



Mission régionale d'autorité environnementale

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale**  
**Provence-Alpes-Côte d'Azur**  
**sur la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la**  
**commune des Arcs-sur-Argens (83)**

**N° MRAe**  
**2024APACA5/3573**

# PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 25 janvier 2024 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel, Marc Challéat et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

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 sur la **modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune des Arcs-sur-Argens (83)**. Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- extrait des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- extrait du règlement, plan de zonage « centre », annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 3 novembre 2023. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 9 novembre 2023 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 12 décembre 2023.

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

**Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

**Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe ([ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr)) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.**

## SYNTHÈSE

La commune des Arcs-sur-Argens, située dans le département du Var, compte une population de 7 292 habitants (recensement INSEE 2020) sur une superficie de 5 430 ha. Elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale de la Dracénie, dont le caractère exécutoire a été suspendu.

Le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Saint-Roch Sud II, situé à l'est du centre-ville, afin de permettre la réalisation d'un projet mixte qui prévoit de l'habitat (270 logements environ) et des équipements d'intérêt public ou collectif.

La MRAe recommande de consolider l'évaluation environnementale sur différentes thématiques telles que la ressource en eau, la biodiversité y compris incidences Natura 2000, le paysage et les risques sanitaires.

La MRAe recommande de préciser l'état initial quantitatif et qualitatif de la ressource en eau exploitée et de reprendre l'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource et l'estimation des besoins en eau induits par l'aménagement du secteur de Saint-Roch Sud II.

Le dossier ne procède pas à une identification, quantification et hiérarchisation des incidences brutes et résiduelles de l'aménagement du secteur sur les habitats naturels et les espèces floristiques et faunistiques. Compte-tenu des insuffisances de l'analyse, la MRAe ne souscrit pas aux conclusions du dossier sur l'absence d'incidences du projet sur le site Natura 2000 FR9301626 Val d'Argens.

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

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>AVIS.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.4. Articulation avec les documents de rang supérieur et cohérence avec le PADD.....	7
<b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>	<b>7</b>
2.1. Eau potable.....	7
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000).....	8
2.2.1. <i>Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées.....</i>	<i>8</i>
2.2.2. <i>Étude des incidences Natura 2000.....</i>	<i>9</i>
2.3. Paysage.....	9
2.4. Risques sanitaires (radon).....	10
2.5. Risques d'inondation.....	10

# AVIS

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

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune des Arcs-sur-Argens, située dans le département du Var, compte une population de 7 292 habitants (recensement INSEE 2020) sur une superficie de 5 430 ha. Elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale de la Dracénie qui a été approuvé le 12 décembre 2019, dont le caractère exécutoire a été suspendu par le préfet du Var le 25 février 2020. Le plan local d'urbanisme (PLU) des Arcs-sur-Argens a été approuvé le 29 mai 2013.



Figure 1: localisation de la commune des Arcs-sur-Argens. Source : Batrame.

Le projet de modification n°5 du PLU « a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Saint-Roch II, situé en zone 2AUBb » à l'est du centre-ville, afin de permettre « la réalisation d'un projet mixte, qui allie habitat avec mixité sociale [270 logements environ dont 116 sociaux] et équipement d'intérêt public et/ou collectif ». Il prévoit :

- de modifier le règlement graphique : création d'une zone 1AUBc, d'une superficie de 2,75 ha, par regroupement d'une partie de la zone 1AUBb et de la zone 2AUBb ; suppression de l'emplacement réservé n°24 qui était dédié à la création d'une voie de liaison entre la déviation de la gare et la zone 1AUB de Saint-Roch ;
- de créer l'OAP n°8 « quartier de Saint-Roch sud II » sur la nouvelle zone 1AUBc ;
- d'ajouter des règles applicables à la zone 1AUBc dans la partie écrite du règlement.

