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

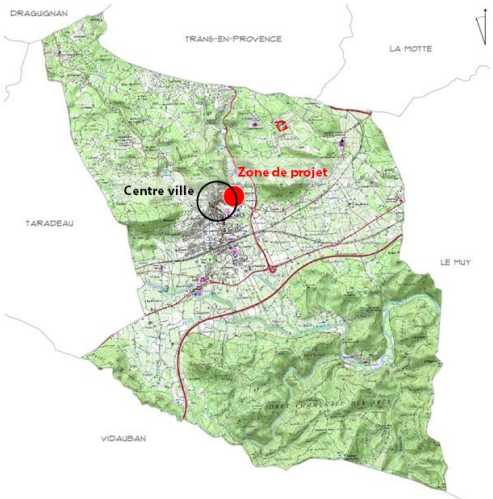
En l'absence de SCoT exécutoire, conformément à l'article L131-4 et L131-5 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCoT, la modification n°5 du PLU des Arcs devra être compatible avec :

- 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

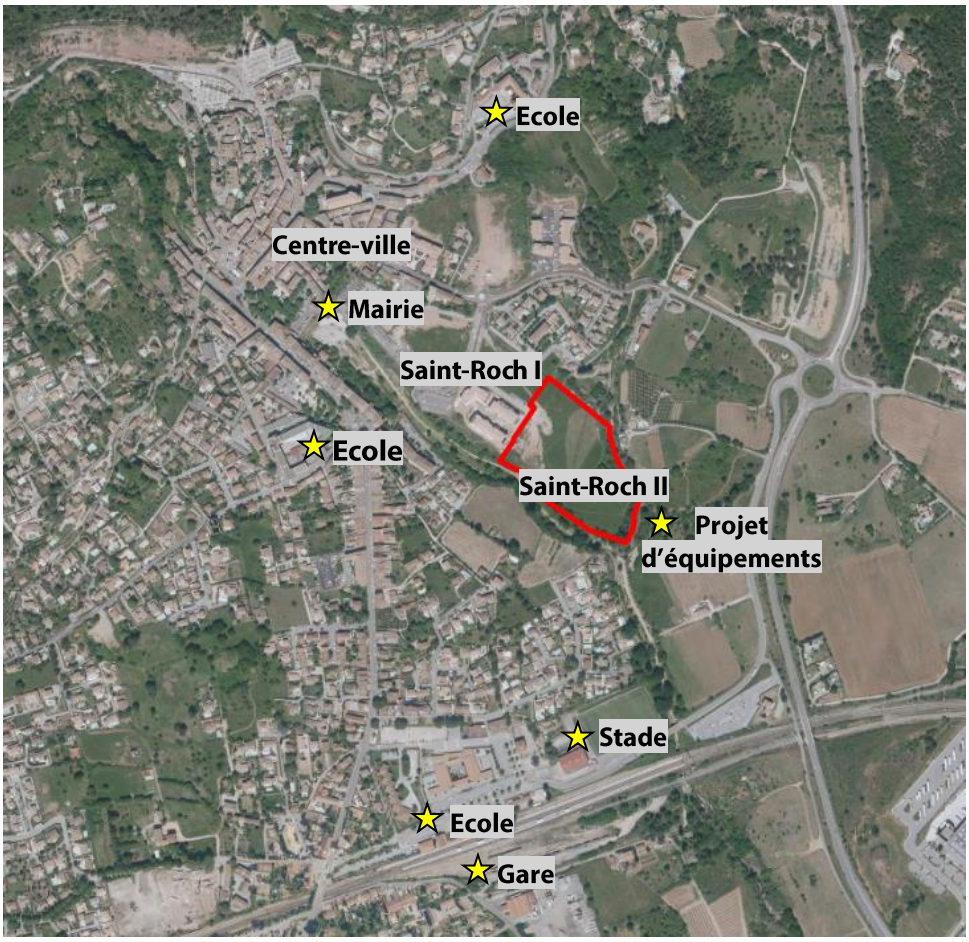


- Département du Var
- Communauté d'Agglomération Dracénoise
- À 12km de Draguignan

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

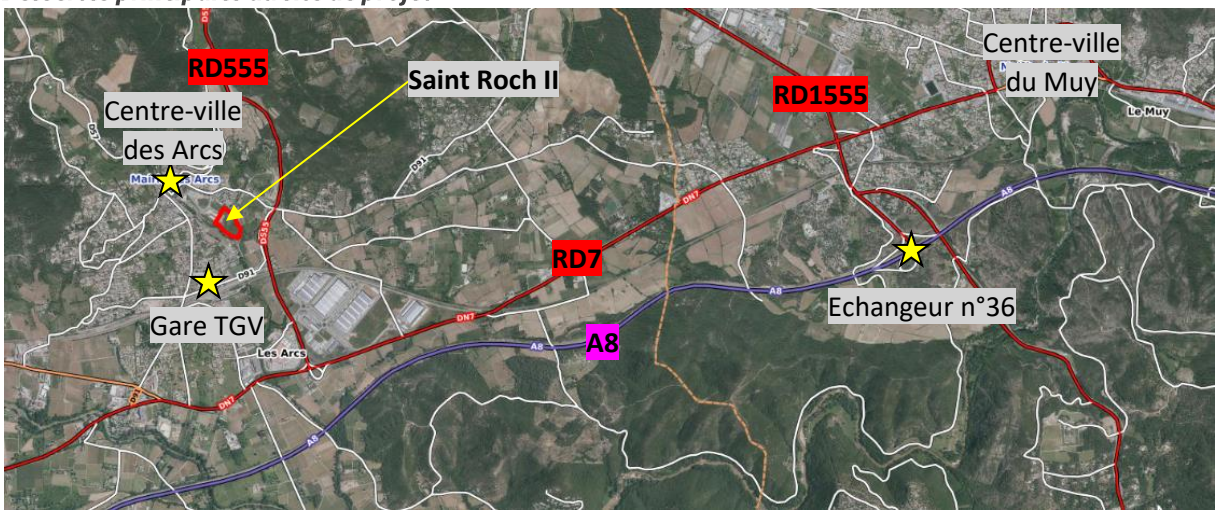
Localisation du site de projet à proximité du centre-ville de la commune



► Fonctionnement

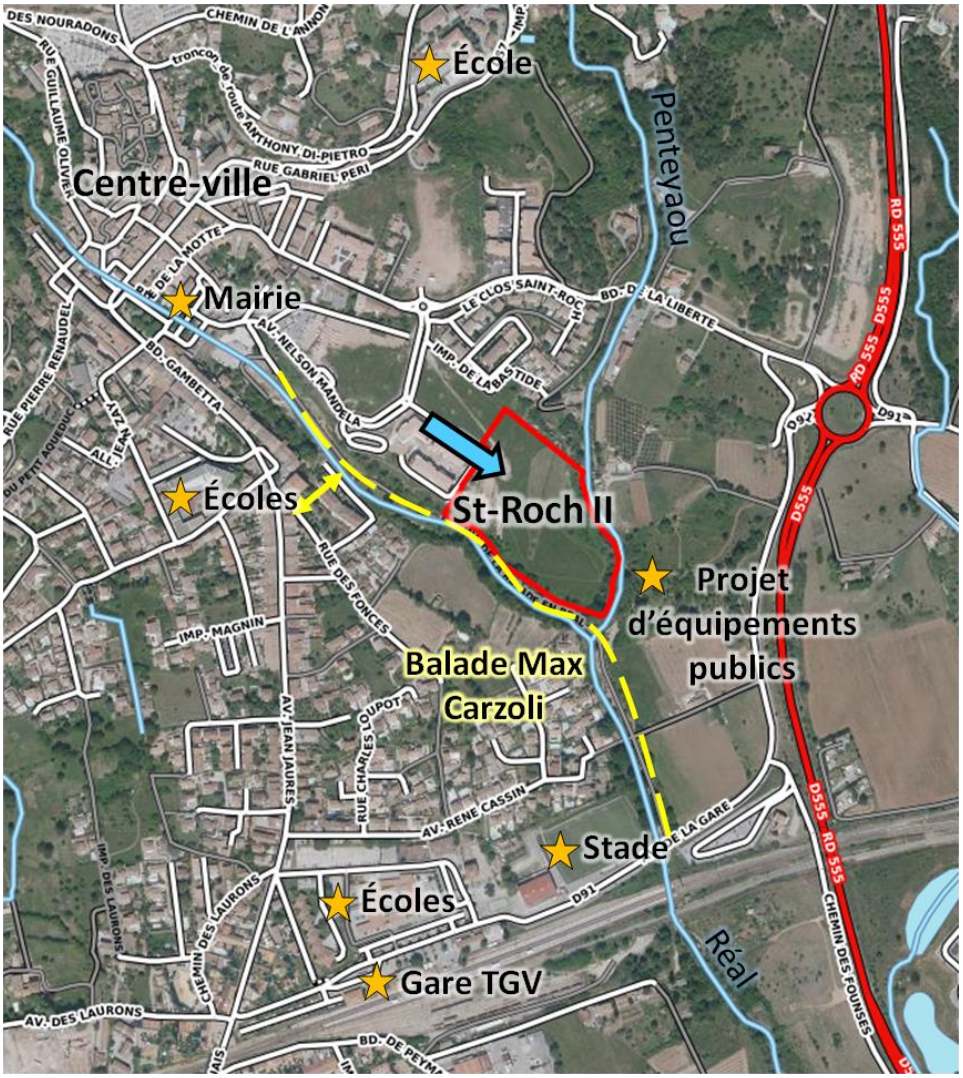
- **Bonne desserte et accès automobile et TGV facile** : 5 minutes de la gare TGV des Arcs, 10 minutes en voiture de l'autoroute A8 (échangeur n°36), à 1h30 de Marseille, 50 minutes de Toulon, 20 minutes de Draguignan mais aussi, en train, à 4h45 de Paris et 6h30 de Lille. Accessible depuis l'impasse 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

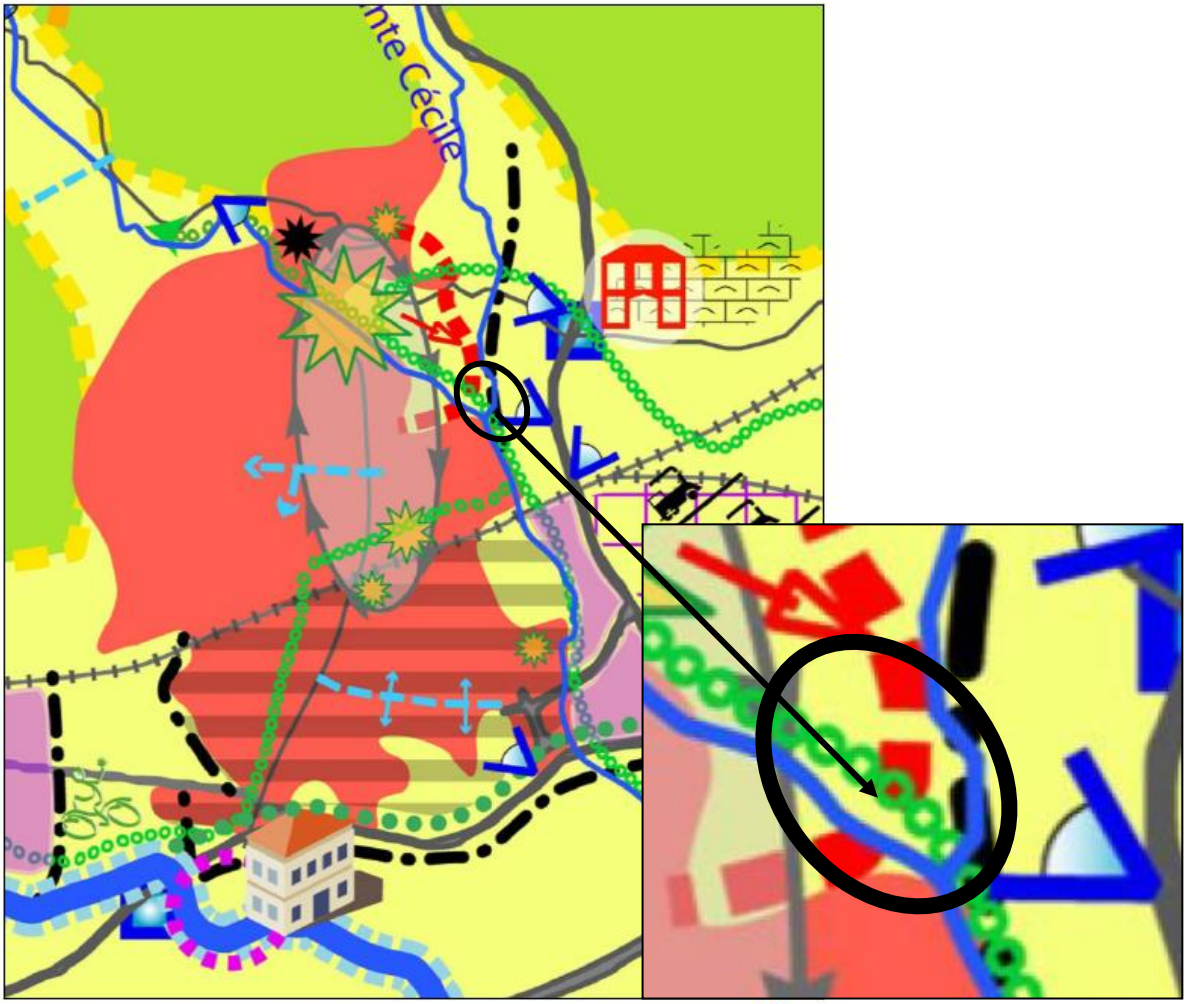


- **Bonne desserte en réseaux nécessaires, notamment eau potable et assainissement collectif en attente au niveau de l'impasse Simone Veil (phase I du projet Saint Roch). Des réseaux assainissement collectif (13000 EH) et eau potable (18 800 EH) largement dimensionnés** pour permettre l'accueil de nouvelle 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

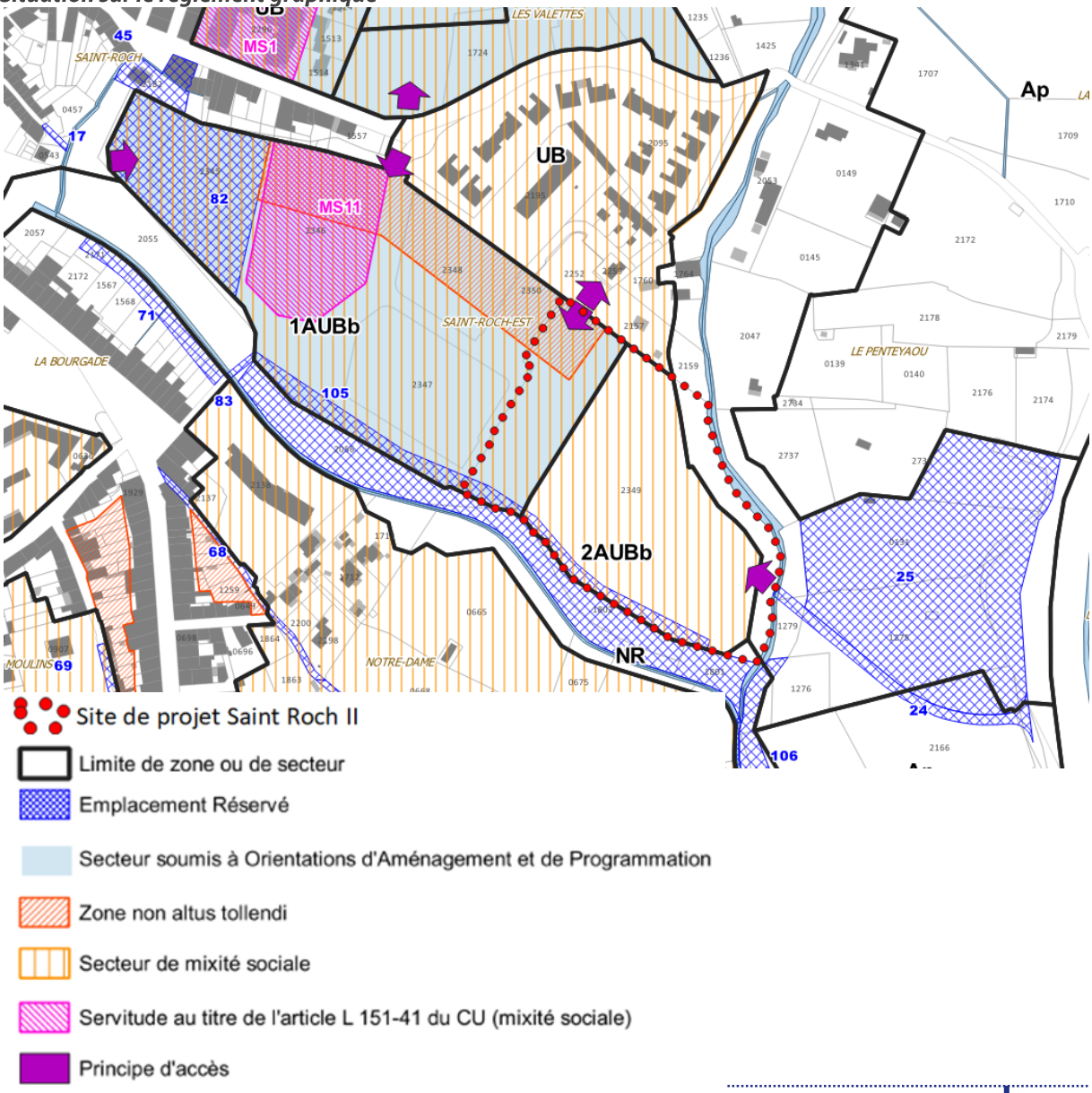
Préserver et mettre en valeur le paysage rural

Conserver les vues

Préserver les cours d'eau caractéristiques du territoire (trame bleue)

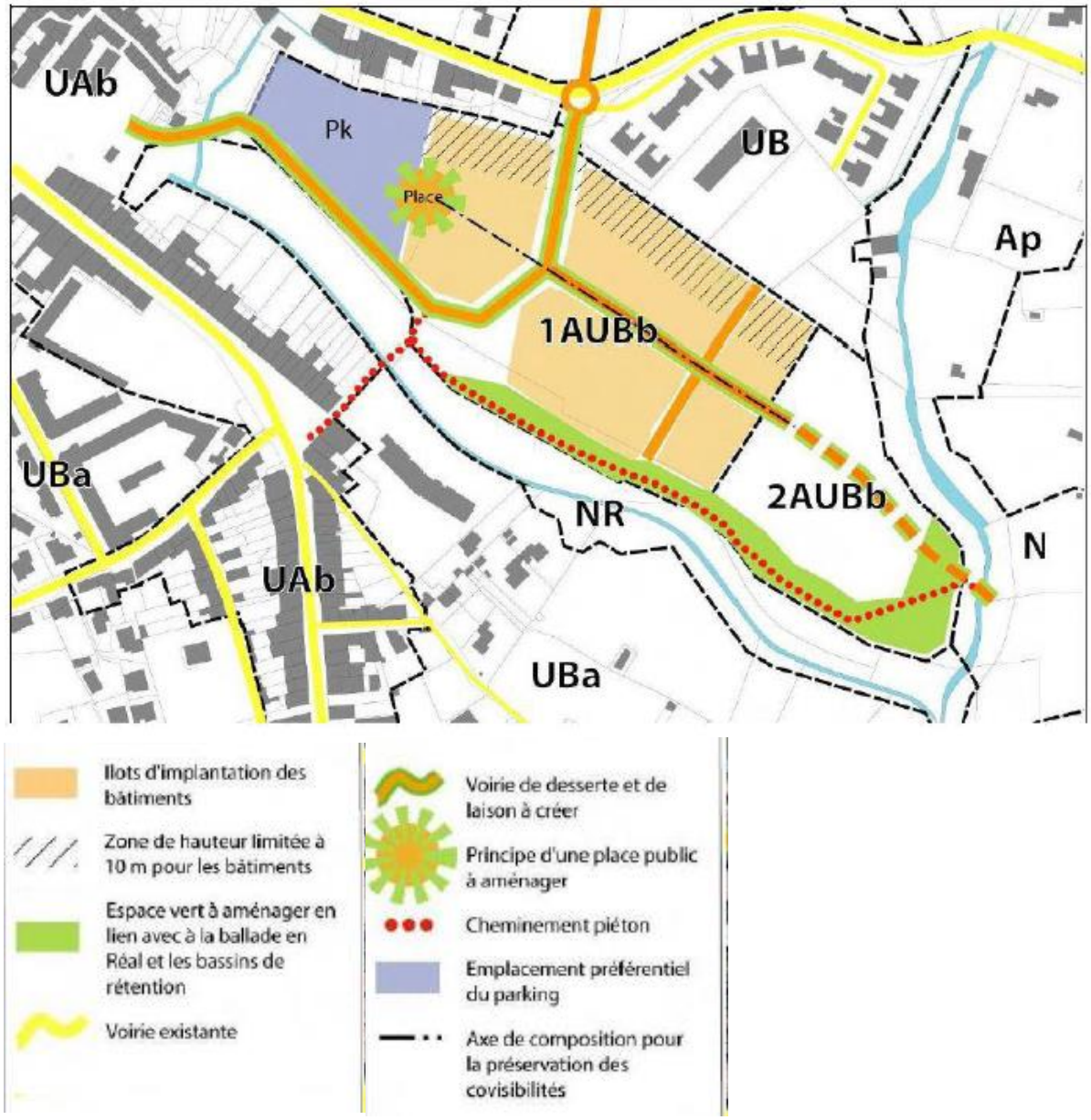
- **Situation sur le règlement du PLU :**
  - → Un secteur de projet **à cheval sur les zones 1AUBb (ouverte) de Saint Roch I et 2AUBb (fermée – non règlementée) de Saint Roch II**, à homogénéiser sur le site après ouverture à l'urbanisation.
  - → À la marge en périphérie du site, des zones naturelles 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.**

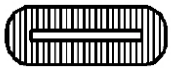
Situation sur l'OAP



- **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



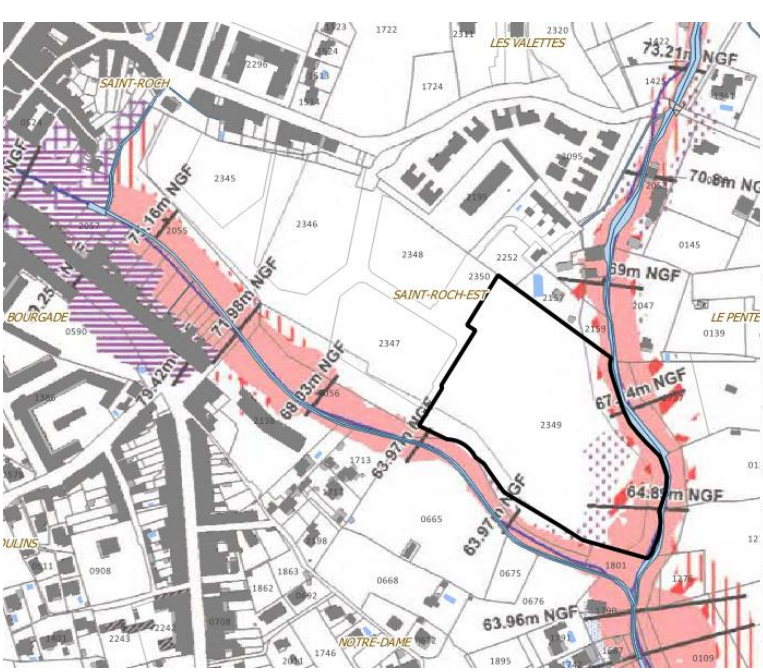


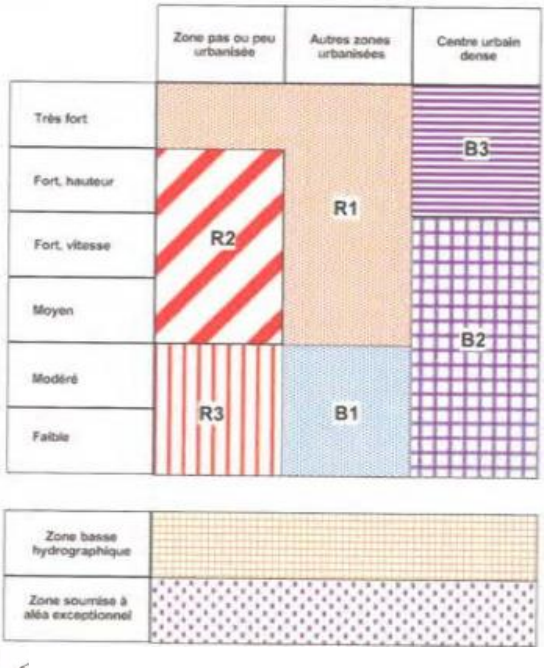
EL11 Voies express et déviations d'agglomérations



