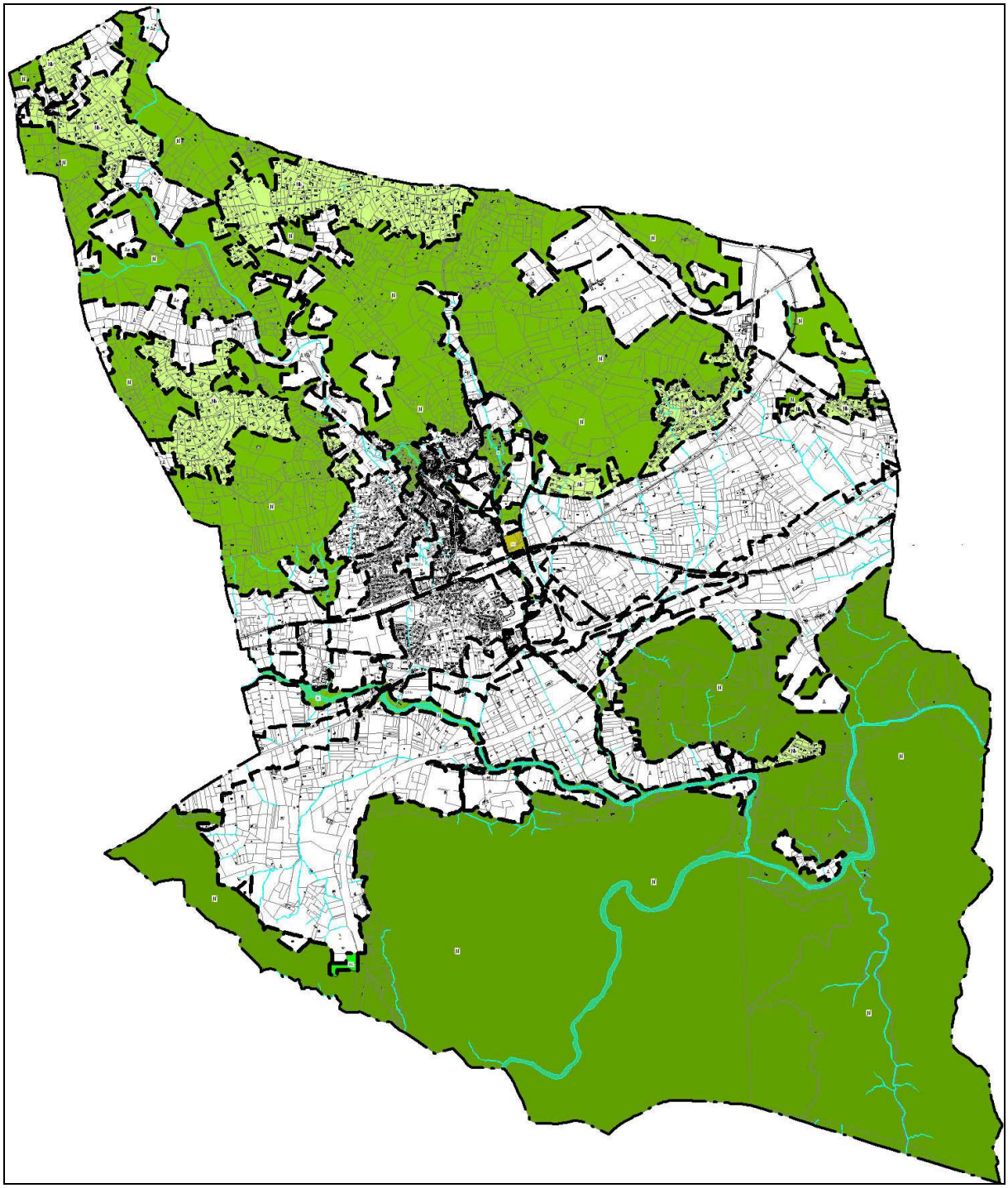
Seules les installations ou constructions liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation sont admises, y compris les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation. Par ailleurs, les mesures adoptées ont pour objet :

- de permettre la pluriactivité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture telles que la vente directe ou le camping à la ferme. Les activités d'hébergement sont autorisées à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement de l'exploitation. Cela permet d'une part la diversification les emplois et d'autre part la reconversion du patrimoine rural non occupé ou abandonné.
- la conservation d'un paysage et d'un bâti rural traditionnel : les articles 11 (aspect extérieur) et 13 (espaces libres) définissent les principes garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation des constructions avec le paysage agraire. Les constructions techniques, de par les matériaux employés, et la végétalisation des abords des dépôts liés à l'activité agricole et des campings à la ferme doivent faciliter leur insertion paysagère. Ces mesures participent à la préservation du paysage rural de même qu'une hauteur maximale de 7 mètres, exception faite des constructions agricoles techniques nécessitant une hauteur différente.

En secteur Ap, toutes les constructions et installations sont interdites afin de conserver des sites viticoles vierges de toute construction ou de ne pas aggraver le mitage existant.
En secteur Ae, seuls sont permis les constructions et installations techniques, les sièges d'exploitations étant déjà existants par ailleurs.

IV - La préservation de l'environnement et du cadre de vie

1 - La préservation des espaces naturels



Justification du zonage et caractère de la zone N :

L'attractivité du territoire des Arcs-sur-Argens trouve son fondement dans ses paysages ruraux de qualité et des milieux naturels remarquables.
Le diagnostic environnemental et paysager du PLU souligne l'importance de préserver et de

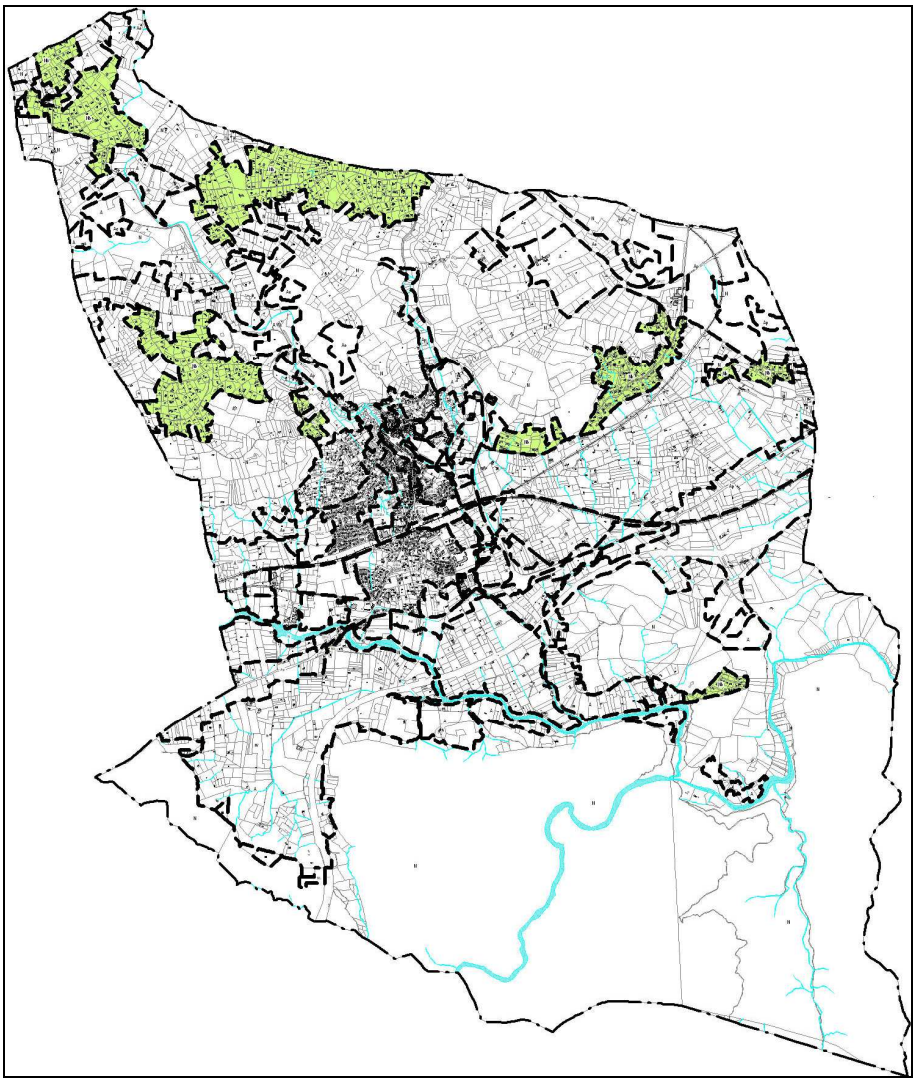
hiérarchiser ce cadre «naturel» qui constitue un important facteur d'attractivité et de qualité de vie pour les Arcs et la Dracénie. Prendre en compte la diversité et les spécificités des collines et piedmonts naturels, des espaces forestiers des Maures, doit être un objectif pour assurer un développement équilibré et durable du territoire arcois.

La zone naturelle du PLU constitue une zone de préservation de la biodiversité et des paysages de la commune où des activités touristiques ou de loisirs sontlocalement tolérées. Cette zone recouvre 64% du territoire et est augmentée de plus de 245 ha du POS au PLU. Elle répond à plusieurs objectifs du PLU :

- préserver les grands ensembles boisés
- respecter et valoriser les espaces de biodiversité (sites Natura 2000, PIG des Maures...)
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'empêcher le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation)
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités d'équipement, de loisirs et de tourisme dans le respect du caractère naturel des lieux

La zone N comporte trois secteurs :

➔ <u>Le secteur Nb:</u>



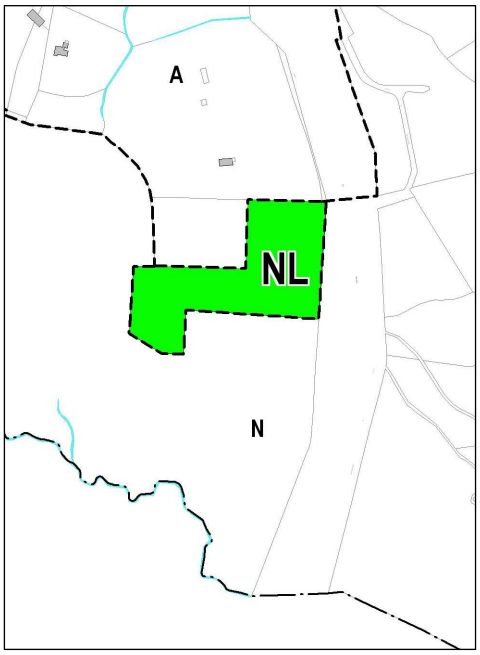
Il recouvre les anciennes zones NB insuffisamment équipées et à l'urbanisation peu dense où la constructibilité est limitée à l'aménagement des bâtiments existants.

Les critères conduisant au reclassement des zones NB du POS en secteur Nb au PLU sont ceux

d'espaces très partiellement bâtis dont le caractère naturel ou rural domine, insuffisamment équipés et en discontinuité avec les quartiers urbains constitués (généralement éloignés du centre et des pôles d'équipement). Ils occupent essentiellement l'arrière du territoire communal où les enjeux paysagers sont élevés. Ces secteurs recouvrent les plateaux calcaires au Nord de la commune et bordent la RD 91 (Rte de Sainte-Roseline).

Trois secteurs Nb bordant la RD 555 au Nord du village et un secteur Nb en limite de la RDN7 à l'Ouest de la commune recouvrant des activités en place (restauration, poterie…) permettent le maintien de ces activités tout en limitant fortement leurs extensions. Ces dispositions répondent à l'objectif de renforcement et de diversification de l'économie locale du PADD.

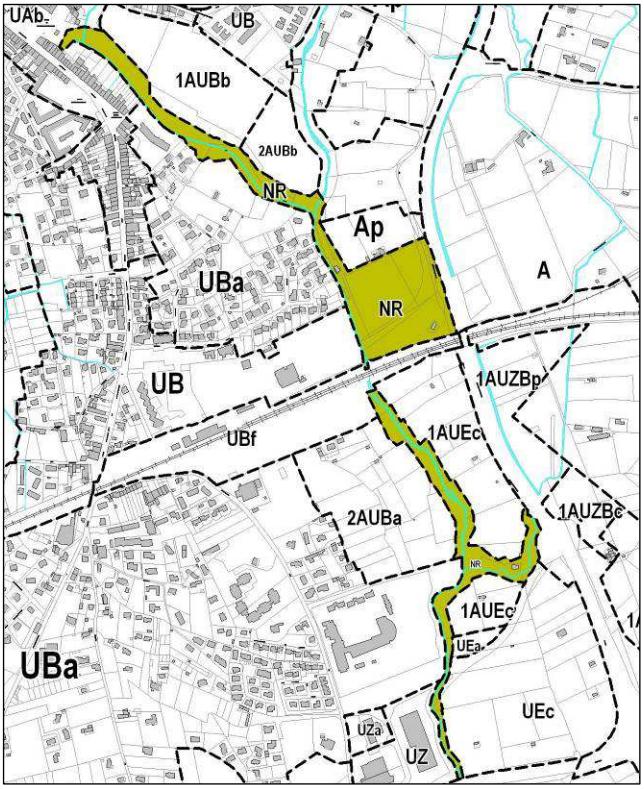
➔ Le secteur NL :



Il correspond à une petite zone de loisirs à l'Ouest de l'autoroute au quartier de la Garduère. Le secteur NL offre un service de loisir et pédagogique lié à l'environnement de qualité dans lequel il s'insère.

Le code de l'urbanisme autorise les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général en zone naturelle, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.123-1 du CU).

Cette zone NL, en partie occupée et peu boisée, est au contact de la ZNIEFF et de la zone de sensibilité majeure de la tortue d'Hermann et en périphérie du PIG des Maures. L'aménagement léger de cette zone pour des activités de loisirs ou pédagogiques est autorisée sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
Cet aménagement sera donc peu impactant sur la ZNIEFF et la zone rouge de la tortue d'Herman.



➔ Le secteur NR

Particulièrement en milieu méditerranéen les questions liées à la gestion de l'eau dans l'architecture globale des territoires et leurs dynamiques sont centrales et génératrices de dysfonctionnements graves lorsqu'elles ne sont pas prises en compte comme lors des crues catastrophiques du 15 juin 2010 aux Arcs et dans la région de Draguignan.

Ces événements ont conduit la commune à repenser l'aménagement du Réal, cours d'eau parcourant le territoire du Nord au Sud et traversant le noyau urbain ancien. Ce cours d'eau jusqu'alors identifié comme support de liaison fonctionnelle entre les différents espaces de la commune sans faire véritablement l'objet d'aménagement propre (des projets autour du Réal mais pas du Réal) est devenu une des lignes structurantes de l'aménagement et du développement du territoire des Arcs. Dans sa totalité, il représente une connexion écologique importante entre les grands

espaces naturels du territoire. Dans sa partie urbaine et périurbaine, il est le lien écologique et fonctionnel entre les espaces urbains, agricoles et naturels de la commune et entre les équipements.

Dans ce projet, le Réal est le support du développement d'un réseau de déplacement en mode doux reliant les différents espaces et équipements du territoire et de l'aménagement d'espaces publics de qualité au cœur du village : aire naturelle de pique-nique, balade le long de ses rives intégrée dans un réseau de déplacement en modes doux, projet de jardin botanique… Il est inscrit comme tel au PADD et sera traduit par un zonage adapté (zone N naturelle) et une réglementation spécifique permettant les aménagements envisagés. Notons que le POS en vigueur (suite à l'abrogation du PLU initié en 2003) classe de manière inappropriée le couloir du Réal en Espaces Boisés Classés qui rend actuellement impossible la réalisation telle que définie de ce projet.

Les principales dispositions réglementaires de la zone N :

L'occupation des sols est limitée :

- aux travaux et ouvrages rendus nécessaires pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation ou la restauration du milieu naturel
- aux installations, ouvrages d'infrastructures et équipements publics à la condition qu'ils soient intégrés à l'environnement
- au stationnement ouvert au public à condition d'une intégration suffisante dans l'environnement
- aux activités agricoles et constructions nécessaires à ces activités à l'exclusion de construction à usage d'habitation
- aux activités de plein air à la condition qu'ils soient intégrés à l'environnement

En secteur Nb :

La délimitation du secteur Nb et les règles définies respectent les dispositions de l'article R.123-8 en autorisant seulement l'extension des constructions à destination d'habitation existantes. Afin d'éviter par extension successive des constructions un accroissement de surface de plancher trop importante, la SP maximale autorisée (200 m²) est appréciée une fois pour toute à la date d'approbation du PLU. La combinaison de cette règle, à une hauteur limitée à 7 m, à une emprise au sol maximale de 350 m² (construction, annexe, stationnement) et à l'obligation de conserver au maximum l'état naturel du terrain (article 13) est suffisante pour assurer d'assurer l'insertion des extensions possibles dans l'environnement.

Seules les constructions à destination de l'hôtellerie, de la restauration et de l'artisanat existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une extension très encadrée à la condition qu'elles soient situées à moins de 100 m d'une route départementale. Les travaux de restructuration et d'extension ne doivent pas dépassent pas 30% de la superficie initiale avec un plafonnement de la SP supplémentaire produite à 100m².

Par ailleurs, afin de maintenir le caractère naturel et paysager de ce secteur, ces dispositions réglementaires ne permettent pas le changement de destination des constructions existantes

En secteur Nl :

- Secteur permettant les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, et de loisir sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

En secteur NR :

Sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de protection contre les inondations et de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux tout en n'impliquant pas une aggravation du risque pour les riverains :

- Les installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air
- Les cheminements pour circulation douce

2 – Les boisements paysagés au titre du L123-1-7

Le diagnostic avait repéré la sensibilité paysagère particulière du collet Redon dans le grand paysage de la commune ainsi que celle de la butte boisée à l'Est de la zone 1AUBa des Valettes. Le PLU leur affecte une protection au titre du L123-1-7ème.
Des fiches de description et de prescription sont annexée au règlement

Zonage PLU	Description sommaire et photo Photos
N	Colline boisée du Collet Redon, située sur la limite communale entre Les Arcs et Le Muy qui joue un rôle important dans les paysages de la Dracénie depuis la RD 91 et la RD 1 555
Prescriptions *Rappel : lorsque des boisements sont identifiés à ce titre, leur destruction est soumise à déclaration préalable au titre des installations et des travaux divers (article R.421-23-h du code de l'urbanisme* Les constructions nouvelles et les défrichements sont interdits à l'exception de la réhabilitation des éléments du patrimoine architectural (monument historique ou site et vestige archéologique) et des équipements et installations d'intérêt public ou d'intérêt général. Ces équipements et installations sont conditionnés à la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables pour la collectivité.	

La butte boisée à l'Est de la zone 1AUBa des Valettes participe à la qualité urbaine de ce quartier. Sa préservation est inscrite dans les orientations d'aménagements de ce secteur et est confortée réglementairement (zonage et règlement écrit) par l'utilisation des dispositions de l'article L.123-1-7°.

Zonage PLU	Description sommaire	Photos
1AUBa/N	Butte boisée bordant la frange Est de la zone 1AUBa. Cet espace vert participe à la structuration du projet de quartier en garantissant un traitement de qualité de la frange urbaine Est : transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels bordant le vallon de Sainte-Cécile, maintien de la trame verte	

Prescriptions

Rappel : lorsque des boisements sont identifiés à ce titre, leur destruction est soumise à déclaration préalable au titre des installations et des travaux divers (article R.421-23-h du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles et les défrichements sont interdits à l'exception de la réhabilitation des éléments du patrimoine architectural (monument historique ou site et vestige archéologique) et des équipements et installations d'intérêt public ou d'intérêt général. Ces équipements et installations sont conditionnés à la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables pour la collectivité.

3 - Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Le passage du P.O.S. au P.L.U. permet d'appliquer de nouveaux outils de protections pour les espaces boisés. Dans le P.O.S., les espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, et même les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, étaient définis comme Espaces Boisés Classés. Ces espaces étaient soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, régis par un régime strict qui interdit le défrichement. Le classement en EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Seule une procédure de révision et non de modification pouvait supprimer ou réduire cette servitude.

La commune peut dans le cadre de révision de son PLU, faire coexister l'utilisation de différents outils réglementaires en fonction des types de boisements rencontrés et des enjeux qui leur sont liés.

Le choix est fait de ne conserver les EBC sur le territoire Sud de Arcs-sur-Argens tout en proposant par des mesures alternatives une protection des autres boisements significatifs tant au plan paysager qu'environnemental (ripisylve).

Par ailleurs, les massifs forestiers de la commune sont déjà protégés par le code forestier qui règlemente les coupes (article L 10), et en particulier par la règlementation sur le défrichement qui s'applique généralement aux massifs supérieurs à 4 ha et parfois 1 ha.

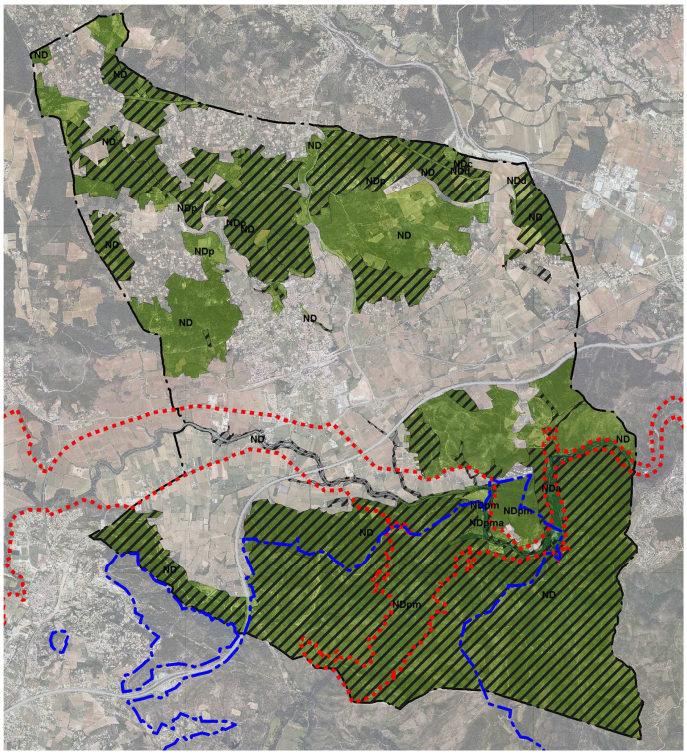
Au Sud de la commune, le massif des Maures est à la fois préservé par une servitude de protection des forêts soumises au régime forestier (forêt communale des Arcs-sur-Argens) et par le périmètre du PIG « Plaine des Maures » et l'inscription du Val d'Argens dans le réseau Natura 2000 au titre de la directive Habitat.
Ce massif est classé en zone N inconstructible au PLU, classement venant renforcer les recommandations et prescriptions de préservation attachées au PIG des Maures et du site Natura 2000. Le maintien en EBC du massif relève de sa fonctionnalité environnementale et paysagère. C'est le principal cœur de nature de la commune : vaste massif boisé, PIG des Maures, site nature 2000, zone rouge pour la tortue d'Hermann en limite Sud-Ouest.

Les espaces naturels des plateaux calcaires au Nord du village bénéficient d'un classement en zone N inconstructible assurant leur préservation. Au POS, le classement en EBC ne concernaient pas l'ensemble de ces espaces tout en couvrant des espaces cultivés (secteur de la Colle de Comte, domaines de la Font du Broc et de Sainte-Roseline) dont le classement en EBC ne se justifie plus.
Le règlement de la zone N du PLU est plus stricte que celui de la zone ND du POS. Les possibilités d'extension des constructions existantes en zone naturelle stricte disparaissent dans le PLU.

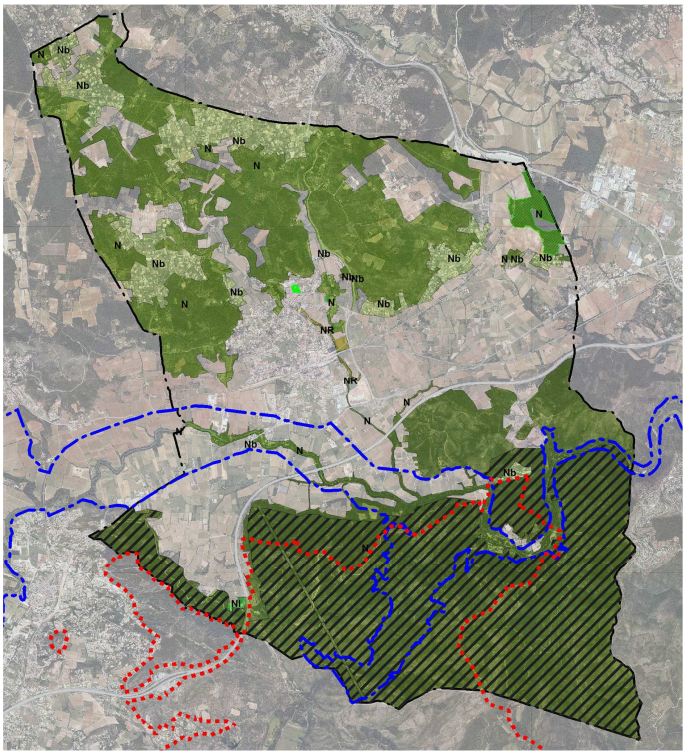
Le classement en zone N stricte des ripisylves de l'Argens, du réal, de la forêt des Maures et des plateaux Nord permet de les préserver. Sont seules autorisées les activités agricoles et les structures légères d'accueil de loisirs et du public. Par ailleurs toutes activités ou installations dans un site Natura 2000 doit faire l'objet d'une étude d'incidence adaptée au projet.

Le reclassement des anciennes zones NB en zone naturelle (sans constructibilité nouvelle autorisée et avec une emprise au sol restreinte à 350 m²) permet de conserver le couvert végétal caractéristique de ces zones (sorte de parc habité). Couvert végétal favorisant la circulation de la faune locale.

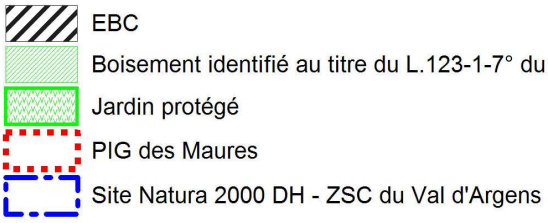
L'utilisation de l'article L. 123-1-7e du code de l'urbanisme sur le massif du Collet Redon et de la butte boisée du Ponteyaou en permet leur conservation par des prescriptions interdisent toute construction nouvelle à l'exception de la réhabilitation des éléments du patrimoine architectural (monument historique ou site et vestige archéologique) et des équipements et installations d'intérêt public ou d'intérêt général.



EBC du POS



EBC du PLU



4 - La mise en place d'itinéraires en mode doux

Dix itinéraires modes doux sont repérés sur le plan de zonage. Ils correspondent à des chemins à préserver ou à créer. Certains sont mixtes (piétons ou vélos), d'autres à seule vocation piétonne ou cyclable.

A titre indicatif (se reporter à la liste des ER et au plan de zonage) ces emplacements réservés sont :

- Création d'un cheminement piéton entre le centre d'apprentissage et le parking
- Chemin piétonnier dans le prolongement de la rue des Fonces
- Aménagement d'un sentier piéton le long du Réal de Fantroussières jusqu'au Baou
- Élargissement et prolongement de la rue des Fonces pour la circulation piétonne
- Création d'une passerelle piétonne entre les abords de la place de la Libération et Saint Roch
- Chemin piéton quartier du Gros Ped
- Liaison vigne à vélo à la Valette
- Aménagement et élargissement du chemin de l'Ubac pour les modes doux
- Aménagement d'un passage piéton et cycliste parallèle à la voie SNCF entre l'opération n°19 et la RD 555
- Aménagement d'un passage piéton et cycliste le long du Réal jusqu'à la RN7

Les servitudes L123-2c

- Principe d'aménagement d'un parc linéaire et mode doux
- Liaison vigne à vélo du Rond point des deux Cyprès jusqu'à la RD 1555 au bénéfice de la CAD

Ces itinéraires en mode doux mettront en valeur le Réal en permettant de rejoindre les équipements de loisirs prévus en emplacement réservé et servitudes le long de cet axe vert structurant.
Certains relient des quartiers ou des équipements, en permettant une meilleure pratique sociale

Dans l'objectif de s'affirmer comme un territoire au tourisme naturel, agricole et paysager, la Dracénie souhaite relier ses communes par une voie verte inscrite au cœur des espaces qui la caractérise.

L'objectif poursuivi par la création d'une voie verte intercommunale est double. Le premier enjeu réside dans la volonté de valoriser les atouts agricoles et naturels du territoire à travers une offre touristique nouvelle. Le second répond à la logique de création de mobilités douces entre des communes appartenant à un réseau de proximité et ainsi favoriser les déplacements modes doux utilitaires mais aussi récréatifs. C'est par ailleurs un outil d'impulsion d'une logique durable de déplacements de proximité qui a pour objectif de créer une continuité des réseaux communaux mis en œuvre par chaque commune. Au final, démarches communales et intercommunales devraient aboutir à la création d'un maillage modes doux interconnecté et à vocations complémentaires.

En 2012, la CAD a lancé les études nécessaires à la Réalisation d'une première **voie verte cyclable**, longue de 25 km, de Vidauban à La Motte, en passant à travers les terres agricoles et viticoles, à proximité des points de vente des Domaines et des caves mais aussi dans les cœurs de village et les lieux de « multi modalité » (gare, lycée, collège). :

- ➔ Cette voie verte sera le support d'une valorisation à l'environnement, à la biodiversité, aux paysages et aux produits du terroir. Des aires de loisirs et de services seront aménagées dans des lieux stratégiques ou emblématiques du parcours.
- ➔ La voie verte « la vigne à vélo » sera raccordée, via des vélos routes le long des départementales à la voie verte européenne E8, pilotée par le Conseil Général du Var, qui passera plus au Nord à travers la Dracénie des collines (Flayosc, Draguignan, Figanières, Callas, Claviers).
- ➔ A termes, les communes pourront y raccorder des boucles secondaires communales, dans la perspective de mailler le territoire d'un véritable réseau cyclable.
- ➔ **Un premier tronçon de 3 à 5 km sera réalisé d'ici fin 2013 entre le village des Arcs et le domaine de Sainte Roseline.** Cette voie verte s'étendra ensuite vers la Motte et Vidauban.

Cette voie verte cyclable est prise en compte dans le projet de PLU (Servitude et PADD). La balade en Réal vient s'y connecter et sert d'épine dorsale au réseau mode doux en développement sur la commune reliant les différents espaces et équipements du territoire.

5 - La prise en compte des risques naturels et des nuisances

5.1 - Les risques naturels

En tant qu'instrument de synthèse de l'utilisation des sols, le PLU n'a pas pour seul objet de gérer la constructibilité des terrains mais également de prévenir les différents risques selon le principe contenu à l'article L.121-1.3° du Code de l'urbanisme.
En ce sens, l'article R 123.11-b précise que le PLU doit délimiter les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosions, affaissements, éboulements, avalanches ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Par ailleurs, les plans de prévention des risques (P.P.R.) valent servitude d'utilité publique au titre de l'article L. 562-4 du Code de l'environnement et constituent un document d'urbanisme au sens des articles L. 123-1 et L. 600-2 du Code de l'urbanisme, ils sont par conséquent opposables aux autorisations d'occupations du sol et sont annexés au PLU.

C'est pourquoi les documents graphiques et annexes du PLU laissent apparaître des secteurs particuliers qui se superposent au zonage et qui justifient une limitation au droit de construire.
Les limitations apportées au droit à construire dans ces secteurs sont soit des interdictions de construire, soit des conditions spéciales.
Dorénavant, la consultation du dossier de PLU permettra à chacun de mesurer les risques et les contraintes affectés à ces secteurs sensibles.

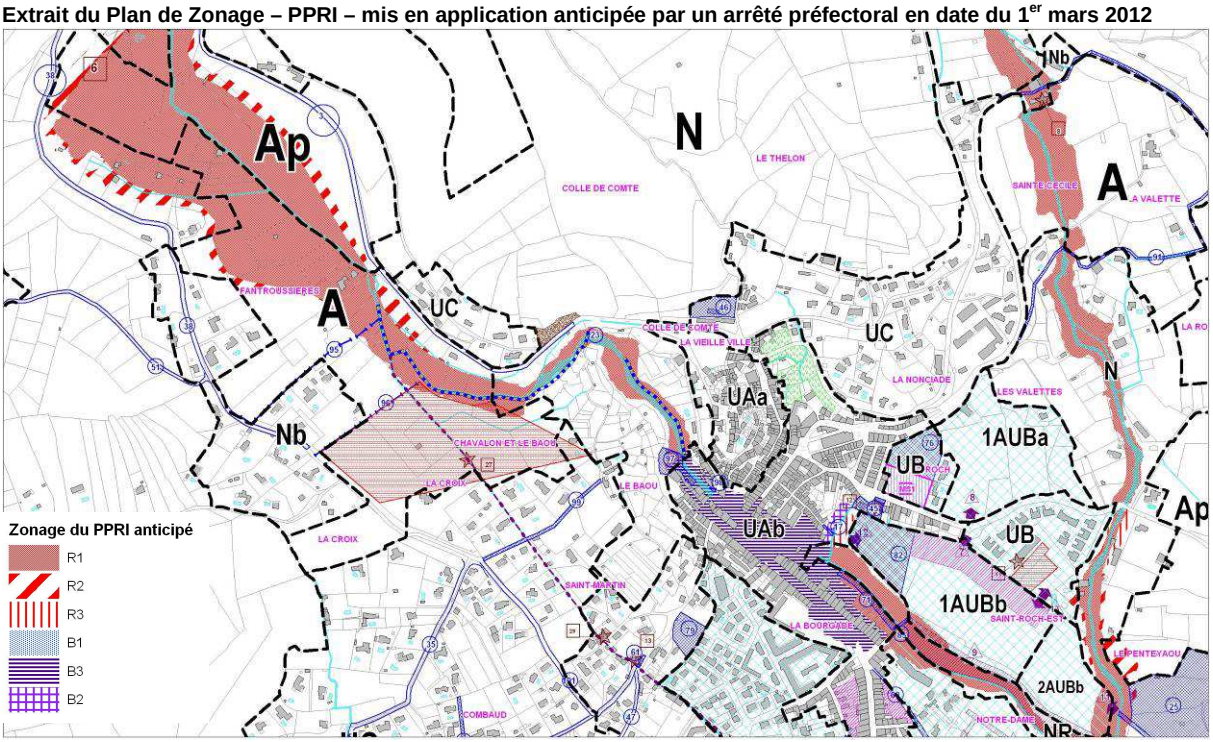
La commune des Arcs-sur-Argens est concernée par:

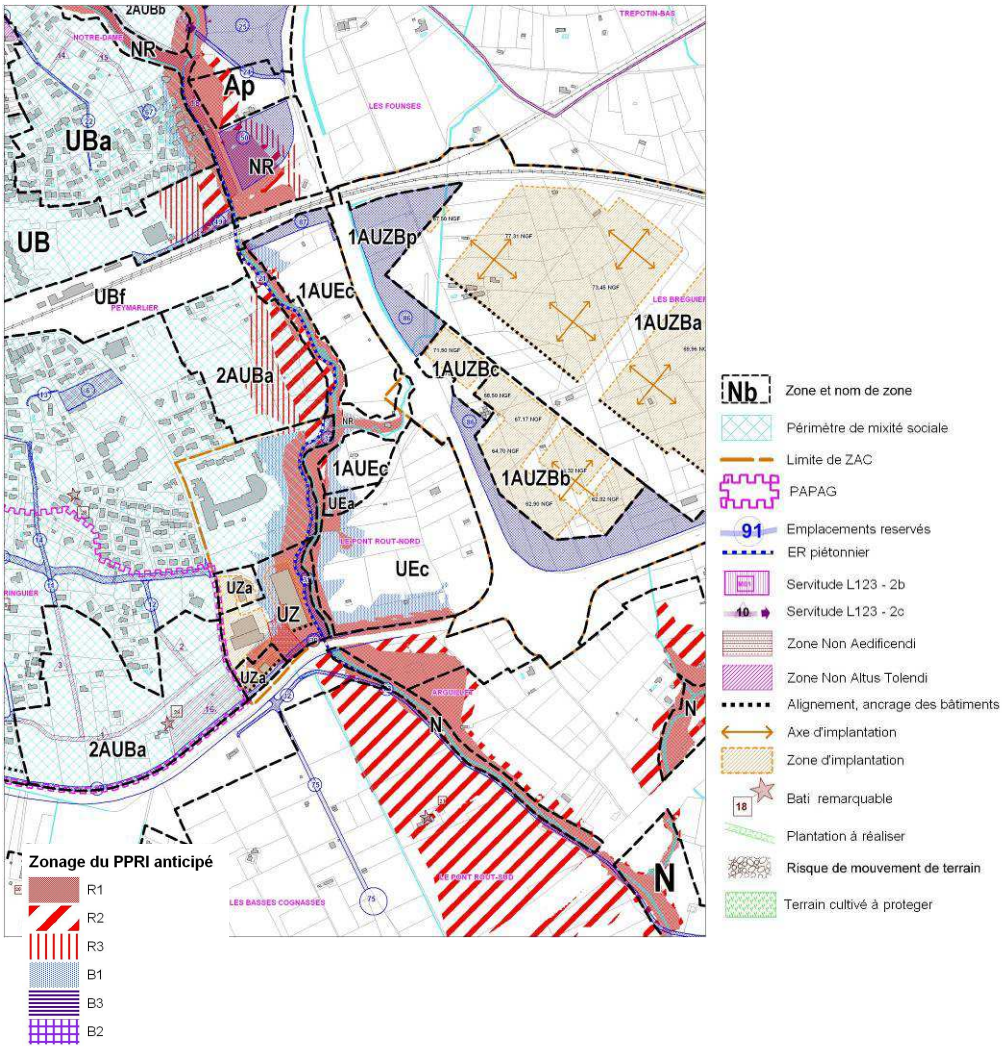
- ⇨ Un Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) qui fait l'objet d'une application anticipée depuis le 01/03/2012
- ⇨ Un arrêté ministériel du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz a défini des périmètres d'isolement autour des installations.

En ce qui concerne le risque inondation, d'autres mesures sont prises dans le PLU pour en limiter les conséquences :

- Respect des espaces de circulation naturelle de l'eau : marge de recul le long des cours d'eau, équipements hydrauliques (canal et bassin d'orage, mur de canalisation de l'eau) inscrits en emplacements réservés ou servitudes au titre du L.123-2-b.
- Limitation de la constructibilité dans les secteurs où le risque est très important : reclassement de la partie basse du camping de Pont d'Argens en bordure de RDN 7 en zone naturelle assorti d'une interdiction d'exploiter.
- Délocalisation du centre communal de secours soumis au risque d'inondation du vallon de Ste Cécile
- Définition d'un pourcentage d'espaces verts évitant une trop grande imperméabilisation des parcelles et une accentuation du ruissellement en provenance du plateau de Fantroussières: le coefficient d'espaces verts est de 50% en secteur UCa et L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain constructible en zone UC et à 35 % de la superficie du terrain constructible en secteur UCa.

Extrait du Plan de Zonage – PPRI – mis en application anticipée par un arrêté préfectoral en date du 1er mars 2012





5.2 - Les espaces de prescriptions le long des voies bruyantes

L'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 et celui du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre en fonction des niveaux sonores définissent de part et d'autre des voies concernées de la commune des Arcs-sur-Argens une bande dans laquelle les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit (se reporter au plan annexe du règlement où figurent le classement des voies et les épaisseurs des bandes soumises aux mesures d'isolement acoustique).

6 - Valorisation du patrimoine paysager et architectural

6.1 – Le maintien des composantes paysagères

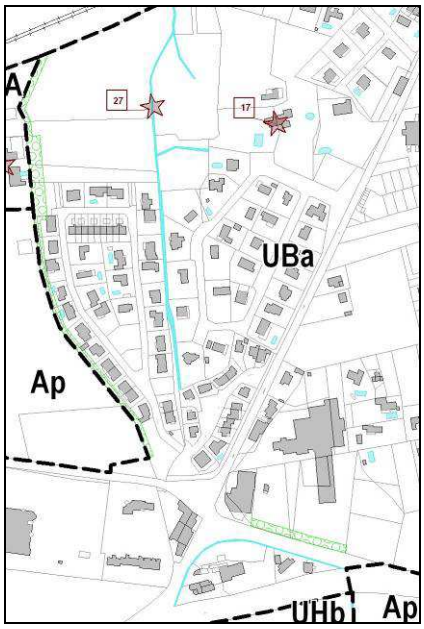
La qualité de l'environnement et du cadre bâti constituent un atout majeur d'attractivité des Arcs-sur-Argens. Les espaces agricoles, la silhouette du village médiéval, les paysages naturels des collines et du massif des Maures fondent l'image et l'identité de la commune. Il convient de poursuivre et de conforter les mesures déjà menées pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine.

Les orientations générales du PADD participent à la lutte contre la banalisation des paysages et le PLU (zonage et règlement) s'attache à la bonne définition des interfaces entre les zones naturelles et urbaines dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie.
Le PADD et le règlement instaurent :

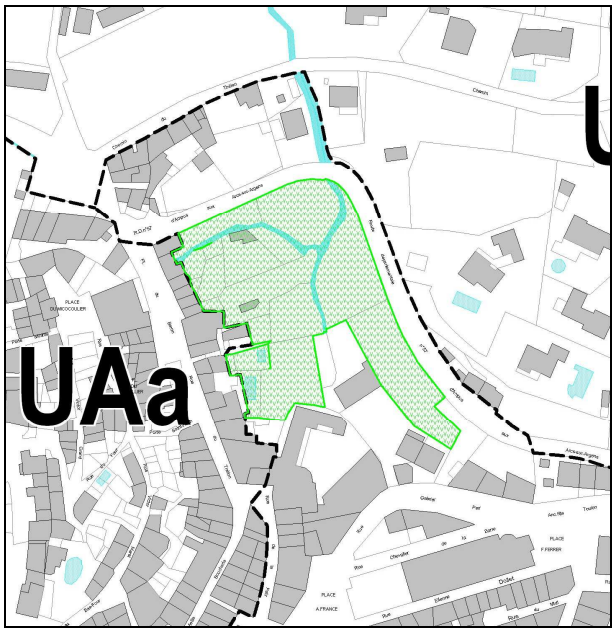
- La préservation de l'intégrité des espaces naturels paysagers à travers des dispositions strictes, la rationalisation de l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles en utilisant les grands axes de circulation (RDN 7 et la R.D. 555) et le respect des espaces de biodiversité
- la valorisation du paysage agricole du territoire. Une gestion raisonnée permet d'assurer la pérennité de l'agriculture (reconquête des friches, contrôle de la diffusion de l'habitat). Le PLU doit permettre aux agriculteurs de renforcer voire développer leurs activités tout en évitant le mitage de l'espace agricole. Il doit aussi donner la possibilité, aux agriculteurs professionnels, d'exploiter des activités complémentaires du type accueil à la ferme.
- La mise en valeur du patrimoine architectural et paysager urbain comme le maintien des vues vers le village ou le grand paysage.

D'autres dispositions sont inscrites dans le règlement du PLU pour une meilleure prise en compte des paysages tel que :

- l'article 11 des zones précisant les prescriptions tendant à mieux intégrer les constructions dans leur environnement (urbain ou naturel)
- l'article 13 définissant le pourcentage d'espaces verts essentiellement en secteur UCa et obligeant au maintien des arbres de haute tige
- les espaces verts de qualité recensés au titre du L.123-1-7°
- des emplacements réservés en bordure de la RDN 7 et RD 555 (ER délimités dans le cadre de l'étude entrée de ville) pour réaliser des aménagements paysagers afin de maîtriser une continuité des abords de ces vois et leur conférer une bonne qualité paysagère
- la reconduction de la protection des jardins (terrains cultivés à protéger) en contrebas de la rue du cimetière permettant un maintien de la trame verte en milieu urbain et la préservation des vues vers le Parage.
- L'inscription au plan de zonage et au règlement de « bandes à planter » en bordure de RD 10 afin de masquer l'activité présente (scierie) et entre la zone agricole et les nouveaux lotissements de Saint-Pierre afin de matérialiser une limite d'urbanisation.



Les bandes à planter



Les terrains cultivés protégés
au titre du L.123-1-9° du CU

Ainsi l'essentiel du patrimoine vert et des composantes paysagères de la commune bénéficie de mesures conservatoires que ce soit par le classement dans un zonage adapté, de l'article L.123-1-7°, par les dispositions de l'article 13 des zones ou par l'instauration de servitudes spécifiques.

6.2 – Le patrimoine architectural et urbain

Un des objectifs du PADD est la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain. Cela concerne non seulement le patrimoine reconnu par l'Etat (sites archéologiques, patrimoine à l'inventaire des monuments historiques…) mais aussi celui qui représente une valeur au niveau local, reposant sur des critères liés au temps, aux évènements et au territoire (article L.123-1-7 ° du code de l'urbanisme).
En matière de site archéologique, le PLU reprend la liste, non exhaustive, fourni par la D.R.A.C en précisant que les projets de construction sont soumis à l'avis de la Direction des Antiquités.
Les sites classés ou inscrits constituent des servitudes d'utilité publique participant à la préservation du paysage naturel et du patrimoine architectural et urbain. Ces servitudes sont rappelées dans les dispositions générales.

Pour renforcer la préservation de certains éléments paysagers et environnementaux, un recensement des éléments remarquables au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme a été effectué.
Ces différents éléments sont identifiés sur les pièces graphiques du règlement. Les prescriptions de protection de ces éléments bâtis ainsi que leur localisation, sont précisées en annexe des pièces écrites du règlement. Ce patrimoine communal, qui ne bénéficiait pas de protection particulière jusqu'à présent, fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter.

Article L. 123-1 (extrait)
Le P.L.U. peut :
« 7º Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

→ Sauvegarder les perspectives paysagères

Exemple à mettre en valeur : la bastide de Saint Roch (perspectives et environnement)

→ Sauvegarder l'architecture rurale traditionnelle

Exemple d'atteinte à l'identité locale à éviter impérativement : la Magnagnière (Clos St Jean)

Une fiche est dressée pour chaque élément de patrimoine bâti identifié par le P.L.U.
Chaque fiche se présente de cette façon et est annexée au règlement

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu dit	Description sommaire	Prescriptions
1	A 686	Dandarellet Zone N	Ancienne ferme	Interdire les travaux modificatifs qui compromettraient le caractère du bâti

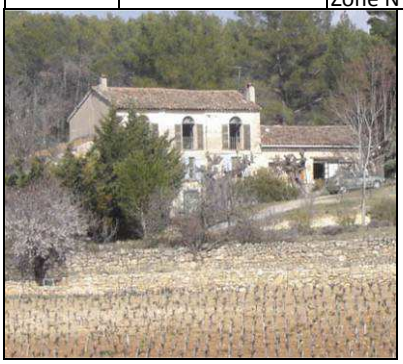
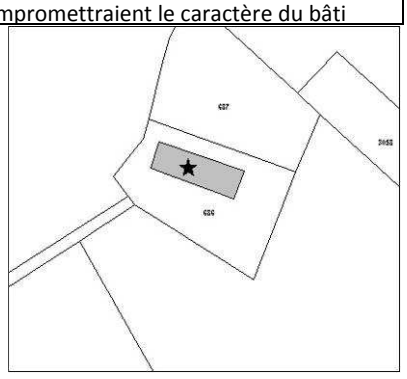


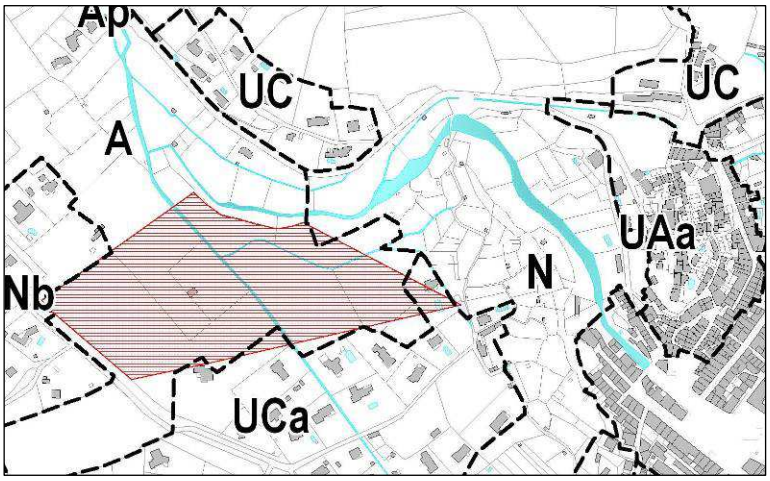
Photo (mars 2005)

photo aérienne 2008


Cadastre 1/2500e

6.3 – La préservation des vues

La volonté de préserver les composantes paysagères de la commune et plus particulièrement les ouvertures visuelles sur vers le village ou les éléments bâtis les plus intéressants s'est traduite par l'inscription de différentes servitudes.



➔ **La servitude non aedificandi**

La servitude non aedificandi du plateau de Fantroussières est instaurée afin de préserver les vues depuis le chemin de Fantroussières vers la tour du Parage et le grand paysage. Cette servitude marque aussi la coupure paysagère existante entre les quartiers résidentiels du rebord du plateau et le Nord du vallon de Fantroussières aux ambiances plus rurales.

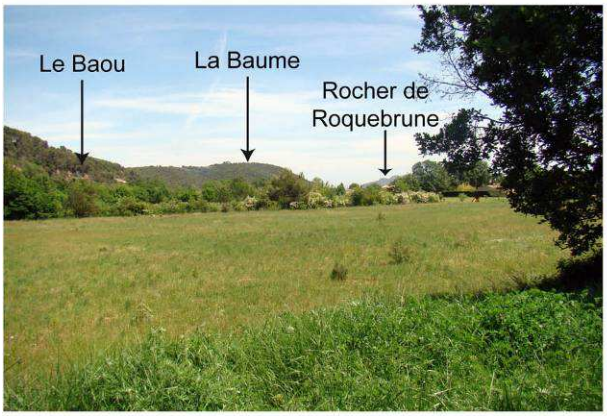
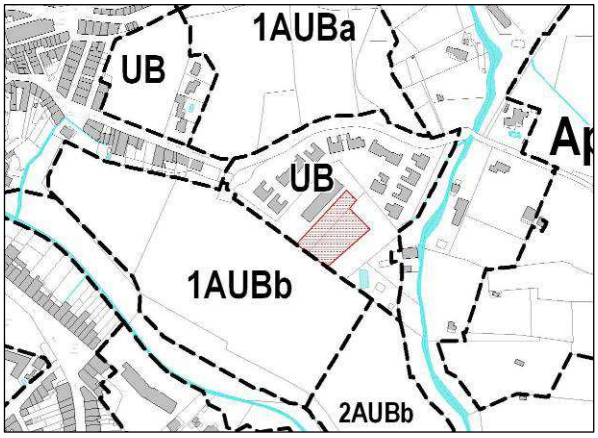
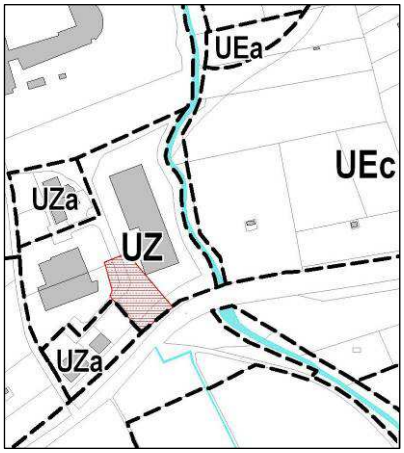


Photo n°1

Photo n°2

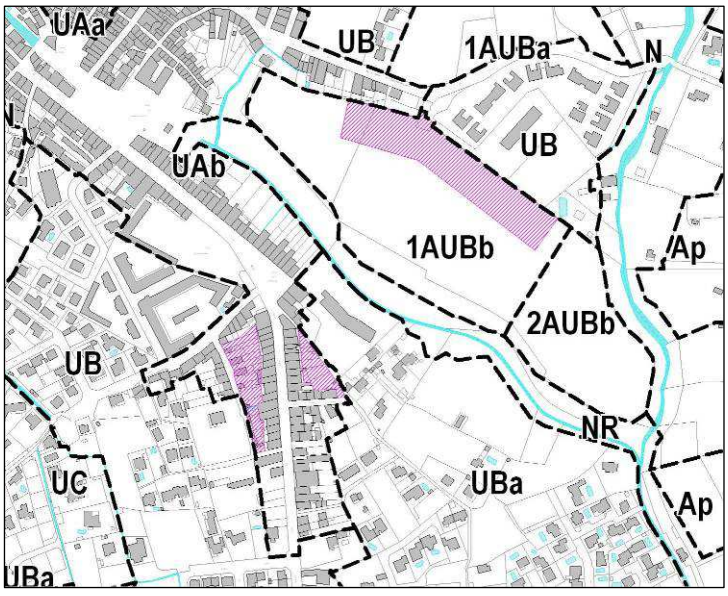


La zone non aedificandi devant la Bastide de Saint-Roch. La valeur paysagère, la covisibilité avec le village depuis la RD 555 conduit à proposer une inconstructibilité en avant de la bastide (cf. ci en avant le patrimoine architectural et urbain)



La zone non aedificandi de Pont-Rout permet de préserver les vues vers le village

➔ **La zone non altus tollendi**



La zone non altus tollendi de Saint-Roch Sud (hauteur maximum des constructions à 10 m) préserve les vues vers le village et évite la construction d'un front bâti de hauteur trop important sur la bordure NE faisant face au Bd de la Liberté et à la bastide de Saint-Roch.

Afin de ne pas reproduire en fond de parcelle le bâti continu qui s'est établi le long de l'avenue Jean Jaurès, du fait de la présence d'une deuxième voie (rue des Bouchonniers d'un côté et rue des Fonces de l'autre) qui pénaliserait les jardins existants en arrière des alignements bâtis longeant l'avenue, la mise en place d'une servitude non altus tollendi s'avère utile, afin de ne permettre que les bâtiments annexes d'une hauteur limitée à 2,70 m.

7 – Les entrées de ville

Le P.A.D.D insiste sur le rôle et la qualité des axes de communication dans la structuration paysagère, urbaine et économique du territoire.

L'amendement Dupont (article L. 111-1-4 dans le Code de l'urbanisme) incite les communes à inscrire dans leurs documents d'urbanisme des dispositions particulières pour les zones situées en bordure des voies classées à grande circulation (RDN7 et RD 555) et des déviations au regard notamment :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de l'urbanisme et des paysages.

En l'absence d'une telle réflexion sur "les entrées de ville", les constructions sur les espaces non urbanisés sont interdites en dehors d'une bande de :

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN7,
- 100 m de part et d'autre de l'axe de la déviation de la RD 555.

L'étude entrée de ville (pièce n°9 du PLU) portant sur la RDN7 et la RD 555 et la réflexion globale sur la qualité paysagère des espaces urbains menée en parallèle dans le PLU ont conduit à définir des mesures réglementaires et un zonage adapté à la requalification de ces axes et des entrées de villes.
Pour la RDN 7, le tronçon concerné par cette étude, venant de l'Est commence à hauteur de la ZAC de Pont-Rout et se termine au quartier en delà du Pont.
La ZAC de Pont-Rout, la ZAC des Bréguières et le secteur de l'Hyper U ont chacun séparément fait l'objet d'une étude entrée de ville soit au moment de leur création soit lors de la révision simplifiée permettant d'ouvrir le secteur à l'urbanisation. Les prescriptions définies sont intégrées dans le POS et reconduites dans le PLU.
Pour la RD 555, le tronçon concerné par l'étude débute au passage au dessus de la voie ferrée et se termine au croisement avec la route de Sainte-Cécile. Comme pour la partie RDN 7 la ZAC de Pont-Rout, la ZAC des Bréguières et le secteur de l'Hyper U ont chacun séparément fait l'objet d'une étude entrée de ville soit au moment de leur création soit lors de la révision simplifiée permettant d'ouvrir le secteur à l'urbanisation. Les prescriptions définies sont intégrées dans le POS et reconduites dans le PLU.

In fine, la qualité des paysages est maintenue voire améliorée par le maintien des espaces agricoles (pour partie totalement inconstructibles) ou naturels au Sud de la RDN 7 (zone A, Ap et N en arrière-plan) et de part et d'autre de la RD 555 dans sa section Nord (zone A, Ap et N). L'inconstructibilité du secteur Ap en bordure de la RDN 7 renforce la protection paysagère de ses abords. Un paysage plus urbain en entrée de ville (zones U ou AU, U en majorité) caractérise la bordure Nord de la RDN 7 et la section Sud de la RD 555.

Pour le site du futur cimetière et de l'aire de pique-nique eu égard à leur accessibilité sécurisé et leurs caractéristiques paysagères, la marge de recul est réduite de 100 m à 25m.

La valorisation de la trame de voirie primaire ou locale constitue aussi un des éléments d'amélioration et de requalification des paysages urbains.

Dans **les zones urbaines,** le traitement paysager et l'organisation de la constructibilité des abords des voies à grande circulation (projet d'entrée de ville), notamment pour la RDN.7, font partie des mesures adoptées dans le P.L.U. pour renforcer la qualité urbaine des entrées de ville en réponse aux préoccupations de l'article L.11-1-4. Dans ces secteurs le P.LU. Les dispositions réglementaires adoptées ont valeur **de projet urbain**, et les marges de recul conservatoires de l'article L.111-1-4 ne s'y appliquent plus.

- L'organisation de la constructibilité en bordure de la voie se fait par
    - l'inscription d'une marge de recul (réduction des nuisances, création de liaisons piétonnes et cyclistes paysagées),

- o des emplacements réservés linéaires en bordure de la RDN 7 à destination de la commune afin que celle-ci en assure la gestion et garantisse une qualité homogène.

Dans les **zones d'urbanisation futures** les marges de recul de l'article L.111-1-4 demeurent :
- le long de la RDN7 : zone 2AUBa de Gueringuier
- le long de la RD 555 : zone 1AUE du Ribas

V - Les équipements et infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la ville.

Le P.L.U. met en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets et d'apporter une réponse aux besoins actuels et futurs de la population communale.
Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été toilettés et complétés dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.
Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure (voies routières, piétonnières) et ceux de superstructures (équipements culturels, sportifs scolaires, sociaux, cimetières, parcs de stationnement, etc.).
Le P.L.U. définit leur emprise exacte sur le plan de zonage et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

Des servitudes au titre du L123-2c sont également utilisées pour anticiper les équipements nécessaires notamment dans les zones d'urbanisation future. Plus souples, elles ont sensiblement les mêmes effets que les emplacements réservés.
« L123-2 c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements «

Ces emplacements réservés et servitudes mis en place dans le PLU sont de plusieurs types

- Voirie, création, prolongement, élargissement
- Équipement (place, parking, cimetière, centre de secours, …)
- Espace vert ou équipement de loisir
- Déplacement mode doux (Chemin piéton, piste cyclable)
- Équipement de gestion de l'eau (Bassin, réservoir, STEP, Canaux, ..)

1 – La réservation pour voirie

Afin d'améliorer les liaisons inter quartier et la desserte des quartiers nouveaux ou équipements des ER sont programmés pour la création de voirie avec notamment :

- Création de voies de desserte dans la zone de l'écluse
- Création d'une voie de desserte Est-Ouest du secteur de Gueringuier entre la RD 555 et le chemin de Peymarlier
- Création d'une voie Nord-Sud entre les opérations n° 8 et 36 quartier Gueringuier
- Création du début d'une voie Nord-Sud depuis l'opération n° 8 quartier Gueringuier
- Création d'une voie de liaison entre l'opération n° 8 et le chemin de desserte existant quartier Gueringuier
- Création d'une voie reliant le chemin de Saint Pierre et l'opération n°33 quartier des Laurons
- Prolongement de l'impasse de la motte
- Prolongement de la rue Georges Cisson jusqu'à la zone 1AUB
- Création d'une voie de service entre la rue Saint Pierre et l'Ouest de la zone UBa
- Création d'une voie de liaison entre la déviation de la gare et la zone 1AUB de Saint Roch
- Création d'un espace vert le long du Réal
- Création d'un carrefour et d'une voie de rabattement du chemin du Bac et du chemin de la Cognasse sur la RDN 7
- Création d'une liaison entre le chemin du Colombier et l'opération n°42
- Création d'une voie de desserte donnant dans le quartier des Laurons
- Prolongement du chemin du Colombier
- Création d'une voie de desserte depuis l'opération n° 39
- Création d'une voie de liaison entre la place Louis Mouton et la place du Général de Gaulle
- Création d'une liaison entre la RD 10 et le chemin de St Pierre
- Création d'un chemin aux Cambres
- Prolongement du chemin de la Fond de Broc pour relier la RD 91 au chemin des Croisières
- Création d'une liaison entre la RN10 et la RN7

Certain de ces élargissements de voirie permettront également d'améliorer le pluvial.

Des servitudes au titre du L123-2c sont mises en place pour fixé les principes de voirie et d'accès des nouveaux quartiers de Saint Roch, Les Laurons, Gueringuier, La valette, notre dame, ainsi que de l'extension de la zone de l'écluse

3 – La réservation pour équipements

Plusieurs réservations sont faites pour améliorer le fonctionnement urbain avec notamment

- un nouveau cimetière. Le cimetière du Thélon arrivant à moyen terme à saturation, une étude et un ER sont définis pour anticiper le besoin futur en inhumation
- un centre de secours localisé en rive droite de la RD 555 (face au rond point des deux cyprès) permettant de déplacer le centre de secours actuel ayant souffert des inondations du 15 juin 2010 et classé en zone rouge au PPRI
- une extension de la gendarmerie
- une nouvelle place à Saint Roch
- cinq emplacements pour de nouveaux parkings totalisant plus de 700 places. la création de parcs de stationnement a pour l'objet de faciliter à la fois le stationnement résidentiel et le stationnement occasionnel lié à la fréquentation des équipements, commerces et services du centre.
- une servitude pour la création d'une salle des fêtes au sein de la zone 2AUBa de Gueringuier

La commune envisage également la création de plusieurs équipements de loisirs et la création d'espaces verts. Si certains ont une vocation communale, d'autres ont une portée intercommunale (balade en Réal, aire de pique-nique…)

- Création d'espaces verts le long de la RDN 7 avec arbres en alignement
- Création d'un espace vert le long du Réal quartier St Roch
- Création d'une aire de loisir et de pique nique dans le quartier du Penteyaou
- Création d'espaces verts en bordure de la zone de l'Ecluse et de la RD 10
- Création d'un espace public de loisir le long du Réal en amont du village
- Création d'une base de loisirs en bordure de l'Argens
- Principe d'aménagement d'un parc linéaire et mode doux le long du Réal

4 – La réservation pour la gestion du pluvial et de la ressource en eau

En parallèle des nombreux travaux et études déjà engagés suite aux inondations du 15 juin 2010, des réservations pour équipements hydrauliques sont faites au PLU.
L'amélioration de la ressource en en eau potable et de l'assainissement des eaux usées font aussi l'objet de réservation au plan de zonage.

- Création d'un site pour le forage du quartier du Collet du Cyprès
- Création d'un bassin de stockage d'eau potable en provenance du forage du Peical
- Création d'une STEP pour le Hameau des Nouradons
- Canal d'orage de 32 cm de diamètre allant du chemin de Fantroussières au Réal
- Canal d'orage allant du chemin de Fantroussières au Réal
- Création d'un mur de canalisation du Réal
- Principe de création de bassins d'orage quartier du Serre et des Cambres

Chapitre 3 - Évolution POS/PLU

I- Intégration des évolutions réglementaires

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communal et communautaire, tels que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, la programmation de zones d'activités l'évolution des espaces naturels et agricoles…
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la loi solidarité et renouvellement urbains et la loi Urbanisme et Habitat, notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles et la mutation des zones NB.
- **la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D.**

1- L'intégration des ZAC

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est un outil à disposition des communes pour mener à bien des opérations d'aménagement. Avant la loi SRU, les règles d'urbanisme dans le secteur couvert par la ZAC étaient définies par un document spécifique (le PAZ). La loi SRU a supprimé ce document d'urbanisme spécifique ; dans les ZAC, les règles d'urbanisme sont désormais définies par le PLU.

Trois solutions peuvent être envisagées pour l'intégration des PAZ dans le PLU :

- **La « sectorisation »,** qui consiste à transcrire, sans aucune modification (hormis le code graphique et la nomenclature du règlement), les prescriptions des P.A.Z. approuvés dans le projet de PLU, chaque Z.A.C. devenant ainsi une zone spécifique du PLU.

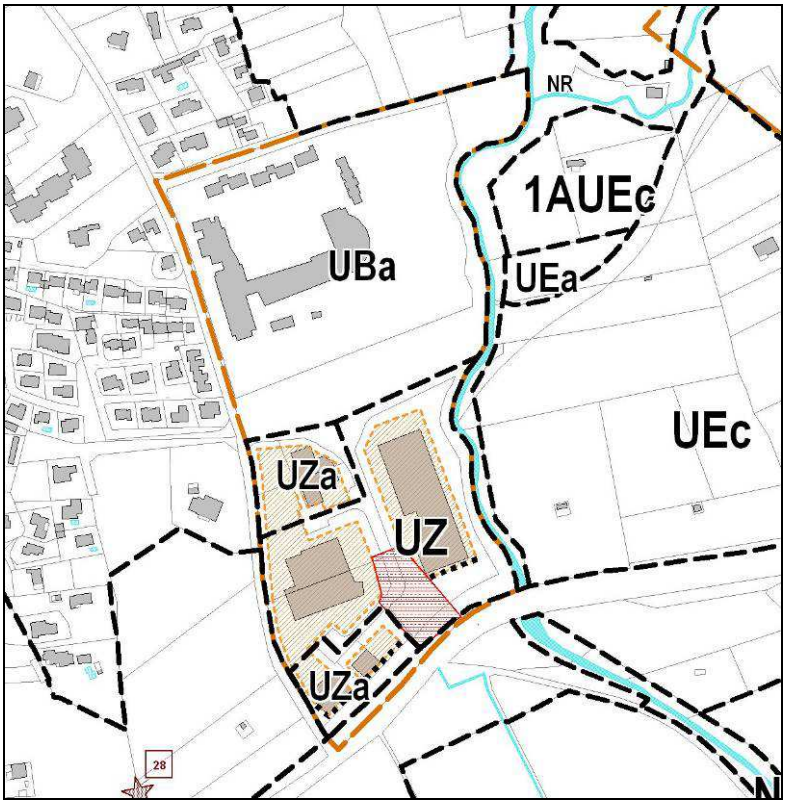
- **La « fusion »,** qui consiste à faire correspondre les secteurs définis dans les P.A.Z. (typologies des constructions, droits à construire, …) à des zones du PLU de nature identique, afin de « fusionner » les corps réglementaires et limiter les « cas particuliers » qui génèrent une très grande quantité de zones et de secteurs. Difficile à mettre en œuvre vu la spécificité des secteurs des PAZ, elle comporte, en outre, des risques de contentieux dans la mesure où certaines dispositions de droit privé (CCCT) peuvent se trouver modifiées.

- **La modification**, qui consiste, à changer certaines dispositions des P.A.Z. approuvés (tracés ou emprises des espaces publics, limites de secteurs, constructibilité, etc.). Cette solution nécessite un accord préalable de l'aménageur sur les dispositions qui en découlent.

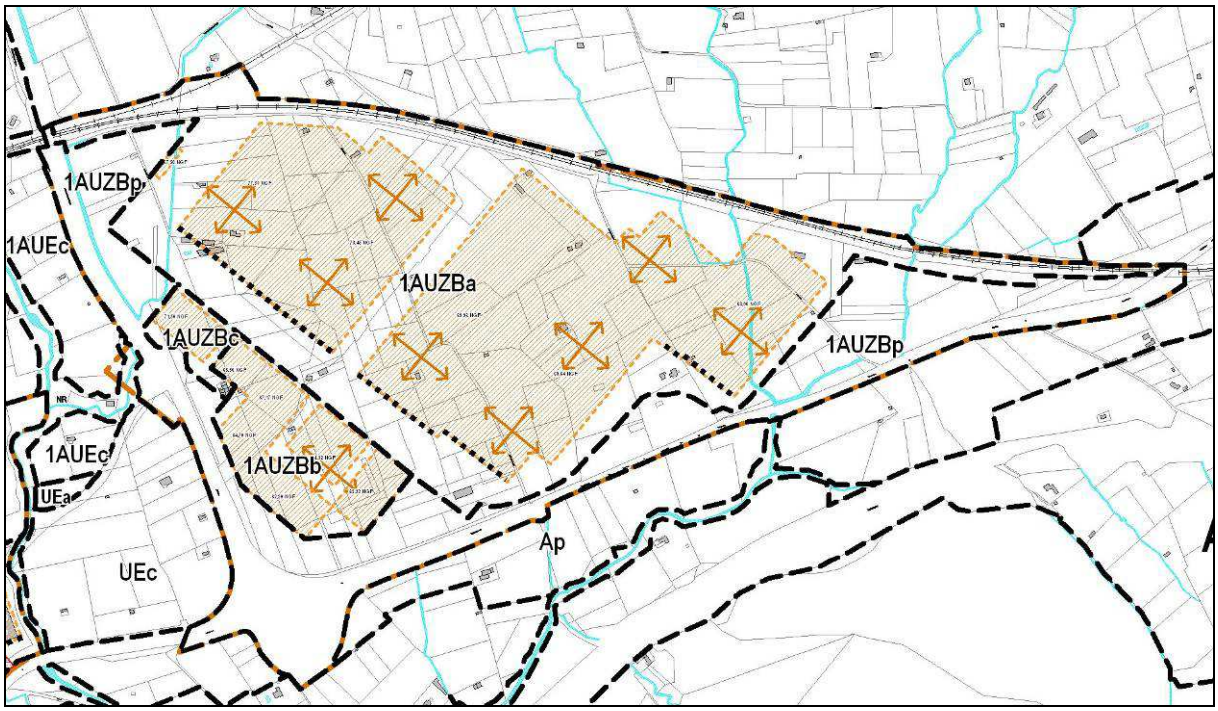
Deux ZAC en cours de réalisation existent sur le territoire communal pour lesquelles la sectorisation et la « fusion » sont les solutions adoptées. La ZAC de Pont Rout et celle des Bréguières (voir les images page suivante)

Par ailleurs, les périmètres de ZAC sont indiqués, à titre d'information, sur les annexes graphiques du PLU (article R.123-13 du code de l'Urbanisme).

Intégration par sectorisation et fusion : ZAC de Pont Rout



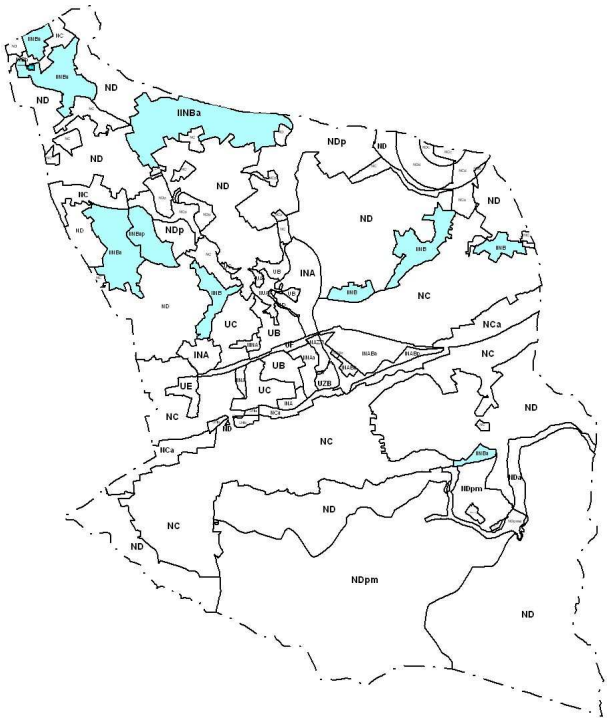
Intégration par sectorisation et fusion : ZAC des Bréguières



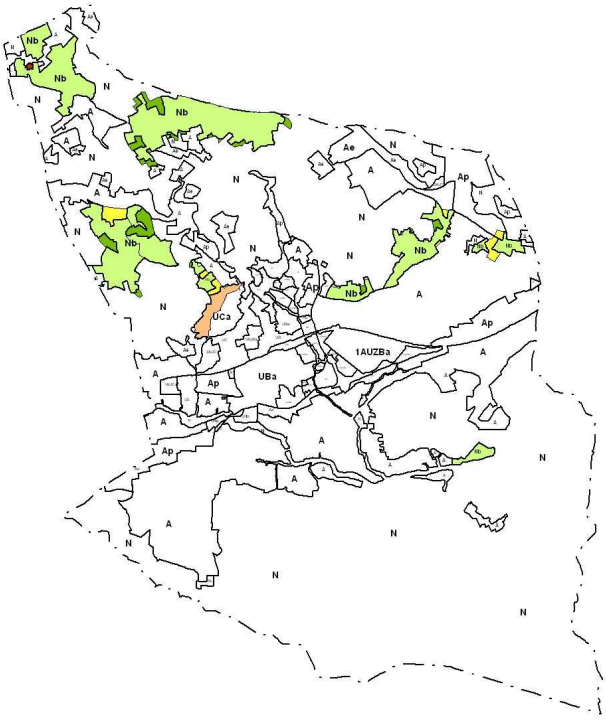
2 – Une mutation des zones NB essentiellement en zone naturelle

Un des changements significatifs apportés par la loi S.R.U. est la suppression des zones NB.
Dans le P.O.S., les zones NB correspondaient à des zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées, et où des constructions pouvaient être autorisées sur des grandes parcelles. Leur suppression entraîne leur reclassement en zone U, AU, A ou N, selon les caractéristiques de chacune des zones concernées. Sur la commune des Arcs-sur-Argens, le faible équipement des zones concernées, leur éloignement du chef-lieu, une urbanisation peu dense et un caractère naturel marqué a conduit au reclassement en zones naturelles pour l'essentiel de ces zones.

Zones NB du POS

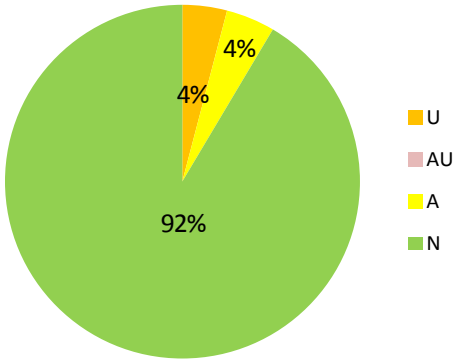


ce quelle sont devenues au PLU



	U	AU	A	N	
NB	16,4	0	18,1	370,4	404,9
	4%	0%	4%	91%	100%

Mutation des zone NB



La plus grande partie des zones NB sont devenue des zones naturelles (91%). Les parcelles déjà bâties sont classées en Nb (zonage qui permet seulement l'extension des bâtiments existants). Les parcelles non bâties, présentant un caractère naturel sont intégrées à la zone N.

Certaines parcelles de la zone NB de Beauveser suffisamment équipées et proches de la zone urbaine constituée sont intégrées dans la zone urbaine limitrophe ; Elles représentent un peu plus de 16 ha.

Les parties cultivées des zones NB (18,1 ha) sont reclassées en zone A.

II - Bilan des évolutions POS/PLU.

1 - Tableau détaillé des zonages P.O.S. / P.L.U.

POS		PLU			PLU/POS	
zonage	surface ha	zonage	surface ha		Evolution	
IUA	2,9	UAa	3,0			
IIUA	13,0	UAb	13,3			
		UAh	0,8			
UB	75,5	UB	28,4			
		UBa	82,6			
		UBf	6,0			
UC	89,3	UC	49,0			
UE	14,5	UCa	37,3			
UEa	0,4	UE	15,8			
		UEa	0,3			
		UEc	9,0			
UF	12,9					
UHa	5,4	UHa	4,4			
UHb	4,6	UHb	6,0			
UZB	8,9	UZ	2,8			
		UZa	1,1			
Total zones urbaines	**227,4**		**259,8**	5%	**+32,4**	**+14%**
IIINA	11,0	1AUBa	12,0			
		1AUBb	4,5			
IINAa	17,8	1AUE	9,9			
NAZB	7,4	1AUEc	5,8			
INABa	50,8	1AUZBa	50,8			
INABb	5,7	1AUZBb	5,7			
INABc	1,3	1AUZBc	1,3			
INABp	22,8	1AUZBp	22,8			
INA	85,3	2AUC	10,6			
		2AUBa	15,8			
		2AUBb	1,8			
		2AUT	2,6			
Total zones d'urbanisation future	**202,2**		**143,6**	3%	**-58,6**	**-29%**
NC	1148,3	A	1205,1			
NCa	137,8	Ae	85,8			
NCc	6,6	Ap	248,7			
NCd	18,4					
NCp	30,8					
NCpm	5,3					
NCpma	1,0					
Total zone agricole	**1348,4**		**1539,6**	28%	**+191,2**	**+14%**
IINB	100,3	Nb	341,4			
IINBa	269,6					
IINBap	34,3					
INBh	0,8					
Total zone NB	**404,9**					
ND	2167,9	N	3121,4			
NDa	29,5	Nl	2,8			
NDc	7,7	NR	8,6			
NDd	37,7					
NDp	201,6					
NDpm	766,3					
NDpma	23,6					
Total zones naturelles	**3234,2**		**3474,1**	64%	**+239,9**	**+7%**
Total	5417,1		5417,1			

2 - Tableau comparatif des zonages P.O.S. / P.L.U.

	POS		PLU		différence POS/PLU	
	Ha	%	Ha	%	ha	%
Zones urbaines U	227,4	4%	259,8	5%	32,4	14%
Zone NB	404,9	7%	0	0%	-404,9	-100%
Zones à urbaniser NA/AU	202,2	4%	143,6	3%	-58,6	-29%
Zones agricoles NC/A	1 348,3	25%	1539,6	28%	191,2	14%
Zones naturelles ND/N	3 234,2	60%	3474,1	64%	239,9	7%
Total	5 417	100%	5417,1	100%		

Bilan POS PLU

	POS	Réduction	Maintien	Ajout	PLU
Zones urbaines U	227,4	12,1	215,3	44,5	259,8
Zone NB	404,9	404,9	0	0	0
Zones à urbaniser NA/AU	202,2	77,6	124,6	19,0	143,6
Zones agricoles NC/A	1348,4	66,1	1282,3	257,3	1539,6
Zones naturelles ND/N	3234,2	217,9	3016,4	457,7	3474,1

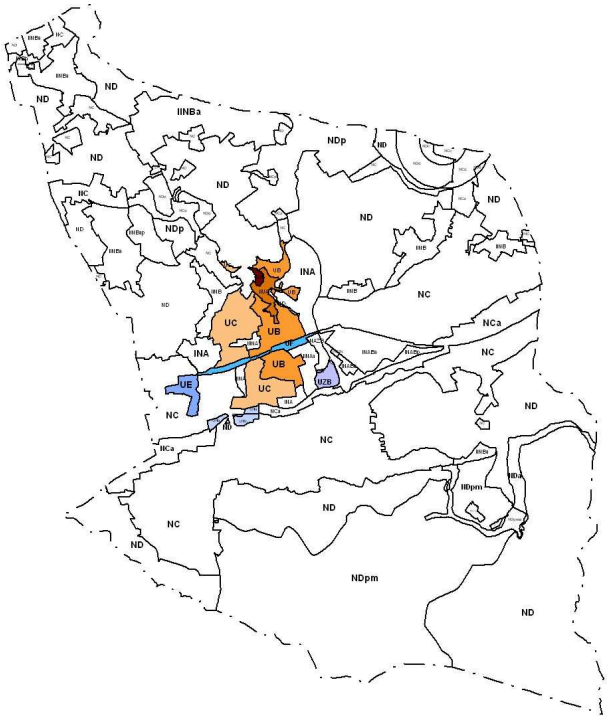
3- Les zones urbaines sont maintenues et augmentées

Les principales zones urbaines sont maintenues dans le P.L.U. Elles sont augmentées d'une partie de la zone NB de Beauveser.
La commune y disposera du droit de préemption urbain (D.P.U).
Parmi les différentes zones urbaines, on distingue les zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles (UAa, UAb, UAh, UB, UBa, UC, UCa) et les zones à seule vocation d'activités (UBf, UE, UEa, UEc, UHa, UHb, UZ, UZa). La zone UF du P.O.S. recouvrant la gare de triage et ses abords a été reclassée en UBf, zone urbaine à dominante activités et d'équipements dans le P.L.U.
Elles totalisent plus de 260 ha soit 5% du territoire communal.

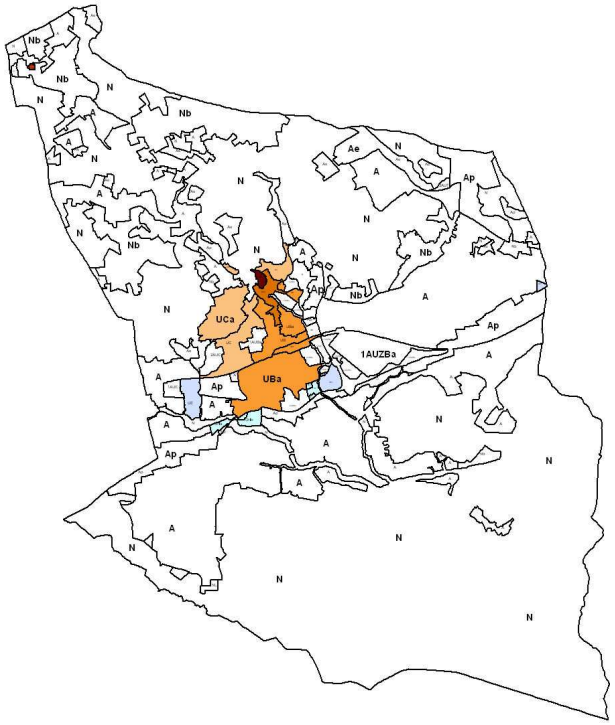
POS			PLU			PLU/POS	
zonage	surface ha		zonage	surface ha		Evolution	
IUA	2,9		UAa	3,0			
IIUA	13,0		UAb	13,3			
			UAh	0,8			
UB	75,5		UB	28,4			
			UBa	82,6			
			UBf	6,0			
UC	89,3		UC	49,0			
			UCa	37,3			
UE	14,5		UE	15,8			
UEa	0,4		UEa	0,3			
			UEc	9,0			
UF	12,9						
UHa	5,4		UHa	4,4			
UHb	4,6		UHb	6,0			
UZB	9,4		UZ	2,8			
			UZa	1,1			
Total zones urbaines	**227,8**	**4%**		**259,8**	**5%**	**+32,4**	**+14%**

	POS	Réduction	Maintien	Ajout	PLU
Zones urbaines U	227,4	12,1	215,3	44,5	259,8

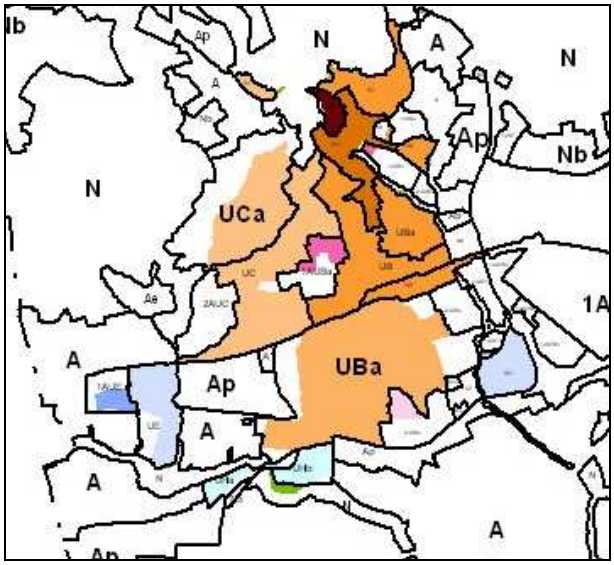
Zones U du POS



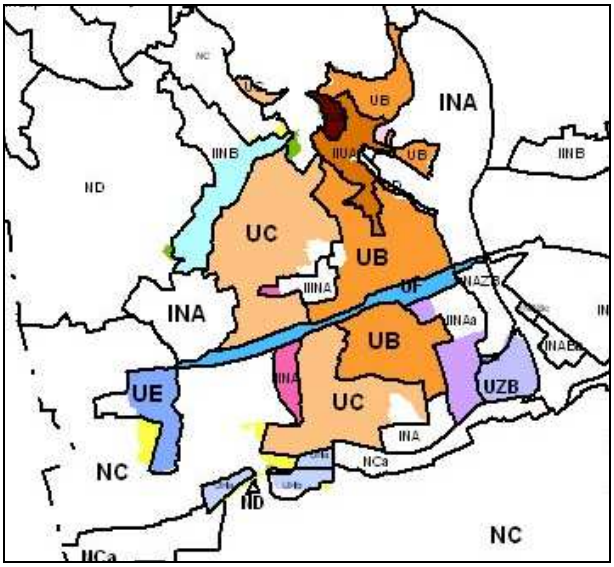
Zones U du PLU



Que sont devenues les zones U du POS dans le PLU



Qu'étaient les zones U du PLU dans le POS



	U	AU	A	N	
U	215,3	9,1	0,0	3,0	227,4
	95%	4%	0%	1%	100%

	U	
U	215,3	83%
NB	16,4	6%
NA	18,2	7%
NC	8,5	3%
ND	1,4	1%
	259,8	100%

Les zones urbaines du POS sont maintenues dans le PLU. La redélimitation des zones à urbaniser (les Laurons et les Gueringuier) conduit au reclassement de 9 ha de zones urbaines en zone AU.

Les zones urbaines du PLU réintègrent les zones NA du POS désormais urbanisées (Pont-Rout, Saint-Pierre), des parcelles en zone NB au caractère urbain (Fantroussières) et des parcelles en NC au POS ayant perdues leur caractère agricole à Pont d'Argens où nécessaire au développement de l'activité de la ZA de l'Ecluse.

4- Les zones à urbaniser sont redélimitées à la baisse et rééquilibrées entre les zones strictes et règlementées

L'appellation et la définition des zones à urbaniser ont été modifiées dans la loi S.R.U. les zones NA du P.O.S. sont remplacées dans le P.L.U. par des zones AU.
Le Code de l'urbanisme y distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

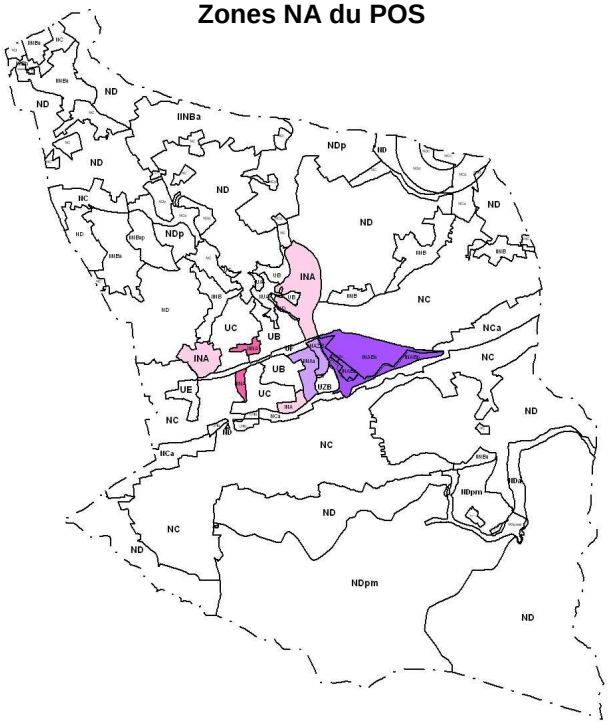
Deux types de zones AU ont donc été adoptés dans le P.L.U. des Arcs :
- les zones d'urbanisation futures strictes (2AU)
- les zones à urbaniser réglementées (1AU).

Elles totalisent 143 ha soit 3% du territoire communal.

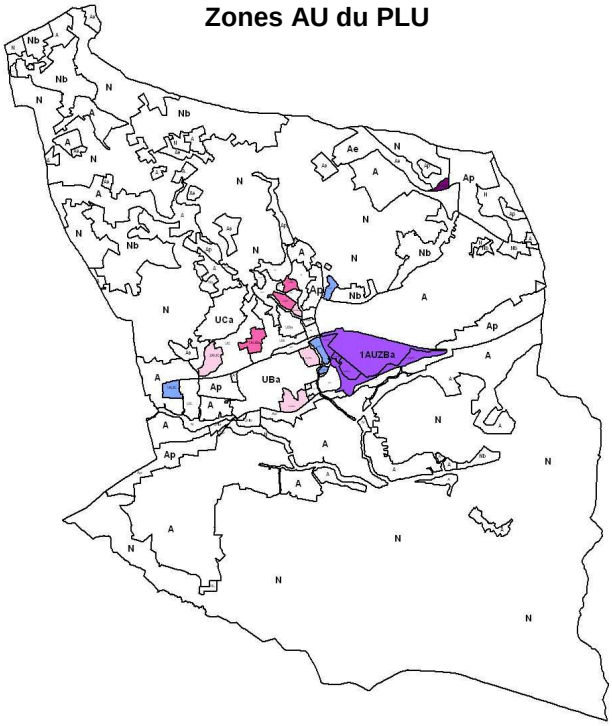
POS		PLU		PLU/POS
zonage	surface ha	zonage	surface ha	Evolution
IIINA	11,0	1AUB	8,4	
		1AUBa	3,6	
		1AUBc	6,2	
IINAa	17,8	1AUE	9,9	
NAZB	8,1	1AUEc	5,8	
INABa	49,4	1AUZBa	50,8	
INABb	4,4	1AUZBb	5,7	
INABc	0,8	1AUZBc	1,3	
INABp	25,0	1AUZBp	22,8	
INA	85,3	2AUC	10,6	
		2AUBa	15,8	
		2AUT	2,6	
Total zones d'urbanisation future	**201,8**	**4%**	**143,6**	**3%**	**- 58,2**	**-29%**

	POS	Réduction	Maintien	Ajout	PLU
Zones à urbaniser NA/AU	202,2	77,6	124,6	19,0	143,6

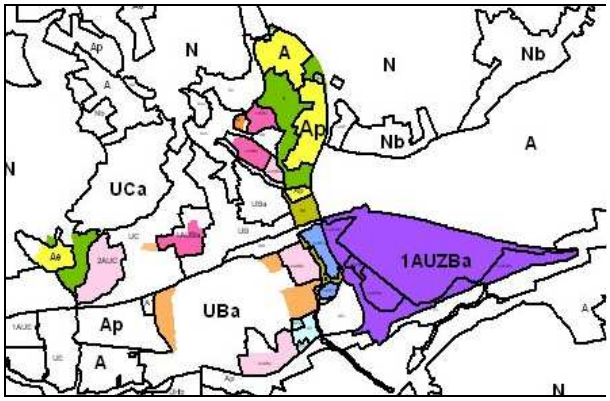
Zones NA du POS



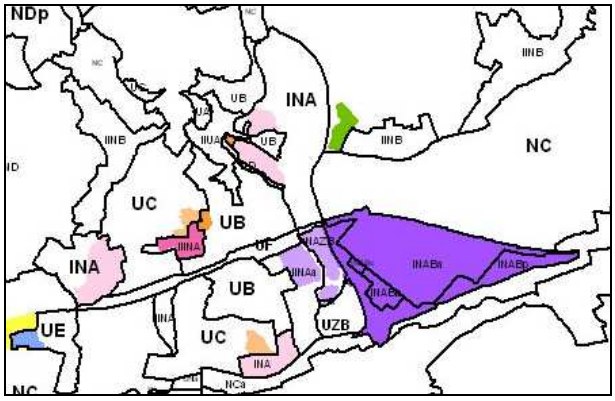
Zones AU du PLU



Que sont devenues les zones NA du POS dans le PLU



Qu'étaient les zones AU du PLU dans le POS



	U	AU	A	N	
NA	18,2	124,1	29,2	30,4	201,8
	9%	61%	14%	15%	100%

	AU	
U	9,6	7%
NB	0	0%
NA	124,1	86%
NC	3,6	3%
ND	6,3	4%
	143,6	100%

Les zones d'urbanisation future sont redéfinies en fonction des besoins en logements, activités ou équipements déterminés dans le PLU. Globalement, du POS au PLU, il y a une réduction de superficie de ces zones (- 77 ha).

La redéfinition des zones NA du POS conduisent au reclassement en zone N et en zone A de près de 60 ha en bordure de la RD 555 et à Beauveser.

Les besoins futurs en équipements et activités entrainent le reclassement en AU de près de 4 ha de zone NC (extension de la zone d'activités de l'Ecluse) et de plus de 6 ha de zone naturelle (délocalisation du centre de secours).

5– Une augmentation de la zone agricole

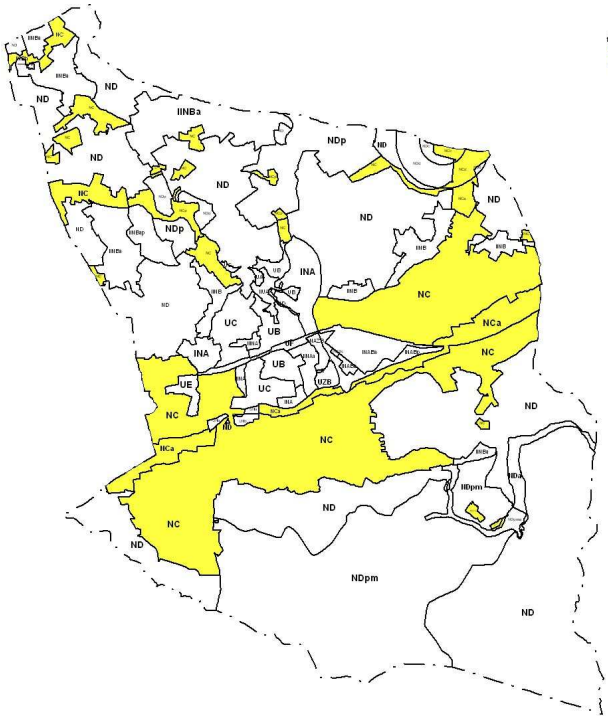
POS			PLU		PLU/POS	
zonage	surface ha		zonage	surface ha	Evolution	
NC	1148,3		A	1205,1		
NCa	137,8		Ae	85,8		
NCc	6,6		Ap	248,7		
NCd	18,4					
NCp	30,8					
NCpm	5,3					
NCpma	1,0					
Total zone agricole	**1348,3**	**25%**		**1539,6**	**+191,2**	**+14%**

	POS	Réduction	Maintien	Ajout	PLU
Zones agricoles NC/A	1348,4	66,1	1282,3	257,3	1539,6

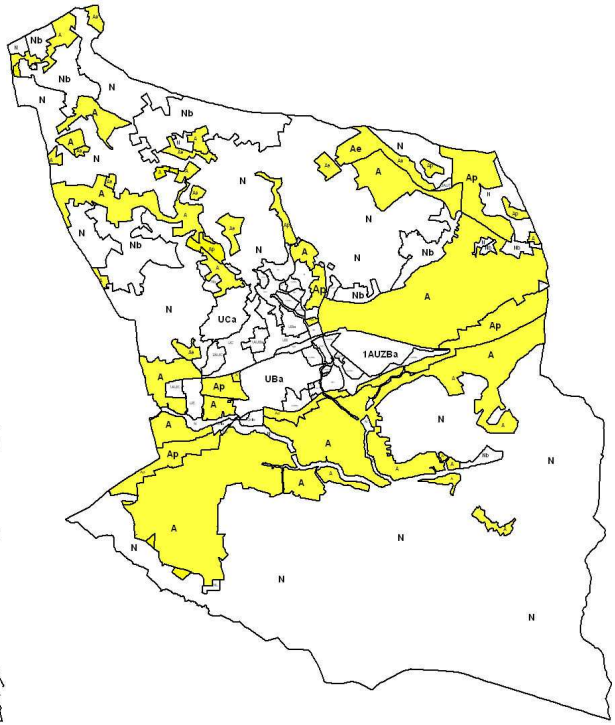
Globalement, du POS au PLU, la zone agricole augmente de plus de 191 ha avec principalement le reclassement de parcelles N en A et la redéfinition des zones NA du POS.

La zone NC du POS est reclassée à 95% en A soit plus de 1 280 ha.

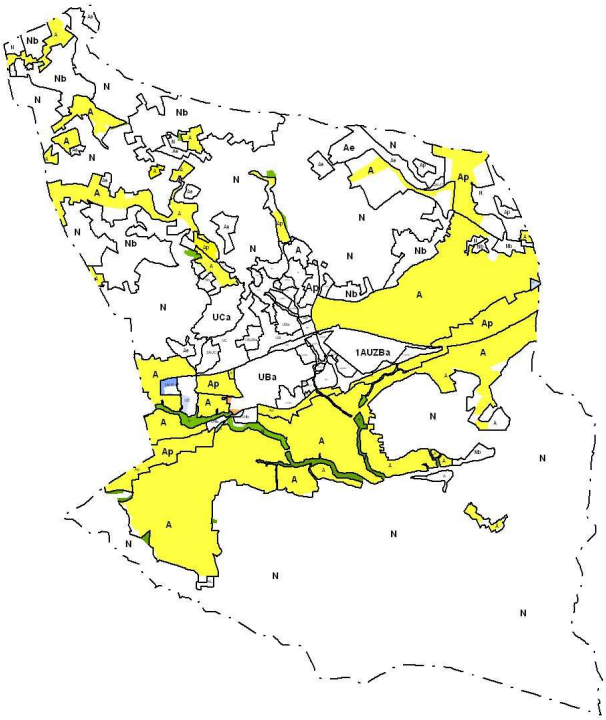
Zones NC du POS



Zones A du PLU

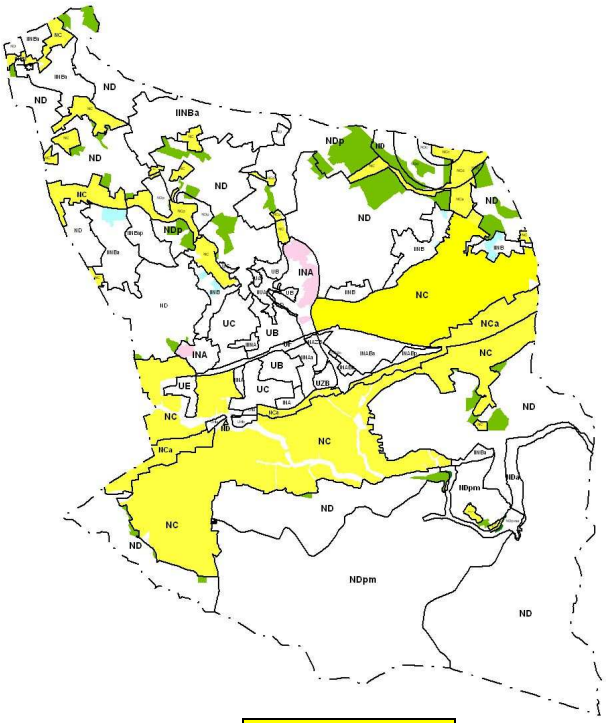


Que sont devenues les zones NC du POS dans le PLU



	U	AU	A	N	
NC	8,5	3,6	1282,3	54,0	1348,4
	1%	0%	95%	4%	100%

Qu'étaient la zone A du PLU dans le POS



	A	
U	0,0	0%
NB	18,1	1%
NA	29,0	2%
NC	1282,3	83%
ND	210,2	14%
	1539,6	100%

Les déclassements de la zone NC du POS concerne :

- La préservation de la trame verte (ripisylves essentiellement) : 54 ha sont rebasculés en N
- Moins de 1% de la zone NC du POS est reclassé en U ou AU soit 12 ha (8,5 ha sont reclassés en zone U et 3,6 en zone AU) :
  - Parcelles déjà bâties et présentant un caractère urbain
  - Redéfinition des interfaces urbain/agricole
  - Réponse pour certains secteurs aux objectifs de confortation des activités économiques inscrits au PADD (extension de la zone de l'Ecluse notamment)

La redéfinition de la zone agricole en cohérence avec l'occupation des sols actuelle et une affirmation de la vocation agricole de certains espaces (espaces effectivement cultivés et projet d'extension agricole) ont conduit au reclassement de près de 254 ha de zones NB, NA et ND en zone A. cela concerne :

- Des espaces effectivement en culture
- Des projets d'installations ou d'extensions agricoles en zone N bénéficiant pour la plupart d'un classement en AOC
- Des espaces participant à la qualité paysagère de la commune dont une forte part des zones NA bordant l'Ouest de la RD 555

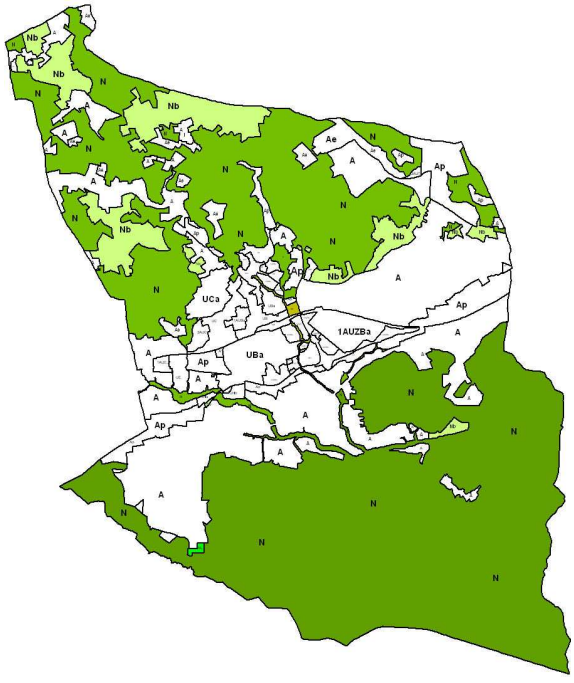
6– Une augmentation de la zone naturelle

POS		PLU		PLU/POS	
zonage	surface ha	zonage	surface ha	Evolution	
ND	2167,9	N	3121,4		
NDa	29,5	Nl	2,8		
NDc	7,7	NR	8,6		
NDd	37,7	Nb	341,4		
NDp	201,6				
NDpm	766,3				
NDpma	23,6				
Total zones naturelles	**3234,2**		**3474,1**	**+239,9**	**7%**

	POS	Réduction	Maintien	Ajout	PLU
Zones naturelles ND/N	3234,2	217,9	3016,4	457,7	3474,1

Zones ND du POS

Zones N du PLU



La zone ND du POS est augmentée des zones d'habitat diffus sectorisées en Nb (ancienne NB) et des parties de la zone A non cultivé et au caractère naturelle.

Plus de 78 ha de zone ND sont rebasculés en secteur Ae au PLU (secteur d'extension agricole) sur les 210 ha qui ont basculé en zone agricole.

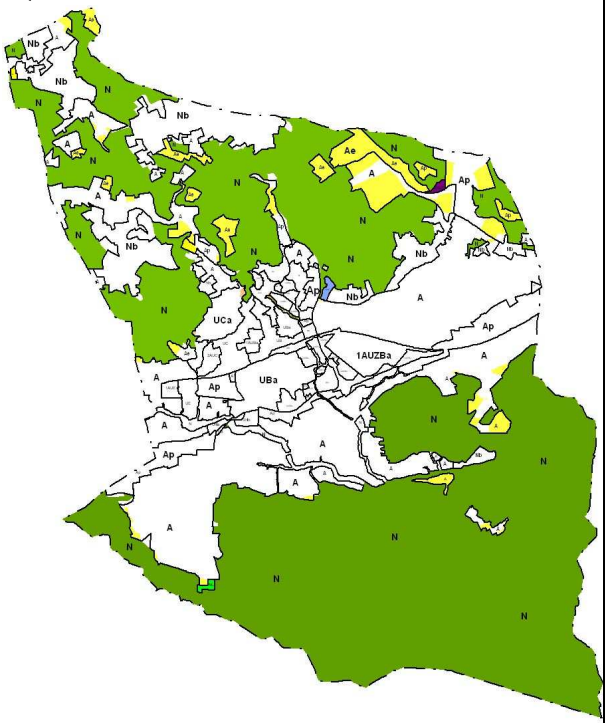
Que sont devenues les zones ND du POS dans le PLU

	U	AU	A	N	
ND	1,4	6,3	210,2	3016,4	3234,2
	0%	0%	6%	93%	100%

Qu'étaient la zone N du PLU dans le POS

	ND	
U	3,0	0%
NB	370,4	11%
NA	30,4	1%
NC	54,0	2%
ND	3016,4	87%
	3474,1	100%

Que sont devenues les zones ND du POS dans le PLU



Qu'étaient la zone N du PLU dans le POS

7– Bilan des mutations

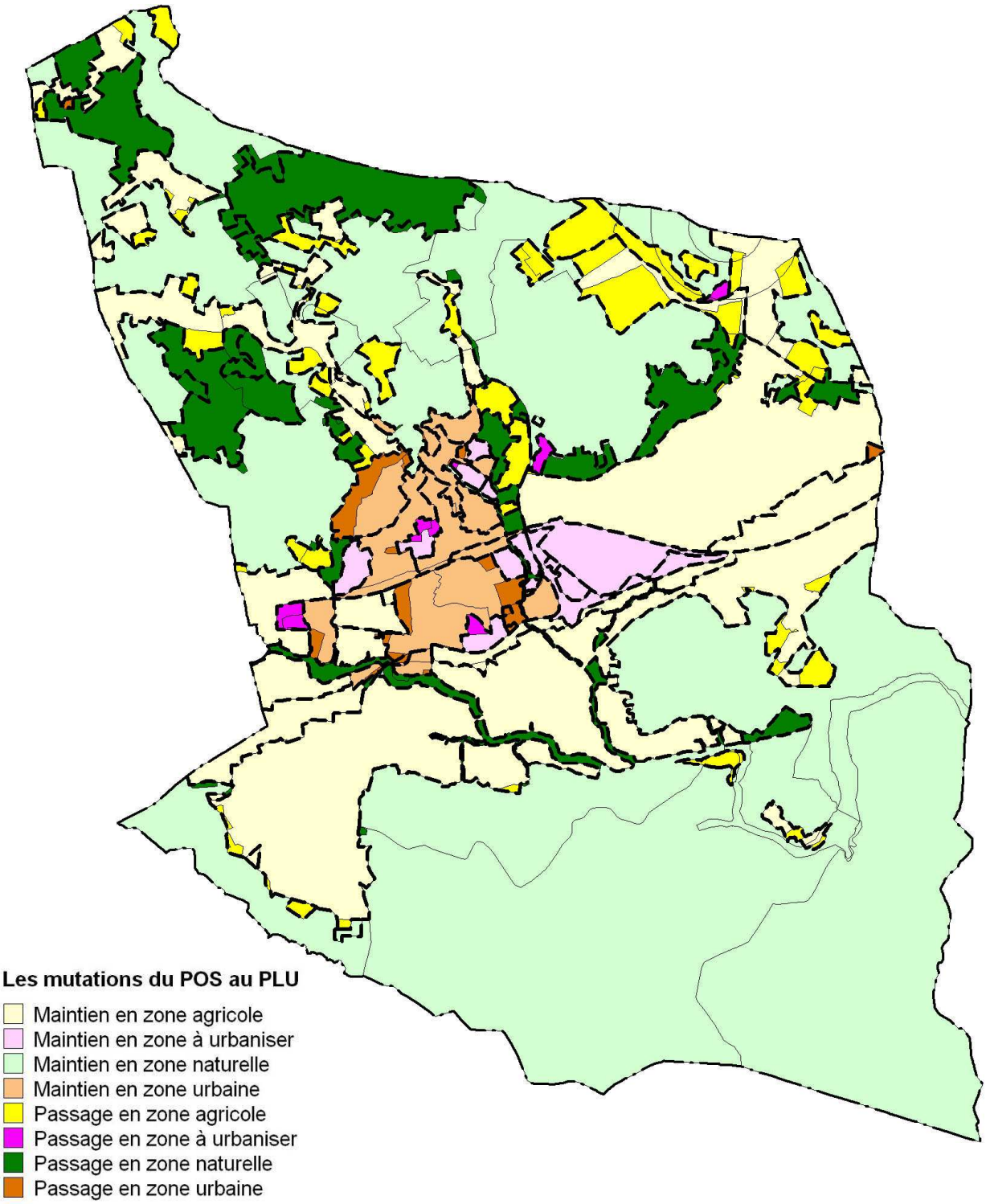
		PLU				
		U	AU	A	N	
POS	U	215,3	9,1	0,0	3,0	227,4
	NB	16,4	0	18,1	370,4	404,9
	NA	18,2	124,6	29,0	30,4	202,2
	NC	8,5	3,6	1282,3	54,0	1348,4
	ND	1,4	6,3	210,2	3016,4	3234,2
		259,8	143,6	1539,6	3474,1	5417,0

Que sont devenues les zones du POS ?

		PLU				
		U	AU	A	N	
POS	U	95%	4%	0%	1%	100%
	NB	4%	0%	4%	91%	100%
	NA	9%	62%	14%	15%	100%
	NC	1%	0%	95%	4%	100%
	ND	0%	0%	6%	93%	100%

Qu'étaient les zones du PLU ?

		PLU			
		U	AU	A	N
POS	U	83%	6%	0%	0%
	NB	6%	0%	1%	11%
	AU	7%	87%	2%	1%
	NC	3%	3%	83%	2%
	ND	1%	4%	14%	87%
		100%	100%	100%	100%



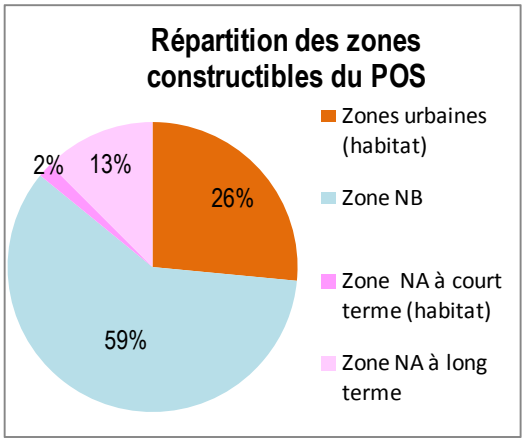
III – Capacité d'accueil du POS et du PLU.

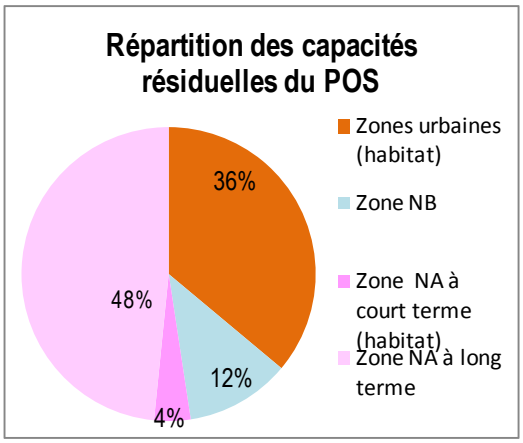
1 – Rappel -capacité d'accueil du P.O.S.

Les résultats des mesures des capacités des différentes zones (actualisés avec les permis de construire et des relevés de terrain) montrent :

- une capacité résiduelle de près de 2 015 logements, amenant la capacité d'accueil totale du POS à terme à 10 000 habitants.
- 49% seraient établis dans les zones d'urbanisation futures (NA), 36% dans les zones urbaines (U) et 12% dans les zones d'habitat dispersé (NB), soit un potentiel d'environ 3 740 habitants.

POS	surface de la zone	%	capacité résiduelle Total logement	%	Nb de résidence principale (78%)
Zones urbaine (habitat)	180,7	26%	726	36%	566
Zone NB	404,9	59%	232	12%	181
Zone NA à court terme (habitat)	11,0	2%	80	4%	62
Zone NA à long terme	85,3	13%	975	49%	761
Total zones habitat	682	100%	2013	100%	1570





2 – Capacité d'accueil du P.L.U.

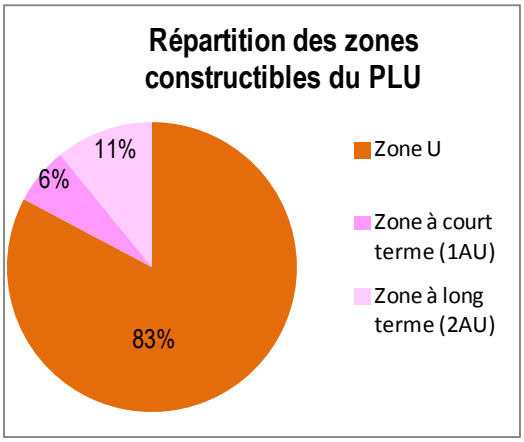
PLU	surface de la zone	%	capacité résiduelle Total logement	%	Nb de résidence principale (78%)
Zones urbaine (habitat)	214,4	83%	736	41%	574
Zone NA à court terme (habitat)	16,5	6%	542	31%	423
Zone NA à long terme	28,2	11%	497	28%	388
Total zones habitat	259,4	100%	1775	100%	1385

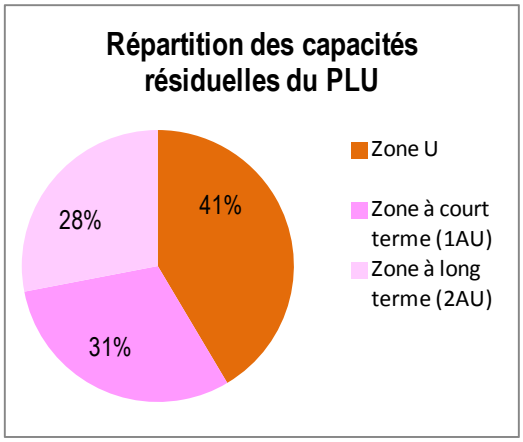
Le P.L.U. dégage :

- une capacité résiduelle totale de près de 1 775 logements
- Une croissance raisonnable de 1 700 habitants soit une population de 8 000 habitants dans

10 ans

- Un besoin théorique de 700 RP
- Une capacité d'accueil du PLU de 1 400 résidences principales proche de celle du POS avec un projet plus économe en espace





L'offre en logements résiduels du PLU (soit plus de 1 700) ne peut être similaire à celle des besoins théoriques estimés en résidences principales (soit 700 unités) sous peine de créer une situation de blocage dans l'accueil d'une population nouvelle ou des parcours résidentiels. Il faut tenir compte à la fois des besoins en habitat principal, de la part des logements affectés à la résidence secondaire ou vacants et des effets de la rétention foncière.

En conclusion : une offre en logements potentiels à la hauteur des besoins identifiés dans le diagnostic et en cohérence avec les choix de développement porté par la commune.

Rappel : Concernant la population, l'objectif à long terme retenu par la commune est une croissance modérée avec un seuil d'environ 8 000 habitants, objectif qui s'appuie sur la recherche :

- d'un seuil de population garantissant le maintien des équipements et des services sans rendre plus onéreuse l'adaptation des équipements
- d'une adéquation entre la future population de la commune et des logements offerts
- d'une adéquation entre les futurs emplois et le logement des actifs (environ 1000 emplois sont attendus dans la zone 1AUZB des Bréguières).

3 - Du P.OS. au P.L.U.

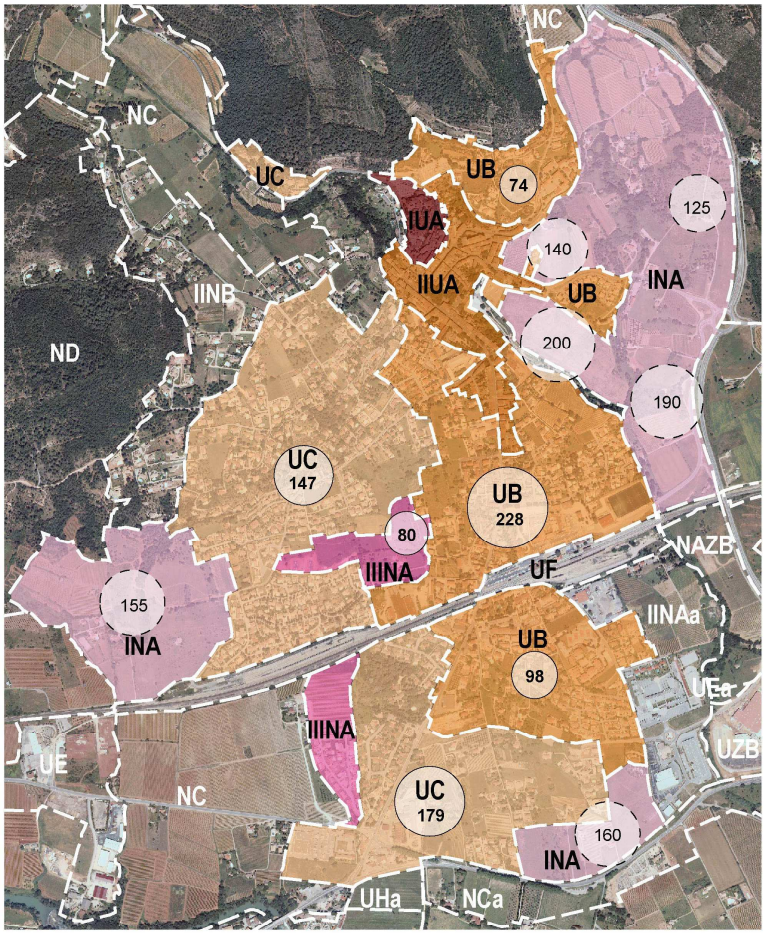
(voir également Carte ci après)

Le passage du P.O.S.au P.L.U. permet une consolidation des capacités d'accueil du POS au PLU au travers d'un projet moins consommateur d'espace qui :

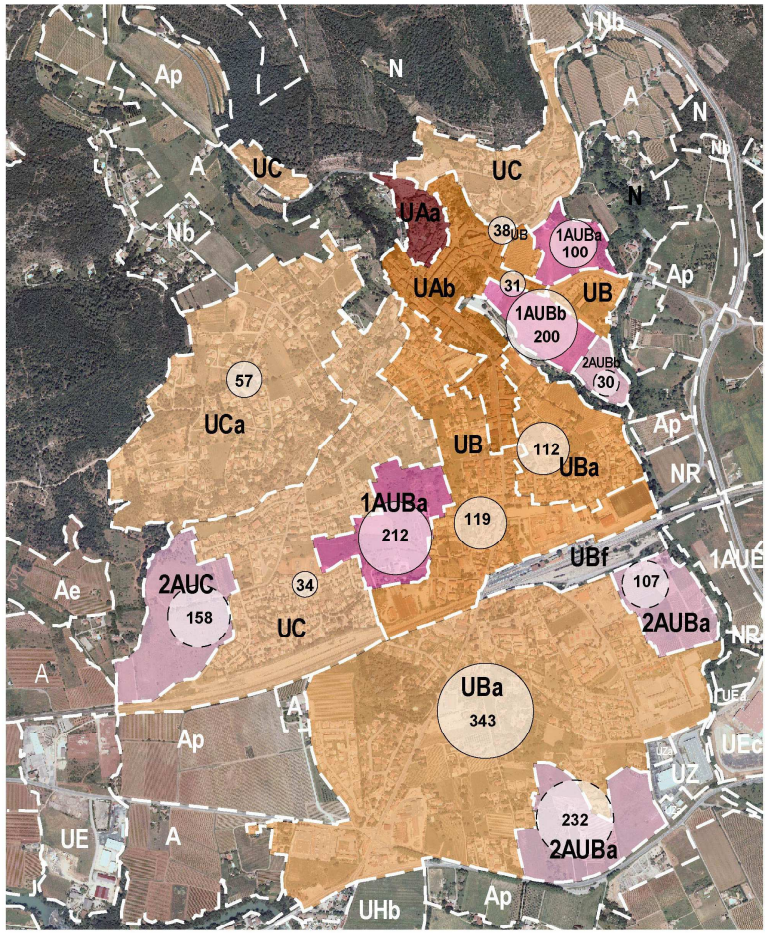
- renforce les zones urbaines existantes
- diminue fortement les surfaces de zones d'urbanisation future à vocation dominante pour l'habitat de plus de 50 ha sur les 96,3 ha proposées dans le P.O.S. mais dans une optique d'aménagement plus urbain et plus dense, permettant de dégager une capacité d'accueil à la hauteur des besoins identifiés dans le diagnostic.
- augmente sensiblement la zone agricole (+ 14 %)
- supprime les zones NB et les reclasse en zone naturelle (ponctuellement en U). Zones NB qui représentaient 59% de la superficie des zones du POS et 12% de la capacité d'accueil du POS.

Par ailleurs, le classement en zone d'urbanisation future réglementée ou stricte permet l'accueil progressif d'une population nouvelle. Les zones d'urbanisation strictes ne pouvant être urbanisées qu'à la condition de la réalisation des équipements nécessaires et suffisants à la desserte des constructions prévues.

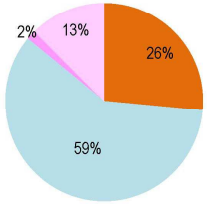
La capacité d'accueil résiduelle du POS : environ 2000 logements

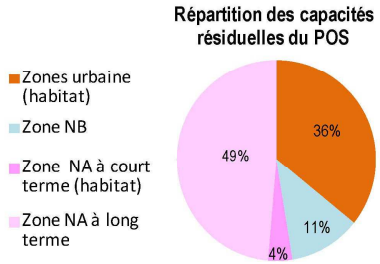


La capacité d'accueil résiduelle du PLU : environ 1775 logements



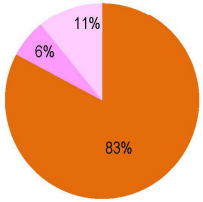
Répartition des zones constructibles du POS



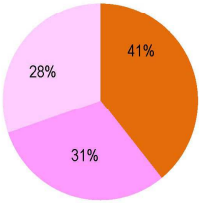


Répartition des capacités résiduelles du POS

Répartition des zones constructibles du PLU



Répartition des capacités résiduelles du PLU



PARTIE IV – incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

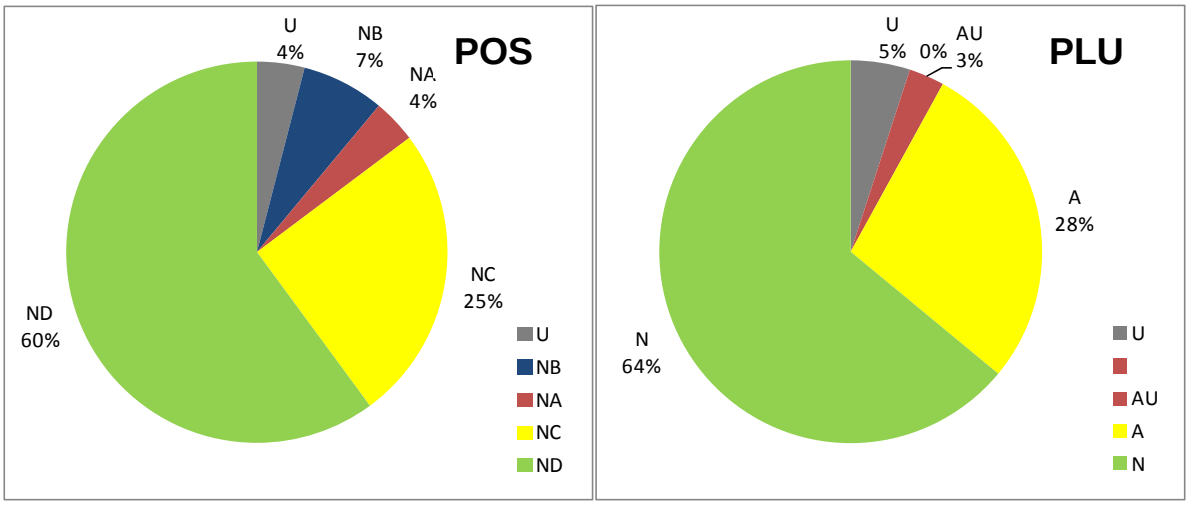
Chapitre 1 - Incidences prévisibles sur l'environnement

Le diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les besoins et **enjeux d'aménagement et de développement de la commune des Arcs-sur-Argens.**
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), qui fait suite au diagnostic, est un document stratégique définissant un ensemble d'orientations. Ces dernières sont le reflet du projet communal en matière de développement et d'aménagement du territoire. Le plan de zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire de ce projet communal.

D'une manière générale, le P.L.U. s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation de ressources locales et de l'espace agricole tout en maîtrisant les principales sources de pression sur l'environnement (développement urbain, économique, des infrastructures de transports..). Il vise aussi à améliorer les conditions d'accueil et de vie des habitants et des entreprises.

L'analyse de l'évolution des surfaces des zones POS/PLU permet d'appréhender de manière globale l'incidence du PLU sur l'environnement :
• La zone urbaine (U) augmente de 32,4 ha
• La zone d'urbanisation (AU) diminue de 58,6 ha
• La zone agricole (A) est pérennisée et confortée aussi bien dans ses dimensions économiques que paysagères : + 191,2 ha
• La zone naturelle est préservée et très largement pérennisée (+239,9 ha) par la limitation de l'urbanisation diffuse (zones NB basculées au POS en N au PLU) et la conservation des espaces identitaires ou à forte valeur environnementale.

	POS		PLU	
	Ha	**%**	**Ha**	**%**
Zones urbaines U	227,4	4%	259,8	5%
Zone NB	404,9	7%	0	0%
Zones à urbaniser NA/AU	202,2	4%	143,6	3%
Zones agricoles NC/A	1348,4	25%	1539,6	28%
Zones naturelles ND/N	3234,2	60%	3474,1	64%
Total	5417,1	100%	5417,1	100%



Selon les thématiques, les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur le territoire des Arcs-sur-Argens. Certaines d'entre-elles auront des

incidences positives comme la mise en valeur du paysage où l'amélioration de la qualité urbaine et de réduction de la consommation d'espace par rapport à ce que proposait le POS., à capacité d'accueil comparable. D'autres, liées aux projets de développement économiques notamment, auront des incidences plus fortes en matière de paysage dans un contexte encore très rural.

Les incidences environnementales du PLU ont été analysées en fonction des thématiques à enjeux révélées par le diagnostic et traduites dans le PADD. Seront traitées successivement, en tenant compte des mesures prises pour la préservation de l'environnement et du cadre de vie, les incidences sur :

- L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales
- Le maintien de la biodiversité et des milieux naturels
- La protection du paysage naturel et du patrimoine bâti
- L'agriculture
- Les risques naturels et technologiques
- Les déplacements
- La maîtrise de l'énergie
- La lutte contre les nuisances et la pollution

I - L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales

Synthèse des incidences

Eau potable
(+) Des zones d'urbanisation future en continuité d'espaces urbanisés
(-) Un risque de mise en fragilité de la ressource en eau
Eaux usées
(+) Des zones d'urbanisation future en continuité d'espaces urbanisés
(-) Une augmentation du volume d'eaux usées à traiter
Eaux pluviales
(-) Un risque d'aggravation du ruissellement urbain
(-) Un risque de pollution du milieu naturel

L'évaluation des impacts prend en compte la problématique de la ressource en eau dans la globalité de son cycle : de l'alimentation en eau potable au traitement des eaux usées et l'écoulement des eaux pluviales.

Eau potable

(+) Des zones d'urbanisation future en continuité d'espaces urbanisés
Situées en continuité d'espaces déjà urbanisés, les zones d'urbanisation future feront l'objet de travaux d'extension modérés quant au raccordement au réseau d'eau potable.

(=) Une préservation des périmètres rapprochés des sources captées

Le périmètre de protection rapproché de la Source Sainte Cécile (arrêté préfectoral du 04/04/1990) est inclus en zone N (inconstructible) et en secteur Ap (inconstructible y compris pour les bâtiments techniques agricoles). Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée dans ce périmètre.
Le périmètre de protection rapproché du Forage du Peical (arrêté préfectoral du 30/03/1990) est inclus dans une zone N (inconstructible) et dans un secteur Ae où seuls les bâtiments techniques liés à une exploitation agricole sont autorisés par le PLU. Dans ce périmètre de protection rapproché les activités agricoles sont réglementées en fonction de la vulnérabilité du captage. Par ailleurs, l'exploitation concernée (le domaine de la Font du Broc) est en cours de passage en agriculture biologique.
Le périmètre de protection de la source des Clarettes (arrêté préfectoral du 04/04/1990) est essentiellement inclus dans une zone N et plus marginalement classé en secteur Ap (inconstructible) ou en zone A. Les exploitations présentes ont déjà des sièges d'exploitations constitués hors périmètre.

Les dispositions générales du règlement du PLU rappelle que les périmètres des sources captées sont soumises à prescriptions.

(-) Un risque de mise en fragilité de la ressource en eau
La croissance démographique retenue dans le schéma directeur d'eau potable (9 440 habitants en 2025) est génératrice de besoins accrus en matière de consommation et d'adduction en eau potable. Cet accroissement des besoins présente un risque potentiel de mise en fragilité de la ressource.
La commune dispose actuellement de trois réservoirs de stockage d'eau produisant 730 619 m3 d'eau en 2009 et alimentant 3 069 abonnés pour un volume annuel distribué de 414 962 m3. En 2010, la consommation journalière moyenne était de 174 litres/habitants/jour. En 2025, elle devrait passer à 180 litres (selon le Schéma directeur). Au regard de la croissance démographique et de l'augmentation de la consommation d'eau potable journalière par habitant, la ressource en eau potable risque d'être fragilisée.
Néanmoins, la commune a entrepris de mettre en valeur une nouvelle ressource : le Collet Cyprès.

Les forages d'essai ont été réalisés, la demande d'autorisation a été déposée et sa capacité nominale est donnée pour 490 m3/j. **L'aboutissement de ce projet est essentiel pour faire face aux besoins de pointe dans un futur proche et jusqu'à l'horizon ~2017 / 2020 selon l'évolution du rendement de réseau.** Au total, la capacité estimée atteindra près de 3 400 m^3/j auxquelles s'ajouteront les ressources disponibles du SCP. Cette capacité sera nettement suffisante pour desservir et suivre la croissance de population que la commune souhaite accueillir 8 000 habitants à terme du PLU, population nettement inférieure à celle estimée dans la remise à jour du schéma directeur se basant sur les projections du PLU annulé.

Eaux usées

(+) Des zones d'urbanisation future en continuité d'espaces urbanisés
Situées en continuité d'espaces déjà urbanisés, les zones d'urbanisation future feront l'objet de travaux d'extension modérés quant au raccordement au réseau d'assainissement collectif.

(-) Une augmentation du volume d'eaux usées à traiter
La croissance démographique (8 000 dans dix ans) aura une incidence sur le volume et la charge des eaux usées à traiter dans la mesure où le raccordement au réseau d'assainissement public est obligatoire. Les zones vouées aux activités économiques et commerciales, rejetteront aussi des eaux sanitaires. La nouvelle station d'épuration des Arcs affiche une capacité épuratoire de 13 000 personnes en 2020. En conséquence, il est possible de considérer que l'assainissement sera suffisamment dimensionné pour permettre le raccordement de nouvelles zones de développement urbain.

Eaux pluviales

(-) Un risque d'aggravation du ruissellement urbain
Le projet de PLU, à travers ses possibilités de développement urbain, entraîne une augmentation des surfaces imperméabilisées susceptible d'aggraver le phénomène de ruissellement urbain. Au regard de l'étendue des zones d'urbanisation future (elles représentent 3% de la surface communale soit 143,6 ha) et du coefficient d'imperméabilisation affiché dans le schéma directeur d'eaux pluviales (65% contre 90% pour le centre-ville), cette incidence restera limitée. Toutefois, dans le cadre des projets d'aménagement, il est prévu la réalisation de deux bassins de rétention :

- Un, dans le secteur St Roch (inscrit comme orientation d'aménagement
- Un, dans le secteur des Bréguières (inscrit comme emplacement réservé).

Afin de limiter le risque de ruissellement urbain ayant également des incidences néfastes sur le milieu naturel (pollution des eaux et des sols), nous recommandons la réalisation d'étude hydraulique lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones de Beauveser, Les Valettes et les Laurons. Le règlement de PLU précise également que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement.

(-) Un risque de pollution du milieu naturel
Les constructions (toitures, piscines, terrasses…) et les aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs, …) participent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences lors d'épisodes pluvio-orageux intenses peuvent être importantes en aval.
L'infiltration des eaux pluviales est diminuée ce qui induit une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial et des stations d'épuration. Lors de ces épisodes pluvio-orageux, le réseau et les stations peuvent être saturés et une partie des effluents peut être rejetée dans le milieu naturel sans être préalablement traités, et donc sources de pollution pour la faune ou la flore d'autant plus que les effluents traités sont rejetés dans l'Argens.
Cette problématique est particulièrement avérée sur le territoire des Arcs. L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, même limitée dans le cadre du PLU est susceptible de provoquer une hausse du volume des eaux de ruissellement et du nombre de ces épisodes de saturation et de déversements d'eaux non traitées vers le milieu naturel. L'ensemble des mesures édictées dans le Schéma Directeur d'assainissement permettra de diminuer ce risque.

II - Le maintien de la biodiversité et des milieux naturels

Synthèse des incidences

(+) D'une manière générale, la préservation des zones de grand intérêt écologique
(+) La réduction des zones à urbaniser en faveur de la zone agricole et naturelle
(-) Dans certains secteurs, l'urbanisation présente un risque de dégradation de certains corridors écologiques
(-) Un risque de pression sur le milieu naturel en lien avec la croissance démographique
(-) Un risque de dégradation des habitats naturels, lors des phases de chantier

La protection des massifs forestiers et de leur intégrité est indispensable au maintien de la qualité environnementale et paysagère des sites – essentielle à l'image de marque de la commune, au même titre que les espaces agricoles. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable souligne l'importance de la préservation et la valorisation des espaces naturels avec comme orientations :
• Préserver les grands ensembles boisés qui encadrent la commune au Nord et au Sud (Massif des Maures)
• Préserver les espaces de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF)
• Préserver et mettre en valeur le paysage naturel et urbain

*Les **incidences sur le site Natura 2000 Val d'Argens** sont évaluées dans la notice d'incidences Natura 2000 jointe au dossier du PLU. Les conclusions issues de la notice d'incidences sont :*

L'analyse à révélé que les zones concernées par le PLU se localisent au sein d'un contexte relativement peu sensible, constitué de friches, milieux cultivés, rudéraux, boisés, souvent déconnectés des sites Natura 2000 les plus proches. Deux secteurs « Ecluse » et « Camping, cave viticole » sont en partie inclus au sein du périmètre Natura 2000 « Val d'Argens. Sur ces secteurs, seuls des habitats d'intérêt communautaire sont avérés en bordure, des espèces d'intérêt communautaires sont potentielles.
Ainsi, dans le délai, l'incidence peut être considérée comme limitée mais non significative sur les habitats d'intérêt communautaire, faible sur l'hérpétofaune et la chirofaune (à nouveau non significative) et très faible à nulle sur les autres groupes d'espèces.
En réponse à cet impact, et afin de s'assurer de ne pas engendrer d'impact significatif sur les populations de façon permanente, il a été proposé de mettre en œuvre différentes mesures visant à :

- *Préserver les milieux environnants, en particulier pendant les phases de travaux des opérations d'urbanisation ;*
- *Limiter les pollutions et les dérangements, liés aux activités humaines sur la zone, en particulier envers le milieu aquatique, milieu de vie ou ressource trophique de nombreuses espèces d'intérêt communautaire*

L'incidence du PLU des Arcs sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire peut donc être considérée dans son ensemble comme faible, générant des incidences d'ampleur limitée, durant les travaux, que des mesures de traitement devraient limiter convenablement.

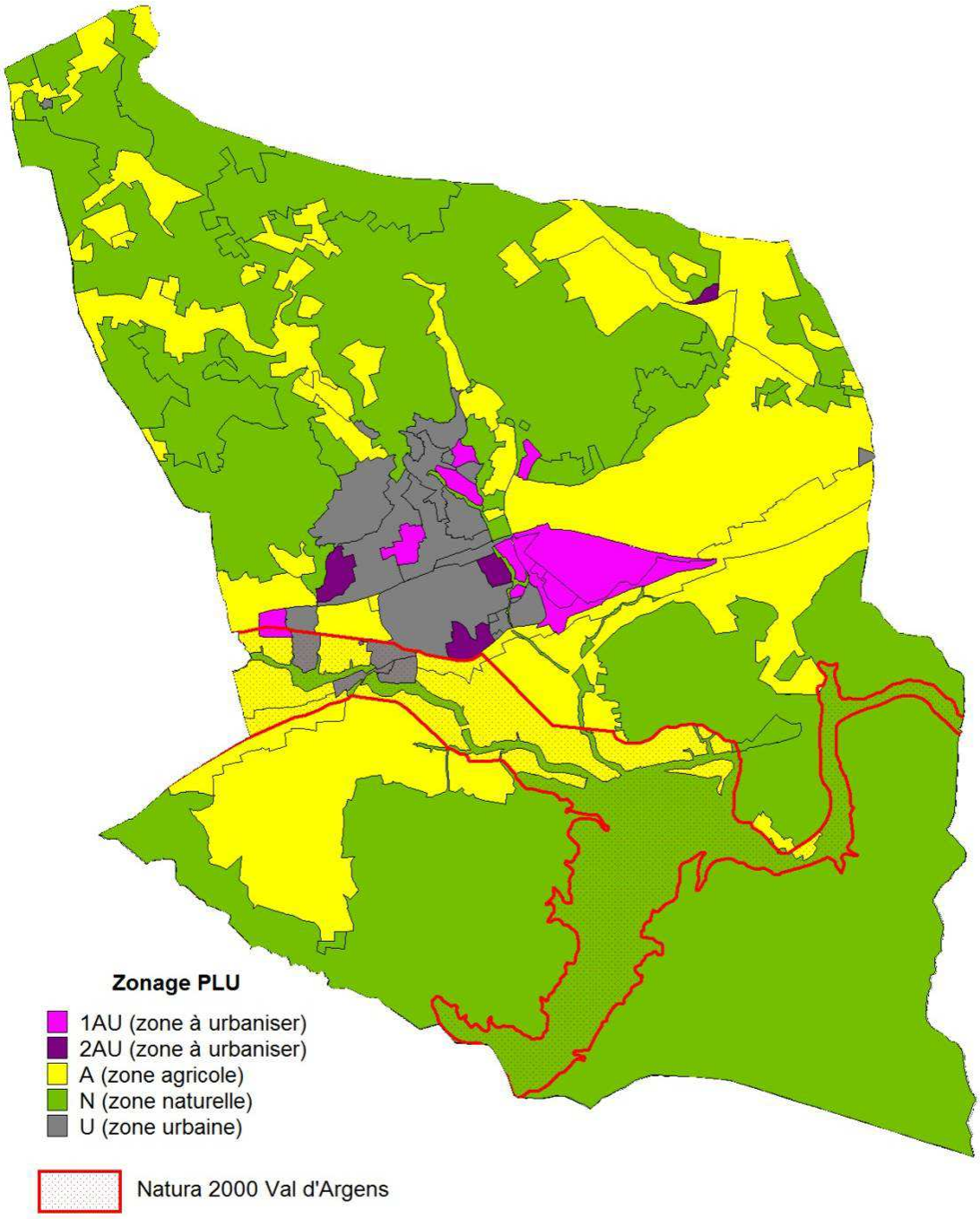
(+) D'une manière générale, la préservation des zones de grand intérêt écologique

L'évaluation des incidences sur les milieux naturels concerne prioritairement les sites à forte valeur écologique à savoir le site Natura 2000 « Val d'Argens », les ZNIEFF de type II et les zones de sensibilité notable Tortue d'Hermann (Plan National d'Actions).

Ces milieux naturels propices au développement de la biodiversité ont été pris en compte dans le PLU au travers des grandes orientations d'aménagements inscrites au PADD, des dispositions graphiques et réglementaires.

Ces sites sont classés majoritairement en zone naturelle ou agricole inconstructible, à l'exception de certaines zones urbaines (UE, UBa, UHa et UHb) mais où l'occupation est antérieure à la mise en place des périmètres environnementaux et à une très petite partie de la zone 1AUE dans le secteur de l'Ecluse.

Le site Natura 2000 Val d'Argens et le zonage PLU



(+) La réduction des zones à urbaniser en faveur de la zone agricole et naturelle

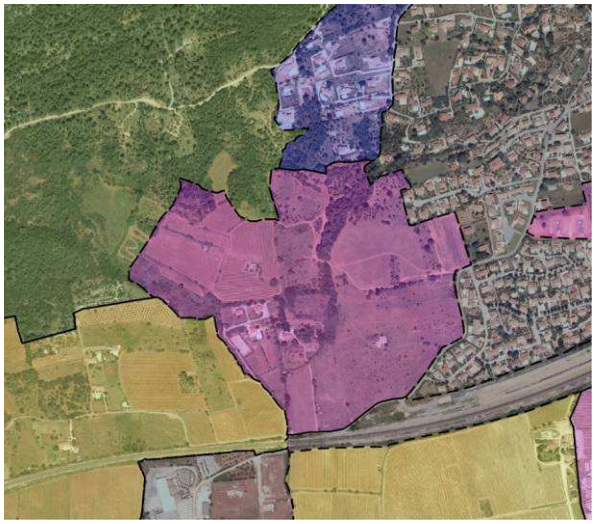
Par comparaison avec le POS, le PLU limite l'étalement urbain : la superficie des zones à urbaniser a été réduite de 58,6 ha dans le projet de PLU sans toutefois amoindrir la capacité d'accueil en logements. En effet, dans les espaces urbains et d'urbanisation future, la capacité d'accueil est estimée à 1 812 logements dans le PLU contre 2 013 dans le POS. A terme, les espaces urbains représenteront 8% de la surface communale.

Dans le POS, 29 ha prévus à l'urbanisation ont été reclassés en zone agricole et 30,4 ha en zone naturelle. Le phénomène inverse (basculement de zones naturelles ou agricoles en zone urbaine ou d'urbanisation future) a été très limité (20 ha).

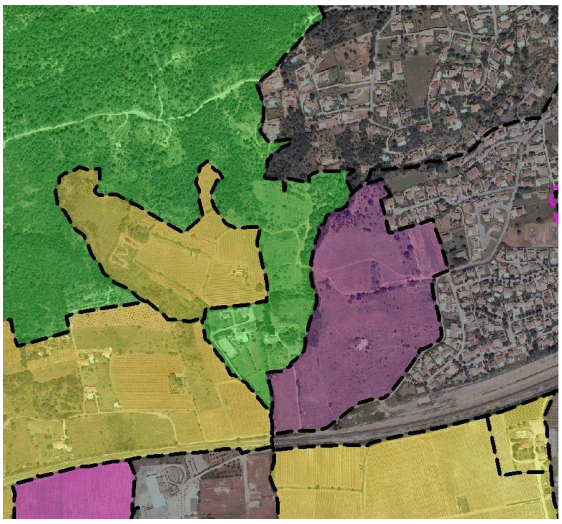
Basculement de zones à urbaniser au POS en zone naturelle au PLU

Secteur Saint-Pierre

POS



PLU



Secteur St Roch, entrée de ville

POS

A (zone agricole)
AU (zone à urbaniser)
N (zone naturelle)
NB (zone d'habitat diffus)
U (zone urbaine)

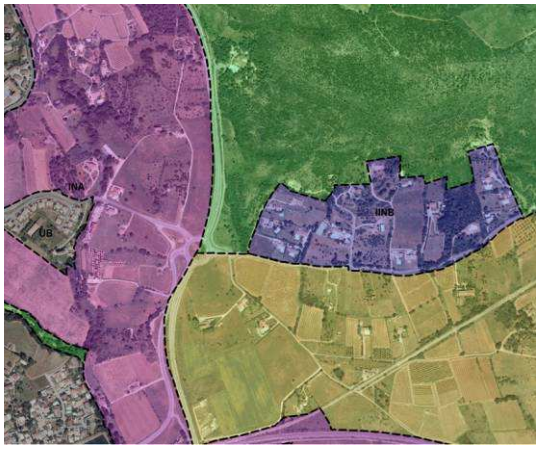
PLU

1AU (zone à urbaniser)
2AU (zone à urbaniser)
A (zone agricole)
N (zone naturelle)
U (zone urbaine)

Basculement de zones naturelles ou agricoles au POS en zone à urbaniser au PLU

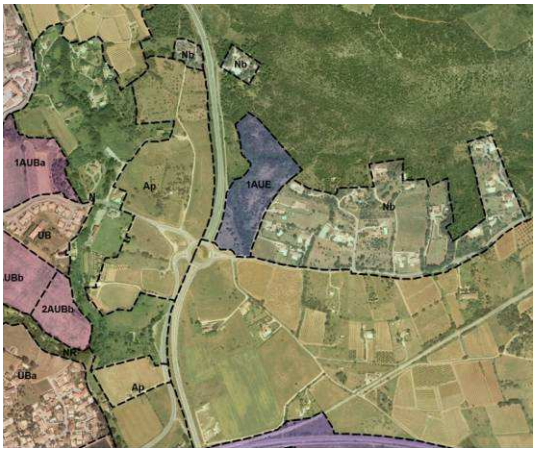
Secteur Le Ribas

POS



A (zone agricole)
AU (zone à urbaniser)
N (zone naturelle)
NB (zone d'habitat diffus)
U (zone urbaine)

PLU



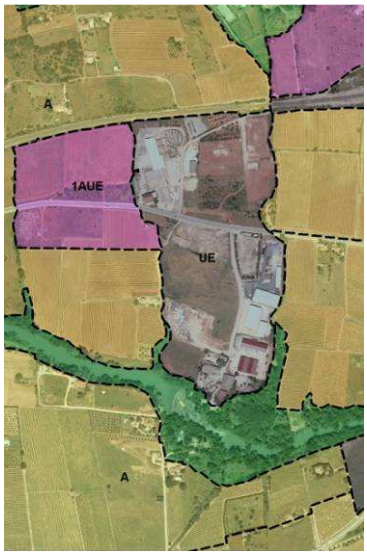
1AU (zone à urbaniser)
2AU (zone à urbaniser)
A (zone agricole)
N (zone naturelle)
U (zone urbaine)

Au droit de l'actuel giratoire situé le long de la RD 555, la zone 1AUe est destinée à accueillir un centre de secours (la perte de l'espace naturel est de 3,6 ha). La zone se situe en dehors de toutes zones à enjeux environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF, Corridor écologique). Reconnu comme Espace Boisé Classé au POS et situé en limite d'une zone de sensibilité notable Tortue d'Hermann, l'urbanisation est susceptible de porter atteinte à l'habitat Tortue d'Hermann. En ce sens, avant tout projet d'aménagement, des inventaires devront être menés pour vérifier la présence ou non sur le site de la Tortue d'Hermann et prendre les mesures compensatoires nécessaires.

Secteur Ecluse

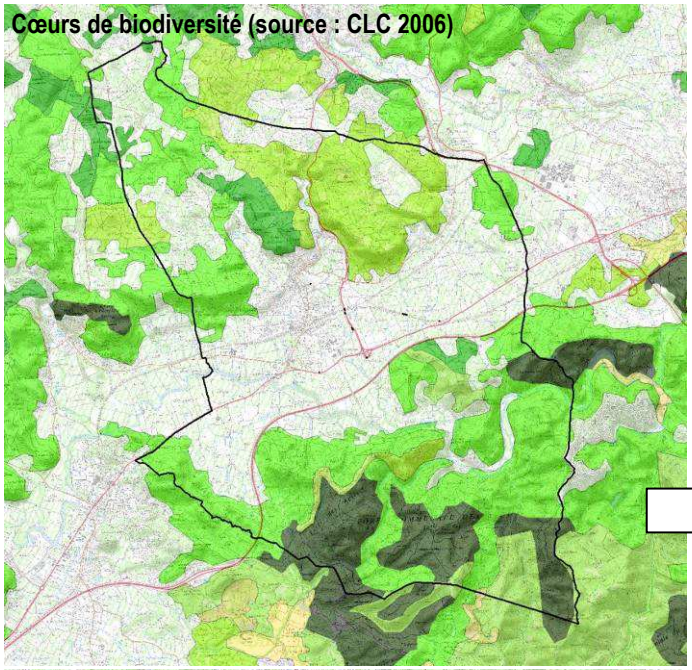
POS

PLU

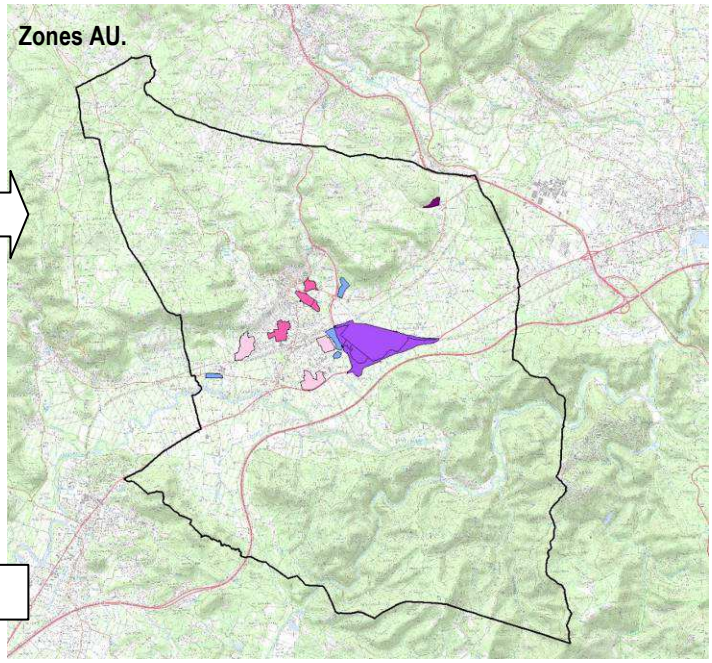


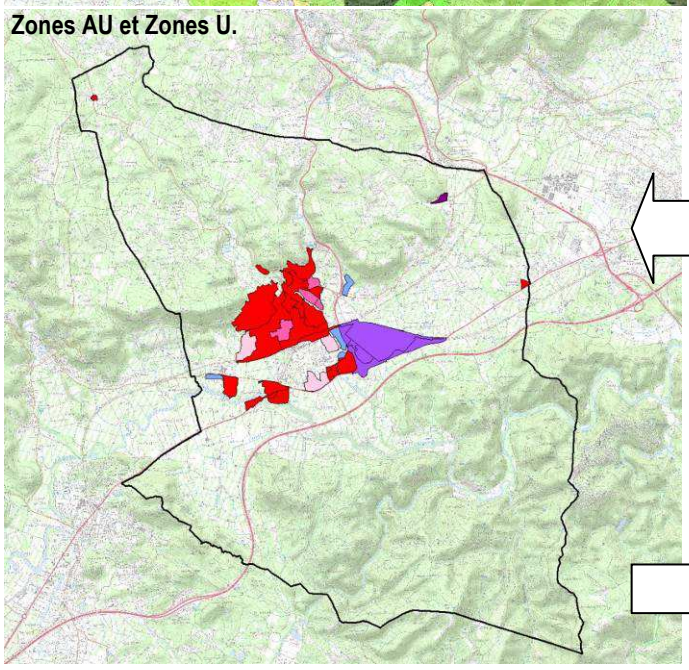
Dans le secteur de l'Ecluse, 3,5 ha de zone agricole au POS, en partie cultivés sont destinés à accueillir l'extension de la zone d'activités de l'Ecluse. La perte de ces terrains cultivés est largement compensée par l'augmentation, à l'échelle de la commune, de la zone agricole au PLU : +185 ha.

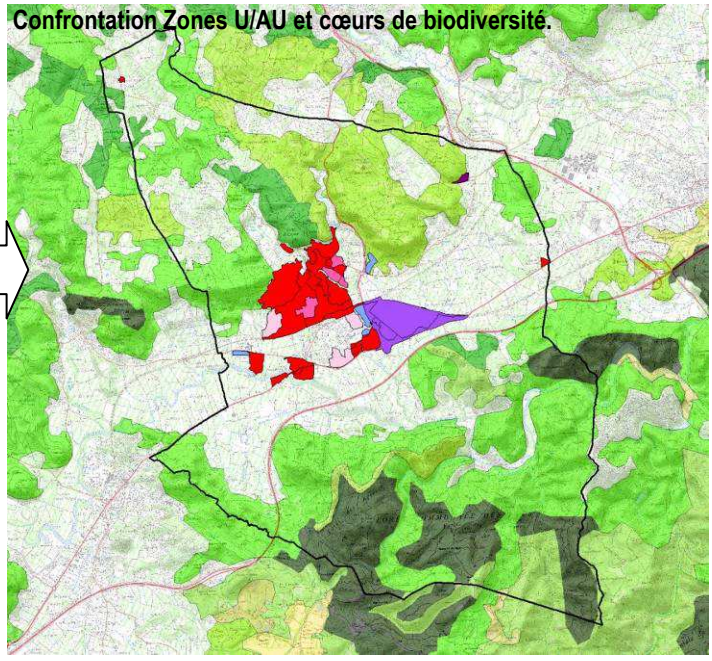
(+) La préservation des réservoirs de biodiversité de la Trame verte et bleue



La commune des Arcs présente une facilité de lecture : deux entités naturelles plus ou moins marquées encadrent une entité agricole et urbanisée.
Les cœurs de biodiversité sont situés dans ces deux entités Nord et Sud.
Le PLU prévoit une urbanisation au sein de l'entité centrale (plaine de l'Argens)







Les zones AU et U Au PLU n'entrent pas en conflit avec les cœurs de biodiversité. Ces zones ne jouent pas de rôle majeur dans la fragmentation du territoire. L'existence d'infrastructures linéaires (autoroute, voie ferré) et la densité des terres agricoles impliquent une certaine discontinuité de corridors. Les corridors potentiels situés sur les extrémités Est et Ouest de la commune sont maintenus. En effet, contribuant à la densification de l'espace bâti qui figure d'ores et déjà une barrière écologique, le projet urbain ne permet pas d'extension massive qui aurait pu sectionner d'autres corridors. L'incidence n'est donc pas manifeste.

(-) L'urbanisation présente un risque de dégradation de certains corridors écologiques

L'identification des continuités écologiques offre une vision plus large que celle des périmètres de protection et d'inventaire. Les réservoirs de biodiversité et les corridors sont classés en zone inconstructible naturelle ou agricole. Un développement urbain en faveur de la densification (8% de la surface communale vouée à être urbanisée (zone U et AU), l'accroissement des zones inconstructibles naturelle et agricole (représentant 85% dans le POS contre 92% dans le PLU), participent au maintien et au développement de zones de biotope.

Trois projets sont néanmoins susceptibles de porter atteinte à des milieux naturels. :

- L'extension de l'urbanisation dans le secteur de Beauveser, pour lequel a été identifié en limite Ouest un corridor permettant la connexion entre le massif des Maures et la colline de Taradeau. Ce corridor identifié comme fragmenté au regard des barrières s'imposant sur son chemin (cours d'eau de l'Argens, voies routière et ferrée) n'en présente pas moins un enjeu de conservation. L'urbanisation est de nature à générer une pollution des sols (ruissellement urbain, déchets, ..). C'est ainsi que dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, nous recommandons la réalisation d'inventaires écologiques afin de préciser la présence ou non sur le site de la Tortue d'Hermann et de prendre les mesures compensatoires nécessaires en cas d'incidences notables.
- Les projets de Saint-Roch et Peymarlier situés à proximité du Réal, identifié comme Espace Naturel Sensible et corridor aquatique. L'enjeu de conservation de ce cours d'eau est d'autant plus fort qu'il se jette dans l'Argens, protégé au titre de Natura 2000 et identifié dans la Trame verte et bleue. L'urbanisation est de nature à générer une pollution des sols (ruissellement urbain, déchets, ..). De plus, le Réal représente le seul véritable enjeu en termes de trame verte et bleue au centre de la commune, entre des secteurs amenés à s'urbaniser. Le territoire de la Cistude d'Europe identifié en 2007 (étude Naturalia) sur le Réal n'entre pas en conflit avec une zone d'urbanisation future. Sur le secteur de Saint-Roch, la programmation d'un bassin de rétention permettra de contenir les eaux pluviales et de limiter le risque de pollution des eaux.

(-) Un risque de pression sur le milieu naturel en lien avec la croissance démographique

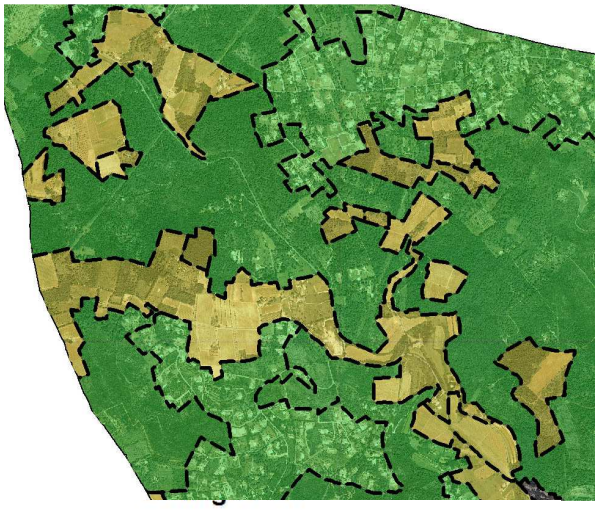
La croissance démographique attendue sur le territoire des Arcs, même contenue va occasionner un accroissement de la fréquentation des espaces naturels, générant des risques de dégradation des milieux, comme le piétinement et la cueillette, et des risques de dérangement des espèces.
Néanmoins, dans l'ensemble, les droits à construire ont été particulièrement réduits notamment au Nord-Ouest et l'Est du territoire où les zones d'habitat diffus IINB au POS qui gagné des espaces naturels ont été majoritairement basculées en secteur inconstructible Nb au PLU. Cette gestion économe et équilibrée de l'espace participe à la préservation des espaces naturels et de leurs écosystèmes.

Basculement des zones d'habitat diffus au POS en zone naturelle au PLU - secteur Nord-Ouest

POS

A (zone agricole)
AU (zone à urbaniser)
N (zone naturelle)
NB (zone d'habitat diffus)
U (zone urbaine)

PLU



1AU (zone à urbaniser)
2AU (zone à urbaniser)
A (zone agricole)
N (zone naturelle)
U (zone urbaine)

(-) Un risque de dégradation des habitats naturels, lors des phases de chantier

Au cours des phases de chantier, en lien avec les projets d'aménagement d'urbain, le risque que les abords soient dégradés est notable. Le risque réside dans la dégradation d'habitats naturels. Ce risque est plus particulièrement avéré pour les secteurs en limite d'une zone de sensibilité écologique (ZNIEFF, Natura 2000, Corridors écologiques, Zone de sensibilité notable Tortue d'Hermann) c'est-à-dire Beauveser, L'écluse, Le Ribas, Peymarlier et Saint-Roch. La réalisation des travaux hors périodes favorables à la faune permettra de limiter les incidences.

III - La protection du paysage naturel et du patrimoine bâti

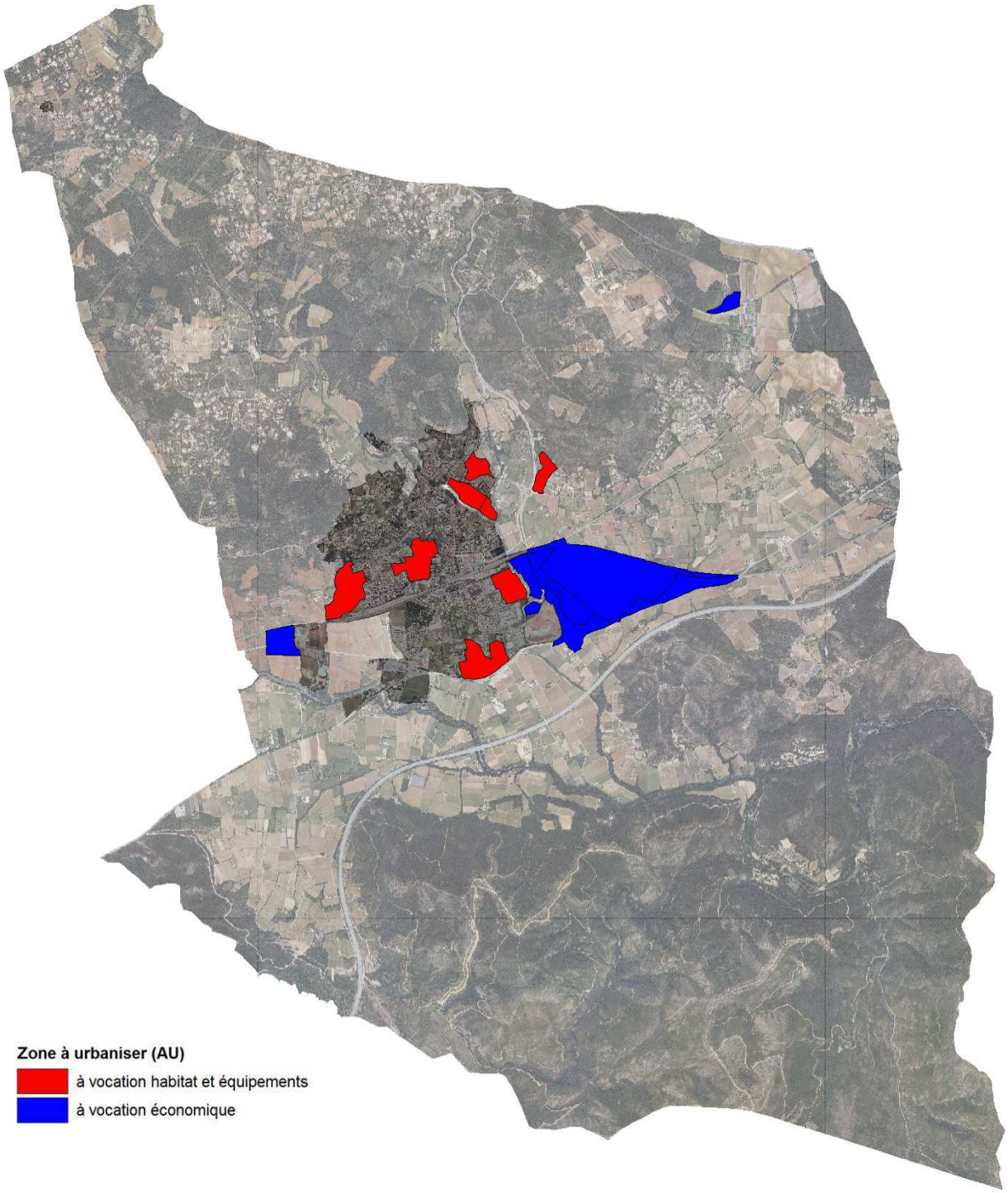
Synthèse des incidences
(-) La modification du paysage liée à l'urbanisation **(+) Le confortement de la zone agricole et naturelle en faveur de la mise en valeur du paysage naturel** **(+) Les projets d'aménagement sont l'occasion d'améliorer le traitement paysager des entrées de ville** **(+) La requalification de la trame viaire permettra de requalifier le paysage urbain**

La promotion d'un meilleur cadre de vie est un enjeu fort du PLU, ce qui se traduit par la préservation des paysages, l'amélioration de la qualité urbaine et la mise en valeur du patrimoine architectural communal. Cette amélioration générale du cadre de vie participe aussi à la réalisation des objectifs de maintien de l'attractivité du territoire, de développement économique touristique et de protection de l'environnement.

En corrélation avec la préservation des sites naturels, les orientations générales inscrivent la protection des paysages comme un objectif important du PLU, objectif participant au maintien du caractère rural de la commune.

(-) La modification du paysage liée à l'urbanisation
La définition des limites nettes entre espace urbain et rural a permis de mieux redéfinir la trame urbaine et d'étudier les possibilités d'extensions urbaines tout en préservant la qualité des paysages. C'est ainsi que les zones d'urbanisation futures à vocation habitat s'inscrivent en continuité des zones urbaines existantes ou par comblement des dents creuses. Ces dernières permettent une intégration facile et rapide à la morphologie du paysage puisque les tracés parcellaires sont existants.

Localisation des zones à urbaniser AU (réglementées et strictes) dans le tissu urbain



Concernant les zones AU réglementées, les orientations d'aménagement et le règlement favorisent l'intégration de ces zones pour en limiter les incidences sur le paysage.

- Saint-Roch Sud. Entretenant une forte interaction visuelle avec le village médiéval, l'urbanisation risque de remettre en cause des perspectives visuelles. Les orientations d'aménagement édictées par la création d'une place publique entre l'actuel parking et la future zone St Roch est une manière de créer une continuité visuelle et d'intégrer ce nouveau quartier dans le reste de la ville. L'aménagement d'un jardin et d'un espace vert le long du Réal sont de nature à apporter de la qualité paysagère au site. Par ailleurs, le règlement édictant l'imposition de hauteurs maximum de constructions semblables à la zone mitoyenne UAb vise à une meilleure intégration de l'opération dans le centre-ville.
- Les Valettes. L'aménagement de cette zone est l'occasion de redessiner la silhouette urbaine Est et de requalifier cette entrée de ville. Le maintien d'un espace boisé à l'Est de la zone permettra d'assurer une discrétion du bâti depuis la RD 555.
- Les Laurons. La zone d'urbanisation future s'insère au cœur d'une zone résidentielle, ce qui facilite son intégration.

Toutefois, afin d'intégrer au mieux ces nouvelles zones d'habitat dans leur environnement, nous recommandons la réalisation d'étude paysagère avant tout projet d'aménagement pour les secteurs en AU stricte (dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU) :

- Gueringuier, justifié par sa localisation le long de la RD N7
- Beauveser, justifié par la requalification de la silhouette urbaine à l'Ouest
- St Roch Sud, justifié par la requalification de la silhouette urbaine à l'Est
- Peymarlier

La zone 1AUE, de l'autre côté de la RD 555 est destinée à l'accueil d'un équipement d'intérêt public (centre de secours). Localisé le long d'un axe de forte fréquentation, son incidence potentielle sur le paysage est forte. Une étude architecturale et paysagère (étude entrée de ville) devra être menée afin d'intégrer au mieux ce nouvel équipement dans l'environnement.

Le site du pôle logistique des Bréguières de par son étendue et la réalisation d'imposants bâtiments modifie considérablement le paysage. Les aménagements, à ce jour bien avancés, ont fait l'objet d'une étude paysagère. Dans le cadre du PLU, la programmation d'espaces verts le long de la RD N7 et de la RD 555 permettra de structurer la voirie, de favoriser l'intégration de cette zone dans le paysage urbain rural et diminuer les covisibilités des bâtiments depuis ces axes routiers.

Le projet d'extension de la zone commerciale de Pont Rout, de par sa situation le long de la RD 555 modifiera le paysage. Afin de limiter les impacts paysagers d'un tel équipement, dans le cadre du projet de révision simplifiée de la zone, plusieurs propositions d'aménagement sont avancées afin d'intégrer au mieux la future zone commerciale dans son environnement : parkings plantés avec de végétaux méditerranéens, localisation des bâtiments futurs situés en contrebas afin de préserver les perspectives sur le village, la plantation d'une bande verte en bordure du Réal, traitement végétal entre la RD555 et l'implantation du bâti, le traitement global des espaces verts, réglementation des enseignes lumineuses.

L'extension de la zone d'activités de l'Ecluse, située en entrée de ville Ouest est de nature à modifier le paysage. L'incidence restera limitée du fait de la présence de bâtiments industriels existants et l'extension mesurée de la zone d'activités (6 ha). De plus, ce confortement de la zone d'activités par les aménagements liés (création d'un giratoire, création d'espaces verts en bordure de voie) sont de nature à requalifier et valoriser cette entrée de ville.

(+) Le projet de PLU, par ses projets d'aménagement est l'occasion de requalifier les entrées de ville et d'assurer leur mise en valeur.

- A l'Ouest, depuis Taradeau et le long de la RD10, l'extension de la zone d'activités associée à la création d'espaces verts en bordure de voie et à la réalisation d'un giratoire sont de nature à matérialiser l'entrée de ville.
- Sur Gueringuier, l'urbanisation à moyen terme de la zone suite à une étude urbaine et la création d'un alignement d'arbres le long de la RD N7 permettront de valoriser le paysage urbain (vitrine des Arcs).

(+) Le confortement de la zone agricole et naturelle et un règlement adapté à la sensibilité du site participe à la valorisation des paysages naturels.

- En entrée de ville Est, la qualité des paysages est préservée par le classement des terrains en secteurs Ap (inconstructibles) qui structurent la RD555 et maintiennent les points de vues remarquables sur le village.
- Le basculement de la plupart des zones d'habitat diffus NB au POS en zone naturelle N au PLU réduit fortement les possibilités d'extension du bâti. Cela a pour incidence positive la suppression des atteintes paysagères de l'urbanisation diffuse dans un paysage essentiellement végétal.

(+) D'une manière générale, le travail sur la trame viaire à travers les emplacements réservés, les servitudes ou les orientations d'aménagement, destinés à la création ou recalibrage de voies **permettra de requalifier le paysage urbain.**

(+) La préservation de plusieurs éléments patrimoniaux au titre de l'article L.123.1.7ème participe à la pérennisation du patrimoine bâti et à sa mise en valeur.

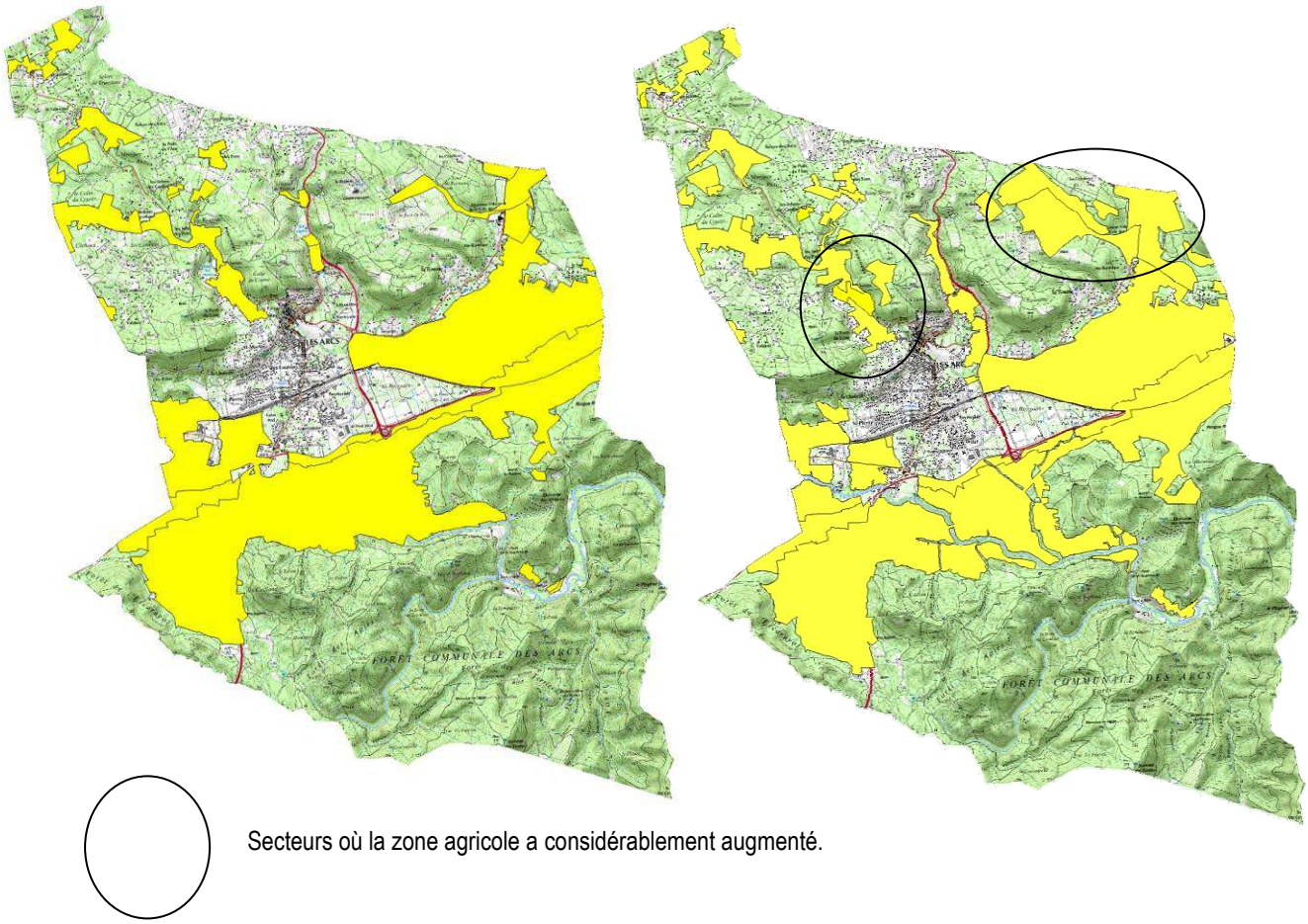
IV - L'agriculture

Synthèse des incidences
(+) L'augmentation de la zone agricole à l'échelle de la commune et la reconnaissance de la valeur agronomique de certains espaces **(+) Le confortement de l'agriculture, comme mise en valeur du paysage** **(+) Le confortement de la zone agricole participe à lutter contre le risque incendie** **(+) Le maintien d'une situation au regard du risque pollution des sols et des eaux**

Le PADD insiste sur la dimension économique et identitaire de l'agriculture. Le PLU doit permettre aux agriculteurs actuels et futurs de renforcer voire de développer leurs activités tout en évitant le mitage de l'espace agricole. Les dispositions retenues limitent les impacts potentiels de l'urbanisation tout en favorisant la pérennité et le développement de l'économie agricole.

(+) L'augmentation de la zone agricole à l'échelle de la commune et la reconnaissance de la valeur agronomique de certains espaces
A l'échelle de la commune, la zone agricole augmente considérablement (+184,6 ha par rapport au POS). Cela a une incidence positive sur l'économie locale.

POS **PLU**

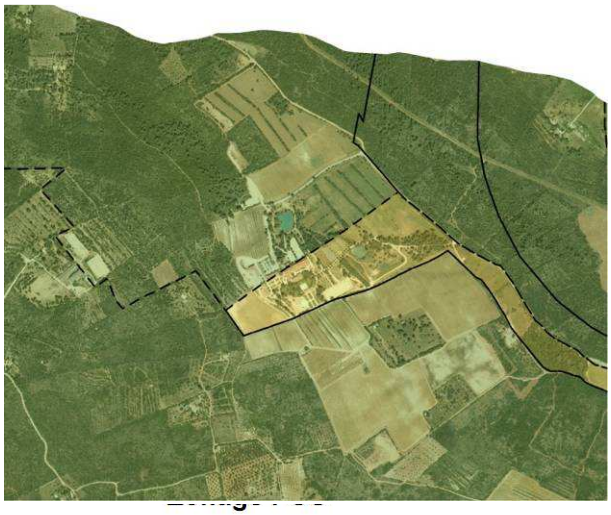


Secteurs où la zone agricole a considérablement augmenté.

Le confortement de la zone agricole s'est essentiellement opéré dans le Nord de la commune (lieu-dit Bisson, route des Nouradons), le long de la RD 555 et dans le Nord-Est.

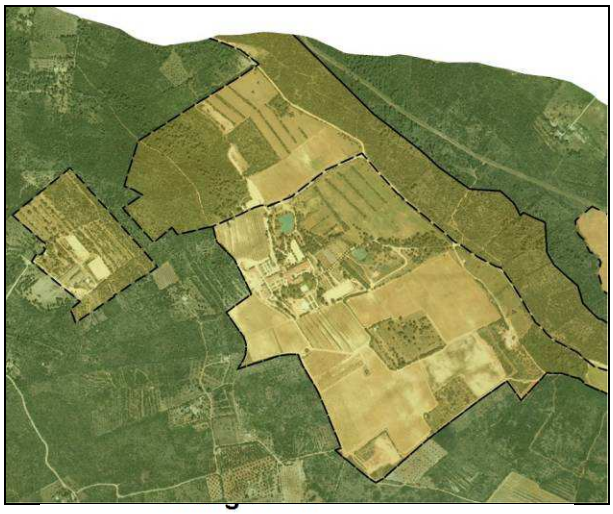
Secteur Bisson

POS



A (zone agricole)
AU (zone à urbaniser)
N (zone naturelle)
NB (zone d'habitat diffus)
U (zone urbaine)

PLU



1AU (zone à urbaniser)
2AU (zone à urbaniser)
A (zone agricole)
N (zone naturelle)
U (zone urbaine)

La zone agricole s'étend sur des terres déjà cultivées. Le PLU vise dans ce sens à une meilleure reconnaissance de l'occupation des sols.

L'augmentation de la zone agricole s'explique par une meilleure reconnaissance des terres cultivées ou des projets portés à la connaissance de la commune.
Bien que les espaces classés en zone agricole aient fortement augmenté dans le PLU, certains terrains agricoles cultivés disparaissent en faveur de l'urbanisation :

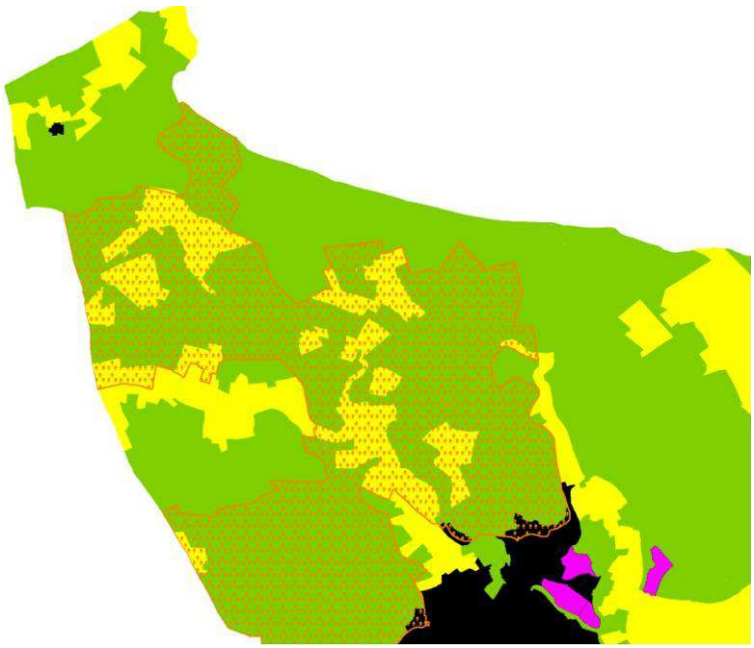
- Saint-Pierre, Ecluse. Dans ce secteur, le remembrement de la zone agricole dans le secteur des Nouradons correspond mieux aux attentes de l'exploitant
- Gueringuier La maison individuelle a morcelé le territoire

12 ha de zone agricole au POS ont été basculés en zone urbaine (8,5 ha) ou d'urbanisation future (3,6 ha) au PLU.

(+) Le confortement de l'agriculture, comme mise en valeur du paysage
Le confortement de la zone agricole participe au maintien d'un paysage rural et à la diversité des paysages. L'agriculture maintient les milieux ouverts que la dynamique naturelle aurait tendance à refermer. En entrée de ville Est, depuis la RD 555, le basculement d'une zone destinée à l'urbanisation au POS en zone agricole protégée au PLU (Ap) valorise le paysage d'entrée de ville et les vues sur le village médiéval.
L'instauration de règles spécifiques au secteur Ap participe à la préservation d'un paysage rural : constructibilité limitée aux seuls besoins de la production agricole ou pour permettre l'accueil journalier des salariés de l'exploitation.

(+) Le confortement de la zone agricole participe à lutter contre le risque incendie

La zone agricole joue aussi un rôle de pare-feu naturel, essentiel en région méditerranéenne soumise aux incendies. La création d'une zone agricole dans les zones boisées au Nord du village joue un rôle de coupe feux et d'entretien de l'espace et permet de diminuer le risque dans ce secteur.



Les zones agricoles au Nord de la commune participent à la préservation du risque incendie dans une zone fortement exposée.

(+) Le maintien d'une situation au regard du risque de pollution des sols

Une pratique agricole et notamment la viticulture largement représentée sur le territoire présente un risque de pollution des sols par les produits utilisés. Ces polluants issus du raisin et du vin sont constitués de molécules organiques (sucres, acides, alcools) qui rejetées dans le milieu naturel risquent d'occasionner des dommages aux cours d'eau. Les autres types d'agriculture (maraîchage, culture de l'olivier, …) par l'apport de produits de synthèse (lutte sanitaire, fertilisation, etc.) peuvent polluer les sols et les milieux aquatiques (par infiltration ou ruissellement) et intoxiquer la faune qui chasse dans ces milieux.

Sur la commune, ce risque est faible dans le sens où le PLU en augmentant la zone agricole vise une meilleure reconnaissance des terres cultivées qu'à un changement de destination de l'occupation des sols. Ce risque reste ainsi inchangé. Par ailleurs, le confortement de la zone agricole s'est essentiellement opéré dans le Nord de la commune, zone éloignée des grands réservoirs de biodiversité (Val d'Argens et Massif des Maures).

V - La prise en compte des risques naturels et technologiques

Synthèse des incidences

Risque inondation

(+) Des zones d'urbanisation future en dehors de toutes zones d'aléa très fort ou fort au regard du risque inondation

Risque incendie

(+) Des zones d'urbanisation future en dehors de toutes zones d'aléa feux de forêt

Risque mouvement de terrain

(+) Des zones d'urbanisation future en dehors de toutes zones d'aléa sensibles au regard du risque mouvement de terrain

Risque SEVESO

(+) La connaissance du risque technologique

(-) Le confortement d'un équipement touristique dans une zone exposée au risque SEVESO

Risque transport de matières dangereuses

(-) L'augmentation de la population susceptible d'être soumise au Risque de transport de matières dangereuses

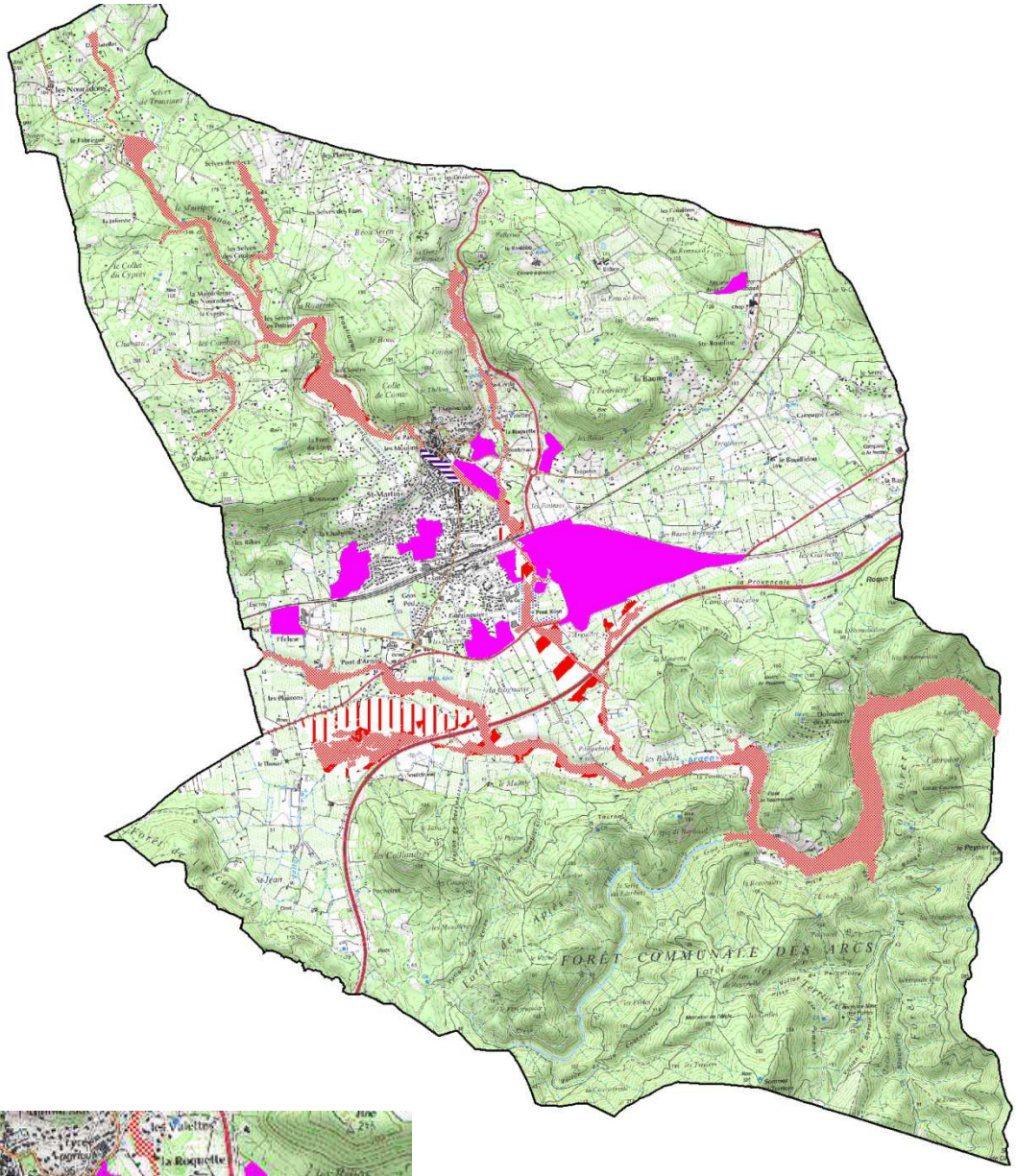
Les risques et plus particulièrement ceux relatifs aux inondations et incendies constituent un enjeu majeur pour la collectivité. Leur prise en compte se traduit dans les documents graphiques et les dispositions réglementaires du PLU.
Pour rappel, la commune des Arcs est concernée par 6 types de risques : Inondation, Feux de forêt, Mouvement de terrain, SEVESO, Transport de matières dangereuses et Rupture de barrage.
Le zonage PLU et ses réglementations afférentes prennent en compte la connaissance du risque inondation et SEVESO.

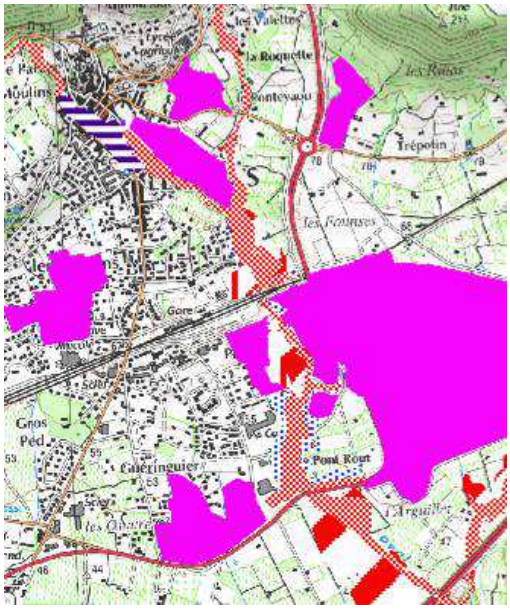
Risque inondation

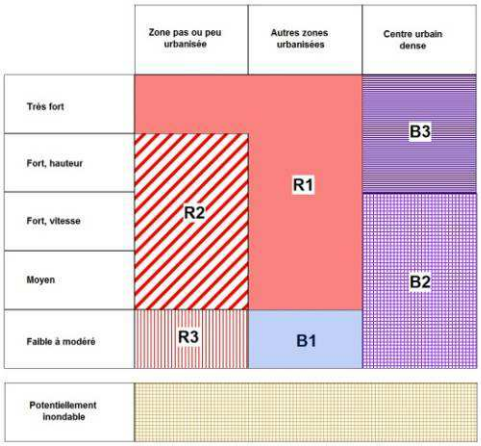
(+) Des zones d'urbanisation future en dehors de toutes zones d'aléa très fort ou fort au regard du risque inondation

Suite aux inondations de juin 2010, un nouveau PPRI a été prescrit et fait l'objet d'une application anticipée depuis le 1er mars 2012. D'une manière générale, le développement de la ville se situe en dehors des zones à risques préservant la population et les biens d'un épisode inondable. Seule une partie de la zone AU Peymarlier qui longe le cours d'eau du Réal se situe en zone d'aléa fort, modéré et faible. Le respect des prescriptions édictées dans le règlement du PPRI permettront de limiter le risque sur les biens et les personnes.

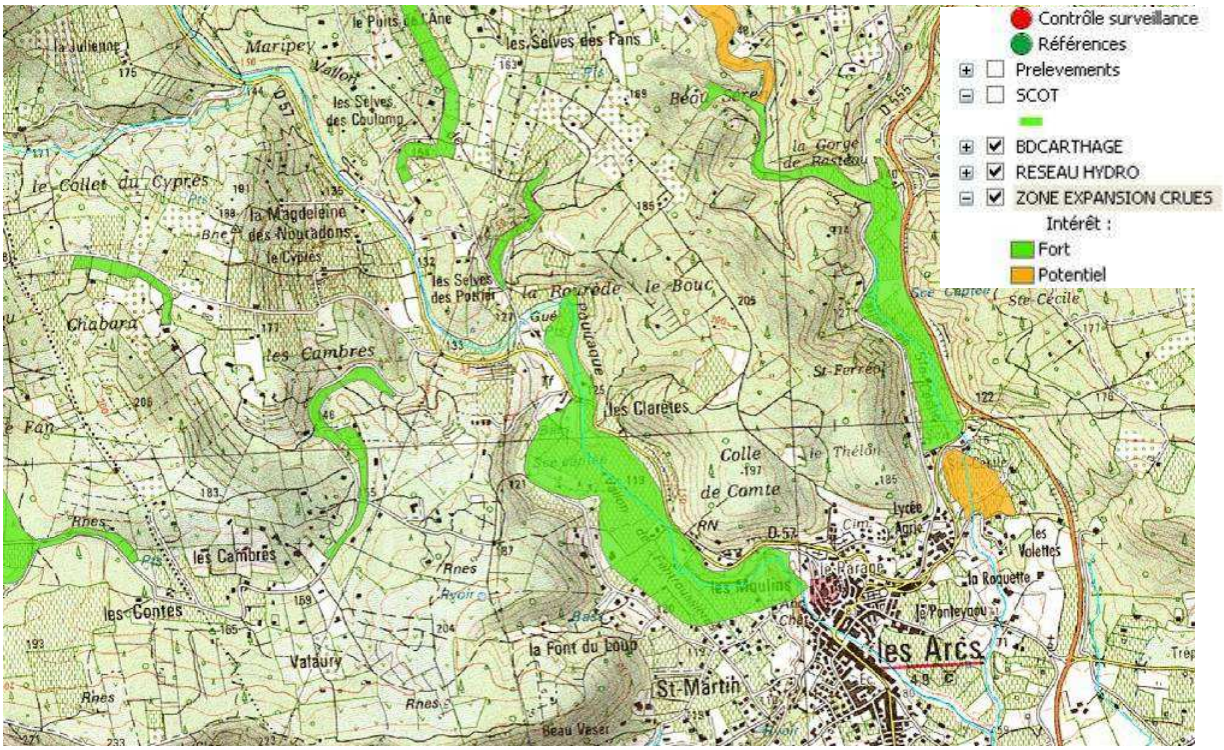
La situation des zones d'urbanisation future au PLU au regard du risque inondation







Zone d'expansion des crues

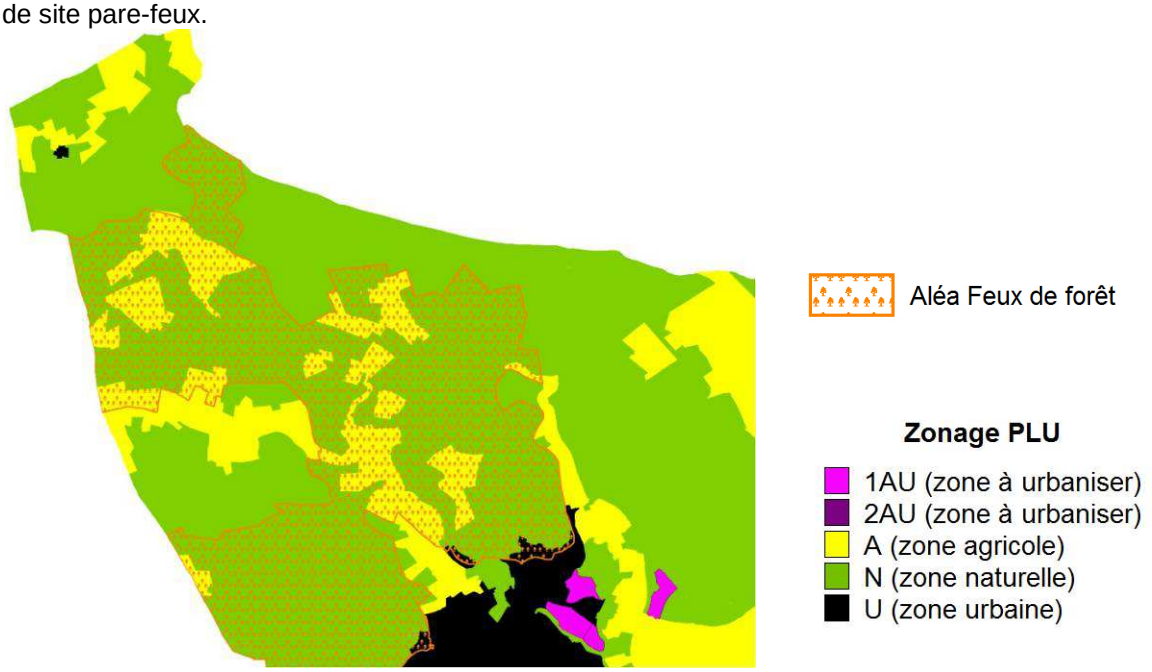


Source : Conseil Général du Var

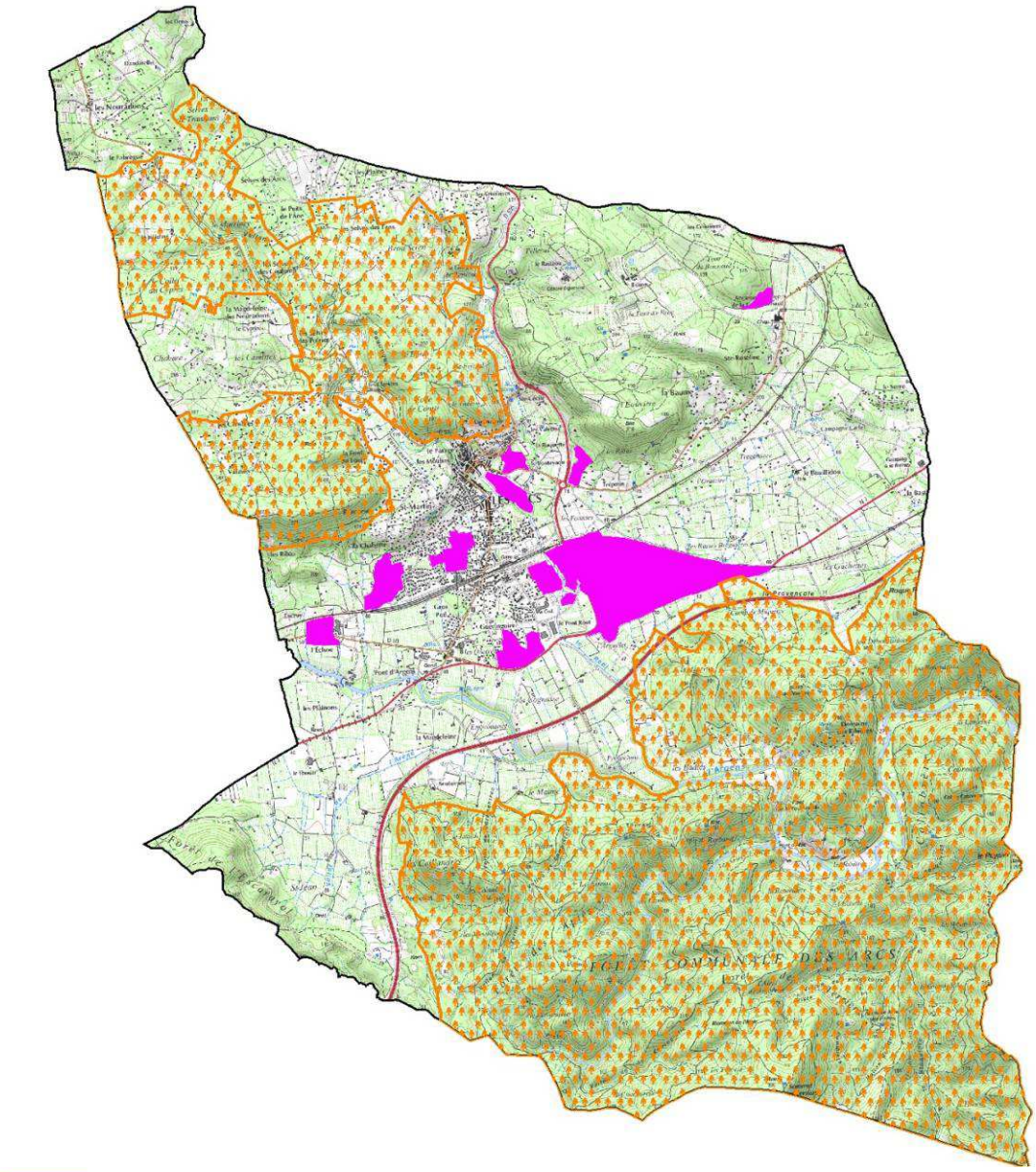
La zone 1AUBb des Valettes se situe en aval d'une zone d'expansion des crues d'intérêt potentiel.

Risque incendie

(+) Des zones d'urbanisation future en dehors de toutes zones d'aléa feux de forêt
En réduisant les possibilités de développement urbain par rapport au POS, le PLU limite le risque incendie. Dans le Nord-Ouest, le basculement des zones d'habitat diffus IINB au POS (Les Cambres) en zone naturelle inconstructible participe à maintenir une situation existante. Par ailleurs, l'accroissement de terrains classés en zone agricole dans le secteur Nord s'inscrit dans une logique de site pare-feux.



La situation des zones d'urbanisation future au PLU au regard du risque incendie



Aléa Feux de forêt

Risque mouvement de terrain

(+) Des zones d'urbanisation future en dehors de toutes zones d'aléa sensibles au regard du risque mouvement de terrain

En matière de risque mouvement de terrain, lors de l'alternance de fortes pluies et de sécheresse intense, des fissurations voire même des déstabilisations des constructions peuvent surgir. Les remèdes consistent en la rigidification des constructions et leur drainage.

Plus spécialement, les secteurs sensibles sur la commune sont :

- dans le secteur de Ste-Cécile, à l'Est de la RD565, risque d'affaissement et d'éboulement,
- à l'Ouest de la commune, risque d'éboulis et de chute de blocs et de cailloux secteur des Ribas et des Cambres,

- au Sud, l'ancienne exploitation de baryte des Porres peut présenter un risque d'effondrement anthropique,
- en 1995, un glissement de terrain ayant entraîné des chutes de blocs a eu lieu à la Colle de Comte, au Nord de l'agglomération.

Le PLU réduit les zones NA à l'Ouest de la RD 555 et ouvre une zone à urbaniser dans le secteur du Ribas (futur centre de secours).

POS **PLU**

Risque SEVESO

(+) La connaissance du risque technologique
Le risque technologique a été pris en compte dans le PLU. Le périmètre d'isolement SEVESO est reporté au zonage du PLU et le règlement dédie dans son article 7 des dispositions générales les règles de constructibilité dans les zones exposées.

(-) Le confortement d'un équipement touristique dans une zone exposée au risque SEVESO
Le risque SEVESO est lié à la présence de l'établissement STOGAZ à la Motte. Les périmètres d'isolement (zone Z1 et Z2) s'appliquent au Nord-Est de la commune des Arcs.
Le château de Sainte-Roseline, pour lequel le projet de PLU prévoit le confortement de l'activité touristique par la construction d'un hôtel haut de gamme. Le PPRT prescrit ne concerne pas cette zone.

Risque Transport de matières dangereuses

(-) L'augmentation de la population soumise au Risque de transport de matières dangereuses
Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses.
Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. Sur le territoire communal, ce risque est généré par un important flux de transit et de desserte. Sont principalement concernées l'autoroute A 8, la RDN 7 et surtout la voie SNCF. Ces axes situés en zone urbaine sont amenés à se densifier augmentant ainsi le nombre de personnes susceptibles d'être exposées à terme.

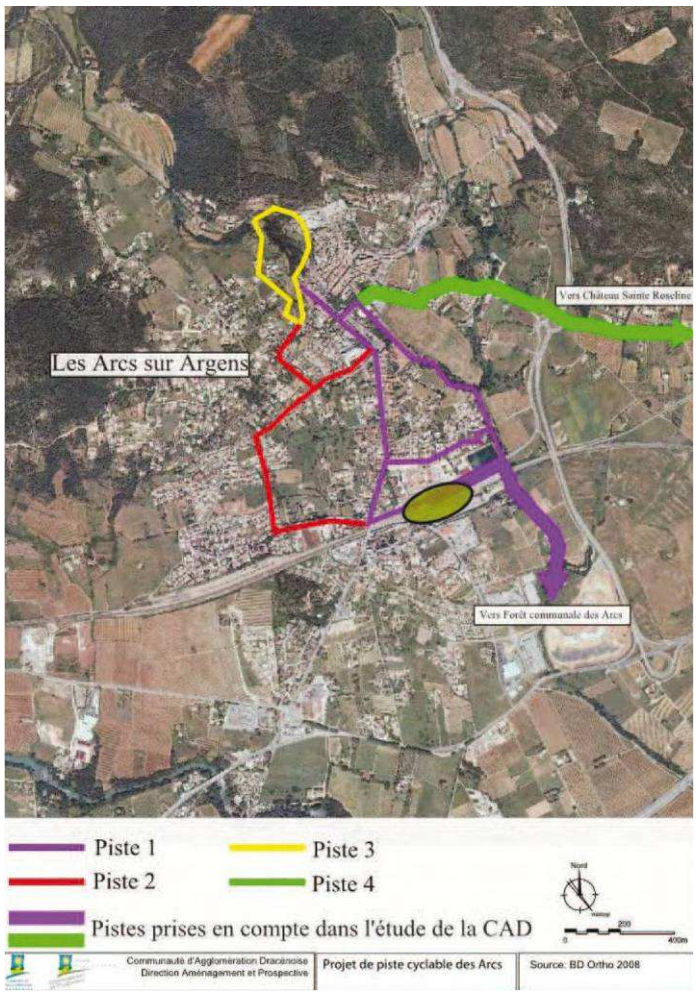
VI- Les déplacements

Synthèse des incidences
(+) Des choix de développement urbain en faveur de la densification **(+) La promotion des modes de transport doux** **(-) L'accroissement des déplacements domicile-travail** **(-/+) L'accroissement du trafic de camions**

(+) Des choix de développement urbain en faveur de la densification
La densification urbaine qui tend à rapprocher les zones d'habitat des zones d'emploi participe à limiter le recours à l'automobile individuelle. Par ailleurs, la logique de densification permettra d'optimiser l'accès aux transports en commun.

(+) La promotion des modes de transport doux
La politique communautaire par la mise en place d'un plan global des déplacements et le projet *La Vigne à vélo* concourent à promouvoir les modes de déplacement doux.

Les projets de pistes cyclables sur la commune des Arcs



(-) L'accroissement des déplacements domicile-travail

L'accueil d'une population et d'activités nouvelles va générer des besoins supplémentaires en déplacements, notamment les déplacements domicile-travail. Cette augmentation du trafic va avoir une incidence sur les conditions de circulation, la sécurité des piétons et des automobilistes, la qualité de l'air et l'ambiance sonore.

A travers les emplacements réservés, les servitudes et les orientations d'aménagement, une série de travaux sont programmés visant à la création ou au recalibrage de la voirie ce qui permettra d'améliorer les déplacements automobiles et d'assurer leur sécurisation.

(-/+) L'accroissement du trafic de camions

En lien avec la réalisation d'une plate-forme logistique d'intérêt régional (triangle des Bréguières), la circulation des camions sur la RDN 7 et la RD 555 va augmenter localement. Le pôle logistique génèrera à terme un trafic estimé à 1000 Poids Lourds/jour, plus les 250 Véhicules Légers du personnel. En admettant l'équivalent 1 Poids Lourd = 2 Véhicules Légers, on obtient 2 250 Véhicules Légers/jour.

Néanmoins, cette incidence sera limitée du fait de la proximité de la gare de péage du Muy, située à 4 kilomètres à l'Est de la commune desservant l'autoroute A8 et ne nécessitant pas le passage des camions le long de la RDN 7 aux abords de l'entrée de ville Sud. Le projet de recalibrage de la RDN 7 permettra de fluidifier la circulation sur cet axe très fréquenté. Par ailleurs le ferroutage assuré par la plate-forme des Bréguières a globalement, à l'échelle régionale, une incidence positive, en réduisant des transports routiers qui seront assurés par le rail.

VII - La maîtrise de l'énergie

Synthèse des incidences

(-) L'augmentation de la demande énergétique

(-) L'augmentation de la demande énergétique

L'accueil d'une population et d'activités nouvelles influence la consommation en énergie, amenée à croître. Le développement de l'urbanisation contribue au réchauffement climatique au travers des émissions de gaz à effet de serre émises dans les zones d'habitat, par les activités économiques ainsi que par l'augmentation du trafic automobile.

Le projet des Bréguières et les autres secteurs à urbanisation future pourront lors de leur mise en œuvre provoquer des dépenses énergétiques très fortes pour la production des matériaux et des nuisances importantes (pollutions sonores, pollutions liées à l'engorgement du trafic). Notons que les bâtiments des Bréguières sont équipés de panneaux photovoltaïques qui rapproche leur bilan énergétique de d'un résultat positif.

Toutefois, la logique de densification recherchée dans le projet de PLU, qui encourage à la mitoyenneté et la promotion des modes de transports doux permettra de limiter sensiblement la consommation énergétique des ménages.

VIII - Lutte contre les nuisances et la pollution

Synthèse des incidences

La pollution des sols et des eaux
(+) Le confortement de la zone agricole n'accroît pas le risque de pollution des sols
(-) L'augmentation de l'imperméabilisation des sols liés à l'urbanisation
Le bruit lié au trafic routier
(+) Le porté à connaissance des voies bruyantes
(-) Des zones urbaines amenées à se densifier et d'urbanisation future à proximité de voies bruyantes
(-) Une augmentation du trafic routier, source de nuisances sonores
Les déchets
(-) Une augmentation du volume de déchets produits
L'air
(-) Une augmentation du trafic automobile, émetteur de gaz à effet serre

Les nuisances et pollutions sont en lien avec la qualité du sol, de l'eau, de l'air, le bruit et les déchets.
Les principales émissions polluantes sont issues du trafic routier, des rejets d'eaux usées et de certaines pratiques agricoles.
Les rejets d'effluents ou l'utilisation de pesticides agricoles peuvent être à l'origine d'une pollution des sols ou du milieu aquatique. Le trafic routier est source d'émission de gaz à effet de serre qui n'est pas sans conséquence néfaste sur la santé humaine et le milieu naturel. Il est aussi source de nuisances sonores.
La contribution de la collectivité dans la lutte contre les émissions de gaz à effets de serre et la protection de l'air se traduit surtout par des objectifs en matière de transport. La commune des Arcs a pleinement intégré cette préoccupation dans sa politique de développement urbain. A travers les orientations d'aménagement et les mesures de constructibilités du PLU, la collectivité favorise une consommation de l'espace urbain plus rationnelle et moins consommatrice ayant une incidence sur les déplacements.

Pollution des sols et des eaux

(+) Le confortement de la zone agricole n'accroît pas le risque de pollution des sols
L'agriculture présente souvent un risque de pollution des sols au travers des produits utilisés. Ces polluants par l'apport de produits de synthèse (lutte sanitaire, fertilisation, etc.) peuvent polluer les sols et les milieux aquatiques (par infiltration ou ruissellement) et intoxiquer la faune qui chasse dans ces milieux. Dans le cas des Arcs, l'absence de cultures intensives tend à minimiser cet impact. De plus, sur la commune, l'augmentation de la zone agricole (+185 ha entre le POS et le PLU) s'explique par une meilleure reconnaissance des terres cultivées plus que par un changement de destination de l'occupation des sols.

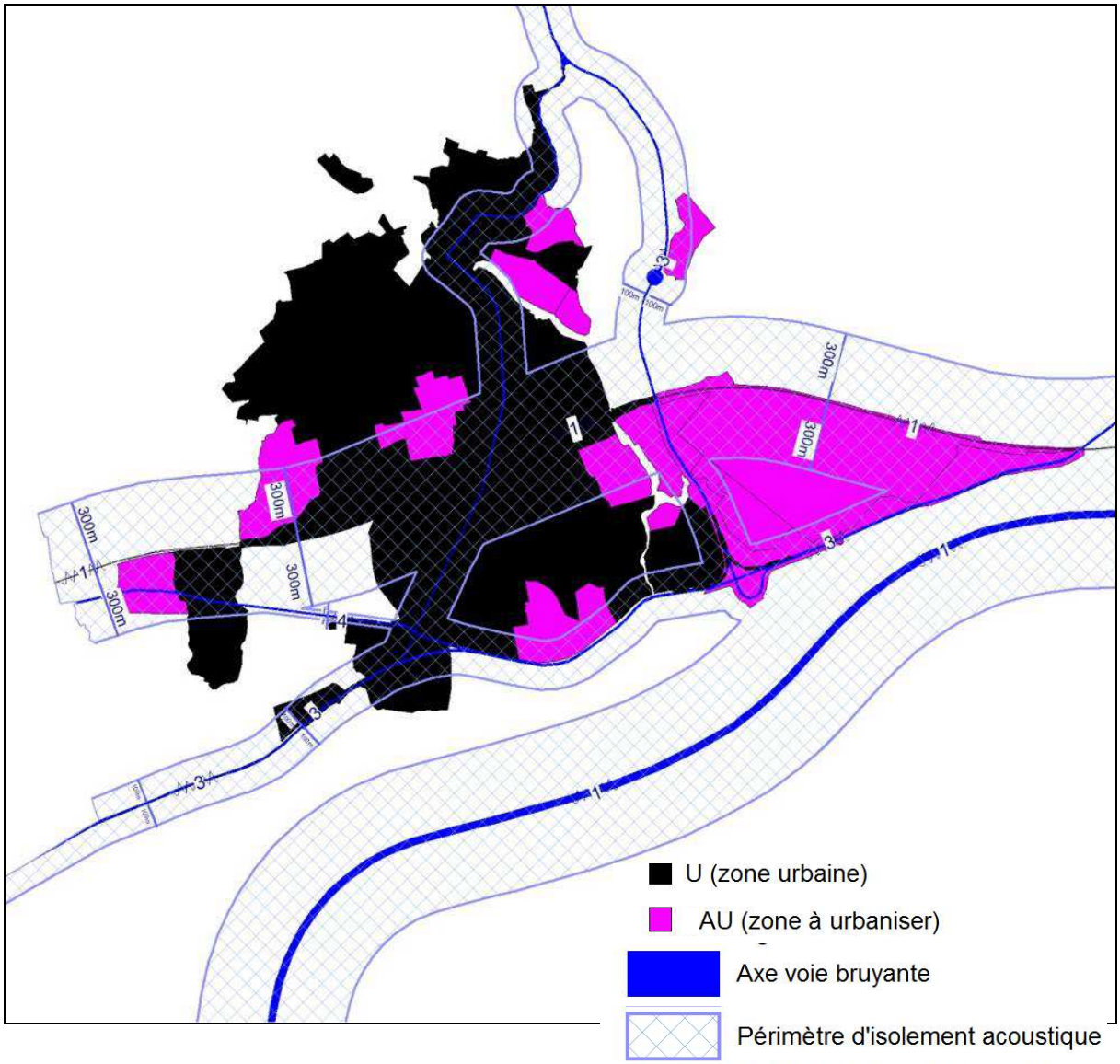
(-) L'augmentation de l'imperméabilisation des sols liés à l'urbanisation
Les constructions (toitures, piscines, terrasses…) et les aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs, …) participent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences lors d'épisodes pluvio-orageux intenses peuvent être importantes en aval.
L'infiltration des eaux pluviales est diminuée ce qui induit une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial et des stations d'épuration. Lors de ces épisodes pluvio-orageux, le réseau et les stations peuvent être saturés et une partie des effluents peut être rejetée dans le milieu naturel sans être préalablement traités, et donc sources de pollution.
L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, même limitée dans le cadre du PLU est susceptible de provoquer une hausse du volume des eaux de ruissellement et du nombre de ces épisodes de saturation et de déversements d'eaux non traitées vers le milieu naturel. Il convient donc d'être particulièrement vigilant quant au respect par les différents promoteurs immobiliers de la Loi sur l'eau.
D'ores et déjà, dans les zones à urbaniser de Saint Roch et des Bréguières, il est prévu la réalisation de bassins de rétention pour pallier à cette incidence.

Bruit

(+) Le porté à connaissance des voies bruyantes
Les zones exposées au bruit en lien avec les infrastructures terrestres sont exposées dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation et repérés au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en annexes du Plan Local d'Urbanisme.

(-) Des zones urbaines amenées à se densifier et d'urbanisation future à proximité de voies bruyantes
Au titre de ces équipements et de leur fréquentation inhérente (l'A 8, la RDN 7, la RD 555, la RD 91 et la voie ferrée), la commune est concernée par les dispositions de la loi °92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14.

Les zones urbaines et zones d'urbanisation future au regard des voies bruyantes



La quasi-totalité des zones d'urbanisation future s'inscrivent dans les périmètres voies bruyantes et concourent ainsi à exposer une plus grande population à une nuisance sonore. Dans ces zones, les bâtiments à construire à usage d'habitation devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

(-) Une augmentation du trafic automobile, source de nuisances sonores
L'accueil d'une population et d'activités nouvelles va occasionner localement une augmentation du trafic automobile et de poids lourds (en lien avec le triangle des Bréguières), source de nuisances sonores. La liaison piétonne et cyclable programmée le long du Réal entre le centre-ville et la zone commerciale Pont Rout ou bien la politique de promotion des modes de transport doux menée par la communauté d'agglomération (projet la vigne à vélo, liaison centre des Arcs – La Motte) participe à limiter le recours systématique à l'automobile et à réduire les nuisances sonores.

Air

(-) Une augmentation du trafic automobile, émetteur de gaz à effet serre
La hausse des déplacements motorisés (liée à la croissance démographique) aura des incidences négatives sur la qualité de l'air qui sont à mettre en perspective avec les effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile et les évolutions de réglementation.
Le trafic routier génère des oxydes d'azote (NOx), du monoxyde de carbone (CO), du benzène et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et des particules. Ces polluants ont des impacts négatifs sur la santé humaine : migraines, irritations, altération des fonctions pulmonaires, toux, anoxie, troubles cardiovasculaires, vertiges, cancers, …et sur l'environnement : pluies acides, effet de serre, contamination des sols et des végétaux puis des animaux (par l'intermédiaire des chaînes alimentaires), altération des bâtiments, …
La densification urbaine qui tend à rapprocher les zones d'habitat des zones d'emploi participe à limiter le recours à l'automobile individuelle. Par ailleurs, la logique de densification permettra d'optimiser l'accès aux transports en commun. Toutefois, au regard de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones (à vocation habitat ou économique), un accroissement de la circulation est inévitable.
La liaison piétonne et cyclable programmée le long du Réal entre le centre-ville et la zone commerciale Pont Rout ou bien la politique de promotion des modes de transport doux menée par la communauté d'agglomération (projet la vigne à vélo, liaison centre des Arcs – La Motte) participe à limiter le recours systématique à l'automobile et à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Déchets

(-) Une augmentation du volume de déchets produits
La croissance démographique et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones vont accroître le volume des déchets (ménagers et industriels) et étendre la zone de collecte. Tout d'abord, en période de travaux, les déchets du BTP générés par les aménagements et constructions effectués dans les zones urbaines et à urbaniser vont voir leur volume augmenter. Puis, une fois l'aménagement de ces zones réalisées et les habitants installés, le volume de déchets ménagers va augmenter sur la commune.

Chapitre II : Incidences prévisibles sur les secteurs amenés à évoluer au PLU

Afin d'apprécier au mieux les incidences du projet de PLU sur l'environnement, les secteurs amenés fondamentalement à évoluer (zones AU) et pour certains susceptibles d'avoir une incidence sur le site Natura 2000 du Val d'Argens ont fait l'objet d'une analyse spécifique au chapitre des incidences. Il s'agit des secteurs de :

- Beauveser/Les Laurons
- L'écluse
- Saint-Roch / Les Valettes
- Gueringuier (le long de la RDN7)
- Peymarlier, Pont Rout et les Bréguières
- Entrée de ville Sud / camping des eaux vives : projet de construction d'une cave viticole
- Le Ribas : projet de construction d'un centre de secours

Les autres zones urbaines (U) sont traitées dans le chapitre « Incidences du PLU sur les grandes composantes de l'environnement ».

I - Secteur Beauveser / Les Laurons (2AUC, 1AUBa)

Rappel des objectifs

- → Prendre en compte la proximité avec une zone naturelle d'intérêt écologique (ZNIEFF II). Maintenir et protéger les continuités écologiques. L'environnement dans lequel s'inscrit la zone (ZNIEFF II, Tortue d'Hermann et Natura 2000) mérite une vigilance accrue en matière de gestions des eaux pluviales et des eaux usées.
- → Valoriser les vues vers le massif des Maures dans le projet d'aménagement. Apporter une attention particulière au traitement des nouvelles lisières bâties et notamment à l'Ouest de la zone 2AUC qui offre une ouverture sur la plaine agricole et dont la silhouette urbaine sera redessinée. Respecter les formes urbaines et architecturales avoisinantes.
- → Maintenir une offre de terrains agricoles dans le secteur
- → Faciliter l'accès au nouveau quartier depuis l'avenue Jean Jaurès qui assure la liaison entre le centre-ville et la RDN 7. Favoriser les déplacements doux (piétons et cyclistes) avec le centre-ville

Attentes formulées dans le PADD

Les secteurs de Beauveser et des Laurons s'inscrivent dans la trame urbaine tel qu'identifiée dans le PADD.

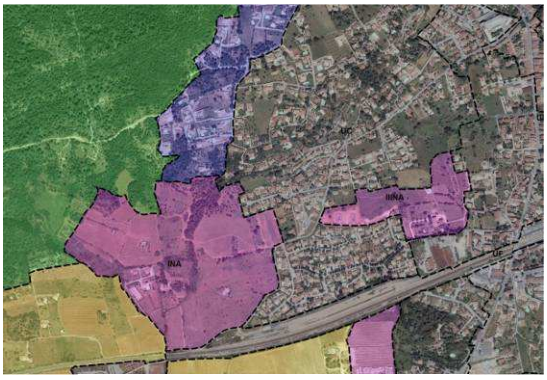
Le secteur répond aux orientations formulées dans le PADD :

- Renforcer la place de l'agriculture
- Favoriser l'implantation de logements en zone centrale (village et périphérie)
- Réorganiser et recalibrer une voirie communale insuffisamment étendue et de qualité modeste.
- Préserver les structures paysagères proches du village

Evolution POS/PLU

L'emprise de la zone de Saint-Pierre (2AUC) a été revue à la baisse passant de 22 ha dans le POS à 10,6 ha dans le PLU. La zone des Laurons a été redimensionnée passant de 5,7 ha à 8,4 ha dans le PLU.

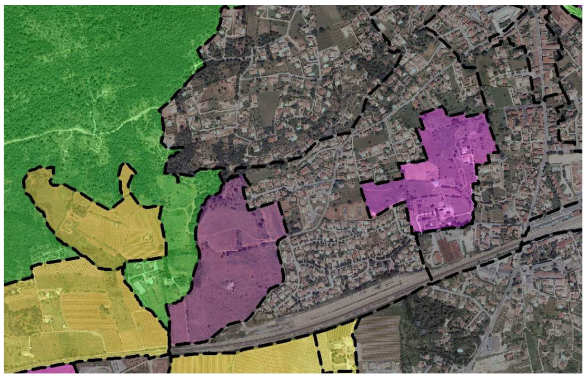
POS



Zonage POS

- A (zone agricole)
- AU (zone à urbaniser)
- N (zone naturelle)
- NB (zone d'habitat diffus)
- U (zone urbaine)

PLU



Zonage PLU

- 1AU (zone à urbaniser)
- 2AU (zone à urbaniser)
- A (zone agricole)
- N (zone naturelle)
- U (zone urbaine)

Incidences et Mesures – Thématique « Biodiversité, trame verte et bleue »

(+) Le changement de zonage entre le POS et le PLU s'est opéré en faveur du milieu naturel (la ZNIEFF de type II ne figure plus dans la zone d'urbanisation future) et de la reconnaissance d'une pratique agricole (viticulture). Le nouveau zonage respecte la lisière boisée à l'Ouest de la zone de Beauveser qui constitue une limite naturelle à l'urbanisation et est identifié comme corridor écologique dans la Trame Verte et Bleue. En effet, cette lisière boisée permet de rejoindre une zone d'habitat favorable Tortue d'Hermann.
Ainsi, la collectivité recommande :

- De réaliser une campagne d'inventaires afin de vérifier la présence ou non sur le site de la Tortue d'Hermann ou de la Cistude d'Europe
- D'intégrer des objectifs de préservation et de création de haies plurispécifiques dans le projet d'aménagement de la zone de Beauverser (information et incitation envers la population)
- De réaliser les travaux au maximum hors des périodes favorables à la faune.

(-) L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain, eaux susceptibles de polluer les sols et l'Argens située en aval (corridor écologique, Natura 2000, ZNIEFF).
Le respect des mesures édictées dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales permettra de limiter ce phénomène :

- la pose de 2 canalisations de 500 mm de diamètre et raccordées aux ouvrages pluviaux sous la voie SNCF
- la déviation des eaux vers le quartier de la Chabotte

Pour le secteur des Laurons, le règlement de la zone 1AUBa précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement.
La collectivité recommande la réalisation d'une étude hydraulique dans le secteur de Beauveser lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Incidences et Mesures – Thématique « Paysage »

(-) L'urbanisation à venir va opérer une modification du paysage dans le sens, où les terrains actuels sont des terrains agricoles en friche ou pas donc à dominante naturelle.
Cette incidence sera limitée par l'inscription même de ces zones en continuité d'une zone résidentielle et au sein du tissu urbain.
Afin d'intégrer au mieux les futures opérations dans leur environnement, le règlement de la zone 1AUBa (secteur des Laurons) édicte des hauteurs maximum de constructions semblables à la zone mitoyenne UC (7 mètres) visant à une meilleure intégration paysagère du projet. Par ailleurs, le classement de la Bastide des Laurons et des canaux d'irrigation au titre de l'article L.123.1.7ème et leur prise en compte dans les principes d'aménagement concourent à la préservation et la mise en valeur de ces éléments patrimoniaux dans le cadre de l'opération.

Incidences et Mesures – Thématique « Risques naturels »

(+) Les deux zones d'urbanisation se situent en dehors de toute zone à risque préservant ainsi la population et les biens d'une catastrophe.

(-) L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain d'autant plus que ces zones sont sujettes à de forts ruissellements provenant du vallon de Fantroussières.
Le respect des mesures édictées dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales permettra de limiter ce phénomène :

- la pose de 2 canalisations de 500 mm de diamètre et raccordées aux ouvrages pluviaux sous la voie SNCF
- la déviation des eaux vers le quartier de la Chabotte

Pour le secteur des Laurons, le règlement de la zone 1AUBa précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville

visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement.
La collectivité recommande la réalisation d'une étude hydraulique dans le secteur de Beauveser lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Incidences et Mesures – Thématique « Agriculture »

(-) L'urbanisation à venir s'inscrit sur des terrains agricoles cultivés ou en friche et inscrits dans le périmètre AOC. La perte de terrains agricoles a une incidence négative sur l'économie locale, les paysages et la biodiversité.
Toutefois, dans ce secteur, le remembrement de la zone agricole dans le secteur des Nouradons correspond mieux aux attentes de l'exploitant. Cette incidence est également compensée par l'augmentation considérable de la zone agricole au PLU par rapport au POS (+185 ha).

Incidences et Mesures – Thématique « Déplacements »

(-) L'arrivée d'une population et d'activités nouvelles à travers l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment automobiles dans ce secteur déjà très congestionné. (embouteillage, accidents, nuisance sonore, émission de gaz à effet de serre)
Le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés destinés à la création et au recalibrage de la voirie afin de faciliter la liaison routière entre ces deux zones et l'avenue Jean Jaurès (via l'avenue des Laurons).
Par ailleurs, des orientations d'aménagement particulières sont inscrites visant à la création de voies routières dans la zone des Laurons.

Incidences et Mesures – Thématique « Nuisances »

(-) Les deux zones d'urbanisation future se situent à proximité de la Ligne ferroviaire, source de nuisances sonores.
Dans la zone des Laurons, cette incidence est limitée par la présence de la cave viticole entre la zone 1AUBa et la voie ferrée joue un rôle d'écran sonore.
Le PLU rappelle dans ces dispositions générales, les règles d'urbanisme qui devront être prises face à cette voie ferrée : conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, les nouvelles constructions situées dans l'emprise de la voie bruyante (300 m) devront présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

(-) L'arrivée d'une population et d'activités nouvelles à travers l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment automobiles dans ce secteur déjà très congestionné. La circulation automobile constitue une véritable source de nuisances et de pollutions pour les riverains, notamment par l'émission de gaz à effet de serre.

II - Secteur de l'Ecluse (1AUe)

Excentré du centre-ville, le secteur de l'Ecluse se situe de part et d'autre de la RD 10 en entrée de ville Ouest depuis Taradeau. Il est bordé au Nord par la voie ferrée et au Sud par le fleuve de l'Argens. La zone accueille des activités économiques et le projet de PLU a pour objet d'étendre la zone à l'Ouest.

Rappel des objectifs

- → Préserver le fleuve de l'Argens, sa ripisylve et ses abords, protégé au titre de Natura 2000 et identifié comme corridor écologique dans la Trame verte et bleue.
- → Maintenir un paysage agricole en entrée de ville. Depuis la RD10, préserver les vues sur le Massif des Maures et le village des Arcs. Réaliser un aménagement de qualité (entrée de ville). Respecter les volumes des bâtiments existants.
- → Prendre en compte la connaissance du risque inondation
- → Maintenir une offre de terrains agricoles dans le secteur
- → Sécuriser la circulation en entrée de ville amenée à croître dans ce secteur (augmentation des entrées et sorties sur la RD10).

Attentes formulées dans le PADD

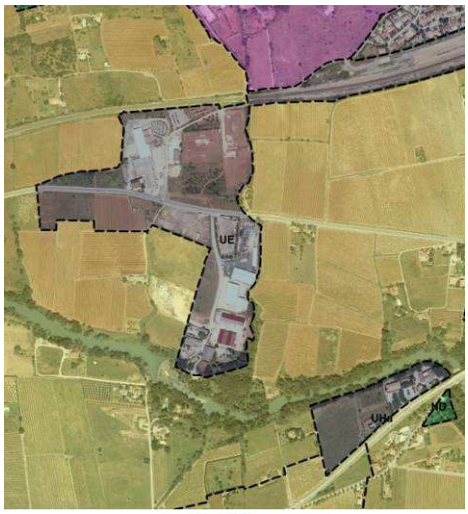
Le secteur de l'Ecluse répond aux orientations formulées dans le PADD :

- Poursuivre l'aménagement et le développement des zones d'activités
- Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles
- répondre à l'objectif de mixité de fonctions urbaines.

Evolution POS/PLU

La zone UE a été redimensionnée et une zone 1AUe a été créée pour permettre une réorganisation et l'accueil de nouvelles entreprises (notamment celles situées le long de la RDN 7). Le nouveau zonage UE prend en compte un atelier existant classé en zone agricole au POS.

POS



A (zone agricole)
AU (zone à urbaniser)
N (zone naturelle)
NB (zone d'habitat diffus)
U (zone urbaine)

PLU

1AU (zone à urbaniser)
2AU (zone à urbaniser)
A (zone agricole)
N (zone naturelle)
U (zone urbaine)

Incidences et Mesures – Thématique « Biodiversité, trame verte et bleue » - Natura 2000

(-) Insérée au cœur de deux réservoirs de biodiversité (ZNIEFF de type II *Collines de Taradeau* et Natura 2000 *Val d'Argens*) le confortement de la zone d'activités est susceptible de fragiliser le corridor écologique identifié dans la trame verte et présente un risque de dégradation des habitats.
Cette incidence est limitée du fait de la présence d'activités déjà en place (anthropisation du milieu) et d'infrastructures routières (voie ferrée, RD10) qui constituent déjà des barrières semi-perméables.
Le classement du fleuve de l'Argens en zone naturelle ainsi que de sa ripisylve participe à la préservation des écosystèmes et tend à diminuer les incidences de l'aménagement.
Par ailleurs, la collectivité recommande :

- De réaliser une campagne d'inventaires afin de vérifier la présence ou non sur le site de la Tortue d'Hermann ou de la Cistude d'Europe
- Le maintien des éléments naturels du paysage permettant le déplacement de la faune
- De réaliser les travaux au maximum hors des périodes favorables à la faune.

(-) L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain, eaux susceptibles de polluer les sols et les eaux de l'Argens situé en aval (corridor écologique, Natura 2000, ZNIEFF)
Pour ce secteur, le règlement de la zone précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement.
La suppression des rejets directs connus dans le secteur de l'Ecluse par la réalisation d'un nouveau collecteur (inscrit au Schéma Directeur des Eaux Pluviales) permettra d'améliorer l'écoulement des eaux pluviales et de diminuer les risques de pollution des eaux de l'Argens.
Par ailleurs, la collectivité recommande la mise en place de mesures visant à éviter tout risque de pollution des eaux lors de la phase de chantier : plateforme d'avitaillement des engins, contrôle des ruissellements.

Incidences et Mesures – Thématique « Paysage »

(-) L'urbanisation à venir va opérer une modification du paysage dans le sens, où les terrains actuels sont des terrains agricoles en friche ou pas donc à dominante naturelle. Cette incidence est d'autant plus forte que la zone se situe en entrée de ville.
Cette incidence sera toutefois limitée du fait de la présence de bâtiments industriels existants et l'extension mesurée de la zone d'activités (6 ha).
Par ailleurs, le règlement de la zone qui impose un recul par rapport à la RD10 (minimum 25 mètres), une emprise au sol du bâti limitée (50% de la superficie du terrain constructible) et le traitement et la plantation d'espaces libres favorise une meilleure intégration paysagère du bâti. La création d'un giratoire en entrée de ville et d'espaces verts le long de la RD10 permettra de matérialiser celle-ci.

(+) L'urbanisation à venir constitue une opportunité de requalifier et valoriser l'entrée de ville à travers les aménagements programmés.

Incidences et Mesures – Thématique « Risques naturels »

(+) La zone d'urbanisation future se situe en limite d'une zone à risque inondation.

(-) L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain.
Le règlement de la zone précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement.

Incidences et Mesures – Thématique « Agriculture »

(-) L'urbanisation à venir s'inscrit sur des terrains agricoles cultivés ou en friche et inscrits dans le périmètre AOC. La perte de terrains agricoles a une incidence négative sur l'économie locale, les paysages et la biodiversité.
Cette incidence est limitée du fait de la redistribution au Nord de la voie ferrée d'une partie de la zone NA au POS en zone agricole au PLU qui correspond mieux aux besoins de l'exploitant. Cette incidence est également compensée par l'augmentation considérable de la zone agricole au PLU par rapport au POS (+185 ha).

Incidences et Mesures – Thématique « Déplacements »

(-) Le confortement et l'agrandissement de la zone d'activités va engendrer une augmentation de la circulation dans ce secteur et notamment un trafic de camions, source de nuisances.
Le PLU prévoit deux emplacements réservés destinés à la création d'un carrefour giratoire au droit de la déchetterie et d'une voie pour assurer la desserte interne de la zone. Le giratoire assurera un ralentissement de la circulation et marquera l'entrée dans l'agglomération.

Incidences et Mesures – Thématique « Nuisances »

(-) La zone d'urbanisation future se situe à proximité de la Ligne ferroviaire, source de nuisances sonores.
La vocation économique de la zone limite l'exposition des personnes.

(-) L'arrivée d'activités nouvelles va avoir pour principale incidence une augmentation de la circulation routière et notamment du trafic des camions. Le trafic routier constitue une source de nuisances et de pollutions, notamment par l'émission de gaz à effet de serre.

III - Secteur St Roch/Les Valettes (1AUBa, 1AUBb, 2AUBb)

A l'Est du centre-ville, ce vaste secteur se situe de part et d'autre de la route de la Motte qui relie la RD 555 au village des Arcs avec au Nord, le quartier des Valettes et au Sud, le quartier de Saint-Roch. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUBb (Extrémité Sud de Saint-Roch) est soumise à une modification ultérieure du PLU.
Cet espace de par sa situation et son étendue constitue l'un des projets phares portés par le PLU. Son aménagement est l'occasion de conforter l'entrée de ville Est et d'améliorer la desserte du village tout en proposant une offre de logements et de services complémentaires à celle du centre-ville.

Rappel des objectifs

- → Préserver le cours d'eau du Réal et sa ripisylve identifiés comme Espace Naturel Sensible et corridor écologique dans la Trame bleue.
- → Protéger les abords de la RD 555. Apporter une attention particulière au traitement des nouvelles lisières bâties dont la silhouette urbaine sera redessinée (partie Est). Respecter les formes urbaines et architecturales avoisinantes. Valoriser les vues sur le village médiéval. Prendre en compte le bâti remarquable « Bastide de Saint Roch », dans la définition du projet d'aménagement urbain Saint-Roch.
- → Prendre en compte la connaissance du risque inondation dans le projet d'aménagement.
- → Maintenir une offre de terrains agricoles dans le secteur
- → Faciliter l'accès des nouveaux quartiers à la RD 555 et au centre-ville

Attentes formulées dans le PADD

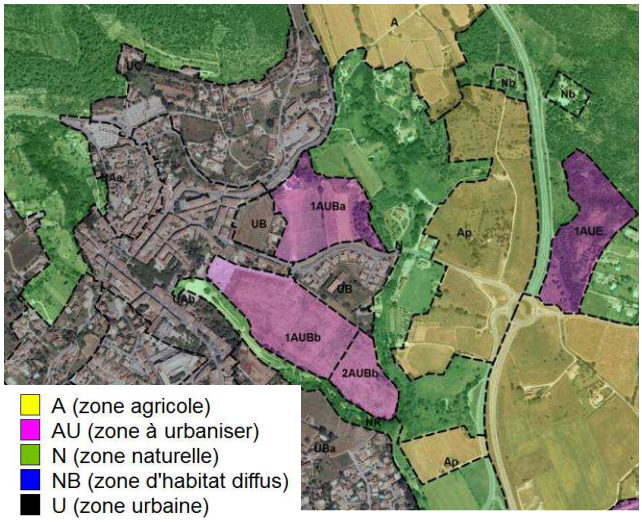
L'aménagement de cette partie de la ville permettra de répondre à la demande en logements et équipements et in fine d'améliorer la desserte du centre-ville.
Le secteur s'inscrit dans la trame urbaine tel qu'identifiée dans le PADD.

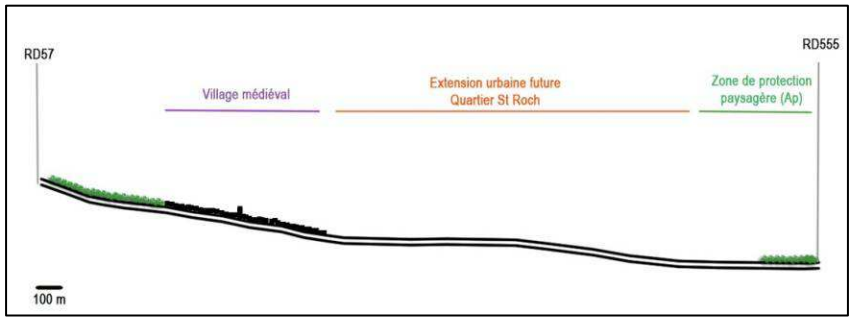
Evolution POS/PLU

Alors que le POS donnait de grandes potentialités d'extension dans cette partie de la ville, le PLU a revisité la zone la réduisant. Un reclassement opéré en faveur de la densification urbaine et de la préservation des abords de la RD 555 présentant un intérêt paysage fort.
Les terrains situés entre la RD 555 et les quartiers Saint Roch et Valettes présentent un intérêt agronomique mais surtout paysager justifient leur préservation d'où leur reclassement en secteur Ap (zone à forte valeur paysagère présentant une qualité agronomique).

POS

PLU





Coupe topographique selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est du village des Arcs
La présente coupe montre bien l'étendue de la future zone d'extension urbaine (quartier Saint-Roch) au regard du village médiéval. La pente inclinée Sud-Est favorise un point de vue privilégié sur le futur quartier Saint-Roch depuis le Parage. Une zone de protection paysagère (Ap) a été instaurée entre la RD555 et le futur quartier traduisant ainsi la limite à l'urbanisation.

Le village depuis la future zone à urbaniser (Saint-Roch)
Les maisons de village en bande (à gauche) s'alignent le long de la voie principale du village. Au second plan, la bande boisée caractérise la ripisylve du Réal.

Le village depuis la future zone à urbaniser des Valettes
Les collines boisées en arrière plan constituent les limites naturelles à l'urbanisation.

Incidences et Mesures – Thématique « Biodiversité, trame verte et bleue »

(+) Les deux zones d'urbanisation future s'inscrivent au cœur d'espaces largement artificialisés situées dans le tissu urbain laissant ainsi présager des incidences moindres sur la biodiversité.

(-) L'accueil d'une population nouvelle va occasionner une plus grande fréquentation du secteur, susceptibles de porter atteinte au Réal et à sa ripisylve, identifié comme Espace Naturel Sensible et corridor au titre de la trame verte et bleue ainsi qu'au ruisseau de Sainte-Cécile. Les risques identifiés sont : pollution des sols par déchets urbains, piétinement, pollution des eaux par ruissellement urbain du fait du terrain de St Roch en pente douce vers la confluence de 2 ruisseaux).
Le classement en zone naturelle du cours d'eau du Réal et de sa ripisylve jusqu'à l'Argens permettra d'assurer la préservation de ce corridor écologique en milieu urbain.
L'une des orientations d'aménagement édictée vise à la réalisation d'un bassin de rétention dans la zone 2AUBb ce qui permettra de contenir les eaux pluviales et de limiter le risque de pollution des eaux.
Une autre orientation d'aménagement précisant l'aménagement d'un espace vert entre le cours d'eau du Réal et les futurs bâtiments permettra de créer une zone tampon et de préserver des nuisances sonores ou lumineuses liées à l'urbanisation du site.

(+) Les deux gites identifiés près des zones d'urbanisation future se situent au cœur d'un environnement urbain. Le Réal avec sa ripisylve constitue le principal territoire de chasse pour le Petit Murin qui assure aussi la continuité écologique avec le Val d'Argens. Le classement en zone naturelle au PLU du cours d'eau du Réal et de sa ripisylve jusqu'à l'Argens permettra de préserver ce territoire de chasse pour cette colonie. Le confortement de l'urbanisation dans ce secteur, par les zones AU, n'est pas de nature à porter atteinte à cette colonie dans le sens où le territoire de chasse est préservé.

Incidences et Mesures – Thématique « Paysage »

(-) L'urbanisation à venir va opérer une modification du paysage dans le sens, où les terrains actuels sont à l'état naturel. L'urbanisation risque de remettre en cause les percées visuelles sur le village médiéval. Cette incidence sera limitée par l'inscription même de ces zones en continuité d'une zone résidentielle et au sein du tissu urbain.
Afin d'intégrer au mieux les futures opérations dans leur environnement, le règlement de la zone 1AUBb édicte les règles suivantes : hauteurs maximum de constructions semblables à la zone mitoyenne UAb du centre-ville (12m), dispositions particulières sur l'aspect extérieur des constructions.
Par ailleurs, les orientations d'aménagement édictées sur la zone de Saint-Roch par la création d'une place publique entre l'actuel parking et la future zone de Saint-Roch est une manière de créer une continuité visuelle et d'intégrer ce nouveau quartier dans le reste de la ville. L'aménagement d'un jardin et d'un espace vert le long du Réal sont de nature à apporter de la qualité paysagère au site
Des orientations d'aménagement édictées sur les Valettes visent également à intégrer au mieux ce nouveau quartier dans l'environnement : le maintien d'un espace boisés à l'Est en entrée de ville Est permettra d'assurer une discrétion du bâti depuis la RD555.
Le travail sur la trame viaire, par le recalibrage des voies de circulation permettra de requalifier le paysage urbain.
Enfin, le classement de la Bastide au titre de l'article L123.1.7 assure la préservation du bâti.

(+) Dans ce secteur, les opérations d'urbanisme à venir sont l'occasion de redessiner la silhouette urbaine Est du village perceptible depuis la RD555.

Incidences et Mesures – Thématique « Risques naturels »

(-) Les deux zones d'urbanisation se situent en limite d'une zone à risque inondation au PPRI. Toutefois, une petite partie de la zone 2AUBb est en zone rouge inondation (vulnérabilité des

personnes et des biens face à un épisode inondable).

(-) L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain d'autant plus que ces zones sont sujettes à de forts ruissellements provenant des collines.

Face à ces incidences, le respect des dispositions du PPRI permettra de limiter le risque inondation. Par ailleurs, la réalisation d'un bassin de rétention tel qu'indiqué dans les orientations d'aménagement) permettra de contenir les eaux pluviales et ainsi de réduire le ruissellement urbain.

Incidences et Mesures – Thématique « Agriculture »

(-) L'urbanisation à venir s'inscrit sur des terrains agricoles cultivés ou en friche et inscrits dans le périmètre AOC. La perte de ces terrains a une incidence négative sur l'économie locale, les paysages et la biodiversité.
Toutefois, cette incidence est limitée du fait du classement en zone agricole paysagère (ZAP) des terrains situés sur la partie Ouest de la RD555. Cette incidence est aussi compensée par l'augmentation considérable de la zone agricole au PLU par rapport au POS (+185 ha).

Incidences et Mesures – Thématique « Déplacements »

(-) L'arrivée d'une population et d'activités nouvelles à travers l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment routiers avec des incidences sur les conditions de circulation : embouteillage, accidents, nuisances sonores, émission de gaz à effet de serre. Plus spécifiquement, les besoins en déplacement vont également augmenter à destination du centre-ville et de la zone commerciale Pont Rout. Les besoins en stationnement vont également augmenter.
Cette incidence sera limitée du fait de la présence d'un giratoire le long de la RD555 suffisamment dimensionné pour accueillir un accroissement de la circulation.
Des orientations d'aménagement et/ou des emplacements réservés permettront d'enrayer voir de réduire ces incidences :

- à la création de voies permettant à la fois d'assurer la desserte interne de l'opération et d'améliorer la desserte générale du village
- à la création de liaisons douces :
  - Secteur des Valettes, la réalisation d'un cheminement de piéton au Nord de la zone permettra de faciliter les déplacements piétons avec le centre-ville
  - Secteur St Roch, la création d'un cheminement piéton, en bordure du Réal permettra de faciliter les déplacements vers le centre-ville et la zone commerciale.
- à la création d'un parking dans le secteur des Valettes qui permettra de répondre aux besoins en stationnement à proximité du centre-ville.

Incidences et Mesures – Thématique « Nuisances »

(-) L'arrivée d'une population nouvelle à travers l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment automobiles. La circulation automobile constitue une véritable source de nuisances et de pollutions pour les riverains, notamment par l'émission de gaz à effet de serre.
L'aménagement des berges du Réal permettra de favoriser les modes de déplacements doux et de rejoindre facilement le centre-ville ou la zone commerciale à pied.

IV - Secteur Gueringuier (2AUBa/PAPAG)

Longeant la RDN 7, le secteur de 9,7 ha à vocation habitat, équipements et services voit son urbanisation soumise à une modification ou révision ultérieure du PLU. Il s'intègre dans un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) défini au maximum pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher.

Rappel des objectifs

- → **Préserver les habitats d'intérêt communautaire**
- → **Protéger les abords de la RN7. Apporter une attention particulière au traitement des nouvelles lisières bâties dont la silhouette urbaine sera redessinée (partie Sud).**
- → **Maintenir une offre de terrains agricoles dans le secteur**
- → **Faciliter l'accès des nouveaux quartiers à la RD555 et au centre-ville. Limiter les nuisances sonores pour la population future.**

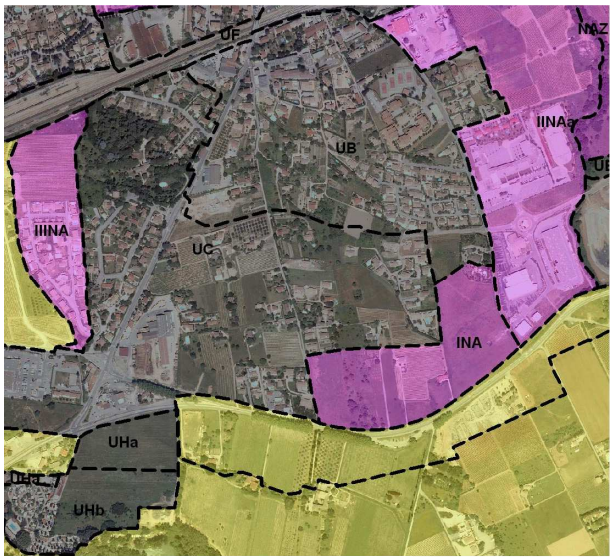
Attentes formulées dans le PADD

Le site de Gueringuier à vocation habitat (2AUBa) s'inscrit dans la trame urbaine identifiée dans le PADD. Il répond à l'objectif de créer une offre de logements tout en favorisant la mixité urbaine et sociale.

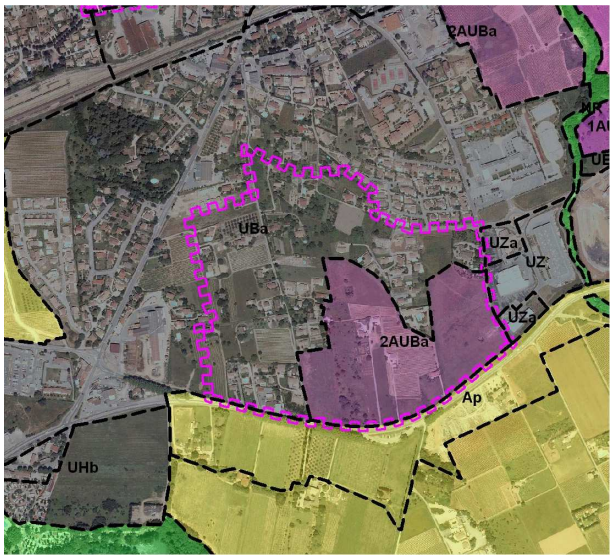
Evolution POS/PLU

Par comparaison au POS, la zone de Gueringuier a été redimensionnée. Cette zone à vocation habitat s'étale sur 9,8 ha le long de la RDN 7. Dans l'emprise du PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global), l'habitat diffus prédomine sur d'anciennes terres agricoles.

POS



PLU



Zonage POS

- A (zone agricole)
- AU (zone à urbaniser)
- N (zone naturelle)
- NB (zone d'habitat diffus)
- U (zone urbaine)

Zonage PLU

- 1AU (zone à urbaniser)
- 2AU (zone à urbaniser)
- A (zone agricole)
- N (zone naturelle)
- U (zone urbaine)

Incidences et Mesures – Thématique « Biodiversité, trame verte et bleue » - Natura 2000

(+) La future zone d'urbanisation s'inscrit au cœur d'espaces largement artificialisés située dans le tissu urbain et à proximité d'une infrastructure routière de forte fréquentation laissant ainsi présager des incidences moindres sur la biodiversité.

(-) L'urbanisation est susceptible d'accroître le risque de pollution des sols et des eaux par l'augmentation du ruissellement urbain liée à l'imperméabilisation des sols et de porter atteinte au site Natura 2000 situé en aval de la zone.
La réalisation d'un bassin de rétention de 3500 m2 au Nord de la RDN7, tel que recommandé par le Schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales, permettra de limiter le ruissellement dans la plaine de l'Argens et le risque de pollution des eaux.

Incidences et Mesures – Thématique « Paysage »

(-) L'urbanisation à venir va opérer une modification du paysage dans le sens où les terrains actuels sont à l'état naturel et notamment depuis la RDN7. Cette incidence sera limitée par l'inscription même de la zone en continuité d'une zone résidentielle et au sein du tissu urbain.
Afin d'intégrer au mieux la future opération dans son environnement, il est prévu de créer un espace vert avec la plantation d'arbres en alignement le long de la RDN7 ce qui permettra de requalifier les abords de cette voie de circulation.
La collectivité recommande la réalisation d'une étude paysagère, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, justifiée par la situation de la zone en entrée de ville.

(+) La zone d'urbanisation est l'occasion de redessiner la silhouette urbaine Sud du village, vitrine depuis la RDN7.

Incidences et Mesures – Thématique « Risques naturels »

(+) La zone d'urbanisation se situe en dehors d'une zone à risque inondation préservant ainsi la population et les biens d'une catastrophe.

(-) L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain d'autant plus que la zone est sujette à de forts ruissellements vers la basse plaine de l'Argens.
La réalisation d'un bassin de rétention de 3500 m2 au Nord de la RDN7, tel que recommandé par le Schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales, permettra de contenir les eaux et de limiter le phénomène de ruissellement dans la plaine de l'Argens.

Incidences et Mesures – Thématique « Agriculture »

(-) L'urbanisation à venir s'inscrit sur des terrains agricoles cultivés ou en friche et inscrits dans le périmètre AOC. La perte de ces terrains a une incidence négative sur l'économie locale, les paysages et la biodiversité.
Cette incidence est compensée par l'augmentation considérable de la zone agricole au PLU par rapport au POS (+185 ha).

Incidences et Mesures – Thématique « Déplacements »

(-) L'arrivée d'une population nouvelle (la zone affiche une capacité d'accueil de 232 logements) va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment routiers avec des incidences sur les conditions de circulation : embouteillage, accidents, nuisances sonores, émission de gaz à effet de serre. Plus spécifiquement, les besoins en déplacement vont augmenter à destination du centre-ville et de la zone commerciale Pont Rout.
Sont inscrits comme emplacements réservés ou servitudes la création de voies qui permettra

d'assurer la desserte interne de la future opération et d'améliorer la desserte générale du quartier.

Incidences et Mesures – Thématique « Nuisances »

(-) L'arrivée d'une population nouvelle va occasionner une augmentation des déplacements et notamment automobiles. La circulation automobile constitue une véritable source de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques pour les riverains.
La politique de promotion des modes de transport alternatif, l'aménagement de trottoirs (à travers notamment le recalibrage de la voirie) favoriseront les déplacements à pied et à vélo.

(-) L'opération d'aménagement s'inscrit dans le périmètre de zone bruyante liée à la RDN7. Ainsi le PLU augmente la population exposée à des nuisances sonores.
Le PLU rappelle dans ces dispositions générales, les règles d'urbanisme qui devront être prises : conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, les nouvelles constructions situées dans l'emprise de la voie bruyante (100 m) devront présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

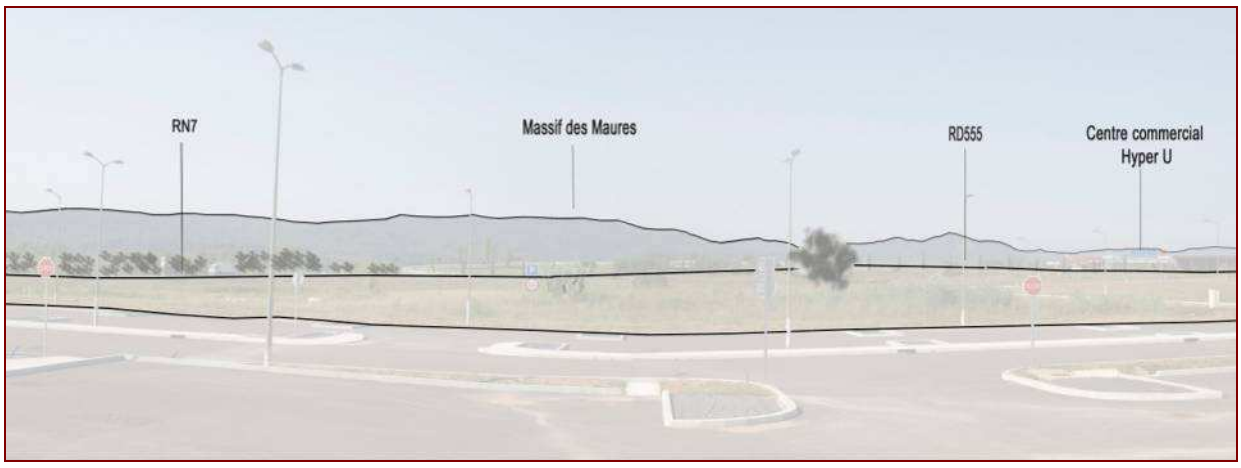
V - Secteur Peymarlier, Pont Rout et Bréguières (2AUBa, 1AUE, 1AUZB)

Au Sud-Est du centre-ville, ce vaste secteur se situe au carrefour de la RDN 7 et de la RD 555. Ces zones, en partie occupées présentent des vocations différentes dans le PLU :

- 2AUBa Peymarlier: habitat (9,8 ha)
- 1AUEc Pont Rout : extension et confortement de l'actuelle zone commerciale. Ce secteur a fait l'objet d'une révision simplifiée, en 2011, dans le cadre du POS remis en vigueur suite à l'annulation de la délibération approuvant le précédent PLU.
- 1AUZ (a,b,c,p) : plateforme logistique des Bréguières sur un site de 80 ha. Mise en service depuis 2010.

Rappel des objectifs

- → Préserver les corridors écologiques
- → Préserver le Réal et sa ripisylve qui assure une continuité paysagère
- → Protéger les abords de la RDN 7 et de la RD 555. Pour le secteur de Peymarlier, intégrer ce nouveau quartier d'habitat dans le tissu urbain existant
- → Prendre en compte le risque inondation dans les aménagements futurs
- → Maintenir une offre de terrains agricoles sur la commune
- → Faciliter la circulation routière dans le secteur. Sécuriser les entrées et les sorties sur la RD555 et la RDN7. Pour le secteur de Peymarlier, développer les modes de déplacement doux et les connexions avec le centre-ville. Limiter les nuisances sonores (proximité voie ferrée, RN7 et RD555)



Vue sur le massif des Maures depuis le site de la plateforme logistique des Bréguières

Attentes formulées dans le PADD

Les sites des Bréguières, Pont Rout et Peymarlier répondent aux orientations formulées dans le PADD :

- Poursuivre l'aménagement et le développement des zones d'activités existantes en utilisant le système de desserte (route, voie ferrée)
- Réserver le triangle des Bréguières pour une plate-forme logistique d'intérêt régional et non pour une zone d'activité banale.

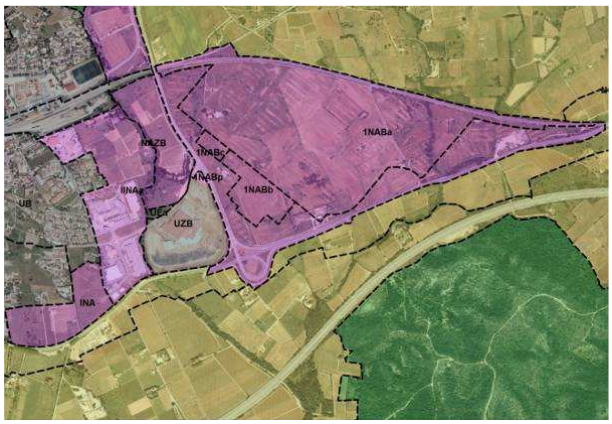
Le site de Peymarlier à vocation habitat (2AUBa) s'inscrit dans la trame urbaine identifiée dans le PADD. Il répond à l'objectif de créer une offre de logements tout en favorisant la mixité urbaine et

sociale.

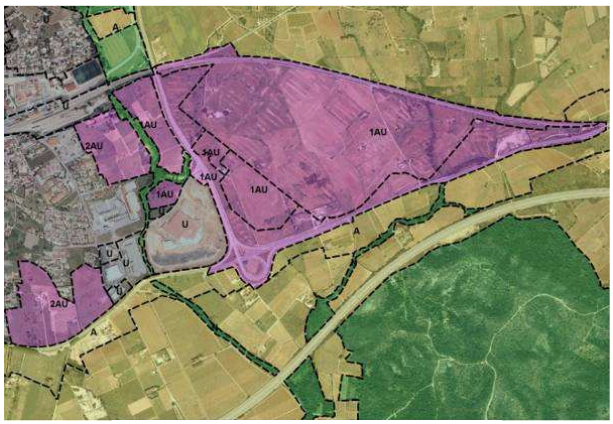
Evolution POS/PLU

Le PLU conforte les zones de Pont Rout et Bréguières identifiés au POS. Ces zones à vocation économique et commerciale s'étendent de part et d'autre de la RD555. La partie Ouest est à vocation commerciale et accueille à ce jour un Hypermarché. La partie Est, à vocation économique, accueille une plate-forme logistique d'intérêt régional. A l'Ouest du Réal, la zone 2AUBa, à vocation habitat a été réduite au PLU. L'urbanisation a gagné ce secteur et justifie le classement de la zone en zone urbaine au PLU.

POS



PLU



Zonage POS

- A (zone agricole)
- AU (zone à urbaniser)
- N (zone naturelle)
- NB (zone d'habitat diffus)
- U (zone urbaine)

Zonage PLU

- 1AU (zone à urbaniser)
- 2AU (zone à urbaniser)
- A (zone agricole)
- N (zone naturelle)
- U (zone urbaine)

Incidences et Mesures – Thématique « Biodiversité, trame verte et bleue » - Natura 2000

(+) Les secteurs de Peymarlier et Pont Rout s'inscrivent au cœur d'espaces largement artificialisés laissant présager de faibles incidences sur la biodiversité. Toutefois, de part leur proximité avec le Réal (corridor de la trame verte et bleue), l'urbanisation à venir présente un risque de pollution des eaux et est susceptible de porter atteinte au site Natura 2000 situé en aval de la zone.
La réalisation d'un bassin de rétention de 3 500 m2 au Nord de la RDN7, tel que recommandé par le Schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales, permettra de limiter le ruissellement dans la plaine de l'Argens et le risque de pollution des eaux.
Par ailleurs, la collectivité recommande la réalisation des travaux au maximum hors des périodes favorables à la faune et le recours à des essences locales.

Incidences et Mesures – Thématique « Paysage »

(-) L'urbanisation à venir va opérer une modification du paysage.
- ✓ Sur le secteur des Bréguières, cette incidence est d'autant plus forte au regard de la vaste étendue de la zone, de sa situation le long de la RDN7 (axe de forte fréquentation) et de sa vocation économique (bâtiments imposants).

La disposition biaise des constructions par rapport aux grandes voies externes de circulation (R.D.N7 et R.D.555) assure des perceptions dynamiques des volumes évitant tout risque de « monotonie » et tout effet de « corridor ».. Le mail principal, axe de composition « vert » d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est, permet de préserver une perspective paysagère depuis la R.D.N7 vers le village des Arcs-sur-Argens, élément structurant du paysage et de l'identité communale. L'insertion des bâtiments dans la topographie du terrain naturel ménage la perception des volumes bâtis depuis le village des Arcs.
Sur ce secteur, la programmation d'espaces permettra de structurer la voirie (partie intégrante du paysage urbain) et de diminuer l'impact des vastes bâtiments sur le paysage.

- ✓ Sur le secteur de Peymarlier, cette incidence est plus limitée du fait de l'inscription de la future zone dans le tissu urbain existant.
  Dans ce secteur, le règlement du PLU préconise des hauteurs maximum de constructions semblables à la zone mitoyenne UBa (7 mètres) ce qui permettra de favoriser l'intégration de la future opération dans son environnement. Par ailleurs, la collectivité recommande, la réalisation d'une étude paysagère avant l'ouverture de la zone à l'urbanisation.
- ✓ Dans le secteur de Pont-Rout, cette incidence est d'autant plus forte au regard de la vocation commerciale de la zone (bâtiments imposants) et de sa situation le long de la RD555.
  Cette incidence sera limitée grâce à plusieurs propositions d'aménagement (issues de l'étude d'impact) qui favoriseront une intégration de la future zone commerciale dans son environnement : parkings plantés avec des végétaux méditerranéens, localisation des bâtiments futurs situés en contrebas afin de préserver les perspectives sur le village, la plantation d'une bande verte en bordure du Réal, traitement végétal entre la RD 555 et l'implantation du bâti, le traitement global des espaces verts, réglementation des enseignes lumineuses, …

Incidences et Mesures – Thématique « Risques naturels »

(-) La zone des Peymarlier se situe dans l'emprise d'une zone à risque inondation, tel qu'identifiée au PPRI. Ainsi, le PLU accroit la vulnérabilité des personnes et des biens face à ce risque.
Dans ce secteur, le respect des prescriptions du PPRI permettra de limiter le risque.

(-) L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain.
Dans le cadre de l'extension de la zone commerciale et du projet de révision simplifiée, il est prévu des aménagements de rétention des eaux pluviales en bordure de la RD555.
Sur le secteur des Bréguières, la programmation de bassins écrêteurs (emplacements réservés) en bordure de la RD555 et de la RDN7 permettra de contenir les eaux et de limiter le ruissellement urbain. Dans le cadre de la ZAC, plusieurs études ont été conduites sur la gestion des eaux pluviales. Les bassins de rétention sont peu profonds et enherbés, et de larges surfaces existantes sont conservées en espaces naturels d'expansion des crues.

Incidences et Mesures – Thématique « Agriculture »

(-) L'urbanisation à venir s'inscrit sur des terrains agricoles cultivés ou en friche et inscrits dans le périmètre AOC. La perte de ces terrains a une incidence négative sur l'économie locale, les paysages et la biodiversité.
Cette incidence est compensée par l'augmentation considérable de la zone agricole au PLU par rapport au POS (+185 ha).

Incidences et Mesures – Thématique « Déplacements »

(-) L'arrivée d'activités nouvelles avec l'extension de la zone commerciale de Pont Rout et la création d'une plateforme logistique, va occasionner une augmentation des déplacements et notamment du trafic de camions. Le pôle logistique devrait générer à terme un trafic estimé à 1000 Poids Lourds/jour, plus les 250 Véhicules Légers du personnel. En admettant l'équivalent 1 Poids Lourd = 2 Véhicules Légers, on obtient 2 250 Véhicules Légers/jour. Les incidences identifiées sont embouteillage, accidents, nuisances sonores, émission de gaz à effet de serre et de manière plus spécifique sur la RD555 et la RDN7.
Ces incidences sera limitée du fait de la présence d'un giratoire le long de la RD555

suffisamment dimensionné pour accueillir une augmentation de la circulation. Par ailleurs, le projet d'élargissement de la RDN7 (emplacement réservé) permettra de faciliter l'accès des camions et des automobilistes à la zone des Bréguières. Enfin, dans le cadre de l'extension de la zone commerciale de Pont Rout, la zone ouverte à l'urbanisation ne possède aucune sortie directe sur la RN7 et la RD555. La seule connexion sur la RD 555 est la connexion existante de la voie Jacques Prévert via le carrefour giratoire qui permet de desservir les deux rives de la RD555. Par ailleurs, plusieurs solutions d'aménagement sont avancées et favoriseront une amélioration de la desserte : mise en place d'un arrêt de bus, réalisation d'un parking 2 roues, …

(-) Dans le secteur de Peymarlier, l'arrivée d'une population nouvelle va augmenter les besoins en déplacements.
L'aménagement des berges du Réal en voie cyclable et piétonne permettra de favoriser les modes doux en direction de la zone commerciale et du centre-ville.

Incidences et Mesures – Thématique « Nuisances »

(-) L'arrivée d'une population nouvelle va occasionner une augmentation des déplacements et notamment automobiles. La circulation automobile constitue une véritable source de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques pour les riverains.
L'aménagement des berges du Réal (projet vigne à vélo) permettra de favoriser les modes de déplacements doux et de rejoindre facilement le centre-ville ou la zone commerciale à pied depuis la future zone 2AUBa.

(-) L'opération d'aménagement s'inscrit dans le périmètre de zone bruyante liée la ligne ferroviaire. Ainsi le PLU augmente la population exposée à des nuisances sonores.
Conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, les nouvelles constructions situées dans l'emprise de la voie bruyante (300 m) devront présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.
Les bâtiments d'activités ou de commerce ne sont pas concernés par les obligations d'isolement acoustique.

VI - Secteur entrée de ville Sud / Camping de l'eau vive (UHa, UHb)

Au Sud du village des Arcs, le long de la RDN 7, le projet vise à la réalisation d'une cave viticole aux abords de l'entrée de ville (délocalisation de l'actuelle cave). Le site est bordé par l'Argens au Sud. D'une superficie de totale de 10 ha (UHa et UHb confondus), la zone est déjà en partie occupée (hôtel, Maison des vins, camping, …).

Rappel des objectifs

- → Préserver les habitats d'intérêt communautaire au titre de Natura 2000
- → Valoriser les abords de la RDN 7
- → Prendre en compte la connaissance du risque inondation dans les aménagements futurs
- → Maintenir une offre de terrains agricoles sur la commune
- → Sécuriser les entrées et les sorties sur la RDN 7.

Attentes formulées dans le PADD

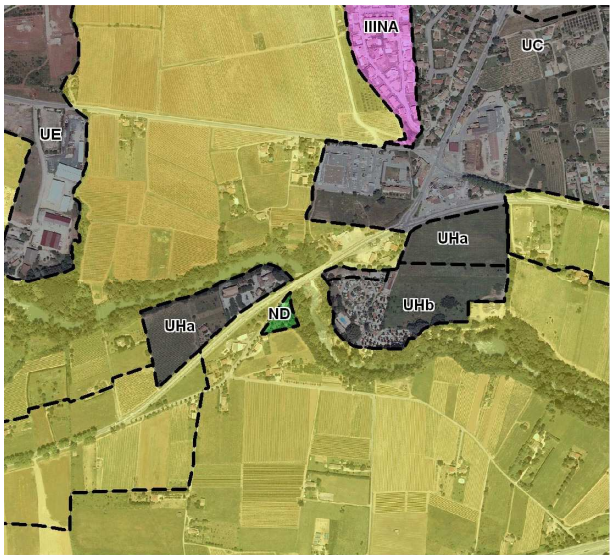
Le site de l'entrée de ville Sud/Camping de l'eau vive répond aux orientations du PADD :

- Renforcer la place de l'agriculture en permettant le développement d'outils économiques et techniques de la valorisation de la production agricole
- Respecter et valoriser les espaces de biodiversité
- Préserver et mettre en valeur le paysage rural et urbain

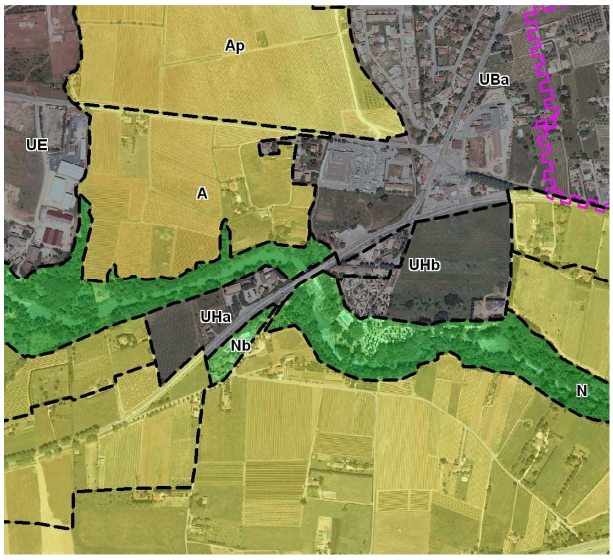
Evolution POS/PLU

Le PLU reconduit sensiblement le zonage du POS, mais en reconnaissant le corridor environnemental de l'Argens qu'il classe en zone N

POS



PLU



Zonage POS

- A (zone agricole)
- AU (zone à urbaniser)
- N (zone naturelle)
- NB (zone d'habitat diffus)
- U (zone urbaine)

Zonage PLU

- 1AU (zone à urbaniser)
- 2AU (zone à urbaniser)
- A (zone agricole)
- N (zone naturelle)
- U (zone urbaine)

Incidences et Mesures – Thématique « Biodiversité, trame verte et bleue » - Natura 2000

(-) Les secteurs UHa et UHb s'inscrivent dans l'emprise du site Natura 2000 *Val d'Argens* et en limite d'habitats d'intérêt communautaire. Le confortement de la zone urbaine présente en ce sens un risque de dégradation des habitats.
Le classement de l'Argens et de sa ripisylve en zone naturelle au PLU participe à la préservation des fonctions écologiques et tend à diminuer les incidences de l'aménagement.
Par ailleurs, la collectivité recommande :

- Le maintien, au maximum, des éléments naturels du paysage permettant le déplacement de la faune
- La réalisation des travaux au maximum hors des périodes favorables à la faune.
- La mise en place d'actions de sensibilisation afin d'encourager une cohabitation la plus respectueuse et adaptée possible entre vacanciers et nature remarquable

(-) L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain, les eaux sont susceptibles de polluer les sols et les eaux de l''Argens située en aval (corridor écologique, Natura 2000, ZNIEFF).
Ainsi, afin de limiter ce phénomène et conformément au règlement la zone, les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement.
Par ailleurs, la collectivité recommande la mise en place de mesures visant à éviter tout risque de pollution des eaux lors de la phase chantier : plateforme d'avitaillement des engins, contrôle des ruissellements, etc.

Incidences et Mesures – Thématique « Paysage »

(-) La réalisation de la cave viticole et le confortement de l'urbanisation dans la zone Uha va modifier le paysage dans le sens où les terrains actuels sont à l'état naturel et situés aux abords de la RDN7. Cette incidence sera limitée du fait de l'existence de plusieurs équipements (hôtel, maison viticole, camping).
Afin d'intégrer au mieux ces nouveaux aménagements dans l'environnement, il est prévu la réalisation d'espaces verts le long de la RDN7 avec alignement d'arbres qui permettront de structurer la voirie (partie intégrante du paysage urbain) et de valoriser l'entrée de ville Sud.
Par ailleurs, le règlement de la zone édicte une série de dispositions particulières (Article 11 : Aspect extérieur) afin d'intégrer au mieux les futurs bâtiments dans l'environnement.

Incidences et Mesures – Thématique « Risques naturels »

(+) La zone d'urbanisation se situe en dehors d'une zone à risque inondation préservant ainsi la population et les biens d'une catastrophe.

(-) L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain.
Ainsi, afin de limiter ce phénomène et conformément au règlement la zone, les aménagements pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement.

Incidences et Mesures – Thématique « Agriculture »

(-) L'urbanisation à venir s'inscrit sur des terrains agricoles cultivés ou en friche. La perte de ces terrains a une incidence négative sur l'économie locale, les paysages et la biodiversité.
Cette incidence est compensée par l'augmentation considérable de la zone agricole au PLU par rapport au POS (+185 ha).

Incidences et Mesures – Thématique « Déplacements »

(-) La création d'un tel équipement (touristique) et le confortement de l'urbanisation vont accroître la circulation sur la RDN7 et les entrées et sorties sur cet axe et s'accompagner d'effets sur les conditions de circulation : embouteillage, accidents, nuisances sonores, émission de gaz à effet de serre.
La requalification future de la RDN7 et la réalisation d'un giratoire (emplacements réservés) permettra de faciliter la circulation et d'assurer la sécurité des automobilistes. Par ailleurs, le transfert de la cave viticole limitera les déplacements des clients vers le centre-ville et optimisera les déplacements des viticulteurs par son positionnement optimisé au cœur de la plaine viticole.

Incidences et Mesures – Thématique « Nuisances »

(-) La création d'un tel équipement (touristique) et le confortement de l'urbanisation vont accroître la circulation sur la RDN7. La circulation automobile constitue une véritable source de nuisances et de pollutions notamment par l'émission de gaz à effet de serre.
La politique de promotion des modes de transport alternatif, l'aménagement de trottoirs (à travers notamment le recalibrage de la voirie) favoriseront les déplacements à pied et à vélo.

VII - Secteur Le Ribas : projet de centre de secours (1AUe)

A l'Est du village des Arcs, le long de la RD 555, le projet vise à la construction d'un centre de secours, (transfert du centre existant).

Rappel des objectifs

- → Préserver les milieux naturels
- → Préserver et valoriser les abords de la RD 555
- → Prendre en compte la connaissance de l'aléa mouvement de terrain.
- → Maintenir une offre de terrains agricoles sur la commune
- → Sécuriser les entrées et les sorties sur la RD 555

Attentes formulées dans le PADD

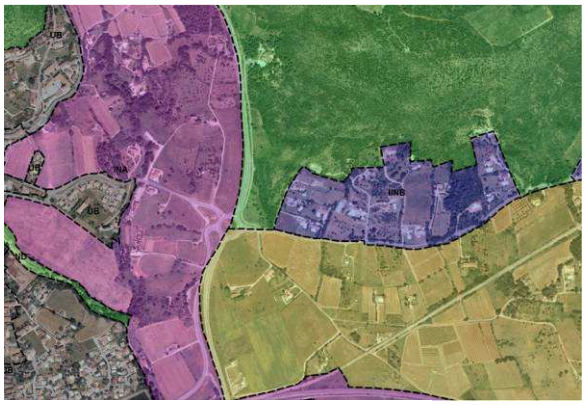
Le projet de centre de secours répond à l'une des orientations du PADD :

- Veiller à l'adaptation et à l'amélioration des équipements et services publics

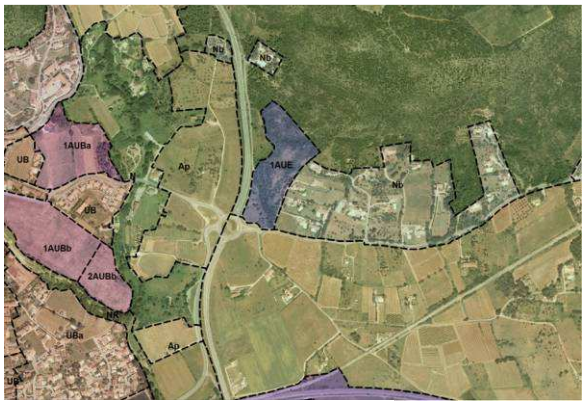
Evolution POS/PLU

Classé en zone naturelle au PLU, le site est basculé en zone 1AUE au PLU.

POS



PLU



Zonage POS

- A (zone agricole)
- AU (zone à urbaniser)
- N (zone naturelle)
- NB (zone d'habitat diffus)
- U (zone urbaine)

Zonage PLU

- 1AU (zone à urbaniser)
- 2AU (zone à urbaniser)
- A (zone agricole)
- N (zone naturelle)
- U (zone urbaine)

Incidences et Mesures – Thématique « Biodiversité, trame verte et bleue »

(-) La zone d'urbanisation se situe en dehors du tissu urbain mais à proximité de la RD555, axe de forte fréquentation (identifié comme barrière écologique). Le projet de construction engage la perte de 3,6 ha d'espace naturel. Situé en limite d'une zone de sensibilité notable Tortue d'Hermann, l'urbanisation est susceptible de porter atteinte à l'habitat Tortue d'Hermann.
Ainsi, la collectivité recommande :

- De réaliser une campagne d'inventaires afin de vérifier la présence ou non sur le site de la Tortue d'Hermann ou de la Cistude d'Europe ;
- De réaliser les travaux au maximum hors des périodes favorables à la faune.

Incidences et Mesures – Thématique « Paysage »

(-) La réalisation d'un tel équipement (bâtiments imposants) va modifier le paysage. Cette incidence est d'autant plus forte que les terrains concernés sont à l'état naturel et situés en bordure de la RD555, axe de forte fréquentation.
Ainsi, la collectivité recommande la réalisation d'une étude architecturale et paysagère.

Incidences et Mesures – Thématique « Risques naturels »

(+) La zone d'urbanisation se situe en dehors d'une zone à risque inondation préservant ainsi la population et les biens d'une catastrophe.

(-) L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain.
Le règlement de la zone 1AUe précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement.

Incidences et Mesures – Thématique « Agriculture »

(+) Le site du projet n'empiète pas sur un terrain agricole.

Incidences et Mesures – Thématique « Déplacements »

(+) Un tel équipement n'est pas de nature à accroître de manière considérable les déplacements et ainsi d'occasionner les effets liés : embouteillage, accidents, nuisances sonores, etc. Le giratoire actuellement en place le long de la RD555 permettra de desservir le futur centre de secours. Sa position stratégique avec accès rapide sur un axe important a été un critère de choix décisif.

Incidences et Mesures – Thématique « Nuisances »

(+) Le projet n'est pas de nature à augmenter de manière significative le trafic, source de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.

PARTIE V – Les mesures envisagées …

pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Chapitre 1– Les mesures envisagées

I - L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales

Rappel des incidences négatives
Eau potable (-) Un risque de mise en fragilité de la ressource en eau Eaux usées (-) Une augmentation du volume d'eaux usées à traiter Eaux pluviales (-) Un risque d'aggravation du ruissellement urbain (-) Un risque de pollution du milieu naturel

Les mesures de réduction prises à travers le PLU

Eau potable

Les conditions de desserte au réseau d'eau potable sont réglementées dans les zones du PLU (à l'exception de certaines zones AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ultérieure du PLU).

L'inscription en emplacement réservé de la création d'un bassin de stockage d'eau potable en provenance du forage de Peical et l'aménagement d'un site pour le forage du quartier du Collet du Cyprès (qui sera raccordé au réservoir existant des Cambres) permettront de répondre aux besoins futurs en eau potable.

Eaux usées

L'inscription en emplacement réservé d'une STEP pour le hameau des Nouradons permettra une meilleure gestion de l'assainissement.

Pour un meilleur fonctionnement de la station d'épuration en cas de fortes pluies, deux canaux d'orage allant du chemin de Fantroussières au Réal sont programmés (emplacements réservés). La dissolution des eaux de pluie permettra de faciliter le traitement des eaux une fois celles-ci redirigées vers la station d'épuration.

Eaux pluviales

Le projet de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a permis d'établir :

- un diagnostic global du réseau (couverture, capacité hydraulique, état de vétusté, impact sur le milieu récepteur), dans les situations actuelles,
- un Schéma Directeur des aménagements à réaliser à l'horizon du P.L.U permettant de régler les déficiences actuelles et d'anticiper les futurs renforcements de l'urbanisation.

L'urbanisation prévue au PLU est en cohérence avec ce futur schéma directeur d'aménagement.

Les conditions de desserte au réseau d'eaux pluviales sont réglementées dans les zones du PLU (à l'exception de certaines zones AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ultérieure du PLU).
Le règlement de la zone 1AUBa précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement.

Pour diminuer le ruissellement urbain, deux canaux d'orage allant du chemin de Fantroussières au Réal sont programmés (emplacements réservés). La dissolution des eaux de pluie permettra de faciliter le traitement des eaux une fois celles-ci redirigées vers la station d'épuration.

Par ailleurs, le PLU limite les incidences négatives à l'égard du risque inondation par ruissellement :

- en réduisant la capacité constructive des espaces collinaires (reclassement des zones NB en zone naturelle), et donc en limitant l'imperméabilisation en amont.
- en définissant un pourcentage d'espaces verts évitant une trop grande imperméabilisation des parcelles et une accentuation du ruissellement vers les zones pavillonnaires des Moulins et des Laurons: le coefficient d'espaces verts est de 50% dans le secteur péri-central UCa de Combaud-Saint Martin.
- en définissant une emprise au sol des constructions allant de 50 % (UC, UZ, UE, UEa, 1AUEa, 1AUBa) à 60% (UB, UEc, AUEc) du terrain constructible. L'emprise au sol des constructions dans le secteur UCa est de 35%. La définition de l'emprise au sol étant plus restrictive que celle couramment utilisée. L'emprise au sol est constituée :
    - de la projection verticale au sol d'une construction, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, oriels). Sont compris ses annexes, les terrasses au sol et les plages de piscines.
    - des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées imperméabilisant le sol

Il convient de préciser que pour le secteur de développement économique de la commune (entrée de ville Sud-est : au croisement de la RDN7/RD 555) les ZAC de Pont Rout et des Bréguières sont équipées d'infrastructures permettant de pallier aux crues décennales et centennales. En ce qui concerne le secteur de l'Hyper U, les réseaux pluviaux sont récents et suffisants.

Les autres mesures de réduction

Eaux usées

En matière d'assainissement, la nouvelle station d'épuration avec une capacité de 13 000 EH permettra de répondre aux besoins de la population - estimée à 9 440 habitants en 2025 - ainsi que des activités.

Eaux pluviales

En matière d'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement, plusieurs études ont été menées dans le cadre de la ZAC des Bréguières ou de PontRout. Des aménagements ont été réalisés ou sont en projet :

- ZAC des Bréguières : la réalisation de bassins écrêteurs les long de la RDN 7 et de la RD 555
- ZAC de Pont Rout/Peymarlier Est : la réalisation d'aménagement de rétention le long de la RD 555 et de la RDN 7 et la déviation avant rejet au Réal.

Le schéma Directeur des Eaux pluviales édicte une série de solutions qui permettront une bonne gestion des eaux pluviales.

<u>Bassin 3 : La Font du Loup, la Croix, Les Fantroussières, Combaud</u>
Le Chemin des Fantroussières sera busé en 600, puis 800 mm, ainsi que le chemin du Colombier Est en 600 mm, vers la rue Pierre Renaudel. On réduira ainsi les écoulements pluviaux vers le Sud (Les Moulins, Les Laurons.)

<u>Bassin 4 : Le Colombier, Les Laurons, Saint Pierre Nord</u>
Pour ce secteur, deux solutions sont à l'étude :

- la pose de 2 canalisations de 500 mm de diamètre et raccordées aux ouvrages pluviaux sous la voie SNCF
- la déviation des eaux vers le quartier de la Chabotte

<u>Bassin 6 : La Garrigue, Beauveser, la Chabotte</u>
La réalisation d'une liaison entre 2 fossés et un exutoire Ø 700 vers le vallon de la Chabotte. Le cadre situé sous le pont SNCF sera remplacé par une section plus importante

Bassin 8 : Les Moulins Est, Notre Dame, Jean Jaurès, La Gare
Le remplacement du réseau pluvial de l'avenue Jean Jaurès

Bassin 9 : Gueringuier, Peymarlier Ouest
Un bassin de rétention de 3500 m² pourra être aménagé au Nord de la RDN 7 afin de limiter le ruissellement dans la plaine de l'Argens.
La suppression des rejets directs connus dans le secteur de l'Ecluse par la réalisation d'un nouveau collecteur permettra d'améliorer l'écoulement des eaux pluviales et de diminuer les risques de pollution des eaux de l'Argens.
L'entretien régulier des réseaux participera à diminuer le risque de ruissellement.
La campagne d'eaux parasites en cours permettra d'évaluer les quantités d'eaux parasites par temps sec et humide et ainsi définir les mesures adéquates.
Une révision régulière du schéma directeur d'assainissement participera à réduire la pollution par les eaux usées domestiques et les eaux de ruissellement.

II - Le maintien de la biodiversité et des milieux naturels

Rappel des incidences négatives
(-) Dans certains secteurs, l'urbanisation présente un risque de dégradation de certains corridors écologiques (-) Un risque de pression sur le milieu naturel en lien avec la croissance démographique (-) Un risque de dégradation des habitats naturels, lors des phases de chantier

Les mesures conservatoires prises à travers le PLU

La qualité de l'environnement et du cadre paysager (espaces naturels, agricoles et urbains) constituent un atout majeur d'attractivité de la commune. Il convient de préserver et mettre en valeur ce patrimoine naturel non négligeable à l'échelle communale et de la Dracénie.
Ainsi le PLU accroit considérablement les surfaces du territoire classées en zones naturelles N : +245 ha au regard du POS, soit 64% du territoire communal au total protégés en zones naturelles pour 60% dans le POS.

Ces espaces bénéficient de dispositions adaptées et hiérarchisées dans le PLU :

- Le PLU reclasse les espaces boisés du massif des Maures (ZNIEFF, Natura 2000, PIG) et des plateaux Nord, ainsi que les ripisylves de l'Argens (Natura 2000) et du Réal en zone N inconstructible. Le massif des maures est couvert par des EBC.
  Les parties naturelles des zones NB et des zones NA du POS sont réintégrées en zone naturelle stricte. Ces mesures s'inscrivent dans un objectif de protection des espaces naturels, de leurs richesses écologiques mais également de mise en valeur de la Trame Verte et Bleue du territoire.

- Le Réal, corridor écologique reliant les écosystèmes des plateaux Nord au réservoir de biodiversité des Maures au Sud, bénéficie, dans sa partie urbaine, de dispositions permettant à la fois la préservation et la remise en état de son lit et de sa ripisylve et l'aménagement d'un parc urbain linéaire, support d'un réseau de déplacement en mode doux.

- Le reclassement en secteur Nb de 91% des zones NB du POS. Des dispositions particulières au secteur Nb viennent limiter l'impact de ces extensions et renforcer l'aspect végétalisé et arboré de ces secteurs :
  - L'emprise au sol des constructions, leurs annexes et les aires de stationnement couvertes ne doivent pas excéder 350 m² au sol
  - Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.
  - Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.
  - Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région

- L'ensemble du canal des Moulins est préservé au titre du L.123-1-7° (trame bleue)

- La colline boisée du Collet Redon, espace paysagé important, est identifié au titre du L.123-1-7°. Les constructions nouvelles et les défrichements sont interdits à l'exception de la réhabilitation des éléments du patrimoine architectural (monument historique ou site et vestige archéologique) et des équipements et installations d'intérêt public ou d'intérêt général. Ces équipements et installations sont conditionnés à la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables pour la collectivité.

Par ailleurs, d'autres mesures sont prises dans le PLU afin de favoriser les circulations écologiques :

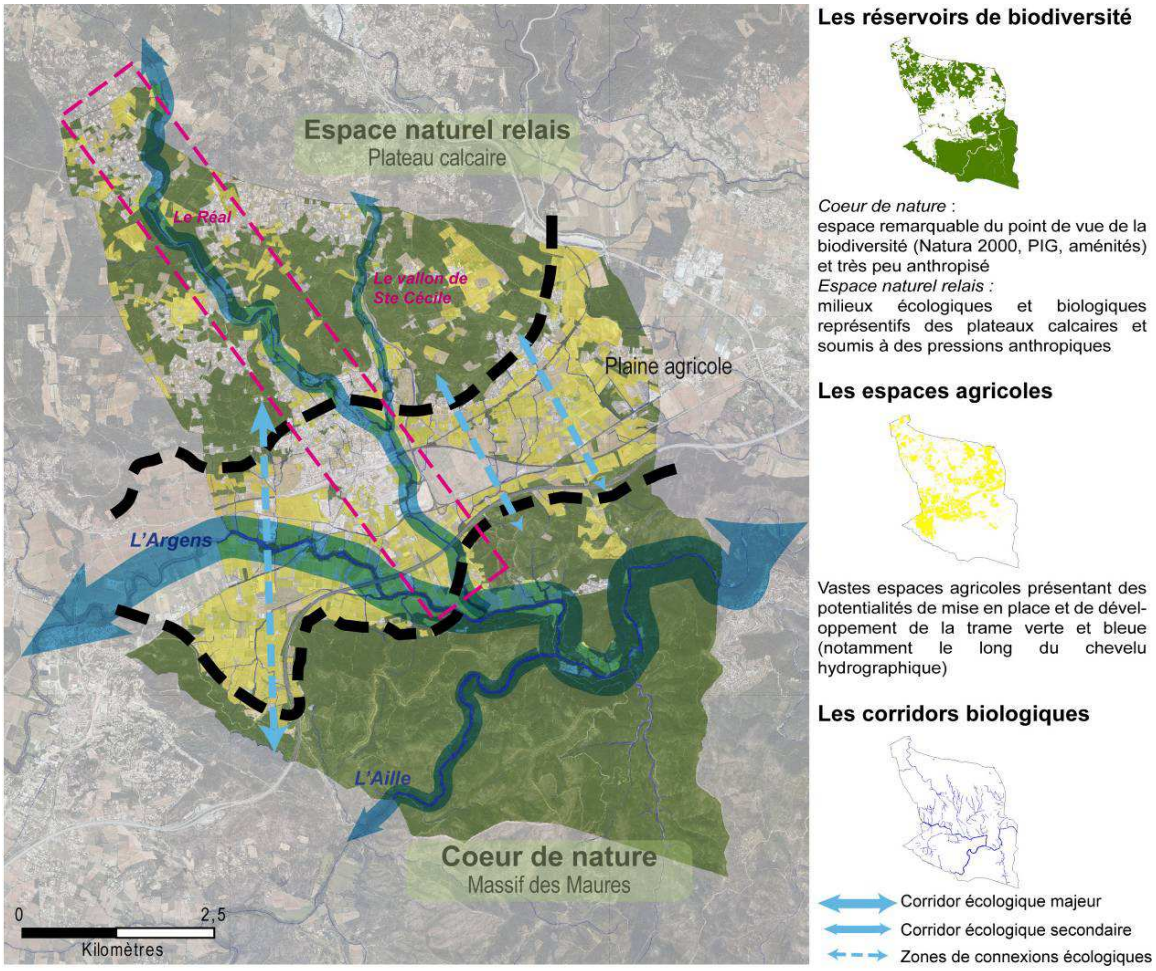
- Les emplacements réservés pour espaces verts :
  - Aménagement d'espaces verts et de bassins écrêteurs en bordure de la RD 555 et de la RDN 7
  - Création de plusieurs espaces verts d'un espace vert le long de la RDN 7 avec arbres en alignement
  - Création d'un espace vert en bordure de la zone de l'Ecluse et de la RD 10

- Instauration d'une superficie minimale d'espaces libres végétalisés pour certains secteurs (10% en UEc, 50% en UCa, 10% pour les espaces verts collectifs en zone urbaine), de terrains cultivés à protéger (en zone UA)

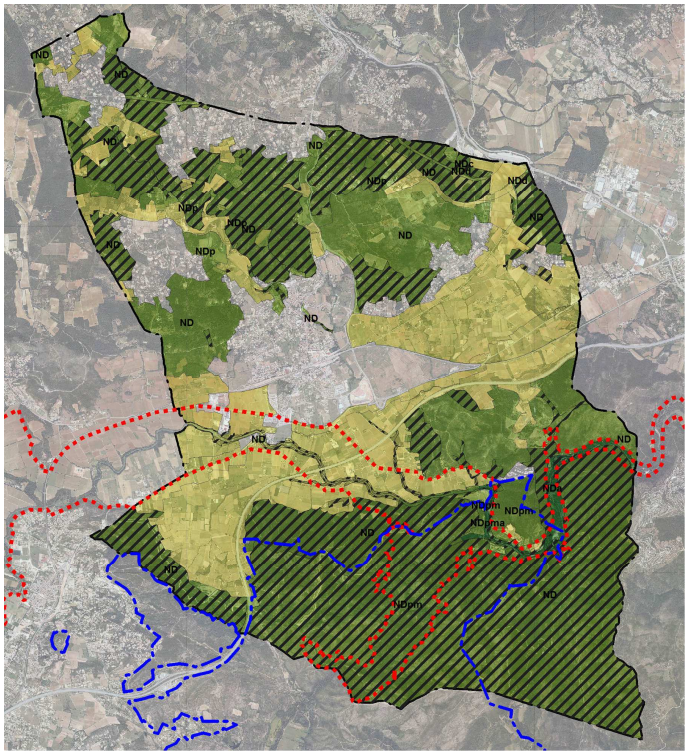
- Préservation des espaces naturels ou verts dans les orientations d'aménagement permettent de maintenir une trame verte au sein même du tissu urbain.

- Parallèlement à l'augmentation des espaces naturels, la zone agricole est étendue et confortée. Ces espaces jouent un rôle important dans les paysages de la commune, mais aussi en termes de gestion des risques d'incendies (coupures). Ils sont également support d'une richesse et d'une diversité écologique, en créant des milieux spécifiques notamment le long du chevelu hydrographique parcourant la plaine des Maures et n'entravent pas la circulation de la faune.

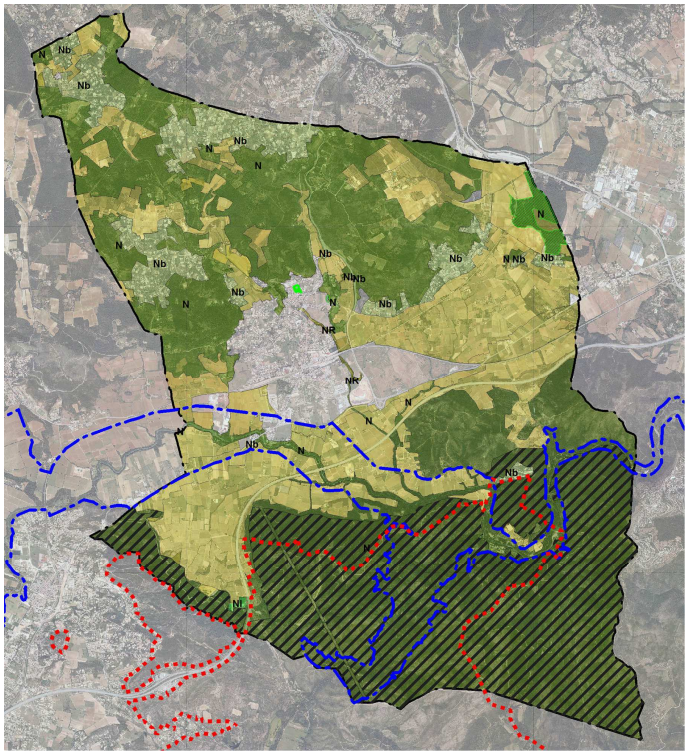
Ainsi l'essentiel du patrimoine vert et bleu de la commune bénéficie de mesures conservatoires que ce soit au titre de la zone N, des EBC, de l'article L.123-1-7° ou par les dispositions de l'article 13 des zones et les orientations d'aménagement. Les cartes ci-dessous montrent la cohérence entre les trames vertes et bleues identifiées sur la commune et les dispositions de préservation prises dans le PLU.



Rappel de la cartographie de la trame verte et bleue sur la commune des Arcs-sur-Argens



Zones naturelles et agricoles du POS



Zones naturelles et agricoles du PLU

EBC

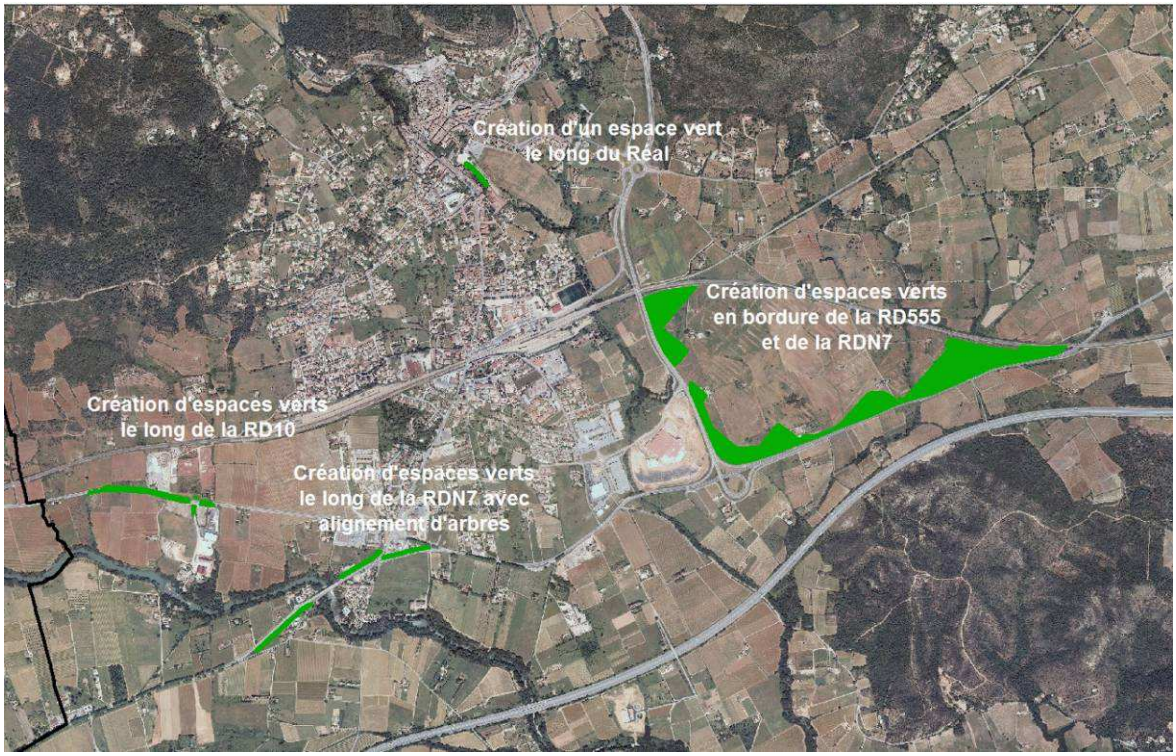
Boisement identifié au titre du L.123-1-7° du CU

Jardin protégé

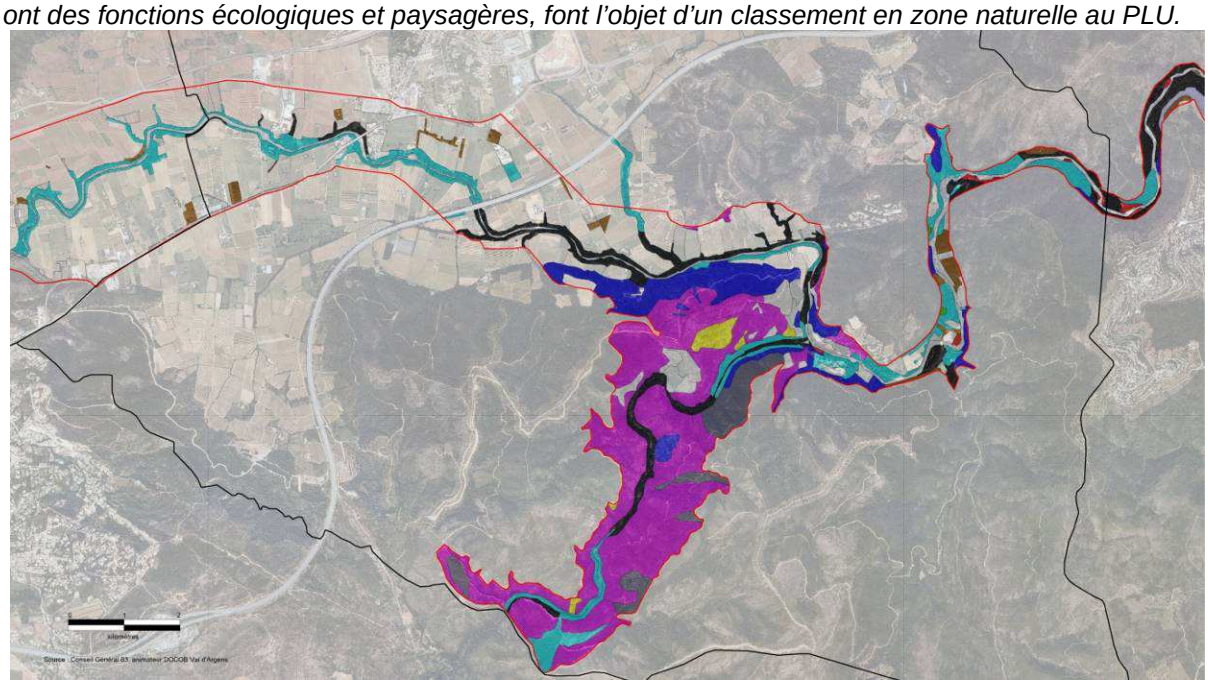
PIG des Maures

Site Natura 2000 DH - ZSC du Val d'Argens

Emplacements réservés destinés à la création d'espaces verts

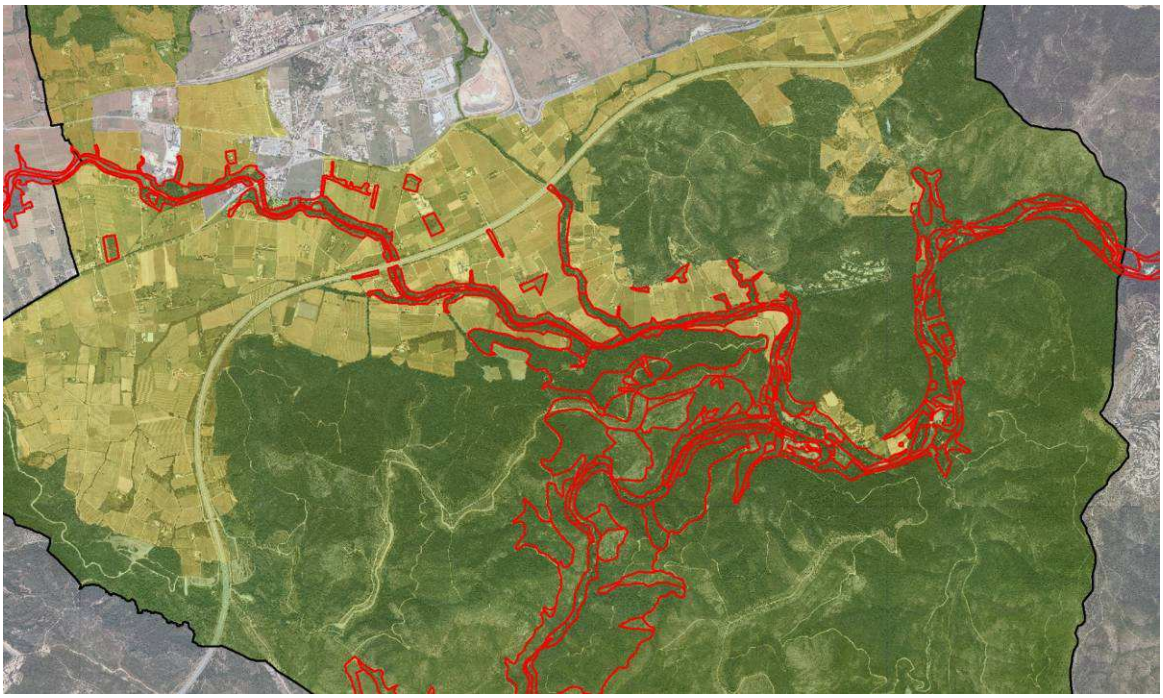


Les ripisylves significatives et notamment celles reconnues d'intérêt communautaire (Natura 2000) qui ont des fonctions écologiques et paysagères, font l'objet d'un classement en zone naturelle au PLU.



Les habitats d'intérêt communautaire présents sur la commune des Arcs

Forets a Quercus ilex et Quercus rotundifolia
Forets a Quercus suber
Forets galeries a Salix alba et Populus alba
Forets mixtes a Quercus robur, Ulmus laevis, ulmus minor, Fraxinus excelsior ou
Frenaies thermophiles a Frene a feuilles etroites
Matorrals arborescents mediterraneens a Juniperus spp.
Pentes rocheuses siliceuses avec vegetation chasmophytique
Pinedes mediterraneennes de pins mesogeens endemiques
Rivieres permanentes mediterraneennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boises



Les habitats d'intérêt communautaire présents sur la commune des Arcs

Les autres mesures de réduction

Dans les secteurs Gueringuier et Peymarlier, la réalisation d'un bassin de rétention au Nord de la RDN 7 permettra de limiter le ruissellement vers la plaine de l'Argens et ainsi le risque de pollution des eaux (recommandation du schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales)

Afin de limiter le ruissellement urbain, source potentielle de pollution des sols et des eaux et risque de dégradation des écosystèmes, il est prévu :

- la réalisation d'un bassin de rétention dans le secteur Saint-Roch (orientation d'aménagement)
- la réalisation de bassins écrêteurs dans le triangle des Bréguières (emplacements réservés)

Avec la mise en place de mesures agro-environnementales territorialisées et la possibilité d'établir un contrat Natura 2000 non agricole (contrat entre l'agriculteur et l'Etat), une politique ambitieuse d'une agriculture raisonnée et plus respectueuse de l'environnement est menée.

Dans le cadre du DOCOB SIC *FR 9301626 Val d'Argens,* des mesures agro environnementales territorialisées (MAET) sont en cours de définition. Celles-ci visent à atteindre les objectifs de conservation du site. Elles sont :

- pour les surfaces en herbe :
  - Gestion pastorale
- pour la viticulture, l'arboriculture :
  - Enherbement sous culture pérenne
- pour la viticulture, l'arboriculture, les grandes cultures (blé, orge, ..) :
  - Limitation de l'emploi des herbicides
- pour le maraîchage et l'horticulture :
  - Mise en place de la lutte biologique
  - Conversion à l'agriculture biologique

Enfin, la réalisation des travaux hors périodes favorables à la faune permettra de limiter les incidences.

III - La protection des paysages et du patrimoine bâti

Rappel des incidences négatives
(-) La modification du paysage liée à l'urbanisation

Les mesures de réduction prises à travers le PLU

Concernant les zones AU réglementées, les orientations d'aménagement et le règlement favorisent l'intégration de ces zones pour en limiter les incidences sur le paysage.

- **Saint-Roch Sud**. Les orientations d'aménagement édictées par la création d'une place publique entre l'actuel parking et la future zone St Roch est une manière de créer une continuité visuelle et d'intégrer ce nouveau quartier dans le reste de la ville. L'aménagement d'un jardin et d'un espace vert le long du Réal sont de nature à apporter de la qualité paysagère au site, en centre-ville. Par ailleurs, le règlement édictant l'imposition de hauteurs maximum de constructions semblables à la zone mitoyenne UAb vise à une meilleure intégration de l'opération dans le centre-ville.
- **Les Valettes**. Le maintien d'un espace boisé à l'Est de la zone permettra d'assurer une discrétion du bâti depuis la RD 555.
- **Les Bréguières** (plate-forme logistique). la programmation d'espaces verts le long de la RDN 7 et de la RD 555 permettra de structurer la voirie, de favoriser l'intégration de cette zone dans le paysage urbain et diminuer les covisibilités des bâtiments depuis ces axes routiers.
- **Pont Rout** (extension de la zone commerciale). Afin de limiter les impacts paysagers d'un tel équipement, dans le cadre du projet de révision simplifiée de la zone, plusieurs propositions d'aménagement sont avancées afin d'intégrer au mieux la future zone commerciale dans son environnement : parkings plantés avec de végétaux méditerranéens, localisation des bâtiments futurs situés en contrebas afin de préserver les perspectives sur le village, la plantation d'une bande verte en bordure du réal, traitement végétal entre la RD 555 et l'implantation du bâti, le traitement global des espaces verts, réglementation des enseignes lumineuses

Le projet de PLU requalifie les entrées de ville, à travers d'une part la réalisation de nouvelles opérations (habitat, équipements ou économie) et d'autre part par :

- La requalification de la RDN 7 et la création d'un alignement le long de celle-ci ce qui permettra de valoriser le paysage urbain ("vitrine" des Arcs).
- Le maintien d'un paysage agricole, sa protection au titre de son classement en zone Ap, entre le centre-ville et la RD 555
- La création d'un giratoire et d'espaces verts en bordure de la zone de l'Ecluse le long de la RD 10

La valorisation de la trame viaire constitue aussi un des éléments d'amélioration et de requalification des paysages urbains.

Afin de maintenir une armature végétale en milieu urbain, plusieurs emplacements réservés sont destinés à la création d'espaces verts en milieu urbain ou le long des axes routiers :

- Aménagement d'espaces verts et de bassins écrêteurs en bordure de la RD 555 et de la RDN 7

- Création de plusieurs espaces verts d'un espace vert le long de la RDN 7 avec arbres en alignement
- Création d'un espace vert le long du ruisseau quartier St Roch
- Création d'un espace vert en bordure de la zone de l'Ecluse et de la RD 10

Par ailleurs, afin de maintenir une armature végétale en milieu urbain, le règlement du PLU impose dans son article 13 un pourcentage d'espaces verts de 50% en zone UCa afin de limiter les atteintes paysagères de l'urbanisation au sein d'un site sensible en terme paysager (plateau de Fantroussières).
Pour favoriser la protection du patrimoine architectural et urbain, un recensement des éléments remarquables communaux au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme a été effectué. Ces éléments bâtis (bastide Saint-Roch, moulin Sainte-Cécile, château Julienne…), qui ne bénéficiaient pas de protection particulière jusqu'à présent, feront ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes de permis de construire ou des déclarations de travaux qui pourraient les affecter. L'inventaire de ces éléments remarquables figure en annexe au présent rapport de présentation ainsi que dans la pièce écrite du règlement.

Les autres mesures de réduction
Afin d'intégrer au mieux les nouvelles zones d'habitat dans leur environnement, nous recommandons la réalisation d'une étude paysagère avant tout projet d'aménagement pour les secteurs en AU stricte (dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU) :

- Gueringuier, justifié par sa localisation le long de la RDN7
- Beauveser, justifié par la requalification de la silhouette urbaine à l'Ouest
- Saint-Roch Sud/Les Valettes, justifié par la requalification de la silhouette urbaine à l'Est et sa position en centre-ville
- Peymarlier

Nous recommandons également la réalisation d'une étude architecturale et paysagère pour le projet de centre de secours, situé le long de la RD 555.

IV - Les risques naturels et technologiques

Rappel des incidences négatives

Risque inondation
(-) Un risque d'aggravation du ruissellement urbain
Risque SEVESO
(-) Le confortement d'un équipement touristique dans une zone exposée au risque SEVESO
Risque transport de matières dangereuses
(-) L'augmentation de la population soumise au Risque de transport de matières dangereuses

Les mesures de réduction prises à travers le PLU

Risque inondation

Le règlement du Plan de Prévention des Risque Naturel Inondation l'Argens / Le Réal opposable par anticipation depuis le 1er mars 2012 prévaut sur le règlement d'urbanisme. Le respect des règles édictées dans le règlement permettra de réduire le risque inondation.

Risque ruissellement urbain

Le règlement de PLU précise également que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement

Risque Transport de Matières Dangereuses

Le recalibrage de la RDN 7 permettra de sécuriser la circulation des automobiles et des camions sur cet axe où la fréquentation est amenée à croître en raison notamment de la présence de la plate-forme logistique d'intérêt régional sur le triangle des Bréguières.

Les autres mesures de réduction

Risque ruissellement urbain

Dans les secteurs de Gueringuier et Peymarlier, la réalisation d'un bassin de rétention au Nord de la RDN 7 permettra de limiter le ruissellement vers la plaine de l'Argens et ainsi le risque de pollution des eaux (recommandation du schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales)

Risque SEVESO

Le respect des prescriptions édictées à l'article 7 du chapitre des dispositions générales permettra de diminuer le risque. Un PPRT prescrit permettra de définir des règles de constructibilité plus adaptées au site.

Risque incendie

Face au risque incendie, le respect de la réglementation en vigueur sur le débroussaillement permettra de limiter le départ de feux.

Risque Transport de Matières Dangereuses

Les informations sur le risque de transport de matières dangereuses sont issues du DCS relevant de l'information préventive et n'imposant aucune prescription réglementaire.

Néanmoins, des emplacements réservés pour création d'espaces verts le long de la RDN7, l'interdiction de tout nouveau accès direct à la RDN7 et l'instauration d'une marge de recul pour les constructions bordant cette voie sont des mesures suffisantes dans le cadre du PLU pour assurer la sécurité de la population.

Par ailleurs, la commune pourra mettre en place une réglementation de la circulation et la signalisation routière adaptée mais qui ne sont pas du ressort du document d'urbanisme.
Face au risque Transport de Matières Dangereuses, la mise en œuvre du Plan de secours POLMAR permettra d'intervenir dans les meilleurs délais et de limiter les effets d'un éventuel accident.

V - L'agriculture

Rappel des incidences négatives
Aucune incidence négative

Les mesures de réduction prises à travers le PLU

L'augmentation globale de la zone agricole par comparaison au POS (+184.6 ha) conforte l'agriculture et sa place dans l'économie locale.

Les autres mesures de réduction

Avec la mise en place de Mesures agro-environnementales territorialisées et la possibilité d'établir un contrat Natura 2000 non agricole (contrat entre l'agriculteur et l'Etat), une politique ambitieuse d'une agriculture raisonnée et plus respectueuse de l'environnement peut être menée.

Dans le cadre du DOCOB SIC *FR 9301626 Val d'Argens,* des mesures Agro environnementales territorialisées (MAET) sont en cours de définition. Celles-ci visent à atteindre les objectifs de conservation du site. Elles sont :

- pour les surfaces en herbe :
  - Gestion pastorale
- pour la viticulture, l'arboriculture :
  - Enherbement sous culture pérenne
- pour la viticulture, l'arboriculture, les grandes cultures (blé, orge, ..) :
  - Limitation de l'emploi des herbicides
- pour le maraîchage et l'horticulture :
  - Mise en place de la lutte biologique
  - Conversion à l'agriculture biologique

VI - Les déplacements

Rappel des incidences négatives
(-) L'accroissement des déplacements domicile-travail (-) L'accroissement du trafic de camions

Les mesures de réduction prises à travers le PLU

A travers les emplacements réservés, les servitudes et les orientations d'aménagement, une série de travaux sont programmés visant à la création ou au recalibrage de la voirie (notamment de la RDN 7) ce qui permettra d'améliorer les déplacements automobiles et d'assurer leur sécurisation.

La liaison piétonne et cyclable programmée le long du Réal entre le centre-ville et la zone commerciale de Pont Rout participera à limiter le recours systématique à l'automobile.

Dans le secteur de Ste Roseline, le recalibrage de la RD 91 permettra d'améliorer les entrées et sorties sur la RD.

Les autres mesures de réduction

La politique intercommunale en matière de déplacements permettra d'améliorer l'offre de transports et de diminuer le recours systématique à l'automobile.

- Un service de navettes a été mis en place entre Draguignan et la gare des Arcs afin de desservir un maximum d'horaires de train et une nouvelle ligne a été créée (Vidauban-Les Arcs-Draguignan).
- Le projet *Vigne à vélo* permettra de créer une liaison cyclable le centre-ville des Arcs et La Motte
- Le projet d'un pôle d'échanges gare Draguignan (déjà réalisé et à venir) :
    - Restructuration des parkings alentours
    - Création d'une gare des bus permettant un accès directe à la gare routière et ferroviaire
    - Création d'un parc à vélo à proximité directe des quais
    - Dynamisation du site par l'installation de petits commerces.
- Le rojet de création d'une voie en site propre entre la zone des Bréguières aux Arcs et le projet du quartier économique à l'Ouest du Muy (site propre bus/vélo).

VII - La maîtrise de l'énergie

Rappel des incidences négatives
(-) L'augmentation de la demande énergétique

La politique de promotion des modes de transport alternatifs à l'automobile permettra de réduire la consommation énergétique.

VIII - La lutte contre les nuisances et les pollutions

Rappel des incidences négatives
La pollution des sols et des eaux (-) L'augmentation de l'imperméabilisation des sols liés à l'urbanisation **Le bruit lié au trafic routier** (-) Des zones urbaines amenées à se densifier et d'urbanisation future à proximité de voies bruyantes (-) Une augmentation du trafic routier, source de nuisances sonores **Les déchets** (-) Une augmentation du volume de déchets produits **L'air** (-) Une augmentation du trafic automobile, émetteur de gaz à effet serre

Les mesures de réduction prises à travers le PLU

Pollution des sols et des eaux

Afin de limiter le ruissellement urbain, source potentielle de pollution des sols et des eaux, il est prévu :

- La réalisation d'un bassin de rétention dans le secteur Saint-Roch (orientation d'aménagement)
- La réalisation de bassins écrêteurs dans le triangle des Bréguières (emplacements réservés)

Bruit et Air

Le règlement du PLU édicte dans son article 6 du chapitre des dispositions générales, un isolement acoustique contre les bruits extérieurs pour les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans le périmètre d'une voie bruyante conformément à la réglementation (Arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit).):

- de 100 mètres le long de la RDN 7, voie classée "voie interurbaine bruyante" de catégorie 3,
- de 30 mètres le long de la R.D. 10, voie classée "voie interurbaine bruyante" de catégorie 4,
- de 300 mètres le long de la voie ferrée Marseille-Vintimille, voie classée "voie ferrée bruyante" de catégorie 1

La liaison piétonne et cyclable programmée le long du Réal entre le centre-ville et la zone commerciale de Pont Rout participe à limiter le recours systématique à l'automobile et à réduire les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances sonores.

Les autres mesures de réduction

Pollution des sols et des eaux

Liée à l'urbanisation
Dans les secteurs de Gueringuier et Peymarlier, la réalisation d'un bassin de rétention au Nord de la RDN7 permettra de limiter le ruissellement vers la plaine de l'Argens et ainsi le risque de pollution des eaux (recommandation du schéma directeur d'assainissement et d'eaux pluviales)

Liée à l'agriculture
Au sein de la vaste zone agricole au Sud de la commune et en bordure de l'Argens, la mise en œuvre de mesures agro-environnementales territorialisées permettra d'adopter des pratiques plus respectueuses de l'environnement. Dans le cadre du DOCOB SIC *FR 9301626 Val d'Argens,* des mesures sont en cours de définition. Celles-ci visent à atteindre les objectifs de conservation du site. Elles sont :

- pour les surfaces en herbe :
  - Gestion pastorale
- pour la viticulture, l'arboriculture :
  - Enherbement sous culture pérenne
- pour la viticulture, l'arboriculture, les grandes cultures (blé, orge, ..) :
  - Limitation de l'emploi des herbicides
- pour le maraîchage et l'horticulture :
  - Mise en place de la lutte biologique
  - Conversion à l'agriculture biologique

En matière de pollution agricole, la réglementation en vigueur (déclaration préfectorale, taxe, amendes) contribue à limiter les accidents de pollution sur le milieu naturel.

Bruit et Air

La politique intercommunale en matière de déplacement permettra d'améliorer l'offre de transports et de diminuer le recours systématique à l'automobile, source de nuisance sonore et émettrice de gaz à effet de serre.

- Un service de navettes a été mis en place entre Draguignan et la gare des Arcs afin de desservir un maximum d'horaires de train et une nouvelle ligne a été créée (Vidauban-Les Arcs-Draguignan).
- Le projet *Vigne à vélo* permettra de créer une liaison cyclable le centre-ville des Arcs et La Motte
- Le projet de pôle d'échanges gare Draguignan (déjà réalisé ou à venir) :
  - Restructuration des parkings alentours
  - Création d'une gare des bus permettant un accès directe à la gare routière et ferroviaire
  - Création d'un parc à vélo à proximité directe des quais
  - Dynamisation du site par l'installation de petits commerces.
- Le projet de création d'une voie en site propre entre la zone des Bréguières aux Arcs et le projet du quartier économique à l'Ouest du Muy (site propre bus/vélo).

Déchets

Afin de réduire le volume des déchets, nous recommandons :

- La mise en place d'actions de sensibilisation au tri des déchets et à leur réduction pourra auprès du grand public
- L'installation d'un compostage collectif dans les opérations d'habitat collectif

Chapitre 2– Évaluation des résultats et suivi

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application sur l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans.

C'est ainsi que des indicateurs sont proposés pour permettre l'évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU dans le temps. Ils portent sur toutes les thématiques environnementales abordées dans l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences :

- L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales
- Le maintien de la biodiversité et des milieux naturels
- La protection du paysage naturel et du patrimoine bâti
- La prévention des risques naturels et technologiques
- La maîtrise de l'énergie
- La lutte contre la pollution des sols et des eaux
- La lutte contre les nuisances sonores
- La préservation de la qualité de l'air

Ces indicateurs de suivi environnemental ont pour objet :

- d'évaluer les incidences négatives de la mise en œuvre du PLU ;
- de rendre compte de nouvelles incidences négatives ou positives éventuelles ;
- d'évaluer l'avancée de la mise en œuvre des orientations du PLU ;

Les indicateurs définis indiquent, dans la mesure des données disponibles, des valeurs de référence. Ces indicateurs de suivi ont une légitimité que s'ils sont confrontés. Les échelles de comparaison sont principalement le territoire de la commune, mais dans certains cas, d'autres échelles méritent d'être rapprochées (communauté d'agglomération, département, région).

Pour chaque indicateur est mentionné, l'organisme susceptible de le renseigner ainsi que la périodicité d'actualisation de l'indicateur.

Les indicateurs de suivi sont très divers : ils peuvent porter à la fois sur des documents, schémas, mesures, plans mis en place tels que Plan de Prévention des Risque que sur des indices plus techniques requérant des comptages et des analyses statistiques tels que Indice ATMO9 ou Densité bâtie.

Au total, ce sont 21 indicateurs qui ont été définis.

Indicateurs de suivi Ressource en eau potable et assainissement

IND 1 : Capacité des réservoirs d'eau potable et volumes produits	
Description de l'indicateur	Confronté au nombre d'habitants, cet indicateur permettra d'identifier si la ressource en eau potable est suffisante.
Valeur de référence	3 réservoirs de stockage produisant 730 619 m3 d'eau en 2009
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	3 ans

IND 2 : Consommation en eau potable moyenne annuelle et par abonné	
Description de l'indicateur	La connaissance de cet indicateur permettra d'anticiper les besoins quant à l'alimentation en eau potable
Valeur de référence	2010 : 135 m³/an/abonné soit 174 litres/habitant/jour
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

IND 3 : Nombre et part des abonnés raccordés au réseau d'assainissement collectif et non collectif et au réseau d'eau potable	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer le taux de non raccordement au réseau collectif et d'anticiper les besoins
Valeur de référence	Eau potable : 3 069 abonnés en 2009 Assainissement collectif : 2 371 en 2011
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	3 ans

Indicateurs de suivi Maintien de la biodiversité et des milieux naturels

IND 4 : Nombre de permis de construire accordés par an sur la commune	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer le taux d'artificialisation du sol. Le nombre de permis de construire et la photo interprétation par image satellite sont deux sources à mobiliser.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, Commune des Arcs (service urbanisme)
Fréquence d'actualisation	1 an

IND 5 : Nombre d'initiatives agro-environnementales (conversion à l'agriculture biologique, limitation des engrais …) sur la commune	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra de connaître le nombre d'agriculteurs engagés dans une pratique agricole respectueuse de l'environnement.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune des Arcs, Conseil général du Var, Chambre d'agriculture du Var
Fréquence d'actualisation	3 ans

Indicateurs Protection du paysage naturel et du patrimoine bâti

IND 6 : Nombre et part des permis de construire ayant fait l'objet d'une étude paysagère	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra de mesurer la prise en compte du paysage dans les opérations d'urbanisme
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

IND 7 : Evolution des surfaces naturelles et agricoles	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer le taux d'artificialisation du sol. Le nombre de permis de construire et la photo interprétation par image satellite seront deux sources à mobiliser.
Valeur de référence	Zone naturelle POS : 3 234 ha PLU : 3 480 ha Zone agricole POS : 1 348 ha PLU : 1 533 ha
Source	Commune des Arcs (service urbanisme)
Fréquence d'actualisation	Après modification ou révision du PLU

IND 8 : Part des espaces publics végétalisés dans les nouvelles opérations d'urbanisme	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra de mesurer la prise en compte du paysage dans les opérations d'urbanisme et l'évolution du tissu végétal dans la ville
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune des Arcs, Aménageurs, Lotisseurs
Fréquence d'actualisation	1 an

Indicateurs Prévention des risques naturels et technologiques

IND 9 : Nombre de plans de prévention des risques en vigueur sur la commune	
Description de l'indicateur	Les plans de préventions des risques permettent de connaître la nature du risque (localisés et caractérisé). En cas de risque fort, des contraintes d'aménagement se posent.
Valeur de référence	2012 : 1 PPRI arrêté rendu opposable et PPRT Prescrit
Source	DDTM 83
Fréquence d'actualisation	3 ans

IND 10 : Nombre de permis de construire accordés sur la commune	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'apprécier l'évolution de surfaces imperméabilisées et d'appréhender le risque ruissellement urbain
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, Commune des Arcs (service urbanisme)
Fréquence d'actualisation	1 an

IND 11 : Nombre d'incidents ayant mobilisé le recours des services de secours et d'incendie suite à un épisode naturel	
Description de l'indicateur	Le recensement des incidents permettra d'évaluer le risque inondation, incendie ou mouvement de terrain
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Préfecture 83, SDIS 83, commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	2 ans

IND 12 : Nombre de déclarations et de classements en état de catastrophe naturelle	
Description de l'indicateur	Le recensement des incidents déclarés catastrophe naturelle permettra d'évaluer le risque inondation, incendie ou mouvement de terrain
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Préfecture 83, SDIS 83, commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	2 ans

Indicateurs Maîtrise de l'énergie

IND 13 : Nombre d'habitations présentant une source d'énergie renouvelable sur la commune	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer l'engagement des propriétaires face aux défis énergétiques.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

IND 14 : Nombre d'habitations ou de bâtiments à faible empreinte environnementale (HQE, BBC …) sur la commune	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer l'engagement des propriétaires face aux défis énergétiques.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

Indicateurs Lutte contre la pollution des sols et des eaux

IND 15 : Etat chimique et écologique des cours d'eaux	
Description de l'indicateur	La connaissance de la qualité des cours d'eau nous renseigne sur les éventuelles pollutions présentes.
Valeur de référence	2009 : Le Réal : état écologique qualifié de moyenne qualité L'Aille : état écologique qualifié de moyenne qualité L'Argens : état écologique qualifié de moyenne qualité
Source	Agence de l'eau Rhône Méditerranée
Fréquence d'actualisation	5 ans

ND 16 : Qualité des effluents issus de la Station d'épuration	
Description de l'indicateur	Les milieux récepteurs étant l'Argens, une surveillance annuelle doit être menée pour garantir des rejets d'effluents non préjudiciables pour le milieu naturel.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Gestionnaire de la STEP
Fréquence d'actualisation	1 an

Indicateurs Lutte contre les nuisances sonores

IND 17 : Nombre de permis de construire et destination des nouvelles constructions situés dans le périmètre voie bruyante	
Description de l'indicateur	Pour cela, la connaissance du nombre de permis de construire accordés dans une zone affectée par les nuisances sonores liées aux déplacements routiers sera une source à mobiliser.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, commune des Arcs (service urbanisme)
Fréquence d'actualisation	2 ans

IND 18 : Nombre de constructions nouvelles situées dans le périmètre d'une voie bruyante et dotés d'un système permettant de limiter le bruit	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer les nuisances sonores subies.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	2 ans

IND 19 : Evolution de la fréquentation sur les principaux axes routiers	
Description de l'indicateur	A partir des comptages, l'ambiance sonore pourra être évaluée.
Valeur de référence	2009 : RN 7 : Les Arcs vers Nice : 8 106 véhicules/jour RN 7 : les Arcs vers Aix : 8 107 véhicules / jour RD 555 : Les Arcs vers RN7 : 6 151 véhicules / jour RD 555 : Les Arcs vers Draguignan : 6 026 véhicules / jour En 6 ans, une augmentation du trafic de 18% dont 3,2% de poids lourds.
Source	Conseil Général du Var
Fréquence d'actualisation	2 ans

Indicateurs Préservation de la qualité de l'air

IND 20 : Indice ATMO	
Description de l'indicateur	L'indice ATMO permet de mesurer la qualité de l'air. L'évolution d'une année sur l'autre de l'indice ATMO à des périodes différentes (semaine, week-end, saison touristique) pourrait permettre de mieux comprendre les sources de pollution.
Valeur de référence	2007 : NOx : 403 t CO2 : 68 kt P10 : 43 t P2.5 : 30 t
Source	Air PACA
Fréquence d'actualisation	2 ans

IND 21 : Volume des déchets collectés par an	
Description de l'indicateur	L'indice ATMO permet de mesurer la qualité de l'air. L'évolution d'une année sur l'autre de l'indice ATMO à des périodes différentes (semaine, week-end, saison touristique) pourrait permettre de mieux comprendre les sources de pollution.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune, Communauté d'agglomération
Fréquence d'actualisation	2 ans

PARTIE VI – Résumé non technique

Chapitre I – Résumé du diagnostic territorial

Dans cette partie, sont synthétisés les points les plus importants du diagnostic qui permettent d'apprécier les caractéristiques environnementales et socio-économiques du territoire de Arcs, la nature et l'importance des changements qui le touchent depuis une décennie.

I– Diagnostic socio-économique et fonctionnel

Évolution socio-démographique

En 2008, la commune des Arcs compte un peu plus de 6 212 habitants. Depuis 1975, elle connait un accroissement continu du nombre d'habitants avec un taux annuel de croissance de 1,9% entre 1975 et 1982, de 2.9% entre 1982 et 1990 et de 1,3 entre 1990 et 1999. La dernière période intercensitaire, est marquée par la poursuite et le renforcement de cette dynamique (taux d'accroissement à 1,7%).
L'apport migratoire est important (+1,6 entre 1999 et 2008), et permet de conforter un solde naturel de nouveau positif sur la dernière décennie, comme pour l'ensemble de la Communauté de Communes.
La population est toujours marquée par une sur-présentation des plus de 40 ans et un vieillissement structurel. Néanmoins, on observe une réelle progression de la part de la classe d'âge la plus jeune (0-19 ans) qui gagne 8 points sur la période 1982-2008, passant de 16% à 24% en 2008 progression qui est due à l'installation de familles, car parallèlement on observe une stabilisation de la taille des ménages à 2,36 personnes par ménage et une progression des ménages de plus de 4 personnes.
Les enjeux de cette évolution sont importants puisqu'elle conduit à repenser les fondements de la politique d'habitat devant répondre de manière adaptée à une nouvelle demande immobilière.

Caractéristiques et évolution du parc de logement

La vocation résidentielle est donc affirmée et on observe une croissance rapide et continue du parc de logement avec 3329 logements en 2008. Le parc de logement des Arcs est encore marqué par l'importance des résidences principales d'avant 1949 qui représentent encore plus d'un tiers du parc. Ce parc ancien est favorable aux trajectoires résidentielles des primo-accédants aux logements.
Les résidences principales se sont bien renouvelées, un quart de ce parc s'est construit ces vingt dernières années. On observe également une augmentation des résidences secondaires qui est plus marqué ces dernières années que pour les autres communes de la Dracénie (hors Draguignan).
Les propriétaires sont toujours plus nombreux (ils habitent des maisons qui représentent plus de deux tiers du parc des résidences principales. Cependant et l'examen des permis le montre, les logements collectifs augmentent fortement notamment dans la production récente. Cependant la «production» de logements intermédiaires et sociaux progresse mais reste insuffisante au regard de la population active et de ses besoins pour ce type de logement.
L'évolution de la structure du parc de logements met en évidence un phénomène de "résidentialisation" de l'ensemble des communes de la Dracénie face à la relative saturation foncière des communes plus proches du littoral et en particulier celles de Fréjus et Saint-Raphaël.

Le système économique local

Une diversification et un renforcement du tissu économique se sont engagés avec la création des Z.A. de Peymarlier, de Pont-Rout, de l'Ecluse, et du parc logistique des Bréguières qui a initié une dynamique économique. On observe une diminution du taux de chômage, une progression du nombre d'emplois (+44%) et des d'actifs ayant un emploi dans une part un peu plus forte que pour la Dracénie. Les salariés augmentent, notamment les femmes à temps partiel. Les artisans commerçants et chefs d'entreprise sont mieux représentés ainsi que les ouvriers et les agriculteurs que dans la Dracénie.
La réduction importante et continue des actifs travaillant dans la commune au profit de migrations alternantes notamment vers le bassin d'emploi de la Dracénie et de Fréjus Saint Raphael pose le problème de l'adéquation entre les emplois offerts et la qualification des résidents, ainsi que l'adaptation des équipements de transport, comme un des enjeux clés du développement communal.

La commune compte 1851 emplois dont la répartition par secteur d'activité montre que le commerce, l'agriculture et la construction sont mieux représentés que pour la Dracénie. L'économie viticole est de qualité (domaines privés et coopérateurs) mais une spéculation foncière existe (friche, mitage, cherté et manque de foncier «urbanisable»...) dommageable pour les exploitations plus traditionnelles et pouvant freiner les nouvelles installations.

Les équipements et les réseaux techniques

Le niveau d'offre en équipements et en services apparaît satisfaisant pour une commune de la taille des Arcs, que se soit pour les structures d'accueil de la petite enfance et de l'enseignement primaire et secondaire que pour les équipements culturels, sportifs, socioculturels, sanitaires et sociaux. Compte tenu de l'évolution démographique, la commune a du ces dernières années compléter ses équipements et notamment scolaires.
Les Arcs sont desservis par de grands équipements de desserte qui assurent une fonction structurante sur son territoire (A 8, RDN 7, RD 555 et RD 1555). Le réseau secondaire est le premier maillage de l'urbanisation), ce réseau notamment pour la RD 57 et la RD 91 qui permettent de desservir toute les zones d'habitat diffus pourrait être élargi. Le réseau tertiaire est sous dimensionné et insuffisant.
Le tissu viaire a connu de nombreuses transformations avec la création de la déviation de la RD 555, de la voie de désenclavement de la gare et du rond-point de Sainte-Roseline qui devient une nouvelle entrée de ville, ainsi que l'amorce de la voie n°8 à Pont-Rout.
La restructuration du maillage viaire implique de repenser les modalités d'urbanisation des espaces proches de ces axes, mais aussi de mettre en cohérence l'ensemble du tissu urbain avec ces nouveaux équipements. Cela implique la réalisation d'un nouveau plan de circulation, mais aussi la définition de modalités d'urbanisation spécifiques dans les périmètres d'entrée de ville.

En outre, le secteur du fret est bien représenté et dispose de fortes potentialités de développement. En effet, la gare des Arcs dispose d'un important trafic de fret assurant en particulier l'acheminement de matériel vers le camp de Canjuers mise en valeur par la plate-forme logistique des Bréguières, embranchée fer qui devient un équipement très important à l'échelle régionale.
Le réseau d'eau potable actuellement suffisant aura besoin d'un renforcement pour l'avenir, au niveau de la ressource en eau et du raccordement des futures zones d'urbanisation. Le réseau d'assainissement ne couvre que les zones urbaines, les zones d'habitat diffus étant en assainissement autonome.
La création en 2008 de la station d'épuration de 13 000EH de la Cognasse et le dimensionnement du réseau actuel permet à la commune de faire face à l'évolution démographique à venir. Le schéma d'aménagement prévoit de remédier aux infiltrations des eaux de ruissellement dans le réseau d'assainissement qui viennent surcharger la station, et le renforcement du réseau.
Le réseau pluvial est en bon état et moyennement entretenu. Des aménagements hydrauliques sont à prévoir en fonction du développement à venir de l'urbanisation, et pour améliorer son fonctionnement actuel (création de bassins et de canaux d'orage).

Le Plan d'Occupation du Sol

Le territoire de la commune des Arcs est régi par un POS où les zones naturelles représentent 60%, les zones agricoles 25% et les zones urbanisables (U, AU et NB) 15% du territoire.
Les réserves pour l'urbanisation future sont très importantes en surface (plus de 200 ha). Les zones urbaines également importantes en surface mais peu porteuses de densité, les formes urbaines de ses zones sont même souvent en deçà de ce qui est autorisé.
Actuellement le POS présente une capacité résiduelle constructive importante de plus de 2000 logements, portée pour plus de la moitié par les zones d'urbanisation future. Les zones NB apparaissent très consommatrices d'espace et peu productives en termes de logements, elles sont 10 fois mois rentables que les zones urbaines Une redistribution du zonage s'imposait pour le PLU.

Les besoins et enjeux identifiés

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les besoins et les enjeux de développement et d'aménagement de la commune. Il a aussi révélé les pressions multiformes subies par le territoire des Arcs-sur-Argens :

- pression démographique liée à la saturation de la frange littorale
- pression économique, avec l'envolée des prix du foncier, qui, à terme, peut tout à la fois

déstabiliser l'équilibre social en excluant les ménages modestes ou moyens et remettre en cause le maintien de l'agriculture.
- pression sur les paysages, sur la qualité de vie avec la disparition progressive des grandes aires de tranquillité, aires devenant rares dans le secteur du centre et est Var.

Ainsi, à travers les enjeux révélés par le diagnostic et en fonction du projet de territoire souhaité par la commune, la logique de développement des Arcs-sur-Argens est celle d'un renforcement socio-économique tout conservant au territoire son caractère rural.

Les quatre enjeux principaux retenus, à partir desquels s'est construit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et ensuite le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont les suivants :
1 - Un potentiel économique à conforter (les Arcs, pôle d'appui de la Dracénie)
2 - Une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population
3 - Des équipements à optimiser et une centralité à renforcer
4 - Un environnement de qualité pour tous

Pour une croissance modérée : perspectives d'évolution retenues par la commune

Les hypothèses de croissance retenues se basent sur les tendances observées et un renforcement de l'attractivité notamment par les projets économiques.
Elles prennent en compte des hypothèses réalistes d'évolution probable des comportements démographiques en fonction des tendances observées dans les périodes 1982-1990 (période de forte croissance) et 1999-2008 (période de reprise de la croissance démographique). L'attractivité de la Commue sur les familles devant se poursuivre, le nombre moyen de personnes par logement principal retenu à l'horizon 2025 est celui observé entre 1998 et 2008 soit 2,39 personnes/logements

- hypothèse de croissance modérée (taam de 1,70, Taille des ménages 2,39)

La commune compterait près de 8 000 habitants en 2025 soit plus de 1 600 nouveaux habitants.
Le besoin en logement principal serait de l'ordre de 700 pour 900 logements au total soit de 80 à 90 logements/an

- hypothèse de forte croissance (Taam 2,90 et taille des ménages de 2,39)

La commune compterait plus de 10 200 habitants en 2025 soit plus de 25 00 nouveaux habitants. Le besoin en logement principal dépasserait les 1 600 pour plus de 2 100 logements au total soit près de 200 logements/an

Concernant la population, l'objectif à long terme retenu par la commune est une croissance modérée avec un seuil d'environ 8 000 habitants, objectif qui s'appuie sur la recherche :
- d'un seuil de population garantissant le maintien des équipements et des services sans rendre plus onéreuse l'adaptation des équipements
- d'une adéquation entre la future population de la commune et des logements offerts
- **d'une adéquation entre les futurs emplois et le logement des actifs**

II – Diagnostic environnemental et paysager

Analyse de l'état initial du site et de l'environnement

D'une superficie de 5 417 hectares, la commune se décompose en trois unités géomorphologiques principales : le rebord méridional du plateau calcaire du centre-Var au Nord, auquel est adossé le village des Arcs, la plaine alluviale au centre, irriguée en partie par l'Argens, et enfin le rebord septentrional du massif des Maures au Sud, entaillé par les gorges de l'Argens et de l'Aille... La configuration topographique a fortement conditionné les paysages, la flore et les modes d'occupation du sol. Les espaces urbanisés recouvrent 13 % du territoire communal, les espaces agricoles 27% et les espaces naturels 57%.

Organisation du territoire

L'histoire des Arcs est très ancienne et des vestiges archéologiques témoignent d'une occupation

préhistorique dans la plaine des Arcs
A l'ère romaine se développe une activité agricole localisée sur certains des domaines actuels. Le nom de la commune date du moyen âge, où émerge le village médiéval.
Le tissu urbain s'est essentiellement aggloméré autour du village médiéval du XV^{ème} au XIX^{ème} siècle. Le développement urbain est modéré du XIX^{ème} siècle à la première moitié du XX^{ème} siècle, les constructions majeures du village relevant de l'éducation laïque (école des filles et des garçons...), le développement démographique lié à l'activité agricole. Depuis les années 60, le noyau ancien a peu évolué mais surgissent des lotissements dans la plaine agricole sans organisation urbaine.
L'enjeu majeur du PLU semble donc se situer dans la reconstruction d'une organisation fonctionnelle d'ensemble de l'espace bâti et des extensions à envisager.
L'urbanisation sort des limites de l'agglomération pour occuper de vastes superficies en habitat diffus qui correspondent aux aspirations des ménages mais cause de nombreux dysfonctionnements urbains du fait de son éparpillement, son éloignement du centre ancien, mais aussi sa consommation d'espaces naturels, voire agricoles.
L'urbanisation récente se concentre au Sud du centre ancien, à proximité des voies de communication, de la RDN7 et aussi de la déviation de la RD 555 et fait apparaître de nombreux enjeux en termes de développement urbain et d'impact paysager.

Du fait de sa longue histoire rural, le territoire communal comprend de nombreux éléments de patrimoine bâti à protéger (bastides, canaux, fermes...)

Milieu physique et l'environnement naturel

Au Nord le plateau calcaire présente, de par sa nature, un faciès assez tourmenté. Il se décompose en trois principaux plateaux, aux caractéristiques communes, dont les rebords méridionaux tombent brusquement dans la plaine des Arcs. Ces plateaux se caractérisent par un pendage faible (souvent moins de 30 mètres de dénivelé entre le rebord et le sommet).
La plaine issue de la dépression permienne est le lieu traditionnel de l'implantation humaine, elle accueille le village des Arcs et les principales infrastructures routières
Au Sud du territoire communal, le massif des Maures est composé de différentes petites entités issues des profondes entailles des vallées de l'Argens et de l'Aille. Ces vallées isolent deux petits massifs qui forment les premiers escarpements au-dessus de la plaine des Arcs
Le climat est de type méditerranéen intérieur. Il se caractérise par un hiver doux, un printemps précoce et plutôt pluvieux, un été avec coïncidences de la chaleur, de la sécheresse et de l'ensoleillement, et un automne pluvieux
Le réseau hydrographique communal s'articule autour du fleuve côtier l'Argens et son principal affluent la rivière Aille. Ils sont alimentés par un réseau de cours d'eau temporaires de talweg, ainsi que par quelques ruisseaux permanents.

La végétation est calcicole sur le plateau calcaire du Nord avec la série du chêne vert et du chêne pubescent et calcifuge dans les Maures (série du chên liège) et la plaine.
La faune est surtout concernée par le peuplement des massifs boisés principalement dans le massif des Maures. Parmi les grands mammifères, le sanglier présente les effectifs les plus élevés, mais le chevreuil est également présent. Les serpents sont abondants, particulièrement la Couleuvre de Montpellier. Enfin, les tortues occupent une place de choix dans cet écosystème avec la présence de la Tortue d'Hermann et localement la Cistude. Les oiseaux insectivore et granivore des garrigues et forêt sont également bien représentés.

Les inventaires et protection recensent quatre zone présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2. Elles couvrent une superficie totale de 2 145,48 ha soit 39,5% du territoire communal. La commune est également concernée par un site Natura 2000, Site d'Importance Communautaire FR9301626 Val d'Argens et par un espace naturel sensible en bordure du Réal.
Le massif des Maures est couvert par un Projet d'intérêt Général (PIG) sans équivalent en France qui reconnait que la Plaine des Maures constitue l'un des ensembles naturels les plus remarquables de Provence par son intérêt biologique et paysager et le nombre des espèces floristiques ou faunistiques protégées par les législations françaises et européennes qu'elle compte.

La commune des Arcs est concernée par le Plan National d'Actions Tortue d'Hermann au sein duquel sont définies des zones de sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann. On relève sur la commune des Arcs plusieurs zones de sensibilité : une sensibilité forte en extrémité NO, une zone de sensibilité moyenne de vaste superficie dans le massif des Maures et une zone plus petite de sensibilité

moyenne sur les plateaux calcaires au Nord du village

La trame verte communale est adossée aux grands ensembles naturels (rebord méridional du plateau calcaire du centre-Var, Massif des Maures) dont certains font l'objet de protections et d'inventaires environnementaux (PIG de la plaine des Maures, inventaire ZNIEFF…).
La trame bleue est schématiquement composée d'un corridor biologique majeur, le fleuve Argens, traversant le territoire d'Ouest en Est. Deux corridors écologiques secondaires viennent s'y raccorder : le Réal (et son affluent le Vallon de Sainte-Cécile) et l'Aille. Ces corridors sont inscrits comme tels dans le projet de PADD du SCoT de la Dracénie.

Le Réal prend sa source dans les collines au Nord de la commune et vient rejoindre l'Argens au Sud. Il assure la connexion entre des réservoirs plus vastes et des espaces remarquables

Les risques et les nuisances

Le risque inondation

Il est principalement issu de crues torrentielles générées par L'Argens, le Réal et les nombreux vallons (Ste Cécile notamment) et les ruisseaux existants sur la commune. En effet, en raison de leur caractère méditerranéen et lors de fortes précipitations, ces cours d'eau peuvent provoquer des inondations brèves mais catastrophiques. La crue centennale du 15 juin 2010 a été un événement aux conséquences catastrophiques en Dracénie (25 morts) qui a touché fortement le centre ville des Arcs. Suite à ces inondation, l'élaboration du PPRI lié à la présence des rivières l'Argens et le Réal sur la commune des Arcs est prescrit par arrêté préfectoral du 8 septembre 2010. Il a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 1er mars 2012 rendant opposables par anticipation certaines prescriptions. Le projet de PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique.

De plus un travail partenarial s'est mis en place pour réduire la vulnérabilité face aux inondations, rétablir les fonctionnalités de la ripisylve du Réal, étudier le rôle de l'eau dans le développement du projet communal de la ville des Arcs, et mettre en place une politique d'acquisition foncière par la commune des berges afin de maitriser les aménagements.

Le risque incendie

D'après le schéma départemental des risques majeurs, la commune des Arcs est exposée à des risques importants d'incendie de forêt et nécessite des mesures de protection particulières. Le risque feux de forêt se concentre essentiellement sur le massif des Maures et les boisements sur substrat calcaire situés au Nord du village. La zone urbanisée la plus exposée se localise sur les massifs collinaires s'étalant entre le village et le hameau des Nouradons du fait de la présence d'essences fortement inflammables (pins) et d'un habitat individuel dispersé. Le Service Départemental Incendie et de Secours (SDIS), fait un certain nombre de recommandation pour éviter de renforcer le risque.

Le risque mouvement de terrain

Il n'y pas de PPR risque mouvement de terrain, cependant la plaine des Arcs est constituée d'alluvions anciennes et récentes formées de cailloutis, sables, limons sableux et d'argiles pouvant entraîner des phénomènes d'hydromorphisme des sols. De ce fait, il faut être vigilant lors d'alternance de périodes de forte pluviométrie et de sécheresse intense qui pourraient conduire à des fissurations voir des déstabilisations de constructions. D'autres secteurs sensibles sont ceux de Sainte-Cécile, des Ribas, de l'ancienne exploitation de baryte des Porres, et enfin du secteur de la Colle des Comtes.

Les risques technologiques

Ils sont essentiellement du à la présence de l'établissement de stockage de gaz, risque de type SEVESO, en périphérie de la commune à La Motte. Les périmètres de danger sont revus à la baisse dans le PPRT prochainement mis en enquête public
En outre, il existe des risques de transport de matières dangereuses sur les principaux axes routiers, autoroutiers et ferrés mais aussi du fait du passage de l'oléoduc et du Gazoduc au Nord de la commune.

Les pollutions et les nuisances

Sur la commune des Arcs, les pollutions de l'air sont essentiellement liées au trafic routier et autoroutier important sur les grands axes qui la traversent ; ce qui constitue une véritable contrainte pour l'amélioration de la qualité de l'air. Néanmoins, la qualité de l'air est globalement

bonne.
Concernant les nuisances sonores, une partie des espaces urbanisés de la commune est incluse dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures routières.

III- Caractéristique des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Le territoire communal est aujourd'hui urbanisé, de manière plus ou moins dense, du village vers la plaine et les collines au Nord. L'urbanisation future dans le cadre du POS aurait tendance à se réaliser dans les zones NA et NB de la commune.
Les zones NB ont été reclassées en zone naturelle.. Les zones NA de part leurs étendues et leurs localisations ont été à redéfinies. Ce reclassement induit donc une évolution des impacts sur les milieux naturels, qu'ils soient positifs ou négatifs.

Ainsi, les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont situés en particulier aux abords de la RD 555 (Saint-Roch / Les Valettes, Peymarlier, Pont Rout et Les Bréguières, le Ribas) et de la RDN 7 (Gueringuier, Pont d'Argens) et à l'Ouest de la commune

Les principaux sites sensibles identifiés sont donc :
- Secteur de Beauveser / Les Laurons
- Secteur de l'Écluse
- Secteur de Saint Roch
- Secteur de Gueringuier
- Secteur de Peymarlier
- Secteur Entrée de ville Sud / Camping de l'eau vive
- Secteur Le Ribas : projet de centre de secours

IV - Perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario de référence

La croissance démographique et besoins en logements
Selon un scénario « au fil de l'eau », la croissance démographique à horizon 2025 accompagnée par l'ouverture à l'urbanisation des zones NA du POS se poursuivrait sur un rythme de croissance soutenue similaire à celui observé, soit 2,90% par an ce qui conduirait à une population d'environ **10 250** en 2025, **soit près de 4 000 nouveaux habitants** pour un besoin en résidences principales de plus de 1 500 logements (taille des ménages : 2,39) pour un besoin théorique total en logement de plus de 2 100.

Ainsi, la capacité résiduelle du POS actuel (hors renouvellement) estimée à 2 000 logements, est insuffisante pour répondre aux besoins en logements de la population. D'autre part, le renouvellement urbain offre des capacités en logements limitées.

Ainsi, en l'absence de PLU, la poursuite de l'urbanisation diffuse dans les collines induirait principalement une **altération des paysages** (perceptions, lisibilité) **et du cadre de vie**, une **poursuite du mitage** des espaces naturels, avec une aggravation des effets de rupture des continuités écologiques, un **déclin de l'agriculture** par le « grignotage » des terres agricoles sur les plateaux calcaires, une **augmentation des risques d'inondations par ruissellement dans les vallons** (liés à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols en amont), une **augmentation des risques d'incendies** (par l'augmentation des interfaces habitat - espaces boisés),
L'ouverture à l'urbanisation des vastes zones NA bordant la RD 555 induirait une **altération de la perception du centre village,** une **accentuation de l'étalement urbain** rendant floue les limites de la ville et une **augmentation du risque inondation**

Chapitre II – Résumé de l'explication des choix

I - Les choix d'aménagements et de développement

Pour définir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune s'est appuyée sur :

- les enseignements du diagnostic du territoire et de l'environnement (enjeux et objectifs)
- les hypothèses de croissance et des objectifs retenus par les élus
- les disponibilités du territoire (marges de manœuvre en termes de capacité résiduelle, de restructuration et de renouvellement urbain)
- la capacité des équipements à supporter la croissance démographique envisagée et la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

Il s'agit de limiter et d'encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic et en préservant la qualité d'un cadre de vie apprécié par les habitants.

Un PLU qui s'est construit :
→ à partir de 4 principes fondamentaux :

- Une préservation accrue des espaces naturels et le maintien des activités agricoles
- Un renforcement de la centralité : urbanisme à échelle humaine, équipements, renouvellement urbain sur les zones U
- Des projets rigoureux au plan qualitatif et paysager sur les zones AU cohérents avec le patrimoine urbain
- Une suppression des zones NB

→ tout en satisfaisant les besoins locaux de développement :

- Afin de répondre aux objectifs de développement économique et en équipements en cohérence avec la CAD,
- Afin de loger les actifs, les jeunes ménages…

1 – Explication des choix retenus pour l'orientation « Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable »

Une urbanisation encadrée et maîtrisée

Le choix d'une gestion économe de l'espace a conduit à limiter l'étalement urbain afin de mieux préserver les espaces naturels ou agricoles, chacun d'eaux contribuant à la qualité du cadre de vie apprécié aussi bien des arcois, des habitants de la Dracénie ou des touristes.
Pour cela, la commune a souhaité maîtriser la forme urbaine du territoire :

- par une meilleure utilisation des parties déjà urbanisées du territoire
- en posant des limites à la zone agglomérée en utilisant les grands axes de circulation (RDN 7 et la R.D. 555) où le relief comme au Nord et à l'Ouest du village.

Un équilibre centre-ville/quartier avec une utilisation plus rationnelle et économe du foncier

Les Arcs-sur-Argens offre des modes d'habiter différents, qui peuvent chacun être partagés par des populations différentes
Chacun des tissus urbains présents peut contribuer à améliorer l'offre d'habitat sous condition d'affirmer et de rechercher un équilibre entre toutes les modalités de production afin de s'adresser à l'ensemble des besoins de la population et conserver un équilibre territorial au sein des quartiers arcois en respectant leur qualité de vie et identité.

La volonté de maîtrise et d'encadrement de l'urbanisation de la ville s'est traduit par des choix portant aussi bien sur les limites à apporter à l'urbanisation qu'à sa forme. Les orientations du PADD posent les conditions d'un recentrage du développement urbain dans les zones déjà urbanisées ou à proximité de celles-ci.

L'attractivité du centre-ville passe par la poursuite des efforts engagés pour la mise en valeur de son patrimoine, pour la qualité et le développement de ses espaces et équipements publics et pour une meilleure accessibilité, et c'est pourquoi le PADD reprend ces objectifs.

Mixité et diversité de l'habitat

Concernant la mixité et la diversité de l'habitat, la démarche engagée par les Arcs-sur-Argens s'inscrit dans ces objectifs en affirmant la volonté de répondre aux besoins de la croissance démographique dans une démarche solidaire à l'échelle de la commune

L'optimisation des déplacements

Le PADD par la prise en compte de l'ensemble des modes de déplacements et ce à l'échelle de la commune poursuit la politique locale d'amélioration et de gestion des déplacements et met en œuvre des conditions de l'équilibre entre automobile et transports collectifs et circulations douces (vélos, piétons) et le développement de l'intermodalité. Le PADD conforte le développement des liaisons douces, de manière à relier à terme les grands espaces naturels, le centre-ville et les communes voisines (projet de la « vigne à vélo »)

Le réseau routier doit être mieux hiérarchisé selon le trafic supporté (transit, échange, mixte, interne) et les voies recalibrées en conséquence. Des liaisons inter-quartiers ont été recherchées afin d'éviter les phénomènes de cul-de-sac et d'enclavement de certain sites. Les orientations du PADD affirment ces principes.

2 - Explication des chois retenus pour l'orientation « Assurer la diversité économique, l'emploi permanent »

La commune des Arcs est marquée par une tendance à la spécialisation dans l'accueil résidentiel, comme dans la plupart des communes périurbaines. Néanmoins, elle dispose de trois atouts majeurs :

- la présence d'axes lourds de communication : A 8, voie SNCF, RDN 7
- un secteur agricole productif (7% des emplois de la commune, 27% du territoire), porteur de la qualité des paysages (attractivité résidentielle et touristique) mais souffrant d'un certain mitage
- des espaces naturels de qualité

C'est un territoire rural où coexiste une viticulture forte et de qualité et des activités logistiques et commerciales en développement et de portée intercommunale.

En matière de développement économique, l'enjeu pour les Arcs-sur-Argens est de pérenniser et d'amplifier l'emploi par le renforcement de certaines filières existantes et le développement de nouveaux secteurs touristiques notamment pour promouvoir son territoire à échelle intercommunale voire au-delà. En effet, si le maintien de la population est liée à l'offre en logements de la commune, il est tout autant tributaire des performances économiques de celle-ci.

Ainsi, par des mesures adaptées, le P.L.U. vient soutenir la structure économique existante et favoriser son développement et sa diversification en s'appuyant sur quatre vecteurs :

- Conforter et en organiser l'émergence d'activités artisanales, commerciales ou de services
- Promouvoir la plate-forme logistique en cours d'aménagement
- Garantir des conditions favorables au maintien et à la redynamisation de l'activité agricole.
- Développer de nouvelles activités et produits touristiques, en valorisant les hébergements existants ou futurs et s'appuyant sur un tourisme doux : circuits de découvertes piétons ou cyclables, les paysages urbains, agricoles et naturels…..

3 - Explication des chois retenus pour l'orientation « Faire de l'environnement une composante qualitative du développement territorial»

La commune souhaite conserver et valoriser les potentialités (paysages agricoles, massif des Maures, Argens, Réal, Aille, Sainte-Roseline…) du site dans lequel elle s'inscrit en intervenant sur les points de fragilité repérés dans le diagnostic, et notamment :

- Gérer les espaces et paysages naturels et agricoles
Le PADD affirme le principe d'une trame verte et bleue sur les cours d'eau (Argens et Réal) et les berges qui constituent un corridor écologique à préserver et à mettre en valeur. Il préserve les grands espaces naturels et prône l'association du développement qualitatif de l'agriculture et de la gestion de l'espace
La commune intègre dans sa démarche d'élaboration de PLU, et ce d'ores et déjà dans le précédent PLU, une politique de préservation des espaces naturels et agricoles où le Réal apparait comme un lien physique évident entre différentes secteurs stratégiques de la commune : le centre villageois, le collège dans la plaine, la RDN 7….Il devient le support d'une réflexion sur les modes de déplacements doux et le développement d'espaces publics en liens avec les milieux naturels. Le réseau d'irrigation gravitaire qui lui est lié est également protégé.

- La qualité du patrimoine et du paysage urbain
Face aux besoins d'habitat et de développement économique, la Commun a choisi de respecter et renouveler ses formes urbaines en conciliant la protection du patrimoine (ancien et caractéristique des différentes époques) et l'innovation architecturale nécessaire à la création d'un patrimoine contemporain et d'un paysage urbain plus qualitatif. Les orientations du P.AD.D. sur l'amélioration du cadre de vie et le développement urbain en sont la traduction.

- Les risques naturels

La traduction réglementaire (PPR) des études déjà menées sur le risque naturel d'inondation aux Arcs-sur-Argens sont directement opposables au tiers et imposent des prescriptions en termes d'interdiction ou de limitations des possibilités de construire (sous conditions). Néanmoins, la commune affirme sa volonté de prendre en compte les risques naturels dans son développement par des orientations évitant la densification des espaces à risque incendie (vallons et collines boisées) et de préservation ou de mise en valeur des espaces agricoles qui constituent des pare-feu efficaces.

2 – Une commune rurale à échelle humaine

A partir des estimations de la croissance démographique et des besoins en logement selon les tendances observées dans les périodes précédentes, la commune affirme sa volonté d'une croissance soutenable adaptée aux capacités du territoire.