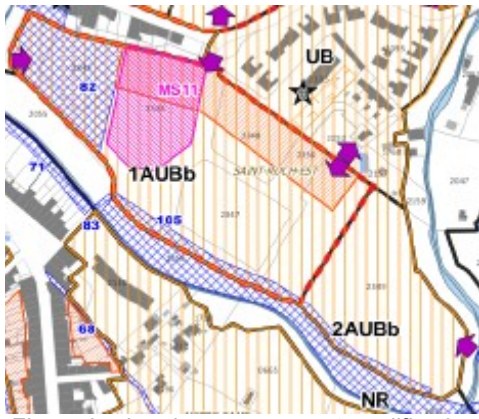


Figure 3: plan de zonage avant modification n°5. Source : rapport

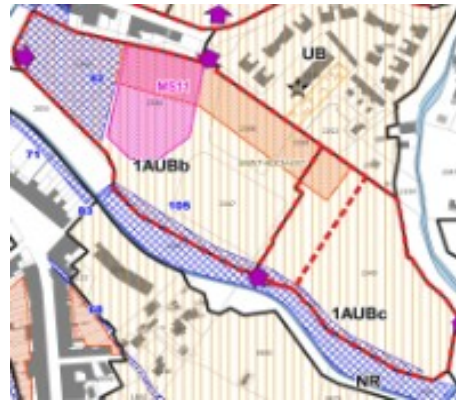


Figure 2: plan de zonage après modification n°5. Source : dossier (plan centre).