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

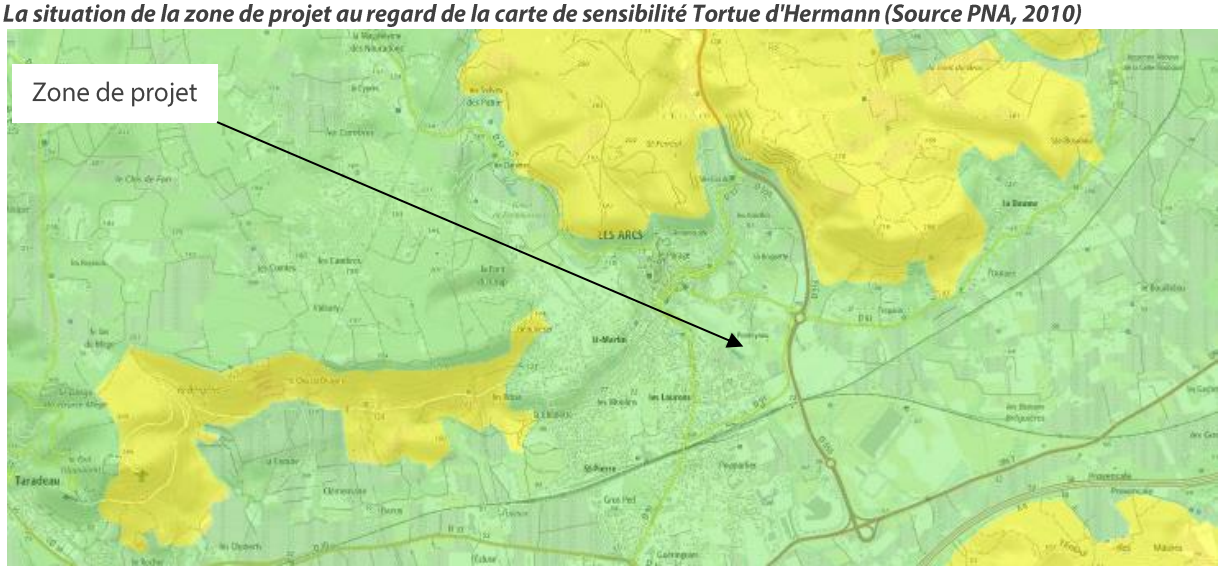
- **Périmètres environnementaux :**
  → Le site Natura 2000 FR9301626 du Val d'Argens à 2km au Sud de la zone de projet
  → La ZNIEFF n°930020265 Plaine et colline de Taradeau à 1,5km à l'Ouest de la zone de projet
  → La ZNIEFF n°930012479 de la Vallée de l'Argens à 2km au Sud de la zone de projet
  → 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

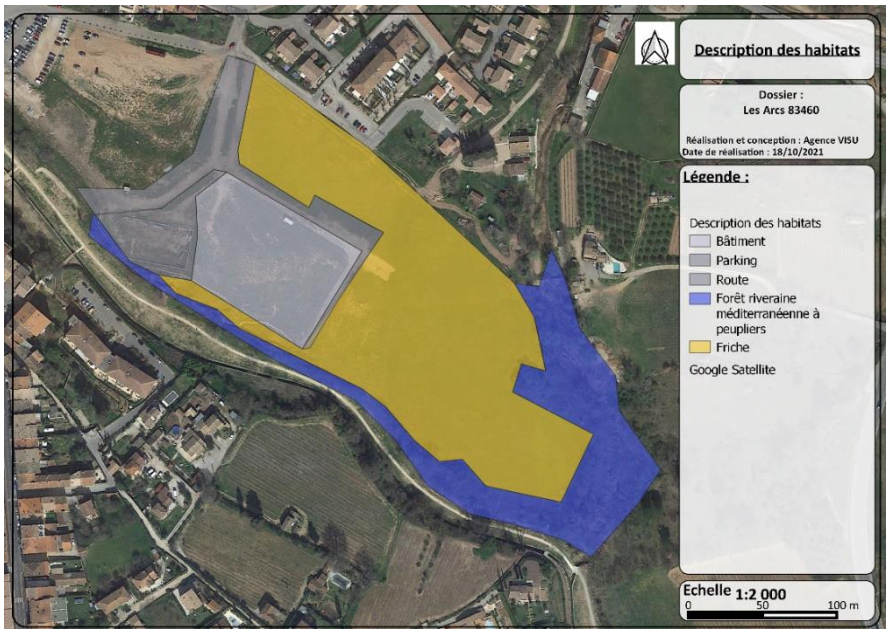


→ **Zone de sensibilité moyenne à faible du Plan National d'Action Tortues d'Hermann**

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.**

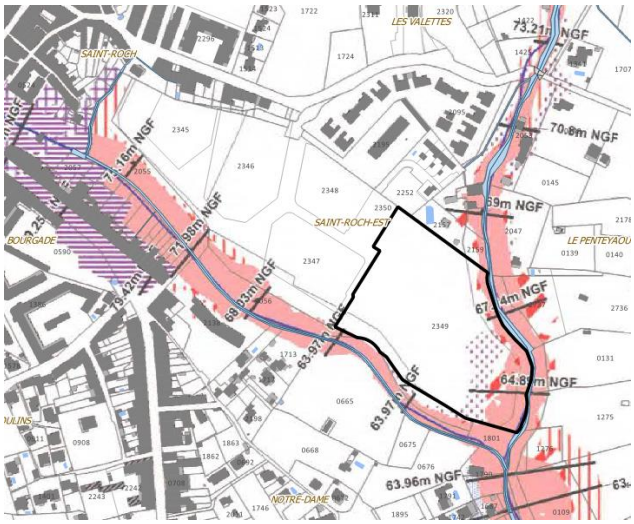
Enjeux de préservation de la ripisylve et de la zone humide.

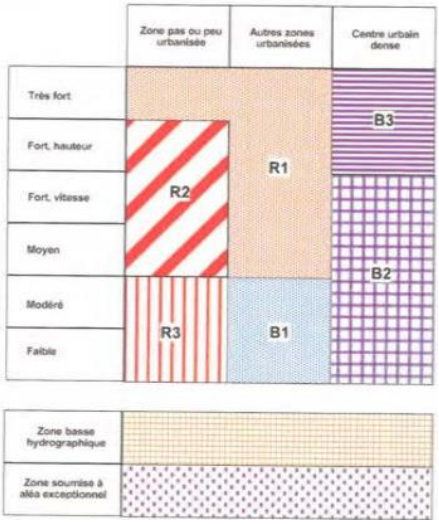
► Risques naturels, technologiques et nuisances

La zone de projet :

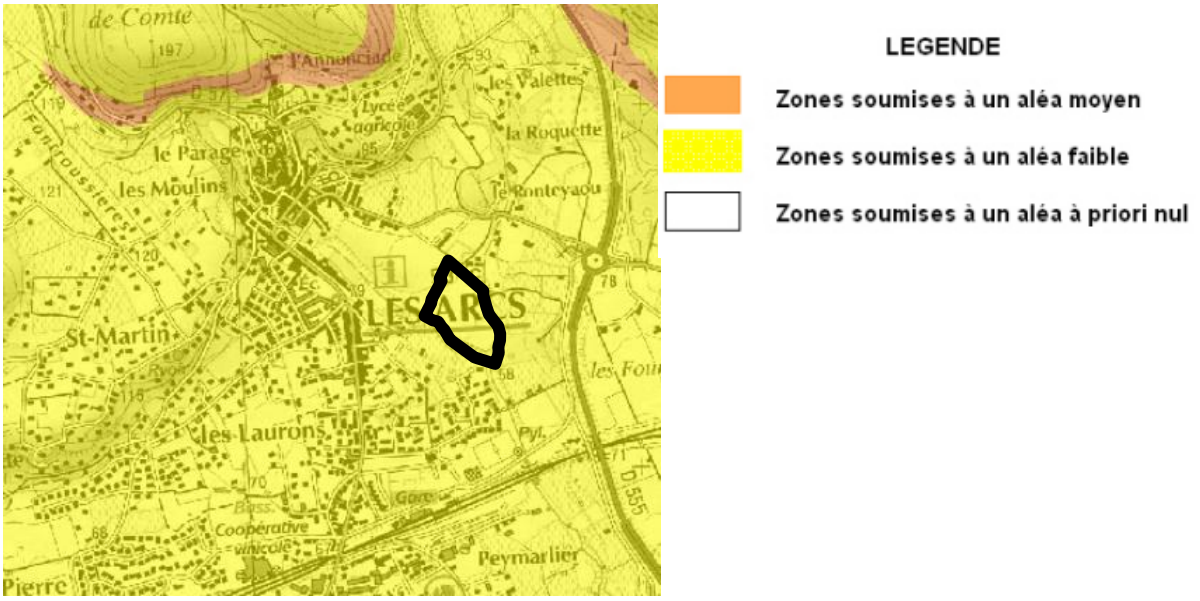
- Est partiellement concernée à la marge par le risque inondation du PPRi Argens et Réal 2014 : marges de recul de 30m par rapport au Réal et au Penteyaou, 1er plancher à 40cm au dessus de la cote de référence, zones rouge inconstructible et aléa exceptionnel interdisant les établissements sensibles, 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 ;



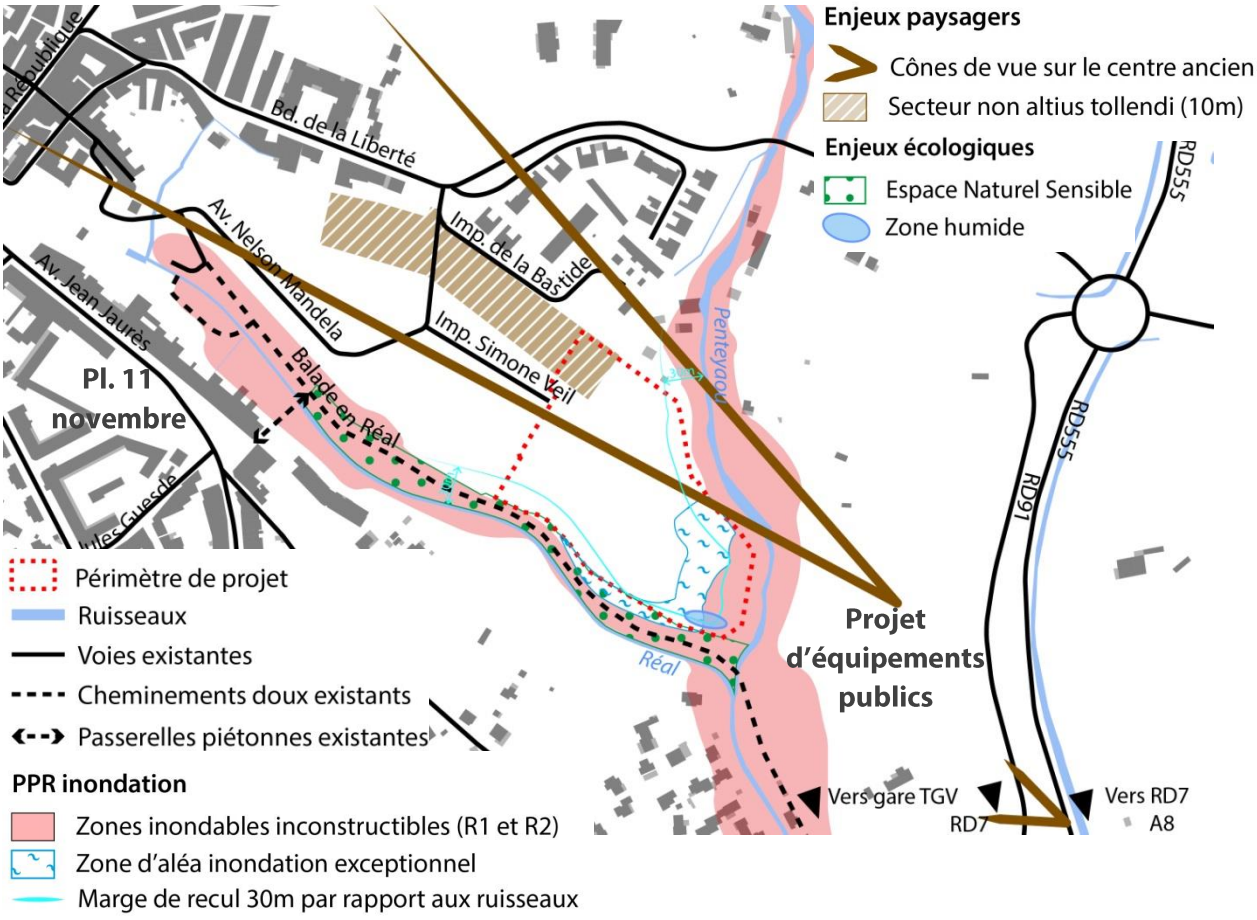
- est en zone de **sismicité 2** (faible)

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

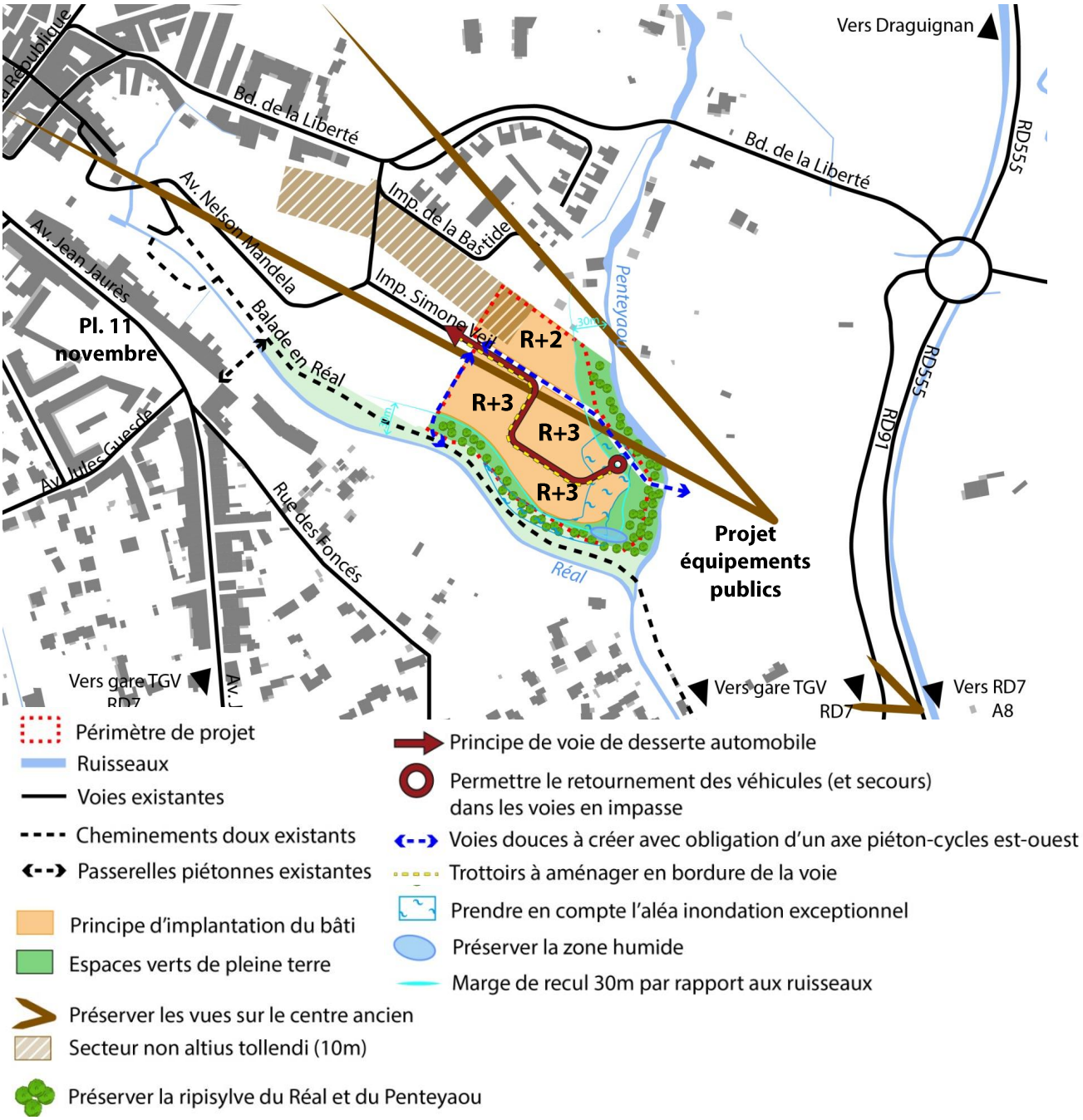
Synthèse des enjeux sur le site de projet



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



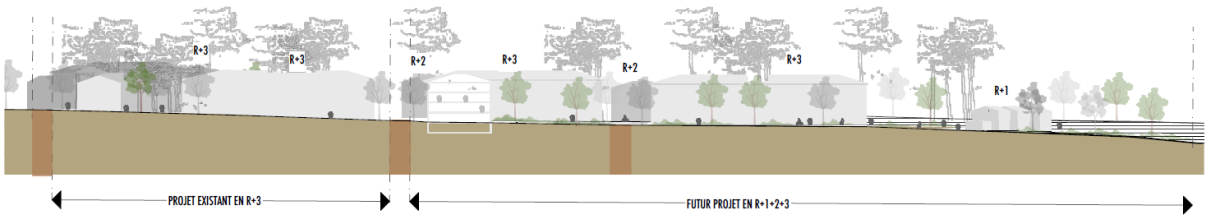
Réponse aux enjeux par le projet :

- 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

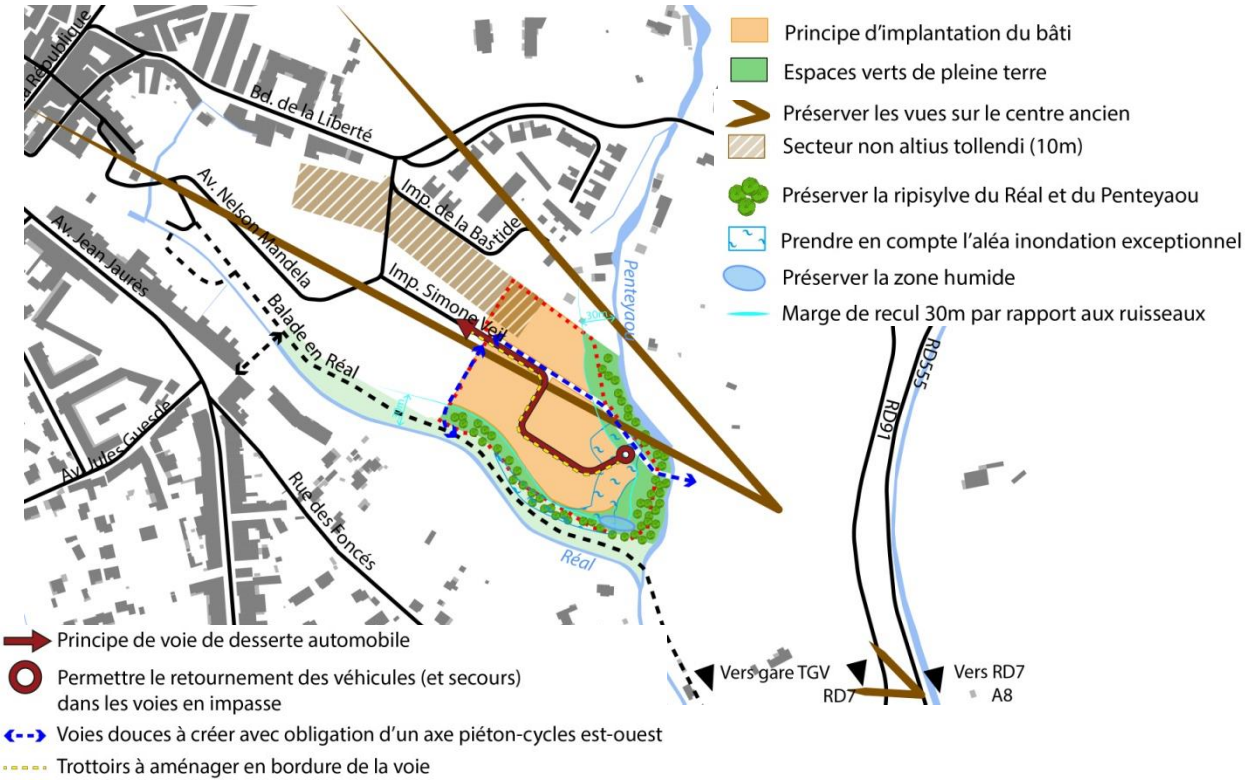
- Modifications du règlement graphique

  → 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

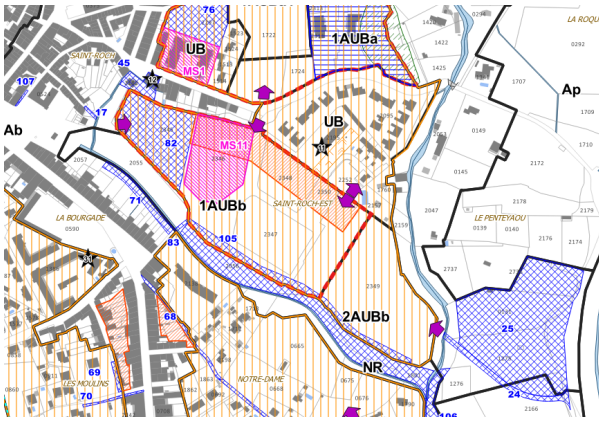
→ Regroupement du résidu de la zone 1AUBb et de la zone 2AUBb sous une nouvelle zone 1AUBc créée

→ Suppression de l'emplacement réservé n°24

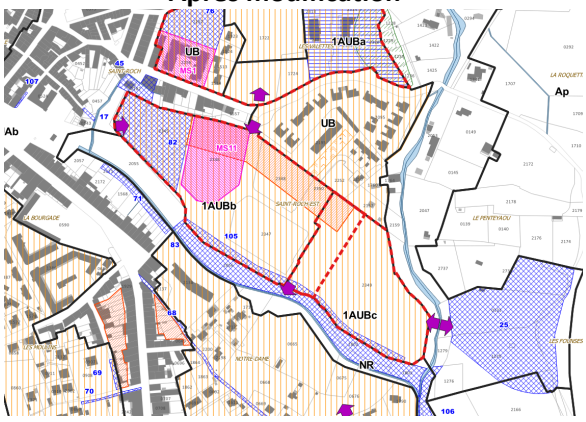
→ Suppression du principe d'accès nord de la zone 2AUBb, modification du principe d'accès est (accès modes doux) et création d'un principe d'accès modes doux au sud vers la balade en Réal