Ainsi, concernant la population, l'objectif à long terme retenu par la ville est une croissance modérée avec un seuil d'environ 8 000 habitants à l'horizon 2025, objectif qui s'appuie sur la recherche :

- d'un seuil de population garantissant le maintien des équipements et des services sans rendre plus onéreuse l'adaptation des équipements
- d'une adéquation entre la future population de la commune et des logements offerts
- d'une adéquation entre les futurs emplois et le logement des actifs

Les besoins en production de logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants et la population résidente seraient de l'ordre de 900 logements.

II - Les motifs de la délimitation des zones et des dispositions réglementaires

1 – La réponse aux besoins d'habitat

- **Les zones urbaines mixtes**

La forme du développement urbain portée par le PLU s'appuie sur une évolution progressive et organisée des quartiers tout en préservant leur identité, politique de développement territorial annoncée dans le PADD. Les principales zones urbaines du POS sont reconduites dans le PLU (15 zones et secteurs urbains).

L'affectation des différents zonages sur le territoire urbain des Arcs-sur-Argens repose sur deux critères complémentaires :

- le maintien et l'homogénéisation des formes urbaines dans les quartiers constitués aboutissant à des zonages et règles confortant les caractéristiques morphologiques existantes
- la réadaptation du zonage et des règles pour certains quartiers dont les formes urbaines portées par le POS ne correspondent plus au projet urbain défini dans le PLU (réadaptation des densités et des hauteurs). C'est notamment le cas pour les secteurs de Notre-Dame (au Sud du village entre la bourgade et le Réal), de la plaine de Gueringuier et du plateau de Fantroussières.

La restructuration de la ville constituée et l'affirmation de son identité urbaine conduisent à la définition de trois types de zonage urbain mixte:

- Les quartiers historiques (UA) : le village médiéval, les extensions XIX^{éme} et XX^{éme} et le hameau des Nouradons
- Les quartiers péricentraux (UB) : habitat dense périphérique du quartier ancien occupant la plaine de part et d'autre de la voie ferrée
- Les quartiers résidentiels (UC) à dominante d'habitat individuel en périphérie Ouest de l'agglomération

Le règlement des zones urbaines mixtes (densité, hauteur, type de constructions admises…) permet de répondre aux objectifs du PADD relevant d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et sociales dans les quartiers tout en promouvant une urbanisation à échelle humaine. Dans ces zones à vocation mixte, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telle que l'industrie sont interdites. Cela afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

Les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC) représentent 4% du territoire communal.

- **Les zones à urbaniser en réponse aux besoins d'habitat**

Les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation dites règlementées :

Ces zones d'extension urbaines correspondent aux objectifs du PADD de développement d'une offre foncière répondant à la demande de logements et d'équipements et de renforcement de la zone urbaine centrale. En continuité des zones urbanisées et à proximité immédiate des réseaux suffisants (voies publiques, eau, électricité, assainissement...) pour desservir les constructions à implanter dans la zone, ces zones s'urbaniseront soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le règlement et dans certains cas par les orientations particulières d'aménagement.

Deux zones à destination principale d'habitat sont définies et font l'objet d'orientations d'aménagement :

- La zone 1AUBa des Laurons et des Valettes dont le règlement est similaire à celui du secteur UBa

- La zone 1AUBb de Saint-Roch Sud avec des règles permettant une urbanisation aux caractéristiques architecturales et urbaines proches du centre-ville.

La structuration de ces secteurs s'inscrit dans une réflexion d'ensemble où la prise en compte des paysages et de la réorganisation des déplacements est un des principes du parti d'aménagement retenu (cf. pièce n°3 – les orientations particulières d'aménagement).

Les zones à urbaniser 2AU dites strictes :

Dans ces zones, la capacité des voies et réseaux est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U., menant à un règlement autre. Elle peut se faire également au travers de l'outil opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté (définition d'un périmètre, d'un projet et sa traduction réglementaire par voie de modification ou de révision).
Trois zones à urbaniser strictes à destination principale d'habitat sont définies

- La zone 2AUBa de Gueringuier et de Peymarlier
- La zone 2AUBb de Saint-Roch
- la zone 2AUC de Beauveser

L'ensemble des zones à urbaniser représentent prés de 45 ha soit 11% des zones vouées à l'urbanisation et moins de 1% du territoire communal.

- **La mixité sociale**

L'enjeu principal pour les Arcs-sur-Argens se situe à la fois dans le renouvellement progressif de l'offre de logement social, dans sa diversification et dans une meilleure répartition dans l'ensemble de la ville.

Le PLU des Arcs-sur-Argens utilise les outils réglementaires suivants pour favoriser une mixité sociale sur l'ensemble de la ville, dans chaque quartier et au sein des programmes locatifs :

- Les secteurs de mixité sociale qui sont délimités au plan de zonage.
- Les servitudes de mixité sociale qui sont délimitées au plan de zonage et inscrites dans la liste des emplacements réservés. Elles permettent de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles bien situées et équipées (en zones urbaines, proches des centralités, des services, des transports en commun, …).
- Les secteurs de bonification de COS qui font l'objet d'un article dans les dispositions générales.

- **Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont inscrits au plan de zonage du PLU. Cette disposition permet dans les quartiers à enjeux d'aménagement, pour lesquels les conditions d'évolution sont à l'étude, d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement conduisant à une modification ou révision du PLU.

Cet outil est utilisé dans le PLU des Arcs-sur-Argens notamment dans les espaces concernés par le renouvellement urbain et la création de quartiers nouveaux. Ces périmètres, au nombre de deux (les Laurons et Gueringuier), sont repérés sur les documents graphiques du règlement. Ces périmètres d'attente répondent aux orientations du PADD liées à l'habitat (mixité urbaine, prévoir les besoins futurs…). Un processus de réflexion globale est déjà engagé sur ces sites et se matérialise notamment par la redéfinition des déplacements dans ces secteurs (orientations d'aménagement ou ER voirie).

2 – La réponse aux besoins de développement économique

Un des objectifs du développement économique des Arcs-sur-Argens inscrit au PADD est le renforcement et la diversification de l'économie locale. La commune souhaite améliorer son attractivité et sa capacité à offrir des emplois sur place, développer le secteur touristique, culturel (les grands domaines viticoles, hôtellerie, maison des vins…) et environnemental (développement des modes doux, balade en Réal, Argens, Aille, Massif des Maures…) et maintenir la place de l'agriculture dans l'économie et l'image de la commune.

Pour ce faire :

- Le PLU reconduit et renforce :
  - les zones d'activités économiques du POS

  - la plate-forme logistique des Bréguières
- Le PLU crée des espaces en milieu naturel permettant des activités touristiques peu impactantes.
- Le PLU crée des zones d'urbanisation future pour développer des projets d'hébergements touristiques qui font aujourd'hui défaut.

- **Les zones d'activités artisanales, commerciales et touristiques**

Les zones d'activités totalisent 45 ha soit 1% du territoire communal avec :

- La zone d'activités artisanales de l'Ecluse située en limite Ouest de la commune de part et d'autre de la RD 10. Une extension est inscrite en zone d'urbanisation future.
- Trois secteurs à destination principale de commerce :
  - Le secteur UEa au quartier du Pont-Rout Nord, entre la ZAC d'activités du même nom et l'hypermarché.
  - Le secteur UEc correspond à la partie Sud de la ville entre la Z.A.C du Pont-Rout, le Réal, la voie Jacques Prévert, la RD 555, et la RDN7. Il fait face au Pôle Logistique des Bréguières et accueille plusieurs établissements commerciaux. L'installation de l'Hyper U sur ce site est un des éléments importants dans l'évolution urbaine de ces dernières années. Répondant de manière complète à la demande locale, voire intercommunale, en commerces et services, cet établissement est le premier employeur privé de la commune.
  - Le PLU reconduit et conforte cette zone d'activités attractive et pourvoyeuse d'emplois. Il programme un secteur (1AUEc) à destination d'activités commerciales, artisanales et de services, ainsi que des activités (équipements de la maison, de la personne, culture loisirs,…) venant en complémentarité et continuité de l'agglomération, du Centre Ville et de l'Hyper U
- La ZAC de Pont Rout a été créée en 1994, en bordure de la RN7 est destiné à des activités artisanales et commerciales.
- La Zone d'Aménagement Concerté des Bréguières à vocation de parc logistique sur la commune des Arcs-sur-Argens a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise du 12 juillet 2005. Cette zone a pour vocation l'accueil d'une plate-forme logistique embranchable fer, d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique, ainsi que d'équipements publics collectifs et privés.

- **Les espaces dédiés aux activités touristiques et aux équipements d'accompagnement de l'agriculture**

La zone UH : Il s'agit d'une zone destinée à renforcer l'animation touristique et culturelle de la commune et à conforter les équipements d'accompagnant de l'agriculture (délocalisation de la cave coopérative notamment). Elle est déjà occupée en partie par un hôtel, deux restaurants, la Maison des Vins côtes de Provence, le camping "L'eau vive", une station service, un bar-tabac et un local artisanal.

La zone 2AUT située en prolongement du complexe viticole et patrimonial de Ste Roseline à destination d'hôtellerie dans l'objectif de pallier la faible offre locale et de renforcer l'attractivité de la commune et de la Dracénie par un équipement haut de gamme.

- **Le confortement de la zone agricole**

La zone agricole recouvre les espaces encore en activité, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère forte soit 28% du territoire des Arcs-sur-Argens. Elle reconduit la zone agricole du POS tout en la redessinant et l'augmentant des secteurs nouveaux effectivement cultivés ou en extension programmée et classés auparavant en zone naturelle et sur lesquels s'exprime une demande de reclassement agricole.

3 – La préservation de l'environnement et du cadre de vie

- **La préservation des espaces naturels**

La zone naturelle du PLU constitue une zone de préservation de la biodiversité et des paysages de la commune où des activités touristiques ou de loisirs sont localement tolérées. Cette zone recouvre 64% du territoire et a été augmentée de plus de 245 ha lors du passage du POS au PLU. Elle répond à plusieurs objectifs du PLU :

- préserver les grands ensembles boisés
- respecter et valoriser les espaces de biodiversité (sites Natura 2000, PIG des Maures...)
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'empêcher le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation)
- permettre dans certains secteurs les aménagements nécessaires liés aux activités d'équipement, de loisirs et de tourisme dans le respect du caractère naturel des lieux

La zone N comporte trois secteurs :

Le secteur Nb: Il recouvre les anciennes zones NB insuffisamment équipées et à l'urbanisation peu dense où la constructibilité est limitée à l'aménagement des bâtiments existants.

Le secteur Nl : Il correspond à une petite zone de loisirs, hors PIG de la plaine des Maures, à l'Ouest de l'autoroute au quartier de la Garduère.

Le secteur NR : , le Réal est le support du développement d'un réseau de déplacement en mode doux reliant les différents espaces et équipements du territoire et de l'aménagement d'espaces publics de qualité au cœur du village : aire naturelle de pique-nique, balade le long de ses rives intégrée dans un réseau de déplacement en modes doux, projet de jardin botanique…

- **La prise en compte des risques naturels et des nuisances**

La commune des Arcs-sur-Argens est concernée par:

- ⇨ Un Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) qui fait l'objet d'une application anticipée depuis le 01/03/2012
- ⇨ Un arrêté ministériel du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz a défini des périmètres d'isolement autour des installations.

En ce qui concerne le risque inondation, d'autres mesures sont prises dans le PLU pour en limiter les conséquences :

- Respect des espaces de circulation naturelle de l'eau : marge de recul le long des cours d'eau, équipements hydrauliques (canal et bassin d'orage, mur de canalisation de l'eau) inscrits en emplacements réservés ou servitudes au titre du L.123-2-b.
- Limitation de la constructibilité dans les secteurs où le risque est très important : reclassement de la partie basse du camping de Pont d'Argens en bordure de RDN 7 en zone naturelle assorti d'une interdiction d'exploiter.
- Délocalisation du centre communal de secours soumis au risque d'inondation du vallon de Ste Cécile
- Définition d'un pourcentage d'espaces verts évitant une trop grande imperméabilisation des parcelles et une accentuation du ruissellement en provenance du plateau de Fantroussières: le coefficient d'espaces verts est de 50% en secteur UCa et L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain constructible en zone UC et à 35 % de la superficie du terrain constructible en secteur UCa.

Enfin, le classement des infrastructures de transport terrestre en fonction des niveaux sonores définit de part et d'autre des voies concernées de la commune des Arcs-sur-Argens une bande dans laquelle les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit (se reporter au plan annexe du règlement où figurent le classement des voies et les épaisseurs des bandes soumises aux mesures d'isolement acoustique).

- **La valorisation du patrimoine paysager et architectural**

Les orientations générales du PADD participent à la lutte contre la banalisation des paysages et le PLU (zonage et règlement) s'attache à la bonne définition des interfaces entre les zones naturelles et urbaines dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie.
Le PADD et le règlement instaurent :

- La préservation de l'intégrité des espaces naturels paysagers à travers des dispositions strictes, la rationalisation de l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles en utilisant les grands axes de circulation (RDN 7 et la R.D. 555) et le respect des espaces de biodiversité
- la valorisation du paysage agricole du territoire. Une gestion raisonnée permet d'assurer la pérennité de l'agriculture (reconquête des friches, contrôle de la diffusion de l'habitat). Le PLU doit permettre aux agriculteurs de renforcer voire développer leurs activités tout en évitant le mitage de l'espace agricole. Il doit aussi donner la possibilité, aux agriculteurs professionnels, d'exploiter des activités complémentaires du type accueil à la ferme.
- La mise en valeur du patrimoine architectural et paysager urbain comme le maintien des vues vers le village ou le grand paysage.

Pour renforcer la préservation de certains éléments paysagers et environnementaux, un recensement des éléments remarquables au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme a été effectué.
Ces différents éléments sont identifiés sur les pièces graphiques du règlement. Les prescriptions de protection de ces éléments bâtis ainsi que leur localisation, sont précisées en annexe des pièces écrites du règlement. Ce patrimoine communal, qui ne bénéficiait pas de protection particulière jusqu'à présent, fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter.

4 – Les équipements et infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la ville

Le P.L.U. met en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets et d'apporter une réponse aux besoins actuels et futurs de la population communale.

- **La zone d'équipement : zone 1AUE**

La zone 1AUE est une zone nouvelle créée dans le PLU destinée à accueillir la délocalisation du centre communal de secours ayant souffert des inondations du 15 juin 2010 et désormais classé en zone rouge au PPRI.

- **Les emplacements réservés pour infrastructures et équipements**

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels ou futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements pour :

- équipements d'infrastructure (voies routières et piétonnières, parcs de stationnement, station d'épuration, etc.)
- équipements de superstructure (salle des fêtes, centre de secours, cimetière, etc.)
- programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (ce type de servitude est explicité dans la partie réservée à la mixité sociale)

Dans le cadre du PLU des Arcs-sur-Argens, les emplacements réservés d'infrastructure liés aux déplacements sont les plus importants. Ils visent à développer le réseau viaire et mode doux afin d'assurer la continuité de la trame urbaine, désenclaver certains quartiers et favoriser des modes de déplacements moins polluants, conformément aux orientations du PADD.

La commune envisage également la création de plusieurs équipements de loisirs et la création d'espaces verts. Si certains ont une vocation communale, d'autres ont une portée intercommunale (balade en Réal, aire de pique-nique…)

En parallèle des nombreux travaux et études déjà engagés suite aux inondations du 15 juin 2010, des réservations pour équipements hydrauliques sont faites au PLU.
L'amélioration de la ressource en en eau potable et de l'assainissement des eaux usées font aussi l'objet de réservation au plan de zonage.

Chapitre III – Résumé de l'évaluation environnementale

Introduction

L'évaluation environnementale du PLU s'est attachée à vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte et que les choix opérés ont été dans le sens d'une consommation rationnelle de l'espace soucieuse de préserver l'environnement.

L'évaluation environnementale s'est combinée autour de deux approches : une approche territorialisée et thématique

- Approche territorialisée

Les zones touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ont fait l'objet d'une analyse spécifique. Il s'agit principalement des zones d'urbanisation future : L'Ecluse, Saint-Pierre, Entrée de ville Sud / Camping de l'eau vive, Les Bréguières, Peymarlier, Gueringuier, Le Ribas (projet centre de secours, Saint-Roch et Les Valettes. Ces zones ont fait l'objet d'une expertise écologique sur site par un botaniste spécialiste des habitats naturels et de la flore méditerranéenne et un ornithologue.

Cette analyse territorialisée a permis d'identifier la nature des impacts du PLU et de déterminer si les dispositifs existants apparaissaient suffisants (règlement d'urbanisme, orientations d'aménagement, …)

- Approche thématique

Une analyse des incidences du PLU sur les grandes composantes de l'environnement a été menée.

Les thématiques abordées ont été :
- l'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales
- La biodiversité et les milieux naturels (faune, flore, trame verte et bleue)
- Les paysages et le patrimoine bâti
- L'agriculture (économie, paysage)
- Les déplacements
- Les risques naturels et technologiques
- La maîtrise de l'énergie (bâtiments, transports)
- Les pollutions et les nuisances (air, bruit et déchets)

L'évaluation des incidences s'est basée sur :
- L'augmentation de la population liée à l'augmentation des capacités d'accueil en logements
- Les mutations de zones (changement d'occupation des sols : A devient U, …)
- La part des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N) et agricoles (A)

Les incidences ont été appréciées au regard de leur nature (positives ou négatives) de leur durée (temporaires ou permanentes) et de leur emprise sur le territoire.
Dans le cas d'incidences négatives avérées, un ensemble de mesures d'évitement et de réduction ont été avancées afin de garantir au mieux l'intégrité du milieu naturel.
Enfin, des indicateurs de suivi ont été proposés ayant pour finalité de fournir un instantané de l'état environnemental de la commune à court et moyen terme.
L'évaluation environnementale a également été l'occasion de démontrer comment le PLU s'articule ou prend en compte les orientations des autres documents en vigueur sur la commune.
La présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal a conduit à une étude des incidences du PLU sur l'environnement. La Notice d'incidences Natura 2000 est annexé au dossier de PLU.

I - Synthèse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux présents sur le territoire communal sont liés :

- **à la biodiversité et aux milieux naturels :**

  Enjeux : Préservation des massifs forestiers, préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

  Le Massif des Maures au Sud de la commune qui fait l'objet d'un Projet d'Intérêt Général et présente notamment un très fort enjeu de conservation pour la Tortue d'Hermann. Le Val d'Argens qui fait l'objet d'une protection Natura 2000 au titre de la Directive Habitat. Les massifs forestiers au Nord de la commune qui présentent des caractéristiques écologiques qu'il convient de prendre en compte. Toutes ces entités constituent des réservoirs de biodiversité au titre de la Trame verte et bleue.

- **aux risques naturels :**

  Enjeu : Réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens

  La commune est principalement concernée par le risque inondation et incendie. Le long de l'Argens, l'enjeu risque naturel est fort. En zone urbaine, le long du Réal, l'enjeu est important. Le risque incendie couvre les espaces boisés au Sud et au Nord de la commune.

- **aux paysages et au patrimoine :**

  Enjeu : Maintien du caractère rural des paysages, Préservation et valorisation du patrimoine bâti

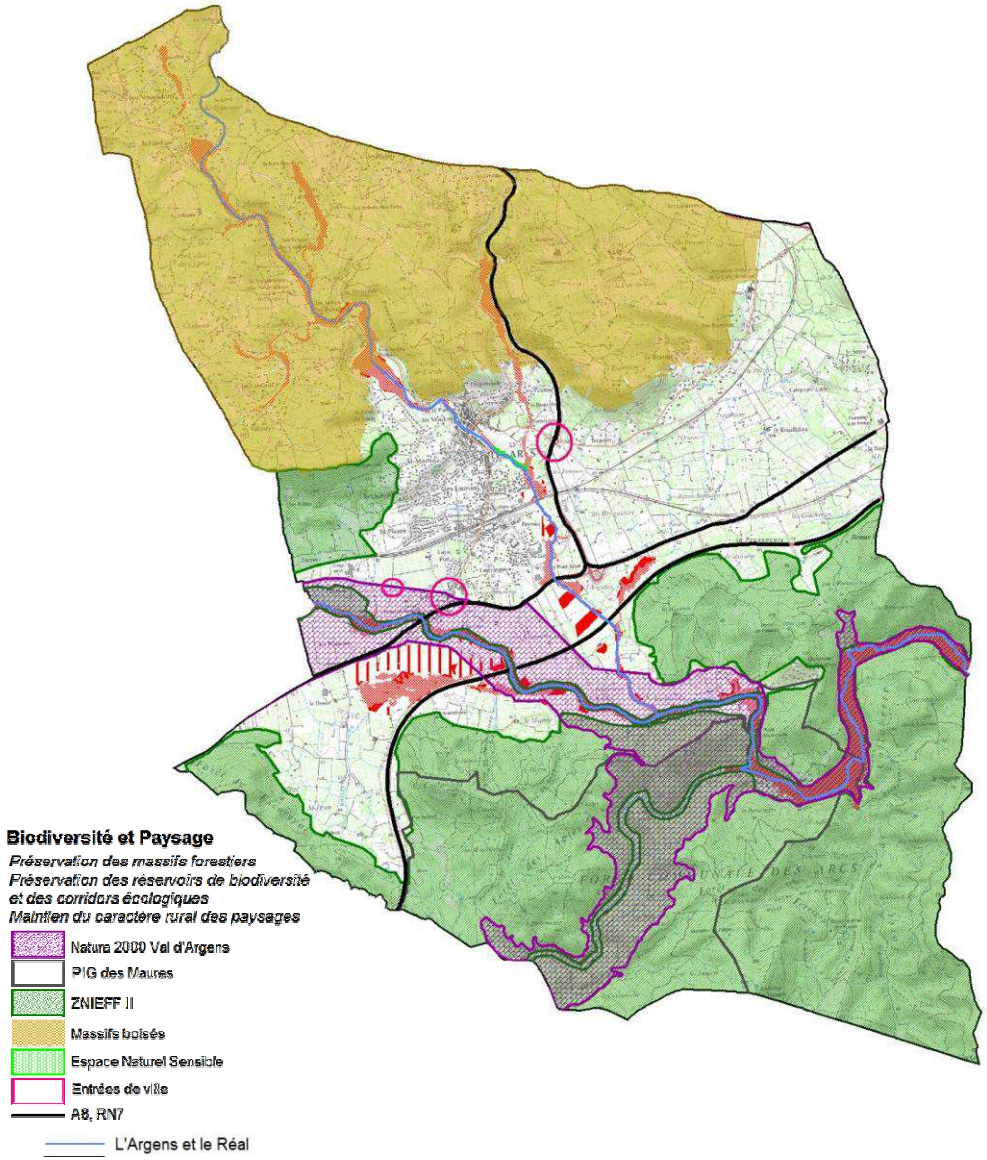
  Les grands réservoirs de biodiversité qui encadrent la commune présentent un fort intérêt paysager qu'il convient de préserver. L'agriculture, très présente, maintien un paysage ouvert et participe à la diversification des paysages. La ripisylve de l'Argens et du Réal sont des continuités paysagères à valoriser. Le village médiéval et le Parage sont des lieux emblématiques du village qu'il convient de valoriser. La mise en valeur du paysage passe par la requalification des entrées de ville Sud, Est et Ouest.

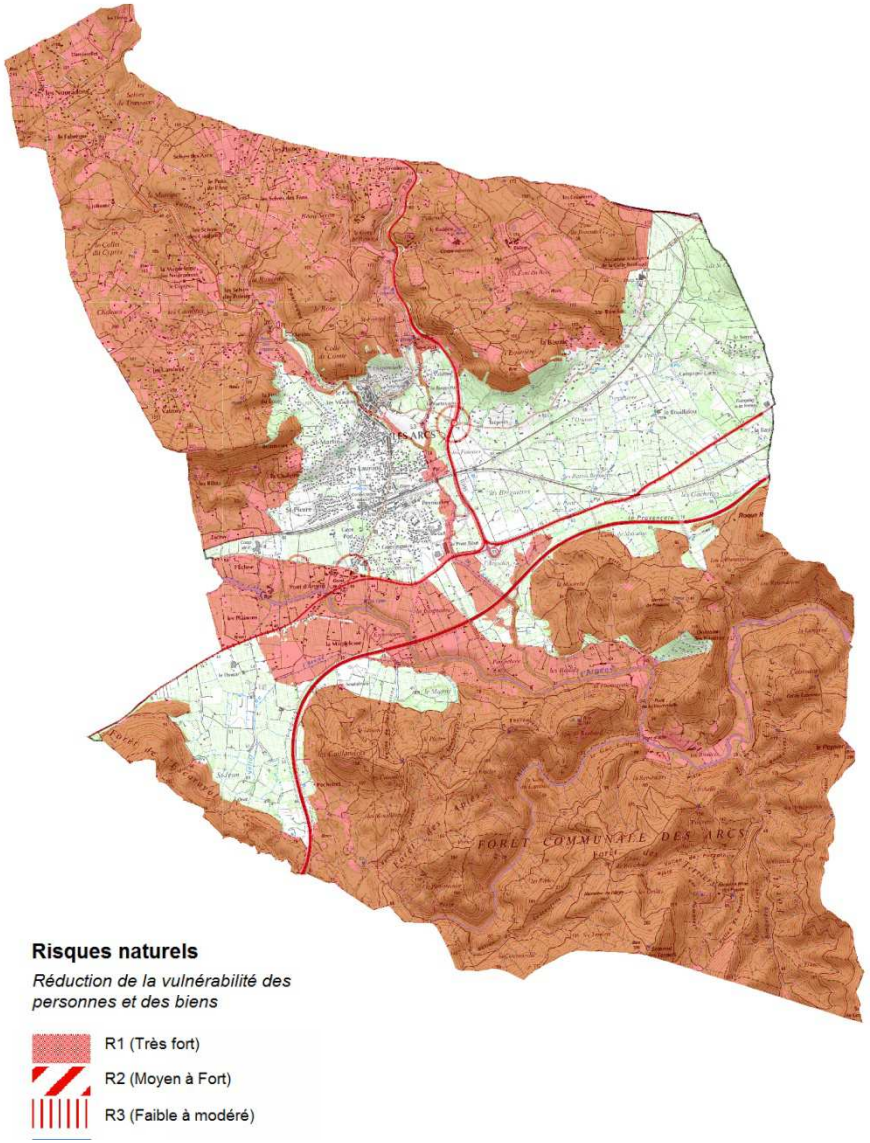
- **aux nuisances (bruit, air):**

  Enjeux : Préservation et amélioration de la qualité de l'air, réduction des nuisances sonores

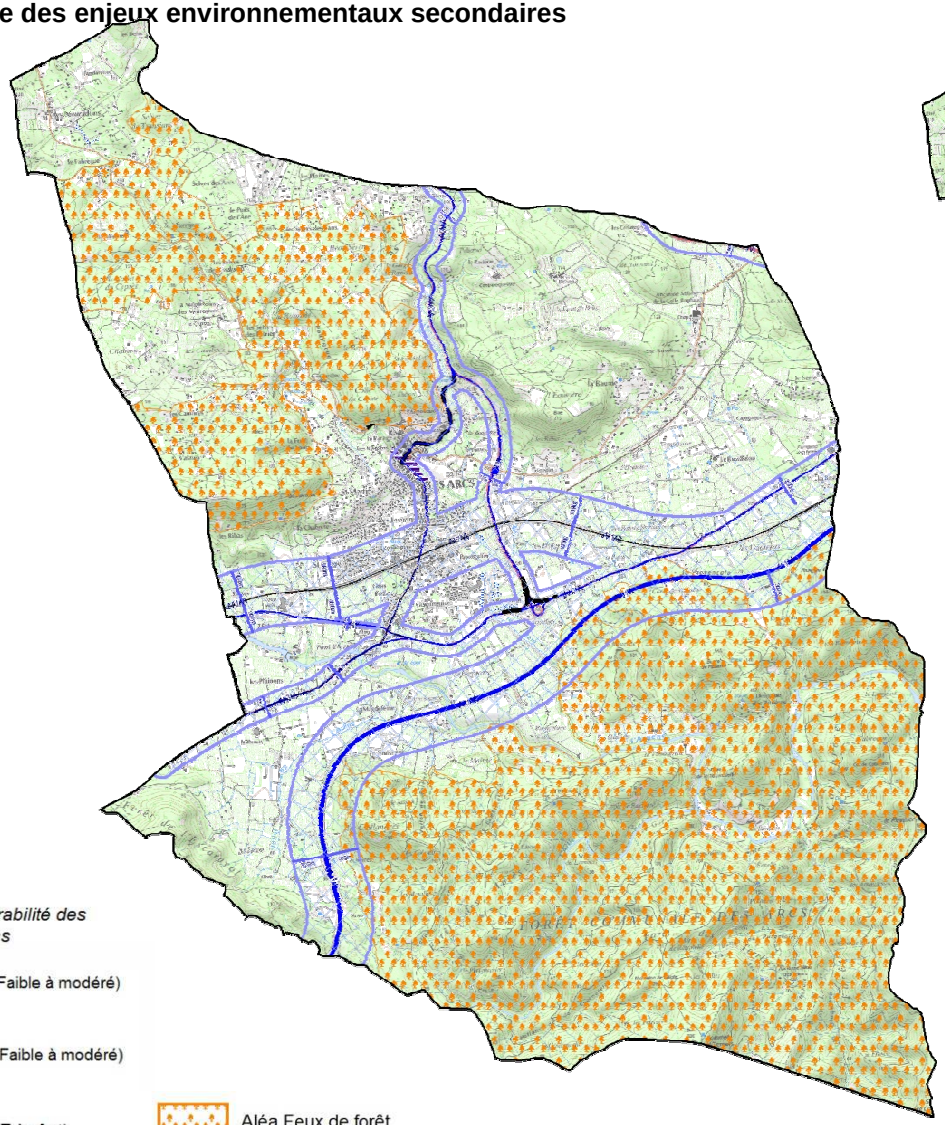
  Six infrastructures constituent une source de nuisances (bruit, air) : la voie ferrée, l'A 8, la RDN 7, la RD 555, la RD 57 et la RD 10.

Synthèse des enjeux environnementaux prioritaires





Synthèse des enjeux environnementaux secondaires



Risques naturels

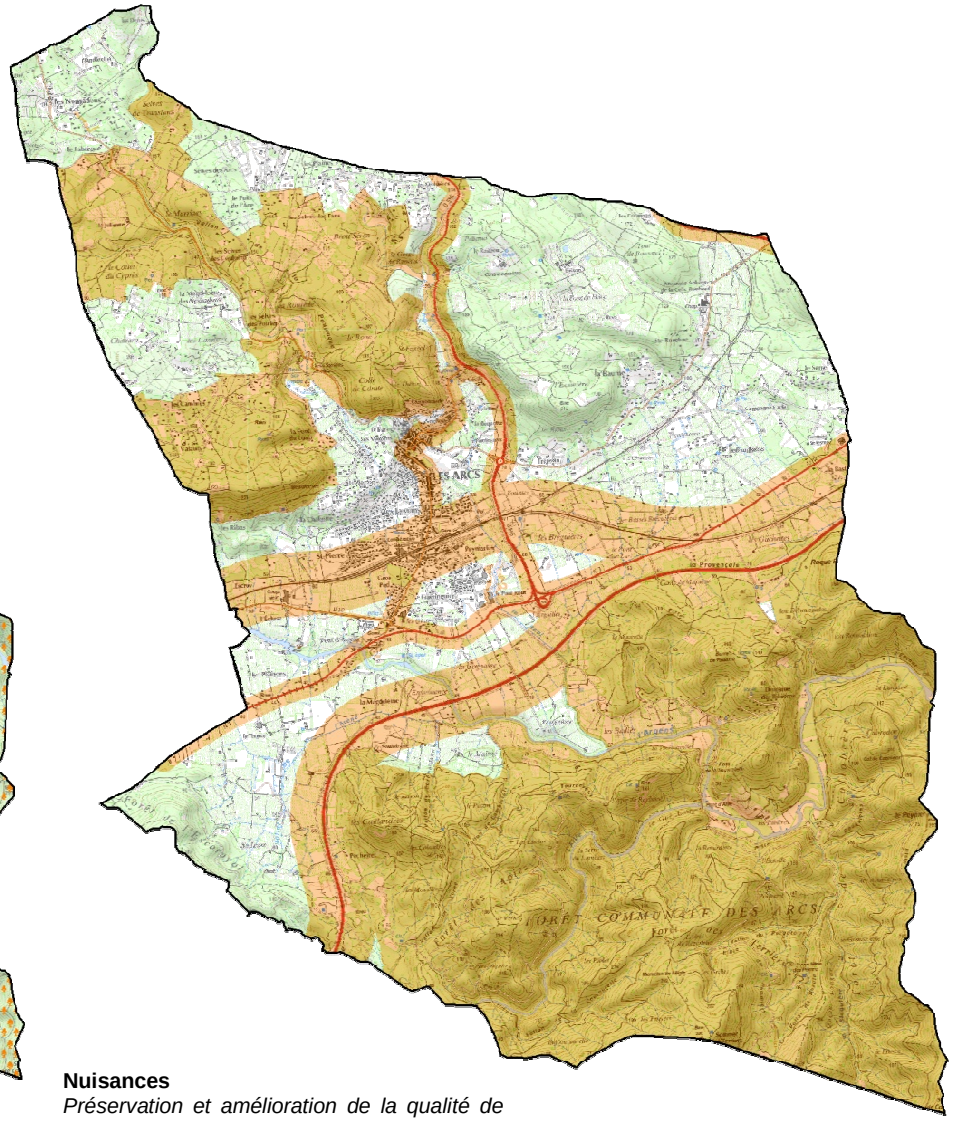
Réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens

B1 (Faible à modéré)

B2 (Faible à modéré)

B3 (Très fort)

Aléa Feux de forêt



Nuisances

Préservation et amélioration de la qualité de l'air, réduction des nuisances sonores

Périmètre d'isolement acoustique

II - Incidences du projet de PLU sur l'environnement et mesures de réduction

Le diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les besoins et enjeux d'aménagement et de développement de la commune des Arcs.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui fait suite au diagnostic, est un document stratégique définissant un ensemble d'orientations. Ces dernières sont le reflet du projet communal en matière de développement et d'aménagement du territoire. Le plan de zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire de ce projet communal.
D'une manière générale, le P.L.U. s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation de ressources locales et de l'espace agricole tout en maîtrisant les principales sources de pression sur l'environnement (développement urbain, économique, des infrastructures de transports..). Il vise aussi à améliorer les conditions d'accueil et de vie des habitants et des entreprises.

Selon les thématiques, les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences importantes sur le territoire des Arcs. Certaines d'entre-elles auront des incidences positives comme l'amélioration de la qualité urbaine et la réduction de la consommation d'espace par rapport à ce que proposait le POS. D'autres, liées au projet de développement économique ou d'habitat, auront des incidences plus fortes.

Les incidences environnementales du PLU ont été analysées en fonction des thématiques à enjeux révélées par le diagnostic et traduites dans le PADD. Seront traitées successivement, en tenant compte des mesures prises pour la préservation de l'environnement et du cadre de vie, les incidences sur :

- L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales
- Le maintien de la biodiversité et des milieux naturels
- La protection du paysage naturel et du patrimoine bâti
- L'agriculture
- La prise en compte des risques naturels et technologiques
- Les déplacements
- La maîtrise de l'énergie
- La lutte contre les nuisances et la pollution

Thème	Incidences	Mesures
Biodiversité	(+) D'une manière générale, la préservation des zones de grand intérêt écologique (+) La réduction des zones à urbaniser en faveur de la zone agricole et naturelle (-) Dans certains secteurs, l'urbanisation présente un risque de dégradation de certains corridors écologiques (-) Un risque de pression sur le milieu naturel en lien avec la croissance démographique (-) Un risque de dégradation des habitats naturels, lors des phases de chantier	L'inscription en emplacement réservé de la création d'un bassin de stockage d'eau potable en provenance du forage de Peical et l'aménagement d'un site pour le forage du quartier du Collet du Cyprès (qui sera raccordé au réservoir existant des Cambres) permettront de répondre aux besoins futurs en eau potable. En matière d'assainissement, la nouvelle station d'épuration avec une capacité de 13 000 EH permettra de répondre aux besoins de la population - estimée à 9 440 habitants en 2025 - ainsi que des activités. L'inscription en emplacement réservé d'une STEP pour le hameau des Nouradons permettra une meilleure gestion de l'assainissement. Pour un meilleur fonctionnement de la station d'épuration en cas de fortes pluies, deux canaux d'orage allant du chemin de Fantroussières au Réal sont programmés (emplacements réservés). La dissolution des eaux de pluie permettra de faciliter le traitement des eaux une fois celles-ci redirigées vers la station d'épuration. Le schéma Directeur des Eaux pluviales édicte une série de solutions qui permettront une bonne gestion des eaux pluviales. La suppression des rejets directs connus dans le secteur de l'Ecluse par la réalisation d'un nouveau collecteur permettra d'améliorer l'écoulement des eaux pluviales Pour diminuer le ruissellement urbain, deux canaux d'orage allant du chemin de Fantroussières au Réal sont programmés (emplacements réservés). La dissolution des eaux de pluie permettra de faciliter le traitement des eaux une fois celles-ci redirigées vers la station d'épuration. L'entretien régulier des réseaux participera à diminuer le risque de ruissellement. La campagne d'eaux parasites en cours permettra d'évaluer les quantités d'eaux parasites par temps sec et humide et ainsi définir les mesures adéquates. Une révision régulière du schéma directeur d'assainissement participera à réduire la pollution par les eaux usées domestiques et les eaux de ruissellement.
Paysage	(-) La modification du paysage liée à l'urbanisation (+) Le confortement de la zone agricole et naturelle en faveur de la mise en valeur du paysage naturel (+) Les projets d'aménagement sont l'occasion d'améliorer le traitement paysager des entrées de ville (+) La requalification de la trame viaire permettra de requalifier le paysage urbain.	La programmation d'espaces verts le long de la RDN 7 et de la RD 555 permettra de structurer la voirie (partie intégrante du paysage urbain) et de valoriser l'entrée de ville Le règlement édicte une série de dispositions particulières (Article 11 :aAspect extérieur) afin d'intégrer au mieux les futurs bâtiments dans l'environnement. Les orientations d'aménagements édictées dans le secteur de Saint Roch et des Valettes (création ou maintien d'un espace vert)

Thème	Incidences	Mesures
		Le maintien et la valorisation d'un paysage agricole en entrée de ville Est Dans la zone UCa, un pourcentage d'espaces verts de 50% afin de limiter les atteintes paysagères de l'urbanisation. La reconnaissance et la protection d'un patrimoine bâti au titre de l'article L.123.1.7ème du code de l'urbanisme La valorisation de la trame viaire constitue aussi un des éléments d'amélioration et de requalification des paysages urbains. Nous recommandons une étude paysagère pour les secteurs Gueringuier, Saint Roch, Peymarlier, Projet centre de secours.
Risques naturels	Risque inondation (+) Des zones d'urbanisation future en dehors de toutes zones d'aléa très fort ou fort au regard du risque inondation Risque incendie (+) Des zones d'urbanisation future en dehors de toutes zones d'aléa feux de forêt Risque mouvement de terrain (+) Des zones d'urbanisation future en dehors de toutes zones d'aléa sensibles au regard du risque mouvement de terrain Risque SEVESO (+) La connaissance du risque technologique (-) Le confortement d'un équipement touristique dans une zone exposée au risque SEVESO en cours re révision Risque transport de matières dangereuses (-) L'augmentation de la population soumise au Risque de transport de matières dangereuses	Le respect des règles édictées dans le PPRI. Dans les secteurs Gueringuier et Peymarlier, la réalisation d'un bassin de rétention au Nord de la RDN 7 permettra de limiter le ruissellement vers la plaine de l'Argens. Afin de limiter le ruissellement urbain, les aménagements peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement (règlement de la zone) Face au risque incendie, le respect de la réglementation en vigueur sur le débroussaillement permettra de limiter le départ de feux. Le recalibrage de la RDN 7 permettra de sécuriser la circulation des automobiles et des camions
Agriculture	(+) L'augmentation de la zone agricole à l'échelle de la commune et la reconnaissance de la valeur agronomique de certains espaces (+) Le confortement de l'agriculture, comme mise en valeur du paysage (+) Le confortement de la zone agricole participe à lutter contre le risque incendie (+) Le maintien d'une situation au regard du risque pollution des sols et des eaux	L'augmentation globale de la zone agricole par comparaison au POS (+184.6 ha) conforte l'agriculture et sa place dans l'économie locale. Avec la mise en place de Mesures agro-environnementales territorialisées et la possibilité d'établir un contrat Natura 2000 non agricole (contrat entre l'agriculteur et l'Etat), une politique ambitieuse d'une agriculture raisonnée et plus respectueuse de l'environnement est menée.
Déplacements	(+) Des choix de développement urbain en faveur de la densification (+) La promotion des modes de transport doux (-) L'accroissement des déplacements domicile-travail (-/+) L'accroissement du trafic de camions	A travers les emplacements réservés, les servitudes et les orientations d'aménagement, une série de travaux sont programmés visant à la création ou au recalibrage de la voirie (notamment de la RDN 7) ce qui permettra d'améliorer les déplacements automobiles et d'assurer leur sécurisation. La liaison piétonne et cyclable programmée le long du Réal entre le centre-ville et la zone commerciale Pont Rout participera à limiter le recours systématique à l'automobile. Dans le secteur de Roseline, le recalibrage de la RD91 permettra d'améliorer les entrées et sorties sur

Thème	Incidences	Mesures
		la RD d'autant plus que le site est amené à voir son activité confortée par la construction d'un hôtel haut de gamme. La politique intercommunale en matière de déplacements permettra d'améliorer l'offre de transports et de diminuer le recours systématique à l'automobile. La réalisation de la plate-forme logistique des Bréguières, si elle augmente localement le trafic routier, tend à une diminution sensible du trafic routier de livraison régional grace au fezrroutage qu'elle met en œuvre prochainement.
Maîtrise de l'énergie	(-) L'augmentation de la demande énergétique	La politique de promotion des modes de transport alternatifs à l'automobile permettra de réduire la consommation énergétique. Environ 50% des quelques 220 000 m² de toiture des Bréguières sont équipés en panneaux photovoltaïques
Nuisances et pollutions	La pollution des sols et des eaux (+) Le confortement de la zone agricole n'accroît pas le risque de pollution des sols (-) L'augmentation de l'imperméabilisation des sols liés à l'urbanisation Le bruit lié au trafic routier (+) Le porté à connaissance des voies bruyantes (-) Des zones urbaines amenées à se densifier et d'urbanisation future à proximité de voies bruyantes (-) Une augmentation du trafic routier, source de nuisances sonores Les déchets (-) Une augmentation du volume de déchets produits L'air (-) Une augmentation du trafic automobile, émetteur de gaz à effet serre	Afin de limiter le ruissellement urbain, il est prévu la réalisation de bassins de rétention dans le secteur St Roch et celui des Bréguières au dessus de la RDN 7 (secteur Gueringuier). Afin de limiter le ruissellement urbain, constituant une source potentielle de pollution des sols et des eaux, les aménagements peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement (règlement de la zone) Un isolement acoustique contre les bruits extérieurs pour les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans le périmètre d'une voie bruyante. Nous recommandons la mise en place de mesures visant à éviter tout risque de pollution des eaux (lors de la phase de chantier : plateforme d'avitaillement des engins, contrôle des ruissellements). Afin de réduire le volume des déchets, nous recommandons : - La mise en place d'actions de sensibilisation au tri des déchets et à leur réduction auprès du grand public - L'installation d'un compostage collectif dans les opérations d'habitat collectif La politique intercommunale en matière de déplacement permettra d'améliorer l'offre de transports et de diminuer le recours systématique à l'automobile, source de nuisance sonore et émettrice de gaz à effet de serre (le ferroutage aux Bréguières y contribura également)

III - Evaluation des résultats et suivi environnemental

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application sur l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de son approbation.

C'est ainsi que des indicateurs sont proposés pour permettre l'évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU dans le temps. Ils portent sur toutes les thématiques environnementales abordées dans l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences :
Ces indicateurs de suivi environnemental ont pour objet :

- d'évaluer les incidences négatives de la mise en œuvre du PLU ;
- de rendre compte de nouvelles incidences négatives ou positives éventuelles ;
- d'évaluer l'avancée de la mise en œuvre des orientations du PLU ;

Au total, ce sont 21 indicateurs qui ont été définis.

Chapitre IV - Manière dont l'évaluation environnementale a été menée

L'évaluation environnementale du PLU des Arcs a été réalisée par l'Agence Visu, bureau d'études spécialisé dans les questions environnementales et paysagères :

Thomas Casalta, Ingénieur Paysagiste-Environnementaliste (Directeur de l'Agence Visu)	Coordination de l'équipe
Pascaline Renard, Urbaniste-Environnementaliste	Analyse et rédaction, Cartographie,
Raoul Marichy, Ecologue-Ornithologue Samy Seinera, Ecologue-Botaniste	Expertise terrain, relevés écologiques

Méthode d'évaluation

L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Arcs a été réalisée entre juin 2011 et juin 2012.
Une série de documents a été consultée et a permis de compléter l'Etat initial de l'environnement (Cf. IV. Sources documentaires consultées). L'évaluation environnementale s'est déroulée en 4 grands temps :

- Complément de l'Etat initial de l'environnement et Synthèse des enjeux environnementaux
- Analyse des effets du PLU sur l'environnement (approche thématique et sectorielle)
- Définition des mesures pour pallier aux incidences négatives du PLU sur l'environnement
- Définition d'indicateurs d'évaluation

Fanny SEITZ - Chargée de mission Natura 2000 Val d'Argens au Conseil général du Var – a été contactée par téléphone.

Inventaires écologiques
Cinq visites de terrain ont été réalisés sur une année écologique par une équipe d'écologues de l'Agence Visu (un Botaniste et un Ornithologue) afin d'appréhender le contexte local et de vérifier la pertinence du choix des zones à forts enjeux ainsi que leurs menaces. Les visites ont eu lieu les 10 mars, 28 juin, 13 et 14 septembre 2011, 21 février et 15 mai 2012.
Les zones à enjeux qui ont été expertisées sont Beauverser, L'écluse, Entrée de ville Sud/Abords du camping de l'eau vive, Saint-Roch/ Les Valettes, Ribas, Les Bréguières, Peymarlier, Gueringuier.

Sources documentaires consultées :
L'évaluation environnementale du PLU a été réalisée sur la base des documents propres au document d'urbanisme. Ainsi on peut citer : le rapport de présentation, les documents graphiques et réglementaires, le porté à connaissance de l'Etat. D'autres documents ont servi de support bibliographique pour la rédaction de l'évaluation environnementale du PLU :

- CONSEIL GENERAL DU VAR, 2010 – Documents d'Objectifs du site Natura 2000 « VAL D'ARGENS » FR9301626 – TOME 1 « Diagnostic, Enjeux et Objectifs de conservation ». 175 pages + annexes
- Plan National d'Actions Tortue d'Hermann
- Fiches ZNIEFF de type 2 :
    - Plateau et colline de Taradeau
    - Vallée de l'Argens
    - Maures
    - Vallée de l'Aille
- Etude d'impact de la création de la ZAC des Bréguières
- Atlas des zones inondables
- Plan de Prévention des Risques Inondation Argens, Réal arrêté le 1er mars 2012
- SDAGE Bassin Rhône Méditerranée 2010-2015 (Comité de Bassin Rhône Méditerranée, approuvé en novembre 2009)
- Schéma Régional de Gestion Sylvicole
- Schéma Régional d'aménagement pour la zone méditerranéenne de basse altitude
- Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels et Spéciaux de PACA approuvé le 1er août 1996
- Plan régional pour la qualité de l'air PACA a été approuvé le 23 juillet 1997
- Plan de Protection de l'Atmosphère du Var a été approuvé le 10 mai 2007
- Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Var approuvé le 24 janvier 2004
- Schéma Départemental des Carrières du Var
- Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée du Var
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Var approuvé le 17 avril 2003
- Schéma Départemental des Carrières du Var approuvé le 02 novembre 2001

PARTIE VII – Les modifications effectuées suite à l'enquête publique

Cette partie présente les principaux changements apportés au PLU suite à l'enquête publique ainsi que la prise en compte de l'ais de la DREAL PACA pour l'approbation du PLU.

Chapitre I- Les changements apportés au PLU après enquête publique

Le PLU ne peut être modifié après l'enquête publique que pour tenir compte des avis collectivités ou organismes associés ou consultés joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur et à la condition que l'économie générale du projet de PLU ne soit pas remise en cause.

Cette partie décrit les modifications apportées au dossier de PLU arrêté suite à l'enquête publique et à l'avis des personnes publiques associées ou consultées.

Les remarques des personnes publiques associées ou les remarques effectuées lors de l'enquête publique et pour lesquelles aucune modification n'a été envisagé ne figurent pas dans cette partie. Pour en prendre connaissance, il convient de se reporter au document de réponses aux avis des PPA joint au dossier d'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur.

Les corrections relatives à des erreurs matérielles (faute de frappe, oubli d'un titre…) ou premettant une meilleure lisibilité des pièces du PLU ne sont pas détaillées ici.

Les changements portent sur :
- Le rapport de présentation
- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Le plan de zonge
- La liste des emplacements réservés
- Les annexes
- La notice d'incidences Natura 2000

Le PADD n'a pas fait l'objet de modification.

1 – Le rapport de présentation

1.1 - Modifications effectuées suite à l'avis des PPA et après enquête publique

- **Les services de l'Etat** demandent à ce que la commune renforce les dispositions relatives à la production de logements locatifs sociaux.

  Dans les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-16° du code de l'urbanisme), il est proposé que le seuil déclenchant l'obligation de production de 25% de LLS dans un programme de logements passe de 1 400m² de SP à 1 200 m² de SP. Le potentiel de production de logements locatifs sociaux du PLU passe de 300 dans le projet mis à enquête publique à près de 400 une fois la règle modifiée.

- **Les services de l'Etat** demandent à ce que les entrées de ville fassent l'objet de préconisations globales par axe de desserte avec une traduction réglementaire des options retenues.

  Le document de réponses aux avis des PPA produit par le Maire rappelle qu'une étude entrée de ville (pièce n°9 du PLU) portant sur la RDN7 et la RD 555 a été annexé au PLU et que suite à cette étude des mesures réglementaires et un zonage adapté à la requalification de ces secteurs particuliers ont été définis. Il rappelle aussi que la ZAC de Pont-Rout, la ZAC des Bréguières et le secteur de l'Hyper U ont chacun séparément fait l'objet d'une étude entrée de ville (RDN7 et RD 555) soit au moment de leur création soit lors de la révision simplifiée permettant d'ouvrir le secteur à l'urbanisation. Les prescriptions définies sont intégrées dans le POS et reconduites dans le PLU.
  Il ya donc bien un traitement par axe des secteurs d'entrée de ville avec une traduction règlementaire des options retenues.
  Le rapport de présentation du PLU est complété avec ces rappels.

- **A la demande des services de l'Etat, la DREAL et du CG83,** renforcement du rapport de présentation sur les justifications du déclassement des zones ND au profit de la zone A et sur le maintien en zones constructibles (U ou AU) de certaines parcelles classées en AOC. Le rapport de présentation, sur la base du dossier présenté en CDCEA, est complété notamment par :
  - Des justifications concernant le maintien en zones urbaines ou AU de certains secteurs en AOC : morcellement foncier agricole important, parcelles enchâssées dans la trame urbaine fortement équipée et présentant un intérêt en terme de densification de l'habitat, projet réalise (ZAC des Bréguières, Hyper U..)….
  - Des cartes superposant le parcellaire AOC et le zonage agricole du POS et du PLU
  - Une carte localisant les secteurs Ae et les parcelles en AOC de la commune

- **Les services de l'Etat** évoquent un règlement de secteur Nb peu cohérent avec le caractère naturel des lieux concernés : extensions très importantes et un changement de destination avec des possibilités d'extensions des constructions existantes pour de l'hôtellerie, de la restauration ou de l'artisanat.

  La délimitation du secteur Nb et les règles définies respectent les dispositions de l'article R.123-8 en autorisant seulement l'extension des constructions existantes à destination d'habitations sous conditions. Afin d'éviter par extension successive des constructions un accroissement de surface hors œuvre nette trop important, la SP maximale autorisée (200 m²) est appréciée une fois pour toute à la date d'approbation du PLU. La combinaison de cette règle, à une hauteur limitée à 7 m, à une emprise des constructions, leurs annexes et les aires de stationnement couvertes ne doivent pas excéder 350 m² au sol et à l'obligation de conserver au maximum l'état naturel du terrain (article 13) est suffisante pour assurer l'insertion des extensions possibles dans l'environnement.

Seules les constructions à destination de l'hôtellerie, de la restauration et de l'artisanat existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une extension très encadrée à la condition qu'elles soient situées à moins de 100 m d'une route départementale. Ces dispositions s'appliquent seulement aux trois secteurs Nb bordant la RD 555 au Nord du village et à un secteur Nb en limite de la RDN7 à l'Ouest de la commune recouvrant des activités en place (restauration, poterie…). Elles permettent le maintien de ces activités tout en limitant fortement leurs extensions. Ces dispositions répondent à l'objectif de renforcement et de diversification de l'économie locale du PADD.

Le rapport de présentation est complété sur les justifications des règles relatives aux secteurs Nb.

- **Les services de l'Etat** évoque un projet de PLU permettant imperméabilisation très importante (jusqu'a 90% de la superficie du terrain) dans de nombreux secteurs de la commune (zones UB, UC, UE, IAU) aggravant les phénomènes de ruissellement

  L'urbanisation prévue au PLU est en cohérence avec le schéma directeur d'aménagement pluvial mis à enquête publique conjointe avec le PLU.
  Le PLU limite les incidences négatives à l'égard du risque inondation par ruissellement en réduisant la capacité constructive des espaces collinaires (reclassement des zones NB en zone naturelle), et donc en limitant l'imperméabilisation en amont. La définition de l'emprise au sol des constructions et d'un pourcentage d'espaces verts adaptés à chaque zone permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Le rapport de présentation évoque les mesures envisagées pour réduire le ruissellement pluvial. Il sera complété sur ce point.

- **Les services de l'Etat** évoquent la nécessité de détailler les mesures retenues dans le projet de PLU pour réduire l'exposition des populations au risque « de transports de matières dangereuses »

  Les informations sur le risque de transport de matières dangereuses sont issues du DCS relevant de l'information préventive et n'imposant aucune prescription réglementaire. Des emplacements réservés pour création d'espaces verts le long de la RDN7, l'interdiction de tout nouveau accès direct à la RDN7 et l'instauration d'une marge de recul pour les constructions bordant cette voie sont des mesures suffisantes dans le cadre du PLU pour assurer la sécurité de la population. La réglementation de la circulation et la signalisation routière ne sont pas du ressort du document d'urbanisme.
  Le rapport de présentation est complété par ces explications.

- **Les services de l'Etat** évoquent la nécessité de compléter le rapport de présentation sur le risque de mouvement de terrains pouvant affecter le zone 1AUE du Ribas (futur centre de secours) afin de qualifier précisément la problématique présente sur le site (effondrement, retrait gonflement, chute de blocs, glissement,....).

  La carte de l'aléa mouvement de terrain est issue du DCS relevant de l'information préventive et n'imposant aucune prescription réglementaire. Carte par ailleurs définie au 1/25 000 qui ne peut être adaptée à un plan de zonage de PLU au 1/5000^{e}.
  En l'absence de PPR mouvement de terrain et d'autres études connues, le recours à l'article R.111-2 est nécessaire et suffisant.
  Le rapport de présentation est complété par ces explications.

  Par ailleurs, l'évaluation environnementale du PLU ne peut se faire qu'à partir d'informations « qui peuvent être raisonnablement exigées compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle il est élaboré » (article L.121-11 du CU). Une étude géotechnique couteuse et disproportionnée par rapport au risque actuel dont la présence est probable mais à la localisation à l'occurrence incertaines ne peut être demandée au PLU.

- **Conformément à la demande des services de l'Etat,** le rapport de présentation est complété par les prescriptions relatives à la présence d'un oléoduc sur le territoire communal.

- Suite à une remarque **des services de l'Etat,** sur la prise en compte du PPRT de Stogaz, le rapport de présentation est complété sur la démarche d'actualisation du PPRT existant. PPRT qui une fois approuvé demandera une mise à jour du PLU.

- **La DREAL PACA** rappelle les sept zones identifiées dans le PLU comme susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. La zone 1AUZB des Bréguières et le secteur 1AUEc de Peymarlier sont cités.

  La zone 1AUZB des Bréguières concerne le parc logistique des Bréguières mis en service depuis 2010.
  Le secteur 1AUEc de Peymarlier fait face à la ZAC des Bréguières. Ce secteur a fait l'objet d'une révision simplifiée, en 2011, dans le cadre du POS remis en vigueur suite à l'annulation de la délibération approuvant le précédent PLU.

  Les conséquences de l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones ont déjà été déterminées. Sans changements des projets initiaux, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire. Le rapport de présentation rappelle cette situation tout en complétant la description des dispositions réglementaires et du parti d'aménagement retenu pour ces deux zones.

- **A la demande la DREAL PACA,** le rapport de présentation apporte des clarifications sur les capacités d'accueil du POS et du PLU et sur les justifications de la cohérence entre le projet urbain du PLU et les hypothèses de croissance démographique retenues.

- **A la demande la DREAL PACA,** le rapport de présentation est complété par :
  - La description de la zone humide « Vallons des Maures internes ».
  - La cartographie des formations végétales produites par l'IFN.
  - Par l'analyse des impacts éventuels du secteur NL de la Guarduere sur la ZNIEFF et la zone de protection de la tortue d'Hermann. Une absence d'impact est à noter.
  - Par la synthèse des observations faites au cours des passages sur site. Une expertise naturaliste a été menée sur la commune en 5 dates réparties du printemps 2011 au printemps suivant de 2012. L'ensemble des cycles biologiques a pu être ainsi observé.
  - Une approche plus complète des incidences sur l'environnement des zones ouvertes à l'urbanisation. Pour une meilleure lisibilité la présentation sous forme de tableau est supprimée.
  - La synthèse et des références explicites à l'étude d'incidences Natura 2000.

- Suite aux remarques de **la DREAL PACA et de la DDTM 83** sur la perte de protection des espaces naturels occasionnées par la suppression des EBC, des EBC sont réintroduits en partie Sud du territoire communal. Les justifications de ce choix sont apportées dans le rapport de présentation.

- En réponse aux remarques de **la DREAL PACA** sur la nécessité de mettre en place un niveau de protection renforcée des principaux éléments constitutifs des continuités écologiques de la commune, le rapport de présentation est complété par la mise en exergue des mesures adaptées et hiérarchisées prises dans le PLU pour la préservation des trames vertes et bleues et sur l'absence d'incidence du projet urbain du PLU sur la fragmentation des continuités écologiques.

- En réponse aux **remarques du CG 83** craignant que des constructions nouvelles ne soient permises dans les zones de protection rapprochées des sources captées, le rapport de présentation est complété par la démonstration de la cohérence du zonage du PLU (zones N ou A inconstructibles) avec la nécessité de préserver les ressources en eau potable de la commune. Il est ajouté un paragraphe sur la localisation des sources captées sur la commune.

- **Le CG 83** rappelle dans son avis qu'il existe une réglementation spécifique relative aux obligations de débroussaillement.

  En réponse au CG83, afin de mieux sensibiliser les pétitionnaires aux moyens de prévention et de lutte contre les feux de forêt, le rapport de présentation est complété avec les éléments relatifs aux moyens mis en place dans la prévention du risque incendie (PIDAF, Schéma global de débroussaillement et obligations de débroussaillement).

1.2 - Modifications effectuées suite aux requêtes déposées au cours de l'enquête publique

- Préservation de la butte boisée à l'Est de la zone 1AUBa des Valettes : sa préservation est inscrite dans les orientations d'aménagements de ce secteur et est confortée réglementairement (zonage et règlement écrit) par l'utilisation des dispositions de l'article L.123-1-7°. Le rapport de présentation doit le justifier.

1.3 – Economie générale du projet

Le rapport de présentation a été amendé par des compléments, des précisions ou des justifications au projet, notamment concernant les objectifs de mixité sociale et la prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux. Le projet de développement territorial porté par le PLU n'est pas modifié. Les compléments apportés renforcent la justification d'un projet stoppant l'étalement urbain et volontaire dans sa prise en compte de l'environnement.

2 - Le règlement écrit

2.1 - Modifications effectuées suite à l'avis des PPA et après enquête publique

- **Les services de l'Etat** demandent à ce que la commune renforce les dispositions relatives à la production de logements locatifs sociaux. Dans les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-16° du code de l'urbanisme), il est proposé que le seuil déclenchant l'obligation de production de 25% de LLS dans un programme de logements passe de 1 400m² de SP à 1 200 m² de SP. Cette disposition est modifiée pour les zones UB, 1AUBa, 1AUBb.

- **Les services de l'Etat** évoquent un règlement de secteur Nb permettant un changement de destination avec des possibilités d'extensions des constructions existantes pour de l'hôtellerie, de la restauration ou de l'artisanat peu cohérent avec le caractère naturel des lieux concernés

  Seules les constructions à destination de l'hôtellerie, de la restauration et de l'artisanat existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une extension très encadrée à la condition qu'elles soient situées à moins de 100 m d'une route départementale. Ces dispositions s'appliquent seulement aux trois secteurs Nb bordant la RD 555 au Nord du village et à un secteur Nb en limite de la RDN7 à l'Ouest de la commune recouvrant des activités en place (restauration, poterie…). Elles permettent le maintien de ces activités tout en limitant fortement leurs extensions. Ces dispositions répondent à l'objectif de renforcement et de diversification de l'économie locale du PADD.

  Les dispositions relatives aux secteurs concernés sont reformulées afin d'éviter une mauvaise interprétation.

- Suite aux remarques de **la DREAL PACA et de la DDTM 83** sur la perte de protection des espaces naturels occasionnées par la suppression des EBC, des EBC sont réintroduits en partie Sud du territoire communal. Ils font l'objet d'une disposition à l'article 13 de la zone N.

- **A la demande du CG 83 :**
  - Rappel dans les articles 3 des zones A et N que l'implantation de captage, forage ou puits est interdite dans le périmètre de protection rapproché des eaux
  - Suppression dans les articles 5 des zones UC, A et N la référence au règlement sanitaire départemental et au service technique compétent

- **A la demande du CG 83 et de l'ARS :**

- Rappel dans les dispositions générales du règlement de l'existence de périmètres de protection des sources captées sur la commune avec renvoi aux servitudes annexées au PLU pour l'application des prescriptions afférentes.

- **A la demande d'ERDF, de RTE et de la SNCF,** les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif bénéficient de dispositions dérogatoires aux articles 3 à 12 des zones dès lors que des dispositions différentes sont rendus nécessaires par des impératifs de fonctionnement ou de sécurité dûment démontrés. Il est donc ajouté un nouvel article dans les dispositions générales du règlement du PLU.

2.2 - Modifications effectuées suite aux requêtes déposées au cours de l'enquête publique

- Rappel dans les dispositions générales du règlement des dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme relatives aux possibilités de reconstructions des bâtiments sinistrés.

- Remplacement la surface de plancher par l'emprise au sol pour les abris de jardins, pool-house et local technique.

- Rajout de définition dans l'annexe 4 : terminologie : Loggia,

- Préservation de la butte boisée à l'Est de la zone 1AUBa des Valettes : sa préservation est inscrite dans les orientations d'aménagements de ce secteur et est confortée réglementairement (zonage et règlement écrit) par l'utilisation des dispositions de l'article L.123-1-7°. Cette butte fait l'objet d'une fiche spécifique dans l'annexe 6 du règlement relative au L.123-1-7°.

- Mise en cohérence et réécriture de la réglementation sur les clôtures dans l'ensemble des zones et surpression de la possibilité d'édifier des murs pleins.

- Afin de permettre l'implantation de la nouvelle cave coopérative dans le secteur UHb, la hauteur maximale autorisée pour la cave coopérative passe de 10 m à 12 m et le COS du secteur UHh passe de 0,25 à 0,30.

- Zone 1AUBa - article 13 : mention d'un espace boisé paysagé à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et renvoi à l'annexe 3 du règlement.

- Suite à la demande de plusieurs domaines viticoles de la commune, la surface pour aménager un local de vente directe est augmentée. Elle passe de 40 m² de SP à 150 m² de SP comme suggéré par la chambre d'Agriculture du Var dans sa proposition de règlement type de la zone A des PLU.

- Secteur Nb : modification de la règle relative aux possibilités d'extension des constructions à destination d'hôtellerie, restauration et d'artisanat existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU et situées à moins de 100 m du bord d'une route départementale. L'extension ne devait pas dépasser 30% de la SP initiale avec un plafonnement de 250 m² extension comprise ce qui ne permettait pas la réalisation de certains projets. Il est proposé de plafonner la SP finale supplémentaire produite à 100 m².

- Zone N - article 4 – eaux pluviales : introduction d'une disposition permettant à la commune de demander des mesures compensatoires en cas de changement du régime des eaux de surface. Cette disposition est nécessaire afin de limiter l'impact des défrichements sur le ruissellement.

2.3 – Economie générale du projet

Le règlement écrit a été complété pour préciser des dispostions liées à la production de logements locatifs sociaux, à la protection des espaces naturels et des paysages et des éléments relevant de réglementations qui leur sont propres mais s'imposant au PLU. La capacité d'accueil du PLU n'est pas modifiée.
Ces compléments ne sont pas en contradiction avec le PADD et ne mofidie pas l'économie générale du projet.

Le règlement du secteur UHb (réglementation adaptée aux caractéristiues tehniques) et du secteur Nb (extension des bâtiments à destinations de certaines activités) et de la zone A (superfice des surfaces de ventes) ont fait l'objet d'adaptations mineures ne remettant pas en cause l'économie générale du projet et répondant aux objectifs de développement économique et de renforcement de l'agriculture du PADD.

3 – Le document graphique

3.1 - Modifications effectuées suite à l'avis des PPA et après enquête publique

- **Les services de l'Etat** demandent à ce que les dispositions volontaristes en matière de protection contre le risque incendie (emplacements réservés ER) déjà identifiés au projet de PLU afin d'améliorer l'accès et la desserte des quartiers concernés aux véhicules de secours soient complétées.
  La largeur de l'emplacement réservé n°66 passe de 4 m à 5 m.
  Il est créé une aire de retournement en extrémité d'impasse au niveau des emplacements réservés n°52 et n°53.

- **Les services de l'Etat** demandent à ce que les dispositions volontaristes en matière de protection contre le risque incendie (emplacements réservés ER) déjà identifiés au projet de PLU afin d'améliorer l'accès et la desserte des quartiers concernés aux véhicules de secours soient complétées.

- **Conformément à la demande de GRT Gaz,** le tracé du gazoduc est modifié.

- **Conformément à la demande du CG 83,** suppression de l'emplacement réservé n°88 aujourd'hui réalisé.

- Suite aux remarques de **la DREAL PACA et de la DDTM 83** sur la perte de protection des espaces naturels occasionnées par la suppression des EBC, des EBC sont réintroduits en partie Sud du territoire communal.

3.2 - Modifications effectuées suite aux requêtes déposées au cours de l'enquête publique

Les ajustements apportés aux documents graphiques ont reçu un avis favorable du commissaire enquêteur et de la commune. Ils ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU et à l'intérêt général et respectent le cadre réglementaire existant.

- Préservation de la butte boisée à l'Est de la zone 1AUBa des Valettes : sa préservation est inscrite dans les orientations d'aménagements de ce secteur et est confortée réglementairement (zonage et règlement écrit) par l'utilisation des dispositions de l'article L.123-1-7°. Cette butte est identifiée à ce titre au plan de zonage.

- Ajustement de limites en zone urbaine :
  - Intégration d'un bâti au secteur UAh des Nouradons. L'aspect architectural du bâti, son ancienne fonction d'école et sa position en bordure du chemin du Reton participent à la cohérence urbaine de ce hameau,

- Ajustement limité pour une amélioration de la gestion de l'habitation principale (deux demandes)
- Modification de la limite entre la zone N et le secteur UCa au quartier de Beauvezer. Retour à la limite ND/NB du POS

- Ajustement de limites en zone agricole:
  - Demande de passage de secteur Ae en A : élevage nécessitant le logement de l'exploitant sur place,
  - Réduction très partielle du secteur Ap au profit de la zone A (deux demandes).

- Demandes de passage en zone agricole pour des parcelles classées en N au PLU arrêté : elles sont classées en secteur Ae (deux demandes).

- Ajustement de limite entre la zone N et le secteur Nb (une demande)

3.3 – Economie générale du projet

Les modifications apportées au règlement graphique et aux répartitions dans les différents zonages ne remettent donc pas en cause l'économie du projet de P.L.U. et sont cohérents avec le PADD. La capacité d'accueil du PLU n'est pas modifiée.
La zone naturelle est réduite de 5,7 ha au bénéfice de la zone agricole.
Le secteur UCa est réduit de 0,4 ha au bénéfice de la zone naturelle.

Comparatif de la superficie des zones du PLU arrêté et du PLU pour approbation

zonage	PLU arrêté le 25 juin 2012 surface ha	PLU pour approbation surface ha	Différentiel en ha
UAa	3,0	3,0	0
UAb	13,3	13,3	0
UAh	0,8	0,8	0
UB	28,4	28,4	0
UBa	82,6	82,6	0
UBf	6,0	6,0	0
UC	49,0	49,0	0
UCa	37,7	37,3	-0,4
UE	15,8	15,8	0
UEa	0,3	0,3	0
UEc	9,0	9,0	0
UHa	4,4	4,4	0
UHb	6,0	6,0	0
UZ	2,8	2,8	0
UZa	1,1	1,1	0
	260,2	**259,8**	**-0,4**
1AUBa	12,0	12,0	0
1AUBb	4,5	4,5	0
1AUE	9,9	9,9	0
1AUEc	5,8	5,8	0
1AUZBa	50,8	50,8	0
1AUZBb	5,7	5,7	0
1AUZBc	1,3	1,3	0
1AUZBp	22,8	22,8	0
2AUC	10,6	10,6	0
2AUBa	15,8	15,8	0
2AUBb	1,8	1,8	0
2AUT	2,6	2,6	0
	143,6	**143,6**	**0**

A	1 196,6	1 205,1	8,5
Ae	87,9	85,8	-2,1
Ap	249,2	248,7	-0,5
	1 533,6	**1 539,6**	**6,0**

Nb	341,2	341,4	0,2
N	3 127,2	3 121,4	-5,8
Nl	2,8	2,8	0
NR	8,6	8,6	0
	3 479,8	**3 474,1**	**-5,7**

5 417,2	**5 417,2**

4- La liste des emplacements réservés

Modifications effectuées suite à l'avis des PPA et après enquête publique

- **Les services de l'Etat** demandent à ce que les dispositions volontaristes en matière de protection contre le risque incendie (emplacements réservés ER) déjà identifiés au projet de PLU afin d'améliorer l'accès et la desserte des quartiers concernés aux véhicules de secours soient complétées :
  - La largeur de l'emplacement réservé n°66 passe de 4 m à 5 m
  - Création d'une aire de retournement incluse à l'ER 52
  - Création d'une aire de retournement incluse à l'ER 53

- **Conformément à la demande du CG 83,** suppression de l'emplacement réservé n°88 aujourd'hui réalisé.

- **Conformément à la demande de la SNCF, modification ou** suppression des emplacements réservés (ER) empiétant sur le domaine public ferroviaire :
  - Suppression de l'ER n°20,
  - Réduction de l'ER n°19,
  - Interruption de l'ER n°21 dans les emprises SNCF.

5 – Les servitudes d'utilités publiques

Les servitudes d'utilité publique (SUP) concernent des contraintes pesant sur l'occupation ou l'utilisation des sols. Elles s'imposent au PLU et résultent principalement de dispositions étrangères à l'urbanisme. Seule est faite aux communes l'obligation de reporter à titre informatif en annexe les SUP affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'État […] » (articles L.126.1, R.126-1 et suivants et R.123-14 du CU). Elles n'ont pas à être intégrées dans le règlement (zonage et pièces écrites).

La liste et les plans des servitudes d'utilité publique sont généralement fournis par l'Etat. La collecte et la conservation des servitudes d'utilité publique sont les missions régaliennes de l'État. Il doit également les porter à la connaissance des collectivités territoriales afin que celles-ci les annexent à leur document d'urbanisme.
La remise à jour de la liste des SUP est simple contrairement à leur réactualisation cartographique. Les éléments communiqués par les administrations et organismes concernés, par exemple les services gestionnaires de réseaux pour les annexes sanitaires, ne sont pas toujours d'une qualité adaptée à la fonction d'un document local d'urbanisme. Ainsi, seules sont cartographiées les SUP pour lesquelles un document numérique a été fourni par le gestionnaire. Dans le cas contraire, ce sont les plans papiers fournis par ce dernier qui seront annexés au PLU.

Mise à jour et compléments apportées aux servitudes d'utilités publiques (SUP) à la demande des services de l'Etat :

→ Ajout à la liste des SUP de la servitude A2 CANALISATIONS SOUTERRAINES D'IRRIGATION pour la société du Canal de Provence. Mise en annexe de la liste de l'arrêté du 11 février avec l'état parcellaire et les plan au 1/10000° du tracé de la canalisation

→ Correction apportée à la servitude AC1 MONUMENTS HISTORIQUES : références règlementaires et l'adresse du gestionnaire selon les indications données par la DRAC PACA

→ Corrections apportées à la servitude AS1 CONSERVATION DES EAUX selon les indications données par l'ARS et à la demande du CG83 : dénomination des périmètres, date de DUP et annexion des arrêtés préfectoraux.

→ Corrections apportées à la servitude T1 VOIES FERREES selon les indications données par la SNCF RFF : changement d'adresse du gestionnaire, fiche et notice

→ Corrections apportées à la servitude I4b ELECTRICITE selon les indications données par RTE : références réglementaires et intitulés

6 – Les annexes

- **Conformément à la demande du CG83** rappelant l'évolution récente du code forestier, l'obligation de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent est annexée au PLU – création de la pièce 7.6 du PLU.

7 – Etude d'incidences Natura 2000

- **A la demande de la DREAL PACA**, l'étude d'incidences a été complétée par :
  - la synthèse des investigations de terrains effectuées sur les zones concernées,
  - les impacts potentiels du PLU sur les chiroptères
  - une synthèse de l'impact potentiel des sites déjà urbanisés (Bréguières, Pont Rout, Gueringuiers…).

  Ces compléments ne remettent pas en cause la conclusion de l'étude d'incidences Natura 2000 qui fait état d'une incidence du PLU des Arcs sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire dans son ensemble faible, générant des incidences d'ampleur limitée durant les travaux que des mesures de traitement devraient limiter convenablement.

Chapitre II - La prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale lors de l'approbation du PLU

Suite à l'avis de l'autorité environnementale (DREAL PACA) sur le rapport environnemental et à l'enquête publique, conformément à l'article L. 121-14 du code de l'urbanisme, il convient d'informer à la fois l'autorité environnementale et le public sur la manière dont cet avis aura été pris en considération. Il sera apporté les précisions nécessaires au rapport de présentation, dans la version du PLU qui sera approuvée.

Comme il est indiqué dans l'introduction de l'avis de la DREAL « l'évaluation environnementale du document d'urbanisme ne se substitue pas à étude d'impact ou aux autorisations nécessaires pour les aménagements envisagés par le PLU lui-même. Elle vise à informer le public et représente une première approche pour assurer une bonne prise en compte de l'environnement par le projet d'aménagement du territoire. Elle a également pour vocation d'apprécier les impacts du PLU et de déterminer la faisabilité des opérations qu'autorise le PLU au regard de l'environnement. »

Ainsi, l'évaluation environnementale prend en compte l'ensemble des thématiques, avec une précision adaptée au stade d'étude. Des études d'impact et des Notices d'Incidences Natura 2000 complèteront l'approche des incidences quand les projets auront suffisamment muri pour faire l'objet de demande d'autorisation.

Pour information, les réponses apportées aux remarques de la DREAL PACA sont présentées dans le tableau ci-après.

Les modifications apportées sont essentiellement constituées par :

- Des compléments du rapport de présentation et de la notice d'incidences Natura 2000 par les résultats de l'expertise naturaliste menée sur le territoire des Arcs-sur-Argens
- Un renforcement du rapport de présentation sur les justifications du déclassement des zones ND au profit de la zone A et sur le maintien en zones constructibles (U ou AU) de certaines parcelles classées en AOC
- Une approche plus complète des incidences sur l'environnement des zones ouvertes à l'urbanisation
- Une approche plus complète des incidences du PLU sur certaines espèces (tortue d'Hermann, chiroptères)
- La réintroduction des EBC en partie Sud de la commune pour une meilleure préservation des cœurs de biodiversité
- Une mise en exergue des mesures prises dans le PLU pour la préservation des trames vertes et bleues et sur l'absence d'incidence du projet urbain du PLU sur la fragmentation des continuités écologiques

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
[…] **Contexte et enjeux du PLU** La commune des Arcs-sur-Argens compte 6 212 habitants (année 2008) sur un territoire de 5417 ha situé au centre du département du Var, dans la plaine des Maures et la vallée de l'Argens. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Draguignan. Le territoire communal n'est pas couvert par un SCOT approuvé (SCOT de l'Aire Dracénoise en cours d'élaboration, p.91). Elle dispose d'atouts significatifs: - un cadre de vie attrayant dans un site de grande qualité paysagère, - une position privilégiée aux portes de la Dracénie, - une desserte efficace notamment grâce à la RDN7, la RD555, l'autoroute A8 (échangeur du Muy à 7km), et à une ligne SNCF (gare TGV). La commune des Arcs-sur-Argens se donne notamment pour objectifs (PADD, p.184 à 191), avec ce PLU de - maîtriser la croissance démographique (p.90) et le développement urbain, - préserver et valoriser le patrimoine communal naturel, agricole et paysager. L'autorité environnementale prend acte de ces orientations qui vont dans le sens du développement durable du territoire. Elle constate cependant que ce PLU et son règlement sont susceptibles d'impacts notamment sur la consommation d'espace et de terres agricoles, la biodiversité, les continuités écologiques, les espaces naturels remarquables, les sites Natura 2000.	
Sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environneraient Incidences : généralités	
Conformément aux dispositions de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation identifie sept zones « susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU» (p.161), à savoir les sites de : - Beauveser /Les Laurons (2AUc, 1AUBa), - l'Ecluse (1AUe), - Saint-Roch / Les Valettes (1AUBa, 1AUBb, 2AUBb), - Gueringuier (2AUBa / PAPAG),	La DREAL PACA rappelle les sept zones identifiées dans le PLU comme susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. La zone 1AUZB des Bréguières et le secteur 1AUEc de Peymarlier sont cités. La zone 1AUZB des Bréguières concerne le parc logistique des Bréguières mis en service depuis

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
- Peymarlier, Pont Rout et Bréguières (2AUBa, 1AUE, 1AUZb), - entrée de ville sud / camping de l'eau vive (UHa, UHb), - le Ribas : projet de centre de secours (1AUe).	2010. L'aménagement de cette zone se fait sous forme de ZAC pour laquelle une étude d'impact a été réalisée et des modifications successives du POS alors en vigueur ont permis l'adaptation réglementaire de ce dernier au projet de plateforme logistique. Les dispositions réglementaires et le parti d'aménagement retenu sont reconduits dans le PLU. Le secteur 1AUEc de Peymarlier fait face à la ZAC des Bréguières. Ce secteur a fait l'objet d'une révision simplifiée, en 2011, dans le cadre du POS remis en vigueur suite à l'annulation de la délibération approuvant le précédent PLU. Il a bénéficié de la mise en place d'un projet urbain au sens de la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996, ce qui a permis de se dégager de la contrainte de recul de 75 m (RDN 7) et de 100 m (RD 555) de la chaussée et de mettre en place des dispositions dans le règlement garantissant une qualité des paysages d'entrée de ville en bordure de la RDN 7 et RD 555. Une évaluation environnementale des effets de l'opération a été menée. Les dispositions réglementaires et le parti d'aménagement retenu sont reconduits dans le PLU. Les conséquences de l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones ont déjà été déterminées. Sans changements des projets initiaux, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire. Le rapport de présentation est complété et mis à jour sur ces deux zones.
Toutefois, au vu des éléments présents dans le rapport de présentation, il apparaît que les aménagements prévus par le PLU concernent également • des secteurs de « reconquête agricole » (Clarettes-Selves des Potriers, Cyprès, Nord-Ouest de la commune, selves des Fans), • un nombre important (103) de projets communaux (voirie, équipements divers), faisant l'objet d'emplacements réservés (sous-dossier 5-6), notamment la création d'un centre de secours (ER16), la réalisation d'une station d'épuration (STEP) pour le hameau des Nouradons (ER90), l'extension de la gendarmerie (ER94), et la création d'une base de loisirs en bordure de l'Argens (ER100), • la suppression de l'ensemble des EBC de la commune inscrit au POS, • la zone NL prévue pour des activités sportives et de loisirs, dans le secteur de	

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
la Guarduere à l'extrême sud du territoire, à proximité immédiate d'une ZNIEFF et de la zone rouge de la tortue d'Hermann, • la zone 2AUT à vocation d'hébergement hôtelier sur un secteur agricole, • les zones UHa/UHb destinées à un projet de camping et de cave viticole, en bordure de l'Argens. Gestion économe de l'espace	
La forte attractivité des Arcs-sur-Argens dotée d'une vocation résidentielle affirmée (p.24), induit un rythme régulier et soutenu de l'augmentation de la population (p.24). Le nombre de logements sociaux de la commune (soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, p.91) est faible (environ 4,7% du parc, p.91), dans un contexte de demande forte et de marché de l'immobilier tendu. Les logements vacants au nombre de 210 représentent 6% du parc total (p.25). L'urbanisation des Arcs-sur-Argens est caractérisée par une large présence de l'habitat individuel (69% du parc en 2008, p.26), bien qu'en léger recul par rapport à la décennie précédente. Elle comporte essentiellement (p.103): - un tissu urbain dense au niveau du vieux village, - une extension peu organisée sur la plaine agricole sous forme de lotissements, à l'ouest et au sud-est du village, - des zones NB au nord du territoire, sous forme d'habitat diffus très consommateur d'espace, source de mitage des espaces naturels collinaires, et par ailleurs en discontinuité de l'urbanisation principale, o des fermes isolées, o le domaine des Ribières porteur d'un habitat individuel isolé au sein du massif des Maures. Les perspectives d'évolution démographique de la commune (p.90), fondées sur un « scénario de croissance modérée » (d'après les termes du PLU), (taux d'accroissement annuel de 1,70%), prévoient à l'horizon 2025 une population de 8 000 habitants (+ 1 600, + 63 % par rapport à 2008), impliquant un besoin compris entre 700 et 900 logements supplémentaires (réalisation d'environ 90 logements par an). Le PLU semble marquer une inflexion significative par rapport au POS en terme de gestion économe	Oui l'inflexion est réellement significative !!!

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
de l'espace. En effet, la superficie des zones constructibles actuelles ou futures (U et AU) est réduite (p.250) de 431,70 ha (823,40 - 391,70, soit - 52,4%) par rapport au POS (U, NA et NB)). Par ailleurs, le reclassement de la quasi-totalité (370,4 ha, 91,5%) des zones NB du POS en zone naturelle Nb du PLU, autorisant uniquement l'extension des constructions existantes, est de nature à limiter efficacement le développement de l'urbanisation diffuse sur ces secteurs. La majorité des zones AU du PLU, issues pour l'essentiel des zones NA du POS (124,60 ha, soit 61,6 % des zones AU) s'inscrit en continuité (bordure ou interstices) du noyau urbain.	
Le comparatif quantitatif POS /PLU est présenté de façon claire et détaillée. Le tableau synthétique « bilan des mutations » (p.257) s'avère particulièrement pertinent pour la compréhension de la répartition des zones du POS dans le zonage du PLU. A noter toutefois qu'il semble se trouver certaines erreurs de calcul dans le tableau comparatif (p.250) au niveau du cumul des zones NA du POS (191,10 ha et non 202,20 ha) ou des zones AU du PLU (131,60 ha et non 143,60 ha).	Les chiffres sont corrigés.
Toutefois, sur le plan qualitatif, la mise en place par le PLU d'un certain nombre de zones AU entraîne une perte de terres à haut potentiel agricole (voir rubrique espace agricole ci-après).	
La rubrique relative à la capacité d'accueil du POS et du PLU (p.259) est confuse. En effet, la capacité résiduelle du POS (estimée à 10 000 habitants) semble en fait correspondre à la capacité d'accueil totale du POS dans le cadre d'un scénario de développement « au fil de l'eau ». La capacité résiduelle du PLU (1 775 logements) ne semble cohérente ni avec l'accroissement prévisionnel de population (1600 habitants, soit un ratio de moins de 1 habitant par logement), ni avec la population totale à terme (8 000 habitants, soit un ratio de l'ordre de 4,50 habitants par logement). Ces éléments importants de justification du PLU doivent être clarifiés. En particulier le rapport de présentation doit faire apparaître de façon explicite d'une part les disponibilités (c'est à dire la capacité résiduelle) du POS en matière de logements sur les secteurs effectivement construits, et d'autre part la capacité totale d'accueil du PLU afin de pouvoir apprécier la cohérence de l'ouverture à l'urbanisation prévue par le PLU avec les hypothèses de croissance démographique retenues (P.90).	La capacité d'accueil totale du POS à terme est bien de 10 000 habitants. Cette partie est clarifiée dans le rapport de présentation. L'offre en logements résiduels du PLU (soit plus de 1 700) ne peut être similaire à celle des besoins théoriques estimés en résidences principales (soit 700 unités) sous peine de créer une situation de blocage dans l'accueil d'une population nouvelle ou des parcours résidentiels. Il faut tenir compte à la fois des besoins en habitat principal, de la part des logements affectés à la résidence secondaire ou vacants et des effets de la rétention foncière. Le chapitre consacré au comparatif POS/PLU permet d'apprécier la consolidation des capacités d'accueil du POS au PLU au travers d'un projet moins consommateur d'espace qui : - supprime les zones NB et les reclasse en zone naturelle. Zones NB qui représentaient 59% de la superficie des zones du POS et 12% de la capacité

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
	d'accueil du POS. - diminue fortement les surfaces de zones d'urbanisation future à vocation dominante pour l'habitat de plus de 50 ha sur les 96,3 ha proposées dans le P.O.S. mais dans une optique d'aménagement plus urbain et plus dense, permettant de dégager une capacité d'accueil à la hauteur des besoins identifiés dans le diagnostic. Par ailleurs, le classement en zone d'urbanisation future réglementée ou stricte permet l'accueil progressif d'une population nouvelle. Les zones d'urbanisation strictes ne pouvant être urbanisées qu'à la condition de la réalisation des équipements nécessaires et suffisants à la desserte des constructions prévues.
Espace agricole En dépit d'un phénomène de déprise important (perte de 374 ha, 33% de surfaces agricoles en 30 ans), la part des terrains agricoles (essentiellement consacrés à la viticulture, 96% de la SAU, p.44) est encore significative (16% de la surface du territoire, p.41). Le rapport de présentation souligne (p.41, 65) toute l'importance de l'espace agricole, non seulement en termes d'économie locale (7% des emplois de la commune), mais aussi en matière de valeur paysagère, identitaire et patrimoniale, ou encore au titre de la préservation de la biodiversité (habitats ouverts) ou de la protection contre le risque d'incendie (pare-feu). A ce titre, la valorisation du potentiel agricole des Arcs-sur-Argens constitue un enjeu essentiel et affirmé du PLU (p.65). Le rapport indique que « les vignobles AOC sont en pleine progression » (p.44). L'état initial du vignoble et des AOC est cartographié (p.45). On notera incidemment que la surface du vignoble représentée sur ces deux cartes semble nettement plus conséquente que les 16% de SAU indiqués par ailleurs (p.41). Le tableau comparatif de surfaces (p.250) fait état d'un accroissement significatif des espaces agricoles du PLU (+ 185,20 ha, + 13,7%). Toutefois, au delà de ce bilan global purement quantitatif, la valeur agronomique comparative entre d'une part les 12,10 ha (p.257) de terres agricoles du POS déclassées au profit des zones U (8,5 ha) ou AU (3,56 ha) du PLU, et d'autre part les 206,40 ha d'espaces agricoles supplémentaires gagnés sur les espaces naturels ND (secteurs de Clarettes-Selves des Potriers, Cyprès, Nord-Ouest de la commune, selves des	L'accroissement de la zone A est la conséquence d'un travail fin de reconnaissance du caractère agricole ou non des terres étudiées. Ce projet agricole, porté par des viticulteurs responsables et soutenu par les élus a reçu un avis favorable de la Chambre d'Agriculture du Var, de l'INAO et de la CDCEA. Un renforcement du rapport de présentation sur les justifications du déclassement des zones ND au profit de la zone A et sur le maintien en zones

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
Fans) doit être précisée. De façon plus précise, il apparaît que le projet de PLU entraîne une perte de terres agricoles au sein du périmètre AOC sur l'ensemble des secteurs notablement impactés (zones AU de Beauveser/Les Laurons, l'Écluse, Saint-Roch/Les Valettes, Gueringuier, Peymarlier-Pont Rout-Bréguières, entrée de ville sud) (p.293 à 312), à l'exception du seul secteur Le Ribas (p.314). Cet impact doit être caractérisé de façon plus nette au regard de l'importance signalée de l'enjeu concernant les AOC du territoire. En particulier, le zonage 2AUC (secteur Saint-Pierre Beauveser-Les Laurons), étiré sur la plaine agricole en partie ouest de l'agglomération, mériterait d'être reconsidéré à l'aune de la valeur agronomique des terres impactées (présence d'AOC, p.162), et des besoins effectifs en logement sur ce secteur. Par ailleurs, la principale mesure compensatoire énoncée systématiquement, à savoir l'accroissement global de 185 ha de zones A du PLU est à nuancer au vu du critère de valeur agronomique comparée mentionné ci-avant. Une carte présentant en superposition les zones agricoles du POS et notamment les secteurs à fort potentiel agronomique, avec les aménagements prévus par le PLU aurait été particulièrement pertinente.	constructibles (U ou AU) de certaines parcelles classées en AOC est effectué. Le rapport de présentation, sur la base du dossier présenté en CDCEA, est complété notamment par : - Des justifications concernant le maintien en zones urbaines ou AU de certains secteurs en AOC : morcellement foncier agricole important, parcelles enchâssées dans la trame urbaine fortement équipée et présentant un intérêt en terme de densification de l'habitat, projet réalise (ZAC des Bréguières, Hyper U..)…. - Des cartes superposant le parcellaire AOC et le zonage agricole du POS et du PLU - Une carte localisant les secteurs Ae et les parcelles en AOC de la commune
Milieu naturel et biodiversité	
>Espaces naturels Une partie importante du territoire des Arcs-sur-Argens est couverte par des espaces naturels remarquables (p.123 à 130, cartes). Ainsi, la commune est concernée par quatre ZNIEFF terrestres de type II (p.124), un site Natura 2000 (site d'importance communautaire « SIC », p.125), un espace naturel sensible (ENS, p.127), le PIG Plaine des Maures (p.128), le périmètre de sensibilité de la tortue d'Hermann (p.129). La couverture forestière relevant dans le cadre du POS d'une protection au titre des espaces boisés classés (EBC), est importante (p.127). L'ensemble des périmètres à statut et d'inventaire est cartographié, et caractérisé par le patrimoine remarquable qui justifie sa dénomination. Toutefois, la zone « Vallons des Maures internes » recensée dans l'inventaire des zones humides réalisé par le Conseil Général du Var et couvrant un grande partie de la commune au niveau des espaces collinaires du sud, n'est pas mentionnée	Le rapport de présentation est complété sur ce point. Cette zone se superpose avec le PIG de la plaine des Maures, la ZNIEFF de type 2 des maures et le site Natura 2000 de l'Argens. Ces espaces en partie Sud de la commune sont préservés par un classement en zone naturelle stricte.

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
dans le rapport. L'analyse des incidences sur les espaces naturels est présentée de façon relativement détaillée et ciblée sur les sept secteurs susceptibles d'être impactés par le PLU (zones AU, p.293 à 314), à savoir: Beauveser/Les Laurons, l'Écluse, Saint-Roch/Les Valettes, Gueringuier, Peymarlier-Pont Rout/Bréguières, l'entrée de ville sud, Le Ribas.	
D'une façon générale, la grande majorité des espaces naturels de la commune apparaît préservée par un classement approprié en zone N ou A du PLU. Toutefois, une carte de synthèse présentant en superposition les principaux secteurs impactés par le PLU (carte p.275) avec les espaces naturels remarquables (notamment cartes p.124, 126 des ZNIEFF et du Site Natura 2000), aurait été appréciable.	La carte p.276 (et non 275) du rapport de présentation arrêté, recouvre certains des secteurs susceptibles d'être impactés par le PLU mais elle présente surtout les zones à urbaniser du PLU. La partie du rapport de présentation arrêté (p.162 à 177) présentant les caractéristiques de sites susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU comprend pour chaque site une cartographie présentant les enjeux environnementaux (biodiversité, risques…), paysagers et agricoles des secteurs examinés. Il n'est pas nécessaire de faire de nouvelles cartes.
Un certain nombre d'impacts du PLU sur le milieu naturel est ainsi mis en évidence, essentiellement pour ce qui concerne la tortue d'Hermann (Beauveser, Le Ribas), le SIC Natura 2000 (Beauveser, l'Écluse, Gueringuier, Peymarlier, entrée de ville sud), les continuités écologiques (L'Écluse, Saint-Roch, Peymarlier), l'ENS (Saint-Roch), ou encore les chiroptères (Saint-Roch).	
On notera toutefois que les incidences potentielles du secteur NL (activités de sports et de loisirs) dans le secteur de la Guarduere à l'extrême sud du territoire, sur une ZNIEFF et sur la zone rouge de la tortue d'Hermann ne sont pas évaluées.	Cette zone NL est au contact de la ZNIEFF et de la zone de sensibilité majeure de la tortue d'Hermann et en périphérie du PIG des Maures. L'aménagement léger de cette zone pour des activités de loisirs ou pédagogiques est autorisée sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement. Cet aménagement sera peu impactant sur la ZNIEFF et la zone rouge de la tortue d'Herman. Le rapport de présentation est complété sur ce point.
L'ensemble des EBC du POS est supprimé dans le PLU (cf. plan de zonage du PLU). Les éléments fournis dans le rapport ne permettent pas d'apprécier toutes les conséquences de cette disposition sur la perte de protection des espaces naturels concernés. Ce choix, motivé par la mise en œuvre d'autres types de protection, est discutable dans son caractère systématique, en tant qu'il prive totalement le PLU d'une protection renforcée adaptée à des enjeux paysagers ou environnementaux forts. La préservation des	Des EBC sont réintroduits en partie Sud du territoire communal, territoire cœur de biodiversité. Les justifications sur la surpression ou le maintien des EBC sont renforcées dans le rapport de présentation.

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
boisements doit donc faire l'objet d'une analyse plus précise.	
> Espèces protégées Le recensement des espèces et des milieux remarquables (faune et flore) présentant un intérêt du point de vue de la biodiversité, est abordé clans le rapport de manière très générale et non exhaustive sur une base essentiellement bibliographique, essentiellement au niveau des ZNIEFF et du SIC Natura 2000 (annexes du rapport, p.361 à 374).	La partie du rapport de présentation arrêté (p.162 à 177) présentant les caractéristiques de sites susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU comprend pour chaque site une cartographie présentant les enjeux environnementaux (biodiversité, risques…), paysagers et agricoles des secteurs examinés. Par ailleurs, la carte p.319 du rapport de présentation arrêté montre la cohérence du classement au PLU (zone N) des habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 du Val d'Argens. Il n'est pas nécessaire de produire de nouvelle carte.
La couverture végétale fait l'objet d'une description générale des espèces présentes sur le territoire. II aurait été intéressant de disposer d'une représentation graphique permettant de visualiser la répartition des espèces constituant les espaces boisés. Seules des cartes localisant les EBC fixés au POS actuel sont proposées (p.127).	Le rapport de présentation est complété par la cartographie des formations végétales produite par l'IFN.
L'absence de superposition cartographique (à une échelle appropriée) du zonage du PLU et des secteurs à enjeux, ne permet pas la mise en lumière des zones de tension liées à la préservation de la biodiversité.	La partie du rapport de présentation (p.162 à 177) présentant les caractéristiques de sites susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU comprend pour chaque site une cartographie présentant les enjeux environnementaux (biodiversité, risques…), paysagers et agricoles des secteurs examinés. Par ailleurs, la carte p.319 du rapport de présentation montre la cohérence du classement au PLU (zone N) des habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 du Val d'Argens. Il n'est pas nécessaire de produire une nouvelle cartographie.
Les incidences du PLU sur le milieu naturel sont clairement mises évidence pour chacune des sept zones d'ouverture à l'urbanisation (p. 292 à 314). Des recommandations à adopter pour éviter ou réduire les risques de détérioration sont proposées systématiquement, mais sans traduction concrète dans les articles du règlement concernés. Par ailleurs, le rapport reporte en phase travaux la charge des études à réaliser. Aucun diagnostic précis n'est proposé dans le cadre de l'évaluation stratégique du PLU, alors que des impacts forts sont pressentis (notamment la présence de la tortue d'Hermann).	Les p.292 à 214 du rapport de présentation arrêté précisent pour chacun des sept secteurs amenés à évoluer au PLU (dont certains étaient déjà en zone urbaine ou à urbaniser au POS) leurs incidences et les mesures prises pour en limiter les effets négatifs s'il y a lieu. Ces mesures concernent tout aussi bien des prescriptions dans le PLU (redéfinition des zones urbaines et à urbaniser, des espaces agricoles, règlement spécifique à chaque zone, ER pour espaces verts, orientations d'aménagement, reconnaissance des éléments patrimoniaux, PAPAG….), les mesures prises dans le cadre du schéma directeur d'aménagement pluvial ou des

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
	recommandations en phase chantier. Par ailleurs, les incidences de ces zones sont examinées aussi bien du point de vue de leurs effets négatifs que positifs et pour aucun des secteurs il n'est conclu à des impacts forts. Le rapport de présentation est complété sur ces points de manière plus exhaustive et pour chacun des secteurs à enjeux. La présentation sous forme de tableau est supprimée. Il est effectué une approche plus complète des incidences et mesures.
Il s'avère que la commune des Arcs-sur-Argens est concernée sur une partie importante de son territoire par la zone de sensibilité de la tortue d'Hermann (carte p.130). A ce titre, il est nécessaire que le rapport présente pour l'ensemble des secteurs de projet du PLU, notamment Beauveser (sensibilité notable, p.294), Le Ribas (sensibilité notable, p.314), ainsi que la zone NL de la Guarduere (zone rouge, sensibilité majeure): - un positionnement précis du zonage par rapport à la carte de sensibilité, - une carte faisant figurer de façon très explicite le zonage du PLU superposé avec les habitats favorables, et le Plan national d'Action (PNA) « tortue d'Hermann », - une analyse des impacts argumentant clairement l'absence alléguée d'atteinte aux habitats favorables, - l'exposé des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (en cas d'impacts négatifs).	Il n'est pas envisageable de superposer un document établi au 1/25 000 sur un document au 1/5000 sur support cadastral sans faire d'erreur d'appréciation. Néanmoins, la zone 2AU de Beauveser apparait comme hors du périmètre de sensibilité notable. La zone NL et la zone 1AUE du Ribas sont concernées seulement en partie par une zone de sensibilité liée à la tortue d'Hermann. La majeure partie des espaces gagnés sur les terres agricoles intra-urbains figure des friches viticoles aujourd'hui simplement recouvertes d'une strate herbacée et de quelques arbustes éparses. Si l'habitat formé est compatible avec les mœurs de la Tortue d'Herman, au même titre que les jardins de particuliers, cela ne forme pas son aire de prédilection généralement concentrée dans les vallons qui ceinturent la ville et qui sont aujourd'hui inscrits en zone N. Le traitement de cette affectation d'habitat compatible tient essentiellement dans l'information du public.
Pour ce qui concerne l'ensemble des zones de projet du PLU, l'évaluation environnementale devra être complétée au moyen d'un inventaire naturaliste approprié. La même exigence s'applique aux divers secteurs naturels de « reconquête agricole » sur lesquels les effets des défrichements éventuels seront à apprécier de façon globale en termes de destruction potentielle d'espèces protégées. En matière d'espèces protégées, il est rappelé que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats, sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation (article L.411-2 du code de l'environnement).	En ce qui concerne les secteurs de reconquête agricole sur le milieu naturel (espaces boisés), des autorisations de défrichements seront nécessaires. Pour certains, au vu de leurs superficies, une étude d'impact pourrait être requise. Il n'appartient pas à l'évaluation environnementale d'avoir le degré de précision des études d'impacts ou spécifiques à certains projets. Elle permet d'apprécier la faisabilité globale ou non d'un projet au regard des enjeux environnementaux présents et d'identifier en amont les besoins d'approfondissement au moment des études pré-opérationnelles. Ainsi l'expertise naturaliste menée sur la commune est suffisante pour procéder à l'évaluation environnementale du PLU. Le rapport de présentation et l'étude d'incidences Natura 2000 sont complétés par la synthèse de cette expertise naturaliste.

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
> Continuités écologiques La position des espaces naturels remarquables à l'interface de deux grands éco-systèmes (Provence calcaire et Maures cristallines) en parties nord et sud du territoire communal, de part et d'autre du secteur urbanisé, confère aux Arcs-sur-Argens une sensibilité toute particulière en matière de continuités écologiques. Le rapport fait état d'une analyse pertinente du fonctionnement écologique du territoire (p.130 à 134). Il propose dans un premier temps une visualisation des continuités à une échelle relativement vaste pour pouvoir apprécier la position des Arcs-sur-Argens au sein des grands échanges environnants. Puis un zoom sur le territoire permet d'identifier l'ensemble des continuités intéressantes pour la diversité écologique, aussi bien les principales que les secondaires. Les principaux éléments de fragmentation, notamment est-ouest, sont également identifiés (autoroute A8, RDN7, voie ferrée et urbanisation). En revanche, l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU est insuffisante. Les observations formulées ci-dessus à propos des espèces protégées (étude limitée aux 7 secteurs AU d'ouverture à l'urbanisation, report de l'évaluation des incidences en phase projet), valent également pour ce qui concerne les continuités écologiques. Au-delà de l'étude ponctuelle effectuée au niveau des principaux secteurs de projet, l'évaluation des incidences doit faire ressortir plus nettement, par une analyse portant sur l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue, en quoi l'ensemble des effets cumulés du PLU n'est pas de nature à aggraver significativement l'effet de fragmentation du territoire communal mentionné ci-dessus. Le régime de protection des réservoirs naturels et de la biodiversité s'appuie exclusivement sur les prescriptions du règlement. Compte-tenu de l'intérêt écologique de certains corridors par ailleurs très bien repérés dans l'état initial, il est surprenant que le concepteur du plan n'ait pas proposé un statut fort de protection adapté au niveau de l'enjeu qu'ils représentent.	Une carte des cœurs de biodiversité concentrant l'essentiel de la problématique écosystèmes et les zones U et AU PLU est proposée p.271 du rapport de présenté arrêté. Elle met en évidence l'absence de recoupement et montre une tâche urbaine aux contours nets qui n'entravent pas la continuité écologique longitudinale Est-Ouest entre les cœurs de biodiversité identifiés au Nord et au Sud. Concernant la continuité écologique transversale entre les cœurs de biodiversités Nord et Sud, l'existence d'infrastructures linéaires (autoroute, voie ferré) et la densité des terres agricoles impliquent une certaine discontinuité de corridors que le projet urbain n'accroit pas manifestement. En effet, contribuant à la densification de l'espace bâti qui figure d'ores et déjà une barrière écologique, le projet urbain ne permet pas d'extension massive qui aurait pu

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
L'état initial a mis en évidence des éléments forts de cloisonnement écologique du territoire (infrastructures lourdes de transport et zones urbanisées) au travers desquels certains échanges biologiques restent vraisemblablement possibles aujourd'hui. Le PLU ne prévoit pas de dispositions visant à renforcer la protection de ces corridors écologiques résiduels.	sectionner d'autres corridors. L'incidence n'est donc pas manifeste. Le rapport de présentation est complété sur ce point.
D'une façon générale, les principaux éléments constitutifs des continuités écologiques de la commune devraient faire l'objet d'un niveau de protection renforcé (sous-secteur spécifique du zonage N ou A), espaces boisés classés (EBC), article R.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme), garant de leur conservation.	L'article R.123-1-5, 7° n'existe pas. La qualité de l'environnement et du cadre paysager (espaces naturels, agricoles et urbains) constituent un atout majeur d'attractivité de la commune. Il convient de préserver et mettre en valeur ce patrimoine naturel non négligeable à l'échelle communale et de la Dracénie. Ainsi le PLU accroit considérablement les surfaces du territoire classées en zones naturelles N : +245 ha au regard du POS, soit 64% du territoire communal au total protégés en zones naturelles pour 60% dans le POS. Les cartes p.256 à 258 du rapport de présentation illustrent parfaitement le renforcement de la trame verte sur le territoire communal. Le rapport de présentation est complété en mettant plus fortement en exergue les mesures prises (dispositions adaptées et hiérarchisées en fonction des enjeux présents) dans le PLU pour la préservation de la trame verte et bleue.
> Etude d'incidences Natura 2000 La commune des Arcs-sur-Argens est concernée en partie sud de son territoire par le site Natura 2000 SIC « Val d'Argens ». Une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée en application de la réglementation en vigueur (article R.414-19 et suivants du code de l'environnement).	
Le rapport de présentation du PLU (pièce 1 du dossier de PLU) se doit a minima de faire référence explicitement à l'étude d'incidences Natura 2000, présentée sous forme d'un document (pièce 11 du dossier) totalement indépendant. Cette étude est relativement détaillée pour ce qui concerne la description et le rappel des objectifs de conservation du SIC Natura 2000 susceptible d'être impacté par le PLU (p.33 à 44), ainsi que pour ce qui concerne la mise en évidence de l'enjeu local de conservation des espèces (habitats p.39 et faune p.43).	Le rapport de présentation fait désormais référence explicitement à cette étude tout en la synthétisant.

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
En revanche, la partie de l'étude relative à la présentation du projet de PLU (p.16 à 27) mentionne une liste de secteurs susceptibles d'impacts sur le site Natura 2000 (L'Ecluse, Saint-Roch-Les Valettes, Guéringuier, Peymarlier-Pont Rout-Bréguières, et camping-projet de cave viticole), différente de celle du rapport de présentation (p.292 à 314) incluant également au titre des secteurs potentiellement impactant Beauveser et l'entrée de ville.	S'agissant d'une étude des incidences du projet urbain sur les sites Natura 2000, le document est parti de l'hypothèse de secteurs impactant les espaces d'intérêt communautaire présents (Tortues d'Hermann, Cistude d'Europe et Chauves-souris), car positionnés à proximité de points de contacts ou de gîtes. L'analyse des incidences Natura 2000 a ensuite passé en revue l'ensemble des impacts susceptibles d'être engendrés par les projets prévus au PLU pour finalement conclure en une faiblesse desdits impacts. Les sites à enjeux Natura et évaluation environnementale stratégique se recoupant, il n'y a pas de contradiction avec l'évaluation environnementale.
La localisation de ces divers sites de projet par rapport au SIC est difficile à visualiser, faute d'une cartographie appropriée.	Cf. réponse ci-avant.
Les incidences du PLU sur les habitats (p.50) se limite à des considérations très générales, peu ciblées sur les secteurs de projet précédemment identifiés. L'étude d'incidences fait référence (p.55) à des investigations de terrain dont le contexte est peu explicité (aire d'étude, périodes de prospection...). La tortue d'Hermann mentionnée (p.56) dans le cadre des impacts sur l'herpétofaune » ne figure pas dans le tableau (p.43) des enjeux locaux de conservation. Les impacts potentiels du PLU sur les chiroptères (enjeu local de conservation fort à très fort, p.43) sont mal caractérisés. Les effets potentiels à distance (pollution, corridors écologiques) pourtant identifiés à la fois dans le rapport (p.292 à 314) et dans l'étude d'incidences Natura 2000 (p.18 à 27) ne sont pas évalués, sauf pour les deux secteurs de « l'Ecluse » (p.63) et du « camping-projet de cave viticole » (p.65).	Les investigations de terrains évoqués p.55 du rapport de présentation arrêté ont été réalisés en 2007 par Naturalia. Cela est désormais indiqué dans la notice. Par ailleurs, les zones prospectées ont fait l'objet, sur l'ensemble de leurs surfaces, d'inventaires aux mois de Mars 2011, Juin 2011, Septembre 2011, Février 2012 et Mai 2012 Le rapport de présentation et la notice d'incidences Natura 2000 sont complétés par la synthèse de ces inventaires. La tortue d'Hermann ne figue pas dans le tableau p.43 car ce tableau fait seulement figurer les espèces recensées sur la commune et concernées par des enjeux de conservation inscrits au DOCOB. Les impacts potentiels du PLU sur les chiroptères ont été développées dans le rapport de présentation et la notice d'incidences. Ils sont précisés. Les incidences portent sur les secteurs jouxtant des habitats d'intérêt communautaire à savoir Ecluse, Camping/Projet cave viticole. Pour les autres sites, les incidences attendues sont un risque de pollution des sols et des eaux de l'Argens par l'imperméabilisation des sols et l'augmentation du ruissellement. Un paragraphe est désormais développé dans ce sens page de la Notice d'incidences.
En conséquence, la conclusion (p.75), faisant état d'un niveau d'incidences faible du PLU générant des incidences d'ampleur limitée » sur le SIC « Val d'Argens » n'est pas recevable en l'état, et la notice d'évaluation des incidences Natura 2000 doit être complétée.	En l'état actuel des choses une notice d'incidence Natura 2000 ne peut avoir la précision d'une même notice appliquée à un projet défini. Accroître le degré de précision ne serait pas pertinent, faute d'éléments concrets susceptibles de faire l'objet de l'analyse. Comme indiquée en page 1, des études d'impact

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
	et des Notices d'Incidences Natura 2000 devront être obligatoirement réalisées au stade projet. Néanmoins, la notice d'incidences est complétée par la synthèse de l'expertise naturaliste menée sur la commune permettant de mieux appréhender l'incidence du PLU sur les espèces et habitats sensibles.
Assainissement - Milieu récepteur On peut porter au crédit du PLU en matière d'assainissement, la capacité de la station d'épuration (STEP) à absorber le surcroît d'effluents générés par le PLU (p.54), ainsi que la localisation des principaux secteurs de projet (zones 1AU et 2AU) au contact du noyau central d'urbanisation de la commune. Toutefois, le défaut de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et l'absence de document de superposition entre le réseau collectif et le plan de zonage de PLU, ne permet pas de visualiser de façon précise la compatibilité du PLU avec le potentiel d'assainissement de la commune, notamment pour ce qui concerne les zones d'aménagement les plus excentrées (2AUT, NL, UE, 2AUE, UHa, UHb,..). Il est rappelé que, en application de la directive ERU, la mise à niveau des dispositifs d'assainissement constitue un préalable à toute extension de l'urbanisation.	Une mise à jour du zonage d'assainissement est faite en parallèle du PLU et est mise à enquête publique conjointe. Après approbation du zonage d'assainissement, il sera fait une mise à jour du PLU approuvé. La pièce n°7.3 du PLU relative au plan du réseau d'eaux usées (pièce annexée obligatoirement au PLU) permet de vérifier la cohérence entre le projet de PLU (notamment les zones urbaines) et le réseau d'assainissement collectif de la commune. La STEP communale disposant d'une capacité nominale de 13000 EH. Par ailleurs la zone UE de l'Ecluse est actuellement desservie par le réseau d'assainissement collectif et son extension (1AUE et non 2AUE) ne pourra se faire que sous condition d'être desservie. Les zones 2AUT et 2AUE sont des zones fermées dont seule la vocation générale est définie dans l'attente de la précision d'un parti d'aménagement y compris en terme d'assainissement. Leurs ouvertures à l'urbanisation nécessiteront une modification voire une révision simplifiée du PLU. La STEP des Arcs-sur-Argens est conforme en équipement et en performance à la directive ERU ce qui n'entraîne pas l'application du principe de blocage d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Il est rappelé que par ailleurs, le code de l'urbanisme ne conditionne pas le classement de terrains en zone urbaine à la présence d'un réseau public d'assainissement. La lecture combinée des articles R.123-5 (classement des zones urbaines) et R.123-6 (définition des zones à urbaniser) du code de l'urbanisme indique qu'il est possible de classer en zone urbaine des terrains desservis par une voie publique, équipés

Avis de la DREAL	Prise en compte pour l'approbation du PLU
	des réseaux d'eau et d'électricité et en l'absence d'un réseau d'assainissement le principal étant que les sols soient aptes à recevoir des systèmes d'assainissement individuel.
Résumé non technique Le résumé non technique devra faire l'objet des adaptations nécessaires afin de prendre en compte les observations figurant dans le présent avis.	Il est fait les adaptations nécessaires.
Conclusion Le territoire des Arcs-sur-Argens possède un patrimoine écologique remarquable. L'élaboration du PLU des Arcs-sur-Argens témoigne d'une volonté affirmée de prise en compte de l'environnement sur la base d'une évaluation environnementale détaillée et bien structurée. En particulier, le PLU marque une inflexion significative par rapport au POS en matière de gestion économe de l'espace communal. Toutefois, l'évaluation environnementale du PLU ne permet pas de caractériser avec une précision suffisante ses effets sur les terres agricoles, les espaces naturels (ZNIEFF), la biodiversité (notamment la tortue d'Hermann), les continuités écologiques, les sites Natura 2000. Le projet doit également être renforcé quant aux mesures de protection effectivement mises en place dans le zonage et le règlement en réponse aux enjeux environnementaux identifiés (EBC, protection au titre de l'article R. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme...).	Pour mémoire, les conséquences du PLU sur les terres agricoles est appréciée par la CDCEA, laquelle après l'analyse d'un dossier spécifique et une présentation en commission a donné un avis favorable au projet agricole du PLU. Avis renforcé par ceux tout aussi favorables de la Chambre d'Agriculture du Var et de l'INAO.

Glossaire

AEP	Adduction d'Eau Potable
APPB	Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
DCSRM	Dossier Communal Synthétique des Risques Majeurs
DFCI	Défense de la Forêt Contre l'Incendie
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DPM	Domaine Public Maritime
DRIRE	Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement
EDF	Electricité De France
GDF	Gaz De France
GPL	Gaz de Pétrole Liquéfié
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IFN	Inventaire Forestier National
km	Kilomètre
ONF	Office National des Forêts
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PIDAF	Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier
POS	Plan d'Occupation des Sols
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPRI	Plan de Prévention du Risque Inondation
(p)SIC	(proposition) Site d'Intérêt Communautaire
SAGE	Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux
STPB	Société des Travaux Publics et Bâtiments
ZICO	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Faunistique et Floristique
ZPS	Zone de Protection Spéciale
ZSC	Zone Spéciale de Conservation

ANNEXES

Description des ZNIEFF et Natura 2000

ZNIEFF II n°83-138-100 Plaine et colline de Taradeau

Nouvelle zone décrite en 2003, ce site se localise entre Taradeau et les Arcs. Il porte sur le talus d'un plateau calcaire et son interface avec la dépression cristalline permienne. Ce talus qui culmine à 250m est relativement abrupt mais localement occupé par d'anciennes terrasses. Des affleurements rocheux bordent parfois le talus. La plaine qui culmine à 50m, est essentiellement agricole et occupée par des vignes et des oliveraies. La végétation arborée sur le talus est à base de chêne vert et de pins d'Alep. Des éléments de la flore du maquis se rencontrent au pied de ce talus.

Faune : Quatre espèces animales patrimoniales (dont une déterminante) fréquentent ce secteur. Les Vertébrés sont représentés par un reptile rare présent ici avec des densités moyennes, la prestigieuse Tortue d'Hermann. Quant aux Invertébrés, plusieurs espèces remarquables telles que le Lucane cerf-volant (Lucanus cervus), Coléoptère Lucanidé remarquable forestier surtout lié aux chênes, protégé au niveau européen, et le Grand Capricorne (Cerambyx cerdo), Coléoptère Cérambycidé Cérambyciné remarquable, crépusculaire et plutôt forestier, assez commun mais semblant actuellement en régression, dont la larve vit dans les chênes et plus rarement dans les ormes, protégé au niveau européen, le Scorpion noir des Carpathes (Euscorpius carpathicus), scorpion remarquable appartenant à la famille des Chactidés, font partie du cortège local d'intérêt patrimonial.

Critères de délimitation de la zone

1 Répartition des espèces (faune, flore)
4 Degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage

Commentaires :

Le site est limité au Nord par le rebord du plateau calcaire, au Sud, Est et Ouest, ce sont les aménagements anthropiques qui limitent l'extension du site.

Critères d'intérêt de la zone

25 Reptiles
22 Insectes
21 Invertébrés (sauf insectes)

PAS D'HABITAT DÉTERMINANT CONNU

ESPECE(S) DETERMINANTE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Reptiles	Testudo hermanni	Reproduction certaine ou probable	Population dispersée			2001

ESPECE(S) REMARQUABLE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Scorpions	Euscorpius carpathicus	Reproduction certaine ou probable				1986
Coléoptères	Cerambyx cerdo	Reproduction certaine ou probable				2001
Coléoptères	Lucanus cervus	Reproduction certaine ou probable				2001

ZNIEFF II n°83-139-100 Vallée de l'Argens

Nouvelle zone décrite en 2003, Ce site porte sur les rivières et ruisseaux du bassin versant de l'Aille. Le cours de l'Aille traverse l'ensemble de la Plaine des Maures, entre Gonfaron et les Arcs. Il débouche sur l'Argens, au Sud-Est des Arcs après avoir parcouru les gorges de l'Aille, dans le Massif cristallin des Maures. L'affluent principal, le Riautord prend sa source dans le calcaire, au Luc, tandis que tous les autres affluents descendent du versant Nord des Maures. L'essentiel du site repose sur la dépression permienne et le lit est constitué de grés. Le site est bordé de ripisylves parfois denses et apportant une forte naturalité au site, c'est le cas en particulier entre Reillane et la Basse Verrerie. Des prairies, des friches et une ancienne gravière bordent ponctuellement le site et y sont incluses. La circulation de l'eau est temporaire mais des vasques permanentes sont présentes.

Flore et habitats naturels

Citations de la Gratiole et de la Nivéole (Gratiola officinalis, Leucojum aestivum susbp. pulchellum) sur les rives de l'Aille et de ses affluents. Présence d'un remarquable Heleochloion à Crypsis schoenoides et Ludwigia palustris au Sud-Est de Vidauban, dans le cours d'eau asséché ainsi que sur les berges exondées des gravières du Plan d'Aille.

Faune :

La vallée de l'Aille présente au cœur de la Plaine des Maures un grand intérêt pour la faune. Ce ne sont pas moins de 32 espèces animales patrimoniales qui ont été dénombrées ici dont 10 espèces déterminantes.

L'intérêt ornithologique de la zone est évident avec la présence d'espèces nicheuses rares, vulnérables, localisées ou menacées telles que le Milan royal, le Coucou geai, le Rollier d'Europe, l'Hirondelle rousseline, la Pie-grièche à tête rousse ainsi que dans une moindre mesure le Bihoreau gris, la Bondrée apivore, le Circaète Jean-le-blanc, le Faucon hobereau, la Chouette chevêche, le Petit-duc scops, le Guêpier d'Europe, la Huppe fasciée, le Pic épeichette, le Torcol fourmilier, le Gobemouche gris, la Piegrièche écorcheur, le Bruant proyer. La zone offre également des biotopes attractifs pour la Tortue d'Hermann, la Cistude d'Europe, le Lézard ocellé et la Grenouille agile. Pour les Poissons d'eau douce, citons le Barbeau méridional.

Enfin, les Insectes d'intérêt patrimonial comprennent la Decticelle varoise (Rhacocleis poneli), espèce déterminante d'Orthoptères Tettigoniidés Decticinés, endémique de Provence où elle est très localisée, qui se rencontre dans les ripisylves, les marais, les haies et broussailles denses en bordure des cultures, la Cordulie à corps fin (Oxygastra curtisii), espèce déterminante d'Odonates Anisoptères Corduliidés, liée aux rivières et canaux à courant lent, parfois aux mares et étangs, bordés de végétation broussailleuse, assez fréquente en région P.A.C.A. mais plutôt localisée, le Caloptéryx xanthostome (Calopteryx xanthostoma),espèce remarquable dite « vulnérable » d'Odonates Zygoptères Caloptérygidés, d'affinité méridionale, endémique du Sud-Ouest de l'Europe mais assez commune, que l'on rencontre dans les ruisseaux et les rivières, notamment ceux et celles aux eauxclaires et rapides, le Petit Mars changeant (Apatura ilia ilia), papillon Nymphalidé Apaturiné remarquable, correspondant à une espèce dite « vulnérable », thermophile et d'affinité méridionale, liée aux formations de ripisylves jusqu'à 1 000 m. d'altitude et dont la chenille vit sur les saules et les peupliers (notamment sur le Tremble Populus tremula et sur le Peuplier noir Populusnigra), l'Hespérie de l'Epiaire ou Hespérie de la Lavatère (Carcharodus lavatherae), espèce remarquable dite « sensible » de papillon Hespériidés Pyrginés, d'affinité méridionale, rare et localisée, des garrigues, pentes ensoleillées et coteaux fleuris et secs sur substrat calcaire, notamment dans les régions accidentées jusqu'à 1 600 m. d'altitude.

Critères de délimitation de la zone

2 Répartition et agencement des habitats

Commentaires :

Le site correspond au cours de l'Aille et de ses principaux affluents

Critères d'intérêt de la zone

26	Oiseaux	25	Reptiles	22	Insectes
21	Invertébrés (sauf insectes)	23	Poissons	10	Ecologique
30	Floristique				

MILIEU(X) DETERMINANT(S)

Code	Libellé du milieu
22-343	Communautés amphibies halonitrophiles (Heleochloion Br. Bl. 1952)

MILIEU(X) REMARQUABLE(S)

Code	Libellé du milieu
44-5	Aulnaies glutineuses de France continentale : Alno-Fraxinetum oxycarpae Tchou 1947
44-612	Ripisylves méditerranéennes à Peupliers (Populenion albae) : Populetum albae (Br. Bl. 1931) Tchou 1947 (salicetosum ; ulmetosum ; faciès à Quercus pedunculata, Alnus glutinosa)

ESPECE(S) DETERMINANTE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Odonates	Oxygastra curtisii	Reproduction certaine ou probable				1996
Orthoptères	Rhacocleis poneli	Reproduction certaine ou probable				1990
Lépidoptères	Zerynthia polyxena	Reproduction certaine ou probable			1991	1998
Reptiles	Emys orbicularis	Reproduction certaine ou probable	Population abondante et dense		1993	2001
Reptiles	Testudo hermanni	Reproduction certaine ou probable	Population abondante et dense		1993	2001
Oiseaux	Clamator glandarius	Reproduction certaine ou probable		4		1991
Oiseaux	Coracias garrulus	Reproduction certaine ou probable		18	1991	2000
Oiseaux	Hirundo daurica	Reproduction certaine ou probable		6	1990	2000
Oiseaux	Lanius senator	Reproduction certaine ou probable		2	1993	2000
Oiseaux	Milvus milvus	Reproduction certaine ou probable		2	1998	1999
Monocotylédones	Crypsis schoenoides					2004
Monocotylédones	Leucojum aestivum subsp. pulchellum				1958	1992
Dicotylédones	Gratiola officinalis					Non daté
Dicotylédones	Ludwigia palustris					2004

ESPECE(S) REMARQUABLE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Odonates	Calopteryx xanthostoma	Reproduction certaine ou probable				1996
Lépidoptères	Apatura ilia	Reproduction certaine ou probable				1993
Lépidoptères	Carcharodus lavatherae	Reproduction certaine ou probable				1997
Ostéichthyens ou poissons osseux	Barbus meridionalis	Reproduction certaine ou probable				2000
Amphibiens	Rana dalmatina	Reproduction certaine ou probable				1993
Reptiles	Lacerta lepida	Reproduction certaine ou probable	Population abondante et dense			2000
Oiseaux	Alcedo atthis	Reproduction certaine ou probable		28	1991	2000
Oiseaux	Athene noctua	Reproduction certaine ou probable		4		1998
Oiseaux	Circaetus gallicus	Reproduction certaine ou probable		2		1993
Oiseaux	Dendrocopos minor	Reproduction certaine ou probable		14	1993	2000
Oiseaux	Falco subbuteo	Reproduction certaine ou probable		4	1991	1999
Oiseaux	Jynx torquilla	Reproduction certaine ou probable		10	1993	2000
Oiseaux	Lanius collurio	Reproduction certaine ou probable		2		1990
Oiseaux	Merops apiaster	Reproduction certaine ou probable		136	1993	2000
Oiseaux	Miliaria calandra	Reproduction certaine ou probable			1993	2000
Oiseaux	Muscicapa striata	Reproduction certaine ou probable		4	1992	1997
Oiseaux	Nycticorax nycticorax	Reproduction certaine ou probable		2	1992	1993
Oiseaux	Otus scops	Reproduction certaine ou probable		4	1993	2000
Oiseaux	Pernis apivorus	Reproduction certaine ou probable		2		1993
Oiseaux	Upupa epops	Reproduction certaine ou probable		6	1992	2000
Mammifères	Rhinolophus ferrumequinum	Passage, migration				1997
Mammifères	Tadarida teniotis	Passage, migration			1996	1997

ZNIEFF II n°83-200-100 Maures

Actualisation de la zone de 1998, Ce site constitue un ensemble forestier exceptionnel tant du point de vue biologique qu'esthétique. Zone cristalline très diversifiée en biotopes encore bien préservés : paysages rupestres, ripisylves, taillis, maquis, pelouses et de très belles formations forestières. Relief accentué traversé par de nombreux ruisseaux et rivières plus ou moins temporaires.

Flore et habitats naturels

Les espèces forestières sont dominées par le Chêne liège et le Chêne vert. Bois de Pins parasols, régénération difficile du Pin mésogéen. Le Pin d'Alep est surtout présent à l'Ouest et au Sud-Ouest du massif. Les châtaigneraies, dont beaucoup sont anthropogènes ont fait la réputation de Collobrières.

Les vallons frais et humides en ubac sont fréquemment peuplés par une grande fougère rare dans la région provençale = Osmunda regalis. D'autres espèces, d'un très grand intérêt biogéographique, sont particulièrement rares : Ophioglossum vulgatum, Ophioglossum lusitanicum, Blechnum spicant, Cicendia filiformis, etc…

Enfin, un bon nombre d'espèces sont protégées au plan national : Kickxia cirrhosa, Lythrum thymifolium, Ranunculus ophioglossifolius, Ranunculus revelieri, Genista linifolia, Vicia laeta, Serapias neglecta, Serapias parviflora, Spiranthes aestivalis, Isoetes duriaei, Isoetes hystrix, Kickxia commutata, Nerium oleander, Ampelodesmos mauritanicus, Gratiola officinalis, Allium chamaemoly, Heteropogon contortus, Vitex agnus-castus, etc…

Pour les particularités locales, voir aussi les développements dans les sous-zones :

- Saint-Clair, pierre d'Avenon, Aiguebelle,
- Vallon de l'Estelle,
- Le Pansard,
- Le Maravenne, vallons de Valcros et Tamary
- La Verne,
- Vallée du Réal Collobrier,
- Maures septentrionales de Notre-Dame des Anges à la Garde-Freinet,
- Adret du mont Roux,
- Vallon de la Gaillarde,
- Grand Noyer, Petit Noyer,
- Lambert,
- Capelude,
- Forêt du Dom.

Intérêts géologiques et pédologues :

Remarquables affleurements de basaltes quaternaires : Les basaltes de Maravielle sont à la Provence cristalline ce que sont les basaltes d'Evenos à la Provence calcaire.

Gisement de grenat de Sarvengude : Les micaschistes de Sarvengude appartiennent au groupe des Berles et présentent un grand intérêt minéralogique car ils sont très riches en grenats de grande taille très recherchés.

Collobriérite de Collobrières : Appartenant au groupe de micaschistes de Berles, la collobriérite, roche cristalline dense, est particulièrement bien représenté dans le vallon de Vaubarnier où elle est particulièrement riche en magnétite, amphiboles ou grenats.

A l'Ouest du Plan de la Tour, zone d'érosion en boules caractéristiques pour ses granites. Les produits d'érosion et d'altération en place des granites ont donné des sols particuliers dans ce secteur de la Provence. On y rencontre :

-des sols minéraux bruts d'érosion.

-des sols peu évolués humifères (rankers) ou d'apports alluviaux et colluviaux, de structure très grossière, riches en graviers de quartz.

-des sols brunifiés modaux ou faiblement lessivés.

Voir aussi développement particulier dans les sous zones :

- Le Pansard,
- Le Maravenne, vallons de Valcros et Tamary,
- Maures septentrionales de Notre-Dame des Anges à la Garde-Freinet.

Faune :

Bien connues sur le plan naturaliste, les Maures possèdent un intérêt faunistique exceptionnel. En effet, ce ne sont pas moins de 124 espèces animales d'intérêt patrimonial (dont 75 espèces déterminantes) qui ont été recensées dans cette zone.

L'avifaune patrimoniale y est représentée par plusieurs espèces déterminantes de grand intérêt telles que l'Aigle botté (1 couple nicheur), le Coucou geai, l'Hirondelle rousseline, la Pie-grièche à tête rousse. La Fauvette sarde y a également été observée en période favorable de nidification. Parmi les autres espèces aviennes patrimoniales, citons parmi les rapaces diurnes l'Aigle royal (1 couple reproducteur découvert en 2000), l'Autour des palombes (3 couples nicheurs), le Circaète Jean-le-blanc (6 couples nicheurs), le Faucon hobereau (1 couple reproducteur), la Bondrée apivore (4 couples nicheurs) et parmi les rapaces nocturnes le Grand-duc d'Europe (1 couple nicheur possible), la Chouette chevêche et le Petit-duc scops. Chez les autres groupes d'oiseaux, les espèces nicheuses patrimoniales remarquables comprennent le Martin-pêcheur d'Europe, le Guêpier d'Europe, laHuppe fasciée, le Torcol fourmilier, le Pic épeichette, le Bruant proyer, le Bruant fou, le Bruant ortolan, la Pie-grièche écorcheur, la Pie-grièche méridionale, la Fauvette orphée, le Gobemouche gris. Les Mammifères sont quant à eux représentés par la Genette, le Cerf élaphe dont une petite population semble exister au coeur du massif, et par diverses espèces de chauves-souris comme le Vespertilion à oreilles échancrées, le Petit Rhinolophe et le Molosse de Cestoni. La Cistude d'Europe et la Tortue d'Hermann comptent dans ce massif parmi leurs plus belles populations provençales. Parmi les Amphibiens, citons notamment la présence du Pélodyte ponctué et de la Grenouille agile. Les Poissons d'eau douce comprennent notamment le Barbeau méridional, adapté aux ruisseaux temporaires, et le Blageon.

Le cortège d'Invertébrés est très riche en espèces patrimoniales appartenant d'ailleurs à différents groupes d'Arthropodes (Insectes, Arachnides, Crustacés). De nombreux Coléoptères du sol, endémiques varois et provençaux, sont ici présents.

Signalons également la présence du Carabe voyageur (Carabus vagans), espèce déterminante franco-ligure de Carabidés, vulnérable et en limite d'aire, habitant les suveraies claires, les bords de cultures et les jardins, pouvant être localement abondant. Pour les Lépidoptères, mentionnons celles de la Thècle de l'Arbousier ou Thécla de l'Arbousier (Callophrys avis), espèce déterminante et vulnérable de Lycénidés, rare et localisée, typiquement méditerranéenne, de répartition Ouest méditerranéenne, fréquentant les maquis et broussailles où pousse sa plante-hôte, de la Diane (Zerynthia polyxena), espèce déterminante et menacée de Papilionidés, en régression et devenue assez rare, thermophile, de répartition centre

et est méditerranéenne, habitant les ravins, talus herbeux, prairies, garrigues arborées, phragmitaies, ripisylves, bords de cours d'eau jusqu'à 1 000 m. d'altitude et dont la chenille vit sur l'Aristoloche Aristolochia rotunda (dans une moindre mesure sur A. clematitis, A. sicula et A. pistolochia), de la Mélitée des Linaires (Mellicta deione), espèce remarquable dite « sensible » de Nymphalidés Nymphalinés, d'affinité méditerranéenne, se rencontrant dans les garrigues, les prairies et les friches jusqu'à 2 100 m. d'altitude, et du Jason de l'Arbousier ou Pacha à deux queues (Charaxes jasius), encore appelé Nymphale de l'Arbousier, Nymphalidé Charaxiné remarquable d'affinité méridionale, voire même tropicale (Afrique), des garrigues, maquis arborés, forêts et jardins.

Signalons également la présence du Carabe voyageur (Carabus vagans), espèce déterminante franco-ligure de Carabidés, vulnérable et en limite d'aire, habitant les suveraies claires, les bords de cultures et les jardins, pouvant être localement abondant. Pour les Lépidoptères, mentionnons celles de la Thècle de l'Arbousier ou Thécla de l'Arbousier (Callophrys avis), espèce déterminante et vulnérable de Lycénidés, rare et localisée, typiquement méditerranéenne, de répartition Ouest méditerranéenne, fréquentant les maquis et broussailles où pousse sa plante-hôte, de la Diane (Zerynthia polyxena), espèce déterminante et menacée de Papilionidés, en régression et devenue assez rare, thermophile, de répartition centre et est méditerranéenne, habitant les ravins, talus herbeux, prairies, garrigues arborées, phragmitaies, ripisylves, bords de cours d'eau jusqu'à 1 000 m. d'altitude et dont la chenille vit sur l'Aristoloche Aristolochia rotunda (dans une moindre mesure sur A. clematitis, A. sicula et A. pistolochia), de la Mélitée des Linaires (Mellicta deione), espèce remarquable dite « sensible » de Nymphalidés Nymphalinés, d'affinité méditerranéenne, se rencontrant dans les garrigues, les prairies et les friches jusqu'à 2 100 m. d'altitude, et du Jason de l'Arbousier ou Pacha à deux queues (Charaxes jasius), encore appelé Nymphale de l'Arbousier, Nymphalidé Charaxiné remarquable d'affinité méridionale, voire même tropicale (Afrique), des garrigues, maquis arborés, forêts et jardins.

Parmi les espèces intéressantes d'Odonates figure notamment le Caloptéryx xanthostome (Calopteryx xanthostoma), espèce remarquable dite « vulnérable » de Zygoptères Caloptérygidés, d'affinité méridionale, endémique du Sud-Ouest de l'Europe mais assez commune, que l'on rencontre dans les ruisseaux et les rivières, notamment ceux et celles aux eaux claires et rapides. Les Orthoptères locaux comprennent trois espèces particulièrement remarquables, la Decticelle varoise (Rhacocleis poneli), espèce déterminante de Tettigoniidés Decticinés, endémique de Provence où elle est très localisée, qui se rencontre dans les ripisylves, les marais, les haies et broussailles denses en bordure des cultures, l'Ephippigère provençale (Ephippiger provincialis), espèce déterminante de Tettigoniidés Ephippigérinés, méditerranéenne et thermophile, endémique des départements du Var et des Bouches-du-Rhône où elle peut être localement abondante dans les maquis, cultures, vignes et lisières forestières, et la spectaculaire Magicienne dentelée ou Saga aux longues pattes (Saga pedo), espèce déterminante de Tettigoniidés Saginés, de répartition ponto-méditerranéenne et d'affinité méridionale, protégée au niveau européen, entomophage et se nourrissant principalement de sauterelles et criquets, habitant les pelouses, friches, garrigues, vignes, fruticées claires, et prairies mésophiles. Les Crustacés sont représentés par le Cyclops Cyclops prealpinus prealpinus, Crustacé Copépode propre aux eaux oligotrophes de la retenue du barrage de la Verne, par les Cloportes (Crustacés Isopodes) Armadillidium quinquepustulanum, espèce endémique des stations sablonneuses chaudes et sèches du massif des Maures et des îles d'Hyères, Trichoniscus darwini, espèce remarquable localisée en P.A.C.A. aux départements du Var, des Alpes-Maritimes et du Vaucluse, Haplophthalmus provincialis, espèce déterminante propre aux départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes, et Tiroloscia esterelana, espèce remarquable des sols siliceux des châtaigneraies, des subéraies et des yeuseraies, endémique des massifs des Maures et de l'Esterel, ainsi que par l'Ecrevisse à pieds blancs (Austropotamobius pallipes).

Chez les Arachnides, on peut noter la présence du Scorpion jaune languedocien (Buthus occitanus), espèce méditerranéenne remarquable d'Arachnides Buthidés, relativement localisée, liée aux endroits rocailleux, ouverts, secs, chauds et ensoleillés (espèce dite « xéro-thermophile ») et celle du Scorpion noir des Carpathes (Euscorpius carpathicus), espèce remarquable d'Arachnides Chactidés, ainsi que de l'araignée forestière Leptoneta vittata. Chez les Mollusques, citons notamment l'Escargot Urticicola suberinus, espèce remarquable de Gastéropodes appartenant à la famille des Hygromiidés, décrite en 1882 puis redécouverte récemment dans les environs de Collobrières après être complètement tombée dans l'oubli, reconnue comme espèce bien caractérisée et endémique des subéraies des Maures et de l'Esterel, cette espèce étant très dépendante des feuilles de chêne-liège dont elle se nourrit.

Critères de délimitation de la zone

2 Répartition et agencement des habitats
1 Répartition des espèces (faune, flore)
7 Formations végétales, étages de végétation
4 Degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage

Commentaires :
Les limites de cette ZNIEFF ont été choisies pour englober le massif des Maures, en essayant d'éviter le plus possible les zones trop mitées (vigne ou habitation). La plaine des Maures et le rocher de Roquebrune (déjà en ZNIEFF par ailleurs) constituent les limites Nord de la zone.

Critères d'intérêt de la zone

36 Phanérogames 20Faunistique 22 Insectes

MILIEU(X) DETERMINANT(S)

Code	Libellé du milieu
22-3411	Communautés amphibies méditerranéennes d'espèces naines (Isoetion Br. Bl. 1931) à Isoetes durieui et Isoetes hystrix : Isoeto durieui-Nasturtietum (=Sisymbrelletum) asperum Barbero 1965
22-3417	Communautés amphibies méditerranéennes d'espèces naines (Isoetion Br. Bl. 1931) à Spiranthes aestivalis et Anagallis tenella : Spirantho aestivalis-Anagallidetum tenellae Aubert & Loisel 1971
22-344	Pelouses à Serapias (Serapion Aubert & Loisel 1971) : Serapio-Oenanthetum lachenalii Barbero 1967
32-22	Matorrals à Euphorbia dendroides : Groupements rupestres à Euphorbia dendroides
32-23	Garrigues à Ampelodesmos mauritanica : Rubo-Nerietum oleandri O. de Bolós 1956 tamaricetosum gallicae Loisel 1976 variante à Ampelodesmos mauritanica
32-24	Matorrals à Chamaerops humilis : Formations très fragmentaires
34-5131	Communautés ouest-méditerranéennes calciphiles & calcifuges (extension). Thero-Brachypodion : Cheilantho marantae-Diplachnetum serotinae Loisel 1970
44-5	Aulnaies glutineuses de France continentale : Alno- Tilietum cordatae Loisel 1976
44-811	Forêts, brousses et galeries à Nerium oleander (Rubo-Nerion oleandri O. de Bolós 1956) : Rubo inermis-Nerietum oleandri O. de Bolós 1956
44-812	Forêts, brousses et galeries à Vitex agnus-castus (Rubo-Nerion oleandri O. de Bolós 1985) : Viticetum agni-casti de Bolos 1956 (forme appauvrie)
45-211	Forêts de Chêne-Liège de la région tyrrhénienne (Quercion suberis), Formations provençales : Genisto linifoliae-Quercetum suberis Loisel 1976

MILIEU(X) REMARQUABLE(S)

Code	Libellé du milieu
35-3	Pelouses siliceuses méditerranéennes (Helianthemion guttati) : Trifolietum cherlero-boconii
41-9	Formations dominées par le Châtaignier : Aristolochio pallidae-Castaneetum sativae Loisel 1994 (= Querco-Vicio-Caricetum depauperatae Loisel & Mercurin 1972)
44-612	Ripisylves méditerranéennes à Peupliers (Populenion albae) : Rubo caesii-Populetum albae Br.Bl. & O. de Bolos 1957
45-12	Formations à Olivier, Caroubier et Lentisque : Myrto-Lentiscetum (Mol. 1934 em. O de Bolós 1962) em. Rivas-Martinez 1974
45-312	Forêts mésoméditerranéennes de Chêne vert (Quercion ilicis), catalano-provençales de "basse-altitude" : Arisaro-Quercetum ilicis Barbéro & Loisel 1983
45-313	Forêts mésoméditerranéennes de Chêne vert (Quercion ilicis), catalano-provençales "de plus haute altitude" : Asplenio onopteridis-Quercetum ilicis Rivas-Martinez 1974
45-8	Forêts à Houx (Ilex aquifolium) de France méditerranéenne : Asplenio-Quercetum ilicis ilicetosum Quézel & Barbéro 1986
62-28	Falaises siliceuses provenço-ibériques (et corses). (Phagnalo-Cheilanthion fragrantis Loisel 1968) : Phagnalo saxatilis-Cheilanthetum fragrantis (Molinier Re. 1954) Loisel 1968

ESPECE(S) DETERMINANTE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Araignées	Leptoneta vittata	Reproduction certaine ou probable				1999
Orthoptères	Ephippiger provincialis	Reproduction certaine ou probable				1994
Orthoptères	Rhacocleis poneli	Reproduction certaine ou probable				1990
Hémiptères	Nabis mediterraneus	Reproduction certaine ou probable				1999
Hémiptères	Patapius spinosus	Reproduction certaine ou probable				1988
Coléoptères	Amaurops abeillei	Reproduction certaine ou probable			1993	1995
Coléoptères	Amaurops aberrans	Reproduction certaine ou probable			1993	1995
Coléoptères	Amaurops achaetus	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Amaurops collobrierensis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Amaurops hervei	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Amaurops jeanneli	Reproduction certaine ou probable			1993	1995
Coléoptères	Amaurops laneyriei	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Amaurops molinieri	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Amaurops provincialis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Amaurops remotus	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Amaurops siettii	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Amaurops simoni	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Amaurops varensis	Reproduction certaine ou probable				1999
Coléoptères	Carabus vagans	Reproduction certaine ou probable				1975
Coléoptères	Entomoculia antheorensis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Entomoculia domensis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Entomoculia malierensis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Entomoculia opulenta	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Entomoculia opulentissima	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Entomoculia theloti	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Glyphobythus hervei	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus angelicus	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus argensis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus balachowskyi	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus coiffaiti	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus compitalis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus dispar	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus dispersus	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus domensis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus dujardini	Reproduction certaine ou probable				1993

ESPECE(S) DETERMINANTE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Coléoptères	Leptotyphlus fissuralis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus furcatus	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus gardensis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus hades	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus laneyriei	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus lobatus	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus londensis	Reproduction certaine ou probable			1993	1995
Coléoptères	Leptotyphlus monachus	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus sassii	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus strobinoi	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Leptotyphlus sublaneyriei	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Mayetia bonadonai	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Mayetia coiffaiti	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Mayetia debilis	Reproduction certaine ou probable			1993	1995
Coléoptères	Mayetia delamarei	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Mayetia fagniezi	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Mayetia fossulata	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Mayetia jeanneli	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Mayetia jolyi	Reproduction certaine ou probable			1993	1995
Coléoptères	Mayetia martelensis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Metadromius myrmidon	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Ocydromus siculus winkleri	Reproduction certaine ou probable			1995	1999
Coléoptères	Pararaymondionymus laneyriei	Reproduction certaine ou probable				1999
Coléoptères	Pararaymondionymus laneyriei	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Prinobius scutellaris	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Pseudorhinus impressicollis colasi	Reproduction certaine ou probable				1999
Coléoptères	Scotodipnus glaber	Reproduction certaine ou probable				1999
Hyménoptères	Anthophora punctilabris	Reproduction certaine ou probable				1992
Trichoptères	Hydroptila uncinata	Reproduction certaine ou probable				1999
Trichoptères	Rhabdiopteryx thienemanni	Reproduction certaine ou probable				1999
Lépidoptères	Callophrys avis	Reproduction certaine ou probable			1975	1998
Lépidoptères	Zerynthia polyxena	Reproduction certaine ou probable			1975	1998
Diptères	Thornburghiella quezeli	Reproduction certaine ou probable				1999
Reptiles	Emys orbicularis	Reproduction certaine ou probable	Population abondante et dense		1991	2001
Reptiles	Testudo hermanni	Reproduction certaine ou probable	Population abondante et dense		1992	2001
Oiseaux	Clamator glandarius	Reproduction certaine ou probable		2		1993
Oiseaux	Hieraaetus pennatus	Reproduction certaine ou probable		2		1998
Oiseaux	Hirundo daurica	Reproduction certaine ou probable		4	1997	1998
Oiseaux	Lanius senator	Reproduction certaine ou probable		2	1993	1999
Oiseaux Lycopodophytes (lycopodes, sélaginelles et isoètes)	Sylvia sarda Isoëtes duriaei	Reproduction certaine ou probable		2		1999 1999
Lycopodophytes (lycopodes, sélaginelles et isoètes)	Isoëtes histrix					Non daté
Filicinophytes (fougères)	Asplenium obovatum subsp. lanceolatum					Récent
Filicinophytes (fougères)	Asplenium scolopendrium subsp. scolopendrium					1996
Filicinophytes (fougères)	Blechnum spicant					1999
Filicinophytes (fougères)	Cheilanthes maderensis					1999
Filicinophytes (fougères)	Cheilanthes tinaei					Récent
Filicinophytes (fougères)	Notholaena marantae					1999
Filicinophytes (fougères)	Ophioglossum lusitanicum					2001
Filicinophytes (fougères)	Ophioglossum vulgatum					Récent
Filicinophytes (fougères)	Osmunda regalis					1999
Filicinophytes (fougères)	Polystichum setiferum					1999

ESPECE(S) REMARQUABLE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Gastéropodes	Urticicola suberinus	Reproduction certaine ou probable				2001
Scorpions	Buthus occitanus	Reproduction certaine ou probable				1986
Scorpions	Euscorpius carpathicus	Reproduction certaine ou probable				1986
Copépodes	Cyclops prealpinus prealpinus	Reproduction certaine ou probable				1999
Isopodes	Armadillidium quinquepustulatum	Reproduction certaine ou probable				1999
Isopodes	Haplophthalmus provincialis	Reproduction certaine ou probable				2000
Isopodes	Tiroloscia esterelana	Reproduction certaine ou probable				1999
Isopodes	Trichoniscus darwini	Reproduction certaine ou probable				2000
Décapodes	Austropotamobius pallipes	Reproduction certaine ou probable				2000
Odonates	Calopteryx xanthostoma	Reproduction certaine ou probable				1997
Coléoptères	Cerambyx cerdo	Reproduction certaine ou probable			1993	1995
Coléoptères	Corymbia fontenayi	Reproduction certaine ou probable				1995
Coléoptères	Corymbia fontenayi	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Lucanus cervus	Reproduction certaine ou probable				1995
Coléoptères	Nustera distigma	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Percus villai	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Triodonta bucculenta	Reproduction certaine ou probable				1993
Lépidoptères	Charaxes jasius	Reproduction certaine ou probable	Population abondante et dense		1989	1995
Lépidoptères	Mellicta deione	Reproduction certaine ou probable				1997
Ostéichthyens ou poissons osseux	Barbus meridionalis	Reproduction certaine ou probable			1995	1999
Ostéichthyens ou poissons osseux	Leuciscus soufia	Reproduction certaine ou probable				1995
Amphibiens	Pelodytes punctatus	Reproduction certaine ou probable				1992
Amphibiens	Rana dalmatina	Reproduction certaine ou probable	Population abondante et dense		1989	1998
Reptiles	Lacerta lepida	Reproduction certaine ou probable			1993	1999
Oiseaux	Accipiter gentilis	Reproduction certaine ou probable		6	1993	2001
Oiseaux	Alcedo atthis	Reproduction certaine ou probable		2	1994	1995
Oiseaux	Aquila chrysaetos	Reproduction certaine ou probable		2		2000
Oiseaux	Athene noctua	Reproduction certaine ou probable		6	1993	1998
Oiseaux	Bubo bubo	Reproduction certaine ou probable		2		1998
Oiseaux	Circaetus gallicus	Reproduction certaine ou probable		12	1990	1999
Oiseaux	Dendrocopos minor	Reproduction certaine ou probable		12	1996	1999
Oiseaux	Emberiza cia	Reproduction certaine ou probable		2		1999
Oiseaux	Emberiza hortulana	Reproduction certaine ou probable		94	1993	1998
Oiseaux	Falco subbuteo	Reproduction certaine ou probable		2		1998
Oiseaux	Jynx torquilla	Reproduction certaine ou probable		8	1996	1998
Oiseaux	Lanius collurio	Reproduction certaine ou probable		6	1996	1998
Oiseaux	Lanius meridionalis	Reproduction certaine ou probable		2		1999
Oiseaux	Merops apiaster	Reproduction certaine ou probable		120	1994	1999
Oiseaux	Miliaria calandra	Reproduction certaine ou probable		20	1992	1999
Oiseaux	Muscicapa striata	Reproduction certaine ou probable		4	1995	1999
Oiseaux	Otus scops	Reproduction certaine ou probable		2	1992	2001
Oiseaux	Pernis apivorus	Reproduction certaine ou probable		8	1995	2001
Oiseaux	Sylvia hortensis	Reproduction certaine ou probable		4	1993	1999
Oiseaux	Upupa epops	Reproduction certaine ou probable		12	1992	1999
Mammifères	Cervus elaphus	Reproduction certaine ou probable	Population dispersée		1982	1999
Mammifères	Genetta genetta	Reproduction certaine ou probable		1		1999
Mammifères	Myotis emarginatus	Reproduction certaine ou probable		18		1997
Mammifères	Rhinolophus hipposideros	Reproduction certaine ou probable		20	1995	1999
Mammifères	Tadarida teniotis	Passage, migration	Population dispersée		1996	1999
Monocotylédones	Airopsis tenella					Non daté
Monocotylédones	Carex punctata					Récent
Monocotylédones	Carex remota					Récent
Monocotylédones	Gagea granatelli					Récent
Monocotylédones	Gagea pratensis subsp. Pratensis					Récent
Monocotylédones	Gagea saxatilis					Récent
Monocotylédones	Gladiolus dubius					Récent
Monocotylédones	Serapias neglecta	Espèce endémique large				1994
Dicotylédones	Circaea lutetiana subsp. lutetiana					1996
Dicotylédones	Solenopsis laurentia					1997
Dicotylédones	Vitis vinifera subsp. sylvestris	Espèce naturalisée, subspontanée				1997

ZNIEFF II n°83-210-100 Vallée de l'Aille 441,23 ha

Nouvelle zone décrite en 2003, Ce site porte sur les rivières et ruisseaux du bassin versant de l'Aille. Le cours de l'Aille traverse l'ensemble de la Plaine des Maures, entre Gonfaron et les Arcs. Il débouche sur l'Argens, au Sud-Est des Arcs après avoir parcouru les gorges de l'Aille, dans le Massif cristallin des Maures. L'affluent principal, le Riautord prend sa source dans le calcaire, au Luc, tandis que tous les autres affluents descendent du versant Nord des Maures. l'essentiel du site repose sur la dépression permienne et le lit est constitué de grés. Le site est bordé de ripisylves parfois denses et apportant une forte naturalité au site, c'est le cas en particulier entre Reillane et la Basse Verrerie. Des prairies, des friches et une ancienne gravière bordent ponctuellement le site et y sont incluses. La circulation de l'eau est temporaire mais des vasques permanentes sont présentes.

Flore et habitats naturels
Citations de la Gratiole et de la Nivéole (Gratiola officinalis, Leucojum aestivum susbp. pulchellum) sur les rives de l'Aille et de ses affluents. Présence d'un remarquable Heleochloion à Crypsis schoenoides et Ludwigia palustris au Sud-Est de Vidauban, dans le cours d'eau asséché ainsi que sur les berges exondées des gravières du Plan d'Aille.

Faune :
La vallée de l'Aille présente au coeur de la Plaine des Maures un grand intérêt pour la faune. Ce ne sont pas moins de 32 espèces animales patrimoniales qui ont été dénombrées ici dont 10 espèces déterminantes.
L'intérêt ornithologique de la zone est évident avec la présence d'espèces nicheuses rares, vulnérables, localisées ou menacées telles que le Milan royal, le Coucou geai, le Rollier d'Europe, l'Hirondelle rousseline, la Pie-grièche à tête rousse ainsi que dans une moindre mesure le Bihoreau gris, la Bondrée apivore, le Circaète Jean-le-blanc, le Faucon hobereau, la Chouette chevêche, le Petit-duc scops, le Guêpier d'Europe, la Huppe fasciée, le Pic épeichette, le Torcol fourmilier, le Gobemouche gris, la Piegrièche écorcheur, le Bruant proyer. La zone offre également des biotopes attractifs pour la Tortue d'Hermann, la Cistude d'Europe, le Lézard ocellé et la Grenouille agile. Pour les Poissons d'eau douce, citons le Barbeau méridional.
Enfin, les Insectes d'intérêt patrimonial comprennent la Decticelle varoise (Rhacocleis poneli), espèce déterminante d'Orthoptères Tettigoniidés Decticinés, endémique de Provence où elle est très localisée, qui se rencontre dans les ripisylves, les marais, les haies et broussailles denses en bordure des cultures, la Cordulie à corps fin (Oxygastra curtisii), espèce déterminante d'Odonates Anisoptères Corduliidés, liée aux rivières et canaux à courant lent, parfois aux mares et étangs, bordés de végétation broussailleuse, assez fréquente en région P.A.C.A. mais plutôt localisée, le Caloptéryx xanthostome (Calopteryx xanthostoma), espèce remarquable dite « vulnérable » d'Odonates Zygoptères Caloptérygidés, d'affinité méridionale, endémique du Sud-Ouest de l'Europe mais assez commune, que l'on rencontre dans les ruisseaux et les rivières, notamment ceux et celles aux eaux claires et rapides, le Petit Mars changeant (Apatura ilia ilia), papillon Nymphalidé Apaturiné remarquable, correspondant à une espèce dite « vulnérable », thermophile et d'affinité méridionale, liée aux formations de ripisylves jusqu'à 1 000 m. d'altitude et dont la chenille vit sur les saules et les peupliers (notamment sur le Tremble Populus tremula et sur le Peuplier noir Populus nigra), l'Hespérie de l'Epiaire ou Hespérie de la Lavatère (Carcharodus lavatherae), espèce remarquable dite « sensible » de papillon Hespériidés Pyrginés, d'affinité méridionale, rare et localisée, des garrigues, pentes ensoleillées et coteaux fleuris et secs sur substrat calcaire, notamment dans les régions accidentées jusqu'à 1 600 m d'altitude.

Critères de délimitation de la zone
2 Répartition et agencement des habitats
Commentaires :
Le site correspond au cours de l'Aille et de ses principaux affluents

Critères d'intérêt de la zone
26 Oiseaux *25 Reptiles* *22 Insectes* *21 Invertébrés (sauf insectes)*
23 Poissons *10 Ecologique* *30 Floristique*

MILIEU(X) DETERMINANT(S)

Code	Libellé du milieu
22-343	Communautés amphibies halonitrophiles (Heleochloion Br. Bl. 1952)

MILIEU(X) REMARQUABLE(S)

Code	Libellé du milieu
44-5	Aulnaies glutineuses de France continentale : Alno-Fraxinetum oxycarpae Tchou 1947
44-612	Ripisylves méditerranéennes à Peupliers (Populenion albae) : Populetum albae (Br. Bl. 1931) Tchou 1947 (salicetosum ; ulmetosum ; faciès à Quercus pedunculata, Alnus glutinosa)

ESPECE(S) DETERMINANTE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Odonates	Oxygastra curtisii	Reproduction certaine ou probable				1996
Orthoptères	Rhacocleis poneli	Reproduction certaine ou probable				1990
Lépidoptères	Zerynthia polyxena	Reproduction certaine ou probable			1991	1998
Reptiles	Emys orbicularis	Reproduction certaine ou probable	Population abondante et dense		1993	2001
Reptiles	Testudo hermanni	Reproduction certaine ou probable	Population abondante et dense		1993	2001
Oiseaux	Clamator glandarius	Reproduction certaine ou probable		4		1991
Oiseaux	Coracias garrulus	Reproduction certaine ou probable		18	1991	2000
Oiseaux	Hirundo daurica	Reproduction certaine ou probable		6	1990	2000
Oiseaux	Lanius senator	Reproduction certaine ou probable		2	1993	2000
Oiseaux	Milvus milvus	Reproduction certaine ou probable		2	1998	1999
Monocotylédones	Crypsis schoenoides					2004
Monocotylédones	Leucojum aestivum subsp. pulchellum				1958	1992
Dicotylédones	Gratiola officinalis					Non daté
Dicotylédones	Ludwigia palustris					2004

ESPECE(S) REMARQUABLE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Odonates	Calopteryx xanthostoma	Reproduction certaine ou probable				1996
Lépidoptères	Apatura ilia	Reproduction certaine ou probable				1993
Lépidoptères	Carcharodus lavatherae	Reproduction certaine ou probable				1997
Ostéichthyens ou poissons osseux	Barbus meridionalis	Reproduction certaine ou probable				2000
Amphibiens	Rana dalmatina	Reproduction certaine ou probable				1993
Reptiles	Lacerta lepida	Reproduction certaine ou probable	Population abondante et dense			2000
Oiseaux	Alcedo atthis	Reproduction certaine ou probable		28	1991	2000
Oiseaux	Athene noctua	Reproduction certaine ou probable		4		1998
Oiseaux	Circaetus gallicus	Reproduction certaine ou probable		2		1993
Oiseaux	Dendrocopos minor	Reproduction certaine ou probable		14	1993	2000
Oiseaux	Falco subbuteo	Reproduction certaine ou probable		4	1991	1999
Oiseaux	Jynx torquilla	Reproduction certaine ou probable		10	1993	2000
Oiseaux	Lanius collurio	Reproduction certaine ou probable		2		1990
Oiseaux	Merops apiaster	Reproduction certaine ou probable		136	1993	2000
Oiseaux	Miliaria calandra	Reproduction certaine ou probable			1993	2000
Oiseaux	Muscicapa striata	Reproduction certaine ou probable		4	1992	1997
Oiseaux	Nycticorax nycticorax	Reproduction certaine ou probable		2	1992	1993
Oiseaux	Otus scops	Reproduction certaine ou probable		4	1993	2000
Oiseaux	Pernis apivorus	Reproduction certaine ou probable		2		1993
Oiseaux	Upupa epops	Reproduction certaine ou probable		6	1992	2000
Mammifères	Rhinolophus ferrumequinum	Passage, migration				1997
Mammifères	Tadarida teniotis	Passage, migration			1996	1997

Le réseau Natura 2000 (directive Habitats)

Le projet Natura 2000 vise à instaurer, dans l'Union Européenne, un réseau de sites remarquables par la diversité de leur faune et de leur flore. Un classement des sites dans cette catégorie oblige les états membres à en assurer la protection sans toutefois interdire le développement de nouvelles activités humaines.

« Chaque Etat membre réalise un inventaire des sites abritant les habitats naturels et les habitats de la faune et de la flore sauvages listés dans les annexes des directives "habitats" et "oiseaux " puis envoie ces propositions de sites à la Commission. La liste des sites d'importance communautaire au sein de chacune des six régions biogéographiques (continentale, alpine, méditerranéenne, atlantique, macaronésienne, boréale) est établie par la Commission en accord avec les états membres afin de constituer un réseau cohérent»[11].

La directive « habitats, faune, flore » a défini un processus communautaire, en plusieurs étapes, pour la désignation des Zones spéciales de conservation (ZSC).
Ainsi, dans un premier temps, les Etats membres établissent des propositions de sites d'importance communautaire (PSIC) qu'ils notifient à la Commission. Ces propositions sont alors retenues, à l'issue d'une évaluation communautaire, pour figurer sur l'une des listes biogéographiques de sites d'importance communautaire (SIC), listes faisant l'objet d'une décision de la Commission publiée au J.O.U.E. (journal officiel de l'Union Européenne). C'est seulement à ce stade que les Etats doivent désigner, dans un délai maximal de 6 ans, ces SIC en droit national, sous le statut de zone spéciale de conservation (ZSC).

Sur chacun des sites désignés, les Documents d'objectifs doivent fixer les mesures de gestion adéquates à mettre en œuvre. Acte administratif unilatéral approuvé par le seul préfet, le DOCOB n'en est pas moins issu d'un processus de concertation et relevant ainsi d'un droit administratif « négocié » plus que d'une procédure unilatérale classique.
Le document d'objectifs est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000. Il fixe des objectifs de protection de la nature conformément à des textes dont la protection et la gestion des milieux naturels est la fonction principale.
Il peut également proposer des objectifs destinés à assurer la « sauvegarde des activités économiques, sociales et culturelles qui s'exercent sur le site » conformément à l'esprit de la directive « Habitats faune flore » -et seulement en ce sens- qui précise que certaines activités humaines sont nécessaires à la conservation de la biodiversité.
Source : le portail de Natura 2000 - http://www.natura2000.fr

La commune est concernée par un site Natura 2000, Site d'Importance Communautaire FR9301626 Val d'Argens.

Dénomination	Caractéristiques
PR 130 Rivière Argens et basse vallée de Caramy	<u>Éléments majeurs :</u> Ensemble naturel littoral comportant de belles forêts galeries méditerranéennes, avec des vasques profondes hébergeant des formations à Nénuphar blanc et jaune. 17 espèces de chauves-souris ont été recensées dont le Grand Rinolophe, le Murin de Capaccini, le Murin à oreille échancrées, le petit Murin et le Minoptère, qui sont tous classés à l'annexe II de la Directive. <u>Orientations principales :</u> - Maintenir les habitats dans un état de conservation favorable - Maintenir l'intégrité fonctionnelle de la ripisylve - Préserver les milieux et les espèces - Contrôler et limiter l'introduction d'espèces non locales - Restaurer et réhabiliter les secteurs et habitats dégradés - Maintenir la qualité physico-chimique des eaux - ...

Source : DIREN PACA : Inventaire Scientifique C.B.N.A. - C.B.P. - C.E.E.P. - C.S.R.P.N.

[11] Source : http://www.lachasse.net/environnt/reseau.htm

En 2006, la France a proposé à l'Europe un Site d'Intérêt Communautaire (SIC) dans la vallée de l'Argens. Il est inscrit sur la liste méditerranéenne le 08/05/2008.

Nom : Val d'Argens
Date de proposition comme SIC : février 2006
Code : FR9301626
Superficie totale : 12 246 ha

Code du SIC	NOM du SIC	Date d'inscription sur liste méditerranéenne	Document d'objectifs (DOCOB)	Code du site éligible d'origine
FR9301626	VAL D'ARGENS	08/05/2008	DOCOB EN COURS	PR130

Les informations ci-dessous proviennent du ministère de l'écologie et du développement durable. Elles constituent un extrait simplifié de celles transmises à la Commission européenne en janvier 2007.

La rivière Argens draine un système karstique et présente un régime permanent, lent, avec des eaux froides. Ce fonctionnement contraste fortement avec les régimes torrentiels, qui caractérisent la plupart des rivières de la région méditerranéenne. Notamment, l'action des crues y est limitée et les systèmes pionniers peu représentés. A l'inverse, les ripisylves forment de belles forêts galeries diversifiées. Le bon état de conservation général de son bassin versant permet le développement d'une grande diversité d'habitats et de peuplements, caractérisés par la présence de nombreuses espèces floristiques et faunistiques remarquables. Le site comprend notamment de belles formations de tufs, habitat d'intérêt communautaire prioritaire (secteur du Vallon Sourn).

Le Val d'Argens présente un fort intérêt pour la préservation des chauves-souris. Diverses espèces sont présentes, dont certaines en effectifs importants. Le site accueille ainsi la colonie de reproduction la plus importante de France pour le Vespertilion de Capaccini, ainsi que des colonies d'importance régionale pour le Minoptère de Schreibers et le Vespertilion à oreilles échancrées.

La rivière abrite diverses espèces aquatiques, dont certains poissons d'intérêt communautaire.
Plusieurs invertébrés d'intérêt communautaire sont potentiels sur le site et devront être recherchés lors des inventaires du futur document d'objectifs : la Cordulie à corps fin, l'Agrion de Mercure, le Damier de la Succise, la Laineuse du Prunellier, l'Ecaille chinée, le Barbot.

Composition du site	%
Autres terres arables	30 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	19 %
Forêts sempervirentes non résineuses	10 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	10 %
Forêts caducifoliées	10 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	5 %
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	5 %
Forêts de résineux	5 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1 %

Habitats naturels présents	% couv.	SR[12]
Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	10 %	C
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition	1 %	
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	1 %	
Rivières permanentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boisés	1 %	C

[12] Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

Habitats naturels présents	% couv.	SR[12]
riverains à Salix et Populus alba		
Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	1 %	C
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	1 %	C
Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	1 %	C
Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion)*	1 %	C

* Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

Espèces animales présentes		
Amphibiens et reptiles		PR[13]
Cistude d'Europe (Emys orbicularis)		C
Tortue d'Hermann (Testudo hermanni)		D
Invertébrés		PR
Ecrevisse à pattes blanches (Austropotamobius pallipes)		D
Grand capricorne (Cerambyx cerdo)		D
Lucane cerf-volant (Lucanus cervus)		D
Mammifères		PR
Grand Murin (Myotis myotis)	Etape migratoire.	C
Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrum-equinum)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.	C
Minioptère de Schreibers (Miniopterus schreibersi)	Reproduction. Etape migratoire.	B
Petit Murin (Myotis blythii)	Reproduction. Etape migratoire.	B
Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.	C
Vespertilion à oreilles échancrées (Myotis emarginatus)	Reproduction. Etape migratoire.	B
Vespertilion de Bechstein (Myotis bechsteini)	Etape migratoire.	C
Vespertilion de Capaccini (Myotis capaccinii)	Reproduction. Etape migratoire.	A
Poissons		PR
Alose feinte (Alosa fallax)	Résidente. Etape migratoire.	D
Barbeau méridional (Barbus meridionalis)		C
Blageon (Leuciscus souffia)		C
Lamproie de rivière (Lampetra fluviatilis)	Résidente. Etape migratoire.	D
Lamproie marine (Petromyzon marinus)	Résidente. Etape migratoire.	D

[13] Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 : Notice de présentation

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

1 – Préambule : la procédure de modification simplifiée

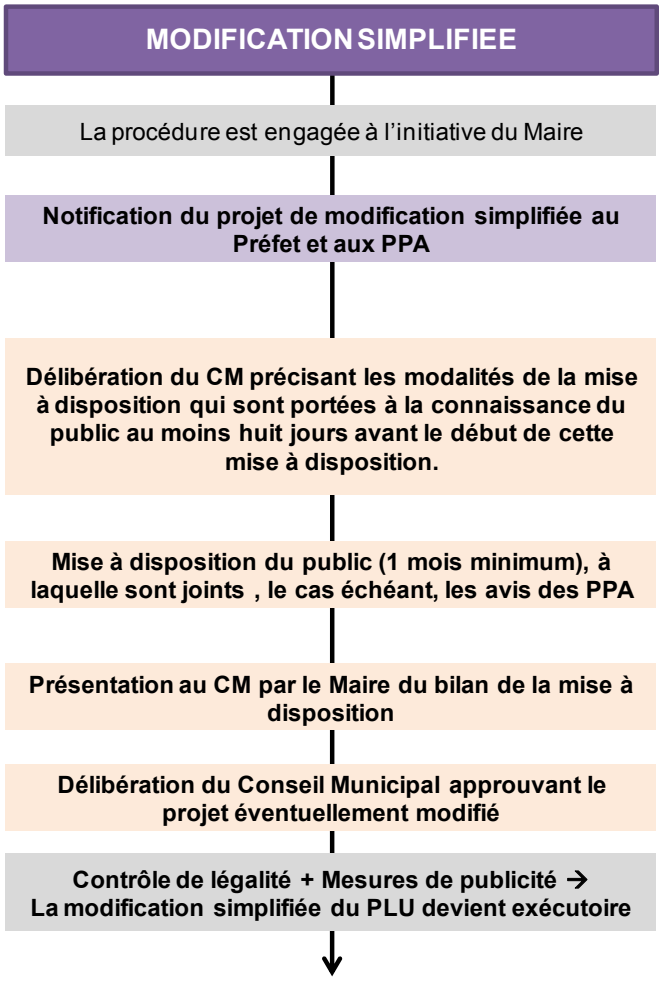
Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du P.L.U doivent répondre et s'adapter.
La modification simplifiée du P.L.U. est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un P.L.U de le faire évoluer.

La procédure de modification simplifiée du PLU prévue aux articles L123-13-1 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme est utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- Ne portent pas atteinte aux orientations du PADD ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.
- Ne portent pas sur une augmentation de plus de 20% des possibilités de construction
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire
- Ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser
- Visent à rectifier des erreurs matérielles et à modifier des éléments mineurs

Cette procédure d'évolution du PLU ne peut être utilisée que pour des changements considérés comme mineurs qui ne peuvent entraîner une obligation de mise à jour de l'évaluation environnementale.

Pour que chacun puisse être informé et s'exprimer sur le projet de modification simplifiée, un dossier de présentation est mis à disposition du public pendant 1 mois avant la décision du conseil municipal. Cette mise à disposition est organisée par la commune.



2 - Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU de la commune de Les Arcs a été approuvé le 29 mai 2013.

La plate-forme intermodale d'intérêt régional des Bréguières, aménagée sous forme d'une ZAC, classée en 1AUZB au PLU, située dans le quartier éponyme, comprise entre la voie ferrée, la RDN 7 et la RD 555, a une vocation très spécifique. Celle-ci est constituée en majeure partie de lots "embranchés-fer" à l'exclusion des lots situés en façade de la RD 555 voués préférentiellement à l'accueil de « petite » logistique ne nécessitant de grandes capacités de stockage et non embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique. Ils sont classés en secteur 1AUZBb au PLU.

Le plan de zonage relatif au secteur de la ZAC des Bréguières, créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise du 12 juillet 2005, résulte des dispositions d'une modification du POS antérieur. Dispositions établies alors sur la base d'un avant projet étudié lors de la constitution du dossier de ZAC, qui fixait finement les emprises bâties et leur hauteur maximale correspondante ainsi que la position des voieries structurantes et des voies ferrées.

Ces prescriptions précises ont déjà conduit la commune à procéder à de légers ajustements (modification du POS) afin permettre l'implantation des bâtiments logistiques souvent de grandes dimensions difficilement intégrables dans les gabarits définis préalablement, selon leur découpage opérationnel et la mise en œuvre des plates-formes issues des terrassements.

Ce même problème de mise en place se pose aujourd'hui sur le secteur 1AUZBb situé à proximité de la RD 555 où le PLU applicable prévoit plusieurs zones d'implantation avec les hauteurs NGF maximales correspondantes et une voie de desserte.
Le projet actuel à l'étude sur ce secteur prévoit également plusieurs bâtiments, mais dont la fonctionnalité (desserte camions et flux logistiques internes notamment) ne s'accorde pas avec le plan gabarit des zones d'implantation et la voie de desserte tels qu'ils apparaissent aujourd'hui dans le PLU

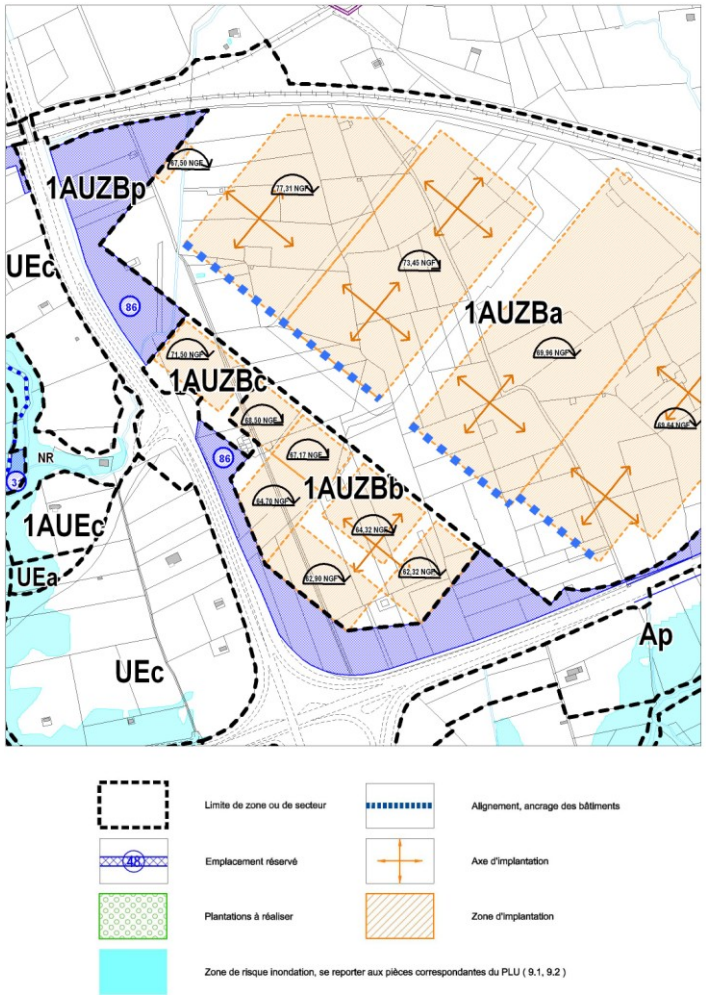
Pour permettre la réalisation de ces bâtiments qui viendraient compléter la façade principale côté entrée de la zone des Bréguières, il faudrait introduire plus de souplesse dans les possibilités d'implantation des futurs bâtiments et ce sans changer les volumes constructibles autorisés par les dispositions du PLU et tout en garantissant une intégration paysagère adaptée depuis la RD 555.

Ces changements du règlement et du zonage du PLU sont des changements mineurs qui peuvent être mis en œuvre par une procédure de modification simplifiée menée selon les dispositions des articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du Code de l'urbanisme.

3 – Les modifications apportées au PLU

Les modifications apportées au PLU portent uniquement sur la rédaction de l'article 13 et certaines prescriptions graphiques relatives secteur 1AUZBb. Les possibilités constructives du secteur 1AUZBb sont inchangées.

PLU en vigueur



3.1 – Les modifications apportées au zonage

Afin de favoriser au mieux l'insertion des bâtiments dans la topographie du site et dans le paysage, plusieurs prescriptions, issues du parti d'aménagement de la ZAC, sont portées au document graphique du PLU en vigueur :

- Zone d'implantation des constructions :

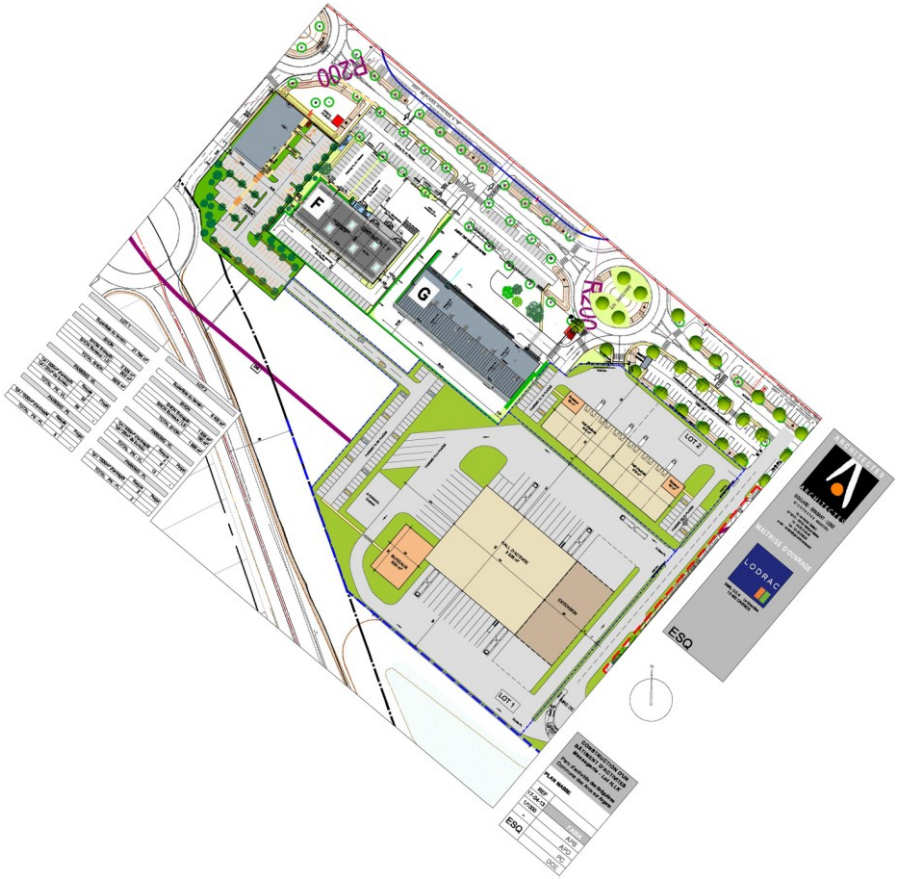
Cette indication permet d'identifier spatialement les plages dans lesquelles les constructions sont autorisées. Sont toutefois autorisés en dehors de ces plages, les installations techniques annexes (réservoirs, cuves « sprinklers », …), sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.

- Ancrage obligatoire des constructions :

Du fait de l'absence de voie publique à l'intérieur du futur pôle logistique, cette indication complète la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Elle permet d'imposer l'ordonnancement des façades en alignement sur le mail principal qui constitue l'axe de composition du projet et, ainsi, de garantir le positionnement des constructions par rapport à cet axe.

- Hauteur maximum des constructions, exprimée en cote NGF et indiquée au document graphique ; il s'agit d'une valeur altimétrique absolue constituant un « vélum » défini pour chaque plage d'implantation. La hauteur en tout point de la construction concernée ne pourra excéder cette cote de référence. Cette indication répond à la volonté de respecter la morphologie du site en insérant les bâtiments dans la topographie du terrain naturel.

Ces prescriptions permettent une gradation des hauteurs (velum en escalier) d'Ouest en Est et du Nord au Sud évitant notamment un effet écran massif en bordure de la RD 555.
L'ensemble de ces prescriptions induisent un « plan gabarit » contraignant fortement l'implantation et l'organisation fonctionnelle du secteur 1AUZBb.
Le projet développé sur le/les lots encore libres ne peut aboutir au regard des règles actuelles du PLU.
Cf. Schéma ci-dessous.

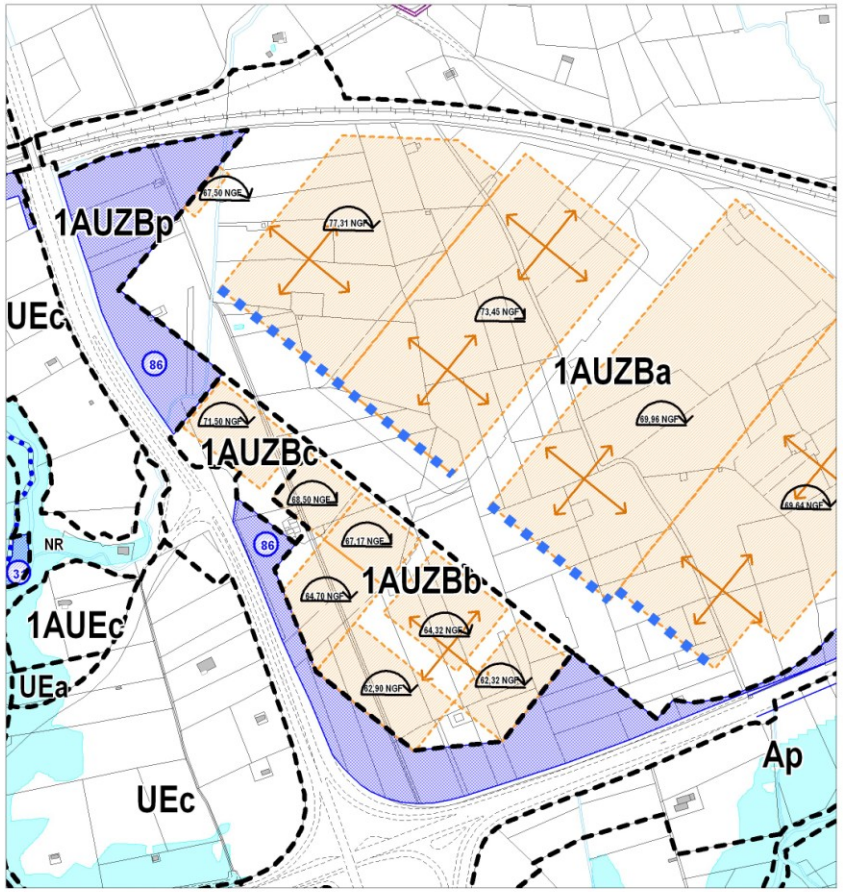


Projet proposé sur le secteur non encore construit du secteur 1AUZb (image à titre informatif)

Superposition du projet avec les règles graphiques du PLU en vigueur.

➔ Il est proposé un seul polygone d'implantation avec une seule côte NGF. Ce qui permet de respecter le velum général de la zone et le principe de la gradation des hauteurs (du Nord vers le Sud et de l'Ouest vers l'Est) tout en apportant suffisamment de souplesse dans le règlement graphique pour permettre l'aboutissement du projet.

PLU en vigueur



Limite de zone ou de secteur

Alignement, ancrage des bâtiments

Emplacement réservé

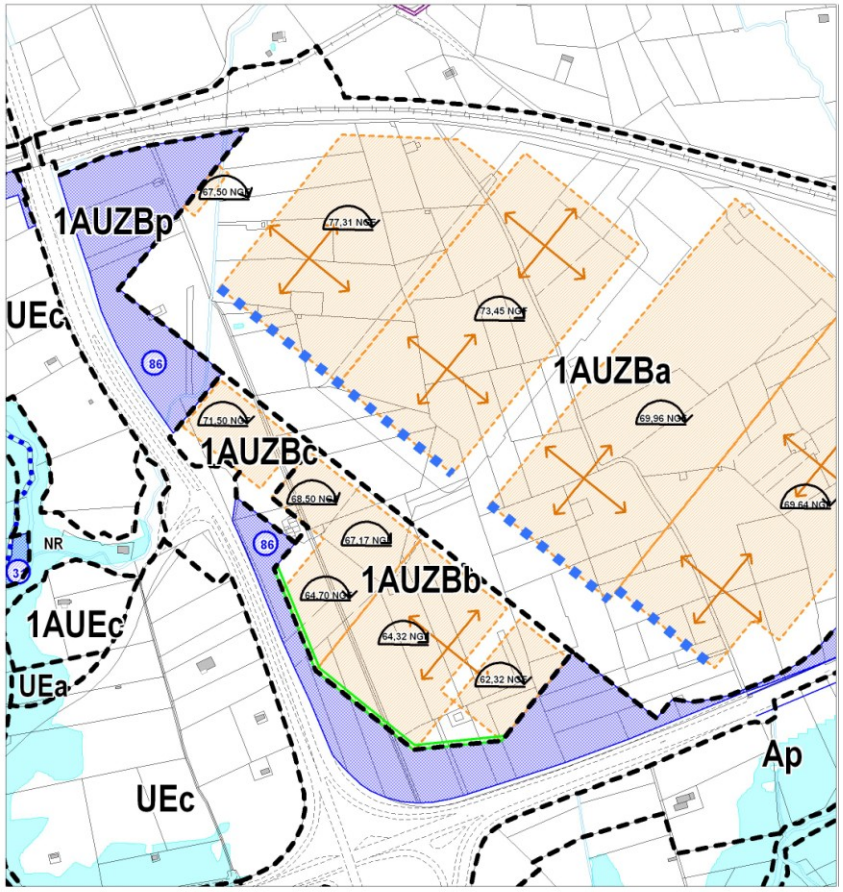
Axe d'implantation

Plantations à réaliser

Zone d'implantation

Zone de risque inondation, se reporter aux pièces correspondantes du PLU (9.1, 9.2)

Projet de PLU MS1



Limite de zone ou de secteur

Alignement, ancrage des bâtiments

Emplacement réservé

Axe d'implantation

Plantations à réaliser

Zone d'implantation

Zone de risque inondation, se reporter aux pièces correspondantes du PLU (9.1, 9.2)

3.2 – Les modifications apportées au règlement écrit

La perception de ces bâtiments depuis la RD 555 sera adoucie par un écran végétalisé, bande à planter de 5 m d'épaisseur sur le domaine privé de la ZAC, permettant :

- une structuration et une transition paysagère accompagnant le regard vers un point de fuite au dessus du velum général, vers le grand paysage,
- une occultation du premier plan : stationnements et façades des bâtiments implantés au premier rang depuis la RD 555.

Par ailleurs, cette bande à planter viendra en complément des plantations réalisées dans le cadre de la ZAC dans l'emplacement réservé le long de la RD555 (prévu à cet effet) et entretiendra un dialogue avec le futur bassin de rétention paysagé à ciel ouvert situé dans les espaces verts de la zone d'activité.

Règlement du PLU applicable	Règlement du PLU modifié (en bleu)
ARTICLE 13 - 1AUZB - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	**ARTICLE 13 - 1AUZB - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**
1 - Plantations des parcs de stationnement	**1 - Plantations des parcs de stationnement**
Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison de 1 arbre pour 4 places au minimum.	Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison de 1 arbre pour 4 places au minimum.
2 - Espaces libres et espaces verts à aménager	**2 - Espaces libres et espaces verts à aménager**
2.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.	2.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
2.2. Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.	2.2. Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.
2.3. Les espaces privés non bâtis et non affectés aux manœuvres et au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 200 mètres carrés.	2.3. Les espaces privés non bâtis et non affectés aux manœuvres et au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 200 mètres carrés.
	2.4 – Pour le secteur 1AUZBb, dans les espaces de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du PLU, un écran végétal sera constitué par une haie vive de 5 mètres de large. Elle sera composée par des haies arbustives et arborées, mélange d'essences courantes choisies parmi les espèces régionales méditerranéennes, et plantée d'arbres ou de bouquets d'arbres de haute tige adaptés en fonction de la topographie afin de masquer les aires de stationnement, de stockage et les dépôts.

Insertion paysagère du projet (images non contractuelles)

3.3 - Le projet de modification simplifiée : impacts sur le dossier du P.L.U. en vigueur

Le dossier de modification simplifiée entraînera des changements dans le dossier du P.L.U. applicable :

1 La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU, explicitant les points de modification

2 Des modifications dans le règlement de la zone 1AUZB

3 Des modifications dans les plans de zonage, reportées sur les planches :

4.1 – Plan zonage Nord 1/5000°

4.3 – Plan zonage centre 1/2500°

4.4 – Plan Bréguières – L'Ecluse 1/2500°

NB - Pour la mise à disposition du public, seul est édité un plan au 1/5000° couvrant la zone modifiée et fournissant une information claire et suffisante au public.

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1.2 : Notice de présentation

P.L.U. **Approuvé par DCM le 29 mai 2013**	
Révision	Modification
Révision simplifiée	Modification simplifiée N°1 : 20.06.2014 N°2 : 09.03.2015

Table des matières

1. PREAMBULE : LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

1.1. Rappel des procédures sur le PLU 3

1.2. Le cadre juridique de la modification simplifiée 3

1.3 Motivation de la présente procédure de modification simplifiée 3

2. EXPOSE DES MOTIFS 4

2.1. Le schéma intercommunal des Véloroutes et voies vertes en Dracénie et sa déclinaison « la Vigne à vélo » 4

2.2. La concrétisation du projet de la Vigne à Vélo sur la Commune des Arcs sur Argens et dans son PLU approuvé. 6

2.3. Les effets prévisibles sur l'environnement du projet de voie verte 7

Evaluation environnementale des plans et programmes : Avis de l'Autorité Environnementale sur le projet 7

Evaluation des incidences Natura 2000 : un dossier simplifié 7

3. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 8

4. LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2-A DU PLU 9

4.1. Rédaction de l'article 2-A définissant les occupations et utilisations des sols soumis à des conditions particulières avant la modification : 9

4.2. Rédaction de l'article 2-A définissant les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières après la modification simplifiée : 10

5. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU 11

5.1. Le plan avant la modification simplifiée 11

5.2. Le plan après la modification simplifiée 12

6. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE : IMPACTS SUR LE DOSSIER DU P.L.U. EN VIGUEUR 13

1. PREAMBULE : LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1. Rappel des procédures sur le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Arcs-sur-Argens a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 Mai 2013.

Par arrêté N°267-2014, M. le Maire de la Commune a prescrit la modification simplifiée N°2 du PLU, objet du présent rapport de présentation.

1.2. Le cadre juridique de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du PLU, prévue aux articles L123-13-1 et suivants du code de l'urbanisme, peut être utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- N'induisent pas de graves risques de nuisance,
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire,
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU,

Depuis l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance N°2012-11 du 5 Janvier 2012, le champ d'application de la modification simplifiée s'applique à toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

La procédure modification simplifiée du document d'urbanisme peut donc être prescrite pour toutes les évolutions n'entrant pas dans ces cas de figure, ainsi que pour la rectification d'erreurs matérielles.

1.3 Motivation de la présente procédure de modification simplifiée

La motivation du projet de modification étant la rectification d'erreurs matérielles, à savoir une erreur dans la rédaction d'un article de règlement, et la mise en place d'un emplacement réservé en lieu et place d'une servitude de type L123-2-c, ces éléments constituant des changements de portée mineure au dossier de Plan local d'urbanisme, la présente modification sera effectuée dans sa forme simplifiée, conformément aux modalités prévues à l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme.

2. EXPOSE DES MOTIFS

La présente modification simplifiée du document d'urbanisme a pour objectif de permettre la réalisation du premier tronçon d'un maillage de voies cyclables à l'échelle communautaire inscrit au schéma intercommunal des Véloroutes et voie vertes en Dracénie.

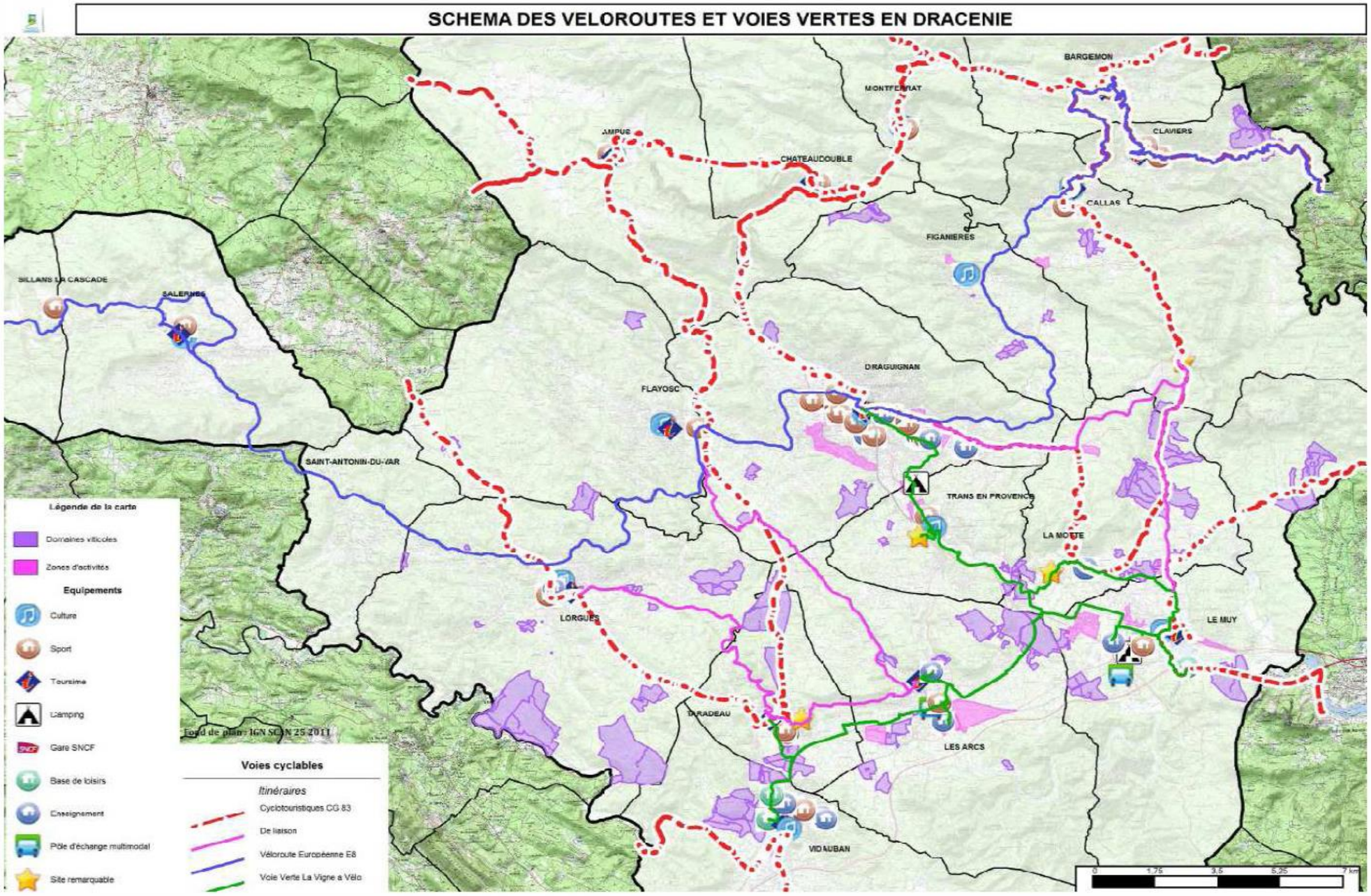
2.1. Le schéma intercommunal des Véloroutes et voies vertes en Dracénie et sa déclinaison « la Vigne à vélo »

La Communauté d'Agglomération Dracénoise a adopté en Conseil Communautaire le 26 Septembre 2013 son schéma intercommunal des Véloroutes et voie verte de la Dracénie. Ce schéma présente le projet de voie verte dit « La Vigne à Vélo », longue de 25 km, entre Vidauban et La Motte. Cet équipement communautaire, d'intérêt général, répond aux objectifs nationaux de développement des modes de transports et de déplacement alternatifs au titre :

- Du *« droit des usagers à se déplacer quels qu'en soient les moyens* » réaffirmé par la Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs (LOTI) ;
- De « *la diminution du trafic automobile et le développement des modes économes et moins polluants et notamment la bicyclette et la marche à pied »*, objectif porté par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE).

L'objectif poursuivi par la création de la Vigne à vélo, voie verte intercommunale, est double. Le premier enjeu réside dans la volonté de **valoriser les atouts agricoles et naturels du territoire** à travers une offre touristique nouvelle. Le second répond à la logique de **création de mobilités douces entre des communes appartenant à un réseau de proximité** et ainsi favoriser les déplacements modes doux utilitaires mais aussi récréatifs. C'est par ailleurs un outil d'impulsion d'une logique durable de déplacements de proximité qui a pour objectif de créer une continuité des réseaux communaux mis en œuvre par chaque commune. Au final, démarches communales et intercommunales aboutiront à la création d'un maillage modes doux interconnecté et à vocations complémentaires.

La Voie verte La Vigne à vélo passera à travers les terres agricoles et viticoles, à proximité des points de vente des domaines et des caves mais desservira aussi les cœurs de village et les lieux de « multi modalité » (gare, lycée, collège). Elle sera également raccordée à la voie verte européenne E8, pilotée par le Conseil Général du Var, qui passe plus au Nord à travers la Dracénie des collines (Flayosc, Draguignan, Figanières, Callas, Claviers).



Extrait du schéma directeur des Véloroute et voie verte de la Dracénie

2.2. La concrétisation du projet de la Vigne à Vélo sur la Commune des Arcs sur Argens et dans son PLU approuvé.

La voie verte est intégrée dans le PLU approuvé de la Commune. Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune des Arcs-sur-Argens envisage de « *donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux* ». Cette ambition passe notamment par la réalisation de la voie verte La Vigne à Vélo dans la plaine Est. Le projet est présenté au rapport de présentation du PLU dans sa partie III, expliquant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et la délimitation des zones. Le rapport de présentation replace également cette voie verte dans son contexte plus large de liaison intercommunale de la Vigne à Vélo.

Lors de l'élaboration du PLU, la volonté de la commune de s'assurer la possibilité de réaliser ce projet de voie verte a été matérialisée au plan de zonage par la mise en place d'une servitude L123-2-c sur l'ensemble du tracé envisagé pour cet équipement. D'une largeur de 4 mètres, cette servitude a été instaurée avec pour bénéficiaire la CAD, maître d'ouvrage du premier tronçon de la vigne à vélo, entre Les Arcs et le rond-point de Sainte-Roseline.

A noter que ce projet de voie verte traverse le secteur dit de la « colline boisée du Collet Redon », reprenant des chemins existants dans ce secteur identifié comme espace boisé paysager dans le PLU communal. Les déboisements résiduels qui seront effectués dans cet espace (de l'ordre de 1.500 à 2.000 m² maximum) feront l'objet d'une déclaration préalable, telle que prévue dans le PLU, elle-même soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre des 500 m aux abords de la Chapelle Sainte-Roseline).

Le projet de voie verte traverse la zone A du PLU approuvé de la Commune, et des espaces classés en AOC. L'itinéraire retenu pour la voie verte reprend principalement des chemins existants, en bordure de la voie ferrée, dans le « bois Saint-Charles », ainsi qu'en bordure de terrains en culture de vigne, (pour environ 900 mètres linéaires). Aucun arrachage de vigne n'est prévu, aucun déclassement n'est à réaliser. A ce titre, l'Institut National des Appellations d'Origine, ayant déjà délivré un avis favorable au projet agricole communal lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, dans lequel était présenté le projet de vigne à vélo, n'est pas consulté à nouveau. A noter que la Chambre d'Agriculture du Var, mais aussi la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricole ont également rendu un avis favorable sur le PLU des Arcs-sur-Argens.

Dans le cadre de la maîtrise foncière du tracé, les agriculteurs ont notamment souhaité pouvoir continuer à emprunter certains chemins afin d'accéder aux parcelles, ou procéder au retournement des engins agricoles. Ces autorisations leurs sont garanties, dans le cadre des actes de vente et des baux longue durée conclus ou à conclure.

2.3. Les effets prévisibles sur l'environnement du projet de voie verte

Evaluation environnementale des plans et programmes : Avis de l'Autorité Environnementale sur le projet

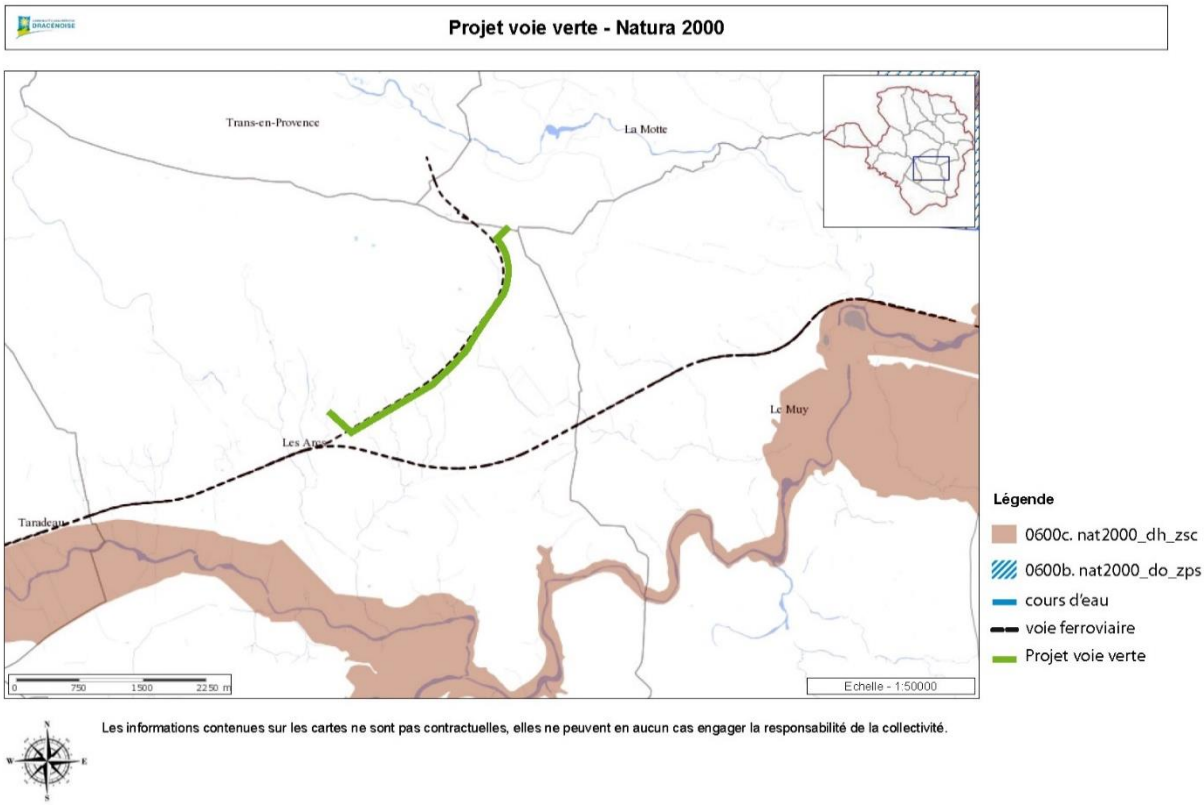
La rubrique 6d) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement a motivé une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale pour la réalisation du projet de la Voie verte (dossier déposé le 17/10/2013 auprès de la DREAL PACA).

L'étude du dossier a conduit la DREAL PACA, dans un avis daté du 25/11/2013, à exclure du champ de l'étude d'impact le projet de voie verte pour la raison suivante : *« cet aménagement concerne la création d'une voie verte qui selon le projet de circulaire relative à la mise en œuvre de la réforme des études d'impact (NOR : DEVD1202749C) est exclu du champ de l'étude d'impact »*.

Evaluation des incidences Natura 2000 : un dossier simplifié

Le dossier d'évaluation des Incidences Natura 2000 est réalisé dans sa forme simplifiée au regard des enjeux soulevés. Il accompagnera le dossier Loi sur l'eau qui sera déposé en vue de la réalisation du projet. En tout état de cause, l'analyse des enjeux sur la biodiversité amène à la conclusion que le projet de voie verte étant assez éloigné de site Natura 2000 (1,5 km), les habitats d'intérêt communautaire ne seront pas impactés par ce dernier. A noter que le projet se situe en zone d'aléa faible concernant la Tortue d'Hermann.

Localisation du projet de voie verte par rapport aux zones Natura 2000 (Val d'Argens)



3. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée N°2 du PLU des Arcs-sur-Argens, se rapportant au projet de création de la voie verte entre Les Arcs et le rond-point de Sainte-Roseline, concerne deux éléments distincts : le règlement de la zone A du PLU, et une servitude instituée aux documents graphiques du P.L.U. entre le rond-point des 2 cyprès et la RD1555, pour la réalisation de la voie verte. Il s'agit :

3.1. De corriger une erreur dans l'ordonnancement des alinéas de l'article 2-A du règlement du PLU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Dans ses dispositions actuelles, cet article n'admet :

- *« Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement »*
- « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone »,*

qu'à la condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou d'un groupement d'exploitations agricoles.
Ces dispositions étant par nature antinomiques, il est nécessaire de replacer ces deux alinéas dans les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans la zone A du PLU, sans condition relative à la présence d'une exploitation agricole ou d'un groupement d'exploitations agricoles.

3.2. De remplacer une servitude d'urbanisme (instaurée à tort au titre de l'article L123-2-c du Code de l'urbanisme) par un emplacement réservé tel qu'évoqué à l'article L123-1-5-V du Code de l'urbanisme.

En effet, les servitudes de type L123-2-c du CU ne peuvent être instituées que dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des plans locaux d'urbanisme. Cette servitude d'urbanisme (N°21) a été instaurée lors de l'élaboration du PLU des Arcs-sur-Argens afin de permettre la réalisation du premier tronçon de la voie verte, dont le tracé est situé en zone agricole (A) et naturelle (N). Il s'agit d'une erreur lors de l'élaboration du PLU, puisqu'une telle servitude ne peut être instaurée en zone A ou N.
Dans le but de maintenir cet objectif de maîtrise du secteur en vue de la réalisation prochaine de la voie verte, cette servitude est maintenue, mais sous la forme d'un Emplacement Réservé (ER N°104) au titre de l'article L123-1-5-V du Code de l'urbanisme. A noter que pour tenir compte des acquisitions réalisées et actées depuis 2013, le tracé de la servitude est légèrement modifié.

Ces modifications dans le dossier de P.L.U. n'ayant pas pour conséquence :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU

La procédure de modification dans sa forme simplifiée, avec mise à disposition du public, peut ainsi être retenue.

4. LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2-A DU PLU

4.1. Rédaction de l'article 2-A définissant les occupations et utilisations des sols soumis à des conditions particulières avant la modification :

« Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :

- ***En zone A et secteur Ae mais hors secteur Ap** :*

  - *Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap.*

  - *les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation du travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos.*

  - *Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.*

  - *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.*

- ***En zone A mais hors secteurs Ae et Ap :***

  - *Les constructions à destination d'habitation, avec un maximum de 200 m² de S.P. ainsi qu'une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m²).*

  - *Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :*
    - *Les activités d'hébergement à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles pour le bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.*
    - *L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme n'excède 6 emplacements pour une durée maximale d'ouverture de trois mois par an et sans construction de bâtiment nouveau.*
    - *L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique et sans que la surface de vente n'excède 150 m² de SP.*
  - *Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.*

2. Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

3. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement. »

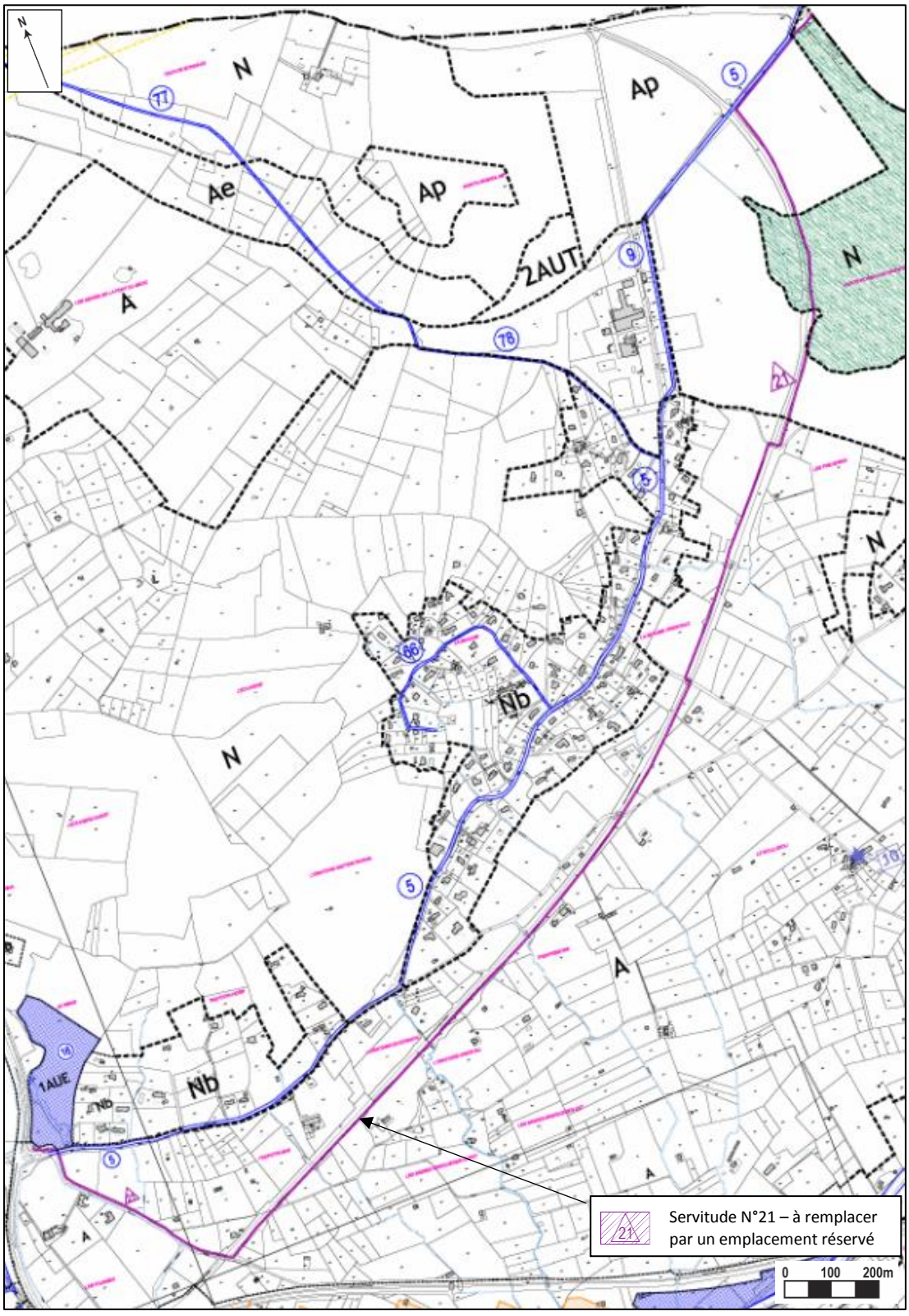
4.2. Rédaction de l'article 2-A définissant les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières après la modification simplifiée :

« Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

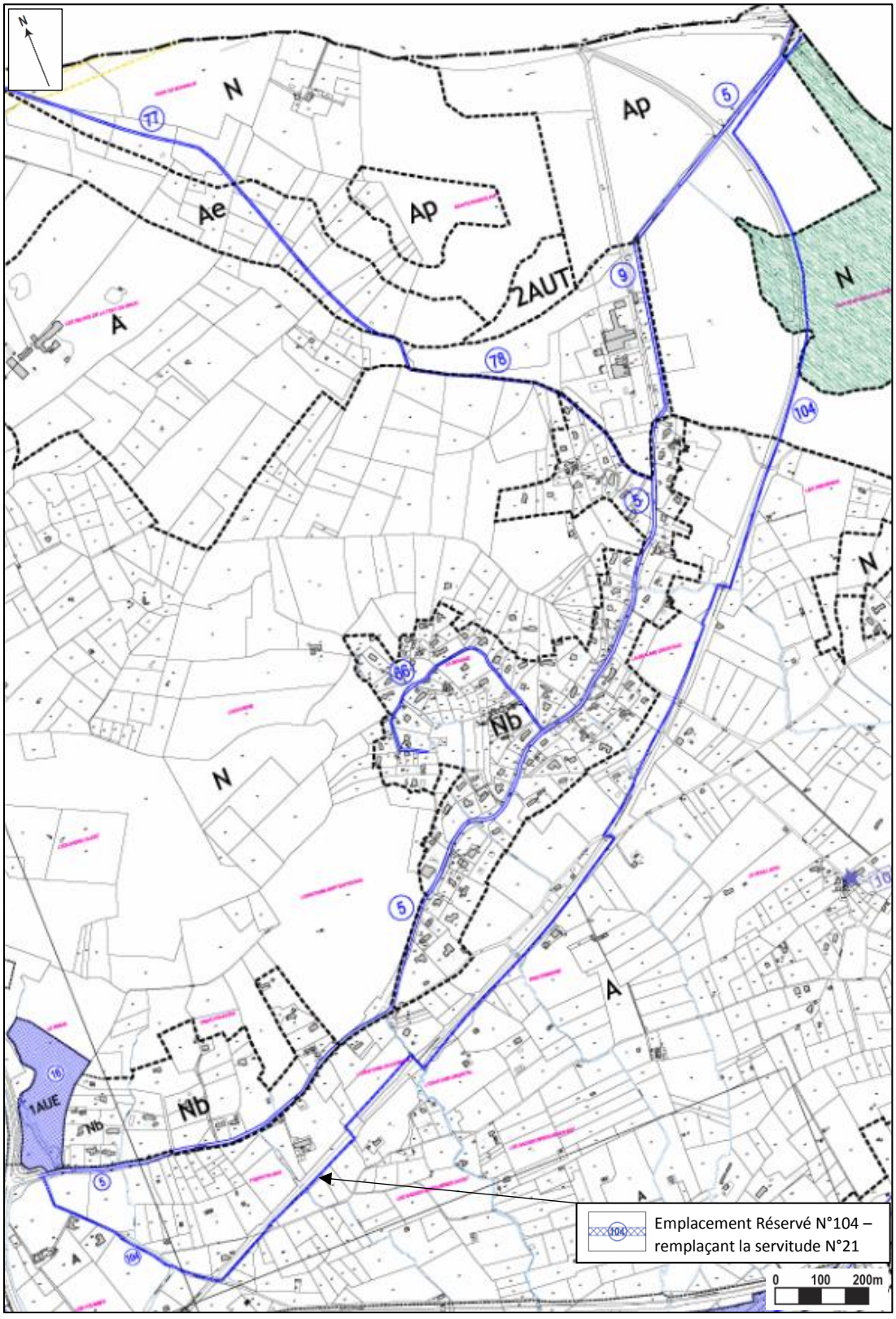
1. *A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :*
   - ***En zone A et secteur Ae mais hors secteur Ap** :*
     - *Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap.*
     - *les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation du travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos.*
   - ***En zone A mais hors secteurs Ae et Ap :***
     - *Les constructions à destination d'habitation, avec un maximum de 200 m² de S.P. ainsi qu'une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m²).*
     - *Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :*
       - *Les activités d'hébergement à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles pour le bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.*
       - *L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme n'excède 6 emplacements pour une durée maximale d'ouverture de trois mois par an et sans construction de bâtiment nouveau.*
       - *L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique et sans que la surface de vente n'excède 150 m² de SP.*
     - *Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.*
2. *Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.*
3. *Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.*
4. *Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.*
5. *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. »*

5. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU

5.1. Le plan avant la modification simplifiée



5.2. Le plan après la modification simplifiée



6. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE : IMPACTS SUR LE DOSSIER DU P.L.U. EN VIGUEUR

Le dossier de modification simplifiée entraînera des changements dans le dossier du P.L.U. applicable :

- La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU, explicitant les points de modification,
- Des modifications dans le règlement de la zone A,
- La suppression du tracé de la servitude N°21 dans les plans de zonage, reportée sur les planches :
    - Plan de zonage Nord 1/5000°
    - Plan de zonage Centre 1/2500°
- La suppression de la servitude N°21 de la liste des servitudes d'urbanisme.
- Le remplacement de la servitude par un emplacement réservé N° 104 au profit de la CAD, reporté sur les planches :
    - Plan de zonage Nord 1/5000°
    - Plan de zonage Centre 1/2500°
- L'ajout de l'emplacement réservé N°104 dans la liste des emplacements réservé du PLU.

NB – Pour la mise à disposition du public, deux plans au 1/ 5000°couvrant la zone modifiée et fournissant une information claire et suffisante au public ont été édités :

- un reprenant le tracé initial
- le deuxième avec le tracé rectifié.

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3: Notice de présentation

P.L.U. **Approuvé par DCM le 29 mai 2013**	
Révision :	**Modification :**
Révision simplifiée :	**Modification simplifiée :** N° 1 : 20.06.201 N° 2 : 09.03.2015 N° 3 : 14.12.2015

1. **Préambule : la procédure de modification simplifiée.**

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du P.L.U doivent répondre et s'adapter.
La modification simplifiée du P.L.U. est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un P.L.U de le faire évoluer.

La procédure de modification simplifiée du PLU prévue aux articles L123-13-1 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme est utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- Ne portent pas atteinte aux orientations du PADD ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.
- Ne portent pas sur une augmentation de plus de 20% des possibilités de construction
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire
- Ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser
- Visent à rectifier des erreurs matérielles et à modifier des éléments mineurs

2. Objet de la modification simplifiée n°3 du PLU

Le PLU de la commune de Les Arcs a été approuvé le 29 mai 2013.

Par la suite il a fait l'objet de deux modifications simplifiées aux dates suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 20.06.2014 portant sur la modification d'une zone d'implantation des bâtiments dans la ZAC des Bréguières, plate-forme logistique.
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 09.03.2015 portant sur la rectification d'erreurs matérielles permettant la réalisation du premier tronçon de la voie communautaire de la Vigne à vélo.

La modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune des Arcs sur Argens prescrite par arrêté du Maire n°217-2015 du 21/07/2015 vise l'objectif suivant : **bénéficier du dispositif de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme qui permet de majorer le volume constructible jusqu'à 50 %, sur des secteurs bien définis, des programmes de constructions de logements locatifs sociaux.**

Rappel de l'article L.127-1 du CU :

« Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »

Conformément à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, cette majoration des possibilités de construction, autorisée par l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, peut être effectuée par l'intermédiaire d'une procédure de modification simplifiée.

Rappel de l'article L.123-13-3 du CU

*« I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et **dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1**, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

D’autre part, afin d’atteindre cet objectif, il convient de modifier partiellement l’orientation particulière d’aménagement n°2 (Saint Roch Nord/ Les Valettes) dans sa partie graphique.

Par ailleurs, il n’est prévu aucun changement dans le PADD, les limites des zones boisées, naturelles, agricoles ou des espaces boisés classé ne sont pas modifiées. La modification n’altère pas la protection de l’espace boisé d’intérêt paysager au titre de l’article L.123-1-7°.
L’implantation en retrait du projet permet également de préserver les cônes de vue vers le village ancien garantissant un traitement de qualité de cette frange urbaine Est.

Les conditions de mise en œuvre d’une procédure de modification simplifiée sont par conséquent respectées.

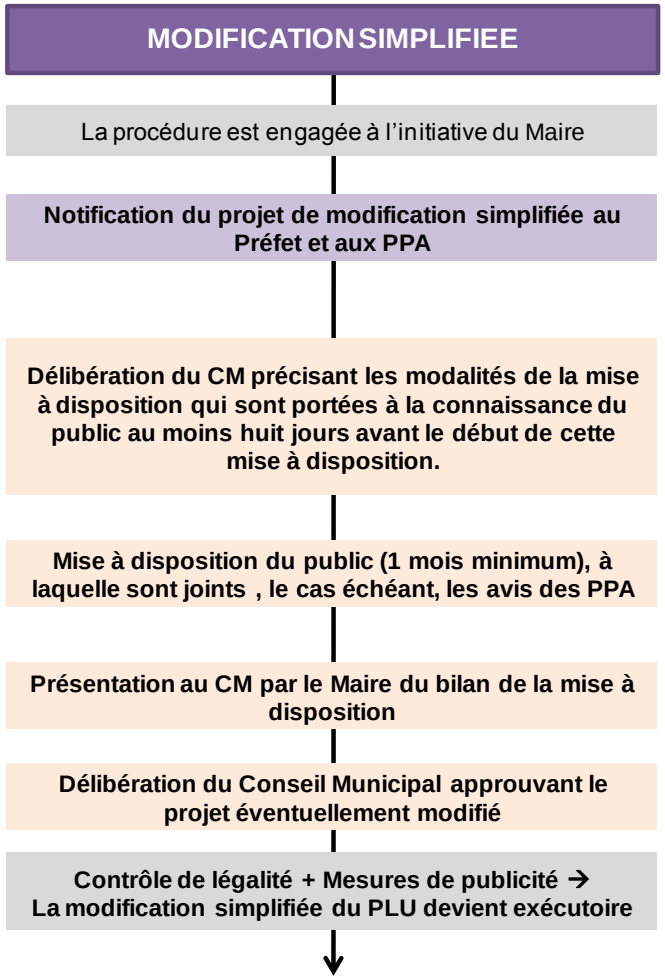
3. Déroulement de la procédure

Pour que chacun puisse être informé et s'exprimer sur le projet de modification simplifiée, un dossier de présentation est mis à disposition du public pendant 1 mois avant la décision du conseil municipal. Cette mise à disposition est organisée par la commune. Elle comprend l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées.

Un registre doit être mis à la disposition du public pour lui permettre de formuler ses observations. Un avis au public doit paraitre et être affiché au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition. Les modalités de cette mise à disposition (dates et heures de consultation) seront précisées par délibération du Conseil municipal, conformément à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

Le projet est notifié aux personnes publiques associées qui pourront émettre des avis.

A l'issue de cette consultation publique, le projet de modification simplifiée sera approuvé par délibération du Conseil municipal.
Cette délibération fera l'objet d'un affichage en mairie avant d'être transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



4. Exposé des motifs

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire. Elle définit un seuil minimal de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025 pour un certain nombre de communes.

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social est venue renforcer les obligations de la loi SRU dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le taux a ainsi été porté de 20% à 25% des résidences principales.

Les communes dites déficitaires sont celles qui ne remplissent pas leur objectif triennal fixé par la loi. Elles peuvent par conséquent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département.

La commune des Arcs dispose à ce jour de 178 logements locatifs sociaux sur son territoire parmi le parc de résidence principale, soit 453 logements locatifs sociaux manquants.

Devant le coût du foncier et afin de satisfaire à ses obligations, la commune envisage par conséquent de délimiter, comme l'y autorise l'article L127-1 du code de l'urbanisme, un secteur pouvant bénéficier d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration, réservée à la réalisation de programme de logements comportant des logements locatifs sociaux, ne peut excéder 50 % et pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Le secteur concerné se situe sur les parcelles matérialisées à l'est de l'orientation particulière d'aménagement n°2 dite des Valettes. L'objectif est de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux tout en garantissant la qualité et l'intégration de la forme urbaine produite par la majoration. Ce secteur bénéficie d'une situation géographique intéressante en entrée de ville (commerce du centre-ville, pompiers…) avec une desserte en transport collectif à proximité immédiate.

Afin de mener à bien cette opération il est décidé de permettre sur ce secteur des Valettes une majoration pouvant aller jusqu'à 50% du volume constructible, et dans les conditions définies à l'article L127-1 du code de l'urbanisme.

Cette opération permet ainsi de répondre à un objectif du Projet d'aménagement et de développement durable qui consiste à développer une politique du logement accessible et adaptée au contexte social et territorial en facilitant la mise en œuvre de ce type d'opération.

5. Les modifications apportées au PLU

5.1. Modification du règlement en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme

- **Article 14 des dispositions générales du règlement**

L'article 14 des dispositions générales du règlement est ajusté afin de prendre en compte la modification apportée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 entrée en vigueur par ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012.
Lors de l'approbation du PLU, une délibération du Conseil municipal suffisait pour délimiter des secteurs qui appliqueraient la majoration de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme. Depuis le 1er janvier 2013, une procédure de modification simplifiée est nécessaire.
Par conséquent, afin de mettre en cohérence le règlement avec la législation en vigueur, il convient de réécrire l'article 14 des dispositions générales du règlement du PLU.

Règlement du PLU applicable	Règlement du PLU modifié (en rouge)
ARTICLE 14 – MAJORATION DU VOLUME POUR MIXITE SOCIALE Conformément aux dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, si le conseil municipal de la commune des Arcs-sur-Argens décide par délibération motivée de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, les secteurs délimités au titre du L.123-1-16° bénéficieront des dispositions dudit article. La délibération fixera que pour chaque opération, la majoration du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération et sans dépasser 50% dans le respect des autres règles du PLU.	**ARTICLE 14 – MAJORATION DU VOLUME POUR MIXITE SOCIALE** Conformément aux dispositions de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme, la commune peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Par application combinée des articles L.123-13-2 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme, cette majoration doit se dérouler selon une procédure de modification simplifiée.

- **<u>Caractère de la zone 1 AUBa :</u>**

Règlement du PLU applicable	Règlement du PLU modifié (en rouge)
Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) : La zone 1AUBa correspond au quartier des Laurons au Sud-Ouest du village et au quartier des Valettes en face de Saint-Roch. Cette zone de développent urbain, inscrite au PADD, répond principalement à une demande de logements et d'équipements liés. Compte tenu de l'insuffisance des équipements internes, notamment pluviaux, elle prend la forme d'une zone AU réglementée dont l'ouverture est conditionnée par la réalisation des équipements internes nécessaires à son bon fonctionnement. La zone 1AUBa fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°X du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.123-5 du CU).	**Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :** La zone 1AUBa correspond au quartier des Laurons au Sud-Ouest du village et au quartier des Valettes en face de Saint-Roch. Cette zone de développent urbain, inscrite au PADD, répond principalement à une demande de logements et d'équipements liés. Compte tenu de l'insuffisance des équipements internes, notamment pluviaux, elle prend la forme d'une zone AU réglementée dont l'ouverture est conditionnée par la réalisation des équipements internes nécessaires à son bon fonctionnement. Le secteur dit Les Valettes délimité sur le document graphique constitue un secteur tel que mentionné à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme qui permet de majorer le volume constructible des opérations comprenant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. Sur ce secteur, cette majoration est autorisée dans la limite de 50% du volume constructible, et dans les conditions évoquées à l'article L127-1. La zone 1AUBa fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.123-5 du CU).

- **<u>Article 2 – 1AUBa :</u>** le paragraphe 2.10 est rajouté afin de permettre la réalisation de la majoration du volume constructible.

Règlement du PLU applicable	Règlement du PLU modifié (en rouge)
ARTICLE 2 – 1AUBa - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	**ARTICLE 2 – 1AUBa - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES** […] 2.10. Au sein du secteur dit les Valettes délimité sur le document graphique et en application des dispositions de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, une majoration de 50 % du volume constructible est autorisée tel qu'il résulte des règles relative au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Toutefois, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

- **<u>Article 9 – 1AUBa :</u>**

Règlement du PLU applicable	Règlement du PLU modifié (en rouge)
ARTICLE 9 – 1AUBa - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain constructible. 2. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	**ARTICLE 9 – 1AUBa - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** 1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain constructible. 2. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 3. Au sein du secteur dit les Valettes délimité sur le document graphique et en application des dispositions de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, une majoration de 50 % du volume constructible est autorisée tel qu'il résulte des règles relative au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Toutefois, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

- **<u>Article 10 – 1AUBa :</u>**

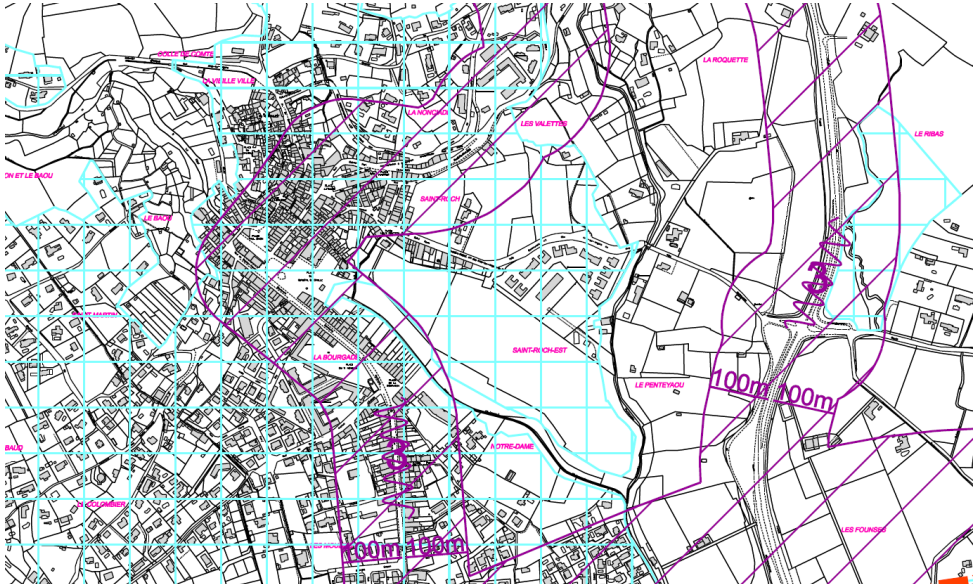
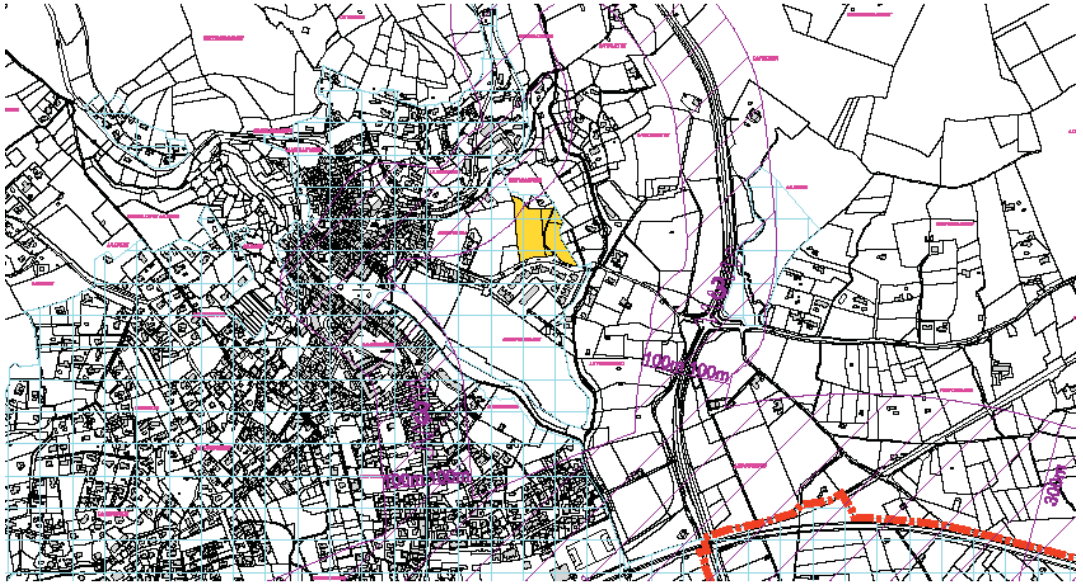
Règlement du PLU applicable	Règlement du PLU modifié (en rouge)
ARTICLE 10 – 1AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées. Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage. **<u>Dispositions particulières</u>** Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement. Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.	**ARTICLE 10 – 1AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur H est fixée à un maximum de 7 mètres. La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées. Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage. ***Dispositions particulières*** Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement. Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U. Dans le secteur dit les Valettes, lors de la réalisation de programme de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation et en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé à l'article 10-1AUBa qui fixe la hauteur maximale des constructions.

- **<u>Article 14 – 1 AUBa :</u>** il convient de mettre en cohérence cet article avec la suppression du coefficient d'occupation des sols par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Règlement du PLU applicable	Règlement du PLU modifié (en rouge)
ARTICLE 14 – 1AUBa - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	**ARTICLE 14 – 1AUBa - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** ~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.~~ ~~Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

5.2. Les modifications apportées au plan annexe du règlement (pièce n°4.5 du PLU) :

Conformément à l'article R.123-13-16° du code de l'urbanisme, les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu les secteurs où un dépassement des règles du PLU est autorisé en application des articles L.123-1-11, L.127-1, L.128-1 et L. 128-2.
Le secteur délimité en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme sera matérialisé (en jaune ci-dessous) sur le plan annexe du règlement 4.5 et la légende sera complétée :

Extrait du Plan annexe 4.5 du règlement du PLU applicable :	**Extrait du Plan annexe 4.5 du règlement du PLU applicable modifié :**
	

5.3. Les modifications apportées à l'orientation particulière d'aménagement n°2 dite Saint Roch Nord/ les Valettes.

Le secteur délimité au titre de l'article L.127-1 se situe à l'est du quartier concerné par l'orientation particulière d'aménagement n°2.

En contact direct avec le centre ancien, cette zone est actuellement desservie par le boulevard de la Liberté et a vocation à favoriser la mixité sociale sous forme de petits collectifs tout en privilégiant une intégration respectant les perspectives de vue sur le quartier du Parage.

Afin de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux autorisé en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme et sans remettre en cause le reste des parcelles concernées par les prescriptions de l'Orientation n°2, il convient de supprimer en partie l'orientation principale des lignes de faîtage sur les parcelles inscrites dans le secteur matérialisé sur le plan annexe du règlement 4.5 et l'orientation particulière d'aménagement n°2.

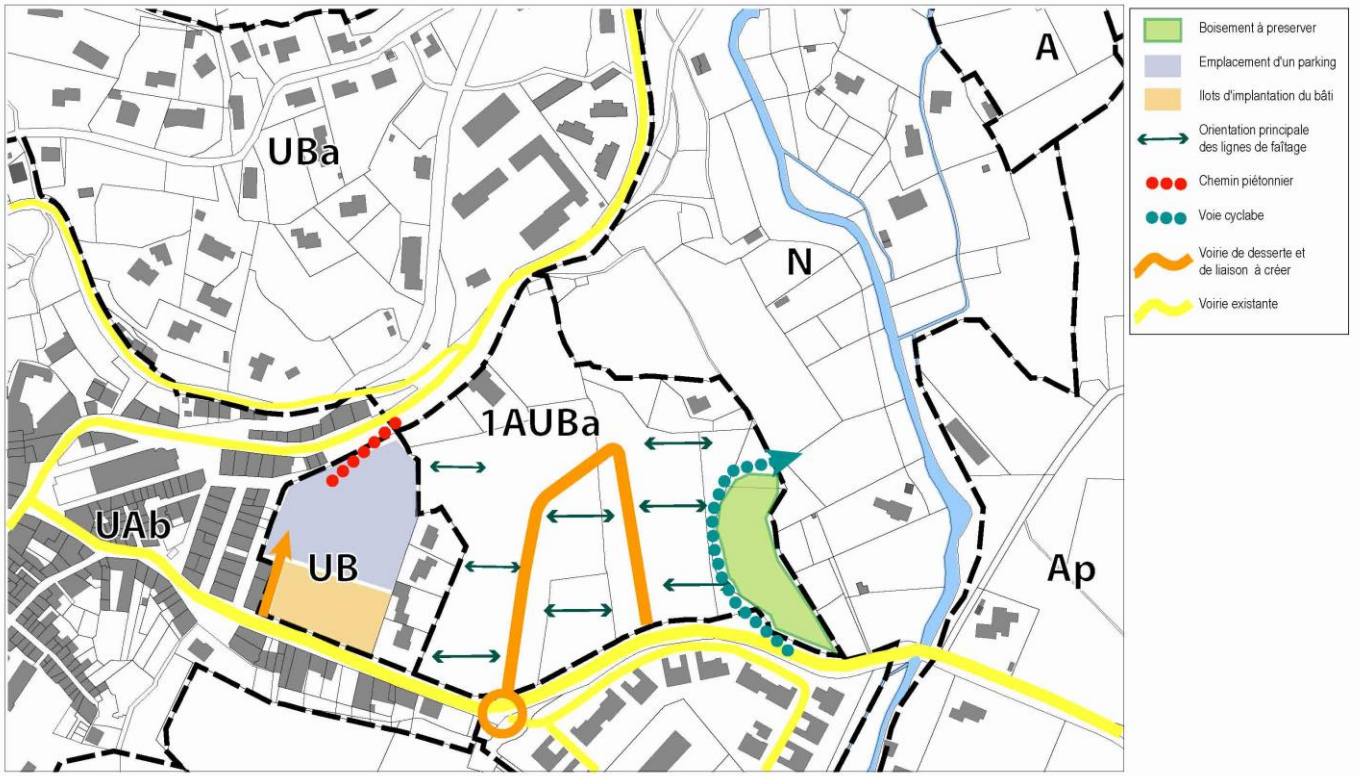
Pour une parfaite information, le secteur de majoration est reporté sur la cartographie de l'orientation particulière d'aménagement, en plus du plan annexe au règlement (plan 4.5).

Le recul imposé par les cônes de vue vers le village ancien permet de conserver les perspectives sur le quartier historique du Parage.

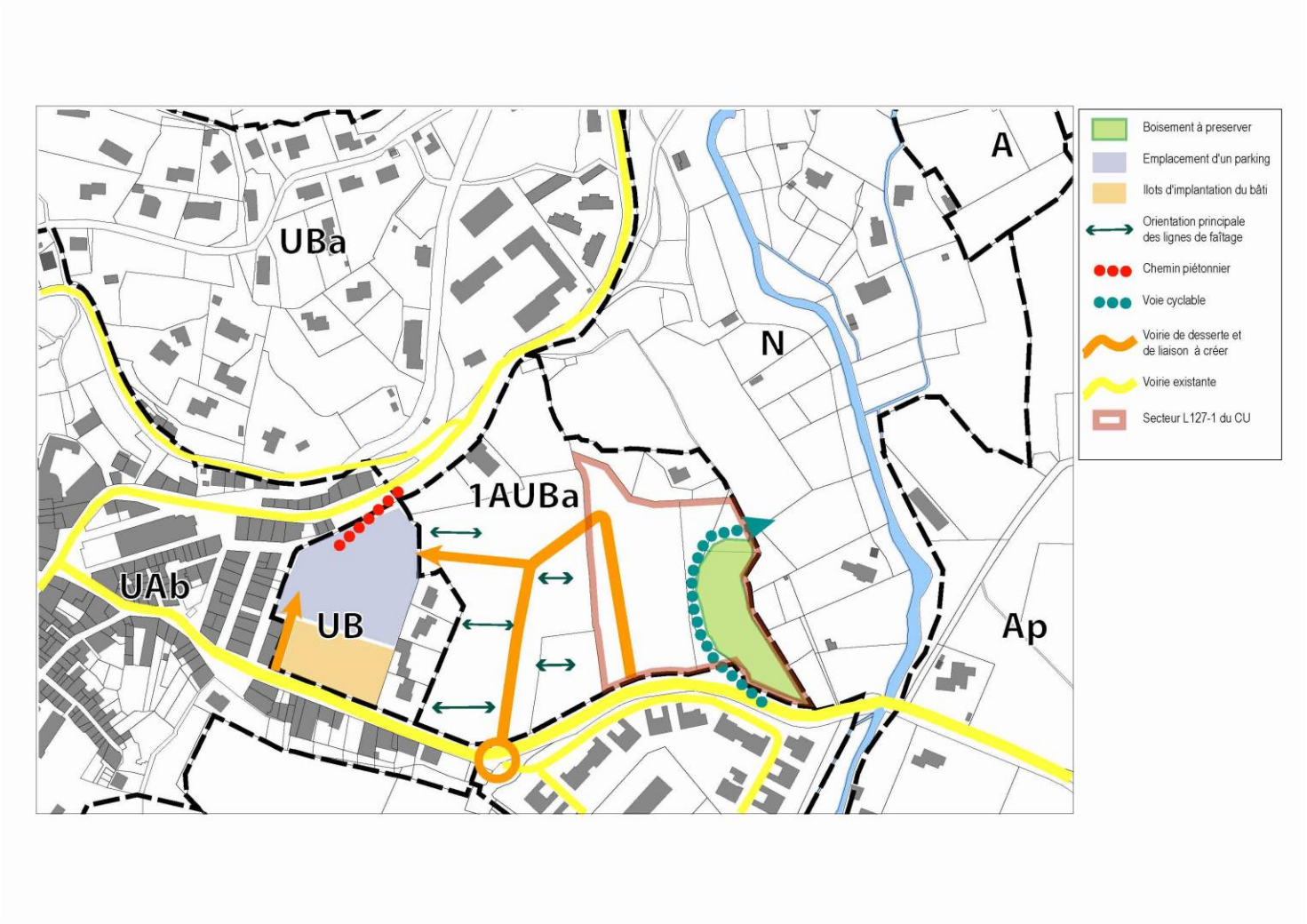
D'autre part, afin d'assurer un maillage cohérent entre le futur parking à l'ouest du quartier et le projet de logements locatifs sociaux prévu à l'est, il est indispensable de créer une voirie de desserte (véhicules et piétons) et de liaison entre ces deux emplacements. Cette voie permettra notamment d'assurer un mode de déplacement doux sécurisé sans avoir à emprunter le boulevard de la Liberté.

Les prescriptions écrites ne sont pas modifiées.

OAP n°2 applicable :



OAP n°2 modifiée :



6 Documents du PLU modifiés

Seront par conséquent modifiés :

- Les dispositions générales et le règlement de la zone 1AUBa du règlement du Plan local d'urbanisme.
- Le plan annexe du règlement 4.5
- L'OAP n°2 dite de Saint Roch Nord/ les Valettes sur la partie des Valettes.

Nb : pour la mise à disposition, le plan annexe du règlement 4.5 sera imprimé sous format A3 permettant une information suffisamment claire et précise du projet.

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300044-20161214-1607128-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2016

Publication : 16/12/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4
Notice de présentation

P.L.U. Approuvé par DCM le 29 mai 2013	
Révision	**Modification**
Révision simplifiée	**Modification simplifiée** N° 1 : 20.06.2014 N°2 : 09.03.2015 N°3 : 14.12.2015 N°4 : 14 DEC. 2016

Septembre 2016

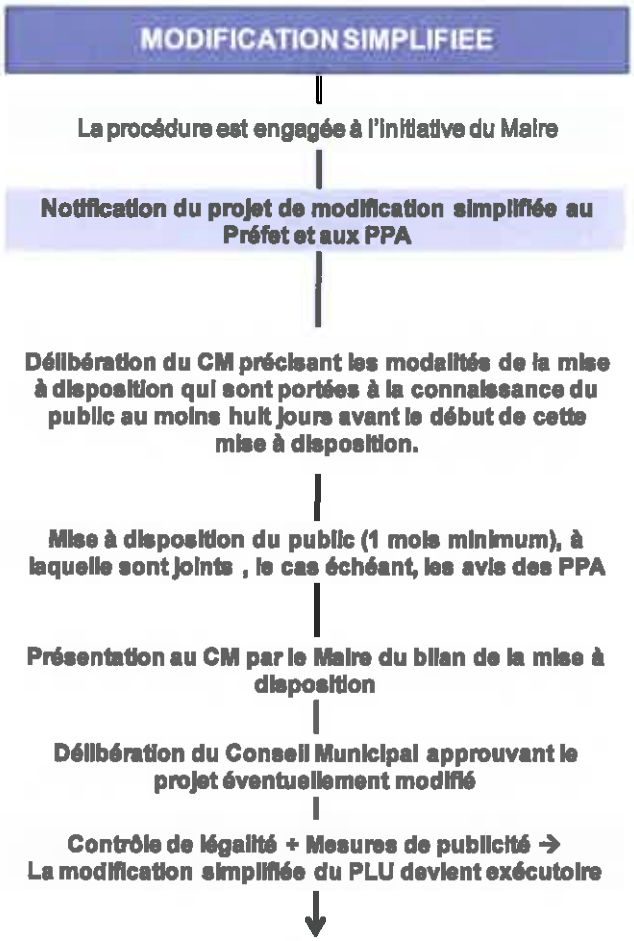
1 - Préambule : la procédure de modification simplifiée

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du P.L.U doivent répondre et s'adapter.
La modification simplifiée du P.L.U. est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un P.L.U de le faire évoluer.

La procédure de modification simplifiée du PLU prévue aux articles L153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme est utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- Ne portent pas atteinte aux orientations du PADD ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.
- Ne portent pas sur une augmentation de plus de 20% des possibilités de construction
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire
- Ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser
- Visent à rectifier des erreurs matérielles et à modifier des éléments mineurs

Cette procédure d'évolution du PLU ne peut être utilisée que pour des changements considérés comme mineurs qui ne peuvent entraîner une obligation de mise à jour de l'évaluation environnementale.



Pour que chacun puisse être informé et s'exprimer sur le projet de modification simplifiée, un dossier de présentation est mis à disposition du public pendant 1 mois avant la décision du conseil municipal. Cette mise à disposition est organisée par la commune.

2 – Objet de la modification simplifiée n°4 du PLU

La plate-forme intermodale d'intérêt régional des Bréguières, aménagée sous forme d'une ZAC, classée en 1AUZB au PLU approuvé le 29 mai 2013, située dans le quartier des Bréguières, comprise entre la voie ferrée, la RDN 7 et la RD 555, a une vocation très spécifique. Celle-ci est constituée en majeure partie de lots "embranchés-fer" à l'exclusion des lots situés en façade de la RD 555 voués préférentiellement à l'accueil de « petite » logistique ne nécessitant de grandes capacités de stockage et non embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.

L'un des principes de l'intégration paysagère et environnementale de la Z.A.C. des Bréguières est la réservation de larges plages végétalisées, de profondeur variable, en accompagnement des voies externes, permettant une composition paysagère riche et équilibrée, le long de la RDN 7 et de la RD 555. Les éléments du traitement des eaux pluviales (bassins écrêteurs) se situant dans ces espaces verts périphériques de la ZAC.
Ces espaces paysagers et les bassins écrêteurs font l'objet d'un emplacement réservé au PLU en vigueur (ER n°86) au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Dracénoise qui en assurera la gestion.

Par ailleurs, les espaces verts paysagers internes à la ZAC sont des espaces collectifs de statut privé gérés par l'association Syndicale Libre (ASL) de la ZAC.
Pour une facilité et une cohérence de gestion des espaces paysagers de la ZAC, il est proposé de modifier le statut d'équipements publics des espaces paysagers et de rétention pluviale périphériques qui deviendraient des espaces collectifs de statut privé. Ce qui ne nécessite plus le maintien de l'emplacement réservé n° 86 au PLU.

Le nouveau statut « privé » des espaces verts et bassins, emportant un transfert de la charge de leur gestion de la Communauté d'agglomération Dracénoise (CAD) à l'association Syndicale Libre (ASL) de la ZAC, le dossier de Réalisation de la ZAC et le Programme des équipements publics seront modifiés en conséquence.

Ces changements du règlement et du zonage du PLU sont des changements mineurs qui peuvent être mis en œuvre par une procédure de modification simplifiée menée selon les dispositions des articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du Code de l'urbanisme.

3 – Les modifications apportées au PLU

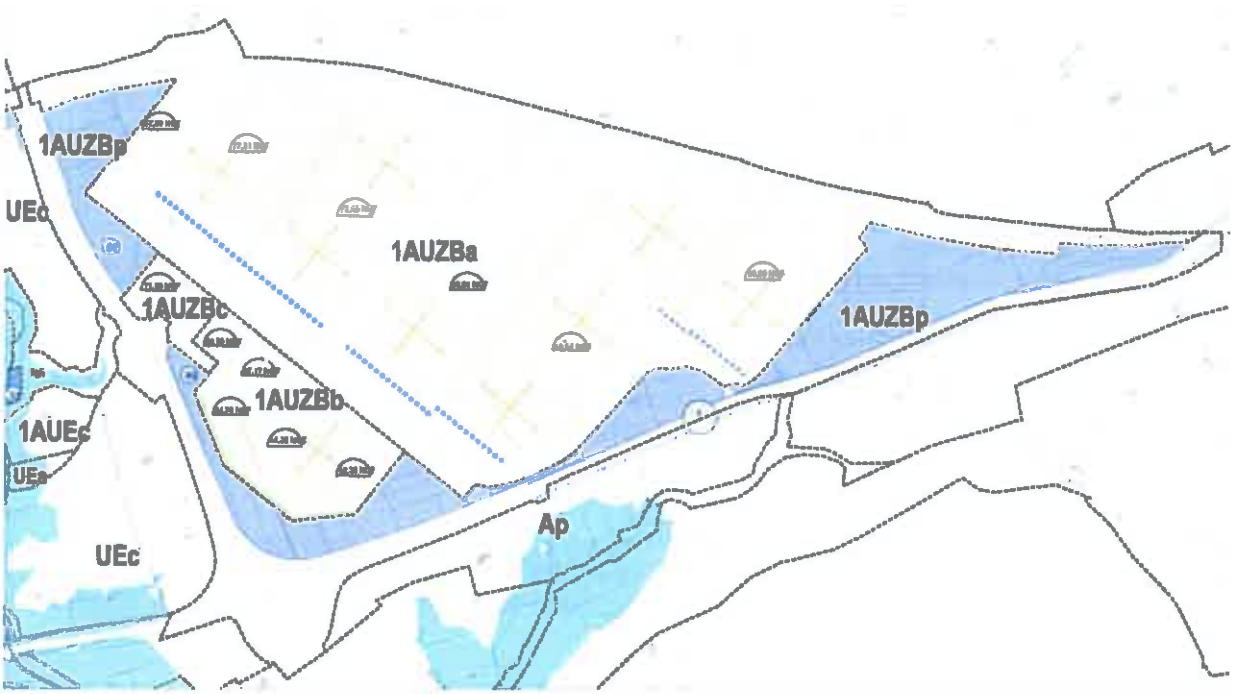
Le changement du statut des espaces verts périphériques de la ZAC et des bassins de rétention d'eaux pluviales intégrés à ces espaces verts, induit des modifications mineures du PLU de la commune des Arcs sur Argens :

- suppression sur le plan de zonage de l'emplacement réservé n°86 au bénéfice de la CAD
- modification de la vocation du zonage des espaces verts et bassins écrêteurs concernés par le changement de statut dans le règlement
- modification de la liste des emplacements réservés
- correction d'une erreur matérielle dans le report d'une hauteur des bâtiments : le chiffre 72,50 NGF inscrit au POS a été retranscrit de façon erronée en 71,50 NGF.

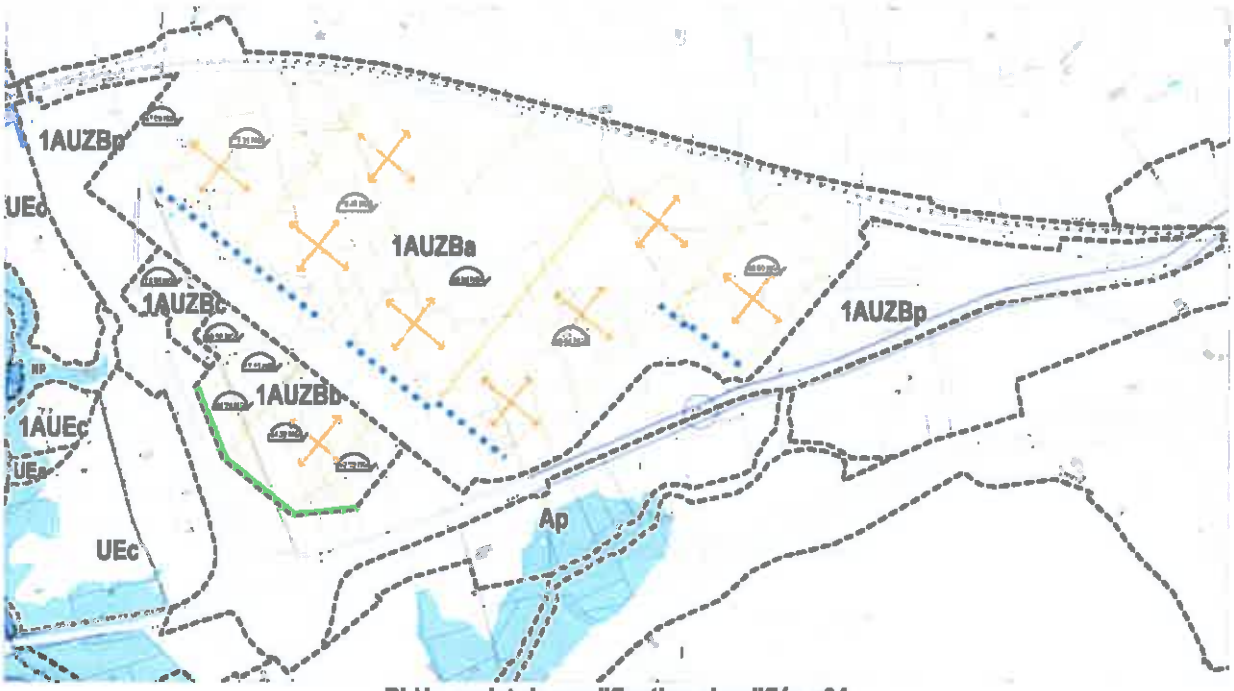
Les modifications proposées n'ont aucune incidence sur la SP globale de la zone 1AUZB (ensemble de la ZAC) et sa ventilation par secteur (il n'est pas attribué de SP au secteur 1AUZBp), ni sur l'implantation des constructions de la ZAC qui est maintenue à l'identique.

3.1 – Les modifications apportées au zonage

La modification du statut des espaces verts et bassins de rétention d'eaux pluviales qui passent du statut d'espaces publics à celui espaces collectifs entraîne la suppression de l'ER 86 sur le plan de zonage du PLU.



PLU en vigueur



PLU : projet de modification simplifiée n°4

3.2 – Les modifications apportées au règlement écrit

La modification du statut des espaces verts et bassins de rétention d'eaux pluviales qui passent du statut d'espaces publics à celui espaces collectifs implique une reprise dans le règlement de la description de la vocation du secteur 1AUZBp. Il n'est plus fait référence au statut « public » des équipements d'infrastructure.

De nouvelles dispositions introduites à l'article 13 de la zone 1AUZB garantissent l'aménagement paysagé du secteur 1AUZBp.

Règlement du PLU applicable	Règlement du PLU modifié (en bleu)
CHAPITRE IV - ZONE 1AUZB	**CHAPITRE IV - ZONE 1AUZB**
Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) : Cette zone a pour vocation l'accueil d'une plate-forme logistique embranchable fer, d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique, ainsi que d'équipements publics collectifs et privés. Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone devront présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.	**Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :** Cette zone a pour vocation l'accueil d'une plate-forme logistique embranchable fer, d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique, ainsi que d'équipements publics collectifs et privés. Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone devront présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.
La zone comporte quatre secteurs :	La zone comporte quatre secteurs :
1AUZBa : voué préférentiellement à l'accueil d'activités de logistique nécessitant de grandes capacités de stockage et embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.	**1AUZBa** : voué préférentiellement à l'accueil d'activités de logistique nécessitant de grandes capacités de stockage et embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.
1AUZBb : voué préférentiellement à l'accueil de « petite » logistique ne nécessitant de grandes capacités de stockage et non embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.	**1AUZBb** : voué préférentiellement à l'accueil de « petite » logistique ne nécessitant de grandes capacités de stockage et non embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.
1AUZBc : voué à l'accueil d'équipements et de services liés au fonctionnement du pôle.	**1AUZBc** : voué à l'accueil d'équipements et de services liés au fonctionnement du pôle.
1AUZBp : voué à l'accueil d'équipements publics d'infrastructure.	**1AUZBp** : voué à l'accueil d'équipements collectifs d'infrastructure.
ARTICLE 13 - 1AUZB - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	**ARTICLE 13 - 1AUZB - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**
1 - Plantations des parcs de stationnement	**1 - Plantations des parcs de stationnement**
Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison de 1 arbre pour 4 places au minimum.	Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison de 1 arbre pour 4 places au minimum.
2 - Espaces libres et espaces verts à aménager	**2 - Espaces libres et espaces verts à aménager**
2.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.	2.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
2.2. Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture,	2.2. Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture,

et non simplement décorative. 2.3. Les espaces privés non bâtis et non affectés aux manœuvres et au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 200 mètres carrés.	et non simplement décorative. 2.3. Les espaces privés non bâtis et non affectés aux manœuvres et au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 200 mètres carrés. 2.4 - En 1AUZBp, l'ensemble des espaces libres du secteur devra être traité en espaces verts plantés de manière à ce que la végétation soit structurante et non simplement décorative. Ces traitements devront participer à la bonne intégration paysagère des bassins de rétention des eaux pluviales. L'aménagement de ces espaces verts devra respecter les dispositions de l'article 2.1 ci-dessus.

3.3 – Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés

La modification du statut des espaces verts et bassins de rétention d'eaux pluviales qui passent du statut d'espaces publics à celui espaces collectifs entraîne la suppression de l'ER 86 dans la liste des emplacements réservés.

- **Liste des emplacements réservés du PLU applicable**

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
EV	86	Aménagement d'espaces verts et de bassins écrêteurs en bordure de la RD555 et de la RDN7	CAD	-	129 054
V	87	Création d'une liaison ferrée entre la gare de triage des Arcs et le site des Bréguières	CAD	-	4 290

- **Liste des emplacements réservés du PLU modifié**

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
V	87	Création d'une liaison ferrée entre la gare de triage des Arcs et le site des Bréguières	CAD	-	4 290

3.4 – Le projet de modification simplifiée : impacts sur le dossier du P.L.U. en vigueur

Le dossier de modification simplifiée entraînera des changements dans le dossier du P.L.U. applicable :

1. La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU, explicitant les points de modification
2. Des modifications dans le règlement de la zone 1AUZB
3. Des modifications dans les plans de zonage, reportées sur les planches :

   Planche 4.1 – Plan zonage Nord 1/5000°

   Planche 4.3 – Plan zonage centre 1/2500°

   Planche 4.4 – Plan Bréguières – L'Ecluse 1/2500°
4. Des modifications dans la liste des emplacements réservés

NB - Pour la mise à disposition du public, seul est édité un plan au 1/5000° couvrant la zone modifiée et fournissant une information claire et suffisante au public.

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS-SUR-ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME.

Révision allégée n°1

N°1.4 - Rapport de présentation

P.L.U. **Approuvé par DCM le 29 mai 2013**	
Révision N°1 :	**Modification** N° 1 :
Révision allégée N°1 : 25.01.2017	**Modification simplifiée** N° 1 : 20.06.2014 N° 2 : 09.03.2015 N° 3 : 14.12.2015 N°4 : 14.12.2016

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300044-20170406-170261-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/04/2017

Publication : 06/04/2017

Sommaire

I - CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ____ *4*

1 - Les objectifs de la révision allégée n°1 du PLU des Arcs-sur-Argens __ **4**

2 - Justification de la procédure de révision allégée ____ **4**

3 - Justification de l'ouverture a l'urbanisation ____ **5**

4 – Évaluation environnementale ____ **5**

II – Les pièces du dossier de PLU modifiées dans le cadre de la présente révision allégée ____ *5*

III - DIAGNOSTIC DE LA ZONE DE PROJET ____ *6*

1 - Localisation du projet ____ **6**

2 - Emprise, propriété ____ **7**

3 – Accès ____ **8**

4 - Les réseaux divers ____ **9**

4.1 - Eau potable ____ 9
4.2 – Réseaux d'eaux usées : ____ 9
4.3 – Pluvial ____ 9
4.4 – Autre réseau ____ 9

5 -Situation au regard des règles d'urbanisme ____ **10**

5.1 - Situation sur le PLU en vigueur ____ 10
5.2 – Voie bruyante ____ 11
5.3 – Loi Barnier « entrées de ville » ____ 11
5.4 - Les servitudes d'utilité publique ____ 11

IV - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ____ *12*

1 – Description du site et situation au regard des périmètres de protection du milieu naturel ____ **12**

2.1 : Description du site ____ 12
2.2 : situation par rapport aux périmètres de protection du milieu naturel __ 14

2 - Enjeux paysagers ____ **15**

1.1 – Les espaces boisés et naturels ____ 15
1.2 – La plaine et les perceptions lointaines ____ 15

3 - Contraintes liées aux risques naturels et nuisances ____ **17**

3-1 – Inondation ____ 17
3-2 - Feux de forêt ____ 17
3-3 - Mouvements de terrain, risque minier ____ 18
3-4 - Transport de matières dangereuses ____ 18
3-5 - Risque sismique et technologique ____ 18
3-5 – Les nuisances : ____ 18

4 – conclusion ____ **18**

V - LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX S'IMPOSANT OU A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET ____ *19*

1 – Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Dracénie ____ **19**

2 - Programme Local de l'Habitat (PLH) de Communauté d'Agglomération Dracénoise ____ **19**

3 - SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 ____ **20**

4 - SRCAE de Provence-Alpes-Côte d'Azur ____ **20**

5 - Plan Climat -Énergie Territorial (PCET) de la Dracénie ____ **20**

6 - Plan Global des Déplacements de la CAD ____ **20**

7 – SRCE : schéma régional de cohérence écologique de la région PACA **21**

VI - LE PROJET RETENU ET SES JUSTIFICATIONS ____ *22*

1 – Le projet ____ **22**

2 – Justification du projet ____ **25**

VII - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE REDUCTION DES IMPACTS ____ *26*

1 - Incidences sur le paysage ____ **26**

2 – Incidences sur l'activité agricole ____ **29**

3 - Incidences sur le milieu naturel 29
3.1 - Par rapport aux périmètres de protection du milieu naturel 29
3.2 - Zones de Trame Verte et Bleue 29
3.3 - Zones de captage d'eau : 29
3.4 - Zones d'assainissement non collectif 29
3.5 - Zones d'écoulement ou d'infiltration d'eau pluviale 30
3.6 - Zones de protection de la tortue d'Hermann 30

4 - Incidences sur le milieu humain 30
4.1 - Consommation foncière 30
4.2 - Développement démographique de la commune 30
4.3 - Développement économique de la commune 30
4.4 - Desserte et transports 30

5 - Incidences sur les risques et nuisances 30
5.1 - Le risque inondation 30
5.2 - Les autres risques 31
5.3 – Les nuisances : voies bruyantes 31

VIII - LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 32

1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 32

2 - Schéma régional de cohérence écologique 33

3 - Schéma Régional Climat Air Énergie, PCET 33

IX - LES CHOIX DE MODIFICATION DANS LE PLU 34

1. Nouveau zonage proposé 34

2. Bilan des surfaces 35

3. Le projet de règlement 36
3.1 : modification de l'article 2 des dispositions générales 36
3.2 : Ajout d'un nouveau chapitre au titre III du règlement 36

4. Le projet d'OAP 43

X – RESUME NON TECHNIQUE 46

I - CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1 - Les objectifs de la révision allégée n°1 du PLU des Arcs-sur-Argens

La commune de Les Arcs-sur-Argens a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 29 mai 2013. Le territoire des Arcs a fait l'objet de trois modifications simplifiées adoptées les 20 juin 2014, 9 mars 2015 et 14 décembre 2015.

La commune souhaite apporter des adaptations au document d'urbanisme en vigueur pour prendre en compte l'évolution des projets établis sur le territoire de la Commune.

Aujourd'hui, la commune souhaite, comme elle l'a inscrit, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, « Renforcer l'attractivité touristique de la commune en se dotant d'équipements et d'outils touristiques de qualité : hébergement de plein air et équipement hôtelier, structures d'accueil et d'animation touristique et culturelle (Sainte-Roseline....), circuits doux de découverte du patrimoine urbain, viticole et paysager… ».

Il s'agit de permettre l'extension et la mise aux normes du restaurant le Relais des Moines et la construction d'un hébergement hôtelier haut de gamme, situé à proximité de la RD 555 menant à Trans en Provence, au quartier de la Roquette sur les parcelles cadastrées B1644 et 341.

Cependant le PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de ce projet, l'actuelle assiette foncière du restaurant et celle du futur hôtel étant en zone naturelle.

Les objectifs poursuivis par cette révision

Le projet de révision allégée est de mettre en cohérence le zonage du PLU, au regard de la future occupation du sol du secteur. Il **consiste en la délimitation d'une zone AU règlementée, permettant les constructions projetées en lieu et place de la zone Nb actuelle. L'emprise du projet débordant sur la zone N limitrophe.**

Les objectifs poursuivis par cette révision sont donc doubles :

- renforcer l'attractivité touristique du territoire de la commune des Arcs par la dotation d'équipements touristiques d'accueil de qualité, permettant également la création d'emplois permanents ;
- modifier le zonage du secteur d'implantation du projet par la création une zone spécifique à l'emprise de l'activité hôtelière conformément au plan de délimitation annexé à la présente. Le nouveau zonage aura pour vocation « activité économique d'hôtellerie et de restauration » avec la dénomination **1AUT.**

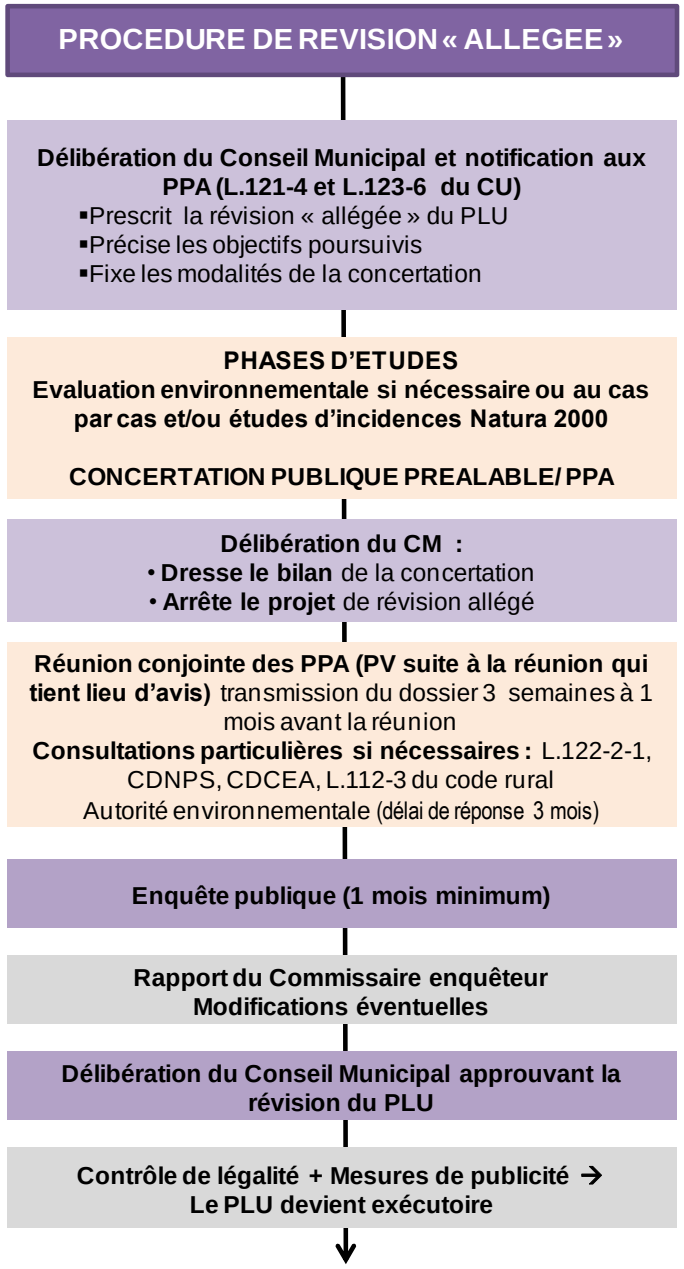
2 - Justification de la procédure de révision allégée

S'agissant, de réduire une zone naturelle, **sans porter atteinte au PADD et à l'économie générale du PLU**, il convient, et ce conformément aux articles L 153-31 à 153 - 35 du code de l'urbanisme, de prescrire une **révision allégée** pour en modifier le zonage et permettre la réalisation du projet.
La durée de cette procédure est d'environs 8/10 mois.

Par délibération du 8 septembre 2015, la commune a engagé la première révision allégée du PLU.

N.B. :
Le PLU des Arcs-sur-Argens fait application des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement conformément à l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne. Cet article stipule que les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvées avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

Dans ce cadre il a été choisi de créer une zone 1AUT règlementée et non un STECAL, procédure obligatoire dans le cadre des PLU grenelle 2.



3 - Justification de l'ouverture a l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUT, nonobstant les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune, se justifie par le fait qu'il s'agit de conforter une activité économique spécifique déjà existante à l'intérieur de la zone projetée, extension qui ne peut être envisagée ailleurs pour des motifs fonctionnels et économiques.

4 – Évaluation environnementale

Le projet se situe sur les contreforts de la colline des Ribas dans un environnement boisé. La zone du projet est concernée par le Plan National d'Action en faveur de la tortue d'Hermann. Le niveau est de sensibilité notable. Par ailleurs la commune est concernée par le site Natura 2000 "Val d'Argens".

À ce titre, le projet de révision allégée doit faire l'objet d'une évaluation environnementale à la hauteur du projet visé.

II – Les pièces du dossier de PLU modifiées dans le cadre de la présente révision allégée

Le projet de révision allégée entraînera après l'approbation des changements dans le dossier du PLU applicable :

- la présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU avec ses annexes ;
- des modifications apportées au document des orientations particulières d'aménagement : intégration d'une nouvelle orientation (pièce 3) ;
- des modifications dans le règlement (pièce 4) ;
- des modifications dans les plans de zonage 4.1 et 4.3 .

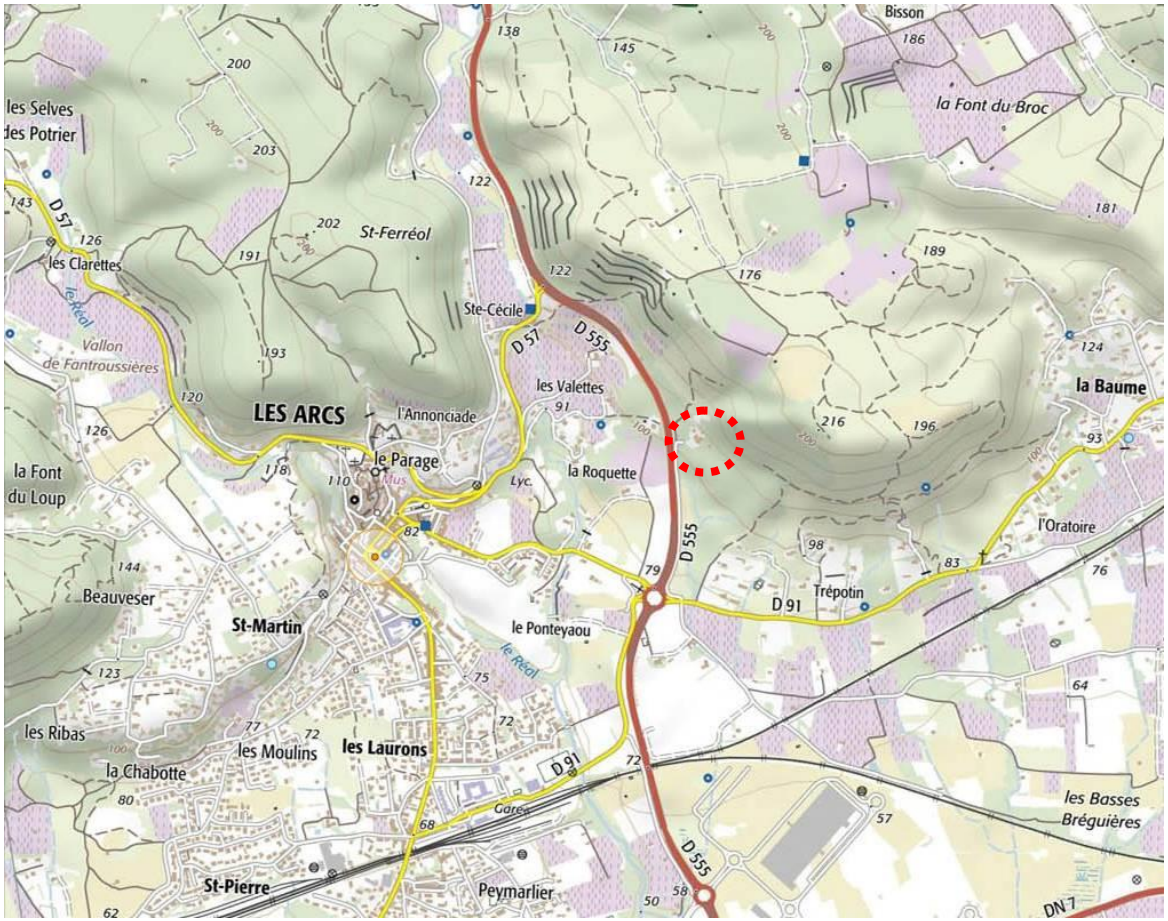
III - DIAGNOSTIC DE LA ZONE DE PROJET

1 - Localisation du projet

Située dans le département du Var, à une douzaine de kilomètres au sud de Draguignan, la commune des Arcs-sur-Argens, appartient à la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

La zone concernée par la révision allégée se trouve à l'Est du cœur de ville, quartier de la Roquette, le long de la RD 555 reliant la commune des Arcs à Trans en Provence. Elle s'inscrit au pied d'une colline boisée qui culmine à 216 m. Le bâtiment existant (ancienne bastide) est isolé et n'appartient pas à une zone d'habitat.

Localisation de la zone de projet au sein de la commune des Arcs



2 - Emprise, propriété

Les terrains concernés par le projet de révision ne constituent une seule unité foncière. Le propriétaire est la **SCI LA GLYCINE**.
La zone de projet est cadastrée comme propriété bâtie et non bâtie, section B, parcelles 1644 et 341, lieu dit LA FOURNA.

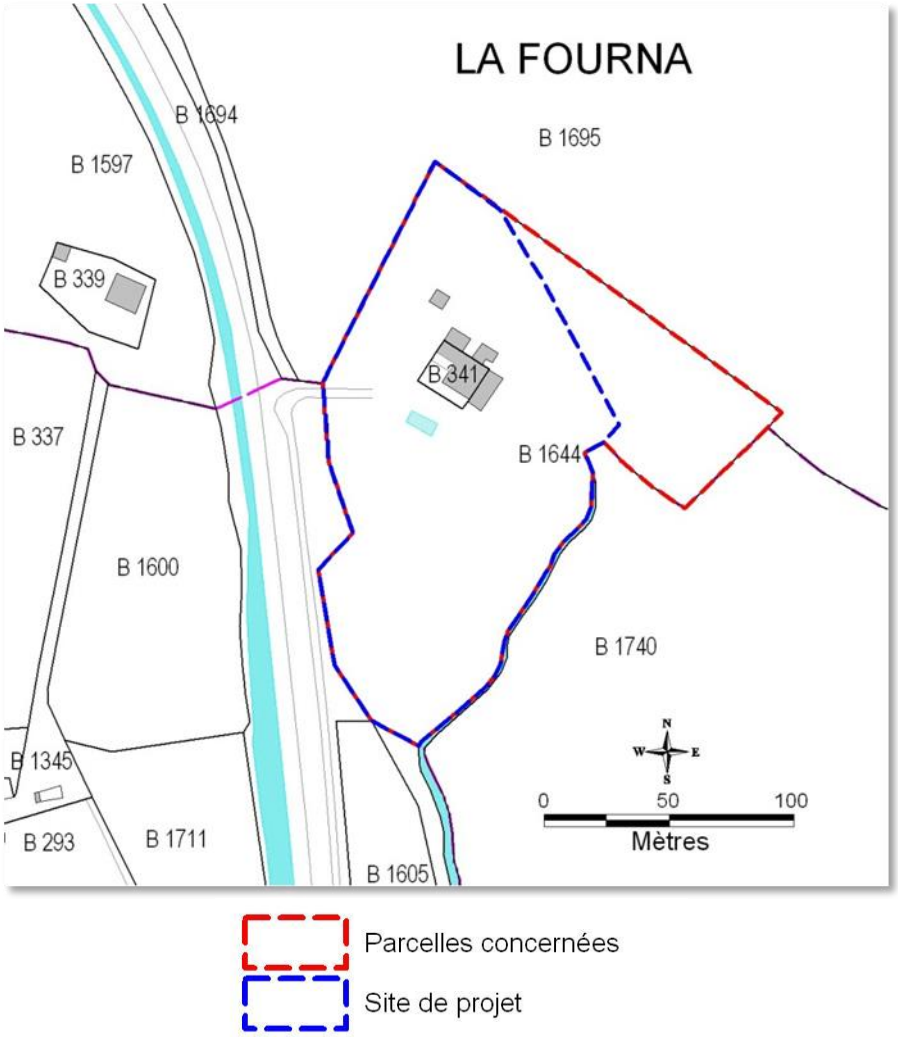
Cette unité foncière compte 1 maison et un restaurant.

référence cadastrale	contenance cadastrale en m²	occupation	propriétaire
B 1 644	21 272	non bâti	**SCI LA GLYCINE**
B 341	420	bâti	**SCI LA GLYCINE**
	21 692		

Emprise du projet :
La zone de projet englobe entièrement la parcelle B341 et seulement une partie de la parcelle B1644.

La superficie de la zone de projet est de 17 400 m².

Les parcelles concernées par le projet



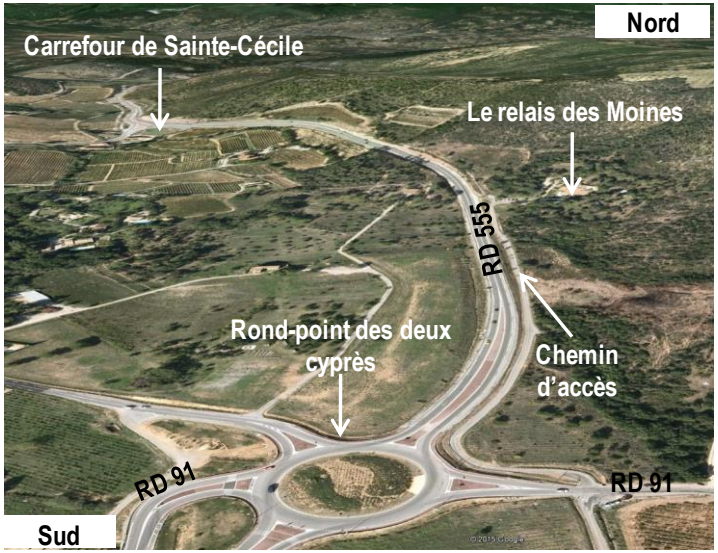
3 – Accès

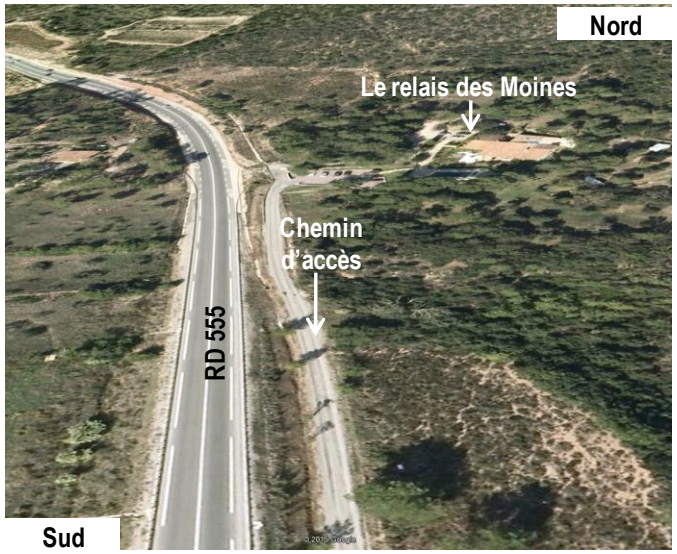
L'accès au site de projet demeurera identique à l'existant.

Il s'effectue à partir du rond-point de la RD 555 vers la route de Sainte-Roseline (RD 91) puis par une petite route longeant la RD 555 sur 500 m environ, et se terminant aux portes du restaurant.

Après un portail, le chemin se poursuit sous forme de chemin d'exploitation privé.

La réalisation du projet permettra d'améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.





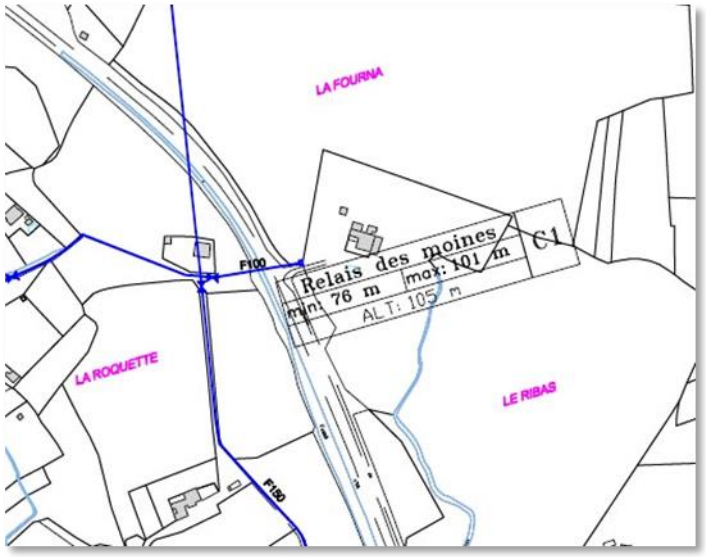
Source : Google Earth

Accès à partir du rond-point et débouché au restaurant

4 - Les réseaux divers

4.1 - Eau potable

La commune des Arcs bénéficie pour son alimentation en eau de trois sources réparties sur le territoire communal. Le restaurant actuel est alimenté par le réseau de distribution du réservoir de la source de Sainte-Cécile.



Réseau d'eau potable

4.2 – Réseaux d'eaux usées :

La zone de projet n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif et est située à plus de 800 m du réseau le plus proche. L'assainissement actuel est un **système d'assainissement autonome.**

4.3 – Pluvial

La zone de projet n'appartient pas au bassin versant étudié dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales.
Elle n'est pas particulièrement équipée d'ouvrages pour l'évacuation des eaux pluviales. Le vallon en bordure Sud-Est du projet joue le rôle de collecteur pluvial naturel. Il rejoint en aval le vallon de Sainte-Cécile.

4.4 – Autre réseau

Le restaurant existant est par ailleurs raccordé au réseau d'électricité et au téléphone.

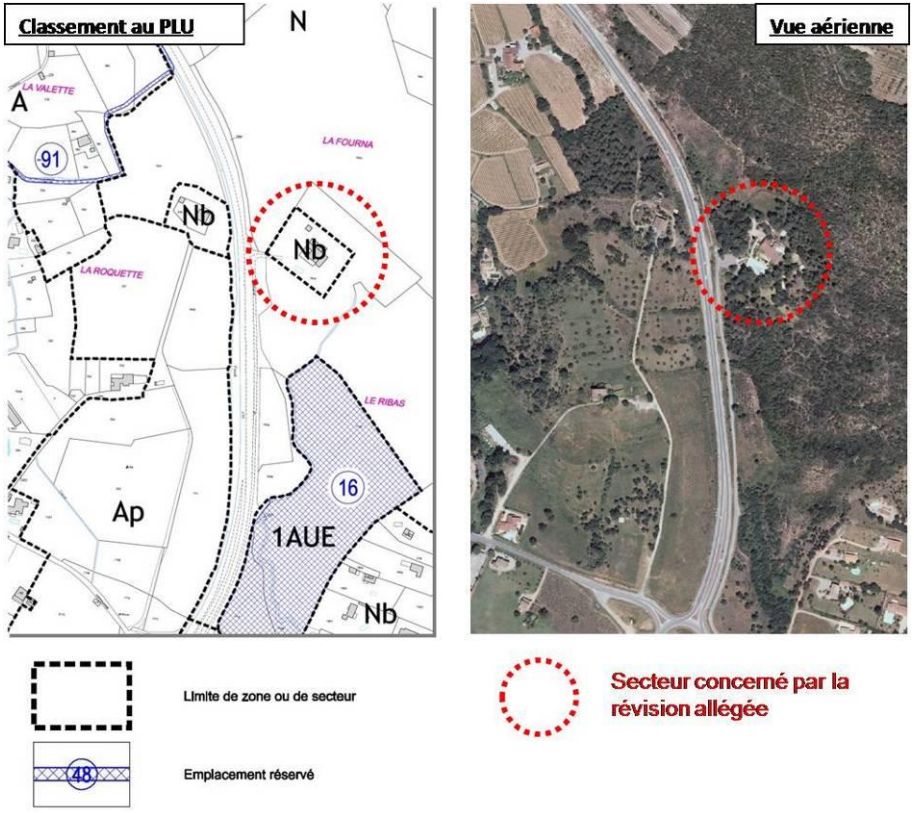
La réalisation du projet nécessitera un renforcement du réseau électrique.

5 -Situation au regard des règles d'urbanisme

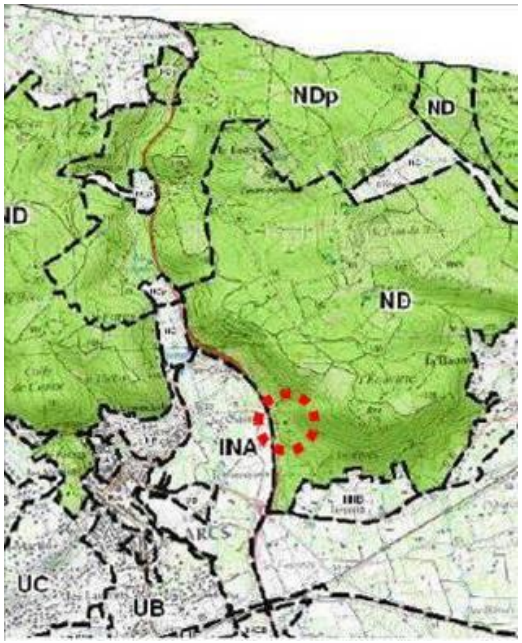
5.1 - Situation sur le PLU en vigueur

Le PLU a été approuvé le 29/05/2013. Il s'agit d'un PLU dit de « première génération » qui n'intègre pas encore les dispositions du Grenelle 2 et de la loi ALUR à l'exception des dispositions d'application immédiate.
Le PLU a fait cependant l'objet d'une évaluation environnementale et d'une étude d'incidence Natura 2000.

Au sein du PLU en vigueur, la zone de projet est classée en zone N et secteur Nb (zone naturelle). Cette dernière cerne le restaurant existant et a une superficie de 5457 m².



Ce classement en zone naturelle était déjà en place dans le POS approuvé le 20/10/1989.



Extrait POS

Compte tenu du règlement applicable à la zone naturelle, les dispositions du PLU en vigueur ne permettent pas la réalisation du projet.
En effet la zone N concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

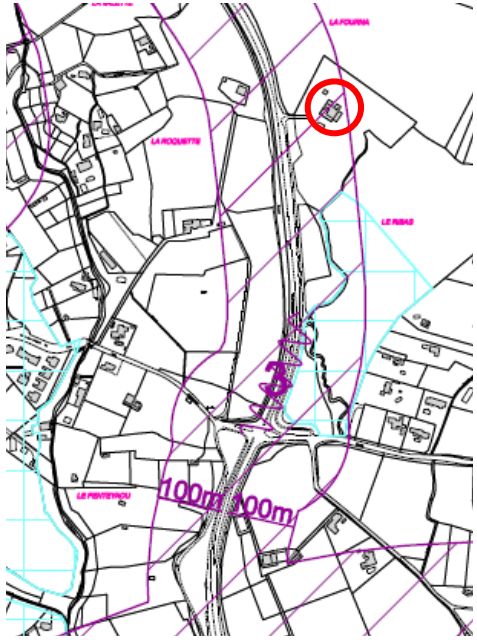
La zone N répond à plusieurs objectifs du PLU dont notamment

- préserver les vastes espaces naturels intègres et les paysages ruraux ;
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.

Cette zone n'admet pas de construction nouvelle non liée à une activité sylvo-agro-pastorale ou de nature.

Le **secteur Nb**, où se situe la zone de projet, **n'admet l'agrandissement des constructions à destination d'habitation existantes**, à la date d'approbation du PLU, **disposant au minimum d'une SP de 70 m² et sans que la SP finale ne dépasse 200 m²**.

5.2 – Voie bruyante



Dans le plan annexe du PLU il est rappelé que la RD 555 est une voie bruyante de catégorie 3 générant un secteur de 100 m de part et d'autre de celle-ci soumis à la règlementation sur le bruit. Le projet devra en ternir compte.

N° et catégorie de voie bruyante soumise à la règlementation sur le bruit

Extrait du plan 4.5 plan annexe du PLU

5.3 – Loi Barnier « entrées de ville »

D'autre part **la règlementation sur l'entrée de ville (L.111-6 du CU) s'applique à la RD555** : marge de recul de 100 m de part et d'autre de l'axe.

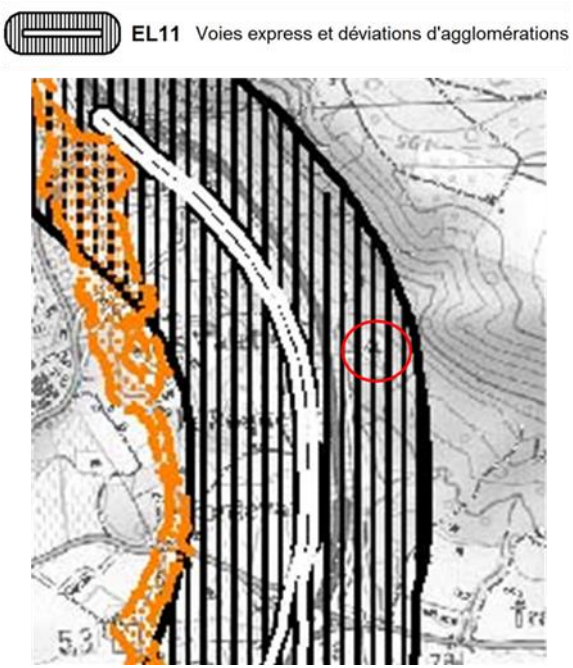
L'inconstructibilité peut être levée par le PLU dès lors qu'il « comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (article L111-8 du code de l'urbanisme).

Cette étude est annexée au dossier de la révision allégée N°1.

5.4 - Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de la commune des Arcs-sur-Argens est soumis à plusieurs servitudes d'utilité publique.
La zone de projet n'est concernée que par la servitude EL 11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération.

Dans le projet aucun accès direct à la déviation n'est prévu au vu de l'accès existant qui est suffisant pour le projet envisagé. **Cette servitude n'en compromet donc pas la réalisation**.



Extrait de la carte des SUP du 5 février 2015

IV - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 – Description du site et situation au regard des périmètres de protection du milieu naturel

2.1 : Description du site

Le restaurant et ses aménagements (terrasse, piscine, parking haut et bas) occupent actuellement une petite partie de site de projet :

Vue du restaurant et de sa terrasse extérieure depuis le parking du bas

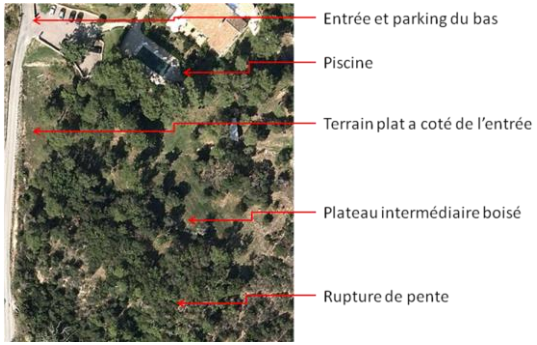
piscine existante

Terrasse de la piscine

aménagement extérieur

Parking paysagé haut

Le reste du terrain est resté assez naturel, bien que très entretenu ce qui limite la richesse écologique du terrain.
Il est occupé principalement par des boisements de chênes verts et de pins
La végétation et la faune de site de projet sont décrites précisément dans l'étude spécifique annexée au projet de révision.



Entrée vue depuis la RD 555

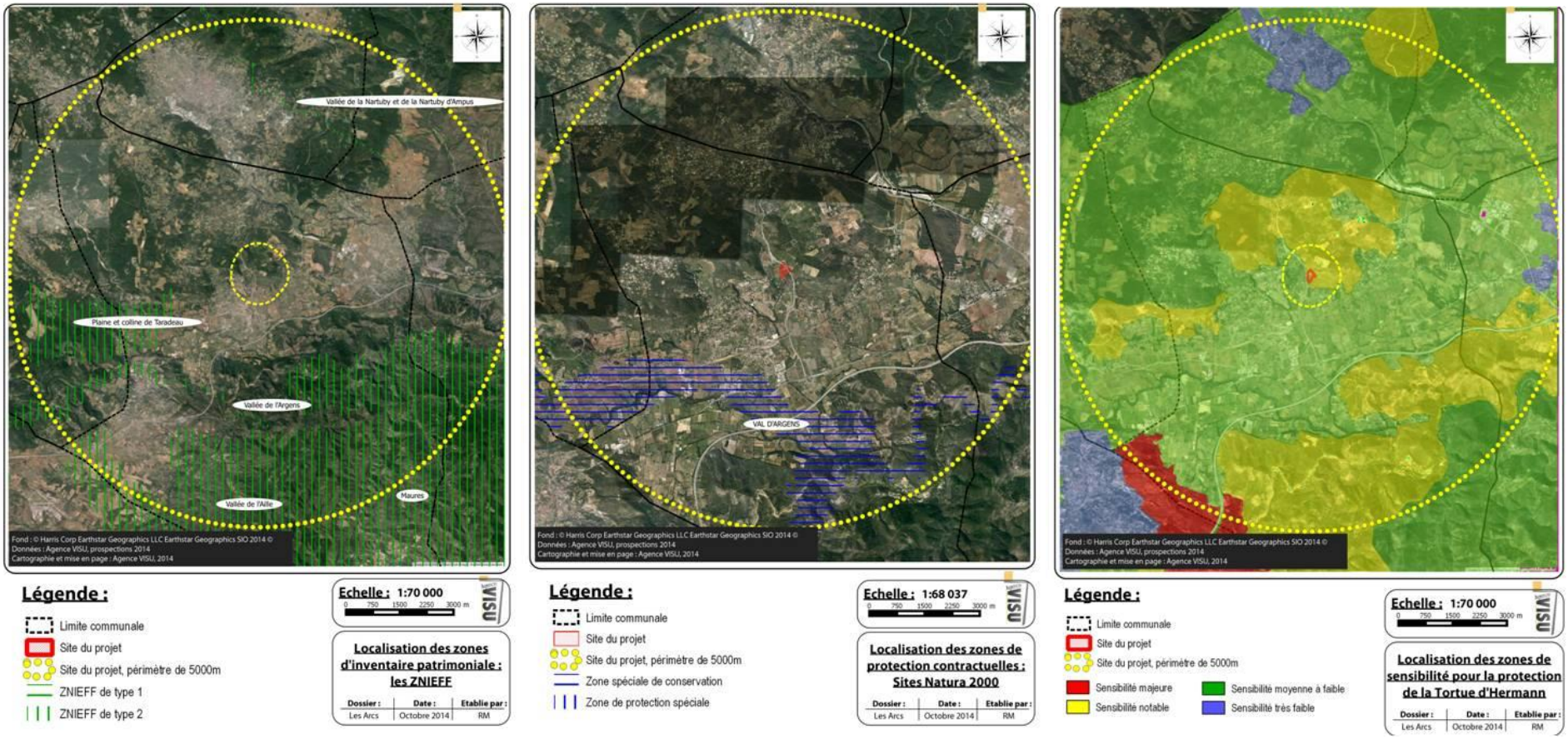
Terrain relativement plat à proximité de l'entrée

Terrain boisé entretenu au Sud Est du parking du bas

Plateau intermédiaire en côté Est du restaurant

2.2 : situation par rapport aux périmètres de protection du milieu naturel

Le site d'étude et les zones à enjeux environnementaux



Le site de projet n'est pas compris dans un espace forestier ni dans une ZNIEFF. Il ne touche pas de site Natura 2000 et n'appartient à aucun parc naturel national ou régional. En effet, les périmètres de protection les plus proches concernent la plaine des Maures et le secteur de l'Argens. Ces sites pour les plus proches sont situés à 2 km. D'autre part il ne présente pas d'occupation agricole (culture ou friche).
La commune des Arcs-sur-Argens est concernée par le Plan national d'Actions tortue d'Hermann au sein duquel sont définies des zones de sensibilité pour la protection de la tortue d'Hermann. Le site se situe au sein d'une zone de sensibilité notable tortue d'Hermann (voir étude spécifique annexée au dossier de la révision allégée). Aucune tortue d'Hermann n'a pu être mise en évidence sur le site du projet. Le site du projet semble peu favorable à l'espèce mais ses abords immédiats en lisière de milieux forestiers et de maquis/garrigue présentent de fortes probabilités de présence de l'espèce.

2 - Enjeux paysagers

Située le long de la RD555, sur les pentes de la colline du Ribas et à l'entrée du vallon de Sainte Cécile, en direction de Draguignan, la zone de projet se situe sur un axe de fréquentation fort où les enjeux paysagers sont élevés. La présence du végétal est dominante.

1.1 – Les espaces boisés et naturels

L'attractivité du territoire des Arcs-sur-Argens trouve son fondement dans ses paysages ruraux de qualité et des milieux naturels remarquables.

Ce paysage constitue un atout que la commune entend préserver en termes d'image et de qualité paysagère. Ce cadre naturel, qui demeure relativement important et dynamique, est donc à pérenniser.

Situé en zone naturelle, la zone de projet correspond à un espace très partiellement bâti dont le caractère naturel domine et où l**a RD 555** fait état de frontière côté Est entre les espaces naturels et le développement de l'urbanisation des Arcs.

Le site s'inscrit au sein de boisements de chêne vert et de pins d'Alep et il se révèle ainsi peu perceptible depuis les environs et la RD 555 passant en contrebas.

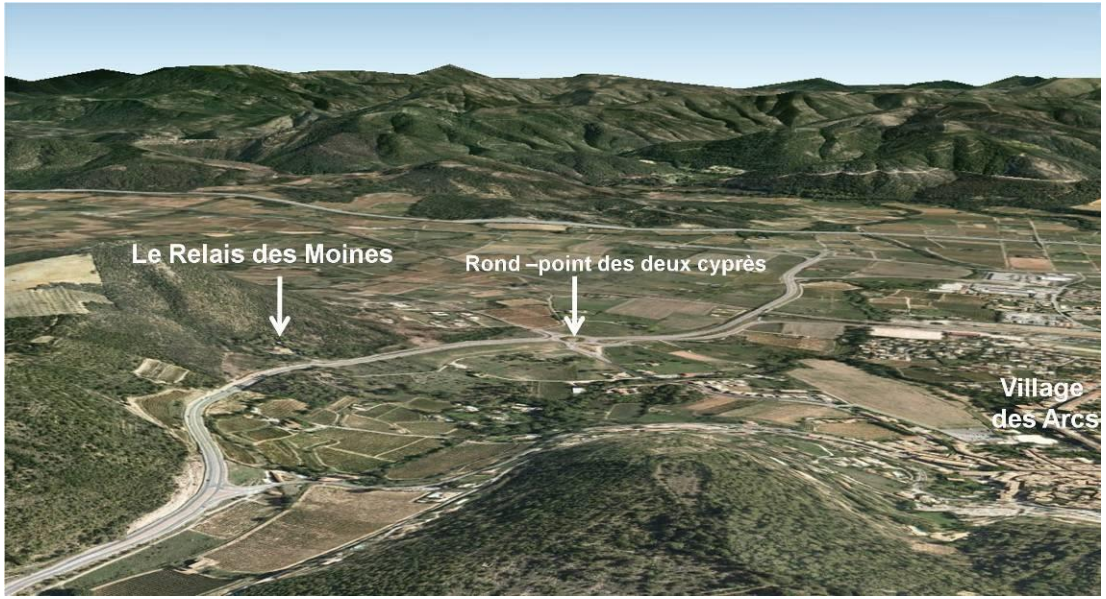
Photo prise au rond-point des deux cyprès vers Draguignan

1.2 – La plaine et les perceptions lointaines

Le site se trouve sur une section « majeure » dans le sens Nord-Sud, correspondant à l'arrivée dans la grande plaine en provenance de Draguignan permettant au spectateur de découvrir le village sur la droite, et les coteaux naturels et viticoles de part et d'autre. Le massif des Maures constituant le fond de scène du grand paysage.

Vue depuis le parking du Relais des Moines

Perception très limitée de la construction existante



Source : Google Earth

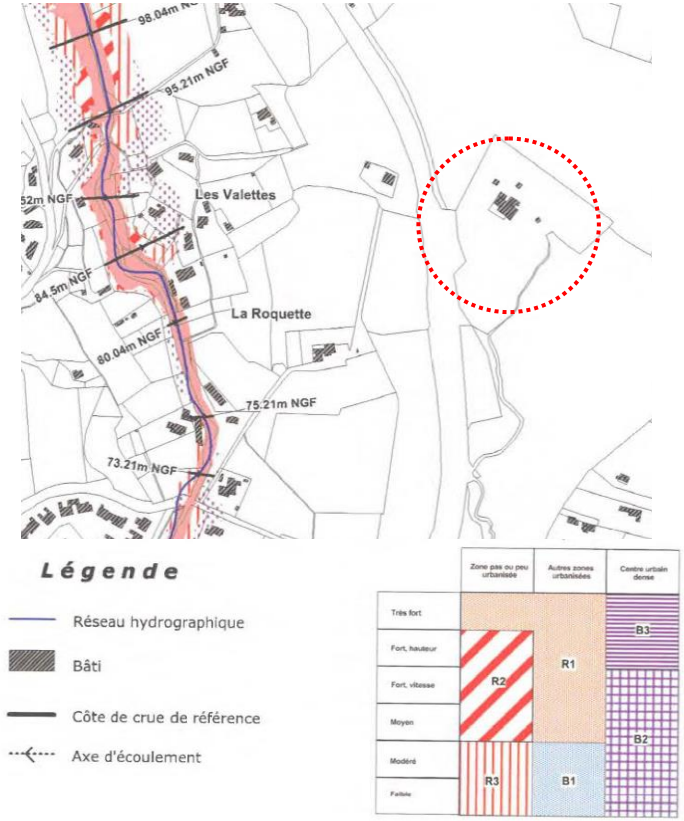
Pour augmenter sa visibilité, le restaurateur a mis en place une signalétique particulière au droit du restaurant ainsi qu'a l'entrée du chemin d'accès.

3 - Contraintes liées aux risques naturels et nuisances

3-1 – Inondation

La commune des Arcs-sur-Argens est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 11 avril 2014.
Le risque inondation est principalement issu de crues torrentielles générées par L'Argens, le Réal et les nombreux vallons (Sainte-Cécile notamment) et ruisseaux existants sur la commune.

Le site de projet et le risque inondation (extrait PPRI)

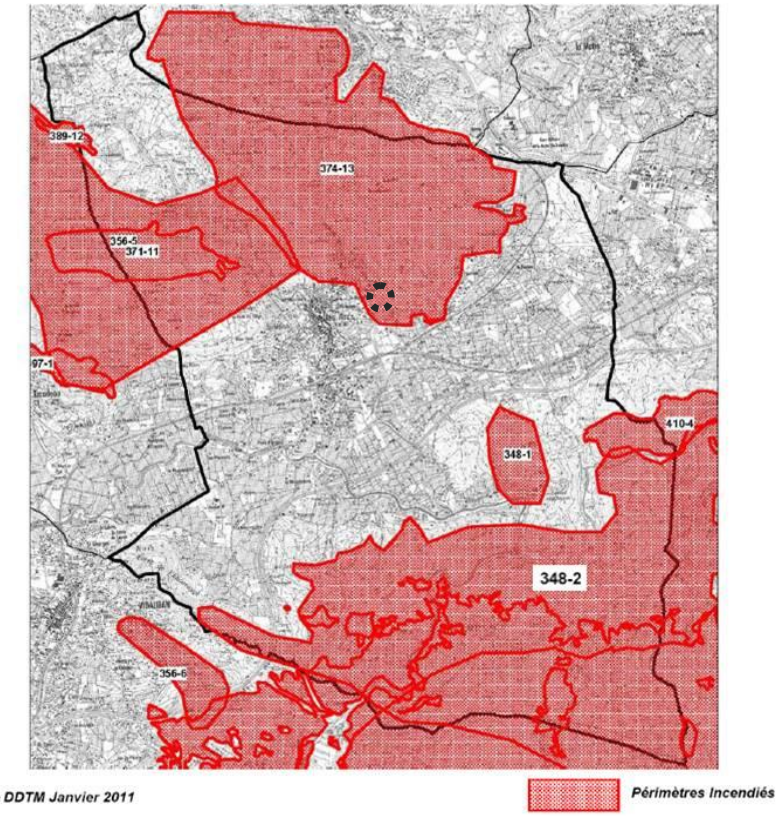


Le secteur de projet n'est pas concerné par le risque inondation.

Le vallon sec limitrophe à l'Est de la zone d'étude n'est pas signalé comme problématique par le PPRI, et son fonctionnement ne sera pas impacté par le projet.

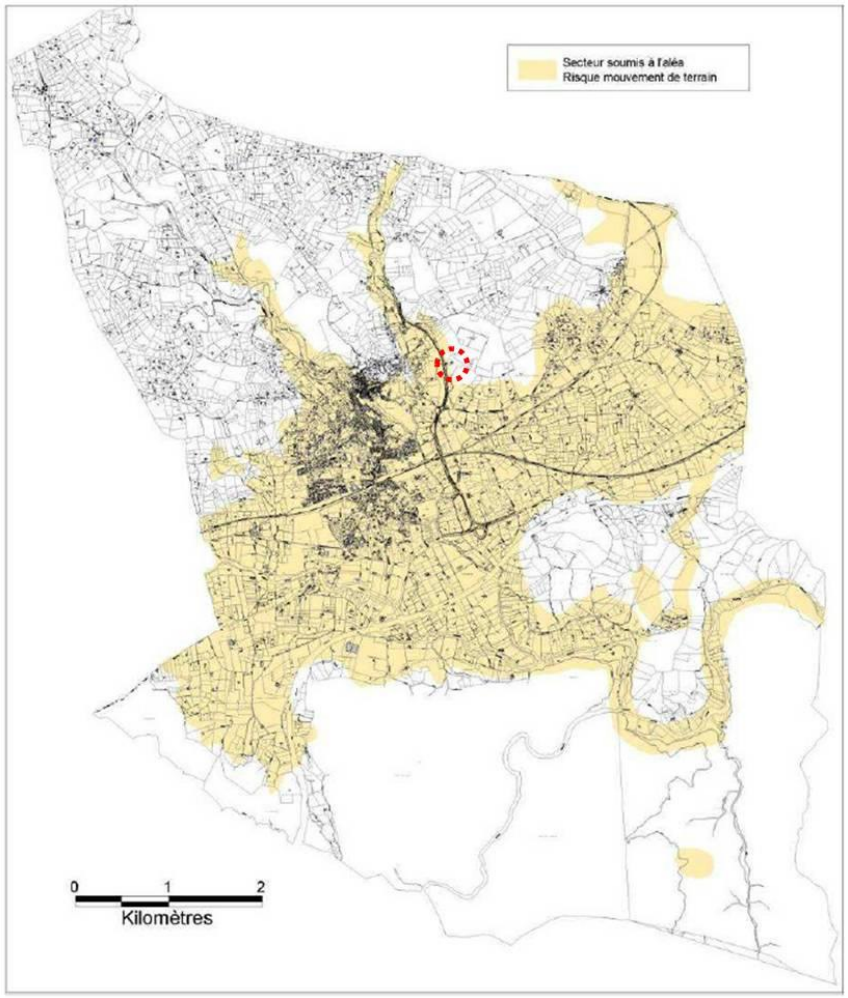
3-2 - Feux de forêt

D'après le schéma départemental des risques majeurs, la commune des Arcs est exposée à des risques importants d'incendie de forêt et nécessite des mesures de protection particulières. Le risque feux de forêt se concentre essentiellement sur le massif des Maures et les boisements sur substrat calcaire situés au Nord du village.
Il n'y a pas de PPRIF prescrit sur la commune des Arcs, mais le site se trouve néanmoins dans une zone à risque, ayant déjà été incendiée.



3-3 - Mouvements de terrain, risque minier

La commune n'est pas concernée par un plan prévention de risques naturels prévisibles (PPRn), de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles) mais certains secteurs sensibles ont cependant été identifiés.
Le site se situe à proximité d'une zone d'Aléas, mais n'est pas concerné directement.



3-4 - Transport de matières dangereuses

La commune des Arcs est concernée par un risque de transport de matières dangereuses par voies routières (autoroute A 8, Route Départementale n°7) et par canalisation (gazoduc).

De par sa localisation, le site du projet n'est pas soumis au risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière ou canalisation.

3-5 - Risque sismique et technologique

La commune est classée en zone 2 (risque faible) pour le risque sismique et elle n'est pas soumise à un plan de prévention de risques technologiques (PPRt).

3-5 – Les nuisances :

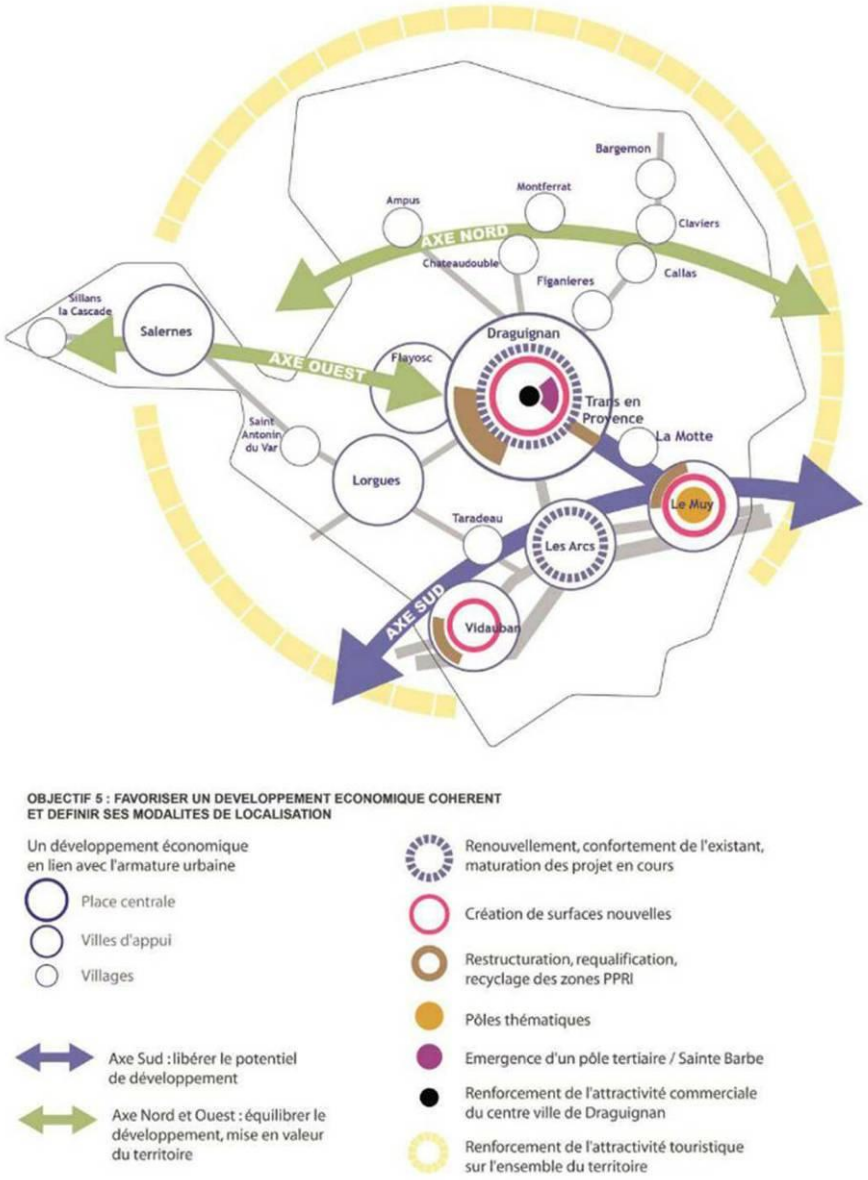
Voie bruyante : la RD 555 est une voie bruyante de catégorie 3 générant un secteur de 100 m de part et d'autre de celle-ci soumise à la règlementation sur le bruit. La zone de projet est incluse dans ce périmètre et les constructions prévues par le projet devront répondre aux normes d'isolement acoustique.

La qualité de l'air : Sur la commune, les principales sources de pollutions (Oxydes d'azote et Dioxyde de Carbone) sont émises par les transports routiers. Le projet de la révision allégée ne modifiera pas la qualité de l'air.

4 – conclusion

La sensibilité environnementale du site de la révision allégée est liée principalement à l'environnement boisé du site qui génère un risque incendie à ne pas négliger, à la prise en compte de la présence d'une zone de sensibilité notable concernant la protection de la tortue d'Hermann et à sa proximité avec une infrastructure terrestre bruyante.

Extrait PADD du SCoT



V - LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX S'IMPOSANT OU A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

1 – Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Dracénie

La ville des Arcs-sur-Argens, membre de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, n'est soumise à l'heure actuelle à aucun SCOT approuvé. Engagée dès juillet 2008 par la Communauté d'Agglomération Dracénoise, la démarche de Schéma de Cohérence Territoriale a été suspendue suite aux dramatiques inondations de juin 2010, dans l'attente des conclusions des Plans de Prévention du Risque Inondation sur les communes.
La démarche a été relancée depuis septembre 2014.

Le DOO du SCoT n'étant pas encore établi, il n'est pas possible de connaitre les futures **prescriptions du futur SCOT.**

Toutefois, par rapport au projet de développement économique mis en évidence dans le PADD du SCoT qui repose notamment sur la « valorisation des atouts spécifiques à chaque commune » et « la volonté de ne pas brider les initiatives dont chacun peut être porteur », le projet n'est pas en contradiction avec les intentions et objectifs du projet en l'état actuel de son avancement.
Le développement des activités liées à l'économie touristique est l'un des objectifs du PADD.

2 - Programme Local de l'Habitat (PLH) de Communauté d'Agglomération Dracénoise

Le PLH de la CAD a été approuvé par le conseil de communautaire du 16 décembre 2010.

Le projet n'ayant pas d'incidence en matière de logement ou d'habitat, il n'entraine pas d'incompatibilité avec le PLH.

3 - SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, le **SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021** est entré en vigueur le 20 novembre 2015. Il fixe pour une période de 6 ans les 9 orientations fondamentales Celles-ci reprennent les 8 orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015 qui ont été actualisées et sont complétées par une nouvelle orientation fondamentale, l'orientation fondamentale n°0 «s'adapter aux effets du changement climatique».

4 - SRCAE de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) a été arrêté par le Préfet de Région le 17 juillet 2013. Il constitue une feuille de route régionale pour réaliser la transition énergétique, lutter contrer le changement climatique et s'y adapter et améliorer la qualité de l'air.
Document d'orientation stratégique, le SRCAE sera décliné de manière opérationnelle dans différents plans d'action, en fonction des territoires auxquels ils s'appliquent :

> les Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) élaborés par les collectivités territoriales ;
> les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) élaborés par les préfets ;
> les Plans de Déplacements Urbains (PDU) élaborés par les autorités organisatrices de transports urbains.

Les PCET sont les applications opérationnelles par territoire pour la mise en œuvre du SRCAE.

Les autres documents de planification territoriale tels que les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou encore les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) doivent prendre en compte les PCET lors de leur élaboration ou de leur révision. L'ensemble des documents de planification et d'aménagement du territoire devra à terme intégrer les thématiques et objectifs du SRCAE.

L'activité de restauration et d'hôtellerie et la taille du projet sont peu susceptibles d'entrainer des rejets sources de pollutions atmosphériques (poussières, gaz de combustion, buées…).

5 - Plan Climat -Énergie Territorial (PCET) de la Dracénie

Le PCET de la CAD est en cours d'élaboration. Il définit les objectifs stratégiques et opérationnels afin d'atténuer le réchauffement climatique et de s'y adapter. C'est un programme d'actions à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre. Il est également un dispositif de suivi et d'évaluation des résultats.

Avec le soutien du conseil régional Provence Alpes Côté d'Azur, la Communauté d'Agglomération Dracénoise s'est d'abord engagée de manière volontaire, dès 2010, dans la définition d'une stratégie énergétique de territoire.
Elle a ainsi établi un bilan énergétique de l'agglomération afin d'engager les premières actions concrètes pour une meilleure efficacité énergétique. Ce bilan est le point de départ de la mise en place du Plan Climat Énergie Territorial (PCET).

6 - Plan Global des Déplacements de la CAD

La définition d'une Politique Globale des Déplacements (PGD) en cours d'élaboration apportera une vision globale de la mobilité sur toute la CAD, permettant la mise en cohérence l'ensemble des projets relatifs à l'organisation des déplacements et des transports sur le territoire intercommunal.

Le projet entrainera une augmentation de la fréquentation du site, cependant cela représentera peu **d'impact sur les déplacements sur le territoire de la communauté.** L'accès au site demeurera identique à l'existant et la réalisation du projet permettra d'améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Le projet prévoit les stationnements nécessaires pour l'accueil du public. **Il est donc compatible avec le PGD.**

7 – SRCE : schéma régional de cohérence écologique de la région PACA

Le SRCE PACA approuvé le 26 novembre 2014 est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011- 2020, à savoir : **« construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés (objectif 5 de l'orientation stratégique B) »**.
Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une Trame Verte et Bleue (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un outil d'aménagement du territoire. L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « continuités écologiques » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique). La réalisation de cet objectif de conservation passe par l'identification des continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges vitaux entre populations (animales et végétales) et la proposition d'un plan d'action stratégique.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'Etat et des collectivités.
Il est opposable selon le niveau de "prise en compte", le niveau le plus faible d'opposabilité après la conformité et la compatibilité. Deux décrets en conseil d'État en 2004 précisent que **l'obligation de prise en compte conduit à une obligation de compatibilité sous réserve de possibilités de dérogations pour des motifs déterminés. La contrainte que fait peser le SRCE dépend de son degré de précision.**

Le site de projet n'est pas directement concerné par des éléments de trame verte et bleu repérée dans le SRCE, le vallon sec limitrophe de la zone de projet se connecte en aval au vallon de sainte Cécile qui se rejette à son tour dans l'Argens. Le projet grâce au bassin de rétention n'engendre pas de rejet direct en milieu naturel et ne devrait pas engendrer de pollutions de ces cours d'eau.

VI - LE PROJET RETENU ET SES JUSTIFICATIONS

Le site de projet est occupé de longue date. Il est actuellement occupé par un restaurant gastronomique en activité qui est constitué d'une bastide du XVIe siècle nichée au cœur d'un parc arboré.

Le restaurant appartient à Monsieur SANJOU qui souhaite :

- conforter son activité actuelle : agrandissement du restaurant ;
- développer une activité hôtelière haut de gamme en contact direct avec le restaurant avec la construction d'un ensemble hôtelier composé de 16 chambres et d'une salle de séminaire.

1 – Le projet

Agrandissement du restaurant :

L'agrandissement du restaurant touche aussi bien la partie privative à l'angle Sud qui permettra d'une part l'aménagement d'un plus grand appartement pour les propriétaires et d'autre part d'étendre la partie restauration à l'Ouest avec notamment un accueil répondant aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les deux agrandissements envisagés conserveront les caractéristiques architecturales de l'établissement existant, toiture, murs avec parement de pierres.

Construction de l'hôtel

L'ensemble hôtelier sera construit à l'Est du restaurant.

Il sera agencé en 16 petites suites sous la forme de «cabanons» provençaux. La volonté architecturale et commerciale est de proposer aux futurs clients un séjour en suites intégrées à l'environnement et proches de la nature.

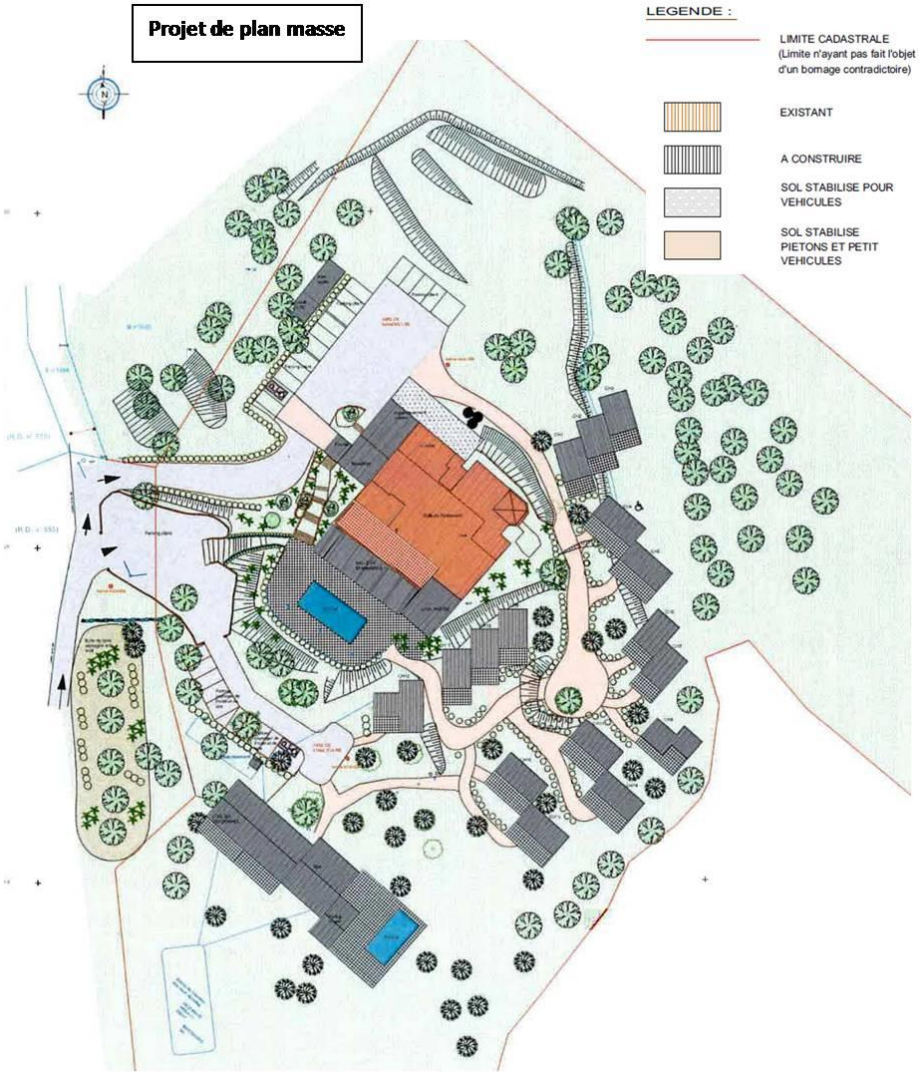
La pente du terrain, la vue présente côté Sud-Est, la végétation et l'ensoleillement sont mis à profit par une architecture simple et épurée à l'image des cabanons de la région. Les suites seront rectangulaires d'un seul niveau, couvertes par des toitures en tuiles « canal» anciennes et un parement de pierres identiques à celles du restaurant terminera la composition.

Vue aérienne – Etat des lieux

Vue aérienne – Projet

Une butte paysagère (merlon) sera réalisée le long de la limite du terrain à l'Ouest de l'hôtel, elle permettra de limiter les bruits de la route départementale située en contre-bas.

La construction d'un SPA, d'une piscine et d'un pool house se feront dans un deuxième temps, ils pourront se situer au Sud du terrain, et constitueront un prolongement de la barrière contre les nuisances de la route départementale, la vue sur le massif des Maures côté Sud-Est sera préservée.



Les images suivantes présentent l'insertion paysagère globale du projet par rapport au site actuel.

PROJET - INSERTION PAYSAGERE

PROJET - INSERTION PAYSAGERE

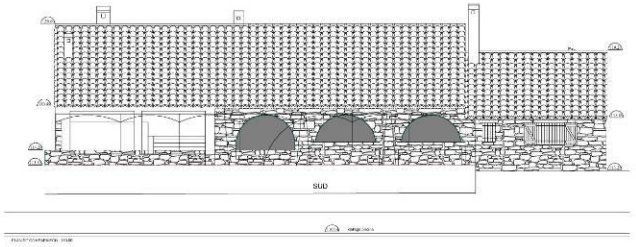
Les perspectives de la page suivante montrent plus particulièrement les ambiances attendues dans les parties suite hôtelières du projet.

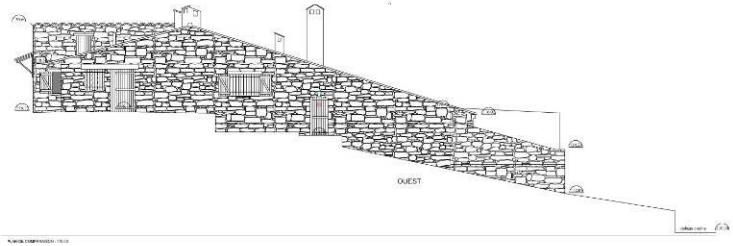
Les coupes Sud/ouest et les façades Nord et Est ci-contre montrent l'insertion du projet dans le site par rapport au terrain naturel.

État des lieux avant projet

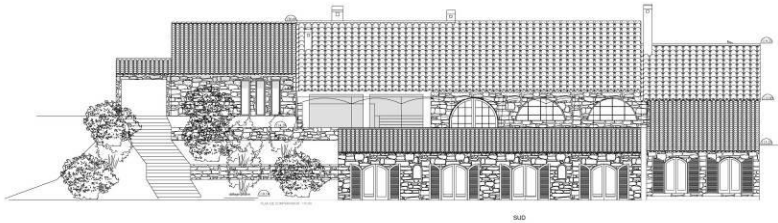
Perspective – insertion paysagère

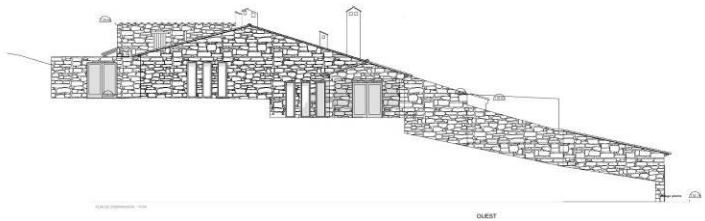
ETAT DES LIEUX - FACADES SUD ET OUEST



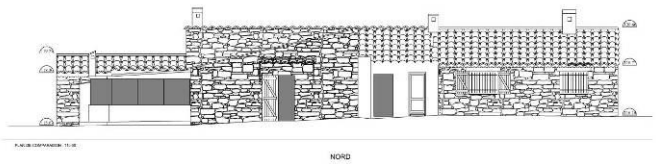


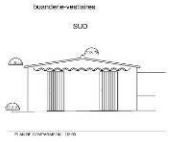
PROJET - FACADES SUD ET OUEST

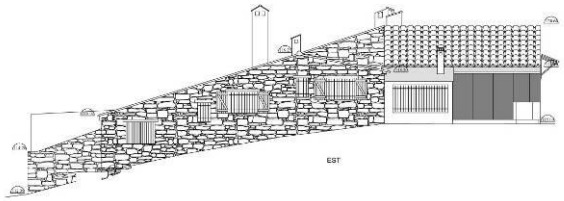




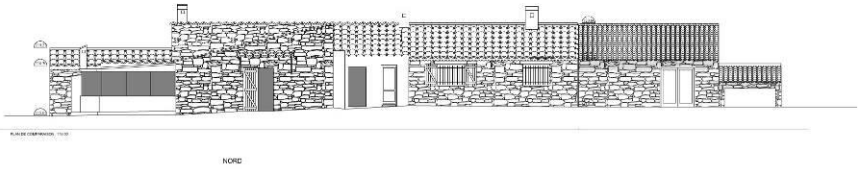
ETAT DES LIEUX - FACADES NORD ET EST

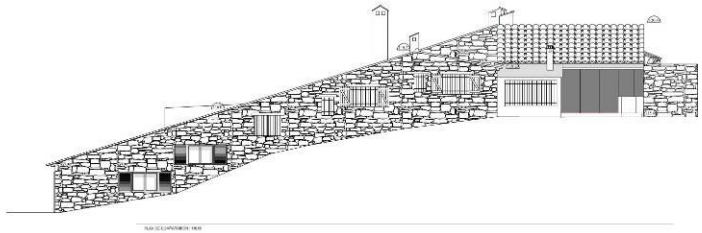






PROJET - FACADES NORD ET EST





2 – Justification du projet

La réalisation de l'ensemble hôtelier envisagé n'est actuellement pas réalisable dans le cadre règlementaire de la zone naturelle. En effet cette activité n'est pas considérée comme une activité sylvo-agro-pastorale ou de nature et suite à l'agrandissement des constructions la SP finale dépassera les 200 m².

Le maintien en zone naturelle compromet la pérennité de cette entreprise en bloquant ses possibilités d'évolution sur place.

Le reclassement de la zone de projet en une zone 1AUT à vocation « d'activité économique d'hôtellerie et de restauration » permettrait de :

- maintenir et conforter une activité présente sur le territoire des Arcs-sur-Argens et réputée ;
- renforcer l'attractivité touristique de la commune en la dotant d'un équipement touristique de qualité ;
- conforter l'offre d'hôtellerie haut de gamme dans le secteur de l'hébergement marchand du territoire de la Dracénie ;
- conforter les emplois existants et développer de nouveaux emplois permanents ;
- reconnaitre dans le PLU l'existence de cette activité par un zonage qui lui permette d'encadrer son évolution avec des règles adaptées.

VII - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE REDUCTION DES IMPACTS

Rappel : le projet de révision allégée du PLU de la commune des Arcs-sur-Argens est soumis à évaluation environnementale.
Par ailleurs, une étude des impacts du projet sur la population de la tortue d'Hermann a été réalisée par le cabinet VISU. Le dossier est joint en annexe de la présente notice.

1 - Incidences sur le paysage

Le site du projet s'inscrit sur les contreforts de la colline des Ribas dans un environnement boisé. Depuis la route, le restaurant le Relais des Moines est fortement masqué par la végétation et le relief.

Vue de la zone de projet depuis la RD 555

Cette section de la RD 555 présente des ambiances rurales (espaces naturels, agricoles) à préserver.

La description du projet (voir chapitre précédent) a permis de bien mesurer l'insertion paysagère du projet. Celle-ci est optimisée par :

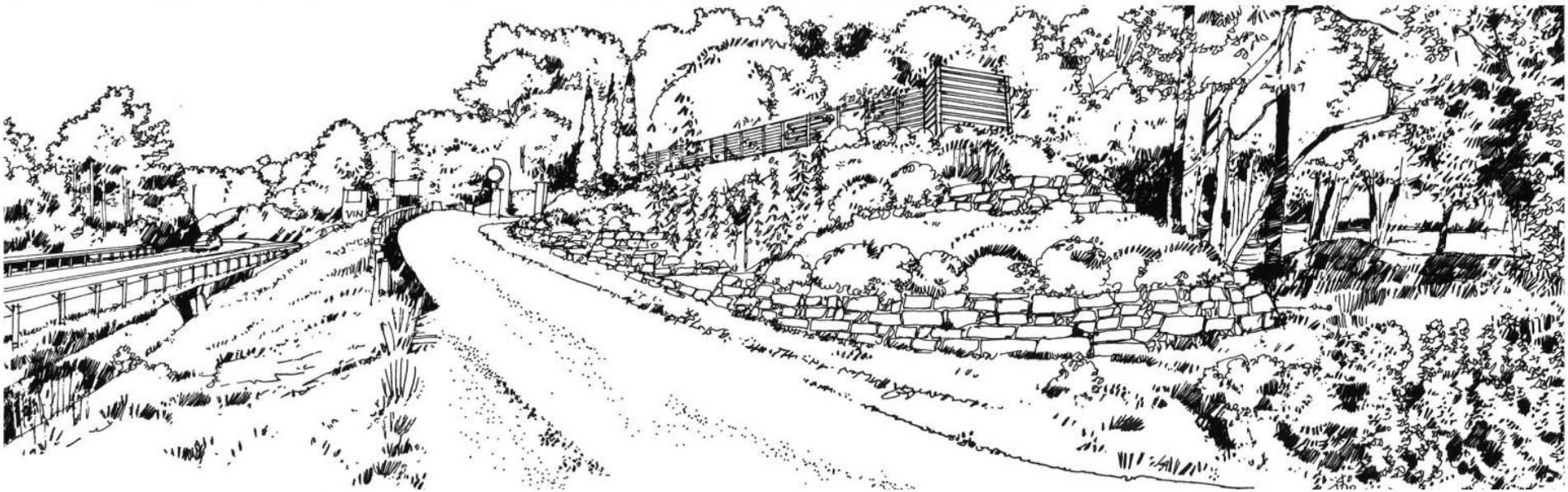
- un recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la RD 555 qui permet d'assurer une intégration visuelle du projet qui ne sera visible que très partiellement depuis la RD 555 ;
- une hauteur maximum des constructions de 4,5 mètres à l'égout du toit et plus généralement de 3 m maximum (voir orientation d'aménagement). Qui permet d'inscrire naturellement les volumes construits dans la topographie du site ;
- la configuration du terrain qui présente une succession de plat, rupture de pente et plateau intermédiaire qui permet de mettre en scène les implantations bâties depuis l'intérieur du site tout en étant peu perçu depuis l'extérieur ;
- et la réalisation d'une butte paysagère, le long de la limite du terrain à l'Est de l'hôtel, élevée à plus de 5m au dessus de la route.

Rappel du principe de la butte paysagère anti bruit

Une butte paysagère (merlon) sera réalisée le long de la limite du terrain à l'Ouest de l'hôtel, elle permettra de limiter les bruits de la route départementale située en contre bas.

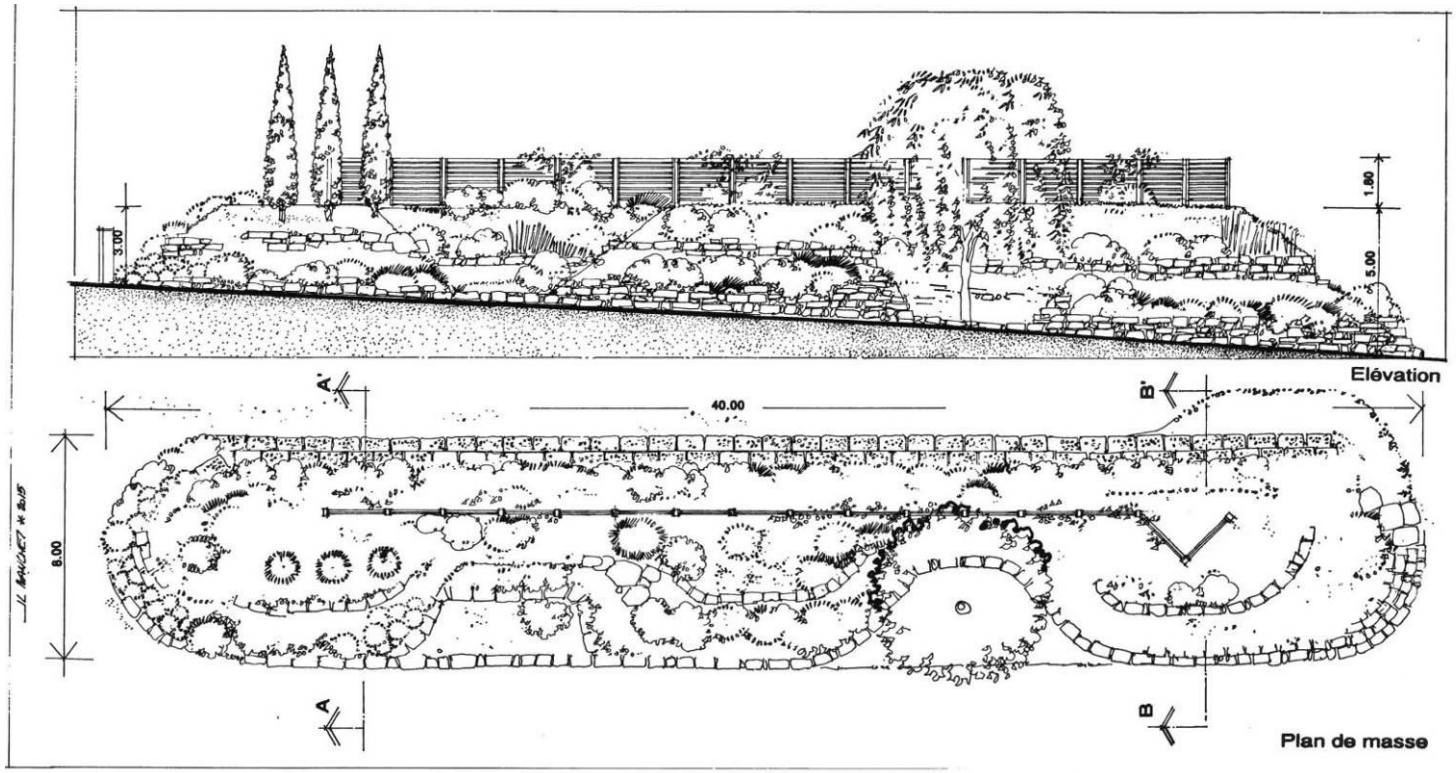
La construction d'un SPA, d'une piscine et d'un pool house se feront dans un deuxième temps, ils pourront se situer au Sud du terrain, et constitueront un prolongement de la barrière contre les nuisances de la route départementale, la vue sur le massif des Maures côté Sud-Est sera préservée.

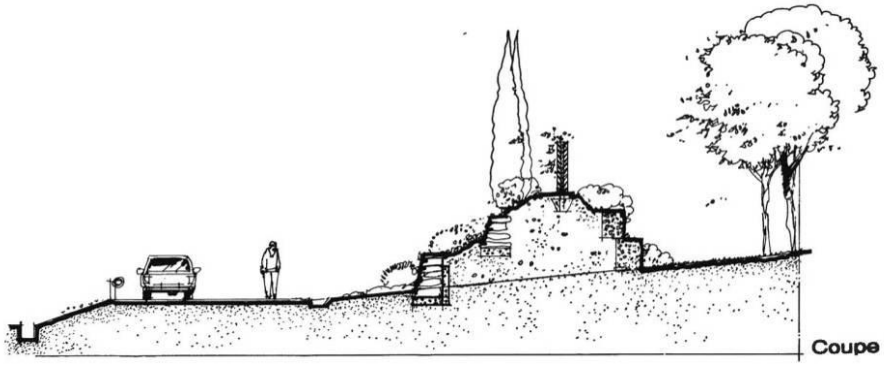
Les illustrations ci-après montrent l'insertion paysagère de cette butte anti bruit.

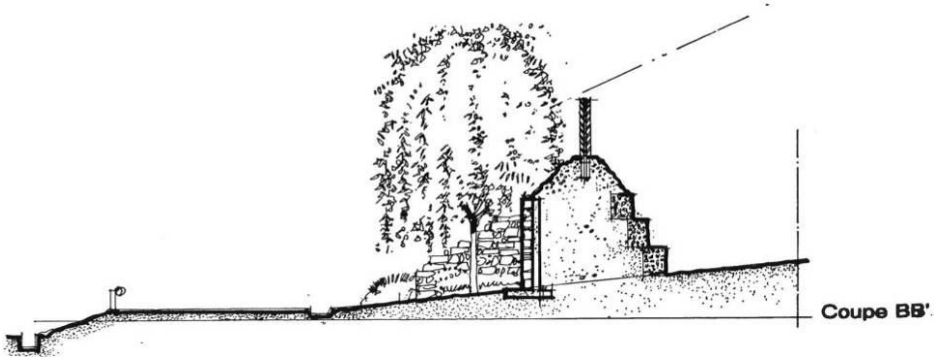


Vue depuis le chemin d'accès

Vue depuis la RD 555


3.00
1.80
5.00
Elévation
A'
B'
40.00
8.00
A
B
Plan de masse

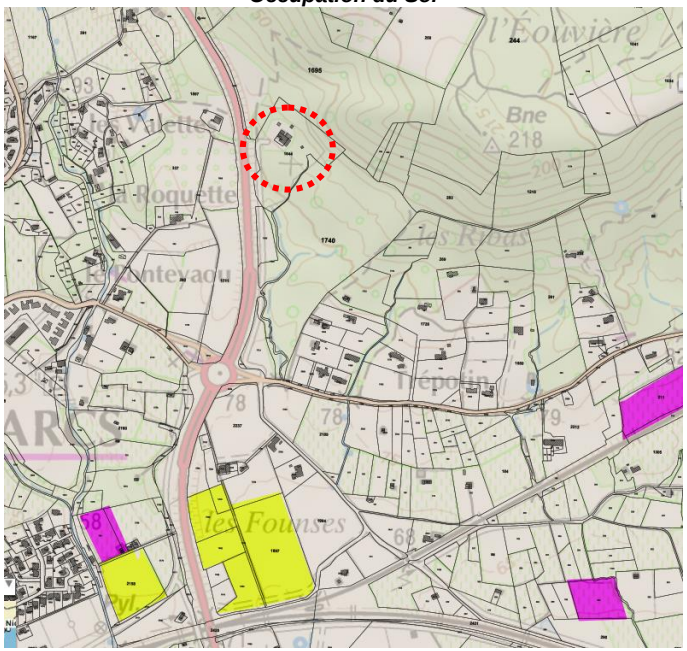

Coupe AA'


Coupe BB'

2 – Incidences sur l'activité agricole

Situé en zone N, le projet n'a aucune incidence sur l'activité agricole. Le site n'est pas répertorié comme parcelles cultivées.

Occupation du Sol



Registre Parcellaire Graphique 2012

- Orge
- Autres céréales
- Tournesol
- Autres gels
- Légumineuses à grains
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vignes
- Légumes-fleurs

3 - Incidences sur le milieu naturel

3.1 - Par rapport aux périmètres de protection du milieu naturel

Le projet n'impacte aucun périmètre de protection du milieu naturel. La zone de projet n'est pas comprise dans un espace forestier, ni dans une ZNIEFF. Il ne touche pas de site Natura 2000 et n'appartient à aucun parc naturel national ou régional. Le premier site Natura 2000 (Val d'Argens) se situe à plus de 2 kilomètres du projet.

3.2 - Zones de Trame Verte et Bleue

Le projet se situe au sein d'une zone boisée appartenant à la trame verte locale, mais non reconnue par le SRCE. Le site de projet n'est pas directement concerné par des éléments de trame verte et bleu repérée dans le SRCE, le vallon sec limitrophe de la zone de projet se connecte en aval au vallon de Sainte-Cécile qui se rejette à son tour dans l'Argens**.**

3.3 - Zones de captage d'eau :

Le projet ne génère pas de prélèvement d'eau de la nappe ou de rejet direct en milieu naturel.

Le projet grâce au bassin de rétention n'engendre pas de rejet direct en milieu naturel et ne devrait pas engendrer de pollutions de ces cours d'eau.

3.4 - Zones d'assainissement non collectif

Le projet est situé en zone d'assainissement non collectif.
Les eaux sanitaires de l'installation du projet seront traitées par une mini station adaptée aux besoins du projet.
D'autre part **la mise en place d'une mini-station d'épuration pour l'assainissement des eaux usées adaptée au projet devrait garantir également la préservation du milieu.**

3.5 - Zones d'écoulement ou d'infiltration d'eau pluviale

Actuellement pas de dispositif particulier par rapport aux eaux pluviales. Dans le cadre du projet les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront dirigées vers un bassin paysager de rétention de 396 m^3, sa dimension sera confirmée par une étude hydrogéologique à la parcelle.

3.6 - Zones de protection de la tortue d'Hermann

Le site du projet est concerné par le Plan National d'Action en faveur de la tortue d'Hermann. Il se situe en zone de sensibilité notable.

Afin d'évaluer au mieux les incidences du projet sur la tortue d'Hermann, une étude d'impact spécifique a été réalisée par le cabinet VISU. Celle-ci conclue a l'absence d'impact du projet sur la tortue d'Hermann du fait que :

- les parcelles destinées à recevoir le projet ne présentent pas d'enjeux particuliers comme habitat d'espèce (parcelle de terrain arboré de Chêne vert et de Pin d'Alep dominant un couvert herbacé de type pelouse méso-xérophiles entretenue régulièrement par tonte mécanique) ;
- de l'isolement des parcelles au regard des autres noyaux de populations connues du fait de l'éloignement et de la présence de l'urbanisation et du réseau routier qui s'imposent comme des barrières dans les déplacements de l'espèce ;
- de la nature du projet et les modalités de sa réalisation qui ne sont pas de nature à porter atteinte à l'habitat de l'espèce, ni directement aux individus de l'espèce.

Aucune mesure de traitement des impacts n'est envisagée.
Des mesures d'accompagnement sont proposées de manière à favoriser l'accueil et l'expression d'une biodiversité intéressante sur la zone de projet.

4 - Incidences sur le milieu humain

4.1 - Consommation foncière

Le site est déjà occupé par une activité de restauration dont le projet prévoit l'agrandissement. Par ailleurs l'implantation de 16 suites hôtelières et des équipements d'accompagnement (SPA, salle de séminaire…) vont générer une consommation foncière d'espace naturel.

Le PLU fera apparaître une réduction quantitative de la zone naturelle de 1,74 ha sur les 3 474,1 ha existants soit une réduction de 0,05%.

Le projet sur cette assiette foncière de 1,74 ha imperméabilisera par des constructions environ 12% de la zone et devra maintenir au moins 60% de la surface du terrain en pleine terre.

4.2 - Développement démographique de la commune

Le projet conforte et permettra à terme le développement d'une activité existante. Il sera **sans impact sur le développement démographique** de la commune, mais répond à un besoin en offre d'hébergement et de service touristique.

4.3 - Développement économique de la commune

La possibilité, grâce au nouveau zonage, de faire évoluer l'entreprise en place **pérennise les emplois existants et permet d'envisager leur augmentation**. Par ailleurs, le projet contribuera à la renommée de la commune et à son attractivité touristique.

4.4 - Desserte et transports

Il n'y aura **pas d'incidence notable** sur les flux circulatoires. L'accès au site demeurera identique à l'existant.

5 - Incidences sur les risques et nuisances

5.1 - Le risque inondation

La zone d'étude est située hors zone d'aléas du PPRI approuvé de la commune des Arcs-sur-Argens.

Le vallon limitrophe à l'Est de la zone d'étude n'est pas signalé comme problématique par le PPRI.

Ainsi, ce projet n'entraîne pas une aggravation de l'exposition du territoire et des personnes au risque d'inondation.

5.2 - Les autres risques

Il n'y a pas de PPRIF prescrit sur la commune des Arcs, mais le site se trouve néanmoins dans une zone à risque, ayant déjà été incendiée.

Notons qu'un poteau incendie est situé en bordure du site de projet (PI n°78) avec un débit de 70 m^3/heure.
Le projet sera l'occasion d'améliorer la défendabilité du site par l'amélioration de la voie d'accès depuis la RD 555 et les aménagements prévus des parkings haut et bas qui faciliteront l'intervention des secours.

Enfin le projet n'a pas d'incidence particulière sur le risque de transport de matière dangereuse induite par la mitoyenneté de la RD 555.

5.3 – Les nuisances : voies bruyantes

Cette incidence négative est atténuée du fait de l'aménagement d'une butte paysagé anti bruit et par l'implantation du bâtiment du SPA en écran par rapport aux suites hôtelières créant ainsi une zone de calme au cœur du projet.

VIII - LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

La révision allégée N°1 du PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Orientation du SDAGE 2016-2021	Articulation du projet
S'adapter aux effets du changement climatique	Non concerné
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Non concerné
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	Le site de projet est localisé à proximité d'un vallon sec. Celui-ci se connecte en aval au vallon de Sainte-Cécile qui se rejette à son tour dans l'Argens. Le projet grâce au bassin de rétention n'engendre pas de rejet direct en milieu naturel et ne devrait pas engendrer de pollutions de ces cours d'eau D'autre part la mise en place d'une mini-station d'épuration pour l'assainissement des eaux usées adapté au projet devrait garantir également la préservation du milieu
Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	Le projet ne nécessitera la mise en place de nouveau réseaux d'eau potable. La consommation d'eau sera renforcée mais dans un soucis de gestion économe de la ressource en eau.
Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	Non concerné
Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé : • poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle ; • lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques ; • lutter contre les pollutions par les substances dangereuses ; • lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles ; • évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine.	La mise en place d'une mini-station d'épuration pour l'assainissement des eaux usées et d'un bassin de rétention pour les eaux de ruissellement devrait garantir la préservation du milieu
Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques : • agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques ; • préserver, restaurer et gérer les zones humides ; • intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau.	Ce projet ne remet pas en cause l'écoulement naturel des cours d'eau.
Atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Non concerné

Orientation du SDAGE 2016-2021	Articulation du projet
Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	La zone d'étude est située hors zone d'aléas du PPRI approuvé de la commune des Arcs-sur-Argens Le vallon limitrophe à l'Est de la zone d'étude n'est pas signalé comme problématique par le PPRI, et son fonctionnement ne sera pas impacté par le projet. Ainsi, ce projet n'entraîne pas une aggravation de l'exposition du territoire et des personnes au risque d'inondation.

2 - Schéma régional de cohérence écologique

Le site de projet, n'est pas directement concerné par des éléments de trame verte et bleue repérée dans le SRCE, le vallon sec limitrophe de la zone de projet se connecte en aval au vallon de sainte Cécile qui se rejette à son tour dans l'Argens. Le projet grâce au bassin de rétention n'engendre pas de rejet direct en milieu naturel et ne devrait pas engendrer de pollutions de ces cours d'eau.

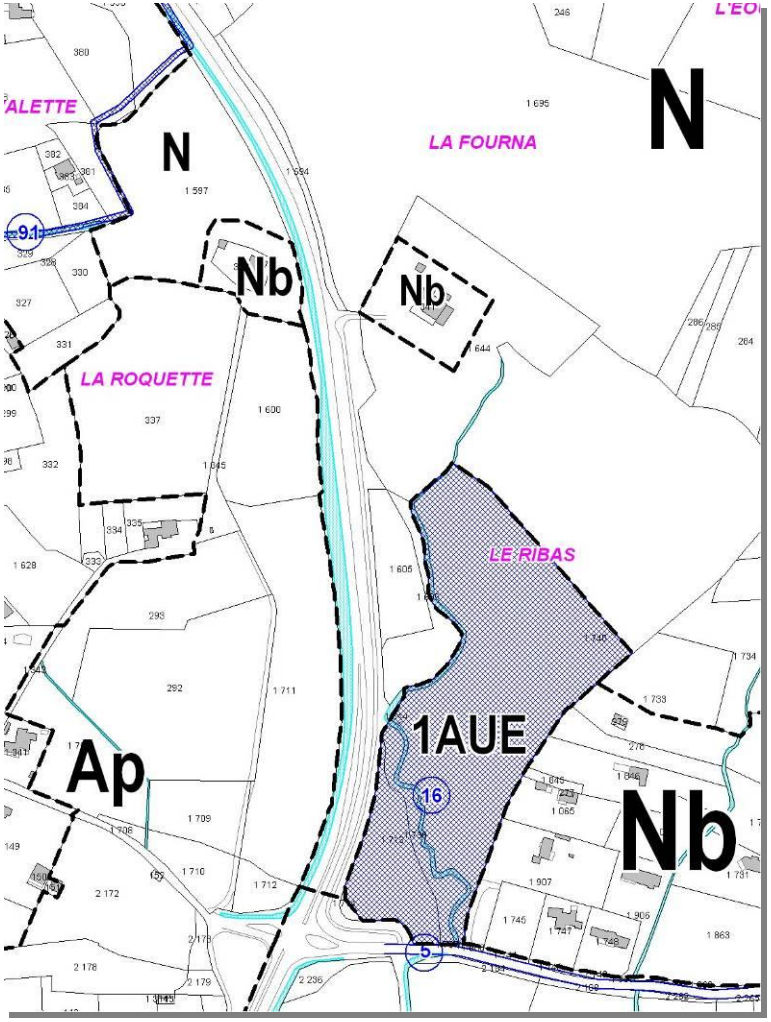
3 - Schéma Régional Climat Air Énergie, PCET

L'activité de restauration et d'hôtellerie et la taille du projet sont peu susceptibles d'entrainer des rejets, sources de pollutions atmosphériques (poussières, gaz de combustion, buées…).

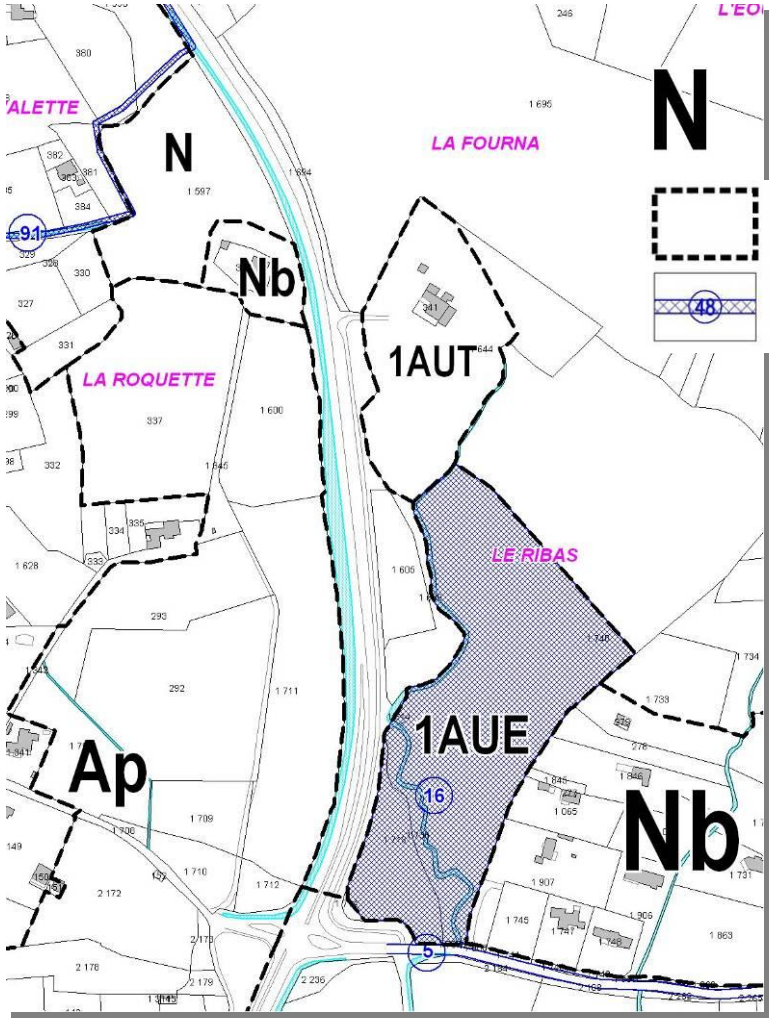
IX - LES CHOIX DE MODIFICATION DANS LE PLU

1. Nouveau zonage proposé

Il est proposé de créer un secteur 1AUT de 17 400 m² avec une règlementation spécifique à ce nouveau secteur qui sera intégré au règlement afin de maitriser l'occupation du sol de l'activité. Les plans 4.1 et 4.3 seront impactés par cette modification du zonage.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du projet de PLU révisé

2. Bilan des surfaces

La création de la zone 1AUT fait apparaître une réduction quantitative de la zone naturelle de 1,74 ha sur les 3 474,1 ha existants soit une réduction de 0,05%.

zonage	PLU surface ha	PLU Révisé surface ha
UAa	3,0	3,0
UAb	13,3	13,3
UAh	0,8	0,8
UB	28,4	28,4
UBa	82,6	82,6
UBf	6,0	6,0
UC	49,0	49,0
UCa	37,3	37,3
UE	15,8	15,8
UEa	0,3	0,3
UEc	9,0	9,0
UHa	4,4	4,4
UHb	6,0	6,0
UZ	2,8	2,8
UZa	1,1	1,1
Total zones urbaines	**259,8**	**259,8**
1AUBa	12,0	12,0
1AUBb	4,5	4,5
1AUE	9,9	9,9
1AUEc	5,8	5,8
1AUZBa	50,8	50,8
1AUZBb	5,7	5,7
1AUZBc	1,3	1,3
1AUZBp	22,8	22,8
1AUT		1,7
2AUC	10,6	10,6
2AUBa	15,8	15,8
2AUBb	1,8	1,8
2AUT	2,6	2,6
Total zones d'urbanisation future	**143,6**	**145,3**
A	1205,1	1205,1
Ae	85,8	85,8

zonage	PLU surface ha	PLU Révisé surface ha
Ap	248,7	248,7
zone agricole	**1539,6**	**1539,6**
Nb	341,4	340,8
N	3121,4	3120,2
Nl	2,8	2,8
NR	8,6	8,6
Total zones naturelles	**3474,1**	**3472,36**
	5417,1	5417,1

	PLU		PLU révisé		différence PLU/PLU révisé	
	Ha	%	Ha	%	ha	%
Zones urbaines U	259,8	5%	259,8	5%	0	0%
Zones à urbaniser NA/AU	143,6	3%	145,3	3%	+1,74	+1.2%
Zones agricoles NC/A	1539,6	28%	1539,6	28%	0	0%
Zones naturelles ND/N	3474,1	64%	3472,4	64%	+1,74	-0.05%
Total	5417,1	100%	5417,1	100%		

3. Le projet de règlement

L'article 2 des dispositions générales est modifié et le règlement de la zone 1AUt est ajouté au règlement en vigueur

3.1 : modification de l'article 2 des dispositions générales

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

Zones urbaines :
Les zones urbaines dites "zones U", qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

- la zone UA avec les secteurs UAa, UAb et UAh
- la zone UB avec les secteurs UBa et UBf
- la zone UC avec le secteur UCa
- la zone UE avec les secteurs UEa et UEc
- la zone UH avec les secteurs UHa et UHb
- la zone UZ avec le secteur UZa

Zones à urbaniser :
Les zones à urbaniser dites "zones AU", qui font l'objet des chapitres du titre III sont :

- la zone 1AUBa
- la zone 1AUBb
- la zone 1AUE avec le secteur 1AUEc
- la zone 1AUZB avec les secteurs 1AUZBa, 1AUZBb, 1AUZBc, 1AUZBp
- la zone 1AUT
- la zone 2AUBa
- la zone 2AUBb
- la zone 2AUC
- la zone 2AUT

Zone agricole :
La zone agricole dite "zone A " fait l'objet des chapitres du titre IV.
Elle comporte deux secteurs : Ap et Ae

Zone naturelle :
La zone naturelle et forestière dite "zone N" fait l'objet des chapitres du titre V.
Elle comporte 3 secteurs :

- le secteur Nb
- le secteur NR
- le secteur Nl

3.2 : Ajout d'un nouveau chapitre au titre III du règlement

Les autres chapitres sont décalés

CHAPITRE V ZONE 1AUT

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

Cette zone de développement urbain, inscrite au PADD, répond principalement à une demande d'une activité économique d'hôtellerie et de restauration. Compte tenu de l'insuffisance des équipements internes, elle prend la forme d'une zone AU réglementée dont l'ouverture est conditionnée par la réalisation des équipements internes nécessaires à son bon fonctionnement.

Elle s'inscrit autour du restaurant existant du « Relais des Moines » à l'Est du centre-ville de la commune des Arcs-sur-Argens, route de Sainte-Roseline. Elle est riveraine de la route RD 555 reliant Les Arcs à Trans en Provence.

Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement vis-à-vis de laquelle les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 -1AUT - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2-1AUT.

ARTICLE 2 - 1AUT - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1. Sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés et dans le respect de l'orientation d'aménagement, les opérations d'aménagement à destination, d'hébergement hôtelier, de restauration, leurs piscines, leur SPA, leurs salles de séminaire ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les aires de stationnement lié a ces opérations.

