



MAIRIE DE LES-ARCS-SUR-ARGENS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal Du 14 décembre 2021

Délibération n° 21.06.119 - Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n°5 : justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUBb "Saint Roch II"

L'an deux mille vingt-et-un le quatorze décembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de LES ARCS Var, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, Salle du Conseil, sous la présidence de Mme Nathalie GONZALES, Maire.

Date de la convocation : mardi 07 décembre 2021

Présents : Nathalie GONZALES, Olivier POMMERET, Christine CHALOT-FOURNET, Christophe FAURE, Geneviève DIBO, Marie-pierre CHARLES, Stéphane HUDDLESTONE, Elisabeth SORET, Nathalie CHALOPIN, Philippe COTTE, Christophe MELET, Léo DOMERGUE, Laurent BONZI, Emilie GROSSI-WAGNER, Bouchra EDDADSI BARQANE, David ROLFI, Nicolas DATCHY, Nadia ZEGRE, Julien DURANDO

Absents : Floris GRANDVARLET, Cindy FORTERRE-ROL, Fabienne LEQUENNE, Christophe CHAVERNAS

Procurations : VIRQUIN Christelle a donné pouvoir à HUDDLESTONE Stéphane, CHEVALAZ Didier a donné pouvoir à POMMERET Olivier, LAMAT Frédéric a donné pouvoir à GROSSI-WAGNER Emilie, KESTEMONT Pierre a donné pouvoir à CHALOT-FOURNET Christine, DE GRENDDEL Sonia a donné pouvoir à FAURE Christophe, BONNAUD Sophie a donné pouvoir à SORET Elisabeth

Nombre de conseillers				
En exercice	Présents	Absents	Procurations	Votants
29	19	4	6	25

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 qui énonce que « lorsque le projet de modification [du PLU] porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil métropolitain justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » ;

Considérant l'éligibilité de la commune aux projet Petites villes de demain visant à déployer des actions permettant de renforcer l'attractivité de son centre-ville,

Considérant le périmètre de centralité déjà arrêté qui servira de base pour la délimitation du futur périmètre de l'ORT (opération de revitalisation du territoire) et dans lequel s'inscrit le projet,

Considérant la position stratégique du secteur « St Roch II » ainsi que la desserte existante en matière de voiries et réseaux ;

Considérant l'absence de capacités d'urbanisation en zones urbaines et à urbaniser ouvertes du PLU ;

Par la présente délibération, Madame le Maire demande au Conseil Municipal de prescrire l'ouverture à l'urbanisation du secteur de projet de Saint-Roch II (1,7 ha), qui constitue la dernière tranche d'espace à urbaniser en continuité du centre-ville de la commune des Arcs-sur-Argens, après urbanisation de la partie ouest du secteur de projet (Saint Roch I) en 2018. L'ouverture à l'urbanisation de ce nouveau secteur de projet permettra de créer une zone alliant une mixité de fonctions toutes destinées à renforcer l'attractivité et l'offre de services publics de la commune. Ce nouvel espace devrait donc permettre d'intégrer de nouveaux équipements structurants visant à renforcer les fonctions de centralité dans un nouveau quartier en cœur de ville.

Il est essentiel que la notion de mixité des fonctions soit intégrée en amont et dès la conception du projet d'aménagement d'ensemble afin de rétablir un équilibre entre le développement des activités commerciales et logistiques périphériques et le centre-ville.

Il est également nécessaire d'intégrer des services au plus près du centre et en continuité d'une zone en cours de développement essentiellement composée de logements afin de ne pas créer une zone uniquement résidentielle mais un réel espace de vie mixte, vivant, accueillant et qualitatif.

Ainsi, il est proposé aujourd'hui au conseil municipal de délibérer sur les objectifs justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUBb de Saint Roch II.

Il convient de souligner que la commune est considérée comme une ville d'appui par le PLH Dracénie Provence Verdon 2019-2024, elle doit ainsi, avec les autres villes d'appui et le cœur d'agglomération, répondre aux besoins en logement liés à la croissance démographique du territoire.

Le secteur « Saint Roch II » est idéalement situé, en continuité du centre-ville, à 5 minutes à pied de la Mairie des Arcs-sur Argens et des commerces. Cette proximité avec le centre-ville en fait de plus un secteur idéal pour l'implantation de nouveaux équipements, qui viendront dynamiser le centre-ville. Il est situé en continuité du secteur Saint Roch I récemment urbanisé (2018), et bénéficie ainsi des aménagements de voirie et des réseaux de ce secteur.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Saint-Roch II permettra ainsi de valoriser les réseaux et accès créés sur la première tranche du quartier, et permettra de terminer l'urbanisation de ce secteur. Par ailleurs, ce site a été identifié par un porteur de projet, qui a la maîtrise foncière du secteur de projet et peut être urbanisé rapidement pour répondre aux besoins de la commune en termes de logements, logements étudiants, logements saisonniers et d'équipements publics mais aussi d'équipements liés au commerce et/ou au tourisme.

Il est nécessaire de mentionner que la commune dispose actuellement de peu de secteurs urbanisables à court terme pour la réalisation de projets d'ensemble. En effet, les secteurs 1AU St Roch I et des Valettes ont été récemment urbanisés, avec des permis de construire déposés en 2018, pour la construction de 214 logements, ainsi que d'une résidence seniors de 83 logements.

Les deux autres secteurs sont situés en zone UBa, mais l'un (au sud de St Roch) est actuellement un espace cultivé, et n'est donc pas urbanisable à court terme, et l'autre secteur (au sud de la voie ferrée) est toujours en attente d'un projet d'aménagement.

Deux autres secteurs pourront faire l'objet d'aménagement à moyen terme : les secteurs des Laurons et des Guéringuiers. Ces deux secteurs ont été l'objet de modifications récentes dans le PLU (modifications 2 et 3 approuvées en octobre 2019), avec notamment un ajout de secteurs destinés à la mixité sociale. Ces secteurs sont en attente de projets d'aménagements, mais la propriété du foncier est morcelée, ce

qui complique leur urbanisation. Leur urbanisation est subordonnée à la réalisation d'équipements de voirie et réseaux en capacité suffisante.

Contrairement à ces deux secteurs, le foncier du secteur de Saint-Roch II est aujourd'hui totalement maîtrisé et viabilisé, ce qui permettra son aménagement rapide.

Madame le Maire propose au conseil municipal :

- d'approuver l'ouverture à l'urbanisation du secteur de projet de Saint-Roch II ; secteur dont la délimitation est matérialisée au sein du plan annexé à la présente délibération ;
- de l'autoriser et/ou l'adjoint délégué à réaliser toutes les formalités nécessaires en lien avec l'ouverture à l'urbanisation dudit secteur.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité des suffrages exprimés les conclusions de la présente délibération.

Le Maire,

A blue ink signature of Nathalie Gonzales, written over a circular official stamp of the Municipality of Saint-Roch II.

Nathalie GONZALES