

PREFECTURE DU VAR
Sous préfecture de DRAGUIGNAN

COMMUNE des ARCS sur ARGENS

ENQUÊTE PUBLIQUE

5° modification du PLU des ARCS sur ARGENS

**Ouverture à l'urbanisation
de la zone 2 AUBb de Saint ROCH II**

CONCLUSION MOTIVEE et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

André VANTALON

PREFECTURE du VAR
Sous Préfecture de DRAGUIGNAN

Commune des ARCS sur ARGENS

5° modification du PLU des ARCS sur ARGENS

**Ouverture à l'urbanisation
de la zone 2 AUBb de Saint ROCH II**

ENQUETE PUBLIQUE du 22 juillet au 23 août 2024

Conclusions motivées et Avis

1: rappel du projet soumis à enquête publique:

Durant ces quarante dernières années, la population des ARCS sur ARGENS a doublé, passant de 3786 habitants dans les années 80 à 7 292 habitants en 2020.

Pour répondre à cette forte demande et aussi permettre à un plus grand nombre d'accéder au logement (objectif de 25% de logements sociaux suivant la Loi SRU), le commune a densifié son centre notamment par la création d'un nouveau quartier à St ROCH (298 nouveaux logements dont 101 logements sociaux).

Cette opération est en voie d'achèvement et la commune souhaite l'étendre au reste de cette ancienne friche agricole qui, sur 1,75 hectares, prolonge le quartier St ROCH jusqu'à la confluence des deux ruisseaux du REAL et du PENTEYAOU. Le projet prévoit d'affecter 28 % des surfaces à bâtir en équipements publics et 72 % en logements avec la construction de 270 nouveaux logements dont 116 à vocation sociale.

La zone support à cette extension du quartier St ROCH étant insuffisamment équipées en réseaux est actuellement, classée en zone 2AU inconstructible du PLU communal. Son ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une modification du PLU soit pour entériner la réalisation des compléments d'équipements, soit, pour programmer leur réalisation par un opérateur dans le cadre d'une Opération d'Aménagement Programmée (OAP) dédiée à cette zone.

Pour mémoire, le PLU communal comporte également 3 autres zones de ce type 2AU, beaucoup plus étendues, totalisant 27 hectares, qui sont aujourd'hui devenues administrativement caduques (non classées urbaines, agricoles, ou naturelles) et inopérantes. De fait, le reclassement de cette zone 2AUBb constitue une des dernières opportunités pour réaliser ce type d'opération.

C'est ce projet de modification du PLU communal, portant classement en zone 1AUBc constructible de l'ancienne zone 2AUBb de St ROCH II avec une OAP dédiée qui est présenté avec cette enquête publique en mairie des ARCS sur ARGENS du 22 juillet au 23 août 2024.

2 : synthèse des observations :

2-1 très faible participation du public

La précédente phase réglementaire de concertation avec présentation du projet et mise à disposition de registres pour recueil d'observations du 10 mai au 11 juin 2024 s'était soldée par une absence d'observation.

L'enquête publique qui a suivi, du 22 juillet au 23 août 2024, a produit 1 observation d'un riverain plutôt opposé au projet lui imposant un nouveau vis à vis et 1 commentaire de RTE (gestionnaire du Réseau de Transport de l'Electricité) portant sur l'inscription des servitudes de surplomb des lignes Haute Tension aériennes dans les PLU communaux.

Bref, une très faible participation du public, vraisemblablement liée à la continuité des 2 opérations St ROCH 1 et St ROCH 2 dont la desserte s'opère en dehors des grands axes communaux et dont la volumétrie type R+3 rappelle celle des principaux immeubles des ARCS.

2.3 observations des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Si les grandes collectivités sont plutôt favorables à l'intérêt du projet dans une problématique logement, les services font principalement deux types d'observations tenant d'une part à la ressource en Eau Potable présentée comme excédentaire, mais ayant fait à l'été 2023 l'objet d'un arrêté sécheresse (MRAE) et d'autre part à la raréfaction des terres agricoles disponibles (chambre d'Agriculture et CDPENAF).

