

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CŒUR DU VAR »

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JANVIER 2019

DEL 2019/13 – ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC VARECOPOLE – ANNEXE 7

LIEU DE LA REUNION : COMMUNAUTE DE COMMUNES

Convocation : le 21 Janvier 2019

PRESENTS :

LE CANNET DES MAURES : Jean-Luc LONGOUR - Marie-Thérèse MONTANOLA - André DELPIA - BESSE : Claude PONZO - Claude REMETTER

CABASSE : Yannick SIMON

CARNOULES : Françoise BEGUIN - Claude ARIELLO

FLASSANS SUR ISSOLE : Bernard FOURNIER - Jacqueline DIOULOUFET

GONFARON : Thierry BONGIORNO - Viviane GASTAUD - Jean-Pierre GARCIA - Sophie BETTENCOURT AMARANTE

LE LUC : Pascal VERRELLE - Patricia ZIRILLI - Marie-Françoise NICAISE - Jean-Marie GODARD

LES MAYONS : Michel MONDANI - Georges GARNIER

PIGNANS : Robert MICHEL - Isabelle ASPE - Fernand BRUN

PUGET VILLE : Catherine ALTARE - Geneviève FROGER

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

Nombre de membres en exercice : 38

Nombre de membres présents : 28

Nombre de membres représentés : 7

POUVOIRS – EXCUSES

LE CANNET DES MAURES : Christine MORETTI pouvoir à Marie-Thérèse MONTANOLA

CABASSE : Michelle SARDAILLON pouvoir à Yannick SIMON

CARNOULES : Christian DAVID pouvoir à Claude ARIELLO

FLASSANS SUR ISSOLE : Yann JOUANNIC pouvoir à Claude PONZO

LE LUC : Dominique LAIN pouvoir à Thierry BONGIORNO

LES MAYONS : Nicole PORTAL-ROQUEFORT pouvoir à Michel MONDANI

PUGET VILLE : Paul PELLEGRINO pouvoir à Catherine ALTARE

Présents ou représentés : 35

Quorum atteint

EXCUSES

BESSE : Sylviane ABBAS

CABASSE : Régis DUFRESNE

PUGET VILLE : - Raymond PERELLI

AUTRES PARTICIPANTS

Christian GERARD Directeur Général des Services Communauté de Communes

Aude LAROCHE Directrice Générale Adjointe Communauté de Communes

1°) Présentation du projet :

La Communauté de communes Cœur de Var, conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, a décidé de réaliser une opération d'aménagement à l'est du centre-ville du Cannet-des-Maures sur le site englobant les quartiers de Causserène, les plantiers-hauts et les terrains longeant la RN7 dans le quartier de la Fâisse noire en direction de Vidauban.

Après études, le projet de ZAC VARECOPOLE a été soumis à concertation du public. Deux réunions publiques se sont déroulées le 4 juillet 2017 et le 21 février 2018. Des expositions permanentes ont été organisées ainsi qu'une consultation dématérialisée. Aucune remarque et observation du public n'ont été relevées dans le cadre de la concertation ou transcrites sur les registres d'observations. A l'issue de cette procédure, le bilan de concertation préalable à la création de la zone a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 mai 2018.

REÇU EN PREFECTURE

Le 05/02/2019

Application agréée E-legalite.com

Le 23 octobre 2018, par délibération du conseil communautaire, la Communauté de Communes Cœur du Var a approuvé la création de la **ZAC Varecopole** sur la commune du Cagnet-des-Maures qui se place comme la porte d'entrée du Cœur du Var et donc comme secteur préférentiel de développement par la présence des échangeurs autoroutiers et de la gare.

a- justification du projet

Au regard des enjeux supra communaux qui se jouent sur le secteur, et notamment son impact à l'échelle du territoire Cœur du Var, et vu les compétences de la Communauté de communes en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique, le projet a été déclaré d'intérêt communautaire dans le respect des compétences de chacun par délibération du conseil communautaire en date du 30 mars 2011.

