



Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur le dossier de création de la ZAC Varecopole
sur la commune du Cannet des Maures (83)**

n° MRAe – 2018-1890

Préambule

Conformément aux dispositions prévues par les articles L.122-1 et R.122-7 du code de l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie par la communauté de communes Coeur du Var sur la base du dossier de création de la ZAC Varecopole sur la commune du Cannet des Maures (83). Le maître d'ouvrage du projet est la communauté de communes Coeur du Var.

Le dossier comporte notamment :

- le plan de situation et le périmètre de la ZAC,
- le dossier de création de la ZAC,
- une étude d'impact (avril 2018) valant évaluation des incidences Natura 2000, et ses annexes techniques,
- une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables.

La DREAL PACA¹ a accusé réception du dossier à la date du 17 mai 2018, date de départ du délai de deux mois pour formuler l'avis de l'autorité environnementale.

Suite à la décision du Conseil d'État n°400559 en date du 6 décembre 2017, la mission régionale d'autorité environnementale de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur a adopté le présent avis.

L'avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R.122-7 du code de l'environnement, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R.122-7 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7-II, l'avis est également publié sur le SIDE (système d'information développement durable environnement) :

<http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/avis-ae-projets-paca.aspx>

accessible via le site internet de l'autorité environnementale / DREAL :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/autorite-environnementale-r1406.html>

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L. 122-1-1, cette décision prendra en considération le présent avis.

En application de l'article L. 122-1-VI du code de l'environnement, le maître d'ouvrage a l'obligation de mettre à disposition du public, la réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale.

¹- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Synthèse de l'avis.....	4
Avis.....	5
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	5
1.1. Présentation du projet, contexte et objectifs.....	5
1.2. Procédures.....	7
1.2.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale.....</i>	7
1.2.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public.....</i>	7
1.3. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	8
1.4. Avis sur le contenu général du dossier, le caractère complet de l'étude d'impact et le résumé non technique.....	8
2. Avis sur le contenu de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet au regard des enjeux environnementaux en présence.....	9
2.1. Sur la consommation d'espace et de terres agricoles.....	9
2.2. Sur l'espace naturel et la biodiversité y compris Natura 2000.....	10
2.3. Sur le paysage.....	13
2.4. Sur l'assainissement et la protection du milieu récepteur.....	14
2.5. Sur le risque d'inondation.....	15
2.6. Sur l'énergie et la mobilité durable.....	15
2.6.1. <i>Énergie.....</i>	15
2.6.2. <i>Urbanisation et déplacements.....</i>	15
2.6.3. <i>Cadre de vie et santé publique.....</i>	16

Synthèse de l'avis

Le projet de ZAC Varecopole prévoit, sur un espace péri-urbain d'environ 56 ha dans l'ensemble peu urbanisé et sensible sur le plan écologique et paysager, la création d'un technopole comportant 64 lots cessibles à usage de bureaux, artisanat, activités et logement, pour une surface totale de plancher d'environ 136 209 m².

L'aménagement envisagé a pour conséquence la disparition à terme d'une surface agricole significative dans un processus global de consommation d'espace agricole au niveau communal, lié à d'autres projets d'urbanisation. Le projet de ZAC Varecopole ne s'inscrit pas dans une réflexion approfondie garante de l'équilibre entre extension de l'urbanisation et préservation de l'espace agricole sur cet espace de transition.

Le périmètre de projet est parsemé de secteurs à fort potentiel écologique. Il aurait donc nécessité une analyse environnementale détaillée pour assurer le moindre impact sur les espèces protégées, notamment la tortue d'Hermann, et sur les continuités écologiques potentiellement concernées ; le traitement des secteurs à enjeux environnementaux élevés n'offrant pas de garantie de conservation suffisante.

Plusieurs autres thématiques importantes (insertion paysagère, risque d'inondation, cadre de vie, santé humaine...) sont insuffisamment développées.