### Schéma de principe d'aménagement

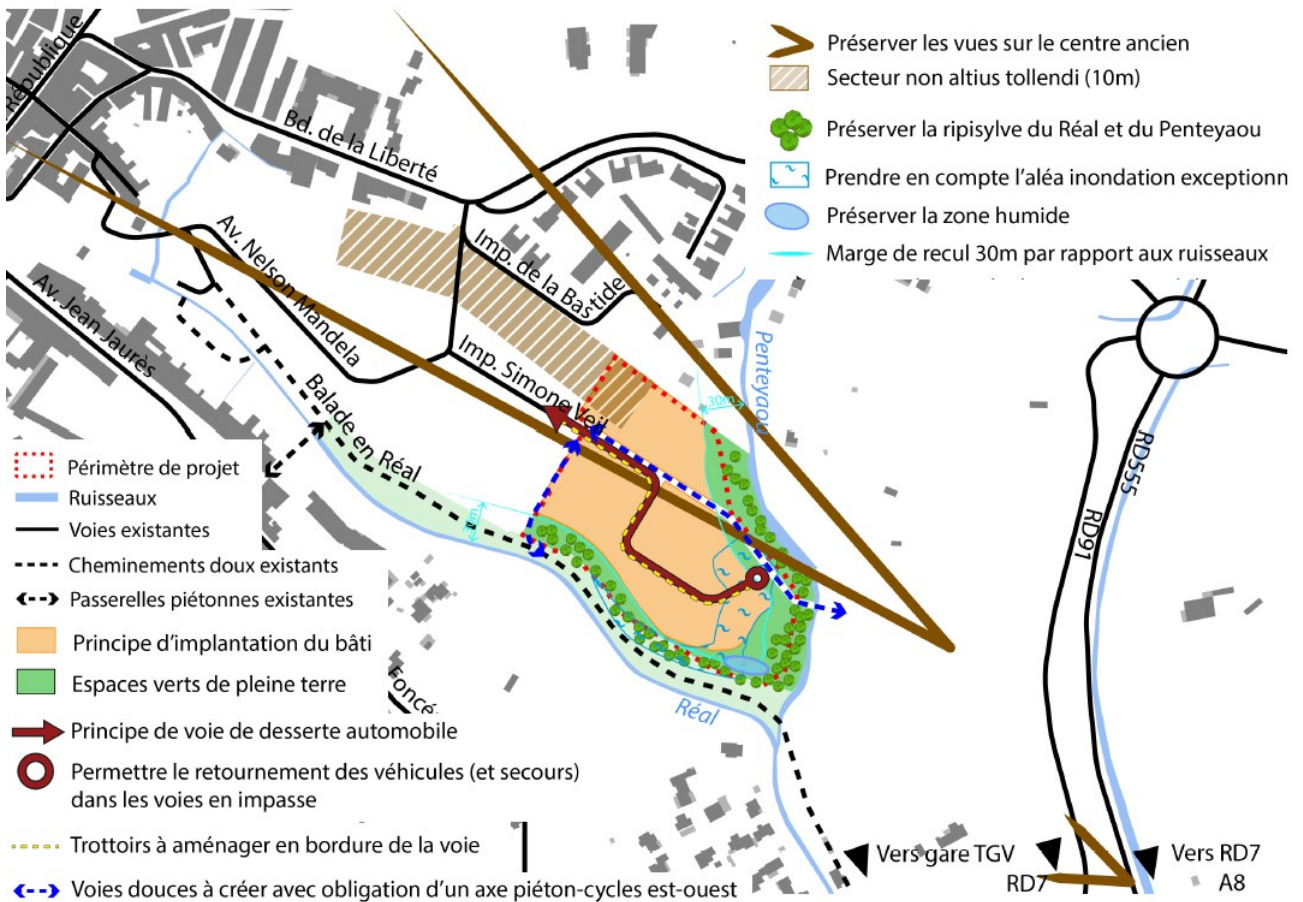


Figure 4: schéma de principe d'aménagement de l'OAP n°8 quartier de Saint-Roch II. Source : OAP

Le rapport indique que « 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 [espace naturel sensible] à proximité directe du site et la présence d'une zone Natura 2000 sur la commune, une évaluation environnementale a été réalisée ».



## 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 prise en compte du risque d'inondation ;
- la préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs (assainissement) ;
- la préservation des milieux naturels (y compris des sites Natura 2000) ;
- la préservation du paysage ;
- la prise en compte du risque sanitaire lié au radon.

L'adéquation des besoins d'épuration des eaux usées avec la capacité de traitement de la station des Arcs-sur-Argens étant traitée convenablement dans le dossier, la MRAe ne l'abordera pas dans la suite de l'avis.

## 1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le rapport de présentation contient les éléments énumérés à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme relatif au contenu de l'évaluation environnementale.

Néanmoins, la MRAe recommande de consolider l'évaluation environnementale sur différentes thématiques telles que la ressource en eau, la biodiversité y compris incidences Natura 2000, le paysage et les risques sanitaires.

## 1.4. Articulation avec les documents de rang supérieur et cohérence avec le PADD

La cohérence de l'aménagement du secteur de Saint-Roch Sud II avec les orientations du PADD en matière de paysage (conservation des vues sur le centre ancien depuis la RD555) n'est pas démontrée (voir chapitre 2).

En l'absence de SCoT opposable, le dossier aborde la compatibilité de la modification du PLU avec les autres documents de rang supérieur tels que le SDAGE<sup>1</sup> Rhône-Méditerranée 2022-2027 et le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur<sup>2</sup>.

La démarche est cohérente et correctement argumentée.

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

## 2.1. Eau potable

Selon le rapport, « *les projets réalisés depuis 2020, et projets prévisionnels [...], dont le secteur de Saint-Roch II [...] (616 habitants), vont générer environ 2 638 habitants supplémentaires* », portant la population à 9 930 habitants, après 2025. Le dossier mentionne qu'il est « *difficile d'évaluer les volumes des consommations* » d'eau potable prévisionnels liés aux activités et équipements futurs.

1 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

2 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé le 15 octobre 2019. Il intègre le schéma régional de cohérence écologique.

La commune indique que « *la distribution se fait à partir de 3 réservoirs d'un volume total de 2 000 m<sup>3</sup>* ». Elle affirme « *[qu']avec une consommation moyenne de 180 l/jour/habitant, [les] points de prélèvement peuvent faire face à une population de 18 800 habitants, ce qui est bien supérieur à la population projetée de 9 930 habitants* ».

Le dossier cite les quatre points de prélèvements : forages de Peical, de Fantroussières, du Collet du Cyrès et source Sainte-Cécile. Cependant, il ne dresse pas de constat sur l'état initial de la ressource actuellement exploitée, tant en termes de quantité (volumes prélevés et mis en distribution, volumes consommés, analyse du rendement) que de qualité.

Par ailleurs, la MRAe rappelle que le territoire communal a été placé en état de « crise sécheresse » par [arrêté préfectoral en date du 17 août 2023](#), prorogé jusqu'au 15 novembre 2023 par [arrêté du 13 octobre 2023](#). L'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins induits par l'aménagement du secteur de Saint-Roch sud II (qui n'a pas été effectuée) ne prend par ailleurs pas en compte les pressions sur la ressource dans un contexte de changement climatique.

