



**MAIRIE DE
LES-ARCS-SUR-ARGENS**

**Extrait du registre des délibérations du conseil municipal
Du 16 décembre 2024**

**Délibération n° 24.07.81 - Approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) -
Quartier St Roch II**

L'an deux mille vingt-quatre le seize 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 10 décembre 2024

Présents :

Nathalie GONZALES, Olivier POMMERET, Christine CHALOT-FOURNET, Christophe FAURE, Frédéric LAMAT, Marie-pierre CHARLES, Stéphane HUDDLESTONE, Damien LOMBARD, Floris GRANDVARLET, Sophie BONNAUD, Philippe COTTE, Léo DOMERGUE, Laurent BONZI, Emilie GROSSI-WAGNER, Bouchra EDDADSI BARQANE, Fabienne LEQUENNE, Nicolas DATCHY, Christophe CHAVERNAS, Nadia ZEGRE, Julien DURANDO

Absents :

Francine DOLLA, Amélie BOURCET, Cindy FORTERRE-ROL, Pierre KESTEMONT

Procurations :

VIRQUIN Christelle a donné pouvoir à POMMERET Olivier, MELET Christophe a donné pouvoir à CHARLES Marie-pierre, ROLFI David a donné pouvoir à COTTE Philippe, DIBO Geneviève a donné pouvoir à DOMERGUE Léo, CHALOPIN Nathalie a donné pouvoir à GROSSI-WAGNER Emilie

Nombre de conseillers				
En exercice	Présents	Absents	Procurations	Votants
29	20	4	5	25

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°21.06.119, en date du 14 décembre 2021, prescrivant la procédure et les objectifs de l'ouverture à l'urbanisation ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°23.03.40, en date du 19 juin 2023, définissant les modalités de la concertation ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM-SPP-PAU-2024-06, en date du 3 mai 2024, portant autorisation de dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 24.04.47 en date du 24 juin 2024 arrêtant le bilan de la concertation ;

VU la notification du projet aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, à l'INAO et à la MRAe et leurs avis ;

VU l'arrêté du Maire n°14/2024 en date du 28 juin 2024 prescrivant l'enquête publique ;

VU l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 18 septembre 2024 annexé à la présente ;

CONSIDERANT l'avis favorable du commissaire enquêteur ;

CONSIDERANT les modifications mineures, ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, apportées au projet de modification n°5 du PLU suite aux observations formulées par les PPA et le commissaire enquêteur ;

CONSIDERANT que la modification n°5 du PLU est prête à être approuvée ;

Le PLU de la commune des Arcs-sur-Argens a été approuvé le 29 mai 2013. La procédure de modification n°5 du PLU, objet de la présente délibération, a été prescrite par délibération n°21.06.119, en date du 14 décembre 2021. Elle a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUBb de Saint-Roch II pour la création d'un projet mixte alliant équipements, activités et logements.

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure d'ouverture à l'urbanisation a pris la forme d'une modification : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

En effet, la zone 2AUBb de Saint-Roch II a été délimitée au PLU approuvé le 29 mai 2013, soit préalablement au 1er janvier 2018, et a moins de 9 ans à la date de prescription de la procédure le 14 décembre 2021.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, les motifs de cette ouverture à l'urbanisation, rappelés ci-dessous, ont été justifiés dans la délibération de prescription :

- renforcer l'attractivité et l'offre de services publics à proximité, mais également du centre-ville à travers un projet alliant une mixité de fonctions et intégrant de nouveaux équipements structurants, des activités ;
- répondre au besoin de logements lié à la croissance démographique du territoire, Les Arcs étant une ville d'appui identifiée au PLH Dracénie ;
- valoriser les réseaux et accès déjà réalisés dans la première tranche du projet.

Ainsi, le projet répond à ces besoins à travers une mixité fonctionnelle, alliant logements (maximum 72% de la SdP), et autres vocations (par exemple hôtel, hébergement touristique, activités de services, bureaux, équipements).

La commune n'étant pas située dans le périmètre d'un SCoT applicable, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Saint Roch II a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° DDTM-SPP-PAU-2024-06 du 3 mai 2024, portant autorisation de dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée, au titre des articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme.

