Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

Commune des Arcs-sur-Argens

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE
DU PARC LOGISTIQUE DES BREGUIÈRES



Dossier de réalisation modificatif

Modification n°2

***

Programme des Équipements Publics Projet de Programme Global des Constructions Modalités Prévisionnelles de Financement

Mai 2017

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

TABLE

I - PRÉAMBULE 3
I.1 – INTRODUCTION 3
I.2 – DÉCISIONS ET ACTES ANTÉRIEURS RELATIFS À LA Z.A.C. 4

II – LE PARTI D'AMÉNAGEMENT 5

III - LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA Z.A.C. 6

IV – TRADUCTION SUR LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES 8

V – ETAT DES REALISATIONS AU 01 MAI 2016 9

VI – LE PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE 10
VI.1 – LES ÉQUIPEMENT PUBLICS – TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE 10
VI.2 – LES ÉQUIPEMENT COLLECTIFS – TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE 10

VII – LE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTIONS 11

VIII –OPTIONS ECONOMIQUES ET FINANCIÈRES 12
VIII.1 – LE BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION 12
VIII.2 – L'ÉCHÉANCIER FINANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION 13

IX – ANNEXE - LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS 14

.

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

I - PRÉAMBULE

I.1 – INTRODUCTION

La Z.A.C. du « Parc Logistique des Bréguières », qui couvre un territoire de 81 hectares environ, a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise (C.A.D.) le 12 juillet 2005.

Les terrains concernés, particulièrement favorables à la fonction de plateforme intermodale, constituent un potentiel quasiment unique au sein du département varois, actuellement insuffisamment équipé au regard des besoins répertoriés en matière de logistique alors même que ce territoire constitue un axe de développement significatif de la région Provence Alpes Côte d'Azur.

Ainsi, le développement de la logistique, secteur générateur de richesses et d'emplois, constitue un enjeu fort du développement économique et territorial de la Dracénie.

Dans ce contexte, les objectifs assignés à l'opération par la Collectivité Publique sont multiples :

- Réaliser un espace d'activité de grande qualité qui doit permettre, à terme, la création (ou le transfert) de 700 à 1 000 emplois.
- La future Z.A.C. des Bréguières est destinée prioritairement à des fonctions de plateforme intermodale de traitement des marchandises. La combinaison « rail-route-autoroute » apparaît en effet comme un atout significatif, unique sur le département du Var.
- Quelle que soit la nature des activités implantées, aucun compromis ne sera accepté sur l'urbanisme et la qualité des constructions réalisées. La zone des Bréguières doit devenir un « espace témoin » de l'ambition de la Communauté d'Agglomération Dracénoise de réaliser des opérations respectueuses de ses paysages.
- Le Parc Logistique des Bréguières réunira des critères qualitatifs tels que l'accessibilité, la végétalisation, l'intégration dans le paysage, les services aux entreprises et un effort sur la densité des bâtiments. L'anticipation de la gestion et de l'animation future de la zone devra être garantie par une charte initiale contraignante. Enfin, il devra être imposé à toutes les entreprises implantées un ratio minimum d'emplois à l'hectare.

Pour assurer la mise en œuvre opérationnelle de ce Parc Logistique en garantissant l'atteinte de ces objectifs, le Conseil Communautaire a désigné le 29 juin 2006, après mise en concurrence conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, la société LODRAC comme aménageur de la Z.A.C. Le 22 août 2006, une concession d'aménagement du Parc Logistique des Bréguières a été conclue entre l'aménageur désigné et la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

Les modes d'occupation et d'utilisation des sols applicables sur le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. des Bréguières ont été adaptés par voie de modification n°3 du P.L.U. de la commune des Arcs-sur-Argens approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2007[1] afin d'inscrire dans le document d'urbanisme communal les orientations d'urbanisme retenues sur les terrains concernés.

[1] Puis rétablis par révision simplifiée du P.O.S., approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 août 2010, le Tribunal Administratif de Nice ayant annulé, par jugement rendu le 24/09/2009, la délibération du Conseil Municipal en date du 27/01/2006 approuvant le P.L.U., rendant ainsi caduque la modification n°3 du 19/12/2007.

Après que l'ensemble des études techniques ait été effectué, un dossier de réalisation de l'opération a été élaboré. Ce dossier a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2007.

Cependant, certains aléas opérationnels ainsi que l'évolution de la demande en ce qui concerne la nature et l'organisation fonctionnelle des constructions à usage d'activités logistiques, ont révélé que le processus technique et commercial - déjà très largement engagé - ne pouvait se poursuivre de façon performante dans le cadre règlementaire initial.

D'autre part, les demandes exprimées par les entreprises souhaitant s'implanter sur le Parc d'activités des Bréguières, ainsi que les études approfondies menées sur chacun des bâtiments restant à réaliser, ont montré qu'une évolution des Surfaces Hors Œuvre Nettes autorisées devenait nécessaire de manière à optimiser la constructibilité globale du projet et de mieux répondre aux attentes.

Ainsi, ces constats ont conduit la Communauté d'Agglomération Dracénoise à solliciter la commune des Arcs-sur-Argens afin que soient introduits des ajustements au cadre règlementaire qui détermine les modalités d'occupation et d'utilisation du sol sur le territoire de la Z.A.C. telles qu'elles avaient été définies lors de la modification n°3 du P.L.U. de décembre 2007 :

- modification du P.O.S approuvé par délibération du conseil municipal de la commune le 4 novembre 2011, qui a donné lieu à une modification du dossier de réalisation (n°1) approuvée par le Conseil Communautaire de la C.A.D. le 15 décembre 2011;
- modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Commune le 20 juin 2014.

Aujourd'hui, une modification du Dossier de Réalisation et du Programme des équipements publics est nécessaire afin de modifier le statut d'équipements publics des espaces paysagers et de rétention pluviale périphériques dont la gestion incombait à la Communauté d'Agglomération Dracénoise, à celui d'équipements collectifs.

