



DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DES ARCS SUR  
ARGENS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de Projet emportant Mise en  
Compatibilité du PLU

*Concertation préalable*

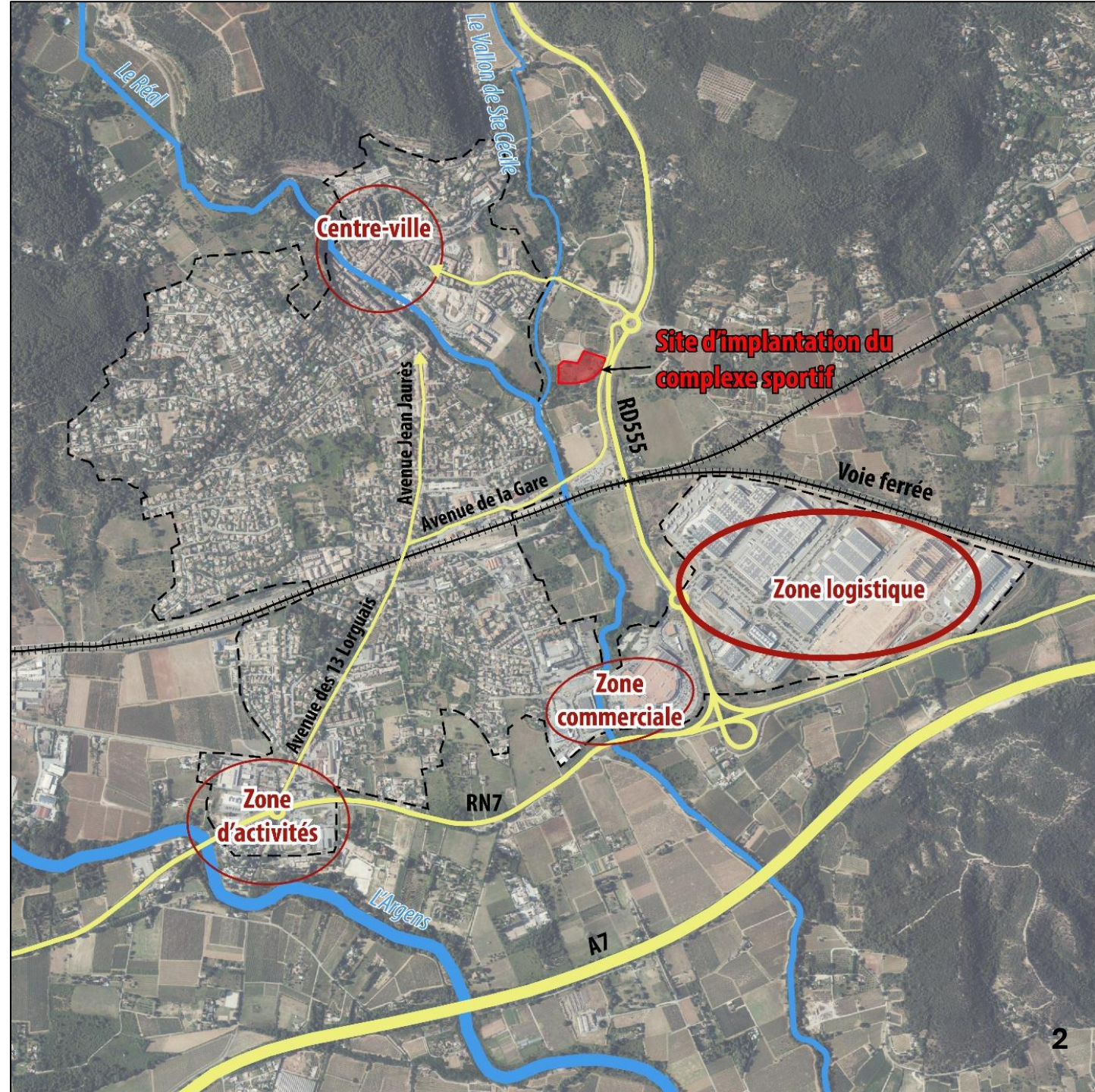
# 1. Objet

Par délibération du 21 février 2022, le Conseil Municipal a approuvé le lancement du **projet de complexe multifonctionnel à haute performance énergétique**, sur un terrain communal de 9 820 m<sup>2</sup> situé entre le quartier Saint-Roch et la RD555;

Le projet vise à créer 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 ainsi qu'un **espace culturel avec une salle polyvalente d'une capacité de 250 personnes**.

