



**Réalisation d'un ensemble de logements, logements étudiants,
équipements publics et/ou activités tertiaires et/ou tourisme**

Nouveau quartier Saint Roch

Impasse Simone Veil

83460 – Les Arcs sur Argens

**Mémoire en réponse aux demandes de la MRAE relatives à la
demande d'examen au cas par cas – Projet « Saint Roch 2 »
Réf. 004640/KK P**

Demandeur : De Pierre et d'Azur

N° d'affaire	Référence dossier
2023-02 NH 02	DPEDA-SAINT ROCH II

Indice	date	Modification	Vérificateur	Visa
V1	30/10/2025	FN	AJ	
V2	31/10/2025	FN	AJ	

ICI RESEAUX
Espace Capitou - 32, Allée S. Vauban
83600 FRÉJUS
Tél. 04 94 51 32 70 - Fax. 04 94 40 71 13
Siret : 811 830 334 00019

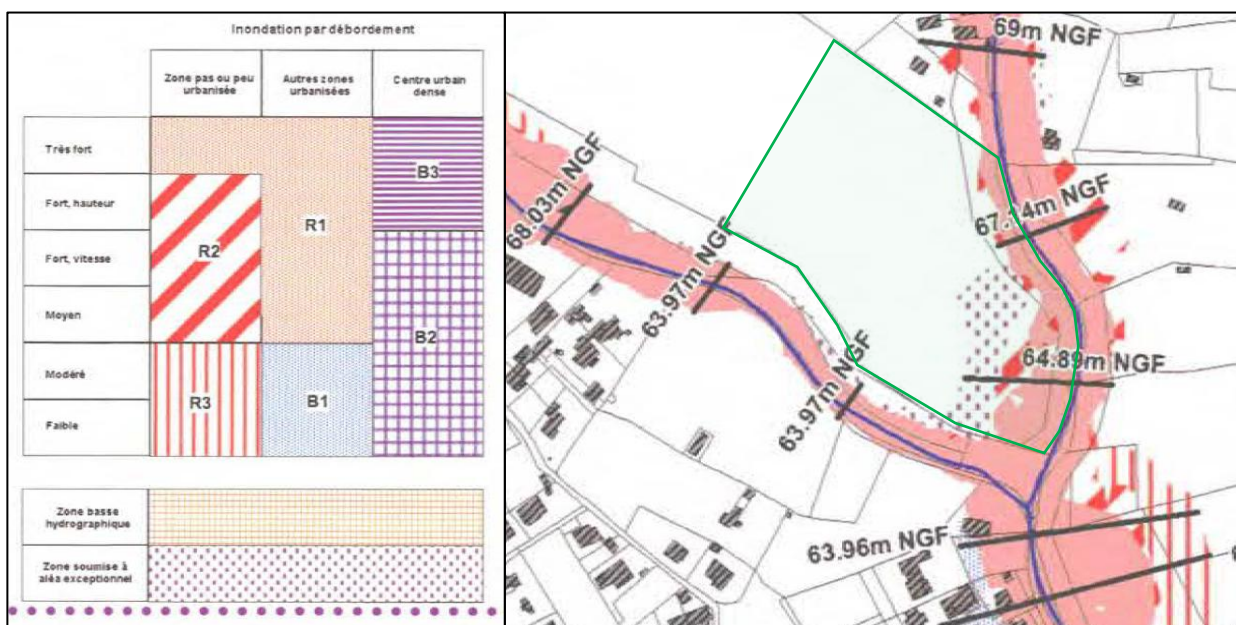
Préambule

Le présent mémoire constitue la réponse complémentaire aux observations formulées par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans son message du 6 octobre 2025 relatif à la demande d'examen au cas par cas du projet « Saint Roch 2 » aux Arcs-sur-Argens.

