



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DES ARCS SUR
ARGENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de Projet emportant Mise en
Compatibilité du PLU

-

Résumé non technique

P.L.U. Approuvé par DCM le 29 mai 2013	
Modification simplifiée N° 1 : 20.06.2014 Modification simplifiée N° 2 : 09.03.2015 Modification simplifiée N° 3 : 14.12.2015 Modification simplifiée N° 4 : 14.12.2016 Modification simplifiée N° 5 : 20.01.2020 Modification simplifiée N° 6 : 01.07.2019 Modification simplifiée N° 7 : 18.12.2023 Modification simplifiée N° 8 : 05.02.2024 Modification simplifiée N° 9 : 13.11.2023	Modification N° 1 : 09.10.2017 Modification N° 2 : 07.10.2019 Modification N° 3 : 07.10.2019 Modification N°4 : 17.12.2020 Modification N°5 : 16.12.2024 Modification N°6 : <i>en cours</i> Modification N°7 : <i>en cours</i>
Déclaration de Projet n°1 : <i>en cours</i>	Révision allégée N°1 : 03.04.2017 Révision allégée N°2 : 21.02.2022

sdp.conseils

Urbanisme • Aménagement • Stratégie territoriale



sdp.conseils

62, carraire des Rouguières basse

13 122 Ventabren

<http://www.sdp-conseils.com>

tel : 04 42 23 97 27 port. : 06 16 45 35 12

mail: sdeponcins@sdp-conseils.fr

Sommaire

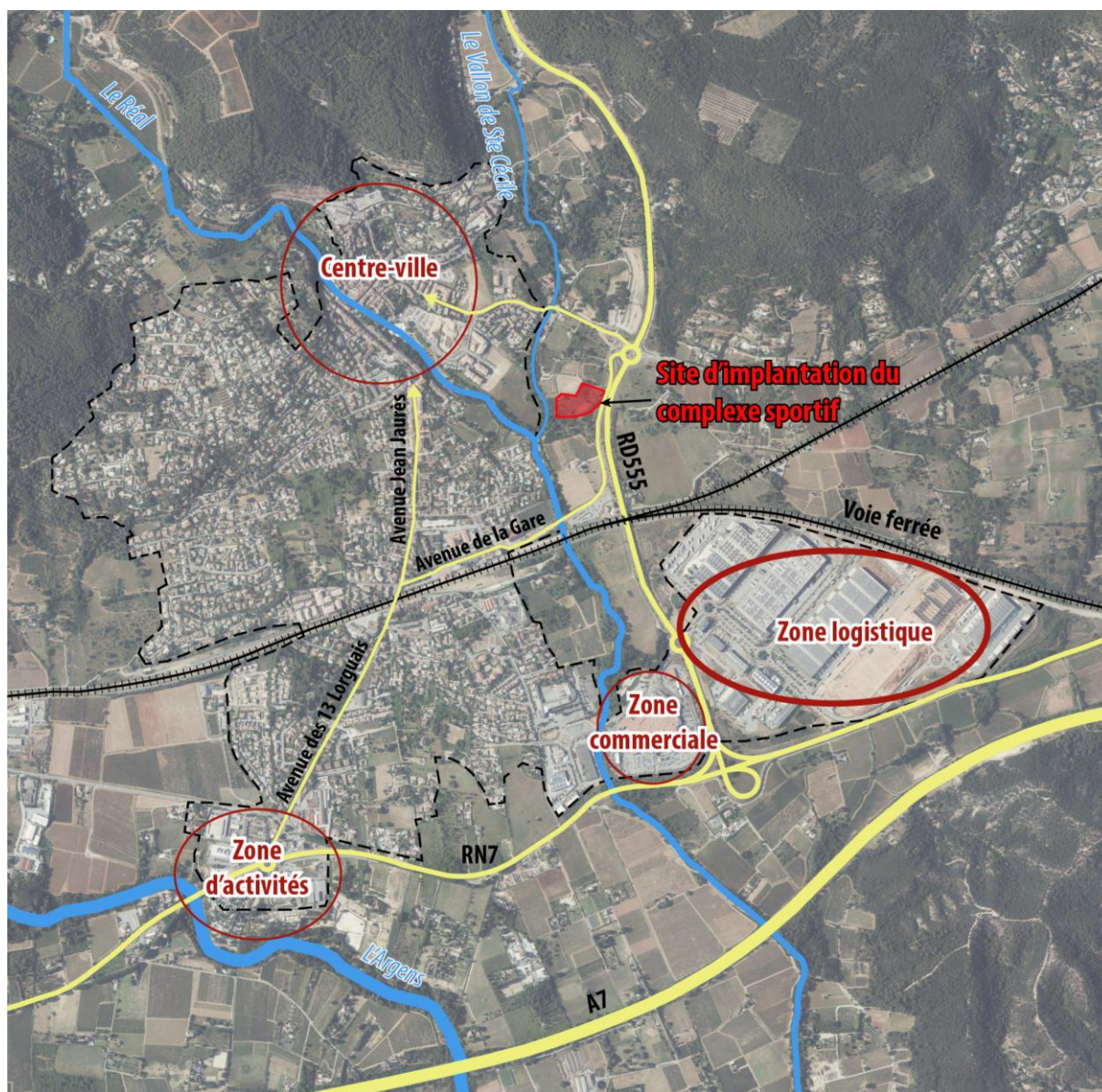
1. Présentation du projet.....	3
1.1. Contexte.....	3
1.2. Projet	5
1.3. Evolutions apportées au PLU.....	6
1.3.1. PADD	6
1.3.2. Règlement graphique	8
1.3.3. Règlement écrit	11
1.4. Correction d’erreurs matérielles	11
1.4.1. Servitudes.....	11
1.4.2. Liste des servitudes	12
1.4.3. Liste des emplacements réservés.....	13
1.5. Reclassement de la zone 2AUC en zones agricole et naturelle.....	13
1.6. Actualisation de l’étude entrée de ville	14
3. Evaluation environnementale	15
3.1. Etat initial de l’environnement.....	15
3.2. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet sur l’environnement et mesures associées.....	17
3.3. L’analyse des incidences sur les sites Natura 2000.....	25
3.4. Articulation avec les plans et programmes de rangs supérieur.....	25
3.5. Les indicateurs de suivi	25

1. Présentation du projet

1.1. Contexte

Par délibération n°22.01.10 du 21 février 2022, le Conseil Municipal a approuvé le lancement du projet de complexe multifonctionnel à haute performance énergétique.

La zone d'implantation du projet représente 9 820 m² sur les parcelles communales cadastrées C n°2181, 130, 131 (p), 2182 et 2183.



Le programme prévisionnel a été défini par délibération du Conseil Municipal n°24.01.3 du 05 février 2024 :

« Un espace sportif comprenant un gymnase de type C, un mur d'escalade de 9 mètres de haut, des gradins de 150 places et des vestiaires.

Un espace culturel avec une salle polyvalente d'une capacité de 250 personnes.

Niveau environnemental requis : BDM argent minima avec visée BDM OR.

L'enveloppe financière prévisionnelle affectée à l'opération par le maître de l'ouvrage correspondant à ce programme est de 11 228 000 € HT, soit 13 438 500. € TTC »

Ce projet s'inscrit d'une part dans la démarche « Terre de jeux 2024 » en poursuivant la volonté exprimée par le Gouvernement d'assurer le développement d'équipements sportifs de proximité puisqu'il contribuera à changer le quotidien des administrés grâce au sport en le rendant notamment plus accessible via une infrastructure moderne, innovante et respectueuse de l'environnement.

Il s'inscrit d'autre part dans la stratégie générale fixée au sein de la convention Petites Villes de Demain (PVD), en date du 09 juin 2021 visant à « susciter le réinvestissement économique par le développement (...) de services à l'échelle des enjeux de l'agglomération » par le « développement d'équipements sportifs de proximité ».

Il s'agit ainsi de mettre en œuvre le plan d'action en faveur de la revitalisation de la centralité qui recommande notamment « la création d'une salle des fêtes intercommunale et d'un nouveau complexe sportif à proximité du centre-ville ».

