



# Projet d'extension de la ZA Nord des Arcs-sur-Argens

// Réunion de présentation du 25 mai 2023

# Sommaire

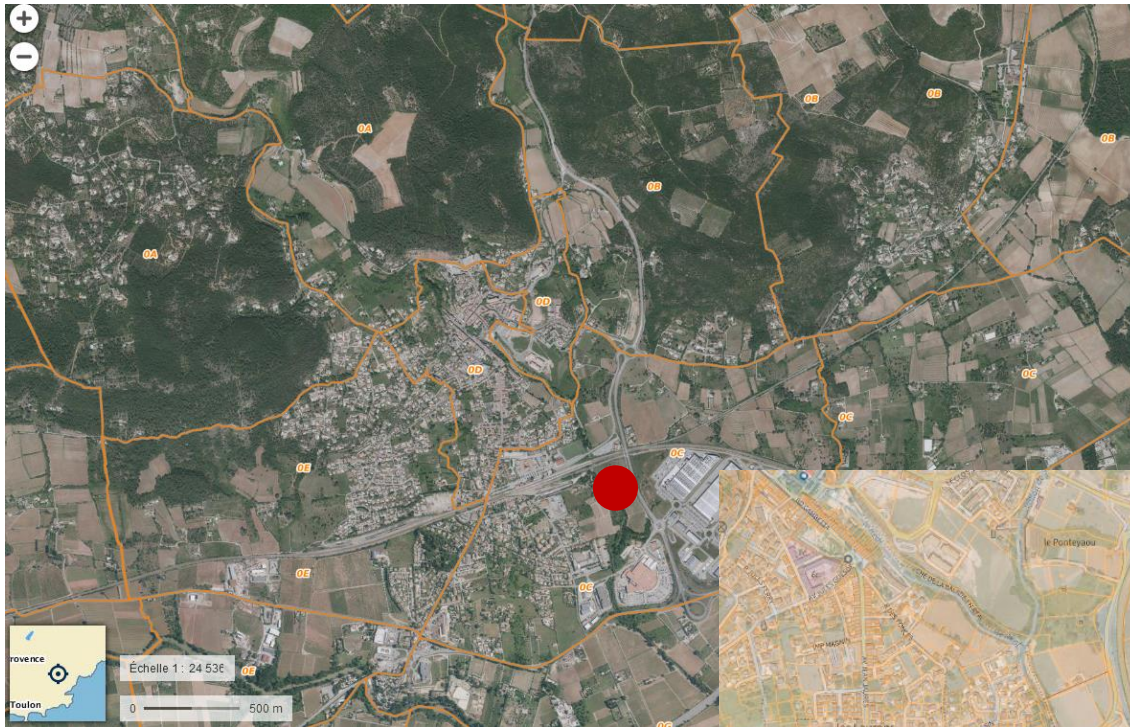
- 1\_ Le site : un potentiel foncier stratégique
- 2\_ Ambition programmatique, positionnement économique
- 3\_ Propositions d'aménagement – Point d'étape en attente programmation
- 4\_ Point procédure