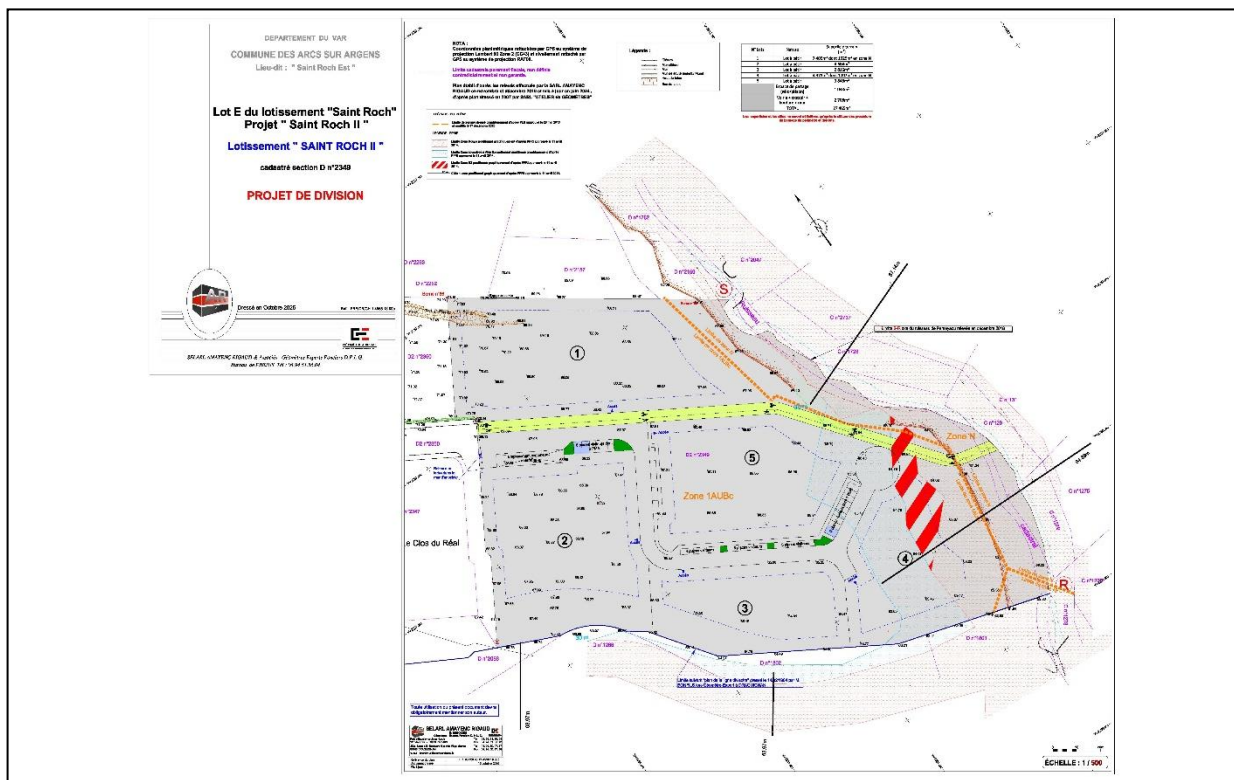
Il vise à préciser le contexte réglementaire applicable au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune, approuvé le 11 avril 2014, ainsi que la conformité du projet vis-à-vis des zones réglementées identifiées sur la parcelle.

Afin de faciliter la lecture et l'expertise environnementale du projet, les documents suivants sont intégrés ou rappelés dans la présente note :

- **Extrait du PPRI au droit du projet :**



- **Plan géomètre avec emprise complète de l'opération et superposition du zonage PPRI (annexe 4)**



Mémoire en réponse

Dans son courriel du 6 octobre 2025 relatif à la demande d'examen au cas par cas concernant le projet de permis d'aménager « Les Arcs – Saint Roch 2 », l'équipe du site évaluation-environnementale de la MRAE indique que le projet ne semble pas autorisable à ce stade, en raison du stationnement en sous-sol projeté en zone inondable, et demande des explications.

Après vérification des éléments transmis et analyse croisée du plan de division, du levé topographique, du projet architectural et du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) des Arcs-sur-Argens approuvé le 11 avril 2014, les précisions suivantes sont apportées :

1. Conformité du projet par rapport à l'article 1-3 du PPRI (chapitre 3, page 22 du PPRI) :

L'article 1-3 auquel le message de la MRAE fait référence concerne les zones inondables bleues (chapitre 3 du PPRI). Il indique que « Dans l'ensemble des sous-zones bleues sont interdits : la construction, l'extension ou l'aménagement de sous-sols, caves, parcs de stationnement enterrés situés sous le niveau de la cote de référence ».

