

**COMMUNAUTE DE COMMUNES « CŒUR DU VAR »**

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 OCTOBRE 2018**

**DEL 2018/128 – APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE VARECOPOLE – ANNEXE 1 – ANNEXE 1 BIS**

**LIEU DE LA REUNION : COMMUNAUTE DE COMMUNES**

**Convocation : le 15 Octobre 2018**

**PRESENTS :**

**LE CANNET DES MAURES** : Jean-Luc LONGOUR - Marie-Thérèse MONTANOLA - André DELPIA - Christine MORETTI

**BESSE** : Claude PONZO - Sylviane ABBAS

**CABASSE** : Yannick SIMON

**CARNOULES** : Christian DAVID - Françoise BEGUIN - Claude ARIELLO

**FLASSANS SUR ISSOLE** : Bernard FOURNIER - Jacqueline DIOULOUFET - Yann JOUANNIC

**GONFARON** : Thierry BONGIORNO - Viviane GASTAUD - Jean-Pierre GARCIA

**LE LUC** : Pascal VERRELLE - Marie-Françoise NICAISE - Jean-Marie GODARD - Dominique LAIN

**LES MAYONS** : Michel MONDANI - Georges GARNIER - Nicole PORTAL-ROQUEFORT

**PIGNANS** : Robert MICHEL - Isabelle ASPE - Fernand BRUN

**PUGET VILLE** : Catherine ALTARE - Paul PELLEGRINO

**LE THORONET** : Gabriel UVERNET - Elisabeth DIETRICH-WEISS - Alain SILVA

Nombre de membres en exercice : 38

Nombre de membres présents : 31

Nombre de membres représentés : 3

**POUVOIRS – EXCUSES**

**BESSE** : Claude REMETTER pouvoir à Fernand BRUN

**CABASSE** : Michelle SARDAILLON pouvoir à Yannick SIMON

**GONFARON** : Sophie BETTENCOURT AMARANTE pouvoir à Thierry BONGIORNO

Présents ou représentés : 34

Quorum atteint

**EXCUSES**

**CABASSE** : Régis DUFRESNE

**LE LUC** : Patricia ZIRILLI

**PUGET VILLE** : Geneviève FROGER - Raymond PERELLI

**AUTRES PARTICIPANTS**

**Christian GERARD** Directeur Général des Services Communauté de Communes

**Aude LAROCHE** Directrice Générale Adjointe Communauté de Communes

Monsieur le Président expose,

Vu :

- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.311-1 et R.311-2,
- le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le Plan Local d'Urbanisme du Cannet des Maures approuvé le 5 février 2013 et modifié le 16 décembre 2015 ;
- le jugement du Tribunal administratif de Toulon en date du 11 février 2016 annulant le Plan Local d'Urbanisme ;
- le Plan d'Occupation des Sols de la commune du Cannet des Maures approuvé le 6 novembre 2006, modifié le 12 décembre 2008, révisé le 15 avril 2009, remis en vigueur suite au jugement du Tribunal administratif de Toulon en date du 11 février 2016 annulant le Plan Local d'Urbanisme susvisé ;
- L'arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille en date du 24 mai 2017, remettant partiellement en vigueur le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 février 2013 et modifié le 16 décembre 2015,
- L'arrêt du Conseil d'Etat du 20 juin 2018, annulant l'arrêt de la Cour d'Appel de Marseille et renvoyant l'affaire devant celle-ci,
- La délibération de prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme du Cannet des Maures en date du 27 septembre 2017 ;

REÇU EN PREFECTURE

le 26/10/2018

Application agréée E-legalite.com

- La délibération du 26 septembre 2018, retirant la délibération susvisée et prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,
- La délibération du conseil communautaire en date du 11 avril 2016 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation afférentes à la procédure de création de la ZAC Varecopole ;
- La délibération du conseil communautaire en date du 29 mai 2018 tirant le bilan de la concertation ;

**Considérant** que le Conseil communautaire s'est engagé dans la réalisation d'un parc d'activités économiques intercommunal sur la commune du Cagnet des Maures, déclaré d'intérêt communautaire par délibération du conseil communautaire en date du 30 mars 2011.

**Considérant** que par délibération du conseil communautaire en date du 11 avril 2016, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation afférentes à la procédure de création de la ZAC Varecopole ont été définis.

**Considérant** que le conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté Varecopole au Cagnet des Maures par délibération en date du 29 mai 2018.