2. Les logements de fonction, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité dans l'établissement, qu'ils soient limités au total à 500 m² de SP.

3. Les abris de jardin, les garages, les locaux techniques des piscines et les poolhouses à condition de ne pas excéder une hauteur maximale de 3 m à l'égout et de ne pas dépasser au total 250 m².

4. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés et nécessaires strictement :
   - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
   - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
   - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
   - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;

   que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

6. les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et d'être réduits au strict minimum. Le sol doit être remodelé selon son profil naturel. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

7. les murs antibruit sous réserve qu'ils présentent une intégration satisfaisante au regard de l'environnement et du paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 1AUT - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3. Les voies en impasse, lorsqu'elles sont inévitables, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE 4 - 1AUT - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public des eaux usées, y compris les eaux ménagères. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur pourra être admis.
En outre, ces dispositifs seront conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et les constructions devront être directement raccordées au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

2.1.2, L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres…), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
Le dimensionnement du dispositif de stockage des eaux pluviales doit pouvoir recueillir au moins 130 l par m² imperméabilisé.

2.2.2 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.2.3 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

3 - Électricité et télécommunication :

3.1 - Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain (notamment enterrées pour chaque traversée de rue), sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées après avis des services compétents.

3.2 - Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

3.3 - Intégration en façade
Les lignes électriques, téléphoniques, et de télévision doivent être établies sous les corniches ou les génoises ou être dissimulées au mieux par un élément architectural de la construction.
Les armoires d'interface entre public et privé, sont intégrées au bâti existant ou encastrées dans les clôtures et leur emplacement de pénétration électrique et téléphonique est réalisé le plus près possible de la sortie souterraine.

ARTICLE 5 - 1AUT - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ».

ARTICLE 6 - 1AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
   - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer ;
   - d'au moins 25 mètres de l'emprise de la RD555.

3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.

4. Malgré l'ensemble des dispositions précédentes, une implantation différente peut être admise :
   - pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins ;
   - pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE 7 - 1AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum telle que la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché soit au moins égale à la demie hauteur de la façade (H) qui fait face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ et $d > 4m$).

Dispositions particulières

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un écoulement naturel, la distance minimale est de 5 m pour les constructions et de 3 m pour les clôtures.

ARTICLE 8 - 1AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

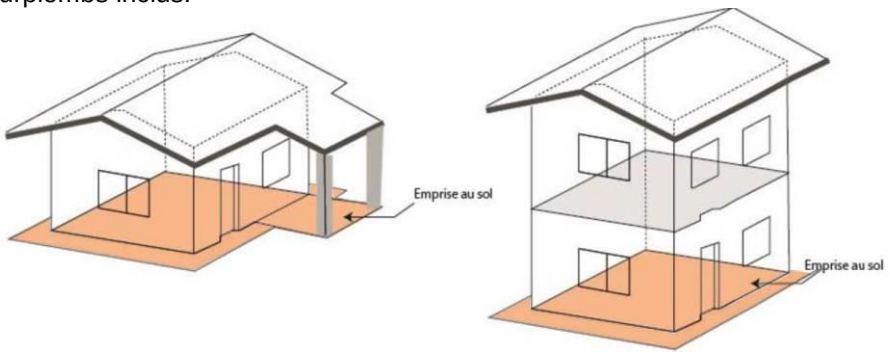
Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée. Pour les annexes des piscines (pool-house et local technique), celles-ci doivent être implantées à une distance maximum de 5 m du plan d'eau de la piscine.

ARTICLE 9 - 1AUT - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Le coefficient d'emprise au sol (CES) tel que défini ci-dessous pour l'ensemble du projet, constructions existantes et constructions nouvellement crées, est au maximum égal à 12%.

2. Le CES n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définition de l'emprise au sol rappel :
il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Toutefois sont exclus des calculs de l'emprise au sol, les piscines, les garages ainsi que les annexes. Leur emprise maximale autorisée est limitée à l'article 2 de toutes les zones.

ARTICLE 10 - 1AUT - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement et dans le respect des orientations d'aménagement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 4,5 mètres.

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus de ce calcul dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

ARTICLE 11 - 1AUT - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Dispositions générales :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural doivent être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements sont réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

2 - Dispositions particulières:

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :
Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Façades

Les façades sont traitées soit en enduit de finition taloché fin ou peintes en fonction du support soit en parement de pierre.
Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie
Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu.

2.3. Locaux et équipements techniques:

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au maximum au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.4. Toitures

Les toitures pourront être a une ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.
La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%, elles sont simples sans décrochements excessifs. Les toitures sont alors exécutées en tuiles canal d'une teinte en harmonie avec l'existant.
Toutefois, en cas de nécessité technique justifiée (extension de construction existante) le type de toiture et l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourront être admis.

2.5. Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 10 paragraphe 2 ci-avant et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.6. Clôtures et portails

Les murs de clôture, portails et grilles doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants. Les murs laissés à l'état brut sont interdits.

Les clôtures doivent être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètre maximum au point le plus défavorable. Ce mur devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 2 mètres de chaque côté sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présentés des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

2.7. Mur de soutènement

Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière. Il doit être traité en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins et le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de l'intégrer dans le paysage environnant. Les murs en enrochements cyclopéens sont à éviter.

2.8. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- Les antennes et paraboles sont intégrées au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- Les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse sont masqués sur toute leur périphérie ;
- Les paraboles en façade sont interdites ;
- Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve d'être intégrés au bâti.

Par ailleurs, la pose de panneaux solaires est autorisée en toiture sous réserve d'une absence d'atteinte au caractère des lieux et de respecter les conditions suivantes :

- être intégrés le mieux possible au bâti existant ;
- pour les constructions nouvelles, être intégrés comme éléments architecturaux de la construction ;
- conserver une cohérence de forme entre le pan de toiture et les capteurs ;
- respecter une implantation des capteurs en continuité des ouvertures, en toiture et en façade, en privilégiant une symétrie.

Les éléments techniques volumineux (ballons, réservoirs, échangeurs) sont intégrés dans les constructions et doivent être invisibles depuis l'espace public

2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises doit être situé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12 - 1AUT - STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

En cas d'agrandissement, il n'est demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

2. <u>Stationnement des véhicules automobiles :</u>

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à destination de logement: 1 place par tranche entamée de 75 m² de SP.

2.2. Constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration : 1 place par chambre et 1 place par 50 m² de restauration.

3. <u>Stationnement des véhicules à deux roues :</u>

Les places de stationnement pour vélos doivent représenter 30% du total des places de stationnement des deux roues.

Pour les constructions à destination hôtelière et/ou de restauration : une place pour 200 m² de SP

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie. Le stationnement vélo pour les visiteurs peut être organisé à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

<u>ARTICLE 13 - 1AUT - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS</u>

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Le coefficient d'espaces verts CEV se calcule comme suit : CEV = surface plantée pleine terre /surface terrain d'assiette. Il doit être au moins égal à 60%
3. Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres d'essence méditerranéenne.
4. Le Coefficient d'Espace Vert (CEV) n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée à la nature du sol.
6. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets d'arbres de haute tige représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3-1AUT à 13-1AUT.

<u>ARTICLE 14 - 1AUT - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u>

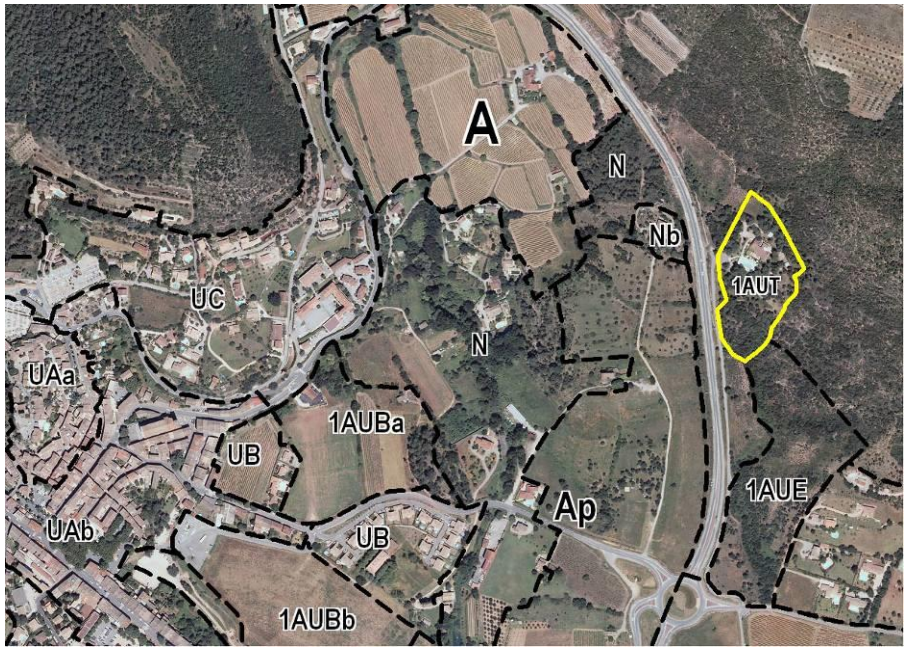
Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ».

4. Le projet d'OAP

Accompagnant le règlement il est proposé de mettre en place une nouvelle OAP.

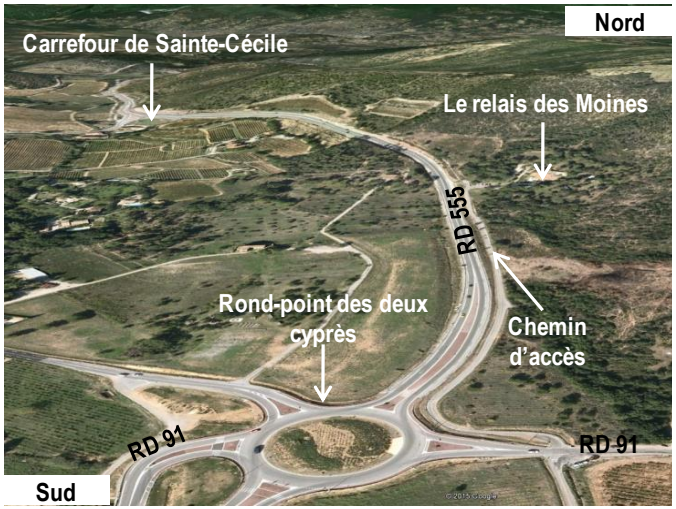
Orientation n°4 – Relais des Moines (1AUT)

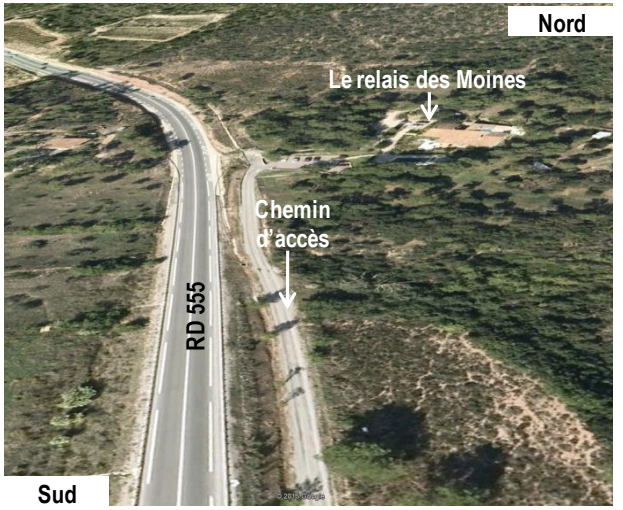
Localisation



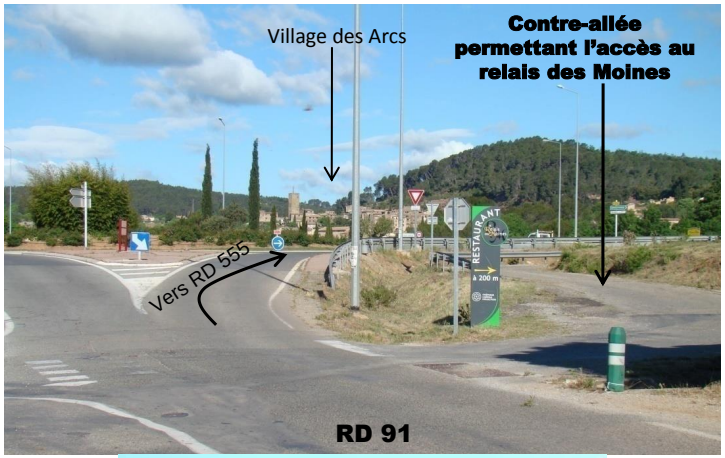
La zone 1AUT concernée par l'orientation d'aménagement se trouve à l'Est de l'agglomération, à 1 km du cœur de ville, quartier de la Roquette, le long de la RD 555 qui fait la liaison entre la RDN 7 et Draguignan via Trans. Elle s'inscrit au pied d'une colline boisée qui culmine à 216 m. Au centre de cette zone, le bâtiment existant, bastide du XVI^{ème} siècle, est occupé par le restaurant du Relais des Moines.

Desserte et accès





L'accès au site de projet demeurera identique à l'existant.
Il s'effectue à partir du rond point de la RD 555 vers la route de Sainte-Roseline (RD 91) puis par une petite route longeant la RD 555 sur 500 m environ et se terminant aux portes du restaurant.



Après un portail le chemin se poursuit sous forme d'un chemin privé

Les Enjeux

- → Profiter de l'existence d'un restaurant gastronomique réputé pour développer l'activité actuelle en agrandissant le restaurant et en créant une activité hôtelière haut de gamme en contact direct avec ce dernier dans un contexte local de sous offre en hôtellerie ;
- → Préserver et conserver les caractéristiques architecturales de l'établissement existant, toiture, murs avec parement de pierres ;
- → Concevoir la partie hôtelière et d'équipement d'accompagnement selon un projet architectural original (suites intégrées à l'environnement et proches de la nature) soignant l'insertion des bâtiments dans le paysage et le site de projet, tout en minimisant sa dispersion dans l'espace ;
- → Garantir un traitement de qualité de l'interface avec la nature: transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels ;
- → Garantir une bonne protection par rapport au bruit généré par la RD 555, voie classée comme route express et déviation d'agglomération ;
- → Améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- → Assurer de façon autonome la gestion des eaux de ruissellement et des eaux domestiques sur le site

Principes d'aménagement

- Agrandir par le Sud et par l'Ouest le bâtiment du restaurant actuel en aménageant un accueil répondant aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Créer à l'Est du restaurant un ensemble hôtelier sous forme de petits modules à l'architecture simple et épurée à l'image des «cabanons» provençaux. Ces suites, une quinzaine environ, seront rectangulaires d'un seul niveau, couvertes par des toitures en tuiles « canal» anciennes et les murs recevant un parement de pierres en harmonie à celles du restaurant ;
- Utiliser au maximum les atouts naturels du site : pente du terrain, vue présente côté Sud-Est, végétation et ensoleillement pour intégrer les suites à l'environnement, les disposer de façon harmonieuse en les organisant autour d'un cheminement piéton tout en observant un éparpillement minimum ;
- Disposer des aires de stationnement en entrée de site relayées par des cheminements piétons bien matérialisés pour limiter la présence et la circulation des véhicules au sein du site ;
- Implanter au Sud les équipements d'accompagnement (SPA, piscines, salles de séminaire) ;
- Implanter, après étude technique et selon la meilleure localisation, les équipements nécessaires à la bonne gestion des eaux de ruissellement et des eaux domestiques sur le site.

L'orientation d'aménagement de la zone 1AUT

Voirie

Voiries à créer ou aménager

Voiries existantes

Principes d'implantation

Restaurant à agrandir

Suites hôtelières (hauteur limitée à 1 niveau)

Equipements d'accompagnement

Parkings, aires de manoeuvre

4,5 m — Hauteur maximale autorisée à l'égout du toit

Limite d'implantation du bâti / espace naturel

Cheminement piéton

X – RESUME NON TECHNIQUE

1 - Cadre juridique

La révision allégée est mise en place pour permettre l'extension et la mise aux normes du restaurant le Relais des Moines et la construction d'un hébergement hôtelier haut de gamme, situé à proximité de la RD 555 menant à Trans en Provence, au quartier de la Roquette sur les parcelles cadastrées B1644 et 341.

Cependant le PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de ce projet, l'actuelle assiette foncière du restaurant et celle du futur hôtel étant en zone naturelle.

Les objectifs poursuivis par cette révision

Le projet de révision allégée est de mettre en cohérence le zonage du PLU, au regard de la future occupation du sol du secteur. Il **consiste en la délimitation d'une zone AU règlementée, permettant les constructions projetées en lieu et place de la zone Nb actuelle. L'emprise du projet débordant sur la zone N limitrophe.**

Les objectifs poursuivis par cette révision sont donc doubles :

- renforcer l'attractivité touristique du territoire de la commune des Arcs par la dotation d'équipements touristiques d'accueil de qualité, permettant également la création d'emplois permanents ;
- modifier le zonage du secteur d'implantation du projet par la création une zone spécifique à l'emprise de l'activité hôtelière conformément au plan de délimitation annexé à la présente. Le nouveau zonage aura pour vocation « activité économique d'hôtellerie et de restauration » avec la dénomination **1AUT.**

Justification de la procédure de révision allégée
S'agissant, de réduire une zone naturelle, **sans porter atteinte au PADD et à l'économie générale du PLU**, il convient, et ce conformément aux articles L 153-31 à 153 - 35 du code de l'urbanisme, de prescrire une **révision allégée** pour en modifier le zonage et permettre la réalisation du projet.
La durée de cette procédure est d'environs 8/10 mois.

Par délibération du 8 septembre 2015, la commune a engagé la première révision allégée du PLU.

N.B. :
Le PLU des Arcs-sur-Argens fait application des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement conformément à l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne. Cet article stipule que les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvées avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

Dans ce cadre il a été choisi de créer une zone 1AUT règlementée et non un STECAL, procédure obligatoire dans le cadre des PLU grenelle 2.

2 - Présentation du site de projet

Située dans le département du Var, à une douzaine de kilomètres au sud de Draguignan, la commune des Arcs-sur-Argens, appartient à la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

La zone concernée par la révision allégée se trouve à l'Est du cœur de ville, quartier de la Roquette, le long de la RD 555 reliant la commune des Arcs à Trans en Provence. Elle s'inscrit au pied d'une colline boisée qui culmine à 216 m. Le bâtiment existant (ancienne bastide) est isolé et n'appartient pas à une zone d'habitat.

Les terrains concernés par le projet de révision ne constituent une seule unité foncière. La zone de projet englobe entièrement la parcelle B341 et seulement une partie de la parcelle B1644. La superficie de la zone de projet est de 17 400 m².

Au sein du PLU en vigueur, la zone de projet est classée en zone N et secteur Nb (zone naturelle). Cette dernière cerne le restaurant existant et a une superficie de 5457 m². **Compte tenu du règlement applicable à la zone naturelle, les dispositions du PLU en vigueur ne permettent pas la réalisation du projet.**

La zone de projet est de plus :

- soumise au périmètre d'isolement acoustique des voies bruyantes;
- soumise à la règlementation L.111-6 des entrées de ville;
- soumise à la servitude EL11 qui interdit les accès directs sur la RD 555.

3 – Analyse de l'état initial de l'environnement

Description du site
Le restaurant et ses aménagements (terrasse, piscine, parking haut et bas) occupent actuellement une petite partie de site de projet :
Le reste du terrain est resté assez naturel, bien que très entretenu ce qui limite la richesse écologique du terrain. Il est occupé principalement par des boisements de chênes verts et de pins
La végétation et la faune de site de projet sont décrites précisément dans l'étude spécifique annexée au projet de révision.

Situation par rapport aux périmètres de protection du milieu naturel
Le site de projet :

- n'appartient à aucun périmètre de protection. Les plus proches (à 2 km) concernent La Plaine des Maures et le secteur de l'Argens;
- ne touche pas de site Natura 2000 et n'appartient à aucun parc naturel national ou régional;
- ne présente pas d'occupation agricole (culture ou friche) et n'appartient pas un périmètre AOC;
- mais il est concerné par une zone de sensibilité notable pour la protection de la Tortue d'Hermann. (voir étude spécifique annexée au dossier de la révision allégée). Aucune tortue d'Hermann n'a pu être mise en évidence sur le site du projet. Le site du projet semble peu favorable à l'espèce mais ses abords immédiats en lisière de milieux forestiers et de maquis/garrigue présentent de fortes probabilités de présence de l'espèce

Enjeux paysagers
Située le long de la RD555, sur les pentes de la colline du Ribas et à l'entrée du vallon de Sainte Cécile, en direction de Draguignan, la zone de projet se situe sur un axe de fréquentation fort où les enjeux paysagers sont élevés. La présence du végétal est dominante. Le site s'inscrit au sein de boisements de chêne vert et de pins d'Alep et il se révèle ainsi peu perceptible depuis les environs et la RD 555 passant en contrebas.

Contraintes liées aux risques naturels et nuisances
Le site de projet :

- n'est pas concerné par le risque inondation;
- bien qu'il n'y ait pas de PPRIF prescrit sur la commune des Arcs, se trouve néanmoins dans une zone à risque incendie, ayant déjà été incendiée;
- se situe à proximité d'une zone d'aléas mouvement de terrain, mais n'est pas concerné directement;
- n'est pas soumis au risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière ou canalisation;
- mais la zone de projet est incluse dans un périmètre soumis à la règlementation sur le bruit et les constructions prévues par le projet devront répondre aux normes d'isolement acoustique.

4 - Présentation du projet et sa justification

Les principales composantes du projet

- ► Agrandissement du restaurant en conservant les caractéristiques architecturales de l'établissement existant, toiture, murs avec parement de pierres
- ► Construction d'un ensemble hôtelier à l'Est du restaurant composé 16 petites suites sous la forme de «cabanons» provençaux intégrés à l'environnement et proches de la nature.
- ► Mise en place d'une butte paysagée le long de la limite du terrain à l'Ouest de l'hôtel, permettant de limiter les bruits de la route départementale située en contre-bas
- ► La construction d'une salle de séminaire, d'un SPA, d'une piscine et d'un pool house au Sud du terrain,

Justifications du projet
L'ensemble hôtelier envisagé n'est pas réalisable dans le cadre règlementaire actuel. En effet cette activité n'est pas considérée comme une activité sylvo-agro-pastorale et suite à l'agrandissement des constructions la SP finale dépassera les 200 m² actuellement autorisés.
Le maintien en zone naturelle compromet la pérennité de cette entreprise en bloquant ses possibilités d'évolution sur place.
Le reclassement de la zone de projet en une zone 1AUT à vocation « d'activité économique d'hôtellerie et de restauration » permettra de :

- Maintenir et conforter une activité présente sur la commune et réputée;
- Renforcer l'attractivité touristique de la commune en la dotant d'un équipement touristique de qualité;

- Conforter l'offre d'hôtellerie haut de gamme dans le secteur de l'hébergement marchand du territoire de la Dracénie;
- Conforter les emplois existants et développer de nouveaux emplois permanents;
- Reconnaitre dans le PLU l'existence de cette activité par un zonage qui lui permette d'encadrer son évolution avec des règles adaptées.

5 –Résume des incidences du projet et les mesures de réduction ou de suppression

1 – Impact sur à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

- Situé en zone N, le projet n'a aucune incidence sur l'activité agricole. Le site n'est pas répertorié comme parcelles cultivées.
- **Le projet n'impacte aucun périmètre de protection du milieu naturel**. La zone de projet n'est pas comprise dans un espace forestier, ni dans une ZNIEFF. Il ne touche pas de site Natura 2000 et n'appartient à aucun parc naturel national ou régional. Le premier site Natura 2000 (Val d'Argens) se situe à plus de 2 kilomètres du projet.
- **Le projet se situe au sein d'une zone boisée appartenant à la trame verte locale, mais non reconnue par le SRCE.** Le site de projet n'est pas directement concerné par des éléments de trame verte et bleu repérée dans le SRCE, le vallon sec limitrophe de la zone de projet se connecte en aval au vallon de Sainte-Cécile qui se rejette à son tour dans l'Argens**.**
- Le projet ne génère pas de prélèvement d'eau de la nappe ou de rejet direct en milieu naturel. Le projet grâce au bassin de rétention n'engendre pas de rejet direct en milieu naturel et ne devrait pas engendrer de pollutions de ces cours d'eau.
- Le projet est situé en zone d'assainissement non collectif. Les eaux sanitaires de l'installation du projet seront traitées par une mini station adaptée aux besoins du projet. D'autre part **la mise en place d'une mini-station d'épuration pour l'assainissement des eaux usées adaptée au projet devrait garantir également la préservation du milieu.**
- Actuellement pas de dispositif particulier par rapport aux eaux pluviales. Dans le cadre du projet les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront dirigées vers un bassin paysager de rétention de 396 m3, sa dimension sera confirmée par une étude hydrogéologique à la parcelle.

2 - Évaluation des incidences Natura 2000 (simplifiée)

Sur l'aire du projet, les habitats naturels en présence sont relativement courants et ne présentent pas d'enjeux particuliers en tant que tels. Les autres habitats de l'aire de projet ont un caractère anthropique limitant leur intérêt.
Ce caractère anthropique est également peu favorable à la faune et la flore avec des espèces contactées peu nombreuses et caractéristiques des milieux en présence pour la faune et à caractères pionniers et rudéraux pour la flore.

Au regard du contexte local du secteur à projet (artificialisé), de l'éloignement des sites Natura 2000 et des caractéristiques propres à ses sites, le projet de création STECAL agricole n'est pas de nature à remettre en cause le maintien et la survie des populations des espèces et les habitats naturels d'intérêt communautaire présent sur ces sites Natura 2000.

3 - Évaluation projet sur les populations de Tortue d'Herman Testudo hermann

Le site du projet est concerné par le Plan National d'Action en faveur de la tortue d'Hermann. Il se situe en zone de sensibilité notable.

Afin d'évaluer au mieux les incidences du projet sur la tortue d'Hermann, une étude d'impact spécifique a été réalisée par le cabinet VISU. Celle-ci conclue à l'absence d'impact du projet sur la tortue d'Hermann du fait que :

- les parcelles destinées à recevoir le projet ne présentent pas d'enjeux particuliers comme habitat d'espèce (parcelle de terrain arboré de Chêne vert et de Pin d'Alep dominant un couvert herbacé de type pelouse méso-xérophiles entretenue régulièrement par tonte mécanique) ;
- de l'isolement des parcelles au regard des autres noyaux de populations connues du fait de l'éloignement et de la

présence de l'urbanisation et du réseau routier qui s'imposent comme des barrières dans les déplacements de l'espèce ;

- de la nature du projet et les modalités de sa réalisation qui ne sont pas de nature à porter atteinte à l'habitat de l'espèce, ni directement aux individus de l'espèce.

Aucune mesure de traitement des impacts n'est envisagée.

Des mesures d'accompagnement sont proposées de manière à favoriser l'accueil et l'expression d'une biodiversité intéressante sur la zone de projet.

4 – Incidences sur le milieu humain

Consommation excessive de l'espace : Le site est déjà occupé par une activité de restauration dont le projet prévoit l'agrandissement. Par ailleurs l'implantation de 16 suites hôtelières et des équipements d'accompagnement (SPA, salle de séminaire…) vont générer une consommation foncière d'espace naturel.
Le PLU fera apparaître une réduction quantitative de la zone naturelle de 1,74 ha sur les **3 474,1 ha** existants soit une réduction de 0,05%.

Le projet sur cette assiette foncière de 1,74 ha imperméabilisera par des constructions environ 12% de la zone et devra maintenir au moins 60% de la surface du terrain en pleine terre.

Développement démographique : pas d'incidence

Développement économique de la commune : la possibilité, grâce au nouveau zonage, de faire évoluer l'entreprise en place pérennise les emplois existants et permet d'envisager leur développement (entre 20 et 30 emplois a terme). D'autre part le projet contribuera à la renommée de la commune et à son attractivité touristique.

Desserte et transports : il n'y aura pas d'incidence notable sur les flux circulatoires. L'accès au site demeurera identique à l'existant.

5 – Impact sur les flux de déplacements

Il n'y aura **pas d'incidence notable** sur les flux circulatoires. L'accès au site demeurera identique à l'existant.

6 - Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du PLU des Arcs sur Argens, s'est attachée à vérifier, à toutes les étapes de la construction du projet de territoire, que l'ensemble des enjeux environnementaux a bien été pris en compte. Les choix opérés ont été dans le sens de la préservation des espaces naturels et agricoles, de la mise en œuvre d'un projet agricole dans un souci de qualité paysagère et architecturale et de la prise en compte des risques feux de forêt.

Les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement ont été analysées :

► pour chacune des thématiques identifiées dans l'état initial de l'environnement :
- Le paysage
- La biodiversité, les milieux naturels et les continuités écologiques
- Les risques naturels
- Les pollutions et nuisances (air, bruit, déchets)
- La ressource en eau
- L'énergie

► sur le réseau Natura 2000 et la tortue d'Herman

Une équipe de deux chargés d'études recoupant des compétences en Habitats naturels et Herpétofaune est intervenue afin d'une part de qualifier les enjeux en présence et d'autre part d'apprécier les incidences du PLU sur ces grandes thématiques.

Pour appréhender au mieux l'impact du projet sur la biodiversité, une visite de terrain a été menée, par l'équipe d'écologues de l'Agence Visu, L'inventaire naturaliste de terrain a été découpé en trois sessions aux mois Juillet, de Septembre et d'Octobre 2014. Cette visite a révélé l'absence d'enjeux écologiques.

Les incidences ont été appréciées au regard de leur nature (positives/négatives - directes/indirectes) et de leur durée (temporaires ou permanentes).

Pour supprimer ou réduire les quelques impacts négatifs, le PLU a apporté des solutions internes à travers son zonage, son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'évaluation environnementale a également été l'occasion de démontrer comment le PLU est compatible et prend en compte les documents de portée supérieure en vigueur sur la commune.

7 - Un projet compatible avec les documents d'urbanisme et les plans ou programmes hiérarchiquement supérieurs

La révision allégée N°1 du PLU est compatible avec Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée, Schéma régional de cohérence écologique et le Schéma Régional Climat Air Énergie, PCET

8 – Le choix de modification du PLU

Il est proposé de créer une nouvelle zone 1AUT de 1,74 ha dont les grandes lignes du règlement sont les suivantes :

- Vocation : activité économique d'hôtellerie et de restauration. Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes nécessaires à son bon fonctionnement ;
- Le coefficient d'emprise au sol (CES) pour l'ensemble du projet, constructions existantes et constructions nouvellement créées, est au maximum égal à 12% soit 2088 m² d 'emprise au sol au maximum ;
- La hauteur H à l'égout du toit est fixée à un maximum de 4,5 mètres. Les hauteurs doivent respecter en outre l'orientation d'aménagement ;
- Le coefficient d'espaces verts CEV se calcule comme suit : CEV = surface plantée pleine terre /surface terrain d'assiette. Il doit être au moins égal à 60% soit 10 439 m² d'espace en pleine terre.

Cette modification du zonage et du règlement est accompagnée par la définition d'une nouvelle OAP qui précisent ainsi la vocation et répartition des espaces, les accès, les hauteurs envisagée les zones d''implantations des constructions, et la limite espace bâti / espace naturel.

La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone 1AUT permet ainsi de garantir l'insertion des futures constructions du projet dans l'environnement et leur compatibilité avec la préservation au maximum du caractère naturel et paysager de la zone tout en respectant la cohérence avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1
Note de Présentation de la modification

P.L.U. **Approuvé par DCM le 29 mai 2013**	
Révision N°1 :	**Modification** N° 1 : engagée par arrêtés municipaux du 25 mars 2015 et du 18 août 2016 Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 9 octobre 2017
Révision allégée N°1 : 03.04.2017	**Modification simplifiée** N° 1 : 20.06.2014 N° 2 : 09.03.2015 N° 3 : 14.12.2015 N° 4 : 14.12.2016

Sommaire

I. De l'approbation du PLU à la modification n°01. _____ 3

II. Objectifs de la modification._____ 3

III. Cadre légal de la procédure de modification. _____ 4

IV. La modification concernant les dispositions issues de la Loi ALUR. _____ 5

A. Les modifications communes à toutes les zones du PLU. _____ 5

B. Les modifications permettant de respecter la capacité d'accueil du PLU et de palier à la suppression des articles 5 et 14 du règlement du PLU. _____ 7

V. Les autres modifications du règlement _____ 13

VI. Orientation d'Aménagement et de Programmation_____ 17

VII. Les modifications des emplacements réservés _____ 18

VIII. Les modifications dans le zonage_____ 28

IX. Compatibilité des modifications du règlement. _____ 33

A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU opposable. ___ 33

B. L'évaluation environnementale du PLU opposable._____ 33

C. Le SCOT de la Dracénie. _____ 33

D. Les autres documents supra-communaux. _____ 33

E. Les servitudes. _____ 34

I. De l'approbation du PLU à la modification n°01.

En terme de chronologie, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Arcs-sur-Argens a suivi les procédures suivantes :

- élaboration du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 29 mai 2013 ;
- modification (simplifiée) n° 01 du PLU approuvée par DCM du 20 juin 2014 ;
- modification (simplifiée) n° 02 du PLU approuvée par DCM du 09 mars 2015 ;
- modification (simplifiée) n° 03 du PLU approuvée par DCM du 14 décembre 2015 ;
- modification (simplifiée) n° 04 du PLU approuvée par DCM du 14 décembre 2016 ;
- révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 3 avril 2017 ;
- la présente modification n°01 du PLU a été prescrite par arrêtés municipaux du 25 mars 2015 et du 18 août 2016.

II. Objectifs de la modification.

- Suite à la publication de la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, puis de la Loi d'Avenir Agricole, d'Alimentation et de la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, certaines dispositions sont d'application immédiates, telles que la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et des superficies minimales. Consciente de la volonté du législateur visant à favoriser le renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines préalablement définies par le PLU, la commune souhaite toutefois respecter ses orientations d'aménagement détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ainsi, l'économie générale du PLU.

- La commune des Arcs-sur-Argens a prescrit l'ouverture de la procédure de modification n°01 de son Plan Local d'Urbanisme par l'arrêté précité **qui assigne les objectifs suivants à la modification** :

    - respect de l'économie générale du PLU traduite notamment dans le PADD ;
    - respect des capacités d'accueil souhaitées par la municipalité au travers du projet de PLU approuvé en mai 2013 ;
    - limitation de l'étalement urbain et de la dégradation des paysages ruraux ;
    - respect des études hydrauliques et du Schéma Directeur des eaux pluviales ;
    - application des dispositions de la loi LAAAF en zones agricoles et naturelles et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, dite loi MACRON.
    - d'autres points seront également pris en compte dans le cadre de cette procédure, notamment l'ajout d'emplacements réservés et des corrections mineures du règlement.

. Cette procédure est aussi l'occasion d'effectuer quelques corrections sur le règlement, les planches graphiques et les orientations particulières d'aménagement. Elles sont expliquées dans les pages suivantes.

Par rapport au dossier soumis à enquête publique le dossier approuvé comporte les corrections qui ont été demandées par les personnes publiques associées à la procédure et par le commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions.

III. Cadre légal de la procédure de modification.

Le cadre légal de la procédure de modification est inscrit aux articles L.153-36, L 153-37 du code de l'urbanisme en vigueur qui disposent :

> *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*
>
> *« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».*

Les objectifs poursuivis par la Commune des Arcs-sur-Argens remplissent l'intégralité des conditions posées par le code de l'urbanisme dans la mesure où la modification du PLU porte uniquement sur des correctifs à apporter au règlement (pièce écrite) du PLU en vigueur.

IV. La modification concernant les dispositions issues de la Loi ALUR.

A. Les modifications communes à toutes les zones du PLU.

L'entrée en vigueur de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a eu pour effet immédiat de faire disparaitre certaines dispositions du règlement. Il en est ainsi de la superficie minimale (à respecter pour qu'un terrain soit constructible) et pour le Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Ces deux dispositions étaient respectivement inscrites aux articles 5 et 14 de chaque zone. C'est pourquoi, la présente modification transpose cette obligation légale en conservant les intitulés des articles 5 et 14 dans le corps du règlement des zones et en remplaçant l'ancien contenu par les termes suivants : *« article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové »*. Les tableaux qui suivent permettent de visualiser les changements opérés.

1. Abrogation de l'article 5 « Superficie minimale des terrains constructibles ».

Zones	Règlement initial	*Projet de règlement modifié*
UA	Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.	*Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».*
UC	1. En application des dispositions de l'article L. 123-1.12° du Code de l'Urbanisme, afin de préserver l'intérêt paysager de la zone, pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 200 m² en secteur UCa 2. Toutefois, pour tout terrain constructible, quand il n'est pas raccordable au réseau public d'assainissement, la surface, la forme du terrain et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.	
UB	Non réglementées.	
UE		
UH		
UZ		
1AUBa		
1AUBb		
1AUE		
1AUZB		
2AUBa	Sans objet	
2AUBb		
2AUC		
2AUT		
A	La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur.	
N	Toutefois, si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.	

2. Abrogation de l'article 14 « Coefficient d'Occupation des Sols ».

Zones	Règlement initial	*Projet de règlement modifié*
UA	Secteurs UAa et UAb : non réglementés. Secteur UAh : 0,40. Un COS différent est admis en cas de démolition et reconstruction à l'identique d'un bâtiment sur son emprise initiale.	*Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».*
UB	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à : - 0,60 en zone UB - 0,40 dans le secteur UBa - non réglementé en secteur UBf Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé en secteur UBf et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
UC	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25. Hors secteur UCa, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En secteur UCa, les dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme relatives à l'application du C.O.S. après division parcellaire sont applicables : - Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. - Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.	
UE	Non réglementé en UE. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 en secteurs UEa et UEc.	
UH	Le coefficient d'occupation du sol est fixé à : - 0,25 en secteur UHa - 0,30 en secteur UHb	
UZ	La Surface de Plancher (SP) maximale autorisée est de 12 000 m2.	
1AUBa	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
1AUBb	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,45. Les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme relatives à l'application du C.O.S. après division parcellaire sont applicables : - Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. - Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits	

	à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
1AUE	Non réglementé en 1AUE. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 en secteur 1AUEc.
1AUZB	La surface de plancher maximale autorisée dans la zone 1AUZB est de 238 000 m² ; elle est répartie de la façon suivante : - secteur 1AUZBa : 210 000 mètres carrés ; - secteur 1AUZBb : 22 000 mètres carrés ; - secteur 1AUZBc : 6 000 mètres carrés ; - secteur 1AUZBp : 0 mètres carrés.
2AUBa	Sans objet.
2AUBb	
2AUC	
2AUT	
A	Non réglementée.
N	

> *Il est à noter que certaines dispositions initialement inscrites à l'article 14 mais distinctes du COS ont dû être reportées, notamment en article 2, afin d'être conservées. Il s'agît par exemple de la limitation de surface de plancher liée à la zone AUZB et de sa répartition par secteur.*

B. Les modifications permettant de respecter la capacité d'accueil du PLU et de palier à la suppression des articles 5 et 14 du règlement du PLU.

1. Contexte.

Les objectifs affichés des nouvelles dispositions législatives, de tendre vers une densification des espaces urbains existants, doivent être mis en perspective avec le contexte communal des Arcs-sur-Argens. Les espaces urbains proches du village et bénéficiant de la plupart des équipements publics sont en mesure d'accueillir un certain nombre de nouvelles constructions supplémentaires. Toutefois, il est toutefois utile de rappeler que la majeure partie des zones urbaines sont soumises à des dispositifs d'assainissement non collectifs. Pour maintenir les capacités d'accueil prévues par le PLU initial, notamment au regard des équipements collectifs, de leur dimensionnement et des coûts financiers induits, les changements opérés par cette procédure de modification visent à permettre à la commune d'appréhender et de transposer les nouveaux objectifs nationaux tout en maîtrisant le développement des zones d'habitat au plan communal.

2. Rappel de la capacité d'accueil du PLU opposable avant la loi Alur.

Capacité d'accueil du PLU initial approuvé en 2013

(Source : Rapport de présentation p.281)

PLU	Surface de la zone	%	Capacité résiduelle Total logement	%	Nb de résidence principale (78%)
Zones urbaine (habitat)	214	83%	736	41%	574
Zone NA à court terme (habitat)	17	6%	542	31%	423
Zone NA à long terme	28	11%	497	28%	388
Total zones habitat	259	100%	1 775	100%	1 385

La capacité d'accueil du PLU initial approuvé en 2013 était **estimée à :**
1.775 logements supplémentaires dont 1.385 en résidences principales.

Soit un potentiel total de :
5.103 logements,
8.006 habitants en résidences principales.

Pour mémoire, en 2008 l'Insee recensait :
3.328 logements, dont 2.602 résidences principales,
6.212 habitants.

Pour information, les zones à vocation principale d'habitat dans le PLU initial de 2013 sont les suivantes :

- *zones urbaines : UA, UB, UC ;*
- *zones d'urbanisation future alternative (court terme ; réglementée) : 1AUBa, 1AUBb ;*
- *zones d'urbanisation future strictes (long terme ; non réglementée) : 2AUBa, 2AUBb, 2AUC.*

3. Capacité d'accueil du PLU appliquant la loi Alur.

CAPACITE D'ACCUEIL THEORIQUE DU PLU

Zones et secteurs du PLU (à vocation principale d'habitat)	Superficie des zones en ha	Coefficient de densification	Surface nécessaire pour l'assainissement autonome	Coefficient contrainte arch. et urb.	Coefficient vocation du bâti	Coefficient de cohabitation	Coefficient occupation logement	Capacité théorique logements	Capacité théorique population
UAa	3,0	1,00		0,63	0,70	2,4	0,84	132	267
UAb	13,3	1,00		0,70	0,70	2,4	0,84	652	1 315
UAh	0,8	0,75		0,70	0,70	2,4	0,84	29	59
UB	28,4	0,75		0,75	0,70	2,4	0,84	1 118	2 256
UBa	82,6	0,75		0,70	0,70	2,4	0,84	3 036	6 123
UC	49,0	0,75		0,70	0,70	2,4	0,84	1 801	3 633
UCa	37,4	0,75	500	0,70	0,70	2,4	0,84	367	739
1AUBa	12,1	0,75		0,85	0,85	2,4	0,84	656	1 323
1AUBb	4,5	0,75		0,85	0,85	2,4	0,84	244	492
2AUBa	15,8	0,75		0,70	0,74	2,4	0,84	614	1 238
2AUBb	1,8	0,75		0,70	0,70	2,4	0,84	66	133
2AUC	10,6	0,75		0,70	0,70	2,4	0,84	390	786
Sup.totale	259,3								

Pour information, un « coefficient de densification » a été simulé dans la mesure où, selon les zones, la totalité de la parcelle n'a pas vocation à être intégralement bâtie ; il n'est d'ailleurs porté à 1 que dans les secteurs ou le COS était lui-même maximal. De la même façon, une « surface nécessaire pour l'assainissement autonome » a été introduite dans la simulation afin de préserver, à minima, une capacité épuratoire aux sols concernés. Le cumul de ces deux paramètres a pour effet de réduire légèrement le potentiel de la simulation tout en collant mieux à la réalité du terrain.

Remarque : La superficie moyenne d'une logement retenue est de 100 m²

CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU	CAPACITE THEORIQUE		CAPACITE 2008		CAPACITE RESIDUELLE	
	logements	population	logements	pop 2008	logements	pop
	9 104	18 364	3 328	6 713	5 776	11 651
dont résidences principales	7 118	14 358	2 602	6 212	4 516	8 146

Rappel existant 2008 (INSEE)

2008	nombre	%
RES PRIN	2 602	78,2
VAC	516	15,5
RES SEC	210	6,3
Total	3 328	100,0

En appliquant littéralement les nouvelles conditions de la Loi ALUR, la capacité d'accueil du PLU en vigueur est **estimée à :**
5.776 logements supplémentaires dont 4.516 en résidences principales.

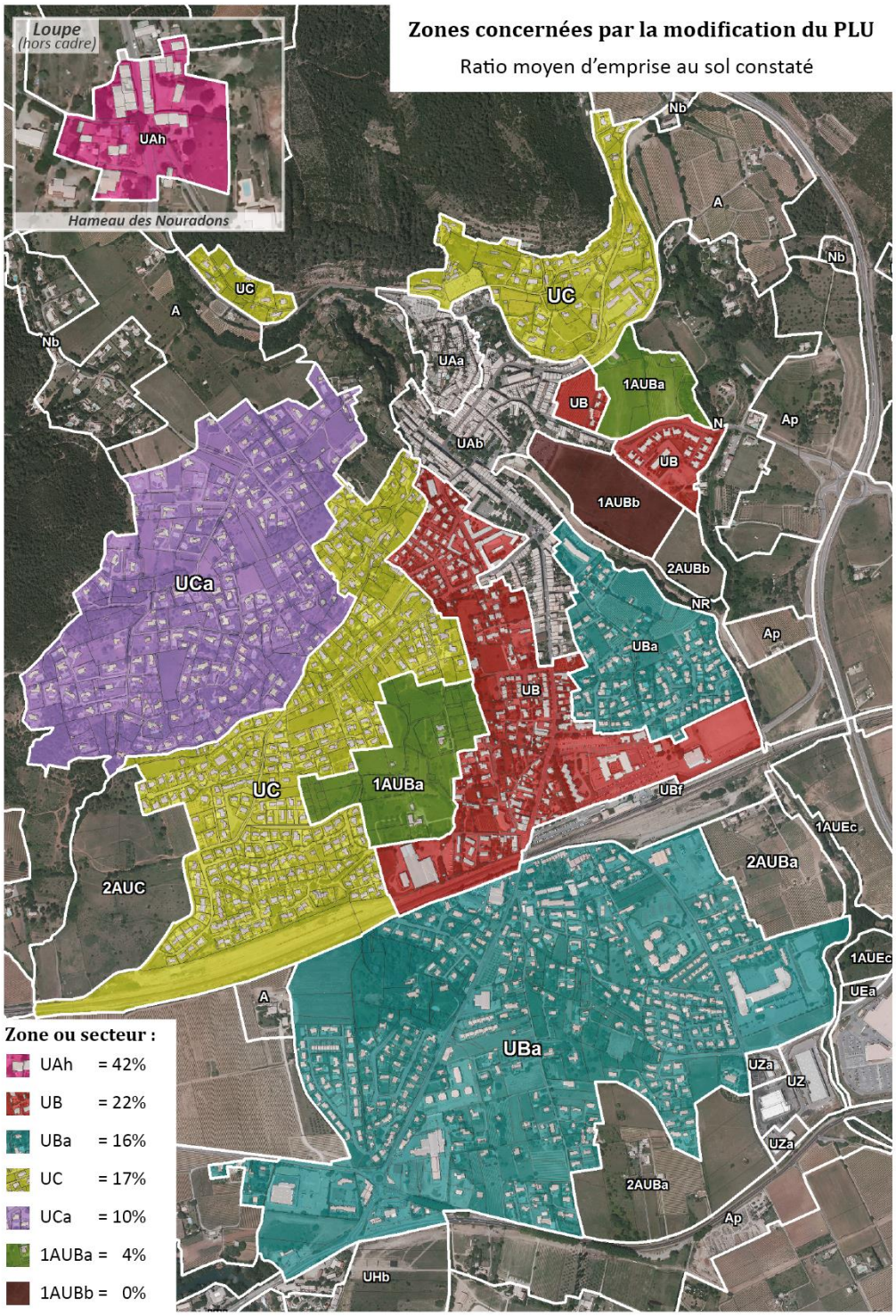
Soit un potentiel total de :
9.104 logements,
14.358 habitants en résidences principales.

Ce qui reviendrait presque à doubler les capacités d'accueils initialement voulues par la municipalité.
Il est donc indispensable de modifier le règlement afin de contenir le développement communal.

4. Proposition de modifications.

a) État des lieux de l'emprise au sol par secteurs.

La cartographie ci-après présente un constat du ratio moyen d'emprise au sol des constructions au sein des zones (à destination principale d'habitat) concernées par les suppressions du COS et des superficies minimales.



b) Les modifications apportées aux articles 9 du règlement.

Afin de conserver la densité souhaitée au PLU opposable, il est nécessaire de modifier les pourcentages des articles 9 (emprise au sol), dans les zones ou secteurs principalement dédiés à l'habitation, soit : UA (Uah), UB, UC, 1AUBa, 1AUBb.

Dans les zones impliquées, l'article 9 modifié est ainsi rédigé :

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **X %** *(cf. pourcentage correspondant dans le tableau ci-dessous)* de la surface du terrain.
Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20% est autorisée en dehors de l'emprise, à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m².
L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages.
Les garages ne pourront excéder 50 m2 d'emprise au sol.
L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Dans les zones impliquées, l'article 13 est ainsi rédigé : **X %** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés (Le Schéma concept *des espaces verts de pleine terre* figure en annexe du règlement).

Zones ou secteur	**Règlement initial**	***règlement modifié - article 9***	***disposition insérée - article 13***
UAh	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain constructible. Une emprise au sol différente peut être admise dans le cas de démolition et reconstruction d'un bâtiment à l'identique sur son emprise initiale.	***45 %***	*-*
UB	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain constructible. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	***25 %***	***40 %***
UBa		***15 %***	***60 %***
Uc	L'emprise au sol des constructions est limitée à : 50 % de la superficie du terrain constructible en zone UC 35 % de la superficie du terrain constructible en secteur UCa Toutefois, hors secteur UCa, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	***20 %***	***50 %***
Uca		***10 %***	***60 %***
Ue	L'emprise au sol des constructions est limitée à : - 50 % de la superficie du terrain constructible en zone UE et secteurs UEa et UEb - 60% de la superficie du terrain constructible en secteur UEc	*-*	***20 %***
Uec			***10 %***
1AUBa	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain constructible. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	***25 %***	***40 %***
1AUBb	Non réglementée	***25 %***	***40 %***

c) Conséquences des nouvelles emprises au sol sur la capacité d'accueil.

LES ARCS — **CAPACITE D'ACCUEIL THEORIQUE AU TERME DU PLU**

Loi : ALUR
Date : **30/07/2015**

Insee (1)	Population	Logements	nombre	%
2012	**6971**	Résidences Principales (RP)	**2 999**	77,8%
		Résidences Secondaires (RS)	**463**	12,0%
		Logements Vacants (LV)	**394**	10,2%
		Ensemble	**3 856**	100,0%

Coefficient d'occupation des logements	Coefficient de cohabitation (2)	Capacité d'accueil actuelle (insee) (RP+RS+LV)	Logement	Population
0,90	2,32	**dont RP**	**2 999**	**6 971**
			3 856	

Type	Zones	Secteurs	unités	Superficie des zones (3) (ha)	Part dédiée aux voies et espaces publics (%)	Part dédiée aux voies et espaces publics m²	Espace restant m²	Emprises au sol des constructions (4) (%)	Hauteur (5) (niveaux)	Surface bâtie (m²)	Surface de plancher dédiée au logement (%)	Surface de plancher dédiée au logement (m²)	Taille moyenne de logement (m²)	Capacité théorique **logements**	Capacité théorique **population** (habitants)	Logements existants
U		UAa	Noyau médiéval	3,0	**40%**	12 000	18 000	**90%**	**3,0**	48 600	**60%**	29 160	90	324	676	
U		UAb	Faubourgs 19è et 20è	13,3	**40%**	53 200	79 800	**70%**	**3,0**	167 580	**60%**	100 548	120	838	1 749	
U		UAh	Hameau des Nouradons	0,8	**30%**	2 400	5 600	**45%**	**2,0**	5 040	**60%**	3 024	120	25	53	
U	UB		Habitat continu	28,4	**25%**	71 000	213 000	**25%**	**2,5**	133 125	**70%**	93 188	120	777	1 621	
U		UBa	Densité moindre	82,6	**25%**	206 500	619 500	**15%**	**2,5**	232 313	**70%**	162 619	150	1 084	2 262	
U	UC		Habitat pavillonnaire densité moyenne	49,0	**25%**	122 500	367 500	**20%**	**2,5**	183 750	**70%**	128 625	150	858	1 790	
U		UCa	Densité moindre (motif paysager plateau de Fantroussière)	37,4	**25%**	93 500	280 500	**10%**	**2,0**	56 100	**70%**	39 270	150	262	546	
			Total zones Urbaines	**214,5**										**4 167**	**8 696**	
AU	1AUBa		Alternative (OAP) : Quartiers des Laurons et Valettes : habitat	12,1	**25%**	30 250	90 750	**25%**	**3,0**	68 063	**70%**	47 644	120	397	829	
AU	1AUBb		Alternative (OAP) : Quartier Saint-Roch sud : habitat	4,5	**25%**	11 250	33 750	**25%**	**4,0**	33 750	**70%**	23 625	120	197	411	
AU	2AUBa		Stricte : Quartier Guéringuier et Peymarlier (PAPAG)	15,8	**25%**	39 500	118 500	**20%**	**2,5**	59 250	**70%**	41 475	120	346	721	
AU	2AUBb		Stricte : Quartier Saint-Roch sud	1,8	**25%**	4 500	13 500	**20%**	**2,5**	6 750	**70%**	4 725	120	39	82	
AU	2AUC		Stricte : Quartier Beauveser	10,6	**25%**	26 500	79 500	**20%**	**2,5**	39 750	**70%**	27 825	150	186	387	
			Total zones A Urbaniser	**44,8**										**1 164**	**2 430**	
A et N			**Constructions existantes en A et N**											**0**	**0**	**475**

La capacité d'accueil du PLU modifié (calculée avec l'emprise au sol) reste cohérente au regard des objectifs du PLU en vigueur **puisqu'elle est estimée à :**
1.475 logements supplémentaires dont 1.148 en résidences principales.

Soit un potentiel total de :
5.331 logements,
8.654 habitants en résidences principales.

Capacité d'accueil théorique	**5 331**	**11 126**
dont RP	**4 147**	**8 654**
Existant	**3 856**	
dont RP	**2 999**	**6 971**
Capacité d'accueil résiduelle	**1 475**	**3 079**
dont RP	**1 148**	**2 395**

Pour information, en 2012 l'Insee recense :
397 résidences principales de plus qu'en 2008.

Définitions :
1 Chiffres officiels au 1er juillet : **2015**
2 Rapport entre le nombre de personnes vivant en résidence principale et la population totale.
3 Estimation begeat (Map info).
4 L'emprise au sol au sens est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Article R.420-1 du code de l'urbanisme).
5 R+1 = 2 niveaux = 2 étages.

<u>Remarque :</u> Dans le tableau ci-dessus, des emprises au sol ont été renseignées en zone UA (secteurs UAa et UAb) et en zones strictes 2AU (2AUBa, 2AUBb, 2AUC) afin d'établir une concordance avec la capacité d'accueil du PLU initial qui se déployait sur la totalité des zones U et AU. Néanmoins, les articles 9 correspondants au Règlement n'ont pas été renseignés ni modifiés.

V. Les autres modifications du règlement

1. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 pris en application de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, a réorganisé le code de l'urbanisme et créé une nouvelle numérotation. Les articles du code de l'urbanisme cités dans le règlement ont donc été corrigés, à l'exception des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au Plan Local Local d'Urbanisme dont la modification a été engagée avant le 1er janvier 2016.

2. Depuis l'approbation du PLU, le PPRi qui était en cours d'élaboration a été approuvé. Les mentions, dans le règlement, du PPRi en cours d'élaboration sont donc corrigées

3. **Création d'un article 15** dans les dispositions générales permettant aux bâtiments existant ne respectant pas les règles de prospect par rapport aux limites séparatives de pouvoir faire l'objet d'une surélévation, aux conditions suivantes :
   - Se limiter à la hauteur absolue autorisée dans la zone
   - A voir été légalement édifié et antérieurement aux règles du présent règlement
   - Ne pas créer de nuisances sur les propriétés voisines

4. **Reformulation à l'article 2 des zones UA, UB, UC, 1AUBa** de la hauteur maximale autorisée pour les abris : la notion de 2.5 mètres « hors tout » est remplacée par « en tout point de la construction », qui est une notion plus claire.

5. **A l'article 3 de toutes les zones** : Insertion d'une disposition précisant que pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6).

6. **A l'article 11 de toutes les zones :** Insertion d'une disposition précisant que les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie.

7. **A l'article 11 de toutes les zones :** Insertion d'une disposition pour réglementer la hauteur et le traitement des murs de soutènement

8. **A l'article 12 de toutes les zones :** suppression de la disposition relative à la non satisfaction des obligations imposées en matière de stationnement. Cette possibilité a été abrogée par la loi du 29 décembre 2014 n° 2014-1655, elle est donc caduque.

9. **A l'article 12 des zones à vocation d'habitat** (UA, UB, UC, 1AUBA, 1AUBb) : ajout d'une disposition permettant de réglementer le nombre de place visiteur dans les opérations collectives.

10. **A l'article 13 de toutes les zones,** création d'une disposition précisant que certaines espèces végétales devront être favorisées. Une liste de ces espèces est créée en annexe 8 du règlement.

11. **A l'article 13 des zones UB, UC, 1AUBa, 1AUBb** : modification de la règle relative aux espaces verts collectifs, afin qu'elle s'applique à partir de 2 logements et non plus à partir de 5.

12. Dans la zone UA :

- Insertion d'une disposition à l'article 2, précisant que la surélévation des constructions existantes est autorisée à condition que les fondations de la construction initiale supportent cette surélévation.

- Insertion d'une disposition à l'article 10, précisant que dans le secteur UAb et au-delà d'une profondeur de 17 mètres (règle définie à l'article 7) les constructions ne pour excéder 3.5 mètres de hauteur.
- Insertion d'une disposition à l'article 11 qui précise que les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie.
- Insertion à l'article 12 d'une disposition imposant par tranche de 5 logements la création d'une place de stationnement réservée aux visiteurs.

13. Dans la zone UB :

- **Article 2** : précision que les piscines sont autorisées, qu'elles soient couvertes ou non couvertes.
- **Article 6** : précision que les constructions ou installations nouvelles doivent être à l'intérieur des zones d'implantation indiquées sur le document graphique et, le cas échéant, respecter les règles suivantes.

  Insertion d'une disposition précisant les limites d'ancrage figurant sur les planches graphiques du PLU, forment une limite à ne pas dépasser.

  Insertion d'une disposition permettant sur les parcelles voisines de la RD 10 et de l'avenue des Treize Lorguais, classées voies bruyantes de type 4 par les arrêtés préfectoraux du 1er août 2014 et 8 décembre 2015, la construction d'ouvrages et constructions destinés à diminuer l'exposition au bruit.

  Ces ouvrages ou constructions pourront être édifiés à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives à condition :
  - De ne pas excéder 2.50 mètres de hauteur ;
  - D'être végétalisé ou doublé d'un espace végétalisé ;
  - De présenter un retrait minimum par rapport aux limites de propriété afin de permettre l'accès et l'entretien de la partie végétalisée ;
  - D'être intégré dans le contexte environnant et dans le paysage qu'il soit statique ou dynamique.
- **Article 7 :** réécriture des dérogations possibles et différenciation du cas des annexes par rapport aux autres dérogations.
- **Article 11** : précision que la règle relative aux toitures terrasses (qui sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface totale de la couverture de la construction) s'applique à toute la construction existante et à son extension.

  Ajout d'une disposition précisant que les éverites sont interdits.

14. Dans la zone UC :

- Article 6 : Insertion de deux nouvelles dispositions. D'une part, des implantations dérogatoires par rapport aux voies pourront être admises :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
  - Des implantations différentes peuvent être admises pour les pool-house, local technique, terrasse, piscine et les abris de jardins.

15. Dans la zone UE :

- **Article 1 :** suppression de la disposition relative aux installations classées.
- **Création de règle relative au secteur UEb** nouvellement créé par la procédure de modification (articles 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13).
- **Article 11** : précision dans les dispositions relatives aux enseignes qu'elles doivent être éteintes la nuit.

16. Dans la zone UZ :
- **Article 2 :** Insertion de la surface de plancher maximale autorisée dans la zone, qui était auparavant inscrite à l'article 14
- Article 11 : précision que les enseignes lumineuses devront être éteintes la nuit.
- Article 13 : ajout dans la disposition relative aux espaces libres de toute construction qu'ils doivent être de pleine terre et non imperméabilisés.

17. Dans 1AUBa :
- **Article 2** : précision que les piscines sont autorisées, qu'elles soient couvertes ou non couvertes.
- **Article 7 :** réécriture des dérogations possibles et différenciation du cas des annexes par rapport aux autres dérogations.

18. Dans la zone 1AUe :
- Caractère de la zone : précision dans le caractère de la zone que ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération « d'aménagement » d'ensemble.
- Article 11 : précision que les enseignes lumineuses devront être éteintes la nuit.

19. Dans la zone 1AUZB :
- **Article 2 :** Insertion de la surface de plancher maximale autorisée dans la zone, qui était auparavant inscrite à l'article 14

20. Dans la zone A :
- **Reprise des articles 1 et 2 afin d'intégrer :**
    - les suggestions de rédaction du règlement préconisées conjointement par la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départementale la Chambre de Commerce et d'Industrie la Chambre des Métiers…
    - la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » du 13 octobre 2014 qui permet d'autoriser et d'encadrer l'extension des bâtiments d'habitation dans les zones agricoles.
    - La loi « Macron » du 6 août 2015.
      La municipalité a donc décidé d'appliquer et d'encadrer les possibilités données aux agriculteurs et propriétaires.
- **Article 7** : Précision que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt collectif peuvent avoir des implantations différentes.
- **Article 10 :** Ajout d'une dérogation de hauteur pour les bâtiments d'exploitation.

21. Dans la zone N :
- Article 2 : Réécriture de la disposition relative aux extensions des constructions à usage d'habitation dans la zone N et la zone Nb, afin :
    - d'encadrer le pourcentage d'extension que le demande la loi et la jurisprudence,
    - d'intégrer la notion de zone d'implantation pour les annexes.

Insertion d'une disposition autorisant les installations, constructions et ouvrages d'infrastructures et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Article 8 : suppression de certaines règles d'implantation qui sont désormais gérées à l'article 2 dans la disposition relative à la zone d'implantation.
- Article 11 : Insertion d'une disposition permettant la création d'ouverture dans les façades et insertion d'une disposition autorisant les panneaux photovoltaïques en toitures.

22. Annexes :

- Reprise de l'écriture de l'annexe 1 afin d'intégrer les suggestions de rédaction du règlement préconisées conjointement par la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départementale la Chambre de Commerce et d'Industrie la Chambre des Métiers…
- Reprise à l'annexe 4 :
  - intégration des nouvelles destinations des constructions
  - insertion des définitions relatives aux affouillements, aux ancrages des bâtiments, aux annexes, aux espaces verts de pleine terre.
- Suppression de l'annexe 5 qui est devenue obsolète.
- Création d'une annexe 6 relative aux préconisations pour les opérations groupées ou en lotissement
- Création d'une annexe 7 relative aux espèces végétales à favoriser

23. Création d'un secteur UBb

Il s'agit du site de l'ancienne cave coopérative, sur lequel un programme mixte de logements va être édifié. Afin de faciliter ce projet un nouveau secteur de la zone UB est créé.
Ainsi, dans ce secteur ce n'est pas 25 % de logements sociaux qui imposés à tous programmes de plus de 1200 m2 de surface de plancher mais 50 %.
L'obligation de créer qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique, n'est pas imposée dans ce secteur.
L'emprise maximale des constructions est fixée à 60 % et la hauteur autorisée passe de 9 à 10 mètres.
Le pourcentage d'espaces verts de pleine terre est fixé à 25%.

24. Autres corrections apportées après l'enquête publique demandées par les personnes publiques associées et le commissaire enquêteur

- L'article 3 des dispositions générales a été corrigé afin de prendre en compte le PPRi approuvé le 11 avril 2014
- Précision aux articles 4 des zones UA, UB, UC, UE, UH, UZ, 1AUBa, 1AUBb, 1AUE, 1AUZB, A, N que les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4 des OAP relative à la gestion du pluvial.
- Précision aux articles 7 et 12 de la zone UB, que les places de stationnement peuvent être réalisées en extérieur couverte. Cette couverture peut-être réalisée en limite séparative.
- Création d'un secteur UHb1, sur le site du camping de l'eau vive, pour mieux appréhender la demande de l'Etat, qui souhaitait que dans ce secteur une emprise au sol soit définit. Ce nouveau secteur permet de dissocier le camping des parcelles voisines destinées aux activités et à la nouvelle cave coopérative. Une emprise au sol et un coefficient d'espace vert sont fixés pour les secteurs UHb et UHb1.
- Dans la zone agricole, deux dispositions sont supprimées à la demande de la chambre d'agriculture. Elles concernaient :

. les activités d'hébergement dans des bâtiments changeant de destination. Le code de l'urbanisme prévoit que que ce changement de destination est possible si le bâtiment est préalablement repéré dans le zonage.

. les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, qui sont de fait autorisés dans cette zone.

- Dans la zone A l'emprise cumulée des annexes est diminuée de 80 à 60 m2.
- Dans la zone A est aussi précisé que les articles 7, 8 et 9 s'appliquent sous réserve des dispositions de l'article 2 de cette même zone relatif à la zone d'implantation.
- Dans la zone A et conformément aux avis de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF, est ajouté à l'article 13 une disposition relative à la mise en place d'une haie tampon.

- Dans la zone N est aussi précisé que les articles 7, 8 et 9 s'appliquent sous réserve des dispositions de l'article 2 de cette même zone relatif à la zone d'implantation.

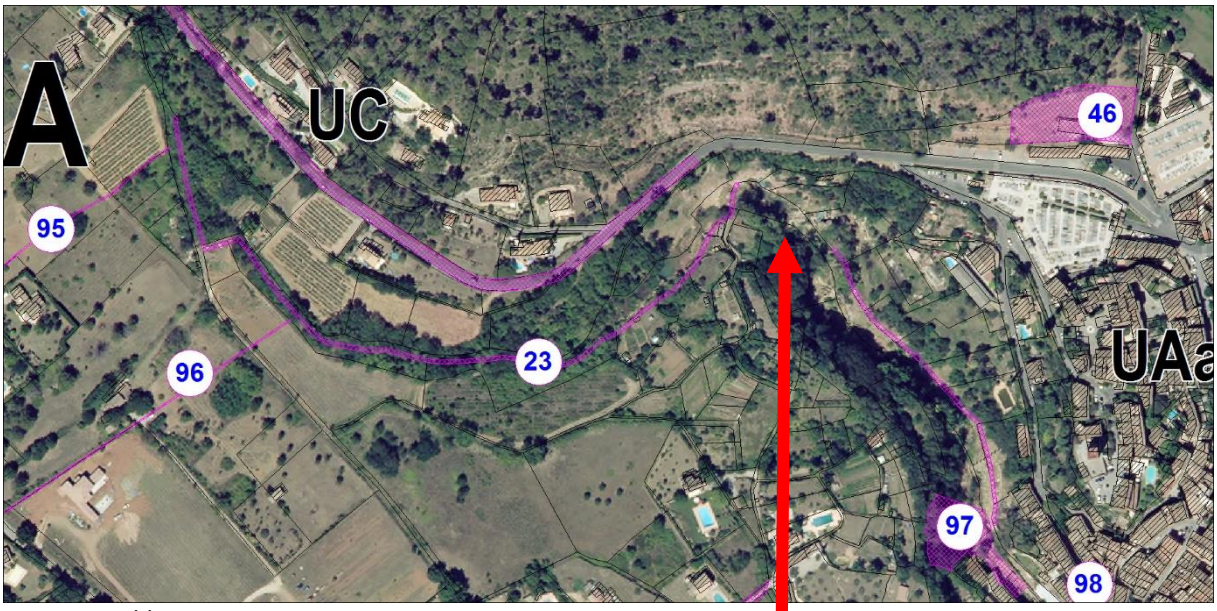
VI. Orientation d'Aménagement et de Programmation

1. L'orientation particulière d'aménagement relative aux secteurs 1AUBb et 2AUBb est corrigé afin de supprimer le jardin initialement prévu dans le secteur 1AUBb

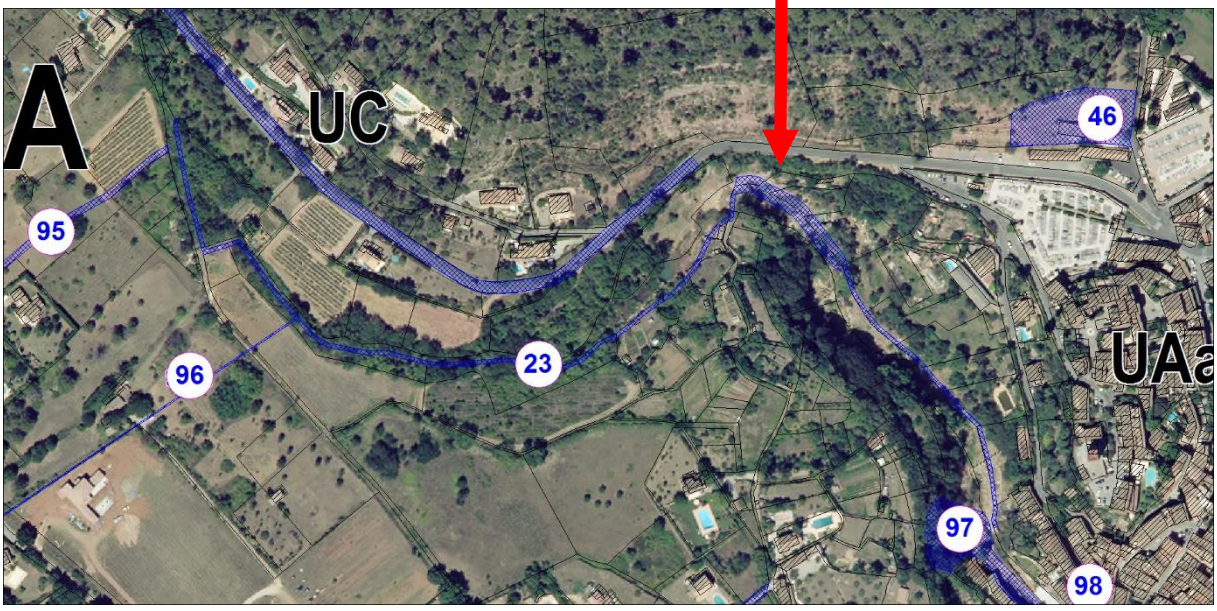
2. Une nouvelle orientation d'Aménagement et de Programmation est créée.
Elle est destinée a encadrer la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du territoire et est opposable à toutes nouvelles constructions.

VII. Les modifications des emplacements réservés

1. Extension de l'ER 23 : Cet ER est destiné à l'aménagement d'un sentier piéton le long du Réal de Fantroussière jusqu'au Baou, il manquait une liaison permettant d'assurer sa continuité.



PLU opposable

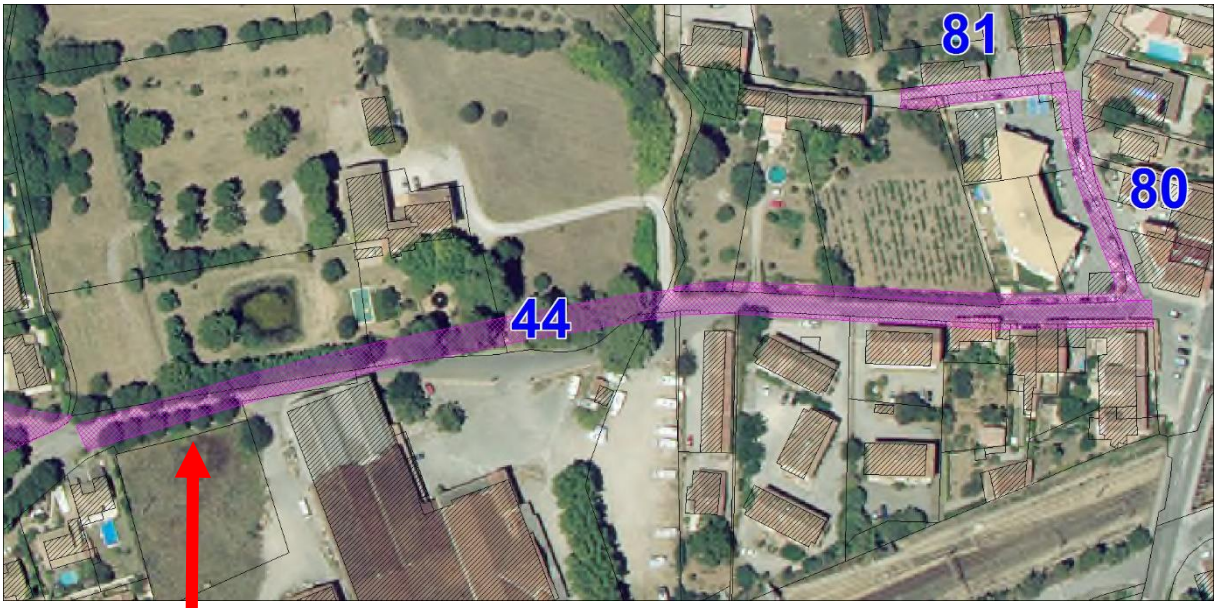


PLU modifié

2. Ajout dans la désignation de l'ER 30 : Création d'un espace vert le long de la RN 7 avec arbres en alignement et création d'une passerelle piétonne sur la RN7

3. Ajout dans la désignation de l'ER 31 : Création d'un espace vert le long du Réal et création d'une passerelle piétonne sur la RN7

4. Elargissement de l'emprise de l'ER 44 : Élargissement et repositionnement de l'avenue des Laurons



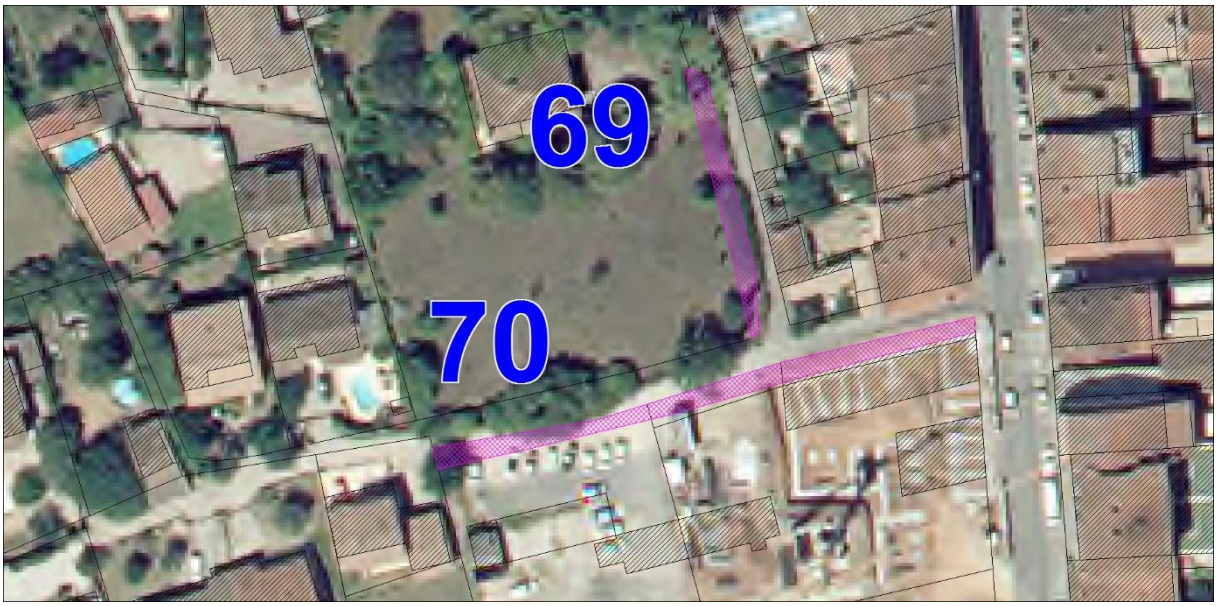
PLU opposable

PLU modifié

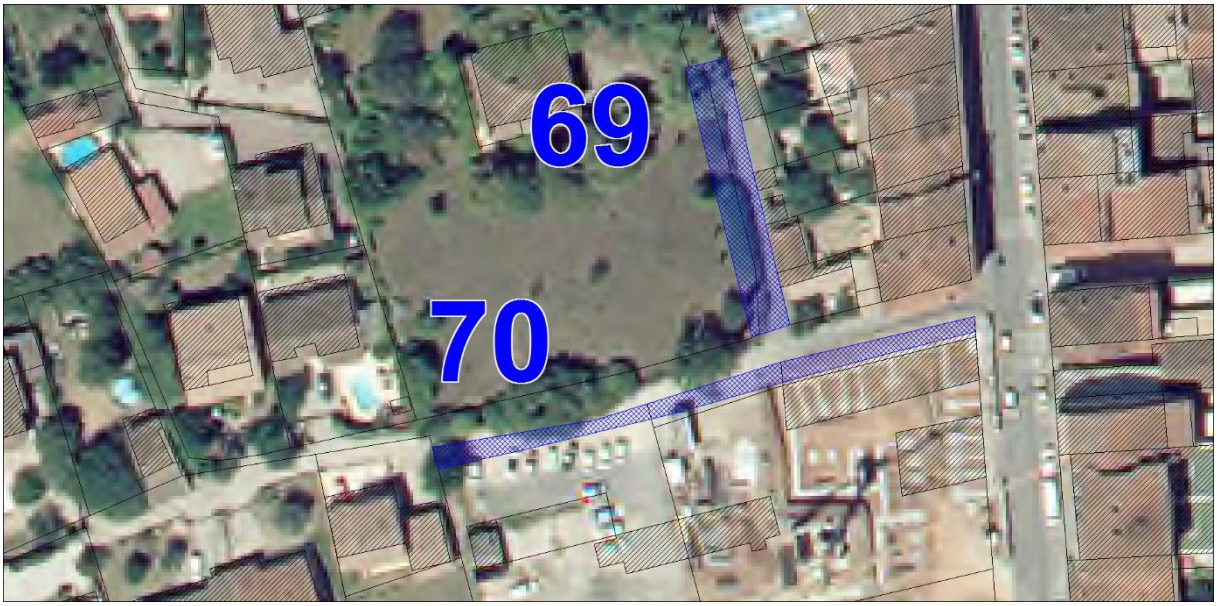
Il est élargi dans sa première partie, passant de 8 mètres à 10.3 mètres afin d'assurer une largeur identique à terme.

5. ER 52 : dans la liste des ER, correction du chemin concerné il ne s'agit pas du chemin des Cambres mais de celui des Genêts

6. ER 69 : cet ER est destiné à l'élargissement et l'aménagement de la rue des Bouchonniers. Cette voie est privée, il convient donc de l'acquérir avant de l'élargir et de l'aménager.
Cet ER est donc étendu sur l'emprise existante de la rue.



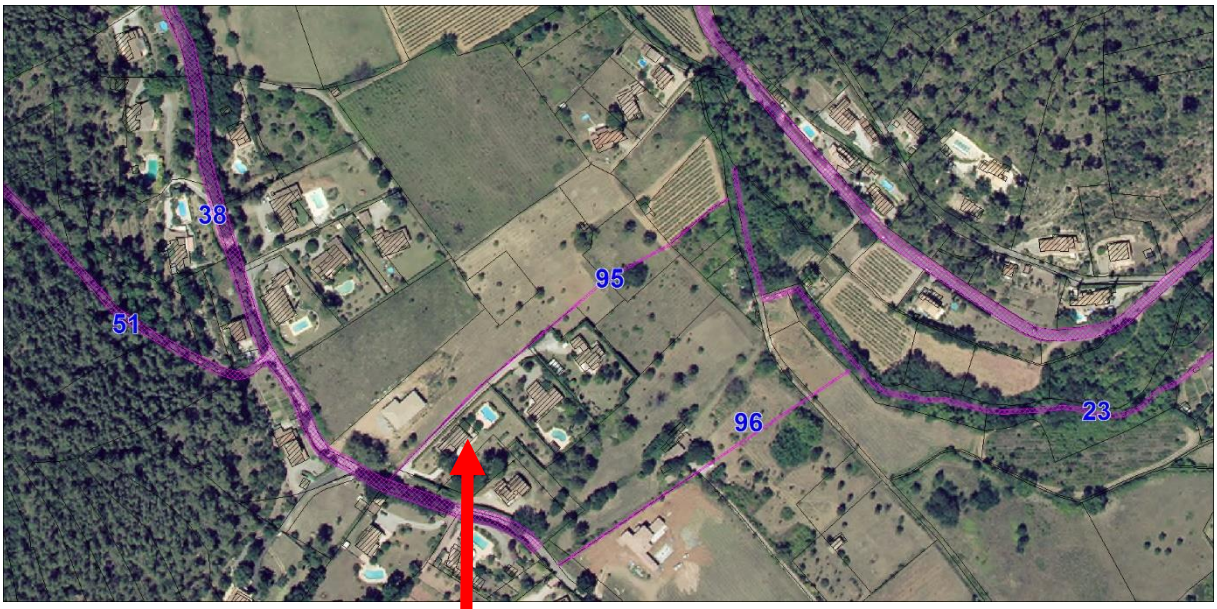
PLU opposable



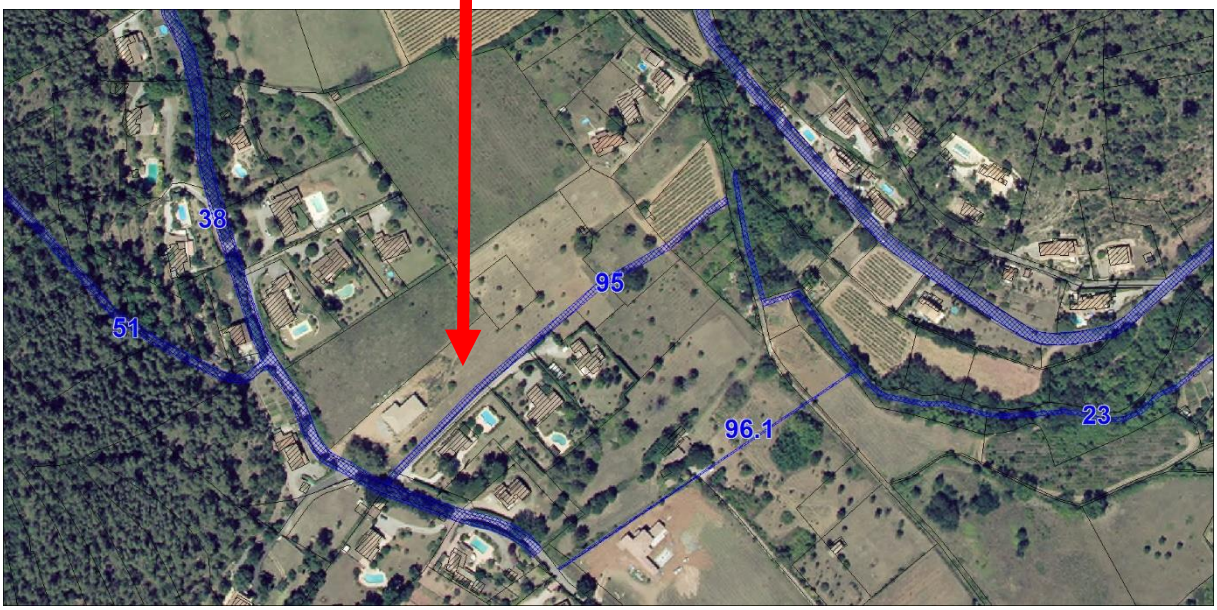
PLU modifié

7. ER 80 : Dans la liste des ER, précision qu'il s'agit du chemin des Laurons et de l'avenue des Laurons

8. ER 95 : Cet ER est destiné à la création d'un Canal d'orage de 32 cm de diamètre allant du chemin de Fantroussières au Réal.



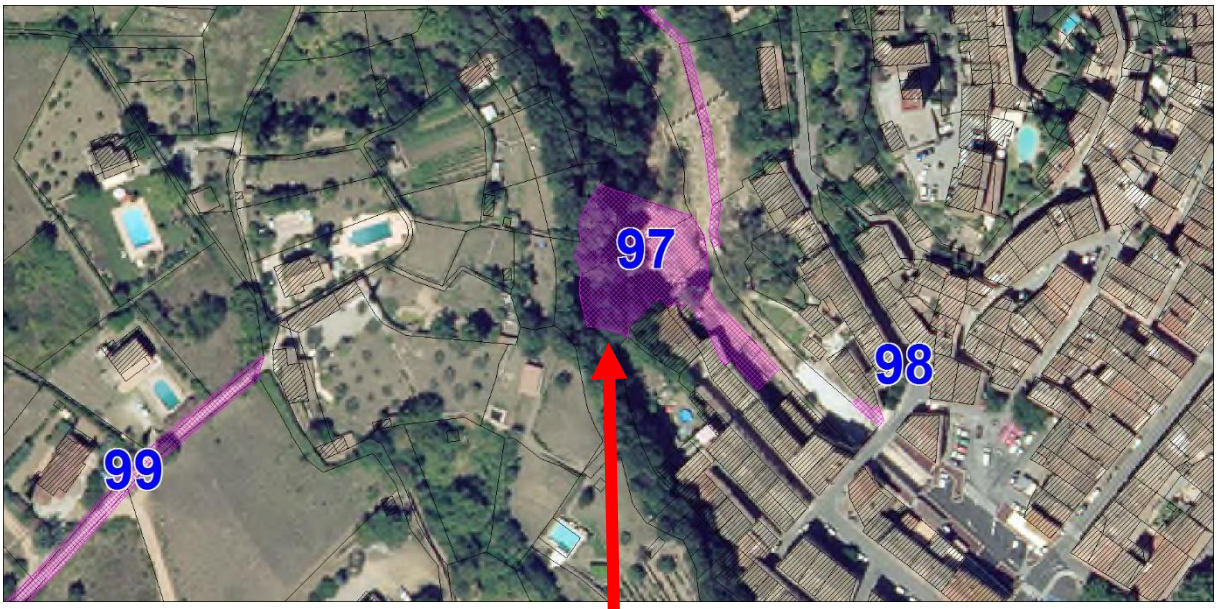
PLU opposable



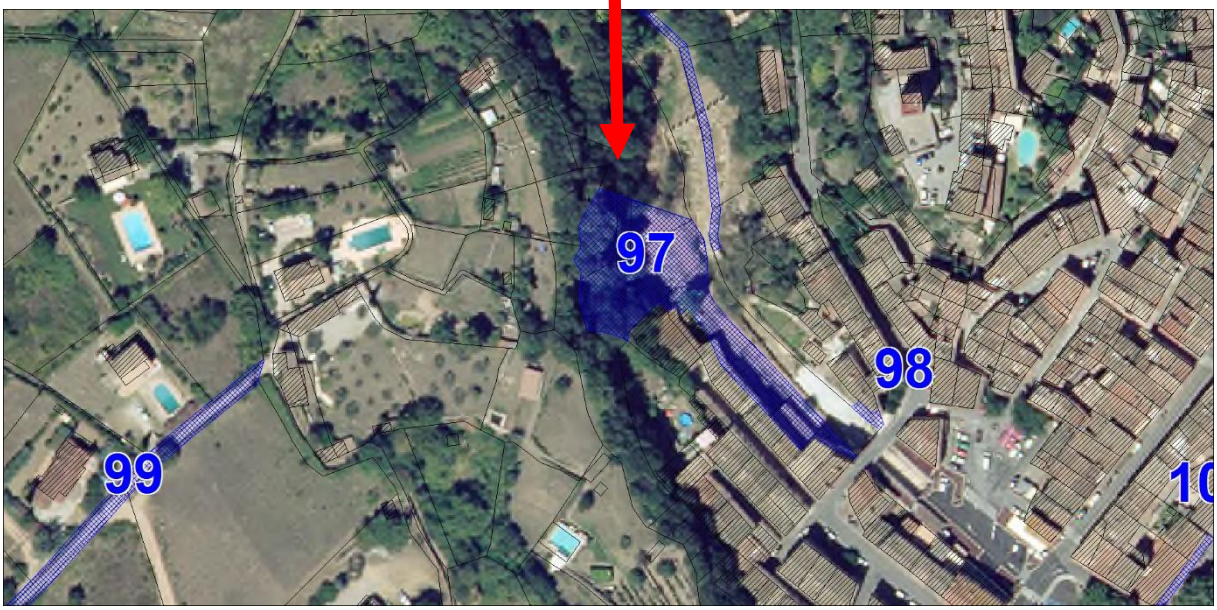
PLU modifié

Afin d'optimiser cet ouvrage, Il est nécessaire de l'élargir et de le porter à 4 mètres.

9. ER 97 : Il est destiné à la création d'un espace public le long du Réal. Il est nécessaire aujourd'hui de l'étendre d'environ 300 m2.

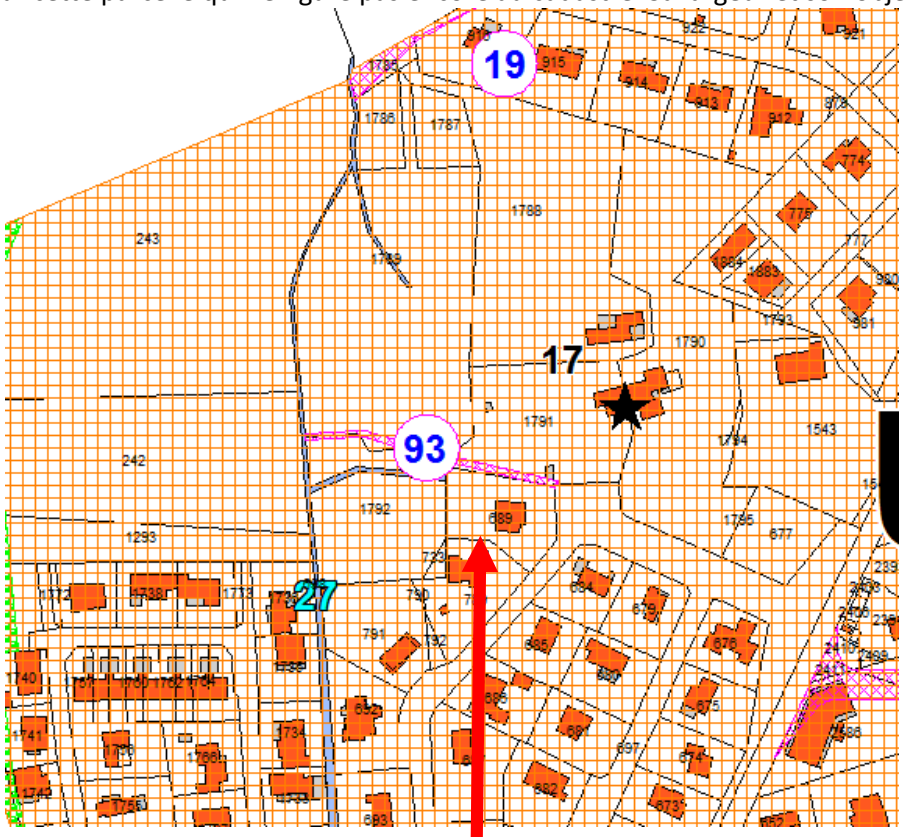


PLU opposable

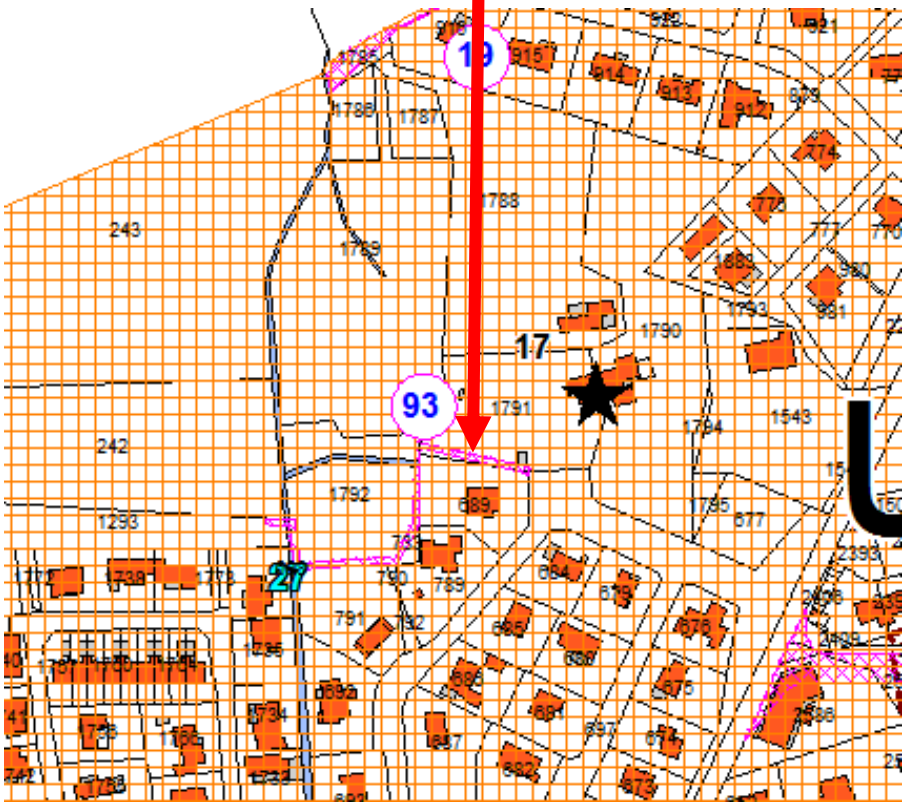


PLU modifié

10. ER 93 : Il est destiné à la création d'un piétonnier. Afin de prendre en compte un bâtiment édifié sur cette parcelle qui ne figure pas encore au cadastre. Sa largeur et son objet sont inchangés.



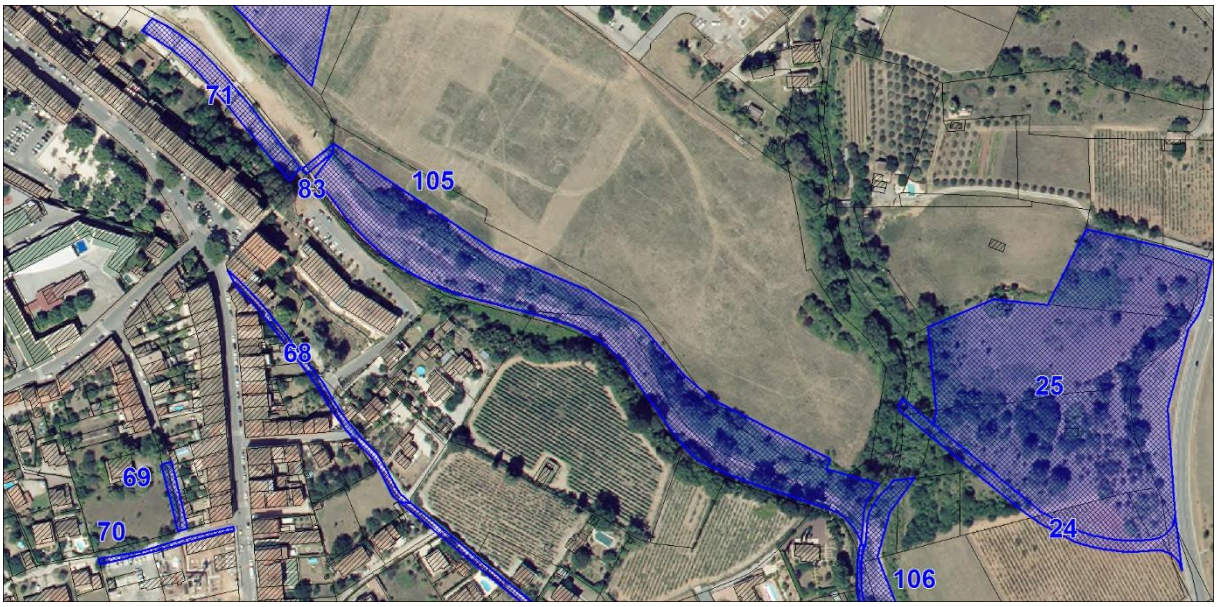
PLU opposable



PLU modifié

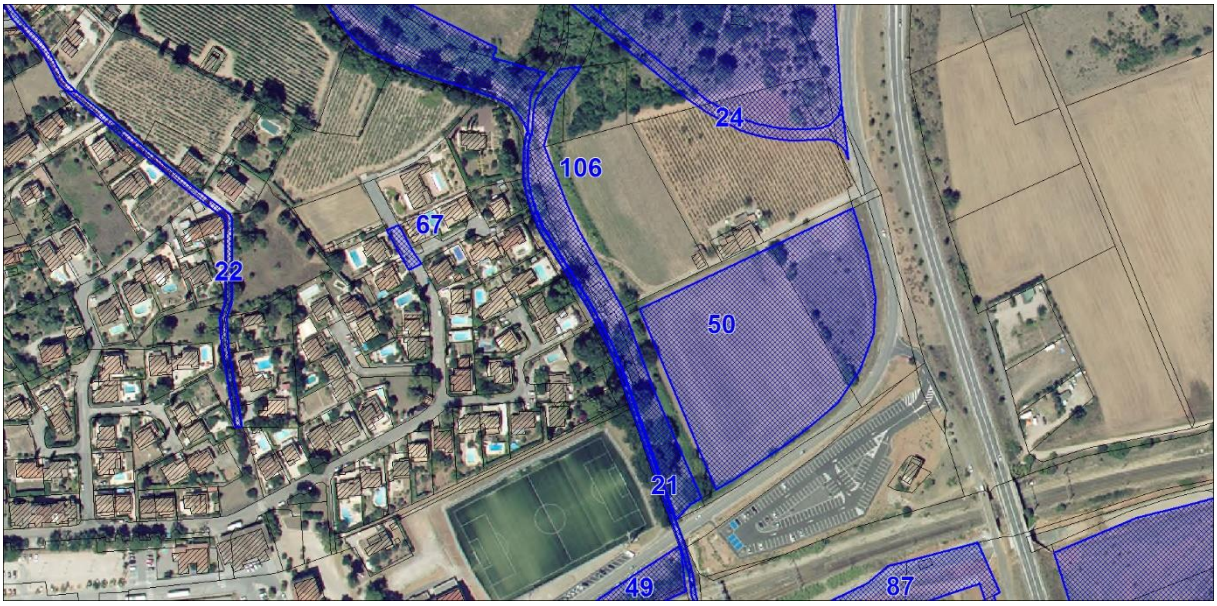
10. Création d'emplacements réservés :

10.1 ER 105



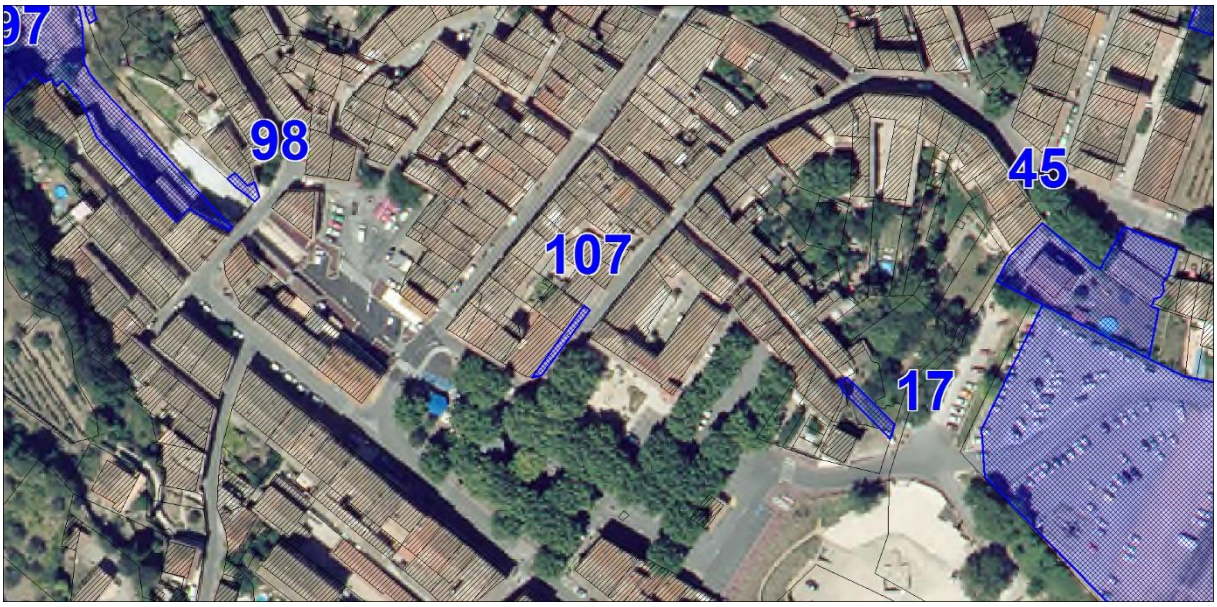
Ce nouvel ER est destiné à l'Aménagement pour les modes doux : ballade en Réal. Il vient remplacer une servitude mise en place dans le PLU opposable au titre de l'article L 123-2-c du code de l'urbanisme, inapplicable en zone naturelle.

10.2 ER 106



Ce nouvel ER est destiné à Aménagement pour les modes doux : ballade en Réal. Il vient remplacer une servitude mise en place dans le PLU opposable au titre de l'article L 123-2-c du code de l'urbanisme, inapplicable en zone naturelle.

10.3 ER 107

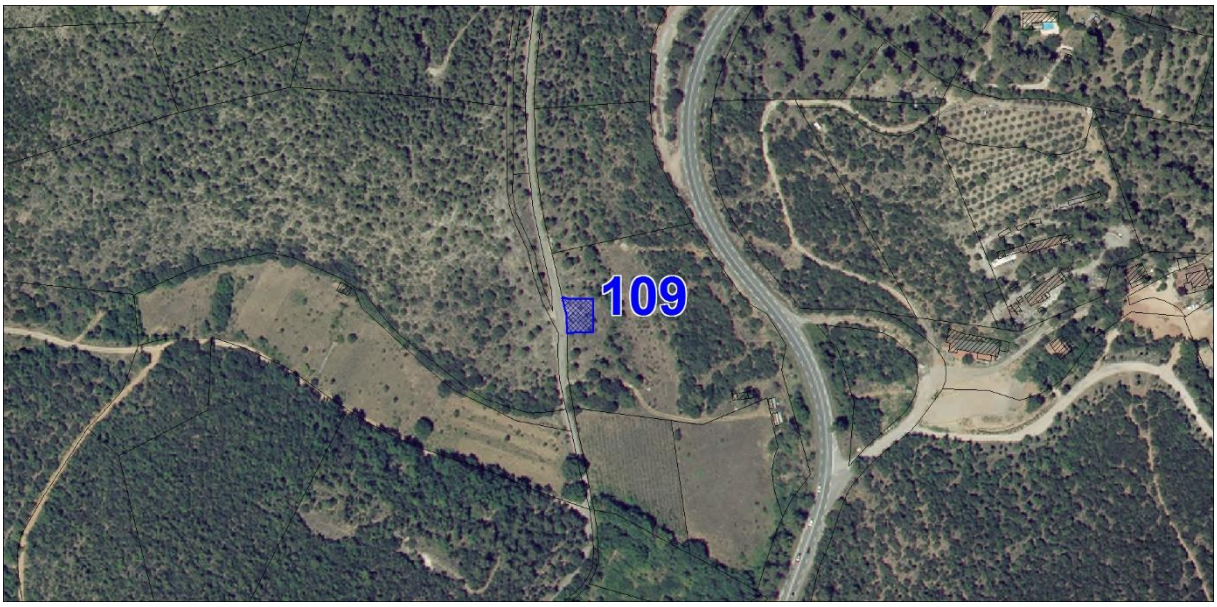


Ce nouvel ER est destiné à une acquisition pour régularisation d'une partie des parcelles D 523 et D 1404 sur lesquelles sont réalisés des trottoirs.

10.4 ER 108

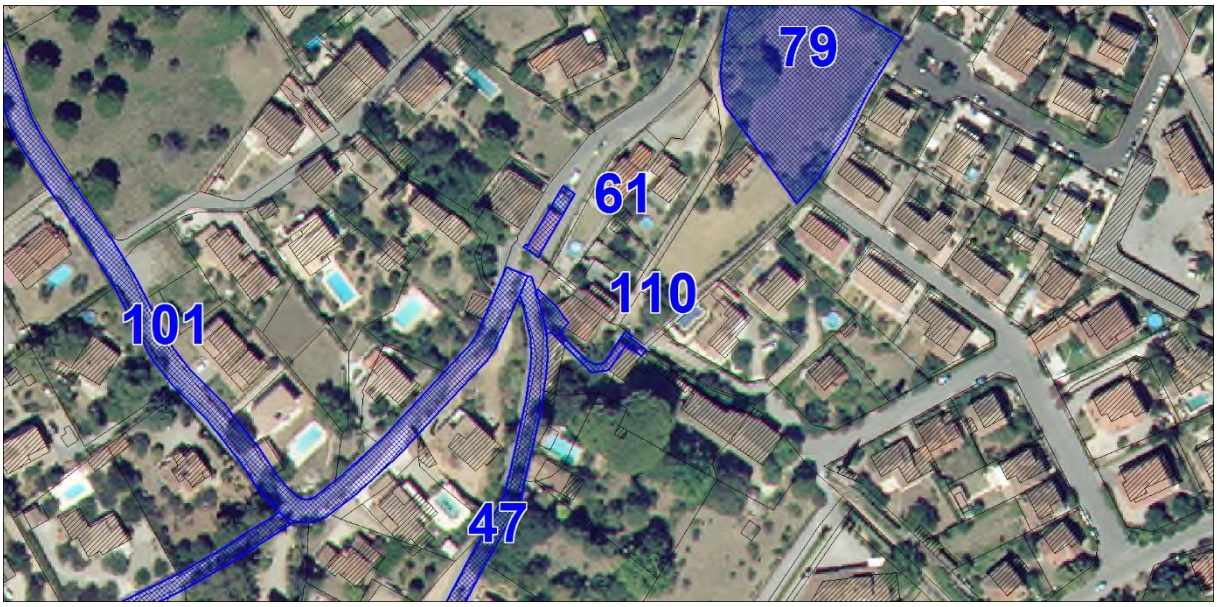
Ce nouvel ER est destiné à l'Aménagement d'un chemin forestier pour les modes doux de déplacement. Il se trouve dans le prolongement de l'ER 35.

10.5 ER 109



Ce nouvel ER est destiné à l'acquisition d'une partie de la parcelle B 1115 pour installation d'une citerne incendie et une aire de retournement.

10.6 ER 110



Ce nouvel ER est destiné à l'aménagement d'un cheminement piétonnier à partir du chemin Saint-Claude et en direction des écoles.

10.7 ER 111

Ce nouvel ER est destiné à l'aménagement d'un espace public de loisirs dans le quartier de Peymarlier. Il représente 4 650 m2.

10.8 ER 112

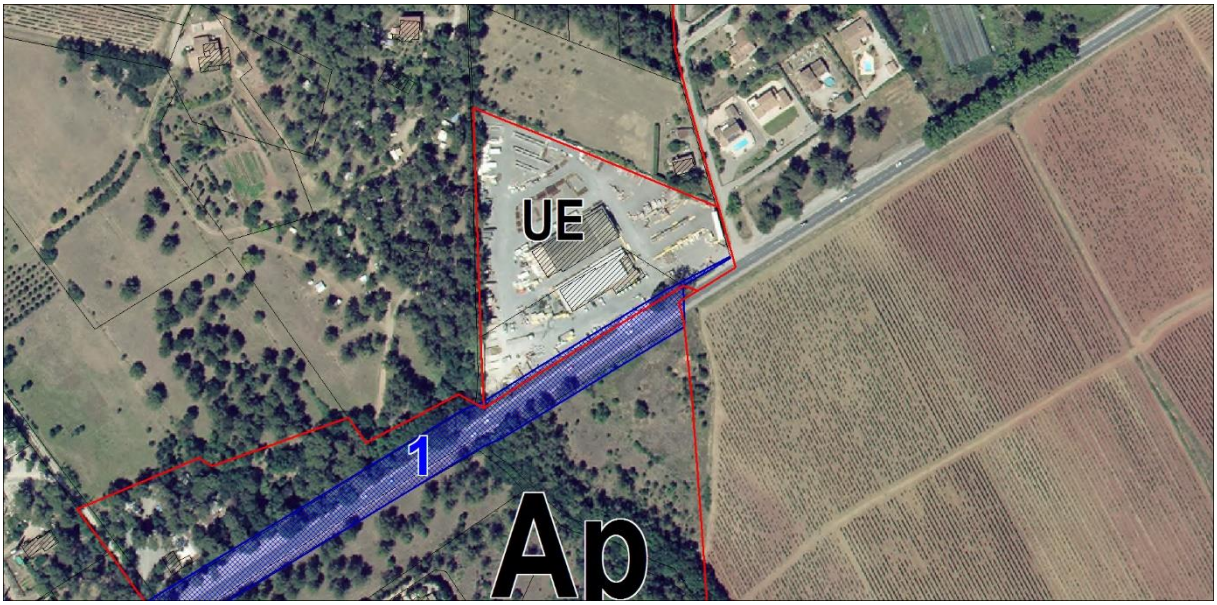
Ce nouvel ER est destiné à la création d'une plate-forme de déchets et tri-sélectifs ainsi qu'une passerelle piétonne.

10.9 ER 86

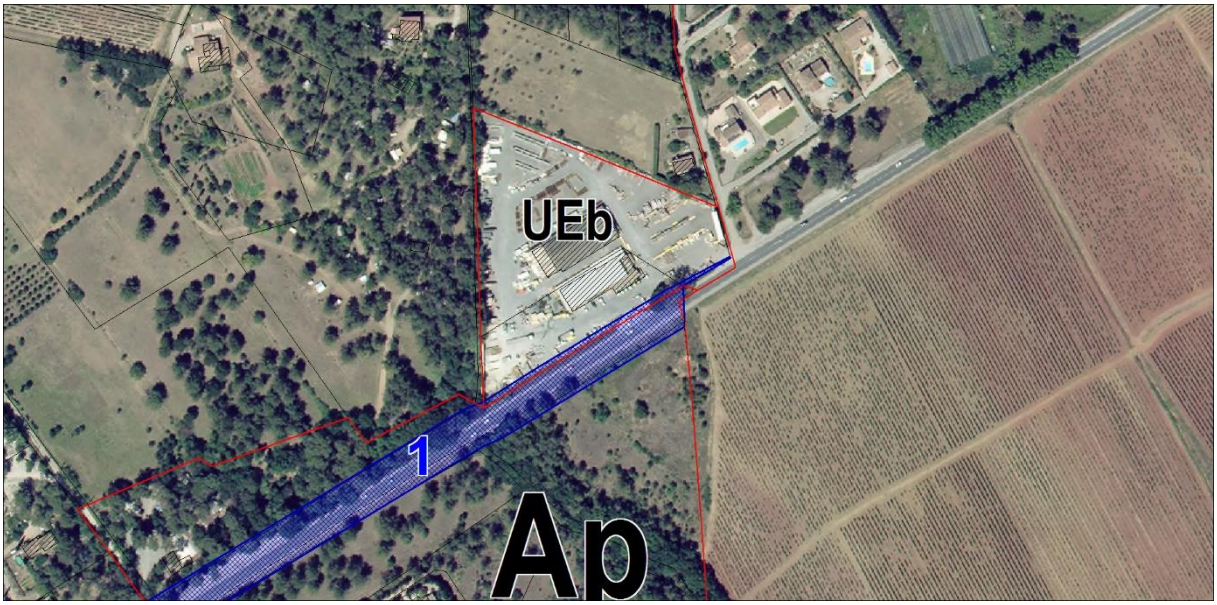
Afin d'intégrer la procédure de modification simplifiée n°4 approuvée le 14 décembre 2016, l'ER 86 supprimé de la liste

VIII. Les modifications dans le zonage

1. Création d'un secteur UEb



PLU opposable



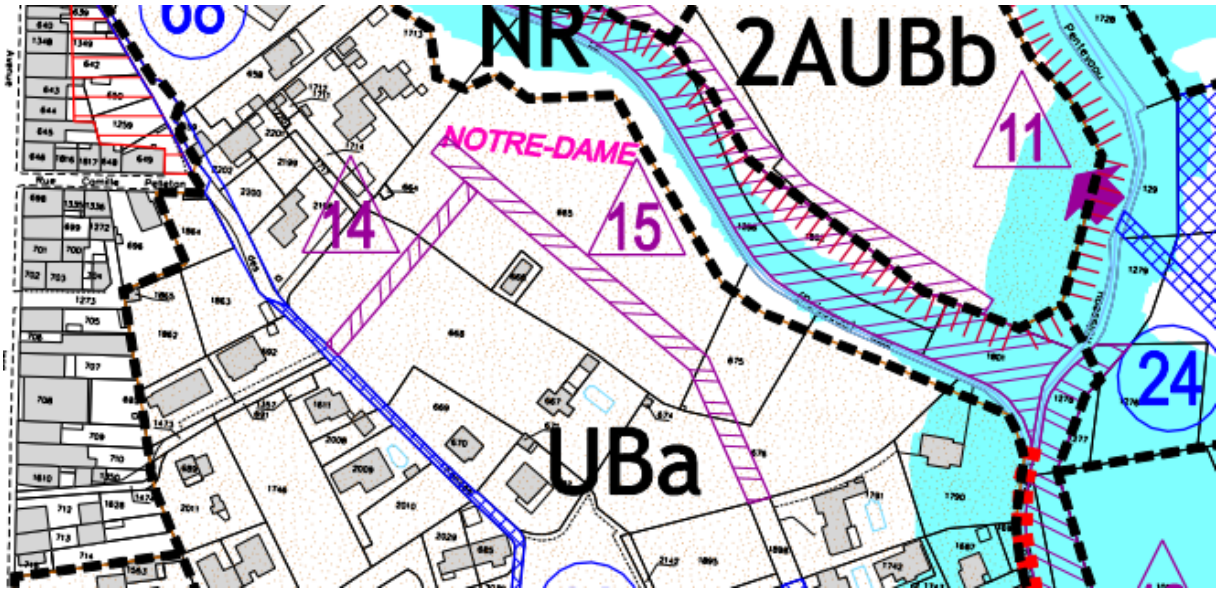
PLU modifié

Le PLU opposable comprend en limite Est du territoire communal et en bordure de la RN7 un secteur UE correspond à une activité existante de vente de matériaux.

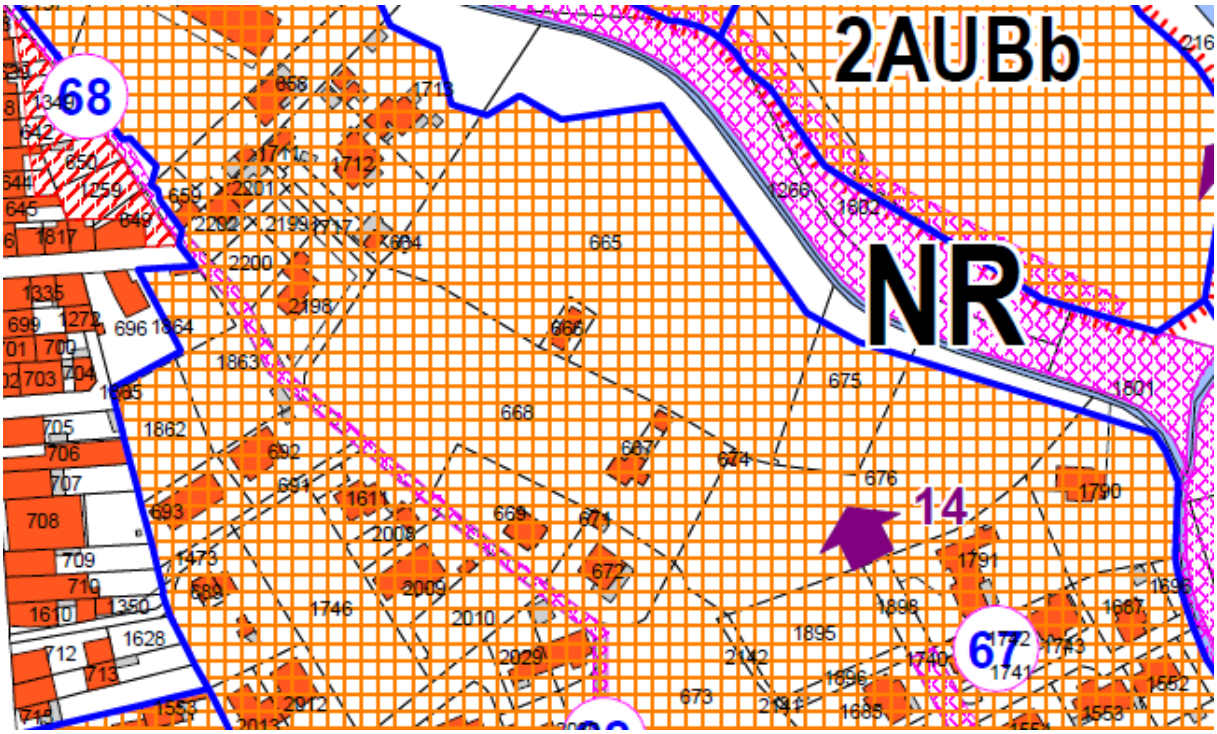
Le projet de modification adapte le règlement de ce secteur en créant un sous-secteur UEb, spécifique à ce type d'activités.

2. Suppression des servitudes 14 et 15 positionnées dans le quartier de Notre Dame

Ces servitudes sont remplacées par la matérialisation d'un accès de principe n°14, afin d'encadrer les accès à ce futur quartier.

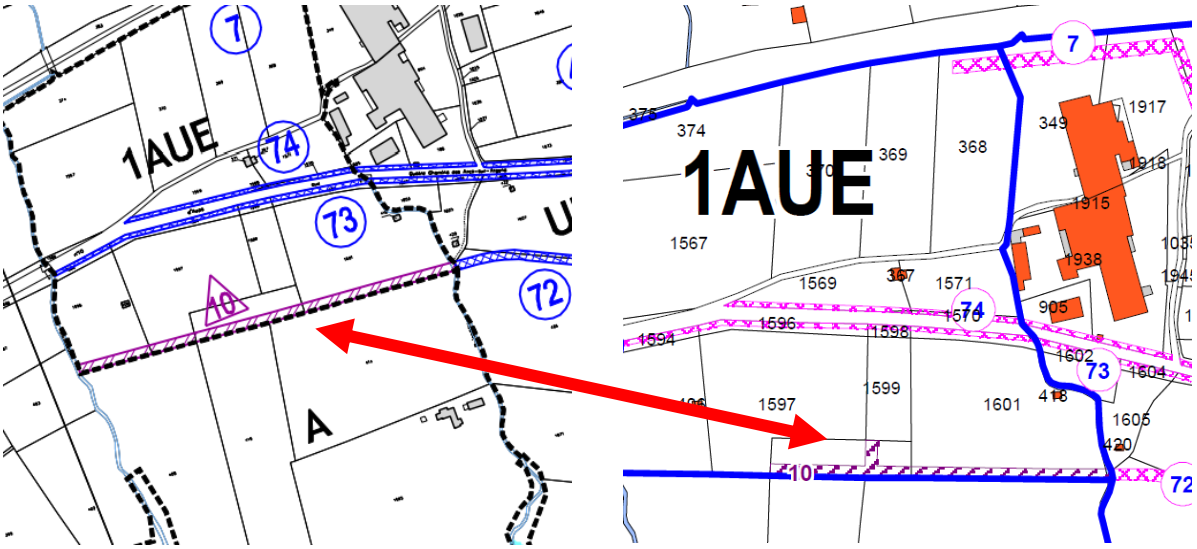


PLU opposable



PLU modifié

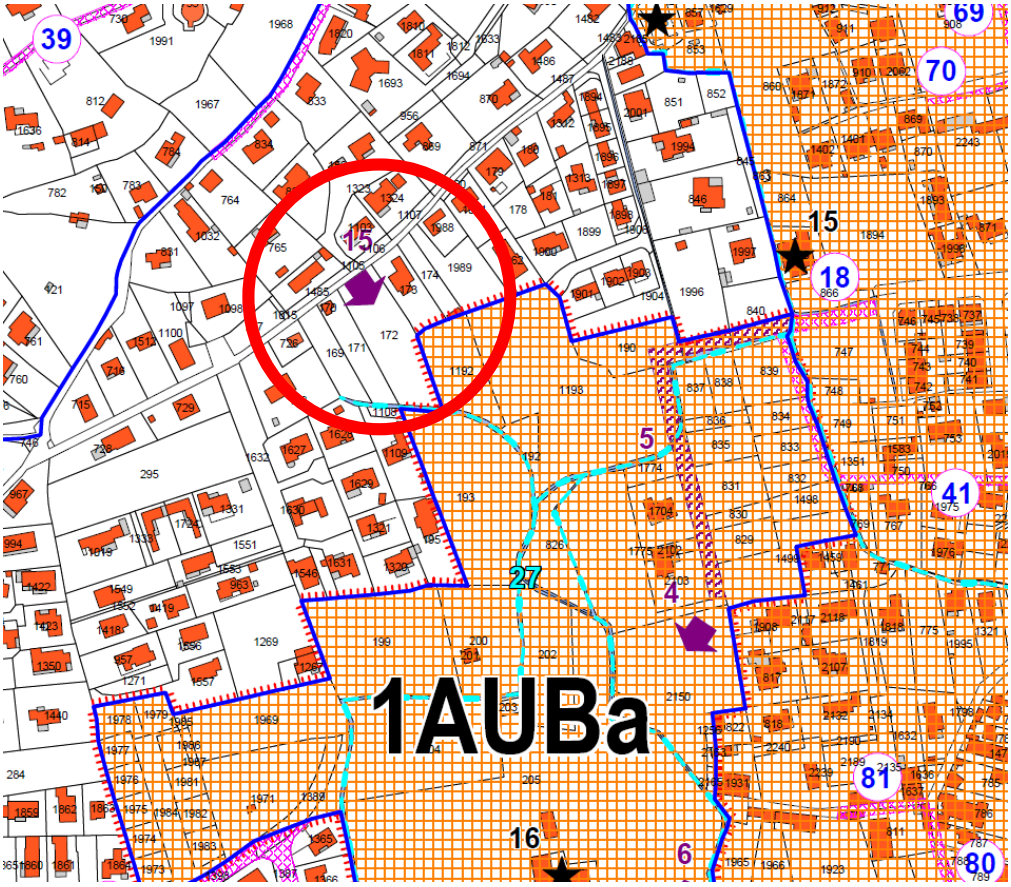
3. Modification de la servitude 10



PLU opposable *PLU modifié*

Cette servitude permet de mailler une voie de desserte avec la zone 1AUE de l'Ecluse. Elle est modifiée afin d'être adaptée à la réalité du terrain.

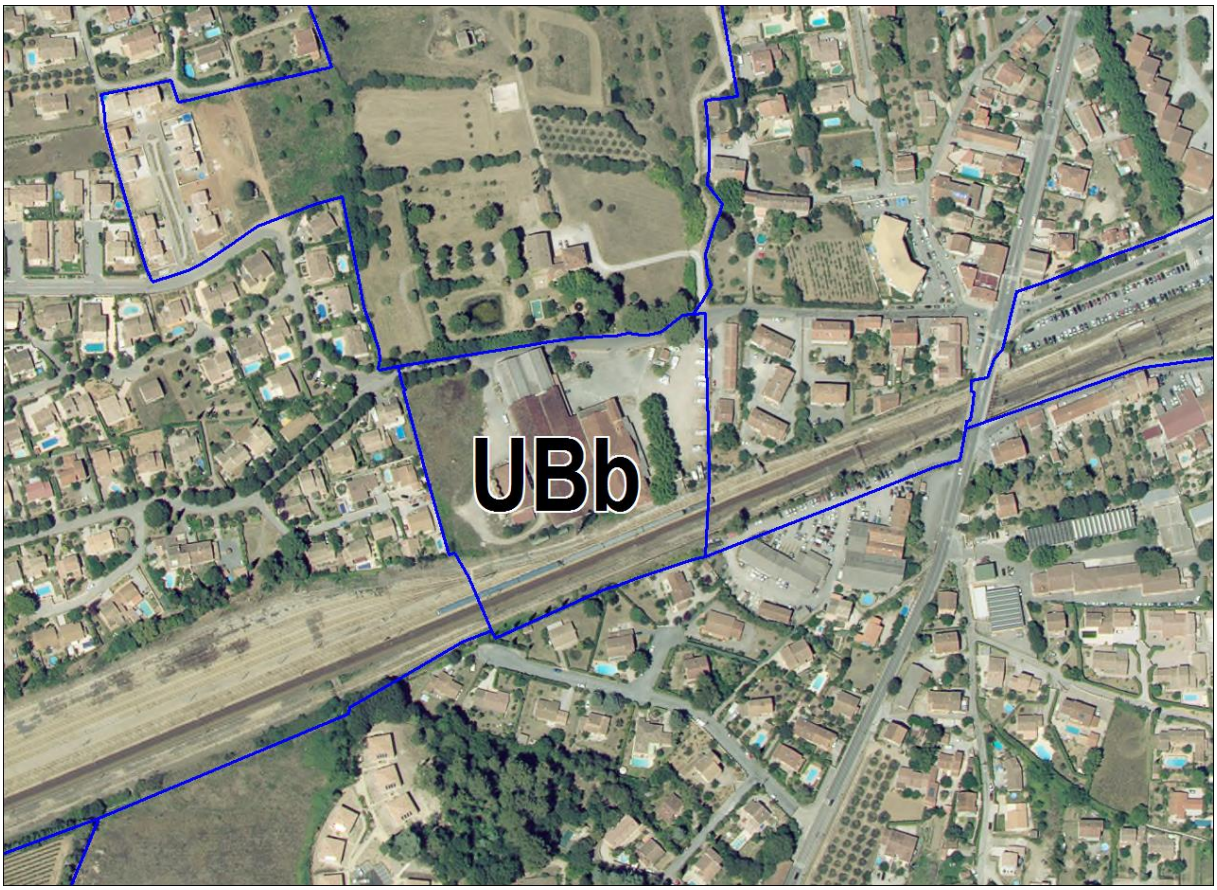
4. Ajout d'un accès piéton de principe afin de relier le boulevard des Moulins au Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global de la zone AUBa



5. Diminution d'une zone non aedificandi positionnée sur des habitations et voie d'accès à un lotissement dans le quartier de Saint-Roch.

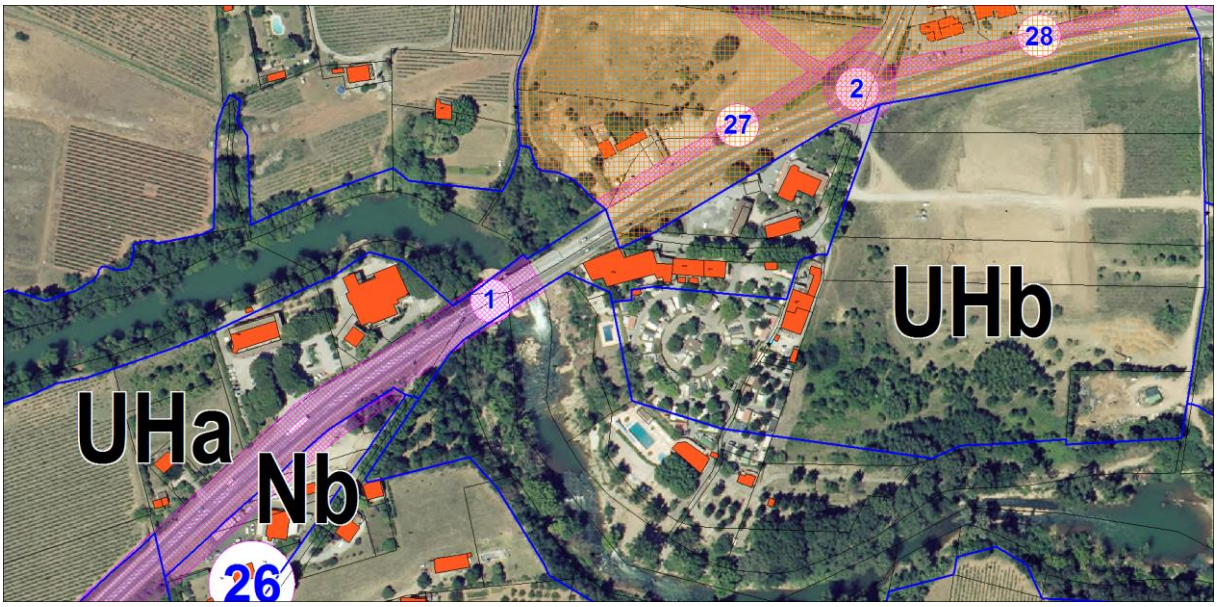
PLU opposable *PLU modifié*

6. Création d'un secteur UBb

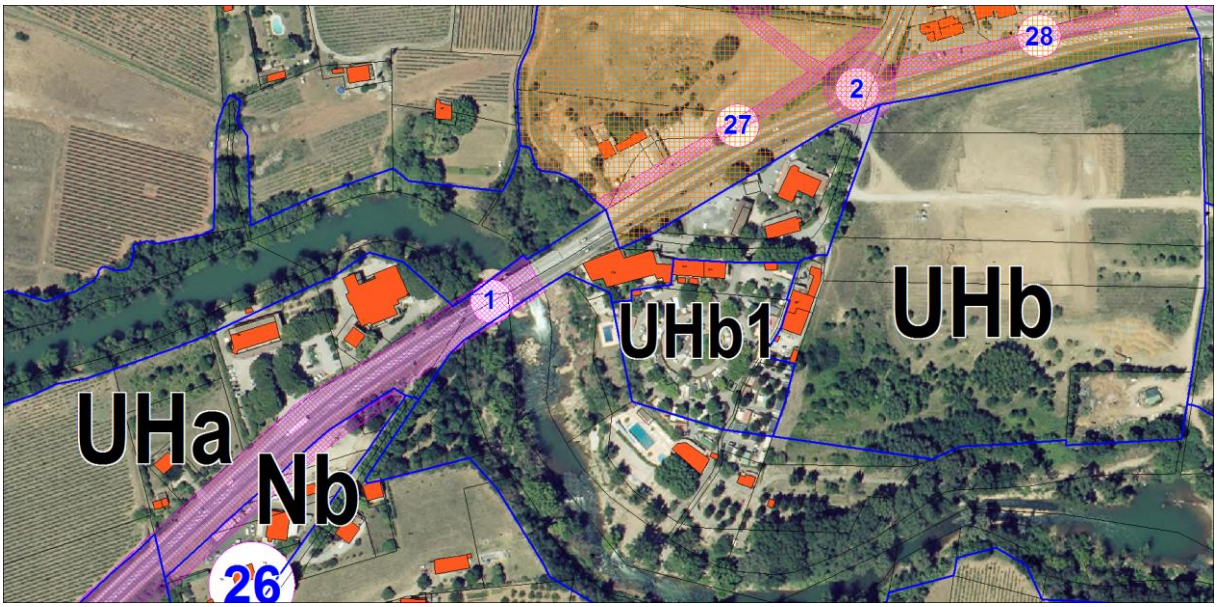


Il s'agit du site de l'ancienne cave coopérative, sur lequel un programme mixte de logements va être édifié. Afin de faciliter ce projet le secteur UBb est créé.

7. Création d'un secteur UHB1



PLU opposable



PLU modifié

La zone UHa comprend des activités et commerces. La zone UHb comprend la nouvelle coopérative et recevra de nouvelles activités. Afin de pourvoir, fixer un coefficient d'emprise au sol adapté à chaque secteur et ainsi répondre à la remarque de l'Etat sur ce sujet, une nouvelle zone UHb1 est créée uniquement sur le site du camping de l'eau vive.

Ce nouveau secteur permet de différencier les emprises au sol de ces 2 zones qui ont une vocation différente.

IX. Compatibilité des modifications du règlement.

A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU opposable.

Ce projet de modification règlementaire est compatible avec les projets exprimant la politique d'aménagement et d'urbanisme communal formant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en mai 2013 : « Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable».

En effet, les modifications n'impactent pas le zonage actuel, elles ne modifient pas les limites des zones constructibles. Il s'agit principalement d'appréhender la disparition des dispositions relatives aux superficies minimales et au coefficient d'occupation des sols, en fixant un coefficient d'emprise au sol qui n'existait pas dans certaines zones et, par-là, respecter les capacités d'accueils initiales.
Il s'agit secondairement d'introduire certaines dispositions ou de les réécrire pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

B. L'évaluation environnementale du PLU opposable.

Le PLU approuvé en mai 2013 comporte en partie 4 du rapport de présentation les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement. Une analyse globale des sites à enjeux a été réalisée, ainsi qu'une approche spécifique au réseau Natura 2000. Cette étude a conclu que le PLU des Arcs-sur-Argens n'avait pas d'effet notable sur le site du réseau Natura 2000 présents sur le territoire, à savoir le site « Val d'Argens ».
Dans la mesure où, la présente procédure n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles, elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne permet pas d'implantation des constructions différentes ou plus élevées. Elle a principalement pour objet de quantifier un pourcentage d'emprise au sol des constructions qui soit compatible avec les formes urbaines existantes. Il en résulte que la présente modification n'entraîne pas d'incidence notable sur le site du réseau Natura 2000.

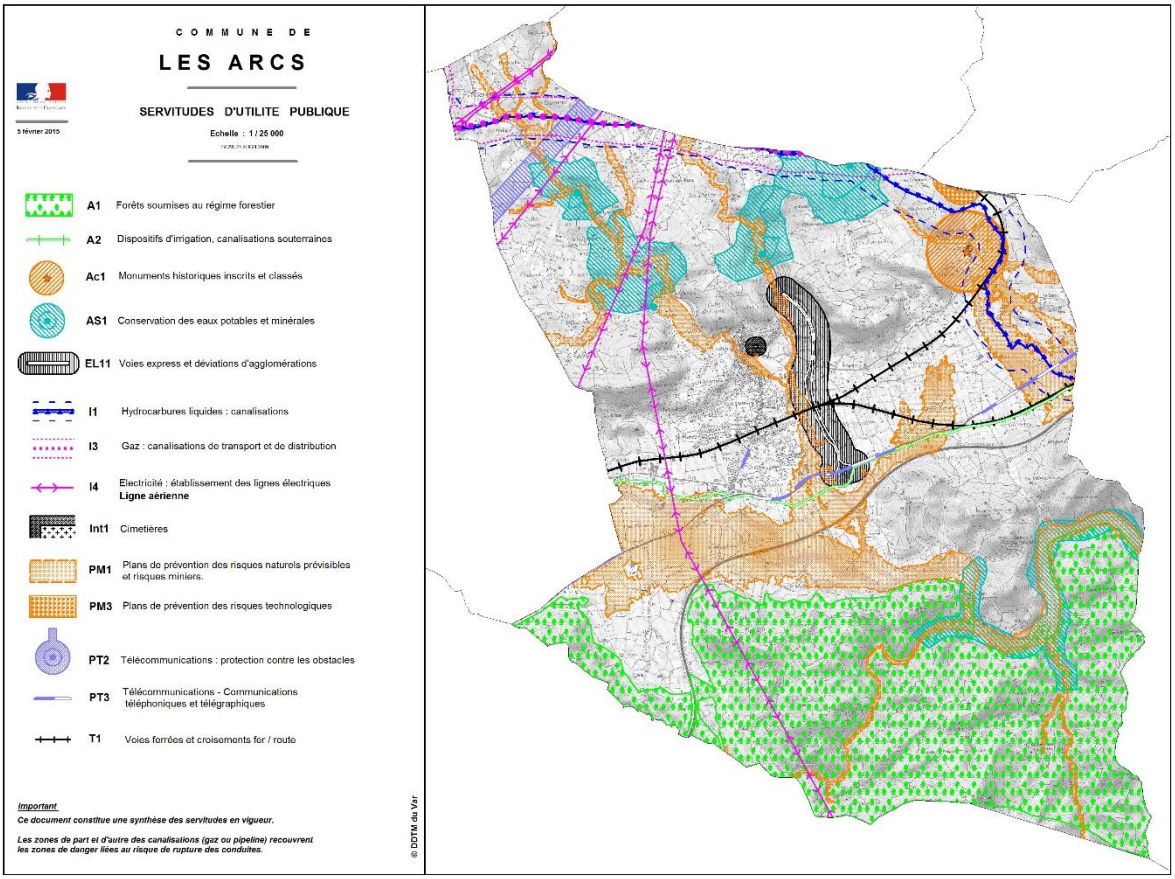
C. Le SCOT de la Dracénie.

Le SCoT de la Dracénie étant encore à l'étude, il n'est donc pas opposable. Lorsqu'il sera approuvé, le PLU de la commune des Arcs-sur-Argens devra être compatible avec les orientations de ce dernier. Dans le cas où, une ou des incompatibilités seraient relevées, la commune disposera de un à trois ans pour rendre compatible son document avec le document supra communal.

D. Les autres documents supra-communaux.

La modification engagée ne modifie en rien la compatibilité du PLU initial avec les autre documents supra-communaux qui s'imposent sur le territoire, tel que le SDAGE Rhône-Méditerranée ou le plan climat-énergie.
Le territoire des Arcs-sur-Argens n'est pas couvert par un Plan de Déplacement Urbain.
Il est compatible avec le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014.

E. Les servitudes.



Le PLU opposable a été considéré comme compatible avec les servitudes grevant le territoire des Arcs-sur-Argens : périmètres de protections des eaux potables et minérales, servitude de passage de pipeline, canalisation de transport de gaz, cimetière, plans de prévention des risques naturels prévisibles et risques miniers ou des risques technologiques, etc. Cette procédure n'autorise pas des constructions dans des secteurs inconstructibles, ne permet pas de construire plus proche des voies et des limites séparatives ou plus haut que les hauteurs autorisées. La modification du PLU est donc compatible avec les servitudes affectant le territoire communal et déjà prises en comptes dans le PLU.

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6

N°1.7 – Rapport de présentation

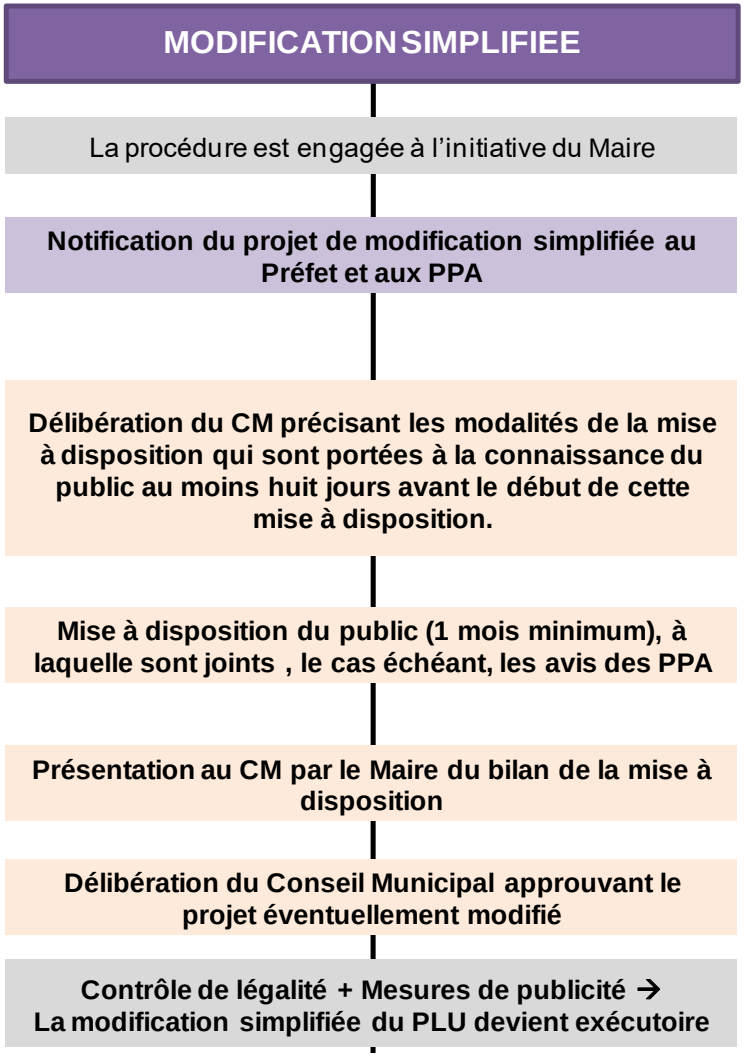
P.L.U. approuvé le 29.05.2013

Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014	Modification N° 1 : 09.10.2017	Révision allégée N°1 : 03.04.2017
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015	Modification N° 2 : ……..	
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015	Modification N° 3 : ……	
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016		
Modification simplifiée N° 5 : en cours		
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019		

SOMMAIRE

1. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée 3
2. Objet et contexte de la modification simplifiée n°6 du PLU 4
2.1. Objet de la modification du PLU 5
2 .2. Évaluation environnementale 5
2.3. Un projet qui s'inscrit dans le schéma général de la ZAC des Bréguières 6
2.4. Situation juridique de la ZAC des Bréguières sur PLU en vigueur 9
3. Justification de la modification simplifiée n°6 du PLU 11
3.1. Une réglementation des stationnements qui nécessite d'être clarifiée 11
3.2. Une hauteur maximale du PLU qui ne répond plus aux nouveaux besoins technologiques 13
4. L'insertion dans le paysage 14
4.1. Prise en compte des préconisations de l'étude d'entrée de ville du PLU 14
4.2. Une trame végétale qui atténue les vues sur le bâtiment 15
4.3. Vues lointaines sur le bâtiment 20
4.4. Insertion du parking silo 23
5. Changements apportés aux documents du PLU 25
5.1. Modification apportée aux planches graphiques du PLU 25
5.2. Modifications apportées au règlement du PLU 27

1. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée



La commune des Arcs-sur-Argens a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 29 mai 2013. Celui-ci a déjà fait l'objet de 5 modifications dont 4 dites simplifiées et d'une révision allégée. Il fait actuellement l'objet de deux modifications (n°2 et n°3), ainsi que d'une modification simplifiée (n°5) en plus de la présente modification simplifiée.

Le présent projet de modification a pour objet d'apporter des ajustements règlementaires au règlement de la zone AUZBa du PLU, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Bréguières.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, cette modification simplifiée n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- ni de porter atteinte à un espace protégé, un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle.

C'est dans le respect et dans le cadre des dispositions de l'article ci-dessus visé que la présente modification simplifiée du PLU de la commune des Arcs-sur-Argens sera réalisée.

2. Objet et contexte de la modification simplifiée n°6 du PLU

Le projet de modification a pour objet d'assouplir la règle de hauteur pour le dernier lot à bâtir, bâtiment D, ainsi que de préciser la règle relative au stationnement de la zone AUZBa.

Cette zone, qui concerne le périmètre de la ZAC du « Parc Logistique des Bréguières », couvre un territoire de 81 hectares environ. Cette ZAC a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise (C.A.D.) le 12 juillet 2005. Elle a ensuite été confirmée par le PLU de 2013, et inscrite dans les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : « promouvoir une plateforme logistique d'intérêt régional ».
Elle est située dans le quartier des Bréguières, compris entre la voie ferrée, la RDN 7 et la RD 555, au nord de l'Autoroute A8 et à l'est du centre-ville des Arcs-sur-Argens. Cette ZAC a une vocation très spécifique. Les terrains concernés sont en effet particulièrement favorables à la fonction de plateforme intermodale de traitement de marchandise (proximité de l'autoroute et de la voie ferrée), et constituent un potentiel quasiment unique au sein du département varois, actuellement insuffisamment équipé au regard des besoins répertoriés en matière de logistique alors même que ce territoire constitue un axe de développement significatif de la région PACA.

Localisation de la ZAC des Bréguières sur la commune des Arcs sur Argens

2.1. Objet de la modification du PLU

Le projet de modification a pour objet l'augmentation de la hauteur règlementaire du bâtiment D de la ZAC des Bréguières, dernier lot à bâtir de la ZAC.
Il consiste à augmenter de 5 mètres le plafond de hauteur défini sur la planche graphique du PLU, ainsi qu'à préciser les règles concernant le stationnement et l'emprise au sol du règlement de la zone AUZBa du PLU.

2 .2. Évaluation environnementale

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure ne remettent pas en cause l'évaluation environnementale réalisée sur ce secteur lors de l'élaboration du PLU, qui ne nécessite donc pas de mise à jour.

La ZAC des Bréguières a déjà fait l'objet d'une autorisation (au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement par arrêté en date du 14 avril 2008). Elle est d'ores-et-déjà aménagée depuis 2010 (voiries, réseaux, bassins, terrassements généraux y compris sur lots cessibles) et en très grande partie commercialisée (8 lots sur 11 construits).

Une étude d'impact a été réalisée lors de la création de la ZAC. Celle-ci a été complétée au moment du dossier de réalisation, portant sur les travaux d'aménagement ainsi que sur l'intégration des bâtiments, et préconisant notamment la reconstitution des ripysylves présentes sur le secteur, afin de garantir un corridor écologique entre les collines de l'Eouvière en amont et l'Argens à l'aval. Ces prescriptions et mesures ont été suivies depuis les années 2009/2010 lors de la réalisation des travaux d'aménagement. La problématique de l'intégration des bâtiments a été intégrées de façon réglementaire dans le PLU.

Plusieurs études d'impact ont également été réalisées pour les différents projets sur les lots cessibles A, B, C, ainsi que sur le lot D, dont le projet est l'objet de la présente modification. Un arrêté préfectoral de 2015 autorise d'ailleurs la réalisation et l'exploitation de ce lot selon les dossiers déposés en 2014.

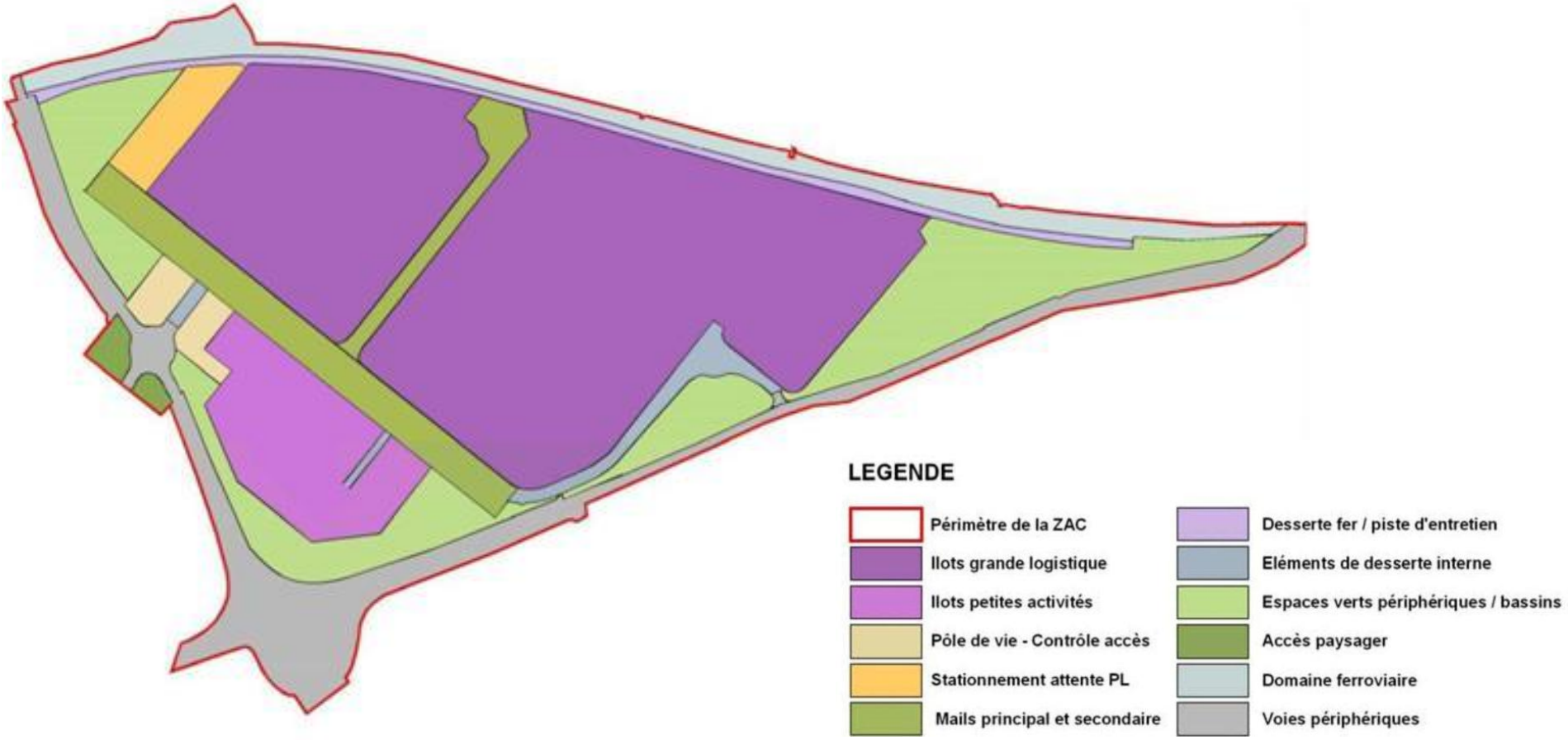
Ainsi, le lot D appartient à une ZAC déjà aménagée et autorisée pour laquelle les impacts potentiels ont déjà été étudiés, et pris en compte juridiquement dans le PLU. De plus, une étude d'insertion paysagère spécifique au projet du lot D a été réalisée en novembre 2018, afin de prendre en compte la majoration de hauteur du PLU au niveau de ce lot, objet de la présente modification. Ce projet sera également l'objet d'une étude d'impact spécifique intégrant cette modification de hauteur au stade du permis de construire.

De ce fait, cette procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

2.3. Un projet qui s'inscrit dans le schéma général de la ZAC des Bréguières

La modification du PLU intervient dans le cadre d'un projet de construction d'un bâtiment logistique qui s'intègre dans le schéma d'aménagement général initié dans le dossier de réalisation de la Z.A.C. des Bréguières approuvé en 2007. Le dossier de réalisation a ensuite été modifié, les deux dossiers de réalisation modificatifs ayant été approuvés en 2011 et 2015.

SCHÉMA GENERAL DE STRUCTURE DE LA ZAC APPROUVE EN 2015



Rappel des principes d'aménagement du Parc d'activités des Bréguières

Il s'agit d'un parc d'activités destiné :

- à des entrepôts de grande logistique dont l'organisation et le fonctionnement exigent de grandes capacités de stockage et nécessitent la possibilité d'être embranchés fer ;
- à des messageries et locaux d'activités de superficies plus faibles dont l'exploitation ne nécessite pas de grandes capacités de stockage.

Le principe d'organisation de base du projet détermine une composition de la trame structurante qui s'organise selon un axe fort orienté en direction du pôle urbain central de la Commune, raccordé à la RD 555 par un barreau largement dimensionné aboutissant au carrefour général d'accès (giratoire sur la RD 555).

De part et d'autre de cet axe principal, qui assure la distribution générale des flux, sont implantés les messageries et bâtiments d'activités (au Sud) et les bâtiments de grande logistique (au Nord), dont le bâtiment D.

Les bâtiments logistiques, dont le bâtiment D, prennent place selon un ordonnancement conforme aux principes définis par la trame de composition d'ensemble. Le bâtiment D occupera le dernier emplacement disponible pour la grande logistique, tous les autres bâtiments étant déjà construits (ou en cours).

La trame est constituée de deux axes principaux traités en mails plantés et d'une antenne qui irrigue le secteur Est du site qui permet de rejoindre une sortie côté RD N7.
Ces axes de circulation principaux sont accompagnés d'aires de stationnement collectif pour véhicules légers ; au Nord-ouest, un parking d'attente poids lourds est aménagé.

Le projet du bâtiment D

Le terrain d'assiette du bâtiment D se situe au cœur du Parc d'Activités dans la partie dédiée à la logistique : il s'agit du quatrième bâtiment qui jouxte le mail primaire en partant du Nord Ouest du site.

Il est bordé :

- au Sud-ouest par le mail principal planté qui dispose de places de parking,
- au Sud-est par la prolongation du mail principal qui longe la RN7 et plus loin par le Bâtiment E
- au Nord-Ouest par l'entrepôt C
- au Nord Est par l'emprise foncière ferroviaire (collective à la ZAC, puis RFF),

Situation et insertion du futur bâtiment D

Avant projet

Après projet

2.4. Situation juridique de la ZAC des Bréguières sur PLU en vigueur

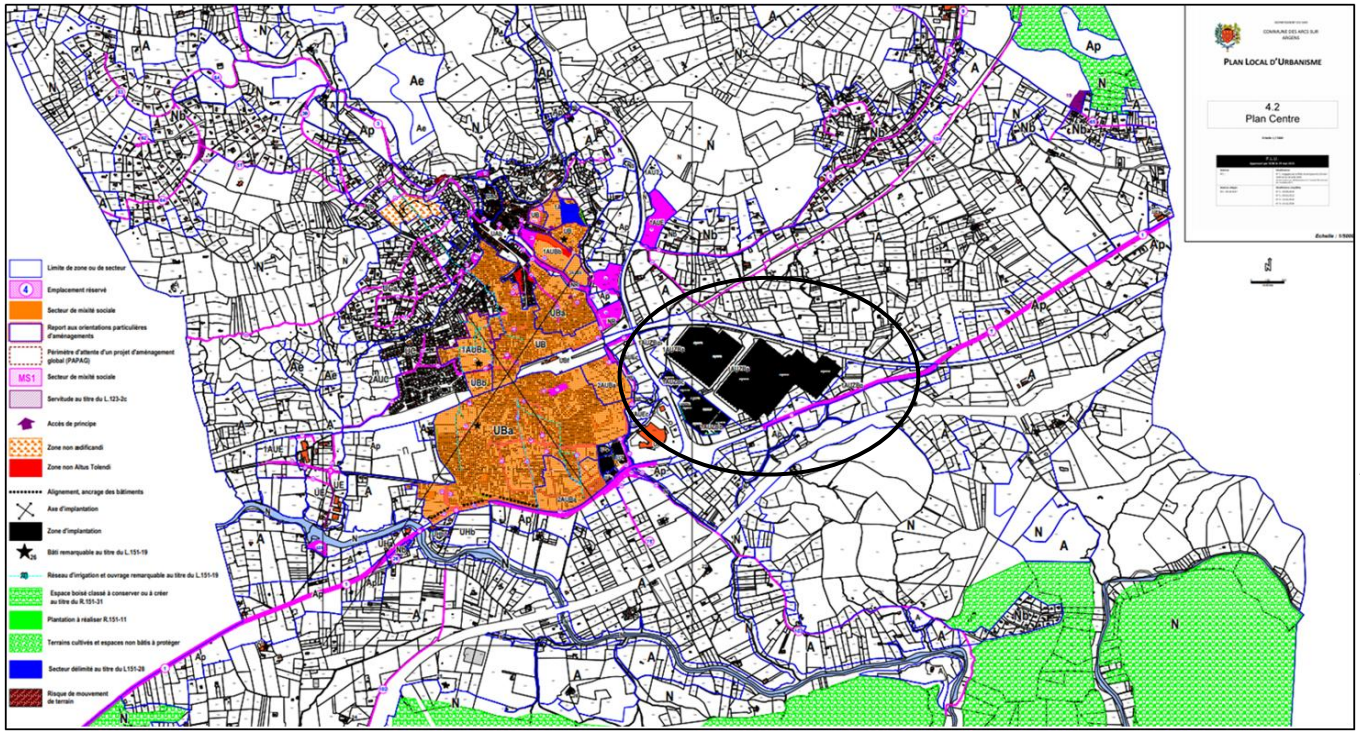


Planche de zonage Plan Centre du PLU des Arcs

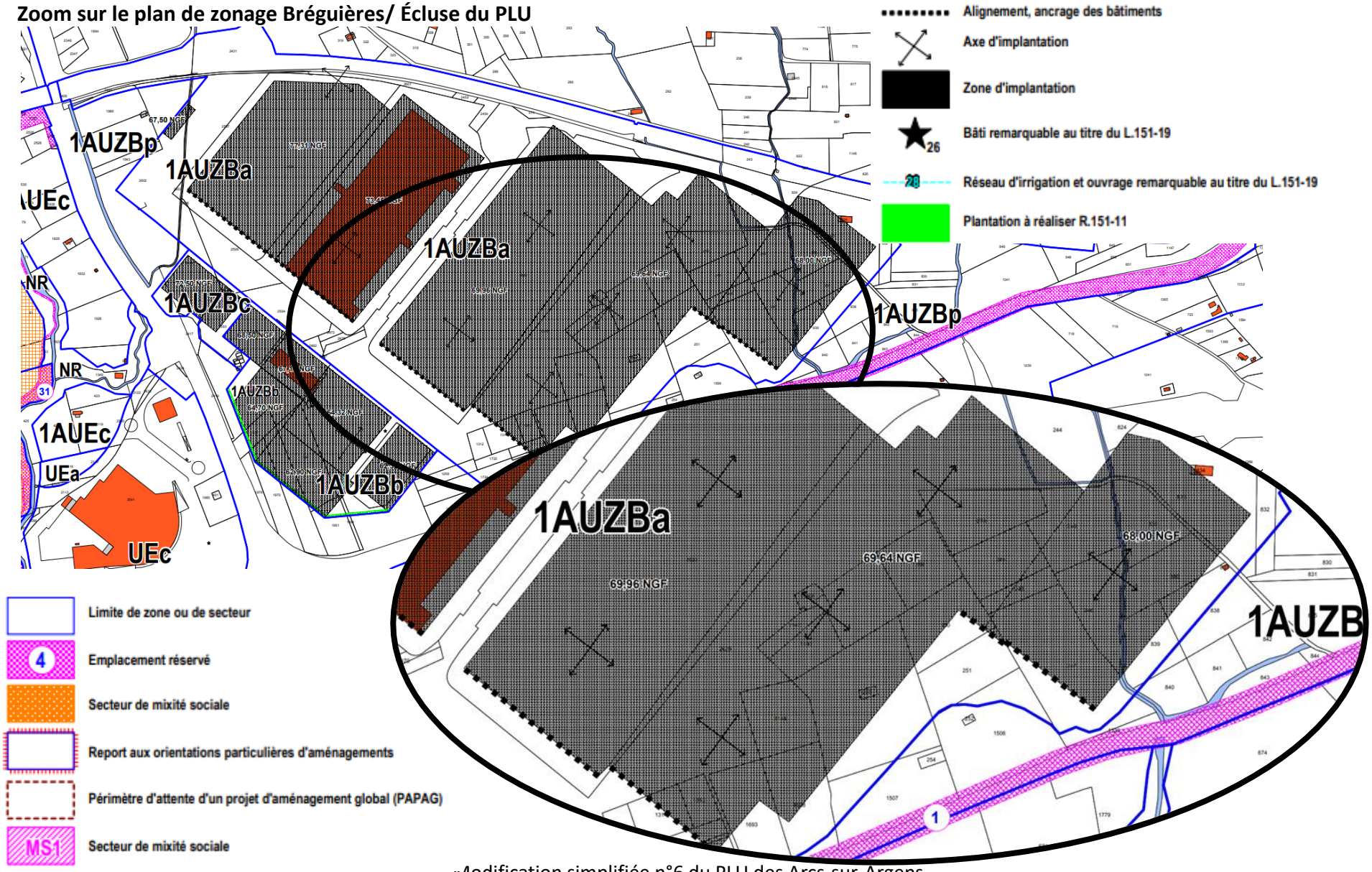
Rappel des principales règles du PLU applicables à la zone des Bréguières :

La zone des Bréguières est située en zone AUZB du PLU.
Cette zone a pour vocation l'accueil d'une plate-forme logistique embranchable fer, d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique, ainsi que d'équipements publics collectifs et privés.
Le projet se situe dans le sous-secteur AUZBa, voué préférentiellement à l'accueil d'activités de logistique nécessitant de grandes capacités de stockage et embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.

Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone doivent présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.

Ainsi, leur emprise au sol est limitée par des « secteurs d'implantation », formant un angle de 45° avec la RDN7, limitant fortement les perceptions visuelles frontales des volumes bâtis, et dégageant des espaces végétalisés aux franges de l'opération. Chacun de ces secteurs se voit attribuer une hauteur maximale de construction, indiquée par une cote NGF, qui permet d'intégrer la topographie en vue d'assurer un traitement harmonieux des différences altimétriques entre les différents bâtiments. L'aménagement de stationnement peut se faire en dehors de ces secteurs d'implantation, sur le lot et/ou sur les espaces collectifs de l'opération prévus à cet effet.

Zoom sur le plan de zonage Bréguières/ Écluse du PLU



3. Justification de la modification simplifiée n°6 du PLU

3.1. Une réglementation des stationnements qui nécessite d'être clarifiée

L'évolution des activités logistiques, et plus particulièrement le développement d'un projet sur le lot D va générer une augmentation du personnel sur le secteur des Bréguières, et générer de ce fait un besoin supplémentaire de stationnements pour les véhicules légers. Le règlement du PLU préconise de plus la réalisation d'une place de stationnement pour véhicules légers tous les 500m² d'entrepôt (ici 100 places), et une place de stationnement tous les 20m² de bureaux (120 places).

Cependant, aucune emprise au sol n'étant disponible pour réaliser ces stationnements supplémentaires, ni au niveau du terrain d'assiette du lot D, ni au niveau du mail primaire, qui accueille les stationnements actuels. La réalisation d'un parking silo est donc nécessaire. Ce parking, en R+1 et de 220 places, serait réalisé au bout du mail primaire, au droit du lot D, au dessus du parking déjà existant.

Ainsi, le règlement de la zone AUZBa du PLU nécessite d'être précisé pour clarifier le cas des parkings silo.

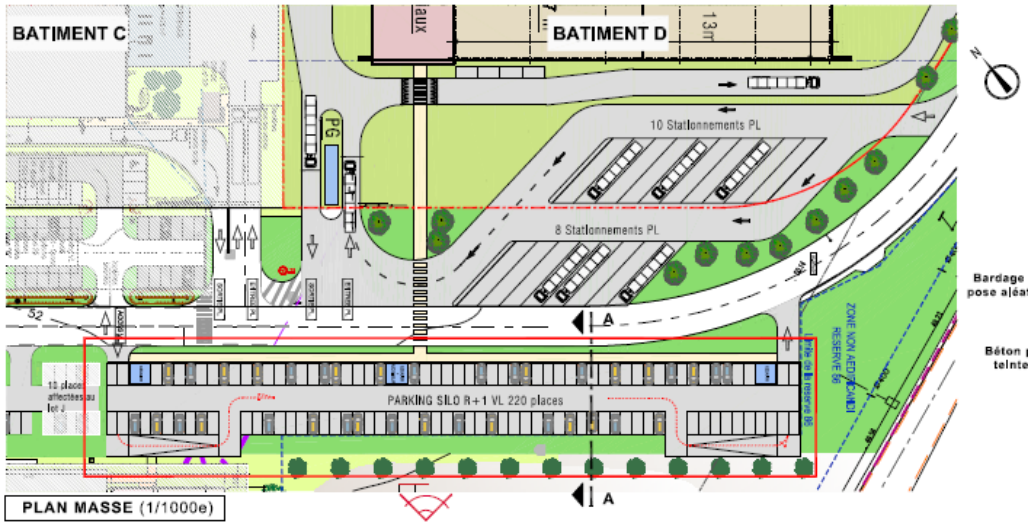
Emprise foncière	101 497 m²

SURFACE PLANCHER	
Entrepot	49 674m²
Bureau exp / réception	460 m²
Bureaux / Locaux sociaux	3 450 m²
Locaux charge	2 188 m²
Locaux Techniques	700 m²
TOTAL	56 472 m²

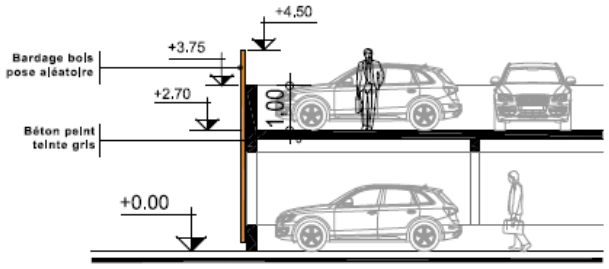
Répartition des places de stationnement :
Stationnement PL : 18 places
Stationnement VL : 220 places parking silo

Surfaces et répartition des stationnements prévisionnels

Plan masse prévisionnel avec emplacement du parking silo et vue en coupe



PLAN MASSE (1/1000e)



COUPE AA (1/100e)

Il est ainsi proposé de modifier le règlement des articles 9 et 12.

Modification de l'article 9, emprise au sol :

Il s'agit de préciser la possibilité d'aménager du stationnement hors secteur d'implantation du bâti tel que défini sur le document graphique.

Modification de l'article 12, stationnement des véhicules :

Il s'agit permettre expressément la possibilité de réaliser du stationnement sous la forme de silo.

3.2. Une hauteur maximale du PLU qui ne répond plus aux nouveaux besoins technologiques

La ZAC des Bréguières se situe en zone 1AUZB du PLU de la commune des Arcs sur Argens.

Ce zonage comprend non seulement un plan masse précis (cf. page n°10) mais également la hauteur maximale par bâtiment à réaliser.

Le règlement du PLU stipule :

*« **ARTICLE 10 - 1AUZB - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :***
1. La hauteur ne pourra excéder, en tout point de la construction, la cote N.G.F. indiquée dans chacune des «zones d'implantation des constructions » portées au document graphique.
2. Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions pourront excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa 1 ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11-1AUZB.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipements publics, collectifs et privés. »

Le bâtiment D ne peut donc actuellement pas dépasser la cote de 69,64 NGF, ce qui représente environ une hauteur de 15 m par rapport au terrain, soit le gabarit des autres bâtiments déjà développés dans la ZAC.

Il s'avère cependant que les activités de la supply chain ont fortement évolué ces dernières années, tant sur les prestations opérées que sur les besoins bâtimentaires, le tout dans un contexte de rationalisation et d'optimisation des emprises foncières. Une des évolutions concerne l'augmentation de la hauteur des bâtiments (pour atteindre 20 m environ) qui permet, associée à une optimisation des technologies de stockage, d'améliorer la productivité des plateformes logistiques en apportant une qualité de service accrue. Dans ce cadre, et afin de correspondre à ces derniers standards, il est indispensable de modifier la règle de hauteur pour le lot D, dernier lot à construire dans la ZAC des Bréguières.

La présente procédure de modification simplifiée a donc pour objet de modifier la cote NGF maximale figurant sur la planche du zonage 4.4 du PLU correspondant au secteur de la ZAC des Bréguières, pour la porter de 69,64m à 74,64m, soit une augmentation de 5 m. Cette modification ne fait en aucun cas évoluer l'emprise au sol autorisée dans la zone.

Élévation S-O prévisionnelle du bâtiment D

4. L'insertion dans le paysage

4.1. Prise en compte des préconisations de l'étude d'entrée de ville du PLU

La ZAC des Bréguières a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville lors de sa création. Le PLU intègre le projet urbain d'entrée de ville de la RDN 7 à travers les orientations d'aménagement du PADD :

- Un développement urbain durable fixant des limites franches à la ville Au Nord de la RDN 7, une urbanisation qui vient compléter et restructurer celle existante Au Sud de la RDN 7, la préservation des espaces agricoles
- Une requalification paysagère des abords de la RDN 7 avec la réalisation d'aménagements paysagers d'accompagnement qui soulignent l'image urbaine de la ville et renforcent la lisibilité de l'espace de la route

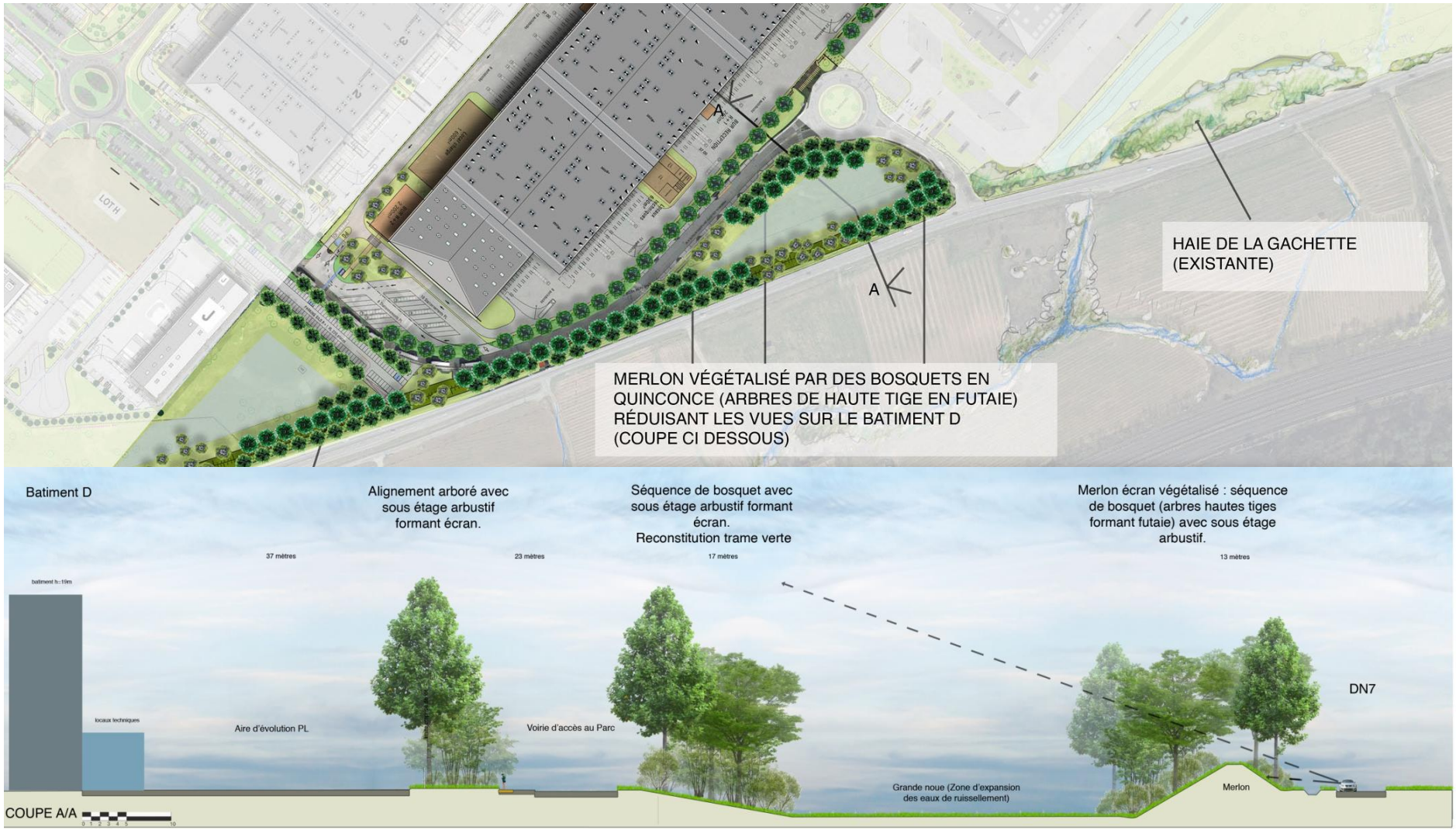
Le PADD relève une vue à préserver sur le centre ancien des Arcs. Cette vue se situe au niveau de l'angle entre la RDN7 et la RD555, dans le périmètre occupé par la petite logistique.

Ces recommandations ont été prises en compte dans le projet du bâtiment D, avec la mise en place d'un espace « tampon » végétalisé entre le bâti et la RDN7, permettant d'atténuer l'impact visuel direct sur les bâtiments, et la réalisation d'un bâtiment à l'architecture qualitative.

4.2. Une trame végétale qui atténue les vues sur le bâtiment

Un travail particulier sur l'insertion paysagère sera réalisé afin d'accompagner l'augmentation de hauteur de 5 mètres. Ainsi, un merlon végétalisé sera mis en place le long de la RDN7 afin de diminuer l'impression de hauteur.
Il s'agira également de renforcer les 3 strates végétales, et plus particulièrement les strates arbustives et arborées.
Un secteur sera particulièrement végétalisé : les bassins de rétention au Sud (le long de la DN7), en continuité avec la haie de la Gachette.
Voir plan ci -contre.

Principe des bosquets filtrant les vues

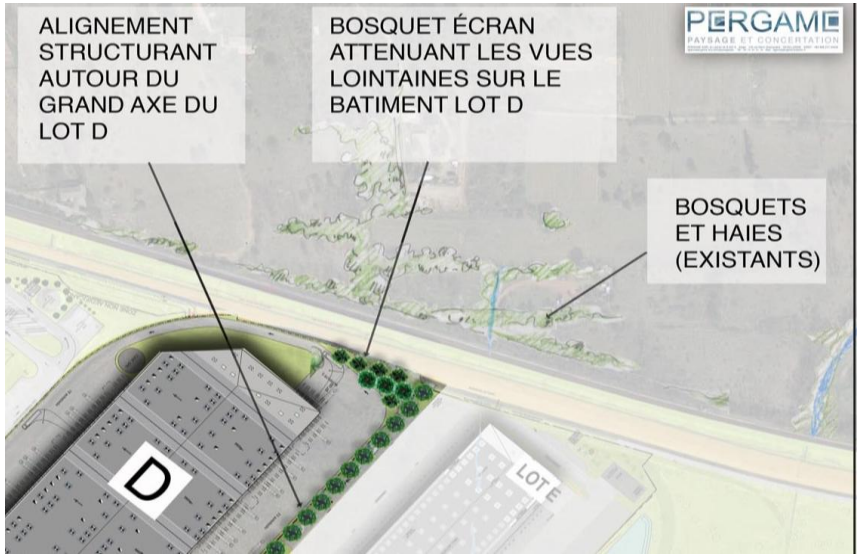


Effets recherchés :

- assurer l'intégration paysagère du bâtiment D par des écrans visuels successifs depuis les voies proches (DN7).
- renforcer la biodiversité d'ensemble du Parc et de ses abords.

Choix techniques :

- Création d'un merlon végétalisé le long de la RDN7.
- plantation de bosquets en quinconces (alternativement sur les pentes des bassins).
- bosquets sur merlon composés des trois strates végétales principales (arborescente, arbustive et prairiale), offrant une opacité visuelle qui va atténuer l'impact de la volumétrie du bâtiment D.



Même si l'impact du bâtiment est très peu perceptible depuis le Nord (voie ferrée, végétation existante), un aménagement de bosquets similaire est installé partiellement en partie Nord, le long de la voie ferrée, de façon à compléter les bosquets existants de l'autre côté de la voie ferrée et ainsi masquer les vues depuis les chemins en contrehaut.

Végétaux locaux pouvant constituer les bosquets écran : arbres

Quercus humilis

Populus alba

Fraxinus angustifolia

Quercus robur

Ulmus minor

Végétaux locaux pouvant constituer les bosquets écran: arbustes

Cornus mas

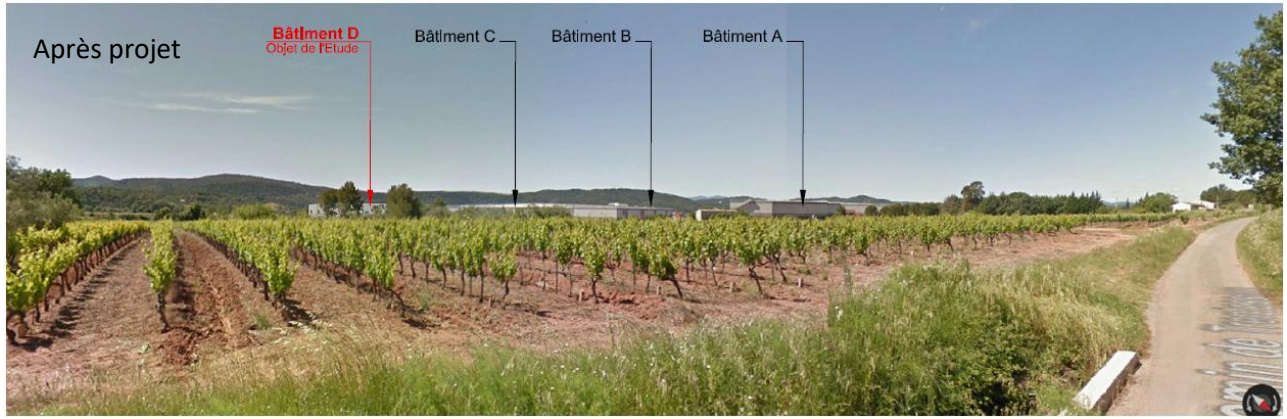
Cornus sanguinea

Salix caprea

Salix eleagnos

4.3. Vues lointaines sur le bâtiment

Vue depuis le chemin de Trentessore



Le chemin de Trentessore offre une vue sur un paysage collinaire en arrière plan. Malgré sa hauteur plus importante, que celle des bâtiments voisins, le bâtiment D ne masque pas plus que ceux-ci les collines de l'arrière plan. De plus, le bâtiment D est assez peu visible du fait de la végétation existante et de la topographie du terrain.

Vue vers l'Ouest depuis la RN7

Depuis la RN7, en arrivant de l'Est, les aménagements paysagers masquent en partie la façade du bâtiment. La mise en place d'arbres de grande hauteur rend la hauteur du bâtiment moins imposante.

Vue vers l'Est depuis la RN7

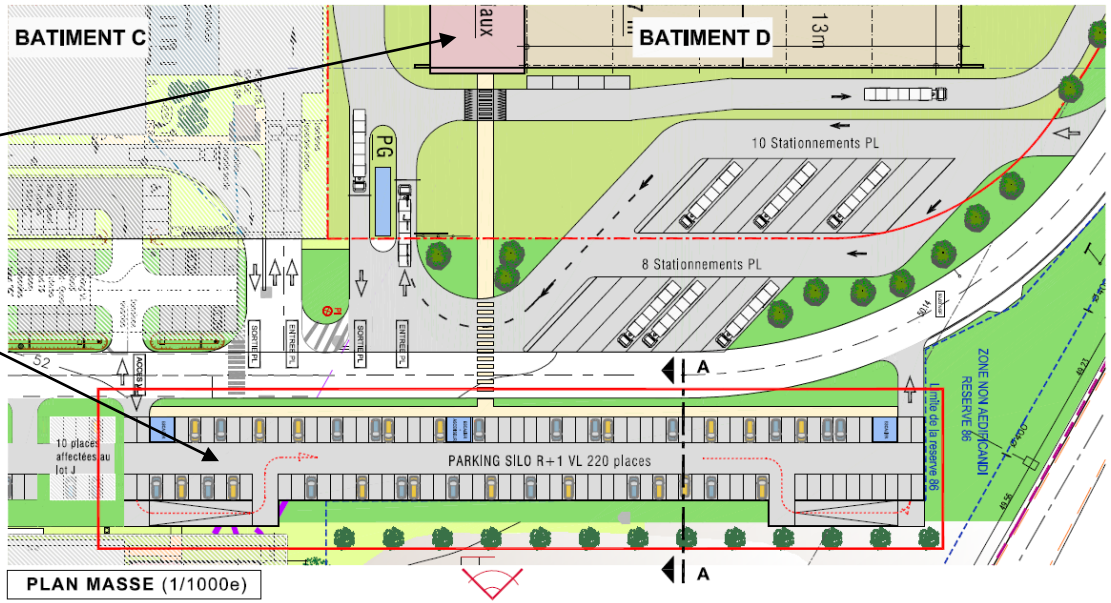
Depuis la RN7, en arrivant de l'Ouest, on perçoit la façade Sud-Ouest du bâtiment. Les aménagements paysagers prévus et décrits précédemment assurent un traitement qualitatif de l'interface entre la RN7 et le pignon du bâtiment, qui présente une architecture soignée (béton matricé incrusté de Leds). Ainsi, la surélévation du bâtiment ne génère pas d'impact de cet endroit.

Ainsi, les vues lointaines sur les collines boisées sont toujours perceptible, malgré la hauteur plus importante de ce bâtiment. De plus, les aménagements paysagers mis en place en bordure de terrain permettent de rendre le volume et la hauteur du bâtiment moins perceptible, et de donner une impression de continuité des hauteurs avec le bâtiment voisin.

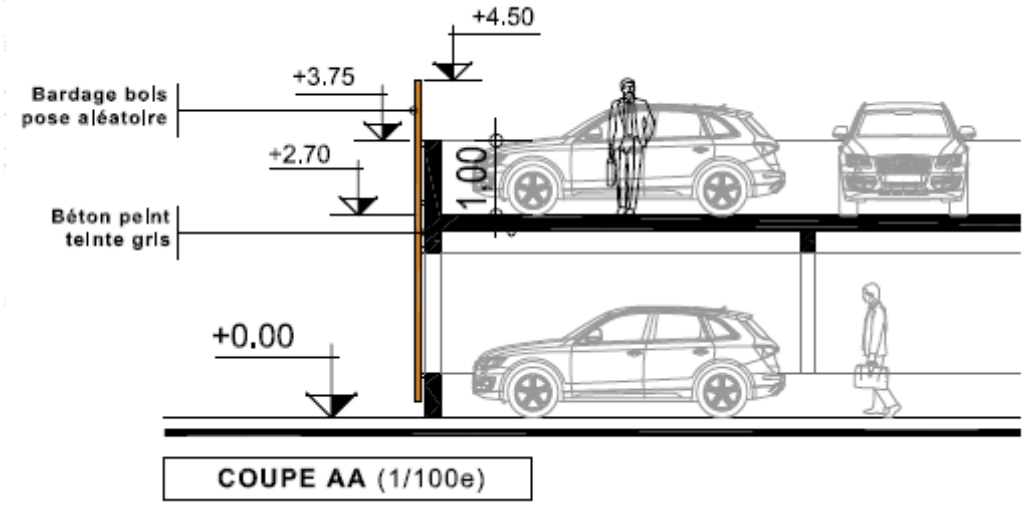
4.4. Insertion du parking silo

Le parking silo est situé au Sud-Ouest du bâtiment D, un étage étant ajouté au dessus du parking VL existant. Ce parking est en retrait par rapport aux axes qui encadrent la zone (RN7 et RD555). De plus, il est accompagné d'un écran végétal et est ainsi peu visible depuis ces axes.

Emplacement du futur parking silo



Plan de repérage du futur parking silo, repérage de la coupe AA' et de la vue d'insertion sud-ouest du parking (cf. p24)



Le parking restera très ouvert, perméable au regard, avec un rez-de-chaussée ouvert sur toute la longueur du parking, et un mur assez bas à l'étage.

La mise en place d'un bardage bois vertical en pose aléatoire permet de rendre ces murs moins perceptibles, donnant l'impression d'une ouverture homogène sur l'ensemble de la hauteur. Ce bardage, également perméable à la vue, filtre la vue sur l'arrière plan. Le matériau en bois s'intègre bien avec les aménagements paysagers au premier plan.

Vue d'insertion du futur parking silo

5. Changements apportés aux documents du PLU

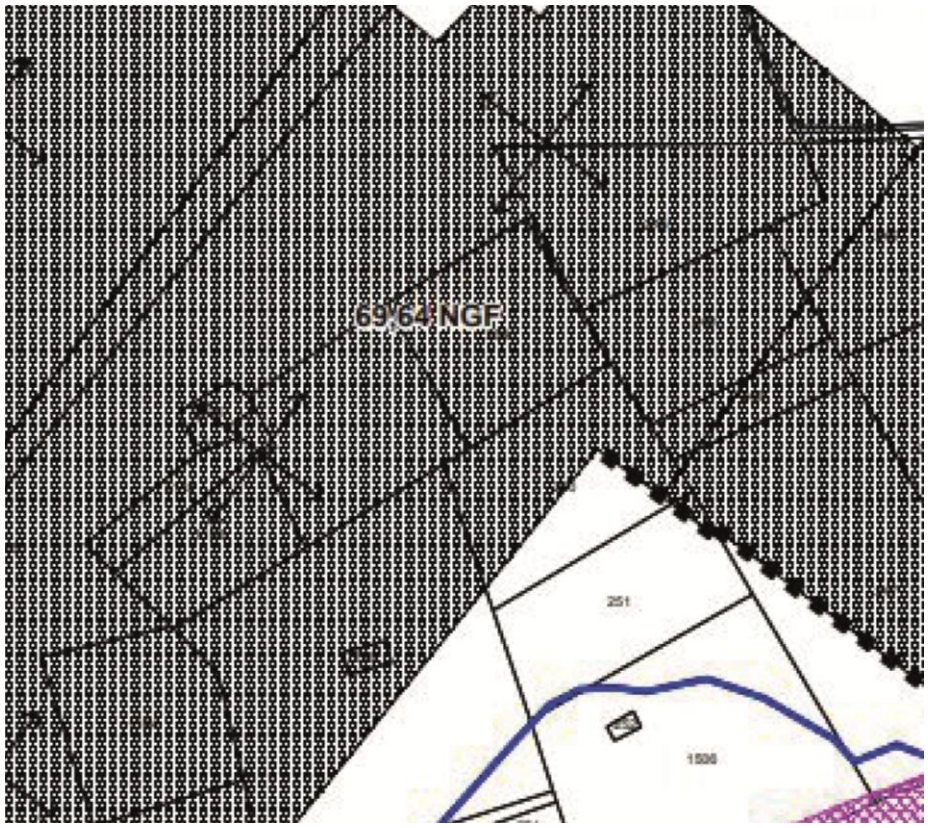
5.1. Modification apportée aux planches graphiques du PLU

Modification de la cote NGF indiquée sur le plan de zonage du PLU

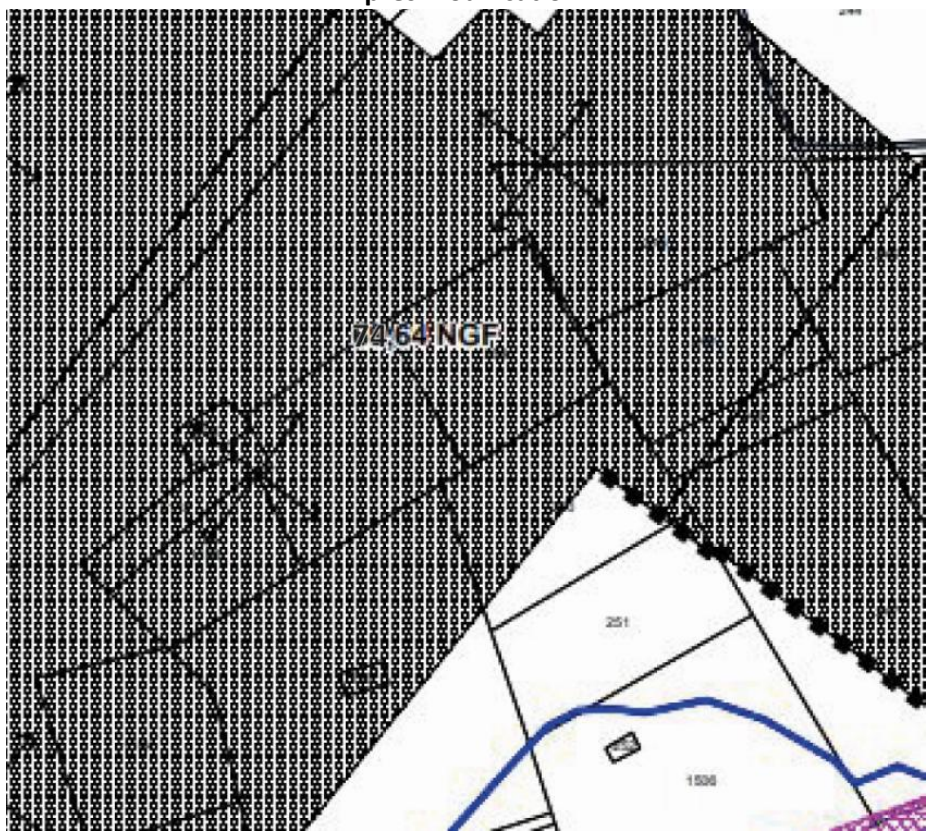
La modification à apporter concerne les planches du plan de zonage centre et du plan de zonage Bréguières Écluse du PLUn° 4.4.

La cote NGF au niveau de la zone d'implantation du bâtiment D est modifiée en « 74,64NGF ».

Avant modification



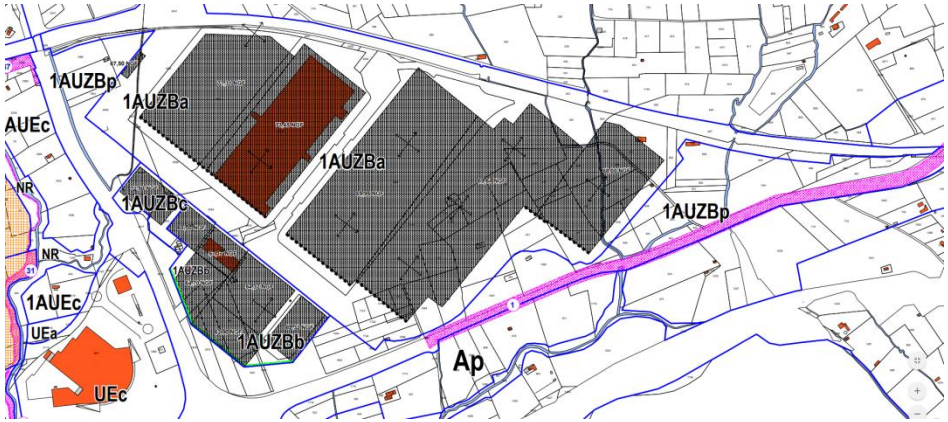
Après modification



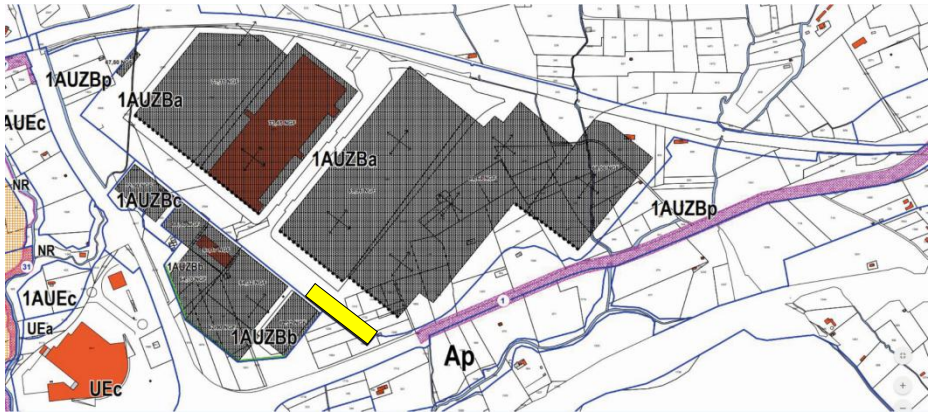
Ajout du secteur d'implantation du parking silo

La modification à apporter concerne les planches du plan de zonage centre et du plan de zonage Bréguières Écluse du PLUn° 4.4.
Un Secteur d'implantation pour le parking silo est ajouté au sud-ouest du bâtiment D.

Avant modification



Après modification



Secteur d'implantation du parking silo

Secteur d'implantation du bâti

5.2. Modifications apportées au règlement du PLU

Modification de l'article 9, emprise au sol de la zone AUZB du PLU :

Avant modification	Après modification
Secteurs 1AUZBa et 1AUZBb : Non réglementée. Toutefois, les constructions devront être implantées à l'intérieur des « zones d'implantation des constructions » portées au document graphique, à l'exception des installations techniques annexes (réservoirs, cuves « sprinklers », …) qui pourront être implantées en dehors de ces plages sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.	**Secteurs 1AUZBa et 1AUZBb :** Non réglementée. Toutefois, les constructions devront être implantées à l'intérieur des « zones d'implantation des constructions » portées au document graphique, à l'exception des installations techniques annexes (réservoirs, cuves « sprinklers », …) qui pourront être implantées en dehors de ces plages sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement. L'aménagement de stationnement peut se faire en dehors de ces secteurs d'implantation, y compris sur les espaces collectifs de la ZAC.

Modification de l'article 12, stationnement des véhicules de la zone AUZB du PLU :

Avant modification	Après modification
1 - Dispositions générales : 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies et espaces publics, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service, poids lourds). 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire, sur sa parcelle privative, aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, et compte tenu de la nature particulière de la zone (plate-forme logistique), il devra apporter la preuve, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de la construction, de l'obtention	**1 - Dispositions générales :** 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies et espaces publics, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service, poids lourds). 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire, sur sa parcelle privative, aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, et compte tenu de la nature particulière de la zone (plate-forme logistique), il devra apporter la preuve, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de la construction, de l'obtention

d'une concession à long terme sur les espaces collectifs de l'opération prévus à cet effet. 1.3. Nonobstant les dispositions du point 1.2. ci-avant, le stationnement des véhicules lors des phases de chargement et de déchargement doit être obligatoirement assuré sur la parcelle privative, à l'exclusion de toute autre disposition de substitution. 1.4. Les aires de stationnement en plein air seront traitées en matériaux imperméables.	d'une concession à long terme sur les espaces collectifs de l'opération prévus à cet effet. 1.3. Nonobstant les dispositions du point 1.2. ci-avant, le stationnement des véhicules lors des phases de chargement et de déchargement doit être obligatoirement assuré sur la parcelle privative, à l'exclusion de toute autre disposition de substitution. 1.4. Les aires de stationnement en plein air seront traitées en matériaux imperméables. 1.5. La construction de parkings silos est autorisée dans la limite de 5 mètres de hauteur dans le secteur d'implantation repéré sur le document règlementaire graphique, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

-

Modification n°2
Quartier Guéringuiers

-

Note de Présentation incluant le rapport sur les incidences environnementales

P.L.U. **Approuvé par DCM le 29 mai 2013**	
Révision N°1 :	**Modification** N° 1 : 09.10.2017 N° 2 : 07.10.2019 N° 3 : 07.10.2019
Révision allégée N°1 : 03.04.2017	**Modification simplifiée** N° 1 : 20.06.2014 N° 2 : 09.03.2015 N° 3 : 14.12.2015 N° 4 : 14.12.2016 N°5 : prescrite par arrêté municipal du 05/09/2018 N°6 : 01.07.2019

Sommaire

I. Présentation du projet de modification du PLU _____ 3

II. Le projet d'aménagement global retenu _____ 5

III. Les modifications apportées aux pièces du PLU _____ 6

IV. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT de la Dracénie _____ 11

V. Correction d'une erreur matérielle _____ 11

VI. Rapport sur les Incidences environnementales _____ 13

VII. Résumé non technique _____ 48

VIII. Annexe _____ 50

I. Présentation du projet de modification du PLU

1. De l'approbation du PLU à la modification n°02.

En termes de chronologie, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Arcs-sur-Argens a suivi les procédures suivantes :

- élaboration du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 29 mai 2013 ;
- modification (simplifiée) n° 01 du PLU approuvée par DCM du 20 juin 2014 ;
- modification (simplifiée) n° 02 du PLU approuvée par DCM du 09 mars 2015 ;
- modification (simplifiée) n° 03 du PLU approuvée par DCM du 14 décembre 2015 ;
- modification (simplifiée) n° 04 du PLU approuvée par DCM du 14 décembre 2016 ;
- révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 3 avril 2017 ;
- modification n°01 du PLU approuvée par DCM du 09 octobre 2017 ;
- modification (simplifiée) n° 06 du PLU approuvée par DCM du 1er juillet 2019 ;
- modification (simplifiée) n° 05 du PLU prescrite par arrêté municipal du 5 septembre 2018, en cours d'études.

Cette procédure de modification n°2 du PLU a été engagée par arrêté municipal du 27 novembre 2017.

Cette procédure a déjà fait l'objet d'une enquête publique du 3 avril 2018 au 4 mai 2018. Après la clôture de l'enquête, Monsieur le Préfet a rendu son avis sur le dossier. Il a demandé à la commune de mieux prendre en compte la production de logements sociaux.
Ainsi, le présent dossier est quasiment identique au précédent, à l'exception de la mise en place de 5 servitudes de mixité sociale.

2. Objectifs de la modification.

Le Plan Local d'Urbanisme opposable comporte dans le quartier des Guéringuiers un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.
Cette servitude, instaurée au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, est positionnée pour une durée maximale de 5 ans. Elle est arrivée à échéance fin mai 2018.

Pour l'heure seuls sont autorisés dans le règlement

- Les constructions, aménagements et installations inférieurs à 20 m² de SP
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale
- Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol cumulée n'excédant pas 15 m² de SP) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible
- Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur maximum de 2,5 mètres en tout point de la construction et une emprise au sol de 10 m².

La commune a engagé des réflexions et études afin de déterminer un projet d'aménagement global cohérent.

La présente procédure de modification a pour objectifs d'intégrer et de traduire dans le règlement les orientations d'aménagement et de programmation et le zonage, le projet d'aménagement global voulu par la municipalité.

De plus, cette procédure est l'occasion de corriger une erreur matérielle.

3. Cadre légal de la procédure de modification.

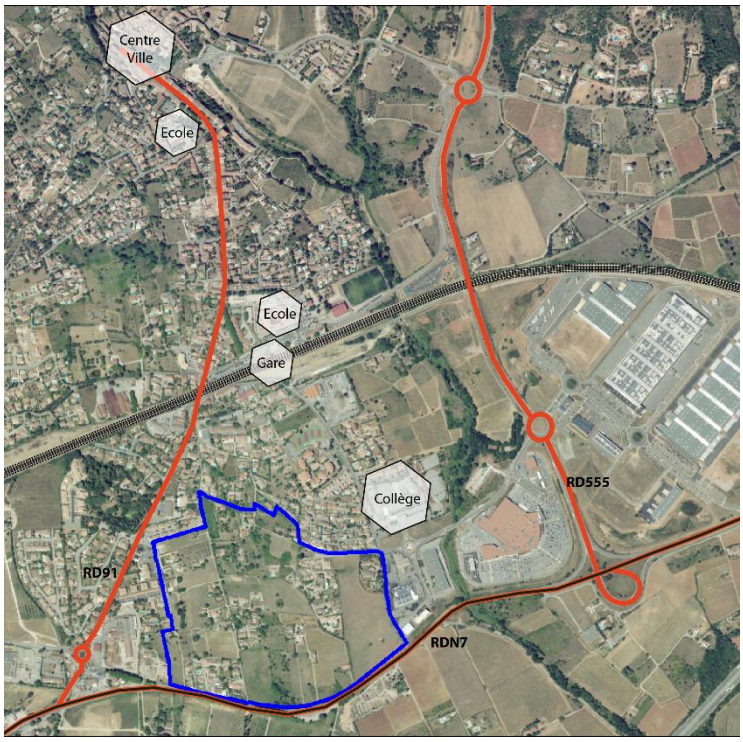
Le cadre légal de la procédure de modification est inscrit aux articles L.153-36, L 153-37 du code de l'urbanisme en vigueur qui disposent :
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Les objectifs poursuivis par la Commune des Arcs-sur-Argens remplissent l'intégralité des conditions posées par le code de l'urbanisme, dans la mesure où la modification du PLU porte uniquement sur des correctifs à apporter au règlement (pièce écrite) du PLU en vigueur.

II. Le projet d'aménagement global retenu

Le quartier des Guéringuiers bénéficie d'une place stratégique par rapport au centre-ville et aux équipements scolaires. Il jouxte les axes routiers majeurs qui maillent le territoire.



Site d'étude

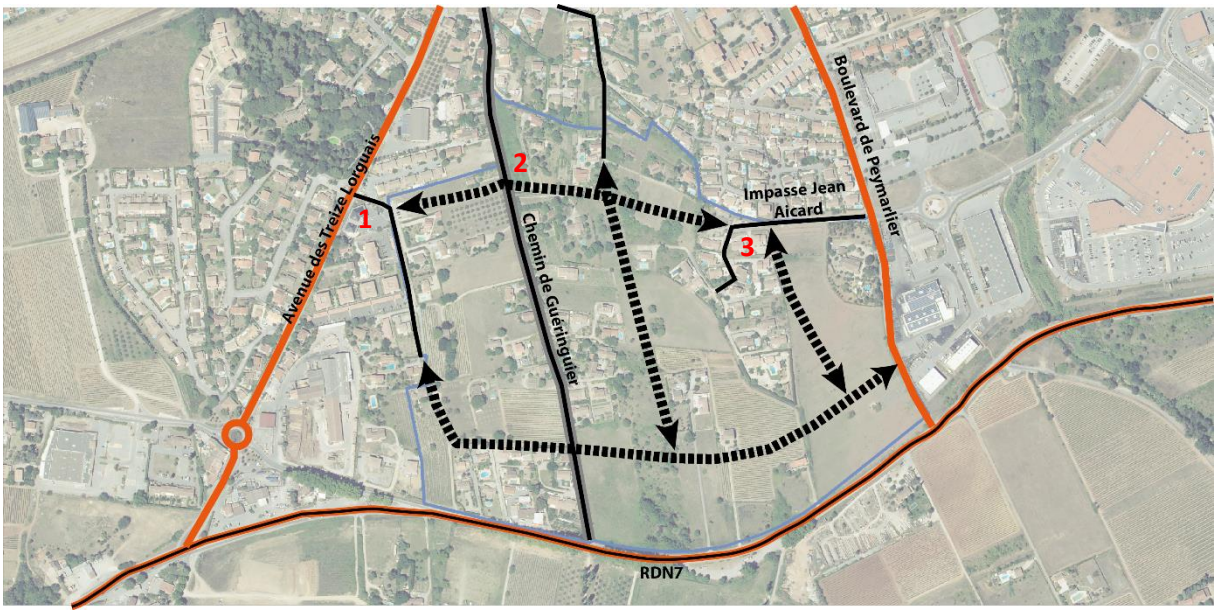
Le site, historiquement agricole, est aujourd'hui occupé par environ 70 constructions à usage d'habitation.
Il reste des parcelles agricoles en friche et une parcelle cultivée, plantée de vignes.

Vue de depuis la RD N7 sur la parcelle en vigne

Constructions impasse Jean Aicard

Le parti d'aménagement retenu permet d'envisager la poursuite de l'urbanisation dans ce quartier, en améliorant son articulation avec les quartiers voisins et en développant la voirie interne.

Ainsi, les emplacements réservés du PLU, approuvé en 2013, sont maintenus. Il s'agit de l'élargissement du chemin de Guéringuier et de la création de 2 nouvelles voies, dont une transversale, qui permettra de relier l'avenue des Treize Lorguais avec le boulevard de Peymarlier.
Ce maillage est complété par des voies de principe au sein de la zone 2AUA.



RDN, boulevard et avenue

Voies secondaires

Elargissement du chemin de Guéringuier

Création de voies nouvelles

Accès depuis l'avenue des Treize Lorguais

Chemin de Guéringuier

Accès depuis l'impasse Jean Aicard

III. Les modifications apportées aux pièces du PLU

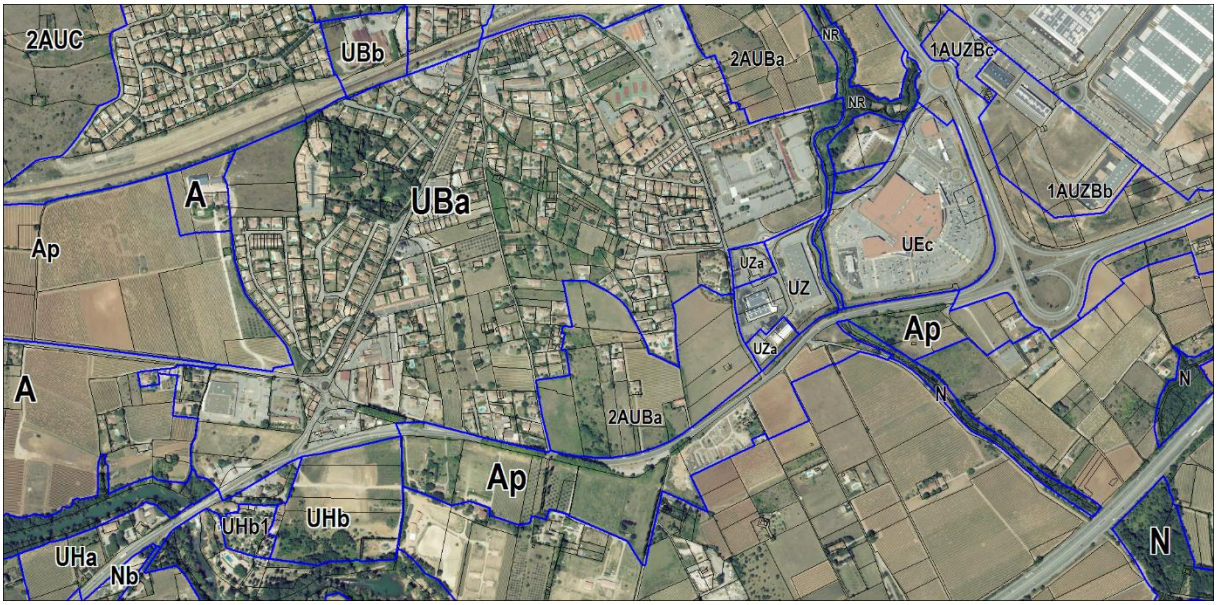
Afin d'intégrer le projet d'aménagement global issu des différentes études qui ont été conduites (hydrauliques, écologiques…etc), la procédure de modification :

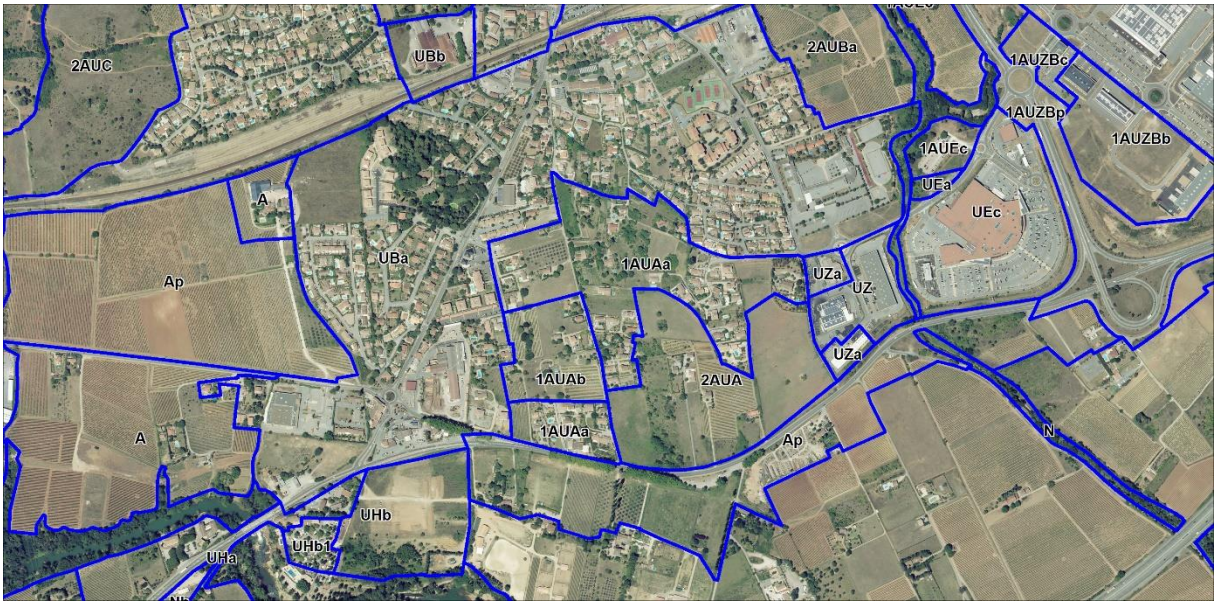
- Crée une zone 1AUA, qui est subdivisée en 2 secteurs 1AUAa et un secteur 1AUAb, sur une partie de la zone UBa, comprise entre la voie ferrée et la RDN7.
- Maintien la zone 2AU en la renommant 2AUA.
- Crée des orientations d'aménagement et de programmation.
- Crée, dans ces 2 zones, un règlement adapté.
- Crée 5 servitudes de mixité sociale

1. Les modifications apportées au zonage

1.1. *Les nouvelles zones et secteurs*

Dans le PLU opposable, la partie sud du quartier des Guéringuiers se trouve en zone urbaine et en zone d'urbanisation future.





Dans le nouveau zonage, une partie de la zone UBa est classée en zone d'urbanisation future 1AUA indicée « a » et « b ». L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par la réalisation des voiries et réseaux ainsi que par l'élargissement du chemin des Guéringuiers.
Le Sud est maintenu en zone 2AU ; seul l'indice change, passant de « Ba » à « A », afin de la différencier de la seconde zone 2AUBa, située dans le quartier de Peymarlier.

Ainsi, en termes de surface des zones, les zones naturelles et agricoles n'évoluent pas.

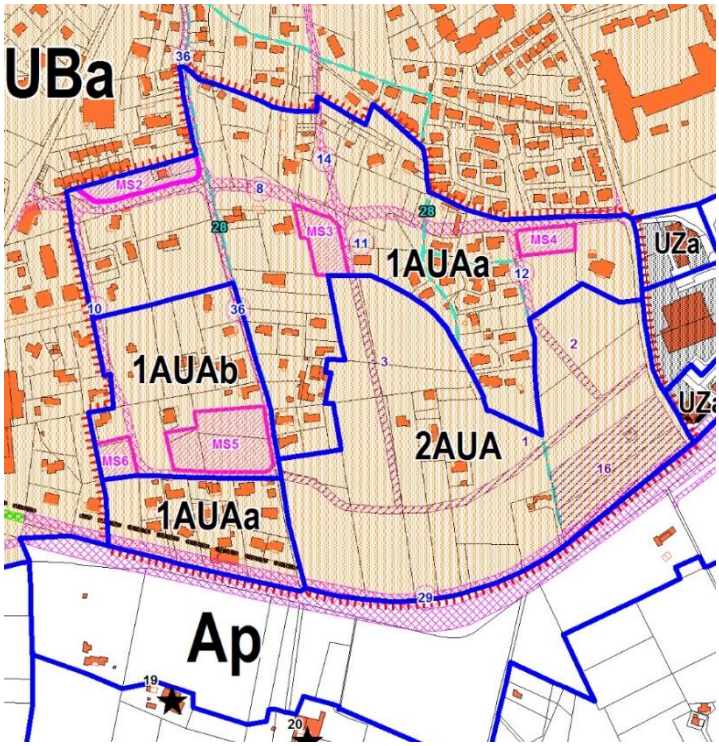
Les zones urbaines diminuent (1) au profit des zones à urbaniser (2) dites « alternatives » (constructibles après réalisation des réseaux et voiries).
La surface des zones à urbaniser dites « strictes » (constructibilité différée), n'évolue pas au total, seule la zone 2AUBa diminue par la création du secteur 2AUA (3).

PLU Opposable		PLU Modifié		
Nom de zone	**Surface en m2**	**Nom de zone**	**Surface en m2**	
UAa	29940	UAa	29940	
UAb	132694	UAb	132694	
UAh	7913	UAh	7913	
UB	261671	UB	261671	
UBa	826355	UBa	660697	(1)
UBb	22159	UBb	22159	
UBf	60361	UBf	60361	
UC	489338	UC	489338	
UCa	373635	UCa	373635	
UE	142577	UE	142577	
UEa	3239	UEa	3239	
UEb	16093	UEb	16093	
UEc	89403	UEc	89403	
UHa	42548	UHa	42548	
UHb	52414	UHb	52414	
UHb1	9129	UHb1	9129	
UZ	27531	UZ	27531	
UZa	10950	UZa	10950	
TOTAL U	**2597950**	**TOTAL U**	**2432292**	(1)
1AUBa	120330	1AUAa	132180	(2)
1AUBb	44810	1AUAb	33470	
1AUE	98768	1AUBa	120330	
1AUC	57627	1AUBb	44810	
1AUZBa	509711	1AUE	98768	
1AUZBb	57531	1AUEc	57627	
1AUZBc	12451	1AUZBa	509711	
1AUZBp	227307	1AUZBb	57531	
1AUT	17393	1AUZBp	227307	
		1AUZBc	12451	
		1AUT	17393	
Sous-Total 1AU	**1145928**	**Sous-Total 1AU**	**1311578**	(2)
2AUBa	158108	2AUA	98829	(3)
		2AUBa	59279	
2AUBb	17509	2AUBb	17509	
2AUC	106400	2AUC	106400	
2AUT	25691	2AUT	25691	
Sous-Total 2AU	**307708**	**Sous-Total 2AU**	**307708**	
TOTAL AU	**1453636**	**TOTAL AU**	**1619286**	
A	12055351	A	**12055351**	
Ae	843690	Ae	**843690**	
Ap	2485658	Ap	**2485658**	
TOTAL A	**15384699**	**TOTAL A**	**15384699**	
N	31232485	N	31232485	
Nb	3407288	Nb	3407288	
Nl	27797	Nl	27797	
NR	85877	NR	85877	
TOTAL N	**34753447**	**TOTAL N**	**34753447**	

1.2.*Les nouvelles servitudes de mixité sociale*

Afin de prendre en compte l'avis de Monsieur le Préfet sur le premier projet mis en enquête publique, cette seconde version inclut 5 servitudes de mixité sociale.

Il s'agit dans la carte ci-contre des secteurs cerclés en rose : MS2, MS3, MS4, MS5 et MS6.



Dans ces secteurs les programmes de logements doivent comporter 60 % de logements sociaux. Dans le reste de la zone (composée des secteurs 1AUAa et 1AUAb), la règle est inchangée, ce pourcentage est fixé à 30 % dans les programmes d'au moins de 1200 m2 de surface de plancher.

Lorsque l'on reporte ses servitudes sur le plan des OAP (pièce 2.2 du dossier de modification n°2), on peut remarquer qu'elles portent sur 3 secteurs dédiés aux maisons de ville en bandes et sur 2 secteurs dédiés aux logements collectifs.

Elles sont ainsi réparties dans le quartier des Guéringuiers afin de favoriser la mixité sociale.

Lorsque l'on associe ces nouvelles servitudes qui doivent comporter 60 % de logements sociaux au pourcentage global de 30 % dans le restant de la zone (pour les programmes d'au moins 1200 m2), on obtient un pourcentage moyen de 40 % dans l'intégralité du quartier.
La production de logements dans ces secteurs de servitude de mixité sociale est estimée à 115 nouveaux logements dont 69 logements sociaux.
La pièce n°6 du PLU « liste des servitudes » est complétée par ces 5 servitudes.
Par ailleurs dans le second tableau de cette pièce, où sont listés les principes de voie, les noms de zone erronés (puisque modifiés par cette procédure) sont corrigés, sans pour autant modifier ces principes.

2. Création de règlements et d'orientations d'aménagement et de programmation adaptés au projet

Tableau du règlement simplifié :

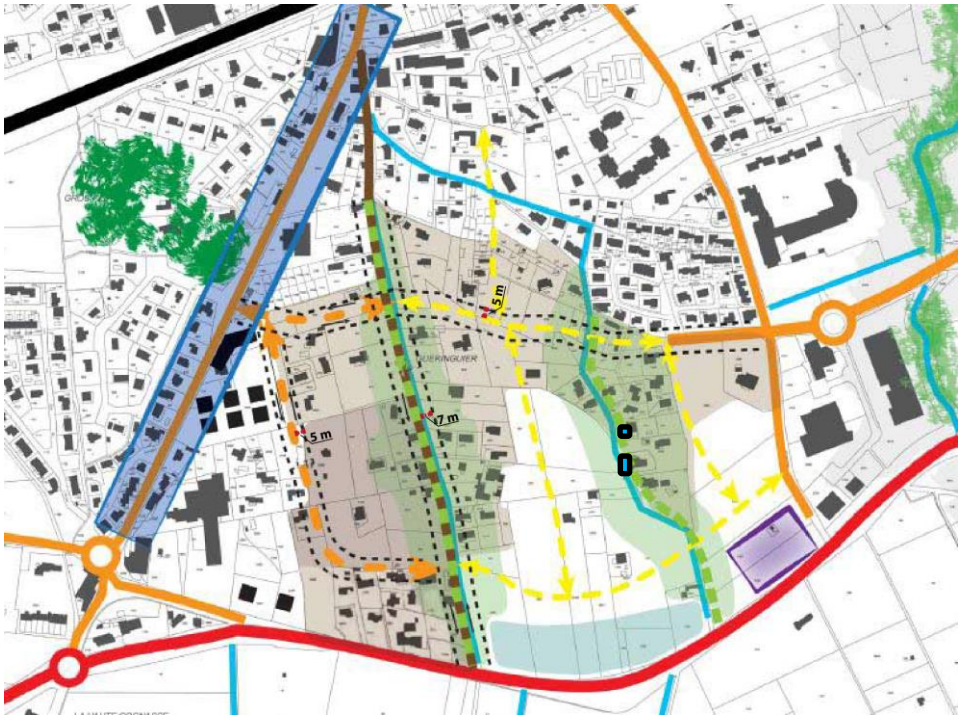
La zone 1AUA est destinée à recevoir des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de services, de bureaux, d'activités artisanales compatibles avec la fonction résidentielle et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
Implantation des constructions par rapport aux voies	- 35 m de l'axe de la RDN7 pour les constructions à usage d'habitation - 7 m du chemin des Guéringuiers - 5 m des futures voies n°8 et n°10 et des autres voies
Coefficient d'emprise au sol	15 %
Hauteur	- 7 mètres dans les sous-secteurs 1AUAa - 9 mètres dans le sous-secteur 1AUAb
Coefficient d'espace vert	60 %

D'un point de vu réglementaire, les coefficients d'emprise au sol et d'espace vert des secteurs 1AUAa et 1AUAb sont identiques à celui de la zone initiale UBa.

La hauteur dans le secteur 1AUAa reste la même, en revanche elle est augmentée à 9 mètres dans le sous-secteur 1AUAb.
En outre, le commissaire enquêteur dans son rapport a demandé de préciser dans l'article 9 que pour les terrasses non couvertes qui ne sont pas comptées dans l'emprise au sol, il s'agissait des terrasses inférieures à 0,30 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.
Et que pour les garages n'excédant pas 50 m2 d'emprise sol, cette disposition était applicable aux constructions individuelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent :

- de hiérarchiser les futures voies,
- de conserver des espaces verts aux abords des canaux identifiés,
- de positionner un bassin de rétention conformément à l'étude hydraulique réalisée sur le quartier (en annexe de la présente note de présentation),
- de préserver, pour des motifs écologiques, deux bassins artificiels identifiés dans le diagnostic écologique (en annexe de la présente note de présentation).



- de préserver les vues depuis la RDN7 en positionnement en premier plan un secteur dont les hauteurs autorisées sont fixées à 7 mètres, R+1. Et, en arrière-plan, un second secteur dont les hauteurs autorisées sont fixées à 9 mètres, R+2.

IV. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT de la Dracénie

Le PADD a été débattu le 5 novembre 2015. Ce dernier indique dans son objectif 6 qu'il faut répondre à tous les besoins de logement. Pour cela les lignes d'actions sont les suivantes :
1. quantitative en programment de nouveaux logements
2. qualitative en privilégiant, pour les programmes de logement, des localisations plus et mieux desservies par les transports alternatifs
3. sociale en adaptant l'offre nouvelle de logements aux solvabilités des ménages.

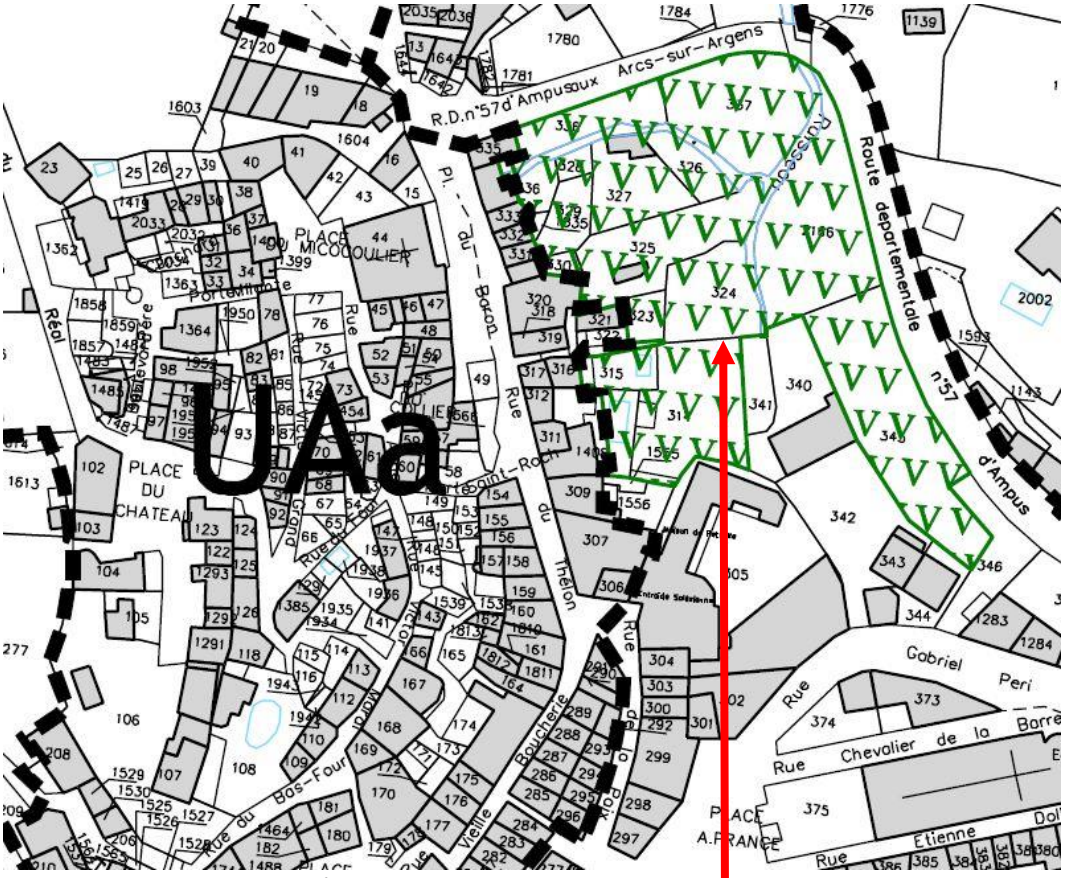
Il indique dans son objectif 8 qu'il faut intensifier l'urbanisation et économiser l'espace. Pour cela il fixe plusieurs lignes d'action et notamment :
1. intensifier l'urbanisation en exploitant aux mieux les capacités de densification et de mutation urbaine des espaces urbains existants.
2. identifier les conditions de réalisation des projets urbains permettant de concilier développement, mise en valeur de l'environnement et protection des espaces agricoles et forestiers.

Le quartier Guéringuiers, qui est déjà en parti bâti, présente des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent notamment des densités plus importantes sur un secteur, des obligations de réalisation de logements sociaux et la création d'un véritable quartier s'appuyant sur les voies existantes, créant de nouvelles voies adaptées et maillées avec les quartiers voisins. Cette dynamique impulser par le parti d'aménagement s'inscrit parfaitement dans ces orientations.

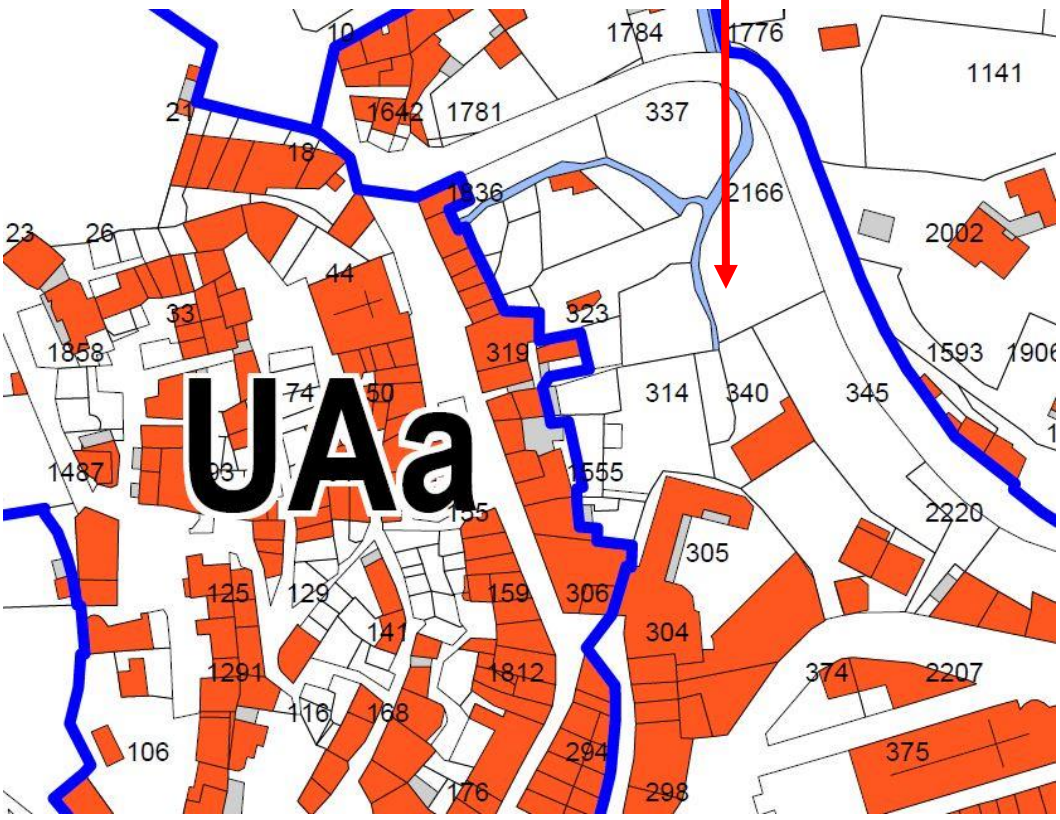
V. Correction d'une erreur matérielle

Le Plan local d'Urbanisme approuvé le 29 mai 2013 a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution. Dans les plans de zonage de la modification n°1 du PLU approuvée le 9 octobre 2017, ne figurent plus des terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger, qui se trouvent au nord-ouest du centre-ville entre la rue du Thélon et la RD 57.

Aucune des procédures d'évolution conduites depuis 2013, n'ont supprimé ces terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.
Cette procédure de modification n°2 du PLU est l'occasion de corriger cette erreur matérielle et de faire de nouveau figurer cette servitude dans les plans généraux qui seront opposables après l'approbation de cette procédure.



Extrait du zonage approuvé le 29 mai 2013



Extrait du zonage approuvé le 9 octobre 2017

VI. Rapport sur les Incidences environnementales

Le rapport sur les incidences environnementales reprend, pour plus de lisibilité le plan de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2013.

1. État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement synthétise les données à l'échelle communale et réalise un focus à l'échelle du site d'étude. Les données à l'échelle communale sont reprises du rapport de présentation du PLU approuvé et mise à jour quand nécessaire. La mise à jour est spécifiée par le symbole suivant : ●

Les éléments concernant spécifiquement le site étudié sont identifiés par le symbole suivant : →

1.3. *Origines historiques et organisation urbaine*

Une occupation ancienne dont les premières traces remonte à la préhistoire.
Un tissu urbain essentiellement aggloméré autour du village médiéval bâti du XV° au XIX° siècle
Un développement urbain modéré du XIXe siècle, jusqu'à à la première moitié du XX° siècle
Depuis la fin des années 60, la commune des Arcs s'oriente vers une vocation résidentielle.

1.4. *Les principaux éléments du patrimoine de la commune*

(a) *Les monuments classés et inscrits*

La commune comporte deux monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques :

- un monument inscrit : la façade et la toiture de l'ancienne abbaye de La Celle-Roubaud,
- un monument classé : la chapelle Sainte Roseline.

→ Le site étudié n'est pas concerné par les périmètres de protection des monuments historiques (*Source Servitude d'utilité publique version 2015*).

(b) *Les éléments du Patrimoine identifiés par le PLU*

Le PLU approuvé, identifie au document graphique au titre de l'ex article L123-1 7° du code de l'urbanisme des éléments bâtis ou paysagers qui par leur présence ou leurs qualités architecturales contribuent à l'identité communale. Ces éléments d'intérêt paysager (ensembles boisés) et de patrimoine bâti traditionnel (bastides, fermes, hameau, pigeonnier, canaux d'irrigation) ont fait l'objet d'un inventaire (cf. les annexe du règlement du PLU approuvé) et sont préserver au titre de l'article cité ci-dessus.
Remarque : suite à des modifications du PLU, l'article L123-1 7° a été remplacé par le L151-19 du code de l'urbanisme.

(c) *Eléments bâtis*

→ Le site étudié est concerné par un élément identifié au titre du L151-18 du code de l'urbanisme au PLU approuvé. Il s'agit du canal de Guéringuier.

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu dit	Description sommaire	Prescriptions
28	p.m.	Canal quartier Guéringuier	Canal d'irrigation en milieu périurbain	Ouvrage à préserver.

(d) Les boisements intéressants

Le PLU approuvé identifie deux boisements au titre du L151-19 du code de l'urbanisme : La colline boisée du Collet Redon et la butte boisée au lieu-dit du Ponteyaou.
→ Aucun de ces boisements n'est situé dans le site d'étude.
Sur le site, plusieurs arbres isolées et bosquets d'arbres présentent un intérêt paysager et écologique.

1.5. *Le patrimoine archéologique*

La commune des Arcs possède de nombreux sites d'intérêt archéologiques identifiés (voir cartographie et tableau récapitulatif ci-dessous). La servitude de protection du patrimoine archéologique applique la loi du 27 septembre 1941 qui réglemente les fouilles archéologiques : "Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur ; Service régional de l'archéologie. Cette procédure permet en effet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants projets."
Ceci s'applique en particulier aux sites d'intérêt archéologique déjà identifiés, mais aussi à l'ensemble du territoire communal où il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie.

→Le site étudié ne semble pas, a priori, concerné par des éléments identifiés par la DRAC. Mais comme vu précédemment le ou les futurs projets pourront être soumis aux services compétents.

1.6. *Les données du milieu physique*

(a) Le contexte géomorphologique et topographique

Le territoire communal, d'une superficie de 5 417 hectares, se décompose en trois unités géomorphologiques principales:

- le rebord méridional du plateau calcaire du centre-Var au Nord, auquel est adossé le village des Arcs,
- la plaine alluviale, au centre, irriguée en partie par l'Argens,
- le rebord septentrional du massif des Maures au Sud, entaillé par les gorges de l'Argens et de l'Aille.

Le point culminant se situe au Sud-Est du territoire communal, à une altitude de 356 mètres, tandis que le point bas se localise en limite communale avec le Muy, à environ 20 mètres d'altitude, au bord de l'Argens.

→ Le site étudié se situe à une altitude d'environ 50 m, dans l'unité géomorphologique « Plaine alluviale ».
La plaine alluviale, est issue d'une dépression permienne formée par le fleuve Argens. Cette plaine constitue une partie du sillon permien qui s'étend de l'Est de Toulon à Fréjus. C'est aussi l'une de ses variantes puisqu'au niveau des Arcs la dépression permienne poursuit son entaille entre collines calcaires et massif des Maures sans l'Argens. Le fleuve est en effet absent entre le Réal et la limite communale orientale, il est entré au cœur du massif des Maures. Lieu traditionnel de l'implantation humaine, elle accueille le village des Arcs et les principales infrastructures routières.

(b) <u>Le climat</u>

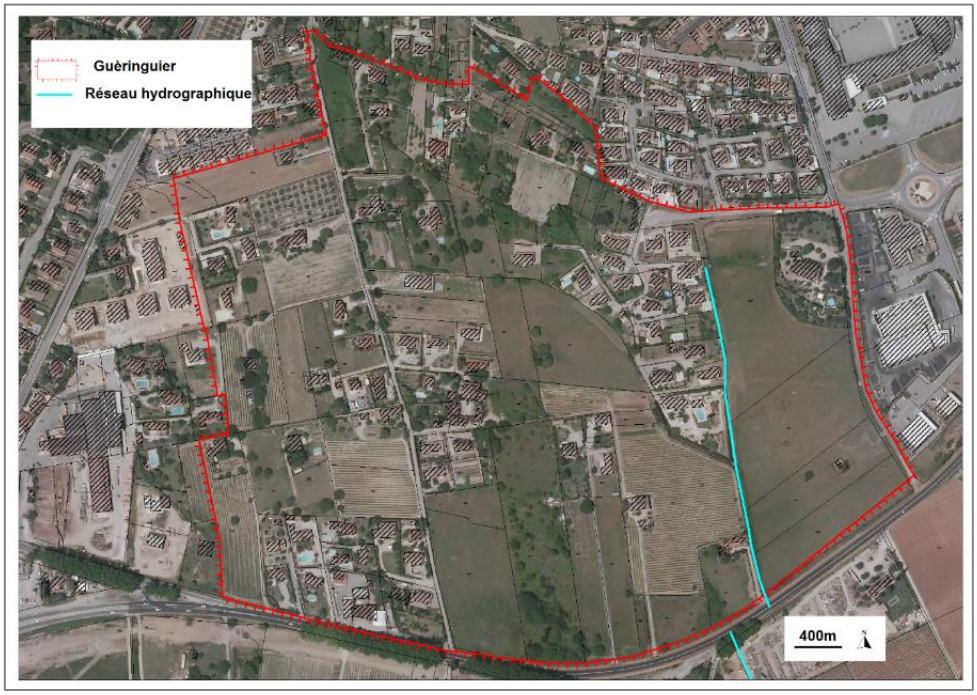
Le climat est de type méditerranéen intérieur. Il se caractérise par un hiver doux, un printemps précoce et plutôt pluvieux, un été avec coïncidences de la chaleur, de la sécheresse et de l'ensoleillement, et un automne pluvieux. Les données climatiques à prendre en compte sont celles des stations météorologiques de référence les plus proches : le Luc et Saint-Raphaël. Le nombre annuel de jours de pluie est réduit, mais les précipitations sont souvent intenses. Les hauteurs d'eau relevées sur une quarantaine d'années donnent une moyenne annuelle de 800 à 900 mm. Le régime pluviométrique présente un double maximum de printemps et surtout d'automne (maximale en octobre avec 120 mm). Cependant, ce contraste annuel ne se retrouve pas aussi nettement dans les précipitations journalières record où, lors de l'épisode pluvieux du 15 juin 2010, la hauteur des précipitations a atteint jusqu'à 310 mm en 12h et 400 mm en 24h. La commune est exposée aux vents dominants Ouest/Nord-Ouest (Mistral) et dans une moindre mesure à ceux de direction Est/Sud-Est. Les vitesses moyennes mensuelles sont comprises entre 2,4 m/s et 3,5 m/s. Elles sont nettement inférieures à celles mesurées sur le littoral varois.

Néanmoins, les rafales par régime de mistral peuvent atteindre 150 Km/h soit 42 m/s. L'amplitude thermique est moyenne, elle est plus élevée que sur le littoral. Les températures moyennes maximales s'établissent à 23°C en juillet et les températures moyennes minimales à 7°C en janvier. Enfin, la durée moyenne d'insolation représente près de 3000 heures par an.

(c) <u>L'hydrographie</u>

Le réseau hydrographique communal s'articule autour du fleuve côtier l'Argens et son principal affluent la rivière Aille. Ils sont alimentés par un réseau de cours d'eau temporaires de talweg, ainsi que par quelques ruisseaux permanents.

→ Le site étudié est concerné par un cours d'eau intermittent dans la base de données BD Carthage (canal d'irrigation, *Cartographie ci-dessous)*. D'autres canaux sont présents sur le site. Comme vu précédemment, le PLU approuvé identifie les canaux cadastrés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.



1.7. *Le milieu naturel : les composantes faune-flore*

(a) Habitat et végétation

Une visite de terrain a été réalisée le 14 mars 2013 pour la flore et habitat.
Le quartier se caractérise par des zones postculturales dont certaines portions de parcelles sont en friches, d'autres urbanisées et quelques parcelles sont cultivées. Les parcelles bâties représentent un enjeu quasi nul et les friches, jachères et espaces cultivés quant à eux, ont des enjeux faibles.
Quelques bosquets sont présents avec, pour certains, de hauts arbres mais ils sont majoritairement composés d'arbustes et parfois d'arbres morts ou sénescents qui possèdent un intérêt écologique certain :

- pouvant servir de gîte ou de site de nidification pour les chiroptères et certains oiseaux
- les gros arbres morts ou sénescents constituent des habitats pour des micromammifères, des oiseaux et chiroptères cavernicoles ou certains insectes, notamment xylophages.

Des friches, principalement viticoles, sont visibles à plusieurs stades, dont une friche arborée, plus ancienne et qui présente une strate arborescente (présence de Fraxinus angustifolia, Ulmus minor, Juglans regia).
Sont également observés :

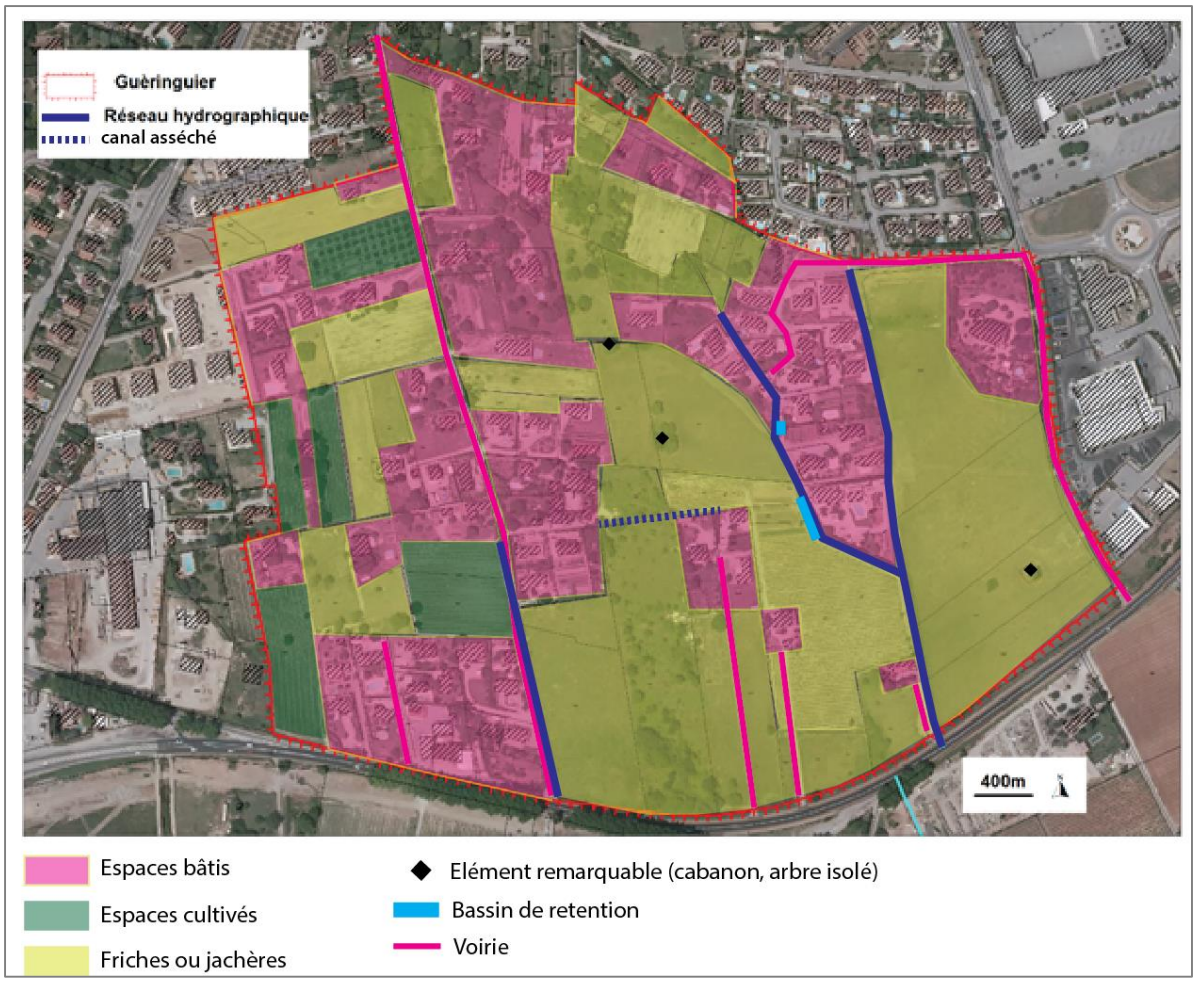
- Plusieurs canaux sont présents sur l'aire d'étude, en bordure de site
- Deux bassins de rétention d'eau artificiels servant à l'arrosage.

Lors des inventaires de la flore du site, de nombreuses espèces ont été recensées .Pour la plupart, il s'agit d'espèces communes à très communes, ne présentant pas d'enjeux particuliers. La coronille de Valence, Coronilla valentina, espèce évaluée présente en liste rouge mondiale de l'UICN (préoccupation mineure) a été identifiée en 2013.

Deux espèces à caractère invasif ont été observées:

- L'Herbe de la Pampa, *Cortaderia Selloana*, d'origine de l'Amérique latine, est une plante à croissance rapide et très compétitive utilisant une grande quantité de nutriments au détriment de la flore indigène
- La Canne de Provence, *Arundo donax*, est inféodée aux milieux aquatiques et présente les mêmes impacts que l'Herbe de la Pampa.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU des visites de terrains avaient été menées sur site (*Date des visites sur site : 10 mars 2011, 28 juin 2011, 13-14 septembre 2011, 21 février 2012,15 mai 2012)*, les conclusions étaient les suivantes (extrait du rapport de présentation du PLU approuvé):
« *Les écologues ont expertisé les terrains destinés à l'urbanisation. Aucun habitat, ni espèce déterminante n'ont été contactés*».



(b) *Faune*

Oiseaux

A la suite des deux sessions d'inventaire réalisées, la première en début de printemps (mars) et la seconde en fin de printemps (juin), ce sont en tout 18 espèces d'oiseaux qui ont été recensées dans le secteur des Guéringuiers.

Aucune espèce patrimoniale ou à fort enjeu de conservation n'a été répertoriée sur le secteur d'étude, toutes sont relativement communes et anthropophiles et utilisent la zone comme espace de chasse, de transit ou de reproduction. Aucune de ces espèces ne présente d'enjeu de conservation particulier mais leur présence témoigne d'une biodiversité commune assez riche.

Amphibiens :

Plusieurs grenouilles rieuses ont été contactées. Elles étaient présentes au niveau des zones d'eau stagnantes, constituées par les bassins de rétention. La grenouille rieuse n'est pas menacée, mais la diminution de zones de reproduction peut conduire localement à un déclin. Cependant, il s'agit d'une espèce relativement résistante à la pollution environnementale. Elle est inscrite à l'annexe V de la Directive habitat de l'Union Européenne. Elle est classée « à surveiller » dans le livre Rouge des vertébrés de France. La grenouille rieuse est largement répandue en Europe, elle se rencontre principalement en plaine et en moyenne montagne, affectionnant les plans d'eau, étangs et tourbières dans leurs parties très ensoleillée.

Les papillons

Concernant le groupe des papillons, seules des espèces communes ont été observées, avec une densité de population assez faible : Tircis, Piérides blanches, Vulcains, des Mélitées orangées, des Demi-deuil et autres papillons de friches et milieux anthropiques. Aucune espèce protégée n'a été observée.

Les libellules et Agrions

Grâce à la présence des canaux et bassins d'eau stagnante, plusieurs espèces de libellules et Agrions ont été observées. Plusieurs couples ***d'Agrion de Mercure***, en reproduction, ont été observés dans les canaux qui sont considérés comme des zones de reproduction. L'Agrion de Mercure est une espèce protégée par la directive habitat au titre de l'Annexe II, par la convention de Berne et protégée sur l'ensemble du territoire national. L'enjeu de conservation est donc très fort concernant cette espèce.
D'autres espèces ont été observées à proximité des cours d'eau, il s'agit de :

- Gomphe à crochet, espèce considérée comme assez rare en région PACA,
- Caloptéryx méditerranéen, inscrit sur la liste rouge de l'UICN
- Orthétrum bleuissant, espèce assez commune était en reproduction sur le canal n°2 (voir photo ci-dessous)
- La Petite nymphe au corps de feu, pyrrhosoma nymphula, espèce assez commune.

Les insectes saproxylophages

Malgré un effort de prospection au niveau des arbres morts et des gros arbres présents sur l'aire d'étude, aucun insecte saproxylophage n'a été observé. Il demeure que le vieil arbre mort au centre de l'aire d'étude peut constituer un gite potentiel pour ces espèces. L'enjeu est donc faible concernant ce groupe.

Les autres insectes

D'autres insectes ont été observés sur l'aire d'étude, il s'agit notamment d'espèces communes de criquets, tels que le criquet des pâtures, un criquet italien ou de sauterelles telle que la Grande Sauterelle, ainsi que quelques carabiques (dont Cychrus caraboides). Aucun des autres insectes observés n'est protégé.

Les reptiles

La seule espèce de reptile contactée lors des prospections est le lézard des murailles, Podarcis muralis. Un individu a été vu dans la friche en bordure de la route des Guéringuiers. Il s'agit d'un lézard au corps élancé, affectionnant les vieux murs, les tas de pierres, les friches et autres habitats assez anthropiques. Comme de nombreuses espèces d'animaux, il est sensible à la destruction de son habitat, ainsi qu'à de nombreux pesticides. La fragmentation écologique et anthropique de ses habitats semble cependant être la cause majeure de sa régression.
Cette espèce bénéficie toutefois d'un statut de protection au niveau national et communautaire (Annexe IV de la Directive Habitat). Malgré cela, un seul individu a été observé et cette espèce anthropophile répandue et commune s'adaptera probablement bien à la présence de bâti sur le secteur d'étude. Les enjeux sont donc considérés comme faibles la concernant.

Les potentialités chiroptères

Aucun gite potentiel à chiroptère n'a été repéré sur l'aire d'étude. En effet, la vieille bâtisse en plein centre du site n'est pas propice à la présence de chauves-souris. Ainsi, le site peut être fréquenté par ce taxon, mais uniquement comme zone de chasse et/ou de transit et par des espèces anthropophiles de type Pipistrelles. L'enjeu est faible concernant ce groupe.

1.8. *Inventaires et protections des espaces naturels*

(a) *Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)*

La commune des Arcs ne présente aucune ZNIEFF de type I. Les ZNIEFF de type II couvrent une superficie totale de 2 145,48 ha soit 39,5% du territoire communal présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique.

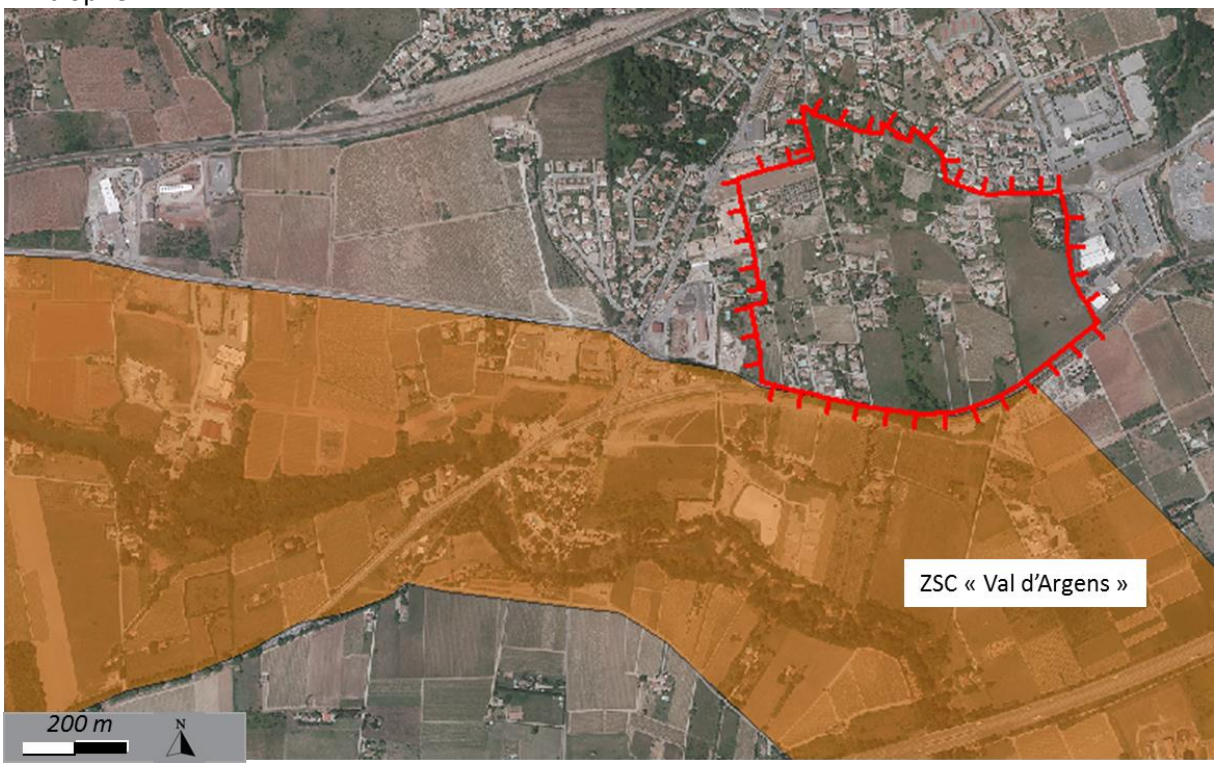
→ Le site étudié n'est directement concerné par aucune ZNIEFF.

(b) *<u>Le réseau Natura 2000 (directive Habitats)</u>*

● La commune est concernée par un site Natura 2000, Zone spéciale de conservation FR9301626 « Val d'Argens »

L'Argens draine un système karstique et présent un régime permanent, lent, avec des eaux froides. Ce fonctionnement contraste fortement avec les régimes torrentiels, qui caractérisent la plupart des rivières de la région méditerranéenne. Notamment, l'action des crues y est limitée et les systèmes pionniers peu représentés. A l'inverse, les ripisylves forment de belles forêts galeries diversifiées. Le bon état de conservation général de son bassin versant permet le développement d'une grande diversité d'habitats et de peuplements, caractérisés par la présence de nombreuses espèces floristiques et faunistiques remarquables. Le site comprend notamment de belles formations de tufs, habitat d'intérêt communautaire prioritaire (secteur du Vallon Sourn, commune de Châteauvert). Le Val d'Argens présente un fort intérêt pour la préservation des chauves-souris. Diverses espèces sont présentes, dont certaines en effectifs importants. Le site accueille ainsi la colonie de reproduction la plus importante de France pour le Vespertilion de Capaccini, ainsi que des colonies d'importance régionale pour le Minioptère de Schreibers et le Vespertilion à oreilles échancrées.
La rivière abrite diverses espèces aquatiques, dont certains poissons d'intérêt communautaire. Plusieurs invertébrés d'intérêt communautaire sont potentiels sur le site et devront être recherchés lors des inventaires du futur document d'objectifs : la Cordulie à corps fin, l'Agrion de Mercure, le Damier de la Succise, la Laineuse du Prunellier, l'Ecaille chinée, le Barbot. Principal cours d'eau du Var, l'Argens prend sa source à l'Ouest du département et draine l'ensemble du centre Var. Un inventaire préalable, réalisé en 1996, a fait état d'un site éligible au réseau Natura 2000 établi sur la rivière Argens.

→ Le site étudié n'est pas directement concerné par le site Natura 2000 « Val d'Argens » mais en est limitrophe.



(c) Espaces boisés classés

→ Le site étudié n'est pas concerné par des espaces boisés classés.

(d) Espaces Naturels Sensibles

→ Le site étudié n'est pas concerné par un espace naturel sensible

(e) Le PIG Plaine des Maures

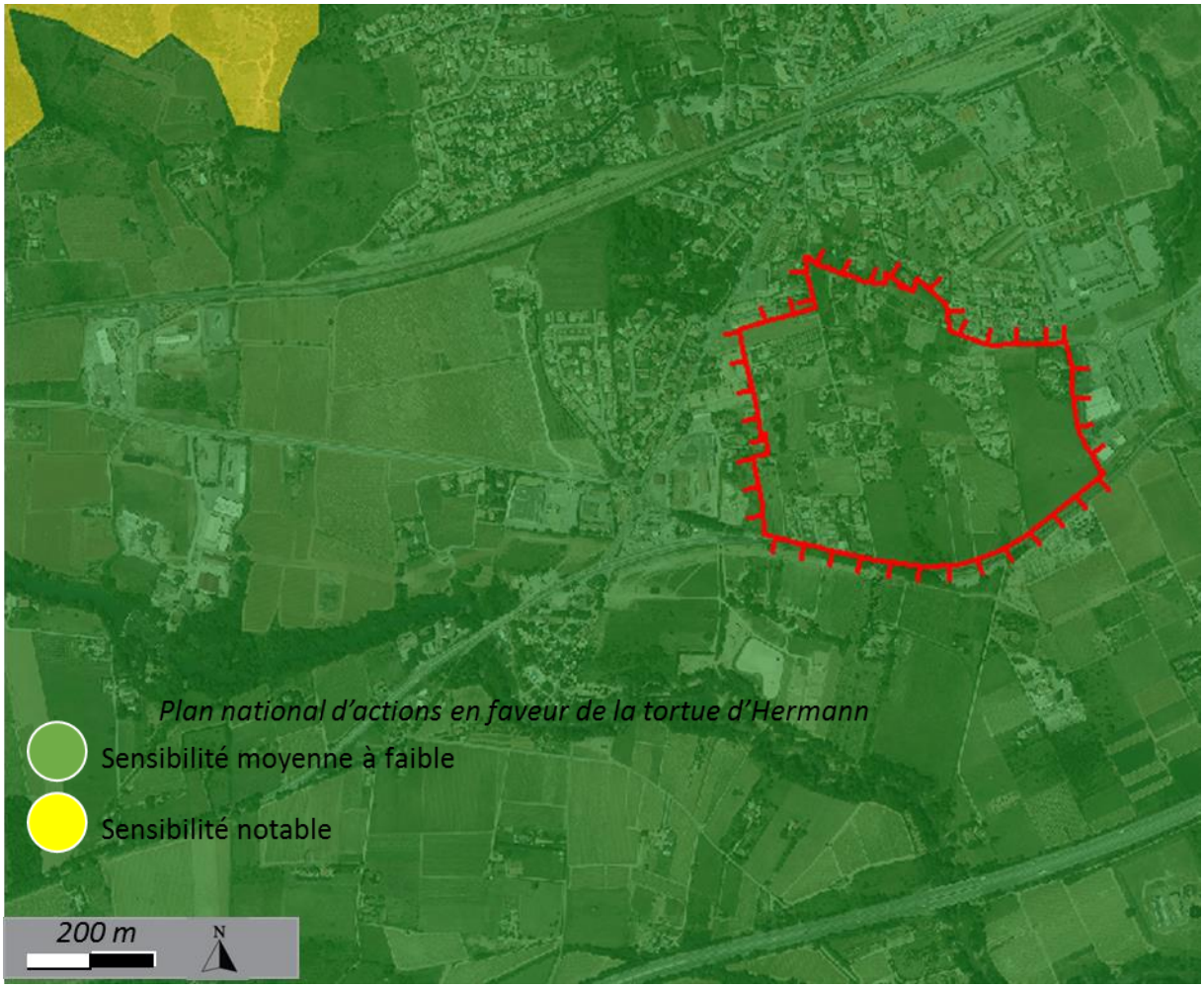
● Le projet de protection de la Plaine des Maures a été qualifié d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral du 6 mai 1997 pour la qualité des sites et les richesses biologiques qui, par décision ministérielle du 9 août 1996, justifient des mesures de protection spécifiques. Il a été renouvelé en 2000, 2004, 2007, 2010 et en 2013. Ce PIG a porté ses effets et a conduit à la création de la Réserve Naturelle (RNN) de la Plaine des Maures (2009) et de deux arrêtés préfectoraux de protection de biotope (en 2006 et 2011).
Les Arcs ne sont pas inclus dans le périmètre de la réserve naturelle et n'est pas concerné par les APPB.

→ Le périmètre du PIG ne concerne pas le site étudié.

(f) Zone de Sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann

La commune des Arcs est concernée par le Plan National d'Actions Tortue d'Hermann au sein duquel sont définies des zones de sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann.

→ le site étudié est concerné par une zone de sensibilité moyenne à faible. Les visites de terrain n'ont révélé la présence d'aucun habitat favorable à l'espèce, ni la présence d'individu.



(g) <u>*La zone humide « vallons des Maures internes »*</u>

La zone humide « *Vallons des Maures internes* » recensée dans l'inventaire des zones humides réalisé par le Département du Var couvre une grande partie de la commune au niveau des espaces collinaires du Sud. Selon la typologie SDAGE/SAGE elle fait partie des zones humides temporaires. La zone humide « vallons des Maures internes » se superpose avec le PIG de la plaine des Maures, la ZNIEFF de type 2 des maures et le site Natura 2000 de l'Argens et présente donc une fonction d'habitat et de conservation pour de très nombreuses espèces rares et menacées.

→ Le site étudié est situé hors du périmètre de cette zone humide mais en est limitrophe (le périmètre se confondant avec celui de Natura 2000). La végétation rencontrée sur le site n'indique pas la présence de zones humides. Seuls les canaux d'irrigation possèdent les caractéristiques d'une zone humide.

1.9. *Trame verte et bleue*

Rappel :

Depuis la Loi Engagement National pour l'Environnement adoptée le 12 juillet 2010, les objectifs assignés aux documents d'urbanisme ont été revisités en faveur d'une meilleure prise en compte de l'environnement. La Trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité par la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Trame verte et bleue communale

La trame verte et bleue communale se compose d'une diversité d'écosystèmes allant de la série du chêne vert et du pin d'Alep dans les Selves calcaires à la série du chêne liège du massif cristallin des Maures. A cela s'ajoutent les écosystèmes agricoles des vignobles et des oliveraies.

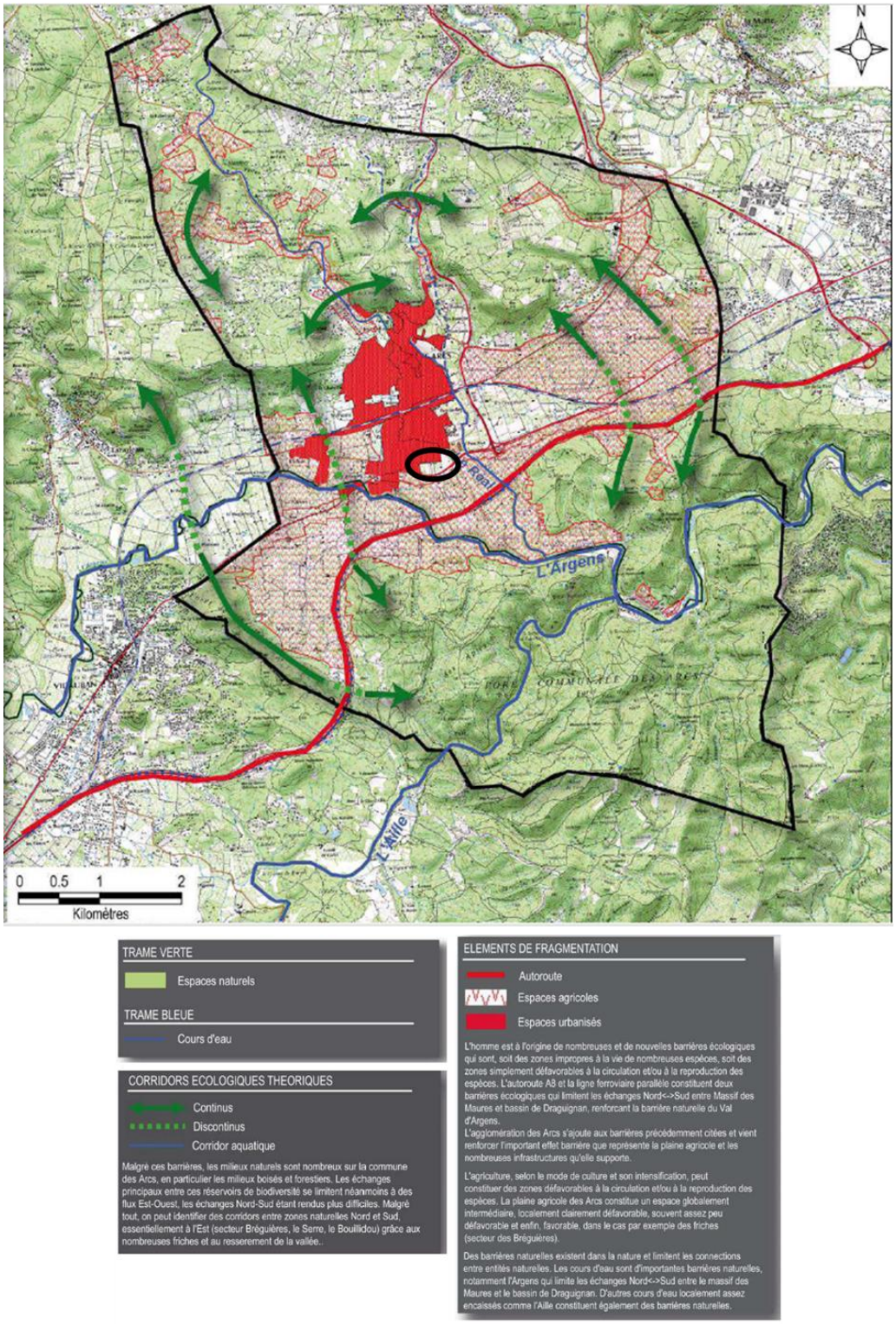
A chaque type de roches correspond un type de réseau hydrographique et de végétation. De ce fait, le réseau hydrographique est très différent en relief calcaire ou en relief cristallin. En effet, l'eau du Réal en massif calcaire s'infiltre, entraînant un réseau hydraulique invisible en sous-sol, d'où un bassin versant important. L'infiltration de l'eau dans la roche calcaire est à l'origine du processus de formation du travertin (tuf). La nature de cette formation géologique particulière au Var donne à voir des paysages extraordinaires de cascades aux voiles de mousse incrustées, de marmites et de barrages de sédimentation. Ces barrages de tufs sont des sites d'intérêts environnementaux et patrimoniaux. De l'autre côté, dans le massif cristallin des Maures, l'eau ruisselle et forme un enchevêtrement de cours d'eau hirsute.

La trame verte communale est adossée aux grands ensembles naturels (rebord méridional du plateau calcaire du centre-Var, Massif des Maures) dont certains font l'objet de protections et d'inventaires environnementaux (plaine des Maures, inventaire ZNIEFF…).

La trame bleue est schématiquement composée d'un corridor biologique majeur, le fleuve Argens, traversant le territoire d'Ouest en Est. Deux corridors écologiques secondaires viennent s'y raccorder : le Réal (et son affluent le Vallon de Sainte-Cécile) et l'Aille. Ces corridors sont inscrits comme tels dans le PADD du SCoT de la Dracénie. Le Réal prend sa source dans les collines au Nord de la commune et vient rejoindre l'Argens au Sud. Il assure la connexion entre des réservoirs plus vastes et des espaces remarquables (Maures, Argens). Le côtoiement parallèle et croisé de ce ruisseau et de la route de Draguignan au pied d'une butte défensive et d'une petite gorge a généré le premier germe urbain qui se développe aujourd'hui en suivant le fil de la pente de l'eau et de la route jusqu'à la nationale 7 (ancienne voie romaine), jusqu'au fleuve et à l'autoroute. En outre, une grande diversité de systèmes écologiques sont déjà en place et sont à intégrer dans la trame verte et bleue communale:

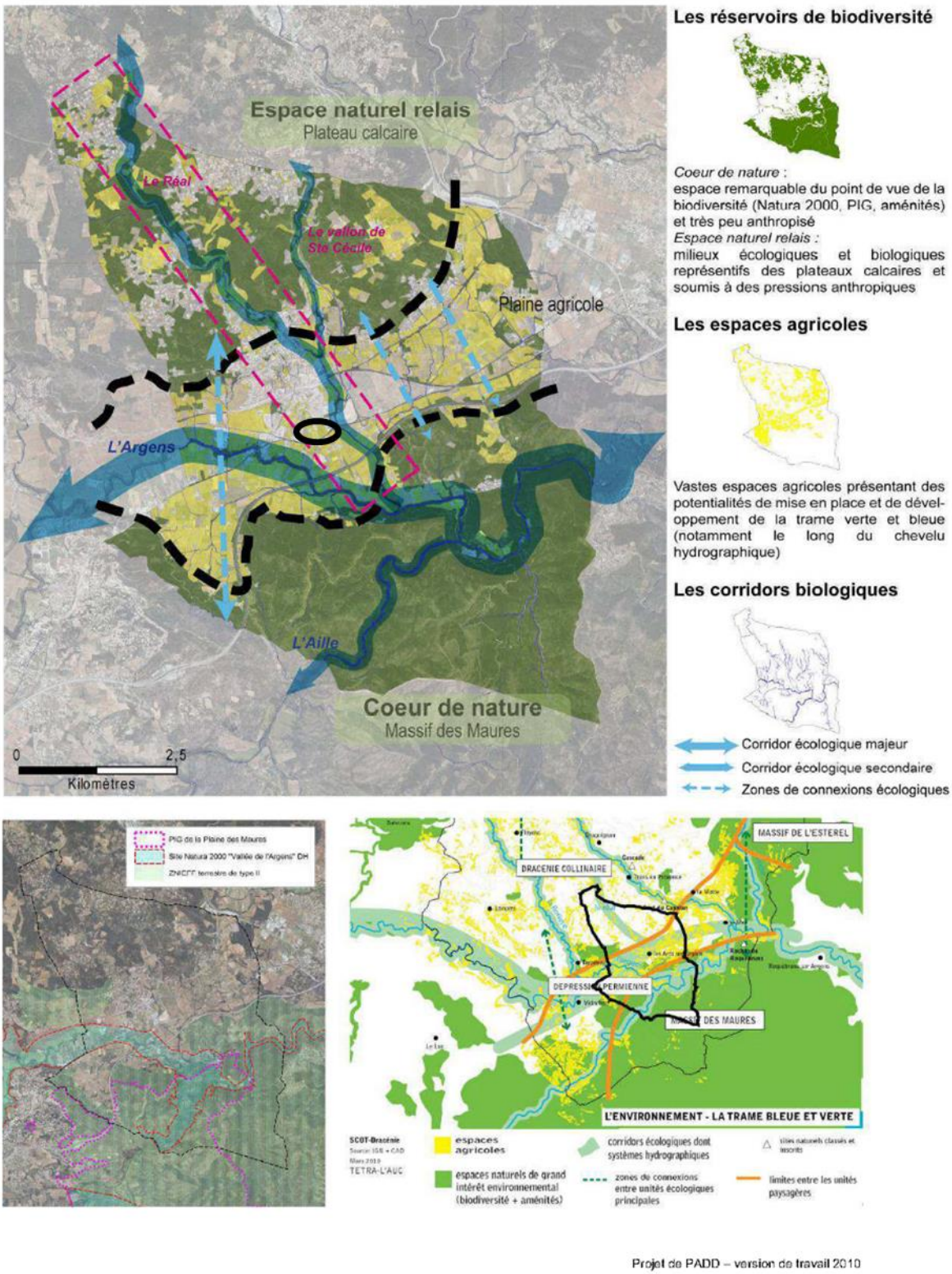
- les petits et très petits cours d'eau, notamment dans la plaine, jouant un rôle majeur dans la caractérisation du système hydrologique, de la faune et de la flore
- le canal des Moulins qui traverse la zone urbaine de façon transversale et qui est à l'origine de la formation de zones humides au cœur du village. Ce réseau est alimenté par une dérivation partielle du cours d'eau du Réal. On peut voir aujourd'hui comment la structure du réseau d'irrigation a su maintenir par la voie d'usage (de 2 à 4 m) des lieux de perméabilité dans le tissu pavillonnaire
- les écosystèmes agricoles des jardins potagers du Baou, au-dessus du village, irrigués gravitairement par le canal des Moulins et entretenus par les habitants du village
- les friches agricoles isolées dans les lotissements, qui sont bien souvent connectées au canal. Elles sont donc de deux types, humides ou sèches sur lesquelles il n'y a pas plus d'usage mais qui constituent ensemble un système de patchs écologiques interdépendants.
- les parcs et jardins municipaux, ainsi que les massifs et alignements d'arbres dans le centre-ville.

→ Le site étudié fait partie de la Trame verte et bleue communale en tant que friche agricole.



Le fonctionnement écologique : Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé. Le cercle noir localise (approximativement) le site étudié

LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS



La Trame Verte et Bleue : Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé. Le cercle noir localise (approximativement) le site étudié

1.10. *Le paysage*

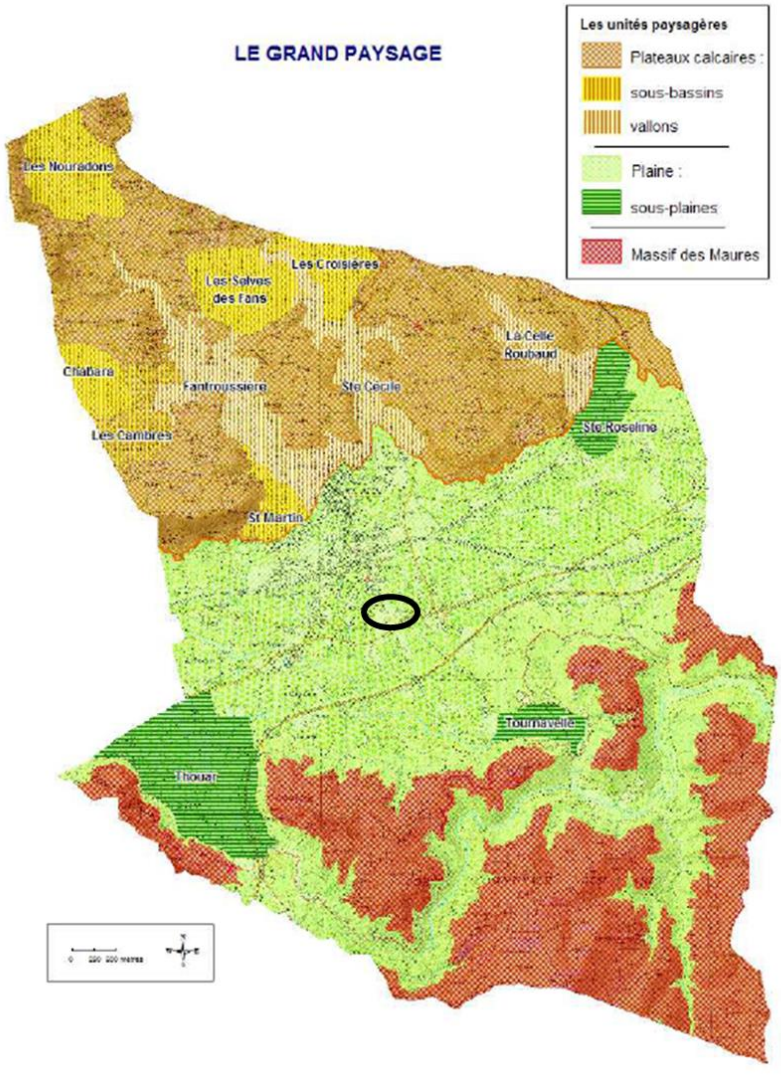
La commune des Arcs sur Argens est concernée par trois unités paysagères principales.

1. ***Le massif calcaire :*** Le massif calcaire prend l'aspect de collines boisées et de petites plaines agricoles caractéristiques de la Provence calcaire. De par sa diversité morphologique, il abrite de nombreuses sous-unités paysagères.
2. ***La grande plaine :*** L'unité paysagère de la plaine se définit par :

- l'homogénéité des pratiques culturales, en grande partie tournées vers la viticulture,
- le mitage relativement contenu, à part aux environs immédiats de l'agglomération,
- la faiblesse des mouvements de relief au sein de la plaine, permettant des visées assez lointaines et des covisibilités de piémont à piémont,
- la présence de limites boisées claires au Nord et au Sud.

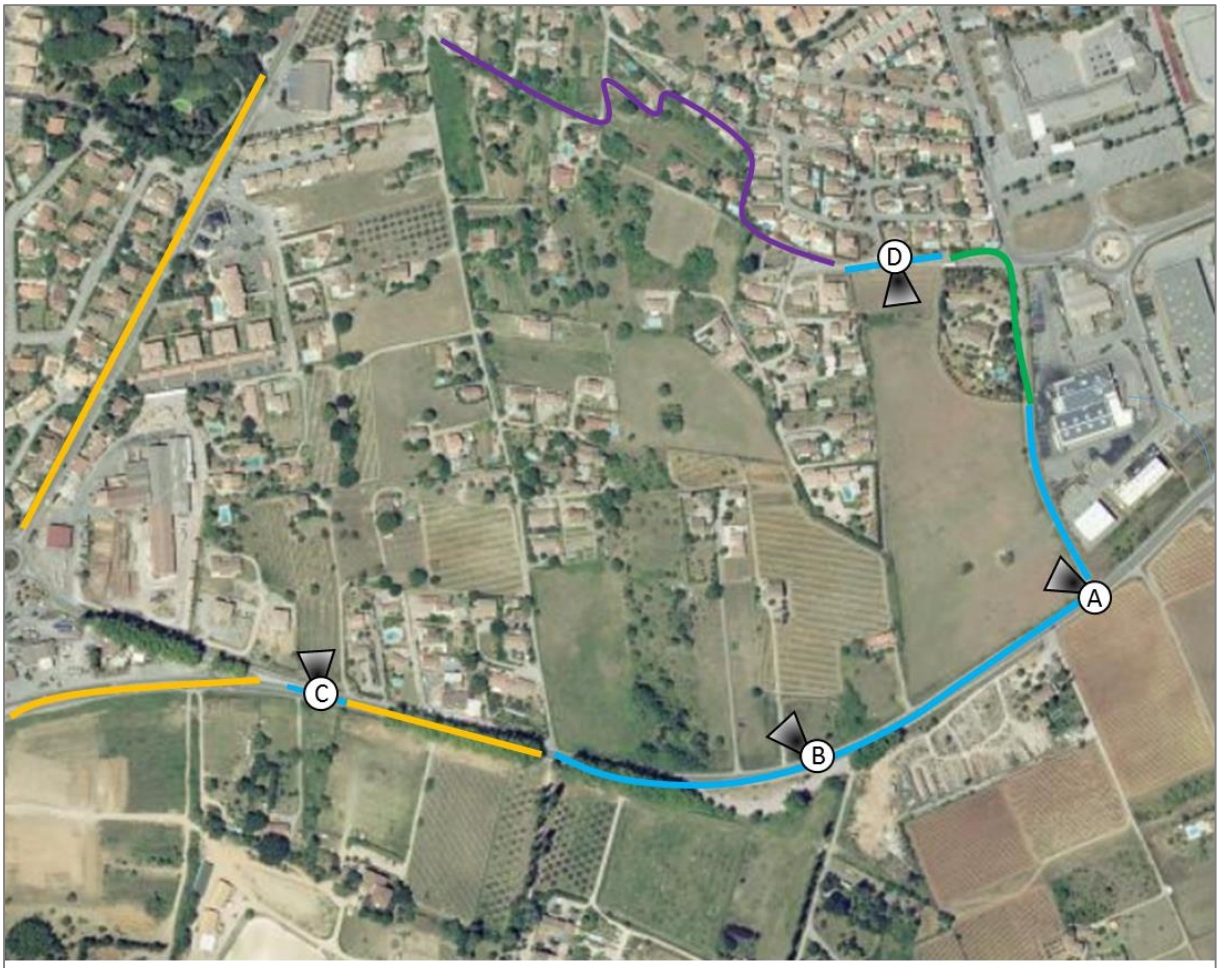
Principal lieu d'urbanisation de la commune, cette unité paysagère présente d'importants enjeux relatifs au développement urbain des Arcs vers l'Ouest, l'Est et le Sud. En effet, le développement du village des Arcs passe par un développement dans la plaine.

3. ***Les Maures :*** L'unité paysagère des Maures est liée à son caractère boisé dominant appuyé sur une topographie tourmentée. En effet, la nature cristalline de la roche mère a permis le développement de boisements très différents des collines calcaires du Nord. De plus, la faible épaisseur des sols et la quasi-absence de sols plans n'ont pas favorisé une exploitation par l'agriculture.



Les unités paysagères : Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé. Le cercle noir localise (approximativement) le site étudié

→ Le site étudié fait partie de l'unité paysagère plaine.
La localisation du site en bordure de la RDN7 offre depuis cet axe structurant des vues dégagées et profondes sur les espaces aujourd'hui en friche ou ponctuellement support de cultures (photos « A », « B » et « C »).
Au Nord du Site depuis l'impasse Icard, une perspective s'ouvre sur les reliefs boisés des Maures au second plan (photo « D » ci-après).
L'intégration paysagère des nouvelles constructions et l'aménagement d'espaces verts publics est un enjeu fort du projet tant pour la qualité de vie dans le nouveau quartier créé, que d'un point de vue des perceptions proches et lointaine depuis les principaux axes routiers.



Vues sur le site depuis les principaux axes routiers

Linéaire dégagé

Ecran végétal

Ecran bâti

Espace non concerné par des axes routiers structurants

Vue dégagée sur le site

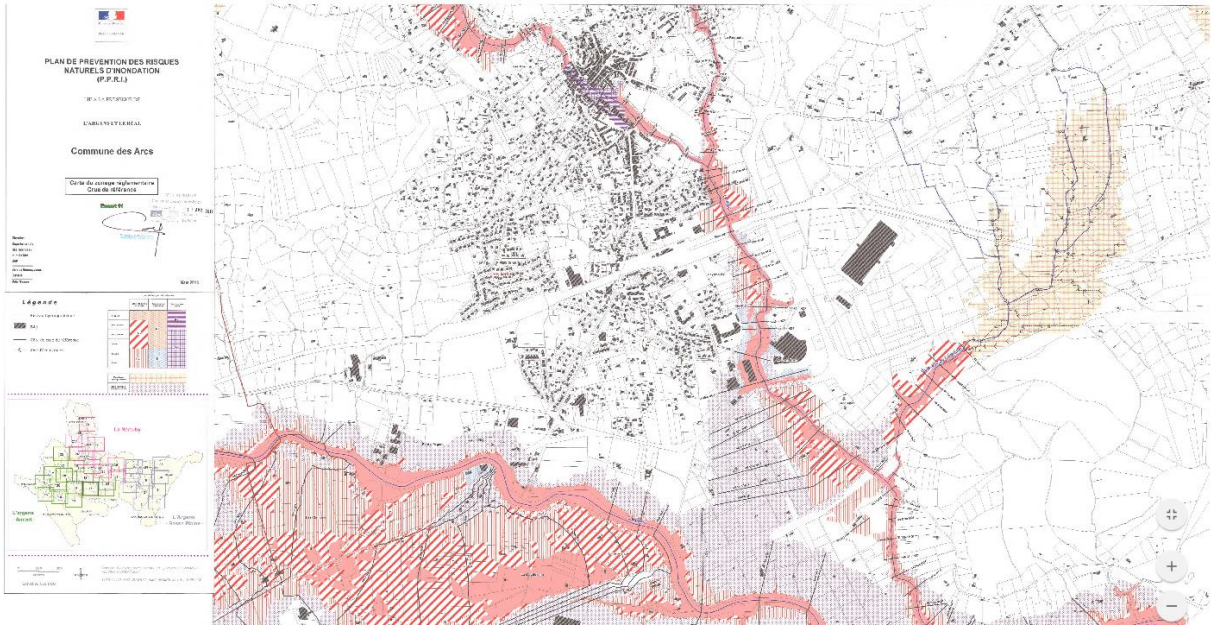
1.11. *Les risques*

(a) Le risque inondation

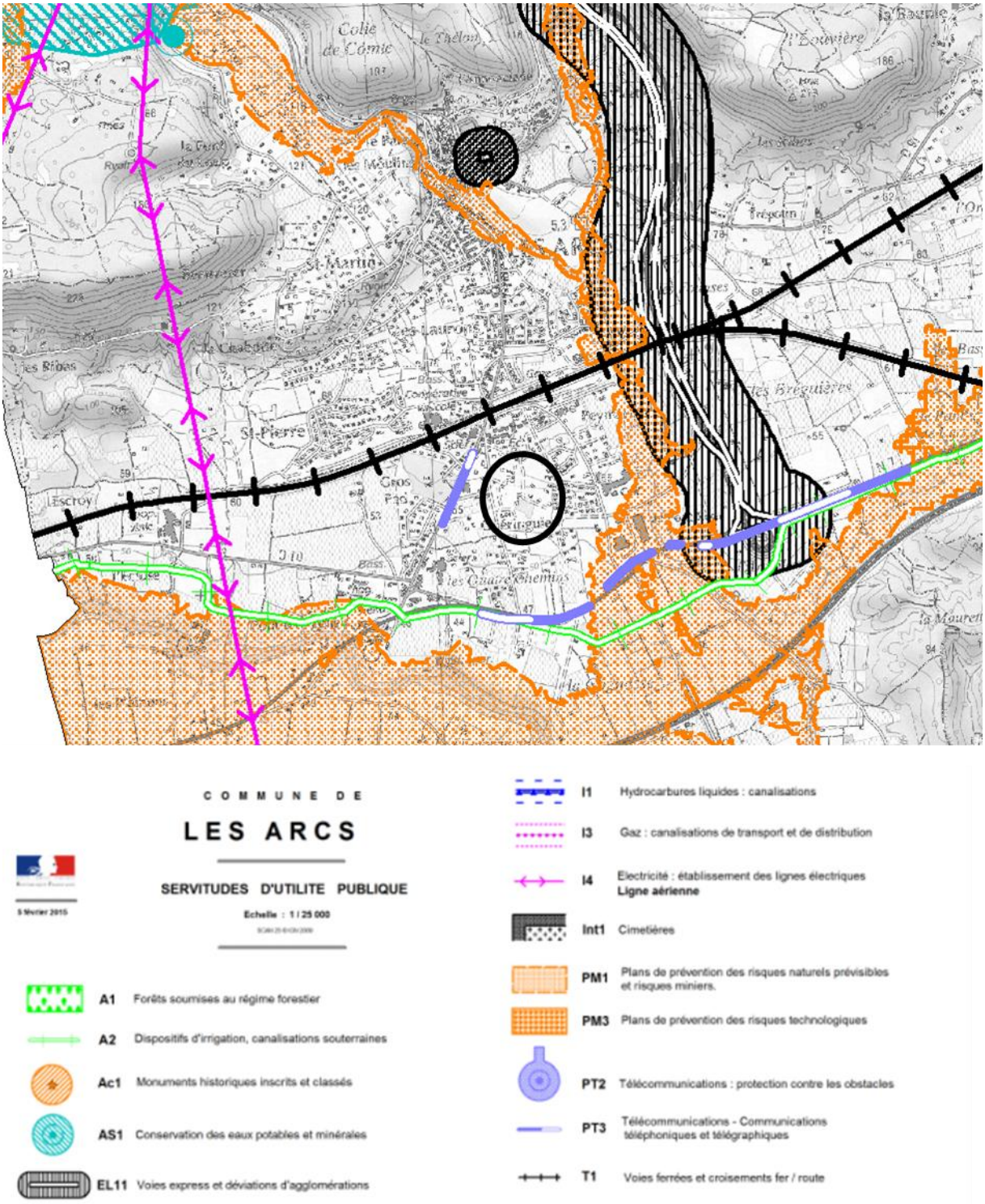
Inondation par crue

Le risque inondation est principalement issu de crues torrentielles générées par L'Argens, le Réal et les nombreux vallons (Ste Cécile notamment) et ruisseaux existants sur la commune. En effet, en raison de leur caractère méditerranéen et lors de fortes précipitations, ces cours d'eau peuvent provoquer des inondations brèves mais catastrophiques.

● La commune est concernée par un plan de prévention des risques inondation (PPRi), qui est une servitude du document d'urbanisme. Ce document a été approuvé par le Préfet du Var le 11 avril 2014. La cartographie ci-dessous est un extrait des servitudes d'utilité publique de la commune, mises à jour en 2015.



Extrait du PPRi approuvé



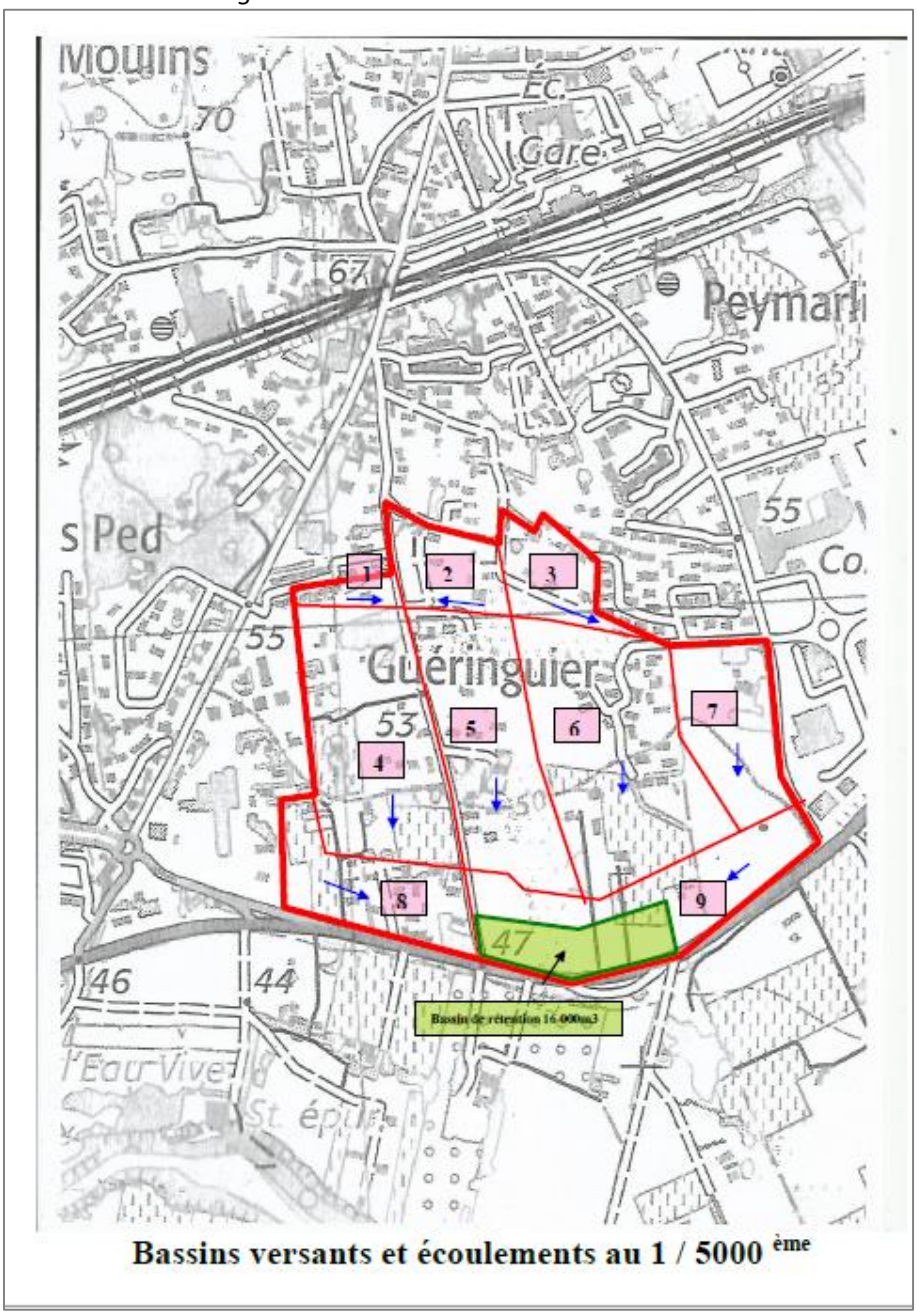
Les servitudes d'utilité publique (mise à jour 2015). Le cercle noir localise (approximativement) le site étudié

→ Le site étudié n'est pas directement concerné par le PPRi

Gestion du pluvial

→ Le site étudié à fait l'objet d'une étude spécifique pour la mise en œuvre de la gestion du pluvial (en annexe du présent document). La conclusion de cette étude définie les modalités de compensation de l'imperméabilisation du site ainsi que la gestion des ruissellements issus des bassins versants dont l'exutoire est le site étudié.

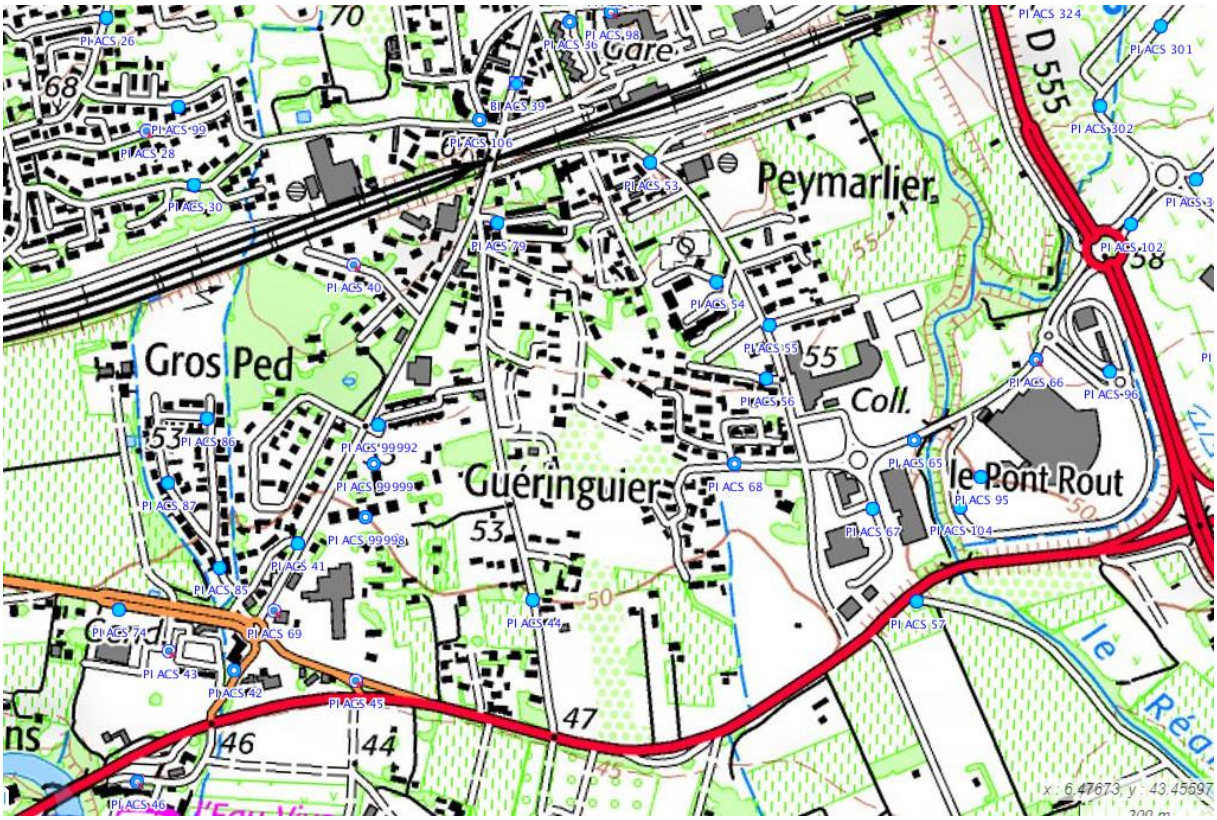
Extrait de l'étude GIRAUDEAU ingénierie-Eau -Assainissement



(b) Le risque incendie

D'après le schéma départemental des risques majeurs, la commune des Arcs est exposée à des risques importants d'incendie de forêt et nécessite des mesures de protection particulières. Le risque feux de forêt se concentre essentiellement sur le massif des Maures et les boisements sur substrat calcaire situés au Nord du village. La zone urbanisée la plus exposée se localise sur les massifs collinaires s'étalant entre le village et le hameau des Nouradons du fait de la présence d'essences fortement inflammables (pins) et d'un habitat individuel dispersé.

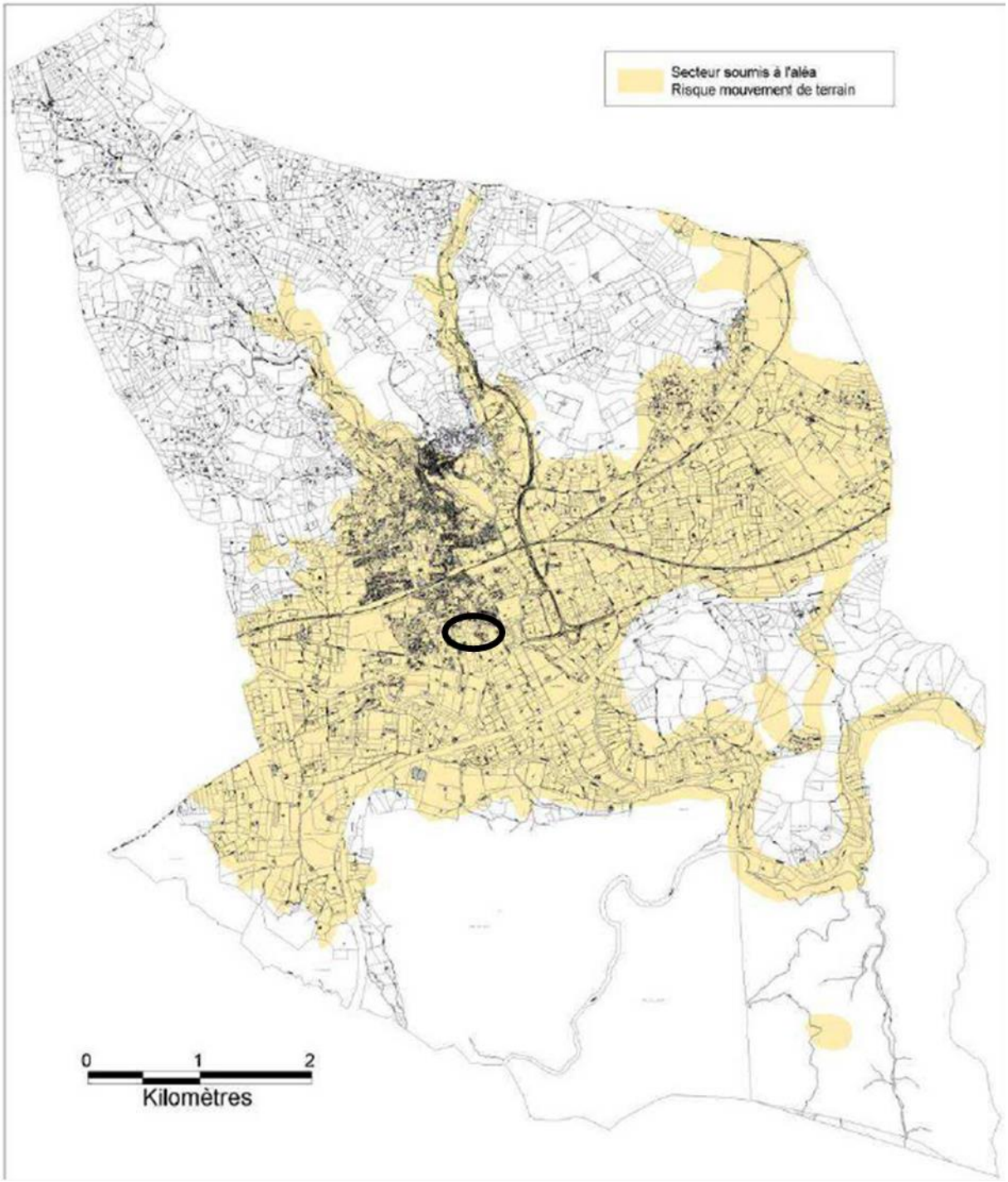
→ Le site étudié par sa localisation (enveloppe urbaine et hors espace boisé) n'est pas concerné par le risque feu de forêt. Le réseau de défense incendie est existant à proximité du site et sur le site, tel que figuré sur la cartographie suivante du site internet « remocra ».



● et ○ localisent les poteaux incendie.

(c) *Le risque mouvement de terrain*

La plaine des Arcs est constituée d'alluvions anciennes et récentes formées de cailloutis, sables, limons sableux et d'argiles pouvant entraîner des phénomènes d'hydromorphisme des sols. De ce fait, il faut être vigilant lors d'alternance de périodes de forte pluviométrie et de sécheresse intense qui pourrait conduire à des fissurations voir des déstabilisations de constructions.



Aléa retrait gonflement des argiles : Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé. Le cercle noir localise (approximativement) le site étudié

→ Le site étudié est concerné par un aléa retrait gonflement des argiles faible.

(d) Les risques technologiques

La commune est concernée par différents risques technologiques :

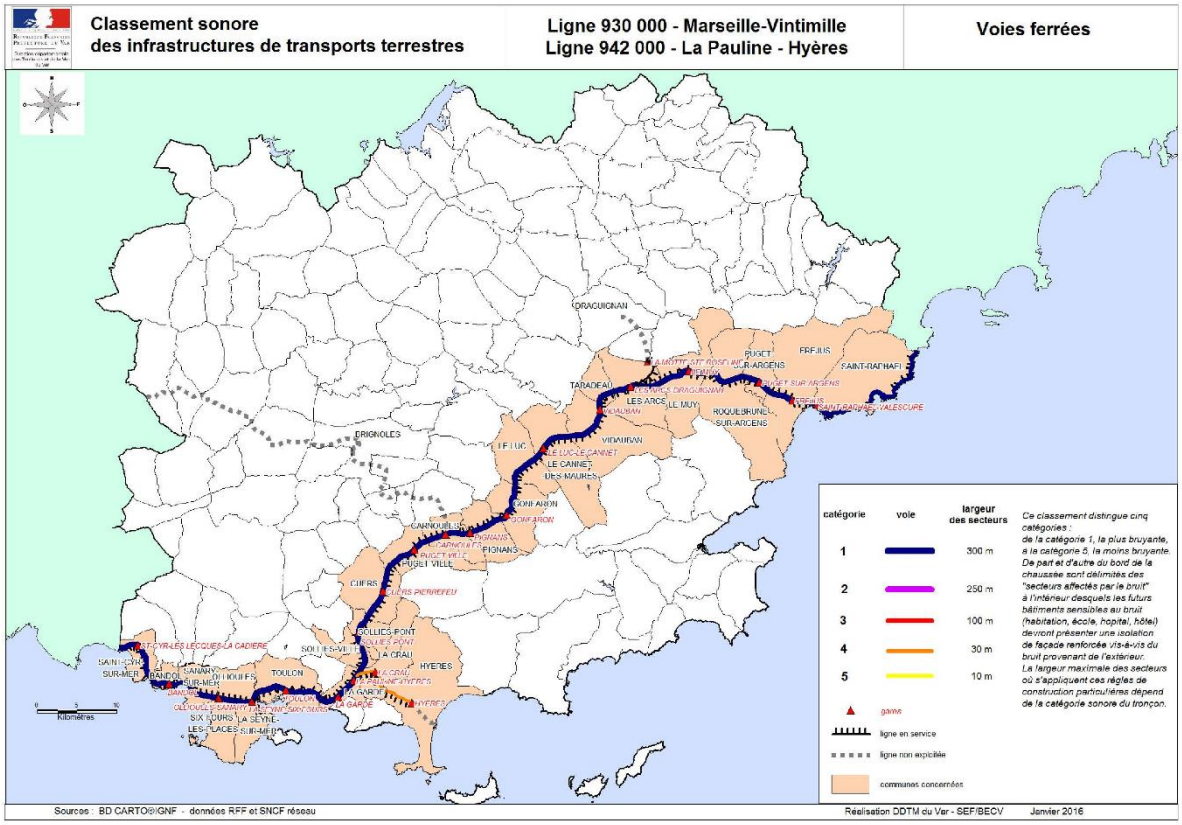
- Le dépôt de gaz de la Motte (STOGAZ) faisant l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques.
- Canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures
- Transport de matières dangereuses par voie routière généré par un important flux de transit et de desserte. Sont principalement concernées l'autoroute A 8, la RDN 7 et la voie SNCF.
- Le risque rupture du barrage de Carcès, situé à 36 km de la commune, il peut y avoir aggravation des inondations du fleuve Argens.

→ Le site étudié n'est directement concerné que par le risque transport de matières dangereuses par voie routière, en effet, la RDN7 longe le Sud du site étudié.

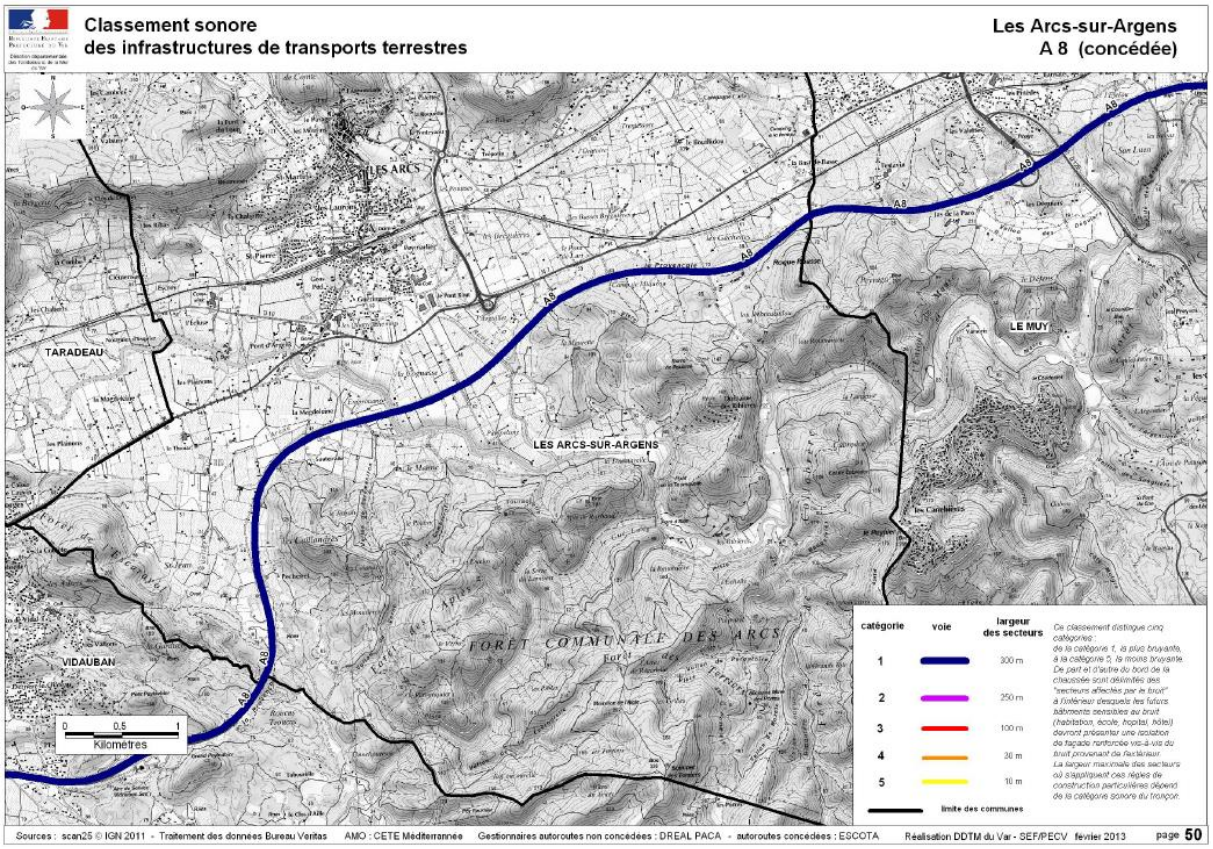
1.12. *Les nuisances : Les voies bruyantes*

●La commune est concernée par différentes infrastructures de transports terrestres classées comme « bruyantes » par arrêtés préfectoraux.

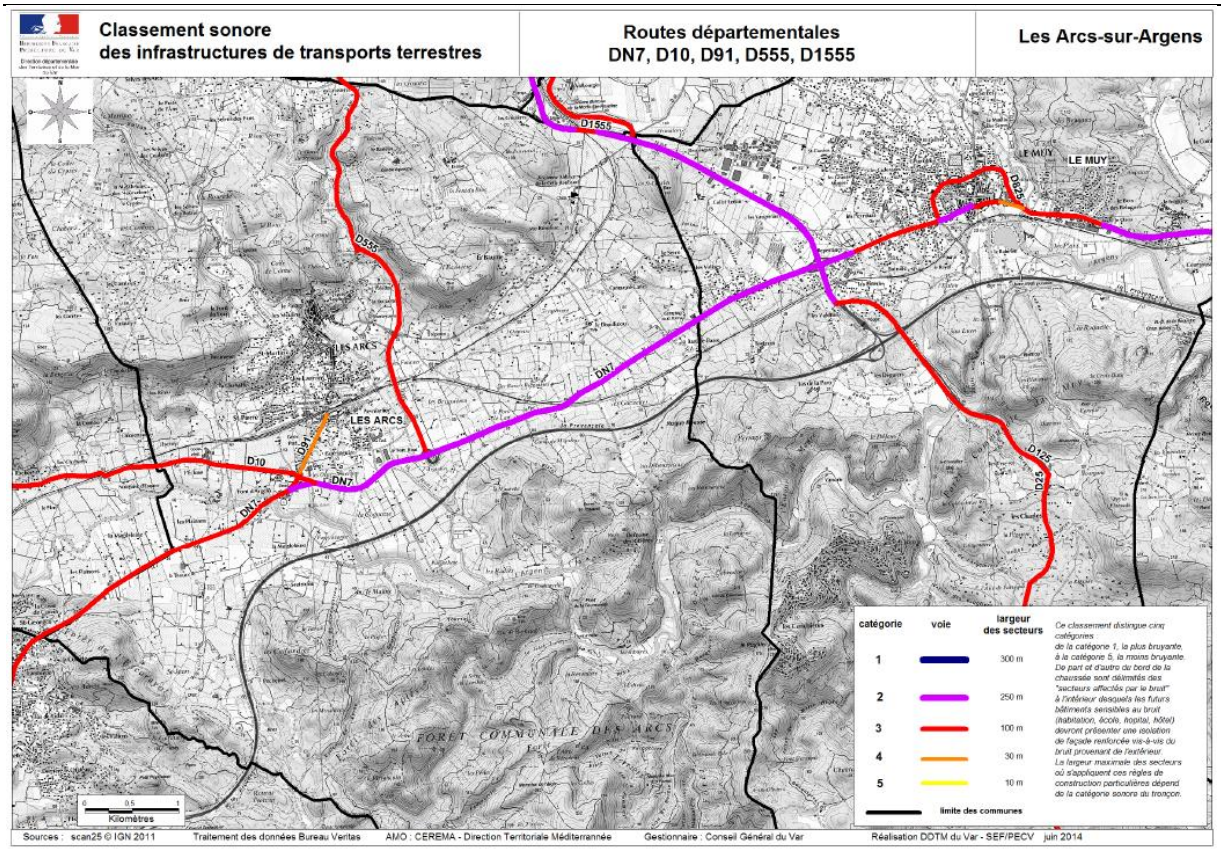
Voie ferrées par arrêté préfectoral du 29 septembre 2016



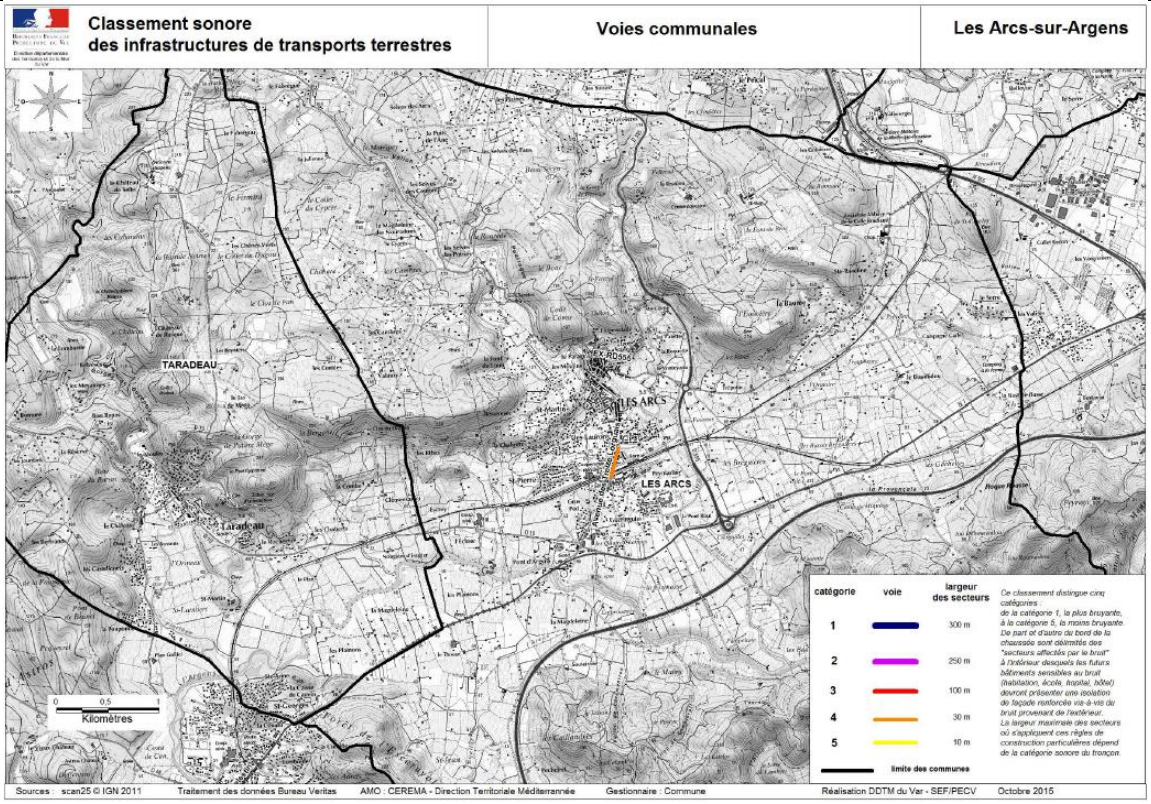
Autoroute par arrêté préfectoral du 27 mars 2013



Routes départementales par arrêté préfectoral du 1er août 2014



Voies communales par arrêté préfectoral 8 décembre 2015



→ Le site étudié est concerné par les mesures d'isolation phonique définies dans les différents arrêtés préfectoraux

Les Guéringuiers

Secteur d'application des arrêtés préfectoraux « voies bruyantes »

1.13. *La qualité de l'air*

● La commune des Arcs représente 18% des émissions de CO^2 de la Communauté d'agglomération Dracénoise et 1,9% des émissions du Var. Les émissions liées aux transports représentent 86% des emissions totales. A titre de comparaison, le transport sur la commune de Draguignan représente 45% des émissions totales de cette commune.

Energ'Air PACA - Emission - Année : 2014 - Méthode : 2017 Version 1

Conditions de diffusion

Id graph	Entité géographique graph	CO2 induit t/an	CH4 kg/an	N2O kg/an	CO2 nc t/an
19383004	Les Arcs	77 444,21	10 273,20	2 147,98	1 988,25
Total		77 444	10 273	2 148	1 988

Emissions de Gaz à effet de serre, toutes sources confondues. (Source http://energair.airpaca.org/)

1.14. *Eau et assainissement*

● <u>L'eau potable</u>

L'alimentation en eau est un service géré au niveau communal, la régie communale possède les compétences :

- Production,
- Protection du point de prélèvement,
- Traitement,
- Transfert,
- Stockage
- Distribution de l'eau.

L'alimentation en eau potable de la commune se réalise à partir de trois points de prélèvement :

- La source Sainte Cécile qui alimente en grande partie le centre-ville depuis le réservoir Sainte Cécile et alimente le réservoir du Colombier via la station du suppresseur des Moulins. *Autorisation DUP : 700 m^3/j*
- Le forage de Fantroussières qui alimente le réservoir des Cambres. *Autorisation DUP : 700 m^3/j*
- Le forage du Peical alimente les quartiers situés au Nord-Est de la commune. *Autorisation DUP : 900 m^3/j*

Le Forage Collet du Cyprès (DUP de protection de prélèvement du 23/01/2015 autorisation de 600 m^3/j) n'est pas encore en service. Il viendra alimenter le réservoir des Cambres.
Le Rendement du réseau en 2016 est **de 78,3%,** avec 727 547 m^3 mis en distribution.

→ Le site étudié permettra d'accueillir environ 290 logements en 1AUAa et 1AUAb et environ 230 logements en 2AUA. Soit environ 1196 personnes (prise en compte d'une taille des ménages de 2,3 personnes), dont environ 667 en 1AUAa et 1AUAb et environ 529 en 2AUA.
Chaque logement sera raccordé au réseau d'eau potable. Ces tronçons du réseau, neufs, ne viendront pas diminuer le rendement initial du réseau.

EXTRAPOLATION :

1. La consommation hypothétique des zones 1AUAa et 1AUAb serait d'environ 100 m^3/jour en prenant comme postulat une consommation moyenne par habitant et par jour de 150 litres.

Actuellement la commune prélève en moyenne 1993 m^3/jour.

Les Déclaration d'Utilité Publique autorisent actuellement 2200 m^3/jour et prochainement 2800 m^3/jour.

La capacité de la ressource en eau (en se basant sur les DUP) et des équipements est suffisante pour englober l'augmentation des besoins en eau liés à l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUAa et 1AUAb.

2. En prenant en compte la zone 2AUA, la consommation hypothétique serait d'environ 179 m^3/jour en prenant comme postulat une consommation moyenne par habitant et par jour de 150 litres.

La capacité de la ressource en eau (en se basant sur les DUP) et des équipements est suffisante pour englober l'augmentation des besoins en eau liés à l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUAa et 1AUAb et 2AUA.

Important : l'analyse de la capacité de la ressource et des réseaux doit également tenir compte de l'augmentation des besoins en eau liées à la procédure de modification menée en parallèle de la présente procédure. Cette seconde modification porte sur le quartier des Laurons qui permettra l'accueil d'environ 160 logements.

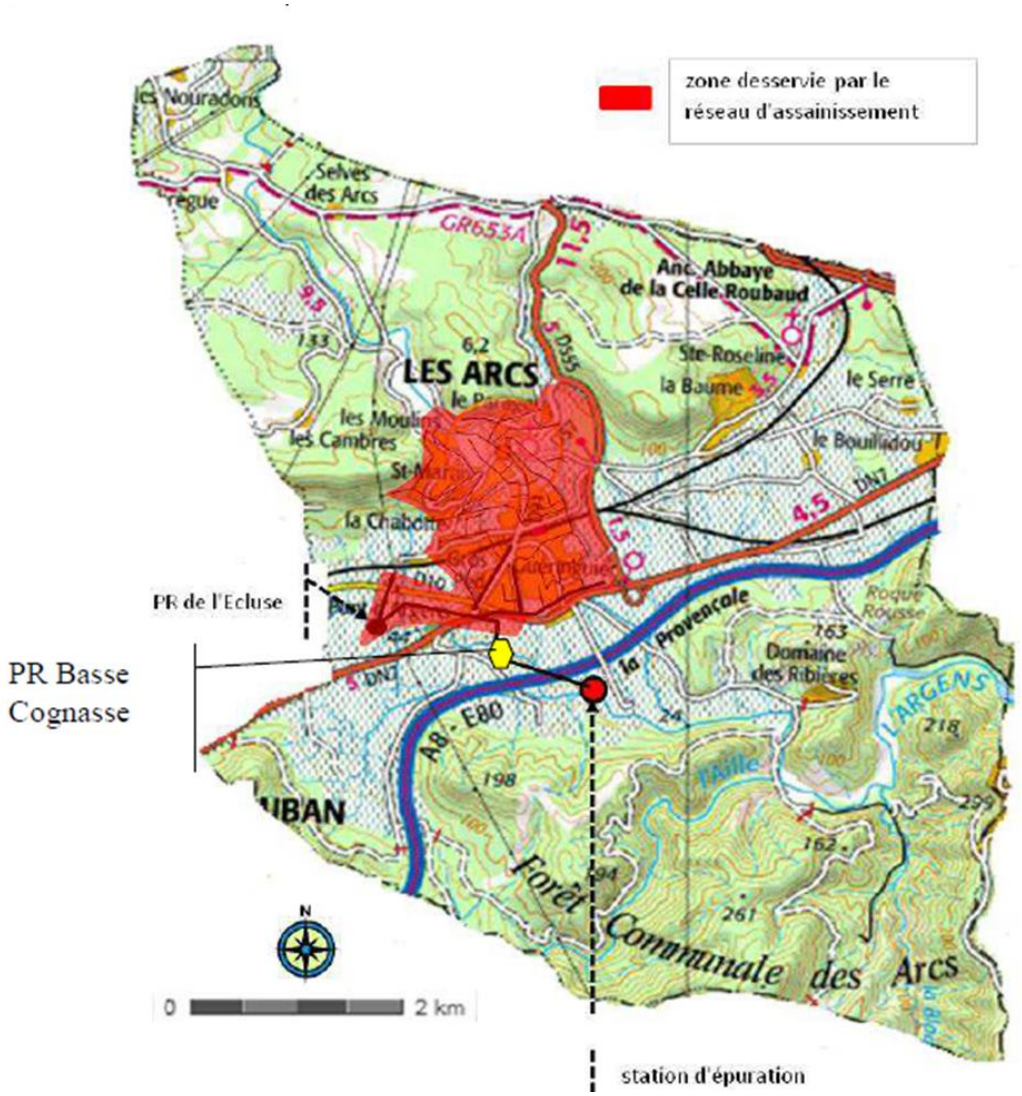
Soit environ 30 m3 par jour supplémentaire. La capacité de la ressource est donc suffisante pour l'alimentation de ces 2 sites de projet (Guéringuiers et Les Laurons).

● L'assainissement

Le service d'assainissement est géré au niveau communal (collecte, transport, contrôle de raccordement, contrôle des travaux de conformité partie privative le cas échéant) et intercommunal : SIVU Les Arcs–Taradeau (dépollution, élimination des boues et sous-produits).

L'assainissement non collectif est géré par le SPANC Communauté d'Agglomération Dracénoise, pour les travaux, et les contrôles de filières, de suppression ou d'obturation des fosses.

- Le service public d'assainissement collectif dessert une population estimée de 4 432 habitants au 31/12/2016.
- La capacité de la station d'épuration est de 13 000 Equivalents Habitants (EH).
- Le débit entrant moyen en 2016 est de 1164 m^3/j soit une capacité résiduelle de 59% (= 7670 EH résiduels).



Extrait du rapport du délégataire 2016

→ Le site étudié permettra d'accueillir environ 290 logements en 1AUAa et 1AUAb et environ 230 logements en 2AUA, soit environ 1196 personnes (prise en compte d'une taille des ménages de 2,3 personnes, dont environ 667 en 1AUAa et 1AUAb et environ 529 en 2AUA. Il sera raccordé au réseau d'assainissement. La STEP actuelle est en capacité d'accueillir les rejets liés au développement de ce site.

Important : l'analyse de la capacité de la ressource et des réseaux doit également tenir compte de l'augmentation des besoins en eaux liée à la procédure de modification menée en parallèle de la présente procédure. Cette seconde modification porte sur le quartier des Laurons qui permettra l'accueil d'environ 160 nouveaux logements. En prenant en compte le site de Guéringuiers et celui des Laurons la capacité résiduelle de la STEP est suffisante.

2. Synthèse des enjeux environnementaux du site des Guéringuiers

	Niveau d'enjeu		
Thématique	*FAIBLES à INEXISTANTS*	*MODERES*	*FORTS*
Patrimoine	■		
Paysage			■
climat		■	
Hydrographie		■	
Habitats naturels		■	
Faune/Flore		■	
Fonctionnement écologique			■
Risque inondation par crue de l'Argens ou du Réal	■		
Gestion du pluvial			■
Risque incendie	■		
Risque mouvement de terrain	■		
Risque technologique	■		
Nuisances		■	
Eau et assainissement			■

3. Incidences prévisibles du projet d'aménagement des Guéringuiers sur l'environnement

3.1. *Préambule*

Le PLU approuvé a, dans son rapport de présentation, justifié le choix du zonage du site étudié (UBa et 2AUBa).

L'évaluation des incidences prévisibles du secteur de Guéringuiers a également spécifiquement fait l'objet d'un chapitre dans le rapport de présentation.

Les incidences prévisibles du PLU approuvé sur ce secteur sont reprises ci-après et complétées aux vues du projet.

Sur le site, depuis l'approbation du PLU, seules des extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU ont pu être réalisées.

La modification du PLU pour l'intégration du projet d'aménagement d'ensemble entraine l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

3.2. *Les objectifs du PLU*

Rappel des objectifs du PLU approuvé pour le site étudié :

→ Préserver les habitats d'intérêt communautaire

→ Protéger les abords de la RDN7. Apporter une attention particulière au traitement des nouvelles lisières bâties dont la silhouette urbaine sera redessinée (partie Sud).

→ Faciliter l'accès des nouveaux quartiers à la RD555 et au centre-ville. Limiter les nuisances sonores pour la population future.

Les objectifs du PLU modifiés restent les mêmes, auxquels s'ajoutent les nécessaires prise en compte et gestion du pluvial.

Attentes formulées dans le PADD du PLU approuvé
Le site de Gueringuier, à vocation d'habitat s'inscrit, dans la trame urbaine identifiée dans le PADD. Il répond à l'objectif de créer une offre de logements tout en favorisant la mixité urbaine et sociale.

3.3. *Le zonage*

Evolution de zonage PLU approuvé, PLU modifié (objet du présent dossier)
Le zonage est modifié comme suit:

- le secteur du site étudié classé UBa au PLU approuvé est scindé en trois sous-secteurs de la zone 1AU : deux sous-secteurs 1AUAa et un sous-secteur 1AUAb
- Le secteur du site étudié classé 2AUBa est classé 2AUA par la modification du PLU.

Conf. partie « les modifications apportées aux pièces du PLU »

Superficie :
1AUAa = 13,21 hectares
1AUAb = 3,34 hectares
2AUA = 9,88 hectares

3.4. *Incidences et Mesures – Thématique « Biodiversité, trame verte et bleue » - Natura 2000*

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé
(+) « *La future zone d'urbanisation s'inscrit au cœur d'espaces largement artificialisés située dans le tissu urbain et à proximité d'une infrastructure routière de forte fréquentation laissant ainsi présager des incidences moindres sur la biodiversité* ».

● **Incidences de la modification du PLU**
L'étude naturaliste réalisée sur le site étudié par un bureau d'étude spécialisé à permis de mettre en exergue un enjeu écologique fort, qui concerne l'Agrion de Mercure et le maintien des continuités écologiques aquatiques.
Le projet, tel que présenté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet une prise en compte des mesures de réduction/ suppression des incidences proposées par le bureau d'étude naturaliste, à savoir :

- Maintien de bandes végétalisées depuis le bord des canaux concernés par l'enjeu
- Calendrier d'intervention et de travaux sur le site
- Recommandation en matière de plantations (espèces à favoriser et à proscrire)
- Maintien des bassins artificiels par leur identification et leur protection.

Le PLU approuvé défini une servitude de passage (non matérialisée par un Emplacement Réservé) qui traverse le canal. Cette servitude concerne un tronçon du canal dans la zone 2AUA qui n'est pas concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation. Une voirie qui traverserait le canal constituerait une incidence négative sur le maintien des potentialités du site pour la reproduction de l'Agrion de Mercure, et impliquerait une saisine de la DREAL au titre de la demande de dérogation à la destruction d'espèce protégée.
Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUA, qui nécessitera une modification du PLU approuvé, et qui n'entre pas dans le cadre de la présente procédure, devra prendre en compte cet enjeu.
La bonne prise en compte de l'étude environnementale par le PLU modifié induit une incidence neutre sur l'Agrion de Mercure et le maintien de la fonctionnalité écologique aquatique.

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « *L'urbanisation est susceptible d'accroître le risque de pollution des sols et des eaux par l'augmentation du ruissellement urbain liée à l'imperméabilisation des sols et de porter atteinte au site Natura 2000 situé en aval de la zone. La réalisation d'un bassin de rétention de 3500 m2 au Nord de la RDN7, tel que recommandé par le Schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales, permettra de limiter le ruissellement dans la plaine de l'Argens et le risque de pollution des eaux* ».

● **Incidences de la modification du PLU**

Le projet, tel que présenté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, permet une prise en compte des mesures de gestion des eaux pluviales et de compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation du site. Le bassin de rétention et les divers ouvrages liées au pluvial, issus de l'étude hydraulique réalisée spécifiquement sur le site, permet de limiter les éventuels risques de pollution.

La bonne prise en compte de l'étude environnementale par le PLU modifié induit une incidence qui peut être qualifié de neutre.

3.5. *Incidences et Mesures – Thématique « Paysage »*

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(+) « *La zone d'urbanisation est l'occasion de redessiner la silhouette urbaine Sud du village, vitrine depuis la RDN7* ».

(-) « *L'urbanisation à venir va opérer une modification du paysage dans le sens où les terrains actuels sont à l'état naturel et notamment depuis la RDN7. Cette incidence sera limitée par l'inscription même de la zone en continuité d'une zone résidentielle et au sein du tissu urbain.*

Afin d'intégrer au mieux la future opération dans son environnement, il est prévu de créer un espace vert avec la plantation d'arbres en alignement le long de la RDN7, ce qui permettra de requalifier les abords de cette voie de circulation.

La collectivité recommande la réalisation d'une étude paysagère, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, justifiée par la situation de la zone en entrée de ville ».

● **Incidences de la modification du PLU**

Le PLU modifié maintien une zone d'urbanisation future stricte, c'est à dire nécessitant une modification ou révision du PLU pour permettre son ouverture à l'urbanisation. L'orientation d'aménagement et de programmation ne concerne, sur cette zone, que la création du bassin de rétention « paysager ». La RDN7 verra donc ce tronçon bordé par un aménagement paysager.

Les zones 1AUAa et 1AUAb qui font l'objet de l'OAP bénéficient de hauteurs de bâtiments permettant de limiter la rupture des perceptions sur le massif boisé des Maures depuis les axes routiers comme vu dans l'état initial du site.

La trame verte, qui suit les canaux, permet également de maintenir des percées visuelles sur les éléments paysagers du site depuis les voiries et depuis le site vers les éléments structurants du paysage.

Les projets proposés sur le site par les opérateurs immobiliers devront respecter le règlement du PLU et permettront une harmonisation des constructions sur le site avec les constructions existantes.

La mise en œuvre d'un projet encadré par l'OAP ne limite pas la modification du paysage liée à l'urbanisation mais l'accompagne afin que celle-ci s'effectue de manière harmonieuse. Le nouveau paysage créé pourra être ainsi cohérent avec les objectifs communaux de valorisation de l'existant**.**

L'Incidence sur le paysage ne peut donc pas être qualifiée de négative.

Remarque : la zone 2AUA devra elle aussi respecter les enjeux paysagers existants au moment de la modification du document d'urbanisme nécessaire à son ouverture à l'urbanisation.

3.6. *Incidences et Mesures – Thématique « Risques naturels »*

Incidence initiale définie dans le PLU approuvé

(+) « La zone d'urbanisation se situe en dehors d'une zone à risque inondation préservant ainsi la population et les biens d'une catastrophe ».

(-) « L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain d'autant plus que la zone est sujette à de forts ruissellements vers la basse plaine de l'Argens. La réalisation d'un bassin de rétention de 3500 m² au Nord de la RDN7, tel que recommandé par le Schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales, permettra de contenir les eaux et de limiter le phénomène de ruissellement dans la plaine de l'Argens ».

● **Incidences de la modification du PLU**

La modification du PLU confirme la bonne prise en compte du ruissèlement et la gestion du pluvial.

L'incidence sur le risque inondation est neutre.

Remarque : Les autres risques naturels ne concernent pas le site, l'aléa retrait gonflement des argiles est porté à connaissance des pétitionnaires par la commune. La prise en compte de la défense incendie s'effectuera en continuité du réseau de défense incendie existant et en cohérence avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

3.7. *Incidences et Mesures – Thématique « Agriculture »*

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « L'urbanisation à venir s'inscrit sur des terrains agricoles cultivés ou en friche et inscrits dans le périmètre AOC. La perte de ces terrains a une incidence négative sur l'économie locale, les paysages et la biodiversité. Cette incidence est compensée par l'augmentation considérable de la zone agricole au PLU par rapport au POS (+185 ha) ».

● **Incidences de la modification du PLU**

La modification du PLU marque le point de départ de la consommation des espaces agricoles qui a été définie par le PLU appouvé. Cette consommation d'espaces agricoles a été présentée en Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), avec l'ensemble du PLU entre l'arrêt et l'approbation du PLU approuvé. Le PLU approuvé avait présenté un gain d'espaces agricoles de 185 ha à l'échelle du territoire. La consommation d'espaces AOC a également été soumise à l'avis de la CDCEA, de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO.

Entre l'approbation du PLU et la présente modification, les espaces agricoles sur le site n'ont pas ou peu évolués : les espaces non cultivés ne le sont toujours pas et les espaces supports de culture sont pour certains devenus des friches.

La modification du PLU n'entraine pas de nouvelle consommation d'espace agricole et ne nécessite donc pas une saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF, Ex CDCEA).

Remarque : la modification du PLU n'entraine pas de consommation d'espace naturel ou forestier.

3.8. *Incidences et Mesures – Thématique « Déplacements »*

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « *L'arrivée d'une population nouvelle (la zone affiche une capacité d'accueil de 232 logements en zone 2AUBa) va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment routiers avec des incidences sur les conditions de circulation : embouteillages, accidents, nuisances sonores, émission de gaz à effet de serre. Plus spécifiquement, les besoins en déplacement vont augmenter à destination du centre-ville et de la zone commerciale Pont Rout. Sont inscrits comme emplacements réservés ou servitudes la création de voies qui permettra d'assurer la desserte interne de la future opération et d'améliorer la desserte générale du quartier* ».

● **Incidences de la modification du PLU**

Le PLU approuvé évoque l'afflux de population lié à la zone 2AUBa (devenue 2AUA) par la présente modification du PLU. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation par la présente procédure et nécessite une autre procédure de modification du PLU pour permettre son ouverture.
En revanche l'incidence de la zone UBa sur les déplacements était neutre du fait de l'inconstructibilité de la zone liée au PAPAG.
Le site, objet de la présente modification du PLU (zone UBa concernée par le PAPAG, classée en zone 1AUAa et 1AUAb par la modification du PLU), permettra l'accueil d'environ 290 logements.
L'OAP illustre des intentions de voiries et des bouclages routiers pour permettre d'assurer la sécurité et les accès au site. Aucun nouvel accès est ouvert sur la RDN7.
Sont toujours inscrits comme emplacements réservés ou servitudes la création de voies qui permettra d'assurer la desserte interne de la future opération et d'améliorer la desserte générale du quartier.
Remarque : la zone 2AUA devra faire l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation qui définira les voiries, dessertes et accès en cohérence avec les aménagements qui auront été réalisés dans les zones 1AUAa et 1AUAb.

3.9. *Incidences et Mesures – Thématique « Nuisances »*

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « L'arrivée d'une population nouvelle va occasionner une augmentation des déplacements et notamment automobiles. La circulation automobile constitue une véritable source de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques pour les riverains. La politique de promotion des modes de transport alternatif, l'aménagement de trottoirs (à travers notamment le recalibrage de la voirie) favoriseront les déplacements à pieds et à vélo.
(-) L'opération d'aménagement s'inscrit dans le périmètre de zone bruyante liée à la RDN7. Ainsi le PLU augmente la population exposée à des nuisances sonores. Le PLU rappelle dans ses dispositions générales, les règles d'urbanisme qui devront être prises : conformément à ***(l'EX****) arrêté du 30 mai 1996, les nouvelles constructions situées dans l'emprise de la voie bruyante (100 m) devront présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs ».*

● **Incidences de la modification du PLU**

Comme vu dans l'état initial, le site est concerné par les mesures d'isolation phonique définies dans les différents arrêtés préfectoraux qui concernent les voiries qui l'encadrent.
La modification du PLU entraine la mise en place effective des nuisances évaluées dans le PLU approuvé, en permettant l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa et 1AUb. L'orientation d'aménagement et de programmation favorise la gestion des circulations et encourage le recours au mode déplacements doux, par des intentions d'aménagement piétons et cyclables.

4. Les documents supra – communaux s'imposant ou à prendre en compte dans le PLU

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE RM)

Le PLU approuvé est compatible avec le SDAGE RM, mesure 2010-2015.
La modification du PLU doit être compatible avec le SDAGE RM mesure 2016-2021.
Le PLU doit être compatible avec le SCOT. Le SCOT devra être compatible avec le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux). Le PLU modifié doit justifier de sa compatibilité avec le SDAGE.
Cette justification servira de justification de la compatibilité du PLU avec le futur SCOT sur le thème de l'eau pour le site étudié. Le PLU modifié doit être compatible avec les 8 orientations fondamentales, les mesures et les objectifs de qualité et de quantité d'eau définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée.
Les points ci-après précisent dans les grandes lignes et par orientation du SDAGE, leur prise en compte par la modification du PLU.

- **Orientation 1 :** S'adapter aux effets du changement climatique

Le projet définis par l'OAP sur le site prend en compte les différentes thématiques liées à l'adaptation au changement climatique que sont la biodiversité, la prise en compte des risques, la qualité environnementale des constructions et des aménagements, l'énergie.

- **Orientation 2 :** Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

Cette orientation n'est pas de la compétence du document d'urbanisme.

- **Orientation 3 :** Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

L'OAP prend en compte la préservation du fonctionnement écologique aquatique sur le site. La modification du PLU n'a pas d'incidence prévisible négative sur le site Natura 2000 « Val d'Argens ».

- **Orientation 4 :** Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement.

La commune veille, à travers la modification de son PLU et en particulier la définition d'une capacité d'accueil du site concerné, à l'adéquation entre «projection démographique » et « capacité d'alimentation en eau». L'alimentation en eau potable de l'enveloppe urbaine du PLU est issue du territoire communal. Le rendement du réseau est proche de 80% ce qui est compatible avec les attentes du SDAGE.

- **Orientation 5 :** Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.

Le site a fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les canaux sont préservés.

- **Orientation 6 :** Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé. Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides.

Le site objet de la modification du PLU n'est pas concerné par une zone humide autre que les canaux, qui, comme vu précédemment, sont protégés. La gestion du pluvial sur le site contribue à la bonne prise en compte des risques de pollution accidentel des eaux et du sol.

- **Orientation 7 :** Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.

Comme indiqué pour l'orientation 4, la commune veille, à travers la modification de son PLU et en particulier la définition d'une capacité d'accueil du site concerné, à l'adéquation entre «projection démographique » et « capacité d'alimentation en eau».

- **Orientation 8 :** Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le site n'est pas concerné par le risque inondation par crue. Le PPRi opposable défini des règles à respecter qui s'imposent au document d'urbanisme (Servitude). La gestion du PLU est également intégrée au projet.

La modification du PLU est compatible avec le SDAGE RM 2016-2021.
Remarque concernant le PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) : c'est le PPRi qui doit être compatible avec ce document.

5. Analyse des résultats et suivi

4.1. Rappels : Extrait du PLU approuvé

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application sur l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans.
C'est ainsi que des indicateurs sont proposés pour permettre l'évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU dans le temps. Ils portent sur toutes les thématiques environnementales abordées dans l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences :

- L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales
- Le maintien de la biodiversité et des milieux naturels
- La protection du paysage naturel et du patrimoine bâti
- La prévention des risques naturels et technologiques
- La maîtrise de l'énergie
- La lutte contre la pollution des sols et des eaux
- La lutte contre les nuisances sonores
- La préservation de la qualité de l'air.

Ces indicateurs de suivi environnemental ont pour objet :

- d'évaluer les incidences négatives de la mise en œuvre du PLU ;
- de rendre compte de nouvelles incidences négatives ou positives éventuelles ;
- d'évaluer l'avancée de la mise en œuvre des orientations du PLU.

Les indicateurs définis indiquent, dans la mesure des données disponibles, des valeurs de référence.
Ces indicateurs de suivi ont une légitimité que s'ils sont confrontés. Les échelles de comparaison sont principalement le territoire de la commune, mais dans certains cas, d'autres échelles méritent d'être rapprochées (communauté d'agglomération, département, région).
Pour chaque indicateur, est mentionné, l'organisme susceptible de le renseigner ainsi que la périodicité d'actualisation de l'indicateur.
Les indicateurs de suivi sont très divers : ils peuvent porter à la fois sur des documents, schémas, mesures, plans mis en place, tel que Plan de Prévention des Risque que sur des indices plus techniques requérant des comptages et des analyses statistiques tels que Indice ATMO9 ou Densité bâtie.
Au total, ce sont 21 indicateurs qui ont été définis.

4.2. Suivi des incidences de la modification du PLU

Les indicateurs choisis par la commune dans le PLU approuvé sont majoritairement applicables pour la présente modification du PLU, en particulier ceux portant sur l'eau, l'assainissement, la lutte contre les nuisances sonores, le paysages, la gestion du pluvial, la qualité des sols….

(a) Indicateurs du PLU opposable applicable à la modification du PLU

Indicateurs de suivi Ressource en eau potable et assainissement

IND 1 : Capacité des réservoirs d'eau potable et volumes produits	
Description de l'indicateur	Confronté au nombre d'habitants, cet indicateur permettra d'identifier si la ressource en eau potable est suffisante.
Valeur de référence	3 réservoirs de stockage produisant 730 619 m3 d'eau en 2009
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	3 ans

IND 2 : Consommation en eau potable moyenne annuelle et par abonné	
Description de l'indicateur	La connaissance de cet indicateur permettra d'anticiper les besoins quant à l'alimentation en eau potable
Valeur de référence	2010 : 135 m³/an/abonné soit 174 litres/habitant/jour
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

IND 3 : Nombre et part des abonnés raccordés au réseau d'assainissement collectif et non collectif et au réseau d'eau potable	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer le taux de non raccordement au réseau collectif et d'anticiper les besoins
Valeur de référence	Eau potable : 3 069 abonnés en 2009 Assainissement collectif : 2 371 en 2011
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	3 ans

Indicateurs de suivi Maintien de la biodiversité et des milieux naturels

IND 4 : Nombre de permis de construire accordés par an sur la commune	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer le taux d'artificialisation du sol. Le nombre de permis de construire et la photo interprétation par image satellite sont deux sources à mobiliser.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, Commune des Arcs (service urbanisme)
Fréquence d'actualisation	1 an

Indicateurs Protection du paysage naturel et du patrimoine bâti

IND 6 : Nombre et part des permis de construire ayant fait l'objet d'une étude paysagère	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra de mesurer la prise en compte du paysage dans les opérations d'urbanisme
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

IND 8 : Part des espaces publics végétalisés dans les nouvelles opérations d'urbanisme	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra de mesurer la prise en compte du paysage dans les opérations d'urbanisme et l'évolution du tissu végétal dans la ville
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune des Arcs, Aménageurs, Lotisseurs
Fréquence d'actualisation	1 an

Indicateurs Maîtrise de l'énergie

IND 13 : Nombre d'habitations présentant une source d'énergie renouvelable sur la commune	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer l'engagement des propriétaires face aux défis énergétiques.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

IND 14 : Nombre d'habitations ou de bâtiments à faible empreinte environnementale (HQE, BBC ...) sur la commune	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer l'engagement des propriétaires face aux défis énergétiques.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

Indicateurs Lutte contre la pollution des sols et des eaux

IND 15 : Etat chimique et écologique des cours d'eaux	
Description de l'indicateur	La connaissance de la qualité des cours d'eau nous renseigne sur les éventuelles pollutions présentes.
Valeur de référence	2009 : Le Réal : état écologique qualifié de moyenne qualité L'Aille : état écologique qualifié de moyenne qualité L'Argens : état écologique qualifié de moyenne qualité
Source	Agence de l'eau Rhône Méditerranée
Fréquence d'actualisation	5 ans

ND 16 : Qualité des effluents issus de la Station d'épuration	
Description de l'indicateur	Les milieux récepteurs étant l'Argens, une surveillance annuelle doit être menée pour garantir des rejets d'effluents non préjudiciables pour le milieu naturel.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Gestionnaire de la STEP
Fréquence d'actualisation	1 an

Indicateurs Lutte contre les nuisances sonores

IND 17 : Nombre de permis de construire et destination des nouvelles constructions situés dans le périmètre voie bruyante	
Description de l'indicateur	Pour cela, la connaissance du nombre de permis de construire accordés dans une zone affectée par les nuisances sonores liées aux déplacements routiers sera une source à mobiliser.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, commune des Arcs (service urbanisme)
Fréquence d'actualisation	2 ans

IND 18 : Nombre de constructions nouvelles situées dans le périmètre d'une voie bruyante et dotés d'un système permettant de limiter le bruit	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer les nuisances sonores subies.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	2 ans

IND 19 : Evolution de la fréquentation sur les principaux axes routiers	
Description de l'indicateur	A partir des comptages, l'ambiance sonore pourra être évaluée.
Valeur de référence	2009 : RN 7 : Les Arcs vers Nice : 8 106 véhicules/jour RN 7 : les Arcs vers Aix : 8 107 véhicules / jour RD 555 : Les Arcs vers RN7 : 6 151 véhicules / jour RD 555 : Les Arcs vers Draguignan : 6 026 véhicules / jour En 6 ans, une augmentation du trafic de 18% dont 3,2% de poids lourds.
Source	Conseil Général du Var
Fréquence d'actualisation	2 ans

Indicateurs Préservation de la qualité de l'air

IND 20 : Indice ATMO	
Description de l'indicateur	L'indice ATMO permet de mesurer la qualité de l'air. L'évolution d'une année sur l'autre de l'indice ATMO à des périodes différentes (semaine, week-end, saison touristique) pourrait permettre de mieux comprendre les sources de pollution.
Valeur de référence	2007 : NOx : 403 t CO2 : 68 kt P10 : 43 t P2.5 : 30 t
Source	Air PACA
Fréquence d'actualisation	2 ans

IND 21 : Volume des déchets collectés par an	
Description de l'indicateur	L'indice ATMO permet de mesurer la qualité de l'air. L'évolution d'une année sur l'autre de l'indice ATMO à des périodes différentes (semaine, week-end, saison touristique) pourrait permettre de mieux comprendre les sources de pollution.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune, Communauté d'agglomération
Fréquence d'actualisation	2 ans

(b) Nouvel Indicateur applicable à la modification du PLU

A ces indicateurs s'ajoute un indicateur spécifique pour le site.

IND22 spécifique au site de Gueringuiers : présence de l'Agrion de Mercure	
Description de l'indicateur	L'enjeu fort sur le site est la reproduction de l'Agrion de Mercure dans les canaux, la présence de l'espèce permet de valider la bonne prise en compte des mesures de l'étude environnementale et la bonne fonctionnalité écologique des canaux.
Valeur de référence	Présence de l'espèce dans les canaux
Source	Commune
Fréquence d'actualisation	1 an

VII. Résumé non technique

Le Plan Local d'Urbanisme opposable comporte, dans le quartier des Guéringuiers, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG).
Cette servitude, instaurée au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, est positionnée pour une durée maximale de 5 ans. Elle est arrivée à échéance fin mai 2018.
La modification du PLU permet de modifier le zonage du PLU approuvé comme suit:

- le secteur du site étudié classé UBa au PLU approuvé est scindé en trois sous-secteurs de la zone 1AU : 2 secteurs 1AUAa et 1 secteur 1AUAb
- Le secteur du site étudié classé 2AUBa est classé 2AUA par la modification du PLU

Cette modification permet également d'intégrer une orientation d'aménagement et de programmation pour ce quartier.

Les enjeux identifiés par le PLU approuvé sur le site concerné ont été, au cours de la procédure de modification, réévalués.
Ainsi quatre principaux enjeux ont été identifiés :

- ***Paysage :*** vues offertes sur le massif boisé des Maures du Nord du quartier de Gueringuiers vers le Sud et vue sur le quartier depuis la Route Départementale N7.

- ***Fonctionnement écologique*** (*Trame Bleue*) lié aux canaux présents sur le site, identifiés comme site de reproduction de l'Agrion de Mercure (espèce protégée par la directive habitat au titre de l'Annexe II, par la convention de Berne et protégée sur l'ensemble du territoire national).
- La ***ressource en eau et l'assainissement***
- ***La gestion du pluvial*** nécessaire à limiter le ruissèlement et les risques d'inondation et de pollution liés.

Les incidences de la modification du PLU sur ces enjeux sont :

- ***Paysage :*** L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la création d'un bassin de rétention paysager entre la RDN7 et les espaces d'urbanisation à venir, des marges de recul sont également prévus le long de la RD pouvant permettre la création d'écrans paysagers tel que prévu dans le PLU approuvé.
  La hauteur des bâtiments est réglementée, permettant de limiter l'effet masque sur le massif boisé (7 et 9 mètres).
  La modification du PLU entraine la création d'un nouveau paysage, accompagné par l'OAP et le règlement, afin que ce nouvel élément paysager soit intégré efficacement et harmonieusement.
- ***Fonctionnement écologique*** : la fonctionnalité des canaux est maintenue par la prise en compte dans l'OAP des mesures énoncées dans l'étude naturaliste réalisée sur le site.
- **La *ressource en eau et l'assainissement*** : le projet de développement de ce quartier aura pour incidence une augmentation de la population et, par conséquent, une augmentation des besoins en eau et des rejets d'assainissement. L'analyse des incidences démontre que la population projetée dans le quartier est compatible avec la ressource et la capacité de la Station d'épuration.
- ***La gestion du pluvial***. Une étude hydraulique a été réalisée spécifiquement sur le site, les conclusions de l'étude sont intégrées à l'OAP.

En conclusion, la modification du PLU n'entraine pas d'incidence négative sur l'environnement.

SOMMAIRE

I - GENERALITES :

I 1 - OBJET DE L'ETUDE – PROBLEMATIQUE..... 3

II - RECUEIL DES DONNEES..... 4

II 1 – HYDROLOGIE..... 4

II 2 - DONNEES URBANISTIQUES, TOPOGRAPHIQUES ET GEOLOGIQUES..... 5

II 3 – ETAT DES RESEAUX PLUVIAUX ET ARROSAGE..... 6

III – PREVISION DE ZONAGE..... 7

IV - ETUDE DE FAISABILITE :..... 8

IV 1 - CARACTERISTIQUES DES BASSINS VERSANTS..... 8

IV 2 - EVALUATION DU COEFFICIENT DE RUISSELLEMENT..... 8

IV 4 – METHODE RATIONNELLE..... 9

IV 5 - EVALUATION DU TEMPS DE CONCENTRATION - INTENSITE PLUVIOMETRIQUE DEBITS DECENNAUX..... 10

IV 6 – SOLUTIONS PROPOSEES..... 11

IV 7 – DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES..... 12

IV 8 – ESTIMATION DES TRAVAUX A REALISER..... 16

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

I - GENERALITES :

I 1 - OBJET DE L'ETUDE - PROBLEMATIQUE

La présente étude fait suite au souhait de la Commune des ARCS de résoudre les problèmes de ruissellement d'eaux pluviales du quartier GUERINGUIER dans le cadre de la future urbanisation de ce quartier

Le quartier GUERINGUIER se situe au sud du centre ancien de la commune, entre la voie SNCF et la RDN7

IL se positionne à environ 800 m de la gare SNCF Les Arcs –Draguignan et près du pôle commercial des Bréguières ainsi que d'équipements structurants (groupes scolaires, Collège, équipements sportifs, zone commerciale etc)

Malgré une dominante agricole actuelle, la proximité avec les principaux pôles d'activité communaux confère au site de GUERINGUIER une position stratégique

Le quartier GUERINGUIER est desservi par un réseau de voiries secondaires, le contournant à l'est et à l'ouest et une voie principale (chemin de Gueringuier, voie 36 au PLU)

Ces voies sont de petites dimensions et souvent peu aménagées, rendant la circulation difficile

Les enjeux globaux présentés dans le document OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) de septembre 2016 sont les suivants :

- Définir les grand axes d'une nouvelle composition urbaine liée aux usages et pratiques et conforter le positionnement stratégique du secteur
- Révéler , au travers d'une trame communale et ses différentes perceptions, l'identité paysagère du site et plus largement de la commune.

Certaines voies (futures voies n° 8 et 10 du PLU en vigueur) seront réalisées en priorité afin d'assurer une desserte suffisante du quartier, en cohérence avec le développement urbain projeté.

Plus particulièrement, le chemin de Gueringuier sera élargi à 7 m et bénéficiera d'aménagements spécifiques comme des refuges pour véhicules afin de faciliter la circulation des véhicules sur cette voie en sens unique descendant

Ces aménagements tiendront compte en particulier des canaux d'irrigation existants, en particulier celui du chemin de Gueringuier

Un bassin de rétention pourra être aménagé dans la partie sud du site le long de la RDN7. Il permettra d'assurer le recueil des eaux pluviales du bassin versant

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Dans le PLU en vigueur, le secteur de GUERINGUIER est inscrit en zone urbaine à vocation mixte UBa et en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat 2 AUBa

Ces 2 zones sont par ailleurs inscrites dans un **P**érimètre d'**A**ttente pour un **P**rojet d'**A**ménagement **G**lobal (PAPAG)

L'étude permettra :

- D'établir un diagnostic des réseaux pluviaux existants (fossés, ouvrages)
- d'évaluer les débits d'orage décennal et centennal sur le bassin versant constituant la zone étudiée.
- De déterminer les principaux axes d'écoulement dont les aménageurs devront également tenir compte notamment dans le tracé des voies structurantes
- De déterminer les aménagements nécessaires (busages, fossés, regards) afin d'évacuer les eaux pluviales vers les zones agricoles au sud de la RDN7
- De déterminer la ou les zones de rétention à réaliser dans la partie sud de la zone, dont les aménageurs devront tenir compte dans l'élaboration de leur plan d'aménagement
- De déterminer les principaux axes d'écoulement dont les aménageurs devront également tenir compte notamment dans le tracé des voies structurantes

:II - RECUEIL DES DONNEES :

II 1 – HYDROLOGIE

La Commune des ARCS est soumise au climat méditerranéen avec nuances continentales dues à la présence du massif des MAURES protégeant la commune des influences maritimes

Les hauteurs maximales mensuelles se produisent à l'automne (octobre-novembre) et au printemps (avril-mai.)

Le mois de juillet représente l'extremum d'une période chaude qui s'étend de juin à septembre.

La position centrale du bassin dans le département du Var lui confère des amplitudes thermiques entre l'hiver et l'été plus importantes que celles mesurées sur les postes côtiers.

Les données climatiques sont celles de la Station du LUC EN PROVENCE gérée par METEO France depuis 1973

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

L'intensité des pluies de projet est déduite de ces ajustements. Elle est déterminée par la loi de MONTANA

$$I = a \times Tc^{-b}$$

Avec I = intensité de la pluie en mm
a et b = coefficients de Montana pour la période de retour T
tc = temps de concentration du bassin versant étudié en heure

En raison de la faible taille du bassin versant, le temps de concentration est court. Les coefficients de Montana ont donc été calculés à partir des hauteurs de pluie correspondant à des épisodes pluvieux allant de 6 à 60 minutes soit,0,1 à 1 heure

COEFFICIENTS DE MONTANA				
		10 ans	50 ans	100 ans
0,1h < t < 1h	a	**47.31**	**56.23**	**59.18**
	b	**0.455**	**0.458**	**0.459**

II 2 - DONNEES URBANISTIQUES, TOPOGRAPHIQUES ET GEOLOGIQUES

Aspect géologique :

U3, U4. **Édifices secondaires** (7-8 m). Ces deux banquettes tuffacées, séparées par un dénivelé d'une quinzaine de mètres, sont localisées en aval du Saut du Capelan à La Motte. Elles sont constituées de tufs peu cohérents, argileux, qui présentent de nombreuses irrégularités. Il s'agit d'un matériel en partie hérité, mis en place au cours de l'histoire récente de la cascade (Würm et Holocène).

De façon générale, le sol possède une très mauvaise perméabilité , ce qui augmente fortement l'effet de ruissellement.

Aspect urbanistique :

Le site, à l'origine à vocation agricole, est aujourd'hui composé de 2 entités paysagères

- Une urbanisation plus ou moins dense : en partie nord du secteur, le bâti est de type « villageois » et relativement dense (partie haute du chemin de Gueringuier , Impasse de Gueringuier). Par contre, la partie sud du quartier

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

est occupée par un habitat pavillonnaire diffus en rupture avec le nord du site et le centre bourg
- Des parcelles agricoles encore cultivées ou en friche. Vigne, oliviers, cultures diverses, grandes friches

Enfin le site s'inscrit dans une trame paysagère de qualité, marquée par la présence de zone arborée à l'ouest , de canaux d'irrigation, alignements d'arbres, parcelles agricoles

Aspect topographique :

La pente générale est nord /sud avec pour pente moyenne 1,50 %

La cote du point haut est de 67 NGF au niveau du pont SNCF celle du point bas est de 47 NGF au niveau de la RDn7

D'ouest en est, la pente est beaucoup plus faible (moins de 1 %)

II 3– ETAT DES RESEAUX PLUVIAUX: ET ARROSAGE

Un schéma directeur d'assainissement eaux pluviales a été établi en 2012 –2013

IL révèle peu de réseaux pluviaux aménagés sur le quartier de GUERINGUIER

L'enquête effectuée le 06 janvier 2017 a révélé un réseau de fossés et de passages busés (voir le plan en annexe 5 et les photos)

Chemin de Gueringuier

Les photos indiquent un fossé longeant le côté Est du chemin avec des passages busés vers les propriétés

On relève des prises d'eau pour l'arrosage, ce qui signifie q'il n'y a pas de distinction entre les fossés pluviaux structurants et les canaux d'arrosage

La partie haute (nord) du chemin est plus étroite et canalisée par des réseaux et caniveaux bétonnés

Le Lotissement Les Maisons de MANON (FABRE) a été équipé d'un bassin de rétention avec rejet visible dans le fossé (voir photo)

L'exutoire du fossé sous la RDn7 est un ouvrage cadre de section 1,40 X 0,65 m

Un fossé à écoulement ouest-est côté nord relie le chemin de Gueringuier au fossé de la RDn7 (voir schéma directeur)

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Avenue des Treize Lorguais

Conformément au schéma directeur, il existe un réseau d'eaux pluviales de 400 à 500 mm de diamètre sur lequel se rejètent les eaux des BASTIDES D'ARGENS

RDn7

IL existe 4 exutoires sous la RDn7 au droit de la zone répertoriés sur le plan des réseaux existants

Soit d'ouest en est

- Un cadre de 0,80 x0,50
- Un cadre de 1,40 x 0,65
- Un cadre de 1,20x 0,50
- Une canalisation en DN 800mm

Tous les rejets pluviaux s'effectuent vers les zones agricoles au sud de la RDn7 (non urbanisables)

III – PREVISION DE ZONAGE

Dans le PLU en vigueur, le quartier des Gueringuiers est inscrit en zone urbaine à vocation mixte UBa et en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat 2AUBa. . Ces 2 zones sont inscrites dans le PAPAG.

Compte tenu du niveau insuffisant des réseaux de desserte du site (voirie et réseaux divers) et au regard des aménagements projetés, la zone 2AUBa sera maintenue.
Par contre, le reste du périmètre sera inscrit en zone à urbaniser 1 AUa et 1 AUb. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation progressive des voiries et réseaux ainsi qu'à l'élargissement programmé du chemin de Guéringuier

Cette zone sera scindée en 2 secteurs

quartier	zone	type
Nord	1 AUa	R + 1
Sud ouest	1 AUb	R + 2

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

IV - ETUDE DE FAISABILITE :

IV 1 - CARACTERISTIQUES DES BASSINS VERSANTS

La pente générale est nord /sud avec pour pente moyenne 1,50 %

La cote du point haut est de 67 NGF au niveau du pont SNCF celle du point bas est de 47 NGF au niveau de la RDn7

D'ouest en est, la pente est beaucoup plus faible (moins de 1 %)

Un découpage des sous bassins a été effectué suivant le tracé des voies prévues au PLU (8,10,11 ,12,14,36)

Bassin	Surface (hect)	L(m)	Pente (m/m)	C ruissellement
1	0,49	150	0,008	0,60
2	1,39	150	0,008	0,60
3	1,14	200	0,015	0,60
4	4,58	300	0,015	0,60
5	4,87	340	0,015	0,60
6	5,45	320	0.015	0,60
7	2,42	240	0.015	0,60
8	1,80	250	0.008	0,60
9	3,84	400	0,008	0,60

IV 2- EVALUATION DU COEFFICIENT DE RUISSELLEMENT

Les bassins versants seront urbanisés

- La partie la plus au nord est destinée à recevoir une urbanisation de densité modérée de type maisons individuelles, en continuité de la typologie bâtie existante (hauteur limitée à R + 1).
- La partie au sud ouest du site (voie 10) sera limitée à des constructions de type R +2
- Un équipement public pourra être prévu en limite sud du site, le long de la RDn7, dans la continuité du pôle commercial des Bréguières
- Un bassin de rétention pourra être aménagé le long de la RDn7 afin de réguler les eaux pluviales provenant du bassin versant

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

- Les aménagements projetés devront veiller à préserver la trame naturelle existante

Le coefficient de ruissellement moyen sur tout le quartier des Gueringuiers sera pris égal à **0,60** .

IL ne sera pas trop élevé pour tenir compte de la volonté de préserver des espaces naturels

IV 3- METHODE RATIONNELLE

La valeur du débit décennal est donnée par la formule :

$$Q_{10} = 0,278 \times C \times I \times A.$$

avec :

C = Coefficient de ruissellement
I = Intensité pluviométrique en heure
A = Superficie du Bassin en Km^2

La valeur de l'intensité pluviométrique est donnée par la formule (chapitre II 1) :

$$I = a \times Tc^{-b}$$

avec : I (mm/h) = Intensité pluviométrique
Tc = Temps de concentration en heure

Le calcul du temps de concentration est effectué à l'aide de la formule de RICHARDS :

$Tc^3/ Tc + 1 = 9,8 L^2/P \times K/CR.$

avec L = plus long parcours de l'eau en Km
P = pente du bassin
K = coefficient fonction du produit CR
R = I (1 + Tc)
C = coefficient de ruissellement.

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

IV 4- EVALUATION DU TEMPS DE CONCENTRATION - INTENSITE PLUVIOMETRIQUE- DEBITS DECENNAUX ET CENTENNAUX

Le temps de concentration est estimé de façon approximative par la formule de KIRPICH, puis évalué à l'aide de la formule de RICHARDS par itérations successives . On en déduit l'intensité pluviométrique.