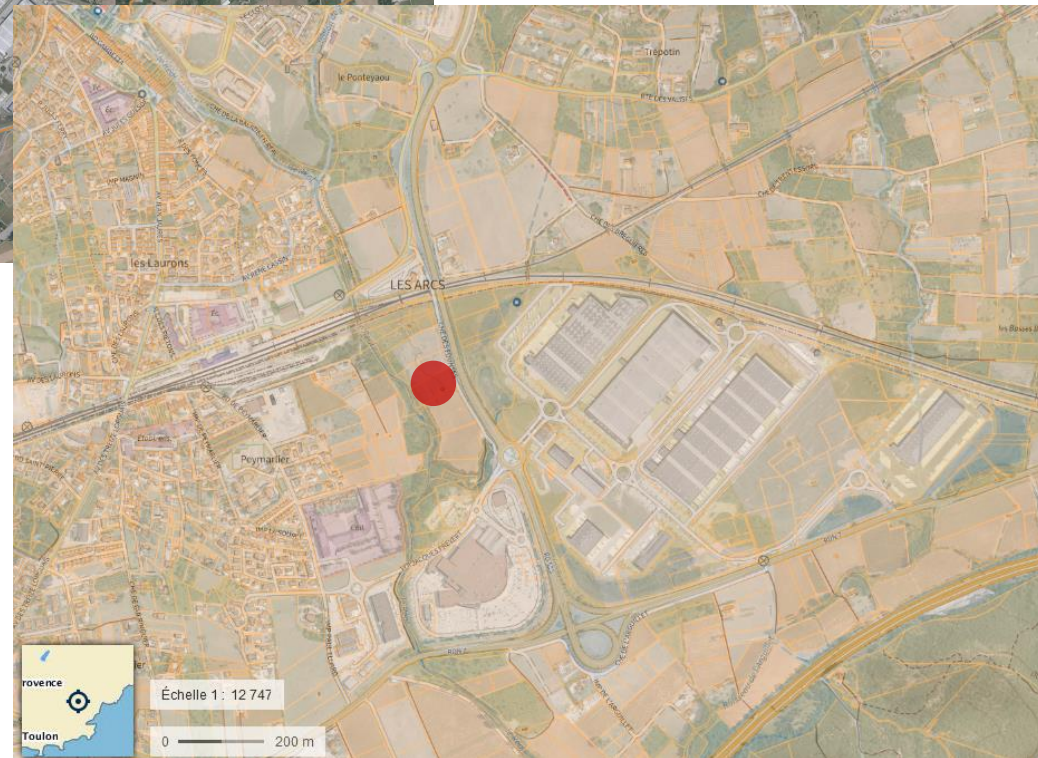
1

/ Le site

## SITUATION

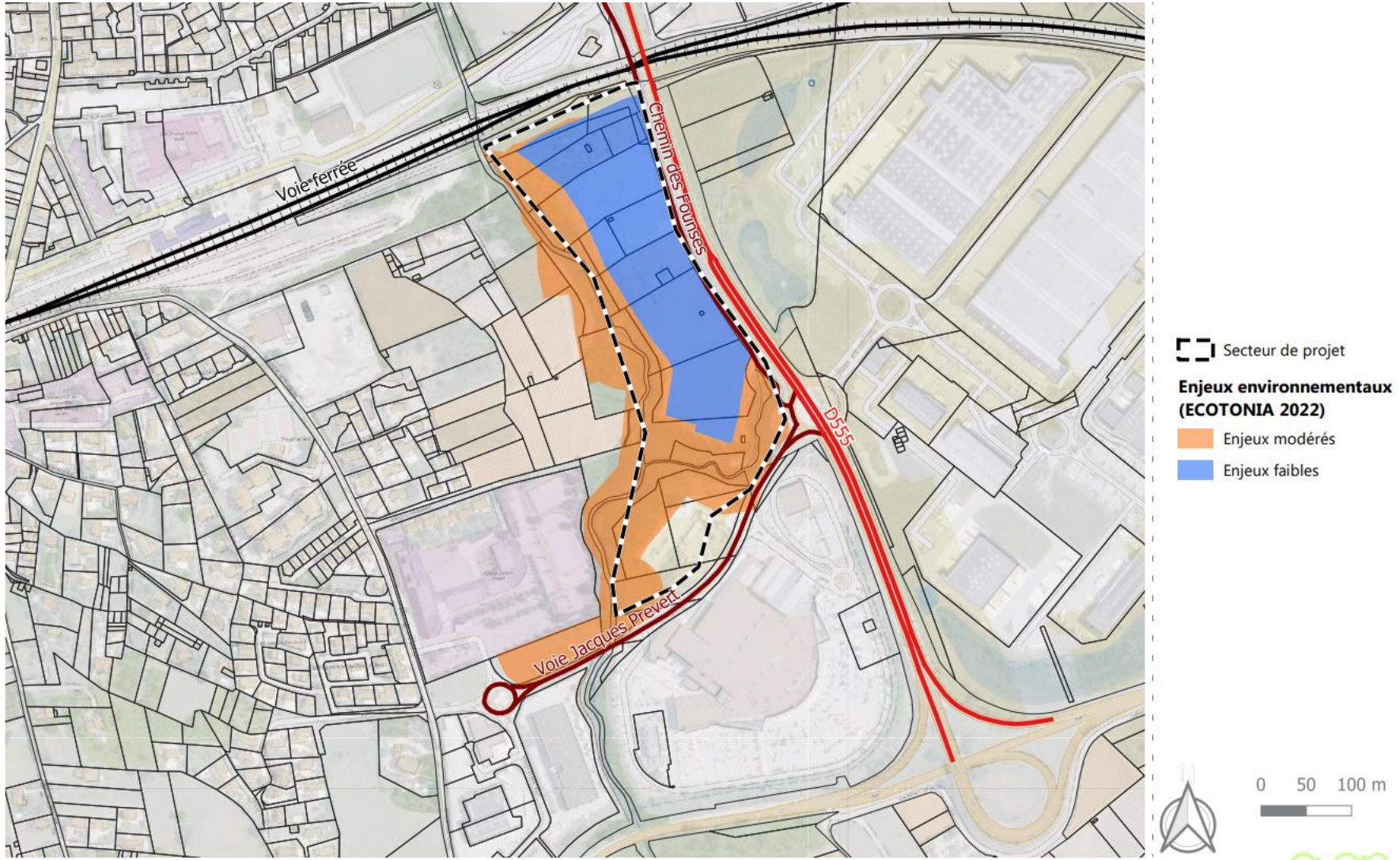


- Site de 8 ha