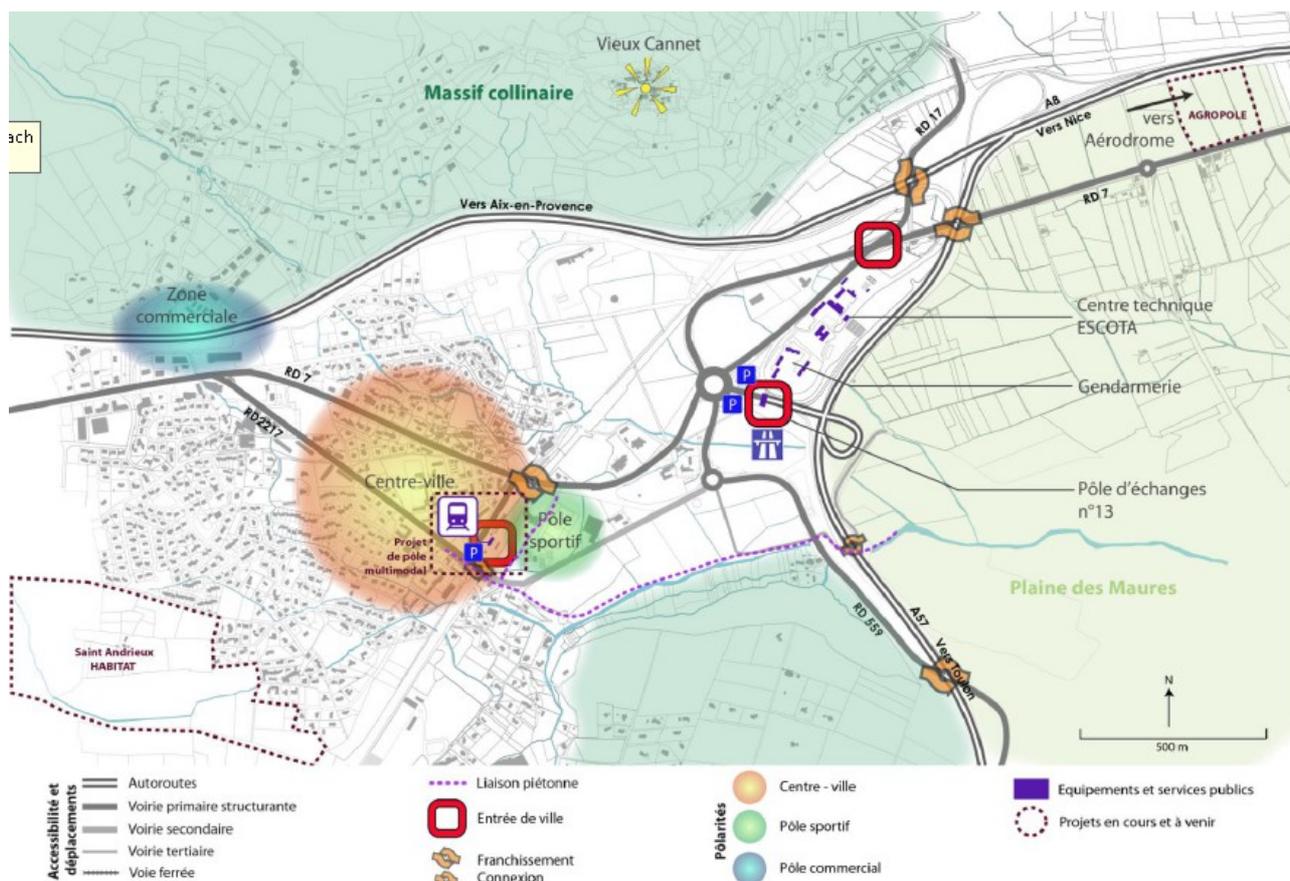
Recommandations principales

- ***Préciser les mesures envisagées en termes d'évitement, de réduction et de compensation afin de garantir l'absence de perte nette de biodiversité .***
- ***Identifier l'ensemble du réseau de continuités écologiques locales et analyser les incidences du projet sur celui-ci, afin d'assurer le maintien ou le renforcement de tous les corridors écologiques potentiellement affectés.***
- ***Approfondir l'analyse paysagère de l'étude d'impact afin de rendre compte à l'aide d'une simulation appropriée, de l'insertion du projet dans son environnement proche ou lointain. Proposer des mesures susceptibles de diminuer significativement l'impact visuel du secteur 3. Reconsidérer éventuellement le choix d'aménager ce secteur.***
- ***Préciser les modalités de prise en compte du risque conjoint d'inondation et de ruissellement pluvial en vue d'assurer la protection des personnes et des biens.***

Avis

1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

1.1. Présentation du projet, contexte et objectifs



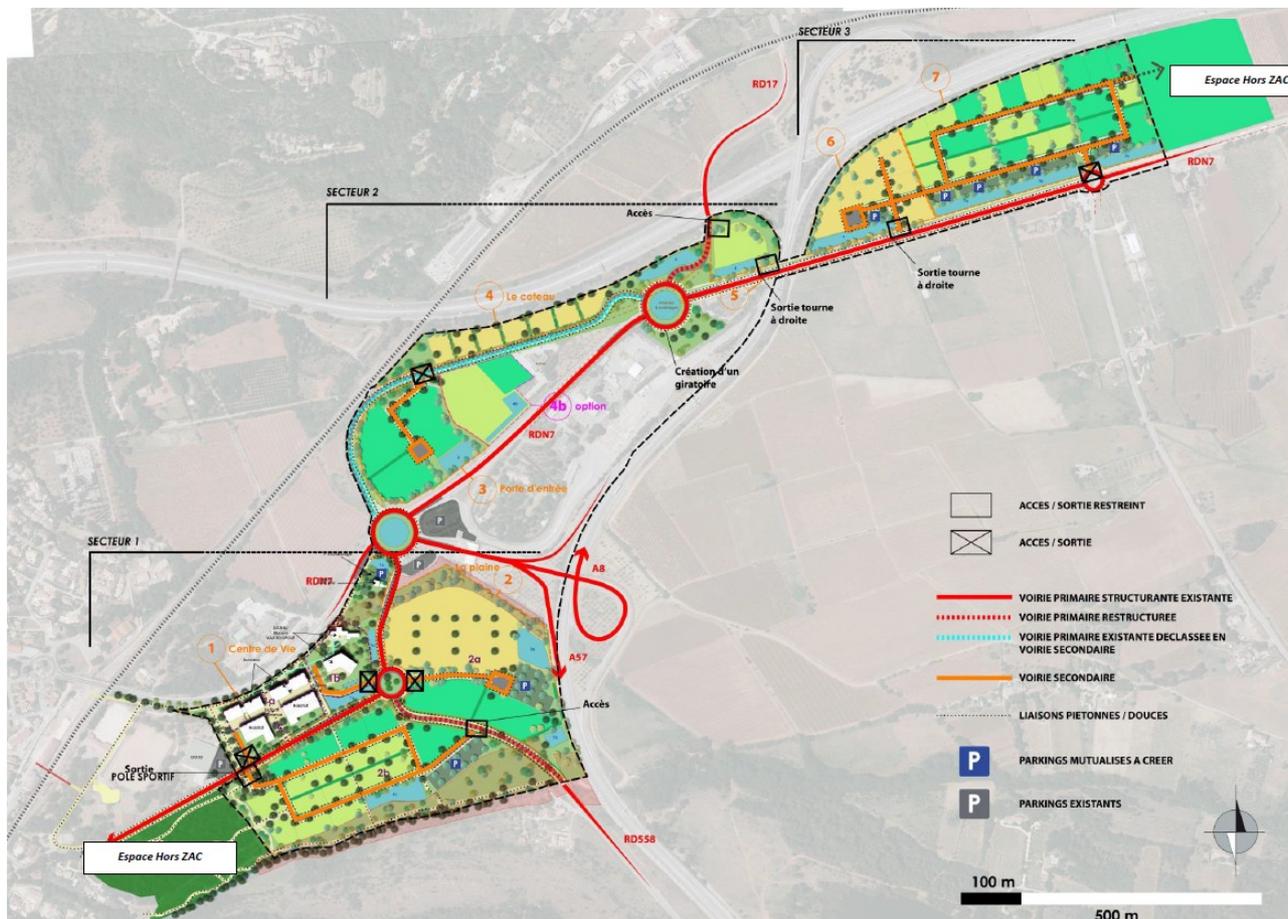
Plan de situation – Source dossier de création