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.



## 2. Procédure

Par délibération 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 pour faire évoluer le PLU afin de permettre la réalisation du projet.

« **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)**

### Schéma de la procédure de DP MEC du PLU

Délibération du Conseil Municipal pour engager la procédure et définir des modalités de concertation préalable et les objectifs poursuivis (16/12/2024)

Concertation préalable

Délibération du Conseil Municipal pour tirer le bilan de la concertation

Saisine de l'Autorité Environnementale (3 mois)

Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Enquête Publique portant sur l'intérêt général du projet et la Mise en Compatibilité du PLU (2 mois)

Modifications éventuelles du dossier

Délibération du Conseil Municipal pour approuver la DP/MEC

### 3. Le PLU actuel

#### PADD

Le site de projet est concerné par les enjeux suivants :

- Conserver les vues vers le village ;
- Préserver et mettre en valeur le paysage rural.

Sur la carte générale du PADD, le site n'est pas référencé comme « pôle d'équipement à valoriser ».



### 3. Le PLU actuel

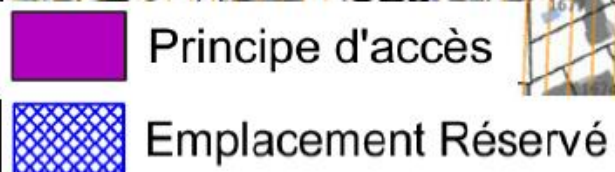
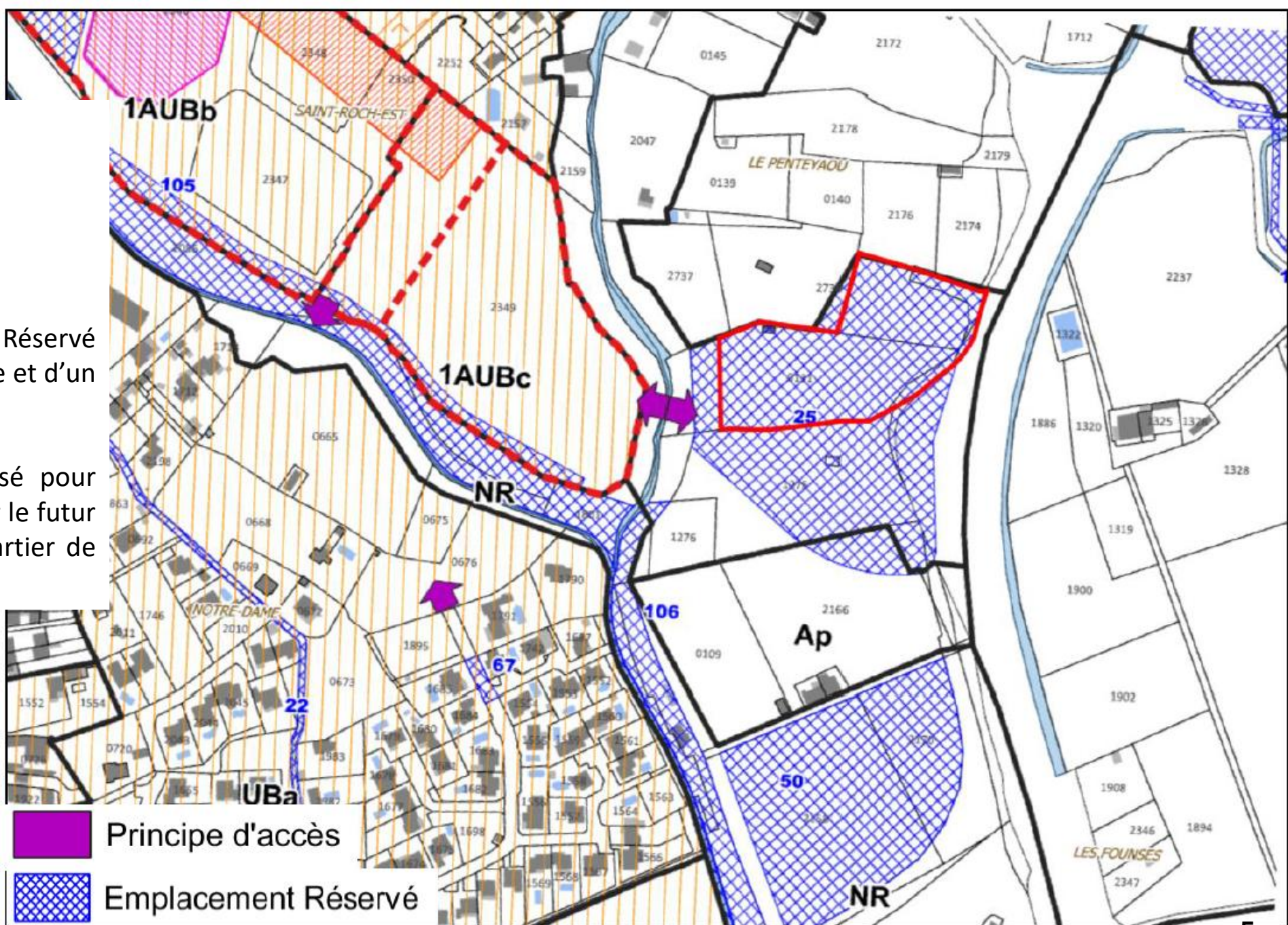
#### Règlement