- A proximité immédiate de la zone commerciale, Parc des bréguières
- Accessibilité depuis l'A8 / future gare TGV des Arcs
- Un potentiel foncier pour le développement économique de la Dracénie





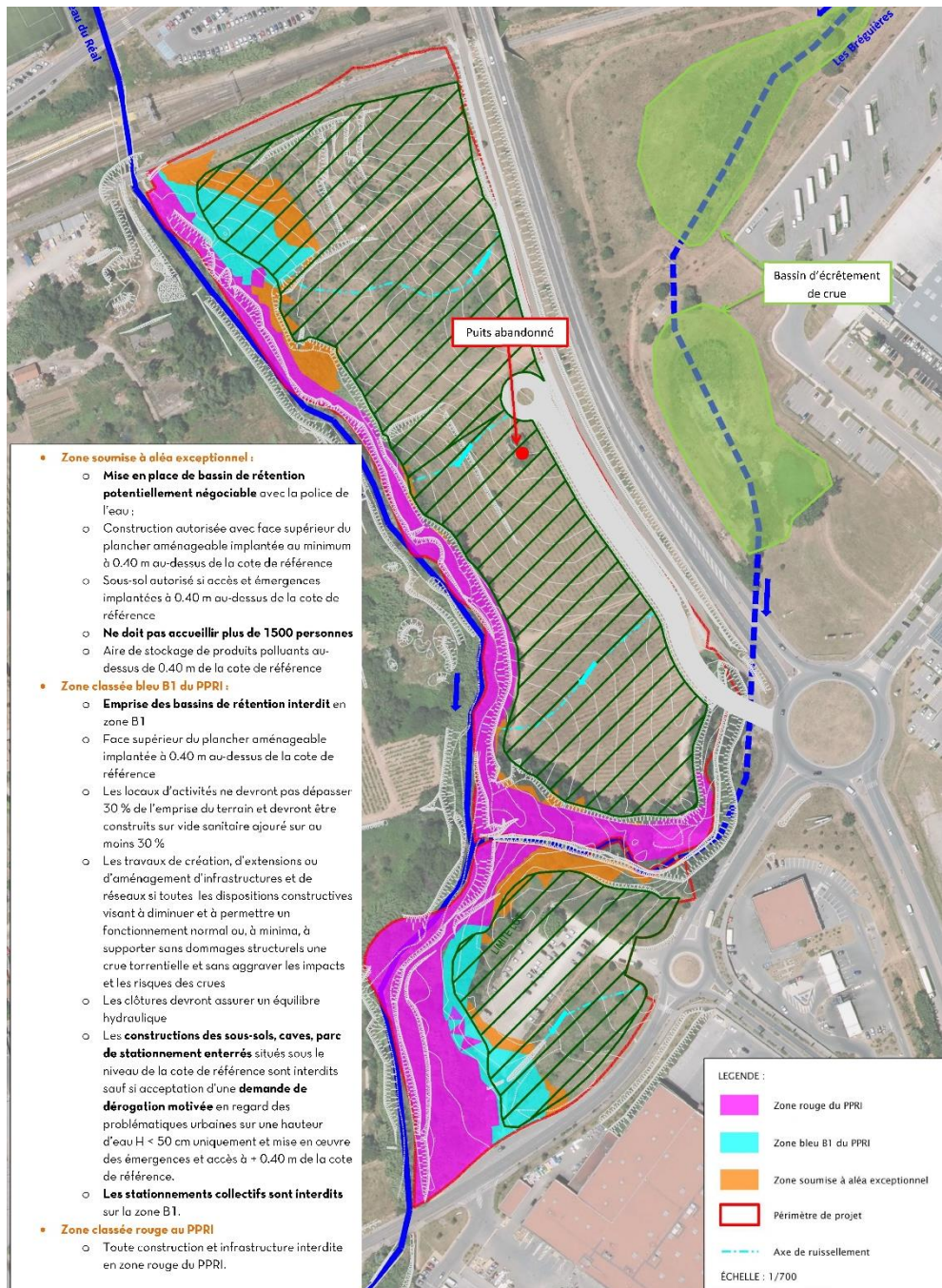
## SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES



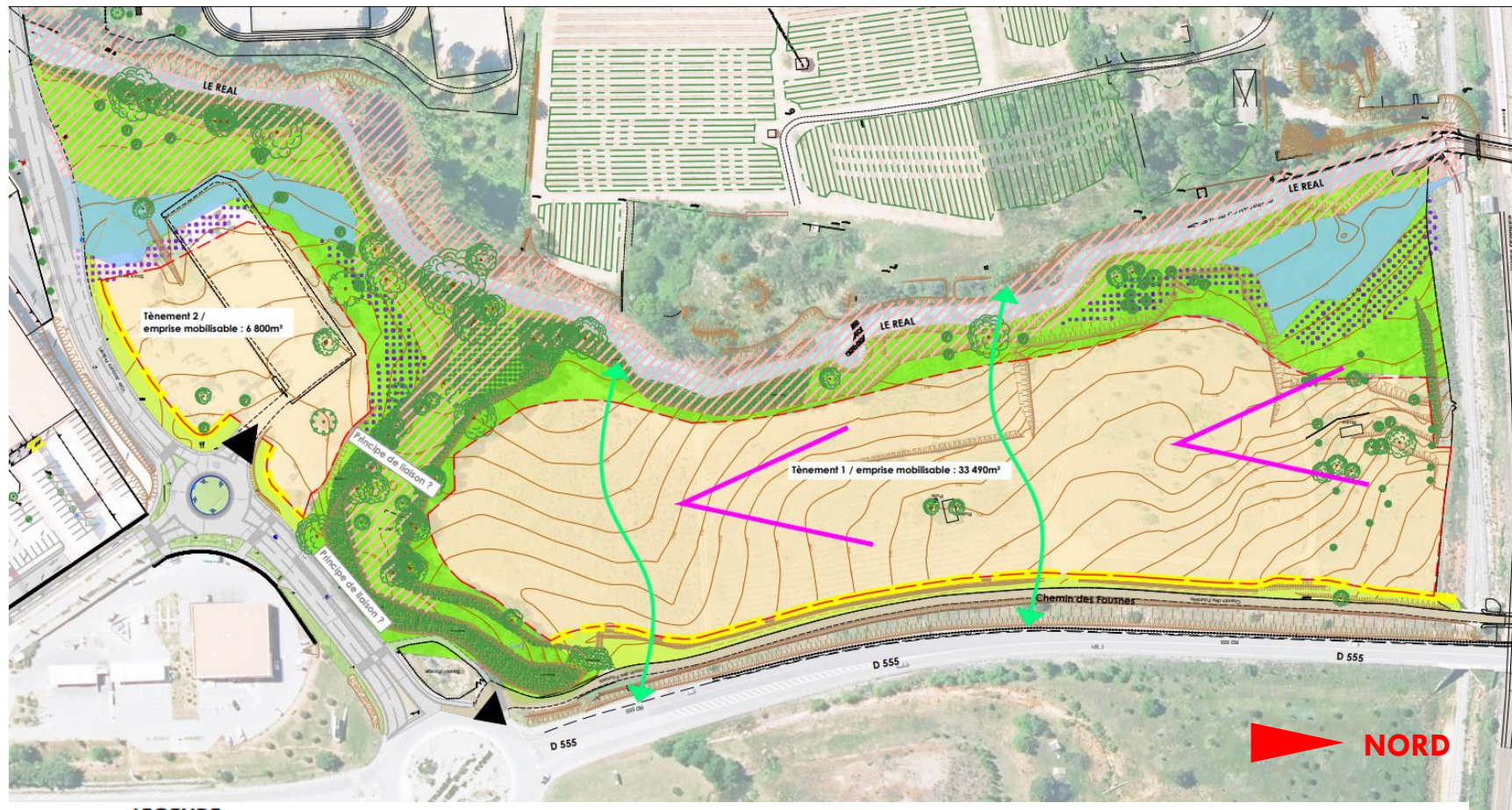
>> Evitement de tous les enjeux modérés

## CONTRAINTES HYDRAULIQUES

- ❑ Dossier de « déclaration loi sur l'eau » à réaliser
- ❑ Des enjeux hydrauliques qui se superposent avec les sensibilités environnementales
- ❑ Etudes de sol en cours pour confirmer le niveau de la nappe et les capacités d'infiltration
- ❑ Volume de rétention à définir/ modifier pour le PLU






## ENJEUX D'AMENAGEMENT






### LEGENDE :

#### ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

-  Marges de reculs à paysager / voirie
-  Principes de porosités du bâti à envisager (paysage lointain + écoulement naturel des eaux pluviales)
-  Valorisation des cônes de vue sur le village (clocher)

#### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

-  Zones inondables (PPRI)
-  Cours d'eau Le Réal
-  Zone à dominante végétale / ripisylve corridor écologique à préserver

-  Emprises potentiellement mobilisables

## LE SITE // PERIMETRE ET MOSAÏQUE FONCIERE





# 2 / Ambition programmatique //

Positionnement économique

## AMBITION PROGRAMMATIQUE, adaptée au site

### Les objectifs

// **Répondre aux besoins de développement économique** / création d'emplois à haute valeur ajoutée sur le territoire de la Dracénie

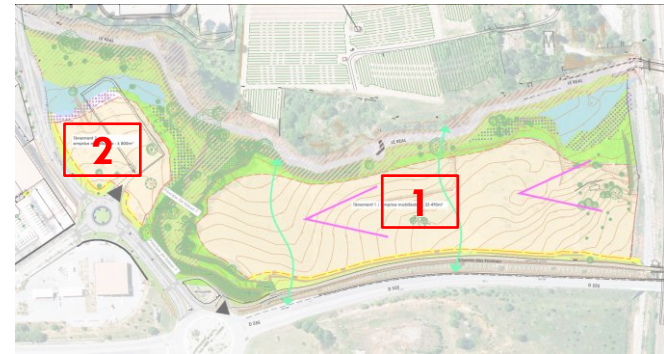
// **Positionnement en complémentarité** des espaces d'activités existants (zone commerciale et zone logistique) et du centre ville (commerces de proximité, services) tourné **vers l'activité industrielle ou l'activité productive**

