

M5 du PLU des Arcs sur Argens

Analyse des avis PPA et suivi des modifications apportées au dossier après notification aux PPA

INAO : avis favorable du 27/10/2023

Chambre de l'Agriculture : avis favorable du 20/11/2023

Commune du Muy : avis favorable du 15/12/2023

Commune de Trans-en-Provence : avis favorable du 26/12/2023

Département : avis favorable du 22/12/2023

Dracénie Provence Verdon Agglomération : avis réputé favorable

Conseil régional : avis réputé favorable

Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis réputé favorable

Chambre du Commerce et de l'Industrie : avis réputé favorable

Commune de la Motte : avis réputé favorable

MRAe – avis du 25/01/2024

Avis de la MRAe	Réponse de la commune/services techniques	Modifications apportées au dossier
<p>1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe</p> <p>Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>	/	/
<p>1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	/	/
<p>1.4. Articulation avec les documents de rang supérieur et cohérence avec le PADD</p> <p>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).</p> <p>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 SDAGE¹ Rhône-Méditerranée 2022-2027 et le SRADET Provence-Alpes-Côte d'Azur².</p> <p>La démarche est cohérente et correctement argumentée.</p>	Cf. réponse au chapitre 2	/
<p>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan</p> <p>2.1. Eau potable</p> <p>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.</p>	<p>L'état initial du rapport de présentation sera complété sur les points de la qualité et quantité de la ressource en eau, suite à la crise de sécheresse.</p> <p>Concernant le dimensionnement du réseau d'eau potable, le service Direction de l'eau et de l'assainissement de la DPVa a été</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en p45 au point eau potable pour faire apparaître le rendement du réseau d'eau potable, et la qualité de l'eau distribuée.</p> <p>Le rapport de présentation sera revu en page 111 sur l'impact sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, avec intégration de l'avis du service des eaux de la DPVa.</p>

La commune indique que « la distribution se fait à partir de 3 réservoirs d'un volume total de 2 000 m³ ». 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 Cyprès 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.

consulté et a rendu un avis favorable sous réserves sur le projet :

« Avis favorable sur la base d'une augmentation de la population des Arcs, de 2.000 habitants à l'horizon 2028 est possible sous réserve que les capacités en eau de la commune puissent répondre durablement à ce besoin, ou sous réserve de toute nouvelle solution apportée par la DPVa (achat d'eau extérieure, etc.) à hauteur de 300 m³/j supplémentaire par rapport aux solutions déjà développées à l'été 2023.

L'évaluation des capacités en eau sur le territoire de la commune sera évalué par la direction de l'eau et de l'assainissement au moment du dépôt des demandes d'urbanisme sur la base des perspectives des capacités de production et des besoins. Cela donnera donc lieu à un avis favorable ou non selon la possibilité de répondre durablement à l'alimentation du projet. »

Pour prendre en compte cet avis, l'urbanisation du secteur des Guéringuiers est repoussée à plus long terme, en conditionnant son urbanisation à 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. L'inscription de ce projet à plus long terme permet de respecter l'objectif de maximum 2000 habitants supplémentaires à l'horizon 2028 fixé par la DPVa.

En sus, tous les permis de construire des opérations d'ensemble seront soumis à avis de la DPVa sur sa capacité à répondre aux

Dans le règlement seront intégré :

- Dans les dispositions générales, un article stipulant que les permis de construire des opérations d'ensemble seront soumis à la Direction de l'eau et de la DPVa pour avis sur la capacité de production du réseau au regard des besoins de l'opération, et pourront être refusés en cas d'avis défavorable.
- À l'article 1 de la zone 1AUA des Guéringuiers, sera ajouté la condition que les constructions à destination d'habitat, commerces, services, bureaux, artisanat et nécessaires aux services publics ou nécessaires au service public, nécessitant le raccordement au réseau d'eau potable, ne sont autorisées que sous réserve 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.