**Considérant** que le dossier de création peut donc être soumis à l'approbation.

**Considérant** que le dossier de création conforme à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation
- un plan de situation
- un plan de délimitation du périmètre
- une étude d'impact

**Considérant** que le périmètre de la ZAC sera de 56 hectares décomposé en trois secteurs :

- Le secteur n°1 en interface avec le village du Cagnet-des-Maures consistant à créer une approche urbaine de transition qui permet d'utiliser les potentialités de la gare et la proximité du centre-ville.
- Le secteur n°2 qui est l'espace de porte d'entrée du site Varecopole et du territoire Cœur du Var.
- Le secteur n°3 en tant qu'espace de transitions entre l'urbain et l'agricole.

**Considérant** que le programme prévisionnel des constructions à édifier au sein de la ZAC se décompose de la manière suivante :

## VARECOPOLE OCTOBRE 2018

Destinations	Nbre de lots	Surface cessible m <sup>2</sup>	Surface de plancher m <sup>2</sup>
OPERATION PUBLIQUE	33	150 240	97 433
OPERATION PRIVEE	33	61 795	46 883
<b>TOTAL</b>	<b>66</b>	<b>212 035</b>	<b>144 316</b>

	SDP PAR DESTINATION	OPERATION PUBLIQUE (secteur 1 et 2)	OPERATION PRIVEE (secteur3)
Bureaux	70 810	46 953	23 857
Habitat	3 692	3 692	-
Production	35 822	22 491	13 331
Artisanat	33 992	24 297	9 695
<b>TOTAL</b>	<b>144 316</b>	<b>97 433</b>	<b>46 883</b>

Destinations	Nbre de lots	Surface cessible m <sup>2</sup>	Surface de plancher m <sup>2</sup>
Secteur 1		97 063	58 552
Secteur 1_1/CENTRE DE VIE		22 958	14 419
Bureaux		5 178	7 560
Maison Var écopole		10 342	3 167
Habitat libre	37	7 438	2 584
Habitat conventionné 30%	15		1 108
Secteur 1_2/La Plaine a et b	20	74 105	44 133
Foncier pour bureaux	7	25 054	15 359
Foncier pour production	12	18 689	11 774
Foncier pour artisanat	1	30 362	17 000
Secteur 2_3,4 et 5/	13	53 177	38 881
Foncier pour bureaux	4	23 249	20 867
Foncier pour production	2	18 346	10 717
Foncier pour artisanat	7	11 582	7 297
Secteur 3 - hors opération publique	33	61 795	46 883
Foncier pour bureaux	11	25 245	23 857
Foncier pour production	14	21 161	13 331
Foncier pour artisanat	8	15 389	9 695

**Considérant** que ce projet développera au total 144 316 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Considérant** que la ZAC Varecopole est exclue de la taxe d'aménagement, le cout des équipements publics étant financé par les ventes de charges foncières et/ou les participations, en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

**Considérant** qu'il existe deux grands modes de réalisation d'une opération d'aménagement, à savoir :

- La réalisation directe par la communauté de commune dite « en régie » : le pilotage se réalise en interne.
- La réalisation déléguée à une personne publique ou privée par le biais d'une concession d'aménagement.

**Considérant** que le projet Varecopole nécessite pour sa mise en œuvre des moyens humains et des compétences spécifiques liées à la complexité de l'opération. Monsieur le Président propose au regard du dossier de s'orienter vers une concession d'aménagement.

Au regard des éléments précités et du dossier de création de la ZAC joint à la présente, le conseil communautaire est invité à approuver la création de la ZAC.

### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

OUI l'exposé de Monsieur le Président  
ET après en avoir délibéré

### DECIDE

- D'approuver le dossier de création de ZAC joint à la présente délibération et comprenant les pièces prévues à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme ;
- D'approuver le périmètre de ZAC conformément au plan figurant au dossier de création de ZAC ;
- De valider le programme prévisionnel envisagé dans le cadre de cette opération ;
- De créer la ZAC Varecopole ;
- D'exclure la ZAC Varecopole de la taxe d'aménagement ;
- De poursuivre la mise en œuvre de l'opération sous la forme d'une ZAC en concession d'aménagement.
- De dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté de communes pendant un mois, mention de cet affichage sera inséré dans un journal diffusé dans le département ;
- D'autoriser le président de la communauté de communes à signer tout acte relatif à l'exécution de la présente délibération ;

FAIT ET DELIBERE les jour, mois et an que dessus  
AU REGISTRE sont les signatures  
POUR COPIE CONFORME  
LE PRESIDENT

Pour	34
Contre	0
Abstention	0



REÇU EN PREFECTURE

le 26/10/2018

Application agréée E-legalite.com