



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Conseil Général de l'Environnement
et du Développement Durable**

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) des
Arcs-sur-Argens (83)

**N° MRAe
2021APACA41/2922**

MRAe

Mission d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis du 9 septembre 2021 sur le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) des Arcs-sur-Argens (83)

Page 1/12

PRÉAMBULE

La MRAe PACA, s'est réunie le 9 septembre 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) des Arcs-sur-Argens (83).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Philippe Guillard, Jean-François Desbouis, Marc Challéat, Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel, Jean-Michel Palette et Jacques Daligaux.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune des Arcs-sur-Argens pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 9 juin 2021

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 18 juin 2021 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 30 juin 2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

SYNTHÈSE

La commune des Arcs-sur-Argens, située dans le département du Var, compte une population de 7 033 habitants (recensement INSEE 2018) sur une superficie de 5 400 ha. La commune, qui fait partie de la communauté de communes de Dracénie Provence Verdon Agglomération, est comprise dans le périmètre du SCoT de la Dracénie.

La commune a engagé une révision allégée de son PLU, conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme, afin de permettre la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) situé au Domaine Font du Broc, en vue d'accompagner l'exploitation agricole existante sur un projet de développement consacré au tourisme.

Les constructions existantes du secteur accueillent actuellement le chai, des bâtiments agricoles, des habitations ainsi qu'un manège à chevaux et des salles de réception, pour une emprise au sol de 4 565 m². Le règlement actuel du PLU ne permet pas le changement de destination de ces bâtiments agricoles et d'habitation en « commerces et activités de service ». La commune vise donc, à travers cette révision allégée, à adapter via le dispositif STECAL, le règlement afin de pouvoir réhabiliter et reconverter les bâtiments existants et prévoir de nouvelles constructions pour l'hôtellerie.

La MRAe n'identifie pas dans le dossier les raisons motivant la création d'un STECAL sur une zone agricole : ce dispositif, qui est dérogoire à l'interdiction de construire à des fins autres qu'agricoles, doit rester exceptionnel et limité et doit être particulièrement motivé. La MRAe constate que ce n'est pas le cas en l'état actuel du dossier, tandis que ni la taille ni les capacités d'accueil ne sont limitées.

Le présent avis cible en particulier les enjeux de préservation des paysages avec un fort impact potentiel du projet, les enjeux de préservation de la ressource en eau dont la qualité n'est pas garantie compte-tenu de la forte augmentation du volume des effluents et du choix d'un assainissement non collectif, ainsi que l'enjeu lié au risque d'incendie de forêt compte-tenu de l'importance des capacités d'accueil du public.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
Avis.....	5
1.Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1.Contexte et objectifs du plan.....	5
1.1.1.Contexte.....	5
1.1.2.Objectifs.....	6
1.2.Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	9
1.3.Qualité de l'évaluation environnementale.....	9
1.3.1.Qualité de la démarche.....	9
1.3.2.Compatibilité de la révision allégée du PLU avec le SDAGE et avec le PADD du PLU.....	9
2.Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	11
2.1.Paysage.....	11
2.2.Préservation de la ressource en eau et assainissement.....	12
2.3.Risque incendie.....	12

AVIS

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°7,
- règlement, plan de zone, annexe.

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

1.1.1. Contexte

La commune des Arcs-sur-Argens, située dans le département du Var, compte une population de 7 033 habitants (recensement INSEE 2018) sur une superficie de 5 400 ha.

Le plan local d'urbanisme (PLU) des Arcs-sur-Argens a été approuvé le 29 mai 2013. La commune est comprise dans le SCoT de la Dracénie qui a été approuvé le 12 décembre 2019 mais dont le caractère exécutoire a été suspendu par le Préfet du Var le 25 février 2020.



Figure 1: Localisation du projet (source: rapport de présentation)

Le domaine de Font de Broc, localisé en partie nord-est du territoire communal au cœur d'un massif boisé, est dédié à l'activité agricole (vignes et oliviers) ainsi qu'à l'élevage et au dressage d'une cinquantaine de chevaux. Il a développé par ailleurs une activité de réception et d'événementiels en complément de l'activité agricole dominante.

Selon le dossier, la plantation de 15 hectares de vignes supplémentaires est programmée (pour une exploitation actuelle de 23 hectares en AOC), et le développement de l'activité viticole est freiné par la vétusté du chai qui n'est pas en mesure de recevoir une augmentation de la production. La création d'un nouveau chai est donc devenue nécessaire, qui serait implanté en zone agricole Ae du PLU.