On procédera à l'assemblage des bassins en série pour l'évaluation du temps de concentration, de l'intensité pluviométrique et des débits décennaux

Débit décennal à l'état aménagé

Bassin	Tc (heure)	I (mm/h)	Q10 (m3/s)
1	0,17	105,95	0,09
2	0,17	105,95	0,245
3	0,17	105,95	0,201
4	0,24	90,56	0,692
8	0,27	85,93	0,257
9	0,42	70,21	0,449
1 + 2 + 4 + 5	0,35	76,28	1,44
3 + 5 + 6	0,35	76,28	1,46
6 + 7	0,30	81,82	1,07
3 + 5 + 6 + 7	0,44	68,73	1,59
1 à 9 (totalité)	0,43	69,46	3,03

Débit décennal à l'état initial

Bassin	Tc (heure)	I (mm/h)	Q10 (m3/s)
1 à 9 (totalité)	0,69	56,01	1,22

Débit centennal à l'état aménagé

Bassin	Tc (heure)	I (mm/h)	Q100 (m3/s)
1 à 9 (totalité)	0,37	93,40	4,07

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

IV 5 – SOLUTIONS PROPOSEES

Canalisations

Le site des Gueringuiers fera l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Cette zone comporte de nombreux éléments patrimoniaux dont les aménageurs devront tenir compte

Les enjeux principaux sont les suivants

- Organiser la desserte et le maillage de ce secteur enclavé à partir des quartiers avoisinants en développant un nouveau quartier assurant une continuité urbaine structurée
- Faire de la présence de l'eau un élément structurant de l'aménagement urbain (bassins, fontaines ..)
- *Préserver les canaux d'irrigation comme support d'un aménagement paysager structurant*

Le principe retenu est le suivant :

- Les voies Ouest-Est seront équipées de canalisations circulaires en PVC annelé pour évacuation des eaux de pluie

- Les voies Nord-Sud seront équipées de canalisations circulaires en PVC annelé pour évacuation des eaux de pluie
  Des caniveaux béton rectangulaires ***sans*** grilles seront réalisés pour reconstituer les canaux d'arrosage avec aménagement possible de prises d'eau

En particulier

Voie 36 du PLU (chemin de Gueringuier)

Une canalisation enterrée de 800 mm sera posée, destinée à la collecte des eaux pluviales

Le fossé actuel sera remplacé par un caniveau béton rectangulaire avec dalle de couverture de section 1,50 x 1,00.

Afin de le rendre visitable , des ***tampons*** **pleins** seront positionnées tous les 50 m environ

Des prises d'eau seront aménagées pour chaque propriétaire

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Voies 8,10,11 du PLU

Des canalisations enterrées seront prévues, collectant les eaux pluviales vers le chemin de Gueringuier

IV 6 – DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES

IV-6-1 CANALISATIONS

On utilisera la formule de MANNING-STRICKLER pour les cours d'eau ou ouvrages à ciel ouvert. et pour les canalisations

$$Q = K \times R^{2/3} \times I^{1/2} \times S$$

avec Q = débit à transiter en m^3/s
K = Coefficient de rugosité
R = Rayon hydraulique en m
I = pente de l'ouvrage en m/m
S = Section de l'ouvrage en m^2.

Pour les canalisations le coefficient de rugosité sera pris égal à 90
Pour les fossés les coefficient de rugosité sera fonction de la nature, de l'état du fossé et de son entretien

Le tableau suivant récapitule les dimensionnements des ouvrages

Evacuation des eaux pluviales

Bassin	Q10 (m3/s)	Type	Pente (m/m)	Diamètre (mm)
1	0,09	Canalisation	0,008	300
2	0,245	Canalisation	0,008	400
3	0,201	Canalisation	0,008	400
4	0,692	Canalisation	0,015	600
8	0,257	Fossé	0,008	1,50x0,50 x 1,00
9	0,449	Fossé	0.008	1,50x0,50 x 1,00
1 + 2 + 4 + 5	1,44	Canalisation	0.015	800
3 + 5 + 6	1,46	Canalisation	0.015	800
6 + 7	1,07	Canalisation	0.015	800
3 + 5 + 6 + 7	1,59	Canalisation	0,008	900
1à 9	3,03	Canalisation	0,015	1 000

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Canaux d'arrosage

Bassin	Type	Pente (m/m)	Diamètre (mm)
1 + 2 + 4 + 5	caniveau	0.015	1,50x 1,00
3 + 5 + 6	caniveau	0.015	1,50x 1,00
6 + 7	caniveau	0,015	1,50x 1,00
1 à 9	caniveau	0,015	1,50x 1,00

IV-6-1 BASSIN DE RETENTION

Le bassin de rétention doit être dimensionné avec un débit de fuite inférieur ou égal au débit du bassin à l'état naturel (avant aménagements) pour une précipitation biennale

On prendra en compte 70 % du débit décennal à l'état initial soit1,22 m3/s (voir page 10) soit

Q2 = 1,22 x 0,70 = 0,854 m3/s

On utilisera la méthode des pluies de l'instruction Technique de Juin 1977

La courbe hauteur-enveloppe des pluies centennales a pour expression :

$H_{100} = 59,18 \times t^{0,541}$

Pour un orage centennal

$$h = \frac{360 \times Q}{S \times Ca} \times t = \frac{360 \times 0,854}{26,15 \times 0,60} \times t = 19,59 \times t$$

La méthode des pluies conduit à définit la hauteur d'eau à stocker :

$\Delta h\ (mm) = H - h = 59,18 \times t^{0,541} - 19,59\ t$

qui prendra sa valeur maximale pour la valeur t annulant la dérivée $\Delta h'$:

$$T^{-0,459} = \frac{19,59}{59,18 \times 0,541} = 0,612 \quad \text{soit} \quad t = 2,91 \text{ heures}$$

On en déduit :

$\Delta h\ (mm) = 48,47$ mm

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Le volume de stockage utile est obtenu par :

V = 10 x 48,47 x 26,15 x 0,60 x1,2 = 9 129 m3

Or la valeur maximale de Δh se situe au delà de la durée de la pluie (t = environ 22 mn)

On prendra donc en compte la valeur fixée par la doctrine MISEN de 2014 soit 100 l/m2 imperméabilisés

Soit V = 261500 x0,6 x 0,1 = 15 690 m3

Arrondi à **V = 16 000 m3**

Le bassin de rétention sera dimensionné et positionné suivant les critères suivants :

Hors de l'emprise des emplacements et de façon à faciliter l'entretien ultérieur

Il sera positionné le long de la RDn7 et aura pour dimensions 280 x 60 m avec 1,00 m de profondeur

Il sera prévu sous la forme d'un bassin rectangulaire peu profond en terre à l'état naturel avec talutage à 1/1

La faible profondeur est due aux cotes des ouvrages sous la RDn7

En sortie du bassin de rétention sera réalisé un ouvrage de régulation avec tampon fonte ou trappe alu pour accès

Caractéristiques du système de rétention

Surface de la zone	26,15 hectares
Surface du bassin versant amont	néant
Surface du bassin versant intercepté	néant
Coefficient d'apport état naturel	0,30
Coefficient d'apport état aménagé	0,60
Surface active	15,69 hectares
Débit de fuite maximum	0,854 m3/s
Ajutage du débit de fuite	1,40 x 0,28
Niveau du TN	46,50 NGF
Niveau du fond	45,50 NGF
Cote fil d'eau ajutage de fuite Ø 700 mm	45,50 NGF
Cote surverse de sécurité	46,45 NGF
Hauteur utile T = 100 ans	0,95 m
Volume utile T = 100 ans	16 000 m3
Hauteur zone de décantation	0,15 m
Surface totale (ouverture au sol)	16 000 m2

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Ouvrage de régulation avec cloison siphoïde et vanne d'obturation	Oui
Clôture	Oui

Une zone de décantation de 0,15 m est prévue en fond du regard de sortie

Une cloison siphoïde permettra l'aménagement d'un trop-plein qui sera évacué par l' ouvrage cadre de 1,40 x 0,65 rejetant vers les quartiers agricoles au sud de la RDn7 (voir photos)

Une vanne martelière sera posée au niveau de la cloison siphoïde afin de retenir une éventuelle pollution ainsi que les flottants

Le débit de fuite sera régulé par un ajutage de section 1,40x 0,28 m

Le calcul sous une charge moyenne de 0,95 m, le débit de fuite étant de 0,854 m3/s (débit biennal avant aménagements) donne une section de 0,392 m2

Le bassin sera clôturé par mesure de sécurité vis à vis des personnes mais aussi de la faune

Des échelons seront mis en place dans le regard de sortie vue de l'accès pour entretien.

Temps de vidange :

Le débit de fuite étant de 0,854m3/s,
Les 16 000 m3 d'eau du bassin de rétention vidangés en,

16 000 / 0,854 = 18 735 s soit environ 5 heures 15 après la pluie.

Dimensionnement du trop plein :

Le trop plein sera dimensionné pour la crue cinq centennale soit 1,5 fois le débit centennal

Le débit centennal a été estimé à 4,07 m3/s

Le débit cinq-centennal sera donc estimé à 1,5 x 4,07 = 6,10 m3/s

Soit un cadre de 1,40 x 0,65 posé à 2,5 % de pente

Il faudra vérifier à ce sujet la pente de l'ouvrage existant sous la RDn7

Au cas où cette pente serait insuffisante, le second ouvrage existant de 1,20 x 0,50 pourra également être utilisé comme trop-plein

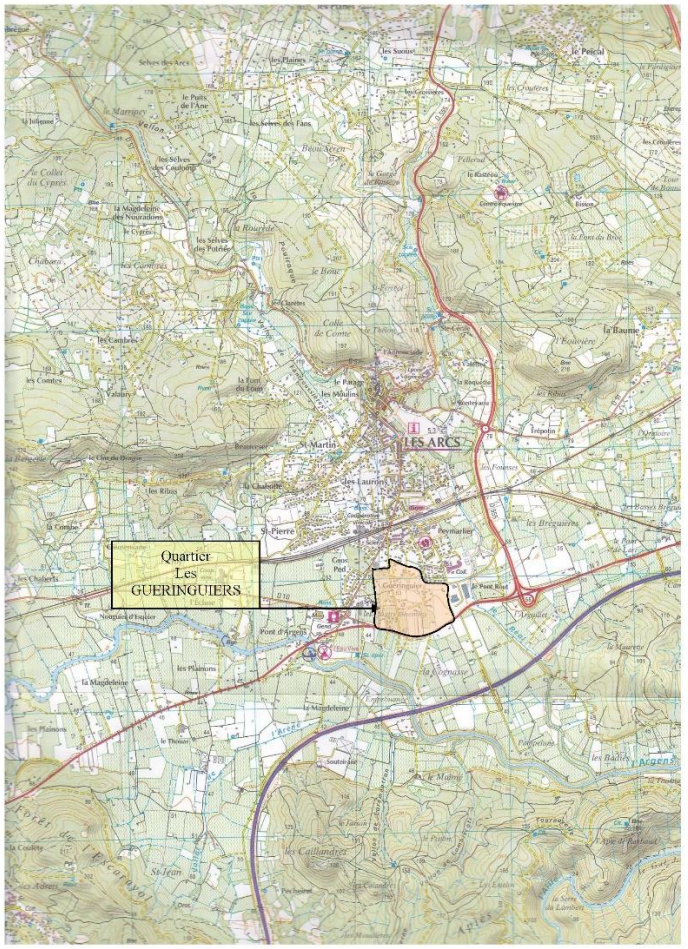
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

IV7 – ESTIMATION DES TRAVAUX A REALISER

Bassin	Type	Section	Linéaire /surface	PU (euros)	Total (euros)
1	Canalisation	Ø 300	150 m	200	30 000
2	Canalisation	Ø 400	130 m	220	28 600
3	Canalisation	Ø 400	300 m	220	66 000
4	Canalisation	Ø 600	300 m	300	90 000
8	Fossé	1,50x 0,50x 1,00	250 m	30	7 500
9	Fossé	1,50x 0,50x 1,00	450 m	30	13 500
1 + 2 + 4 + 5	Caniveau	1,50 x 1,00	400 m	850	442 000
	Canalisation	Ø 800	400 m	350	140 000
3 + 5 + 6	Caniveau	1,50 x 1,00	350 m	850	297 500
	Canalisation	Ø 800	350 m	350	122 500
6 + 7	Caniveau	1,50 x 1,00	250 m	850	212 500
	Canalisation	Ø 800	250 m	350	87 500
3 + 5 + 6 + 7	Canalisation	Ø 900	350 m	450	157 500
1 à 9	Caniveau	1,50 x 1,00	50 m	850	297 500
	Canalisation	Ø 1000	50 m	600	30 000
1 à 9	Bassin de rétention		16 000 m3		250 000
TOTAL HT					2 272 600
Somme à valoir					227 400
TOTAL GENERAL HT					**2 500 000**
TVA 20 %					**500 000**
TOTAL GENERAL TTC					**3 000 000**

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

1 : Plan de situation au 1 /25000ème



PLAN DE SITUATION AU 1 / 25 000 ème

2 : Extrait cadastral au 1/ 5 000ème

Département :
VAR

Commune :
LES ARCS

Section : C
Feuille : 000 C 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 05/01/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2016 Ministère de l'Économie et des Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

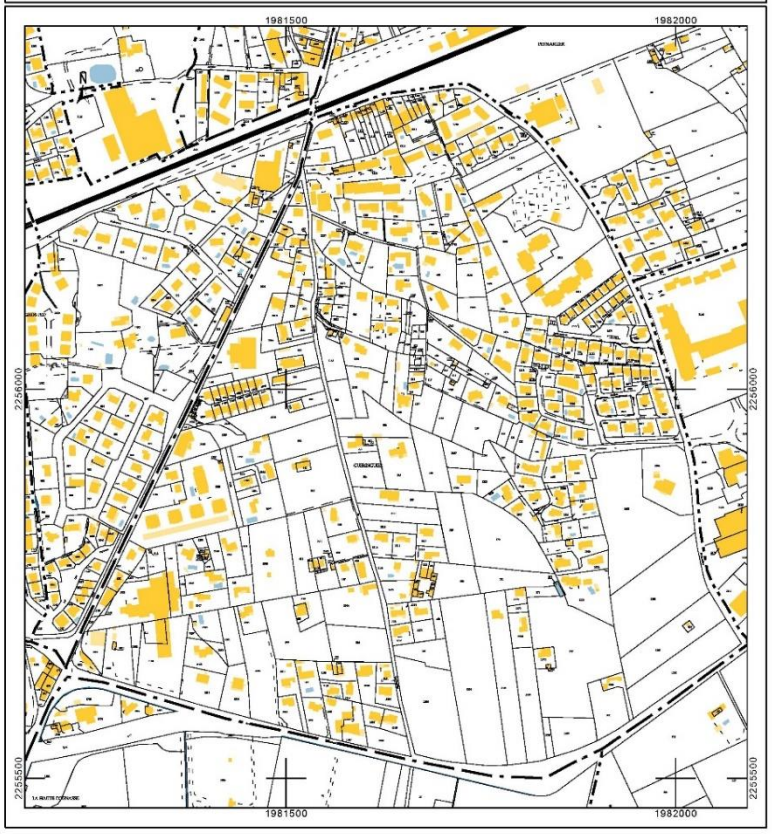
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
DRAGUIGNAN
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008 DRAGUIGNAN Cedex

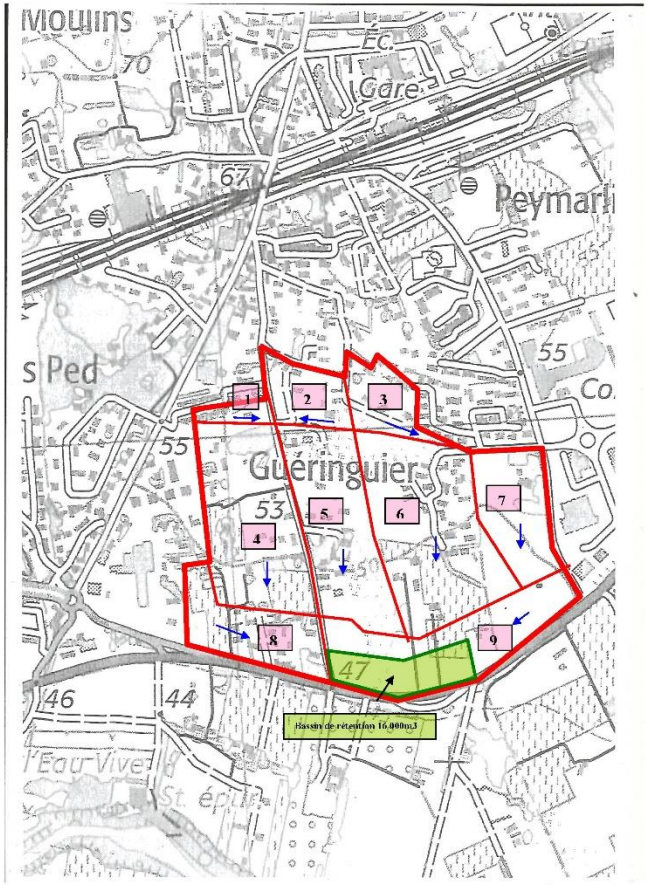
Cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

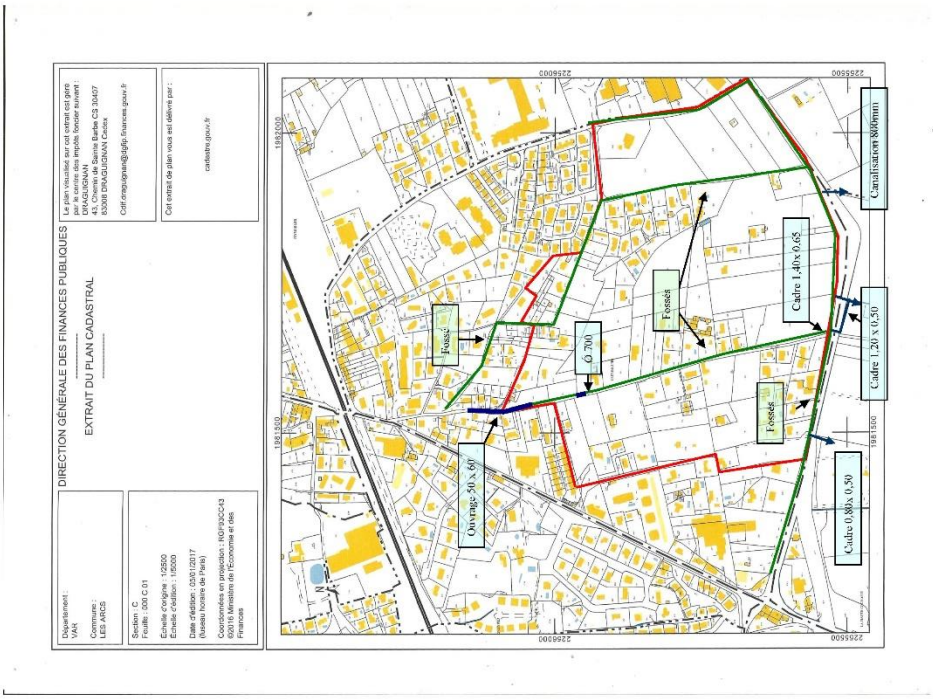


3 : Bassins versants et écoulements au 1 / 5 000 ème



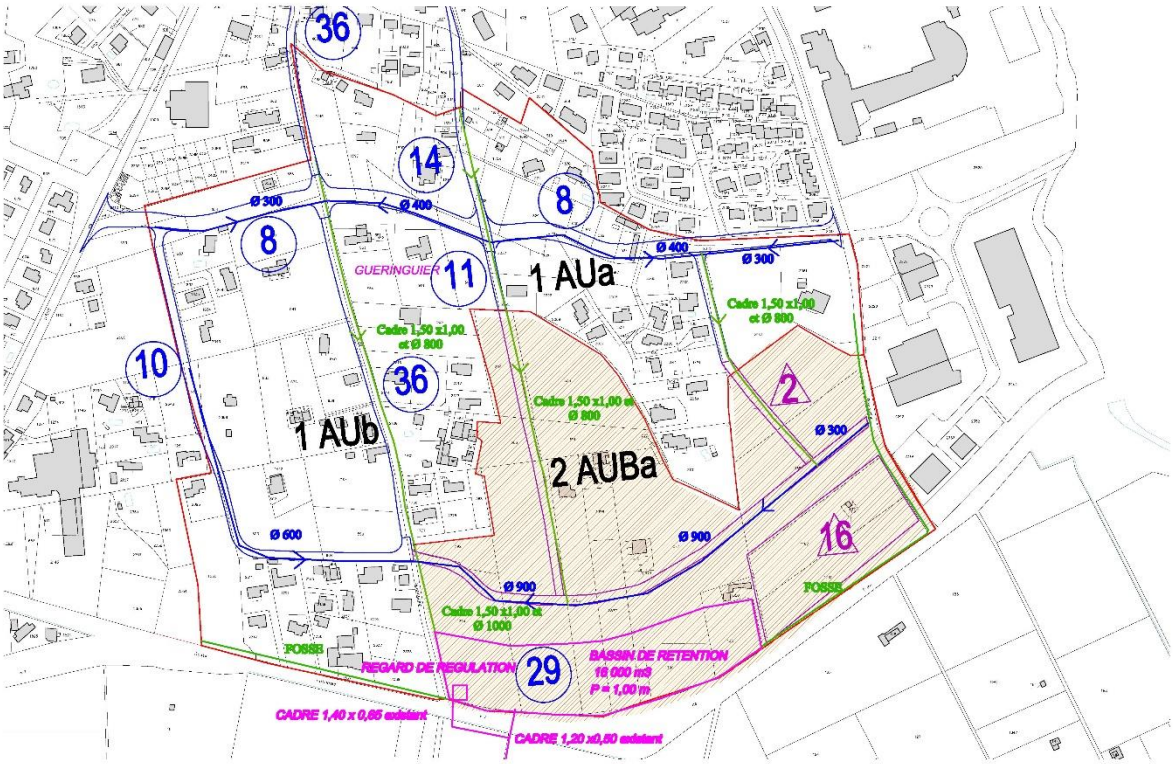
Bassins versants et écoulements au 1 / 5000 ème

4 : Plan général des réseaux existants au 1 / 5 000 ème



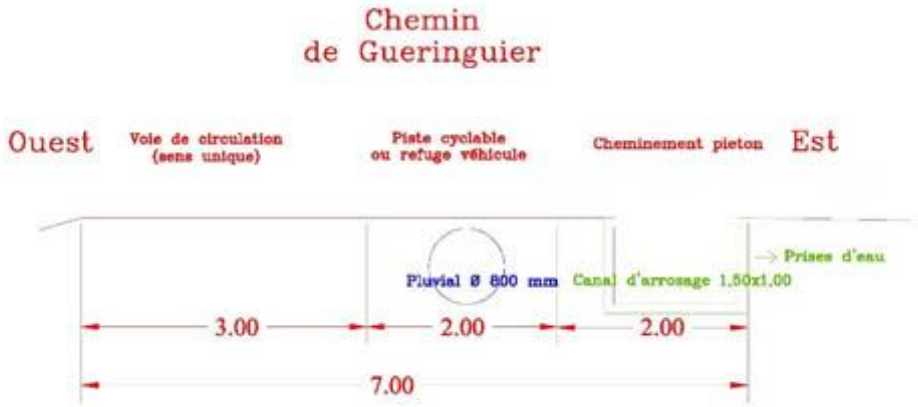
Plan général des réseaux existants au 1 /5000ème

5 : Plan général des réseaux projetés au 1/ 2 500 ème

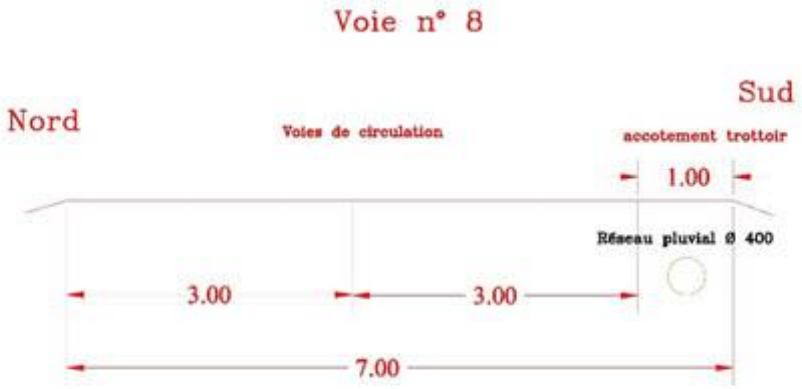


6 : Ouvrage de régulation du bassin de rétention au 1/100 ème

7 : Coupes-type sur voies du PLU au 1 /50ème



Exemples de coupes



Rapport final du diagnostic écologique
Etude d'urbanisme, de programmation et d'aménagement du secteur des Guéringuiers de la commune des Arcs sur Argens

Agence Gaïadomo – Rapport final n°190613

GAIADOMO PARIS
24, rue Morère – 75014 Paris – FR
Tél : +33 1 45 41 98 05 Fax : +33 1 45 43 85 14

GAIADOMO AVIGNON
24, rue Guillaume Puy 84000 Avignon FR
Tél : +33 4 90 48 09 80 – Fax : +33 4 90 48 03 71

INTERNET
E-mail : agence@gaiadomo.com
Site web : www.gaiadomo.com

Rapport final du diagnostic écologique du secteur des Guéringuiers de la commune des Arcs

Dossier adressé à : **Commune des Arcs sur Argens**

Proposition menée par : **GAÏADOMO**

Auteurs du dossier :
Alice BOUHOURS
Lorraine LANGLOIS
Anouk LEONARD
Gaël THEBAULT

GAÏADOMO
SIRET 528 838 303 00014 - TVA FR 573 489 83511 - Agrément Formation 11 75 44754 75 (IDF)

SOMMAIRE

Liste des tableaux ____ 5
Liste des Photographies ____ 5
Liste des cartographies ____ 5

AVANT PROPOS ____ *6*
I : Présentation du contexte environnemental ____ *7*
1. Les zones règlementaires et d'inventaires de la commune ____ 7
I.1.a. Les ZNIEFF ____ 7
I.1.b. La zone Natura 2000 : Site d'Importance Communautaire FR 9301626 « Val d'Argens » ____ 15
I.1.c. Zones de sensibilité pour la protection de la tortue d'Hermann ____ 16
I.2. Les données bibliographiques communales ____ 16
II : Caractéristiques écologiques du site et enjeux ____ *19*
II.1. Localisation du site d'étude sur la commune des Arcs ____ 19
II.2. Caractéristiques écologiques de la zone ____ 20
II.2.1. Les habitats présents ____ 20
II.2.2. La flore ____ 25
II.2.2. La faune ____ 25
II.2.3. Les continuités écologiques ____ 33
II.3. Enjeux à retenir ____ 35
III : Justification du projet et impacts pressentis ____ *37*
III.1. Justification du projet au vu des enjeux ____ 37
III.2. Premières préconisations de limitation des impacts ____ 38
Conclusion ____ *40*
ANNEXES ____ *41*
Méthodologies d'inventaires ____ 41
Cartographie des ZNIEFF ____ 43
Liste des relevés floristiques ____ 47
Liste des relevés faunistiques (hors oiseaux) ____ 49

Liste des tableaux

Tableau 1: Espèces patrimoniales – Sources : Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Provence Alpes Côte d'Azur et inventaire national du Patrimoine Naturel ____ *8*
Tableau 2 : Espèces animales déterminantes – Sources : Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Provence Alpes Côte d'Azur et inventaire national du Patrimoine Naturel ____ *9*
Tableau 3 : Habitats déterminants – Sources : Inventaire National du Patrimoine Naturel ____ *11*
Tableau 4 : Espèces animales protégées – Source : Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Provence Alpes Côte d'Azur et inventaire national du Patrimoine Naturel ____ *12*
Tableau 5 : Espèces végétales déterminantes – Sources : Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Provence Alpes Côte d'Azur et inventaire national du Patrimoine Naturel ____ *13*
Tableau 6 : Espèces animales déterminantes – Source : Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Provence Alpes Côte d'Azur ____ *14*
Tableau 7 : Bibliographie communale des Arcs sur Argens ____ *17*
Tableau 8 : Dates et objectifs des inventaires réalisés ____ *20*
Tableau 9 : Oiseaux répertoriés sur l'aire d'étude ____ *26*

Liste des Photographies

Photographie 1 : Canal 1 en bordure Ouest ____ *22*
Photographie 2 : Deuxième canal de l'aire d'étude en bordure est (source : GAIADOMO, 2013) ____ *22*
Photographie 4 : Bassin artificiel numéro 2 (source : GAIADOMO, 2013) ____ *23*
Photographie 3 : Bassin de rétention grillagé hors aire d'étude (source : GAIADOMO, 2013) ____ *23*
Photographie 5 : Grenouille rieuse dans le bassin n°2 (source : GAIADOMO, 2013) ____ *27*
Photographie 6 : Couple d'agrions de Mercure en tandem (source : GAIADOMO, sur site) ____ *28*
Photographie 7 : Accouplement d'Orthetrum bleuissant sur l'Aire d'étude (source : GAIADOMO) ____ *31*
Photographie 8 : Lézard des murailles (Source : GAIADOMO, hors site) ____ *32*

Liste des cartographies

Cartographie 1 : Sites naturels dans et à proximité de l'aire d'étude ____ *7*
cartographie 2 : Cartographie de la zone Natura 2000 (extrait du DOCOB) ____ *15*
Cartographie 3 : zone de sensibilité de la Tortue d'Hermann ____ *16*
Cartographie 4 : Localisation du site d'étude dans son contexte ____ *19*
Cartographie 5 : Habitats présents sur l'Aire d'étude ____ *21*
Cartographie 6 : Zones humides identifiées sur l'aire d'étude ____ *24*
Cartographie 7: Localisation des Agrions de Mercure ____ *29*
Cartographie 8: Cartographie des continuités et ruptures écologiques ____ *34*
Cartographie 9 : Enjeux présents sur l'aire d'étude ____ *36*

AVANT PROPOS

Située dans le département du Var, la commune des Arcs sur Argens s'étend sur un territoire de 5432 hectares fortement naturalisé sur certains secteurs.

En 2008, la commune des Arcs compte un peu plus de 6200 habitants, elle connait depuis 1975 un accroissement continu du nombre d'habitants, qui nécessite l'augmentation du parc de logement sur son territoire.

Dans le cadre de la mise en place de son PLU, la commune des Arcs a identifié des secteurs à vocation habitat ; le secteur des Guéringuiers en fait partie.

Les attentes formulées dans le PADD concernant le site des Guéringuiers sont : « le site des Guéringuiers à vocation habitat répond à l'objectif de créer une offre de logement tout en favorisant la mixité urbaine et sociale »

Il est à noter que dans le cadre de son PLU et en raison des zones naturelles règlementaires dans ou à proximité de la commune, une notice d'incidences sur Natura 2000 a été rédigée et sert de base à notre étude.

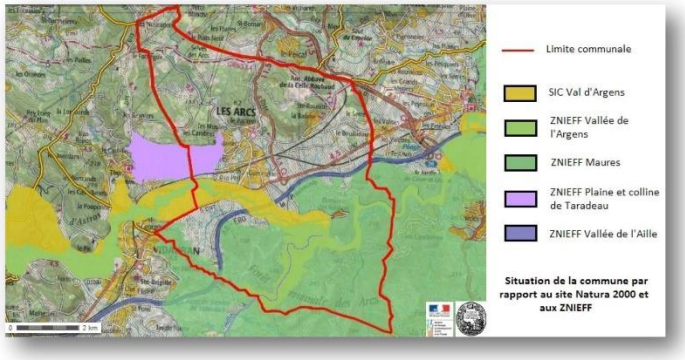
La présente étude est le rapport final du diagnostic écologique du secteur des Guéringuiers, il présente les résultats des recherches effectuées et permet une approche des enjeux écologiques du territoire.

I : Présentation du contexte environnemental

1. Les zones règlementaires et d'inventaires de la commune

La commune des Arcs est concernée par des zones de protection environnementale. Celles-ci sont :

- Le Site d'Importance Communautaire Natura 2000 : SIC FR9301626 « Val d'Argens »
- la ZNIEFF de type II n° 83-139-100 « Vallée de l'Argens »
- la ZNIEFF de type II n° 83-210-100 « Vallée de l'Aille »
- la ZNIEFF de type II n° 83-138-100 « Plaine et colline de Taradeau »
- la ZNIEFF de type II n° 83-200-100 « Maures »
- des zones de sensibilité pour la protection de la tortue d'Hermann



Cartographie 1 : Sites naturels dans et à proximité de l'aire d'étude

I.1.a. Les ZNIEFF

Sur le territoire de la commune des Arcs, on recense 4 ZNIEFF de type II :

- **ZNIEFF 83-138-100 « Plaine et colline de Taradeau »**

Ce site se localise entre Taradeau et les Arcs. Il porte sur le talus d'un plateau calcaire et son interface avec la dépression cristalline permienne. Ce talus qui culmine à 250m est relativement abrupt mais localement occupé par d'anciennes terrasses. Des affleurements rocheux bordent parfois le talus. La plaine qui culmine à 50m, est essentiellement agricole et occupée par des vignes et des oliveraies. La végétation arborée sur le talus est à base de chêne vert et de pins d'Alep. Des éléments de la flore du maquis se rencontrent au pied de ce talus.

Quatre espèces animales patrimoniales (dont une déterminante) fréquentent ce secteur.

Les Vertébrés sont représentés par un reptile rare présent ici avec des densités moyennes, la prestigieuse **Tortue d'Hermann**.

Quant aux Invertébrés, plusieurs espèces remarquables telles que le **Lucane cerf-volant** (*Lucanus cervus*), Coléoptère Lucanidé remarquable forestier surtout lié aux chênes, protégé au niveau européen, et le **Grand Capricorne** (*Cerambyx cerdo*), Coléoptère Cérambycidé Cérambyciné remarquable, crépusculaire et plutôt forestier, assez commun mais semblant actuellement en régression, dont la larve vit dans les chênes et plus rarement dans les ormes, protégé au niveau européen, le **Scorpion noir** des Carpathes (*Euscorpius carpathicus),* scorpion remarquable appartenant à la famille des Chactidés, font partie du cortège local d'intérêt patrimonial.

Tableau 1: Espèces patrimoniales – Sources : Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Provence Alpes Côte d'Azur et inventaire national du Patrimoine Naturel

GROUPE	NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE	STATUT	PROTECTION
Scorpionides	Euscorpius carpathicus	Scorpion noir	Reproduction certaine ou probable	Aucune
Coléoptères	Cerambyx cerdo	Grand Capricorne	Reproduction certaine ou probable	-Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe II - Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN -Liste rouge des insectes de France métropolitaine
Coléoptères	Lucanus cervus	Lucane cerf-volant	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe II - Convention de Berne : Annexe III
Reptiles	Testudo hermanni	Tortue d'Hermann	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe II et IV - Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN - Liste rouge des reptiles de France métropolitaine

- **ZNIEFF 83-139-100 « Vallée de l'Argens »**

Ce site porte sur l'ensemble du cours du fleuve Argens, depuis sa source à Seillons (270m) jusqu'à son embouchure, au sud de Fréjus ; de nombreuses parcelles agricoles, en particulier des prairies sont incluses dans le site. Ce cours d'eau est le principal du Var, il parcourt les collines du Centre Var calcaire jusqu'à Vidauban où il suit en partie la dépression permienne jusqu'à la mer. Le cours est sinueux et souvent peu ou légèrement encaissé dans les collines. Il

traverse de petites gorges bordées de falaises en deux endroits: à Vallon Sourn et juste en amont du Muy.

La vallée de l'Argens représente une zone de très grand intérêt pour la faune. Les recensements par les naturalistes ont pu mettre en évidence la présence d'au moins 60 espèces animales patrimoniales dont 16 sont déterminantes.

Le cortège local de l'avifaune nicheuse en particulier est riche et très varié et possède des espèces généralement localisées et peu abondantes dans le Var : Bihoreau gris, Blongios nain, Busard cendré, Faucon hobereau, Petit Gravelot, Rollier d'Europe, Cincle plongeur, Pie-grièche à tête rousse. Parmi les Mammifères, la zone est d'un intérêt majeur pour le Vespertilion de Capaccini et le Vespertilion à oreilles échancrées et l'on y trouve de belles populations de Minioptèrede Schreibers, de Petit Murin, de Vespère de Savi, de Petit Rhinolophe et de Grand Rhinolophe. La Pipistrelle de Nathusius y est de passage. Le cours de l'Argens est habité par le Barbeau méridional et le Blageon ; à son embouchure, on y trouve même l'Alose feinte.

L'entomofaune comporte de nombreuses espèces intéressantes sur le plan patrimonial : divers Lépidoptères comme la Thècle du Frêne (*Laeosopis roboris = L.evippus*), la Diane (*Zerynthia polyxena*), la Proserpine (*Zerynthia rumina*), le Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*) , des Orthoptères comme la Decticelle varoise (*Rhacocleis poneli*), espèce déterminante, divers Odonates comme l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), espèce déterminante dite « vulnérable » de Zygoptères Coenagrionidés, protégée au niveau européen (directive CEE « Habitats ») , des Coléoptères comme le Carabe voyageur (*Carabus vagans*), espèce déterminante, vulnérable et en limite d'aire, présent en France uniquement en Provence. Le Scorpion jaune languedocien (*Buthus occitanus*), espèce méditerranéenne remarquable d'Arachnides Buthidés, relativement localisée, liée aux endroits rocailleux, ouverts, secs, chauds et ensoleillés (espèce dite « xéro-thermophile ») est signalé dans ce secteur.

Tableau 2 : Espèces animales déterminantes – Sources : Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Provence Alpes Côte d'Azur et inventaire national du Patrimoine Naturel

GROUPE	NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE	STATUT	PROTECTION
Odonates	*Coenagrion mercuriale*	Agrion de Mercure	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe II - Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN - Liste rouge des insectes de France métropolitaine
Odonates	*Cordulegaster boltoni immaculifrons*		Reproduction certaine ou probable	
Odonates	*Oxygastra curtisii*	Cordulie à corps fin	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe IV - Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN - Liste rouge des insectes de France métropolitaine
Orthoptères	*Rhacocleis poneli*	Decticelle varoise	Reproduction certaine ou probable	
Coléoptères	*Carabus vagans*		Reproduction certaine ou probable	

Coléoptères	*Entomoculia arcsensis*		Reproduction certaine ou probable	
Coléoptères	*Leptotyphlus argensis*		Reproduction certaine ou probable	
Lépidoptères	*Polygonia egea*	Vanesse des pariétaires	Reproduction certaine ou probable	Liste rouge des rhopalocères de France métropolitaine
Lépidoptères	*Zerynthia polyxena*	Diane	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe IV - Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge des rhopalocères de France Métropolitaine
Lépidoptères	*Zerynthia rumina*	Proserpine	Reproduction certaine ou probable	- Liste rouge des insectes de France métropolitaine - Liste rouge des rhopalocères de France métropolitaine
Ostéichtyens	*Alosa fallax*	Alose feinte	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexes II et IV - Convention de berne : Annexe III - Convention de barcelone : Annexe III - Liste rouge mondiale de l'UICN - Liste rouge des poissons d'eau douce de France métropolitaine
Reptiles	*Emys orbicularis*	Cistude d'Europe	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexes II et IV - Convention de Berne : Annexes II et III - Liste rouge des reptiles de France métropolitaine
Reptiles	*Testudo hermanii*	Tortue d'Hermann	Reproduction certaine ou probable	- Convention de Berne : Annexe II -Liste rouge mondiale de l'UICN -Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Oiseaux	*Coracias garrulus*	Rollier d'Europe	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe I - Convention de Berne : Annexe II - Convention de Bonn : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN -Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Oiseaux	*Lanius senator*	Pie-grièche à tête rousse	Reproduction certaine ou probable	- Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN -Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Chiroptères	*Myotis capaccinii*	Vespertilion de Capaccini	Reproduction certaine ou probable	- Directive habitats-Faune-Flore : Annexes II et IV - Convention de Bonn : Annexes I et II - Convention de Berne - Liste rouge mondiale de l'UICN -Liste rouge des mammifères continentaux de France métropolitaine

- **ZNIEFF 83-200-100« Maures »**

Ensemble forestier exceptionnel tant du point de vue biologique qu'esthétique. Zone cristalline très diversifiée en biotopes encore bien préservés : paysages rupestres, ripisylves, taillis, maquis, pelouses et de très belles formations forestières. Relief accentué traversé par de nombreux ruisseaux et rivières plus ou moins temporaires.

La ZNIEFF s'étend sur toute la partie sud de la commune.

Tableau 3 : Habitats déterminants – Sources : Inventaire National du Patrimoine Naturel

Milieux déterminants (Corine Biotopes)
22.3411 Groupements terrestres à Isoètes
22.3417 Groupements à Spiranthes et Anagallis
22.344 Prairies à Serapias
32.22 Formations à Euphorbes
32.23 Garrigues à Ampelodesmos mauritanica
32.24 Fruticée à Palmier nain
34.5131 Communautés annuelles calciphiles de l'ouest méditerranéen
44.5 Galeries méridionales d'Aulnes et de Bouleaux
44.811 Galeries de Laurier-rose
44.812 Fourrés de Gattiliers
45.12 Bois de Caroubiers
45.211 Forêts provençales de Chênes lièges

D'un point de vue faunistique, ce sont plus de 124 espèces animales d'intérêt patrimonial (dont 75 espèces déterminantes) qui ont été recensées dans cette zone.
L'avifaune patrimoniale y est représentée par plusieurs espèces déterminantes de grand intérêt telles que l'Aigle botté (1 couple nicheur), le Coucou geai, l'Hirondelle rousseline, la Pie-grièche à tête rousse. La Fauvette sarde y a également été observée en période favorable de nidification. Parmi les autres espèces aviennes patrimoniales, citons parmi les rapaces diurnes l'Aigle royal (1 couple reproducteur découvert en 2000), l'Autour des palombes (3 couples nicheurs), le Circaète Jean-le-blanc (6 couples nicheurs), le Faucon hobereau (1 couple reproducteur), la Bondrée apivore (4 couples nicheurs) et parmi les rapaces nocturnes le Grand-duc d'Europe (1 couple nicheur possible), la Chouette chevêche et le Petit-duc scops. Chez les autres groupes d'oiseaux, les espèces nicheuses patrimoniales remarquables comprennent le Martin-pêcheur d'Europe, le Guêpier d'Europe, la Huppe fasciée, le Torcol fourmilier, le Pic épeichette, le Bruant proyer, le Bruant fou, le Bruant ortolan, la Pie-grièche écorcheur, la Pie-grièche méridionale, la Fauvette orphée, le Gobemouche gris. Les Mammifères sont quant à eux représentés par la Genette, le Cerf élaphe dont une petite population semble exister au cœur du massif, et par diverses espèces de chauves-souris comme le Vespertilion à oreilles échancrées, le PetitRhinolophe et le Molosse de Cestoni. La Cistude d'Europe et la Tortue d'Hermann comptent dans ce massif parmi leurs plus belles populations provençales. Parmi les Amphibiens, citons notamment la présence du Pélodyte ponctué et de la Grenouille agile. Les Poissons d'eau douce comprennent notamment le Barbeau méridional, adapté aux ruisseaux temporaires, et le Blageon.

Le cortège d'Invertébrés est très riche en espèces patrimoniales appartenant d'ailleurs à différents groupes d'Arthropodes (Insectes, Arachnides, Crustacés). De nombreux Coléoptères du sol, endémiques varois et provençaux, sont ici présents. Signalons également la présence du

Carabe voyageur (*Carabus vagans*), espèce déterminante franco-ligure de Carabidés, vulnérable et en limite d'aire, habitant les suveraies claires, les bords de cultures et les jardins, pouvant être localement abondant.

Tableau 4 : Espèces animales protégées – Source : Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Provence Alpes Côte d'Azur et inventaire national du Patrimoine Naturel

Groupe	NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE	STATUT	PROTECTION
Lépidoptères	*Callophrys avis*	Thécla de l'Arbousier	Reproduction certaine ou probable	Liste rouge des rhopalocères de France Métropolitaine
Lépidoptères	*Zerynthia polyxena*	Diane	Reproduction certaine ou probable	Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe IV - Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge des rhopalocères de France Métropolitaine
Reptiles	*Testudo hermanni*	Tortue d'Hermann	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe II et IV - Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'IUCN - Liste rouge des reptiles de France métropolitaine
Reptiles	*Emys orbicularis*	Cistude d'Europe	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexes II et IV - Convention de Berne : Annexes II et III - Liste rouge des reptiles de France métropolitaine
Oiseaux	*Clamator glandarius*	Coucou geai	Reproduction certaine ou probable	Convention de Berne : Annexe II -Liste rouge mondiale de l'UICN -Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Oiseaux	*Hieraaetus pennatus*	Aigle botté	Reproduction certaine ou probable	Directive Oiseaux : Annexe I - Convention de Berne : Annexe II - Convention de Bonn : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN - Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Oiseaux	*Hirundo daurica*	Hirondelle rousseline	Reproduction certaine ou probable	Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN - Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Oiseaux	*Lanius senator*	Pie-grièche à tête rousse	Reproduction certaine ou probable	Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN - Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Oiseaux	*Sylvia sarda*	Fauvette sarde	Reproduction certaine ou probable	Directive Oiseaux : Annexe I -Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN - Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine

- **ZNIEFF 83-210-100 « Vallée de l'Aille »**

Ce site porte sur les rivières et ruisseaux du bassin versant de l'Aille. Le coursde l'Aille traverse l'ensemble de la Plaine des Maures, entre Gonfaron et les Arcs. Il débouche sur l'Argens, au sud-est des Arcs après avoir parcouru les gorges de l'Aille, dans le Massif cristallin des Maures. L'affluent principal, le Riautord prend sa source dans le calcaire, au Luc, tandis que tous les

autres affluents descendent du versant nord des Maures l'essentiel du site repose sur la dépression permienne et le lit est constitué de grés. Le site est bordé de ripisylves parfois denses et apportant une forte naturalité au site, c'est le cas en particulier entre Reillane et la Basse Verrerie. Des prairies, des friches et une ancienne gravière bordent ponctuellement le site et y sont incluses.

La circulation de l'eau est temporaire mais des vasques permanentes sont présentes.

Citations de la Gratiole et de la Nivéole (*Gratiola officinalis, Leucojum aestivum susbp. pulchellum*) sur les rives de l'Aille et de ses affluents. Présence d'un remarquable Heleochloion à *Crypsis schoenoides* et *Ludwigia palustris* au Sud-est de Vidauban, dans le cours d'eau asséché ainsi que sur les berges exondées des gravières du Plan d'Aille.

Tableau 5 : Espèces végétales déterminantes – Sources : Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Provence Alpes Côte d'Azur et inventaire national du Patrimoine Naturel

GROUPE	NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE	PROTECTION
Amaryllidaceae	Leucojum aestivum subsp. Pulchellum	Nivéole d'été élégante	Livre rouge de la flore menacée de France
Poaceae	Crypsis schoenoides	Crypsis faux choin	Liste des espèces végétales protégées en PACA
Plantaginaceae	Gratiola officinalis	Gratiole officinale	Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain
Onagraceae	Ludwigia palustris	Isnardie des marais	

La vallée de l'Aille présente au cœur de la Plaine des Maures un grand intérêt pour la faune. Ce ne sont pas moins de 32 espèces animales patrimoniales qui ont été dénombrées ici dont 10 espèces déterminantes.

L'intérêt ornithologique de la zone est évident avec la présence d'espèces nicheuses rares, vulnérables, localisées ou menacées telles que le Milan royal, le Coucou geai, le Rollier d'Europe, l'Hirondelle rousseline, la Pie-grièche à tête rousse ainsi que dans une moindre mesure le Bihoreau gris, la Bondrée apivore, le Circaète Jean-le-blanc, le Faucon hobereau, la Chouette chevêche, le Petit-duc scops, le Guêpier d'Europe, la Huppe fasciée, le Pic épeichette, le Torcol fourmilier, le Gobemouche gris, la Pie-grièche écorcheur, le Bruant proyer. La zone offre également des biotopes attractifs pour la Tortue d'Hermann, la Cistude d'Europe, le Lézard ocellé et la Grenouille agile. Pour les Poissons d'eau douce, citons le Barbeau méridional.

Enfin, les Insectes d'intérêt patrimonial comprennent la Decticelle varoise (*Rhacocleis poneli*), espèce déterminante d'Orthoptères Tettigoniidés Decticinés, endémique de Provence, la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), , le Caloptéryx xanthostome (*Calopteryx xanthostoma*), espèce remarquable dite « vulnérable » d'Odonates Zygoptères Calopterygidés, d'affinité méridionale, endémique du sud-ouest de l'Europe mais assez commune, que l'on rencontre dans les ruisseaux et les rivières, notamment ceux et celles aux eaux claires et rapides, le Petit Mars changeant (*Apatura ilia ilia*), papillon remarquable, l'Hespérie de l'Epiaire ou Hespérie de la Lavatère (*Carcharodus lavatherae*), espèce remarquable dite « sensible » de papillon Hespériidés Pyrginés, d'affinité méridionale, rare et localisée, des garrigues, pentes ensoleillées

et coteaux fleuris et secs sur substrat calcaire, notamment dans les régions accidentées jusqu'à 1 600 m. d'altitude.

Tableau 6 : Espèces animales déterminantes – Source : Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Provence Alpes Côte d'Azur

GROUPE	NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE	STATUT	PROTECTION
Odonates	*Oxygastra curtisii*	Cordulie à corps fin	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-faune-Flore : Annexes IV et II - Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge des insectes de France métropolitaine - Liste rouge mondiale de l'UICN
Orthoptères	*Rhacocleis poneli*	Decticelle varoise	Reproduction certaine ou probable	
Lépidoptères	*Zerynthia polyxena*	Diane	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe IV - Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge des rhopalocères de France Métropolitaine
Reptiles	*Emys orbicularis*	Cistude d'Europe	Reproduction certaine ou probable	- Directive Habitats-Faune-Flore : Annexes II et IV - Convention de Berne : Annexes II et III - Liste rouge des reptiles de France métropolitaine
Reptiles	*Testudo hermanni*	Tortue d'Hermann	Reproduction certaine ou probable	- Convention de Berne : Annexe II -Liste rouge mondiale de l'UICN -Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Oiseaux	*Clamator glandarius*	Coucou geai	Reproduction certaine ou probable	- Convention de Berne : Annexe II -Liste rouge mondiale de l'UICN -Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Oiseaux	*Coracias garrulus*	Rollier d'Europe	Reproduction certaine ou probable	- Directive Oiseaux : Annexe 1 - Convention de Berne : Annexe II * - Convention de Bonn : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN -Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Oiseaux	*Hirundo daurica*	Hirondelle rousseline	Reproduction certaine ou probable	- Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN - Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Oiseaux	*Lanius senator*	Pie-grièche à tête rousse	Reproduction certaine ou probable	- Convention de Berne : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN -Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
Oiseaux	*Milvus milvus*	Milan royal	Reproduction certaine ou probable	- Directive Oiseaux : Annexe 1 - Convention de Berne : Annexe II - Convention de Bonn : Annexe II - Liste rouge mondiale de l'UICN - Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine -Liste rouge des oiseaux non nicheurs de France métropolitaine (hivernants) de France

I.1.b. La zone Natura 2000 : Site d'Importance Communautaire FR 9301626 « Val d'Argens »

La rivière draine un système karstique et présente un régime permanent, lent, avec des eaux froides. Ce fonctionnement contraste fortement avec les régimes torrentiels, qui caractérisent la plupart des rivières de la région méditerranéenne. Notamment, l'action des crues y est limitée et les systèmes pionniers peu représentés. A l'inverse, les ripisylves forment de belles forêts galeries diversifiées. Le bon état de conservation général de son bassin versant permet le développement d'une grande diversité d'habitats et de peuplements, caractérisés par la présence de nombreuses espèces floristiques et faunistiques remarquables. Le site comprend notamment de belles formations de tufs, habitat d'intérêt communautaire prioritaire (secteur du Vallon Sourn).

Le Val d'Argens présente un fort intérêt pour la préservation des chauves-souris. Diverses espèces sont présentes, dont certaines en effectifs importants. Le site accueille ainsi la colonie de reproduction la plus importante de France pour le Vespertilion de Capaccini, ainsi que des colonies d'importance régionale pour le Minioptère de Schreibers et le Vespertilion à oreilles échancrées.

La rivière abrite diverses espèces aquatiques, dont certains poissons d'intérêt communautaire.

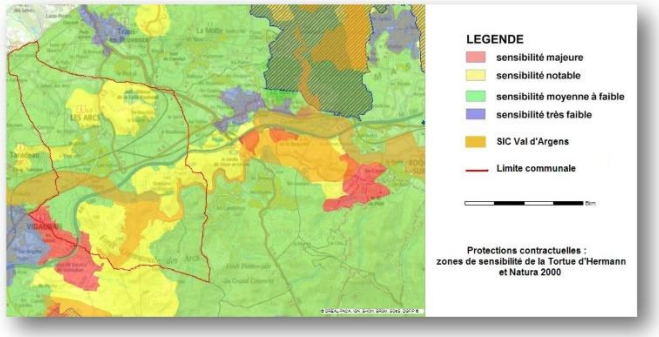
Plusieurs invertébrés d'intérêt communautaire sont potentiels sur le site et devront être recherchés lors des inventaires du futur document d'objectifs : la Cordulie à corps fin, l'Agrion de Mercure, le Damier de la Succise, la Laineuse du Prunellier, l'Ecaille chinée, le Barbot.

Principal cours d'eau du Var, l'Argens prend sa source à l'ouest du département et draine l'ensemble du centre Var.

cartographie 2 : Cartographie de la zone Natura 2000 (extrait du DOCOB)

I.1.c. Zones de sensibilité pour la protection de la tortue d'Hermann

La commune se situe sur des zones de degrés de sensibilité différents.
Le degré le plus élevé est la sensibilité majeure, sur une petite partie de la Forêt communale des Arcs et vers Vidauban.
Les zones de sensibilités sont des indicateurs sur la répartition de l'espèce, et n'engagent pas de mesures de protection obligatoires. Cependant il ne faut pas oublier que la Tortue d'Hermann est une espèce protégée nationalement et internationalement.



Cartographie 3 : zone de sensibilité de la Tortue d'Hermann

I.2. Les données bibliographiques communales

Afin de mieux connaitre l'aire d'étude et les données écologiques de la commune des Arcs sur Argens, nous avons réalisé des recherches bibliographiques.

- La Flore

D'après les données flore issues des différentes bases de données disponibles, aucune espèce protégée de fleurs n'a été recensée sur la commune des Arcs sur Argens. Sinon, la bibliographie est riche en espèces communes.

- La Faune

Concernant la faune, un grand nombre de données sont disponibles, autant d'après la base de données Silène que sur Faune-PACA.
Seules les observations récentes et d'espèces protégées très importantes sont listées ci-dessous.

Tableau 7 : Bibliographie communale des Arcs sur Argens

Espèces	Statut de protection	Date de l'observation	Observateur	Nombre	Sources
Lézard des murailles, *Podarcis muralis*	Annexe IV, Directive habitat	4.9.2011	HENNEAU Walter	2	Silene
Circaète Jean-le-blanc, *Circaetus gallicus*	Annexe I Directive Oiseaux	10.05.1992	DERMAIN Frank	3	Silene
Martin-pêcheur d'Europe, *Alcedo atthis*	Annexe I, directive Oiseaux	5.8.1995	ROMBAUT Dominique	6	Silene
Cistude d'Europe, *Emys orbicularis*	Annexe I et II Directive Habitat	16/9/2011	HENNEAU Walter	5	Silene
Bondrée apivore, *Pernis apivorus*	Annexe I Directive Oiseau	21.04.1996	DERMAIN Frank	1	Silene
Milan noir, *Milvus migrans*	Annexe I Directive Oiseau	21.04.1996	DERMAIN Frank	3	Silene
Rainette méridionale, *Hyla meridionalis*	Annexe IV directive Habitat	4.4.1999	MAIRE Pascal	3	Silene
Diane, *Zerynthia polyxena*	Annexe IV, directive Habitat	13.5.2009	BENCE Stéphane	7	Silene
Vespertillion nathaline, *Myotis daubentoni*	Annexe IV Directive Habitat	3.10.2010	ABBA Alain	1	Silene
Tortue d'Hermann, *Testudo hermanni*	Annexe I et II Directive Habitat	26.9.2011	HENNEAU Walter	97	Silene
Lézard des murailles, *Podarcis muralis*	Annexe IV, diretive habitat	20.4.2013	SOLDI Olivier	>5	Faune-PACA
Cistude d'Europe, *Emys orbicularis*	Annexe I et II Directive Habitat	2.9.2012	JOVENAUX Thomas	1	Faune - PACA
Lézard vert, *lacerta*	Annexe IV,	24.9.2012	SOLDI	1	Faune-

bibineata	directive habitat		Olivier		PACA
Pélodyte ponctué, *pelodytes punctatus*	Annexe III, Convention de Berne	30.03.2011	SOLDI Olivier	1	Faune - PACA
Martin-pêcheur d'Europe, *Alcedo atthis*	Annexe I, directive Oiseaux	20.4.2013	SOLDI Olivier	1	Faune - PACA

18

La bibliographie met en lumière la qualité écologique des milieux présents sur la commune des Arcs sur Argens, notamment au niveau de ses zones humides (puisque la plupart des espèces sont inféodées au milieu aquatique. Beaucoup d'espèces protégées à l'échelle Européenne sont présentes. Les prospections auront donc toute leur importance dans cette étude.

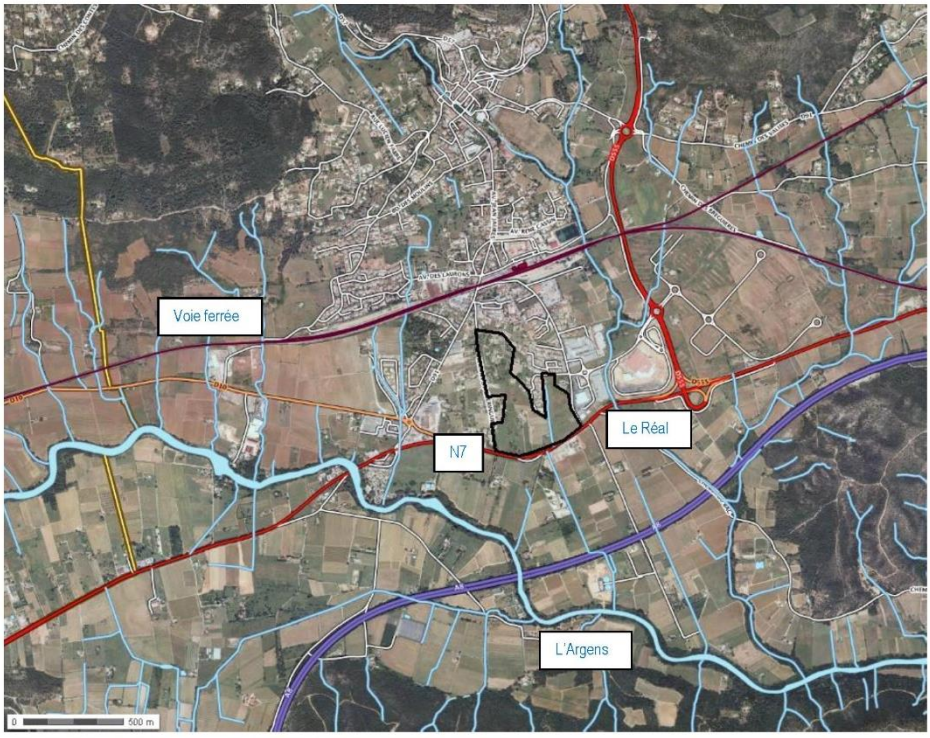
II : Caractéristiques écologiques du site et enjeux

II.1. Localisation du site d'étude sur la commune des Arcs

19

Longeant la RDN7, le secteur des Guéringuiers (ici en noir), de 9.7 Hectares à vocation habitat, se situe à quelques dizaines de mètres à l'Ouest du Réal, et à quelques centaines de mètre de l'Argens.

Ce secteur, malgré sa proximité avec ces deux cours d'eau, est situé juste à côté du centre ville et assez éloigné des zones fortement naturelles de la commune. Il s'intègre dans un secteur déjà très fortement anthropisé, pour preuve la RDN7 bordant le site au sud et la voie ferrée au Nord.



Cartographie 4 : Localisation du site d'étude dans son contexte

II.2. Caractéristiques écologiques de la zone

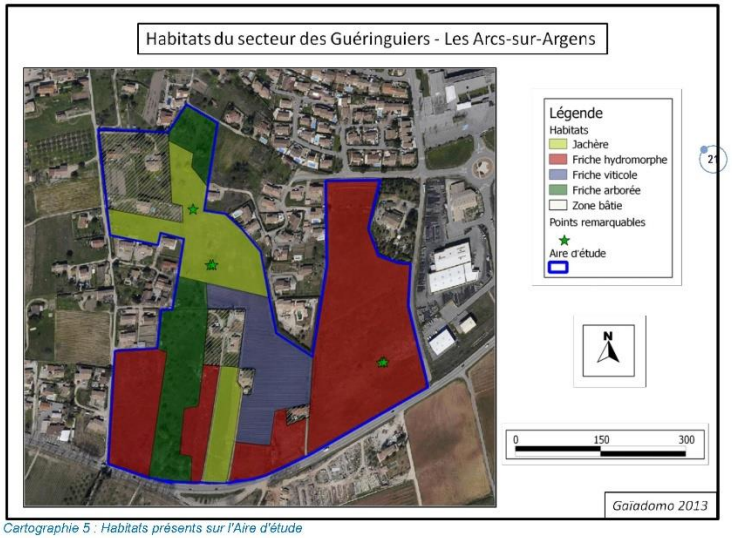
Trois visites de site ont eu lieu sur le site des Guéringuiers : Une première le 14 mars 2013 concernant les habitats et la flore précoce, une seconde le 18 mars 2013 pour les oiseaux nicheurs précoces, les amphibiens et les caractéristiques générales de la zone et enfin, une troisième visite de site concernant les oiseaux nicheurs tardifs, les insectes et les continuités écologiques.

Tableau 8 : Dates et objectifs des inventaires réalisés

Date	Taxons	Noms des observateurs
14 Mars 2013	Flore, habitats	Gaël THEBAULT, Christophe BERNIER
18 Mars 2013	Amphibiens, oiseaux, continuités	Lorraine LANGLOIS, Alice BOUHOURS
6 juin 2013	Insectes, Reptiles, oiseaux	Lorraine LANGLOIS, Alice BOUHOURS

L'ensemble des méthodologies d'inventaires sont présentées en annexe.

II.2.1. Les habitats présents



Cartographie 5 : Habitats présents sur l'Aire d'étude

Le quartier se caractérise par des zones postculturales dont certaines portions de parcelles sont en friches, d'autres urbanisées. Quelques bosquets sont présents avec pour certains de hauts arbres mais ils sont majoritairement composés d'arbustes et parfois d'arbres morts ou sénescents qui possèdent un intérêt écologique certain.
Les points remarquables correspondent : soit à la présence d'un arbre remarquable, soit à un bosquet, soit à un bâtiment abandonné pouvant servir de gîte ou de site de nidification pour les chiroptères et certains oiseaux.
Certaines parcelles sont déjà bâties.

On peut distinguer trois types de friche sur la zone d'étude : La friche dominante hydromorphe née de l'abandon des cultures, la friche viticole dont les vignes ont également été abandonnées, et la friche arborée, plus ancienne et présentant une strate arborescente (présence de *Fraxinus angustifolia*, *Ulmus minor*, *Juglans regi*).

Les parcelles bâties représentent un enjeu quasi nul et les friches et jachères quant à elles ont des enjeux faibles.

Nous noterons cependant la **présence de gros arbres morts ou sénescents à fortes potentialités**. En effet, ils constituent des habitats pour des micromammifères, des oiseaux et chiroptères cavernicoles ou certains insectes, notamment xylophages.

Gros plan sur les zones humides

22

Les canaux

Plusieurs canaux sont présents sur l'aire d'étude, en bordure de site.

Photographie 1 : Canal 1 en bordure Ouest

Le premier canal se trouve à l'extrémité de la commune, le long de la route des Guéringuiers. Il s'agit d'un canal dont les berges sont très végétalisées, plutôt de bonne qualité. L'eau est courante (sauf au niveau de son premier tiers supérieur où il a été installé une planche formant une zone d'eau stagnante) et de faible largeur (une trentaine de centimètres). La ripisylve est principalement herbacée et arbustive à quelques endroits. Le canal passe sous la N7 grâce à une buse non bloquante pour les espèces.

Le second canal de l'aire d'étude se trouve en bordure est de l'Aire d'étude. Il est composé d'une ripisylve à haie arborée de résineux en rive gauche et d'une ripisylve arbustive et herbacée en rive droite. Cette dernière présente un état de conservation mauvais, avec une prédominance de ronces et de rejet de coupes (certainement du gyrobroyage). L'eau est faiblement courante et peu transparente.

Photographie 2 : Deuxième canal de l'aire d'étude en bordure est (source : GAIADOMO, 2013)

Les zones d'eaux stagnantes

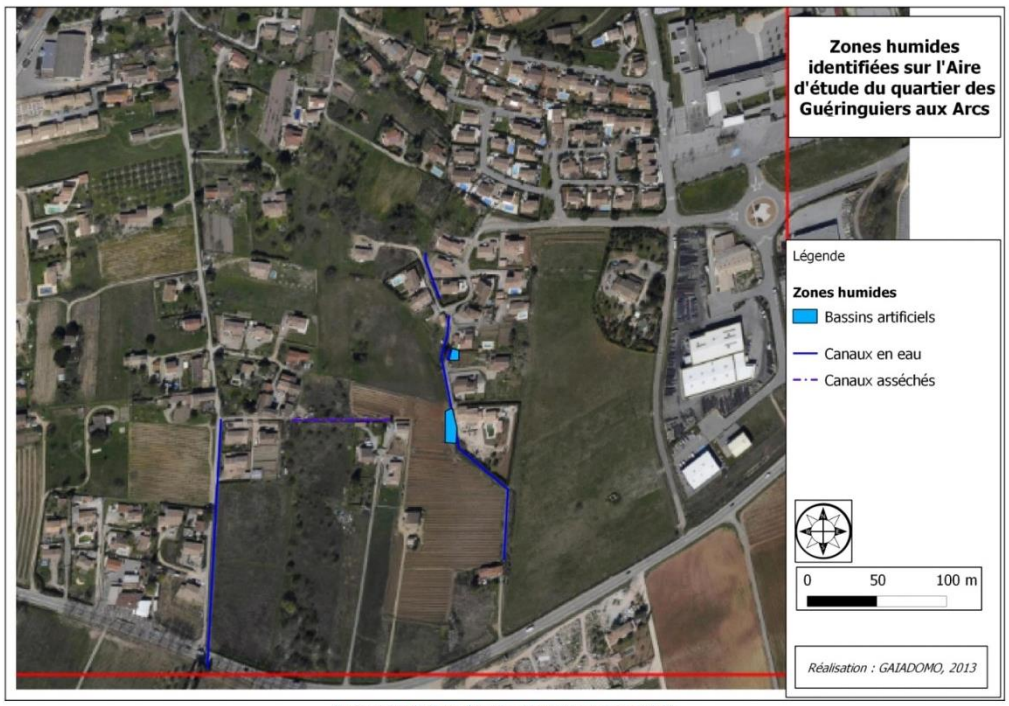
23

Sur l'aire d'étude, sont présents deux bassins artificiels propices au développement des espèces. Le premier se trouve hors de l'aire d'étude, en bordure de site, à l'est, près des habitations. Il s'agit d'un bassin de rétention grillagé de 2 à 3m de longueur sur 1 m 50 de large, infesté de végétation aquatique.

Le second est également un bassin artificiel de rétention d'eau, beaucoup plus grand et large, à l'intérieur de l'aire d'étude, entre les vignes et la haie de résineux en bordure Est. Ce bassin anthropique permet très certainement de pomper de l'eau pour arroser les vignes environnantes. Il s'agit très certainement d'un bassin privé.

Photographie 3 : Bassin de rétention grillagé hors aire d'étude (source : GAIADOMO, 2013)

Photographie 4 : Bassin artificiel numéro 2 (source : GAIADOMO, 2013)



Cartographie 6 : Zones humides identifiées sur l'aire d'étude

II.2.2. La flore

Lors des inventaires de la flore du site, 89 espèces ont été recensées (liste exhaustive en annexe). Pour la plupart, il s'agit d'espèces communes à très communes, ne présentant pas d'enjeux particuliers.

On notera cependant la présence de :

- La coronille de Valence, *Coronilla valentina*, espèce présente en liste rouge mondiale de l'UICN

On note également sur le site la présence de deux espèces à caractère invasif :

- L'Herbe de la Pampa, *Cortaderia Selloana,* d'origine de l'Amérique latine, est une plante à croissance rapide et très compétitive utilisant une grande quantité de nutriments au détriment de la flore indigène.
- La Canne de provence, *Arundo donax*, est inféodée aux milieux aquatiques et présente les mêmes impacts que l'Herbe de la Pampa.

Des mesures de suppression de ces espèces invasives pourraient être envisagées lors du projet d'aménagement.

II.2.2. La faune

Les oiseaux

A la suite des deux sessions d'inventaire réalisés, la première en début de printemps mars) et la seconde en fin de printemps (juin), ce sont en tout 18 espèces d'oiseaux qui ont été recensées dans le secteur des Guéringuiers.

Les espèces inventoriées sont présentées dans le tableau suivant (les espèces surlignées en vert ont été répertoriées uniquement lors de la seconde session d'inventaire) :

Tableau 9 : Oiseaux répertoriés sur l'aire d'étude

Groupe faunistique	Nom vernaculaire	*Nom scientifique*	Protection
Oiseaux	Bergeronnette grise	*Motacilla alba*	LR France NA et LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Chardonneret élégant	*Carduelis carduelis*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Choucas des tours	*Corvus monedula*	LR France LC, LR UICN LC, Dir oiseaux Annexe II/2, oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Corneille noire	*Corvus corone*	LR France LC, LR UICN LC, Dir oiseaux Annexe II/2
Oiseaux	Fauvette à tête noire	*Sylvia atricapilla*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II, C Bonn Annexe II, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II, C Bonn Annexe II, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Martinet noir	*Apus apus*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II, C Bonn Annexe II, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Merle noir	*Turdus merula*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe III, Dir oiseaux Annexe II/2
Oiseaux	Mésange bleue	*Cyanistes caeruleus*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Mésange charbonnière	*Parus major*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Moineau domestique	*Passer domesticus*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Pie bavarde	*Pica pica*	LR France LC, LR UICN LC, Dir oiseaux Annexe II/2
Oiseaux	Pinson des arbres	*Fringilla coelebs*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe III, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Rougequeue noir	*Phoenicurus ochruros*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Serin cini	*Serinus serinus*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Tarier pâtre	*Saxicola torquata*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II et Annexe III, Oiseaux protégés art 3
Oiseaux	Tourterelle turque	*Streptopelia decaocto*	LR France LC, LR UICN LC, CITES Annexe A, Dir oiseaux Annexe II/2, C Berne Annexe III
Oiseaux	Verdier d'Europe	*Carduelis chloris*	LR France LC, LR UICN LC, C Berne Annexe II et Annexe III, Oiseaux protégés art 3

Aucune espèce patrimoniale ou à fort enjeu de conservation n'a été répertoriée sur le secteur d'étude, toutes sont relativement communes et anthropophiles et utilisent la zone comme espace de chasse, de transit ou de reproduction.

Aucune de ces espèces ne présente d'enjeu de conservation particulier mais leur présence témoigne d'une biodiversité commune assez riche qu'il est nécessaire de prendre en compte lors de l'aménagement du quartier afin d'intégrer celui-ci dans un cadre paysager agréable pour les habitants et présentant des fonctionnalités écologiques fonctionnelles pour la biodiversité.

Les amphibiens

Photographie 5 : Grenouille rieuse dans le bassin n°2 (source : GAIADOMO, 2013)

Lors de nos trois sessions de prospections, plusieurs grenouilles rieuses ont été contactées. Elles étaient présentes au niveau des zones d'eau stagnantes, notamment au niveau des bassins 1 et 2.
La grenouille rieuse n'est pas menacée, mais la diminution de zones de reproduction peut conduire localement à un déclin. Cependant, il s'agit d'une espèce relativement résistante à la pollution environnementale. Elle est inscrite à l'annexe V de la Directive habitat de l'Union Européenne. Elle est classée « à surveiller » dans le livre Rouge des vertébrés de France.
La grenouille rieuse est largement répandue en Europe, elle se rencontre principalement en plaine et en moyenne montagne, affectionnant les plans d'eau, étangs et tourbières dans leur partie très ensoleillée.

Plusieurs spécimens de cette espèce ont été observés, ce qui est intéressant dans un milieu déjà très anthropisé. Pour ces raisons, les enjeux sont considérés comme moyens sur les amphibiens, qui devraient également bénéficier des mesures nécessaires à mettre en place pour une espèce d'odonate en particulier répertoriée sur l'ensemble des canaux et dont l'enjeu de conservation est très fort.

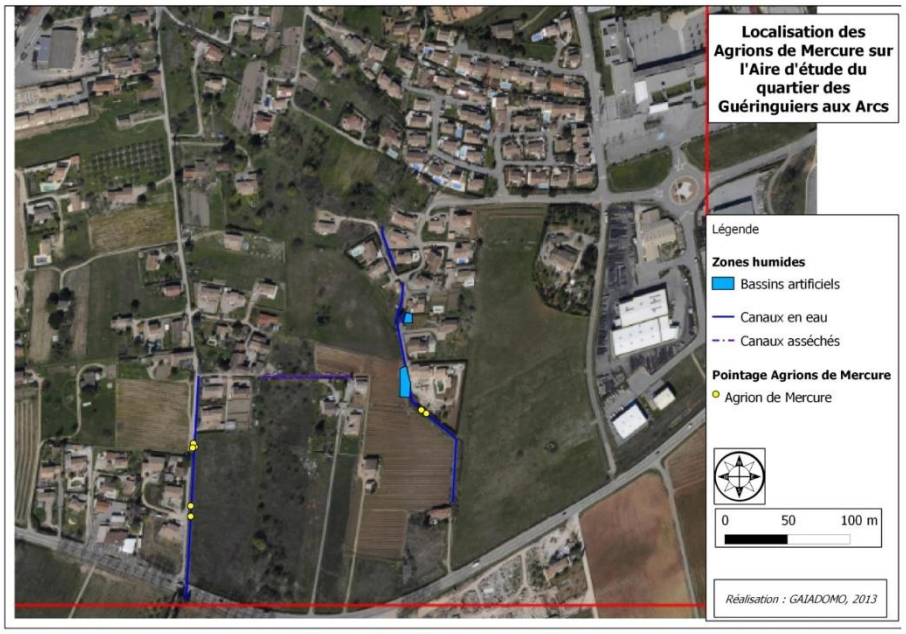
Les insectes

- **Les papillons**

Concernant le groupe des papillons, seules des espèces communes ont été observées, avec une densité de population assez faible.
Ansi, ont été observés des Tircis, Piérides blanches, Vulcains, des Mélitées orangées, des Demi-deuil et autres papillons de friches et milieux anthropiques. Aucune espèce protégée n'a été observée.

- **Les libellules et agrions**

Grâce à la présence des canaux et autres zones humides stagnantes, plusieurs espèces de libellules et agrions ont été observées.



Cartographie 7: Localisation des Agrions de Mercure

La présence avérée de l'Agrion de Mercure

Plusieurs couples d'Agrion de Mercure, en reproduction, ont été observés dans les canaux 1 et 2. On peut donc considérer ces deux zones comme des zones de reproduction. La fiche espèce de l'Agrion de Mercure est présentée ci après.

Il s'agit d'une espèce protégée par la directive habitat au titre de l'Annexe II, par la convention de Berne et protégée sur l'ensemble du territoire national. L'enjeu de conservation est donc très fort concernant cette espèce.

En tout, ce sont une vingtaine d'individus qui ont été observés sur la zone d'étude. Sur la carte suivante, nous présentons uniquement les points de capture des agrions mais sur l'ensemble des canaux en eau, nous avons pu observer des couples en reproduction.

Photographie 6 : Couple d'agrions de Mercure en tandem (source : GAIADOMO, sur site)

1044	AGRION de MERCURE (*Coenagrion mercuriale*)

Statuts de protection		Statuts de conservation	
Directive Habitats :	An. 2	Monde :	UICN 2008 (Quasi menacé)
Convention de Berne :	An. 2	France :	Liste rouge française (en danger)
Protection nationale :	PN		

Description de l'espèce

Sa forme est gracile avec un abdomen fin, cylindrique et allongé. Ses ailes antérieures et postérieures sont identiques. Les antérieures ont des ptérostigmas assez courts, arrondis et noirâtres. Il a une taille fine et grêle : abdomen de 19 à 27 mm et ailes postérieures de 12 à 21 mm. L'occiput est noir bronzé avec une ligne claire en arrière des ocelles et des taches postoculaires nettes et arrondies.

Le mâle a un abdomen bleu ciel à dessins noirs. Le segment 2 est un critère de détermination sûr avec une macule généralement en forme de U posé sur un élargissement très marqué partant de la base et ressemblant souvent à une tête de taureau. La femelle a un bord postérieur du prothorax droit de chaque côté de la protubérance médiane. L'abdomen est dorsalement presque entièrement noir.

Photo (L. LANGLOIS)

Répartition de l'espèce

En Europe : Europe moyenne et méridionale : Grande-Bretagne, Belgique, Pays-Bas, Luxembourg, France, Allemagne, Suisse, Pologne, Autriche, Slovénie, Roumanie, Italie, Espagne et Portugal.

En France : *C. mercuriale* est bien répandu en France, parfois même localement abondant. Il semble cependant plus rare dans le nord du pays. L'espèce est absente de Corse.

Caractères biologiques et écologiques

Biologie : Le cycle de développement dure 2 ans chez cette espèce. Les adultes apparaissent en avril en région méditerranéenne. La période de vol se poursuit jusqu'en août, parfois davantage dans le sud. Il est surtout actif par temps calme et bien ensoleillé. Les larves carnassières se nourrissent de zooplancton, de jeunes larves d'insectes et autres micro-invertébrés. Les adultes sont également carnassiers et attrapent au vol les petits insectes qui passent à proximité (diptères...).

Suite à la période de maturation sexuelle dont la durée est surtout fonction de la climatologie (une dizaine de jours en général), les adultes investissent les zones de reproduction. Les populations peuvent alors compter plusieurs centaines d'individus sur des sections de quelques dizaines de mètres de cours d'eau. Ils restent alors à proximité de cet habitat mais peuvent parfois parcourir des distances de plus d'1 km pour chasser.

Ecologie : *C. mercuriale* est une espèce rhéophile à nette tendance héliophile qui colonise les milieux lotiques permanents de faible importance, aux eaux claires, bien oxygénées et à minéralisation variable (sources, suintements, fontaines, résurgences, puits artésiens, fossés alimentés, drains, rigoles, ruisselet et ruisseaux, petites rivières, etc.), situés dans les zones bien ensoleillées (zones bocagères, prairies, friches, en forêt dans les clairières, etc.) et assez souvent en terrains calcaires, jusqu'à 1 600 m d'altitude. La végétation est constituée par les laîches, les joncs, les glycéries, les menthes, les berles, les callitriches, les cressons, les roseaux... Cette espèce se développe également dans des milieux moins typiques comme les exutoires des tourbières acides, des ruisselets très ombragés (bois, forêts), des sections de cours d'eau récemment curées. Les adultes sont prédatés par d'autres odonates, araignées, asilides, amphibiens, reptiles, oiseaux... Les larves par d'autres odonates, des insectes aquatiques ou des batraciens.

Evolution, état des populations et menaces globales

En Europe on constate la régression ou la disparition de l'espèce dans de nombreux pays (aux limites nord de son aire de répartition + Allemagne + Suisse). En France, il est assez largement répandu et ses effectifs peuvent s'avérer relativement importants dans certaines régions. Selon les régions considérées les situations sont assez hétérogènes.

Menaces globales : sensibles aux perturbations liées à la structure de son habitat (curage, piétinement, etc.), à la qualité de l'eau (pollution des eaux courantes), et à la durée d'ensoleillement (fermeture…).

L'enjeu est fort concernant la préservation de l'Agrion de Mercure et de son habitat sur la zone d'étude.

Autres espèces de libellules :

D'autres espèces ont été observées à proximité des cours d'eau :

- Le Gomphe à crochet, *Onogomphus uncatus*, espèce considérée comme assez rare en région PACA
- Le Caloptéryx méditéranéen, *calopteryx haemorroidales*, inscrit en liste rouge de l'UICN
- L'Orthétrum bleuissant, *Orthetrum coerulescens*, espèce assez commune était en reproduction sur le canal n°2 (voir photo ci-dessous)
- La Petite nymphe au corps de feu, *pyrrhosoma nymphula*, espèce assez commune

Photographie 7 : Accouplement d'Orthetrum bleuissant sur l'Aire d'étude (source : GAIADOMO)

Les potentialités chiroptères

Aucun gite potentiel à chiroptère n'a été repéré sur l'aire d'étude. En effet, la vieille bâtisse en plein centre du site n'est pas propice à la présence de chauves-souris. Ainsi, le site peut être fréquenté par ce taxon, mais uniquement comme zone de chasse et/ou de transit et par des espèces anthropophiles de type Pipistrelles.

L'enjeu est faible concernant ce groupe.

II.2.3. Les continuités écologiques

L'aire d'étude présente une superficie trop faible pour définir de véritables continuités écologiques.

Cependant, grâce à l'analyse par cartographie aérienne et d'après nos propres relevés de terrain, nous pouvons avancer des conclusions concernant les capacités de déplacement des espèces :

- La présence de nombreuses barrières anthropiques routières en bordure de site (présence de l'autoroute A8 et de la DN7 au sud, de la D91 et de la D555, respectivement à l'ouest et à l'est) isole le site dans ces directions. La présence de la voie ferrée en bordure Nord empêche les espèces d'accéder à l'aire d'étude. De plus, la présence de zones fortement anthropisées autour du site d'étude est peu propice aux déplacements des espèces. Ainsi, concernant les couloirs de déplacements terrestres, ils sont assez médiocres sur la zone.
- Par contre, grâce à la présence des canaux, reliés indirectement à de plus forts corridors aquatiques (représentés par l'Argens au Sud et le Réal à l'est) grâce à des ponts busés non bloquants, des couloirs de déplacement aquatiques demeurent sur le site d'étude. Les espèces inféodées à ces milieux peuvent donc se servir de ces éléments pour se déplacer.

Ainsi, les canaux représentent des éléments de la trame bleue à l'échelle communale qu'il faudra préserver au maximum pour le maintien de cette trame.

- **Les insectes saproxylophages**

Malgré un effort de prospection au niveau des arbres morts et des gros arbres présents sur l'aire d'étude, nous n'avons pas observé d'insectes saproxylophages. Cependant, il demeure que le vieil arbre mort au centre de l'aire d'étude peut constituer un gite potentiel pour ces espèces. Dans la mesure du possible, cette essence devra être conservée.

L'enjeu est donc faible concernant ce groupe.

- **Les autres insectes**

D'autres insectes ont été observés sur l'aire d'étude, il s'agit notamment d'espèces communes de criquets, tels que le criquet des pâtures, le *chorptippus paralellus*, un criquet italien ou de sauterelles telle que la grande sauterelle. Nous avons également noté la présence de quelques carabiques (dont *Cychrus caraboides*)

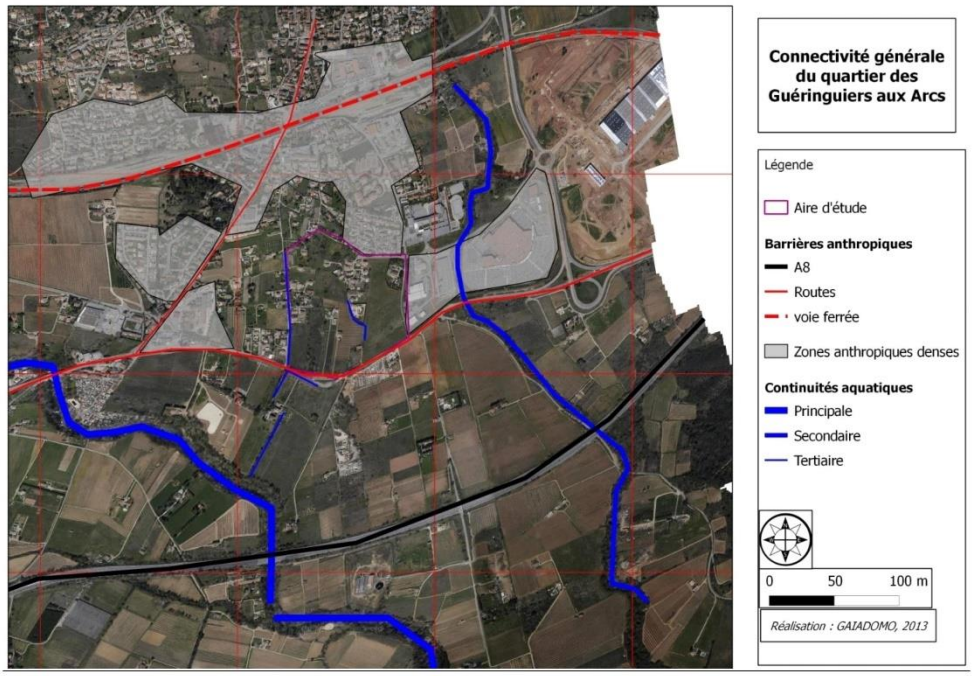
Aucuns des autres insectes observés n'est protégé.

Les reptiles

Photographie 8 : Lézard des murailles (Source : GAIADOMO, hors site)

La seule espèce de reptile contactée lors des prospections est le lézard des murailles, *Podarcis muralis*. Un individu a été vu dans la friche en bordure de la route des Guéringuiers. Il s'agit d'un lézard au corps élancé, affectionnant les vieux murs, les tas de pierres, les friches et autres habitats assez anthropiques. Comme de nombreuses espèces d'animaux, il est sensible à la destruction de son habitat, ainsi qu'à de nombreux pesticides. La fragmentation écologique et anthropique de ses habitats semble cependant être la cause majeure de sa régression.

Cette espèce bénéficie toutefois d'un statut de protection au niveau national et communautaire (Annexe IV de la Directive Habitat). Malgré cela, un seul individu a été observé et cette espèce anthropophile répandue et commune s'adaptera probablement bien à la présence de bâti sur le secteur d'étude. **Les enjeux sont donc considérés comme faibles la concernant.**

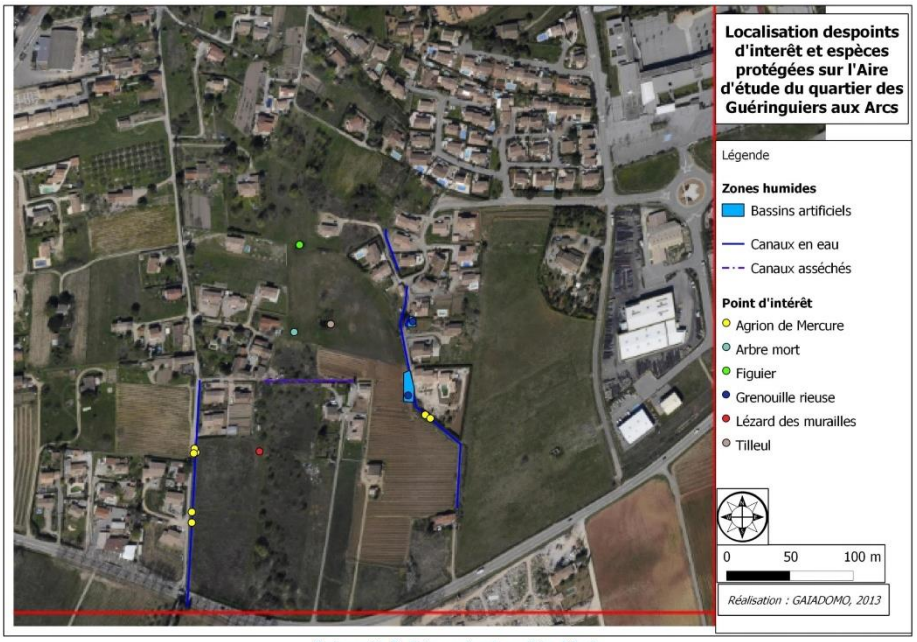


Cartographie 8: Cartographie des continuités et ruptures écologiques

II.3. Enjeux à retenir

Tableau des enjeux

Elément d'intérêt	Protection	Densité	Enjeux
Maintenir les continuités aquatiques	X	Présence des deux canaux en bordure est et ouest	Fort
Présence de sites de reproduction de l'Agrion de Mercure	Annexe II directive Habitat, Protection nationale	Fort à très forte	Fort
Présence de grenouilles rieuses au niveau des bassins artificiels	Annexe V directive habitat	Assez faible	Moyen
Présence du lézard des murailles	Annexe IV directive habitat	Faible	Faible
Présence de vieux arbres	X	Faible	Faible



Cartographie 9 : Enjeux présents sur l'aire d'étude

III : Justification du projet et impacts pressentis

III.1. Justification du projet au vu des enjeux

Nous avons vu précédemment que la commune des Arcs s'inscrit au sein d'un patrimoine naturel riche et varié, que ce soit en termes de zones règlementaires (présence de la zone Natura 2000 de l'Argens) ou de zones d'inventaire (présence de quatre ZNIEFF et de très nombreuses espèces déterminantes).
Par conséquent, lors de l'élaboration du PLU, il a fallu trouver des zones d'expansion de l'urbanisation au sein de la matrice communale qui puissent avoir de moindres impacts sur l'environnement.
La localisation du quartier des Guéringuiers, en centre ville et cerné par des voies d'accès permet non seulement de contribuer au développement de la ville tout en minimisant les impacts sur les milieux naturels.

En effet, l'étude des incidences au titre de Natura 2000, réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a conclu à l'absence d'impact du projet du quartier des Guéringuiers sur les espèces Natura 2000. Cela a donc permis de mettre en avant l'absence potentielle d'enjeux pour ces espèces sur le site.

Cependant, lors de nos prospections, nous avons mis en lumière la présence d'enjeux sur le site, et notamment d'un **enjeu fort représenté par la présence de sites de reproduction de l'Agrion de Mercure**, espèce protégée par l'annexe II de la directive Habitat, au niveau des canaux. De plus, ces canaux semblent concourir à la qualité de la trame bleue sur la commune des Arcs. Par conséquent, le projet devra prendre en compte ces enjeux afin de minimiser les impacts sur cet habitat d'espèce.

III.2. Premières préconisations de limitation des impacts

Mesures d'évitement et de réduction des impacts

Les zones à enjeux les plus importantes sont les canaux présents en bordure de l'aire d'étude, à l'est et à l'ouest en tant que site de reproduction de l'Agrion de Mercure et en tant qu'élément constitutif de la trame bleue communale.

38

Par conséquent, leur modification ou leur destruction entrainerait des impacts très importants et par suite, la mise en place de mesures compensatoires.

Ainsi, il est dans l'intérêt du porteur de projet d'adopter, en amont de son projet, certaines mesures d'évitement de ces impacts.

Nous préconisons :

- Le maintien en l'état des canaux de manière définitive ;
- Lors des travaux, une zone de protection non aménageable avec balisage de la zone sur une largeur de 5m en rive gauche pour le canal à l'ouest et 5 m en rive droite pour le canal à l'est ;
- Aucun ouvrage de voierie ne devra traverser ces canaux en raison du dérangement des espèces que cela impliquerait et de la pollution directe et indirecte sur la qualité des eaux ;
- Réaliser les travaux entre les mois de novembre et avril, où l'activité des Agrions est réduite ;
- Ne pas procéder à un fauchage printanier ou estival des canaux ;

Concernant les autres espèces répertoriées tous taxons confondus :

- Maintenir autant que possible les gros arbres qui représentent une zone de refuge et de nidification pour plusieurs espèces
- Maintenir autant que possible les arbustes qui représentent une zone de refuge et de nourriture pour ceux présentant des baies ou qui attirent les insectes
- Effectuer les travaux de débroussaillage ou de déboisement en-dehors de la période de reproduction de l'avifaune nicheuse (entre mars et juin)
- Préserver les deux bassins artificiels présents en limite est de l'aire d'étude.

Concernant les continuités aquatiques :

- S'assurer de la bonne circulation de l'eau en évitant et en retirant les embacles et tout autre élément bloquant
- Surveiller la qualité biologique et chimique de l'eau lors des travaux et après ces derniers
- Eviter la mise en place de buses au niveau des canaux.

Mesures d'accompagnement du projet

Afin de garantir la bonne santé écologique du quartier des Guéringuiers et de faciliter son intégration paysagère, certaines mesures d'accompagnement pourraient être envisagées :

39

- Effectuer après travaux une restauration écologique du site qui facilitera également son intégration paysagère (plantation de haies, maintien de corridors végétalisés, plantation de massifs fleuris, etc.).
- Favoriser la mise en place de haies pour restaurer des continuités terrestres ;
- Mettre en place une lutte contre les espèces envahissantes sur la zone ;
- Sensibiliser les habitants à la présence d'espèces protégées au sein de leur quartier et leur expliquer les enjeux associés ;
- Recréer des habitats artificiels d'espèces tels que des nichoirs, des pierriers ou murets, tas de bois, favorables aux oiseaux, insectes et lézards.

Conclusion

Le quartier des Guéringuiers, au sein de la ville des Arcs sur Argens, s'intègre dans un paysage d'une grande qualité écologique.
Cependant, la biodiversité en présence sur l'aire d'étude est relativement commune mise à part concernant la présence de l'Agrion de Mercure, espèce protégée par l'annexe II de la Directive Habitat, par la convention de Berne et sur le plan national.

40

Cette présence, liée aux milieux aquatiques, nécessite la mise en place de mesures de réduction des impacts du projet envisagé en amont de ce dernier.
Nous avons préconisé dans ce document un certain nombre d'actions permettant d'aboutir à des impacts résiduels faibles, à la suite de leur adoption.

Afin de concilier la nécessité d'une nouvelle zone habitable sur la commune et les enjeux biodiversité, Il est donc dans l'intérêt du porteur de projet de prendre en compte ces préconisations qui, si elles n'étaient pas respectées, auraient comme conséquences une saisine des services de la DREAL avec définition de mesures compensatoires et constitution d'un dossier CNPN.

Des mesures d'accompagnement du projet ont également été proposées afin de favoriser la pérennité des milieux et des espèces dans un cadre éco-paysager agréable pour les habitants.

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

-

Modification n°3

Quartier Laurons

-

Note de Présentation incluant le rapport sur les incidences environnementales

P.L.U. **Approuvé par DCM le 29 mai 2013**	
Révision N°1 :	**Modification** N° 1 : 09.10.2017 N° 2 : 07.10.2019 N° 3 : 07.10.2019
Révision allégée N°1 : 03.04.2017	**Modification simplifiée** N° 1 : 20.06.2014 N° 2 : 09.03.2015 N° 3 : 14.12.2015 N° 4 : 14.12.2016 N°5 : prescrite par arrêté municipal du 05/09/2018 N°6 : 01.07.2019

Sommaire

I. Présentation du projet de modification du PLU _____ 3

II. Le projet d'aménagement global retenu _____ 4

III. Les modifications apportées aux pièces du PLU _____ 7

IV. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT de la Dracénie _____ 14

V. Rapport sur les incidences environnementales _____ 14

A. État initial de l'environnement _____ 14

B. Synthèse des enjeux environnementaux du site des Laurons _____ 38

C. Évaluation des conséquences prévisible de la modification du PLU _____ 38

D. Document supra – communal s'imposant ou à prendre en compte dans la modification du PLU _____ 43

E. Suivi des incidences de la modification du PLU _____ 44

VI. Résumé non technique _____ 48

VII. Annexe : Etude hydraulique _____ 50

I. Présentation du projet de modification du PLU

1. De l'approbation du PLU à la modification n°03.

En termes de chronologie, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Arcs-sur-Argens a suivi les procédures suivantes :

- élaboration du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 29 mai 2013 ;
- modification (simplifiée) n° 01 du PLU approuvée par DCM du 20 juin 2014 ;
- modification (simplifiée) n° 02 du PLU approuvée par DCM du 09 mars 2015 ;
- modification (simplifiée) n° 03 du PLU approuvée par DCM du 14 décembre 2015 ;
- modification (simplifiée) n° 04 du PLU approuvée par DCM du 14 décembre 2016 ;
- révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 3 avril 2017 ;
- modification n°01 du PLU approuvée par DCM du 09 octobre 2017 ;
- modification n°02 du PLU engagée par arrêté municipal du 17 novembre 2017 ;
- modification (simplifiée) n° 06 du PLU approuvée par DCM du 1er juillet 2019 ;
- modification (simplifiée) n° 05 du PLU prescrite par arrêté municipal du 5 septembre 2018, en cours d'études.

Cette procédure de modification n°3 du PLU a été engagée par arrêté municipal du 17 novembre 2017.

Cette procédure a déjà fait l'objet d'une enquête publique du 3 avril 2018 au 4 mai 2018. Après la clôture de l'enquête, Monsieur le Préfet a rendu son avis sur le dossier. Il a demandé à la commune de mieux prendre en compte la production de logements sociaux.
Ainsi, le présent dossier est quasiment identique au précédent, à l'exception de la mise en place de 4 servitudes de mixité sociale.

2. Objectifs de la modification.

Le Plan Local d'Urbanisme opposable comporte dans le quartier des Laurons, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.
Cette servitude instaurée au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, est positionnée pour une durée maximale de 5 ans. Elle est arrivée à échéance fin mai 2018.

Pour l'heure seuls sont autorisés dans le règlement

- Les constructions, aménagements et installations inférieures à 20 m² de SP
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de Plancher initiale
- Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol cumulée n'excédant pas 15 m² de SP) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible
- Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur maximum de 2,5 mètres en tout point de la construction et une emprise au sol de 10 m².

La commune a engagé des réflexions et études afin de déterminer un projet d'aménagement global cohérent.

La présente procédure de modification a pour objectifs d'intégrer et de traduire dans le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation et le zonage, le projet d'aménagement global voulu par la municipalité.

3. Cadre légal de la procédure de modification.

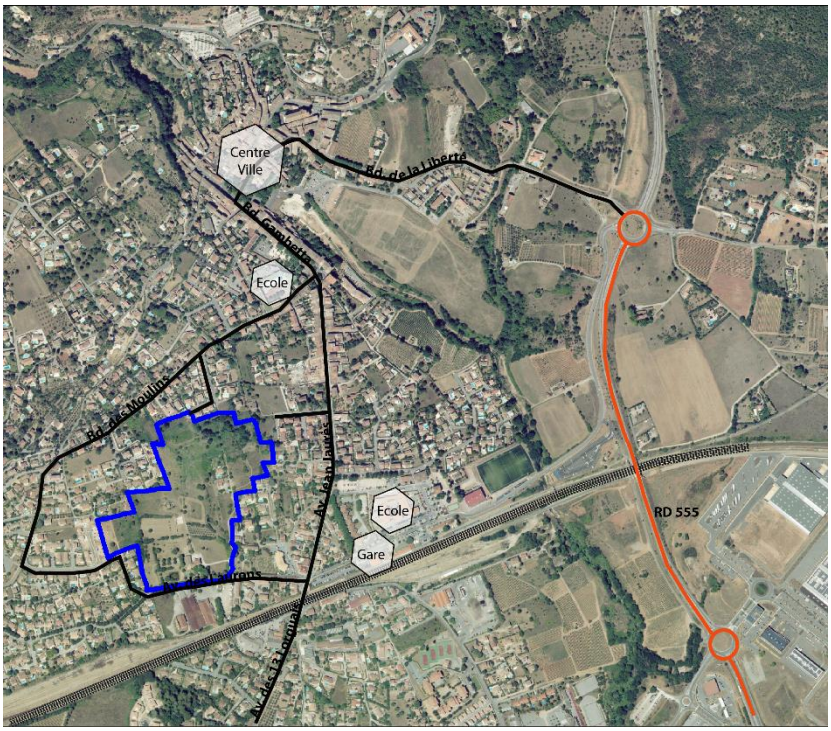
Le cadre légal de la procédure de modification est inscrit aux articles L.153-36, L 153-37 du code de l'urbanisme en vigueur qui disposent :
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Les objectifs poursuivis par la Commune des Arcs-sur-Argens remplissent l'intégralité des conditions posées par le code de l'urbanisme dans la mesure où la modification du PLU porte uniquement sur des correctifs à apporter au règlement (pièce écrite) du PLU en vigueur.

II. Le projet d'aménagement global retenu

Le quartier des Laurons se situe à 400 mètres des groupes scolaires Jean Jaurès et Hélène Vidal ou de la Gare et à 700 mètres du centre-ville. C'est un vaste espace disponible couvrant près de 8,5 hectares inséré au sein des quartiers résidentiels.
Il ne comprend qu'une dizaine de constructions à usage d'habitation dont une bastide ancienne « La Micocoulière » préservée au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.



Site d'études

Site des Laurons

Lotissement récent situé à l'extrémité **Est du site des Laurons**

Le parti d'aménagement répond aux enjeux qui ont été retenus par la commune :

- Créer un véritable quartier organisé autour d'espaces publics et verts,
- Lier ce nouveau quartier avec les autres,
- Préserver les canaux traversant le site,
- Respecter la typologie des logements des quartiers voisins,
- Prévoir des aménagements pluviaux.

Ainsi le parti d'aménagement s'attache en premier lieu à créer des liaisons voitures mais surtout piétonnes et cycles. Il compose avec le tracé du canal et les espaces à préserver identifier.

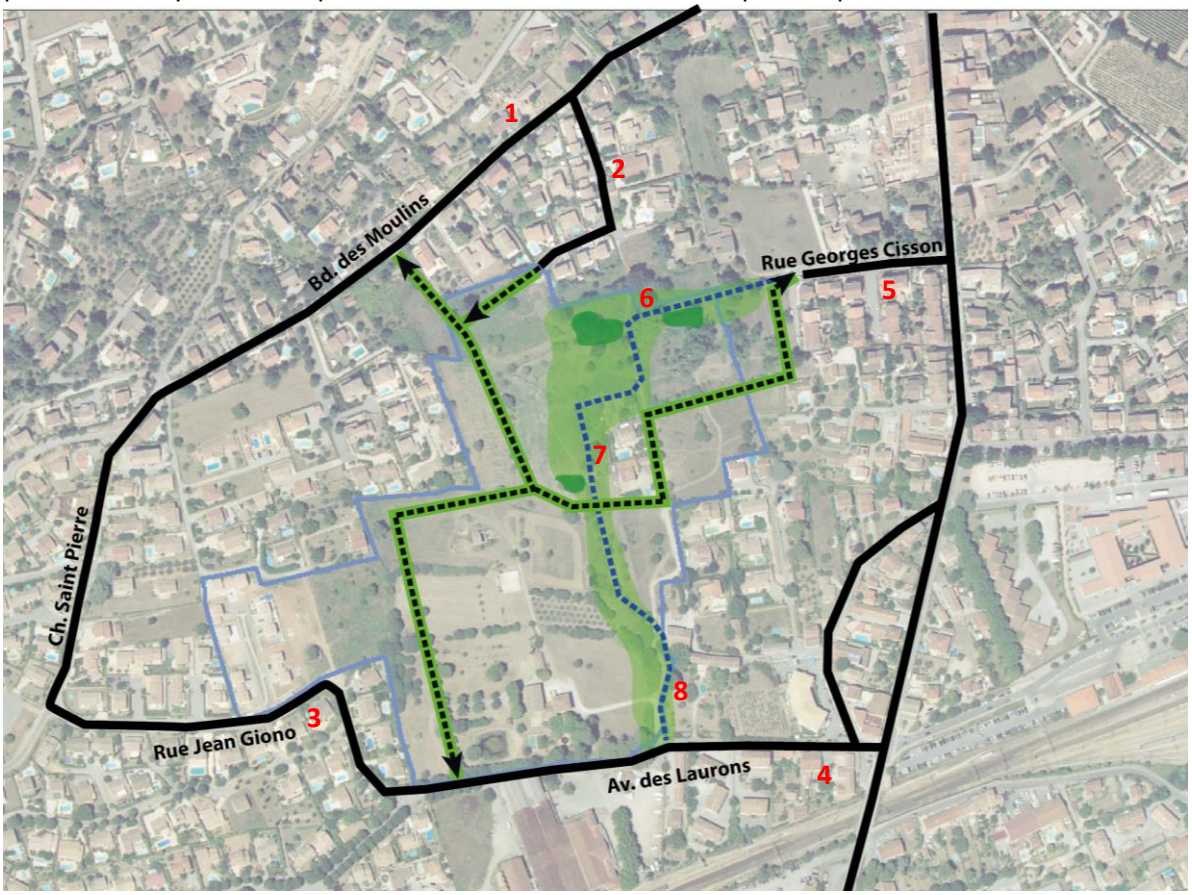


Schéma simplifié du maillage envisagé :

Voies de liaison prenant appuis sur les routes existantes ceinturant le quartier

Tracé du canal à préserver support des espaces verts à conserver et d'un maillage piéton

Espace à conserver : élément de la trame verte enjeux écologique et fonctionnel

Boulevard du Moulins

Voie de lotissement

Rue Jean Giono

Avenue des Laurons

Rue Georges Cisson

Le canal à ciel ouvert

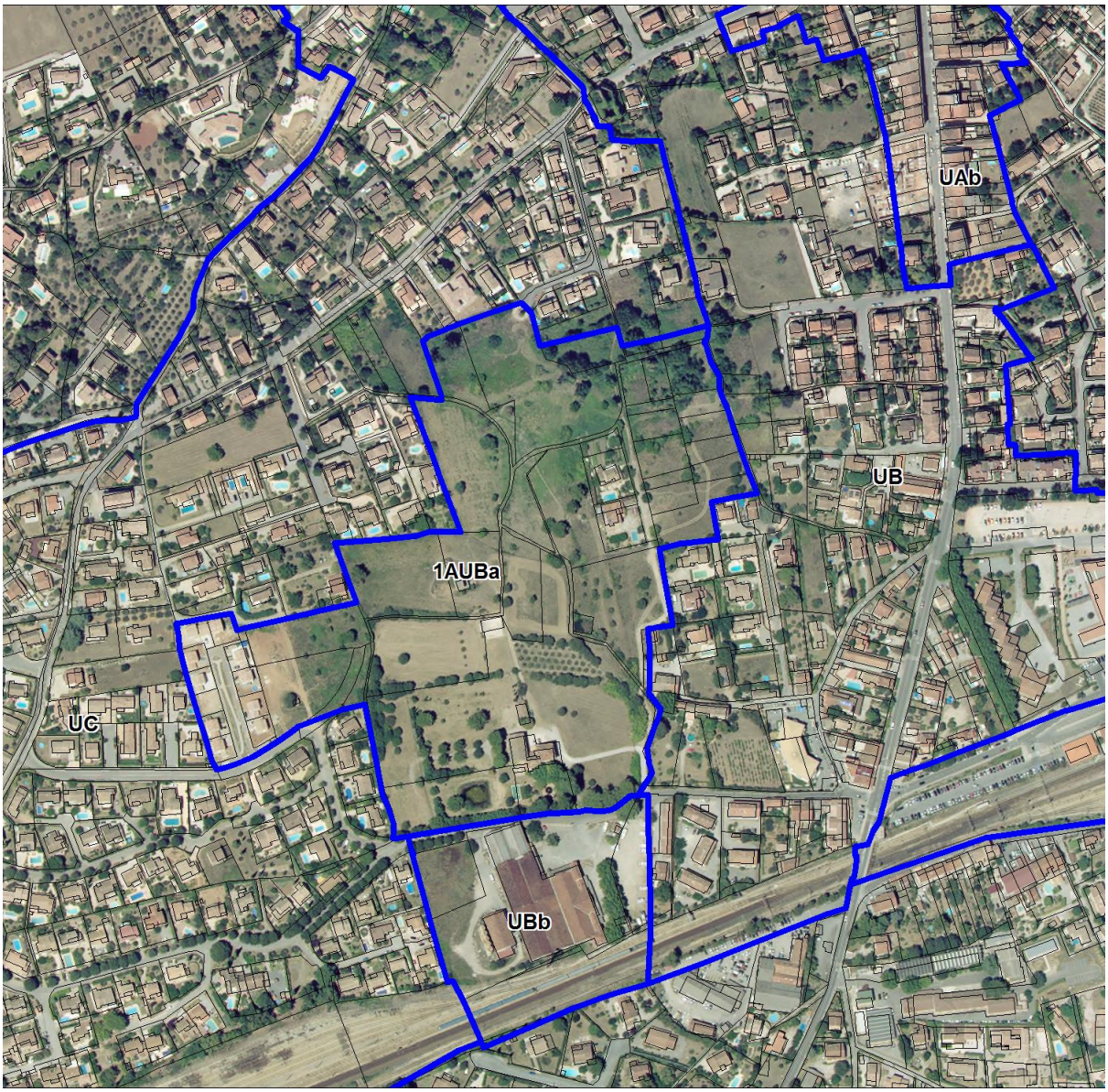
III. Les modifications apportées aux pièces du PLU

Afin d'intégrer le projet d'aménagement global issu des différentes études qui ont été conduites (hydrauliques, écologiques et urbaine…etc), la procédure de modification :

- Crée une zone 1AUC, en lieu et place de la zone 1AUBa.
- Légères modifications du tracé des zones UC et UB voisines.
- Crée des orientations d'aménagement et de programmation.
- Crée un règlement adapté.
- Crée 2 emplacements réservés.
- Crée 4 servitudes de mixité sociale
- Supprime 3 servitudes d'accès.

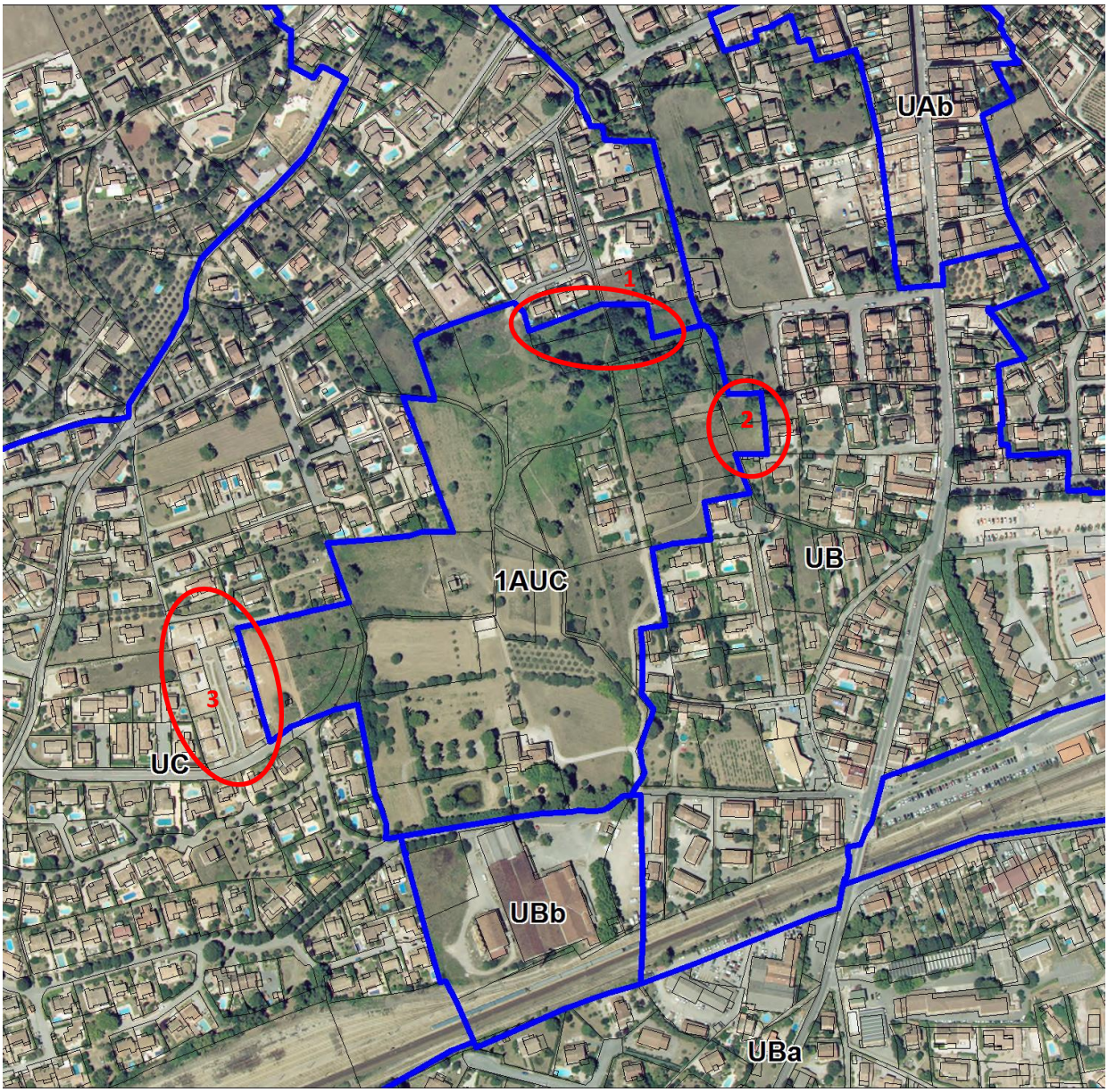
1. Les modifications apportées au zonage

Dans le PLU opposable le quartier des Laurons se trouve en zone 1AUBa, tout comme le quartier des Valettes.



Dans le PLU modifié, ce même quartier est classé en zone 1AUC.

Cette nouvelle zone inclut 2 parcelles en limite nord-est (1) et 2 parcelles en limite Est (2) et exclut un lotissement au sud-ouest (3).



Les différences mineures dans les limites de la zone permettent d'assurer une cohérence dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi, en terme de surface des zones, les zones naturelles et agricoles n'évoluent pas.

La zone 1AUC représente 8,28 hectares.

La zone UB diminue de 1770 m2 (n°2 sur la carte en page précédente).
5046 m2 du lotissement basculent en zone UC (n°3 sur la carte en page précédente).
1607 m2 sont retirés de la zone UC au profit de la zone 1AUC (n°1 sur la carte en page précédente).

PLU Opposable	
Nom de zone	**Surface en m2**
UAa	29940
UAb	132694
UAh	7913
UB	261671
UBa	826355
UBb	22159
UBf	60361
UC	489338
UCa	373635
UE	142577
UEa	3239
UEb	16093
UEc	89403
UHa	42548
UHb	52414
UHb1	9129
UZ	27531
UZa	10950
TOTAL U	**2597950**
1AUBa	120330
1AUBb	44810
1AUE	98768
1AUEC	57627
1AUZBa	509711
1AUZBb	57531
1AUZBc	12451
1AUZBp	227307
1AUT	17393
Sous-Total 1AU	**1145928**
2AUBa	158108
2AUBb	17509
2AUC	106400
2AUT	25691
Sous-Total 2AU	**307708**
TOTAL AU	**1453636**
A	12055351
Ae	843690
Ap	2485658
TOTAL A	**15384699**
N	31232485
Nb	3407288
Nl	27797
NR	85877
TOTAL N	**34753447**

PLU Modifié	
Nom de zone	**Surface en m2**
UAa	29940
UAb	132694
UAh	7913
UB	260501
UBa	826355
UBb	22159
UBf	60361
UC	492777
UCa	373635
UE	142577
UEa	3239
UEb	16093
UEc	89403
UHa	42548
UHb	52414
UHb1	9129
UZ	27531
UZa	10950
TOTAL U	**2600219**
1AUBa	37500
1AUBb	44810
1AUC	82830
1AUE	98768
1AUEC	57627
1AUZBa	509711
1AUZBb	57531
1AUZBc	12451
1AUZBp	227307
1AUT	17393
Sous-Total 1AU	**1145928**
2AUBa	158108
2AUBb	17509
2AUC	106400
2AUT	25691
Sous-Total 2AU	**307708**
TOTAL AU	**1453636**
A	12055351
Ae	843690
Ap	2485658
TOTAL A	**15384699**
N	31232485
Nb	3407288
Nl	27797
NR	85877
TOTAL N	**34753447**

2. Création d'un règlement pour la zone 1AUC et d'orientations d'aménagement et de programmation adaptés au projet

Tableau du règlement simplifié :

La zone 1AUC est destinée à recevoir des constructions à destination d'habitat, de commerces, de services, de bureaux, d'activités artisanales compatibles avec la fonction résidentielle et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
Implantation des constructions par rapport aux voies	d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile. d'au moins 4 mètres des voies piétonnes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone. d'au moins 10 mètres par rapport au bord du canal.
Coefficient d'emprise au sol	Il est fixé en fonction de la typologie urbaine recherchée : 35 % pour les secteurs dédiés aux logements collectifs et aux maisons en bande. 20% pour les secteurs dédiés aux maisons individuelles.
Hauteur	- 7 mètres pour les constructions de maisons individuelles et en bande - 7 et 9 mètres pour les constructions de logements collectifs
Coefficient d'espace vert	Il est fixé en fonction de la typologie urbaine recherchée : 30 % pour les secteurs dédiés aux logements collectifs et aux maisons en bande. 60 % pour les secteurs dédiés aux maisons individuelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de :

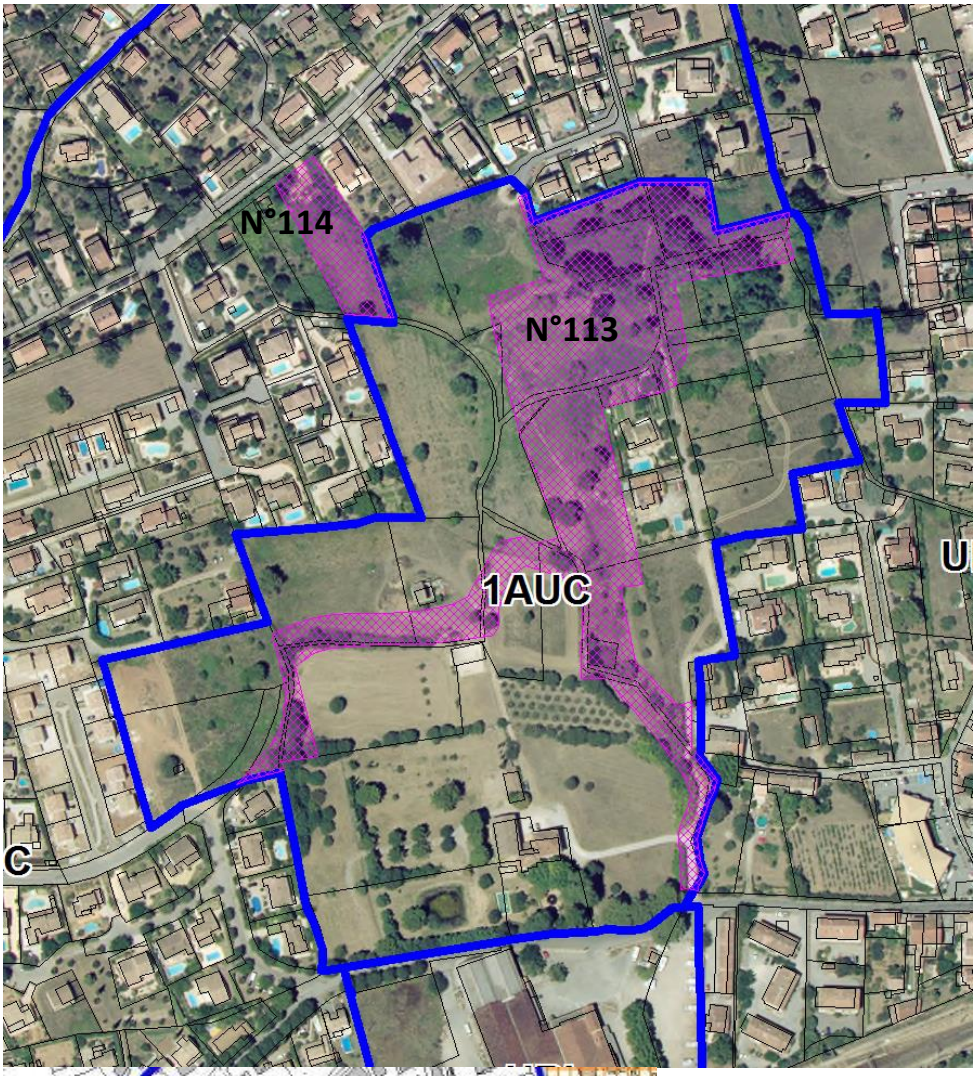
- Préserver les abords du canal et la trame verte ;
- Décloisonner le quartier en créant des perméabilités automobiles et piétonnes en direction du centre-ville et du groupe scolaire;
- Offrir des typologies urbaines variées pour créer une véritable mixité des logements et une mixité des fonctions;
- S'assurer des transitions entre les quartiers pavillonnaires voisins.

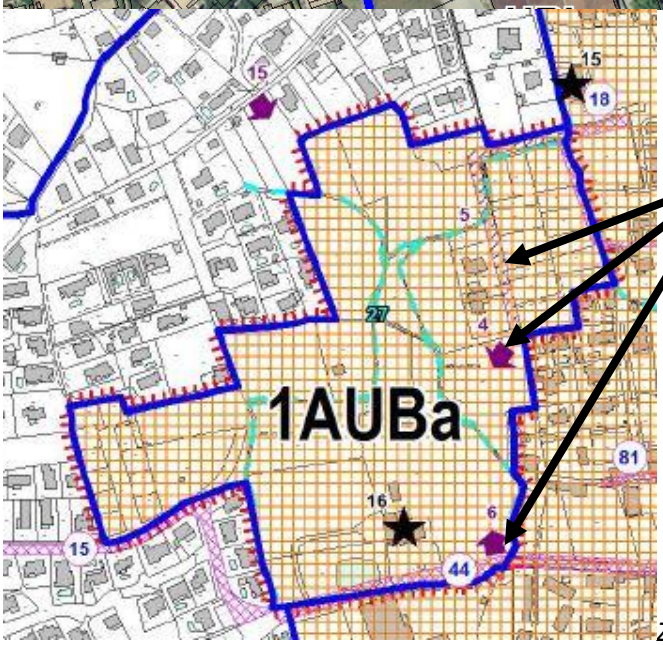
3. Les emplacements réservés et les servitudes d'accès

Les emplacements réservés et les servitudes d'accès figurent sur les planches du zonage et dans les pièces 5 et 6 du PLU opposable.

Le parti d'aménagement envisagé dans le quartier des Laurons a conduit la municipalité à positionner 2 nouveaux emplacements réservés mais à supprimer les 3 servitudes d'accès qui étaient positionnées puisque l'OAP inclue le positionnement des voies futures de manière précise.

Les nouveaux emplacements réservés sont numérotés 113 et 114.
Le n° 113 est destiné à la création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers. Il correspond aux trames verte et bleue (le canal) identifiées dans l'OAP.
Le n° 114 est matérialisé sur l'accès nord de la future voie multimodale et permettra aussi de créer une zone de stationnement.
Les servitudes 4, 5 et 6 n'ont plus lieu d'être, puisque le quartier est complètement maillé par le positionnement des voies et cheminements réalisés dans l'OAP.





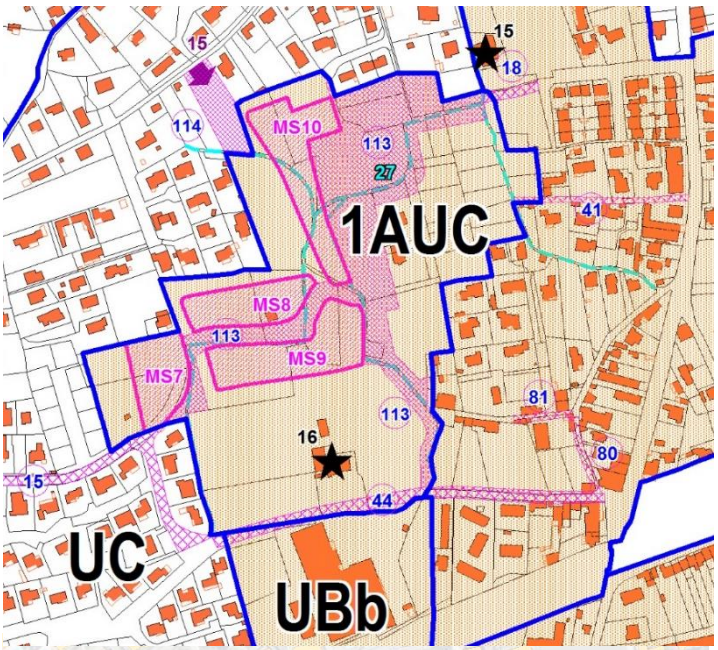
Servitudes d'accès supprimées

Zoom PLU opposable

4. Les nouvelles servitudes de mixité sociale

Afin de prendre en compte l'avis de Monsieur le Préfet sur le premier projet mis en enquête publique, cette seconde version inclut 4 servitudes de mixité sociale.

Il s'agit dans la carte ci-contre des secteurs cerclés en rose : MS7, MS8, MS9 et MS10.



Dans ces secteurs les programmes de logements doivent comporter 60 % de logements sociaux. Dans le reste de la zone, la règle est inchangée, ce pourcentage est fixé à 30 % dans les programmes d'au moins de 1200 m2 de surface de plancher.

Lorsque l'on reporte ses servitudes sur le plan des OAP (pièce 2.2 du dossier de modification n°3), on peut remarquer qu'elles portent sur 3 secteurs dédiés aux maisons de ville en bandes et sur 1 secteur dédié aux logements collectifs.

Elles sont ainsi réparties dans le quartier des Laurons afin de favoriser la mixité sociale.

Lorsque l'on associe ces nouvelles servitudes qui doivent comporter 60 % de logements sociaux au pourcentage global de 30 % dans le restant de la zone (pour les programmes d'au moins 1200 m2), on obtient un pourcentage moyen de 40 % dans l'intégralité du quartier.

La production de logements dans ces secteurs de servitude de mixité sociale est estimée à 120 nouveaux logements dont 70 logements sociaux.
La pièce n°6 du PLU « liste des servitudes » est complétée par ces 4 servitudes.

Par ailleurs dans le second tableau de cette pièce, où sont listés les principes de voie, les noms de zone erronés (puisque modifiés par cette procédure) sont corrigés, sans pour autant modifier ces principes.

IV. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT de la Dracénie

Le PADD a été débattu le 5 novembre 2015. Ce dernier indique dans son objectif 6 qu'il faut répondre à tous les besoins de logement. Pour cela les lignes d'actions sont les suivantes :
1. quantitative en programment de nouveaux logements
2. qualitative en privilégiant, pour les programmes de logement, des localisations plus et mieux desservies par les transports alternatifs
3. sociale en adaptant l'offre nouvelle de logements aux solvabilités des ménages.
Il indique dans son objectif 8 qu'il faut intensifier l'urbanisation et économiser l'espace. Pour cela il fixe plusieurs lignes d'action et notamment :
1. intensifier l'urbanisation en exploitant aux mieux les capacités de densification et de mutation urbaine des espaces urbains existants.
2. identifier les conditions de réalisation des projets urbains permettant de concilier développement, mise en valeur de l'environnement et protection des espaces agricoles et forestiers.

Le quartier des Laurons, est faiblement bâti et forme un vaste espace disponible inséré au milieu des quartiers résidentiels. Le PLU comprend pour ce quartier des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent notamment des densités adaptés, une obligation de réalisation de logements sociaux et la création d'un véritable quartier s'appuyant sur les voies existantes, créant de nouvelles voies adaptées et maillées avec les quartiers voisins. Cette dynamique impulser par le parti d'aménagement s'inscrit parfaitement dans ces orientations.

V. Rapport sur les incidences environnementales

Le rapport sur les incidences environnementales reprend, pour plus de lisibilité le plan de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2013.

A. État initial de l'environnement

Les données de l'état initial de l'environnement à l'échelle communale sont reprises et synthétisées et mises à jour quand nécessaire. La mise à jour est spécifiée par le symbole suivant : ●
Les éléments concernant spécifiquement le site étudié sont identifiés par le symbole suivant : →

1. Origines historiques et organisation urbaine

Une occupation ancienne dont les premières traces remontent à la préhistoire.
Un tissu urbain essentiellement aggloméré autour du village médiéval bâti du XV° au XIX° siècle
Un développement urbain modéré du XIXe siècle, jusqu'à la première moitié du XX° siècle
Depuis la fin des années 60, la commune des Arcs s'oriente vers une vocation résidentielle.

2. Les principaux éléments du patrimoine de la commune

a) Les monuments classés et inscrits

La commune comporte deux monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques :

- un monument inscrit : la façade et la toiture de l'ancienne abbaye de La Celle-Roubaud,
- un monument classé : la chapelle Sainte Roseline.

→ Le site étudié n'est pas concerné par les périmètres de protection des monuments historiques (Source Servitude d'utilité publique version 2015).

b) Les éléments du Patrimoine identifiés par le PLU

Le PLU approuvé, identifie au document graphique au titre de l'ex article L123-1 7° du code de l'urbanisme des éléments bâtis ou paysagers qui par leur présence ou leurs qualités architecturales contribuent à l'identité communale. Ces éléments d'intérêt paysager (ensembles boisés) et de patrimoine bâti traditionnel (bastides, fermes, hameau, pigeonnier, canaux d'irrigation) ont fait l'objet d'un inventaire (cf. les annexe du règlement du PLU approuvé) et sont préservés au titre de l'article cité ci-dessus.

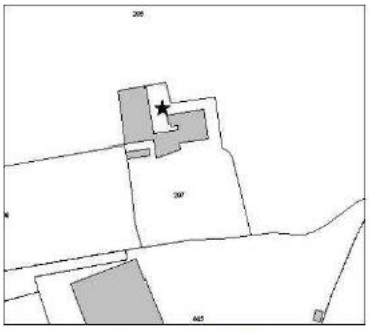
● *Suite à des modifications du PLU, l'article L123-1 7° a été remplacé par le L151-19 du code de l'urbanisme.*

→ Le site étudié est concerné par des éléments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme au PLU approuvé. Il s'agit de la bastide et des canaux d'irrigation.

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu dit	Description sommaire	Prescriptions
16	E 207	Les Laurons Zone AU1	Ancienne bastide (La Micocoulière)	Bâtiments et abords à préserver dans tout projet d'aménagement

Photo (mars 2005)

photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu dit	Description sommaire	Prescriptions
27	p.m.	Canal des moulins	Canal issu du Réal depuis le vallon de Fantroussières, conçu au XVII[e] siècle pour irriguer les jardins et alimenter les moulins situés à proximité du village géré par une ASA	Le canal situé maintenant en grande partie en zone urbaine doit être préservé, notamment lors d'élargissement des voies qui le bordent. Ainsi, très récemment lors des travaux de désenclavement de la gare une dérivation en tuff a été irrémédiablement détruite. Maintenir et aménager des cheminements propices à son entretien.

c) Les boisements intéressants

Le PLU approuvé identifie deux boisements au titre du L151-19 du code de l'urbanisme : La colline boisée du Collet Redon et la butte boisée au lieu-dit du Ponteyaou.

→ Aucun de ces boisements n'est situé dans le site d'étude. Sur le site plusieurs arbres isolés et bosquets d'arbres présentent un intérêt paysager et écologique.

d) Le patrimoine archéologique

La commune des Arcs possède de nombreux sites d'intérêt archéologiques identifiés (voir cartographie et tableau récapitulatif ci-dessous). La servitude de protection du patrimoine archéologique applique la loi du 27 septembre 1941 qui réglemente les fouilles archéologiques : "Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur ; Service régional de l'archéologie. Cette procédure permet en effet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants projets."
Ceci s'applique en particulier aux sites d'intérêt archéologique déjà identifiés, mais aussi à l'ensemble du territoire communal où il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie.

→ Le site étudié est concerné par des éléments identifiés par la DRAC : souterrain ; bornes militaires…

3. Les données du milieu physique

a) Le contexte géomorphologique et topographique

Le territoire communal, d'une superficie de 5 417 hectares, se décompose en trois unités géomorphologiques principales:

- le rebord méridional du plateau calcaire du centre-Var au Nord, auquel est adossé le village des Arcs,
- la plaine alluviale au centre, irriguée en partie par l'Argens
- le rebord septentrional du massif des Maures au Sud, entaillé par les gorges de l'Argens et de l'Aille.

Le point culminant se situe au Sud-Est du territoire communal, à une altitude de 356 mètres, tandis que le point bas se localise en limite communale avec le Muy, à environ 20 mètres d'altitude, au bord de l'Argens.

→ Le site étudié se situe à une altitude d'environ 70 m dans l'unité géomorphologique « Plaine alluviale».
La plaine alluviale est issue d'une dépression permienne formée par le fleuve Argens. Cette plaine constitue une partie du sillon permien qui s'étend de l'Est de Toulon à Fréjus. C'est aussi une de ses variantes puisqu'au niveau des Arcs la dépression permienne poursuit son entaille entre collines calcaires et massif des Maures sans l'Argens. Le fleuve est en effet absent entre le Réal et la limite communale orientale, il est entré au cœur du massif des Maures. Lieu traditionnel de l'implantation humaine, elle accueille le village des Arcs et les principales infrastructures routières.

b) Le climat

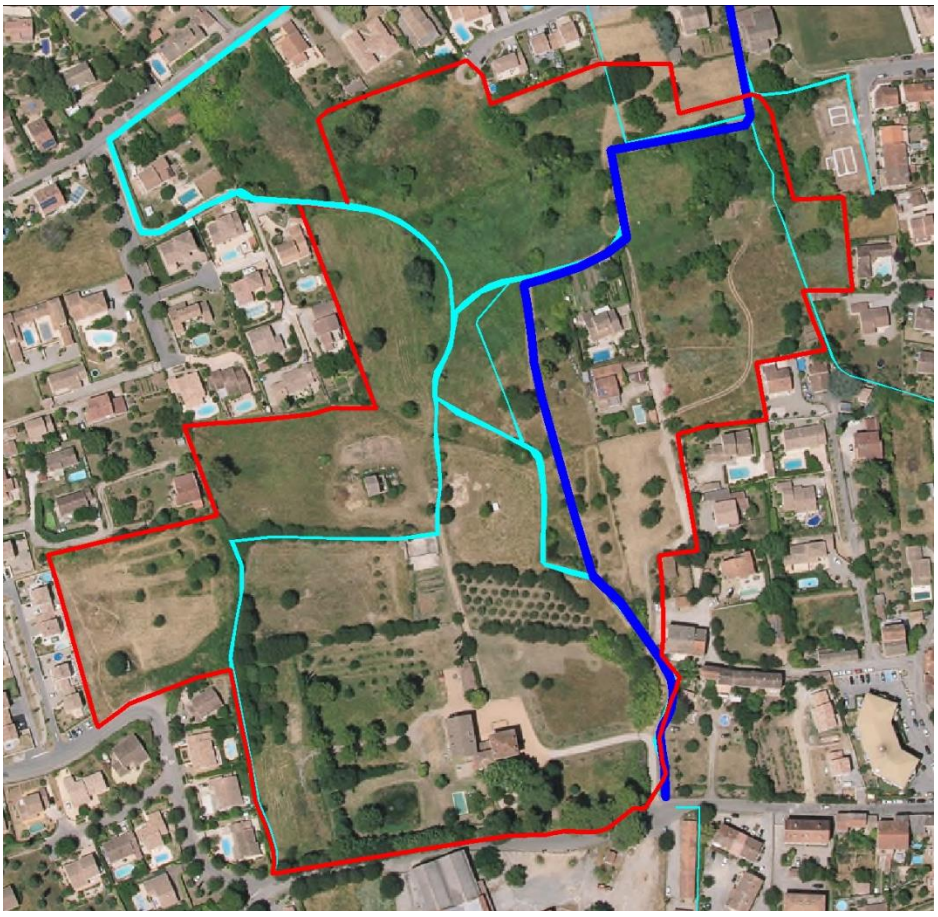
Le climat est de type méditerranéen intérieur. Il se caractérise par un hiver doux, un printemps précoce et plutôt pluvieux, un été avec coïncidences de la chaleur, de la sécheresse et de l'ensoleillement, et un automne pluvieux. Les données climatiques à prendre en compte sont celles des stations météorologiques de référence les plus proches : le Luc et Saint-Raphaël. Le nombre annuel de jours de pluie est réduit, mais les précipitations sont souvent intenses. Les hauteurs d'eau relevées sur une quarantaine d'années donnent une moyenne annuelle de 800 à 900 mm. Le régime pluviométrique présente un double maximum de printemps et surtout d'automne (maximale en octobre avec 120

mm). Cependant, ce contraste annuel ne se retrouve pas aussi nettement dans les précipitations journalières record où lors de l'épisode pluvieux du 15 juin 2010 la hauteur des précipitations a atteint jusqu'à 310 mm en 12h et 400 mm en 24h) La commune est exposée aux vents dominants Ouest/Nord-Ouest (Mistral) et dans une moindre mesure à ceux de direction Est/Sud-Est. Les vitesses moyennes mensuelles sont comprises entre 2,4 m/s et 3,5 m/s. Elles sont nettement inférieures à celles mesurées sur le littoral varois.
Néanmoins, les rafales par régime de mistral peuvent atteindre 150 Km/h soit 42 m/s. L'amplitude thermique est moyenne, elle est plus élevée que sur le littoral. Les températures moyennes maximales s'établissent à 23°C en juillet et les températures moyennes minimales à 7°C en janvier. Enfin, la durée moyenne d'insolation représente près de 3000 heures par an.

c) L'hydrographie

Le réseau hydrographique communal s'articule autour du fleuve côtier l'Argens et son principal affluent la rivière Aille. Ils sont alimentés par un réseau de cours d'eau temporaires de talweg, ainsi que par quelques ruisseaux permanents.

→ Le site étudié est concerné par un cours d'eau intermittent, des canaux et par des points d'eau artificiels de type bassins dans le jardin de la bastide. *Cartographie ci-dessous*.
Comme vu précédemment, le PLU approuvé identifie les canaux cadastrés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.



Canaux branche principal du canal des moulins

4. Le milieu naturel : les composantes faune-flore

a) Habitat et végétation

→ Une visite de terrain a été réalisée le 31 octobre 2017 pour la flore et les habitats
Le quartier se caractérise par des zones de friches anciennes et des espaces bâtis.
Les parcelles bâties sont de deux catégories :

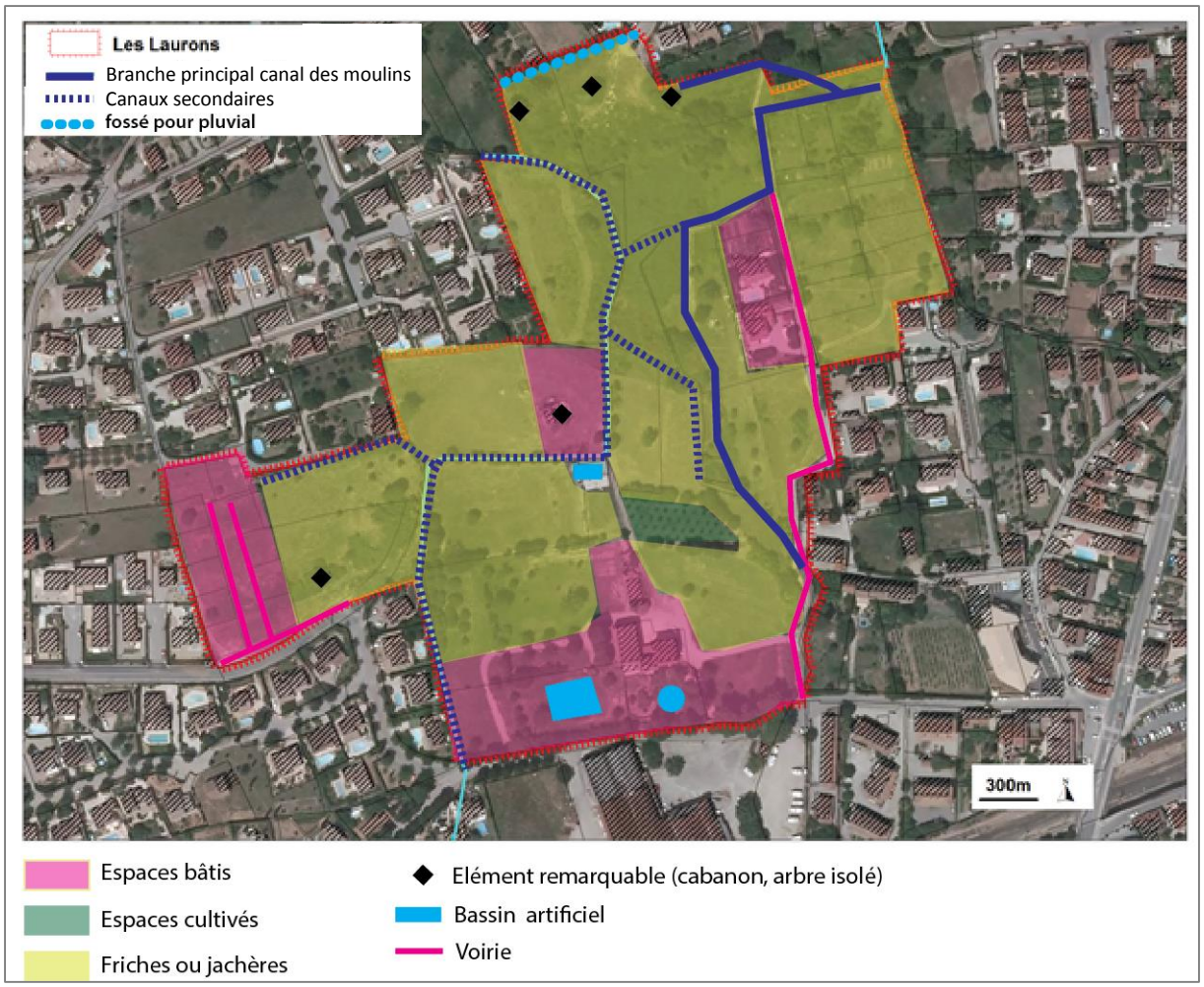
- Les espaces bâtis récents (moins de 5 ans) où les enjeux écologiques sont quasi nuls.
- Les espaces bâtis anciens dont les jardins peuvent présentent quelques enjeux du fait de la présence d'arbres isolés.

Les friches sont principalement viticoles, des repousses de vignes sont visibles en particulier dans la poche Est du site. Une friche qui semble plus ancienne et qui présente une strate arborescente (présence de Noyers, figuiers, pins, chênes,) occupe la partie Nord du site étudié.
Traversé par un réseau de canaux en eau, le site présente une végétation particulière marquant une certaine humidité : prèle, canne de Provence, bambou (exogène), Baldingère faux roseaux…
Sont également présents des bassins d'eau artificiels dont une piscine.
Des ruines sont présentes sur le site d'étude mais l'absence de toiture leur confère peu d'intérêt pour les chiroptères et les oiseaux.
Des alignements d'arbres et bosquets représentent en revanche un intérêt écologique.

Lors des inventaires de la flore du site, de nombreuses espèces ont été recensées .Pour la plupart, il s'agit d'espèces communes à très communes, ne présentant pas d'enjeux particuliers.
Deux espèces à caractère invasif ont été observées:

- L'Herbe de la Pampa, *Cortaderia Selloana*, d'origine de l'Amérique latine, est une plante à croissance rapide et très compétitive utilisant une grande quantité de nutriments au détriment de la flore indigène
- La Canne de Provence, *Arundo donax,* est inféodée aux milieux aquatiques et présente les mêmes impacts que l'Herbe de la Pampa.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU des visites de terrains avaient été menées sur site (Date des visites sur site : 10 mars 2011, 28 juin 2011, 13-14 septembre 2011, 21 février 2012, 15 mai 2012), les conclusions étaient les suivantes (extrait du rapport de présentation du PLU approuvé) :
« *Les observations terrain ont été menées à la recherche des espèces déterminantes de la ZNIEFF de type II « Plaine et Colline de Taradeau » et du site Natura 2000 Val d'Argens à savoir la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe. Les écologues ont expertisés les terrains destinés à l'urbanisation et les environs immédiats. La colline située à l'Ouest de la zone de Saint-Pierre a clairement été identifiée comme zone favorable pour la Tortue d'Hermann. En revanche, sur les terrains même destinés à l'urbanisation aucune espèce déterminante n'a été contactée et le milieu n'a pas été identifié comme propice pour accueillir ce type d'espèces* ».



b) Faune

Oiseaux

Plusieurs espèces ont été observées sur le site malgré la période tardive de visite (31 Octobre 2017)
Aucune espèce patrimoniale ou à fort enjeu de conservation n'a été répertoriée sur le secteur d'étude, toutes sont relativement communes et anthropophiles et utilisent la zone comme espace de chasse, de transit ou de reproduction. Aucune de ces espèces ne présente d'enjeu de conservation particulier mais leur présence témoigne d'une biodiversité commune assez riche.

Amphibiens :

Aucune espèce d'amphibien n'a été contactée. La période tardive de visite peut expliquer cette absence d'individu.

Les papillons

Concernant le groupe des papillons, seules des espèces communes ont été observées, avec une densité de population assez faible : Tircis, Vulcains, des Mélitées orangées, et autres papillons de friches et milieux anthropiques. Aucune espèce protégée n'a été observée. La date de visite à potentiellement réduit le nombre d'espèces observées.

Les libellules et agrions

Grâce à la présence des canaux plusieurs espèces de libellules et agrions auraient pu potentiellement être observées. La date tardive de visite de terrain à conduit à une absence totale d'espèce.

Les insectes saproxylophages

Aucun insecte saproxylophage n'a été observé.

Les autres insectes

Des insectes ont été observés sur l'aire d'étude, il s'agit notamment d'espèces communes de criquets, principalement. Aucun insecte observé n'est protégé.

Les reptiles

Deux espèces de reptile ont été contactées lors de la visite :

- Le lézard des murailles. Un individu a été vu en insolation sur un mur de pierres. Il s'agit d'un lézard au corps élancé, affectionnant les vieux murs, les tas de pierres, les friches et autres habitats assez anthropiques. Comme de nombreuses espèces d'animaux, il est sensible à la destruction de son habitat, ainsi qu'à de nombreux pesticides. La fragmentation écologique et anthropique de ses habitats semble cependant être la cause majeure de sa régression. Cette espèce bénéficie toutefois d'un statut de protection au niveau national et communautaire (Annexe IV de la Directive Habitat). Malgré cela, un seul individu a été observé et cette espèce anthropophile répandue et commune s'adaptera probablement bien à la présence de bâti sur le secteur d'étude. Les enjeux sont donc considérés comme faibles la concernant.
- La couleuvre de Montpellier, un individu a été observé dans un espace broussailleux en bordure du site. Cette espèce bénéficie de statut de protection de niveau mondial, national (convention de Berne Annexe III) régionale.

Les potentialités chiroptères

Aucun gite potentiel à chiroptère n'a été repéré sur l'aire d'étude. En effet, la vieille bâtisse en plein centre du site n'est pas propice à la présence de chauves-souris (pas d'accès au comble), et les cabanons n'ont plus de toiture. Ainsi, le site peut être fréquenté par ce taxon, mais uniquement comme zone de chasse et/ou de transit et par des espèces anthropophiles de type Pipistrelles. L'enjeu est faible concernant ce groupe.

c) Inventaires et protections des espaces naturels

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune des Arcs ne présente aucune ZNIEFF de type I. Les ZNIEFF de type II couvrent une superficie totale de 2 145,48 ha soit 39,5% du territoire communal présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique.

→ Le site étudié n'est directement concerné par aucune ZNIEFF.

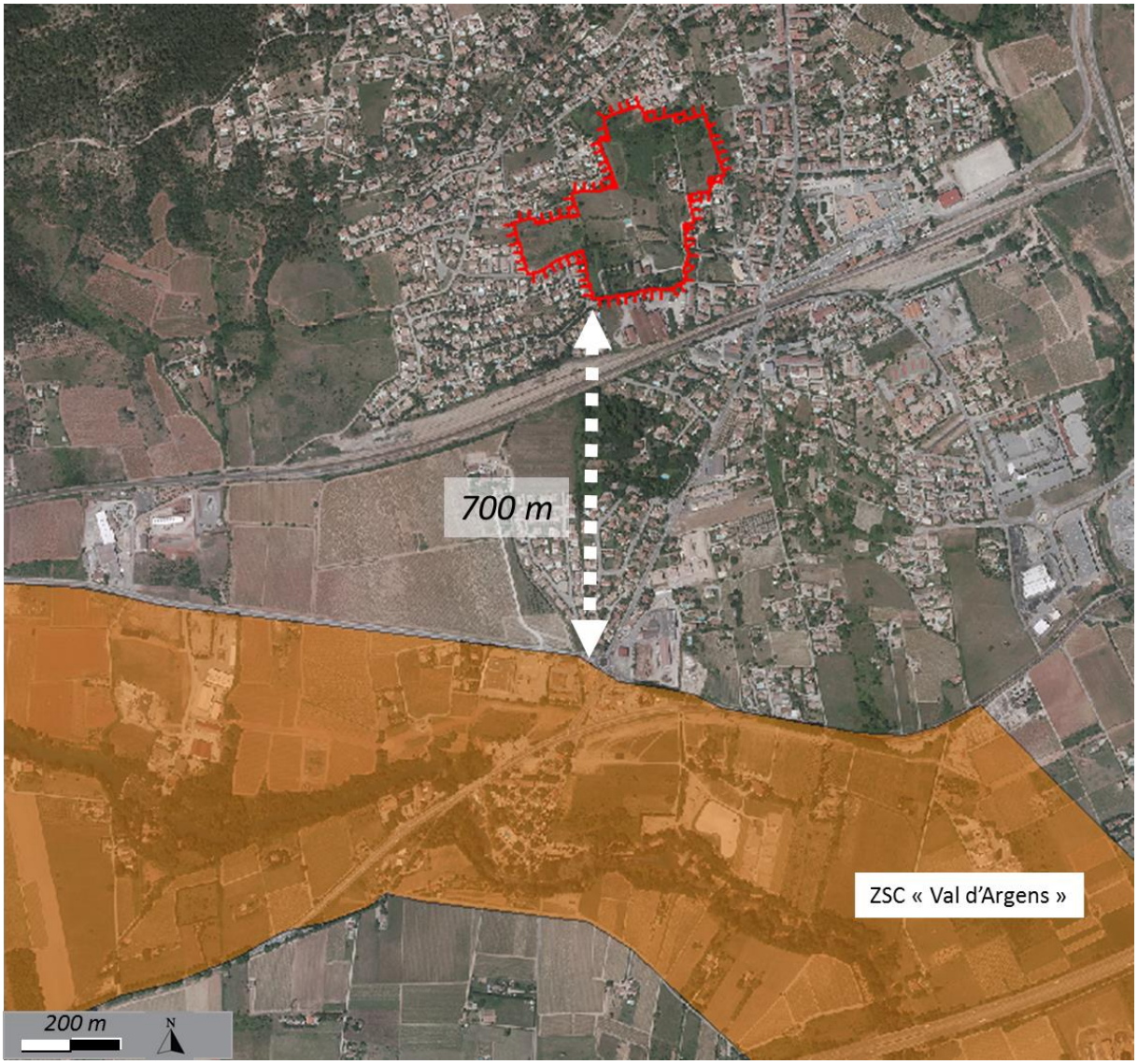
Le réseau Natura 2000 (directive Habitats)

● La commune est concernée par un site Natura 2000, Zone Spéciale de Conservation FR9301626 « *Val d'Argens* »

L'Argens draine un système karstique et présent un régime permanent, lent, avec des eaux froides. Ce fonctionnement contraste fortement avec les régimes torrentiels, qui caractérisent la plupart des rivières de la région méditerranéenne. Notamment, l'action des crues y est limitée et les systèmes pionniers peu représentés. A l'inverse, les ripisylves forment de belles forêts galeries diversifiées. Le bon état de conservation général de son bassin versant permet le développement d'une grande diversité d'habitats et de peuplements, caractérisés par la présence de nombreuses espèces floristiques et faunistiques remarquables. Le site comprend notamment de belles formations de tufs, habitat d'intérêt communautaire prioritaire (secteur du Vallon Sourn, commune de Châteauvert). Le Val d'Argens présente un fort intérêt pour la préservation des chauves-souris. Diverses espèces sont présentes, dont certaines en effectifs importants. Le site accueille ainsi la colonie de reproduction la plus importante de France pour le Vespertilion de Capaccini, ainsi que des colonies d'importance régionale pour le Minioptère de Schreibers et le Vespertilion à oreilles échancrées.

La rivière abrite diverses espèces aquatiques, dont certains poissons d'intérêt communautaire. Plusieurs invertébrés d'intérêt communautaire sont potentiels sur le site et devront être recherchés lors des inventaires du futur document d'objectifs : la Cordulie à corps fin, l'Agrion de Mercure, le Damier de la Succise, la Laineuse du Prunellier, l'Ecaille chinée, le Barbot. Principal cours d'eau du Var, l'Argens prend sa source à l'Ouest du département et draine l'ensemble du centre Var. Un inventaire préalable, réalisé en 1996, a fait état d'un site éligible au réseau Natura 2000 établi sur la rivière Argens.

→ Le site étudié n'est pas directement concerné par le site Natura 2000 « *Val d'Argens* ». Il est situé à environ 700m à vol d'oiseau de celui-ci.



d) Espaces boisés classés

→ Le site étudié n'est pas concerné par des espaces boisés classés.

e) Espaces Naturels Sensibles

→ Le site étudié n'est pas concerné par un espace naturel sensible.

f) Le PIG Plaine des Maures

● Le projet de protection de la Plaine des Maures a été qualifié d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral du 6 mai 1997 pour la qualité des sites et les richesses biologiques qui, par décision ministérielle du 9 août 1996, justifient des mesures de protection spécifiques. Il a été renouvelé en 2000, 2004, 2007, 2010 et en 2013. Ce PIG a porté ses effets et a conduit à la création de la Réserve Naturelle (RNN) de la Plaine des Maures (2009) et de deux APPB (en 2006 et 2011).
Les Arcs ne sont pas inclus dans le périmètre de la réserve naturelle et n'est pas concerné par les APPB.
→ Le périmètre du PIG ne concerne pas le site étudié

g) Zone de Sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann

La commune des Arcs est concernée par le Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann, au sein duquel sont définies des zones de sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann.

→ Le site étudié est concerné par une zone de sensibilité moyenne à faible. Les visites de terrain n'ont révélé la présence d'aucun habitat favorable à l'espèce, ni la présence d'individu.

Plan national d'actions en faveur de la tortue d'Hermann

Sensibilité moyenne à faible

Sensibilité notable

h) La zone humide « vallons des Maures internes »

La zone humide « Vallons des Maures internes » recensée dans l'inventaire des zones humides réalisé par le Département du Var couvre une grande partie de la commune au niveau des espaces collinaires du Sud. Selon la typologie SDAGE/SAGE elle fait partie des zones humides temporaires. La zone humide « vallons des Maures internes » se superpose avec le PIG de la plaine des Maures, la ZNIEFF de type 2 des maures et le site Natura 2000 de l'Argens et présente donc une fonction d'habitat et de conservation pour de très nombreuses espèces rares et menacées

→ **L**e site étudié est situé hors du périmètre de cette zone humide. Sur site, se rencontrent des espèces qui pourraient être indicatrices de la présence d'une zone humide, il s'agit de Baldingère faux roseaux, de prêles des champs, bambou, ainsi que de nombreux figuiers et noyers.
La présence des canaux d'irrigation, ainsi que la situation du site, en contrebas de zones urbanisées qui lui confère un rôle d'exutoire des ruissellements, pourraient expliquer la présence de cette végétation.
Selon la décision du conseil d'état du 22 février 2017, une zone humide ne peut être caractérisée, « *lorsque la végétation y existe, que par la présence simultanée de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau et, pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles* ».
La présence des plantes est confirmée, en revanche seule une caractérisation des sols par relevé pédologique et définition d'un profil pourrait confirmer ou infirmer la nature du milieu.

i) Trame verte et bleue

Rappel

Depuis la Loi Engagement National pour l'Environnement adoptée le 12 juillet 2010, les objectifs assignés aux documents d'urbanisme ont été revisités en faveur d'une meilleure prise en compte de l'environnement. La Trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité par la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Trame verte et bleue communale

La trame verte et bleue communale se compose d'une diversité d'écosystèmes allant de la série du chêne vert et du pin d'Alep dans les Selves calcaires à la série du chêne liège du massif cristallin des Maures. A cela s'ajoute les écosystèmes agricoles des vignobles et des oliveraies.

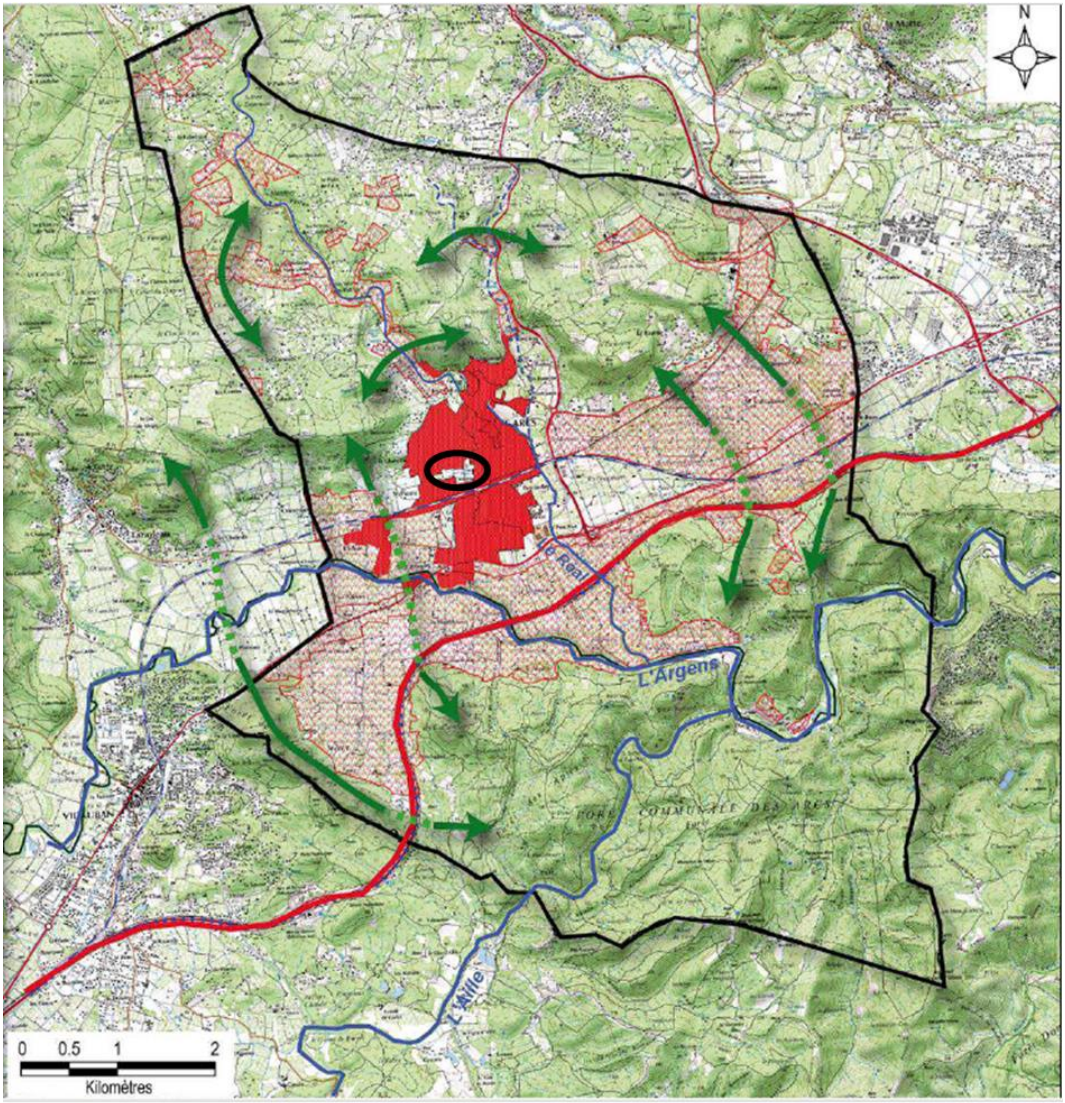
A chaque type de roches correspond un type de réseau hydrographique et de végétation. De ce fait, le réseau hydrographique est très différent en relief calcaire ou en relief cristallin. En effet, l'eau du Réal en massif calcaire s'infiltre, entraînant un réseau hydraulique invisible en sous-sol, d'où un bassin versant important. L'infiltration de l'eau dans la roche calcaire est à l'origine du processus de formation du travertin (tuf). La nature de cette formation géologique particulière au Var donne à voir des paysages extraordinaires de cascades aux voiles de mousse incrustées, de marmites et de barrages de sédimentation. Ces barrages de tufs sont des sites d'intérêts environnementaux et patrimoniaux. De l'autre côté, dans le massif cristallin des Maures, l'eau ruisselle et forme un enchevêtrement de cours d'eau hirsute.

La trame verte communale est adossée aux grands ensembles naturels (rebord méridional du plateau calcaire du centre-Var, Massif des Maures) dont certains font l'objet de protections et d'inventaires environnementaux (plaine des Maures, inventaire ZNIEFF…).

La trame bleue est schématiquement composée d'un corridor biologique majeur, le fleuve Argens, traversant le territoire d'Ouest en Est. Deux corridors écologiques secondaires viennent s'y raccorder : le Réal (et son affluent le Vallon de Sainte-Cécile) et l'Aille. Ces corridors sont inscrits comme tels dans le PADD du SCoT de la Dracénie. Le Réal prend sa source dans les collines au Nord de la commune et vient rejoindre l'Argens au Sud. Il assure la connexion entre des réservoirs plus vastes et des espaces remarquables (Maures, Argens). Le côtoiement parallèle et croisé de ce ruisseau et de la route de Draguignan au pied d'une butte défensive et d'une petite gorge a généré le premier germe urbain qui se développe aujourd'hui en suivant le fil de la pente de l'eau et de la route jusqu'à la nationale 7 (ancienne voie romaine), jusqu'au fleuve et à l'autoroute. En outre, une grande diversité de systèmes écologiques sont déjà en place et sont à intégrer dans la trame verte et bleue communale:

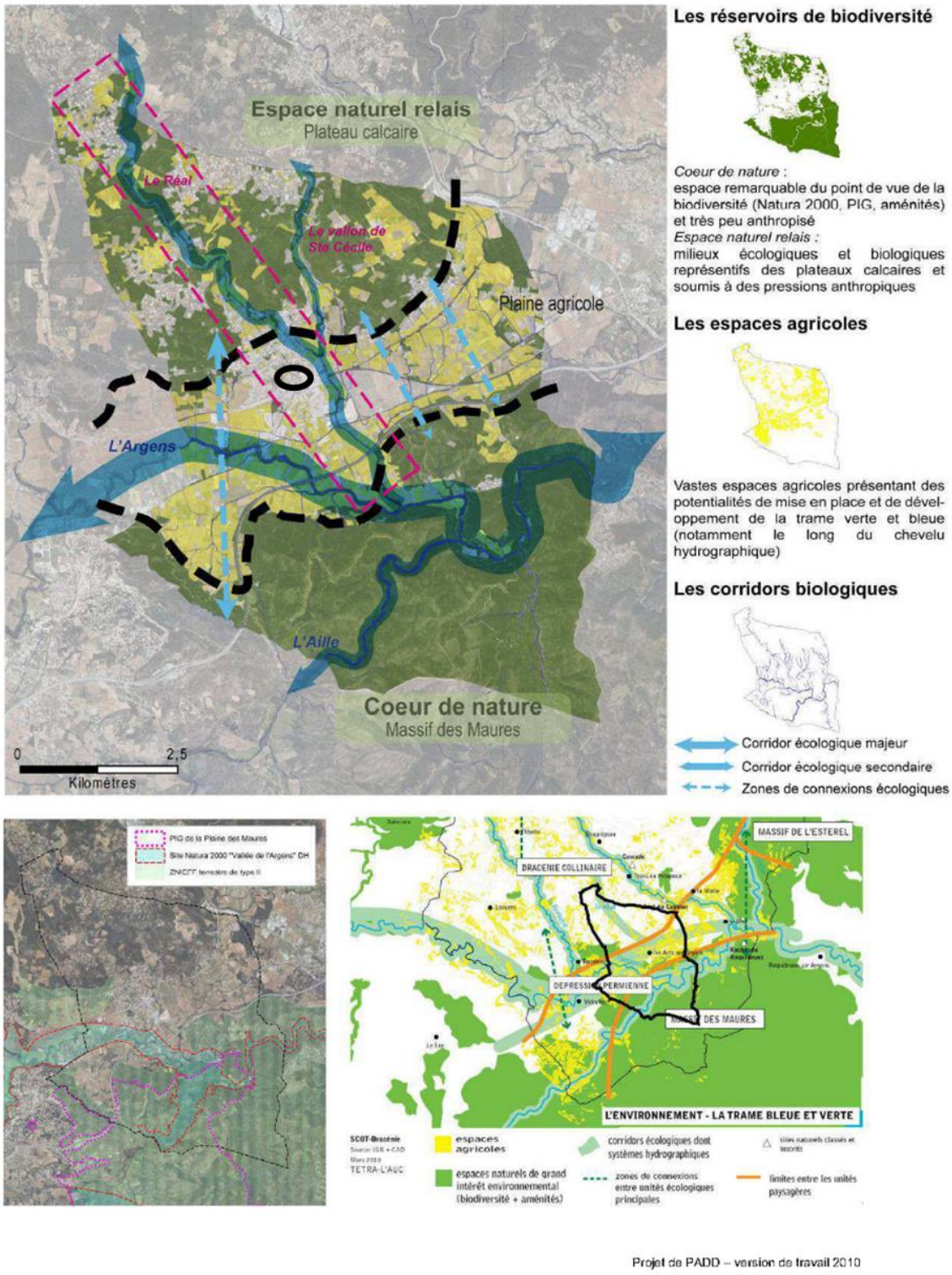
- les petits et très petits cours d'eau, notamment dans la plaine, jouant un rôle majeur dans la caractérisation du système hydrologique, de la faune et de la flore
- le canal des Moulins qui traverse la zone urbaine de façon transversale et qui est à l'origine de la formation de zones humides au cœur du village. Ce réseau est alimenté par une dérivation partielle du cours d'eau du Réal. On peut voir aujourd'hui comment la structure du réseau d'irrigation a su maintenir par la voie d'usage (de 2 à 4 m) des lieux de perméabilité dans le tissu pavillonnaire
- les écosystèmes agricoles des jardins potagers du Baou, au-dessus du village, irrigués gravitairement par le canal des Moulins et entretenus par les habitants du village
- les friches agricoles isolées dans les lotissements, qui sont bien souvent connectées au canal. Elles sont donc de deux types, friches humides ou sèches sur lesquelles il n'y a pas plus d'usage mais qui constituent ensemble un système de patchs écologiques interdépendants.
- les parcs et jardins municipaux, ainsi que les massifs et alignements d'arbres dans le centre-ville.

→ Le site étudié fait partie de la Trame verte et bleue communale en tant que friche agricole.



Le fonctionnement écologique : Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé. Le cercle noir localise (approximativement) le site étudié

LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS



La Trame Verte et Bleue : Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé. Le cercle noir localise (approximativement) le site étudié

5. Le paysage

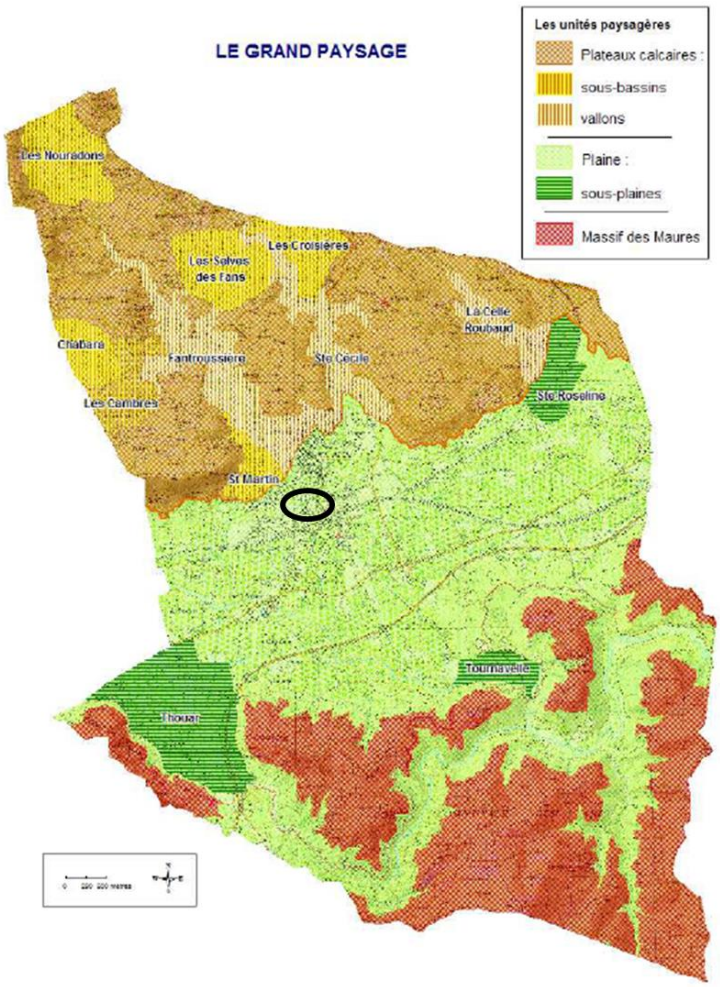
La commune des Arcs est concernée par trois unités paysagères principales.

1. ***Le massif calcaire :*** Le massif calcaire prend l'aspect de collines boisées et de petites plaines agricoles caractéristiques de la Provence calcaire. De par sa diversité morphologique, il abrite de nombreuses sous-unités paysagères.
2. ***La grande plaine :*** L'unité paysagère de la plaine se définit par :

- l'homogénéité des pratiques culturales, en grande partie tournées vers la viticulture,
- le mitage relativement contenu, à part aux environs immédiats de l'agglomération,
- la faiblesse des mouvements de relief au sein de la plaine, permettant des visées assez lointaines et des covisibilités de piémont à piémont,
- la présence de limites boisées claires au Nord et au Sud.

Principal lieu d'urbanisation de la commune, cette unité paysagère présente d'importants enjeux relatifs au développement urbain des Arcs vers l'Ouest, l'Est et le Sud. En effet, le développement du village des Arcs passe par un développement dans la plaine.

Les Maures : L'unité paysagère des Maures est liée à son caractère boisé dominant appuyé sur une topographie tourmentée. En effet, la nature cristalline de la roche mère a permis le développement de boisements très différents des collines calcaires du Nord. De plus, la faible épaisseur des sols et la quasi-absence de sols plans n'ont pas favorisé une exploitation par l'agriculture.



Les unités paysagères : Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé. Le cercle noir localise (approximativement) le site étudié

→ Le site étudié fait partie de l'unité paysagère « plaine ».
Du fait d'une topographie particulièrement plane ; le site n'est pas visible depuis les principaux axes routiers structurants présents au plus du site. Par ailleurs ces voiries sont soit longées par des espaces bâtis soit par des aménagements paysagers qui créent des « écrans » devant le site étudié.
Seules trois percées visuelles depuis les voiries s'offrent à la vue de l'observateur. Deux au sud et une au Sud-Ouest du site.
Le périmètre du site est majoritairement en contact avec des espaces bâtis ou des espaces de jardins. Ces zones de contact offrent une vue dégagée depuis les constructions existantes vers le site aujourd'hui non bâti.
L'intégration paysagère des nouvelles constructions et l'aménagement d'espaces verts publics et un enjeu fort du projet pour la qualité de vie à l'intérieur du site et depuis les espaces bâtis périphériques, et un enjeu moindre depuis les axes routiers.

Vues sur le site depuis les principaux axes routiers

Ecran végétal

Espace non concerné par des axes routiers structurants

Ecran bâti

Vue dégagée sur le site

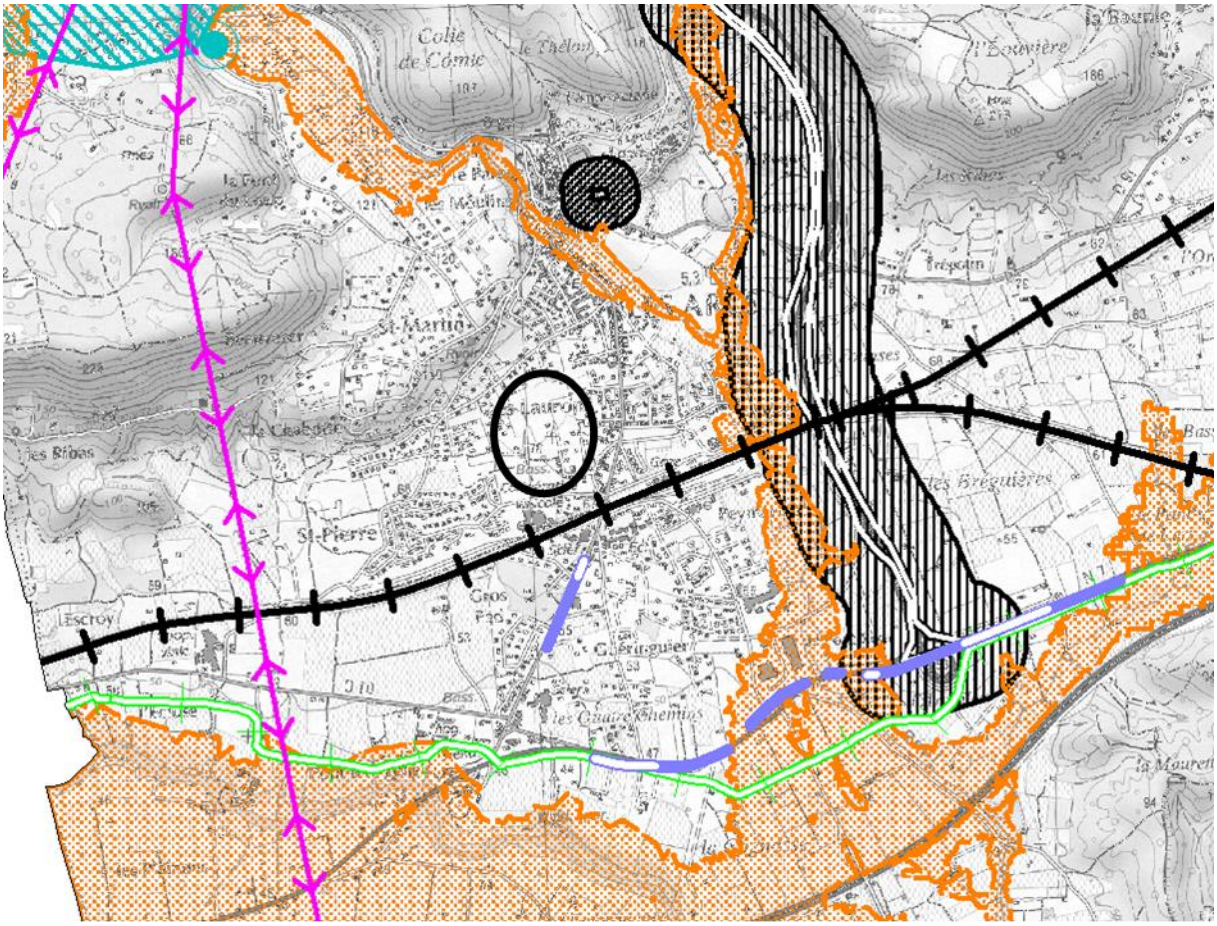
6. Les risques et les nuisances

a) Le risque inondation

Inondation par crue

Le risque inondation est principalement issu de crues torrentielles générées par L'Argens, le Réal et les nombreux vallons (Ste Cécile notamment) et ruisseaux existants sur la commune. En effet, en raison de leur caractère méditerranéen et lors de fortes précipitations, ces cours d'eau peuvent provoquer des inondations brèves mais catastrophiques.

● La commune est concernée par un plan de prévention des risques inondation (PPRi), qui est une servitude du document d'urbanisme. Ce document a été approuvé par le Préfet du Var le 11 avril 2014. La cartographie ci-dessous est un extrait des servitudes d'utilité publique de la commune, mises à jour en 2015.



COMMUNE DE

LES ARCS

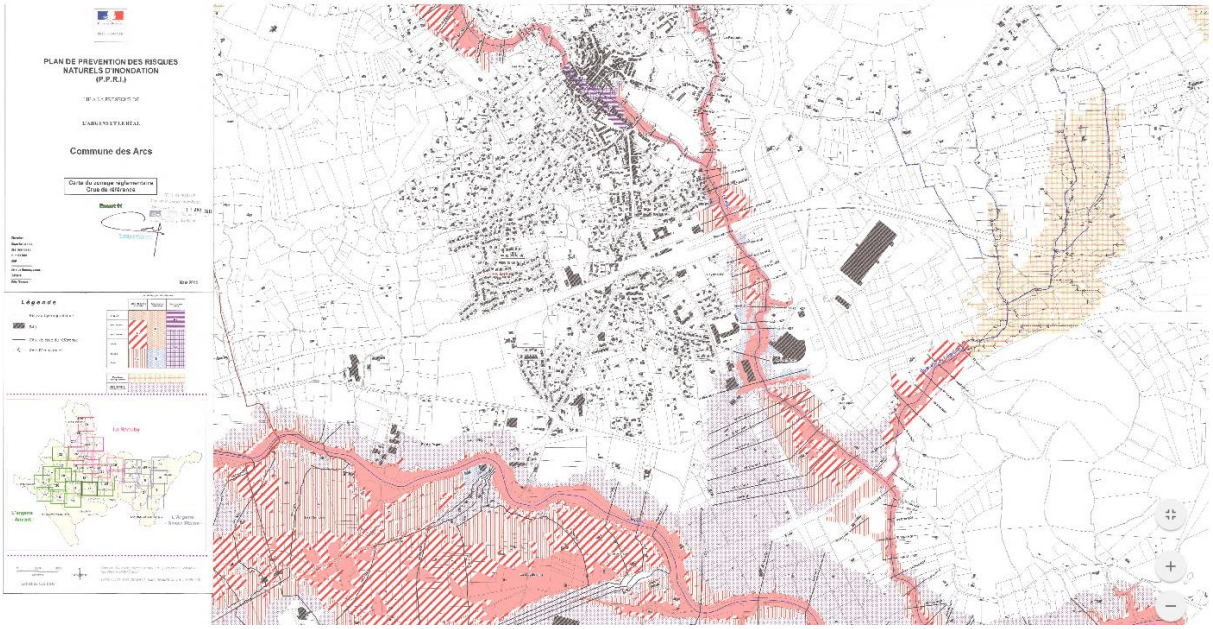
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Echelle : 1 / 25 000

5 février 2015

A1	Forêts soumises au régime forestier
A2	Dispositifs d'irrigation, canalisations souterraines
Ac1	Monuments historiques inscrits et classés
AS1	Conservation des eaux potables et minérales
EL11	Voies express et déviations d'agglomérations
I1	Hydrocarbures liquides : canalisations
I3	Gaz : canalisations de transport et de distribution
I4	Electricité : établissement des lignes électriques **Ligne aérienne**
Int1	Cimetières
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles et risques miniers.
PM3	Plans de prévention des risques technologiques
PT2	Télécommunications : protection contre les obstacles
PT3	Télécommunications - Communications téléphoniques et télégraphiques
T1	Voies ferrées et croisements fer / route

Les servitudes d'utilité publique (mise à jour 2015).
Le cercle noir localise (approximativement) le site étudié.



Extrait du PPRi approuvé

→ Le site étudié n'est pas directement concerné par des zones de risque du PPRi. Les dispositions générales du document s'appliquent tels que les marges de recul vis-à-vis des canaux.

Gestion du pluvial

→ Le site étudié à fait l'objet d'une étude spécifique pour la mise en œuvre de la gestion du pluvial (en annexe du présent document). La conclusion de cette étude définis les modalités de compensation de l'imperméabilisation du site ainsi que la gestion des ruissellements issus des bassins versants dont l'exutoire est le site étudié.

Bassin 7 (Les Laurons)

Le site des Laurons fera l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Cette zone sous forme d'une vaste prairie en pente régulière nord-sud (1,5 %) comporte de nombreux éléments patrimoniaux dont les aménageurs devront tenir compte

Les enjeux principaux sont les suivants

- Organiser la desserte et le maillage de ce secteur enclavé à partir des quartiers avoisinants en développant un nouveau quartier assurant une continuité urbaine structurée
- Faire de la présence de l'eau un élément structurant de l'aménagement urbain (bassins, fontaines ..)
- Préserver les canaux d'irrigation comme support d'un aménagement paysager structurant

En particulier la bastide des Laurons « La Micocoulière » fera l'objet d'une protection et mise en valeur

Du point de vue des eaux pluviales, chaque aménageur d'ensemble immobilier devra réaliser un bassin de rétention adapté à leur opération

Ce bassin de rétention devra rejeter le débit biennal avant aménagement suivant la doctrine MISEN de Janvier 2014

A noter qu'un bassin de rétention a déjà été réalisé aux Jardins de Pomone

Les sorties et surverses de bassins de rétention seront raccordées à des réseaux pluviaux ou fossés intégrés aux voies structurantes

Ces réseaux seront raccordés à un nouveau réseau qui sera posé sous l'Avenue des Laurons en remplacement de l'existant

Ce collecteur sera raccordé au nouveau collecteur de la rue Marcel Pagnol se prolongeant jusq'au passage sous la voie SNCF

Extrait de l'étude GIRAUDEAU ingénierie-Eau -Assainissement

b) Le risque incendie

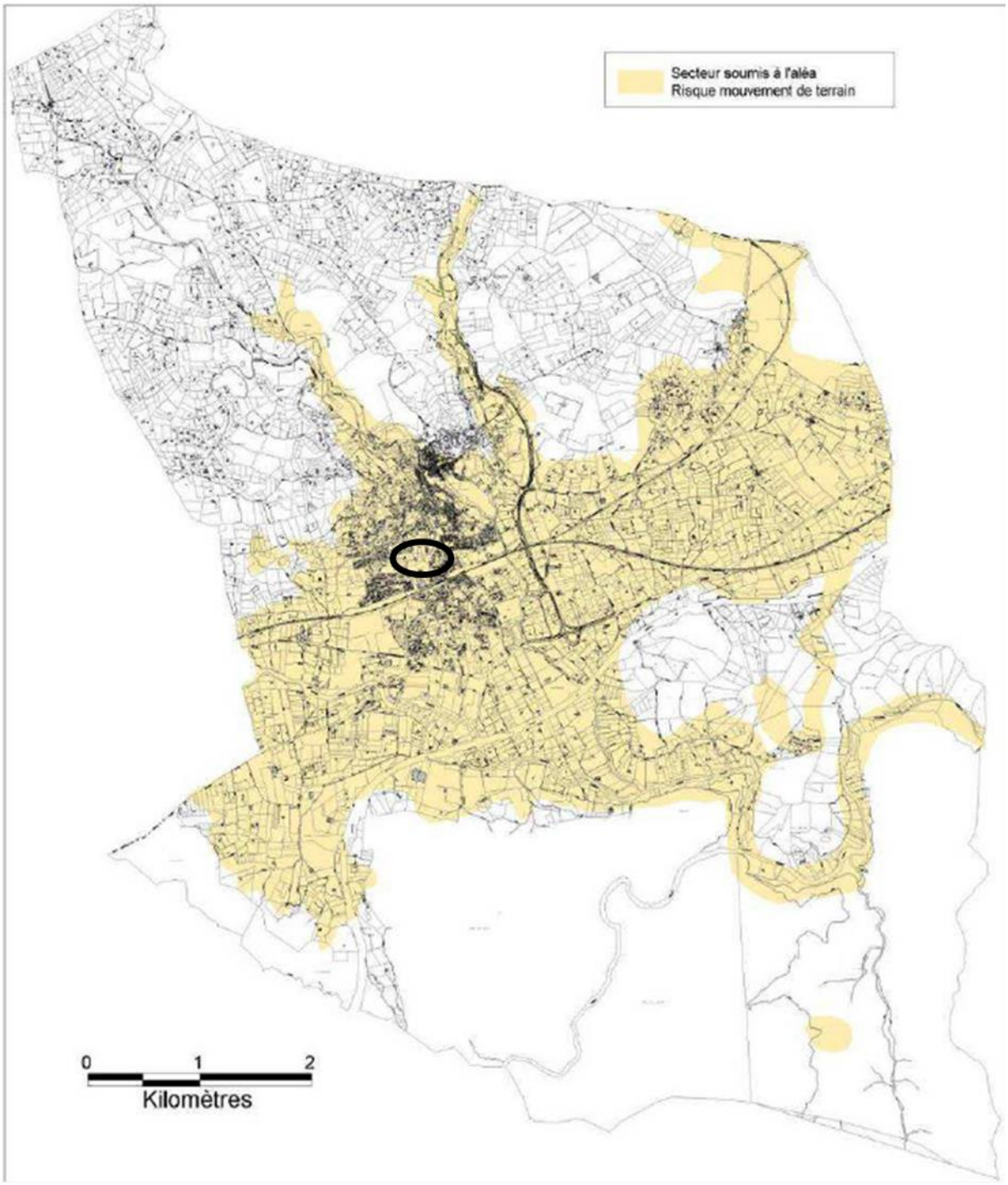
D'après le schéma départemental des risques majeurs, la commune des Arcs est exposée à des risques importants d'incendie de forêt et nécessite des mesures de protection particulières. Le risque feux de forêt se concentre essentiellement sur le massif des Maures et les boisements sur substrat calcaire situés au Nord du village. La zone urbanisée la plus exposée se localise sur les massifs collinaires s'étalant entre le village et le hameau des Nouradons du fait de la présence d'essence fortement inflammables (pins) et d'un habitat individuel dispersé.

→ Le site étudié par sa localisation (enveloppe urbaine et hors espace boisé) n'est pas concerné par le risque feu de forêt.

Les poteaux incendie ● présents autour du site (Source Remocra).

c) Le risque mouvement de terrain

La plaine des Arcs est constituée d'alluvions anciennes et récentes formées de cailloutis, sables, limons sableux et d'argiles pouvant entraîner des phénomènes d'hydromorphisme des sols. De ce fait, il faut être vigilant lors d'alternance de périodes de forte pluviométrie et de sécheresse intense qui pourrait conduire à des fissurations voir des déstabilisations de constructions



Aléa retrait gonflement des argiles : Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé. Le cercle noir localise (approximativement) le site étudié

→ Le site étudié est concerné par un aléa retrait gonflement des argiles faible.

d) Les risques technologiques

La commune est concernée par différents risques technologiques :

- Le dépôt de gaz de la Motte (STOGAZ) faisant l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques.
- Canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures

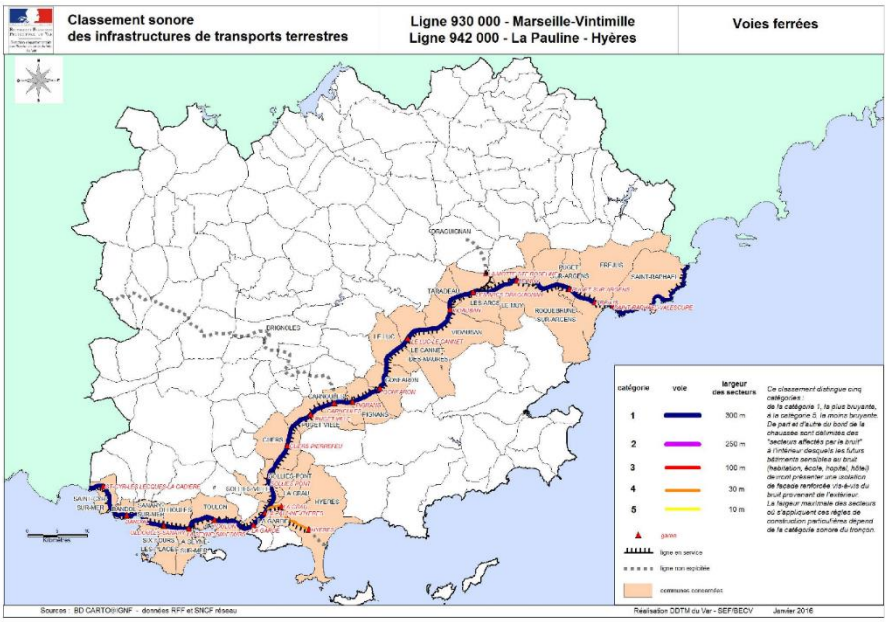
- Transport de matières dangereuses par voie routière généré par un important flux de transit et de desserte. Sont principalement concernées l'autoroute A 8, la RDN 7 et la voie SNCF.
- Le risque rupture du barrage de Carcès, situé à 36 km de la commune, il peut y avoir aggravation des inondations du fleuve Argens.

→ Le site étudié n'est directement concerné par aucun de ces risques.

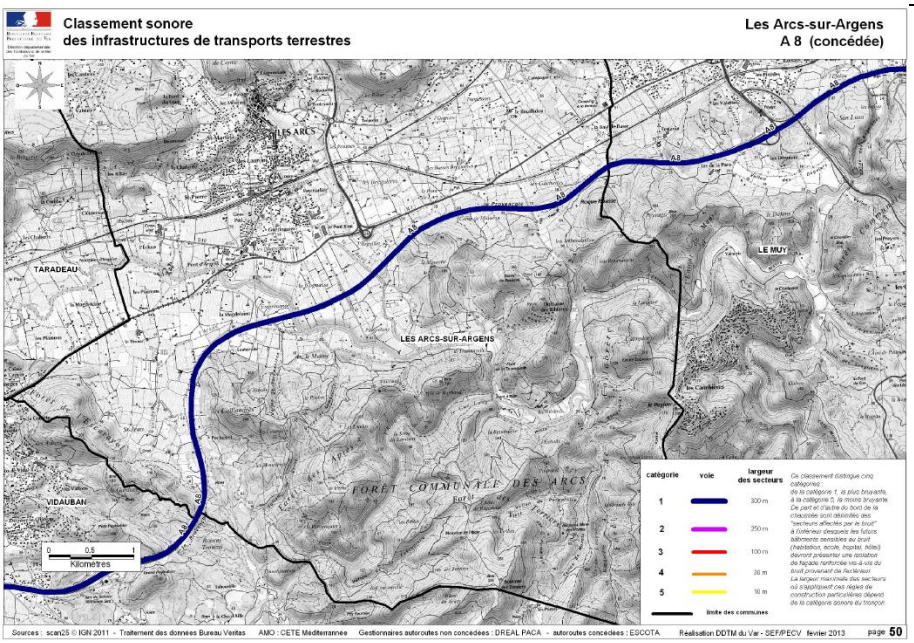
e) Les voies bruyantes

● La commune est concernée par différentes infrastructures de transports terrestres classées comme « bruyantes » par arrêtés préfectoraux.

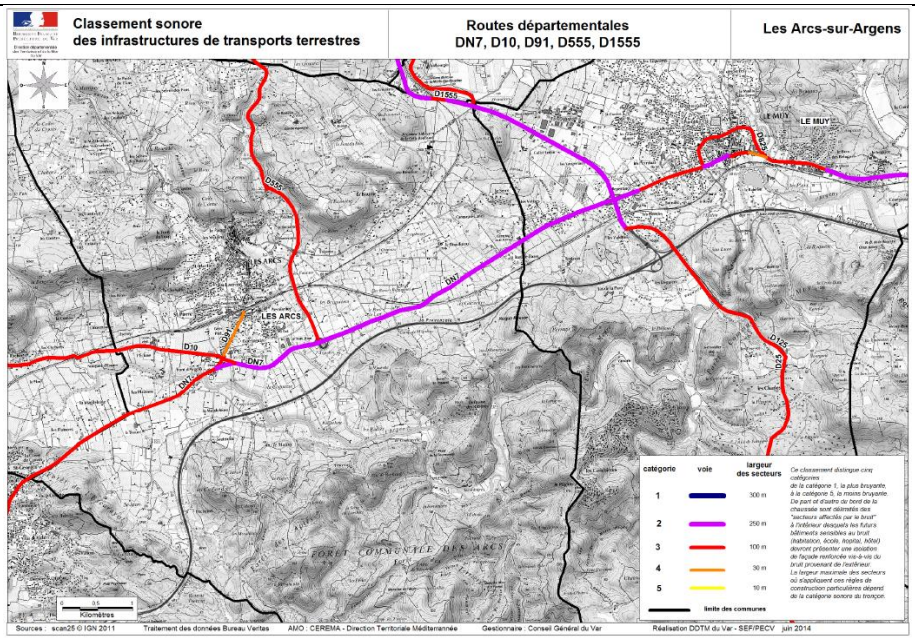
Voie ferrées par arrêté préfectoral du 29 septembre 2016



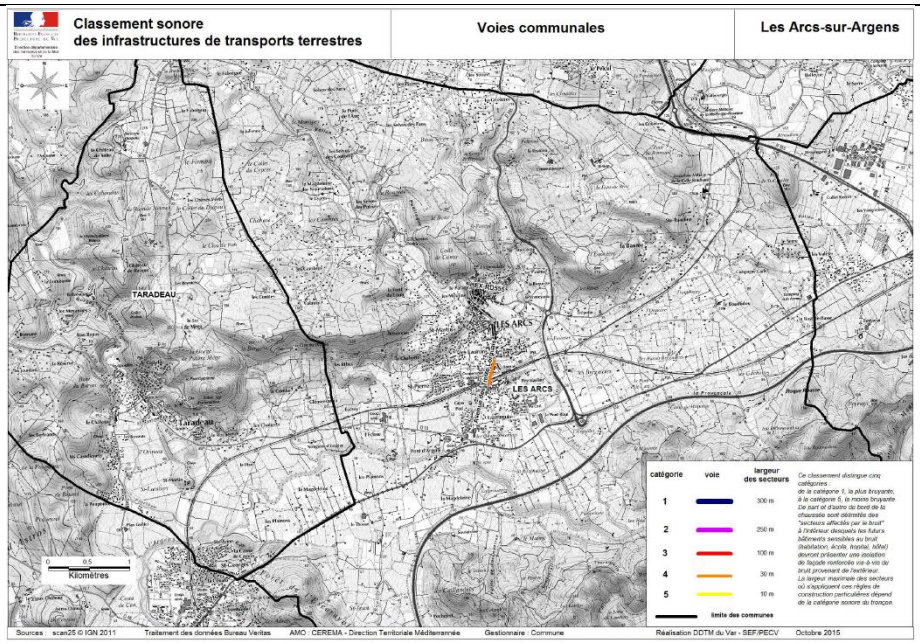
Autoroute par arrêté préfectoral du 27 mars 2013



Routes départementales par arrêté préfectoral du 1er août 2014



Voies communales par arrêté préfectoral 8 décembre 2015



→ Le site étudié est concerné par les mesures d'isolation phonique définies dans les différents arrêtés préfectoraux

Les Laurons

Secteur d'application des arrêtés préfectoraux « voies bruyantes »

f) La qualité de l'air

● La commune des Arcs représente 18% des émissions de CO2 de la Communauté d'agglomération Dracénoise et 1,9% des émissions du Var. Les émissions liées aux transports représentent 86% des émissions totales. A titre de comparaison, le transport sur la commune de Draguignan représente 45% des émissions totales de cette commune.

Energ'Air PACA - Emission - Année : 2014 - Méthode : 2017 Version 1

Conditions de diffusion

Id graph	Entité géographique graph	CO2 induit t/an	CH4 kg/an	N2O kg/an	CO2 nc t/an
19383004	Les Arcs	77 444,21	10 273,20	2 147,98	1 988,25
Total		77 444	10 273	2 148	1 988

Emissions de Gaz à effet de serre, toutes sources confondues. (Source http://energair.airpaca.org/)

7. Eau et assainissement

a) L'eau potable

● L'alimentation en eau est un service géré au niveau communal, la régie communale possède les compétences :

- Production,
- Protection du point de prélèvement,
- Traitement,
- Transfert,
- Stockage
- Distribution de l'eau.

L'alimentation en eau potable de la commune se réalise à partir de trois points de prélèvement :

- La source Sainte Cécile qui alimente en grande partie le centre-ville depuis le réservoir Sainte Cécile et alimente le réservoir du Colombier via la station du suppresseur des Moulins. Autorisation DUP : 700 m3/j
- Le forage de Fantroussières qui alimente le réservoir des Cambres. Autorisation DUP : 700 m3/j
- Le forage du Peical alimente les quartiers situés au Nord-Est de la commune. Autorisation DUP: 900 m3/j

Le Forage Collet du Cyprès (DUP de protection de prélèvement du 23/01/2015 autorisation de 600 m3/j) n'est pas encore en service. Il viendra alimenter le réservoir des Cambres.

Le Rendement du réseau en 2016 est **de 78,3%,** avec 727 547 m3 mis en distribution.

Le site étudié permettra d'accueillir environ 170 de logements supplémentaires.
EXTRAPOLATION :

→ La consommation hypothétique de la zone 1AUC serait d'environ 35 m3/jour en prenant comme postulat une consommation moyenne par habitant et par jour de 150 litres.
Actuellement la commune prélève en moyenne 1993 m3/jour.
Les Déclaration d'Utilité Publique autorisent actuellement 2200 m3/jour et prochainement 2800 m3/jour.
La capacité de la ressource en eau (en se basant sur les DUP) et des équipements est suffisante pour englober l'augmentation des besoins en eau liés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUC .

Important : l'analyse de la capacité de la ressource et des réseaux doit également tenir compte de l'augmentation des besoins en eau liées à la procédure de modification menée en parallèle de la présente procédure. Cette seconde modification porte sur le quartier des Guéringuiers qui permettra l'accueil d'environ environ 290 nouveaux logements en zone 1AUA soit environ une consommation d'environ 100 m3 /jour .
En prenant en compte ces deux espaces de développement urbain, la demande journalière supplémentaire en eau serait d'environ 135 m3 par jour. Les prélèvements autorisés par les actuelles DUP permettent de couvrir ces besoins.

b) L'assainissement

● Le service d'assainissement est géré au niveau communal (collecte, transport, contrôle de raccordement, contrôle des travaux de conformité partie privative le cas échéant) et intercommunal : SIVU Les Arcs–Taradeau (dépollution, élimination des boues et sous-produits).
L'assainissement non collectif est géré par le SPANC Communauté d'Agglomération Dracénoise, pour les travaux, et les contrôles de filières, de suppression ou d'obturation des fosses.

- Le service public d'assainissement collectif dessert une population estimée de 4 432 habitants au 31/12/2016.
- La capacité de la station d'épuration est de 13 000 Equivalents Habitants (EH).
- Le débit entrant moyen en 2016 est de 1164 m3/j soit une capacité résiduelle de 59% (= 7670 EH résiduels).

→ Le site étudié permettra d'accueillir environ 170 logements en zone 1AUC soit environ 390 personnes.
Il sera raccordé au réseau d'assainissement. La STEP actuelle est en capacité d'accueillir les rejets liés au développement de ce site.

Important : l'analyse de la capacité de la ressource et des réseaux doit également tenir compte de l'augmentation des besoins en eaux liée à la procédure de modification menée en parallèle de la présente procédure. Cette seconde modification porte sur le quartier des Guéringuiers qui permettra l'accueil d'environ 290 nouveaux logements en zone 1AUA soit environ 667 personnes supplémentaires. En prenant en compte ces deux espaces de développement, la capacité de la STEP est suffisante.

B. Synthèse des enjeux environnementaux du site des Laurons

	Niveau d'enjeu		
Thématique	*FAIBLES à INEXISTANTS*	*MODERES*	*FORTS*
Patrimoine	■		
Paysage			■
climat		■	
Hydrographie		■	
Habitats naturels		■	
Faune/Flore		■	
Fonctionnement écologique			■
Risque inondation par crue de l'Argens ou du Réal	■		
Gestion du pluvial			■
Risque incendie	■		
Risque mouvement de terrain	■		
Risque technologique	■		
Nuisances		■	
Eau et assainissement			■

C. Évaluation des conséquences prévisible de la modification du PLU

1. Préambule

Le PLU approuvé a, dans son rapport de présentation, justifié le choix du zonage du site étudié ().
L'évaluation des incidences prévisibles du secteur de Laurons a également spécifiquement fait l'objet d'un chapitre dans le rapport de présentation.
Les incidences prévisibles du PLU approuvé sur ce secteur sont reprises ci-après et complétées aux vues du projet.
Sur le site, depuis l'approbation du PLU, seules des extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU ont pu être réalisées.
La modification du PLU pour l'intégration du projet d'aménagement d'ensemble entraine l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

2. Les objectifs du PLU

Rappel des objectifs du PLU approuvé pour le site étudié :

- Prendre en compte la proximité avec une zone naturelle d'intérêt écologique (ZNIEFF II).

- Maintenir et protéger les continuités écologiques. L'environnement dans lequel s'inscrit la zone mérite une vigilance accrue en matière de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.
- Valoriser les vues vers le massif des Maures dans le projet d'aménagement.
- Faciliter l'accès au nouveau quartier depuis l'avenue Jean Jaurès qui assure la liaison entre le centre-ville et la RDN 7. Favoriser les déplacements doux (piétons et cyclistes) avec le centre-ville

Objectifs du PLU modifié

Les objectifs du PLU modifiés restent les mêmes.

Attentes formulées dans le PADD du PLU approuvé

Le secteur des Laurons s'inscrit dans la trame urbaine tel qu'identifiée dans le PADD.
Le secteur répond aux orientations formulées dans le PADD :

- Favoriser l'implantation de logements en zone centrale (village et périphérie)
- Réorganiser et re-calibrer une voirie communale insuffisamment étendue et de qualité modeste.
- Préserver les structures paysagères proches du village

3. Le zonage

Evolution de zonage PLU approuvé, PLU modifié (objet du présent dossier)

Création d'une zone 1AUC en lieu et place d'une 1AUBa. Par rapport aux limites actuelles de la zone, elle est réduite au sud-ouest pour exclure un lotissement existant qui est intégré à la zone UC voisine, et légèrement augmentée au nord-est pour intégrer deux parcelles sur lesquelles l'OAP propose de créer une zone de stationnement.

4. Incidences et Mesures – Thématique « Biodiversité, trame verte et bleue »

Incidence initiale définie dans le PLU approuvé

(-) « *L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain, eaux susceptibles de polluer les sols et l'Argens située en aval (corridor écologique, Natura 2000, ZNIEFF).*
Le respect des mesures édictées dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales permettra de limiter ce phénomène
Le règlement de la zone 1AUBa précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement ».

- **Incidences de la modification du PLU**

La visite de terrain sur le site, malgré une période de prospection peu favorable n'a pas révélé la présence d'espèces d'intérêt communautaire. Les milieux à caractère hydromorphe sont préservés par la délimitation d'un espace libre de construction, aménagé en espace vert public, s'articulant autour des canaux, bosquets, alignements et arbres isolés existants sur le site. Cette protection porté dans l'OAP et également matérialisée dans le règlement graphique par une identification au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.
La présence de la végétation exogène envahissante sera réduite voir supprimée par ces aménagements : entretien des espaces verts, plantations d'espèces endogènes adaptés au climat et aux caractéristiques des sols, mais aussi par le règlement de la zone qui proscrit la plantation d'espèces exotiques envahissantes, et recommande la plantation de certaines espèces dans les espaces bâtis.

Par ailleurs, le projet tel que présenté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet une prise en compte de la biodiversité et du fonctionnement écologique :

- Maintien de bandes inconstructibles et végétalisées sur une distance de minimum 10 mètres depuis le bord des canaux
- Calendrier d'intervention et de travaux sur le site
- Recommandation en matière de plantations (espèces à favoriser et à proscrire)

5. Incidences et Mesures – Thématique « Paysage »

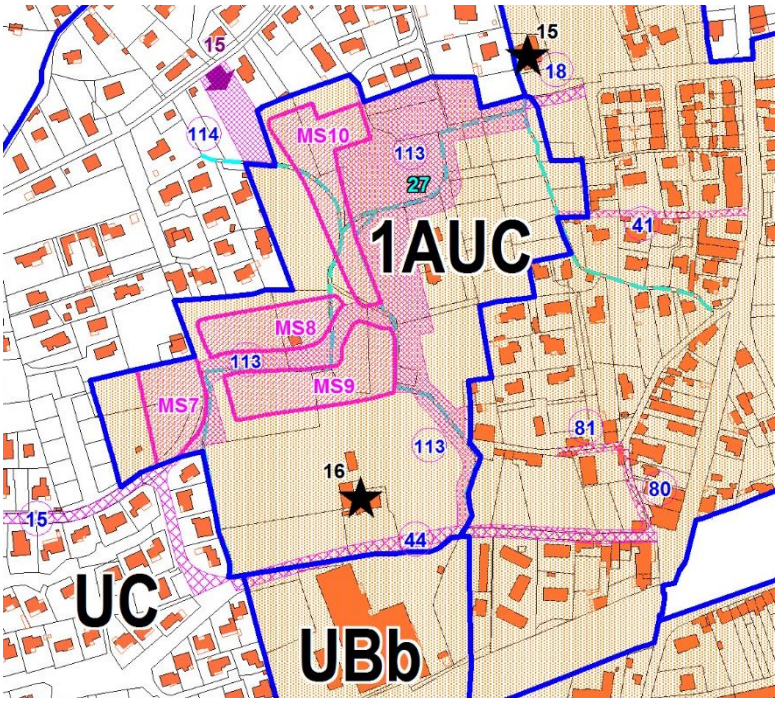
Incidence initiale définie dans le PLU approuvé

(-) « *L'urbanisation à venir va opérer une modification du paysage dans le sens, où les terrains actuels sont des terrains agricoles ou en friche. Cette incidence est limitée par l'inscription même de cette zone en continuité d'une zone résidentielle et au sein du tissu urbain. Afin d'intégrer au mieux les futures opérations dans leur environnement, le règlement de la zone 1AUBa (secteur des Laurons) édicte des hauteurs maximum de constructions semblables à la zone mitoyenne UC (7 mètres) visant à une meilleure intégration paysagère du projet. Par ailleurs, le classement de la Bastide des Laurons et des canaux d'irrigation et leur prise en compte dans les principes d'aménagement concourent à la préservation et la mise en valeur de ces éléments patrimoniaux dans le cadre de l'opération* ».

- **Incidences de la modification du PLU**

Le PLU modifié, permet grâce à l'orientation d'aménagement et de programmation, d'apporter une cohérence entre le développement démographique sur le secteur et l'enjeu paysager. Les espaces qui seront bâti s'articulent autour de places et d'espaces publics végétalisés ou minéraux qui créent des ambiances différentes et un cadre de vie qui se veut agréable. La répartition sur le site des espaces bâtis et non bâtis représente un tiers, deux tiers.

Les hauteurs des futures constructions sont de 7 mètres sur la majorité des espaces constructibles, un secteur de taille réduite permet une hauteur de bâti en R+2. Sa localisation a été réfléchie afin de ne pas porter atteinte aux perceptions sur le site depuis les principales voies routières.



6. Incidences et Mesures – Thématique « Risques naturels »

Incidence initiale définie dans le PLU approuvé

(+) « *La zone d'urbanisation se situe en dehors de toute zone à risque préservant ainsi la population et les biens d'une catastrophe* ».

(-) « *L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain d'autant plus que cette zone est sujette à de forts ruissellements provenant du vallon de Fantroussières. Le respect des mesures édictées dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales permettra de limiter ce phénomène Le règlement de la zone 1AUBa précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement*. »

- **Incidences de la modification du PLU**

La modification du PLU confirme la bonne prise en compte du ruissèlement et la gestion du pluvial par la localisation du bassin de rétention et le maintien d'espaces libres de construction végétalisés et/ou non imperméabilisés.

L'étude hydraulique sera prise en compte dans le projet. Cette étude est annexée au présent rapport de présentation.

L'incidence sur le risque inondation est neutre.

Remarque : Les autres risques naturels ne concernent pas le site, l'aléa retrait gonflement des argiles est porté à connaissance des pétitionnaires par la commune. La prise en compte de la défense incendie s'effectuera en continuité du réseau de défense incendie existant et en cohérence avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

7. Incidences et Mesures – Thématique « Agriculture »

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « *L'urbanisation à venir s'inscrit sur des terrains agricoles cultivés ou en friche et inscrits dans le périmètre AOC. La perte de terrains agricoles a une incidence négative sur l'économie locale, les paysages et la biodiversité.*

Toutefois, dans ce secteur, le remembrement de la zone agricole dans le secteur des Nouradons correspond mieux aux attentes de l'exploitant. Cette incidence est également compensée par l'augmentation considérable de la zone agricole au PLU par rapport au POS (+185 ha) ».

- **Incidences de la modification du PLU**

La modification du PLU marque le point de départ de la consommation des espaces agricoles qui a été définie par le PLU appouvé. Cette consommation d'espaces agricoles a été présentée en Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), avec l'ensemble du PLU entre l'arrêt et l'approbation du PLU approuvé. Le PLU approuvé avait présenté un gain d'espaces agricoles de 185 ha à l'échelle du territoire. La consommation d'espace AOC a également été soumise à l'avis de la CDCEA, de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO.

Entre l'approbation du PLU et la présente modification les espaces agricoles sur le site n'ont pas ou peu évolués : les espaces non cultivés ne le sont toujours pas et les espaces support de culture sont pour certains devenus des friches.

La modification du PLU n'entraine pas de nouvelle consommation d'espace agricole et ne nécessite donc pas une saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF, Ex CDCEA).

Remarque : la modification du PLU n'entraine pas de consommation d'espace naturel ou forestier.

8. Incidences et Mesures – Thématique « Déplacements »

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « *L'arrivée d'une population et d'activités nouvelles à travers l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment automobiles dans ce secteur déjà très congestionné. (embouteillage, accidents, nuisance sonore, émission de gaz à effet de serre). Le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés destinés à la création et au recalibrage de la voirie afin de faciliter la liaison routière entre ces deux zones et l'avenue Jean Jaurès (via l'avenue des Laurons).Par ailleurs, des orientations d'aménagement particulières sont inscrites visant à la création de voies routières dans la zone des Laurons.* »

- **Incidences de la modification du PLU**

L'incidence de l'ancienne zone 1AUBa du PLU approuvé sur les déplacements était neutre du fait de l'inconstructibilité de la zone liée au PAPAG.
Le site objet de la présente modification du PLU (zone 1AUBa concernée par le PAPAG, classée en zone 1AUC par la modification du PLU) permettra l'accueil d'environ 170 logements.
Aucune servitude, ni emplacement réservé n'est identifié pour des voiries. Le PLU approuvé identifie par des flèches aux documents graphiques des intentions d'accès sans précision sur la nature de la voirie : piétonnières, cyclables, routiers…
L'OAP illustre des intentions de voirie et des bouclages routiers pour permettre d'assurer la sécurité et les accès au site. Aucun nouvel accès n'est ouvert sur les départementales et l'accès à l'avenue Jean Jaurès est facilité. Ces intentions respectent celles identifiées au PLU approuvé.

9. Incidences et Mesures – Thématique « Nuisances »

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « *La zone d'urbanisation future se situent à proximité de la Ligne ferroviaire, source de nuisances sonores. Cette incidence est limitée par la présence de la cave viticole entre la zone 1AUBa et la voie ferrée joue un rôle d'écran sonore.*
Le PLU rappelle dans ces dispositions générales, les règles d'urbanisme qui devront être prises face à cette voie ferrée : conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, les nouvelles constructions situées dans l'emprise de la voie bruyante (300 m) devront présenter un isolement acoustique « contre les bruits extérieurs.
(-) « L'arrivée d'une population et d'activités nouvelles à travers l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment automobiles dans ce secteur déjà très congestionné. La circulation automobile constitue une véritable source de nuisances et de pollutions pour les riverains, notamment par l'émission de gaz à effet de serre ».

- **Incidences de la modification du PLU**

Comme vu dans l'état initial, le site est concerné par les mesures d'isolation phonique définies dans les différents arrêtés préfectoraux qui concernent les voiries qui l'encadrent.
La modification du PLU entraine la mise en place effective des nuisances évaluées dans le PLU approuvé, en permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUC. L'orientation d'aménagement et de programmation favorise la gestion des circulations et encourage le recours au mode déplacements doux, par des intentions d'aménagement piétons et cyclables.

D. Document supra – communal s'imposant ou à prendre en compte dans la modification du PLU

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE RM)

Le PLU approuvé est compatible avec le SDAGE RM, mesure 2010-2015.
La modification du PLU doit être compatible avec le SDAGE RM mesure 2016-2021.
Le PLU doit être compatible avec le SCOT. Le SCOT devra être compatible avec le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux). Le PLU modifié doit justifier de sa compatibilité avec le SDAGE.
Cette justification servira de justification de la compatibilité du PLU avec le futur SCOT sur le thème de l'eau pour le site étudié. Le PLU modifié doit être compatible avec les 8 orientations fondamentales, les mesures et les objectifs de qualité et de quantité d'eau définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée.
Les points ci-après précisent dans les grandes lignes et par orientation du SDAGE leur prise en compte par la modification du PLU.

- **Orientation 1 :** S'adapter aux effets du changement climatique

Le projet défini par l'OAP sur le site prend en compte les différentes thématique liées à l'adaptation au changement climatique que sont la biodiversité, la prise en compte des risques, la qualité environnementale des constructions et des aménagements, l'énergie…

- **Orientation 2 :** Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

Cette orientation n'est pas de la compétence du document d'urbanisme.

- **Orientation 3 :** Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

L'OAP prend en compte la préservation du fonctionnement écologique aquatique sur le site. La modification du PLU n'a pas d'incidence prévisible négative sur le site Natura 2000 « *Val d'Argens* ».

- **Orientation 4 :** Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement.

La commune veille à travers la modification de son PLU et en particulier la définition d'une capacité d'accueil du site concerné, à l'adéquation entre «projection démographique » et « capacité d'alimentation en eau». L'alimentation en eau potable de l'enveloppe urbaine du PLU est issue du territoire communal. Le rendement du réseau est proche de 80% ce qui est compatible avec les attentes du SDAGE.

- **Orientation 5 :** Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.

Le site a fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les canaux sont préservés.

- **Orientation 6 :** Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé. Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides

Le site, objet de la modification du PLU, n'est pas concerné par une zone humide identifiée par des inventaires tels que celui du département. Les milieux présentant une végétation de type hydrophile ont été exclus des espaces urbanisable afin de préserver le milieu potentiellement hydromorphe.
Les canaux existants sont protégés et valorisés par un aménagement végétal de leur abord afin de permettre de maintenir la fonctionnalité écologique liée à ces canaux. La gestion du pluvial sur le site contribue à la bonne prise en compte des risque de pollution accidentel des eaux et du sol.

- **Orientation 7 :** Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

Comme indiqué pour l'orientation 4, la commune veille à travers la modification de son PLU et en particulier la définition d'une capacité d'accueil du site concerné, à l'adéquation entre «projection démographique » et «capacité d'alimentation en eau».

- **Orientation 8 :** Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le site n'est pas concerné par le risque inondation par crue. Le PPRi opposable défini des règles à respecter qui s'impose au document d'urbanisme (Servitude). La gestion du pluvial est également intégré au projet.

La modification du PLU est compatible avec le SDAGE RM 2016-2021.
Remarque concernant le PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) : c'est le PPRi qui doit être compatible avec ce document.

E. Suivi des incidences de la modification du PLU

Rappels : Extrait du PLU approuvé

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application sur l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans.
C'est ainsi que des indicateurs sont proposés pour permettre l'évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU dans le temps. Ils portent sur toutes les thématiques environnementales abordées dans l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences :

- L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales
- Le maintien de la biodiversité et des milieux naturels
- La protection du paysage naturel et du patrimoine bâti
- La prévention des risques naturels et technologiques
- La maîtrise de l'énergie
- La lutte contre la pollution des sols et des eaux
- La lutte contre les nuisances sonores
- La préservation de la qualité de l'air

Ces indicateurs de suivi environnemental ont pour objet :

- d'évaluer les incidences négatives de la mise en œuvre du PLU ;
- de rendre compte de nouvelles incidences négatives ou positives éventuelles ;
- d'évaluer l'avancée de la mise en œuvre des orientations du PLU ;

Les indicateurs définis indiquent, dans la mesure des données disponibles, des valeurs de référence.
Ces indicateurs de suivi ont une légitimité que s'ils sont confrontés. Les échelles de comparaison sont principalement le territoire de la commune, mais dans certains cas, d'autres échelles méritent d'être rapprochées (communauté d'agglomération, département, région).
Pour chaque indicateur est mentionné, l'organisme susceptible de le renseigner ainsi que la périodicité d'actualisation de l'indicateur.

Les indicateurs de suivi sont très divers : ils peuvent porter à la fois sur des documents, schémas, mesures, plans mis en place tels que Plan de Prévention des Risque que sur des indices plus techniques requérant des comptages et des analyses statistiques tels que Indice ATMO9 ou Densité bâtie.
Au total, ce sont 21 indicateurs qui ont été définis.
Les indicateurs choisis par la commune dans le PLU approuvé sont majoritairement applicables pour la présente modification du PLU, en particulier ceux portant sur l'eau, l'assainissement, la lutte contre les nuisances sonores, le paysages, la gestion du pluviales, la qualité des sols….

Indicateurs du PLU opposable applicables à la modification du PLU

Indicateurs de suivi Ressource en eau potable et assainissement

IND 1 : Capacité des réservoirs d'eau potable et volumes produits	
Description de l'indicateur	Confronté au nombre d'habitants, cet indicateur permettra d'identifier si la ressource en eau potable est suffisante.
Valeur de référence	3 réservoirs de stockage produisant 730 619 m3 d'eau en 2009
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	3 ans

IND 2 : Consommation en eau potable moyenne annuelle et par abonné	
Description de l'indicateur	La connaissance de cet indicateur permettra d'anticiper les besoins quant à l'alimentation en eau potable
Valeur de référence	2010 : 135 m³/an/abonné soit 174 litres/habitant/jour
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

IND 3 : Nombre et part des abonnés raccordés au réseau d'assainissement collectif et non collectif et au réseau d'eau potable	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer le taux de non raccordement au réseau collectif et d'anticiper les besoins
Valeur de référence	Eau potable : 3 069 abonnés en 2009 Assainissement collectif : 2 371 en 2011
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	3 ans

Indicateurs de suivi Maintien de la biodiversité et des milieux naturels

IND 4 : Nombre de permis de construire accordés par an sur la commune	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer le taux d'artificialisation du sol. Le nombre de permis de construire et la photo interprétation par image satellite sont deux sources à mobiliser.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, Commune des Arcs (service urbanisme)
Fréquence d'actualisation	1 an

Indicateurs Protection du paysage naturel et du patrimoine bâti

IND 6 : Nombre et part des permis de construire ayant fait l'objet d'une étude paysagère	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra de mesurer la prise en compte du paysage dans les opérations d'urbanisme
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

IND 8 : Part des espaces publics végétalisés dans les nouvelles opérations d'urbanisme	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra de mesurer la prise en compte du paysage dans les opérations d'urbanisme et l'évolution du tissu végétal dans la ville
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune des Arcs, Aménageurs, Lotisseurs
Fréquence d'actualisation	1 an

Indicateurs Maîtrise de l'énergie

IND 13 : Nombre d'habitations présentant une source d'énergie renouvelable sur la commune	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer l'engagement des propriétaires face aux défis énergétiques.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

IND 14 : Nombre d'habitations ou de bâtiments à faible empreinte environnementale (HQE, BBC ...) sur la commune	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer l'engagement des propriétaires face aux défis énergétiques.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	1 an

Indicateurs Lutte contre la pollution des sols et des eaux

IND 15 : Etat chimique et écologique des cours d'eaux	
Description de l'indicateur	La connaissance de la qualité des cours d'eau nous renseigne sur les éventuelles pollutions présentes.
Valeur de référence	2009 : Le Réal : état écologique qualifié de moyenne qualité L'Aille : état écologique qualifié de moyenne qualité L'Argens : état écologique qualifié de moyenne qualité
Source	Agence de l'eau Rhône Méditerranée
Fréquence d'actualisation	5 ans

ND 16 : Qualité des effluents issus de la Station d'épuration	
Description de l'indicateur	Les milieux récepteurs étant l'Argens, une surveillance annuelle doit être menée pour garantir des rejets d'effluents non préjudiciables pour le milieu naturel.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Gestionnaire de la STEP
Fréquence d'actualisation	1 an

Indicateurs Lutte contre les nuisances sonores

IND 17 : Nombre de permis de construire et destination des nouvelles constructions situés dans le périmètre voie bruyante	
Description de l'indicateur	Pour cela, la connaissance du nombre de permis de construire accordés dans une zone affectée par les nuisances sonores liées aux déplacements routiers sera une source à mobiliser.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, commune des Arcs (service urbanisme)
Fréquence d'actualisation	2 ans

IND 18 : Nombre de constructions nouvelles situées dans le périmètre d'une voie bruyante et dotés d'un système permettant de limiter le bruit	
Description de l'indicateur	Cet indicateur permettra d'évaluer les nuisances sonores subies.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	CAD, commune des Arcs
Fréquence d'actualisation	2 ans

IND 19 : Evolution de la fréquentation sur les principaux axes routiers	
Description de l'indicateur	A partir des comptages, l'ambiance sonore pourra être évaluée.
Valeur de référence	2009 : RN 7 : Les Arcs vers Nice : 8 106 véhicules/jour RN 7 : les Arcs vers Aix : 8 107 véhicules / jour RD 555 : Les Arcs vers RN7 : 6 151 véhicules / jour RD 555 : Les Arcs vers Draguignan : 6 026 véhicules / jour En 6 ans, une augmentation du trafic de 18% dont 3,2% de poids lourds.
Source	Conseil Général du Var
Fréquence d'actualisation	2 ans

Indicateurs Préservation de la qualité de l'air

IND 20 : Indice ATMO	
Description de l'indicateur	L'indice ATMO permet de mesurer la qualité de l'air. L'évolution d'une année sur l'autre de l'indice ATMO à des périodes différentes (semaine, week-end, saison touristique) pourrait permettre de mieux comprendre les sources de pollution.
Valeur de référence	2007 : NOx : 403 t CO2 : 68 kt P10 : 43 t P2.5 : 30 t
Source	Air PACA
Fréquence d'actualisation	2 ans

IND 21 : Volume des déchets collectés par an	
Description de l'indicateur	L'indice ATMO permet de mesurer la qualité de l'air. L'évolution d'une année sur l'autre de l'indice ATMO à des périodes différentes (semaine, week-end, saison touristique) pourrait permettre de mieux comprendre les sources de pollution.
Valeur de référence	Aucune valeur de référence
Source	Commune, Communauté d'agglomération
Fréquence d'actualisation	2 ans

VI. Résumé non technique

Le Plan Local d'Urbanisme opposable comporte, dans le quartier des Laurons, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG).
Cette servitude, instaurée au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, est positionnée pour une durée maximale de 5 ans. Elle est arrivée à échéance fin mai 2018.
La modification du PLU permet de modifier le zonage du PLU approuvé comme suit:

- Création d'une zone 1AUC en lieu et place d'une 1AUBa. Par rapport aux limites actuelles de la zone, elle est réduite au sud-ouest pour exclure un lotissement existant qui est intégré à la zone UC voisine, et légèrement augmentée au nord-est pour intégrer deux parcelles sur lesquelles l'OAP propose de créer une zone de stationnement.

Cette modification permet également d'intégrer une orientation d'aménagement et de programmation pour ce quartier.

Les enjeux identifiés par le PLU approuvé sur le site concerné ont été, au cours de la procédure de modification, réévalués.
Ainsi quatre principaux enjeux ont été identifiés :

- ***Paysage :*** vues sur le site depuis les axes routiers encadrant le quartier, actuellement seules quelques percées travers des écrans végétalisés ou des espaces bâtis s'offrent depuis ces axes sur un espaces actuellement libre de construction.
- ***Fonctionnement écologique*** (*Trame Bleue*) lié aux canaux présents sur le site et au caractère hydromorphe de la partie Nord du quartier, où une végétation hydrophile s'est développée sur des friches agricoles.
- La ***ressource en eau et l'assainissement,*** le projet démographique doit être cohérent avec la capacité de la ressource en eau et avec celle de la station d'épuration.
- ***La gestion du pluvial*** est nécessaire à limiter les ruissellements sur le site et vers l'Argens, afin de ne pas accroitre les risques et de limiter les pollutions des sols et des eaux liées aux phénomènes de ruissèlement (lessivage en particulier).

Les incidences de la modification du PLU sur ces enjeux sont :

- ***Paysage :*** L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit le maintien de grands espaces libres de construction, dont la protection est assurée par le règlement graphique et écrit du PLU modifié.
  La hauteur des bâtiments est limitée à 7 mètres, hormis dans un petit secteur ou la hauteur autorisée est de 9 mètres. La localisation de ce secteur a été réfléchie afin de ne pas créer de nouvel élément paysager bâti visible depuis les principales voies entourant le site.
  Les canaux sont maintenus par leur prise en compte dans l'OAP. Ils deviennent support d'un aménagement de cheminements doux et créent la trame paysagère du quartier, avec le maintien des espaces qui les encadrent en espaces verts publics et de loisir.
  La modification du PLU entraine la création d'un nouveau paysage, accompagné par l'OAP et le règlement, afin que ce nouvel élément paysager soit intégré efficacement et harmonieusement dans le tissu urbain existant.
- ***Fonctionnement écologique*** : le maintien des espaces à caractère hydromorphe par une identification au titre du patrimoine écologique associée à la mise en valeur des canaux permet de prendre en compte les enjeux écologiques identifiés au niveau de ce quartier. L'OAP permet de mettre en place un calendrier de travaux et des recommandations en matière d'aménagement végétal et de lutte contre les espèces envahissantes. Ces mesures concourent au maintien d'un fonctionnement écologique fonctionnel.

- **La *ressource en eau et l'assainissement*** : le projet de développement de ce quartier aura pour incidence une augmentation de la population et, par conséquent, une augmentation des besoins en eau et des rejets d'assainissement. L'analyse des incidences démontre que le développement démographique projeté dans le quartier est compatible avec la ressource et avec la capacité de la station d'épuration actuelle.
- ***La gestion du pluvial***. Une étude hydraulique a été réalisée spécifiquement sur le site, les conclusions de l'étude sont intégrées à l'OAP.

En conclusion, la modification du PLU n'entraine pas d'incidence négative sur l'environnement.

VII. Annexe : Etude hydraulique

SOMMAIRE

I - GENERALITES :

I 1 - OBJET DE L'ETUDE – PROBLEMATIQUE..... 3

II - RECUEIL DES DONNEES 6

II 1 – HYDROLOGIE..... 6

II 2 - DONNEES URBANISTIQUES, TOPOGRAPHIQUES ET GEOLOGIQUES. 7

II 3 – ETAT DES RESEAUX PLUVIAUX ET ARROSAGE..... 7

III - ETUDE DE FAISABILITE :.....8

III 1 - CARACTERISTIQUES DES BASSINS VERSANTS..... 8

III 2 - EVALUATION DU COEFFICIENT DE RUISSELLEMENT..... 8

III 4 – METHODE RATIONNELLE 8

III 5 - EVALUATION DU TEMPS DE CONCENTRATION - INTENSITE PLUVIOMETRIQUE DEBITS DECENNAUX..... 9

III 6 – SOLUTIONS PROPOSEES..... 9

III 7 – DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES..... 11

III 8 – ESTIMATION DES TRAVAUX A REALISER..... 12

1
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

ANNEXES :

1 -:Plan de situation au 1/ 25 000ème

2 – Extrait cadastral au 1 / 2500ème

3 – Bassins versants au 1 / 5 000ème

4 –Plan des écoulements au 1 / 2 500ème

5 –Plan général des réseaux projetés au 1 / 3 000ème

6 : Méthode Rationnelle, calcul du temps de concentration par la formule de RICHARDS

7 :Liste des propriétaires

8 – Reportage photographique

2
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

I - GENERALITES :

I 1 - OBJET DE L'ETUDE - PROBLEMATIQUE

La présente étude fait suite au souhait de la Commune des ARCS de résoudre les problèmes de ruissellement d'eaux pluviales du quartier des LAURONS dans le cadre de la future urbanisation de ce quartier

La zone des LAURONS se situe au centre-ouest de la Commune des ARCS SUR ARGENS

Elle est répertoriée en zone 1 AUBa au PLU

IL s'agit d'une zone naturelle très peu bâtie située à l'altitude moyenne de 75 NGF, en pente douce nord-sud

Elle constitue actuellement un enclavement naturel dans un quartier à dominante résidentielle dominée par l'habitat individuel, à l'ouest du centre ville.

Elle est accessible par le nord par le Boulevard des Moulins et le lotissement les Jardins de Pomone, par l'est à partir de l'Avenue Jean Jaurès et la Rue Georges Cisson et par le sud par , l'Avenue des Laurons, le chemin des Laurons et l'impasse des Laurons

La cave coopérative viticole LE CELLIER DES ARCHERS va être démolie pour être reconstruite au sud de la RDN7 au quartier Pont d'Argens .

La zone est traversée en direction nord-sud par plusieurs branches du Canal des Moulins qui se raccordent au réseau d'eaux pluviales de la commune en 3 points

- Un au niveau du Chemin des Laurons, avec raccordement sur le réseau pluvial de l'Avenue Jean Jaurès
- Deux au niveau de l'Avenue des Laurons face à la cave coopérative sur le réseau pluvial dirigé vers le lotissement des Laurons

Ce site va faire l'objet prochainement d'une opération de renouvellement urbain

Cette zone comprend de nombreux éléments patrimoniaux dont il faudra tenir compte dans son aménagement

Un des principes d'aménagement est de préserver les canaux d'irrigation comme support d'un aménagement paysager structurant en les mettant en valeur

La gestion des eaux pluviales devra tenir compte de cette préservation

L'étude permet :

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

- D'établir un diagnostic des réseaux pluviaux existants (fossés, ouvrages)
- d'évaluer les débits d'orage décennal sur le bassin versant constituant la zone étudiée.
- De déterminer les aménagements nécessaires (busages, fossés, regards) afin d'évacuer les eaux pluviales vers les réseaux existants de l'Avenue Jean Jaurès et de l'Avenue des Laurons
-
- De déterminer les principaux axes d'écoulement dont les aménageurs devront tenir compte notamment dans le tracé des voies structurantes

Rappels sur le schéma directeurs des eaux pluviales (2012)

. La commune est traversée par les ruisseaux du Real et de Saint Cécile qui ont causé de nombreux dégâts lors des inondations du 15 Juin 2010 (Centre-Ville, Notre Dame, Saint Roch, Les Fonces, Peymarlier.)

. Hormis ces secteurs, d'autres quartiers sont sujets à de forts ruissellements provenant des collines
. L'insuffisance des réseaux pluviaux souvent encombrés engendre des dégâts souvent par déversements à l'intérieur des propriétés privées.

. Cela concerne en particulier les quartiers suivants situés en partie ouest : de la commune des ARCS

- Quartiers Combaud, Beauveser, La Garrigue, Le Colombier
- Quartier les Laurons, Saint Pierre

- Le Canal des Moulins

Le vallon de FANTROUSSIERES constitue une dérivation du REAL.
IL s'agit en fait d'un canal d'irrigation (CANAL DES MOULINS)

Recevant les eaux pluviales, il joue un rôle de zone tampon en cas de débordement du cours d'eau et peut ainsi contribuer à limiter les débits de faible crue du REAL transitant vers l'aval
IL traverse les quartiers ouest de la ville à l'état de fossé (quartiers St Martin, Les Moulins, les Laurons) et aboutit dans le réseau pluvial de l'Avenue Jean Jaurès au niveau du Chemin des Laurons.
Les eaux sont ensuite acheminées par busage vers le REAL après traversée du quartier de la Gare. via le carrefour des Treize Lorguais.

Une deuxième branche du canal des Moulins dont la dérivation à partir du canal principal s'effectue par vannage à l'ouest de l'avenue Georges Cisson, se prolonge vers le sud, rejoint l'avenue des Laurons au niveau de a cave coopérative, puis le lotissement les Laurons
Les eaux du canal se rejettent avec les eaux pluviales du lotissement les Laurons 1 et 2 dans une des deux traversées sous la voie SNCF aboutissant au quartier du Gros Ped

4
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

- Bassin versant : Le Colombier, Les Laurons, Saint Pierre nord

Le schéma directeur a prévu la possibilité de maintenir les écoulements vers le sud afin de réutiliser les réseaux posés sous le chemin de Saint Claude et le chemin de Saint Pierre en posant une canalisation dans une propriété avec l'accord du propriétaire (M BIASETTI) qui assurera la liaison entre le chemin du Colombier et le Chemin de Saint Claude

Deux solutions avaient été dégagées pour la poursuite des écoulements pluviaux vers le sud

1ère solution :

Les écoulements naturels s'effectuant suivant la ligne de plus grande pente dans l'impasse des Moulins, celle ci serait busée en diamètre 600 mm

2ème solution

Possibilité de dévier les eaux vers le sud-ouest vers le quartier de la Chabotte afin de soulager le Lotissement des Laurons
Le chemin de Saint Pierre et la Route de la Chabotte seraient busés en diamètre 600 mm

Solution retenue

A la suite de la réalisation du Hameau des Laurons en prolongement sud de l'impasse des Moulins, la liaison pluviale de la solution 1 n'est plus possible, l'aménageur n'ayant pas prévu cette liaison en 600 mm dans son réseau pluvial

Les quartiers de Combaud, la Garrigue et le Colombier seront donc évacués par une canalisation posée sous le chemin de Saint Pierre en prolongement du chemin de Saint Claude puis la Route de la Chabotte

Impact sur la zone des LAURONS

Les quartiers situés au sud du Boulevard des Moulins, et le chemin de Saint Pierre seront ainsi protégés des ruissellements provenant des quartiers nord

La zone des LAURONS sera cependant impactée par 6 bassins versants correspondant aux zones loties suivantes situés immédiatement à l'amont de la zone

- Bassin 1 : Les Jardins de Pomone
- Bassins 2 et 3 :La zone lotie située entre le chemin de Saint Claude et le Boulevard des Moulins
- Bassin 4 : Le lotissement des Moulins
- Bassin 5 : Le lotissement Plein Soleil et l'Impasse des Moulins
- Bassin 6 : Les lotissements Le Clos des Moulins ; Le Hameau des Laurons et Les Laurons 2

5
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

:II - RECUEIL DES DONNEES :

II 1 – HYDROLOGIE

La Commune des ARCS est soumise au climat méditerranéen avec nuances continentales dues à la présence du massif des MAURES protégeant la commune des influences maritimes

Les hauteurs maximales mensuelles se produisent à l'automne (octobre-novembre) et au printemps (avril-mai.)

Le mois de juillet représente l'extremum d'une période chaude qui s'étend de juin à septembre.

La position centrale du bassin dans le département du Var lui confère des amplitudes thermiques entre l'hiver et l'été plus importantes que celles mesurées sur les postes côtiers.

Les données climatiques sont celles de la Station du LUC EN PROVENCE gérée par METEO France depuis 1973

L'intensité des pluies de projet est déduite de ces ajustements. Elle est déterminée par la loi de MONTANA

$$I = a \times Tc^{-b}$$

Avec I = intensité de la pluie en mm
a et b = coefficients de Montana pour la période de retour T
tc = temps de concentration du bassin versant étudié en heure

En raison de la faible taille du bassin versant, le temps de concentration est court. Les coefficients de Montana ont donc été calculés à partir des hauteurs de pluie correspondant à des épisodes pluvieux allant de 6 à 60 minutes soit;0,1 à 1 heure

COEFFICIENTS DE MONTANA				
		10 ans	50 ans	100 ans
0,1h < t < 1h	a	47.31	56.23	59.18
	b	0.455	0.458	0.459

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

II 2 - DONNEES URBANISTIQUES, TOPOGRAPHIQUES ET GEOLOGIQUES

Aspect géologique :

La Commune comporte principalement des terrains sédimentaires parmi lesquels les formations du Tertiaire prédominent.

Les principales unités rencontrées sur les bassins versant sont des tufs (U)sur la ligne de crête du Colombier, des alluvions (Fz) en partie basse (Les Moulins), le permien (r) en pied de colline et les formations du Trias (t1, t2a, t2b, t2c) sur la colline.

De façon générale, le sol possède une très mauvaise perméabilité , ce qui augmente fortement l'effet de ruissellement.

II 3– ETAT DES RESEAUX PLUVIAUX: ET ARROSAGE

Le plan en annexe 3 indique les réseaux existants

On distingue :

- Les réseaux de canalisation enterrées de diamètre 300 à 500 m
- Les fossés et canalisations semi circulaires du Canal des Moulins et du Canal des Fantroussières

IMPORTANT :

Les fossés et réseaux recevant les eaux de pluies et les fossés et ½ buses du canal des Moulins et des Fantroussières ne sont pas dissociés

Les réseaux d'arrosage reçoivent les eaux de pluie tout comme les réseaux pluviaux

On distingue les 2 réseaux par temps sec, les ouvrages d'arrosage étant alimentés par les sources et les réseaux pluviaux étant à sec

Ce principe sera conservé

7
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

III - ETUDE DE FAISABILITE :

III 1 - CARACTERISTIQUES DES BASSINS VERSANTS

Bassin	Surface (hect)	ΔH (m)	L(m)	Pente (m/m)	C ruissellement
1	1,96	2,80	185	0,015	0,60
2	2,43	3,70	245	0,015	0,60
3	1,43	3,30	221	0,015	0,60
4	1,84	3,60	241	0,015	0,60
5	2,49	2,70	183	0,015	0,60
6	4,64	4,20	278	0,015	0,60
7 (Les Laurons)	7;79	5,70	379	0,015	0,60

III 2- EVALUATION DU COEFFICIENT DE RUISSELLEMENT

Les bassins versants sont urbanisés

Le coefficient de ruissellement sera pris égal à 0,60 y compris pour la zone future urbanisée des Laurons

III 3- METHODE RATIONNELLE

La valeur du débit décennal est donnée par la formule :

$$Q_{10} = 0,278 \times C \times I \times A.$$

avec :

C = Coefficient de ruissellement
I = Intensité pluviométrique en heure
A = Superficie du Bassin en Km^2

La valeur de l'intensité pluviométrique est donnée par la formule (chapitre II 1) :

$$I = a \times Tc^{-b}$$

avec : I (mm/h) = Intensité pluviométrique
Tc = Temps de concentration en heure

Le calcul du temps de concentration est effectué à l'aide de la formule de RICHARDS :

$$Tc^3 / Tc + 1 = 9,8\ L^2/P \times K/CR.$$

avec L = plus long parcours de l'eau en Km
P = pente du bassin

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

K = coefficient fonction du produit CR
R = I (1 + Tc)
C = coefficient de ruissellement.

III 4- EVALUATION DU TEMPS DE CONCENTRATION - INTENSITE PLUVIOMETRIQUE- DEBITS DECENNAUX

Le temps de concentration est estimé de façon approximative par la formule de KIRPICH, puis évalué à l'aide de la formule de RICHARDS par itérations successives . On en déduit l'intensité pluviométrique. Cette méthode est présentée en Annexe 6

On procédera à l'assemblage des bassins en série pour l'évaluation du temps de concentration, de l'intensité pluviométrique et des débits décennaux

On obtient :pour le débit décennal

Bassin	Tc (heure)	I (mm/h)	Q10 (m3/s)
1	0,16	108,91	0,36
2 + 4	0,33	78,35	0,56
2 + 4 + 3 +5	0,37	74,37	1,02
2 + 4 + 3 + 5+ 6	0,48	66,06	1,41
7 (Les laurons)	0,49	65,45	0,42
2 à 7	0,58	60,61	1,69

III 5 – SOLUTIONS PROPOSEES

Bassin 1 (Jardins de Pomone)

Le bassin 1 correspond au lotissement des Jardins de Pomone et habitations avoisinantes

Le réseau pluvial réalisé se termine par un bassin de rétention dont la surverse se rejette dans les fossés de la zone des Laurons

En vue de préserver les aménagements futurs on raccordera la surverse du bassin vers le canal des Fantroussières situé à l'est par une canalisation posée en limite nord de zone (voir le dimensionnement chapitre suivant)

Bassin 2 à 6

Les bassins 2 à 6 correspondent aux zones loties situées entre le Boulevard des Moulins, Le Chemin de Saint Pierre, la Route de la Chabotte et la zone des Laurons

9
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Celle-ci sera protégée des ruissellements provenant de ces zones loties par une ceinture de réseaux posés en limite nord, nord-ouest et ouest

La solution de base consiste en réseaux enterrés mais une variante peut être proposée sous forme de fossés ou de ½ buses

Ces réseaux seront raccordés à de nouvelles canalisations posées en remplacement des existantes sous la rue Frédéric Mistral, puis la rue Marcel Pagnol jusqu'au passage sous la voie SNCF (voir le dimensionnement chapitre suivant)

Bassin 7 (Les Laurons)

Le site des Laurons fera l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Cette zone sous forme d'une vaste prairie en pente régulière nord-sud (1,5 %) comporte de nombreux éléments patrimoniaux dont les aménageurs devront tenir compte

Les enjeux principaux sont les suivants

- Organiser la desserte et le maillage de ce secteur enclavé à partir des quartiers avoisinants en développant un nouveau quartier assurant une continuité urbaine structurée
- Faire de la présence de l'eau un élément structurant de l'aménagement urbain (.bassins, fontaines ..)
- Préserver les canaux d'irrigation comme support d'un aménagement paysager structurant

En particuller la bastide des Laurons « La Micocoulière » fera l'objet d'une protection et mise en valeur

Du point de vue des eaux pluviales, chaque aménageur d'ensemble immobilier devra réaliser un bassin de rétention adapté à leur opération

Ce bassin de rétention devra rejeter le débit biennal avant aménagement suivant la doctrine MISEN de Janvier 2014

A noter qu'un bassin de rétention a déjà été réalisé aux Jardins de Pomone

Les sorties et surverses de bassins de rétention seront raccordées à des réseaux pluviaux ou fossés intégrés aux voies structurantes

Ces réseaux seront raccordés à un nouveau réseau qui sera posé sous l'Avenue des Laurons en remplacement de l'existant

Ce collecteur sera raccordé au nouveau collecteur de la rue Marcel Pagnol se prolongeant jusq'au passage sous la voie SNCF

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

III 6 – DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES

On utilisera la formule de MANNING-STRICKLER pour les cours d'eau ou ouvrages à ciel ouvert. et pour les canalisations

$$Q = K \times R^{2/3} \times I^{1/2} \times S$$

avec
Q = débit à transiter en m^3/s
K = Coefficient de rugosité
R = Rayon hydraulique en m
I = pente de l'ouvrage en m/m
S = Section de l'ouvrage en m^2.

Pour les canalisations le coefficient de rugosité sera pris égal à 90
Pour les fossés les coefficient de rugosité sera fonction de la nature, de l'état du fossé et de son entretien

Le tableau suivant récapitule les dimensionnements des ouvrages

Bassin	Q10 (m3/s)	Type	Pente (m/m)	Diamètre (mm)
1	0,36	canalisation	0,015	500
2 + 4	0,56	canalisation	0,015	500
2 + 4 + 3 +5	1,02	canalisation	0,015	600
2 + 4 + 3 + 5+ 6	1,41	canalisation	0,015	700 à 800
7 (Les Laurons)	0,42	canalisation	0,015	500
2 à 7	1,69	canalisation	0,015	800

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 83 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

III 7 – ESTIMATION DES TRAVAUX A REALISER

Tranchées et pose de canalisation en PEHD annelé y compris sable , tout venant , regards de visite à grille et revêtements de chaussée

Bassin	Diamètre (mm)	Linéaire (m)	PU euros	Total euros
1	500	75	200	15 000
2 + 4	500	330	200	66 000
2 + 4 + 3 +5	600	120	250	30 000
2 + 4 + 3 + 5+ 6	700	145	300	43 500
	800	70	350	24 500
7 (Les Laurons)	500	235	200	47 000
2 à 7	800	130	350	45 500
TOTAL HT				**271 500**
Somme à valoir				**28 500**
TOTAL GENERAL HT				**300 000**
TVA 20 %				**60 000**
TOTAL GENERAL TTC				**360 000**

12
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

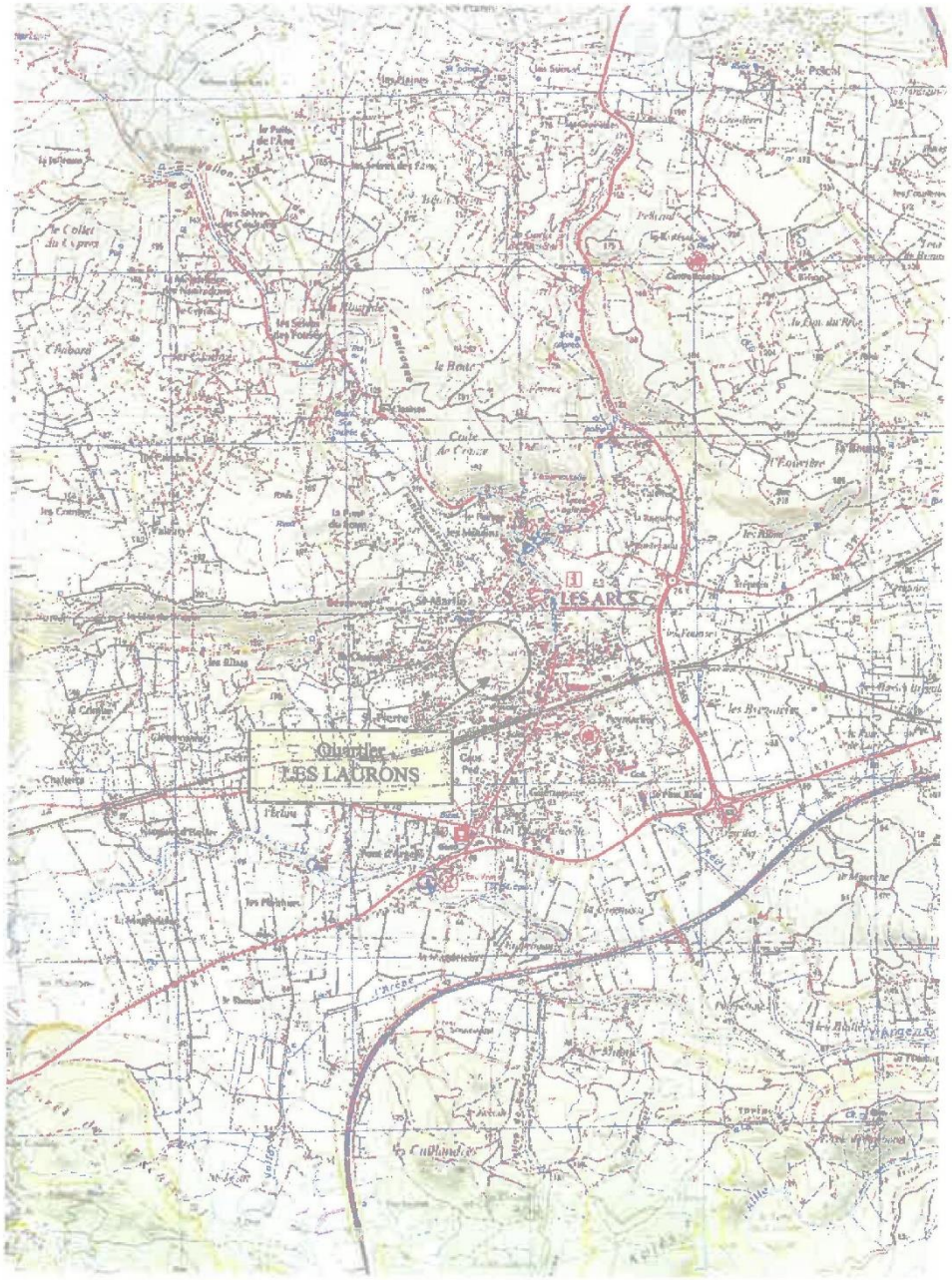
ANNEXES

13
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie.- Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

1 : Plan de situation au 1 /25000ème

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Annexe 4. Etude Grandeau



PLAN DE SITUATION AU 1 / 25 000 ème

2 : Extrait cadastral au 1/ 2 500ème

15
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

3 : Bassins versants au 1 / 5 000 ème

16
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN .
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Annexe 3 Ruisseau

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

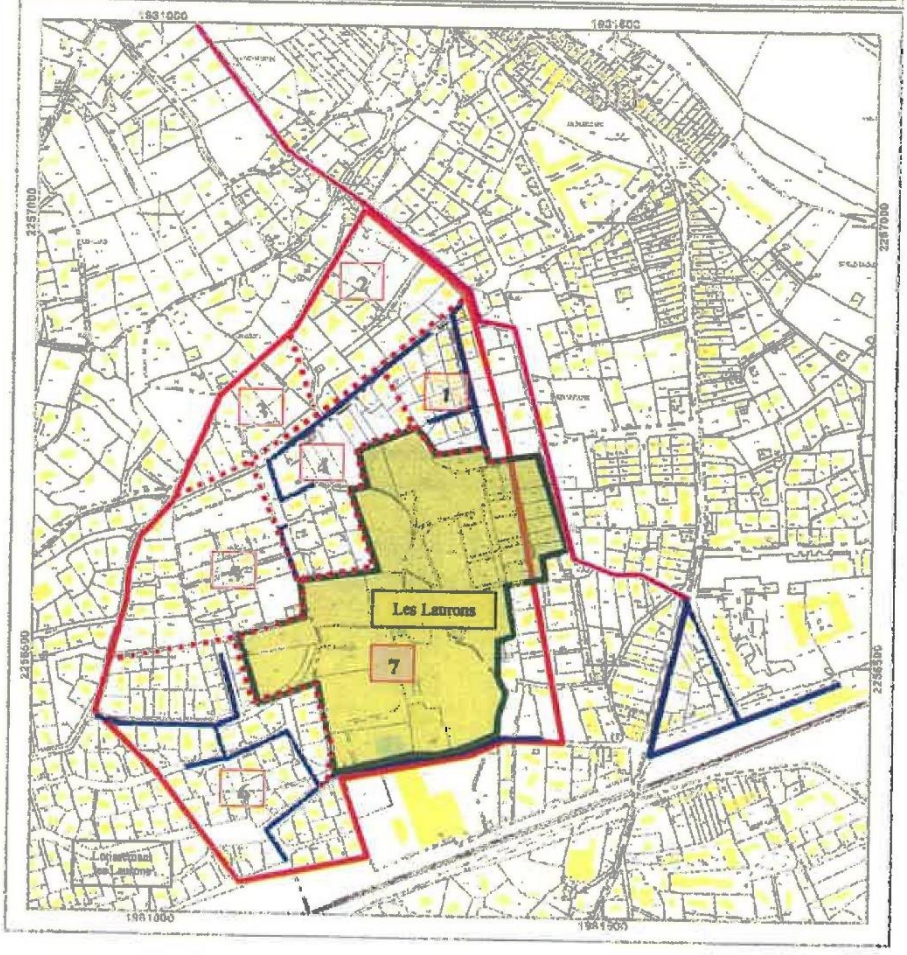
Limite de bassin versant

Limite de sous bassin versant

Réseaux pluviaux existants

Canal des FANTROUSSIERES

Zone des LAURONS



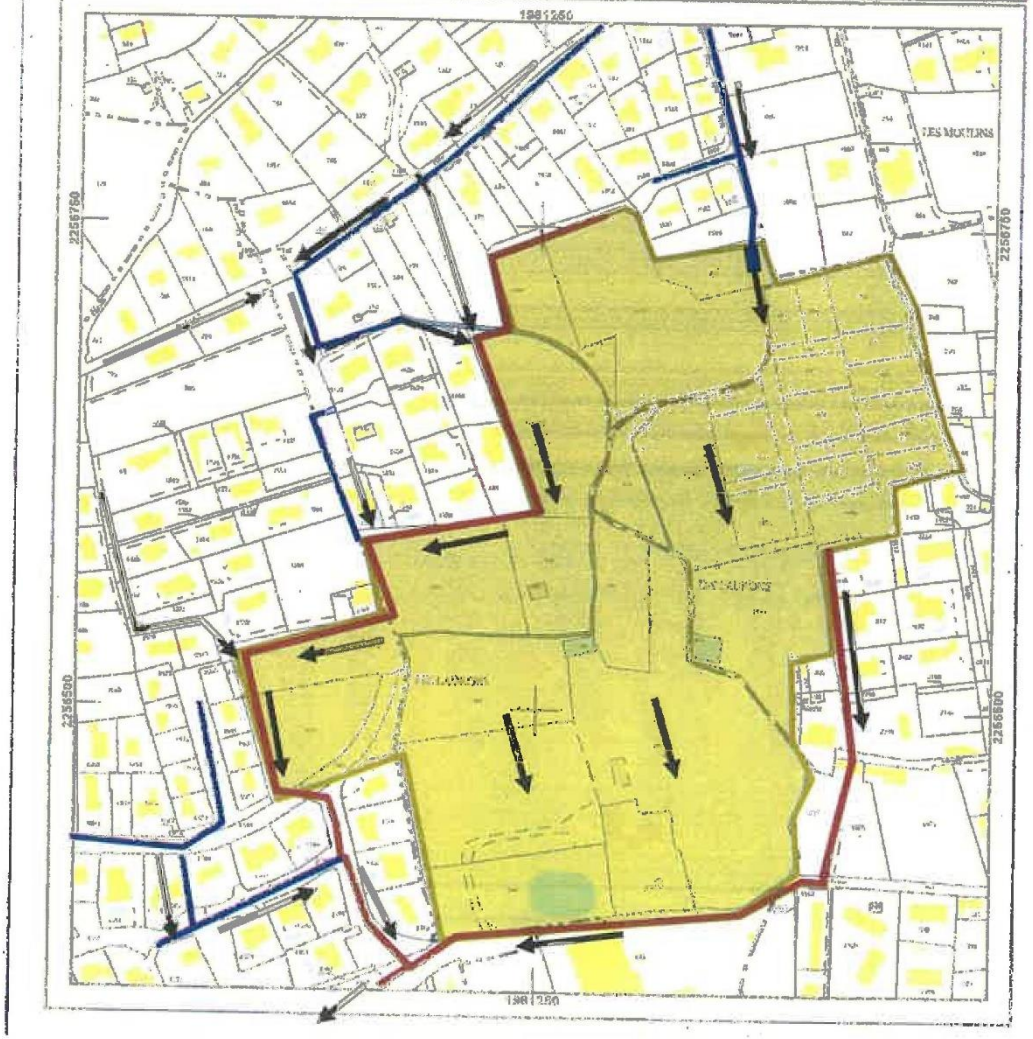
4 : Plan des écoulements au 1 / 2 500 ème

17
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11.27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Annexe 4 Graudeau

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

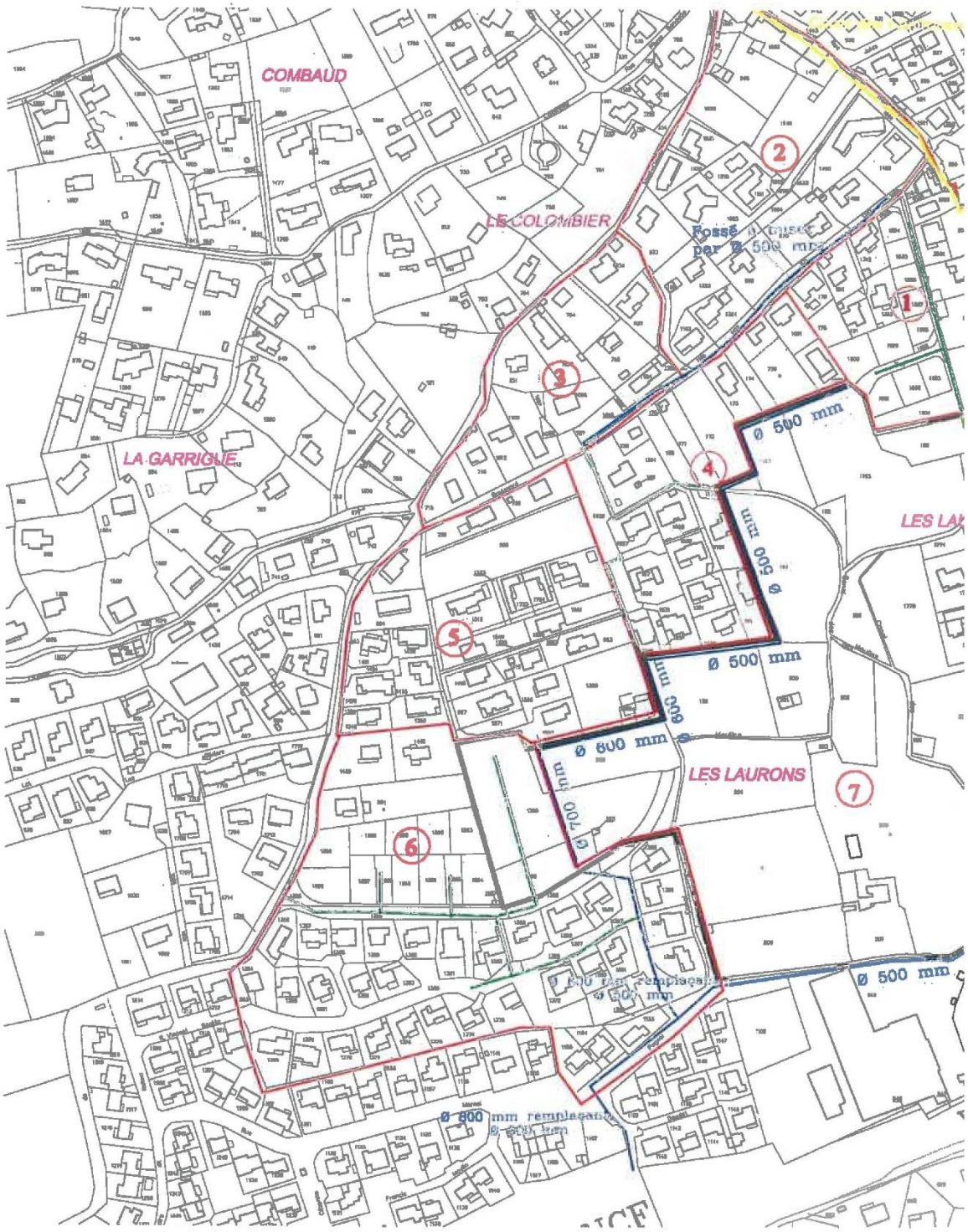
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



PLAN DES ECOULEMENTS AU 1 / 2500ème

5 : Plan général des réseaux projetés au 1 / 3 000 ème

18
Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement:
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C


COMBAUD
LE COLOMBIER
LA GARRIGUE
LES LAURONS
Ø 500 mm
Ø 600 mm
Ø 700 mm
1
2
3
4
5
6
7

6 : Méthode rationnelle calcul du temps de concentration par la formule de RICHARDS

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Annexe 6
Guandeau

CALCUL DU TEMPS DE CONCENTRATION D'UN BASSIN VERSANT PAR LA FORMULE DE RICHARDS

Cette formule présente l'avantage de prendre en compte le coefficient de ruissellement et l'intensité de l'averse :

$$Tc^3 / (Tc + 1) = 9{,}8 \, (K / CR) \, (L^2 / Ip)$$

Avec :

- Tc = Temps de concentration en heure.
- K = Coefficient fonction du produit CR (déterminé par abaque).
- L = Longueur du chemin hydraulique en km.
- R = H + H / Tc (H = hauteur d'eau tombée en mm pendant la durée Tc).
- C = Coefficient de Ruissellement du Bassin Versant.
- Ip = Pente du Bassin Versant en m/m.

Le temps de concentration se calcule par itérations successives.

7 : Reportage photographique

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Les canaux d'arrosage de la zone des Laurons

Les canaux d'arrosage de la zone des Laurons

Le bassin de rétention des Jardins de Pomone

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

Vue d'ensemble de la zone des Laurons

Le passage sous la voie SNCF

L'Avenue des Laurons

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

La Rue Marcel Pagnol

Dominique GIRAUDEAU, Ingénierie - Eau - Assainissement.
17, Rue LABAT - DRAGUIGNAN
Tél : 06 11 27 93 63 Email : d.giraudeau@wanadoo.fr
SIRET : 333 515 054 000 42 - NAF : 742 C

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

-

Modification simplifiée n°5

-

Note de Présentation

P.L.U. **Approuvé par DCM le 29 mai 2013**	
Révision N°1 :	**Modification** N° 1 : 09.10.2017 N° 2 : 07.10.2019 N° 3 : 07.10.2019
Révision allégée N°1 : 03.04.2017	**Modification simplifiée** N° 1 : 20.06.2014 N° 2 : 09.03.2015 N° 3 : 14.12.2015 N° 4 : 14.12.2016 N° 5 : 20.01.2020 N° 6 : 01.07.2019

Sommaire

I. Présentation du projet de modification du PLU 3

II. Les modifications apportées aux pièces du PLU 4

III. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU 6

IV. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT de la Dracénie 6

V. Incidences envisageables de la modification simplifiée sur l'environnement 7

I. Présentation du projet de modification du PLU

1. De l'approbation du PLU à la modification simplifiée n°05.

En terme de chronologie, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Arcs-sur-Argens a suivi les procédures suivantes :

- élaboration du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 29 mai 2013 ;
- modification (simplifiée) n° 01 du PLU approuvée par DCM du 20 juin 2014 ;
- modification (simplifiée) n° 02 du PLU approuvée par DCM du 09 mars 2015 ;
- modification (simplifiée) n° 03 du PLU approuvée par DCM du 14 décembre 2015 ;
- modification (simplifiée) n° 04 du PLU approuvée par DCM du 14 décembre 2016 ;
- modification (simplifiée) n° 06 du PLU approuvée par DCM du 1er juillet 2019 ;
- révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 3 avril 2017 ;
- modification n°01 du PLU approuvée par DCM du 09 octobre 2017 ;
- modification n°02 du PLU approuvée par DCM du 7 octobre 2019 ;
- modification n°03 du PLU approuvée par DCM du 7 octobre 2019 ;

La présente procédure de modification simplifiée n°5 du PLU a été engagée par arrêté municipal du 5/09/2018.

2. Objectifs de la modification simplifiée.

Le Plan Local d'Urbanisme opposable comporte dans le quartier Saint Roch, un secteur 1AUBb dans lequel un projet d'extension du cœur du village est en cours. Un permis d'aménager a été délivré le 3/06/2009 (PA n°083 004 08 K0 004).
Ce nouveau quartier présentera une mixité de fonctions et une mixité sociale. Ainsi il comprendra des logements, des bureaux, des services et des commerces.

Ce programme implique la création de 32 % environ de logements sociaux.

Dans un souci de cohérence du programme, l'aménageur souhaite réserver un lot pour la réalisation du logement social, de telle sorte qu'à l'échelle du terrain du permis d'aménager, le pourcentage de 32 % de logements sociaux sera respecté, mais concentré sur un lot 100% logement social (le lot B, objet de la présente procédure).

Il est par conséquent aujourd'hui envisagé de localiser les logements sociaux imposés par le PLU sur un seul et même lot.
La commune, quant à elle, souhaite s'assurer de la bonne réalisation de ces logements.

La présente procédure de modification simplifiée a pour premier objectif de positionner sur le zonage du PLU, une servitude de mixité sociale sur le site où les bâtiments dévolus aux logements sociaux seront édifiés. Ce lot B sera également destiné à accueillir en rez-de-chaussée des commerces, bureaux et services.
Cette SMS correspond aussi à une demande spécifique des services de l'Etat, dans un courrier en date du 16/03/2018.

La présente procédure est aussi l'occasion d'ajouter dans le règlement des zones UAh, UC, A, Ap, N et Nb, une disposition permettant l'édification d'ouvrages et constructions destinés à diminuer l'exposition au bruit, le long de deux routes départementales :

- La RD 91 dite route de Sainte Roseline depuis le rond-point des Deux Cyprès jusqu'au rond-point

de la Motte.
- La RD 57 dite route des Nouradons depuis le panneau d'entrée/sortie des Arcs se situant peu après l'intersection de la rue Guillaume Olivier et de la RD 57 jusqu'en limite communale après le Hameau des Nouradons.

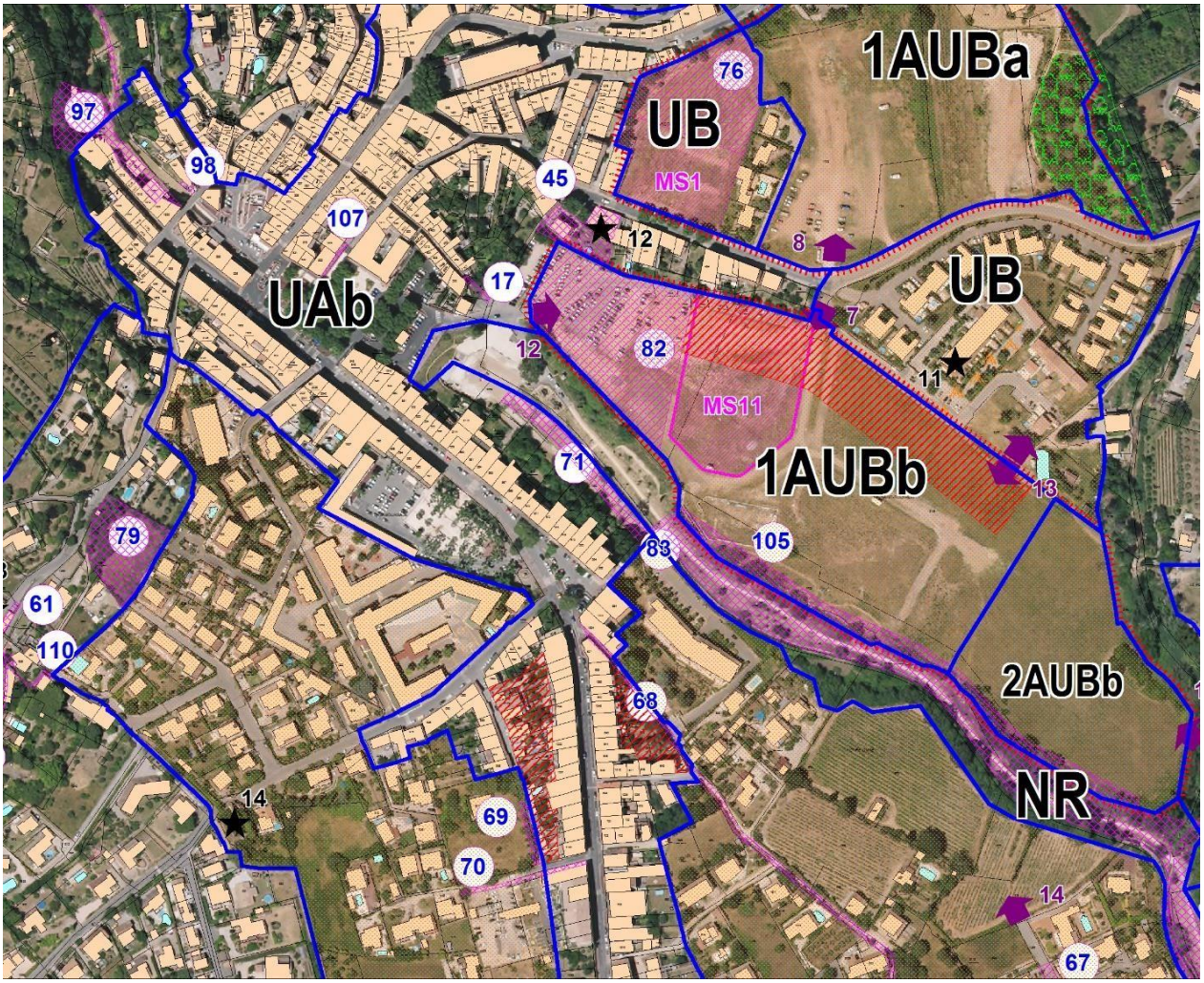
3. Cadre légal de la procédure de modification.

Le cadre légal de la procédure de modification simplifiée est inscrit à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme en vigueur qui dispose :
« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle».

II. Les modifications apportées aux pièces du PLU

La nouvelle servitude de mixité sociale, portant le n°11, est intégrée dans les plans du zonage (pièce n°4) et dans la liste des servitudes (pièce n°6)

1. Le zonage



Bâti remarquable

Limite de zone ou de secteur

Espace boisé d'intérêt paysager

Zone d'implantation

Emplacement réservé

Servitude de mixité sociale

Espace boisé classé

Plantation à réaliser

Secteur avec des Orientaitons d'Aménegement et de Programmation

Zone non aedificandi

Zone non altus tollendi

Terrain cultivé et espace non bâti à protéger

Accès de principe

Secteur de mixité sociale

Axe d'implantation

28 Réseau d'irrigation et ouvrage remarquable au titre du L.151-19

La nouvelle servitude de mixité sociale n°11, est positionnée dans le secteur 1AUBb. C'est un secteur situé au Sud du boulevard de la Liberté qui relie le Village à la RD 555. Ce secteur est l'un des projets phares portés par le PLU.

2. Extrait de la liste des servitudes

N° de l'opération		Objectif de mixité sociale, nature des logements conventionnés	Secteur
MS1		Réservation de 100 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement public conventionné. La répartition des types de logement sera : 15% PLAI, 65% PLUS, 20 % PLS	Saint Roch Nord
Pour information, modification n°2 du PLU en cours	MS2	*Réservation de 60 % de la* surface de plancher *habitat réalisée au profit du logement public conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.*	*Guéringuier*
	MS3		
	MS4		
	MS5		
	MS6		
Pour information, modification n°3 du PLU en cours	MS7	Réservation de 60 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement public conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.	Laurons
	MS8		
	MS9		
	MS10		
MS11		**Réservation de 100 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU et des commerces et services.**	**Saint Roch**

3. Le règlement

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU approuvée le 9 octobre 2017, une disposition avait été ajoutée pour les parcelles voisines de la RD 10 et de l'avenue des Treize Lorguais-RD91 (classées voies bruyantes de types 3 et 4) et situées en zone UB du PLU. Il s'agissait de permettre l'édification d'ouvrage et construction destinés à diminuer l'exposition au bruit, sous certaines conditions.

Cette notion de diminution de l'exposition au bruit est aussi importante dans d'autres secteurs de la commune.

La présente procédure insère la disposition suivante (issue de la zone UB), dans le règlement des zones UAh, UC, A, Ap, N et Nb Impactées par la RD 57 « route des Nouradons » et la RD 91 « route de Sainte Roseline » :

« Toutefois est autorisé sur les parcelles situées « à proximité immédiate » de la RD 57 et RD 91 les ouvrages et constructions destinés à diminuer l'exposition au bruit.

Ces ouvrages ou constructions pourront être édifiés à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives à condition :

- De ne pas excéder 2.50 mètres de hauteur ;
- D'être végétalisé ou doublé d'un espace végétalisé, visible depuis la voie. Leur végétalisation ne devra cependant pas entraîner de risques d'allergies pour les riverains ;
- De présenter un retrait minimum par rapport aux limites de propriété afin de permettre l'accès et l'entretien de la partie végétalisée ;
- D'être intégré dans le contexte environnant et dans le paysage qu'il soit statique ou dynamique. »

III. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

Le PADD du PLU tel qu'il a été approuvé, indique comme premier grand objectif qu'il faut favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable.
Pour cela il précise que « le projet de quartier St Roch, constitue un des principaux points du projet urbain porté par le PADD. Ce projet redistribue les cartes du centre-ville, en implantant au cœur même du noyau central des équipements, des logements et activités commerciales et artisanales qui participeront de sa revitalisation. »

La création d'une nouvelle servitude de mixité sociale au sein d'un nouveau quartier en greffe urbaine, s'inscrit parfaitement dans ces orientations.

IV. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT de la Dracénie

Le PADD a été débattu le 5 novembre 2015. Ce dernier indique dans son objectif 6 qu'il faut répondre à tous les besoins de logements. Pour cela les lignes d'actions sont les suivantes :

1. quantitative en programmant de nouveaux logements,

2. qualitative en privilégiant, pour les programmes de logements, des localisations plus et mieux desservies par les transports alternatifs,

3. sociale en adaptant l'offre nouvelle de logements aux solvabilités des ménages.

La création d'une nouvelle servitude de mixité sociale au sein d'un nouveau quartier en greffe urbaine, s'inscrit parfaitement dans ces orientations.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT arrêté précise dans ces orientations relatives à l'habitat qu'il faut établir un meilleur équilibre géographique du parc locatif social. Pour rappel la commune des Arcs-sur-Argens est une ville d'appui dans l'armature urbaine du SCOT. Les villes d'appuis devront accueillir environ 54 % des nouveaux logements du SCOT.

V. Incidences envisageables de la modification simplifiée sur l'environnement

L'institution de la nouvelle servitude de mixité sociale n'aura aucun impact sur les thématiques développées dans l'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement réalisée dans le PLU approuvé en 2013 (pages 321 à 324) :

- Biodiversité, trame verte et bleue,
- Paysage,
- Agriculture,

- Déplacements,
- Nuisances,

En effet, l'incidence du projet d'urbanisation de ce quartier sur l'environnement avait été envisagée. Le fait d'imposer une certaine typologie de logements dans une partie de ce nouveau quartier n'entraîne aucune évolution des conclusions de l'évaluation environnementale réalisée en 2013.

L'ajout d'une disposition relative aux ouvrages et constructions destinés à diminuer l'exposition au bruit par rapport à la RD 57 et à la RD 91, n'aura pas d'incidence.
Au contraire, cette nouvelle disposition qui se trouve déjà en zone UB, permettra aux habitations voisines des routes départementales 57 et 91 de limiter leur exposition au bruit.
Ces ouvrages et constructions doivent :

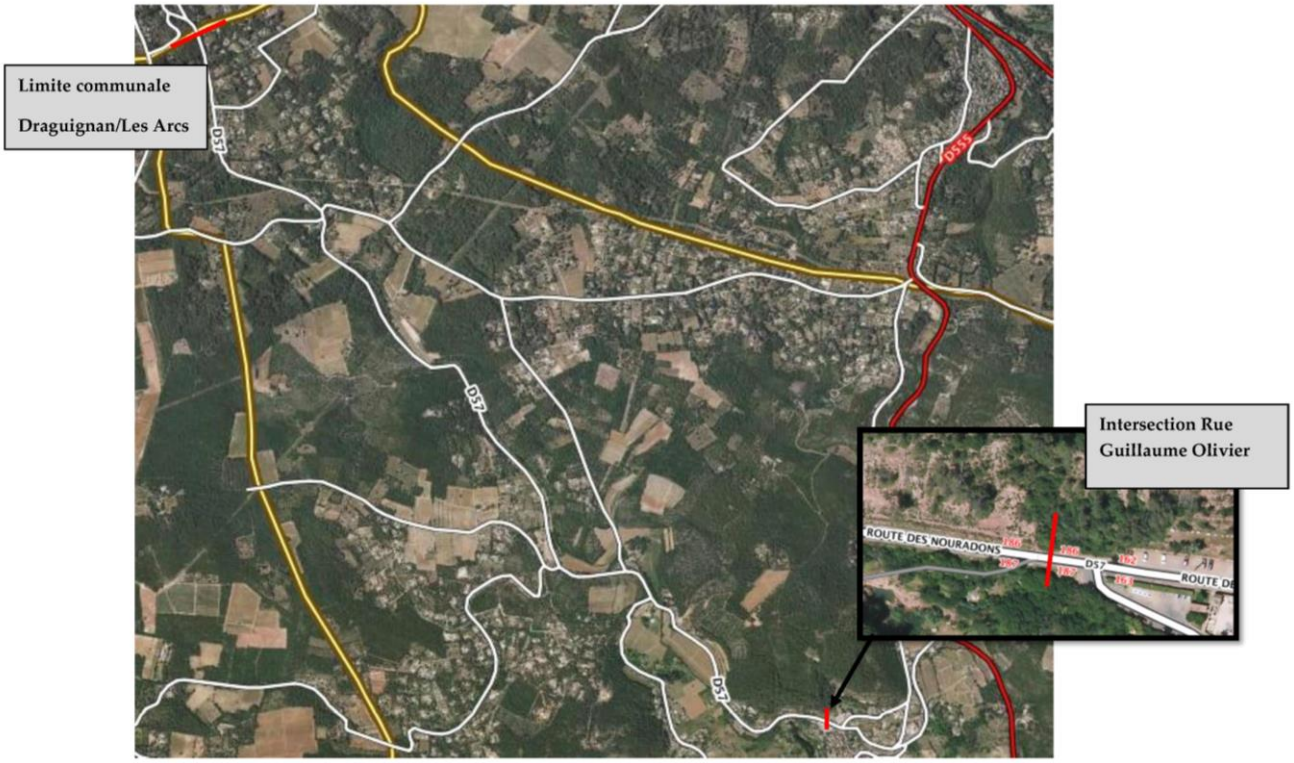
- Ne pas excéder 2.50 mètres de hauteur,
- Être végétalisés ou doublés d'un espace végétalisé, visible depuis la voie,
- Présenter un retrait minimum par rapport aux limites de propriété afin de permettre l'accès et l'entretien de la partie végétalisée,
- Être intégrés dans le contexte environnant et dans le paysage qu'il soit statique ou dynamique.
- Respecter le règlement du PPRI

Dès lors, l'impact paysager et l'impact visuel de ces ouvrages et constructions seront limités.

A noter que la présente procédure fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas afin que l'autorité environnementale décide de l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale.

A titre informatif des extraits de carte sont insérés au présent rapport pour le positionnement des débuts/fins des voies concernées par les dispositifs anti-bruit (RD 91 et RD 57).

Route des Nouradons depuis la limite communale (Draguignan) jusqu'à l'intersection avec la rue Guillaume Olivier



Route départementale 91 dite route de Sainte Roseline depuis le rond-point des deux Cyprès jusqu'au rond-point de la Motte

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4

Notice de présentation

P.L.U. approuvé le 29.05.2013

Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014	Modification N° 1 : 09.10.2017	Révision allégée N°1 : 03.04.2017
Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015	Modification N° 2 : 07.10.2019	
Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015	Modification N° 3 : 07.10.2019	
Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016	Modification N°4 : 17.12.2020	
Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020		
Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019		

Document réalisé par :

Urbanisme & Paysages
135 rue Rabelais
13 016 MARSEILLE
SIRET : 539 147 975 00012

SOMMAIRE

I. Le cadre juridique de la procédure de modification 5

1. Objet de la présente modification et justification du choix de la procédure 5

2. Rappel de la procédure 6

3. Une modification ne remettant pas en cause l'évaluation environnementale du PLU 7

4. Une modification exemptée de la saisine de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers 7

II. Objet principal de la procédure de modification : permettre la réalisation d'un projet de logements dans le secteur des Valettes . 8

1. Présentation du site de projet 8

1. Localisation et accès 8

2. Emprise cadastrale et occupation du sol 9

3. Les réseaux 10

2. Situation au regard des règles d'urbanisme 11

1. Situation sur le PLU en vigueur 11

2. Les servitudes d'utilité publique 13

3. Présentation du projet et sa justification 14

1. Un projet qui répond au besoin de logement dont logements sociaux de la commune 14

2. Un projet qui répond aux enjeux d'optimisation du foncier et de confortement du centre-ville 16

3. Un projet qui s'intègre dans le paysage environnant 18

4. Les choix règlementaires 22

III. Les objets annexes de la procédure de modification 26

1. Ajout d'un emplacement réservé sur un parking existant 26

2. Ajout de la fresque du gymnase de l'école Jean Jaurès à la liste des éléments remarquables du PLU 27

3. Modifications à la marge du règlement écrit 30

1. Clarification de l'article 9 des zones urbaines 30

2. Autorisation de portails plus hauts pour les domaines viticoles en zones agricole et naturelle 30

3. Clarification du règlement de la zone UH 31

IV. Impact de la modification sur le dossier de PLU en vigueur 32
1. Les modifications du règlement graphique 32
2. Les modifications du règlement écrit 34
3. Les modifications des OAP 37
4. Modification de la pièce n°5 du PLU : Liste des ER 39

I. Le cadre juridique de la procédure de modification

1. Objet de la présente modification et justification du choix de la procédure

L'objet principal de la présente modification du PLU, approuvé le 29 mai 2013 est :

- Augmenter la hauteur de 7 à 12 m sur un secteur de la zone 1AUBa des Valettes et modifier à la marge l'OAP n°2 Saint-Roch Nord/les Valettes pour permettre la réalisation d'un projet de logements sur ce secteur ;

La commune a choisi de profiter de la présente modification pour modifier à la marge quelques points annexes afin :

- D'ajouter un emplacement réservé sur un parking existant ;
- D'ajouter la fresque du gymnase de l'école Jean Jaurès à la liste des éléments remarquables du PLU ;
- De procéder à des ajustements réglementaires des articles 9 des zones urbaines, 11 des zones agricole et naturelle et 2 de la zone UH.

La procédure de modification utilisée s'inscrit dans les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions*. »

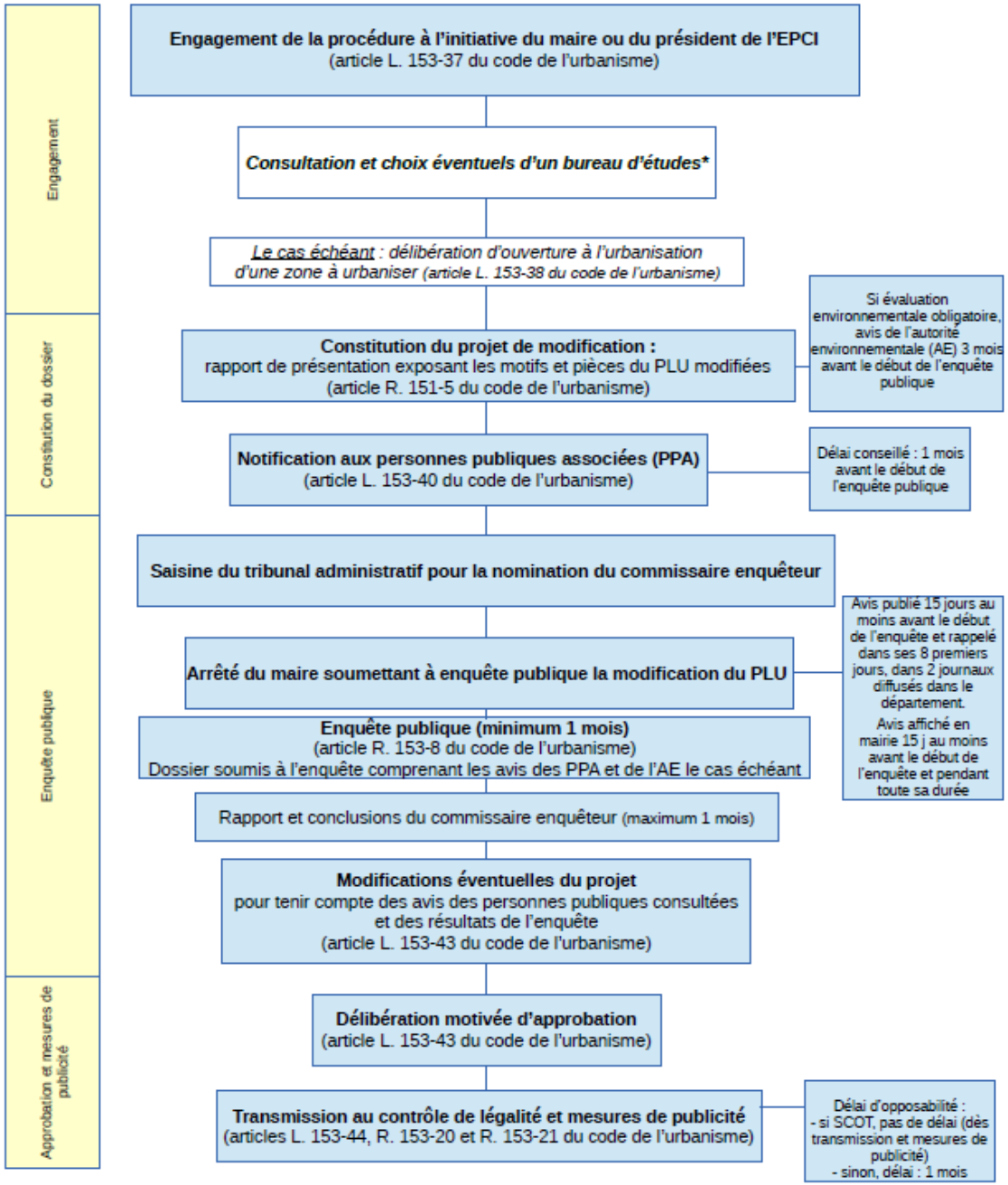
En effet, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet n'envisage pas de :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure a été engagée par arrêté le 11/03/2020.

La commune des Arcs-sur-Argens est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Dracénie, approuvé le 12 décembre 2019. Le caractère éxecutoire du SCoT a cependant été récemment suspendu. Le PLU modifié deviendra donc exécutoire 1 mois après qu'il aura été publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2. Rappel de la procédure



3. Une modification ne remettant pas en cause l'évaluation environnementale du PLU

La présente modification ne comporte pas d'évaluation environnementale.

Une évaluation environnementale, a été réalisée dans le PLU approuvé le 29/05/2013. La modification apportée dans le cadre de la présente procédure ne remet pas cause l'évaluation environnementale réalisée sur le secteur concerné par la modification situé dans la zone 1AUBa des Valettes. Les autres objets de la présente modification n'induisent aucun impact sur l'environnement.

De ce fait, il ne semble pas nécessaire qu'une nouvelle évaluation environnementale ou un complément seraient nécessaires.

Néanmoins, une consultation de l'Autorité Environnementale a été faite via la procédure du Cas par Cas afin de connaître l'avis de cette autorité sur le sujet de l'augmentation de la hauteur des constructions dans le secteur des Valettes. L'autorité a jugé qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire.

4. Une modification exemptée de la saisine de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

La présente modification concerne principalement l'augmentation de la hauteur des constructions dans un secteur de la zone 1AUBa, et quelques objets annexes qui n'induisent aucun impact sur l'environnement.

La présente modification n'entrainant pas de réduction des espaces agricoles, naturels, ou forestiers et l'ouverture à l'urbanisation étant compatible avec le SCoT approuvé de la Dracénie, il n'y a donc pas lieu de saisir la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF).

II. Objet principal de la procédure de modification : permettre la réalisation d'un projet de logements dans le secteur des Valettes

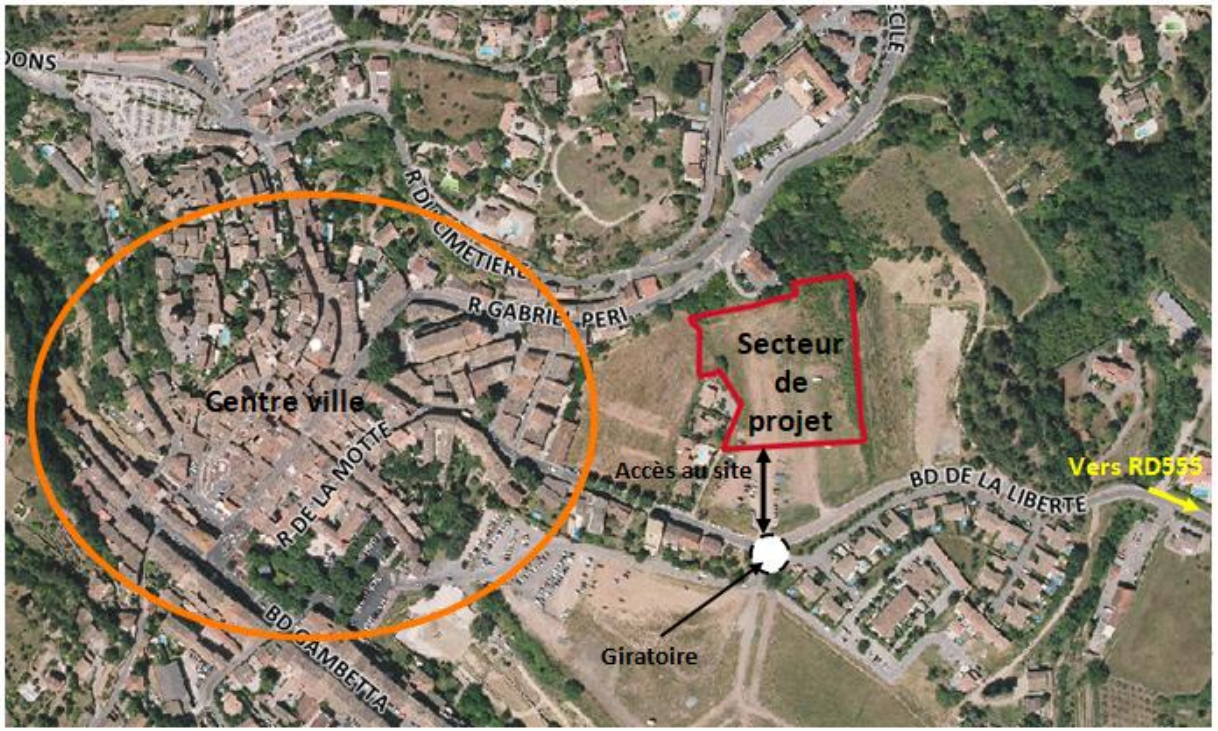
1. Présentation du site de projet

1. Localisation et accès

Située au sud de Draguignan, la commune des Arcs sur Argens occupe une place centrale dans le département du Var. Bien desservie par les axes routiers, la commune est traversée par l'autoroute A8, qui permet de rejoindre les agglomérations de Nice en 1h, Toulon en 1h, Aix-en-Provence en 1h15 et Marseille en 1h30. L'autoroute est doublée par la RDN7, qui relie Aix-en-Provence à l'ouest à Cannes à l'est. La RD555 permet de rejoindre Draguignan, au nord, en 15 minutes, la RD7, au sud en 5 minutes, l'autoroute A8 en 10 minutes.

Le secteur de projet concerné par l'augmentation de hauteur se situe en continuité du centre-ville des Arcs-sur-Argens à l'ouest, et à proximité de la RD555 à l'est.

Le site de projet est accessible par le sud, Boulevard de la Liberté, récemment recalibré pour prendre en compte l'augmentation de la fréquentation liée aux récentes constructions. Un giratoire a également été créé en entrée du site de projet.



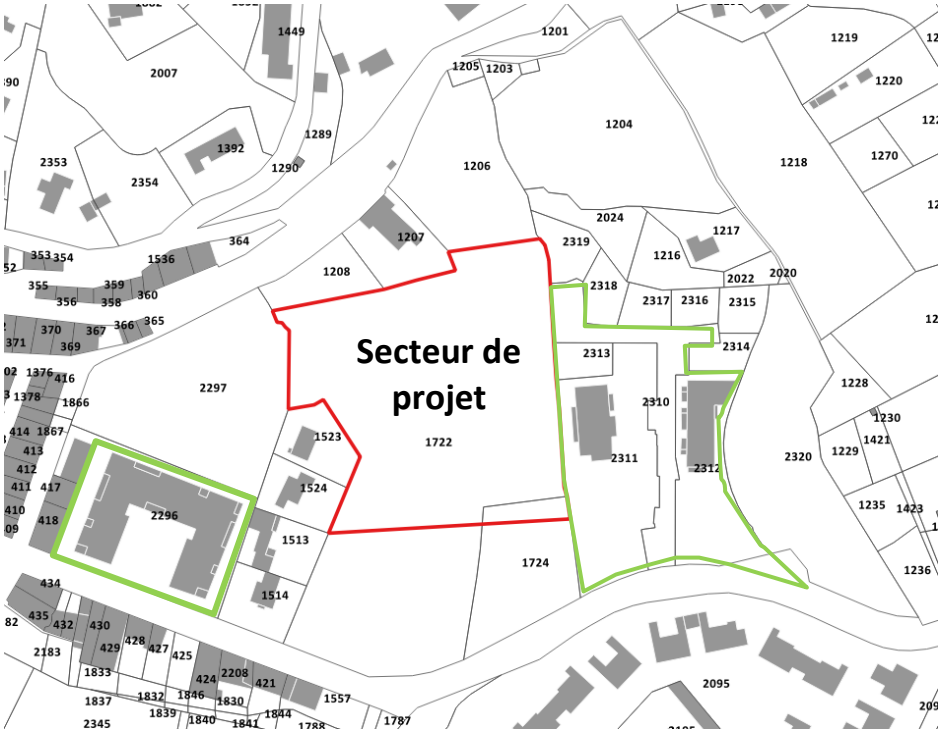
2. Emprise cadastrale et occupation du sol

Section	n° de parcelle	Adresse	Surface en m²	Occupation
D	1722 *en partie*	Boulevard de la Liberté	9724	Friche enherbée avec stationnements
	1724 *en partie*		279	
Surface totale			**10003 m²**	**1 ha**

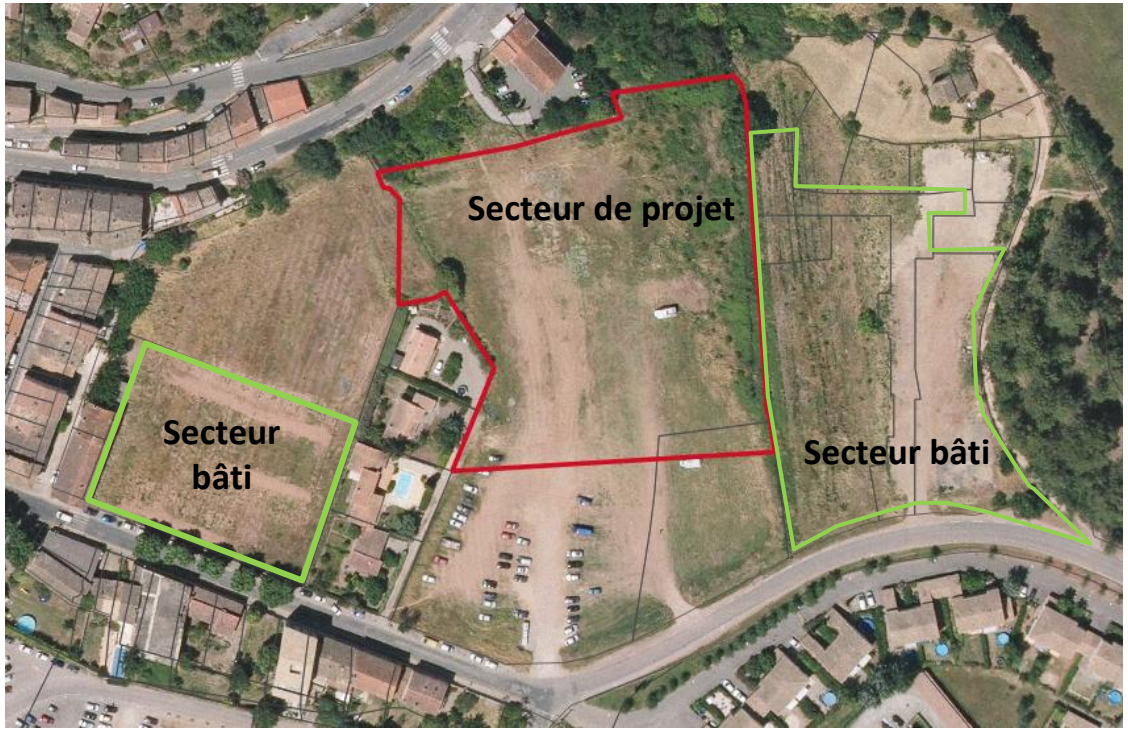
Les 2 parcelles composant l'unité foncière concernée par le secteur de projet sont les parcelles D1722 et D1724, représentent une surface totale cumulée de 1,6 ha. Elles sont actuellement en état de friche enherbée, et sont occupées par du stationnement. Le secteur de projet n'occupe qu'une partie de ces parcelles, sur une surface d'environ 1 ha.

Le secteur de projet se situe en continuité du de l'urbanisation du centre ville. Il est situé entre 2 secteurs récemment bâtis.

Repérage du site de projet sur le cadastre



Repérage du site de projet sur l'orthophotographie 2017



3. Les réseaux

Les réseaux d'eau pluviale, d'eau potable et d'assainissement sont en attente en bordure du site de projet. Ils ont été recalibré pour prendre en compte les besoins des constructions actuelles et futures dans le secteur. 3 points de défense incendie ont également été créés dans le secteur (PI 337, 89, 120).

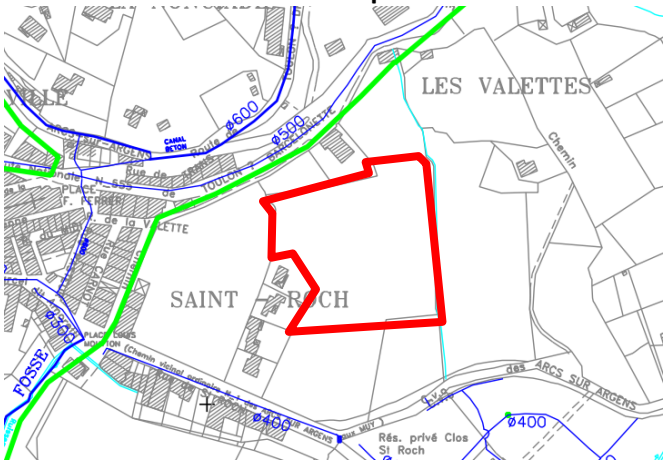
Les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration de la Cognasse, qui peut traiter jusque 13000EH. Elle est donc capable de faire face à la population projetée par le PLU (8000 habitants à l'horizon 2025).

L'alimentation de la commune en eau potable se fait à partir de 4 points de prélèvement :

- la source Sainte Cécile (capacité 1000m3/jour)
- le forage de Fantroussières (capacité 1200m3/jour)
- Le forage du Peical (capacité 700m3/jour)
- Le forage du Collet du Cyprès (capacité 490m3/jour)

Avec une consommation moyenne de 180L/jour/habitant, ces points de prélèvement peuvent faire face à une population de 18 800 habitants, ce qui est bien supérieur à la population projetée sur les Arcs à l'horizon 2025 (9 440 habitants selon le schéma directeur d'eau potable).

Plan du réseau d'eaux pluviales du PLU

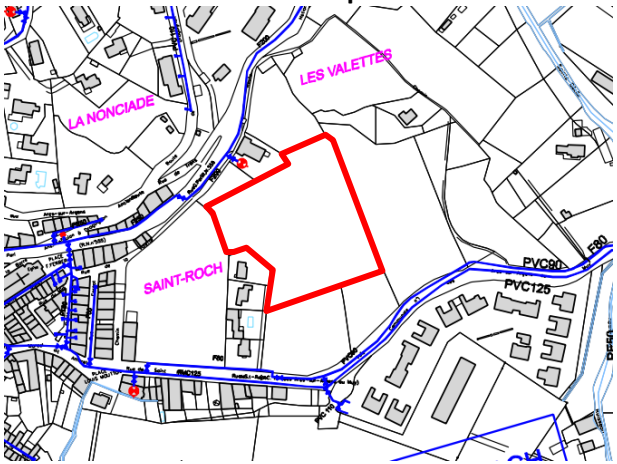


Limite de bassin versant

Réseaux existants

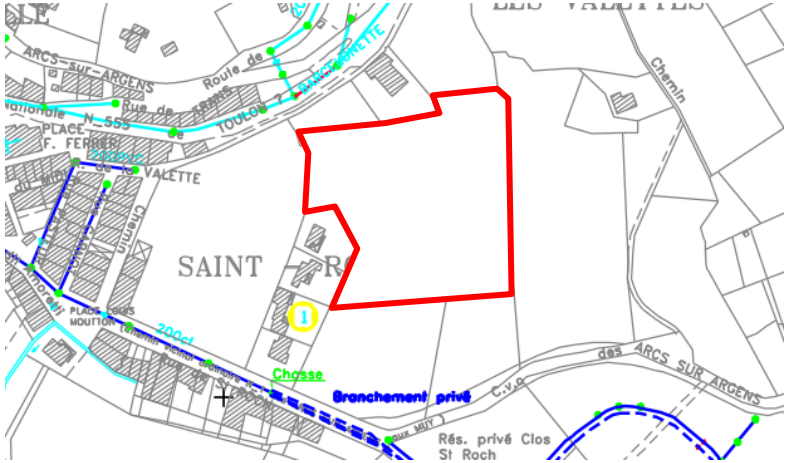
Réseaux projetés

Plan du réseau d'eau potable du PLU



Réseaux existants

Plan du réseau d'assainissement du PLU

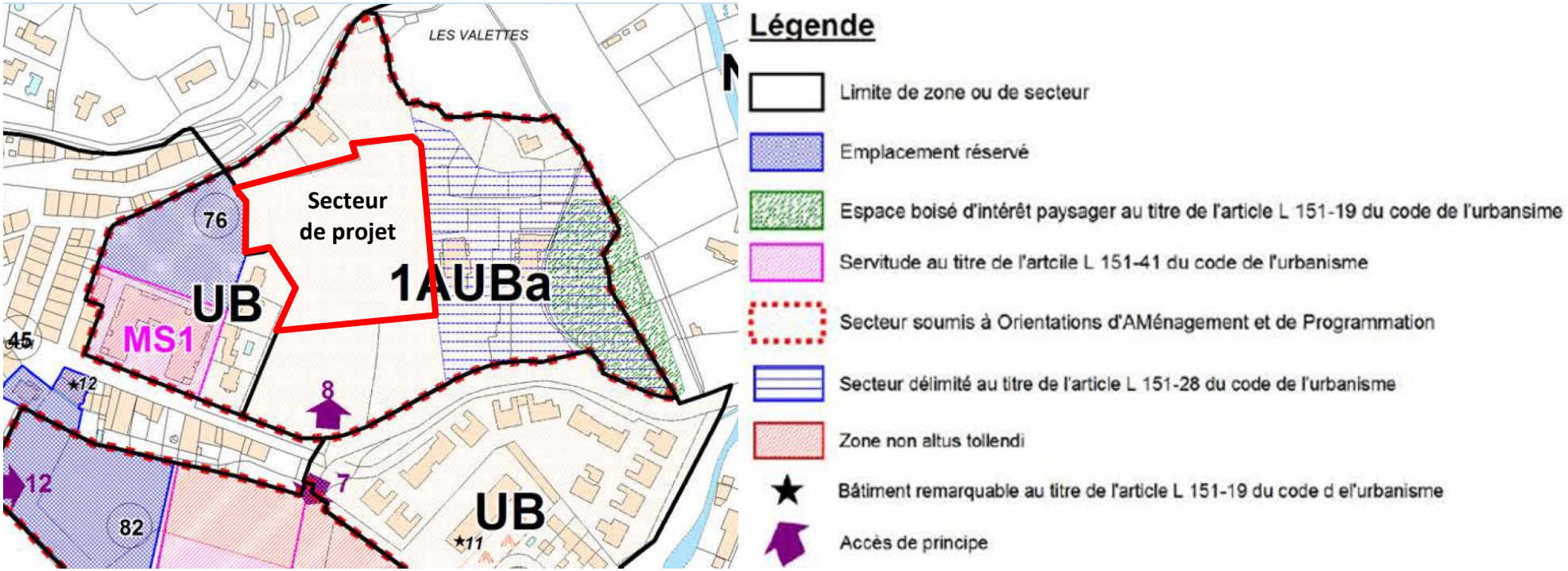


Réseaux existants

2. Situation au regard des règles d'urbanisme

1. Situation sur le PLU en vigueur

Extrait du plan de zonage du PLU



Le secteur de projet se trouve en **zone 1AUBa du PLU** en vigueur. Cette zone de développent urbain, inscrite au PADD, répond principalement à une demande de logements et d'équipements liés. Compte tenu de l'insuffisance des équipements internes, notamment pluviaux, elle prend la forme d'une zone AU réglementée dont l'**ouverture est conditionnée par la réalisation des équipements internes nécessaires à son bon fonctionnement** (VRD).

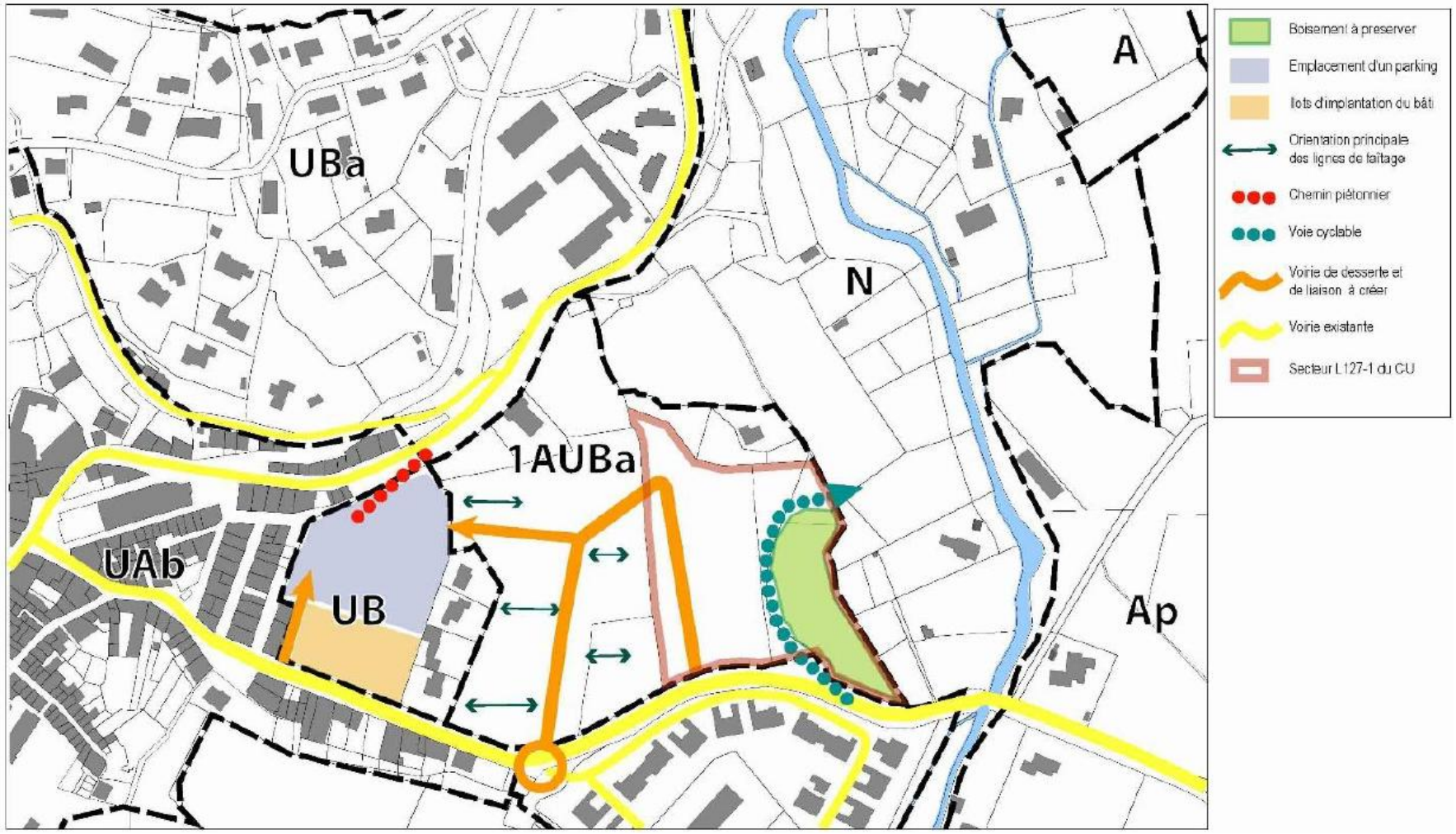
Le secteur de projet est concerné par un secteur de mixité sociale. Pour tout programme de logement d'au moins 1200m² de surface de plancher, **25%** de ce programme devront être affectés à des catégories de **logements locatifs sociaux**.

Cette zone est réglementée, avec un **CES de 25%**, une **hauteur maximale des bâtiments de 7m** à l'égout de toiture. Cette hauteur est trop faible pour permettre la réalisation du projet retenu dans ce secteur. Celui-ci nécessite une hauteur à l'égout de 12m.

L'ensemble de la zone 1AUBa des Valettes, ainsi que la zone UB voisines sont concernés par **un secteur d'OAP** (Orientations d'Aménagement et de programmation n°2 – Saint-Roch Nord/Les valettes). Celle-ci préconise un bouclage des liaisons à créer ainsi qu'une orientation préférentielle sud des bâtiments. Les accès de principe au secteur ont été reportés sur le plan de zonage.

Le schéma de principe de l'OAP repère également l'orientation des lignes de faîtage des bâtiments sur son schéma de principe. Cette orientation des faîtages n'est pas compatible avec celles du projet retenu sur le secteur.

Schéma de principe de l'OAP n°2



2. Les servitudes d'utilité publique

Le secteur de projet n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

Plan des SUP annexé au PLU

EL11 Voies express et déviations d'agglomérations

PM1 Plans de prévention des risques naturels prévisibles et risques miniers.

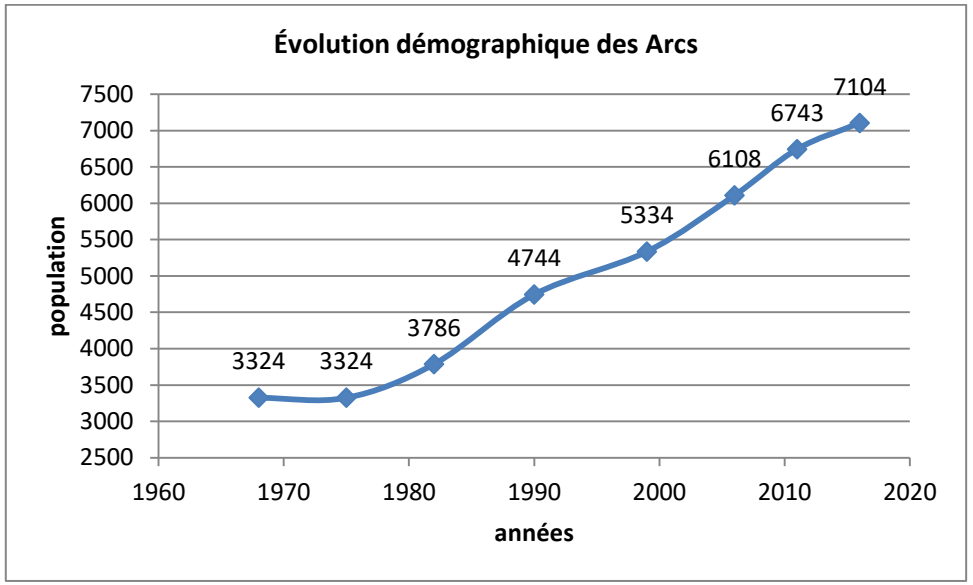
3. Présentation du projet et sa justification

Le présent projet de modification du PLU a pour objectif d'augmenter la hauteur maximale autorisée de 7m à 12m (de R+1 à R+3) sur une partie (environ 1hectare) de la zone 1AUBa. Le projet prévoit la construction de 90 logements, dont 39 logements sociaux (43%).

1. Un projet qui répond au besoin de logements dont sociaux de la commune

A. Une population en croissance constante

Au dernier **recensement** datant de **2016**, publié au 1er janvier 2019, la commune des Arcs-sur-Argens comptait **7104 habitants** pour une superficie de 54,33 km², soit une densité de 130,9 habitants/km². La tendance démographique est actuellement en augmentation, avec 361 habitants supplémentaires entre 2011 (6743 hab.) et 2016 (7104 hab.), soit une augmentation de 5% (1% par an).



Sources : Insee, RP1968 à 2016.

Le **PLH 2019-2024** fixe pour les Arcs-sur-Argens un **objectif de création de 123 logements en moyenne par an, dont 112 en habitat non diffus** pour répondre aux besoins démographiques.

L'augmentation de hauteur au niveau du secteur de projet permettrait de doubler le nombre de logements sur la zone, soit 90 logements au lieu de 45 possibles actuellement. Cela permettrait de répondre à 80% de l'objectif de création de logements en " habitat non diffus" fixé par le PLH.

B. Un déficit de logements sociaux à résorber

La commune des Arcs-sur-Argens fait partie des 8 communes de la Dracénie soumises aux objectifs de rattrapage pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025 au titre de l'article 55 de la loi SRU et de la loi ALUR (Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014. Aujourd'hui, la commune fait état d'un taux de logements sociaux SRU de 6,52%, soit **686 logements sociaux manquants pour atteindre les 25% en 2025**, sur un prévisionnel de 2744 résidences principales.

Le PLH 2019-2024 fixe pour les Arcs-sur-Argens un objectif de création de **53 logements sociaux en moyenne par an**, soit un taux de 43% des nouvelles constructions, pour répondre aux besoins en logements sociaux.

Le taux élevé de logements sociaux construits au niveau du secteur (43%, comme demandé par le PLH), combiné à l'augmentation de hauteur au niveau du secteur de projet permettrait la création de 39 nouveaux logements sociaux. Cela permettrait également de répondre à 68% de l'objectif annuel de création de logements sociaux sur la commune mentionné dans le PLH, tout en conservant une harmonie satisfaisante entre les types de logements à l'échelle de la zone opérationnelle.

2. Un projet qui répond aux enjeux d'optimisation du foncier et de confortement du centre-ville

A. Un foncier en cœur de ville à fort enjeux à optimiser

Le PLH identifie notamment les enjeux suivant dans les « villes d'appui » de la Dracénie, dont Les Arcs-sur-Argens fait partie :

« - Un territoire où l'on retrouve encore parfois de grandes emprises foncières disponibles en périphérie ou en cœur de quartier. Un enjeu fort sur ces espaces de traduction en matière d'habitat, permettant de densifier ces espaces, de limiter l'étalement, tout en conservant une qualité d'habitat et de paysage.
- Une recherche d'opérations d'ensemble sur certaines grandes emprises foncières avec la mise en place d'OAP (Opération d'Aménagement Programmée). »

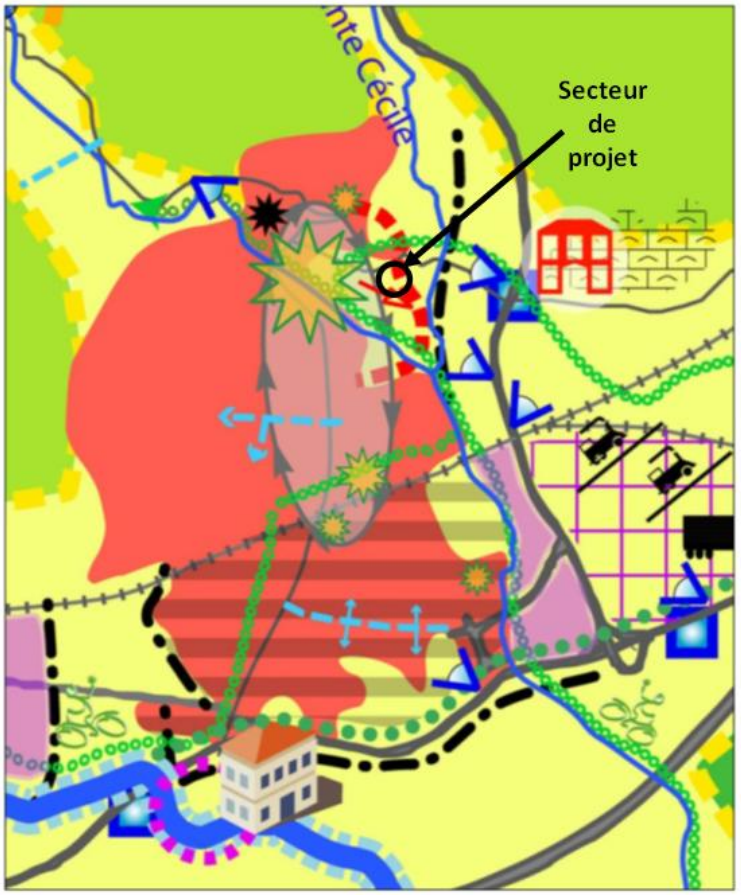
Le secteur des Valettes correspond à cette typologie de secteur, par sa grande emprise foncière et sa position en continuité du centre-ville. Il est de plus concerné par une OAP, et a été urbanisé en partie au travers de plusieurs opérations d'ensemble, dont une prévue sur le secteur objet de la modification.

Ce secteur a également été identifié particulièrement dans le PADD comme un secteur permettant d'améliorer l'attractivité du village, et est considéré comme une véritable extension du centre :

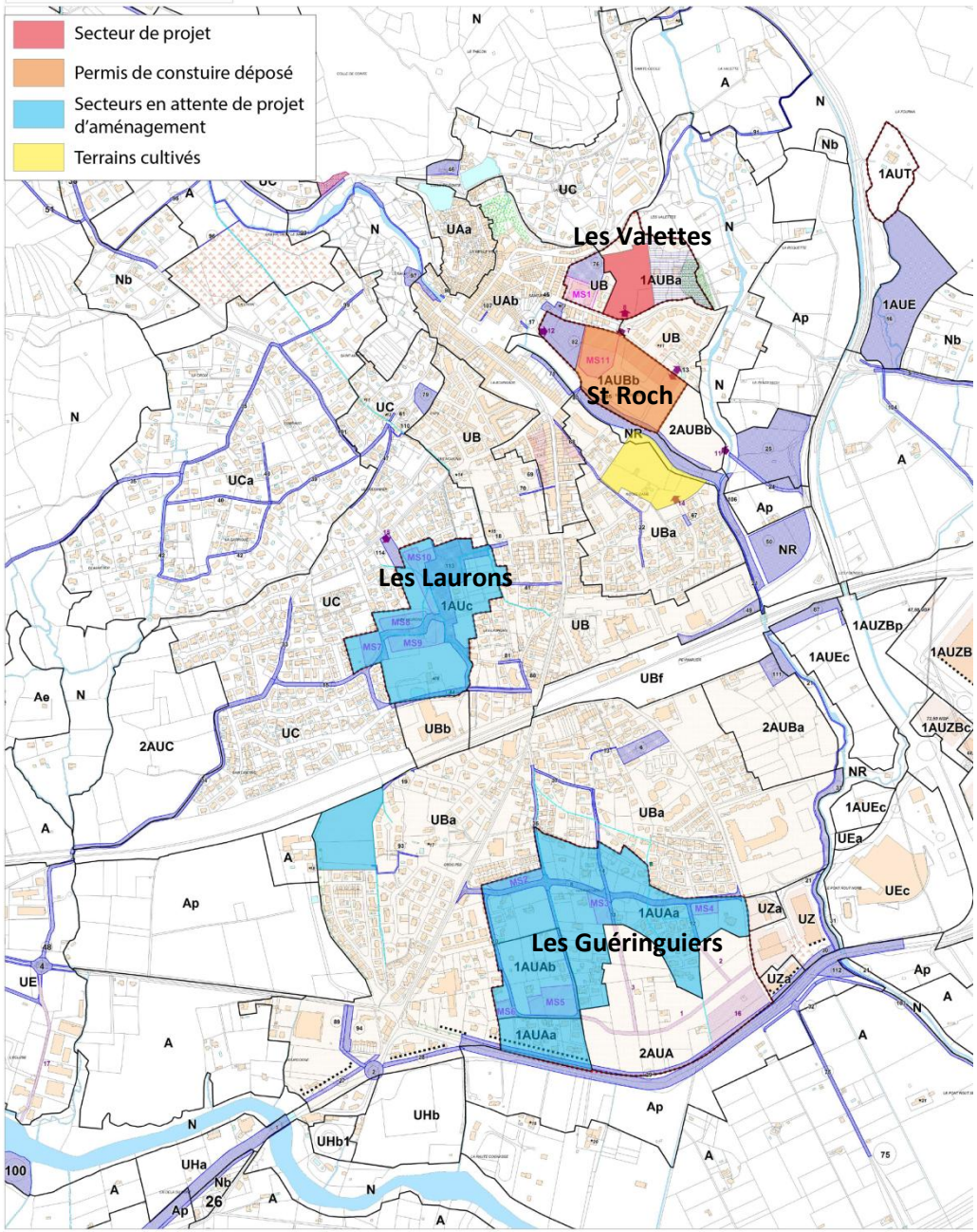
« Parallèlement à ces actions de revitalisation le projet de quartier dans les zones NA de St Roch - actuelles zones 1AUBa des Valettes et 1AUBb Saint-Roch - *constitue un des principaux points du projet urbain porté par le PADD. Ce projet redistribue les cartes du centre ville, en implantant au cœur même du noyau central des équipements, des logements et activités commerciales et artisanales qui participeront de sa revitalisation. Il permet également d'améliorer la desserte du centre, le stationnement et les relations que le centre entretien avec une part importante des espaces urbains et des équipements communaux. »*

Le foncier du secteur de projet est donc un foncier stratégique de développement urbain, de par sa position en extension du centre-village. Cela explique l'objectif de la commune d'optimiser ce secteur en permettant sa densification. Actuellement, cette zone est constructible avec un CES de 25% et une hauteur à l'égout de 7m. La commune souhaite permettre la densification du secteur de projet sans modifier l'emprise au sol, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver des espaces plantés et paysagers. C'est pourquoi il a été choisi de permettre une densification en hauteur, en autorisant les constructions jusque 12m de hauteur à l'égout, soit une possibilité de réaliser 2 étages supplémentaires.

Extrait du schéma de principe du PADD



B. Une absence de capacité d'urbanisation à court terme



Le secteur de projet, dans le quartier des Valettes, constitue le seul secteur de projet urbanisable à court terme de la commune.

En effet, seuls 3 autres secteurs possèdent actuellement les aménagements nécessaires à la construction de logements à court terme : la zone Saint-Roch, où 3 permis de construire ont déjà été déposés avant l'année 2020, pour la construction de 214 logements, ainsi que d'une résidence sénior de 83 logements. Les deux autres secteurs sont situés en zone UBa, mais l'un (au sud de St Roch) est actuellement un espace cultivé, et n'est donc pas urbanisable à court terme, et l'autre secteur (au sud de la voie ferrée) est toujours en attente d'un projet d'aménagement.

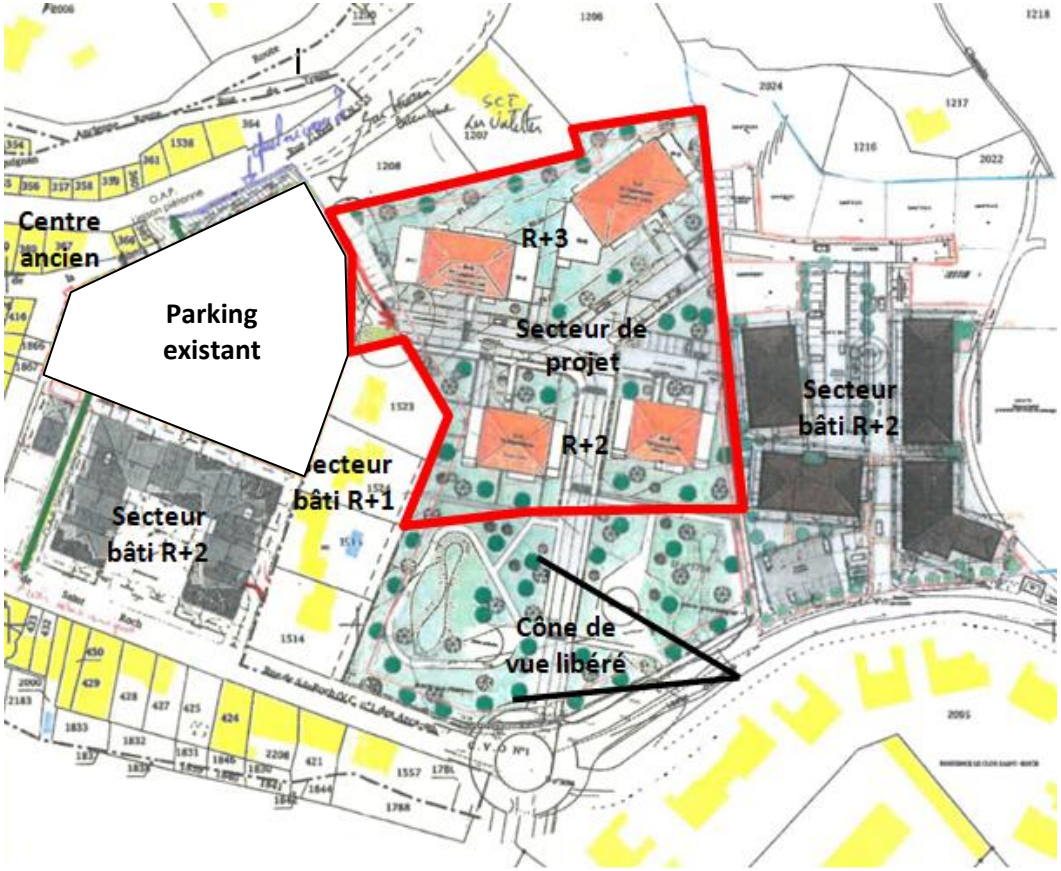
2 autres secteurs pourront faire l'objet d'aménagement à moyen terme : les secteurs des Laurons et des Guéringuiers. Ces deux secteurs ont été l'objet de modifications récentes dans le PLU (modifications 2 et 3 approuvées en octobre 2019), avec notamment un ajout de secteurs destinés à la mixité sociale. Ces secteurs sont en attente de projets d'aménagements, et leur urbanisation est subordonnée à la réalisation d'équipements de voirie et réseaux en capacité suffisante.

Le secteur des Valettes est donc le seul secteur permettant de répondre aux objectifs de construction de logements du PLH pour l'année 2020.

3. Un projet qui s'intègre dans le paysage environnant

A. Principe d'insertion paysagère du projet

Plan masse du projet



Le projet prévoit au premier plan un espace paysager libre de construction, au second plan deux bâtiments en R+2, avec des terrasses latérales en R+1, et au fond du terrain des bâtiments en R+3, avec terrasses latérales en R+2.

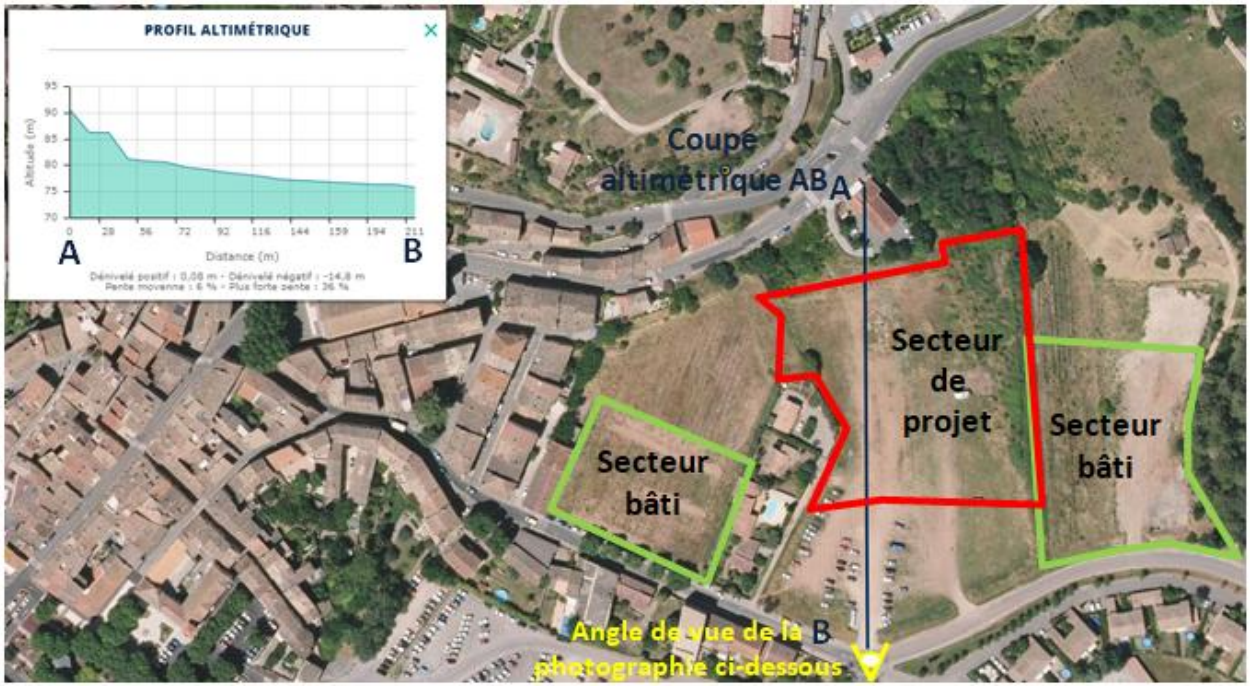
L'implantation des bâtiments en retrait de l'axe du boulevard de la Liberté, libère une vue sur espace ouvert paysager en avant des 4 bâtis pavillonnaires en R+1 en bordure du secteur et sur le centre ancien en arrière plan.

L'épannelage entre le secteur de projet et les secteurs construits ou futurs sur les terrains de part et d'autre du secteur de projet est progressif.

En effet, le premier rang de bâti, en R+2 est voisin d'un secteur en R+1 au sud-ouest, et d'un futur secteur en R+2 au nord-ouest, la différence de hauteur entre ces secteurs est donc faible, de moins d'un étage, et les terrasses en R+1 permettent une transition douce vers le secteur en R+1.

Vue 3D du projet

B. Une augmentation de hauteur qui préserve les vues sur le paysage



Profil altimétrique du site de projet

Vue sur le secteur de projet

Le secteur de projet se situe au pied d'un secteur en restanque, sur lequel est bâti un bâtiment en R+2 (environ 9-10m de haut).

La différence de hauteur entre le secteur de projet et du pied de ce bâtiment est de 5m, la hauteur entre le faîtage de ce bâtiment et le secteur de projet est donc de 14m.

Le projet ne dépassera donc pas la hauteur du bâtiment en arrière plan.

Ainsi, les vues sur les collines boisées en arrière plan seront préservées.

C. Une orientation des lignes de faîtage en accord avec l'orientation des voiries

Le projet de construction retenu propose une orientation des lignes de faîtage différente de celle prescrite dans l'OAP correspondant à ce secteur. Le projet prend en effet parti d'orienter les lignes de faîtage parallèlement aux voiries, dont le tracé suit celui de l'OAP, ce qui permet une meilleure intégration des bâtiments, tout en conservant une orientation préférentielle sud de ceux-ci. La présente modification propose donc de supprimer sur le schéma de principe de l'OAP la prescription des orientations principales des lignes de faîtage.

Plan masse du projet

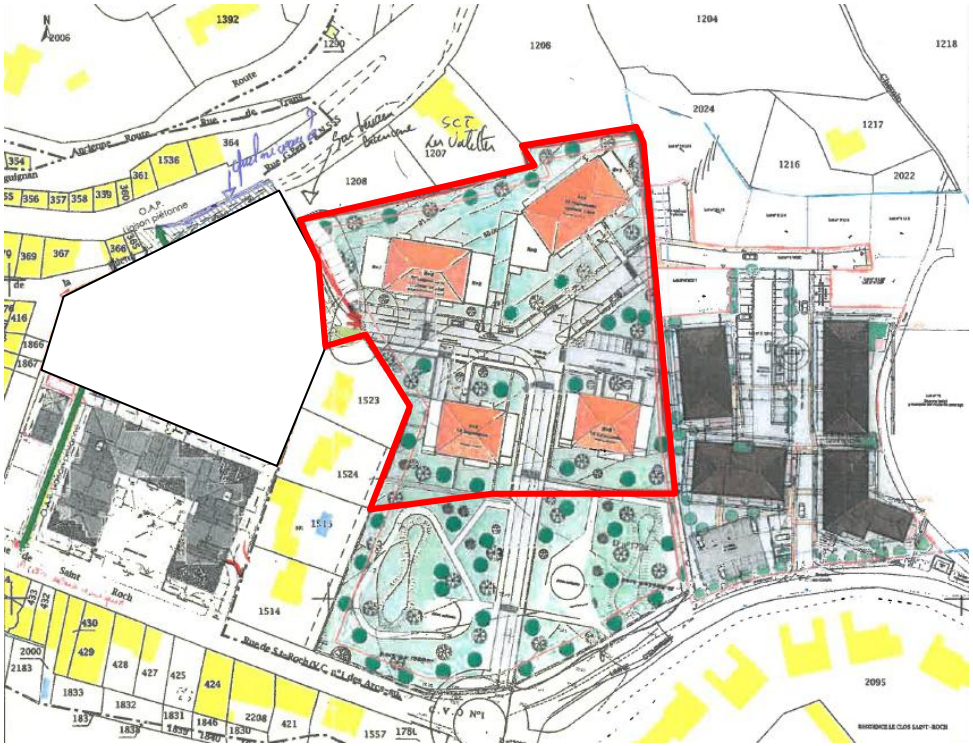
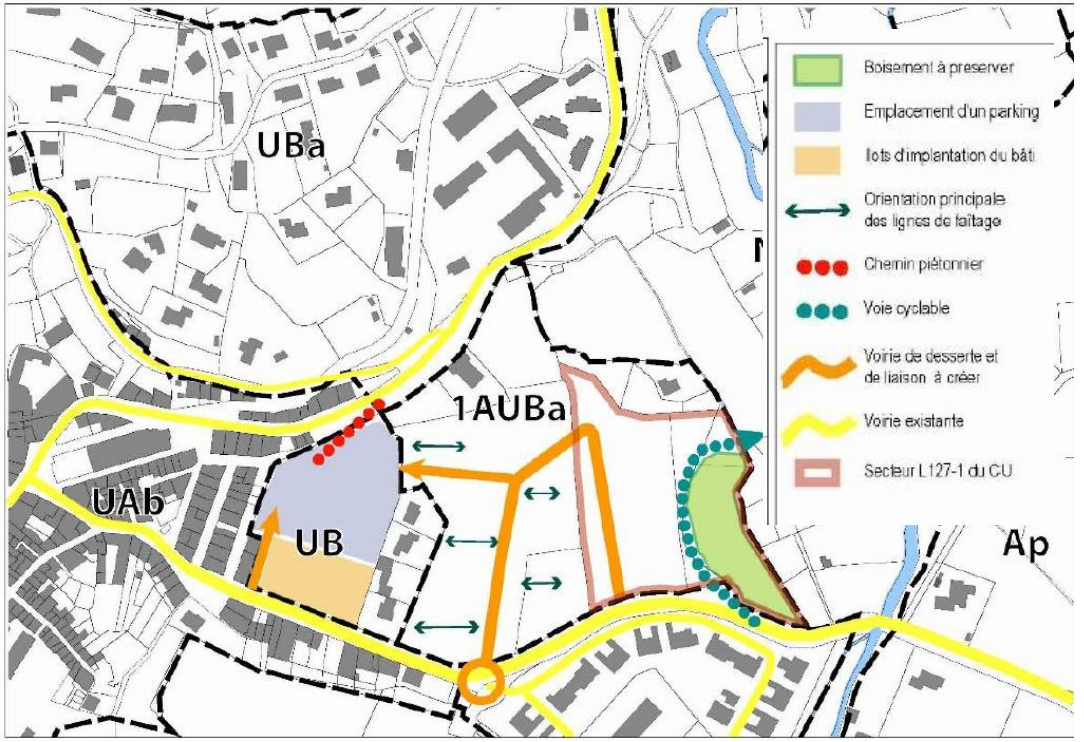


Schéma de principe de l'OAP n°2



D. Prise en compte de la qualité architecturale

L'architecture des bâtiments du futur projet sera homogène avec celle des bâtiments des parcelles voisines, avec des toitures quatre pentes, des ouvertures régulières, ce qui garantit une bonne intégration du projet dans le secteur.

Vue d'ambiance du projet

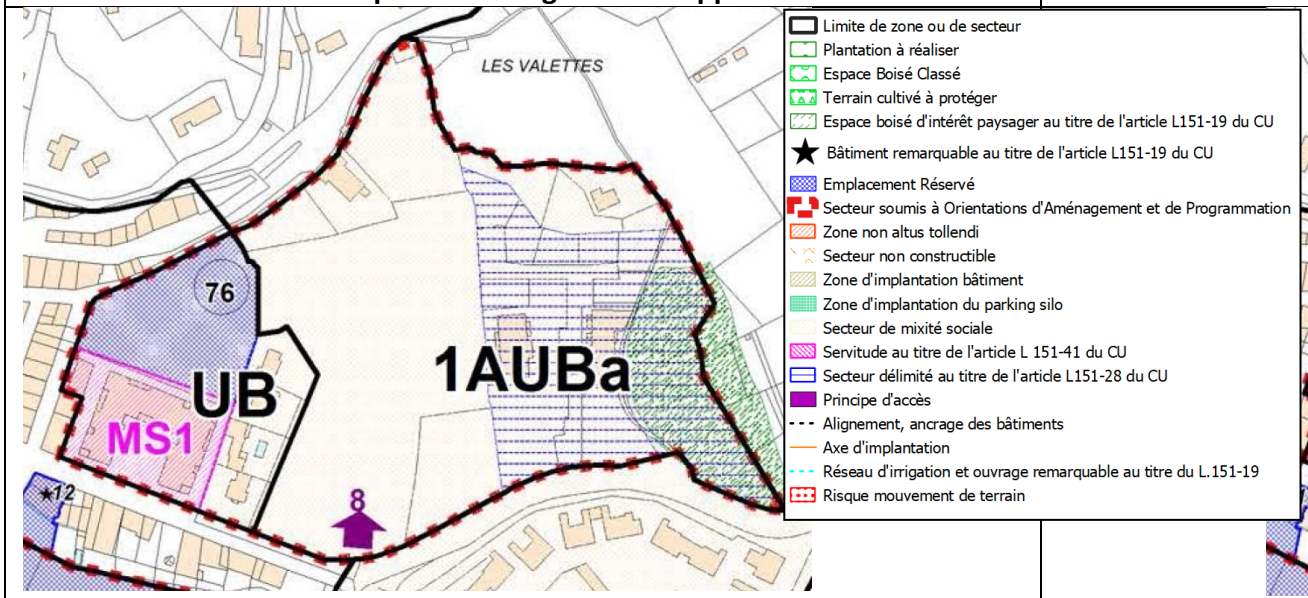
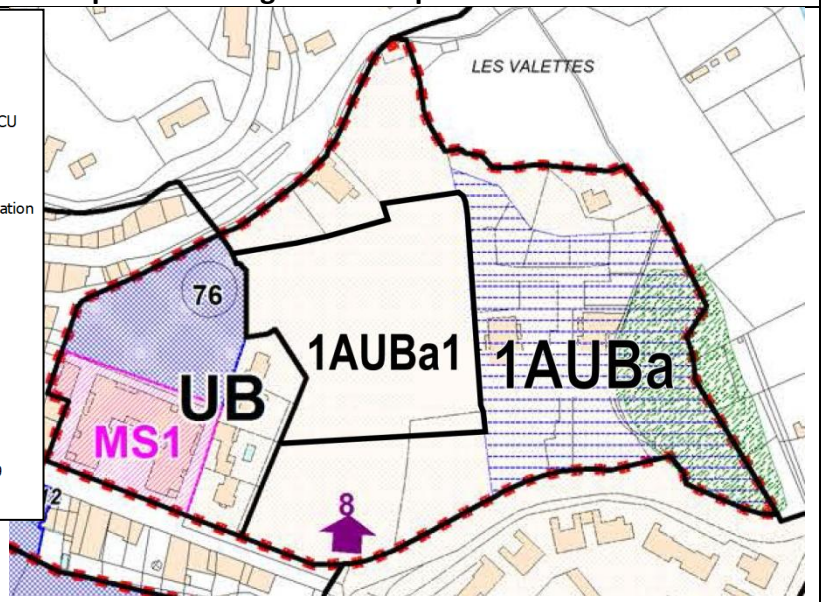
Bâtiments de la parcelle voisine est

Bâtiments de la parcelle voisine ouest d'autre par des 4 parcelles d'habitat individuels

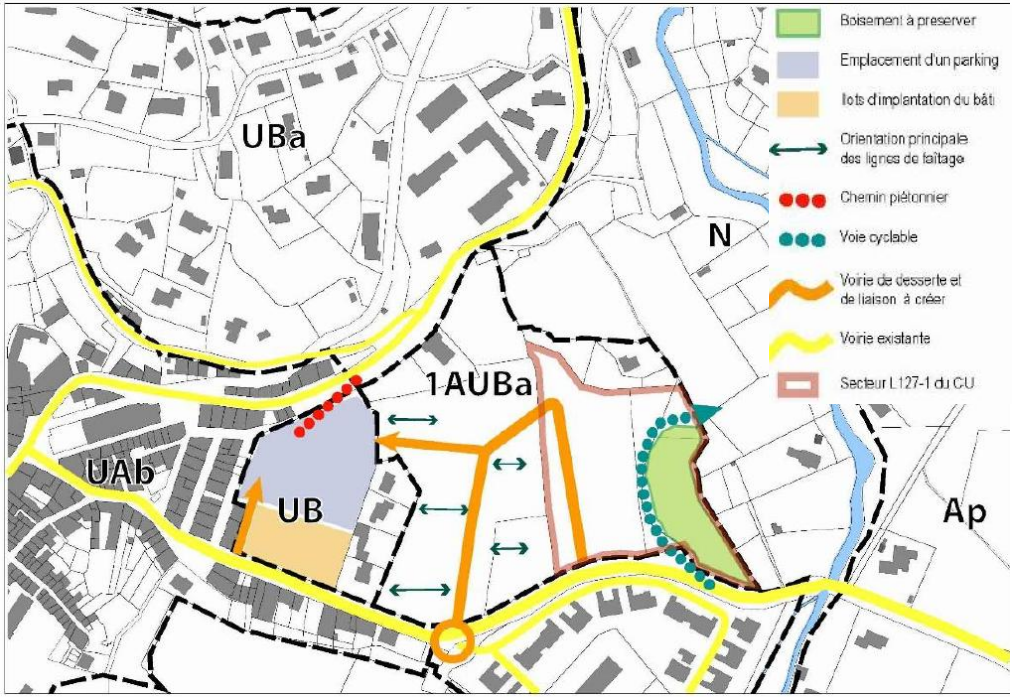
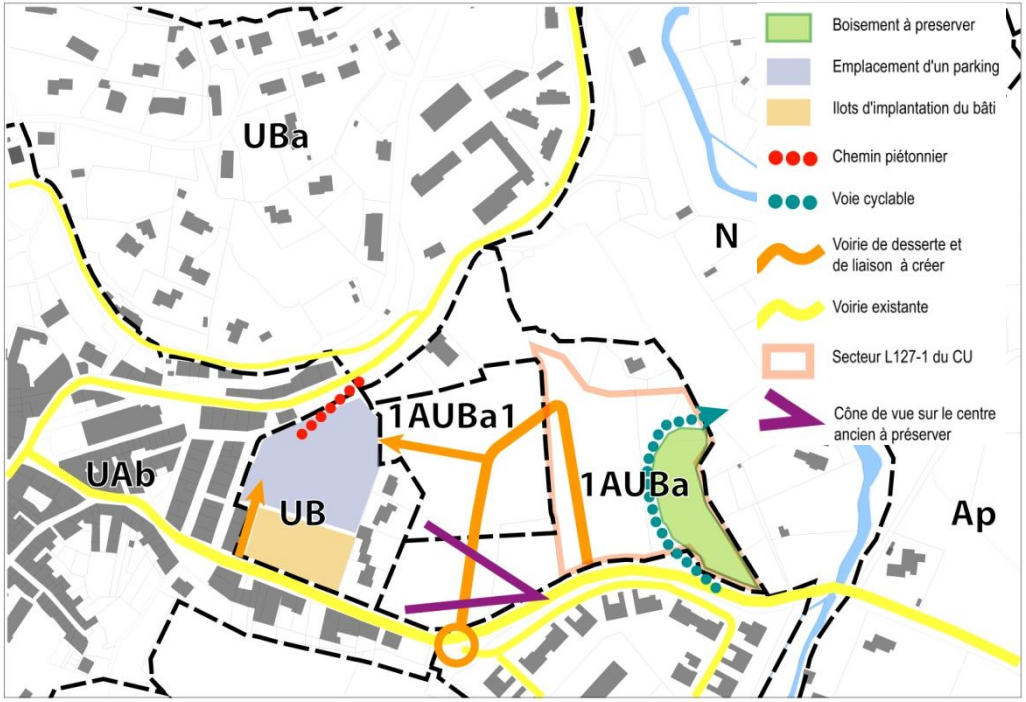
4. Les choix règlementaires

Il est proposé de créer un sous secteur 1AUBa1 dans la zone 1AUBa des Valettes sur le PLU en vigueur, où la hauteur des constructions autorisée sera de 12m à l'égout et le taux de LLS de 43% minimum pour les opérations d'ensemble de plus de 1200m² de SP, de supprimer la prescription des orientations principales des lignes de faîtage du schéma de principe de l'OAP n°2, et intégrer le nouveau zonage du PLU, ainsi que le cône de vue identifié vers le centre ancien sur celui-ci. Le texte de l'OAP est modifié à la marge pour intégrer des préconisations d'insertion des bâtiments et des stationnements.

Le règlement écrit et le règlement graphiques et l'OAP n°2 seront ainsi modifiés de la manière suivante :

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé	Extrait du plan de zonage du PLU après modification
	

Extrait du règlement de la zone 1AUBa du PLU approuvé	Extrait du règlement de la zone 1AUBa du PLU après modification
ARTICLE 2 – 1AUBa -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES 2. Conformément l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de SP, 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure)	**ARTICLE 2 – 1AUBa -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES** 2. Conformément l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de SP, 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure) Dans le secteur 1AUBa1, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de SP, 43 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).
ARTICLE 10 – 1AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées. […]	**ARTICLE 10 – 1AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres. Dans le secteur 1AUBa1, la hauteur H est fixée à un maximum de 12 mètres. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées. […]

Schéma de principe de l'OAP n°2 du PLU approuvé	Schéma de principe de l'OAP n°2 du PLU après modification
	

Extrait de l'OAP n°2 du PLU approuvé	Extrait de l'OAP n°2 du PLU après modification
Principes d'aménagement	***Principes d'aménagement***
➔ **Pour la zone 1AUBa**	➔ **Pour la zone 1AUBa**
- Mettre en place une desserte interne qui évite les culs de sac	- Mettre en place une desserte interne qui évite les culs de sac
- Mette en place une liaison en lien avec l'orientation de Saint Roch Sud (rond point)	- Mettre en place une liaison en lien avec l'orientation de Saint Roch Sud (rond point)
- Aménager un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons destinées à relier les équipements, les espaces publics et les lieux de découvert en relation avec le réseau communal et supra-communal : ○ Mette en place une liaison piétonne entre le terrain en zone UB et l'avenue Gabriel Péri ○ Permettre un bouclage entre le circuit de la « vigne à vélo » porté par la CAD et un circuit traversant la zone pour rejoindre la piste cyclable parcourant le domaine agricole des Valettes. Le Lycée agricole est à proximité immédiat de ce circuit et de la liaison piétonne	- Aménager un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons destinées à relier les équipements, les espaces publics et les lieux de découvert en relation avec le réseau communal et supra-communal : ○ Mettre en place une liaison piétonne entre le terrain en zone UB et l'avenue Gabriel Péri ○ Permettre un bouclage entre le circuit de la « vigne à vélo » porté par la CAD et un circuit traversant la zone pour rejoindre la piste cyclable parcourant le domaine agricole des Valettes. Le Lycée agricole est à proximité immédiat de ce circuit et de la liaison piétonne
- Favorisant l'exposition Sud des façades des bâtiments	- Privilégier une implantation du bâti respectant l'orientation des voies, et la ligne de restanque au Nord du site
- Préserver les cônes de vue vers le village ancien	- Favoriser l'exposition Sud des façades des bâtiments
	- Préserver les cônes de vue vers le village ancien
	- Mettre en place des stationnements intégrés au projet et répondant aux besoins identifiés: ○ Arborer et paysager les stationnements en surface pour favoriser leur insertion paysagère ○ Prévoir un nombre de stationnements suffisant pour répondre aux besoins du projet, conforme au règlement applicable dans ce secteur

III. Les objets annexes de la procédure de modification

1. Ajout d'un emplacement réservé sur un parking existant

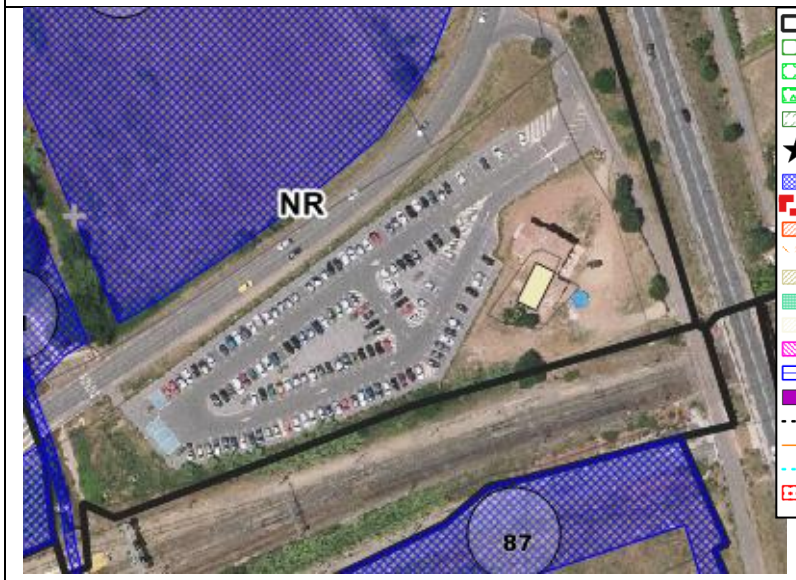
Le parking P5 est situé sur la parcelle cadastrale C 2160 à proximité de la gare des Arcs-sur- Argens, à l'angle entre la voie ferrée, la RD555 qui longe la zone d'activités des Bréguières, et la RD91 , qui longe la gare SNCF. La commune souhaite pérenniser cet aménagement idéalement situé par la mise en place d'un emplacement réservé sur le PLU.

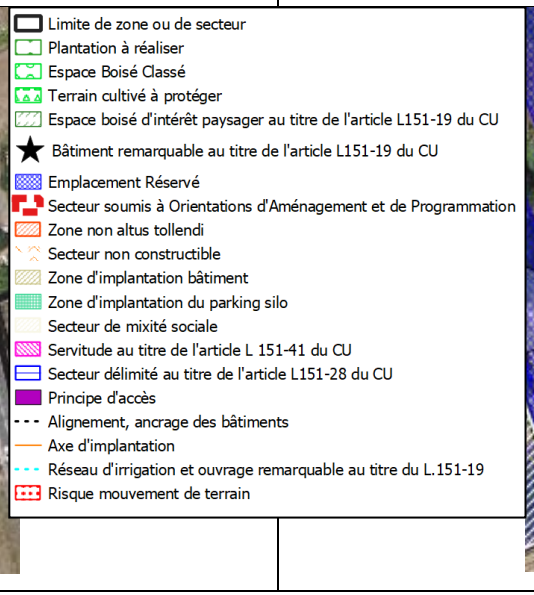
Ainsi, un emplacement réservé n° E 115, désigné comme « création de parking », bénéficiant à la commune ou à l'agglomération et d'une surface de 5522 m² est ajouté sur le règlement graphique du PLU sur la partie de la parcelle cadastrée C 2160 correspondant au parking, ainsi qu'à la liste des emplacements réservés (Pièce n°5 du PLU).

Ajout à la liste des ER (Pièce n°5 du PLU) :

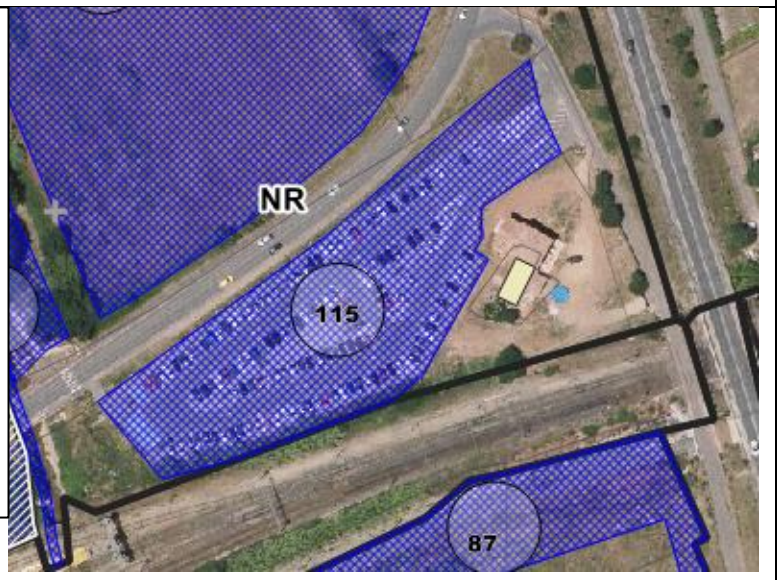
	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
E	115	Création d'un parking	Commune ou Agglomération		5522

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé avec orthophotographie





Extrait du plan de zonage du PLU après modification avec orthophotographie



2. Ajout de la fresque du gymnase de l'école Jean Jaurès à la liste des éléments remarquables du PLU

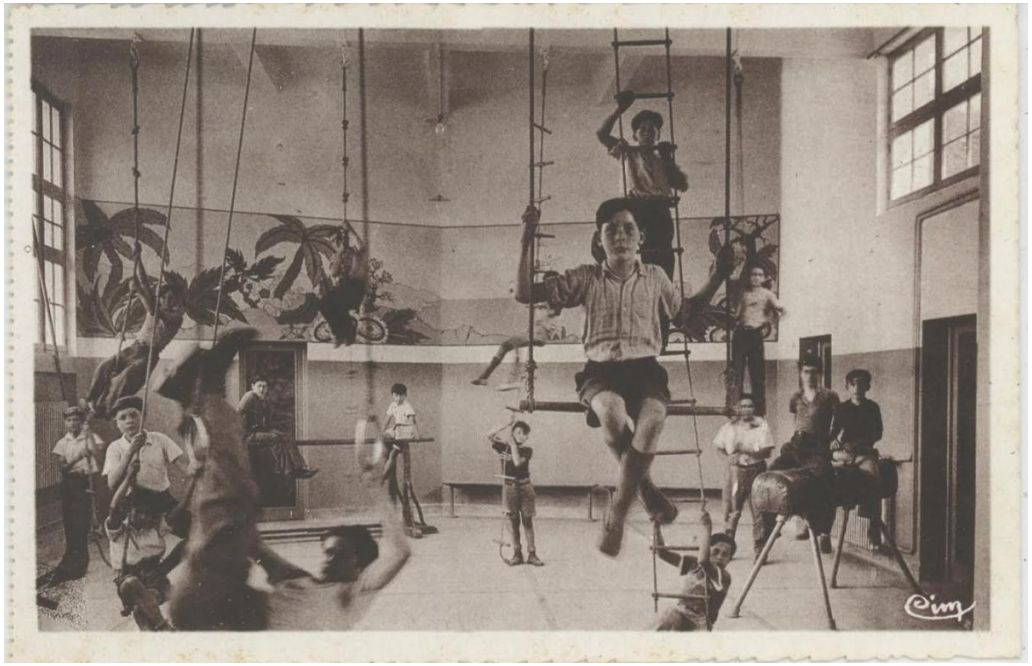
La fresque murale du gymnase de l'école Jean Jaurès a été réalisée par l'artiste peintre Jean Dospeux en 1936, lors de la rénovation des locaux de l'école. La réalisation de cette fresque avait pour objectif de rendre l'école « plus gaie et plus riante », de manière à ce que les élèves viennent plus volontiers à l'école et obtiennent de meilleurs résultats.

Réalisée par un artiste peintre varois de renom, diplômé des Beaux Arts de Paris, cette fresque constitue aujourd'hui un élément du patrimoine historique de la commune des Arcs, et a été incluse dans le parcours touristique de la ville. Ainsi, la Commune souhaite la classer au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, de manière à sauvegarder cette fresque.

Photographies de la fresque

Panneau explicatif du parcours touristique concernant la fresque

Photographies historique de la fresque



La fresque murale du gymnase de l'école Jean Jaurès est donc ajoutée à la liste des éléments remarquables du PLU (n°31) en annexe 5 du règlement écrit du PLU :

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
31	D 1386	Les Moulins	Fresque murale du gymnase de l'école Jean Jaurès, réalisée par l'artiste peintre Jean Dospeux en 1936.	Fresque murale à sauvegarder : ne pas la modifier.

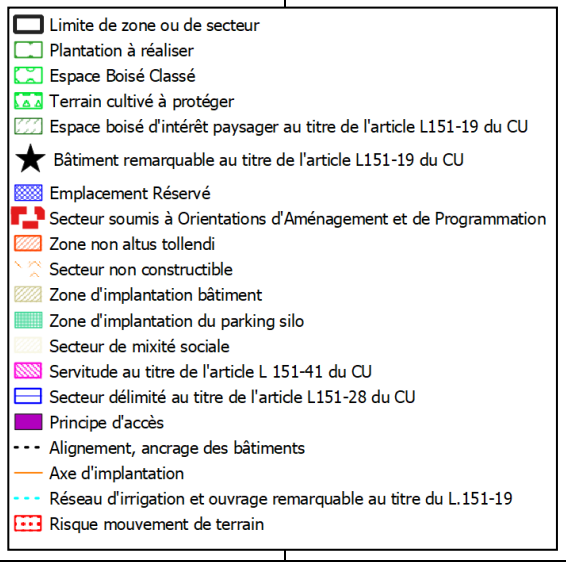
Photo (2020)

photo aérienne 2017

Cadastre 1/2500

Un repère est ajouté sur le règlement graphique du PLU :

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé	Extrait du plan de zonage du PLU après modification



3. Modifications à la marge du règlement écrit

1. Clarification de l'article 9 des zones urbaines

La commune souhaite reformuler l'article 9 des zones urbaines comportant de l'habitat, UA, UB et UC, ainsi que AU réglementées comportant de l'habitat, 1AUA, AUBa, 1AUBb et 1AUc, manière à faciliter sa compréhension par le grand public.