→ 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

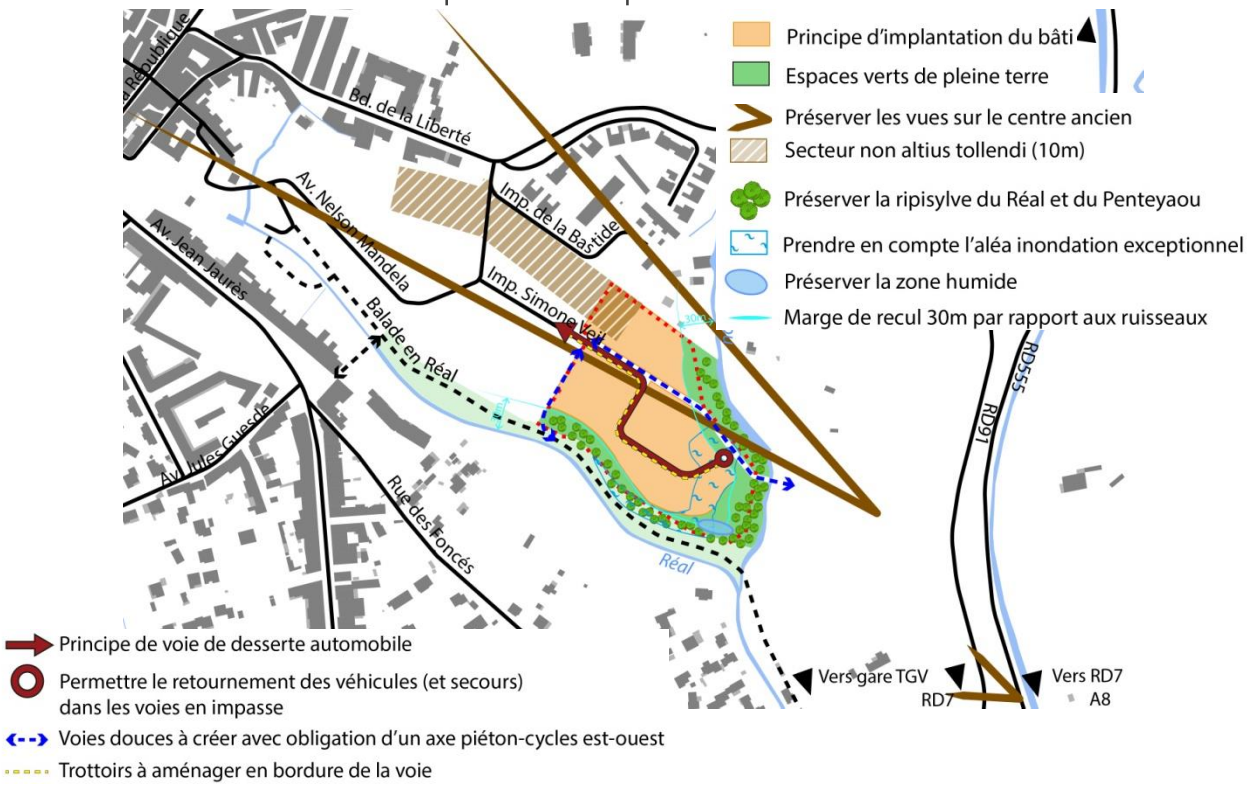
Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

► 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.**

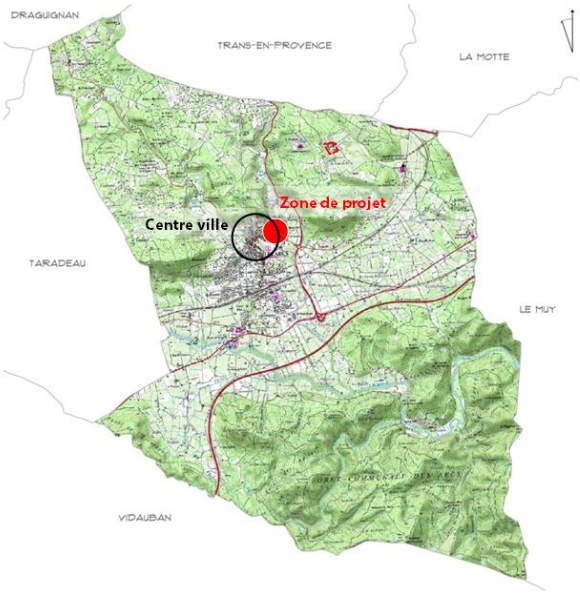
Conformément à l'article L131-4 et L131-5 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCoT, la modification n°5 du PLU des Arcs devra être compatible avec :

- 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

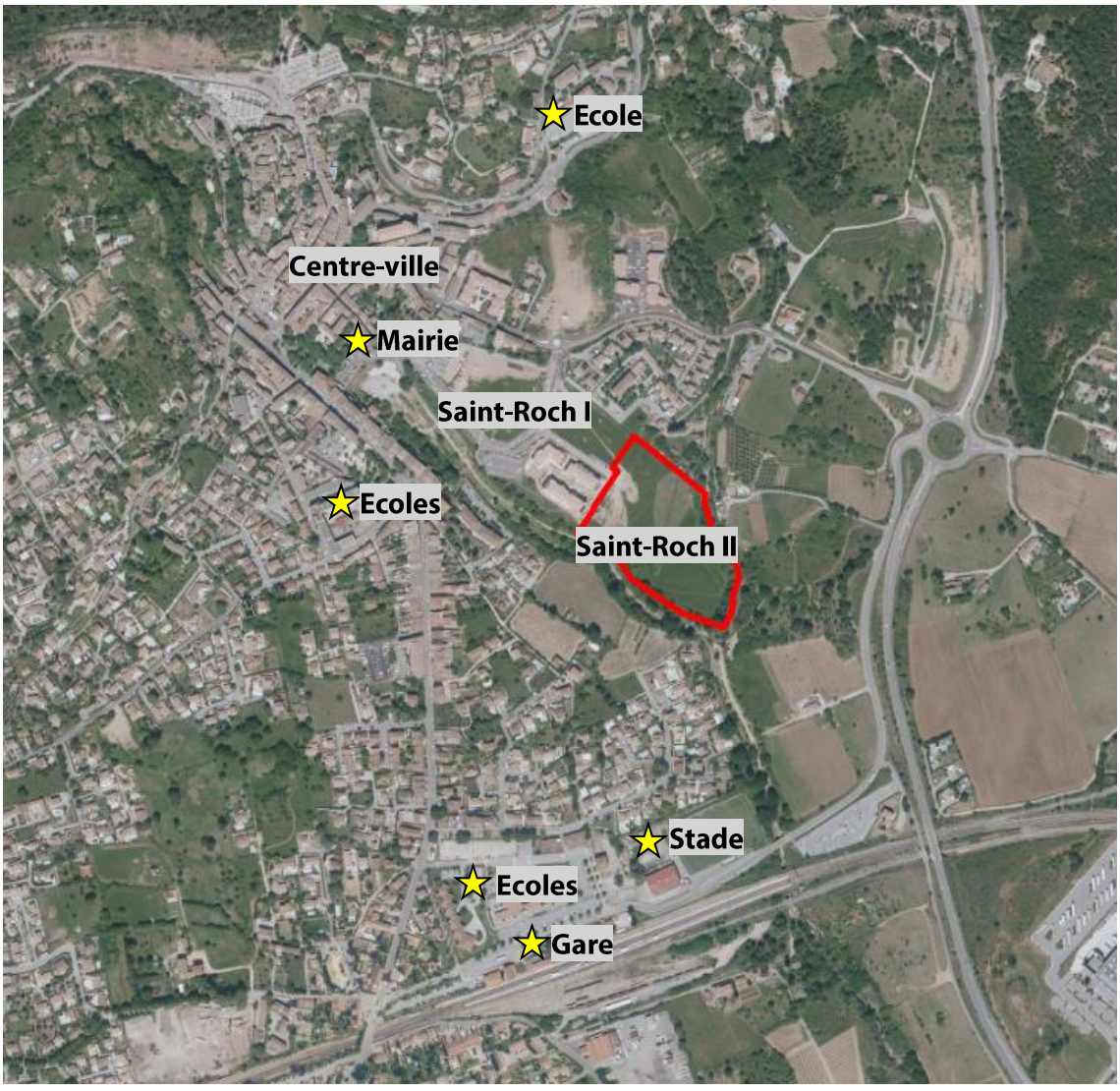


Située dans le département du Var, la commune des Arcs-sur-Argens bénéficie d'une situation privilégiée, à une douzaine de kilomètre au sud de Draguignan. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

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.

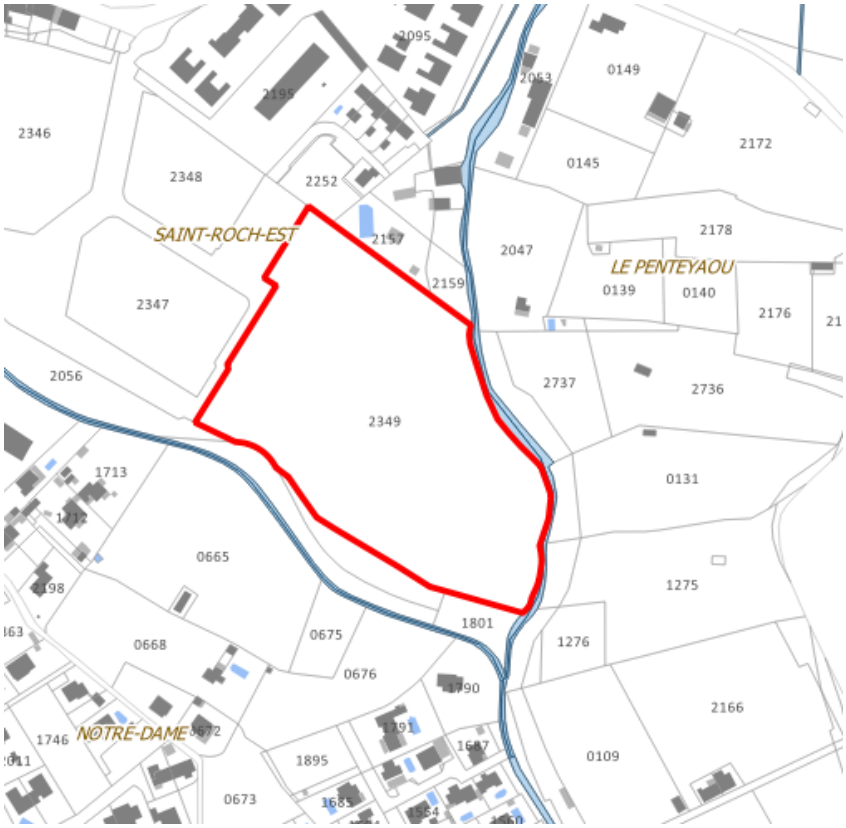
Localisation du site de projet à proximité du centre ville de la commune



► 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

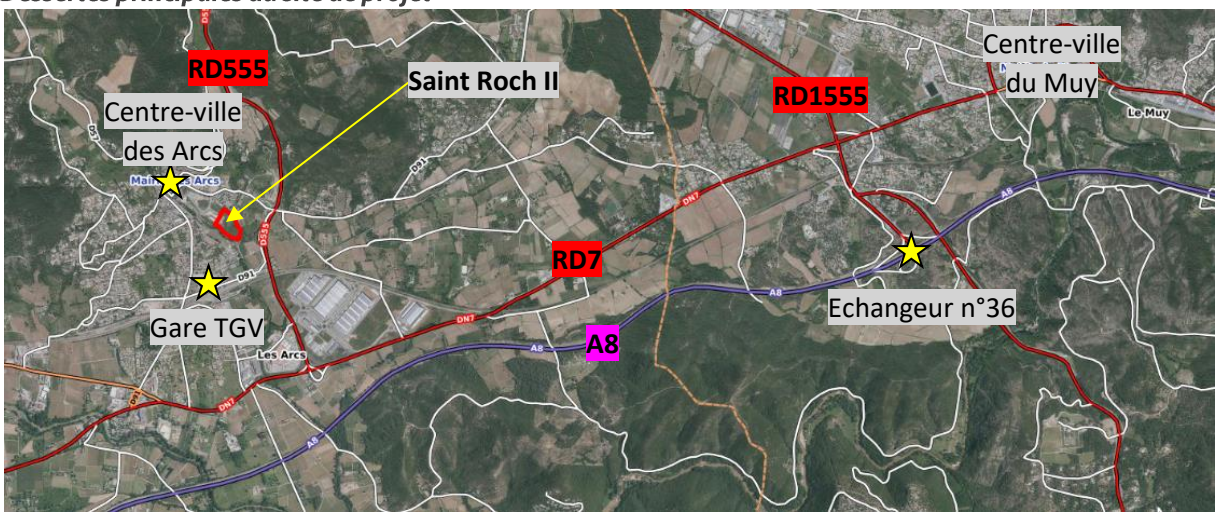


3.2. Fonctionnement du site d'étude

3.2.1. Desserte et accès

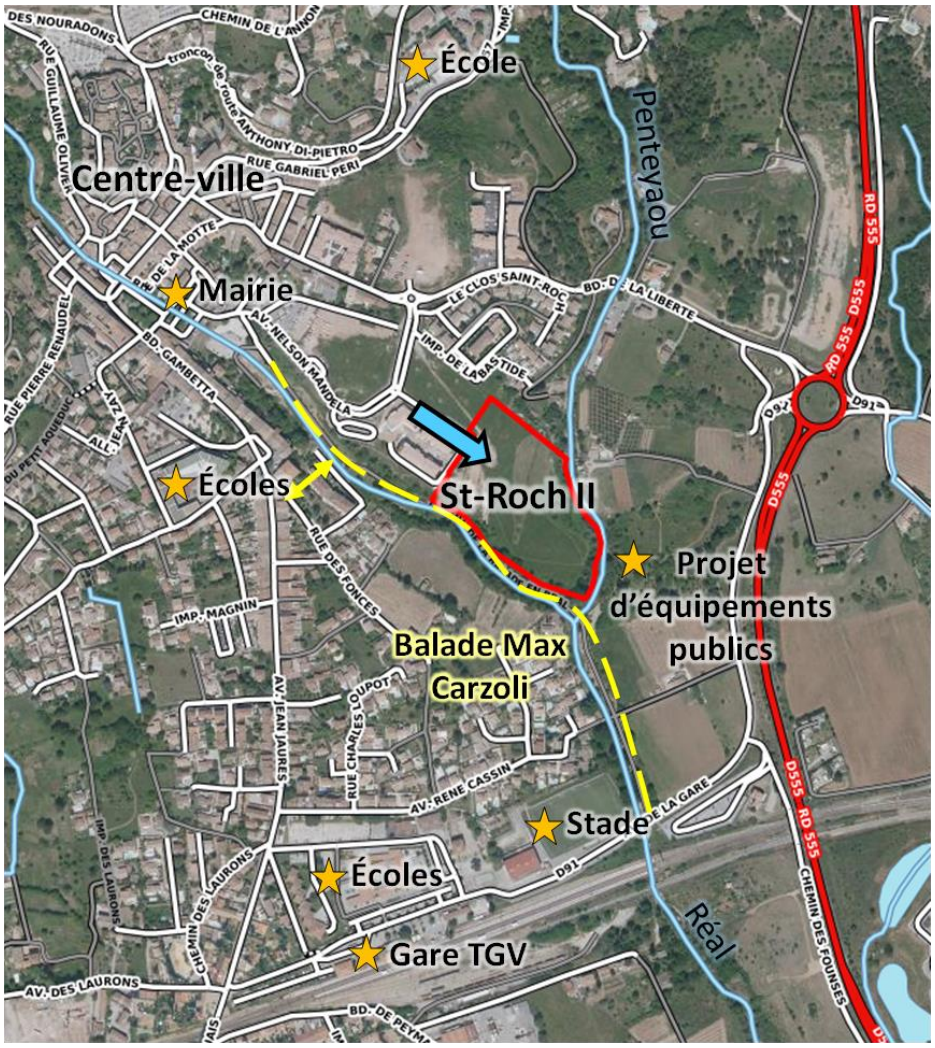
Le site de projet bénéficie d'une situation stratégique : en continuité du centre-ville de la commune des Arcs sur Argens, à 5 minutes à pied, 5 minutes en voiture de la gare TGV des Arcs et 10 minutes en voiture de l'autoroute A8 (échangeur n°36). Ce positionnement privilégié lui permet ainsi de se 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.

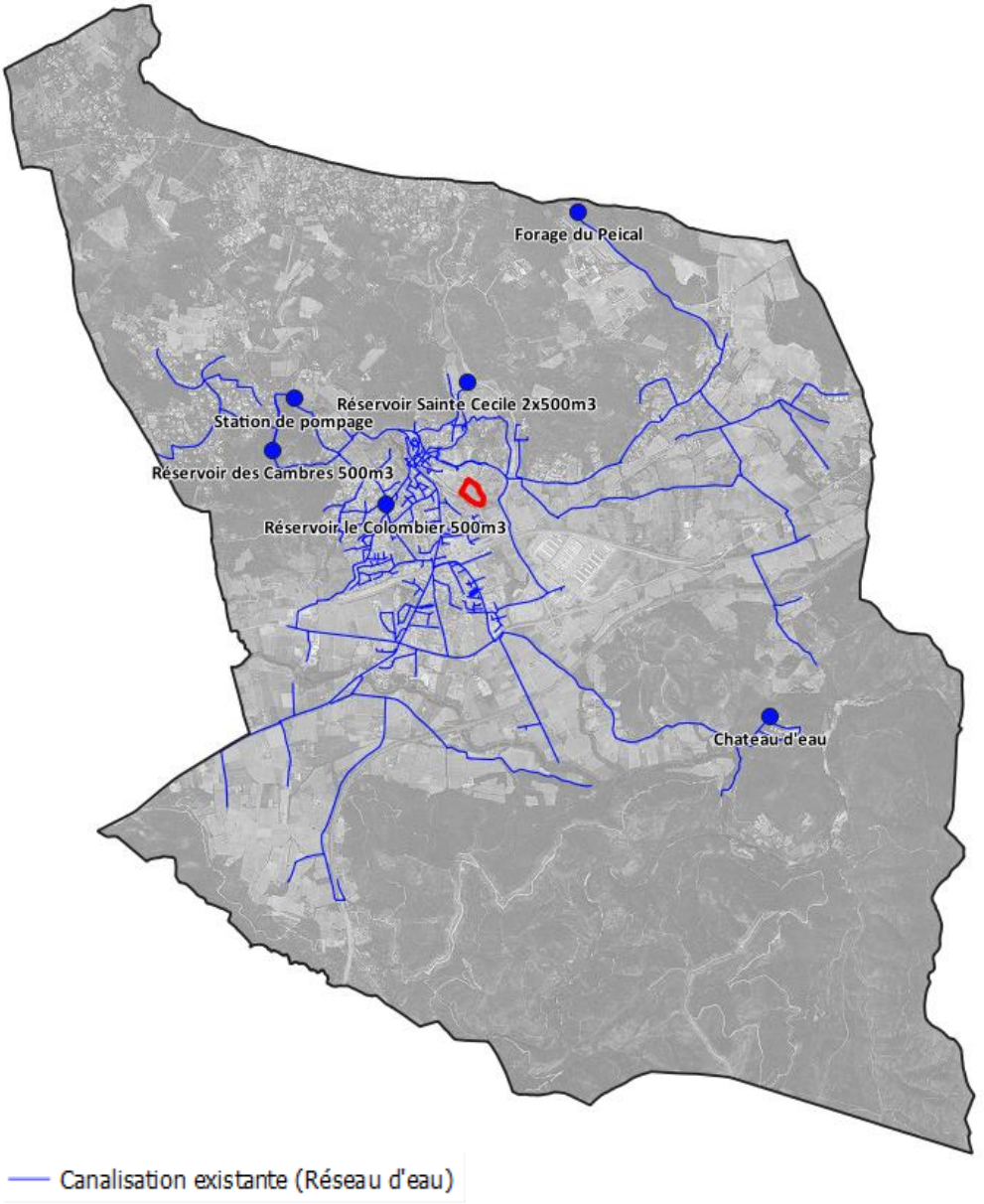
En 2023, le réseau dessert 4167 abonnés, soit 9501 habitants, avec une consommation moyenne de 135 m3/abonné, soit 165L/j/habitant.

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 .

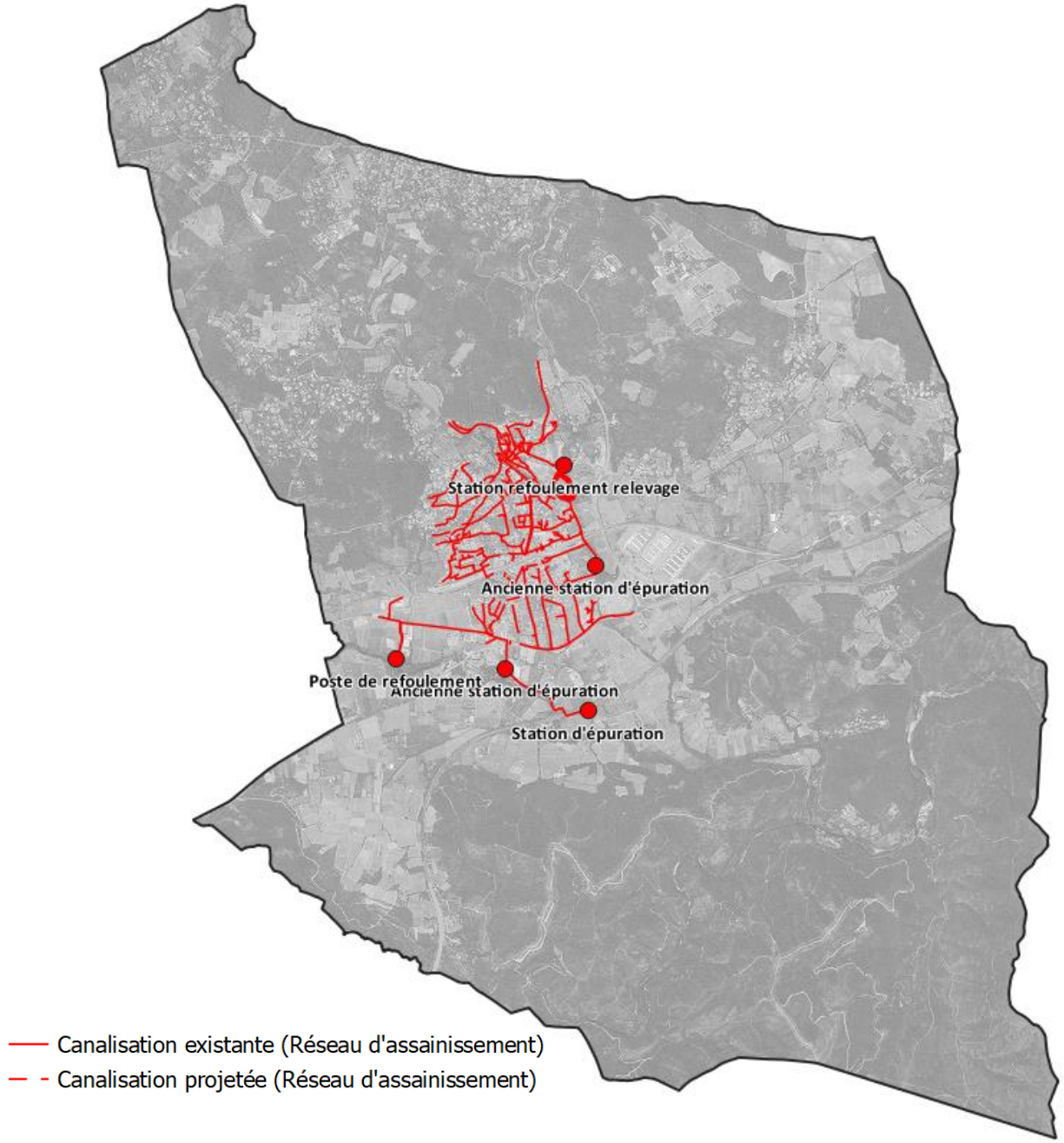
Réseau d'eau potable au niveau du secteur de projet



► 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 :**

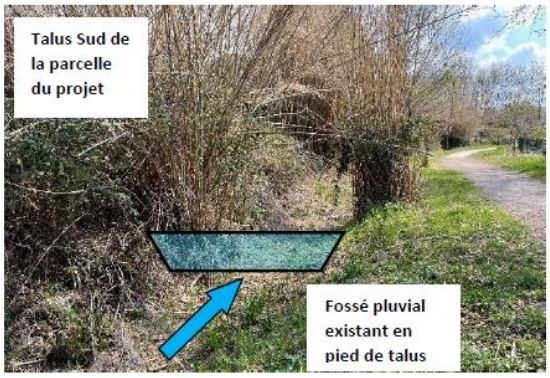
Le secteur de Saint Roch II se situe à l'intersection de deux ruisseaux : le Réal et le Penteyaou. Le secteur de projet est en pente vers le sud-est, vers la confluence des deux ruisseaux.