Le projet Varecopole a pour ambition de développer un parc d'activités économiques accompagné de services et de formation sur le thème de l'environnement et du développement durable à rayonnements départemental et régional avec des aménagements et des bâtiments exemplaires, situé au voisinage immédiat de l'échangeur autoroutier.

b- les objectifs

Les objectifs en termes de développement de l'habitat et de l'activité économique de cette opération d'aménagement sont multiples. La réflexion pour le développement de Varecopole (secteur Causserène-Capalaniers) a été menée autour des principales orientations suivantes :

- ✓ valoriser les atouts Cœur du Var tout en assurant son développement durable ;
- ✓ favoriser l'implantation d'entreprise de recherche et de développement ;
- ✓ trouver un positionnement économique porteur de développement sur ce secteur pour le territoire communal et au-delà ;
- ✓ considérer ce secteur comme une extension du centre-ville, un nouveau quartier mixte s'inscrivant dans le maillage existant à renforcer, prendre en compte l'ensemble des composantes environnementales du site ;
- ✓ requalifier la RDN7, renforcer le pôle d'équipements sportifs ;
- ✓ renforcer les pôles de déplacements que sont la gare TER et la sortie d'autoroute ;
- ✓ développer une centralité autour du château Colbert.

Le projet consiste à mettre en œuvre un parc d'activités à forte valeur ajoutée dans les domaines de l'environnement. Il est prévu des implantations d'entreprises, des centres de recherche et développement ainsi que des établissements de formation.

Le périmètre de la ZAC est de 56 ha. Le projet de zone d'activité prévoit l'aménagement de 41 ha dont une offre foncière de 21ha (dont 4,6 ha en constructeurs autonomes). Varecopole a pour objectif d'être un technopôle de recherche, de développement, d'innovation et de formation.

c- les enjeux

La zone Varecopole vise donc à créer une économie de production de biens et de services ayant un effet favorable pour le développement de l'emploi. Varecopole a pour but d'accueillir notamment des entreprises novatrices positionnées sur les filières du développement durable, du numérique, de la domotique...

Compte tenu de la richesse naturelle du cadre dans lequel le projet s'inscrit (proximité de la réserve nationale de la Plaine des Maures) et de la vocation recherchée pour ce site d'activités, la réalisation de ce projet s'attachera à mettre en œuvre un projet de qualité. Des prescriptions environnementales renforcées seront mises en œuvre avec notamment des constructions exemplaires. Vitrine du territoire Cœur du var, le projet urbain de Varecopole doit offrir des conditions d'accueil optimales en termes d'accès, de services et d'insertion paysagère.

Les axes majeur Nord-Sud (RDN7, A8, A57, RD97) qui traversent la Commune positionnent la ville à 30 min des principaux pôles administratifs, économiques et touristiques : Toulon, Draguignan, Fréjus, Saint-Tropez, Brignoles et à 1 heure d'Aix en Provence, Nice et Marseille.

Ainsi la position stratégique de la Commune est déterminante dans l'optimisation des transports publics et l'amélioration de l'offre en matière de déplacements. Par conséquent, construire une offre multimodale pertinente permettrait à la Commune du Cannet des Maures d'être un centre d'échanges cohérents entre les transports routiers, ferroviaires, autoroutiers...

À l'entrée de la plaine des Maures, Varecopole permet de renforcer l'attractivité économique du territoire, local, communautaire, départemental, régional, tout en préservant une démarche environnementale volontariste d'intégration dans le paysage et d'utilisation des Transports en commun.

Par ailleurs l'opération d'aménagement Varecopole a été retenu dans le cadre du CRET (Contrat Régional d'Équilibre Territorial) et a obtenu à ce titre un concours financier à hauteur d'un million d'euros.

2°) Programmation Prévisionnelle

L'opération se compose de 3 secteurs opérationnels, visant à intégrer progressivement le projet, en continuité du tissu urbain du centre-ville du Cannet des Maures, et en cohérence avec les contraintes écologiques et environnementales mises en évidence dans l'état initial de l'environnement :

✓ **Secteur 1** : foncier maîtrisé en quasi-totalité : Cœur de zone / interface urbaine ; cet espace représente un tissu urbain futur de transition avec le centre urbain du Cannet-Des-Maures déjà existant ;

✓ **Secteur 2** : foncier non maîtrisé : Interface activités / échangeurs / Porte d'entrée Cœur du Var ; cette zone aura un rôle de transition avec le secteur 1. Elle sera moins densifiée mais son accessibilité et son attractivité lui permettront de développer en ce lieu, les activités. Elle sera la porte d'entrée du Cœur de Var.

✓ **Secteur 3** : Foncier non maîtrisé - zone AU et pôle Agropole ; il s'agit d'une zone AU qui est incluse dans la ZAC dont les projets feront l'objet d'une convention au titre de constructeurs autonomes.

Le choix de cette division en secteur s'est fait au regard de la configuration du site mais aussi des acquisitions foncières réalisées pour mener à bien le projet (EPF PACA).