Ces espaces paysagers faisaient l'objet d'un emplacement réservé au PLU en vigueur (ER n°86) au bénéfice de la CAD a des fins d'espaces verts et bassins de rétention d'eaux pluviales.

Le changement de statut de ces infrastructures a induit la suppression de l'ER n°86. Cette suppression a nécessité une modification simplifiée (n°4) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Arcs sur Argens, approuvé par son conseil municipal du 14 décembre 2016. Elle a eu pour objet la suppression de l'emplacement réservé n°86 ainsi que le changement de la vocation des espaces concernés.

Conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, ce dossier comporte :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Cependant, la modification du dossier de réalisation opérée aujourd'hui est mineure, aussi sont modifiés dans le rapport de présentation uniquement les éléments se rapportant aux espaces verts et bassins, faisant l'objet initialement de l'emplacement réservé n°86 au PLU de la commune de Les Arcs sur Argens (maintenant supprimé dans le PLU en vigueur).

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

I.2 – DÉCISIONS ET ACTES ANTÉRIEURS RELATIFS À LA Z.A.C.

- Délibération du Conseil Communautaire n°2003-113, en date du 23 décembre 2003, approuvant le transfert du droit de préemption urbain au profit de la Communauté d'Agglomération.
- Délibération du Conseil Communautaire n°2004-22, en date du 8 avril 2004, approuvant le principe de l'acquisition amiable des terrains nécessaires à l'aménagement du pôle des Bréguières.
- Délibération du Conseil Communautaire n°2004-68 du 17 juin 2004, approuvant :
  - les objectifs poursuivis par la CAD dans le cadre du projet d'aménagement du secteur des Bréguières aux Arcs-sur-Argens,
  - le lancement de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagent Concerté sur le secteur des Bréguières,
  - les modalités de la concertation préalable.
- Délibération du Conseil Communautaire n°2004-133 du 16 décembre 2004, décidant :
  - d'autoriser Monsieur le Président à adresser à Monsieur le Préfet les dossiers prévus aux articles R 11-3. II et R 11-19 du Code de l'Expropriation ;
  - d'autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de Monsieur le Préfet la prise des arrêtés de mise à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique valant enquête parcellaire des dits dossiers ;
  - de dire qu'il sera pourvu au paiement du prix de ces acquisitions au moyen des articles 2111-0200.
- 7 juillet 2004 : Première réunion de concertation relative à l'aménagement de la zone des Bréguières aux Arcs-sur-Argens.
- Du 30 mai au 6 juillet 2005 : Exposition publique en mairie des Arcs-sur-Argens et au siège de la Communauté d'Agglomération rendant compte de l'avancement des études préalables avec mise à disposition d'un registre sur lequel les visiteurs peuvent consigner leurs observations et suggestions (cette mise à disposition est également faite sur le site internet de la C.A.D.).
- 6 juillet 2005 : Deuxième réunion publique clôturant la concertation relative à l'aménagement de la zone des Bréguières.
- Délibération du Conseil Communautaire n°2005-076 du 12 juillet 2005, tirant le bilan de la concertation du public et créant la Z.A.C. du Parc Logistique des Bréguières.
- Arrêté préfectoral du 29 juillet 2005, déclarant d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires à l'aménagement du Parc Logistique des Bréguières.
- Délibération du Conseil Communautaire n°2006-003 du 25 février 2006, désignant la société LODRAC comme aménageur de la Z.A.C. du Parc Logistique des Bréguières et autorisant le Président de la C.A.D. à signer le traité de concession.
- 22 août 2006 : Signature du traité de concession de la Z.A.C. (complété depuis par les avenants n°1 du 7 février 2008, n°2 du 8 janvier 2009, n°3 du 7 mai 2009 et n°4 du 12 juin 2015).
- Délibération du Conseil Municipal de la Commune des Arcs-sur-Argens du 19 décembre 2007, approuvant la modification n°3 du P.L.U. définissant les modes d'occupation et d'utilisation des sols applicables sur le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. des Bréguières.
- Délibération du Conseil Communautaire n°2007-94 du 20 décembre 2007, approuvant la modification n°3 du P.L.U. définissant les modes d'occupation et d'utilisation des sols applicables sur le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. des Bréguières.
- Délibération du Conseil Communautaire n°2007-96 du 20 décembre 2007, décidant d'approuver le dossier de réalisation de la Z.A.C. du Parc Logistique des Bréguières et d'approuver le programme des équipements publics, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement de la Z.A.C.
- Délibération du Conseil Communautaire n°2008-041 du 6 mai 2008, décidant d'approuver :
  - le projet d'embranchement ferré du pôle logistique des Bréguières, aux Arcs pour un coût estimé à 6,5 M€ HT,
  - d'approuver le plan de financement prévisionnel
  - d'autoriser Monsieur le Président à solliciter les subventions, notamment de l'Etat, du Conseil Régional, du Conseil Général et de tout autre partenaire susceptible de financer cette opération.
- Délibération du Conseil Communautaire n°2008-070 du 25 juin 2008, décidant d'autoriser la vente à l'aménageur de terrains d'une superficie 641 732 m² constitutifs de l'essentiel de l'assiette de la Z.A.C. des Bréguières dont la C.A.D. s'est rendue propriétaire.
- 24 juin 2009 : Acquisition des terrains susmentionnés par la société LODRAC, aménageur de la Z.A.C.
- 24 septembre 2009 : Décision du Tribunal Administratif de Nice d'annuler la délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2006 approuvant le P.L.U. des Arcs-sur-Argens, le document d'urbanisme applicable sur l'ensemble du territoire communal étant désormais le Plan d'Occupation des Sols antérieur, qui avait été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 octobre 1989.
- 26 septembre 2009 : création de l'Association Syndicale Libre (ASL) du Parc Logistique des Bréguières.
- Délibération du Conseil Communautaire n°2009-134 du 17 décembre 2009, demandant à la commune des Arcs-sur-Argens de prescrire la révision simplifiée du P.O.S. redevenu en vigueur afin de rétablir les dispositions d'urbanisme sur le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. du Parc Logistique des Bréguières.
- 20 juillet 2010 : remise en gestion à l'ASL du Parc des Bréguières des premiers équipements collectifs (local sprinkler n°1).
- Délibération du Conseil Municipal de la Commune des Arcs-sur-Argens du 2 août 2010, décidant d'approuver la procédure de révision simplifiée du P.O.S. portant sur le territoire opérationnel de la Z.A.C. des Bréguières et sur l'emplacement réservé pour réaliser une liaison ferrée entre cette opération et l'ancienne gare de triage des Arcs.
- Délibération du Conseil Communautaire du 22/09/2011 donnant un avis favorable à la modification n°4 du P.O.S. ayant pour objet de rendre ce dernier compatible avec les évolutions du projet d'aménagement et de construction de la Z.A.C. des Bréguières, en application des dispositions de l'article L.123-15 du Code de l'urbanisme.
- Délibération du Conseil Municipal de la Commune des Arcs-sur-Argens du 4 novembre 2011, décidant d'approuver la modification n°4 du P.O.S. ayant pour objet de rendre ce dernier compatible avec les évolutions du projet d'aménagement et de construction de la Z.A.C. des Bréguières.
- Délibération du Conseil Communautaire du 15/12/2011 pour approbation de la modification n°1 du dossier de réalisation (pour la mise en cohérence avec la modification n°4 du P.O.S.)
- Délibération du Conseil Municipal de la Commune des Arcs-sur-Argens du 20 juin 2014, décidant d'approuver la modification simplifiée du PLU n°1 du P.L.U. ayant pour objet de rendre ce dernier compatible avec les évolutions du projet d'aménagement et de construction de la Z.A.C. des Bréguières (Modification d'implantation des bâtiments).
- Délibération du Conseil Communautaire du 30 juin 2016 émettant un avis favorable sur le projet de modifications simplifiée du PLU n°4 de la commune des Arcs-sur-Argens.
- Délibération du Conseil Municipal de la Commune des Arcs-sur-Argens du 14 décembre 2016, décidant d'approuver la modification simplifiée du PLU n°4 du P.L.U. ayant pour objet de rendre ce dernier compatible avec les évolutions du projet d'aménagement et de construction de la Z.A.C. des Bréguières. (Modification du statut des espaces verts périphériques et bassins de rétention)

