

Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

Publié le 15/05/2024

ID : 083-218300044-20240506-DEH2716H1-DE



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

Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

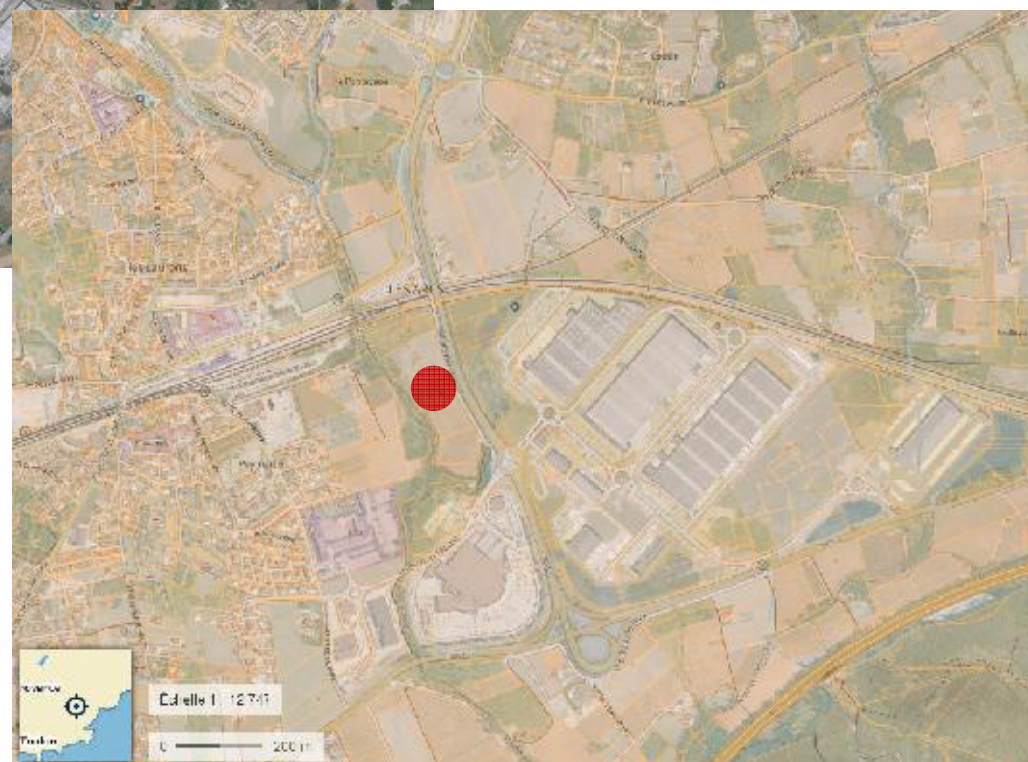
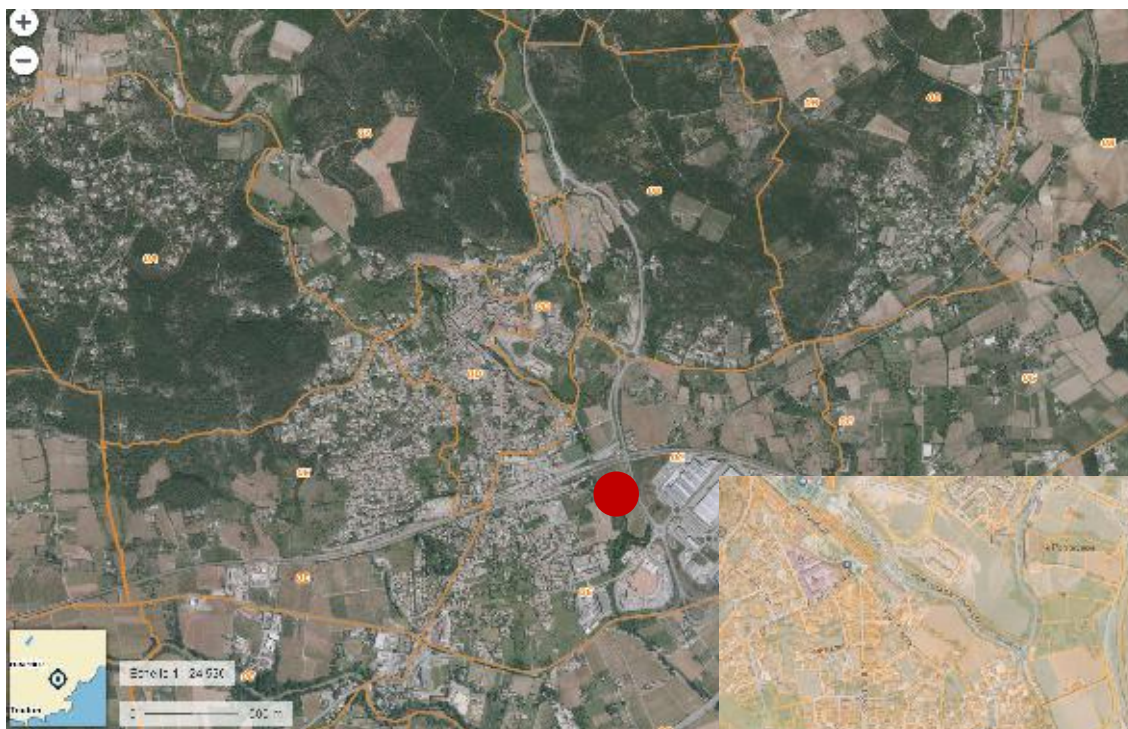
Publié le 15/05/2024