Cet équipement, remplace celui initialement prévu par la Servitude n°16 au Sud de la Commune, dans le quartier du Guéringuier (« Principe de la création d'une salle des fêtes au sein de la zone 2AUA de Guéringuier »).

Envisagé comme un véritable lieu d'échanges et de passages, de par son fonctionnement et sa localisation à proximité du centre-ville et de la route départementale 555, ce complexe sportif permettra d'améliorer sensiblement l'offre en services disponible sur le territoire et d'améliorer la qualité de vie des habitants et participera donc au bien-être social.

Ainsi, en plus de répondre à un besoin existant, ce projet permettra d'assurer le rayonnement de la ville et du territoire dracénois et de combler le déficit en équipements sportifs, culturels et économiques en Dracénie.

Au PLU approuvé le 29 mai 2013 par délibération du Conseil Municipal, et modifié pour la dernière fois le 16 décembre 2024 (Modification n°5), le terrain de projet est classé en zone naturelle et concerné par un emplacement réservé n°25 pour la création d'un cimetière et d'un parc paysager (20 800 m²).

D'intérêt général, la réalisation de ce projet suppose une évolution du PLU pour :

- Modifier le PADD pour inscrire un secteur d'équipement structurant entre la ripisylve du Réal et la RD555 ;
- Créer un sous-secteur spécifique au projet en zone naturelle (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) ;
- Actualiser l'étude Entrée de Ville ;
- Modifier l'emplacement réservé n°25 (Cimetière) ;
- Abroger la Servitude n°16 qui prévoit la création d'une salle des Fêtes au sein de la zone 2AUA de Guéringuier inscrite au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

En parallèle, pour compenser la consommation d'espaces naturels induite par ce projet, la Commune souhaite reclasser la zone 2AUC, située en lisière de la zone naturelle de Beauveser à l'Ouest du village, en zone naturelle ou agricole.

Dans ces conditions, par délibération n° 24.07.83 du 16 décembre 2024, **le Conseil Municipal a engagé une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU** au titre de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

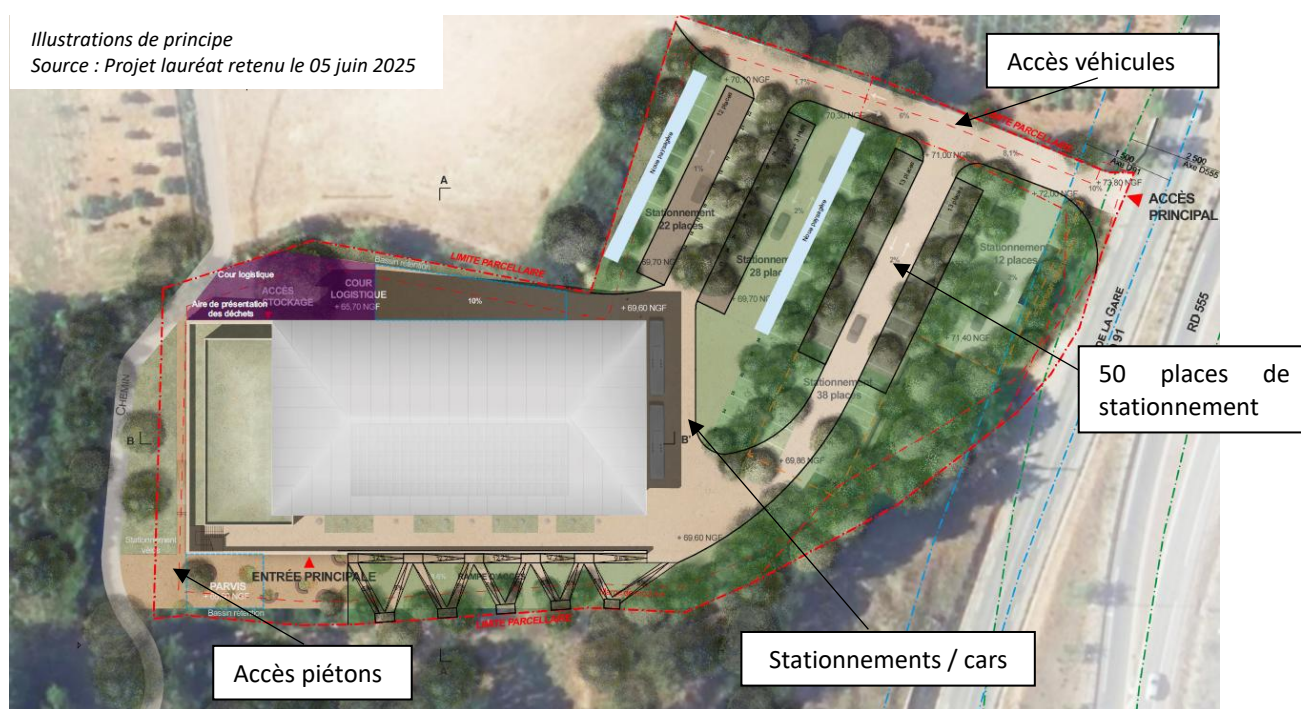
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. » (L. 153-54 CU)

1.2. Projet

La Commune souhaite réaliser un complexe sportif et culturel, qui centralisera diverses fonctions dont notamment :

- Un espace sportif multisports comprenant :
 - un gymnase (avec une zone de gradins de 150 places), qui pourra accueillir plusieurs disciplines au niveau régional : Hand-ball, Volley-ball, Badminton et Basket-ball,
 - un mur d'escalade de 9 mètres de haut (niveau départemental),
 - des vestiaires et locaux annexes.
- Une salle polyvalente d'une capacité de 250 places debout, remplaçant ainsi celle de la place du 11 Novembre devenue désuète.



Le projet a pour objectif de s'intégrer au mieux sur ce secteur en proposant une poursuite du parcours depuis le centre urbain vers le parvis du futur complexe sportif et culturel dans lequel la végétation semble s'immiscer, au travers de massifs circulaires plantés d'arbustes et d'arbres méditerranéens.



Illustrations de principe
Source : *Projet lauréat retenu le 05 juin 2025*

1.3. Evolutions apportées au PLU

1.3.1. PADD

La mise en œuvre du projet de complexe sportif et culturel nécessite de modifier / compléter les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (ajouts en **rouge gras**) :

Favoriser une meilleure qualité de vie dans un fonctionnement urbain durable

- **Veiller à l'adaptation et à l'amélioration des équipements et services publics**

D'une façon générale, le plan local d'urbanisme met en place les dispositions nécessaires à l'adaptation des différents services publics en fonction de l'évolution de l'habitat, de la population et de ses besoins.

- Améliorer les conditions de desserte, de stationnement des équipements scolaires et de formation (Lycée agricole, CFA) et permettre leur extension ou repositionnement
- Valoriser la présence de la gare S.N.C.F. au travers d'implantation de services et d'équipements (hôtellerie, résidences pour personnes âgées...)
- Favoriser l'implantation des équipements à proximité des lignes de transport
- Disposer de réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable performants et adaptés à la population actuelle ou projetée
- Permettre l'émergence de pôles structurants d'équipements : pôle défense et secours, pôle agricole, **complexe sportif et culturel le long de l'avenue de la Gare ...**
- Organiser le stationnement selon les différents besoins (résidentiel, commerce, tourisme, travail...) et les différents modes de transports (bus, voiture, deux roues...)

De plus, la Commune souhaite clarifier l'objectif relatif à la limite d'urbanisation :

- **Maîtriser la consommation de l'espace et les coûts de l'aménagement (environnementaux, sociaux, économiques)**
 - Organiser le développement urbain en optimisant et en s'appuyant, dans la mesure du possible, sur les infrastructures et équipements déjà en place
 - Favoriser l'implantation des logements en zone centrale (village et périphérie immédiate)
 - Encadrer et requalifier le développement urbain en plaine
 - Contenir l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles en utilisant les grands axes de circulation (R.N. 7 et la R.D. 555) pour encadrer et structurer l'urbanisation (effet de frontière entre espace bâti et espaces naturels/agricoles)
 - **Prévoir l'implantation d'un équipement public (complexe sportif et culturel) entre la R.D. 555 et le ruisseau de Ste-Cécile**
 - Rationaliser et limiter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles

Par ailleurs, la cartographie schématique du PADD est complétée d'un « pôle structurant et d'équipement à mettre en valeur ».