**La MRAe recommande de préciser l'état initial de la ressource en eau exploitée, en quantité et en qualité. La MRAe recommande également de reprendre l'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins induits par l'aménagement du secteur de Saint-Roch Sud II, dans un contexte de changement climatique.**

## 2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

### 2.2.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

Selon le rapport, « *le territoire communal est en zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann* ». Le secteur de Saint-Roch sud II est situé en dehors de tout périmètre d'intérêt écologique. Il est situé en bordure d'un espace naturel sensible lié au Réal et à sa ripisylve.

Le diagnostic écologique du secteur de projet a été réalisé à partir d'analyses bibliographiques et d'inventaires naturalistes. Le dossier ne présente pas le calendrier des inventaires de terrain<sup>3</sup> (nom des experts, groupes taxonomiques étudiés, nombre de prospections par groupes ou taxons à enjeu, dates d'inventaire et conditions météorologiques). Il est donc impossible de se prononcer sur la pertinence et la fiabilité de ces prospections.

Le dossier identifie des zones à forts enjeux écologiques : zone humide, le Réal et sa ripisylve. Il considère que la friche agricole – occupant la majorité de l'aire d'étude (2,7 ha) – abrite une « *biodiversité pauvre* ». La MRAe ne souscrit pas à cette analyse et estime que l'abandon de l'activité agricole « *depuis plusieurs années* » a pu permettre le développement d'une biodiversité riche et abondante, ou ayant une fonction écologique (habitat, zone de chasse) pour certains taxons.

Par ailleurs, le rapport ne dresse pas de bilan<sup>4</sup> des enjeux locaux de conservation pour les habitats naturels et les espèces floristiques et faunistiques avérés ou fortement potentiels. Il ne procède pas à une identification, quantification<sup>5</sup> et hiérarchisation des incidences brutes et résiduelles de l'aménagement du secteur de Saint-Roch sud II sur ces compartiments biologiques.

---

3 Le dossier ne présente que le protocole d'inventaires ciblés sur la Tortue d'Hermann.

4 Ce bilan doit être accompagné d'une carte synthétique des enjeux écologiques élaborée sur la base de la répartition des espèces et espaces à enjeux et de la fonctionnalité des milieux.

5 Linéaires ou surfaces d'habitats naturels et d'habitats d'espèces détruits ou altérés, nombre d'individus détruits...



**La MRAe recommande de dresser le bilan des enjeux locaux de conservation pour les habitats naturels et les espèces, d'évaluer les incidences de l'aménagement du secteur de Saint-Roch Sud II sur ces compartiments biologiques, et de mettre en œuvre des mesures pour éviter ou réduire les conséquences dommageables.**

### 2.2.2. Étude des incidences Natura 2000

Le dossier indique que le secteur de Saint-Roch Sud II « présente une connexion hydrographique » avec le site Natura 2000 FR9301626 Val d'Argens situé à 2 km, désigné au titre de la directive Habitats<sup>6</sup>. Il estime que compte-tenu des mesures prévues dans l'OAP n°8<sup>7</sup> pour supprimer ou réduire les effets de l'aménagement du secteur de projet (« lessivage des voies »), la mise en œuvre du PLU n'a pas d'effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000.

L'évaluation des incidences Natura 2000 ne mentionne pas les espèces de chiroptères figurant dans le formulaire standard de données du Val d'Argens. Le dossier ne permet pas d'identifier, parmi ces espèces, celles qui sont avérées ou fortement potentielles sur la zone d'étude du projet.

Compte-tenu des insuffisances de l'analyse, la MRAe ne souscrit pas aux conclusions du dossier qui estime que le projet n'est pas susceptible d'incidences sur le site Natura 2000.