// **Un espace de développement d'activités prioritairement sur les filières d'avenir** – numérique – transition écologique et santé en accord avec les ambitions du territoire Dracénois

// **Une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises** avec des tailles de lot « adaptées » (optimisation foncière)

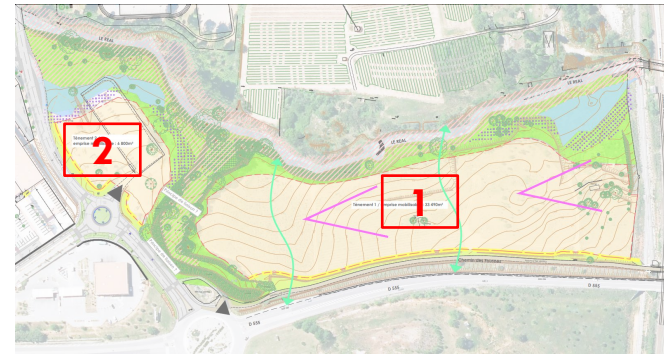
### Les acteurs et partenaires

- Le territoire - la commune et la Communauté d'Agglomération Dracénoise
- La Chambre de Commerces et d'Industrie du Var
- La Région Sud → **convention signée avec Rising Sud pour travail sur positionnement filières**



## AMBITION PROGRAMMATIQUE, adaptée au site

Un potentiel de 5,6 ha « utiles » (hors espaces préservés)



**1**

### Zone NORD

Accès principal depuis giratoire de la RD et desserte par contre allée longeant la départementale

→ Dédiée à l'activité industrielle, parcelles de 4000 m<sup>2</sup> minimum avec 50% d'emprise au sol

**2**

### Zone SUD

Accès principal depuis giratoire de la zone commerciale, espace d'interface entre l'espace commercial et l'espace industriel de la zone Nord

→ Dédiée au centre de vie et production de petites unités (en rapport avec la taille du tènement) – services aux entreprises et aux salariés (conciergerie, petite restauration, ...), tertiaire, artisanat ou petite industrie dans des petits modules (200 m<sup>2</sup> SDP)