Le projet Varecopole a pour but, dans le cadre du renforcement de l'attractivité économique du territoire et de la valorisation des atouts du Cœur du Var, de créer un technopôle de recherche, de développement, d'innovation et de formation « *d'envergure départementale* » dans un emplacement bénéficiant d'une desserte remarquable (A8, A57 RDN7, RD97, gare SNCF). Il comprend sur une surface totale d'environ 56 ha :

- la création de 64 lots (privés ou publics) pour bureaux, artisanat, activités et logement, pour une surface totale de plancher d'environ 136 209 m²,
- la mise en place d'une voirie de desserte de la ZAC à partir du réseau routier et autoroutier existant, dont la création et l'aménagement de giratoires,
- des espaces verts paysagers,

- un dispositif d'assainissement pluvial à ciel ouvert (noues paysagères, bassins de rétention...)

Les aménagements de la ZAC sont prévus sur trois secteurs opérationnels indépendants fonctionnellement. L'articulation avec le futur pôle d'échange multimodal est également un élément déterminant du projet Varecopole.



Plan masse des aménagements - Source étude d'impact

Il est indiqué que le parti d'aménagement, présenté essentiellement dans le cadre de la création de la ZAC sur la base d'orientations générales de composition urbaine, paysagère et d'intégration fonctionnelle, sera précisé au niveau du dossier de réalisation de la ZAC. Pour autant la présentation générale du projet est incomplète ou imprécise sur plusieurs points. La date et la durée des travaux ne sont pas précisées. Les cartes fournies ne permettent pas (légende, graphisme, échelle) de visualiser l'implantation même approximative de plusieurs éléments de programme ou de contexte mentionnés dans le dossier notamment pour la zone d'habitat. La présentation du projet, avec des secteurs dits « hors ZAC » (Agropôle à l'Est, loisirs/équipements publics à l'Ouest), ne permet pas une appréhension globale de l'opération.

Recommandation 1 : Préciser le descriptif du programme et la cohérence avec sa représentation cartographique.

Au vu des informations présentées dans l'étude d'impact, la ZAC Varecopole (3 secteurs) étudiée dans l'étude d'impact constitue *a priori* un projet global au sens de la réglementation (ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016).

Le projet de ZAC Varecopole est concerné notamment par :

- le PLU(7) du Cannet des Maures, qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale du 06 février 2012²,
- le Scot(11) Cœur du Var, qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale du 20 octobre 2015³.

1.2. Procédures

1.2.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Le dossier de création de la ZAC Varecopole sur la commune du Cannet des Maures (83), compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-2 du code de l'environnement. Dans le cadre de la procédure d'approbation du dossier de création de ZAC⁴ par la communauté de communes Cœur du Var, le projet entre dans le champ de la rubrique 39° du tableau annexe de l'article R. 122-2 en vigueur depuis le 16 mai 2017, qui soumet à étude d'impact systématique les « travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares ». Le contenu réglementaire de l'étude d'impact est précisé à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

1.2.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public

Le projet relève des procédures d'autorisation suivantes :

- approbation du dossier de création de ZAC par la communauté de communes Cœur du Var maître d'ouvrage du projet,
- autorisation au titre de la loi sur l'eau, délivrée par le Préfet du Var,
- autorisation de défrichement d'une surface de 0,5 ha, délivrée par le Préfet du Var,
- autorisation de dérogation à la préservation des espèces protégées (après avis du CNPN(4)).

Les autorisations au titre de la loi sur l'eau, du défrichement et de la dérogation à la préservation des espèces devront faire l'objet d'une autorisation environnementale prévue à l'article L. 181-1 du code de l'environnement. En application de l'article L. 181-2 du code de l'environnement, l'approbation de la création de la ZAC n'entre pas dans le champ de l'autorisation environnementale.

Pour mémoire, les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation (L. 122-1-1-III)⁵.

² Consultable sur le site de la DREAL <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-environnementale-r2082.html>

³ Consultable sur le site de la DREAL <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-environnementale-r2082.html>

⁴ La décision de création de ZAC est considérée comme une autorisation au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement

⁵ Si le projet fait l'objet de plusieurs autorisations échelonnées dans le temps, le maître d'ouvrage, si les incidences du projet n'ont pu être identifiées correctement ni appréciées lors de la première autorisation, actualise l'étude d'impact dans le cadre des autorisations suivantes. Cette nouvelle évaluation s'effectue dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet.

1.3. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Le périmètre de la ZAC Varecopole se situe au centre du département du Var, dans un espace péri-urbain du Cagnet des Maures, occupé essentiellement par des parcelles agricoles imbriquées dans le réseau routier, autoroutier et ferroviaire. L'analyse de l'état initial de l'environnement, abordée dans ses composantes physiques, naturelles, et de cadre de vie, conduit à la mise en évidence des enjeux suivants :

- la gestion économe de l'espace communal en termes de limitation de l'étalement urbain, et la pérennité de l'espace agricole dans ses aspects paysager, patrimonial et environnemental,
- la préservation des espaces naturels remarquables situés dans l'aire d'influence du projet, de la biodiversité floristique et faunistique du site propice à l'accueil de plusieurs espèces protégées (dont l'emblématique Tortue d'Hermann), et de la fonctionnalité écologique du secteur (structuré écologiquement par la ripisylve du Réal Martin et de ses affluents),
- l'insertion paysagère du projet en termes de préservation de l'ambiance locale fortement marquée par l'agriculture, et des perspectives à partir des hauteurs remarquables environnantes naturelles et artificielles, dont le site du vieux Cagnet, et du réseau routier et autoroutier,
- le risque d'inondation (Réal Martin et affluents) en lien avec la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur le bassin versant,
- l'assainissement des eaux usées, en lien avec la capacité du dispositif (collecte et traitement) à accepter le surcroît d'effluents générés par le projet,
- la pollution de l'air et ses incidences sur la santé humaine compte-tenu de l'imbrication entre voies de circulation à fort trafic et implantations humaines liées au projet,
- la qualité de l'ambiance sonore, la maîtrise de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre liées à l'organisation des déplacements et à l'intégration fonctionnelle du projet pour favoriser une mobilité durable.