Le déplacement du chai laisserait libres les locaux du chai existant, qui serait alors transformé en hôtel haut de gamme. En outre seraient édifiés ex-nihilo d'autres bâtiments à finalité touristique. Le règlement du PLU applicable à la zone A ne permet pas la réalisation de ce programme hôtelier.

1.1.2. Objectifs

Actuellement, l'espace concerné par le projet de STECAL¹ est majoritairement artificialisé et bâti pour une emprise au sol de 4 565 m². Il inclut toutefois une parcelle de vigne et un secteur naturel. Les constructions existantes sont dédiées actuellement à l'activité viticole sur environ 1 865 m² d'emprise au sol. Le reste du bâti se répartit entre l'activité équestre (environ 1 030 m² d'emprise au sol), l'habitation et ses annexes (environ 1 670 m² d'emprise au sol).

Afin de permettre ce projet hôtelier en zone agricole, la commune souhaite donc, à travers cette révision allégée n°2, créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), d'une superficie de 4,58 ha. Cette modification simplifiée du PLU emporte les conséquences principales suivantes :

- la création d'un secteur As par la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) lié à une activité de commerce et de service sans modifier, selon le dossier, les orientations du PADD² ; ainsi 4 378 m² d'emprise au sol sont réhabilités et changent de destination. Ces espaces seront entièrement exploités par l'hôtel en hébergement (60 chambres, 9 garden-suite et 2 appart-suite) mais également en annexes nécessaires à l'activité (salles de restauration, spa, salles de sports) ;
- la création de nouvelles capacités hôtelières sur 2 250 m² d'emprise au sol par la surélévation et l'extension de l'ancien chai, la construction d'une dizaine d'hébergements nouveaux, l'extension de l'ancien bâtiment d'habitation, la création d'une salle de réception. Pour les constructions nouvelles, la hauteur des bâtiments est fixée à un maximum de 12 mètres contre 7 mètres actuellement ;

1 Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).

2 Projet d'aménagement et de développement durables

Concomitamment, mais sans que cela concerne la procédure de révision allégée, un nouveau chai serait créé en zone Ae³ (hors du STECAL) au niveau de l'entrée nord du domaine, ses réserves actuelles (annexes du chai) d'une surface de 187 m² étant démolies.



Figure 2: Réhabilitation par changement de destination des constructions existantes (source: rapport de présentation)

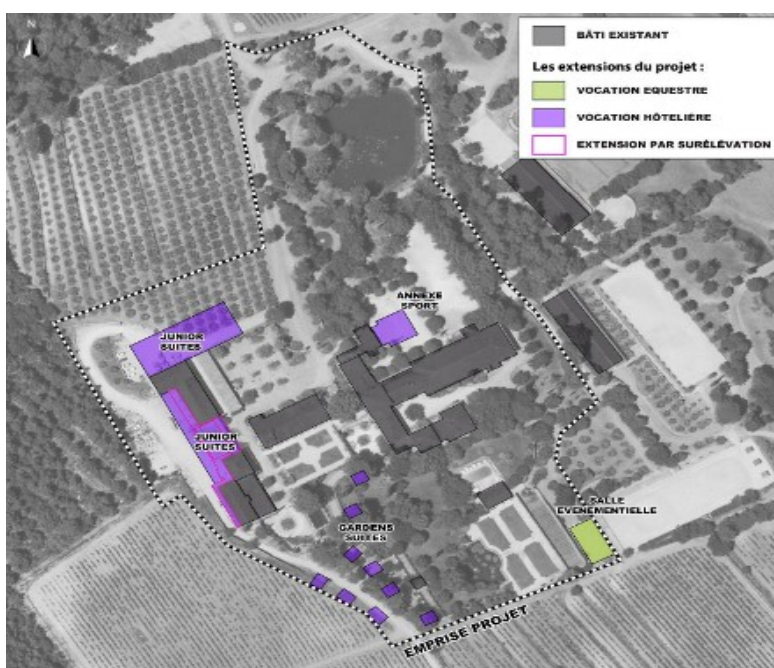


Figure 3: Projet d'extension (source: rapport de présentation)