	<p>besoins en eau potable du projet. Ils pourront être refusés en cas d'avis défavorable.</p>	
<p>2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)</p> <p>2.2.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées</p> <p>Selon le rapport, « <i>le territoire communal est en zone de sensibilité moyenne à faible pour la Tortue d'Hermann</i> ». 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.</p> <p>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 terrain³ (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.</p> <p>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 « <i>biodiversité pauvre</i> ». La MRAe ne souscrit pas à cette analyse et estime que l'abandon de l'activité agricole « <i>depuis plusieurs années</i> » a pu permettre le développement d'une biodiversité riche et abondante, ou ayant une fonction écologique (habitat, zone de chasse) pour certains taxons.</p> <p>Par ailleurs, le rapport ne dresse pas de bilan⁴ 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, quantification⁵ et hiérarchisation des incidences brutes et résiduelles de l'aménagement du secteur de Saint-Roch sud II sur ces compartiments biologiques.</p> <p>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.</p>	<p>Trois passages ont bien été effectués par des experts écologues et sont mentionnés en page 84 du rapport de présentation.</p> <p>Les dates de passage sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Le calendrier des prospections en p84 sera complété avec le nom complet des écologues.</p> <p>Si ces passages ont ciblé la Tortue d'Hermann, l'ensemble des espèces a été observé.</p> <p>Au moment du passage des écologues sur le site, la biodiversité sur le site était pauvre. Le site n'appelait pas d'enjeux de conservation, à l'exception de la zone humide identifiée au sud-est.</p> <p>Cependant, les milieux de friches sont des milieux pionniers pouvant évoluer rapidement et donc pouvant voir apparaître des enjeux écologiques qui n'avaient pas été détectés lors du dernier passage des écologues. Il sera nécessaire que les porteurs de projets réalisent un diagnostic écologique permettant d'alimenter un dossier d'examen au cas par cas ou d'étude d'impact selon la taille du</p>	<p>Le calendrier des prospections en p84 sera complété avec le nom complet des écologues.</p> <p>Il sera précisé dans le rapport de présentation les taxons qui ont été étudiés.</p> <p>Il sera précisé dans l'OAP qu'un dossier d'examen au cas par cas ou d'étude d'impact devra être réalisé dans le cadre du dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire, selon la taille du projet.</p>

	<p>projet au stade du permis de construire ou du permis d'aménager. Ce diagnostic permettra ainsi de mettre en place des mesures permettant de limiter les impacts sur la biodiversité.</p>	
<p>2.2.2. Étude des incidences Natura 2000</p> <p>Le dossier indique que le secteur de Saint-Roch Sud II « <i>présente une connexion hydrographique</i> » avec le site Natura 2000 FR9301626 Val d'Argens situé à 2 km, désigné au titre de la directive Habitats⁶. Il estime que compte-tenu des mesures prévues dans l'OAP n°8⁷ pour supprimer ou réduire les effets de l'aménagement du secteur de projet (« <i>lessivage des voies</i> »), 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>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.</i></p>	<p>La liste des chiroptères figurant au FSD Natura 2000 sera rajoutée.</p> <p>La préservation de la ripisylve 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 au PA. 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)</p> <p>Les ERC proposées dans la réponse précédentes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservation des arbres de gros diamètre - préservation de de la ripisylve, corridor de déplacement et zone de chasse - éclairage adapté au groupe <p>Les diagnostics futurs des examens au cas par cas ou d'étude d'impact permettront d'évaluer les incidences de manière fine et de proposer des séquences ERC qui compléteront celles déjà citées.</p>	<p>La liste des chiroptères figurant au FSD Natura 2000 sera rajoutée au rapport de présentation.</p> <p>Les mesures ERC ci-contre seront ajoutées au dossier, dans l'OAP et dans le rapport de présentation.</p>