1.4. Avis sur le contenu général du dossier, le caractère complet de l'étude d'impact et le résumé non technique

L'étude d'impact comprend sur le strict plan de la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par les articles L. 122-1 et R. 122-5 du code de l'environnement.

Certains points importants (cadre de vie, déplacements, paysage, énergies renouvelables, ...) examinés succinctement devront être approfondis sur la base d'études techniques appropriées dans l'actualisation de l'étude d'impact lorsque le contenu de projet sera connu avec plus de précision. L'exposé des solutions de substitution envisagées est insuffisant.

Compte tenu du fait que les incidences du projet n'ont pu être complètement appréciées au stade du dossier de création de la ZAC, un nouvel avis de l'autorité environnementale sera nécessaire au stade du dossier de réalisation de la ZAC (article L. 122-1-1, III du code de l'environnement).

Par ailleurs, le rapport n'expose pas les modalités de suivi des incidences sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation.

2. Avis sur le contenu de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet au regard des enjeux environnementaux en présence

2.1. Sur la consommation d'espace et de terres agricoles

Espaces agricoles

La maîtrise de la consommation d'espace agricole constitue un enjeu important du projet de ZAC Varecopole sur un territoire communal à « *fort potentiel* » historiquement marqué par l'agriculture.

La réalisation de la ZAC Varecopole, située à « *l'interface entre le village et la plaine cultivée* », a pour conséquence la consommation d'environ 19,7 ha de terres agricoles actuellement en cultures viticoles ou en friche. Tout en reconnaissant les incidences négatives certaines du projet sur la consommation d'espace agricole, l'étude d'impact s'appuie essentiellement sur les choix opérés au niveau du Scot Cœur du Var pour minimiser la portée des effets dommageables. Il est souligné en effet que l'emplacement du projet Varecopole retenu par le Scot permet un compromis entre développement économique, bonne desserte par les transports (route et fer, dont les transports en commun) et protection de l'espace agricole. Cette analyse ne saurait s'appliquer au secteur n°3 dit « *plaine viticole* » à l'Est :

- l'actuelle déstructuration du site choisi par les infrastructures de transport (réseau routier, voie SNCF) ne concerne que les secteurs 1 et 2 ; le secteur 3 ayant gardé l'essentiel de sa cohérence spatiale,
- les friches y sont le fruit de l'anticipation foncière du projet, et peuvent être facilement remobilisées par la viticulture dans un contexte économique très favorable,
- le secteur 3 amorcerait la consommation de la plaine viticole par l'urbanisation ; urbanisation jusqu'alors contenue au nord des autoroutes,
- la compatibilité avec les orientations du Scot est justifiée dans le rapport par le fait que « *l'agriculture est respectée et valorisée en (...) installant l'Agropôle* » (Dossier de ZAC, p.39) ; cet argument n'est pas recevable.

Il convient à ce titre de rappeler les réserves sérieuses formulées dans l'avis de l'autorité environnementale sur le PLU du Cannet des Maures pour ce qui concerne les « *zones agricoles largement fragilisées par une consommation importante de terres agricoles* ». L'étude d'impact indique que, malgré une « *forte pression foncière principalement sur les espaces en continuité directe avec l'urbanisation* », la SAU(10) du Cannet des Maures est en augmentation sur la période 2000-2010. Ces deux tendances de prime abord antagonistes supposent l'existence d'un mécanisme de compensation du foncier agricole dans le document d'urbanisme de la commune qu'il conviendrait d'explicitier et d'illustrer par une cartographie adaptée qui montre les terrains en SAU(10) (en 2000 et en 2010) et les terrains zonés en A au PLU.

Le caractère « *hors opération* » du site de l'Agropôle (à l'Est du secteur 3) souligné par l'étude d'impact renforce l'intérêt de ré-examiner la nécessité d'inclure dans le périmètre de la ZAC ce secteur excentré source d'incidences significatives sur la consommation de terres agricoles et sur la biodiversité (espèces protégées, continuités écologiques).

Suite aux échanges et au travail entre les services de l'Etat, la chambre d'agriculture et la communauté de communes Cœur du Var, l'étude préalable agricole (figurant dans l'étude d'impact) est en cours d'évolution et devra être mise à jour lors du dossier de réalisation de la ZAC.

Recommandation 2 : Préciser les modalités de préservation de l'espace agricole à l'échelle du territoire communautaire et communal. Évaluer l'impact du secteur 3 sur le foncier viticole, analyser des scénarios alternatifs et reconsidérer éventuellement son inclusion dans le projet.

On notera la proximité immédiate (700 m) d'un autre projet de ZAC « *Ecoquartier de Saint-Andrieux* » sur une surface d'environ 20 ha, soit une perte cumulée d'environ 80 ha de milieux naturels et agricoles sur la même commune.

2.2. Sur l'espace naturel et la biodiversité y compris Natura 2000

Espaces naturels remarquables (dont sites Natura 2000)

Le périmètre de la ZAC Varecopole située en milieu péri-urbain recoupe physiquement le PIG(6) de la Plaine des Maures et le zonage du PNA(8) Tortue d'Hermann. Plusieurs autres espaces naturels remarquables (Znieff(13), sites Natura 2000(5), APPB(1), RNN(9), terrains du CEN(3), ...) sont présents, certains à quelques centaines de mètres, dans la zone d'influence du projet.