3 : observations du commissaire enquêteur :

3.1 l'intégration du projet dans son environnement

La crainte d'une mauvaise intégration du projet dans son environnement proche alimente la seule observation et opposition exprimée au projet .

Que propose le projet?

- une vision lointaine (page 117) : la notion d'insertion du projet est abordée une première fois sous l'angle de son environnement lointain : le village ancien en surplomb, les monuments (Tour Sarrasine et Eglise St Jean Baptiste), et enfin la ripisylve du REAL et du PENTAYOU d'où se déduit le double objectif de préservation des cônes de vue vers le centre ancien (hauteur limitée à R+3) et de protection de la ripisylve ;

- une vision rapprochée (page 45 notice OAP n°8 St ROCH II) avec des schémas d'insertion architecturale et paysagère accompagnant un « *projet à l' aspect très végétalisé, avec des espaces de pleine terre arborés pour au moins 30 % de la surface, des espaces de stationnement extérieurs ombragés et paysagers à raison d'un moins 1 arbre pour 3 stationnements, doté d'une architecture en harmonie avec le centre ville et les quartiers périphériques avec des bâtiments en maçonnerie traditionnelle, aux percements réguliers et des toitures principalement à 2 ou 4 pans* »

Certes, s'agissant de cette observation , la réponse de la commune permet de situer le terrain de Mme et M BRANISTE par rapport au projet : en contrebas et séparé par les arbres de haute tige de la ripisylve du REAL. De sorte que l'impact du projet sur cette propriété est des plus réduits. Dont acte.

Pour autant, et en élargissant la question posée par cette observation, les particuliers sur l'intégration architectural et paysagère du projet me semblent devoir mériter attention : les toitures terrasses et les plantations d'arbres.

Dans les deux cas, les schémas et illustrations mettant en œuvre les principes d'intégration architecturale et paysagère rappelés ci dessus, me semblent en décalage avec le règlement correspondant. L'expérience montre en effet que, lors des enquêtes publiques, beaucoup se font une représentation du projet par ses illustrations et schémas, mais, très rares sont ceux qui s'aventurent dans la lecture du règlement.

3.1.1 : Les toitures terrasse

Dans la partie réglementaire afférente à cette zone, l'article 11.2.3 traitant des toitures prévoit la possibilité de toitures terrasses alors que le centre ville ancien où s'insère le projet est très largement composé d'immeubles à toiture classique tuiles à 2 pans et que la notice de présentation de l'OAP cite précisément des *toitures principalement à 2 ou 4 pans (cf page 45 OAP n°8)*.

Les exemples d'intégration architecturale et paysagère (page 45 OAP), les schémas d'épannelage des bâtiments (pages 19 et 98) et même le dessin du projet de permis de construire servant de support à l'étude hydraulique du projet (document ICI réseaux page 13) montrent tous des toitures à 2 ou 4 pans...c'est la vision qui ressort du dossier et c'est ce que tout un chacun retiendra.

Pour rester cohérent avec ce qui est annoncé dans la notice de l'OAP comme avec ce qui en illustre l'application, il me semble pas pertinent de maintenir la possibilité de toitures terrasse dans la rédaction de l'article 11.2.3... d'autant plus qu'elles accentuent le risque de prolifération des moustiques alors que l'ARS cherche précisément à lutter contre leur développement.

3.1.2 : les plantations d'arbres

Aussi bien dans les dessins mettant en valeur le texte, que dans le propos, les arbres sont multiples et omniprésents.

Au point de largement dominer de leur hauteur l'enfilade des bâtiments en cours de réalisation (St ROCH I) et futurs (St ROCH II) dans le schéma d'épannelage (page 98) avec des arbres deux fois plus haut que les immeubles R+2 et R+3.