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

II - LE PARTI D'AMENAGEMENT

L'évolution du parti d'aménagement, traduit réglementairement par la modification simplifiée n°4 du P.L.U. approuvée le 14 décembre 2016, n'a pas pour objet de bouleverser les orientations d'aménagement antérieures, ni d'apporter des changements significatifs aux modalités d'occupation et d'utilisation du sol . Il s'agit uniquement d'une modification du statut des espaces verts et bassins de rétention d'eaux pluviales qui passent du statut d'espaces publics à celui espaces collectifs.

RAPPEL DES « FONDAMENTAUX » DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

Comme évoqué ci-avant, la modification apportée ne remet pas en cause les principes fondamentaux du parti d'aménagement d'origine, dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après :

L'unique accès au Parc s'effectue depuis la R.D.555, au droit du carrefour existant desservant la zone de Pont-Rout (collège et activités), qui est réaménagé sous la forme d'un nouveau carrefour giratoire paysager annonçant l'entrée du Parc Logistique.

L'entrée du Parc Logistique est clairement marquée par deux corps de bâti, qui abritent un « pôle de vie ». Bien localisée, cette « porte » de l'opération est librement accessible par tous depuis le carrefour sur la RD 555 et un parking, implanté dans la zone hors contrôle du Parc, est réservé aux usagers des services offerts par le pôle.

La composition interne du Parc est structurée à partir d'un axe central d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est, traité sous la forme d'un très large « mail ». Perpendiculaire à ce mail principal, qui assure la distribution générale des flux, un axe secondaire largement dimensionné et une antenne complémentaire desservent la partie Nord-Est du site, tandis qu'une voie, également raccordée au mail, assure la desserte de la partie Sud-Ouest.

Les embranchements ferroviaires sont disposés en alternance avec les antennes de desserte et selon la même orientation. S'interrompant au droit du mail, ils assurent la desserte de la partie Nord-Est du site. Il est prévu que leur connexion à la ligne principale Paris/Vintimille s'effectue à partir de la gare des Arcs. Cette disposition nécessite la réalisation d'une liaison ferrée entre la zone de triage de la gare, actuellement désaffectée, et le site des Bréguières.

Pour répondre aux besoins en stationnement répertoriés, des aires de parking en surface sont aménagées pour les véhicules légers, le long du mail principal. Le projet prévoit également la réalisation, dans la partie Nord-Est du site, d'une aire de stationnement poids lourds pour les véhicules en attente. Située à proximité à l'extrémité Nord du Mail principal, cette aire, qui comporte des locaux de services pour les chauffeurs, n'engendrera donc pas d'interférence avec la circulation générale à l'intérieur du Parc

Les constructions s'inscrivent dans les directions imprimées par le « mail principal » et les axes de desserte (fer et route). Elles sont majoritairement constituées, dans la partie Nord-Est, de grands volumes « embranchables » fer. Complémentairement, des « petits volumes » prennent place au Sud-Ouest du mail.

La disposition biaise des implantations par rapport à la R.D.N7 et à la R.D. 555 engendre des perceptions dynamiques des volumes, évitant tout risque de monotonie et tout effet de « corridor ». Cette organisation des implantations, qui permet de réserver de larges plages végétalisées de profondeur variable en accompagnement des voies périphériques, favorise une composition paysagère riche et équilibrée qui valorise les abords de la partie active du Parc et permet également l'apport d'une réponse adaptée aux contraintes hydrauliques.