Conformément à la réglementation en vigueur (articles R.414-19 et suivants du code de l'environnement), une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée, sur la base d'un formulaire d'évaluation simplifiée pour trois sites Natura 2000(5) (une ZPS et deux ZSC(5) situées à une distance comprise entre 1,2 km et 4 km de la zone de projet. L'étude, basée sur l'inventaire écologique réalisé (voir infra Espèces protégées), analyse les incidences du projet sur les habitats (ripisylves, chênes verts) et les espèces communautaires à fort pouvoir de déplacement (chiroptères, Cistude d'Europe, Tortue d'Hermann, Grand Capricorne, oiseaux) ayant justifié la désignation des sites concernés. Cette approche méthodologique est légitime compte tenu de l'extériorité du périmètre de projet par rapport à Natura 2000. Toutefois, au vu de l'ensemble des éléments fournis, la conclusion de l'étude, faisant état de l'absence d'incidences significatives sur Natura 2000, ne peut être parfaitement assurée compte tenu du manque de précision de l'inventaire écologique concernant les oiseaux et les continuités écologiques ; notamment celle formée par le Réal Martin (voir infra Espèces protégées et Continuités écologiques).

Recommandation 3 : Compléter les inventaires ornithologiques et la description des continuités écologiques puis, sur cette base, ré-évaluer les impacts du projet sur les sites Natura 2000.

Biodiversité- Espèces protégées (flore et faune)

La réalisation de la ZAC Varecopole pose avec acuité la question de la protection de la biodiversité sur une aire d'étude quasiment à l'état naturel et « *reconnue pour le patrimoine écologique très fort qu'elle héberge* ».

Les résultats de l'inventaire naturaliste⁶ mettent en évidence un enjeu local de conservation (ELC) « *modéré à fort* » pour deux types d'habitat (ripisylves et boisements de chênes verts), et plusieurs espèces florales (dont l'Orchis à long éperon), d'insectes, de reptiles (dont la Cistude d'Europe et l'emblématique Tortue d'Hermann), d'oiseaux et de chiroptères. Les secteurs sensibles (stations florales et aires vitales pour la faune) situés sur l'emprise du projet sont identifiés et cartographiés pour chacun des habitats et espèces à enjeux concernés. Le zonage de synthèse fait apparaître une forte présence d'espèces et d'habitats à enjeux et un périmètre de projet parsemé par les secteurs à fort potentiel écologique (ELC modéré à fort). Outre plusieurs emplacements sensibles

⁶ Inventaire quatre saisons réalisé par le bureau d'études naturaliste Biotope en 2013, 2014 et 2015

ponctuels (stations florales, tronçons de ripisylves,...), trois zones sensibles de large étendue (boisements et milieux ouverts) sont présentes en parties est et ouest (secteurs 1 et 3) de l'emprise du projet. Ces enjeux sont synthétisés dans un tableau et une carte (p.30 et 31 du dossier de ZAC), et servent de fondement à la carte des « *contraintes écologiques* » (p.40 du dossier de ZAC).

L'utilisation du site par la Tortue d'Hermann nécessite un diagnostic approfondi des habitats sur l'ensemble de la zone d'études en lien avec les dispositions du plan national d'actions Tortue d'Hermann. L'analyse des incidences doit également préciser si l'aire d'étude est propice à l'accomplissement du cycle biologique (reproduction terrain de chasse, ...) de certaines espèces mobiles (oiseaux, chiroptères...).

Recommandation 4 : Préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement pour la Tortue d'Hermann et pour les espèces à forte capacité de déplacement (oiseaux, chiroptères, ...).

Les incidences brutes (avant mesures) du projet sur les espèces patrimoniales présentes sur l'emprise du projet sont considérées dans l'étude d'impact comme significatives (niveau modéré à très fort) pour toutes les espèces à enjeux (flore et faune) identifiées par l'état initial de l'environnement. Les documents graphiques fournis par l'étude d'impact ne permettent pas de visualiser avec précision l'ensemble des zones de tension potentielle entre les aménagements de la ZAC prévus et les secteurs à enjeux écologiques du périmètre de projet.

Recommandation 5 : Fournir une carte à une échelle appropriée faisant apparaître de façon précise et exhaustive la superposition des aménagements prévus avec les secteurs à enjeux écologiques du périmètre de projet.

D'une façon générale, la forte dissémination des secteurs à enjeux écologiques sur le périmètre de projet laisse peu de marge de manœuvre à des mesures d'évitement efficaces. La démarche d'évitement présentée dans l'étude d'impact est sommaire et ne concerne pas toutes les zones à enjeu identifiées par l'état initial de l'environnement. Concentré essentiellement sur les boisements et les ripisylves du périmètre de projet, mais sans pour autant y apporter une réponse claire et satisfaisante, le dispositif ne prend pas en compte les secteurs sensibles des milieux ouverts propices à la flore patrimoniale (partie sud du secteur 1 et partie centrale du secteur 3) .

Certaines mesures consistent à mettre en défens les secteurs écologiques sensibles mais la question se pose de la pérennité du fonctionnement écologique de ces zones initialement protégées, mais progressivement enclavées, voire potentiellement consommées par l'extension future de l'urbanisation par comblement de « *dents creuses* » :

- le boisement sud-ouest est classé en « espace sensible écologiquement » (zone majeure pour la tortue d'Hermann) mais repéré dans le projet comme « espace vert de loisir /pôle équipement publics » pour la construction d'un lycée,
- le boisement nord-ouest est classé en « espace à vocation écologique » mais repéré dans le projet comme « centre de vie ». Plus loin dans le rapport, ce secteur sort du périmètre de projet et est destiné par le PLU à la création d'un parking (Emplacement Réserve n°27) et classé comme constructible (zone UE).