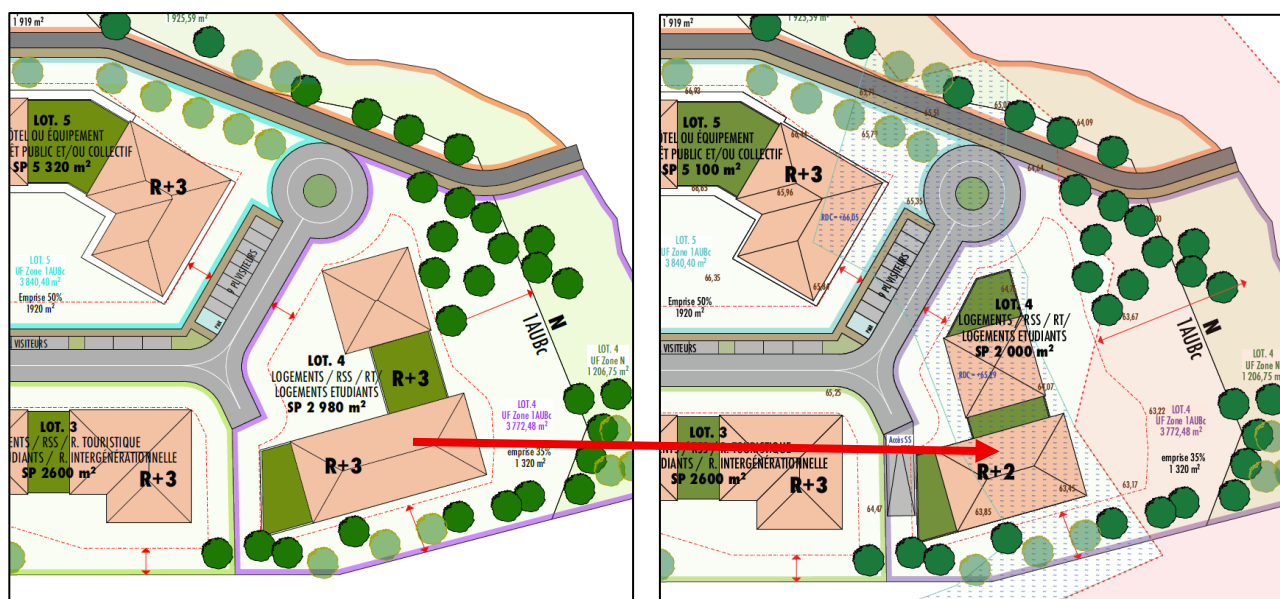
Or, il n'est pas prévu que le projet soit situé dans ces zones bleues, mais dans une zone soumise à un aléa exceptionnel.

En conséquence, les dispositions de l'article 1-3 ne trouvent pas à s'appliquer dans le cas présent.

2. Conformité du projet par rapport au zonage du PPRI

Une erreur matérielle a été relevée dans le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments des lots sur le permis d'aménager. En effet, après recalage par le géomètre du zonage du PPRI sur le plan topographique, il apparaît que le bâtiment du lot 4 empiétait sur les zones rouges R1 et R2.

Le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments a donc été corrigé comme suit en faisant apparaître le zonage sur ce plan (extrait du plan initial à gauche et du plan corrigé à droite) :



Il convient toutefois de rappeler qu'il s'agit d'un plan d'hypothèse d'implantation du permis d'aménager et que seuls les permis du construire des lots préciseront la position exacte et définitive du bâtiment en respect des règles du PPRI. Le plan d'hypothèse d'implantation corrigé est joint en annexe 1.