<p>2.3. Paysage</p> <p>Le rapport estime que, compte-tenu des mesures prévues par le règlement écrit et l'OAP n°8⁸ pour conserver la vue sur le centre-ancien des Arcs-sur-Argens depuis la RD555, la mise en œuvre du PLU a un « <i>impact nul</i> » sur le paysage.</p> <p>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 « <i>la préservation du cône de vue devra [...] être démontrée sur la base d'une vue d'insertion du projet au stade permis de construire</i> ».</p> <p>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.</p> <p><i>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).</i></p>	<p>Le rapport de présentation présente déjà en pages 96-97 des vues d'insertion avant-après depuis le cône de vue identifié au PADD.</p> <p>Ces vues d'insertion ont été réalisées sur la base des principes d'épannelage définis dans l'OAP avec une limitation de la hauteur en R+2 sur la partie nord concernée par le cône de vue, et en R+3 sinon, et d'une hauteur maximale de 12m fixée dans le règlement, dans la continuité de celle fixée sur le site de Saint-Roch I. Des mesures d'évitement supplémentaires sont également prévues dans l'OAP, avec notamment la préservation de la ripisylve du Réal et du Penteyaou qui masquera le futur bâti, la création d'un axe de circulation avec une passerelle dans l'axe du centre ancien, qui va ouvrir les vues vers celui-ci.</p> <p>En sus de ces mesures, une vue d'insertion plus fine sera exigée au stade du permis de construire afin d'apprécier la bonne conservation de ce cône de vue.</p>	<p>/</p>
<p>2.4. Risques sanitaires (radon)</p> <p>Le risque sanitaire lié au radon⁹ 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...).</p> <p><i>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.</i></p>	<p>L'OAP sera complétée en page 47 (chapitre prise en compte de la qualité environnementale) pour ajouter des mesures concernant le risque radon (étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers, des passages de canalisations ; création de vides sanitaires avec une bonne ventilation), comme recommandé également dans l'avis de l'ARS ci-dessous.</p>	<p>OAP p47 : [...] Dans un objectif de développement durable, et de limitation de la consommation d'énergies fossiles, et de manière à favoriser le confort thermique des constructions, le projet favorisera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un agencement bioclimatique des constructions ; - une sobriété énergétique des constructions (isolation, maximisation des apports solaires,...) ; - la production et utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération.

		<p>Les futures constructions devront permettre de limiter l'exposition de la population au risque radon, à travers, par exemple, l'étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers, des passages de canalisations ; la création de vides sanitaires avec une bonne ventilation,...</p>
<p>2.5. Risques d'inondation</p> <p>La commune des Arcs-sur-Argens est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 11 avril 2014.</p> <p>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 ».</p> <p>Le rapport indique que, compte-tenu des mesures prévues¹⁰, les conséquences dommageables de l'aménagement du secteur de Saint-Roch sud II sur le risque d'inondation sont « faibles ».</p> <p>La MRAe n'a pas de remarque particulière à formuler sur cette analyse.</p>	/	/

ARS – avis du 12/12/2023

Avis de la Chambre de l'ARS	Réponse de la commune	Modifications apportées au dossier
<p>Remarque générale :</p> <p>Les aspects sanitaires sont peu abordés dans le dossier qui évalue essentiellement les impacts environnementaux. Un screening des enjeux de santé est réalisé ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exposition de nouvelles populations à la pollution de l'air <p>Le secteur St Roch se situe en bordure de ruisseau, à plus de 200 m des RD555 et RD91, les futures populations ne devraient donc pas être exposées à une qualité de l'air dégradée.</p>	/	/
<ul style="list-style-type: none"> • Allergies liées aux pollens <p>L'article 13 de la zone 1AUBc « espaces libres et plantations » du règlement interdit d'implanter des espèces exotiques envahissantes.</p> <p>Le risque d'allergie aux pollens devenant de plus en plus prégnant, il est important de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens. C'est donc l'occasion de rajouter que le potentiel allergisant des essences doit être pris en compte dans le choix.</p> <p>Le PLU peut s'appuyer sur les recommandations de l'ANSES de 2014 ainsi que celles du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (voir les guides en ligne www.vegetation-en-ville.org), qui préconise notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De diversifier les plantations, - D'éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne. <p>Dans les conditions prévues par l'article R.151-43 du code de l'urbanisme, le règlement peut imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir, et interdire certaines essences en zone U et AU.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Il est donc recommandé de <u>compléter l'article 13 afin de prendre en compte le risque et privilégier les espèces non allergisantes.</u> 	L'article 13 de la zone 1AUBc du règlement sera complété pour interdire l'implantation d'espèces fortement allergisantes telles que cyprès, bouleaux, chênes, aulnes et frênes, et de recommander une diversification des plantations.	Article 1AUBc 13 : [...] 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. Il est recommandé de diversifier les plantations, ainsi que d'éviter l'implantations d'espèces végétales fortement allergisantes, telles que les cyprès, bouleaux, chênes, aulnes et frênes.
<ul style="list-style-type: none"> • lot de chaleur <p>L'OAP St Roch II précise que les stationnements extérieurs seront ombragés et réalisés en matériaux perméables. Cette approche est satisfaisante afin d'améliorer l'infiltration de l'eau et réduire l'élévation de température de la zone.</p>	/	/
<ul style="list-style-type: none"> • Risque de prolifération de moustiques (et de propagation de maladies vectorielles : dengue, chikungunya, zika) engendré par les constructions et aménagements <p>Concernant les eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'article 4 définit les modalités de recueil des eaux pluviales - l'article 11 autorise les toitures-terrasses avec traitement paysager <p>Une stagnation durable de l'eau de pluie sur une partie de la toiture peut être occasionnée par une contre pente, une dépression résultant d'une malfaçon ou de pissettes surélevées par rapport au niveau de la toiture-terrasse non couverte. Ainsi, il est souhaitable que le règlement impose une obligation de planéité ou de pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en un point bas au ras du sol.</p> <p>Le règlement peut d'ailleurs édicter d'autres prescriptions techniques pour encadrer la conception des ouvrages (gouttières, bassins de rétention des eaux pluviales, ...). En cas de cuves de récupération des eaux pluviales, elles devront être hermétiques au passage des insectes (moustiques notamment).</p> <p>La commune pourra s'appuyer sur le guide à l'attention des collectivités souhaitant mettre en œuvre une lutte contre les moustiques urbains vecteurs de dengue, de chikungunya et de zika :</p> <ul style="list-style-type: none"> - https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016-Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf - Limiter-la-prolifération-du-Moustique-tigre-dans-les-amenagements-urbain.pdf (esterelcotedazur-agglo.fr) 	Le règlement sera complété à l'article 1AUBc 11, au point 2.3 « les toitures », pour spécifier que les toitures terrasses devront avoir une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie ou une installation des pissettes en un point bas au ras du sol. L'OAP sera complétée en page 47 sur le point de la gestion des eaux pluviales pour encadrer les cuves de récupération des eaux pluviales et bassins de rétention, en recommandant qu'ils devront être hermétiques aux moustiques, puissent se vidanger par graviter, ou en cas de bassin de surface sans évacuation possible,	Article 1AUBc 11 : [...] 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, ou une installation des pissettes en un point bas au ras du sol. [...]