La rationalisation de la composition interne de la zone génère une constructibilité significative et une gestion économe de l'espace, tout en maintenant une densité relativement faible sur l'ensemble du Parc.

Les principes de composition urbaine et paysagère du futur parc logistique atténuent fortement les aspects fonctionnels de l'ensemble et garantissent une parfaite intégration paysagère du projet ainsi que le respect de l'environnement. Ainsi, le parti d'aménagement retenu répond aux différents objectifs, notamment qualitatifs et environnementaux, fixés par la C.A.D. et par la Commune des Arcs-sur-Argens.

VUE DU MAIL CENTRAL DU PARC DES BRÉGUIÈRES- IMAGE PROJET



PIGNON D'UN « GRAND VOLUME » EN ALIGNEMENT SUR LE MAIL - IMAGE PROJET



Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

III - LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA Z.A.C.

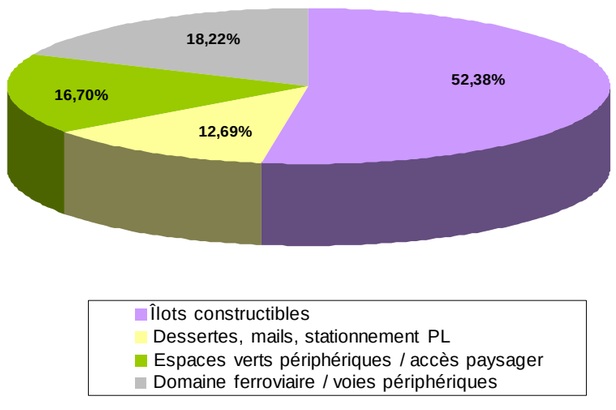
Le changement de statut des espaces verts périphériques/bassins n'a aucune conséquence sur le parti d'aménagement et la répartition de l'assiette foncière tels que approuvés en 2011 :

SCHÉMA DE STRUCTURE APPROUVE EN 2011



MAINTIEN DE LA RÉPARTITION DE L'ASSIETTE FONCIÈRE

Affectations	Détaill		Par catégorie	
	Assiettes	Répartition	Assiettes	Répartition
Ilots grande logistique	361 120 m²	44,38	426 250 m²	52,38%
Ilots petites activités	53 680 m²	6,60		
Pôle de vie	11 450 m²	1,41		
Stationnement en attente PL	14 130 m²	1,74	101 800 m²	12,50%
Mails principal et secondaire	53 400 m²	6,56		
Desserte fer et piste d'entretien	18 800 m²	2,31		
Eléments de desserte interne (-1500m²)	15 470 m²	2,09 %		
Espaces verts périphériques	130 180 m²	16,00	135 930 m²	16,70%
Accès paysagers	5 750 m²	0,71		
Domaine ferroviaire	50 350 m²	6,19	148 280 m²	18,22%
Voies périphériques	97 930 m²	12,03		
TOTAL	**813 760 m²**	**100 %**	**813 760 m²**	**100%**

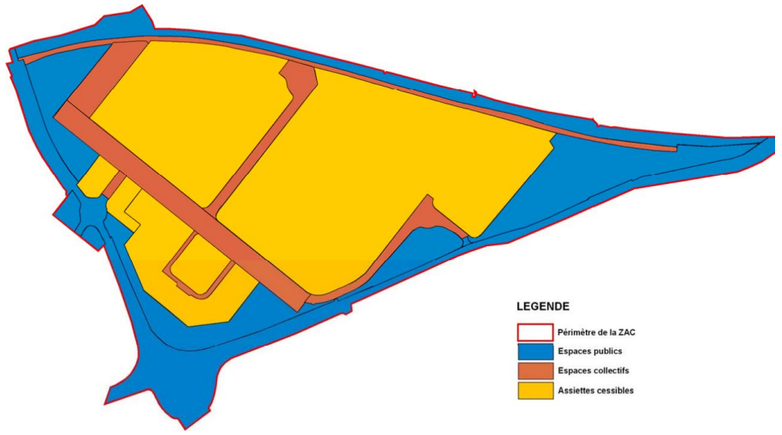


[3] - *Ces emprises ont été intégrées dans la délimitation du périmètre de la Z.A.C. afin de faciliter la « lecture » du projet d'ensemble, assurer une bonne coordination des travaux à réaliser ponctuellement sur ces espaces et mettre en cohérence le territoire de la Z.A.C. avec les éléments financiers du projet.*

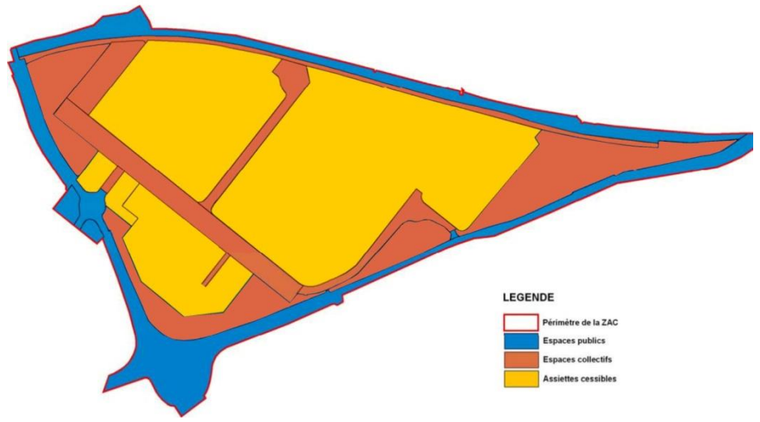
Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

III - LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA Z.A.C.