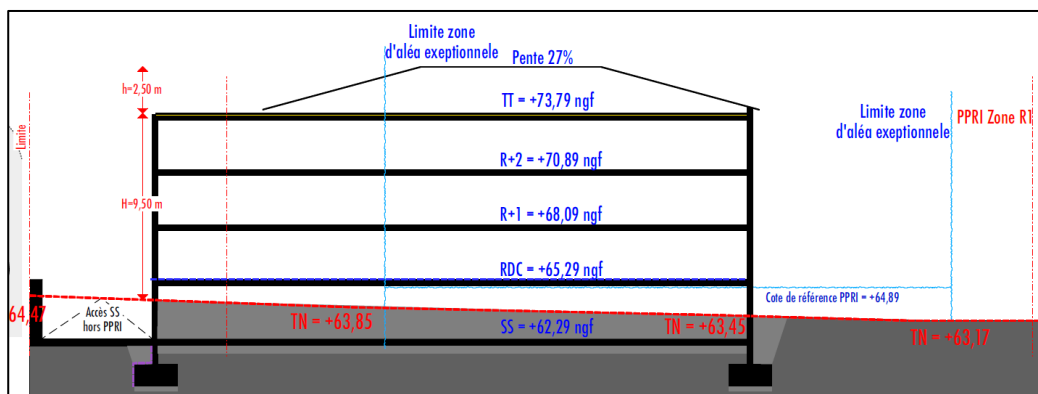
De même, ce projet prévoit bien que l'entrée au sous-sol, située à 67,81 m NGF (cote de la voirie), les ouvertures au niveau du RDC à 66,05 m NGF (accès par escaliers au sous-sol) et les émergences (notamment les aérations seront mises hors d'eau) du sous-sol seront situées au-dessus de la cote de référence d'inondation majorée de +0,40 m, conformément aux recommandations du PPRI (cf. coupe en annexe 2).

Le bâti sera également étanché au droit des fondations et de la zone inondable et le réseau d'assainissement sera muni de clapet antiretour. Le sous-sol sera ainsi protégé contre tout risque d'envahissement direct par les eaux de crue.

3.2 Concernant le lot n°4 :

Il n'y a aucune cote de référence exploitable au droit du bâtiment situé en zone d'aléa exceptionnel. Cette cote de 64,89 m NGF, est celle du transect du sud (cf. extrait du PPRI ci-dessus).

Le projet de bâtiment prévoit bien un RDC à 65,29 m NGF qui correspond à cette cote d'inondation + 0,4 m (cf. coupes en annexe 3 dont un extrait est rappelé ci-dessous).



De même, ce projet prévoit bien que l'entrée du sous-sol, située à environ 65,30 m NGF (cote de la voirie), les ouvertures au niveau du RDC à 65,29 m NGF (accès par escaliers au sous-sol) et les émergences (notamment les aérations seront mises hors d'eau) du sous-sol seront situées au-dessus de la cote de référence d'inondation majorée de +0,40 m, conformément aux recommandations du PPRI (cf. coupes en annexe 3).

Le bâti sera également étanché au droit des fondations et de la zone inondable et le réseau d'assainissement sera muni de clapet antiretour. Le sous-sol sera ainsi protégé contre tout risque d'envahissement direct par les eaux de crue.

Ainsi, au regard des prescriptions du PPRI et des dispositions prises dans la conception du projet, le stationnement en sous-sol envisagé pour les lots 4 et 5 sera conforme au règlement en vigueur et ne contrevient pas aux objectifs de prévention du risque d'inondation.

PROGRAMMES ENVISAGÉS :