Plusieurs autres mesures d'évitement ou de réduction des incidences aboutissent à des conclusions que l'Autorité environnementale ne saurait partager :

- les bassins de rétention ne peuvent être présentés comme des « *écotones locaux* » qui « *jouent des rôles fondamentaux en créant des interfaces eaux-terre favorables pour l'attraction d'une biodiversité particulière* » (p42 rapport de ZAC)
- les haies plantées entre parkings et bâtiments et les rares espaces libres au cœur du projet ne peuvent être présentées comme une « *alternance espaces ouverts et fermés* » qui vont « *former une mosaïque paysagère favorable à la grande majorité des taxons et des espèces inventoriées à ce jour* » et « *apporter à ces vastes espaces des écotones et un meilleur relief au réseau de dispersion des espèces, contrairement à ce qui avait pu être constaté dans l'état initial.* »(p42 rapport de ZAC)
- Si les aménagements paysagers et les bassins de rétention forment selon le maître d'ouvrage des « zones relais » et « entrent en jeu dans le principe de connectivité spatiale et biologique », il n'est pas prouvé qu'ils « *représentent une plus-value pour l'enrichissement du site par les espèces, dans un futur progressif* ».
- La création d'une zone tampon de 50 à 150 m de large entre le Réal martin et les secteurs artificialisés relève moins d'une « initiative non négligeable » du Maître d'Ouvrage en faveur de l'environnement que la prise en compte obligatoire des zones inondables (p20 rapport de ZAC)

Il est donc fait au public, dans le rapport de ZAC, une présentation idéalisée de la prise en compte de l'environnement par le projet ; ce que contredit d'ailleurs l'étude d'impact dans ses chapitres « Évolution du site avec ou en l'absence du projet » (p176 Étude d'Impact) et « Analyse des impacts résiduels après mesures » montrant des effets résiduels « modérés », y compris en matière de destruction d'habitats et espèces protégées (p230 et suiv. Étude d'Impact).

Recommandation 6 : Préciser la consistance et la localisation des mesures d'évitement au regard de l'ensemble des secteurs écologiques sensibles identifiés par l'état initial ; y compris ceux identifiés comme étant à enjeux modérés.

Malgré les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement envisagées par le projet, la présence d'incidences résiduelles significatives sur plusieurs espèces florales et faunistiques à enjeux, dont la Tortue d'Hermann, nécessite la mise en œuvre de mesures de compensation afin de respecter le principe d'absence de perte nette de biodiversité qui conditionne l'autorisation du projet.

Le Maître d'ouvrage ayant décidé de demander une dérogation au régime de protection des espèces, cette démarche devra répondre précisément aux divers points d'insuffisance mentionnés ci-dessus en vue d'assurer l'absence d'incidences significatives du projet Varecopole sur l'ensemble des espèces protégées de l'aire d'étude. Les mesures compensatoires requises devront assurer l'équivalence écologique avec les secteurs affectés, en termes de proximité géographique, d'adaptation aux espèces biologiques concernées et de cohérence temporelle avec l'occurrence de l'incidence négative.

Recommandation 7 : Préciser les mesures envisagées en termes d'évitement, de réduction et de compensation afin de garantir l'absence de perte nette de biodiversité .

Continuités écologiques

Malgré son imbrication dans le réseau routier et autoroutier, le site de projet constitue une entité naturelle très peu artificialisée adossée à un vaste ensemble naturel et agricole avec lequel des échanges sont possibles. Le site de projet, structuré par la trame hydrographique du Réal Martin s'intercale dans un couloir agricole nord-sud entre deux massifs boisés encadrant la dépression permienne des Maures. Le périmètre de projet, de forme très allongée en direction ouest-est sur l'espace agricole, est de nature à renforcer la barrière écologique occasionnée par le réseau de transport existant. Il en ressort que le maintien de la perméabilité écologique du site est une composante essentielle du projet de ZAC à intégrer le plus en amont possible dès la phase de conception du projet.

Pour autant, la thématique des continuités écologiques est peu développée dans l'étude d'impact au regard de l'importance de cet enjeu :

- La Trame Verte et Bleue du PLU n'est pas représentée. • A une échelle large le SRCE(12) de la région Paca et le Scot Cœur du Var identifient la ripisylve du Réal Martin, à préserver et à restaurer, ainsi que les friches agricoles du secteur. Sur un plan plus restreint, les continuités de l'aire d'études sont partiellement cartographiées et peu explicitées en termes de fonctionnement écologique local en dehors de la mention sommaire de « *nombreuses haies, ripisylves et buses permettant le déplacement des chiroptères entre la Provence cristalline et la plaine des Maures* ».
- Les incidences du projet de ZAC sur les continuités écologiques sont peu analysées.
- Les principales mesures portent sur le recul des aménagements par rapport au Réal Martin par la mise en place d'une bande végétalisée inconstructible d'une largeur minimum de 50 m en bordure de ce cours d'eau, et sur l'intégration au projet d'une « *mosaïque paysagère favorable au déplacement des espèces* ».

Toutefois la représentation de ces espaces verts interstitiels (alignements d'arbres, haies végétales, espaces ouverts...) fournie à titre indicatif dans le cadre de la présentation générale du projet ne permet pas d'assurer leur efficacité pour maintenir la perméabilité écologique du projet vis-à-vis des fonctionnalités écologiques concernées. Les modalités de restauration de la ripisylve pour bien reconnecter la continuité écologique altérée par le projet ne sont pas présentées. La démarche de conservation et de plantation de haies ou bosquets est adaptée à la faune ubiquiste mais doit être précisée pour la faune plus exigeante et donc patrimoniale potentiellement présente dans le secteur.

Recommandation 8 : Identifier l'ensemble du réseau de continuités écologiques locales et analyser les incidences du projet sur celui-ci, afin d'assurer le maintien ou le renforcement de tous les corridors écologiques potentiellement affectés.