DÉLIMITATION DES ESPACES PUBLICS, COLLECTIFS ET DES ASSIETTES CESSIBLES DE LA ZONE EN 2011



DÉLIMITATION DES ESPACES PUBLICS, COLLECTIFS ET DES ASSIETTES CESSIBLES DE LA ZONE EN 2017



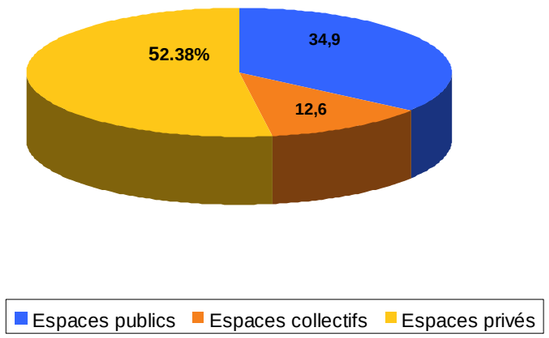
Les emprises des équipements destinés à être incorporés au domaine public, situés en bordure du site opérationnel (domaine ferroviaire, voies périphériques, carrefour d'accès depuis la R.D.555, accès de sécurité depuis la R.D.N7, espaces verts « périphériques ») représentent 34,9% de la superficie totale de l'opération depuis la dernière modification approuvé en 2011.
Le transfert des espaces verts périphériques des espaces publics vers les espaces collectifs induit une diminution de 16% (- 130 180 m²). Ce qui porte leur emprise finale après ce transfert à 18,9% (154 030 m²).

A l'inverse, les emprises des équipements collectifs voués à rester de statut privé (desserte interne route et fer de l'opération, parking poids lourds) représenteraient, quant à elles 233 480 m² (+130 180 m²), soit 28,7% de la surface globale contre 12,7 % dans la situation antérieure.

Ainsi, l'emprise totale des équipements publics et collectifs reste inchangée et représentera toujours 47,6% du territoire opérationnel.

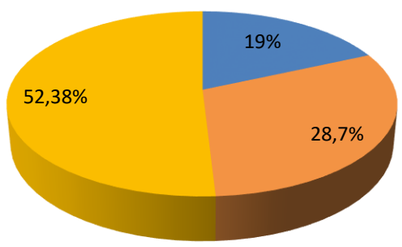
RÉPARTITION DE L'ASSIETTE FONCIÈRE 2011

Affectations	Assiettes	Répartition
Espaces publics	284 210 m²	34,93%
Espaces collectifs	103 300 m²	12,69%
Espaces privés	426 250 m²	52,38%
TOTAL	**813 760 m²**	**100%**



RÉPARTITION DE L'ASSIETTE FONCIÈRE 2017

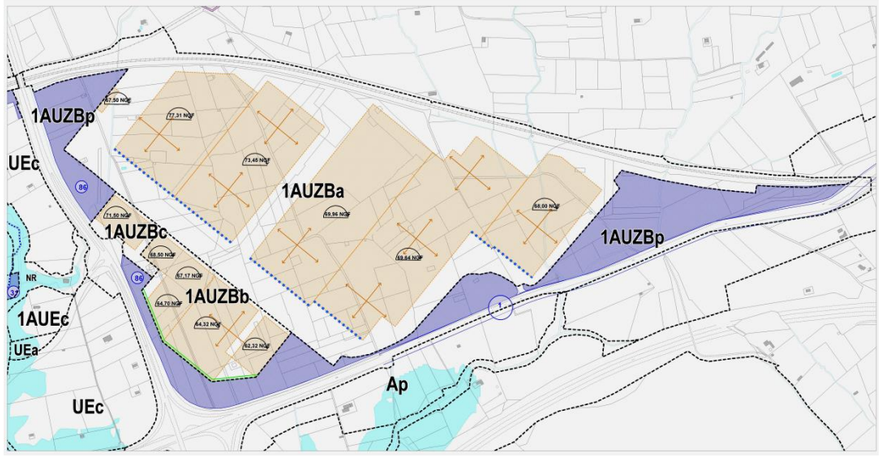
Affectations	Assiettes	Répartition
Espaces publics	154 030 m²	18,9 %
Espaces collectifs	233 480 m²	28,7%
Espaces privés	426 250 m²	52,38%
TOTAL	**813 760 m²**	**100%**