L'article est reformulé comme suit :

Extrait du règlement des zones urbaines et à urbaniser réglementées du PLU approuvé	Extrait du règlement des zones urbaines et à urbaniser du PLU après modification
ARTICLE 9 – UA, UB, UC, 1AUA, 1AUBa, 1AUBb, 1AUC -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder x%* de la surface du terrain. Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20% est autorisée en dehors de l'emprise, à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m². […]	**ARTICLE 9 – UA, UB, UC, 1AUA, 1AUBa, 1AUBb, 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** L'emprise **au sol** maximale des nouvelles constructions ne peut excéder x%* 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. […]

*« x % » représente ici le CES fixé dans chacune des zones urbaines du PLU

2. Autorisation de portails plus hauts pour les domaines viticoles en zones agricole et naturelle

Les domaines viticoles en zone naturelle et agricole ont de forts besoins en visibilité. Ainsi, la commune souhaite leur accorder l'autorisation de réaliser des portails de plus haute taille, qui permettront de marquer l'entrée de leur domaine.

Ainsi, les domaines viticoles le règlement est modifié de manière à ne pas réglementer la hauteur maximale des portails des domaines viticoles dans les zones naturelle et agricole, avec ajout d'une dérogation dans l'article 11 de celles-ci, au paragraphe « Clôtures et portails » :

Extrait du règlement des zones A et N du PLU approuvé	Extrait du règlement des zones A et N du PLU après modification
ARTICLE 11 – A et N - ASPECT EXTÉRIEUR […] **Clôtures et portails :** […]	**ARTICLE 11 – A et N - ASPECT EXTÉRIEUR** […] **2.1. Clôtures et portails :** […] Par dérogation, la hauteur des portails des domaines viticoles n'est pas réglementée.

3. Clarification du règlement de la zone UH

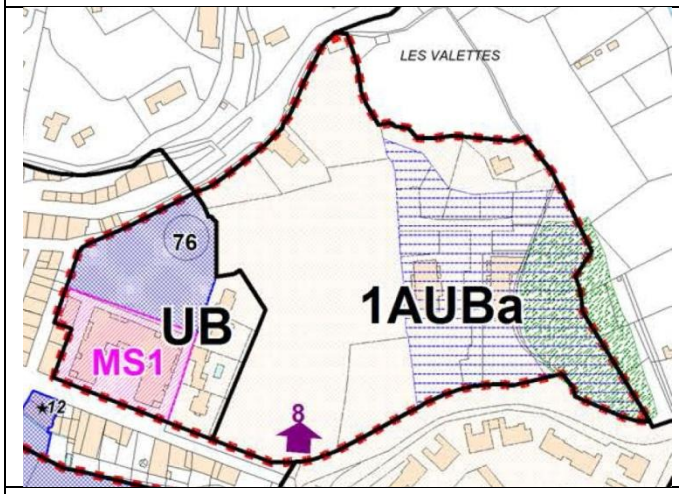
L'autorisation de réaliser des bâtiments connexes aux activités agricoles comme les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles et les activités et constructions artisanales, commerciales liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles sont limitées dans le PLU à celles nécessaires au traitement et commercialisation de produits locaux. Cependant, la définition de la localité des produits pose problème lors de l'instruction de la règle. C'est pourquoi la commune souhaite supprimer ce terme dans le règlement du secteur.

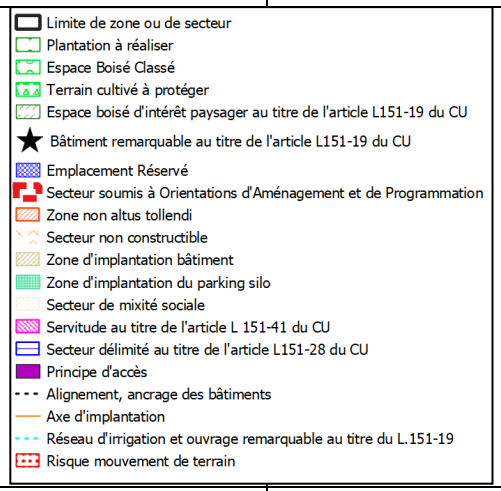
Extrait du règlement de la zone UH du PLU approuvé	Extrait du règlement de la zone UH du PLU après modification
ARTICLE 2 –UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES 8. **En secteur UHb** : - Les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles locales. - Les activités et constructions artisanales, commerciales à la condition qu'elles soient liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles locaux. - Les constructions à destination de bureaux - Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier	**ARTICLE 2 –UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES** 8. **En secteur UHb** : - Les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles ~~locales~~. - Les activités et constructions artisanales, commerciales à la condition qu'elles soient liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles ~~locaux~~. - Les constructions à destination de bureaux Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier

IV. Impact de la modification sur le dossier de PLU en vigueur

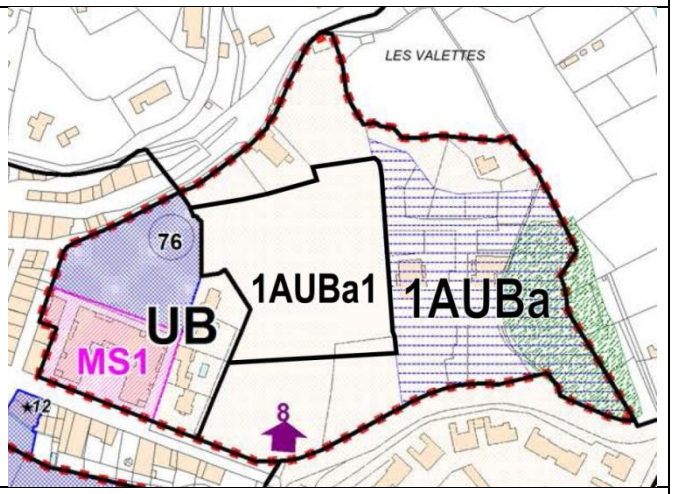
1. Les modifications du règlement graphique

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé – Secteur Les Valettes

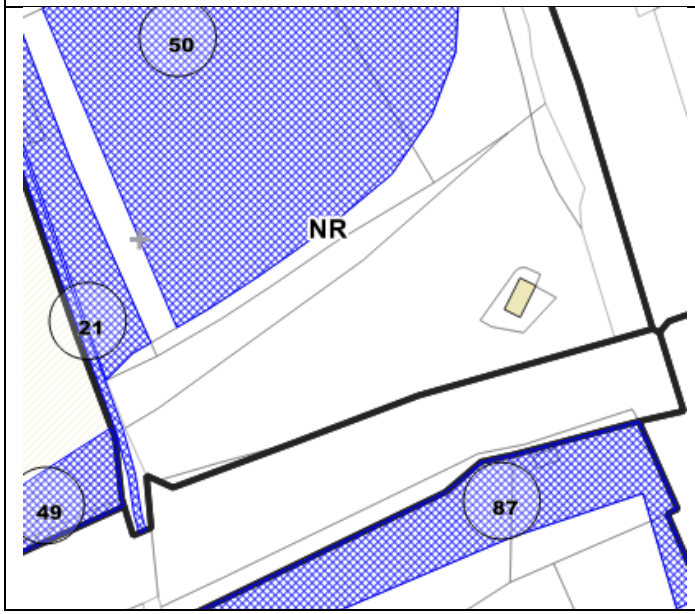


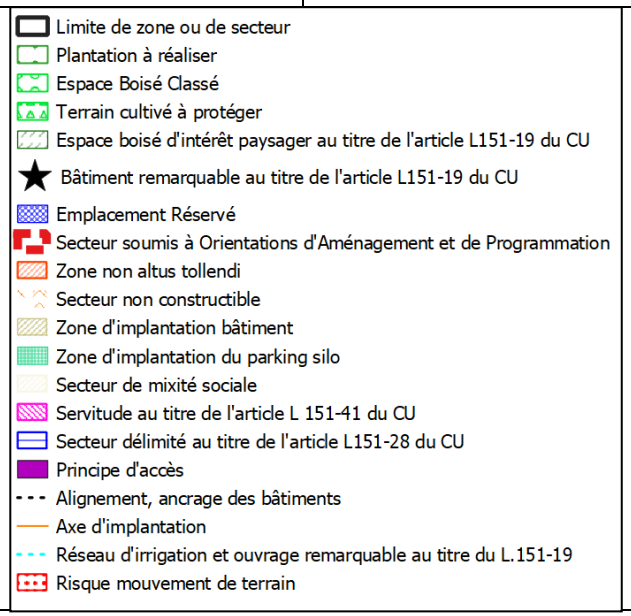


Extrait du règlement graphique PLU après modification– Secteur Les Valettes

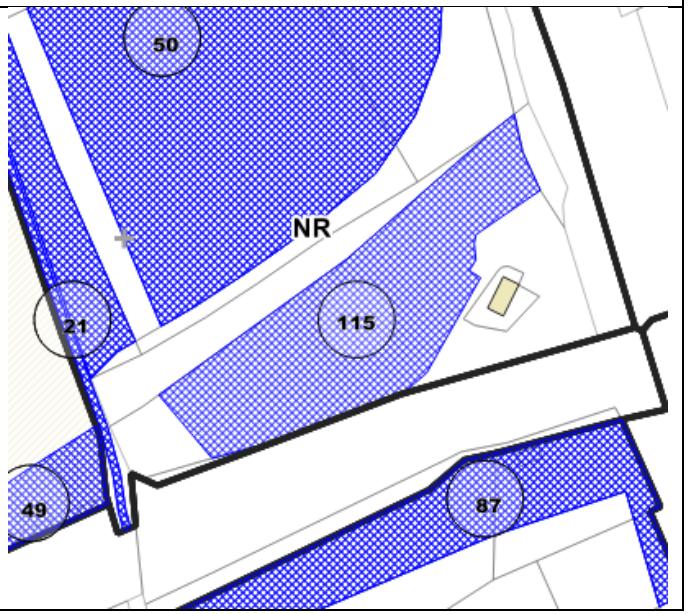


Extrait du règlement graphique du PLU approuvé – Secteur de la gare SNCF





Extrait du règlement graphique PLU après modification– Secteur de la gare SNCF



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé - Secteur Les Moulins école Jean Jaurès		Extrait du plan de zonage du PLU après modification- Secteur Les Moulins école Jean Jaurès
	Limite de zone ou de secteur Plantation à réaliser Espace Boisé Classé Terrain cultivé à protéger Espace boisé d'intérêt paysager au titre de l'article L151-19 du CU Bâtiment remarquable au titre de l'article L151-19 du CU Emplacement Réservé Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation Zone non altus tollendi Secteur non constructible Zone d'implantation bâtiment Zone d'implantation du parking silo Secteur de mixité sociale Servitude au titre de l'article L 151-41 du CU Secteur délimité au titre de l'article L151-28 du CU Principe d'accès Alignement, ancrage des bâtiments Axe d'implantation Réseau d'irrigation et ouvrage remarquable au titre du L.151-19 Risque mouvement de terrain	

2. Les modifications du règlement écrit

Extrait du règlement de la zone 1AUBa du PLU approuvé	Extrait du règlement de la zone 1AUBa du PLU après modification
ARTICLE 10 – 1AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées. […]	**ARTICLE 10 – 1AUBa - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres. Dans le secteur 1AUBa1, la hauteur **H** est fixée à un maximum de 12 mètres. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées. […]
ARTICLE 2 – 1AUBa -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES 2. Conformément l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de SP, 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure)	**ARTICLE 2 – 1AUBa -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES** 2. Conformément l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de SP, 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure) Dans le secteur 1AUBa1, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de SP, 43 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Extrait du règlement des zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé	Extrait du règlement des zones urbaines et à urbaniser du PLU après modification
ARTICLE 9 – UA, UB, UC, 1AUA, 1AUBa, 1AUBb, 1AUC -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder x%* de la surface du terrain. Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 20% est autorisée en dehors de l'emprise, à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m². […]	**ARTICLE 9 – UA, UB, UC, 1AUA, 1AUBa, 1AUBb, 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** L'emprise **au sol** maximale des nouvelles constructions ne peut excéder x%* 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. […]

*« x % » représente ici le CES fixé dans chacune des zones urbaines du PLU

Extrait du règlement des zones A et N du PLU approuvé	Extrait du règlement des zones A et N du PLU après modification
ARTICLE 11 – A et N - ASPECT EXTÉRIEUR […] **Clôtures et portails :** *Les clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation :* […]	**ARTICLE 11 – A et N - ASPECT EXTÉRIEUR** […] **Clôtures et portails :** *Les clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation :* Par dérogation, la hauteur des portails des domaines viticoles n'est pas réglementée. […]

Extrait du règlement de la zone UH du PLU approuvé	Extrait du règlement de la zone UH du PLU après modification
ARTICLE 2 –UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES 9. **En secteur UHb** : - Les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles locales. - Les activités et constructions artisanales, commerciales à la condition qu'elles soient liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles locaux. - Les constructions à destination de bureaux - Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier	**ARTICLE 2 –UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES** 9. **En secteur UHb** : - Les bâtiments et équipements techniques d'intérêt collectif nécessaires aux coopératives de transformation de productions viticoles ~~locales~~. - Les activités et constructions artisanales, commerciales à la condition qu'elles soient liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles ~~locaux~~. - Les constructions à destination de bureaux Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier

Ajout à la liste des éléments remarquables classés au titre de l'article L151-19 du CU (Annexe n°5 du règlement écrit du PLU) :

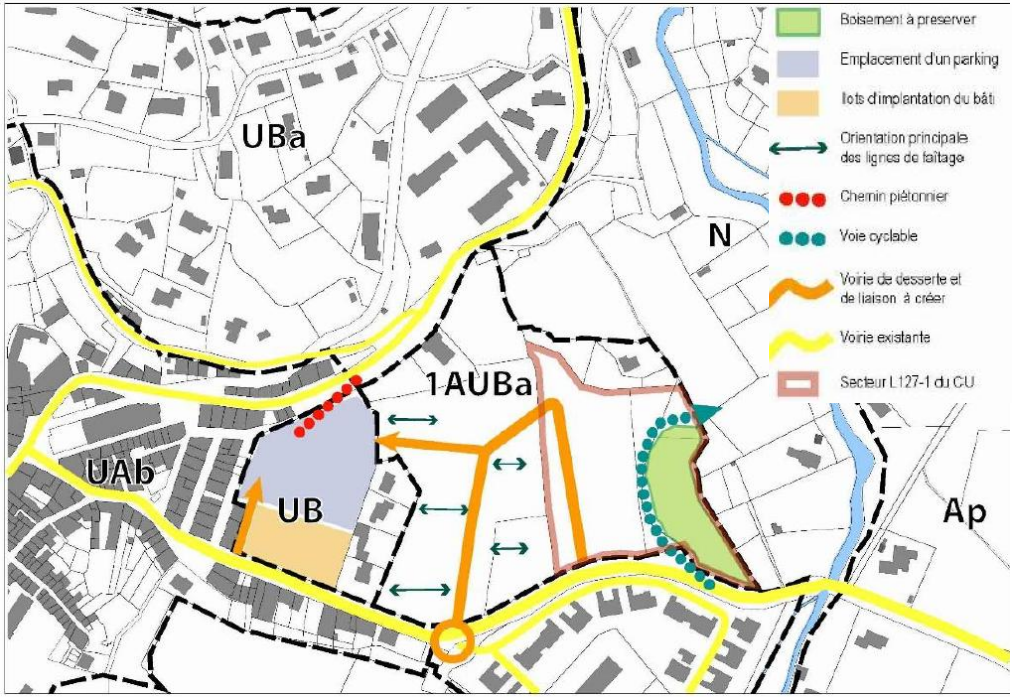
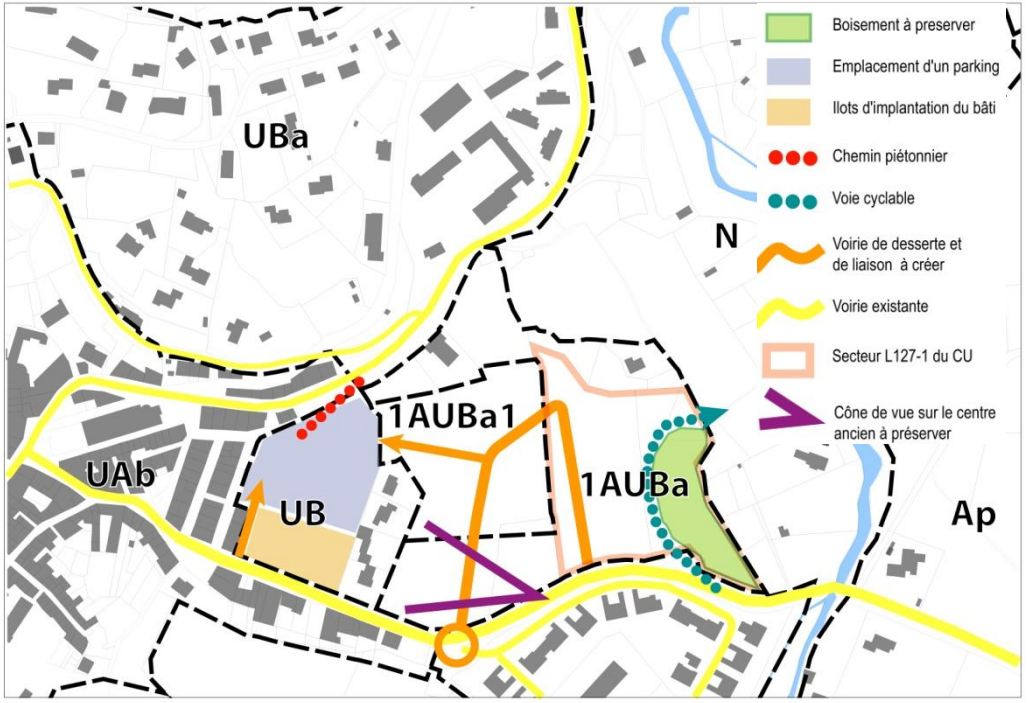
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
31	D 1386	Les Moulins	Fresque murale du gymnase de l'école Jean Jaurès, réalisée par l'artiste peintre Jean Dospeux en 1936.	Fresque murale à sauvegarder : ne pas la modifier.

Photo (2020)

photo aérienne 2017

Cadastre 1/2500

3. Les modifications des OAP

Schéma de principe de l'OAP n°2 du PLU approuvé	Schéma de principe de l'OAP n°2 du PLU après modification
	

Extrait de l'OAP n°2 du PLU approuvé	Extrait de l'OAP n°2 du PLU après modification
Principes d'aménagement	***Principes d'aménagement***
➔ **Pour la zone 1AUBa**	➔ **Pour la zone 1AUBa**
- Mettre en place une desserte interne qui évite les culs de sac	- Mettre en place une desserte interne qui évite les culs de sac
- Mette en place une liaison en lien avec l'orientation de Saint Roch Sud (rond point)	- Mettre en place une liaison en lien avec l'orientation de Saint Roch Sud (rond point)
- Aménager un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons destinées à relier les équipements, les espaces publics et les lieux de découvert en relation avec le réseau communal et supra-communal : ○ Mette en place une liaison piétonne entre le terrain en zone UB et l'avenue Gabriel Péri ○ Permettre un bouclage entre le circuit de la « vigne à vélo » porté par la CAD et un circuit traversant la zone pour rejoindre la piste cyclable parcourant le domaine agricole des Valettes. Le Lycée agricole est à proximité immédiat de ce circuit et de la liaison piétonne	- Aménager un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons destinées à relier les équipements, les espaces publics et les lieux de découvert en relation avec le réseau communal et supra-communal : ○ Mettre en place une liaison piétonne entre le terrain en zone UB et l'avenue Gabriel Péri ○ Permettre un bouclage entre le circuit de la « vigne à vélo » porté par la CAD et un circuit traversant la zone pour rejoindre la piste cyclable parcourant le domaine agricole des Valettes. Le Lycée agricole est à proximité immédiat de ce circuit et de la liaison piétonne
- Favorisant l'exposition Sud des façades des bâtiments	- Privilégier une implantation du bâti respectant l'orientation des voies, et la ligne de restanque au Nord du site
- Préserver les cônes de vue vers le village ancien	- Favoriser l'exposition Sud des façades des bâtiments
	- Préserver les cônes de vue vers le village ancien
	- Mettre en place des stationnements intégrés au projet et répondant aux besoins identifiés: ○ Arborer et paysager les stationnements en surface pour favoriser leur insertion paysagère ○ Prévoir un nombre de stationnements suffisant pour répondre aux besoins du projet, conforme au règlement applicable dans ce secteur

4. Modification de la pièce n°5 du PLU : Liste des ER

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
EH	85	Création d'un bassin de stockage d'eau potable en provenance du forage du Peïcal	Commune	-	2 990
V	89	Création d'une liaison entre la RN10 et la RN7	Commune	-	1 430
EH	90	Création d'une STEP pour le Hameau des Nouradons	Commune	-	5 075
MD	91	Liaison vigne à vélo à la Valette	Commune	-	4 395
MD	93	Chemin piéton quartier du Gros Ped	Commune	2,5	315
E	94	Extension de la gendarmerie	Commune	-	1 460
EH	95	Canal d'orage allant du chemin de Fantroussières au Réal	Commune	4m	1 070
EH	96.1	Canal d'orage de 32 cm de diamètre allant du chemin de Fantroussières au Réal	Commune	2 m	220
EV	97	Création d'un espace public	Commune	-	1 890
EH	98	Création d'un mur de canalisation du Réal	Commune	-	30
V	99	Aménagement du chemin communal	Commune	5m	1 170
EV	100	Création d'une base de loisir en bordure e l'Argens	Commune	-	6 865
V	101	Élargissement de chemin Lucien Fabre	Commune	7 m	
V	102	Élargissement du chemin de Saint Jean	Commune	6 m	
MD	103	Aménagement et élargissement du chemin de l'Ubac pour les modes doux	Commune	6 m	19 700
MD	105	Aménagement pour les modes doux : ballade en Réal	Commune		11 840
MD	106	Aménagement pour les modes doux : ballade en Réal	Commune		4 263
V	107	Acquisition pour régularisation d'une partie des parcelles D 523 et D 1404 sur lesquelles sont réalisés des trottoirs	Commune		57
MD	108	Aménagement pour les modes doux	Commune	7m	
E	109	Acquisition d'une partie de la parcelle B 1115 pour installation d'une citerne incendie et une aire de retournement	Département		345
MD	110	Aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune		140
EV	111	Espace public de loisirs	Commune		4 650
E	112	Création d'une plate-forme de déchets et tri sélectif et d'une passerelle piétonne sur le RN7	Commune		1 850
EV	113	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune		19 000
E	114	Création d'une voie d'accès à l'opération d'ensemble du quartier des Laurons et création d'une aire de stationnement	Commune		2 000
E	115	Création d'un parking	Commune ou Agglomération		5522

Ajout de l'Emplacement Réservé n° E 115, d'une surface de 5522m², à destination de la commune pour la pérennisation du parking P5 de la gare.

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°2

1-Rapport de présentation

Département du Var

Commune des Arcs-sur-Argens

P.L.U approuvé le 29 mai 2013	
Révision	**Modification** *n°1 - Approuvée le 09.10.2017* *n°2 - Approuvée le01.10.2019* *n°3 - Approuvée le 01.10.2019* *n°4 - Approuvée le 17.12.2020*
Révision allégée *n°1 - Approuvée le 03.04.2017* **N° 2**- Prescrite le 23.11.2020 Arrêtée le 13.04.2021 Approuvée le 21.02.2022	**Modification simplifiée** *n° 1 - Approuvée le 20.06.2014* *n° 2 - Approuvée le 09.03.2015* *n° 3 - Approuvée le 14.12.2015* *n° 4 - Approuvée le 14.12.2016* *n° 6 - Approuvée le 01.07.2019* *n° 5 - Approuvée le 20.01.2020*

Document réalisé par :

Urbanisme & Paysages
135 rue Rabelais
13 016 MARSEILLE
SIRET : 539 147 975 00012
urbanisme-et-paysage@sfr.fr

Agence VISU
Siège social : Résidence A. Spusata Bât. C2 Route de Stiletto 20090 Ajaccio -
Antenne PACA : Les Censiés, 168 chemin des Chaumes - 83170 Brignoles
contact@agencevisu.com

SOMMAIRE

Résumé non technique 6

1.1. Cadre juridique de la procédure de révision du PLU 6
1.2. Présentation du site de projet 6
1.3. Analyse de l'état initial de l'environnement 9
1.4. Présentation du projet et sa justification 11
1.5. Articulation avec les documents hiérarchiquement supérieurs 16
1.6. Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures de traitement 17
1.7. Indicateurs de suivi 18
1.8. Impact sur les documents du PLU 18
1.9. Manière dont l'évaluation environnementale a été menée 19

1. Cadre juridique de la procédure de révision du PLU 20

1.1. Objet de la présente révision 20
1.2. Justification de la procédure de révision 21
1.3. Une révision avec Evaluation environnementale 21
1.4. Les documents hiérarchiquement supérieurs s'imposant ou à prendre en compte dans le projet 21
1.4.1. Les plans et schémas avec lesquels le PLU doit être compatible (article L.131-4 du Code de l'urbanisme) 21
1.4.2. Les autres documents et schémas à prendre en compte 22

2. Présentation du site de projet 24

2.1. Localisation du projet 24
2.2. Fonctionnement du site d'étude 26
2.2.1. Historique du Domaine Font de Broc 26
2.2.2. Desserte et accès 29
2.2.3. Réseaux divers 31
2.2.4. Occupation du sol et constructions existantes 37
2.2.5. L'activité agricole 40
2.2.6. L'activité touristique 43
2.2.7. Capacité d'accueil actuelle du Domaine 43
2.3. Situation au regard des règles d'urbanisme 45
2.3.1. Situation sur le PLU en vigueur 45
2.3.2. Les servitudes d'utilité publique 47

3. Analyse de l'état initial de l'environnement 49

3.1. Environnement physique 49
3.1.1. Topographie 49
3.1.2. Les sols 50
3.1.3. Le réseau hydrographique 50
3.1.4. Masses d'eaux souterraines 51
3.2. Contexte paysager et sensibilités 55
3.2.1. Inscription du site dans le grand paysage 55
3.2.2. Sensibilité paysagère à l'échelle du paysage rapproché 56
3.3. Contexte écologique 59
3.3.1. Périmètres environnementaux 59
3.3.2. Autres éléments de connaissance 59
3.3.3. Habitats naturels au droit de la zone de projet 61
3.3.4. Flore au droit de la zone de projet 66
3.3.5. Faune au droit de la zone de projet 66
3.3.6. Continuités écologiques 75
3.4. Risques naturels, technologiques et nuisances 77
3.4.1. Risques naturels et technologiques 77
3.4.2. Nuisances et pollutions (sites pollués, bruit et qualité de l'air) 78

4. Présentation du projet et sa justification 79

4.1. Justifications et objet du projet 79
4.1.1. L'élément déclencheur du projet : un nouveau chai adapté au développement de l'exploitation 79
4.1.2. Conforter et accompagner l'activité agricole par la valorisation du domaine 79
4.2. Description du projet 85
4.2.1. Surface du projet 88
4.2.2. Capacité d'accueil projetée 91
4.3. Les choix retenus notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement 93
4.3.1. Maintien de la qualité du cadre de vie 93
4.3.2. Consolidation et développement des activités économiques 98
4.3.3. Un projet répondant aux orientations du PADD du PLU des Arcs sur Argens 100
4.4. Les solutions de substitutions examinées et les principales raisons du choix effectué 103
4.5. Choix des modifications dans le PLU 106
4.5.1. Le projet de zonage 106
4.5.2. La justification du périmètre du STECAL dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet 107
4.5.3. Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation 108
4.5.4. Le projet de règlement 109

5. Articulation du projet avec les documents hiérarchiquement supérieurs 110

5.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Dracénie en cours d'approbation 110
5.2. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de la Dracénie 112
5.3. Compatibilité avec les règles du SRADDET de la région Sud et prise en compte de ses objectifs 112
5.4. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (le SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 113
5.5. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 115
5.6. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA 115

6. Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures 116

6.1. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques 117
6.2. Sur la gestion des eaux pluviales, le ruissellement 117
6.3. Sur la biodiversité et les corridors écologiques 118
6.4. Sur Natura 2000 118
6.5. Sur la zone agricole 119
6.6. Sur le paysage 121
6.7. Sur les risques naturels 121
6.8. Sur la qualité de l'air et l'environnement sonore 121
6.9. Sur la gestion et le traitement des déchets 121
6.10. Synthèse des incidences et mesures de traitement 122

7. Définition des modalités de suivi et indicateurs 124

8. Impact sur les documents du PLU 125

8.1. Document modifié par le projet de révision allégée n°2 125
8.2. Impact sur le règlement graphique 125
8.3. Impact sur le règlement écrit 126

8.4. Impact sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)..... 131

Résumé non technique

1.1. Cadre juridique de la procédure de révision du PLU

La commune a engagé une révision du Plan local d'Urbanisme au titre de l'article L.153-34, dite révision « allégée » du Code de l'Urbanisme afin de permettre la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sis au Domaine Font du Broc, en vue de conforter une exploitation agricole existante par un projet de développement consacré au tourisme : œnotourisme & hôtellerie haut de gamme. Ce projet répond pleinement à l'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est de « *Renforcer la diversité économique, l'emploi permanent* ».

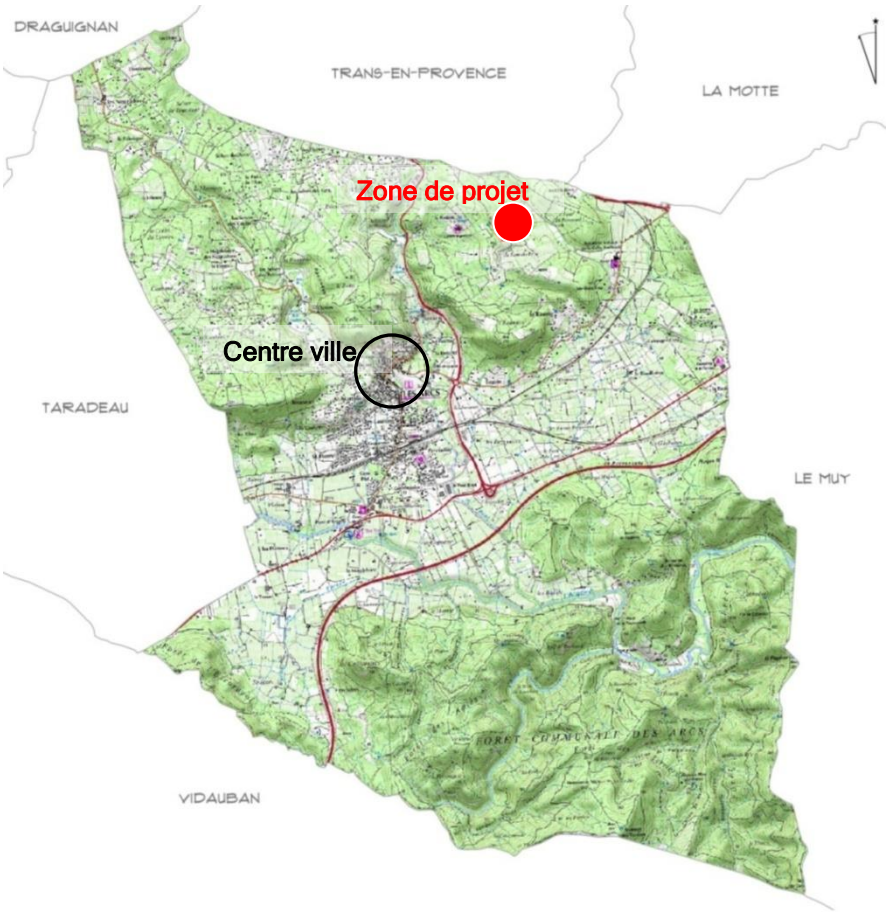
Cette révision ne porte pas atteinte au PADD et à l'économie générale du PLU et par conséquent une révision générale du PLU n'est pas nécessaire conformément à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

La révision allégée du PLU des Arcs-sur-Argens fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément au décret 2015-1783 du 28 décembre 2015. La commune des Arcs, du fait de la présence sur son territoire d'un site Natura 2000, entre dans la procédure d'évaluation environnementale systématique.

1.2. Présentation du site de projet

Le Domaine Font du Broc, d'une superficie d'environ 78 hectares, est situé au nord-est de la commune, dans le bois d'Astros à l'ouest de l'ancienne abbaye de la Celle Roubaud.

L'accès principal au Domaine Font du Broc se fait depuis la DN7, la RD555 à l'Ouest passant par la ville, la RD91-Rte de Sainte-Roseline et le chemin de la Font du Broc dont le croisement d'accès se situe avant le Domaine Ste Roseline.



► Fonctionnement du site d'étude

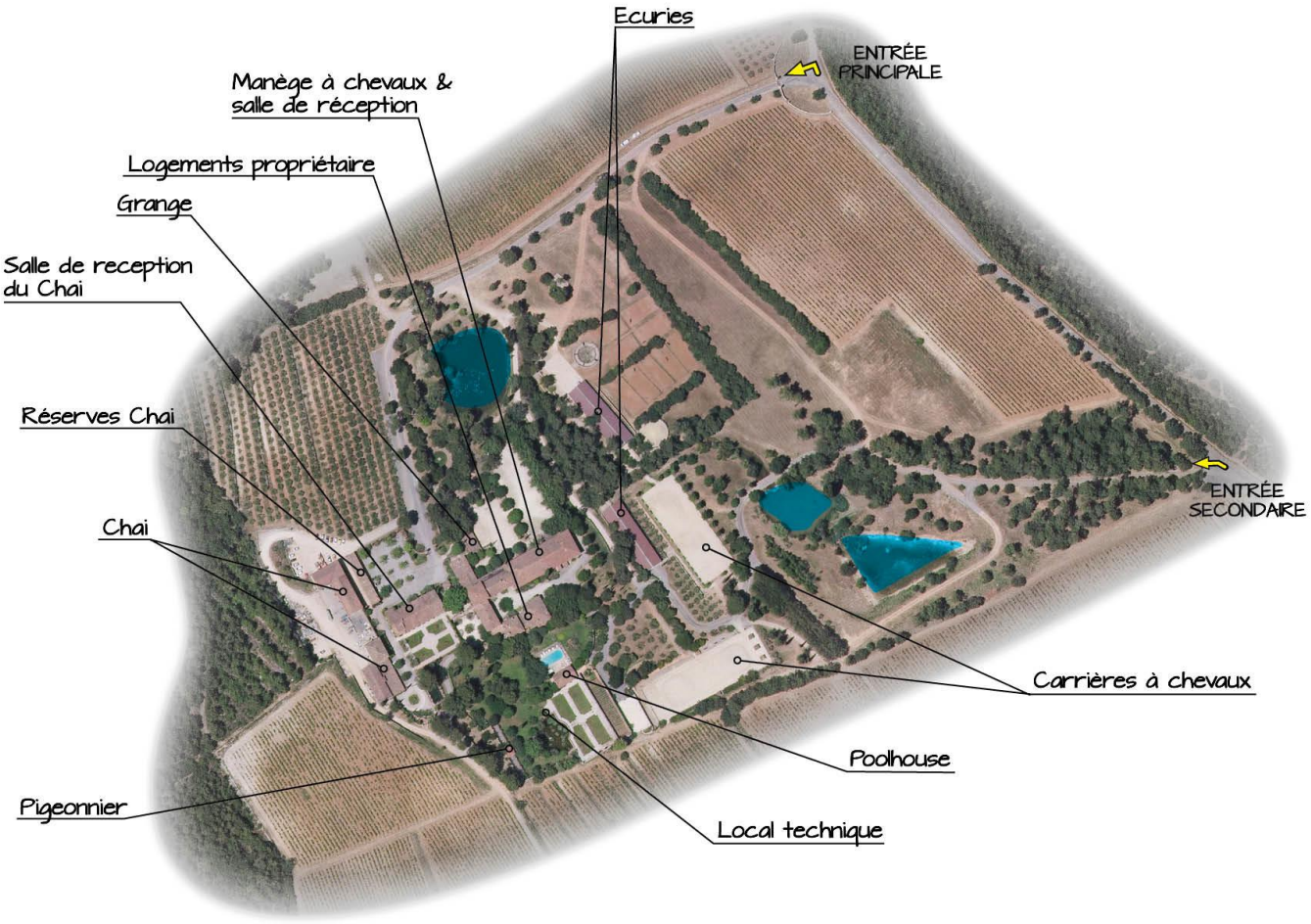
Autrefois le domaine n'était qu'un terrain en friche avec une ou deux parcelles cultivées majoritairement plantées d'oliviers et une ferme en ruine (la ferme de Bisson). 3 décennies plus tard, le Domaine Font du Broc s'étend sur un peu moins de 80ha où s'épanouissent en parfaite symbiose chevaux, oliviers et vignes. En quarante ans, Monsieur Massa et son équipe ont ainsi permis de développer 2 activités agricoles prestigieuses reconnues internationalement (activité équestre de dressage et domaine viticole Château Font du Broc) tout en créant des emplois et en valorisant le patrimoine et le cadre de vie de la commune des Arcs.

Le Domaine Font du Broc n'est pas raccordé au réseau d'assainissement public. Il n'est pas prévu de raccorder cette zone. Actuellement, l'ensemble des effluents du domaine est traité au travers d'un dispositif d'assainissement autonome. Les eaux pluviales, sur la partie aménagée du domaine, sont quant à elles gérées de manière totalement autonome et aucun rejet aval n'est et ne sera effectif à terme. Le site est par ailleurs raccordé au réseau d'eau potable, d'électricité ainsi qu'au téléphone et à internet.

Le Domaine Font du Broc s'inscrit sur un plateau calcaire, dans une petite plaine agricole entourée de collines boisées, caractéristiques de la Provence calcaire. Les données de l'occupation du sol en PACA (*occsol PACA 2014*) et des milieux forestiers (*carte forestière V2*) définissent le domaine comme une zone d'activités et d'équipements immédiatement entourée de terres agricoles (vignoble, prairies et oliveraie) puis par des forêts de conifères et de feuillus. Le secteur de projet s'inscrit en majorité sur le secteur déjà artificialisé et bâti autour des constructions existantes et en partie sur une parcelle de vigne.

Le Domaine Font du Broc s'organise autour de l'ancienne ferme agricole. Il dispose aujourd'hui d'une vingtaine de bâtiments dont 16 bâtiments autour de l'ancienne ferme et 6 constructions dispersées dans les vignes plus au sud. Les 16 constructions de la ferme représentent un total de **5 379 m² d'emprise au sol** et de 7 529 m² de surface de plancher.

Les Constructions du Domaine autour de l'ancienne ferme



Le secteur de projet comprend plus précisément 13 constructions représentent un total d'environ **4565 m² d'emprise au sol** et 6751m² de surface de plancher. La majorité des constructions existantes sont dédiées à l'activité agricole (2893m² d'emprise au sol) dont 1865 m² pour l'activité viticole et 1030m² pour l'activité équestre. Le reste du bâti se répartit entre l'habitation et ses annexes (1 670 m² d'emprise au sol).

Le Domaine Font du Broc est un domaine bio qui emploie 9 salariés permanents et compte près de 23 ha exploités en vignes et 2 ha en oliviers. Il est aujourd'hui reconnu pour la qualité de ses vins et a un chiffre d'affaire annuel de l'ordre de 1,6 à 1,7 millions d'euros en fonction des années.

L'Elevage Massa fait partie intégrante du monde du dressage moderne avec un nom reconnu internationalement. Il compte aujourd'hui 400 chevaux répartis sur plusieurs sites dont une cinquantaine au Château Font du Broc, nécessitant la présence de 13 salariés hautement qualifiés. L'élevage participe aux plus grandes échéances mondiales et a un chiffre d'affaire qui a dépassé les 2 millions d'euros en 2019.

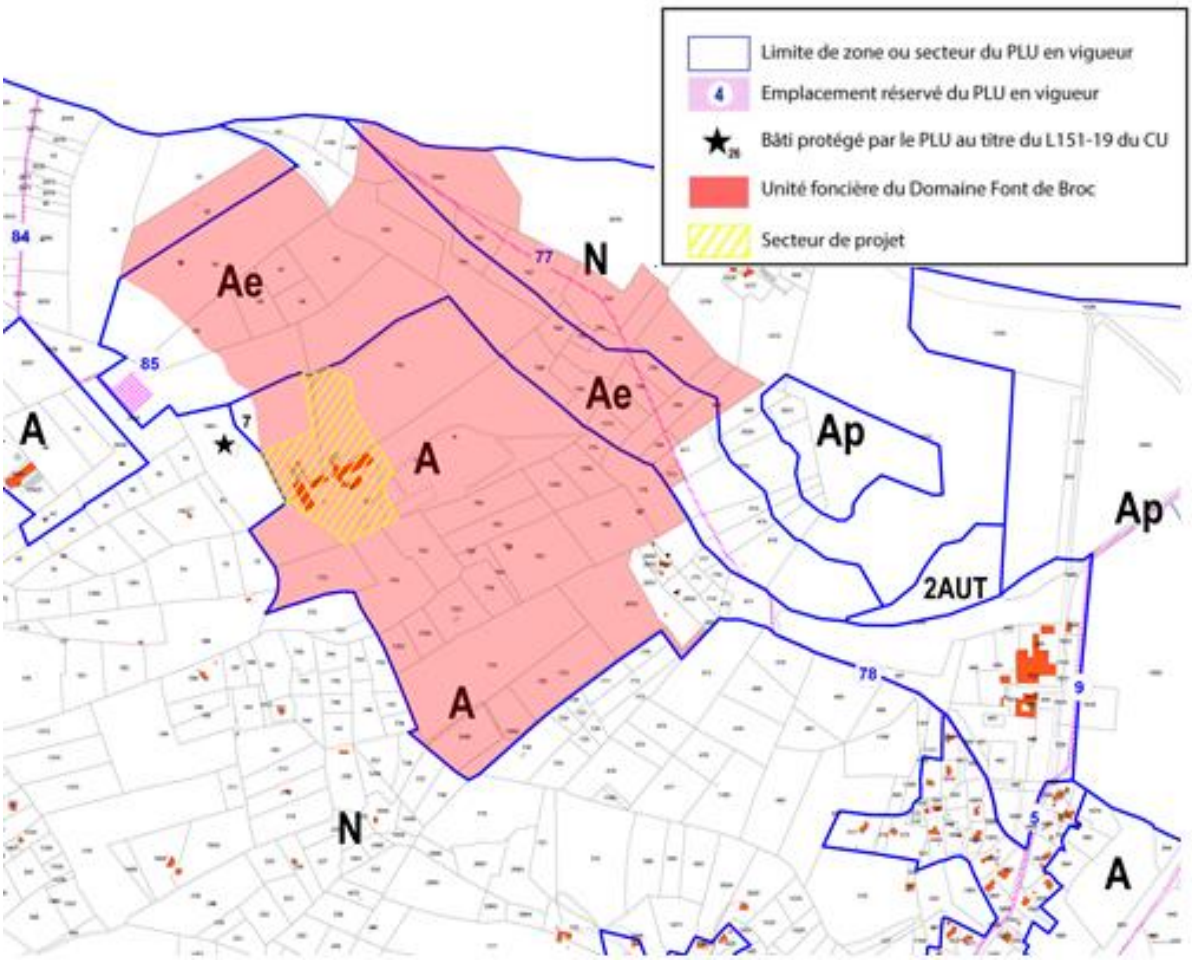
Le Domaine Font du Broc a développé plus récemment une activité de réception et d'événementiel en complément de l'activité agricole dominante. Cette diversification de l'activité a permis au domaine de conforter ses activités agricoles tout en maintenant une renommée de haut standing.

Le Domaine Font du Broc contribue ainsi à conforter l'économie à l'échelle de la commune mais également à l'échelle du Var et de la région, tout en participant à l'identité du territoire et à la qualité des paysages. Entre les activités viticole, équestre et touristique, le Domaine possède actuellement une capacité d'accueil d'environ 1550 personnes en effectifs cumulés (personnel compris).

► Situation au regard des règles d'urbanisme

L'emprise foncière du Domaine Font du Broc est classée en zones Agricole (zone A et Ae) et Naturelle (zone N) du Plan Local d'Urbanisme. Les terrains concernés par le projet sont classés en zone Agricole (zone A) du Plan Local d'Urbanisme.

Situation du projet sur le PLU en vigueur



Le règlement du PLU applicable à la zone A ne permet pas la réalisation du projet hôtelier objet de la présente révision. Notons également que le secteur de projet ne comprend pas d'espace boisé classé et qu'il n'est concerné par aucun emplacement réservé. Par ailleurs, le secteur de projet ne comprend pas de forêts soumises à une autorisation de défrichement.

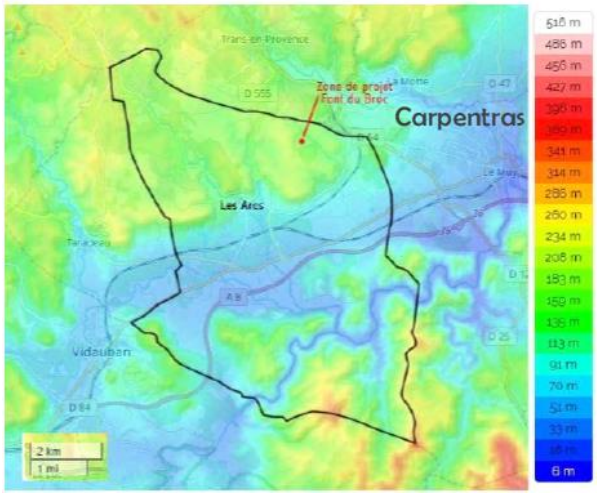
La partie nord du secteur de projet est inscrite dans le périmètre de protection éloignée du forage de Peical. Cela ne compromet pas la réalisation du projet mais oblige uniquement à avoir l'accord de l'Agence Régional de Santé et l'avis favorable du Conseil Départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques.

1.3. Analyse de l'état initial de l'environnement

La zone de projet se positionne au nord de la commune des Arcs-sur-Argens, à entre 170 et 200 m d'altitude.

Sur le plan paysager, la zone de projet s'inscrit au sein d'un massif calcaire boisé surplombant une large plaine : la plaine des Arcs qui concentre urbanisation, infrastructures routières et terres agricoles.

Au sein de ce plateau calcaire, vignes et oliviers côtoient un patrimoine bâti composé de petites fermes qui peut s'avérer intéressant quand il s'accompagne d'un environnement agricole démonstratif des anciennes pratiques culturales (restanques, cabanons agricoles, puits).

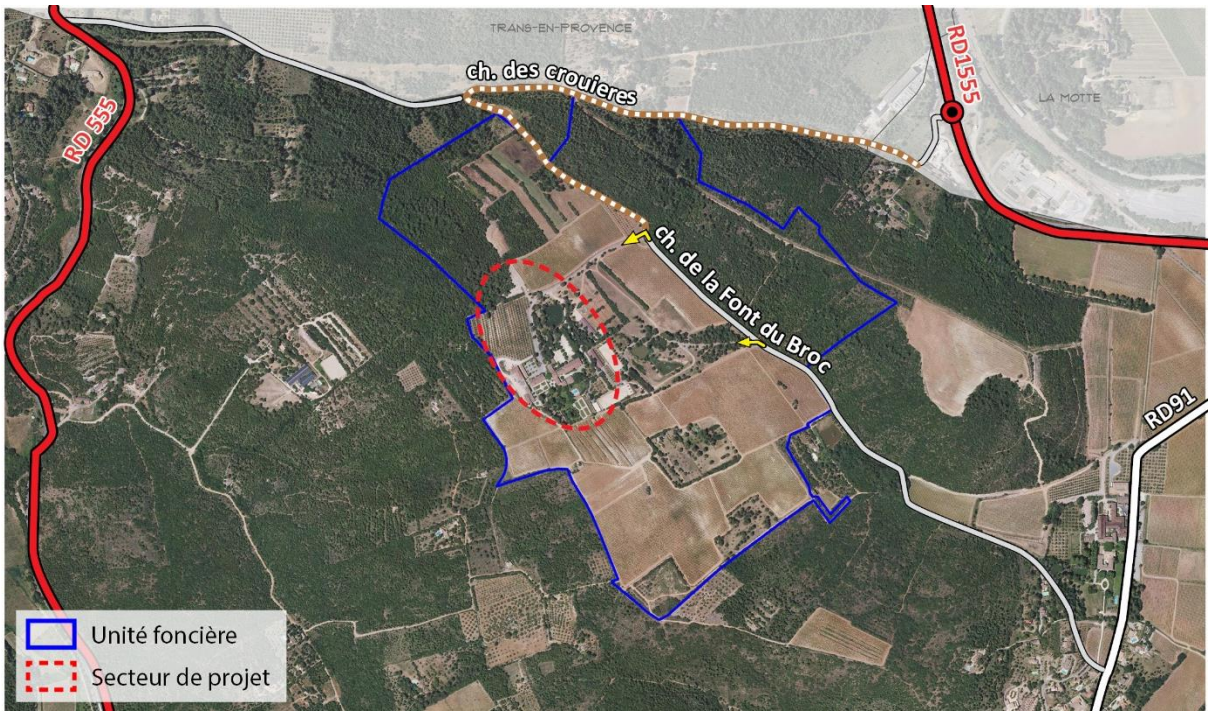


Topographie autour de la zone de projet

Le Domaine Font du Broc, lieu d'accueil du projet s'inscrit au cœur d'un massif boisé limitant fortement les échanges visuels avec l'extérieur.

Lisière boisée au Nord-Est du Domaine de la Font du Broc

Photoaérienne du Domaine de la Font de Broc : une oasis viticole au cœur d'un massif boisé



La zone de projet est desservie par une route carrossable (le chemin de la Font du Broc) connectée à la D91 (dite aussi Route Sainte-Roseline) via la RD555 et qui permet de rejoindre le centre-ville des Arcs.

Sur le plan écologique, la zone de projet se situe en dehors de tous périmètres environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000 ...). Aucun habitat d'intérêt communautaire ni d'intérêt patrimonial n'a été observé sur la zone de projet. Les habitats naturels en présence sont caractéristiques des milieux perturbés d'origine anthropique. Aucune espèce d'intérêt patrimonial ou d'intérêt communautaire n'a été observée. Les habitats naturels en présence sur la zone de projet ne permettent pas le développement d'espèces d'intérêt.

Le site du projet est concerné par le Plan National d'Action en faveur de la tortue d'Hermann. Il ressort que le cœur de la zone de projet (zone bâtie) est en zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann et que les milieux naturels périphériques sont en zone de sensibilité notable.

La zone n'est pas traversée par un cours d'eau et elle est aussi suffisamment éloignée de ruisseaux temporaires. Elle se situe en revanche au droit d'une nappe d'eau souterraine (*Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-pays provençal*) qui constitue une ressource stratégique pour l'eau potable.

Il existe des forages utilisés pour les réseaux d'irrigation de certaines parcelles de vigne (réseau goutte à goutte) et pour l'arrosage des espaces verts.

Le domaine est connecté au réseau public d'adduction d'eau. Cette eau est utilisée pour la consommation des résidents et des visiteurs du domaine ainsi que pour tout le process de vinification. Concernant l'assainissement, le domaine n'est pas raccordé au réseau public et dispose d'une installation d'assainissement autonome.

Enfin, face aux risques naturels et technologiques, deux Plans de prévention des risques sont approuvés sur la commune des Arcs :
- le PPRT STOGAZ à La Motte approuvé le 26 /04/2013
- le PPRI des Arcs (lié aux cours d'eau de l'Argens et du Réal) approuvé le 11/04/2014

La zone de projet :

- se situe en dehors de toute zone à risque **inondation** et autres zones à risques liées aux **mouvements de terrain** (pas de cavités dans le secteur, pas de glissement ou d'effondrement connu) ;

- est en zone d'aléa faible **retrait et gonflement des argiles** ;
- est en zone **d'aléa feu de forêt** au regard de la présence d'un couvert forestier autour de la zone. La zone de projet n'a pas été ravagée par un incendie selon la base de données Prométhée. Le secteur est soumis aux obligations légales de débroussaillement ; et une partie est soumise à autorisation de défrichement. A proximité de la zone de projet, des surfaces boisées (comprises entre 1 et 3 ha) ont été incendiées en 1984, 1988, 1989. Le dernier incendie (d'un 1 ha) remonte à 2006 sur la commune, sur un terrain situé entre le village et la déviation. Les incendies de 2003 avaient touché le sud de la commune ;
- est en zone de **sismicité 2** (faible).

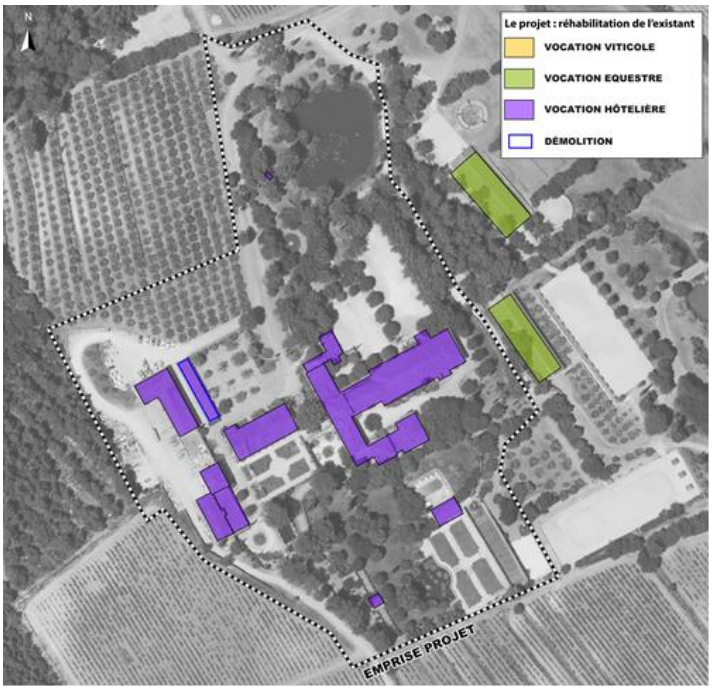
1.4. Présentation du projet et sa justification

Au vu du dynamisme de l'activité, la plantation de 15 hectares de vignes supplémentaires est programmée dans le but de conforter l'activité et les emplois, toujours avec la volonté d'être dans une approche vertueuse de l'activité viticole tournée vers le respect des traditions et le développement durable. Cependant, le développement de l'activité viticole est aujourd'hui freiné par la vétusté du chai qui n'est plus en mesure de recevoir une augmentation de la production. La création d'un nouveau chai est donc devenue nécessaire et primordiale pour le développement et le confortement de l'activité viticole du Domaine.

Le déplacement du chai vers un nouveau bâtiment fonctionnel et adapté aux besoins du Domaine viticole laisserait libre les locaux vétustes du chai existant. Ainsi, avec pour objectif de valoriser ces bâtiments et l'ensemble du domaine aujourd'hui sous exploité, le choix a été fait de les réhabiliter en un hôtel haut de gamme. Ce projet permet notamment de :

- valoriser le patrimoine architectural du domaine en s'appuyant sur les atouts du site et du territoire : le « tourisme vert », base du tourisme en Dracénie ;
- répondre aux besoins d'hébergement du site liés à l'activité équestre qui amène beaucoup de monde lors des compétitions de dressage en associant les activités viticole et équestre restant la base et le moteur de l'économie du Domaine et l'activité hôtelière qui va participer au développement économique de l'activité viticole (notoriété, fréquentation du site, restauration,…)
- répondre aux besoins de la Dracénie qui fait état d'un manque d'offre dans l'hôtellerie haut de gamme.

La réhabilitation du chai existant passe en premier lieu par le changement de destination des bâtiments existants en faveur de l'hôtellerie.

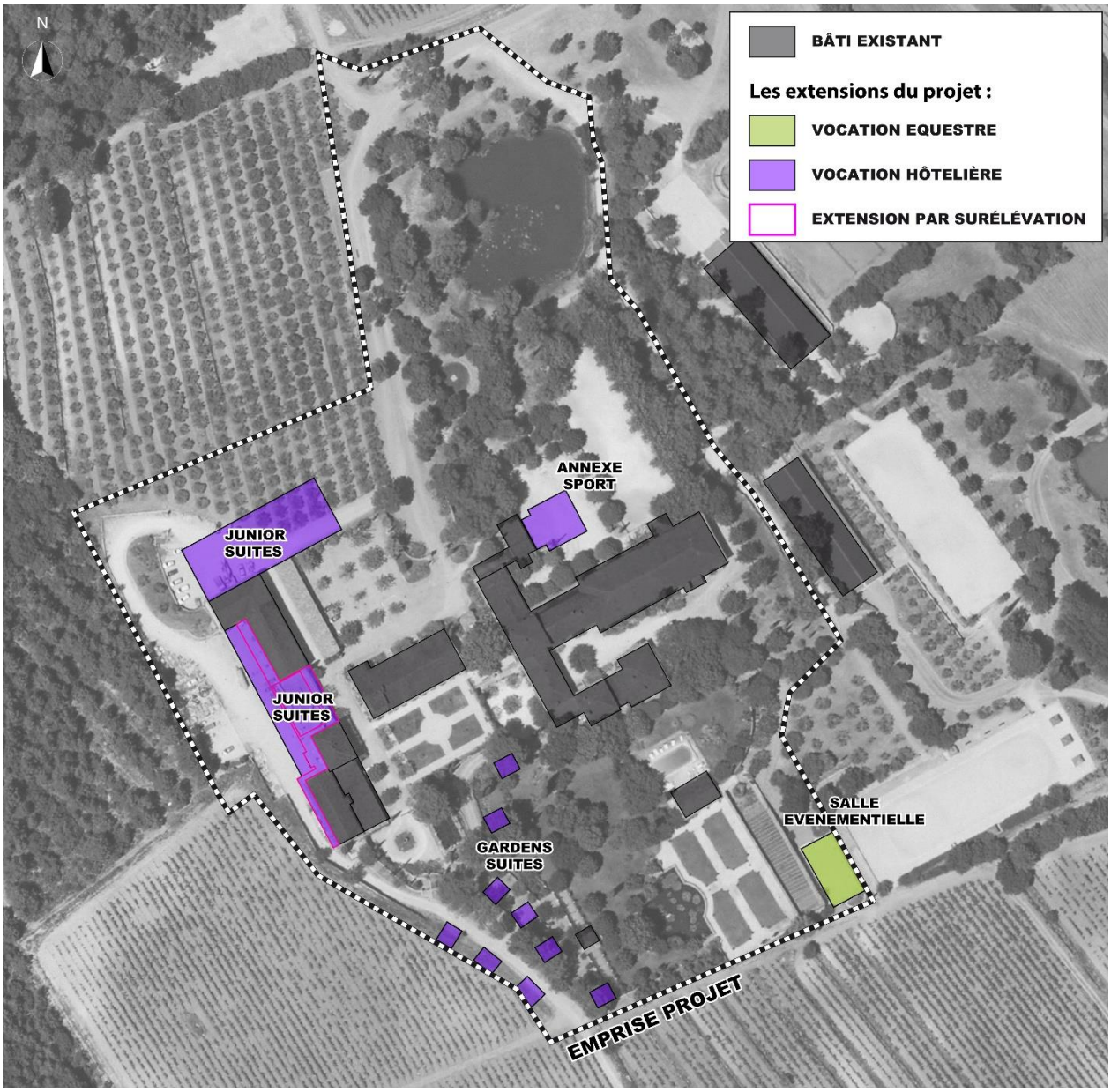


La réhabilitation par changement de destination des constructions existantes

De nouveau bâtiments sont également nécessaires à proximité des bâtiments existants afin de faire fonctionner convenablement l'activité hôtelière et d'attirer un public plus large réparti tout au long de l'année. Sont ainsi envisager, au plus près des bâtiments existants :

- de nouvelles chambres en surélévation et en extension de l'ancien chai par la création d'une nouvelle aile au mas dans le strict respect de l'architecture existante ;
- d'une dizaine d'hébergements nouveaux donnant directement dans le parc paysager du domaine et pouvant être ouverts sur les vignes pour proposer une expérience un peu plus proche du site agricole. Est ici visé un tourisme plus culturel et plus proche de l'élément naturel ;
- d'une extension de l'ancien bâtiment d'habitation par la finalisation de l'aile Nord afin de respecter la symétrie du bâtiment et d'offrir des annexes sports à l'hôtel.

Les extensions du projet : extension foncière ou par surélévation



Le projet prévoit également la création d'une salle de réception permettant d'accueillir les événements équestres. Cette salle sera réalisée sur une dalle béton existante de 250 m² située en contrebas de l'espace potager existant.

Le projet va générer environ une extension de 2 250 m² d'emprise au sol supplémentaire et la démolition de 187 m² d'emprise au sol. **Le projet va donc produire une emprise au sol supplémentaire de 2063 m²**, soit 0,27% de l'unité foncière, dont 12 % environ sont dédié à une vocation équestre actuelle possible par le PLU (bâtiment à vocation agricole).De plus, le bâtiment de la salle événementielle équestre de 250 m² d'emprise au sol sera réalisé sur un espace déjà artificialisés.

La capacité d'accueil est projetée par rapport au projet dans son ensemble, c'est-à-dire en prenant en compte les activités équestres et du chai qui sont en dehors du périmètre du projet. En effet, les activités agricoles et hôtelières auront en commun une partie du personnel mais également les réseaux techniques, notamment d'assainissement. La capacité d'accueil globale est ainsi en moyenne d'environ **480 personnes,** dont environ 355 personnes en moyenne dans le périmètre du projet, ce qui divise par plus de 3 la capacité existante du secteur.

► Choix retenus notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

- **MAINTIEN DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

Un projet qui regroupe le bâti sur un emplacement unique pour éviter la dispersion

Le projet été appréhendé au regard des objectifs de gestion économique de l'espace pour préserver le potentiel des terres agricoles et prendre en compte le milieu et l'intérêt paysager et environnemental du site. Ainsi, les constructions nouvelles se réalisent sur un unique secteur du domaine, autour des constructions existantes.

Un projet respectueux du paysage

L'intervention sur le site se veut très délicate car l'objectif est de conserver la qualité de l'image que dégage le lieu, véritable vitrine de la Provence et qui fait le charme du domaine : longer les vignes, passer la grande porte, découvrir la demeure en pierre entre les pins, les oliviers et enfin se retrouver face au château.

Pour se faire, les éléments paysagers du site sont préservés (la végétation, routes et cheminements doux, plans d'eau, jardins à la française, volière, verger, potagers, vignes, oliveraie…). Les revêtements des voiries et des aires de stationnement seront perméables et traités de façon naturelle pour une intégration optimale. Des essences supplémentaires seront implantées pour compléter le patrimoine végétal du site, tout en préservant les vues et percées à travers le feuillage.

De plus, les constructions nouvelles seront intégrées au mas existant en maintenant les hauteurs des constructions nouvelles dans les volumes construits existants.

Un projet respectueux du patrimoine bâti et architectural

Le Château Font du Broc possède déjà un patrimoine bâti important. La totalité des espaces déjà construits, actuellement utilisés comme lieu de production du vin, salles de réception, et habitations, seront réhabilités pour accueillir les activités hôtelières. L'aspect vernaculaire du bâti existant renforce l'identité provençale du lieu, c'est pourquoi le projet ne le modifiera que très peu. Ainsi, ces interventions minimales s'inscrivent dans une démarche durable et écologique, soucieuse de ne pas dénaturer l'identité du site.

Le site proposera quelques constructions neuves afin d'élargir l'offre du projet. Le parti architectural est de donner une lisibilité aux extensions, par l'utilisation plus contemporaine de matériaux traditionnels et par une cohérence de mise en œuvre, tout en s'appuyant sur les spécificités et l'écriture préexistante du lieu.

Un projet qui préserve les ressources naturelles, dans le respect des écosystèmes et la gestion de l'eau

Une étude sur la gestion de la ressource en eau, qu'elle qu'en soit la source (eau de ville, eau de captage ou eau de récupération) sera réalisée pour définir les solutions d'optimisation de la ressource, tant sur le volet agricole que sur le volet de l'exploitation du site dans le cadre du permis de construire.

La capacité d'accueil du domaine est réduite par 3 environ après le projet. La filière de gestion des effluents prendra en compte la production en pointe de 397 équivalents habitants. Les filières retenues seront conformes aux prescriptions du SPANC en charge de la compétence

d'assainissement collectif. De plus, dans un souci de gestion du ruissellement et malgré le fait que le Domaine soit déjà autonome en matière de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, le projet de réhabilitation du domaine va d'adapter le réseau pluvial pour collecter de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Un projet éco-responsable

L'éco-conception sera à la base du projet de Font du Broc. Elle consiste, dès la phase de conception, à penser le projet en termes de développement durable et responsable. Il s'agit notamment de minimiser l'impact des bâtiments que ce soit pour la consommation énergétique, l'utilisation des énergies naturelles, la pollution environnementale, l'utilisation de matériaux seins et naturels. Le projet du Domaine Font de Broc envisage ainsi l'utilisation des déchets du vignoble comme biomasse, la récupération des eaux pluviales pour l'irrigation, la récupération des eaux grises de l'hôtel...

L'ensemble des choix préconisés ont comme objectif la création un complexe hôtelier réalisé et fonctionnant dans le respect de l'environnement qui est également à la base de la philosophie Six Senses. *" Nous ne pourrions pas espérer de prendre soin de nos clients si nous ne préoccupions pas d'abord de notre personnel et des communautés dont nous faisons partie".* La valorisation de l'hôtel passe à travers la valorisation de la personne, des lieux et de l'environnement.

- CONSOLIDATION ET DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Maintien et consolidation de l'activité agricole et des emplois locaux

Le projet permettra de consolider l'exploitation viticole existante par la création d'un nouveau chai moderne et adapté aux besoins actuels et la plantation de nouvelles parcelles de vigne. En effet, 2,9 ha de vigne ont été plantés en 2020 au nord du domaine (hors secteur soumis à autorisation de défrichement), 1,2 ha sont programmés pour 2021, 5,4 ha programmés d'ici 2029 et 13 ha seront à venir dans le périmètre du domaine soumis à autorisation de défrichement. Le projet permettra ainsi de consolider une dizaine d'emplois strictement liés à l'exploitation.

Le projet hôtelier permettrait également de consolider et développer l'activité équestre dans les prochaines années avec une dizaine d'emplois pour le centre équestre.

Développement d'une activité hôtelière créant des emplois et répondant aux besoins

Le projet prévoit la création de 100 emplois à l'ouverture et jusqu'à 150 emplois 3 ans après.

- UN PROJET REPONDANT AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

Le projet du Domaine Font du Broc s'inscrit parfaitement dans la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur.

► Les solutions de substitutions examinées et les principales raisons du choix effectué

Plusieurs scénarii de projet ont été effectués au long de l'étude de projet pour permettre de choisir les implantations et les emprises des constructions nouvelles les plus appropriées pour le développement du projet. Deux scénarii ont été présélectionnés et évalués au niveau de leur impact sur l'environnement dont la variante concerne l'implantation du chai et la consommation d'espace viticole.

Ainsi, à l'issue de cette analyse, le choix s'est porté sur le premier scénario car il permet de réduire la consommation d'espace, notamment en n'ayant aucune consommation de surface viticole, tout en ayant davantage de facilités constructives grâce à un relief relativement plat et une bonne orientation. De plus, la consommation d'une partie de l'oliveraie limitée à 1000m² pourra être facilement compensée par la plantation de nouveaux oliviers sur le domaine.

► Choix des modifications dans le PLU

- **LE PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT**

Il est proposé de créer un nouveau secteur As au sein de la zone Agricole. Une règlementation spécifique à ce nouveau secteur sera intégrée au règlement de la zone A afin de maîtriser l'occupation du sol de l'activité, la taille et la capacité d'accueil du secteur.
Le règlement de la zone A du PLU en vigueur est donc complétée par certaines dispositions spécifiques au secteur As et notamment l'article 9 sur l'emprise au sol.
Le coefficient d'emprise au sol défini prend en compte l'emprise au sol des bâtiments existants dans le périmètre du STECAL et celle des bâtiments projetés dans ce même périmètre.

Caractère de la zone As : secteur spécifique à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à l'activité touristique du Domaine Font du Broc. Ce secteur fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 vis-à-vis de laquelle toutes constructions nouvelles, aménagements et occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles.

Article 2-A – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières :

[…]
Dans le secteur As, à condition de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers et d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont également autorisés :

- les constructions et affectation du sol destinées à l'hébergement touristique et toutes les activités qui leurs sont complémentaires, notamment la restauration ;
- les constructions à usage d'habitation en complément et en lien avec les activités autorisées à condition que la surface affectée à l'habitation soit proportionnelle et cohérente par rapport au besoin de l'activité autorisée ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles et d'habitation existants à vocation d'activité touristique.

Article 4-A – Desserte par les réseaux

Dans le secteur As, tout projet à vocation touristique réalisé dans le secteur en compatibilité avec l'OAP n°7, doit être précédé d'une étude d'impact sur la ressource en eau.

Article 9-A – Emprise au sol

Dans le secteur As, l'emprise au sol des constructions, hors bassin et piscine, ne pourra excéder **15%** de la superficie du terrain constructible

Article 10-A – Hauteur des constructions

Dans le secteur As :

- Pour les constructions nouvelles en extension du bâti existant, la hauteur H doit être compatible avec les hauteurs des constructions existantes.
- Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation et d'hébergement, la hauteur H est fixée à un maximum de 4 mètres.

- **LA JUSTIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL DANS LE RESPECT DU CARACTERE EXCEPTIONNEL POSE PAR LA LOI, EU EGARD AUX CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE ET DE LA ZONE CONCERNEE, AINSI QU'A LA NATURE DU PROJET**

Les STECAL ne doivent ni compromettre l'activité agricole en étant source de difficultés pour l'économie agricole ni porter atteinte à l'environnement naturel. En effet, l'article L151-13 du code de l'urbanisme autorise les STECAL, à titre exceptionnel, mais le PLU doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Pour cela, la délimitation du STECAL a été précisément étudiée au regard de l'occupation du sol, la qualité agronomique des sols et des enjeux paysagers et environnementaux

Un projet agricole au caractère exceptionnel

Le STECAL créé par le projet de révision de PLU est le premier STECAL et donc le seul présent sur la commune des Arcs-sur-Argens. Cela répond donc pleinement au caractère exceptionnel posé par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

La surface du STECAL est limitée au regard de la surface totale de l'unité foncière mais également au regard de la zone Agricole du PLU et du territoire communal. En effet, avec une surface **de 45750m²,** la taille du STECAL ne représente que 0,08% du territoire communal, 0,3% de la zone agricole du PLU et 5,9% de l'unité foncière du Domaine.

La capacité d'accueil existante du site de projet est d'environ 1550 personnes. Le projet projette une capacité d'accueil sur le périmètre du STECAL d'environ 350 personnes en moyenne et 635 personnes maximum. Sur la totalité du Domaine, la capacité d'accueil serait d'environ 480 personnes en moyenne (-224%) et 820 personnes au maximum (-90%). Ainsi, on observe une réduction conséquente de la capacité d'accueil du Domaine résultant de la suppression de l'activité « évènementiel » (réception de mariage et séminaire) qui pouvait induire 1420 personnes sur le site tandis que l'hôtel n'en génère qu'au maximum 144 personnes.

De plus, le STECAL fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de répondre au mieux aux exigences en matière d'implantation et de préservation de l'environnement agricole dans lequel il s'inscrit.

- LE PROJET D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La définition d'OAP sur ce secteur de taille et de capacité limitées permet, au-delà des règles générales du secteur As, de définir un principe d'aménagement précis et adapté au STECAL agricole afin de garantir la réalisation d'un hameau provençal traditionnel et le respect de l'activité des sols agricoles, la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages. Les principes d'aménagement précisent ainsi la localisation des espaces communs dont les stationnements et les jardins d'agrément, les accès, l'implantation des constructions, les cheminements doux, les arbres à préserver ou à planter, …

La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur As permet ainsi de garantir l'insertion des futures constructions du STECAL dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone tout en respectant la cohérence de l'OAP et de ses principes avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

1.5. Articulation avec les documents hiérarchiquement supérieurs

Le présent projet de création d'un STECAL agricole en vue du projet hôtelier du domaine de Font du Broc, en lien direct avec les exploitations viticole et équestre existantes, est pleinement compatible avec les documents hiérarchiquement supérieurs au PLU et au SCoT, en absence de SCoT approuvé. Il est ainsi compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie approuvé le 11 juillet 2019, les règles générales du SRADDET de la région Sud, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 et le PGRI Rhône-Méditerranée 2016-2021.

Le présent projet est également compatible avec le projet de SCoT en cours d'approbation et en particulier avec les orientations 8 et 10 du document d'Orientations et d'Objectifs.

Le projet de révision allégée n°2 prend en compte les objectifs du SRADDET de la région Sud et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA,

1.6. Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures de traitement

► **Évaluation sur les composantes de l'environnement**

Nature de l'impact	Niveau de l'impact	Mesures ERC
Ressource en eau et qualité des milieux		
Augmentation des consommations en eau potable (+46m3/jour de pointe)	Impact modéré au regard d'un réseau et d'une ressource suffisante pour répondre aux besoins	Pas de mesure nécessaire. Le réseau d'eau potable public et la ressource est en mesure de satisfaire la nouvelle demande.
Augmentation des eaux usées domestiques à traiter (+46m3/jour de pointe)	Impact fort au regard d'un système d'assainissement autonome sous-dimensionné pour traiter cette charge supplémentaire	Redimensionnement des ouvrages existants pour permettre le traitement de cette charge supplémentaire
Eaux pluviales, Ruissellement		
Imperméabilisation nouvelle des sols	Impact très faible au regard des surfaces nouvelles imperméabilisée (+ 2 063 ^{3}m hors Chai)	Pas de mesure nécessaire. Les 3 bassins de rétention existants présentent une capacité suffisante pour accueillir le surplus d'eau ruisselée
Biodiversité et corridors écologiques		
Pas d'impacts sur la faune et la flore et les corridors écologiques en raison du caractère anthropisé du site	/	/
Zone agricole		
Perte d'environ 1000 m^2 d'oliviers	Impact très faible au regard de la faible superficie impactée (à peine 0,1 ha)	La perte d'environ 1000 m^2 d'oliviers sera facilement compensée par le déplacement de ces oliviers sur le domaine
Paysage		
Emprise visuelle des nouvelles constructions (9 gardens suites, bâtiments accueillant chambres d'hôtels, salle évènement équestre)	Impact très faible au regard de l'emplacement des nouvelles constructions qui s'inscrivent dans les limites du Domaine	Mesures de réduction : ➦ des principes de construction adaptées au contexte : des "gardens suites" sur un niveau afin de minimiser leur impact visuel. Quant au nouveau bâtiment pour les chambres d'hôtel il s'inscrit dans l'alignement du bâtiment existant
Risques naturels		
(-) Augmentation du nombre de personnes exposées aux feux de forêt	Impact très faible du fait que le Domaine est déjà ouvert au public	/

Nature de l'impact	Niveau de l'impact	Mesures ERC
Qualité de l'air / Emissions de gaz à effet de serre		
(-) Augmentation des émissions de gaz à effet de serre liées au trafic routier	Impact très faible	Pas de mesure nécessaire. Notons toutefois que le Domaine prévoit de s'équiper en véhicules électriques
Bruit		
(-) Augmentation du niveau sonore	Impact très faible	Pas de mesure nécessaire

- **Évaluation du projet sur les populations de Tortue d'Herman (Testudo hermanni)**

Le site du projet est concerné par le Plan National d'Action en faveur de la tortue d'Hermann. Il ressort que le cœur de la zone de projet (zone bâtie) est en zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann et que les milieux naturels périphériques sont en zone de sensibilité notable.

Afin d'évaluer au mieux les incidences du projet sur la Tortue d'Hermann, une analyse spécifique a été réalisée par un cabinet expert (bureau d'études Symbiodiv). Celui-ci a conclu a l'absence d'enjeu et d'incidences du projet sur la Tortue d'Hermann et son habitat : *Au vu du caractère totalement anthropisé de l'aire d'étude, de l'absence d'habitat favorable à la Tortue d'Hermann et de l'isolement de celle-ci par rapport aux populations locales (domaine du Château Font du Broc totalement clôturé de manière étanche vis-à-vis de l'espèce), les incidences de la création d'une zone de STECAL sont jugées nulles vis-à-vis de l'espèce.*

- **Évaluation du projet sur Natura 2000 (évaluation simplifiée)**

La révision allégée du PLU des Arcs-sur-Argens a fait l'objet d'une évaluation au regard du réseau Natura 2000. Notons que la commune entre dans les limites du site Natura 2000 " L'Argens", situé à environ 4 km au sud du Domaine Font du Broc.

Sur l'aire du projet, les habitats naturels en présence sont relativement courants et ne présentent pas d'enjeu particulier en tant que tels. Les autres habitats de l'aire de projet ont un caractère anthropique limitant leur intérêt.

Au regard du contexte local du secteur à projet (artificialisé), de l'éloignement du site Natura 2000 (Val d'Argens) et des caractéristiques propres à ce site, de l'absence de lien hydrographique ou terrestre (corridor boisé …), le projet n'est pas de nature à remettre en cause le maintien et la survie des habitats et des espèces à l'origine de la désignation du site Natura 2000 "Val d'Argens".

1.7. Indicateurs de suivi

2 indicateurs ont été retenus pour permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre de la révision allégée du PLU des Arcs sur l'environnement.

1.8. Impact sur les documents du PLU

Le projet de modification entraîne des changements dans le dossier du PLU applicable sur les pièces suivantes :

- La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU et explicitant les points de modification.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3) complétées par une nouvelle orientation d'aménagement n°7 relative au Domaine Font du Broc.
- La planche de zonage 4.1 Plan Nord (pièce 4.1) modifiée par le nouveau tracé du zonage et le nouveau périmètre d'OAP.
- Le règlement écrit modifié (pièce 4) et plus spécifiquement le titre V des Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

1.9. Manière dont l'évaluation environnementale a été menée

L'évaluation environnementale de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme des Arcs-sur-Argens s'est attachée à vérifier que l'ensemble des enjeux environnementaux a bien été pris en compte. Les choix opérés ont été dans le sens de la mise en œuvre d'un projet respectant l'ambiance du site et prônant la qualité paysagère et architecturale.

Une équipe d'experts écologues (Bureau d'études VISU) recoupant des compétences en Habitats naturels/ Herpétofaune et paysage est intervenue afin, d'une part, de qualifier les enjeux en présence et d'autre part d'apprécier les incidences de la révision allégée du PLU sur l'environnement.

Une visite de terrain a été réalisée par un expert écologue le 16 octobre 2019.

Un autre cabinet d'études, Symbiodiv, est intervenue et a mené une étude spécifique sur la Tortue d'Hermann, à la recherche d'individus en dates du 18/09/2020 et 08/10/2020.

Les incidences prévisibles de la révision allégée du PLU sur l'environnement ont été analysées sur la ressource en eau, la gestion des eaux usées et pluviales, la biodiversité, les continuités écologiques, les paysages, les risques naturels, la qualité de l'air, le bruit et sur le réseau Natura 2000.

1. Cadre juridique de la procédure de révision du PLU

1.1. Objet de la présente révision

Le PLU des Arcs-sur-Argens a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29mai 2013. Le document d'urbanisme a ensuite subi de nombreuses évolutions approuvées :

- Une **modification simplifiée n°1** approuvée le 20 juin 2014 ;
- Une **modification simplifiée n°2** approuvée le 9 mars 2015 ;
- Une **modification simplifiée n°3** approuvée le 14 décembre 2015 ;
- Une **modification simplifiée n°4** approuvée le 14 décembre 2016 ;
- Une **révision allégée n°1** approuvée le 3 avril 2017 ;
- Une **modification n°1** approuvée le 9 octobre 2017 ;
- Une **modification simplifiée n°6** approuvée le 1 juillet 2019 ;
- Une **modification n°2** et une **modification n°3** approuvées le 7 octobre 2019.
- Une **modification simplifiée n°5** approuvée le 20 janvier 2020
- Une **modification n°4** approuvé le 17 décembre 2020.

La commune a engagé une révision du Plan local d'Urbanisme au titre de l'article L.153-34, dite révision « allégée » du Code de l'Urbanisme afin de permettre la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sis au Domaine Font du Broc, en vue de conforter une exploitation agricole existante par un projet de développement consacré au tourisme : œnotourisme & hôtellerie haut de gamme. Ce projet répond pleinement à l'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est de « *Renforcer la diversité économique, l'emploi permanent* » et notamment aux orientations suivantes :

- « *Donner la possibilité aux agriculteurs professionnels de promouvoir des activités complémentaires à leur production : accueil à la ferme, vente directe...*
- *Renforcer l'attractivité touristique de la Commune en se dotant d'équipements et d'outils touristiques de qualité : hébergement de plein air et équipement hôtelier, structures d'accueil et d'animation touristique et culturelle (Sainte-Roseline, ...), circuits doux de découverte du patrimoine urbain, viticole et paysager...*
- *Valoriser la présence de la gare S.N.C.F. au travers d'implantation de services et d'équipements (hôtellerie, résidences pour personnes âgées…)*
- *Favoriser le développement d'une activité touristique et de loisirs basée sur les atouts d'équipements et d'environnement (gare S.N.C.F., maison des vins, viticulture, Sainte-Roseline, Argens, Aille, Massif des Maures…)* ».

Actuellement, le secteur de projet est situé en zone agricole du PLU en vigueur. Le règlement de la zone agricole, en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, ne permet pas de réaliser ce type de projet.

Cependant, l'article L151-13 du code de l'urbanisme, permet de créer de manière exceptionnelle un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) en zone agricole après avis de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le STECAL se traduit par la création d'un sous-secteur de la zone agricole qui sera spécifique au projet. Dans ce secteur, seront définies les règles spécifiques permettant la réalisation du projet.

L'objectif de la révision dite « allégée » est donc de conforter une activité agricole reconnue sur le territoire des Arcs en permettant le développement d'une activité hôtelière en complément de l'activité agricole. A cet effet, la commune propose de créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), sous-secteur de la zone Agricole du PLU.

1.2. Justification de la procédure de révision

Cette révision ne porte pas atteinte au PADD et à l'économie générale du PLU et par conséquent une révision générale du PLU n'est pas nécessaire conformément à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré le 15 juillet 2020 sur les objectifs poursuivis de la révision et a défini les modalités de concertation de la population sur le projet.

Le projet arrêté fera l'objet d'une consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de la réduction des espaces agricoles (L153-16) pour la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (L151-13).

Avant l'enquête publique, le projet sera soumis à examen conjoint des personnes publiques associées lors d'une réunion au minimum. Il sera ensuite soumis à enquête publique avant son approbation.

1.3. Une révision avec Evaluation environnementale

La révision allégée du PLU des Arcs-sur-Argens fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément au décret 2015-1783 du 28 décembre 2015. La commune des Arcs, du fait de la présence sur son territoire d'un site Natura 2000, entre dans la procédure d'évaluation environnementale systématique.

L'évaluation environnementale :

- Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le projet de révision allégée du PLU sur l'environnement ;
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser les incidences négatives.

1.4. Les documents hiérarchiquement supérieurs s'imposant ou à prendre en compte dans le projet

1.4.1. Les plans et schémas avec lesquels le PLU doit être compatible (article L.131-4 du Code de l'urbanisme)

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- *1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- *2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- *3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- *4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- *5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4".*

Aucun Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé ne s'applique sur Les Arcs et le territoire communal n'est pas non plus concerné par des zones de bruit des aérodromes.

De plus, par décision du 25 février 2020, le préfet du Var a suspendu le caractère exécutoire du SCoT Dracénie Provence Verdon agglomération approuvé le 12 décembre 2019. La commune des Arcs-sur-Argens n'est donc plus couverte par un SCoT et doit donc également être compatible avec les documents hiérarchiquement supérieurs du SCoT conformément à l'article L.131-7 du code de

l'urbanisme stipulant que : « *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 ».* Ces documents sont :

- *« 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article* L. 172-1 *;*
- *2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'*article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales *pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;*
- *3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article* L. 123-1 *;*
- *4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'*article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales *;*
- *5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'*article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales *;*
- *6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;*
- *7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;*
- *8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'*article L. 212-1 du code de l'environnement *;*
- *9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'*article L. 212-3 du code de l'environnement *;*
- *10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'*article L. 566-7 du code de l'environnement*, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;*
- *11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;*
- *12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article* L. 112-4*. »*

Le territoire communal n'est pas concerné par l'application des lois littoral ou montagne, ni par un périmètre de parc national ou des directives de protection et de mise en valeur des paysages. Il n'est pas non plus concerné par des zones de bruit des aérodromes.

Ainsi, la révision dite « allégée » n°2 du PLU des Arcs devra seulement être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie approuvé le 11 juillet 2019, les règles générales du SRADDET de la région Sud, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 et le PGRI Rhône-Méditerranée 2016-2021.

La présente procédure étudiera également son rapport de compatibilité avec le SCOT de l'agglomération Dracénoise approuvé et suspendu par le préfet le 25 février 2020.

1.4.2. Les autres documents et schémas à prendre en compte

Conformément à l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme : *" Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.*" Le Plan-climat-énergie Territorial de la Communauté d'Agglomération Dracénoise est en cours de réalisation.

Conformément à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme ; « *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme* [...] *prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2 »,* qui sont :

- *« 1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;*
- *2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;*
- *3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;*
- *5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;*
- *6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. »*

Le territoire communal n'est pas concerné par le schéma régional de l'aquaculture marine ni par des programme d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Ainsi, la révision dite « allégée » n°2 du PLU des Arcs devra seulement prendre en compte les objectifs du SRADDET de la région Sud et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA,

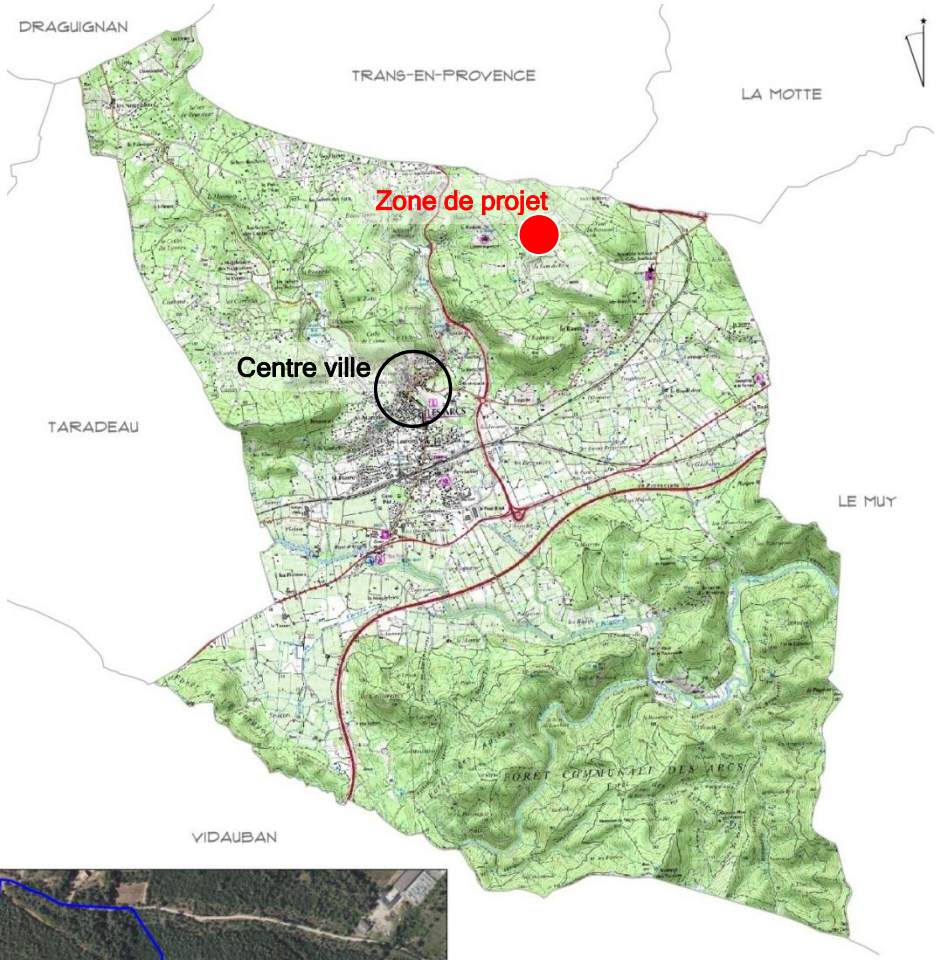
2. Présentation du site de projet

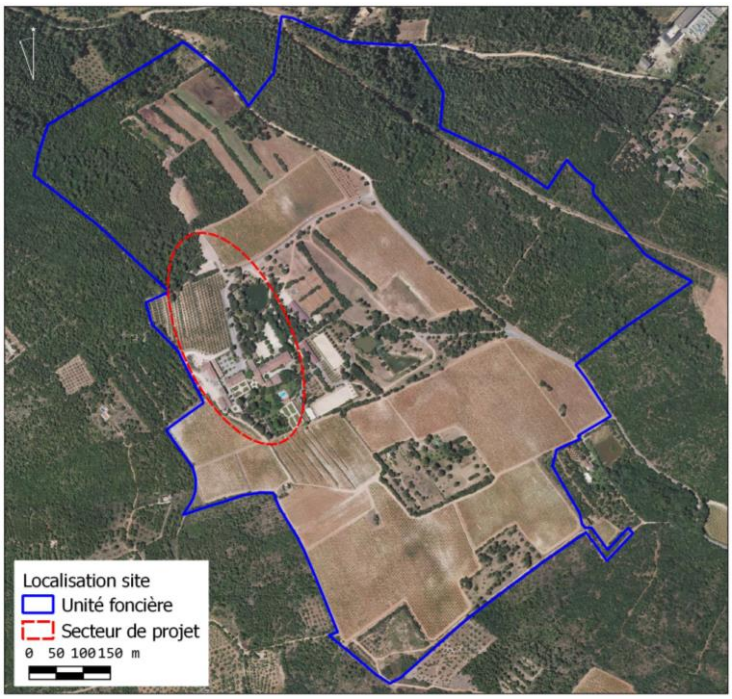
2.1. Localisation du projet

Située dans le département du Var, la commune des Arcs-sur-Argens bénéficie d'une situation privilégiée, à une douzaine de kilomètre au sud de Draguignan. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

Le Domaine Font du Broc, d'une superficie d'environ 78 hectares, est situé au nord-est de la commune, dans le bois d'Astros à l'ouest de l'ancienne abbaye de la Celle Roubaud.

Localisation du Domaine Font du Broc en limite nord-est de la commune des Arcs-sur-Argens





► Emprise & propriété

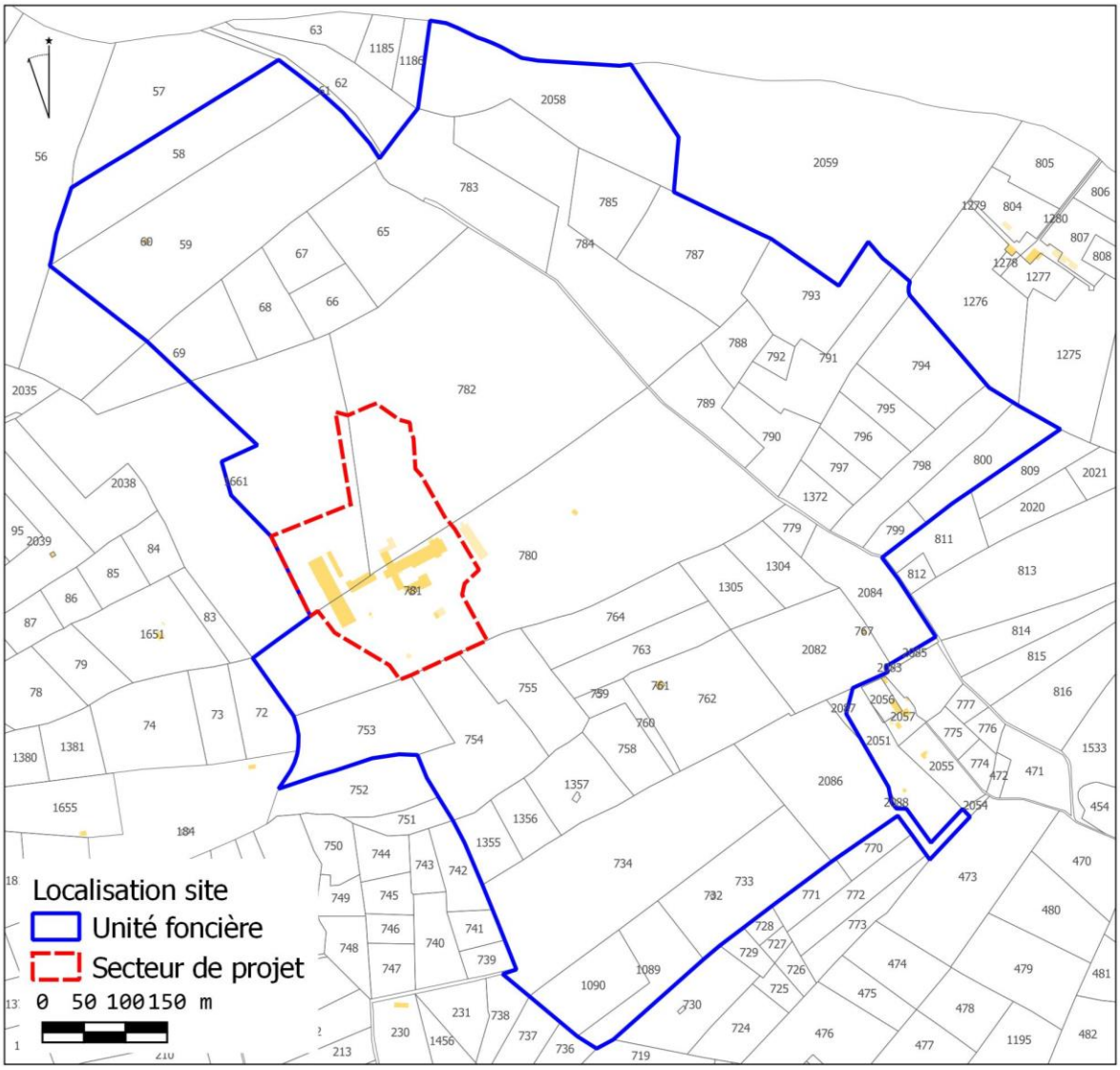
L'unité foncière du site de projet représente une surface d'environ 77,70 ha.

Les parcelles concernées par le secteur de projet, d'environ 4,58 ha, sont cadastrées comme propriété bâtie, section B, parcelles 780(en partie) -781 -782 (en partie) et 1661(en partie).

Ce parcellaire comprend des constructions existantes d'environ 4 565 m² d'emprise au sol dont environ 1672 m² d'emprise au sol à vocation d'habitation et environ 2893 m² à vocation agricole.

La majorité des constructions existantes sont dédiées à l'activité viticole avec environ 1 865 m² d'emprise au sol. Le reste du bâti se répartit entre l'activité équestre (environ 1 030 m² d'emprise au sol) et l'habitation et ses annexes (environ 1 670m² d'emprise au sol).

Section	n° de parcelle	Adresse	Surface en m² *(approximative)*	Occupation	Propriétaire
B	780 *en partie*	Château Font du Broc	20 422	Constructions d'habitation et agricoles, jardin d'agrément, vignoble	M. Massa
	781		59	Constructions d'habitation	
	782 *en partie*		14 200	Construction agricole, jardin d'agrément avec espaces ouverts gravillonnés	
	1661 *en partie*		11 070		
Surface totale			**45 751 m²**	**4,58 ha**	

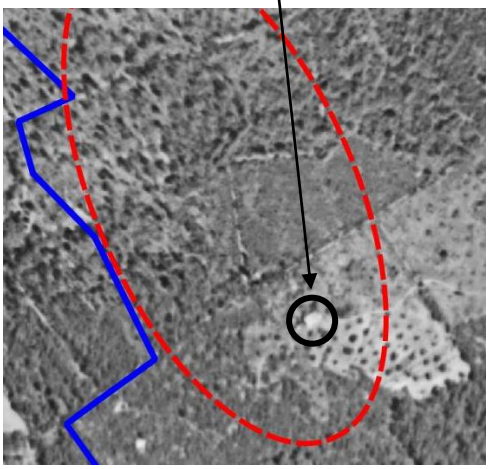


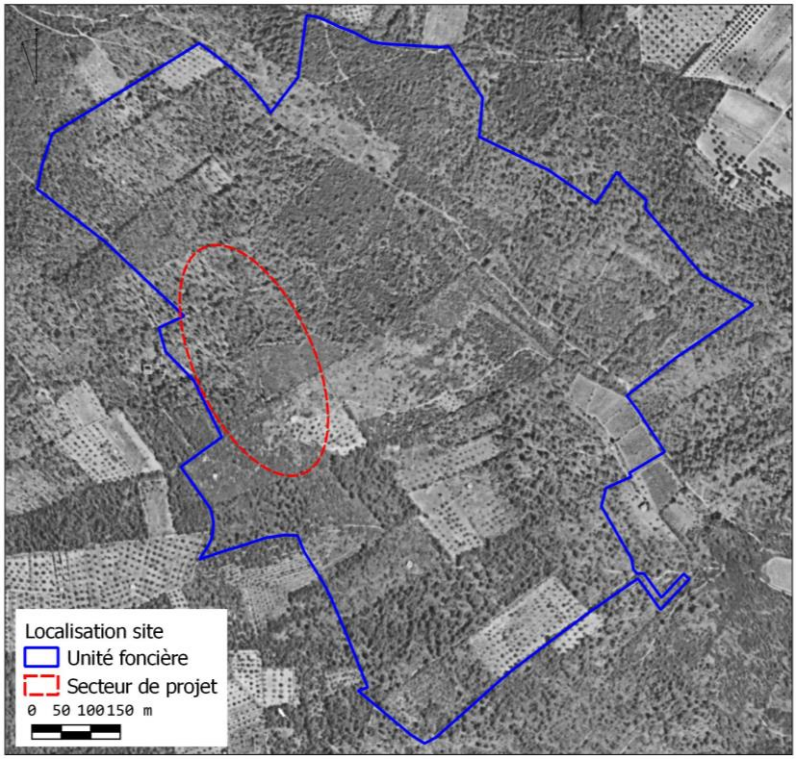
2.2. Fonctionnement du site d'étude

2.2.1. Historique du Domaine Font de Broc

Autrefois le domaine n'était qu'un terrain en friche avec une ou deux parcelles cultivées majoritairement plantées d'oliviers et une ferme en ruine (la ferme de Bisson).

Domaine Font du Broc en 1953





Le Domaine Font du Broc fut acheté en 1979 par Monsieur Sylvain Massa avec l'envie de développer deux activités de prestige :

- **Un vignoble autour d'une production de vins de Provence d'une qualité exceptionnelle :**

Aux origines, quelques parcelles plantées en 1851, le vignoble Font du Broc est aujourd'hui reconnu comme l'un des plus beaux vignobles de Provence.

Le Domaine Font du Broc s'étend sur 80 d'hectares aménagés en restanques, dont trente sont plantés de vignes. Sur ces terres qui jouissent d'une situation remarquable et d'un terroir rare, l'un des meilleurs de l'appellation, les ceps puisent la puissance nécessaire au développement des qualités organoleptiques du raisin.

Dans le respect de ce terroir exceptionnel, l'ensemble du domaine est en agriculture biologique. Celle-ci délaisse ainsi engrais chimiques, pesticides de synthèse, désherbants, hormones et autres manipulations génétiques au profit de méthodes naturelles comme le labour, l'emploi de fertilisants organiques, l'enherbement maîtrisé et les traitements à base de bouillie bordelaise. Au Château Font du Broc, l'agriculture biologique est une philosophie de vie, étayée par une viticulture traditionnelle respectueuse de l'environnement. En effet, depuis toujours, l'équipe entretient le vignoble en suivant les techniques traditionnelles comme : l'optimisation du travail du sol et l'enherbement ; le broyage des sarments et le fumier produit par les chevaux de l'élevage apportent aux ceps les compléments nécessaires.

De plus, les vignerons du Château Font du Broc travaillent la vigne avec passion, dans le respect de l'environnement et la recherche permanente de l'excellence ; et c'est avec la même ferveur, le même souci du détail, qu'ils s'emploient à améliorer sans cesse leurs méthodes de vinification. Si les gestes sont traditionnels, la modernité n'est pas exclue pour autant : les outils derniers cri et les nouvelles technologies complètent aujourd'hui le savoir-faire des Hommes. Lors des vendanges, intégralement manuelles, le raisin est immédiatement trié à la vigne avant d'être entreposé dans des cagettes de sept kilos. Il est ensuite stocké en chambre froide afin d'éviter l'apport de souffre et de limiter l'oxydation des raisins au pressurage et à l'encuvage. Tout au long de la vinification, effectuée de manière traditionnelle, les températures sont maîtrisées automatiquement de manière à favoriser l'extraction des arômes des différentes variétés de raisins. Les cépages rouges sont vinifiés et élevés afin d'obtenir des vins de garde et de longue garde pour la cuvée Réserve. Creusée à vingt mètres sous terre, la cave voûtée d'inspiration cistercienne, bâtie par les Compagnons du devoir du Tour de France, est un hommage à l'Abbaye du Thoronet. C'est dans cet antre que sont élevés, pendant 10 à 18 mois, les vins rouges du Domaine, en demi-muids de chêne français de 650 litres ou en foudres de 5000 litres. La température quasi constante (15°C en été, 11°C en hiver) et le taux d'hygrométrie de 80% qui y règnent permettent aux vins de développer leurs qualités organoleptiques dans des conditions optimales.

C'est grâce à tout cela que, depuis le premier millésime en 1994, Font du Broc a acquis la réputation de produire l'un des meilleurs vins rouge de l'appellation. Le domaine produit également des vins blancs et rosés primés à de multiples reprises dans des concours internationaux.

► Une activité d'accueil touristique complémentaire au domaine viticole:

En complément de l'activité agricole, le Domaine Font du Broc profite de son cadre prestigieux pour organiser des événements ponctuels. Des grandes réceptions aux réunions en petit comité, le Château propose d'ouvrir au public 4 espaces du domaine sur environ 2000m², tous équipés de toutes les installations modernes (wifi ; écran, vidéo projecteur, sonorisation…) :

- **la salle du château :** de 350 m² de surface, cette salle est ouverte sur les jardins à la française et décorée dans le plus pur style 18e.
- **la salle équestre** : d'une surface de 650 m², cette salle, qui est aussi un manège à chevaux, possède une architecture classique dominée par trois croisées d'ogives est véritablement intemporelle. Les vitraux ainsi que les couleurs provençales de cette salle en font un lieu absolument unique. La salle Équestre est la salle la plus grande du domaine de Font du Broc.
- **le cloître** : de 150 m² de surface, cette salle ouverte permet de réaliser des événements en petit comité. L'ambiance du Cloître est propre à la Provence : des murs de couleur brique, des poutres en bois au plafond ainsi qu'une grande cheminée et fontaine de part et d'autre de la salle.
- **la salle Provence** : de 150 m², cette salle est la plus petite du château.

Le domaine peut ainsi organiser avec des partenaires extérieurs, divers événements tels que des mariages, des réunions de famille, des séminaires, des réunions de travail, des journées d'études ou encore des dîners concert.

La salle du Château

Le Cloître

► Un élevage de chevaux lusitaniens de dressage :

L'élevage Massa s'occupe des chevaux de la gestion des naissances jusqu'aux écuries de dressage haut niveau. L'élevage est réparti sur plusieurs structures :

- **la jumenterie :** plus de 200 ha de près de Crau sur le site de Raphèle-lès-Arles, petite commune située à quelques minutes du centre d'Elevage, accueillent 80 poulinières vivant en troupeaux dans une atmosphère de quiétude absolue. Chaque jument est suivie de très près afin que tous les poulinages se déroulent dans d'excellentes conditions. Chaque poulain est ensuite choyé jusqu'à l'âge de 6 mois. Le but étant d'installer une relation de confiance pour que tous les chevaux bénéficient d'un excellent mental dès leur plus jeune âge. Vient ensuite la dernière étape, le sevrage : départ pour rejoindre le centre d'élevage afin que tous les poulains jouissent d'une croissance optimale dans les prés de la Crau jusqu'à leurs 3 ans.
- **le centre d'élevage** est situé au Château Bretonne à Saint Martin de Crau où les prairies et le foin des plaines de La Crau (reconnue AOC) apportent tous les besoins nécessaires aux équidés pour une croissance optimale et équilibrée. Après plus de 35 ans de sélection, le centre d'élevage accueille sur ses terres une centaine de chevaux âgés de 6 mois à 3 ans. Le cheptel de Dressage Lusitano Sport est composé de Pur-Sang Lusitanien et de CPD* – Lusitano Sport (jument lusitanienne x étalon allemand ou hollandais).

La jumenterie

Le centre d'élevage

- **Les écuries de dressage,** sur le site du Château Font du Broc aux Arcs sur Argens, offrent un cadre exceptionnel et des conditions idéales pour l'entrainement et la compétition, valorisant ainsi les jeunes chevaux et les chevaux dressés. Les cavaliers respectent un planning hebdomadaire adapté à chaque cheval selon leur âge et leur niveau d'entraînement. Ils valorisent ainsi les chevaux jusqu'au niveau Grand Prix. De nombreuses sorties en compétition sont organisées pour optimiser l'apprentissage sur les rectangles de dressage. Les écuries Massa proposent également des pensions prestiges, stages, formations, cours de dressage, coaching et sorties en compétition.

Les écuries

Le manège

Aujourd'hui, Sylvain Massa est à la tête d'un haras comptant plus de 350 chevaux participant régulièrement aux concours de dressage internationaux les plus réputés, comme les Jeux Olympiques ou encore les Jeux Équestre Mondiaux.

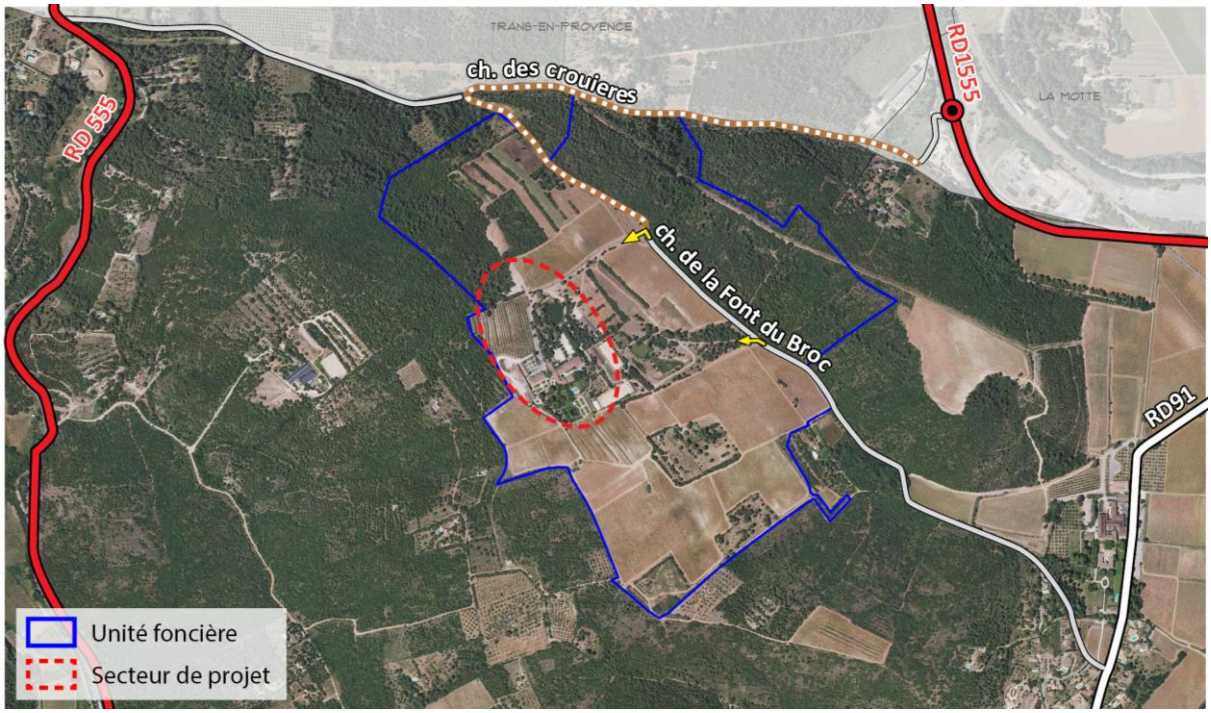
Ainsi, 3 décennies plus tard, le Domaine Font du Broc s'étend sur un peu moins de 80hectaresoù s'épanouissent en parfaite symbiose chevaux, oliviers et vigne. En quarante ans, Monsieur Massa et son équipe ont ainsi permis de développer 2 activités agricoles prestigieuses reconnues internationalement tout en créant des emplois et en valorisant le patrimoine et le cadre de vie de la commune des Arcs.

2.2.2. Desserte et accès

Le Domaine Font du Broc bénéficie d'une situation stratégique : au cœur d'un environnement privilégié à peine une dizaine de minute de la gare TGV des Arcs et de l'autoroute A8 (échangeur n°36). Ce positionnement privilégié lui permet ainsi de se trouver à 1h30 de Marseille, 50 minutes de Toulon, 20 minutes de Draguignan mais aussi 4h45 de Paris et 6h30 de Lille.

Dessertes principales du Domaine Font du Broc

Les Accès au Domaine Font du Broc



L'accès principal au Domaine Font du Broc se fait depuis la DN7, la RD555 à l'Ouest passant par la ville, la RD91-Rte de Sainte-Roseline et le chemin de la Font du Broc dont le croisement d'accès se situe avant le Domaine Ste Roseline.

L'accès Nord-Est via la RD1555 passant devant la Chapelle Ste -Roseline peut être également utilisé pour accéder au Domaine mais reste secondaire. Au nord, le chemin de la Font du Broc rejoint également par un sentier difficilement carrossable, le chemin des Crouières connectant la RD 555 à l'ouest et la RD1555 à l'est.

Les conditions de desserte par le chemin de la Font du Broc sont hétérogènes : des portions du chemin ont été récemment aménagée et ainsi traitée en enrobé d'environ 7m de largeur tandis que d'autre portions sont plus étroites.

Intersection entre la RD91-Route de Sainte-Roseline et le chemin communal de la Font du Broc desservant le domaine en juin 2018

Ce chemin dessert uniquement le domaine via 2 accès existants. L'accès au sud, permet de rejoindre une partie de la zone équestre (écuries et carrières) tandis que l'accès principal, au nord, donne accès au domaine viticole, aux habitations ainsi qu'au manège.

Entrée principale au Domaine Font du Broc depuis le chemin de la Font du Broc

Chemin communal de la Font du Broc

Entrée secondaire au Domaine

2.2.3. Réseaux divers

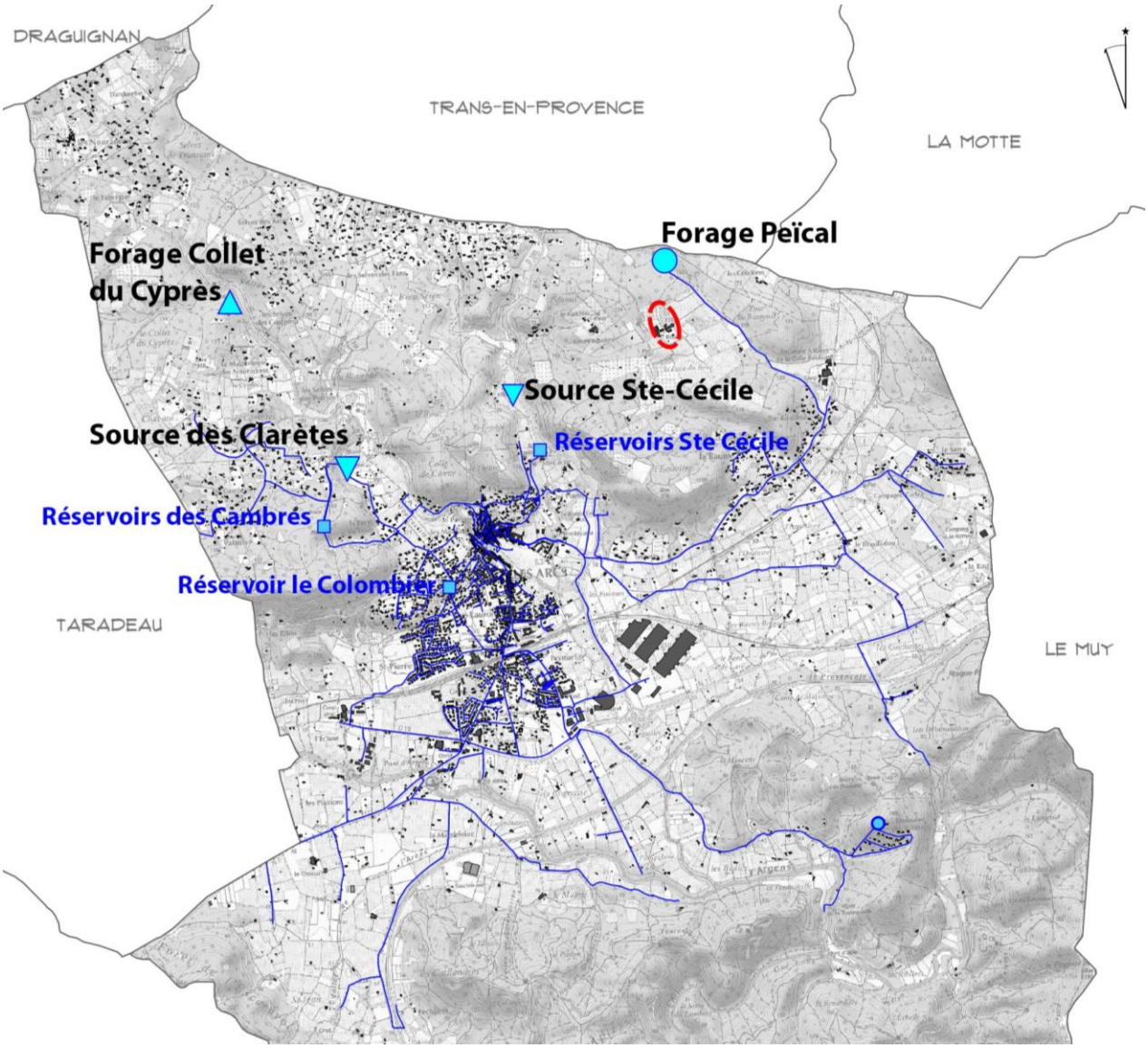
► Eau potable

L'alimentation en eau de la commune se fait à partir de 4 points de prélévement :

- Le forage de Peical alimente les quartier situés au Nord-Est de la commune ;
- Le forage de Fantroussières qui aliment le chemin des contes, la Ville Haute et le réservoir du Colombier par la distribution ;
- La source Sainte Cécile qui alimente en grande partie de centre-ville depuis le réservoir Ste-Cécile et alimente de réservoir du Colombier via la station du surpresseur des Moulins.
- Le forage du Collet du Cyprès

La distribution se fait ainsi à partir de 3 réservoirs d'un volume total de 2000m^3 et d'un linéaire d'environ 70km de canalisations.

Réseau d'eau potable sur la commune des Arcs



Le Domaine Font du Broc est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable.

Cette eau potable est utilisée pour la consommation des résidents et des visiteurs du domaine ainsi que pour tout le process de vinification.

Il existe également des captages privés utilisés pour alimenter le réseau d'irrigation de certaines parcelles de vigne (réseau goutte à goutte) et pour l'arrosage des espaces verts.

► Eaux usée : assainissement *(cf. annexe 1- Etude hydraulique)*

Le Domaine Font du Broc n'est pas raccordé au réseau d'assainissement public. Il n'est pas prévu de raccorder cette zone.

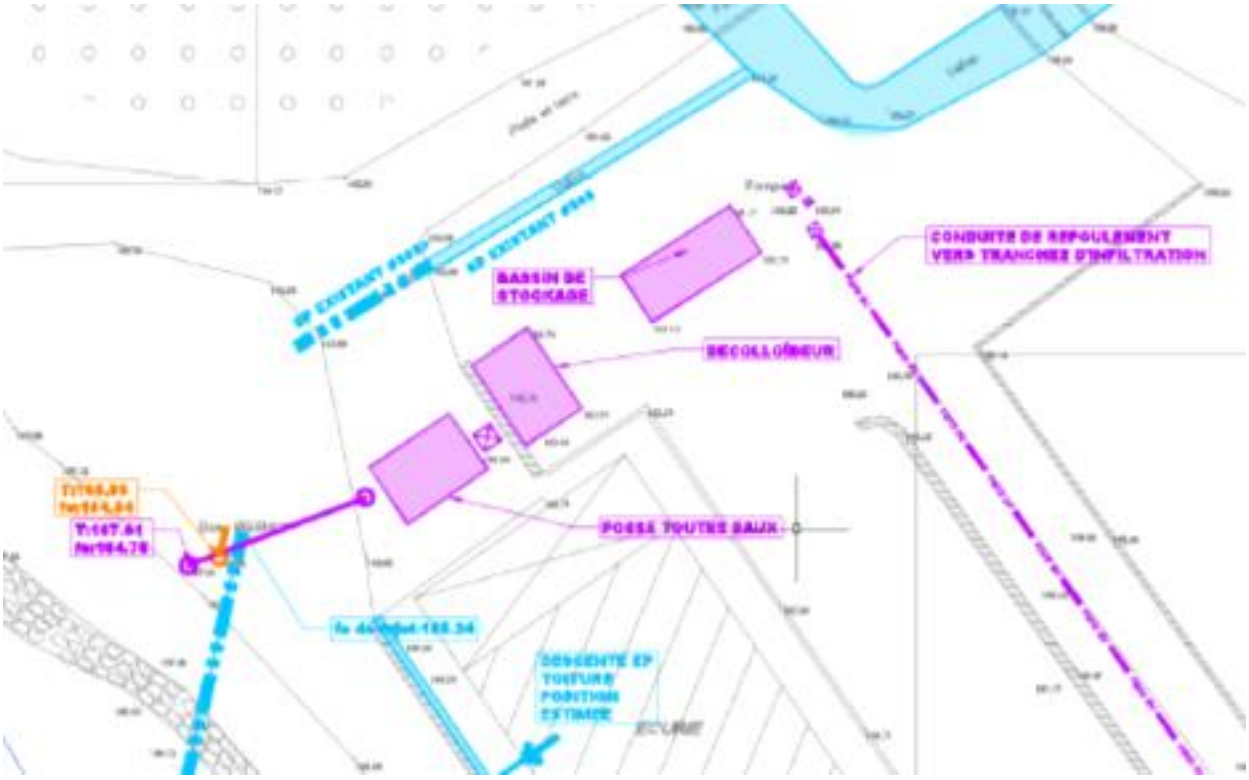
Actuellement, l'ensemble des effluents du domaine est traité au travers d'un dispositif d'assainissement autonome qui a été dimensionné sur la base d'une étude réalisée par le bureau d'études Eau & Perspective daté du 8 Novembre 2007. Cette installation a fait l'objet d'une visite de contrôle du SPANC en date du 16 Juillet 2012.

Les eaux de process du chai actuel passent par un système dégrilleur-débourbeur avant de rejoindre le réseau d'eaux usées général. Ce prétraitement permet à la fois de récupérer les déchets susceptibles d'obstruer le réseau et les ouvrages de traitement en aval et de retenir les boues contenues dans les eaux grasses.

Le réseau d'eaux usées général arrivent ensuite vers le système de prétraitement des eaux usées du domaine. Ce système de prétraitement est constitué :

- d'une fosse toutes eaux permettant de retenir les graisses et les flottants et de liquéfier leseffluents,
- d'un décolloïdeur (ou lit bactérien) dont le filtre est constitué de pouzzolane, permettantl'assimilation de la pollution et la rétention des matières en suspension ;
- d'un clarificateur permettant de séparer les boues de l'eau claire épurée.

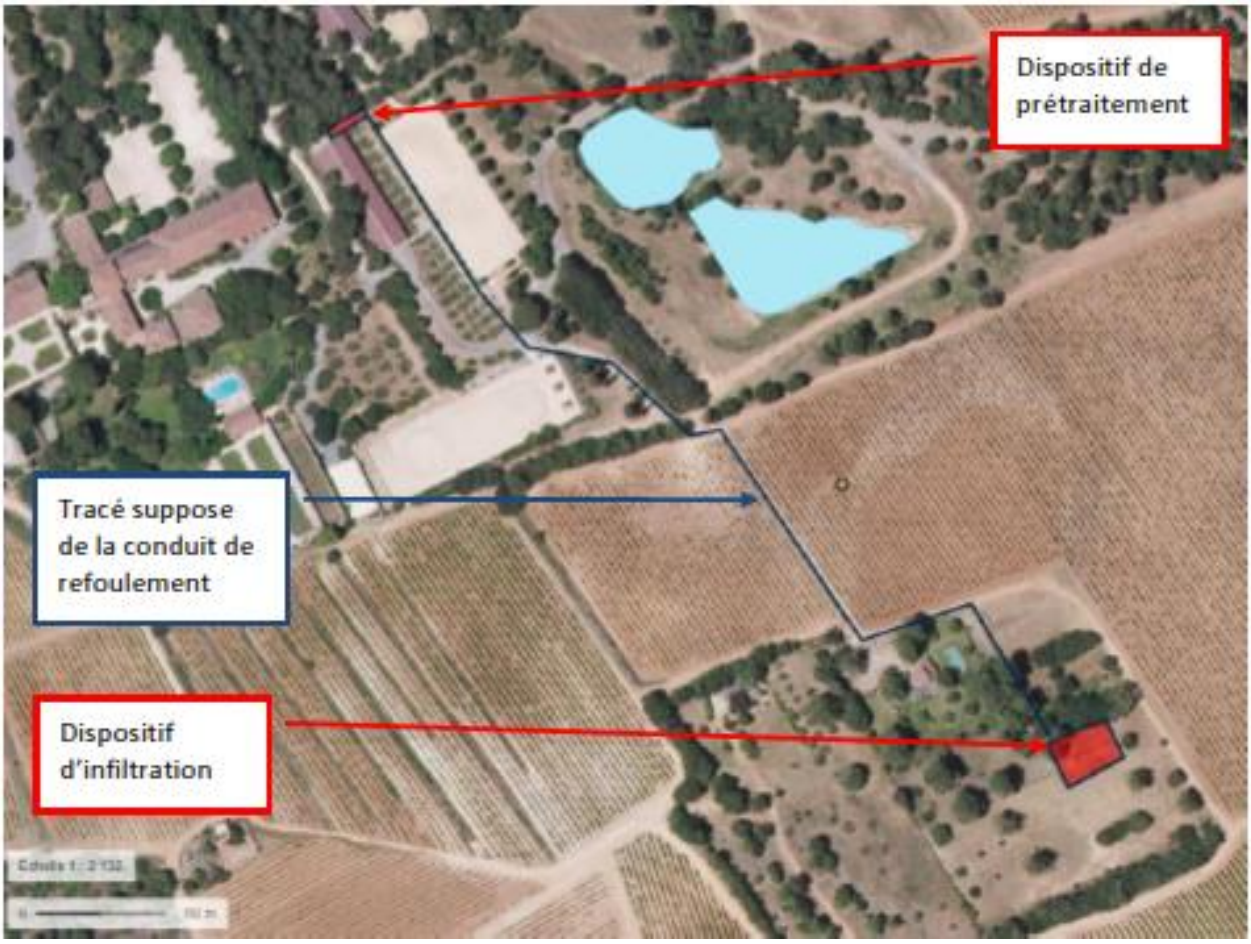
Dispositif de prétraitement existant (Source : étude hydraulique CERRETTI)



A l'issue de ce prétraitement, une station de refoulement a été mise en place afin de diriger les eaux prétraitées vers le dispositif d'infiltration situé environ 350 m au Sud-Est du système de prétraitement.

Ce dispositif d'infiltration est constitué de ballast et de drains de répartition afin de permettre aux eaux épurées de s'infiltrer dans le sol.

Dispositif d'infiltration existant (Source : étude hydraulique CERRETTI)



Trois types d'effluents sont actuellement générés sur le domaine :

- **Les effluents domestiques** : ils sont générés par les personnes résidant en permanence sur le domaine ainsi que par les personnes occasionnelles lors d'évènements dans les salles de réceptions et les personnes visitant la cave vinicole.

- **Les effluents issus du centre équestre** : ils sont ceux générés par les eaux de lavage des chevaux résidant sur le site et de leurs équipements (tapis des selles), les eaux souillées de nettoyages des boxes ainsi que la paille souillée récupérée dans les boxes. Cette paille stockée au domaine sur une dalle étanche protégée de la pluie est compostée pour être utilisée en engrais sur le site.

- **Les effluents issus de la cave du domaine** : ces derniers correspondent aux eaux de process de la cave du domaine (nettoyage du pressoir, des cuves…)

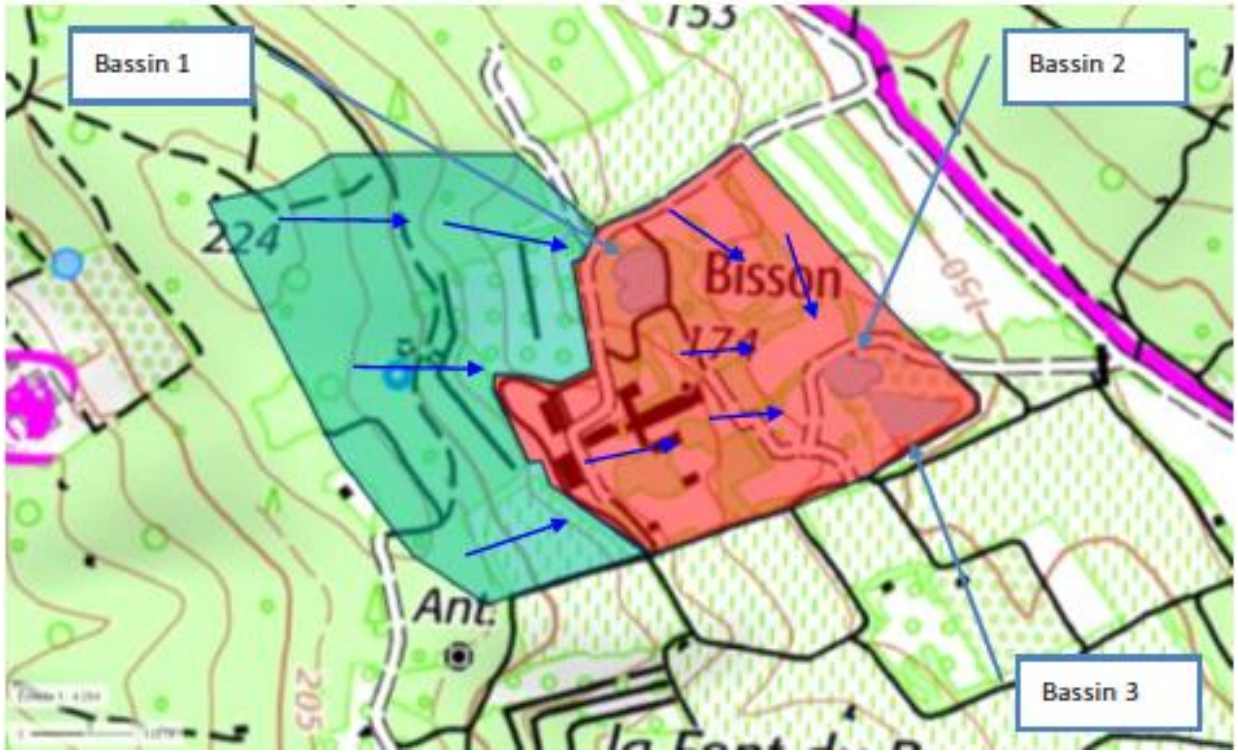
Le volume d'eaux usées pour une journée de pointe à l'état actuel est estimé à 42,9 m³, soit 286 équivalents-habitants sur le domaine.

► Eaux pluviales *(cf. annexe 1- Etude hydraulique)*

Le secteur d'étude intercepte un bassin versant amont d'une surface d'environ 10,4 ha.

Il dispose de 3 bassins interceptant entre autres les écoulements surfaciques de la zone étudiée et du BV amont. Ces bassins ont à la fois une fonction de bassin d'agrément et d'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Carte des écoulements des eaux en situation actuelle (Source : Note hydraulique-Cerretti-2021)



Le volume total de rétention disponible sur les 3 bassins présents sur le site d'étude est de 11400 m³.

	Bassin 1	Bassin 2	Bassin 3
Fonction	Stockage	Stockage – Dépollution	Stockage – Infiltration
Surface moyenne	2 500 m²	2 000 m²	3 800 m²
Hauteur de marnage	1 m	0.3 m	3 m
Volume moyen	2 500 m³	600 m³	11 400 m³

Les bassins 1 et 2 étant en eau en permanence, leur volume d'eau ne sera pas comptabilisé dans la vérification du dimensionnement des volumes de rétention nécessaires**. Seul le volume de 11 400 m³ sera potentiellement exploitable pour la rétention des eaux pluviales**.

Le bassin 1 est l'exutoire du réseau pluvial de collecte des surfaces imperméables. Il permet également de collecter les écoulements surfaciques provenant du Nord-Ouest de l'opération. Le bassin 1 dispose d'une surverse fonctionnant par débordement. Cette surverse se rejette dans un fossé reliant le bassin 1 au bassin 2.

Les écoulements arrivent après ce premier tampon vers le bassin 2. Ce bassin, en plus d'une fonction de stockage, joue un rôle de dépollution de par sa faible hauteur de marnage et sa grande superficie. Ainsi, les Matières en Suspension (MES) subissent une décantation dans ce bassin. Ce bassin collecte également les écoulements surfaciques provenant du Nord du secteur d'étude.

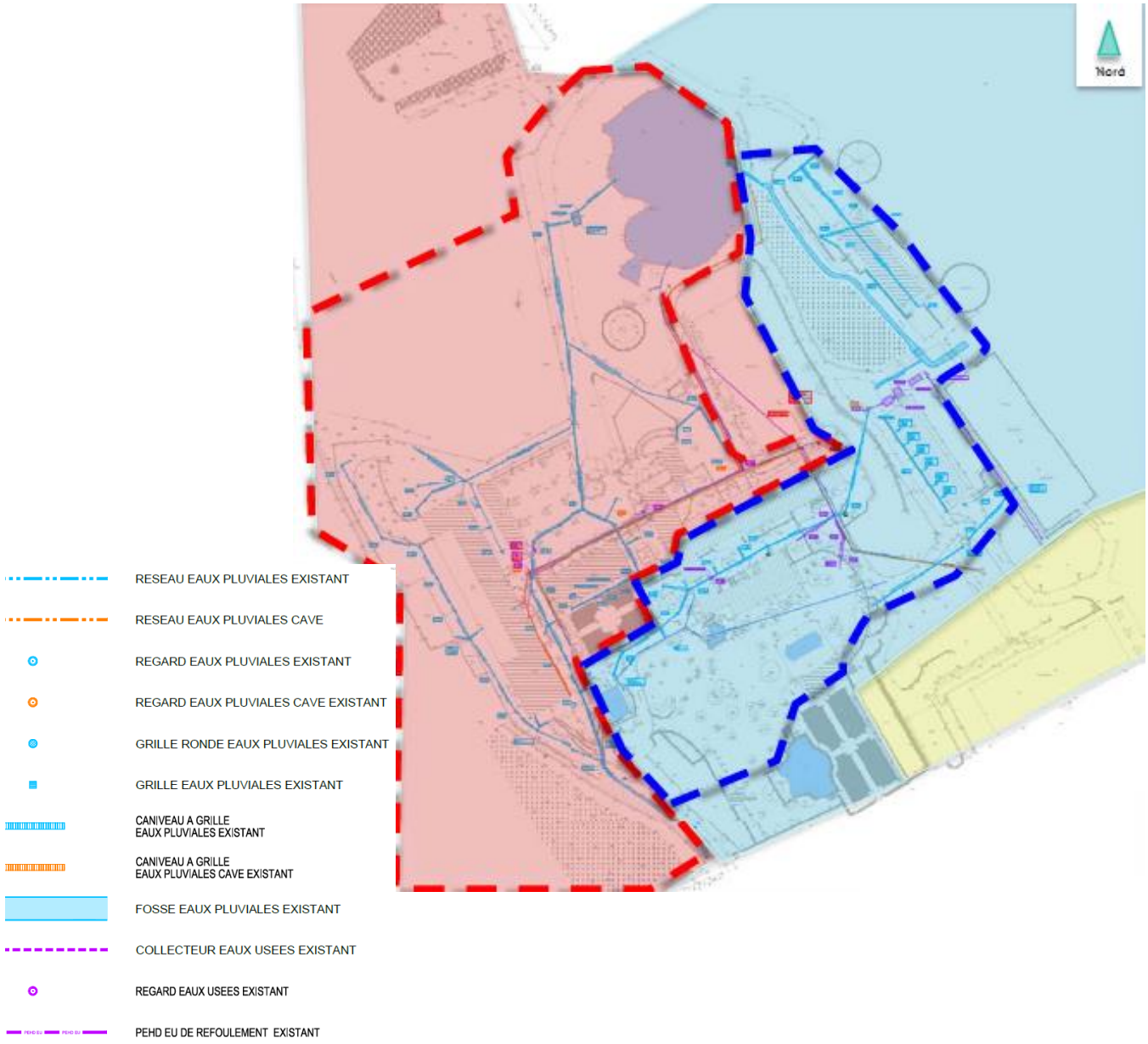
Les eaux ruissellent ensuite par surverse dans le bassin 3. Ce bassin a une fonction de stockage et d'infiltration. Il dispose d'un volume de rétention très grand, bien supérieur aux prescriptions communales et départementales. Ce bassin collecte également les écoulements surfaciques provenant de l'Ouest et du Sud-Ouest du secteur d'étude.

Le bassin 3 se situe dans la partie la plus basse altimétriquement du secteur d'étude et permet ainsi de collecter la totalité des eaux superficielles.

Le secteur d'étude dispose d'un réseau pluvial permettant de collecter les écoulements provenant des toitures, des voiries et autres surfaces imperméabilisées, par la mise en place de grilles, avaloirs, gouttières, etc.

L'état des lieux montre que la quasi-totalité des surfaces imperméabilisées est collectée par le réseau. La partie amont est envoyée dans le bassin 1 (zone en rouge dans la figure ci-dessous) et la partie aval est envoyée dans le bassin 2 (zone en bleu dans la figure ci-dessous). La partie Sud de l'opération n'est pas collectée par le réseau pluvial existant mais les eaux pluviales s'écoulent de manière surfacique jusqu'au bassin 3. Cette partie Sud n'étant pas circulée par des véhicules, le passage par un ouvrage de dépollution n'est pas nécessaire.

Plan des réseaux d'eaux pluviales existants (source SUD VRD)



Le point de collecte le plus bas du réseau pluvial amont est situé à côté du bassin 1. Les écoulements sont ensuite dirigés vers un dessableur avant rejet vers le bassin 1.

Aucun débordement du réseau ou des bassins n'a été observé par les occupants actuels lors d'épisodes pluvieux intenses, ce qui laisse à supposer que ces derniers sont suffisamment dimensionnés vis-à-vis des installations à l'état actuel.

Après vérification du dimensionnement du système de rétention selon la méthode des ratios définie dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme des Arcs sur Argens (130l/m² imperméabilisé) ou la méthode du réservoir linéaire pour une pluie centennale de 120mm préconisée par la MISEN du Var, le volume de rétention disponible sur le secteur d'études répond amplement aux besoins.

On peut donc conclure que le système de gestion des eaux pluviales est largement surdimensionné par rapport à l'imperméabilisation actuelle du secteur d'étude, et permet donc l'absence totale de débordements au droit et en aval de la zone de projet.

- **Autres réseaux :**

Le site de projet est par ailleurs raccordé au réseau d'électricité ainsi qu'au téléphone et à internet.

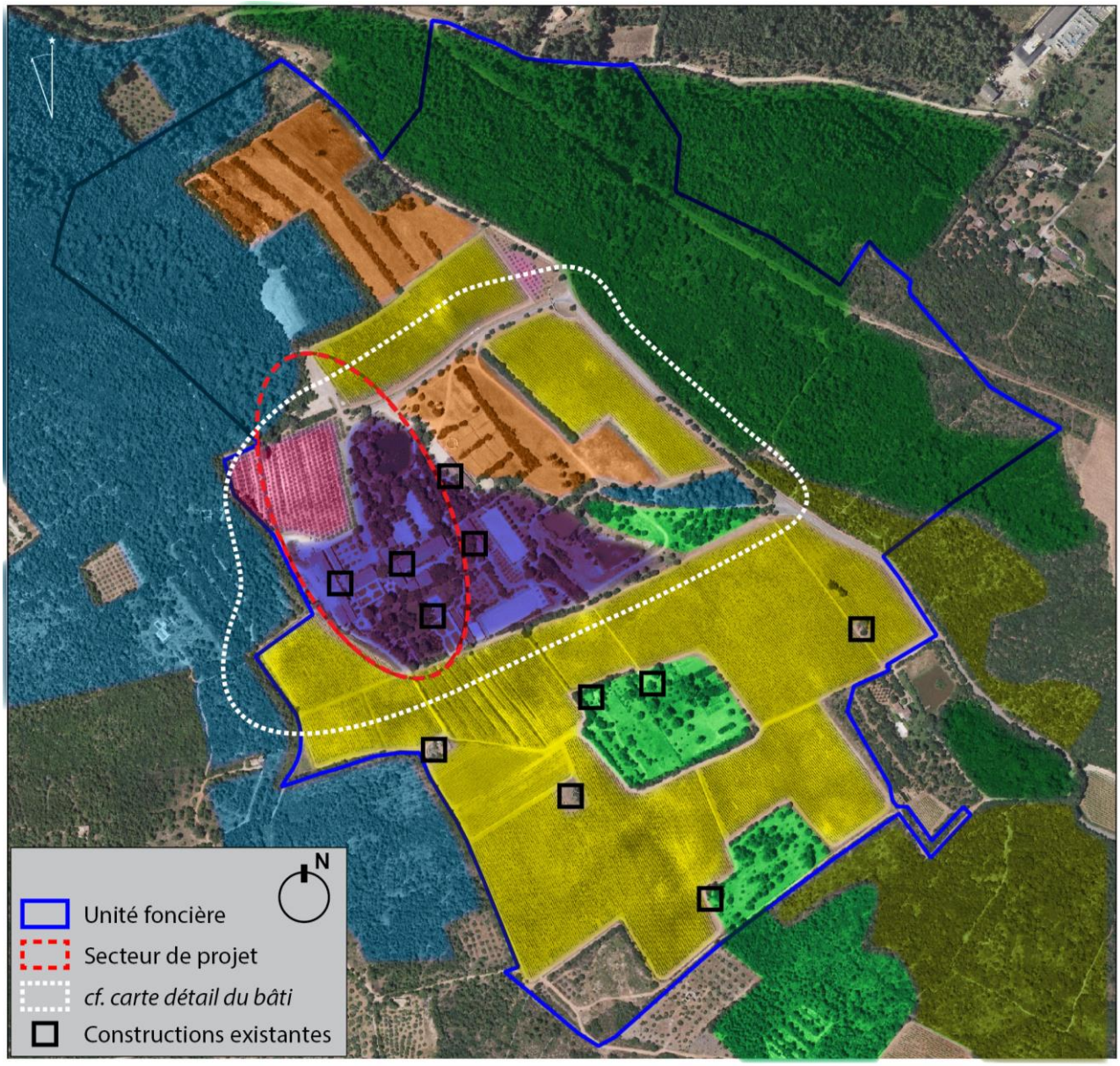
2.2.4. Occupation du sol et constructions existantes

Le Domaine Font du Broc s'inscrit sur un plateau calcaire, dans une petite plaine agricole entourée de collines boisées, caractéristiques de la Provence calcaire.

Les données de l'occupation du sol en PACA (*occsol PACA 2014*) et des milieux forestiers (*carte forestière V2*) synthétisées par la carte de synthèse ci-dessous, définissent le domaine comme une zone d'activités et d'équipements immédiatement entourée de terres agricoles (vignoble, prairies et oliveraie) puis par des forêts de conifères et de feuillus.

Le secteur de projet s'inscrit en majorité sur le secteur déjà artificialisé et bâti autour des constructions existantes et en partie sur une parcelle de vigne au sud-ouest et une parcelle d'oliviers au nord-ouest.

Carte de synthèse des données Occsol PACA 2014 et Carte Forestières V2 mise à jour en 2018

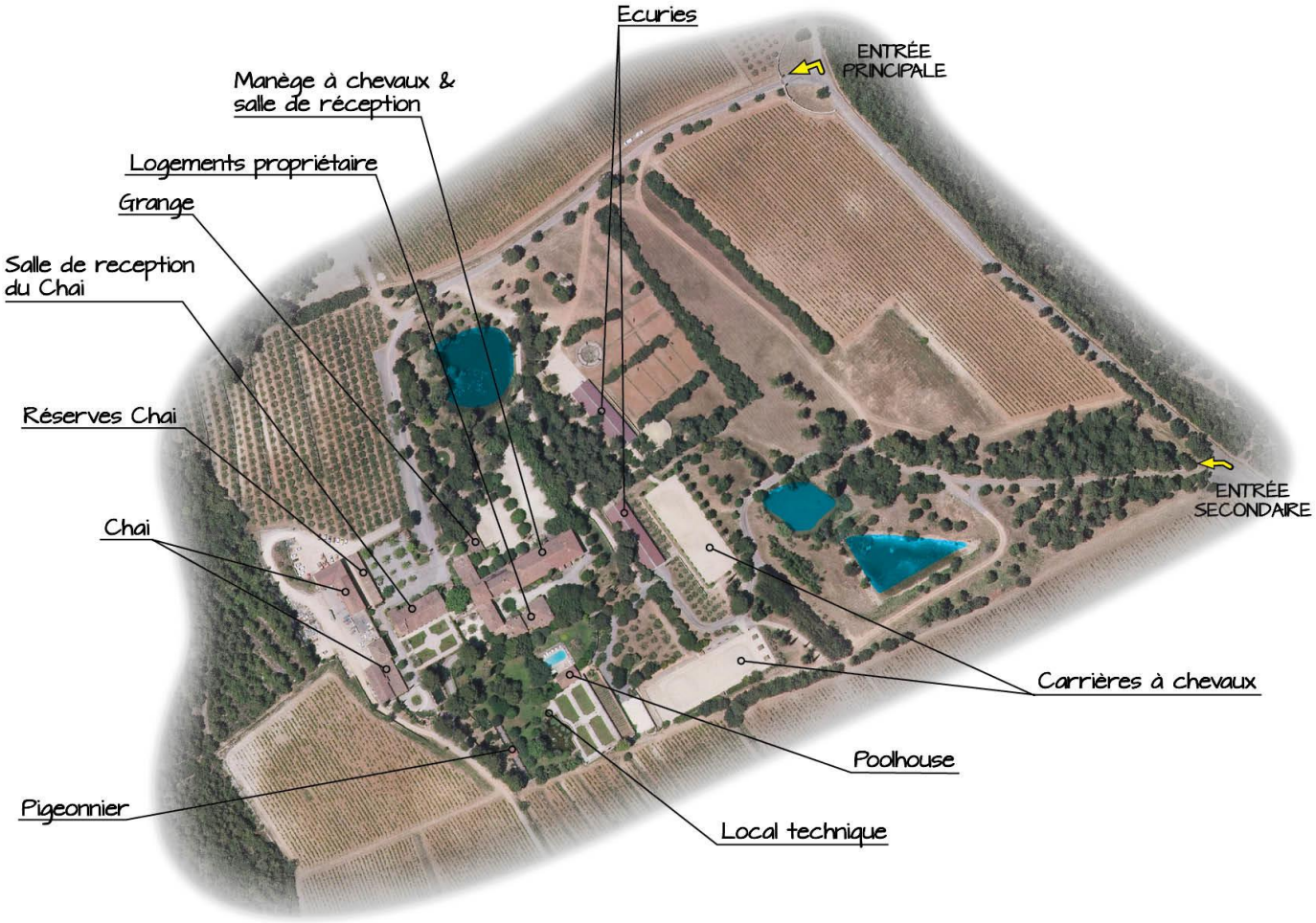


Zone d'activités et d'équipements
Vignobles
Oliveraies
Prairies
Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus
Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
Forêt ouverte de feuillus purs

Le Domaine Font du Broc s'organise autour de l'ancienne ferme agricole. Il dispose aujourd'hui d'une vingtaine de bâtiments dont 16 bâtiments autour de l'ancienne ferme et 6 constructions dispersées dans les vignes plus au sud.

Les 16 constructions de la ferme représentent un total d'environ **5 379 m² d'emprise au sol** et 7 529 m² de surface de plancher.

Les Constructions du Domaine autour de l'ancienne ferme

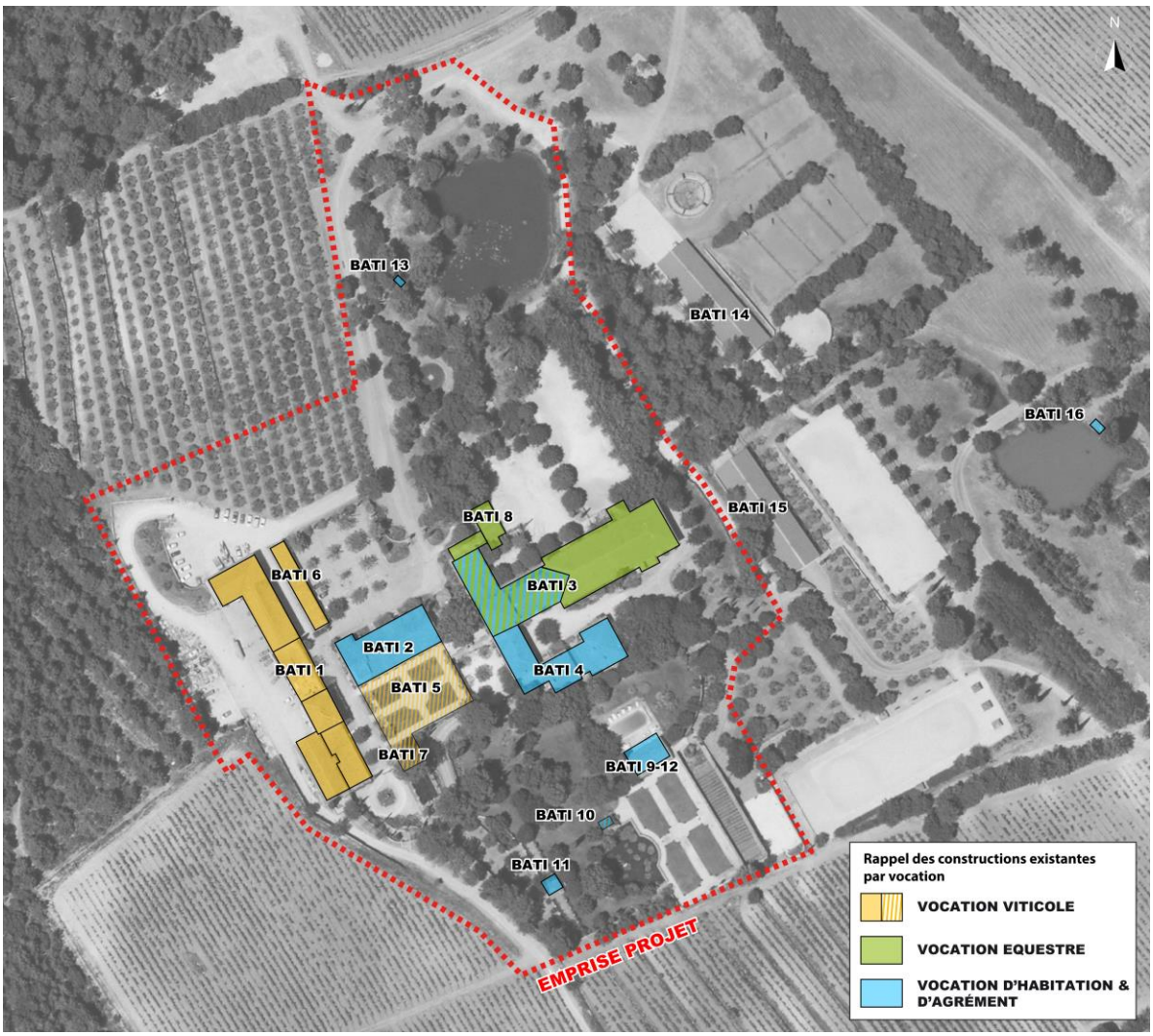


Le secteur de projet comprend plus précisément 13 constructions représentent un total d'environ **4565 m² d'emprise au sol** et 6751m² de surface de plancher.

La majorité des constructions existantes sont dédiées à l'activité viticole avec environ 1 865 m² d'emprise au sol. Le reste du bâti se répartit entre l'activité équestre (environ 1030 m² d'emprise au sol) et l'habitation et ses annexes (environ 1 670 m² d'emprise au sol).

Les surfaces détaillées et approximatives des constructions existantes par typologie
(cf. plan ci-après)

		Vocation	Emprise au sol (m²) Habitation & Agrément	Viticole	Equestre	
Dans le périmètre du projet	Bâtiment 1	Chai		1 679		
	Bâtiment 2	Réception chai	515			
	Bâtiment 3	Ecurie + cérémonie	416		936	
	Bâtiment 4	Logement propriétaire	578			
	Bâtiment 5	Caveau *(enterré)*		0		
	Bâtiment 6	Réserves Chai		187		
	Bâtiment 7	Réserve caveau *(enterré)*		0		
	Bâtiment 8	Grange			91	
	Bâtiment 9	Poolhouse *(enterré)*	0			
	Bâtiment 10	Local technique *(enterré)*	0			
	Bâtiment 11	Pigeonnier	35			
	Bâtiment 12	Poolhouse	120			
	Bâtiment 13	Local technique	8			
	Sous- total dans le périmètre de projet		*1 672*	*1 866*	*1 027*	**4 565**
Hors périmètre	Bâtiment 14	Etable			397	
	Bâtiment 15	Etable			395	
	Bâtiment 16	Local technique	22			
	Sous- total hors périmètre de projet		*22*	*0*	*792*	**814**
	TOTAL		**1 694**	**1 866**	**1 819**	**5 379**



2.2.5. L'activité agricole

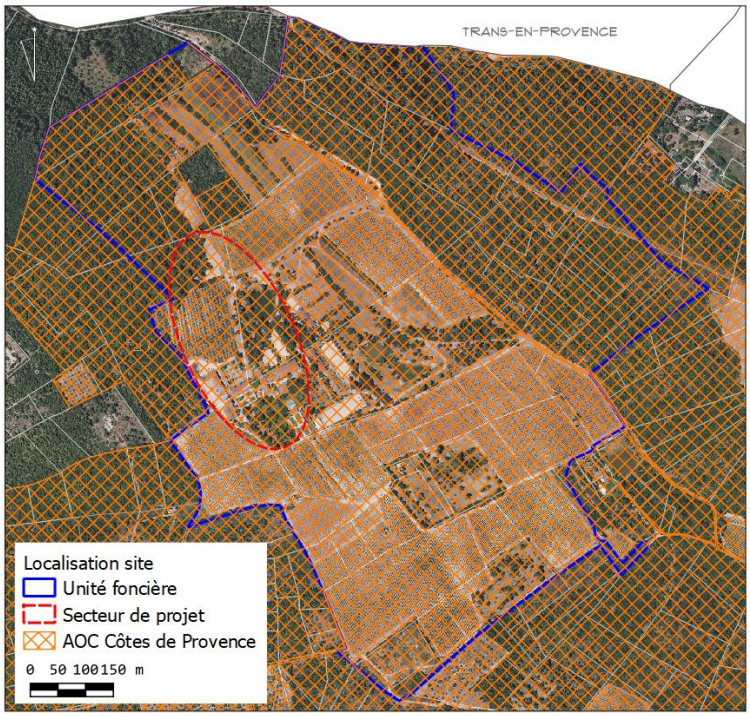
► Un espace viticole de qualité

Le Domaine Font du Broc est compris dans 2 AOC :

- **L'AOC viticole « Côte de Provence »** en rouge, rosé, blanc et Notre Dame des Anges en rosé et rouge. Cette AOC est présente sur la quasi-totalité des terres du Domaine, soit 63,5 ha en AOC.

- **L'AOC « Huile d'Olive de Provence »,** présente sur tout le territoire communal. 2 terrains du domaine sont plantés d'oliviers représentant une surface d'environ 8 600m².

Périmètre AOC Côte de Provence



Pentes supérieures à 10%

Certains terrains agricoles du Domaine sont assez pentus avec des pentes supérieures à 10% (*cf. carte ci-contre)*, dont la parcelle viticole inscrite dans le secteur de projet. Cette même parcelle semble également peu qualitative en termes de valeur agronomique des sols.

Il est à noter que le réseau d'irrigation du Canal de Provence n'est pas présent sur ce secteur, ni aucun autre réseau d'irrigation.

Pour cette raison, des réserves d'eau sont présentes sur le site et des captages privés ont été réalisés sur l'exploitation, alimentant en goutte à goutte quelques parcelles du domaine.

Ainsi, aujourd'hui, environ 15ha du vignoble de FONT DU BROC sont déjà irrigués de manière globalement satisfaisante, soit 3 tours d'eau/an équivalent à 460 m »/ha/an soit un total de 6900 m3 environ. Cette eau d'irrigation provient d'un forage déclaré, situé sur la parcelle n°780, mais qui n'est pas volu-compté.

Parcelles irriguées du Domaine

► Une économie agricole dynamique

- **L'ACTIVITE VITICOLE :**

Le Domaine Font du Broc est un domaine bio qui compte près de 23 ha exploités en vignes et 2 ha en oliviers.

Cinq cépages sont présents (17 % de Mourvedre, 13 % de Grenache N, 16% de Cabernet Sauvignon N, 24 % de Syrah et 29% de Vermentino B) qui permettent la production de **100 000 à 130 000 bouteilles par an** en fonction des conditions et des aléas climatiques. Les récentes déclarations de récoltes portaient sur les volumes suivants :

- Campagne 2015 – 2016 : 945 hl,
- Campagne 2016 – 2017 : 973 hl,
- Campagne 2017 – 2018 : 716 hl,
- Campagne 2018 – 2019 : 730 hl.

Le domaine est aujourd'hui reconnu pour la qualité de ses vins qui obtiennent régulièrement des **médailles d'or ou d'argent** aux concours de Paris ou de Macon (2019, 2018, 2017, 2016…).Les vins

sont également notés sur le blog de Jeb Dunnuck (Ancien Groupe PARKER) avec de très bonnes notes : 91 pour les rosés et blanc Château,92 et 93 pour les blancs Reserve 2016 et 2017. Ils obtiennent également de nombreuses étoiles ou « coup de cœur » dans la presse spécialisée (Guide Hachette, DVE etc.)

Le **chiffre d'affaire annuel est de l'ordre de 1,6 à 1,7 millions d'euros** en fonction des années.

Le domaine emploie **9 salariés permanents**. Il nécessite également l'embauche de saisonniers et mobilise des prestataires extérieurs pour l'entretien des installations, des espaces verts, de l'embouteillage de la production...

- **L'ACTIVITE D'ELEVAGE :**

L'Elevage Massa fait partie intégrante du monde du dressage moderne avec un nom reconnu internationalement.

L'élevage Massa compte aujourd'hui 400 chevaux et est réparti sur plusieurs sites avec:

- entre 60 et 100 naissances par an.
- participation aux plus grandes échéances mondiales.
- notoriété ancrée & excellente réputation
- environ 60 chevaux vendus par an dans le monde entier
- un chiffre d'affaire qui a dépassé les 2 millions d'euros en 2019.

Au Château Font du Broc, environ **51 chevaux sont présents en box** nécessitent la présence de **13 salariés hautement** qualifiés dans chaque spécificité (5 cavaliers, 5 grooms et 3 palefreniers) et d'un ensemble d'infrastructures de grande qualité :

- 3 carrières,
- 2 ronds de longe,
- 2 marcheurs,
- une vingtaine de paddocks,
- un manège qui devra être remplacé,
- des boxes démontables spacieux et aérés,
- des aliments de qualité et du foin labellisé AOC provenant de la production de la Crau appartenant au groupe Massa (260 hectares de pâtures AOC).

L'élevage Massa possède une notoriété internationale reconnue : 1er élevage mondial de chevaux de dressage depuis des années et 5ème mondial de chevaux de sport toutes catégories. Actuellement plus de 10 chevaux Massa tournent sur le circuit international.

Des cavaliers internationaux viennent acheter des chevaux de l'Elevage Massa, dont certains cavaliers sont dans les 10 meilleurs mondiaux : JessicaVon Bredow, 4ème à la ranking mondiale ; Marietta Almasy juge de dressage international et cavalière olympique ; Marina Caplain Saint André, cavalière olympique...Andréas Helgstrand, le plus gros vendeur de chevaux de dressage au monde vient également acheter des chevaux pour sa clientèle exigeante de chevaux de grande qualité et un partenariat est établit avec de fameuses écuries américaines (Wellington) et d'autres sont en cours.

Le Domaine Font du Broc est devenu une destination incontournable pour les passionnés d'équitation de dressage de Haut Niveau et draine la crème des acteurs du monde du dressage (les différents présidents des fédérations de dressage nationaux européens et internationaux, les meilleurs cavaliers, les plus importants journalistes, les juges de dressage les plus connus au monde juges 5*, les acteurs vétérinaires…).

Le Domaine a même été choisi en janvier 2007 par le comité équestre olympique pour organiser la sélection olympique de Pékin, pour le groupe Océanie Afrique du Sud Australie Japon, des chevaux stationnés en Europe. Lors de cette occasion, le Ministre des Sports du Japon, la Présidente de la Fédération Équestre Internationale de Dressage, les présidents et Secrétaires Généraux des comités Olympiques de l'Afrique du Sud, du Japon et de l'Australie ont été reçu pendant 5 jours au Domaine.

Le Domaine Font du Broc organise également 2 concours par an de dressage au domaine ainsi que le CDI***** à Cannes durant 5 ans.

Le domaine Font du Broc contribue ainsi à conforter l'économie à l'échelle de la commune mais également à l'échelle du Var et de la région, tout en participant à l'identité du territoire et à la qualité des paysages.

2.2.6. L'activité touristique

Le Domaine Font du Broc a développé plus récemment une activité de réception et d'événementiel en complément de l'activité agricole dominante. Cette diversification de l'activité a permis au domaine de conforter ses activités agricoles tout en maintenant une renommée de haut standing.

Cette activité permet d'ouvrir le Domaine à un nouveau public :

- environ 200 personnes visitent la cave vinicole et/ou le caveau de vente par jours en période de pointe ;
- 66 évènements en moyenne sur les 3 dernières années accueillant 11000 visiteurs en moyenne par an (73 évènements en 2017, 80 événements en 2018 et 46 événements en 2019) dont les 3 quarts pour des évènements privés ;
- Un chiffre d'affaire global (prestations diverses + C.A. location) d'environ 300 000€ par an en moyenne ;
- Des charges directes (traiteur, gardiennage, jardinage, location de matériel technique) d'environ 100 000€ en moyenne ces trois dernières années.

Cette diversification du Domaine tournée vers le tourisme rentre pleinement dans les objectifs soulignés dans le rapport de présentation du PLU qui sont : « *Au regard de l'important potentiel de développement touristique de la commune, il paraît opportun de favoriser les initiatives privées de développement de l'hébergement touristique de type "gîte rural" afin d'insérer le tourisme d'arrière-pays dans le bâti existant et préserver le cadre paysager existant. L'hôtellerie qui est un segment manquant dans l'hébergement marchand de la Dracénie doit aussi être développée. La CCI qui élabore actuellement un schéma hôtelier départemental fait état d'un manque d'offre dans l'hôtellerie haut de gamme*. »

2.2.7. Capacité d'accueil actuelle du Domaine

L'activité actuelle du domaine se compose de :

- une activité viticole, avec des personnes qui travaillent à la cave, une activité de vente de produits et des visites ponctuelles,
- une activité équestre, avec des salariés, des chevaux résidents et des compétitions et exhibitions ponctuelles,
- des événements ponctuels : réceptions (mariage, séminaires…)
- et enfin du logement.

► Occupation permanente du domaine :

30 résidents permanents sont présents sur le site, comprenant les habitants (logements existants) et les salariés de la cave, de l'espace de vente et du centre équestre.

► Occupation temporaire du domaine

Les activités ponctuelles sont liées à l'activité « évènementielle » et l'activité viticole.

- **Pour l'activité « évènementiel » ;**

Il s'agit de réception ponctuelle lié à des mariages ou des séminaires professionnels. Pour cette activité, le domaine peut mettre à disposition 3 salles de réception :

- la salle du château qui est aussi la salle de vente du chai actuel qui possède une capacité d'accueil d'environ 480 visiteurs.

- la salle de réception dite « Provence » peut accueillir environ 250 personnes

- la salle de réception « équestre » est à l'origine le manège du centre équestre. Il était utilisé autrefois pour l'entrainement des chevaux et pour des compétitions ponctuelles. N'ayant pas de tribune pour accueillir du public, une carrière a était créée il y a une dizaine d'année pour accueillir les compétitions, Le manège n'est aujourd'hui plus utilisé par l'activité équestre puisque l'entrainement des chevaux se déroule désormais uniquement dans la carrière plus grande et plus proche des box.

Le manège a donc été aménagé avec la mise en place d'un parquet pour son utilisation en tant que salle événementiel. Cette dernière peut accueillir jusqu'à 690 personnes.

- **Pour l'activité viticole ;**

Une activité de vente au domaine est en place dans la salle du château accueillant ponctuellement des visiteurs pour l'achat de produit du domaine. De plus, des visite du chai et de sa cave sont organisée, notamment pendant la période estivale la plus fréquentée puisque l'on peut comptabiliser environ 100 visiteurs par jour pendant cette période.

- **Synthèse de la capacité d'accueil du site aujourd'hui ;**

Etat des lieux existants		Nombre de personnes
Occupants salariés & habitants		30
Réception	Salle provence	250
	Salle du caveau de vente	480
Réception/Equestre	Salle Manège	690
Chai	Visites cave	100
TOTAL		1550

Entre l'activité viticole, équestre et touristique, l'ensemble du Domaine Font-du-Broc possède actuellement une capacité d'accueil d'environ 1550 personnes en effectifs cumulés (personnels compris), en dehors des compétitions équestres ponctuelles se déroulant en extérieur (et pouvant accueillir entre 500 et 700 personnes supplémentaires).

2.3. Situation au regard des règles d'urbanisme

2.3.1. Situation sur le PLU en vigueur

L'emprise foncière du Domaine Font du Broc est classée en zones Agricoles (zone A et Ae) et Naturelle (zone N) du Plan Local d'Urbanisme.

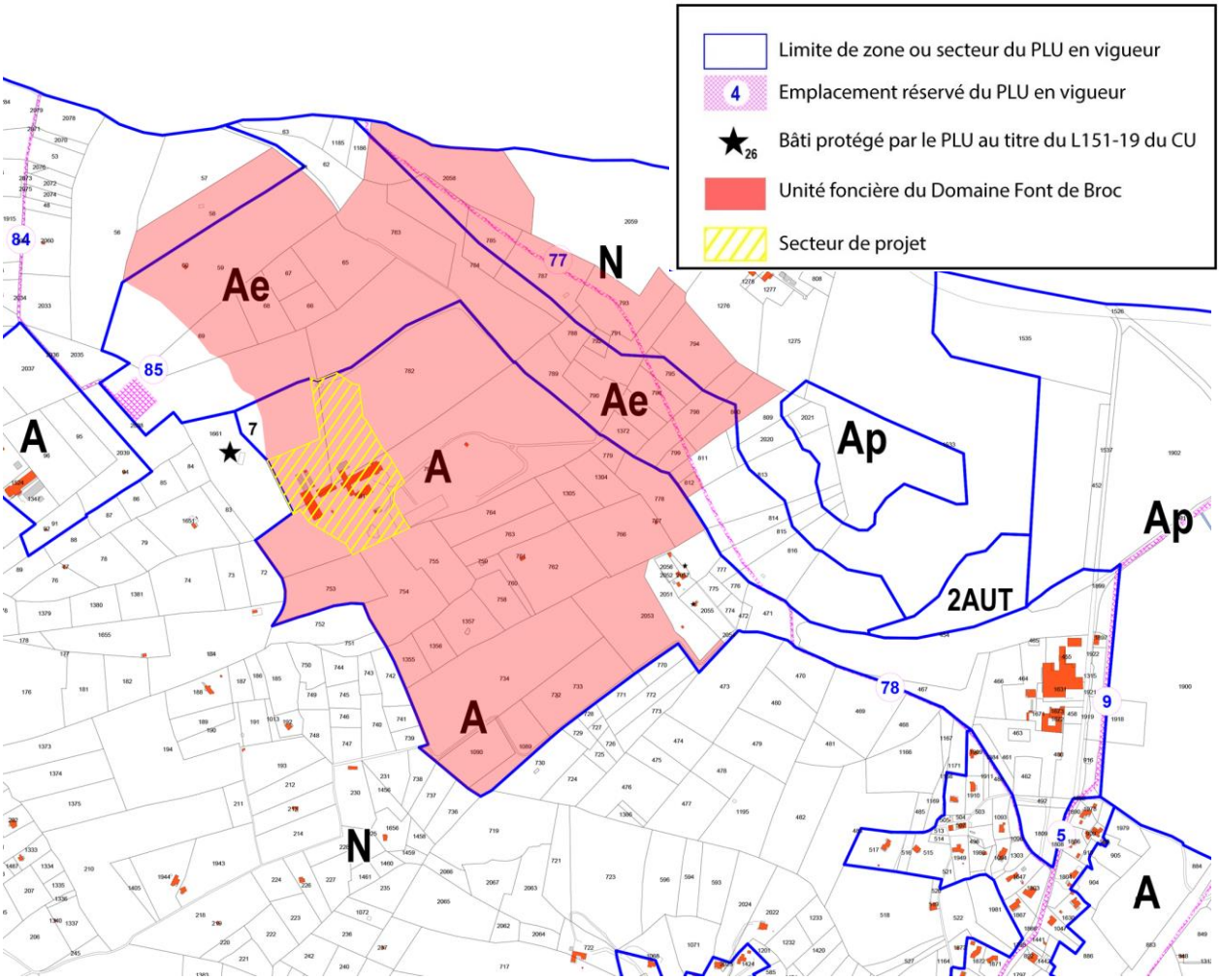
Le PLU en vigueur sur la commune des Arcs a été approuvé le 29 mai 2013 et la dernière modification (modification simplifiée n°5) date du 20janvier 2020. Les évolutions successives du PLU ont permis notamment de mettre en compatibilité le PLU des Arcs avec la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite loi « LAAAF » du 13 octobre 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances, dite « loi Macron », du 6 août 2015.

La **zone agricole** du PLU correspond à des secteurs faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle recouvre les espaces encore en activités, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. Elle couvre la plaine viticole, les domaines et exploitations du Nord de la commune.

Le **secteur Ae** de la zone Agricole correspond au secteur d'extension de la zone agricole où ne sont permis que les bâtiments techniques à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole.

La **zone naturelle** du PLU concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment des points de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les terrains concernés par le projet sont classés en zone Agricole (zone A) du Plan Local d'Urbanisme.



Situation du projet sur le PLU en vigueur

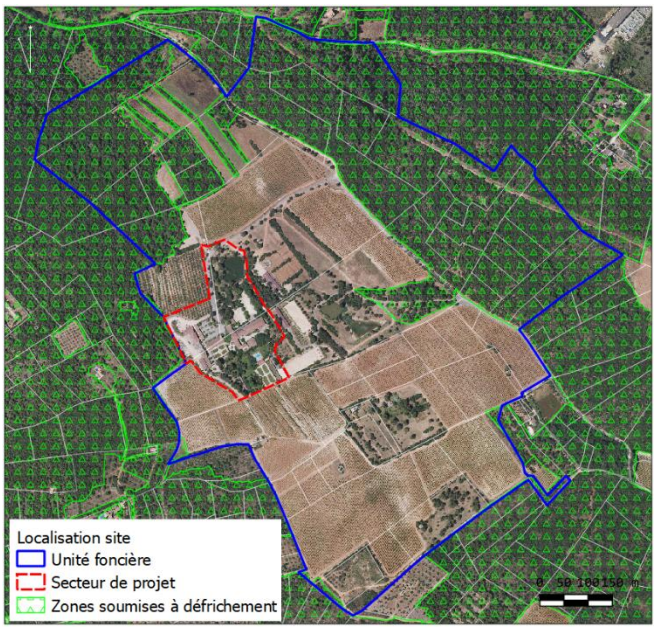
En zone A du PLU en vigueur ne sont admis que :

- <u>À condition d'être directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole :</u>
  - Les bâtiments d'exploitation et installations ou ouvrage technique ;
  - Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation ;
  - Les affouillements et exhaussements ;
  - Les constructions d'habitation dans la limite d'une construction d'habitations par exploitation et d'une surface de plancher maximale de 200m² ainsi que d'une piscine et ses annexes, sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique, soumis a permis de construire, régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction ;
- <u>À condition d'être directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics</u>, les installations, constructions et ouvrages d'infrastructures, sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement, de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaire à une exploitation agricole, sous les conditions suivantes :
  - une surface de plancher initiale de 70 m²,
  - extension limitée à 30 % de l'existant sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher (construction initiale et extension comprise).
- Les annexes des bâtiments à destination d'habitation existants et régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaire à une exploitation agricole, sous les conditions suivantes :
  - Liées à une habitation une surface de plancher initiale de 70 m²,
  - Dans une limite de 60m² d'emprises cumulées,
  - Devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension.

Ainsi, le règlement du PLU applicable à la zone A ne permet pas la réalisation du projet hôtelier objet de la présente révision.

Notons également que le secteur de projet ne comprend pas d'espace boisé classé et qu'il n'est concerné par aucun emplacement réservé.

Par ailleurs, le secteur à projet ne comprend pas de forêts soumises à une autorisation de défrichement.



Zones soumises à autorisation de défrichement
Source : DDTM du Var, Mars 2017

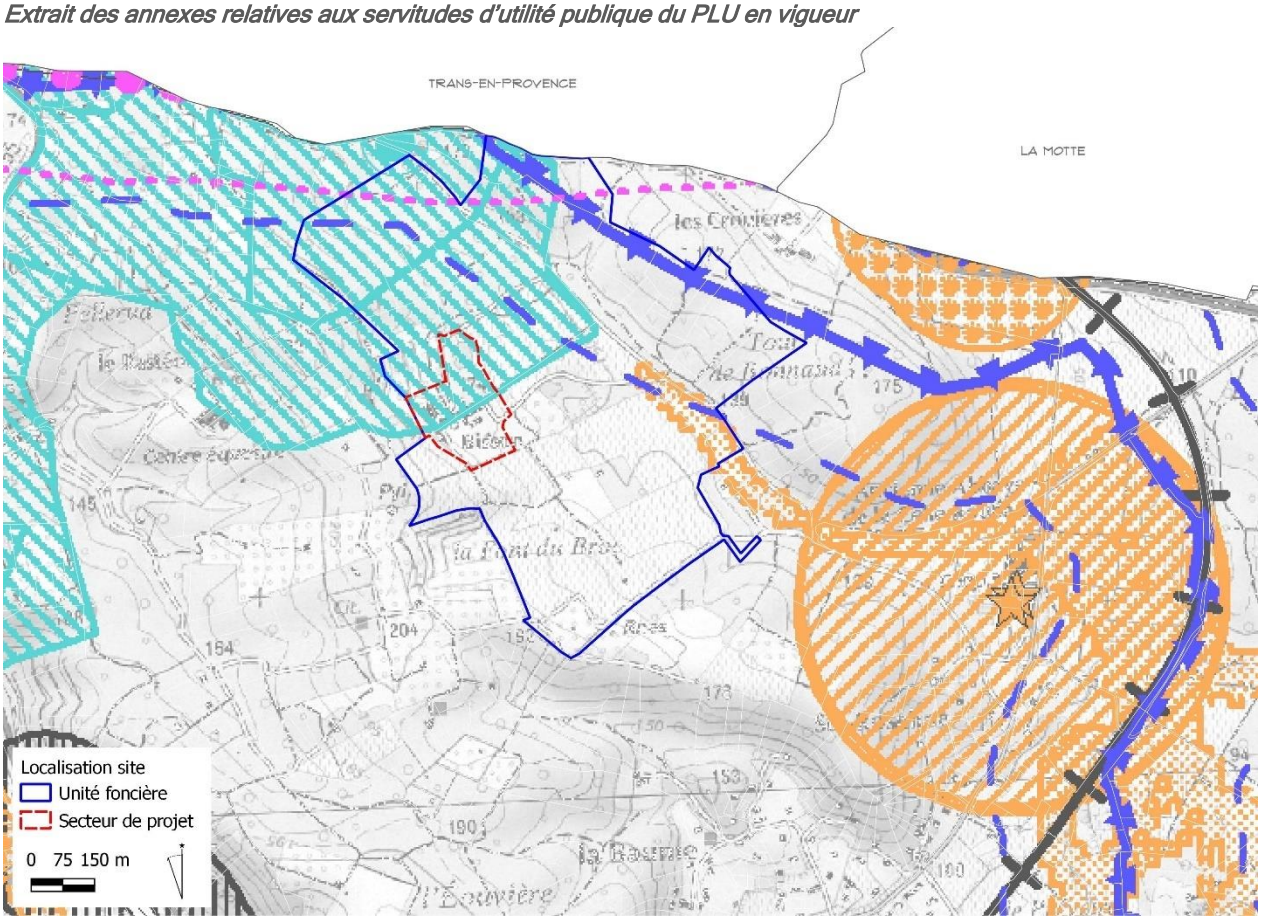
2.3.2. Les servitudes d'utilité publique

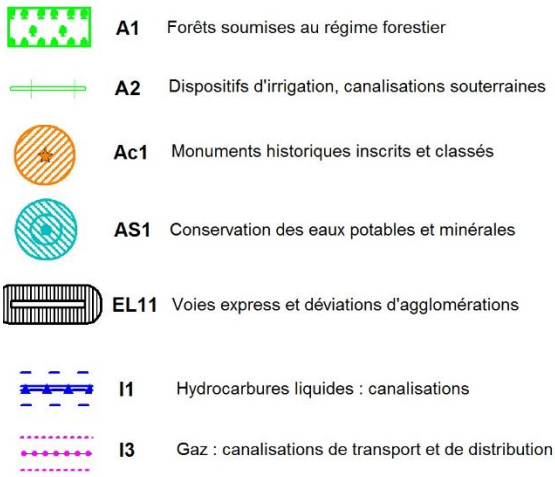
4 servitudes d'utilité publiques sont présentes sur le domaine de Font du Broc :

- AS1 - Conservation des eaux potables et minérales : au nord-ouest du domaine ;
- I1 - Hydrocarbures liquides : canalisation : au nord-est du domaine ;
- I3 - Gaz : canalisations de transport et de distribution : en limite nord du domaine ;
- PM1 – Le plan de prévention des risques inondation au sud-est du domaine.

Le secteur du projet est **concerné uniquement par la servitude AS1 relative à la conservation des eaux potables**. Il s'agit du périmètre de protection du forage du Peical, établi par l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 30 mars1990.

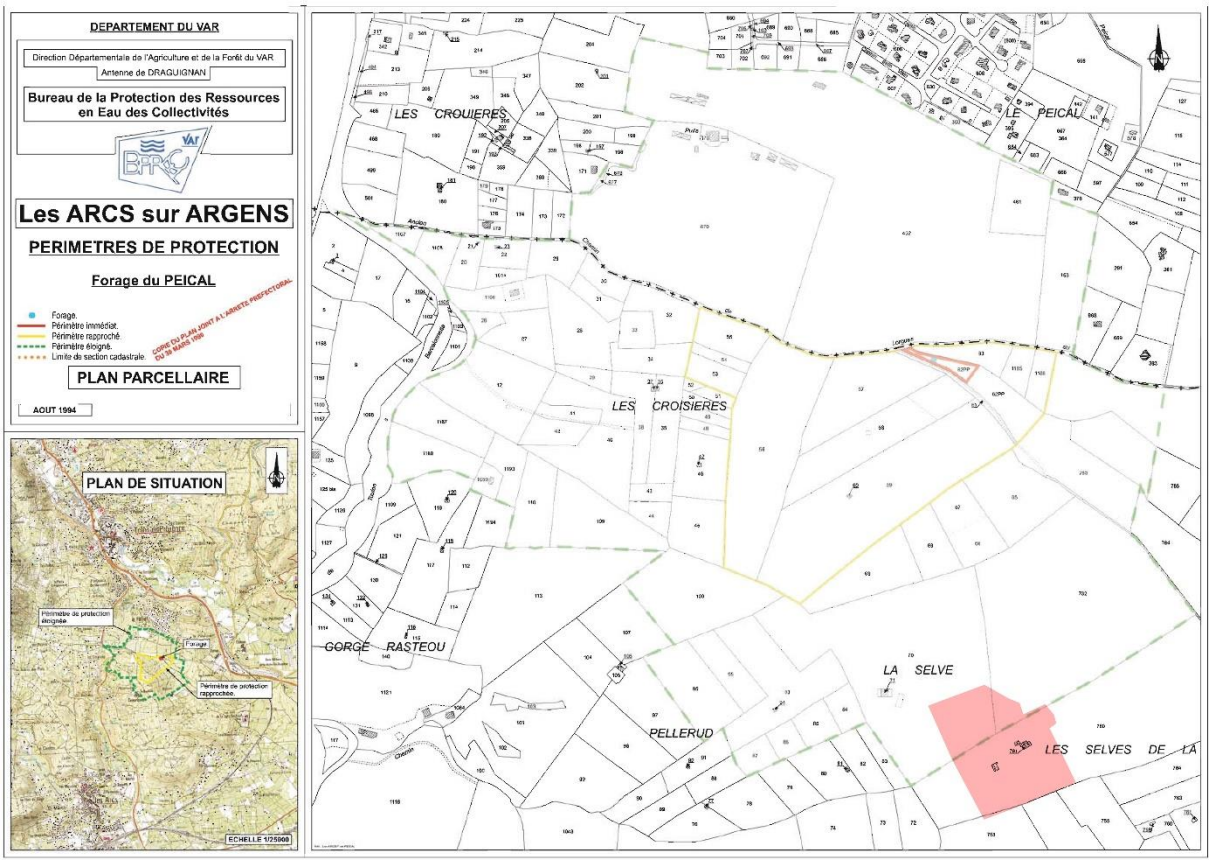
Extrait des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique du PLU en vigueur



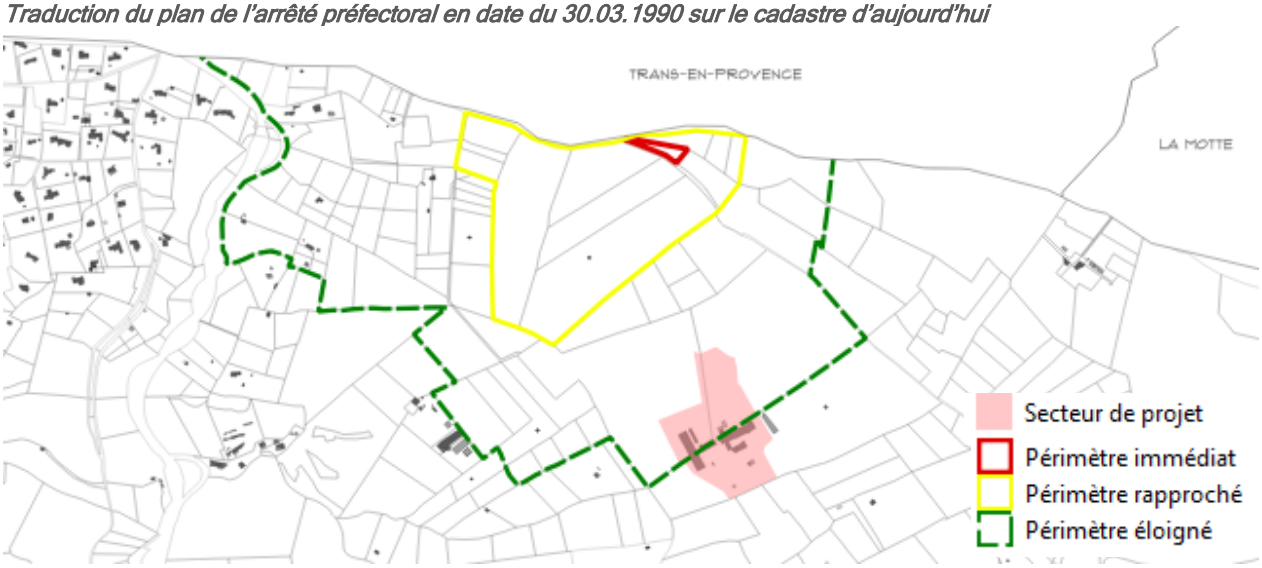


La partie nord du secteur de projet est inscrite dans le périmètre de protection éloignée du forage de Peical mais cela ne compromet pas la réalisation du projet (*Cf. chapitre 3.1.3 Masse d'eau souterraine*).

Plan et état parcellaire de l'arrêté préfectoral en date du 30.03.1990



Traduction du plan de l'arrêté préfectoral en date du 30.03.1990 sur le cadastre d'aujourd'hui



Cependant, à l'intérieur du périmètre éloigné,il conviendra d'obtenir un accord des services et administrations concernés (Agence Régionale de Santé - Délégation territoriale du Var) et dans tous les cas l'avis favorable du Conseil Départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) pour les faits et activités suivantes :

- les puits et forages,
- l'installation de canalisations et de dépôts d'eaux usées domestiques,
- l'installation de constructions superficielles ou souterraines,
- le rejet d'eau domestique,[…]

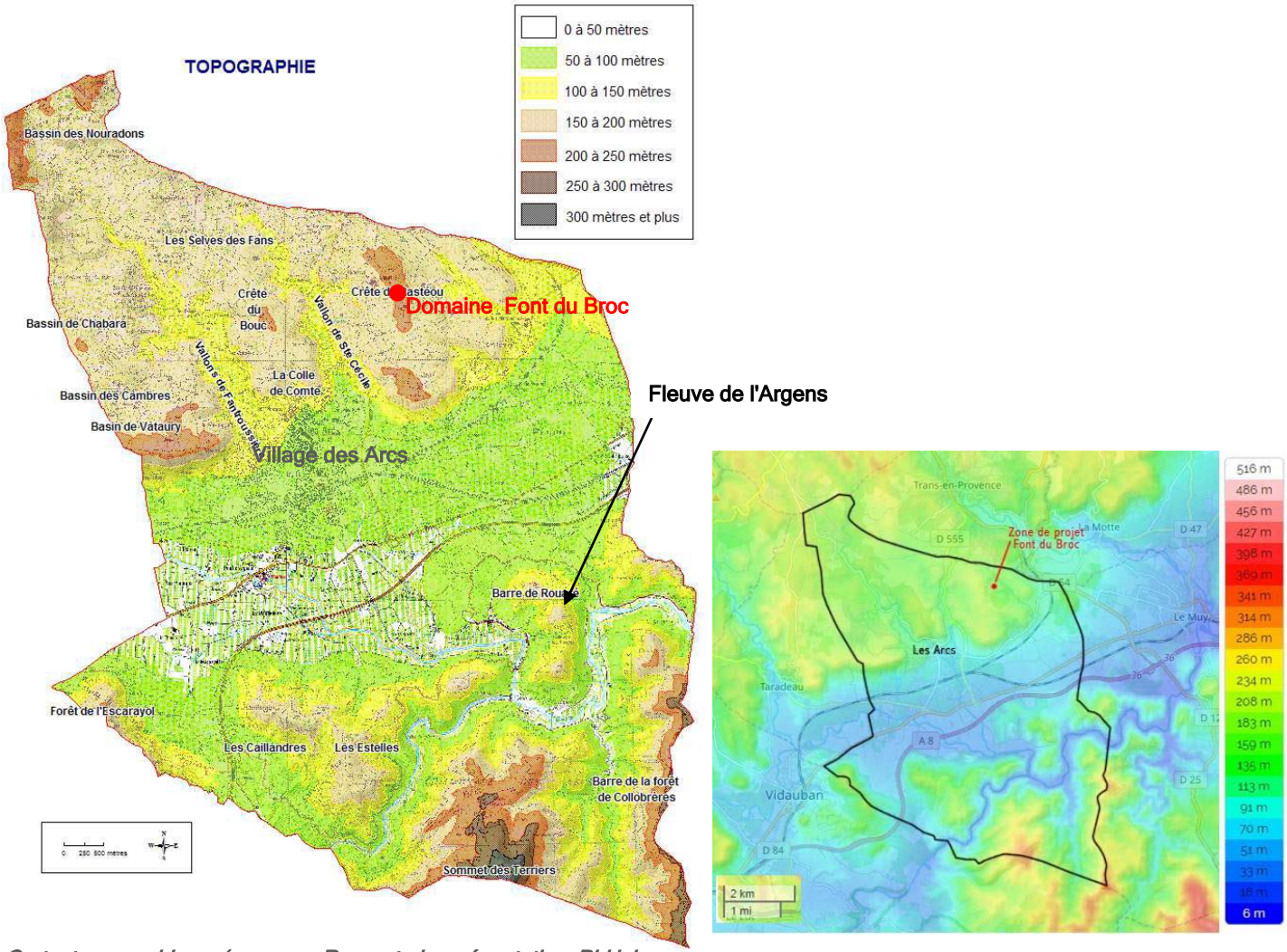
3. Analyse de l'état initial de l'environnement

3.1. Environnement physique

3.1.1. Topographie

La commune des Arcs - d'une superficie de 5 417 hectares - s'inscrit entre le plateau calcaire du centre Var au Nord et le massif des Maures au Sud. Le territoire est marqué par la prédominance de la forêt qui couvre 60% de la superficie communale.

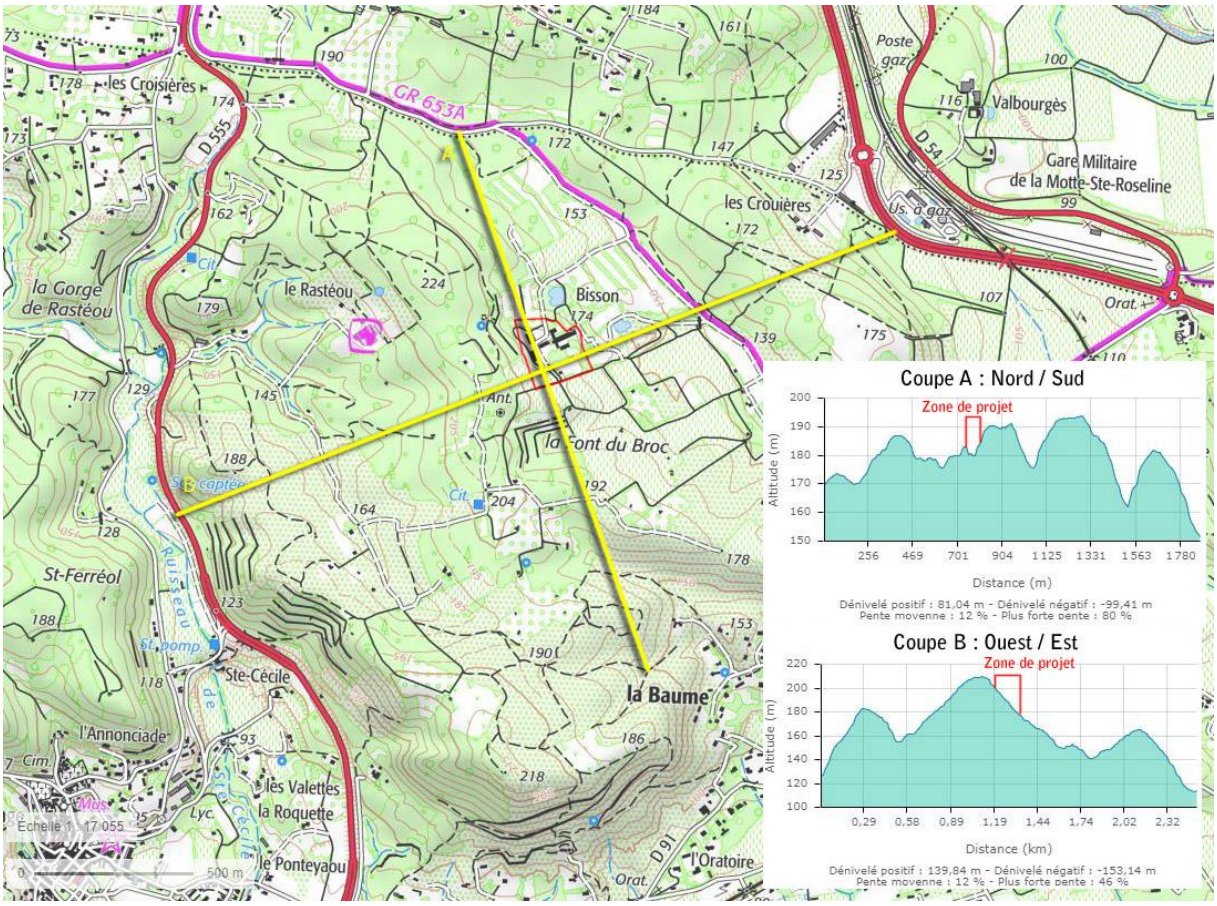
La topographie de la commune est mouvementée, l'altitude variant entre 20 m au droit du fleuve de l'Argens à 356 m au Sud dans le massif des Maures. La zone de projet s'inscrit entre 170 et 200 m d'altitude.



Carte topographique (source : Rapport de présentation PLU Les Arcs, approuvé le 29 mai 2013)

Le Domaine Font du Broc s'inscrit au nord-est de la commune, un secteur marqué par la végétation des collines calcaires qui se rattache aux séries habituelles de Basse-Provence (série de chêne vert et série méditerranéenne du chêne pubescent (chêne blanc) et par la culture d'oliviers et de vigne.

Coupes topographiques autour de la zone de projet



3.1.2. Les sols

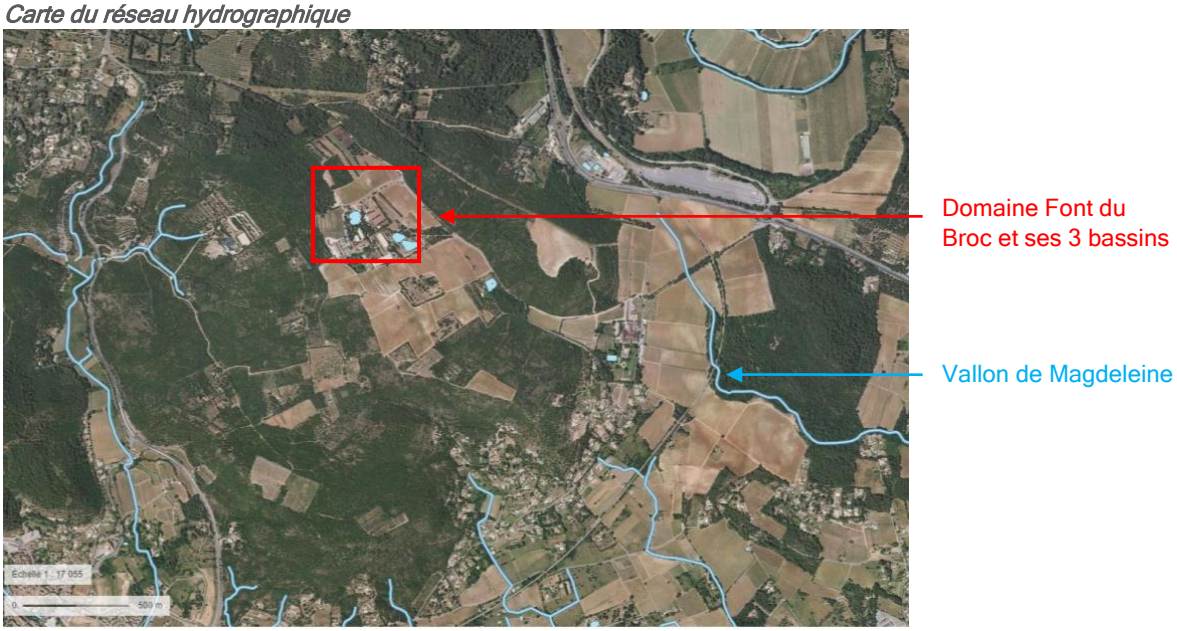
De nature argilo-calcaire, les sols de Font du Broc proviennent de la décomposition d'une roche mère calcaire. Cette roche, formée à l'ère secondaire, présente la particularité d'être à la fois affleurante et très friable. Cela provoque un sol très caillouteux, favorisant le drainage et limitant les excès d'eau et l'évaporation, mais aussi de grandes failles, qui se remplissent d'argile et dans lesquelles se nourrissent les racines de la vigne. La présence de cailloux en surface et d'argile en profondeur assure au vignoble une alimentation en eau constante, faible mais non limitante. Ces caractéristiques sont celles des grands terroirs viticoles.

3.1.3. Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune s'articule autour du fleuve de l'Argens et son principal affluent la rivière de l'Aille (provenant du massif des Maures au Sud). Ils sont alimentés par un réseau de cours d'eau temporaires de talweg, ainsi que par quelques ruisseaux permanents. Le fleuve de l'Argens traverse la commune d'est en ouest et se situe à plus de 4 kilomètres de la zone de projet.

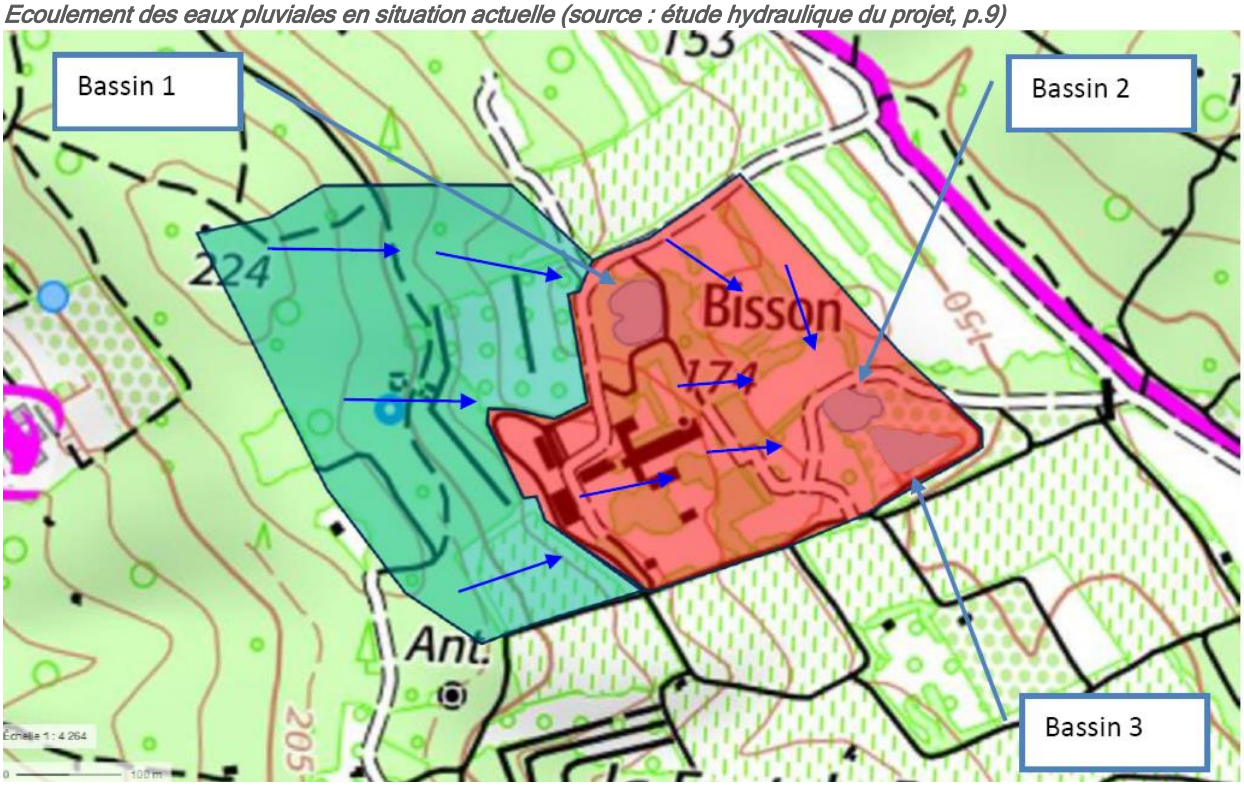
Le Domaine Font du Broc n'est pas traversé par un cours d'eau et est aussi suffisamment éloigné de ruisseaux temporaires. Il se trouve rattaché au bassin versant du vallon de la Magdeleine, affluent de l'Argens.

Carte du réseau hydrographique



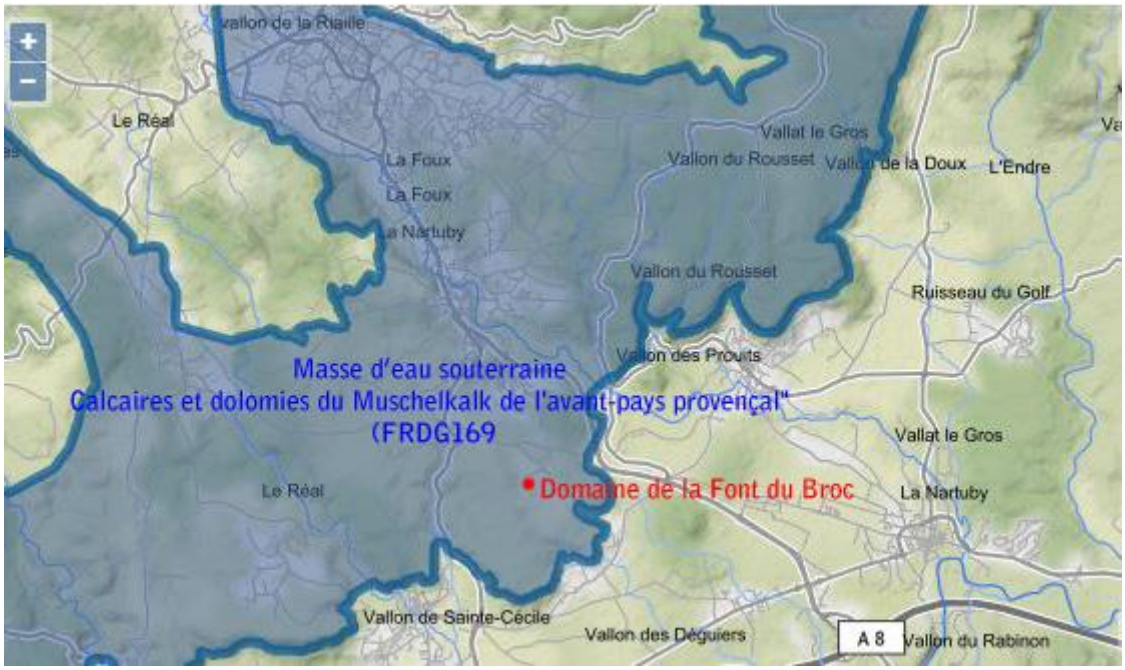
Le Domaine compte trois bassins qui interceptent les écoulements surfaciques de la zone et du bassin versant amont. Ces bassins ont à la fois une fonction de bassin d'agrément et d'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Ecoulement des eaux pluviales en situation actuelle (source : étude hydraulique du projet, p.9)



3.1.4. Masses d'eaux souterraines

La zone de projet s'étend au droit de la nappe d'eau souterraine "*Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-pays provençal*" (FRDG169). Cette masse d'eau est à dominante sédimentaire. La nappe se recharge principalement par l'infiltration des eaux de pluie.



Localisation de la zone de projet au regard de la masse d'eau souterraine (source : sandre.eaufrance)

L'état chimique et quantitatif de la nappe d'eau est jugé bon en 2013. La masse d'eau ne fait pas l'objet d'action dans le programme de mesures défini pour la période 2016-2021.

Néanmoins, la vulnérabilité de la nappe à la pollution est forte, en raison du caractère fissuré et karstique des calcaires et dolomies.

Au regard des prélèvements actuels, l'intérêt économique de cette masse d'eau est significatif. Les prélèvements pour l'alimentation en eau potable (AEP) sont de l'ordre de 10 Mm^3/an (source : Agence de l'Eau RM&C, 2010). Ces prélèvements sont sous-estimés au regard du véritable potentiel de la nappe : la ressource renouvelable est estimée à environ 180 Mm3/an. Cette masse d'eau présente donc un intérêt économique majeur. Elle est reconnue comme stratégique à préserver pour l'alimentation en eau potable.

Sur la commune des Arcs, 3 sites de prélèvement sont recensés au droit de cette nappe à usage AEP. L'un d'eux, le forage de Peical situé au nord-est de la commune a son périmètre de protection éloigné dans une partie de la zone de projet*(cf. paragraphe 2.3.2*).

► Protection de la masse d'eau souterraine

Par arrêté préfectoral du 30 mars 1990 déclarant d'utilité publique *« l'instauration des périmètres de protection du forage du Peical situés sur le territoire des communes des Arcs sur Argens et Trans-en-Provence et des travaux de dérivation des eaux du forage précité* », des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée ont été institués autour du forage de Peical. Ces périmètres de protection sont instaurés en vue d'assurer la protection de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine.

Cet arrêté règlemente les faits et activités à l'intérieur des périmètres :

- <u>Périmètre de protection immédiate :</u> les terrains sont à acquérir en pleine propriété par le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique. A l'intérieur du périmètre immédiat, toute activité est interdite en dehors de celles expressément autorisées par l'acte déclaratif d'utilité publique. Le périmètre est obligatoirement clos sauf impossibilité matérielle ou obstacle topographique naturel assurant une protection équivalente.
- <u>Périmètre de protection rapprochée :</u> peuvent y être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux

- <u>Périmètre de protection éloignée :</u> peuvent y être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts qui compte tenu de la nature des terrains, présentent un danger de pollution pour les eaux prélevées ou transportées, du fait de la nature et de la quantité de produits polluants liés à ces travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols ou de l'étendue des surfaces que ceux-ci occupent.

Il est stipulé dans cet arrêté que à l'intérieur du périmètre de protection éloignée :

- **sont règlementés les faits et activités suivantes, sous réserve que les analyses de surveillance ne fassent pas apparaitre une dégradation de qualité liées à ces usages qui sont limitées aux pratiques actuelles :**
    - l'épandage de fumier et engrais organiques et chimiques nécessaires aux cultures ;
    - l'épandage de lisiers ;
    - l'épandage de produits chimiques toxiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
    - pacage des animaux.

- **Sont règlementés les faits et activités suivantes, sous réserve du respect des procédures spécifiques en vigueur, de l'accord des services et administrations concernés (Agence Régionale de Santé – Délégation territoriale du Var) et dans tous les cas de l'avis favorable du Conseil Départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (anciennement Conseil Départemental d'Hygiène):**
    - les puits et forages ;
    - les captages des sources ;
    - l'exploitation de carrières et de gravières ;
    - l'ouverture d'excavations ;
    - le remblaiement d'excavations ;
    - le dépôt d'ordures ménagères, d'immondices, détritus et produits radioactifs et des tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ;
    - l'installation de réservoirs et dépôts d'hydrocarbures liquides et gazeux ;
    - l'installation de canalisations et dépôts de produits chimiques polluants ;
    - l'installation de canalisations d'eaux usées domestiques ;
    - l'installation de dépôts d'eaux usées domestiques ;
    - l'installation de constructions superficielles ou souterraines non classées établissements insalubres ou incommodes ;
    - l'installation de constructions superficielles ou souterraines classées établissements insalubres ou incommodes ;
    - les rejets d'eaux usées domestiques ;
    - les rejets d'eaux industrielles ;
    - l'épandage d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
    - toute activités non explicitement citée ci-dessus mais susceptible d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques.

Il est également stipulé dans cet arrêté que « les eaux devront répondre aux conditions exigées par le code de la Santé Publique et lorsqu'elles devront être épurées le procédée d'épuration, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux épurées seront placées sous le contrôle de l'Agence Régionale de Santé – Délégation territoriale du Var (anciennement Direction départementale des Affaires sanitaires et sociales).

Ainsi, le périmètre de protection éloignée du forage de Peical, induit uniquement que le projet inclus dans le périmètre, devra avoir l'accord de l'Agence Régional de Santé et l'avis favorable du Conseil Départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques et, comme tout projet, il devra respecter les normes en vigueur.

Enjeux Environnement physique :

Le Domaine Font du Broc s'inscrit sur un point haut, à une altitude comprise entre 160 et 200 m. Il est entouré par des ensembles boisés qui assurent une certaine discrétion au site. Le domaine est éloigné de tout cours d'eau mais compte 3 mares.

La zone de projet s'inscrit au droit de la masse d'eau souterraine " *Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-pays provençal* "vulnérable aux pollutions tels qu'aux pesticides, en raison du caractère fissuré et karstique des calcaires et dolomies.

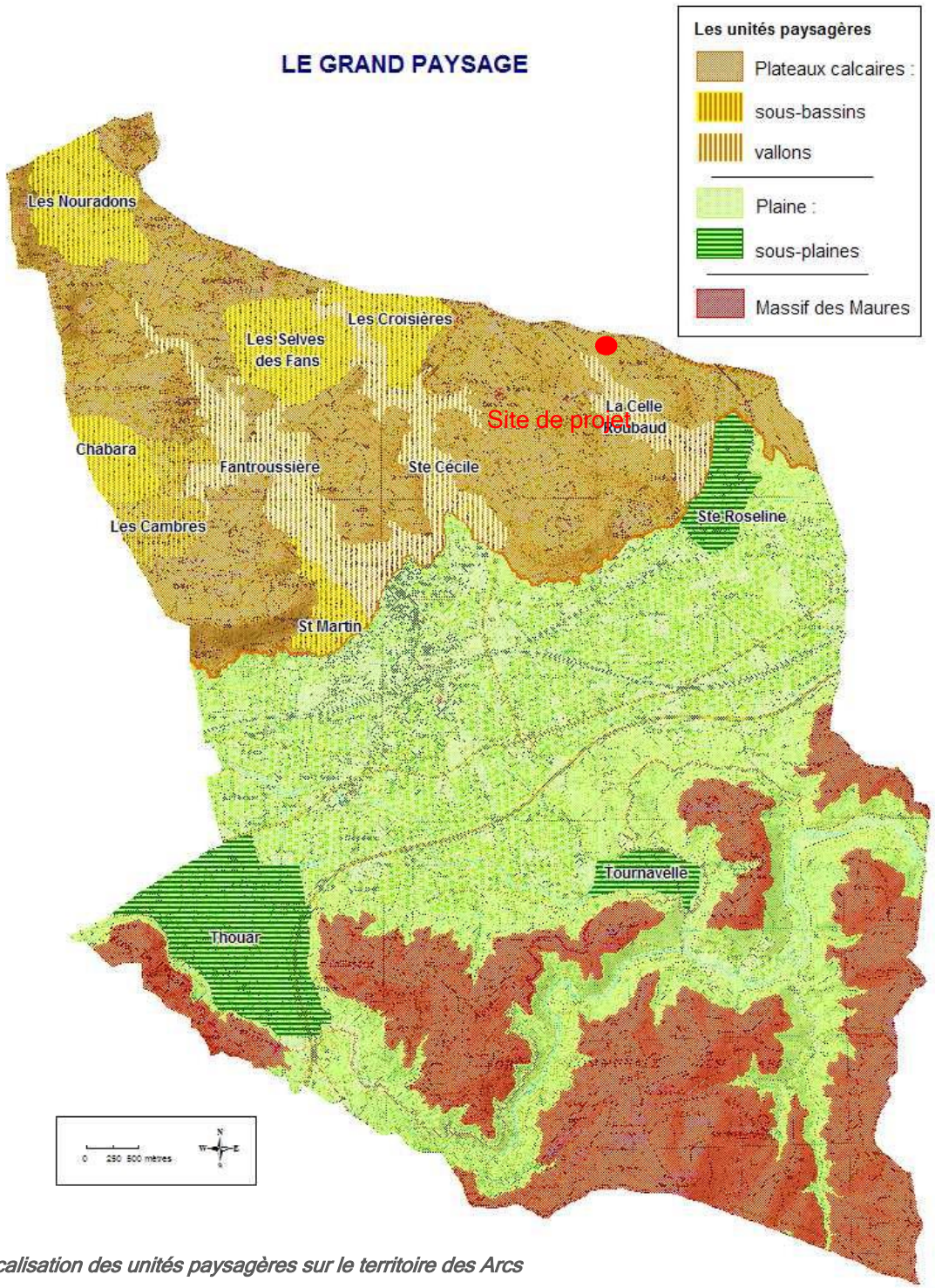
La nappe est reconnue commeressource stratégique à préserver pour l'AEP. Le forage de Peical situé au nord-est de la communevoit son périmètre de protection éloigné entrer dans la zone de projet.

Ainsi, les constructions ou installations situées à l'intérieur du périmètre de protection éloignée devront avoir l'accord de l'Agence Régionale de Santé et l'avis favorable du Conseil Départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques.

3.2. Contexte paysager et sensibilités

3.2.1. Inscription du site dans le grand paysage

Le territoire communal des Arcs-sur-Argens est partagé entre 3 unités paysagères : le massif calcaire (composé de nombreuses sous-unités paysagères), la grande plaine et les Maures.



Localisation des unités paysagères sur le territoire des Arcs

La zone de projet appartient à l'unité paysagère « Massif calcaire » et la sous-unité paysagère « vallons ».

Ces zones de vallons correspondent en fait à trois profondes entailles qui pénètrent au cœur du massif calcaire, dont les deux principales forment les limites des trois plateaux. Ces trois vallons sont également le support de ruisseaux qui alimentent historiquement le village et les jardins alentours.

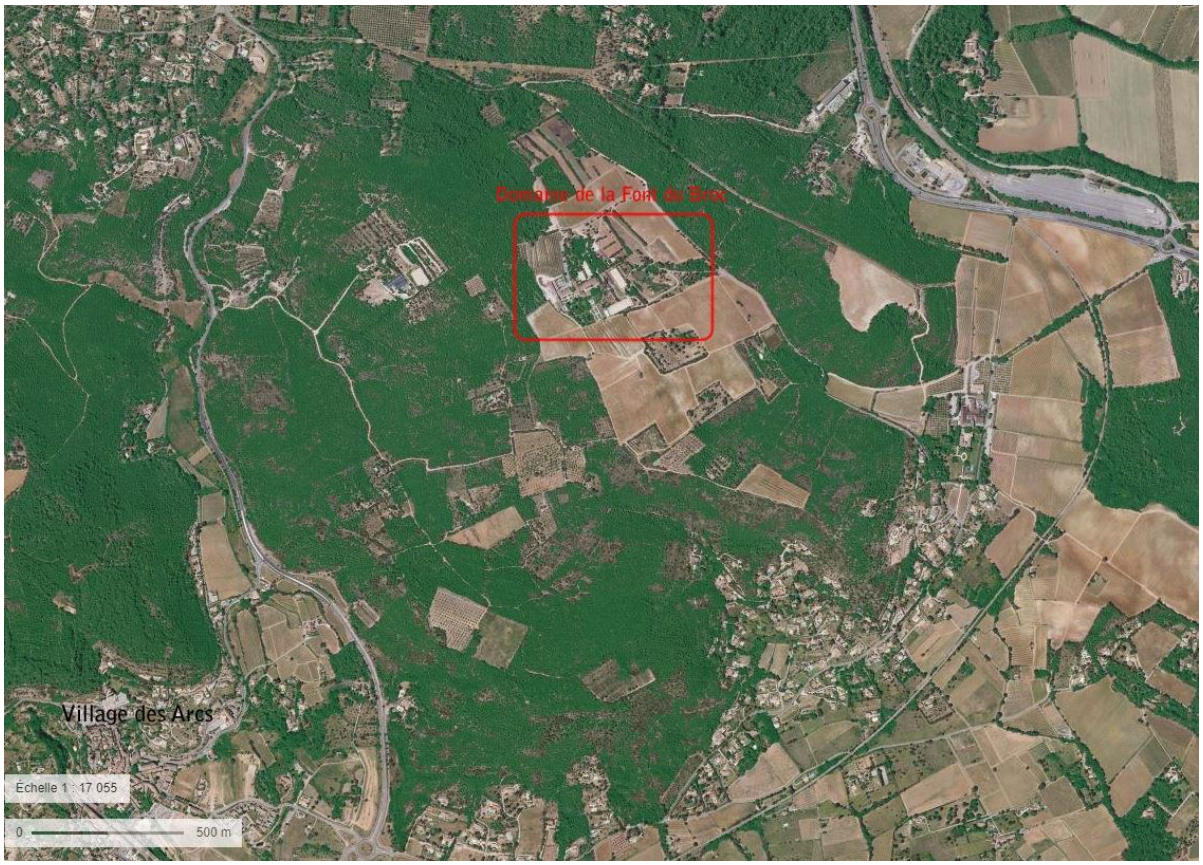
Le Domaine Font du Broc s'inscrit au cœur du petit vallon de l'abbaye de la Celle Roubaud, très belle enclave agricole, figurant le paysage « relique » provençal.

Le Domaine Font du Broc - par ses champs de vignes et d'oliviers - maintient un paysage ouvert et s'impose comme une zone de pare-feu face au risque incendie particulièrement fort dans ce secteur.

La tendance d'évolution du paysage dans ce secteur est le défrichement en faveur de la culture de la vigne. Cette tendance d'évolution n'est pas de nature à porter atteinte aux paysages caractéristiques de cette zone.

3.2.2. Sensibilité paysagère à l'échelle du paysage rapproché

De vastes et denses ensembles boisés jalonnent le secteur autour de la zone de projet. Le Domaine Font du Broc avec ses cultures de vignes et d'oliviers fait figure « d'oasis » dans ce contexte. Ainsi, le Domaine Font du Broc s'inscrit dans un cadre intimiste ; bien qu'il offre de très belles vues sur l'extérieur, le Domaine n'est pas visible depuis les sites de fréquentation proche (route, espaces habités) et même difficilement visible depuis ses abords immédiats du fait d'un micro-relief vallonné et d'une trame végétale dense.



Représentation de la trame boisée autour de la zone du projet

L'observateur souhaitant se rendre au Domaine empruntera un chemin depuis la route D91 qui longe les vignes. Le grand portail marque l'approche sur le domaine viticole.

Vue sur les vignes depuis le chemin de desserte du Domaine & Portail marquant l'arrivée sur le Domaine

Les différents bâtis et aménagements formant le Domaine sont agencés de manière harmonieuse.

Illustrations du Domaine Font du Broc (le caveau, le jardin à la française, la carrière, le bassin, une mare)

Bien que bénéficiant d'une grande discrétion depuis l'extérieur, le Domaine Font du Broc et, particulièrement les terrains situés en surplomb, offrent un beau panorama sur le grand paysage et le remarquable rocher de Roquebrune-sur-Argens qui domine à l'horizon.

Vue sur le grand paysage et le rocher de Roquebrune depuis la parcelle destinée à recevoir les 10 suites.

Parcelle de vigne surplombant les constructions du domaine. Au second plan, l'alignement d'arbres masquent les bâtiments existants du Domaine qui se devinent à peine.

Enjeux paysagers : nuls à l'échelle du grand paysage et du paysage rapproché et très faible à l'échelle du paysage immédiat. Valorisation des vues vers le grand paysage (rocher de Roquebrune-sur-Argens)

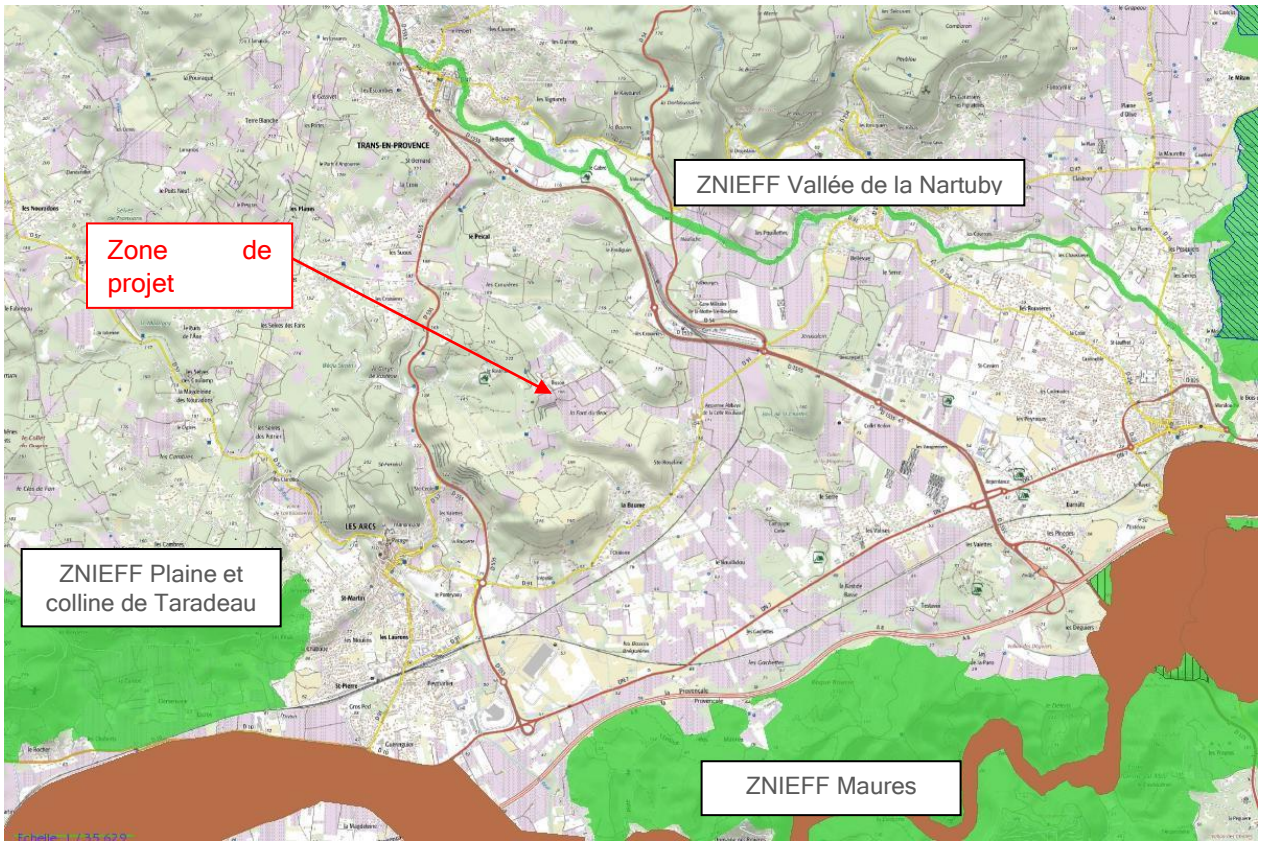
3.3. Contexte écologique

3.3.1. Périmètres environnementaux

Les terrains visés par la révision allégée du PLU des Arcs-sur-Argens (Domaine de la Font du Broc) se situent en dehors de tous périmètres environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000 ...).

Les périmètres environnementaux les plus proches se situent environ à un kilomètre du domaine :

- La ZNIEFF (n°930020304) de type II « Vallée de la Nartuby et de la Nartuby d'Ampus » à 1500 m au Nord
- La ZNIEFF (n°930020265) de type II "Plaine et colline de Taradeau" à 3km au Sud-Ouest
- La ZNIEFF (n°930012516) de type II "Maures" à 3km au Sud
- Les premiers sites Natura 2000 à environ 5 km au Sud-est avec « La plaine et le massif des Maures »(FR9301622) et « Val d'Argens » (FR9301626).



Périmètres environnementaux autour de la zone de projet

3.3.2. Autres éléments de connaissance

La commune des Arcs-sur-Argens se localise en marge du massif des Maures. Elle s'inscrit dans l'aire de répartition de la Tortue d'Hermann en France et, à ce titre, est donc concernée par le Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann. Le territoire communal a donc un rôle à jouer dans la protection de l'espèce et de son habitat.

Dans le cadre du Plan National d'Actions Tortue d'Hermann 2009-2014, une carte de sensibilité de la Tortue d'Hermann a été produite. Elle hiérarchise les sensibilités relatives à la Tortue d'Hermann au sein de son aire de répartition.

Cette carte est un outil de « porter à connaissance » et d'aide à la décision. Elle a vocation à servir de cadre pour orienter les actions en faveur de l'espèce mais aussi à être prise en compte dans la définition de plans et programmes. Elle n'a pas la prétention d'être précise à l'échelle parcellaire dans la mesure où elle fait pour partie appel à des extrapolations.

4 niveaux de sensibilité sont renseignés :

- **Sensibilité majeure** : ces territoires constituent les noyaux majeurs de population, les plus denses, viables et fonctionnels. Ce sont les territoires sur lesquels se concentrent les efforts de conservation ;
- **Sensibilité notable** : ces territoires comportent des noyaux fonctionnels, mais de densité moindre que les zones de sensibilité majeure. Ce sont des territoires sur lesquels doivent se concentrer les efforts de restauration ;
- **Sensibilité moyenne à faible** : Ces territoires constituent une matrice intercalaire entre les noyaux, appelée également répartition diffuse. Il s'agit de territoires où l'espèce est présente, mais généralement en faible densité ou de densité non évaluée. Ce sont des territoires sur lesquels doivent se concentrer des efforts de prospection ;
- **Sensibilité très faible** : sur ces territoires, la présence de populations de Tortues d'Hermann n'a pu être démontrée. Il s'agit généralement soit de zones urbaines ou périurbaines (présence sporadique possible d'individus) soit de zones échantillonnées (plusieurs passages) n'ayant pas révélé la présence de l'espèce. Il n'est cependant pas complètement exclu que des noyaux de population de faible étendue ou de faibles effectifs soient présents dans ces zones bleues, situées sur l'aire de répartition de la Tortue d'Hermann.

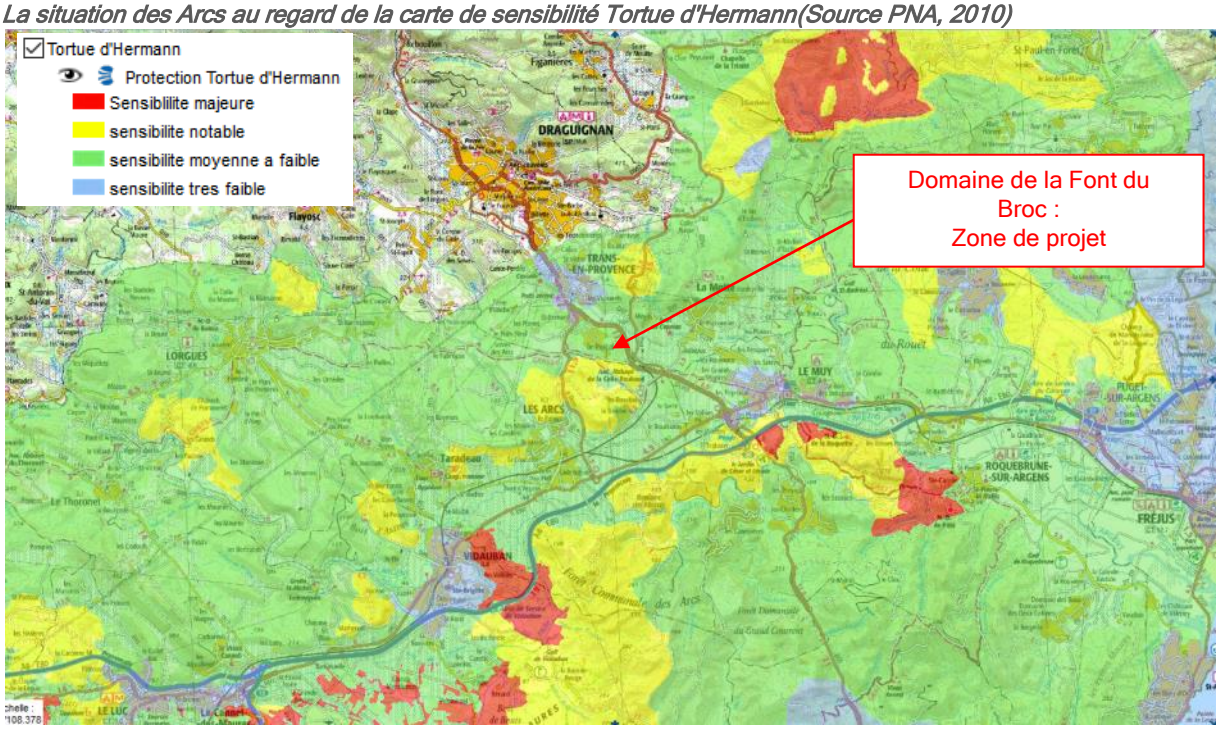
La carte de sensibilité Tortue d'Hermann faite dans le cadre du PNA a été produite en 2010. La production de cette carte était un objectif du PNA en faveur de la Tortue d'Hermann pour la période 2009-2014.

La réalisation de cette carte a donc été faite à partir de données (occupation du sol et données de présence d'espèce) antérieures à 2010. La carte de sensibilité a été produite à partir d'extrapolation des densités relatives (nombre de tortues trouvées par heure) dans la zone potentielle de présence de la Tortue d'Hermann dans le Var. Elle dépend donc d'un effort de prospection ciblé sur des sites de comptage.

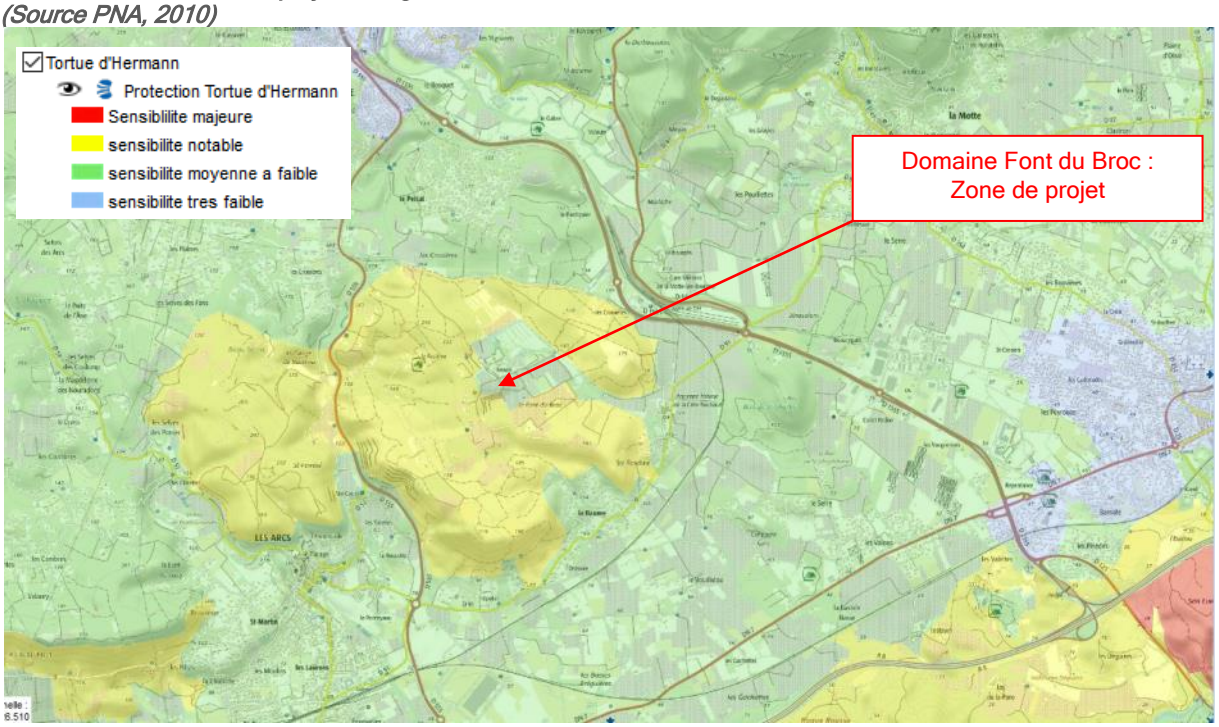
Il ressort que le territoire communal est en zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann pour partie et en zone de sensibilité notable pour l'autre partie. L'espèce est donc potentiellement présente sur presque tout le territoire communal mais possiblement en densité faible. Selon les modalités de prises en compte de la Tortue et de ses habitats dans les projets d'aménagement (DREAL PACA, 2010), « sur les espaces encore naturels, les aménagements doivent être réduits au minimum. Les zones déjà aménagées doivent être prioritairement utilisées et densifiées. »

Compte tenu de l'état de conservation toujours défavorable de l'espèce et des menaces toujours présentes, il a été jugé nécessaire de reconduire le PNA 2009-2014 : un nouveau PNA a été établit pour la période 2018-2027.

La situation des Arcs au regard de la carte de sensibilité Tortue d'Hermann(Source PNA, 2010)



La situation de la zone de projet au regard de la carte de sensibilité Tortue d'Hermann (Source PNA, 2010)



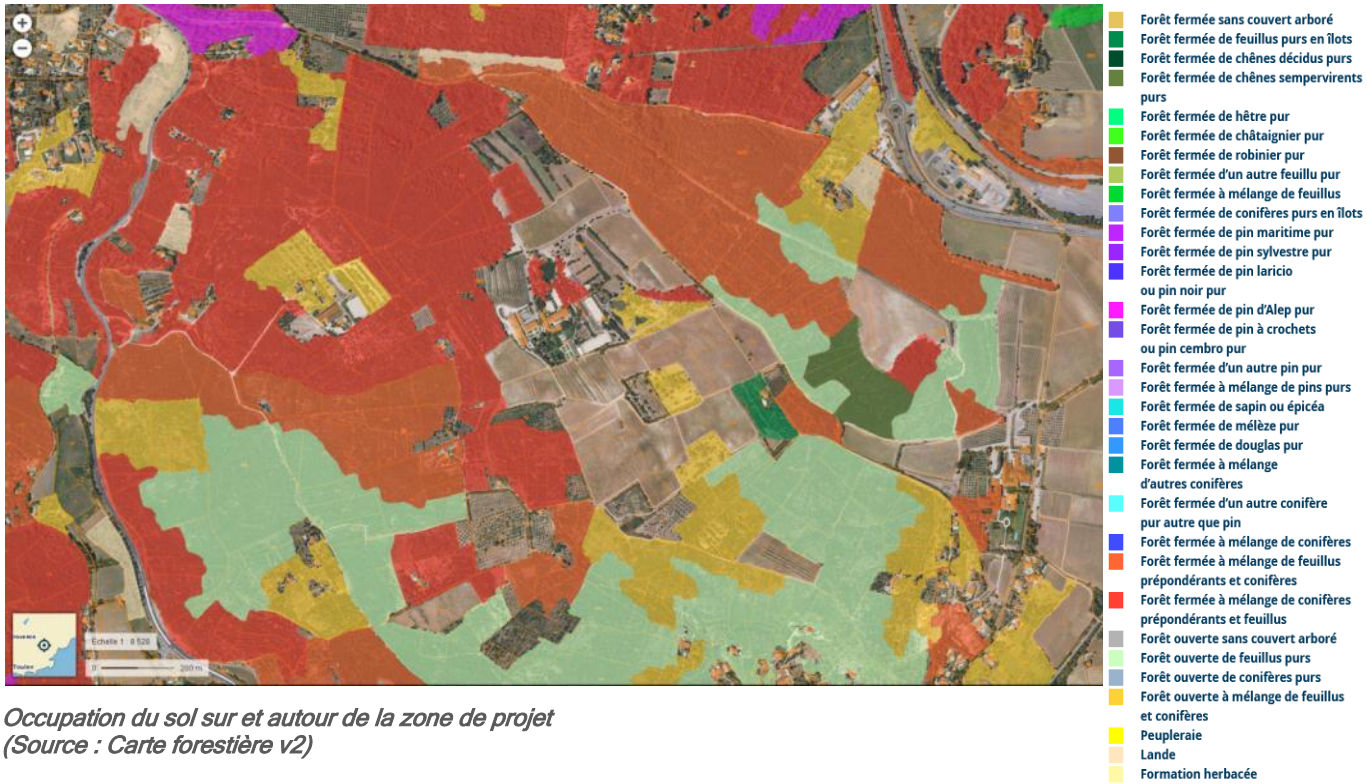
Il ressort que le cœur de la zone de projet (zone bâtie) est en zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann et que les milieux naturels périphériques sont en zone de sensibilité notable.

3.3.3. Habitats naturels au droit de la zone de projet

Les milieux en présence sont caractéristiques des milieux anthropiques, agricoles et de loisirs du contexte méditerranéen.

Le domaine Font du Broc comprend en effet une zone d'habitation centrale (appartenant au propriétaire) entouré de dépendances, d'infrastructures nécessaires à l'accueil d'un centre équestre (manège, carrières ...) et d'un domaine viticole.

► Les milieux naturels autour de la zone de projet



Occupation du sol sur et autour de la zone de projet (Source : Carte forestière v2)

Boisement de résineux de la partie Ouest du domaine

Plantation d'oliviers sur fond de boisement de résineux Source : Agence VISU

Vignoble, bosquets et haies sur la partie centrale du domaine Source : Google Earth

Boisement de feuillus sur la partie Est du domaine

En limite ouest du domaine, les milieux sont dominés par une Forêt fermée à mélange de conifères (Pin d'Alep et autre pins) prépondérants et feuillus (chênes méditerranéens). A l'opposé, en limite est, les proportions sont inversées et il s'agit d'une Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères et sur un secteur, les feuillus sont majoritaires pour former une Forêt ouverte de feuillus purs.

Ces milieux sont particulièrement denses avec une strate arborée dense et encore jeune dominant une strate arbustive épaisse notamment sur les lisières. La strate herbacée y est très peu à pas représenté du fait de la densité des strates supérieures.

Sur le domaine, entre la parcelle d'oliviers, les parcelles de vignes et zones bâties, des bosquets entourant des dépendances ont été identifiés. Il s'agit de Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus, de Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères, de Forêt fermée de feuillus purs en îlots et de Forêt ouverte de feuillus purs. Sur la partie nord du domaine, des haies et alignements d'arbres sont aussi présents.

► Description des habitats naturels en présence :

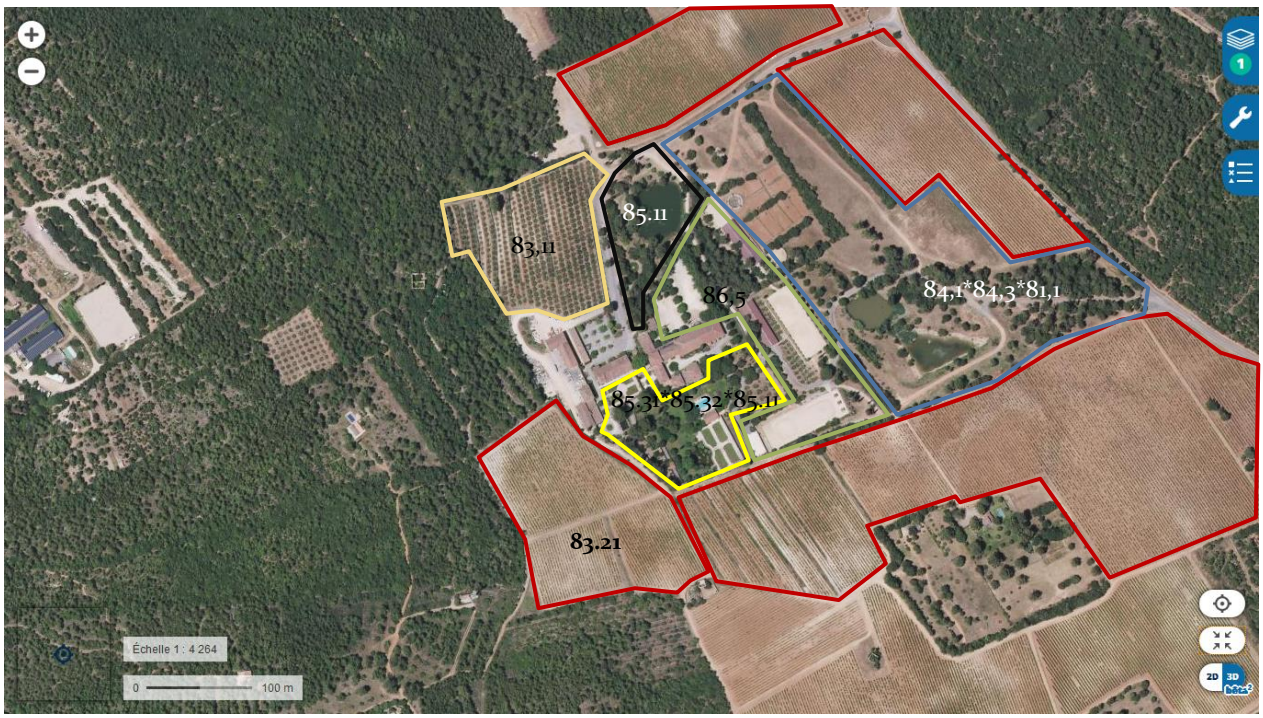
La description des habitats est issue de la base de données internet Corine Biotopes (in2000.kaliop.net) adaptées au contexte local pour davantage de précision. Ainsi, certains habitats d'origines anthropiques, notamment, sont déclinés pour une meilleure précision de la description.

La zone de projet est déjà particulièrement anthropisée et comprend de nombreuses infrastructures humaines. Tous ces bâtiments s'insèrent dans un parc paysager particulièrement entretenu avec de nombreux arbres isolés ou en alignement dominants des pelouses rases et tondues régulièrement.

La zone de projet s'organise autour :

- des habitations récentes mais au caractère ancien du fait d'un habillage en pierre
- des bâtiments agricoles de stockage de matériel viticole et de vinification
- un bâtiment d'accueil du public pour la vente des produits (secteur1)
- d'un vignoble (en agriculture biologique)
- d'écuries pour les pensions de chevaux et des carrières pour le travail et le dressage des chevaux
- de jardins paysagers offrant de vastes espaces ouverts de graviers dessinant des allées dans les pelouses entretenues ou offrant un profil plus « naturel » avec des zones de pelouses entretenues et rases ponctuées d'arbres plus ou moins denses
- une volière
- une zone de vergers avec quelques arbres fruitiers
- des bassins artificiels et plans d'eau plus naturels
- d'une piscine et son pool-house
- d'un jardin potager
- d'une plateforme bétonnée pour l'accueil du public lors des compétitions de chevaux

La zone de projet offre donc un profil particulièrement urbanisé et anthropisé.



Répartition et surface des habitats (code corine biotope)

Code CORINE Biotopes	Habitats	Sous code	Dénomination	Description des habitats
81.1	Prairies sèches améliorées	81.1	Pâturage équin	Pâturages intensifs secs à très arides
83.1	Vergers de hautes tiges	83.1	Vergers de hautes tiges	un petit verger avec quelques arbres producteurs à des fins de consommation personnelles
83.11	Oliveraies	83.11	Oliveraies	Formations méditerranéennes d'*Olea europaea subsp. europaea*
83.21	Vignobles	83.21	Vignobles	Plantations de Vignes
84.1	Alignements d'arbres	84.1	Alignements d'arbres	Formations plus naturelles de boisements méditerranéens thermophiles
84.3	Petits bois, bosquets	84.3	Petits bois, bosquets	
85.11	Parcelles boisées de parcs	85.11	Parcelles boisées de parcs	Espace vert de pelouses entretenues et rases dominé par une strate arborée plantée à des fins d'ornements
85.13	Bassins de parcs	85.13	Bassins de parcs	Quelques bassins artificiels ornementaux Des bassins au profil plus naturel
85.31	Jardins ornementaux	85.31	Jardins ornementaux	zone de pelouses rases bien entretenue entourée de petits arbustes taillés
85.32	Jardins potagers de subsistance	85.32	Jardins potagers de subsistance	Petit jardin potager
86	Villes, villages et sites industriels	86.1	Zone d'habitations	Zone d'habitation existante sur le domaine
86	Villes, villages et sites industriels	86.2	Bâtiment d'exploitation	Bâtiments d'exploitation du domaine viticole avec les hangars pour le matériel, les zones d'élevage du vin, les zones de vente
86	Villes, villages et sites industriels	86.3	Parking	Zones de parking
86	Villes, villages et sites industriels	86.4	Pistes, chemins et voies d'accès	Ecuries du domaine permettant l'accueil des chevaux
86	Villes, villages et sites industriels	86.5	Les écuries	Ecuries du domaine permettant l'accueil des chevaux
86	Villes, villages et sites industriels	86.6	Carrières et manèges	Infrastructures d'équipements pour le travail des chevaux

► **Bilan sur les habitats :**

Le caractère anthropique de la zone de projet est très marqué avec des espaces bâtis, des infrastructures et bâtiments d'exploitation et des jardins paysagers entretenus, des zones de prairies avec des alignements d'arbres plus « naturels ».

Aucun habitat d'intérêt communautaire ni d'intérêt patrimonial n'a été observé sur la zone de projet. Les habitats naturels en présence sont caractéristiques des milieux anthropiques.

3.3.4. Flore au droit de la zone de projet

La liste des espèces de flore connues et observées sur la commune des Arcs fait état de la présence de 723 espèces (Source : Silène PACA, janvier 2020). Si la plupart de ces espèces sont relativement communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection. Néanmoins, les exigences écologiques de ces espèces d'intérêt patrimonial ne correspondent pas aux conditions de la zone de projet.

Enfin, plusieurs espèces envahissantes ont également été mises en évidence sur le territoire de la commune. La proximité de l'urbanisation et notamment de zone industrielle et de zones de travaux sont généralement source d'observations de ces espèces.

La liste de ces espèces est disponible sur le site internet SILENE Flore.

Aucune espèce d'intérêt patrimonial ou d'intérêt communautaire n'a été observée sur le site de projet. Les habitats naturels en présence sur la zone de projet ne permettent pas le développement d'espèces d'intérêt. L'urbanisation du site et son caractère agricole (vigne, oliviers) limitent aussi l'intérêt des cortèges floristiques.

3.3.5. Faune au droit de la zone de projet

► **Oiseaux**

Les outils de participation collaboratifs permettent d'obtenir un listing d'espèces contactées sur le territoire communal par différents observateurs.

La liste des oiseaux observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de 151 espèces.

Liste des oiseaux observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée	Nidification
Accenteur mouchet (*Prunella modularis*)	2019	
Aigle botté (*Aquila pennata*)	2018	
Aigrette garzette (*Egretta garzetta*)	2016	
Alouette des champs (*Alauda arvensis*)	2004	
Alouette lulu (*Lullula arborea*)	2018	certaine (16)
Ardeidae indéterminé (*Ardeidae sp.*)	2012	
Autour des palombes (*Accipiter gentilis*)	2018	certaine (16)
Balbuzard pêcheur (*Pandion haliaetus*)	2011	
Bec-croisé des sapins (*Loxia curvirostra*)	2013	possible (2)
Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*)	2019	
Bécasseau indéterminé (*Calidris / Limicola / Tryngites sp.*)	2017	
Bécasseau variable (*Calidris alpina*)	2011	
Bécassine des marais (*Gallinago gallinago*)	2016	
Bergeronnette des ruisseaux (*Motacilla cinerea*)	2019	certaine (50)
Bergeronnette grise (*Motacilla alba*)	2018	certaine (50)
Bergeronnette printanière (*Motacilla flava*)	2016	
Bergeronnette printanière (M.f.flava) (*Motacilla flava flava*)	2011	
Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*)	2018	
Bondrée apivore (*Pernis apivorus*)	2015	probable (7)
Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*)	2019	possible (3)
Bouvreuil pivoine (*Pyrrhula pyrrhula*)	2012	
Bruant fou (*Emberiza cia*)	2018	
Bruant proyer (*Emberiza calandra*)	2016	probable (5)
Bruant zizi (*Emberiza cirlus*)	2018	certaine (19)
Busard cendré (*Circus pygargus*)	2007	
Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*)	2013	
Busard indéterminé (*Circus sp.*)	2011	
Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*)	2016	
Buse variable (*Buteo buteo*)	2019	certaine (16)
Canard colvert (*Anas platyrhynchos*)	2018	certaine (13)
Canard indéterminé (*Anatidae sp.*)	2012	
Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*)	2019	certaine (50)
Chevalier culblanc (*Tringa ochropus*)	2017	
Chevalier sylvain (*Tringa glareola*)	2013	
Chevêche d'Athéna (*Athene noctua*)	2019	certaine (50)
Choucas des tours (*Corvus monedula*)	2019	certaine (14)
Chouette hulotte (*Strix aluco*)	2018	certaine (50)
Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*)	2017	
Cigogne noire (*Ciconia nigra*)	2012	
Cincle plongeur (*Cinclus cinclus*)	2018	possible (2)
Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*)	2018	probable (7)
Cisticole des joncs (*Cisticola juncidis*)	2016	certaine (50)
Corneille mantelée (*Corvus cornix*)	2011	
Corneille noire (*Corvus corone*)	2019	certaine (14)
Coucou geai (*Clamator glandarius*)	2013	certaine (13)
Coucou gris (*Cuculus canorus*)	2018	certaine (50)
Effraie des clochers (*Tyto alba*)	2015	certaine (50)
Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*)	2018	certaine (13)
Épervier d'Europe (*Accipiter nisus*)	2019	certaine (50)
Étourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*)	2019	certaine (16)
Faisan de Colchide (*Phasianus colchicus*)	2018	possible (3)

Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*)	2019	certaine (16)
Faucon d'Eléonore (*Falco eleonorae*)	2016	
Faucon hobereau (*Falco subbuteo*)	2018	probable (40)
Faucon indéterminé (*Falco sp.*)	2011	
Faucon kobez (*Falco vespertinus*)	2018	
Faucon pèlerin (*Falco peregrinus*)	2013	possible (30)
Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*)	2019	certaine (50)
Fauvette mélanocéphale (*Sylvia melanocephala*)	2019	certaine (19)
Fauvette passerinette (*Sylvia cantillans*)	2017	certaine (50)
Fauvette pitchou (*Sylvia undata*)	2018	probable (8)
Foulque macroule (*Fulica atra*)	2017	certaine (13)
Gallinule poule-d'eau (*Gallinula chloropus*)	2018	certaine (14)
Geai des chênes (*Garrulus glandarius*)	2019	certaine (14)
Gobemouche noir (*Ficedula hypoleuca*)	2013	
Goéland leucophée (*Larus michahellis*)	2018	possible (30)
Grand Corbeau (*Corvus corax*)	2017	certaine (50)
Grand Cormoran (*Phalacrocorax carbo*)	2019	
Grand Gravelot (*Charadrius hiaticula*)	2013	
Grand-duc d'Europe (*Bubo bubo*)	2018	probable (7)
Grande Aigrette (*Casmerodius albus*)	2018	
Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*)	2018	probable (40)
Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*)	2019	certaine (50)
Grive draine (*Turdus viscivorus*)	2019	probable (5)
Grive mauvis (*Turdus iliacus*)	2011	
Grive musicienne (*Turdus philomelos*)	2018	
Grosbec casse-noyaux (*Coccothraustes coccothraustes*)	2019	possible (2)
Grue cendrée (*Grus grus*)	2019	
Guêpier d'Europe (*Merops apiaster*)	2019	certaine (14)
Héron cendré (*Ardea cinerea*)	2019	possible (30)
Héron garde-boeufs (*Bubulcus ibis*)	2019	
Héron pourpré (*Ardea purpurea*)	2017	
Hibou moyen-duc (*Asio otus*)	1998	certaine (19)
Hirondelle de fenêtre (*Delichon urbicum*)	2018	certaine (19)
Hirondelle de rivage (*Riparia riparia*)	2016	
Hirondelle de rochers (*Ptyonoprogne rupestris*)	2018	certaine (50)
Hirondelle rousseline (*Cecropis daurica*)	2017	certaine (16)
Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*)	2019	certaine (13)
Huppe fasciée (*Upupa epops*)	2019	certaine (19)
Hypolaïs polyglotte (*Hippolais polyglotta*)	2016	probable (40)
Linotte mélodieuse (*Carduelis cannabina*)	2017	possible (3)
Loriot d'Europe (*Oriolus oriolus*)	2019	certaine (14)
Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*)	2019	certaine (50)
Martinet à ventre blanc (*Apus melba*)	2016	
Martinet noir (*Apus apus*)	2019	certaine (19)
Merle noir (*Turdus merula*)	2019	certaine (16)
Mésange à longue queue (*Aegithalos caudatus*)	2019	certaine (13)
Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*)	2019	certaine (19)
Mésange charbonnière (*Parus major*)	2019	certaine (19)
Mésange huppée (*Lophophanes cristatus*)	2019	certaine (14)
Mésange noire (*Periparus ater*)	2019	
Milan noir (*Milvus migrans*)	2019	probable (10)
Milan royal (*Milvus milvus*)	2018	
Moineau domestique (*Passer domesticus*)	2019	certaine (14)

Moineau friquet (*Passer montanus*)	2018	certaine (14)
Mouette rieuse (*Chroicocephalus ridibundus*)	2019	
Outarde canepetière (*Tetrax tetrax*)	2009	probable (5)
Perdrix rouge (*Alectoris rufa*)	2017	certaine (50)
Petit Gravelot (*Charadrius dubius*)	2013	possible (2)
Petit-duc scops (*Otus scops*)	2018	certaine (19)
Pic épeiche (*Dendrocopos major*)	2019	certaine (50)
Pic épeichette (*Dendrocopos minor*)	2018	certaine (50)
Pic noir (*Dryocopus martius*)	2015	
Pic vert (*Picus viridis*)	2019	certaine (50)
Pie bavarde (*Pica pica*)	2019	certaine (16)
Pie-grièche à tête rousse (*Lanius senator*)	2005	certaine (14)
Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*)	2013	
Pigeon biset domestique (*Columba livia f. domestica*)	2019	certaine (50)
Pigeon ramier (*Columba palumbus*)	2019	certaine (19)
Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*)	2019	certaine (50)
Pinson du Nord (*Fringilla montifringilla*)	2018	
Pipit des arbres (*Anthus trivialis*)	2016	
Pipit farlouse (*Anthus pratensis*)	2017	
Pipit rousseline (*Anthus campestris*)	2018	possible (3)
Pouillot de Bonelli (*Phylloscopus bonelli*)	2013	probable (40)
Pouillot siffleur (*Phylloscopus sibilatrix*)	2013	
Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*)	2019	probable (40)
Râle d'eau (*Rallus aquaticus*)	2016	
Rapace indéterminé (*Falconiformes sp.*)	2018	
Rapace nocturne indéterminé (*Strigiformes sp.*)	2018	
Roitelet à triple bandeau (*Regulus ignicapilla*)	2019	certaine (19)
Roitelet huppé (*Regulus regulus*)	2017	
Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*)	2018	certaine (50)
Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*)	2018	certaine (50)
Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*)	2019	certaine (19)
Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*)	2019	probable (5)
Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*)	2018	certaine (16)
Serin cini (*Serinus serinus*)	2019	certaine (13)
Sittelle torchepot (*Sitta europaea*)	2019	certaine (19)
Tadorne casarca (*Tadorna ferruginea*)	2005	
Tadorne de Belon (*Tadorna tadorna*)	2013	
Tarier des prés (*Saxicola rubetra*)	2016	
Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*)	2018	certaine (14)
Tarin des aulnes (*Carduelis spinus*)	2019	
Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*)	2018	probable (6)
Tourterelle turque (*Streptopelia decaocto*)	2019	certaine (14)
Traquet motteux (*Oenanthe oenanthe*)	2016	
Troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*)	2018	certaine (50)
Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*)	2016	
Venturon montagnard (*Serinus citrinella*)	2004	
Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*)	2019	certaine (13)

Si la plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection.

Au niveau du site de projet, particulièrement anthropisé et isolé au cœur du vignoble, les espèces sont communes et côtoient aisément l'être humain et milieux anthropisés voire dégradés (cortège d'oiseau de jardin et lisière de type Mésanges, Merle noir, Fauvette à tête noire, Rouge-gorge familier…).

Lors d'une visite sur site, par un expert écologue, en date du 16 octobre 2019, les espèces suivantes ont été observées ou entendues : Rouge-gorge familier, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Fauvette à tête noire, Pic vert, Geai des chênes.

La richesse spécifique est assez faible avec moins d'une dizaine d'espèces mais les habitats anthropisés ne constituent pas des habitats très riches en espèces. Les espèces observées sont communes à très communes et caractéristiques des milieux en présence. Les espèces d'intérêt patrimonial connues sur la commune (faune PACA et Silène) ne fréquentent pas les milieux identifiés sur ce site.

Les espèces avérées et potentielles ainsi que les habitats naturels en présence ne mettent pas en avant d'enjeu particulier pour ce groupe au niveau du site de projet.

► Insectes

La liste des insectes observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de :

	Faune PACA
Lépidoptères rhopalocères	34
Odonates	28
Orthoptères	3

Liste des lépidoptères observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Argus vert (*Callophrys rubi*)	2016
Aurore (*Anthocharis cardamines*)	2018
Azuré commun (*Polyommatus icarus*)	2019
Belle Dame (*Vanessa cardui*)	2016
Citron (*Gonepteryx rhamni*)	2013
Citron de Provence (*Gonepteryx cleopatra*)	2018
Collier de corail (*Aricia agestis*)	2016
Cuivré commun (*Lycaena phlaeas*)	2016
Demi-deuil (*Melanargia galathea*)	2016
Flambé (*Iphiclides podalirius*)	2016
Gazé (*Aporia crataegi*)	2013
Hespérie des sanguisorbes (*Spialia sertorius*)	2019
Machaon (*Papilio machaon*)	2016
Marbré de Cramer (*Euchloe crameri*)	2016
Marbré-de-vert (*Pontia daplidice*)	2016
Mégère (Satyre) (*Lasiommata megera*)	2019
Mélitée des centaurées (*Melitaea phoebe*)	2016
Mélitée du plantain (*Melitaea cinxia*)	2016
Mélitée orangée (*Melitaea didyma*)	2019

Morio (*Nymphalis antiopa*)	2018
Myrtil (*Maniola jurtina*)	2013
Paon du jour (*Inachis io*)	2012
Petit Nacré (*Issoria lathonia*)	2013
Piéride de l'ibéride (*Pieris mannii*)	2016
Piéride de la rave (*Pieris rapae*)	2016
Piéride du chou (*Pieris brassicae*)	2010
Piéride du navet (*Pieris napi*)	2016
Procris (Fadet commun) (*Coenonympha pamphilus*)	2019
Robert-le-diable (C-blanc) (*Polygonia c-album*)	2013
Silène (*Brintesia circe*)	2012
Souci (*Colias croceus*)	2019
Sylvain azuré (*Limenitis reducta*)	2013
Tabac d'Espagne (*Argynnis paphia*)	2012
Vulcain (*Vanessa atalanta*)	2017

Liste des odonates observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Aeschne affine (*Aeshna affinis*)	2016
Aeschne isocèle (*Aeshna isoceles*)	2016
Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*)	2013
Anax empereur (*Anax imperator*)	2016
Brunette hivernale (*Sympecma fusca*)	2016
Calopteryx occitan (*Calopteryx xanthostoma*)	2016
Cériagrion délicat (*Ceriagrion tenellum*)	2016
Crocothémis écarlate (*Crocothemis erythraea*)	2016
Gomphe gentil (*Gomphus pulchellus*)	1988
Gomphe semblable (*Gomphus simillimus*)	2013
Ischnure élégante (*Ischnura elegans*)	2016
Ischnure naine (*Ischnura pumilio*)	2013
Leste barbare (*Lestes barbarus*)	2013
Leste verdoyant méridional (*Lestes virens virens*)	2013
Leste vert (*Chalcolestes viridis*)	2013
Libellule déprimée (*Libellula depressa*)	2016
Libellule fauve (*Libellula fulva*)	2013
Naïade aux yeux bleus (*Erythromma lindenii*)	2016
Nymphe au corps de feu (*Pyrrhosoma nymphula*)	2011
Onychogomphe à crochets (*Onychogomphus uncatus*)	1990
Onychogomphe à pinces méridional (*Onychogomphus forcipatus unguiculatus*)	2013
Orthétrum brun (*Orthetrum brunneum*)	2016
Orthétrum réticulé (*Orthetrum cancellatum*)	2016
Oxycordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*)	2016
Pennipatte blanchâtre (*Platycnemis latipes*)	2017
Pennipatte orangé (*Platycnemis acutipennis*)	2017
Sympétrum à nervures rouges (*Sympetrum fonscolombii*)	2013
Sympétrum strié (*Sympetrum striolatum*)	2016

Liste des orthoptères observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Barbitiste méridional (*Barbitistes fischeri*)	2017
Grande Sauterelle verte (*Tettigonia viridissima*)	2013
Magicienne dentelée (*Saga pedo*)	2013

Si la plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection.

Les milieux anthropisés et particulièrement entretenus comme sur le site de projet sont globalement peu favorables aux insectes (lépidoptères, odonates, orthoptères) qui fréquentent davantage les zones naturelles ouvertes et enherbées pour les lépidoptères et orthoptères alors que les odonates se retrouvent principalement à proximité de milieux humides et/ou aquatiques.

Dès lors, seules des espèces communes à très communes, peu exigeantes sur la qualité de leur habitat naturel (milieux anthropisés proches de zone d'activités et de zones de travaux) peuvent fréquenter la zone de projet.

Lors d'une visite sur site, par un expert-écologue, en date du 16 octobre 2019, aucune espèce d'insecte n'a été observée. Les espèces d'intérêt patrimonial connues sur la commune (Faune PACA et Silène) ne fréquentent pas les milieux identifiés sur ce site.

Les espèces avérées et potentielles ainsi que les habitats naturels en présence ne mettent pas en avant d'enjeu particulier pour ce groupe au niveau du site de projet.

► Reptiles

La liste des reptiles observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de 12 espèces.

Liste des reptiles observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)	2018
Couleuvre à échelons (*Zamenis scalaris*)	2015
Couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspessulanus*)	2015
Couleuvre vipérine (*Natrix maura*)	2016
Lézard à deux raies (L. vert occidental) (*Lacerta bilineata*)	2018
Lézard des murailles (*Podarcis muralis*)	2019
Lézard ocellé (*Timon lepidus*)	2018
Orvet fragile (*Anguis fragilis*)	2018
Reptile indéterminé (*Reptilia sp.*)	2012
Seps strié (*Chalcides striatus*)	2016
Tarente de Maurétanie (*Tarentola mauritanica*)	2018
Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*)	2018

Si la plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection.

Au niveau du site, les zones de jardins particulièrement entretenues sont très peu propices aux reptiles qui se cantonnent probablement plus sur les lisières des boisements périphériques.

Les espèces d'intérêt patrimonial connues sur la commune (faune PACA et Silène) ne fréquentent pas les milieux identifiés sur ce site.

Les espèces avérées et potentielles ainsi que les habitats naturels en présence ne mettent pas en avant d'enjeu particulier pour ce groupe au niveau du site de projet.

► La tortue d'Hermann

- **HABITAT**

La Tortue d'Hermann occupe la plupart des formations végétales méditerranéennes, depuis le bord de mer jusqu'à 600-700 mètres d'altitude dans le meilleur des cas. Sa distribution coïncide avec celle du chêne-liège, ce qui traduit la présence de terrains cristallins (granit, schiste, grés, rhyolite) et des conditions climatiques très clémentes (plus de 2 500 heures de soleil annuel, températures

moyennes supérieures à 20 °C en juillet et supérieures à 6 °C en janvier, pluviosité comprise entre 600 et 800 mm/an).

En Provence, elle fréquente des mosaïques d'habitats où alternent pelouses, végétation arbustive et forêts. Dans la plaine des Maures, elle occupe essentiellement des milieux naturels : pinèdes, bois de chênes, maquis. On la retrouve également dans certains milieux calcaires en périphérie de la plaine des Maures. Dans le massif des Maures, la plupart des noyaux de population sont liés à d'anciennes exploitations agricoles offrant encore des paysages en mosaïque faisant alterner des cultures (vignes, oliveraies, châtaigneraies), des friches et des bois clairs. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante. L'espèce fait défaut dans les vignes en exploitation et évite généralement les milieux très ouverts à sol nu ou à végétation très rase.

- STATUT DE CONSERVATION

Les populations françaises appartiennent à deux unités distinctes ; une Provençale, morphologiquement affiliée à la population relictuelle de l'Albera et une Corse, peu différenciée des populations sardes, et vraisemblablement originaire d'Italie péninsulaire.

La population varoise (occidentale) peut donc être considérée comme une forme particulière, rare et menacée à moyen terme (on n'en connaît que deux populations avec les Albères, si l'on exclut les populations des Baléares qui y ont été introduites).

La population corse comme une forme originale (population insulaire) vulnérable à moyen et long terme.

Au sens de la terminologie des listes rouges de l'UICN (union internationale de conservation de la nature), la population varoise entre dans la catégorie « menacée d'extinction » et la population corse dans la catégorie « vulnérable ».

Les populations actuelles se limitent à deux noyaux de population. Le noyau corse est assez bien préservé avec un déclin modéré ne mettant pas en danger de l'espèce à moyen terme, mais nécessitant dès à présent la préservation des populations les plus importantes. Le noyau provençal, plus réduit, connaît une forte dégradation impliquant des actions de conservation urgentes.

- SUR LA ZONE DE PROJET

Lors de visites sur site (en date des 16/10/2019, 18/09/2020 et 08/10/2020), par deux experts-écologues, aucun individu de Tortue d'Hermann n'a été mis en évidence sur la zone de projet. Les habitats présents sont totalement anthropisés et ne présentent aucun intérêt pour l'espèce. L'aire d'étude ne présente ainsi aucun habitat pouvant être qualifié d'habitat d'espèce de la Tortue d'Hermann.

► Amphibiens

La liste des amphibiens observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de 5 espèces.

Liste des amphibiens observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Crapaud commun ou épineux (*Bufo bufo / spinosus*)	2019
Grenouille rieuse (*Pelophylax ridibundus*)	2016
Grenouille verte indéterminée (Pelophylax sp.) (*Pelophylax sp.*)	2013
Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*)	2016
Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*)	2018

Ces espèces sont relativement communes voire très communes, aucune ne présentant un intérêt patrimonial particulier.

Au niveau du site, le positionnement au cœur du vignoble n'est pas particulièrement favorable aux amphibiens. Toutefois, les alignements d'arbres, les 3 bassins d'eau peuvent s'avérer intéressants et des espèces, au regard de leur capacité de dispersion, peuvent coloniser les bassins.

Lors d'une visite sur site, par un expert écologue, en date du 16 octobre 2019, aucune espèce d'amphibien n'a été observée.

Les espèces avérées et potentielles ainsi que les habitats naturels en présence ne mettent pas en avant d'enjeu particulier pour ce groupe au niveau du site de projet.

► Mammifères terrestres

La liste des mammifères terrestres observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de 13 espèces.

Liste des mammifères terrestres observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Belette d'Europe (*Mustela nivalis*)	2010
Blaireau européen (*Meles meles*)	2018
Campagnol amphibie (*Arvicola sapidus*)	2016
Chevreuil européen (*Capreolus capreolus*)	2016
Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*)	2017
Fouine (*Martes foina*)	2019
Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*)	2015
Lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*)	2018
Lièvre d'Europe (*Lepus europaeus*)	2019
Loir gris (*Glis glis*)	2013
Martre / Fouine (*Martes martes / foina*)	2016
Ragondin (*Myocastor coypus*)	2018
Sanglier (*Sus scrofa*)	2019

Si la plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection.

L'activité humaine sur le site n'est pas particulièrement favorable aux mammifères terrestres.

Lors d'une visite sur site, par un expert écologue, en date du 16 octobre 2019, aucune espèce de mammifère terrestre n'a été observée.

Les espèces avérées et potentielles ainsi que les habitats naturels en présence ne mettent pas en avant d'enjeu particulier pour ce groupe au niveau du site de projet.

► Chiroptères

La liste des chiroptères observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de 2 espèces.

Liste des chiroptères observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Molosse de Cestoni (*Tadarida teniotis*)	2016
Pipistrelle indéterminée (*Pipistrellus sp.*)	2012

Au niveau du site, certaines chauves-souris peuvent fréquenter les milieux anthropisés pour chasser sous les éclairages ou en marge des bâtiments. Quelques-unes peuvent également se regrouper en gîte derrière un volet (Pipistrelle et espèces anthropophiles…) ou sous une toiture ou dans l'interstice entre des murs de pierre.

Les éléments linéaires de haies sont favorables aux déplacements des chauves-souris entre des zones de chasse et gîtes. Ce sont également des espaces de chasse qu'il convient de prendre en compte.

Les espèces avérées et potentielles ainsi que les habitats naturels en présence ne mettent pas en avant d'enjeu particulier pour ce groupe au niveau du site de projet.

3.3.6. Continuités écologiques

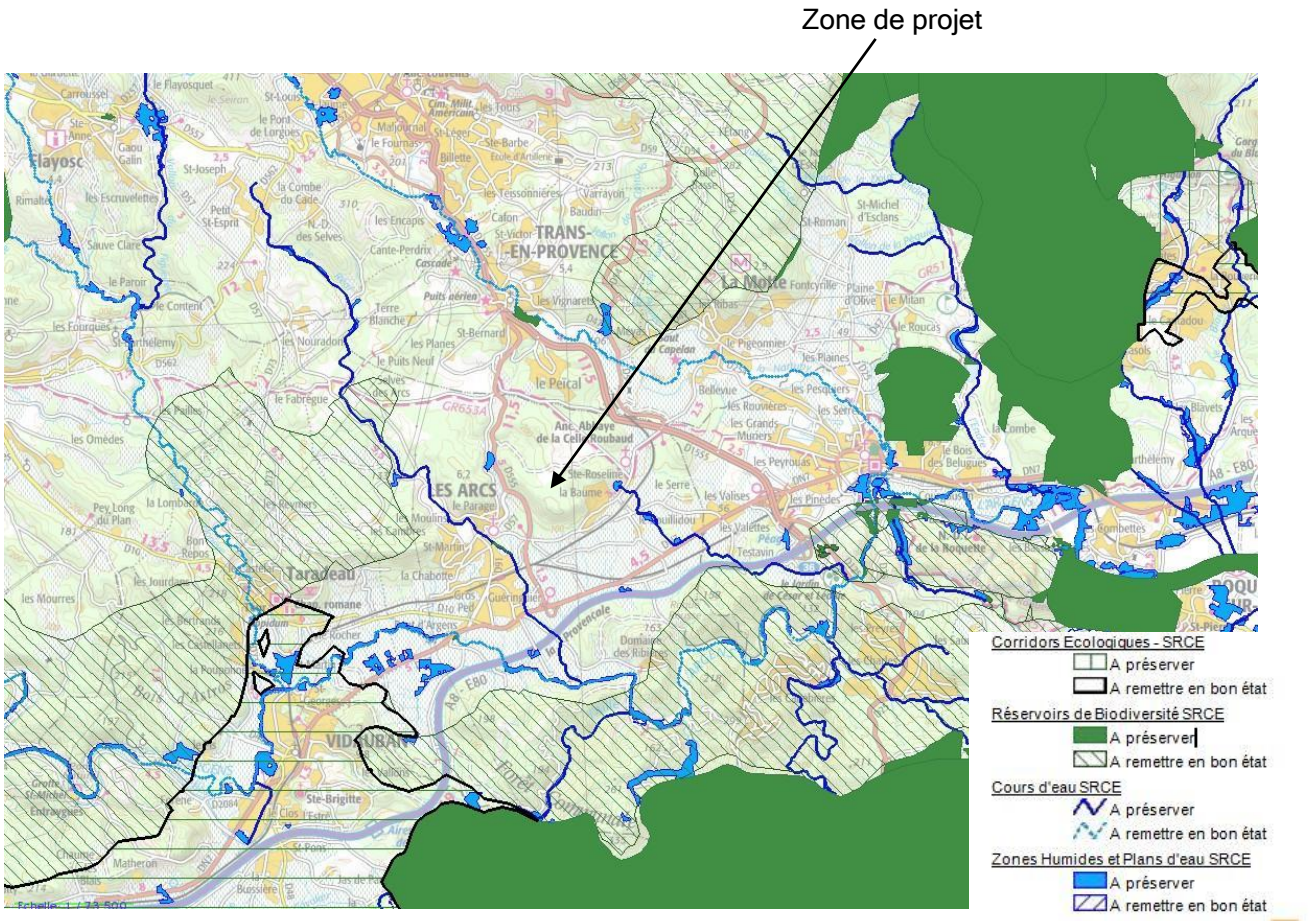
► Continuités écologiques identifiées à l'échelle régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA)

Les continuités écologiques sont des trames de milieux répondant à des besoins fondamentaux des êtres vivants : se déplacer (pour des animaux très mobiles) ou se propager (pour des plantes ou des animaux peu mobiles), de façon à pouvoir se nourrir ou se reproduire. Elles sont destinées à assurer la liaison entre réservoirs de biodiversité.

Des enjeux de réservoirs de biodiversité identifiés dans le SRCE se positionnent autour de la zone de projet, avec la présence de trois réservoirs de biodiversité :

- Basse Provence siliceuse au Sud-Est
- Arrière-Pays Méditerranéen au Sud-Ouest
- Basse Provence Calcaire au Nord

Le Domaine Font du Broc se situe en dehors de tous réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés à l'échelle régionale.



Positionnement de la zone de projet vis-à-vis du SRCE PACA

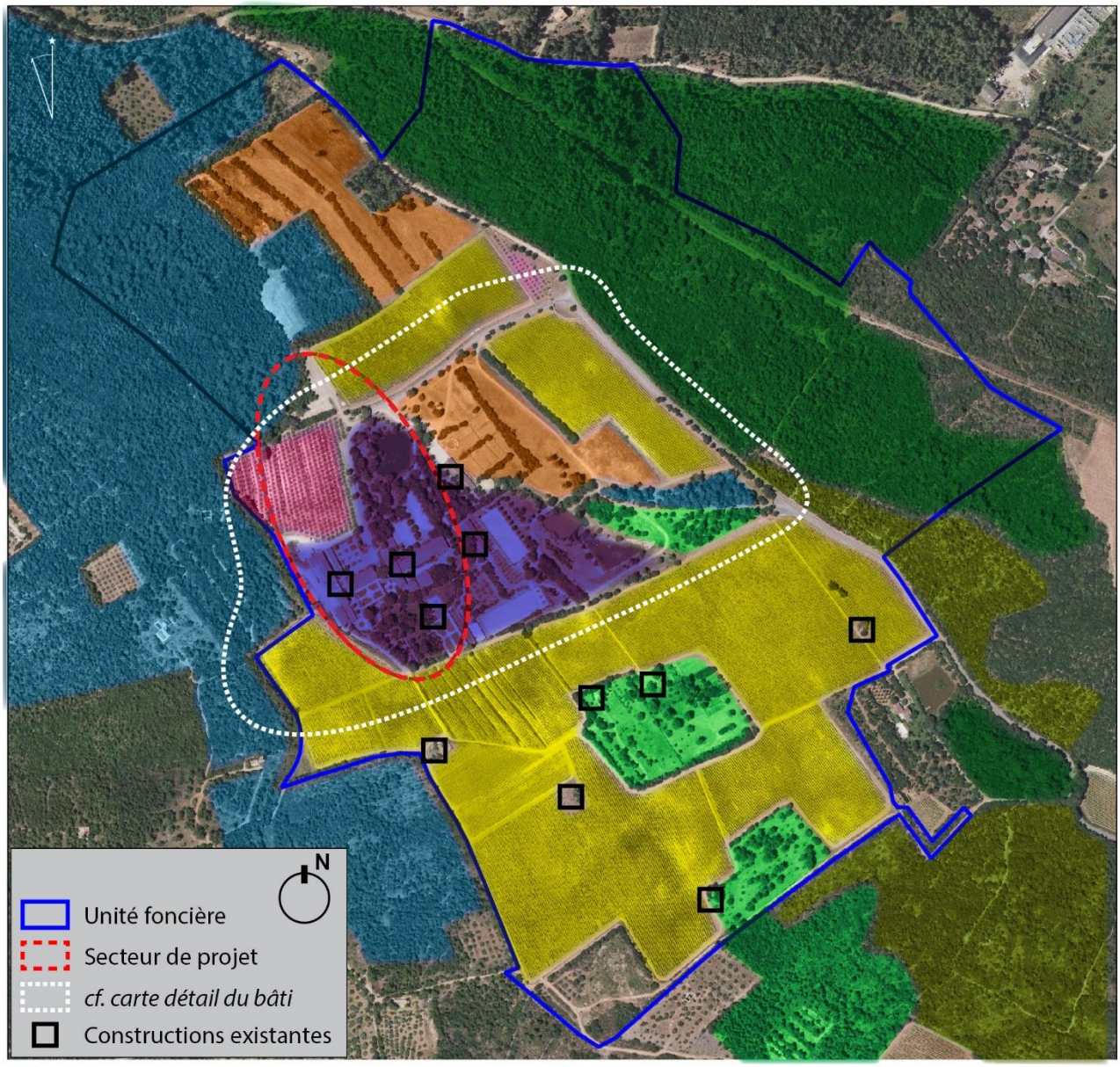
► Corridors écologiques à l'échelle de la zone de projet

L'occupation du sol au niveau local montre que la zone de projet est une enclave de vignoble entourée de boisements :

- de **Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus** à l'ouest du site (représentée en bleu sur l'image suivante)

- de **Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères** au nord-est (représentée en vert foncé sur l'image suivante)
- de **Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères et de Forêt ouverte de feuillus purs** au Sud du site (représentée en vert clair et kaki sur l'image suivante)

Le Domaine Font du Broc ne s'inscrit pas au droit d'un corridor écologique mais son environnement immédiat, constitué de boisements joue un rôle dans le maintien des continuités écologiques pour les espèces forestières.



Zone d'activités et d'équipements
Vignobles
Oliveraies
Prairies
Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus
Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
Forêt ouverte de feuillus purs

3.4. Risques naturels, technologiques et nuisances

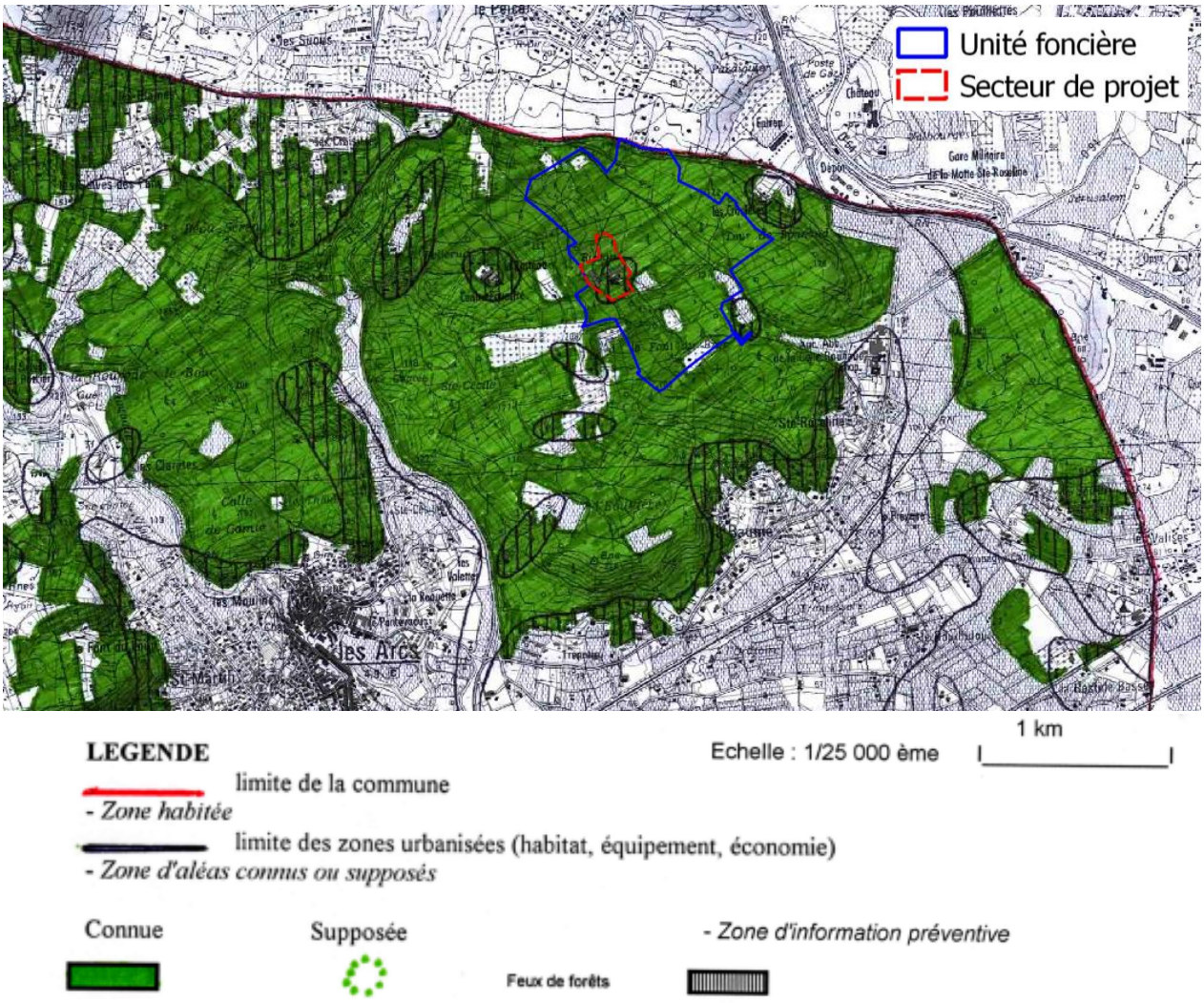
3.4.1. Risques naturels et technologiques

La commune des Arcs est concernée par plusieurs risques. Les risques inondation et feu de forêt sont particulièrement importants. Un PPRI a été approuvé le 11 avril 2014. Un programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI Argens Estérel) a été adopté en 2016. En moins de 10 ans (depuis 2010), ce sont 5 arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles suite à des inondations qui ont été pris sur la commune. Le dernier date du 28 novembre 2019.

La zone de projet :

- se situe en dehors de toute zone à risque **inondation** et autres zones à risques liées aux **mouvements de terrain** (pas de cavités dans le secteur, pas de glissement ou d'effondrement connu) ;
- est en zone d'aléa faible **retrait et gonflement des argiles** ;
- est concerné par le risque **feu de forêt** au regard de la présence d'un couvert forestier entourant le domaine. Le dernier incendie dans le secteur remonte à 1989 où l'incendie s'est répandu sur 1197ha. La zone de projet est soumise aux obligations légales de débroussaillement. Le domaine est vulnérable au risque feu de forêt néanmoins les parcelles de vignes autour du château maintiennent des espaces ouverts et s'imposent comme pare-feu.

Carte de l'aléa feux de forêt du Dossier Communal Synthétique des Risques Majeurs établit par les service de l'Etat le 29/01/1999



- est en zone de **sismicité 2** (faible)
- n'est pas concernée par le **risque technologique** (Pas d'installation nucléaire ni de centrale nucléaire ne se situe dans un rayon de 20 km autour de la zone. Aucune canalisation de transport de matières dangereuses n'est présente dans la zone d'étude.)

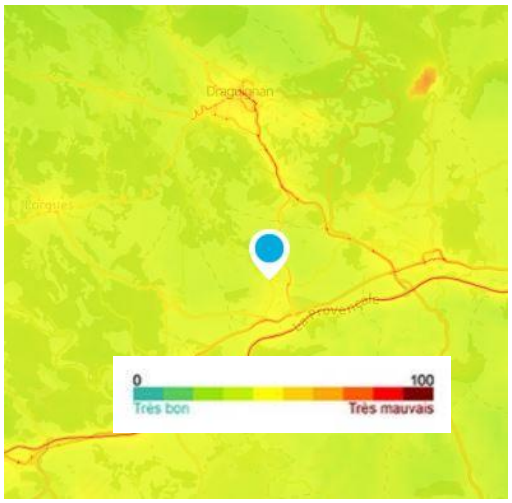
Enjeu Risques naturels et technologiques : Prise en compte de la vulnérabilité de la zone d'étude au risque feu de forêt

3.4.2. Nuisances et pollutions (sites pollués, bruit et qualité de l'air)

La zone de projet est éloignée de tout site BASOL (base de données des sites et sols pollués) ou BASIAS (base de données des anciennes activités industrielles). Le seul site BASOL de la commune concerne la station-service de l'Argens, situé à proximité du dit fleuve.

La zone de projet n'est pas affectée par le bruit routier (en dehors de périmètre voie bruyante).

Quant à la qualité de l'air, selon AtmoSud qui a en charge la surveillance de la qualité de l'Air, l'air est d'une manière générale plutôt bon sur la commune des Arcs. Il se dégrade à l'approche des voies de grande circulation (A8, RDN7, D1555).



La qualité de l'air sur Les Arcs en 2018 (source : AtmoSud)

Enjeu Nuisances et pollution : Maintien d'un bon niveau de qualité de l'air

4. Présentation du projet et sa justification

4.1. Justifications et objet du projet

4.1.1. L'élément déclencheur du projet : un nouveau chai adapté au développement de l'exploitation

En 30 ans, le Domaine Font du Broc a réussi à créer une activité viticole dynamique et de qualité. Il est reconnu aujourd'hui comme l'un des plus beaux vignobles de Provence. Avec 23 hectares de vignes en AOC et 5 cépages cultivés en agriculture biologique, dans le respect des traditions et de l'environnement, le domaine produit entre 100 000 et 130 000 bouteilles par an.

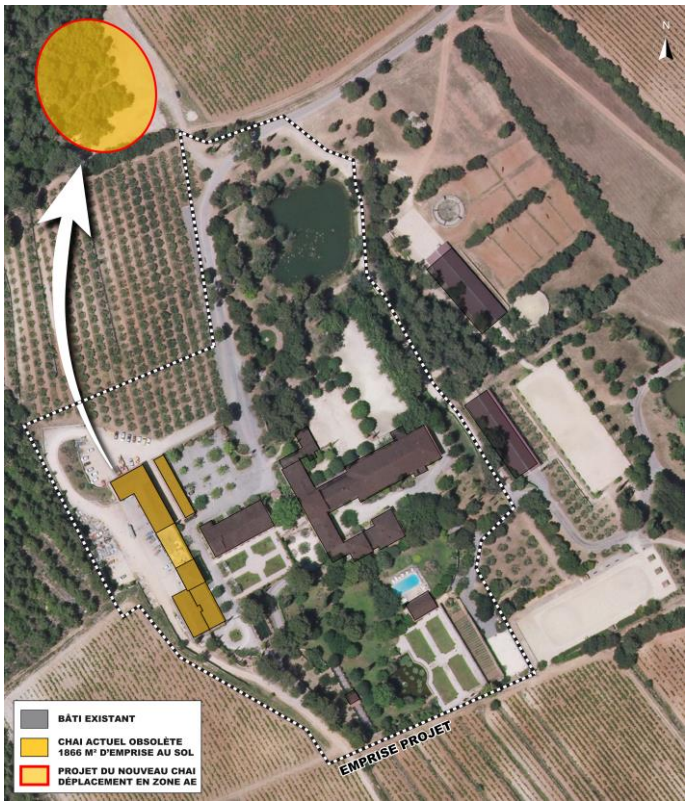
Au vu du dynamisme de l'activité, la plantation de 15 hectares de vignes supplémentaires est programmée afin de conforter l'activité et les emplois, toujours avec la volonté d'être dans une approche vertueuse de l'activité viticole tournée vers le respect des traditions et le développement durable.

Cependant, le développement de l'activité viticole est aujourd'hui freiné par la vétusté du chai qui n'est pas en mesure de recevoir une augmentation de la production. La création d'un nouveau chai est donc devenue nécessaire et primordiale pour le développement et le confortement de l'activité viticole du Domaine.

Le nouveau chai serait implanté en zone Agricole stricte (zone Ae du PLU) mais en continuité du secteur déjà urbanisé afin de rester cohérent par rapport au fonctionnement général du site (rationalisation des réseaux, des accès et donc des coûts). Cet emplacement, en entrée du domaine tout en étant en dehors de l'espace urbanisé, permet d'éviter les conflits d'usages entre l'hébergement et le chai notamment au moment des vendanges

Ce nouveau chai permettra ainsi de développer la production du domaine et d'améliorer considérablement l'accueil du public dans des conditions optimales.

Un nouveau chai de déplacé en zone Ae



► **Justification technique du besoin d'un nouveau chai**

Le domaine produit actuellement une combinaison de vins blancs, rosés et rouges issus du vignoble planté aujourd'hui dans l'enceinte de la propriété. Le domaine représente au total 27 ha dont seulement 23 sont en pleine production.

a) L'évolution du projet doit porter rapidement le vignoble à 29 ha à périmètre de propriété identique (sans défrichement supplémentaire) avec en sus un projet d'acquisition, soit de terres, soit de raisins pour un équivalent minimum de 6 ha supplémentaires ciblés pour la production exclusive de vin rosé tandis que les cépages rouges de la propriété seront quasi-exclusivement dédiés à la production de vin rouge (soit environ 35 ha). Le projet à court terme atteindra donc 1500 hl équivalent à environ 200 000 cols/an nécessitant un volume global de cuverie de l'ordre de 2165 hl.

Actuellement, la cuverie disponible représente au total 1762 hl, il existerait donc **un déficit d'au moins 380 hl justifiant une extension de la cave. Cependant, compte tenu de son organisation, il est impossible d'ajouter ce volume en plus.**

b) En outre, le **modèle de vinification et d'élevage** des différentes catégories de vin est **destiné à être revu totalement** avec une incidence importante sur la définition du nombre d'unités de vinification :

Les parcelles destinées au raisin rouge seront vinifiées en respectant des potentiels qualitatifs différenciés (en A, B et C) liés au type de sol, au comportement viticole, qualité de la maturation et style de vin envisage, la nature des cépages, ce qui implique un nombre d'unités de vinification (et ensuite d'élevage) très supérieur à ce qui est disponible et au mieux extensible dans l'emprise des bâtiments actuels.

En effet, aujourd'hui, la cave possède au total 27 cuves de capacités variables entre 22 et 80 hl mais dont 16 sont toutes d'un volume de 80 hl et donc inadaptées à la sélection parcellaire fine.

Dans le projet développé, la cave sera équipée de 40 unités de vinification de capacités variables :

- Récupération de 10 cuves inox existantes de 80 hl H 3,5x 1,8 m sur les 16 qui seront réservées au rosé et blanc en priorité ;
- Récupération de toutes les petites cuves inox existantes (22-32 hl) pour les blanc et rosés à destination de séparation des presses, débourbage et conservation de petits lots ;
- Acquisition de 18 cuves en béton forme goutte d'eau spécialement étudiée pour la vinification des rouges de 60 hl H 2,5 x 2,5 m potentiel de qualité B, et C ;
- Acquisition de 6 cuves béton forme goutte d'eau de 37 hl H 2,50 x 2,05 m pour la vinification des rouges de qualité A.

Soit un total de l'ordre de 2200 hl conforme au projet envisagé. Sans extension supplémentaire, moyennant une rotation de 20% du volume de la cuverie de rouge ; la capacité de vinification du domaine pourrait être portée ainsi à 260 hl de plus en rouge soit environ 5 à 5,5 ha de vignoble plus (soit au maximum 40 ha).

Actuellement, le volume de blanc/rosé cumulé permet la vinification d'environ 800 hl de vin ; la superficie et la cuverie actuellement envisagées se limitent à ce volume. Pour autant, si le projet devait évoluer dans le temps, en modifiant la structure des cuves (cuves à deux étages superposés) et compte tenu de la structure du nouveau bâtiment imaginé (hauteur sous plafond disponible dans cuvier de blanc à 6,30 m utile), il sera possible d'augmenter la production de ce type de vins de l'ordre de 50% pour exactement la même emprise au sol !

c) Le mode de réception et de sélection du raisin de la nouvelle est fondamentalement différent et nécessite un espace dédié.

Actuellement, la récolte se fait en cagette de 9 kg avec un passage en chambres froides externes louées qui sont disposées à l'extérieur du bâtiment faute d'espace à l'intérieur. Ce système de récolte est très coûteux, très lent et même s'il est très respectueux de l'intégrité physique du raisin, totalement inadapté aux objectifs qualitatifs envisagés déjà hier et a fortiori demain :

- La lenteur de la récolte et du transport en cagette, puis du passage en chambre froide, réduit considérablement la capacité de récolte journalière et du traitement du raisin le jour suivant et notamment lorsqu'il s'agit de rosé (voir ci-après) : il s'ensuit des raisins sur-murs car ramassés trop tard ou trop lentement (passerillage fréquent, taux de sucres et donc alcool excessif > 15% vol.) et des oxydations préjudiciables en cours de remplissage des pressoirs de raisins blancs et rosés (vieillissement prématuré) ;
- Il n'y a pas à proprement parler de sélection de raisin par triage.
- Le raisin est pompé dans les cuves avec une pompe assurant une extraction prématurée des jus ou/et une certaine trituration non désirée.

La nouvelle cave sera alimentée par un processus de récolte plus flexible, rapide et versatile mais qui nécessite de travailler en ligne sous un espace couvert représentant environ 90 m²:

- La récolte manuelle se fera dans des bennes de transport de 1500 kg à 2500 kg avec vidage automatique par vibration en 20 minutes avec un cycle de traitement complet (voir ci-après) ;

- La récolte manuelle pourra aussi se faire dans des bacs de 40 kg à verser manuellement ;
- Le quai de réception sera aussi adapté à une récolte mécanique pour les terroirs spécifiques dédiés au blancs et surtout au rosé vendangé de nuit à froid ;
- Le quai de réception sera équipé d'érafloir, de sélection des grains passerillés et d'élimination des particules végétales indésirables par flottation (bain densimétrique), d'une sélection et d'un égouttage mécanique final pour enfin être, si nécessaire, refroidis en ligne dans un tunnel de réfrigération alimenté au dioxyde de carbone liquide permettant accessoirement d'empêcher l'oxydation de la vendange ;
- L'encuvage des raisins rouges se fera ensuite sans pompage en utilisant la gravité naturelle grâce à un système de transport du raisin éraflé en conquet roulant se déversant directement dans les cuve depuis le niveau n+1.

d) **La capacité de pressurage actuelle est mal adaptée.** La cave dispose d'un seul pressoir de capacité excessive qui est rempli trop lentement pour les blancs et rosé et d'un petit pressoir circulant difficilement dans la cuverie de rouge qui est mal agencée avec un remplissage à la pompe.

La nouvelle cave disposera de deux pressoirs de capacité différents adaptées soit aux blancs/rosés (pressoir inerté), soit au rouge, mais avec la possibilité d'être utilisé à double fin avec un remplissage naturel par gravité sans sur-pressurage induit par une pompe ;

Le décuvage des rouges et le pressurage des marcs se feront également en utilisant la gravité naturelle en reprenant les marcs dans des conquets adaptés au marc au niveau n-1 et en les élevant au niveau n+1 au-dessus des pressoirs.

e) **Les conditions d'élevage doivent être totalement revues pour produire des vins de haute qualité adaptée au marché local et international.**

Actuellement, les vins sont seulement partiellement élevés dans des barriques ou foudres installées dans une cave souterraine relativement **distante du cuvier**, ce qui implique de pomper à grande distante et avec un grand dénivelé les vins entrants et sortants de l'élevage. Cette opération affecte négativement leur qualité en compliquant les chantiers de mouvement (pas de visibilité directe sur les opérations, difficulté de de contrôle radio-distant vu la profondeur et la distance) et en induisant une dissolution d'oxygène non désirée. En outre, **l'humidité naturelle** de la cave d'élevage est **actuellement excessive et la température manifestement fluctuante**. **Enfin, la capacité globale de stockage pour l'élevage est notoirement insuffisante.**

La nouvelle cave sera équipée d'une panoplie complète de contenants pour s'adapter au profil de chaque catégorie de vin :

- 12 foudres en chêne de 30 hl pour des élevages respectueux des cépages et du style des vins rouges provençaux ;
- 50 barriques de chêne de 2,25 hl utilisées par rotation pour les cuvées les plus denses et concentrées nécessitant une oxydation ménagée plus forte ;
- 12 cuves ovoïdes en béton avec un perméabilité plus limitée à l'oxygène pour un meilleur respect du fruit et un contact favorisé avec les lies de levures pour les blancs et rosés ou pour certains rouges en deuxième partie du cycle d'élevage ;
- 12 amphores en terre cuite de 7,5 hl pour isoler les cuvées les plus rares et les conserver hors du bois sans obligation de mélange prématuré.
- L'ensemble de ces équipements d'élevage nécessite une infrastructure et une surface non disponibles dans les bâtiments actuels et équivalents à au moins 300 m² avec un conditionnement de l'air automatique adapté en température et en humidité.

f) **Les capacités de stockage de bouteilles actuelles seront insuffisantes**. Compte tenu de l'augmentation des surfaces et de la production, il faudra aussi augmenter la surface de stockage de la cave et une airée dédiée incluant **l'habillage de 300 m² additionnels sera nécessaire.**

L'ensemble de ces éléments motive à l'évidence la construction d'une nouvelle unité moderne et mieux adaptée aux contraintes locales du terroir du domaine.

Ce nouveau chai doit être construit en premier lieu car il est le point de départ du projet de développement et d'extension du vignoble Font du Broc.

En effet, actuellement les rendements de production du vignoble planté sont faibles à très faibles (18 à 25 hl/ha pour les rouges 29 à 43 hl/ha pour les blancs et rosés). Le plan de restructuration du vignoble est basé sur une redynamisation du potentiel quantitatif (objectif 35-40 hl pour les rouges, 55-50 hl/ha pour les blancs et rosés) et qualitatif dans le cadre de la viticulture biologique pour les parcelles possédant une installation satisfaisante. La production quantitative s'en trouvera automatiquement augmentée : à surface égale on escompte une production globale de 1150 hl contre 726 à 1011 hl au plus aujourd'hui.

De plus, certaines surfaces seront à arracher et à replanter rapidement car non re-structurable en l'état. D'autres surfaces récemment plantées (4,1 ha) viendront les compenser plus que largement en quantité de production.

On prévoit également de planter de nouvelles surfaces plus progressivement effectivement pour environ 5,4 ha

On prévoit enfin de vinifier immédiatement 5-6 ha de surface supplémentaire extérieure au domaine en rosé.

La capacité globale de la cave et sa structure détaillée ne correspondent donc d'ores et déjà plus aux objectifs à court terme et donc encore moins à long terme. Il est nécessaire de disposer de l'infrastructure nouvelle de vinification et d'élevage avant de compléter le plan complet de restauration viticole décrit. Il y a donc nécessité d'entamer le plus rapidement possible la construction d'une nouvelle cave pour entamer ensuite la restructuration du vignoble et l'étaler sur plusieurs années (5-6 ans).

4.1.2. Conforter et accompagner l'activité agricole par la valorisation du domaine

Le déplacement du chai vers un nouveau bâtiment fonctionnel et adapté aux besoins du Domaine viticole laisserait libres les locaux vétustes du chai existant.

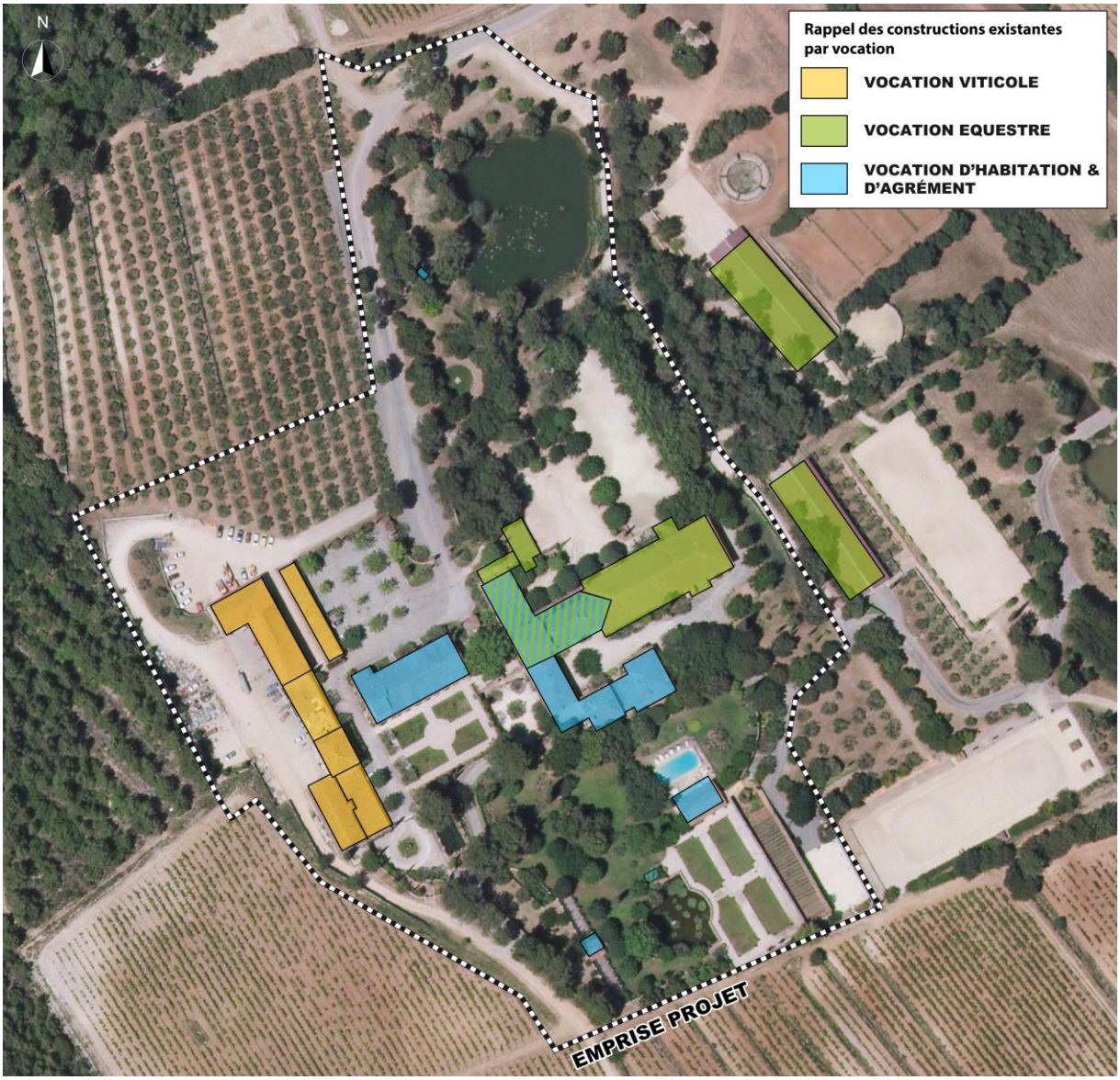
De plus, le manège équestre ainsi qu'une grange (vocation équestre) changent également de destination au profit du projet hôtelier (1027 m²), car ils ne répondent plus aux besoins de cette activité : absence de tribunes et dimensions insuffisantes. C'est ce qui explique que ce manège (clos-couvert), est aujourd'hui utilisé uniquement pour l'événementiel. Un manège extérieur plus adapté et notamment pour les compétitions, a été créé sur une nouvelle carrière plus grande et plus accessible. Cette carrière comprend à ses abords une partie tribune extérieure pouvant accueillir davantage de public (environ 500 à 700 personnes), contrairement au manège clos.

Avec pour objectif de valoriser ces bâtiments (1866 m² d'emprise au sol) et l'ensemble du domaine aujourd'hui sous exploité, le choix a été fait de les réhabiliter en un hôtel haut de gamme. Ce projet permettra notamment de :

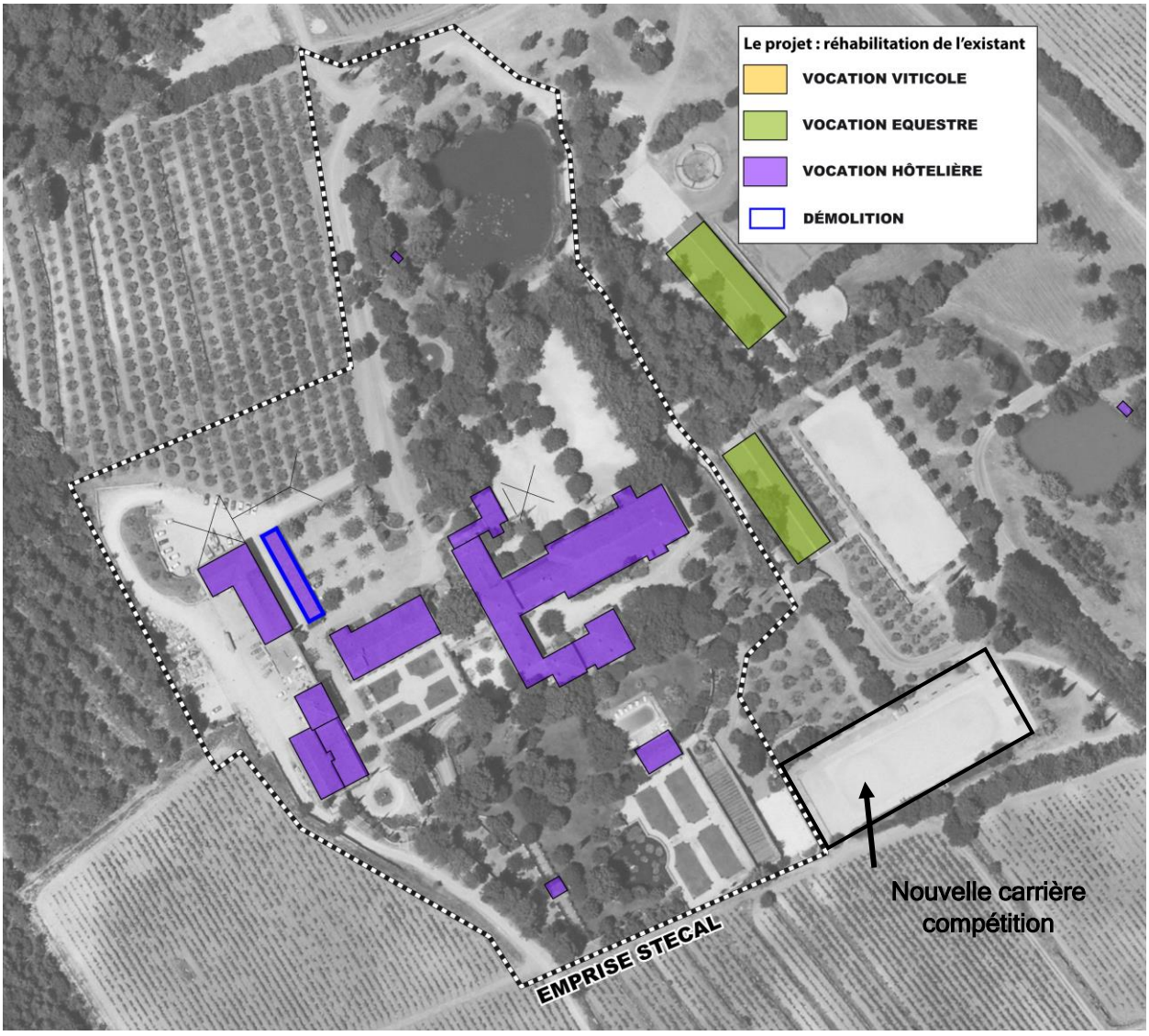
- valoriser le patrimoine architectural du domaine en s'appuyant sur les atouts du site et du territoire : le « tourisme vert », base du tourisme en Dracénie ;
- répondre aux besoins d'hébergement du site liés à l'activité équestre qui amène beaucoup de monde lors des compétitions de dressage. En associant les activités viticoles et équestre restant la base et le moteur de l'économie du Domaine et une nouvelle activité hôtelière, l'activité viticole (notoriété, fréquentation du site, restauration,…) de Font du Broc sera plus que confortée ;
- répondre aux besoins de la Dracénie qui fait état d'un manque d'offre dans l'hôtellerie haut de gamme.

La valorisation des bâtiments existant du chai et du manège par leur réhabilitation en hôtel haut de gamme permet ainsi de conforter l'économie agricole du Domaine tout en participant à l'économie régionale.

*Rappel des constructions existantes par typologie :**4565m² d'emprise au sol existante dans le périmètre du projet***



La réhabilitation par changement de destination des constructions existantes : 4378m² d'emprise au sol changeant de destination et 187m² d'emprise au sol démolie



Au-delà du chai et de ses annexes, le changement de destination des bâtiments d'habitation et leurs annexes ainsi que le manège dédié aujourd'hui à la réception de cérémonie est nécessaire afin que le projet hôtelier soit cohérent et économiquement viable. Environ 4 378 m² d'emprise au sol seront ainsi réhabilités et nécessitent un changement de destination. Ces espaces réhabilités seront entièrement exploités par l'hôtel en hébergement (chambres, juniors suites, appart's suites) mais également en annexes nécessaires pour un tel établissement comme une salle de restauration, un salon, un bar à vin, un spa, des salles de sports. Un restaurant ouvert au public prendra également place au niveau du poolhouse existant permettant d'ouvrir le domaine à tous les publics et tout au long de l'année et faire ainsi profiter du cadre unique qu'offre Font du Broc aux habitants des Arcs mais aussi de la Dracénie et du Var.

Les réserves de l'ancien chai de 187m² d'emprise au sol seront démolies car elles ne s'intègrent pas à l'ensemble architecturale du hameau agricole. En effet ces dernières viennent fermer l'espace commun d'accueil qui devrait pourtant, pour respecter la composition traditionnelle d'un hameau agricole provençal, former une cour ouverte entourée par les bâtiments principaux du hameau (l'ancien chai et habitation). La démolition des granges permet de retrouver une cours d'entrée majestueuse pour le domaine.

Les écuries et le manège en dehors du périmètre du projet sont maintenus pour l'activité équestre.

4.2. Description du projet

La création d'un nouveau chai avec la valorisation du bâti existant est ainsi un enjeu majeur pour le confortement de l'activité du domaine du Font de Broc dans un contexte régional fortement concurrentiel.

Le nouveau chai prévu au niveau de l'entrée nord du domaine permettrait d'accueillir suffisamment de cuves et de barriques pour une production portée à 200 000 bouteilles par an tout en accueillant tous les locaux nécessaires à l'activité viticole. Les activités équestres seront conservées tout en proposant la possibilité de créer des événements équestres ponctuels.

Le projet d'hôtel au Château Font du Broc s'articulera autour de trois grandes thématiques architecturales et paysagères basées sur le respect du site et de son patrimoine bâti, ainsi que sur son développement économique et social. En effet, le futur projet a pour but, tout en respectant le caractère vernaculaire et provençal du site, d'offrir un lieu moderne jouissant de nombreuses activités pour les populations locales comme pour les touristes cherchant à découvrir l'art de vivre du sud de la France.

C'est pourquoi le projet s'attachera à considérer les trois aspects du lieu distinctement tout en leur trouvant un lien naturel, déjà présent, qui assurera le succès de ce projet ambitieux.

- Le premier axe est de conserver le paysage de Font du Broc inchangé afin de faire perdurer son image de retraite au milieu des vignes et des oliviers.
- Le second sera de s'attacher à mettre en valeur le patrimoine bâti de Font du Broc pour le moderniser tout en conservant son caractère de mas provençal.
- Enfin, le troisième axe s'attachera à l'intégration des constructions neuves aux deux premières thématiques.

Le projet conservera et intègrera les activités viticoles et équestres tout en les développant grâce au programme d'hôtellerie, afin d'offrir une disponibilité continue aux divers usagers du site. Ainsi, le projet mettra à disposition des clients de l'hôtel ainsi qu'aux visiteurs journaliers une pléiade d'activités différentes orientées autour de l'univers équestre et l'art de la viticulture, usages que l'on trouve aujourd'hui sur site.

Le projet a pour vocation de développer l'activité économique de la région par ses filières directes et par les emplois secs et dérivés créés. L'objectif étant de s'insérer délicatement dans le site actuel, pour ne pas le dénaturer et respecter de hauts objectifs environnementaux. Cette démarche vertueuse inscrira le projet de façon durable dans son environnement.

En respectant ce cahier des charges, le Domaine Font du Broc effectuera une mue discrète et respectueuse de son histoire et de son patrimoine, le transformant ainsi en hôtel haut de gamme, permettant de profiter des bienfaits de la Provence et du confort moderne.

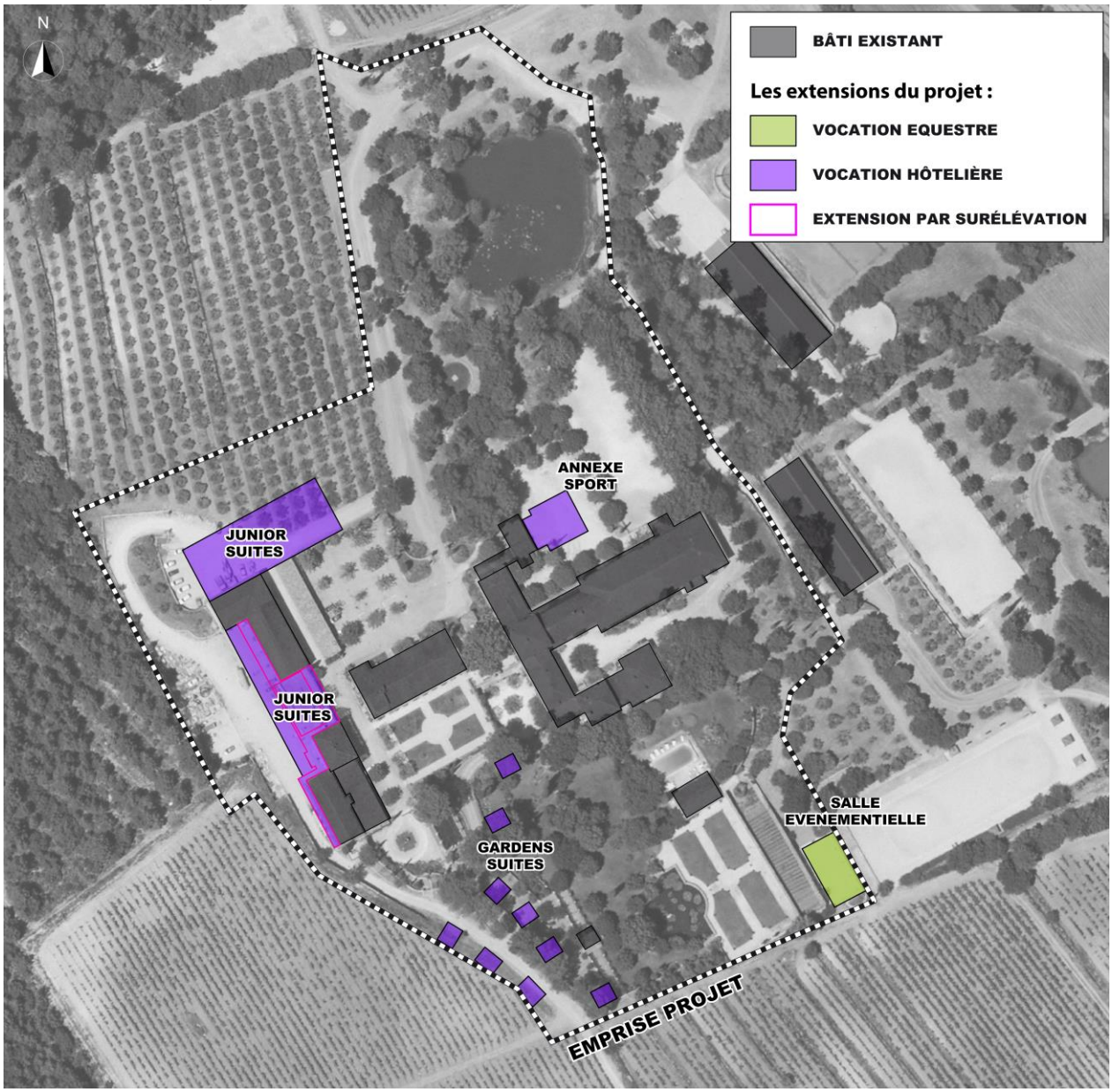
Le projet permettra au Domaine Font du Broc de devenir un lieu intemporel, entre tradition et modernité, qui grâce à l'hôtel, offrira des expériences uniques aux clients venus d'horizons les plus lointains, comme aux habitants proches.

Pour mettre en œuvre ce projet, de nouveaux bâtiments sont nécessaires à l'activité hôtelière à proximité des bâtiments existants afin de permettre un accueil du public tout au long de l'année. Sont ainsi envisagés, au plus près des bâtiments existants, 2000 m² d'emprise au sol supplémentaire pour la création :

- de nouvelles chambres en surélévation et en extension de l'ancien chai par la création d'une nouvelle aile au mas dans le strict respect de l'architecture existante ;
- d'une dizaine d'hébergements nouveaux donnant directement dans le parc paysager du domaine et pouvant être ouverts sur les vignes pour proposer une expérience un peu plus proche du site agricole. Est ici visé un tourisme plus culturel et plus proche de l'élément naturel ;
- d'une extension de l'ancien bâtiment d'habitation par la finalisation de l'aile Nord afin de respecter la symétrie du bâtiment et d'offrir des annexes sports à l'hôtel.

Le projet prévoit également la création d'une salle de réception permettant d'accueillir le public lors d'événements équestres. Cet espace d'accueil serait à proximité immédiate de la carrière et sera une sorte de club équestre Cette salle sera réalisée sur une dalle béton existante de 250 m² située en contrebas de l'espace potager existant.

Les extensions du projet : extension foncière ou par surélévation : 2250 m² d'emprise au sol



Vu du domaine aujourd'hui ...

... et projection possible du projet

4.2.1. Surface du projet

Emprise au sol du projet par destination

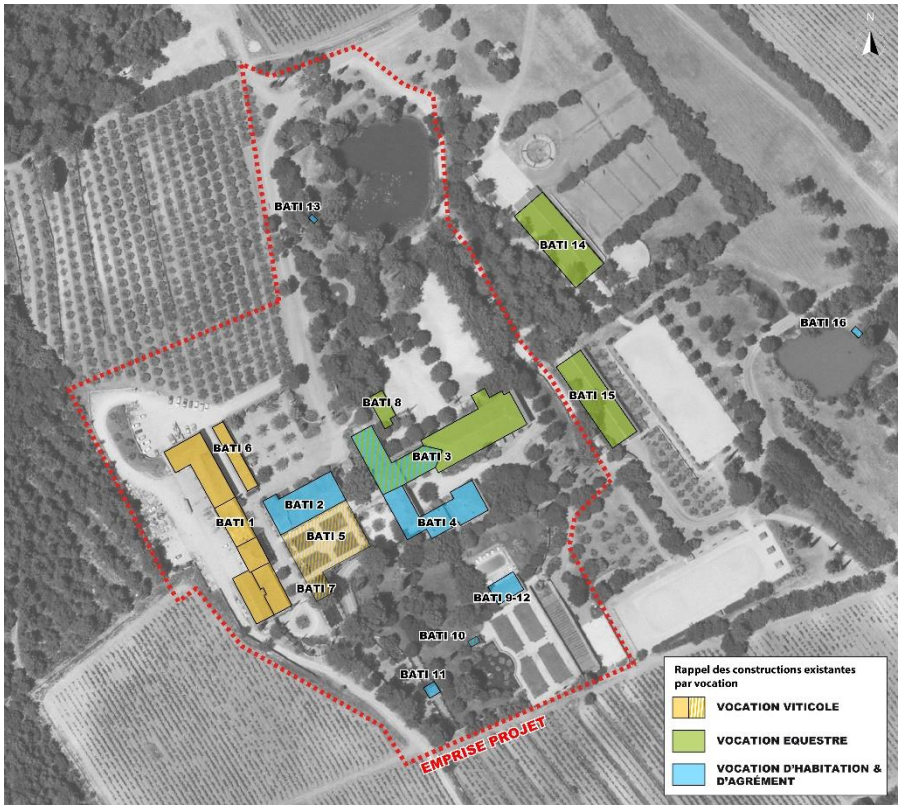
		Nouvelle vocation	Emprise au sol (m²) Hôtelerie	Viticole	Equestre	
Réhabilitation de l'existant	Bâtiment 1	Chambres hôtel	1 679			
	Bâtiment 2	Salon et bar de l'hôtel	515			
	Bâtiment 3	Annexe de l'hôtel : spa/sport/yoga	1 352			
	Bâtiment 4	Appart's Suites	578			
	Bâtiment 5	Annexe de l'hôtel et Caveau *(enterré)*	0	0		
	Bâtiment 6	Démoli		*-187*		
	Bâtiment 7	Local technique (enterré)	0	0		
	Bâtiment 8	Annexe de l'hôtel : spa/sport/yoga	91			
	Bâtiment 9	Restaurant *(enterré)*	0			
	Bâtiment 10	Local technique *spa (enterré)*	0			
	Bâtiment 11	Pigeonnier	35			
	Bâtiment 11	Restaurant	120			
	Bâtiment 12	Local technique	8			
		Sous- total réhabilitation	*4 378*	*0*	*0*	**4 378**
Extension		Gardens suites	450			
		Extension hôtel	1 550			
		Salle evenementielle équestre			250	
		Sous- total extension	*2 000*	*0*	*250*	2 250
		TOTAL	**6 378**	**0**	**250**	**6 628**

Le projet va générer environ une extension de 2 250 m² d'emprise au sol supplémentaire et la démolition de 187 m² d'emprise au sol. **Le projet va donc produire une emprise au sol supplémentaire de 2063 m²**,soit 0,27% de l'unité foncière, dont 12 % environ sont dédié à une vocation équestre actuelle possible par le PLU (bâtiment à vocation agricole).

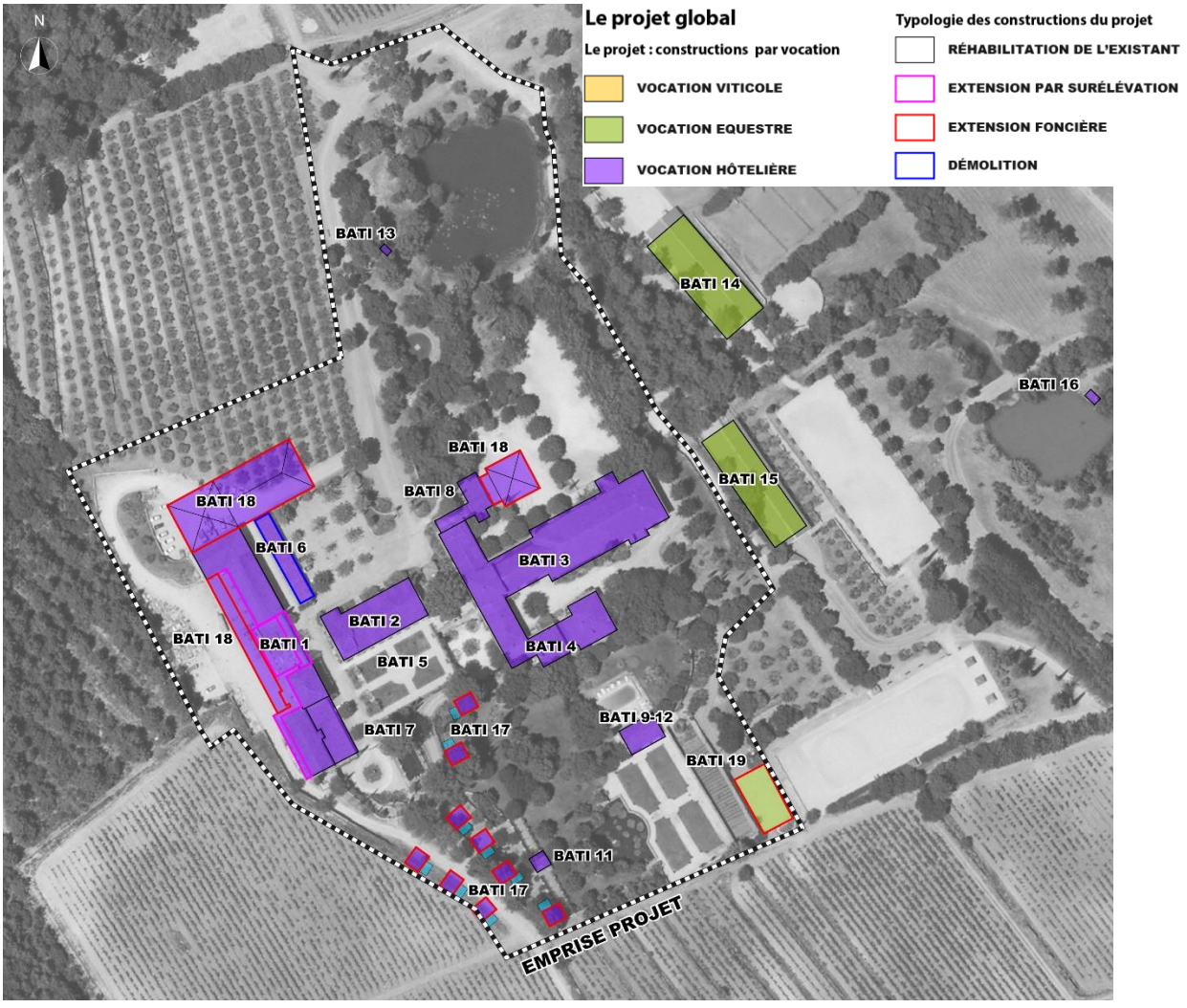
De plus, le bâtiment de la salle événementielle équestre de 250 m² d'emprise au sol sera réalisé sur un espace déjà artificialisés.

Evolution des constructions

Les constructions par typologie aujourd'hui :



Les constructions par typologie demain :



Evolution des surfaces avant/après projet

		BATI EXISTANT - Emprise au sol (m²)				BATI PROJET - Emprise au sol (m²)			
		Ancienne vocation	Habitation & Annexes	Viticole	Equestre	Nouvelle vocation	Hôtelerie & Annexes	Viticole	Equestre
Réhabilitation de l'existant	Bâtiment 1	Chai		1 679		Chambres hôtel	1 679		
	Bâtiment 2	Réception chai	515			Salon et bar de l'hôtel	515		
	Bâtiment 3	Ecurie + cérémonie	416		936	Annexe de l'hôtel : spa/sport/yoga	1 352		
	Bâtiment 4	Logement propriétaire	578			Appart's Suites	578		
	Bâtiment 5	Caveau *(enterré)*		0		Annexe de l'hôtel et Caveau *(enterré)*	0	0	
	Bâtiment 6	Réserves Chai		187		Démoli		0	
	Bâtiment 7	Réserve caveau *(enterré)*		0		Local technique (enterré)	0	0	
	Bâtiment 8	Grange			91	Annexe de l'hôtel : spa/sport/yoga	91		
	Bâtiment 9	Poolhouse *(enterré)*	0			Restaurant *(enterré)*	0		
	Bâtiment 10	Local technique *(enterré)*	0			Local technique *spa (enterré)*	0		
	Bâtiment 11	Pigeonnier	35			Pigeonnier	35		
	Bâtiment 12	Poolhouse	120			Restaurant	120		
	Bâtiment 13	Local technique	8			Local technique	8		
		Sous- total existant	*1 672*	*1 866*	*1 027*	*Sous- total réhabilitation*	*4 378*	*0*	*0*
		Total existant		4 565		*Total réhabilitation*		4 378	
Extension	Bâtiments 17					Gardens Suites	450		
	Bâtiment 18					Extension hôtel	1 550		
	Bâtiment 19					Salles evenementiel équestre			250
						Sous- total extension	*2 000*	*0*	*250*
						Total extension		2 250	
						TOTAL PROJET	6 378	0	250
								6 628	

4.2.2. Capacité d'accueil projetée

Actuellement, dans le cadre de l'activité équestre, une vingtaine de clients par mois viennent sur le Domaine de Font du Broc, pour découvrir l'élevage ou pour choisir puis acheter des chevaux, soit environ 200 à 250 clients par an en tenant compte des effets de saisonnalité. Compte tenu de leurs attentes, ces clients ou visiteurs de passage rencontrent souvent des difficultés pour se loger ce qui limite la durée de leur passage sur site. Lorsque l'hôtel Font du Broc sera capable de l'accueillir, ce flux de clients générera environ 400 nuitées pour des séjours "clients chevaux" de 3 à 5 jours.

Cette estimation est basée sur les flux clients actuellement observés. Il est bien évident que dès que l'offre hôtelière "Font du Broc" sera disponible, elle sera très certainement nettement supérieure. Font du Broc est en effet une destination incontournable pour les passionnés d'équitation de dressage de haut niveau. Elle est visitée par les acteurs principaux du monde du dressage : Présidents des fédérations de dressage nationaux européens et internationaux, les meilleurs cavaliers, les plus importants journalistes, les juges de dressage les plus connus au monde, les acteurs vétérinaires.

A l'activité générée par les activités régulières de l'Élevage, il y a lieu d'ajouter les nuitées qui seront générées par les deux concours de dressage organisées tous les ans par l'Élevage Massa, soit un minimum de 150 nuitées par manifestation (50 nuitées / jour).

Une place reste à prendre en termes d'évènement de dressage international dans notre région. Proche de Château Font du Broc, Nice organise des concours internationaux de Dressage, il y a aussi le jumping de Saint Tropez, Jumping de Cannes, Jumping Monaco… Avec la disparition du SunShine tour en Espagne, la seule région qui présente les infrastructures nécessaires et un climat doux en hiver est la région Côte d'Azur, encore faut-il disposer d'une offre hôtelière conforme aux attentes de cette clientèle exigeante et souvent fortunée. Font du Broc sera à même de la proposer.

► Détail de la capacité d'accueil projetée

La capacité d'accueil détaillée ci-dessous est projetée sur le périmètre du STECAL ainsi que sur l'ensemble du Domaine.

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">Capacité maximale</th><th colspan="2">Capacité moyenne</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Hôtellerie / Suites</td><td>Hôtel = 120 occupants</td><td rowspan="3">144* occupants</td><td>72 occupants</td><td rowspan="3">86 occupants</td></tr>
<tr><td>Gardens Suites =18 occupants</td><td>10 occupants</td></tr>
<tr><td>Appart's Suites = 6 occupants</td><td>4 occupants</td></tr>
<tr><td>Restaurant</td><td colspan="2">150 couverts **</td><td colspan="2">120 couverts</td></tr>
<tr><td>Salariés</td><td colspan="2">140 salariés ***</td><td colspan="2">70 salariés</td></tr>
<tr><td>Salle réception équestre</td><td colspan="2">200 personnes ****</td><td colspan="2">100 personnes</td></tr>
<tr><td>Total dans le périmètre du STECAL</td><td colspan="2">634 personnes maximum</td><td colspan="2">356 personnes en moyenne</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Chai</td><td>Visite du chai</td><td>150</td><td colspan="2">100</td></tr>
<tr><td>Salariés</td><td>17</td><td colspan="2">9</td></tr>
<tr><td>Equestre</td><td>Salariés permanents</td><td>16</td><td colspan="2">13</td></tr>
<tr><td>Total dans l'ensemble du Domaine</td><td colspan="2">817 personnes maximum</td><td colspan="2">478 personnes en moyenne</td></tr>
</table>

** Le taux d'occupation des hôtels Haut de gamme en France en janvier 2019 est de 60% (selon le site statista) donc la capacité moyenne de l'hôtel serait plus proche de 86 occupants.*

*** Le restaurant fonctionne en lien avec l'hôtel même s'il est aussi ouvert au public extérieur à l'hôtel. Le nombre de couvert dépend ainsi de l'occupation de l'hôtel. Ainsi, on peut considérer une capacité moyenne du restaurant d'un peut plus de 60% de sa capacité soit une centaine de personnes.*

**** Il s'agit de nombre maximum de salariés nécessaires pour répondre à une occupation maximale de l'hôtel et du restaurant. 70 de salariés suffirait pour répondre à une occupation moyenne des établissements.*

***** Cette capacité d'accueil est strictement liée à l'activité équestre et dépend des compétitions équestres et du nombre de visiteurs attendu lors de ces événements. Une partie du public sera en extérieur dans les tribunes ouvertes de la carrière et non comptabilisé car hors périmètre du STECAL (environ 500 personnes). Seuls les visiteurs les plus prestigieux seront accueillis dans la salle de réception du club équestre soit en moyenne une centaine de personnes par événement.*

La capacité d'accueil moyenne du STECAL est ainsi d'environ 355 personnes et la capacité maximale est d'environ 635 personnes.

La **capacité d'accueil de l'ensemble du Domaine Font du Broc** avec le projet global a été également projeté, c'est-à-dire en prenant en compte les activités équestres et du chai qui sont en dehors du périmètre du projet.

La capacité d'accueil moyenne du Domaine serait ainsi d'environ **480 personnes** (hors compétition équestre en extérieur), ce qui divise par plus de 3 la capacité d'accueil existante du secteur (capacité d'accueil existante du site de 1550 personnes environ). La capacité d'accueil maximale du STECAL est d'environ 820 personnes (hors compétition équestre en extérieur), ce qui divise tout de même par presque 2 la capacité d'accueil existante du secteur (-90%).

Cette réduction conséquente de la capacité d'accueil du Domaine est la conséquence de la suppression de l'activité « évènementiel » (réception de mariage et séminaire) qui pouvait induire plus de 1420 personnes sur le site tandis que l'hôtel n'en génère qu'au maximum 144 personnes.

4.3. Les choix retenus notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

4.3.1. Maintien de la qualité du cadre de vie

► Un projet qui regroupe le bâti sur un emplacement unique pour éviter la dispersion

Le projet a été appréhendé au regard des objectifs de gestion économique de l'espace pour préserver le potentiel des terres agricoles et prendre en compte le milieu et l'intérêt paysager et environnemental du site. Ainsi, les constructions nouvelles se réalisent sur un unique secteur du domaine, autour des constructions existantes. Le choix de cet emplacement a été retenu pour des raisons :

- **pédologique** : les constructions sont situées sur les secteurs impropres à la culture ou à faible valeur agronomique afin de conserver les sols les plus aptes à la culture non artificialisés
- **de rationalisation de l'espace** : l'implantation des constructions s'organise autour des constructions existantes et dans un unique lieu regroupant toutes les activités et vocations,
- **topographique** : implantation sur une partie relativement plane du Domaine pour réduire au maximum les terrassements et ainsi intégrer facilement les constructions dans le site.

► Un projet respectueux du paysage

L'intervention sur le site se veut très délicate car l'objectif est de conserver la qualité de l'image que dégage le lieu, véritable vitrine de la Provence et qui fait le charme du domaine : longer les vignes, passer la grande porte, découvrir la demeure en pierre entre les pins, les oliviers et enfin se retrouver face au château.

Pour se faire, les arbres et la végétation présents sur site seront conservés, en ne modifiant pas les routes et cheminements doux présent actuellement. Les revêtements des voiries et des aires de stationnement seront perméables et traités de façon naturelle pour une intégration optimale. Des essences supplémentaires seront implantées pour compléter le patrimoine végétal du site, tout en préservant les vues et percées à travers le feuillage.

Les bassins seront maintenus en état car nécessaires au site. En effet ils permettent d'assurer la sécurité contre l'incendie, tout en tempérant les sous-bois qui peuvent être chauds en été.

Les vignes sont évidemment préservées en état pour la production du vin et pour le décor fantastique qu'elles insufflent au site. Il en va de même pour l'oliveraie qui a pour but de fournir en huile les restaurants du domaine. Le potager sera agrandi afin de fournir en légumes une partie de la restauration.

Les jardins à la françaises seront maintenus et deviendront des terrasses pour les petits déjeuners ou pour les moments de détentes au bord de la piscine.

La volière sera reprise pour accueillir des espèces d'oiseaux plus exotiques en conservant la basse-cour faite de paons, de poules naines et de dindons.

Les constructions nouvelles seront intégrées au mas existant en maintenant les hauteurs des constructions nouvelles dans les volumes construits existants. Ainsi les extensions du bâti existant respecteront la hauteur maximale avec lesquelles elles sont contiguës :

- les constructions en extension du chai existant devront respecter une hauteur à l'égout de 12m maximum ;

- les constructions en extension de l'habitation existante devront respecter une hauteur à l'égout de 4m à l'égout.

Les gardens-suites et la salle de réception équestre seront intégrées au parc paysager : un seul niveau (3,50m à l'égout), un traitement harmonieux des façades et des toitures et enterrement partiel des constructions pour les intégrer au mieux dans le paysage et minimiser le décaissement du terrain naturel. Il es également prévu une toiture végétalisée pour ces constructions.

► Un projet respectueux du patrimoine bâti et architectural

Le projet architectural conservera l'aspect provençal des lieux. Le but n'est pas d'être en contradiction avec l'existant, ni dans la copie conforme, mais d'être dans une architecture qu'on nomme « régionaliste » : une architecture qui vient questionner l'existant tout en assumant sa présence dans le temps.

Dans ce cadre existant retravaillé, différents programmes viendront s'inscrire qui vont permettre l'ouverture au public, au travers du lien avec l'agriculture.

- **UNE INTERVENTION SUR LE BATI EXISTANT RESPECTUEUSE DU PATRIMOINE**

Le Château Font du Broc possède déjà un patrimoine bâti important. La totalité des espaces déjà construits, actuellement utilisés comme lieu de production du vin, salles de réception, et habitations, seront réhabilités pour accueillir les activités hôtelières.

La partie actuellement habitée sera la plus luxueuse du projet, là où se trouveront les appart's suites, le spa et la salle de restaurant de l'hôtel, avec bassins et terrasses extérieurs. La partie haute du bâti, servant aujourd'hui de lieu de production du vin, accueillera les chambres et les juniors-suites.

Les deux écuries plus en aval, sont maintenues pour l'activité équestres.

L'aspect vernaculaire du bâti existant renforce l'identité provençale du lieu, c'est pourquoi le projet ne le modifiera que très peu. Seules les menuiseries seront remplacées pour correspondre à l'activité hôtelière qui va s'y implanter tout en respectant l'architecture du lieu.

Ainsi, ces interventions minimales s'inscrivent dans une démarche durable et écologique, soucieuse de ne pas dénaturer l'identité du site.

- **UNE INTERVENTION ARCHITECTURALE CONSTRUITE**

Le site proposera quelques constructions neuves afin d'élargir l'offre du projet (*projet détaillé au chapitre précédent*). Le parti architectural est de s'intégrer au vocabulaire architectural du mas existant en s'appuyant sur les spécificités et l'écriture préexistante du lieu.

Concernant l'activité hôtelière :
La nouvelle aile de l'ancien chai et de l'habitation existante sera construite en respectant la composition architecturale des constructions existantes afin de s'intégrer au hameau agricole et au lieu. L'aspect extérieur du site conservera ainsi son aspect de mas agricole provençal.

La deuxième intervention sera de combler le vide entre les deux corps de bâti du bâtiment de production. Cette couture donnera de la noblesse à ce bâtiment sans modifier la perception actuelle.

Le parc paysager du mas sera en parti construit pour compléter l'offre hôtelière par des gardens suites. Seul le secteur en continuité directe avec le bâti existant sera artificialisé afin de rester sur un habitat groupé en hameau provençal et homogène. Ce secteur accueillera 9 suites supplémentaires, pour une expérience au cœur même de la nature et des vignes.

Les matériaux utilisés seront homogènes par rapport au site existant afin d'intégrer au maximum l'extension à l'architectonique du lieu : toiture tuile canal, terrasse en restanque de pierre sèche et cheminements perméables. Le positionnement des constructions permettra d'offrir des vues inédites sur le grand paysage.

Visuel possible pour les gardens-suite

Concernant l'activité viticole :
La cave souterraine voutée en pierre sera conservée, patrimoine remarquable du site.

Le bâtiment de production étant réhabilité pour l'hôtel, un chai sera créé en dehors du secteur de projet, au nord du site sur une plateforme existante artificialisée, entre les oliviers d'une part et les vignes d'autre part. Ce nouveau bâtiment, résolument contemporain mais parfaitement inscrit dans son site, accueillera tous les locaux nécessaires à la culture des vignes et à la production du vin.

► Un projet qui préserve les ressources naturelles, dans le respect des écosystèmes et la gestion de l'eau

- **UNE RESSOURCE EN EAU POUR L'IRRIGATION DU VIGNOBLE ETUDIEE ET PRESERVEE**

Le projet s'attache également à respecter la ressource en eau pour le domaine viticole et plus particulièrement pour l'irrigation des vignes. La bonne alimentation en eau de la vigne passe d'abord par l'adaptation du matériel végétal et du mode de conduite à son terroir. Malgré ces précautions, dans certaines situations, les besoins hydriques de la plante ne sont pas totalement satisfaits. L'irrigation, quand elle est autorisée, peut être une aide ponctuelle pour pallier une contrainte hydrique trop sévère. Depuis fin 2006, l'irrigation des vignes destinées aux raisins de cuve est autorisée, sauf entre le 15 août et la récolte (décret 2006-1526). Mais, les conditions sont plus restrictives pour les parcelles en AOP, où elle n'est pas autorisée entre le 1er mai et la vendange (décret 2006-1527). Toute parcelle AOP irriguée doit ainsi être déclarée à l'INAO, au plus tard le 1er jour des arrosages.

A noter que l'irrigation se fait uniquement sur les premières années de la culture.

Actuellement, seule une partie du vignoble est irriguée (*cf. chapitre 2.2.5*) via un forage avec une demande actuelle de 6900m^3. L'eau d'irrigation pourrait également provenir de la collecte des eaux pluviales qui ruissellent naturellement et d'eaux de sources jaillissant naturellement dans le domaine à partir du massif le surplombant et qui ensuite s'accumulent naturellement par gravité dans trois réservoirs creusés répartis sur le domaine et qui représentent au maximum 22 000 m^3 de capacité de stockage. Ces eaux pourraient ensuite être pompées dans un réservoir de répartition situé en surplomb du vignoble et des installations du domaine pour s'écouler en pression gravitaire dans ses diverses parties.

Dans le cadre climatique actuel, la période juillet-août présente une pluviométrie faible respectivement de 22 et 27 mm par mois au MUY qui peut créer dans certaines conditions (insuffisance de pluies au printemps, sols à faible capacité de rétention) un déficit d'alimentation hydrique de la vigne temporaire mais préjudiciable s'il n'est pas compensé à temps. L'estimation des besoins en eau peut se faire avec deux situations différentes :

- Un climat classique avec les précipitations moyennes actuellement connues, soit du 1^e avril au 1^e septembre un total de 240 mm en moyenne avec une période sèche en Juillet/Août. Le besoin en eau est estimable à cette période à 1,8 l/plante/jour, soit 480 m3/ha sur les deux mois critiques. Pendant cette même période la pluviométrie statistique apporterait 250 m3/mois, soit 500 m3/ha. Le système est alors équilibré et l'irrigation non nécessaire (avec un sol possédant une capacité de rétention suffisant et un enracinement bien fonctionnel).
- Un climat nettement plus sec et c'est la tendance qui a tendance à être observée si la pluviométrie estivale devient inférieure à 25 mm/mois en été. Le besoin compensatoire peut alors être estimé à 250 m3/ha/mois en production de rouge et jusqu'à 500 m3 au plus en blanc et rosé.

Si on estime avoir besoin d'arroser 100% de la surface totale (soit 35 ha à terme) les besoins pourraient atteindre entre au minimum 17500 et au maximum 35000 m3/an. En prenant en compte les trois réservoirs disponibles à l'heure actuelle d'environ 6000, 9000 et 5000 m3, le domaine dispose de 22 000 m3 de réserve brute soit 60 à 100% des besoins théoriques. Le domaine pourra donc garantir la disponibilité de ce stock par la captation des eaux de sources locales et la captation des eaux pluviales de ruissellement et des bâtiments :

- Aménagement d'un réseau de collecte de toutes les eaux pluviales vers les réservoirs creusés ;

- Aménagement d'un réseau de captation spécifique des eaux de ruissellement au niveau des parcelles en surplomb du domaine qui actuellement ne sont pas correctement canalisées et qui génèrent une érosion préjudiciable aux parcelles en aval ;
- Création d'un déversoir sur le troisième réservoir inférieur pour évacuer l'éventuel surplus vers le circuit naturel d'évacuation des eaux pluviales existant.

Dans ces conditions, on peut donc demeurer optimiste quant aux disponibilités en eau si on cumule le forage et la collecte (nécessaire pour stopper l'érosion par ravinement des parcelles en pentes) des eaux de ruissellement pluviales comme décrit antérieurement. Le domaine n'aurait donc pas besoin de faire appel à un prélèvement d'eau profonde à travers un forage, ou au pire un prélèvement inférieur à 15 000 m3/an qui n'est soumis qu'à déclaration en préfecture et non à autorisation.

Cependant, une étude sur la gestion de la ressource en eau, qu'elle qu'en soit la source (eau de ville, eau de captage ou eau de récupération des eaux pluviales) sera réalisée pour définir les solutions d'optimisation de la ressource, tant sur le volet agricole que sur le volet exploitation du site dans le cadre du permis de construire.

- **UN SYSTEME D'ASSAINISSEMENT QUI SE CONFORMERA AUX PRESCRIPTIONS DU SPANC**

Le système d'assainissement existant sur le Domaine fonctionne aujourd'hui avec une capacité de 1550 personnes environ.

La capacité d'accueil du domaine est réduite environ par 3 après le projet. La filière de gestion des effluents prendra en compte la production en pointe d'environ 820 personnes soit 397 équivalents habitants et un volume d'eaux usées pour une journée de pointe estimé à 59,5m^3.

La modification de destination est prise en compte dans le projet par un redimensionnement envisagé des ouvrages existants afin de permettre au système d'accepter cette charge supplémentaire tout en conservant le principe de fonctionnement (prétraitement + infiltration). La gestion des effluents restera autonome.

Les filières retenues seront conformes aux prescriptions du SPANC en charge de la compétence d'assainissement collectif. La mise en œuvre de filières distinctes sera privilégiée afin de traiter distinctement les eaux domestiques, les effluents du centre équestre et les eaux de la cave vinicole.

Le projet prendra également en compte les contraintes administratives du site telles que le périmètre de protection éloigné du forage de Peical. Pour cela, le système d'épandage du réseau d'assainissement autonome sera maintenu en dehors du périmètre de captage, un hydrogéologue expert étudiera précisément le projet du Chai situé à l'intérieur du périmètre de captage et établira notamment la profondeur maximale à ne pas dépasser dans le cadre de la réalisation de la cave. Les avis de l'Agence Régional de Santé et du Conseil Départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques seront également demandés pour la construction du chai.

Une étude relative au réseau d'assainissement existant et à venir a été réalisée dans le cadre du projet afin de prendre en compte la problématique des eaux usées en amont du projet. Cette dernière est annexée au présent rapport de présentation.

- **DES EAUX PLUVIALES GEREES SUR LE DOMAINE**

En ce qui concerne la gestion du ruissellement, le Domaine est déjà autonome en matière de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, et le volume de rétention disponible est largement suffisant pour les nouvelles imperméabilisations envisagées par le projet. Le réseau pluvial devra néanmoins être adapté pour lui permettre de collecter les nouvelles surfaces imperméabilisées, notamment dans le secteur des Gardens Suites où aucun réseau n'est présent à l'état actuel.

Une étude du réseau pluviale a été réalisée dans le cadre du projet afin de prendre en compte la problématique des eaux pluviales en amont du projet. Cette dernière est annexée au présent rapport de présentation.

► Un projet éco-responsable.

L'éco-conception sera à la base du projet de Font du Broc. Cette approche représente plus que la réduction de l'impact environnemental d'un produit sur l'ensemble de son cycle de vie : cette démarche propose de la valeur ajoutée supérieure pour le client ou l'utilisateur.

Le premier niveau d'application de l'éco-conception est l'utilisation du BIM dès le premier stade de conception afin de viser la minimisation de l'impact des bâtiments : minimiser les pertes de chaleur en hiver, minimiser les gains de chaleur en été et utiliser efficacement la lumière. Cette stratégie de prévention s'avère également intéressante sur le plan économique, car il est moins onéreux d'intervenir en amont que de corriger des erreurs de conception, une fois le projet réalisé.

Le deuxième niveau implique l'utilisation d'énergies naturelles par des méthodes tels que les systèmes passifs de chauffage, de refroidissement et d'éclairage naturel. Des choix appropriés à ce stade permettent l'utilisation des matériaux déjà disponibles sur les lieux minimisant entre autres la pollution produite par le transport ou la production des matériaux.

Le troisième niveau est le complément d'énergie nécessaire au niveau 2 afin d'assurer le bien-être dans les bâtiments tout en minimisant la pollution environnementale. Par exemple l'utilisation des pompes à chaleur.

Le dernier niveau dans le cadre de l'éco-conception s'inscrit dans les produits utilisés à l'intérieure des bâtiments. Ce niveau est effectivement très peu considéré dans les études des incidences mais cela concerne véritablement le bien-être des intérieurs bien au-delà de la construction et production architecturale mais s'adresse principalement aux produits et matériaux ayant le COV le plus bas et une production ciblée ou besoins du projet contraire à la masse-production des années passées.

Afin d'appliquer une étude du projet (niveau 1) global et attentif à l'environnement plusieurs options peuvent être appliqués au projet de Font du Broc. Entre autres, la disposition des nouveaux bâtiments selon l'ensoleillement naturel du lieu, l'enterrement partiel des bâtiments où les activités et le terrain naturel le permettent, récupération des eaux, utilisation des sources naturelles, récupération des déchets naturels, toitures végétalisées, etc.

Les choix à ce niveau auront des retombées sur l'aspect des bâtiments, sur la consommation, sur la gestion et non négligeable sur l'investissement.

Très souvent l'application de mesures pour économiser les ressources naturelles sont onéreuses, cependant l'étude des techniques applicables en amont, au stade de la conception, permet de vraies économies futures avec un impact minimal sur les coûts de réalisation.

Le deuxième niveau d'application de l'éco-conception proposé concerne l'étude plus détaillé des bâtiments. L'implantation des techniques du premier stade mises en œuvre dans le design des bâtiments. D'un côté avec des interventions sur les bâtiments existants et de l'autre sur la création d'édifices passifs.

À ce stade, l'utilisation des techniques de construction ainsi que des matériaux moins polluants et très performants du point de vue énergétique devient la base de la conception. Par exemple: briques recyclables, ciment enrichi avec du verre recyclé, plâtre antipollution, aérogels isolants, peintures thermorégulantes et encore, béton chaux et chanvre, isolant liège naturel expansé et en laine de coton recyclée sont parmi les produits envisagés pour le projet de Font du Broc.

En ce qui concerne la production d'énergie, l'installation de panneaux solaires étant trop impactant pour le site et son environnement, l'installation de tuiles canal avec capteurs solaires intégré sera envisagé tout comme la mise en place de pierre de parement avec capteur.

Il est également envisagé l'utilisation des déchets du vignoble comme biomasse. Une étude du 2016 de l'université de Turin met en évidence le fort potentiel des résidus de taille du vignoble en tant que biocarburant pour la production d'énergie.

Pareillement, la récupération des eaux pluviales dans plusieurs réservoirs installés sur le lieu permettra des économies sur la consommation d'eau pour l'irrigation. Aussi la récupération des eaux grises des douches, au vue de la taille de l'hôtel, augmentera l'économie possible dans la consommation d'eau pour l'irrigation.

Aux choix du deuxième niveau s'ajoute en troisième niveau l'utilisation du système Air-Eau pour le chauffage et l'eau sanitaire.

L'ensemble des choix préconisés ont comme objectif la création un complexe hôtelier réalisé et fonctionnant dans le respect de l'environnement.

La valorisation de l'hôtel passe à travers la valorisation de la personne, des lieux et de l'environnement.

Un bien-être personnel ne peut exister sans qu'il soit lié à la valorisation de l'environnement et à la préservation des ressources naturelles.

Dans cette optique, pour le projet Font du Broc il est envisagé un quatrième niveau de mise en œuvre, à la fois pour le bien-être des utilisateurs ainsi qu'à la minimisation de l'impact sur l'environnement.

Là où, très souvent, les chaines hôtelières proposent pour les intérieurs des ambiances standardisés et optimisés pour obtenir le nombre d'étoiles souhaites, le concept du projet hôtelier de Font de Broc vise à l'unicité des espaces et des expériences. La création d'intérieurs pas seulement uniques mais réalisés avec des matériaux naturels, pauvres en émissions COV et sur-mesure, respectueux dans le cycle de production comme dans l'utilisation de l'environnement.

Ce concept s'étendra également à la cuisine offerte sur le lieu : des aliments cultivés localement et qui proviendront des potagers du resort, des agriculteurs locaux, des marchés et des pécheurs.

4.3.2. Consolidation et développement des activités économiques

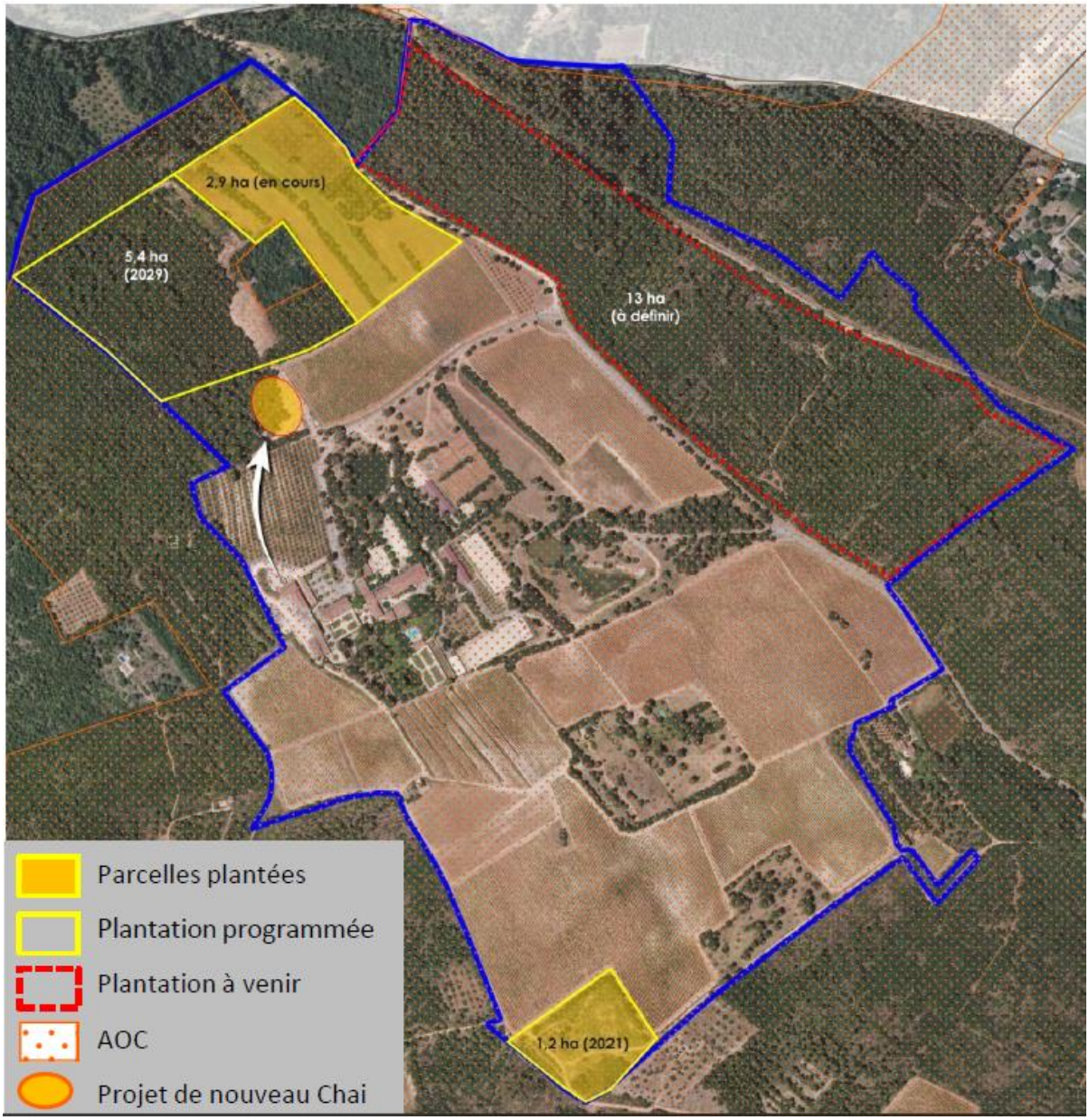
► Maintien et consolidation de l'activité agricole et des emplois locaux

Le projet permettra de consolider l'exploitation viticole existante par la création d'un nouveau chai moderne et adapté aux besoins actuels et la plantation de nouvelles parcelles de vigne. En effet, 2,9 ha de vigne vont être plantés en 2020 au Nord du domaine (hors secteur soumis à autorisation de défrichement), 1,2 ha sont programmés au Sud du Domaine en 2021, 5,4 ha programmés d'ici 2029 et 13 ha environ seront à venir dans le périmètre du domaine soumis à autorisation de défrichement (*cf. carte ci-après*). Le projet permettra ainsi de consolider une dizaine d'emplois strictement liés à l'exploitation.

Cette ambition agricole est portée par la création d'un nouveau chai qui pourrait accueillir suffisamment de cuves et de barriques pour une production portée à 170 000 bouteilles par an. Ce nouveau bâtiment accueillera tous les locaux nécessaires à la culture de la vigne et à la production du vin.

Le projet intègre également une dimension pédagogique autour de l'œnotourisme avec l'ambition de faire profiter du cadre de vie exceptionnel du domaine en l'ouvrant au public :

- la cave souterraine voutée en pierre sera ainsi conservée, patrimoine remarquable du site, et des visites y seront organisées.
- le nouveau chai accueillera également un caveau de vente des produits locaux, un atelier de dégustation, des visites guidées de la cave de vinification et du chai à barriques en suivant le parcours du raisin
- les activités équestres seront compléter par l'organisation de balades dans les vignes à vélos ou à chevaux. Ces parcours permettront aux passionnés de la nature, de découvrir les 80 hectares du domaine Font du Broc, son encépagement, et ses particularités géographiques lors d'une balade pédagogique.
- le développement de l'oliveraie peut également être envisagé dans le cadre du projet.



Le projet cherche ainsi à associer davantage la rencontre du vigneron et la découverte du terroir à la découverte du produit. Cette démarche permettait non seulement de valoriser la réputation du terroir mais aussi d'amener sur les marchés locaux un nombre important de clients/consommateurs à la recherche de produits spécifiques.

Le projet hôtelier permettrait également de consolider et développer l'activité équestre dans les prochaines années avec une dizaine d'emplois pour le centre équestre. En effet, l'Elevage Massa envisage d'organiser à Font du Broc un ou deux concours internationaux suite à la disparition du site international de Vidauban. La présence d'un hôtel de standing est alors nécessaire étant donné l'absence de tel établissement sur la commune et à l'échelle de l'agglomération. Le projet permettrait alors au domaine de prendre une place importante en terme d'évènement de dressage international et pourquoi pas de participer à l'essor de la région autour de tel événement. En effet, avec la disparition du SunShine tour en Espagne, la région Côte d'Azur est la seule région qui présente les infrastructures nécessaires (Font du Broc mais aussi, Nice, le jumping de Saint Tropez, de Cannes, de Monaco…) et un climat doux en hiver.

- **Développement d'une activité hôtelière créant des emplois et répondant aux besoins**

Le projet prévoit la création de 100 emplois à l'ouverture et jusqu'à 150 emplois 3 ans après :

D'après un comptage effectué par la CCI 83 (*cf. p37 du rapport de présentation du PLU approuvé*), le secteur de l'hôtellerie et de la restauration génère aujourd'hui environ 65 emplois sur la commune. Avec environ 150 emplois créés par le projet hôtelier, le nombre d'emplois du secteur serait multiplié par plus de 3 et le projet permettrait à lui seul d'augmenter de 6,7% les emplois de la commune des Arcs (*2525 emplois en 2016 d'après l'INSEE*).

De plus, la diversification du Domaine tournée vers le tourisme rentre pleinement dans les objectifs soulignés dans le rapport de présentation du PLU qui sont : « *Au regard de l'important potentiel de développement touristique de la commune, il paraît opportun de favoriser les initiatives privées de développement de l'hébergement touristique de type "gîte rural" afin d'insérer le tourisme d'arrière-pays dans le bâti existant et préserver le cadre paysager existant.*

L'hôtellerie qui est un segment manquant dans l'hébergement marchand de la Dracénie doit aussi être développée. La CCI, qui élabore actuellement un schéma hôtelier départemental, fait état d'un manque d'offre dans l'hôtellerie haut de gamme. » (*p.37 du rapport de présentation du PLU approuvé*).

4.3.3. Un projet répondant aux orientations du PADD du PLU des Arcs sur Argens

L'enjeu majeur de l'adoption du plan local d'urbanisme des Arcs était d'organiser le territoire en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie, et protection des paysages urbains, naturels et agricoles. Il s'agissait de limiter et encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic.

