



# I. Dossier d'enquête préalable à la DUP dans le cadre de la ZAC VARECOPOLE

## 2. CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE



## SOMMAIRE

Préambule.....	1
I. OBJET DE LA DUP ET CONTENU DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	4
PRÉSENTATION DU PROJET .....	5
NÉCESSITÉ D'ORGANISER UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE .....	6
COMMUNE(S) CONCERNÉE(S) PAR LA DUP.....	7
OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	7
RÉGIME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE.....	8
II. MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	10
III. INSERTION DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE.....	12
PROCÉDURE AFFÉRENTE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE .....	13
ZOOM SUR L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	15
IV. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE.....	18
V. AUTORISATIONS SOLLICITÉES A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE .....	21
VI. CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX .....	23

# Préambule

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'environnement, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

La présente enquête publique porte sur le déploiement du projet VARECOPOLE se situant sur la commune du Cagnet-des-Maures. La communauté de communes Cœur du Var s'est engagée dans la réalisation d'un parc économique intercommunal, déclaré d'intérêt communautaire par délibération en date du 8 mars 2011.

Le projet VARECOPOLE a pour ambition de développer un parc d'activités économiques accompagné de services et de formations 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.

Le projet fait actuellement l'objet d'une procédure de réalisation de zone d'aménagement concertée. Le dossier de création de la zone d'aménagement concertée VARECOPOLE a été approuvé par délibération de la Communauté de communes Cœur du Var le 23 octobre 2018, suite à l'organisation d'une concertation préalable.

Au regard de la nécessité d'acquiescer le foncier sur le territoire, la procédure de déclaration d'utilité publique a été engagée par délibération en date du 28 juin 2022 par le conseil communautaire Cœur du Var.

La procédure de déclaration publique est portée par la Communauté de communes Cœur du Var.

Le projet VARECOPOLE est soumis à enquête publique unique conformément à l'article L.123-6 du Code de l'environnement qui mentionne :

*« Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.*

*Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.*

*La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées ».*

La Communauté de communes Cœur du Var a fait le choix d'une enquête publique unique composé de 3 dossiers d'enquête :

- **L'enquête d'utilité publique.** A ce titre, l'enquête publique de la déclaration d'utilité publique porte sur l'utilité publique de l'opération nécessitant l'acquisition foncière des parcelles par le biais de l'expropriation et l'objet de l'opération.
- **L'enquête parcellaire** permettant d'identifier les propriétaires des parcelles concernés par l'expropriation et de leur indiquer dans quelle mesure leurs biens sont concernés.
- **L'enquête portant sur l'autorisation environnementale unique** conformément à l'article L.181-10 du Code de l'environnement, regroupant une demande de défrichement, une demande d'autorisation Loi sur l'Eau et une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.

En l'occurrence, l'enquête publique unique est organisée au regard :

- Des articles L.181-1 et suivants du Code de l'environnement dans la mesure où le projet VARECOPOLE est soumis à autorisation environnementale unique comprenant une demande de défrichement, une demande d'autorisation Loi sur l'Eau et une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.
- De l'article L.123-2 du Code de l'environnement s'agissant d'une opération susceptible d'affecter l'environnement l'enquête et qui nécessite ainsi la réalisation d'une étude d'impact.
- De l'article L.1 et de l'article R.131-14 du Code de l'expropriation, s'agissant de l'enquête parcellaire et plus précisément, dans la mesure où il s'agit d'une opération d'aménagement nécessitant de procéder à l'acquisition des biens immobiliers non maîtrisés à ce jour pour assurer la mise en œuvre de ce projet, par voie d'expropriation.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques requises.

Aux termes de cette enquête publique unique, le Préfet se prononcera, par arrêtés préfectoraux, sur la déclaration d'utilité publique de l'opération projetée et sur la cessibilité des terrains. Par ailleurs, le Préfet se prononcera sur l'autorisation environnementale unique.

Cette présente notice expose outre l'objet de la DUP et le contenu de l'enquête publique, « *la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation* » (art R.123-8 Code de l'environnement).