Le site de projet est :

1/ Classé en zone naturelle N

2/ Concerné par un Emplacement Réservé n°25 pour la création d'un cimetière et d'un parc paysager (20 800 m<sup>2</sup>).

Un principe d'accès est matérialisé pour franchir le cours d'eau et connecter le futur équipement à la zone 1AUBc (Quartier de Saint-Roch Sud).

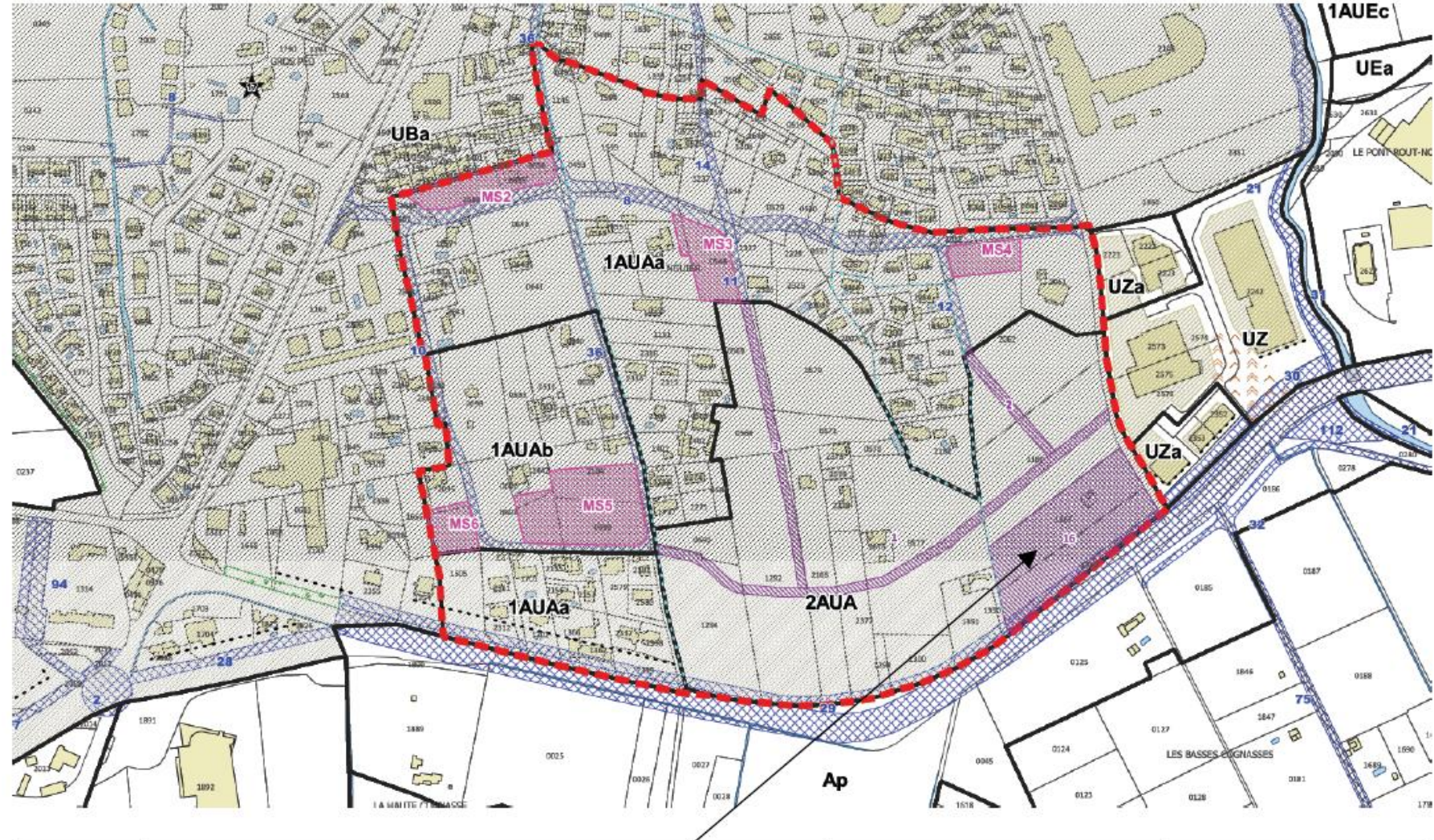


E	25	Création d'un cimetière et d'un parc paysagé	Commune	-	20 800
---	----	--	---------	---	--------

### 3. Le PLU actuel

#### Règlement

Par ailleurs, le PLU a instauré une servitude n°16 au Sud de la Commune, 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
----	--	---------	---------

## 4. Les évolutions apportées par la DP/MEC

### Modification du 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**) et d'inscrire un « pôle structurant et d'équipement à mettre en valeur » :