	qu'il permette le développement d'une faune aquatique régulant les larves de moustiques.	<p>OAP p47 : [...], en direction des bassins de rétention qui seront créés conformément à l'étude hydraulique en annexe. La surverse de ces bassins s'effectuera dans le fossé pluvial en bordure du Réal. Ces bassins de rétention prendront la forme de noues, ou jardins de pluie. Ces bassins de rétention seront dimensionnés en conformité avec l'OAP n°4 du PLU, qui concerne la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le Réal constituant un Espace Naturel Sensible, les bassins de rétention seront équipés d'une paroi siphonoïde et d'une décante pour piéger les éléments polluants des eaux pluviales avant leur surverse.</p> <p>Les bassins de rétentions, ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales devront être hermétiques aux moustiques. Les bassins devront pouvoir se vidanger par graviter, ou en cas de bassin de surface sans évacuation possible, il est recommandé d'y permettre le développement d'une faune aquatique régulant les larves de moustiques. [...]</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Exposition des futures constructions au risque radon <p>La commune se situant en zone 3 (potentiel fort), les aménagements devront permettre de réduire la concentration du radon dans les bâtiments (étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages des canalisations ; création de vides sanitaires avec une bonne ventilation). Cet aspect n'est pas évoqué dans les documents du PLU (il devrait figurer dans l'annexe sanitaire non fournie). La lutte contre ce risque doit faire partie des objectifs des OAP, avec une prise en compte dans le règlement pour les nouvelles constructions.</p>	Cf. réponse avis de la MRAe ci-dessus.	Cf. réponse avis de la MRAe ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • Mise à disposition d'eau potable en quantité et de qualité satisfaisantes aux futurs occupants du site <p>L'ouverture à l'urbanisation va accueillir une population importante avec des besoins en eau potable non négligeables (616 habitants supplémentaires). Le rapport de présentation annonce que les ressources actuelles pourront alimenter 18800 habitants pour une population projetée de 9930. Cette analyse aurait pu être plus précise avec le détail des volumes des ressources disponibles, tenant compte du rendement de réseau.</p>	Cf. réponse avis de la MRAe ci-dessus.	Cf. réponse avis de la MRAe ci-dessus.
<ul style="list-style-type: none"> • Pollution de nappe destinée à l'eau potable engendrée par le projet <p>La zone objet de la révision se situe en dehors des périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable.</p>	/	/