Le responsable du dossier de DUP est :

**Monsieur Yannick SIMON**

Président de la Communauté de communes Cœur du Var

Quartier Précoumin

Route de Toulon

83340 LE LUC EN PROVENCE

La SAGEP, en tant que concessionnaire de Cœur du Var, est désigné bénéficiaire de la DUP sur la base de l'article L300-4 du code de l'urbanisme.

# I. OBJET DE LA DUP ET CONTENU DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet VARECOPOLE est un parc d'activités tertiaires, 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.

Les objectifs de ce projet sont multiples :

- Se positionner sur un fort développement économique renforçant l'image Cœur du Var ;
- Valoriser les atouts Cœur du Var tout en assurant son développement durable ;
- Favoriser l'équilibre habitat / emploi ;
- Réduire les déplacements et améliorer la desserte en transport en commun.

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

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. Compte tenu de la richesse naturelle des lieux (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 s'inscrire dans la politique départementale de labellisation des zones d'activités économiques. Des prescriptions environnementales renforcées seront mises en œuvre par le maître d'ouvrage avec notamment des constructions basses consommations.

Étant donné la proximité de cette zone d'activité à la gare SNCF du Cannet des Maures, la réalisation d'un pôle multimodal constituera le complément indispensable au développement du projet VARECOPOLE.

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.



Pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt communautaire, la Communauté de communes Cœur du Var s'est engagée dans une procédure de création de ZAC : la ZAC VARECOPOLE, sur un périmètre de 54,6 hectares.

Ainsi par délibération en date du 29 mars 2016, le conseil communautaire a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation afférentes à la création de la ZAC.

Après avoir organisé une concertation, le conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC par délibération en date du 29 mai 2018.

La ZAC a été créée par délibération en date du 23 octobre 2018.

La ZAC est actuellement en actuellement cours de réalisation.

Se pose donc la problématique de la maîtrise foncière de ces parcelles.

## NÉCESSITÉ D'ORGANISER UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

La réalisation du projet VARECOPOLE nécessite l'acquisition de terrains privés.

Cette enquête publique parcellaire se déroulera concomitamment à l'enquête publique afférente à la DUP permettant au Préfet de se prononcer sur l'utilité publique du projet.

Au regard des éléments précités, une déclaration d'utilité publique est sollicitée en vue de permettre la réalisation des travaux nécessaires à la réalisation du projet. Le projet

VARECOPOLE est un projet abouti dont les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont connus.

Il s'agit donc d'une **déclaration d'utilité publique dite « Travaux »**.

## COMMUNE(S) CONCERNÉE(S) PAR LA DUP

La commune du Cannet des Maures est la seule commune concernée par l'enquête publique unique. Le périmètre de localisation de la DUP est inséré en pièces 4.1 et 4.3. du dossier d'enquête préalable à la DUP.

Le périmètre de la DUP est identique à celui du périmètre de l'expropriation.

## OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pour permettre la réalisation du projet, l'enquête publique unique, d'une durée minimale d'un mois, est organisée par le Préfet et doit porter sur :

- **La reconnaissance de l'utilité publique** du projet VARECOPOLE permettant le recours ultérieur à la procédure d'expropriation pour maîtrise foncière (cf. Pièces n°1 à 7 du dossier d'enquête publique préalable à la DUP).
- **La détermination des parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires** (cf. Dossier d'enquête parcellaire).
- **L'autorisation environnementale unique** regroupant une demande de défrichement, une demande d'autorisation Loi sur l'Eau et une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.

Dans un souci de simplification et dans la mesure où la réalisation du projet nécessite plusieurs enquêtes publiques, il est proposé d'organiser une enquête publique unique conformément à l'article L.123-6 du Code de l'environnement, regroupant le :

- Dossier de DUP Travaux.
- Dossier d'enquête parcellaire.
- Dossier d'autorisation environnementale unique.

## RÉGIME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

### ➤ S'agissant de la déclaration d'utilité publique

Le projet VARECOPOLE comporte une étude d'impact. Par conséquent, l'enquête publique préalable à la DUP relève du Code de l'environnement.

Pour illustration :

L'article L.1 du Code de l'expropriation mentionne que l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

L'article L.110-1 du Code de l'expropriation précise que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le Code de l'expropriation. Toutefois, lorsque la DUP porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, l'enquête est régie par le Code de l'environnement.