Dans les exemples d'insertion paysagère et architecturale (page 45 notice OAP) les nouveaux arbres dépassent les immeubles R+2 qu'ils encadrent.

Certes, il s'agit d'illustrations à long terme, mais que prévoit le règlement pour ces arbres ? 3 cas de figure sont présentés (article 13 page 130) :

- de manière générale, les surfaces d'espaces verts doivent être plantées et présenter une épaisseur de terre minimale de 60 cm ;
- l'abattage d'arbre de haute tige doit être compensé par la plantation d'arbre adapté à la nature du sol ;
- les espaces de stationnement extérieurs seront plantés d'un arbre pour 3 places de stationnement ;

En l'état de l'article 13, il n'y a aucune obligation de moyens (caractéristique et taille des arbres à planter) ni aucune obligation de résultats (arrosage notamment) pour les arbres à planter qui

participent aussi bien à l'intégration paysagère du projet qu'à la lutte c

Le côté très minéral des photos de la page 36 de la notice OAP montrant les premières réalisations (St ROCH I) contraste singulièrement avec les illustrations très arborées et très vertes du volet insertion architecturale et paysagère (page 45 notice OAP) de la seconde phase St ROCH II.

De même, le profil en travers type des voiries, pistes cyclables et cheminement piétons (page 43 notice OAP) est particulièrement nu : aucun arbre reporté alors que sur les illustrations page 45, les arbres encadrent ces voiries.

A minima, pour aller dans le sens du but recherché, il semblerait utile de prévoir :

- des arbres de 20cm de diamètre (mesuré à 1m du sol) et à croissance rapide, essences à préciser (taille d'arbres de 20 cm de diamètre que d'autres PLU de l'Est Var imposent);
- contrat d'arrosage et d'entretien de 3 ans minimum avec échange si dépérissement ;
- plantation d'arbres également pour les stationnements intérieurs : la photo n° 4 de la page 36 des orientations de l'OAP montre un parking très nu et très minéral : pourquoi ne pas lutter également contre les îlots de chaleur sur tous les parking ? Dans le rapport de présentation, rien ne justifie cet différence de traitement.

Je recommande vivement de veiller à la cohérence des représentations du projet et du règlement correspondant en toilettant l'article 11.2.3 et complétant l'article 13.

3-2 l'objectif 25 % de logements sociaux : une course sans fin ?

L'importance accordé au thème du logement social (pages 20, 21, 101, 102, 103 et 104) et surtout le titre accrocheur l'introduisant dans le rapport de présentation : « *un projet qui répond au besoin de logements et de logements sociaux sur la commune* » attirent inmanquablement l'attention.

Attention qui , page 103, retombe avec les tableaux chiffrant l'évolution du parc de résidences principales et du parc de logements sociaux. Chaque opération amenant son lot de logements 'sociaux' et de logements 'non sociaux' avec un déficit en logements sociaux qui se réduit mais reste néanmoins significatif: impression de *course sans fin*.

- de 2020 à 2026 : le taux de logements sociaux progresse de 8,5 % à 15,3%(en partie avec l'opération St ROCH II) mais reste bien deçà des 25 % SRU;
- sur cette même période, le retard en nombre de logement sociaux accessibles diminue de 556 à 411, ce qui reste significatif ;

Autre lecture de ces tableaux :

- sans l'opération St ROCH II, le nombre de résidences principales seraient fin 2025 de 3 967 pour 532 logements sociaux (taux de 13,4%) ;
- avec l'opération ST ROCH II : 4 237 résidences principales et 648 logements sociaux (15,3%) ;

Le projet de St ROCH II contribue effectivement à réduire le retard en nombre de logements sociaux par rapport aux objectifs de la Loi SRU, mais il ne peut, à lui seul, *répondre aux besoins en logements sociaux de la commune*.

Ce n'est, a priori, pas la finalité de cette enquête publique.