Contenu programmatique :

Pour répondre aux différents enjeux (urbains, paysagers, fonctionnels) et des besoins en matière de surface et de typologie, le projet Varecopole repose :

- ✓ **Sur une diversité fonctionnelle :**
 - une opération tournée préférentiellement sur les activités à haute valeur ajoutée dans le domaine des écotecnologies – 70% des surfaces –
 - une part de l'opération dédiée à l'activité locale (artisanat) – 30% des surfaces développées dans les secteurs les moins stratégiques (paysage, visibilité, interface ville, entrées de ville / image du territoire) ;
 - une faible part de logements.
- ✓ **Sur des invariants (aménagement) :**
 - Positionnement / dimensionnement du centre de vie ;
 - Diversité fonctionnelle pour chaque secteur de projet en vue du développement de l'opération par phases
 - Intégration du réseau primaire

Principes de composition urbaine et paysagère et d'intégration fonctionnelle :

Le cœur de projet s'articule autour du centre de vie et en accroche avec le centre-ville :

- Articulation avec le pôle d'équipements sportifs, la gare,
- Création d'un front bâti le long de la RDn7 – effet vitrine / barrière contre les nuisances,
- Création d'espaces publics de qualité, de la maison Varecopole,
- Développement des modes doux en lien avec l'existant,
- schéma de desserte rationalisé,
- Développement de l'intermodalité en lien avec la gare du Cannet des Maures.

Sur l'ensemble des secteurs, le projet prévoit une intégration environnementale et paysagère renforcée. Les actions principales sont :

- un traitement paysager de qualité ;
- des espaces laissés libres favorisant la biodiversité (palette végétale adaptée) ;
- des plantations linéaires pour créer/restaurer des corridors écologiques ;
- une gestion des eaux pluviales en faveur de la biodiversité ;
- la mise en place d'un ensemble de mesures ERC pour la biodiversité ;
- la mise en place de panneaux de sensibilisation liés à la biodiversité.

Concernant les bâtiments, le Cahier des charges de cession de terrain préconisera notamment :

- de mettre l'accent sur les bâtiments économes en énergie ;
- d'étudier la création d'énergies renouvelables ;
- d'intégrer les problématiques de gestion / tri des déchets.

Programme global prévisionnel des constructions

Le programme de construction porte sur une constructibilité globale de 144 316 m² répartie selon les fonctions suivantes :

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Habitat | 3 693 m ² |
| Bureaux | 70 810 m ² |
| Production | 35 822 m ² |
| Artisanat | 33 992 m ² |
| total PGPC | 144 316 m² |

Il s'agit d'une programmation prévisionnelle qui sera affinée lors des études de réalisation de ZAC.

Il se décompose ainsi par secteurs :

| Destinations | Nbre de lots | Surface cessible m ² | Surface de plancher m ² |
|--------------------|--------------|---------------------------------|------------------------------------|
| OPERATION PUBLIQUE | 33 | 150 240 | 97 433 |
| OPERATION PRIVEE | 33 | 61 795 | 46 883 |
| TOTAL | 66 | 212 035 | 144 316 |

| | 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 |
| TOTAL | 144 316 | 97 433 | 46 883 |

| Destinations | Nbre de lots | Surface cessible m ² | Surface de plancher m ² |
|------------------------------------|--------------|---------------------------------|------------------------------------|
| 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 |

3°) Phasage de l'opération d'aménagement

Cette opération de création d'environ 144 300 m² de surface de plancher est une opération d'envergure.

Une opération de cette importance se conçoit sur une période échelonnée de longue durée, le marché local n'ayant pas capacité à absorber l'intégralité du programme sur une trop courte période.

L'opération d'aménagement est programmée sur 10 ans.

L'opération d'aménagement est phasée en 3 secteurs :

- Secteur 1 : centre de vie et la plaine
- Secteur 2 : porte d'entrée et le coteau
- Secteur 3 : secteur agricole/agropole

Le dossier de réalisation précisera le planning d'engagement des travaux sur chacun des secteurs.

REÇU EN PREFECTURE

le 05/02/2019

Application agréée E-legalite.com

La nature et les caractéristiques des équipements publics seront définies lors des études de réalisation de ZAC et seront approuvées par le conseil communautaire lors de la phase du dossier de réalisation.

Le bilan financier prévisionnel est établi sur un échelonnement des dépenses d'opération sur la durée de ces quatre phases principales et sur des recettes de cession décalées dans le temps.

La durée de l'opération a été fixée à 10 ans (2019-2029) ce qui permet également d'échelonner la participation financière de la Communauté de Communes à l'équilibre budgétaire du bilan financier de la ZAC.