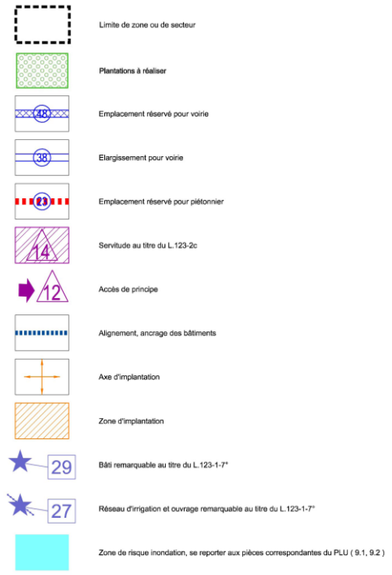


Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

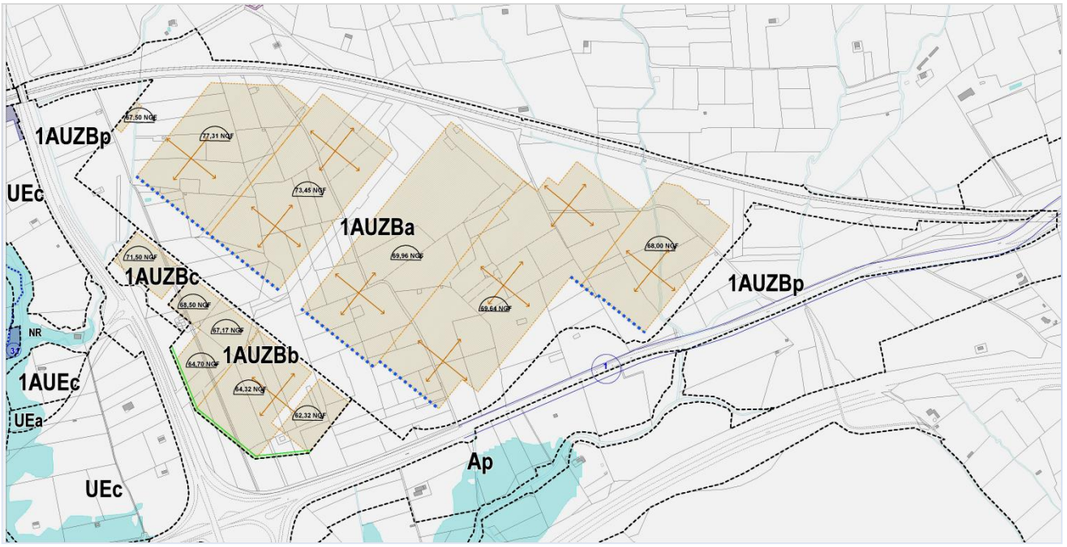
IV - TRADUCTION SUR LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

PARTI D'AMÉNAGEMENT TRADUIT PAR LE P.L.U. APPROUVE LE 20 juin 2014





PARTI D'AMÉNAGEMENT TRADUIT PAR LE P.L.U. MODIFIÉ DU 14 décembre 2016 (modification simplifiée n°4)



TRADUCTION SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le changement du statut des espaces verts périphériques et les bassins de rétention d'eaux pluviales attenants, de la ZAC, a induit des modifications mineures du PLU de la commune des Arcs sur Argens :

- suppression de l'emplacement réservé n°86 grevant les espaces concernés par le changement de statut, ER au profit de la CAD ayant pour vocation l'aménagement d'espaces verts et de bassins écrêteurs en bordure de la RD555 et de la RDN7 ;
- modification de la vocation du zonage des espaces verts et bassins écreteurs concernés par le changement de statut.

En effet, le changement de statut des espaces verts et bassins, de « Publics » à « Collectifs privés de la ZAC » induit une modification de la vocation de la zone AUZBp.

Le nouveau statut « privé » des espaces verts et bassins, emporte un transfert de la charge de leur gestion de la Communauté d'agglomération Dracénoise (CAD) à l'association Syndicale Libre (ASL) de la ZAC.

Ce qui ne nécessite plus le maintient de l'emplacement réservé n° 86 qui permettait à la CAD (collectivité publique) de se saisir de la propriété des espaces concernés afin d'en assurer la gestion.

Ainsi, il a été nécessaire de procéder, en plus de la suppression de l'emplacement réservé (n°86), à la modification de la vocation de la zone AUZBp, zone vouée aux équipements publics d'infrastructure afin de tenir compte du changement de statut.

La modification simplifiée n°4 du PLU a permis de réaliser cette modification en attribuant une nouvelle vocation à la zone AUZBp : « zone vouée à l'accueil d'équipements collectifs d'infrastructure ». Il n'est plus fait référence au statut « public » des équipements d'infrastructure.

Cette modification mineure du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Arcs Sur Argens n'a aucune conséquence directe sur le parti d'aménagement de la zone. (Cf. ci-avant, les extraits du zonage du PLU).

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

V - ETAT DES REALISATIONS AU 01 MAI 2016

ÉTAT DE RÉALISATION







Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

VI – LE PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

Le Programme des Equipements Publics de l'opération (Cf. tableau normalisé annexé au présent dossier) vise à répondre aux besoins générés par le fonctionnement du futur pôle logistique et sa bonne insertion paysagère (desserte fer, voiries et réseaux divers, espaces verts périphériques incluant des bassins de rétention des eaux pluviales). Il ne comporte aucun équipement de superstructure.

La maîtrise d'ouvrage de ces équipements est assurée par :

- la Communauté d'Agglomération Dracénoise,
- la ville des Arcs-sur-Argens,
- le Conseil Départemental du Var.

Le Programme des Equipements Publics est complété par un programme d'équipements collectifs. Ces équipements collectifs, dont la maîtrise d'ouvrage et le financement sont assurés par l'Aménageur de l'opération, sont remis en gestion au fur et à mesure de leur mise en service à l'Association Syndicale Libre (A.S.L.) du Parc Logistique des Bréguières créée le 26 septembre 2009.

VI.1 – LES ÉQUIPEMENT PUBLICS – TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

Le changement de statut des espaces verts périphériques publics et bassins de rétention, opéré par le présent dossier de réalisation modificatif, modifie le programme des équipements public (PEP) décrit dans le dossier de réalisation initial. Désormais ces espaces n'apparaitront plus dans le PEP mais dans le programme des équipements collectifs.

De plus, cette modification emporte transfert de la charge de gestion de ces espaces. Ces espaces seront gérés par l'ASL et non par la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CAD).

VI.2 – LES ÉQUIPEMENT COLLECTIFS – TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

L**e programme des équipements collectifs d'infrastructure nécessite une modification du fait du changement de statut des espaces verts et bassins.**

Il convient de compléter les espaces collectifs avec les espaces verts périphériques et bassins de rétention d'eaux pluviales.

Le programme de travaux ne s'en trouve pas pour autant modifié.

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

VIII – OPTIONS ECONOMIQUES ET FINANCIERES

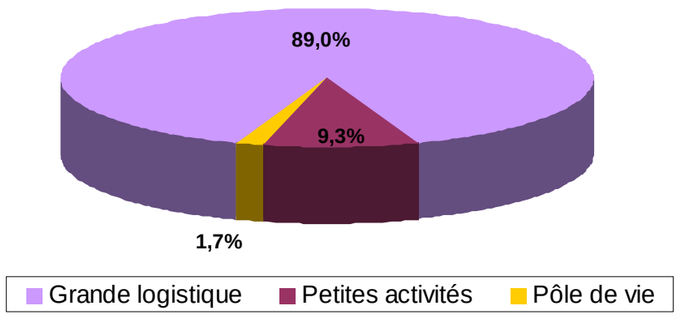
PROGRAMME PRÉVISIONNEL DE CONSTRUCTION

Le programme global de construction issu du dossier de réalisation modificatif n°1 de 2011 n'est pas modifié. Il s'établit toujours à hauteur de 236 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette (devenue depuis de la surface de plancher).