Les zones 2AU d'un PLU sont des zones inconstructibles car insuffisamment équipées et sont fléchées par avance comme les futurs espaces à aménager moyennant les compléments d'équipements attendus , réseaux notamment. C'est l'objet de cette 5° modification du PLU

communal pour la zone 2AUB b de ST ROCH II avec en plus, dans la zone St ROCH I, une incidence favorable en terme de logement social .

3-3 l'objectif 25 % de logements sociaux : que des logements neufs ?

Pour aller dans le sens de la question finalement posée par cette présentation du dossier, combien de logements neufs dont des logements sociaux faudrait-il pour atteindre l'objectif des 25 % SRU ?

En prolongeant le tableau de la page 103 :

- fin 2025 la commune comptera 648 logements sociaux pour 4 237 résidences principales ;
- en poursuivant au même rythme (40 % de logements sociaux dans les nouveaux projets) :
- $648 + 40\% \text{ nouveaux logements} = 25\% (4\,237 + \text{nouveaux logements})$;
- soit **2 742 nouveaux logements** à construire.

Ainsi, en poursuivant au rythme actuel d'environ 40 % de logements sociaux dans les nouveaux programmes de logements (équivalent aux objectifs du PLH), il faudrait construire 2 742 nouveaux logements pour atteindre les 25 % de logements sociaux... soit le doublement du nombre de résidences principales depuis 2020 ou, en ordre de grandeur, **dix autres opérations St ROCH II** .

Pour pouvoir procéder à ce reclassement de St ROCH II en zone constructible, il a fallu recourir à la **demande de dérogation au principe de construction limité** (en l'absence de SCOT opposable). Demande qui a aboutit positivement avec l'accord de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) lui même subordonné à une action de la commune visant à **préserver à long terme ses espaces agricoles**.

La réserve de la CDPENAF, rappelée dans l'avis de l'État (DDTM – Sous Préfète) ne va pas dans le sens d'une généralisation de ce type d'opérations. Aussi, il me semble que la réflexion qu'induit cette présentation du dossier mériterait d'être poursuivie et élargie à l'occasion de la prochaine OPAH communale:

- la rénovation de logements existants en logements sociaux peut participer à la réduction du déficit sans mobiliser de nouveaux hectares supplémentaires à bâtir ;

- bien sûr il y a des bémols : notamment, la question du stationnement en centre ancien ou encore la moindre 'modernité' de telles rénovations : souvent pas de balcon, et généralement pas de grandes baies vitrées...

Enfin, allant dans le même sens, la nécessité de gérer l'eau avec parcimonie :

- en opération neuve, il faut construire 5 logements pour avoir 2 logements sociaux;
- en réhabilitation bien pensée, il est possible pour le même résultat de rénover 2 logements , soit 3 logements de moins à desservir.

3.4 les réseaux , les arrêtés crise sécheresse et la ressource

3.4.1 les réseaux :

La desserte par les réseaux est une des conditions premières à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU inconstructible.

Mais, en l'état du dossier, les réseaux ne peuvent atteindre la zone de desservent même pas St ROCH I :

- pages 46 (réseau communal) et 47 (zoom sur St ROCH) le réseau AEP (Alimentation Eau potable) s'arrête avant l'aménagement St ROCH I ;

- pages 48 (réseau communal) et 49 (zoom sur St ROCH) le réseau EU (Eaux Usées) s'arrête également avant l'aménagement St ROCH I ;

Or, le bureau d'études VRD et réseaux en charge du projet St ROCH II (ICI Réseaux à FREJUS, que j'ai rencontré ce 10 septembre 2024) est également celui qui a traité la première phase de l'opération St ROCH I, pour le même Maître d'Ouvrage (Société De Pierre et d'Azur). De sorte que les réseaux ont été dimensionnés en tenant compte des deux projets successifs et que les plans de recollement correspondant aux réseaux de la première phase St ROCH I sont disponibles et peuvent être envoyés en mairie afin de mise à jour du dossier.