2.3. Sur le paysage

Le site de projet est situé dans un secteur péri-urbain pluri-fonctionnel marqué à la fois par les infrastructures de transport, l'urbanisation et l'agriculture. Il entretient des vues vers le sud et vers le nord avec les hauteurs boisées environnantes notamment celle toute proche du vieux Cannet, et avec la plaine agricole largement ouverte en direction de l'est. Les axes routiers très circulés qui traversent l'aire d'étude constituent également des points de vue privilégiés. Le projet n'est concerné par aucun périmètre de protection des monuments historiques.

Les incidences du projet sont jugées modérées (vieux Cannet) à fortes (ambiance locale) par l'étude d'impact qui fournit peu d'arguments substantiels à l'appui de cette estimation. Le descriptif du projet est également très succinct pour ce qui concerne l'intégration paysagère de la ZAC. En particulier, les modalités de prise en compte de la trame agricole pré-existante (éléments bâtis, canaux, haies, alignements d'arbres remarquables, ...) ne sont pas précisées. Les mesures paysagères évoquées sont peu explicitées. L'étude d'impact ne comporte pas de documents graphiques (montages photos, coupes, schémas d'ambiance,...) permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement paysager. Les incidences sur les perspectives proches et lointaines et sur le traitement de l'entrée de ville ouest du Cannet des Maures ne sont pas analysées. La carte dite des « sensibilités paysagères » (p.28 Rapport de ZAC) est en fait une carte de l'occupation du sol et ne qualifie ni ne priorise les enjeux.

La problématique paysagère concerne avec une acuité toute particulière le secteur 3 :

- sa perception visuelle y est très forte à partir des deux autoroutes,
- il est en continuité avec les paysages moyens (plaine viticole et naturelle des Maures) à lointains (massif des Maures),
- les choix d'aménagement retenus ne démontrent pas la bonne prise en compte des enjeux paysagers (47 000 m² de surface de plancher, Agropôle, « lots importants dédiés à l'artisanat », etc),
- sa situation en contrebas des autoroutes et au niveau de la plaine hypothèque fortement l'efficacité de toute mesure de réduction des incidences.

Recommandation 9 : Approfondir l'analyse paysagère de l'étude d'impact afin de rendre compte à l'aide d'une simulation appropriée, de l'insertion du projet dans son environnement proche ou lointain. Proposer des mesures susceptibles de diminuer significativement l'impact visuel du secteur 3. Reconsidérer éventuellement le choix d'aménager ce secteur.

Recommandation 10 : Proposer un plan d'aménagement paysager cohérent avec le réseau de continuités écologiques du site de projet.

2.4. Sur l'assainissement et la protection du milieu récepteur

Eaux usées

L'étude d'impact indique que la station d'épuration du Portaret a un fonctionnement « *actuellement proche du seuil de saturation* » en régime normal, grevé de surcroît par des surcharges hydrauliques parasites lors des épisodes pluvieux. Il est mentionné également que la nouvelle station d'épuration « *sera achevée en 2012 et disposera d'une capacité de 6 500 équivalents-habitants* ». Cette formulation ambiguë ne permet pas d'assurer que le nouvel équipement est effectivement achevé et est en mesure de traiter les effluents générés par la ZAC Varecopole conjointement avec ceux des aménagements éventuels du PLU depuis 2012. Les incidences du projet sur l'assainissement des eaux usées ne sont pas évaluées.

Recommandation 11 : Actualiser les données concernant les modalités et le calendrier de mise en service de la nouvelle station d'épuration et préciser sa capacité à traiter les effluents générés par la ZAC Varecopole dans le contexte général du PLU du Cannet des Maures.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu important du projet situé dans un secteur de plaine en contrebas de plusieurs massifs.

Dans le cadre du schéma directeur d'assainissement du Cagnet des Maures, le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales de la future ZAC prévoit un système de noues et de bassins à ciel ouvert avant rejet dans le réseau pluvial ou dans le milieu naturel (Réal Martin notamment). Les modalités de gestion des eaux pluviales du projet devront être précisées dans le dossier d'autorisation loi sur l'Eau.

Il conviendra de veiller à ce que la mise en service de la ZAC n'aggrave pas les infiltrations d'eaux claires parasites dans les collecteurs communaux. La cohérence du dispositif d'assainissement pluvial de la ZAC avec la préservation des continuités écologiques du site doit être également un élément déterminant du projet.

2.5. Sur le risque d'inondation

Le projet est implanté dans une zone de plaine exposée au risque de débordement du Réal Martin et de ses affluents, potentiellement renforcé par le ruissellement des eaux pluviales sur les terres artificialisées existantes ou nouvellement créées par la ZAC.

En complément des dispositions de l'AZI (2), une étude hydraulique spécifique a permis la délimitation et la cartographie de la zone inondable sur le site de projet.

L'étude d'impact précise de façon succincte qu'aucun aménagement ne sera réalisé en zone inondable.

Recommandation 12 : Préciser les modalités de prise en compte du risque conjoint d'inondation et de ruissellement pluvial en vue d'assurer la protection des personnes et des biens.

2.6. Sur l'énergie et la mobilité durable

2.6.1. Énergie

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, obligatoire pour les ZAC en application de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, est incluse dans l'étude d'impact. Les opportunités pour la ZAC Varecopole sont présentées dans trois scénarios énergétiques. Ceux-ci devront être affinés lors des phases ultérieures de conception du projet de ZAC.

Il est indiqué que les principales dispositions en matière de maîtrise de la consommation d'énergie et de mobilisation des énergies renouvelables feront l'objet d'une insertion dans le cahier des charges de cession de terrains à destination des promoteurs ou acheteurs.

2.6.2. Urbanisation et déplacements

L'articulation de la future ZAC avec son environnement urbain constitue un enjeu majeur du projet. Le site Varecopole bénéficie d'une bonne desserte par le réseau routier primaire (RDN7, autoroutes A8 et A57), par les transports en commun (bus), complétée à terme par la mise en service d'un pôle d'échanges multimodal (PEM). Le niveau de trafic et les conditions actuelles de circulation sur les principaux axes routiers proches de l'aire d'étude ne sont pas précisés. Le réseau actuel de modes actifs de déplacement (chemins piétonniers, pistes cyclables) dans le secteur est « *quasi-inexistant* ». La question du stationnement n'est pas traitée.