1.3.2. Règlement graphique

→ Création d'un STECAL

Pour permettre la réalisation du projet de complexe sportif et culturel, la présente DP/MEC vise à délimiter un STECAL **Nc** de 9 820 m² conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

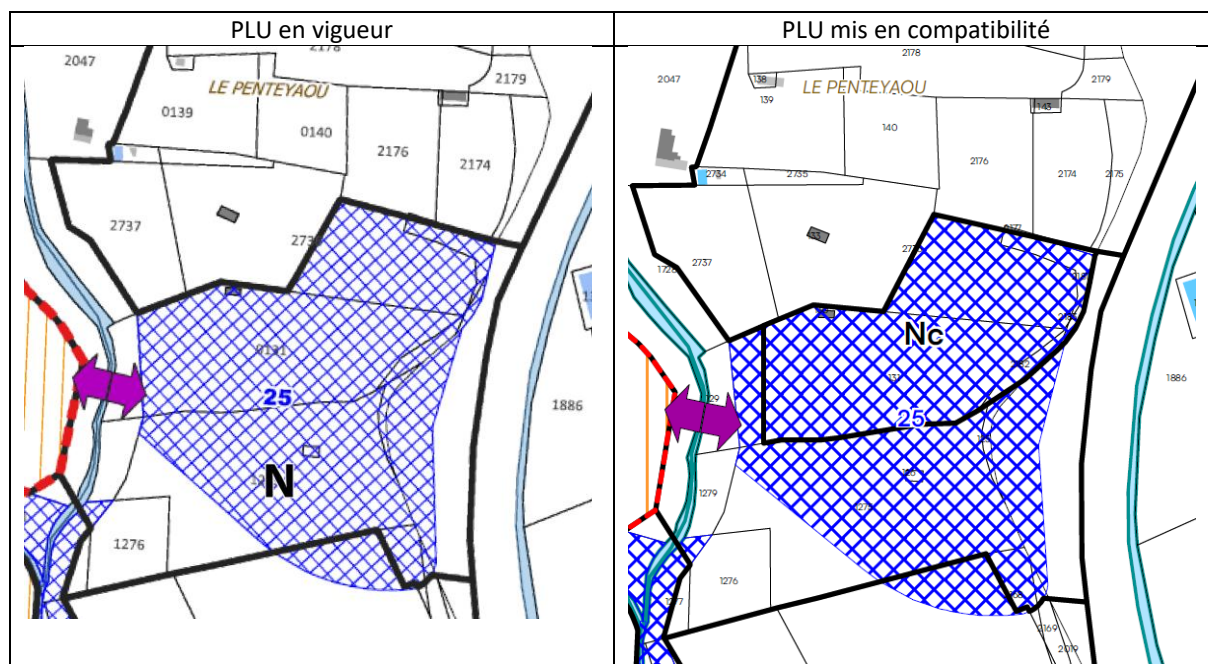
1° Des constructions ; (...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

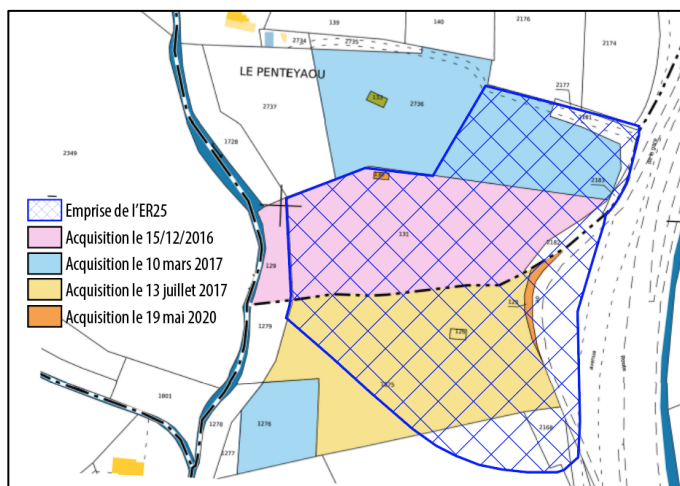
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »



➔ Modification de l'emplacement Réservé n°25

La Commune a acquis à l'amiable les parcelles comprises dans l'emplacement réservé n°25 en plusieurs temps :

- Les parcelles C n°129, 130 et 131 le 15 décembre 2016
- Les parcelles C n°133, 1276 et 2736 le 10 mars 2017
- Les parcelles C n°126 et 1275 le 13 juillet 2017
- La parcelle C n°125 le 19 mai 2020.



Depuis, le parc de la balade en Réal a été aménagé en 2019 sur près de 1 ha, soit 50% de l'ER n°25 (20 800 m²).



Initialement, la Commune envisageait l'aménagement d'un cimetière paysager au Nord de l'ER 25 (environ 1 ha). Ceci étant, l'augmentation croissante du nombre d'incinérations et la diminution du nombre d'inhumations conduit la Commune à écarter de ce fait la création d'un nouveau cimetière.

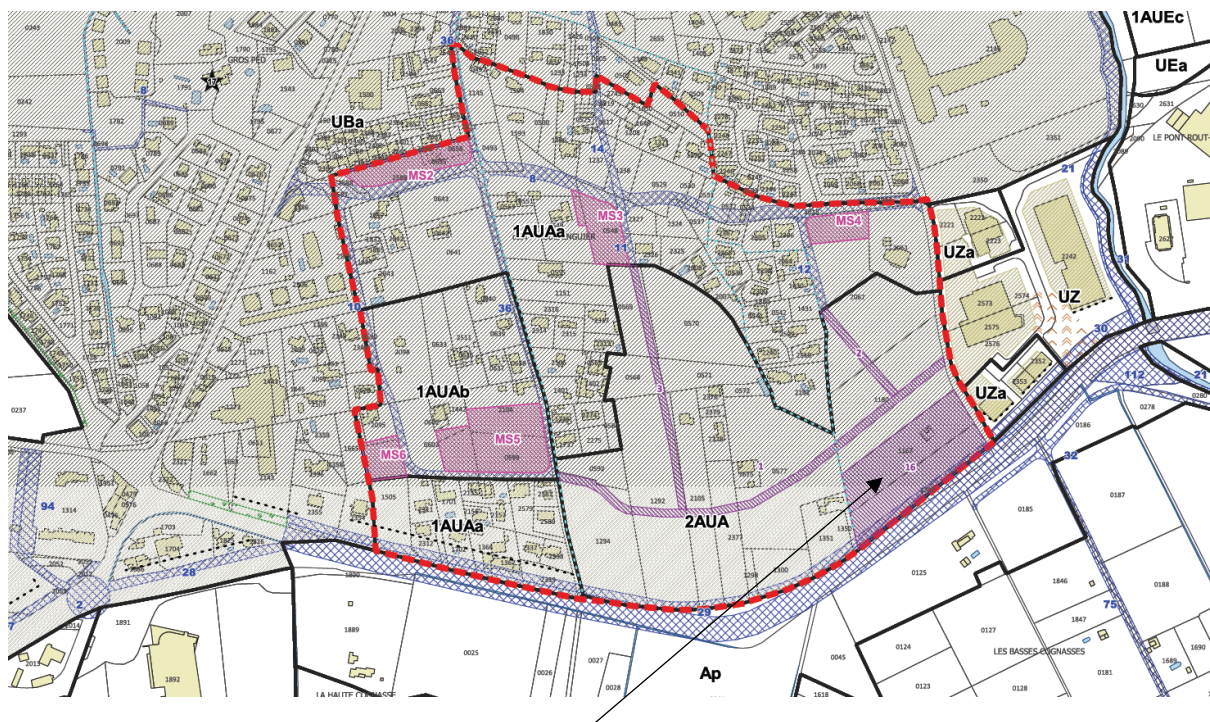
Il a donc été décidé de favoriser un projet d'extension du cimetière existant du Thélon sur un terrain au Nord du village. En complément, la Commune poursuit une véritable campagne de reprise des concessions à l'abandon.