Le **rapport de présentation et les plans joints devront être complétés en ce sens** de manière à bien confirmer que ces réseaux AEP et EU peuvent **effectivement** desservir la zone 2AUBb de St ROCH II.

3.4.2 la ressource en Eau :

L'alimentation en eau potable de la commune se fait à partir de 3 forages et une source comme suit (page 40 du sous dossier étude hydraulique de l'OAP):

- forage de FANTROUSSIERES 1 200 m3/jour ;
- forage de PEICAL 700 m3/jour ;
- forage de COLLET du CYPRES 490 m3/jour ;
- source Ste CECILE 1 000 m3/jour ;

Soit une capacité totale de 3 390 m3/jour très largement suffisante pour couvrir les besoins d'une population de 9 440 habitants avec la réalisation de St ROCH II (rapport ICI réseaux page 40). Ce rapport évoque même une capacité couvrant les besoins de 18 800 habitants (page 40) , soit en ordre de grandeur le double de la population y compris avec l'extension St ROCH II.

3.4.3 l'été 2023 et les arrêtés 'crise sécheresse' :

Pourtant, dans son avis, du 25 janvier 2024, la MRAE *rappelle que le territoire communal a été placé en état crise sécheresse à l'été 2023 (arrêtés préfectoraux des 17 août et 13 octobre 2023), la MRAE recommande à la commune de préciser l'état initial de la ressource en eau exploitée, en quantité et qualité, et de vérifier la bonne adéquation entre ressource et besoins.*

Enfin, concernant la disponibilité de l'eau, la communauté de communes DPVA (devenue gestionnaire de l'eau par transfert de compétence en 2022) évoque dans sa réponse du 04 avril 2024 un apport estival de 300 m3/j à la commune des ARCS.

De fait, deux questions sont latentes depuis janvier : la prise en compte de l'arrêté crise sécheresse et l'évaluation des besoins.

Le (ou plutôt les) arrêtés 'crise sécheresse' :

- d'une part ces arrêtés 'crise sécheresse' concernent l'ensemble des 70 communes de la 'zone

Argens' et non la seule commune des ARCS comme une lecture rapide penser ;

- d'autre part ces arrêtés sont déclenchés dès que le niveau des eaux de l'Argens baisse en dessous d'un seuil et que les prévisions météo de précipitations sont défavorables ; ainsi pour l'ensemble de ces 70 communes il y en eut en 2005, 2006, 2007, 2008, 2021, 2022, 2023 mais pas en 2024 ;

Dans ces 70 communes, les situations sont diverses, certaines captent l'eau à partir de la nappe phréatique de l'Argens, d'autres ne captent pas d'eau et dépendent des réseaux voisins, enfin d'autres utilisent des ressources extérieures à l'Argens. De sorte que si, durant ces périodes, le niveau de l'Argens et de sa nappe phréatique baissent significativement, il est difficile d'en déduire une corrélation avec les quantités d'eau potable effectivement distribuées dans telle ou telle des 70 communes de l'arrêté.

Enfin, la périodicité de ces 'crises sécheresse' ne nous renseigne pas davantage avec une première série de 4 années de crise sécheresse (2005 – 2008), puis une longue période de 12 années 'sans' (2009 – 2020) et de nouveau 4 années 'avec' (2020 – 2023) suivie d'une année 'sans' 2024. Soit 13 années sur 21 sans 'crise sécheresse' et une périodicité aléatoire, au mieux cyclique... manque de recul et d'éléments d'appréciations plus précis.