Avis de la DDTM	Réponse de la commune	Modifications apportées au dossier
<p>Le projet Saint-Roch II</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Aucun exploitant agricole n'est concerné par le / déclassement du secteur de projet, ni aujourd'hui, ni au moment où l'avis CDEA, validant le classement en 2AU de Saint Roch, a été émis en 2012, ni entre ces 2 dates. En effet, la parcelle n'est plus cultivée depuis 2007 (surface gelée sans production en 2008 et 2009, et n'apparaît plus au RPG depuis 2010). RPG 2012 :</p>  <p>RPG 2022 :</p> 	

	<p>Par ailleurs, la CDPENAF a rendu un avis favorable en date du 17 avril 2024 sur le projet d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée.</p>	
<p>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.</p>	<p>Le projet n'est pas assez avancé à ce stade pour identifier une localisation précise des différents bâtiments. Cela sera affiné au stade du permis d'aménager/permis de construire, et analysé par une étude d'impact, si celle-ci est nécessaire après réalisation de la demande au cas par cas.</p> <p>Cependant, l'OAP définit des prescriptions d'aménagement conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme : « garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ».</p> <p>Par ailleurs, ont été précisées les destinations possibles des futures constructions, ainsi que leur densité et leur hauteur, le tout en conformité avec le plan d'aménagement qui a été défini.</p>	
<p>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.</p>	<p>Il est souhaité conserver ces dérogations, également prévues dans le règlement relatif à la tranche I du projet (zone 1AUBb), afin de ne pas bloquer les projets d'intérêt public ou collectifs nécessaires à la commune.</p> <p>Par ailleurs, l'emprise au sol reste encadrée à l'échelle du site de projet par l'obligation de réaliser 30% d'espaces verts de pleine terre à l'échelle du projet, et la dérogation aux règles de hauteur est encadrée par l'obligation de démontrer que celle-ci est nécessaire au regard de leurs caractéristiques techniques et de leur bonne intégration dans l'environnement.</p>	

<p>La prise en compte des risques</p> <p>Le projet est classé par le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de l'Argens et du Réal, approuvé le 11 avril 2014 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en périphérie, par une zone rouge, - au sud-est du terrain, en zone soumise à l'aléa exceptionnel. <p>Les dispositions du règlement du PPRI prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il convient de prendre en compte ces éléments dans la traduction réglementaire de la modification afin de garantir le respect des dispositions du PPRI.</p>	<p>L'OAP rappelle en page 38 les périmètres des zones rouges inconstructibles, ainsi que de la zone soumise à aléa exceptionnel, et la marge de recul de 30m par rapport aux ruisseaux.</p> <p>Ces éléments sont pris en compte dans l'OAP par la définition d'espaces verts inconstructibles dans les zones d'aléa rouge, la définition de marges de recul des constructions de 30m par rapport aux ruisseaux, également préservés en espaces verts, mais également un secteur imposant la prise en compte de l'aléa exceptionnel.</p> <p>La page 47 de l'OAP reprend par ailleurs l'ensemble des éléments du PPRI cités ci-contre.</p>	<p>/</p>
<p>La biodiversité</p> <p>La zone humide ainsi qu'un recul de 30 mètres doivent être strictement respectés afin de préserver la ripisylve.</p> <p>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.</p>	<p>L'OAP impose bien que la zone humide ainsi que le recul de 30m doivent être respectés.</p> <p>Elle sera complétée en page 47 pour recommander les éléments concernant le terrassement et le balisage.</p>	<p>OAP p47 : [...] La biodiversité sera favorisée sur le site de projet par la plantation de différentes strates végétales (herbacée, arbustive, arborée,...). La gestion des espaces de pleine terre se fera de manière différenciée selon les usages. Par exemple, au sein du parc, les larges espaces verts pourront être traités par une jachère fleurie, qui nécessite peu d'entretien et favorise la biodiversité. Afin de réduire l'impact des travaux sur la biodiversité, les terrassements seront effectués pendant les périodes de moindre sensibilité écologique, du 15 octobre au 15 mars, et un balisage strict de l'emprise de projet sera mis en place pour ne pas causer d'impacts sur les milieux naturels attenants ou les plantations d'espèces locales. [...]</p>