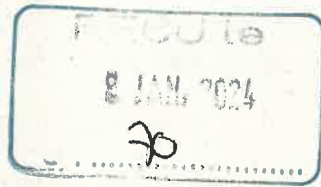




**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var**  
Service planifications et prospective  
Pôle animation et urbanisme



Draguignan, le 04 JAN. 2024

La sous-préfète de Draguignan

à

Madame le maire des Arcs-sur-Argens  
Hôtel de Ville  
1 place Général de Gaulle  
83460 LES ARCS-SUR-ARGENS

LRAR n° : 1A267 71706321

**Objet** : Avis de l'État sur le projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme

**Référence** : Courrier de notification du 20 octobre 2023

Par courrier cité en référence, la commune a transmis la modification n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU) ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur Saint-Roch II, identifié en 2AUBb au PLU en vigueur, en vue de réaliser un projet comprenant de la mixité sociale et fonctionnelle par le biais d'un zonage 1AUBc.

L'examen des éléments communiqués dans le cadre de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme avant enquête publique, m'amène à formuler les observations ci-après.

### **Le projet Saint-Roch II**

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles du Var, (CDEA), devenue la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), a émis un avis favorable le 4 octobre 2012 concernant le changement de zonage et l'ouverture à l'urbanisation, sous réserve d'accompagner les exploitants agricoles concernés par le déclassement pour retrouver des terres ayant un potentiel agronomique équivalent.

Or, la notice de présentation de la modification n° 5 ne présente pas les éléments attendus par la CDEA. Il convient donc de compléter ces éléments pour garantir la sécurité juridique de la procédure.

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
Téléphone 04 94 46 83 83  
Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr  
www.var.gouv.fr

Concernant le projet, les enjeux présents sur ce site sont difficilement identifiables au regard du manque de précisions relatives à la destination et la localisation des bâtiments identifiés en R+2 et R+3. Par conséquent, il convient de compléter ces éléments pour faciliter l'analyse des enjeux.

Concernant la zone 1AUBc, les dispositions du règlement concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être complétées concernant leur emprise au sol (article 9), ainsi que la hauteur des constructions (article 10). Les dispositions particulières devront ainsi être supprimées.

### **La prise en compte des risques**

Le projet est classé par le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de l'Argens et du Réal, approuvé le 11 avril 2014 :

- en périphérie, par une zone rouge,
- au sud-est du terrain, en zone soumise à l'aléa exceptionnel.

Les dispositions du règlement du PPRI prévoient :

- un principe d'inconstructibilité en zone rouge,
- une hauteur du premier plancher à 0,40 mètre au-dessus de la cote de crue de référence, lorsque celle-ci est connue, en zone soumise à l'aléa exceptionnel.

Ainsi, en l'absence de cote de référence exploitable à proximité, les implantations situées à plus de 0,40 mètres devront être calculées par rapport au terrain naturel, conformément aux dispositions du PPRI.

il est également rappelé que toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites dans une marge de recul de 30 mètres à partir du haut de la berge, conformément aux dispositions du PPRI.

Il convient de prendre en compte ces éléments dans la traduction réglementaire de la modification afin de garantir le respect des dispositions du PPRI.

### **La biodiversité**

La zone humide ainsi qu'un recul de 30 mètres doivent être strictement respectés afin de préserver la ripisylve.

Il est recommandé de compléter l'orientation d'aménagement et de programmation par des mesures de réduction concernant la biodiversité, telles que le terrassement durant les périodes de moindre sensibilité écologique du 15 octobre au 15 mars et le balisage strict

de l'emprise du projet afin de ne pas causer des impacts sur les milieux naturels attenants ou les plantations d'espèces locales.

Je vous invite à prendre en compte ces observations et à m'indiquer la manière dont cet avis sera mis en œuvre.

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et de la sous-préfecture de Draguignan se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans cette procédure.

Pour le préfet et par délégation,  
la sous-préfète de Draguignan



Myriam GARCIA