3 Secteur d'extension de la zone agricole

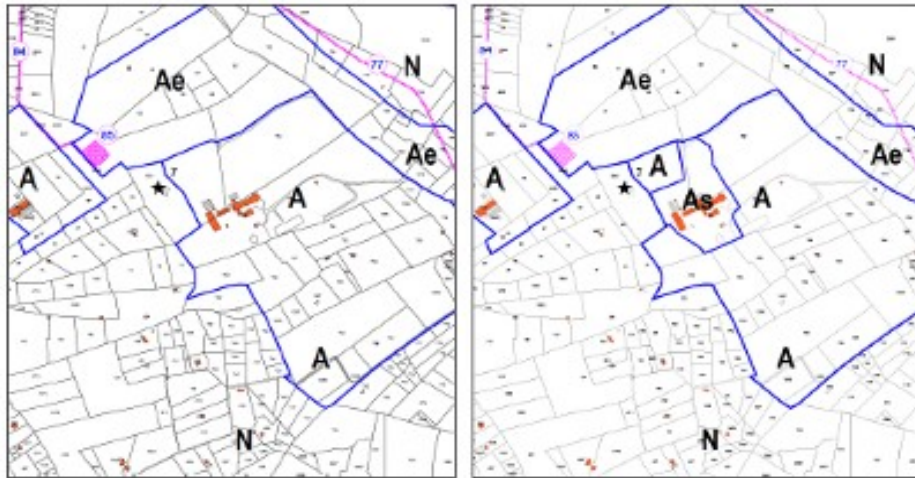


Figure 4: Nouveau secteur As (source: rapport de présentation)

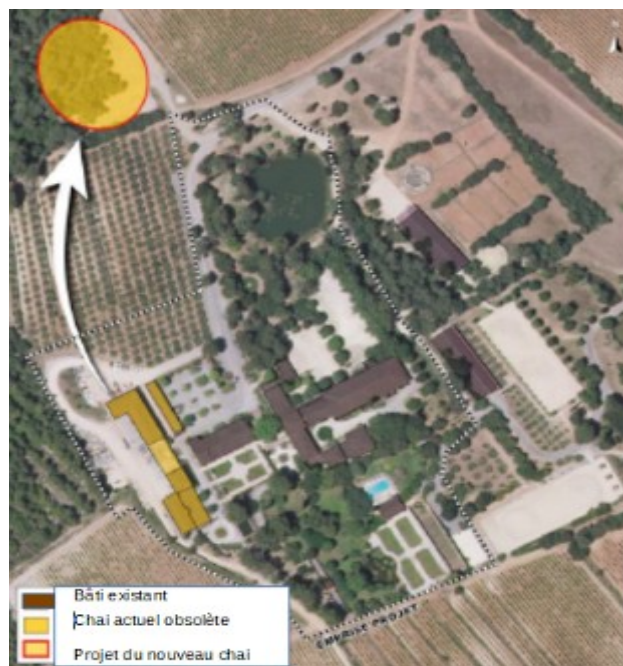


Figure 5: Déplacement du nouveau chai en zone Ae (source: rapport de présentation)

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la qualité des paysages naturels et ruraux ;
- la préservation de la ressource en eau et une bonne adéquation des capacités d'assainissement avec le développement prévu par le secteur de projet ;
- la prise en compte du risque d'incendie de forêt.

1.3. Qualité de l'évaluation environnementale

1.3.1. Qualité de la démarche

Le rapport de présentation contient les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le code de l'urbanisme. Il aborde, dans l'ensemble, les thématiques requises pour la caractérisation des enjeux concernés par le PLU. L'analyse des incidences est ciblée sur le secteur de projet du PLU.

1.3.2. Compatibilité de la révision allégée du PLU avec le SDAGE et avec le PADD du PLU

La commune est comprise dans le SCoT de la Dracénie qui a été approuvé le 12 décembre 2019 mais son caractère exécutoire a été suspendu par le Préfet du Var, le 25 février 2020. La compatibilité de la révision allégée du PLU doit se faire notamment vis-à-vis du SDAGE⁴.

SDAGE Rhône -Méditerranée :

Le dossier affirme que la révision allégée est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée

La MRAe ne considère pas la démonstration comme étant suffisante (voir paragraphe 2.2 Préservation de la ressource en eau et assainissement)

PADD du PLU

Le dossier mentionne que la révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD du PLU approuvé en 2013 et s'inscrit « *même en droite ligne de ces orientations* » dans le cadre de l'accueil d'activités tertiaires agricoles.

Afin de préserver et mettre en valeur le paysage rural, la MRAe note que le PADD fixe comme objectif :

- la mise en place d'une protection spécifique du paysage viticole et rural emblématique des Arcs-sur-Argens ;
- un contrôle de la diffusion de l'habitat dans le paysage agricole afin de renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles.