Photographies de l'exutoire et du fossé pluvial – Extrait de la notice hydrauliqueen annexe (I.C.I. Réseaux 04/2023)

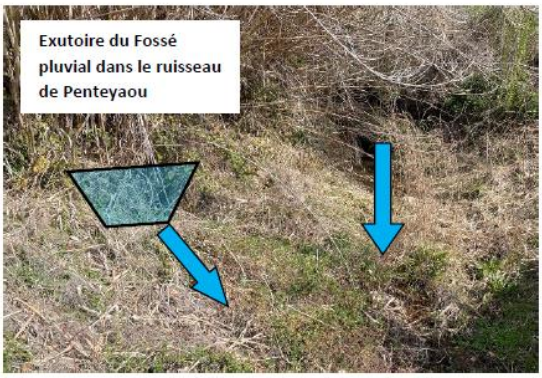


Photographie 3 : Exutoire du projet en amont du chemin communal 01 (orientation sur figure 5)

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).

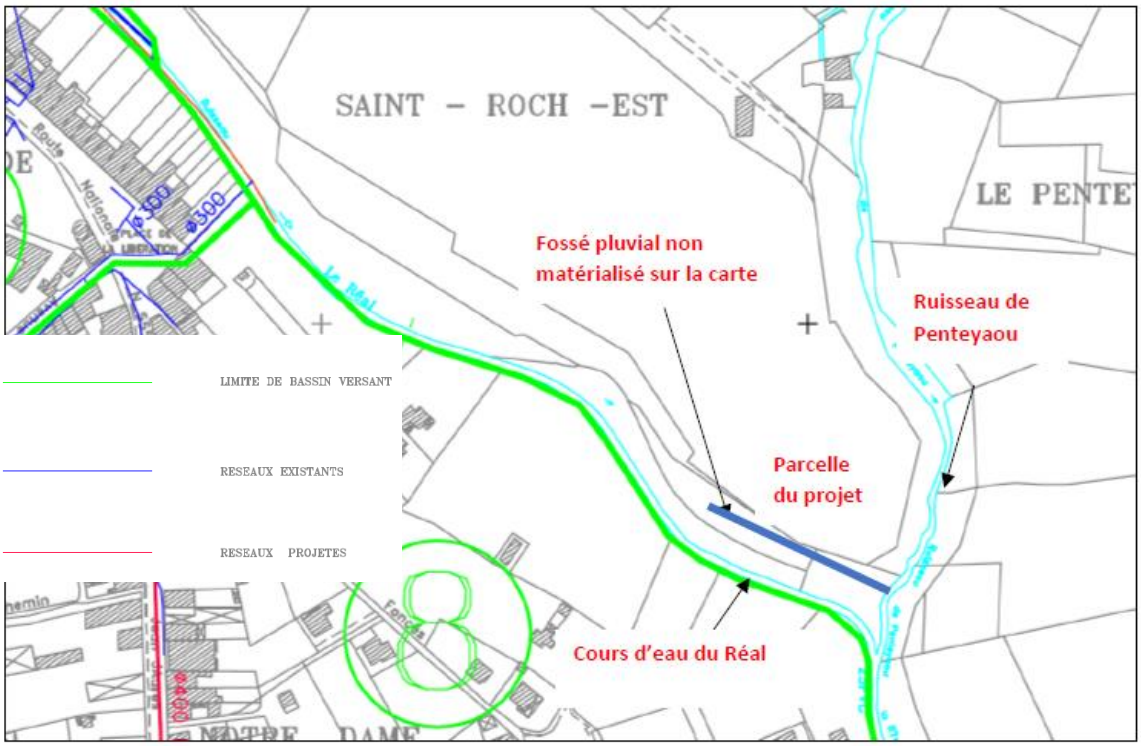


Photographie 5 : fossé pluvial en pied de talus sud de la parcelle du projet



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.

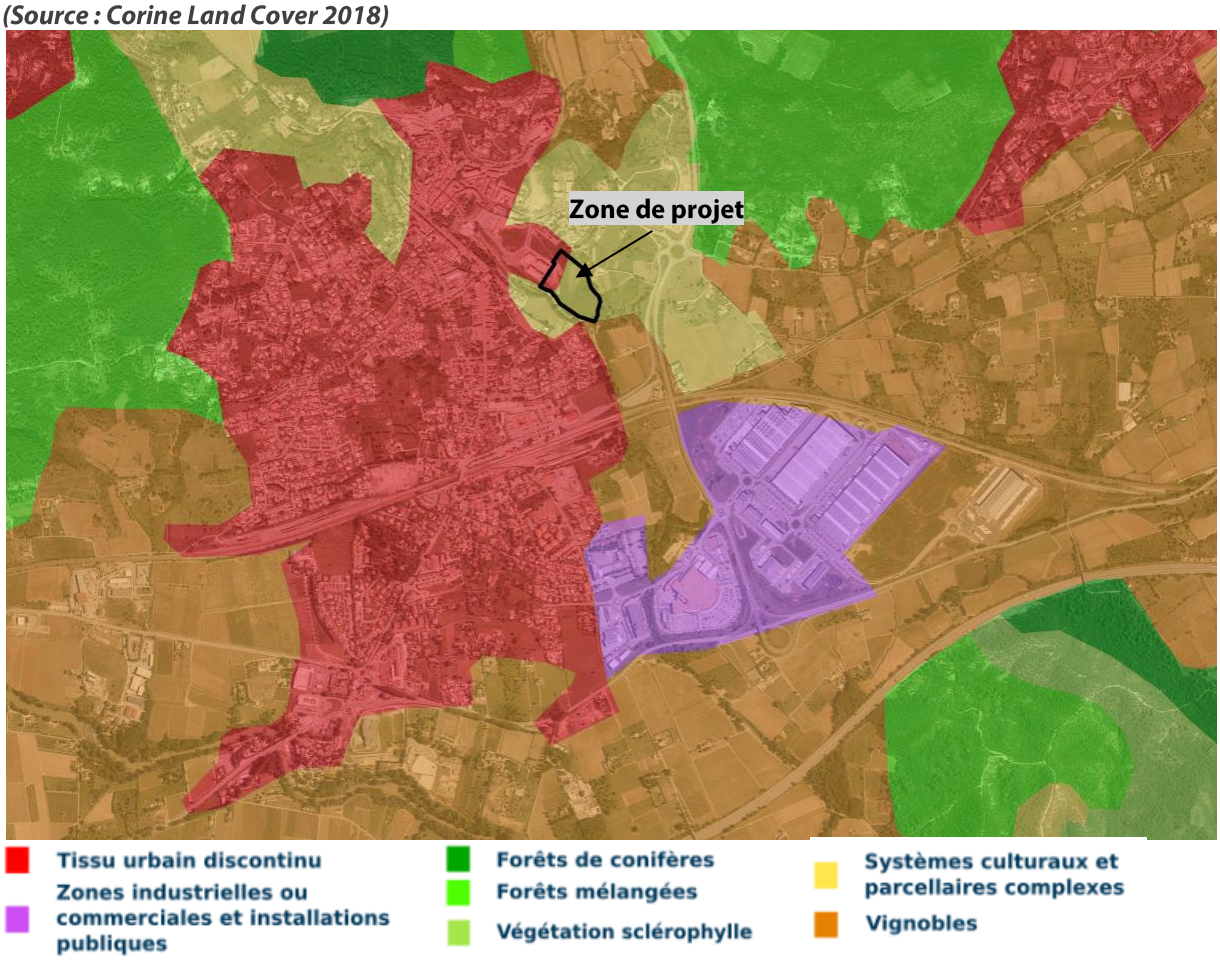
- **Autres réseaux :**

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

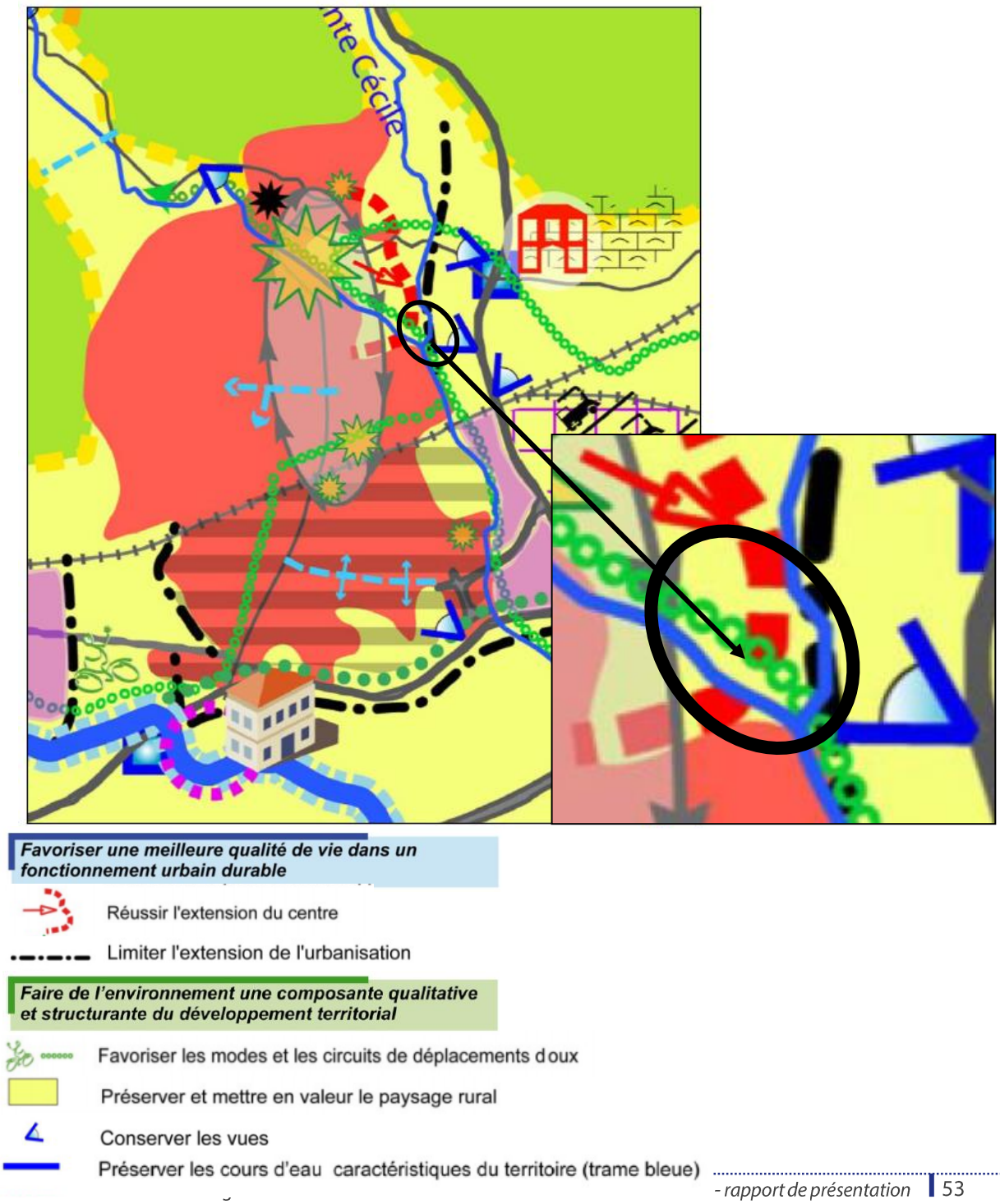
► Situation sur le PADD

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.

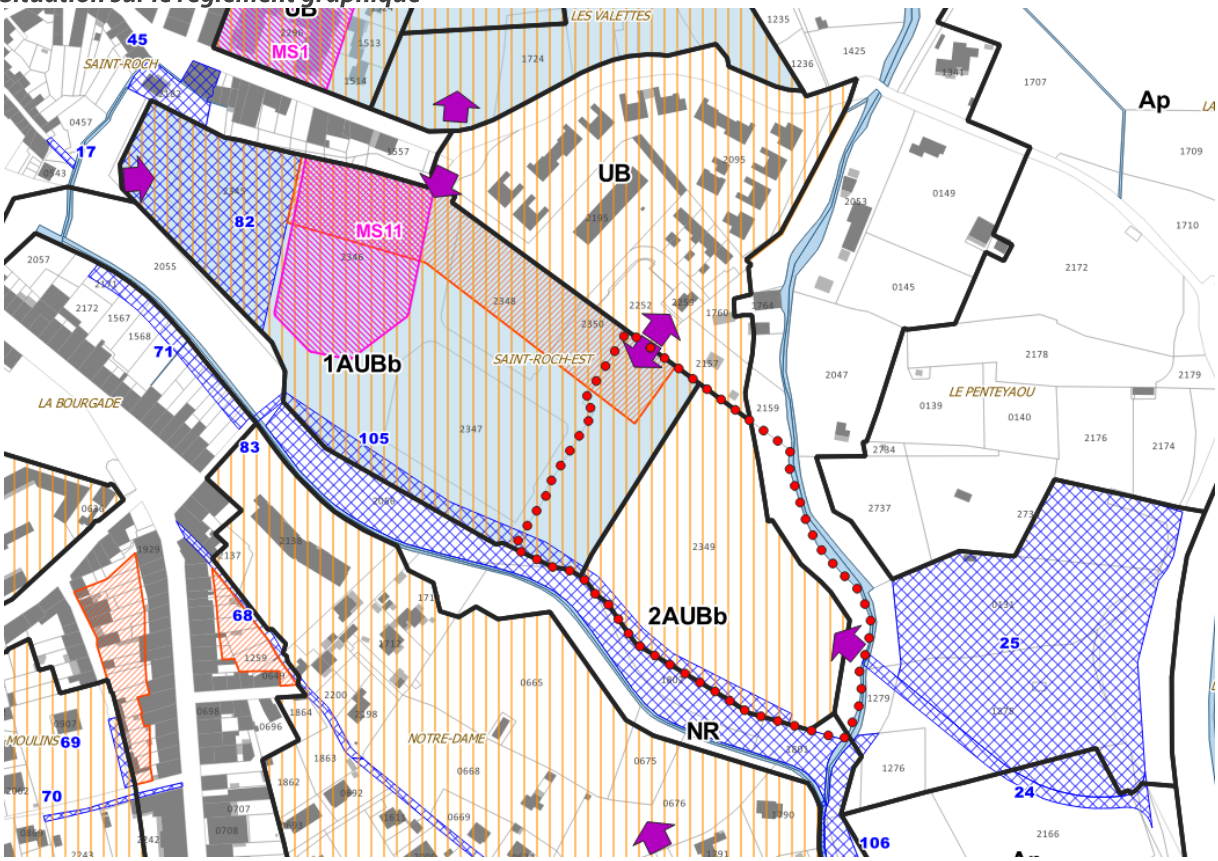
Il est concerné sur sa partie sud par l'emplacement réservé n°105 en bordure du Réal : « Principe d'un aménagement pour les modes doux (vélo, piéton) pour la balade en Réal ». La balade en Réal est actuellement déjà aménagée pour les modes doux. De l'autre côté du ruisseau Penteyaou à l'est, l'emplacement 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)

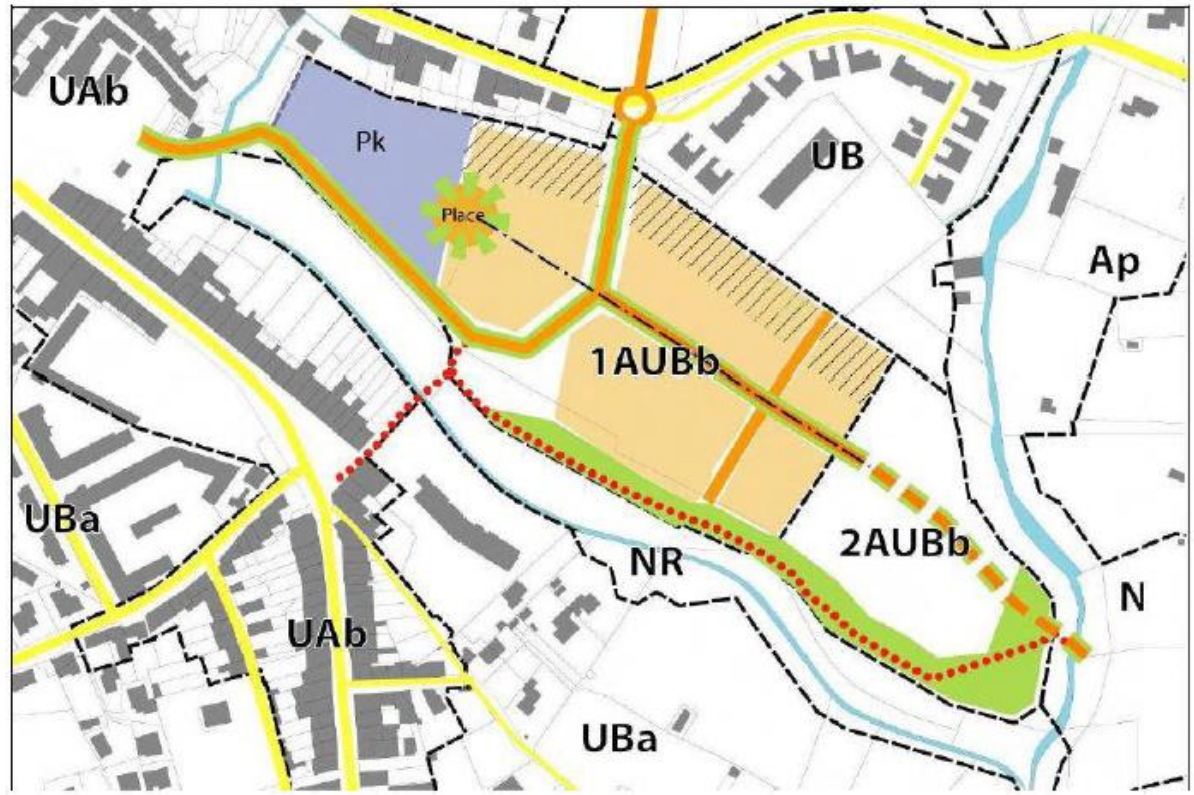
Le secteur de projet est concerné en partie par une OAP, définie sur la zone 1AUBb, avec laquelle le projet doit être compatible. Le prolongement de cette OAP a été esquissé sur la zone 2AUBb.

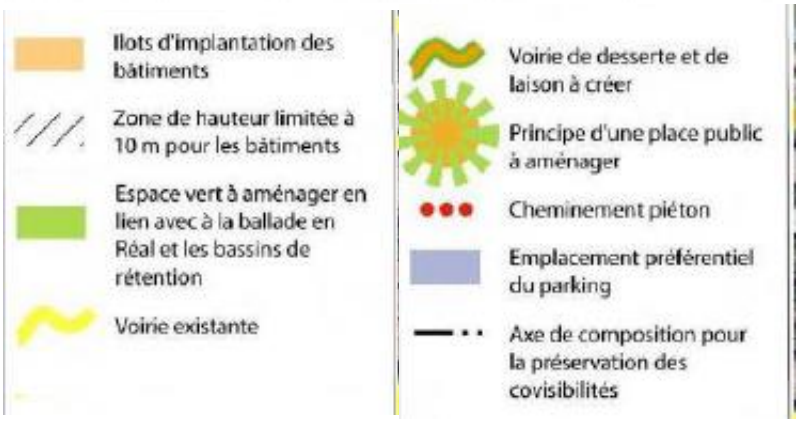
Cette OAP définit les principes d'aménagement suivants (les principes en italiques concernent uniquement la phase 1 du projet, déjà réalisée) :

- 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

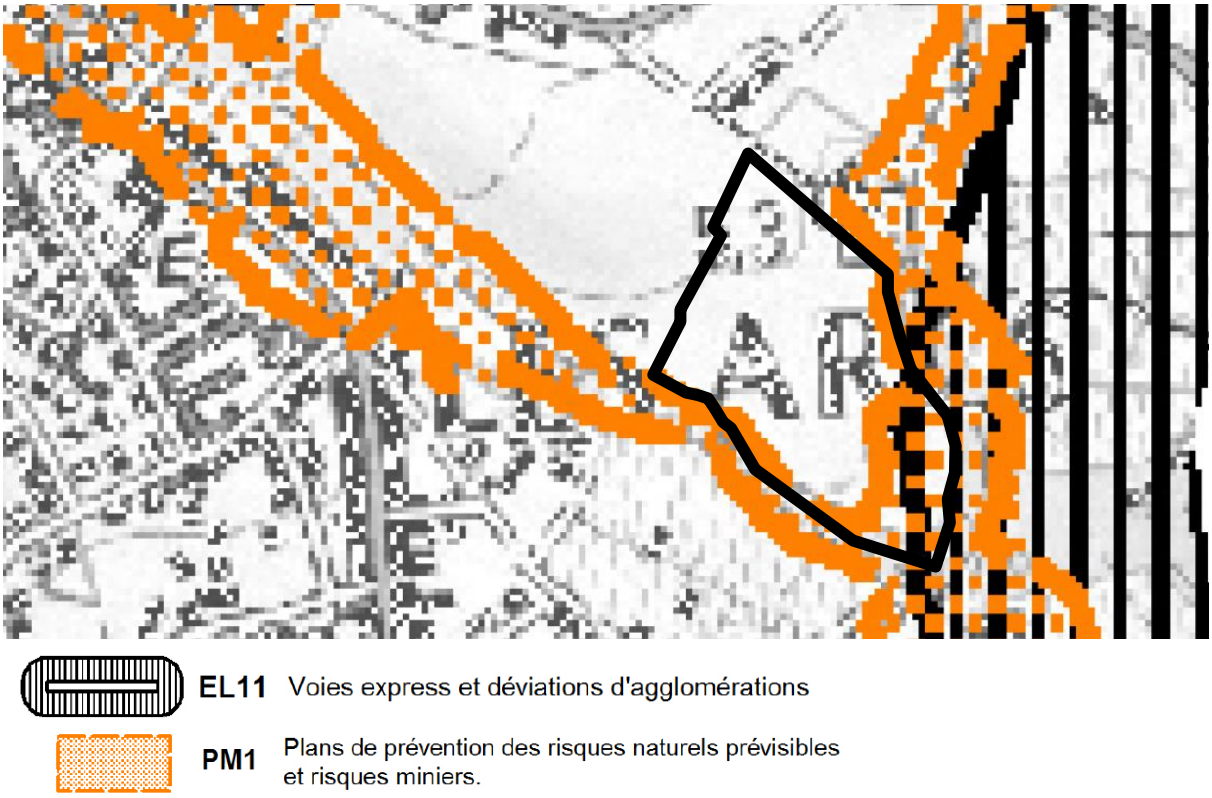




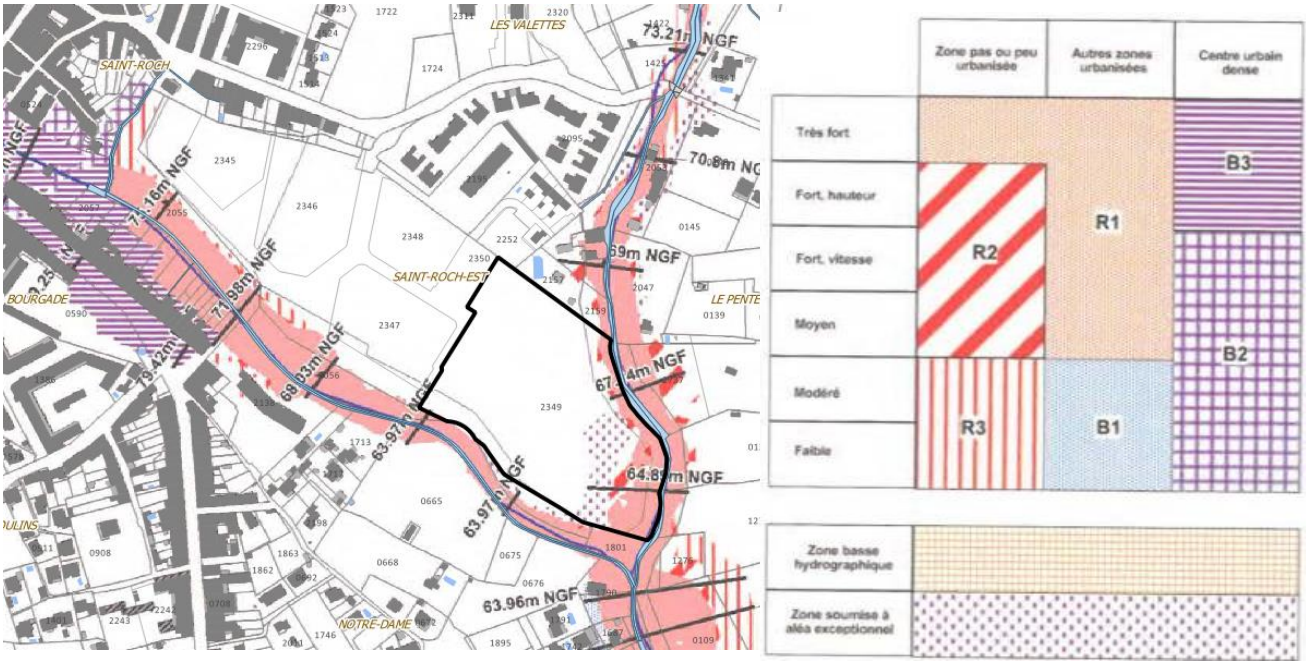
3.3.2. Les servitudes d'utilité publique