Dans ces conditions, l'intitulé de l'emplacement réservé n°25 est modifié pour permettre un « équipement public sportif et culturel ».

➔ **Suppression de la Servitude n°16**

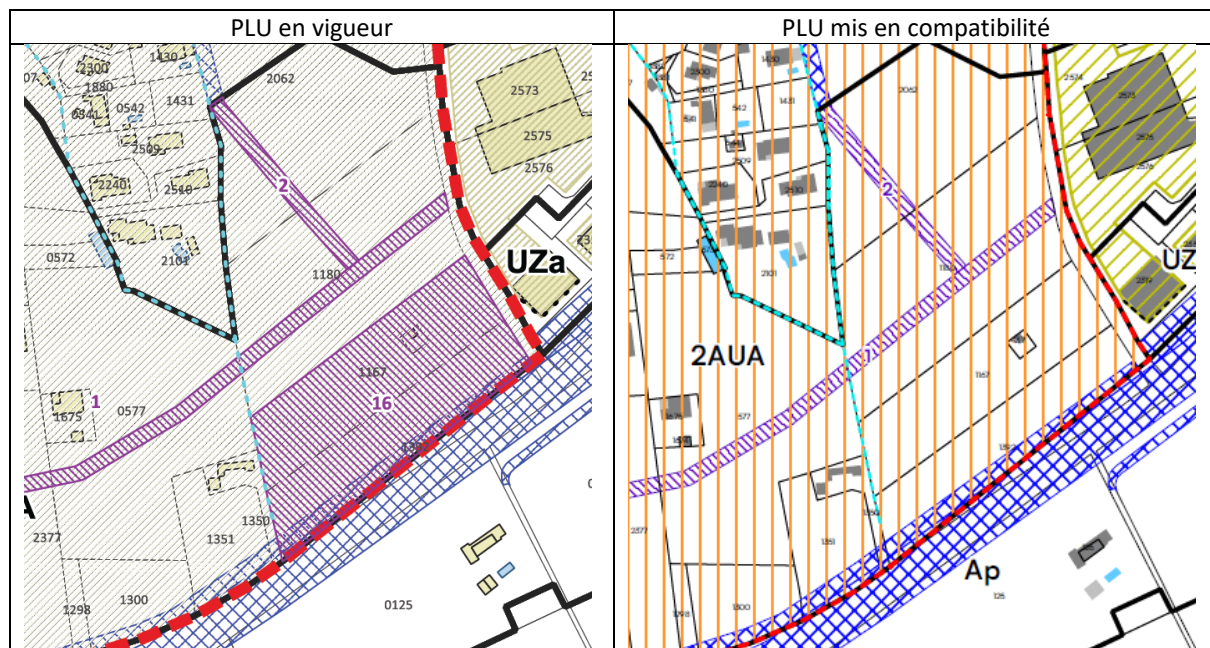
La servitude n°16 a été instaurée pour la création d'une salle des fêtes au sein de la zone 2AUA de Guéringuier, sur un terrain de 1,06 ha.



16	Principe de la création d'une salle des fêtes au sein de la zone 2AUA de Guéringuier	Commune	1.06 ha
-----------	--	---------	---------

Le projet prévoit d'intégrer une salle des fêtes d'une capacité de 250 personnes au sein du complexe sportif, se substituant à la servitude n°16.

Dans ces conditions, la servitude n°16 peut être supprimée.



1.3.3. Règlement écrit

Le règlement de la zone naturelle est adapté avec la création d'un sous-secteur Nc :

Articles	Dispositions
<u>Caractère de la zone</u>	<p>Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (...)</p> <p>Elle comporte 4 secteurs : (...)</p> <p>Nc : secteur d'implantation du projet de complexe sportif et culturel (équipement public).</p>
<u>Article 2N</u> Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>11. Dispositions particulières au secteur Nc</p> <p>Les constructions, installations et aménagements nécessaires au complexe sportif et culturel sous réserve d'une intégration optimale dans le paysage. La surface de plancher totale n'excèdera pas 2 750 m². L'emprise au sol n'excèdera pas 3 050 m². Les stationnements nécessaires à l'équipement seront aménagés en zone Nc.</p>
<u>Article 7N</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>A l'exception de la zone Nc, les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.</p>
<u>Article 10N</u> Hauteur des constructions	<p>En zone Nc, la hauteur H est fixée à 12 mètres.</p>

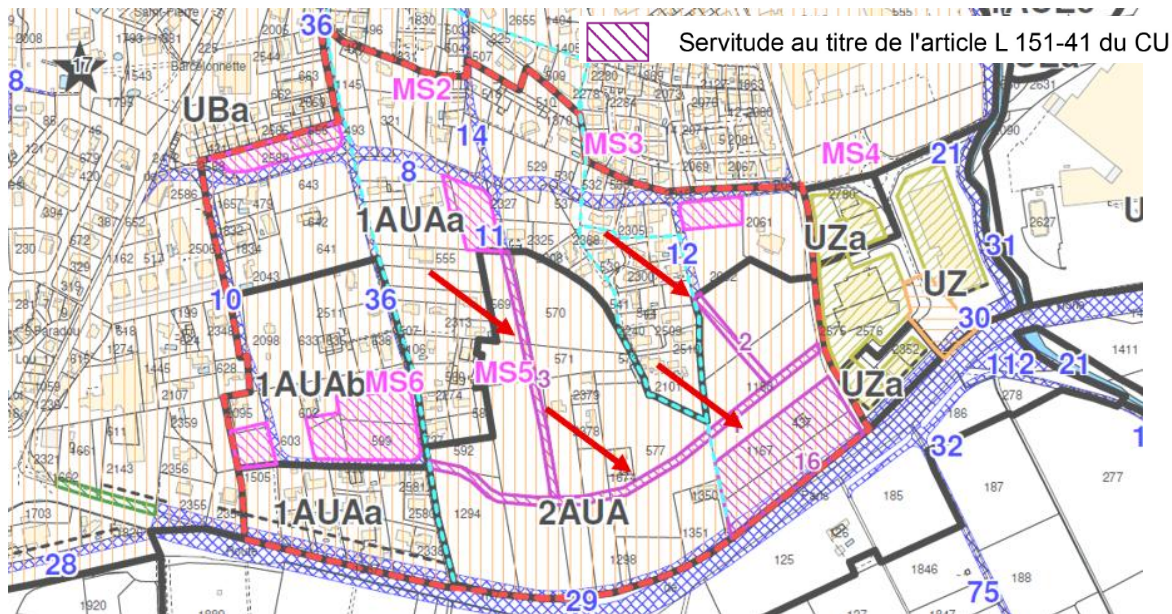
1.4. Correction d'erreurs matérielles

NB : A l'occasion de cette DP MEC, qui a conduit à l'examen du PLU en vigueur, il est apparu que des erreurs matérielles ont été commises au cours des procédures de modifications successives du PLU. Ainsi, il est proposé de corriger celles qui ont été identifiées en profitant de la procédure en cours.