Cas particulier des ARCS :

L'arrêté 'crise sécheresse' ne suffisant pas expliquer les craintes de la MRAE, j'ai interrogé par mail du 07 septembre la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la communauté de communes DPVA qui m'a répondu par mail du 17 septembre:

- avec ses 3 forages et sa source, la commune des ARCS est en principe autonome, un maillage vers TARADEAU, VIDAUBAN, TRANS en Pce, et DRAGUIGNAN a toutefois été réalisé ;
- la production des 3 forages et source Ste Cécile est de **2 900m³/j** et non de **3 390m³/j** comme indiqué dans le rapport (débit exploitable inférieur au débit maximal instantané) ;

- le rendement du réseau aux ARCS est de 81,9 % (NB il est de 80 % à l'échelon national) et dessert 4 167 branchements et 9 501 habitants ;

- pour l'année 2023, les volumes d'eau produits aux ARCS et apportés par le maillage ont été de 689 735 m³ dont 679 836 m³ (les ARCS), 2 700 m³ (apport depuis DRAGUIGNAN) et 7 199 m³ (apport juillet-août depuis TARADEAU) ;

- la commune a été auto suffisante à hauteur de 98,5 % en moyenne sur l'année 2023 qui reste une année plutôt exceptionnelle en terme d'absence de pluviométrie ;

- les 1,5 % d'apports extérieurs en moyenne annuelle dont les 120 m³/j depuis TARADEAU en juillet-août comme les réductions de la consommation suite arrêtés 'crise sécheresse' ont permis d'éviter les ruptures d'alimentation en eau potable à l'été 2023 ;

- pour l'année 2023, on a une consommation moyenne par habitants de 165l/j/hab (689 735 m³ x 0,819/ 9 501 habitants/ 365) conforme aux ratio du projet (180 l/j/habitant) ;

En résumé :

- la capacité des 3 forages et de la source est un peu sur-estimée : 2 900m³/j (réponse DPVA) pour 3 390 escomptés (rapport de présentation page 112) ;

- le nombre d'habitants desservis par le réseau est très sous-estimé : 7 suivant tableau évolution de la population page 111 du rapport de présentation (hors éventuels projets LAURONS, GUERINGUERS et St ROCH II de 2025), alors qu'ils ont déjà 9 501 raccordés au réseau en 2024 (réponse DPVA) ;

- toutefois, les 689 735 m³ d'eau produits et acheminés aux ARCS en 2023 correspondent à une production moyenne d'environ 1 900m³/j, ce qui, **en année normale**, laisse par rapport à une capacité de 2 900m³/j produits localement une marge de fonctionnement permettant d'absorber les 6,5 % d'habitants supplémentaires attendus avec l'opération St ROCH II ;
- **en période sécheresse** (comme l'année 2023) DPVA a fourni 9 900m³ supplémentaires (ou 27 m³/j en moyenne) pour les ARCS. L'ajout de 616 habitants à St ROCH II avec un rendement de 81,9 % et une consommation de 180 l/j/hab amènerait à augmenter le supplément de 145 m³/j. Soit un apport extérieur moyen de 172 m³/j (145 + 27) ;

- dans sa réponse, DPVA limite l'apport supplémentaire moyen à 300m³/j, soit plus que les 172 m³/j moyens nécessaires avec les 616 habitants supplémentaires du projet St ROCH II. Ce qui laisse une marge pour les équipements publics du projet St ROCH II.

Au stade actuel et compte tenu des délais impartis (23 août- 23 septembre) pour la rédaction des rapports et conclusions motivées, il me semble que les éléments de réponses et d'explication du problème survenu à l'été 2023 fournis par DPVA ce 17 septembre permettent de considérer le projet St ROCH II avec ses 270 logements comme compatible avec la ressource en eau potable, en année normale, comme en année sécheresse moyennant l'apport extérieur de 300 m³/j en moyenne annoncé par DPVA. Ces éléments auraient pu toutefois être recherchés dès l'alerte MRAE de fin janvier 2024, ce qui aurait facilité la lecture et la compréhension du projet.