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

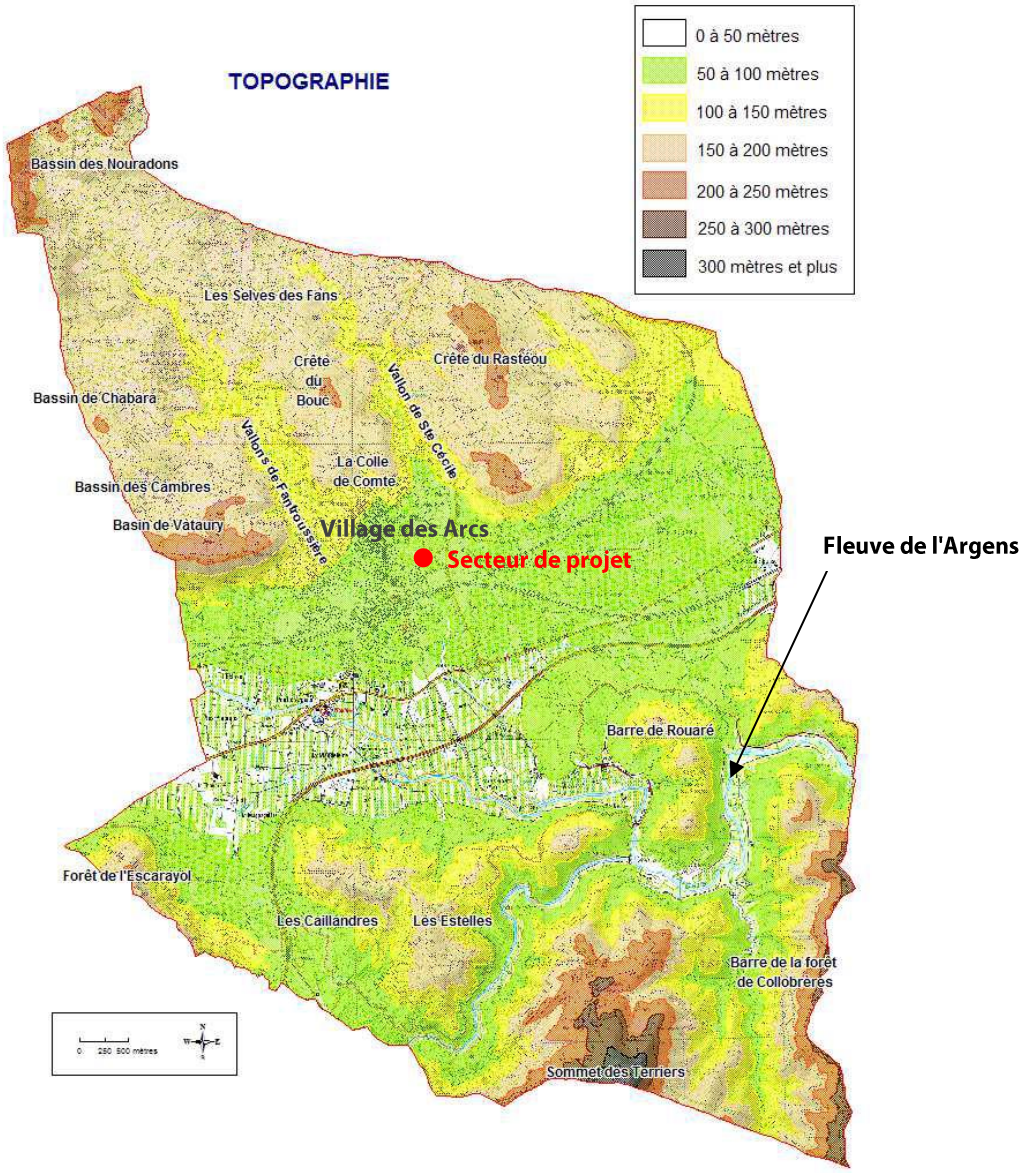
4.1.1. Topographie

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.

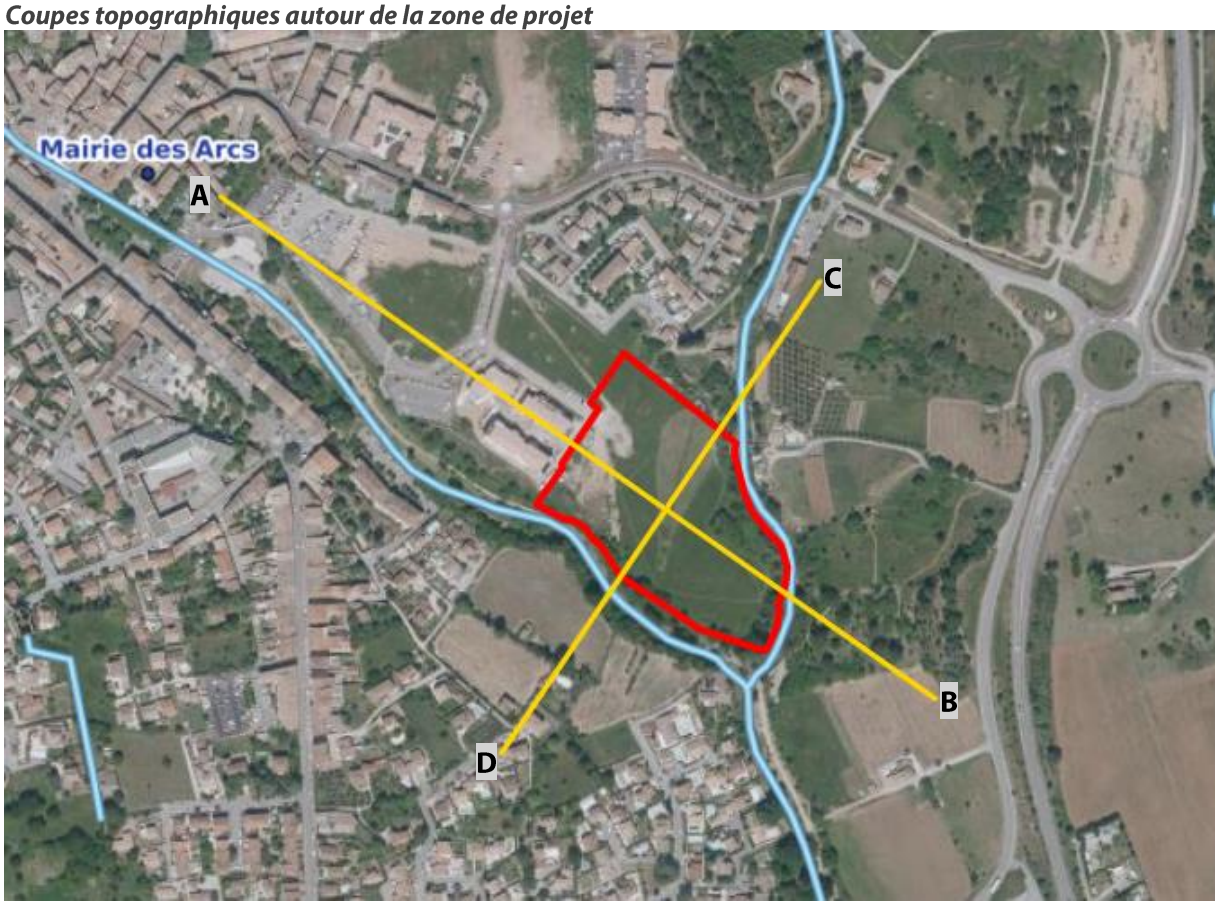
Le secteur de Saint Roch s'inscrit à l'Est du centre-ville de la commune. Le secteur est caractérisé par sa proximité avec l'urbanisation à l'Ouest et un environnement viticole au Nord-Est, Est et Ouest (parcelle à proximité immédiate) marqué par la végétation des collines calcaires et des forêts de type feuillus.

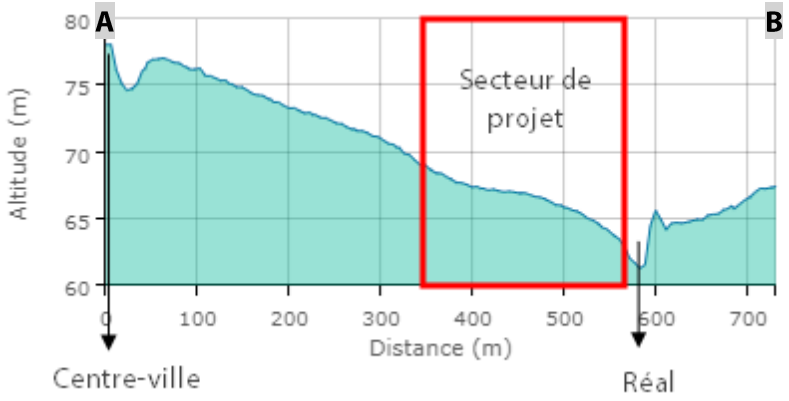
Carte topographique (source : Rapport de présentation PLU Les Arcs, approuvé le 29 mai 2013)

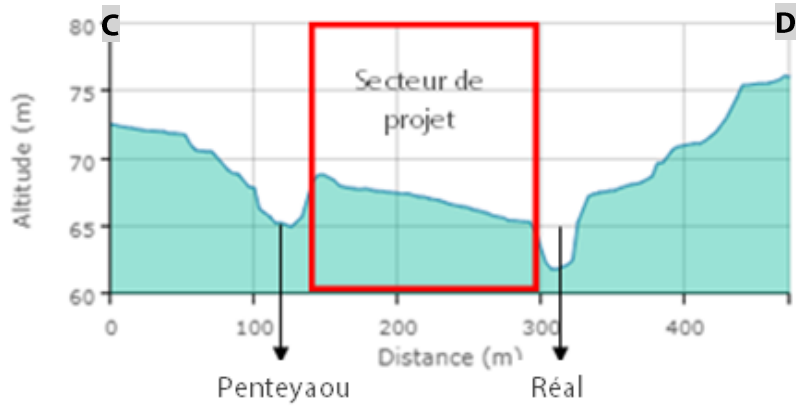


La zone de projet s'inscrit entre 60 et 70 m d'altitude. Elle observe une pente vers le sud-est, vers la confluence du Réal et du Pentayaou.

Coupes topographiques autour de la zone de projet







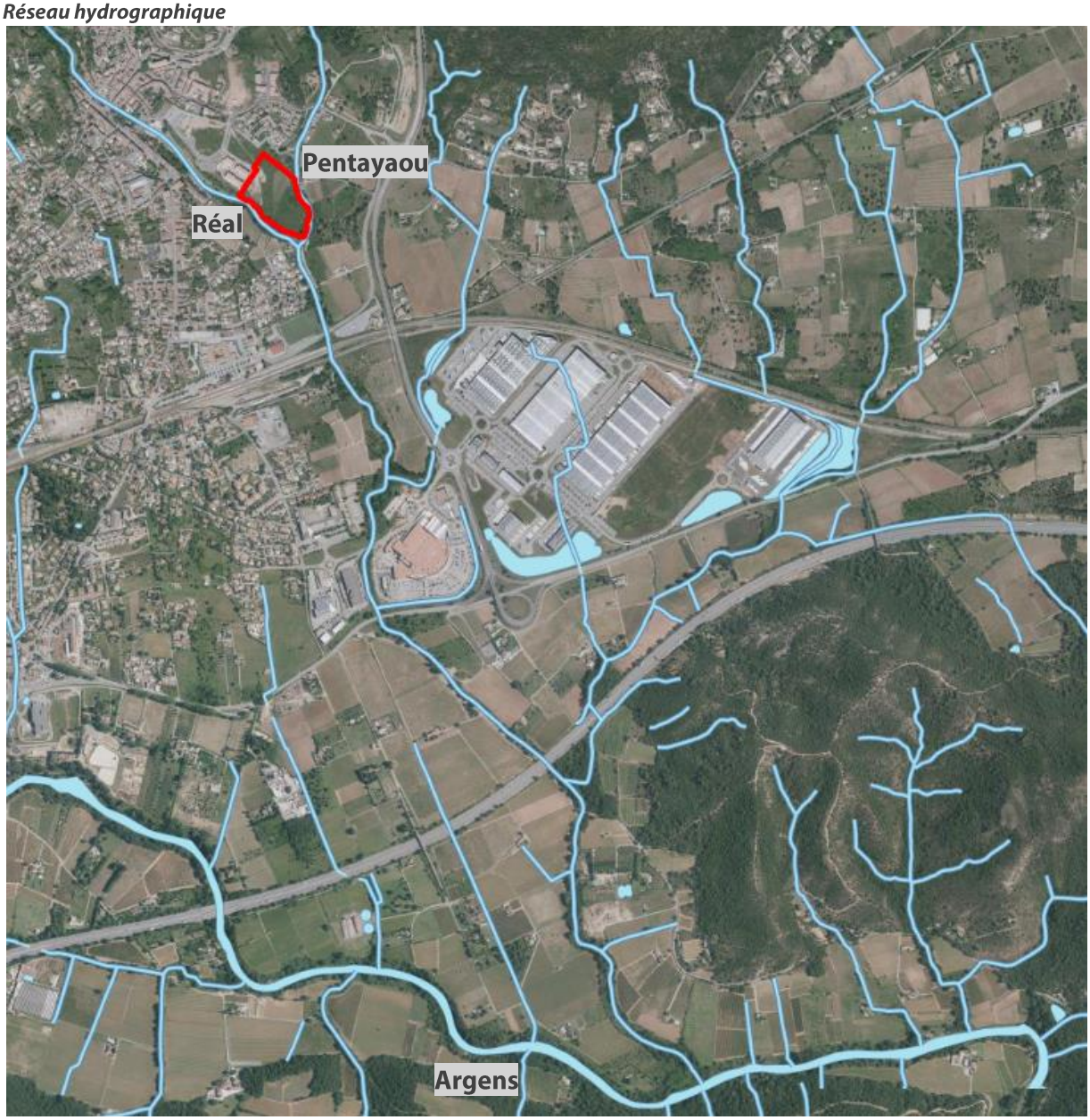
4.1.1. Les sols

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).

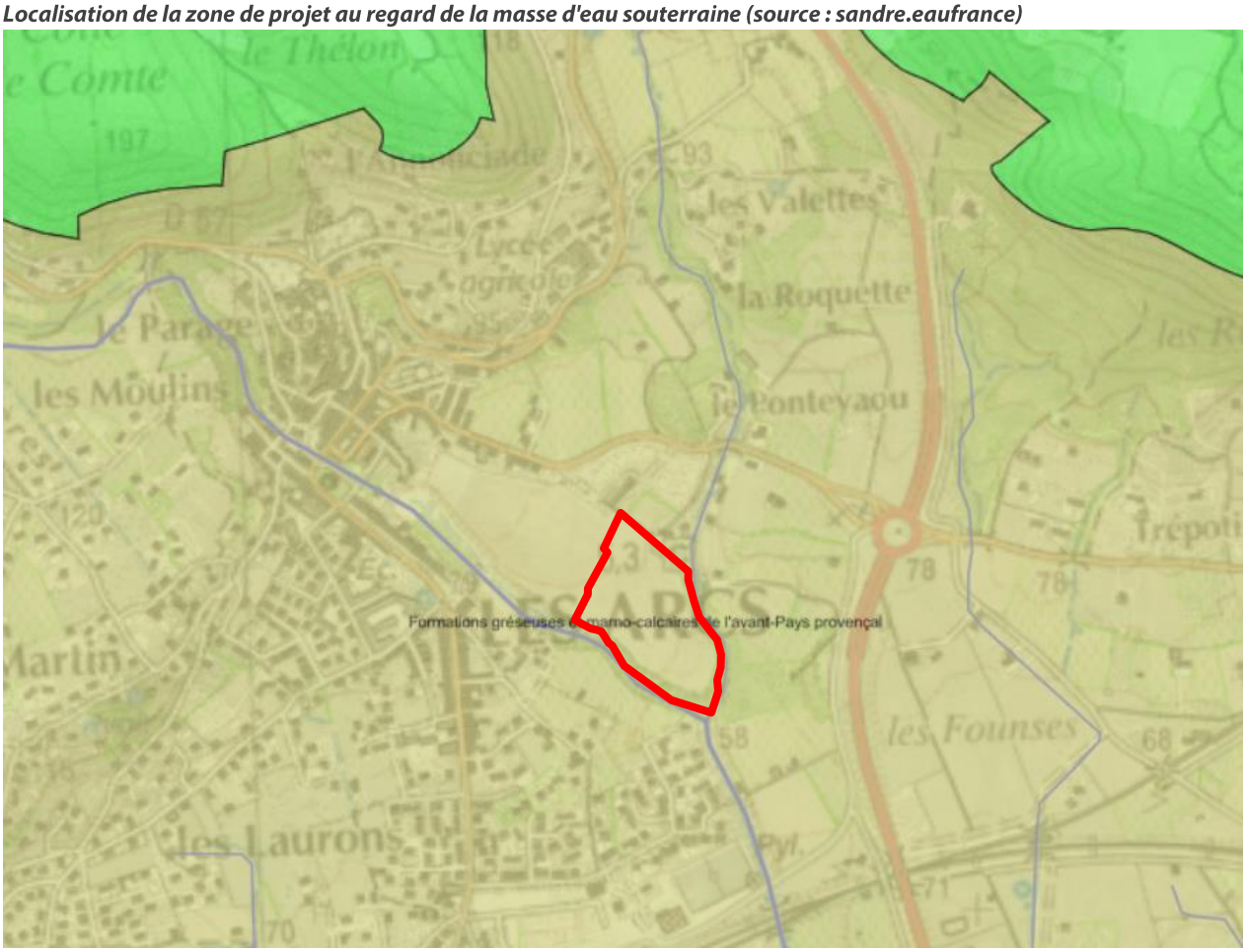
Cette masse d'eau constitue un faible intérêt local aquifère compte tenu de son caractère imperméable dû à la forte compartimentation des terrains et matériaux qui la composent : grès, argilites, pélites. Elle représente une réserve renouvelable marginale du territoire donc les terrains argilo-calcaires 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.

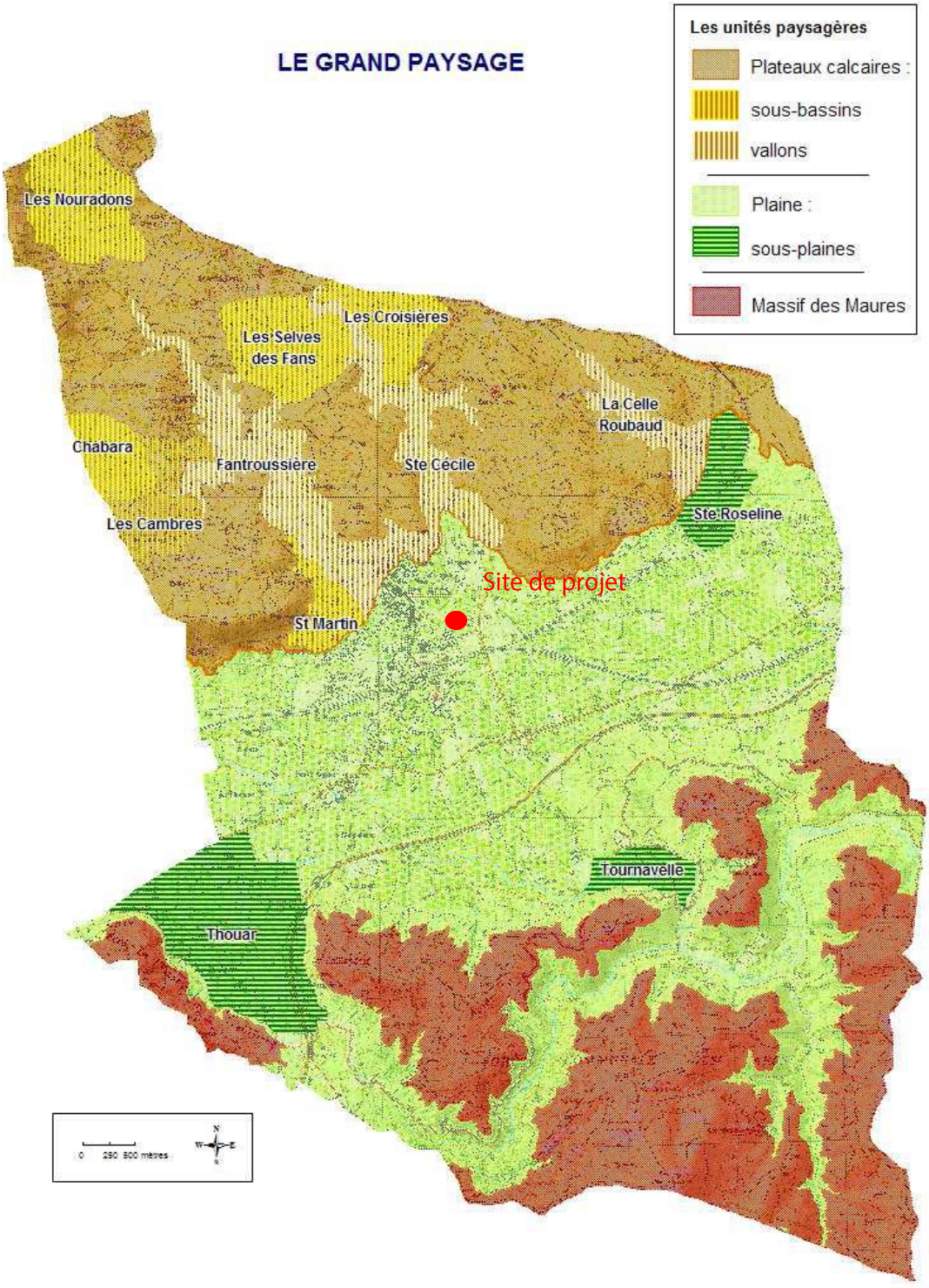
La zone de projet s'inscrit sur la masse d'eau souterraine au droit de la masse d'eau souterraine "formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-pays provençal" peu vulnérable aux pollutions sub-surface mais protégée par la DCE contre la pollution d'origine agricole et pour la préservation de l'environnement 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 :