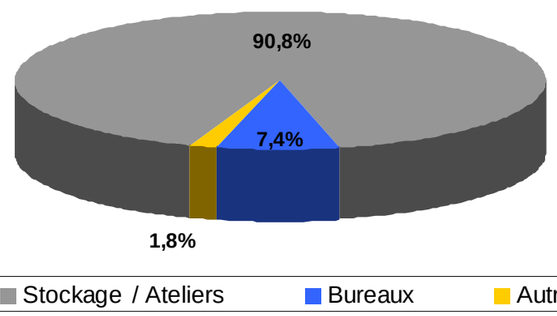
AFFECTATIONS	Stockage Ateliers (1)	Bureaux	Autres	TOTAL	%
Grande logistique + local chauffeurs	195 900 m²	14 000 m²	100 m²	210 000 m²	**88,95%**
Petites activités	18 500 m²	3 500 m²	-	22 000 m²	**9,32%**
Pôle de vie	-	-	4 100 m²	4 100 m²	**1,74%**
TOTAL	**214 400 m²**	**17 500 m²**	**4 200 m²**	**236 100 m²**	**100,0**
%	**90,81%**	**7,41%**	**1,78%**	**100,0%**	**-**

(1) Y-compris locaux techniques

Répartition de la S.P. par type d'activités



Répartition de la S.P. par type de locaux



DENSITÉS

Coefficients d'occupation des sols (COS) - S.H.O.N. 236 100 m²	
Sur le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C.	**0,29**
Sur les assiettes des îlots	**0,55**
Sur le "triangle" (superficie totale moins les voies périphériques et le domaine ferroviaire)	**0,35**

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

VIII – OPTIONS ECONOMIQUES ET FINANCIERES

VIII.1 – LE BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

Les éléments du programme modifié de la Z.A.C. du Parc Logistique des Bréguières ont une conséquence directe sur le montant des dépenses d'équipements collectifs qui est augmenté de 1 314k€ correspondant au montant des travaux liés aux travaux d'espaces verts périphériques et bassins (cf. détails dans le chapitre IX). A contrario, les dépenses liées aux travaux d'équipements publics sont diminuées d'autant.

Par conséquent, cette modification seule n'a aucun impact sur le bilan financier de l'opération.

Ceci étant indépendamment de cette modification, quelques ajustements sont également à apporter par rapport au bilan financier prévisionnel du Dossier de Réalisation modificatif n°1 de 2011, en cohérence avec les comptes rendus financiers annuels à la Collectivité (CRAC) établis chaque année sur la base des dépenses réellement engagées et validées par la Communauté d'Agglomération Dracénoise. Sur cette base, les recettes attendues ont également été recadrées.
Ainsi, le bilan prévisionnel issu du Dossier de Réalisation modificatif n°1 de 2011 et celui recadré à ce jour sont présentés ci-dessous (intégrant quelques explications).

Pour la partie recette, il apparait que la principale modification concerne la participation de la CAD à la liaison fer externe, modifiée pour être cohérente avec la dépense modifiée intégrée dans le Programme des Equipements Publics. Les prix de cession de charges foncières ont été maintenus à leurs niveaux de 2011.

DEPENSES	DR 2007 MONTANTS EN K€	DR MODIF 2011 MONTANTS EN K€	DR MODIF 2017 MONTANTS EN K€	Commentaires sur évolution (par rapport au DR Modificatif 2011)
Acquisitions foncières (frais inclus)	7 710	7 137	7 137	Inchangé
Etudes et autres dépenses	1 672	7 468	8 280	Actualisé selon CRAC 2016
Travaux d'équipements publics d'infrastructure (y.c. giratoire et liaison fer externe)	8 036	9 130	4 516	Montant du DR modificatif 2011, actualisé en supprimant 1 314 k€ HT pour les espaces vers périphériques et en actualisant le montant de l'embranchement Fer public de 6 400 k€ HT à 3 100 k€ HT (cf. recettes)
Travaux d'équipements collectifs d'infracstructure (y.c. liaison fer interne)	13 938	12 402	12 982	Actualisé selon CRAC 2016, et en y intégrant les 1 314 k€ HT d'espaces verts périphériques
Travaux d'équipements collectifs de superstructure (pôle de vie et local chauffeurs)	2 785	110	141	Actualisé selon CRAC 2016
Frais de gestion et de commercialisation	2 700	3 860	3 773	Actualisé selon CRAC 2016
Frais financiers	2 978	3 200	3 176	Actualisé selon CRAC 2016
TOTAL DEPENSES (HT)	**39 819**	**43 307**	**40 005**	

RECETTES			DR 2007 MONTANTS EN K€			DR MODIF 2011 MONTANTS EN K€			DR MODIF 2017 MONTANTS EN K€	
Cession de charges foncières	m² SHON	Prix moyen au m²/SHON	Recette	m² SHON	Prix moyen au m²/SHON		m² SP	Prix moyen au m²/SP		
Grande logistique	191 750	158	30 297	210 000	151	31 770	210 000	151	31 770	Sans changement
Petite logistique/messagerie	22 000	180	3 960	22 000	175	3 859	22 000	175	3 859	Sans changement
Pôle de vie				4 100	175	719	4 100	175	719	Sans changement
SOUS TOTAL CESSION			**34 257**			**36 348**			**36 348**	
Loyer antenne TDF						30			50	Actualisé selon CRAC 2016
Participation CAD liaison fer externe			5 035			6 400			3 100	Actualisé selon CRAC 2016
Participation SYNVA carrefour giratoire sur RD555			529			529			507	Actualisé selon CRAC 2016
TOTAL RECETTES (HT)			**39 821**			**43 307**			**40 005**	

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

VIII.2– L'ÉCHÉANCIER FINANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

Le budget financier du programme d'ensemble de la Z.A.C. du Parc Logistique des Bréguières fait apparaître, à l'échéance de fin 2016, un « déjà réalisé » en dépenses de 36 068 K€ HT, dont 4 516 K€ HT correspondent au financement des travaux d'équipements publics (réalisés en totalité) et en recettes de 27 267 K€ HT.