3.5 la préservation des espaces agricoles

Dans son avis du 20 novembre 2023, la Chambre d'Agriculture rappelle que le développement urbain de l'Arc Sud dont la commune fait partie a été très consommateur d'espaces agricoles et demande la mise en place d'une Zone Agricole Protégée afin d'assurer une plus grande visibilité sur la préservation des terres agricoles. Elle donne toutefois un avis favorable au projet de classement en zone urbaine des 1,75 hectares de St ROCH II du fait de sa position entre centre ville et vallon sainte Cécile.

Le 17 avril 2024, la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) reprend cette idée et demande à la commune de se doter d'un outil de préservation à long terme de ses espaces agricoles.

Les 27 hectares de zones 2AUA, 2AUBa et 2AUC (potentiellement urbanisables mais non constructibles en l'état) devenues administrativement caduques constituent, de fait, une réserve foncière non affectée et donc mobilisable en tout ou partie en zone urbaine (moyennant réseaux) et/ou agricole et/ou naturelle.

Ce dossier et cette enquête publique ont mis en évidence **deux problématiques concurrentes** : des projets immobiliers neufs pour accéder aux objectifs de logements sociaux d'une part et la préservation des terres agricoles d'autre part.

Mais, ces deux problématiques ne sont qu'à peine esquissées :

- présentation au coup par coup sans réelle perspective d'atteindre, ou non, l'objectif des 25 % de logements sociaux et donc sans réelle définition des besoins ;
- absence d'indications sur ce que serait cet « outil de préservation des espaces agricoles » :

quelle forme, quel objectif, quelle échéance ?

A l'occasion du PV des observations, j'avais attiré l'attention de la commune sur le devenir des 27 hectares de zones 2AU devenues caduques et sur le potentiel agricole qu'elles pouvaient éventuellement représenter.

La mairie a pris l'engagement d'examiner cette question: « *la 7^o modification de toilette du PLU en cours traite notamment du reclassement de ces zones 2AU en zones agricoles ou naturelles du PLU* ». Ce qui me semble aller dans le sens des observations de la CPENAF et de la Chambre d'Agriculture.

Pour mémoire, les 5 417 hectares du territoire communal se répartissent en : 3 474 hectares de zones Naturelles (64%) , 1 540 hectares de zones Agricoles (28,5%) et 403 hectares de zones Urbaines (7,5%).

3.6 risque Radon

Dans leurs avis respectifs, la MRAE comme l'ARS font état du risque d'exposition au Radon pour lequel l'ARS suggère des mesures de protection sous forme de dispositions constructives relativement simples à mettre en œuvre :

- étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages de canalisations ;
- création de vides sanitaires ventilés ;

La commune s'est engagée à reprendre ces dispositions dans le règlement de la zone.

3.7 synthèse

Un projet dont l'**utilité** n'est jamais contestée que ce soit dans les avis des PPA comme dans les rares observations du public.

La seule opposition au projet vient d'un riverain et tient très largement aux craintes compréhensibles sur l'intégration du projet dans son environnement proche et ne porte pas sur l'utilité de cette opération.

Mais c'est un projet qui à lui seul ne résoudra pas le problème du logement social.

Problème qui dépasse largement le cadre de ce projet et se situe à la confluence de diverses ambitions concurrentes entre davantage de logements pour davantage de logements sociaux, la remise sur le marché de logements vacants, la préservation des espaces agricoles, la bonne gestion de la ressource en Eau, sans oublier la Loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Dans l'immédiat, trois composantes de ce projet utile doivent être plus particulièrement suivies :

- la préservation des espaces agricoles: sans l'accord de la CDPENAF il n'y aurait pas d'évolution de cette zone inconstructible;
- la pérennité de la ressource en eau: sans eau il n'y aurait pas de projet ;
- les conditions de son intégration dans son environnement proche : sans cohérence entre représentation et intentions comment s'assurer de son intégration dans son environnement ;

4 conclusion et avis

Vu l'arrêté préfectoral du 03 mai 2024 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée (en l'absence de SCOT opposable) ouvrant la possibilité de reclasser la zone 2AUBb de St ROCH II en zone constructible ;