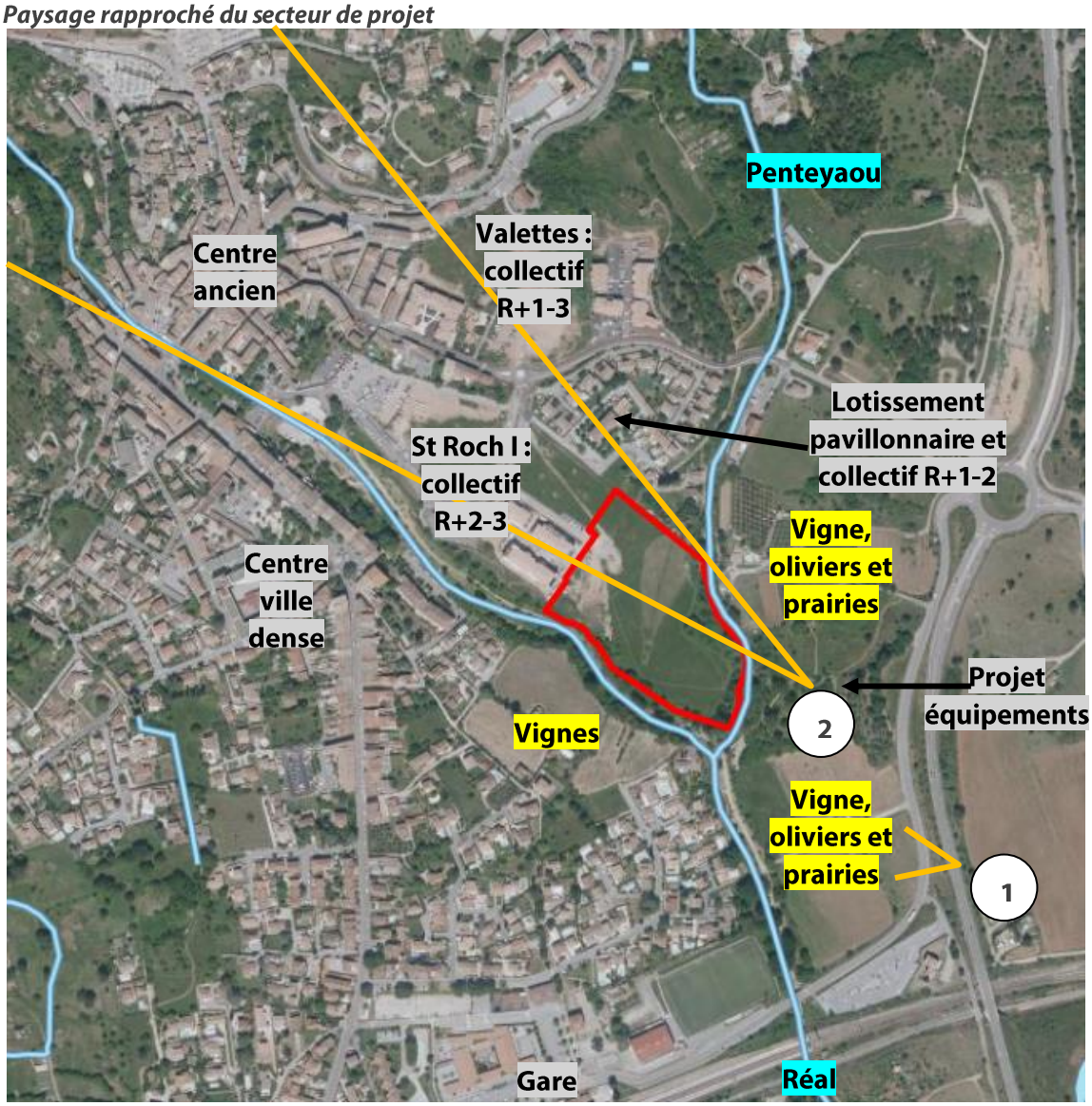
- L'homogénéité des pratiques culturales, en grande partie tournées vers la viticulture,
- Le mitage relativement contenu, à part aux environs immédiats de l'agglomération,
- La faiblesse des mouvements de relief au sein de la plaine, permettant des visées assez lointaines et des covisibilités de piémont 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

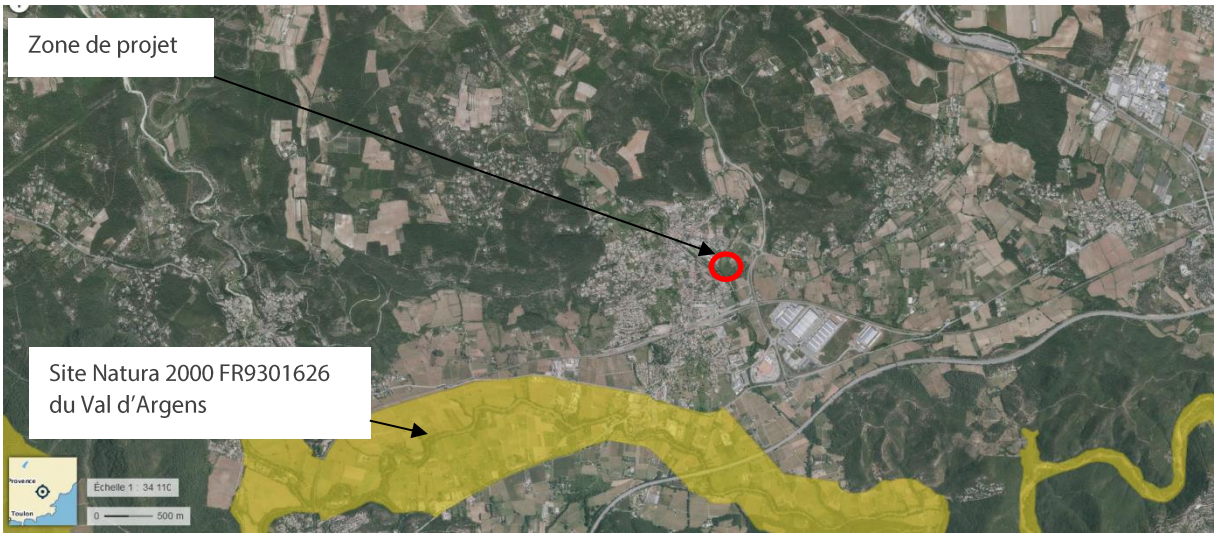
4.3.1. Périmètres environnementaux

Les terrains visés par le projet d'urbanisation se situent en dehors de tous périmètres attestant d'enjeux environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000 ...).

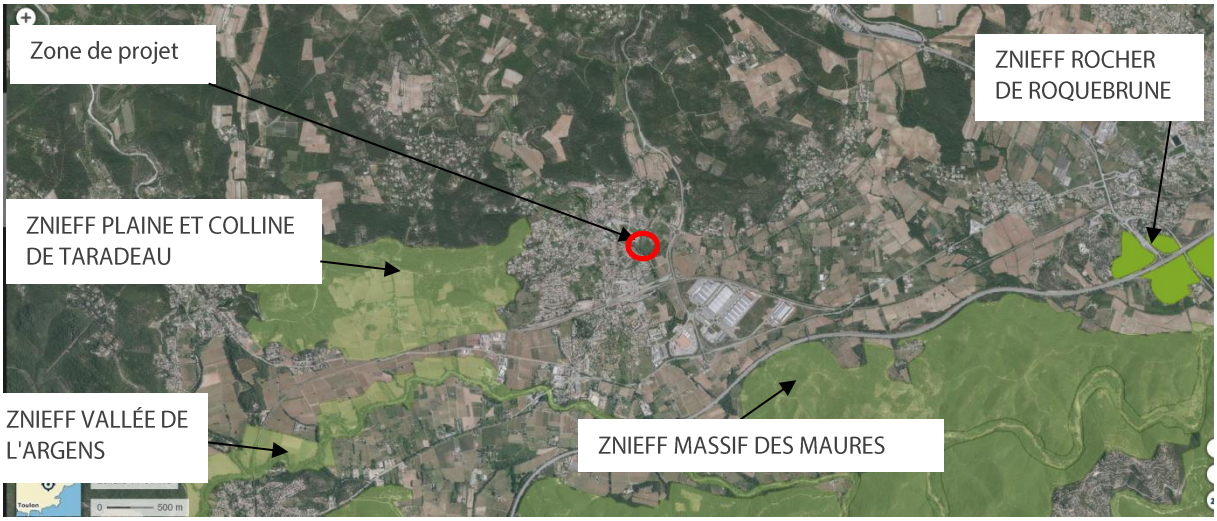
Les périmètres environnementaux les plus proches, se situent à plus de 1,5 kilomètres de la zone de projet :

- 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 ;

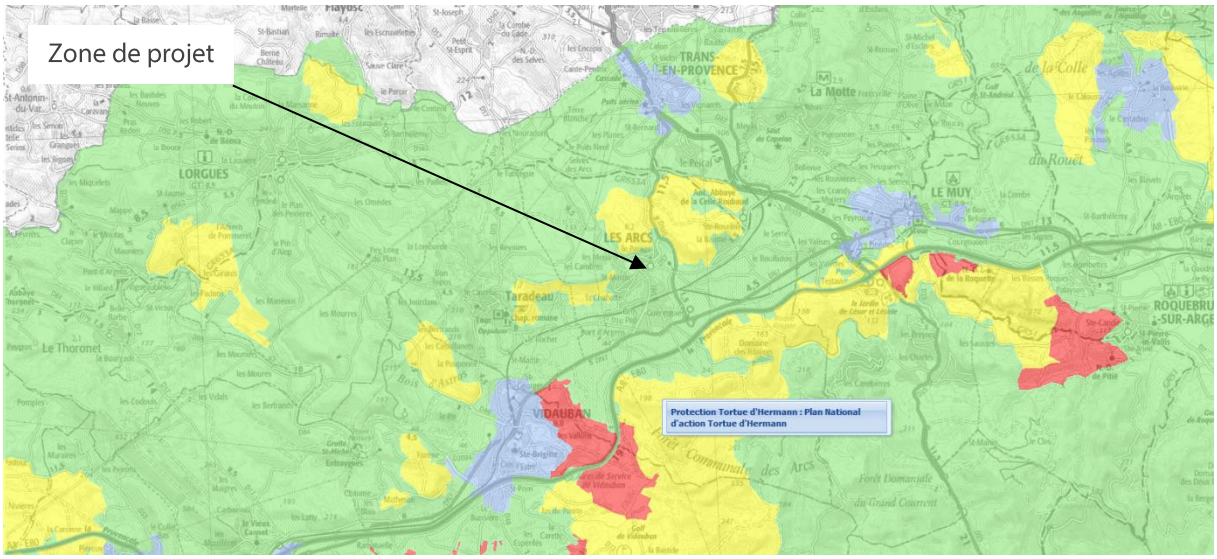
- Sensibilité moyenne à faible : Ces territoires constituent une matrice intercalaire entre les noyaux, appelée également répartition diffuse. Il s'agit de territoires où l'espèce est présente, mais généralement en faible densité ou de densité non évaluée. Ce sont des territoires sur lesquels doivent 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.

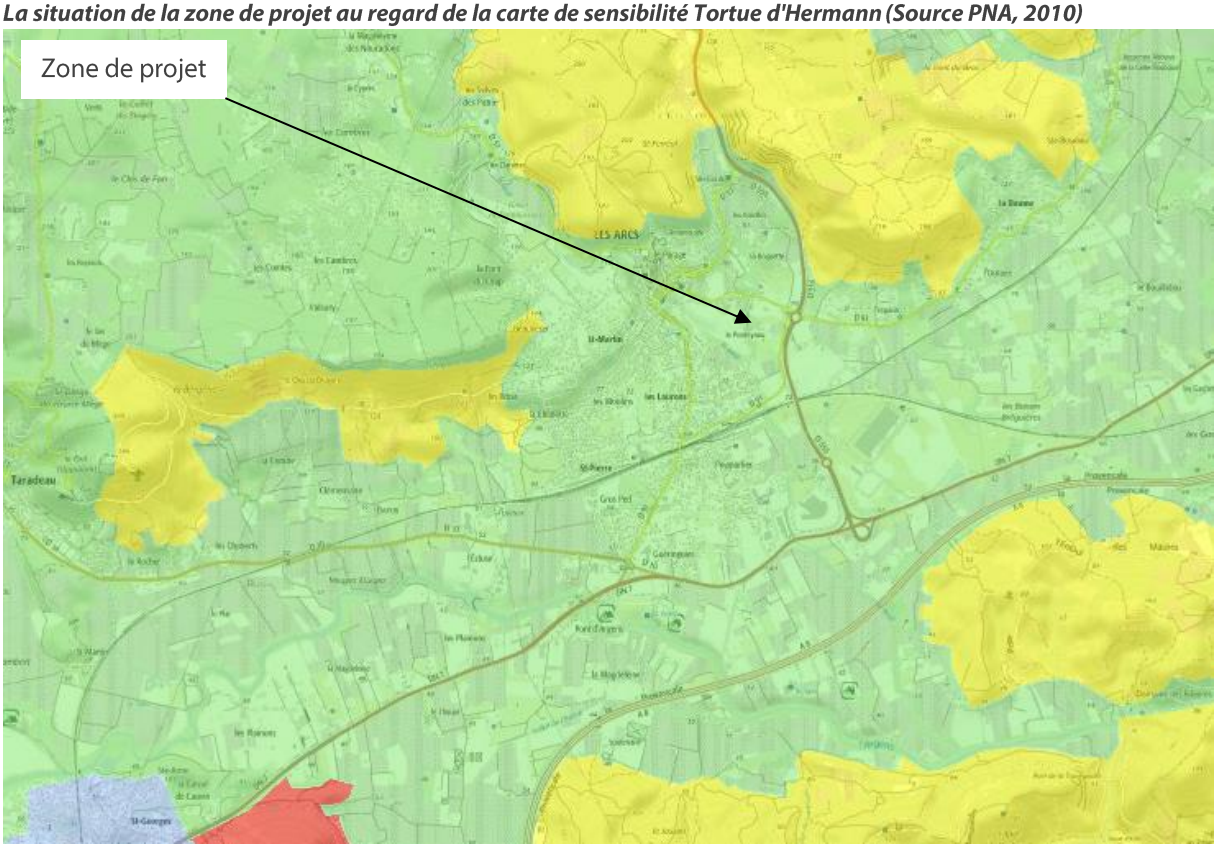
La situation des Arcs au regard de la carte de sensibilité Tortue d'Hermann (Source PNA, 2010)



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

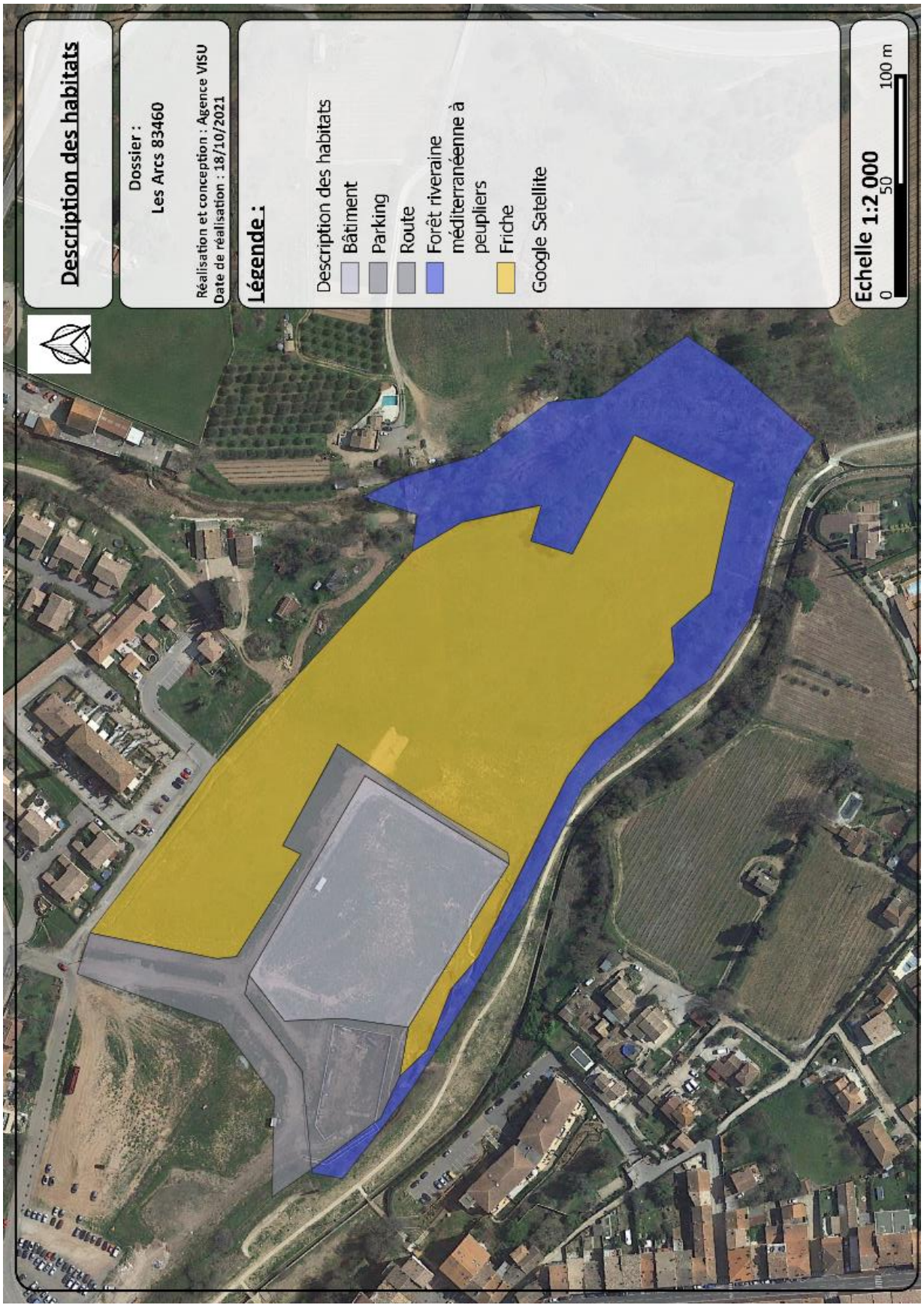


Cet habitat ne présente pas d'importants enjeux écologiques. Néanmoins les bordures sud, en écotone avec la ripisylve, sont soumises à des remontées hydriques qui créent des micro-habitats humides présentant des prêles. A partir de la flore et de la photo-interprétation des images satellites, cette zone 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**

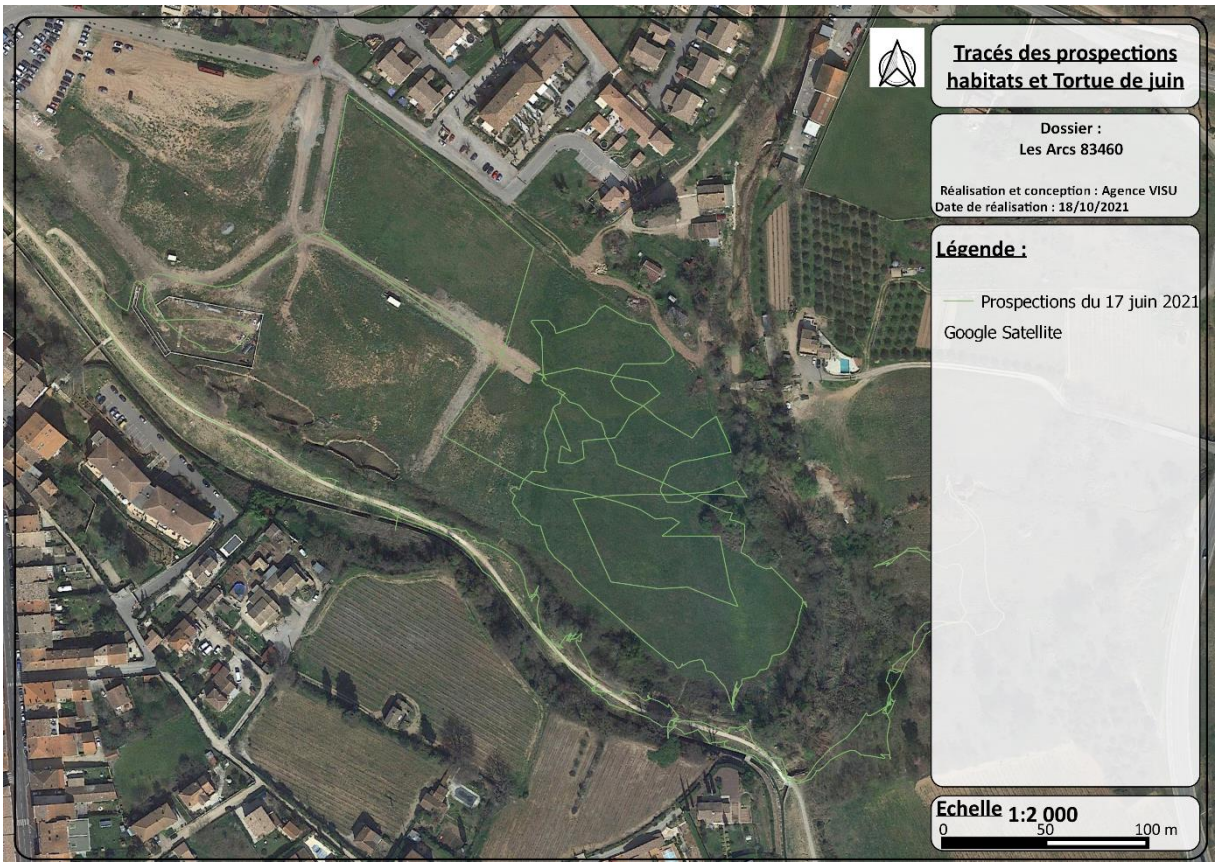
Méthodologie

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

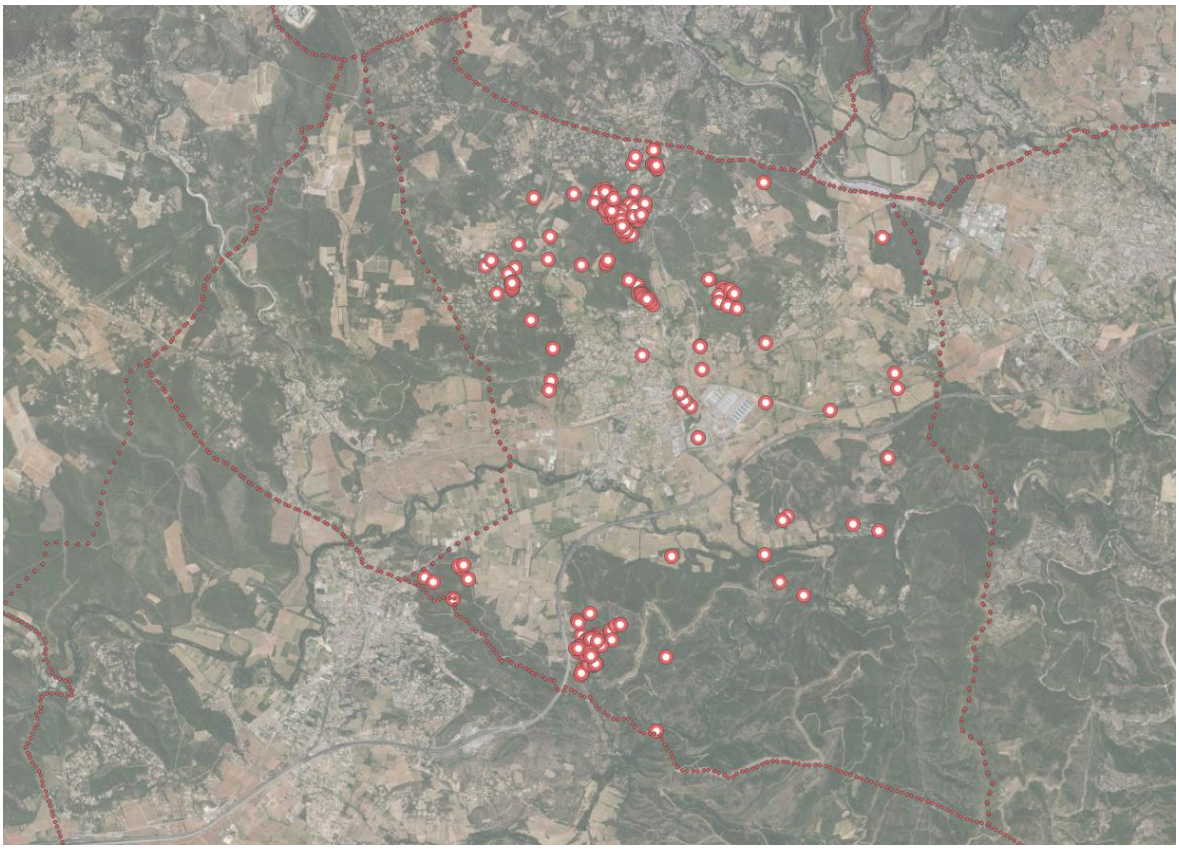
Illustration des prospections du 17 Juin 2021