4 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

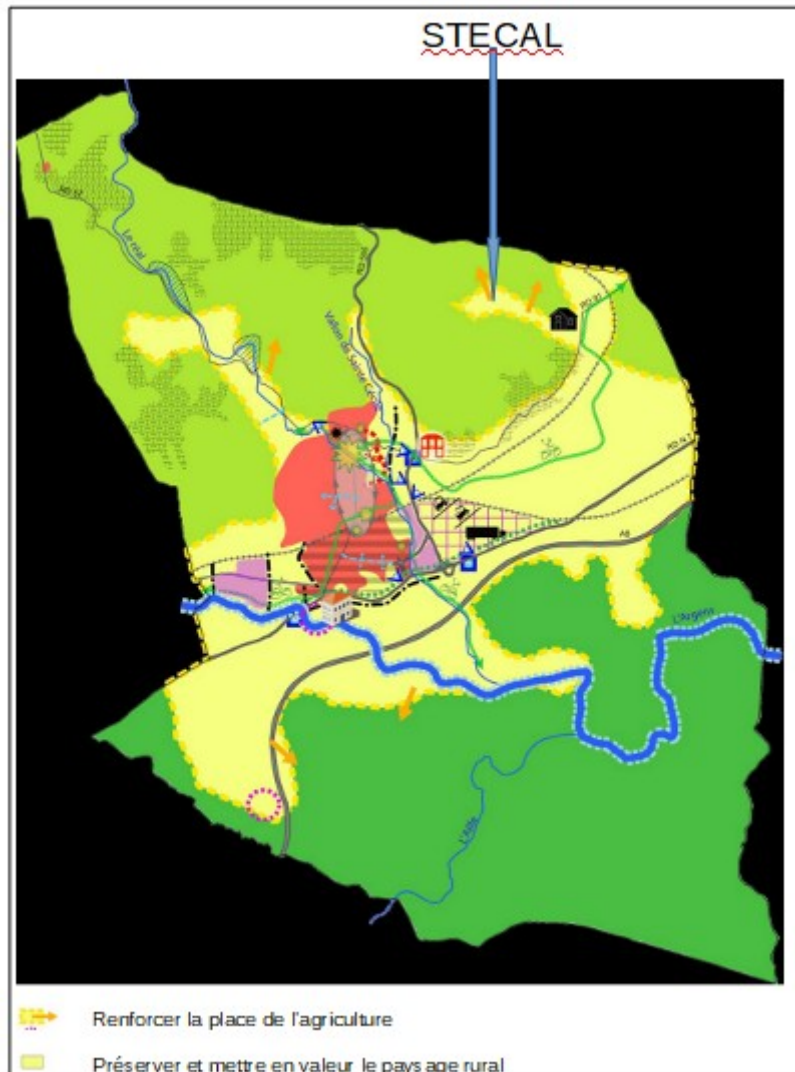


Figure 6: Cartographie schématique du PADD (source: PADD du PLU)

Le 28 juillet 2021, la CDPENAF⁵ a émis un avis défavorable au projet tel que présenté au motif que celui-ci ne correspond pas à la définition et aux objectifs d'un STECAL ; le projet présenté ne relevant pas d'une diversification de l'activité agricole mais consistant exclusivement en une activité hôtelière.

La MRAe estime que cette révision allégée du PLU a pour effet de permettre de créer ex-nihilo une structure hôtelière haut de gamme ayant une très forte empreinte au sol et bénéficiant d'un rehaussement important des hauteurs de bâtiments, en contradiction possible avec la préservation du paysage rural et agricole.

La MRAe ne considère pas comme suffisamment étayées les raisons motivant la création d'un STECAL et justifiant de ses caractéristiques ; alors même que ce dispositif, dérogoratoire à l'interdiction de construire en zone agricole, doit rester exceptionnel et être particulièrement motivé. Or :

5 Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- le caractère limité de la capacité d'accueil (645 personnes) et des emprises au sol créées (2 250 m²) ne sont pas justifiés ;
- le dossier ne justifie pas le classement de 4,6 ha en STECAL, intégrant de vastes espaces non bâtis au Nord sur lesquels aucune construction n'est actuellement projetée. ;
- le lien entre l'ampleur du projet hôtelier (constructions nouvelles et changements de destination) et le besoin de conforter l'activité agricole n'est pas démontré ;
- le dossier ne justifie pas l'ampleur des constructions nouvelles et des changements de destination en lien avec l'activité hôtelière au regard de la nécessité de conforter l'activité agricole ;

Il en résulte que la compatibilité du projet de révision allégée avec le PADD du PLU n'est pas démontrée dans le dossier et que la création d'un STECAL paraît inadaptée.