-HÔTEL OU ÉQUIPEMENT
D'INTÉRÊT PUBLIC ET/OU COLL

ANNEXE 1

-RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE
-BÂTIMENTS TERTIAIRES

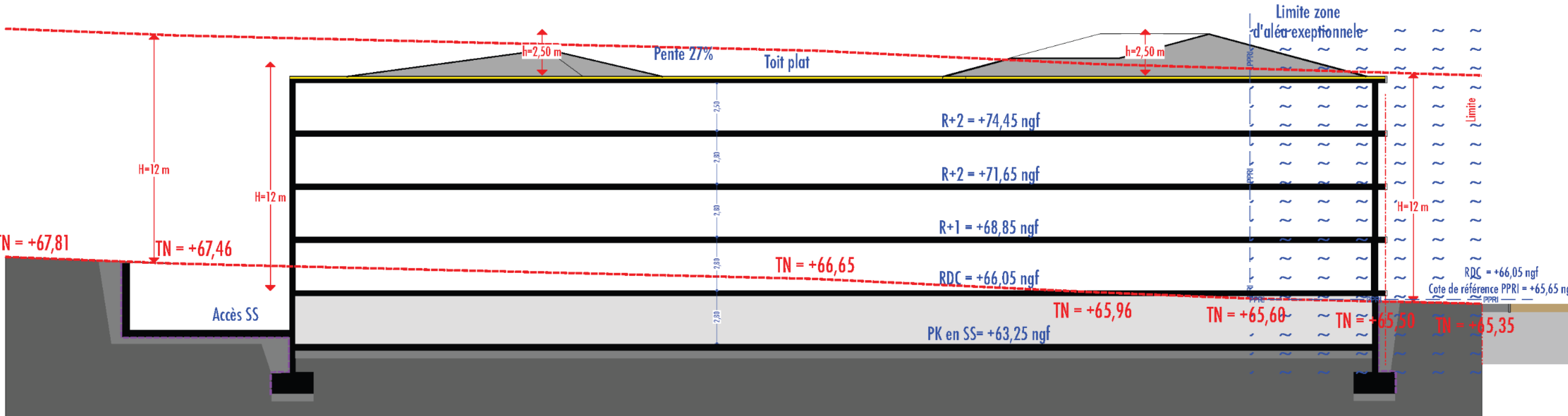
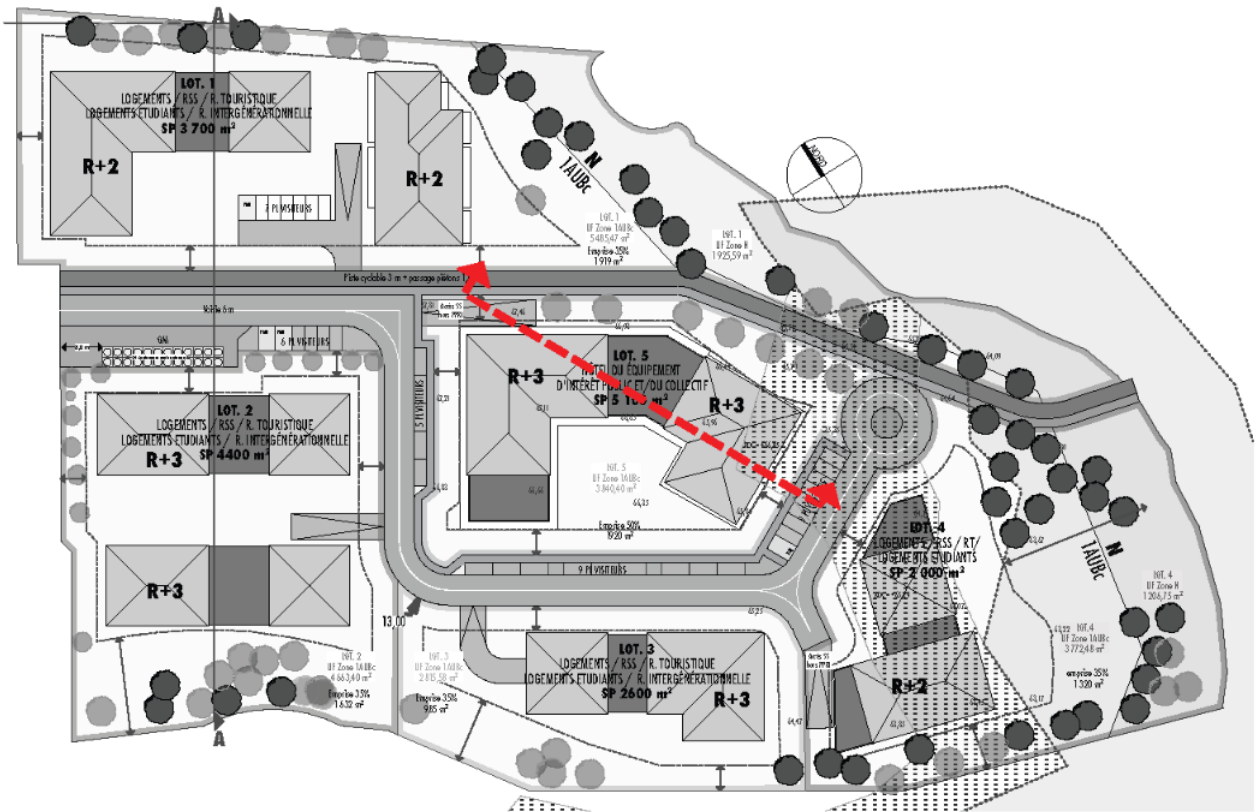
LOT. 1	: SP=3 700 m ²
LOT. 2	: SP=4 400 m ²
LOT. 3	: SP=2 600 m ²
LOT. 4	: SP=2 000 m ²
LOT. 5	: SP=5 100 m ²