- **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

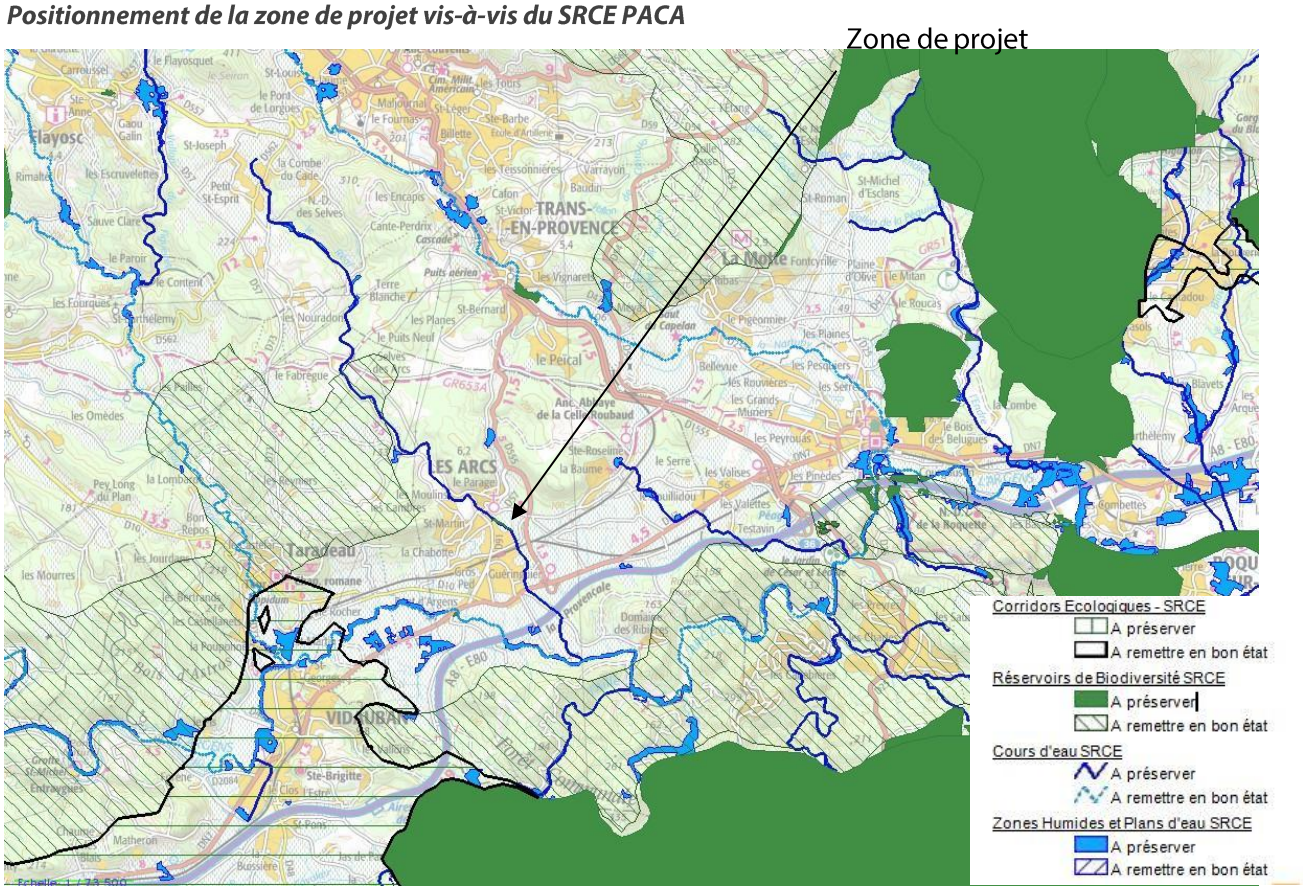
► Continuités écologiques identifiées à l'échelle régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA)

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

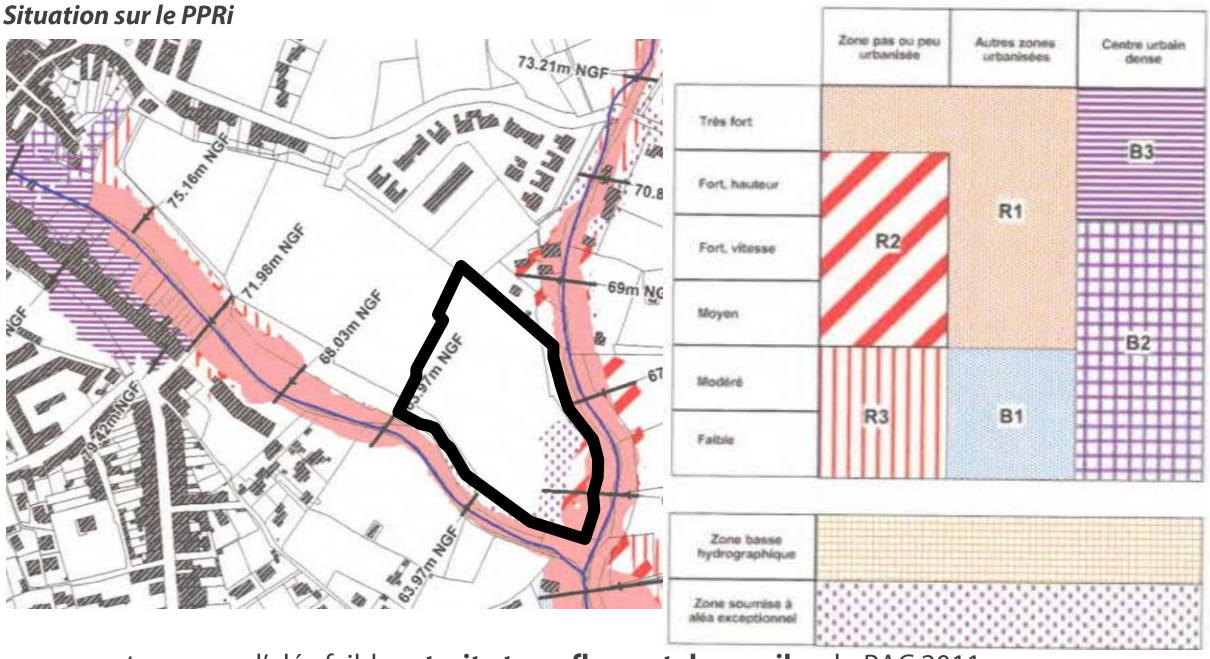
4.4.1. Risques naturels et technologiques

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.

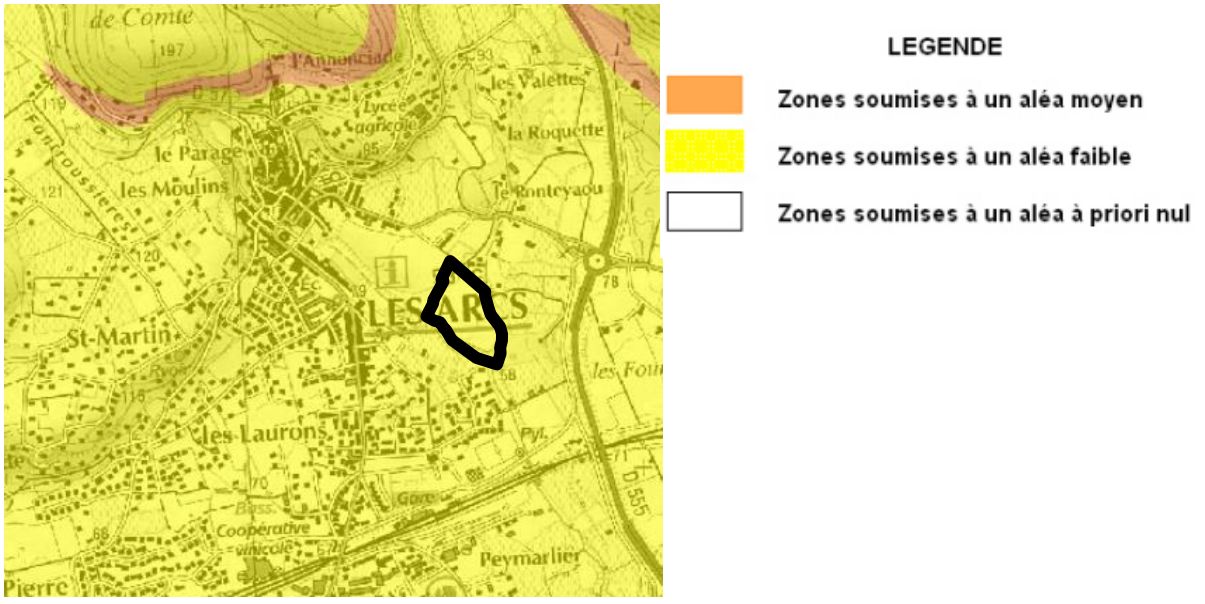
La zone de projet :

- 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

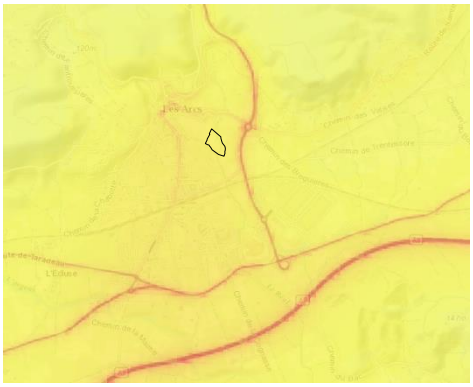
Enjeu Risques naturels et technologiques : Prise en compte de la vulnérabilité de la zone d'étude au risque inondation, mouvement et glissement de terrain

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

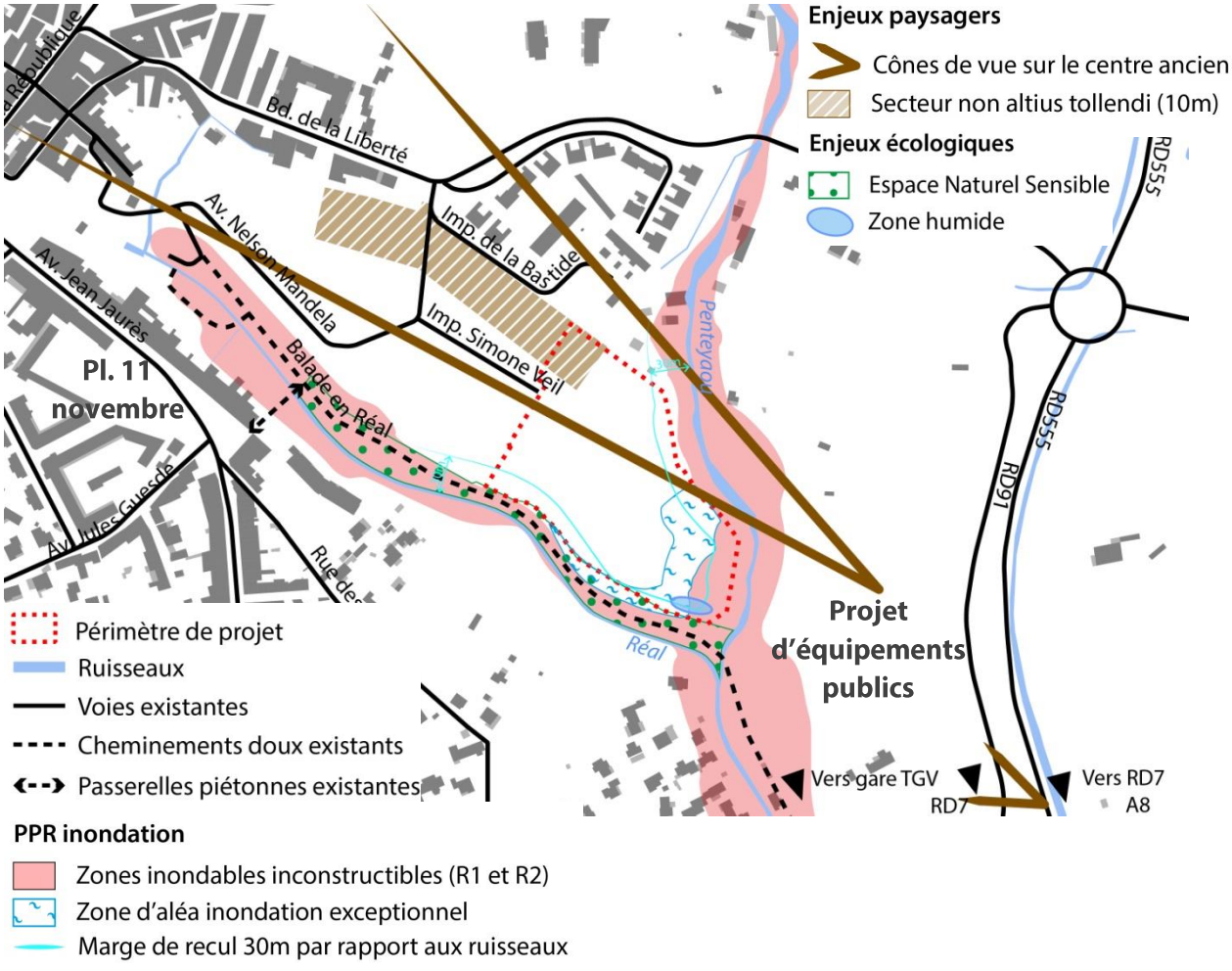
Le projet d'urbanisation de Saint Roch II permettra d'urbaniser le dernier secteur d'extension en continuité du centre-ville, dans la continuité de l'opération de Saint Roch I, aujourd'hui construite.

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.

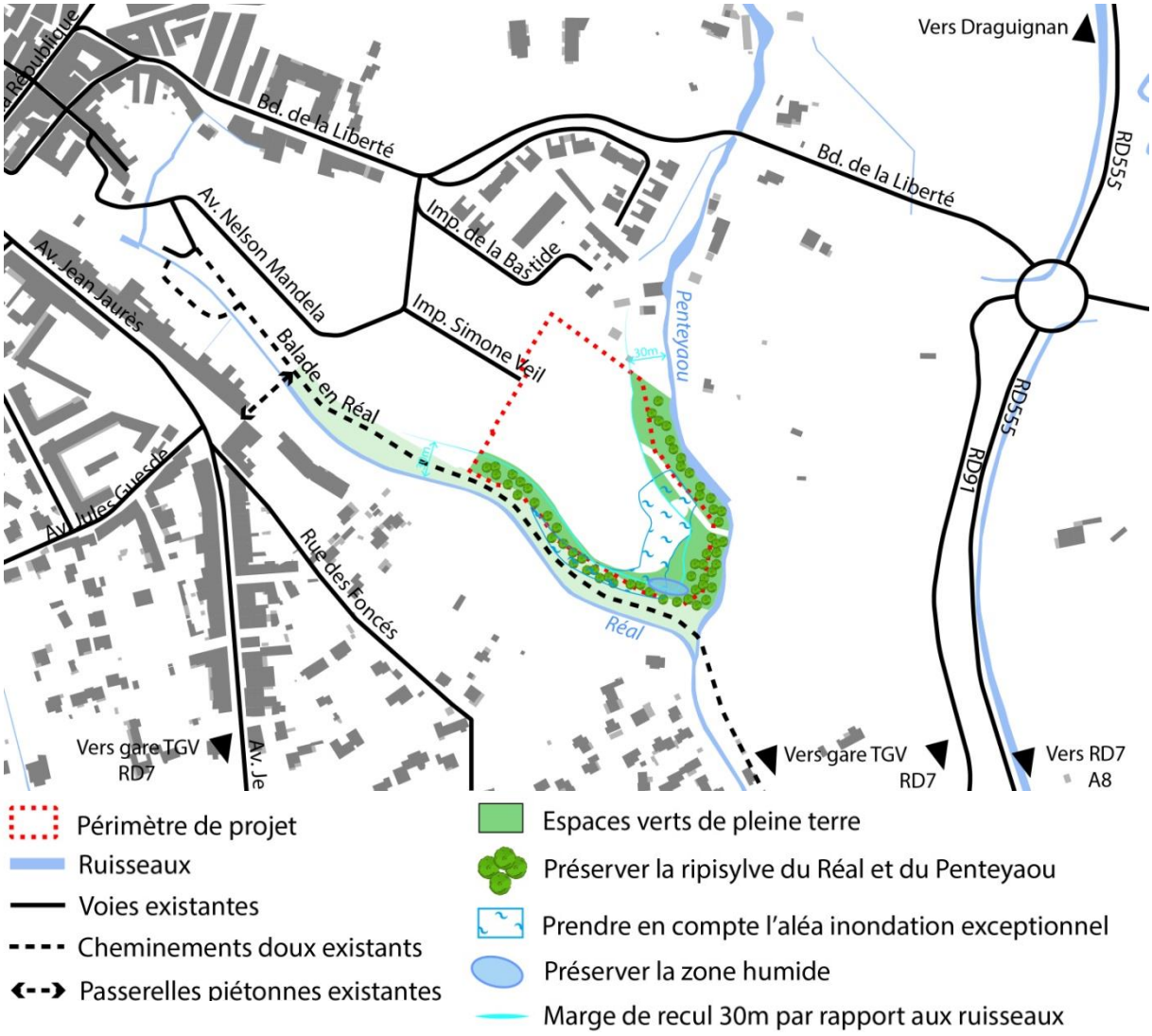
Enfin, le site présente des enjeux concernant son intégration dans la continuité du centre-ville, et en lien avec les quartiers voisins, notamment les équipements de la place du 11 novembre à l'ouest et futur projet d'équipement de la ville à l'est. Ainsi, le projet devra favoriser les liaisons mode doux et la traversée des ruisseaux.

Synthèse des enjeux sur le site de projet



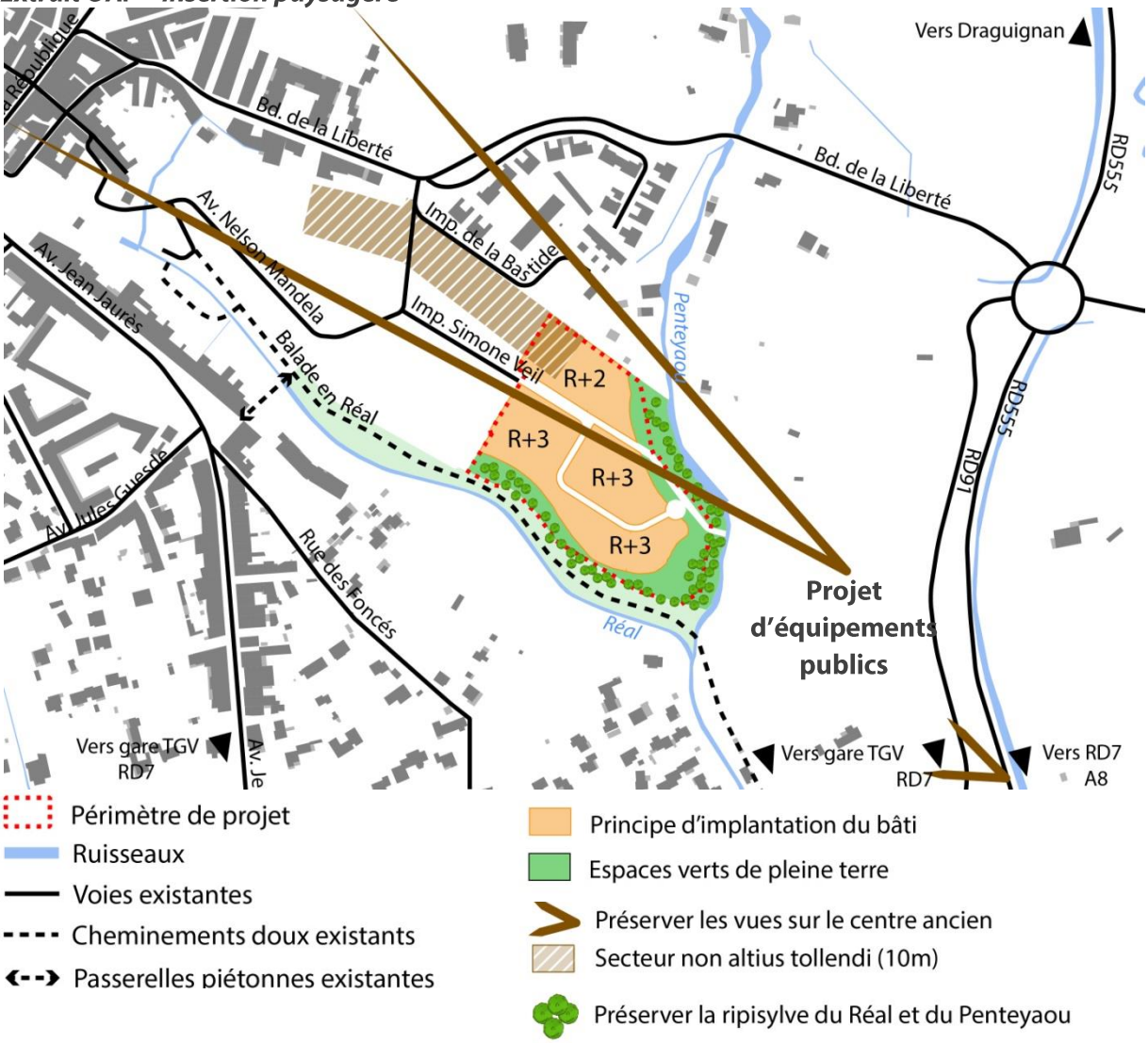
Ainsi, le projet préservera les abords du site, et notamment les zones de risque inondation fort inconstructibles en espaces verts de pleine terre, ainsi que les ripisylves du Réal et du Pentayaou. Conformément au PPRi, les constructions observeront un recul de minimum 30m par rapport à ces 2 cours d'eau. 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.







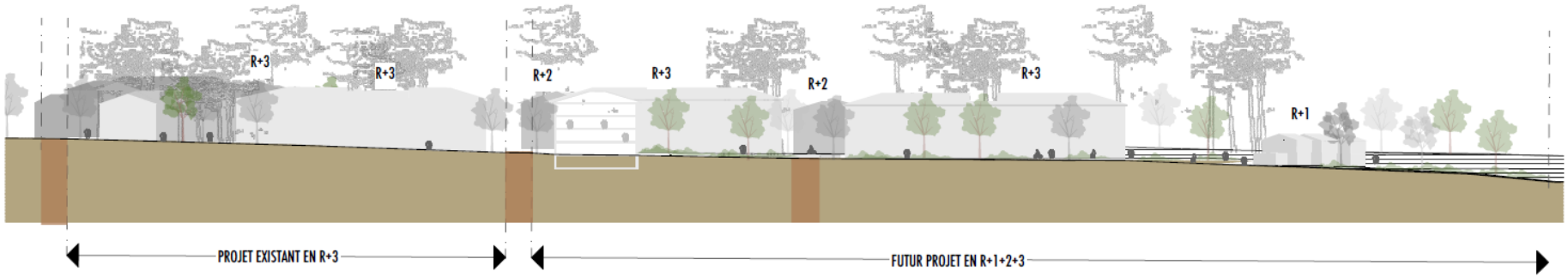
Étude d'insertion du bâti en R+2 au nord et en R+3 au sud par rapport au projet d'équipements à l'est
Le projet entièrement masqué par la ripisylve.