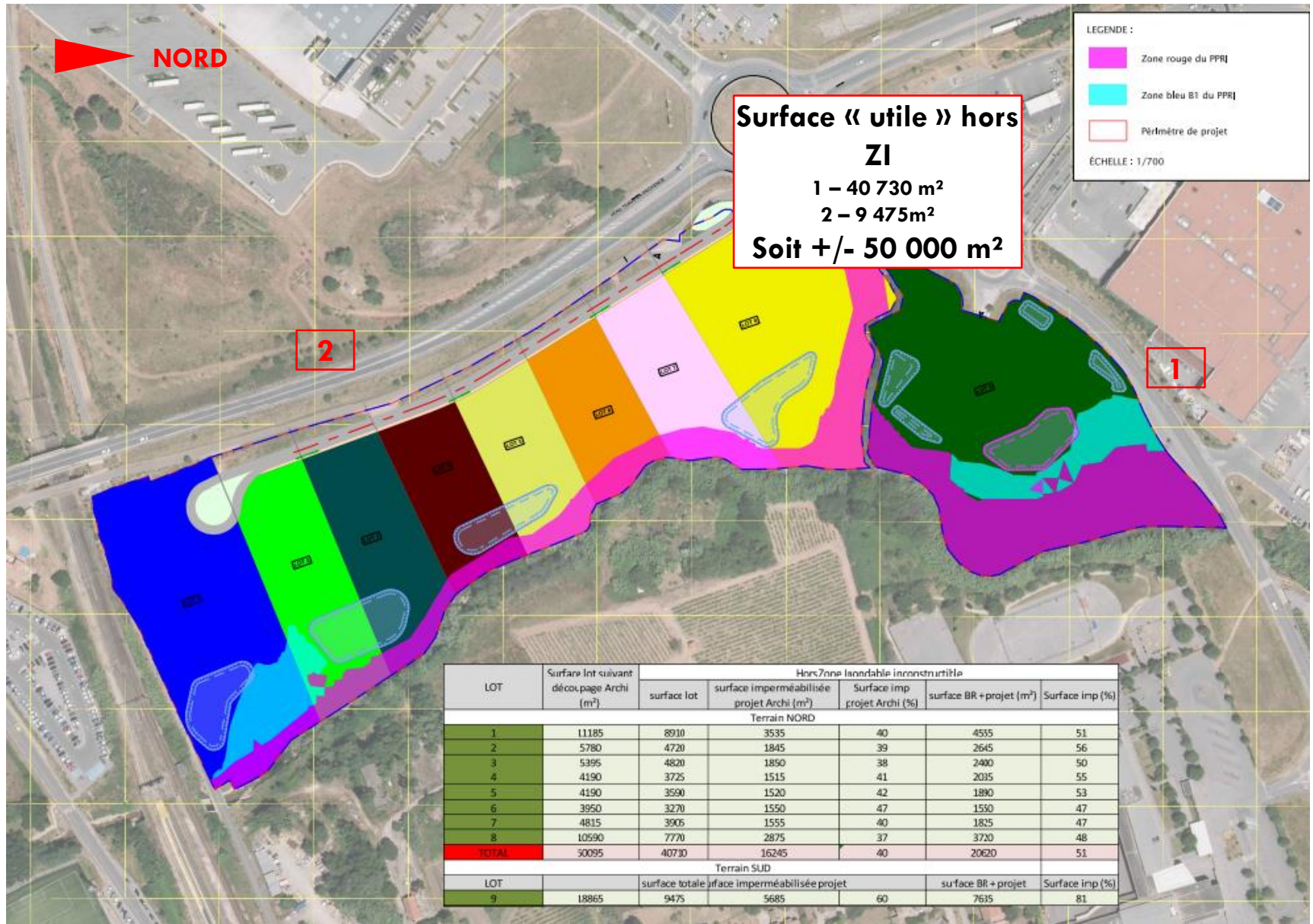


# 3 / Propositions d'aménagement

## PRINCIPES URBANISATIQUES ET D'INTEGRATION PAYSAGERE



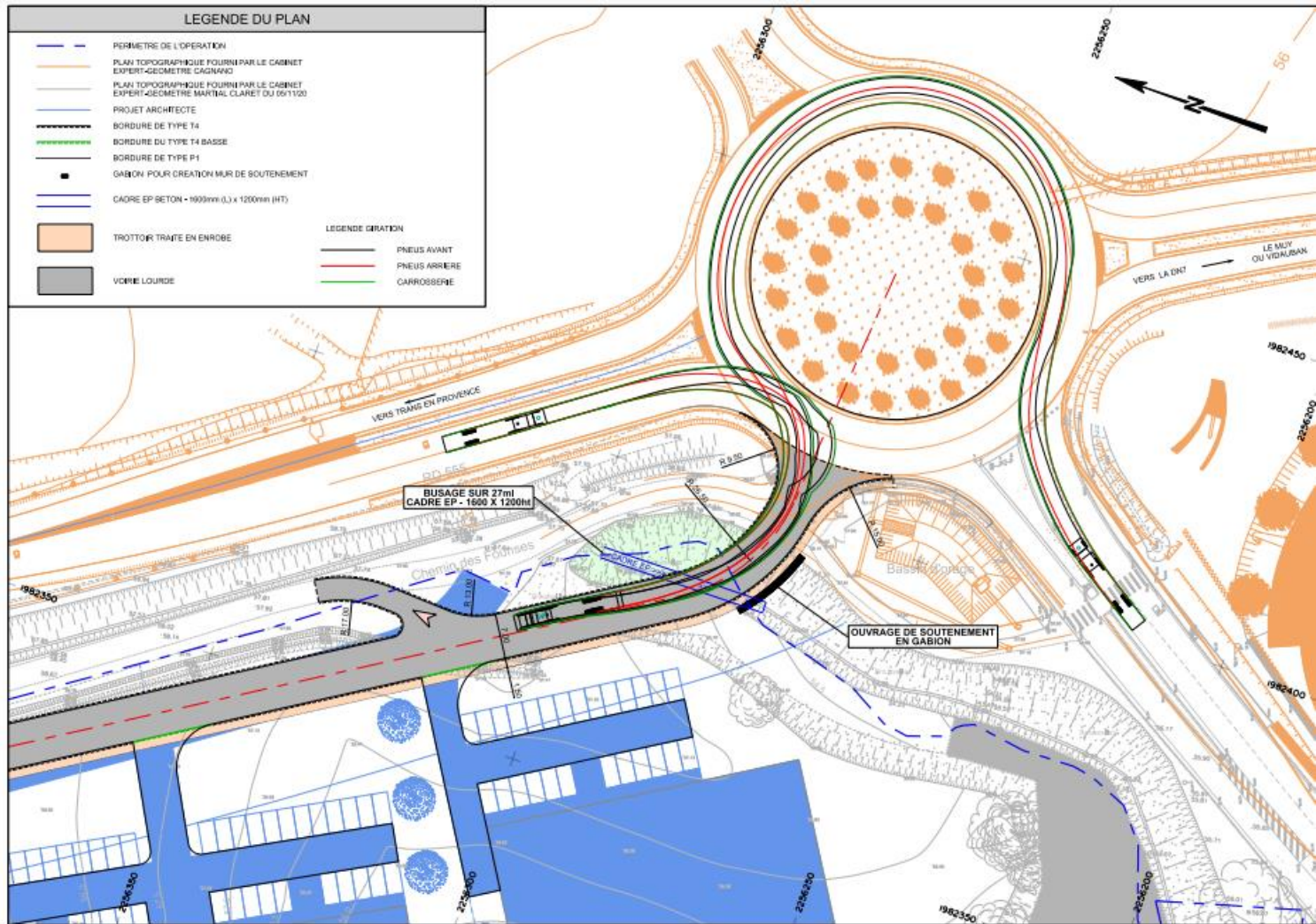
# REPARTITION DES ESPACES CESSIBLES ET FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE



# PRINCIPES DE DESSERTE ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ( en attente confirmation programmation)



# PRINCIPES D'ACCES SUR GIRATOIRE EXISTANT





# 4 / Point procédure

## LES ETAPES A FRANCHIR POUR LE DEVELOPPEMENT DU PROJET

### COMMUNE DES ARCS SUR ARGENS

#### > PLAN LOCAL D'URBANISME

Nécessaire évolution du PLU pour modification des destinations de la zone (industrie, services, artisanat, bureaux), et adaptation des règles d'implantation (hauteur, emprise au sol, espaces verts)

- Procédure de **Modification de droit commun**
- **Quelle concertation dans le cadre de la procédure ? Dans quel délai ?**

### OPERATEUR

#### > AUTORISATIONS D'URBANISME ET ENVIRONNEMENTALE

- > Permis d'aménager et PC avec cas par cas et/ou étude d'impact à confirmer au regard de la surface
- > Dossier de déclaration loi sur l'eau

#### > APPROFONDISSEMENT DE LA PROGRAMMATION

- > Prospects, confirmation des tailles de lots avec CCIV et Région Sud



## RELEVÉ DE DÉCISIONS / Réunion du 28 septembre

### ➤ Etaient Présents

- Mme le Maire des Arcs – Nathalie GONZALEZ
- M.
- M. Yohan ADELANTADO
- M. Stéphane BENHAMOU, porteur de projet
- Mme Céline PREGET, CITADIA, Assistant à maîtrise d'ouvrage
- M Christophe IZAR, Architecte (visioconférence)

Nécessaire évolution du PLU pour modification des destinations de la zone (industrie, services, artisanat, bureaux), et adaptation des règles d'implantation (hauteur, emprise au sol, espaces verts)

- Soit par **Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU**
- Soit par procédure de **Modification de droit commun** (si l'on ne touche pas au recul de la loi Barnier)