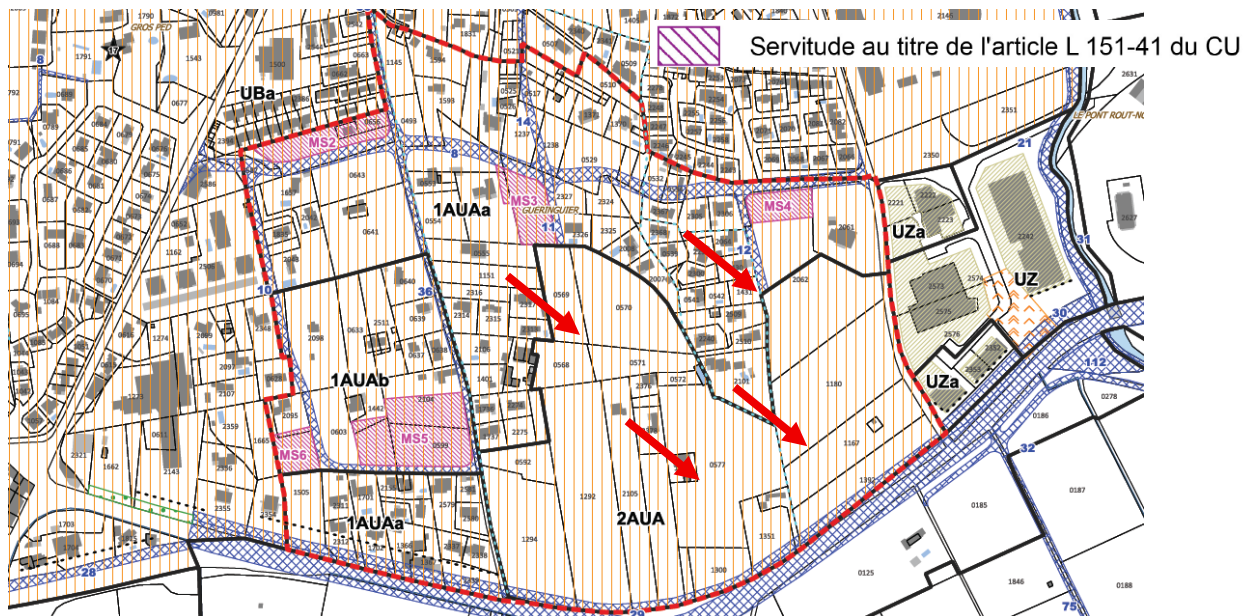
En outre, le reclassement des zones 2AUA et 1AUE demandé par les services de l'Etat ne peut être intégré dans cette procédure car la délibération de prescription du 16 décembre 2024 ne le prévoit pas. En revanche, leur reclassement sera étudié dans le cadre d'une procédure ultérieure.

1.4.1. Servitudes

La modification n°5 du PLU approuvée le 16 décembre 2024 a omis d'intégrer la couche des servitudes sur le règlement graphique. Seule la légende apparaît.



Zonage de la modification simplifiée n°9



Zonage de la modification n°5

Dans ces conditions, la présente DP MEC corrige cette erreur matérielle en réintroduisant la couche des servitudes sur le plan de zonage.

1.4.2. Liste des servitudes

Par erreur (et sans justification), la modification n°5 du PLU approuvée le 16 décembre 2024 n'a pas reconduit la rédaction des MS7-8-9-10 modifiée par la modification simplifiée n°9 approuvée le 13 novembre 2023.

Extrait de la modification simplifiée n°9 :

<p>MS 7-8-9-10</p>	<p>Réservation de <u>50% des logements qui seront réalisés</u> au profit du logement conventionné, dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.</p>	<p>Laurons</p>
---------------------------	---	----------------

Extrait de la modification n°5 :

MS7	Réservation de <u>60 % de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné</u> , dans le respect des obligations imposées par la loi SRU.	Laurons
MS8		
MS9		
MS10		

Dans ces conditions, il s'agit simplement de réintroduire la rédaction approuvée par la modification simplifiée n°9.

1.4.3. Liste des emplacements réservés

Par erreur (et sans justification), la modification n°5 du PLU approuvée le 16 décembre 2024 n'a pas reconduit la rédaction des MS7-8-9-10 modifiée par la modification simplifiée n°9 approuvée le 13 novembre 2023.

Extrait de la modification simplifiée n°9 :

EV	113	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune	16 500
----	-----	--	---------	--------

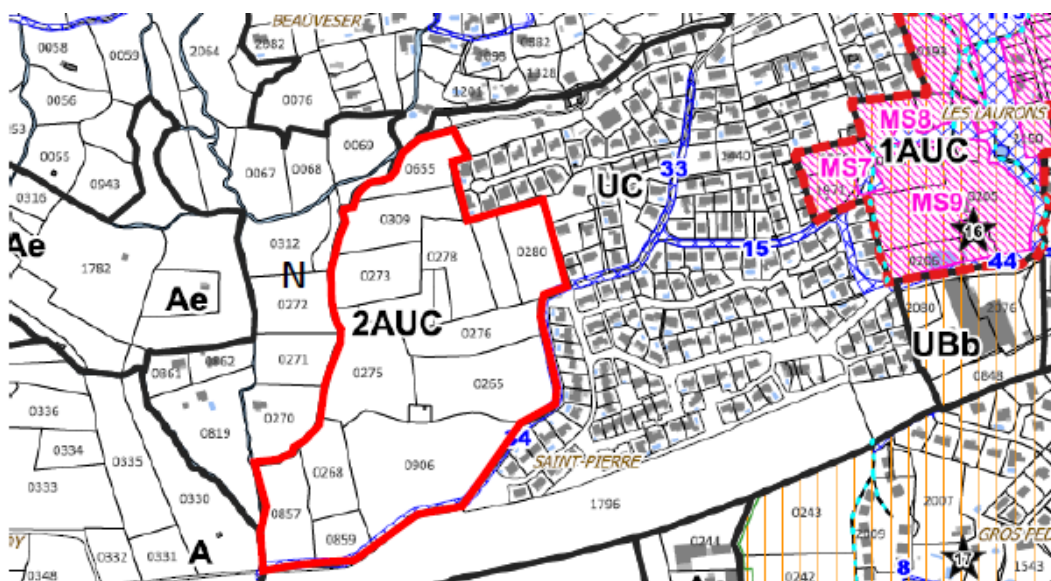
Extrait de la modification n°5 :

EV	113	Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers	Commune	19 000
----	-----	--	---------	--------

Dans ces conditions, il s'agit simplement de réintroduire la rédaction approuvée par la modification simplifiée n°9.

1.5. Reclassement de la zone 2AUC en zones agricole et naturelle

Héritée d'une zone NA du POS, la zone 2AUC (10,6 ha) a été instaurée au PLU de 2013.