Les incidences du projet et les mesures prévues en matière de mobilité durable ne sont pas abordées dans l'étude d'impact. Les effets cumulatifs avec les autres projets d'aménagements prévus dans le secteur, notamment le projet de ZAC « *Eco-quartier de Saint-Andrieux* » en matière de trafic routier ne sont pas évalués. L'articulation de la ZAC avec le futur pôle d'échanges multimodal n'est pas précisée.

Recommandation 13 : Préciser sur la base d'une étude de mobilité détaillée, les incidences de la ZAC sur le trafic routier, et son articulation avec le développement des transports en commun et des modes actifs de déplacement, en lien le futur pôle d'échanges multimodal .

Recommandation 14 : Préciser les effets cumulatifs de la ZAC Varecopole avec les autres pôles générateurs de trafic existants ou à venir dans l'aire d'étude.

2.6.3. Cadre de vie et santé publique

L'ambiance sonore et la qualité de l'air initiales de l'aire d'études ne sont pas qualifiées dans l'étude d'impact.

L'absence de simulation du trafic routier après mise en service du projet ne permet pas une évaluation précise des incidences de la ZAC sur le cadre de vie (bruit, qualité de l'air, ...) au niveau du dossier de création de la ZAC.

Le dossier n'aborde pas la question de l'exposition des populations riveraines et des usagers du site à la pollution de l'air induite par la circulation automobile. Or le projet, outre le trafic qu'il va générer, est traversé ou encadré par des voies de grande circulation, dont deux autoroutes. Compte-tenu des incidences avérées de la pollution automobile sur la santé humaine, l'étude d'impact se doit d'exposer clairement :

- le niveau de pollution et de risque à court moyen et long terme en intégrant les prévisions d'augmentation du trafic et d'occupation humaine,
- les mesures destinées à éviter ou réduire ces incidences,
- dans la mesure où subsistent des incidences sur la santé humaine, présenter les mesures de compensation envisagées.

Ces différentes thématiques devront être approfondies par des études techniques appropriées lors du dossier de réalisation de la ZAC lorsque le contenu des aménagements (bâtiments, équipements, voirie) sera connu de façon plus précise.

Glossaire

Acronyme	Nom	Commentaire
1. APPB	Arrêté de protection du biotope	L'arrêté de protection de biotope ou APB (anciennement APPB pour Arrêté préfectoral de protection de biotope), parfois improprement appelé « arrêté de biotope », est en France un arrêté pris par un préfet pour protéger un habitat naturel, ou biotope, abritant une ou plusieurs espèces animales et/ou végétales sauvages et protégées. L'APB peut concerner un ou plusieurs biotopes sur un même site ; exemple : forêt, zone humide, dunes, landes, pelouses, mares
2. AZI	Atlas des zones inondables	Elaborés par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique, les atlas des zones inondables ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. L'AZI n'a pas de caractère réglementaire. Il constitue néanmoins un élément de référence pour l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles et l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs.
3. CEN	Conservatoire d'espaces naturels	Les 29 Conservatoires d'espaces naturels sont des associations engagées à but non lucratif. Depuis l'origine avec le soutien de l'État, des collectivités territoriales et des partenaires privés, ils sont devenus des gestionnaires reconnus pour la pertinence de leur action construite sur la concertation, et des référents pour leur expertise scientifique et technique. Les Conservatoires tissent des relations partenariales avec l'ensemble des acteurs de la biodiversité dans l'animation de projets de territoire, notamment avec les autres gestionnaires de milieux naturels. (source Wikipédia)
4. CNPN	Conseil national de protection de la nature	Rénové par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 relative à la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, le Conseil national de protection de la nature est l'instance d'expertise scientifique et technique, compétente en matière de protection de la biodiversité et plus particulièrement de protection des espèces, des habitats, de la géodiversité et des écosystèmes. (source Wikipédia)
5.	Natura 2000	Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).
6. PIG	Projet d'intérêt général	Le projet d'intérêt général constitue depuis les lois de décentralisation de 1983 l'un des outils dont dispose l'État pour garantir la réalisation de projets présentant un caractère d'utilité publique, et relevant d'intérêts dépassant le cadre communal, voire intercommunal.
7. PLU	Plan local d'urbanisme	En France, le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1et suivants et R. 123-1 et suivants.
8. PNA	Plan national d'actions	Dispositif de protection en faveur de La Tortue d'Hermann qui est aujourd'hui l'un des reptiles les plus menacés à l'échelle européenne et mondiale. En France, il n'y a plus que deux noyaux de population, dans le Var et en Corse.
9. RNN	Réserve naturelle nationale	Une Réserve Naturelle Nationale est un territoire d'une ou plusieurs communes dont la conservation de la faune, de la flore, du sol, des eaux, des gisements de minéraux et de fossiles et, en général, du milieu naturel présente une importance particulière ou qu'il convient de les soustraire à toute intervention artificielle susceptible de les dégrader.
10. SAU	Surface agricole utile	La surface agricole utile est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de : terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles, ...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers, ...). Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère (comprises dans les terres arables).
11. Scot	Schéma de cohérence territoriale	Le Scot est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, il remplace l'ancien schéma directeur.
12. SRCE	Schéma régional de cohérence écologique	Élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la région et l'État. Il vise à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Il a vocation à être intégré dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.(cf.L371-3 du code de l'environnement)
13. Znieff	Zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique	L'inventaire des Znieff est un programme d'inventaire naturaliste et scientifique lancé en 1982 par le ministère chargé de l'environnement et confirmé par la loi du 12 juillet 1983 dite Loi Bouchardeau. La désignation d'une Znieff repose surtout sur la présence d'espèces ou d'associations d'espèces à fort intérêt patrimonial. La présence d'au moins une population d'une espèce déterminante permet de dé-

Acronyme	Nom	Commentaire
		finir une Znieff.