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

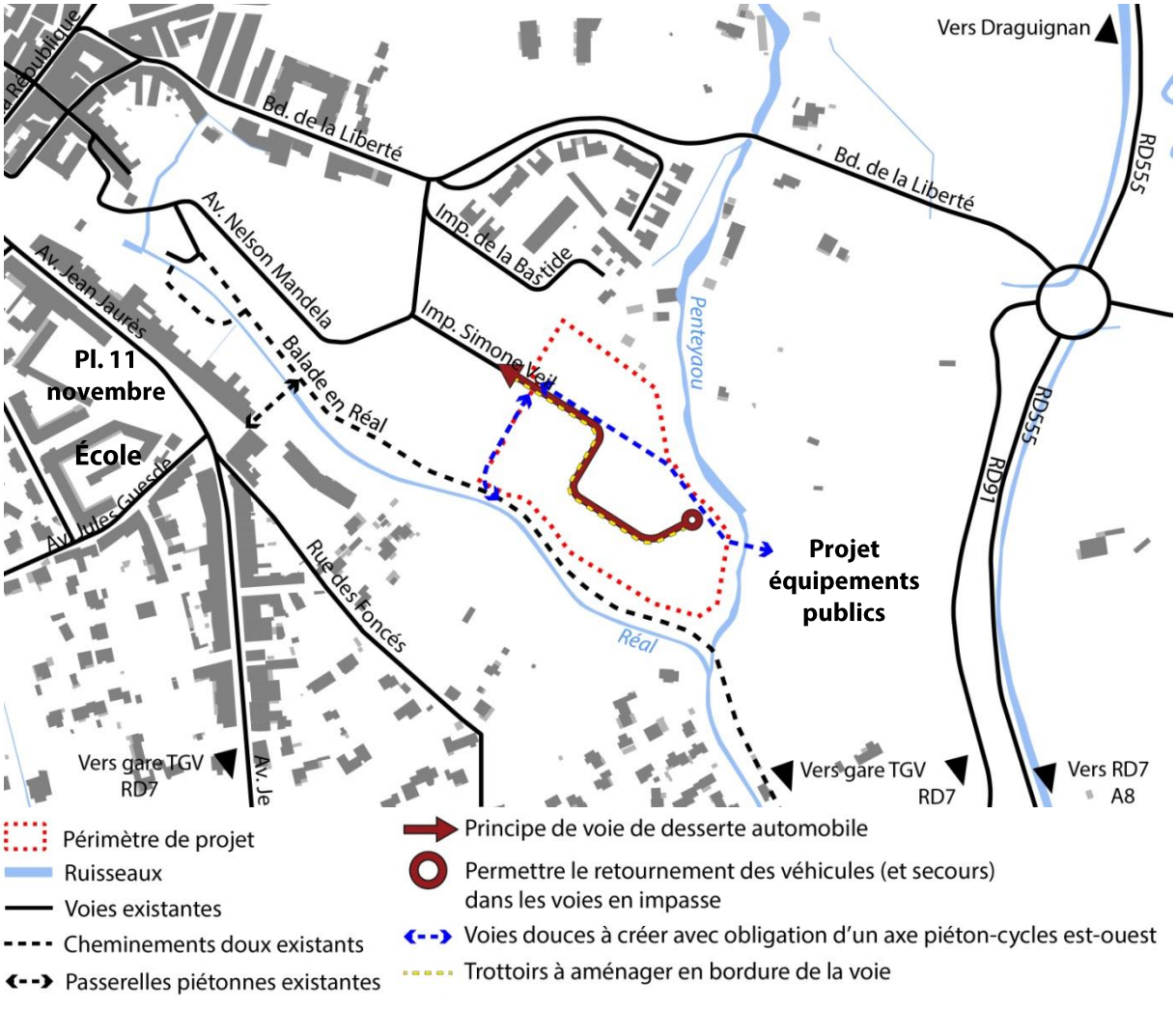
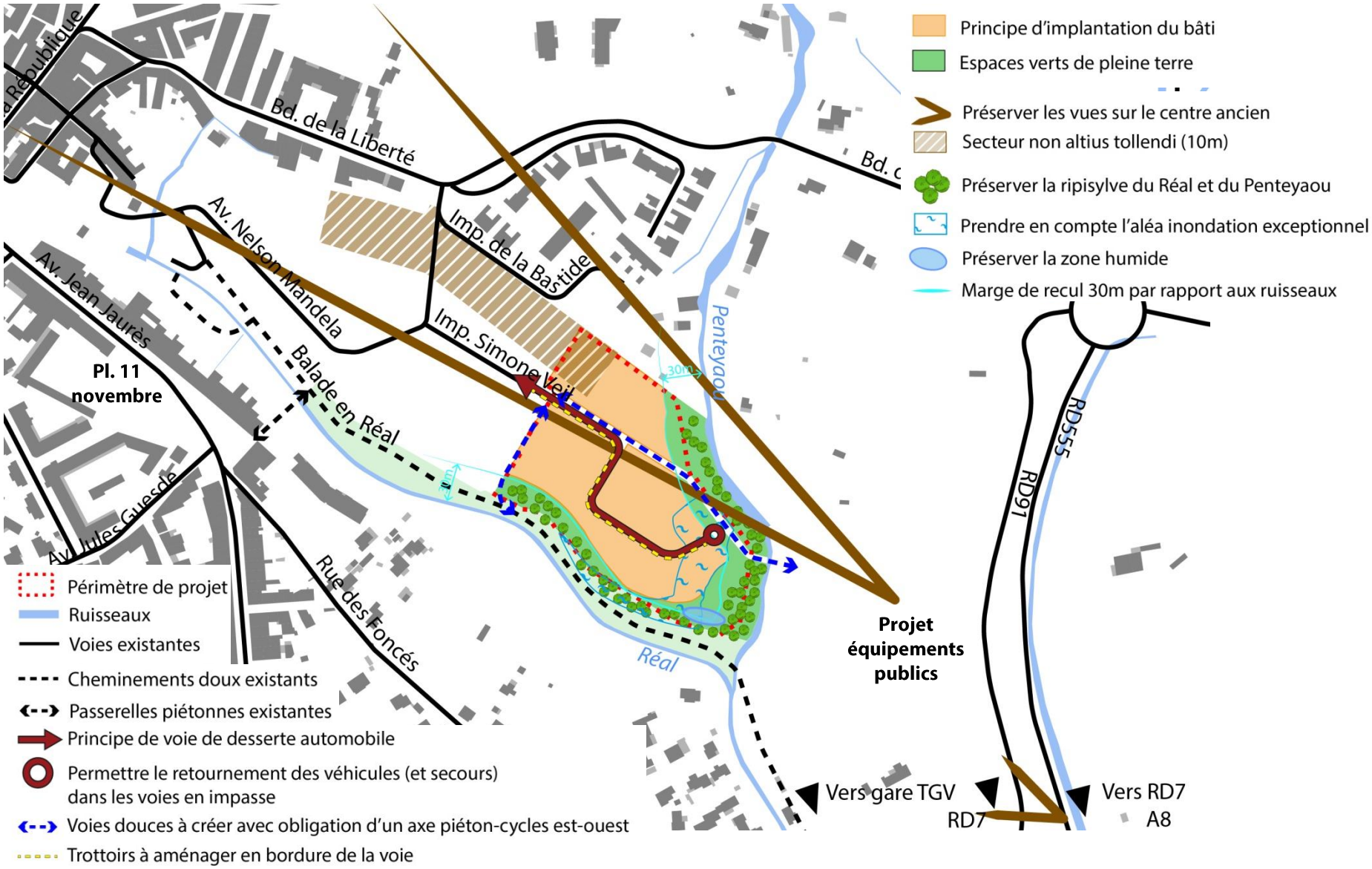


Schéma de principe global de l'OAP



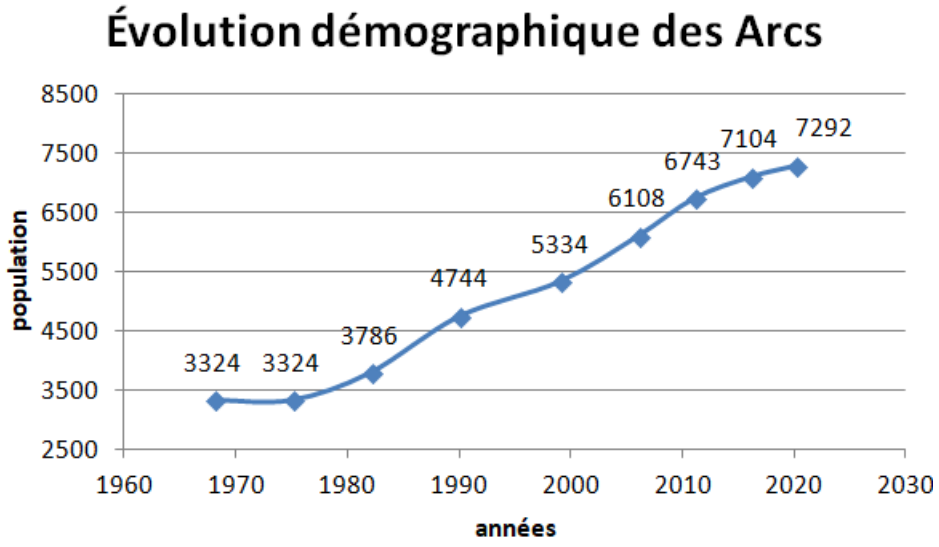
5.2. Un projet qui répond au besoin de logements dont sociaux de la commune

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.

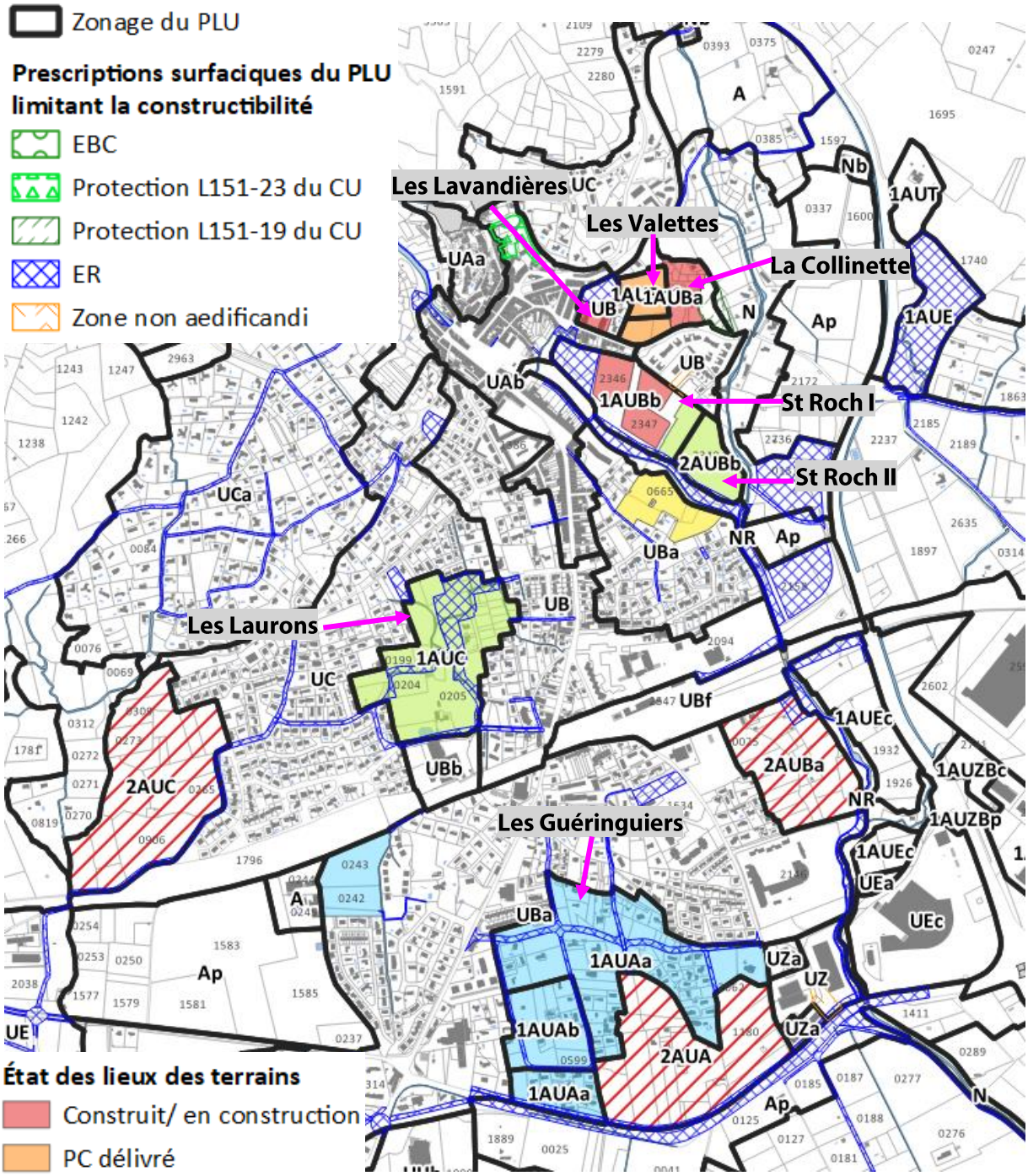
► En zone à urbaniser fermée (2AU)

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.

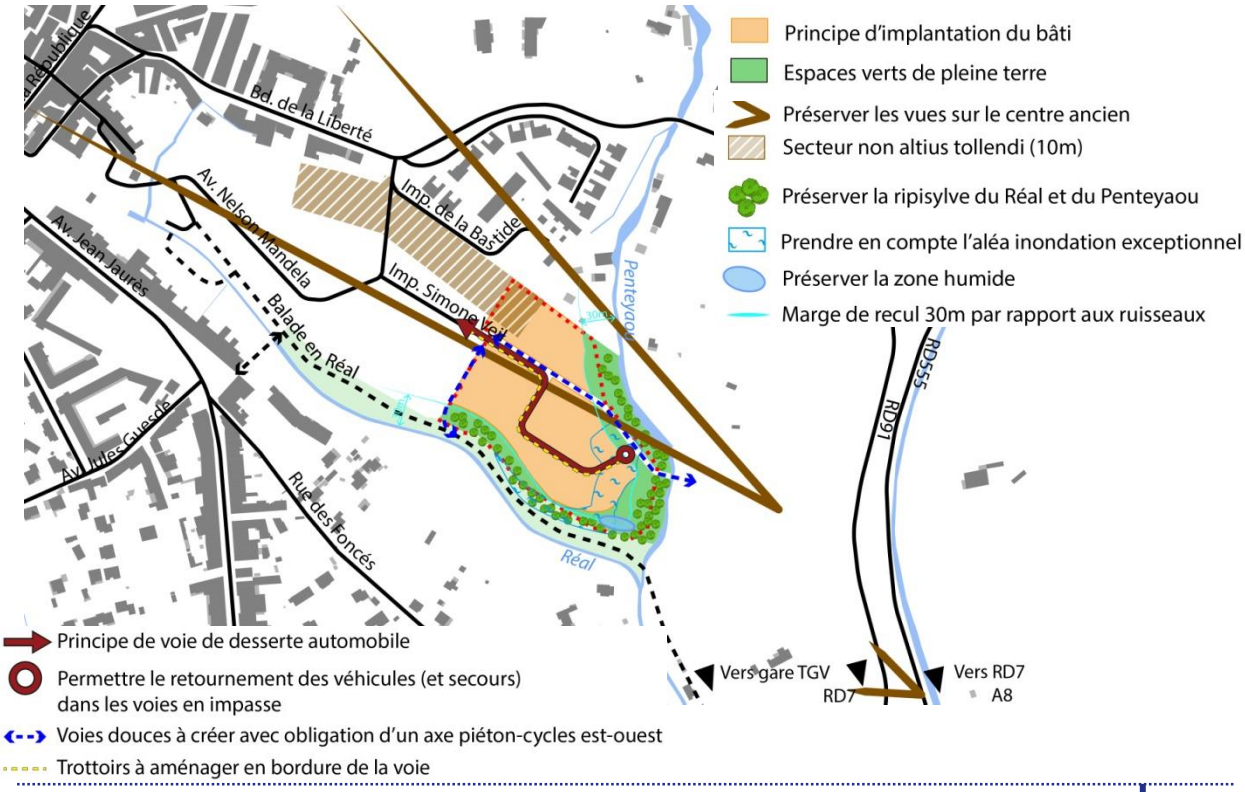
L'emplacement réservé n°24 « liaison gare » est supprimé au regard de la transformation de cette liaison en une liaison modes doux vers le site de projet d'équipements publics.

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 :

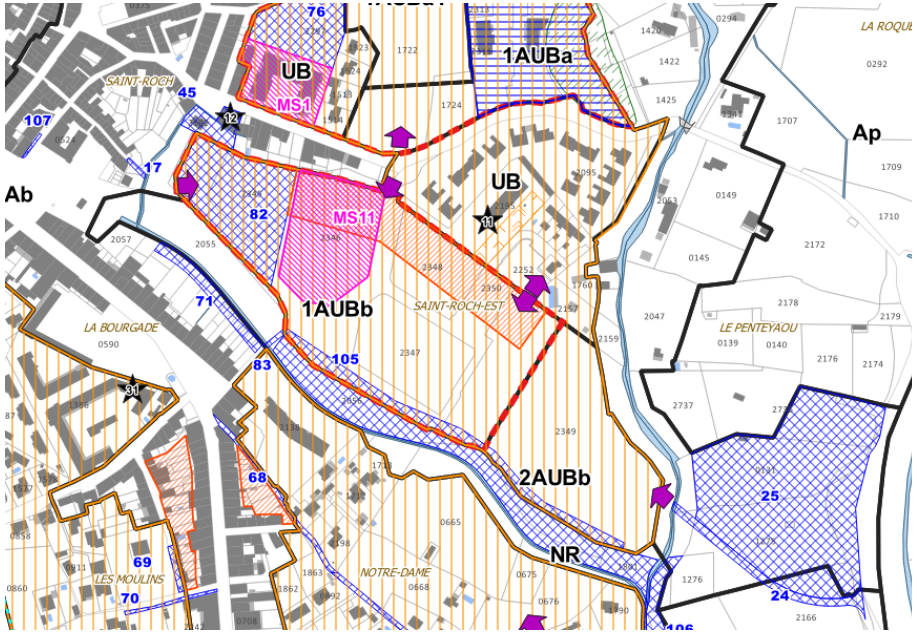
- Le présent rapport de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU et explicitant les points de modification.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3)
- Les planches de zonage (pièces 4)
- Le règlement écrit modifié (pièce 4)
- La liste des emplacements réservés
- La liste des servitudes

9.2. Les modifications apportées

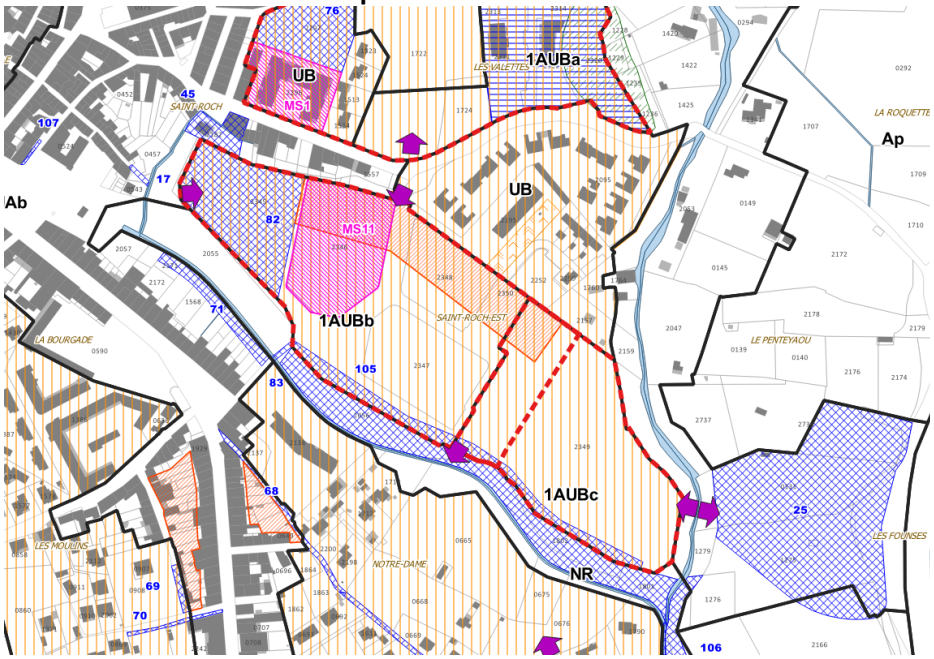
9.2.1. Modifications du règlement graphique

- 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

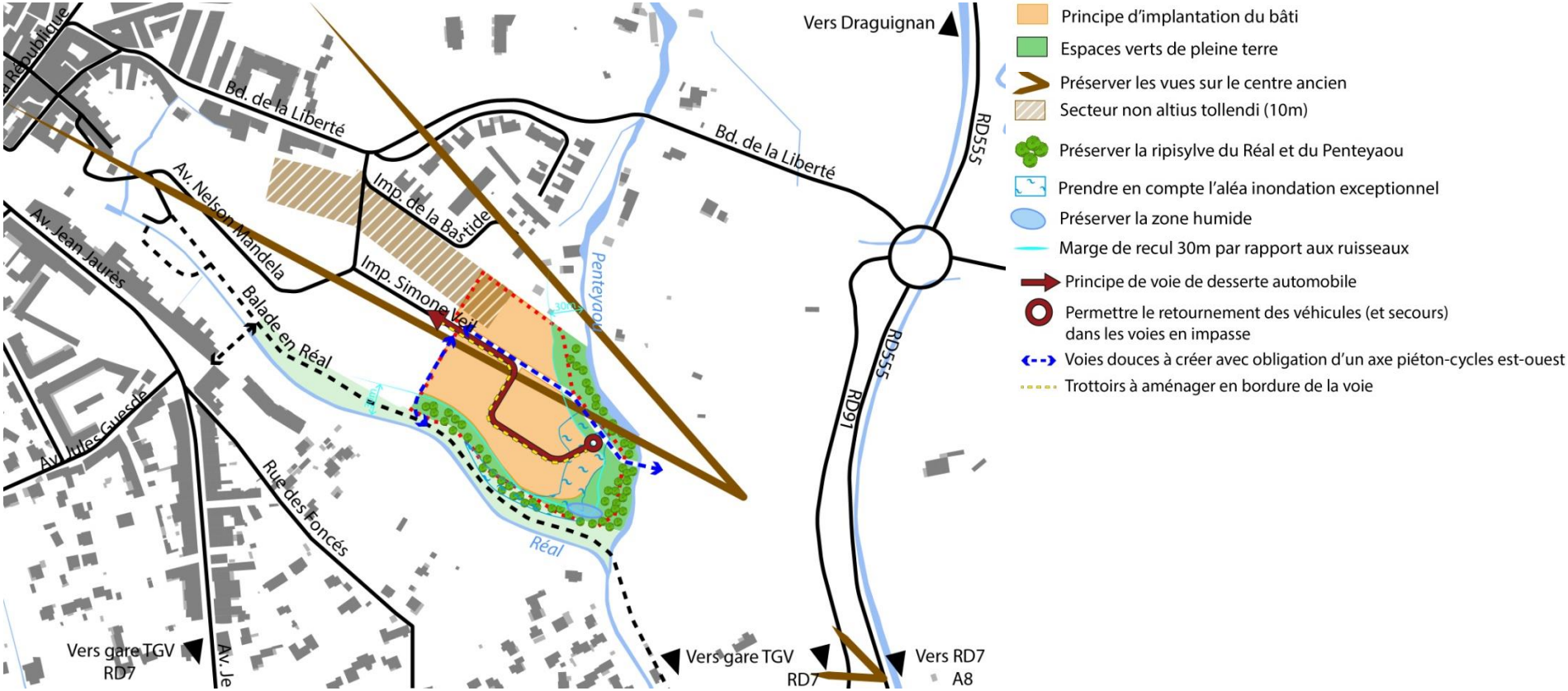
Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

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