ID : 083-218300044-20240506-DEH2716H1-DE



1 / Le site

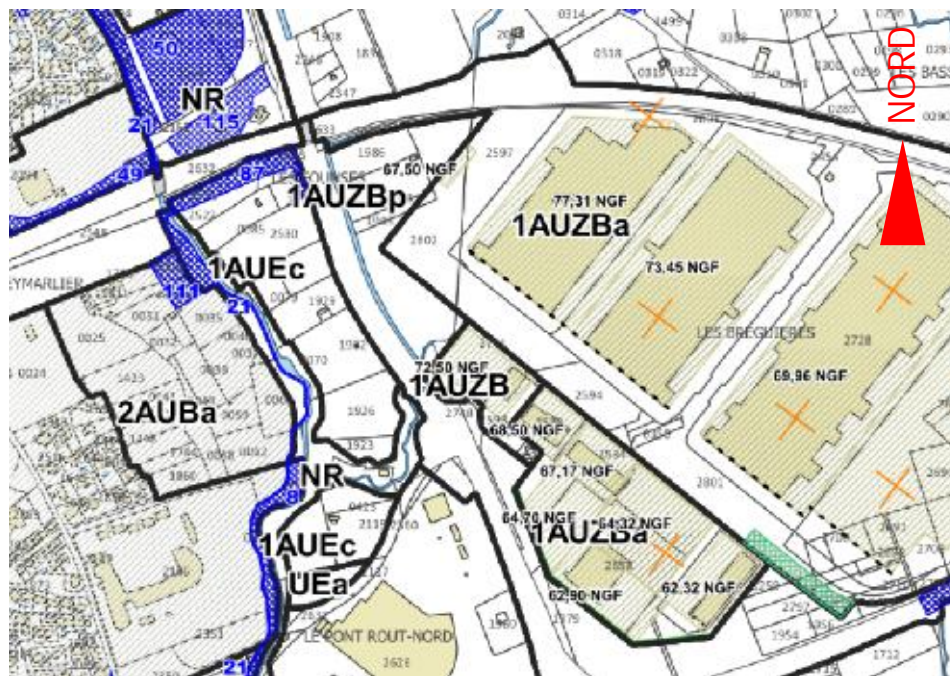
SITUATION



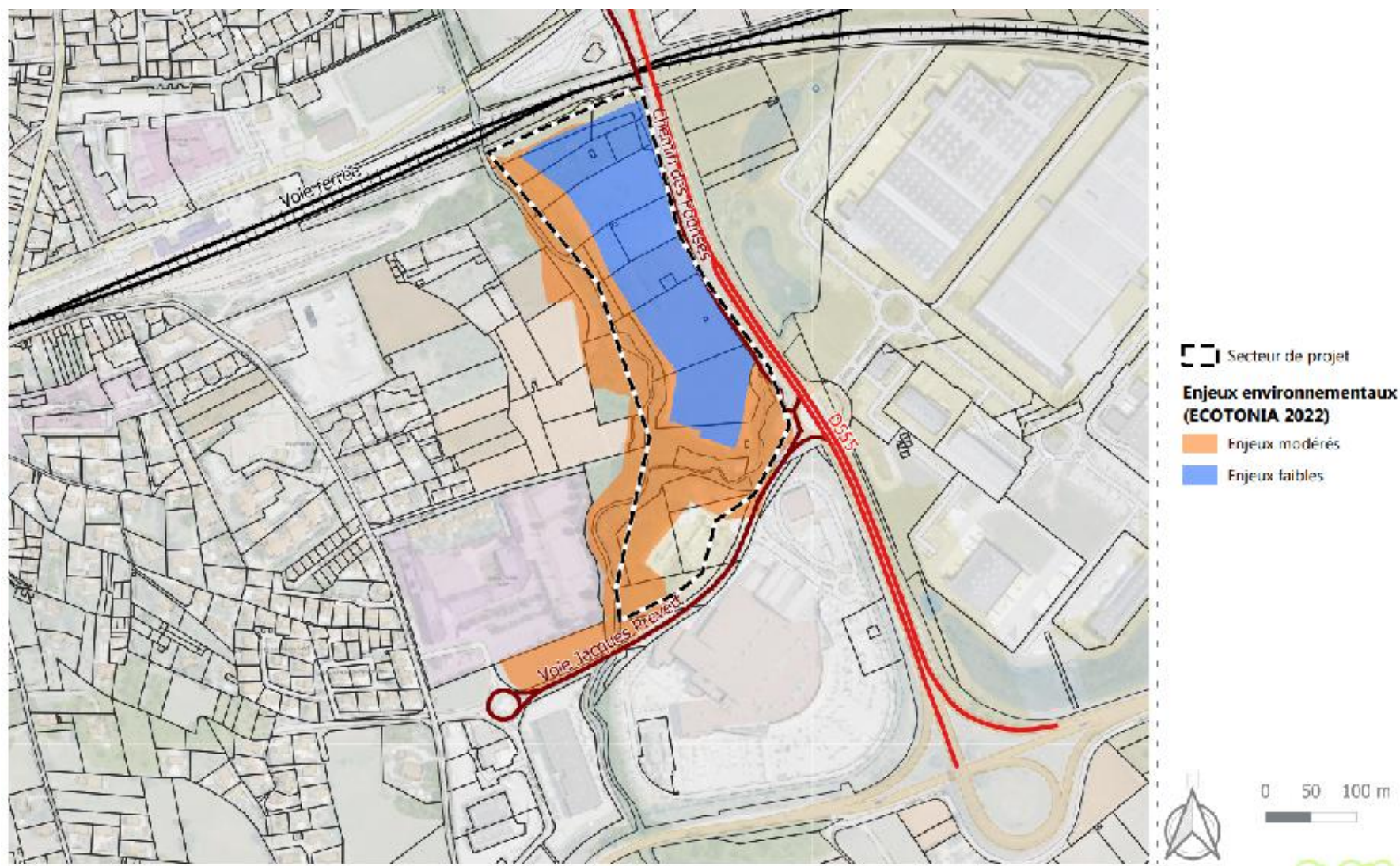
- ❑ Site de 8 ha
- ❑ A proximité immédiate de la zone commerciale, Parc des bréguières
- ❑ Accessibilité depuis l'A8 / future gare TGV des Arcs
- ❑ Un potentiel foncier pour le développement économique de la Dracénie

CONTEXTE REGLEMENTAIRE // PLU EN VIGUEUR

- ❑ Zone 1AUEc, zone alternative dédiée à recevoir des activités commerciales
- ❑ Retrait Loi Barnier - au moins 50 m de l'axe de la RD555, au moins 5 m à partir des limites des emprises des autres voiries
- ❑ 60% d'emprise au sol
- ❑ 12 m de hauteur néanmoins sur 80% de l'emprise la hauteur est limitée à 10 m
- ❑ 10% d'espaces verts de pleine terre
- ❑ Stationnement – 2 places pour 100m²SDP pour les entrepôts, 4 places pour 100 m² pour de surface de vente pour le commerce