Le phasage de la ZAC VARECOPOLE débutera par le secteur 1.

4°) Bilan Financier

Le coût global de l'opération d'aménagement est d'un montant de 26 902 785 HT

Le bilan prévisionnel d'opération s'équilibre en dépenses et en recettes pour un montant de 26 902 785 € HT selon la répartition suivante :

| DEPENSES PREVISIONNELLES | montant € HT | RECETTES PREVISIONNELLES | montant € HT |
|---------------------------------------|-------------------|---|-------------------|
| 1. Études opérationnelles : | 374 000 | Cessions secteur 1 : | 12 827 070 |
| 2. Charge foncière | 6 653 320 | cessions secteur 2 : | 5 456 245 |
| 3. Mise en état des sols : | 186 200 | participation constructeurs secteur 3 | 4 219 470 |
| 4. Travaux d'aménagement : | 15 013 322 | <i>Sous total recettes commerciales</i> | 22 502 785 |
| 5. Honoraires sur travaux | 1 443 835 | subvention CRET | 1 000 000 |
| 6.gestion provisoire et autres frais | 150 000 | participation Chambre agriculture | 150 000 |
| 7. imprévus | 821 746 | participations concessionnaires de réseaux | 250 000 |
| 8. Impôts et taxes | 181 512 | participation communautaire sur équipements publics | 3 000 000 |
| 9. Frais financiers | 674 990 | <i>sous total participations</i> | 4 400 000 |
| 10. Rémunération concessionnaire | 1 403 860 | | |
| TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES | 26 902 785 | TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES | 26 902 785 |

Les dépenses prévisionnelles liées à cette opération d'aménagement sont compensées et équilibrées par des recettes commerciales (cession de lots aménagés et participation des constructeurs sur le secteur 3) à hauteur de 22 502 785 € HT, et par des participations (Communautaire, Chambre de l'Agriculture, concessionnaires Réseaux, et subventions) à hauteur de 4 400 000 HT.

La participation communautaire est étalée à partir de 2021 et sur la durée de l'opération, soit un montant annuel de 375 000 €.

5°) Attribution du traité de concession de la ZAC VARECOPOLE à la Société Publique Locale AREA Sud Provence Alpes Côte d'Azur

La communauté de communes Cœur de Var, actionnaire de la société publique AREA Sud Provence Alpes Côte d'Azur, propose d'opter pour le régime de la concession d'aménagement et de confier la réalisation du projet à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA), dans le cadre d'une concession d'aménagement, sous réserve de validation du traité de concession par le Conseil d'administration de la SPL.

Il est précisé que, conformément à l'article L3005-2 du Code de l'Urbanisme et au régime juridique propre des SPL, la désignation de la SPL AREA Sud Provence Alpes Cote d'Azur comme aménageur n'est pas subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de publicité préalable, ni de mise en concurrence.

Vu le Code général des Collectivités Locales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-5, L311-1 et suivants, et R 311-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la délibération n°2011/11 du conseil communautaire du 8 mars 2011 déclarant d'intérêt communautaire le projet Varecopole,

Vu la délibération n°2016/18 du conseil communautaire du 29 mars 2016 définissant les objectifs et les modalités de la Concertation du public,

Vu la délibération n° 2018/80 du conseil communautaire du 28 mai 2018 approuvant le bilan de la concertation,

Vu la délibération n° 2018/128 du 23 octobre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC VARECOPOLE,

Vu le projet de traité de Concession ci-joint et ses annexes,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

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

DECIDE

- **D'approuver le traité de concession de la ZAC VARECOPOLE et les documents qui y sont annexés.**
- **De désigner la Société Publique Locale AREA Sud Provence Alpes Côte d'Azur pour la mise en œuvre de la Concession d'Aménagement de la ZAC VARECOPOLE.**
- **De décider que, dans un délai de trente jours à compter de la date à laquelle la présente délibération aura acquis un caractère exécutoire, sera publié un avis d'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE à la Société Publique Locale AREA Sud Provence Alpes Côte d'Azur dans les conditions fixées par l'article R 300-10 du Code de l'Urbanisme.**
- **D'autoriser Monsieur le Président ou, en cas d'empêchement, le vice-Président délégué, à signer, au nom et pour le compte de la Communauté de Communes, ledit traité ainsi que toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire 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 | 28 |
| Contre | 7 |
| Abstention | 0 |

REÇU EN PREFECTURE
le 05/02/2019
Application agréée E-legalite.com