#### *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...)

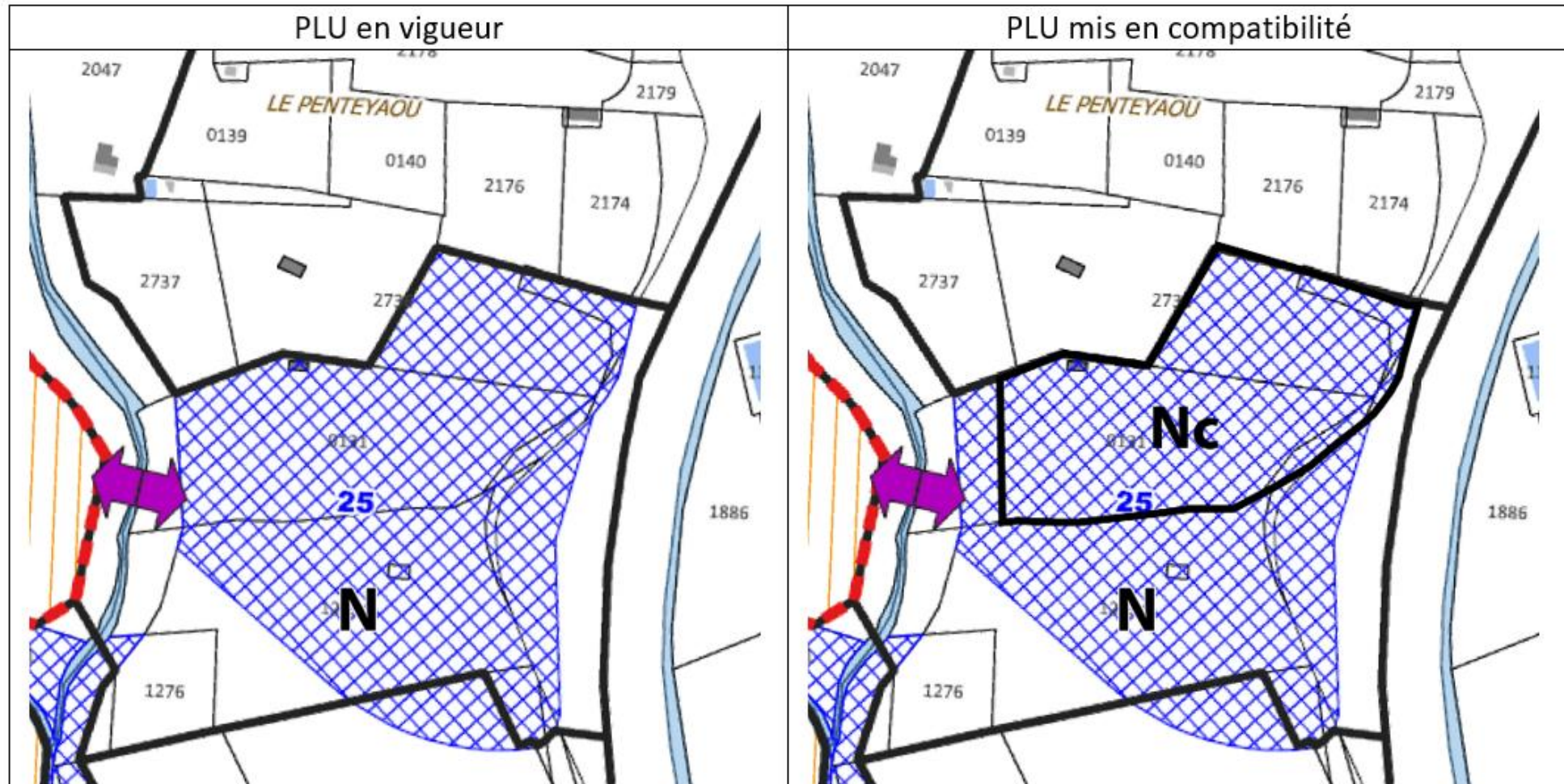


## 4. Les évolutions apportées par la DP/MEC

### Création d'un STECAL

Pour permettre la réalisation de ce projet, la présente DP/MEC vise à :