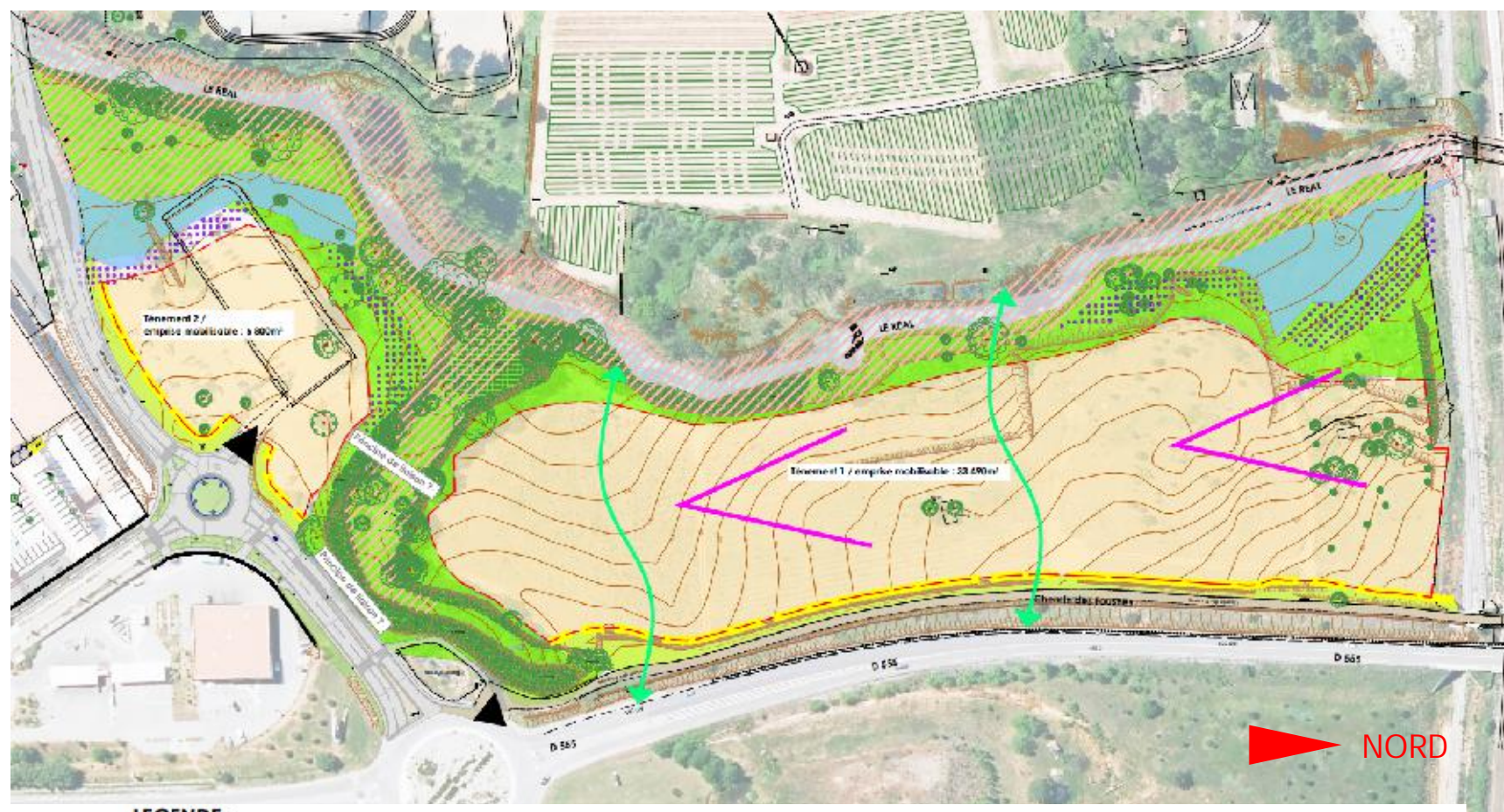


SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES



>> Evitement de tous les enjeux modérés

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



Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

Publié le 15/05/2024

ID : 083-218300044-20240506-DEH2716H1-DE



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

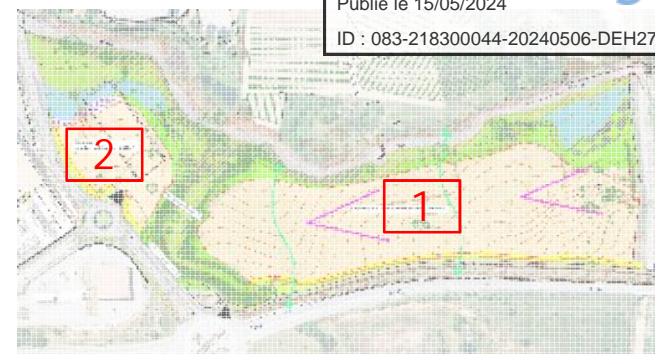
// Positionnement en complémentarité des espaces d'activités existants (zone commerciale et zone logistique) et du centre ville (commerces de proximité, services) tourné vers l'activité industrielle ou l'activité productive

// 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



Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

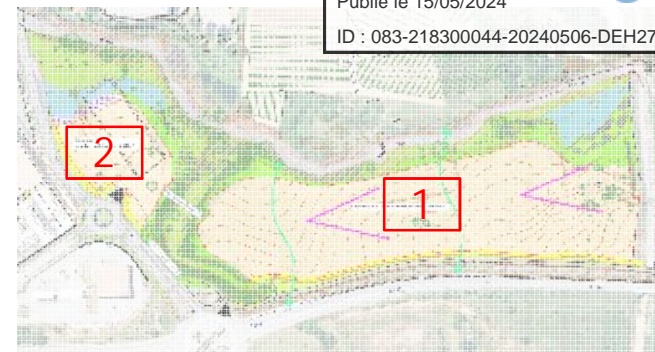
Publié le 15/05/2024

ID : 083-218300044-20240506-DEH2716H1-DE



AMBITION PROGRAMMATIQUE, adaptée au site

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



Envoyé en préfecture le 15/05/2024
Reçu en préfecture le 15/05/2024
Publié le 15/05/2024
ID : 083-218300044-20240506-DEH2716H1-DE

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 m² 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 m² SDP)