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

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

- Assurer la diversité économique, l'emploi permanent
- Faire de l'environnement une composante qualitative du développement territorial

Le projet du Domaine Font du Broc s'inscrit parfaitement dans la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur. En effet, ce dernier participe au projet de territoire de la commune en répondre aux orientations particulières suivantes :

- **Renforcer la diversité économique, l'emploi permanent**

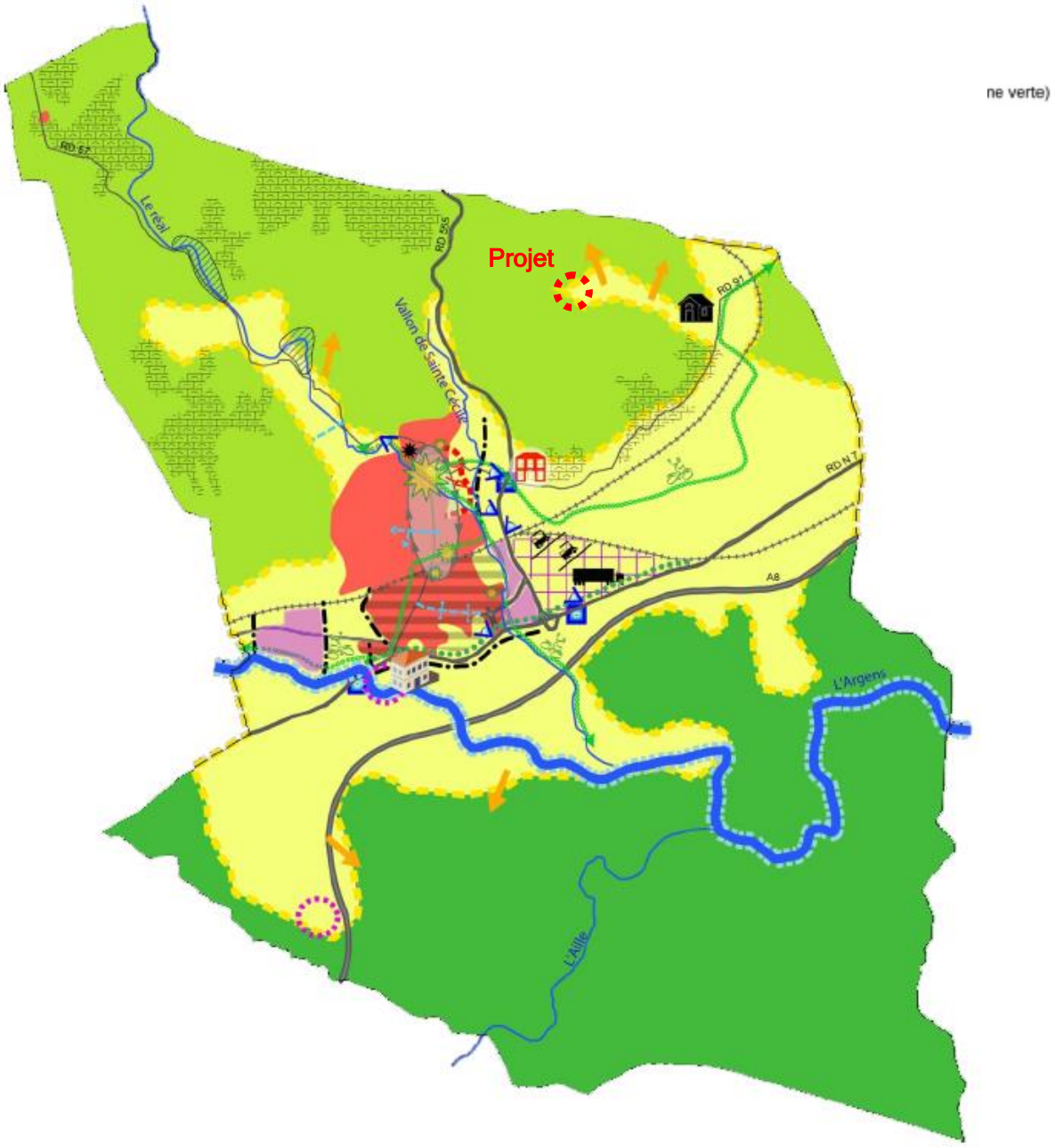
- Assurer le renforcement et la diversification de l'économie locale :
  - *Favoriser le développement d'une activité touristique et de loisirs basée sur les atouts d'équipements et d'environnement (gare S.N.C.F., maison des vins, viticulture, Sainte-Roseline, Argens, Aille, Massif des Maures…)*
  - *Renforcer l'attractivité touristique de la Commune en se dotant d'équipements et d'outils touristiques de qualité : hébergement de plein air et équipement hôtelier, structures d'accueil et d'animation touristique et culturelle (Sainte-Roseline...), circuits doux de découverte du patrimoine urbain, viticole et paysager…*
- Renforcer la place de l'agriculture :
  - *Permettre le développement d'outils économiques et techniques de la valorisation de la production agricole : cave coopérative et équipements d'accompagnement (maison de pays, promotion de circuits courts...)*

- *Donner la possibilité aux agriculteurs professionnels de promouvoir des activités complémentaires à leur production : accueil à la ferme, vente directe...*

► **Faire de l'environnement une composante qualitative du développement territorial**

- Préserver et mettre en valeur le paysage rural et urbain :
  - *De même, une protection spécifique sera mise en place pour des éléments ponctuels de paysage et de patrimoine comme les jardins potagers du pourtour du village, le canal des moulins, certains bâtiments patrimoniaux....*

Cartographie schématique du PADD en vigueur



Le projet du Domaine Font du Broc entre pleinement dans les orientations du PADD synthétisées cartographiquement, à savoir :

- le renforcement de la place de l'agriculture par la création d'un nouveau chai adapté au développement de l'activité viticole du Domaine : plantation de nouvelles parcelles de vignes et donc accroissement de la production ;

- la préservation et la mise en valeur du paysage rural par le maintien de l'exploitation qui entretien ce paysage viticole et par la réhabilitation des bâtiments existants dans le respect de l'architecture des hameaux provençaux et du patrimoine existant

- la préservation des espaces naturels par une extension limitée et maîtrisée en continuité de l'urbanisation existante et essentiellement sur des espaces déjà anthropisés et artificialisés.

4.4. Les solutions de substitutions examinées et les principales raisons du choix effectué

Plusieurs scénarii de projet ont été examinés tout au long de l'étude de projet pour permettre de choisir les implantations et les emprises des constructions nouvelles les plus appropriées pour le développement du projet. Deux scénarii se sont distingués par leur faible impact sur l'environnement.

Les 2 scénarii préférentiels

La variante entre les 2 projets concerne l'implantation du nouveau chai et des nouvelles constructions destinées aux annexes de l'hôtel.

► Scénario 1 : Un chai dissocié de l'activité hôtelière évitant les conflits d'usage

Le premier scénario (à gauche) privilégie une implantation du chai en entrée du domaine, excentrée du bâti existant. Cette implantation en retrait permet une distinction claire des activités, évitant ainsi les conflits d'usages entre activités viticole et hôtelière.

La création d'un nouveau chai permet également de créer un bâtiment technique moderne mieux adapté aux contraintes locales du terroir du Domaine. Le nouveau chai pourra ainsi permettre de satisfaire aux besoins en termes de cuverie, de réception et de sélection du raisin, de capacité de pressurage, de conditions d'élevage et de capacité de stockage de bouteille.

Dans ce scénario le nouveau chai ne consomme pas d'espace cultivé puisqu'il s'établit sur un espace déjà artificialisé : aire de dépôt et stationnement utilisée aujourd'hui pour l'exploitation viticole.

Cependant, cette implantation en lisière de forêt implique une gestion rigoureuse de l'interface forêt/chai.

		Scénarii envisagés pour l'implantation du chai	
Critères analysés		Scénario n°1 : sites distincts	Scénario n°2 : urbanisation groupée
Milieu humain & économique	Zonage PLU	Zone Ae	Zone A
	Assainissement	Non collectif	
	Servitudes	SUP du périmètre de captage éloigné du forage de Peical	
	Desserte et accès	Site déjà desservie	
	Occupation du sol *(Occsol PACA 2014)*	« Forêts mélangés » et « Vignoble »	« Zone d'activités et équipements » et « Oliveraies »
	Usage	Aire de dépôt et stationnement en tout venant	Chemin d'accès, oliviers et vignes
	Espaces agricoles	Terrain en partie cultivé par une oliveraie	Terrain en partie cultivé par une oliveraie et vignes
	Périmètre AOC	AOC Huile d'olive sur toute la commune	AOC Huile d'olive sur toute la commune
	Défrichement	En partie soumis à autorisation de défrichement	Non soumis à autorisation de défrichement
	Organisation urbaine	Bâtiment isolé connecté à l'entrée du domaine	Bâtiment en continuité du hameau existant
	Activité viticole	La création d'un nouveau chai moderne et adapté aux contraintes locales du terroir du Domaine permet de répondre pleinement aux objectifs de développement de l'activité viticole	L'insertion architecturale de l'extension du chai au bâti existant (*respect des volumes et des ouvertures).* induit des contraintes techniques réduisant la performance du chai ; ce qui compromet le projet de développement de l'exploitation viticole
Biodiversité et milieu physique	Zonages environnementaux	Chai en zone de sensibilité notable pour la Tortue d'Hermann	Zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann
	Ecologie, faune, flore	Impact à étudier sur la Tortue d'Hermann pour le chai	Pas d'impact
	Hydrologie	Pas de cours d'eau	
	Topographie	Plane	Pente générale > 10%
	Orientation	Sud / Sud-Est	Nord / Nord-Est
	Risque feux de forêt	Au contact d'un espace boisé et donc exposé à un risque feu de forêt	En continuité du hameau existant et protégé au nord par une parcelle d'oliviers cultivés
Paysage	Covisibilité	Aucune covisibilité depuis un site à enjeu majeur Covisibilité du chai depuis le chemin de la Font du Broc et l'entrée principale du Domaine	Aucune covisibilité depuis un site à enjeu majeur ni depuis le chemin de la Font du Broc
	¨Patrimoine et architecture	La construction technique du chai étant en retrait du bâti existant, il aura peu d'impact sur l'ensemble architectural remarquable du hameau traditionnel agricole et	Extension du chai qui impacterait le bâti patrimonial existant en raison des besoins en volumes et des contraintes techniques nécessaires (ouvertures, cuves, …) pour un chai efficace

- **Scénario 2 : Un chai intégré à l'espace urbanisé mais qui impact la qualité architectural du bâti existant**

Le second scénario présente une logique d'urbanisation groupée autour du hameau existant avec une implantation du chai en continuité du bâti existant. Ainsi, le retrait de la construction de la forêt n'aggrave pas le risque d'incendie mais un conflit d'usage important existera entre l'activité hôtelière et l'activité viticole, notamment lors des vendanges.

De plus, pour ne par impacter la qualité architecturale de Domaine, l'extension du chai doit pleinement s'intégrer au bâti existant, en particulier en terme de volume et de rythme d'ouverture des façades. Ces contraintes d'insertion paysagère ne permettent pas la conception d'un chai moderne et adapté à une exploitation viticole performante répondant aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du marché économique actuel (*cf. chapitre 4.1.1 précédent*).

Ce scénario induit également davantage de constructions nouvelles dédiées aux annexes de l'hôtel (restaurant, spa, gardens suite, poolhouse…) dont certaines sur une partie d'une parcelle viticole.

Ainsi, à l'issue de cette analyse, le choix s'est porté sur le premier scénario car il offre la possibilité de créer un nouveau chai moderne pleinement adapté aux contraintes locales du terroir et au projet de développement de l'exploitation viticole du Domaine sans pour autant impacter la qualité de l'ensemble bâti existant remarquable grâce à sa situation en retrait.

Il permet également de réduire la consommation d'espace notamment sur des parcelles cultivées en vignes tout en ayant davantage de facilités constructives grâce à un relief relativement plat et une bonne orientation. De plus, la consommation d'une partie de l'oliveraie pourra être facilement compensée par la plantation de nouveaux oliviers sur le domaine.

Les quelques incidences environnementales relative au site d'implantation du chai, notamment pour le risque incendie et la Tortue d'Hermann, seront étudiées lors du permis et des solutions techniques seront envisagées avec la collaboration des personnes publiques associées (SDIS, DREAL…),

4.5. Choix des modifications dans le PLU

Le PLU en vigueur des Arcs sur Argens classe l'emprise du projet en zone Agricole.

Il s'agit, pour la présente révision allégée, de pouvoir mettre en œuvre le projet hôtelier et celui de la salle de réception équestre ; projets non autorisés par le PLU en vigueur. En effet, le règlement de la zone Agricole, en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, ne permet pas :

- les changements de destinations de bâtiments agricoles et d'habitation en « commerces et activité de service » ;
- les extensions des constructions existantes pour l'hôtellerie ;
- les constructions nouvelles pour l'hôtellerie ;
- la construction nouvelle de la salle de réception liées aux activités équestres.

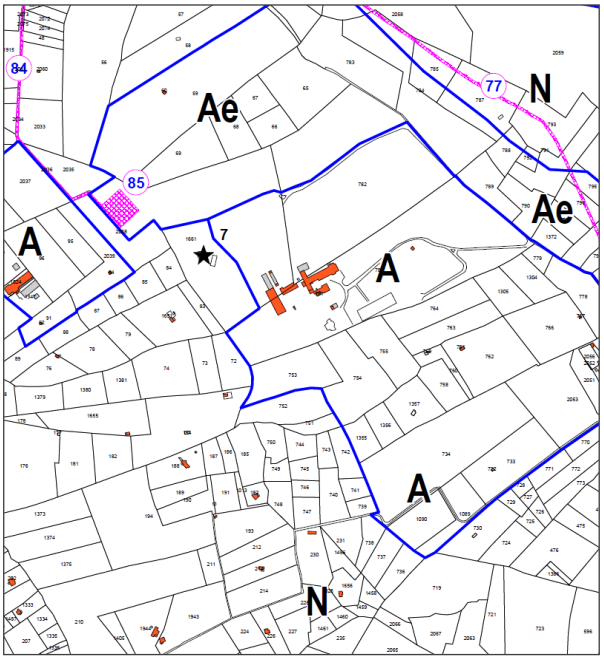
Cependant, l'article L151-13 du code de l'urbanisme, permet de créer de manière exceptionnelle un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) en zone agricole après avis de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), dans lequel sont notamment autorisées des constructions.

Il s'agit donc, dans le cadre de la présente révision allégée et en conformité avec l'article L151-13 du code de l'urbanisme, de créer un STECAL en zone agricole. Ce dernier se traduit par la création d'un sous-secteur de la zone agricole qui sera spécifique au projet. Dans ce secteur, seront définies les règles spécifiques permettant la réalisation du projet.

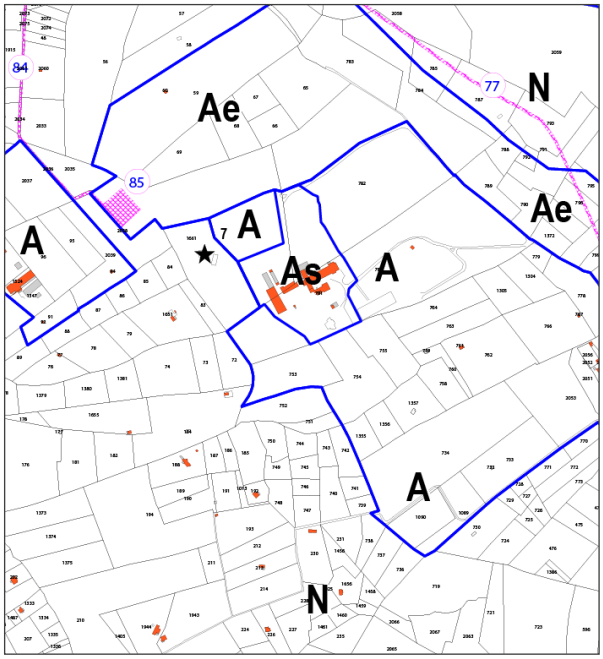
4.5.1. Le projet de zonage

Il est proposé de créer un nouveau secteur As au sein de la zone agricole. Une réglementation spécifique à ce nouveau secteur sera intégrée au règlement de la zone A afin de maîtriser l'occupation du sol de l'activité, la taille et la capacité d'accueil du secteur.

Zone A du PLU en vigueur



Projet : un nouveau secteur As dans la zone A



► Bilan des surfaces

La surface du secteur As sera de 45 750 m².

PLU en vigueur *Approuvé le 07/11/2013*		Le Projet de Révision n°2, dite "allégée"		Evolution des surfaces	
Zones	**Surface**(ha)	**Zones**	**Surface**	**Surface**	**%**
A	1205,1	A	1 200,5	-4,58	-0,38%
Ae	85,8	Ae	85,8	-	-
Ap	248,7	Ap	248,7	-	-
		As	4,58	4,58	-
TOTAL	1 539,6	**TOTAL**	1 539,6	-	-

4.5.2. La justification du périmètre du STECAL dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet

Les STECAL ne doivent ni compromettre l'activité agricole en étant source de difficultés pour l'économie agricole ni porter atteinte à l'environnement naturel. En effet, l'article L151-13 du code de l'urbanisme autorise les STECAL, à titre exceptionnel, mais le PLU doit en préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer une capacité limitée et une insertion dans l'environnement en compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Pour cela, la délimitation du STECAL a été précisément étudiée.

► Choix de délimitation du STECAL

L'implantation du STECAL prend en compte les critères suivants :

- l'occupation du sol : le périmètre du STECAL comprend uniquement le mas existant et son parc paysager qui l'entoure. Ainsi, les secteurs recevant des constructions nouvelles seront en continuité des constructions existantes et sur un espace déjà artificialisé pour la salle de réception équestre ;
- les enjeux paysagers : espace non perceptible ;
- les enjeux environnementaux présents sur le territoire : peu d'enjeux environnementaux sur ce secteur et consommation très limitée de l'espace naturel et agricole.

Ensuite, les dimensions du STECAL ont été ajustées en tenant compte du fait que l'exercice de la réflexion en termes d'intégration dans l'environnement doit encore être possible au stade des études de mise au point du projet de permis de construire.

► Un projet agricole au caractère exceptionnel

Le STECAL créé par le projet de révision de PLU sera le premier STECAL du PLU de la commune des Arcs-sur-Argens. Cela répond donc pleinement au caractère exceptionnel posé par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- **UN SECTEUR DE TAILLE LIMITEE**

La surface du STECAL est limitée au regard de la surface totale de l'unité foncière mais également au regard de la zone Agricole du PLU et du territoire communal. En effet, avec une surface **de 45750m²,** la taille du STECAL est limitée par rapport à :

- la surface de l'unité foncière de l'exploitation :5,9%
- la surface de la zone agricole du PLU : 0,3%
- La surface du territoire communal :0,08%

- UN SECTEUR DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La capacité d'accueil existante du site de projet est d'environ 1550 personnes. Le projet projette une capacité d'accueil sur le périmètre du STECAL d'environ 350 personnes en moyenne et 635 personnes maximum. Sur la totalité du Domaine, la capacité d'accueil serait d'environ 480 personnes en moyenne (-224%) et 820 personnes au maximum (-90%). Ainsi, on observe une réduction conséquente de la capacité d'accueil du Domaine résultant de la suppression de l'activité « évènementiel » (réception de mariage et séminaire) qui pouvait induire 1420 personnes sur le site tandis que l'hôtel n'en génère qu'au maximum 144 personnes.

De plus, le STECAL fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de répondre au mieux aux exigences en matière d'implantation et de préservation de l'environnement agricole dans lequel il s'inscrit.

4.5.3. Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur As correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil d'activités touristiques (hôtellerie, restauration). Conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dans les STECAL devront justifier de l'absence d'impact sur l'activité agricole, le paysage, et l'environnement naturel. Pour cela, des règles de hauteur, de densité, d'implantation, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, doivent être définies dans le règlement du PLU.

C'est dans ce souci de bonne insertion dans l'environnement, que le règlement du PLU exige de ces nouvelles constructions, en plus des règles de hauteur, d'implantation et de densité, une simplicité des volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatible avec la bonne économie de la construction, et l'harmonie du paysage.

La définition d'OAP sur ce secteur de taille et de capacité limitées permet, au-delà des règles générales du secteur As, de définir un principe d'aménagement précis et adapté au STECAL agricole afin de garantir la réalisation d'un hameau de type provençal traditionnel et le respect de l'activité des sols agricoles, la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages. Les principes d'aménagement précisent ainsi :

- la localisation des espaces communs dont les stationnements et les jardins d'agrément,
- les accès,
- l'implantation des constructions,
- les cheminements doux,
- les arbres à préserver ou à planter,

La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur As permet ainsi de garantir l'insertion des futures constructions du STECAL dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

► Cohérence de l'OAP et ses principes avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

L'OAP sectorielle du Domaine Font du Broc vise à encadrer le projet de développement hôtelier du domaine en lien direct avec les activités viticoles et équestres existantes.

Pour cela l'OAP précise les conditions de constructibilité de secteur de taille et de capacité d'accueil afin que le projet s'insère dans le hameau existant et le paysage environnant. A ce titre, elle est pleinement compatible avec l'enjeu majeur du PADD qui est « *d'organiser le territoire en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie, et protection des paysages urbains, naturels et agricoles*. »

4.5.4. Le projet de règlement

La zone Agricole du PLU en vigueur est complétée par certaines dispositions spécifiques au secteur As et notamment l'article 9 sur l'emprise au sol.
Le coefficient d'emprise au sol défini prend en compte l'emprise au sol des bâtiments existants dans le périmètre du STECAL et celle des bâtiments projetés dans ce même périmètre.

Caractère de la zone As : secteur spécifique à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à l'activité touristique du Domaine Font du Broc. Ce secteur fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 vis-à-vis de laquelle toutes constructions nouvelles, aménagements et occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles.

Article 2-A – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières :

[…]
Dans le secteur As, à condition de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers et d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont également autorisés :

- les constructions et affectation du sol destinées à l'hébergement touristique et toutes les activités qui leurs sont complémentaires, notamment la restauration ;
- les constructions à usage d'habitation en complément et en lien avec les activités autorisées à condition que la surface affectée à l'habitation soit proportionnelle et cohérente par rapport au besoin de l'activité autorisée ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles et d'habitation existants à vocation d'activité touristique.

Article 4-A – Desserte par les réseaux

Dans le secteur As, tout projet à vocation touristique réalisé dans le secteur en compatibilité avec l'OAP n°7, doit être précédé d'une étude d'impact sur la ressource en eau.

Article 9-A – Emprise au sol

Dans le secteur As, l'emprise au sol des constructions, hors bassin et piscine, ne pourra excéder **15%** de la superficie du terrain constructible

Article 10-A – Hauteur des constructions

Dans le secteur As :

- Pour les constructions nouvelles en extension du bâti existant, la hauteur H doit être compatible avec les hauteurs des constructions existantes.
- Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation et d'hébergement, la hauteur H est fixée à un maximum de 4 mètres.

5. Articulation du projet avec les documents hiérarchiquement supérieurs

Conformément aux l'article L131-1 à 7du Code de l'Urbanisme, la révision dite « allégée » n°2 du PLU des Arcs doit être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie approuvé le 11 juillet 2019, les règles générales du SRADDET de la région Sud, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 et le PGRI Rhône-Méditerranée 2016-2021. Sa compatibilité avec le projet de SCoT en cours d'approbation a également été étudié.

Il doit également prendre en compte les objectifs du SRADDET de la région Sud et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA,

5.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Dracénie en cours d'approbation

Le Schéma de Cohérence Territorial de la Dracénie Provence Verdon agglomération a été approuvé par le conseil d'agglomération le 12 décembre 2019.Il intervient sur 19 communes et ses quelques 110 000 habitants, appelés à devenir 125 000 habitants à l'horizon 2030. Mais par décision du 25 février 2020, le préfet a suspendu son caractère exécutoire en raison de l'absence d'avis du comité de massif et du manque de justification en terme de consommation économe de l'espace.

Le PLU doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT qui met en œuvre les objectifs du Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) en définissant des orientations au contenu normatif. Le PADD du SCoT, quant à lui, exprime la stratégie de développement et à ce titre, expose les choix retenus et fixe les objectifs des politiques publiques correspondantes.

Le PADD du SCoT stipule clairement que : **« *Les activités liées à l'économie touristique d'une part et le développement des domaines viticoles d'autre part sont des composantes motrices du territoire et pourront se développer en cohérence avec l'environnement naturel exceptionnel dont elles tirent une partie de leur attrait.* »**

Cet objectif important du PADD a été pris en compte dans le document d'orientation et d'objectifs, au travers de l'orientation n°10 concernant directement le projet du Domaine Font du Broc :

Orientation 10 - Les espaces agricoles
Alinéa 2°) Dans l'ensemble des espaces agricoles, sont autorisés les projets de développement consacrés au tourisme (œnotourisme, hôtellerie…) *ou aux loisirs pour autant que l'usage agricole des espaces concernés soit pérennisé et que l'activité considérée reste accessoire. Pour ces projets, la surface de plancher maximale n'est pas fixée.*

De manière générale, la traduction de ces projets « autres », relevant de l'alinéa 2°, en zone agricole dans les documents d'urbanisme locaux pourra nécessiter la création de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) ou d'un dispositif réglementaire équivalent. La limitation même de l'emprise consacrée à la fonctionnalité non agricole et la pérennité de l'activité agricole sont autant de circonstances qui lèvent, dans ces situations, l'application du principe de compensation.

Dans le cas de surfaces agricoles classées en AOP, les modalités de l'application du principe de compensation sont définies quantitativement et qualitativement toujours selon un principe de proportionnalité. Il sera recherché une approche suivant la logique ERC : « Eviter, Réduire, Compenser».

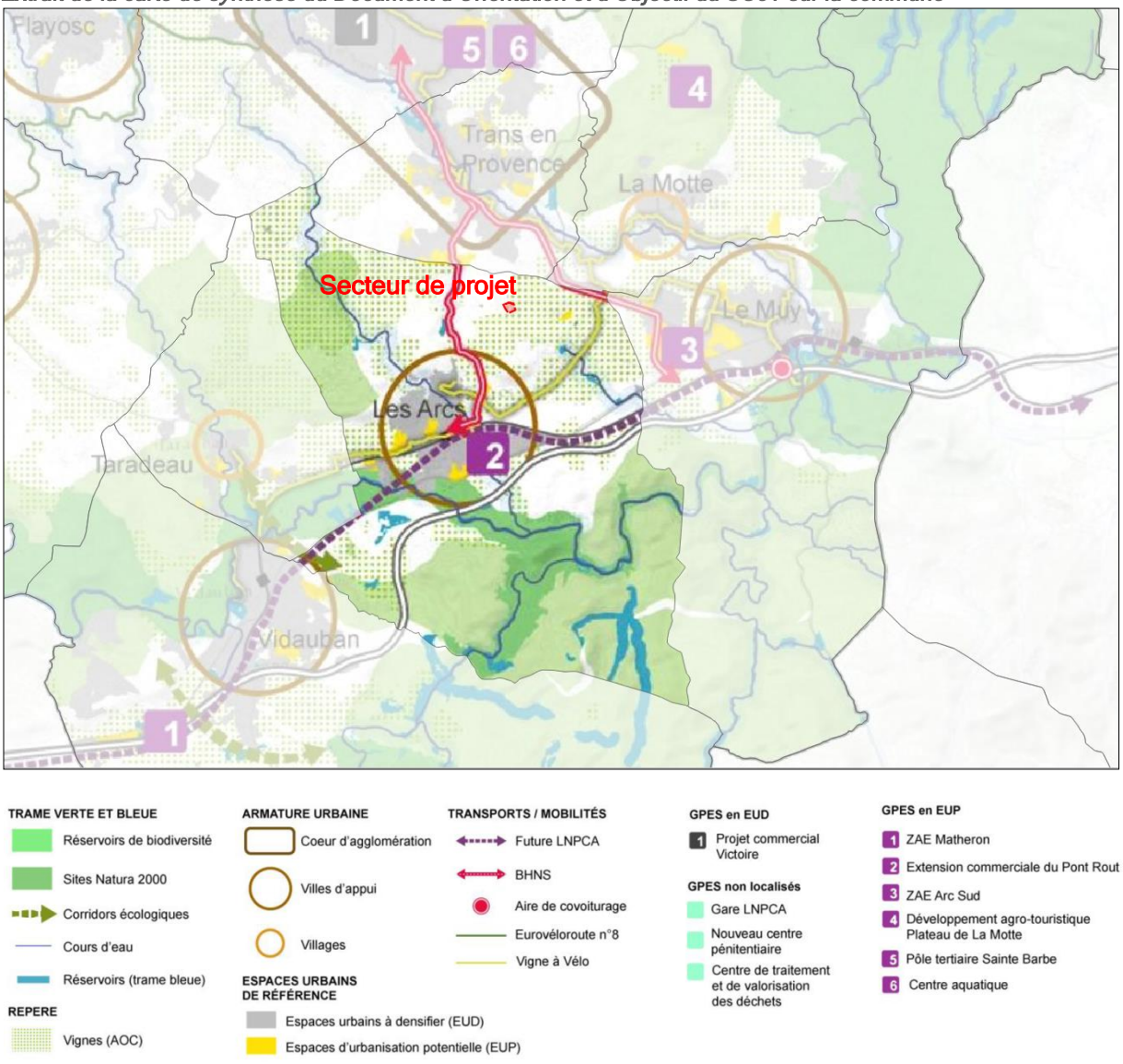
⇨Le présent projet de création d'un STECAL agricole en vue du projet hôtelier du Domaine Font du Broc en lien direct avec les exploitations viticole et équestre existantes entre pleinement dans cette orientation édictée par le projet de SCoT.

Le projet du STECAL du Domaine Font du Broc prend également en compte l'Orientation 8 sur la protection de la ressource en eau et du sous-sol puisqu'il prévoit la réhabilitation de son réseau d'assainissement autonome existant afin de l'adapter au projet et aux nouvelles normes tout en tenant compte de la présence du périmètre de captage du forage de Peical.

De plus, on peut voir sur la carte ci-après, que **le secteur de projet du Domaine Font du Broc** :

- **ne s'inscrit pas dans des espaces naturels et forestiers protégés** (Orientation 9) et ne touche pas les continuités écologiques et la trame verte et bleue (Orientation 11) ;
- **n'a pas d'incidence sur les lisières urbaines et entrées de ville** (Orientation 6),les risques naturels (Orientation 7), les projets d'équipements et de services (Orientation 12), l'habitat (Orientation 13), le transport et les déplacements (Orientation 14), les équipements commerciaux et artisanaux et les zones d'activités économiques (Orientation 15).

Extrait de la carte de synthèse du Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT sur la commune



Le présent projet est pleinement compatible avec le projet de SCoT. Il va permettre de valoriser et développer une activité agricole existante tout en renforçant l'attractivité touristique de l'ensemble du territoire de la Dracénie et en créant des emplois : il est attendu +100 emplois en 2023 70 supplémentaires en 2026 sur l'ensemble du Domaine (activités touristiques, équestres, viticoles confondues).

5.2. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de la Dracénie

Le PLH 2019-2024 (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté d'agglomération Dracénoise a été approuvé en 2019. Ce document vise à définir pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le présent projet n'ayant pas d'incidence en matière de logement ou d'habitat, **il n'entraîne pas d'incompatibilité avec le PLH approuvé.**

5.3. Compatibilité avec les règles du SRADDET de la région Sud et prise en compte de ses objectifs

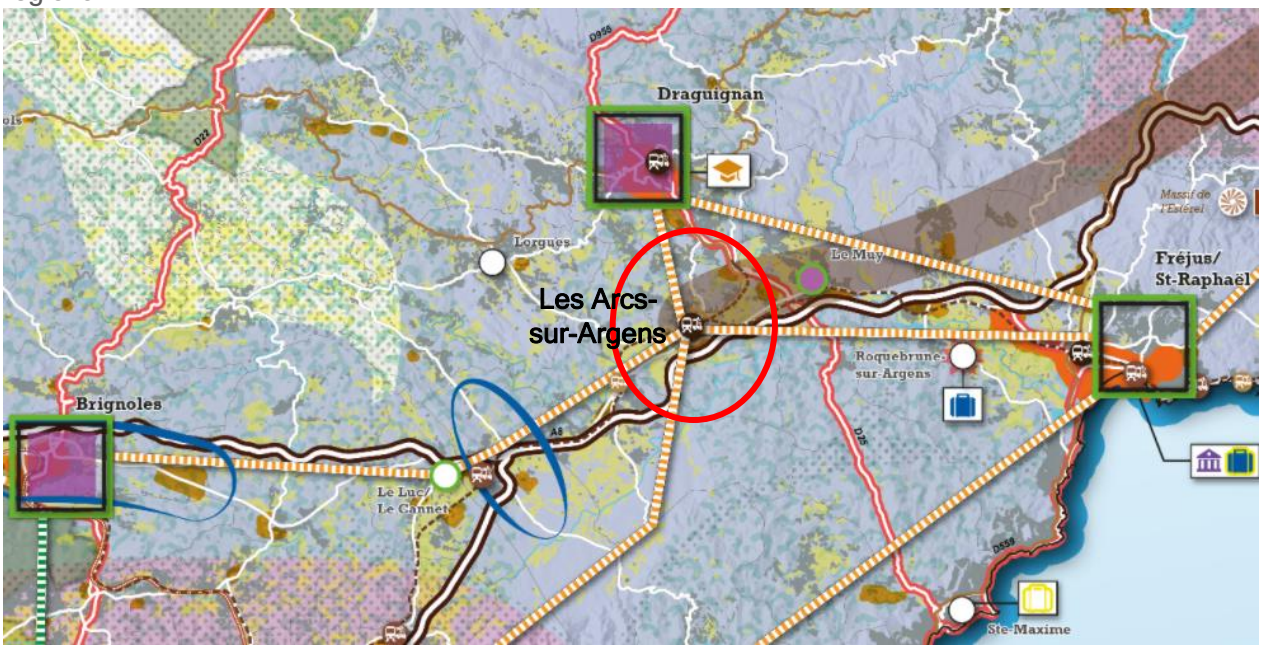
Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est un document qui fusionne plusieurs documents ou schémas existants : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT), Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD), Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Sud a été approuvé le 26 juin 2019 par l'Assemblée régionale, puis postérieurement rendu exécutoire.

Les objectifs et les règles du SDRADDET sont définis autour de 3 grandes lignes directrices :

- Ligne directrice n°1 : **Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional**
- Ligne directrice n°2 : **Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau**
- Ligne directrice n°3 : **Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants**

Ces objectifs ont ensuite été spatialisés pour visualiser l'armature urbaine du territoire et l'organisation des villes et villages jouant un rôle structurant dans l'aménagement du territoire régional.



Des règles découlant des objectifs ont enfin été décidées en association avec les personnes publiques compétentes pour l'élaboration des SCoT et des PDU ainsi que les Départements, les Parcs Naturels Régionaux et les représentants de l'état.

L'enjeu territorialisé de la commune des Arcs sur Argens réside essentiellement dans la création d'un pôle d'échange multimodales à forte affluence dans l'objectif de fluidifier l'intermodalité par l'optimisation des pôles d'échange pour renforcer le rayonnement du territoire régional et déployer la stratégie régionale de développement économique. La commune des Arcs n'est pas considérée comme une centralité urbaine à l'échelle de la stratégie urbaine régionale.

Le projet de Font de Broc propose un projet de développement économique participant au rayonnementdu territoire tout en soutenant des activités agricoles et en prenant en compte, dès sa conception et à l'échelle du projet : la préservation de la ressource en eau, la gestion des eaux pluviales, la performance énergétique des constructions, la préservation des espaces cultivés, l'intégration dans le paysage. A ce titre, **le projet est compatible avec les règles du SRADETT et prend pleinement en compte ses objectifs.**

5.4. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (le SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un outil de planification concertée de la politique de l'eau permettant d'atteindre les objectifs de la directive cadre sur l'eau. Il est élaboré par le comité de bassin. Après son adoption, il entre en vigueur pour une période de 6 ans. Il fait ensuite l'objet d'une révision pour prendre en compte l'évolution de l'état des eaux et les évolutions du contexte. Dans la continuité du SDAGE 2010-2015, un SDAGE a été élaboré pour les années 2016 à 2021. Ce dernier a été adopté en séance plénière le 20 novembre 2015 par le Comité de bassin Rhône-Méditerranée.

Les grandes orientations du SDAGE Bassin Rhône Méditerranée sont :

- s'adapter aux effets de changement climatique ;
- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
- renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
-

De plus, le SDAGE s'accompagne :

- d'un programme de surveillance qui permet d'une part d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de constituer un état des lieux de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du programme de mesures ;
- d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts ;

La révision allégée n°2 des Arcs sur Argens doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

ORIENTATIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PROJET
Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences des évolutions climatiques, les besoins de développement et d'équipement	L'impact des besoins en eau, en lien avec la nouvelle offre de logements touristiques, sur les ouvrages d'adduction devrait être limité du fait de conduites existantes et d'une ressource disponible.
Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé	Le domaine n'est pas raccordé au réseau d'assainissement public mais est équipé d'une installation autonome qui sera redimensionnée pour pouvoir accepter une charge supplémentaire d'eaux usées (du fait d'une nouvelle offre de logements touristiques). L'étude hydraulique a estimé le volume d'eaux usées du domaine (avec le projet) à 76 m3 / jour de pointe, contre 30 m^3 actuellement. Le Domaine entre en partie dans le périmètre de protection du captage de Peical. Le futur Chai (situé hors STECAL) se situe dans le périmètre de protection du forage du Peical. Un hydrogéologue expert interviendra au stade du projet architectural détaillé pour définir précisément la profondeur maximale à ne pas dépasser pour la construction de la cave enterrée. L'avis de l'Agence Régionale de Santé et du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques seront nécessaires au stade du permis de construire. Quant aux éventuelles incidences du réseau d'assainissement du projet sur le forage de Peical (protégé par DUP), le projet vise à un remembrement d'installations déjà présentes et dotées d'un système d'assainissement autonome conforme qui sera adapté aux besoins du projet. Le projet n'est ainsi pas de nature à générer des pollutions susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau. Notons que les eaux de process du nouveau chai seront gérées dans un dispositif spécifique assurant un parfait traitement de ces effluents spéciaux (chargés en DBO5 notamment).
Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement	Le projet a fait l'objet d'une étude hydraulique qui a permis de mettre en évidence le volume d'eaux usées à traiter in fine. Cette étude a mis en avant l'intérêt de redimensionner les ouvrages existants pour assurer le traitement de ce nouveau volume dans le respect de l'environnement. Ainsi, les ouvrages existants seront redimensionnés tout en conservant le principe de fonctionnement (prétraitement + infiltration).
Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques	La zone de projet n'est pas concernée par le risque inondation. La zone n'est pas traversée par un cours d'eau et elle est aussi suffisamment éloignée de ruisseaux temporaires.

Le Domaine Font du Broc est éloigné des cours d'eau et des ruisseaux temporaires. Le projet prendra pleinement en compte les enjeux relatifs à la ressource en eaux et à la qualité des eaux, notamment par l'adaptation de ses réseaux d'assainissement et du pluvial et par la prise en compte du périmètre de captage. A ce titre, **le projet n'entraîne pas d'incompatibilité avec le SDAGE approuvé.**

5.5. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est un document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée. Élaboré par le préfet coordonnateur de bassin, il couvre une période de six ans.

Conformément à l'article L. 566-7 du Code de l'environnement, le PGRI définit, à l'échelon du bassin hydrographique, les objectifs de gestion des risques d'inondation pour réduire les conséquences négatives des inondations. Ceux-ci doivent permettre d'atteindre les objectifs prioritaires de la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation. Le PGRI Rhône-Méditerranée a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin.

Le Domaine Font du Broc se situe en dehors de toute zone à risque inondation et le projetn'a pas d'incidence sur le risque inondation. **Il n'entraîne donc pas d'incompatibilité avec le PGRI approuvé**.

5.6. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) constitue un outil d'aménagement du territoire élaboré par la Région et l'Etat, et qui vise à mieux transcrire les enjeux de la biodiversité dans les projets de développement régionaux. Il a été adopté le 17 octobre 2014 par le Conseil régional et approuvé le 26 novembre 2014 par arrêté préfectoral.

Les modalités de mise en œuvre et les fondements du SRCE sont encadrés par le décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 et par les orientations nationales TVB pour la préservation et la restauration des continuités écologiques (Décret n° 2014-45 du 20 janvier 2014). Le SRCE est en effet une déclinaison opérationnelle des stratégies nationales et régionales en faveur de la biodiversité, reposant sur la définition d'une trame verte et bleue. Cette démarche TVB vise à maintenir et à reconstituer un réseau sur le territoire régional pour que les différentes espèces puissent circuler et ainsi satisfaire l'ensemble de leurs besoins vitaux (repos, nourrissage, reproduction). L'enjeu est d'enrayer la perte de biodiversité, de préserver et de remettre en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et en s'adaptant au changement climatique.

Le Domaine Font du Broc se situe en dehors de tous réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés à l'échelle régionale. Il n'entraîne donc **pas d'incompatibilité avec le SRCE approuvé.**

6. Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures

Le Domaine Font du Broc est à la fois un domaine viticole, une écurie de dressage de chevaux lusitaniens et un lieu privilégié pour accueillir des évènements ponctuels (mariages, séminaires ...).

Le projet, qui fait l'objet d'une révision allégée du PLU, vise à conforter les activités existantes en développant le volet "tourisme" : œnotourisme & hôtellerie haut de gamme.

Ainsi, le projet - concerné par la révision allégée - consiste à créer mais surtout requalifier des bâtis et espaces existants :

- 1 ensemble de 60 chambres (juniors et suites) dont une partie empiète sur une parcelle d'oliviers (extension de 1 550 m²).
- 9 "gardens suites" construites au Sud du Domaine, sur la partie basse enherbée d'une parcelle de vignes et au droit de l'actuelle basse-cour (450 m²)
- 1 espace salon/ bar à vin de l'hôtel (requalification du bâtiment accueillant l'actuelle réception du Chai)
- 2 espaces restaurant (requalification de bâtiments existants)
- 1 ensemble Appart's hôtels (requalification du logement du propriétaire)
- 2 bâtiments accueillant 1 spa, 1 salle de sport et de yoga : requalification de l'écurie et espace cérémonie
- 1 salle évènementiel équestre en contrebas de la piscine (250 m²) sur un espace déjà artificialisé (dalle béton)
- Hors STECAL, 1 chai sera implanté sur une plateforme déjà artificialisée

Extension et consommation du projet

Il est ainsi attendu le confortement et le remembrement d'une offre de services, essentiellement touristique. La capacité d'accueil actuelle du site est d'environ 1550 personnes. Le projet et ses nouveaux équipements réduiront cette capacité d'accueil à la baisse à savoir 355 personnes en moyenne sur le périmètre du STECAL et 480 personnes en moyenne sur le Domaine. La capacité d'accueil pourra cependant atteindre un maximum de 635 personnes sur le STECAL et 820 personnes dans le Domaine. Une réduction importante de la capacité d'accueil en conséquence de la transformation des salles de réception en chambres /appart d'hôtels.

Notons que le projet va permettre la création d'emplois : il est attendu +100 emplois en 2023 puis un total de +150 emplois en 2026 sur l'ensemble du Domaine (activités touristiques, équestres, viticoles confondues).

En termes d'incidences environnementales, ce sont les projets de construction de 9 Gardens suites, de la salle évènement équestre, d'une partie des chambres d'hôtels sur une parcelle d'oliviers et le déplacement du Chai (situé Hors STECAL) qui suscitent le plus d'attention.

6.1. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Rappelons que le domaine est raccordé au réseau d'eau potable public et dispose d'un assainissement autonome (le domaine n'est pas raccordé au réseau d'assainissement public). Ces deux réseaux fonctionnent aujourd'hui avec une capacité d'accueil de 1550 personne environ.

Il est attendu une augmentation des consommations en eau potable et des rejets d'eaux usées en lien avec une offre de logements touristiques (60 chambres, 2 Appart's suites, 9 gardens suites). Actuellement, le volume d'eaux usées pour une journée de pointe est estimé à 42,9 m^3 soit 286 équivalents-habitants sur le domaine. En intégrant le projet, le volume d'eaux usées est estimé à 59,5 m^3 soit 397 équivalents-habitants.

Le système actuel de traitement des eaux usées ne sera donc plus suffisant pour accueillir la charge supplémentaire liée à la création de l'hôtel. Un redimensionnement des ouvrages existants sera réalisé afin de permettre au système d'accepter cette charge supplémentaire tout en conservant le principe de fonctionnement (prétraitement + infiltration). Le réseau d'eaux usées sera étendu pour permettre de collecter tous les effluents provenant des nouveaux bâtiments.

Le déplacement du chai actuel entraînera également le déplacement ou la recréation des ouvrages de prétraitement débourbeur et dégrilleur pour être positionnés juste en aval du futur chai. Notons que le futur Chai se situe dans le périmètre de protection du forage du Peical. Un hydrogéologue expert interviendra au stade du projet architectural détaillé pour définir précisément la profondeur maximale à ne pas dépasser pour la construction de la cave enterrée. L'avis de l'Agence Régionale de Santé et du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques seront nécessaires au stade du permis de construire.

Quant aux éventuelles incidences du réseau d'assainissement du projet sur le forage de Peical (protégé par DUP), le projet vise à un remembrement d'installations déjà présentes et dotées d'un système d'assainissement autonome conforme qui sera adapté aux besoins du projet. Le projet n'est ainsi pas de nature à générer des pollutions susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau.

Notons que les eaux de process du nouveau chai seront gérées dans un dispositif spécifique assurant un parfait traitement de ces effluents spéciaux (chargés en DBO5 notamment).

L'arrêté préfectoral autour du forage de Peical n'instaure pas de règles d'interdiction susceptibles de remettre en cause le projet de Chai. Lors du dépôt du permis de construire, les instances concernées (ARS, ...) se prononceront sur les mesures de précaution à prendre au regard de l'inscription du projet dans le périmètre éloigné.

6.2. Sur la gestion des eaux pluviales, le ruissellement

La propriété comprend 3 bassins qui ont été réalisés sur l'axe principal d'orientation ouest-est. Ils se situent en partie basse du domaine et servent à la fois d'agrément et d'ouvrage de gestion des eaux pluviales. A l'état actuel, le volume de rétention est de 4 967 m^3 pour le bassin de rétention collectant

les flux produits au sein du secteur d'étude. Ce volume est nettement inférieur au volume disponible de 11 400 m^3 du bassin 3 de rétention existant.

Les nouvelles constructions et aménagements projetés dans le cadre du projet vont engager des remodelages. Ceux-ci sont susceptibles, par l'imperméabilisation nouvelle, de modifier le ruissellement. Le projet prévoit une surface supplémentaire de 2 063 m² d'emprise au sol par rapport à l'existant portant la surface imperméabilisée in fine à 30 426 m² sur l'ensemble de l'opération. Notons que la surface imperméabilisée correspond aux toitures, bassins, voiries et autres surfaces revêtues. L'étude hydraulique a estimé un volume de rétention du projet de 5 490 m^3 pour le bassin de rétention collectant les flux produits au sein du secteur d'étude. Ainsi, le volume disponible des bassins de rétention de 11 400 m³ est largement suffisant pour les nouvelles imperméabilisations.

Il n'est attendu qu'une imperméabilisation sommaire du site qui sera sans conséquence sur le ruissellement du fait de bassins de rétention suffisamment dimensionnés.

6.3. Sur la biodiversité et les corridors écologiques

Le projet n'impacte aucun périmètre de protection du milieu naturel. La zone de projet n'est pas comprise dans un espace forestier, ni dans une ZNIEFF. Elle ne touche pas de site Natura 2000 et n'appartient à aucun parc naturel national ou régional. Le premier site Natura 2000 le plus proche (Val d'Argens) se situe à plus de 4 kilomètres du projet.

Le projet s'inscrit au sein de surfaces déjà bâties et pour partie d'une parcelle d'oliviers. L'état initial de l'environnement a révélé l'absence d'enjeu lié à la biodiversité au droit de la zone de projet.

Le site du projet est concerné par le Plan National d'Action en faveur de la Tortue d'Hermann. Il se situe en zone de sensibilité moyenne à faible. Afin d'évaluer au mieux les incidences du projet sur la tortue d'Hermann, une étude spécifique sur la Tortue d'Hermann a été réalisée par un cabinet expert. Celle-ci a conclu à l'absence d'impact du projet sur la Tortue d'Hermann : Au vu du caractère totalement anthropisé de l'aire d'étude, de l'absence d'habitat favorable à la Tortue d'Hermann et de l'isolement de celle-ci par rapport aux populations locales (domaine du Château Font du Broc totalement clôturé de manière étanche vis-à-vis de l'espèce), les incidences de la création d'une zone de STECAL sont jugées nulles vis-à-vis de l'espèce.

Aucune mesure de traitement des impacts n'est envisagée.

De même, sur le plan des continuités écologiques, le projet a un impact nul au regard de l'occupation actuelle des sols (anthropisée).

6.4. Sur Natura 2000

La révision allégée du PLU des Arcs-sur-Argens a fait l'objet d'une évaluation au regard du réseau Natura 2000. Notons que la commune des Arcs entre dans les limites du site Natura 2000 "L'Argens", situé à environ 4 km au Sud du Château Font du Broc.

Sur l'aire du projet, les habitats naturels en présence sont relativement courants et ne présentent pas d'enjeu particulier en tant que tel. Les autres habitats de l'aire de projet ont un caractère anthropique limitant leur intérêt.

Au regard du contexte local du secteur à projet (artificialisé), de l'éloignement du site Natura 2000 (Val d'Argens) et des caractéristiques propres à ce site, de l'absence de lien hydrographique ou terrestre (corridor boisé …), le projet n'est pas de nature à remettre en cause le maintien et la survie des habitats et des espèces à l'origine de la désignation du site Natura 2000 "Val d'Argens".

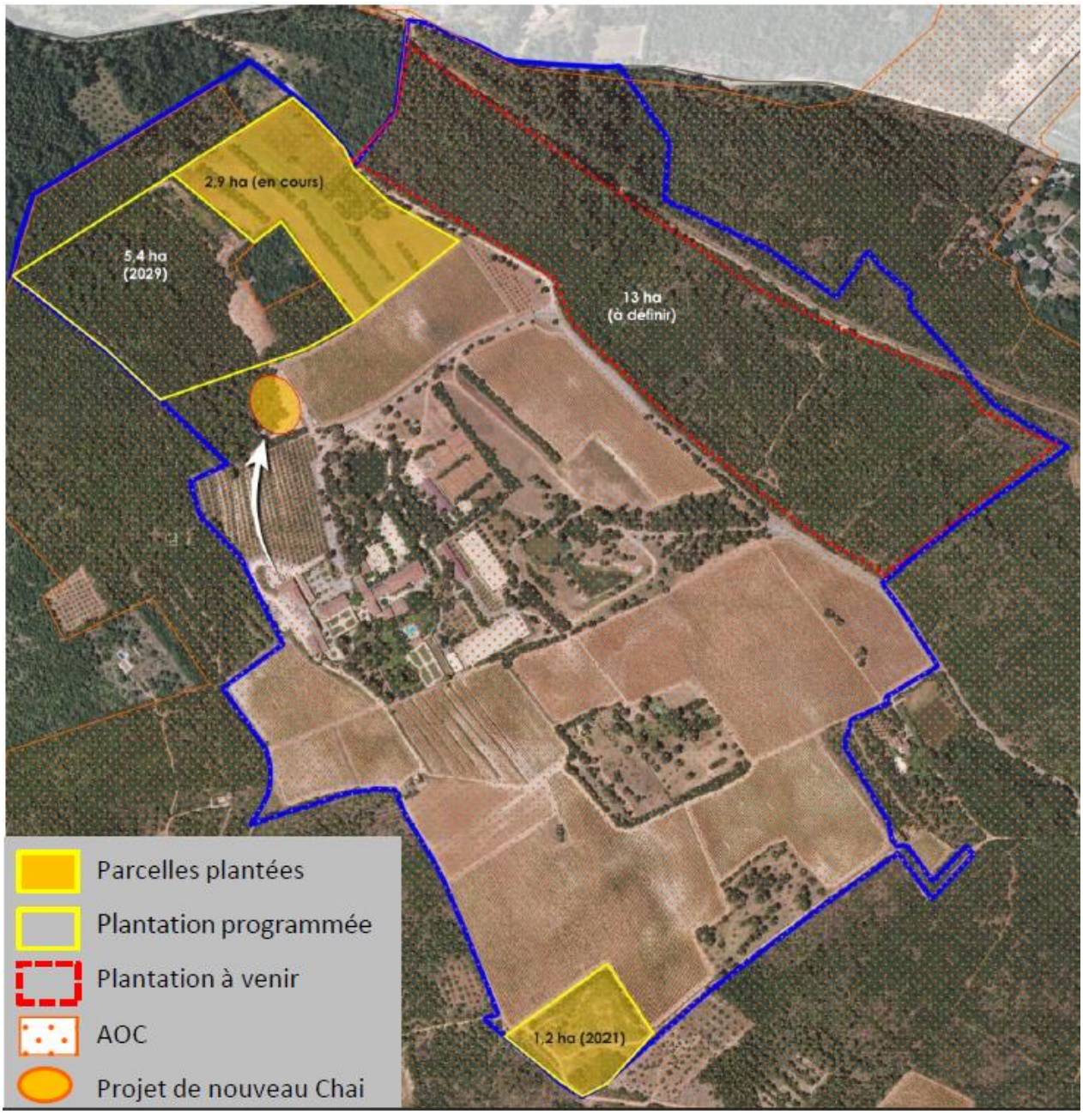
6.5. Sur la zone agricole

La construction des chambres d'hôtels sur une partie d'une parcelle d'oliviers va occasionner la perte d'environ 1000 m² de terres cultivées (plantation d'oliviers) classées en zone A. La perte de ces terres sera facilement compensée par le déplacement de ces oliviers sur le domaine.

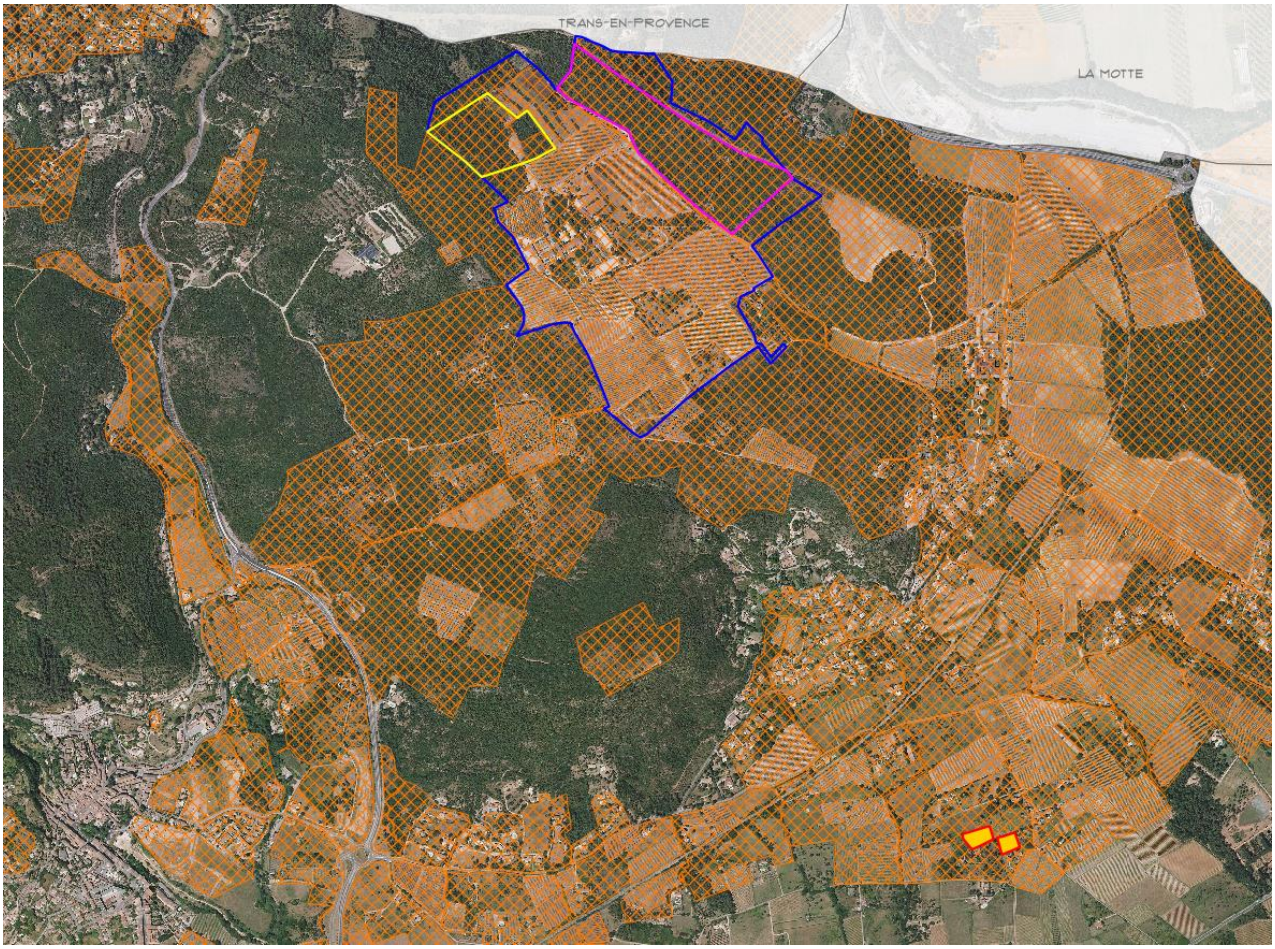
Le projet de construction de 9 gardens suites empiète sur la partie basse enherbée d'une parcelle de vignes. Cette parcelle, qui entre dans le périmètre de l'appellation AOC Côte de Provence, présente un très faible intérêt pour la culture de la vigne au regard de sa pente (supérieure à 10%) et de la qualité agronomique des sols. Néanmoins, il n'est pas envisagé dans le cadre du projet de supprimer ou réduire cette parcelle de vignes. Les travaux pourront à maxima engager la suppression d'un rang de vignes.

Notons que le Domaine continue d'exploiter de nouveaux terrains pour la culture de la vigne : 4,1 ha ha de vignes AOC ont été plantés en 2020 et 2021 (hors secteur soumis à autorisation de défrichement).

Le projet prévoit également, en compensation, la plantation de nouveaux vignobles AOC Côte de Provence sur des parcelles du domaine : la plantation de 5,4 ha est programmée d'ici 2029 et 13 nouveaux hectares sont retenus, au nord-est du domaine, dans les prochaines années). Ces terres présentent de bonnes conditions d'exploitation et une qualité des sols adaptées à la culture de la vigne.



En plus de ces mesures de compensation, le domaine prévoit également la mise à disposition de terres, situées en dehors du Domaine (parcelles C963 et 971), pour un jeune agriculteur via un partenarial avec la Chambre d'Agriculture.



Domaine Font de Broc

Plantation programmée2029

Plantation à venir

Parcelle mise à disposition

AOC

► Justification de la réduction non substantielle des productions bénéficiant d'une AOC

Conformément au décret n°2016-1886 du 26 décembre 2016, la réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée n'est pas considérée comme substantielle.

En effet, la réduction des surfaces d'oliveraie est largement intérieur a 2% de l'aire comprise dans le périmètre géographique de l'Huile d'olive de Provence, correspondant à l'ensemble du territoire communal : réduction des surfaces d'oliveraie AOC de 1000m² représentant environ 0, 0018 % de l'aire géographique AOC Huile d'olive de Provence de la commune des Arcs.

De plus, hors STECAL, la construction du nouveau Chai n'impacte pas un terrain cultivé.

6.6. Sur le paysage

Les enjeux paysagers en lien avec le projet sont jugés très faibles à l'échelle du paysage immédiat, et nuls aux échelles du paysage rapproché et du grand paysage.

La sensibilité paysagère du projet est à mettre en lien avec les nouvelles constructions projetées (9 gardens suites, extension du bâtiment du Chai pour accueillir chambres d'hôtels, salle évènement équestre). Ces futures constructions s'inscrivent en continuité des bâtiments existants du Domaine. Les incidences de ces constructions sont jugées très faibles sur le paysage immédiat. Afin de minimiser leur empreinte paysagère, la hauteur des "gardens suites" est limitée à un niveau et le bâtiment de l'hôtel s'inscrira dans l'alignement du bâtiment existant. Un aménagement paysager accompagnera aussi chacune des constructions.

6.7. Sur les risques naturels

Les enjeux à mettre en lien avec les risques, sont ceux afférents au risque incendie de forêt.

Le projet n'est pas de nature à aggraver le risque incendie de forêt. Les nouveaux bâtiments s'inscrivent dans les limites du Domaine et la capacité d'accueil est plutôt à la baisse (capacité actuelle : 1500 personnes et capacité à terme avec le projet : 794 personnes). Le Domaine Font du Broc dispose actuellement des équipements lui permettant de lutter contre un éventuel départ de feux de forêt. L'une des trois réserves d'eau est équipée d'un quai permettant ainsi aux services de secours et d'incendie de s'approvisionner en eau.

Les routes autour du domaine sont par ailleurs suffisamment calibrées pour faciliter la circulation des camions de secours et d'incendie.

Le défrichement de 12 ha d'espace boisé au Nord du Domaine concourt à conforter les espaces ouverts autour du domaine qui jouent un rôle de pare-feu.

6.8. Sur la qualité de l'air et l'environnement sonore

En lien avec une nouvelle offre de logements touristiques et une occupation humaine, il n'est pas attendu une augmentation significative des émissions de gaz à effet de serre ni une dégradation du niveau sonore occasionné par le transport routier. Notons que le domaine prévoit de s'équiper en véhicules électriques et de bornes de recharge.

6.9. Sur la gestion et le traitement des déchets

En lien avec une nouvelle offre de logements touristiques et une occupation humaine, il n'est pas attendu une augmentation significative des déchets à collecter et à traiter.

6.10. Synthèse des incidences et mesures de traitement

Les **impacts négatifs** de la révision allégée du PLU des Arcs-sur-Argens sur l'environnement sont jugés nuls à faibles.

Nature de l'impact	Niveau de l'impact	Mesures ERC
Ressource en eau et qualité des milieux		
Augmentation des consommations en eau potable (+46m3/jour de pointe)	Impact modéré au regard d'un réseau et d'une ressource suffisante pour répondre aux besoins	Pas de mesure nécessaire. Le réseau d'eau potable public et la ressource est en mesure de satisfaire la nouvelle demande.
Augmentation des eaux usées domestiques à traiter (+46m3/jour de pointe)	Impact fort au regard d'un système d'assainissement autonome sous-dimensionné pour traiter cette charge supplémentaire	Redimensionnement des ouvrages existants pour permettre le traitement de cette charge supplémentaire
Eaux pluviales, Ruissellement		
Imperméabilisation nouvelle des sols	Impact très faible au regard des surfaces nouvelles imperméabilisée (+ 2 063 ^{3}m hors Chai)	Pas de mesure nécessaire. Les 3 bassins de rétention existants présentent une capacité suffisante pour accueillir le surplus d'eau ruisselée
Biodiversité et corridors écologiques		
Pas d'impacts sur la faune et la flore et les corridors écologiques en raison du caractère anthropisé du site	/	/
Zone agricole		
Perte d'environ 1000 m^2 d'oliviers	Impact très faible au regard de la faible superficie impactée (à peine 0,1 ha)	La perte d'environ 1000 m^2 d'oliviers sera facilement compensée par le déplacement de ces oliviers sur le domaine
Paysage		
Emprise visuelle des nouvelles constructions (9 gardens suites, bâtiments accueillant chambres d'hôtels, salle évènement équestre)	Impact très faible au regard de l'emplacement des nouvelles constructions qui s'inscrivent dans les limites du Domaine	Mesures de réduction : ➦ des principes de construction adaptées au contexte : des "gardens suites" sur un niveau afin de minimiser leur impact visuel. Quant au nouveau bâtiment pour les chambres d'hôtel il s'inscrit dans l'alignement du bâtiment existant
Risques naturels		
(-) Augmentation du nombre de personnes exposées aux feux de forêt	Impact très faible du fait que le Domaine est déjà ouvert au public	/

Nature de l'impact	Niveau de l'impact	Mesures ERC
Qualité de l'air / Emissions de gaz à effet de serre		
(-) Augmentation des émissions de gaz à effet de serre liées au trafic routier	Impact très faible	Pas de mesure nécessaire. Notons toutefois que le Domaine prévoit de s'équiper en véhicules électriques
Bruit		
(-) Augmentation du niveau sonore	Impact très faible	Pas de mesure nécessaire

7. Définition des modalités de suivi et indicateurs

2 indicateurs ont été retenus qui permettront d'apprécier l'application de la révision allégée du PLU sur l'environnement. Les indicateurs ont été définis sur la base des enjeux environnementaux définis sur la zone.

Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Paysage			
Respect des règles paysagères édictées dans l'OAP	_	2 ans	Commune, sur la base d'un reportage photographique
Risque feu de forêt			
Nombre de départs de feux dans un rayon de 200 m autour de la zone	Au 1er mars 2020 : 0	2 ans	Commune

8. Impact sur les documents du PLU

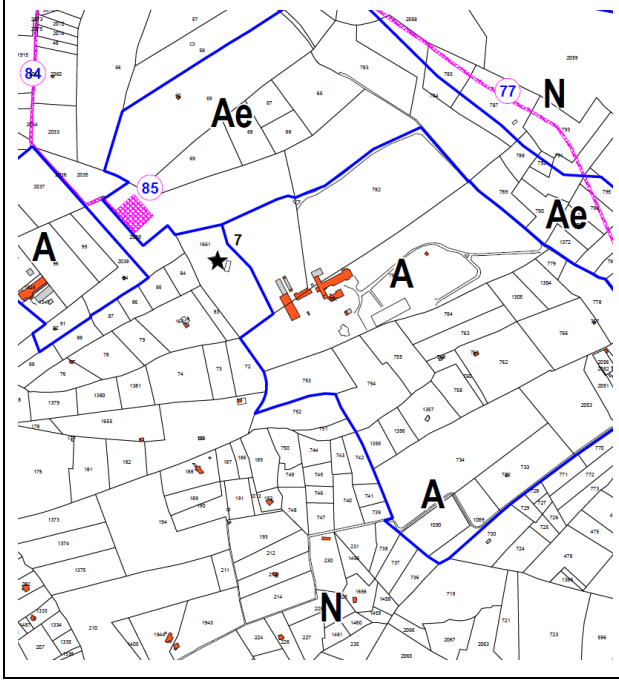
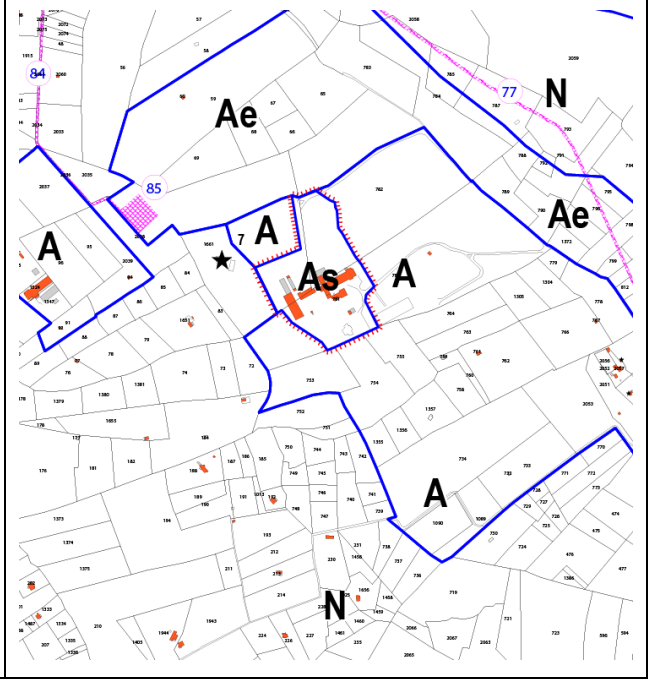
8.1. Document modifié par le projet de révision allégée n°2

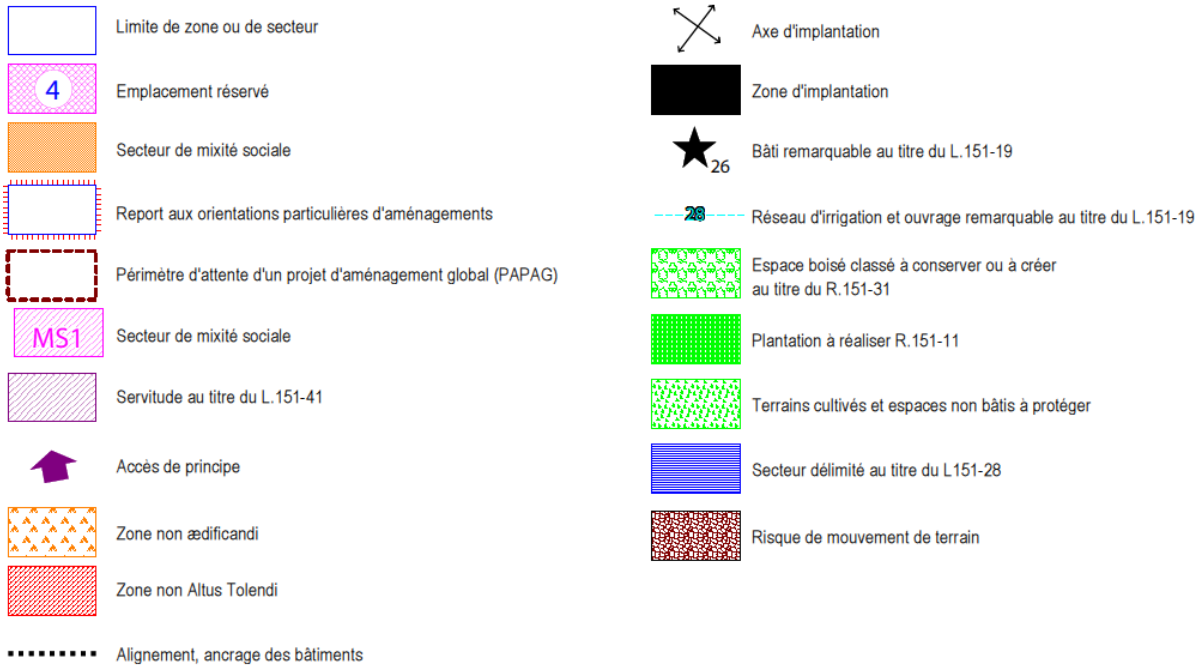
Le projet de modification entraîne des changements dans le dossier du PLU applicable sur les pièces suivantes :

- La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU et explicitant les points de modification.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3) complétées par une nouvelle orientation d'aménagement n°7 relative au domaine Font de Broc.
- La planche de zonage 4.1 Plan Nord (pièce 4.1) modifiée par le nouveau tracé du zonage et le nouveau périmètre d'OAP.
- Le règlement écrit modifié (pièce 4) et plus spécifiquement le titre V des Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

8.2. Impact sur le règlement graphique

Création d'un secteur As soumis à OAP :

Zonage du PLU en vigueur	Zonage après la révision allégée n°2
	



8.3. Impact sur le règlement écrit

La présente révision allégée apporte des compléments au règlement de la zone agricole et plus précisément aux articles 2 et 9.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement après la révision allégée n°2
Titre I - Dispositions générales **Article 2 - Division du territoire en zone** Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante : **Zones urbaines :** Les zones urbaines dites "zones U", qui font l'objet des chapitres du titre II, sont : - la zone UA avec les secteurs UAa, UAb et UAh - la zone UB avec les secteurs UBa et UBf - la zone UC avec le secteur UCa - la zone UE avec les secteurs UEa, UEb et UEc - la zone UH avec les secteurs UHa et UHb - la zone UZ avec le secteur UZa **Zones à urbaniser :** Les zones à urbaniser dites "zones AU", qui font l'objet des chapitres du titre III sont : - la zone 1AUBa - la zone 1AUBb - la zone 1AUE avec le secteur 1AUEc - la zone 1AUZB avec les secteurs 1AUZBa, 1AUZBb, 1AUZBc, 1AUZBp - la zone 1AUT - la zone 2AUBa - la zone 2AUBb - la zone 2AUC - la zone 2AUT	**Titre I - Dispositions générales** **Article 2 - Division du territoire en zone** Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante : **Zones urbaines :** Les zones urbaines dites "zones U", qui font l'objet des chapitres du titre II, sont : - la zone UA avec les secteurs UAa, UAb et UAh - la zone UB avec les secteurs UBa et UBf - la zone UC avec le secteur UCa - la zone UE avec les secteurs UEa, UEb et UEc - la zone UH avec les secteurs UHa et UHb - la zone UZ avec le secteur UZa **Zones à urbaniser :** Les zones à urbaniser dites "zones AU", qui font l'objet des chapitres du titre III sont : - la zone 1AUBa - la zone 1AUBb - la zone 1AUE avec le secteur 1AUEc - la zone 1AUZB avec les secteurs 1AUZBa, 1AUZBb, 1AUZBc, 1AUZBp - la zone 1AUT - la zone 2AUBa - la zone 2AUBb - la zone 2AUC - la zone 2AUT

Règlement du PLU en vigueur	Règlement après la révision allégée n°2
Zone agricole : La zone agricole dite "zone A " fait l'objet des chapitres du titre IV. Elle comporte deux secteurs : Ap et Ae **Zone naturelle :** La zone naturelle et forestière dite "zone N" fait l'objet des chapitres du titre V. Elle comporte 3 secteurs : - le secteur Nb - le secteur NR - le secteur Nl	**Zone agricole :** La zone agricole dite "zone A " fait l'objet des chapitres du titre IV. **Elle comporte trois secteurs : Ap, Ae et As.** **Zone naturelle :** La zone naturelle et forestière dite "zone N" fait l'objet des chapitres du titre V. Elle comporte 3 secteurs : - le secteur Nb - le secteur NR - le secteur Nl
Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole **Chapitre I – Zone A** Caractère de la zone Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. La zone agricole recouvre les espaces encore en activités, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. Elle couvre la plaine viticole, les domaines et exploitations du Nord de la commune. Cette zone comprend deux secteurs : - **Ap :** secteur à forte valeur paysagère, et de protection des abords de la RDN 7 et de la RD 555. - **Ae :** secteur d'extension de la zone agricole où ne sont permis que les bâtiments techniques à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole. Prise en compte des risques naturels : La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).	**Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole** **Chapitre I – Zone A** Caractère de la zone Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. La zone agricole recouvre les espaces encore en activités, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. Elle couvre la plaine viticole, les domaines et exploitations du Nord de la commune. Cette zone comprend trois secteurs : - **Ap :** secteur à forte valeur paysagère, et de protection des abords de la RDN 7 et de la RD 555. - **Ae :** secteur d'extension de la zone agricole où ne sont permis que les bâtiments techniques à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole. - **As : secteur spécifique à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à l'activité touristique du Domaine Font du Broc. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°7 vis-à-vis de laquelle toutes constructions nouvelles, aménagements et occupations ou utilisation du sol doivent être compatibles.** Prise en compte des risques naturels : La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

Règlement du PLU en vigueur	Règlement après la révision allégée n°2
Article2-A – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes : **1. <u>A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :</u>** <u>En zone A et secteur Ae mais hors secteur Ap :</u> - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap. Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail. - Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage. <u>En zone A mais hors secteurs Ae et Ap :</u> - Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² de S.P. ainsi qu'une piscine couverte ou non et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m²), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. - Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontré. - Les constructions annexes complémentaires au bâtiment d'habitation devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; *(Schéma non modifié)*	**Article 2-A – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions** Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes : **1. <u>A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :</u>** <u>En zone A et secteur Ae mais hors secteur Ap et As :</u> - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap. Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail. - Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole. - Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage. <u>En zone A mais hors secteurs Ae, Ap et As :</u> - Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² de S.P. ainsi qu'une piscine couverte ou non et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m²), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. - Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontré. - Les constructions annexes complémentaires au bâtiment d'habitation devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; *(Schéma non modifié)*

Règlement du PLU en vigueur	Règlement après la révision allégée n°2
- Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support : ✓ L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau. ✓ L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique, à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontré. - Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.	- Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support : ✓ L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau. ✓ L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique, à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontré. ~~- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.~~
2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en zone A et les secteurs Ae et Ap : - Les installations, constructions et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement, de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.	**2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en zone A et les secteurs Ae, Ap et As :** - Les installations, constructions et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement, de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
3. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.	**3.** Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.
4. Dans l'ensemble de la zone A hors secteurs Ae et Ap : sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaire à une exploitation agricole (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) : - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation **existantes aux conditions cumulatives suivantes** : ✓ Qu'elle représente une surface de plancher initiale de 70 m², ✓ D'être limitée à 30 % de l'existant sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher (construction initiale et extension comprise) - Les annexes (garage, pool house, piscines…etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher	**4.** Dans l'ensemble de la zone A hors secteurs Ae, Ap : sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaire à une exploitation agricole (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) : - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation **existantes aux conditions cumulatives suivantes** : ✓ Qu'elle représente une surface de plancher initiale de 70 m², ✓ D'être limitée à 30 % de l'existant sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher (construction initiale et extension comprise) - Les annexes (garage, pool house, piscines…etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher

Règlement du PLU en vigueur	Règlement après la révision allégée n°2
initiale de 70 m², sont autorisés **en extension ou séparées aux conditions cumulatives suivantes** : ✓ Dans la limite de 60 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière. N'entre pas dans ce calcul le bassin des piscines), ✓ Elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; *(Schéma non modifié)* ✓ Elles devront présenter une hauteur maximale de 3.50 m au faîtage. ✓ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.	initiale de 70 m², sont autorisés **en extension ou séparées aux conditions cumulatives suivantes** : ✓ Dans la limite de 60 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière. N'entre pas dans ce calcul le bassin des piscines), ✓ Elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ; *(Schéma non modifié)* ✓ Elles devront présenter une hauteur maximale de 3.50 m au faîtage. ✓ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté. **5.** Dans **le secteur As,** à condition de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers et d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 et sous réserve de ne pas compromettre la ressource en eau de la commune, sont également autorisés : - les constructions et affectation du sol destinées à l'hébergement touristique et toutes les activités qui leurs sont complémentaires, notamment la restauration ; - les constructions à usage d'habitation en complément et en lien avec les activités autorisées à condition que la surface affectée à l'habitation soit proportionnelle et cohérente par rapport au besoin de l'activité autorisée ; - le changement de destination des bâtiments agricole et d'habitation existant à vocation d'activité touristique.
Article 4-A – Desserte par les réseaux **1 - Eau :** Toute construction (comprenant l'extension des constructions existantes) ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes. Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur à l'exception des parcelles situées dans les périmètres de protection rapprochés des ressources en eau potable	**Article 4-A – Desserte par les réseaux** **1 - Eau :** Toute construction (comprenant l'extension des constructions existantes) ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes. Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur à l'exception des parcelles situées dans les périmètres de protection rapprochés des ressources en eau potable

Règlement du PLU en vigueur	Règlement après la révision allégée n°2
Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.	Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service. Dans le secteur As, tout projet à vocation touristique réalisé dans le secteur en compatibilité avec l'OAP n°7, doit être précédé d'une étude d'impact sur la ressource en eau.
Article 9-A – Emprise au sol Non réglementée Sous réserve d'application des dispositions de l'article 2 - A, relatives aux constructions, extensions et annexes autorisées.	**Article 9-A – Emprise au sol** Non réglementée en zone A et secteur Ae et Ap. Sous réserve d'application des dispositions de l'article 2 - A, relatives aux constructions, extensions et annexes autorisées. Dans le secteur As, l'emprise au sol des constructions, hors bassin et piscine, ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain constructible.
Article 10-A – Hauteur des constructions Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraints techniques dûment justifiées.	**Article 10-A – Hauteur des constructions** Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraints techniques dûment justifiées. Dans le secteur As : - Pour les constructions nouvelles en extension du bâti existant, la hauteur H doit être compatible avec les hauteurs des constructions existantes. - Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation et d'hébergement, la hauteur H est fixée à un maximum de 4 mètres.

8.4. Impact sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La présente révision allégée définit une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur n°7 au niveau du secteur As précisant les conditions de constructibilité du Secteur de Taille et de Capacité Limitées.

► Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- IMPLANTATION DU BATI

Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel.

Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et se resserrer autour d'espaces communs pouvant être des cours, des jardins d'ornement, des bassins et piscines et leur plage, des espaces verts, des espaces cultivés, des espaces dédiés à l'accueil du public.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

L'implantation du bâti doit se faire dans les zones d'implantations prédéfinies dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

- INSERTION DANS PAYSAGE

Les boisements à l'Est ainsi que les arbres existants devront être conservés (maintenus en place ou Les bosquets ainsi que les arbres existants devront être conservés (maintenus en place ou transplantés) afin de maintenir l'intégration du hameau dans le paysage environnant. Les jardins à la française participant à l'identité du lieu devront également être maintenus.

Après la construction du parc de stationnement enterré et de son accès, le terrain devra retrouver un aspect naturel avec la transplantation des essences présentes.

Les constructions ne devront pas porter atteinte aux perceptibilités paysagères et au panorama sur le paysage viticole depuis le chemin de la Font du Broc. Pour cela, le maintien du boisement en bordure de route est primordial et des aménagements paysagers encadreront chaque construction.

► Les espaces communs dont le stationnement

Les espaces communs organisent le hameau, la circulation interne et les différents accès aux Les espaces communs organisent le hameau, la circulation interne et les différents accès aux constructions.

Les parkings extérieurs devront être paysagers et perméables et seront traités de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant.

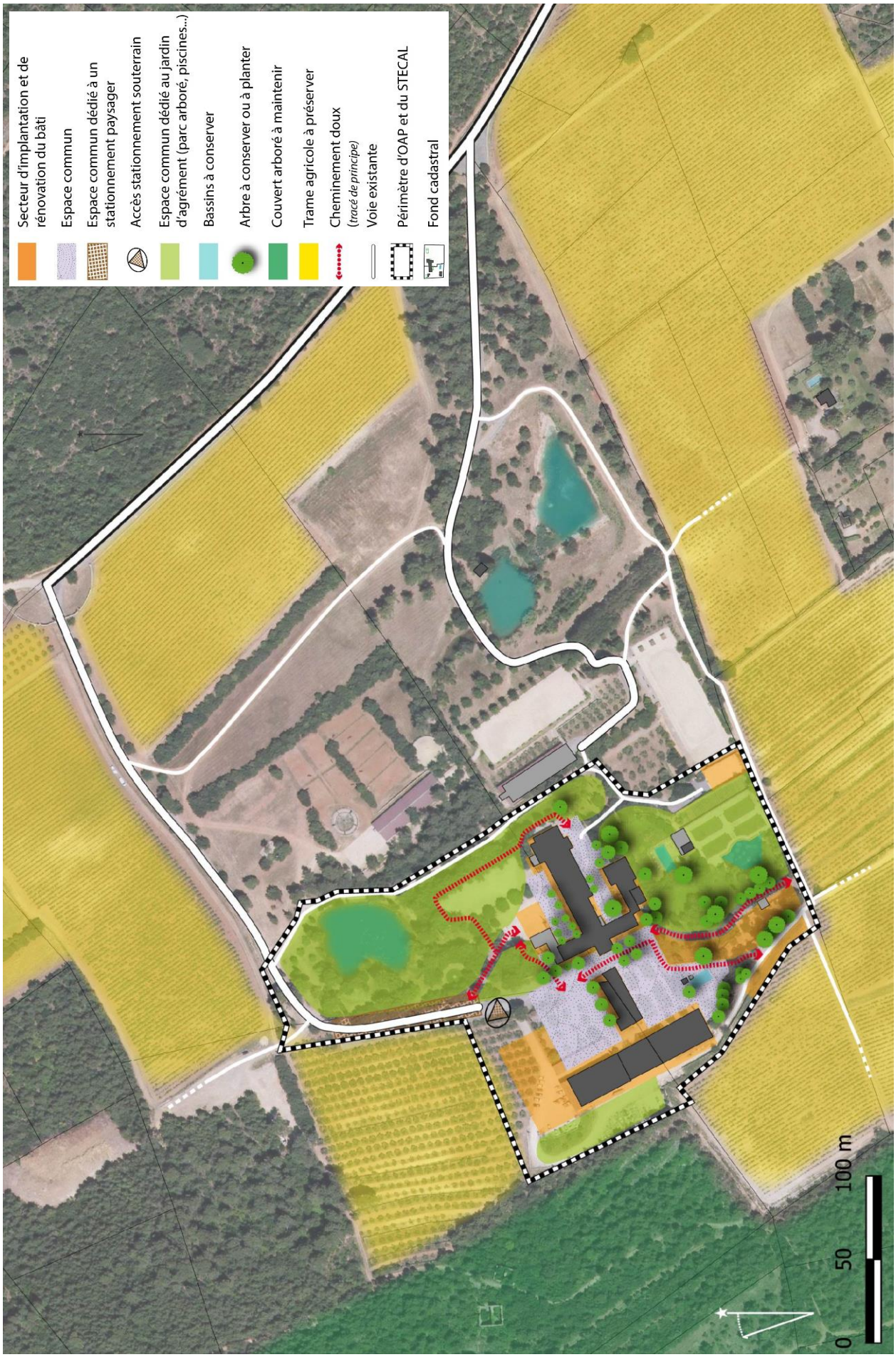
Les espaces communs devront recevoir un traitement paysager utilisant une végétation indigène (essences locales) afin de valoriser l'entrée au site et d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage environnant.

► Desserte par les voies

Il convient de respecter ou d'améliorer le maillage viaire existant à partir duquel s'organiseront les différents accès aux constructions et au stationnement.

Les deux entrées existantes au Domaine devront conserver leur connexion.

► Schéma d'aménagement



CERRETTI

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
Chemin du Tonneau, Les Gorguettes,
13720 La Bouilladisse
www.cerretti.fr | accueil@cerretti.fr
T. +33(0) 442 180 820
F. +33(0) 442 189 104

DOMAINE FONT DU BROC – COMMUNE DES ARCS-SUR-ARGENS

Note hydraulique de gestion des eaux pluviales et des eaux usées du domaine

MAITRE D'OUVRAGE

GROUPE FINANCIER JC PARINAUD

GROUPE JC PARINAUD
1ter Avenue Jacqueline Auriol
33700 MERIGNAC

Affaire n°20333
Indice B – Octobre 2021

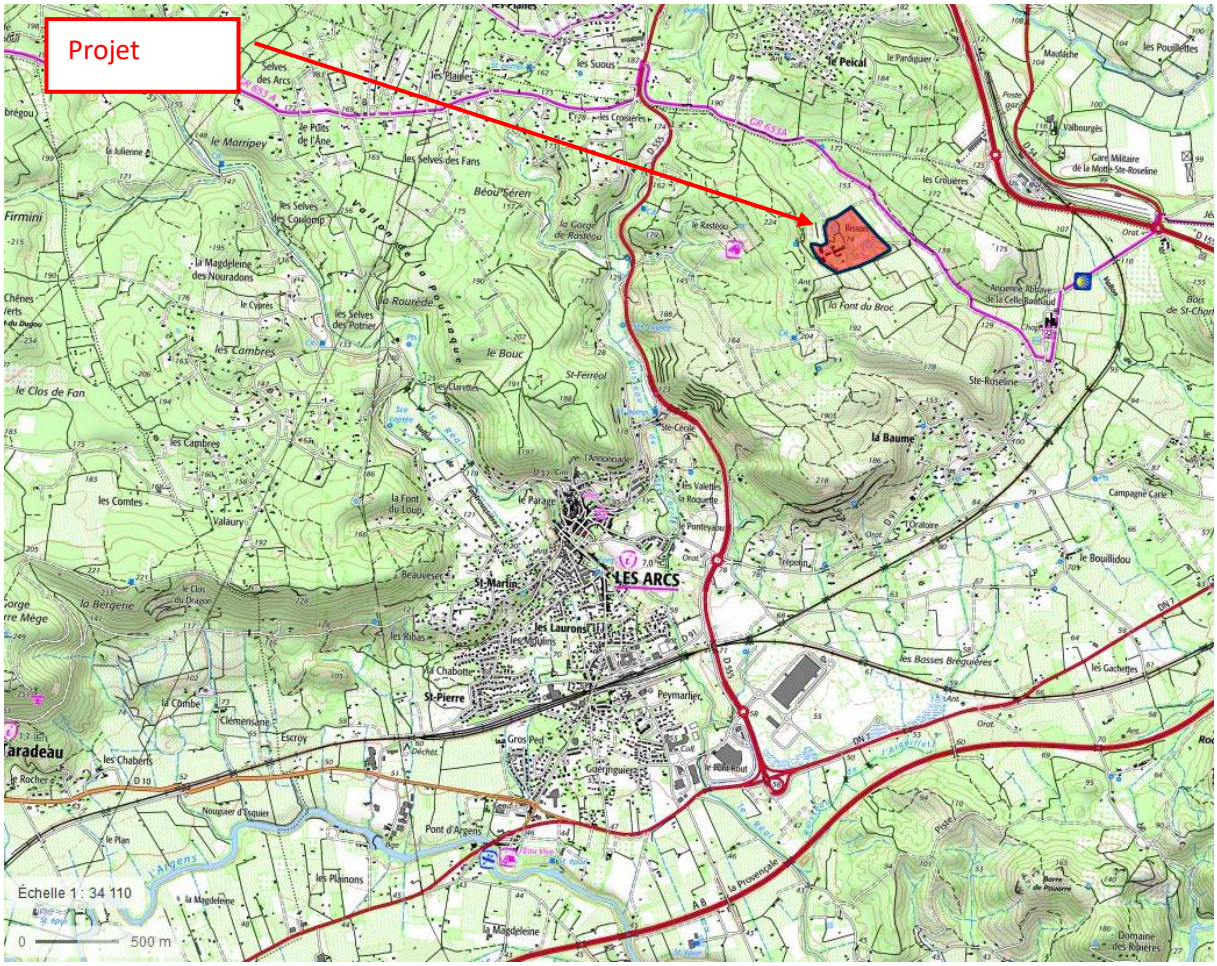
SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
1 - PREAMBULE 3
1.1 - LOCALISATION DE L'OPERATION 3
1.2 - PRESENTATION SOMMAIRE DE L'OPERATION 3
2 - GESTION DES EAUX PLUVIALES 5
2.1 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE 5
2.1.1 - REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5
2.1.2 - Préconisations de la MISEN du Var 5
2.2 - CONTEXTE PLUVIOMETRIQUE 6
2.3 - FONCTIONNEMENT A L'ETAT ACTUEL 8
2.3.1 - Caractérisation des eaux superficielles – Contexte hydrographique 8
2.3.2 - Description des bassins de rétention 9
2.3.3 - Etat des lieux du réseau pluvial 12
2.3.4 - Vérification du dimensionnement du système de rétention 14
2.4 - FONCTIONNEMENT A L'ETAT PROJET 16
2.4.1 - Présentation du projet 16
2.5 - VERIFICATION DU DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES EXISTANTS 18
3 - GESTION DES EAUX USEES 20
3.1 - FONCTIONNEMENT A L'ETAT ACTUEL 20
3.2 - OCCUPATION DU DOMAINE A L'ETAT ACTUEL 23
3.3 - OCCUPATION DU DOMAINE A L'ETAT PROJET 24
4 - ANNEXES 26

1 - PREAMBULE

1.1 -LOCALISATION DE L'OPERATION

L'opération est située au Nord-Est du centre-ville de la commune des Arcs-sur-Argens (département du Var). Le site est accessible depuis le chemin de la Font du Broc.



Localisation du projet sur fond de plan IGN (source : Géoportail)

1.2 -PRESENTATION SOMMAIRE DE L'OPERATION

La présente étude constitue en la réalisation d'une note de synthèse présentant les éléments nécessaires à la complétude du dossier d'Evaluation Environnementale nécessaire à la procédure STECAL.

Le rapport présente le fonctionnement à l'état actuel de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, puis, dans un second temps, détermine l'impact des aménagements projetés sur cette gestion (augmentation des surfaces imperméabilisées, augmentation de l'occupation du domaine, …) et les adaptations nécessaires à la prise en compte de ces aménagements.

Le projet sur le Domaine du Font du Broc consiste en la requalification d'une partie du domaine en un resort hôtelier 5 étoiles avec services. Les activités agricoles, viticoles et équestres seront conservées dans le cadre de cette requalification.

Dans le cadre de ce projet, seront réalisés :

- 60 chambres, junior suites et suites,
- 9 Garden suites,
- 2 Appart suites,
- Tous services liés à un hôtel 5 étoiles.

2 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

2.1 -CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Concernant les eaux pluviales, le projet est sujet au cadre règlementaire et normatif suivant :

- Code de l'environnement,
- Code civil,
- Règles d'urbanisme de la commune (Plan Local d'Urbanisme),
- Doctrine de la Direction Départementale des Territoires du Var (83) relative à la rubrique 2.1.5.0 « rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ».

Le territoire de la commune n'est pas concerné par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

L'assiette foncière draine un bassin versant amont. La surface de l'assiette foncière ajoutée à celle du bassin versant amont est supérieure à 10 000 m². L'opération est donc redevable d'un dossier « loi sur l'eau » au titre de la rubrique 2.1.5.0.

2.1.1 - REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La gestion des eaux pluviales sur la commune des Arcs-sur-Argens est définie par l'Orientation n°4 des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de la commune, dont la dernière modification a été approuvée le 07/10/2019.

Il est stipulé dans l'orientation n°4 que :

« Pour chaque nouvel aménagement ou nouvelle construction, pourra être demandé un système de rétention de volume suffisant d'après la formule de calcul suivante :

***Surface nouvellement imperméabilisée x 130 litre par m2 = volume à retenir en litre** »*

Cette règle sera retenue et respectée dans le cadre du présent projet.

2.1.2 - Préconisations de la MISEN du Var

La Mission Inter-Services de l'Eau et la Nature du Var (MISEN 83) a rédigé une doctrine relative à la rubrique 2.1.5.0 « rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ». L'objectif de ce document est d'apporter des précisions sur l'application de la réglementation existante dans le département du Var.

Elle a été rédigée en application de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature sur l'eau codifiée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

D'un point de vue quantitatif, *« avant rejet dans les eaux superficielles, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention ».*

Conformément aux prescriptions de la MISEN du Var, les volumes de compensation à l'imperméabilisation à prévoir sont calculés par les trois méthodes suivantes et on retient la valeur la plus contraignante :

- **Volume de rétention d'au minimum 100 l/m² imperméabilisé**, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- Préconisations du PLU ou du POS si ces dernières sont **plus contraignantes**,
- Méthode de calcul des débits de pointe avant et après aménagement pour une pluie **d'occurrence centennale** avec utilisation de la méthode de transformation pluie/débit dite du **« réservoir linéaire » pour une durée de pluie de 120 mn.**

Concernant le rejet d'eaux pluviales, les ouvrages de rétention seront équipés en sortie d'un dispositif permettant d'assurer, avant la surverse par les déversoirs, un rejet ayant un débit de fuite maximum de :

- **Débit biennal avant aménagement en cas d'exutoire identifié** (cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur),
- **15 l/s/ha de surface imperméabilisée, en cas d'absence d'exutoire clairement identifié, avec un diamètre minimum de l'orifice de fuite de 60 mm**,
- Pour les volumes complémentaires retenus, fonctions de la capacité des exutoires et des contraintes imposées propres à chaque opération.

Selon ces préconisations de la MISEN du Var et du PLU des Arcs-sur-Argens, le dispositif de traitement quantitatif des eaux pluviales respectera, à minima, les éléments suivants :

- **Volume de rétention égale à la valeur la plus contraignante entre :**
  - **130 l/m² imperméabilisé (PLU)**,
  - **Volume calculé par la méthode du « réservoir linéaire » pour une pluie centennale de 120 mn (DDTM83),**
- **Débit de fuite limité à 15 l/s/ha de surface imperméabilisée, car l'exutoire n'est pas clairement identifié en sortie du secteur d'étude.**

2.2 -Contexte pluviométrique

Afin d'estimer les débits générés par des petites parcelles, au temps de concentration court, il est nécessaire de connaître les hauteurs de pluies tombées pendant des durées inférieures à la journée. Ces données peuvent être estimées à partir de rares postes d'observation équipés de pluviographes ou de stations automatiques permettant l'analyse des précipitations à des pas de temps inférieurs à la journée.

Les stations pour lesquelles ces données sont accessibles ne sont pas forcément toujours les plus représentatives du secteur d'étude (altitude, exposition).

Selon les stations météorologiques exploitées par Météo France, il a été retenu que la station météorologique de Le Luc était représentative au niveau de la commune des Arcs-sur-Argens. Elle est gérée par Météo France, et fournit des **relevés réalisés sur plus de 30 ans**.

La formule de Montana permet, de manière théorique, de relier une quantité de pluie h(t) recueillie au cours d'un épisode pluvieux avec sa durée t :

$$h(t) = a \times t^{(1-b)}$$

Les quantités de pluie h(t) s'expriment en millimètres et les durées t en minutes. Les coefficients de Montana (a,b) sont calculés par un ajustement statistique entre les durées et les quantités de pluie ayant une durée de retour donnée.

D'après les statistiques sur la période 1973-2014, les coefficients de Montana au niveau de cette station sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Durée de précipitations	**Coefficients de Montana**	**Période de retour T**			
		2 ans(*)	**10 ans**	**30 ans**	**100 ans**
6 mn < t < 2 h	**a (mm/mn)**	*4.768*	5.881	6.496	6.884
	b	*0.526*	0.501	0.484	0.466
2 h < t < 24 h	**a (mm/mn)**	*7.134*	10.386	12.451	14.406
	b	*0.649*	0.636	0.627	0.614
(*) Les coefficients de Montana pour la période de retour 2 ans ont été extrapolés mathématiquement à partir des coefficients pour les périodes de retour supérieures					

Coefficients de Montana – station météorologique de Le Luc (83)
(Statistiques sur la période 1973-2014)

A partir de ces données fournies par Météo France, nous avons pu calculer les quantiles théoriques correspondants, c'est-à-dire les hauteurs de précipitations associées aux durées de 6 mn, 15 mn, 30 mn, 1 h, 2 h, 3h, 6 h, 12h et 24 h et ce pour les périodes de retour 2, 10, 30 et 100 ans.

Les quantiles estimés sont rassemblés dans le tableau ci-dessous.

Durée de pluie	**Hauteurs précipitées selon la période de retour**			
	T = 2 ans	**T = 10 ans**	**T = 30 ans**	**T = 100 ans**
6 mn	11,1 mm	14,4 mm	16,4 mm	17,9 mm
15 mn	17,2 mm	22,7 mm	26,3 mm	29,2 mm
30 mn	23,9 mm	32,1 mm	37,6 mm	42,3 mm
1 h	33,2 mm	45,4 mm	53,7 mm	61,3 mm
2 h	38,2 mm	64,1 mm	76,8 mm	91,4 mm

3 h	44,1 mm	68,8 mm	86,4 mm	106,9 mm
6 h	56,2 mm	88,5 mm	111,9 mm	139,7 mm
12 h	71,7 mm	113,9 mm	144,9 mm	182,6 mm
24 h	91,4 mm	146,6 mm	187,6 mm	238,6 mm

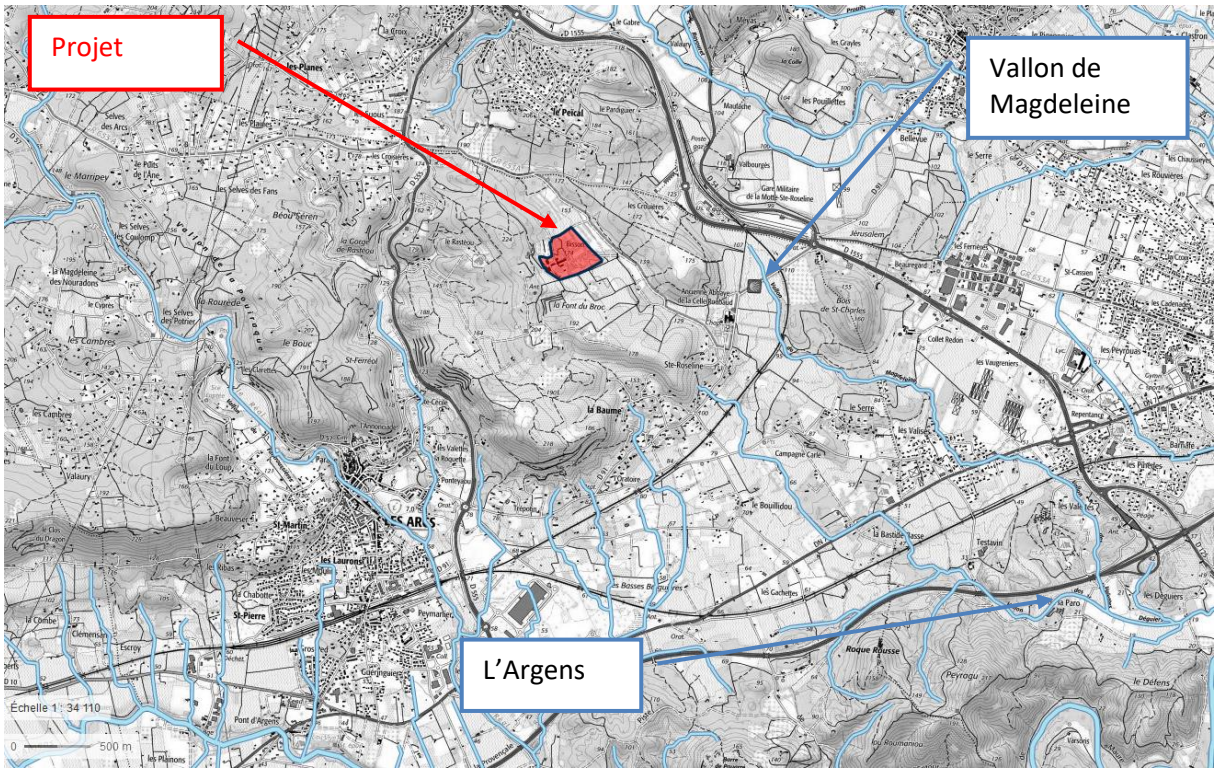
Source : Météo France

Précipitations caractéristiques au poste pluviographique de Le Luc
(Statistiques sur la période 1973-2014)

2.3 -Fonctionnement à l'état actuel

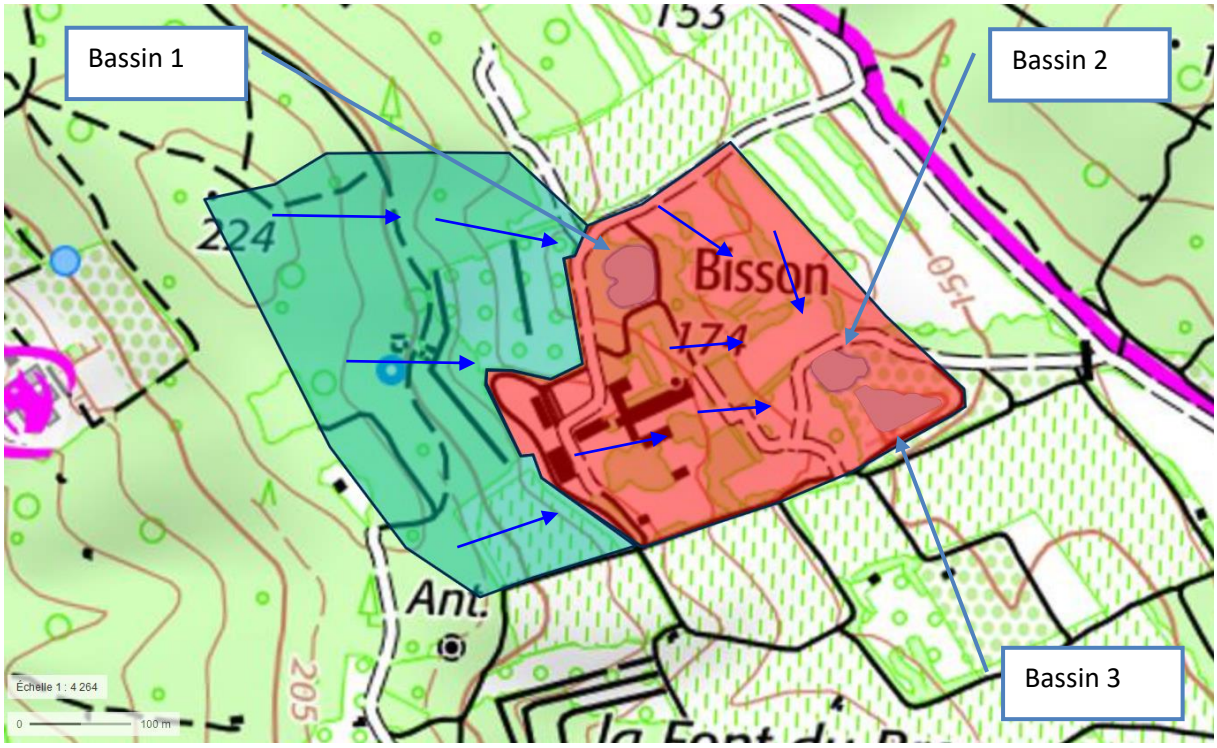
2.3.1 - Caractérisation des eaux superficielles – Contexte hydrographique

Le secteur d'étude se trouve dans le bassin versant du vallon de la Magdeleine, affluent de l'Argens.



Contexte hydrographique du secteur d'étude

L'étude de la carte IGN et le plan topographique de la zone d'étude ont permis de définir le sens d'écoulement des eaux en situation actuelle à l'échelle de la zone de projet.



Ecoulement des eaux pluviales en situation actuelle

Le secteur d'étude intercepte un bassin versant amont d'une surface d'environ 10,4 ha.

Le secteur d'étude dispose de 3 bassins interceptant entre autres les écoulements surfaciques de la zone étudiée et du BV amont. Ces bassins ont à la fois une fonction de bassin d'agrément et d'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

2.3.2 - Description des bassins de rétention

Les caractéristiques des bassins de rétention sont les suivantes :

	Bassin 1	Bassin 2	Bassin 3
Fonction	Stockage	Stockage – Dépollution	Stockage – Infiltration
Surface moyenne	2 500 m²	2 000 m²	3 800 m²
Hauteur de marnage	1 m	0.3 m	3 m
Volume moyen	2 500 m³	600 m³	11 400 m³

Caractéristiques des bassins de rétention

Le bassin 1 est l'exutoire du réseau pluvial de collecte des surfaces imperméables. Il permet également de collecter les écoulements surfaciques provenant du Nord-Ouest de l'opération.

Photographies du bassin 1 et de son système de déversoir

Le bassin 1 dispose d'une surverse fonctionnant par débordement. Cette surverse se rejette dans un fossé reliant le bassin 1 au bassin 2.

Fossé reliant le bassin 1 au bassin 2

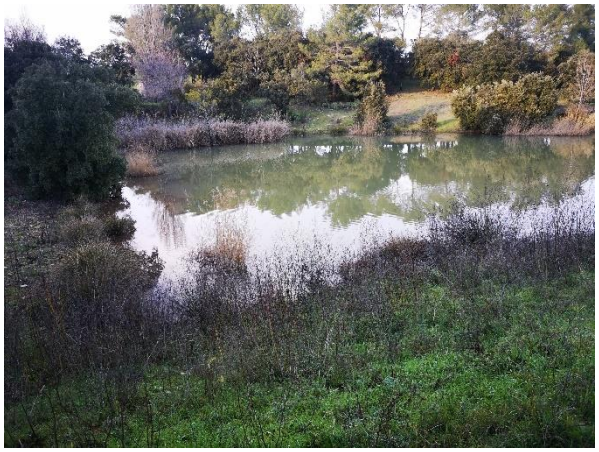
Les écoulements arrivent après ce premier tampon vers le bassin 2. Ce bassin, en plus d'une fonction de stockage, joue un rôle de dépollution de par sa faible hauteur de marnage et sa grande superficie. Ainsi, les Matières en Suspension (MES) subissent une décantation dans ce bassin.

Ce bassin collecte également les écoulements surfaciques provenant du Nord du secteur d'étude.

Photographies du bassin 2

Les eaux ruissellent ensuite par surverse dans le bassin 3. Ce bassin a une fonction de stockage et d'infiltration. Il dispose d'un volume de rétention très grand, bien supérieur aux prescriptions communales et départementales.

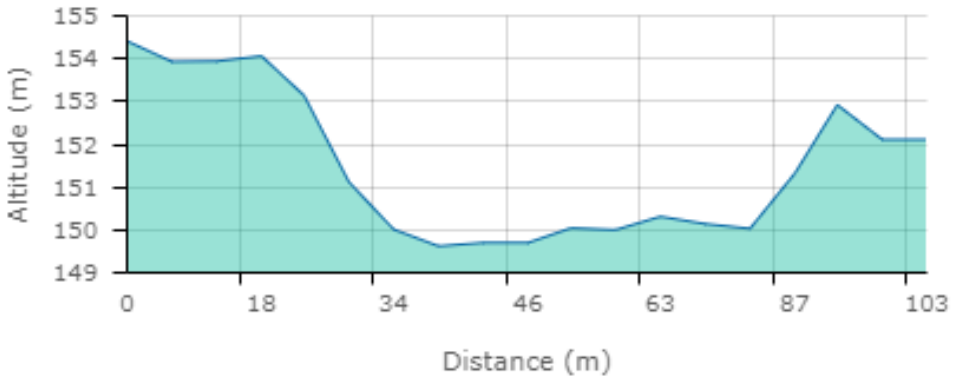
Ce bassin collecte également les écoulements surfaciques provenant de l'Ouest et du Sud-Ouest du secteur d'étude.



Photographies du bassin 3

Le bassin 3 se situe dans la partie la plus basse altimétriquement du secteur d'étude et permet ainsi de collecter la totalité des eaux superficielles.

Le profil en travers du bassin 3 est présenté ci-dessous. Il est issu des données RGE Alti, données topographiques issues du relevé par LIDAR à échelle nationale.



Profil en travers du bassin 3

Avec un fond de bassin estimé à 150 m NGF et une cote de surverse à 153 m NGF, cela prouve d'une hauteur de marnage de 3m pour ce bassin.

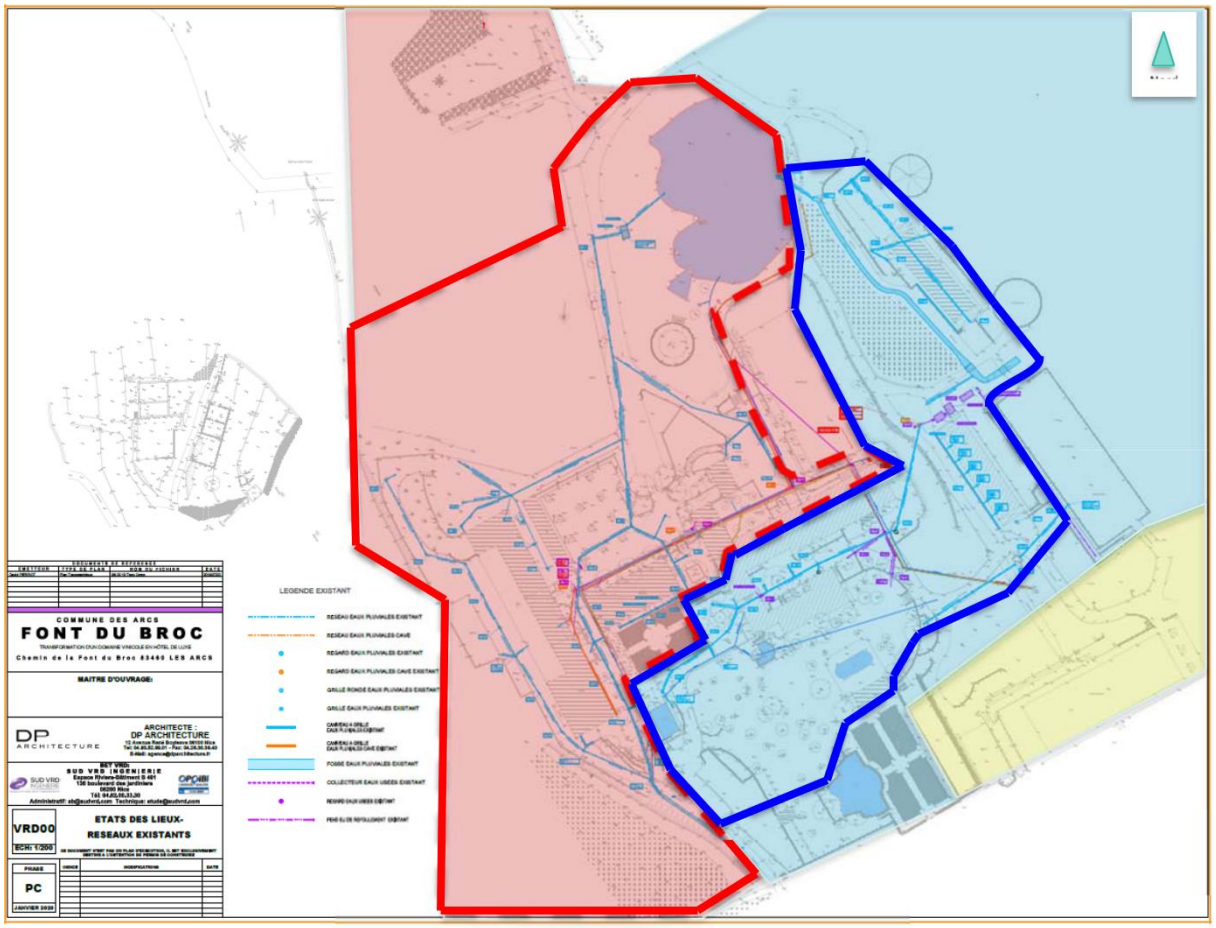
Les bassins 1 et 2 étant en eau en permanence, leur volume de rétention ne sera pas comptabilisé dans la vérification du dimensionnement des volumes de rétention nécessaires. Seul le volume de 11 400 m³ du bassin 3 sera potentiellement exploitable pour la rétention des eaux pluviales.

2.3.3 - Etat des lieux du réseau pluvial

Le secteur d'étude dispose d'un réseau pluvial permettant de collecter les écoulements provenant des toitures, des voiries et autres surfaces imperméabilisées, par la mise en place de grilles, avaloirs, gouttières, etc.

Un état des lieux des réseaux EU et EP existants a été réalisé par l'entreprise SUD VRD INGENIERIE en janvier 2020. Le plan de ces réseaux est présenté en **annexe 1**.

L'état des lieux montre que la quasi-totalité des surfaces imperméabilisées est collectée par le réseau. La partie amont est envoyée dans le bassin 1 (zone en rouge dans la figure ci-dessous) et la partie aval est envoyée dans le bassin 2 (zone en bleu dans la figure ci-dessous). La partie Sud de l'opération n'est pas collectée par le réseau pluvial existant mais les eaux pluviales s'écoulent de manière surfacique jusqu'au bassin 3. Cette partie Sud n'étant pas circulée par des véhicules, le passage par un ouvrage de dépollution n'est pas nécessaire.



Découpage du réseau pluvial existant

Le point de collecte le plus bas du réseau pluvial amont est situé à côté du bassin 1. Les écoulements sont ensuite dirigés vers un dessableur avant rejet vers le bassin 1.

Point de rejet du réseau amont et dessableur amont au bassin 1

Aucun débordement du réseau ou des bassins n'a été observé par les occupants actuels lors d'épisodes pluvieux intenses, ce qui laisse à supposer que ces derniers sont suffisamment dimensionnés vis-à-vis des installations à l'état actuel.

2.3.4 - Vérification du dimensionnement du système de rétention

Pour rappel, le volume total de rétention disponible sur les 3 bassins présents sur le site d'étude est de 25 900 m³.

Le tableau ci-dessous synthétise les caractéristiques surfaciques du bassin versant drainé par les bassins de rétention du secteur d'étude.

		Pluie annuelle - biennale		Pluie centennale à exceptionnelle	
Nature des surfaces	**Surface**	**C (2 ans)**	**Surface active**	**C (100 ans)**	**Surface active**
Toitures et bassins	18 310 m²	0,90	16 479 m²	1,00	18 310 m²
Voiries et autres surfaces revêtues	7 883 m²	0,85	6 701 m²	0,95	7 489 m²
Espaces verts	180 507 m²	0,05	9 025 m²	0,25	45 127 m²
Total	**206 700 m²**	**0,16**	**32 205 m²**	**0,34**	**70 926 m²**

Synthèse des surfaces du secteur d'étude à l'état actuel

Au total, la surface imperméabilisée à l'état actuel (toitures, bassins, voiries et autres surfaces revêtues) du secteur d'étude est de 26 193 m², correspondant à un coefficient d'imperméabilisation de 13 %.

Le volume utile du dispositif de rétention pour la compensation des imperméabilisations a été calculé de 2 manières, conformément au contexte réglementaire détaillé *infra* :

- Ratio de 130 l/m² imperméabilisé (PLU des Arcs-sur-Argens) ;
- Méthode du réservoir linéaire pour une pluie d'occurrence centennale (DDTM 83).

- **Méthode des ratios (130 l/m² imperméabilisé) :**

De par l'application du ratio de 130 l/m² imperméabilisé, la surface imperméabilisée du secteur d'étude impose un volume de rétention minimal de **3 405 m³.** Cette valeur est nettement inférieure au volume de rétention disponible sur le secteur d'étude.

- **Méthode du réservoir linéaire pour une pluie centennale de 120 mn :**

En zone périurbaine, les pluies générant les débits les plus dévastateurs sont le plus souvent de type orageux, c'est–à-dire de courte durée (inférieure à 4 h) et de forte intensité.

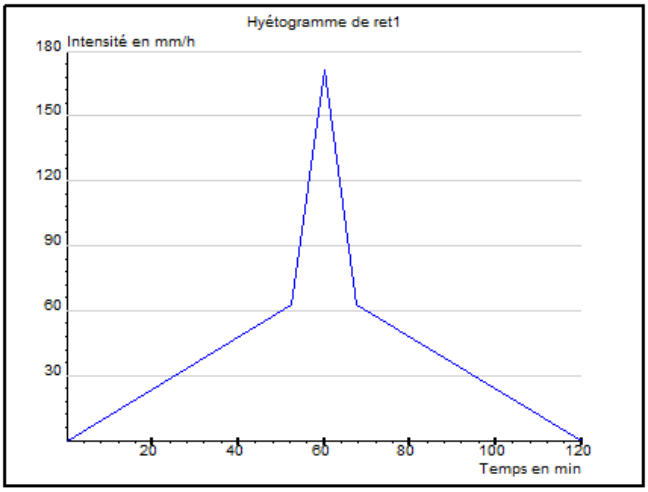
La pluie de projet utilisée fréquemment en France, du type double triangle, résulte d'une analyse du modèle du réservoir linéaire développé par M. Desbordes, du Laboratoire d'Hydrologie Mathématique de Montpellier [Guide de construction et d'utilisation des pluies de projet – 1983]. Il s'agit d'une pluie de projet « fictive » définie par un hyétogramme synthétique, statistiquement équivalent aux pluies réelles. Elle est en particulier, composée de deux périodes pluvieuses de faible intensité et d'une période intense. Ce hyétogramme offre une bonne représentativité de la structure réelle des précipitations orageuses.

La détermination des paramètres « durée » et « hauteur » de cette pluie de projet est en fonction des coefficients de Montana déterminés pour la région considérée et pour la période de retour choisie. Le tableau présenté *infra* fournit les valeurs des coefficients obtenus par ajustement pour une période de retour 100 ans.

La durée de pluie la plus critique doit être utilisée ; elle correspond à celle dont la durée de période intense est proche du temps de concentration du bassin versant d'étude. La pluie de projet retenue est établie sur la base :

- D'une période intense de 15 minutes, durée relativement courte qui permet de simuler des précipitations orageuses convectives, type d'événement pluvieux le plus souvent incriminé en cas de dysfonctionnements sur les réseaux ;
- D'une durée de 2 heures, conformément aux préconisations de la MISEN du Var.

Le hyétogramme centennal de projet est présenté sur la figure ci-après. Ce hyétogramme est caractérisé par une intensité maximale, au pas de 1 mn, de 132 mm/h et un cumul total de 89 mm.



Hyétogramme centennal modélisé

Période de retour	100 ans
Durée totale de la pluie	2 heures
Durée période intense	15 minutes
Intensité max. (pour Δt=1mn)	171 mm/h

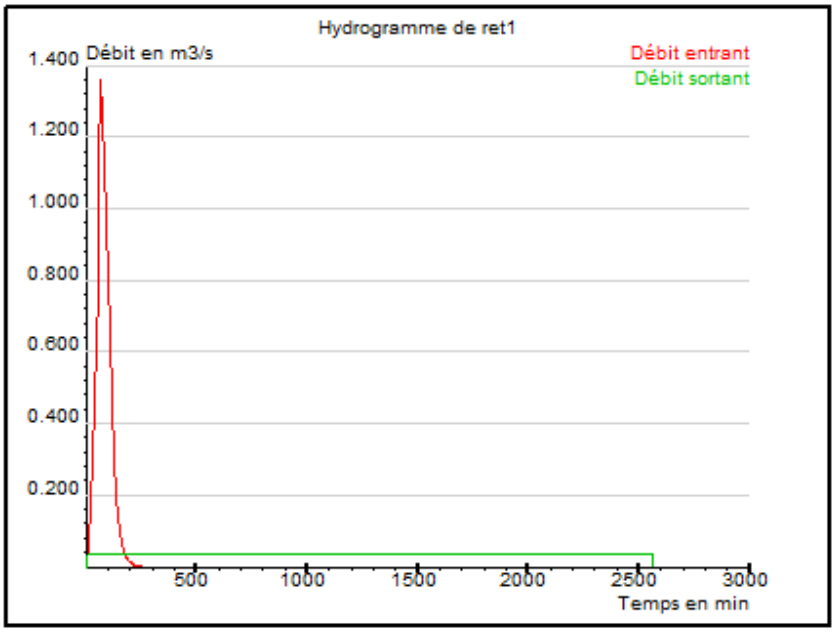
Paramètre de la pluie de projet retenue

La méthode transformation pluie-débit utilisée est la méthode dite du « réservoir linéaire ».

Sur la base des tests de perméabilité réalisés dans le cadre du rapport d'EAU ET PERSPECTIVES en 2007, nous retenons une perméabilité moyenne au niveau du bassin 3 de 50 mm/h afin de se placer dans un scénario plutôt pessimiste (les perméabilités mesurées sont comprises entre 30 et 100 mm/h). Seule la capacité d'infiltration du bassin 3 est prise en compte dans les calculs.

En estimant une surface en fond du bassin 3 d'environ 2.500 m² et une perméabilité K moyenne de 50 mm/h, le débit d'infiltration retenu est de 125 m³/h, soit environ 35 l/s.

Le logiciel utilisé pour la modélisation est **MENSURA**. La figure suivante présente l'hydrogramme du bassin de rétention modélisé.



Résultats de la modélisation du bassin de rétention pour le BV projet

Selon cette méthode dite du « réservoir linéaire », le volume de rétention est de 4 967 m³ pour le bassin de rétention collectant les flux produits au sein du secteur d'étude.

Ce volume est nettement inférieur au volume disponible de 11 400 m³ du bassin de rétention n°3.

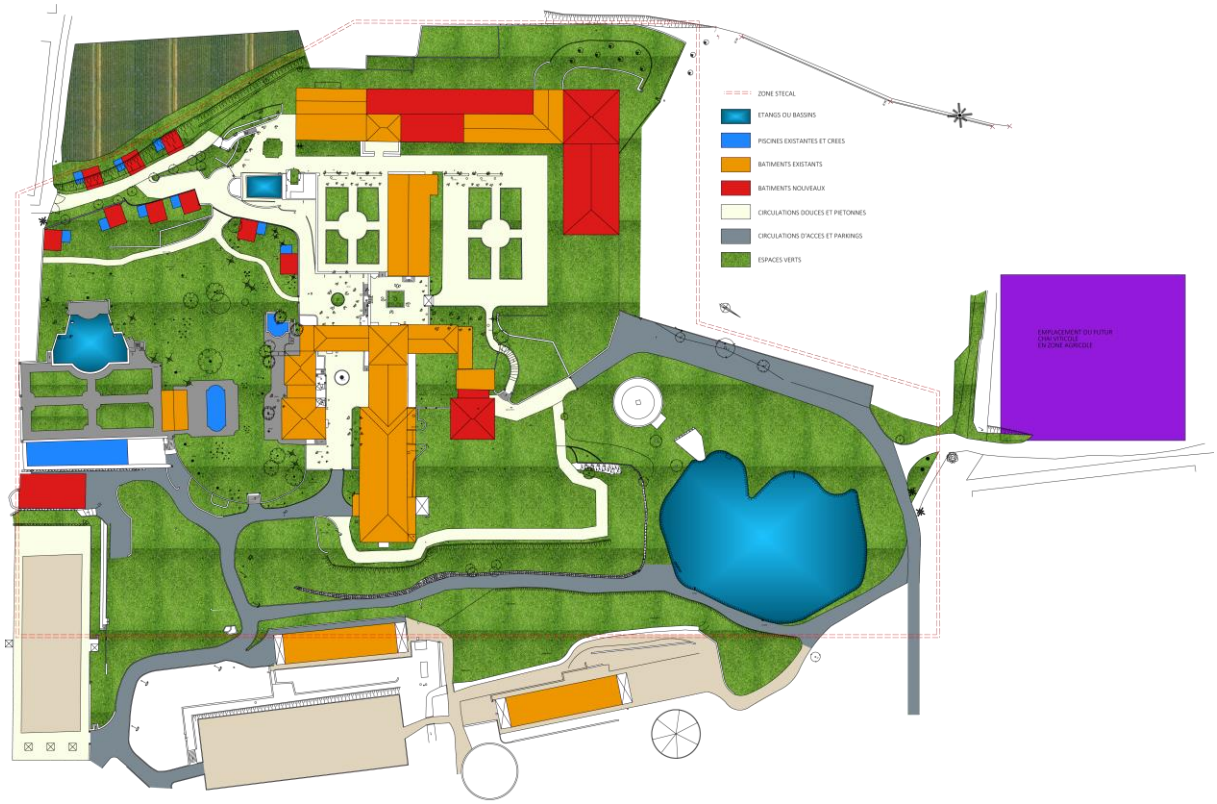
Le débit sortant correspond à la vidange par infiltration, soit 35 l/s.

On peut donc conclure que le système de gestion des eaux pluviales est largement surdimensionné par rapport à l'imperméabilisation actuelle du secteur d'étude, et permet donc l'absence totale de débordements au droit et en aval de la zone de projet.

2.4 -Fonctionnement à l'état projet

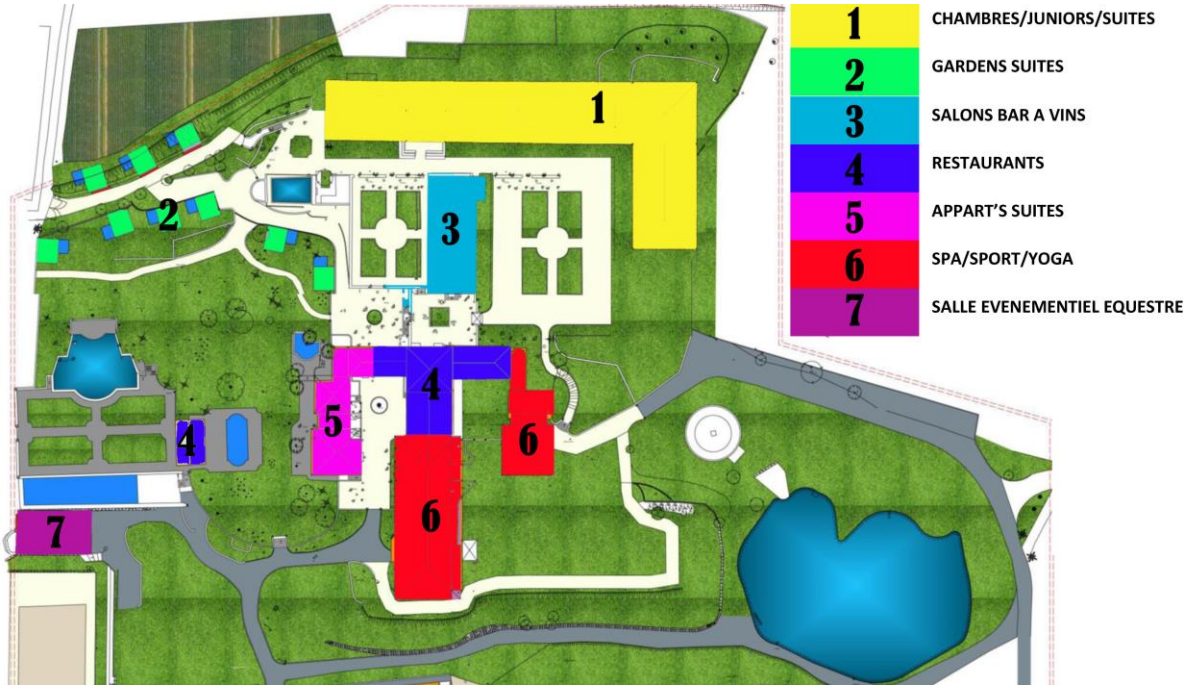
2.4.1 - Présentation du projet

Le plan ci-dessous présente le plan de masse à l'état projet.



Plan de masse projet

La destination des bâtiments est détaillée dans la figure suivante :



Destination des bâtiments à l'état projet

Les places de stationnement projetées dans le cadre de cette opération sont situées en sous-sol, dont une partie sous un bâtiment et une autre partie en toiture végétalisée, ce qui limite l'imperméabilisation des sols à l'état projet.

2.5 -Vérification du dimensionnement des ouvrages existants

Le projet prévoit donc une surface supplémentaire de 2 063 m² d'emprise au sol par rapport à l'état actuel.

Le tableau ci-dessous synthétise donc les caractéristiques surfaciques du bassin versant drainé par les bassins de rétention du secteur d'étude à l'état projet.

		Pluie annuelle - biennale		Pluie centennale à exceptionnelle	
Nature des surfaces	**Surface**	**C (2 ans)**	**Surface active**	**C (100 ans)**	**Surface active**
Toitures et bassins	20 373 m²	0,90	18 336 m²	1,00	20 373 m²
Voiries et autres surfaces revêtues	7 883 m²	0,85	6 701 m²	0,95	7 489 m²
Espaces verts	178 684 m²	0,05	8 934 m²	0,25	44 671 m²
Total	**206 700 m²**	**0,16**	**33 971 m²**	**0,35**	**72 533 m²**

Synthèse des surfaces du secteur d'étude à l'état projet

Ce tableau est donné à titre indicatif et pourra évoluer progressivement selon l'état d'avancement du dossier.

Cette surface est augmentée par le raccordement du nouveau chai au système d'assainissement pluvial de l'opération. Le tableau ci-dessous synthétise les caractéristiques surfaciques de ce nouveau chai :

		Pluie annuelle - biennale		Pluie centennale à exceptionnelle	
Nature des surfaces	**Surface**	**C (2 ans)**	**Surface active**	**C (100 ans)**	**Surface active**
Toitures	2 040 m²	0,90	1 836 m²	1,00	2 040 m²
Voiries et autres surfaces revêtues	130 m²	0,85	111 m²	0,95	124 m²
Stabilisé	3 000 m²	0,60	1 800 m²	0,75	2 250 m²
Espaces verts	3 537 m²	0,05	177 m²	0,25	884 m²
Total	**8 707 m²**	**0,45**	**3 924 m²**	**0,61**	**5 298 m²**

Synthèse des surfaces du nouveau chai

Le tableau suivant permet donc de résumer l'ensemble des surfaces drainées par le futur dispositif de gestion des eaux pluviales :

		Pluie annuelle - biennale		Pluie centennale à exceptionnelle	
Nature des surfaces	**Surface**	**C (2 ans)**	**Surface active**	**C (100 ans)**	**Surface active**
Toitures	22 413 m²	0.90	20 172 m²	1.00	22 413 m²
Voiries et autres surfaces revêtues	8 013 m²	0.85	6 811 m²	0.95	7 612 m²
Stabilisé	3 000 m²	0.60	1 800 m²	0.75	2 250 m²
Espaces verts	182 221 m²	0.05	9 111 m²	0.25	45 555 m²
Total	**215 647 m²**	**0.18**	**37 894 m²**	**0.36**	**77 831 m²**

Synthèse des surfaces globales de l'opération à l'état projet

Au total, la surface imperméabilisée à l'état projet sur l'ensemble de l'opération est de 30 426 m², correspondant à un coefficient d'imperméabilisation de 14 %.

De la même manière qu'à l'état actuel, le volume de rétention nécessaire au projet a été calculé selon les 2 méthodes suivantes :

- Ratio de 130 l/m² imperméabilisé (PLU des Arcs-sur-Argens) ;
- Méthode du réservoir linéaire pour une pluie d'occurrence centennale (DDTM 83).

- **Méthode des ratios (130 l/m² imperméabilisé) :**

De par l'application du ratio de 130 l/m² imperméabilisé, la surface imperméabilisée du secteur d'étude impose un volume de rétention minimal de **3 955 m³.** Cette valeur est nettement inférieure au volume de rétention disponible sur le secteur d'étude.

- **Méthode du réservoir linéaire pour une pluie centennale de 120 mn :**

Les mêmes hypothèses de dimensionnement qu'à l'état actuel (voir *infra*) ont été utilisées pour l'application de cette méthode.

Selon cette méthode dite du « réservoir linéaire », le volume de rétention est de 5 490 m³ pour le bassin de rétention collectant les flux produits au sein du secteur d'étude.

Le volume disponible du bassin de rétention n°3 de 11 400 m³ reste donc largement suffisant pour les nouvelles imperméabilisations prévues à ce stade.

Le réseau pluvial devra être adapté pour lui permettre de collecter les nouvelles surfaces imperméabilisées, notamment dans le secteur des Gardens Suites, où aucun réseau n'est présent à l'état actuel.

3 - GESTION DES EAUX USEES

3.1 -Fonctionnement à l'état actuel

De la même manière que pour les eaux pluviales, le réseau d'eaux usées a fait l'objet d'un état des lieux par l'entreprise SUD VRD INGENIERIE en janvier 2020. Le plan des réseaux existants est présenté en **annexe 1**.

Les eaux de process du chai actuel passent par un système dégrilleur-débourbeur avant de rejoindre le réseau d'eaux usées général. Ce prétraitement permet à la fois de récupérer les déchets susceptibles d'obstruer le réseau et les ouvrages de traitement en aval et de retenir les boues contenues dans les eaux grasses.

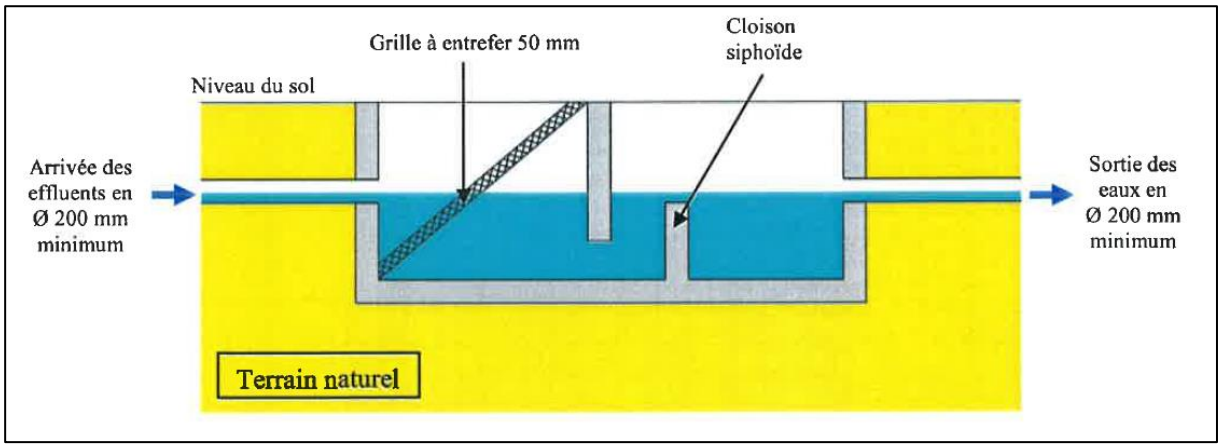


Schéma de principe d'un dégrilleur

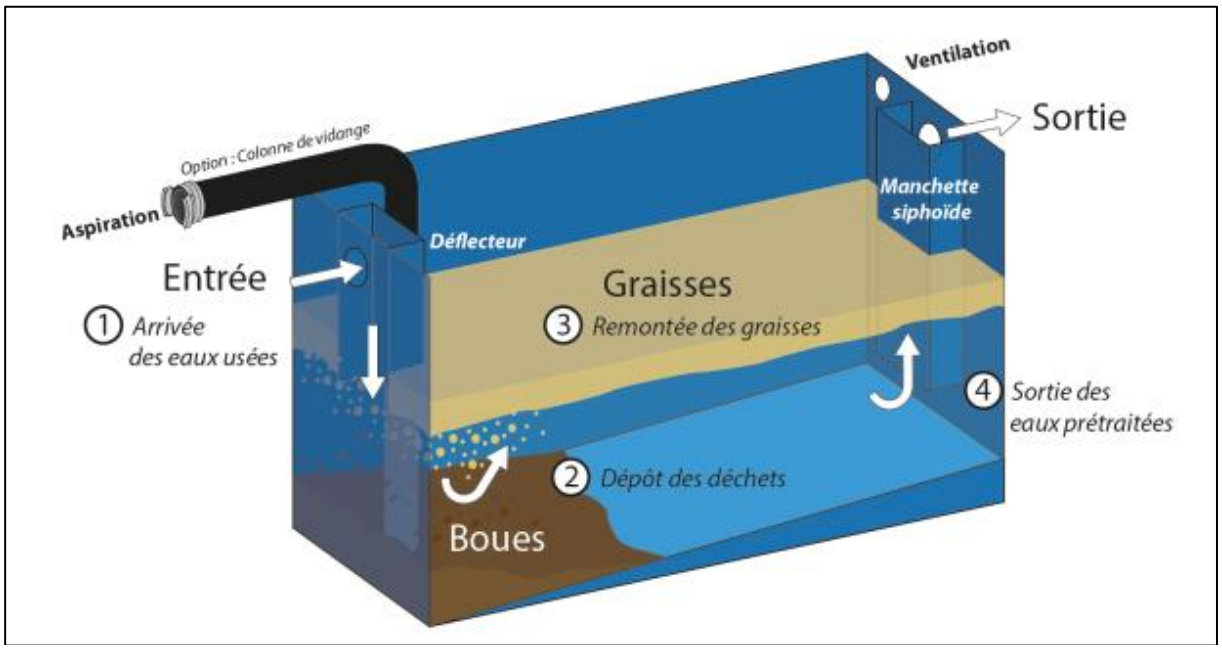
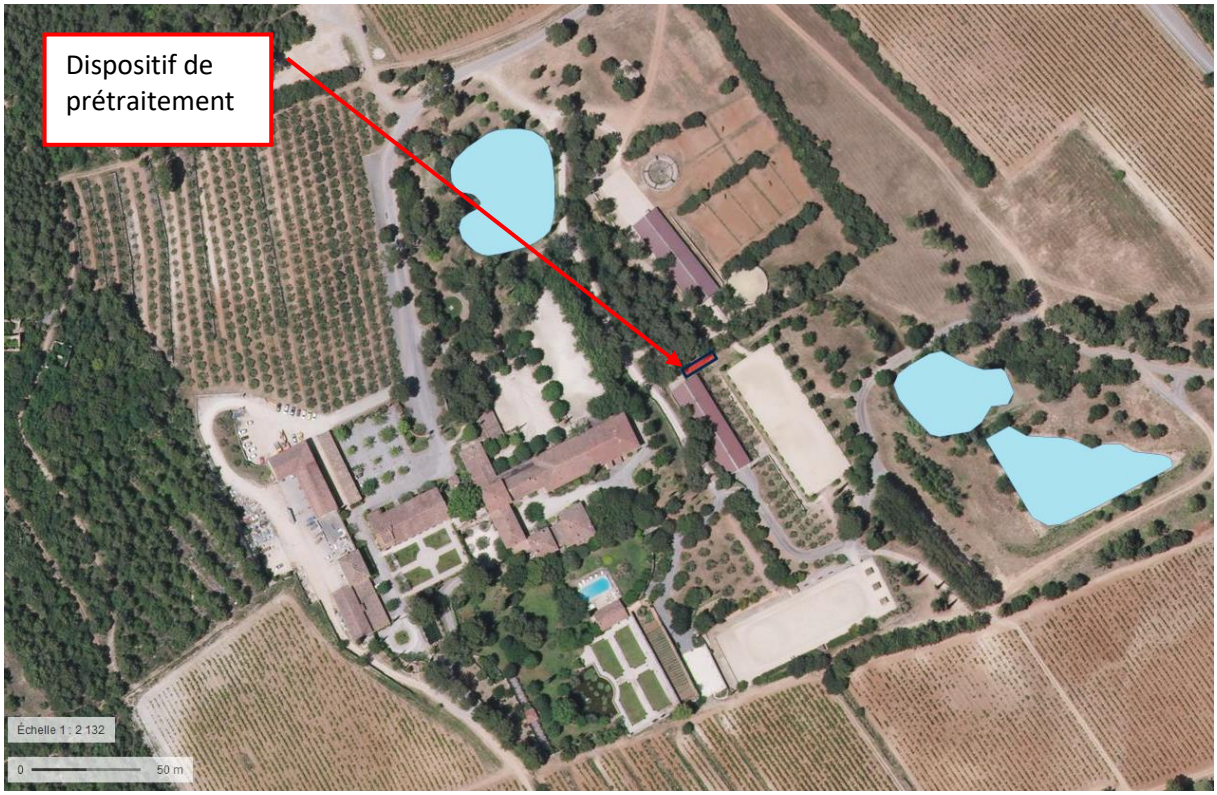


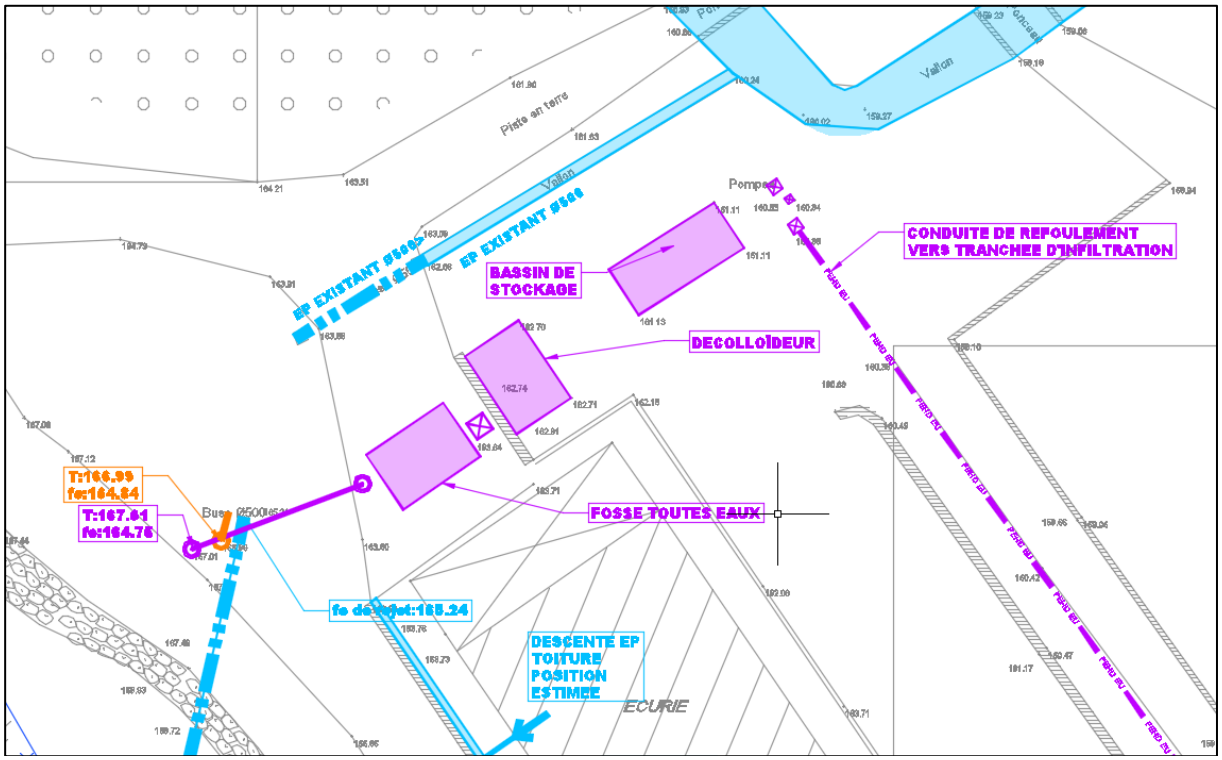
Schéma de principe d'un débourbeur

Le réseau d'eaux usées général arrivent ensuite vers le système de prétraitement des eaux usées du domaine. Ce système de prétraitement est constitué :

- D'une fosse toutes eaux permettant de retenir les graisses et les flottants et de liquéfier les effluents,
- D'un décolloïdeur (ou lit bactérien) dont le filtre est constitué de pouzzolane, permettant l'assimilation de la pollution et la rétention des matières en suspension ;
- D'un clarificateur permettant de séparer les boues de l'eau claire épurée ;



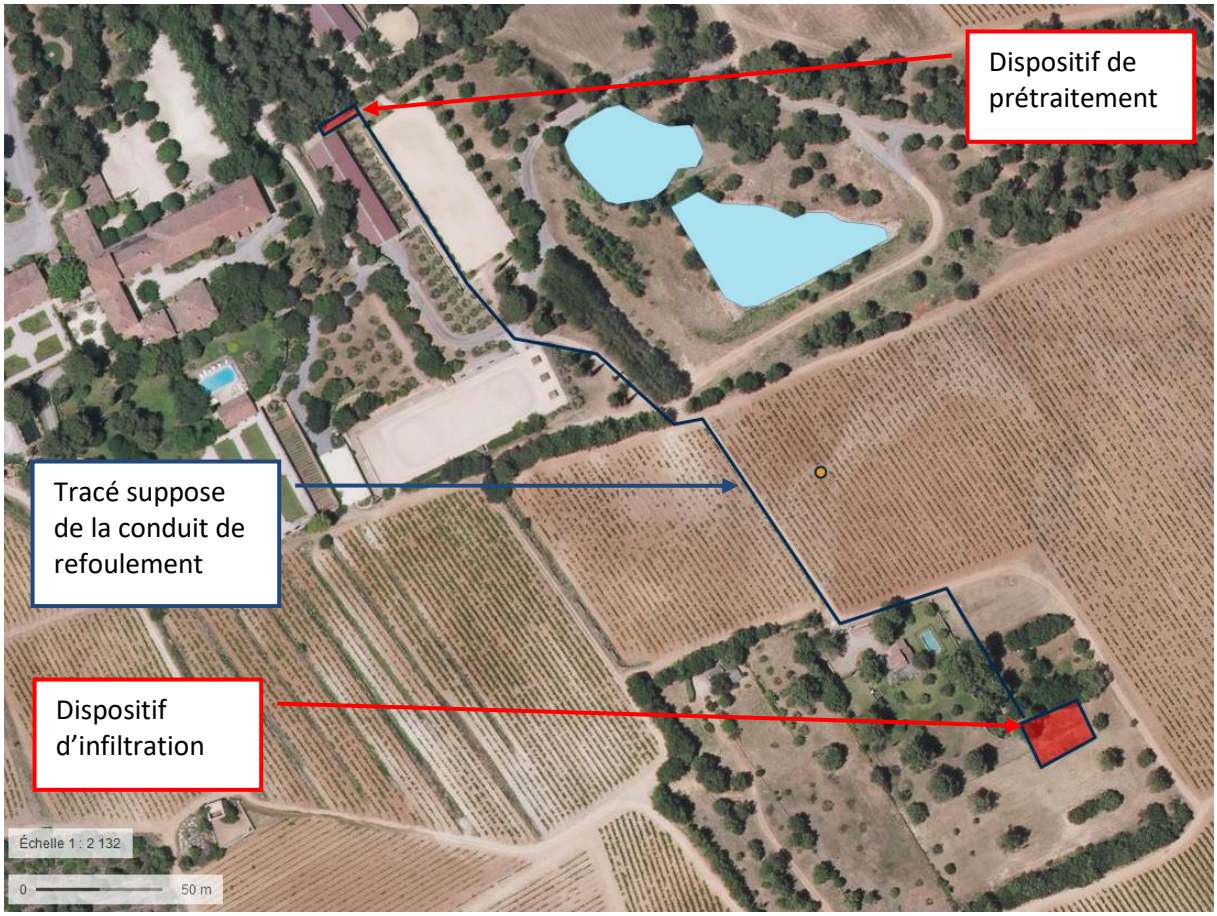
Localisation du dispositif de prétraitement



Dispositif de prétraitement – Extrait de l'état des lieux du réseau d'eaux usées

A l'issue de ce prétraitement, une station de refoulement a été mise en place afin de diriger les eaux prétraitées vers le dispositif d'infiltration situé environ 350 m au Sud-Est du système de prétraitement.

Ce dispositif d'infiltration est constitué de ballast et de drains de répartition afin de permettre aux eaux épurées de s'infiltrer dans le sol.



Localisation du dispositif d'infiltration

Aucun plan de récolement des travaux de mise aux normes de l'assainissement non collectif réalisés en 2007-2008 n'a été mis à disposition. Les dimensions indiquées ci-dessous sont données à titre informatif et n'ont pas été vérifiées :

- Volume de la fosse toutes eaux : 15 m³ ;
- Dimensions du décolloïdeur : emprise de 6 m² sur une hauteur moyenne de 2 m ;
- Dimensions du clarificateur : emprise de 16 m² sur une hauteur moyenne de 2 m.

3.2 -Occupation du domaine à l'état actuel

Les 3 grandes activités du domaine sont :

- L'organisation de banquets dans des salles de réception et la visite de la cave vinicole,
- L'élevage de chevaux,
- La production de vin.

Concernant les effluents domestiques, les données récoltées sur l'occupation sont les suivantes :

- 19 résidents permanents sur le domaine ;
- Capacité d'accueil des salles de réception : 940 personnes ;
- Fréquentation de la cave vinicole : 100 personnes / jour en heure de pointe.

Concernant les effluents générés par l'élevage de chevaux, les données sont les suivantes :

- 8 chevaux résident en permanence sur le site et peuvent être lavés dans la même journée ;
- Le lavage d'un cheval, de son équipement et de son box consomme environ 0.4 m³/jour.

Concernant les eaux de process de la cave du domaine :

- Production du vin estimée à 1 500 hl / an ;
- Ratio eaux de process / vin produit : 0.1 m³ / hl de vin ;
- Période de pointe pendant les vendanges : 50% de production des eaux de process pendant 1 mois.

Les éléments indiqués *supra* sont résumés dans le tableau suivant afin d'estimer un volume d'eaux usées journalier en période de pointe.

Pour l'estimation des volumes d'eaux usées, le ratio de 150 l/jour/EH (équivalent-habitant) a été retenu pour cette opération.

Type d'activité		**Nombre de personnes**	**Ratio EH**	**Volume de pointe journalier**
Usages domestiques	Résidents permanents	30	1	4.5 m³
	Salles de réception : - Salle Provence : 250 - Manège : 690 - Salle du caveau de vente : 480	1 420	0.15	31.95 m³
	Cave vinicole (visite)	100	0.05	0.75 m³
Elevage de chevaux	Lavage chevaux + équipements	8 chevaux	/	3.2 m³
Production de vin	Eaux de process	1 500 hl/an	/	2.5 m³
Total				**42.9 m³**

Détail des volumes d'eaux usées produits à l'état actuel

Le volume d'eaux usées pour une journée de pointe à l'état actuel est donc estimé à 42.9 m³, soit 286 équivalents-habitants sur le domaine.

3.3 -Occupation du domaine à l'état projet

Comme précisé *supra*, le projet consiste en la création d'un resort hôtelier tout en conservant les activités agricoles, viticoles et équestres.

Les usages domestiques projetés vont donc évoluer. Quant à la production des eaux usées liée à l'élevage de chevaux et la production de vin, elle sera la même qu'à l'état actuel.

Le tableau ci-dessous résume donc la production d'eaux usées en volume et en équivalents-habitants pour l'état projeté, conformément au nombre de chambres créées et aux usages prévus.

Pour information, la salle de réception du manège existante sera conservée et a une capacité de 690 personnes.

Type d'activité		Nombre de personnes	Ratio EH	Volume de pointe journalier
Usages domestiques	Résidents permanents	140	1	21 m³
	Salles de réception : - Salle réception équestre : 200	200	0.15	4.5 m³
	60 chambres d'hôtel	120	1	18 m³
	9 Gardens Suites	18	1	2.7 m³
	2 Appart's Suites	6	1	0.9 m³
	Cave vinicole (visite)	150	0.05	1.1 m³
	Restaurant	150	0.25	5.6 m³
Elevage de chevaux	Lavage chevaux + équipements	8 chevaux	/	3.2 m³
Production de vin	Eaux de process	1 500 hl/an	/	2.5 m³
Total				**59.5 m³**

Le volume d'eaux usées pour une journée de pointe à l'état projet est donc estimé à 59.5 m³, soit 397 équivalents-habitants sur le domaine.

Le système de traitement des eaux usées présent à l'état actuel ne sera donc plus suffisant pour accueillir la charge supplémentaire liée à la création du resort hôtelier. Un redimensionnement des ouvrages existants sera réalisé afin de permettre au système d'accepter cette charge supplémentaire tout en conservant le principe de fonctionnement (prétraitement + infiltration).

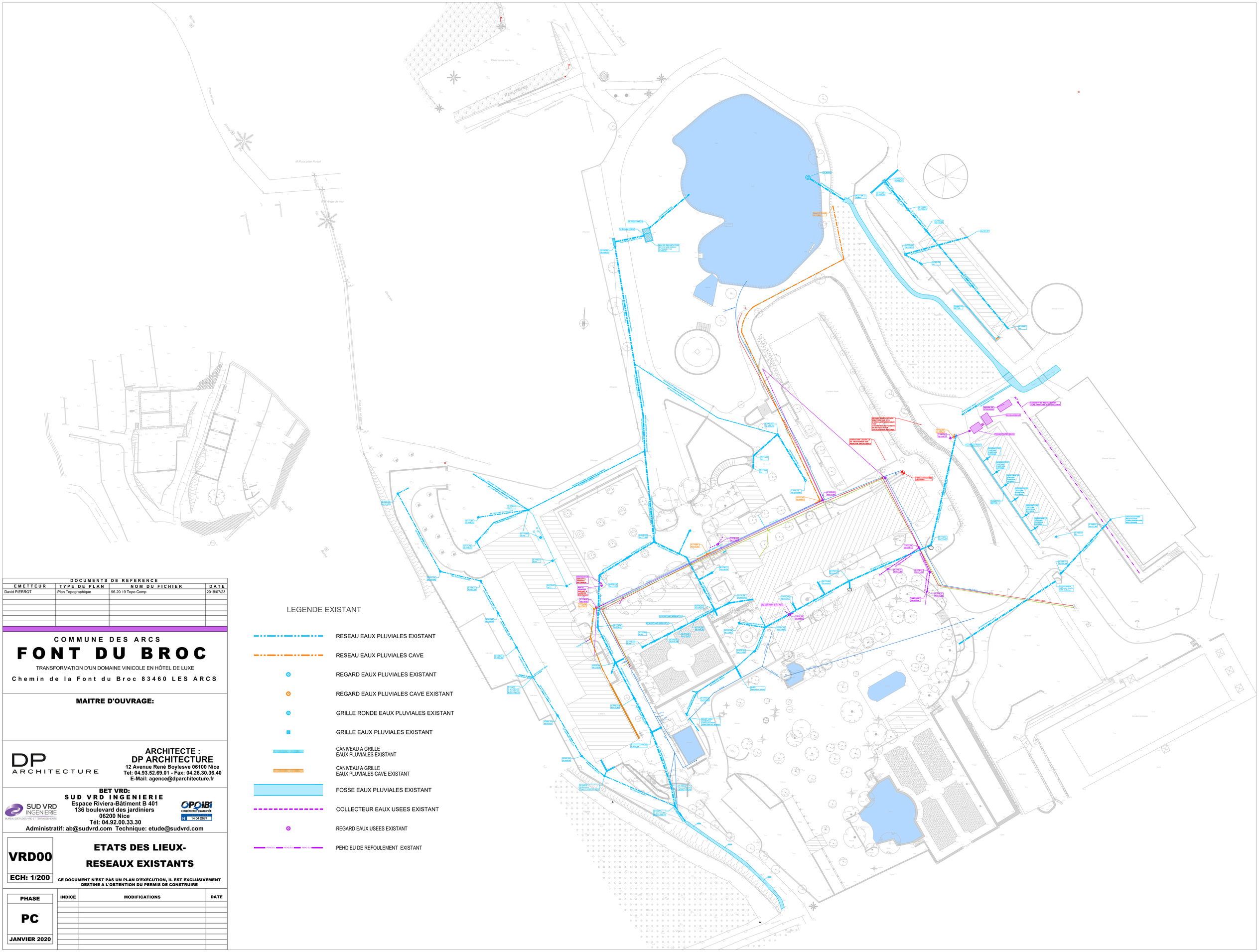
Le réseau d'eaux usées sera bien entendu étendu pour permettre de collecter tous les effluents provenant des nouveaux bâtiments. Le déplacement du chai actuel entraînera également le déplacement ou la recréation des ouvrages de prétraitement débourbeur et dégrilleur pour être positionnés juste en aval du futur chai.

4 - ANNEXES

1) Etat des lieux des réseaux existants

ANNEXE 1 :

Etat des lieux des réseaux existants



LEGENDE EXISTANT

- RESEAU EAUX PLUVIALES EXISTANT
- RESEAU EAUX PLUVIALES CAVE
- REGARD EAUX PLUVIALES EXISTANT
- REGARD EAUX PLUVIALES CAVE EXISTANT
- GRILLE RONDE EAUX PLUVIALES EXISTANT
- GRILLE EAUX PLUVIALES EXISTANT
- CANIVEAU A GRILLE EAUX PLUVIALES EXISTANT
- CANIVEAU A GRILLE EAUX PLUVIALES CAVE EXISTANT
- FOSSE EAUX PLUVIALES EXISTANT
- COLLECTEUR EAUX USEES EXISTANT
- REGARD EAUX USEES EXISTANT
- PEHD EU DE REFOULEMENT EXISTANT

DOCUMENTS DE REFERENCE

EMETTEUR	TYPE DE PLAN	NOM DU FICHIER	DATE
David PIERROT	Plan Topographique	96-20 19 Topo Comp	2019/07/23

COMMUNE DES ARCS

FONT DU BROC

TRANSFORMATION D'UN DOMAINE VINICOLE EN HÔTEL DE LUXE

Chemin de la Font du Broc 83460 LES ARCS

MAITRE D'OUVRAGE:

DP ARCHITECTURE

ARCHITECTE :
DP ARCHITECTURE
12 Avenue René Boylesve 06100 Nice
Tel: 04.93.52.69.01 - Fax: 04.26.30.36.40
E-Mail: agence@dparchitecture.fr

BET VRD:
SUD VRD INGENIERIE
Espace Riviera-Bâtiment B 401
136 boulevard des jardiniers
06200 Nice
Tél: 04.92.00.33.30
Administratif: ab@sudvrd.com Technique: etude@sudvrd.com

VRD00

ECH: 1/200

ETATS DES LIEUX-
RESEAUX EXISTANTS

CE DOCUMENT N'EST PAS UN PLAN D'EXECUTION, IL EST EXCLUSIVEMENT DESTINE A L'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

PHASE

PC

JANVIER 2020

INDICE	MODIFICATIONS	DATE

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°9

-

1 - Note de Présentation

P.L.U. **Approuvé par DCM le 29 mai 2013**	
Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014 Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015 Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015 Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016 Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020 Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019 Modification simplifiée N° 7 : *en cours* Modification simplifiée N° 8 : *en cours* Modification simplifiée N° 9 : 13.11.2023	Modification N° 1 : 09.10.2017 Modification N° 2 : 07.10.2019 Modification N° 3 : 07.10.2019 Modification N°4 : 17.12.2020 Modification N°5 : *en cours* Modification N°6 : *en cours* Révision allégée N°1 : 03.04.2017 Révision allégée N°2 : 21.02.2022

Sommaire

1. La zone 1AUC des Laurons 3

1.1. Règlement 3

1.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation 6

2. Les objectifs de la modification 7

3. Le cadre juridique de la procédure de modification 9

3.1. La procédure 9

3.2. Rappel de la procédure 10

4. Les modifications apportées au PLU (justifications) 11

4.1. Les modifications de l'OAP n°3 Les Laurons 11

4.2. Les modifications du règlement 15

4.3. Précisions apportées pour le Canal des Moulins 20

5. Compatibilité avec le PADD 24

6. Incidence sur l'évaluation environnementale du PLU 25

Annexe : Extrait de la modification n°3 du PLU (2019) 27

1. La zone 1AUC des Laurons

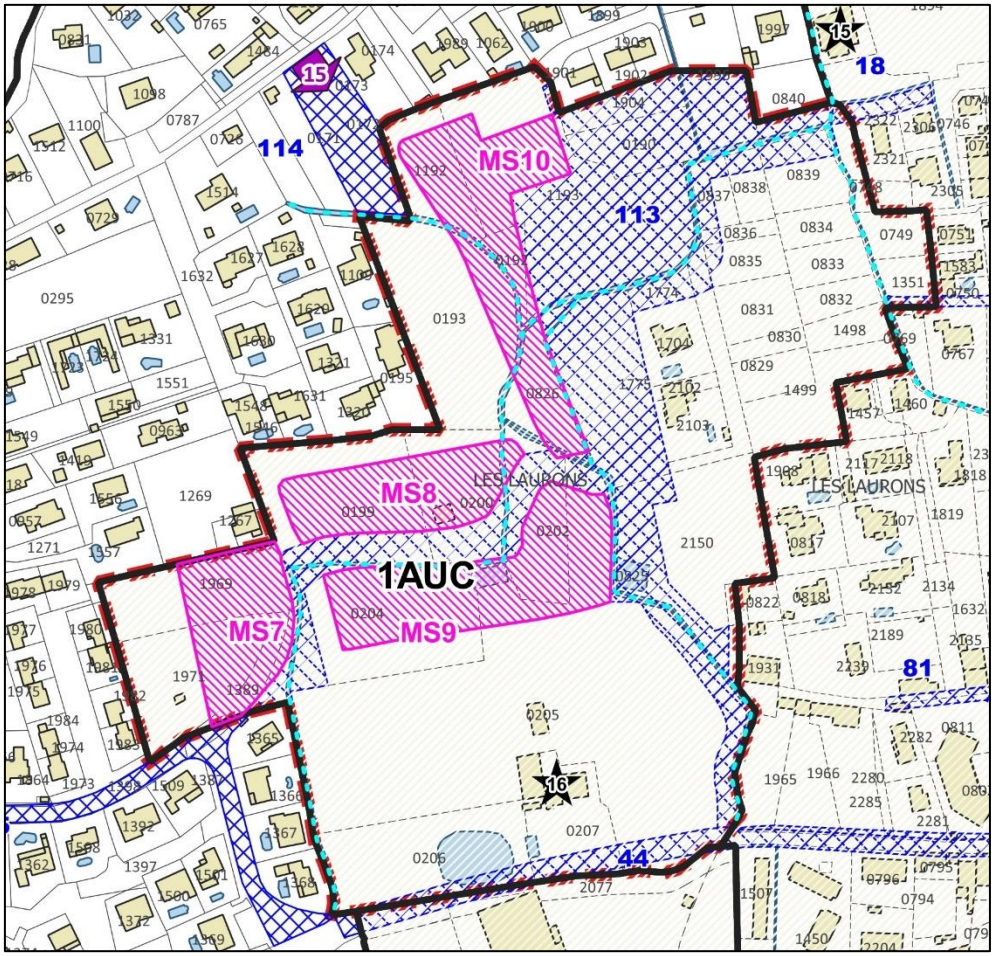
1.1. Règlement

Le PLU de la commune des Arcs-sur-Argens a été approuvé le 29 mai 2013.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures de modification dont la modification n°3, approuvée le 7 octobre 2019, qui a eu pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur des Laurons en créant une zone 1AUC spécifique au secteur.

La zone 1AUC des Laurons, de près de 8,3 ha, correspond à :

> *« Une zone de développement urbain, répondant aux objectifs communaux de créer un véritable quartier présentant une mixité de fonction et une mixité dans la typologie des logements.*
> *Elle est destinée à recevoir essentiellement des logements mais aussi des commerces, services et équipements. Compte-tenu de l'insuffisance des équipements de la zone, cette dernière est inscrite en zone 1AU réglementée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation, en capacité suffisante, des équipements (voirie, réseaux) nécessaires à son fonctionnement. »*



Extrait du zonage du PLU en vigueur

Secteur de mixité sociale

Servitude au titre de l'article L 151-41 du CU (mixité sociale)

Réseau d'irrigation et ouvrage remarquable au titre du L.151-19

Emplacement Réservé

Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Bâtiment remarquable au titre de l'article L151-19 du CU

La zone 1AUC est notamment concernée par :

- Un emplacement réservé n°113

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
EV	113	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune		19 000

- Quatre servitudes de mixité sociale au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

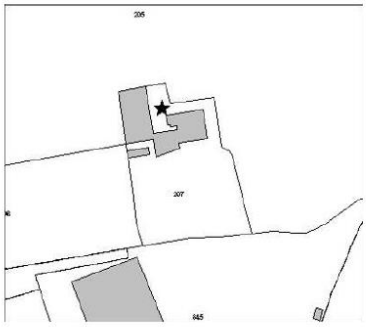
N° de l'opération	Objectif de mixité sociale, nature des logements conventionnés	Secteur
MS7	Réservation de 60 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.	Laurons
MS8		
MS9		
MS10		

- Un élément remarquable bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu-dit	Description sommaire	Prescriptions
16	E 207	Les Laurons Zone AU1	Ancienne bastide (La Micocoulière)	Bâtiments et abords à préserver dans tout projet d'aménagement

Photo (mars 2005)

photo aérienne 2008



Cadastre 1/2500

Les principales dispositions du règlement sont les suivantes :

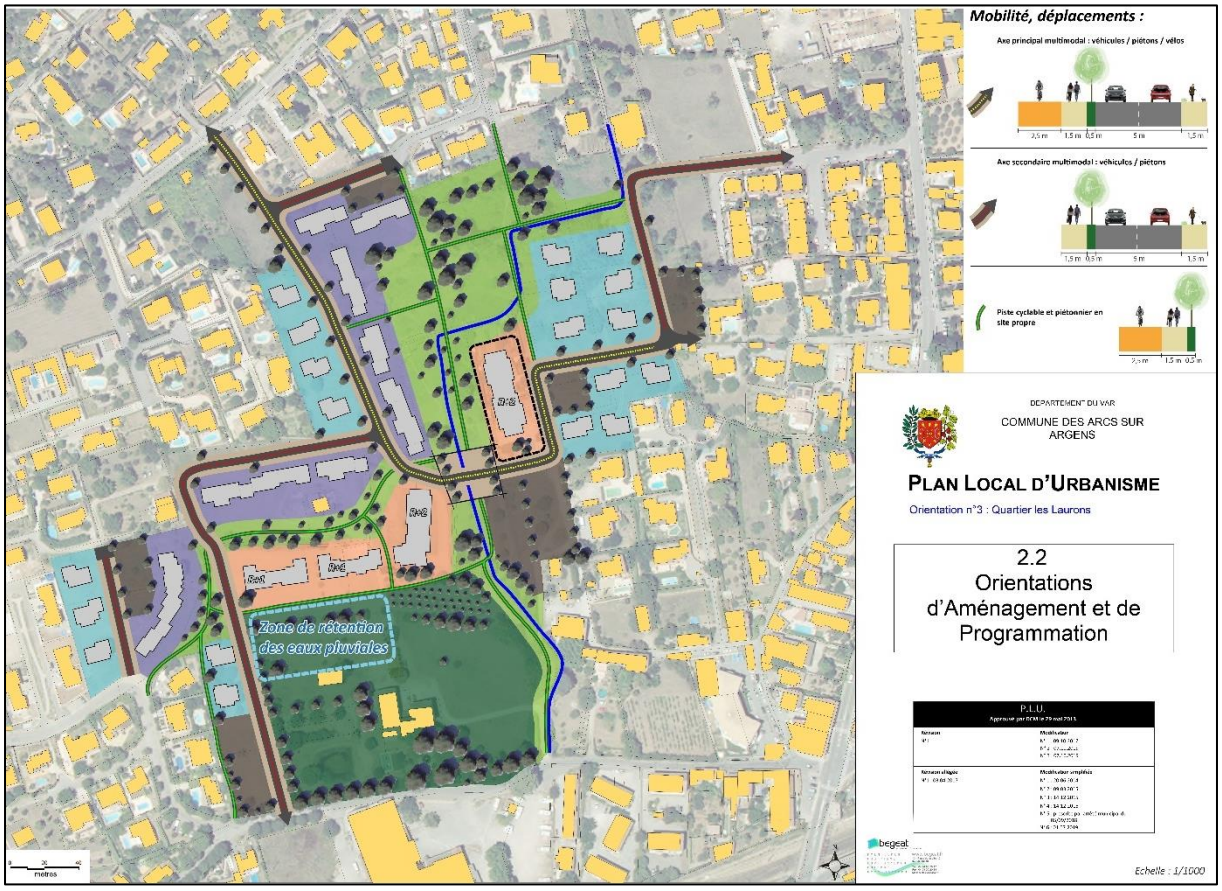
Articles	Principales dispositions
Article 2 – 1AUC	*Conformément à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel,* ***en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m² de surface de plancher, 30 % de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux****.*
Article 6 – 1AUC	*Les constructions à édifier sont distantes :* - *d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.* - *d'au moins 4 mètres des voies piétonnes prévues dans les OAP de la zone.* - *d'au moins 10 mètres par rapport au bord du canal.*
Article 7 – 1AUC	*Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles et ceux dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'OAP de la zone, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus*

	*rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points **sans pouvoir être inférieure à 4 mètres**.* *Dans les secteurs dédiés aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'OAP de la zone, **la mitoyenneté est imposée, sur au moins 2 limites séparatives**.* *En revanche, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.*
Article 8 – 1AUC	*La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être **au moins égale à 3 mètres.***
Article 9 – 1AUC	*L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :* - *Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'OAP de la zone **: 35%** de la surface du terrain.* - *Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l'OAP de la zone : **20%** de la surface du terrain.* ***L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas** pour les piscines, ni **pour les garages**, ni 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.*
Article 10 – 1AUC	*La hauteur H est fixée à un maximum de :* - *Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'OAP de la zone : **7 mètres**.* - *Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs identifiés dans l'OAP de la zone : les hauteurs autorisées sont de 7 mètres (R+1) et de 9 mètres (R+2) selon la répartition précisée dans l'OAP*
Article 13 – 1AUC	*Dans les secteurs dédiés aux logements collectifs et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'OAP de la zone, **30%** de la surface des terrains doit être traité 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 identifiés dans l'OAP de la zone, **60%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés.*

1.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le secteur est également règlementé par l'OAP n°3 – Les Laurons, qui définit un programme et une répartition de logements comme suit :

Typologie	**Surface**	**Logements**	**SDP**
Logements collectifs	0,5 ha	50	4 000 m²
Logements collectifs en renouvellement urbain	0,25 ha	30	2 400 m²
Maisons de ville, en bande	1,04 ha	70	6 300 m²
Maisons individuelles	1,24 ha	20	3 700 m²
Total	**3,03 ha**	**170**	**16 400 m²**



Secteurs d'implantations des constructions :

Secteur dédié aux maisons individuelles :
Superficie de 1.24 hectares.
Surfaces de plancher maximales à créer : 3.700 m² soit environ **20 logements** d'une surface moyenne de 150 m², annexes comprises.

Secteur dédié aux maisons de ville, en bandes :
Superficie de 1,04 hectare.
Surfaces de plancher maximales à créer : 6.300 m² soit environ **70 logements** d'une surface moyenne de 90 m², annexes comprises.

Secteur dédié aux logements collectifs :
Superficie de 0,5 hectare.
Surfaces de plancher maximales à créer : 4.000 m² soit environ **50 logements** d'une surface moyenne de 80 m², espaces communs compris.

Secteur dédié aux logements collectifs en renouvellemant urbain :
Superficie de 0,25 hectare déjà bâti; 2 constructions et leurs annexes sont existantes.
Surfaces de plancher maximales à créer : 2.400 m² soit environ **30 logements** d'une surface moyenne de 80 m², espaces communs compris.

Dans les 3 secteurs une mixité de fonction pourra être recherchée : logements, commerces, services...etc

Les espaces publics, verts et de stationnements :

Place publique
Superficie de 950 m²

Parkings arborés, paysagers :
Superficie de 6.510 m² soit environ 260 places

Espaces verts, parc public, canal, coulée verte :
préservation du caractère hydromorphe de la zone et mise en valeur

Espaces verts privatifs

Exemple d'illustration d'implantation possible des constructions

Synthèse :

15.700 m² de surface de plancher totale générée sur la zone.

Répartion de la surface pancher :
- **3.700 m²** pour les maisons individuelles
- **6.300 m²** pour les maisons de ville
- **6.400 m²** pour les logements collectifs

Total théorique de logements créés : **170**

2. Les objectifs de la modification

Depuis 2019, le groupe AEI Promotion et le bailleur social UNICIL, en partenariat avec le propriétaire du foncier ont mené des études techniques et défini un projet et programme avec le concours de l'Architecte Rémy Mattioli (Sainte-Maxime), comprenant :

Environ 200 logements dont :

- ~100 logements sociaux :
  - 10 % de villas en bande (accession sociale),
  - 90% de logements collectifs (LLS).
- ~100 logements en accession :
  - 65% de villas en bande,
  - 35% de logements collectifs.

Illustration indicative non contractuelle (mars 2023)

Cette opération d'ensemble sera réalisée dans le cadre d'un Permis de Construire Valant Division qui prévoit 3 tranches de travaux.

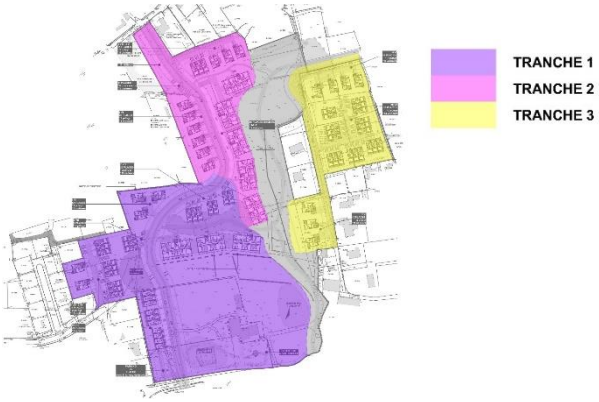


Illustration indicative non contractuelle

Le projet envisagé répond parfaitement aux objectifs poursuivis par la commune pour l'aménagement de ce secteur en :

- Préservant les abords du canal et la trame verte à travers l'aménagement d'un grand parc qui traverse le secteur ;
- Décloisonnant le quartier des Laurons avec la création de plusieurs accès et l'aménagement de cheminements doux sécurisés (vélos et piétons) en direction du centre-ville et du groupe scolaire ;
- Offrant des typologies urbaines variées (maisons individuelles, villas en bande et logements collectifs) ;
- Prévoyant 50% de logements sociaux (près de 100 logements sociaux), ce qui assure une véritable mixité sociale et satisfait largement l'objectif de 44% affiché au Programme Local de l'Habitat 2019-2024 ;

- Assurant des transitions urbaines avec les quartiers pavillonnaires voisins avec la maitrise des hauteurs limitées à 7 m sur les franges de l'opération.

Ceci étant, certaines règles de la zone 1AUC (OAP, secteurs de mixité sociale, emplacement réservé, …), qui ont été inscrites en 2019 sur la base d'un pré-projet « théorique », s'avèrent parfois trop restrictives / contraignantes dans leur application.

Dans ces conditions, la commune souhaite engager une modification du PLU afin d'adapter certaines dispositions du règlement (écrit et graphique) et de l'OAP pour garantir et sécuriser le projet proposé, et notamment :

- Ajuster les contours de l'ER n°113 ;
- Modifier les Servitudes de Mixité Sociale inscrites au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;
- Simplifier et ajuster l'OAP n°3 par rapport au projet (programme, typologies, voirie, parkings, …).

Objets	**Modification simplifiée n°9**
Servitudes de Mixité Social	Rassemblement des 4 SMS en 1 unique sur l'ensemble de la zone imposant 50% de logements sociaux (100 LLS estimés).
ER n°113	Ajustement du périmètre pour l'adapter au projet et sortir l'emprise des voiries projetées.
Emprise au sol	Augmentation de l'emprise au sol pour les logements collectifs pour favoriser la création de logements sociaux au cœur du secteur.
Programme (OAP)	Adaptation et simplification du programme sans augmentation de la surface de plancher prévue dans l'OAP initiale.
Voiries (OAP)	Suppression de la liaison viaire Est-Ouest pour éviter le trafic de transit dans le secteur. Maintien d'une liaison douce Est-Ouest.
Bassin de rétention (OAP)	Elargissement de la zone de rétention initialement prévue pour ne pas contraindre son implantation lors de la mise en œuvre du projet.
Parkings (OAP)	Redistribution interne des parkings aériens. Maintien du ratio de 1,5 place / logement.
Opération d'ensemble (OAP)	Précision apportée quant à l'urbanisation de la zone 1AUC, conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

3. Le cadre juridique de la procédure de modification

3.1. La procédure

La présente modification a pour objectif de mettre en cohérence le PLU avec le projet validé par la commune.

Ces adaptations ne modifient pas le parti d'aménagement général du secteur des Laurons et ne justifient pas de relever :

- D'une révision telle que définie à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

  « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque (…) la commune décide :
  1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
  4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
  5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. (…) »

- D'une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU définie à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme :

  « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :
  1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
  2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
  Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure engagée peut être une procédure de modification sous forme simplifiée conformément aux articles L. 153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

« *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

La procédure a été engagée par arrêté municipal n°6/2023 le 06 juin 2023.

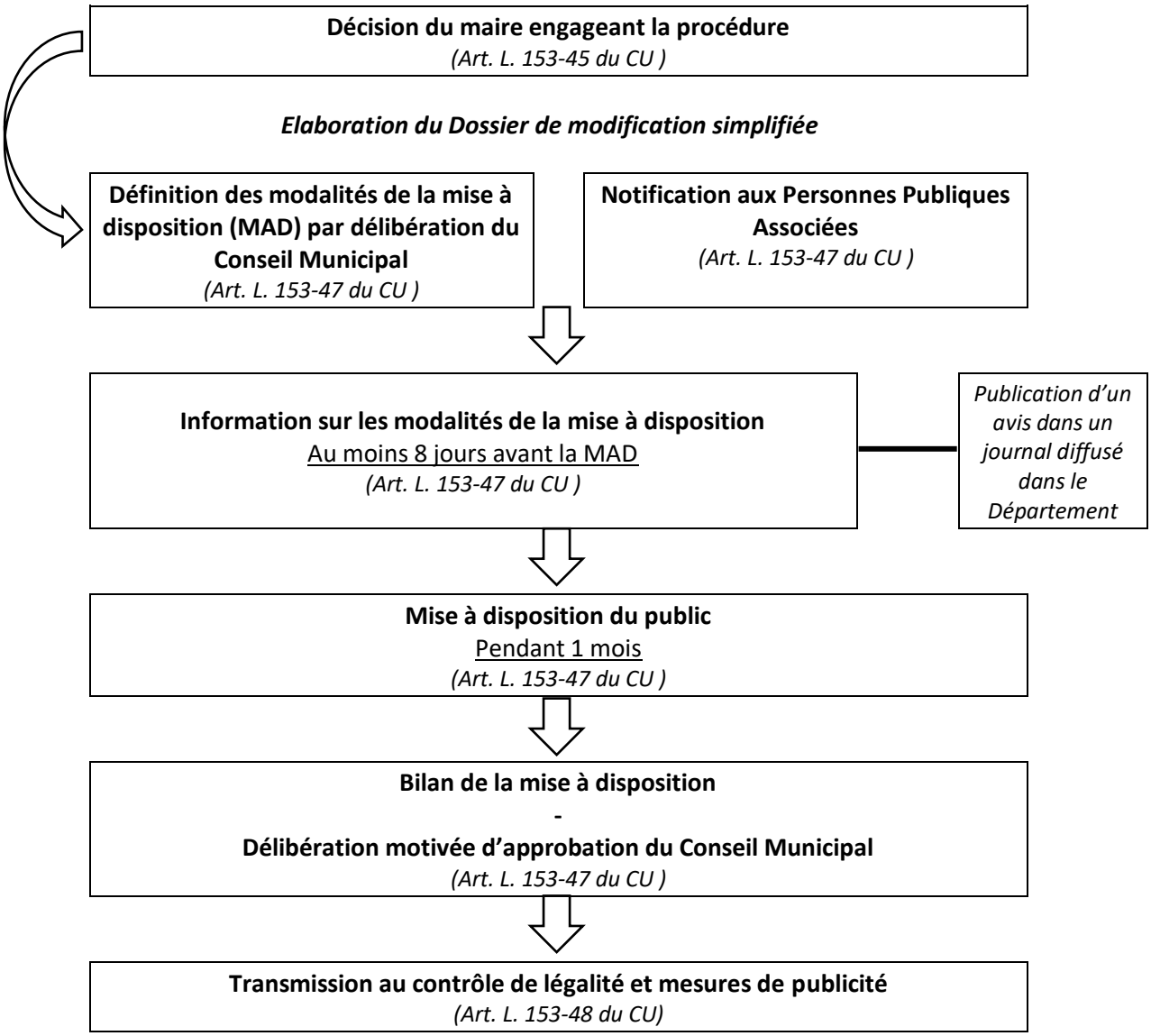
3.2. Rappel de la procédure

Le déroulement de la procédure de modification simplifiée est précisé par les articles L.153-47 et 48 du code de l'urbanisme :

> *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*
> *Ces observations sont enregistrées et conservées.*
> *Les modalités de la mise à disposition sont précisées (…) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (…)*
> *A l'issue de la mise à disposition, (…) le maire en présente le bilan devant (…) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. (…) » (L. 153-47 CU)*

> *« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. » (L. 153-48 CU)*

La présente modification simplifiée du PLU est conduite selon les étapes décrites ci-après.



4. Les modifications apportées au PLU (justifications)

4.1. Les modifications de l'OAP n°3 Les Laurons

1. La répartition du Programme

Pour ne pas contraindre la réalisation du projet et assurer une économie générale soutenable eu égard des objectifs de mixité sociale importants, l'OAP est simplifiée comme suit :

- Redistribution des différentes typologies sur le schéma d'ensemble : la nouvelle OAP prévoit :
  - 2 secteurs à vocation de logements collectifs, représentant ~8 369 m² d'assiette foncière, soit une augmentation de ~900 m² par rapport à l'OAP initiale (+ 11%),
  - 5 secteurs à vocation de maisons en bande, représentant ~13 170 m² d'assiette foncière, soit une augmentation de ~2 800 m² par rapport à l'OAP initiale (+ 25%),
  - 6 secteurs à vocation de maisons individuelles, représentant ~12 455 m² d'assiette foncière (constante par rapport à l'OAP initiale).

  Globalement, le "foncier mobilisable" augmente ainsi de près de ~3 700 m² (soit + 12%) du fait du remaniement du plan masse (réduction des voiries, relocalisation des secteurs, ...), au bénéfice des typologies urbaines plus denses (logements collectifs et villas en bande) et des logements sociaux.

  NB : Il est précisé dans l'OAP qu'il s'agit de surfaces estimatives. Par ailleurs, le projet pourra évoluer à la marge pour des raisons techniques ou écologiques.

- Suppression de la taille moyenne de logements, qui ne correspond pas à la réalité du marché immobilier et besoins des ménages (pour l'accession libre autant que pour le logement social) ainsi qu'aux typologies et à la fonctionnalité des logements ;

- Augmentation du programme global à 200 logements maximum pour favoriser une certaine densité qui reste maitrisée et éviter un étalement urbain excessif ;

- Remplacement des m² de surface de plancher par typologie par des pourcentages, permettant de définir un ordre de répartition sans être trop restrictif tout en assurant une véritable mixité des typologies :
  - 55% de logements collectifs,
  - 30% de maisons en bande,
  - 15% de maisons individuelles.

- Prise en compte de la dureté foncière et des constructions existantes dans la zone qui n'ont pas vocation à muter. C'est le cas du secteur « collectif en renouvellement urbain » et de certains espaces à vocation de maisons individuelles en périphérie.
  L'OAP modifiée mentionnera ainsi les « secteurs déjà bâtis ». Leur constructibilité sera transférée sur le reste du secteur 1AUC.

Ces modifications n'ont pas pour effet d'augmenter la surface de plancher totale de la zone, reconduite à 16 400 m².

2. Les voiries

Pour éviter le report d'un trafic de transit dans le secteur et couper le parc par une voie automobile, la liaison viaire Ouest-Est est supprimée.
Ceci étant, elle reste assurée par des cheminements doux, permettant aux piétons, vélos, … de rejoindre le centre-ville.

3. Bassins de rétention

L'OAP localisait une « zone de rétention des eaux pluviales » au Nord-Ouest du terrain de la Bastide.

Cette implantation semble trop précise. Il est souhaité d'élargir cette zone d'implantation afin de permettre au projet de déterminer librement l'implantation des futurs bassins de rétention qui résulteront d'une étude hydraulique et d'un dossier loi sur l'eau.

4. Parkings

La modification vise à adapter le nombre de places nécessaire au programme et redistribuer leur localisation à l'intérieur du projet à titre indicatif, et notamment le long des voiries, pour optimiser les coûts d'aménagement et faciliter les dessertes par ilot.

L'OAP mentionnera la création d'environ 300 places en parkings aériens paysagers, correspond à 1,5 place / logement).

5. Opération d'ensemble

Pour assurer la cohérence d'ensemble de l'aménagement du secteur (éviter l'urbanisation de la zone au coup par coup), la commune souhaite conditionner l'urbanisation de la zone 1AUC à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le texte de l'OAP mentionnera que :

> « *L'urbanisation de la zone 1AUC des Laurons est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (dans le cadre notamment d'un permis d'aménager, d'un permis de construire valant division, …) permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants, en cohérence avec sa capacité d'accueil et avec l'OAP*. »

OAP du PLU opposable

Secteurs d'implantations des constructions :

Secteur dédié aux maisons individuelles :
Superficie de 1,24 hectares.
Surfaces de plancher maximales à créer : 3.700 m² soit environ **20 logements** d'une surface moyenne de 150 m², annexes comprises.

Secteur dédié aux maisons de ville, en bandes :
Superficie de 1,04 hectare.
Surfaces de plancher maximales à créer : 6.300 m² soit environ **70 logements** d'une surface moyenne de 90 m², annexes comprises.

Exemple de bâtis envisagés

Secteur dédié aux logements collectifs :
Superficie de 0,5 hectare.
Surfaces de plancher maximales à créer : 4.000 m² soit environ **50 logements** d'une surface moyenne de 80 m², espaces communs compris.

Secteur dédié aux logements collectifs en renouvellemant urbain :
Superficie de 0,25 hectare déjà bâti; 2 constructions et leurs annexes sont existantes.
Surfaces de plancher maximales à créer : 2.400 m² soit environ **30 logements** d'une surface moyenne de 80 m², espaces communs compris.

Exemple de bâtis envisagés

Dans les 3 secteurs une mixité de fonction pourra être recherchée : logements, commerces, services...etc

Les espaces publics, verts et de stationnements :

Place publique
Superficie de 950 m²

Parkings arborés, paysagers :
Superficie de 6.510 m² soit environ 260 places

Exemple de parking paysager

Espaces verts, parc public, canal, coulée verte :
préservation du caractère hydromorphe de la zone et mise en valeur

Exemple d'aménagement

Espaces verts privatifs

Exemple d'illustration d'implantation possible des constructions

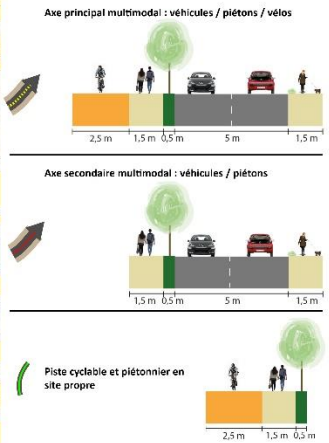
Synthèse :

15.700 m² de surface de plancher totale générée sur la zone.

Répartion de la surface pancher :
- **3.700 m²** pour les maisons individuelles
- **6.300 m²** pour les maisons de ville
- **6.400 m²** pour les logements collectifs

Total théorique de logements créés : **170**

Mobilité, déplacements :



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation n°3 : Quartier les Laurons

2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U. Approuvé par DCM le 29 mai 2013	
Révision	Modification
N°1 :	N° 1 : 05.10.2017 N° 2 : 07.10.2019 N° 3 : 07.10.2019
Révision allégée	Modification simplifiée
N°1 : 03.04.2017	N° 1 : 26.06.2014 N° 2 : 05.01.2015 N° 3 : 14.12.2015 N° 4 : 14.12.2016 N° 5 : prescrite par arrêté municipal du 15/04/2019 N° 6 : 01.07.2019

begeat

Echelle : 1/1000

OAP modifiée

Secteurs d'implantations des constructions :

Secteur dédié aux maisons individuelles :
Superficie de 1,3 ha*
Environ 20 logements

Secteur dédié aux maisons de ville, en bande :
Superficie de 1,3 ha*
Environ 55 logements

Secteur dédié aux logements collectifs :
Superficie de 0,85 ha*
Environ 125 logements

* Surfaces estimatives

Dans les 3 secteurs une mixité de fonction pourra être recherchée : logements, commerces, services...etc

Secteur déjà bâti

Synthèse :
16 400 m² de surface de plancher totale* générée sur la zone

- 55% de logements collectifs
- 30% de maisons de ville, en bande
- 15% de logements individuels

Total théorique de logements créés : 200

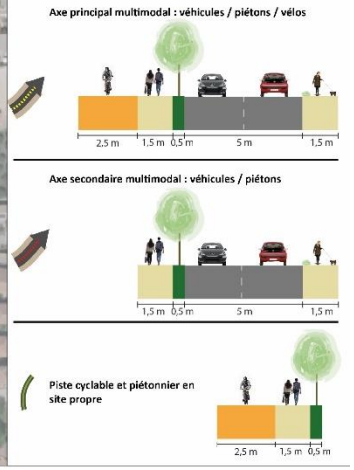
Les espaces publics, verts et de stationnements :

Parkings arborés, paysagers :
Environ 300 places

Espaces verts, parc public, canal, coulée verte :
préservation du caractère hydromorphe de la zone et mise en valeur

Espaces verts privatifs

Mobilité, déplacements :



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation n°3 : Quartier les Laurons

Modification simplifiée n°9
-
2.2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U. Approuvé par DCM le 29 mai 2013	
Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014 Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015 Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015 Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016 Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020 Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019 Modification simplifiée N° 7 : *en cours* Modification simplifiée N° 8 : *en cours*	Modification N° 1 : 09.10.2017 Modification N° 2 : 07.10.2019 Modification N° 3 : 07.10.2019 Modification N°4 : 17.12.2020 Révision allégée N°1 : 03.04.2017 Révision allégée N°2 : 21.02.2022

4.2. Les modifications du règlement

1. Mixité sociale

Les dispositions du règlement et de l'OAP permettraient théoriquement de générer environ 87 logements locatifs sociaux, correspondant à près de 50% du programme, dont :

- 72 LLS au sein des servitudes de mixité sociale (120 logements estimés au total) ;
- 15 LLS sur le reste des logements (50 logements estimés au total).

Pour simplifier la règle tout en imposant la même proportion de logements sociaux à l'échelle de la zone 1AUC, la commune souhaite fusionner et élargir les SMS 7-8-9-10 du PLU en vigueur à l'ensemble de la zone 1AUC imposant la réalisation de 50% de logements locatifs sociaux.

Ce dispositif confirme l'objectif de la commune d'aménager ce secteur sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Cette règle permettra la production d'une centaine de logements sociaux (50% du programme), soit une augmentation de 15% par rapport au PLU en vigueur, et respecte largement les orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Dracénie Provence Verdon Agglomération 2019-2024 qui fixe comme objectif la production de 44% de logements sociaux.

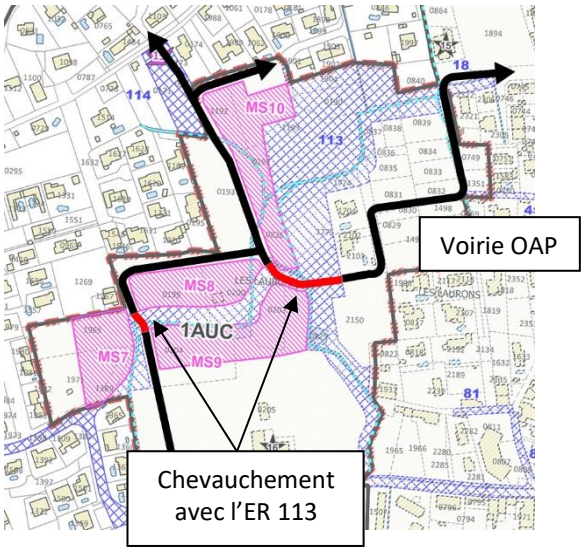
2. Emplacement Réservé n°113 (parc)

Les contours de l'ER n°113 ont été déterminés sur la base d'un projet de parc en 2019.

Ceci étant, l'ER 113 se chevauche avec la voirie identifiée dans l'OAP.

Comme il s'agit d'un ER à vocation d'espaces verts (cf. 3° de l'article L. 151-41 du CU [1]) et non un ER de voirie (cf. 1° de l'article L. 151-41 du CU), il est nécessaire de sortir les voiries de son emprise.

Par ailleurs, son contour est ajusté pour l'adapter à la nouvelle répartition des logements telle que prévue dans l'OAP.



Ces adaptations visant à mettre en cohérence le zonage et l'OAP, ont pour effet de réduire l'ER 113 de 2 500 m² (- 13%).

[1] *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (…). »

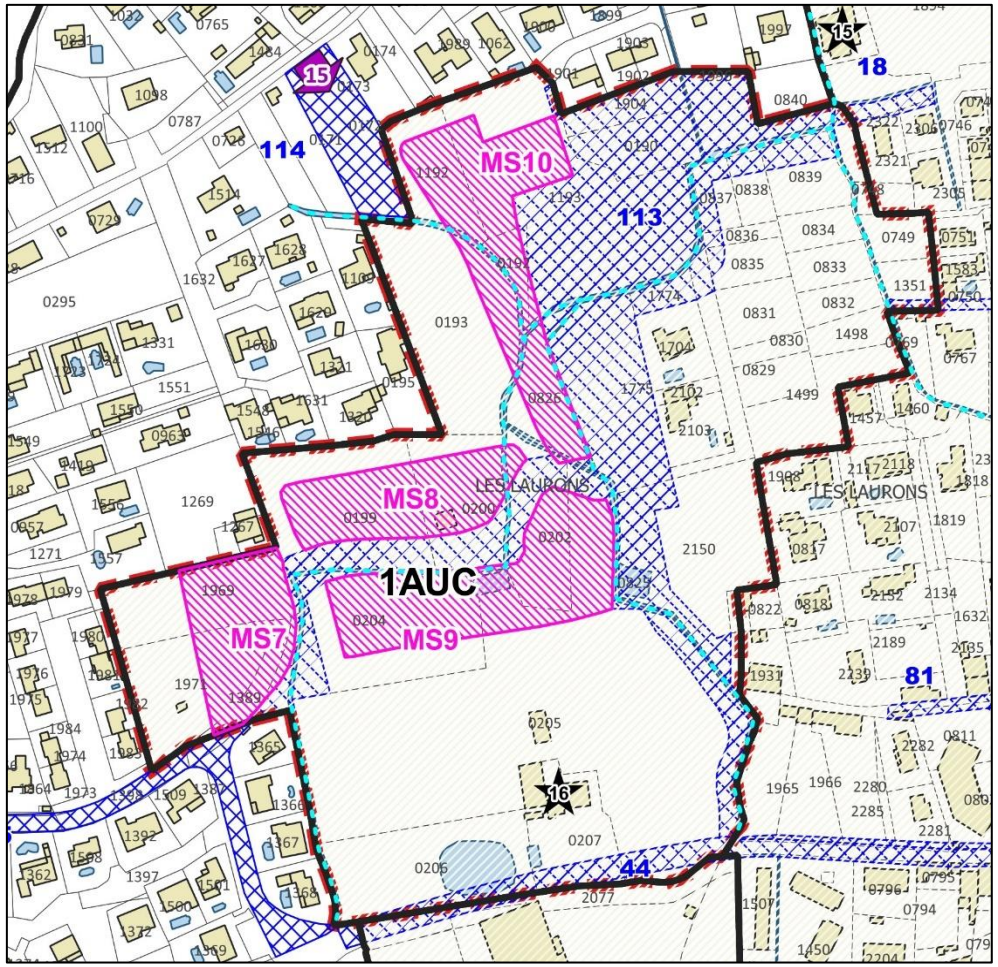
3. Emprise au sol

Pour optimiser et regrouper les logements sociaux au cœur du secteur, le long de la voirie principale et à l'interface avec le futur parc, tout en maintenant des typologies moins denses en périphérie du terrain pour garantir une transition paysagère et urbaine avec le bâti avoisinant, il est nécessaire d'augmenter le coefficient d'emprise au sol des logements collectifs.

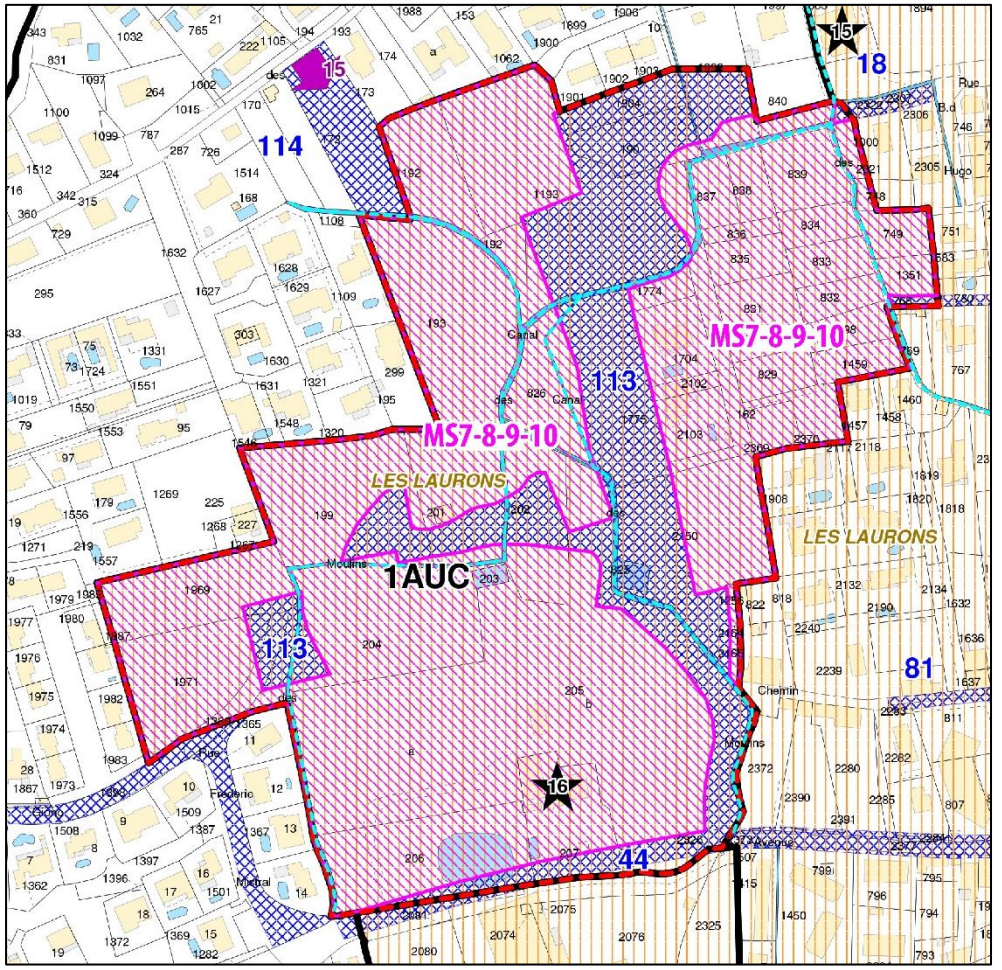
Ainsi, la présente modification inscrit à l'article 9 – 1AUC un coefficient d'emprise au sol à 55% pour les logements collectifs, en permettant une modularité/variation à l'intérieur des 2 sous-secteurs correspondants, sans qu'un secteur ne puisse dépasser 60% d'ES.

A l'échelle du « foncier mobilisable » (3,4 ha), l'emprise au sol globale reste comparable à celle de l'OAP initiale (environ 30%) et la part des espaces verts augmentera légèrement de 42% à 45%.

Zonage opposable



Zonage modifié



Secteur de mixité sociale

Servitude au titre de l'article L 151-41 du CU (mixité sociale)

Réseau d'irrigation et ouvrage remarquable au titre du L.151-19

Emplacement Réservé

Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Bâtiment remarquable au titre de l'article L151-19 du CU

Règlement écrit opposable (Zone 1AUC)	Règlement écrit modifié (Zone 1AUC)
ARTICLE 9 – 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	**ARTICLE 9 – 1AUC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**
1. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :	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 logements collectifs et aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : **35%** de la surface du terrain.	- Dans les secteurs dédiés ~~aux logements collectifs et~~ aux maisons de villes, en bandes identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : **35%** de la surface du terrain.
- Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone : 20**%** de la surface du terrain.	- Dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles identifiés 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.	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.
L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni 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.	L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ni pour les garages, ni 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.
2. L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.	2. L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Extrait de la liste des emplacements réservés opposable

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
EV	113	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune		19 000

Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée

	N° sur le plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur plate forme	Surf E.R. m²
EV	113	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune		~~19 000~~ 16 500

Extrait de la liste des servitudes opposable

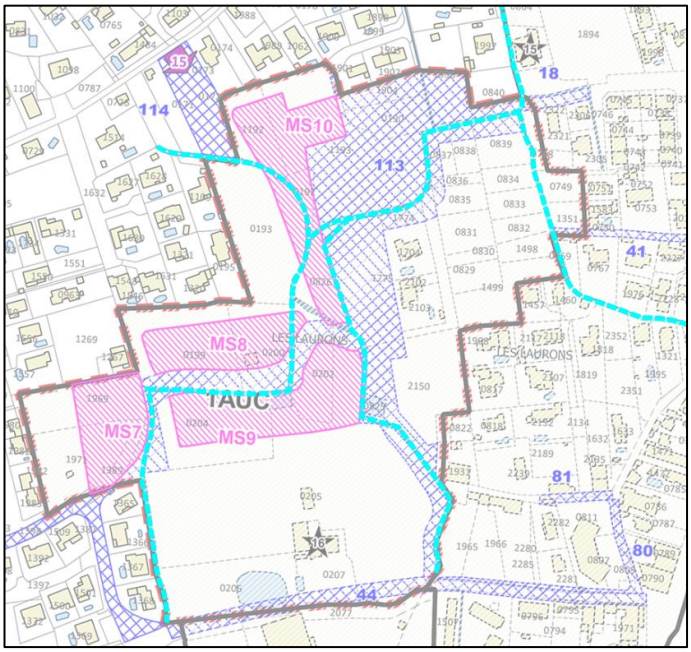
N° de l'opération	Objectif de mixité sociale, nature des logements conventionnés	Secteur
MS7	Réservation de 60 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.	Laurons
MS8		
MS9		
MS10		

Extrait de la liste des servitudes modifiée

N° de l'opération		Objectif de mixité sociale, nature des logements conventionnés	Secteur
MS7	**Fusion des MS 7-8-9-10**	**50% des logements qui seront réalisés** Réservation de ~~60 % de la surface de plancher habitat réalisée~~ au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.	Laurons
MS8			
MS9			
MS10			

4.3. Précisions apportées pour le Canal des Moulins

Le zonage du PLU initial approuvé en 2013 identifie le Canal des Moulins et ses branches secondaires comme éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.



Réseau d'irrigation et ouvrage remarquable au titre du L.151-19

Parallèlement, le règlement impose un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport au bord du canal (branche principale).

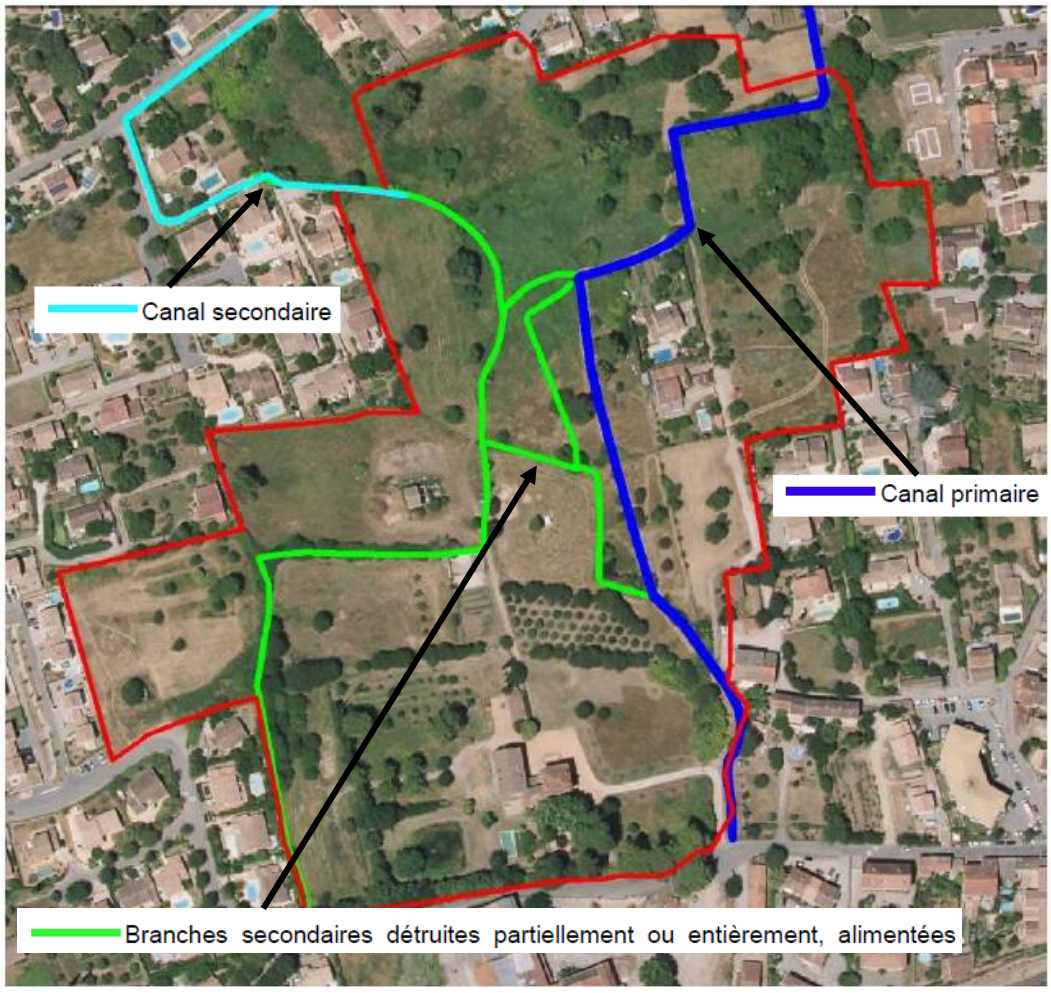
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	nom du lieu dit	Description sommaire	Prescriptions
27	p.m.	Canal des moulins	Canal issu du Réal depuis le vallon de Fantroussières, conçu au XVII^{e} siècle pour irriguer les jardins et alimenter les moulins situés à proximité du village géré par une ASA	Le canal situé maintenant en grande partie en zone urbaine doit être préservé, notamment lors d'élargissement des voies qui le bordent. Ainsi, très récemment lors des travaux de désenclavement de la gare une dérivation en tuff a été irrémédiablement détruite. Maintenir et aménager des cheminements propices à son entretien.

Cependant, il apparait que certains tracés, notamment le tracé du canal primaire, sont erronés sur le plan de zonage approuvé en 2013.

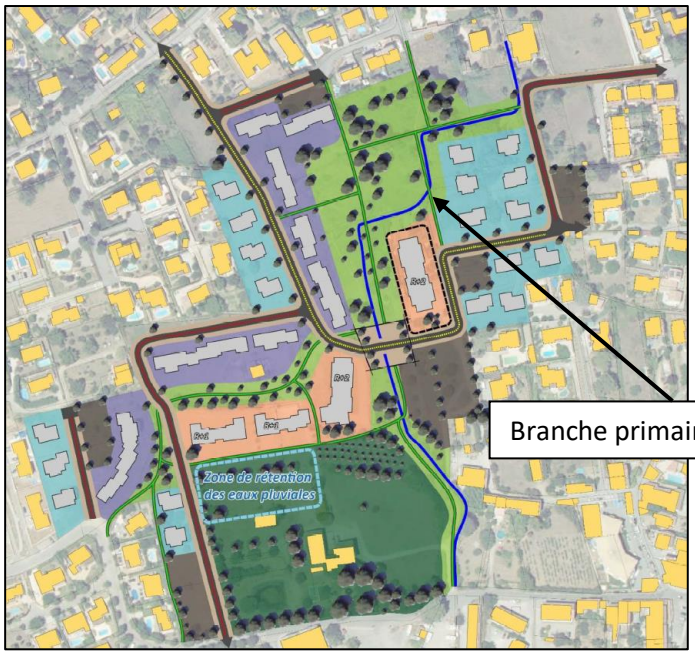
En 2019, la modification n°3 du PLU indiquait de ce fait que :

> *« **Le tracé du canal des Moulins a été repositionné par rapport au tracé figurant au cadastre. En effet, ce tracé a été modifié par décision de l'ASA du canal des Moulins en 2005**. Le tracé du canal principal figure sur le plan des OAP.*
> *Pour autant au sein du site, des branches de l'ancien canal sont alimentées, par un canal secondaire existant au nord du site, même si elles sont détruites ou partiellement détruites.*
> *Ce canal reçoit les eaux pluviales et joue un rôle de zone tampon en cas de débordements des cours d'eau. Le secteur aujourd'hui très peu bâti permet de ne pas accroître le ruissellement en aval.*
> - *Les réseaux pluviaux ou fossés devront être intégrés aux futures voies et correctement calibrés.*
> - *Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 «gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire» un ouvrage de rétention devra être réalisé au nord-ouest de la bastide « La Micocoulière » qui est un point bas sur le site.*
> - *Pour assurer la continuité des canaux (hors et à l'intérieur du site) qui sont la propriété de l'ASA des Moulins, **la préservation du canal du Moulin « branche primaire » est impérative.** Le captage des « branches secondaires » au sein du site pour assurer la viabilité du canal secondaire en service est aussi impératif et devra faire l'objet d'une réorientation au moment de la phase d'aménagement et de travaux. » (OAP 3 – Quartier des Laurons)*

Par ailleurs, au sein de l'OAP une cartographie figurait le tracé du canal primaire et des branches secondaires ainsi que les anciennes branches détruites.

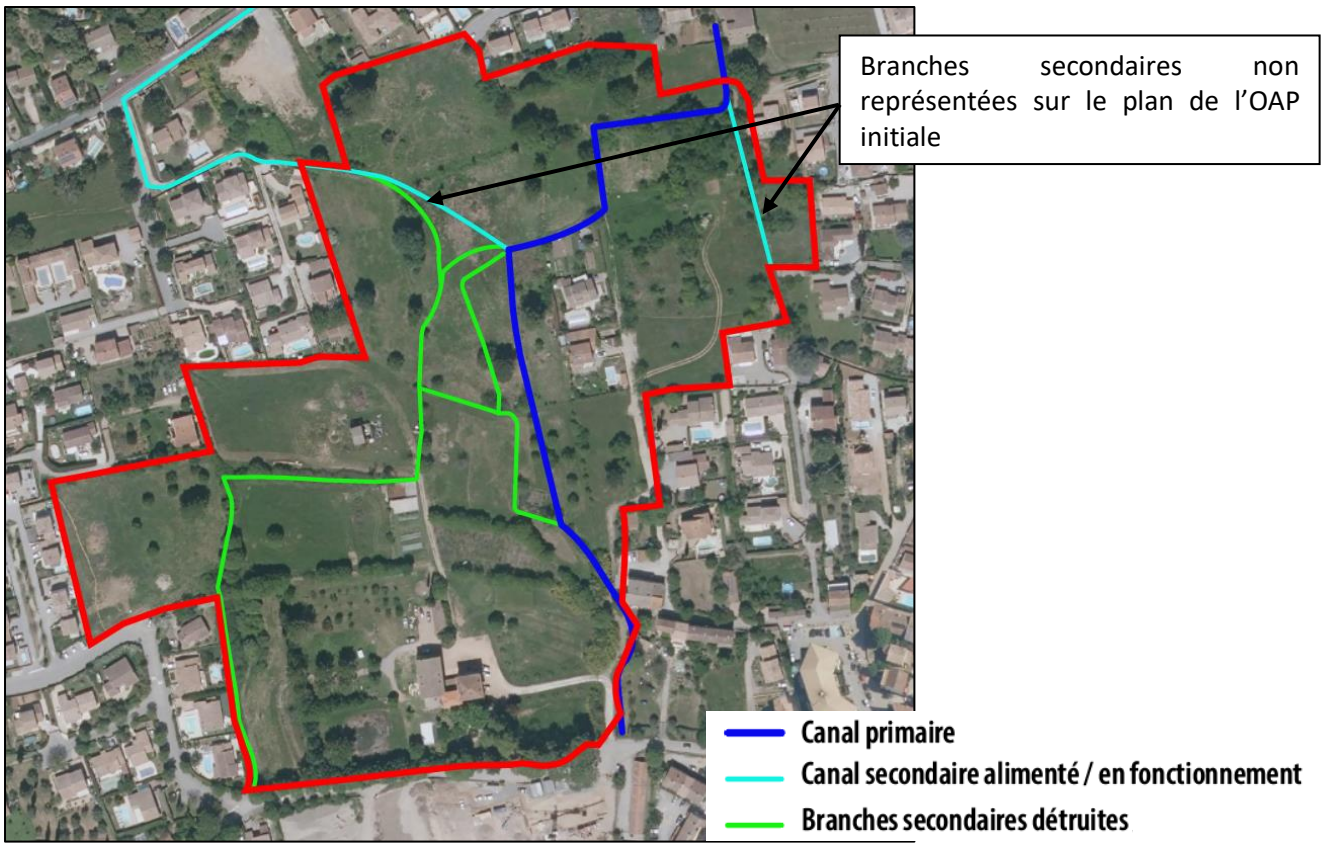


Sur le plan d'aménagement de l'OAP., seule la branche primaire (protégée) du canal était identifiée, repositionnée pour correspondre au tracé effectif du Canal.



Pour autant, il n'a pas été corrigé sur le plan de zonage[2].

Après un examen de l'état des lieux du canal secondaire présenté dans l'OAP de 2019, il s'avère que celui-ci n'est pas complet car 2 branches secondaires supplémentaires sont alimentées et en fonctionnement :



[2] *La modification d'une protection ne peut être réalisée que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.*

Pour clarifier cette situation, la Commune souhaite introduire les avertissements suivants :

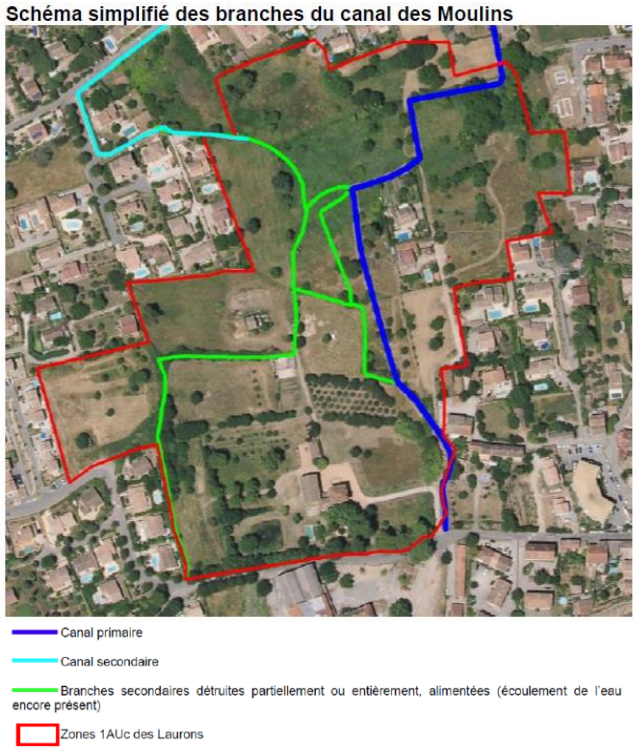
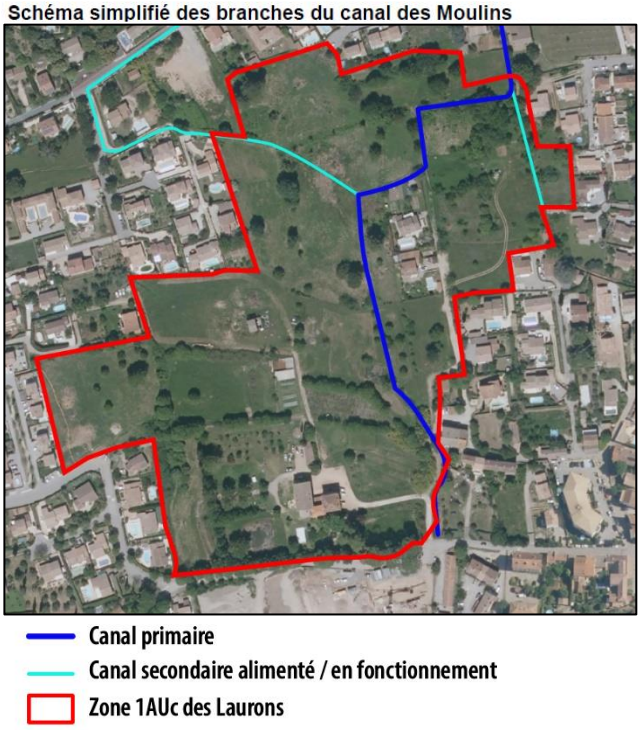
- En légende du plan de zonage :

  "L*e tracé du réseau d'irrigation identifié au quartier des Laurons apparait de manière erronée. Le tracé du canal primaire du Moulin, protégé sur une largeur de 10 m, a été modifié par décision de l'ASA du canal des Moulins en 2005 (antérieure au PLU de 2013 et à sa modification n°3 de 2019). Par ailleurs, certaines branches secondaires ont été détruites (se référer à l'OAP des Laurons)".*

- Dans l'OAP et à l'article 1AUC4 (desserte par les réseaux) :

  "*Le canal primaire doit être conservé et protégé (inconstructibilité sur une largeur de 10 m), le fonctionnement hydraulique des branches secondaires encore en usage devra impérativement être géré / garanti dans le cadre de l'opération d'aménagement (Permis de Construire et dossier Loi sur l'Eau)".*

Par ailleurs, la cartographie relative au canal dans l'OAP est corrigée comme suit :

OAP initiale	**OAP modifiée**
	

5. Compatibilité avec le PADD

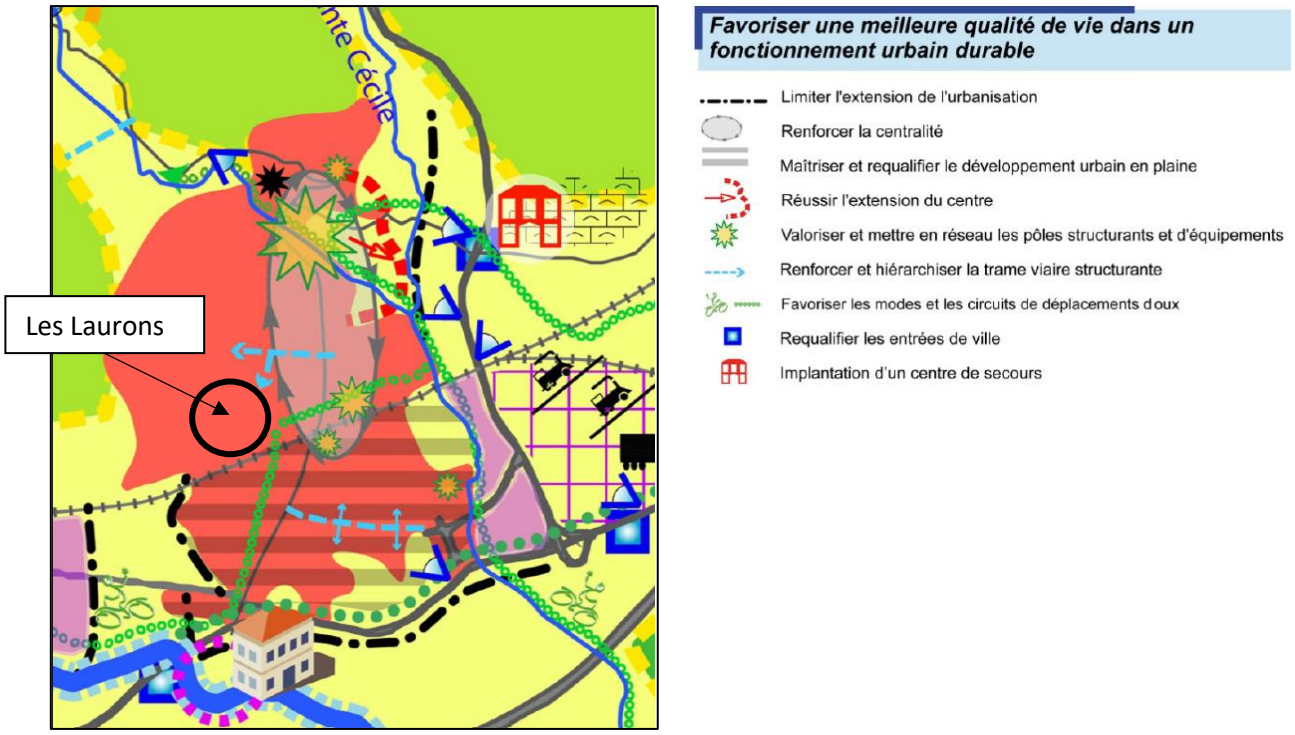
Le projet des Laurons s'inscrit dans la première orientation générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU visant à « *favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable* », comprenant notamment les objectifs suivants :

- ***Maîtriser la consommation de l'espace et les coûts de l'aménagement (environnementaux, sociaux, économiques)***

- ***Conforter un urbanisme à l'échelle humaine dans la Commune***
  - *Favoriser la diversité et la qualité de l'habitat*
  - *Travailler sur la densité, les formes urbaines, les espaces publics et la mixité des opérations pour mieux répondre aux besoins en logements (collectifs, maisons de ville, habitat intermédiaire...) et à un développement urbain harmonieux*

- ***Organiser une politique du logement accessible et adaptée au contexte social et territorial***
  - *Créer des logements à caractère social, en accession ou en location pour permettre un meilleur parcours résidentiel des habitants*

- ***Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux***
  - *Donner la place qu'il convient aux piétons et deux-roues dans les aménagements routiers et urbains*



Extrait du PADD

Les modifications apportées au règlement de la zone 1AUC et à l'OAP correspondante ne remettent pas en cause les objectifs du PADD.

Au contraire, elles s'inscrivent parfaitement dans ces orientations en permettant la production d'un nombre plus important de logements sociaux tout en proposant des formes urbaines diversifiées et en assurant la création de liaisons douces avec le village.

6. Incidence sur l'évaluation environnementale du PLU

Les modifications apportées par la présente modification simplifiée n'entrainent aucune évolution des conclusions de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la modification n°3 du PLU approuvée le 7 octobre 2019 pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Laurons.

En effet, la modification n°3 du PLU avait eu pour effet de :

- Créer une zone 1AUC (8,3 ha), en lieu et place de la zone 1AUBa ;
- Apporter de légères modifications du tracé des zones UC et UB voisines ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°3 Les Laurons) ;
- Créer un règlement adapté ;
- Créer 2 emplacements réservés (n°113 et 114) ;
- Créer 4 servitudes de mixité sociale ;
- Supprimer 3 servitudes d'accès.

La modification n°3 du PLU concluait qu'elle n'entrainait pas d'incidence négative sur l'environnement (voir annexe).

Thématiques	Incidences de la modification n°3	Incidences de la modification simplifiée
Paysage	*Les hauteurs des futures constructions sont de 7 mètres sur la majorité des espaces constructibles, un secteur de taille réduite permet une hauteur de bâti en R+2. Sa localisation a été réfléchie afin de ne pas porter atteinte aux perceptions sur le site depuis les principales voies routières.*	La modification simplifiée n'augmente pas la hauteur des bâtiments. Seule une bande à vocation de logements collectifs le long de la voie de desserte principale autorisera une hauteur maximale à R+2. Les bâtiments en R+2 étant localisés au centre du terrain, ils ne porteront pas atteinte aux perceptions sur le site depuis les principales voies routières.
Biodiversité, trame verte et bleue	*Le projet tel que présenté dans l'OAP permet une prise en compte de la biodiversité et du fonctionnement écologique :* - *Maintien de bandes inconstructibles et végétalisées sur une distance de minimum 10 mètres depuis le bord des canaux* - *Calendrier d'intervention et de travaux sur le site* - *Recommandation en matière de plantations (espèces à favoriser et à proscrire)*	L'ensemble des recommandations mentionnées dans la modification n°3 sont maintenues dans la modification simplifiée.
Risques naturels	*L'incidence sur le risque inondation est neutre.*	La présente modification n'a pas d'incidence sur le risque inondation.
Gestion du pluvial	*La modification du PLU confirme la bonne prise en compte du ruissèlement et la gestion du pluvial par la localisation du bassin de rétention et le maintien d'espaces libres de construction végétalisés et/ou non imperméabilisés.*	La présente modification maintient les dispositifs prévus par la modification n°3. Elle a juste pour effet d'élargir la zone d'implantation théorique pour le bassin de rétention de façon à permettre au futur projet de localiser le bassin en fonction des études techniques (DLE).
Agriculture	*La modification du PLU n'entraine pas de nouvelle consommation d'espace agricole.*	La modification simplifiée est neutre puisqu'elle n'impacte pas le périmètre de la zone 1AUC.
Déplacements	*L'OAP illustre des intentions de voirie et des bouclages routiers pour permettre d'assurer la*	La voie viaire Ouest-Est initialement prévue dans l'OAP est supprimée et remplacée par

	sécurité et les accès au site. Aucun nouvel accès n'est ouvert sur les départementales et l'accès à l'avenue Jean Jaurès est facilité. Ces intentions respectent celles identifiées au PLU approuvé.	des liaisons douces (piétons / vélos) pour éviter de scinder le futur parc (ER 113) par des flux de transit automobile.
Nuisances	*La modification du PLU entraine la mise en place effective des nuisances évaluées dans le PLU approuvé, en permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUC. L'orientation d'aménagement et de programmation favorise la gestion des circulations et encourage le recours au mode déplacements doux, par des intentions d'aménagement piétons et cyclables.*	Les cheminements doux sont maintenus et confortés dans l'OAP modifiée.

La présente modification simplifiée apporte uniquement des ajustements règlementaires sans remettre en cause les fondements du projet défini en 2019, puisqu'elle :

- Maintient le principe d'une coulée verte / parc à travers l'ER n°113 ;

- Affirme l'objectif de production de logements sociaux à travers la fusion et l'agrandissement des secteurs de mixité sociale MS7-8-9-10 à l'échelle du secteur des laurons, imposant 50% de logements locatifs sociaux, générant une centaine de LLS ;

- S'intègre dans les objectifs de l'OAP initiale :

    - *« Préserver les abords du canal et la trame verte ;*
    - *Décloisonner le quartier en créant des perméabilités automobiles et piétonnes en direction du centre-ville et du groupe scolaire ;*
    - *Offrir des typologies urbaines variées pour créer une véritable mixité des logements et une mixité des fonctions ;*
    - *S'assurer des transitions entre les quartiers pavillonnaires voisins. »*

A noter que la présente procédure a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas afin que l'autorité environnementale décide de l'éligibilité de la procédure à évaluation environnementale.

Annexe : Extrait de la modification n°3 du PLU (2019)

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

-

Modification n°3
Quartier Laurons

-

Note de Présentation incluant le rapport sur les incidences environnementales

P.L.U. Approuvé par DCM le 29 mai 2013	
Révision N°1 :	**Modification** N° 1 : 09.10.2017 N° 2 : 07.10.2019 N° 3 : 07.10.2019
Révision allégée N°1 : 03.04.2017	**Modification simplifiée** N° 1 : 20.06.2014 N° 2 : 09.03.2015 N° 3 : 14.12.2015 N° 4 : 14.12.2016 N°5 : prescrite par arrêté municipal du 05/09/2018 N°6 : 01.07.2019

Sommaire

I. Présentation du projet de modification du PLU ____ *3*

II. Le projet d'aménagement global retenu ____ *4*

III. Les modifications apportées aux pièces du PLU ____ *7*

IV. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT de la Dracénie ____ *14*

V. Rapport sur les incidences environnementales ____ *14*

A. État initial de l'environnement ____ 14

B. Synthèse des enjeux environnementaux du site des Laurons ____ 38

C. Évaluation des conséquences prévisible de la modification du PLU ____ 38

D. Document supra – communal s'imposant ou à prendre en compte dans la modification du PLU ____ 43

E. Suivi des incidences de la modification du PLU ____ 44

VI. Résumé non technique ____ *48*

VII. Annexe : Etude hydraulique ____ *50*

B. Synthèse des enjeux environnementaux du site des Laurons

	Niveau d'enjeu		
Thématique	*FAIBLES à INEXISTANTS*	*MODERES*	*FORTS*
Patrimoine	■		
Paysage			■
climat		■	
Hydrographie		■	
Habitats naturels		■	
Faune/Flore		■	
Fonctionnement écologique			■
Risque inondation par crue de l'Argens ou du Réal	■		
Gestion du pluvial			■
Risque incendie	■		
Risque mouvement de terrain	■		
Risque technologique	■		
Nuisances		■	
Eau et assainissement			■

C. Évaluation des conséquences prévisible de la modification du PLU

1. Préambule

Le PLU approuvé a, dans son rapport de présentation, justifié le choix du zonage du site étudié ().
L'évaluation des incidences prévisibles du secteur de Laurons a également spécifiquement fait l'objet d'un chapitre dans le rapport de présentation.
Les incidences prévisibles du PLU approuvé sur ce secteur sont reprises ci-après et complétées aux vues du projet.
Sur le site, depuis l'approbation du PLU, seules des extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU ont pu être réalisées.
La modification du PLU pour l'intégration du projet d'aménagement d'ensemble entraine l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

2. Les objectifs du PLU

Rappel des objectifs du PLU approuvé pour le site étudié :

- Prendre en compte la proximité avec une zone naturelle d'intérêt écologique (ZNIEFF II).

- Maintenir et protéger les continuités écologiques. L'environnement dans lequel s'inscrit la zone mérite une vigilance accrue en matière de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.
- Valoriser les vues vers le massif des Maures dans le projet d'aménagement.
- Faciliter l'accès au nouveau quartier depuis l'avenue Jean Jaurès qui assure la liaison entre le centre-ville et la RDN 7. Favoriser les déplacements doux (piétons et cyclistes) avec le centre-ville

Objectifs du PLU modifié

Les objectifs du PLU modifiés restent les mêmes.

Attentes formulées dans le PADD du PLU approuvé

Le secteur des Laurons s'inscrit dans la trame urbaine tel qu'identifiée dans le PADD.
Le secteur répond aux orientations formulées dans le PADD :

- Favoriser l'implantation de logements en zone centrale (village et périphérie)
- Réorganiser et re-calibrer une voirie communale insuffisamment étendue et de qualité modeste.
- Préserver les structures paysagères proches du village

3. Le zonage

Evolution de zonage PLU approuvé, PLU modifié (objet du présent dossier)

Création d'une zone 1AUC en lieu et place d'une 1AUBa. Par rapport aux limites actuelles de la zone, elle est réduite au sud-ouest pour exclure un lotissement existant qui est intégré à la zone UC voisine, et légèrement augmentée au nord-est pour intégrer deux parcelles sur lesquelles l'OAP propose de créer une zone de stationnement.

4. Incidences et Mesures – Thématique « Biodiversité, trame verte et bleue »

Incidence initiale définie dans le PLU approuvé

(-) « *L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain, eaux susceptibles de polluer les sols et l'Argens située en aval (corridor écologique, Natura 2000, ZNIEFF).*
Le respect des mesures édictées dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales permettra de limiter ce phénomène
Le règlement de la zone 1AUBa précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement ».

- **Incidences de la modification du PLU**

La visite de terrain sur le site, malgré une période de prospection peu favorable n'a pas révélé la présence d'espèces d'intérêt communautaire. Les milieux à caractère hydromorphe sont préservés par la délimitation d'un espace libre de construction, aménagé en espace vert public, s'articulant autour des canaux, bosquets, alignements et arbres isolés existants sur le site. Cette protection porté dans l'OAP et également matérialisée dans le règlement graphique par une identification au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.
La présence de la végétation exogène envahissante sera réduite voir supprimée par ces aménagements : entretien des espaces verts, plantations d'espèces endogènes adaptés au climat et aux caractéristiques des sols, mais aussi par le règlement de la zone qui proscrit la plantation d'espèces exotiques envahissantes, et recommande la plantation de certaines espèces dans les espaces bâtis.

Par ailleurs, le projet tel que présenté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet une prise en compte de la biodiversité et du fonctionnement écologique :

- Maintien de bandes inconstructibles et végétalisées sur une distance de minimum 10 mètres depuis le bord des canaux
- Calendrier d'intervention et de travaux sur le site
- Recommandation en matière de plantations (espèces à favoriser et à proscrire)

5. Incidences et Mesures – Thématique « Paysage »

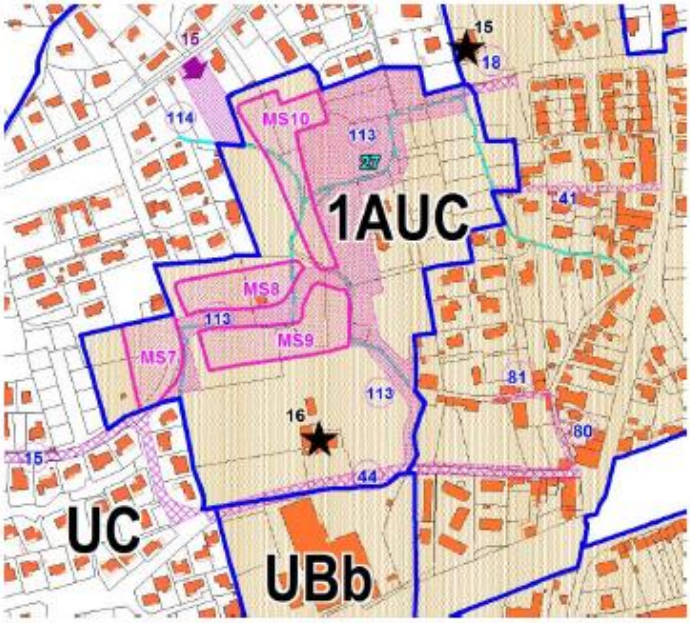
Incidence initiale définie dans le PLU approuvé

(-) « *L'urbanisation à venir va opérer une modification du paysage dans le sens, où les terrains actuels sont des terrains agricoles ou en friche. Cette incidence est limitée par l'inscription même de cette zone en continuité d'une zone résidentielle et au sein du tissu urbain. Afin d'intégrer au mieux les futures opérations dans leur environnement, le règlement de la zone 1AUBa (secteur des Laurons) édicte des hauteurs maximum de constructions semblables à la zone mitoyenne UC (7 mètres) visant à une meilleure intégration paysagère du projet. Par ailleurs, le classement de la Bastide des Laurons et des canaux d'irrigation et leur prise en compte dans les principes d'aménagement concourent à la préservation et la mise en valeur de ces éléments patrimoniaux dans le cadre de l'opération* ».

- **Incidences de la modification du PLU**

Le PLU modifié, permet grâce à l'orientation d'aménagement et de programmation, d'apporter une cohérence entre le développement démographique sur le secteur et l'enjeu paysager. Les espaces qui seront bâti s'articulent autour de places et d'espaces publics végétalisés ou minéraux qui créent des ambiances différentes et un cadre de vie qui se veut agréable. La répartition sur le site des espaces bâtis et non bâtis représente un tiers, deux tiers.

Les hauteurs des futures constructions sont de 7 mètres sur la majorité des espaces constructibles, un secteur de taille réduite permet une hauteur de bâti en R+2. Sa localisation a été réfléchie afin de ne pas porter atteinte aux perceptions sur le site depuis les principales voies routières.



6. Incidences et Mesures – Thématique « Risques naturels »

Incidence initiale définie dans le PLU approuvé

(+) « *La zone d'urbanisation se situe en dehors de toute zone à risque préservant ainsi la population et les biens d'une catastrophe* ».

(-) « *L'augmentation des surfaces imperméabilisées présente un risque de ruissellement urbain d'autant plus que cette zone est sujette à de forts ruissellements provenant du vallon de Fantroussières. Le respect des mesures édictées dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales permettra de limiter ce phénomène Le règlement de la zone 1AUBa précise que les aménagements futurs pourront faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la ville visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement.* »

- Incidences de la modification du PLU

La modification du PLU confirme la bonne prise en compte du ruissèlement et la gestion du pluvial par la localisation du bassin de rétention et le maintien d'espaces libres de construction végétalisés et/ou non imperméabilisés.

L'étude hydraulique sera prise en compte dans le projet. Cette étude est annexée au présent rapport de présentation.

L'incidence sur le risque inondation est neutre.

Remarque : Les autres risques naturels ne concernent pas le site, l'aléa retrait gonflement des argiles est porté à connaissance des pétitionnaires par la commune. La prise en compte de la défense incendie s'effectuera en continuité du réseau de défense incendie existant et en cohérence avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

7. Incidences et Mesures – Thématique « Agriculture »

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « *L'urbanisation à venir s'inscrit sur des terrains agricoles cultivés ou en friche et inscrits dans le périmètre AOC. La perte de terrains agricoles a une incidence négative sur l'économie locale, les paysages et la biodiversité.*

Toutefois, dans ce secteur, le remembrement de la zone agricole dans le secteur des Nouradons correspond mieux aux attentes de l'exploitant. Cette incidence est également compensée par l'augmentation considérable de la zone agricole au PLU par rapport au POS (+185 ha) ».

- Incidences de la modification du PLU

La modification du PLU marque le point de départ de la consommation des espaces agricoles qui a été définie par le PLU appouvé. Cette consommation d'espaces agricoles a été présentée en Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), avec l'ensemble du PLU entre l'arrêt et l'approbation du PLU approuvé. Le PLU approuvé avait présenté un gain d'espaces agricoles de 185 ha à l'échelle du territoire. La consommation d'espace AOC a également été soumise à l'avis de la CDCEA, de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO.

Entre l'approbation du PLU et la présente modification les espaces agricoles sur le site n'ont pas ou peu évolués : les espaces non cultivés ne le sont toujours pas et les espaces support de culture sont pour certains devenus des friches.

La modification du PLU n'entraine pas de nouvelle consommation d'espace agricole et ne nécessite donc pas une saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF, Ex CDCEA).

Remarque : la modification du PLU n'entraine pas de consommation d'espace naturel ou forestier.

8. Incidences et Mesures – Thématique « Déplacements »

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « *L'arrivée d'une population et d'activités nouvelles à travers l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment automobiles dans ce secteur déjà très congestionné. (embouteillage, accidents, nuisance sonore, émission de gaz à effet de serre). Le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés destinés à la création et au recalibrage de la voirie afin de faciliter la liaison routière entre ces deux zones et l'avenue Jean Jaurès (via l'avenue des Laurons).Par ailleurs, des orientations d'aménagement particulières sont inscrites visant à la création de voies routières dans la zone des Laurons.* »

- **Incidences de la modification du PLU**

L'incidence de l'ancienne zone 1AUBa du PLU approuvé sur les déplacements était neutre du fait de l'inconstructibilité de la zone liée au PAPAG.
Le site objet de la présente modification du PLU (zone 1AUBa concernée par le PAPAG, classée en zone 1AUC par la modification du PLU) permettra l'accueil d'environ 170 logements.
Aucune servitude, ni emplacement réservé n'est identifié pour des voiries. Le PLU approuvé identifie par des flèches aux documents graphiques des intentions d'accès sans précision sur la nature de la voirie : piétonnières, cyclables, routiers...
L'OAP illustre des intentions de voirie et des bouclages routiers pour permettre d'assurer la sécurité et les accès au site. Aucun nouvel accès n'est ouvert sur les départementales et l'accès à l'avenue Jean Jaurès est facilité. Ces intentions respectent celles identifiées au PLU approuvé.

9. Incidences et Mesures – Thématique « Nuisances »

Incidence initiale définis dans le PLU approuvé

(-) « *La zone d'urbanisation future se situent à proximité de la Ligne ferroviaire, source de nuisances sonores. Cette incidence est limitée par la présence de la cave viticole entre la zone 1AUBa et la voie ferrée joue un rôle d'écran sonore.*
Le PLU rappelle dans ces dispositions générales, les règles d'urbanisme qui devront être prises face à cette voie ferrée : conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, les nouvelles constructions situées dans l'emprise de la voie bruyante (300 m) devront présenter un isolement acoustique « contre les bruits extérieurs.
(-) « L'arrivée d'une population et d'activités nouvelles à travers l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones va avoir pour principale incidence une augmentation des déplacements et notamment automobiles dans ce secteur déjà très congestionné. La circulation automobile constitue une véritable source de nuisances et de pollutions pour les riverains, notamment par l'émission de gaz à effet de serre ».

- **Incidences de la modification du PLU**

Comme vu dans l'état initial, le site est concerné par les mesures d'isolation phonique définies dans les différents arrêtés préfectoraux qui concernent les voiries qui l'encadrent.
La modification du PLU entraine la mise en place effective des nuisances évaluées dans le PLU approuvé, en permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUC. L'orientation d'aménagement et de programmation favorise la gestion des circulations et encourage le recours au mode déplacements doux, par des intentions d'aménagement piétons et cyclables.

Rappels : Extrait du PLU approuvé

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application sur l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans.
C'est ainsi que des indicateurs sont proposés pour permettre l'évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU dans le temps. Ils portent sur toutes les thématiques environnementales abordées dans l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences :

- L'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales
- Le maintien de la biodiversité et des milieux naturels
- La protection du paysage naturel et du patrimoine bâti
- La prévention des risques naturels et technologiques
- La maîtrise de l'énergie
- La lutte contre la pollution des sols et des eaux
- La lutte contre les nuisances sonores
- La préservation de la qualité de l'air

Ces indicateurs de suivi environnemental ont pour objet :

- d'évaluer les incidences négatives de la mise en œuvre du PLU ;
- de rendre compte de nouvelles incidences négatives ou positives éventuelles ;
- d'évaluer l'avancée de la mise en œuvre des orientations du PLU ;

Les indicateurs définis indiquent, dans la mesure des données disponibles, des valeurs de référence.
Ces indicateurs de suivi ont une légitimité que s'ils sont confrontés. Les échelles de comparaison sont principalement le territoire de la commune, mais dans certains cas, d'autres échelles méritent d'être rapprochées (communauté d'agglomération, département, région).
Pour chaque indicateur est mentionné, l'organisme susceptible de le renseigner ainsi que la périodicité d'actualisation de l'indicateur.

Les indicateurs de suivi sont très divers : ils peuvent porter à la fois sur des documents, schémas, mesures, plans mis en place tels que Plan de Prévention des Risque que sur des indices plus techniques requérant des comptages et des analyses statistiques tels que Indice ATMO9 ou Densité bâtie.
Au total, ce sont 21 indicateurs qui ont été définis.
Les indicateurs choisis par la commune dans le PLU approuvé sont majoritairement applicables pour la présente modification du PLU, en particulier ceux portant sur l'eau, l'assainissement, la lutte contre les nuisances sonores, le paysages, la gestion du pluviales, la qualité des sols....

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°7

Rapport de présentation

P.L.U. approuvé le 29.05.2013

Modification simplifiée N° 1 approuvée le 20.06.2014	Modification N° 1 approuvée le 09.10.2017	Révision allégée N°1 approuvée le : 03.04.2017
Modification simplifiée N° 2 approuvée le 09.03.2015	Modification N° 2 approuvée le 01.10.2019	Révision allégée N°2 approuvée le : 21.02.2022
Modification simplifiée N° 3 approuvée le 14.12.2015	Modification N° 3 approuvée le 01.10.2019	
Modification simplifiée N° 4 approuvée le 14.12.2016	Modification N° 4 approuvée le 17.12.2020	
Modification simplifiée N° 6 approuvée le 01.07.2019		
Modification simplifiée N° 5 approuvée le 20.01.2020		
Modification simplifiée N°7 approuvée le xx.xx.xxxx		

SOMMAIRE

1. Objet et cadre juridique de la procédure de modification simplifiée 4

1.1. Objet de la procédure 4

1.2. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée 4

1.3. Une modification simplifiée objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale 6

2. Situation de la ZAC des Bréguières 7

2.1. Localisation de la ZAC des Bréguières 7

2.2. Rappel des principes d'aménagement du Parc d'activités des Bréguières 8

3. Contexte juridique et réglementaire de la ZAC des Bréguières 9

3.1. Situation dans le dossier de réalisation de ZAC 9

3 .2. Situation sur le PLU en vigueur 11

3.2.1. Situation sur le PADD 11

3.2.2. Situation sur le règlement du PLU 12

3.2.3. Situation par rapport aux risques et servitudes d'utilité publique 14

4. Justification de la modification simplifiée n°7 du PLU 15

4.1. Correction d'une erreur matérielle : erreur dans le nom des sous-secteurs 1AUZBb et 1AUZBc sur les plans de zonage 15

4.2. Création d'un bâtiment d'activités à la place du pôle de vie gauche 17

4.2.1. Localisation et description du projet 17

4.2.2. Situation réglementaire 18

4.2.3. Un pôle de vie existant suffisant pour le bon fonctionnement du pôle d'activités 19

4.2.4. Un besoin local et régional d'activités logistiques 20

4.2.5. Une intégration qui conserve la forme urbaine de l'entrée de ZAC 21
4.3. Répondre à un besoin de stationnements à destination de véhicules légers 22
4.3.1. Localisation et description du projet 22
4.3.2. Situation réglementaire 23
4.3.3. Une augmentation du besoin de places de stationnement lié à l'augmentation du nombre d'emploi 25
4.3.4. Des lots d'activités contraints en terme d'emprise 25
4.3.5. Une modification qui permet la mise en place d'ombrières sur les parkings 26
4.3.6. Une modification qui n'impacte pas le cône de vue repéré au PADD 26
4.4. Permettre des implantations plus souples pour les postes de garde et locaux chauffeurs – Accès au lot C 29
4.4.1. Localisation et description du projet 29
4.4.2. Situation réglementaire 31
4.4.3. Un assouplissement nécessaire des règles d'implantation pour les postes de garde qui nécessitent une proximité des voies 32
4.5. Permettre la création d'un accès pour une station multi-énergies 33
4.5.1. Localisation et description du projet 33
4.5.2. Situation réglementaire 35
4.5.3. Un projet qui participe à la réduction de l'impact des flux logistiques routier 36
4.5.3. Un aménagement paysager qui permet la bonne intégration de la voie 37
5. Modifications apportées aux documents du PLU 38
5.1. Modifications apportées aux planches graphiques du PLU 38
5.2. Modifications apportées au règlement du PLU 39
6. Traduction sur le dossier de réalisation de ZAC 43
6.1. Modifications apportées au schéma de structure générale de la ZAC 43
6.2. Modifications apportées au schéma de délimitation des assiettes cessibles, collectives et publiques 44

1. Objet et cadre juridique de la procédure de modification simplifiée

1.1. Objet de la procédure

La commune des Arcs-sur-Argens a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 29 mai 2013. Celui-ci a déjà fait l'objet de 9 modifications dont 5 dites simplifiées et de 2 révisions allégées. Deux de ces modifications (modification n°4 et modification simplifiée n°6), ont eu pour objet d'apporter des modifications au secteur de la ZAC des Bréguières, objet de la présente modification simplifiée.

Le présent projet de modification simplifié a en effet pour objets :

- De corriger une erreur matérielle portant sur les dénominations des sous-secteurs de la ZAC des Bréguières, qui apparaissent erronés sur les plans de zonage suite à une erreur de numérisation CNIG du PLU ;
- De permettre l'implantation d'un bâtiment d'activités en entrée de la ZAC des Bréguières, à la place de l'un des deux pôles de vie (pôle de vie gauche)
- De répondre à un besoin de stationnements sur la zone d'activités en permettant de nouvelles possibilités d'implantation de parkings silos et en augmentant à la marge leur hauteur pour permettre la réalisation de R+2;
- De permettre des implantations plus souples pour les bâtiments techniques comme les postes de garde et locaux chauffeurs, qui nécessitent d'être à proximité des voies ;
- De permettre la création d'une station multi-énergies avec accès sur la RD555.

1.2. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

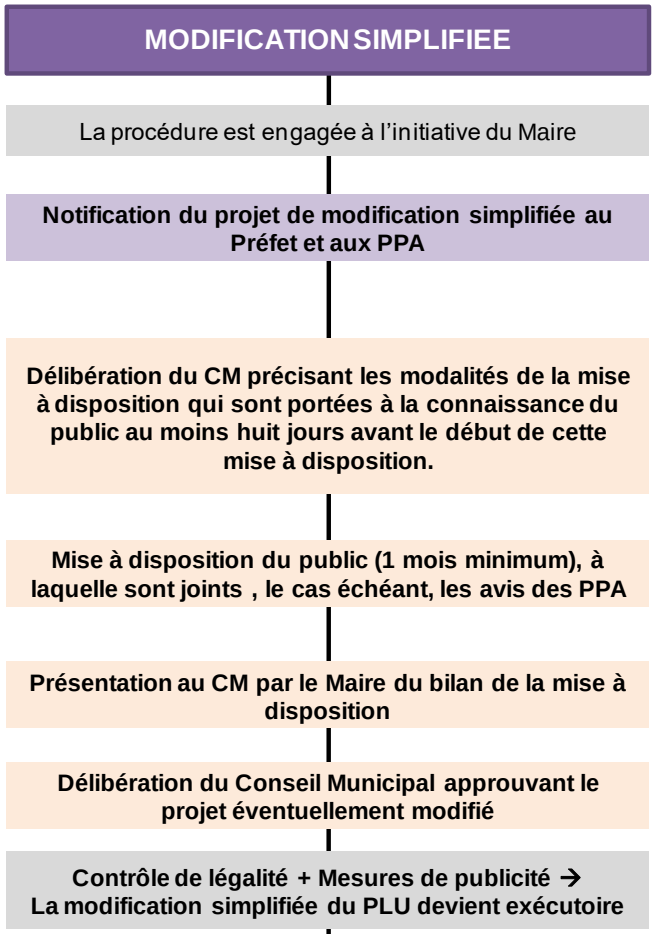
En effet, cette modification simplifiée n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ;
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C'est dans le respect et dans le cadre des dispositions de l'article ci-dessus visé que la présente modification simplifiée du PLU de la commune des Arcs-sur-Argens sera réalisée.

Rappel de la procédure de modification simplifiée du PLU



1.3. Une modification simplifiée objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale

Conformément à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme, un examen au cas par cas doit être réalisé aux conditions définies dans les articles R.104-33 à R104-37, pour déterminer la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

En effet, la procédure :

- n'a pas pour objet de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- n'emporte pas les mêmes effets qu'une révision :
- n'a pas pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou de rectifier une erreur matérielle.

Avis de l'AE A COMPLETER

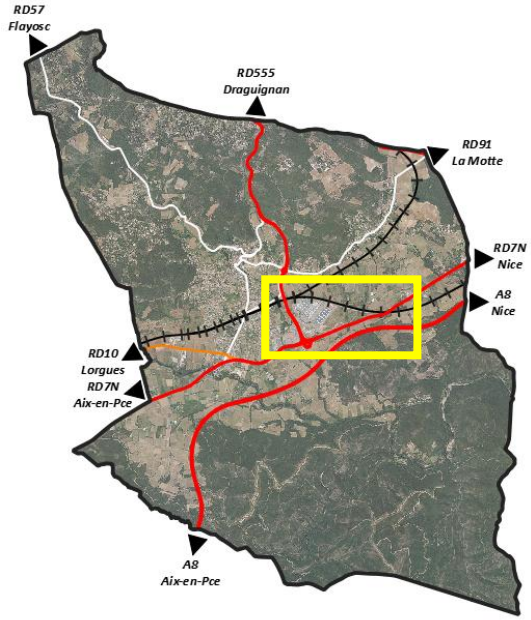
2. Situation de la ZAC des Bréguières

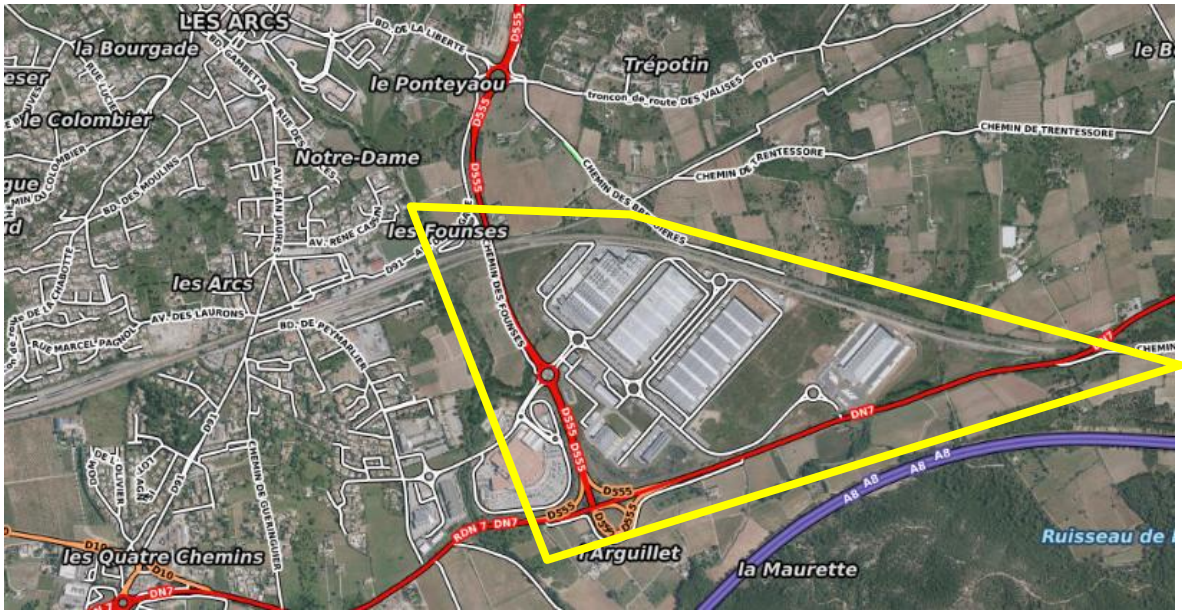
2.1. Localisation de la ZAC des Bréguières

La ZAC du « Parc Logistique des Bréguières », objet de la présente modification simplifiée, a une position centrale sur la commune des Arcs-sur Argens, commune du département du Var. Elle couvre une surface d'environ 81 ha, dans le quartier des Bréguières, compris entre la voie ferrée, la RDN 7 et la RD 555, au nord de l'Autoroute A8 et à l'est du centre-ville des Arcs-sur-Argens, et est accessible par l'ouest, depuis un giratoire sur la RD555.

Cette ZAC a une vocation très spécifique, et constitue aujourd'hui une plateforme logistique d'intérêt régional. Les terrains concernés sont en effet particulièrement favorables à la fonction de plateforme intermodale de traitement de marchandise, notamment grâce à leur proximité avec l'échangeur autoroutier du Muy et de la voie ferrée. Ils constituent un potentiel presque unique au sein du département varois, actuellement insuffisamment équipé au regard des besoins répertoriés en matière de logistique alors même que ce territoire constitue un axe de développement significatif de la région PACA.

Localisation de la ZAC des Bréguières





Modification simplifiée n°7 du PLU des Arcs-sur-Argens

2.2. Rappel des principes d'aménagement du Parc d'activités des Bréguières

Il s'agit d'un parc d'activités destiné :

- à des entrepôts de grande logistique dont l'organisation et le fonctionnement exigent de grandes capacités de stockage et nécessitent la possibilité d'être embranchés fer ;
- à des messageries et locaux de petite logistique, de superficies plus faibles dont l'exploitation ne nécessite pas de grandes capacités de stockage.

Le principe d'organisation de base du projet détermine une composition de la trame structurante qui s'organise selon mail principal orienté Nord-Ouest/Sud-Est, raccordé à la RD 555 par un barreau largement dimensionné aboutissant au carrefour général d'accès (giratoire sur la RD 555), et un mail secondaire perpendiculaire u mail principal.

Cet axe principal est bordé d'aires de stationnement collectif pour véhicules légers. Au Nord-ouest, un parking d'attente poids lourds est aménagé.

De part et d'autre de cet axe principal, qui assure la distribution générale des flux, sont implantés les bâtiments de grande logistique (au Nord), pôles de vies et bâtiments de petite logistique (au Sud). Les pôles de vie se situent de part et d'autre de la voie d'entrée depuis la RD555.

Les bâtiments s'organisent sur le secteur de projet avec une orientation des façades parallèles ou perpendiculaire au mail viaire principal.

En périphérie de la ZAC, le long des axes de la RD7 et de la RD555, des aménagements paysagers sont prévus réduire la perception des bâtiments depuis ces axes majeurs, et permettre l'aménagement de bassins de rétention.

3. Contexte juridique et réglementaire de la ZAC des Bréguières

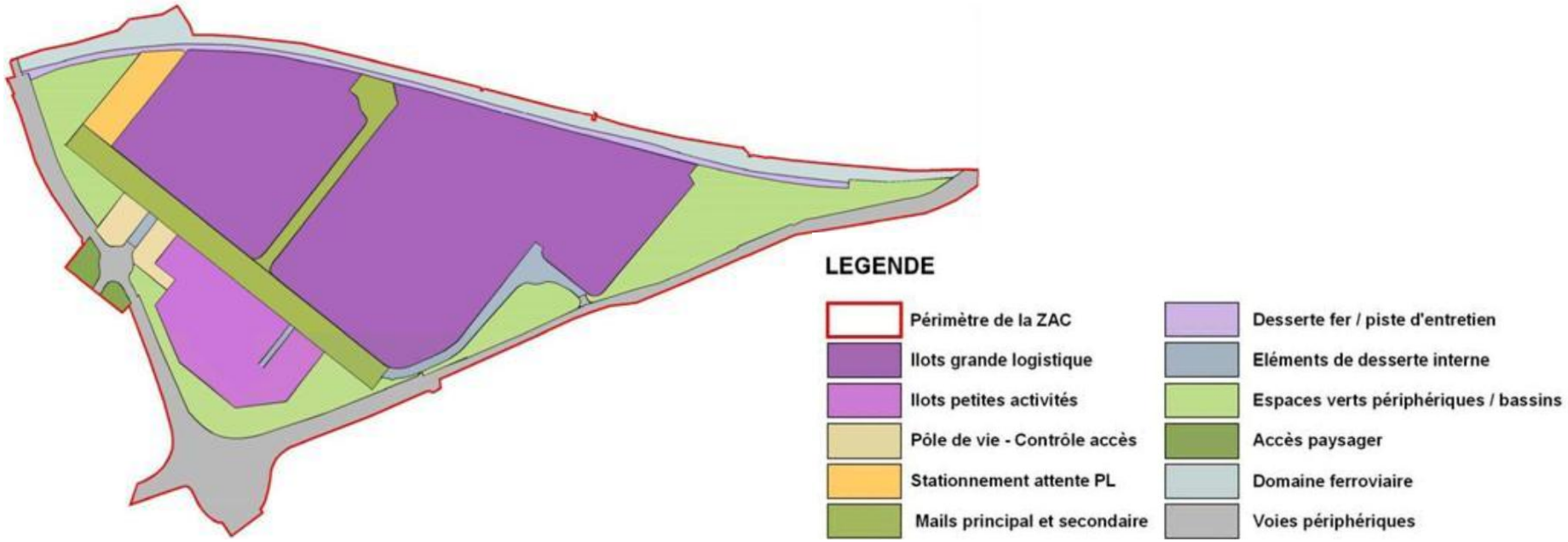
La ZAC des Bréguières a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise (C.A.D.) le 12 juillet 2005 et a fait l'objet d'un dossier de réalisation approuvé en 2007. Elle a ensuite été confirmée par le PLU de 2013, et inscrite dans les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : « promouvoir une plateforme logistique d'intérêt régional ».

3.1. Situation dans le dossier de réalisation de ZAC

Le dossier de réalisation de la Z.A.C. des Bréguières a été approuvé en 2007. Il a été modifié deux fois par la suite, les deux dossiers de réalisation modificatifs ayant été approuvés en 2011 et 2015 (modification n°4 du PLU).

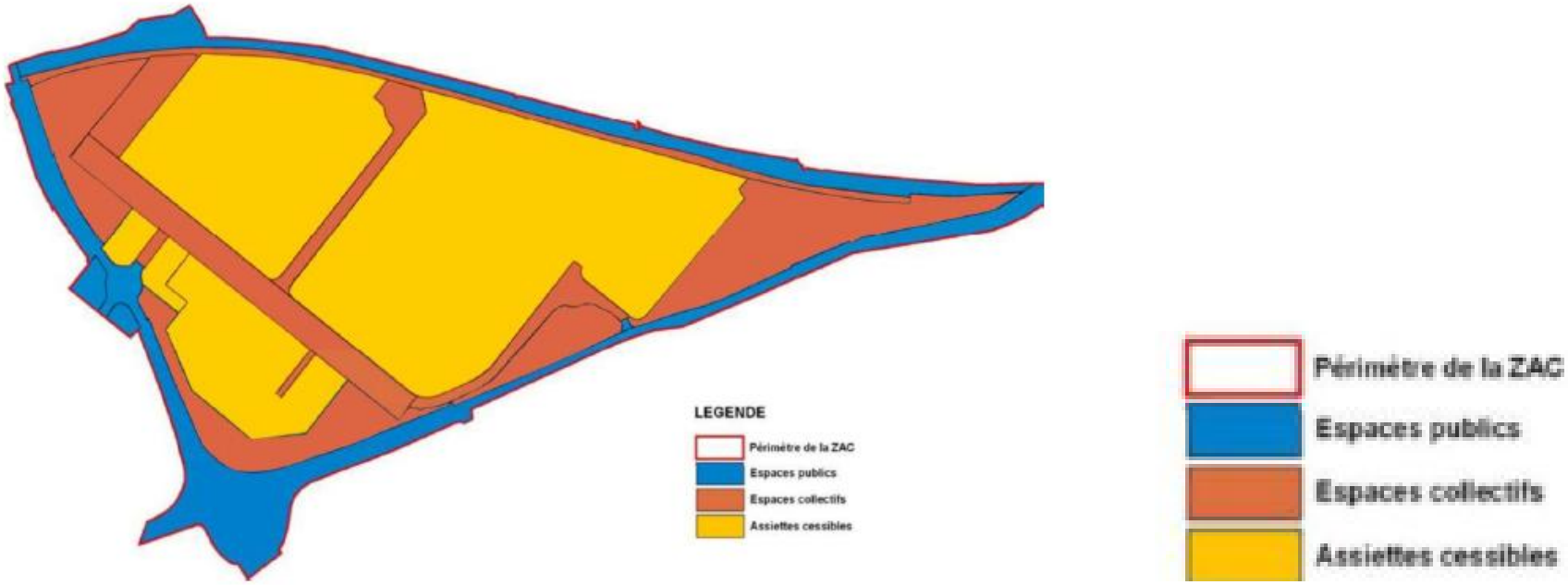
Le dossier de réalisation décrit précisément la répartition de l'assiette foncière de la ZAC, majoritairement destinée à des îlots de grande logistique, un îlots de petites activités au sud, et un pôle de vie et contrôle d'accès de part et d'autre de la voie d'accès à l'ouest

Schéma général de structure de la ZAC approuvé en 2015



Il décrit également la répartition des espaces cessibles, collectifs et publics.

Délimitation des espaces publics, collectifs et des assiettes cessibles de la ZAC approuvée en 2015



La présente modification aura un impact à la marge sur le dossier de réalisation de ZAC. Elle reprendra les modifications du PLU.

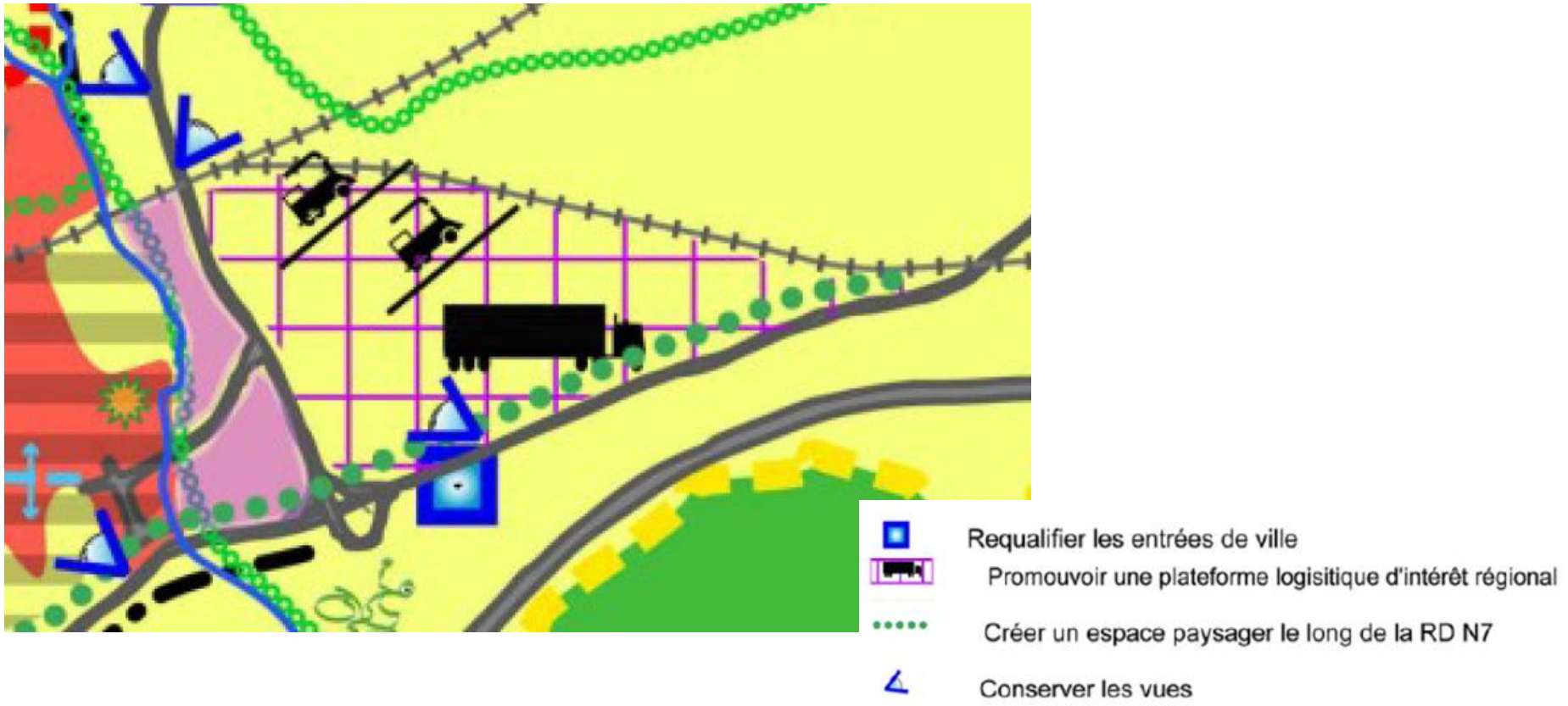
3 .2. Situation sur le PLU en vigueur

3.2.1. Situation sur le PADD

La ZAC des Bréguières est située dans le secteur du PADD visant à « promouvoir une plateforme logistique d'intérêt régional ». Elle est concernée au sud par un cône de vue à conserver depuis la RD7 vers le centre-ville, dans le prolongement du mail principal de la ZAC, ainsi que, le long de la RD7, par un espace paysager à créer et une requalification de l'entrée de ville.

Le projet de modification porte une attention particulière au respect des orientations du PADD.

Situation de la ZAC des Bréguières sur le PADD



3.2.2. Situation sur le règlement du PLU

La ZAC des Bréguières est classée en zone 1AUZB du PLU.

Le zonage du PLU est traduit d'après le dossier de réalisation modificatif n°2 de la ZAC des Bréguières de 2015 en 4 sous-secteurs :

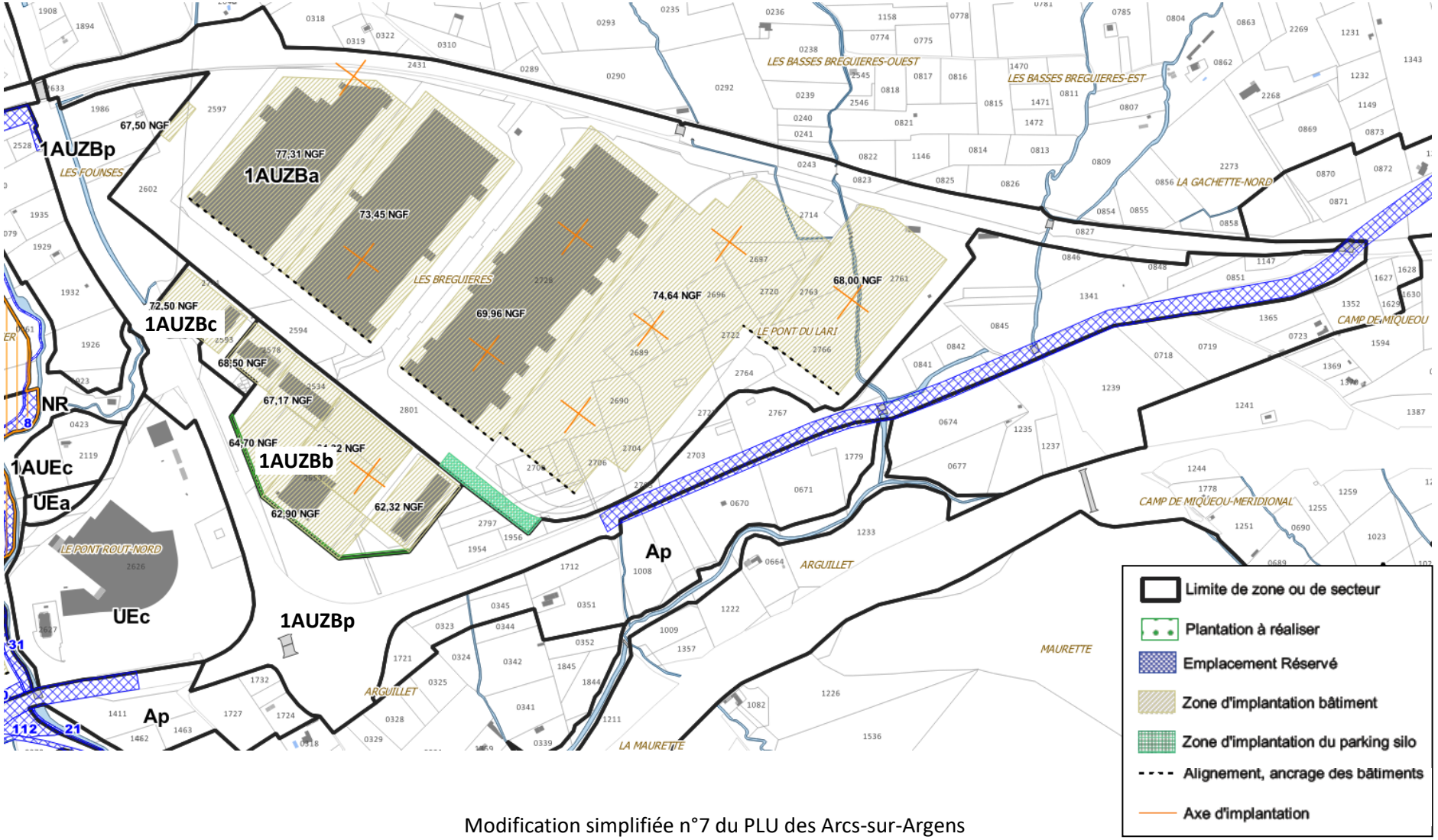
- **1AUZBa** : voué préférentiellement à l'accueil d'activités de logistique nécessitant de grandes capacités de stockage et embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.
- **1AUZBb** : voué préférentiellement à l'accueil de « petite » logistique ne nécessitant de grandes capacités de stockage et non embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique.
- **1AUZBc** : voué à l'accueil d'équipements et de services liés au fonctionnement du pôle.
- **1AUZBp** : voué à l'accueil d'équipements collectifs d'infrastructure.

L'implantation et le gabarit des futures constructions est très contrainte par le règlement graphique du PLU, avec la mise en place de polygones d'implantation, d'une hauteur à ne pas dépasser pour chacun des bâtiments, d'axes d'implantation et d'alignements des bâtiments. L'implantation des parkings silos est également réglementée par des polygones d'implantation.

Le sud-ouest du secteur est bordé d'un linéaire de plantations à réaliser.

À noter qu'une erreur matérielle est actuellement présente sur les noms des sous-secteurs 1AUZBb et 1AUZBc des plans de zonages (secteurs au sud du mail principal). Ces noms seront corrigés par la présente procédure. Les noms apparaissent corrigés sur le plan ci-dessous.

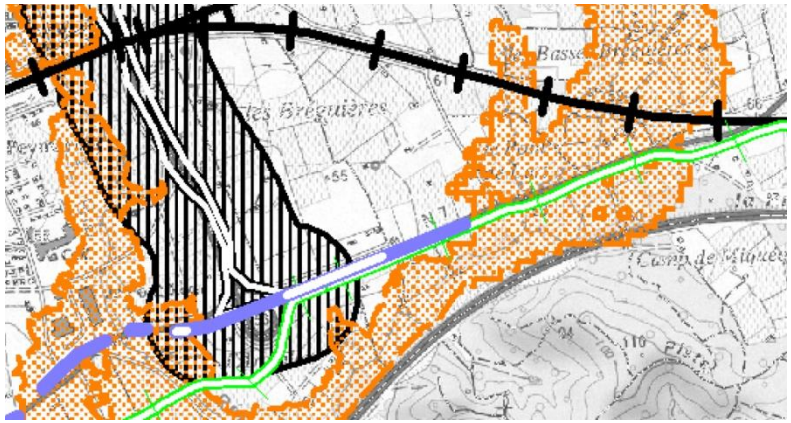
Situation sur le règlement graphique du secteur des Bréguières sur PLU en vigueur

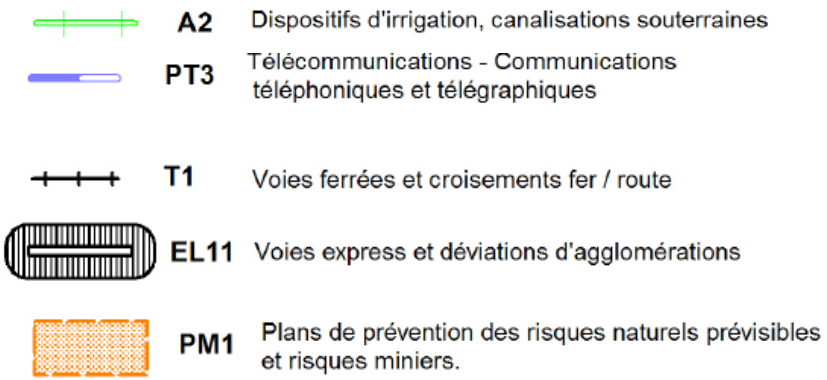


3.2.3. Situation par rapport aux risques et servitudes d'utilité publique

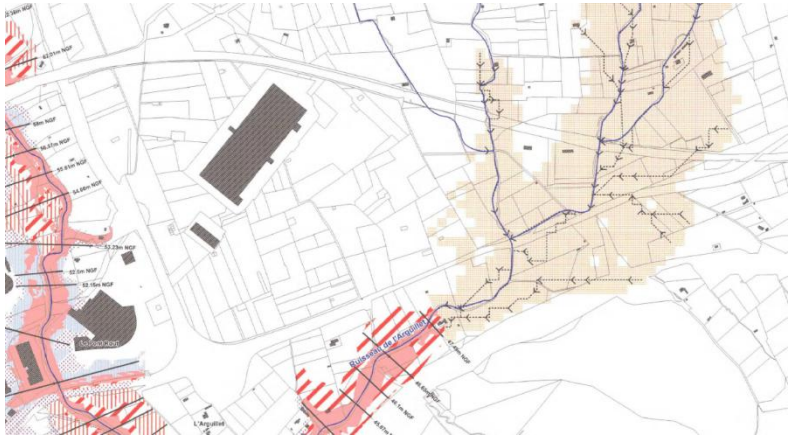
La ZAC des Bréguières est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publiques : canalisation souterraine, télécommunication, voie ferrée, voies expresses et déviation d'agglomération et PPRn prévisibles (PPRi zone R1 aléa fort).

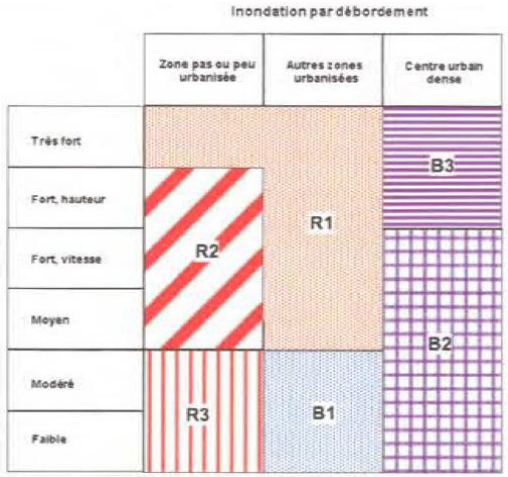
Situation par rapport aux servitudes d'utilité publiques





Situation sur le PPRi





4. Justification de la modification simplifiée n°7 du PLU

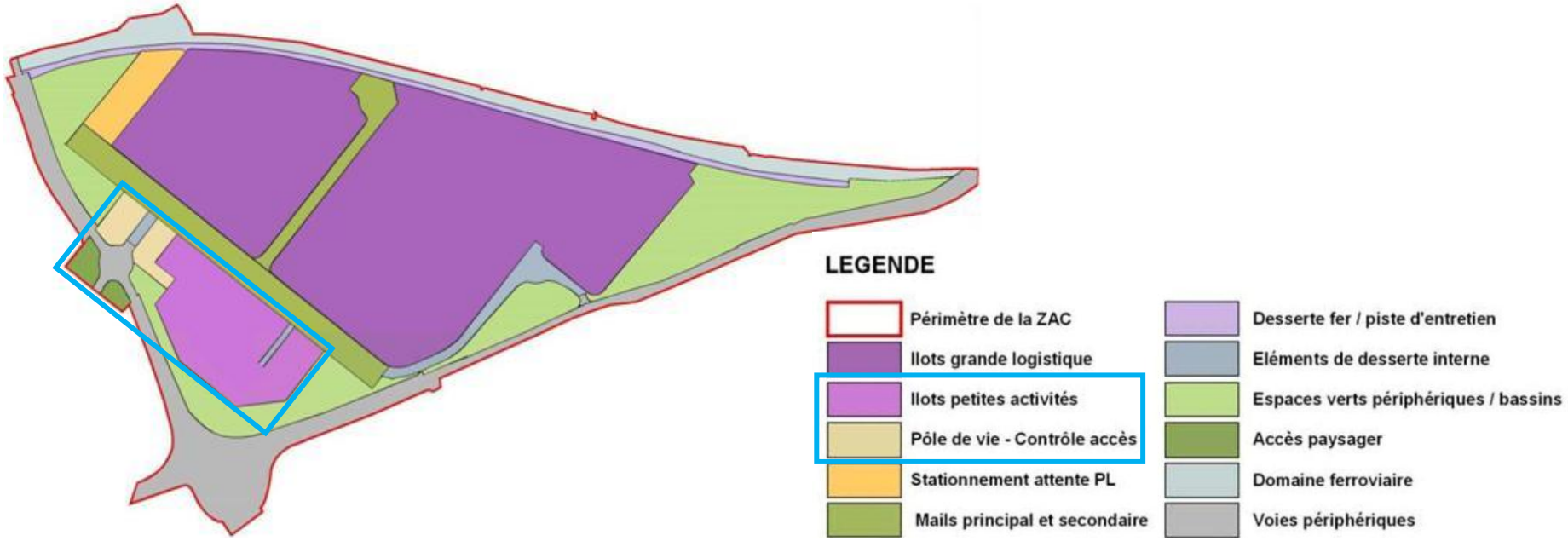
4.1. Correction d'une erreur matérielle : erreur dans le nom des sous-secteurs 1AUZBb et 1AUZBc sur les plans de zonage

Le document graphique actuel du PLU comporte une erreur matérielle dans le nom des sous-secteurs 1AUZBb et 1AUZBc de la ZAC, qui apparaissent respectivement avec les noms 1AUZBa et 1AUZB. En effet, une erreur a été réalisée dans la couche « habillage texte » du SIG, lors de la numération CNIG du PLU. Celle-ci est postérieure à la modification simplifiée n°6 du PLU, dernière procédure approuvée ayant eu un impact sur le secteur des Bréguières.

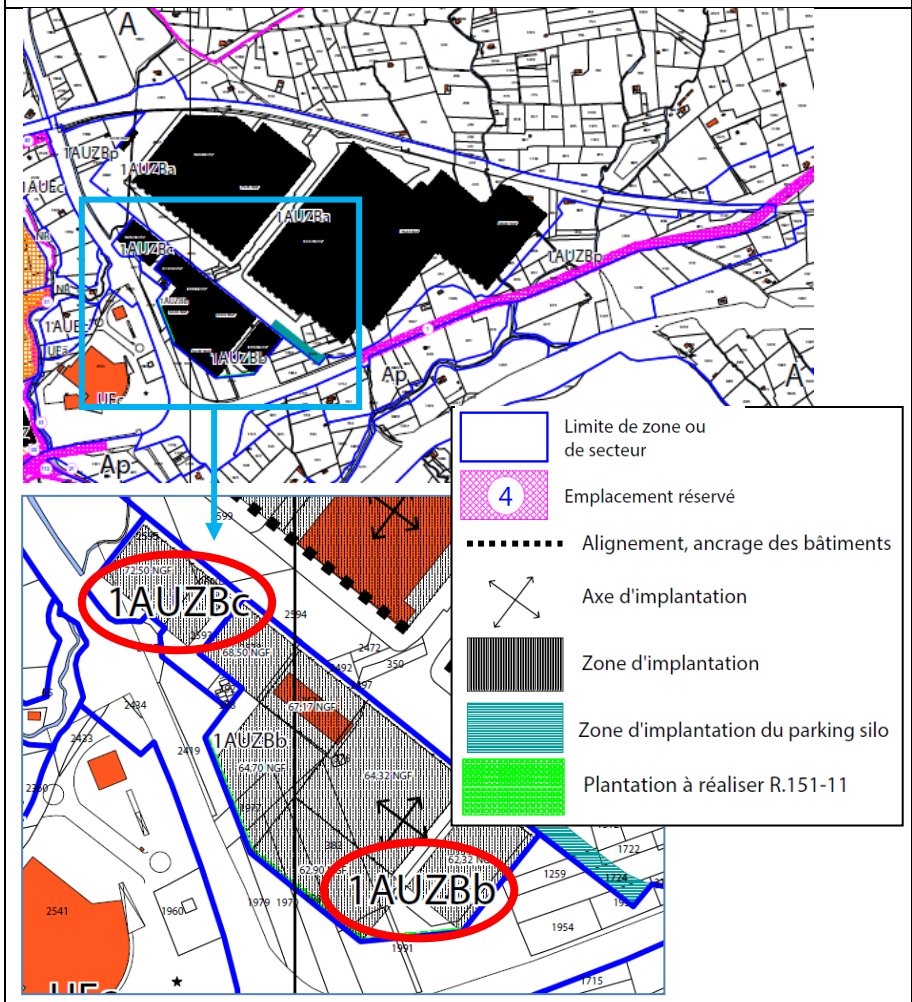
Il est donc proposé de corriger dans la présente procédure le nom des sous-secteurs, conformément au règlement graphique de la modification simplifiée n°6 et au dossier de réalisation de ZAC (cf. schéma et tableau ci-dessous).

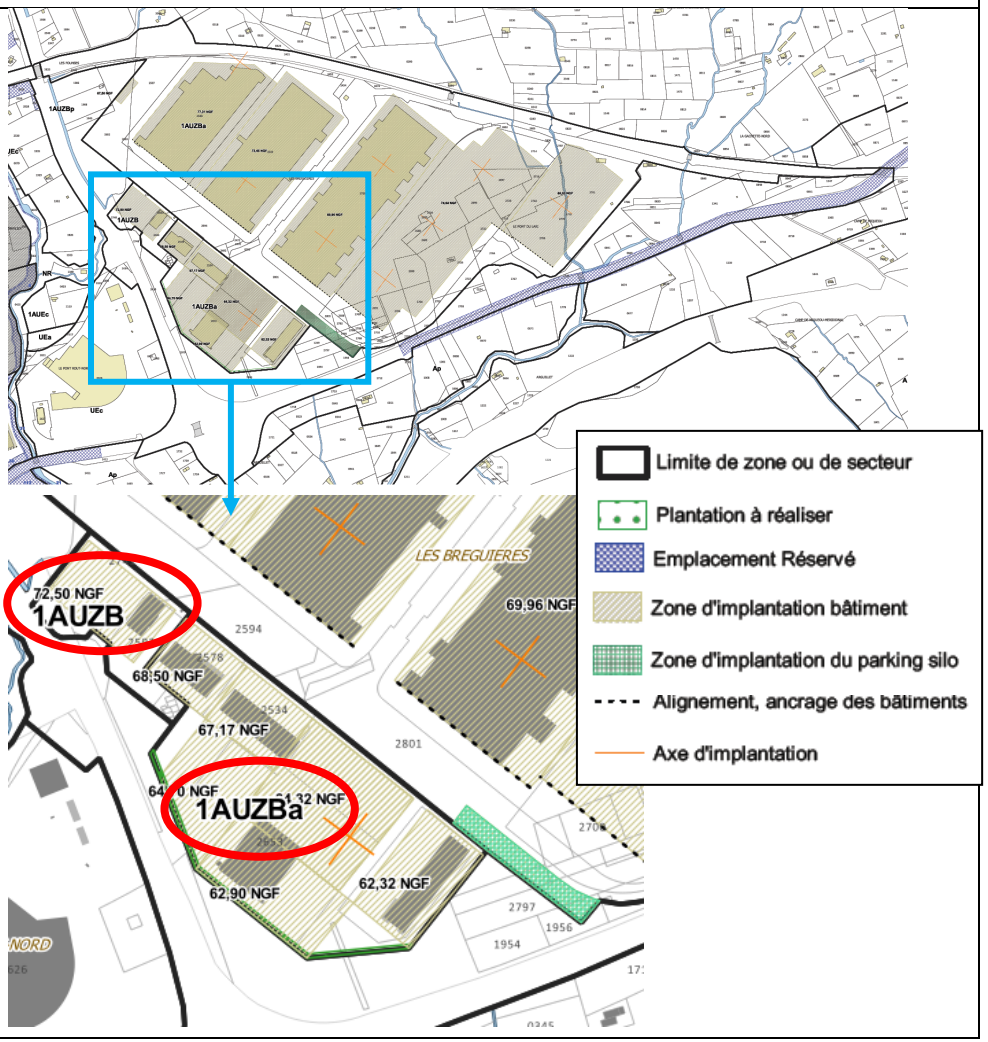
- Le secteur 1AUZBa au sud du mail principal redevient secteur 1AUZBb, conformément à la vocation de ce secteur, dédié à la petite logistique, et non à la grande logistique ;
- Le secteur 1AUZB redevient secteur 1AUZBc, conformément à sa vocation de pôle de vie.

Schéma général de structure de la ZAC approuvé en 2015



Extrait des plans de zonages approuvés lors de la MS6 du PLU	Extrait sur les plans de zonage approuvés du PLU en vigueur





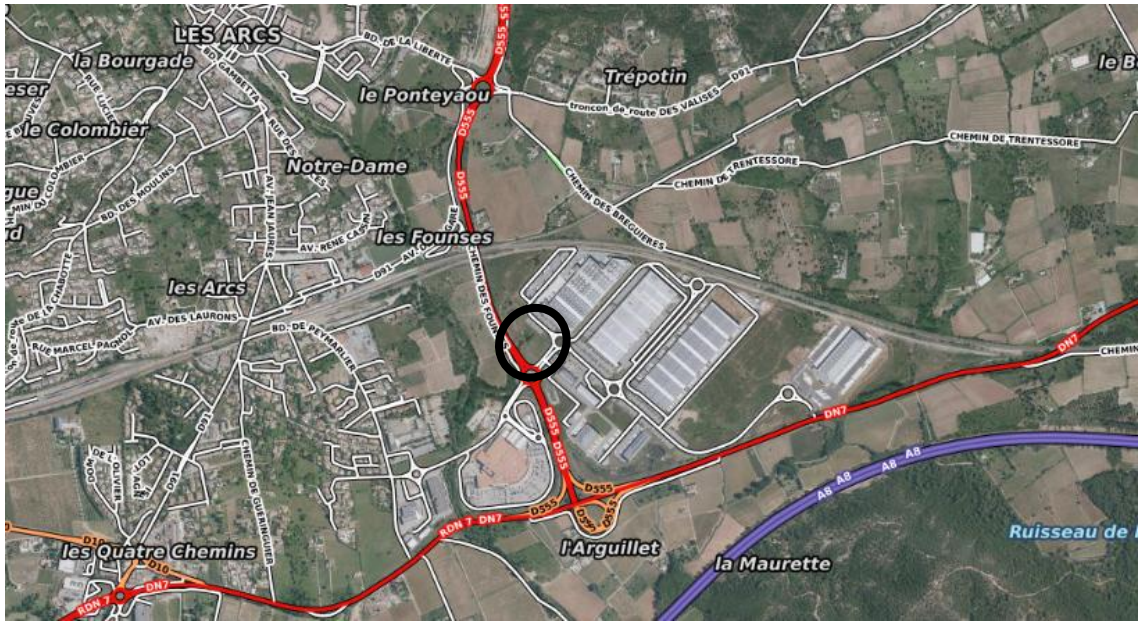
Etiquettes de zonage concernées par une erreur matérielle

4.2. Création d'un bâtiment d'activités à la place du pôle de vie gauche

4.2.1. Localisation et description du projet

Le secteur de projet se situe au niveau de l'entrée de la ZAC. Le projet prévoit la réalisation d'une activité de petite logistique de 1250m² de SDP et de 800m² de SDP de bureaux associés, en R+1. Il fait face à un pôle de vie existant.

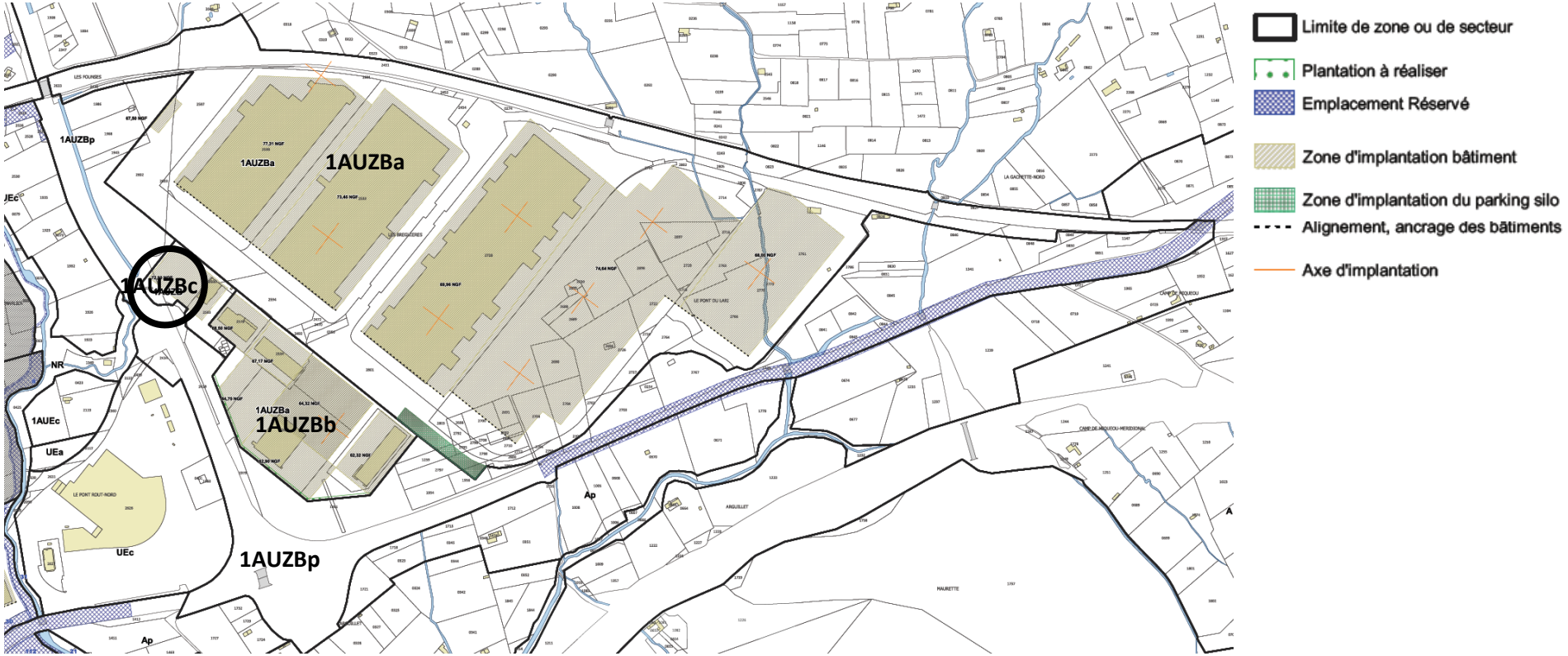
Localisation du projet sur la ZAC



4.2.2. Situation réglementaire

Le secteur de projet est situé en zone 1AUZBc du PLU, vouée à l'accueil d'équipements et de services liés au fonctionnement du pôle. **Cette zone ne permet pas la construction d'activités, et ne permet donc pas la réalisation du projet. La zone 1AUZBb, dédiée aux petites activités, convient davantage au projet.**

Situation du secteur de projet sur le plan de zonage du PLU



4.2.3. Un pôle de vie existant suffisant pour le bon fonctionnement du pôle d'activités

La ZAC des Bréguières comporte un pôle de vie existant au sud de la voie d'accès. Ce pôle de vie accueille actuellement l'ASL (bureaux et ateliers), sur une surface de plancher de 300m², ainsi que des services aux usagers et entreprises (banques, agences d'intérim, notaires, assureur, etc.) sur une surface de 1800m² de surface de plancher. Le retour d'expérience montre que ces services sont aujourd'hui suffisants pour le bon fonctionnement du pôle logistique, et que le besoin est moindre par rapport à celui estimé dans le dossier de réalisation de ZAC en 2011.

Programme prévisionnel du pôle de vie - Dossier de réalisation de ZAC 2011

Affectations	Poste de garde Locaux ASL	Services aux entreprises agence bancaire	Services aux usagers	Restauration	Locaux techniques	Total
Pôle de vie	100 m²	2150 m²	600 m²	850 m²	400 m²	**4100 m²**

Par ailleurs, le programme prévisionnel du pôle de vie en 2011 identifiant également un besoin de surfaces de restauration, et locaux techniques. Cependant, le centre-ville des Arcs, ainsi que le pôle commercial qui fait face à la ZAC comportent déjà une offre des restaurants. La création de restaurants au niveau de la ZAC ne semble ainsi pas opportune, car elle viendrait concurrencer ces commerces existants, et notamment le cœur de ville. Les locaux techniques sont quant-à-eux déjà intégrés à l'échelle de chaque lot.

La création d'un second pôle de vie n'est donc aujourd'hui plus nécessaire.

4.2.4. Un besoin local et régional d'activités logistiques

A contrario, le besoin en foncier d'activités, et notamment d'activités logistiques est toujours présent, tant à une échelle régionale que locale. En effet, à l'échelle locale, la construction de la ZAC des Bréguières est presque finalisée, avec l'ensemble des lots à destination d'activités de petite logistique commercialisés, sans pour autant atteindre les 22 000m² de surface de plancher maximale prévus dans le dossier de ZAC, pour la petite logistique.

À l'échelle régionale, le SRADDET identifie un besoin de foncier logistique, et, plus particulièrement, souhaite développer le report modal de la chaîne logistique vers la voie ferrée et fluviale (Objectif 3) :

> *« **L'activité logistique doit donc continuer à se développer** et s'ancrer dans le territoire régional, en s'appuyant sur ses ressources propres (entreprises, main d'œuvre, équipements), afin de générer des bénéfices pérennes. »*
>
> *« Au vu de la prédominance d'un mode routier générateur de nuisances (82% des trafics), il est aujourd'hui indispensable de poursuivre les efforts en faveur du **report modal par le fer** et/ou le fleuve, en particulier pour les flux massifiés de longue distance et de transit. »*
>
> *« **La densification des espaces logistiques sera recherchée,** ainsi que l'adossement à un réseau d'infrastructures (grands axes et desserte fine) et le développement de services de transport adéquats (massifiés ou de distribution urbaine). »*

La densification du foncier logistique au niveau de la ZAC des Bréguières, desservie par la voie ferrée, s'intègre donc pleinement dans cet objectif.

Ainsi, la présente modification propose de remplacer le pôle de vie prévu au nord de la voie d'accès par un secteur de petites activités, avec une modification du zonage du site de projet du secteur 1AUZBc au secteur 1AUZBb, dédié aux petites activités.

La présente modification n'apporte pas de possibilité de constructibilité supplémentaire, elle ne modifie ni la surface de plancher maximale constructible dans les sous-secteurs, ni les secteurs d'implantation définis au plan de zonage, ni la hauteur maximale définie au plan de zonage. **C'est uniquement un changement de vocation du secteur de projet.**

4.2.5. Une intégration qui conserve la forme urbaine de l'entrée de ZAC

Actuellement, l'entrée de la ZAC prévoyait une organisation des pôles de vie en deux entités bâties de chaque côté de la voie d'entrée de la zone. Cette organisation urbaine sera respectée par le nouveau projet. Il en sera de même pour l'aspect architectural.

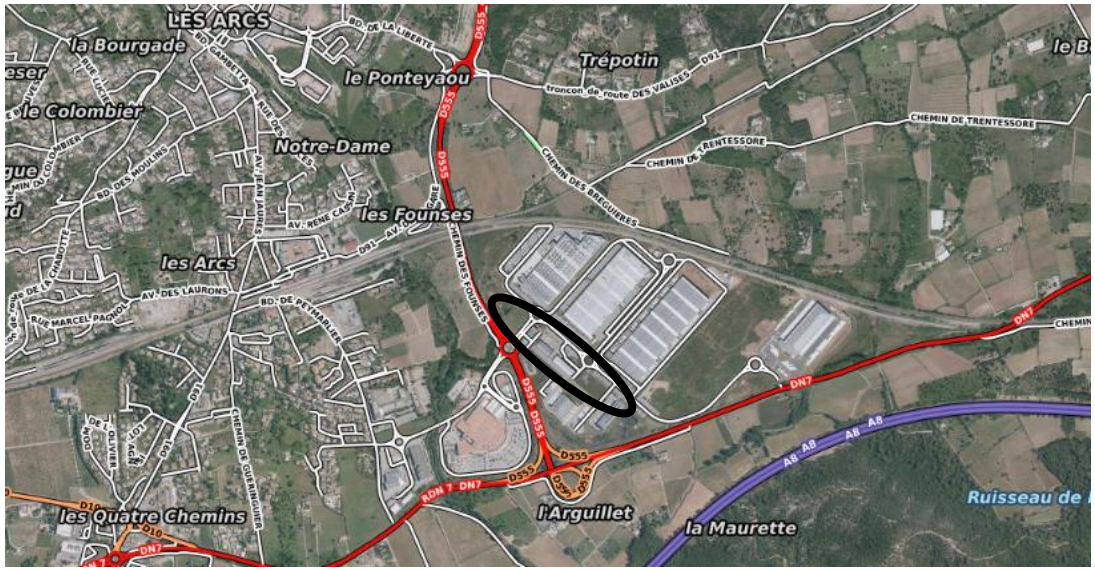
Vue d'insertion du projet

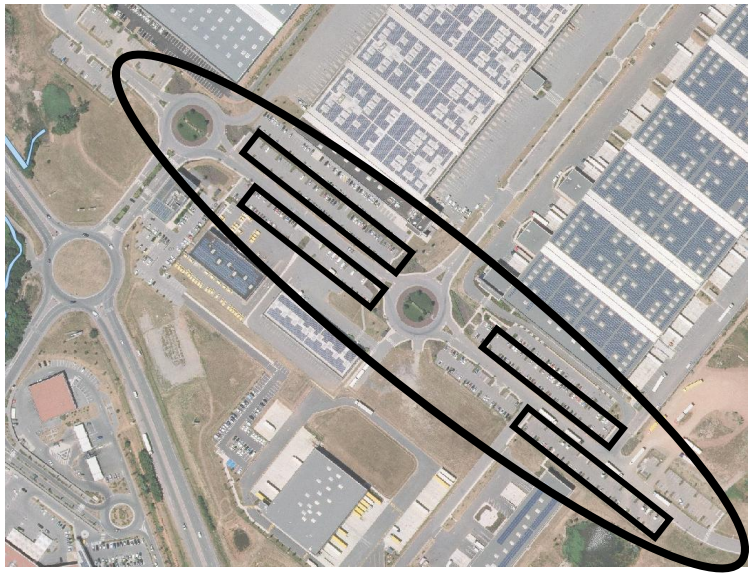
4.3. Répondre à un besoin de stationnements à destination de véhicules légers

4.3.1. Localisation et description du projet

Le projet consiste à permettre la création de parkings silos collectifs, le long du mail principal, au droit des lots B et C, en lieu et place des espaces de stationnements collectifs existants au sol. Le projet portera également sur une modification mineure de la hauteur autorisée par le règlement du PLU sur la zone pour les parkings silo afin de permettre un étage supplémentaire, ainsi que pour permettre la réalisation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings.

Localisation du secteur de projet



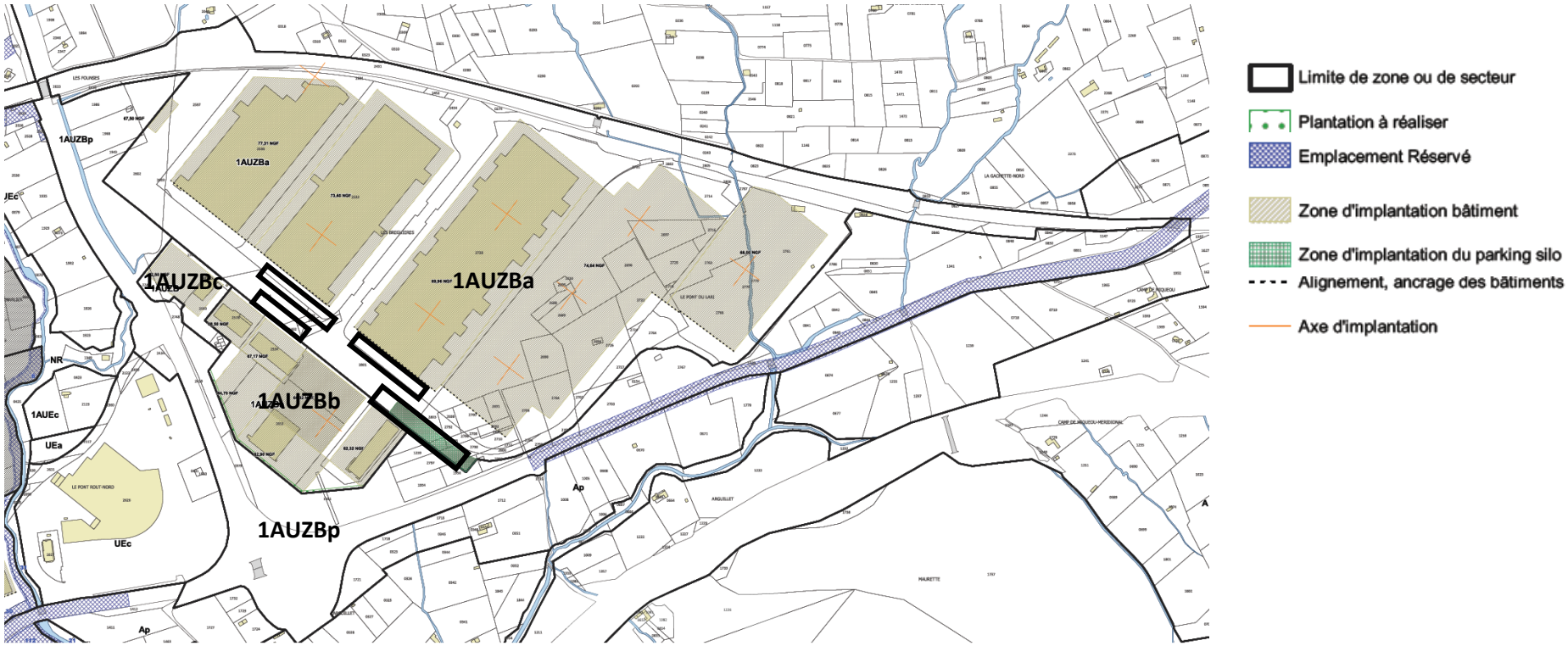


Projets parkings silo

4.3.2. Situation réglementaire

Les emplacements de l'implantation des projets de parkings silos sont situés en zone 1AUZBa du PLU. Le règlement de cette zone permet de réaliser des parkings silos de 5m de haut maximum, uniquement au niveau des zones d'implantation prévu à cet effet par le règlement graphique. Sur les 4 secteurs de projet de parkings silo, seul le secteur face au lot D est prévu par le règlement graphique. Il convient de créer 3 autres secteurs d'implantation sur le document graphique. Par ailleurs, le projet consiste en la réalisation de parkings silo d'une hauteur de 6.5 mètres. Or, la hauteur autorisé pour ce type d'ouvrage par le PLU est de de 5m. Ainsi, il convient également de modifier la règle de hauteur dans le règlement écrit.

Situation du secteur de projet sur le plan de zonage du PLU



Les secteurs de projets pour l'implantation de parkings silos se trouvent dans l'axe du cône de vue repéré au PADD. Ils ne portent cependant pas atteinte à la vue à conserver.

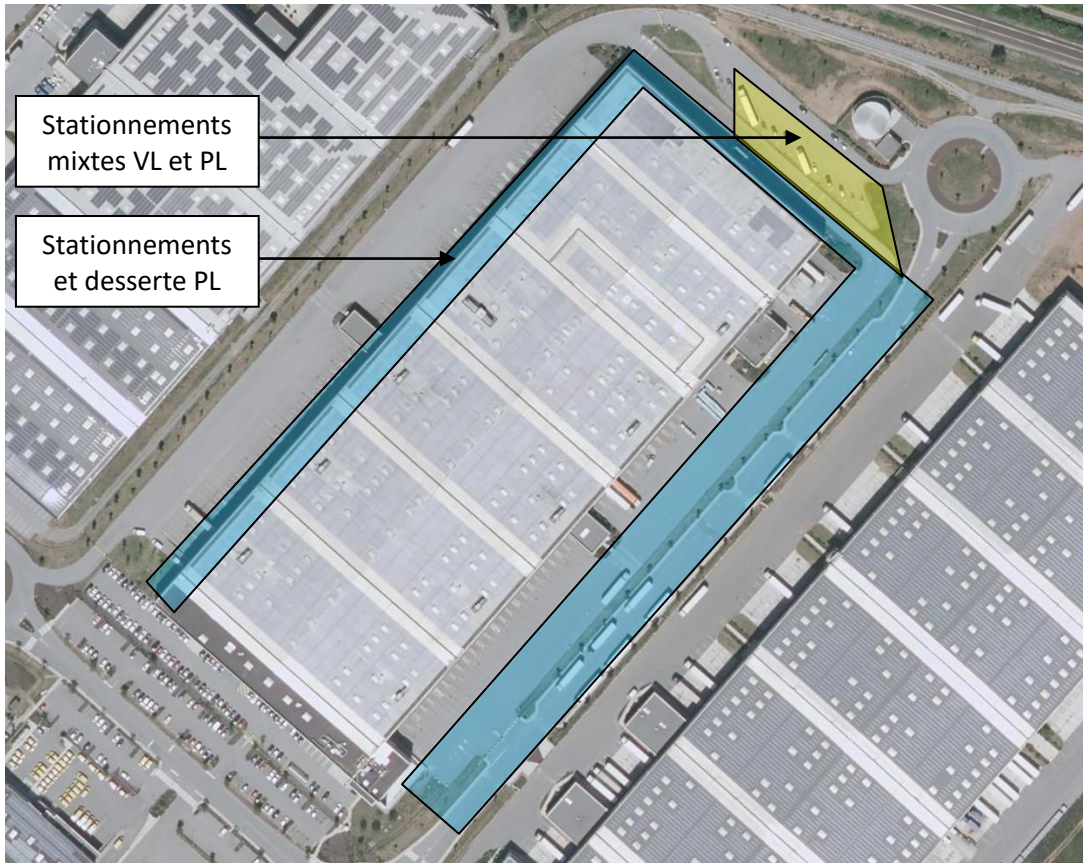
Situation sur le PADD

4.3.3. Une augmentation du besoin de places de stationnement lié à l'augmentation du nombre d'emploi

Au cours des 20 dernières années, l'activité logistique a évolué pour devenir plus créatrice d'emplois. Ainsi, lors de la conception du projet il y a près de 20 ans, un ratio de 40 emplois par tranche de 10 000 m² de surface de plancher de logistique avait été retenu, alors que la création d'emplois aujourd'hui est de 60 emplois par tranche de 10 000 m² de surface de plancher. Compte tenu de la surface de plancher du parc dédiée à la logistique (220 000m²), cela représente un besoin estimé à 330 place de stationnements supplémentaires, pour le lot futur D (besoin de 110 places supplémentaires), comme pour les lots existants.

4.3.4. Des lots d'activités contraints en terme d'emprise

Répartition des stationnements sur le lot B



L'aménagement des parcelles des grandes activités logistiques privilégie la desserte et stationnements poids lourds des bâtiments, laissant peu d'espaces libre pour la création de nouveaux stationnements véhicules légers. Ainsi, les lots de grande logistique choisissent, conformément à la disposition du PLU, d'obtenir une concession à long terme sur les espaces collectifs de l'opération prévus à cet effet :

« Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire, sur sa parcelle privative, aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, et compte tenu de la nature particulière de la zone (plate-forme logistique), il devra apporter la preuve, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de la construction, de l'obtention d'une concession à long terme sur les espaces collectifs de l'opération prévus à cet effet. »

Cependant, les espaces collectifs de stationnements destinés à l'accueil de véhicules légers sont aujourd'hui insuffisamment dimensionnés pour satisfaire ces besoins de stationnement.

La présente procédure propose donc, afin de répondre au besoin de stationnement et d'éviter le stationnement sauvage, les stationnements des bâtiments existants étant pleins, de créer de nouveaux secteurs d'implantations de parkings silo, au niveau des parkings existants face aux lots B et C, agrandir à la marge le secteur d'implantation du lot D, et d'augmenter la hauteur maximale des parkings silos, de 5m à 6,50m pour permettre la construction d'un étage supplémentaire (R+2).

L'emprise au sol actuellement constructible en zone 1AUZB est de 295130m² (secteurs d'implantation des constructions et du parking silo du lot D). L'emprise au sol constructible pour les 3 nouveaux parkings représente une surface de 8360 m², soit une augmentation d'environ 2,8% de l'emprise au sol constructible dans la zone, ce qui représente une augmentation de moins de 20%. La modification ne crée pas de constructibilité supplémentaire de surface de plancher, en effet, les surfaces de stationnement ne sont pas comptabilisées comme de la surface de plancher.

4.3.5. Une modification qui permet la mise en place d'ombrières sur les parkings

Les parkings existants ne sont actuellement pas couverts. Afin de favoriser le confort d'été pour les véhicules, ainsi que pour permettre la production d'énergies sur ces surfaces, il est proposé d'autoriser les ombrières sur les espaces de stationnement déjà imperméabilisés, sans limite d'emprise au sol ou de hauteur, sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage, et qu'elles n'impactent pas le cône de vue repéré dans le PLU.

4.3.6. Une modification qui n'impacte pas le cône de vue repéré au PADD

Le PADD repère un cône de vue à conserver dans l'axe du mail principal de la ZAC des Bréguières depuis la RD7.

3 projets de parkings ne seront pas visibles depuis la RD7 en raison de leur éloignement par rapport à cet axe. Cependant, concernant le 4eme secteur face au lot D, l'augmentation non significative de sa hauteur de 1.5m (de 5m à 6.5m) ne modifie pas la perceptibilité initiale. Les ombrières ne sont autorisées sur ces parkings que sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage, et de leur absence d'impact sur le cône de vue. *cf. Vues d'insertions avant projet et après projet aux pages suivantes.*

Ainsi, la vue depuis le cône identifié au PADD est conservée.

Vues d'insertion avant projet et après projet depuis la RD7, dans l'axe du mail principal de la ZAC

Vue d'insertion avant modification du PLU :
Parking silo de 5m face au lot D

Vue d'insertion après modification du PLU :
Parkings silos de 6,50m face aux lots B, C et D

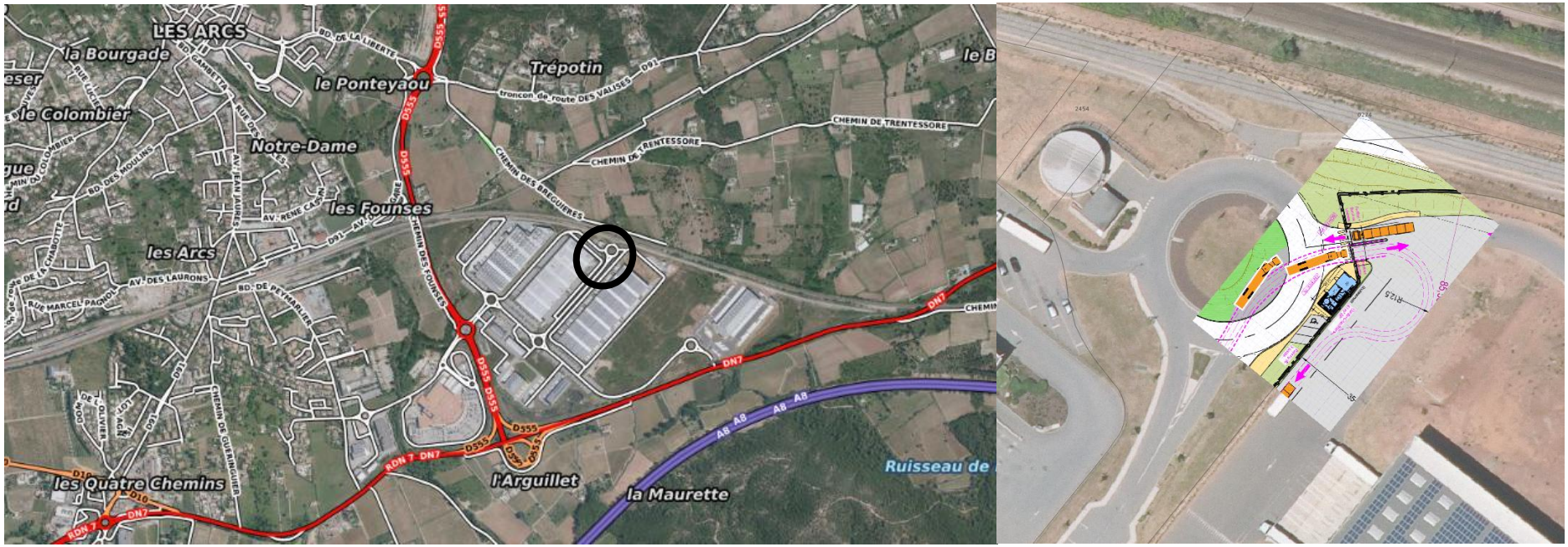
4.4. Permettre des implantations plus souples pour les postes de garde et locaux chauffeurs – Accès au lot C

4.4.1. Localisation et description du projet

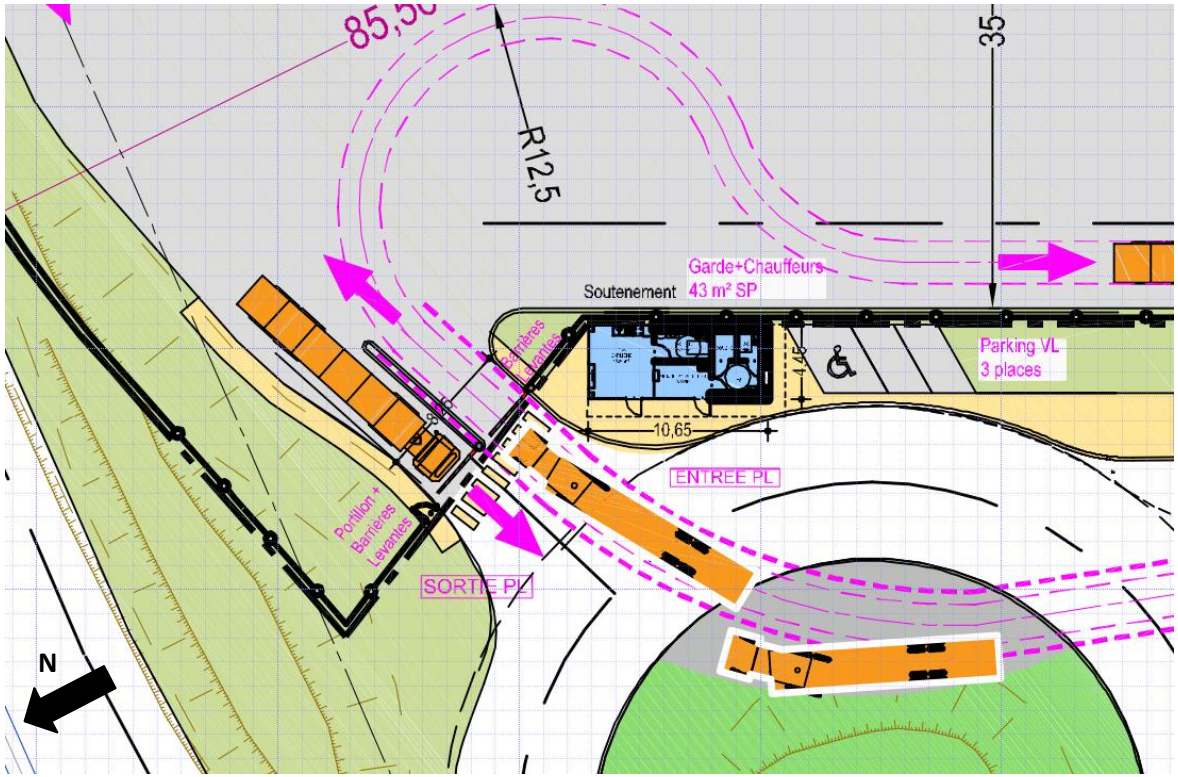
Le secteur de projet se situe au niveau de l'accès au lot C depuis le giratoire au nord de la ZAC.

Le projet consiste en la création d'un poste de garde et accueil chauffeurs d'une emprise au sol d'environ 50m² et d'une surface de plancher d'environ 43m².

Localisation du projet sur la ZAC



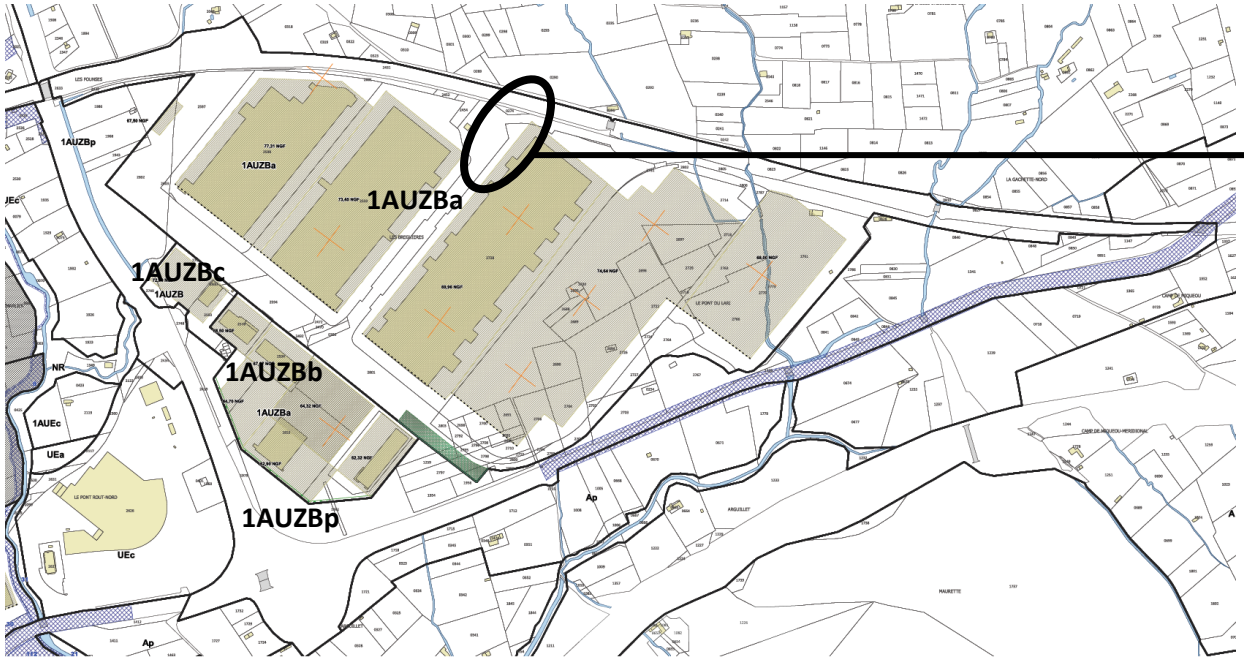
Projet de poste de garde et accueil chauffeurs



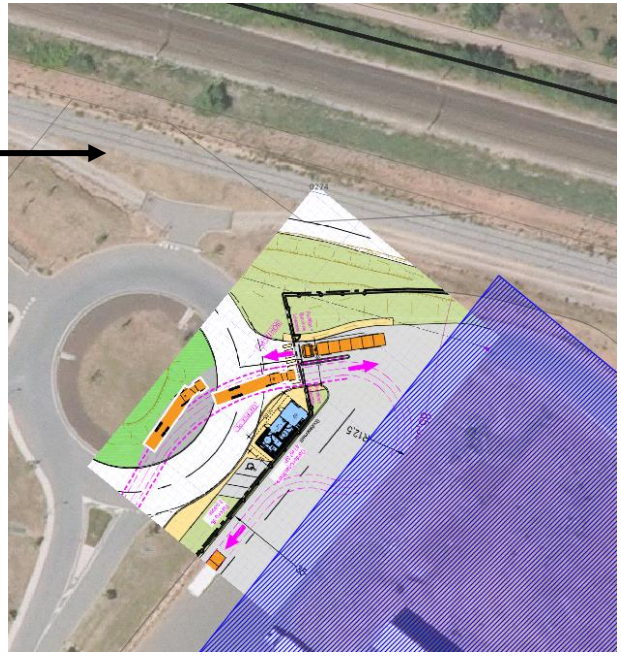
4.4.2. Situation réglementaire

Le projet est situé en zone 1AUZBa du PLU, vouée préférentiellement à l'accueil d'activités de logistique nécessitant de grandes capacités de stockage et embranchables fer, ainsi que d'activités industrielles, tertiaires et de services connexes à l'activité logistique. La construction d'un poste de garde et d'un accueil chauffeur est compatible avec cette vocation. Le projet est cependant situé en dehors des polygones d'implantation identifiés au règlement graphique, où ne peuvent être implantés que les équipements techniques annexes. Par ailleurs, les constructions doivent respecter un recul de 10m par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile, et ne peut pas s'implanter si près du giratoire, ainsi que l'ancrage des bâtiments repéré aux documents graphiques.

Situation du secteur de projet sur le règlement graphique du PLU



Superposition du règlement du PLU sur le projet



Limite de zone ou de secteur

Plantation à réaliser

Emplacement Réservé

Zone d'implantation bâtiment

Zone d'implantation du parking silo

Alignement, ancrage des bâtiments

Axe d'implantation

Zone d'implantation des bâtiments

4.4.3. Un assouplissement nécessaire des règles d'implantation pour les postes de garde qui nécessitent une proximité des voies

Les postes de gardes, accompagnés des locaux chauffeurs, sont des constructions nécessaires au bon fonctionnement des lots de grande logistique. De par leur fonction, ils nécessitent d'être situés à l'entrée du lot, à proximité directe de la voie.

Cependant ils sont actuellement concernés par des règles d'implantation très restrictives, qui ne permettent pas leur construction. En effet, une dérogation à l'implantation dans les secteurs d'implantation des constructions n'est permise que pour les équipements techniques annexes, et aucune dérogation n'est permise pour permettre une implantation à moins de 10 mètres des voies ou à l'ancrage et orientation obligatoire des bâtiments portés au règlement graphique.

La présente procédure propose donc d'assouplir ces règles d'implantation en permettant :

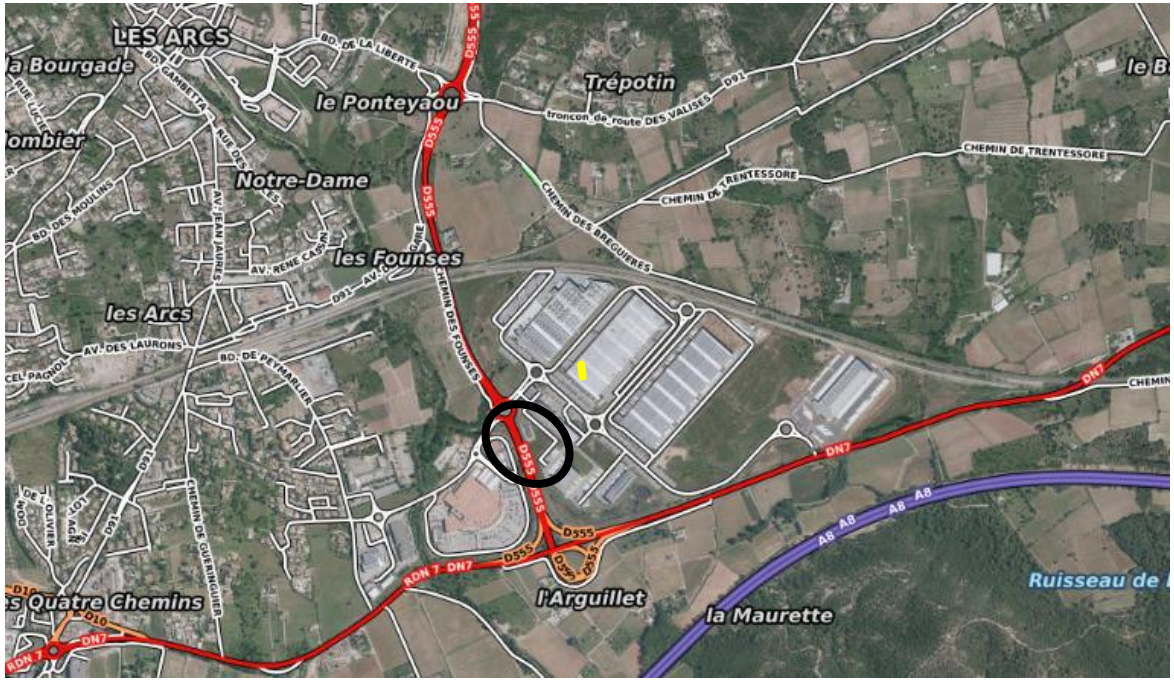
- La constructibilité hors secteur d'implantation pour les « constructions annexes de moins de 50m² d'emprise au sol nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des entreprises » sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement ;
- Une dérogation aux règles d'ancrage et orientation des constructions pour les « constructions annexes nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des entreprises » sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement ;
- Une dérogation aux règles de recul par rapport aux voies en cas de nécessité technique.

Cette modification n'induit pas de droit à construire supplémentaires sur la zone, puisqu'elle ne modifie pas la surface de plancher maximale constructible dans la zone 1AUZB. Par ailleurs, leur emprise au sol est règlementée pour éviter tout débordement.

4.5. Permettre la création d'un accès pour une station multi-énergies

4.5.1. Localisation et description du projet

Le secteur de projet se situe au sud de l'accès principal de la ZAC depuis la RD555. Le projet consiste en la création d'une station service multi-énergie (GNV) avec accès sur la route départementale RD555.



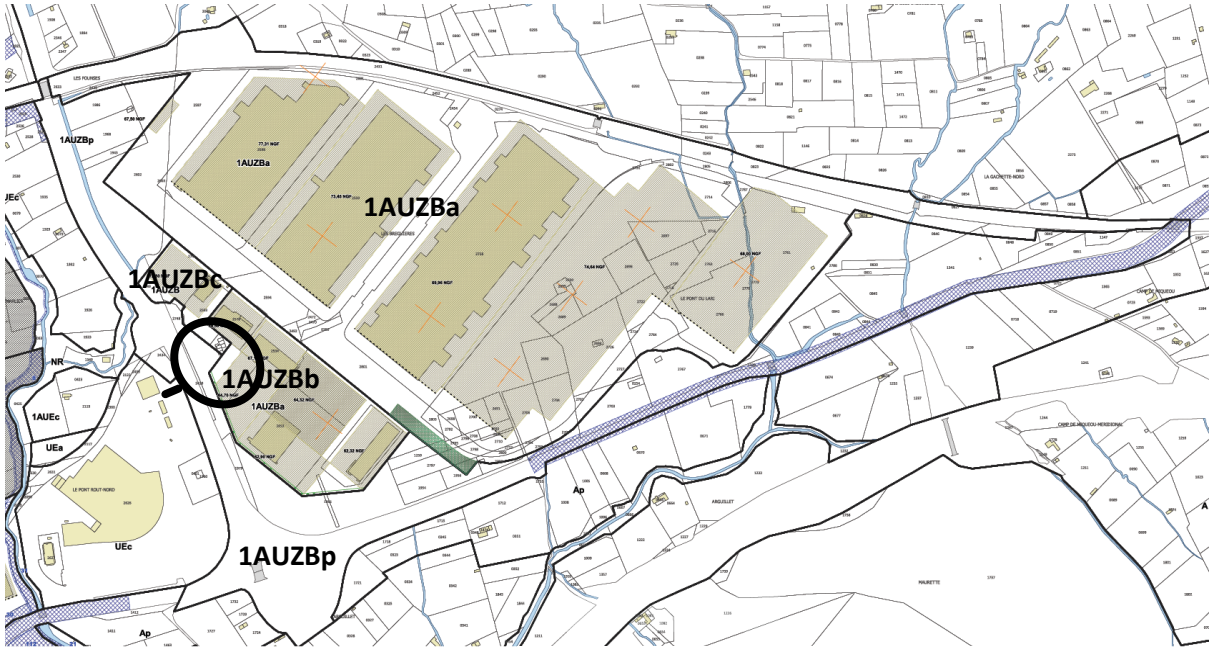
Projet de station GNV

4.5.2. Situation réglementaire

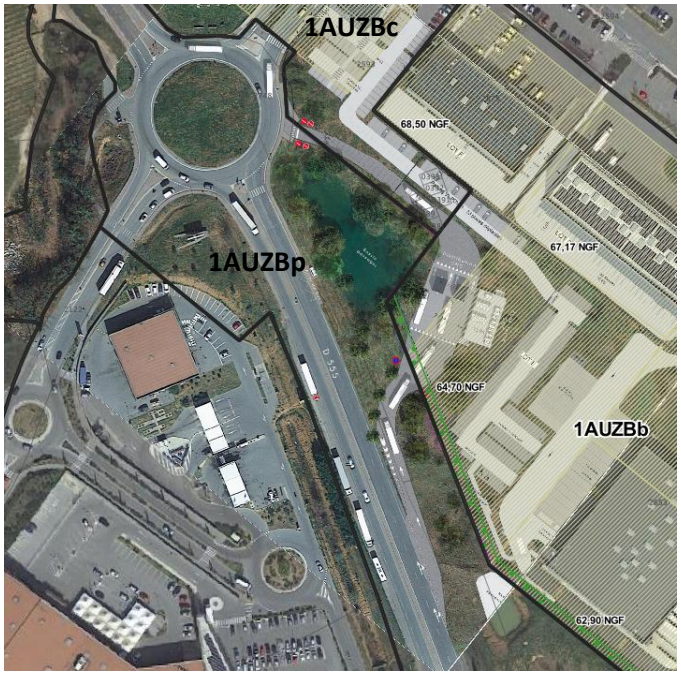
Le projet de station multi-énergies se situe majoritairement en zone 1AUZBb du PLU en vigueur, et partie de sa voie de desserte en zones 1AUZBc et 1AUZBp du PLU. Elle est autorisée dans ces différentes zones. Cependant, partie de sa voirie est impactée par un secteur de « plantations à réaliser » de la zone 1AUZBb relatif à la création d'un écran végétal constitué par une haie vive de 5 mètres de large.

Par ailleurs, le règlement écrit interdit la réalisation d'accès directs sur les voies nationales et départementales, et ne permet pas la création de la voie de desserte de la station. Les auvents du projet se situent en partie en dehors des polygones d'implantation identifiés au règlement graphique, où ne peuvent être implantés que les équipements techniques annexes. De plus, les constructions, et donc les auvents, doivent respecter une distance de 10m entre elles, ainsi que l'ancrage des bâtiments repéré aux documents graphiques.

Situation du secteur de projet sur le plan de zonage du PLU



Superposition du règlement du PLU sur le projet



Limite de zone ou de secteur

Zone d'implantation bâtiment

Alignement, ancrage des bâtiments

Plantation à réaliser

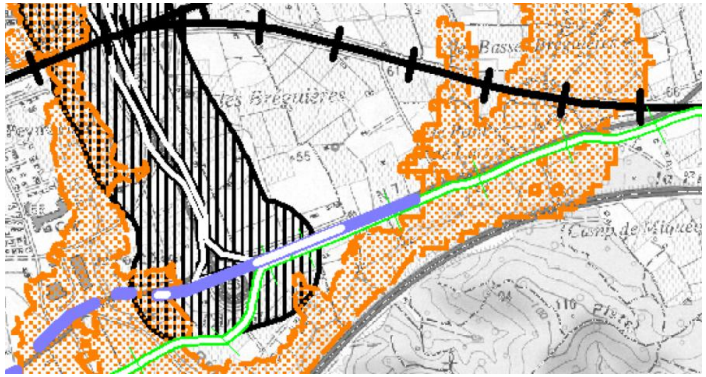
Zone d'implantation du parking silo

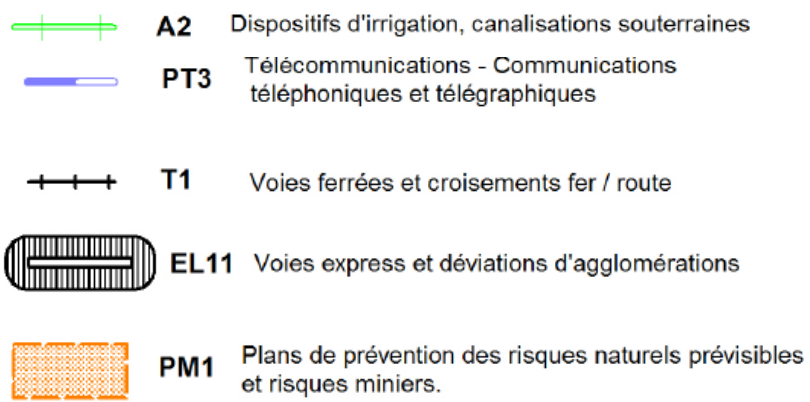
Axe d'implantation

Emplacement Réservé

Situation par rapport aux servitudes d'utilité publiques

Le projet est concerné par la servitude d'utilité publique EL11, qui interdit aux riverains la création d'un accès sur la RD555. L'accès devra donc être créé avec le concours et ou autorisation du Conseil Départemental 83, gestionnaire de la servitude.





4.5.3. Un projet qui participe à la réduction de l'impact des flux logistiques routier

Le projet, qui consiste en la réalisation d'une station multi-énergie (GNV), s'inscrit dans l'objectif régional du SRADDET (objectif n°3). En effet, l'objectif vise à une réduction de l'impact des flux logistiques routiers sur l'environnement. Il recommande ainsi le développement de stations GNV :

« En parallèle et préalablement à la mise en place d'une redevance poids lourds, il est nécessaire d'inciter à une motorisation propre des poids lourds et à la conversion des véhicules au gaz naturel bio, en parallèle d'un réseau de ravitaillement bio GNV. »

Afin de faciliter la réalisation de ce projet, indispensable pour une plateforme logistique de cette échelle, tout en préservant la qualité de l'intégration paysagère de la ZAC, il est proposé dans la présente procédure :

- D'autoriser la création d'un accès sur les voies départementales sous réserve de l'accord du Département ;
- Une implantation hors secteur d'implantation pour les « constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises » sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement ;
- Une dérogation aux règles d'ancrage et orientation des constructions pour les « constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises » sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement ;
- De déroger à la distance minimale de 10m entre 2 constructions non contigües pour les parkings silos et installation et constructions annexes non closes (auvents de stations services, ombrières, par exemple) ;
- De permettre l'interruption du linéaire de plantation à réaliser pour la création d'un accès, sous réserve de la réalisation d'un aménagement paysager permettant la bonne intégration de la voie, et de masquer les aires de stationnement, stockage et dépôts.

4.5.3. Un aménagement paysager qui permet la bonne intégration de la voie

La création d'un aménagement paysager permettra la bonne intégration de la voie, et de compenser l'interruption du linéaire de plantation à réaliser.

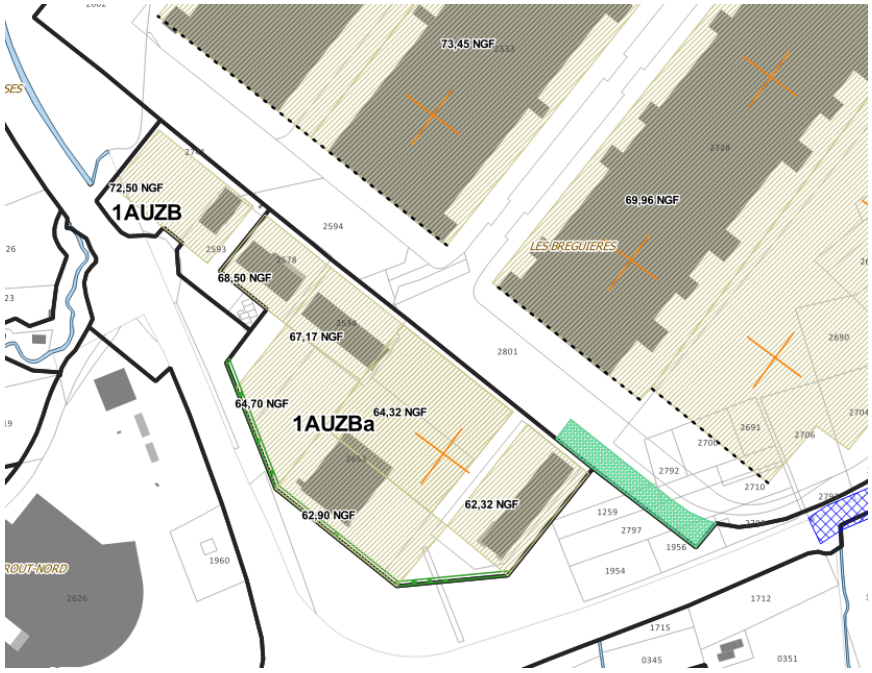
Vue d'insertion prévisionnelle

5. Modifications apportées aux documents du PLU

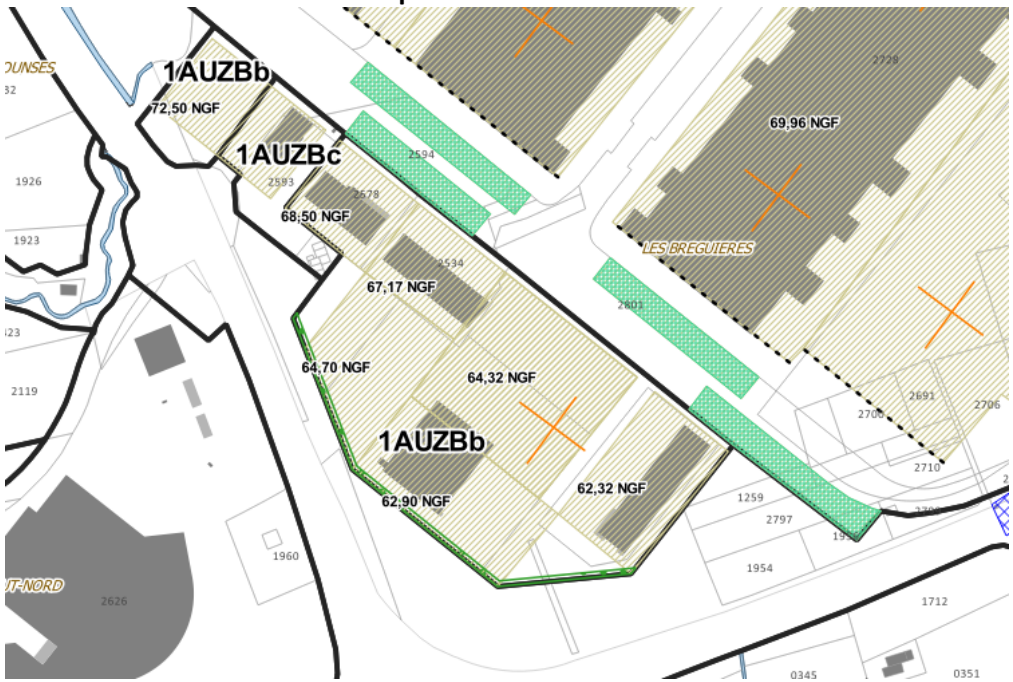
5.1. Modifications apportées aux planches graphiques du PLU

- Correction du nom des zones 1AUZBb et 1AUZBc (erreur matérielle)
- Modification d'une partie de la zone 1AUZBc en 1AUZBb (remplacement du pôle de vie gauche par une activité)
- Ajout d'emplacements de parkings silo face aux lots B, C, F/G, agrandissement de l'emplacement du lot D (répondre à un besoin de stationnement)

Avant modification



Après modification



Limite de zone ou de secteur

Zone d'implantation bâtiment

Alignement, ancrage des bâtiments

Plantation à réaliser

Zone d'implantation du parking silo

Axe d'implantation

Emplacement Réservé

5.2. Modifications apportées au règlement du PLU

Modification de l'article 3de la zone 1AUZB, accès et voirie :

Avant modification	Après modification
Les accès directs sur les routes nationales et départementales sont interdits.	Les accès directs sur les routes nationales sont interdits. Les accès directs sur les routes départementales sont interdits, sauf autorisation du Département et de la Commune.

Modification de l'article 6 de la zone 1AUZB, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Avant modification	Après modification
1. […] 2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes : - d'au moins 10 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile,. - d'au moins 25 mètres de la limite légale du domaine ferroviaire. 3. **En secteur 1AUZBa**, l'implantation des constructions devra respecter les indications « ancrage obligatoire des constructions » portées au document graphique. 4**. En secteurs 1AUZBa et 1AUZBb**, l'implantation des constructions devra respecter les indications « orientation d'implantation des constructions » portées au document graphique.	1. […] 2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes : - d'au moins 10 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception, des constructions annexes nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des entreprises, en cas de nécessité technique. - d'au moins 25 mètres de la limite légale du domaine ferroviaire. 3. **En secteur 1AUZBa**, l'implantation des constructions devra respecter les indications « ancrage obligatoire des constructions » portées au document graphique, à l'exception des constructions annexes nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des entreprises, sous réserve de leur bonne intégration. 4**. En secteurs 1AUZBa et 1AUZBb**, l'implantation des constructions devra respecter les indications « orientation d'implantation des constructions » portées au document graphique, à l'exception des constructions annexes nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des entreprises, sous réserve de leur bonne intégration.

Modification de l'article 8 de la zone 1AUZB, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Avant modification	Après modification
La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 10 mètres.	La distance minimum entre deux constructions non contigües ne peut être inférieure à 10 mètres, sauf pour les parkings silos et constructions annexes non closes (ombrières, auvents de stations-services, par exemple).

Modification de l'article 9 de la zone 1AUZB, emprise au sol

Avant modification	Après modification
Secteurs 1AUZBp et 1AUZBc : Non réglementée. **Secteurs 1AUZBa et 1AUZBb :** Non réglementée. Toutefois, les constructions devront être implantées à l'intérieur des « zones d'implantation des constructions » portées au document graphique, à l'exception des installations techniques annexes (réservoirs, cuves « sprinklers », …), qui pourront être implantées en dehors de ces plages sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement. L'aménagement de stationnement peut se faire en dehors de ces secteurs d'implantation, y compris sur les espaces collectifs de la ZAC.	**Secteurs 1AUZBp et 1AUZBc :** Non réglementée. **Secteurs 1AUZBa et 1AUZBb :** Non réglementée. Toutefois, les constructions devront être implantées à l'intérieur des « zones d'implantation des constructions » portées au document graphique, à l'exception des installations techniques annexes (réservoirs, cuves « sprinklers », auvents de stations services, …) et des constructions annexes de 50m² d'emprise au sol maximum, nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises (postes de garde, …) qui pourront être implantées en dehors de ces plages sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement. L'aménagement de stationnements, ainsi que leur équipement par des ombrières sans limite d'emprise au sol, peut se faire en dehors de ces secteurs d'implantation, y compris sur les espaces collectifs de la ZAC.

Modification de l'article 11 de la zone 1AUZB, Aspect extérieur des constructions

Avant modification	Après modification
[...] **2.5 - Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments** A l'exclusion des souches de cheminées ou de ventilation, des antennes et relais de télétransmission, des garde-corps et des murs coupe-feu, ces constructions, doivent : - être placées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment ; - ne pas concerner plus de 5% de la superficie totale de la toiture. [...]	[...] **2.5 - Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments** A l'exclusion des souches de cheminées ou de ventilation, des antennes et relais de télétransmission, des garde-corps et des murs coupe-feu, des ombrières, ces constructions, doivent : - être placées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment ; - ne pas concerner plus de 5% de la superficie totale de la toiture. [...]

Modification de l'article 12 de la zone 1AUZB, stationnement des véhicules

Avant modification	Après modification
1 - Dispositions générales : […] 1.5. La construction de parkings silos est autorisée dans la limite de ~~5~~ mètres de hauteur dans le secteur d'implantation repéré sur le document règlementaire graphique, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.	**1 - Dispositions générales :** […] 1.5. La construction de parkings silos est autorisée dans la limite de 6,50 mètres de hauteur dans le secteur d'implantation repéré sur le document règlementaire graphique, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement. La mise en place d'ombrières sur les parkings silo est autorisée au delà de cette hauteur maximale, sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage, et de leur absence d'impact sur le cône de vue repéré au PADD.

Modification de l'article 13 de la zone 1AUZB, espaces boisés existants – espaces libres et plantations

Avant modification	Après modification
2 - Espaces libres et espaces verts à aménager 2.1. […] 2.2. […] 2.3. […] 2.4. Pour le secteur 1AUZBb, dans les espaces de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du PLU, un écran végétal sera constitué par une haie vive de 5 mètres de large. Elle sera composée par des haies arbustives et arborées, mélange d'essences courantes choisies parmi les espèces régionales méditerranéennes, et plantée d'arbres ou de bouquets d'arbres de haute tige adaptés en fonction de la topographie afin de masquer les aires de stationnement, de stockage et les dépôts. 2.5. […]	**2 - Espaces libres et espaces verts à aménager** 2.1. […] 2.2. […] 2.3. […] 2.4. Pour le secteur 1AUZBb, dans les espaces de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du PLU, un écran végétal sera constitué par une haie vive de 5 mètres de large. Elle sera composée par des haies arbustives et arborées, mélange d'essences courantes choisies parmi les espèces régionales méditerranéennes, et plantée d'arbres ou de bouquets d'arbres de haute tige adaptés en fonction de la topographie afin de masquer les aires de stationnement, de stockage et les dépôts. Cet écran végétal pourra être interrompu pour permettre la création d'une voie d'accès, sous réserve de la réalisation d'un aménagement paysager permettant la bonne intégration paysagère de cette voie depuis la RD555 et de masquer les aires de stationnement, stockage et dépôts. 2.5. […]

6. Traduction sur le dossier de réalisation de ZAC

6.1. Modifications apportées au schéma de structure générale de la ZAC

La prise en compte de la procédure de modification simplifiée n°7 du PLU a pour conséquence sur le schéma de structure de la ZAC :

- La modification du pôle de vie gauche en îlot de petites activités, afin de permettre la création d'un bâtiment d'activités à la place de ce pôle de vie (5 650 m²) ;
- L'ajustement à la marge du périmètre de l'îlot grande logistique au niveau de l'accès du lot C pour permettre la création d'un poste de garde (475 m²) ;
- La modification d'une partie des espaces verts périphériques en accès paysagers pour permettre la création d'un accès pour la station multi-énergies (2 100 m²).

Avant modification

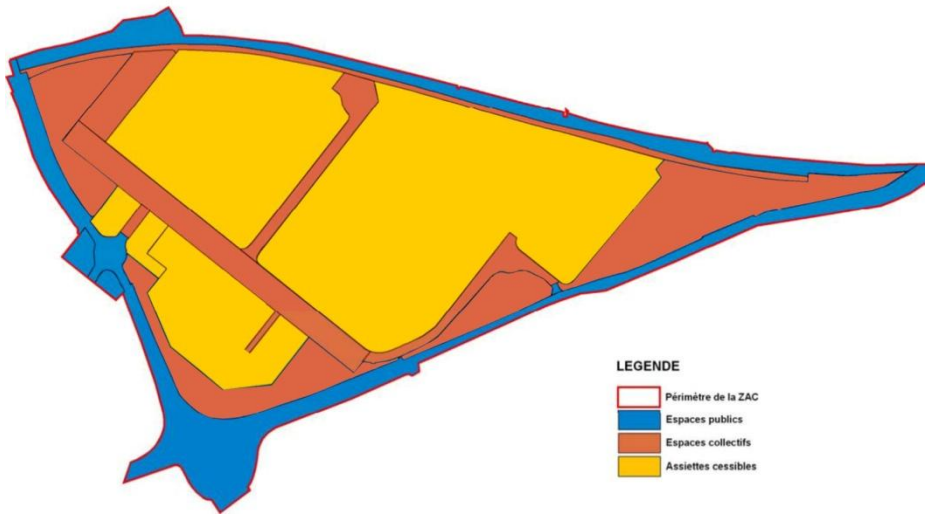
Après modification

6.2. Modifications apportées au schéma de délimitation des assiettes cessibles, collectives et publiques

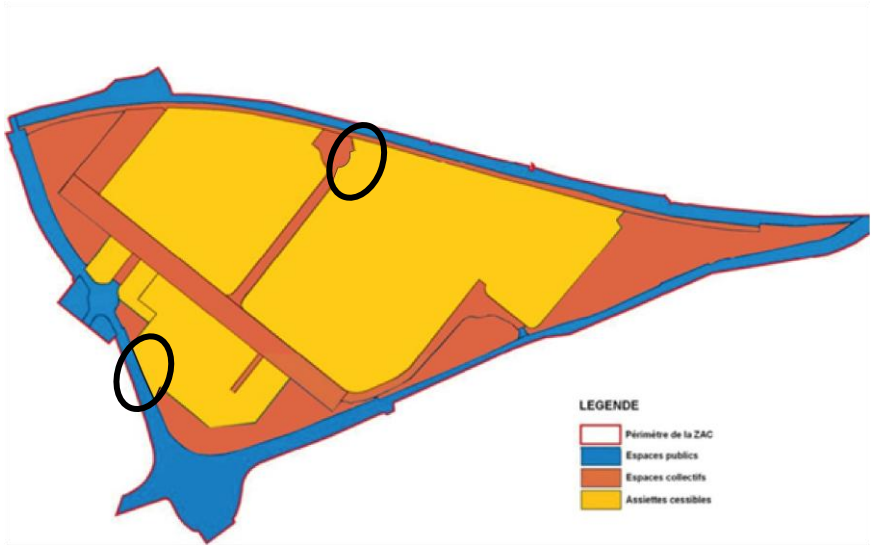
La prise en compte de la procédure de modification simplifiée n°7 du PLU a pour conséquence sur la délimitation des espaces publics, collectifs et des assiettes cessibles :

- L'ajustement à la marge du périmètre de l'assiette cessible au niveau de l'accès du lot C pour permettre la création d'un poste de garde (475 m²) ;
- La modification d'une partie des espaces collectifs au sud en assiette cessible pour permettre la création d'un accès pour la station multi-énergies (2 100 m²).

Avant modification



Après modification



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°8

1-Rapport de présentation

Département du Var

Commune des Arcs-sur-Argens

P.L.U approuvé le 29 mai 2013	
Révision	**Modification** *n°1 - Approuvée le 09.10.2017* *n°2 - Approuvée le01.10.2019* *n°3 - Approuvée le 01.10.2019* *n°4 - Approuvée le 17.12.2020*
Révision allégée *n°1 - Approuvée le 03.04.2017* *n° 2 - Approuvée le 21.02.2022*	**Modification simplifiée** *n° 1 - Approuvée le 20.06.2014* *n° 2 - Approuvée le 09.03.2015* *n° 3 - Approuvée le 14.12.2015* *n° 4 - Approuvée le 14.12.2016* *n° 6 - Approuvée le 01.07.2019* *n° 5 - Approuvée le 20.01.2020* *n° 7 - Approuvée le 18.12.2023* *n° 8 - Approuvée le 05.02.2024* *n°9 - Approuvée le 13.11.2023*

Document réalisé par :

Urbanisme & Paysages
135 rue Rabelais
13 016 MARSEILLE
SIRET : 539 147 975 00012
urbanisme-et-paysage@sfr.fr

SOMMAIRE

1. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée du PLU 5

1.1. Choix de la procédure et objet de la présente modification simplifiée 5
1.2. Une modification simplifiée objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale 6

2. Présentation du site de projet 7

2.1. Localisation du projet 7
2.2. Emprise & propriété 8
2.3. Situation au regard des règles d'urbanisme 9
2.3.1. Situation sur le règlement du PLU en vigueur 9
2.3.2. Situation du projet sur l'OAP n°7 du PLU en vigueur 10
2.4. État des lieux de l'existant 11

3. Les modifications proposées et leur justification 13

3.1. Réduction du périmètre du STECAL 13
3.2. La révision du parti d'aménagement de l'OAP 14
3.3. La correction d'erreurs matérielles et précision du règlement dans le secteur As du STECAL 20

4. Impact sur les documents du PLU 29

4.1. Document modifié par le projet de modification simplifiée n°8 29
4.2. Impact sur le règlement graphique 30
4.3. Impact sur le règlement écrit 32
4.4. Impact sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 32

1. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée du PLU

1.1. Choix de la procédure et objet de la présente modification simplifiée

Le PLU des Arcs-sur-Argens a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 mai 2013. Le document d'urbanisme a ensuite subi de nombreuses évolutions approuvées :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée le 20 juin 2014 ;
- Une modification simplifiée n°2 approuvée le 9 mars 2015 ;
- Une modification simplifiée n°3 approuvée le 14 décembre 2015 ;
- Une modification simplifiée n°4 approuvée le 14 décembre 2016 ;
- Une révision allégée n°1 approuvée le 3 avril 2017 ;
- Une modification n°1 approuvée le 9 octobre 2017 ;
- Une modification simplifiée n°6 approuvée le 1 juillet 2019 ;
- Une modification n°2 et une modification n°3 approuvées le 1 octobre 2019 ;
- Une modification simplifiée n°5 approuvée le 20 janvier 2020 ;
- Une modification n°4 approuvée le 17 décembre 2020 ;
- Une révision allégée n°2 approuvée le 21 février 2022.

En dehors de la présente modification simplifiée, 3 procédures sont également en cours de réalisation :

- Une modification n°5 portant sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Saint-Roch II ;
- Une modification simplifiée n°7 sur le secteur des Bréguières ;
- Une modification simplifiée n°9 sur le secteur des Laurons.

La commune a engagé la présente modification simplifiée n°8 du Plan local d'Urbanisme par arrêté motivé n°1/2023 en date du 19/01/2023, en vue de modifier le parti d'aménagement du projet de Font-du-Broc pour permettre une meilleure insertion du bâti de ce mas provençal remarquable.

Ainsi, la présente modification simplifiée a pour objet principal la modification du parti d'aménagement défini dans l'OAP sur le secteur de Font-du-Broc, en réajustant le périmètre du STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées, zone As) au plus proche du bâti, et apportera à la marge quelques ajustements du règlement de la zone As, sans en modifier les possibilités de construire (hauteur maximale et emprise au sol maximale). Par ailleurs, une erreur matérielle excluant l'activité agricole du secteur du STECAL sera corrigée.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, cette modification simplifiée n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ;
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.2. Une modification simplifiée objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale

La présente procédure ne remet pas en cause l'évaluation environnementale réalisée sur le secteur de projet lors de la révision allégée n°2 du PLU (création du STECAL), puisqu'elle a pour objet d'améliorer le parti d'aménagement, notamment par un regroupement du bâti, ce qui réduit son impact sur l'environnement.

Cependant, conformément à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme, un examen au cas par cas doit être réalisé aux conditions définies dans les articles R.104-33 à R104-37, pour déterminer s'il ya lieu ou non de réaliser une évaluation environnementale.

En effet, la procédure :

- n'a pas pour objet de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- n'emporte pas les mêmes effets qu'une révision :
- n'a pas pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou de rectifier une erreur matérielle.