Vu l'arrêté municipale du 28 juin 2024 de Madame le maire des ARCS sur AGENS organisant cette enquête publique pour le classement en zone constructible de la zone AUBb de St ROCH II ;

Vu l'avis MRAE du 25 janvier 2024 attirant l'attention sur la crise sécheresse de l'été 2023 ;

Vu la réponse au Procès Verbal des observations de la commune le 13 septembre 2024 ;

Vu la réponse du service de l'Eau et de l'Assainissement de DPVA du 17 septembre 2024 ;

Sur le déroulement de l'enquête publique :

Considérant que ce projet St ROCH II s'inscrit dans la continuité de la précédente opération de construction de logements de St ROCH I en centre ville ;

Qu'une large phase de concertation sur ce projet St ROCH II a déjà eu lieu du 10 mai au 11 juin 2024 sans aucune observation du public ;

Que les différentes imprécisions du dossier (volet Eau notamment) n'ont pas empêché toute personne intéressée de pouvoir disposer d'informations suffisantes en relation avec ses centres d'intérêts et formuler le cas échéant ses observations;

Qu'ainsi, les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées dans des conditions globalement satisfaisantes y compris l'information du public par voie de presse, d'affichage, et qu'en conséquence la procédure peut être considérée comme normale;

Sur les conditions initiales du projet:

Considérant que ce projet a été rendu possible par la dérogation au principe d'urbanisation limitée suivant arrêté préfectoral du 03 mai 2024, lui même conditionné à l'accord préalable de la CDPENAF ;

Que cet accord était subordonné à la mise en œuvre d'une action de préservation à long terme des espaces agricoles de la commune,

Que, dans sa réponse au PV des observations, la commune a pris l'engagement de reclasser en zone Agricole ou Naturelle les 27 hectares de zones 2AU devenues caduques dans le cadre de la modification n°7 du PLU en cours ;

Que cet engagement va dans le sens de l'accord préalable de la CDPENAF ;

Sur le projet :

Considérant que le classement en zone constructible 1AUBc de l'espace St ROCH II permettra la construction d'un ensemble immobilier avec services publics et 270 logements dont 116 logements sociaux ;

Que, même si ce projet ne résout pas à lui seul la problématique du logement social, il contribuera significativement à l'effort communal en faveur du logement et du logement social,

Que ce programme s'inscrit largement dans la continuité de la première opération St ROCH I avec ses 298 logements dont 101 logements sociaux,

Qu'en l'état, y compris dans les conditions particulières de l'été 2023, ce programme est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau moyennant l'engagement de DPVA de fournir un supplément d'eau potable allant jusqu'à 300m³/j en moyenne annuelle,

Sur l'intégration du projet dans son environnement :

Considérant qu'une plus grande cohérence entre intentions d'aménagement et règlement de la zone est possible moyennant relecture et amendements des articles traitant des toitures et des plantations d'arbres ;

Que de tels amendements ne remettent pas en cause l'économie du projet tout en confortant significativement ses perspectives de réalisation effective, durable et conforme aux multiples représentations du projet, notamment pour les arbres à planter qui non seulement participent à cette recherche d'une meilleure intégration mais aussi à la lutte contre les îlots de chaleur ;

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** à la demande de classement en zone constructible de la zone 2AUBb de St ROCH II avec la **triple recommandation**

- d'inscrire effectivement dans la 7^o modification du PLU les dispositions relatives au classement en zones Agricole et/ou Naturelle des 3 zones 2AU devenues caduques, comme des servitudes réseaux de RTE,
- de consolider les engagements de principe avec DPVA pour le volet production locale et apport d'eau potable,
- de reprendre la rédaction des articles toiture et plantation d'arbres du projet de règlement.

St RAPHAEL le 18 septembre 2024

André VANTALON commissaire enquêteur