DEMARCHE RISING SUD

TYPE DE STRUCTURE	STRUCTURE	PRENOM	NOM	FONCTION	MAIL
Collectivité / EPCI et propriétaire foncier	Ville des Arcs-Sur-Argens	?	?	?	urbanisme@lesarcssurargens.fr
Collectivité / EPCI et propriétaire foncier	PACA Participations	Stéphane	BENHAMOU	Propriétaires privés	stephane.benhamou@pacapart.fr
Collectivité / EPCI et propriétaire foncier	Ville de Draguignan	?	?	?	
Collectivité / EPCI et propriétaire foncier	DPVA	Karine	FONTAINE	Directrice Aménagement Economie Habitat Cohésion	karine.fontaine@dracenie.com
Collectivité / EPCI et propriétaire foncier	DPVA	Yannick	GARCIA	Chargé de prospection et attractivité économique	yannick.garcia@dracenie.com
Collectivité / EPCI et propriétaire foncier	DPVA	?	?	Aménagement ?	
Clusters, structure d'animation et fédérations	FIBOIS	Guillaume	DEBRABANDE	Conseiller développement économique	g.debrabandere@fibois-paca.fr
Clusters, structure d'animation et fédérations	FIBOIS	Florent	BIGO	Directeur	f.bigo@fibois-paca.fr
Clusters, structure d'animation et fédérations	Capenergies	Eric	LAGRANGE	Délégué Territorial Alpes-Maritimes, Var & Monaco	eric.lagrange@capenergies.fr
Clusters, structure d'animation et fédérations	Capenergies	Sylvain	BREMOND	Directeur adjoint	sylvain.bremont@capenergies.fr
Clusters, structure d'animation et fédérations	CCI du Var	Joanin	MAILHAN	Chargé de mission Aménagement et Urbanisme	joanin.mailhan@var.cci.fr
Clusters, structure d'animation et fédérations	CCI du Var	Corinne	AVALLO	Responsable développement territorial Draguignan	
Clusters, structure d'animation et fédérations	CCI du Var	Patrick	REYGADES	Responsable du pôle ingénieurs commerciaux	patrick.reygades@var.cci.fr
Clusters, structure d'animation et fédérations	CMA Var	Coralie	FISSE	Chargée de développement économique	
Clusters, structure d'animation et fédérations	NOVACHIM	Patricia	GUIRAUDIE	Directrice	patricia.guiraudie@novachim.fr
Clusters, structure d'animation et fédérations	SAFE CLUSTER	André	SOULAGE	Directeur général	andre.soulage@safecluster.com
Clusters, structure d'animation et fédérations	SCS	Stéphanie	SCHOHN	Direction Entreprises & Animation	stephanie.schohn@pole-scs.org
Clusters, structure d'animation et fédérations	OPTITEC	Marc	RICCI	Directeur général	marc.ricci@pole-optitec.com
Autres	Banque des Territoires	David	DE ARAUJO	Directeur territorial Var	
Autres	Banque des Territoires			Responsable technique Var	
Entreprises et acteurs clés des filières	EALAT				
Entreprises et acteurs clés des filières	SYLVANIA				
Entreprises et acteurs clés des filières	PARC DE LA SAINTE BAUME	Frédéric	FAISSOLLE		
Entreprises et acteurs clés des filières	Régiments de Draguignan				
Entreprises et acteurs clés des filières	THALES ALENIA				
Entreprises et acteurs clés des filières	SUN ELEC				
Entreprises et acteurs clés des filières	GROUPE PIZZORNO				
Entreprises et acteurs clés des filières	EFISUN	Yvan	GUERRA		y.querre@efisun.fr
Entreprises et acteurs clés des filières	RENOVEA	Sylvain	GRIMAUD	Dirigeant	
Entreprises et acteurs clés des filières	PARFUMS HENRY JACQUES	Anne-Lise	CREMONA	Dirigeant	
Entreprises et acteurs clés des filières	SOMMEPP				
Entreprises et acteurs clés des filières	DCI DRAGUIGNAN				
Entreprises et acteurs clés des filières	LA BELLE FORGE				
Entreprises et acteurs clés des filières	NOVALTECH				
Entreprises et acteurs clés des filières	VIAL MENUISERIES				
Entreprises et acteurs clés des filières	DOMARTINI ENERGIE				
Entreprises et acteurs clés des filières	ASPV				

DEMARCHE RISING SUD

Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

Publié le 15/05/2024

ID : 083-218300044-20240506-DEH2716H1-DE



STRUCTURE	PRENOM	NOM	FONCTION	MAIL	TEL					
Les-Arcs-Sur-	Nathalie	GONZALES	Maire							
Les-Arcs-Sur-	Olivier	POMMERET	Aménagement du territoire, responsabilité sociétale et transition écologique							
Les-Arcs-Sur-	Christine	CHALOT-FOU	Urbanisme							
Draguignan	Richard	STRAMBIO	Maire							
DPVA			Président							
Draguignan	Christine	PREMOSELLI	Etat civil, affaires générales, foncier et réglementation, taxe locale de publicité, règlement local de publicité							
Draguignan	Sophie	DUFOUR	Economie, aménagement commercial du territoire, marchés publics et accords-cadres							

Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

Publié le 15/05/2024

ID : 083-218300044-20240506-DEH2716H1-DE



3 / Propositions d'aménagement

AMBITION URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE



PIERRE FABRE SITE DE SAULX-EN-SOLOGNE
CENTRE D'INNOVATION



TURBOMECA SITE DE CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE
SAFARI HELICOPTER ENGINES



PIERRE FABRE SITE DE SAULX-EN-SOLOGNE
DERMO-COSMETIQUE



TENESOL SITE DE TOULON
USINE DE PAINELUX SOLAIRES



AMBITION URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE



BATIMENT PARTAGE SITE DE BOURG
BUREAU D'ARCHITECTURE D'ENVIRONNEMENT



INRA SITE DE MONTPELLIER
PHASE CONCOURS



DATA CENTER SITE DE MONTPELLIER
PHASE CONCOURS



SMARTEX SITE DE MONTPELLIER
BATIMENT TESTA DE

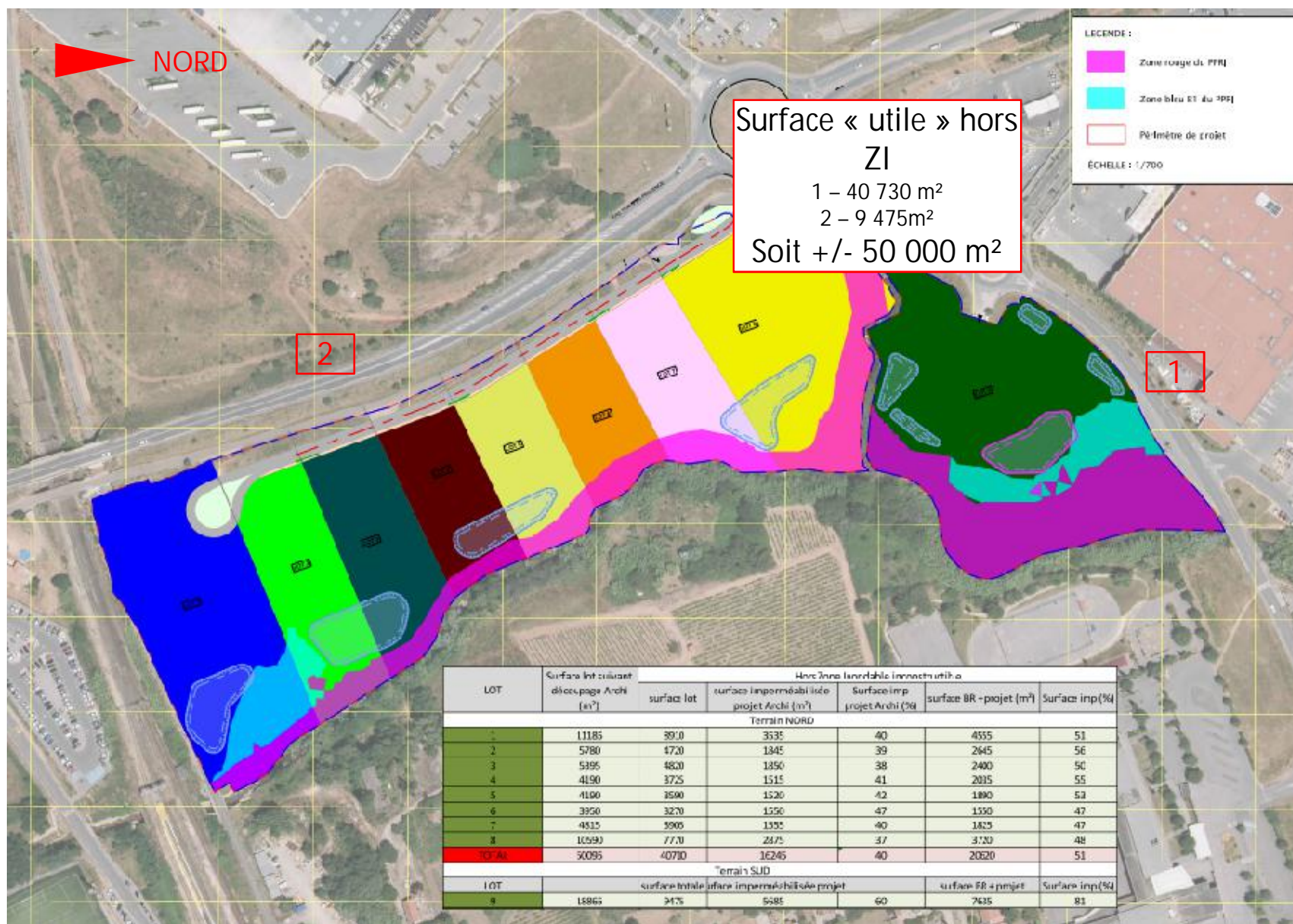