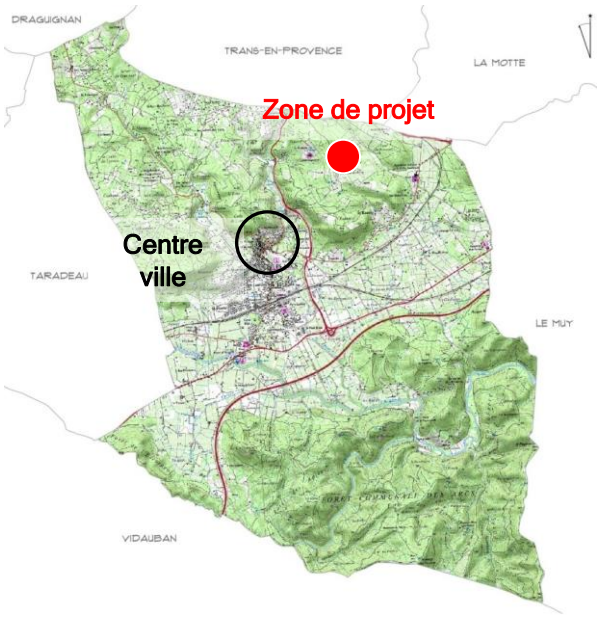
2. Présentation du site de projet

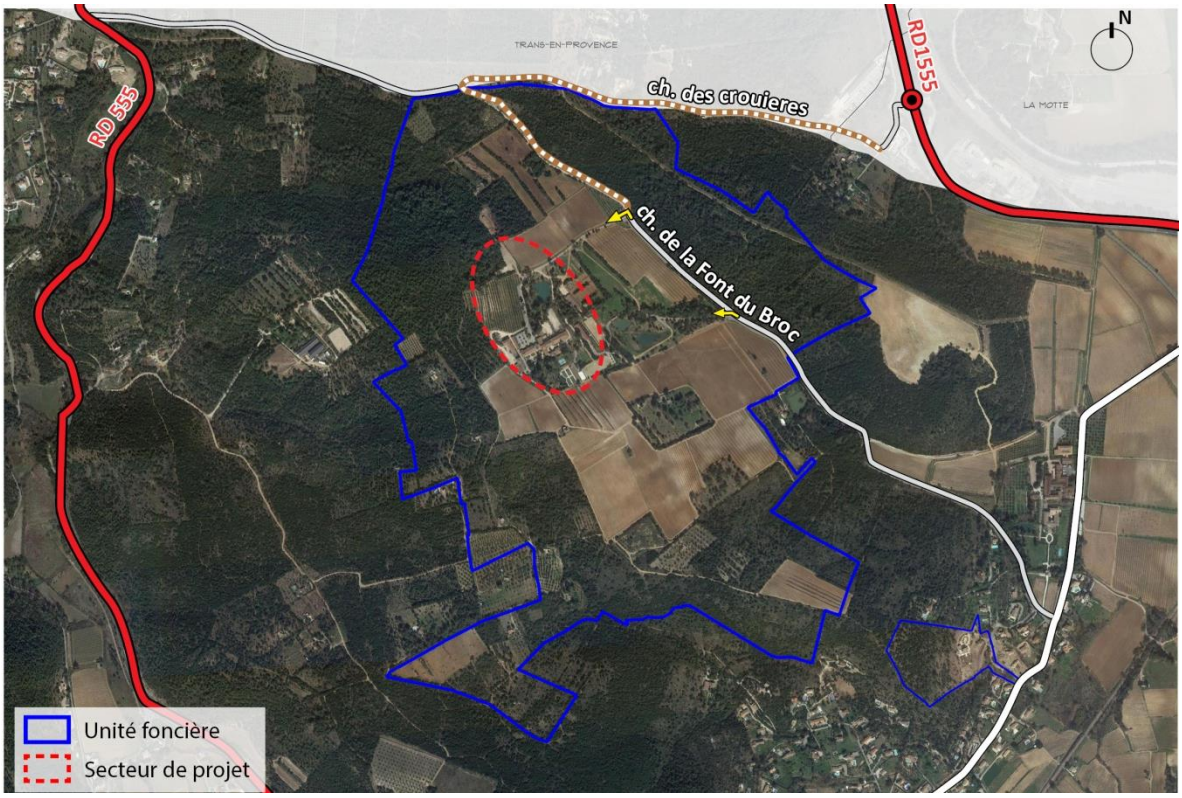
2.1. Localisation du projet

Située dans le département du Var, la commune des Arcs-sur-Argens bénéficie d'une situation privilégiée, à une douzaine de kilomètre au sud de Draguignan. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

Le Domaine Font du Broc, est situé au nord-est de la commune, dans le bois d'Astros à l'ouest de l'ancienne abbaye de la Celle Roubaud. Le site possède deux accès depuis le chemin du Font du Broc, via la RD91, ou via le chemin carrossable des Crouieres qui connecte la RD 555 à l'ouest et la RD1555 à l'est ?

Localisation du Domaine Font du Broc en limite nord-est de la commune des Arcs-sur-Argens





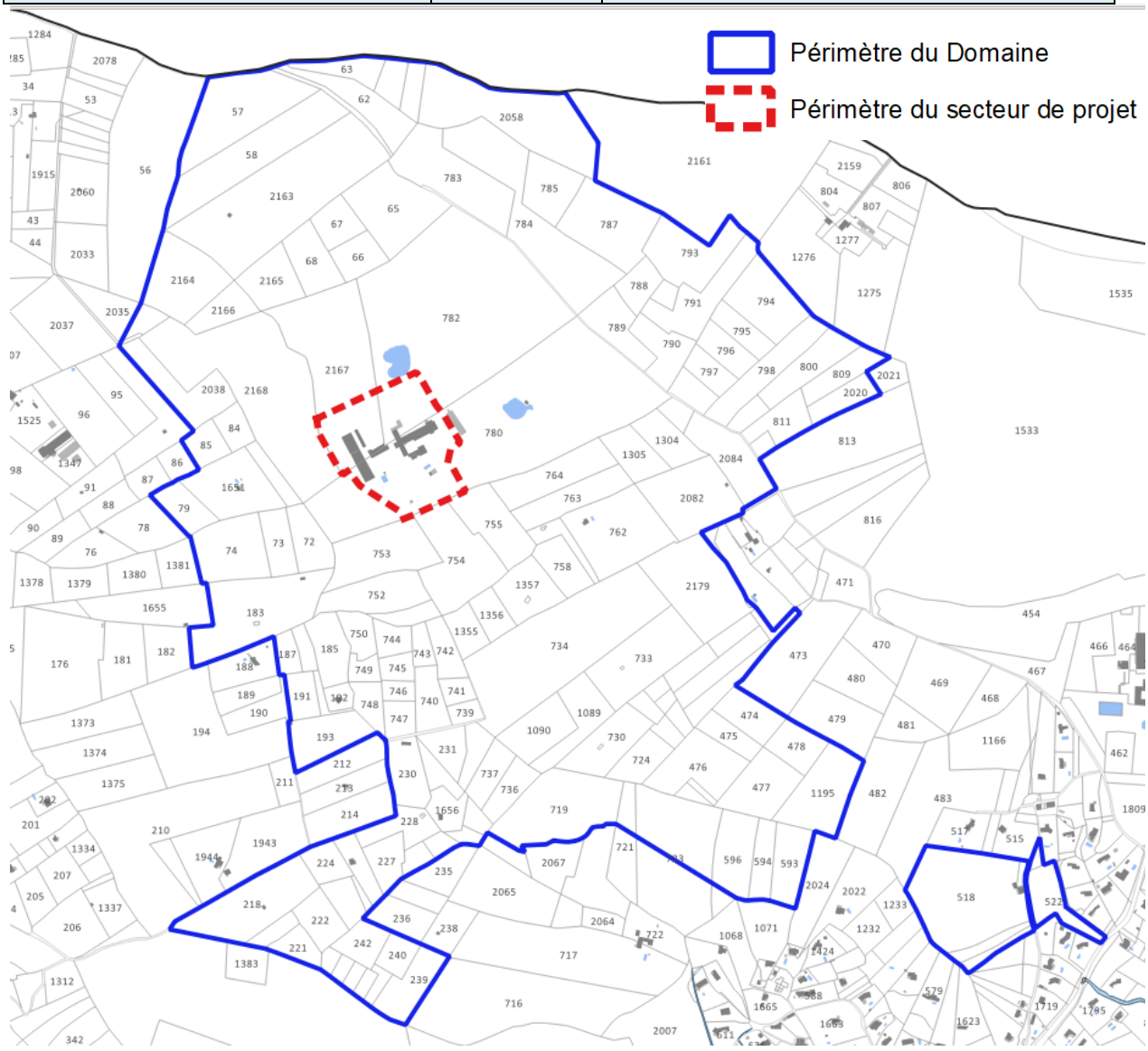
2.2. Emprise & propriété

Le Domaine représente une surface d'environ 140 ha.

Les parcelles concernées par le secteur de projet, d'environ 3,9 ha, sont cadastrées comme propriété bâtie, section B, parcelles 780(en partie) -781 -782 (en partie) et 2167(en partie).

Ce parcellaire comprend des constructions existantes d'environ 5 055 m² d'emprise au sol dont environ 2 162 m² d'emprise au sol à vocation d'habitation et environ 2893 m² à vocation agricole.

Section	n° de parcelle	Adresse	Surface en m² *(approximative)*	Occupation	Propriétaire
B	780 *en partie*	Château Font du Broc	20 575	Constructions d'habitation et agricoles, jardin d'agrément, vignoble	M. Massa
	781		59	Constructions d'habitation	
	782 *en partie*		8018	Construction agricole, jardin d'agrément avec espaces ouverts gravillonnés	
	1661 *en partie*		10 464		
Surface totale			**39 116 m²**	**3,9 ha**	

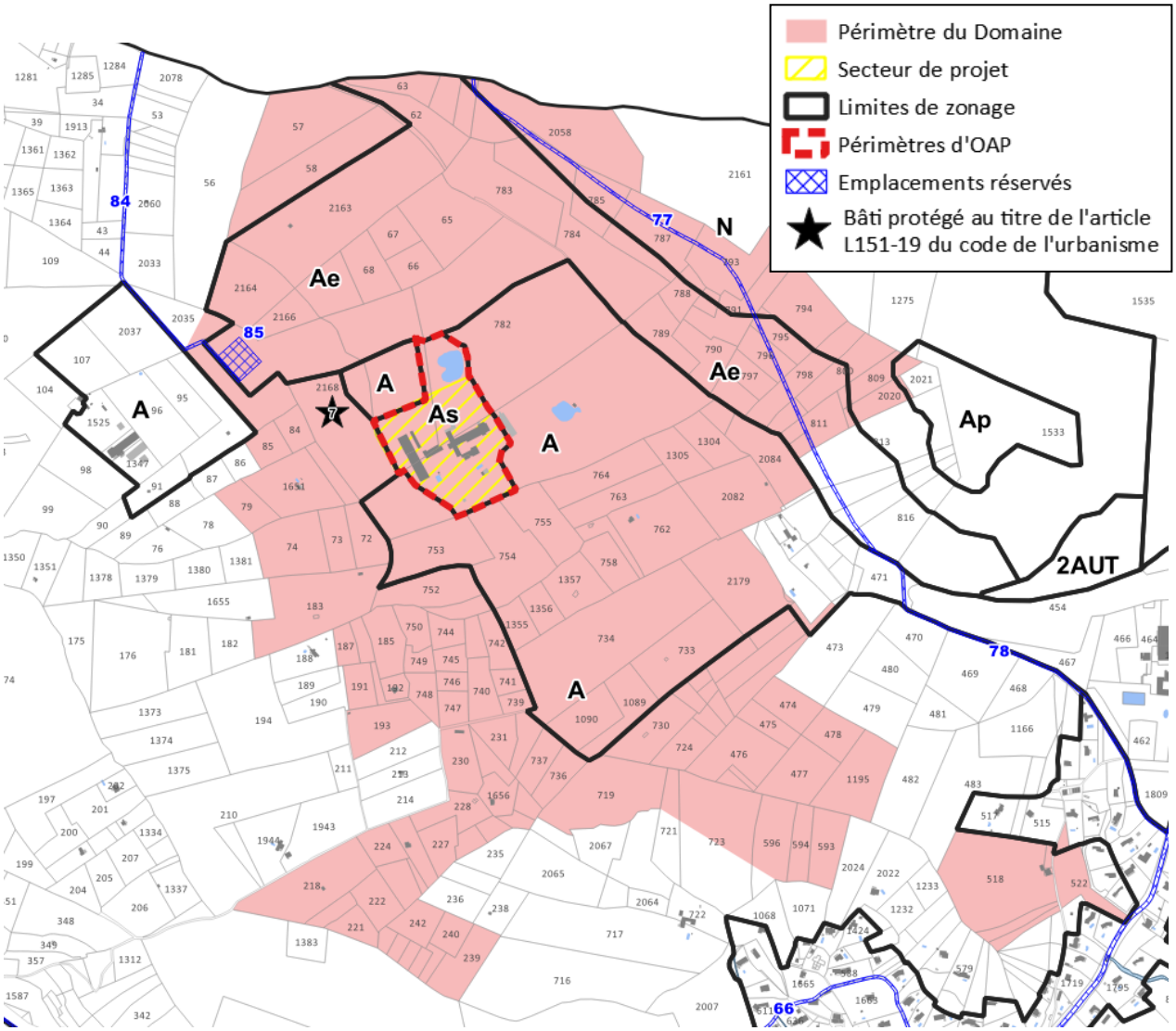


2.3. Situation au regard des règles d'urbanisme

2.3.1. Situation sur le règlement du PLU en vigueur

L'emprise foncière du Domaine Font du Broc est classée en zones Agricoles (zone A, Ae et As) et Naturelle (zone N) du Plan Local d'Urbanisme. **Le secteur de projet est entièrement situé dans le périmètre du STECAL « As ».**

Le secteur As de la zone agricole, correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à l'activité touristique du domaine de Font du Broc. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°7 vis-à-vis de laquelle toutes constructions nouvelles, aménagements et occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles.



Situation du projet sur le règlement graphique du PLU en vigueur

Le règlement du secteur As est globalement compatible avec le projet agro-touristique porté sur le secteur. Il autorise en effet les constructions à destination et liées à l'hébergement touristique et le changement de destination des bâtiments agricoles et d'habitation existants vers l'activité touristique.

Cependant, la vocation principale agricole de la zone, et notamment la possibilité de réaliser des bâtiments nécessaires et ou liés à l'activité agricole se trouve interdite par erreur au cours de la révision allégée n°2 du PLU. Cette erreur doit donc être corrigée dans la présente modification.

Par ailleurs, certains points du règlement devront être précisés pour permettre la réalisation du projet.

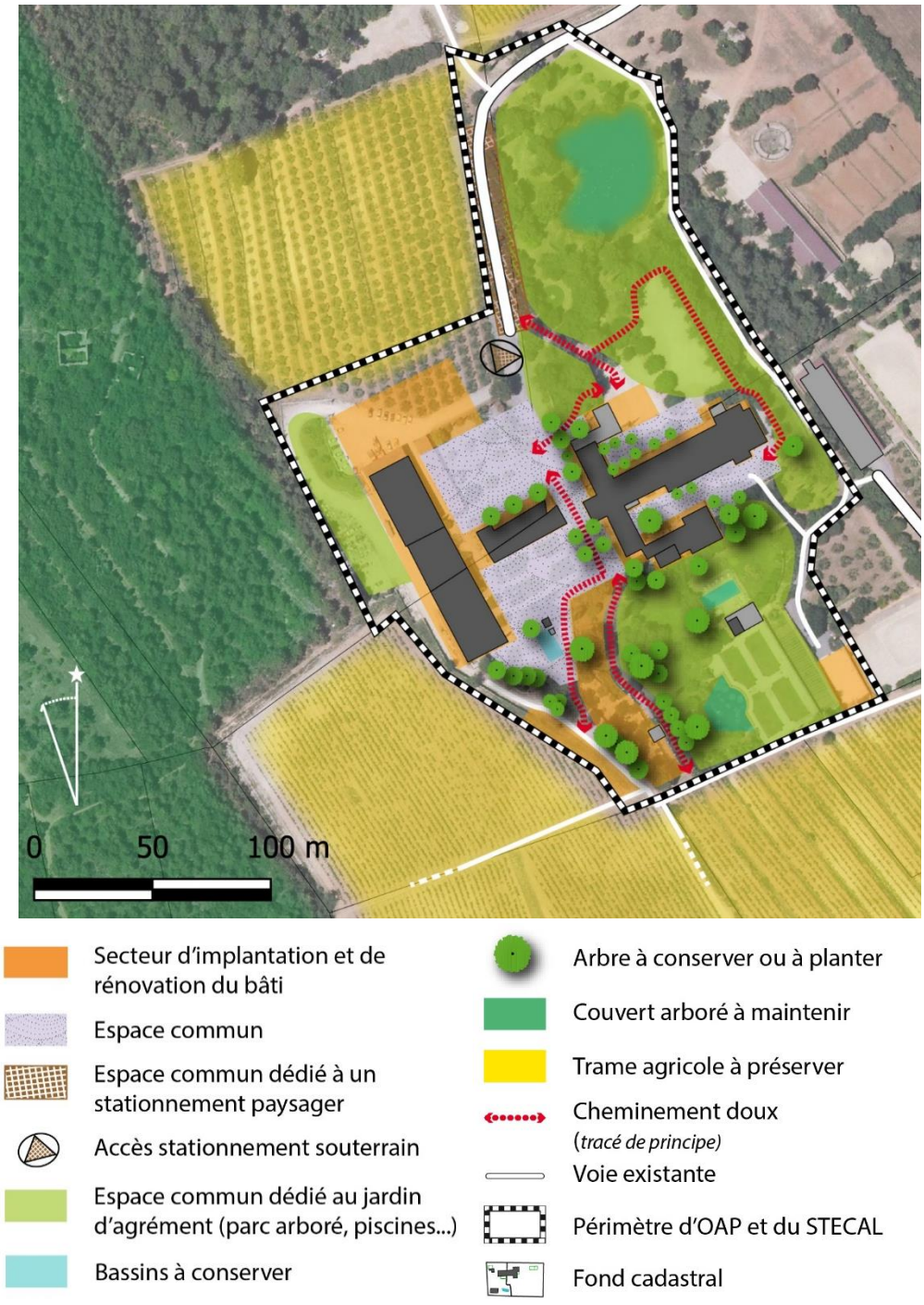
2.3.2. Situation du projet sur l'OAP n°7 du PLU en vigueur

Le secteur de projet est concerné par une OAP, qui en définit le principe d'aménagement, et localise notamment les secteurs d'implantation et rénovation du bâti.

Aujourd'hui, le projet d'aménagement a évolué à la marge, et prévoit notamment de réduire les emprises bâties sur la partie sud du site en les regroupant davantage autour du corps de ferme existant.

Par ailleurs, pour une meilleure préservation des espaces à caractère naturel, notamment le secteur du lac au nord du site, il a été choisi de limiter le périmètre du STECAL au plus près du bâti existant.

Ainsi, l'OAP devra être revue à la marge, en conformité avec le nouveau périmètre du STECAL, et de manière à permettre ce nouveau projet d'aménagement qui garantit une meilleure insertion du bâti et une mise en valeur de ce mas provençal remarquable.

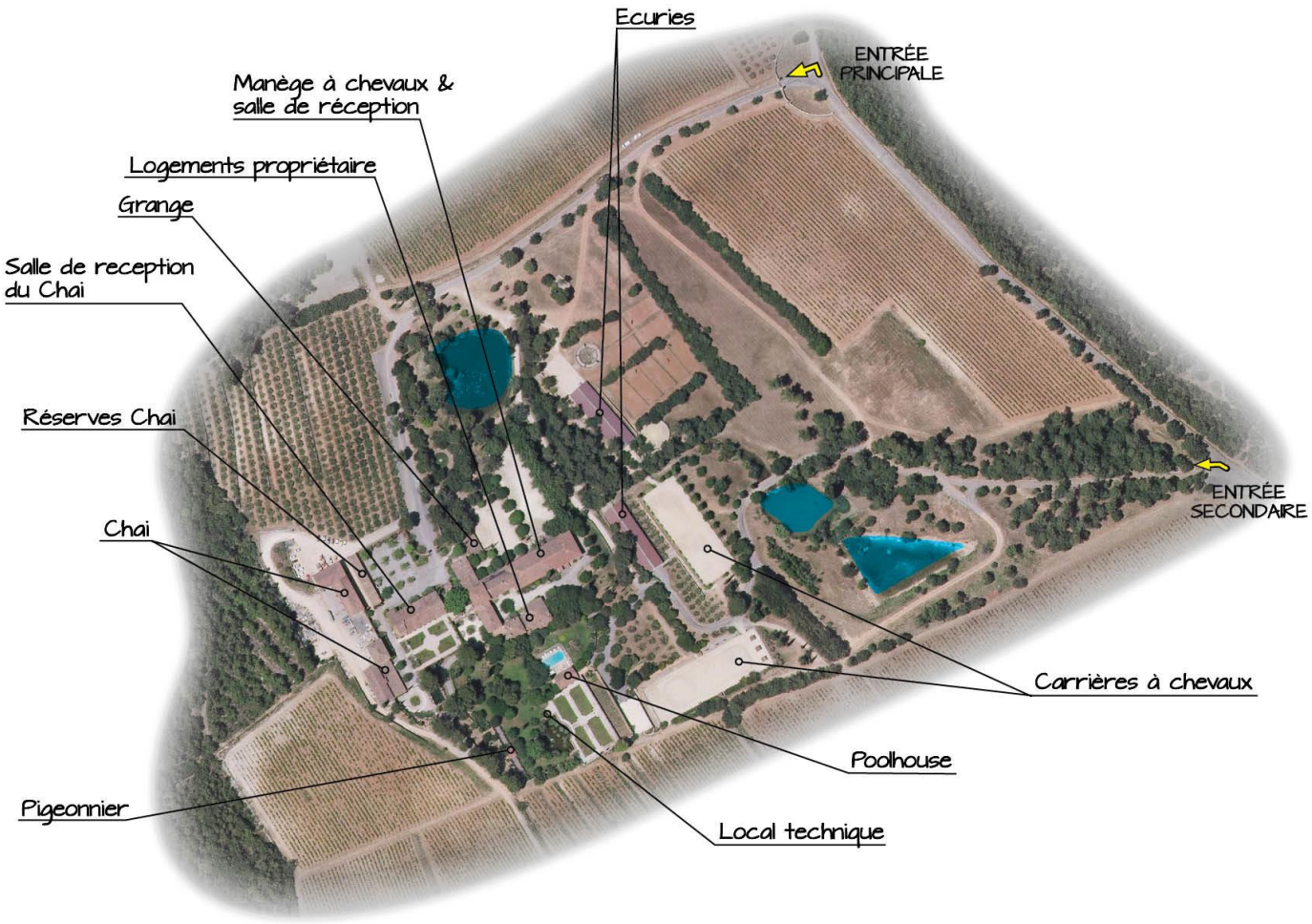


Situation du projet sur les OAP du PLU en vigueur

2.4. État des lieux de l'existant

Le Domaine Font du Broc s'organise autour de l'ancienne ferme agricole. Il dispose aujourd'hui de 17 bâtiments sur le domaine, dont 12 situés dans le périmètre de projet.

Les Constructions du Domaine autour de l'ancienne ferme

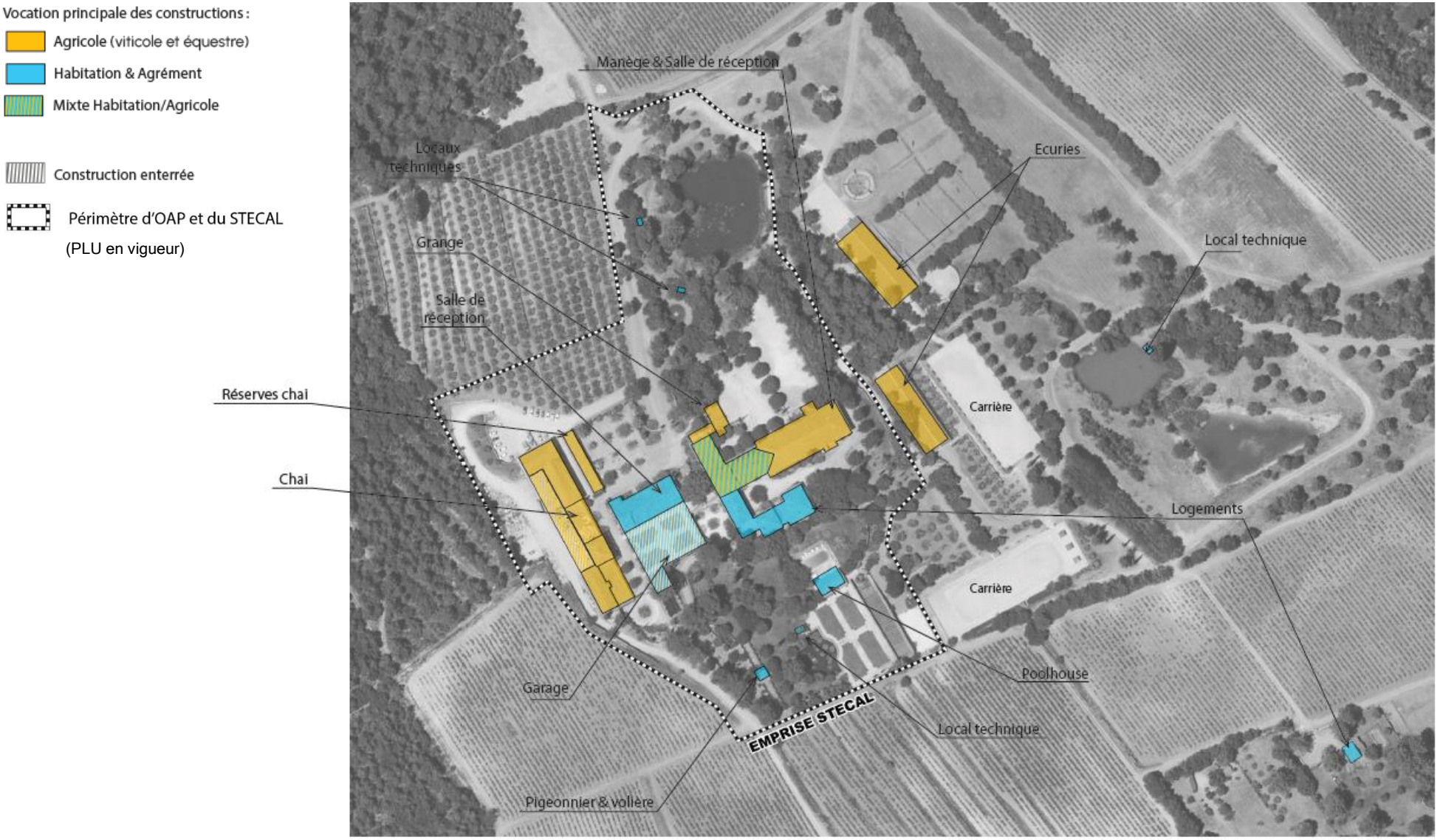


Ces constructions représentent à l'échelle du domaine une emprise au sol d'environ **6130 m²**.

Les constructions existantes sur le secteur de projet représentent **une emprise au sol d'environ 5055m²**.

Deux projets sont en cours, concernant la construction d'un **nouveau chai, d'une emprise au sol de 1993 m²** ainsi que d'un **nouveau manège pour chevaux d'une emprise au sol d'environ 1335 m²**, plusieurs granges et espaces de stockages de foin, la création de 16 nouveaux paddocks et d'un rond d'Havrincourt.

Vocation des constructions existantes



3. Les modifications proposées et leur justification

3.1. Réduction du périmètre du STECAL

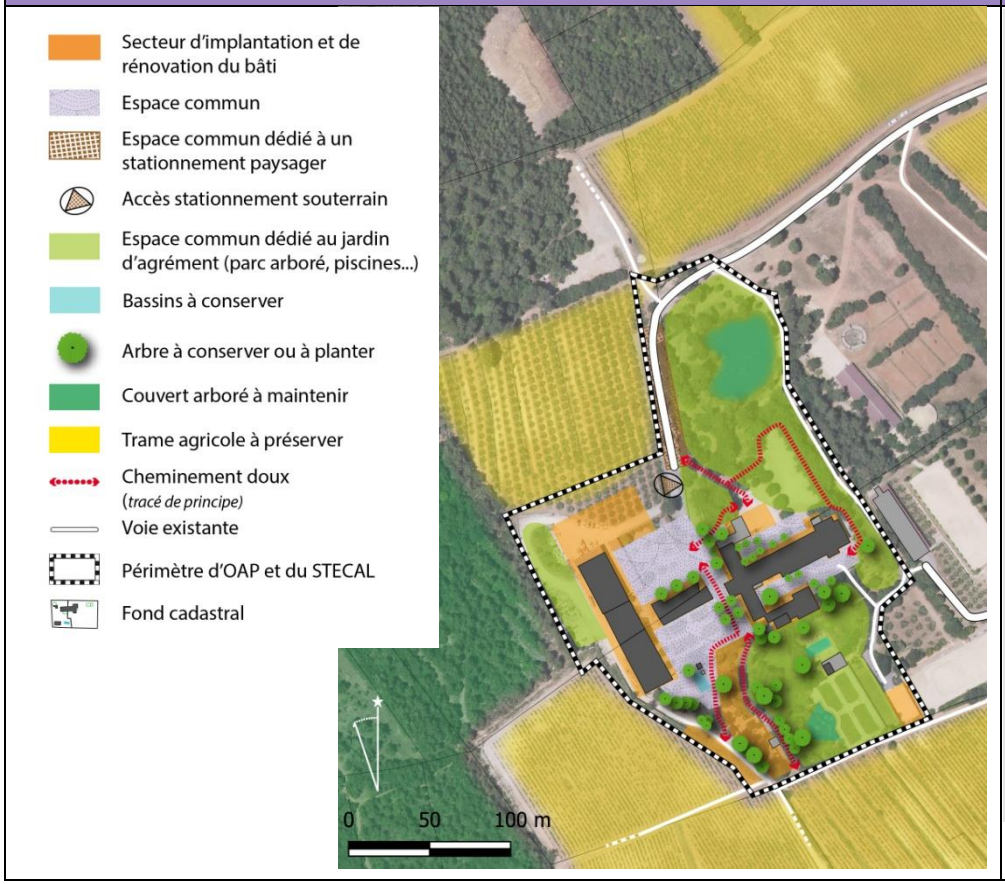
Le STECAL As créé par la révision allégée n°2 du PLU représente une surface d'environ 45750m², ce qui représente environ 0,3% de la zone agricole du PLU et 0,08% du territoire communal. Il inclut un espace naturel, autour d'un lac, situé sur la partie nord, non concerné par le futur projet. Il est proposé d'exclure cette partie naturelle du STECAL, et de la reclasser en zone agricole A (zonage initial), ce qui permet de la protéger davantage qu'à travers la seule OAP. Ainsi, le nouveau périmètre du STECAL, ajusté, au plus près de l'emprise anthropisée du site, présente un caractère plus limité, avec une surface d'environ 36 116 m². Il représente à présent 0,07% du territoire communal et toujours autour de 0.3 % de la zone agricole.

Avant modification	Après modification

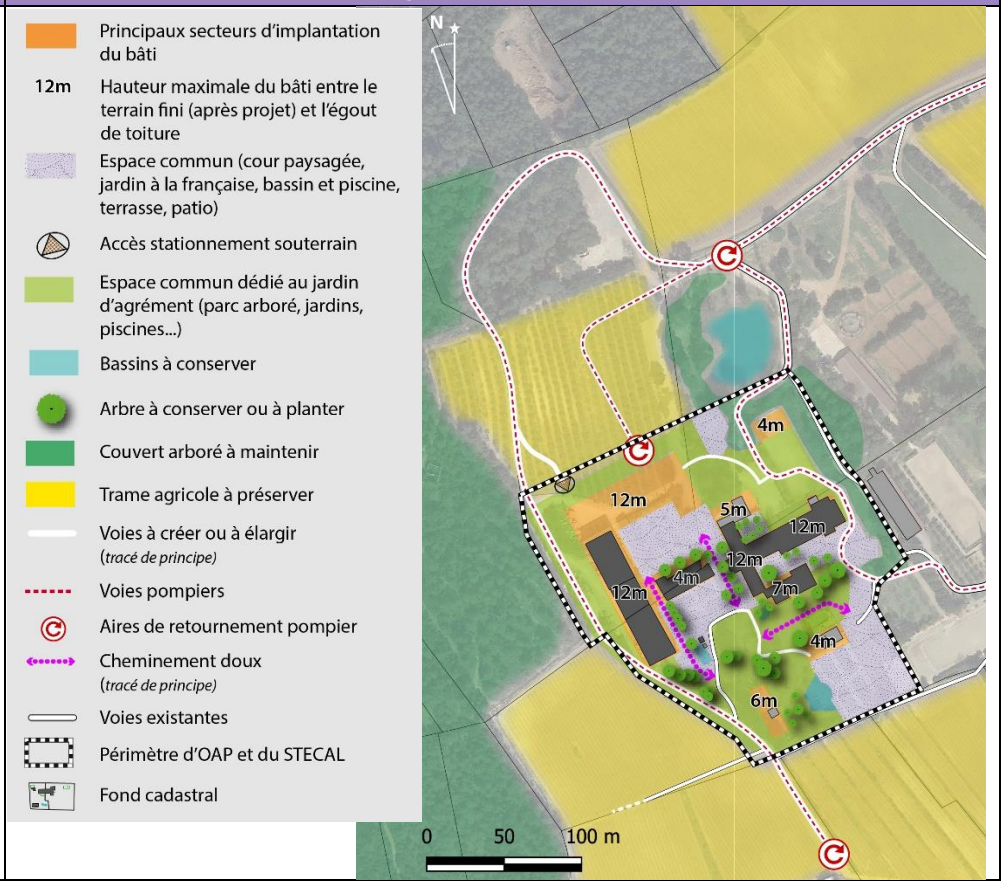
3.2. La révision du parti d'aménagement de l'OAP

La révision du parti d'aménagement de l'OAP permet un réagencement du bâti, plus groupé, et permettant une meilleure insertion dans le paysage. Le nouveau parti d'aménagement conforte le corps de ferme principal, ce qui permet de répondre aux caractéristiques d'un vrai hameau provençal. Ce regroupement, permet également de maintenir les jardins exceptionnels existants sur la partie sud du secteur de projet. En effet, sur la partie sud du site, les larges secteurs d'implantation prévus initialement pour de nouvelles constructions sont supprimés. Seule est permis sur ce secteur l'extension des bâtis existants du poolhouse et du pigeonnier. Ce qui permet de préserver le caractère de jardin de cette partie sud. Les espaces de stationnements, le long de la voie d'accès, sont reportés en souterrain. Le tracé des principes de cheminement doux en cohérence avec le nouvel aménagement. Afin de clarifier la règle des hauteurs « compatibles avec l'existant », la hauteur maximal du bâti a été indiquée directement au niveau des secteurs d'implantation du bâti.

Avant modification



Après modification



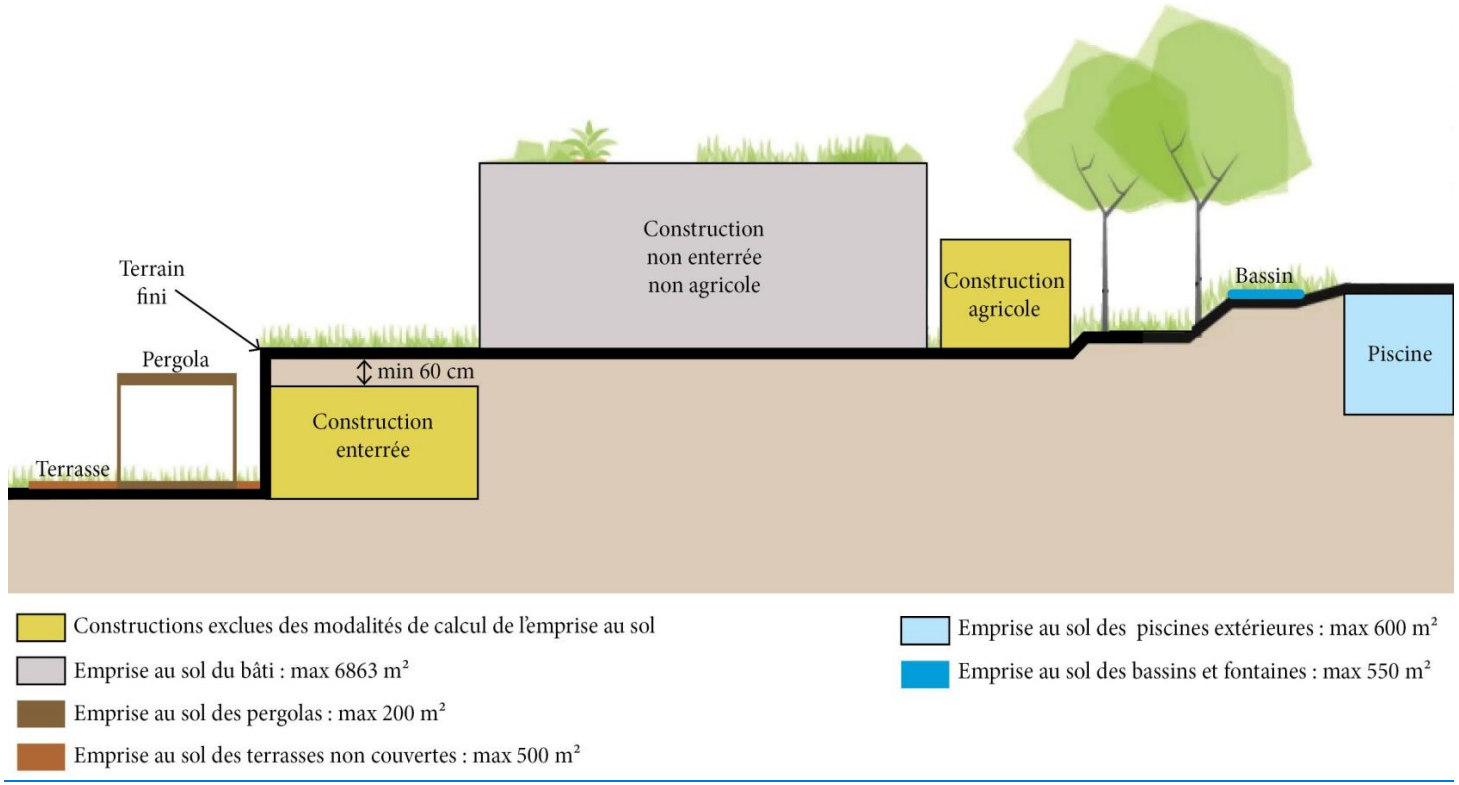
Légende :
En ~~rouge barré~~, les éléments supprimés
En vert, les éléments ajoutés

Avant modification	Après modification	Justification
2.3. Les enjeux Le projet consiste à conforter l'exploitation agricole existante du domaine Font du Broc par le développement d'une activité d'hôtellerie haut de gamme. Pour cela, une partie du domaine sera requalifié en un hôtel ~~en lieu et place de l'actuels chai et habitation, avec la création restaurant, de nouvelle annexe pour l'hôtel et la création de suites.~~ Un nouveau chai est prévu dans la partie Nord du domaine, avec la création d'un nouveau bâtiment. Les activités équestres seront conservées ~~tout en ajoutant une salle pour les événements équestres.~~ [...]	**2.3. Les enjeux** Le projet consiste à conforter l'exploitation agricole existante du domaine Font du Broc par le développement d'une activité d'hôtellerie haut de gamme. Pour cela, une partie du domaine (chai, manège, habitations,...) sera requalifiée en un hôtel et activités touristiques liées, notamment restaurants et spa. Un nouveau chai est prévu dans la partie Nord du domaine, avec la création d'un nouveau bâtiment. Les activités équestres seront conservées, et confortées avec notamment un nouveau manège, de nouveaux paddocks, un rond d'Havrincourt, prévus sur le Domaine, à l'est du secteur de projet (hors STECAL). [...]	Précision du paragraphe avec ajout de la requalification du manège existant, suppression du projet de salle d'évènements équestre, et mention des projets en cours de nouveau manège, paddocks etc. qui viennent conforter l'activité équestre.
2.4. Les principes d'aménagement **2.4.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** ► Implantation du bâti Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel. Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et se resserrer autour d'espaces communs pouvant être des cours, des jardins d'ornement, des bassins et piscines et leur plage, des espaces verts, des espaces cultivés, des espaces dédiés à l'accueil du public.	**2.4. Les principes d'aménagement** **2.4.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** ► Implantation et hauteur du bâti Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel. Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et se resserrer autour d'espaces communs pouvant être des cours, des jardins d'ornement, des bassins et piscines et leur plage, des espaces verts, des espaces cultivés, des espaces dédiés à l'accueil du public.	

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. ~~L'implantation du bâti~~ doit se faire dans les zones d'implantations prédéfinies dans le schéma d'aménagement de l'OAP.	Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. L'implantation des nouvelles emprises bâties, hors emprises des bâtiments nécessaires ou liés à l'activité agricoles, des bâtiments enterrés (notamment stationnement souterrain) et des constructions équipements techniques nécessaires au fonctionnement ou à l'accessibilité des bâtiments, doit se faire dans les zones d'implantations prédéfinies dans le schéma d'aménagement de l'OAP. L'emprise au sol cumulée du bâti, calculée hors emprise au sol des constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité agricole, hors emprise au sol des constructions enterrées (parties de constructions situées sous le niveau du terrain fini), à condition que l'épaisseur de terre végétale qui recouvre la dalle de couverture soit au moins de 60 centimètres, ne pourra excéder 6 863 m². Par ailleurs l'emprise au sol cumulée des piscines extérieures est limitée à 600 m², celle des bassins et fontaines à 550 m², celle des pergolas couvertes et ouvertes sur 4 côtés à 200 m², et celle des terrasses non couvertes à 500 m². Cf. schéma « définition des modalités de calcul de l'emprise au sol » ci-dessous. La surface de plancher des constructions, hors surface de plancher à vocation agricole ou liée à l'activité agricole, devra respecter la surface de plancher maximale définie dans le règlement écrit.	L'emprise au sol et la surface de plancher maximale sont définies dans l'OAP, en lien avec le règlement écrit. À noter que l'emprise au sol des activités agricoles et liées aux activités agricoles n'est pas règlementée, comme dans le reste du règlement de la zone A, de même que leur implantation. La surface totale des piscines, qui ne faisait auparavant pas l'objet de limite dans ce secteur est règlementée.

	Dans les secteurs d'implantation définis dans le schéma d'aménagement de l'OAP, le bâti devra respecter la hauteur maximale définie sur ce schéma d'aménagement dans chacun de ces secteurs d'implantation. Cette hauteur sera mesurée entre le niveau du terrain fini (après projet) et l'égout de toiture du bâtiment.	La règle des hauteurs définie dans le règlement du secteur As du PLU, et notamment la notion de hauteur « compatible » est peu claire dans le cadre de l'instruction du permis de construire : *« Pour les constructions nouvelles en extension du bâti existant, la hauteur H doit être compatible avec les hauteurs des constructions existantes. »*. Ainsi, de manière à éviter toute mauvaise interprétation de cette notion de compatibilité, il a été choisi de fixer directement dans l'OAP les hauteurs maximales à respecter. Les hauteurs maximales du bâti ont été fixées dans chacun des polygones d'implantation du bâti pour correspondre à la hauteur des bâtiments déjà construits dans ces secteurs d'implantation, dans le cadre d'extensions de ces bâtis. Elle a été fixée à 4m dans les secteurs d'implantation ne constituant pas une extension de bâti déjà créé, conformément à la règle en vigueur dans le règlement du secteur As : *« Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation et d'hébergement, la hauteur H est fixée à un maximum de 4 mètres. »*.

Schéma de définition des modalités de calcul de l'emprise au sol



► Insertion dans paysage Les bosquets ainsi que les arbres existants devront être conservés (maintenus en place ou transplantés) afin de maintenir l'intégration du hameau dans le paysage environnant. ~~Les jardins à la française participant à l'identité du lieu devront également être maintenus.~~ [...]	► Insertion dans paysage Les bosquets ainsi que les arbres existants devront être conservés (maintenus en place ou transplantés) afin de maintenir l'intégration du hameau dans le paysage environnant. Le maintien et la création de jardins agrémentés de plantes endémiques et/ou méditerranéennes privilégiant les essences faiblement consommatrices en eau seront favorisés. [...]	Ajout d'une disposition concernant les jardins afin que ceux-ci soient plus faiblement consommateurs d'eau.

2.4.2. Les espaces communs dont le stationnement Les espaces communs organisent le hameau, la circulation interne et les différents accès aux constructions. ~~Les parkings extérieurs devront être paysagers et perméables et seront traités de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant.~~ Les espaces communs devront recevoir un traitement paysager utilisant une végétation indigène (essences locales) afin de valoriser l'entrée au site et d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage environnant.	**2.4.2. Les espaces communs dont le stationnement** Les espaces communs organisent le hameau, la circulation interne et les différents accès aux constructions. Les stationnements seront préférentiellement enterrés. Les espaces communs devront recevoir un traitement paysager utilisant une végétation indigène (essences locales) afin de valoriser l'entrée au site et d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage environnant.	Afin d'éviter les espaces de stationnement extérieurs, et en lien avec la suppression du parking extérieur prévu dans le premier projet d'OAP, il est recommandé d'enterrer les stationnements.
2.4.3. Desserte par les voies Il convient de respecter ou d'améliorer le maillage viaire existant à partir duquel s'organiseront les différents accès aux constructions et au stationnement. Les deux entrées existantes au Domaine devront conserver leur connexion.	**2.4.3. Desserte par les voies** Il convient de respecter ou d'améliorer le maillage viaire existant à partir duquel s'organiseront les différents accès aux constructions et aux stationnements. Les deux entrées existantes au Domaine devront conserver leur connexion. Un maillage de nouvelles voies accessibles par les pompiers sera créé. Ces nouvelles voies pompiers ceintureront le site de projet. Des aires de retournement permettant le retournement des véhicules de secours seront créées.	Afin de permettre une meilleure défense incendie du site, un nouveau maillage de voies pompiers est intégré au projet d'aménagement, ainsi que des aires de retournement.

3.3. La correction d'erreurs matérielles et précision du règlement dans le secteur As du STECAL

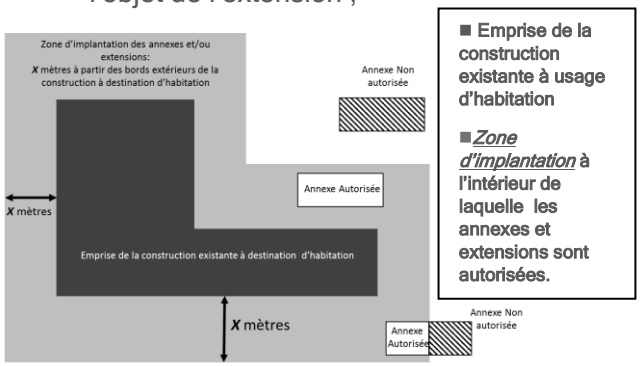
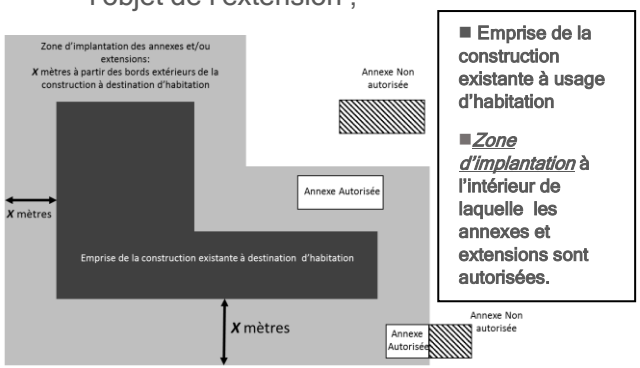
La modification du règlement vise principalement à la rectification d'erreurs matérielles, à la précision de certaines règles, et mise en cohérence les règles d'emprise au sol en lien avec la réduction du périmètre du STECAL afin de maintenir les mêmes possibilités de construire dans le secteur de projet.

En effet, le secteur du STECAL As créé lors de la révision allégée n°2 du PLU, est issu d'une zone agricole A, dans lesquelles étaient autorisée notamment les activités agricoles et activité liées (locaux de vente, etc.). Cependant, au cours de la révision allégée n°2, ces possibilités ont été interdites par erreur. En effet, la révision avait pour objet de conforter l'activité agricole sur le site en permettant en sus de la vocation agricole, un projet agrotouristique. La présente modification vient rectifier cette erreur en rendant au sous-secteur As sa vocation principale agricole.

Légende :
En ~~rouge barré~~, les éléments supprimés
En vert, les éléments ajoutés

Avant modification	Après modification	Justification
Article 1 - A - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits - Toutes les constructions, aménagements et occupation ou utilisation du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article 2-A. - Les constructions de toute nature dans la zone non aedificandi délimitée au plan de zonage. - Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole. - L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits. - Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.	**Article 1 - A - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits** - Toutes les constructions, aménagements et occupation ou utilisation du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article 2-A. - Les constructions de toute nature dans la zone non aedificandi délimitée au plan de zonage. - Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole. - L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits. - Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits. - Dans le sous-secteur As, les héliports sont interdits.	Ajout de l'interdiction d'héliports dans le sous-secteur afin d'éviter des utilisations de moyen de transport polluants pour le loisir.

Article 2 – A – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes : **1. A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :** **En zone A et secteur Ae mais hors secteur Ap ~~et As~~ :** - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap. - Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail. - Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole. - Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.	**Article 2 – A – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes : **1. A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :** **En zone A et secteurs Ae et As mais hors secteur Ap :** - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap. - Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail. - Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole. - Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.	Avant la révision allégée n°2 (RA 2) du PLU, le secteur de projet était situé en zone agricole (A) du PLU, et autorisait notamment les activités agricoles, local de vente directe, ICPE, et affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations du sol autorisées. L'interdiction de ces éléments lors de la RA 2 du PLU constitue une erreur matérielle. Il est donc proposé de corriger cette erreur par la présente modification simplifiée, en rendant sa vocation principale agricole au secteur As. Sont ainsi autorisés à nouveau dans ce secteur l'ensemble des constructions et aménagements autorisés en zone agricole A. Est également permis les changements de destination vers l'ensemble des vocations autorisées dans le sous secteur (activités agricoles également). Par ailleurs, afin d'encadrer la réalisation d'activités hôtelières, celles-ci sont conditionnées à être réalisées à travers une unique opération d'aménagement d'ensemble.

En zone A mais hors secteurs Ae, Ap ~~et As~~ : - Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² de S.P. ainsi qu'une piscine couverte ou non et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m²), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontré. Les constructions annexes complémentaires au bâtiment d'habitation devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;  	**En zone A et secteur As mais hors secteurs Ae et Ap :** - Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² de S.P. ainsi qu'une piscine couverte ou non et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m²), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontré. Les constructions annexes complémentaires au bâtiment d'habitation devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;  	

- Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support : ✓ L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau. ✓ L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique, à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontré. [...] **5. Dans <u>le secteur As,</u>** à condition de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers et d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 et sous réserve de ne pas compromettre la ressource en eau de la commune, sont également autorisés :	- Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support : ✓ L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau. ✓ L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique, à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontré. [...] **5. Dans <u>le secteur As,</u>** à condition de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers et d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 et sous réserve de ne pas compromettre la ressource en eau de la commune, sont également autorisés :	

- les constructions et affectation du sol destinées à l'hébergement touristique et toutes les activités qui leurs sont complémentaires, notamment la restauration ; - les constructions à usage d'habitation en complément et en lien avec les activités autorisées à condition que la surface affectée à l'habitation soit proportionnelle et cohérente par rapport au besoin de l'activité autorisée ; - le changement de destination des bâtiments ~~agricole et d'habitation existant à vocation d'activité touristique.~~	- les constructions et affectation du sol destinées à l'hébergement touristique et toutes les activités qui leurs sont complémentaires, notamment la restauration ; - les constructions à usage d'habitation en complément et en lien avec les activités autorisées à condition que la surface affectée à l'habitation soit proportionnelle et cohérente par rapport au besoin de l'activité autorisée ; - le changement de destination des bâtiments existants vers les vocations autorisées dans le secteur ; L'ensemble des constructions et changements de destinations à vocation d'hébergement touristique ou liée à l'activité touristique doivent être réalisés sous forme d'une unique opération d'aménagement d'ensemble.	
Article 4 - A - Desserte par les réseaux **1 - Eau :** [...] Dans le secteur As, tout projet à vocation touristique réalisé dans le secteur en compatibilité avec l'OAP n°7, doit être précédé d'une étude d'impact sur la ressource en eau.	**Article 4 - A - Desserte par les réseaux** **1 - Eau :** [...] Dans le secteur As, tout projet à vocation touristique réalisé dans le secteur en compatibilité avec l'OAP n°7, doit être précédé d'une étude d'impact sur la ressource en eau. Tout projet touristique réalisé dans le secteur devra par ailleurs être raccordé au réseau du Canal de Provence dès que celui-ci sera disponible au niveau de la route Ste Roseline, ou de la RD555, dans un rayon de moins de 1,5km du projet, sous réserve de la faisabilité technique et juridique de ce raccordement.	Par anticipation de la nouvelle branche du Canal de Provence qui reliera le réseau des Arcs à celui de Draguignan, une disposition a été ajoutée pour prévoir le raccordement du futur projet à ce réseau, de manière à diminuer l'impact des forages sur la nappe phréatique communale et à diminuer la vulnérabilité de celle-ci.

<u>2 - Assainissement :</u> *2.1 - Eaux pluviales :* 2.1.1 - Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire. 2.1.2 - Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif. 2.1.3 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite. 2.1.4 - Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.	<u>2 - Assainissement :</u> *2.1 - Eaux pluviales :* 2.1.1 - Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire. 2.1.2 - Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif. 2.1.3 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite. 2.1.4 - Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs. 2.1.5 - <u>Dans le sous-secteur As</u>, les bassins de rétention devront être équipés d'un système de débit de fuite permettant la vidange des bassins.	Ajout d'une disposition relative à la vidange des bassins de rétention.

2.2 - Eaux usées 2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. 2.2.2 Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. 2.2.3 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite. [...]	*2.2 - Eaux usées* 2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. 2.2.2 Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. 2.2.3 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite. 2.2.4 Dans le sous-secteur As, dans le cadre de la réalisation d'un projet touristique, une station d'épuration des eaux grises autonome devra être réalisée pour permettre la réutilisation de celles-ci dans le projet, sous réserve des règlementations en vigueur. [...]	Ajout d'une disposition qui permettra la réutilisation des eaux grises sur le secteur de projet, afin de permettre de diminuer son impact sur la ressource en eau potable.
Article 9 – A – Emprise au sol Non réglementée en zone A et secteur Ae et Ap. Sous réserve d'application des dispositions de l'article 2 – A, relatives aux constructions, extensions et annexes autorisées. Dans le secteur As, l'emprise au sol des constructions, ~~hors bassin et piscine, ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain constructible.~~	**Article 9 – A – Emprise au sol** Non réglementée en zone A et secteur Ae et Ap. Sous réserve d'application des dispositions de l'article 2 – A, relatives aux constructions, extensions et annexes autorisées. Dans le secteur As, l'emprise au sol des constructions, dont les modalités de calcul sont définies dans l'OAP n°7 du PLU, n'excèdera pas - pour le bâti : 6 863 m² ; - pour les piscines extérieures : 600 m² ; - pour les bassins et fontaines : 550 m² ; - pour les pergolas couvertes : 200 m² ;	L'emprise au sol était définie dans le règlement selon un pourcentage (15%) de la surface du STECAL (initialement de 45750 m²), permettant une emprise au sol d'environ 6863 m². Au regard de la réduction de la surface de STECAL (39 116 m² environ), et de manière à ne pas réduire les possibilités de construire, le CES maximal est remplacé par une emprise au sol maximale égale à celle autorisée avant la présente modification. Les emprises au sol des piscines et bassins, auparavant non règlementés, ont été limitées afin de limiter l'imperméabilisation supplémentaire, de même que celles des terrasses et pergolas. Par ailleurs, une limite de surface de plancher

	- pour les terrasses non couvertes : 500 m². La surface de plancher des constructions, hors surface de plancher à vocation agricole ou liée à l'activité agricole, n'excèdera pas 11 000 m².	maximale a été ajoutée. Ainsi, la présente modification maintient les mêmes droits à construire, et ne génère donc pas de capacité d'accueil supplémentaire.
Article 10 – A - Hauteur des constructions Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées. Dans **le secteur As :** ~~- Pour les constructions nouvelles en extension du bâti existant, la hauteur H doit être compatible avec les hauteurs des constructions existantes.~~ - ~~Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation et d'hébergement, la hauteur H est fixée à un maximum de **4 mètres.**~~	**Article 10 – A - Hauteur des constructions** Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées. Dans **le secteur As :** Les constructions devront respecter les hauteurs maximales définies dans l'OAP n°7 du PLU.	La règle des hauteurs définie dans le règlement du secteur As du PLU, et notamment la notion de hauteur « compatible » est peu claire dans le cadre de l'instruction du permis de construire : *« Pour les constructions nouvelles en extension du bâti existant, la hauteur H doit être compatible avec les hauteurs des constructions existantes. »*. Ainsi, de manière à éviter toute mauvaise interprétation de cette notion de compatibilité, il a été choisi de fixer directement dans l'OAP les hauteurs maximales à respecter. Les hauteurs maximales du bâti ont été fixées dans chacun des polygones d'implantation du bâti pour correspondre à la hauteur des bâtiments déjà construits dans ces secteurs d'implantation, dans le cadre d'extensions de ces bâtis. Elle a été fixée à 4m dans les secteurs d'implantation ne constituant pas une extension de bâti déjà créé, conformément à la règle en vigueur dans le règlement du secteur As : *« Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation et d'hébergement, la hauteur H est fixée à un maximum de 4 mètres. »*.
Article 11 - A - Aspect extérieur [...] 2 – Dispositions particulières : [...] 2.3 – Façades Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins	**Article 11 - A - Aspect extérieur** [...] 2 – Dispositions particulières : [...] 2.3 – Façades Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins	

que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale. Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux. [...]	que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale. Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux. Dans le sous-secteur As, les couleurs de façades seront choisies sur la base du nuancier de la ville, disponible en mairie. [...]	Ajout d'une disposition pour permettre la bonne intégration des constructions.

4. Impact sur les documents du PLU

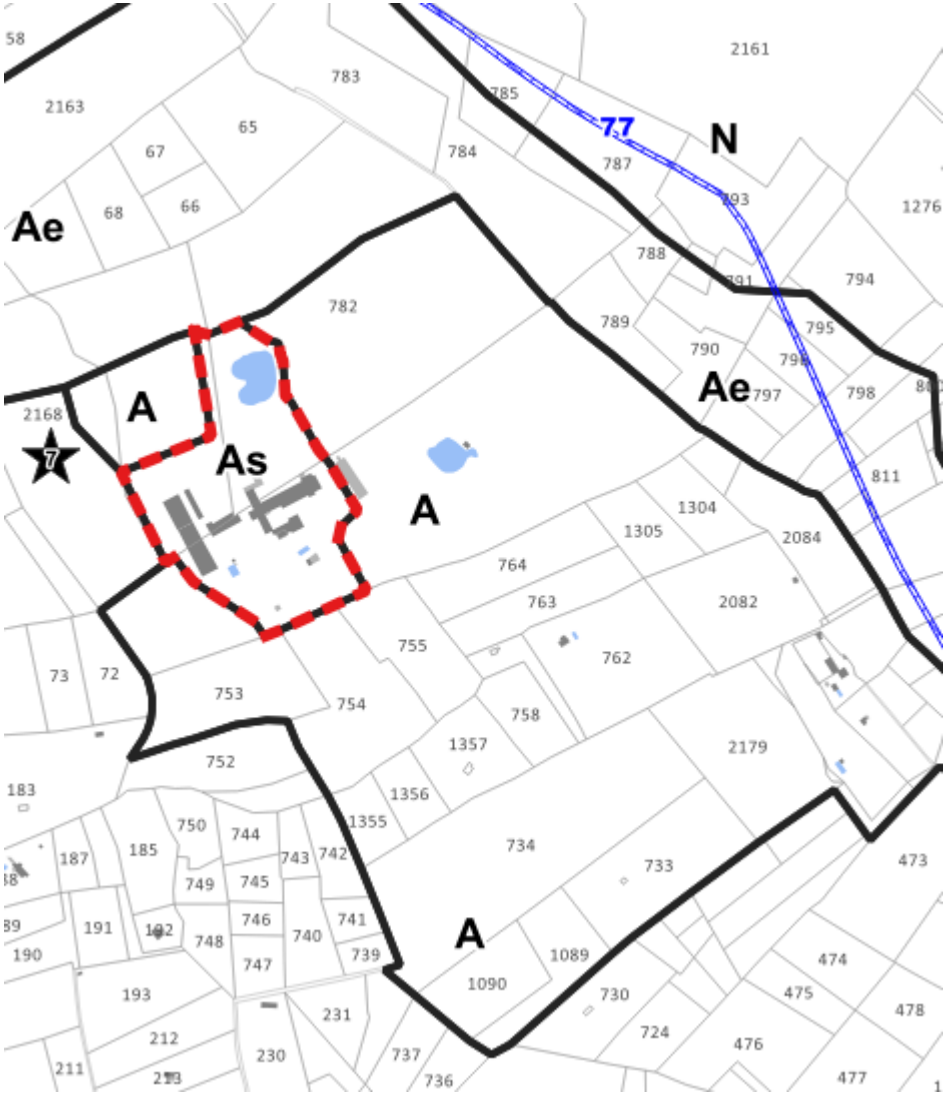
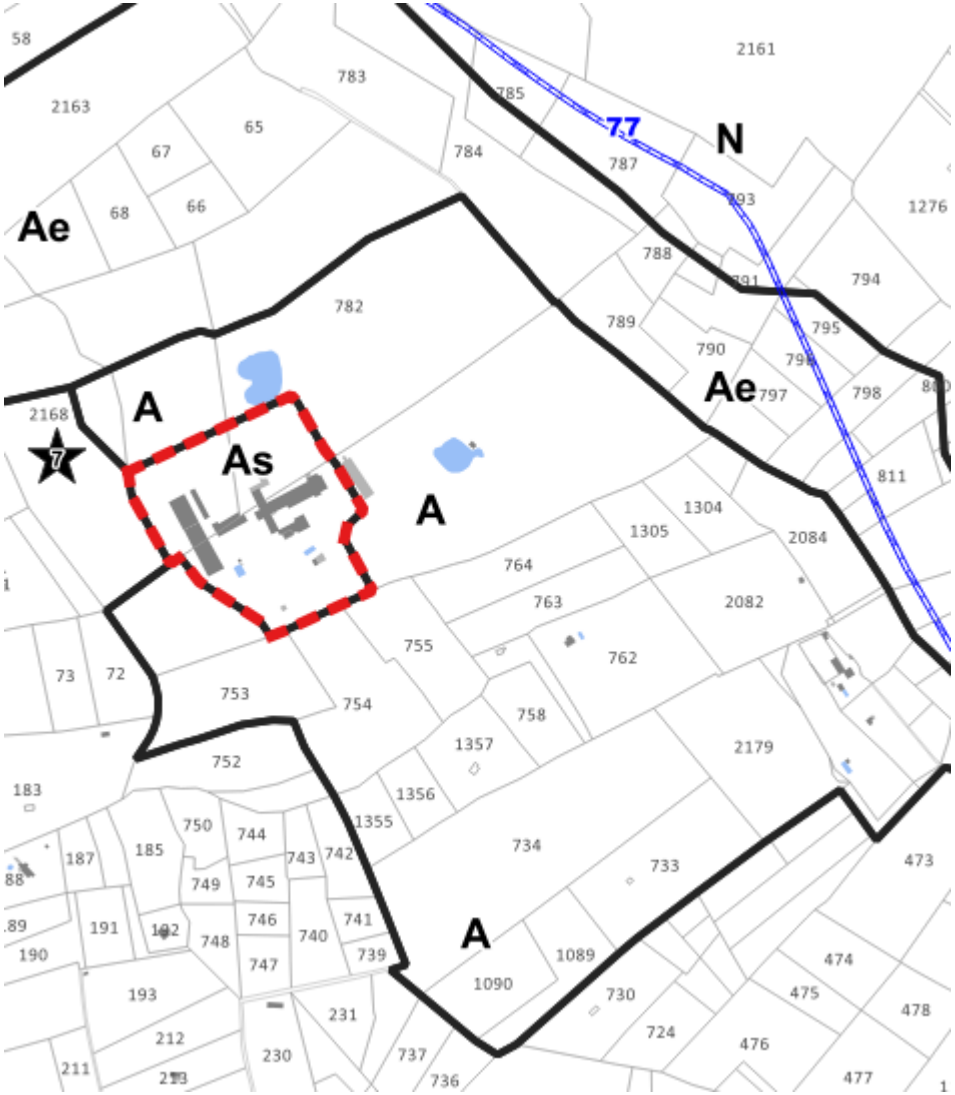
4.1. Document modifié par le projet de modification simplifiée n°8

Le projet de modification entraîne des changements dans le dossier du PLU applicable sur les pièces suivantes :

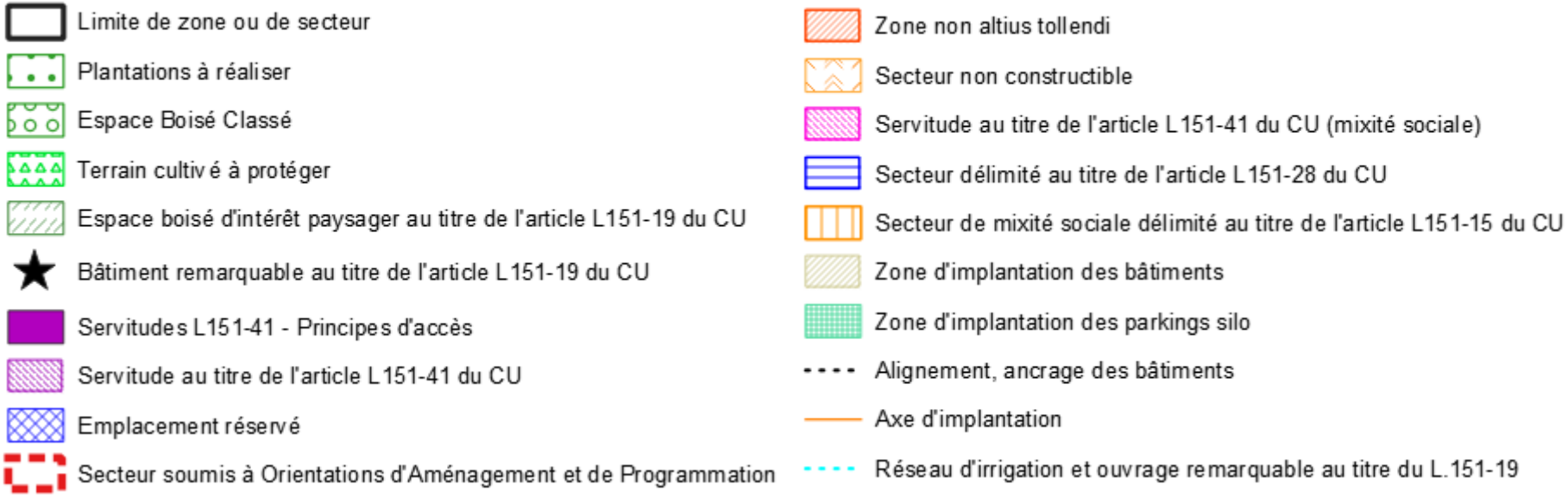
- La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU et explicitant les points de modification.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3) modifiées au niveau de l'orientation d'aménagement n°7 relative au domaine Font de Broc.
- La planche de zonage 4.1 Plan Nord (pièce 4.1) modifiée par le nouveau tracé du zonage et de l'OAP.
- Le règlement écrit modifié (pièce 4) et plus spécifiquement le titre V des Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

4.2. Impact sur le règlement graphique

Modification du périmètre du secteur As avec reclassement d'une partie en zone A, et du périmètre de l'OAP :

Zonage du PLU en vigueur	Zonage après la modification simplifiée n°8
	

Légende



► Bilan des surfaces

Surfaces avant modification n°8		Surfaces après la modification simplifiée n°8		Évolution des surfaces	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)	Évolution surface (ha)	Évolution surface (%)
A	1200,5	A	1201,27	+ 0,77	**+ 0,06**
As	4,58	As	3,91	- 0,77	**- 16,84**
TOTAL	**1205,08**	TOTAL	**1205,08**	-	-

4.3. Impact sur le règlement écrit

La présente modification apporte quelques modifications au règlement de la zone agricole A, aux articles 1, 2, 4, 9, 10 et 11.

Cf. partie 3.3 du rapport.

4.4. Impact sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La présente modification apporte des modifications du périmètre et du parti d'aménagement de l'OAP n°7 du PLU.

Cf. partie 3.2 du rapport.

Département du Var

Commune des Arcs-sur-Argens

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°5

1-Rapport de présentation

P.L.U ***approuvé le 29 mai 2013***	
Révision	**Modification** *n°1 - Approuvée le 09.10.2017* *n°2 - Approuvée le 01.10.2019* *n°3 - Approuvée le 01.10.2019* *n°4 – Approuvée le 17.12.2020* ***n°5 – Approuvée le……***
Révision allégée *n°1 - Approuvée le 03.04.2017* *n° 2 - Approuvée le 21.02.2022*	**Modification simplifiée** *n° 1 - Approuvée le 20.06.2014* *n° 2 - Approuvée le 09.03.2015* *n° 3 - Approuvée le 14.12.2015* *n° 4 - Approuvée le 14.12.2016* *n° 6 - Approuvée le 01.07.2019* *n° 5 - Approuvée le 20.01.2020* *n°7 – Approuvée le 18 décembre 2023* *n°8 – Approuvée le 5 février 2024* *n°9 – Approuvée le 13 novembre 2023*

Document réalisé par :

Urbanisme & Paysages
135 rue Rabelais
13 016 MARSEILLE
SIRET : 539 147 975 00012

SOMMAIRE

1. Résumé non technique 5

1.1. Cadre juridique de la procédure 5
1.2. Présentation du site de projet 6
1.3. Analyse de l'État initial de l'environnement 13
1.4. Présentation du projet et sa justification 17
1.5. Articulation du projet avec les documents hiérarchiquement supérieurs 23
1.6. Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures 24
1.7. Définition des modalités de suivi des indicateurs 29
1.8. Impact sur les documents du PLU 29

2. Cadre juridique de la procédure de modification du PLU 40

2.1. Objet de la présente modification et justification du choix de la procédure 40
2.2. Une modification avec Evaluation environnementale 41
2.3. Les documents hiérarchiquement supérieurs s'imposant ou à prendre en compte dans le projet 41

3. Présentation du site de projet 43

3.1. Localisation du projet 43
3.2. Fonctionnement du site d'étude 44
3.2.1. Desserte et accès 44
3.2.2. Réseaux divers 46
3.2.1. Occupation du sol 52
3.3. Situation au regard des règles d'urbanisme 53
3.3.1. Situation sur le PLU en vigueur 53
3.3.2. Les servitudes d'utilité publique 57

4. Analyse de l'état initial de l'environnement 59

4.1. Environnement physique 59
4.1.1. Topographie 59
4.1.1. Les sols 61
4.1.2. Le réseau hydrographique 61
4.1.3. Masses d'eaux souterraines 62
4.2. Contexte paysager et sensibilités 64
4.2.1. Inscription du site dans le grand paysage 64
4.2.2. Sensibilité paysagère à l'échelle du paysage rapproché 65
4.3. Contexte écologique 67
4.3.1. Périmètres environnementaux 67
4.3.2. Autres éléments de connaissance 68
4.3.1. Visites de terrain par les écologues 71
4.3.2. Habitats naturels au droit de la zone de projet 72
4.3.3. Flore au droit de la zone de projet 76
4.3.4. Faune au droit de la zone de projet 77
4.3.5. Continuités écologiques 93
4.4. Risques naturels, technologiques et nuisances 95
4.4.1. Risques naturels et technologiques 95
4.4.2. Nuisances et pollutions (sites pollués, bruit et qualité de l'air) 96

5. Présentation du projet et sa justification 97

5.1. Présentation du projet 97
5.2. Un projet qui répond au besoin de logements dont sociaux de la commune 105
5.2.1. Un besoin en logement pour l'accueil de la forte croissance démographique 105
5.2.2. Un déficit de logements sociaux à résorber 106
5.3. Un projet qui répond aux enjeux d'optimisation du foncier et de confortement du centre-ville 109
5.3.1. Un foncier en cœur de ville à fort enjeux à optimiser 109
5.3.2. Peu de capacité dans le PLU pour des projets d'ensemble à court terme 109
5.4. Choix des modifications dans le PLU 112
5.4.1. Le projet de zonage 112
5.4.2. Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation 112
5.4.3. Le projet de règlement 113

6. Articulation du projet avec les documents hiérarchiquement supérieurs 114

7. Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures 115

7.1. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques 115
7.2. Sur les risques naturels 118
7.3. Sur les habitats naturels, la faune et la flore 119
7.4. Sur la zone Natura 2000 120
7.5. Sur l'agriculture 122
7.6. Sur le paysage 122
7.7. Sur la qualité de l'air et l'environnement sonore 123
7.8. Synthèse des incidences et mesures de traitement 124

8. Définition des modalités de suivi et indicateurs 125

9. Impact sur les documents du PLU 126

9.1. Document modifié par le projet de modification n°5 du PLU 126
9.2. Les modifications apportées 127
9.2.1. Modifications du règlement graphique 127
9.2.2. Modifications apportées au règlement écrit du PLU 129
9.2.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 137
9.2.4. Modification de la liste des emplacements réservés 138
9.2.5. Modification de la liste des servitudesL151-41 1°, 2°, 3° 138

1. Résumé non technique

1.1. Cadre juridique de la procédure

► Objet de la procédure

Le PLU des Arcs-sur-Argens, approuvé le 29 mai 2013, a fait l'objet de 12 procédures d'évolutions approuvées : 6 modifications simplifiées, 4 modifications et 2 révisions allégées.

Il fait l'objet, en parallèle de la présente procédure de modification n°5 du PLU, de 3 procédures de modification simplifiées en cours, portant sur les secteurs des Bréguières, de Font-du-Broc et des Laurons.

La présente modification, modification n°5 du PLU, engagée par délibération motivée n°21.06.119 en date du 14 décembre 2021, conformément à l'article L151-38 du CU, a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur Saint Roch II, situé en zone 2AUBb du PLU, dont la création date de moins de 9 ans (mai 2013), en vue de permettre la réalisation d'un projet mixte, qui allie habitat avec mixité sociale et équipement d'intérêt public et ou collectif.

Cette modification ne porte pas atteinte au PADD et à l'économie générale du PLU et par conséquent une révision générale du PLU n'est pas nécessaire conformément à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification utilisée s'inscrit dans les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En effet, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet n'envisage pas de :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La commune des Arcs-sur-Argens est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Dracénie, approuvé le 12 décembre 2019. Le caractère exécutoire du SCoT a cependant été récemment suspendu. Le PLU modifié deviendra donc exécutoire 1 mois après sa publication et transmission au Préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

► Une modification avec Évaluation Environnementale

La présente procédure n'a pas fait l'objet d'une saisine au cas par cas de l'autorité environnementale, mais au regard de la présence d'un ENS à proximité directe du site et la présence d'une zone Natura 2000 sur la commune, une évaluation environnementale a été réalisée.

► Les documents hiérarchiquement supérieurs à prendre en compte

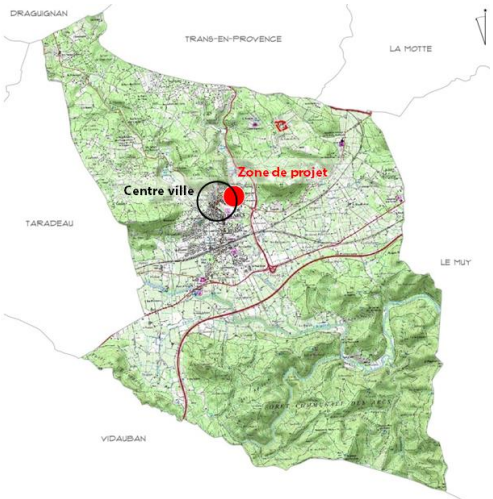
En l'absence de SCoT exécutoire, conformément à l'article L131-4 et L131-5 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCoT, la modification n°5 du PLU des Arcs devra être compatible avec :

- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
- Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Elle devra prendre en compte les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.

1.2. Présentation du site de projet

► Localisation

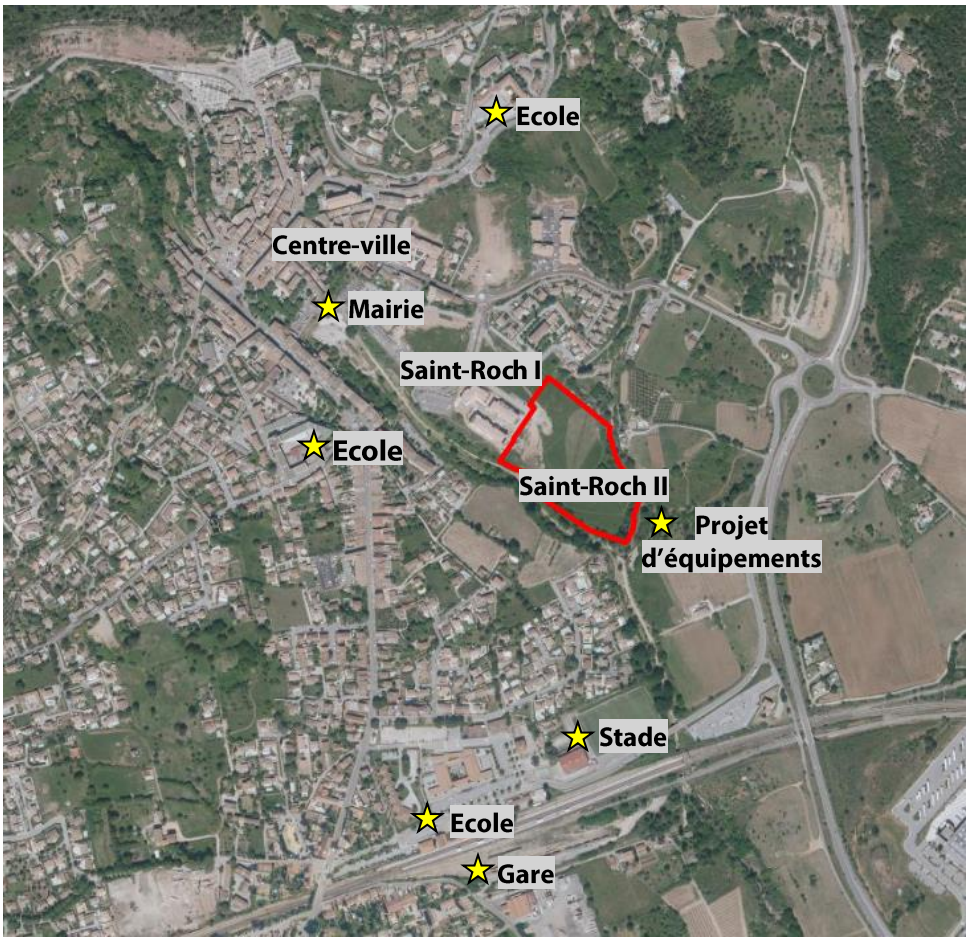


- Département du Var
- Communauté d'Agglomération Dracénoise
- À 12km de Draguignan

Le site de projet de Saint Roch II :

- 1 parcelle D2349, en friche, d'une superficie de 2,75ha
- 2ème phase de l'opération d'ensemble de Saint Roch à l'est du centre-ville
- dernier secteur d'extension en continuité directe du centre-ville commerçant et de ses équipements publics

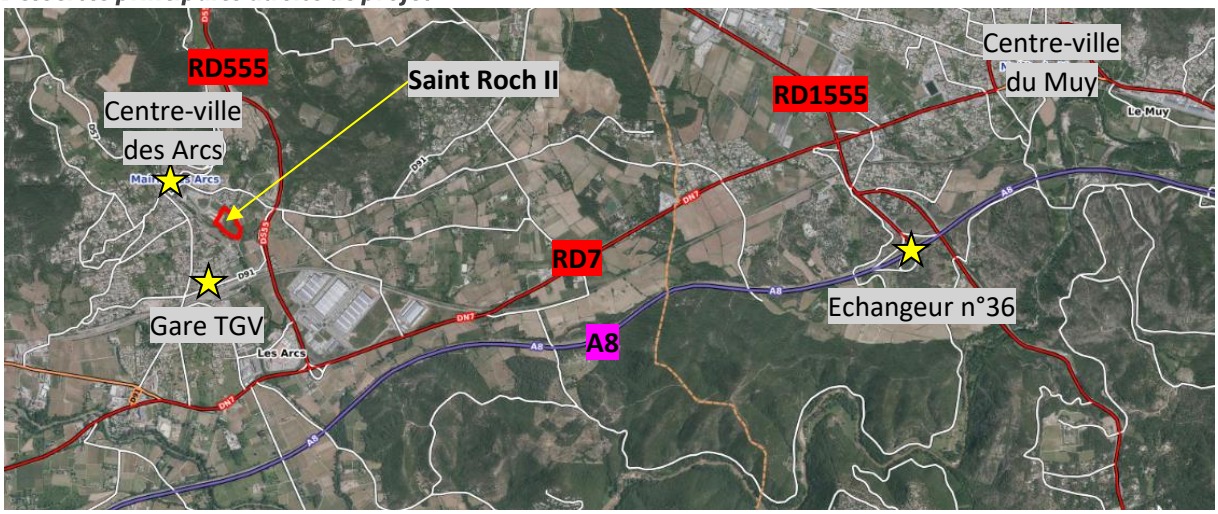
Localisation du site de projet à proximité du centre-ville de la commune



► Fonctionnement

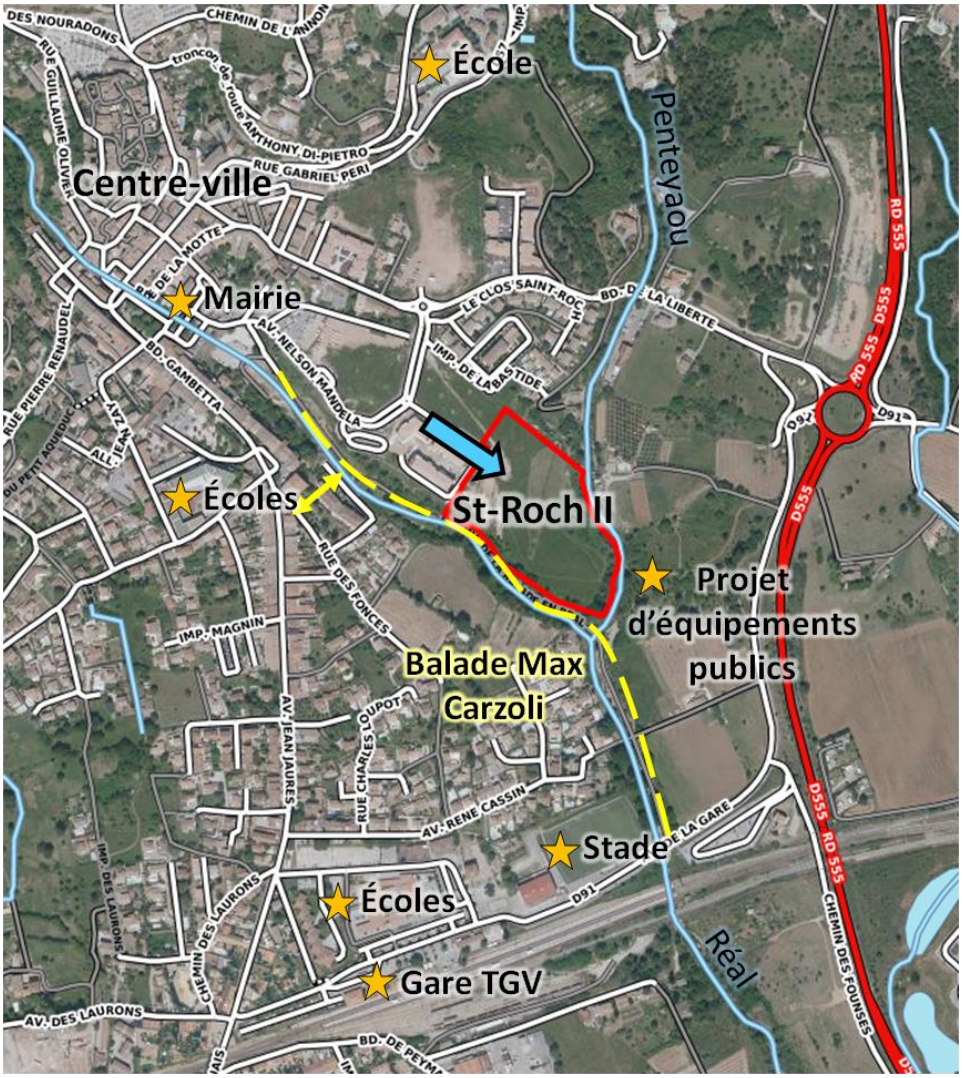
- **Bonne desserte et accès automobile et TGV facile** : 5 minutes de la gare TGV des Arcs, 10 minutes en voiture de l'autoroute A8 (échangeur n°36), à 1h30 de Marseille, 50 minutes de Toulon, 20 minutes de Draguignan mais aussi, en train, à 4h45 de Paris et 6h30 de Lille. Accessible depuis l'impasse Simone Veil, en double sens, 6m de largeur de chaussée et bordée de trottoirs.

Dessertes principales du site de projet



- **Bonne desserte piétonne depuis le centre-ville** par des voies bordées de trottoirs. Un site voisin de la balade Max Carzoli qui relie la ville sur la rive droite du Réal (passerelle et escalier vers la place de la Libération), le centre-ville et les équipements à proximité de la gare TGV. **Enjeux de renforcer les liaisons douces vers le centre-ville et de désenclaver le site vers les secteurs d'intérêt en permettant de raccorder le site avec les itinéraires doux existants.**

Accès au site de projet

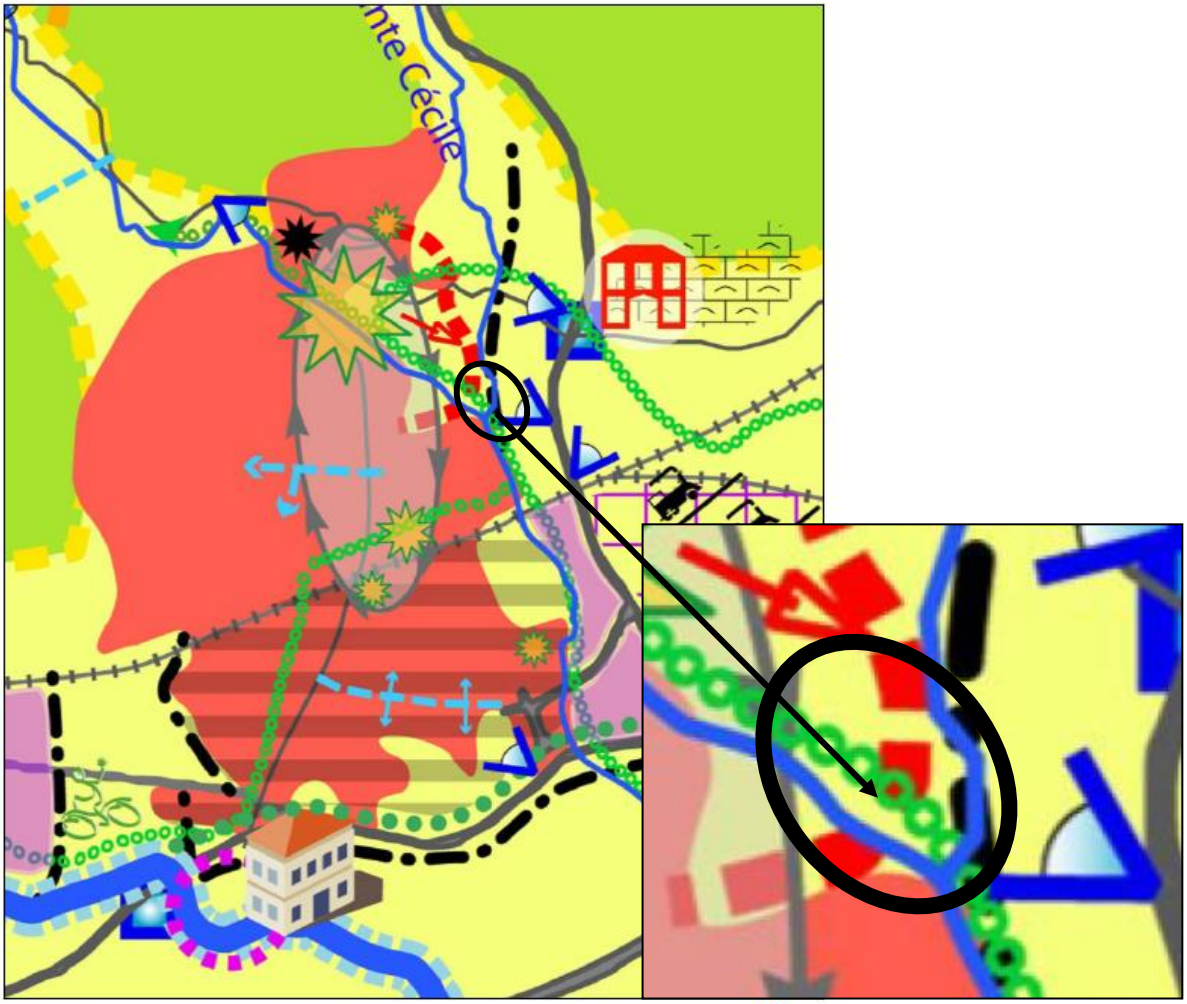


- **Bonne desserte en réseaux nécessaires, notamment eau potable et assainissement collectif en attente au niveau de l'impasse Simone Veil (phase I du projet Saint Roch). Des réseaux assainissement collectif (13000 EH) et eau potable (18 800 EH) largement dimensionnés** pour permettre l'accueil de nouvelle population induite par le futur projet.
- Un secteur de projet en pente vers le sud-est à la confluence des ruisseaux du Réal et du Penteyaou. Un fossé pluvial existant au sud-est du site de projet. **Un enjeu de gestion des eaux pluviales, au regard de la présence du Réal identifié comme Espace Naturel Sensible. Une étude hydraulique réalisée sur le secteur de projet jointe au présent RP pour répondre à cet enjeu.**
- Un secteur de projet qui constitue une vieille friche agricole en continuité du tissu urbain.

► Situation au regard des règles d'urbanisme

- **Situation sur le PADD :** enjeu de **réussir l'extension du centre, de conserver le cône de vue vers le centre-ancien** depuis la RD555/RD91, de **préserver la trame bleue des cours d'eau** du Réal et du Penteyaou, de **favoriser les modes et circuits de déplacements doux** (Balade Max Carzoli déjà réalisée).

Situation sur le PADD



Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable

Réussir l'extension du centre

Limiter l'extension de l'urbanisation

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

Favoriser les modes et les circuits de déplacements doux

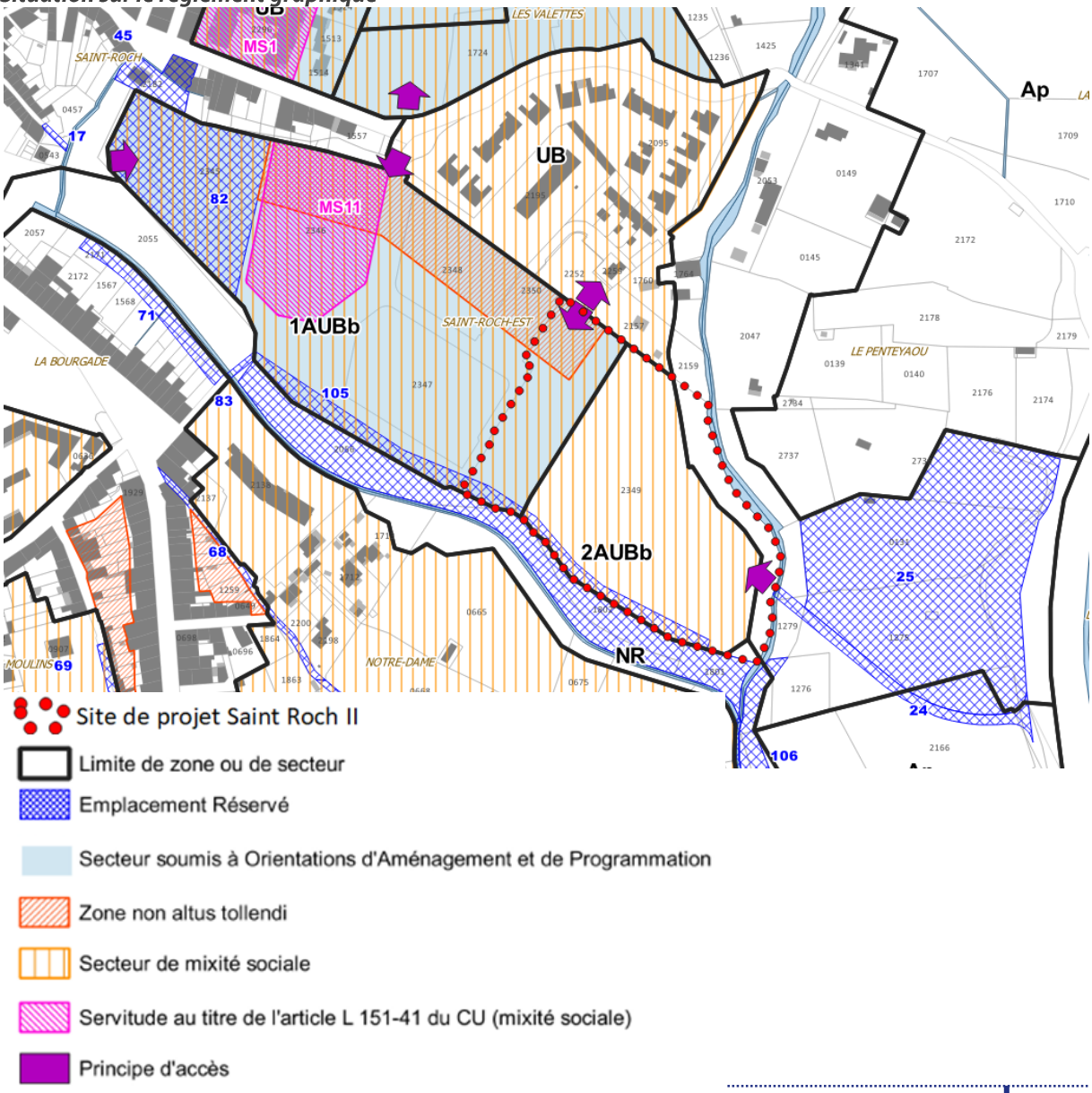
Préserver et mettre en valeur le paysage rural

Conserver les vues

Préserver les cours d'eau caractéristiques du territoire (trame bleue)

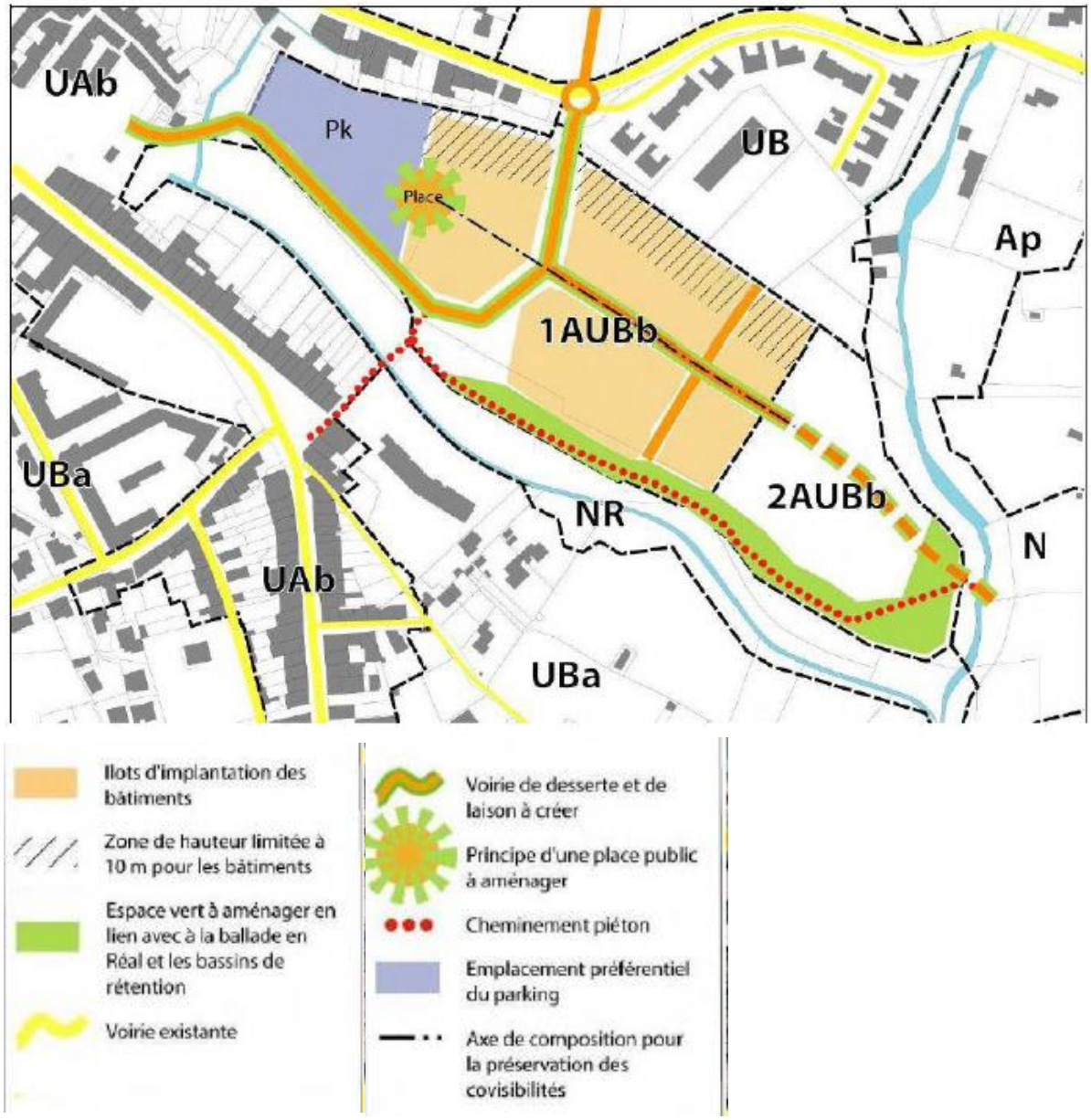
- **Situation sur le règlement du PLU :**
  - → Un secteur de projet **à cheval sur les zones 1AUBb (ouverte) de Saint Roch I et 2AUBb (fermée – non règlementée) de Saint Roch II**, à homogénéiser sur le site après ouverture à l'urbanisation.
  - → À la marge en périphérie du site, des zones naturelles N et NR du PLU à préserver.
  - → Une servitude de mixité sociale de **minimum 25% de logements sociaux** pour les projets d'ensemble de logements.
  - → Une **zone non altius tollendi de 10m** à l'égout au nord-ouest du site.
  - → En zone 1AUBb, un **CES de 25%** maximum, une **hauteur de 12m** maximum, un **CEV de 30%** dont 10% sur les espaces collectifs
  - → **ER n°105** en bordure du Réal déjà réalisé (Balade Max Carzoli) « *Principe d'un aménagement pour les modes doux (vélo, piéton) pour la balade en Réal* »., **ER n°24** à l'est pour la « *création d'une voie de liaison entre la gare et la zone de Saint Roch* », **ER n°25** qui prévoit l' « *aménagement d'un cimetière et d'un parc paysagé* ».
  - → **Deux servitudes de principe d'accès** situés à l'est de la zone dans la continuité de l'emplacement réservé 24, et au nord de la zone, dans l'axe d'un chemin de terre rejoignant le Boulevard de la Liberté.

Situation sur le règlement graphique



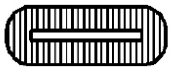
- **Situation sur l'Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) :**
  → **Une OAP définie sur la zone 1AUBb (principe de compatibilité)**, et esquissée sur la zone 2AUBb.
  → Principes d'aménagement au niveau du site de projet : mise en place d'un axe de composition permettant de créer des perspectives et préserver les cônes de vue vers le village , mise en place de voies structurantes végétalisées et aménagées pour les circulations douces : (piétons, vélos…) contribuant par ailleurs au fonctionnement du centre-ville , permettre le franchissement du Réal au Sud pour favoriser la continuité des liaisons inter quartiers : futur cimetière notamment et maillage du territoire en circulation douce, traitement du rebord du plateau en parc linéaire avec une large promenade, création sur la partie « basse » (2AUBb) d'un espace vert de loisir et des bassins de rétention paysagers
  → **Enjeu : créer une OAP sur le secteur de projet permettant d'affiner les principes esquissés dans la présente OAP.**

Situation sur l'OAP



- **Situation sur les Servitudes d'Utilités Publiques :**
  → Servitude EL11 : **interdiction de création d'accès sur laRD555**
  → Servitude PM1 : **PPRi de l'Argens et du Réal : marge de recul de 30m par rapport au Réal et Penteyaou, 1er plancher à 0,40 m au dessus de la cote de référence, zones R1 et R2 interdisant les nouvelles constructions, zone aléa exceptionnel interdisant les établissements de gestion de crise/accueillant une population sensible/ ERP >1500 personnes**

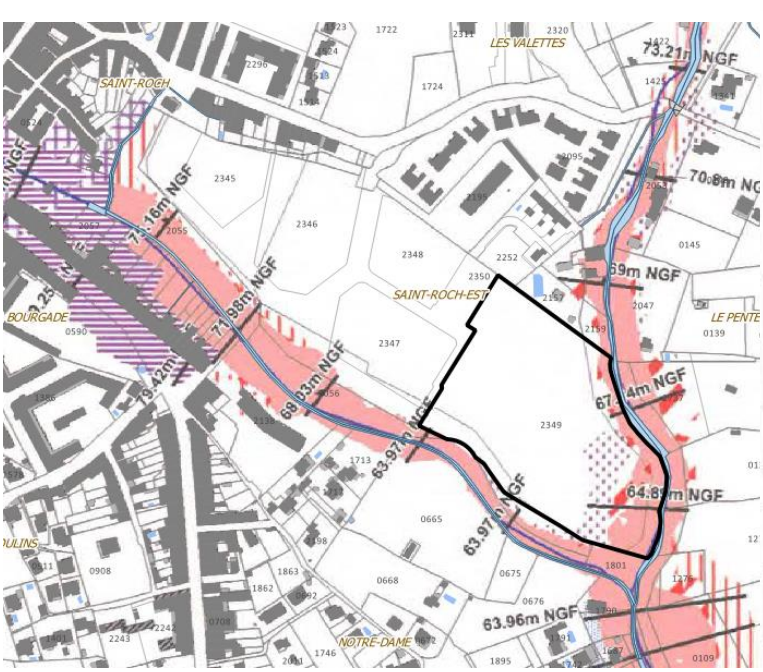
Situation sur les servitudes d'utilité publique

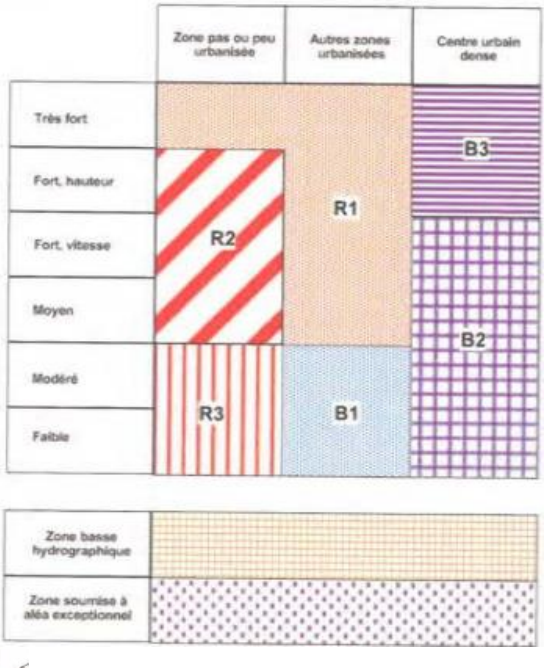


EL11 Voies express et déviations d'agglomérations

PM1 Plans de prévention des risques naturels prévisibles et risques miniers.

Situation sur le PPRi





1.3. Analyse de l'État initial de l'environnement

► Environnement physique

Le secteur du projet s'inscrit sur un périmètre urbain et rural de par sa proximité avec le centre-ville et élevé en un point d'altitude comprise entre 60-70m, en pente vers le sud-est au niveau de la confluence du Penteyaou et du Réal qui bordent le site. Il est entouré par des ensembles boisés et forestiers qui assurent une certaine discrétion au site.

La zone de projet s'inscrit sur la masse d'eau souterraine au droit de la masse d'eau souterraine « formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-pays provençal, peu vulnérable aux pollutions sub-surface mais protégée par la DCE contre la pollution d'origine agricole et pour la préservation de l'environnement et de la santé publique .

► Contexte paysager et sensibilités

Enjeux paysagers : nuls à l'échelle du grand paysage. À l'échelle du paysage rapproché, il faudra veiller à préserver la vue sur le centre-ancien des Arcs sur Argens, notamment la tour Sarrasine et l'Église Saint-Jean-Baptiste, depuis la RD555 et depuis le projet d'équipements publics, en encadrant la hauteur des futurs bâtis.

Vue sur le secteur de projet depuis la RD555 (1)

Vue sur le site de projet depuis le projet d'équipements (2)

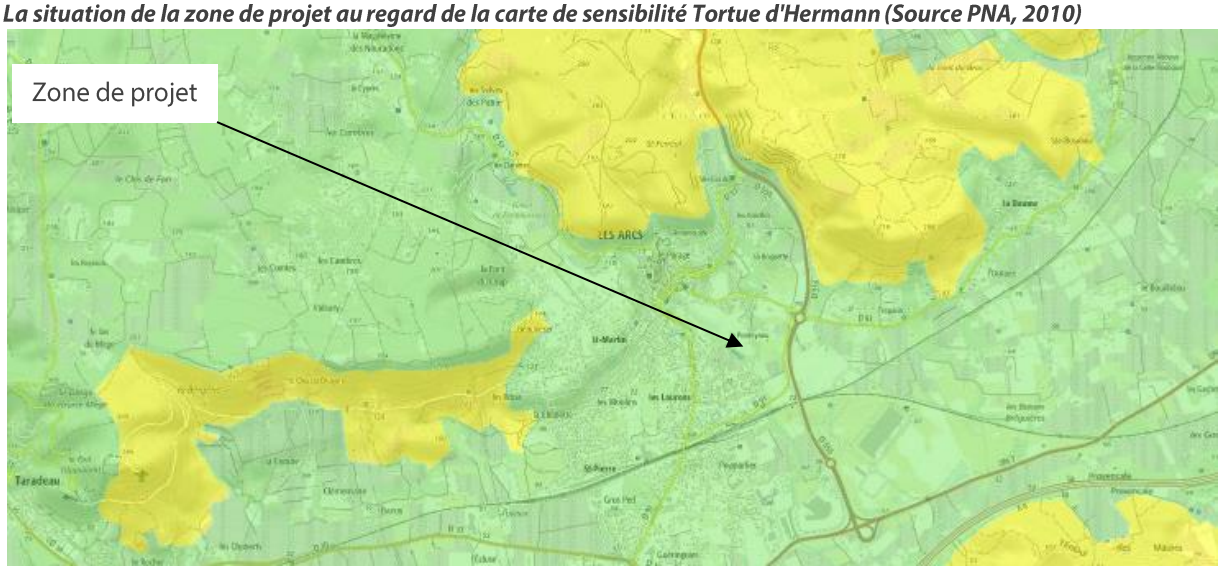
► Contexte écologique

- **Périmètres environnementaux :**
  → Le site Natura 2000 FR9301626 du Val d'Argens à 2km au Sud de la zone de projet
  → La ZNIEFF n°930020265 Plaine et colline de Taradeau à 1,5km à l'Ouest de la zone de projet
  → La ZNIEFF n°930012479 de la Vallée de l'Argens à 2km au Sud de la zone de projet
  → La ZNIEFF n°930012516 du Massif des Maures à 1,6km au Sud-Est de la zone de projet
  → **ENS du Réal et sa ripisylve en continuité du secteur de projet.**

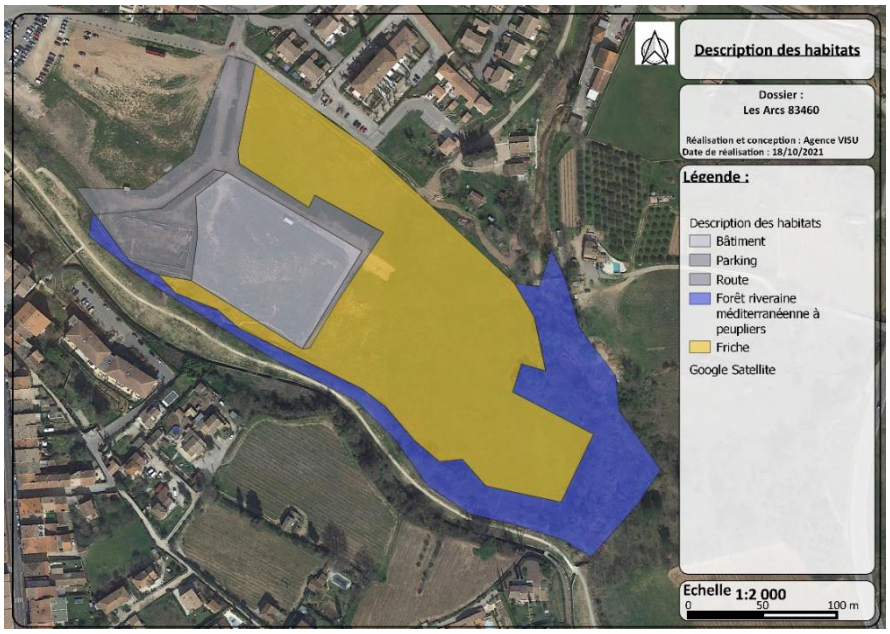
Espace naturel sensible

→ **Zone de sensibilité moyenne à faible du Plan National d'Action Tortues d'Hermann**

La situation de la zone de projet au regard de la carte de sensibilité Tortue d'Hermann (Source PNA, 2010)



- **Habitats : Dominante de friche à la flore assez pauvre** et typique des anciennes cultures avec de nombreuses espèces rudérales. En bordure de la parcelle**, forêt riveraine méditerranéenne à peupliers** qui a un **rôle fonctionnel important notamment dans la régulation des flux hydriques du Réal** en période des fortes pluies automnales ou printanières**.** Au sud-est **une zone humide avec micro-habitats humides présentant des prêles, à préserver en lien avec la biodiversité, le paysage et la gestion du risque inondation (Art. L.211-1 du code de l'environnement).**



Zone humide observée sur la parcelle

Conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide est soumise à déclaration (de 0,1 à 1 ha) ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

- **Flore** : Commune sur le secteur de projet, aucune espèce protégée n'a été observée sur la parcelle. Une espèce exotique envahissante a été observée : le mimosa (Accacia dealbata).
- **Faune** : Pas d'enjeu, espèces communes.
- **Tortue d'Hermann** : **Aucune tortue repérée sur le site lors de la prospection du 17 juin 2021.** Malgré la proximité d'habitat potentiellement favorable à la tortue d'Hermann et la localisation de la zone de projet en zone de sensibilité moyenne à faible, la **zone de projet n'est pas favorable à la Tortue d'Hermann par son caractère anthropique, l'absence d'habitat réellement favorable à l'espèce et la déconnexion de la zone de projet aux milieux naturels périphériques où l'espèce pourrait être présente.**
  Au regard de l'absence d'individus de Tortue d'Hermann au sein de la zone de projet et de la faible superficie concernée, les **incidences du projet sur l'espèce sont jugées nulles.**
  Par principe de précaution, il peut être recommandé un encadrement des travaux par un écologue (visite de parcelle avant travaux, contrôle de la pose de clôture) et la pose d'une clôture étanche aux tortues (c'est-à-dire doublée en partie basse avec un grillage de type « fermette » afin d'empêcher l'accès aux parcelles visées par le projet depuis les milieux naturels périphériques. La présence de Tortue est très peu probable mais des individus isolés dans les rares espaces naturels du secteur peuvent se maintenir face à l'extension de l'urbanisation. De plus, il serait judicieux de veiller à cantonner l'emprise du projet en phase chantier afin de ne pas impacter les milieux naturels attenants. Ainsi, aucun débordement d'engins ou de stockage de matériaux en dehors de l'emprise du projet ne devra avoir lieu.
- **Continuités écologiques :** L'occupation du sol au niveau local montre que la zone de projet présente **une faible continuité écologique** (Forêt riveraine méditerranéenne à peupliers, ripisylve, une zone humide, micro-habitats humides grâce aux prèles qui poussent sur cette zone humide, un talweg, le Réal, les espaces arborées permettant la régulation des flux hydriques du Réal en période de fortes pluies automnales ou printanières). **Elle ne présente cependant pas de corridor écologique d'intérêt majeur.**

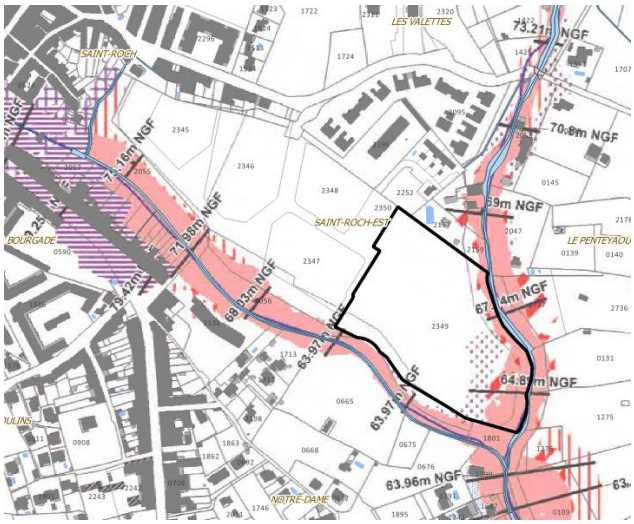
Enjeux de préservation de la ripisylve et de la zone humide.

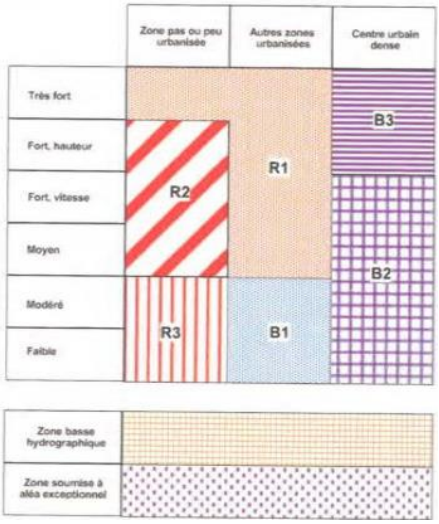
► Risques naturels, technologiques et nuisances

La zone de projet :

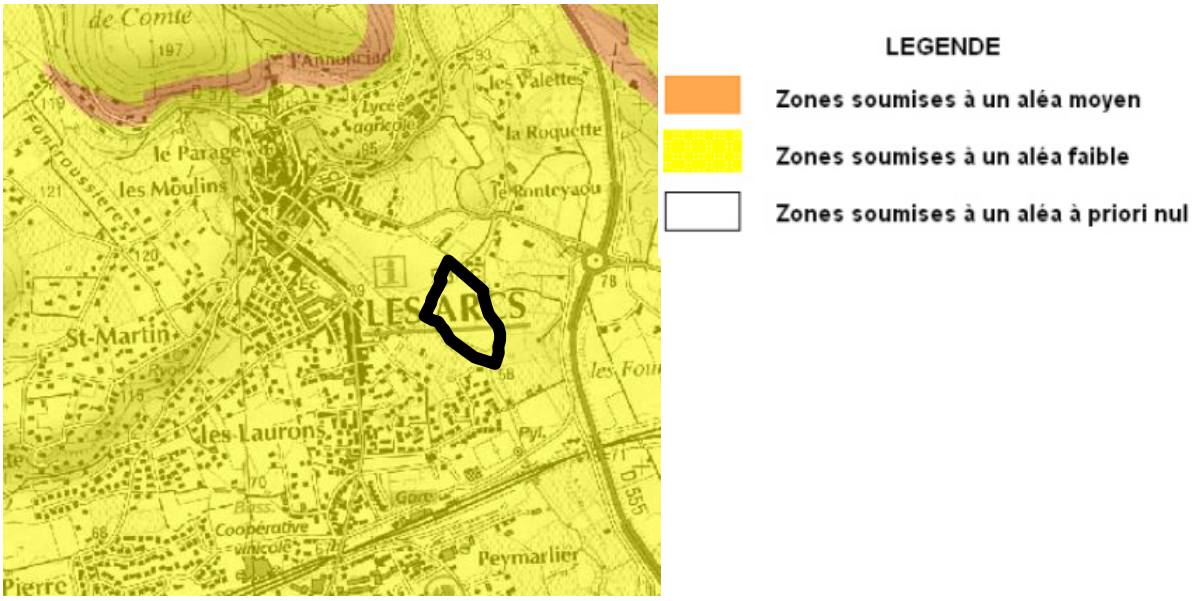
- Est partiellement concernée à la marge par le risque inondation du PPRi Argens et Réal 2014 : marges de recul de 30m par rapport au Réal et au Penteyaou, 1er plancher à 40cm au dessus de la cote de référence, zones rouge inconstructible et aléa exceptionnel interdisant les établissements sensibles, de gestion de crise et ERP>1500 personnes

Situation sur le PPRi





- est en zone d'aléa faible **retrait et gonflement des argiles** du PAC 2011 ;



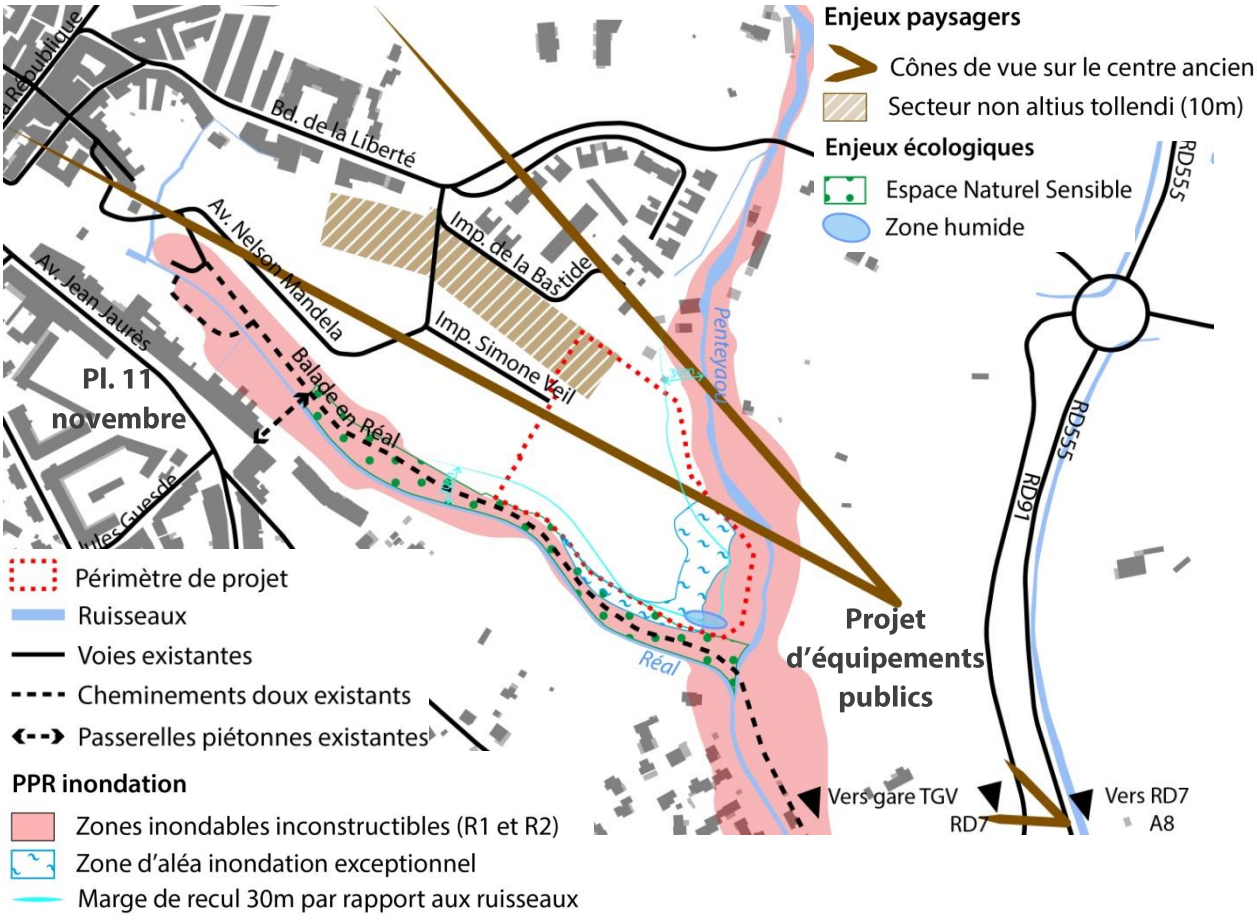
- est en zone de **sismicité 2** (faible)

Site de projet non pollué, non affecté par le bruit routier, qualité de l'air globalement moyenne sur le site de projet.

1.4. Présentation du projet et sa justification

► Présentation du projet

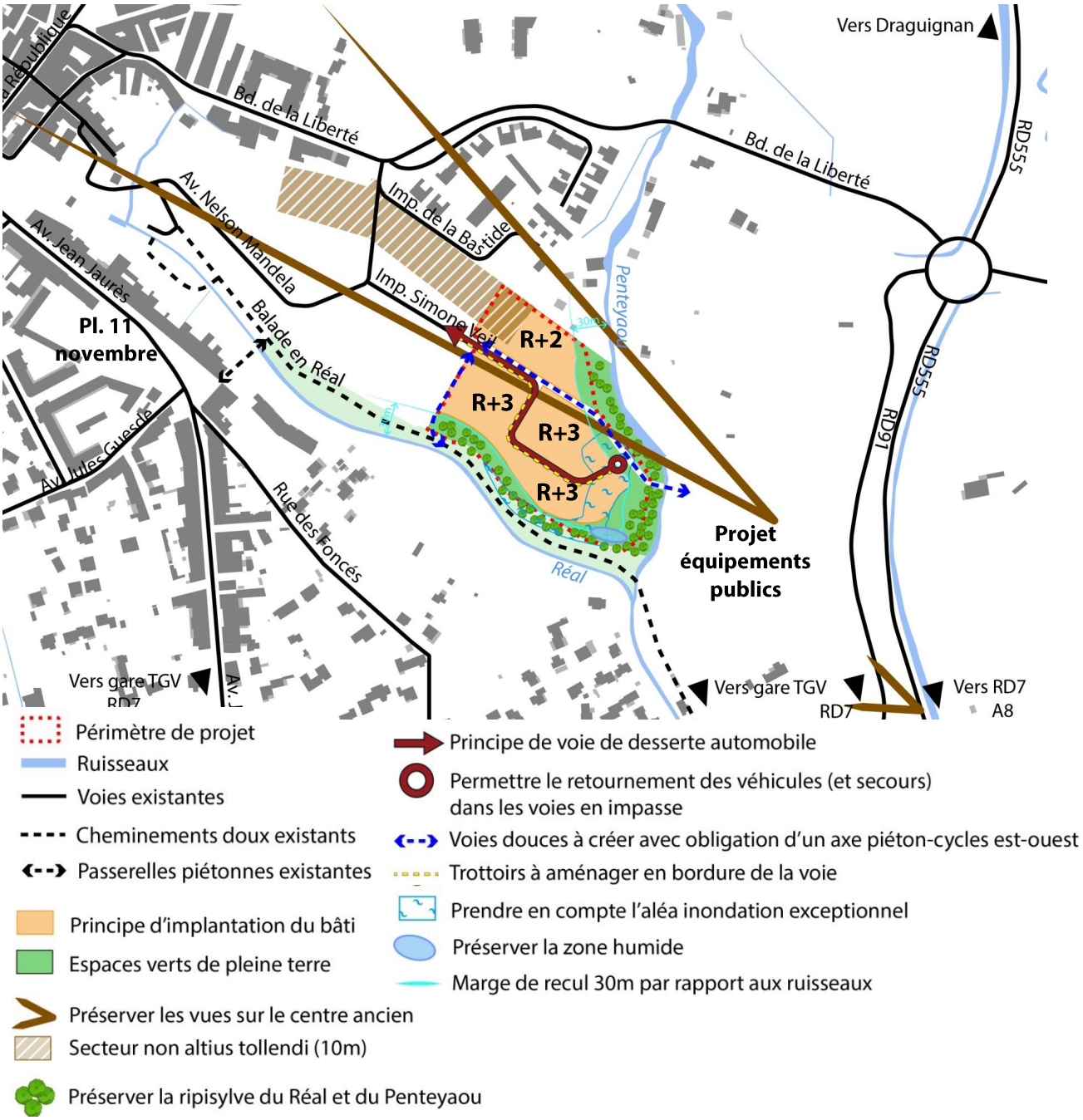
Synthèse des enjeux sur le site de projet



Enjeux :

- Réussir la dernière extension du centre-ville, en intégrant le site de projet dans la continuité de celui-ci (mobilités douces, mixité fonctionnelle ne concurrençant pas l'offre du centre-ville)
- Développer le logement dont le logement social
- Désenclaver le site en favorisant la liaison douce vers les quartiers et équipements voisins
- Prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers : zone humide, ripisylve du Réal et du Penteyaou, risque inondation, cône de vue depuis les axes à l'est et depuis le futur secteur d'équipements publics

Schéma de principe global de l'OAP



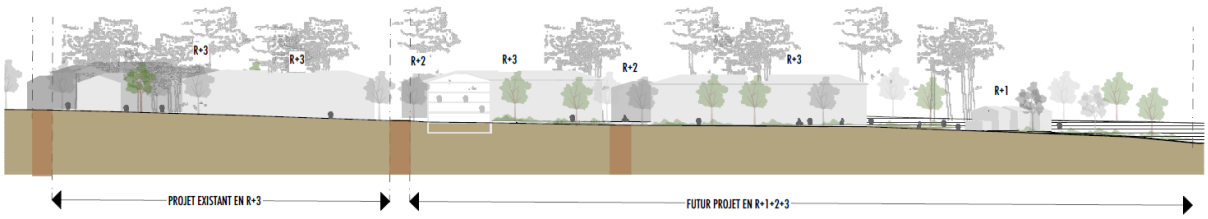
Réponse aux enjeux par le projet :

- Réussir la dernière extension du centre-ville, en intégrant le site de projet dans la continuité de celui-ci (mobilités douces, architecture, mixité fonctionnelle) :
  → Création d'un axe de mobilité douce (voie cyclable et piétonne) traversante au nord du site de projet en continuité de la route vers le centre-ville
  → Trottoirs le long des voies futurs
  → Mixité fonctionnelle alliant logements (72% environ de la SdP), activités (à l'exception des commerces et industrie) et équipements publics et ou d'intérêt collectif (au moins 28% de la SdP)

- Développer le logement dont le logement social
  → Environ 72% de logements
  → Une part de logements sociaux qui respecte à minima l'objectif du PLH en vigueur
- Désenclaver le site en favorisant la liaison douce vers les quartiers et équipements voisins
  → Favoriser la création d'une passerelle légère piétonne à l'est vers le futur projet d'équipements publics, et d'un accès à la Balade en Réal qui permet le lien vers le centre-ville, la gare SNCF et les équipements voisins, la place de la Libération et les équipements et écoles voisins

- Prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers : zone humide, ripisylve du Réal et du Penteyaou, risque inondation, cône de vue depuis les axes à l'est et depuis le futur secteur d'équipements publics
  → Préservation de la zone humide en espace vert avec identification sur l'OAP
  → Préservation de la ripisylve sur l'OAP
  → Préservation du cône de vue sur le centre-historique par une limitation de la hauteur à R+2 sur la partie nord du site en continuité de la zone non altius tollendi, à R+3 sur la partie sud, plus basse, et préservation de la ripisylve

Principe d'épannelage du projet



  → Report sur l'OAP de la marge de recul par rapport aux cours d'eau et de la zone d'aléa exceptionnel du PPRi, préservation des zones d'aléa fort en espaces verts de pleine terre, limitation du CES à 35% pour le logement, 50% pour les autres destinations, CEV de minimum 30%, (soit environ 38% d'espaces verts sur la parcelle en comptant la zone naturelle).

► Un projet qui répond au besoin de logements et de logements sociaux sur la commune

La commune des Arcs-sur-Argens, qui compte 7292 habitants en 2020 connait une forte croissance démographique, mais légèrement ralentie entre 2010 et 2020 (+0,9% en moyenne par an) au regard du faible nombre de projets d'ensemble réalisés sur cette période avant 2018. De manière à soutenir cette croissance démographique, il est **nécessaire de poursuivre l'effort de création de résidences principales initié sur les 5 dernières années à travers la réalisation de projets d'ensemble.**

Par ailleurs, la commune des Arcs-sur-Argens fait face à un **manque important de logements sociaux**, notamment au regard de l'**objectif de 25% de logements sociaux,** parmi le parc de résidences principales fixé, par la loi SRU **à l'horizon 2025**. La commune, avec environ 3370 résidences principales au 1er janvier 2022, dont 288 logements sociaux, atteint aujourd'hui environ 8,5% de logements sociaux, soit un manque de 556 logements sociaux. **Avec les projets en cours** (en construction et PC délivrés), pouvant émerger d'ici 2025, la commune atteindra environ 11,5% de logements sociaux, parmi un parc prévisionnel de 3767 résidences principales, soit **une augmentation seulement d'environ 3%. Ce qui portera le manque de logements sociaux à 510.**

Les projets futurs, à court termes, identifiés sur les secteurs des Laurons (MS9 du PLU) et de Saint Roch II (présente modification) **permettraient la création d'environ 470 logements dont 216 sociaux, ce qui permettrait de porter le taux de logements sociaux à 15%, et de réduire ainsi le déficit de logements sociaux à 411 logements.**

Ces objectifs de croissance et de création de logements sociaux sont déclinés sur de plus courtes périodes à travers le PLH et les objectifs triennaux de création de logements sociaux.

- **Objectifs du PLH**

Sur la période du PLH en vigueur (2019-2024), la commune aura réalisé 405 logements, hors habitat diffus, dont 208 logements sociaux, soit **un manque de 155 logements, dont 57 logements sociaux à rattraper sur la période du prochain PLH 2025-2029**, par rapport aux objectifs imposés à la commune, en sus du déficit toujours très important par rapport à la l'objectif SRU.

Les projets post-2024 — PC délivré sur le secteur des Valettes, projets des Laurons (MS9 du PLU) et de Saint Roch II (présente modification) —, prévoient la réalisation d'environ 569 logements futurs, dont 259 sociaux. Ils permettront donc d'effectuer le rattrapage du manque de logements du PLH en cours, et d**'anticiper l'objectif du futur PLH avec 414 logements dont 202 logements après rattrapage.** À noter que **si le futur PLH définit des objectifs similaires à ceux du PLH en vigueur, ces logements planifiés ne suffiront pas à répondre aux objectifs**. Il restera la possibilité d'urbaniser le secteur des Guéringuiers, qui ne pourra répondre au besoin de logement qu'à plus long terme au regard de sa maîtrise complexe, des aménagements à réaliser et de l'absence de projet d'aménagement défini sur ce secteur.

- **Objectifs triennaux**

Parallèlement, il est à noter que la ville des Arcs devait répondre à un **objectif de production, triennal 2020-2022, de 258 logements sociaux**. Cet objectif n'a pas pu être atteint, malgré les nombreux projets initiés ces dernières années qui n'ont permis qu'une production de 107 logements sociaux sur cette période. Ainsi, **a minima 151 logements sociaux sont à rattraper sur la prochaine période triennale 2023-2026, en sus de l'objectif qui sera défini sur la prochaine période.**

► Un projet qui répond aux enjeux d'optimisation du foncier et de confortement du centre-ville

L'urbanisation du secteur de Saint Roch II répond aux enjeux du PLH en vigueur et aux objectifs du PADD de la commune des Arcs, à travers l'urbanisation et la densification d'un secteur d'urbanisation en périphérie du centre-ville. Il est identifié au PADD comme une extension du centre-ville à réussir, qui permettra de conforter le centre-ville par une offre de logements, équipements et activités qui participeront à sa revitalisation en lien avec l'amélioration de la desserte. Il permet également d'optimiser les aménagements et réseaux déjà réalisés lors de la première tranche d'urbanisation de la zone Saint Roch.

Par ailleurs, le secteur de projet de Saint Roch constitue l'une des dernières opportunités foncières de développement de la commune aux côtés du secteurs du Laurons dont l'urbanisation est également prévue à court terme, et du secteur des Guéringuiers dont l'urbanisation est prévue à plus long terme (environ 290 logements), au regard des difficultés de maîtrise foncière. En effet, hormis le secteur de Saint Roch II qui a fait l'objet d'une délibération de prescription de son ouverture à l'urbanisation avant l'échéance des 9 ans après approbation du PLU, l'ensemble des autres zones 2AU fermées à l'urbanisation sont aujourd'hui « caduques ». La capacité d'urbanisation en zone urbaine ne permet par ailleurs pas la réalisation de projets d'ensemble importants, avec une urbanisation qui se fera davantage au fil de l'eau. Sur les 2 secteurs de foncier résiduel de taille importante en zone urbaine, l'un est cultivé, et l'autre est en attente de projet d'aménagement.

Ainsi, le secteur de projet de Saint Roch, de par sa position à proximité directe et enjeux de confortement du centre-ville, et de sa capacité d'urbanisation à court terme est le secteur idéal pour permettre de répondre au besoin de logements sur la période du futur PLH.

► Choix des modifications dans le PLU

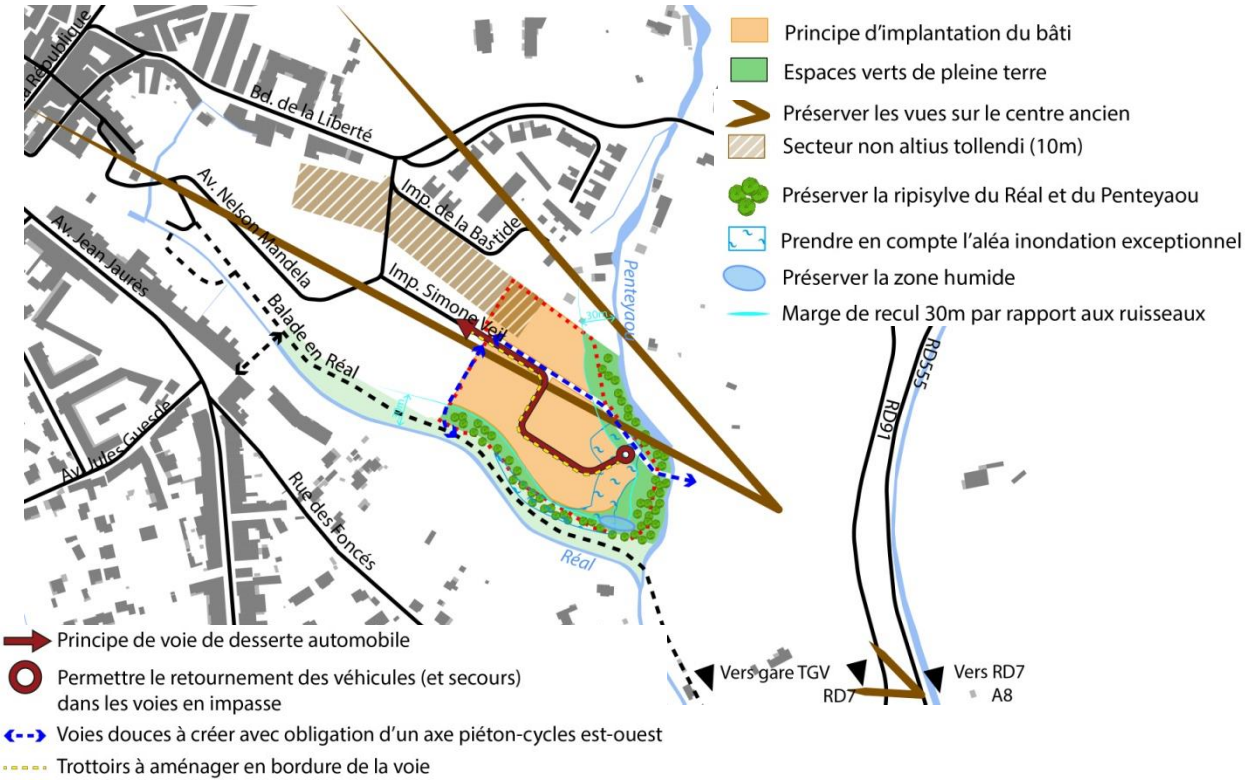
- Modifications du règlement graphique

  → Homogénéisation du zonage résiduel 1AUBb et 2AUBb en une unique zone 1AUBc au règlement spécifique
  → Suppression du principe d'accès nord qui gênait la propriété voisine
  → Modification de la destination du principe d'accès est en un principe de création d'une liaison piétonne en lien avec la circulation mode doux traversante vers le secteur de projet d'établissement public voisin
  → Création d'un principe de liaison piétonne vers la Balade en Réal au sud du site de projet
  → Suppression de l'emplacement réservé n°24 liaison gare au regard de la transformation de cette liaison en une liaison modes doux vers le site de projet d'équipements publics
  → Création d'un nouveau secteur d'OAP sur le site de projet.

- Création d'une OAP sectorielle sur le site de projet

  → Vocation : Habitat mixte, équipements publics, bureaux, activités de service, hôtel
  → Desserte : Création d'une voie de desserte automobile en continuité de l'impasse Simone Veil, création d'une voie piétonne et cycle traversante dans la continuité de l'impasse Simone Veil, favoriser la traversée mode doux du Penteyaou à l'est et la liaison vers la Balade en Réal au sud
  → Paysage : Préserver les vues sur le centre ancien, hauteur en R+3 au sud, en R+2 au nord, préserver la ripisylve

→ Qualité environnementale : Préserver la zone humide, les secteurs d'inondation forts et les abords des ruisseaux en espaces verts de pleine terre



- Création d'un règlement spécifique adapté à la zone 1AUBc

  → Vocation : logements, équipements publics, activités (services, bureaux), hôtel, hébergement touristique ;

  → Mixité sociale : **a minima respect du taux du PLH en vigueur** au moment du permis d'aménager sans être inférieur à 35% ;

  → CES : max 35% des lots de logements, max 50% autres destinations. Cette densité est intermédiaire entre le CES du centre ancien, limité à 50%, et le CES des quartiers voisins limités à 25% de CES, et permet de répondre au besoin en logements et équipements publics sur le secteur. Une partie de la parcelle du site de projet étant préservée par une zone naturelle, cela représente un **CES moyen d'environ 30% à l'échelle de la parcelle**. Par ailleurs, **contrairement à la zone 1AUBb voisine de Saint Roch I qui comporte de nombreux espaces de stationnement extérieur, l'obligation de réaliser l'ensemble des stationnements destinés au logement de manière souterraine permet de libérer des espaces libres pour d'autres usages.**

  → Espaces verts en pleine terre : min 30%, 1 arbre pour 3 places de stationnement extérieures. Ainsi, si l'on prend en compte la partie de la parcelle de projet préservée en zone naturelle sur le secteur de projet, **cela représente environ 38% d'espaces préservés en pleine terre, ce qui est équivalent aux secteurs voisins de saint Roch I qui prévoit 40% d'espaces verts.**

  → Hauteur : selon OAP, 12m maximum à l'égout, obligation de varier l'épannelage des bâtiments collectifs. **Cette hauteur est similaire à celle autorisée dans le secteur de Saint-Roch I voisin.**

  → Implantation : recul de 5m par rapport aux voies ;

  → Stationnement :

- Logements collectifs : min 2 places enterrées par logement + 1 place visiteur pour 5 logements ;
- Maisons individuelles : min 2 places par logement + 1 place visiteur pour 5 logements ;
- Logements étudiants/saisonniers : min 1 place/70m² de surface de plancher de logement ;
- Hôtels: min 1 place/70m² de surface de plancher ;
- Activités services et bureaux : min 1 place/50m² de surface de plancher ;
- Equipements publics : non réglementé.

1.5. Articulation du projet avec les documents hiérarchiquement supérieurs

Conformément à l'article L131-4 et L131-5 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCoT, la modification n°5 du PLU des Arcs est compatible avec :

- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
- Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

En effet, il permet notamment de participer aux objectifs du SRADDET suivants, et n'impacte pas la trame verte et bleue identifiée au SRCE, et une étude hydraulique a été réalisée pour prendre en compte les objectifs du SDAGE et du SAGE.

→ *(LD1-OBJ10C) Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation*. En effet, l'imperméabilisation nouvelle des sols est limitée dans le projet par la définition d'un coefficient d'emprise au sol maximal, et d'un coefficient minimal d'espaces verts de pleine terre, les abords des ruisseaux sont préservés en espaces inconstructibles sur une largeur de 30m, des mesures de rétention des eaux de pluies ont été définies.

→ *(LD2-OBJ36A) Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes, centres de quartier, en évitant les implantations en périphérie.* En effet, 28% minimum de la SDP du futur projet, situé à proximité directe du centre-ville, sera a destination d'activités de services et bureaux et équipements.

→ (*LD2-OBJ47B) Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : Urbanisation prioritairement dans le prolongement de l'urbanisation existante, Diversité et densification*

adaptée des formes urbaines, Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville, Préservation des sites Natura 2 000, Évitement de l'urbanisation linéaire en bord de route

1.6. Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures

► Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Impacts potentiels sur la ressource en eau et les milieux récepteurs	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
Augmentation des besoins en eau et des rejets d'eaux usées à traiter ➥ (-) augmentation de la pression sur la ressource en eau ➥ (-) risque de pollution du milieu récepteur (en lien avec le rejet d'eaux usées et eaux pluviales)	[E] Le règlement du PLU exige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable [E] Le règlement du PLU exige le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif public [E] L'OAP du secteur de projet Saint Roch II demande la mise en place d'une paroi siphoïde et d'une décante au niveau des ouvrages de rétention pluviale pour piéger les éléments polluants avant la surverse des eaux dans le réseau pluvial.	Impact faible au regard du dimensionnement suffisant des réseaux(EP : 18800 EH, EU : 13000EH pour une population projetée de 9930 habitants) et du faible risque de pollution résiduel

► Sur les risques naturels

Impacts potentiels sur la gestion des eaux pluviales, le ruissellement	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
Imperméabilisation nouvelle des sols ➥ (-) Risque de ruissellement des eaux pluviales en aval et d'aggravation du risque inondation	[E] Le règlement du PLU limite le coefficient d'emprise au sol des constructions à 35% pour les logements, et à 50% pour les autres destinations [E] Le règlement du PLU impose un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre [E] Le règlement du PLU exige que les aménagements réalisés ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales [E] L'OAP recommande l'utilisation de revêtements perméables [R] Le règlement du PLU exige la réalisation de dispositifs de rétention pour toute nouvelle surface nouvellement imperméabilisée de130L/m² imperméabilisé à travers l'OAP n°4 du PLU [R] Le règlement du PLU exige que les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées soient collectées et canalisée vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.	Impact faible au regard des mesures de rétention permettant l'écrêtement des volumes d'eau pluviale avant rejet dans les réseaux

► Sur les habitats naturels, la faune et la flore

Impacts potentiels sur les habitats naturels, la faune et la flore	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
(-)Perte d'habitats naturels liés à la zone humide et à la ripisylve	[E] Le règlement impose un coefficient d'espaces verts de minimum 30%. [E] Zone humide et ripisylve du Réal et du Penteyaou préservées dans l'espace de pleine terre inconstructible, par la marge inconstructible de 30m depuis les berges des ruisseaux fixée par le PPRi, et en partie par l'aléa fort inondable du PPRi. [E] Zone humide et ripisylve situées dans les espaces verts de pleine terre de l'OAP, et identifiées dans l'OAP comme des éléments à préserver. [E] L'OAP précise que le projet, et notamment la mise en place éventuelle de dispositifs de rétention dans les espaces verts de pleine terre ne devra pas porter atteinte à l'intégrité et au fonctionnement de la zone humide.	Impact faible, les secteurs d'intérêt pour la biodiversité sont préservés (zone humide, ripisylve).

► Sur la zone Natura 2000

La commune des Arcs-sur-Argens est concernée par une zone Natura 2000 Directive Habitats FR9301626 du Val d'Argens. Le site de projet est situé à une distance d'environ 2km de cette zone Natura 2000, et présente une connexion hydrographique avec celui-ci. En effet, le ruisseau du Réal, qui longe le site de projet, se jette dans l'Argens environ 3km en aval du site.

Le formulaire standard de données Natura 2000 de la zone Natura 2000 du Val d'Argens identifie les différentes menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site (cf. tableau ci-dessous).

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
H	I01	Espèces exotiques envahissantes		I
H	J01.01	Incendies		I
H	L08	Inondation (processus naturels)		I
M	G05	Autres intrusions et perturbations humaines		I
M	H01.05	Pollution diffuse des eaux de surface due aux activités agricoles ou forestières		I
M	J02.06	Captages des eaux de surface		I
M	J03.02	Réduction de la connectivité de l'habitat par une action anthropique (fragmentation)		I
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

L'ensemble des incidences négatives possibles sur la zone Natura 2000 viennent de menaces et pressions intérieures au site. Le secteur de projet étant situé à l'extérieur du site Natura 2000, il n'est donc pas susceptible d'avoir d'incidences sur celui-ci. Par ailleurs, les éventuelles pollutions diffuses des eaux de surface dues au projet ne seront pas d'origine agricole ou forestière, mais seraient principalement dues au lessivage des voies du site de projet par les pluies, et le projet prévoit des mesures de réduction de ces pollutions éventuelles (décante, parois siphoïdes) avant rejet dans le réseau pluvial.

Par ailleurs, le projet prévoit plusieurs mesures d'évitement et de réduction pour éviter d'aggraver le risque inondation (cf. § 6.2)

L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite par le règlement du PLU dans le secteur de projet.

Ainsi, le projet n'a aucun impact négatif sur la zone Natura 2000.

► Sur l'agriculture

Le secteur de Saint Roch II est une friche agricole, qui n'est plus cultivée depuis 2008 (dernière culture de blé en 2007, puis gel de la parcelle), et qui n'apparait plus au RPG agricole depuis 2010. Il est concerné en petite partie (6060m²) par une AOC viticole, dont seulement 320m² situés sur le terrain ouvert à l'urbanisation par la présente procédure. Le secteur de Saint Roch II est aujourd'hui enclavé entre le secteur urbain de Saint Roch I, depuis lequel il est accessible, et les ruisseaux du Réal et du Penteyaou. Une éventuelle remise en culture du site produirait aujourd'hui de nombreux conflits d'usage entre ce secteur et les secteurs urbanisés voisins. Ainsi, le secteur ouvert à l'urbanisation par la présente procédure n'est aujourd'hui plus propice à l'agriculture.

Impacts potentiels sur l'agriculture	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
(-) Perte d'1,75ha d'une friche agricole non cultivée depuis 15 ans	-	Impact faible au regard des conflits d'usages qui seraient générés par une éventuelle remise en culture

► Sur le paysage

Impacts potentiels sur le paysage	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
(-)Artificialisation d'une friche agricole (-) Masque des vues sur le centre ancien	[E] Coefficient d'espaces verts de minimum 30% [E] Préservation de la ripisylve [E] Une hauteur maximale de 12m, limitée en R+2 au nord et R+3 au sud	Impact nul : les vues et la ripisylve sont préservées

► Sur la qualité de l'air et l'environnement sonore

Impacts potentiels sur l'environnement sonore et la qualité de l'air	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
(-) Augmentation du niveau sonore ➥ Altération de l'environnement sonore des riverains (-) Altération de la qualité de l'air	[E] Les axes autour du secteur de Saint Roch II sont des voies assez importantes, déjà animées d'un point de vue sonore, et la qualité de l'air est déjà impactée aux autour de ces axes. [E] Création d'itinéraires modes doux pour les trajets cours vers le centre-ville et les secteurs d'équipements	Impact faible

► Synthèse des incidences et mesures de traitement

Les **impacts négatifs** de la modification n°5 du PLU des Arcs-sur-Argens sur l'environnement sont jugés **faibles.**

1.7. Définition des modalités de suivi des indicateurs

3 indicateurs ont été retenus qui permettront d'apprécier l'application de la modification du PLU sur l'environnement. Les indicateurs ont été définis sur la base des enjeux environnementaux définis sur la zone.

Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Ruissellement, biodiversité			
Surface imperméabilisée (périmètre de projet)	juin 2023 : 0 ha	2 ans	Commune
Biodiversité			
Espèces patrimoniales contactées sur le domaine	Juin 2021 : 0 espèce contactée	2 ans	Commune
Paysage			
Respect des règles paysagères édictées dans l'OAP	_	2 ans	Commune, sur la base d'un reportage photographique

1.8. Impact sur les documents du PLU

► Modifications du règlement graphique

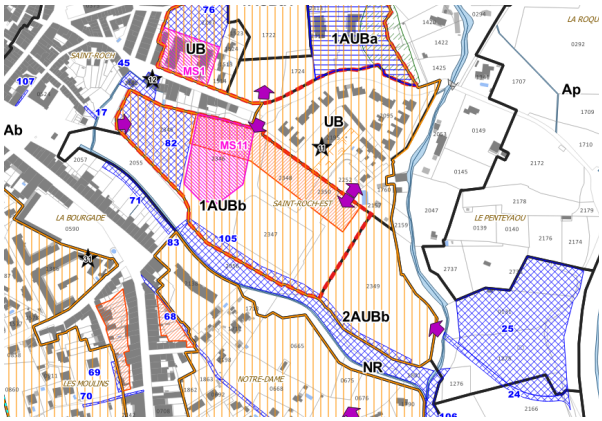
→ Regroupement du résidu de la zone 1AUBb et de la zone 2AUBb sous une nouvelle zone 1AUBc créée

→ Suppression de l'emplacement réservé n°24

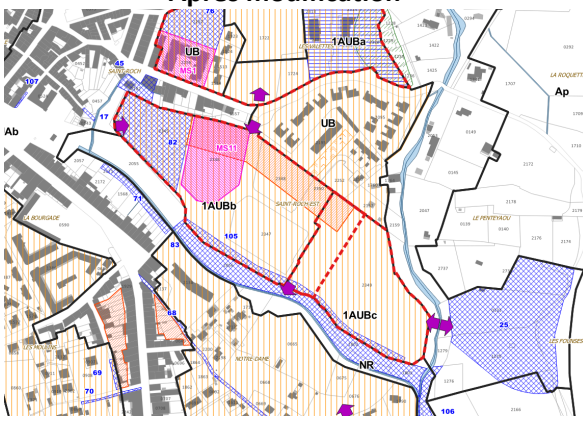
→ Suppression du principe d'accès nord de la zone 2AUBb, modification du principe d'accès est (accès modes doux) et création d'un principe d'accès modes doux au sud vers la balade en Réal

→ Création d'un périmètre d'OAP sur la nouvelle zone 1AUBc

Avant modification



Après modification



→ Bilan des surfaces

	Avant modification	Après modification
Surface des zones 1AU ouvertes dont surface 1AUBb dont surface 1AUBc	**131,2 ha** 4,4 ha 0 ha	**133 ha (+1,8 ha, +1,4%)** 3,8 ha (-0,6 ha, -13,6%) 2,4 ha (+2,4 ha, +100%)
Surface des zones 2AU fermées dont surface 2AUBb	**30,9 ha** 1,8 ha	**29,1 ha (-1,8 ha, -5,8%)** 0 ha (-1,8 ha, -100%)

► **Modifications apportées au règlement écrit du PLU**

→ Suppression du règlement de la zone 2AUBb du PLU

→ Création du règlement de la zone 1AUBc du PLU

Nouveau règlement de la zone 1AUBc :

Caractère de la zone :

La zone 1AUBc est située en bordure du Réal sur l'extrémité Sud-Est du Quartier de Saint-Roch Sud.

Cette zone de développent urbain en continuité du centre, inscrite au PADD, répond principalement à une demande de logements ainsi que d'équipements et de services.

Ce secteur fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L 151-6 du CU).

ARTICLE 1 – 1AUBc - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUBc.

ARTICLE 2 – 1AUBc - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

2. Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'article L 151-15, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'une opération d'aménagement comportant plus de 1200m² de SP de logements, cette opération d'aménagement respectera a minima le taux de mixité sociale définis au PLH en vigueur lors de la délivrance du permis d'aménager, et comportera a minima 35% de logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

3. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction et de la compatibilité du projet de construction avec les orientations d'aménagement de la zone :

- les constructions à destination de logement
- les constructions à destination d'hôtel et d'hébergements touristiques
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les constructions à destination de bureaux

- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 3 – 1AUBc - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :

- soit qu'un seul accès à double sens,
- soit deux accès à sens unique.

4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

5. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6)

ARTICLE 4 – 1AUBc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres…), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de

prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

3 - Électricité et téléphone :

3.1 Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5 – 1AUBc - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

ARTICLE 6 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. A défaut desdites indications, les constructions peuvent être à édifiées soit à l'alignement soit au minimum à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.

5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE 7 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé

ARTICLE 8 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 9 – 1AUBc - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions situées sur les lots à vocation principale de logement ne peut excéder 35% de la surface cumulée de ces lots.

2. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

3. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions situées sur les lots à vocation principale autre que celles citées aux points 1. et 2. du présent article ne peut excéder 50% de la surface du lot sur lequel elles s'implantent.

ARTICLE 10 – 1AUBc - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur H est fixée à un maximum de 12 mètres.

La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Les constructions respecteront le nombre d'étages maximal définis par secteur dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

ARTICLE 11 – 1AUBc - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

2.3. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

2.4. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

2.5. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;

les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,

les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.6. Matériaux, couleurs

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

2.7. Les devantures et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

2.8. Clôtures et portails :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présentés des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux

de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12 – 1AUBc - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Disposition générale :

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. Stationnement des véhicules motorisés:

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à destination d'habitat :

2.1.1. Logements collectifs non aidés : minimum deux places par logement, obligatoirement situées en sous-sol, et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

2.1.2. Logements individuels : minimum deux places par logements et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

2.1.3. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.1.4. Logements destinés à des étudiants ou saisonniers : minimum1 place de stationnement par tranche entamée de 70m² de surface de plancher, obligatoirement situées en sous-sol.

2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1. Constructions à destination d'hôtel ou hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher

2.2.2. Construction à destination d'activités de services ou de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État : 1 place par logement
- Pour les opérations comportant 20 logements ou plus : 1 place pour 75 m² de SP ;
- Pour les constructions à destination de bureaux : une place pour 100 m² de SP

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

ARTICLE 13 – 1AUBc - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre d'une hauteur de terre d'au moins 60cm, plantés. (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

Les surfaces libres de bâtiment et non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être traitées et plantées.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

Les espaces de stationnements extérieurs seront perméables, et plantés d'a minima 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement.

Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7). L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

Les arbres à haute tige plantés devront être à croissance rapide, et posséder un diamètre de 16 cm minimum mesuré à 1m du sol.

ARTICLE 14 – 1AUBb - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

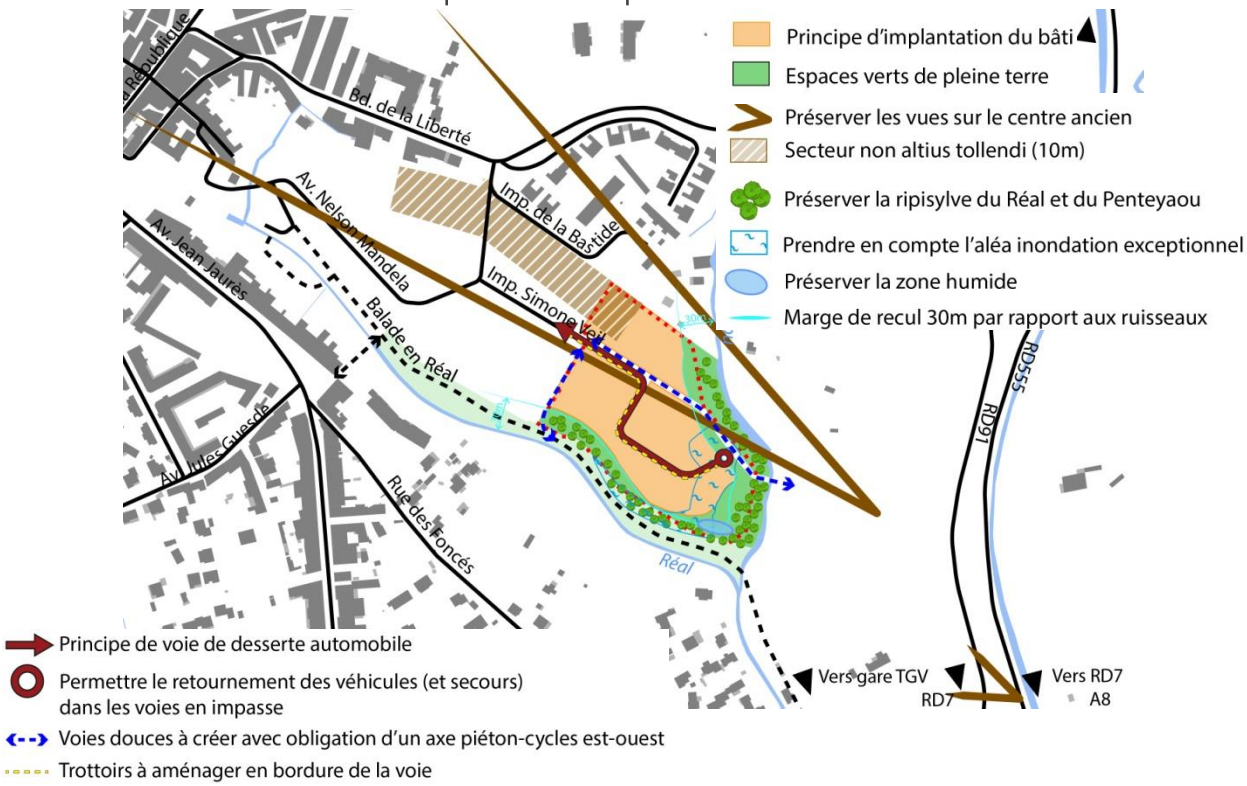
Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

► Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La présente modification crée une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation n°8 intitulée Quartier de Saint Roch Sud II.

Les grands principes de l'OAP et schéma de principe d'aménagement :

→ Vocation : Habitat mixte, équipements publics, bureaux, activités de service, hôtel
→ Desserte : Création d'une voie de desserte automobile en continuité de l'impasse Simone Veil, création d'une voie piétonne et cycle traversante dans la continuité de l'impasse Simone Veil, favoriser la traversée mode doux du Penteyaou à l'est et la liaison vers la Balade en Réal au sud
→ Paysage : Préserver les vues sur le centre ancien, hauteur en R+3 au sud, en R+2 au nord, préserver la ripisylve
→ Qualité environnementale : Préserver la zone humide, les secteurs d'inondation forts et les abords des ruisseaux en espaces verts de pleine terre



► Modification de la liste des emplacements réservés

Avant modification	Après modification
V 24 – Création d'une voie de liaison entre la déviation de la gare et la zone 1AUB de Saint Roch – Commune – 7m – 1410 m²	V24 – Non affecté

- **Modification de la liste des servitudesL151-41 1°, 2°, 3°**

Avant modification	Après modification
n° 7 - Principe d'un accès Nord à la zone 1AUBb de Saint Roch Sud - Commune	7 – Non affecté
n° 13 - Principe d'un accès Est de la zone 1AUBb de Saint Roch - Commune	n° 13 - Principe de création d'une traversée modes doux du Penteyaou - Commune
/	n°21 – Principe de création d'une liaison douce entre Saint Roch Sud et la Balade en Réal - Commune

2. Cadre juridique de la procédure de modification du PLU

2.1. Objet de la présente modification et justification du choix de la procédure

Le PLU des Arcs-sur-Argens a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 mai 2013. Le document d'urbanisme a ensuite subi de nombreuses évolutions approuvées :

- Une **modification simplifiée n°1** approuvée le 20 juin 2014 ;
- Une **modification simplifiée n°2** approuvée le 9 mars 2015 ;
- Une **modification simplifiée n°3** approuvée le 14 décembre 2015 ;
- Une **modification simplifiée n°4** approuvée le 14 décembre 2016 ;
- Une **révision allégée n°1** approuvée le 3 avril 2017 ;
- Une **modification n°1** approuvée le 9 octobre 2017 ;
- Une **modification simplifiée n°6** approuvée le 1 juillet 2019 ;
- Une **modification n°2** et une **modification n°3** approuvées le 1 octobre 2019 ;
- Une **modification simplifiée n°5** approuvée le 20 janvier 2020 ;
- Une **modification n°4** approuvée le 17 décembre 2020 ;
- Une **révision allégée n°2** approuvée le 21 février 2022.

3 procédures de modifications simplifiées sont également en cours de réalisation :

- Une **modification simplifiée n°7** sur le secteur des Bréguières ;
- Une **modification simplifiée n°8** sur le secteur de Font du Broc ;
- Une **modification simplifiée n°9** sur le secteur des Laurons.

La présente modification, modification n°5 du PLU, engagée par délibération n°21.06.119 en date du 14 décembre 2021, a pour objet :

- D'ouvrir à l'urbanisation le secteur Saint Roch II, situé en zone 2AUBb du PLU, dont la création date de moins de 9 ans (mai 2013), en vue de permettre la réalisation d'un projet mixte, qui allie habitat avec mixité sociale et équipement d'intérêt public et ou collectif ;
- D'homogénéiser le zonage sur le site de projet et revoir à la marge l'OAP sur le site afin de permettre la réalisation du projet.

Cette modification ne porte pas atteinte au PADD et à l'économie générale du PLU et par conséquent une révision générale du PLU n'est pas nécessaire conformément à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification utilisée s'inscrit dans les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune

décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En effet, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet n'envisage pas de :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Conformément à de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, doit préalablement être motivée par une délibération du Conseil Municipal ou l'établissement public ayant la compétence :

« *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Ainsi, la délibération n° 21.06.119 en date du 14/12/2021 a approuvé les motivations justifiant l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AUBb du PLU.

La commune des Arcs-sur-Argens est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Dracénie, approuvé le 12 décembre 2019. Le caractère exécutoire du SCoT a cependant été récemment suspendu. Le PLU modifié deviendra donc exécutoire 1 mois après qu'il aura été publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2.2. Une modification avec Evaluation environnementale

La présente modification du PLU des Arcs-sur-Argens n'a pas fait l'objet de saisine au cas par cas de l'autorité environnementale. Au regard de la présence d'un ENS à proximité directe du projet d'ouverture à l'urbanisation et de la présence d'un site Natura 2000 sur la commune, il a été choisi d'effectuer directement une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale :

- Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le projet de modification du PLU sur l'environnement ;
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser les incidences négatives.

2.3. Les documents hiérarchiquement supérieurs s'imposant ou à prendre en compte dans le projet

La commune des Arcs-sur-Argens est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Dracénie, approuvé le 12 décembre 2019. **Le caractère exécutoire du SCoT a cependant été récemment suspendu.**

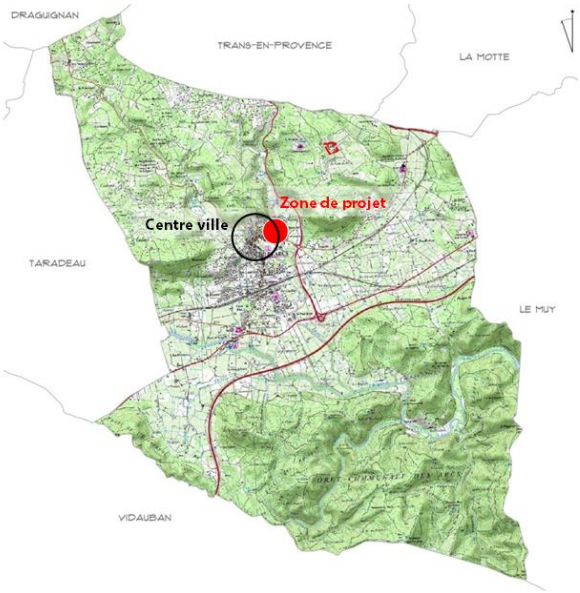
Conformément à l'article L131-4 et L131-5 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCoT, la modification n°5 du PLU des Arcs devra être compatible avec :

- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
- Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Elle devra prendre en compte les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.

3. Présentation du site de projet

3.1. Localisation du projet

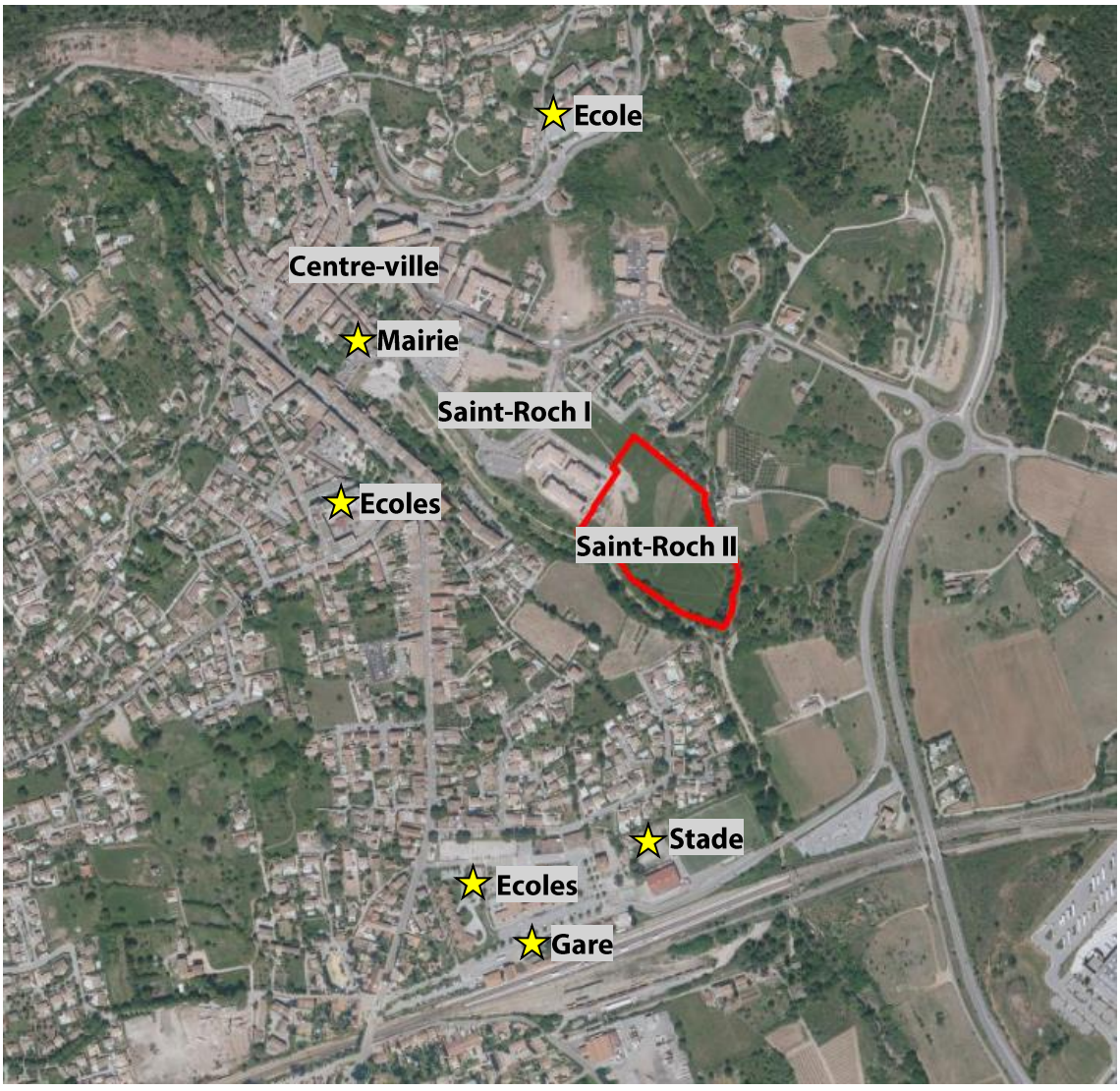


Située dans le département du Var, la commune des Arcs-sur-Argens bénéficie d'une situation privilégiée, à une douzaine de kilomètre au sud de Draguignan. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

Le site de projet de Saint-Roch II, d'une superficie de 2,75ha, est situé en continuité directe à l'est du centre-ville commerçant de la commune des Arcs-sur-Argens et de ses équipements publics.

Il constitue la deuxième phase de l'opération d'ensemble de Saint Roch I, dont la construction est bientôt finalisée.

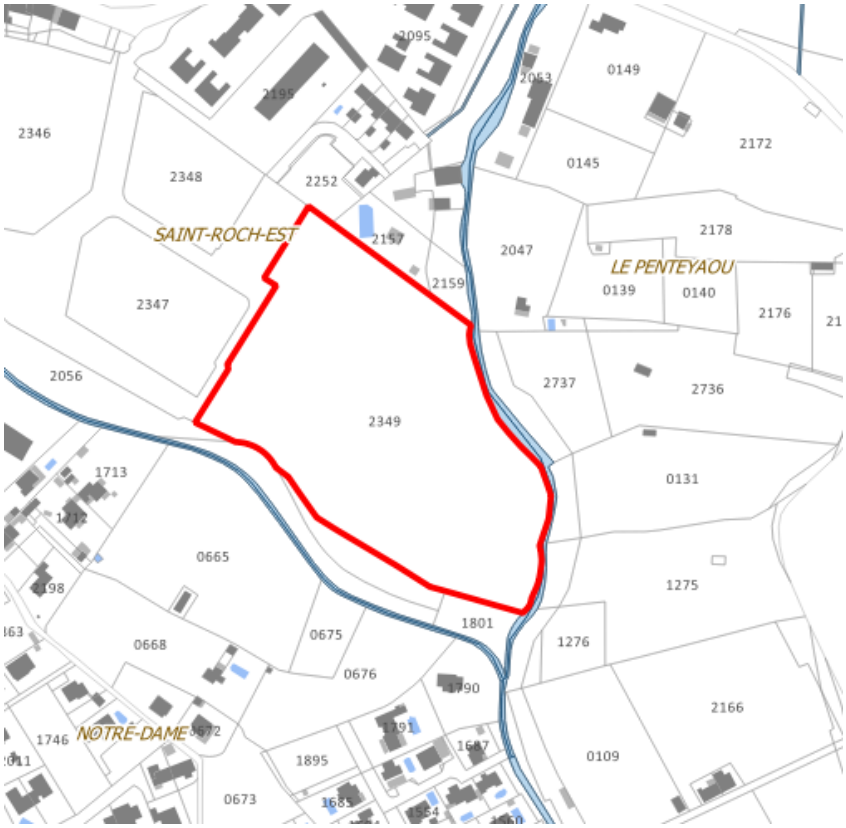
Localisation du site de projet à proximité du centre ville de la commune



► Emprise cadastrale

Le site de projet est composé de la parcelle D 2349, d'une surface de 2,75 ha. Cette parcelle est un terrain en friche.

Localisation du site sur le cadastre

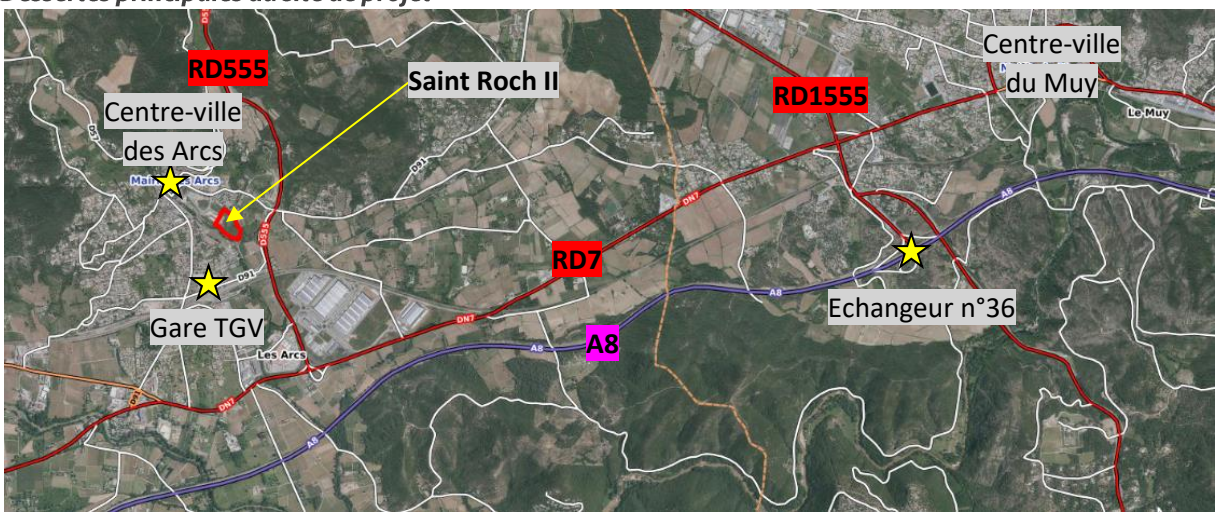


3.2. Fonctionnement du site d'étude

3.2.1. Desserte et accès

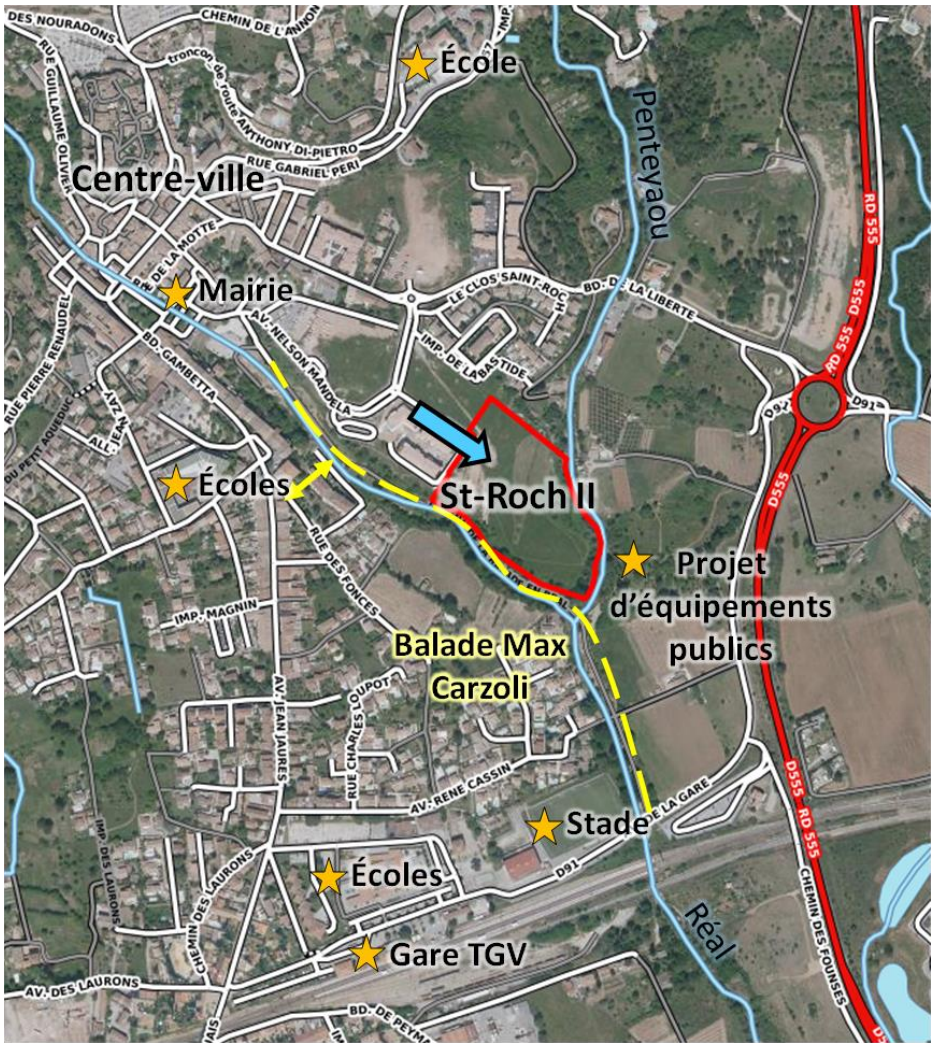
Le site de projet bénéficie d'une situation stratégique : en continuité du centre-ville de la commune des Arcs sur Argens, à 5 minutes à pied, 5 minutes en voiture de la gare TGV des Arcs et 10 minutes en voiture de l'autoroute A8 (échangeur n°36). Ce positionnement privilégié lui permet ainsi de se trouver en voiture, à 1h30 de Marseille, 50 minutes de Toulon, 20 minutes de Draguignan mais aussi, en train, à 4h45 de Paris et 6h30 de Lille.

Dessertes principales du site de projet



Le site de projet est accessible depuis l'impasse Simone Veil, dans le prolongement de l'avenue Nelson Mandela.

Accès au site de projet



Cette voie est bien dimensionnée, à double sens, d'une largeur de chaussée d'environ 6m, et bordée de part et d'autre de trottoirs.

Accès au site de projet depuis l'Impasse Simone Veil

Le chemin de la balade en Réal (promenade Max Carzoli) qui longe le site de projet au sud, permet de relier par voie douce le Théâtre de Verdure du centre-ville à la gare SNCF. Une passerelle piétonne ainsi qu'un escalier permettent également de relier la balade en Réal à la place de la Libération sur l'autre rive du Réal.

Balade Max Carzoli

Enjeux de renforcer les liaisons douces vers le centre ville et de désenclaver le site vers les secteurs d'intérêt en permettant la traversée des cours d'eau, raccorder le site avec les itinéraires doux existants.

3.2.2. Réseaux divers

► Eau potable

L'alimentation en eau de la commune se fait à partir de 4 points de prélèvement :

- Le forage de Peical alimente les quartier situés au Nord-Est de la commune, avec un débit exploitable de 36m3/h pour 900m3/j maximum ;
- Le forage de Fantroussières qui aliment le chemin des contes, la Ville Haute et le réservoir du Colombier par la distribution, avec un débit exploitable de 30m3/h pour 700m3/j maximum ;
- La source Sainte Cécile qui alimente en grande partie de centre-ville depuis le réservoir Ste-Cécile et alimente de réservoir du Colombier via la station du surpresseur des Moulins, avec un débit exploitable de 30m3/h pour 700m3/j maximum ;
- Le forage du Collet du Cyprès avec un débit exploitable de 27m3/h pour 600m3/j maximum ;

soit un total de 2900m3/j.

La distribution se fait à partir de 3 réservoirs d'un volume total de 2000m3 et d'un linéaire d'environ 70km de canalisations.

La commune a connu une période de sécheresse en 2023, avec la prise d'un arrêté préfectoral « crise sécheresse » du 17 août 2023 au 15 novembre 2023.

En 2023, la production propre de la commune des Arcs a été de 679 836m3. 2700m3 ont été achetés à la commune de Draguignan, et sur, la période juillet août , 7199 m3 d'eau ont été achetés à la commune de Taradeau, soit au total 689 735m3 produits ou achetés, pour 564 892m3 vendus. Le rendement, de 81,9% est légèrement au-dessus de la moyenne nationale.

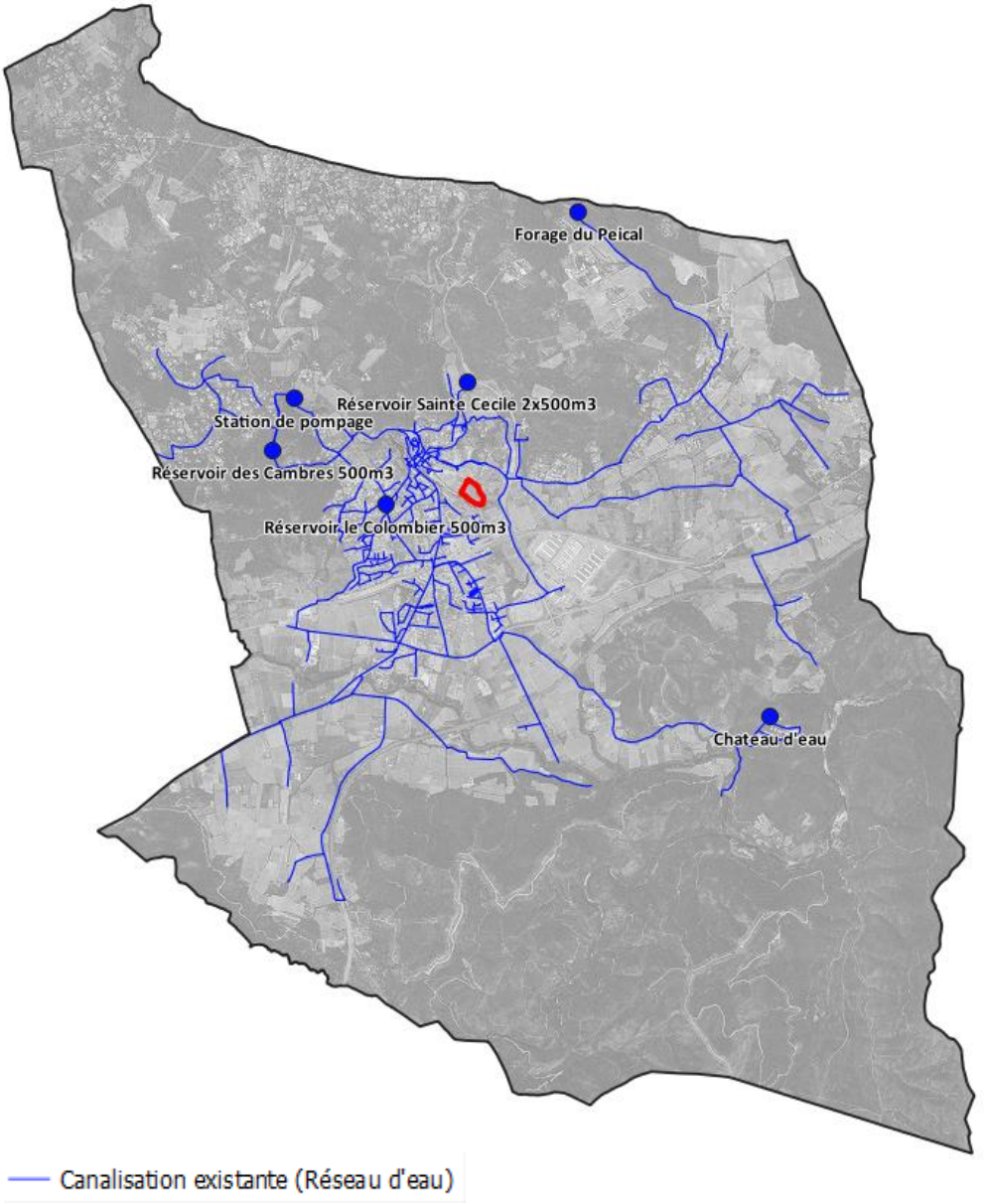
En 2023, le réseau dessert 4167 abonnés, soit 9501 habitants, avec une consommation moyenne de 135 m3/abonné, soit 165L/j/habitant.

En dehors de la période 2021-2024 qui a été exceptionnellement basse en terme d'absence de pluviométrie, les capacités des ressources sont suffisantes pour alimenter de nouveaux projets dans la limite de 300m3/j supplémentaires, soit environ 1800 habitants supplémentaires.

Des travaux ont été engagés pour améliorer certaines ressources et l'apport d'eau de secours des communes voisines. Des maillages avec les communes de Vidauban, Taradeau, Draguignan et Trans en Provence permettent déjà des échanges d'eau.

La qualité de l'eau est bonne sur la commune, avec de l'eau 100% conforme d'un point de vue microbiologique en 2021.

Réseau d'eau potable sur la commune des Arcs



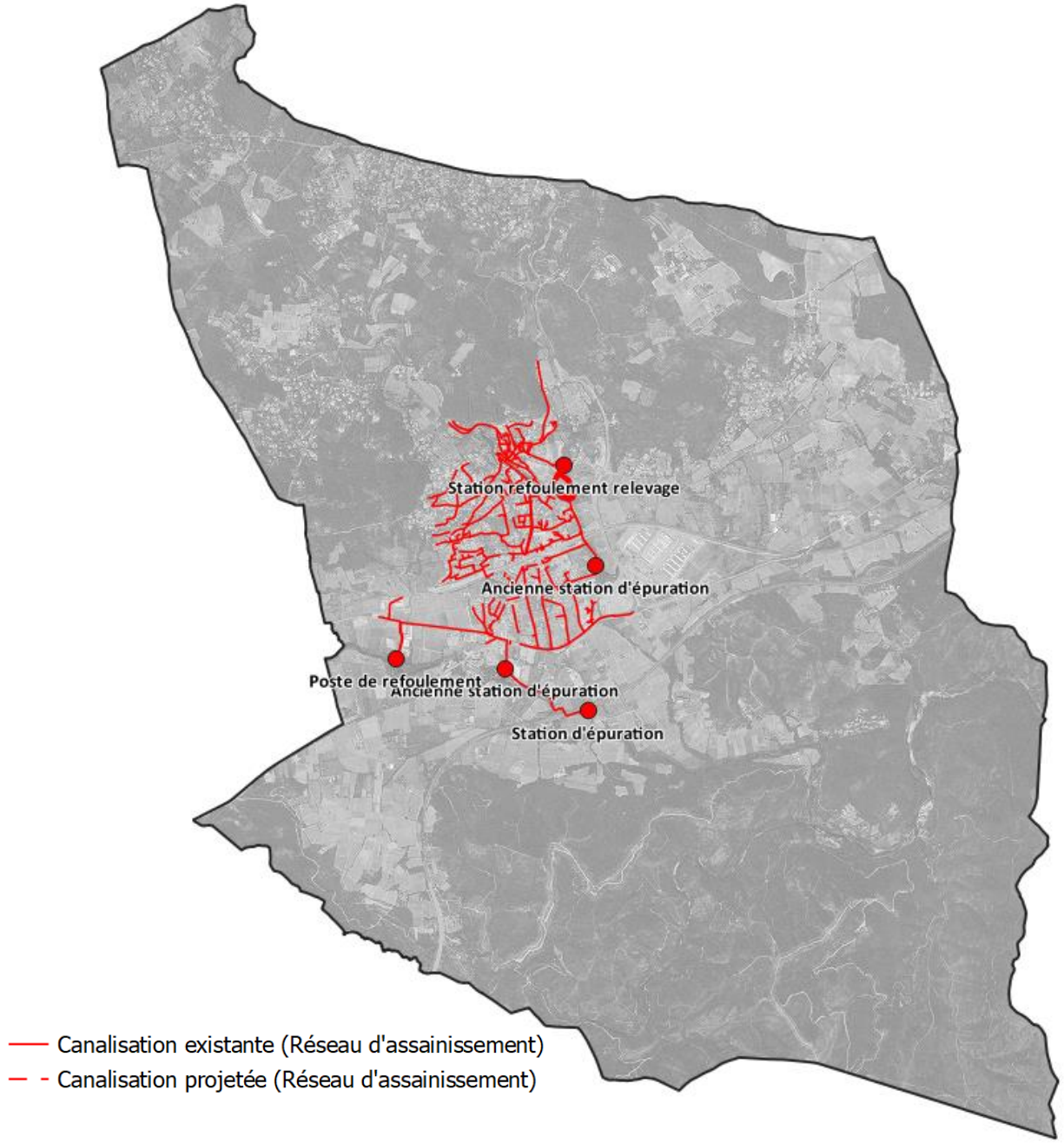
Le réseau d'eau potable a été tiré jusqu'au bord du site de projet lors de la réalisation de la phase 1 du projet de Saint Roch .

Réseau d'eau potable au niveau du secteur de projet

► Eaux usée : assainissement

Les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration de la Cognasse, qui peut traiter jusque 13000EH. Elle est donc capable de faire face à la population projetée par le PLU (8000 habitants à l'horizon 2025 selon le PLU).

Réseau d'assainissement sur la commune des Arcs



Le réseau d'assainissement a été tiré jusqu'au bord du site de projet lors de la réalisation de la phase 1 du projet de Saint Roch.

Réseau d'assainissement au niveau du secteur de projet

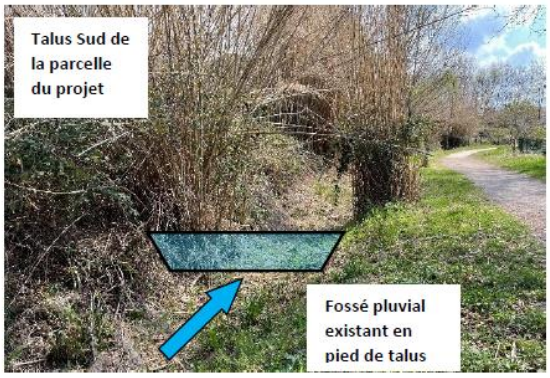
- **Eaux pluviales :**

Le secteur de Saint Roch II se situe à l'intersection de deux ruisseaux : le Réal et le Penteyaou. Le secteur de projet est en pente vers le sud-est, vers la confluence des deux ruisseaux.

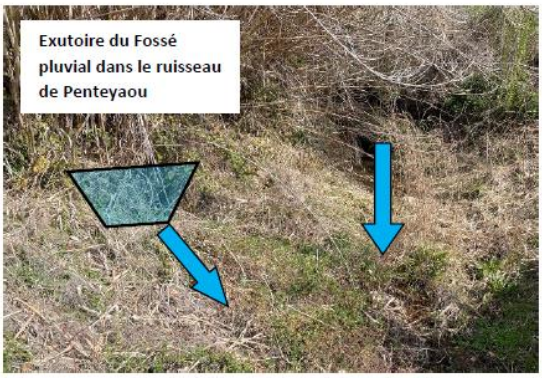
Photographies de l'exutoire et du fossé pluvial – Extrait de la notice hydrauliqueen annexe (I.C.I. Réseaux 04/2023)

Photographie 3 : Exutoire du projet en amont du chemin communal 01 (orientation sur figure 5)

Le terrain est dépourvu de réseau pluvial à l'exception d'un fossé de drainage en pied de talus au sud. Ce fossé collecte l'essentiel des eaux du bassin versant du projet. Le reste des eaux ruissèle directement dans le ruisseau de Penteyaou du vallon de Sainte Cécile. Ce fossé est de forme trapézoïdale avec une hauteur variable à l'axe de 0,50 cm en moyenne et 1,5 m de grande base en tête. Il débouche sur le ruisseau de Penteyaou (l'exutoire est encombré par la végétation et des embâcles).

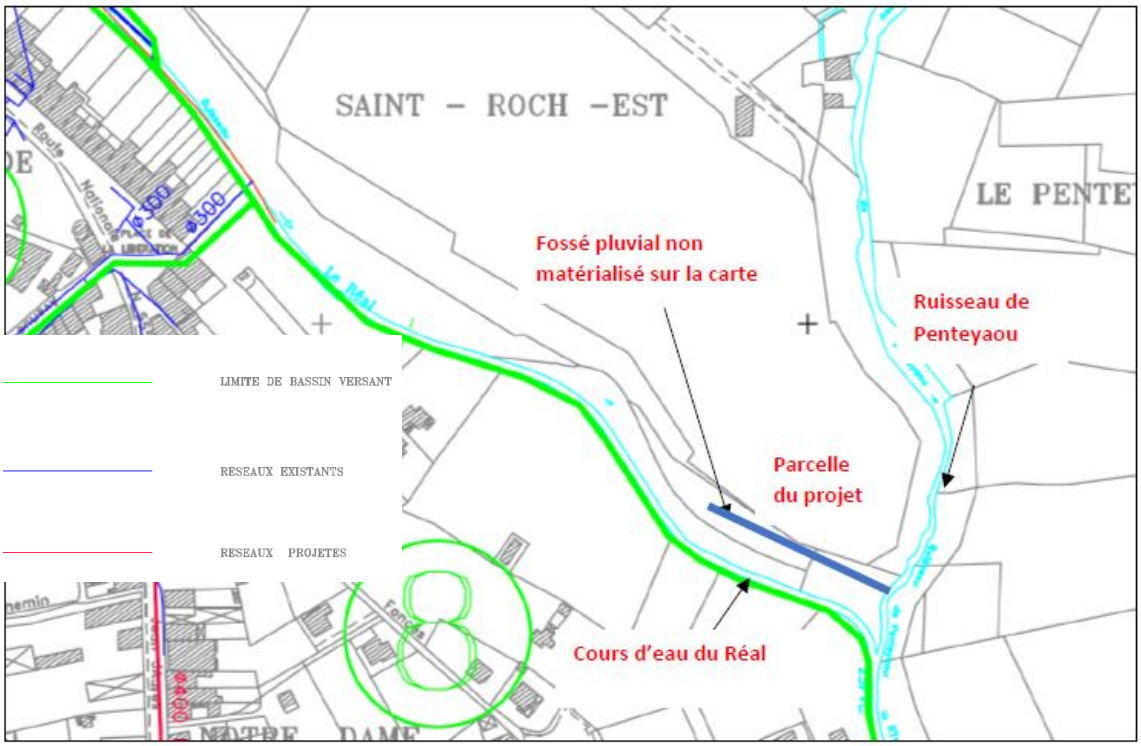


Photographie 5 : fossé pluvial en pied de talus sud de la parcelle du projet



Photographie 6 : débouché du fossé pluvial dans le ruisseau de Penteyaou

Réseau d'eau pluvial au niveau du secteur de projet – Extrait de la notice hydrauliue en annexe (I.C.I. Réseaux 04/2023)



Un enjeu de gestion des eaux pluviales, notamment pour ne pas nuire au fonctionnement et à la qualité des eaux du Réal identifié comme Espace Naturel Sensible.

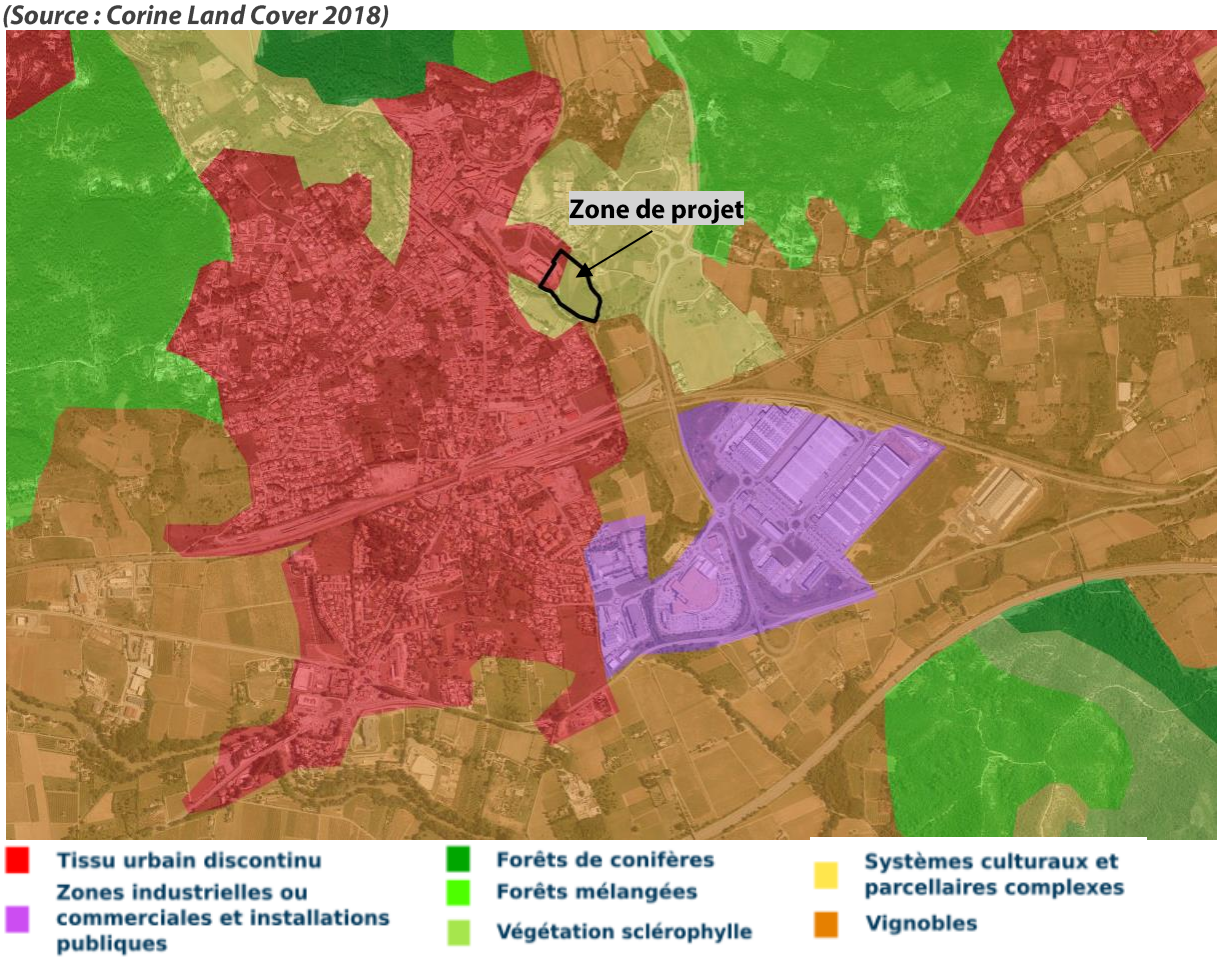
- **Autres réseaux :**

L'aménagement de la phase I du projet de Saint-Roch a permis d'amener tous les réseaux nécessaires au projet en bordure du site.

3.2.1. Occupation du sol

La zone de projet se situe dans le prolongement du tissu urbain avec les nouveaux logements en construction sur le secteur de St Roch. Elle est à l'interface entre l'urbanisation du centre village et les zones de boisement au Nord-Est et le vignoble au Sud-Est, séparé de ces espaces par un réseau routier important (D555). Le site est actuellement constitué d'une friche agricole.

Occupation du sol de la zone de projet et de ses abords
(Source : Corine Land Cover 2018)



3.3. Situation au regard des règles d'urbanisme

3.3.1. Situation sur le PLU en vigueur

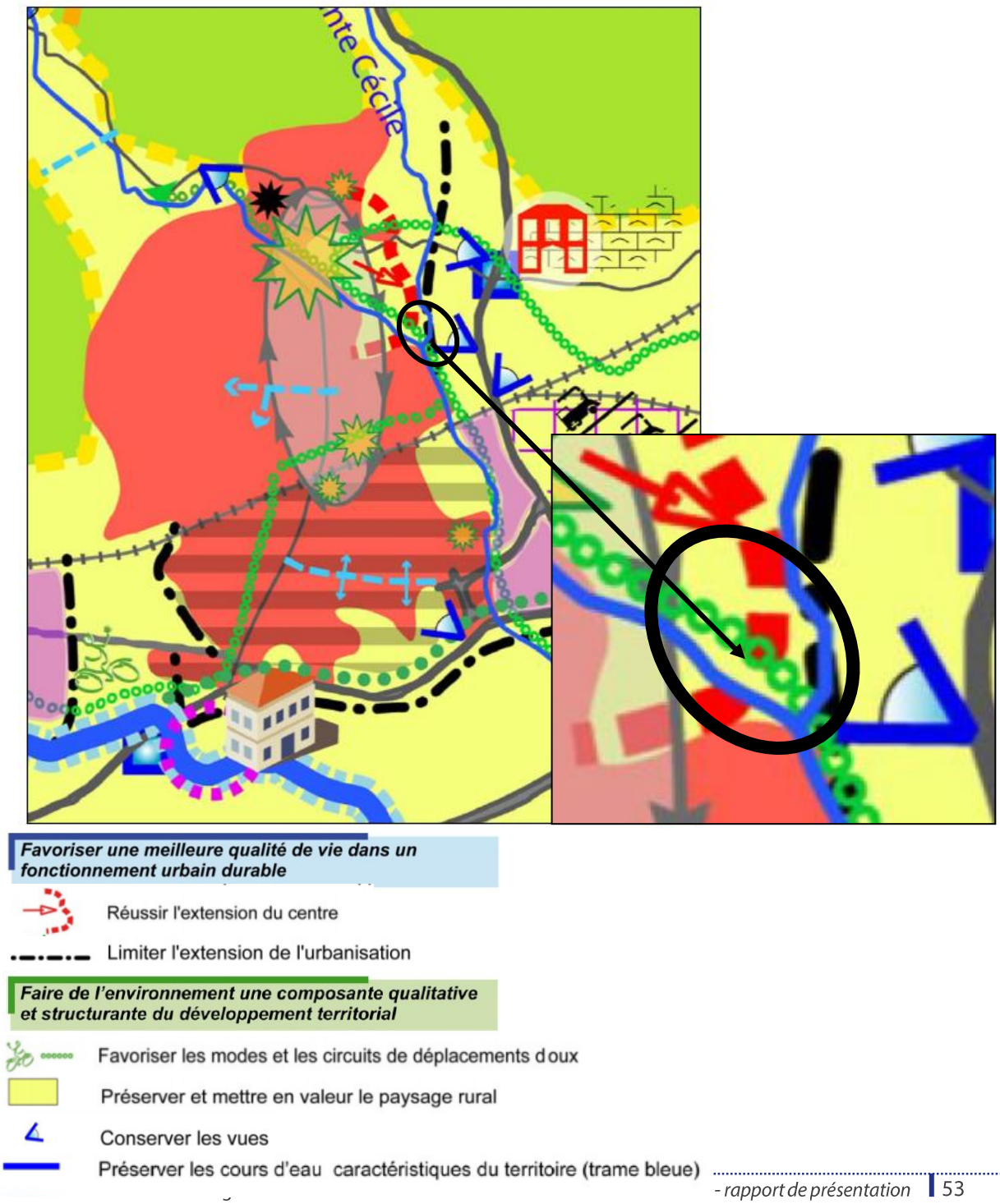
► Situation sur le PADD

Le secteur de projet est identifié au PADD comme un secteur d'extension du centre « à réussir », avec une limite d'urbanisation marquée par le ruisseau Penteyaou à l'est du site de projet.

Le site est encadré par deux cours d'eau à préserver. Une circulation douce à favoriser est identifiée en bordure du Réal, au sud du secteur de projet, qui correspond à l'emplacement réservé 105 identifié au règlement graphique.

Le PADD identifie également une vue à conserver vers le centre ancien depuis RD555/RD91.

Situation sur le PADD



Les vues à conserver depuis la RD555 (extrait de l'OAP)

Vues depuis la RD 555

► Situation sur le règlement

Le secteur de projet est situé à cheval sur les zones 1AUBb (ouverte) et 2AUBb (fermée), et concerné à la marge en périphérie par des zones naturelles N et NR du PLU. Une servitude de mixité sociale impose la réalisation de minimum 25% de logements sociaux pour les programmes de logements d'au moins 1200m² de surface de plancher au niveau du secteur de projet.

Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, définie principalement sur la zone 1AUBb, et ébauchée sur la zone 2AUBb.

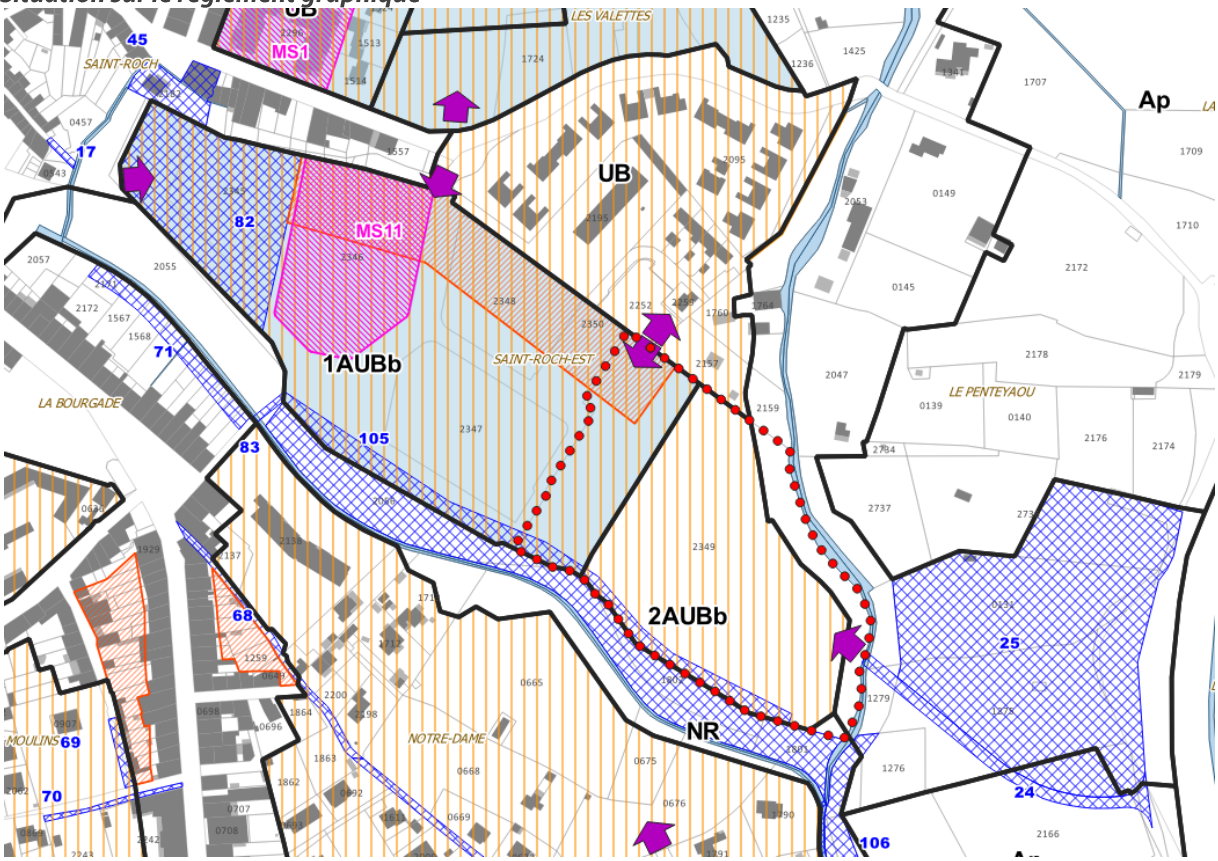
Il est concerné sur sa partie sud par l'emplacement réservé n°105 en bordure du Réal : « Principe d'un aménagement pour les modes doux (vélo, piéton) pour la balade en Réal ». La balade en Réal est actuellement déjà aménagée pour les modes doux. De l'autre côté du ruisseau Penteyaou à l'est, l'emplacement réservé 24 est situé en attente pour la création d'une voie de liaison entre la gare et la zone de Saint Roch, et un emplacement réservé n°25 qui prévoit l'aménagement d'un cimetière et d'un parc paysager.

Au nord-ouest du site, une zone non altus tollendi limite la hauteur des constructions à 10m à l'égout, afin de préserver les vues vers le village (hauteur limitée à 12m à l'égout dans le reste du secteur 1AUBb).

Deux servitudes de principe d'accès sont identifiées au règlement graphique : « Principe d'un accès Nord de la zone 2AUBb de Saint Roch », situé à l'est de la zone dans la continuité de l'emplacement réservé 24, et « Principe d'un accès Est de la zone 1AUBb de Saint Roch », situé au nord de la zone, dans l'axe d'un chemin de terre rejoignant le Boulevard de la Liberté.

La zone 1AUBb règlemente le CES à 25% maximum, la hauteur à 12m maximum, et impose un coefficient d'espaces verts de pleine terre de minimum 40% dont 10% sur les espaces collectifs.

Situation sur le règlement graphique



Site de projet Saint Roch II

Limite de zone ou de secteur

Emplacement Réservé

Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Zone non altus tollendi

Secteur de mixité sociale

Servitude au titre de l'article L 151-41 du CU (mixité sociale)

Principe d'accès

► Situation sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

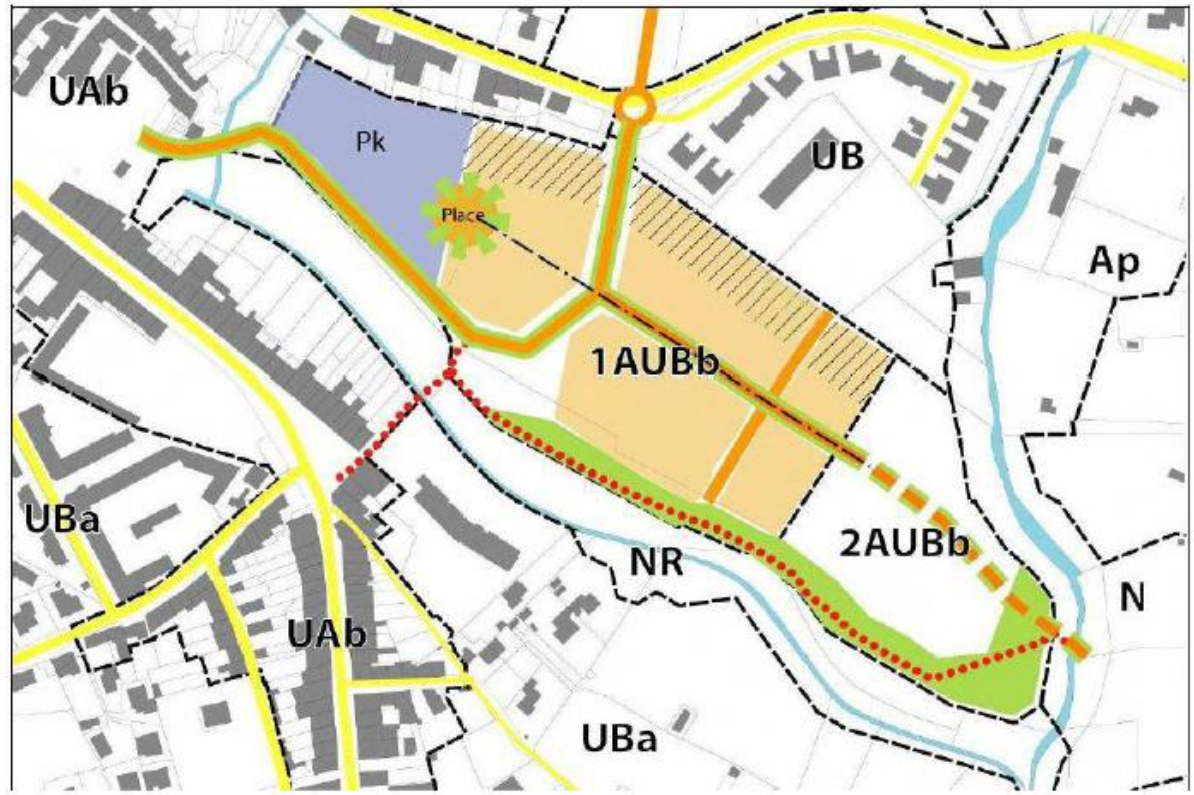
Le secteur de projet est concerné en partie par une OAP, définie sur la zone 1AUBb, avec laquelle le projet doit être compatible. Le prolongement de cette OAP a été esquissé sur la zone 2AUBb.

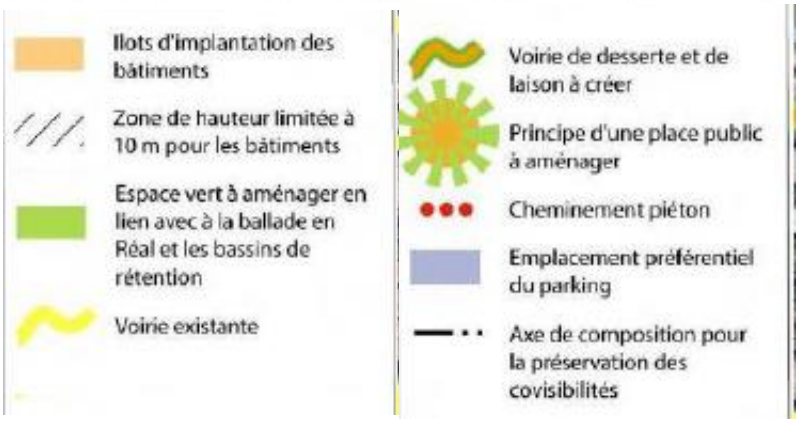
Cette OAP définit les principes d'aménagement suivants (les principes en italiques concernent uniquement la phase 1 du projet, déjà réalisée) :

- Mise en place d'un axe de composition permettant de créer des perspectives et préserver les cônes de vue vers le village

- Mise en place de voies structurantes végétalisées et aménagées pour les circulations douces : (piétons, vélos…) contribuant par ailleurs au fonctionnement du centre-ville
- Permettre le franchissement du Réal :
    - au Sud pour favoriser la continuité des liaisons interquartiers : futur cimetière notamment et maillage du territoire en circulation douce
    - *à l'Ouest par une liaison piétonne avec la place de la Libération et ses commerces via une passerelle*
- *Réservation d'un emplacement pour un grand parking.*
- *Principe d'un espace public de type place.*
- Traitement du rebord du plateau en parc linéaire avec une large promenade
- *Création d'un rond-point en interface avec le projet de Saint Roch Nord.*
- Création sur la partie « basse » (2AUBb) d'un espace vert de loisir et des bassins de rétention paysagers

Situation sur l'OAP

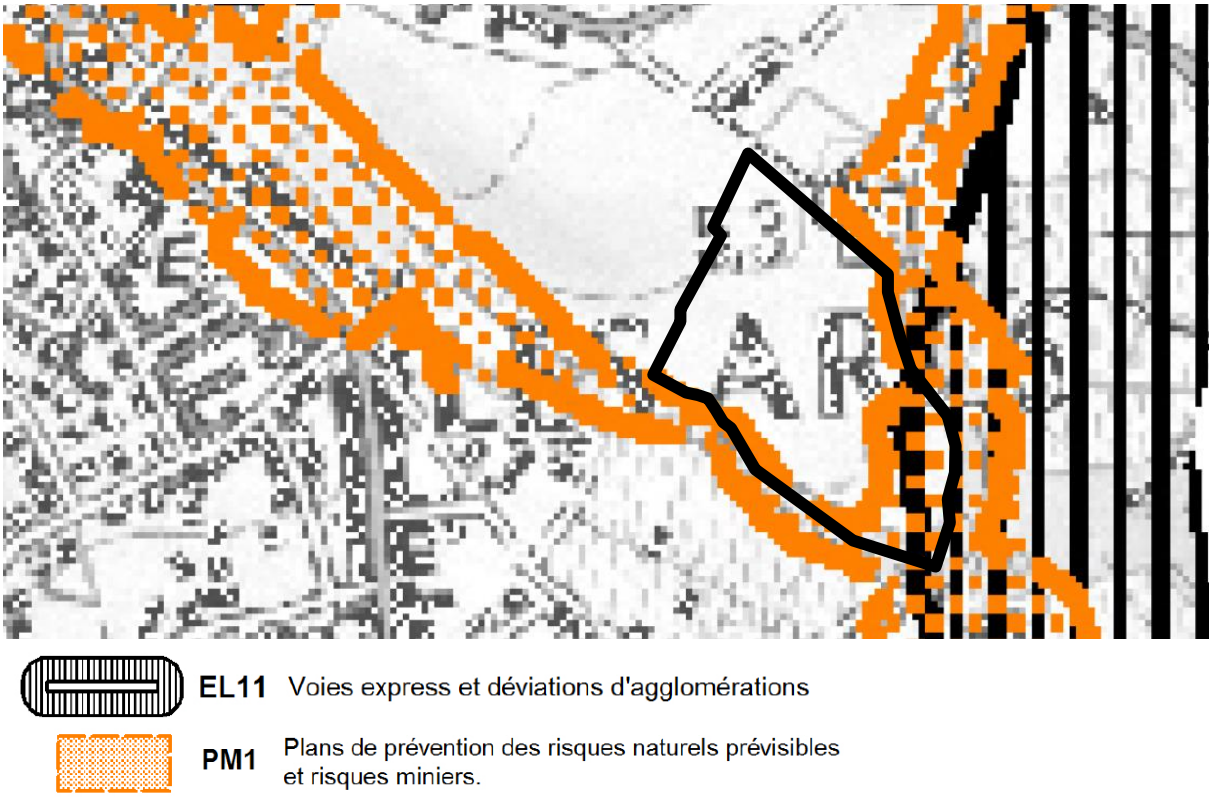




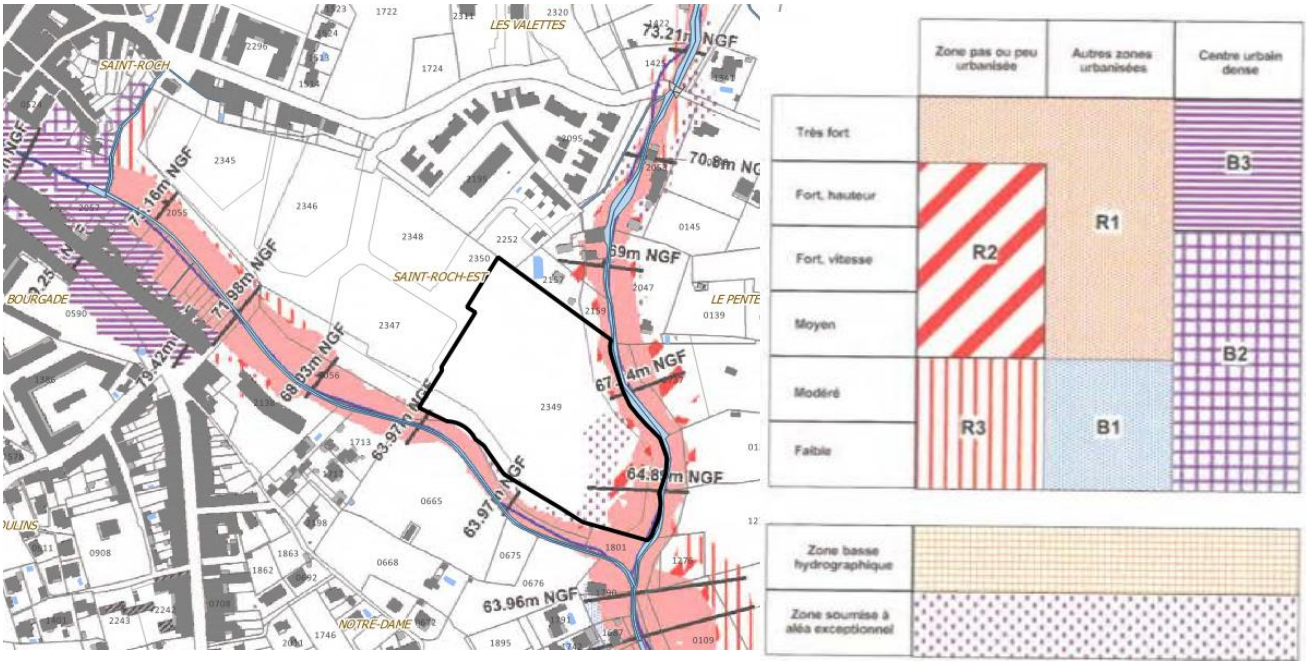
3.3.2. Les servitudes d'utilité publique

Le secteur de projet est concerné par deux servitudes d'utilité publiques : la servitude EL11, qui interdit aux riverains de créer un accès sur la RD555, et la servitude PM1, qui concerne sur ce secteur le PPRi de l'Argens et du Réal (zones R1 et R2 à la marge, où les nouvelles constructions sont interdites, et aléa exceptionnel à l'est, où sont interdits les établissements de gestion de crise, accueillant une population sensible, ou ERP de plus de 1500 personnes, et impose une hauteur du premier plancher à 0,40m au dessus de la cote de référence). Par ailleurs, le PPRi impose une marge inconstructible de 30m par rapport au bord haut de la berge des ruisseaux.

Situation sur les servitudes d'utilité publique



Situation sur le PPRi


SAINT-ROCH
LES VALETTES
SAINT-ROCH-EST
LE PENTE
BOURGADE
NOTRE-DAME
73.21m NGF
70.8m NG
69m NGF
67.4m NGF
64.87m NGF
63.96m NGF
Zone pas ou peu urbanisée
Autres zones urbanisées
Centre urbain dense
Très fort
Fort, hauteur
Fort, vitesse
Moyen
Modéré
Faible
R1
R2
R3
B1
B2
B3
Zone basse hydrographique
Zone soumise à aléa exceptionnel

4. Analyse de l'état initial de l'environnement

4.1. Environnement physique

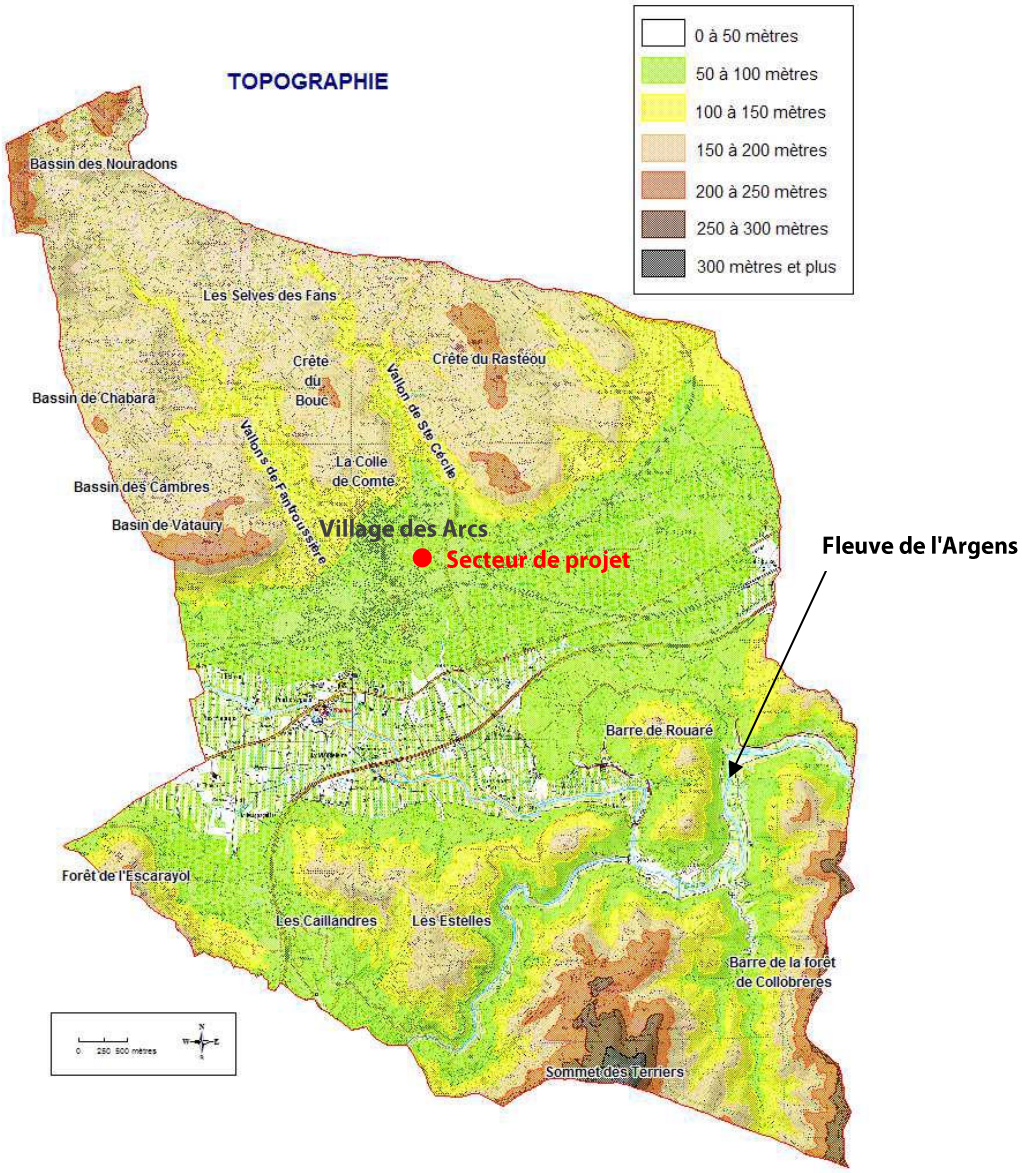
4.1.1. Topographie

La commune des Arcs - d'une superficie de 5 417 hectares - s'inscrit entre le plateau calcaire du centre Var au Nord et le massif des Maures au Sud. Le territoire est marqué par la prédominance de la forêt qui couvre 60% de la superficie communale.

La topographie de la commune est mouvementée, l'altitude variant entre 20 m au droit du fleuve de l'Argens à 356 m au Sud dans le massif des Maures.

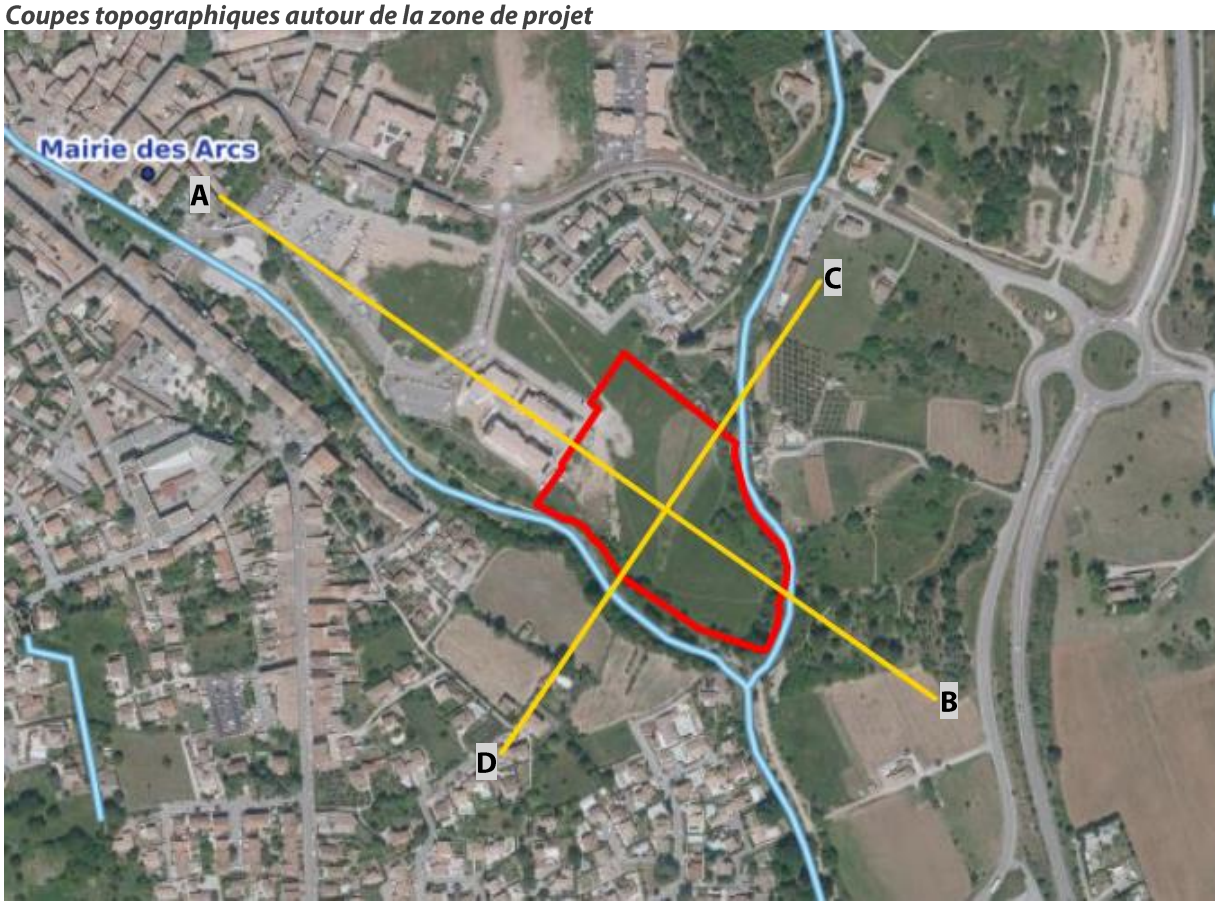
Le secteur de Saint Roch s'inscrit à l'Est du centre-ville de la commune. Le secteur est caractérisé par sa proximité avec l'urbanisation à l'Ouest et un environnement viticole au Nord-Est, Est et Ouest (parcelle à proximité immédiate) marqué par la végétation des collines calcaires et des forêts de type feuillus.

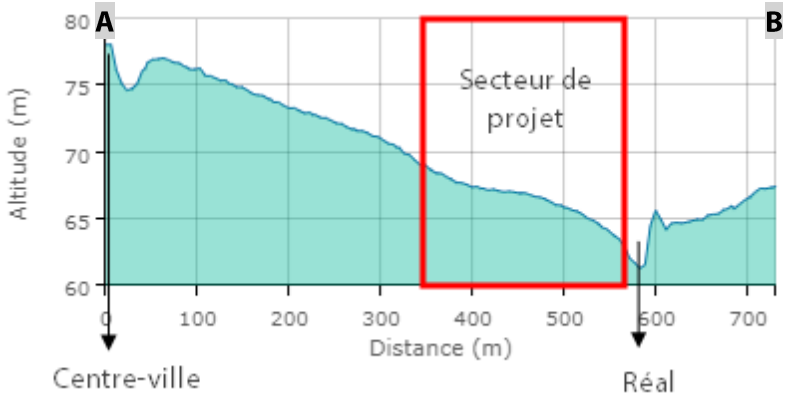
Carte topographique (source : Rapport de présentation PLU Les Arcs, approuvé le 29 mai 2013)

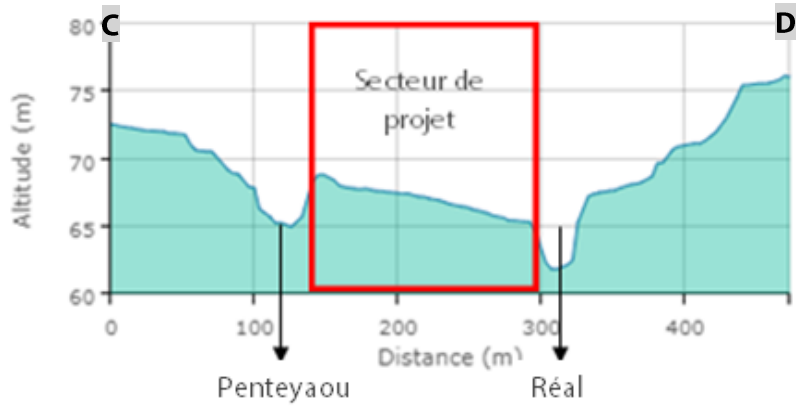


La zone de projet s'inscrit entre 60 et 70 m d'altitude. Elle observe une pente vers le sud-est, vers la confluence du Réal et du Pentayaou.

Coupes topographiques autour de la zone de projet







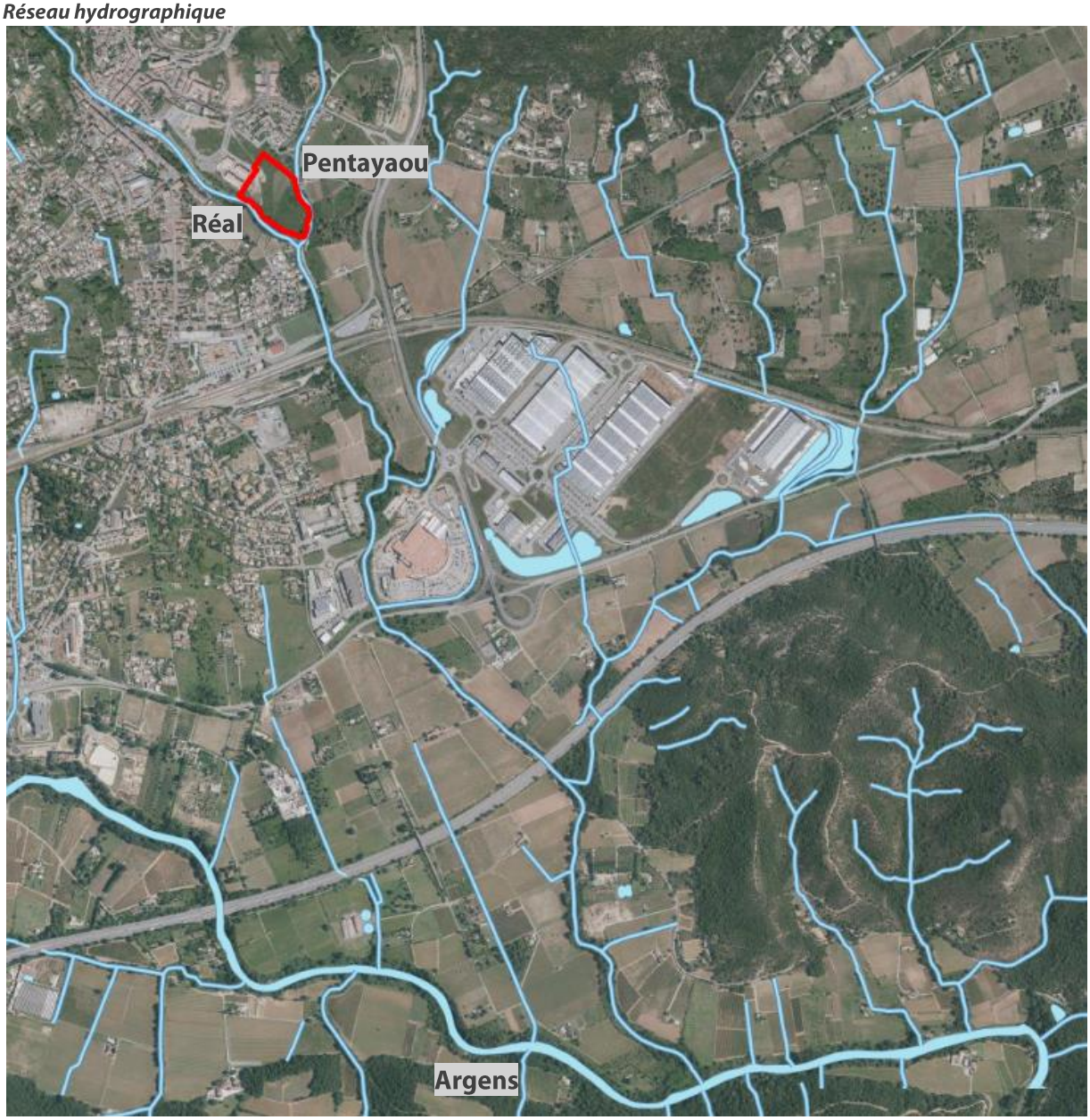
4.1.1. Les sols

Le secteur de projet se localise à la croisée de sols de nature calcisols et fluviosols. La nature argilo-calcaire des sols confère des avantages en termes de drainage et perméabilité par la diversité des matériaux (sables, cailloux, argile). Les sols sont de types alluviaux qui ce qui permet de limiter l'argilification, de ce fait le terrain n'est que moyennement exposé aux risques de gonflement des argiles.

4.1.2. Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune s'articule autour du fleuve de l'Argens et son principal affluent la rivière de l'Aille (provenant du massif des Maures au Sud). Ils sont alimentés par un réseau de cours d'eau temporaires de talweg, ainsi que par quelques ruisseaux permanents. Le fleuve de l'Argens traverse la commune d'est en ouest et se situe à plus de 4 kilomètres de la zone de projet.
Le secteur de projet est bordé à l'Ouest par un bras principal du ruisseau le Réal et à l'Est par un ruisseau secondaire, le Pentayaou, qui se jette dans le Réal au sud est du secteur de projet.

Réseau hydrographique



4.1.3. Masses d'eaux souterraines

La zone de projet s'étend au droit de la nappe d'eau souterraine "*Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-pays provençal*" (FRDG169). Cette masse d'eau est à dominante sédimentaire. La nappe se recharge principalement par l'infiltration des eaux de pluie.

La zone de projet s'étend au droit de la nappe d'eau souterraine "formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant - Pays provençal » (FRDG520).

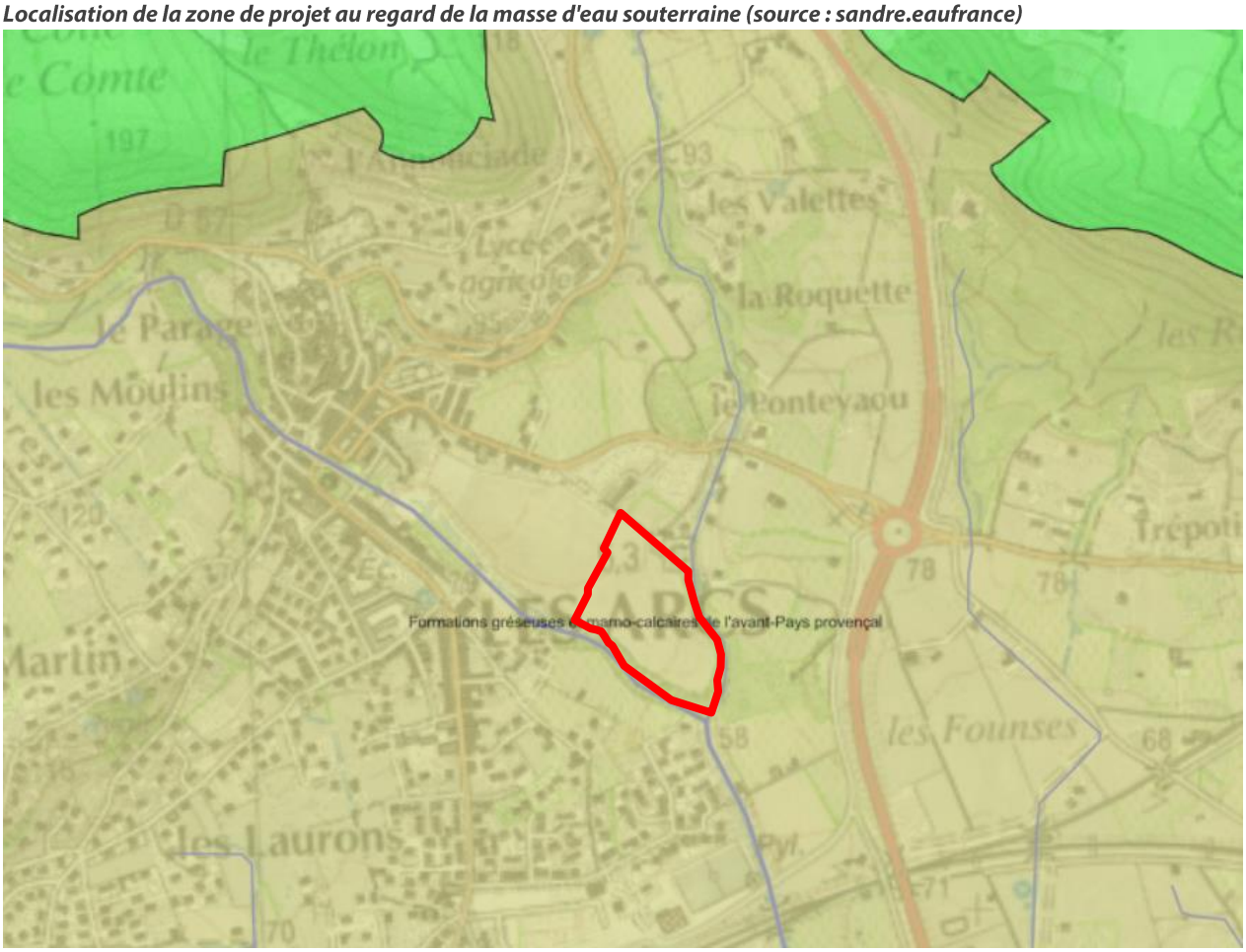
Cette masse d'eau constitue un faible intérêt local aquifère compte tenu de son caractère imperméable dû à la forte compartimentation des terrains et matériaux qui la composent : grès, argilites, pélites. Elle représente une réserve renouvelable marginale du territoire donc les terrains argilo-calcaires limitent l'écoulement. Elle constitue un domaine hydrogéologique et non un système aquifère. De ce fait, elle est dépourvue d'aquifère majeur reconnu contrairement à la masse d'eau Calcaires et dolomies du Muschelkalk de la région de Draguignan qui la jouxte.

La vulnérabilité de la nappe à la pollution est faible malgré les milieux fissurés par les grés, pélites et les marno-calcaires et la possibilité de karstification de certaines séries du domaine. La masse d'eau est peu vulnérable à la pollution en sub-surface notamment par sa faible perméabilité (<10-6m/s) et de sa formation peu aquifère.

Globalement, les formations géologiques de cette masse d'eau sont peu aquifères. Les contributions aux cours d'eau superficiels et zones humides sont donc très faibles et localisées.

L'état chimique et quantitatif de la nappe d'eau est jugé bon en 2015.

Localisation de la zone de projet au regard de la masse d'eau souterraine (source : sandre.eaufrance)



Enjeux Environnement physique :

Le secteur du projet s'inscrit sur un périmètre urbain et rural de par sa proximité avec le centre-ville et élevé en un point d'altitude comprise entre 60-70m. Il est entouré par des ensembles boisés et forestiers qui assurent une certaine discrétion au site.

Le domaine est bordé par le Réal et un bras de ruisseau secondaire.

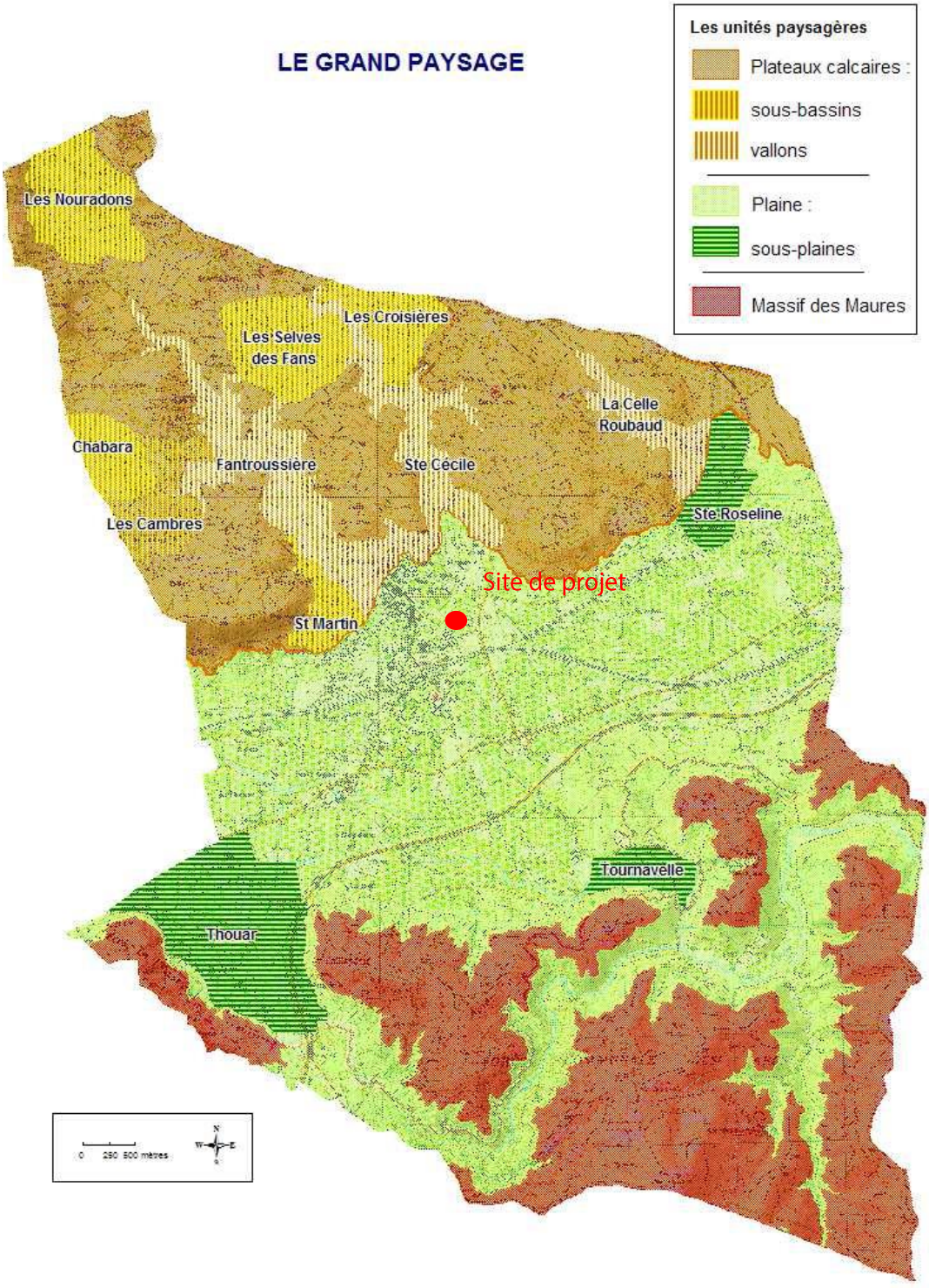
La zone de projet s'inscrit sur la masse d'eau souterraine au droit de la masse d'eau souterraine "formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-pays provençal" peu vulnérable aux pollutions sub-surface mais protégée par la DCE contre la pollution d'origine agricole et pour la préservation de l'environnement et de la santé publique.

4.2. Contexte paysager et sensibilités

4.2.1. Inscription du site dans le grand paysage

Le territoire communal des Arcs-sur-Argens est partagé entre 3 unités paysagères : le massif calcaire (composé de nombreuses sous-unités paysagères), la grande plaine et les Maures.

Localisation des unités paysagères sur le territoire des Arcs



La zone de projet appartient à l'unité paysagère « la Plaine »

L'unité paysagère de la plaine se définit par :

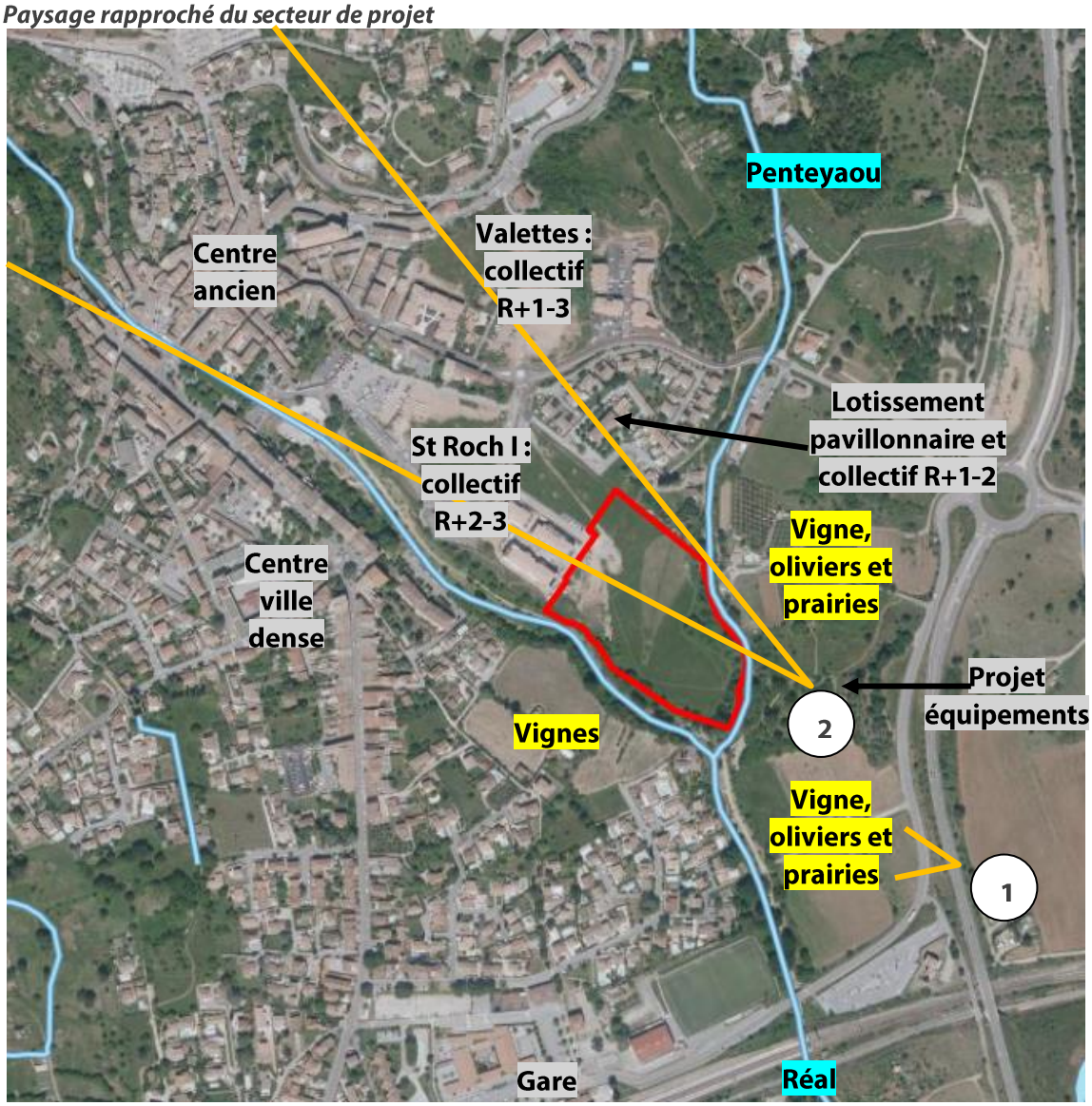
- L'homogénéité des pratiques culturales, en grande partie tournées vers la viticulture,
- Le mitage relativement contenu, à part aux environs immédiats de l'agglomération,
- La faiblesse des mouvements de relief au sein de la plaine, permettant des visées assez lointaines et des covisibilités de piémont à piémont,
- La présence de limites boisées claires au Nord et au Sud.

Principal lieu d'urbanisation de la commune, cette unité paysagère présente d'importants enjeux relatifs au développement urbain des Arcs vers l'Ouest, l'Est et le Sud. En effet, le développement du village des Arcs passe par une consommation d'espaces agricoles au cœur même de la plaine. Il paraît donc primordial de favoriser l'insertion paysagère des zones de constructions nouvelles par un traitement paysager spécifique.

4.2.2. Sensibilité paysagère à l'échelle du paysage rapproché

Le secteur de Saint-Roch constitue une dent creuse dans la continuité du centre-ville, séparées des secteurs agricoles (vignes, oliviers et prairies) au sud et à l'est, par les ruisseaux du Réal et du Penteyaou.

Paysage rapproché du secteur de projet



Le secteur de projet est perceptible, notamment depuis l'axe de la RD555, légèrement en surplomb. Cet axe offre une vue sur le secteur de projet, masqué en partie par la ripisylve du Réal, avec en arrière plan l'opération Saint Roch I, et ses immeubles et R+3, et le centre-ville des Arcs, marqué en particulier par la Tour Sarrasine et l'Église Saint-Jean-Baptiste.

Vue sur le secteur de projet depuis la RD555 (1)

Vue sur le site de projet depuis le projet d'équipements (2)

Enjeux paysagers : nuls à l'échelle du grand paysage. À l'échelle du paysage rapproché, il faudra veiller à préserver la vue sur le centre-ancien des Arcs sur Argens, notamment la tour Sarrasine et l'Église Saint-Jean-Baptiste, depuis la RD555 et depuis le projet d'équipements publics, en encadrant la hauteur des futurs bâtis.

4.3. Contexte écologique

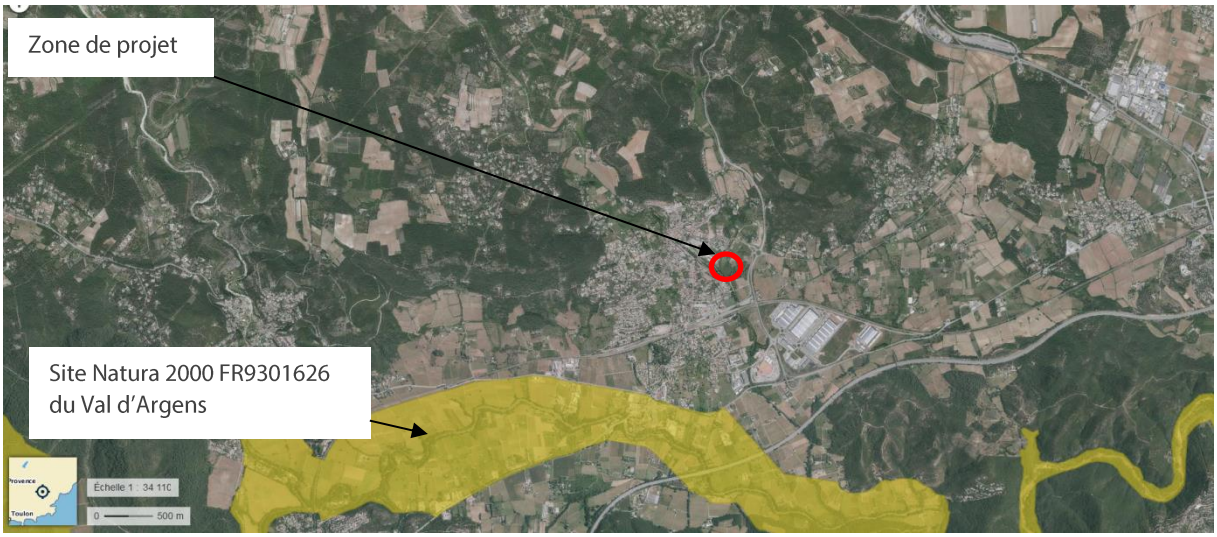
4.3.1. Périmètres environnementaux

Les terrains visés par le projet d'urbanisation se situent en dehors de tous périmètres attestant d'enjeux environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000 ...).

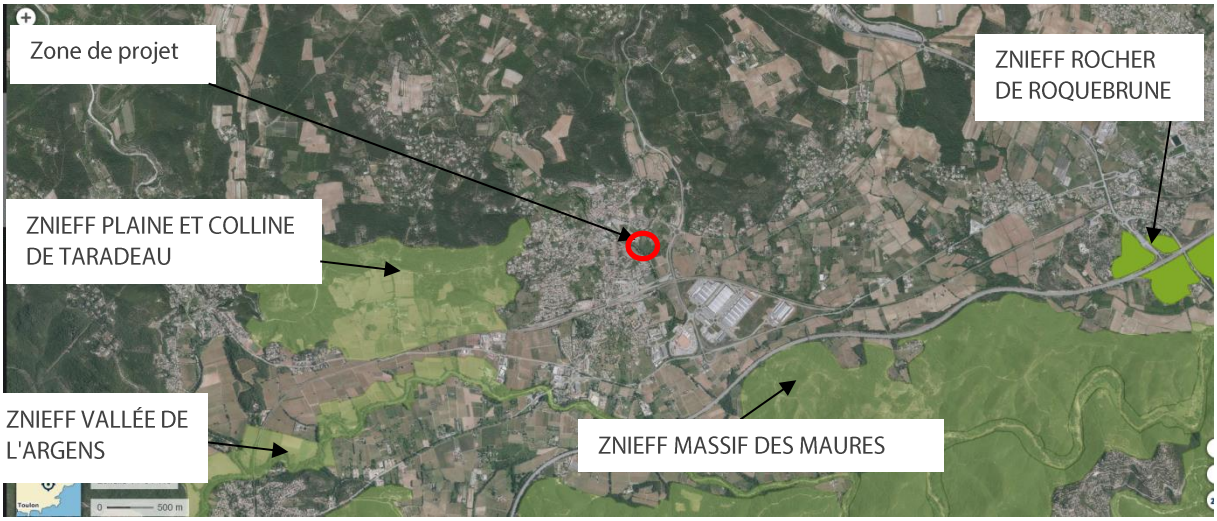
Les périmètres environnementaux les plus proches, se situent à plus de 1,5 kilomètres de la zone de projet :

- Le site Natura 2000 FR9301626 du Val d'Argens à 2km au Sud de la zone de projet
- La ZNIEFF n°930020265 Plaine et colline de Taradeau à 1,5km à l'Ouest de la zone de projet
- La ZNIEFF n°930012479 de la Vallée de l'Argens à 2km au Sud de la zone de projet
- La ZNIEFF n°930012516 du Massif des Maures à 1,6km au Sud-Est de la zone de projet

Sites Natura 2000 autour de la zone de projet



ZNIEFF autour de la zone de projet



Le site de projet est par ailleurs situé en bordure d'un espace naturel sensible, situé sur le Réal et sa ripisylve.

Espace naturel sensible

4.3.2. Autres éléments de connaissance

La commune des Arcs se localise en marge du massif des Maures. Elle s'inscrit dans l'aire de répartition de la Tortue d'Hermann en France et, à ce titre, est donc concernée par le Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann. Le territoire communal a donc un rôle à jouer dans la protection de l'espèce et de son habitat.

Dans le cadre du Plan National d'Actions Tortue d'Hermann 2009-2014, une carte de sensibilité de la Tortue a été produite. Elle hiérarchise les sensibilités relatives à la Tortue d'Hermann au sein de son aire de répartition.

Cette carte est un outil de « porter à connaissance » et d'aide à la décision. Elle a vocation à servir de cadre pour orienter les actions en faveur de l'espèce mais aussi à être prise en compte dans la définition de plans et programmes. Elle n'a pas la prétention d'être précise à l'échelle parcellaire dans la mesure où elle fait pour partie appel à des extrapolations.

4 niveaux de sensibilité sont renseignés :

- Sensibilité majeure : ces territoires constituent les noyaux majeurs de population, les plus denses, viables et fonctionnels. Ce sont les territoires sur lesquels se concentrent les efforts de conservation ;

- Sensibilité notable : ces territoires comportent des noyaux fonctionnels, mais de densité moindre que les zones de sensibilité majeure. Ce sont des territoires sur lesquels doivent se concentrer les efforts de restauration ;

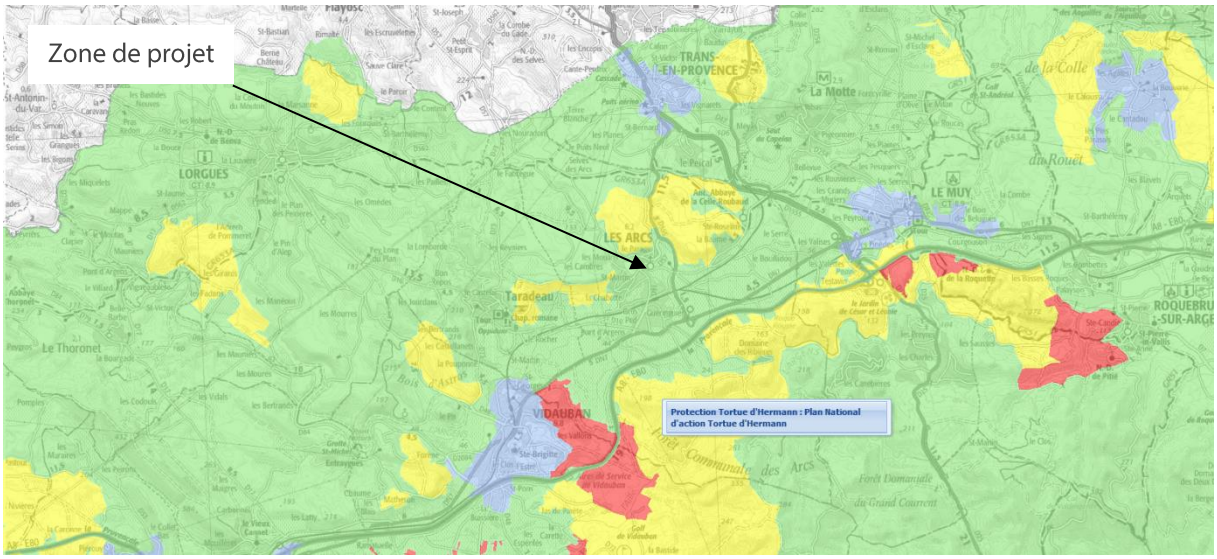
- Sensibilité moyenne à faible : Ces territoires constituent une matrice intercalaire entre les noyaux, appelée également répartition diffuse. Il s'agit de territoires où l'espèce est présente, mais généralement en faible densité ou de densité non évaluée. Ce sont des territoires sur lesquels doivent se concentrer des efforts de prospection ;

- Sensibilité très faible : sur ces territoires, la présence de populations de Tortue d'Hermann n'a pu être démontrée. Il s'agit généralement soit de zones urbaines ou périurbaines (présence sporadique possible d'individus) soit de zones échantillonnées (plusieurs passages) n'ayant pas révélé la présence de l'espèce. Il n'est cependant pas complètement exclu que des noyaux de population de faible étendue ou de faibles effectifs soient présents dans ces zones bleues, situées sur l'aire de répartition de la Tortue d'Hermann.

La carte de sensibilité Tortue d'Hermann faite dans le cadre du PNA a été produite en 2010. La production de cette carte était un objectif du PNA en faveur de la Tortue d'Hermann pour la période 2009-2014.

La réalisation de cette carte a donc été faite à partir de données (occupation du sol et données de présence d'espèce) antérieures à 2010. La carte de sensibilité a été produite à partir d'extrapolation des densités relatives (nombre de tortues trouvées par heure) dans la zone potentielle de présence de la Tortue d'Hermann dans le Var. Elle dépend donc d'un effort de prospection ciblé sur des sites de comptage.

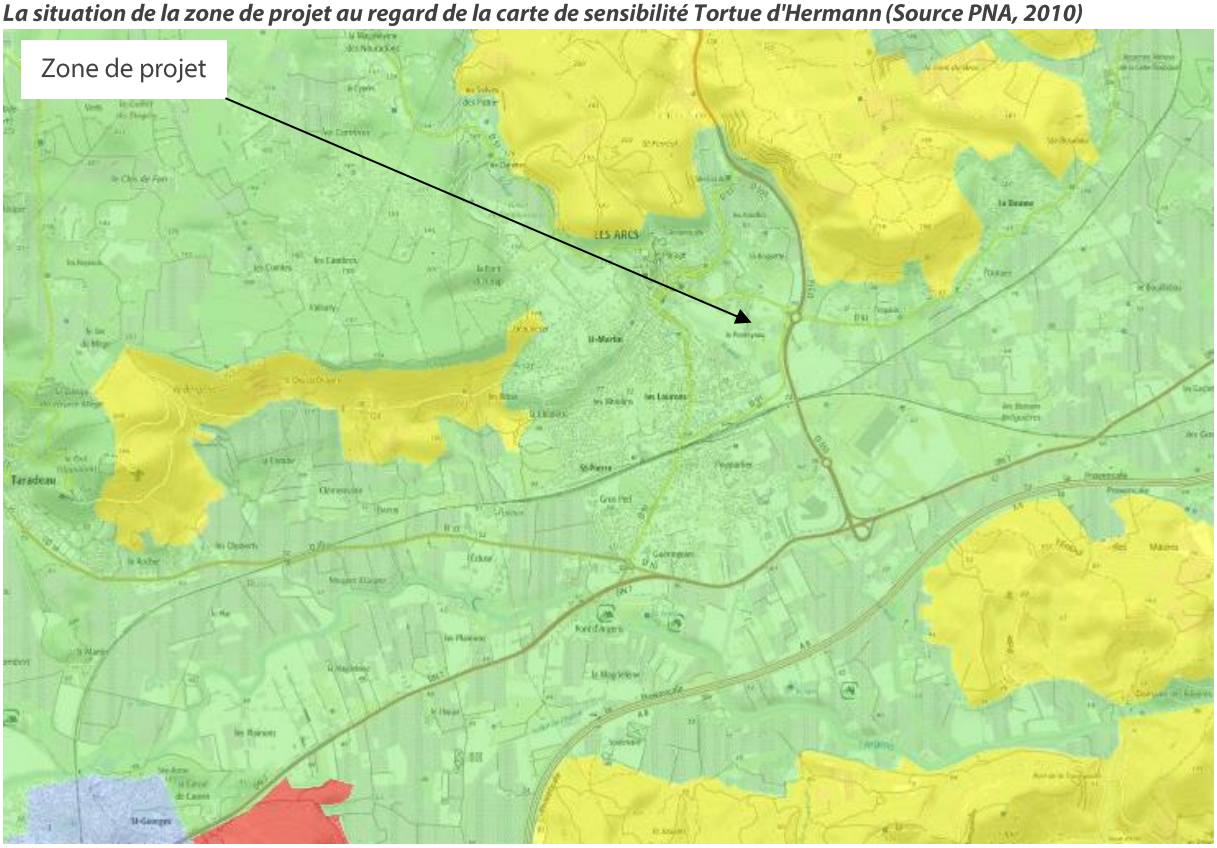
La situation des Arcs au regard de la carte de sensibilité Tortue d'Hermann (Source PNA, 2010)



Il ressort que le territoire communal est en zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann pour partie. L'espèce est donc potentiellement présente sur presque tout le territoire communal mais possiblement en densité faible. Selon les modalités de prise en compte de la Tortue et de ses habitats dans les projets d'aménagement (DREAL PACA, 2010), « sur les espaces encore

naturels, les aménagements doivent être réduits au minimum. Les zones déjà aménagées doivent être prioritairement utilisées et densifiées. »

La situation de la zone de projet au regard de la carte de sensibilité Tortue d'Hermann (Source PNA, 2010)



Il ressort que le cœur de la zone de projet est en zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann et que les espaces périphériques proches sont également en zone de sensibilité moyenne à faible.

4.3.1. Visites de terrain par les écologues

Le site a fait l'objet de 3 passages d'experts écologues en date des :

- le 17 juin pour le groupe Flore et Tortue d'Hermann
- les 26 mai et 22 juillet pour le groupe Faune dont la Tortue d'Hermann

Calendrier des prospections

Date	**Heure**	**Durée**	**Groupes visés**	**Expert écologue intervenant**	**Condition météo**	**Bilan terrain, Commentaire**
Cumul :		*Cumul :*				
3	**Début --> Fin**	*1:30:00*				
26-mai	10h00 --> 11h30	1:30:00	**Reptiles (centré Tortue d'Hermann)** Oiseaux (en dehors des horaires favorables) Gites potentiels à Chiro sur la ripisylve → Recensement sps **Parcours des lisières, ratissage de l'aire de projet par aller-retour régulier**	Raoul Marichy	**T°C :** matin : 19°C midi : 20°C **Couverture nuageuse :** ciel dégagé **Précipitation : /** **Brouillard : /** **Vent :** pas de vent ressenti moyen : 5km/h maximal : 10km/h direction : -->S **Pression :** 1018,1hPa **Nébulosité :** 3 **Humidité :** 32%	Conditions météo propices pour les prospections reptiles Conditions optimales Aucune observation
17-juin	09h00 --> 12h00	03:00:00	**Reptiles (centré Tortue d'Hermann)** Description des habitats et recherche de flore à enjeu →Recensement sps **Parcours des lisières, ratissage de l'aire de projet par aller-retour régulier** **Description des habitats naturels de l'aire de projet**	Clémentine Gombault	**/**	Conditions météo propices pour les prospections reptiles
22-juillet	10h00 --> 12h00	02 :00 : 00	**Reptiles (centré Tortue d'Hermann)** Oiseaux (mais en dehors des horaires favorables)	Raoul Marichy	**T°C :** matin : / midi : / **Couverture nuageuse :** ciel dégagé	Conditions météo propices pour les prospections

			Gites potentiels à Chiro sur la ripisylve Recensement sps **Parcours des lisières, ratissage de l'aire de projet par aller-retour régulier**		**Précipitation : /** **Brouillard : /** **Vent :** pas de vent ressenti **Pression :** **Nébulosité :** **Humidité :**	Conditions satisfaisantes, températures estivales en augmentation Aucune observation

4.3.2. Habitats naturels au droit de la zone de projet

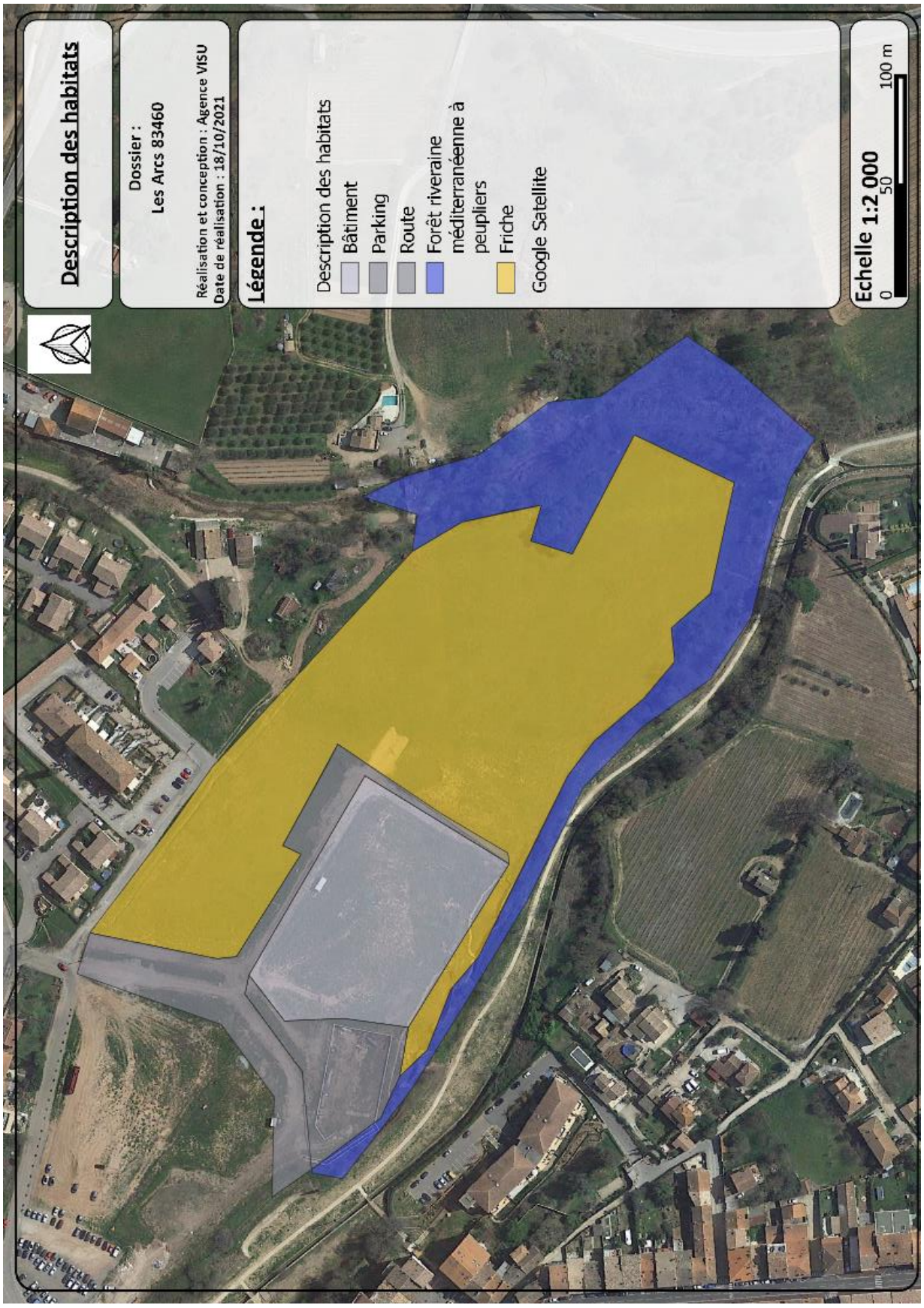
La parcelle 2349 est une friche culturale cultivée depuis plus d'un demi-siècle et abandonnée depuis plusieurs années. La flore est donc assez pauvre et typique des anciennes cultures avec de nombreuses espèces rudérales (l'avoine domine accompagnée d'érigerons, fenouil, plantain, ravenelle, orge des rats, liseron, chardons).

Photographie de la friche au mois de juin 2021

Cet habitat ne présente pas d'importants enjeux écologiques. Néanmoins les bordures sud, en écotone avec la ripisylve, sont soumises à des remontées hydriques qui créent des micro-habitats humides présentant des prêles. A partir de la flore et de la photo-interprétation des images satellites, cette zone humide a été délimitée et est représentée dans les figures suivantes.

A gauche : écotone à prêles entre la friche et la forêt riveraine méditerranéenne à peupliers ; A droite : forêt riveraine méditerranéenne à peupliers qui longe au sud la parcelle (juin 2021)

Description des habitats sur la parcelle et en périphérie



Zone humide observée sur la parcelle

La parcelle 2349 est entourée d'une forêt riveraine méditerranéenne de peupliers qui borde le Réal et remonte vers un talweg (cours d'eau temporaire) par le Nord-est de la parcelle étudiée. Les principales espèces arborées sont le noisetier, le sorbier, le peuplier blanc, le laurier sauce, le chêne blanc, le peuplier tremble, le noyer et le frêne. Ces arbres sont accompagnés d'arbustes : cornouiller sanguin, saules, érables, prunellier, sorbiers et d'un cortège d'espèces inféodées aux zones humides : salicaire, orties, menthe, fougères, prêles. Cet habitat a un rôle fonctionnel important notamment dans la régulation des flux hydriques du Réal en période des fortes pluies automnales ou printanières.

Caractérisation des habitats sur la parcelle et en périphérie

Localisation	Habitats	Code EUNIS	Enjeux de conservation	Surface (ha)
Parcelle 2349	Friche	I1.5	Nul	2,7
Périphérie	Bâtiment	J1	Nul	0,8
	Parking	J4.2	Nul	0,2
	Route	J4.2	Nul	0,5

Enfin, une attention est portée sur le fait que les prospections ont mis en avant la présence de zone humide en périphérie de l'aire de projet. Conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide est soumise à déclaration (de 0,1 à 1 ha) ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau. Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (Art. L.211-1 du code de l'environnement). A cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides. Il affirme le principe selon lequel la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général.

Il souligne que les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux doivent prendre en compte l'importance de la conservation, l'exploitation et la gestion durable des zones humides qui sont au cœur des politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations.

4.3.3. Flore au droit de la zone de projet

La liste des espèces de flore connues et observées sur la commune des Arcs fait état de la présence de 723 espèces (Source : Silène PACA, janvier 2020). Si la plupart de ces espèces sont relativement communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection. Néanmoins, les exigences écologiques de ces espèces d'intérêt patrimonial ne correspondent pas aux conditions de la zone de projet.

Enfin, plusieurs espèces envahissantes ont également été mises en évidence sur le territoire de la commune.

La flore du secteur de projet est commune, aucune espèce protégée n'a été observée sur la parcelle.

Une espèce exotique envahissante a été observée : le mimosa (Accacia dealbata).

4.3.4. Faune au droit de la zone de projet

► Oiseaux

Les outils de participation collaboratifs permettent d'obtenir un listing d'espèces contactées sur le territoire communal par différents observateurs.

La liste des oiseaux observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de 154 espèces en 2021.

Liste des oiseaux observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée	Nidification
Accenteur mouchet (*Prunella modularis*)	2021	
Aigle botté (*Aquila pennata*)	2018	
Aigrette garzette (*Egretta garzetta*)	2021	
Alouette des champs (*Alauda arvensis*)	2004	
Alouette lulu (*Lullula arborea*)	2021	certaine (16)
Ardeidae indéterminé (*Ardeidae sp.*)	2012	
Autour des palombes (*Accipiter gentilis*)	2020	certaine (16)
Balbuzard pêcheur (*Pandion haliaetus*)	2011	
Bec-croisé des sapins (*Loxia curvirostra*)	2013	possible (2)
Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*)	2019	
Bécasseau indéterminé (*Calidris / Limicola / Tryngites sp.*)	2017	
Bécasseau variable (*Calidris alpina*)	2011	
Bécassine des marais (*Gallinago gallinago*)	2020	
Bergeronnette des ruisseaux (*Motacilla cinerea*)	2021	certaine (50)
Bergeronnette grise (*Motacilla alba*)	2021	certaine (13)
Bergeronnette printanière (*Motacilla flava*)	2016	
Bergeronnette printanière (M.f.flava) (*Motacilla flava flava*)	2011	
Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*)	2018	
Bondrée apivore (*Pernis apivorus*)	2020	probable (7)
Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*)	2021	possible (3)
Bouvreuil pivoine (*Pyrrhula pyrrhula*)	2012	
Bruant fou (*Emberiza cia*)	2020	
Bruant proyer (*Emberiza calandra*)	2021	probable (5)
Bruant zizi (*Emberiza cirlus*)	2021	certaine (19)
Busard cendré (*Circus pygargus*)	2007	
Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*)	2021	
Busard indéterminé (*Circus sp.*)	2011	
Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*)	2016	
Buse variable (*Buteo buteo*)	2021	certaine (16)
Canard colvert (*Anas platyrhynchos*)	2021	certaine (13)
Canard indéterminé (*Anatidae sp.*)	2012	
Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*)	2021	certaine (13)

Chevalier culblanc (*Tringa ochropus*)	2017	
Chevalier gambette (*Tringa totanus*)	2020	
Chevalier sylvain (*Tringa glareola*)	2020	
Chevêche d'Athéna (*Athene noctua*)	2019	certaine (50)
Choucas des tours (*Corvus monedula*)	2021	certaine (19)
Chouette hulotte (*Strix aluco*)	2020	certaine (50)
Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*)	2017	
Cigogne noire (*Ciconia nigra*)	2012	
Cincle plongeur (*Cinclus cinclus*)	2020	possible (2)
Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*)	2021	probable (7)
Cisticole des joncs (*Cisticola juncidis*)	2020	certaine (16)
Corneille mantelée (*Corvus cornix*)	2011	
Corneille noire (*Corvus corone*)	2021	certaine (14)
Coucou geai (*Clamator glandarius*)	2013	certaine (13)
Coucou gris (*Cuculus canorus*)	2021	certaine (50)
Échasse blanche (*Himantopus himantopus*)	2020	
Effraie des clochers (*Tyto alba*)	2015	certaine (50)
Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*)	2018	certaine (13)
Épervier d'Europe (*Accipiter nisus*)	2021	certaine (50)
Étourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*)	2021	certaine (16)
Faisan de Colchide (*Phasianus colchicus*)	2021	possible (3)
Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*)	2021	certaine (19)
Faucon d'Eléonore (*Falco eleonorae*)	2016	
Faucon hobereau (*Falco subbuteo*)	2018	probable (40)
Faucon indéterminé (*Falco sp.*)	2011	
Faucon kobez (*Falco vespertinus*)	2021	
Faucon pèlerin (*Falco peregrinus*)	2021	possible (2)
Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*)	2021	certaine (50)
Fauvette mélanocéphale (*Sylvia melanocephala*)	2021	certaine (19)
Fauvette passerinette (*Sylvia cantillans*)	2021	certaine (50)
Fauvette pitchou (*Sylvia undata*)	2018	probable (8)
Foulque macroule (*Fulica atra*)	2017	certaine (13)
Gallinule poule-d'eau (*Gallinula chloropus*)	2020	certaine (14)

Geai des chênes (*Garrulus glandarius*)	2021	certaine (14)
Gobemouche noir (*Ficedula hypoleuca*)	2013	
Goéland leucophée (*Larus michahellis*)	2021	possible (30)
Grand Corbeau (*Corvus corax*)	2017	certaine (50)
Grand Cormoran (*Phalacrocorax carbo*)	2020	
Grand Gravelot (*Charadrius hiaticula*)	2013	
Grand-duc d'Europe (*Bubo bubo*)	2018	probable (7)
Grande Aigrette (*Casmerodius albus*)	2021	
Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*)	2018	probable (40)
Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*)	2021	certaine (50)
Grive draine (*Turdus viscivorus*)	2021	probable (5)
Grive mauvis (*Turdus iliacus*)	2011	
Grive musicienne (*Turdus philomelos*)	2021	
Grosbec casse-noyaux (*Coccothraustes coccothraustes*)	2020	possible (2)
Grue cendrée (*Grus grus*)	2021	
Guêpier d'Europe (*Merops apiaster*)	2021	certaine (14)
Héron cendré (*Ardea cinerea*)	2021	possible (30)
Héron garde-boeufs (*Bubulcus ibis*)	2020	
Héron pourpré (*Ardea purpurea*)	2017	
Hibou moyen-duc (*Asio otus*)	1998	certaine (19)
Hirondelle de fenêtre (*Delichon urbicum*)	2021	certaine (19)
Hirondelle de rivage (*Riparia riparia*)	2016	
Hirondelle de rochers (*Ptyonoprogne rupestris*)	2021	certaine (19)
Hirondelle rousseline (*Cecropis daurica*)	2021	certaine (16)
Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*)	2021	certaine (13)
Huppe fasciée (*Upupa epops*)	2021	certaine (19)
Hypolaïs polyglotte (*Hippolais polyglotta*)	2020	probable (40)
Linotte mélodieuse (*Carduelis cannabina*)	2017	possible (3)
Loriot d'Europe (*Oriolus oriolus*)	2021	certaine (14)
Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*)	2021	certaine (50)
Martinet à ventre blanc (*Apus melba*)	2016	
Martinet noir (*Apus apus*)	2021	certaine (19)
Merle noir (*Turdus merula*)	2021	certaine (16)
Mésange à longue queue (*Aegithalos caudatus*)	2021	certaine (13)
Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*)	2021	certaine (19)
Mésange charbonnière (*Parus major*)	2021	certaine (19)
Mésange huppée (*Lophophanes cristatus*)	2021	certaine (14)
Mésange noire (*Periparus ater*)	2020	
Milan noir (*Milvus migrans*)	2021	probable (10)
Milan royal (*Milvus milvus*)	2021	
Moineau domestique (*Passer domesticus*)	2021	certaine (14)
Moineau friquet (*Passer montanus*)	2020	certaine (14)
Mouette rieuse (*Chroicocephalus ridibundus*)	2020	
Outarde canepetière (*Tetrax tetrax*)	2009	probable (5)

Perdrix rouge (*Alectoris rufa*)	2017	certaine (50)
Perruche à collier (*Psittacula krameri*)	2020	
Petit Gravelot (*Charadrius dubius*)	2013	possible (2)
Petit-duc scops (*Otus scops*)	2021	certaine (19)
Pic épeiche (*Dendrocopos major*)	2021	certaine (50)
Pic épeichette (*Dendrocopos minor*)	2020	certaine (50)
Pic noir (*Dryocopus martius*)	2015	
Pic vert (*Picus viridis*)	2021	certaine (50)
Pie bavarde (*Pica pica*)	2021	certaine (16)
Pie-grièche à tête rousse (*Lanius senator*)	2005	certaine (14)
Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*)	2013	
Pigeon biset domestique (*Columba livia f. domestica*)	2021	certaine (50)
Pigeon ramier (*Columba palumbus*)	2021	certaine (19)
Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*)	2021	certaine (50)
Pinson du Nord (*Fringilla montifringilla*)	2018	
Pipit des arbres (*Anthus trivialis*)	2016	
Pipit farlouse (*Anthus pratensis*)	2021	
Pipit rousseline (*Anthus campestris*)	2018	possible (3)
Pouillot de Bonelli (*Phylloscopus bonelli*)	2013	probable (40)
Pouillot siffleur (*Phylloscopus sibilatrix*)	2013	
Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*)	2021	probable (40)
Râle d'eau (*Rallus aquaticus*)	2020	
Rapace indéterminé (*Falconiformes sp.*)	2018	
Rapace nocturne indéterminé (*Strigiformes sp.*)	2020	
Roitelet à triple bandeau (*Regulus ignicapilla*)	2021	certaine (19)
Roitelet huppé (*Regulus regulus*)	2020	
Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*)	2021	certaine (50)
Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*)	2021	certaine (50)
Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*)	2021	certaine (19)
Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*)	2021	certaine (16)
Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*)	2021	certaine (16)
Serin cini (*Serinus serinus*)	2021	certaine (13)
Sittelle torchepot (*Sitta europaea*)	2021	certaine (19)
Tadorne casarca (*Tadorna ferruginea*)	2005	
Tadorne de Belon (*Tadorna tadorna*)	2013	
Tarier des prés (*Saxicola rubetra*)	2020	
Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*)	2021	certaine (14)
Tarin des aulnes (*Carduelis spinus*)	2021	
Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*)	2021	probable (6)
Tourterelle turque (*Streptopelia decaocto*)	2021	certaine (18)
Traquet motteux (*Oenanthe oenanthe*)	2016	
Troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*)	2021	certaine (50)
Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*)	2016	
Venturon montagnard (*Serinus citrinella*)	2004	
Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*)	2021	certaine (13)

Si la plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection.

Au niveau du site de projet, les espèces sont communes et côtoient aisément l'être humain et milieux anthropisés voire dégradés (cortège d'oiseau de jardin et lisière de type Mésanges, Merle noir, Fauvette à tête noire, Rouge-gorge familier…).

► Insectes

La liste des insectes observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de :

	Faune PACA
Odonates	35
Orthoptères	5
Papillons de jour	52
Papillons de nuit	5
Hyménoptères	1
Mantes	2
Cigales	1
Punaises	3
Coléoptères	23
Névroptères	2
Araignées	1

Liste des odonates observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Aeschne affine (*Aeshna affinis*)	2020
Aeschne isocèle (*Aeshna isoceles*)	2020
Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*)	2013
Agrion mignon (*Coenagrion scitulum*)	2020
Anax empereur (*Anax imperator*)	2020
Brunette hivernale (*Sympecma fusca*)	2016
Caloptéryx hémorroïdal (*Calopteryx haemorrhoidalis*)	2021
Caloptéryx hémorroïdal (C.h.haemorrhoidalis) (*Calopteryx haemorrhoidalis haemorrhoidalis*)	2016
Caloptéryx occitan (*Calopteryx xanthostoma*)	2016
Cériagrion délicat (*Ceriagrion tenellum*)	2020
Crocothémis écarlate (*Crocothemis erythraea*)	2020
Gomphe gentil (*Gomphus pulchellus*)	1988
Gomphe semblable (*Gomphus simillimus*)	2013
Ischnure élégante (*Ischnura elegans*)	2016
Ischnure naine (*Ischnura pumilio*)	2020
Leste barbare (*Lestes barbarus*)	2013
Leste verdoyant méridional (*Lestes virens virens*)	2013
Leste vert (*Chalcolestes viridis*)	2020
Libellule déprimée (*Libellula depressa*)	2016
Libellule fauve (*Libellula fulva*)	2013
Naïade aux yeux bleus (*Erythromma lindenii*)	2016
Nymphe au corps de feu (*Pyrrhosoma nymphula*)	2021
Onychogomphe à crochets (*Onychogomphus uncatus*)	1990
Onychogomphe à pinces (*Onychogomphus forcipatus*)	2020
Onychogomphe à pinces méridional (*Onychogomphus forcipatus unguiculatus*)	2013
Orthétrum bleuissant (*Orthetrum coerulescens*)	2020
Orthétrum bleuissant (O.c.coerulescens) (*Orthetrum coerulescens coerulescens*)	2009
Orthétrum brun (*Orthetrum brunneum*)	2020
Orthétrum réticulé (*Orthetrum cancellatum*)	2020
Oxycordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*)	2016
Pennipatte blanchâtre (*Platycnemis latipes*)	2020
Pennipatte orangé (*Platycnemis acutipennis*)	2017
Sympétrum à nervures rouges (*Sympetrum fonscolombii*)	2020
Sympétrum méridional (*Sympetrum meridionale*)	2020
Sympétrum strié (*Sympetrum striolatum*)	2020

Liste des orthoptères observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Barbitiste méridional (*Barbitistes fischeri*)	2017
Courtilière des vignes (*Gryllotalpa vineae*)	2020
Dectique à front blanc (*Decticus albifrons*)	2020
Grande Sauterelle verte (*Tettigonia viridissima*)	2020
Magicienne dentelée (*Saga pedo*)	2013

Liste des papillons de jour observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Amaryllis de Vallantin (Ocellé de la canche) (*Pyronia cecilia*)	2020
Argus (Azuré) bleu céleste (*Lysandra bellargus*)	2021
Argus vert (*Callophrys rubi*)	2021
Aurore (*Anthocharis cardamines*)	2021
Aurore de Provence (*Anthocharis euphenoides*)	2021
Azuré commun (*Polyommatus icarus*)	2021
Azuré de Lang (A. de la luzerne) (*Leptotes pirithous*)	2020
Belle Dame (*Vanessa cardui*)	2016
Brun des pélargoniums (*Cacyreus marshalli*)	2020
Chevron blanc (*Hipparchia fidia*)	2021
Citron (*Gonepteryx rhamni*)	2013
Citron de Provence (*Gonepteryx cleopatra*)	2021
Collier de corail (*Aricia agestis*)	2021
Cuivré commun (*Lycaena phlaeas*)	2020
Demi-deuil (*Melanargia galathea*)	2021
Diane (*Zerynthia polyxena*)	2021
Flambé (*Iphiclides podalirius*)	2020
Gazé (*Aporia crataegi*)	2013
Hespérie de l'alcée (Grisette) (*Carcharodus alceae*)	2020
Hespérie de la houque (*Thymelicus sylvestris*)	2020
Hespérie des sanguisorbes (*Spialia sertorius*)	2020
Hespérie du chiendent (*Thymelicus acteon*)	2021
Hespérie du marrube (*Carcharodus floccifera*)	2021
Hespérie faux-tacheté (H. de l'aigremoine) (*Pyrgus malvoides*)	2020
Leptidea indéterminé (*Leptidea sp.*)	2020
Machaon (*Papilio machaon*)	2021
Marbré de Cramer (*Euchloe crameri*)	2020
Marbré-de-vert (*Pontia daplidice*)	2016
Mégère (Satyre) (*Lasiommata megera*)	2020
Mélitée de Fruhstorfer (*Melitaea celadussa*)	2020
Mélitée des centaurées (*Melitaea phoebe*)	2016
Mélitée du plantain (*Melitaea cinxia*)	2021
Mélitée orangée (*Melitaea didyma*)	2021
Morio (*Nymphalis antiopa*)	2021
Myrtil (*Maniola jurtina*)	2021
Pacha à deux queues (*Charaxes jasius*)	2020

Paon du jour (*Aglais io*)	2021
Petit Nacré (*Issoria lathonia*)	2013
Piéride de l'ibéride (*Pieris mannii*)	2021
Piéride de la rave (*Pieris rapae*)	2021
Piéride de la rave / de l'ibéride (*Pieris rapae / mannii*)	2020
Piéride du chou (*Pieris brassicae*)	2010
Piéride du navet (*Pieris napi*)	2016
Procris (Fadet commun) (*Coenonympha pamphilus*)	2020
Robert-le-diable (C-blanc) (*Polygonia c-album*)	2021
Silène (*Brintesia circe*)	2021
Souci (*Colias crocea*)	2020
Sylvain azuré (*Limenitis reducta*)	2021
Tabac d'Espagne (*Argynnis paphia*)	2021
Thècle (Thécla) du kermès (*Satyrium esculi*)	2021
Tircis (*Pararge aegeria*)	2021
Vulcain (*Vanessa atalanta*)	2021

Liste des papillons de nuit observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Arlequinette jaune (*Acontia trabealis*)	2019
Ecaille striée (*Coscinia striata*)	2019
Noctuelle en deuil (*Tyta luctuosa*)	2020
Zygène du bugrane (*Zygaena hilaris*)	2020
Zygène rubiconde (*Zygaena erythrus*)	2020

Liste des hymènoptères observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Frelon asiatique (*Vespa velutina*)	2020

Liste des mantes observées sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Empuse pennée (*Empusa pennata*)	2020
Mante religieuse (*Mantis religiosa*)	2019

Liste des cigales observées sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Cigale grise (*Cicada orni*)	2020

Liste des punaises observéss sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Graphosome d'Italie (Punaise arlequin) (*Graphosoma italicum*)	2020
Nezara viridula	2021
Rhynocoris erythropus	2020

Liste des coléoptères observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Agapanthe du chardon (*Agapanthia cardui*)	2016
Anthaxia (Anthaxia) thalassophila	2011
Bembidion allongé (*Bembidion elongatum*)	2012
Bembidion articulé (*Bembidion articulatum*)	2012
Bembidion genei	2012
Bembidion tetracolum tetracolum	2012
Cétoine dorée (*Cetonia aurata*)	2020
Chrysomèle couleur de laiton (*Chrysolina oricalcia*)	2011
Clytus rhamni	2016
Coccinelle à sept points (*Coccinella (Coccinella) septempunctata*)	2021
Heterocerus fenestratus	2011
Lébia à épaulettes (*Lebia scapularis*)	2011
Lepture à deux fascies (*Stenurella bifasciata*)	2016
Lepture à suture noire (*Stenurella melanura*)	2017
Lionychus à quatre taches (*Lionychus quadrillum*)	2012
Melanophthalma maura	2012
Microlestes minutulus	2012
Paederidus ruficollis	2012
Philonthus quisquiliarius	2012
Plagiodère versicolore (*Plagiodera versicolora*)	2012
Stenopterus rufus	2016
Tachys bistriatus	2012
Tachyura parvula	2011

Liste des névroptères observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Ascalaphe loriot (*Libelloides ictericus*)	2020
Ascalaphe soufré (*Libelloides coccajus*)	2021

Liste des araignées observéss sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Heriaeus hirtus	2020

La plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes.

Les orthoptères fréquentent davantage les zones naturelles ouvertes et enherbées pour les alors que les odonates se retrouvent principalement à proximité de milieux humides et/ou aquatiques.

Dès lors, seules des espèces communes à très communes, peu exigeantes sur la qualité de leur habitat naturel (milieux anthropisés proches de zone d'activités et de zones de travaux) peuvent fréquenter la zone de projet.

Reptiles

La liste des reptiles observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de 13 espèces.

Liste des reptiles observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)	2018
Couleuvre à échelons (*Zamenis scalaris*)	2021
Couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspessulanus*)	2020
Couleuvre vipérine (*Natrix maura*)	2020
Lézard à deux raies (L. vert occidental) (*Lacerta bilineata*)	2021
Lézard des murailles (*Podarcis muralis*)	2020
Lézard ocellé (*Timon lepidus*)	2021
Orvet fragile (*Anguis fragilis*)	2020
Reptile indéterminé (*Reptilia sp.*)	2012
Seps strié (*Chalcides striatus*)	2016
Tarente de Maurétanie (*Tarentola mauritanica*)	2018
Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*)	2020
Trachémyde écrite (Tortue de Floride) (*Trachemys scripta*)	2021

Si la plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection.

Les espèces d'intérêt patrimonial connues sur la commune (faune PACA et Silène) ne fréquentent pas les milieux identifiés sur ce site.

La tortue d'Hermann

La Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni hermanni*) est présente en France uniquement en Corse et dans le Var. Situées en limite de répartition occidentale, ses populations varoises sont particulièrement menacées notamment par la fragmentation croissante des habitats, par l'abandon des pratiques agro-pastorales entrainant la fermeture des milieux, par une fécondité faible et par une forte prédation par la Fouine.

- **REPARTITION GEOGRAPHIQUE**

Sur l'ensemble de son aire :

La Tortue d'Hermann est une espèce d'Europe méditerranéenne, son aire de répartition s'étend de l'Espagne à la Turquie d'Europe.

En France :

En France, elle n'est présente qu'en Provence (Var) et en Corse, à des altitudes variant du bord de la mer jusqu'à 600-700 m. En Corse, elle fréquente essentiellement les zones littorales de la moitié sud de l'île. En dehors de quelques petites populations éparses, on recense quatre populations géographiquement isolées : plaine orientale, secteur de Porto-Vecchio-Bonifacio, golfe de Valinco et golfe d'Ajaccio.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur :

En Provence, l'aire de l'espèce est beaucoup plus restreinte (environ 100-150 000 ha) et les populations sont isolées par des barrières naturelles ou artificielles. Elles sont localisées au massif des Maures, à la plaine des Maures et au massif de la Colle de Rouet.

- **HABITAT**

La Tortue d'Hermann occupe la plupart des formations végétales méditerranéennes, depuis le bord de mer jusqu'à 600-700 mètres d'altitude dans le meilleur des cas. Sa distribution coïncide avec celle du chêne-liège, ce qui traduit la présence de terrains cristallins (granit, schiste, grés, rhyolite) et des conditions climatiques très clémentes (plus de 2 500 heures de soleil annuel, températures moyennes supérieures à 20 °C en juillet et supérieures à 6 °C en janvier, pluviosité comprise entre 600 et 800 mm/an).

En Provence, elle fréquente des mosaïques d'habitats où alternent pelouses, végétation arbustive et forêts. Dans la plaine des Maures, elle occupe essentiellement des milieux naturels : pinèdes, bois de chênes, maquis. On la retrouve également dans certains milieux calcaires en périphérie de la plaine des Maures. Dans le massif des Maures, la plupart des noyaux de population sont liés à d'anciennes exploitations agricoles offrant encore des paysages en mosaïque faisant alterner des cultures (vignes, oliveraies, châtaigneraies), des friches et des bois clairs. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante. L'espèce fait défaut dans les vignes en exploitation et évite généralement les milieux très ouverts à sol nu ou à végétation très rase.

- **EVOLUTION, ETAT DES POPULATIONS ET MENACES GLOBALES**

Evolution et état des populations :

Globalement, on constate un fort déclin de l'espèce sur l'ensemble de son aire, notamment en Italie, en France et en Espagne où ne restent plus que des populations isolées, généralement en situation critique. En France, l'espèce a totalement disparu du côté français du massif des Albères (Pyrénées-Orientales) où elle était considérée comme assez commune au début du siècle, il en est de même des populations des îles d'Hyères. Elle semble également avoir existé dans quelques secteurs des Bouches-du-Rhône, de l'Aude (massif de la Clape ?) et des Corbières orientales. En France continentale (Provence), on dénombre seulement trois métapopulations assez importantes, occupant des domaines d'une surface de 300 à 7 000 ha (la principale correspondant à la plaine des Maures). À celles-ci s'ajoute une vingtaine de populations moyennes à petites, les superficies concernées couvrant moins de 100 ha le plus souvent. Bien que les populations varoises soient numériquement assez importantes, la situation est préoccupante. La Tortue d'Hermann y est considérée comme rare et menacée à moyen terme et il paraît urgent de mettre en œuvre des actions pour assurer sa préservation. En effet, elle est pratiquement éteinte du massif de l'Estérel, extrêmement réduite et localisée dans le massif de la Colle de Rouet et les populations des Maures ont fortement régressé depuis 20 ans. Par ailleurs, on constate un vieillissement de certaines populations qui pourrait être lié à une surmortalité des stades œuf et juvénile. En Corse, la situation est plus favorable à l'espèce. Cependant, il semble que les populations aient considérablement régressé dans la moitié nord de la plaine orientale, pratiquement disparu du Cap corse et fortement décliné dans la région de Porto-Vecchio et dans le sud de l'île. L'espèce est considérée comme menacée à moyen ou long terme sans gestion appropriée. Développer une politique de gestion avant que l'espèce ne devienne rare est recommandable car les chances de succès seront d'autant plus élevées.

Menaces potentielles :

Les menaces sont diverses et fortement similaires en France continentale et en Corse (mais d'intensité plus faible en Corse). Le développement de l'urbanisation a conduit à une forte fragmentation et destruction des habitats à Tortue d'Hermann. L'abandon des pratiques

agropastorales traditionnelles (disparition des exploitations agricoles, des activités liées à la forêt - exploitation du liège, des souches de bruyère, coupes de bois, charbonnage - ou à l'élevage) conduit à une fermeture des milieux. Celle-ci se traduit par une reprise importante de la forêt défavorable à la Tortue et accroît les risques d'incendie. À l'inverse, la modernisation des activités agricoles dans certaines zones est susceptible de causer la mort d'animaux vivant en marge de zones agricoles. Les incendies ont toujours existé en région méditerranéenne. Cependant, l'accélération du nombre d'incendies ces dernières années est responsable d'une mortalité très forte de tortues sur les sites touchés : 75 à 85% de l'effectif dans les milieux forestiers des Maures et de Corse. Les capacités de récupération des populations sont devenues faibles dans le cas de feux fréquents et répétés et ces incendies constituent l'une des menaces les plus graves pour l'espèce. À ces différentes causes de régression s'ajoutent des menaces plus ponctuelles. Le débroussaillage mécanique, utilisé dans le cadre des plans préventifs contre les incendies, a des effets indirects et directs (décès, blessures) sur la Tortue d'Hermann. Son impact est le même qu'il soit pratiqué à la saison active ou lors de l'hivernation car les tortues sont faiblement enterrées ou affleurent à la surface du sol durant l'hivernation. La sur-fréquentation de leurs milieux de vie (favorisée par la création de sentiers, de pare-feu, par l'urbanisation diffuse mal maîtrisée…) accroît les risques de collecte de tortues, d'incendies et de prédation par les chiens. Le lâcher volontaire ou involontaire de tortues exotiques, ou natives ayant été en contact avec des espèces exotiques, favorise les risques d'introduction d'agents pathologiques et de pollution génétique. Les populations françaises sont très fortement exposées à la prédation. Des résultats de suivis de population dans la plaine des Maures montrent que 37 jours après la ponte, 95,6% des nids ont été détruits par les prédateurs. L'abandon des cultures traditionnelles et du pastoralisme s'est traduit par une raréfaction des sites de pontes entraînant la concentration des pontes, ce qui favorise la prédation sur les œufs (LONGEPIERRE, 2001).

- **STATUT DE CONSERVATION**

Les populations françaises appartiennent à deux unités distinctes ; une Provençale, morphologiquement affiliée à la population relictuelle de l'Albera et une Corse, peu différenciée des populations sardes, et vraisemblablement originaire d'Italie péninsulaire.

La population varoise (occidentale) peut donc être considérée comme une forme particulière, rare et menacée à moyen terme (on n'en connaît que deux populations avec les Albères, si l'on exclut les populations des Baléares qui y ont été introduites).

La population corse comme une forme originale (population insulaire) vulnérable à moyen et long terme.

Au sens de la terminologie des listes rouges de l'UICN (union internationale de conservation de la nature), la population varoise entre dans la catégorie « menacée d'extinction » et la population corse dans la catégorie « vulnérable ».

Les populations actuelles se limitent à deux noyaux de population. Le noyau corse est assez bien préservé avec un déclin modéré ne mettant pas en danger de l'espèce à moyen terme, mais nécessitant dès à présent la préservation des populations les plus importantes. Le noyau provençal, plus réduit, connaît une forte dégradation impliquant des actions de conservation urgentes.

- **INTERET ET CARACTERISTIQUES DE L'ESPECE AU SEIN DU SITE**

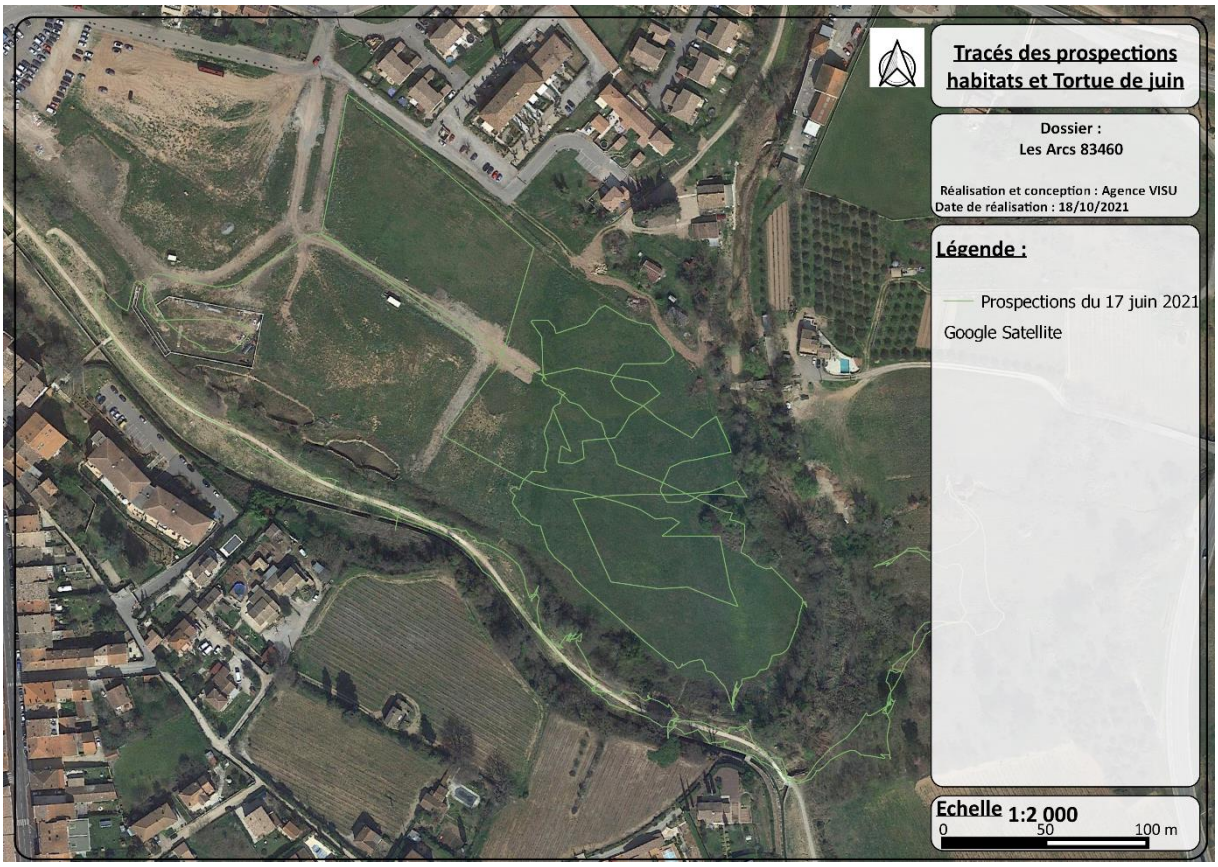
Méthodologie

Les prospections réalisées sur site ont suivi les recommandations protocolaires des services de l'Etat, énoncées dans la note de la DREAL PACA du 04 janvier 2010 « Modalités de prise en compte de la Tortue d'Hermann et ses habitats dans les projets d'aménagement ».

Calendrier des prospections

Date *Cumul :* *3*	**Heure** **Début --> Fin**	**Durée** *Cumul :* *1:30:00*	**Méthodologie Objectif**	**Intervenant**	**Condition météo**	**Bilan terrain, Commentaire,**
26-mai	10h00 --> 11h30	1:30:00	**Reptiles** Recensement sps **Parcours des lisières, ratissage de l'aire de projet par aller retour régulier**	RM	**T°C :** matin : 19°C midi : 20°C **Couverture nuageuse :** ciel dégagé **Précipitation :** / **Brouillard :** / **Vent :** pas de vent ressenti moyen : 5km/h maximal : 10km/h direction : -->S **Pression :** 1018,1hPa **Nébulosité :** 3 **Humidité :** 32%	Conditions météo propices pour les prospections Conditions optimales Aucune observation
17-juin	09h00-->12h00	03:00:00	**Reptiles** Recensement sps **Parcours des lisières, ratissage de l'aire de projet par aller retour régulier** **Description des habitats naturels de l'aire de projet**	CG	**/**	/
22-juillet	10h00 --> 12h00	02 :00 :00	**Reptiles** Recensement sps **Parcours des lisières, ratissage de l'aire de projet par aller retour régulier**	RM	**T°C :** matin : / midi : / **Couverture nuageuse :** ciel dégagé **Précipitation :** / **Brouillard :** / **Vent :** pas de vent ressenti **Pression :** **Nébulosité :** **Humidité :**	Conditions météo propices pour les prospections Conditions satisfaisantes, températures estivales en augmentation Aucune observation

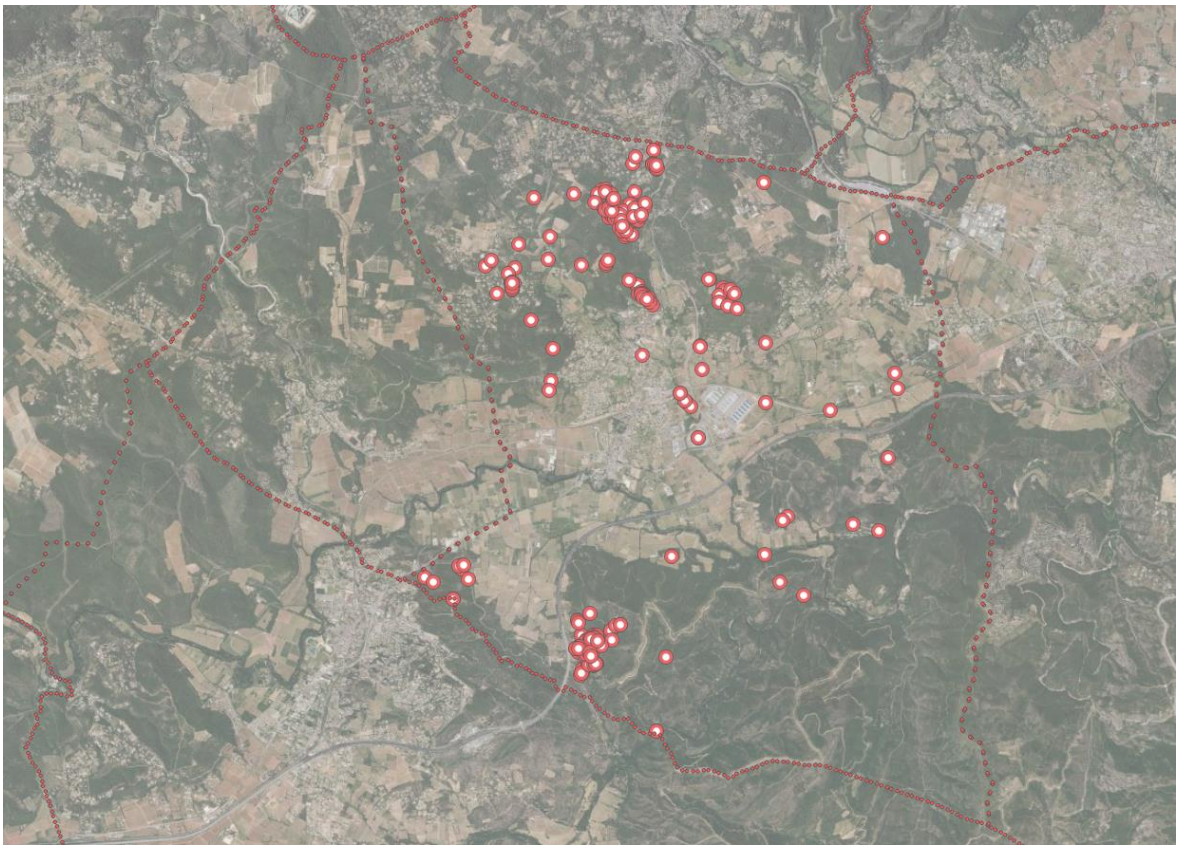
Illustration des prospections du 17 Juin 2021



- **HISTORIQUE**

Aucune Tortue d'Hermann n'a été observée sur l'aire de projet selon les données de silène PACA. Des observations ont été faites en marge mais datent déjà de quelques années : 2011 pour les observations proches de la zone de projet et 2017 pour une autre un peu plus éloignée.

Ces observations montrent tout de même une déconnexion entre la zone de projet et ces zones d'observations.



Observation de Tortue d'Hermann sur la commune des Arcs (source : https://expert.silene.eu/#/synthese)

Observation de Tortue d'Hermann autour de la zone de projet

- **ETAT ACTUEL DE LA POPULATION**

Distribution détaillée sur l'aire de projet

Les prospections n'ont pas permis de mettre en évidence la présence de la Tortue d'Hermann sur la parcelle et sa périphérie. Aucune trace ou indice de présence n'a été observé.

Effectif

Aucun individu de Tortue n'a été observé.

- **ISOLEMENT**

La zone de projet est effectivement isolée à proximité de l'urbanisation sur sa partie Ouest. Les milieux naturels les plus proches et potentiellement favorables pour l'espèce se situent au Nord-Est de la zone de projet, séparé par un axe routier important, véritable barrière à l'espèce.

Plus au Sud, les zones de vignoble ne sont pas particulièrement favorables à l'espèce et renforce la déconnexion avec de potentielles zones favorables à l'espèce.

- **ETAT DE CONSERVATION DE L'ESPECE**

Du fait de l'absence de l'espèce sur la zone de projet, son statut de conservation ne peut être évalué favorablement.

- **ETAT DE CONSERVATION DE L'HABITAT D'ESPECE**

Déconnecté de tout habitat naturel propice, la zone de projet montre un état de conservation non propice à l'accueil de l'espèce. Elle est isolée de zone favorable permettant une potentielle colonisation par l'espèce depuis ces espaces périphériques excluant toute possibilité de présence par colonisation de l'espèce. Face à l'extension de l'urbanisation sur les milieux naturels périphériques, il aurait pu être envisagé que quelques individus subsistent d'une population autrefois présente sur le secteur. En effet, en contexte urbain et péri-urbain, la Tortue d'Hermann peut montrer une certaine souplesse sur ces exigences écologiques, se maintenir sur des habitats péri-urbains et fréquenter des habitats dégradés avec des zones de roncier, buissons denses alternant avec des zones ouvertes formant une hétérogénéité spatiale propice.

Mais sur l'aire de projet, les milieux favorables à l'espèce ne sont pas particulièrement représentés. Une vaste zone de friche couvre le cœur de la parcelle. La végétation herbacée y est dense est très uniforme sans buisson ou zone de refuge qui pourraient favoriser l'espèce. Cette parcelle fait l'objet en cours de saison d'un entretien par fauche qui réduit son attractivité et les ressources alimentaires disponibles, au-delà du risque de destruction d'espèce.

Les milieux de végétation périphériques peuvent constituer une zone de refuge potentielle pour l'espèce mais leur surface est particulièrement réduite et se cantonne à une petite ripisylve de cours d'eau ou de fossé humide. Elle ne permet pas un maintien de l'espèce dans le temps ou un accueil potentiel.

Malgré la proximité d'habitat potentiellement favorable à la tortue d'Hermann et la localisation de la zone de projet en zone de sensibilité moyenne à faible, la zone de projet n'est pas favorable à la Tortue d'Hermann par son caractère anthropique, l'absence d'habitat réellement favorable à l'espèce et la déconnexion de la zone de projet aux milieux naturels périphériques où l'espèce pourrait être présente.

Au regard de l'absence d'individus de Tortue d'Hermann au sein de la zone de projet et de la faible superficie concernée, les incidences du projet sur l'espèce sont jugées nulles.

Par principe de précaution, il peut être recommandé un encadrement des travaux par un écologue (visite de parcelle avant travaux, contrôle de la pose de clôture) et la pose d'une clôture étanche aux tortues (c'est-à-dire doublée en partie basse avec un grillage de type « fermette » afin d'empêcher l'accès aux parcelles visées par le projet depuis les milieux naturels périphériques. La présence de Tortue est très peu probable mais des individus isolés dans les rares espaces naturels du secteur peuvent se maintenir face à l'extension de l'urbanisation. De plus, il serait judicieux de veiller à cantonner l'emprise du projet en phase chantier afin de ne pas impacter les milieux naturels attenants. Ainsi, aucun débordement d'engins ou de stockage de matériaux en dehors de l'emprise du projet ne devra avoir lieu.

► Amphibiens

La liste des amphibiens observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de 5 espèces.

Liste des amphibiens observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Crapaud commun ou épineux (*Bufo bufo / spinosus*)	2019
Grenouille rieuse (*Pelophylax ridibundus*)	2016
Grenouille verte indéterminée (Pelophylax sp.) (*Pelophylax sp.*)	2013
Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*)	2016
Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*)	2018

Ces espèces sont relativement communes voire très communes, aucune ne présentant un intérêt patrimonial particulier.

► Mammifères terrestres

La liste des mammifères terrestres observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de 13 espèces.

Liste des mammifères terrestres observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Belette d'Europe (*Mustela nivalis*)	2010
Blaireau européen (*Meles meles*)	2018
Campagnol amphibie (*Arvicola sapidus*)	2016
Chevreuil européen (*Capreolus capreolus*)	2016
Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*)	2017
Fouine (*Martes foina*)	2019
Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*)	2015
Lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*)	2018
Lièvre d'Europe (*Lepus europaeus*)	2019
Loir gris (*Glis glis*)	2013
Martre / Fouine (*Martes martes / foina*)	2016
Ragondin (*Myocastor coypus*)	2018
Sanglier (*Sus scrofa*)	2019

Si la plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection.

L'activité humaine sur le site n'est pas particulièrement favorable aux mammifères terrestres.

Lors d'une visite sur site, aucune espèce de mammifère terrestre n'a été observée.

► Chiroptères

La liste des chiroptères observés sur la commune des Arcs-sur-Argens fait état de la présence de 2 espèces.

Liste des chiroptères observés sur la commune des Arcs (source : faune paca)

Espèce	Dernière donnée
Molosse de Cestoni (*Tadarida teniotis*)	2016
Pipistrelle indéterminée (*Pipistrellus sp.*)	2012

Au niveau du site, certaines chauves-souris peuvent fréquenter les milieux anthropisés pour chasser sous les éclairages ou en marge des bâtiments. Quelques-unes peuvent également se regrouper en gîte derrière un volet (Pipistrelle et espèces anthropophiles…) ou sous une toiture ou dans l'interstice entre des murs de pierre.

Enjeux faune - flore : Le site de projet ne présente pas d'enjeux majeurs en termes de préservation de la faune et de la flore.

4.3.5. Continuités écologiques

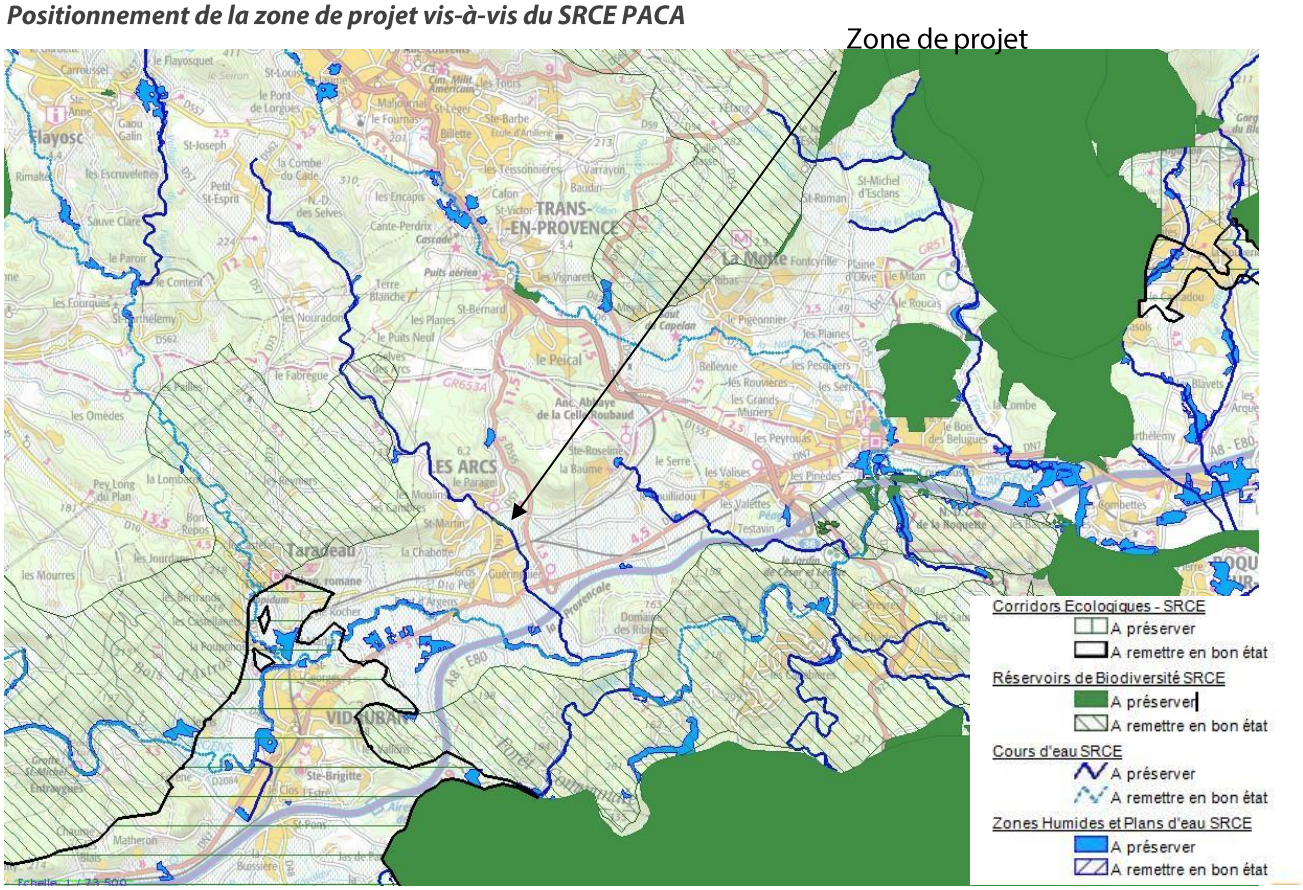
► Continuités écologiques identifiées à l'échelle régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA)

Les continuités écologiques sont des trames de milieux répondant à des besoins fondamentaux des êtres vivants : se déplacer (pour des animaux très mobiles) ou se propager (pour des plantes ou des animaux peu mobiles), de façon à pouvoir se nourrir ou se reproduire. Elles sont destinées à assurer la liaison entre réservoirs de biodiversité.

Des enjeux de réservoirs de biodiversité identifiés dans le SRCE se positionnent autour de la zone de projet, avec la présence de trois réservoirs de biodiversité :

- Basse Provence siliceuse au Sud-Est
- Arrière-Pays Méditerranéen au Sud-Ouest
- Basse Provence Calcaire au Nord

Positionnement de la zone de projet vis-à-vis du SRCE PACA



► Corridors écologiques à l'échelle de la zone de projet

L'occupation du sol au niveau local montre que la zone de projet présente une faible continuité écologique :

- Forêt riveraine méditerranéenne à peupliers, ripisylve
- Une zone humide
- Micro-habitats humides grâce aux prèles qui poussent sur cette zone humide.
- Un talweg
- Le Réal
- Des espaces arborées permettant la régulation des flux hydriques du Réal en période de fortes pluies automnales ou printanières

Elle ne présente cependant pas de corridor écologique d'intérêt majeur.

4.4. Risques naturels, technologiques et nuisances

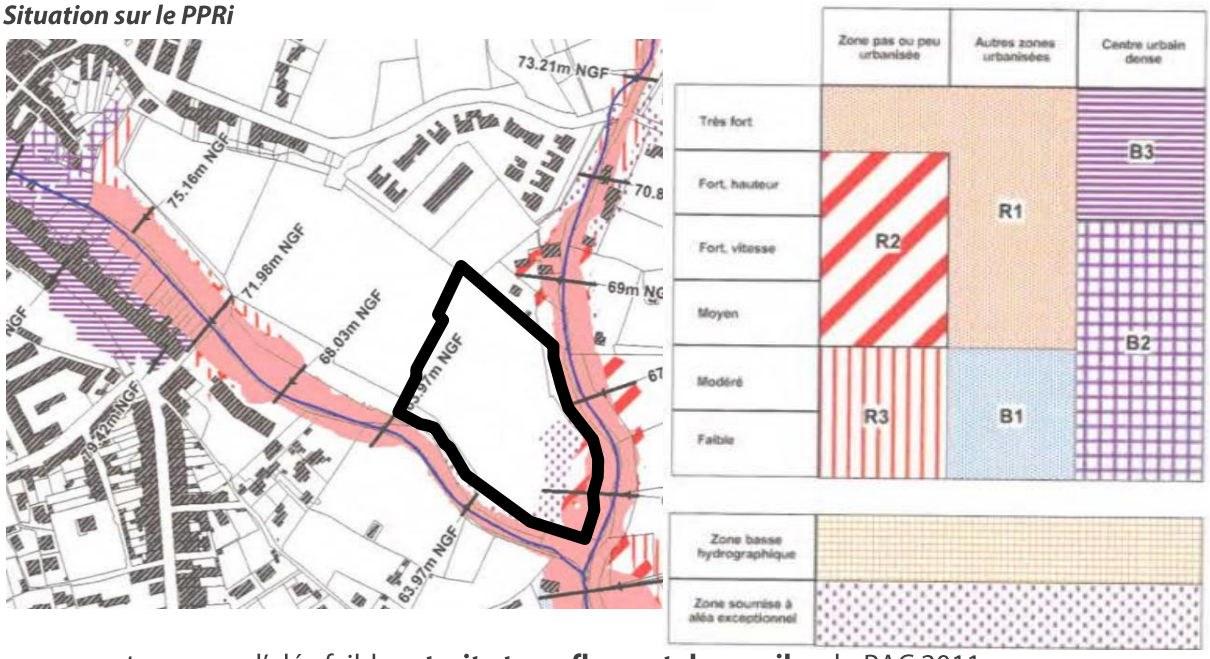
4.4.1. Risques naturels et technologiques

La commune des Arcs est concernée par plusieurs risques. Les risques inondation et feu de forêt sont particulièrement importants. Un PPRI a été approuvé le 11 avril 2014. Un programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI Argens Estérel) a été adopté en 2016. En moins de 10 ans (depuis 2010), ce sont 5 arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles suite à des inondations qui ont été pris sur la commune. Le dernier date du 28 novembre 2019.

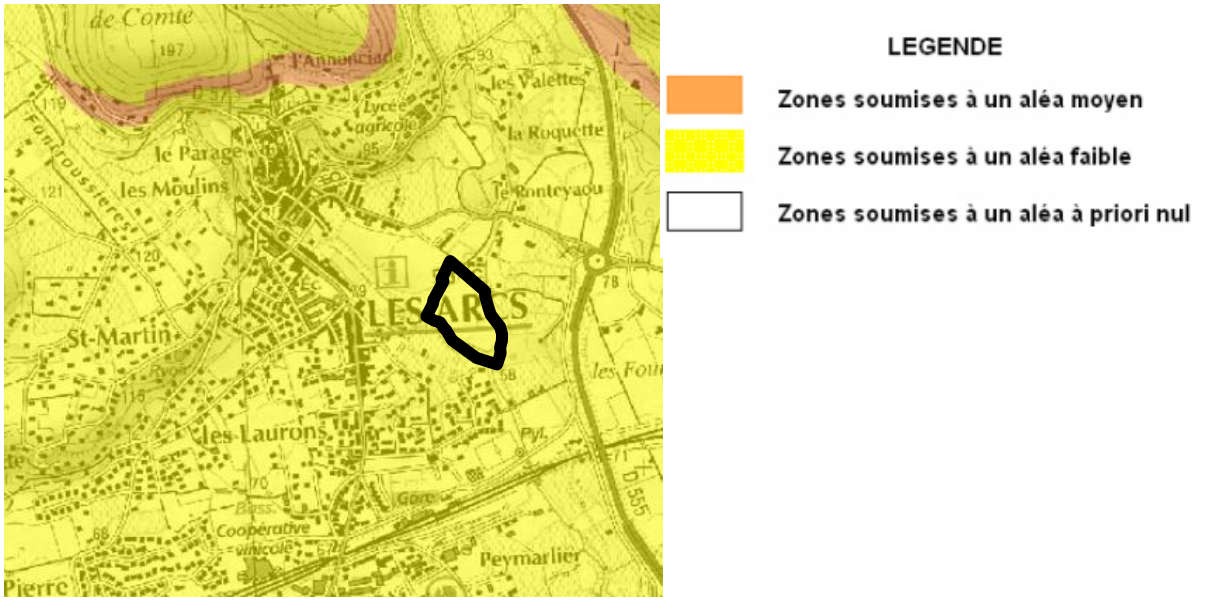
La zone de projet :

- Est partiellement concernée à la marge par le risque inondation du PPRi Argens et Réal 2014.

Situation sur le PPRi



- est en zone d'aléa faible **retrait et gonflement des argiles** du PAC 2011 ;



- est en zone de **sismicité 2** (faible)
- n'est pas concernée par le PPRT de Stogaz, ou par le **risque technologique** (Pas d'installation nucléaire ni de centrale nucléaire ne se situe dans un rayon de 20 km autour de la zone. Aucune canalisation de transport de matières dangereuses n'est présente dans la zone d'étude.)
- n'est pas concernée par l'aléa feu de forêt

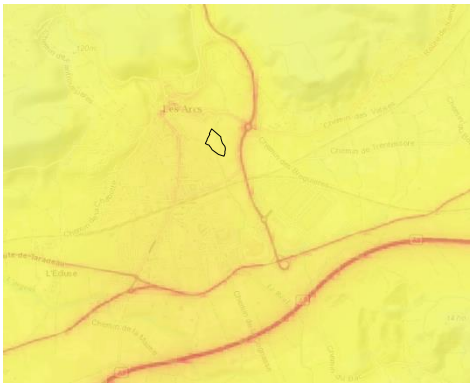
Enjeu Risques naturels et technologiques : Prise en compte de la vulnérabilité de la zone d'étude au risque inondation, mouvement et glissement de terrain

4.4.2. Nuisances et pollutions (sites pollués, bruit et qualité de l'air)

La zone de projet est éloignée de tout site BASOL (base de données des sites et sols pollués) ou BASIAS (base de données des anciennes activités industrielles). Le seul site BASOL de la commune concerne la station service de l'Argens, situé à proximité du dit fleuve.

La zone de projet n'est pas affectée par le bruit routier (en dehors de périmètre voie bruyante).

Quant à la qualité de l'air, selon AtmoSud qui a en charge la surveillance de la qualité de l'Air, l'air est d'une manière générale plutôt moyen sur le secteur de projet. Sur la commune des Arcs, il se dégrade à l'approche des voies de grande circulation (A8, RDN7, RD555).



La qualité de l'air sur Les Arcs
Donnée icair365 en 2021 (source : AtmoSud)

Enjeu Nuisances et pollutions : Maintien d'un bon niveau de qualité de l'air

5. Présentation du projet et sa justification

5.1. Présentation du projet

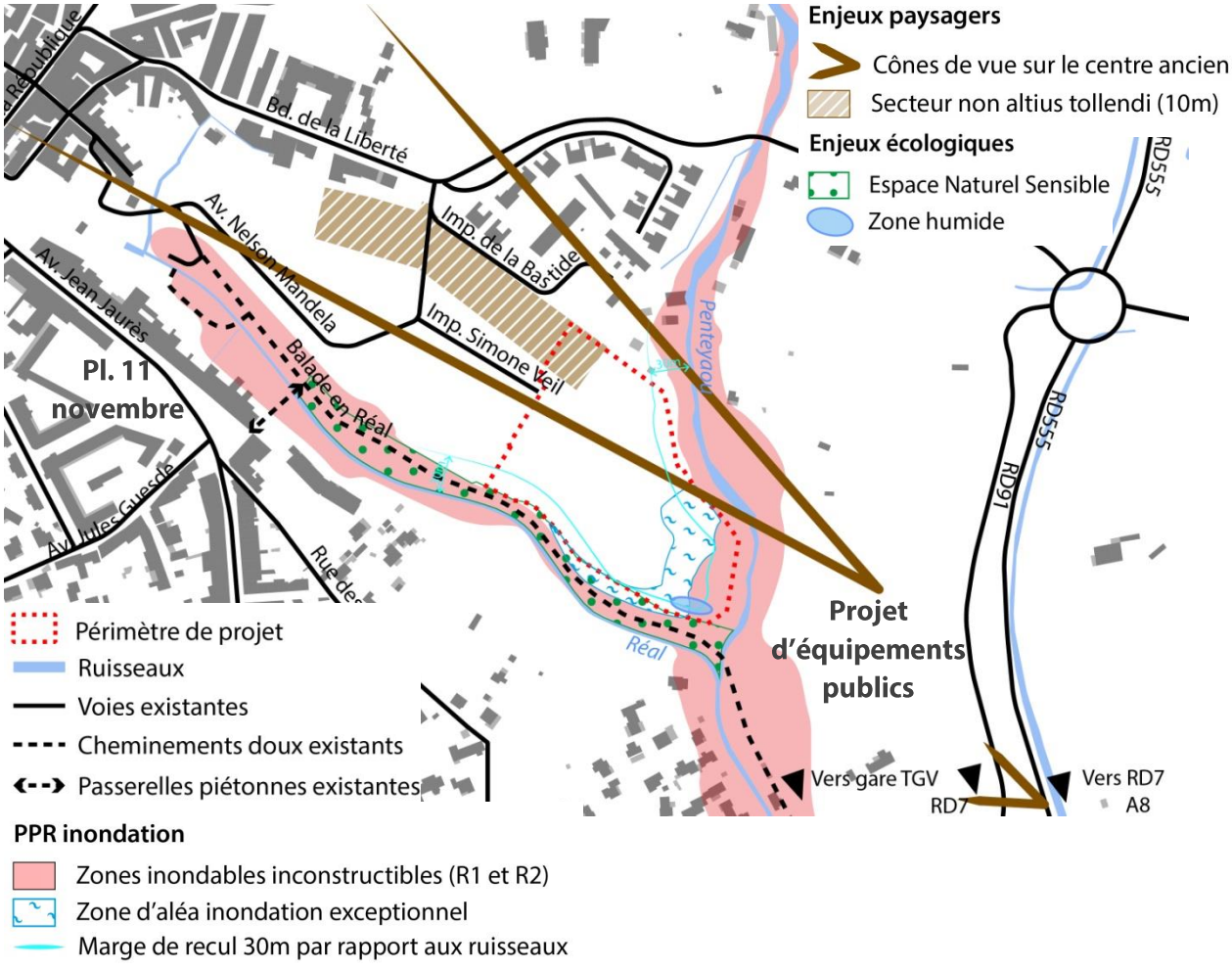
Le projet d'urbanisation de Saint Roch II permettra d'urbaniser le dernier secteur d'extension en continuité du centre-ville, dans la continuité de l'opération de Saint Roch I, aujourd'hui construite.

Le site de projet est bordé à l'est par le ruisseau du Penteyaou, qui constitue la limite de l'extension de l'urbanisation définie au PADD, au sud par le ruisseau du Réal, à l'ouest par l'opération d'aménagement de Saint Roch I, aujourd'hui construite, et au nord par un quartier principalement pavillonnaire.

Le site de projet présente des enjeux liés au risque inondation fort aux abords des ruisseaux, des enjeux écologiques notamment sur la partie sud, les abords du Réal et sa ripisylve constituant un espace naturel sensible, et au niveau d'une zone humide identifiée au sud-est du site, et un enjeu paysager de préservation des vues sur le centre ancien depuis la RD555, située en contrehaut du site à l'est, ainsi que depuis le projet d'équipements de la ville à l'est du site. Cependant, le site de projet d'équipements publics étant situé en contrebas de plus de 3m par rapport au site de Saint Roch II, l'impact de l'urbanisation sur le site ans l'axe de ce cône de vue sera moindre.

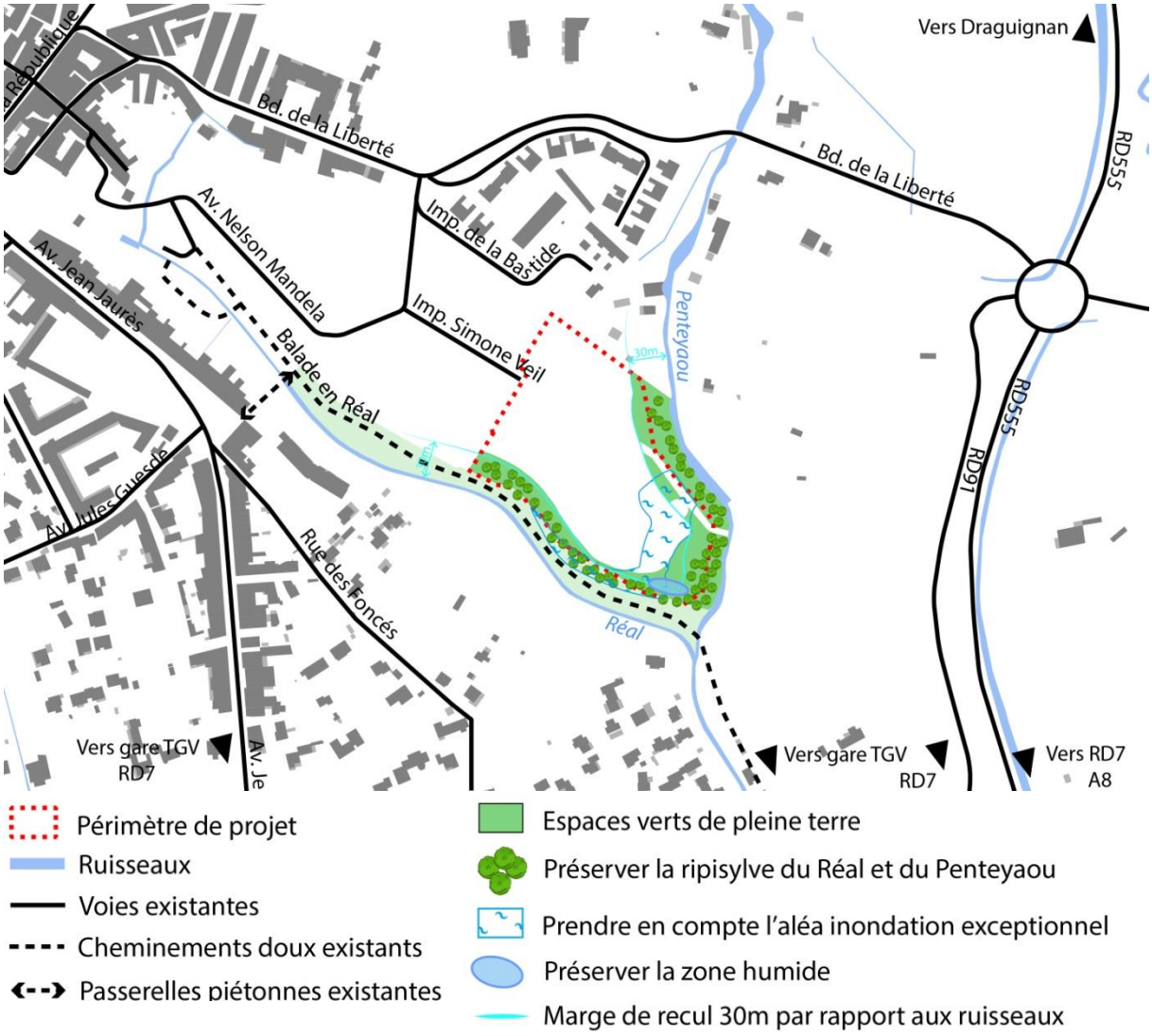
Enfin, le site présente des enjeux concernant son intégration dans la continuité du centre-ville, et en lien avec les quartiers voisins, notamment les équipements de la place du 11 novembre à l'ouest et futur projet d'équipement de la ville à l'est. Ainsi, le projet devra favoriser les liaisons mode doux et la traversée des ruisseaux.

Synthèse des enjeux sur le site de projet



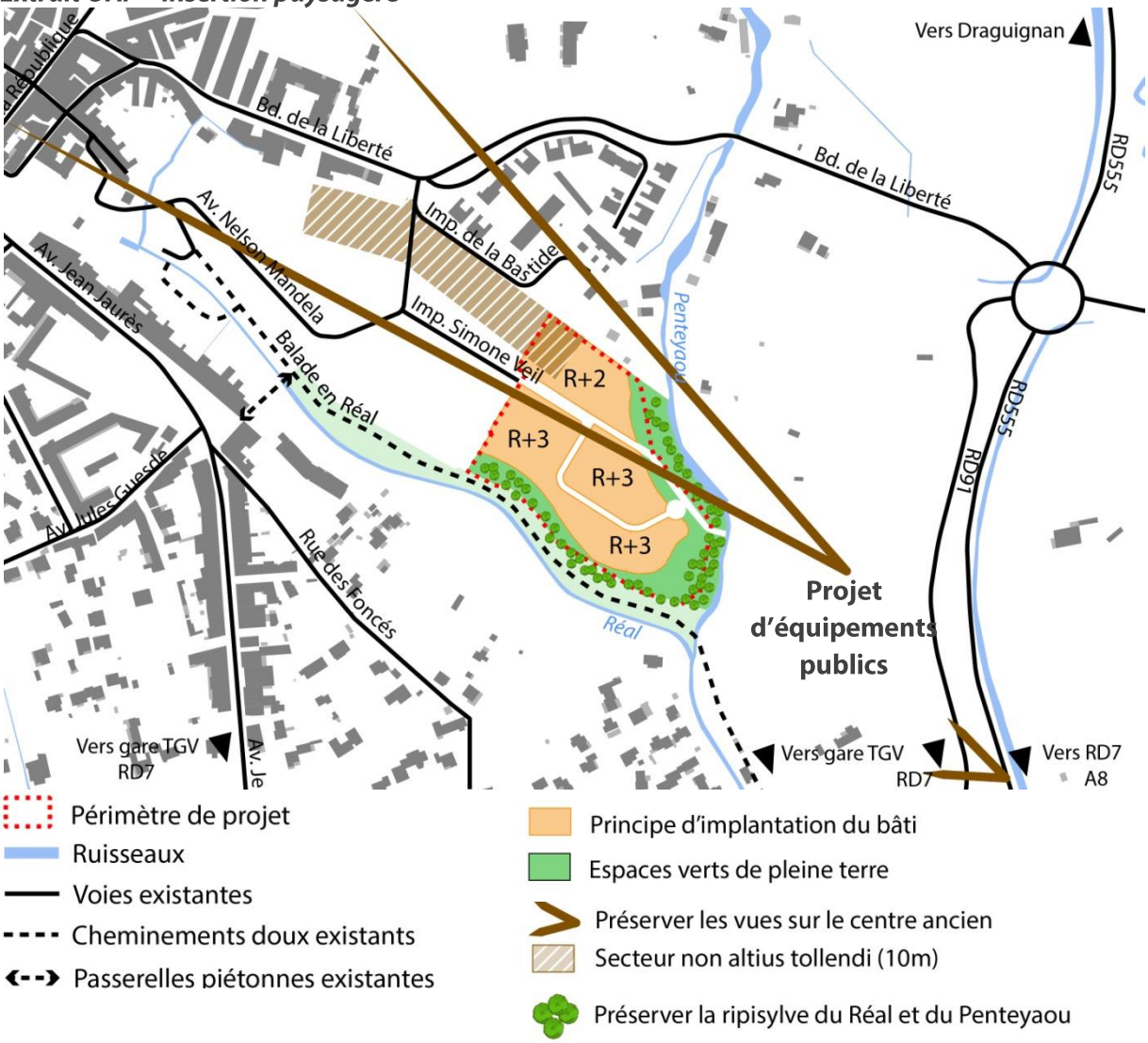
Ainsi, le projet préservera les abords du site, et notamment les zones de risque inondation fort inconstructibles en espaces verts de pleine terre, ainsi que les ripisylves du Réal et du Pentayaou. Conformément au PPRi, les constructions observeront un recul de minimum 30m par rapport à ces 2 cours d'eau. Des bassins de rétention, qui prendront la forme de noues ou jardins de pluie, seront aménagés, de manière à collecter les eaux pluviales sur le site de projet, et seront dimensionnés en conformité avec l'OAP n°4 du PLU.

Extrait OAP - Qualité environnementale du projet



Par ailleurs, les vues sur le centre ancien seront préservée avec une restriction de la hauteur au R+2 maximum sur la partie nord du site, partie la plus haute, en continuité de la zone non altius tollendi existante qui restreint la hauteur des constructions à 10m à l'égout. La partie sud du site, plus basse, pourra accueillir des bâtiments plus hauts, jusqu'au R+3, sans perturber la vue sur le centre ancien. Ces restrictions de hauteur ont été définies sur la base d'études d'insertion paysagère. À noter que le secteur de projet Saint Roch I présente des formes bâties en R+3, que ce soit sur la partie haute du site concernée par la zone non altius tollendi, que sur la partie plus basse. Le site de projet de Saint Roch II est par ailleurs à une altitude plus faible que le site de Saint Roch I.

Extrait OAP – Insertion paysagère

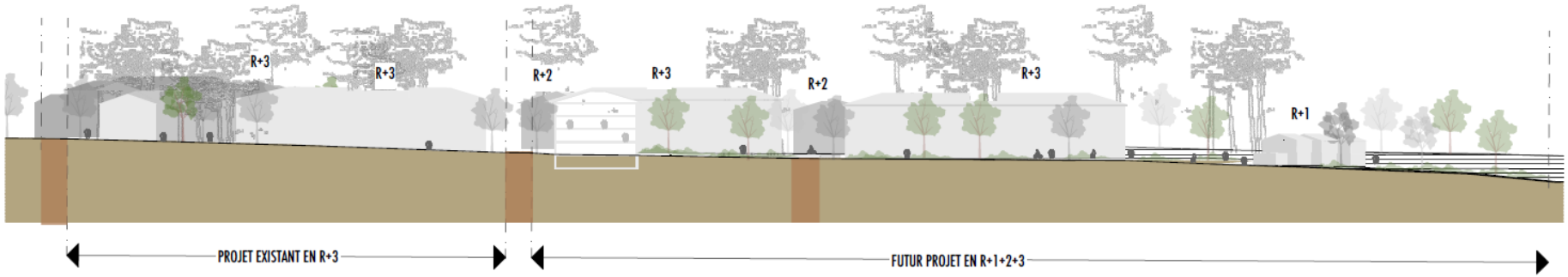


Étude d'insertion du bâti en R+2 au nord et en R+3 au sud par rapport au cône de vue de la R555

Le projet conserve les hauteurs du projet de Saint Roch I et la vue sur le centre ancien est préservée.

Étude d'insertion du bâti en R+2 au nord et en R+3 au sud par rapport au projet d'équipements à l'est
Le projet entièrement masqué par la ripisylve.

Principe d'épannelage du projet



Les hauteurs fixées dans l'OAP permettent que les futures constructions ne dépassent pas en hauteur la hauteur des constructions existantes sur le secteur de projet de Saint Roch I.

Le projet de Saint Roch II présentera une mixité fonctionnelle, avec une part d'a minima 28% de la surface de plancher dédiée à la réalisation d'activités (sauf commerces et industries), ou hébergement touristique ou hôtel, ou encore d'un établissement d'intérêt public et/ou collectif. Le reste de la surface de plancher (72%) sera dédiée à du logement mixte, de par leur type et leur forme. Ainsi, le projet comportera une part de logements sociaux qui respectera a minima la part de l'objectif définie par le PLH en vigueur au dépôt du permis de construire, sans être inférieure à 35%, de manière à répondre au besoin important de logements sociaux sur la commune. Il permettra également la création de logements étudiants ou saisonniers. Les logements créés seront principalement collectifs, mais une part du site sera réservée à la création de logements individuels groupés.

Le projet, qui s'organisera autour d'une voie de desserte automobile, bordée de trottoirs, dans la continuité de l'impasse Simone Veil, qui permettra de desservir les différents lots. Cette voie permettra le retournement des véhicules, et notamment des véhicules de secours. Une voie douce, cyclable et piétonne, sera également réalisée dans le prolongement de l'axe de l'impasse Simone Veil au nord du site. Une passerelle pourra être aménagée dans le prolongement de cette voie douce pour permettre la traversée du Pentayaou, en lien avec le projet d'équipements publics d'autre part du ruisseau. Une liaison douce sera également créée si possible au sud du site de projet vers la balade en Réal, promenade dédiée aux modes doux, qui permet de rejoindre le centre-ville, la gare SNCF, mais qui permet également la traversée du Réal en direction de la place du 11 novembre et ses équipements (écoles, boulodrome, bibliothèque,...) et commerces.

Extrait OAP – Desserte du site

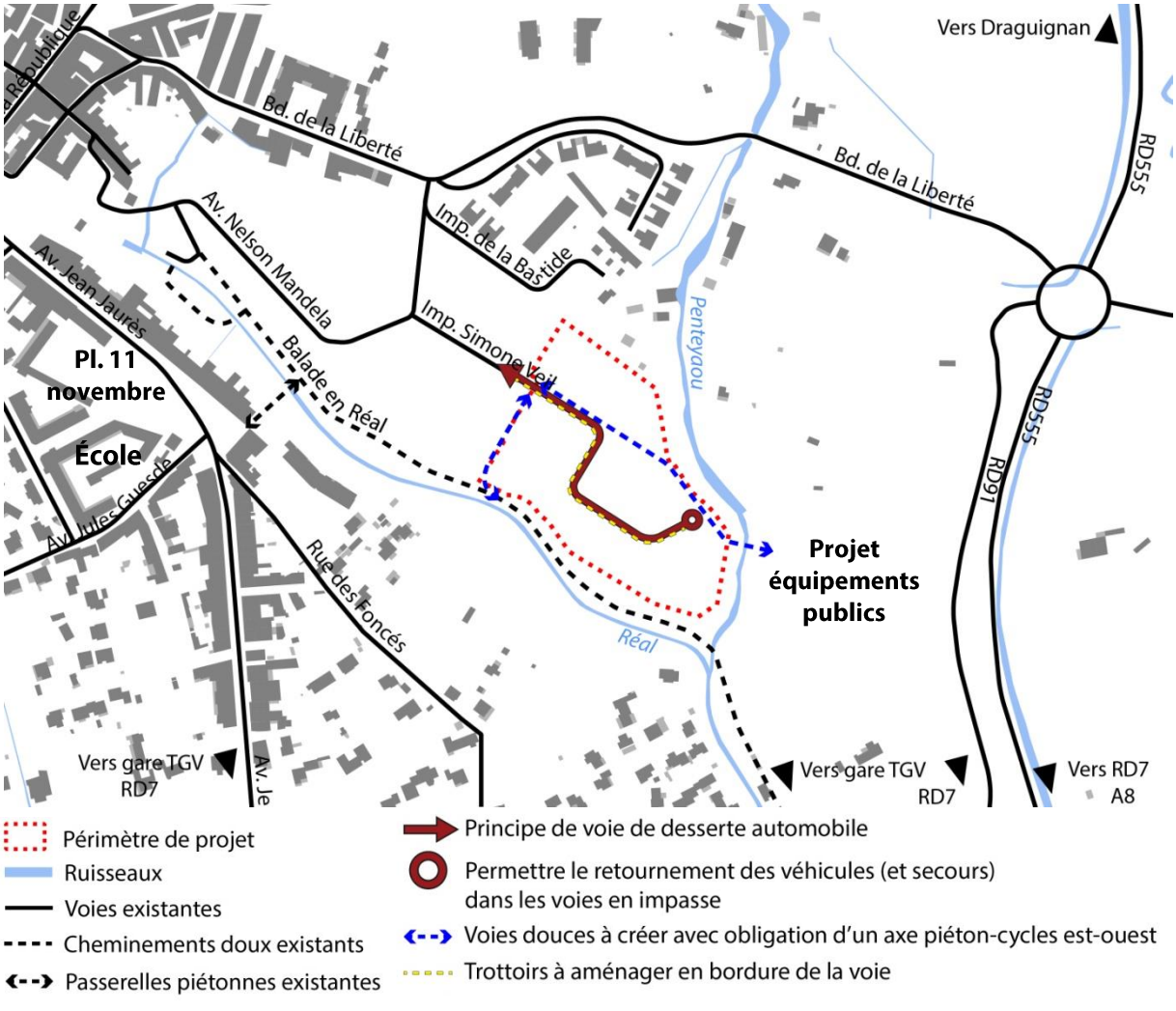
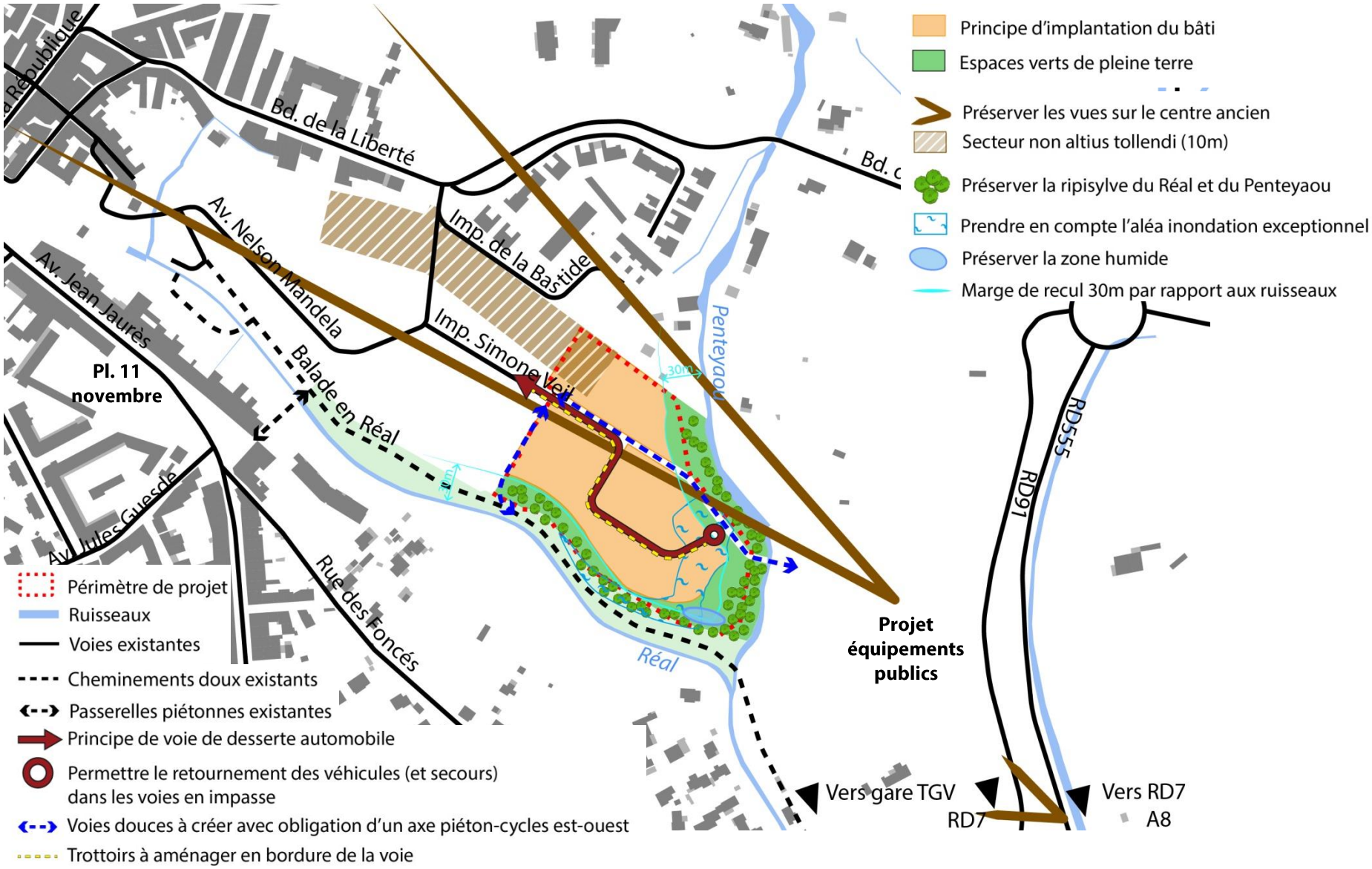


Schéma de principe global de l'OAP



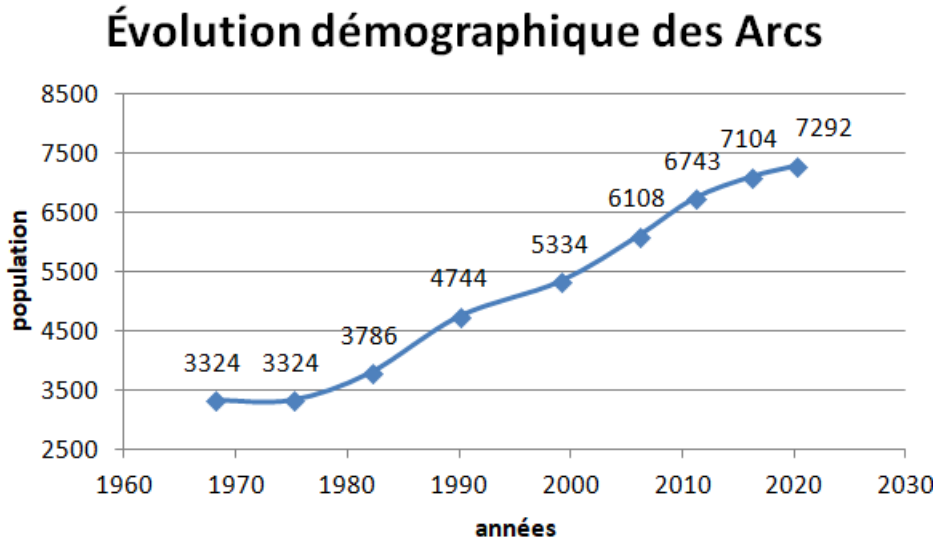
5.2. Un projet qui répond au besoin de logements dont sociaux de la commune

5.2.1. Un besoin en logement pour l'accueil de la forte croissance démographique

► Une croissance démographique élevée

Au dernier **recensement** datant de **2020**, publié au 1er janvier 2023, la commune des Arcs-sur-Argens comptait **7292 habitants** pour une superficie de 54,33 km², soit une densité de 134,2 habitants/km². La tendance démographique est d'environ +0,9% en moyenne par an entre 2010 et 2020, montrant un léger ralentissement, peu de projets de logements ayant émergé avant 2018.

De manière à soutenir la croissance démographique, il est donc nécessaire de poursuivre l'effort de création de nouveaux logements réalisé sur les 5 dernières années, et notamment des projets d'ensembles plus favorables à des résidences principales,



Sources : Insee

► Les objectifs du PLH au regard des projets d'ensemble

Le PLH 2019-2024 fixe pour les Arcs-sur-Argens un objectif de création de 123 logements en moyenne par an, dont 112 en habitat non diffus pour répondre aux besoins démographiques, soit la **création de 560 logements en habitat non diffus entre 2019 et 2024.**

Depuis 2019, 304 logements ont été construits sous forme de permis d'ensemble, 101 logements sont en cours de construction (horizon 2024). À l'horizon fin 2024, c'est donc 405 logements qui auront été construits hors habitat diffus, soit **un manque de 155 logements à rattraper.**

De manière à effectuer ce rattrapage, il est prévu d'urbaniser 3 secteurs de projet : le secteur des Valettes, qui fait l'objet d'un permis de construire délivré en 2023 pour la construction de 99 logements (horizon post-2024), et deux projets prévus, sur les secteurs des Laurons pour la construction de 200 logements (objet de la MS9 du PLU) et sur le secteur de Saint-Roch II pour la réalisation d'environ 270 logements (objet de la présente modification), soit un total d'**environ 569 logements futurs**, soit 414 logements supplémentaires après rattrapage de l'objectif du PLH 2019-2024.