La modification ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, elle a fait l'objet d'une concertation préalable conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, dont les modalités ont été définies par délibération n°23.03.40 en date du 19 juin 2023, conformément à l'article L.103-3 du

Code de l'urbanisme. Cette concertation préalable s'est déroulée conformément aux modalités de la concertation prescrites, et n'a fait l'objet d'aucune observation du public. Bilan de cette concertation préalable a été joint au dossier d'enquête publique, et a été arrêté par délibération n° 24.04.47 en date du 24 juin 2024, conformément à l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification n°5 a été transmis aux personnes publiques associées (PPA), à l'INAO et à l'autorité environnementale (MRAe) pour avis, conformément aux l'article L153-40, L104-6 et R104-23 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code rural et de la pêche maritime.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire n°14/2024 en date du 28 juin 2024, et s'est déroulée du 22 juillet au 23 août 2024. À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis à la commune un procès-verbal, en date du 25 août 2024, auquel la commune a répondu en date du 7 septembre 2024. Le commissaire enquêteur a remis un avis favorable à la modification dans son rapport en date du 18 septembre 2024. Il a été pris note des remarques formulées par celui-ci.

De manière à prendre en compte les observations de l'enquête publique, du commissaire enquêteur et les avis PPA, le dossier de modification a été modifié à la marge après enquête publique conformément aux modifications proposées par la commune suite au procès-verbal de synthèse. La liste des modifications effectuées est annexée à la présente délibération, ainsi que le dossier de modification n°5 modifié pour approbation.

En complément, Madame le Maire rappelle, bien que la mixité et la diversification des usages des parcelles concernées soient prévues et actées dans les orientations du projet, qu'afin de garantir une mise en œuvre rapide et équilibrée de ces aménagements, la collectivité exprime des orientations volontaires, qui visent à accompagner le déroulement des travaux et à favoriser une dynamique de développement des espaces concernés.

Orientations exprimées dans le cadre des négociations avec l'aménageur :

Ciblage des typologies spécifiques de logement social : l'aménageur devra prioritairement créer des résidences étudiantes et/ou pour actifs saisonniers et de résidences seniors éligibles à la qualification de logements locatifs sociaux (LLS). Ces logements seront créés en priorité.

Accélération de la mise en œuvre des espaces dédiés aux usages non résidentiels :

Bien que la mixité et la diversification des usages soient prévues, la collectivité insiste sur l'importance de ne pas différer la recherche active de porteurs de projets pour les espaces non résidentiels, et recommande que des actions de prospection soient entreprises sans délai, notamment pour :

- L'installation d'hébergements touristiques (hôtels, gîtes, etc.).
- Le développement d'activités de services, de bureaux ou d'équipements collectifs.
- Toute autre activité répondant aux objectifs de diversification et au dynamisme économique du territoire (parking silo, ...).

Association de la commune à la sélection des opérateurs et activités :

La commune émet le souhait d'être associée étroitement aux décisions concernant le choix des opérateurs et des activités implantées sur les parcelles concernées, afin de garantir leur adéquation avec les besoins identifiés et les objectifs de développement économique, social et environnemental du territoire.

Taille minimale pour les arbres à (re)planter :

Les arbres qui seront (re)plantés au sein de l'ensemble du projet devront avoir une circonférence d'au moins 16/18 cm.

Madame le Maire propose au conseil municipal :

- D'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification n°5 du PLU de la commune des Arcs-sur Argens portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUBb de Saint Roch II.
- Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, que la présente délibération fasse l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.
- D'inviter les parties prenantes, et en particulier l'aménageur, à :
 - Prioriser les actions de prospection et de recherche de porteurs de projets pour les espaces non résidentiels dans les meilleurs délais.
 - Associer la commune aux processus de sélection des opérateurs et des activités, en organisant des concertations régulières et en prenant en compte les objectifs définis par la collectivité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte par 24 voix Pour et 1 Abstention les conclusions de la présente délibération.

Le Maire,



Nathalie GONZALES