MONTRouGE SITE DE MONTRouGE
USINE EN COURSE D'AMENAGEMENT

PRINCIPES URBANISATIQUES ET D'INTEGRATION PAYSAGERE



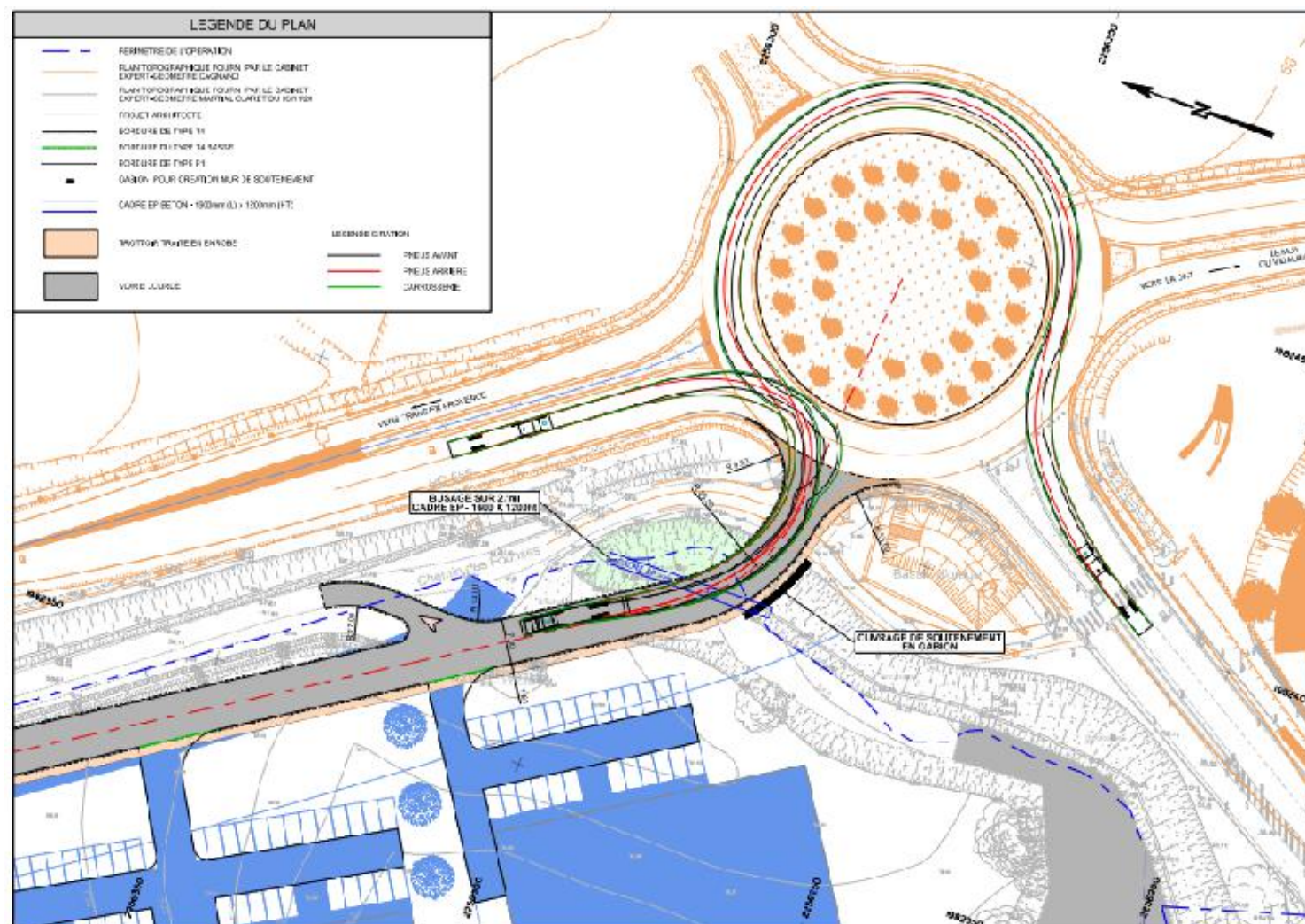
REPARTITION DES ESPACES CESSIBLES ET FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE



PRINCIPES DE DESSERTE ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (en attente confirmation programmation) ID : 083-218300044-20240506-DEH2



PRINCIPES D'ACCES SUR GIRATOIRE EXISTANT



Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

Publié le 15/05/2024

ID : 083-218300044-20240506-DEH2716H1-DE



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

Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

Publié le 15/05/2024

ID : 083-218300044-20240506-DEH2716H1-DE



// Citadia Conseil

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)