**La MRAe recommande de reprendre l'évaluation des incidences Natura 2000, d'analyser les incidences du projet sur les espèces de chiroptères, avérées ou fortement potentielles, qui ont justifié la désignation du site Natura du Val d'Argens, et de proposer le cas échéant les mesures adéquates de la séquence ERC.**

### 2.3. Paysage

Le rapport estime que, compte-tenu des mesures prévues par le règlement écrit et l'OAP n°8<sup>8</sup> pour conserver la vue sur le centre-ancien des Arcs-sur-Argens depuis la RD555, la mise en œuvre du PLU a un « impact nul » sur le paysage.

Or les éléments produits dans le dossier n'apportent aucune illustration de la conservation des vues sur le centre ancien depuis la RD555, qui figure pourtant parmi les orientations du PADD. Le dossier ne fournit pas les études d'insertion paysagère mentionnées dans le dossier alors même que l'OAP n°8 indique que « la préservation du cône de vue devra [...] être démontrée sur la base d'une vue d'insertion du projet au stade permis de construire ».

La MRAe rappelle que l'évaluation environnementale stratégique du PLU ne doit pas se contenter de renvoyer aux études ultérieures ; son rôle est d'évaluer, et au besoin de faire évoluer, les règles édictées par le document d'urbanisme pour encadrer la réalisation des projets.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par les études d'insertion paysagère du secteur de projet vis-à-vis des points de perception sensibles, et de traduire les mesures d'évitement et de réduction des incidences nécessaires dans le projet de PLU (OAP, règlement).**

6 [Directive de l'Union européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de la faune et de la flore sauvages.](#)

7 « Les bassins de rétention seront équipés d'une paroi siphonide et d'une décante pour piéger les éléments polluants des eaux pluviales avant leur surverse » (cf. OAP n°8).

8 « 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 » (cf. p.117 du rapport).

## 2.4. Risques sanitaires (radon)

Le risque sanitaire lié au radon<sup>9</sup> n'est pas évoqué dans l'état initial de l'environnement, alors que la commune est située dans une zone ayant un potentiel radon de niveau 3 (potentiel « fort »). Le projet de PLU modifié (règlement, OAP n°8) ne prévoit pas de mesures pour limiter l'exposition des futures populations au radon (étanchement de l'interface des futurs bâtiments avec le sol, ventilation des futurs bâtiments...).

**La MRAe recommande de compléter le PLU modifié (règlement, OAP n°8) par des mesures destinées à limiter l'exposition des futures populations au risque sanitaire lié au radon.**

## 2.5. Risques d'inondation

La commune des Arcs-sur-Argens est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 11 avril 2014.

La partie basse du secteur de Saint-Roch Sud II est située dans le lit moyen de deux cours d'eau (le Réal au sud et le ruisseau de Penteyaou à l'est), le reste du terrain étant situé dans le lit majeur ordinaire. Le dossier indique que le secteur de projet est concerné par le zonage réglementaire du PPRI : une « zone soumise à aléa exceptionnel sur une partie à l'est du terrain » et une « zone R1 soumise à un aléa très fort correspondant au champ d'expansion en lit majeur du ruisseau de Penteyaou et au Réal (à la confluence) à l'extrémité est et sud ».

Le rapport indique que, compte-tenu des mesures prévues<sup>10</sup>, les conséquences dommageables de l'aménagement du secteur de Saint-Roch sud II sur le risque d'inondation sont « faibles ».

La MRAe n'a pas de remarque particulière à formuler sur cette analyse.

---

9 Le radon est un gaz radioactif naturel émanant du sol.

10 Le règlement « limite le coefficient d'emprise au sol des constructions à 35 % pour les logements, et à 50 % pour les autres destinations », « impose un minimum de 30 % d'espaces verts de pleine terre », « exige que les aménagements réalisés ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales », « exige la réalisation de dispositifs de rétention pour toute [...] surface nouvellement imperméabilisée [selon la formule forfaitaire de] de 130 l [de stockage par] m<sup>2</sup> imperméabilisé à travers l'OAP n°4 du PLU [relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire] » et « exige que les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées soient collectées et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif » ; l'OAP n°8 impose une marge de recul des constructions de 30 m par rapport au haut de la berge des ruisseaux conformément aux dispositions du PPRI et « recommande l'utilisation de revêtements perméables [pour les stationnements extérieurs, les voiries et les cheminements] ».