3. Evaluation environnementale

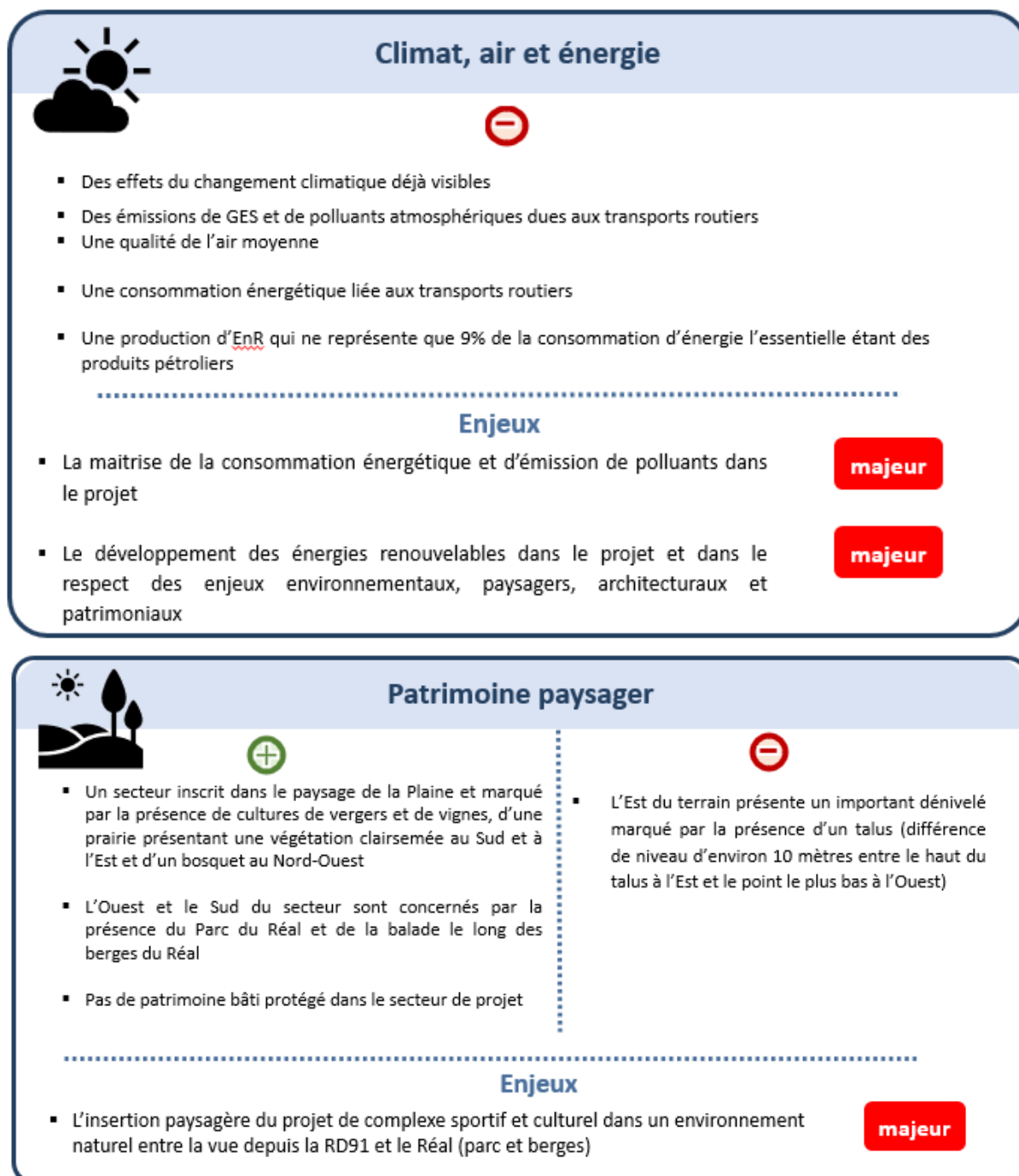
3.1. Etat initial de l'environnement


L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) est la première étape qui constitue l'évaluation environnementale.

Il s'agit d'une photographie à l'instant t=0 des forces, des faiblesses et des tendances concernant les grandes thématiques environnementales du territoire communal et du secteur concerné par le projet.

Dans un second temps, les principaux enjeux ont été définis et hiérarchisés selon qu'ils soient jugés structurants, prioritaires ou modérés pour le projet concerné.

Les schémas suivants synthétisent l'analyse thématique de l'EIE effectué.





Patrimoine naturel et biodiversité

+

- Pas de zones humides identifiées sur la zone de projet
- Un lien écologique fort entre l'ENS présent à proximité de la zone de projet
- La présence d'habitats divers mais à faible enjeu sur la zone de projet
- Les cortèges floristiques correspondent dans l'immense majorité à des cortèges eutrophiles de milieux anthropisés. Aucune espèce patrimoniale n'a été observée sur le site
- Peu d'enjeux fort concernant la faune de la zone de projet du fait du fort degré d'enclavement du secteur
- La zone de projet se situe au sein de plusieurs PNA
- La zone d'étude se situe au niveau d'un cours d'eau à préserver ainsi que de son espace de mobilité identifiés au SRCE

-

- Des espèces exotiques envahissantes présentes sur la zone de projet

Enjeux


- La préservation de la trame bleue (cours d'eau à proximité et leurs abords)
- La préservation de la biodiversité de la zone de projet et des alentours
- La maîtrise de l'étalement urbain et la réduction de l'artificialisation des sols
- La maîtrise des espèces exotiques envahissantes déjà présentes

majeur

fort

majeur

fort



Ressources naturelles

+

- Un SDAGE approuvé
- La masse d'eau souterraine FRDG520 située sous la zone de projet en bon état quantitatif et chimique
- Une eau potable satisfaisante en qualité et quantité

-

- Le Réal, cours d'eau à proximité du projet en état écologique moyen mais en bon état chimique
- Une STEP non conforme en 2023 et des installations d'assainissement non collectif non conformes
- Une zone de projet située en partie en zone de ruissellement des eaux pluviales

Enjeux


- La préservation de l'état chimique du Réal et l'amélioration de son état écologique
- La préservation de l'état quantitatif et chimique de la masse d'eau souterraine FRDG520
- La gestion des eaux pluviales sur la zone de projet
- L'adaptation du projet à la ressource en eau et à la capacité des réseaux et infrastructures (eau potable, assainissement)

majeur

majeur

majeur

majeur



Risques naturels et technologiques

+

- Un risque sismique faible
- Un risque industriel sur le territoire (ICPE et SEVESO) mais aucune à proximité de la zone de projet
- Un risque TMD sur le territoire mais qui ne concerne que faiblement la zone de projet (proximité D555)

-

- Un risque inondation présent au niveau du cours d'eau à proximité de la zone de projet
- Un risque mouvement de terrain présent par un aléa retrait/gonflement des argiles moyen sur la zone de projet
- Un risque incendie de forêt moyen présent sur la zone de projet


Enjeux

- La prise en compte des risques d'inondation liés à l'Argens et au Réal (et ses affluents)
- La prise en compte du risque retrait et gonflement d'argiles
- La prise en compte du risque incendie de forêt

majeur

fort

majeur



Autres pollutions et nuisances

+

- Une gestion des déchets efficace gérée par la Dracénie Provence Verdon agglomération
- Pas de sites pollués à proximité du secteur de projet

-

- Un site de projet localisé à proximité d'une voie bruyante

Enjeux

- La collecte et le traitement des déchets du projet en adéquation avec la gestion actuelle des déchets
- La prise en compte des nuisances sonores dans le projet

modéré

fort

3.2. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et mesures associées

Pour chaque thématique environnementale le niveau d'impact résiduel est évalué. Il correspond à l'impact final du projet sur la thématique une fois les mesures prises en compte dans le projet. Les phases chantier et exploitation du projet sont analysées.

Impact négatif Fort	Impact négatif Modéré	Impact négatif Faible	Impact négatif Très faible ou nul	Impact positif
------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------------------	----------------

Pour rappel, les modifications règlementaires du PLU des Arcs sur Argens pour la mise en œuvre du projet de complexe sportif et culturel sont les suivantes :

- Modification du PADD pour inscrire un secteur d'équipement structurant entre le vallon de Sainte-Cécile et la RD555 (orientation 1 du PADD et carte) ;

- Créer un sous-secteur spécifique au projet en zone naturelle, correspondant à un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) avec modification du règlement graphique et écrit du PLU ;
- Actualiser l'étude Entrée de Ville afin de remplacer le projet de cimetière paysager par le projet de complexe sportif et culturel ;
- Modifier l'emplacement réservé n°25 (Cimetière) pour la création du complexe sportif et culturel ;
- Abroger la Servitude n°16 qui prévoit la création d'une salle des Fêtes au sein de la zone 2AUA de Guéringuier inscrite au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;

Reclassement de la zone 2AUC (10,6ha) en zone agricole (3,6ha) et naturelle (7ha) notamment en compensation de la consommation d'espaces naturels induite par le projet de complexe sportif et culturel.