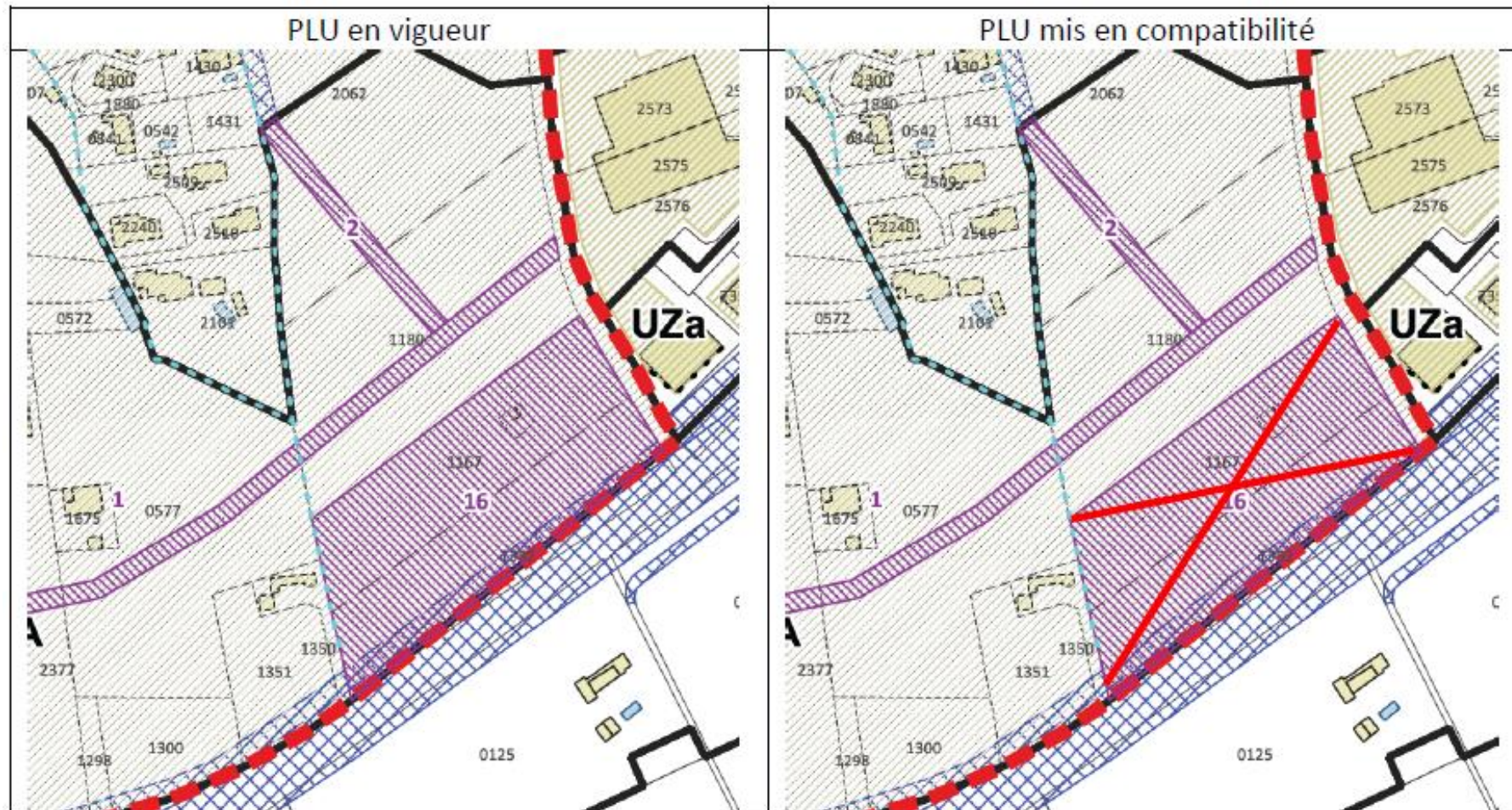
- Délimiter un STECAL Nc de 1 hectare conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme,
- Modifier l'intitulé de l'Emplacement Réservé n°25, correspondant au projet de complexe sportif et culturel.



## 4. Les évolutions apportées par la DP/MEC

### 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. 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.



## 4. Les évolutions apportées par la DP/MEC

### Reclassement de la zone 2AUC en zones naturelle et agricole

Héritée d'une zone NA du POS, cette zone 2AU a été instaurée au PLU de 2013. Elle est aujourd'hui « caduque » au regard :

1/ Du SCoT de la Dracénie Provence Verdon Agglomération approuvé le 20 février 2025, qui exclut cette zone des espaces urbains de référence.

2/ De la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui oblige de procéder à une révision générale du PLU pour l'ouverture d'une zone à urbaniser « qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » (L. 153-31 du CU).

Dans ce contexte, **pour compenser la consommation d'espaces naturels induite par le projet, la Commune souhaite reclasser cette zone en zones naturelle (N) au Nord, en lisière de la zone naturelle du PLU, et agricole paysagère (Ap) en continuité des vignes existantes.**