Il a été établi un planning prévisionnel du reste à réaliser :

- En dépenses : montant total de 3 937 K€ HT correspondant au financement de travaux et études restant à réaliser ainsi qu'aux frais divers de gestion (part ASL pour l'Aménageur) et de commercialisation ;
- En recettes : montant de 12 738 K€ HT correspondant au solde des cessions de charge foncières.

Sur cette base, il est possible de déterminer une programmation des dépenses et des recettes, année par année à partir de 2017, constitutive de l'échéancier prévisionnel financier donné ci-dessous. Cet échéancier permet notamment d'apprécier le niveau de trésorerie dont l'aménageur va devoir se doter pour mener à bien la suite de la réalisation opérationnelle du projet.

DEPENSES			DR MODIF 2017 MONTANTS EN K€		AVANT LE 31/12/2016	2017	2018	APRES LE 31/12/2018
Acquisitions foncières			7 137		7 137	-	-	-
Etudes et autres dépenses			8 280		7 246	300	734	-
Travaux d'équipements publics d'infrastructure (y.c. giratoire et liaison fer externe)			4 516		4 516	-	-	-
Travaux d'équipements collectifs d'infrastructure (y.c. liaison fer interne)			12 982		10 993	120	1 869	-
Travaux d'équipements collectifs de superstructure (pôle de vie et local chauffeurs)			141		141			-
Frais de gestion et de commercialisation			3 773		3 119	385	269	-
Frais financiers			3 176		2 788	107	281	-
TOTAL DEPENSES (HT)			**40 005**		**35 940**	**912**	**3 153**	**-**
RECETTES			DR MODIF 2015 MONTANTS EN K€		AVANT LE 31/12/2016	2017	2018	APRES LE 31/12/2018
Cession de charges foncières	m² SHON	Prix moyen au m²/SHON						
Grande logistique	210 000	151	31 770		19 729	4 062	7 979	-
Petite logistique/messagerie	22 000	175	3 859		3 666		193	-
Pôle de vie	4 100	175	719		294	425		-
SOUS TOTAL CESSION			**36 348**		**23 689**	**4 487**	**8 172**	-
Loyer antenne TDF			50		40	5	5	-
Participation CAD liaison fer externe			3 100		3 100			-
Participation SYNVA carrefour giratoire sur RD555			507		438	69		-
TOTAL RECETTES (HT)			**40 005**		**27 267**	**4 561**	**8 177**	**-**
TRESORERIE ANNUELLE (HT)					- 8 673	3 649	5 024	-
TRESORERIE CUMULEE (HT)					- 8 673	- 5 024	- 0	

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_157-DE

IX - ANNEXE - LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le montant total des coûts du Programme des Équipements Publics s'établit désormais à 4 516 K€ HT, soit une diminution de 4 614 K€ HT par rapport au montant exposé dans le dossier de réalisation modificatif approuvé en 2011 qui s'établissait à 9130 K€ HT qui s'explique par :

- Les dépenses des espaces verts publics transférés aux équipements collectifs, soit 1 314 K€ HT ventilés comme suit :
  - Réseau assainissement eaux pluviales = 725 K€,
  - Réseau d'arrosage = 189 K€,
  - Espaces verts périphériques = 400 K€,

- La modification du coût de la liaison Fer externe suite aux études et travaux réellement engagés passant de 6 400 K€ à 3 100 K€.

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
COUTS EXPRIMES EN K€ HT

OUVRAGE	COUT PREVISIONNEL	MAITRE D'OUVRAGE	FINANCEMENT	GESTIONNAIRE
Voiries et carrefours				
Carrefour giratoire sur R.D. 555 (y.c. reprise chaussées tronçon Sud R.D 555 - échangeur R.D.N7 / R.D. 555)	973 K€	Conseil Départemental 83	LODRAC / SYNVA	Conseil Départemental 83
Accès de secours sur R.D.N7	23 K€	Conseil Départemental 83	LODRAC	Conseil Départemental 83
Réseaux et ouvrages techniques				
Maillage eau potable pont S.N.C.F. / voie communale	82 K€	Commune des Arcs	LODRAC	Commune des Arcs
Réseau assainissement eaux usées extérieur	46 K€	Commune des Arcs	LODRAC	Commune des Arcs
Réseau d'eau brute	4 K€	SCP	LODRAC	CAD / ASL
Réseau de lutte contre l'incendie	4 K€	Commune des Arcs	LODRAC	Commune des Arcs
Réseau électrique H.T. / B.T. externe + transformateurs	217 K€	E.D.F.	LODRAC	E.D.F.
Réseau éclairage	27 K€	Conseil Départemental 83	LODRAC	Conseil Départemental 83
Création réseau gaz M.P. externe	40 K€	G.R.D.F.	LODRAC	G.D.F.
Création réseau télécom extérieur	PM	Commune des Arcs	LODRAC	Commune des Arcs
Liaison fer : parc logistique / gare des Arcs, y.c. nouveaux ouvrages de franchissement R.D. 555 sur voie ferrée Paris - Vintimille	3 100 K€	CAD	CAD	CAD / Conseil Départ. 83/ ASL
TOTAL	**4 516 K€**			