Ces 414 logements futurs participeront à répondre au futur objectif du PLH 2025-2029, en cours d'élaboration. En effet, pour permettre la construction des logements pendant la durée du futur PLH, il est nécessaire de permettre dès aujourd'hui la réalisation de ces projets d'ensemble dans le cadre du PLU, les délais de réalisation du permis de construire, instruction du permis de construire, recours et construction pour ces projets d'ensemble étant souvent supérieurs à 3 ans.

À noter que si le prochain PLH maintient sa trajectoire en termes de croissance démographique, en demandant plus de 500 logements en habitat non diffus, les deux secteurs des Laurons et de Saint-Roch II ne suffiront pas à répondre à cet objectif.

Bilan des projets d'ensemble depuis 2019

	Projet	Logements du projet	Nombre de logements construits depuis 2019 *(Inventaire fin d'année)*	Manque logements non diffus objectif PLH 2019-2024 560 logements
2019	Lavandières	57	107	453
	La Collinette	50		
2020	/	0	107	453
2021	Saint Roch I	114	304	256
	Saint Roch I (résidence sénior)	83		
2022	/	0	304	256
2023	/	0	304	256
2024	Saint Roch I (en construction)	101	405	**155**
après 2024	Valettes (PC délivré)	99	974	-414
	Laurons (MS9 en cours)	200		
	Saint Roch II (M5 en cours)	270		

5.2.2. Un déficit de logements sociaux à résorber

La commune des Arcs-sur-Argens fait partie des 8 communes de la Dracénie soumises aux objectifs de rattrapage pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025 au titre de l'article 55 de la loi SRU et de la loi ALUR (Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

Afin de pallier ce déficit, le PLH établit des objectifs de construction de logements sociaux. La commune des Arcs, en carence, fait également l'objet d'objectifs triennaux de réalisation de logements sociaux.

► Les objectifs de la loi SRU au regard des projets d'ensemble

Au 1er janvier 2022, la commune comporte environ **3370 résidences principales** (3173 en 2020 selon l'INSEE + 197 logements construits en habitat non diffus entre 2020 et 2022), **dont 288 logements sociaux** (inventaire DDTM), ce qui correspond à un taux de logements sociaux SRU de 8,5%, soit **556 logements sociaux manquants actuellement pour répondre à l'objectif SRU de 25% des résidences principales en logements sociaux à l'horizon 2025.**

Deux projets de logements comprenant des logements sociaux sont actuellement en cours sur la commune, avec 101 logements sociaux encours de construction, qui pourront être finalisés avant l'échéance SRU de 2025, et 43 logements sociaux dans un permis de construire délivré qui pourront peut-être être finalisés en 2025. Ainsi, **à l'horizon 2025**, le nombre de logements sociaux est évalué à environ 432, et le nombre de **résidences principales à environ 3767**, soit **environ 11,5% de logements sociaux et un manque de 510 logements pour atteindre l'objectif SRU.**

Les 2 projets planifiés sur la commune au niveau du secteur des Laurons (200 logements dont 100 sociaux), objet de la procédure de MS9 du PLU et sur le secteur de Saint Roch II (environ 270 logements dont 116 sociaux), objet de la présente procédure, **permettraient d'atteindre 15% de logements sociaux, et de diminuer le manque de logements pour répondre à l'objectif SRU à 411 logements.**

À noter que si le prochain PLH maintient sa trajectoire en termes de nombre de logements à réaliser (560) dans les projets d'ensemble, les secteurs des Laurons et de Saint-Roch II ne suffiront pas à répondre à l'objectif futur de logements, et il sera nécessaire d'urbaniser également le secteur des Guéringuiers, actuellement en attente d'un projet d'aménagement.

Bilan du besoin de logements sociaux au regard de la loi SRU et des projets d'ensemble

	Projet	Logements du projet	Logements sociaux du projet	Nombre de résidences principales *(base INSEE 2020 + projets d'ensemble)*	Nombre de logements sociaux *(Inventaire DDTM + projets d'ensembles)*	Taux de logements sociaux	Objectif logements sociaux SRU 2025 de 25% des RP	Manque de logements sociaux objectif SRU
2020	/	/	/	3370	287	8,5%	843	556
2021	Saint Roch I	114	0	3567	288	8,1%	892	604
	Saint Roch I (résidence sénior)	83	0					
2022	/	/	/	3567	288	8,1%	892	604
2023	/	/	/	3567	288	8,1%	892	604
2024	Saint Roch I (en construction)	101	101	3668	389	10,6%	917	528
2025 ?	Valette (PC délivré)	99	43	3767	432	**11,5%**	942	**510**
après 2025	Laurons (MS9 en cours)	200	100	4237	648	15,3%	1059	411
	Saint Roch II (M5 en cours)	270	116					

► Le rattrapage des objectifs triennaux 2020-2022

La ville des Arcs, carencée en logements sociaux, devait répondre à un **objectif triennal 2020-2022 de production de 258 logements sociaux**, qu'elle n'a pas pu remplir, avec seulement 107 logements sociaux construits sur cette période, et donc **a minima 151 logements sociaux à rattraper sur la prochaine période triennale 2023-2026, en sus de l'objectif à définir sur la prochaine période.**

► Les objectifs du PLH au regard des projets d'ensemble

Le PLH 2019-2024 fixe pour les Arcs-sur-Argens un objectif de création de 53 logements sociaux moyenne par an (43% des nouvelles constructions), soit la **création de 265 logements sociaux entre 2019 et 2024.**

Depuis 2019, 107 logements sociaux ont été construits sous forme de permis d'ensemble, 101 logements sociaux sont en cours de construction (horizon 2024). À l'horizon fin 2024, c'est donc 208 logements sociaux qui auront été construits, soit un manque de **57 logements sociaux à rattraper.**

De manière à effectuer ce rattrapage, il est prévu d'urbaniser 3 secteurs de projet : le secteur des Valettes, qui fait l'objet d'un permis de construire délivré en 2023 pour la construction de 43 logements sociaux (horizon post-2024), et deux projets prévus, sur les secteurs des Laurons pour la construction de 100 logements sociaux (objet de la MS9 du PLU) et sur le secteur de Saint-Roch II pour la réalisation d'environ 116 logements, soit 43% du projet conformément au PLH en vigueur, (objet de la présente modification), soit un total d'**environ 259 logements sociaux futurs**, soit 202 logements supplémentaires après rattrapage de l'objectif du PLH 2019-2024.

Ces 202 logements sociaux futurs participeront à répondre au futur objectif du PLH 2025-2029, en cours d'élaboration. En effet, pour permettre la construction des logements pendant la durée du futur PLH, a défaut de respecter l'horizon 2025 fixé par la loi SRU, il est nécessaire de permettre dès aujourd'hui la réalisation de ces projets d'ensemble dans le cadre du PLU, les délais de réalisation du permis de construire, instruction du permis de construire, recours et construction pour ces projets d'ensemble étant souvent supérieurs à 3 ans.

À noter que si le prochain PLH maintient sa trajectoire en termes de nombre de logements sociaux à réaliser (265) dans les projets d'ensemble, les secteurs des Laurons et de Saint-Roch II ne suffiront pas à répondre à l'objectif futur de logements sociaux, et il sera nécessaire d'urbaniser également le secteur des Guéringuiers, actuellement en attente d'un projet d'aménagement.

Bilan des logements sociaux dans les projets d'ensemble depuis 2019

	Projet	Logements sociaux du projet	Nombre de logements sociaux construits depuis 2019 *(Inventaire fin d'année)*	Manque logements sociaux objectif PLH 2019-2024 265 logements
2019	Lavandières	57	107	158
	La Collinette	50		
2020	/	0	107	158
2021	Saint Roch I	0	107	158
	Saint Roch I (résidence sénior)	0		
2022	/	0	107	158
2023	/	0	107	158
2024	Saint Roch I (en construction)	101	208	**57**
après 2024	Valettes (PC délivré)	43	467	-202
	Laurons (MS9 en cours)	100		
	Saint Roch II (M5 en cours)	116		

5.3. Un projet qui répond aux enjeux d'optimisation du foncier et de confortement du centre-ville

5.3.1. Un foncier en cœur de ville à fort enjeux à optimiser

Le PLH identifie notamment les enjeux suivant dans les « villes d'appui » de la Dracénie, dont Les Arcs-sur-Argens fait partie :

« - Un territoire où l'on retrouve encore parfois de grandes emprises foncières disponibles en périphérie ou en cœur de quartier. Un enjeu fort sur ces espaces de traduction en matière d'habitat, permettant de densifier ces espaces, de limiter l'étalement, tout en conservant une qualité d'habitat et de paysage.
- Une recherche d'opérations d'ensemble sur certaines grandes emprises foncières avec la mise en place d'OAP (Opération d'Aménagement Programmée). »

Le secteur de Saint Roch II correspond à cette typologie de secteur, par sa grande emprise foncière et sa position en continuité du centre-ville. Il est également identifié dans le PADD dans l'extension du centre « à réussir » pour renforcer l'attractivité du village :

« Parallèlement à ces actions de revitalisation le projet de quartier dans les zones NA de St Roch constitue un des principaux points du projet urbain porté par le PADD. Ce projet redistribue les cartes du centre ville, en implantant au cœur même du noyau central des équipements, des logements et activités commerciales et artisanales qui participeront de sa revitalisation. Il permet également d'améliorer la desserte du centre, le stationnement et les relations que le centre entretien avec une part importante des espaces urbains et des équipements communaux.»

Il est de plus concerné par une OAP, et a été urbanisé sur sa partie ouest (projet St Roch I) en 2018.

5.3.2. Peu de capacité dans le PLU pour des projets d'ensemble à court terme

La commune des Arcs sur Argens dispose de peu de secteurs urbanisables résiduels pour des projets d'ensembles.

En effet, la majeure partie des grosses capacités en zone urbaine et à urbaniser ouverte a été consommée pour répondre aux objectifs de construction imposés par le PLH « hors habitat diffus », soit sous la forme de projets d'ensemble.

- **En zone urbaine**

Les zones urbaines présentent peu de capacité résiduelle permettant des projets d'ensemble, hormis présente 2 larges dents creuses en zone UBa. Cependant, l'un de ces secteurs (au sud de St Roch) est actuellement un espace cultivé, et n'est donc pas urbanisable à court terme, et l'autre secteur (au sud de la voie ferrée) est toujours en attente d'un projet d'aménagement

- **En zones à urbaniser ouvertes (1AU)**

Les zones AU ouvertes permettant l'accueil d'habitat proches du centre-ville (Valettes, Saint Roch I,...) sont aujourd'hui toutes urbanisées. Restent les secteurs des Laurons, qui fait l'objet actuellement d'une modification simplifiée du PLU pour permettre la réalisation d'un permis d'ensemble de 200 logements, et le secteur des Guéringuiers, en attente d'un projet d'aménagement permettant sa densification dont la capacité d'urbanisation est évaluée à 290 logements (RP de la modification n°2 du PLU). En effet, le foncier du secteur des Guéringuiers, à la propriété très morcelée et en grande partie bâti, est difficile à maîtriser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs il est conditionné à la réalisation de plusieurs voies de desserte, courant sur des propriétés multiples.

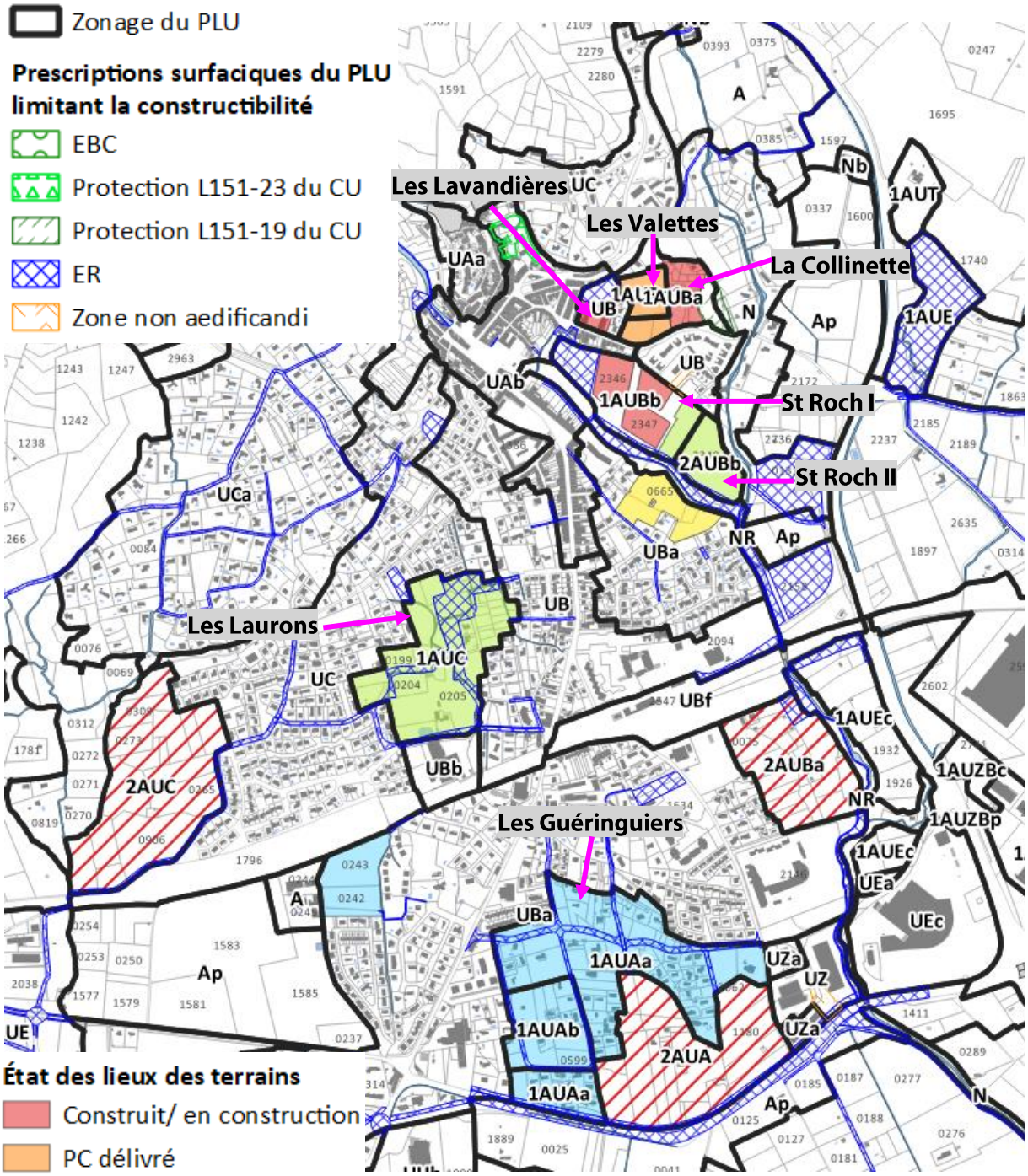
► En zone à urbaniser fermée (2AU)

L'ensemble des zones 2AU du PLU des Arcs sur Argens sont devenue caduques à compter du 29 mai 2022, soit 9 ans après approbation du PLU en vigueur, à l'exception de la zone 2AU de Saint Roch II, dont la présente procédure d'ouverture à l'urbanisation a été prescrite le 14 décembre 2021, soit avant la fin du délai des 9 ans.

Le secteur Saint Roch II, situé en continuité du secteur Saint Roch I récemment urbanisé, bénéficie des accès et réseaux aménagés pour le secteur Saint Roch I, qui conditionnent son ouverture à l'urbanisation, et lui permettraient d'être urbanisé rapidement. Sa proximité avec le centre-ville en fait de plus un secteur idéal pour l'implantation de nouveaux logements et équipement, qui viendront dynamiser le centre-ville. Son ouverture à l'urbanisation permettra de valoriser les réseaux et accès créés sur la première tranche du quartier, et permettra de terminer l'urbanisation de ce secteur. Par ailleurs, ce secteur a été identifié par un porteur de projet, qui a la maîtrise foncière du secteur, et peut être urbanisé rapidement pour répondre aux besoins de la commune à court terme aux côté du secteur des Laurons, en permettant la construction d'environ 270 logements, dont 116 sociaux.

Le secteur Saint Roch II est donc un secteur idéal pour poursuivre l'urbanisation à court terme de la commune des Arcs-sur-Argens, grâce à son positionnement idéal sa desserte par les accès et réseaux. Il fait de plus l'objet d'un projet d'aménagement, ce qui permettra une construction rapide après son ouverture à l'urbanisation.

État des lieux des secteurs à urbaniser de la commune des Arcs



5.4. Choix des modifications dans le PLU

5.4.1. Le projet de zonage

Le projet prévoit la création d'une nouvelle zone 1AUBc, correspondant au périmètre de projet, de manière à permettre la réalisation d'une opération d'ensemble sur ce site de projet. Cette nouvelle zone regroupera la zone 2AUBb du PLU, ainsi que la partie non urbanisée de la zone 1AUBb voisine, de manière à définir un règlement homogène sur le périmètre de l'opération.

Les principes d'accès sont modifiés au regard du projet, avec suppression du principe d'accès au nord du site de projet, qui gênait les propriétés voisines, modification du principe d'accès est en un principe de traversée modes doux du Penteyaou, et création d'un principe de liaison piétonne vers la Balade en Réal au sud du site de projet.

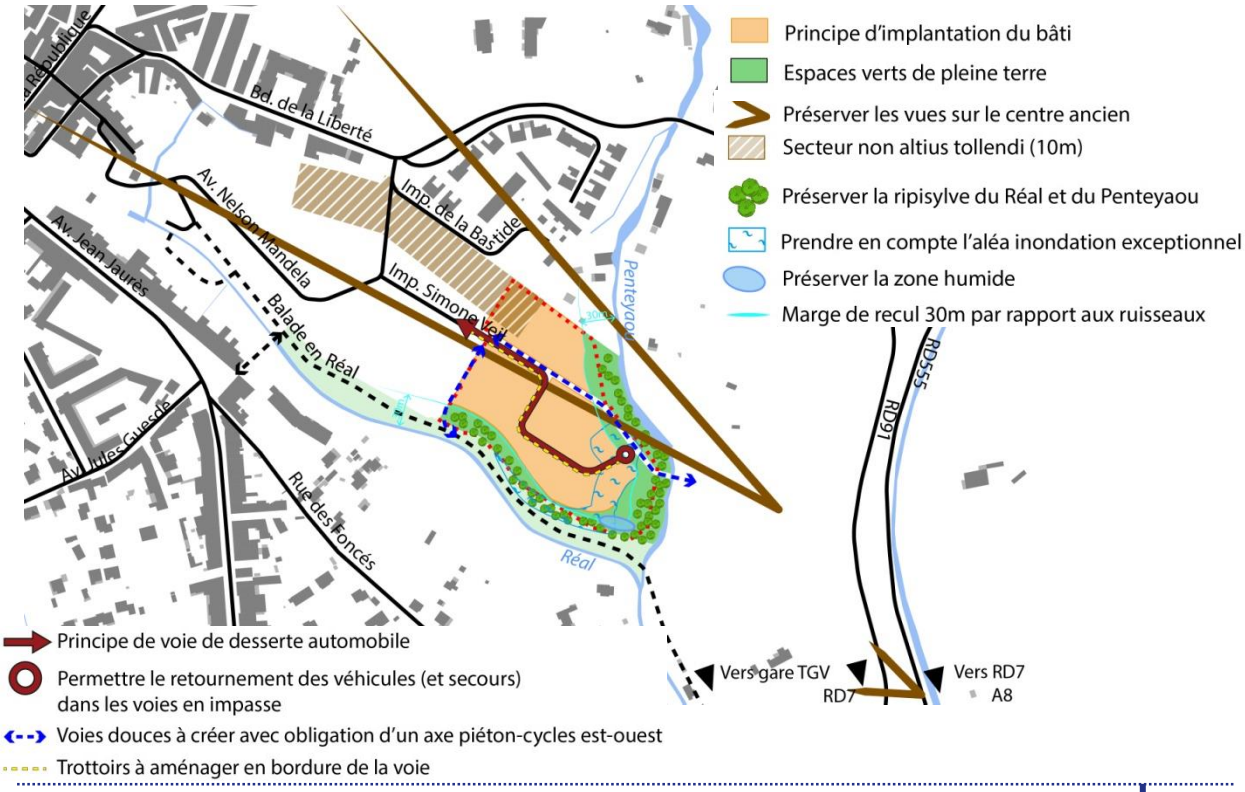
L'emplacement réservé n°24 « liaison gare » est supprimé au regard de la transformation de cette liaison en une liaison modes doux vers le site de projet d'équipements publics.

Un nouveau secteur d'OAP est créé au niveau du site de projet.

5.4.2. Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une nouvelle OAP sectorielle est créée au niveau du site de projet. Elle décline les grands principes d'aménagements au niveau du site de projet.

- Vocation : Habitat mixte, équipements publics, bureaux, activités de service, hôtel
- Desserte : Création d'une voie de desserte automobile en continuité de l'impasse Simone Veil, création d'une voie piétonne et cycle traversante dans la continuité de l'impasse Simone Veil, favoriser la traversée mode doux du Penteyaou à l'est et la liaison vers la Balade en Réal au sud
- Paysage : Préserver les vues sur le centre ancien, hauteur en R+3 au sud, en R+2 au nord, préserver la ripisylve
- Qualité environnementale : Préserver la zone humide, les secteurs d'inondation forts et les abords des ruisseaux en espaces verts de pleine terre



5.4.3. Le projet de règlement

Le projet fait l'objet d'une zone spécifique 1AUBc au règlement adapté.

- Vocation : logements, équipements publics, activités (services, bureaux), hôtel, hébergement touristique ;
- Mixité sociale : a minima respect du taux du PLH en vigueur au moment du permis d'aménager sans être inférieur à 35% ;
- CES : max 35% des lots de logements, max 50% autres destinations. Cette densité est intermédiaire entre le CES du centre ancien, limité à 50%, et le CES des quartiers voisins limités à 25% de CES, et permet de répondre au besoin en logements et équipements publics sur le secteur. Une partie de la parcelle du site de projet étant préservée par une zone naturelle, cela représente un CES moyen d'environ 30% à l'échelle de la parcelle. Par ailleurs, contrairement à la zone 1AUBb voisine de Saint Roch I qui comporte de nombreux espaces de stationnement extérieur, l'obligation de réaliser l'ensemble des stationnements destinés au logement de manière souterraine permet de libérer des espaces libres pour d'autres usages.
- Espaces verts en pleine terre (épaisseur > 60 cm) : min 30%, 1 arbre pour 3 places de stationnement extérieures. Ainsi, si l'on prend en compte la partie de la parcelle de projet préservée en zone naturelle sur le secteur de projet, cela représente environ 38% d'espaces préservés en pleine terre, ce qui est équivalent aux secteurs voisin de saint Roch I qui prévoit 40% d'espaces verts.
- Hauteur : selon OAP, 12m maximum à l'égout, obligation de varier l'épannelage des bâtiments collectifs. Cette hauteur est similaire à celle autorisée dans le secteur de Saint-Roch I voisin.
- Implantation : recul de 5m par rapport aux voies ;
- Stationnement :
    - Logements collectifs : min 2 places enterrées par logement + 1 place visiteur pour 5 logements ;
    - Maisons individuelles : min 2 places par logement + 1 place visiteur pour 5 logements ;
    - Logements étudiants/saisonniers : min 1 place/70m² de surface de plancher de logement ;
    - Hôtels: min 1 place/70m² de surface de plancher ;
    - Activités services et bureaux : min 1 place/50m² de surface de plancher ;
    - Equipements publics : non réglementé.

6. Articulation du projet avec les documents hiérarchiquement supérieurs

Conformément à l'article L131-4 et L131-5 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCoT, la modification n°5 du PLU des Arcs devra être compatible avec :

- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
  Le projet est notamment compatible avec les règles suivantes :
  → (LD1-OBJ10C) Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation. En effet, l'imperméabilisation nouvelle des sols est limitée dans le projet par la définition d'un coefficient d'emprise au sol maximal, et d'un coefficient minimal d'espaces verts de pleine terre, les abords des ruisseaux sont préservés en espaces inconstructibles sur une largeur de 30m, des mesures de rétention des eaux de pluies ont été définies.
  → (LD2-OBJ36A) Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes, centres de quartier, en évitant les implantations en périphérie. En effet, 28% minimum de la SDP du futur projet, situé à proximité directe du centre-ville, sera a destination d'activités de services et bureaux et équipements.
  → (LD2-OBJ47B) Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : Urbanisation prioritairement dans le prolongement de l'urbanisation existante, Diversité et densification adaptée des formes urbaines, Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville, Préservation des sites Natura 2 000, Évitement de l'urbanisation linéaire en bord de route
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
  → Une étude hydraulique a été réalisée sur le site de manière à être compatible avec le SDAGE et le SAGE
- Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
  → Non concerné
- Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
  → Le projet est compatible avec le SRCE, et notamment sur le maintien des continuités écologiques, puisqu'il n'impacte pas la trame bleue du Réal identifiée par le SRCE
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Elle devra prendre en compte les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.

7. Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures

L'analyse des incidences distingue :

- Les impacts négatifs potentiels de la modification n°5 du PLU sur l'environnement, identifié ainsi : (-), et ses impacts positifs potentiels (+) ;
- Les mesures d'évitement [E] et de réduction [R] intégrées à la modification n°5 correspondants aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dispositions du règlement prises dans le PLU afin d'éviter ou réduire les effets négatifs précités ;
- Les mesures de compensation [C] dans le cas d'impacts résiduels et après avoir démontré qu'aucune autre solution ne pouvait être envisagée.

7.1. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le système d'alimentation en eau potable est-il en capacité de répondre aux besoins du projet dans le respect de la préservation de la ressource ?

Le système de traitement des eaux usées est-il suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins du projet dans le respect de la préservation du milieu naturel ?

L'alimentation en eau potable de la commune se fait à partir de 4 points de prélèvement :

- Le forage de Peical alimente les quartier situés au Nord-Est de la commune ;
- Le forage de Fantroussières qui aliment le chemin des contes, la Ville Haute et le réservoir du Colombier par la distribution ;
- La source Sainte Cécile qui alimente en grande partie de centre-ville depuis le réservoir Ste-Cécile et alimente de réservoir du Colombier via la station du surpresseur des Moulins.
- Le forage du Collet du Cyprès

La distribution se fait ainsi à partir de 3 réservoirs d'un volume total de 2000m^3.

En 2023, le réseau d'eau potable sur la commune des Arcs dessert 9501 équivalents habitants. Il a la capacité d'accueillir 1800 habitants supplémentaires, soit environ 10300 habitants au total.

La présente modification ouvre à l'urbanisation le secteur de Saint Roch II, avec 270 logements attendus, et gèle l'urbanisation du secteur 1AUA des Guéringuers en attente de l'apport d'une solution par la DPVa pour répondre au besoin en eau de 300m3 supplémentaires d'eau potable par jour par rapport à l'été 2023.

Ainsi, sans le secteur des Guéringuers, 4 projets sont attendus après 2023, totalisant 670 logements supplémentaires, soit environ 1530 habitants supplémentaires sur la base d'une moyenne de 2,28 habitants par logements.

Projets	Logements prévus	Habitants prévus *(base de 2,28 hab/log)*
Saint Roch I (finalisation)	101	230
Valette	99	226
Laurons	200	456
Saint Roch II	270	616
Total	**670**	**1528**

Ces 1530 habitants supplémentaires sont compatibles avec la capacité du réseau de répondre aux besoins de 1800 habitants supplémentaires, avec une marge de 270 équivalents habitants supplémentaires pour répondre aux besoins des quelques activités et équipements qui viendront accompagner les logements.

Les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration de la Cognasse, qui peut traiter jusque 13000EH, ce qui est bien supérieur à la population projetée après réalisation des 4 projets, de 9930 habitants.

Ainsi, les systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins du projet.

Par ailleurs, le site de projet est facilement raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs, en attente au niveau du secteur de Saint Roch I, qui constitue la première phase du projet.

En l'état actuel des connaissances, le projet n'appelle pas de mesures compensatoires en matière d'alimentation en eau potable ou de traitement des eaux usées.

Le dossier Loi sur l'Eau qui sera joint à la demande du permis de construire du projet précisera exactement les volumes des besoins en eau et les rejets.

Enfin, le projet est susceptible d'avoir un impact sur la qualité des eaux lié au lessivage par les pluies des polluants accumulés sur les voiries. Une étude hydraulique, jointe au présent rapport de présentation, a été réalisée sur le site de projet, et prévoit la mise en place de dispositifs visant à limiter la pollution chronique, de manière à ce que l'impact du projet sur la qualité des eaux soit négligeable. Ces préconisations ont été reportées dans l'OAP du site de Saint Roch.

Impacts potentiels sur la ressource en eau et les milieux récepteurs	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
Augmentation des besoins en eau et des rejets d'eaux usées à traiter ➥ (-) augmentation de la pression sur la ressource en eau ➥ (-) risque de pollution du milieu récepteur (en lien avec le rejet d'eaux usées et eaux pluviales)	[E] Le règlement du PLU exige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable [E] Le règlement du PLU exige le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif public [E] L'OAP du secteur de projet Saint Roch II demande la mise en place d'une paroi siphoïde et d'une décante au niveau des ouvrages de rétention pluviale pour piéger les éléments polluants avant la surverse des eaux dans le réseau pluvial.	Impact faible au regard du dimensionnement suffisant des réseaux et du faible risque de pollution résiduel

7.2. Sur les risques naturels

Dans quelle mesure la modification n°5 du PLU va-t-elle aggraver les risques naturels ?

Le secteur de Saint Roch II, situé à la confluence des ruisseaux du Penteyaou et du Réal, est concerné en partie par un aléa inondation, fort en périphérie du site, et exceptionnel sur une partie du site. Le règlement du PPRi de l'Argens et du Réal limite déjà les possibilités d'urbanisation sur le site de projet. Les zones d'aléa fort, ainsi qu'une marge de 30m par rapport aux ruisseaux sont inconstructibles et la zone d'aléa exceptionnel ne peut accueillir certaines catégories d'établissements (établissements sensibles, ERP>1500 personnes).

L'urbanisation du site de projet de Saint Roch II va engendrer une imperméabilisation partielle du site, et des ruissellements d'eau pluviale susceptible d'aggraver la situation en aval. Afin d'éviter cette imperméabilisation, celle-ci a été limitée par un coefficient d'emprise au sol maximum, et un coefficient d'espaces verts de pleine terre minimum.

Afin d'éviter d'aggraver la situation au regard du risque inondation, les eaux pluviales seront collectées à l'échelle du site de projet, et des dispositifs de rétention créés de manière à écrêter les rejets dans le réseau pluvial, sur les bases de calcul de la doctrine MISEN 83 et du PLU (OAP n°4. Une étude hydraulique, annexée au présent rapport de présentation, a été réalisée.

Le site de projet n'est soumis à aucun risque autre que le risque inondation.

Impacts potentiels sur la gestion des eaux pluviales, le ruissellement	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
Imperméabilisation nouvelle des sols ➥ (-) Risque de ruissellement des eaux pluviales en aval et d'aggravation du risque inondation	[E] Le règlement du PLU limite le coefficient d'emprise au sol des constructions à 35% pour les logements, et à 50% pour les autres destinations [E] Le règlement du PLU impose un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre [E] Le règlement du PLU exige que les aménagements réalisés ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales [E] L'OAP recommande l'utilisation de revêtements perméables [R] Le règlement du PLU exige la réalisation de dispositifs de rétention pour toute nouvelle surface nouvellement imperméabilisée de130L/m² imperméabilisé à travers l'OAP n°4 du PLU [R] Le règlement du PLU exige que les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées soient collectées et canalisée vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.	Impact faible au regard des mesures de rétention permettant l'écrêtement des volumes d'eau pluviale avant rejet dans les réseaux

7.3. Sur les habitats naturels, la faune et la flore

Dans quelle mesure la modification n°5 du PLU participe-t-elle au maintien d'une biodiversité locale dans les espaces urbains ?

La zone de projet de Saint Roch II se situe en dehors de tout périmètre environnemental (Natura 2000, ZNIEFF …) et en dehors de tout réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié à l'échelle régionale, intercommunale ou communale. Elle est cependant située en limite d'un espace naturel sensible au niveau du Réal et de sa ripisylve.

L'occupation du sol au niveau local montre que la zone de projet présente une faible continuité écologique :

- Forêt riveraine méditerranéenne à peupliers, ripisylve
- Une zone humide
- Micro-habitats humides grâce aux prèles qui poussent sur cette zone humide.
- Un talweg
- Le Réal
- Des espaces arborées permettant la régulation des flux hydriques du Réal en période de fortes pluies automnales ou printanières

Elle ne présente cependant pas de corridor écologique d'intérêt majeur.
Le site de projet présente une biodiversité pauvre, en dehors du secteur de la zone humide. Les enjeux écologiques sont ainsi considérés comme faibles au niveau du secteur de projet.
Une attention particulière sera cependant portée à la préservation de la zone humide et de son fonctionnement, ainsi que du Réal et sa ripisylve.

Impacts potentiels sur les habitats naturels, la faune et la flore	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
(-)Perte d'habitats naturels liés à la zone humide et à la ripisylve	[E] Le règlement impose un coefficient d'espaces verts de minimum 30%. [E] Zone humide et ripisylve du Réal et du Penteyaou préservées dans l'espace de pleine terre inconstructible, par la marge inconstructible de 30m depuis les berges des ruisseaux fixée par le PPRi, et en partie par l'aléa fort inondable du PPRi. [E] Zone humide et ripisylve situées dans les espaces verts de pleine terre de l'OAP, et identifiées dans l'OAP comme des éléments à préserver. [E] L'OAP précise que le projet, et notamment la mise en place éventuelle de dispositifs de rétention dans les espaces verts de pleine terre ne devra pas porter atteinte à l'intégrité et au fonctionnement de la zone humide.	Impact faible, les secteurs d'intérêt pour la biodiversité sont préservés.

7.4. Sur la zone Natura 2000

Dans quelle mesure la modification n°5 du PLU a-t-elle un impact sur la zone Natura 2000 ?

La commune des Arcs-sur-Argens est concernée par une zone Natura 2000 Directive Habitats FR9301626 du Val d'Argens. Le site de projet est situé à une distance d'environ 2km de cette zone Natura 2000, et présente une connexion hydrographique avec celui-ci. En effet, le ruisseau du Réal, qui longe le site de projet, se jette dans l'Argens environ 3km en aval du site.

Le formulaire standard de données Natura 2000 de la zone Natura 2000 du Val d'Argens identifie les différentes menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site (cf. tableau ci-dessous).

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]
H	I01	Espèces exotiques envahissantes		I
H	J01.01	Incendies		I
H	L08	Inondation (processus naturels)		I
M	G05	Autres intrusions et perturbations humaines		I
M	H01.05	Pollution diffuse des eaux de surface due aux activités agricoles ou forestières		I
M	J02.06	Captages des eaux de surface		I
M	J03.02	Réduction de la connectivité de l'habitat par une action anthropique (fragmentation)		I
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i|o|b]

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

L'ensemble des incidences négatives possibles sur la zone Natura 2000 viennent de menaces et pressions intérieures au site. Le secteur de projet étant situé à l'extérieur du site Natura 2000, il n'est donc pas susceptible d'avoir d'incidences sur celui-ci. Par ailleurs, les éventuelles pollutions diffuses des eaux de surface dues au projet ne seront pas d'origine agricole ou forestière, mais seraient principalement dues au lessivage des voies du site de projet par les pluies, et le projet prévoit des mesures de réduction de ces pollutions éventuelles (décante, parois siphoïdes) avant rejet dans le réseau pluvial.

Par ailleurs, le projet prévoit plusieurs mesures d'évitement et de réduction pour éviter d'aggraver le risque inondation (cf. § 6.2)

L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite par le règlement du PLU dans le secteur de projet.

Le Formulaire Standard de donnée du Val d'Argens identifie la présence de plusieurs espèces de chiroptères sur le site Natura2000, identifiées dans le tableau ci-dessous.

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation

Espèce			Population présente sur le site						Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
M	1303	*Rhinolophus hipposideros*	w			i	R	M	C	B	C	B
M	1303	*Rhinolophus hipposideros*	r	100	500	i	P	M	C	B	C	B
M	1303	*Rhinolophus hipposideros*	c			i	R	M	C	B	C	B
M	1304	*Rhinolophus ferrumequinum*	w			i	R	M	C	B	C	B
M	1304	*Rhinolophus ferrumequinum*	r	100	100	bfemales	P	M	C	B	C	B
M	1304	*Rhinolophus ferrumequinum*	c			i	R	M	C	B	C	B
M	1307	*Myotis blythii*	r	300	300	bfemales	P	M	B	B	C	B
M	1307	*Myotis blythii*	c	900	900	i	P	M	B	B	C	B
M	1308	*Barbastella barbastellus*	c			i	R	P	C	B	C	B
M	1310	*Miniopterus schreibersii*	r	1500	1500	bfemales	P	M	B	B	C	A
M	1310	*Miniopterus schreibersii*	c	8000	8000	i	P	M	B	B	C	A
M	1316	*Myotis capaccinii*	r	2000	4000	i	P	M	A	A	C	A
M	1316	*Myotis capaccinii*	c			i	R	M	B	A	C	A
M	1321	*Myotis emarginatus*	r	2000	2000	i	P	M	B	B	C	A
M	1321	*Myotis emarginatus*	c			i	R	M	C	B	C	A
M	1323	*Myotis bechsteinii*	c			i	R	P	C	B	C	B
M	1324	*Myotis myotis*	c			i	R	DD	C	B	C	C

- **Type :** p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Qualité des données :** G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M =«Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- **Population :** A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 % ; D = Non significative.
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Isolement :** A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

Cependant, le projet n'a aucun impact sur ces chiroptères. En effet, la préservation de la ripisylve du secteur de Saint Roch II est une mesure intégrée au PLU. Ce corridor écologique permet de maintenir les déplacements des Chiroptères fréquentant la zone. Aucun arbre de gros diamètre n'est présent sur les surfaces destinées à l'aménagement. Les risques de destruction de gîtes sont donc minimes. Il sera important de noter de mettre en place un éclairage adapté pour limiter les impacts sur ce groupe (ampoules et direction des éclairages adaptées).

Les ERC proposées dans la réponse précédente sont :

- préservation des arbres de gros diamètre
- préservation de de la ripisylve, corridor de déplacement et zone de chasse
- éclairage adapté au groupe

Ces mesures ont été intégrées dans l'OAP.

Ainsi, le projet n'a aucun impact négatif sur la zone Natura 2000.

7.5. Sur l'agriculture

Dans quelle mesure la modification n°5 du PLU va-t-elle impacter les espaces agricoles, l'économie agricole locale ?

Le secteur de Saint Roch II est une friche agricole, qui n'est plus cultivée depuis 2008 (dernière culture de blé en 2007, puis gel de la parcelle), et qui n'apparait plus au RPG agricole depuis 2010. Il est concerné en petite partie (6060m²) par une AOC viticole, dont seulement 320m² situés sur le terrain ouvert à l'urbanisation par la présente procédure. Le secteur de Saint Roch II est aujourd'hui enclavé entre le secteur urbain de Saint Roch I, depuis lequel il est accessible, et les ruisseaux du Réal et du Penteyaou. Une éventuelle remise en culture du site produirait aujourd'hui de nombreux conflits d'usage entre ce secteur et les secteurs urbanisés voisins. Ainsi, le secteur ouvert à l'urbanisation par la présente procédure n'est aujourd'hui plus propice à l'agriculture.

Impacts potentiels sur l'agriculture	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
(-) Perte d'1,75ha d'une friche agricole non cultivée depuis 15 ans	-	Impact faible au regard des conflits d'usages qui seraient générés par une éventuelle remise en culture

7.6. Sur le paysage

Dans quelle mesure le projet risque-t-il de porter atteinte aux éléments identitaires du paysage ?

Les éléments identitaires qui caractérisent les abords du site de projet sont le centre-ancien des Arcs, situé sur un relief, et notamment les monuments de la Tour Sarrasine et de l'Église Saint- Jean-Baptiste, et la ripisylve du Réal et du Penteyaou, qui masque en partie le secteur de projet, depuis l'est du site, forme un écrin vert par dessus lequel on devine le centre ancien. La ripisylve assure également une transition paysagère douce vers les zones agricoles et naturelles voisines à l'est du site.

Ainsi, le projet ne devra pas venir masquer les vues sur le centre-ancien depuis l'est du site de projet, et la ripisylve devra être préservée.

Ainsi, le règlement écrit et l'OAP limitent la hauteur du bâti en fonction de la topographie du site, avec du R+2 sur la partie haute au nord du site, et une hauteur qui pourra aller jusqu'au R+3 au sud du site, plus bas. Des vues d'insertion ont montré que cette limite de hauteur, dans la continuité du projet de St Roch I en R+3, permet de préserver les vues sur le centre-ancien et ses 2 monuments marquants, depuis le cône de vue depuis la RD555 à l'est, ainsi que depuis le futur site d'équipement de la commune situé également à l'est du site.

Par ailleurs, l'OAP établit une prescription de protection de la ripisylve, qui conserve par ailleurs son classement dans la zone naturelle du PLU.

Enfin, afin d'éviter une artificialisation trop importante de cette friche agricole, le PLU impose un coefficient d'espaces verts de minimum 30% sur le site de projet.

Impacts potentiels sur le paysage	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
(-)Artificialisation d'une friche agricole (-) Masque des vues sur le centre ancien	[E] Coefficient d'espaces verts de minimum 30% [E] Préservation de la ripisylve [E] Une hauteur maximale de 12m, limitée en R+2 au nord et R+3 au sud	Impact nul : les vues et la ripisylve sont préservées

7.7. Sur la qualité de l'air et l'environnement sonore

Dans quelle mesure la modification n°3 du PLU va-t-elle modifier l'environnement sonore et porter atteinte à la quiétude des riverains ?

La création de logements, équipements et activités sur le secteur de projet va s'accompagner d'une augmentation du trafic routier, au niveau de la voie d'accès au site de projet (avenue Nelson Mandela prolongée de l'impasse Simone Veil), mais également principalement au niveau du boulevard de la Liberté, qui permet de rejoindre l'axe structurant de la RD555 vers Draguignan, l'échangeur autoroutier du Muy. Cette augmentation de trafic se cumulera avec celle liée aux projets en cours sur le secteur des Valettes au nord de la voie. À moindre échelle, le trafic automobile pourra être amplifié en direction du centre-ville des Arcs, du Boulevard Gambetta, qui permet de rejoindre plus rapidement les axes principaux (RD91 et RD7) vers l'ouest.

Les axes des boulevards Gambetta et du Boulevard de la Liberté sont déjà très animés d'un point de vue de la circulation automobile, puisqu'ils constituent les principaux axes de liaison du centre-ville aux axes structurants du territoire et sont suffisamment dimensionnés pour accueillir du trafic supplémentaire. Les abords du Boulevard de la Liberté ont par ailleurs été fortement urbanisés au cours des dernières années, notamment avec des projets de logements collectifs qui y ont apporté de la circulation. L'augmentation de trafic sur ces axes lié au projet de Saint Roch II sera négligeable d'un point de vue de la nuisance sonore et de la qualité de l'air par rapport à la situation actuelle.

Par ailleurs, pour les petits déplacements, notamment en direction du centre-ville, et vers les secteurs d'équipements des quartiers voisins (écoles à l'ouest, projet d'équipements à l'est), le projet favorise l'utilisation de mode doux. Il prévoit en effet une liaison piéton et cycle directe traversante en

direction du centre-ville, mais qui pourra également desservir le futur projet d'équipement à l'est, et de relier la balade en Réal qui permet de rejoindre les écoles à l'ouest et la gare SNCF, écoles et stades au sud en modes doux.

Impacts potentiels sur l'environnement sonore et la qualité de l'air	*Mesures ERC*	*Niveau de l'impact*
(-) Augmentation du niveau sonore ➥ Altération de l'environnement sonore des riverains (-) Altération de la qualité de l'air	[E] Les axes autour du secteur de Saint Roch II sont des voies assez importantes, déjà animées d'un point de vue sonore, et la qualité de l'air est déjà impactée aux autour de ces axes. [E] Création d'itinéraires modes doux pour les trajets cours vers le centre-ville et les secteurs d'équipements	Impact faible

7.8. Synthèse des incidences et mesures de traitement

Les **impacts négatifs** de la modification n°5 du PLU des Arcs-sur-Argens sur l'environnement sont jugés **faibles.**

8. Définition des modalités de suivi et indicateurs

3 indicateurs ont été retenus qui permettront d'apprécier l'application de la modification du PLU sur l'environnement. Les indicateurs ont été définis sur la base des enjeux environnementaux définis sur la zone.

Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Ruissellement, biodiversité			
Surface imperméabilisée (périmètre de projet)	juin 2023 : 0 ha	2 ans	Commune
Biodiversité			
Espèces patrimoniales contactées sur le domaine	Juin 2021 : 0 espèce contactée	2 ans	Commune
Paysage			
Respect des règles paysagères édictées dans l'OAP	_	2 ans	Commune, sur la base d'un reportage photographique

9. Impact sur les documents du PLU

9.1. Document modifié par le projet de modification n°5 du PLU

Le projet de modification entraîne des changements dans le dossier du PLU applicable sur les pièces suivantes :

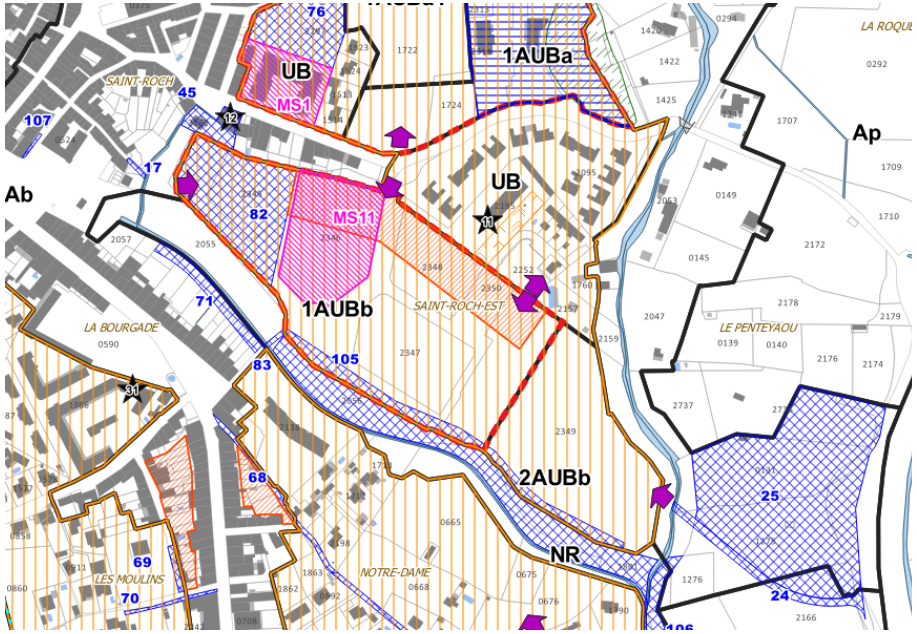
- Le présent rapport de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU et explicitant les points de modification.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3)
- Les planches de zonage (pièces 4)
- Le règlement écrit modifié (pièce 4)
- La liste des emplacements réservés
- La liste des servitudes

9.2. Les modifications apportées

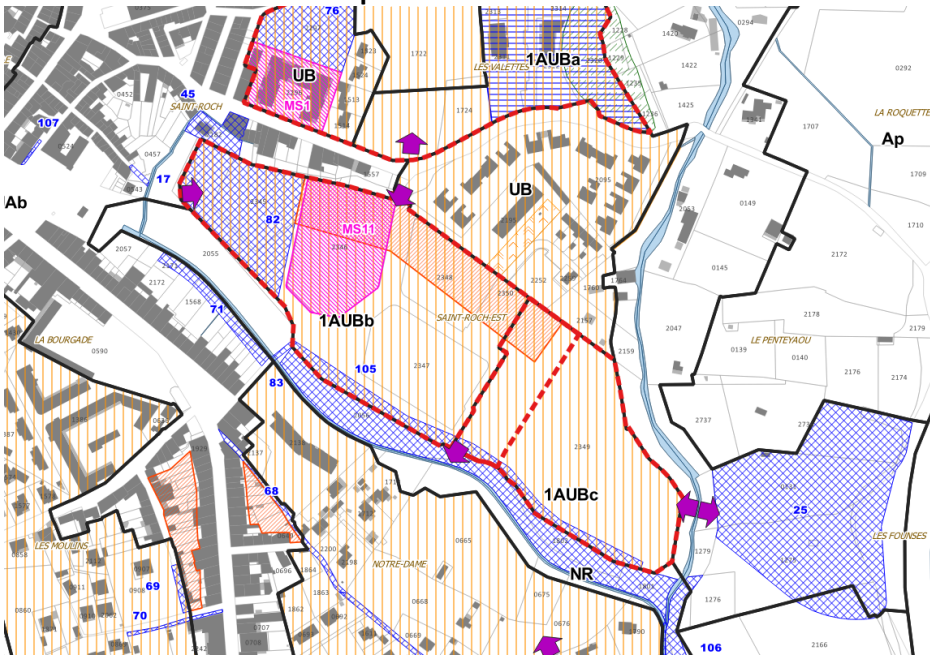
9.2.1. Modifications du règlement graphique

- Regroupement du résidu de la zone 1AUBb et de la zone 2AUBb sous une nouvelle zone 1AUBc créée
- Suppression de l'emplacement réservé n°24
- Suppression du principe d'accès nord de la zone 2AUBb, modification du principe d'accès est (accès modes doux) et création d'un principe d'accès modes doux au sud vers la balade en Réal
- Création d'un périmètre d'OAP sur la nouvelle zone 1AUBc

Avant modification



Après modification



- **Bilan des surfaces**

	Avant modification	Après modification
Surface des zones 1AU ouvertes dont surface 1AUBb dont surface 1AUBc	**131,2 ha** 4,4 ha 0 ha	**133 ha (+1,8 ha, +1,4%)** 3,8 ha (-0,6 ha, -13,6%) 2,4 ha (+2,4 ha, +100%)
Surface des zones 2AU fermées dont surface 2AUBb	**30,9 ha** 1,8 ha	**29,1 ha (-1,8 ha, -5,8%)** 0 ha (-1,8 ha, -100%)

9.2.2. Modifications apportées au règlement écrit du PLU

- Ajout d'un article dans les dispositions générales
- Modification de l'article 2 de la zone 1AUA
- Suppression du règlement de la zone 2AUBb du PLU
- Création du règlement de la zone 1AUBc du PLU

Nouvel article dans les dispositions générales :

ARTICLE 16 – OPERATIONS D'ENSEMBLE ET CAPACITE DE PRODUCTION DU RESEAU D'EAU POTABLE

Les permis de construire des opérations d'ensemble seront soumis à la Direction de l'eau et à la DPVa pour avis sur la capacité de production du réseau d'eau potable au regard des besoins de l'opération. En cas de capacité du réseau trop faible pour répondre aux besoins de l'opération, le permis de construire pourra être refusé.

Modification de l'article 2 de la zone 1AUA :

Avant modification	Après modification
ARTICLE 2 – 1AUA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES 1. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction et de la compatibilité du projet de construction avec les orientations d'aménagement de la zone : - les constructions à destination d'habitat, - les constructions à destination de commerces, de services, de bureaux - les activités artisanales compatibles avec la fonction résidentielle. - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. […]	**ARTICLE 2 – 1AUA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES** 1. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction et de la compatibilité du projet de construction avec les orientations d'aménagement de la zone, et sous réserve, en cas de raccordement au réseau d'eau potable, de l'apport d'une solution par la DPVa pour répondre au besoin en eau de 300m3 supplémentaires d'eau potable par jour par rapport à l'été 2023 : - les constructions à destination d'habitat, - les constructions à destination de commerces, de services, de bureaux - les activités artisanales compatibles avec la fonction résidentielle. - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. […]

Nouveau règlement de la zone 1AUBc :

Caractère de la zone :

La zone 1AUBc est située en bordure du Réal sur l'extrémité Sud-Est du Quartier de Saint-Roch Sud.

Cette zone de développent urbain en continuité du centre, inscrite au PADD, répond principalement à une demande de logements ainsi que d'équipements et de services.

Ce secteur fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L 151-6 du CU).

ARTICLE 1 – 1AUBc - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUBc.

ARTICLE 2 – 1AUBc - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

2. Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'article L 151-15, le P.L.U. délimite au plan de zonage, un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'une opération d'aménagement comportant plus de 1200m² de SP de logements, cette opération d'aménagement respectera a minima le taux de mixité sociale définis au PLH en vigueur lors de la délivrance du permis d'aménager, et comportera a minima 35% de logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

3. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction et de la compatibilité du projet de construction avec les orientations d'aménagement de la zone :

- les constructions à destination de logement
- les constructions à destination d'hôtel et d'hébergements touristiques
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les constructions à destination de bureaux
- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 3 – 1AUBc - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :

- soit qu'un seul accès à double sens,
- soit deux accès à sens unique.

4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

5. Pour les opérations groupées et les lotissements des préconisations relatives aux voiries et accès sont annexées au présent règlement (annexe 6)

ARTICLE 4 – 1AUBc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

2.1.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres…), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

3 - Électricité et téléphone :

3.1 Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5 – 1AUBc - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

ARTICLE 6 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. A défaut desdites indications, les constructions peuvent être à édifiées soit à l'alignement soit au minimum à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.

5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE 7 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé

ARTICLE 8 – 1AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 9 – 1AUBc - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions situées sur les lots à vocation principale de logement ne peut excéder 35% de la surface cumulée de ces lots.

2. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

3. L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions situées sur les lots à vocation principale autre que celles citées aux points 1. et 2. du présent article ne peut excéder 50% de la surface du lot sur lequel elles s'implantent.

ARTICLE 10 – 1AUBc - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur H est fixée à un maximum de 12 mètres.

La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Les constructions respecteront le nombre d'étages maximal définis par secteur dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour les constructions annexes, la hauteur est fixée à un maximum 3,5 m au point le plus haut du faîtage.

Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

ARTICLE 11 – 1AUBc - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

2.3. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager. Elles devront avoir une pente suffisante pour permettre l'évacuation totale des eaux de pluie, et une installation des pissettes en un point bas au ras du sol.

2.4. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

2.5. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;

les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,

les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.6. Matériaux, couleurs

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs pourront être teintés dans la masse. La polychromie est admise sur les éléments de petite surface.

2.7. Les devantures et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

2.8. Clôtures et portails :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présentés des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures pourront être constituées soit :

- par des treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété,
- par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 m maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

2.9. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12 – 1AUBc - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Disposition générale :

Pour les destinations non réglementées, il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la surface de plancher supplémentaire.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. Stationnement des véhicules motorisés:

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à destination d'habitat :

2.1.1. Logements collectifs non aidés : minimum deux places par logement, obligatoirement situées en sous-sol, et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

2.1.2. Logements individuels : minimum deux places par logements et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

2.1.3. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.1.4. Logements destinés à des étudiants ou saisonniers : minimum1 place de stationnement par tranche entamée de 70m² de surface de plancher, obligatoirement situées en sous-sol.

2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1. Constructions à destination d'hôtel ou hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher

2.2.2. Construction à destination d'activités de services ou de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État : 1 place par logement
- Pour les opérations comportant 20 logements ou plus : 1 place pour 75 m² de SP ;
- Pour les constructions à destination de bureaux : une place pour 100 m² de SP

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

ARTICLE 13 – 1AUBc - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre d'une hauteur de terre d'au moins 60cm, plantés. (Le Schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du règlement).

Les surfaces libres de bâtiment et non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être traitées et plantées.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

Les espaces de stationnements extérieurs seront perméables, et plantés d'a minima 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement.

Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7). L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

Les arbres à haute tige plantés devront être à croissance rapide, et posséder un diamètre de 16 cm minimum mesuré à 1m du sol.

ARTICLE 14 – 1AUBb - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

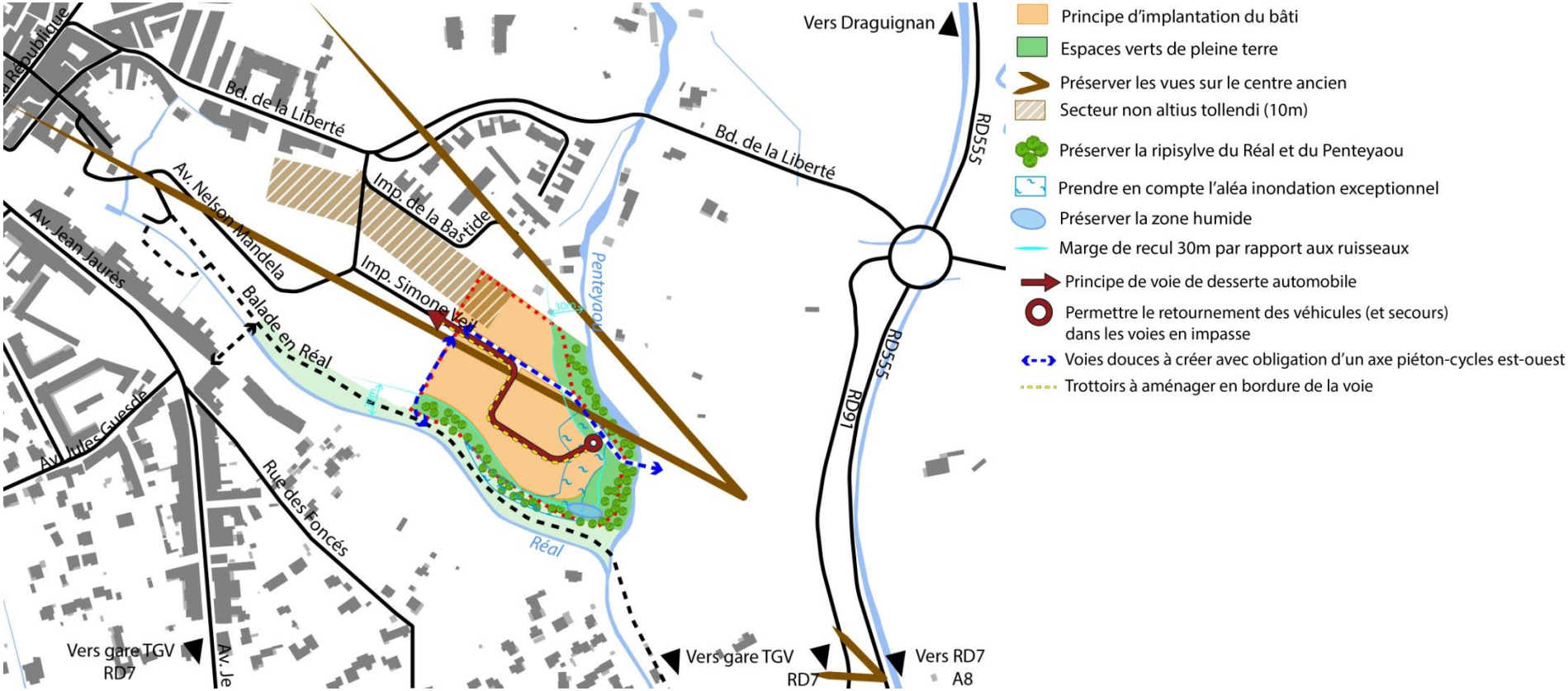
Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

9.2.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La présente modification crée une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation n°8 intitulée Quartier de Saint Roch Sud II.

Les grands principes de l'OAP et schéma de principe d'aménagement :

- Vocation : Habitat mixte, équipements publics, bureaux, activités de service, hôtel
- Desserte : Création d'une voie de desserte automobile en continuité de l'impasse Simone Veil, création d'une voie piétonne et cycle traversante dans la continuité de l'impasse Simone Veil, favoriser la traversée mode doux du Penteyaou à l'est et la liaison vers la Balade en Réal au sud
- Paysage : Préserver les vues sur le centre ancien, hauteur en R+3 au sud, en R+2 au nord, préserver la ripisylve
- Qualité environnementale : Préserver la zone humide, les secteurs d'inondation forts et les abords des ruisseaux en espaces verts de pleine terre



9.2.4. Modification de la liste des emplacements réservés

Avant modification	Après modification
V 24 – Création d'une voie de liaison entre la déviation de la gare et la zone 1AUBc de Saint Roch – Commune – 7m – 1410 m²	V24 – Non affecté

9.2.5. Modification de la liste des servitudesL151-41 1°, 2°, 3°

Avant modification	Après modification
n° 7 - Principe d'un accès Nord à la zone 1AUBb de Saint Roch Sud - Commune	7 – Non affecté
n° 13 - Principe d'un accès Est de la zone 1AUBb de Saint Roch - Commune	n° 13 - Principe de création d'une traversée modes doux du Penteyaou - Commune
/	n°21 – Principe de création d'une liaison douce entre Saint Roch Sud et la Balade en Réal - Commune

I.C.I. RÉSEAUX
(Inspection Contrôle Ingénierie des Réseaux)

(Inspection et Repérage des Réseaux – Test d'étanchéité – Essais de portance – Topographie – BET VRD)
Espace Capitou – Pôle BTP
32 Allée Sébastien Vauban
83600 Fréjus
Tél. : **04.94.51.32.70.** – Fax : **04.94.40.71.13**.
Mail : **contact@ici-reseaux.fr**

Réalisation d'un ensemble de logements, logements étudiants, équipements publics et/ou activités tertiaires et/ou tourisme
Nouveau quartier Saint Roch
Impasse Simone Veil
83460 – Les Arcs sur Argens

Notice hydraulique de l'OAP

Demandeur : De Pierre et d'Azur

N° d'affaire	Référence dossier
2023-02 NH 01	DPEDA-SAINT ROCH II

Indice	date	Modification	Vérificateur	Visa
V1	10/04/2023	FN	AJ	

ICI RESEAUX
Espace Capitou - 32, Allée S. Vauban
83600 FREJUS
Tél. 04 94 51 32 70 - Fax. 04 94 40 71 13
Siret : 811 630 334 00019

Table des matières

1 RESUME NON TECHNIQUE 6

2 DESCRIPTION DE L'OPERATION 7

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE l'OPERATION 7

2.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'OPERATION 8

2.3 ETAT INITIAL DU SITE DE L'OPERATION 9

2.4 DESCRIPTION DU PROJET 12

2.5 PRESCRIPTIONS DU PLU EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES 15

2.6 PRESCRIPTIONS DE LA DOCTRINE MISEN DU 83 EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES 17

2.6.1 CALCUL DU VOLUME DE COMPENSATION 17

2.6.2 PRECISIONS SUR LE CALCUL HYDRAULIQUE 18

2.7 GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET 20

2.7.1 RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET EXUTOIRES PLUVIAUX EXISTANTS SUR LE SECTEUR DU PROJET 20

2.7.2 RESEAU DES EAUX PLUVIALES PROJETE SUR LE TERRAIN DU PROJET 21

3 DOCUMENTS D'INCIDENCE 23

3.1 ANALYSE DU SITE DE L'OPERATION A L'ETAT INITIAL ET DE SON ENVIRONNEMENT 23

3.1.1 CONTEXTE CLIMATOLOGIQUE 23

3.1.2 CONTEXTE GEOLOGIQUE 25

3.1.3 CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE 26

3.1.4 CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE, MILIEU RECEPTEUR ET PROTECTION DE CAPTAGE 27

3.1.5 CONTEXTE EN MATIERE DE RISQUE (PPRI – AZI – PGRI – TRI et autres risques) 30

3.1.6 CONTEXTE REGLEMENTAIRE SUR L'EAU (SDAGE RMC-SAGE-CONTRAT DE MILIEU – DCE) 33

3.1.7 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL (MILIEU NATUREL) 35

3.1.8 CONTEXTE URBAIN DU SITE D'ETUDE (Réseaux, desserte, voirie…) 39

3.1.9 CONTEXTE HYDROCLIMATOLOGIQUE 41

3.1.10 CONTEXTE HYDROLOGIQUE DU BASSIN VERSANT DU PROJET A L'ETAT ACTUEL 43

3.2 INCIDENCE DE L'OPERATION SUR LE MILIEU PHYSIQUE 46

3.2.1 ETAT PROJETE – DESCRIPTION DU PROJET 46

3.2.2 INCIDENCE QUANTITATIVE – CONTEXTE HYDROLOGIQUE DU BASSIN VERSANT A L'ETAT PROJETE . 46

3.2.3 INCIDENCE SUR LA QUALITE DES EAUX 48

3.2.4 INCIDENCE SUR LES EAUX SOUTERRAINES 50

3.3 INCIDENCE DE L'OPERATION SUR LE MILIEU NATUREL 51

3.3.1 PHASE TRAVAUX 51

3.3.2 PHASE D'EXPLOITATION 52

3.4 INCIDENCE SUR LES ACTIVITES HUMAINES ET LES RESEAUX 52

3.4.1 INCIDENCE SUR LES ACTIVITES HUMAINES 52

3.4.2 INCIDENCE SUR LES RESEAUX ET VOIRIES 52

3.5 MESURES DE PROTECTION DU MILIEU NATUREL ET HUMAIN EN PHASE CHANTIER 54
3.5.1 MESURES PARTICULIERES AFIN D'EVITER TOUTE POLLUTION ACCIDENTELLE DU MILIEU NATUREL AQUATIQUE..... 54
3.5.2 GESTION DES DECHETS 54
3.5.3 MESURES DE PROTECTION VIS-A-VIS DES ACTIVITES HUMAINES ET DES RIVERAINS 55
3.6 MESURE COMPENSATOIRE A L'IMPACT DE L'IMPERMEABILISATION 55
3.6.1 METHODES ET PRESCRIPTIONS POUR LES CALCULS 55
3.6.2 CALCUL DU VOLUME DE RETENTION EN MESURE COMPENSATOIRE 56
3.6.3 DEFINITION DES OUVRAGES DE RÉTENTION 57
3.6.4 DEFINITION DU RESEAU PLUVIAL DU TERRAIN..... 63
3.6.5 DISPOSITIONS POUR LA GESTION DU RESEAU PLUVIAL ET DES BASSINS 64
3.7 MESURE D'EVITEMENT DE L'IMPACT DE LA PASSERELLE 64
3.7.1 FONCTIONNEMENT DU RUISSEAU DU PENTEYAOU..... 64
3.7.2 DEBIT DE REFERENCE DU RUISSEAU DE PENTEYAOU 65
3.7.3 DETERMINATION DE LA CAPACITE HYDRAULIQUE DU RUISSEAU AU NIVEAU DU PROJET 66
3.7.4 Caractéristiques de la passerelle 67
3.8 MOYENS DE SURVEILLANCE ET D'INTERVENTION (TRAVAUX ET EXPLOITATION)..... 68
3.8.1 EN COURS DE TRAVAUX..... 68
3.8.2 EN COURS D'EXPLOITATION 68
3.9 COMPTABILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE ET LES OBJECTIFS DE QUALITE 69
3.10 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 70
3.10.1 CONTRIBUTION DU PROJET A LA REALISATION DES OBJECTIFS VISES A L'ARTICLE L211-1 DU CE 70
3.10.2 CONTRIBUTION DU PROJET A LA REALISATION DES OBJECTIFS VISES A L'ARTICLE L211-10 DU CE ... 72
3.11 ANNEXES..... 73
3.11.1 ANNEXE 1 – METHODES DE CALCUL..... 73
3.11.2 ANNEXE 2 – FORMULAIRE D'EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NATURA 2000 76
3.11.3 ANNEXE 3 : METHODE RATIONNELLE POUR Q2 ET Q100 : BASSIN VERSANT PROJET 89
3.11.4 ANNEXE 4 : METHODE RATIONNELLE POUR Q10 ET Q20 : BASSIN VERSANT PROJET 90
3.11.5 ANNEXE 5 : Calcul du volume de rétention par la méthode des pluies..... 91
3.11.6 ANNEXE 6 : DEFINITION DES CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES DE RETENTION 92

Table des illustrations : Figures

Figure 1 : Plan de situation de la commune des Arcs sur Argens (Source Scan 25 IGN) 7
Figure 2 : Plan de situation du site sur la commune des Arcs sur Argens (Source : Scan 25 IGN) 8
Figure 3 : Localisation du site du projet sur photo aérienne (Source : Google Earth) 8
Figure 4 : Occupation du sol sur vues aériennes (Source : Google Earth) 9
Figure 5 : Plan de masse topographique de la zone du projet à l'état actuel (Plan du géomètre) 11
Figure 6 : Profil altimétrique du projet (réalisé sur GEOPORTAIL) 12
Figure 7 : Plan de masse du projet (Plan de l'architecte) 13
Figure 8 : Plan des différentes surfaces du projet (plan de l'architecte) 14
Figure 9 : Extrait du zonage du PLU des Arcs sur Argens 15
Figure 10 : Carte du réseau pluvial communal, du fossé pluvial à l'est du projet et de l'exutoire au sud est 20
Figure 11: Carte de l'infrastructure pluviale du projet 22
Figure 12 : Pluviométrie mensuelle moyenne enregistrée à la station de Fréjus sur la période 1970 - 2012 23
Figure 13 : Température moyenne à la station de Fréjus-Plage (1980-2020) 24
Figure 14 : Ensoleillement annuel (données ECA et NOAA) 24
Figure 15: Rose des vents des arcs sur Argens – Période 2000 à 2016 (Source : METEOBLUE) 25
Figure 16: Carte géologique Esterel – Maures 25
Figure 17 : Carte géologique pour caractériser le substratum du projet (extrait BRGM) 26
Figure 18 : Fiche identification FRDG520 26
Figure 19 : Position de la masse d'eau FRDG520 27
Figure 20 : Carte des cours d'eau 28
Figure 21 : Localisation de la zone d'étude dans le sous bassin versant du Réal 29
Figure 22 : Périmètre des captages existants 29
Figure 23 : Extraits de l'atlas des zones inondables 31
Figure 24 : Extraits du PPRI 32
Figure 25 : Zones protégées à proximité du projet 35
Figure 26 : Sites Natura 2000 à proximité du projet 36
Figure 27 : ZNIEFF à proximité du projet 36
Figure 28 : Sensibilité concernant la Tortue d'Hermann (Source : DREAL PACA) 38
Figure 29 : Inventaire des zones humides (Source : Département du Var) 39
Figure 30 : Réseau d'eau potable sur plan annexé du PLU (hors extension récente du quartier Saint Roch) 40
Figure 31 : Réseau d'assainissement sur plan annexé au PLU 41
Figure 32 : pluie de projet 42
Figure 33 : Profil altimétrique retenu pour le BV de l'étude 43
Figure 34 : Plan de masse des bassins de rétention proposé 58
Figure 35 : Coupe de l'ouvrage de tête des ouvrages de rétention 60
Figure 36 : Exemple d'aménagement de bassin à ciel ouvert en jardin de pluie ou de noue paysagère 61
Figure 37 : schéma du raccordement des conduites pluviales dans les bassins et le fossé pluvial 62
Figure 38 : position de la passerelle projetée 64
Figure 39 : coupe du lit mineur et moyen du ruisseau 66
Figure 40 : présentation de la passerelle 67

Table des illustrations : Tableaux

Tableau 1 : Photographies du terrain d'études *10*
Tableau 2 : Etat des surfaces du terrain d'études à l'état initial *10*
Tableau 3 : Etat des surfaces du terrain d'études à l'état projeté *12*
Tableau 4 : Photographies de l'exutoire et du fossé pluvial *20*
Tableau 5 : Carte des cours d'eau *29*
Tableau 6 : Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sur la commune des Arcs sur Argens *30*
Tableau 7 : Données pluviographiques (Station de FREJUS) pour les périodes 1969-2014 et 1982-2018. Hauteurs intenses et hauteurs totales associées. *42*
Tableau 8 : Coefficients de Montana à Fréjus *43*
Tableau 9 : Caractéristiques actuelles du bassin versant étudié *43*
Tableau 10 : Temps de concentration futur du bassin versant étudié *44*
Tableau 11 : valeurs-guides pour le choix des coefficients de ruissellement *44*
Tableau 12 : Définition du coefficient de ruissèlement moyen existant de la zone d'étude *45*
Tableau 13 : Débits de pointe en m^3/s *45*
Tableau 14 : caractéristiques du fossé pluvial au sud *45*
Tableau 15 : Débit capable de l'exutoire *46*
Tableau 16 : Caractéristiques futures du bassin versant étudié *46*
Tableau 17 : Temps de concentration futur du bassin versant étudié *47*
Tableau 18: Définition du coefficient de ruissèlement moyen de la zone d'étude *47*
Tableau 19 : Débits de pointe en m^3/s à l'état projeté *47*
Tableau 20 : Paramètre des charges unitaires annuelles à l'hectare imperméabilisé pour n véhicules / jour *49*
Tableau 21 : Calcul du débit de fuite *56*
Tableau 22 : Calcul du volume de rétention selon la méthode 1 ..... *56*
Tableau 23 : Calcul du volume de rétention selon la méthode 2 ..... *56*
Tableau 24 : Synthèse des volumes de rétention obtenus par les différentes méthodes de calcul. *56*
Tableau 25 : Définition des caractéristiques des ouvrages de rétention *57*
Tableau 26 : Définition de l'ajutage des ouvrages de rétention *59*
Tableau 27 : Définition de la surverse des ouvrages de rétention *59*
Tableau 28 : Temps de vidange des ouvrages de rétention *59*
Tableau 29 : Temps de vidange des ouvrages de rétention *61*
Tableau 30 : Cotes de rejet dans les ouvrages de rétention *62*
Tableau 31 : Cotes de rejet dans le fossé pluvial *62*
Tableau 32 : Débits retenus pour le dimensionnement des conduites du réseau pluvial *63*
Tableau 33 : Définition générale pour les réseaux de collecte de la parcelle *63*
Tableau 34 : nœud hydrologique du PPRI *65*
Tableau 35 : Débit de référence retenu dans le PPRI pour le ruisseau *66*
Tableau 36 : Capacité hydraulique du ruisseau *66*

1 RESUME NON TECHNIQUE

La société DE PIERRE ET D'AZUR va engager la réalisation d'un ensemble de logements, logements étudiants, équipements publics et/ou activités tertiaires et/ou tourisme à l'Est de l'impasse Simone Veil, dans le nouveau quartier Saint Roch sur la commune des Arcs sur Argens.

Le projet porte sur la réalisation de bâtiments de R+1 à R+3 avec sous-sols, de voies d'accès, d'une piste cyclable et de stationnements en sous-sols et en extérieur sur une parcelle cadastrée en section D sous le numéro 2349 pour une superficie de 27.465 m² sur la commune des Arcs sur Argens. La parcelle est en zone 2UABd et en zone N du PLU. La zone N de 3.210,46 m² est inconstructible. Le terrain est également grevé par la zone rouge de l'aléa débordement en lit majeur du ruisseau de Penteyaou dans le vallon de Sainte Cécile, affluent du réal, et par le zonage de l'aléa exceptionnel de débordement en lit majeur de ces cours d'eau selon le PPRI et l'Atlas des Zones Inondables.

Un fossé pluvial est présent au sud du terrain dans le lit majeur du Réal et il draine les eaux collectées vers le vallon de Sainte Cécile. Ce dernier longe le terrain du projet à l'Est. Les eaux de ruissèlement du terrain du projet sont évacuées essentiellement vers ce fossé et le ruisseau. Le ruisseau du Penteyaou et le Réal conflue à l'extrémité Sud de la parcelle du projet. Cet ensemble hydrographique constitue le point de rejet des eaux pluviales du projet (bassin versant total de 27.465 m²). Nous n'observons pas de bassin versant amont contributif car les eaux des lotissements à l'Ouest sont drainées vers les bassins existants et les eaux au Nord sont drainées directement vers le ruisseau.

Les eaux pluviales du projet seront régulées au travers de deux bassins de rétention d'un volume total de 1699 m3 dimensionnés en tenant compte des prescriptions des services de la MISEN du Var et en conformité avec les orientations du SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027.

Cette régulation permettra de ramener des débits d'eaux pluviales issues des futurs aménagements à une valeur inférieure au débit biennal naturel pour des précipitations allant jusqu'à une occurrence centennale participant ainsi à la réduction des risques de ruissèlement, de saturation des réseaux pluviaux et d'inondation à l'aval.

L'alimentation en eau du projet se fera au travers d'un réseau d'AEP et les eaux usées du projet seront collectées par le réseau communal et renvoyées à la station d'épuration de la Cognasse.

Enfin, plusieurs dispositions seront adoptées pour limiter les risques de pollution pendant la phase travaux.

2 DESCRIPTION DE L'OPERATION

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE l'OPERATION

Le projet concerné par ce dossier est localisé dans le nouveau quartier Saint Roch de la ville des Arcs sur Argens.

Cette commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon Agglomération ; elle est située à l'Est du département, en limite des Alpes Maritimes.

La commune des Arcs-sur-Argens chevauche la plaine des Maures et ses grands axes de circulation : l'autoroute A8, la RN7 et la voie ferrée Paris-Marseille-Nice-Italie. Elle a sa gare (Les Arcs-Draguignan, TGV et grandes lignes), qui dessert un territoire étendu du haut Var (Parc naturel régional du Verdon à 50 km) au golfe de Saint-Tropez (30 km).

Le relief partage le territoire arcois en trois grands secteurs :

- Au nord le plateau, entaillé par les deux vallons des Clarettes et de Sainte-Cécile ;
- Au centre « la plaine », dans laquelle s'étendent la ville, ses équipements et les grandes voies de circulation ;
- Au sud le massif des Maures, ses sommets collinaires et sa majestueuse forêt (1560 ha de forêt communale).

Un fleuve, l'Argens, et deux rivières, le Réal et l'Aille, sillonnent un agencement de paysages splendides, assortis d'un abondant patrimoine bâti, dont on retiendra particulièrement :

- Le territoire de la commune s'étend sur 54,26 km².
- La commune a une population estimée à 7171 habitants (2014)

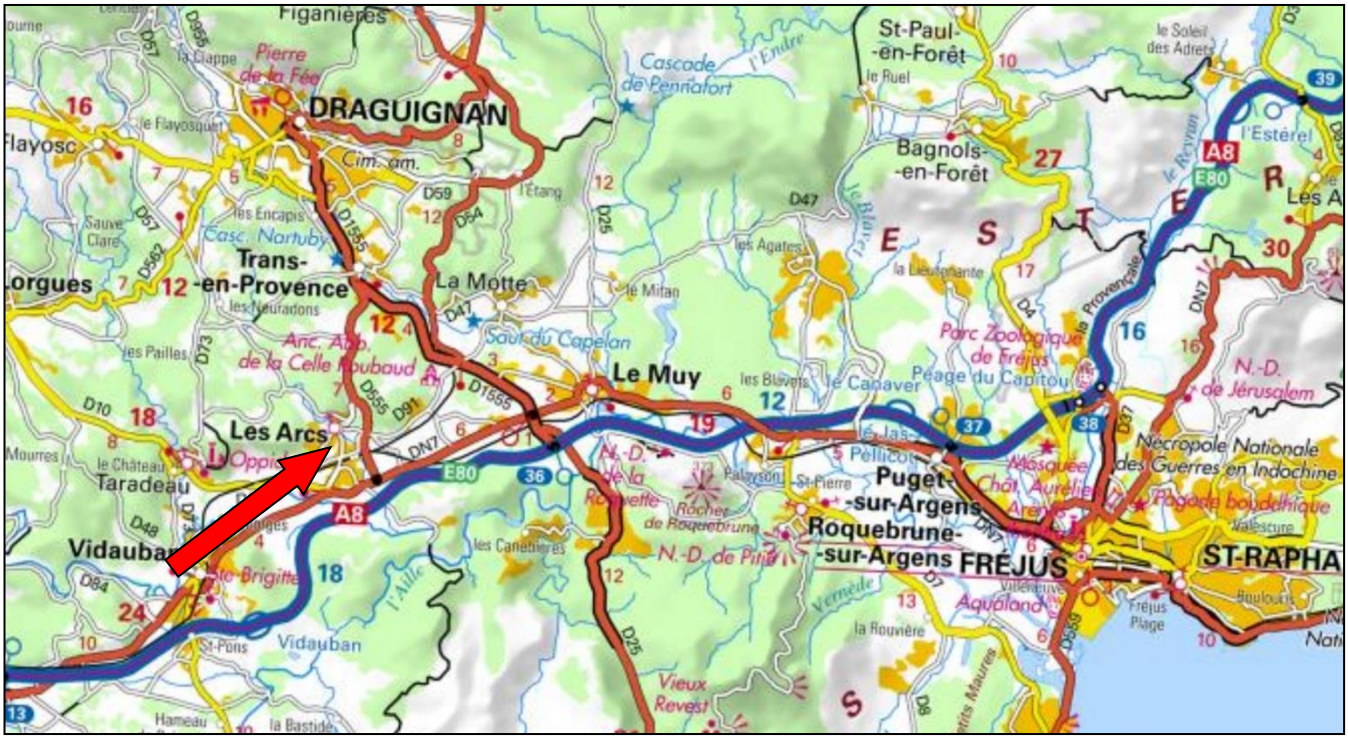


Figure 1 : Plan de situation de la commune des Arcs sur Argens (Source Scan 25 IGN)

2.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'OPERATION

Le secteur d'étude du projet est situé dans la zone périurbaine dans la partie centrale de la commune. Cette zone est en cours d'évolution et du petit collectif a déjà été construit à l'Est et au Nord.

Le terrain est situé dans le bassin versant du Réal et de son affluent le ruisseau de Penteyaou correspondant au ruisseau Sainte Cécile sur la carte IGN. Il est situé en amont immédiat de la confluence de ces deux cours d'eau, en rive gauche du réal et en flanc de colline avec une pente Nord-Ouest/ Sud-Est d'environ 5%.

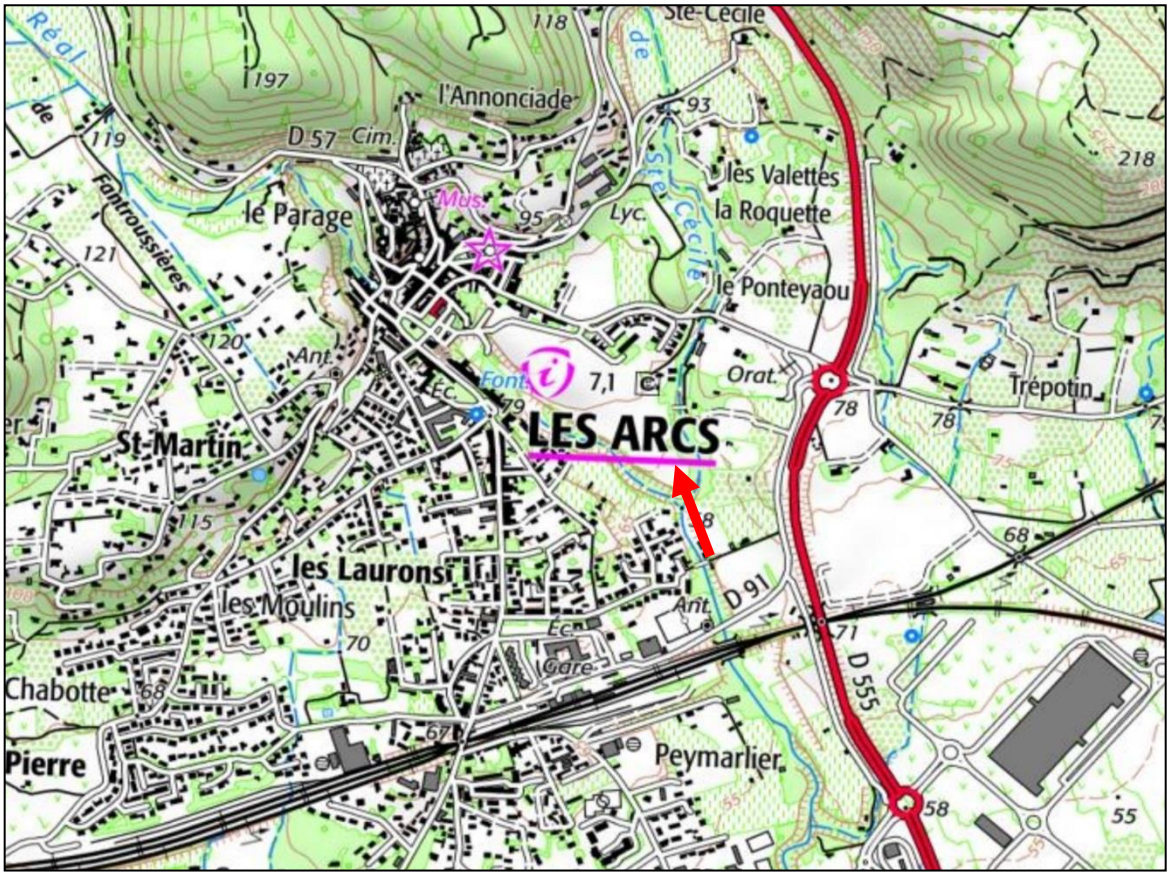


Figure 2 : Plan de situation du site sur la commune des Arcs sur Argens (Source : Scan 25 IGN)

Figure 3 : Localisation du site du projet sur photo aérienne (Source : Google Earth)

2.3 ETAT INITIAL DU SITE DE L'OPERATION

Le terrain du futur lotissement s'inscrit dans une ancienne zone agricole en friche, rendue urbanisable dans le PLU, pour étendre la zone périurbaine de la ville des Arcs sur Argens sur le nouveau quartier Saint Roch.

Figure 4 : Occupation du sol sur vues aériennes (Source : Google Earth)

Le terrain actuel est un espace herbacé entretenu et débroussaillé (ancienne zone de culture laissée en friche) avec à l'Ouest : des immeubles et l'impasse Simone Veil qui s'arrête au droit de la propriété ; au Nord : du petit collectif ; à l'Est : le ruisseau de Penteyaou ; au Sud : le cours d'eau du réal. On observe une petite zone d'environ 1000 m² dans le terrain dans la continuité de l'impasse : il s'agit probablement de restes de graves utilisés pour créer la voie.

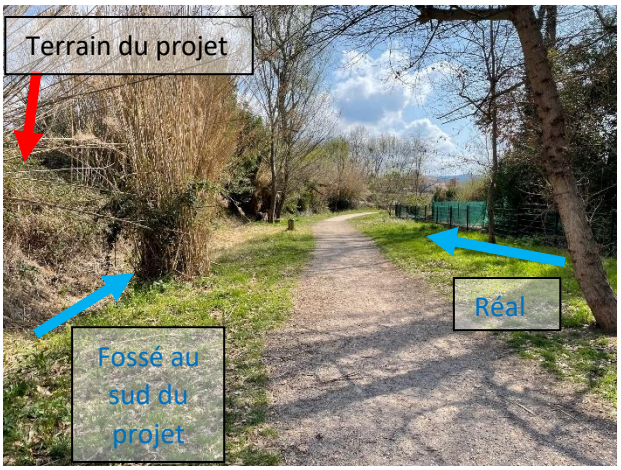
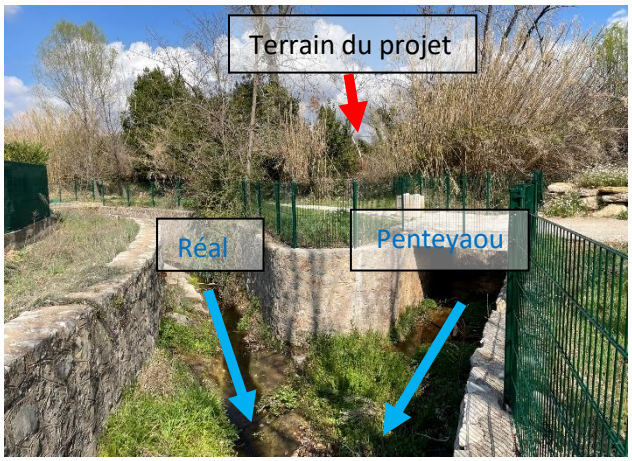
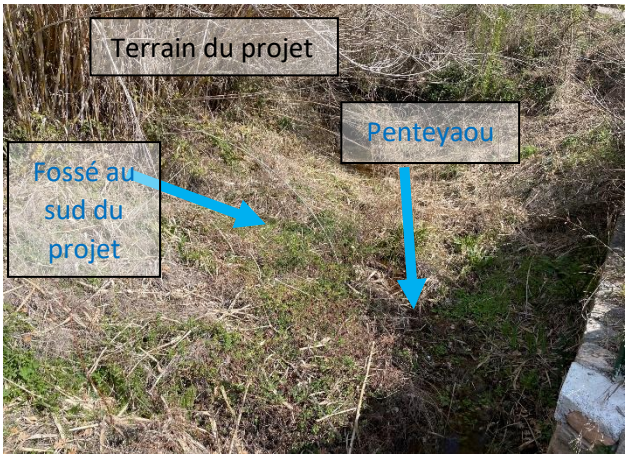
<table>
<tr><td>
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Photographie 1 : Entrée à l'Est par impasse Simone Veil. Petite surface faite de grave et le reste est enherbé et en partie boisé (orientation sur figure 5)</td><td>Photographie 2 : à gauche talus au sud du projet et fossé pluvial en pied qui récupère les eaux de ruissèlement (orientation sur figure 5)</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Photographie 3 : Exutoire du projet en amont du chemin communal 01 (orientation sur figure 5)</td><td>Photographie 4 : Vue du terrain de l'amont (orientation sur figure 5)</td></tr>
</table>

Tableau 1 : Photographies du terrain d'études

Un fossé pluvial est présent au sud du terrain dans le lit majeur du Réal et il draine les eaux collectées vers le ruisseau de Penteyaou. Ce dernier longe le terrain du projet à l'Est. Les eaux de ruissèlement du terrain du projet sont évacuées en grande partie par ce fossé et pour une moindre partie par le ruisseau. Le ruisseau et le Réal conflue à l'extrémité Sud de la parcelle du projet. Cet ensemble hydrographique constitue le point de rejet des eaux pluviales du bassin versant total du projet soit 27.465 m² (sens d'écoulement des eaux de ruissèlement est nord-sud avec une pente moyenne d'environ 4,5%). Nous n'observons pas de bassin versant amont contributif car les eaux des lotissements à l'Ouest sont drainées vers les bassins existants et les eaux au Nord sont drainées directement vers le ruisseau.

Pour l'étude hydraulique, nous retiendrons donc les surfaces imperméabilisées et non imperméabilisées suivantes correspondant à l'état initial décrite ci-avant :

Désignation	Superficie imperméabilisée	Superficie non imperméabilisée
Espaces verts	**-**	**26.465,00 m2**
Autre surface non imperméabilisée (terrain en grave)	**-**	**1.000,00 m²**
TOTAL	**27.465,00 m²**	

Tableau 2 : Etat des surfaces du terrain d'études à l'état initial

Figure 5 : Plan de masse topographique de la zone du projet à l'état actuel (Plan du géomètre)

139, Rue de la Republique
83616 FREJUS-PLAGE
B.P. 505
Telephone : 04.94.51.58.18
Telecopie : 04.94.51.55.55
E.mail : ATELIER-DE-GEOMETRES@wanadoo.fr

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

S.A.R.L. "ATELIER DE GEOMETRES"

Mr Gilles CARRIERE - Géomètre-Expert D.P.L.G

S.A.R.L au capital de 7622.45 euros . R.C.S FREJUS N° SIRET : 388 328 445 00019

REF : 4138-COMPLEMENT-2007	20 FEVRIER 2007	MODIFICATIONS ; 16/02/2007 compléments de relevé

D n°2094

D n°1762

Bassin

ZONE N3

Ruisseau de Penteyaou

PPRI aléa exceptionnel
3699,17 m²

D n°1266

D n°1802

0m 25 50m

Photographie 1

Photographie 2

Photographie 3

Photographie 4

2.4 DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste à créer un lotissement comprenant toutes les viabilisations incluant notamment :

- Les voiries et trottoirs,
- Les chemins
- Les places de stationnement
- Une piste cyclable
- Les réseaux,
- Deux bassins en mesure compensatoire à l'imperméabilisation,
- Des bâtiments
- Les espaces verts
- Les limites constructives.

La superficie totale de la parcelle cadastrale du projet représente 27.465 m².

Le terrain est situé dans le bassin versant du Réal et présente une pente régulière d'environ 5% avec un point haut à 71,29 m NGF et un point bas à 59,26 m NGF. La plus longue ligne d'écoulement fait 276 m (plus long talweg).

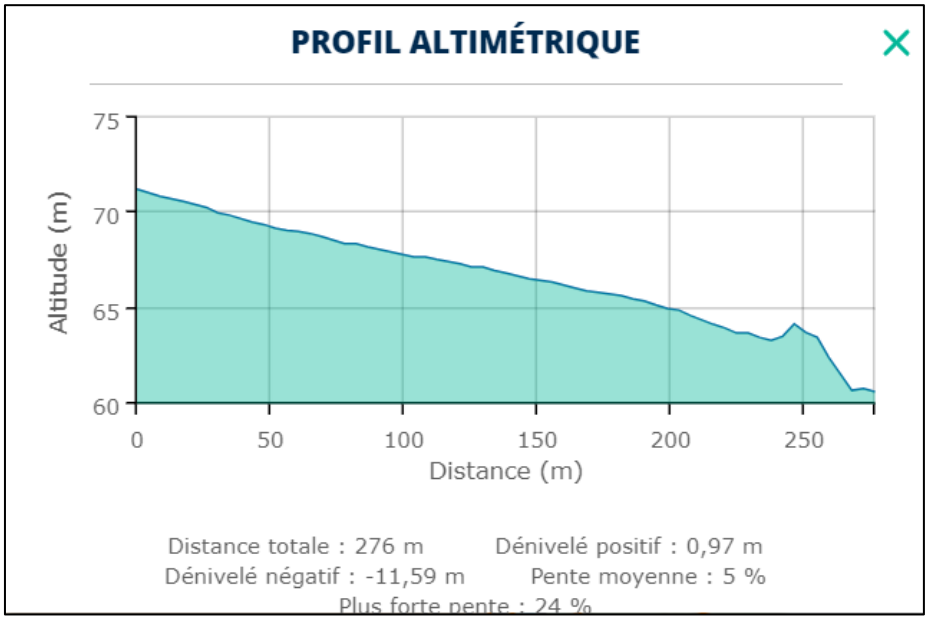


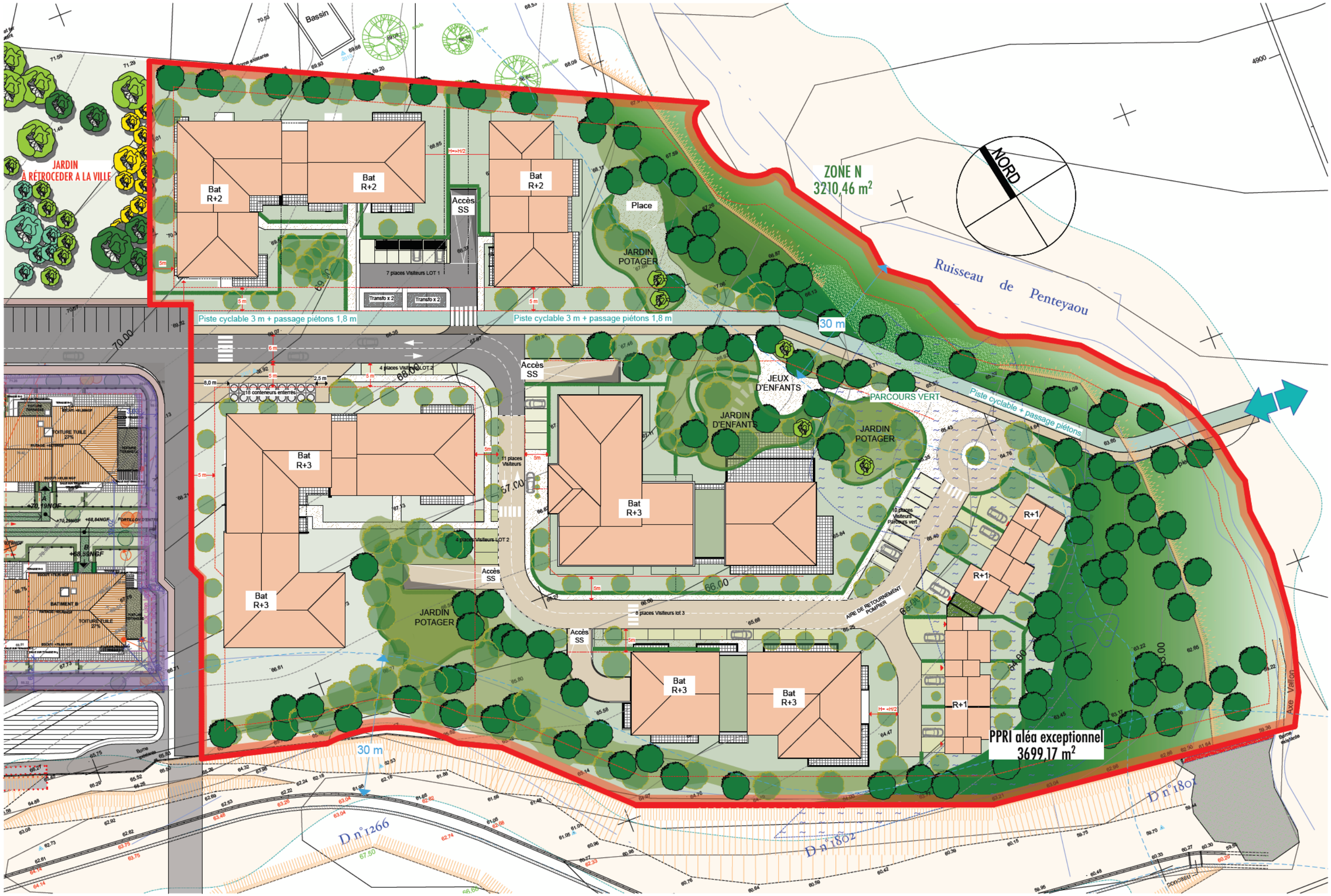
Figure 6 : Profil altimétrique du projet (réalisé sur GEOPORTAIL)

Pour l'étude hydraulique, nous retiendrons les surfaces imperméabilisées et non imperméabilisées suivantes dans le projet et le bilan Projet/existant :

Désignation	Superficie imperméabilisée	Superficie non imperméabilisée	Rapport / existant
Bâtiments	**8.200,00 m²**		**+ 12.449,00 m²**
Piste cyclable	**670,00 m²**		
Voirie en enrobé	**1.179,00 m²**		
Voirie et parkings en stabilisé	**1.900,00 m²**		
Trottoir en béton désactivé	**1.500,00 m²**		
Espaces verts sur dalle		**2.466,00 m²**	**- 12.449,00 m ²**
Espaces verts + Zone N		**11.550,00 m²**	
TOTAL	**27.465,00 m²**		**0**

Tableau 3 : Etat des surfaces du terrain d'études à l'état projeté

Figure 7 : Plan de masse du projet (Plan de l'architecte)



DOCUMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE.
NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR A L'EXECUTION DE L'OUVRAGE

2019-088

RÉALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS, LOGEMENTS ÉTUDIANTS, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU ACTIVITÉ TERTIAIRE ET/OU TOURISME

PM

Plan N°: 06

Echelle : 1:750

Date : 23/03/2023

Indice : 07
23/03/2023

Maitre d'Ouvrage

-

Maitre d'Oeuvre

Jean-Pascal CLEMENT
Architecte D.P.L.G
725, Av. de Valescure
83700 SAINT-RAPHAEL
Tél: 04.94.95.19.15
Fax: 04.94.19.49.13

Figure 8 : Plan des différentes surfaces du projet (plan de l'architecte)

UF = 27 257 m² DONT LA ZONE **N** = 3 200 m²

EMPRISE BATIMENTS = 8 200 m²

VOIRIE EN ENROBÉ = 1 179 m²

VOIRIE + PLACES EN STABILISE = 1 900 m²

BÉTON DÉSACTIVE = 1 500 m²

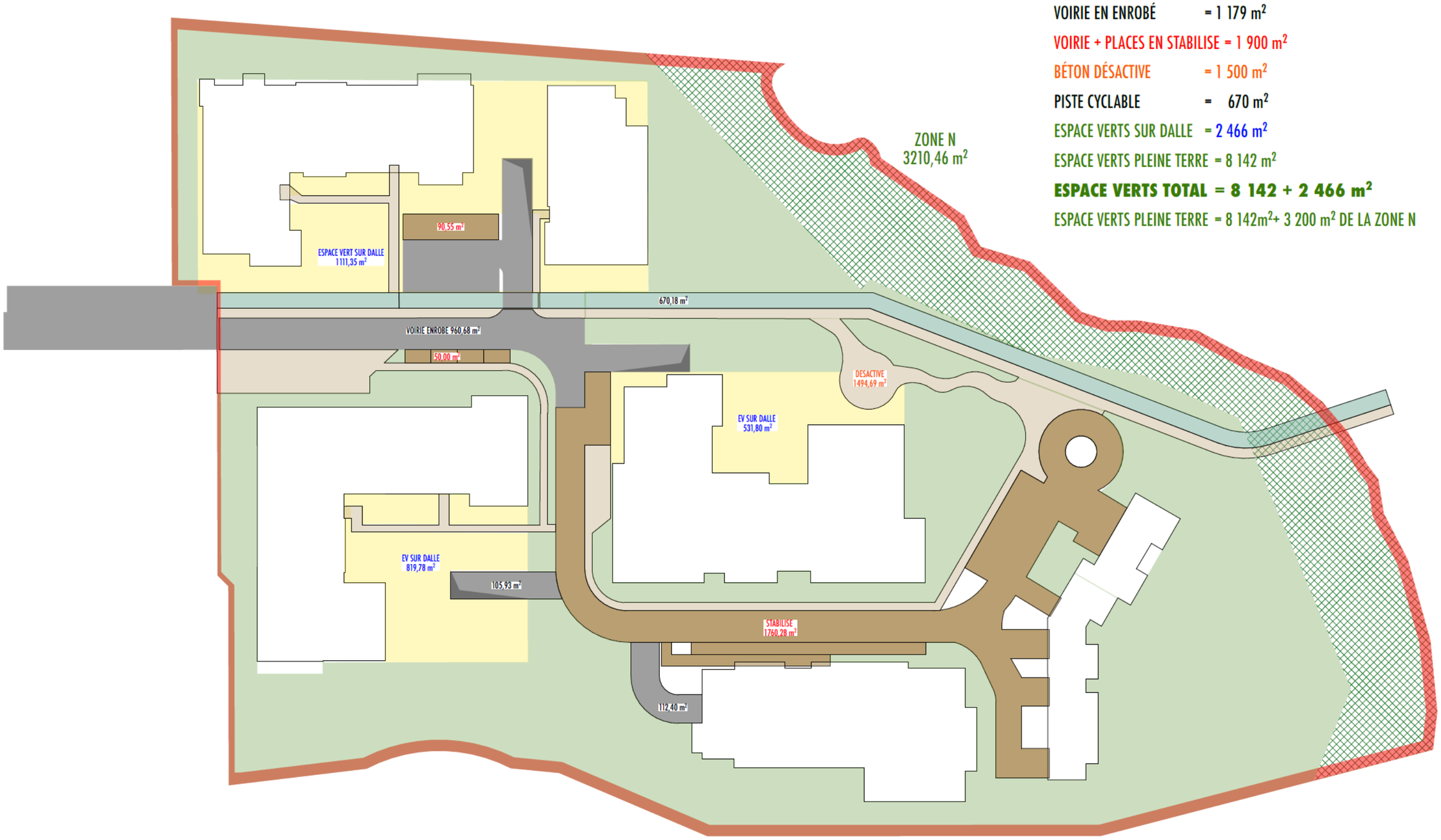
PISTE CYCLABLE = 670 m²

ESPACE VERTS SUR DALLE = 2 466 m²

ESPACE VERTS PLEINE TERRE = 8 142 m²

ESPACE VERTS TOTAL = 8 142 + 2 466 m²

ESPACE VERTS PLEINE TERRE = 8 142m²+ 3 200 m² DE LA ZONE N



DOCUMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE.
NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR A L'EXECUTION DE L'OUVRAGE

2019-088

RÉALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS, LOGEMENTS ÉTUDIANTS, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU ACTIVITÉ TERTIAIRE ET/OU TOURISME

ESPACE PERMEABLE

Plan N°: 07

Echelle : 1:750

Date : 23/03/2023

Indice : 07
23/03/2023

Maitre d'Ouvrage
-

Maitre d'Oeuvre

Jean-Pascal CLEMENT
Architecte D.P.L.G
725, Av. de Valescure
83700 SAINT-RAPHAEL
Tél: 04.94.95.19.15
Fax: 04.94.19.49.13

2.5 PRESCRIPTIONS DU PLU EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune des Arcs sur Argens le site de l'opération se trouve en zone 2AUBd. C'est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre. En conséquence, l'ouverture de la zone à l'urbanisation ne peut résulter que d'une modification ou une révision du P.L.U. Elle est située en bordure du Réal sur l'extrémité Sud-Est du Quartier de Saint-Roch Sud.

Les occupations ou utilisations du sol sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Seuls sont autorisés :

- - les équipements pluviaux et les réseaux (eau, assainissement, électricité) nécessaires à l'urbanisation de la zone 1AUBb.
- - les équipements d'infrastructure ou de superstructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

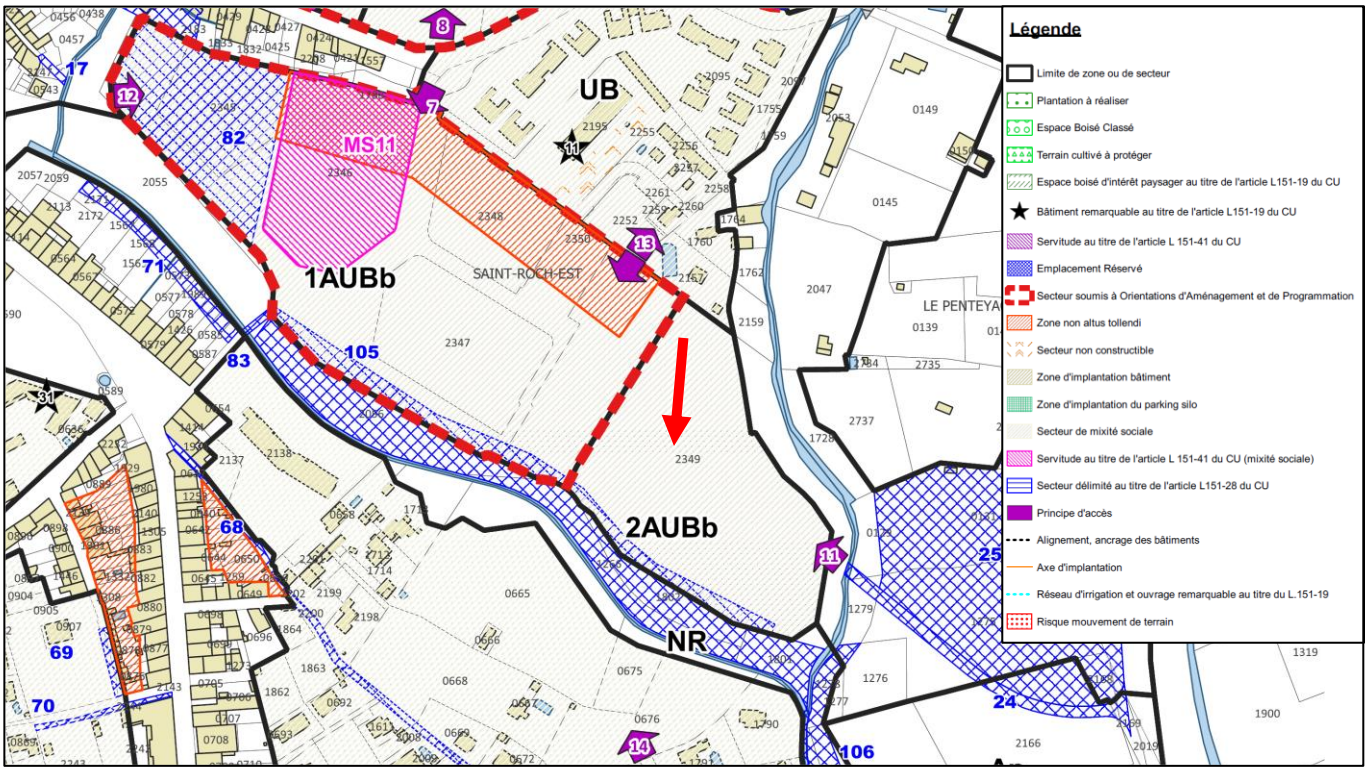


Figure 9 : Extrait du zonage du PLU des Arcs sur Argens

➢ **Concernant la gestion des eaux pluviales, il est prévu en zone 2AUBd du PLU à l'article 4 et au chapitre 2.2 – Eaux pluviales :**

- 2.2.1 Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.
- 2.2.2 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres...), seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ... , tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- 2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- 2.2.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

- **L'orientation n°4 relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire précise :**

Toutes nouvelles constructions et quelques soient leur superficie contribuent à l'imperméabilisation des sols et amplifient le phénomène de ruissellement qui peut devenir torrentiel et entrainer de nombreux dégâts matériels et parfois humains.

Une gestion au plus près du cycle de la pluie permet de gérer une partie de ces effets. Il s'agit principalement de :

- Retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés
- Favoriser l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés

Pour chaque nouvel aménagement ou nouvelle construction, pourra être demandé un système de rétention de volume suffisant d'après la formule de calcul suivante : Surface nouvellement imperméabilisée x 130 litre par m2 = volume à retenir en litre.

L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols, de minimiser le ruissellement et de retarder la charge du réseau pluvial communal.

La rétention à la parcelle ou à l'opération peut prendre différentes formes :

- Citerne de rétention enterrée
- Puit d'infiltration (infiltration verticale) : utilisés pour recevoir les eaux de toiture
- Tranchée drainante (infiltration verticale) : utilisée pour recevoir le ruissellement des terrasses
- Noues et fossés (infiltration horizontale): permettent de drainer les terrains quand la nappe est proche de la surface, de stocker les eaux pluviales en attendant leur infiltration et d'évacuer des débits de pluie exceptionnelle.
- Bassins ou zone incurvée dans un jardin : stockage temporaire
- Enrobés drainants et Chaussées réservoirs
- Allées et stationnement en structures alvéolaires

Quel que soit le mode de rétention choisi, celui-ci devra être déclaré en mairie. La surverse sera reliée au réseau public pluvial, lorsque celui-ci existe. Les nouvelles constructions et les aménagements ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels des eaux en particuliers, les clôtures doivent être hydrauliquement perméables (absence de mur bahut ou création d'ouverture dans les murs de clôtures, portails à barreaux et non pleins)

Les aménagements végétaux à la parcelle permettent également de limiter le ruissellement et la rétention. Le maintien d'espaces de pleines terres végétalisés et de surfaces non imperméabilisée (article 13 du règlement) et la préservation de la topographie (article 2 du règlement) contribuent à la gestion du pluvial. En zones agricoles et naturelles, les défrichements en vue d'une mise en culture sont des facteurs aggravant le ruissellement, par conséquent une rétention de compensation et/ou des aménagements végétaux sont à réaliser (confère action 36 du Papi d'Intention Argens).

- **L'opération est située dans la continuité du zonage MS1 sur le PLU et correspond aux OAP. En attendant la révision ou la modification du PLU avec la création d'une OAP pour la zone du projet, par analogie, nous prendrons en compte la réglementation relative à cette zone (annexe 6 du PLU dans son article 6 - Gestion des eaux pluviales) :**
  - Se référer à l'OAP pour le système et le calcul de rétention spécifique aux parties communes
  - La pose d'un séparateur d'hydrocarbure pourra être imposée
  - Les parties privatives devront prévoir également un système de rétention individuel

- **En matière des gestion des eaux pluviales, le service de l'Eau et de l'Assainissement apporte les précisions suivantes :**
  - Les prescriptions de la doctrine MISEN de 2014 du Var s'appliquent sur cette opération.
  - Le ratio de 100 l/m² imperméabilisé (doctrine MISEN) est porté par la commune à 130 l/m² imperméabilisé.

2.6 PRESCRIPTIONS DE LA DOCTRINE MISEN DU 83 EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le principe des techniques compensatoires a pour objectif de rendre les projets impliquant un rejet d'eaux pluviales, dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, sans effet vis-à-vis des phénomènes pluvieux. Le dossier loi sur l'eau doit évaluer l'incidence du projet sur l'eau et les milieux aquatiques dans le respect de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire est responsable et tenu de respecter le dimensionnement des réseaux et ouvrages, leurs conditions de réalisation et d'exploitation, les mesures mises en œuvre afin d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts négatifs de l'opération, tels qu'ils ont été définis dans le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration, agrégé de tous compléments et modifications demandés, lors de l'instruction, par le service en charge de la police de l'eau. Le dossier a valeur d'engagement du pétitionnaire à respecter l'ensemble des dispositions qui y sont décrites.

L'obtention de l'autorisation ou de l'absence d'opposition à la déclaration constitue un préalable à tout commencement des travaux.

Les présentes règles s'appliquent, strictement, aux aménagements et ouvrages relevant de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement. Pour les projets qui n'en relèvent pas (inférieurs au seuil de déclaration), les collectivités qui ont en responsabilité leur autorisation, au titre du code de l'urbanisme, sont incitées à définir et à imposer des dispositions de gestion de leurs eaux pluviales assurant un niveau de protection équivalent aux présentes règles.

2.6.1 CALCUL DU VOLUME DE COMPENSATION

Le volume de compensation à l'imperméabilisation est calculé par les trois méthodes suivantes, le dossier devant présenter les calculs effectués pour chacune d'elles :

- ratio d'au moins 100 litres / m² imperméabilisé ;
- préconisations locales prévues par un plan local d'urbanisme, un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, etc. (si elles existent) ;
- calcul hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale, avec un rejet correspondant au débit biennal avant aménagement.

➢ **Le volume retenu est la valeur maximale obtenue par ces 3 méthodes.**

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet a une capacité naturelle de rétention liée à sa topographie (terrain formant une cuvette), cette capacité doit, soit être maintenue en l'état, soit restituée par le projet. Le volume de rétention est alors la somme du volume calculé en compensation de l'imperméabilisation et du volume initialement présent.

➢ Concernant la méthode du ratio :

Les mètres carrés imperméabilisés entrant dans le calcul du volume de rétention sont :

- les mètres carrés totalement imperméabilisés (ayant un coefficient de ruissellement égal à 1) ;
- Les mètres carrés « semi-perméables », c'est-à-dire qui ne sont pas des espaces verts mais qui ont un ruissellement intermédiaire entre celui d'un espace vert et d'une imperméabilisation totale (par exemple : chaussées drainantes, pavés, matériaux stabilisés, toitures végétalisées, etc.).

Ces derniers sont intégrés à la surface à compenser au moins pour leur part de ruissellement (exemple : un parking de 1000 m² ayant un coefficient de ruissellement centennal Cr_{100} = 0,75, sera comptabilisé comme une surface imperméabilisée de 750 m²). Toutefois, cette disposition n'est valable que si ce type d'espace est pérenne et ne risque pas à terme de recevoir un revêtement totalement imperméable, auquel cas les mètres carrés correspondants doivent être compensés comme tels.

Dans le cas des projets qui sont une extension d'imperméabilisation (la surface de projet comporte déjà une imperméabilisation à l'état existant et celle-ci n'est pas compensée), la surface devant entrer dans le calcul de compensation par la méthode du ratio est, en principe et sauf dérogation, la surface totale imperméabilisée existante + la nouvelle. Toute proposition de dérogation au principe général qui viserait à ne compenser que l'imperméabilisation nouvelle ou ne prendrait pas en compte toute l'imperméabilisation existante, devra être justifiée.

Dans le cas des projets augmentant le rejet pluvial, mais non imperméabilisants évoqués en partie I.1, le volume de compensation est à déterminer uniquement par calcul hydraulique.

➢ Concernant les préconisations locales :

Le dossier doit les présenter clairement, en joignant l'extrait du règlement d'urbanisme et/ou de tout autre document les prescrivant ainsi que, le cas échéant, l'avis du service de la collectivité chargé de les mettre en œuvre ou le compte-rendu des échanges ayant eu lieu.

➢ Concernant le calcul hydraulique :

Nous retenons en particulier les précisions nécessaires ci-après pour le projet.

2.6.2 PRECISIONS SUR LE CALCUL HYDRAULIQUE

Surfaces : (Nota : Les prescriptions concernant la fixation de surfaces imperméabilisées sont applicables à la fois pour la méthode du ratio et pour la méthode du calcul hydraulique)

La surface entrant dans le calcul de compensation est la surface de projet à laquelle s'additionne, le cas échéant, la surface du bassin versant intercepté n'ayant pas été drainé en amont, dont le ruissellement se mêle aux eaux pluviales produites sur la surface de projet (voir explications sur le bassin versant intercepté en partie I).

Le dossier doit présenter clairement la décomposition de cette surface selon son usage (toitures, voiries, parkings, espaces piétonniers, terrasses, espaces verts ou naturels, tous autres types d'aménagements, y compris le bassin de rétention lui-même) et, pour un même usage, selon les types de revêtements ou de traitements des sols conduisant à fixer des coefficients de ruissellement différents. Les différents types de surfaces seront représentés sur un plan spécifique.

Dans le cas de projets immobiliers qui ne seraient pas encore entièrement finalisés à la date de dépôt du dossier loi sur l'eau (opérations d'ensemble à l'échelle d'un quartier qui seront ultérieurement déclinées en plusieurs projets, zones d'habitat ou d'activités non encore commercialisées et dont les projets de construction sur chaque parcelle ne sont pas arrêtés, etc.), la surface imperméabilisée prise en compte pour la compensation sera l'imperméabilisation maximale permise par le document d'urbanisme applicable (plan local d'urbanisme, règlement de la zone d'aménagement concerté etc.).
Dans le cas de lotissements de maisons individuelles, la surface imperméabilisée, par lot, sera la valeur la plus élevée entre une surface forfaitaire de 200 m² et :

- si l'implantation des villas n'est pas encore connue, l'imperméabilisation maximale permise par le document d'urbanisme ;
- si la géométrie du projet est définie, une estimation réelle en fonction de la configuration du terrain et de la taille des parcelles (l'imperméabilisation constatée étant en général supérieure à 200 m² par lot sur les grandes parcelles).

Débit de pointe :

Les débits de pointe seront calculés, avant et après aménagement, au niveau du ou des points de rejet(s) prévu(s) pour l'évacuation des eaux pluviales, pour différentes occurrences de pluies allant jusqu'à la centennale. Sauf en cas de très grand bassin versant intercepté, dépassant les limites de validité de cette méthode, le calcul des débits de pointes sera effectué par la formule rationnelle.

En complément, un débit de pointe $Q_{except.}$ de période de retour supérieure à 100 ans, devra être déterminé par une méthode spécifique lorsqu'on est en présence d'une situation à risque particulier : grand bassin versant intercepté (supérieur à 1 km²) et surverse des ouvrages de rétention s'effectuant en amont d'habitations proches ou d'une zone à enjeux.

Un tableau récapitulatif des débits de pointe sera présenté, faisant apparaître les débits prévus avant et après aménagement, avec et sans mesures compensatoires.

Débit rejeté :

Le débit que le pétitionnaire est autorisé à rejeter à l'aval de son opération sera égal à l'une des valeurs suivantes :

- le débit biennal avant aménagement, en cas d'exutoire identifié (cours d'eau, fossé, thalweg...) et sans contrainte particulière (exutoire non saturé avant la prise en compte du rejet de l'opération, cote de rejet au-dessus du niveau d'eau dans l'exutoire) ;
- un débit réduit adapté aux contraintes particulières, et limité au débit capable résiduel de l'exutoire, en cas d'exutoire déjà saturé avant la réalisation de l'opération. En situation très contrainte, comme par exemple un rejet immergé dans un exutoire en charge, le débit de fuite pourra être nul pendant la durée de la pluie de projet (stockage intégral du volume ruisselé) ;
- 15 l/s/hectare de surface aménagée, en cas d'absence d'exutoire clairement identifié ;
- le rejet autorisé prescrit par le gestionnaire du réseau, s'il est plus contraignant.

La détermination du débit de fuite obéit aux prescriptions suivantes :

- Le débit biennal, avant aménagement, peut être le débit de pointe calculé par la méthode rationnelle et selon les indications qui précèdent concernant la fixation des paramètres. Toutefois, pour les bassins versants ayant un temps de concentration très court (inférieur à 15 minutes), le débit de fuite sera limité au débit avant aménagement généré par une pluie biennale d'au moins 15 minutes.
- Il est nécessaire de clarifier la notion de « avant aménagement » dans le cas des projets pour lesquels l'état actuel n'est pas l'état naturel (extension d'imperméabilisation, démolition-reconstruction…) :
  - le principe général doit être de considérer l'état naturel initial avant tout aménagement, et non l'état actuel déjà partiellement aménagé. Le débit à rejeter est alors déterminé avec les coefficients de ruissellement de l'état naturel et la réalisation du projet permet donc d'intégrer également la compensation des aménagements déjà existants ;
  - en dérogation à ce principe général, la compensation pourra être limitée, aux seuls aménagements nouveaux ou à un calcul intermédiaire (prise en compte d'une partie de l'existant seulement), dans les cas suivants :
    - impossibilité technique ou foncière de compenser la totalité des aménagements existants et nouveaux ;
    - coût de la compensation totale manifestement disproportionné par rapport au projet (notamment pour le cas d'une extension limitée représentant une faible part de l'imperméabilisation initiale).

  Toute demande de dérogation devra être motivée dans le dossier.
- La suffisance de l'exutoire et le positionnement du rejet par rapport à celui-ci seront analysés par le pétitionnaire et/ou son bureau d'études. L'absence de contrainte particulière limitante pour le débit de fuite sera justifiée. Il en va de même pour la détermination du débit acceptable par l'aval, si la situation est contrainte, l'aménagement ne devant entraîner aucune aggravation des débordements à l'aval.
- Si plusieurs bassins de rétention sont prévus pour un même bassin versant, le débit de fuite sera réparti entre eux au prorata de leur volume.

Débit de surverse :

Les bassins de rétentions seront dotés de dispositifs de surverse préservant la sécurité des personnes à l'aval en cas d'évènement exceptionnel dépassant la pluie centennale de dimensionnement des rétentions. Il sera dimensionné pour permettre le transit d'un débit de pointe **cinq-centennal**, sans surverse en crête du bassin. En l'absence de données spécifiques permettant de fixer un tel débit de pointe, le débit cinq-centennal pourra être estimé par la formule : $Q_{500} = 1,8 \times Q_{100}$

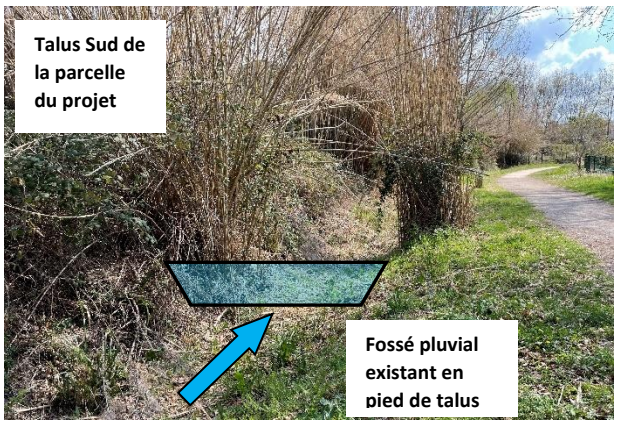
Durée de vidange des bassins :

La durée de vidange des bassins, dépendant de leur débit de fuite et de leurs volumes calculés comme il est prévu ci-dessus, sera vérifiée et indiquée dans le dossier. Afin que le système de rétention reste opérationnel lors d'événements pluvieux successifs, mais également pour des raisons de salubrité en ce qui concerne les bassins aériens, la durée de vidange des bassins ne doit en principe pas excéder 24 heures à compter de la fin de la pluie de projet.

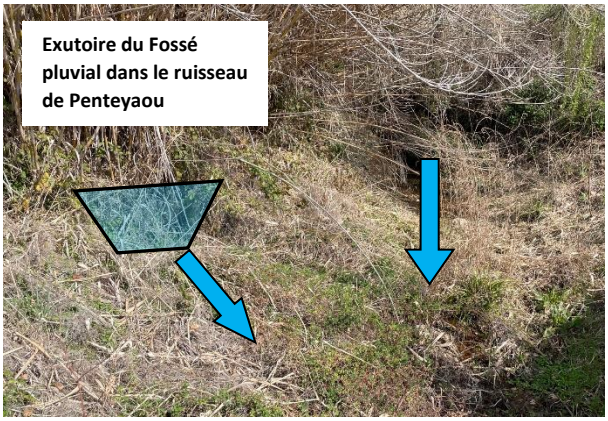
2.7 GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET

2.7.1 RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET EXUTOIRES PLUVIAUX EXISTANTS SUR LE SECTEUR DU PROJET

Le terrain est dépourvu de réseau pluvial à l'exception d'un fossé de drainage en pied de talus au sud. Ce fossé collecte l'essentiel des eaux du bassin versant du projet. Les reste des eaux ruissèle directement dans le ruisseau de Penteyaou du vallon de Sainte Cécile. Ce fossé est de forme trapézoïdale avec une hauteur variable à l'axe de 0,50 cm en moyenne et 1,5 m de grande base en tête. Il débouche sur le ruisseau de Penteyaou (l'exutoire est encombré par la végétation et des embâcles).



Photographie 5 : fossé pluvial en pied de talus sud de la parcelle du projet



Photographie 6 : débouché du fossé pluvial dans le ruisseau de Penteyaou

Tableau 4 : Photographies de l'exutoire et du fossé pluvial

Le fossé est situé sur une parcelle communale. Il n'est cependant pas repéré sur la carte du réseau pluvial de la commune joint au PLU :

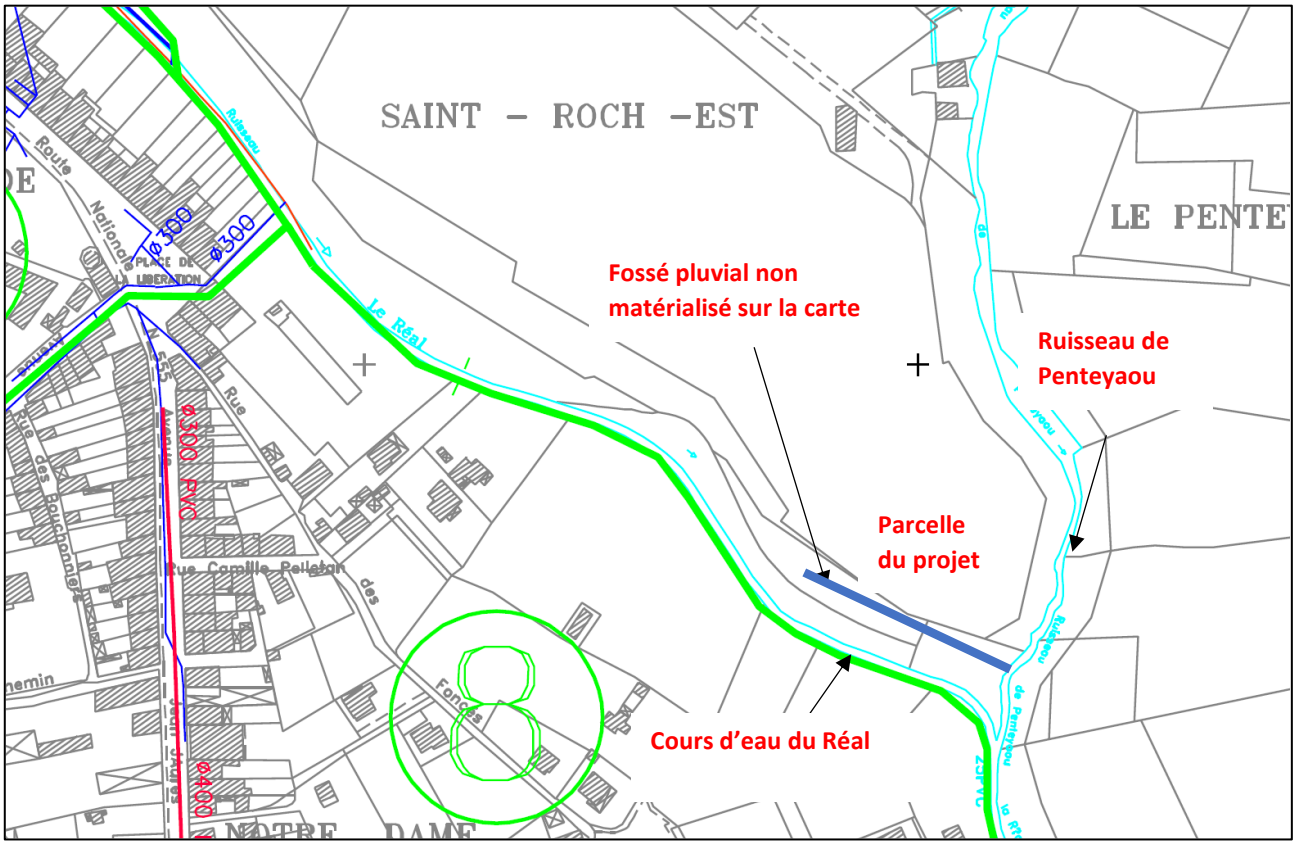


Figure 10 : Carte du réseau pluvial communal, du fossé pluvial à l'est du projet et de l'exutoire au sud est

2.7.2 RESEAU DES EAUX PLUVIALES PROJETE SUR LE TERRAIN DU PROJET

Dimensionnement :

Le débit de dimensionnement des conduites est défini par la norme européenne NF EN 752 qui s'applique partout en France. Dans le cas présent en zone résidentielle le débit du projet correspond à un débit vingtennal.

Le dimensionnement des collecteurs tient compte de pentes qui seront utilisées pour les réseaux. Si le choix est fait au cours de l'aménagement de diminuer cette pente en raison de cassures ou chutes de pente ponctuelles en fonction des aménagements du bâti, il conviendra de modifier le diamètre en vérifiant que la capacité hydraulique respecte le débit de projet.

La capacité des conduites est dépendante également du type de matériaux. Les conduites pourront être en PVC CR8, en béton, PRV ou autres matériaux et le coefficient de rugosité dépend du matériau employé. Il conviendra donc d'adapter la section de la conduite en fonction du matériau utilisé pour conserver la capacité hydraulique prescrite.

La présente étude donne donc des spécifications générales en lien avec le débit de projet qui sera utilisé pour le dimensionnement des collecteurs principaux.

La définition de ces conduites et des ouvrages de collecte (type de conduite, matériaux…) relève de l'étude d'exécution du BET VRD en phase construction.

La mission VRD devra dimensionner les dispositifs de captage (grilles avaloirs…), les conduites et leur position en tenant compte des contraintes du site.

Gestion des eaux pluviales :

Dans le projet, les eaux de ruissèlement du projet sont drainées en surface (voiries, parking, trottoirs et toitures des bâtiments) par des gouttières, des regards avaloirs, des regards à grille ou autres ouvrages de captage, puis dirigées vers les réseaux principaux de collecte des eaux pluviales situées sous la chaussée des voiries.

Ces eaux sont ensuite collectées dans les 2 bassins de rétention prévus en mesure compensatoire à l'imperméabilisation et ses effets néfastes sur l'augmentation du ruissèlement et des débits du projet.

Le fossé pluvial au sud constitue l'exutoire de la majorité des eaux pluviales de la parcelle à l'état initial. Il sera donc utilisé pour récupérer les eaux de vidange et de surverse des deux bassins. Ce fossé sera nettoyé et curé et uniformisé avec un calibre hydraulique compatible avec les débits du projet.

Réseau pluvial :

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales projeté sur le lotissement sera constitué de buses de :

- DN 500 mm pour les collecteurs principaux des réseaux d'eaux pluviales de l'ensemble des surfaces imperméabilisées
- DN 400 mm pour le collecteur des eaux en sortie du bassin de rétention n°1
- DN 400 mm pour le collecteur des eaux en sortie du bassin de rétention n°2

Bassins de rétention :

Les bassins de rétention seront situés au sud du projet. Ils seront inclus dans les espaces verts à l'air libre sous forme de noue ou de jardin de pluie. Les ouvrages de tête de ces bassins seront visitables et l'entretien sera défini par un protocole inscrit dans le règlement du lotissement. Ils seront équipés d'une paroi siphoïde et d'une décante pour piéger les éléments polluants des eaux pluviales.

Figure 11: Carte de l'infrastructure pluviale du projet

DOCUMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE.
NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR A L'EXECUTION DE L'OUVRAGE

2019-088

RÉALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS, LOGEMENTS ÉTUDIANTS, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU ACTIVITÉ TERTIAIRE ET/OU TOURISME

PM

Plan N°: 06

Echelle : 1:750

Date : 23/03/2023

Indice : 07
23/03/2023

Maitre d'Ouvrage

-

Maitre d'Oeuvre

Jean-Pascal CLEMENT
Architecte D.P.L.G
725, Av. de Valescure
83700 SAINT-RAPHAEL
Tél: 04.94.95.19.15
Fax: 04.94.19.49.13

3 DOCUMENTS D'INCIDENCE

3.1 ANALYSE DU SITE DE L'OPERATION A L'ETAT INITIAL ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.1.1 CONTEXTE CLIMATOLOGIQUE

3.1.1.1 Précipitations

Nous disposons de plusieurs poste METEOFRANCE sur le secteur. Les deux plus près et les plus représentatifs sont les postes du Cannet/Le Luc et Fréjus. Nous retiendrons ce dernier car il dispose d'une série suffisamment longue et représentative des aléas pluviométriques du bassin versant de l'Argens.

La ville des Arcs sur Argens se trouve à 93m d'altitude et elle est soumise à un climat de type méditerranéen caractérisé par des étés chauds et secs et des hivers doux et humides. La carte climatique de Köppen-Geiger y classe le climat comme étant de type Csa. En moyenne la température est de 14.6 °C. Les précipitations annuelles moyennes sont de 772 mm.

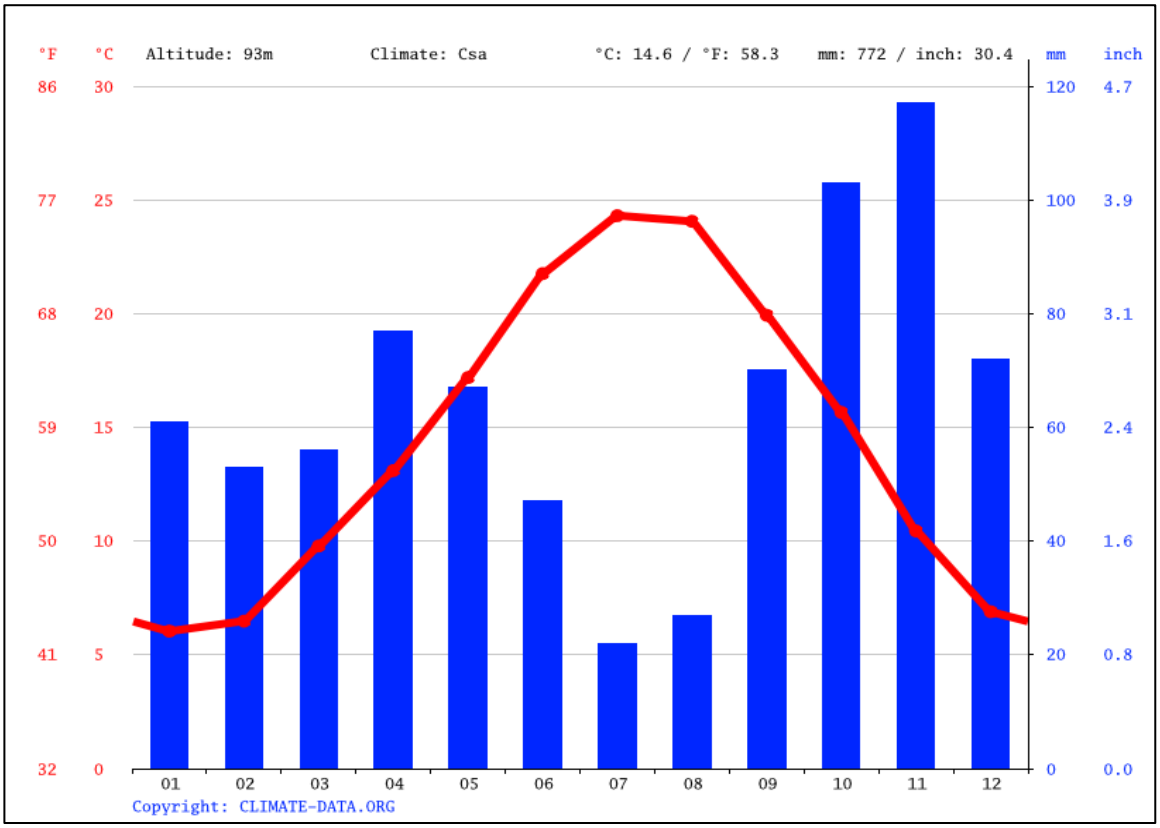


Figure 12 : Pluviométrie mensuelle moyenne enregistrée à la station de Fréjus sur la période 1970 - 2012

Les précipitations moyennes les plus faibles sont enregistrées en Juillet avec 22 mm seulement. Le mois de Novembre, avec une moyenne de 117 mm, affiche les précipitations les plus importantes. La pluviométrie correspond à un type essentiellement méditerranéen avec :

- Une période très pluvieuse en automne ;
- Un pic au début de l'hiver ;
- Un pic au début du printemps ;
- Un minimum au mois de juillet.

3.1.1.2 Températures

Les relevés effectués sur une période de 40 ans (1980-2020) à la station de Fréjus (ancienne base militaire) donnent les températures moyennes suivantes :

- Moyenne hivernale : 7 à 10°C ;
- Moyenne estivale : 21,5 à 24,4°C ;
- Moyenne annuelle : 15,2°C.

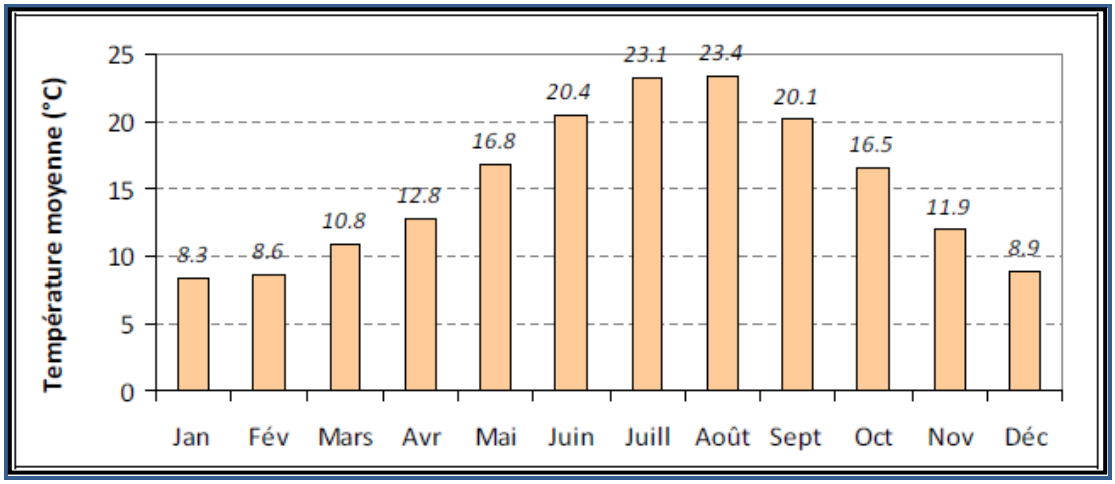


Figure 13 : Température moyenne à la station de Fréjus-Plage (1980-2020)

Il s'agit d'un climat aux étés relativement chauds et aux hivers doux où le nombre de jours de gelée est très faible.

3.1.1.3 Insolation

La région enregistre le taux d'ensoleillement le plus élevé de France avec en moyenne (sur une période de 30 ans) 2870 heures d'ensoleillement par an, dont 1/3 en été (mois de juin, juillet et août).

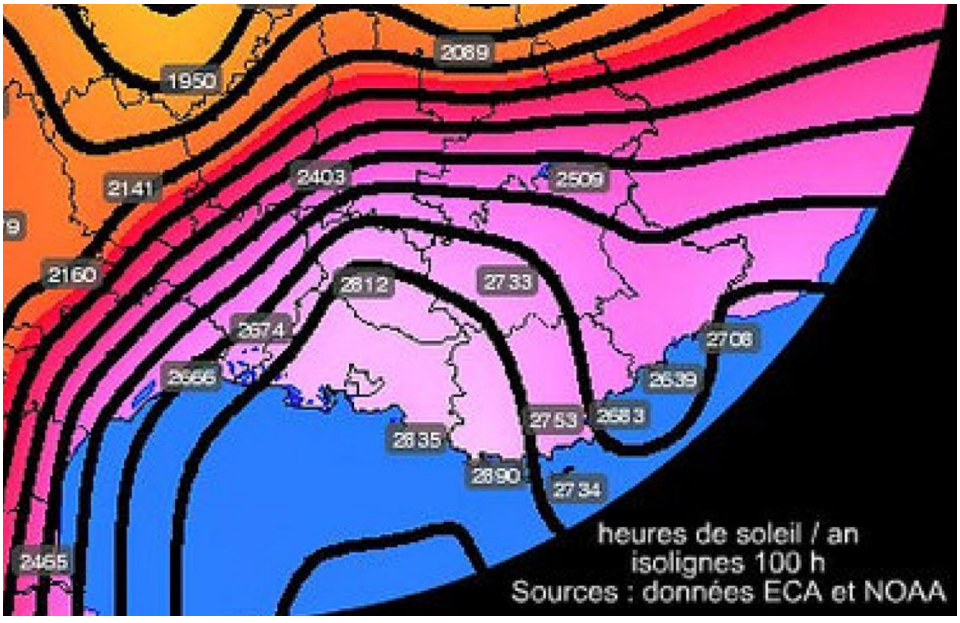


Figure 14 : Ensoleillement annuel (données ECA et NOAA)

3.1.1.4 Vents

Deux régimes de vents dominent : les vents d'ouest (Mistral) et les vents d'est (Levant et Sirocco). L'axe de direction Sud-est/Nord-ouest est favorisé par le couloir créé par les massifs des Maures et le plateau triasique

Figure 15: Rose des vents des arcs sur Argens – Période 2000 à 2016 (Source : METEOBLUE)

3.1.2 CONTEXTE GEOLOGIQUE

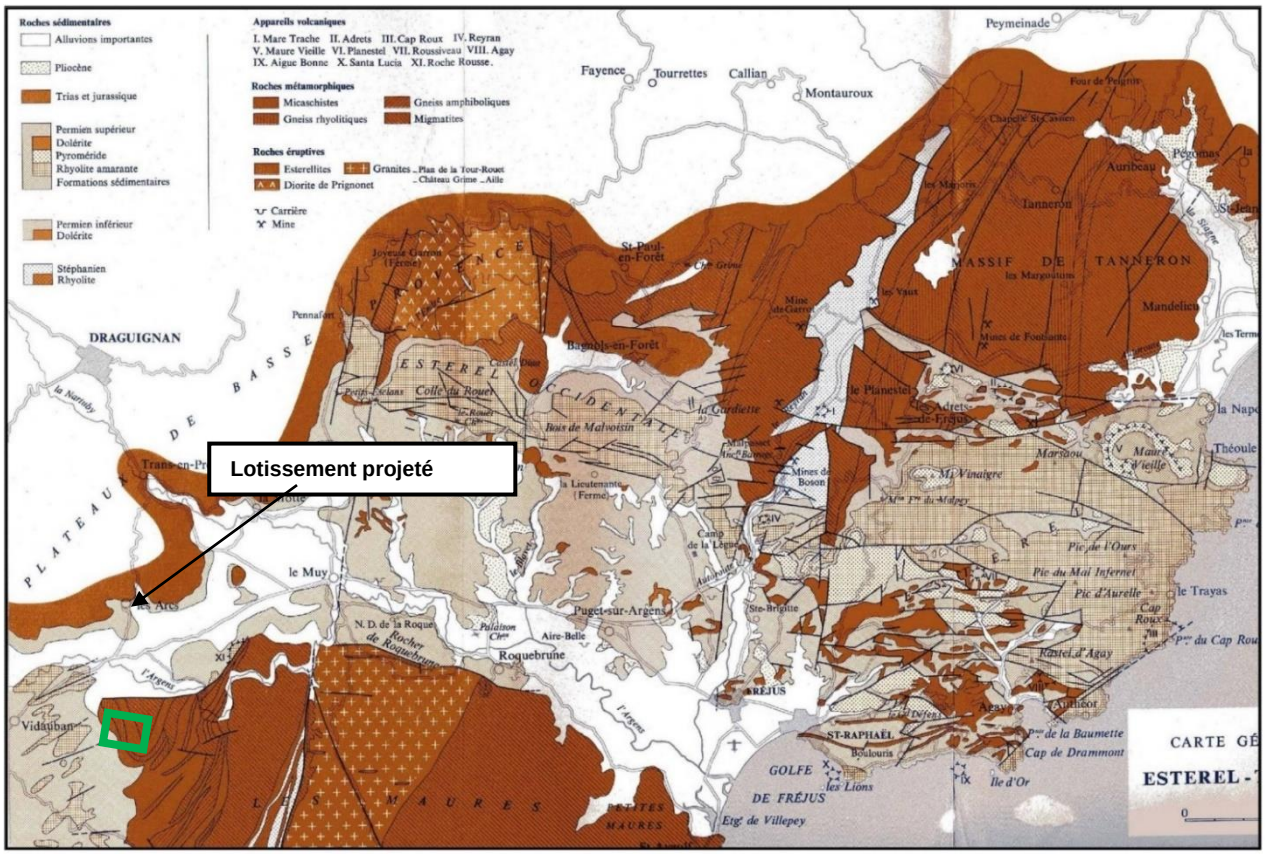


Figure 16: Carte géologique Esterel – Maures

Le village des Arcs sur Argens se situe entre un plateau calcaire triasique (Muschelkalk moyen) au Nord, la dépression permienne et le massif des Maures au sud

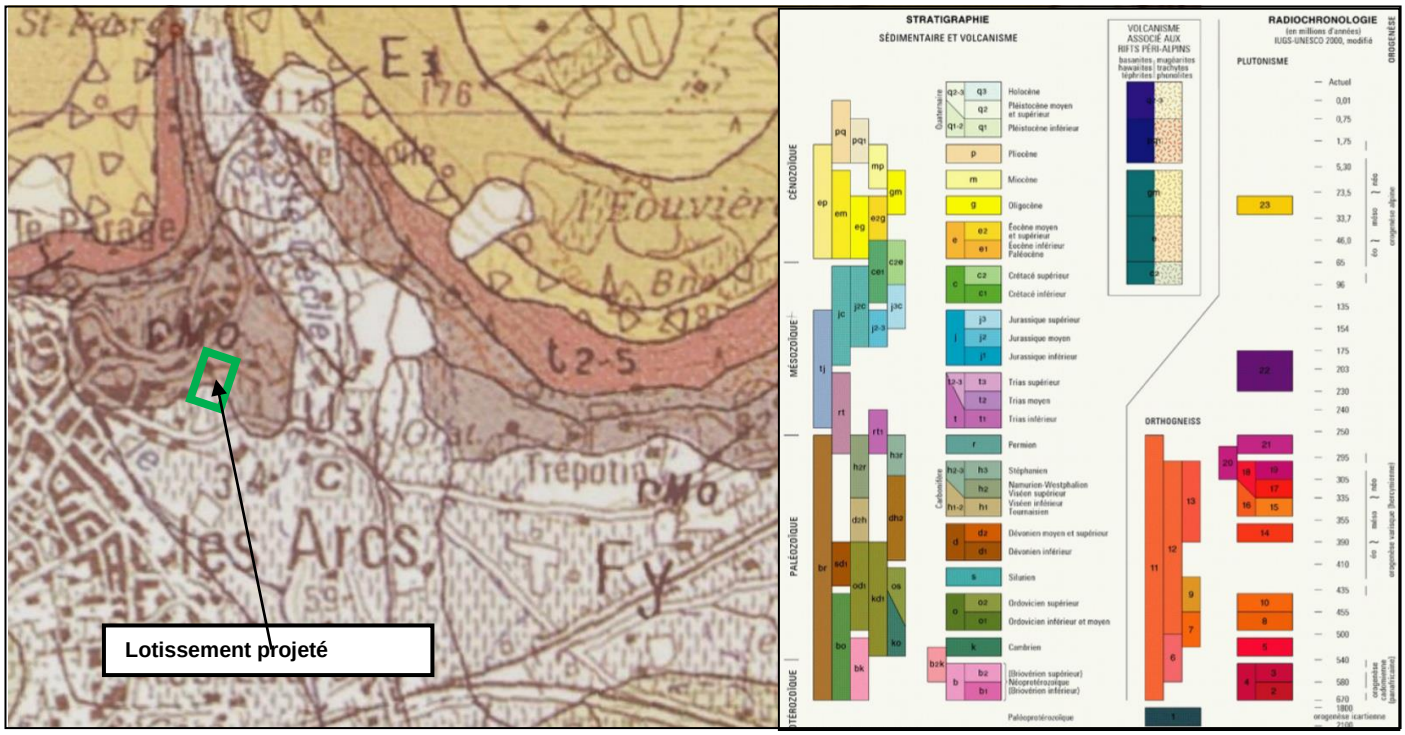


Figure 17 : Carte géologique pour caractériser le substratum du projet (extrait BRGM)

- **Le projet se situe sur les roches détritiques de la formation de la Motte (rMo) et sur les alluvions de la dépression permienne (Fy) avec un faible recouvrement du substratum rocheux.**

3.1.3 CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE

Le secteur d'étude appartient à la masse d'eau souterraine « Domaine marno-calcaire et gréseux de Provence est - BV Côtiers est» (FRDG520).

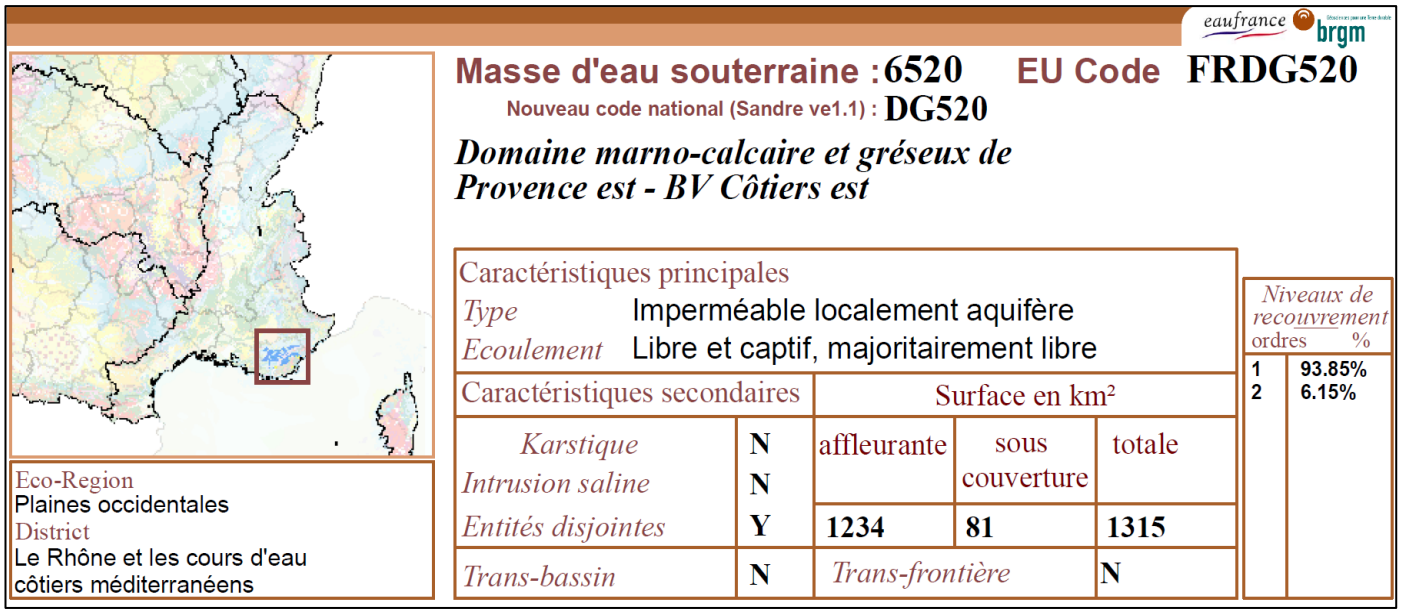


Figure 18 : Fiche identification FRDG520

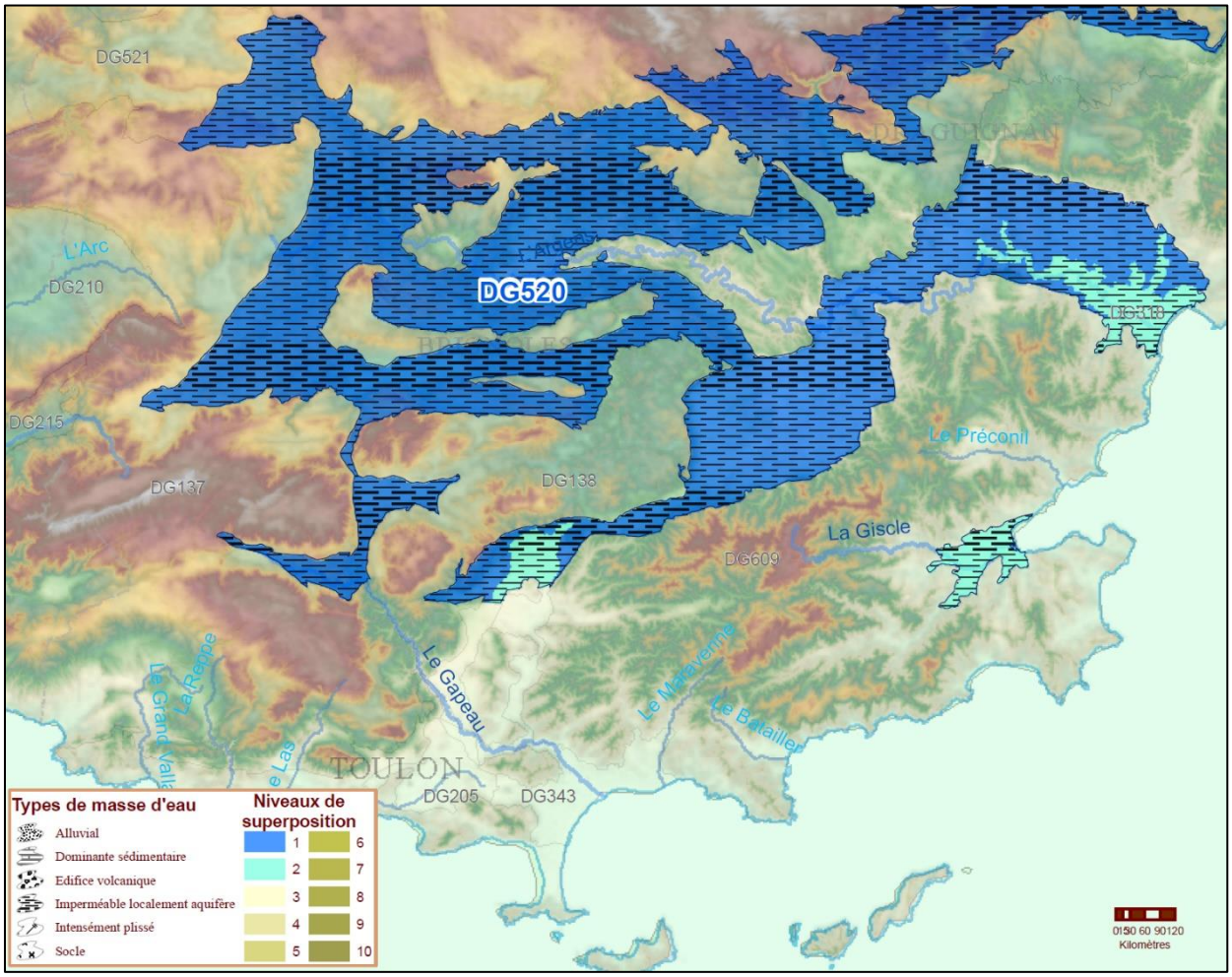


Figure 19 : Position de la masse d'eau FRDG520

Les pélites constituent des formations peu perméables avec des perméabilités variant de 10-5 à 10-7 m/s. Le Permien est considéré comme un ensemble peu perméable, vis-à-vis des formations alluviales, ou des calcaires et dolomies Muschelkalk en bordure nord de la masse d'eau. On observe localement des zones aquifères.

- **Au niveau du projet, la majeure partie de la masse d'eau étant dominée par des formations peu perméables, les infiltrations en profondeur sont réduites, et ce sont au contraire les phénomènes de ruissellement et d'alimentation directe du réseau hydrographique qui sont dominants.**

- **On peut également qualifier ces masses d'eau de peu vulnérables aux sources de pollution en sub surface.**

3.1.4 CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE, MILIEU RECEPTEUR ET PROTECTION DE CAPTAGE

3.1.4.1 Contexte hydrographique

La commune se trouve dans le bassin versant de l'Argens. Son territoire est traversé par 4 des affluents de l'Argens : (le Réal, Vallat de l'Arène, l'Aille, la Blaquière).

On ne dispose d'aucune donnée de mesure de débit pour le Réal, le Vallat de l'arène, et la Blaquière.

Parmi les affluents, seule l'Aille fait l'objet de mesures de débit à Vidauban. La banque HYDRO comporte 2 stations sur l'Aille :

- Le Baou (Y5215020) - en amont de la cascade de l'Aille
- Pont rouge (Y5215025) - en aval de la cascade de l'Aille

Le QMNa5 au niveau de la station du Baou est de 0.001 m^3/s.

La station de la banque hydro la plus proche du Real est celle des Arcs, située au niveau de Pont d'Argens, soit 3km en amont de la confluence avec le Real. Pour cette station, les débits caractéristiques sont les suivants : QMNa5 de 1.9 m3/s et Module de 11.4 m^3/s

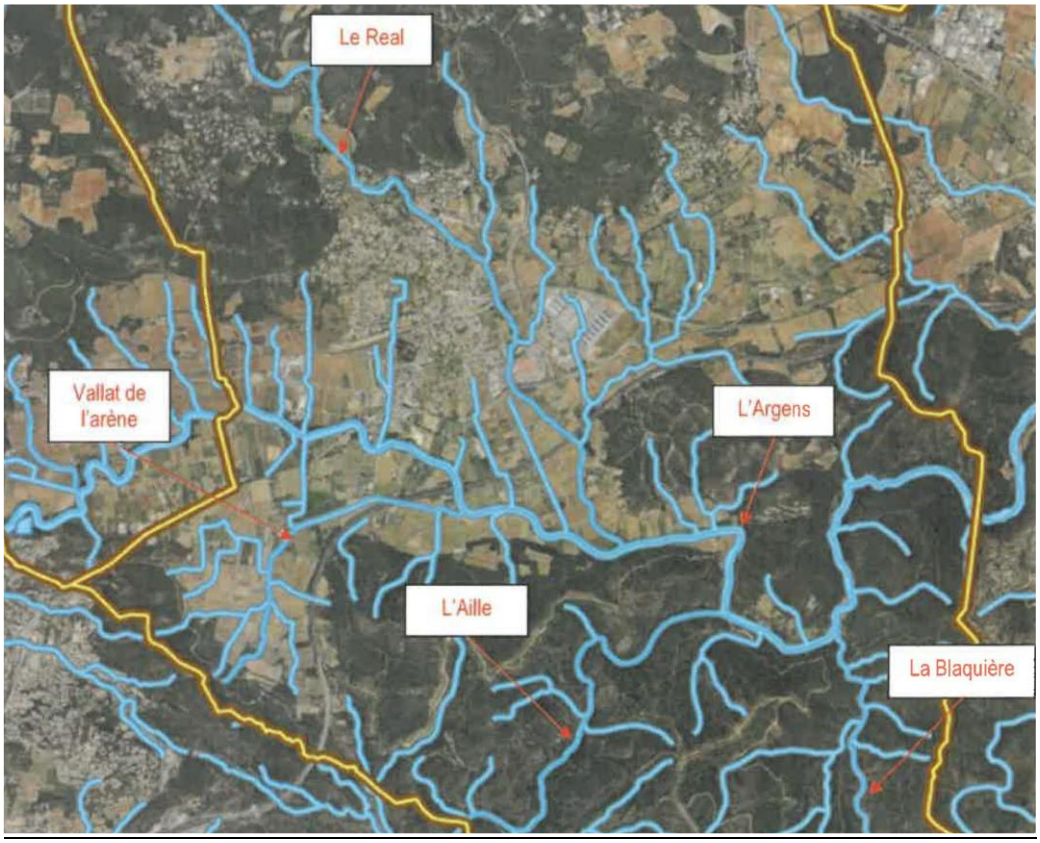


Figure 20 : Carte des cours d'eau

3.1.4.2 Qualité du milieu

Le périmètre du secteur d'étude appartient au sous-bassin versant **FRDR11065 du Réal** et au bassin versant **FRDR108 de l'ARGENS :**

Code de la masse	Nom de la Masse	Etat		Échéance atteinte du bon état	
		Chimique	Ecologique	Chimique	Ecologique
FRDR11065	Ruisseau du Réal	Bon état	-	2015	2027
FRDR108	L'Argens du Caramy à la confluence avec la Nartuby	Bon état	-	2015	2015

Tableau 5 : Carte des cours d'eau

La qualité chimique du milieu récepteur des eaux de l'opération est classée en bon état. Par contre, l'atteinte du bon état écologique pour le Réal a été reporté en 2027 pour raison technique (nutriments et/ou pesticides, morphologie).

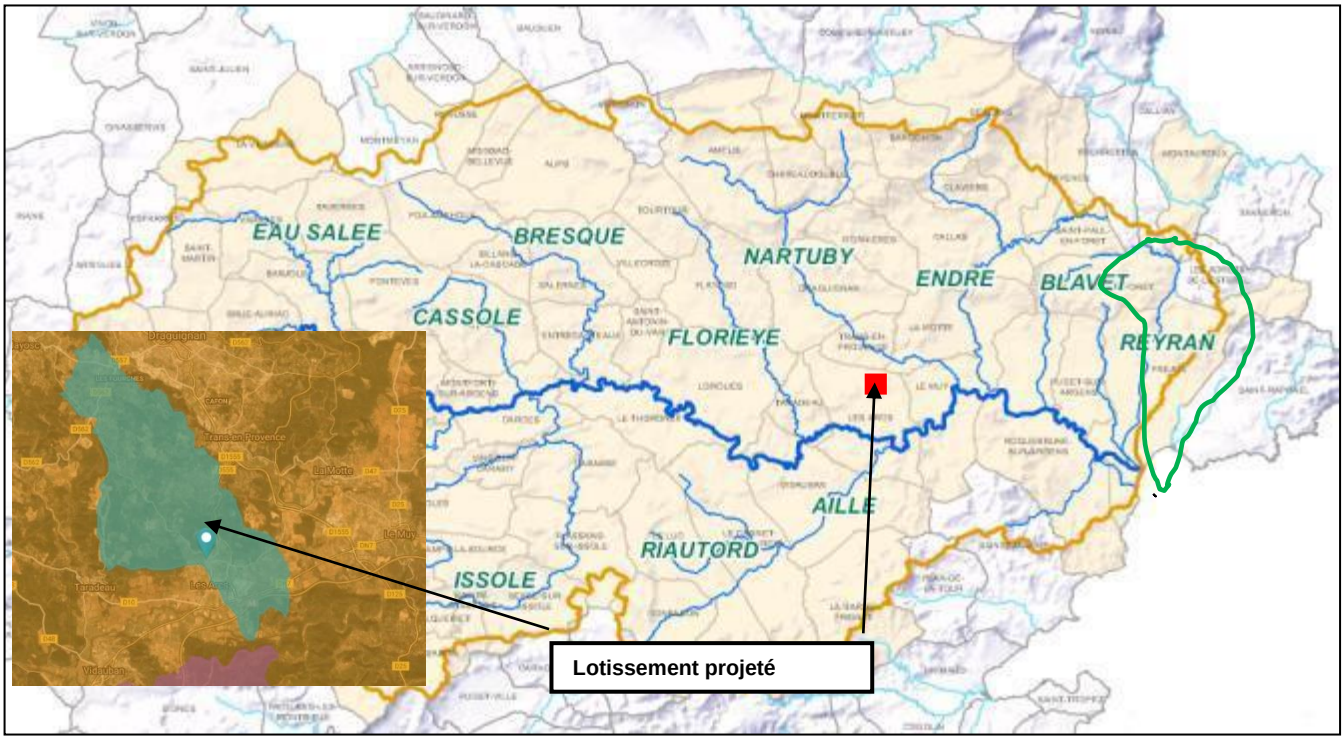


Figure 21 : Localisation de la zone d'étude dans le sous bassin versant du Réal

3.1.4.3 Périmètre de protection de captage :

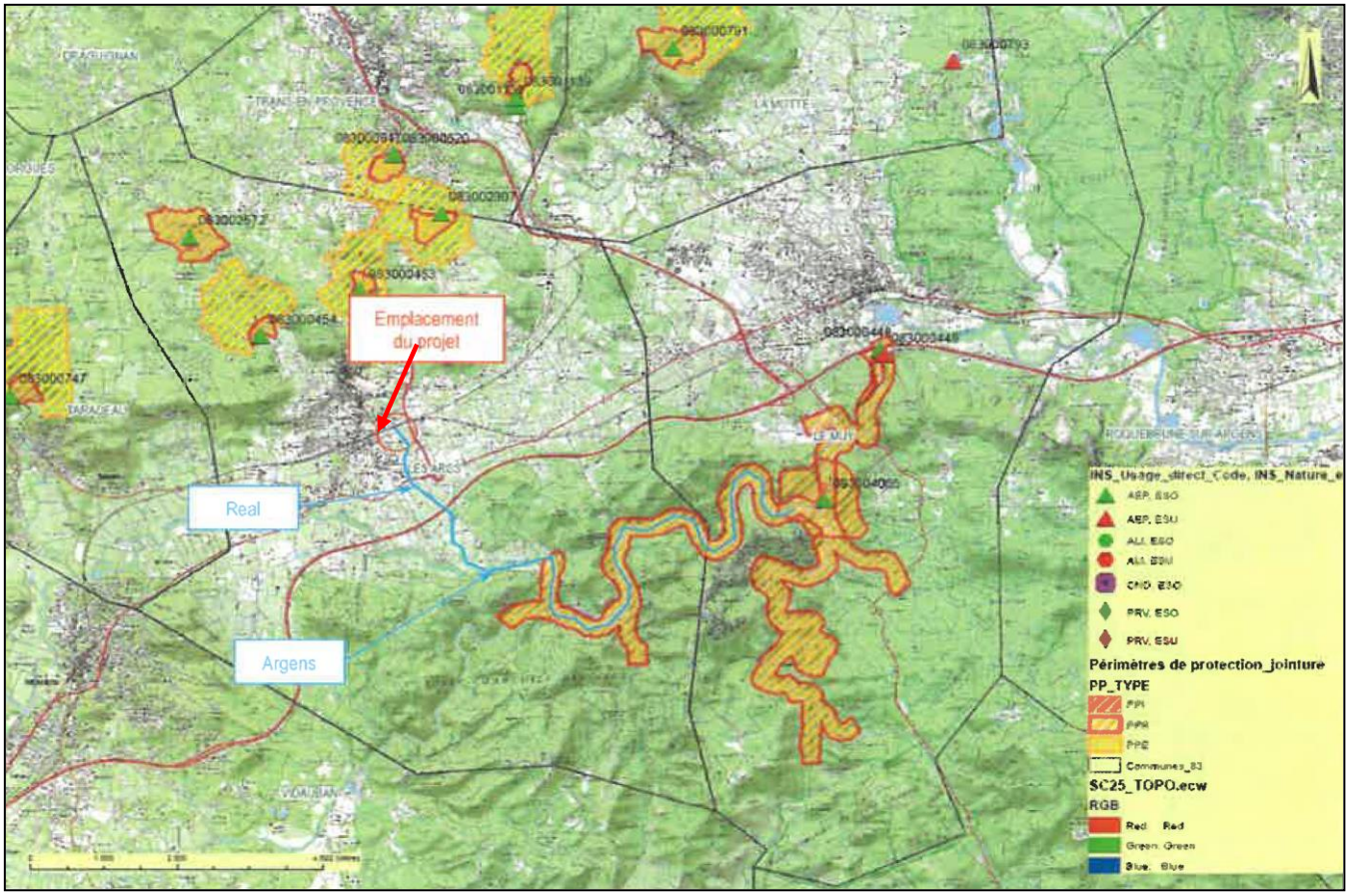


Figure 22 : Périmètre des captages existants

Ce plan présente la localisation du projet par rapport aux périmètres de captage à proximité.

Les informations transmises par l'ARS du Var montrent que le projet n'est pas concerné directement par un périmètre de protection de captage.

L'Argens traverse le périmètre de protection rapprochée des captages du Verteil, situés sur la commune du Muy, à 900m en aval de la confluence avec le Réal.

- **Les eaux pluviales du terrain d'étude rejoignent le Real puis l'Argens qui traversent le périmètre de protection rapprochée des captages du Verteil.**

3.1.5 CONTEXTE EN MATIERE DE RISQUE (PPRI – AZI – PGRI – TRI et autres risques)

La commune des Arcs sur Argens est concernée par le risque d'inondation référencé par les documents réglementaires (PPRI – AZI - PGRI – TRI). Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sur la commune des Arcs sur Argens mettent en évidence la récurrence des inondations dans les catastrophes qui touchent la commune.

Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune

Inondations et coulées de boue : 7

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
83PREF20190168	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019
83PREF20150030	03/10/2015	03/10/2015	07/10/2015	08/10/2015
83PREF20140002	19/01/2014	21/01/2014	31/01/2014	02/02/2014
83PREF20110007	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	19/11/2011
83PREF20100009	15/06/2010	16/06/2010	21/06/2010	22/06/2010
83PREF19960003	10/01/1996	14/01/1996	02/02/1996	14/02/1996
83PREF19830002	23/08/1983	24/08/1983	15/11/1983	18/11/1983

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
83PREF20200071	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020

Tableau 6 : Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sur la commune des Arcs sur Argens

3.1.5.1 Atlas des Zones Inondables (AZI)

L'atlas des zones inondables présente une zone inondable :

- En lit moyen sur la partie basse du terrain du projet (zone Est et Sud).
- En lit majeur ordinaire sur tout le reste du terrain.

- **Le risque inondation aura donc une incidence sur le projet.**

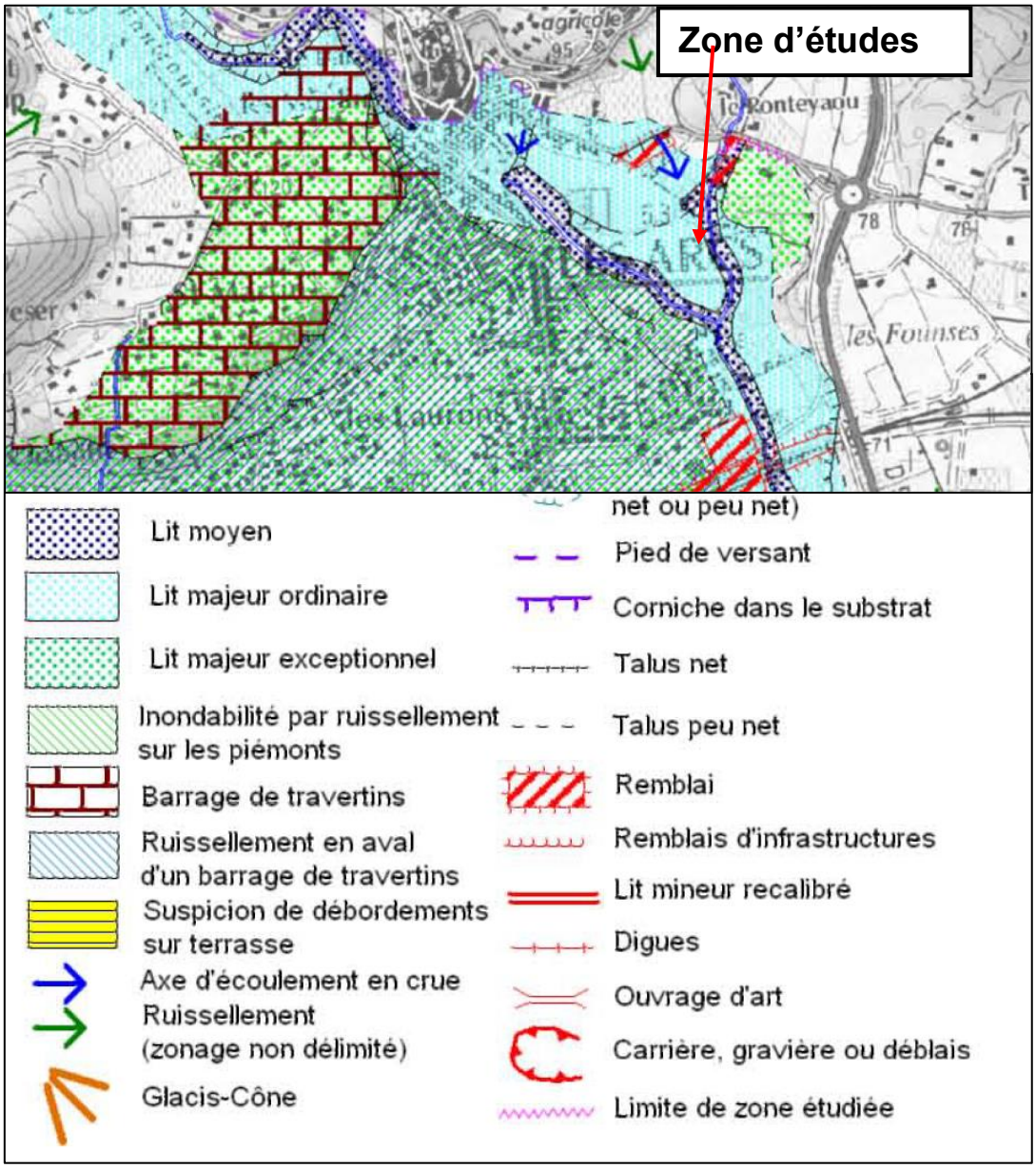


Figure 23 : Extraits de l'atlas des zones inondables

3.1.5.2 Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI)

La commune des Arcs sur Argens est également dans le périmètre du PPRI de l'Argens, approuvé le 11 avril 2014. Le terrain du projet est concerné par le zonage réglementaire afférent à ce document : Zone soumise à aléa exceptionnel sur une partie à l'Est du terrain et Zone R1 soumise à un aléa très fort correspondant au champ d'expansion en lit majeur du ruisseau de Penteyaou et au Réal (à la confluence) à l'extrémité Est et Sud.

En zone R1, il est prévu la création d'une passerelle piétonne et cyclable. Cette zone autorise les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux (eau, énergie, télécommunication) ainsi que les équipements liés à leur exploitation aux conditions :

- de prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité et à permettre un fonctionnement normal ou, a minima, à supporter sans dommages structurels une crue torrentielle
- de ne pas aggraver l'impact des crues ,de permettre d'assurer la sauvegarde des personnes.

En zone d'aléa exceptionnel, il est prévu du petit collectif. Ces zones sont exposées au risque pour des évènements supérieurs à celui pris pour référence pour le présent PPRI.

Dans ces zones sont interdites, sauf à démontrer par une étude technico-économique l'avantage du projet par rapport à une implantation sur un terrain non exposé au risque inondation :

- les établissements utiles à la gestion de crise;
- les établissements accueillant une population sensible;
- les établissements susceptibles de drainer une population importante (à titre
- indicatif: >1500personnes);

La face supérieure du premier plancher aménageable des constructions devra être implantée au minimum à 0,40m au-dessus de la cote de référence.

Les recommandations suivantes pourront également être mises en œuvre :

- situer les accès et émergences des sous-sols au minimum à 0,40m au-dessus de la cote de référence;
- faire affleurer les piscines au niveau du terrain naturel et les baliser au minimum à 0,20m au-dessus du TN pour pouvoir les identifier en cas de crue;
- disposer les aires de stockage des produits polluants à 0,40m au-dessus de la cote de référence;
- lester et sceller les stockages de matières polluantes ou dangereuses qui ne pourraient être mis hors d'eau et situer leur émergences à 0,40m au-dessus de la cote de référence afin d'éviter toute pollution.
- ne pas réaliser de clôtures pleines.

En l'absence de cote de référence exploitable à proximité, les implantations à +0,40m devront être calculées par rapport au Terrain Naturel (T.N.).

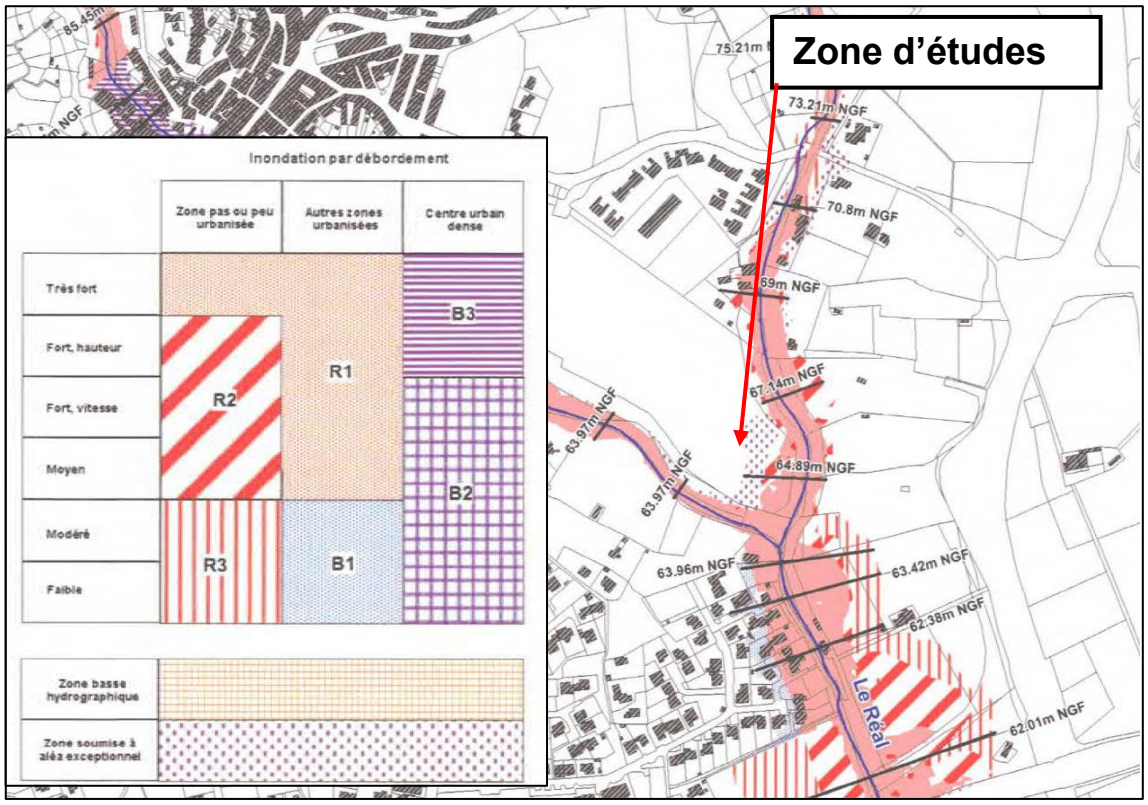


Figure 24 : Extraits du PPRI

- **Le projet devra donc se conformer aux dispositions du règlement du PPRI en particulier pour la zone R1 et la zone soumise à un aléa exceptionnel.**

3.1.5.3 PGRI Rhône Méditerranée

Le PGRI 2022-2027 a été validé par le Préfet Coordonnateur de Bassin Rhône-Méditerranée en mars 2022 sur le bassin Rhône-Méditerranée. Les modifications apportées par rapport au PGRI 2016-2021 ont pour but de renforcer sa portée sur les territoires, sans en modifier sa structure, notamment ses 5 grands objectifs (GO). Les GO n°2 et GO n°4 restent des parties communes avec le SDAGE 2022-2027 du bassin. Le volume 2 du PGRI présente une synthèse actualisée des stratégies locales de gestion du risque d'inondation (SLGRI), telles qu'elles ont été arrêtées entre 2016 et 2018.

Les cinq grandes orientations (GO) sont les suivantes :

- **Grande Orientation 1 (GO 1) :** Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation. La prise en compte des risques dans l'aménagement et la maîtrise du coût des dommages liés à l'inondation par la connaissance et la réduction de la vulnérabilité des biens, mais surtout par le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation.
- **Grande Orientation 2 (GO 2)** : Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques au travers d'une approche intégrée sur la gestion de l'aléa et des phénomènes d'inondation (les débordements des cours d'eau, le ruissellement, les submersions marines ...), la recherche de synergies entre gestion de l'aléa et restauration des milieux, la recherche d'une meilleure performance des ouvrages de protection, mais aussi la prise en compte de spécificités des territoires tels que le risque torrentiel ou encore l'érosion côtière.
- **Grande Orientation 3 (GO 3) :** L'amélioration de la résilience des territoires exposés à une inondation au travers d'une bonne organisation de la prévision des phénomènes, de l'alerte, de la gestion de crise mais également de la sensibilisation de la population.
- **Grande Orientation 4 (GO 4) :** organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation par la structuration d'une gouvernance, par la définition d'une stratégie de prévention et par l'accompagnement de la GEMAPI.
- **Grande Orientation 5 (GO 5) :** développement et partage de la connaissance sur les phénomènes, les enjeux exposés et leurs évolutions.

Ces cinq grandes orientations fixent un cadre et précisent les points essentiels devant constituer les fondements de toute stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI), notamment pour celle du TRI Est-Var.

- **Dans le cadre du PGRI, l'atlas des Territoires à Risques d'Inondation TRI a été consulté. Le terrain de l'opération est concerné par ce document, toutefois cela correspond au zonage de l'AZI et du PPRI.**

3.1.5.4 Autres risques :

Le projet est concerné par d'autres risques et notamment :

- **Une zone de sismicité 2, correspondant à une sismicité faible.**
- **Une zone de risque de mouvement de terrain**

3.1.6 CONTEXTE REGLEMENTAIRE SUR L'EAU (SDAGE RMC-SAGE-CONTRAT DE MILIEU – DCE)

3.1.6.1 Contrat de Milieu

Un contrat de milieu (généralement contrat de rivière, mais également de lac, de baie ou de nappe) est un accord technique et financier entre partenaires concernés pour une gestion globale, concertée et durable à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente. Avec le SAGE, le contrat de milieu est un outil pertinent pour la mise en œuvre des SDAGE et des programmes de mesures approuvés pour prendre en compte les objectifs et dispositions de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Il peut être une déclinaison opérationnelle d'un SAGE. C'est un programme d'actions volontaire et concerté sur 5 ans avec engagement financier contractuel (désignation des maîtres d'ouvrage, du mode de financement, des échéances des travaux, etc.).

- **Le projet n'est pas concerné par un contrat de rivière.**

3.1.6.2 SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère, ...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

- **Le projet est dans le périmètre du SAGE de l'Argens élaboré et animé par le Syndicat Mixte de l'Argens**

3.1.6.3 SDAGE RMC

Le projet est couvert par le territoire du SDAGE de la région Rhône-Méditerranée.

Le SDAGE 2022-2027 de la région Rhône-Méditerranée a été approuvé par le Préfet le 21 mars 2022. Il fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que des objectifs de qualité à atteindre d'ici à 2027.

Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions ne sont pas opposables aux tiers mais aux décisions administratives dans le domaine de l'eau (police de l'eau et des installations classées par exemple) et aux documents de planification. Pour atteindre ces objectifs et plus généralement pour mettre en place une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin, il fixe de grandes orientations et des dispositions ayant une portée juridique et précisant les règles du jeu administratives.

Ces orientations fondamentales traitent les grands enjeux de la gestion de l'eau. Elles visent à économiser l'eau et s'adapter au changement climatique, réduire les pollutions et protéger notre santé, préserver et restaurer les cours d'eau en intégrant la prévention des inondations, préserver les zones humides, la mer Méditerranée et la biodiversité. Ces objectifs ne peuvent être atteints sans une organisation adaptée et une concertation entre tous les acteurs.

- **Le projet est couvert par le territoire du SDAGE de la région Rhône-Méditerranée**

3.1.6.4 Directive Cadre sur l'Eau (DCE)

Au niveau européen, la Directive Cadre sur l'Eau 2000/60/CE, adoptée le 23 octobre 2000 et transcrite en droit français par la loi du 21 avril 2004, est un texte majeur qui structure la politique de l'eau dans chaque état membre. Elle engage chaque pays dans un objectif de reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques. La DCE impose une obligation de résultats et introduit trois grands principes pour une politique de développement durable dans le domaine de l'eau : la participation du public, la prise en compte des considérations socioéconomiques et l'obligation de résultats environnementaux, avec la définition d'objectifs de "bon état" des milieux aquatiques à atteindre d'ici 2015, 2021 ou 2027.

La directive cadre sur l'eau préconise de travailler à l'échelle de « districts hydrographiques ».

- **La zone d'étude fait partie du district « Rhône et côtiers méditerranéens »**

3.1.6.5 Plan départemental pour la protection du milieu aquatique et la gestion des ressources piscicoles

Le Plan Départemental pour la Protection du milieu aquatique et la Gestion des ressources piscicoles (PDPG) a été élaboré par la Fédération du Var pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique en 2002.
Ce document permet de guider les exploitants des droits de pêche et les AAPPMA (Associations Agréées pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique) dans la mise en place d'une gestion globale des cours d'eau visant à restaurer les milieux. L'objet du PDPG est de :

- Organiser l'accès au stock de poissons ;
- Mettre en évidence l'ensemble des activités humaines et diagnostiquer leur niveau de responsabilité à l'origine des perturbations du milieu aquatique ;
- Proposer des actions pour réhabiliter, améliorer et optimiser les conditions d'existence du milieu naturel pour l'espèce piscicole cible. L'espèce choisie est ainsi considérée comme un indicateur de la qualité du milieu.

- **Le projet n'est pas concerné par le PDPG**

3.1.7 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL (MILIEU NATUREL)

Le terrain de l'opération n'est pas situé sur une zone protégée ou inventoriée référencée (cf. plan ci-après).

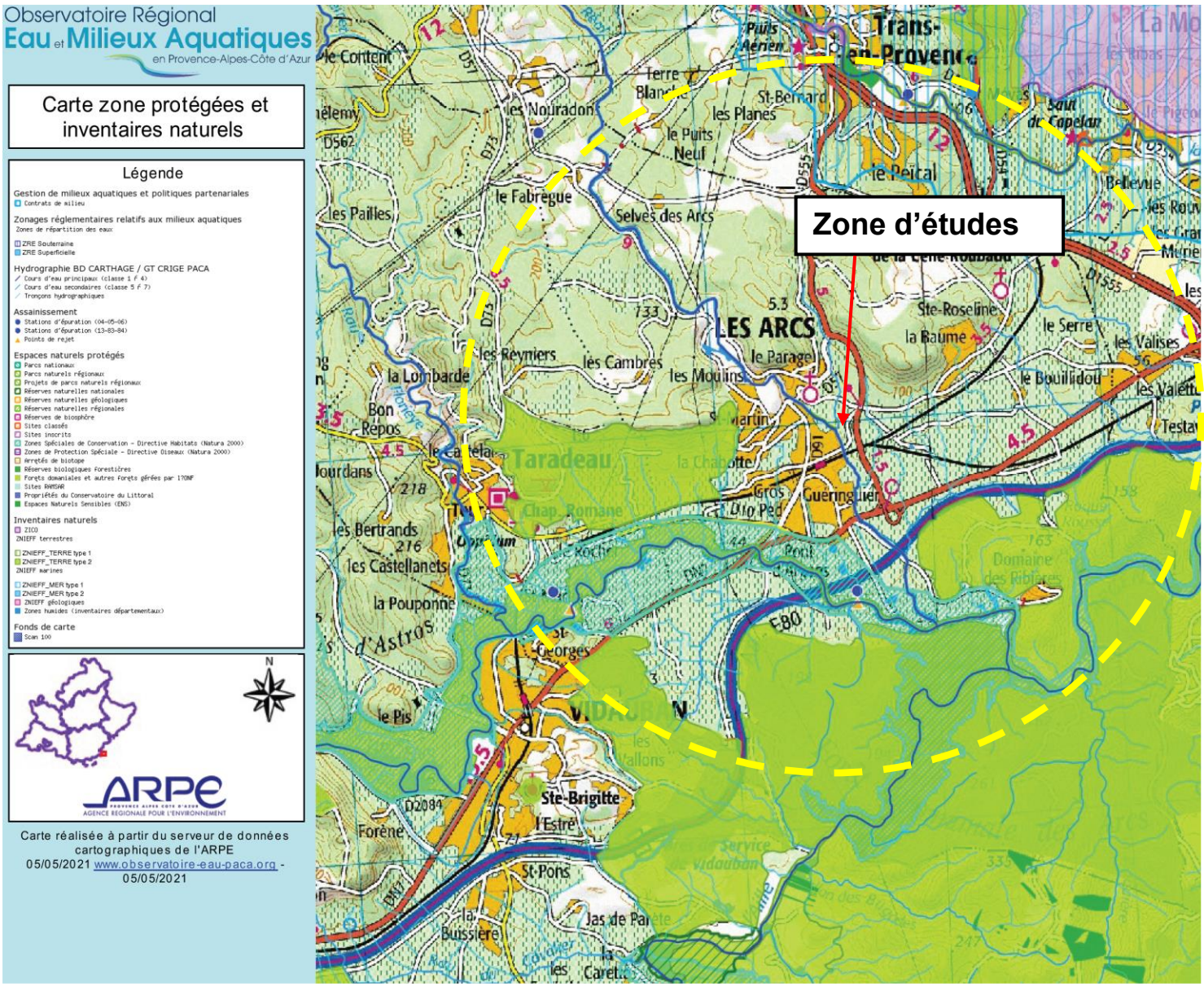


Figure 25 : Zones protégées à proximité du projet

Diverses mesures attestent de l'intérêt écologique du territoire et sont donc utilisées pour comprendre les enjeux rattachés à la zone d'étude dans un rayon de 5 km (pointillé jaune sur la carte ci-dessus) :

3.1.7.1 Réseau Natura 2000 :

Le réseau Natura 2000, réseau écologique européen, vise à préserver les espèces et les habitats menacés et/ou remarquables sur le territoire européen, dans un cadre global de développement durable et s'inscrit pleinement dans l'objectif 2010 « Arrêt de la perte de la Biodiversité ».

Le réseau Natura 2000 est constitué de deux types de zones naturelles, à savoir les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive européenne « Habitats » de 1992 et les Zones de Protection Spéciale (ZPS) issues de la directive européenne « Oiseaux » de 1979.

Ces deux directives ont été transcrites en droit français par l'ordonnance du 11 avril 2001.
Ce dispositif ambitieux doit permettre de protéger un « échantillon représentatif des habitats et des espèces les plus menacées en Europe », en le faisant coexister de façon équilibrée avec les activités humaines.

Pour permettre la mise en place d'une gestion durable des espaces naturels au sein du réseau Natura 2000, la France a opté pour une politique contractuelle. L'adhésion des partenaires locaux et particulièrement des propriétaires et gestionnaires constitue en effet le meilleur gage de réussite à long terme du réseau.

➢ **Recensement des sites Natura 2000 présents dans un rayon de 5km autour de la zone de projet :**

Code N2000	Nom	Superficie totale du site N2000 (ha)	Superficie de la zone d'étude en N2000 (ha)	Distance au projet
Directive Habitats				
/	/	/	/	/
Directive Oiseaux				
FR9301626 - SIC	Val d'Argens	12246.37ha	763,5ha	3km

Figure 26 : Sites Natura 2000 à proximité du projet

3.1.7.2 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

L'inventaire ZNIEFF concerne progressivement l'ensemble du territoire français (Métropole, près de 15000 zones : 12915 de type I et 1921 de type II, Outre-mer, milieu terrestre et marin).

Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu.

Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière…).

➢ **Recensement des ZNIEFF présentes dans un rayon de 5 km autour du projet :**

Code ZNIEFF	Nom	Superficie totale du site (ha)	Superficie de la zone d'étude en ZNIEFF (ha)	Distance au projet
ZNIEFF type 1				
/				
ZNIEFF type 2				
83-138-100	Plaine et colline de Taradeau	336,38	Hors zonage projet	2,5 km
83-139-100	Vallée de l'Argens	2 839,05		3,5 km
83-200-100	Maures	75 425,57		2,5 km
83-210-100	Vallée de l'Aille	441,23		5,5 km
83205100	Vallée de la Nartuby et de la Nartuby d'Ampus	230.38		4,5 km

Figure 27 : ZNIEFF à proximité du projet

3.1.7.3 Les plans Nationaux d'action

Les plans nationaux d'actions visent à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées dont la Tortue d'Hermann.

Ces plans sont des programmes visant à s'assurer du bon état de conservation de l'espèce, par la mise en œuvre d'actions visant les populations et leurs milieux.

La commune des Arcs sur Argens est concernée par le Plan National d'Actions Tortue d'Hermann au sein duquel sont définies des zones de sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann.

La Plaine des Maures constitue le noyau de Tortues d'Hermann le plus important de France continentale en superficie (5000 à 7000 hectares) et en population (entre ¼ et un 1/6 de la population totale). Les densités sont assez disparates : elles sont moyennes à faibles au Sud et à l'Est, et moyennes à fortes au Nord et à l'Ouest. Les pelouses, le maquis à bruyères et cistes, pinèdes, forêts claires de chênes-lièges sont les habitats préférés de la Tortue d'Hermann dans la Plaine des Maures.

Elle évite les milieux très fermés (maquis haut et pinèdes denses), les cultures (les vignes), les dalles rocheuses, les zones humides. C'est un animal très sédentaire qui évolue sur un domaine vital de petite dimension (1 à 2 hectares) auquel il reste fidèle toute sa vie. Il lui arrive d'effectuer de petites migrations de quelques centaines de mètres pour rejoindre un site de ponte ou pour s'approcher des cours d'eau où la nourriture est plus abondante.

Cette tortue, qui est considérée comme "Quasi Menacée" (Statut UICN : NT) en France, fait l'objet d'un Plan de restauration national qui se traduit par une zone de sensibilité de protection. La carte de sensibilité hiérarchise les enjeux relatifs à la Tortue d'Hermann au sein de son aire de répartition. Cette couche de donnée informe du niveau de sensibilité (risque d'impact sur la disparition de la tortue) en fonction de la zone géographique :

- Code 1 : Sensibilité majeure (noyaux majeurs de population, les plus denses, viables et fonctionnels. Territoires sur lesquels se concentrent les efforts de conservation.)

- Code 2 : Sensibilité notable (noyaux fonctionnels mais de densité moindre. Territoires sur lesquels doivent se concentrer les efforts de restauration.)

- Code 3 : Sensibilité moyenne à faible (Matrice intercalaire entre les noyaux. Territoires où l'espèce est présente en faible densité ou de densité non évaluée. Territoires à efforts de prospection.)

- Code 4 : Sensibilité très faible (Présence de populations de Tortues d'Hermann non démontrée. Zones urbaines ou péri-urbaines à présence sporadique possible d'individus ou zones échantillonnées n'ayant pas révélé la présence de l'espèce. Sur l'aire de répartition de la Tortue d'Hermann mais on mise en évidence.)

On relève sur la commune des Arcs-sur-Argens plusieurs zones de sensibilité : une sensibilité forte en extrémité NO, une zone de sensibilité moyenne de vaste superficie dans le massif des Maures et une zone plus petite de sensibilité moyenne sur les plateaux calcaires au Nord du village.

- **Le site d'étude se situe dans la zone de sensibilité moyenne à faible.**

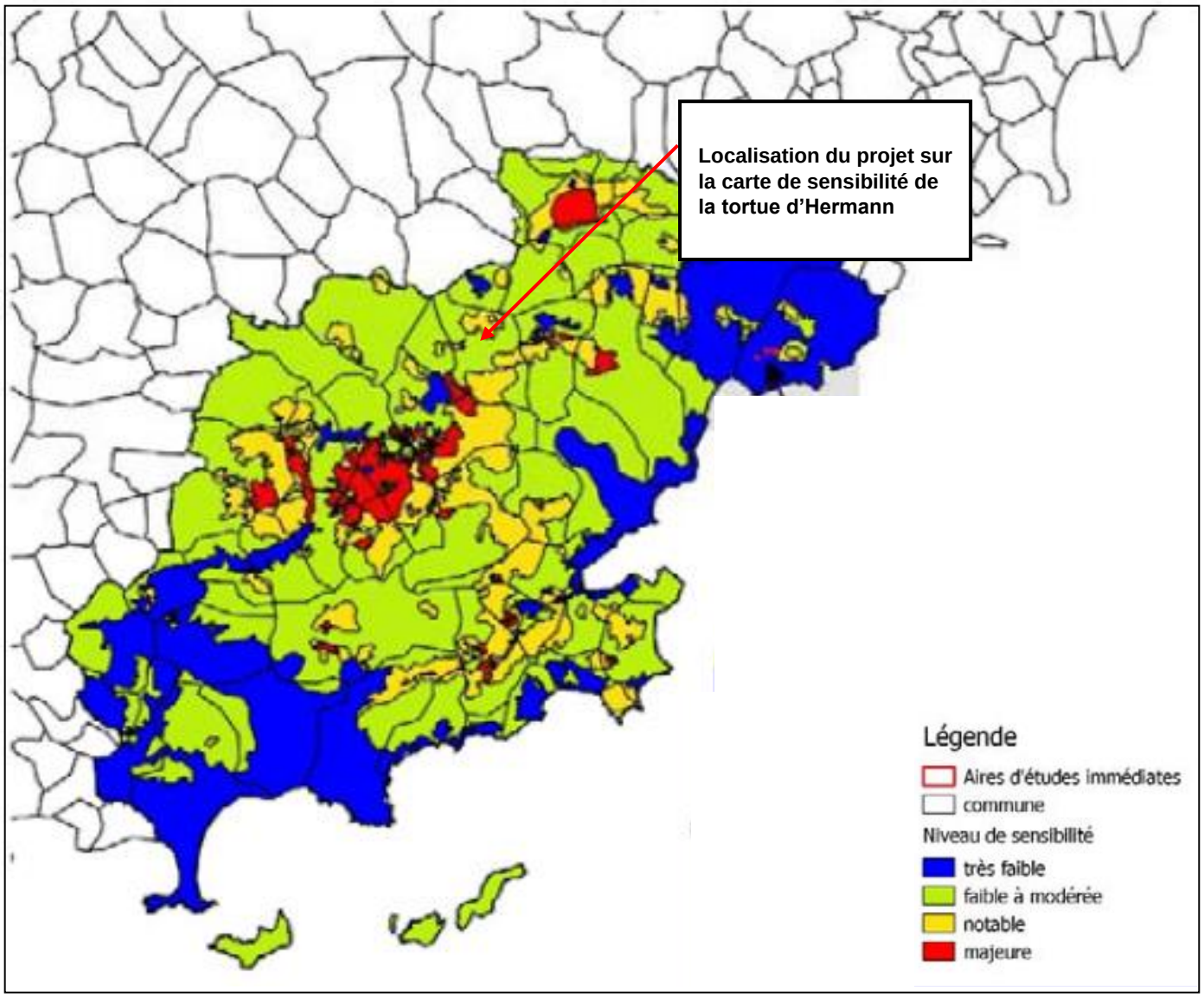


Figure 28 : Sensibilité concernant la Tortue d'Hermann (Source : DREAL PACA)

3.1.7.4 Zones humides

Le département du Var a recensé et inventorié les zones humides sur tout le bassin versant de l'Argens et de son affluent le Réal.

- **Le site d'étude ne se situe pas dans une zone humide inventoriée.**

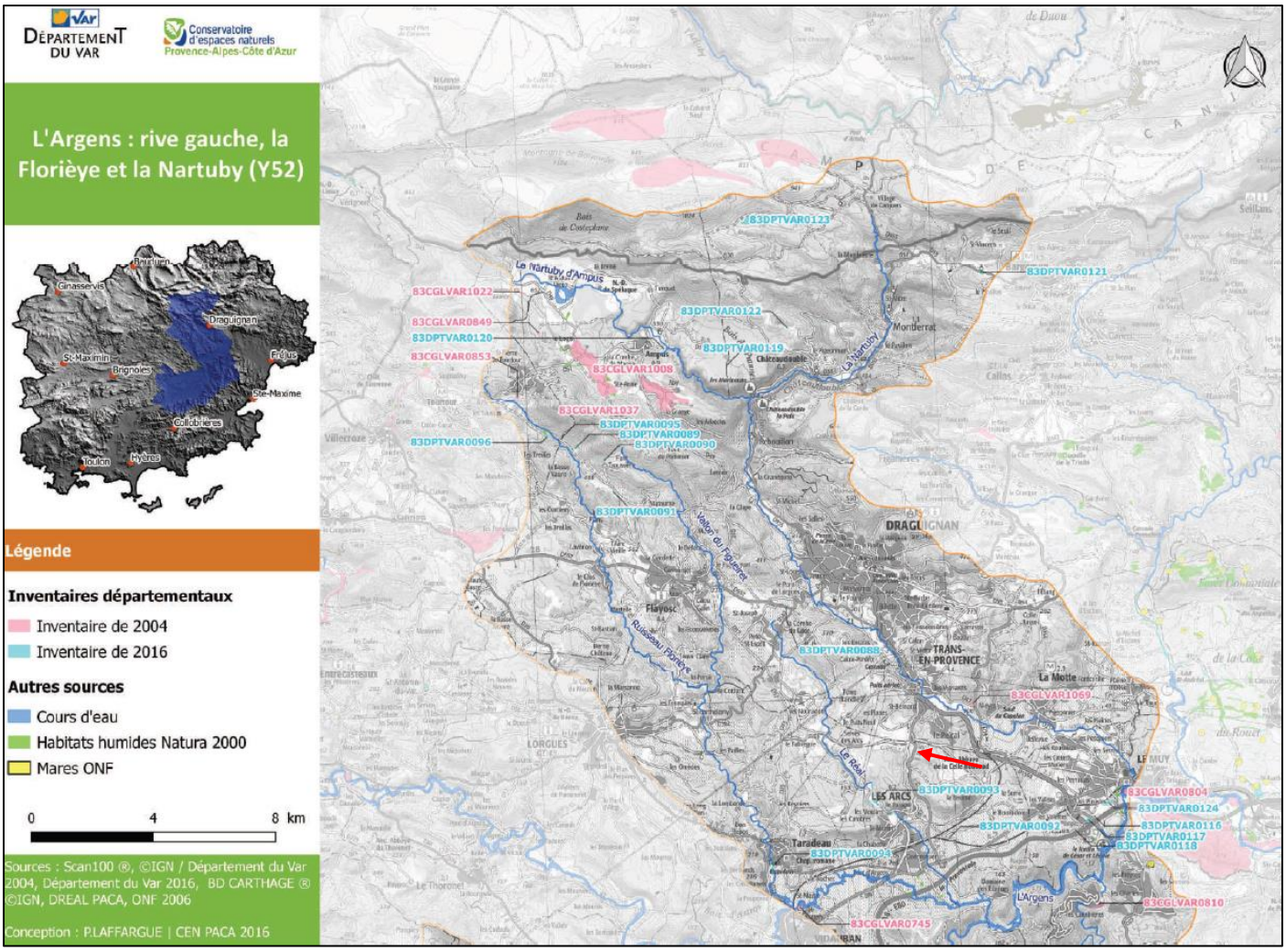


Figure 29 : Inventaire des zones humides (Source : Département du Var)

3.1.8 CONTEXTE URBAIN DU SITE D'ETUDE (Réseaux, desserte, voirie…)

3.1.8.1 Dessertes de la commune

Située au sud de Draguignan, la commune des Arcs sur Argens occupe une place centrale dans le département du Var. Bien desservie par les axes routiers, la commune est traversée par l'autoroute A8, qui permet de rejoindre les agglomérations de Nice en 1h, Toulon en 1h, Aix-en- Provence en 1h15 et Marseille en 1h30. L'autoroute est doublée par la RDN7, qui relie Aix-en- Provence à l'ouest et Cannes à l'est. La RD555 permet de rejoindre Draguignan, au nord, en 15 minutes, la RD7, au sud, en 5 minutes, l'autoroute A8 en 10minutes.

Le secteur de projet se situe en continuité du centre-ville des Arcs-sur-Argens à l'ouest et à proximité de la RD555, à l'est.

3.1.8.2 Voirie

Le site de projet est accessible à l'Ouest par impasse Simone Veil récemment créée pour développer le nouveau quartier Saint Roch vers le site du projet.

3.1.8.3 Eau potable

Aucun réseau d'eau potable n'est actuellement présent sur le terrain de projet.
Le projet prévoit la viabilisation du terrain en raccordant les différents bâtiments au réseau public situé sur l'impasse en limite de propriété. Des hydrants existent sur la rue Saint Roch et les nouvelles voies créées dont l'impasse qui n'apparaissent pas sur le plan des réseaux d'AEP annexé au PLU. Le réseau a été dimensionné en tenant compte du développement du nouveau quartier Saint Roch.

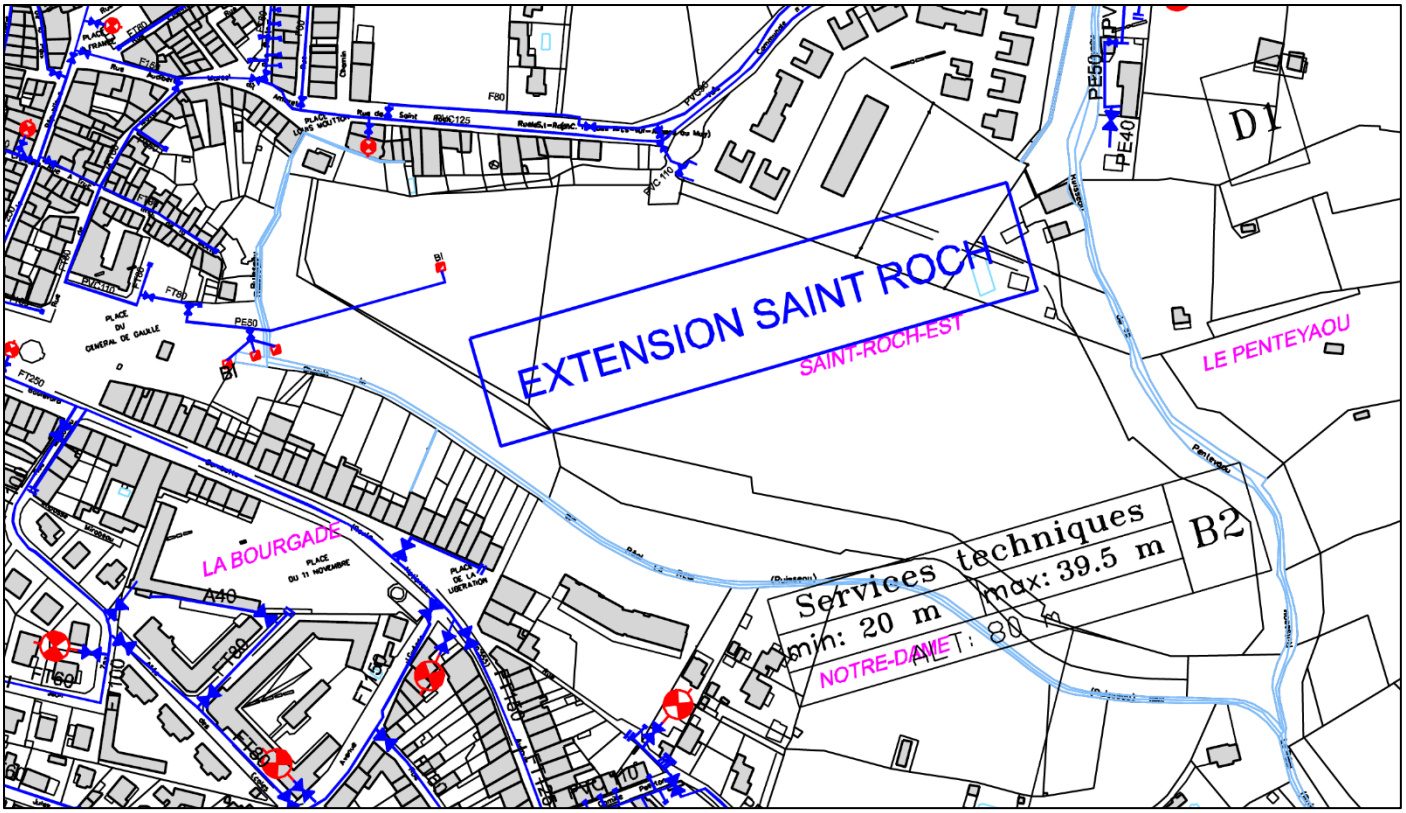


Figure 30 : Réseau d'eau potable sur plan annexé du PLU (hors extension récente du quartier Saint Roch)

L'alimentation de la commune en eau potable se fait à partir de 4 points de prélèvement :

- La source Sainte Cécile (capacité 1000m3/jour)
- Le forage de Fantroussières (capacité 1200m3/jour)
- Le forage du Peical (capacité 700m3/jour)
- Le forage du Collet du Cyprès (capacité 490m3/jour)

Avec une consommation moyenne de 180L/jour/habitant, ces points de prélèvement peuvent faire face à une population de 18 800 habitants, ce qui est bien supérieur à la population projetée sur les Arcs à l'horizon 2025 (9 440 habitants selon le schéma directeur d'eau potable).

3.1.8.4 Irrigation

Aucun réseau d'irrigation n'est présent sur le site.

3.1.8.5 Eaux pluviales

Il n'existe pas de réseau pluvial sur le terrain du projet. Les eaux de ruissèlement du terrain sont drainées essentiellement vers le fossé pluvial en limite de parcelle au sud et le reste est drainé directement vers le ruisseau de Penteyaou. Il n'y a pas non plus de bassin.

3.1.8.6 Eaux usées

Aucun réseau d'eaux usées n'est actuellement présent sur le terrain de projet. Le projet prévoit la viabilisation du terrain en raccordant les différents bâtiments au réseau public situé en limite de propriété dans le canal en béton du cours d'eau du réal. Ce réseau en 250 PVC permet le rejet des eaux usées du projet.

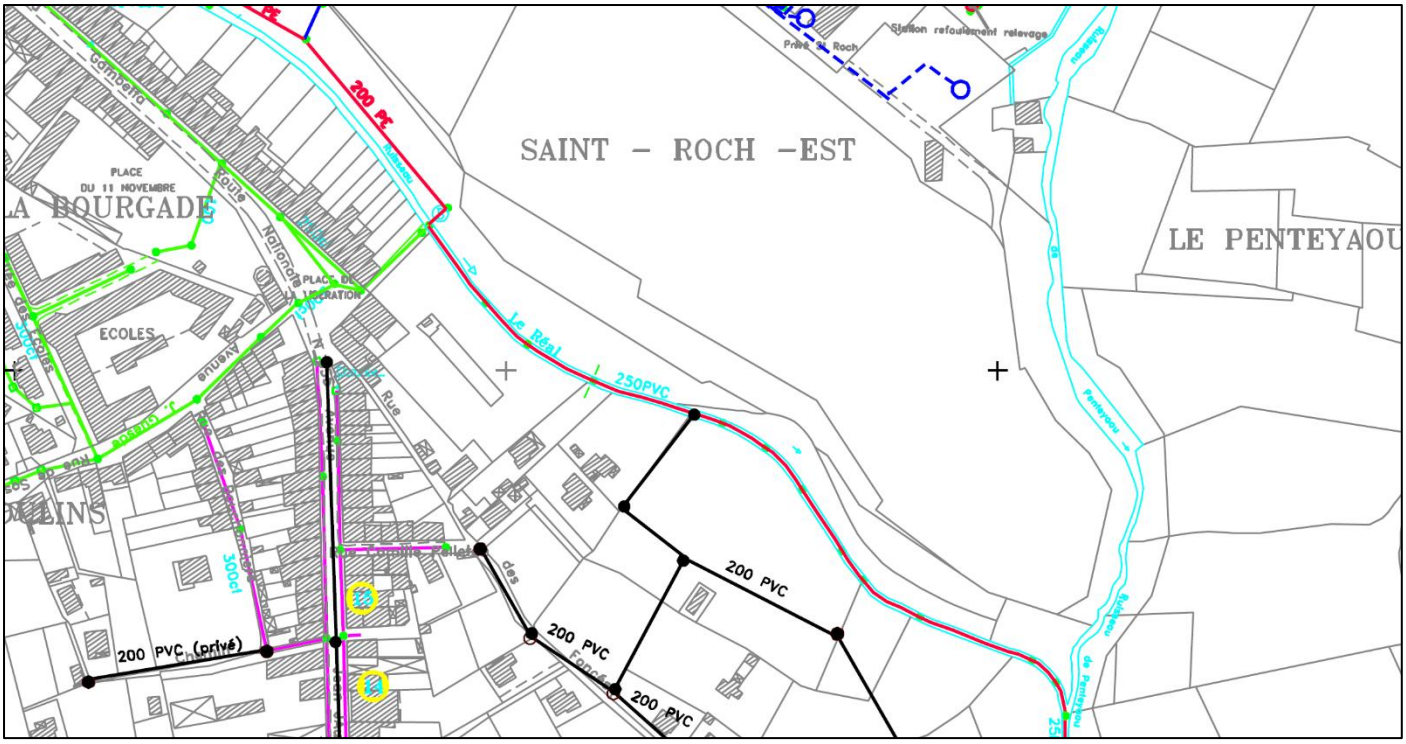


Figure 31 : Réseau d'assainissement sur plan annexé au PLU

Les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration de la Cognasse, qui peut traiter jusqu'à 13000EH. Elle est donc capable de faire face à la population projetée par le PLU (8000 habitants à l'horizon 2025).

3.1.8.7 Télécommunications et électricité

Aucun réseau de télécommunication et d'électricité n'est actuellement présent sur le terrain de projet. Le projet prévoit la viabilisation du terrain en raccordant les différents bâtiments au réseau public situé en limite de propriété sur l'impasse Simone Veil.

3.1.9 CONTEXTE HYDROCLIMATOLOGIQUE

Les précipitations se caractérisent par une relation reliant les paramètres suivants : hauteur précipitée durant l'averse, durée de l'averse, fréquence de l'averse. Ces paramètres sont reportés sur des courbes hauteur/durée/fréquence.

A fréquence d'apparition fixée, la précipitation qui donnera lieu au plus fort débit à l'exutoire du bassin versant sera celle dont la durée sera proche du temps de concentration de ce bassin versant.

Le temps de concentration correspond au temps que mettra le ruissellement pour aboutir à l'exutoire du bassin versant depuis le point qui en est le plus éloigné.

Les précipitations de projet sur lesquelles nous réaliserons nos simulations hydrologiques seront comprises entre 6 minutes et 6 heures. Les traitements statistiques ont été effectués sur les données pluviographiques de la station de FREJUS sur les périodes 1969-2014 et 1982-2018. Les pluies de projet introduites dans le modèle hydrologique utilisé dans nos simulations sont du type « double triangle ».

La précipitation intense de période de retour nominale (T = 100 ans), et de durée égale au temps de concentration du bassin versant, est intégrée dans un épisode pluvieux non intense. La pluie de projet est de forme doublement triangulaire comme indiqué sur le graphique suivant :

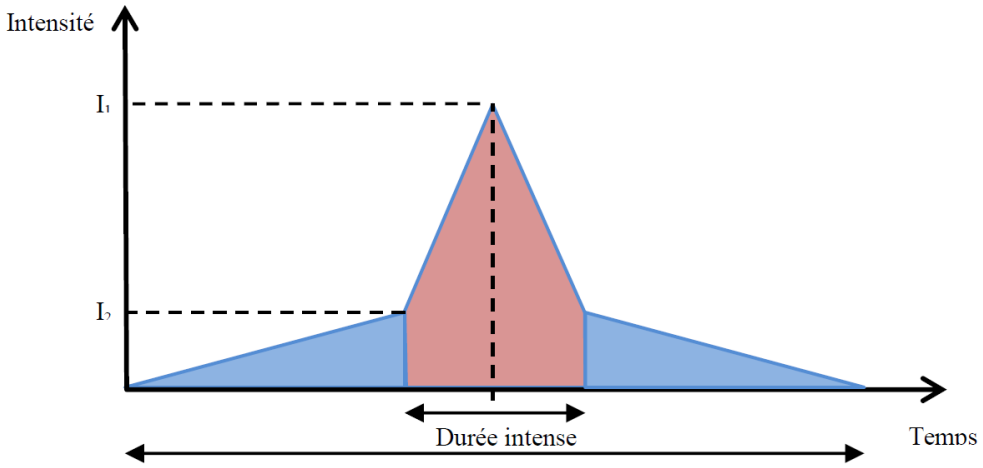


Figure 32 : pluie de projet

Ces deux épisodes associés s'inscrivent individuellement dans un hyétogramme triangulaire, l'intensité maximale est centrée sur la durée de la pluie, les relations entre durée et fréquence de ces deux phénomènes sont décrites dans la méthode de NORMAND (guide de la pluie de projet – S.T.U. – Janvier 1986).

Les données pluviographiques issues des traitements statistiques sont les suivantes :

Pluie	Période de retour T	Durée intense	Hauteur intense	Pluie associée	Durée totale	Hauteur totale
$P_{100,\ 6\ mn}$	100 ans	6 mn	17 mm	20 ans	120 mn	79,5 mm
$P_{100,\ 15\ mn}$	100 ans	15 mn	34,6 mm	30 ans	120 mn	86,7 mm
$P_{100,\ 30\ mn}$	100 ans	30 mn	52,9 mm	50 ans	180 mn	118,8 mm
$P_{100,\ 60\ mn}$	100 ans	60 mn	71,6 mm	50 ans	180 mn	118,8 mm
$P_{100,\ 120\ mn}$	100 ans	120 mn	108,8 mm	50 ans	360 mn	135,1 mm
$P_{100,\ 180\ mn}$	100 ans	180 mn	139,0 mm	50 ans	720 mn	150,2 mm
$P_{100,\ 360\ mn}$	100 ans	360 mn	153,3 mm	100 ans	1440 mn	195,3 mm

Tableau 7 : Données pluviographiques (Station de FREJUS) pour les périodes 1969-2014 et 1982-2018. Hauteurs intenses et hauteurs totales associées.

Les intensités précipitées peuvent être abordées selon une autre approche afin de disposer de valeurs comprises entre les pas de temps définis ci-dessus.

La formule de Montana exprime pour une période de retour donnée, la relation reliant l'intensité des précipitations au pas de temps d'enregistrement des données pluviométriques :

$I = a.t^{-b}$

I = Intensité de la précipitation correspondant au pas de temps (mm/mn)

t = pas de temps en minutes.

- Dans cette formulation en hauteur d'eau de la formule de Montana, Les coefficients de Montana retenus sont ceux de la station METEO FRANCE de Fréjus (1982-2018) :

Période de retour en année (T)	Coefficients de Montana de la station de Fréjus			
	6 min < T < 2 h		2 h < T < 24 h	
	a (min)	b	a (min)	b
2	4,791	0,507	11,74	0,72
10	5,743	0,457	21,649	0,748
20	6,281	0,445	25,728	0,752
100	7,266	0,42	35,213	0,759

Tableau 8 : Coefficients de Montana à Fréjus

Ces valeurs seront utilisées dans les calages hydrologiques effectués selon la méthode rationnelle.

3.1.10 CONTEXTE HYDROLOGIQUE DU BASSIN VERSANT DU PROJET A L'ETAT ACTUEL

3.1.10.1 Caractéristiques du bassin versant à l'état actuel

Le terrain est situé dans le bassin versant du Réal et présente une pente régulière d'environ 5% avec un point haut à 71,29 m NGF et un point bas à 59,26 m NGF. La plus longue ligne d'écoulement fait 276 m (plus long talweg). Nous n'observons pas de bassin versant amont contributif car les eaux des lotissements à l'Ouest sont drainées vers les bassins existants et les eaux au Nord sont drainées directement vers le ruisseau.

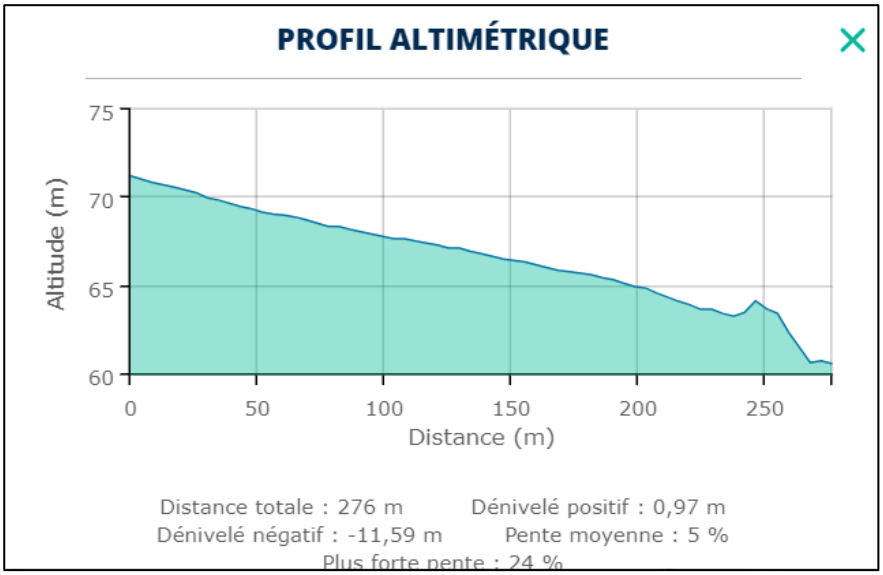


*Figure 33 : **Profil altimétrique retenu pour le BV de l'étude***

- **Ainsi, le terrain d'étude retenu a les caractéristiques suivantes : une superficie de 27.465 m², une pente moyenne de 5% avec un point haut à 71,29 m NGF et un point bas à 59,26 m NGF. La plus longue ligne d'écoulement fait 276 m (plus long talweg) :**

Superficie (ha)	Plus longue ligne d'écoulement (km)	Pente moyenne (%)
2,7465	0,276	5

Tableau 9 : Caractéristiques actuelles du bassin versant étudié

3.1.10.2 Temps de concentration à l'état actuel

Afin d'estimer les temps de concentration des bassins, parmi les méthodes existantes (Turraza, Ventura, Mockus, Bransby-Williams, Aéroport, Kirpich, SCS Lag, Richards, SOCOSE, SOGREAH...).
Nous avons retenu les méthodes qui peuvent être employées selon leurs limites d'utilisation et les caractéristiques du tableau 7 ci-avant.

TC Kirpich (min)	TC Turraza (min)	TC Ventura (min)	TC Moyen (min)
4,68	4,40	5,65	4,91

Tableau 10 : Temps de concentration futur du bassin versant étudié

- **Le temps de concentration moyen est de 4,91 minutes. Cependant, les valeurs de temps de concentration inférieures à 6 mn, sont portées à 6 mn afin de rester dans la fourchette de calage des données statistiques de Météo France.**

3.1.10.3 Coefficient de ruissellement à l'état actuel

Au regard de l'occupation du sol, le secteur d'étude à l'état initial correspond à une zone à dominante rurale.

Il a été tenu compte dans les calculs du fait que le ruissellement est plus important pour un événement pluvieux intense, en majorant les coefficients retenus pour l'événement centennal. Les coefficients de ruissellement affectés à chaque zone du bassin versant ont donc été déterminés en tenant compte du tableau fourni par la doctrine MISEN 83.

Occupation du sol	**Pente**	**Coefficient de ruissellement Cr pour une pluie :**		
		fréquente (1 - 2 ans)	moyenne (10 ans)	rare (100 ans ou sup.)
Coefficients unitaires :				
Toitures		0,95	1,00	1,00
Sol revêtu en béton ou enrobé bitumineux		0,90	0,95	1,00
Sol stabilisé (grave compactée) ou avec revêtement drainant		0,50	0,65	0,80
Sol végétalisé à tendance imperméable	< 2 %	0,15	0,25	0,35
	2 à 7 %	0,20	0,30	0,45
	> 7 %	0,30	0,45	0,60
bSol végétalisé à tendance perméable	< 2 %	0,08	0,15	0,25
	2 à 7 %	0,12	0,20	0,30
	> 7 %	0,20	0,30	0,40
Forêt	< 2 %	0,05	0,10	0,20
	2 à 7 %	0,08	0,15	0,25
	> 7 %	0,15	0,25	0,35
Coefficients intégrés :				
Habitat diffus		0,20 - 0,35	0,30 - 0,45	0,40 - 0,55
Habitat moyennement dense		0,35 - 0,50	0,45 - 0,60	0,55 - 0,75
Habitat dense, collectifs		0,50 - 0,75	0,60 - 0,80	0,75 - 0,90
Centre-ville		0,70 - 0,85	0,75 - 0,90	0,85 - 0,95
Zones commerciales ou industrielles		0,60 - 0,80	0,70 - 0,85	0,80 - 0,95

Tableau 11 : valeurs-guides pour le choix des coefficients de ruissellement

- **Les coefficients de ruissellement retenus sont compris entre 0,15 et 0,34. La surface active est calculée pour la pluie de projet centennale avec le coefficient à 0,34.**

Le tableau ci-dessous présente les coefficients de ruissèlement retenus sur la zone d'étude :

BV- Etat initial	Calculs BV				
Aménagements	Superficie		Coeff. de ruissellement (pluie annuelle à biennale)	Coeff. de ruissellement (pluie centennale à excep)	Superficie pondérée (surface active) pour la pluie de projet : centennale
	Type*	m²			
Bâtiments	T	0	0.95	1	0
Piste cyclable	V	0	0.9	1	0
Voirie, parking	V	0	0.9	1	0
Trottoir (en béton désactivé)	Tr	0	0.9	1	0
Piscine	Pi	0	0	0	0
Voirie et parking en stabilisé	G	1000	0.5	0.8	800
Espace vert sur dalle	P	0	0.2	0.45	0
Espace vert (+ chemin paysager et haies) + Zone N	P	26465	0.12	0.3	7939.5
Total	-	27465	0.13	0.32	8739.5

* : P = Pelouse et haie; V = voirie, T = toitures et terrasses, G=gravillon compacté, Pi = piscine, V = voirie, Tr = Trottoir

Tableau 12 : Définition du coefficient de ruissèlement moyen existant de la zone d'étude

- **Les coefficients de ruissellement retenus sont compris entre 0,13 et 0,32. La surface active utilisée dans la méthode rationnelle est calculée pour la pluie de projet centennale avec le coefficient à 0,32.**

3.1.10.4 Détermination des débits de la zone d'étude à l'état actuel

Les résultats des calculs fournis en annexes sont synthétisés dans le tableau suivant (tableaux de calcul présentés en annexe). On considère les débits suivants en aval bassin versant du terrain d'étude :

Surface Bassin Versant (ha)	Q pointe en m^3/s selon occurrence des évènements			
	2 ans	10 ans	20 ans	100 ans
2,6465	0,281	0,369	0,405	0,499

Tableau 13 : Débits de pointe en m^3/s

3.1.10.5 Détermination de la capacité hydraulique du fossé pluvial existant au sud du projet

Ce fossé pluvial sera utilisé comme exutoire des eaux collectées et stockées sur le projet. La capacité hydraulique de cet exutoire doit être calculé pour vérifier si le débit de dimensionnement centennal de l'opération peut transiter par cette conduite sans débordement.

Les caractéristiques du fossé pluvial existant au sud de la parcelle du projet sont les suivantes (valeurs moyennes) :

Type de fossé	Longueur (m)	Pente moyenne (m/m)
Fossé enherbé	125	0.02

Tableau 14 : caractéristiques du fossé pluvial au sud

Ce fossé draine essentiellement les eaux pluviales du terrain du projet dont les débits ont été présentés dans le tableau 10 ci-avant.

Le fossé pluvial existant est encombré et ne dispose pas d'une section hydraulique uniforme.
Il faut le nettoyer, le curer et lui donner un calibre hydraulique constant pour pérenniser l'écoulement des crues centennales avec une pente constante à 2%.

Nous proposons d'uniformiser le fossé pluvial selon les dimensions suivantes. Le pétitionnaire pourra adapter ces dimensions mais en conservant la capacité hydraulique définie. La capacité hydraulique de ce fossé pluvial est déterminée à partir de la formule de Manning-Strickler :

Exutoire	Matériau	Rugosité	Pente	Débit capable
Section hydraulique	Type	Ks	m/m	m^3/s
Fossé de section trapézoïdale : Plus grande base = 1,5 m, Plus petite base = 0,5 m, hauteur = 0,5 m et berges à environ 1/1 de pente	Enherbé	30	0,02	0,867

Tableau 15 : Débit capable de l'exutoire

- **La section hydraulique proposée permet de faire transiter presque deux fois le débit centennal à l'état actuel.**

3.2 INCIDENCE DE L'OPERATION SUR LE MILIEU PHYSIQUE

3.2.1 ETAT PROJETE – DESCRIPTION DU PROJET

Le projet porte sur la réalisation de bâtiments de R+1 à R+3 avec sous-sols, de voies d'accès, d'une piste cyclable et de stationnements en sous-sols et en extérieur sur une parcelle cadastrée en section D sous le numéro 2349 pour une superficie de 27.465 m² sur la commune des Arcs sur Argens. La parcelle est en zone 2UABd et en zone N du PLU. La zone N de 3.210,46 m² est inconstructible. Le terrain est également grevé par la zone rouge de l'aléa débordement en lit majeur du ruisseau de Penteyaou dans le vallon de Sainte Cécile, affluent du réal, et par le zonage de l'aléa exceptionnel de débordement en lit majeur de ces cours d'eau selon le PPRI et l'Atlas des Zones Inondables.

Deux bassins écrêteurs seront créés dans le cadre de ces aménagements et seront situés en partie Sud et Sud-Est du terrain du projet.

3.2.2 INCIDENCE QUANTITATIVE – CONTEXTE HYDROLOGIQUE DU BASSIN VERSANT A L'ETAT PROJETE

3.2.2.1 Caractéristiques du bassin versant à l'état projet

Le terrain d'étude conserve une pente moyenne de 5% et une ligne d'écoulement maximale de 276 m.

Les caractéristiques du bassin versant retenues :

Superficie (ha)	Plus longue ligne d'écoulement (km)	Pente moyenne (%)
2,7465	0,276	5

Tableau 16 : Caractéristiques futures du bassin versant étudié

3.2.2.2 Temps de concentration du projet

Afin d'estimer les temps de concentration des bassins, parmi les méthodes existantes (Turraza, Ventura, Mockus, Bransby-Williams, Aéroport, Kirpich, SCS Lag, Richards, SOCOSE, SOGREAH...). Nous avons retenu les méthodes qui peuvent être employées selon leurs limites d'utilisation et les caractéristiques du tableau 15 ci-avant.

TC Kirpich (min)	TC Turraza (min)	TC Ventura (min)	TC Moyen (min)
4,68	4,40	5,65	4,91

Tableau 17 : Temps de concentration futur du bassin versant étudié

- **Le temps de concentration moyen est de 4,91 minutes. Cependant, les valeurs de temps de concentration inférieures à 6 mn, sont portées à 6 mn afin de rester dans la fourchette de calage des données statistiques de Météo France.**

3.2.2.3 Coefficient de ruissellement du projet

Le tableau ci-dessous présente les coefficients de ruissèlement retenus à l'état projeté :

BV- Etat projet	Calculs BV				
Aménagements	Superficie		Coeff. de ruissellement (pluie annuelle à biennale)	Coeff. de ruissellement (pluie centennale à excep)	Superficie pondérée (surface active) pour la pluie de projet : centennale
	Type*	m²			
Bâtiments	T	8200	0.95	1	8200
Piste cyclable	V	670	0.9	1	670
Voirie, parking	V	1179	0.9	1	1179
Trottoir (en béton désactivé)	Tr	1500	0.9	1	1500
Piscine	Pi	0	0	0	0
Voirie et parking en stabilisé	G	1900	0.5	0.8	1520
Espace vert sur dalle	P	2466	0.2	0.45	1109.7
Espace vert (+ chemin paysager et haies) + Zone N	P	11550	0.12	0.3	3465
Total	-	27465	0.50	0.64	17643.7

* : P = Pelouse et haie ; V = voirie, T = toitures et terrasses, G=gravillon compacté, Pi = piscine, V = voirie, Tr = Trottoir

Tableau 18: Définition du coefficient de ruissèlement moyen de la zone d'étude

- **Les coefficients de ruissellement retenus sont compris entre 0,50 et 0,64. La surface active utilisée dans la méthode rationnelle est calculée pour la pluie de projet centennale avec le coefficient à 0,64.**

3.2.2.4 Détermination des débits de la zone d'étude à l'état projeté

Les résultats des calculs sont synthétisés dans le tableau suivant (tableaux de calcul présentés en annexe). On considère les débits suivants en aval bassin versant du projet.

Surface Bassin Versant (ha)	Q pointe en m^3/s selon occurrence des évènements			
	2 ans	10 ans	20 ans	100 ans
2,6465	0,520	0,681	0,748	0,921

Tableau 19 : Débits de pointe en m^3/s à l'état projeté

L'étude hydrologique a été menée sur la base de l'imperméabilisation projetée sur la parcelle.

- **L'incidence de l'aménagement se traduit par une forte augmentation d'environ +85% des débits de pointe, ce qui confirme la nécessité de mettre en œuvre un dispositif de compensation pour limiter cet impact**

3.2.2.5 Impact de l'augmentation du débit sur la capacité de l'exutoire

Le débit centennal calculé à l'exutoire est de 0,921 m^3/s alors que la capacité du fossé pluvial existant est de 0,867 m^3/s (fossé calibré uniformément et entretenu).

- **Cette augmentation de débit a une incidence notable sur le fonctionnement du fossé existant. Cela confirme la nécessité de réaliser des ouvrages de compensation pour ramener les débits rejetés à des niveaux acceptables pour le fonctionnement du fossé pluvial.**

3.2.3 INCIDENCE SUR LA QUALITE DES EAUX

3.2.3.1 Les différents types de pollution

Les pollutions induites par les rejets d'eaux pluviales issues de secteurs bâtis ou d'infrastructures routières peuvent être rangées en trois catégories :

- la pollution liée aux travaux ;
- la pollution chronique ;
- la pollution accidentelle.

3.2.3.2 Pollution liée aux travaux

La pollution liée aux travaux de construction correspond à un risque ponctuel dans le temps puisque strictement limité à la durée du chantier.

a / Impacts potentiels des travaux

Les impacts potentiels sur la qualité des eaux de surface en phase chantier correspondent au lessivage du chantier par les eaux de pluie et de ruissellement et à l'entraînement potentiel dans le cours d'eau en cas de fortes précipitations. Les principaux risques sont liés :

- à l'entraînement de matières en suspension (MES) provenant de la zone de chantier après décapage de la végétation (terre, etc.) ;
- à l'entraînement de polluants et risques de pollution accidentelle par les hydrocarbures et les huiles provenant des engins de chantier, et autres produits polluants stockés sur le chantier (ciments, peintures, etc.).

Ces risques sont cependant maîtrisables par le respect d'un certain nombre de précautions de chantier. Rappelons que les travaux ne concernent pas directement le milieu aquatique, qui présente par ailleurs une zone tampon potentiellement filtrante avec une ripisylve bien développée en aval.

b / Impacts théoriques des MES

D'un point de vue théorique, l'accroissement des matières en suspension dans l'eau (MES) est susceptible d'induire sur la qualité des eaux les effets suivants :

- une baisse de l'oxygénation des eaux due à divers processus d'oxydation biologique et chimique des matières réductrices ;
- une augmentation de la concentration en ammoniaque qui se trouve soit dans l'eau interstitielle des matériaux soit adsorbée sur les colloïdes ;
- un relargage de phosphore ou de métaux.

D'une façon générale, une forte proportion de matériaux fins, corrélée à une nette charge organique des sédiments augmente les risques de dégradation des eaux.

3.2.3.3 Pollution chronique

La pollution chronique est liée au lessivage par les pluies des polluants accumulés sur les voiries. Elle est essentiellement produite par la circulation des véhicules : usure de la chaussée et des pneumatiques, émission de gaz d'échappement, corrosion des éléments métalliques, fuites d'hydrocarbures, etc.
Ces poussières sont entrainées vers le milieu naturel sous forme de solutions, d'émulsions et de suspensions par les eaux de ruissellement.

En raison de leur origine variée, les polluants sont de nature chimique très différente : matières organiques (gomme des pneumatiques), hydrocarbures, métaux (Zn, Fe, Cu, Cr, Cd, Ni), phénols, etc.

Les masses polluantes annuellement rejetées à l'aval des collecteurs pluviaux sont très variables.

Le Tableau suivant fournit des ordres de grandeur des concentrations moyennes des principaux paramètres représentatifs de la pollution urbaine des eaux pluviales. Ces données sont reprises de « La ville et son assainissement » (CERTU, 2003 - § 8.3.8.2).

Type d'aménagement	Quartiers résidentiels (habitat individuel)	Quartiers résidentiels (habitat collectif)
Coefficient de ruissellement	**0,2 à 0,4**	**0,4 à 0,6**
MES*	100-200 mg/l	200-300 mg/l
DCO*	100-150 mg/l	150-200 mg/l
DBO5*	40-50 mg/l	50-60 mg/l

** D'après les données de "La ville et son assainissement" (CERTU, 2003)*

Tableau 20 : Paramètre des charges unitaires annuelles à l'hectare imperméabilisé pour n véhicules / jour

En outre, il est admis qu'un évènement pluvieux dit critique peut entrainer à lui seul jusqu'à 10% de ces charges annuelles, et que la plus grande partie des polluants (95% des métaux lourds, 80% de la DBO5 et de la DCO, et environ 80 à 90% des hydrocarbures) est fixée par absorption aux matières en suspension.

L'installations de pièges à hydrocarbure/débourbeur/déshuileur sur le réseau pluvial et la création des deux bassins munis de décanteurs, grilles et parois siphoïdes limitera fortement la pollution chronique.

- **Sur l'opération ces flux de pollution rejetés sont jugés négligeables avec l'action des ouvrages de captage et de rétention.**

3.2.3.4 Pollution accidentelle

La pollution accidentelle résulte du déversement accidentel de produits toxiques et polluants, principalement liquides. Ce type de pollution, immédiate et imprévisible, peut avoir des conséquences ponctuelles très graves, qui font que des mesures de protection et de correction sont à mettre en œuvre rapidement, avant que le flux polluant n'atteigne les réseaux des eaux superficielles ou souterraines.

3.2.3.5 Incidence sur la qualité des eaux

Le milieu récepteur superficiel est le cours d'eau du Réal.

3.2.3.6 Phase travaux

Les risques de pollution liés aux travaux seront temporaires et strictement limités à la durée du chantier. Ils seront nuls une fois les travaux terminés.

Lors de la phase travaux, la présence sur le site d'engins lourds et de véhicules sera nécessaire. Le risque d'une pollution accidentelle, par fuite de carburant ou d'huile par exemple, existe donc. C'est pourquoi, des mesures compensatoires adaptées seront mises en œuvre pour supprimer toute incidence du chantier sur le milieu naturel (filtre à paille, pièges à hydrocarbures, bâches….).

- **Le risque d'entraînement de MES et de polluants dans le cours d'eau en cas de fortes précipitations en phase chantier est maîtrisable et est considéré comme très faible avec une prise en compte des recommandations de chantier. L'impact attendu est donc nul.**

3.2.3.7 Phase exploitation

a / Pollution chronique

L'impact le plus significatif pour le milieu récepteur est lié à la pollution chronique due à la circulation de véhicules et à l'activité du site.

Le projet prévoit essentiellement du logement, du logement étudiant, des équipements publics et/ou activités tertiaires et/ou tourisme qui ne doivent générer qu'une pollution chronique négligeable.

De plus, l'installations de pièges à hydrocarbure/débourbeur/déshuileur sur le réseau pluvial et la création des deux bassins munis de décanteurs, grilles et parois siphoïdes limitera fortement la pollution chronique.

- **A l'état final, l'impact du projet sur la qualité des eaux est jugé négligeable.**

b / Pollution accidentelle

Le risque de pollution accidentelle est principalement lié à la circulation et au stationnement des véhicules. Il résulte du déversement accidentel ou volontaire (acte de malveillance) de produits polluants tels que de l'huile ou des hydrocarbures par exemple.

Ce risque de pollution accidentelle est cependant faible et peu fréquent pour la destination des installations du projet. Des pièges à hydrocarbures et huiles doivent être installés à plusieurs endroits du réseau et avant les bassins pour collecter ces polluants.

De plus, l'installations de pièges à hydrocarbure/débourbeur/déshuileur sur le réseau pluvial et la création des deux bassins munis de décanteurs, grilles et parois siphoïdes limitera fortement la pollution accidentelle.

- **Une telle pollution parait peu fréquente et en cas de survenance, elle sera collectée par installations.**

3.2.4 INCIDENCE SUR LES EAUX SOUTERRAINES

Les risques de pollution liés aux travaux seront temporaires et strictement limités à la durée du chantier. Ils seront nuls une fois les travaux terminés.

- **Compte tenu de la présence nécessaire sur le site d'engins lourds et de véhicules lors de la phase travaux, des mesures compensatoires adaptées seront mises en œuvre pour limiter fortement le risque d'une pollution accidentelle (filtre à paille, pièges à hydrocarbures, bâches…).**

3.3 INCIDENCE DE L'OPERATION SUR LE MILIEU NATUREL

3.3.1 PHASE TRAVAUX

3.3.1.1 Impact des travaux sur le milieu naturel terrestre

En dehors de la zone N, non constructible et non aménagée, la parcelle du projet étant débroussaillée et entretenue (terrain d'origine agricole), les éventuels impacts des travaux sur le milieu naturel terrestre seront liés au dérangement des couloirs aériens de l'avifaune.

- **Les mesures seront prises afin de limiter au maximum les perturbations qui seront très faibles.**

3.3.1.2 Impact des travaux sur le milieu naturel aquatique

La proximité avec le milieu aquatique engendre un risque de pollution des cours d'eau à l'aval en cas de très fortes précipitations. En effet, la survenue d'un épisode pluvieux intense et rapide peut causer un lessivage de la voirie et un relargage violent de polluants accumulés dans les fossés et collecteurs pluviaux.

- **Les impacts théoriques pour les milieux aquatiques liés à l'entraînement des matières en suspension (MES) et aux hydrocarbures sont rappelés pour mémoire ci-après. Nous avons vu que le respect d'un certain nombre de précautions de chantier permettait de réduire les risques de pollution à un niveau très faible.**

a) Impact théoriques des M.E.S :

La remise en suspension des sédiments provoque en théorie :

- la réduction de la pénétration de la lumière liée à l'augmentation de la turbidité,
- une action abrasive sur les tissus des organismes et éventuellement un colmatage des organes respiratoires (branchies des poissons),
- la remise en solution de composés plus ou moins toxiques qui peuvent modifier la qualité de l'eau et altérer certains paramètres physiologiques,
- un colmatage des fonds, résultat de la décantation des particules remises en suspension.

b) Impact théoriques des hydrocarbures :

- Toxicité aiguë, les aromatiques étant les plus toxiques,
- Effets physiques : film de surface supprimant l'oxygénation, suppression des transferts alimentaires, colmatage des branchies,
- Effet synergique concentrant des micropolluants peu solubles dans l'eau et permettant leur absorption par les organismes vivants (par exemple les pesticides),
- Effets sur les médiateurs chimiques perturbant les comportements des êtres vivants.

- **Au vu de la dimension du projet, les travaux auront des impacts potentiels sur les milieux aquatiques jugés négligeables car les risques de pollution des eaux sont maîtrisables sur le terrain du projet avec notamment la collecte dans des pièges à hydrocarbures et la décantation pour partie des éléments dans le fond des bassins projetés qui devraient être réalisés dans la phase de viabilisation du terrain.**

3.3.1.3 Impact des travaux sur Natura 2000

Cf. Annexe 2 : Formulaire d'évaluation simplifiée des incidences NATURA 2000

Il a été vu que la zone de projet est située à moins de 5km de zones Natura 2000.

Aucun habitat communautaire n'est présent sur l'emprise des travaux du projet et aucune espèce végétale ou animale d'intérêt communautaire n'y a été identifiée dans la bibliographie et lors des visites de terrain car celle-ci est débroussaillée et entretenue (terrain d'origine agricole),

Enfin, nous avons vu que les travaux ne concernent pas directement les milieux aquatiques et que les risques de pollution des eaux du ruisseau étaient faibles et maîtrisables en respectant les précautions de chantier.

- **Ainsi, les impacts potentiels des travaux sur les habitats, les espèces et les habitats d'espèces communautaires sont jugés nuls ou négligeables, grâce au respect de certaines précautions de chantier.**

3.3.2 PHASE D'EXPLOITATION

3.3.2.1 Impact sur le milieu naturel terrestre en phase d'exploitation

Les éventuels dérangements des couloirs aériens de l'avifaune cesseront après la fin des travaux.

Le terrain étant majoritairement débroussaillé et entretenu (terrain d'origine agricole), le projet ne concerne pas directement les milieux terrestres, non touchés par les travaux.

- **Ainsi, l'impact du projet en phase d'exploitation sur les milieux naturels et la faune est jugé négligeable.**

3.3.2.2 Impact sur le milieu naturel aquatique en phase d'exploitation

Le projet ne concerne pas directement les milieux aquatiques, non touchés par les travaux. Les risques de pollution des eaux liés aux travaux cesseront après la fin du chantier et la mise en place d'ouvrages de collecte, de rétention et de traitement des eaux pluviales permettra de limiter fortement le risque de pollution des milieux aquatiques en phase exploitation.

- **Ainsi, l'impact du projet en exploitation sur les milieux aquatiques est jugé négligeable.**

3.3.2.3 Impact en phase d'exploitation sur Natura 2000

Cf. Annexe 2 : Formulaire d'évaluation simplifiée des incidences NATURA 2000

Comme vu précédemment, les enjeux faune/flore de la zone projet sont très faibles ou inexistants.

En effet, en phase exploitation, la nature même du projet (construction d'habitations, d'activités et création de voie de desserte et de places de stationnement avec espaces verts) sur une parcelle déjà remaniée par l'Homme n'a pas d'impact notable sur les habitats, les espèces et les habitats d'espèces communautaires.

3.4 INCIDENCE SUR LES ACTIVITES HUMAINES ET LES RESEAUX

3.4.1 INCIDENCE SUR LES ACTIVITES HUMAINES

Les principales nuisances liées aux travaux auront pour cause :

- la circulation des véhicules liés au chantier ;
- le bruit et la poussière émis par le chantier.

- **Ces nuisances seront temporaires car strictement limitées à la durée du chantier, et sur des plages horaires fixes durant la journée. Le chantier sera balisé et signalé.**

3.4.2 INCIDENCE SUR LES RESEAUX ET VOIRIES

3.4.2.1 Voirie

L'impasse Simone Veil a été aménagée avec un calibrage de la voirie pour desservir la parcelle du projet.

3.4.2.2 Eau potable et irrigation

Ces travaux n'impacteront pas le réseau AEP existant sous l'impasse car il a été dimensionné pour alimenter le nouveau quartier Saint Roch.

- **Il n'existe aucun réseau d'irrigation sur ces parcelles. Des hydrants ont été installés sur le nouveau quartier Saint Roch à proximité du le terrain du projet.**

3.4.2.3 Eaux pluviales

Les eaux des surfaces imperméabilisées devront être collectées et dirigées vers les deux bassins prévus. Les effets de l'aménagement sur le ruissèlement et l'augmentation des débits sont donc négligeables.
L'aménagement du terrain n'a donc pas d'incidence sur le fossé pluvial en limite Sud du projet car les eaux du projet sont drainées vers les bassins écrêteurs projetés. (Le fossé pluvial étant encombré par la végétation, il doit être nettoyé, curé et uniformisé pour fonctionner convenablement. Ce fossé dispose d'un calibre hydraulique suffisant pour récupérer les eaux de vidange biennales des bassins (cf. chapitre 7.2.2.5).

- **Les réseaux d'eau pluvial du projet seront calibrés pour un événement vingtennal correspondant aux zones résidentielles conformément à la norme NF EN 752.**

3.4.2.4 Eaux usées

Ces travaux n'impacteront aucunement le réseau EU existant dans le cours d'eau du Réal en périphérie sud de la parcelle du projet.

Le raccordement sera effectué sur un regard existant et les effluents seront acheminés vers la station d'épuration de la Cognasse des Arcs sur Argens.

- **La quantité d'effluents supplémentaires induits par le projet est négligeable au regard à la capacité totale des installations.**

3.4.2.5 Electricité

- **Ces travaux n'impacteront aucunement le réseau d'alimentation électrique existant sur l'impasse. Ce dernier est dimensionné pour le développement du nouveau quartier Saint Roch.**

3.4.2.6 Télécommunication

- **Ces travaux n'impacteront aucunement le réseau de télécommunication existant sur l'impasse. Ce dernier est dimensionné pour le développement du nouveau quartier Saint Roch.**

3.5 MESURES DE PROTECTION DU MILIEU NATUREL ET HUMAIN EN PHASE CHANTIER

3.5.1 MESURES PARTICULIERES AFIN D'EVITER TOUTE POLLUTION ACCIDENTELLE DU MILIEU NATUREL AQUATIQUE

Le cahier des charges des travaux sera rédigé de façon à imposer à l'entreprise des prescriptions techniques particulières lors du chantier, dans un souci de préservation de l'environnement. Ces prescriptions permettront d'éviter tout risque de pollution des eaux du ruisseau situé à l'exutoire des réseaux d'assainissement des eaux pluviales :

- la surveillance de chantier et le personnel seront informés des risques que peut provoquer le déversement de substances polluantes dans le milieu naturel ou aquatique. Des consignes d'alerte leur seront communiquées pour permettre une intervention rapide des unités spécialisées (pompiers, etc.) ;

- l'entreprise disposera sur place en permanence d'un téléphone portable lui permettant d'avertir les autorités en cas d'accident polluant ;

- le bon phasage du chantier permettra une mise en fonctionnement précoce du bassin de rétention des eaux pluviales.

- aucun matériel, matériau, produit ou objet ne devra être jeté ou tomber dans le réseau d'assainissement pluvial ou les cours d'eau à proximité du site de projet ;

- toutes les précautions seront prises afin de limiter les risques de pollution des eaux par les hydrocarbures et autres polluants utilisés sur le chantier :

    - Les engins ne présenteront aucune fuite et seront strictement entretenus en dehors du site ;

    - les carburants, produits d'entretien, produits potentiellement polluants, et engins seront stockés hors zone inondable et à l'abri du vandalisme.

- des kits anti-pollution seront mis à disposition du personnel afin de pallier à une éventuelle fuite de polluants. En cas de déversement de produit polluant sur le sol, un curage rapide sera effectué, et les déblais éventuels seront confiés à une filière de traitement spécialisée selon la nature du polluant ;

- l'entreprise disposera d'un bac de récupération des déchets qui sera évacué en fin de chantier à la déchetterie;

- le stockage du matériel de chantier se fera hors des zones inondables d'écoulement du ruisseau en crue.

- Le rejet des eaux d'épuisement du chantier se fera après décantation de façon à éviter toute pollution des eaux du ruisseau par les MES.

    - **Les conséquences des travaux sur la qualité des eaux seront ainsi limitées à leur strict minimum. Néanmoins, tout incident entraînant une aggravation du rejet doit être immédiatement porté à la connaissance du service chargé de la police de l'eau qui préconisera, le cas échéant, des mesures de sauvegarde ou de modification des ouvrages.**

3.5.2 GESTION DES DECHETS

Des bennes spécifiques seront mises en place pour l'évacuation et le tri sélectif des déchets.
Les entreprises générant des déchets dangereux devront prévoir un stockage et une évacuation spécifiques, et fournir une attestation sur leur destination au maître d'œuvre et au coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé).

Les possibilités de réduction, à la source, des déchets ainsi que celles de recyclage devront être étudiées dès la définition du chantier et mises en œuvre (bennes de tri sélectif, sensibilisation durant la phase chantier, etc.).

- **Un nettoyage quotidien du chantier devra être réalisé, avec évacuation des déchets dans des bennes ou containers.**

3.5.3 MESURES DE PROTECTION VIS-A-VIS DES ACTIVITES HUMAINES ET DES RIVERAINS

Afin d'éviter ou de réduire les rejets dans l'air de poussières et les nuisances qu'ils induisent, les précautions suivantes seront envisagées :

- protection des installations de stockage provisoire des matériaux (arrosage, bâche, film de protection, etc.) ;

- en période climatique sèche, arrosage régulier des accès non revêtus.

- par ailleurs, le cahier des charges des travaux sera rédigé de façon à imposer à l'entrepreneur les prescriptions particulières suivantes lors du chantier :

    - les engins devront respecter les limites de propriété et éviter les dégradations des ouvrages existants (murets, fossés, clôtures, haies, etc.) ;
    - la propreté du chantier et du matériel devra être assurée par tous les temps ;
    - toutes fuites de boues ou de matériaux de construction sur le domaine public en dehors des emprises du chantier devront être nettoyées sans délai aux frais de l'entreprise et à son initiative (ou, à défaut, à celle du maître d'œuvre) ;
    - les engins travaillant sur le chantier respecteront les normes en vigueur en matière d'émissions sonores;
    - l'accès au chantier sera interdit au public, pré-signalé et signalisé.

- par ailleurs, si une voie communale (ou privée) doit être interdite à la circulation lors des travaux, l'entrepreneur devra en alerter la Mairie (ou la copropriété) suffisamment à l'avance, et déterminer, en accord avec celle-ci et le Directeur des Travaux, les dispositions à adopter.

3.6 MESURE COMPENSATOIRE A L'IMPACT DE L'IMPERMEABILISATION

Cette mesure consiste à réduire l'effet de l'imperméabilisation sur le ruissèlement et les débits induit par le projet en réalisant deux bassins de ralentissement dynamique.

Pour cela nous avons contacté la commune et consulté les documents réglementaires qui s'appliquent pour le calcul des mesures compensatoires : PLU et la doctrine MISEN 83.

3.6.1 METHODES ET PRESCRIPTIONS POUR LES CALCULS

Les méthodes et prescriptions sont présentées au chapitre 4.5 et 4.6. Nous retiendrons pour l'étude :

- Débit entrant T = 100 ans,
- Débit sortant T = 2 ans car exutoire identifié (fossé récepteur), avec un diamètre minimum de l'orifice de fuite de 80mm (diamètre minimum pour éviter les obstructions à l'écoulement avec les éléments grossiers véhiculés par les eaux ou emploi d'un dispositif type vortex à présenter).
- Débit de surverse T=500 ans
- Calcul du volume de rétention : volume le plus important entre la méthode du ratio de 130l/m² de surface imperméabilisée (donnée communale en remplacement du ratio de 100l/m² imperméabilisé de la Doctrine MISEN du Var) et la méthode du calcul hydraulique (méthode des hydrogrammes de la pluie centennale ou méthode du réservoir linéaire)

3.6.2 CALCUL DU VOLUME DE RETENTION EN MESURE COMPENSATOIRE

3.6.2.1 Débit de fuite

Le débit de fuite est calculé pour une pluie de période de retour 2 ans puisque l'exutoire est identifié : fossé pluvial. La méthode rationnelle a été utilisée pour la détermination du débit de fuite à T=2ans.

BV	Débit de fuite T2 sans aménagement (l/s) définit avec la méthode rationnelle
BV pro	33

Tableau 21 : Calcul du débit de fuite

Remarques : Selon le diamètre retenu pour l'orifice de fuite il peut être installer un dispositif à effet vortex ou une vanne de régulation pour limiter le débit et éviter le colmatage.

3.6.2.2 Détermination du volume de rétention

- **Méthode 1 – Méthode du ratio de 130l/m² imperméabilisé**

Les mètres carrés imperméabilisés entrant dans le calcul du volume de rétention sont :

- les mètres carrés totalement imperméabilisés (ayant un coefficient de ruissellement égal à 1) ;
- Les mètres carrés « semi-perméables », c'est-à-dire qui ne sont pas des espaces verts mais qui ont un ruissellement intermédiaire entre celui d'un espace vert et d'une imperméabilisation totale (par exemple : chaussées drainantes, pavés, matériaux stabilisés, toitures végétalisées, etc.). Ces derniers sont intégrés à la surface à compenser au moins pour leur part de ruissellement (exemple : un parking de 1000 m² ayant un coefficient de ruissellement centennal Cr100 = 0,75, sera comptabilisé comme une surface imperméabilisée de 750 m²).

Le volume découlant de l'application du ratio est le suivant :

BV	Ratio (m3/m² imperméabilisé)	Surface imperméabilisée (en m²)	Volume de compensation (m^3)
BV pro	0.13	13069	1699

Tableau 22 : Calcul du volume de rétention selon la méthode 1

- **Méthode 2 – Méthode des hydrogrammes de la pluie centennale**

Le détail du calcul est présenté en annexe. Le volume calculé est le suivant :

BV	Méthode des hydrogrammes de la pluie centennale		Volume de compensation (m^3)
BV pro	Q fuite = 0,033 m^3/s	Période de retour sans passage à la surverse = 100 ans	1654

Tableau 23 : Calcul du volume de rétention selon la méthode 2

- **Conclusion**

Le tableau ci-dessous fait la synthèse des volumes de compensation obtenus par les différentes méthodes :

BV	Volume de compensation (m^3)	
	Méthode 1	Méthode 2
BV pro	1699	1654

Tableau 24 : Synthèse des volumes de rétention obtenus par les différentes méthodes de calcul.

- **Le volume retenu est le volume le plus important calculé à partir des méthodes choisies : <u>1699 m³</u>**

3.6.3 DEFINITION DES OUVRAGES DE RÉTENTION

3.6.3.1 Type et caractéristiques des ouvrages

Deux ouvrages de rétention seront installés à ciel ouvert dans l'espace vert au Sud et au Sud-Est de la propriété car l'emprise est disponible et ce type dispositif est plus simple et moins couteux qu'un ouvrage enterré.

Ce type de bassin peut être planté (arbuste à faible diamètre n'empêchant pas l'entretien et le curage par exemple), sous forme de jardin de pluie. Il permet l'infiltration d'une petite partie des eaux stockées. Cette infiltration est cependant négligeable dans le fonctionnement de ces ouvrages pour les crues rares étudiées (T =100 ans).

Leur position est présentée sur le plan de masse suivant :

- La structure de rétention devra éviter les remontées de nappe pour conserver toute sa capacité. Si cette dernière apparait dans le fond du bassin, il faudra adapter la constitution de l'ouvrage soit par la création d'un cuvelage étanche lesté, soit par une rehausse de l'ouvrage à dimensionner
- La structure devra être végétalisée et le pétitionnaire devra déposer une membrane perméable, type géotextile, filet coco ou autre membrane naturelle pour éviter l'érosion des talus et du fond mais aussi pour faciliter l'entretien : le choix de la solution sera défini au stade des études d'exécution en phase travaux.

- Le traitement qualitatif des eaux pluviales passe par la lutte contre les différentes sources polluantes selon plusieurs méthodes qui s'adapte aux bassins projetés :
  - Préventive, en piégeant la pollution à la source : des pièges à hydrocarbure, débourbeur-déshuileur seront installés sur le réseau avant rejet dans le bassin
  - Curative, en favorisant la décantation des eaux pluviales dans le bassin projeté

- Fond de la structure de rétention : Une forme de pente sera aménagée en fond de structure de rétention pour éviter la stagnation des eaux (et les moustiques).

Bassin	Pente des talus	Volume utile (m3)	Surface utile (m²)	Hauteur utile de stockage avant surverse (m)	Revanche minimum (m)
Bassin n°1	H2/V1	849,5	850	1	0.35
Bassin n°2	H2/V1	849,5	850	1	0,35

Tableau 25 : Définition des caractéristiques des ouvrages de rétention

En matière d'exploitation il est nécessaire de prévoir des curages réguliers en fond de bassin, un entretien de la décante, de la conduite de fuite et de la surverse (+ la conduite de récupération de l'ensemble).

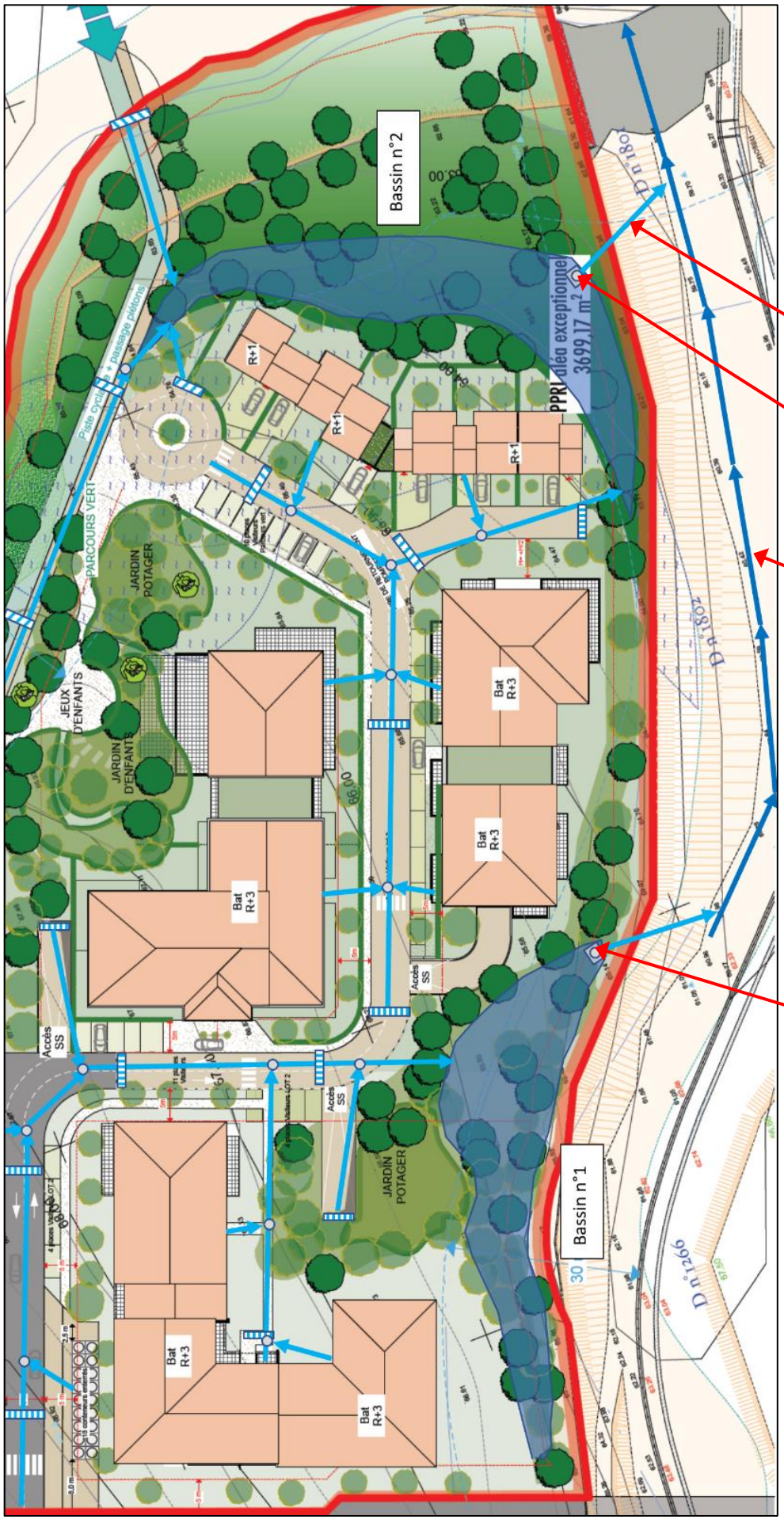


Figure 34 : Plan de masse des bassins de rétention proposé

3.6.3.2 Ouvrage de fuite des bassins

Le dimensionnement de l'ajutage est réalisé à l'aide de la formule des orifices. La formule et le calcul sont présentés en annexe. Le diamètre retenu est le diamètre d'une conduite commerciale le plus proche du diamètre calculé pour le débit de fuite à évacuer. Ce diamètre est au minimum et conventionnellement de 80 mm avec un dispositif de limitation de débit à effet vortex pour éviter les obstructions et tenir compte d'une charge solide dans l'évacuation qui diminue la capacité hydraulique théorique.

Bassin	Type de vidange	Q (m^3/s) pour une pluie T2 ans	Diamètre nominal calculé pour la conduite de fuite (mm)	Diamètre nominal commercial retenu (mm) et dispositif additionnel pour réguler le débit et les obstructions
Bassin n°1	Vidange gravitaire par l'ouvrage de tête	0,0165	88	90 avec dispositif à effet vortex
Bassin n°2	Vidange gravitaire par l'ouvrage de tête	0,0165	88	90 avec dispositif à effet vortex

Tableau 26 : Définition de l'ajutage des ouvrages de rétention

3.6.3.3 Ouvrage de surverse des bassins

Chaque structure de rétention doit être équipée d'un déversoir de sécurité. Ce déversoir doit pouvoir évacuer un débit supérieur à l'occurrence retenue pour le dimensionnement du bassin (T100 ans). On retiendra donc un débit de pointe cinq-centennal (T500 ans) après aménagement conformément aux préconisations de la doctrine MISEN du Var.

Le débit de surverse pour T500 est calculé selon la formule de référence : Q500 = Q100 x 1,8. Le dimensionnement de la surverse est réalisé à l'aide de la formule des seuils. La formule et les calculs sont présentés en annexe.

Bassin	Type de surverse	Q pointe (m^3/s) pour une pluie de T500 ans	Hauteur de la surverse (m)	Largeur de la surverse (m)
Bassin n°1	Surverse au niveau de l'ouvrage de tête	0,829	0,30	2,45
Bassin n°2	Surverse au niveau de l'ouvrage de tête	0,829	0,30	2,45

Tableau 27 : Définition de la surverse des ouvrages de rétention

Ici, il a été fait le choix de calculer des surverses rectangulaires. Si le choix est porté sur des surverses rondes, il conviendra de respecter les débits de projet.

3.6.3.4 Temps de vidange des bassins

La vidange du volume de stockage des eaux pluviales doit être assurée dans un laps de temps acceptable pour que l'ouvrage puisse être opérationnel lors d'événements pluvieux successifs. Le temps de vidange correspond à = [Volume à stocker (l) / Qf (l/s)] / 3600.

Ouvrage	Volume (l)	Débit de fuite (l/s)	Temps de vidange complète (h)
Bassin n°1	850.000	16,5	14
Bassin n°2	850.000	16,5	14

Tableau 28 : Temps de vidange des ouvrages de rétention

Le temps de vidange est inférieur au temps maximal de 24h imposé par la doctrine MISEN 83.

3.6.3.5 Schéma de fonctionnement des bassins

Chaque bassin est muni d'un ouvrage de tête qui permet la vidange, la surverse mais aussi le traitement des eaux avant rejet dans le fossé pluvial récepteur. Les deux figures ci-après, présente le schéma de principe en coupe de l'ouvrage de tête de chaque bassin avec les cotes et dimensions en noir et en m et les fils d'eau en rouge et en m NGF :

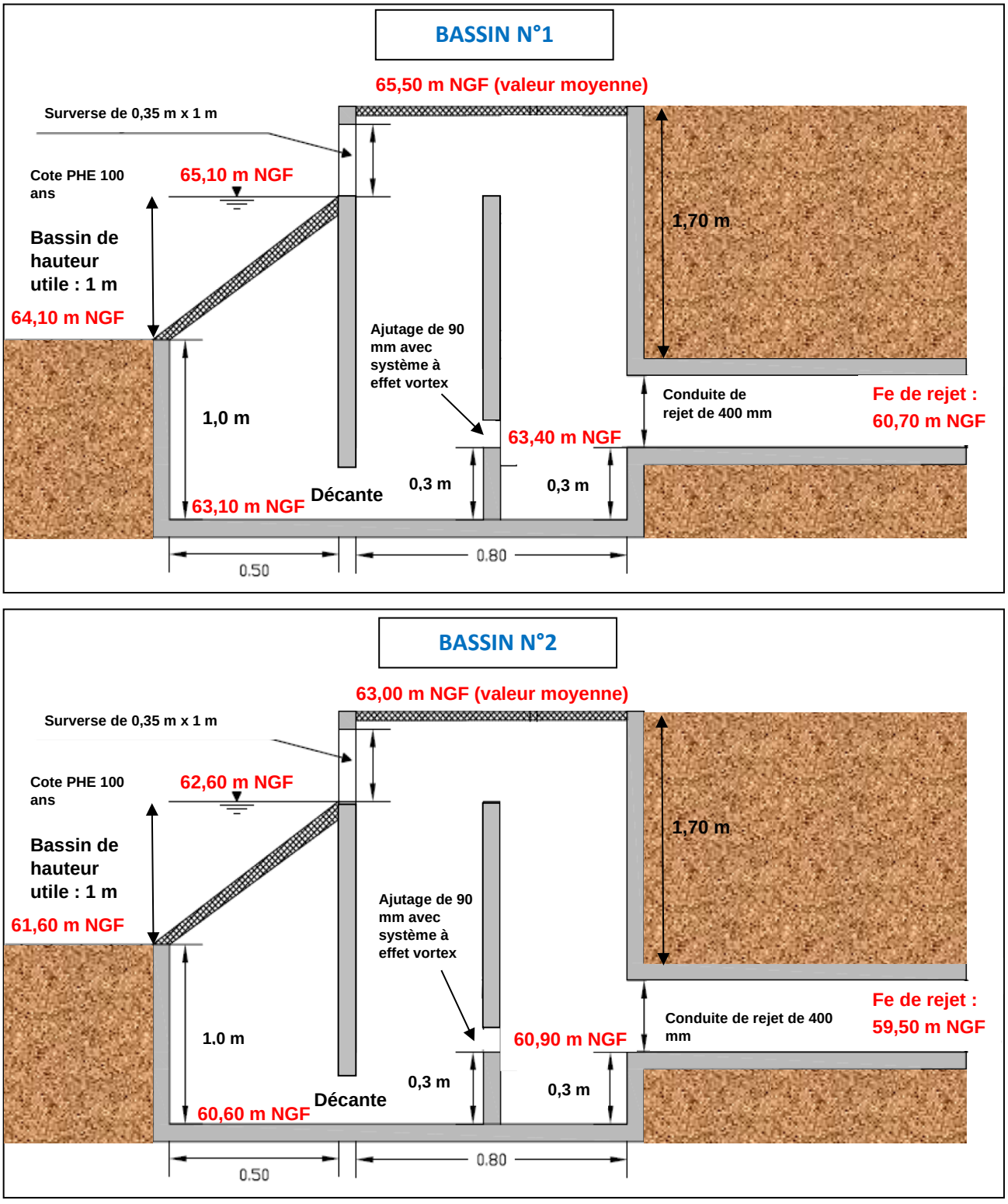


Figure 35 : Coupe de l'ouvrage de tête des ouvrages de rétention

3.6.3.6 Relation Hauteur/Volume des bassins

Les bassins auront une faible profondeur. La relation hauteur volume est la suivante :

Ouvrage	Hauteur (m)	Volume (m^3)
Bassin n°1	0,25	175
	0,75	652
	1	870
Bassin n°2	0,25	175
	0,75	652
	1	870

Tableau 29 : Temps de vidange des ouvrages de rétention

3.6.3.7 Intégration des bassins

Il sera à l'air libre et enherbé dans les espaces verts autour de la piscine sous la forme d'un jardin de pluie de faible profondeur et de grande surface afin de favoriser l'infiltration des eaux.

Figure 36 : Exemple d'aménagement de bassin à ciel ouvert en jardin de pluie ou de noue paysagère

Ce type de rétention munit d'un massif d'infiltration, permet la plantation d'arbuste et plantes qui favorise l'insertion de l'aménagement dans le site.

3.6.3.8 Raccordement dans le bassin et dans le fossé pluvial en limite de parcelle

La cote NGF des rejets des collecteurs du drainage du terrain dans chaque bassin correspondra au maximum au fe de la surverse indiqué dans le tableau suivant et au minimum au fe du fond du bassin.

Bassin	Cote du fe du fond du bassin en m NGF (partie amont)	Cote du fe de la surverse en m NGF	Cote du fe des conduites raccordées au bassin en m NGF
Bassin n°1	64,10	75,05	Entre 64,10 et 65,10
Bassin n°2	61,60	62,60	Entre 61,60 et 62,60

Tableau 30 : Cotes de rejet dans les ouvrages de rétention

De même, les rejets des conduites de rejet des bassins auront le fil d'eau suivant :

Bassin	Ouvrage	Cote de raccordement à l'exutoire (fossé pluvial)
Bassin n°1	Conduite d'évacuation du bassin N°1	60,70 NGF
Bassin n°2	Conduite d'évacuation du bassin N°2	59,50 NGF

Tableau 31 : Cotes de rejet dans le fossé pluvial

Les différents points de rejets des collecteurs dans le bassin seront aménagés de façon à ne pas faire de saillie dans le les talus et le fond de l'ouvrage. Le raccordement du collecteur de rejet des eaux de chaque bassin dans le fossé pluvial récepteur sera également protégé : un accompagnement en matelas de gabion parait adapté car il a l'avantage de pouvoir être enherbé. L'aménagement des branchements dans la noue sera réalisé en respect du schéma de principe suivant à titre d'exemple :

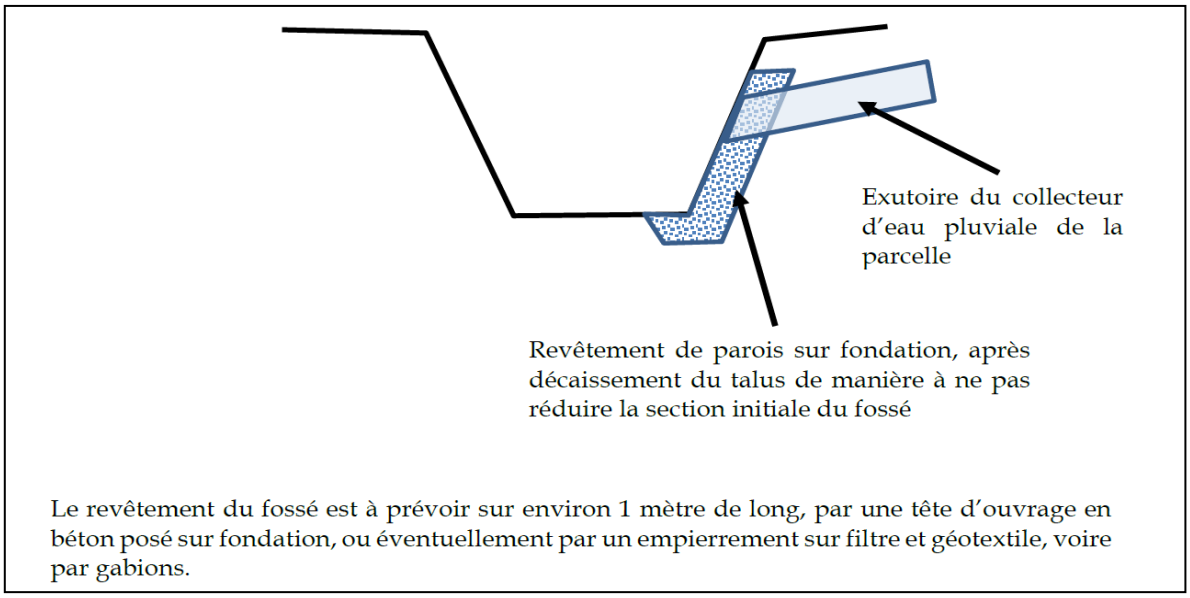


Figure 37 : schéma du raccordement des conduites pluviales dans les bassins et le fossé pluvial

3.6.4 DEFINITION DU RESEAU PLUVIAL DU TERRAIN

Les eaux de ruissèlement des surfaces imperméabilisées devront être récupérées par des ouvrages de captage, de collecte et de traitement et transportées par des conduites vers les bassins.

Le réseau pluvial sera équipé de pièges à boues, hydrocarbures et huiles et les bassins seront équipés d'une grille et d'une décante avec paroi siphoïde pour assainir ces eaux.

Les bassins sont également dimensionnés pour récupérer les eaux de ruissèlement des espaces verts de manière gravitaire sur le haut de berge. Le positionnement des bassins sur la partie aval permet de récupérer la quasi-totalité des eaux qui ruissèlent sur le terrain.

La capacité des conduites de collecte est dépendante notamment du type de matériaux, du diamètre et de la pente. Plus cette pente est importante plus la capacité de la conduite est importante ce qui permet de retenir des conduites de plus petite section.

Ce dossier donne les spécifications générales suivantes, en lien avec les débits indiqués ci-après, pour le dimensionnement des collecteurs principaux et de rejets. Le dimensionnement du réseau de rejet des eaux en sortie du bassin doit disposer d'une capacité suffisante pour récupérer les débits de la conduite d'ajutage et de la surverse. On prend donc le débit cumulé comme débit de dimensionnement de cette conduite.

Type de débit	Q en m^3/s
Débit de dimensionnement des conduites défini par la norme européenne NF EN 752 : Q pointe 20 ans	0,748
Débit de rejet des eaux de vidange et de surverse des bassins = Q pointe 500 ans + Q 2 ans	0,846

Tableau 32 : Débits retenus pour le dimensionnement des conduites du réseau pluvial

La définition finale de ces conduites et des ouvrages de captage, de collecte et de traitement (grilles, avaloirs, dispositif de traitement des eaux...) relève de l'étude d'exécution qui sera réalisée ultérieurement et qui devra respecter les dispositions de dimensionnement de cette étude.

Collecteur	Pente (m/m)	Matériaux	Diamètre (m)	Débit de projet (m^3/s)	Capacité conduite (m^3/s)
Exemple du collecteur sous voiries et piste cyclable/piétonne	0,04	PVC (K=90)	500	0,748	0,947
Collecteur de rejet en sortie du bassin n°1 (ajutage + surverse)	0,15	PVC (K=90)	400	0,846	1,014
Collecteur de rejet en sortie du bassin n°2 (ajutage + surverse)	0,15	PVC (K=90)	400	0,846	1,014

Les principaux collecteurs du projet sont présentés sur le plan en figure 11.

Dans le tableau suivant présente le dimensionnement des collecteurs principaux :

Tableau 33 : Définition générale pour les réseaux de collecte de la parcelle

Le dimensionnement des collecteurs tient compte de pentes moyennes. Si le choix est fait au cours de l'aménagement de diminuer cette pente en raison de cassures ou chutes de pente ponctuelles en fonction des aménagements du bâti, il conviendra de prendre un diamètre supérieur ou de vérifier que la capacité hydraulique du produit utilisé respecte le débit du projet.

3.6.5 DISPOSITIONS POUR LA GESTION DU RESEAU PLUVIAL ET DES BASSINS

Les dimensions du réseau pluvial indiquées dans le présent rapport sont adaptées :

- Aux hypothèses de pluies, de ruissellement, de transformation pluie - débit indiquées dans le présent rapport ;
- Aux plans projets fournis au moment de la réalisation de l'étude ;
- A des conditions normales de fonctionnement du réseau pluvial, c'est-à-dire sans obstruction de réseau du fait d'un mauvais entretien ou d'un accident provoquant un apport d'eau accidentelle (affaissement de talus, fuites ...).

Les ouvrages de rétention disposeront d'accès pour l'entretien et la maintenance des organes de vidange.

Un protocole d'entretien et de maintenance sera suivi pour assurer la continuité de service des ouvrages et de leurs organes hydrauliques ainsi que des conduites de drainage de l'unité foncière **(cf. chapitre 7.11.3).**

A ce stade des études, les matériaux de construction et d'isolation des bassins et des conduites ne sont pas figés. Les conduites pourront être en PVC type CR8 comme prévu dans les calculs mais il peut être fait l'emploi d'autres matériaux avec un coefficient de Strickler équivalent. Les caractéristiques définitives des conduites seront définies au stade des études d'exécution en respect des préconisations de ce dossier.

3.7 MESURE D'EVITEMENT DE L'IMPACT DE LA PASSERELLE

Cette mesure consiste à créer une passerelle transparente pour l'écoulement de la crue de référence du PPRI du ruisseau de Penteyaou dans le vallon de Saint Cécile (aucune augmentation ou diminution du débit de référence).

3.7.1 FONCTIONNEMENT DU RUISSEAU DU PENTEYAOU

Le Réal cause les inondations les plus graves : il inonde une part importante du centre urbain dense (dont la mairie, l'espace Hugony et le boulodrome), le complexe sportif voisin de la gare, et le complexe sportif du collège. Les rives du Réal sont inondées de façon généralisée, ce qui impacte de nombreux bâtiments dans les zones moins urbanisée. L'Argens cause des inondations en amont du pont d'Argens, dans le secteur de la Magdelaine et dans le camping des Eaux Vives, juste en aval du pont d'Argens. Le ruisseau du vallon de Sainte-Cécile inonde moins de personne mais endommage fortement les terres agricoles qu'elle traverse.

Figure 38 : position de la passerelle projetée

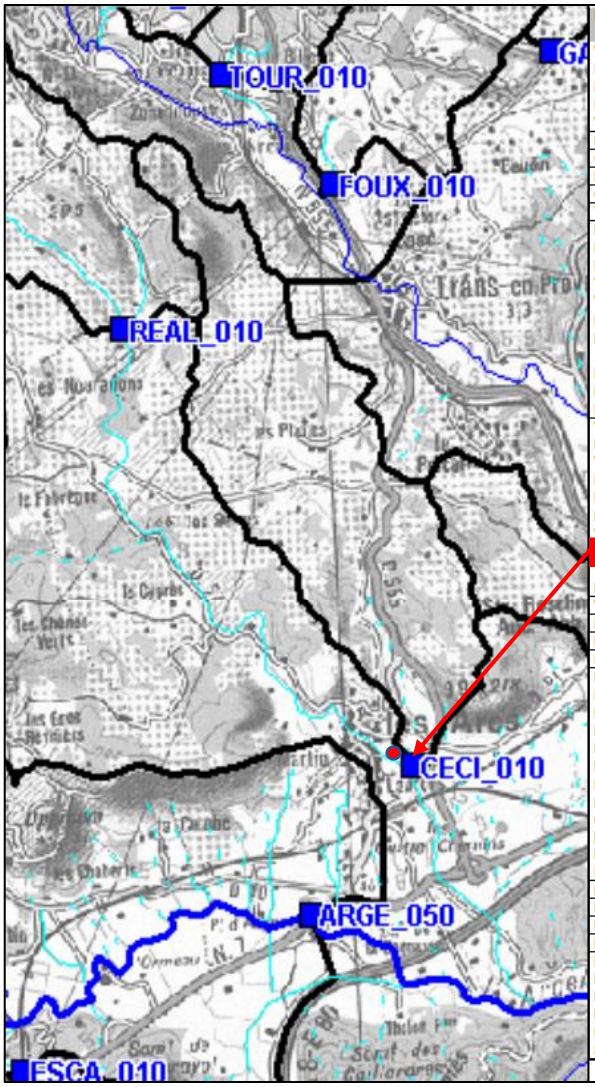
Ce vallon est encaissé. Ses débordements sont peu étendus mais les vitesses importantes causent des érosions marquées dans le lit mineur et en surface. Les crues de cours d'eau sont très morphogènes.

En amont immédiat de la confluence avec le Réal, il existe un petit ponceau sur le ruisseau de Penteyaou dont le calibre est très limitant pour le passage des crues rares. En aval de la confluence Réal-Vallon de Saint Cécile, d'autres ouvrages de franchissement (RD 91, voie ferrée, RDN7 et A8) ralentissent les écoulements et créent des zones de stockage.

- **A l'état actuel les débordements en lit majeur au droit du projet de passerelle n'inondent pas de bâti ou d'enjeu majeur. Seule d'anciennes zones agricoles (zone N) sont impactées par ce fonctionnement.**

3.7.2 DEBIT DE REFERENCE DU RUISSEAU DE PENTEYAOU

L'étude du PPRI de la commune définit le débit centennal des cours d'eau du Réal et du ruisseau de Penteyaou. Le débit centennal est donné en amont immédiat de la confluence de ces deux cours d'eau au niveau du terrain du projet :



Nom du cours d'eau	Repèrage	S bv km2	Qix10 (m3/s)	Qix100 (m3/s)	Méthode d'estimation de Q100
Vallon de la Carrère	CARR_010	0.32	2	4	SCS Gradex
Escarayol	ESCA_010	0.35	2	5	SCS Gradex
Ravin de Sainte Candie	CAND_010	0.38	2	5	SCS Gradex
Ruisseau des Anguilles (RG)	ANRG_010	0.61	2	6	SCS Gradex
Vallon de la Vallée de Gandhi	GAND_010	0.66	5	10	SCS Gradex
Les Tuillières et affluents (RG)	TURG_010	0.77	5	11	SCS Gradex
Garduère	GARD_010	1.4	6	16	SCS Gradex
Le Chaume	CHAU_010	1.75	7	20	SCS Gradex
Grand Vallat	GRAN_010	2.08	7	21	SCS Gradex
Torrent de la Valette	VALE_010	2.6	11	28	SCS Gradex
Le Canavère	CANA_010	3.04	12	27	SCS Gradex
Les Tuillières et affluents (RD)	TURD_010	3.54	9	23	SCS Gradex
Ruisseau des Anguilles	ANGU_010	3.81	19	44	SCS Gradex
Vallon La Vallère	VALL_010	3.88	17	40	SCS Gradex
Vallon des Tours	TOUR_010	3.93	13	33	SCS Gradex
Le Gabron	GABR_010	4.12	13	29	SCS Gradex
Le Compassis	COMP_010	4.99	12	25	SCS Gradex
Ruisseau la Foux	FOUX_010	5.52	21	49	SCS Gradex
Le Riou de la Ville	RIOU_010	5.59	18	44	SCS Gradex
Réal Calamar	CALA_010	5.85	19	46	SCS Gradex
Vallon de Saint Peyre (chevelu Lorgues)	PEYR_010	6.11	16	45	SCS Gradex
Vallon de la Riaille	RIAI_010	6.95	19	48	SCS Gradex
Le Vernède (RD)	VERD_010	7.16	27	65	SCS Gradex
La Gasquette	GASQ_010	7.61	4	22	SCS Gradex
Le Réal	REAL_010	7.71	26	59	SCS Gradex
Vallon des Prouits	PROU_010	7.9	27	66	SCS Gradex
Le Sainte Cécile	CECI_010	8.5	28	62	SCS Gradex
Vallat Le Gros	GROS_010	10.19	27	65	SCS Gradex
Le Vallon des Déguiers	DEGU_010	12.11	23	68	SCS Gradex
Vallon de Souate	SOUA_010	12.58	26	83	SCS Gradex
Ravin des Maurettes	MAUR_010	15.27	44	105	SCS Gradex
La Vernède (RG)	VERG_010	18.09	41	92	SCS Gradex
Figueiret	FIGU_010	18.82	50	132	SCS Gradex
Le Blavet	BLAV_010	19.07	42	99	SCS Gradex
Ruisseau des Anguilles	ANGU_020	20.73	58	129	SCS Gradex
Le Fournel	FOUR_010	36.76	82	186	SCS Gradex
Le Blavet	BLAV_020	48.21	77	185	SCS Gradex
La Nartuby	NART_010	63.59	38	151	SCS Gradex
Le Reyran	REYR_010	73.45	101	215	SCS Gradex
Le Reyran	REYR_020	89.36	103	277	SCS Gradex
LA NARTUBY à CHATEAUDOUBLE [REBOUILLON]	Y5235030	149	44	184	SCS Gradex
LA NARTUBY à TRANS-EN-PROVENCE	Y5235010	190	72	290	SCS Gradex
L'Endre	ENDR_010	193.01	210	553	SCS Gradex
L_Aille a Vidauban [Le Baou]	Y5215020	229	196	516	SCS Gradex
L'Argens	ARGE_010	1452.31	264	1 600	SHYREG
L'Argens	ARGE_020	1483.2	268	1 630	SHYREG
L'Argens	ARGE_030	1506.97	272	1 645	SHYREG
L'Argens	ARGE_040	1543.38	277	1 674	SHYREG
L'Argens	ARGE_050	1649.26	292	1 772	SHYREG
L'ARGENS AUX ARCS	Y5202010	1730	304	1 830	SHYREG
L'ARGENS à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	Y5312010	2530	697	2 600	SHYREG

S bv : Surface du bassin versant *QiX : débit de pointe 10 ans et 100 ans*

Tableau 34 : nœud hydrologique du PPRI

- **Selon le PPRI, le débit du ruisseau estimé par le Rex Var lors de la crue de juin 2010 est de 25 m3/s et elle conclut que le débit centennal calculé est le débit de référence du ruisseau.**

Cours d'eau	Surface Bassin versant (Km²)	Période de référence retenue dans le PPRI	Débit de référence (m^3/s)
Ruisseau de Penteyaou	8,5	T=100ans	62

Tableau 35 : Débit de référence retenu dans le PPRI pour le ruisseau

3.7.3 DETERMINATION DE LA CAPACITE HYDRAULIQUE DU RUISSEAU AU NIVEAU DU PROJET

Le cours d'eau du Penteyaou a une section naturelle. Au droit du projet de passerelle, la ripisylve n'est pas entretenu et le cours d'eau nécessite un entretien.

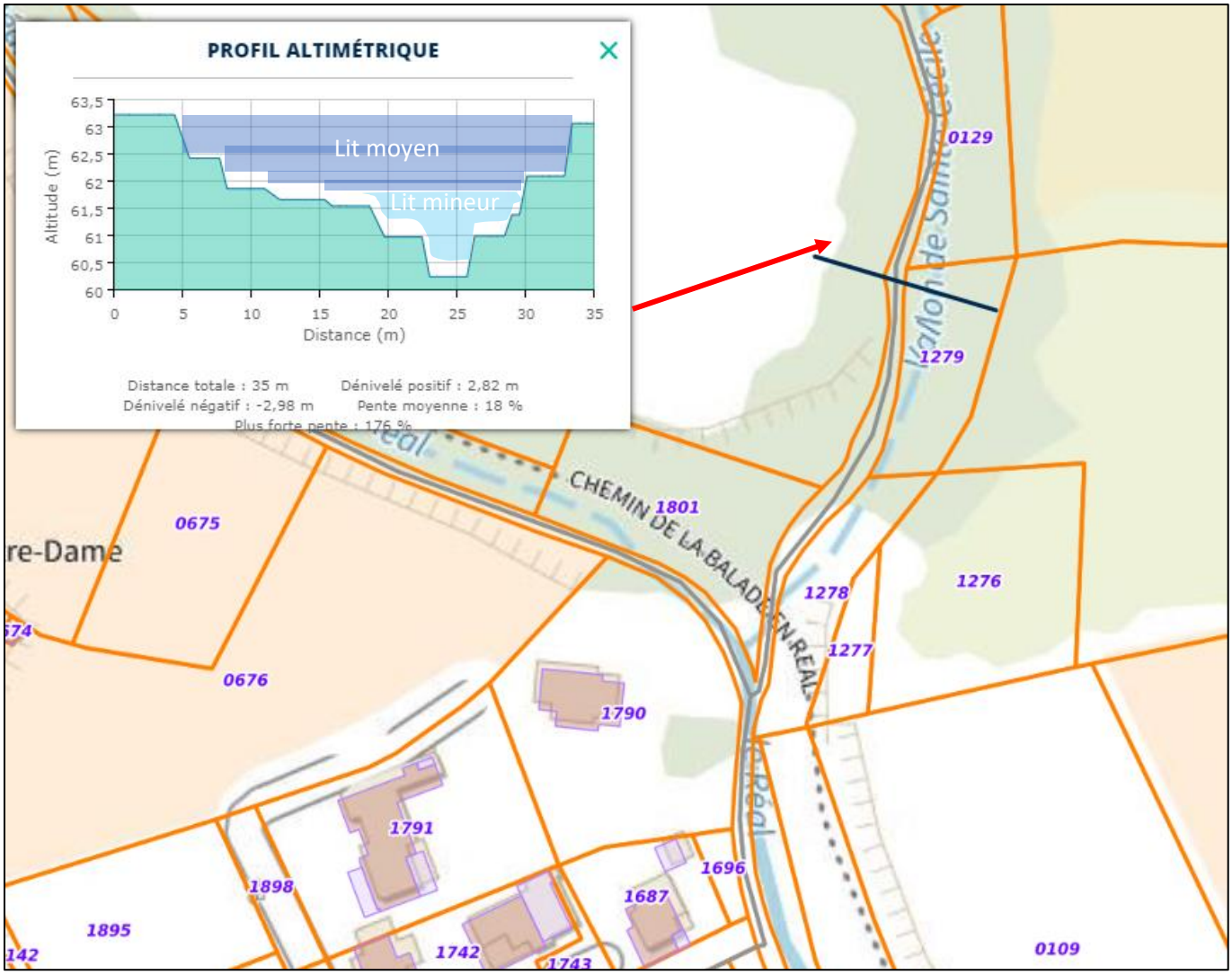


Figure 39 : coupe du lit mineur et moyen du ruisseau

Nous estimons que le cours d'eau au droit du projet de passerelle a les caractéristiques suivantes :

Cours d'eau	K moyen (rugosité) du lit	Pente moy. du lit mineur (m/m)	Capacité hydraulique (m^3/s) en lit mineur	Capacité hydraulique (m^3/s) lit mineur + moyen	Comparaison avec débit de référence centennal du PAPI
Ruisseau de Penteyaou	10 à 20	0,05	16.5	94	Capacité en lit mineur + moyen > au débit Q100

Tableau 36 : Capacité hydraulique du ruisseau

- **La capacité hydraulique en lit mineur et moyen est supérieure au débit centennal définit dans l'étude du PPRI. Les débordements observés et calculés par l'étude du PPRI sont le résultat de la concomitance des crues du ruisseau de Penteyaou et du cours d'eau du Réal située en aval immédiat du projet. (NOTA : Il faut réaliser un levé précis du cours d'eau pour confirmer ces calculs)**

3.7.4 Caractéristiques de la passerelle

L'architecte a établi le projet suivant :

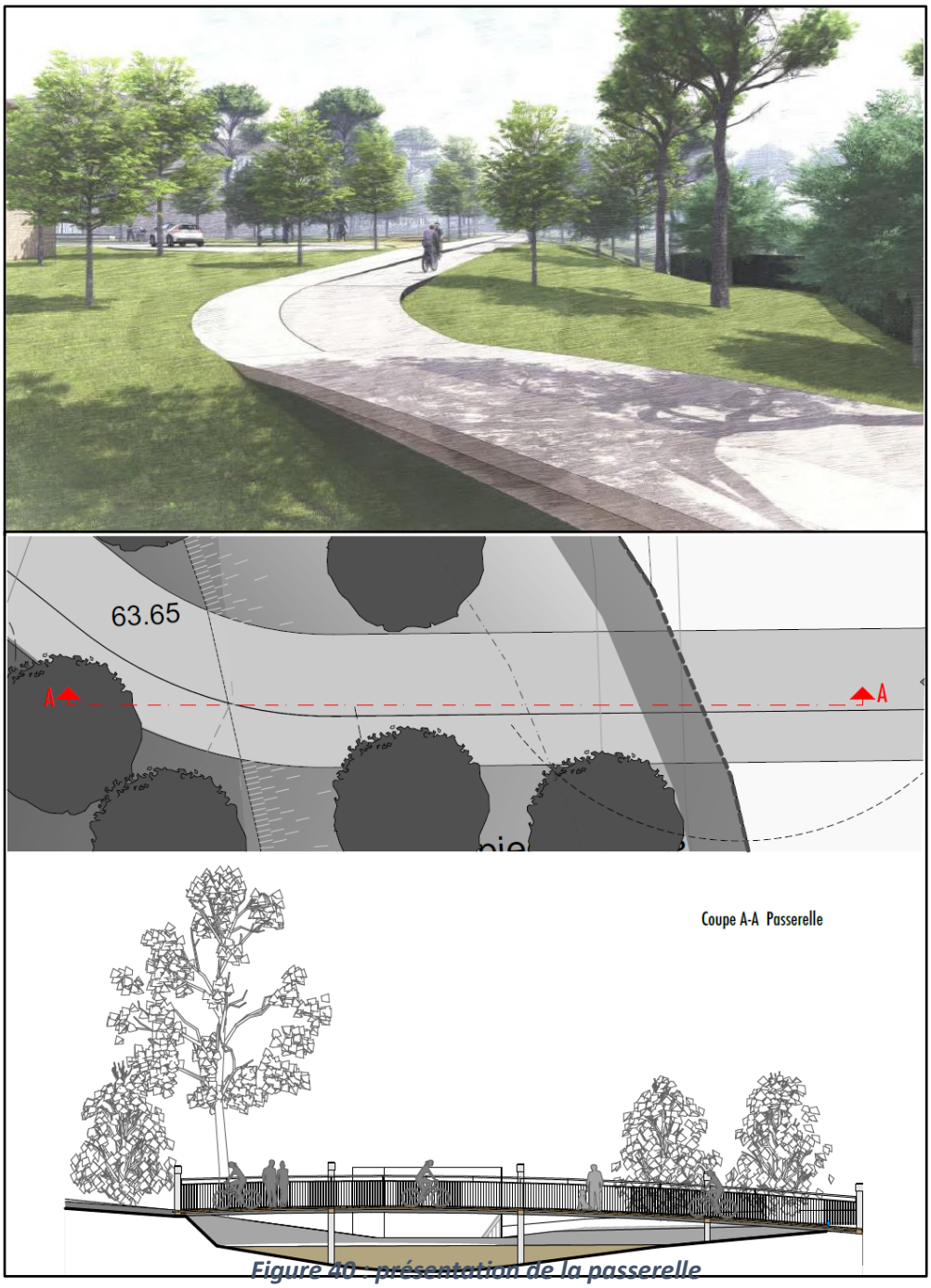


Figure 40 : présentation de la passerelle

- **La passerelle ne devra pas impacter la capacité hydraulique existante du cours d'eau et avoir un tirant d'air suffisant pour laisser passer la crue de référence du PPRI et les embâcles potentiels. Elle doit donc être construite au-dessus du lit moyen (longue portée).**

3.8 MOYENS DE SURVEILLANCE ET D'INTERVENTION (TRAVAUX ET EXPLOITATION)

3.8.1 EN COURS DE TRAVAUX

Concernant les travaux de terrassement et de génie civil en général, la surveillance de chantier et le personnel seront informés des risques que peut provoquer le déversement de substances polluantes dans le milieu naturel et aquatique.

Des consignes d'alerte leur seront communiquées pour permettre une intervention rapide et efficace des unités spécialisées (pompiers, etc.).

Les interventions peuvent aller du simple prélèvement d'échantillons à des fins d'analyses, au traitement de dépollution plus élaboré des sols.

Dans l'éventualité d'une pollution accidentelle, type hydrocarbures, qui serait le fait d'une malveillance, les mesures de protection devront être les suivantes :

- mettre en place des barrages anti-pollution en travers des réseaux concernés ;
- récupérer avant infiltration tout ce qui n'est pas encore déversé ;
- excaver les terres polluées et les confiner.

Les entreprises qui travailleront sur le chantier devront mettre à disposition des chefs de chantier des kits anti-pollution.

3.8.2 EN COURS D'EXPLOITATION

La surveillance et l'entretien du réseau pluvial (conduite, grilles, avaloirs et fossé pluvial) et de chaque bassin de rétention seront assurés par les propriétaires des aménagements concernés avec l'élaboration d'un protocole de gestion du système pluvial.

Afin de garantir le bon écoulement des eaux, l'ensemble du réseau pluvial fera l'objet d'un entretien périodique comprenant l'élimination des objets et détritus, et un curage éventuel. Le bon fonctionnement des ouvrages pluviaux sera vérifié grâce à des visites de contrôle :

- après chaque évènement pluvieux important ;
- périodiquement, à raison d'au moins deux fois par an.

Chaque bassin de rétention des eaux pluviales demandera :

- un curage périodique ;
- un nettoyage périodique de l'orifice de fuite et de la surverse (notamment après chaque orage) ;
- l'élimination des embâcles, résidus et matières polluantes piégés dans la décante ;

Le fossé pluvial au sud devra être entretenu et curé au moins deux fois par an et après chaque gros événement en respect du calibre hydraulique prévu.

Les pièges à boues/hydrocarbures/huiles seront contrôlés 4 fois par an et pompés régulièrement : un système d'alarme sera installé pour prévenir l'exploitant.

Des consignes précises seront données au personnel d'entretien pour le stockage et l'élimination des produits de curage (ressuyage sur une aire étanche, analyse des résidus par un laboratoire agréé pour déterminer leur usage potentiel et leur destination finale).

Une liste des entreprises habilitées pour effectuer l'enlèvement et le stockage des résidus viendra compléter ces recommandations.

3.9 COMPTABILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE ET LES OBJECTIFS DE QUALITE

Rappelons que le projet ne génère aucune perturbation significative des milieux aquatiques en phase travaux comme en exploitation car il ne concerne pas directement les milieux aquatiques.

D'autre part, des mesures spécifiques sont prises pour éviter tout risque de pollution des cours d'eau en aval en phase travaux, et tout risque de pollution des eaux pluviales en exploitation.

La compatibilité du projet avec le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 a été vérifiée et les orientations fondamentales en relation avec l'opération sont respectées :

- **OF0 : S'adapter aux effets du changement climatique**
  Du point de vue des risques d'inondation, le changement climatique réclame une gestion prudentielle du fait de l'intensification attendue des précipitations. Les bassins écrêteurs de débits pluviaux permettront de limiter les risques d'inondation à l'aval et le projet prévoit la surélévation du bâti projeté en zone d'aléa exceptionnel.

- **OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité**
  La réalisation des ouvrages de régulation des eaux pluviales permet de restituer à débit limité les ruissellements issus du projet vers l'exutoire actuel (fossé pluvial).
  Ces dispositifs permettent de participer à la réduction des risques d'inondation à l'aval jusqu'à une pluie d'occurrence centennale.

- **OF2 : Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques**
  Le site ne présente pas de zone humide ou temporaire.
  Les bassins écrêteurs seront équipés de décantes afin de permettre la décantation des MES avant rejet dans le réseau et d'une cloison siphoïde afin de piéger les huiles et hydrocarbures. Des pièges à boues/huiles et hydrocarbures seront également installés en amont des bassins.
  L'impact du projet, notamment au niveau de la pollution d'origine routière, a été analysé afin de garantir la non-dégradation du milieu naturel récepteur.
  Le respect des précautions à prendre lors des travaux empêchera tout départ d'éléments polluants vers le milieu récepteur.

- **OF3 : Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux**
  Sans objet.

- **OF4 : Renforcer la gestion locale et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau**
  La limitation des débits ruisselés permet de réduire les apports lors des pointes de précipitations et donc de réduire les risques d'inondation à l'aval.

- **OF5 : Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé**
  Les eaux usées du projet seront traitées au travers de la station d'épuration de la Cognasse.
  Les eaux pluviales chargées en MES seront traités par des pièges et décantées au travers des bassins écrêteurs.
  Les débits pluviaux issus des surfaces imperméabilisées projetées seront régulés face à une précipitation de période de retour centennale.
  En phase chantier, les installations en surface (citernes, stockage) ainsi que les véhicules seront disposées de façon à éviter tout déversement accidentel de produit polluant dans le milieu hydraulique superficiel ou souterrain.
  Les préconisations à respecter en phase travaux et les options retenues en phase exploitation permettront de prévenir tout risque de pollution accidentelle.

Un programme d'entretien des ouvrages hydrauliques sera établi. L'entretien des ouvrages sera réalisé par les propriétaires des aménagements concernés.

- **OF6 : Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques**
  Sans objet.

- **OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource et en anticipant l'avenir**
  Sans objet.

- **OF8 : Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau**
  Le terrain du projet n'est pas inondable pour un événement centennal cartographié dans le PPRI mais sur l'atlas des zones inondable, le bas du terrain correspond au lit majeur ordinaire du cours d'eau du réal : Le projet ne prévoit pas de construction sur cette partie inondable du terrain.
  La mise en place de bassins écrêteurs permet de ramener les débits centennaux projetés à un débit de fuite inférieur au débit biennal actuel. La régulation des débits issus des futurs aménagements permettra de limiter l'apport de débits dans les exutoires actuels et ainsi réduire les risques d'inondation à l'aval.

➢ **Ainsi, le projet est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE dans la mesure où il n'entraîne pas de dégradation des milieux aquatiques, et où les risques de pollution toxique accidentelle sont maîtrisés. Il n'a pas d'incidences sur les objectifs d'atteinte du bon état de la masse d'eau.**

➢ **Par ailleurs, le projet n'a aucune incidence sur le programme de mesures prévues sur le sous bassin versant de l'Argens. L'emploi des phytosanitaires sera notamment évité dans le cadre de l'entretien des espaces verts sur la zone de projet, en accord avec les mesures du SDAGE.**

3.10 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

3.10.1 CONTRIBUTION DU PROJET A LA REALISATION DES OBJECTIFS VISES A L'ARTICLE L211-1 DU CE

Article L211-1 modifié par la LOI n°2020-105 du 10 février 2020 - art. 69 (V) du Code de l'Environnement:

I. - Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer :

- **1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;**
  Le projet n'est pas implanté dans une zone humide.

- **2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;**
  Les eaux pluviales seront traitées au travers de pièges à boues/hydrocarbures/huiles et de bassins de rétention munis d'une décante avant rejet dans le réseau pluvial existant.

- **3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;**
  Sans objet.

- **4° Le développement, la mobilisation, la création et la protection de la ressource en eau ;**
  Sans objet.

- **5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et, en particulier, pour le développement de la production d'électricité d'origine renouvelable ainsi que la répartition de cette ressource ;**
  Sans objet.

- **5° bis La promotion d'une politique active de stockage de l'eau pour un usage partagé de l'eau permettant de garantir l'irrigation, élément essentiel de la sécurité de la production agricole et du maintien de l'étiage des rivières, et de subvenir aux besoins des populations locales ;**
  Sans objet

- **6° La promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau, notamment par le développement de la réutilisation des eaux usées traitées et de l'utilisation des eaux de pluie en remplacement de l'eau potable ;**
  Sans objet.

- **7° Le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques.**
  Sans objet

Un décret en Conseil d'Etat précise les critères retenus pour l'application du 1° et les modalités d'application du 6° du présent I aux activités, installations, ouvrages et travaux relevant des articles L. 214-3 et L. 511-2 dont la demande d'autorisation, la demande d'enregistrement ou la déclaration sont postérieures au 1er janvier 2021, ainsi qu'aux activités, installations, ouvrages et travaux existants.

II. La gestion équilibrée doit permettre en priorité de satisfaire les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population. Elle doit également permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- **1° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole et conchylicole ;**
  Non concerné
- **2° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;**
  Les écoulements pluviaux sur les terrains du projet seront gérés de manière à ce que ceux-ci rejoignent les bassins écrêteurs projetés pour y être régulés.
  Le principe de fonctionnement hydrologique et hydraulique général du secteur d'étude actuel en sera amélioré.
  La régulation des débits issus du projet permettra de limiter les apports à l'exutoire et ainsi participer à la réduction des risques d'inondation à l'aval.
- **3° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, en particulier pour assurer la sécurité du système électrique, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.**
  Sans objet.

III. La gestion équilibrée de la ressource en eau ne fait pas obstacle à la préservation du patrimoine hydraulique, en particulier des moulins hydrauliques et de leurs dépendances, ouvrages aménagés pour l'utilisation de la force hydraulique des cours d'eau, des lacs et des mers, protégé soit au titre des monuments historiques, des abords ou des sites patrimoniaux remarquables en application du livre VI du code du patrimoine, soit en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Sans objet.

3.10.2 CONTRIBUTION DU PROJET A LA REALISATION DES OBJECTIFS VISES A L'ARTICLE L211-10 DU CE

Article L211-10 modifié par Ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 - art. 6 du Code de l'Environnement

- **Nonobstant les dispositions de l'article L. 413-1 du code minier, les échantillons, documents et renseignements intéressant la recherche, la production ou le régime des eaux souterraines tombent immédiatement dans le domaine public.**
  Sans objet : le projet n'est pas assujetti aux « objectifs de qualité des eaux » au sens de l'article D.211-10 (eaux conchylicoles et eaux douces ayant besoin d'être protégées ou améliorées pour être apte à la vie des poissons, eaux destinées à la production alimentaire, eaux de baignade et des piscines).

➢ **Le service en charge de la Police de l'Eau et l'Agence Française pour la Biodiversité seront prévenus du démarrage des travaux avec un préavis de quinze jours.**

3.11 ANNEXES

3.11.1 ANNEXE 1 – METHODES DE CALCUL

A. NOTE DE CALCULS HYDROLOGIQUES

1. Méthodes de calcul du temps de concentration

1.1 . Méthode du cheminement hydraulique

$$T_C = \frac{1}{60} \times \frac{L}{V}$$

Avec :

T_c :le temps de concentration en minutes ;
L :la longueur du chemin hydraulique en m ;
V : la vitesse de l'eau ruisselée en m/s.

Cette formule sert à calculer le temps de concentration décennal. On calcule ceux correspondants aux périodes de retour supérieures grâce à la formule :

$$T_C = T_C(T=10) \times \left(\frac{P_T - P_0}{P_{10} - P_0} \right)^{-0.23}$$

où :

P_0 est la rétention initiale du bassin : $P_0 = (1 - \frac{C_{10}}{0.8}) P_{10}$ si $C_{10} < 0.8$

P_{10} est la pluie journalière décennale
P_T est la pluie journalière de période de retour T

1.2 . Méthode de VENTURA

$$T_C = 60 \times 0.127 \times \sqrt{\frac{A}{P}}$$

Avec :

T_c :le temps de concentration en minutes ;
A :le surface du bassin versant en km² ;
P : la pente en m/m.

1.3 . Méthode de PASSINI

$$T_C = 60 \times 0.108 \times \frac{\sqrt[3]{A \times L}}{\sqrt{P}}$$

Avec :

T_c :le temps de concentration en minutes ;
A :le surface du bassin versant en km² ;
L :la longueur du chemin hydraulique en m ;
P : la pente en m/m.

2. Méthodes de calcul des débits d'orage

2.1. Méthode rationnelle

La méthode rationnelle s'écrit :

$$Q = 0.00278 \cdot C_{ruis} \cdot I \cdot A$$

Avec :

Q : débit en m^3/s
C : coefficient de ruissellement
I : intensité de la pluie (mm/h) de durée égale au temps de concentration du bassin versant
A : surface du bassin versant en hectares

2.2. Méthode de Caquot

Estimation des débits par la méthode de Caquot :

$$Q = k^{1/u} \cdot I^{v/u} \cdot C^{1/u} \cdot A^{w/u}$$

$$k = 0{,}5^b \cdot a / 6{,}6$$
$$u = 1 + 0{,}287 \cdot b$$
$$v = -0{,}41 \cdot b$$
$$w = 0{,}95 + 0{,}507 \cdot b$$

Avec :

A la superficie du bassin versant (ha)
C le coefficient d'imperméabilisation (0,2<C<1)
I la pente du bassin versant (m/m)
Q le débit (m^3/s)

a et b représentent les coefficients de Montana:

$i = a \cdot t^b$ avec i l'intensité de la pluie en mm/min

Ce débit doit être corrigé par un coefficient m, fonction de l'allongement M du bassin versant : $M = L/\sqrt{A}$,

2.3. Méthode du Gradex

Les débits de fréquence rare peuvent être estimés par la méthode du Gradex. Cette méthode s'appuie sur l'hypothèse qu'à partir d'une certaine intensité de pluie, la totalité des précipitations ruisselle. Dans la plupart des cas, la méthode du Gradex conduit à une estimation par excès de la crue, ce qui va dans le sens de la sécurité.

Pour estimer le débit de pointe d'une crue centennale au droit du projet, on procède comme suit.

$$Q_{100}{}^{moy} = Q_{10}{}^{moy} + 2{,}35 \cdot G(Q)$$
$$G(Q) = \frac{S \cdot G(P)}{3{,}6 \cdot T_c}$$
$$G(P) = \frac{P_{100} - P_{10}}{2{,}35}$$

Avec : P_{100} la pluie centennale (mm)
P_{10} la pluie décennale (mm)
S la surface du bassin versant (km^2)
T_c le temps de concentration du bassin versant (h)
G(Q) le gradex des débits
G(P) le gradex des pluies
$Q_T{}^{moy}$ le débit moyen d'occurrence T ans

La méthode est analogue pour les autres périodes de retour.

B. NOTE DE CALCULS HYDRAULIQUES

1. Diagnostic hydraulique

Les débits des collecteurs pluviaux ont été calculés par la méthode de Manning-Strickler, valable pour l'écoulement en régime uniforme.

La formule utilisée est la suivante :

$$\boxed{Q = K \cdot S \cdot R_h^{2/3} \cdot \sqrt{I}}$$

Avec : Q le débit (m^3/s)
K le coefficient de Strickler (uSI)
S la section mouillée (m^2)
R_h le rayon hydraulique
I la pente moyenne (m/m)

2. Dimensionnement des organes du bassin de rétention

2.1. Ajutage

Le dimensionnement de l'ajutage est réalisé à l'aide de la formule des orifices :

$$Q = m \times S \times \sqrt{2g \times h}$$

Avec : Q le débit de fuite (m^3/s), pris égal au débit décennal avant aménagement
m le coefficient de débit, pris égal à 0.6
S la section de l'orifice (m^2)
h la hauteur d'eau par rapport au centre de la section en amont de l'orifice

2.2. Seuil de sécurité

Le dimensionnement du seuil de sécurité est réalisé à l'aide de la formule des seuils :

$$Q = m \times l \times \sqrt{2g \times h^3}$$

Avec : Q le débit de fuite (m^3/s), pris égal au débit centennal après aménagement de la surface captée
m le coefficient de débit, pris égal à 0.385
l la longueur déversante (m)
h la hauteur d'eau sur le seuil (m), prise égale à 20 cm

2.3. Conduite d'évacuation

La conduite d'évacuation du bassin de rétention est dimensionnée à parti de la formule de Manning-Strickler. Le débit de fuite est pris égal au débit décennal du bassin versant avant aménagement.

3.11.2 ANNEXE 2 – FORMULAIRE D'EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NATURA 2000

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

FORMULAIRE D'EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NATURA2000

NATURA 2000

Par qui ?
*Ce formulaire est à remplir par le **porteur du projet**, en fonction des informations dont il dispose (cf. p. 9 : » ou trouver l'info sur Natura 2000? »). Il est possible de mettre des points d'interrogation lorsque le renseignement demandé par le formulaire n'est pas connu.*
Ce formulaire fait office d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu'il permet de conclure à l'absence d'incidence.

A quoi ça sert ?
Ce formulaire permet de répondre à la question préalable suivante : mon projet est-il susceptible d'avoir une incidence sur un site Natura 2000 ? Il peut notamment être utilisé par les porteurs de petits projets qui pressentent que leur projet n'aura pas d'incidence sur un site Natura 2000.
*Le formulaire permet, par une analyse succincte du projet et des enjeux, d'exclure toute incidence sur un site Natura 2000. **Attention :** si tel n'est pas le cas et qu'une incidence non négligeable est possible, une évaluation des incidences plus poussée doit être conduite.*

Pour qui ?
*Ce formulaire permet au **service administratif instruisant le projet** de fournir l'autorisation requise ou, dans le cas contraire, de demander de plus amples précisions sur certains points particuliers.*

Coordonnées du porteur de projet : DE PIERRE ET D'AZUR

Nom (personne morale ou physique) : Fabio BIANCONE.....

Commune et département) : FREJUS.....
Adresse : ...Chemin de Bagnols- CD4 .....
.....
Téléphone : 06 .77.03.46.84..... Fax : .....
Email : ...fabio@biancone.fr.....
.....
Nom du projet : Saint Roch II.....

1 Description du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Joindre si nécessaire une description détaillée du projet, manifestation ou intervention sur papier libre en complément à ce formulaire.

a. Nature du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Préciser le type d'aménagement envisagé (exemple : canalisation d'eau, création d'un pont, mise en place de grillages, curage d'un fossé, drainage, création de digue, abattage d'arbres, création d'un sentier, manifestation sportive, etc.).

La société DE PIERRE ET D'AZUR va engager la réalisation d'un ensemble de logements, logements étudiants, équipements publics et/ou activités tertiaire et/ou tourisme dans le nouveau quartier Saint Roch, impasse Simone Veil sur la commune des Arcs sur Argens ...
.....

b. Localisation et cartographie

Joindre dans tous les cas une carte de localisation précise du projet, de la manifestation ou de l'intervention (emprises temporaires, chantier, accès et définitives) sur une photocopie de carte IGN au 1/25 000e et un plan descriptif du projet (plan de masse, plan cadastral, etc.).

Le projet est situé : cf annexe 3 ci-après

Nom de la commune : ...Les Arcs sur Argens..... N° Département : 83
Lieu-dit : ...Saint Roch.....

En site(s) Natura 2000 ☐
n° de site(s) : ..... (FR93----)
n° de site(s) : ..... (FR93----)
...

Hors site(s) Natura 2000 : OUI A quelle distance ?
A .....3KM... (m ou km) du site n° de site(s) : ...Val D'argens..... (FR9301626-SIC)
A ..... (m ou km) du site n° de site(s) : ..... (FR93----)
...

c. Etendue du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Emprises au sol temporaire et permanente de l'implantation ou de la manifestation (si connue) : ..... (m2) ou classe de surface approximative (cocher la case correspondante) :

☐ < 100 m²
☐ 100 à 1 000 m²
☐ 1 000 à 10 000 m² (1 ha)
☐ > 10 000 m² (> 1 ha)

- Longueur (si linéaire impacté) : …… (m.)

-Emprises en phase chantier : …24254,5…… (m²)

- Aménagement(s) connexe(s) :

Préciser si le projet, la manifestation ou l'intervention génèrera des aménagements connexes (exemple : voiries et réseaux divers, parking, zone de stockage, etc.). Si oui, décrire succinctement ces aménagements.
Pour les manifestations, interventions : infrastructures permanentes ou temporaires nécessaires, logistique, nombre de personnes attendues.

Le projet porte sur la réalisation de bâtiments de R+1 à R+3 avec sous-sols, de voies d'accès, d'une piste cyclable et de stationnements en sous-sols et en extérieur sur une parcelle cadastrée en section D sous le numéro 2349 pour une superficie de 27.465 m². sur la commune des Arcs sur Argens. La parcelle est en zone 2UABd et en zone N du PLU. La zone N de 3.210,46 m² est inconstructible. Le terrain est également grevé par la zone rouge de l'aléa débordement en lit majeur du ruisseau de Penteyaou dans le vallon de Sainte Cécile, affluent du réal, et par le zonage de l'aléa exceptionnel de débordement en lit majeur de ces cours d'eau selon le PPRI et l'Atlas des Zones Inondables. Les eaux pluviales du projet seront régulées au travers de deux bassins de rétention d'un volume total de 893 m3 dimensionnés en tenant compte des prescriptions des services de la MISEN du Var et afin de répondre aux orientations du SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027.……

d. Durée prévisible et période envisagée des travaux, de la manifestation ou de l'intervention :

- Projet, manifestation :

☐ diurne

☐ nocturne

- Durée précise si connue : ……..…. (jours, mois)
Ou durée approximative en cochant la case correspondante :

☐ < 1 mois ☐ 1 an à 5 ans

☐ 1 mois à 1 an ☐ > 5 ans

- Période précise si connue : ……(de tel mois à tel mois)
Ou période approximative en cochant la(les) case(s) correspondante :

☐ Printemps ☐ Automne

☐ Eté ☐ Hiver

- Fréquence :

☐ chaque année

☐ chaque mois

☐ autre (préciser) :

e. Entretien / fonctionnement / rejet

Préciser si le projet ou la manifestation générera des interventions ou rejets sur le milieu durant sa phase d'exploitation (exemple : traitement chimique, débroussaillage mécanique, curage, rejet d'eau pluviale, pistes, zones de chantier, raccordement réseaux...). Si oui, les décrire succinctement (fréquence, ampleur, etc.).

En phase d'exploitation, le projet rejetera des eaux pluviales.
Les eaux pluviales seront collectées et acheminée vers deux bassins qui disposent chacun de système débourbeur déshuileur et de zone de décante prévus pour traiter les eaux avant rejet dans le réseau pluvial communal.
Les espaces verts seront entretenus par tontes et débrousaillage manuel et les réseaux et le fossé pluvial à l'est seront curés régulièrement : les élements de coupe et de curage seront évacués du site.....

f. Budget

Préciser le coût prévisionnel global du projet.

Coût global du projet : .....
ou coût approximatif (cocher la case correspondante) :

☐ < 5 000 €
☐ de 5 000 à 20 000 €
☐ de 20 000 € à 100 000 €
☒ > à 100 000 €

2 Définition de la zone d'influence (concernée par le projet)

La zone d'influence est fonction de la nature du projet et des milieux naturels environnants. Les incidences d'un projet sur son environnement peuvent être plus ou moins étendues (poussières, bruit, rejets dans le milieu aquatique...).
La zone d'influence est plus grande que la zone d'implantation. Pour aider à définir cette zone, il convient de se poser les questions suivantes :

Cocher les cases concernées et délimiter cette zone d'influence sur la carte au 1/25 000ème ou au 1/50 000ème.

☒ Rejets dans le milieu aquatique
☒ Pistes de chantier, circulation
☐ Rupture de corridors écologiques (rupture de continuité écologique pour les espèces)
☒ Poussières, vibrations
☒ Pollutions possibles
☐ Perturbation d'une espèce en dehors de la zone d'implantation
☒ Bruits
☐ Autres incidences .....

3 Etat des lieux de la zone d'influence

Cet état des lieux écologique de la zone d'influence (zone pouvant être impactée par le projet) permettra de déterminer les incidences que peut avoir le projet ou manifestation sur cette zone.

PROTECTIONS :

Le projet est situé en : sans objet

☐ Réserve Naturelle Nationale
☐ Réserve Naturelle Régionale
☐ Parc National
☐ Arrêté de protection de biotope
☐ Site classé
☐ Site inscrit
☐ PIG (projet d'intérêt général) de protection
☐ Parc Naturel Régional
☐ ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
☐ Réserve de biosphère
☐ Site RAMSAR

USAGES :

Cocher les cases correspondantes pour indiquer succinctement quels sont les usages actuels et historiques de la zone d'influence.

☐ Aucun
☒ Pâturage / fauche
☐ Chasse
☐ Pêche
☐ Sport & Loisirs (VTT, 4x4, quads, escalade, vol libre…)
☒ Agriculture
☐ Sylviculture
☐ Décharge sauvage
☒ Perturbations diverses (inondation, incendie…)
☐ Cabanisation
☐ Construite, non naturelle : ……
☐ Autre (préciser l'usage) : ……

Commentaires :……Le terrain est une ancienne zone agricole aujourd'hui en friche. Elle est entretenue par le propriétaire. La partie sud du terrain est inondable selon l'AZI mais il n'y a pas d'enjeux…… ……
……
……

MILIEUX NATURELS ET ESPECES :

Renseigner les tableaux ci-dessous, en fonction de vos connaissances, et joindre une cartographie de localisation approximative des milieux et espèces.

Afin de faciliter l'instruction du dossier, il est fortement recommandé de fournir quelques photos du site (sous format numérique de préférence). Préciser ici la légende de ces photos et reporter leur numéro sur la carte de localisation.

Photo 1 : en annexe ci-après .....
Photo 2 : en annexe ci-après.....
Photo 3 : en annexe ci-après.....
Photo 4 : en annexe ci-après.....
Photo 5 : .....
Photo 6 : .....

TABLEAU MILIEUX NATURELS : le site est une ancienne zone agricole qui ne présente pas l'aspect d'un milieu naturel

TYPE D'HABITAT NATUREL		**Cocher si présent**	**Commentaires**
Milieux ouverts ou semi-ouverts	pelouse pelouse semi-boisée lande garrigue / maquis autre :		
Milieux forestiers	forêt de résineux forêt de feuillus forêt mixte plantation autre :		
Milieux rocheux	falaise affleurement rocheux éboulis blocs autre :		
Zones humides	fossé cours d'eau étang tourbière gravière prairie humide autre :		
Milieux littoraux et marins	Falaises et récifs Grottes Herbiers Plages et bancs de sables Lagunes autre :		
Autre type de milieu	.....		

TABLEAU ESPECES FAUNE, FLORE :

Remplissez en fonction de vos connaissances :

GROUPES D'ESPECES	**Nom de l'espèce**	**Cocher si présente ou potentielle**	**Autres informations** (statut de l'espèce, nombre d'individus, type d'utilisation de la zone d'étude par l'espèce…)
Amphibiens, reptiles			
Crustacés			
Insectes			
Mammifères marins			
Mammifères terrestres			
Oiseaux			
Plantes			
Poissons			

4 Incidences du projet

Décrivez sommairement les incidences potentielles du projet dans la mesure de vos connaissances.

Destruction ou détérioration d'habitat (= milieu naturel) ou habitat d'espèce (type d'habitat et surface) :
Le site étant une ancienne zone agricole entretenue par tonte, paturage et débroussaillement, il ne semble pas constituer une zone d'habitat sous réserve d'une vérification par un expert

Destruction ou perturbation d'espèces (lesquelles et nombre d'individus) :
Le site étant une ancienne zone agricole entretenue par tonte, paturage et débroussaillement, nous n'avons pas observé d'espèces animales ou végétales sous réserve d'une vérification par un expert.

Perturbations possibles des espèces dans leur fonctions vitales (reproduction, repos, alimentation…):
cf. précisions ci-avant

5 Conclusion

Il est de la responsabilité du porteur de projet de conclure sur l'absence ou non d'incidences de son projet.
A titre d'information, le projet est susceptible d'avoir une incidence lorsque :
- Une surface relativement importante ou un milieu d'intérêt communautaire ou un habitat d'espèce est détruit ou dégradé à l'échelle du site Natura 2000
- Une espèce d'intérêt communautaire est détruite ou perturbée dans la réalisation de son cycle vital

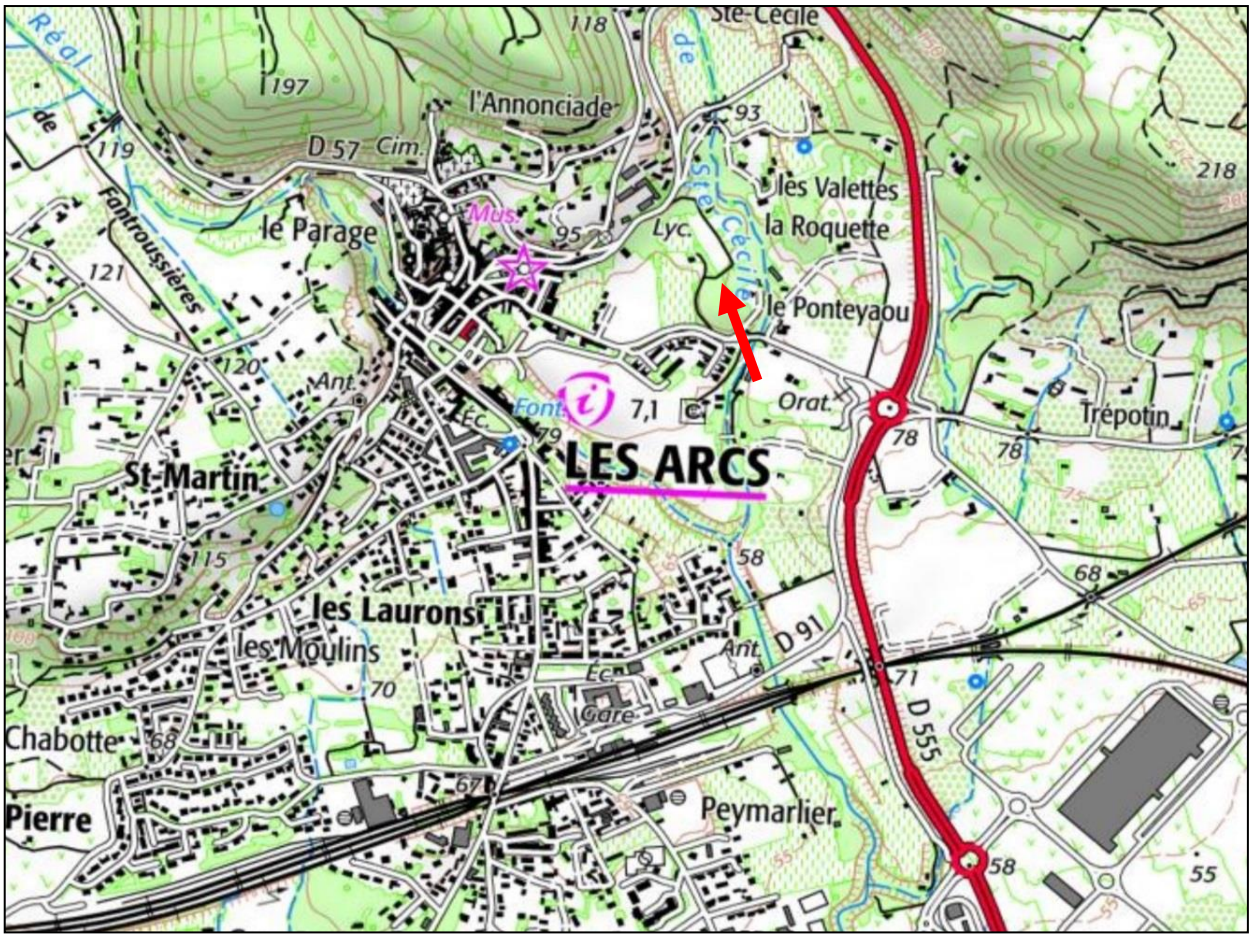
Le projet est-il susceptible d'avoir une incidence ?

☐ **NON** : ce formulaire, accompagné de ses pièces, est joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.

☐ **OUI** : l'évaluation d'incidences doit se poursuivre. Un dossier plus poussé doit être réalisé. Ce dossier sera joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.

A (lieu) :	Signature :
Le (date) :	

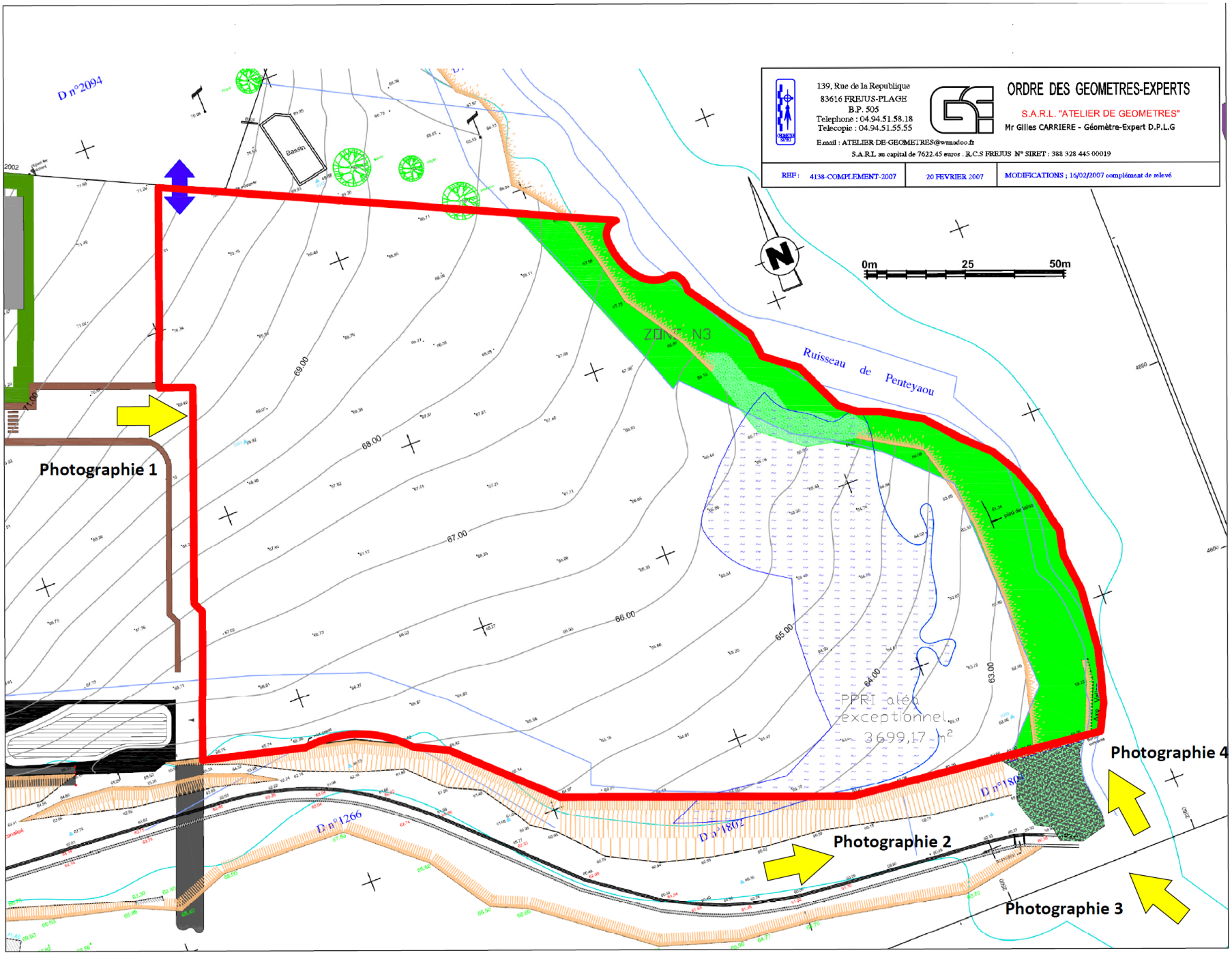
ANNEXES DU FORMULAIRE D'EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NATURA2000



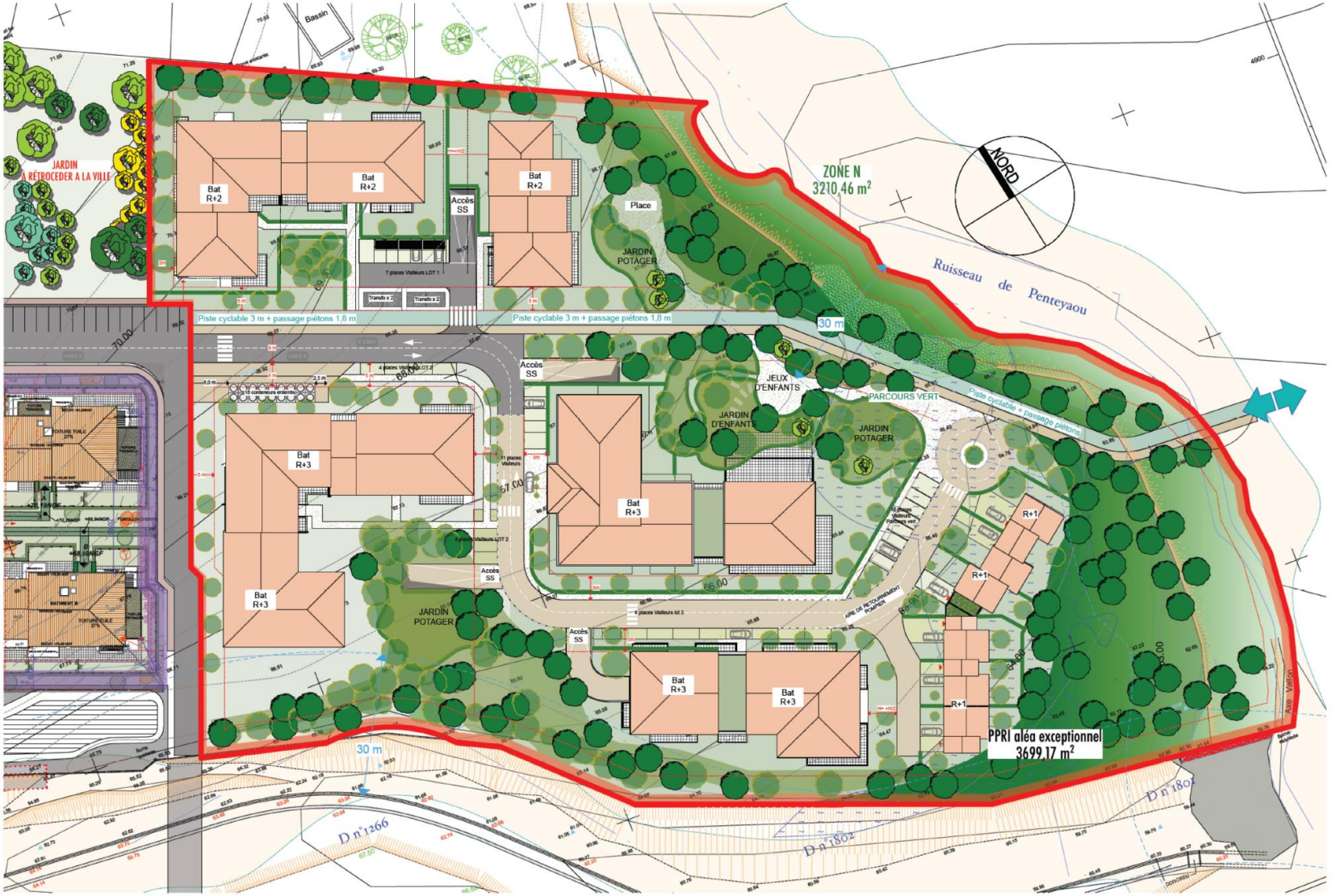
Plan de situation (scan 25 IGN sur Google Earth)

Vue aérienne (Google Earth)

Plan de masse du terrain à l'état initial



Plan de masse du projet



DOCUMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE.
NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR A L'EXECUTION DE L'OUVRAGE

2019-088

RÉALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS, LOGEMENTS ÉTUDIANTS, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU ACTIVITÉ TERTIAIRE ET/OU TOURISME

PM

Plan N°: 06

Echelle : 1:750

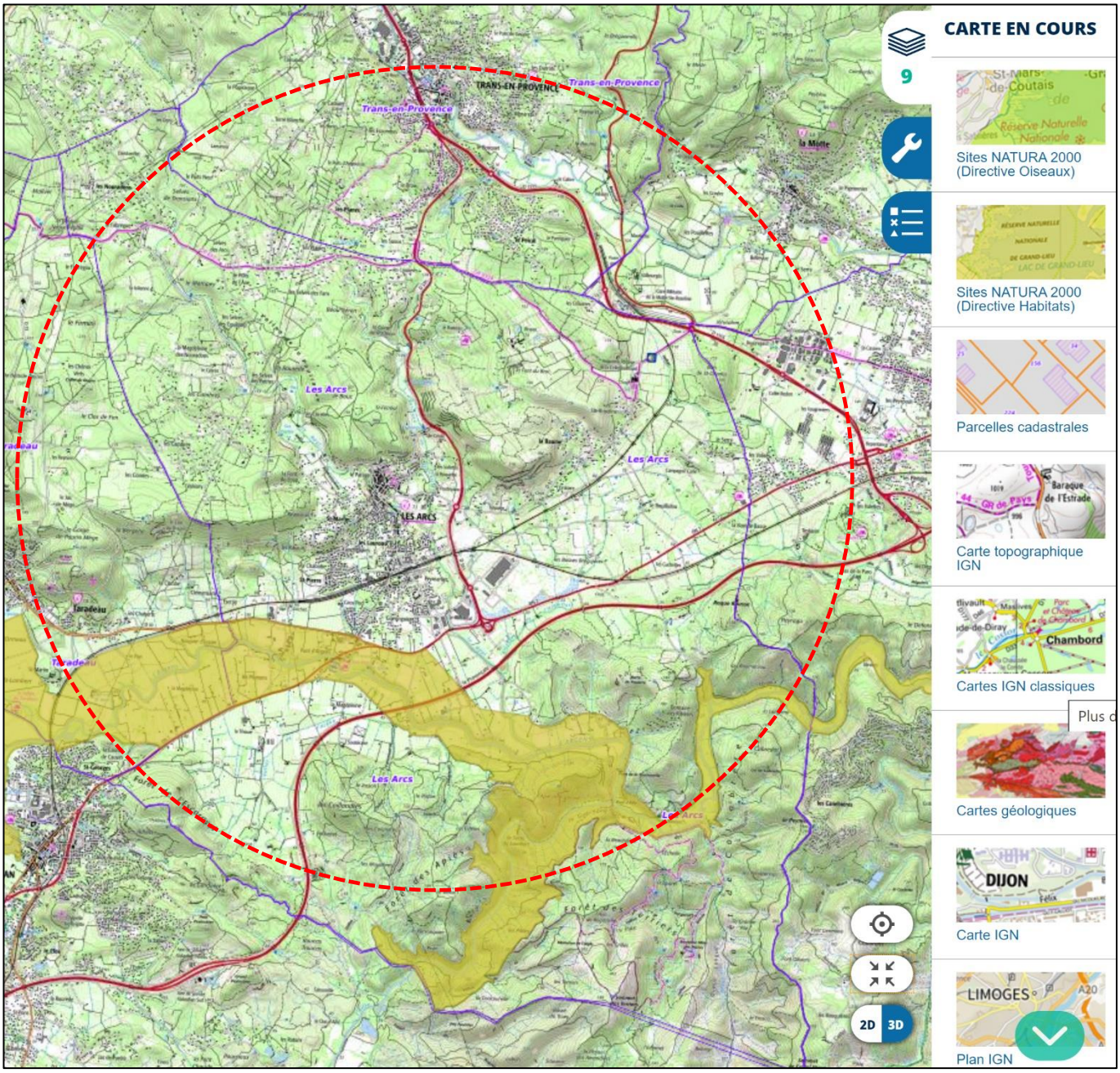
Date : 23/03/2023

Indice : 07
23/03/2023

Maitre d'Ouvrage
-

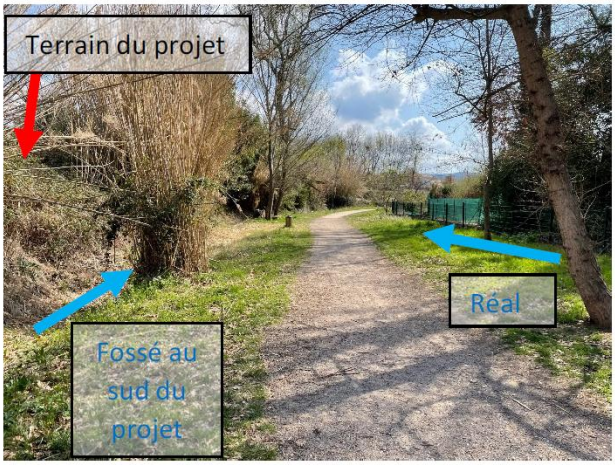
Maitre d'Oeuvre

Jean-Pascal CLEMENT
Architecte D.P.L.G
725, Av. de Valescure
83700 SAINT-RAPHAEL
Tél: 04.94.95.19.15
Fax: 04.94.19.49.13

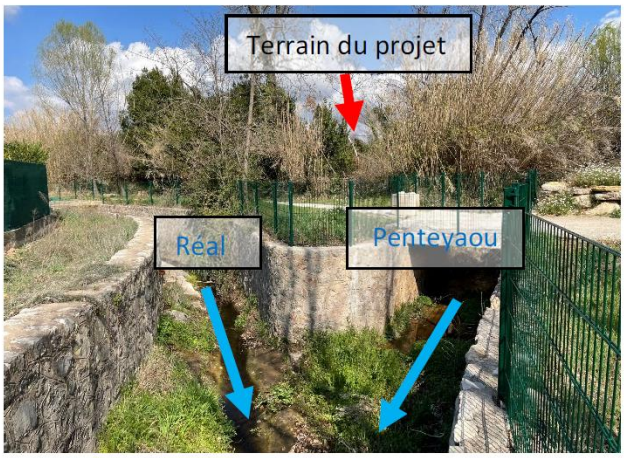


Carte avec site NATURA 2000 du Val d'Argens (FR9301626 – SIC) situé dans un rayon de 5 km du projet

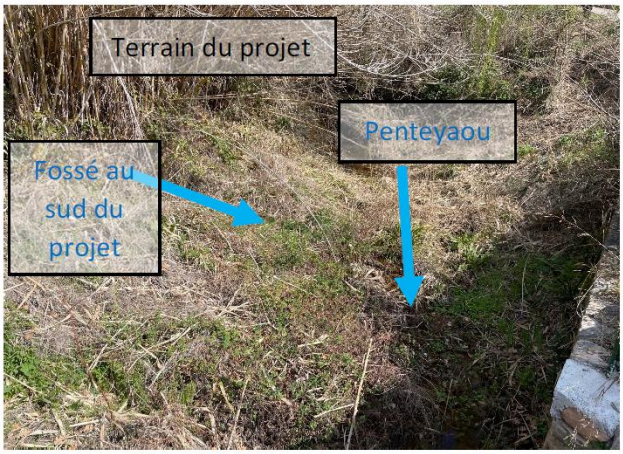
Photographie 1 : Entrée à l'Est par impasse Simone Veil. Petite surface faite de grave et le reste est enherbé et en partie boisé (orientation sur figure 5)



Photographie 2 : à gauche talus au sud du projet et fossé pluvial en pied qui récupère les eaux de ruissèlement (orientation sur figure 5)



Photographie 3 : Exutoire du projet en amont du chemin communal 01 (orientation sur figure 5)



Photographie 4 : Vue du terrain de l'amont (orientation sur figure 5)

Photos du site d'étude

3.11.3 ANNEXE 3 : METHODE RATIONNELLE POUR Q2 ET Q100 : BASSIN VERSANT PROJET

BV pro : Application de la méthode rationnelle

Bassin

Surface du BV (ha)	A =	2,7465
Surface imperméabilisée (ha)	A' =	1,6144
Longeur du BV (m)	L =	276
pente du BV (m/m) avant aménagement	i =	0,050
pente du BV (m/m) aprés aménagement	i =	0,050
Coefficient de ruissellement du terrain sans urbanisation	C' =	0,25
Coefficient de ruissellement avant aménagement	C' =	0,32
Coefficient de ruissellement après aménagement	C =	0,59

Coefficients de Montana (données Météo France station de Fréjus)

de 6 min à 2 h			de 2 h à 24 h		
	a	b		a	b
T = 2 ans	4,791	-0,507	T = 2 ans	11,74	-0,72
T = 100 ans	7,266	-0,42	T = 100 ans	35,213	-0,759

durée de la pluie de référence (min)	240	temps de concentration du BV (min) pour la pluie de projet	6

Calcul de l'Intensité I pour la pluie de référence

I=at^b

I 2 (mm/min) =	0,227	I100 (mm/min) =	0,550
I 2 (mm/h) =	14	I100 (mm/h) =	33
I 2 (m/h) =	0,014	I100 (m/h) =	0,033

Calcul de l'Intensité I pour la pluie de projet

I=at^b

I 2 (mm/min) =	1,932	I100 (mm/min) =	3,424
I 2 (mm/h) =	116	I100 (mm/h) =	205
I 2 (m/h) =	0,116	I100 (m/h) =	0,205

Calcul du débit biennal avant aménagement

Q2=CIA I (m/h)

Q2 (m3/h) =	119
Q2 (m3/s) =	0,033
Q2 (l/s) =	33,1

Calcul du débit centennal avant aménagement

Q100 (m3/h) =	288
Q100 (m3/s) =	0,080
Q100 (l/s) =	80,1

Calcul du débit de pointe biennal avant aménagement

Q2=CIA I (m/h)

Q2 (m3/h) =	1013
Q2 (m3/s) =	0,281
Q2 (l/s) =	281,3

1,847210939

Calcul du débit de pointe centennal avant aménagement

Q100 (m3/h) =	1795
Q100 (m3/s) =	0,499
Q100 (l/s) =	498,7

1,847210939

Calcul du débit de pointe biennal après aménagement

Q2=C'IA I (m/h)

Q2 (m3/h) =	1871
Q2 (m3/s) =	0,5197
Q2 (l/s) =	519,7

Calcul du débit de pointe centennal après aménagement

Q100 (m3/h) =	3316
Q100 (m3/s) =	0,921
Q100 (l/s) =	921,1

Calcul du débit de pointe biennal sans aménagement

Q2=C'IA I (m/h)

Q2 (m3/h) =	796
Q2 (m3/s) =	0,2210
Q2 (l/s) =	221,0

Calcul du débit de pointe centennal sans aménagement

Q100 (m3/h) =	1410
Q100 (m3/s) =	0,392
Q100 (l/s) =	391,8

Calcul du débit de pointe pour T500 ans avant aménagement

Q500=Q100+0,5*Q100 I (m/h)

Q500 (m3/h) =	2693
Q500 (m3/s) =	0,7480
Q500 (l/s) =	748,0

Calcul du débit de pointe pour T500 ans après aménagement

Q500 (m3/h) =	5969
Q500 (m3/s) =	1,658
Q500 (l/s) =	1658,0

3.11.4 ANNEXE 4 : METHODE RATIONNELLE POUR Q10 ET Q20 : BASSIN VERSANT PROJET

BV pro : Application de la méthode rationnelle		
Bassin		
Surface du BV (ha)	A =	2,7465
Surface Active (ha)	A' =	1,6144
Longeur du BV (m)	L =	276
pente du BV (m/m) avant aménagement	i =	0,050
pente du BV (m/m) aprés aménagement	i =	0,050
Coefficient de ruissellement du terrain sans urbanisation	C' =	0,25
Coefficient de ruissellement avant aménagement	C' =	0,32
Coefficient de ruissellement après aménagement	C =	0,59

Coefficients de Montana					
de 6 min à 1 h			**de 1h à 6 h**		
	a	b		a	b
T = 10 ans	5,743	-0,457	**T = 10 ans**	21,649	-0,748
T = 20 ans	6,281	-0,455	**T = 20 ans**	25,728	-0,752

durée de la pluie de référence (min)	240	**temps de concentration du BV (min) pour la pluie de projet**	6

Calcul de l'Intensite I pour la pluie de reference			
I=at^b			
I 10 (mm/min) =	0,359	I20 (mm/min) =	0,417
I 10 (mm/h) =	22	I20 (mm/h) =	25
I 10 (m/h) =	0,022	I20 (m/h) =	0,025

Calcul de l'Intensité I pour la pluie de projet			
I=at^b			
I 10 (mm/min) =	2,532	I20 (mm/min) =	2,780
I 10 (mm/h) =	152	I20 (mm/h) =	167
I 10 (m/h) =	0,152	I20 (m/h) =	0,167

Calcul du débit avant aménagement		**Calcul du débit avant aménagement**	
Q10=CIA I (m/h)			
Q10 (m3/h) =	188	Q20 (m3/h) =	219
Q10 (m3/s) =	0,052	Q20 (m3/s) =	0,061
Q10 (l/s) =	52,3	Q20 (l/s) =	60,8

Calcul du débit de pointe avant aménagement		**Calcul du débit de pointe avant aménagement**	
Q10=CIA I (m/h)			
Q10 (m3/h) =	1328	Q20 (m3/h) =	1457
Q10 (m3/s) =	0,369	Q20 (m3/s) =	0,405
Q10 (l/s) =	368,9	Q20 (l/s) =	404,9
1,847210939		1,847210939	

Calcul du débit de pointe après aménagement		**Calcul du débit de pointe après aménagement**	
Q10=CIA I (m/h)			
Q10 (m3/h) =	2453	Q20 (m3/h) =	2692
Q10 (m3/s) =	0,6814	Q20 (m3/s) =	0,748
Q10 (l/s) =	681,4	Q20 (l/s) =	747,9

Calcul du débit de pointe sans urbanisation		**Calcul du débit de pointe sans urbanisation**	
Q10=CIA I (m/h)			
Q10 (m3/h) =	1043	Q20 (m3/h) =	1145
Q10 (m3/s) =	0,2898	Q20 (m3/s) =	0,318
Q10 (l/s) =	289,8	Q20 (l/s) =	318,1

3.11.5 ANNEXE 5 : Calcul du volume de rétention par la méthode des pluies

Méthode des pluies pour BV pro

1 Caractéristiques pluviométriques régionales

Période de retour choisie : rétention T100 en état aménagé
Courbe de Montana (courbe enveloppe des précipitations)
I=ax(t^b) avec
I = intensité en mm/mn
t = durée de la pluie en mn

2 Caractéristiques du bassin versant collecté

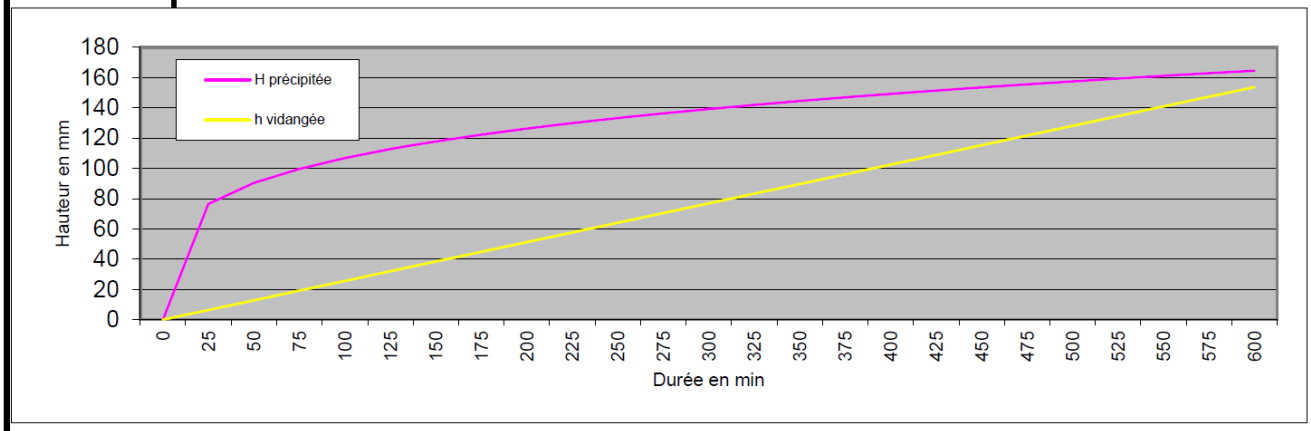
Surface du bassin versant	2,7465	ha
Coefficient d'apport	0,59	
Surface active	1,61437	ha
Longueur du plus long talweg	276	m
Pente moyenne du bassin versant	5,00	%

3 Caractéristiques du bassin de rétention

Débit de fuite calculé par ratio	**0,03306**	m3/s
Débit de vidange constant (vanne de régulation ou pompage)		non

Calcul du volume utile par la méthode des pluies	T 100 ans				
Formule de pluie utilisée	I=ax(t^b)	avec	a =	35,213	b = -0,759

Débit de fuite	0,03306	m3/s	Hauteur de la pluie critique	132	mm
Durée de pluie critique choisie	240	mn	Volume total ruisselé	2130	m3
Volume utile de la retenue	1654	m3	Volume évacué pour t critique	476,008	m3
Coefficient majorateur			Volume à stocker	**1654**	**m3**
Constante du débit de fuite			Durée de vidange approximative	17,9	h



3.11.6 ANNEXE 6 : DEFINITION DES CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES DE RETENTION

BV pro : Définition de l'orifice de vidange gravitaire et de la surverse des ouvrages de rétention

Bassin n°1

Orifice de fuite bassin (section et diamètre) si vidange gravitaire			
S=Qfuite/(m(2gh)^(1/2))=Section de l'orifice (m²)		Dn = (4*S/Pi)^(1/2) = Diamètre nominal de l'orifice (mm)	
Qfuite (m3/s) <<	0,0165		
coef de débit m =	0,62		
acc pesanteur g =	9,81	Dn (m) =	0,088
charge hydraulique amont (en m) h	1,00	Dn (mm) =	88
S (m2) =	0,0060	Dn commercial (mm) =	90 avec dispositif à effet vortex pour limiter le débit
Surverse bassin (définition de la largeur de surverse) et temps de vidange du bassin			
L=Qpointe/(m*Ht*(2gHt)^(1/2))		Le temps de vidange = [Volume à stocker (l) / Qf (l/s)] / 3600.	
Q 500 m3/s) =	0,829	Volume en l =	849485
coef de débit m =	0,385	débit de vidnage ou de fuite (l/s) =	0,0060
acc pesanteur g =	9,81	débit de vidnage ou de fuite (l/s) =	16,5
Ht de surverse (m) =	0,30	débit d'infiltration (l/s) =	0
L de surverse (m) =	2,44	T (h) =	14

BV pro : Définition de l'orifice de vidange gravitaire et de la surverse des ouvrages de rétention

Bassin n°2

Orifice de fuite bassin (section et diamètre) si vidange gravitaire			
S=Qfuite/(m(2gh)^(1/2))=Section de l'orifice (m²)		Dn = (4*S/Pi)^(1/2) = Diamètre nominal de l'orifice (mm)	
Qfuite (m3/s) <<	0,0165		
coef de débit m =	0,62		
acc pesanteur g =	9,81	Dn (m) =	0,088
charge hydraulique amont (en m) h	1,00	Dn (mm) =	88
S (m2) =	0,0060	Dn commercial (mm) =	90 avec dispositif à effet vortex pour limiter le débit
Surverse bassin (définition de la largeur de surverse) et temps de vidange du bassin			
L=Qpointe/(m*Ht*(2gHt)^(1/2))		Le temps de vidange = [Volume à stocker (l) / Qf (l/s)] / 3600.	
Q 500 m3/s) =	0,829	Volume en l =	849485
coef de débit m =	0,385	débit de vidnage ou de fuite (l/s) =	0,0060
acc pesanteur g =	9,81	débit de vidnage ou de fuite (l/s) =	16,5
Ht de surverse (m) =	0,30	débit d'infiltration (l/s) =	0
L de surverse (m) =	2,44	T (h) =	14