Thématique	Incidences pressenties	Mesures intégrées au projet	Impact résiduel
Climat-Air-Energie	<p>La modification du PLU en vue de créer le complexe sportif et culturel en lieu de place d'une zone N et d'un potentiel cimetière paysager va entraîner un impact négatif sur la thématique. En effet le projet de PLU entraîne la consommation d'un espace naturel (puit de carbone) et la création d'un bâtiment accueillant du public est plus consommateur et émetteur qu'un cimetière initialement prévu en lieu et place de l'ER25.</p> <p>En phase chantier :</p> <p>Un impact négatif temporaire est à attendre sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie avec la circulation des véhicules d'approvisionnement et des engins de chantier.</p> <p>En phase d'exploitation :</p> <p>L'impact peut être dû à la consommation énergétique liée à la nécessité de maintenir une température moyenne dans le bâtiment (chauffer/refroidir)</p> <p>Les impacts du projet sur le climat de manière général sont toutefois à relativiser au vu de la nature du projet et de son échelle.</p>	<p>Plusieurs mesures de réduction de l'impact sont prises dès la conception du bâtiment pour assurer une performance environnementale optimale, et notamment :</p> <p>Ensoleillement : Protection solaire passive grâce au large débord de toiture en complément des BSO l'été et apport lumière naturelle optimale l'hiver ;</p> <p>Ventilation naturelle (Freecooling) : ventilation naturelle permettant de rafraîchir le bâtiment pendant la nuit rendue possible par le fait que le bâtiment soit traversant et par l'intégration d'ouvrants en imposte - Ventilation naturelle assistée : brasseurs d'air dans le hall et la salle polyvalente permettant de diminuer la température ressentie en été et à la mi-saison ;</p> <p>Protection des vents dominants : Orientation du bâtiment permettant de mettre le parvis et l'entrée notamment à l'abri des brises froides et intégration d'un sas thermique à l'entrée principale.</p> <p>Production d'énergies renouvelables : Panneaux photovoltaïques en toiture</p> <p>Utilisation de matériaux géosourcés et biosourcés : Béton de terre du site pour le socle du bâtiment, bois résineux de pays issus de forêts labellisées pour les charpentes et aménagements et habillages acoustiques intérieurs, isolations laine de bois et liège issues de ressources locales</p> <p>Végétation : Zones végétalisées contribuant à la création d'îlots de fraîcheur via l'évapotranspiration qui rafraîchit l'air, et la rosée qui a un effet thermo-hygrométrique. Protection solaire naturelle des façades grâce à l'ombrage créé par le feuillage des arbres qui participent au confort et à la qualité des espaces extérieurs. (Respect de la Loi Climat et Résilience qui impose, pour toute nouvelle construction d'équipements sportifs, récréatifs et de loisirs de plus de</p>	Très faible ou nul

		500 m ² d'emprise au sol, disposant d'un parking extérieur de plus de 500 m ² , un dispositif d'ombrage sur au moins la moitié de la surface du parking).	
Patrimoine paysager	<p>Phase chantier :</p> <p>Un impact négatif sur le paysage est à attendre en phase chantier mais cet impact est temporaire.</p> <p>Phase d'exploitation :</p> <p>L'impact peut être due par une urbanisation supplémentaire au sein d'un environnement rural et naturel mis en valeur par le Parc et la balade du Réal à l'Ouest et au Sud du site de projet.</p> <p>De plus le PADD note l'importance de conserver les vues liées à la perspective lointaine vers le village et l'écran naturel, végétalisé depuis la RD555.</p>	<p>Le futur complexe sportif et culturel se situera à un emplacement stratégique : peu éloigné du village et des nouveaux quartiers d'habitat (quartier Saint-Roch) avec une bonne accessibilité depuis la RD 555 et l'avenue de la Gare.</p> <p>Concernant l'insertion paysagère, le programme exige une hauteur intérieure de 9 mètres pour l'aire d'escalade quand le PLU autorisait initialement une hauteur de 7m maximum en zone N. Toutefois, concernant la hauteur de la construction, l'impact paysager a été limité au maximum en enterrant une partie du bâtiment.</p> <p>De plus, les boisements existants et le talus le long de l'avenue de la Gare et de la RD 555 organisent un masque végétal depuis la RD 555 et rendent le projet peu voire non visible.</p> <p>Son insertion paysagère et son intégration aux liaisons douces inter-quartiers (balade en Réal, déplacements cyclables) permet de valoriser le site et marquera qualitativement l'entrée du village.</p> <p>Les espaces plantés du programme sont pensés comme une poursuite du parc du Réal existant au Sud et la balade le long du cours d'eau à l'Ouest, et mettent en scène le prolongement du jardin des senteurs, de ses variétés apicoles ou encore de la strate arborée déjà préexistante sur la parcelle (érable, tilleuls...).</p> <p>Les massifs arbustifs se composeront de plantes vivaces et d'arbustes adaptés au climat méditerranéen, dont les floraisons majoritairement jaunes et blanches, rappellent là encore la prairie existante. Les espaces de prairie seront également conservés de façon à intégrer au mieux le complexe dans son environnement général.</p> <p>La végétalisation de la toiture de la salle polyvalente souhaite restituer les ambiances du site actuel, en proposant une végétation de type prairie, garrigue méditerranéenne en toiture.</p>	Positif

		L'ensemble de ces éléments vise à une intégration et une qualité paysagère supérieure, le site étant voué initialement à être aménagé pour la création d'un cimetière.	
Patrimoine naturel et biodiversité	<p>La modification du PLU en vue de créer le complexe sportif et culturel en lieu de place d'une zone N et d'un potentiel cimetière paysager va entraîner un impact négatif sur la thématique par l'aménagement d'une zone naturelle (création d'un STECAL Nc) et de fait, la destruction/perturbation de la biodiversité propre au site.</p> <p>Les inventaires naturalistes réalisés sur le site de projet ont toutefois révélé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des enjeux de type faible, très faible ou nul concernant les habitats ; - Les cortèges floristiques correspondent dans l'immense majorité à des cortèges eutrophiles de milieux anthropisés. Aucune espèce patrimoniale ; - La majorité de la faune concernée par le secteur de projet est à enjeu faible à très faible, toutefois, quelques espèces avérées ou potentielles sont à enjeu modéré ou fort (invertébrés, oiseaux, reptiles, mammifères terrestres). <p>Même si la zone d'étude ne joue pas un rôle majeur pour de nombreuses espèces, celle-ci fait partie des derniers espaces naturels et semi-naturels enclavés entre le village des Arcs, la voie ferrée et la D555.</p> <p>La zone d'étude se situe au niveau d'un cours d'eau à préserver ainsi que de son espace de mobilité identifié au SRCE.</p> <p>Présence d'espèces exotiques envahissantes sur la parcelle (<i>Pyracantha écarlate</i>).</p>	<p>Plusieurs mesures d'évitement ou réduction de l'impact sont prises dans la conception du projet.</p> <p>Concernant les plantations existantes, le parti d'implantation du bâtiment et parking permet de conserver pratiquement tous les arbres, de plus, il est prévu la plantation d'un nombre important d'arbres et arbustes d'essences locales afin de créer une continuité avec la balade et le parc du Réal.</p> <p>La conservation d'une partie de la végétation présente sur le site de projet et la présence d'une végétation abondante, adaptée au climat et cohérente avec l'environnement du site permettra de préserver un cadre propice à la faune présente. De plus, la végétalisation de la toiture de la salle polyvalente permettra de restituer les ambiances du site en proposant une végétation de type prairie, garrigue méditerranéenne.</p> <p>Par principe de précaution, il peut être recommandé un encadrement des travaux par un écologue (avant chantier et lors des aménagements extérieurs) mais également de clôturer le chantier afin de ne pas impacter le milieu environnant (passages d'engins, stockage de matériaux, déchets).</p> <p>Il n'est pas fait question des espèces exotiques envahissantes présentes mais la végétation vouée à être plantée sur le site de projet est composée d'espèces adaptées au climat local et en partie déjà présentes sur le secteur.</p> <p>Concernant la maîtrise de l'urbanisation et la réduction de l'artificialisation des sols, le site de projet était d'ores et déjà voué à une urbanisation avec la création d'un cimetière. Le STECAL Nc créé</p>	Faible