La MRAe recommande de justifier la compatibilité du projet de révision allégée avec le PADD du PLU.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

Le présent chapitre de l'avis n'a pas vocation à être exhaustif mais procède à la lecture critique du dossier pour les champs de l'environnement les plus affectés par la mise en œuvre du plan.

2.1. Paysage

La commune se situe à la limite de deux entités paysagères, celle du bassin de Draguignan, territoire contrasté où la pression urbaine et les projets sont en concurrence avec le terroir cultivé, et celle des Maures où les espaces forestiers sont très présents, composés essentiellement de conifères (Pin d'Alep et Pin parasol) et d'arbres de ripisylves (frêne, aulne, chênes et peupliers).

La MRAe constate que les éléments produits dans le dossier n'apportent aucune précision sur l'intégration paysagère du complexe œnotouristique, de l'hôtel, des nouveaux hébergements et des extensions. Seul un photomontage peu informatif de « *la projection possible du projet* » (p.80) est présenté dans le rapport de présentation.

L'OAP du secteur As doit présenter de meilleures garanties en termes d'insertion paysagère. La définition des enjeux paysagers du projet doit être précisée, compte tenu particulièrement :

- des dimensions envisagées du bâti en surélévation sur une parcelle d'emprise qui concernera une surface totale supérieure à 4,5 hectares ;
- des caractéristiques du site du projet, auxquelles sont, de toute évidence, associées des perceptions fortes dans le grand paysage ;
- de l'intégration du site du projet au sein d'un paysage agricole très structuré, dans un secteur ouvert.

La MRAe recommande d'engager une analyse des incidences du projet sur le paysage, s'agissant notamment des effets de la hauteur des constructions autorisées par le règlement de la zone As du PLU.

2.2. Préservation de la ressource en eau et assainissement

L'espace concerné par le secteur de projet est raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable issu du forage de Peical et dispose d'un assainissement autonome. La réhabilitation du chai existant en un hôtel haut de gamme et la construction d'une dizaine d'hébergements nouveaux vont engendrer des besoins quotidiens supplémentaires en eau potable, estimés dans le dossier à 46 m³ en période de pointe ; auxquels s'ajouteront les besoins liés aux capacités de production accrues du nouveau chai. La MRAe relève que le dossier ne traite pas de l'adéquation entre les besoins à échéance du secteur de projet et la disponibilité de la ressource en eau.

Le domaine n'est pas raccordé au réseau d'assainissement public mais est équipé d'une installation autonome qui sera, selon le dossier, redimensionnée pour pouvoir accepter une charge supplémentaire d'eaux usées engendrée par la nouvelle offre de logements touristiques. L'étude hydraulique a estimé le volume d'eaux usées du domaine à 76 m³ / jour de pointe, contre 30 m³ actuellement.

La MRAe constate que le dossier ne fournit, ni bilan de l'état de l'installation d'assainissement non collectif (conformité, risques sanitaires), ni carte d'aptitude des sols à l'assainissement collectif. Au regard des perspectives de développement de l'offre hôtelière, l'évaluation des incidences du secteur de projet en matière d'assainissement est insuffisante. Il convient de rappeler, qu'au sein des zones A, les possibilités d'urbanisation ou d'extension des constructions non reliées au réseau public doivent être déterminées sur la base des cartes d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Si le réseau d'assainissement collectif n'est pas disponible, il est indispensable, préalablement à toute ouverture d'urbanisation, de faire la démonstration de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

La MRAe recommande de démontrer l'aptitude des sols du secteur de projet à l'assainissement non collectif.

2.3. Risque incendie

Le dossier indique que le domaine de Font de Broc, par ses champs de vignes et d'oliviers, maintient un paysage ouvert et s'impose comme une zone de pare-feu face au risque incendie particulièrement fort dans ce secteur.

La MRAe constate que le dossier n'explique pas suffisamment la prise en compte du risque incendie notamment dans un contexte de réchauffement climatique pouvant induire un déficit hydrique et une augmentation de la température de l'air : risque induit s'agissant du chai en bordure de massif boisé et risque subi, le site accueillant environ 650 personnes dans le secteur de projet (hôtel pouvant accueillir environ 140 personnes).

La MRAe recommande de préciser la prise en compte du risque incendie (subi et induit) pour le secteur de projet.