TOTAL SP=17 800 m²

28% autre que logements 4 984 m²

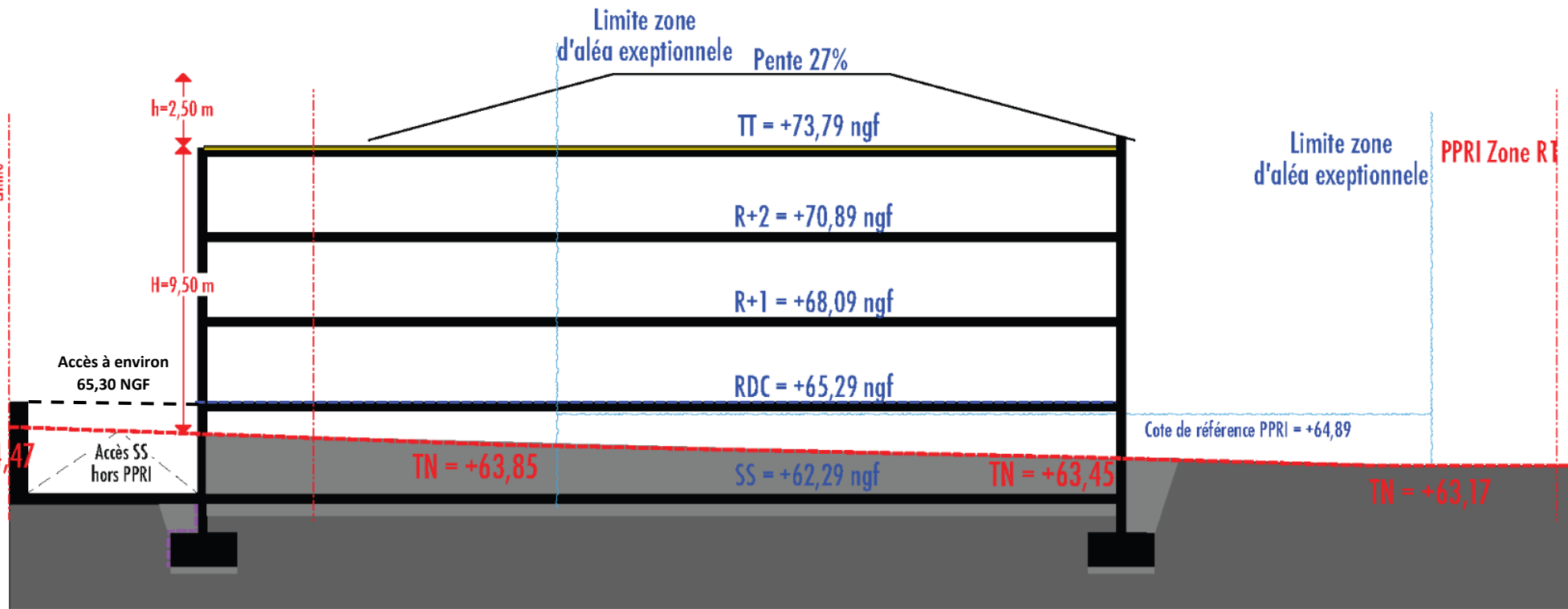


ANNEXE 2

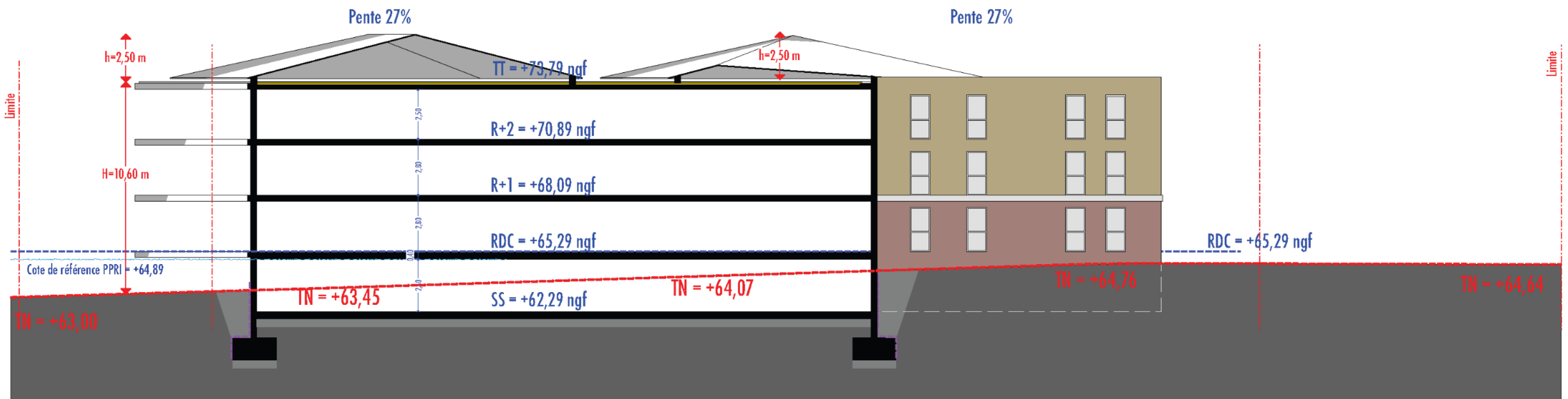


ANNEXE 3

ANNEXE 3



1:200



1:200

Lot E du lotissement "Saint Roch"
Projet " Saint Roch II "

Lotissement " SAINT ROCH II "

cadastré section D n°2349

PROJET DE DIVISION



Dressé en Octobre 2025

Réf. : FRE/CR/CH-1.4958.18.00b



SELARL AMAYENC RIGAUD & Associés - Géomètres Experts Fonciers D.P.L.G.
Bureau de FREJUS Tél : 04.94.51.36.04.

NOTA :
Coordonnées
projection Lat
GPS au systè

Limite cadast
contradictoir

Plan établi d'après les relevés effectués par la SARL AMAYENC
RIGAUD en novembre et décembre 2018 et mis à jour en juin 2024,
d'après plan dressé en 2007 par SARL "ATELIER de GÉOMÈTRES"

LEGENDE - PLU et OAP	
	Limite de zonage dressé graphiquement d'après PLU approuvé le 29 mai 2013 et modifié le 17 décembre 2020
LEGENDE - PPRI	
	Limite Zone Rouge positionnée graphiquement d'après PPRI approuvé le 11 avril 2014.
	Limite Zone soumise à Aléa Exceptionnel positionnée graphiquement d'après PPRI approuvé le 11 avril 2014.
	Limite Zone R2 positionnée graphiquement d'après PPRI approuvé le 11 avril 2014.
	Côte niveau positionnée graphiquement d'après PPRI approuvé le 11 avril 2014.

ANNEXE 4

FIBRA DE BÉTON
Bas de talus

5	Lot à bâtir	3 845m²
	Espace de partage (vélo/piéton)	1 048m²
	Voie + trottoir + bordure + mur	2 708m²
	TOTAL	27 465m²

Les superficies et les côtes ne seront définitives qu'après la clôture des procédures de bornage du périmètre et des lots.