		<p>prévoit une urbanisation limitée et le projet intègre de nombreux revêtements perméables et une forte végétalisation.</p> <p>De plus, en vue notamment de compenser la consommation d'espaces naturels (zone N) induite par le projet de complexe sportif et culturel, le nouveau projet de PLU prévoit le reclassement en zone N et A d'une ancienne zone 2AU de 10,6 ha (le projet s'implantant quant à lui sur une assiette foncière d'à peine 1ha).</p>	
Ressources naturelles	<p>La modification du PLU en vue de créer le complexe sportif et culturel en lieu de place d'une zone N va entraîner un impact négatif sur la thématique par l'aménagement d'une zone naturelle et l'artificialisation même partielle des sols.</p> <p>En phase chantier :</p> <p>Risque de pollution des eaux superficielles et/ou souterraines liée à la conduite du chantier (utilisation de fuel, hydrocarbures, huiles, matériaux bitumineux...).</p> <p>En phase d'exploitation :</p> <p>L'urbanisation d'une parcelle naturelle entraîne une imperméabilisation supplémentaire des sols avec une augmentation du risque de ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>La mise en œuvre du projet va augmenter les besoins en eau potable et les rejets d'eaux usées à traiter.</p>	<p>Plusieurs mesures sont intégrées au projet afin de prendre en compte ces incidences et notamment concernant la gestion des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et le transport de polluants vers le milieu aquatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les stationnements présenteront des revêtements perméables (sous la forme de pavés ou bien tout venant, matériaux de type nid d'abeilles avec un remplissage engazonné ou végétal) et trouveront une réponse végétale via la plantation de vergers de fruitiers. - L'ensemble des circulations piétonnes et véhicules seront drainantes, avec un matériau de sol respectueux de l'environnement, avec une température de fabrication abaissée et une utilisation de liant majoritairement d'origine végétale renouvelable. - Des bassins de rétention des eaux pluviales sont prévus : principalement entre la façade Nord du bâtiment et la limite de propriété et à l'angle Sud-Ouest de la parcelle, à l'endroit où la topographie est la plus basse. Ceci en vue d'une gestion raisonnée des eaux pluviales. <p>Concernant l'usage de l'eau, l'eau d'arrosage provient en partie de la récupération des eaux de pluie en toiture et est économisée par le choix de plantes méditerranéennes adaptées au climat et peu consommatrices d'eau. Le choix d'essences locales méditerranéennes, nécessitant peu d'arrosage, permet aussi de minimiser leur entretien.</p>	Faible

		<p>Ces mesures impactent positivement l'utilisation de l'eau potable qui ne sera utilisée que pour les besoins « sanitaires » des utilisateurs du complexe. De plus, le règlement précise que « Les permis de construire des opérations d'ensemble seront soumis à la Direction de l'eau et à la DPVa pour avis sur la capacité de production du réseau d'eau potable au regard des besoins de l'opération.</p> <p>En cas de capacité du réseau trop faible pour répondre aux besoins de l'opération, le permis de « construire pourra être refusé. »</p> <p>Concernant l'assainissement en zone N, le règlement n'est pas modifié par le projet et précise que le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.</p> <p>Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>La STEP étant en capacité suffisante mais non conforme sur la qualité du traitement, celle-ci devra être rendue conforme.</p>	
Risques naturels et technologiques	<p>La modification du PLU en vue de créer le complexe sportif et culturel en lieu de place d'une zone N et d'un potentiel cimetière paysager va entraîner une exposition supérieure aux risques naturels présents sur le secteur.</p> <p>En phase chantier et d'exploitation :</p> <p>Le risque inondation est présent à proximité de la zone de projet au niveau du cours d'eau le Réal notamment (Atlas des Zones Inondables). L'artificialisation des sols liés au projet pourrait aggraver ce risque avec le ruissellement pluvial.</p>	<p>Concernant le risque incendie, l'ensemble du complexe sportif et culturel se développe sur un seul niveau, de plain-pied avec l'extérieur.</p> <p>Les engins de secours pourront utiliser les mêmes voies que les cars, stationner leurs véhicules en partie haute du site à la limite du mur de soutènement qui prolonge le bâtiment (considéré comme aire de retournement).</p> <p>Concernant le risque inondation, le programme respecte le PPRI et se situe en dehors du zonage. De plus, des bassins de rétention des eaux pluviales sont prévus en vue d'une gestion raisonnée des eaux pluviales et en complément de l'utilisation de matériaux perméables/drainant pour les stationnements et voies de circulation</p>	Faible

	<p>Le risque mouvement de terrain est présent sur la zone de projet qui est situé en aléa moyen du risque de retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Le risque incendie de forêt est aussi présent sur la zone de projet avec un aléa moyen.</p>	<p>piétonnes et véhicules ce qui permet l'écrêtement des volumes d'eau pluviale.</p>	
<p>Autres pollutions et nuisances</p>	<p>En phase chantier :</p> <p>Un impact négatif temporaire est à attendre lors de la construction avec la circulation des véhicules d'approvisionnement et des engins de chantier.</p> <p>La construction du complexe et des aménagements extérieurs va induire des déchets (résidus liés à la construction, déchets liés à la vie du chantier).</p> <p>En phase d'exploitation :</p> <p>Augmentation du trafic routier sur la D91 (accès au site) et les axes qui y mènent et augmentation de la production de déchets.</p>	<p>Dans le respect de l'étude « entrée de ville » justifiant la réduction de la bande inconstructible des 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD555, le bâtiment est implanté à plus de 25 mètres côté Ouest de l'axe de la RD 555 et à plus de 15 mètres de l'axe de la RD 91.</p> <p>De plus, la préservation de la végétation présente sur la zone de talus à l'Est agit comme écran visuel depuis la Route départementale et atténue les nuisances sonores qui y sont liées.</p> <p>Un rappel du parcours de la « Vigne à vélo » s'effectue également sur le parvis avec le positionnement de quelques pieds de vignes et arceaux à vélos pour constituer un potentiel point d'étape sur l'itinéraire et intégrer le projet aux liaisons douces existantes sur le territoire générant moins de nuisances.</p> <p>Enfin, le projet concernant un équipement sportif et non pas un lieu d'habitation, l'impact des nuisances sonores est moindre.</p> <p>Concernant les déchets, le PLU a peu de leviers d'action. Les déchets supplémentaires générés par le nouvel aménagement devront être gérés par le gestionnaire actuel sur le territoire. Une aire de présentation des déchets est prévue au programme.</p>	<p>Faible à nul</p>

3.3. L'analyse des incidences sur les sites Natura 2000

2 sites Natura 2000 de type Zone Spéciale de Conservation et 2 sites Natura 2000 de type Zone de Protection Spéciale sont présents dans un rayon de 10 km autour de la zone de projet du complexe sportif et culturel.

Toutefois, l'Évaluation Simplifiée des Incidences Natura 2000 ne porte que sur les sites Natura 2000 suivants :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR9301626 « Val d'Argens » désignée pour la conservation de 8 espèces d'invertébrés, 2 espèces de reptiles, 17 espèces de mammifères, 2 espèces de poissons et 25 habitats naturels Natura 2000 ;
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9312014 « Colle du Rouet » désignée pour la conservation de 35 espèces d'oiseaux Natura 2000.

Ces périmètres ont été reconnus sur le plan européen dans le cadre de réseau Natura 2000.

Les deux autres sites Natura 2000 n'ont pas été retenus étant donné l'éloignement géographique et le fort degré d'urbanisation entre la zone d'étude et ces sites Natura 2000.

Après analyse, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU des Arcs sur Argens présente des incidences faibles sur les sites Natura 2000. En effet, de manière générale, les habitats ayant servi à la désignation des sites Natura 2000 sont différents des habitats recensés sur la zone de projet et l'urbanisation est très importante entre le secteur de projet et les différents sites Natura 2000, formant une fragmentation du milieu naturel et limitant le déplacement des espèces.

3.4. Articulation avec les plans et programmes de rangs supérieur

Le PLU des Arcs sur Argens s'inscrit au sein d'un ensemble de textes et de documents existants. Afin de maintenir la cohésion de cet ensemble, un des objectifs du rapport environnemental est d'analyser la cohérence du PLU avec ces documents.

Le SCOT de Dracénie Provence Verdon Agglomération (DPVa) regroupe 23 communes et a été approuvé par délibération du conseil d'agglomération le 20 février 2025.

Le SCOT étant très récent, il est aussi compatible et prend en compte les documents de rangs supérieurs avec lesquels le PLU doit s'articuler (SRADDET, SDAGE,).

L'analyse des incidences montre un effet globalement faible du projet sur l'environnement. Ainsi, il ne remet pas en cause les objectifs et orientations du SCOT en matière d'environnement.

3.5. Les indicateurs de suivi

Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision (pilotage, ajustements et rétro-correction) grâce auquel on va pouvoir mesurer une situation ou une tendance, de façon relativement objective, à un instant donné, ou dans le temps et/ou l'espace. Un indicateur se veut être une sorte de résumé d'informations complexes, qui permettra aux acteurs concernés de dialoguer entre eux, et d'adapter éventuellement les mesures de compensation en cours de l'application du projet.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU des Arcs sur Argens, 15 indicateurs ont été définis sur l'ensemble des thématiques environnementales.