Cet article distingue donc deux situations :

- Soit les travaux, aménagements, constructions ou ouvrages, objets de la DUP constituent une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, auquel cas, l'enquête préalable à mener constituera une enquête publique environnementale régie exclusivement par le Code de l'environnement.
- Soit les opérations n'entrent pas dans le champ d'application de l'enquête environnementale. Dans ce cas, l'enquête d'utilité publique relèvera du Code de l'expropriation.

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'environnement rubrique 39, le projet VARECOPOLE est soumis à étude d'impact.

**Dans ces conditions, la présente enquête préalable à la DUP « Travaux » sera régie par le Code de l'environnement.**

### ➤ S'agissant de l'enquête parcellaire

Outre une enquête publique préalable à la DUP, le projet VARECOPOLE nécessite une enquête parcellaire qui permet de déterminer les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires.

L'enquête parcellaire est régie par les dispositions du Code de l'expropriation. Toutefois, lorsque la réalisation d'un projet est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins est soumise aux dispositions du Code de l'environnement, il peut être procédé à une enquête unique régie par le Code de l'environnement. Il est donc décidé que l'enquête publique unique sera régie par le Code de l'environnement.



## II. MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les textes juridiques applicables à l'enquête publique unique sont les suivants :

- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles :
  - L.1, L.110-1 : Expropriation sous réserve d'utilité publique
  - L.122-1 à L.122-2 : Opération ayant une incidence sur l'environnement
  - L.131-1, L.132-1 à L.132-4, R.131-3, R.131-6 à R.132-4 : Enquête parcellaire.
  
- Le Code de l'environnement, et notamment les articles :
  - L.122-1 à L. 122.3 : Champ d'application et objet de l'étude d'impact ;
  - R. 122-1 à R. 122-5 : Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements ;
  - R.122-6 et R. 122-8 : Avis de l'autorité compétente en matière d'environnement ;
  - L. 123-1 à L. 123-27 : Champ d'application, objet, procédure et déroulement de l'enquête publique ;
  - R. 123-1 à R. 123-24 : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

### **III. INSERTION DE L'ENQUÊTE** **DANS LA PROCÉDURE** **ADMINISTRATIVE**

## PROCÉDURE AFFÉRENTE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les étapes de la procédure de déclaration d'utilité publique :

➤ **Le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique**

Par délibération du 28 juin 2022, la Communauté de communes Cœur du Var a approuvé le principe du recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour la réalisation du projet VARECOPOLE et a chargé son Président de saisir le Préfet afin qu'il mène la procédure.

➤ **La saisine officielle du Préfet**

Une fois constitué, le dossier d'enquête a été déposé en préfecture accompagné d'une demande du Président de la Communauté de communes Cœur du Var à l'attention du Préfet, tendant à l'organisation d'une enquête publique unique afférente à la DUP.

➤ **L'examen du dossier de DUP**

Le dossier de DUP est transmis au Préfet qui vérifie sa composition et apprécie sa légalité ainsi que l'opportunité de l'expropriation ;

Pour cela, le dossier est adressé par le Préfet aux services de l'Etat pour instruction. L'instruction nécessite l'intervention de l'ensemble des services de l'Etat concernés par le projet VARECOPOLE.

➤ **L'avis de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact**

Aux termes de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'environnement rubrique 39, le projet VARECOPOLE est soumis à étude d'impact.

L'Autorité environnementale formulera un avis sur cette étude d'impact dans les deux mois suivant la date de saisine.

- **L'organisation d'une enquête publique unique pendant un mois portant à la fois sur l'utilité publique du projet, sur le dossier parcellaire et sur l'autorisation environnementale unique.**

L'enquête publique unique régie par le Code de l'environnement est diligentée par le Préfet et porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération, sur le dossier parcellaire et sur l'autorisation environnementale unique.

Celle-ci doit se dérouler pendant au minimum un mois, dans les conditions explicitées au chapitre suivant.

- **La délibération de déclaration de projet par la Communauté de communes Cœur du Var**

La Communauté de communes Cœur du Var se prononce par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée conformément aux articles L.126-1 du Code de l'environnement et L.122-1 du Code de l'expropriation.

- **L'arrêté préfectoral de DUP**

Au terme de l'enquête, le Préfet est susceptible de déclarer d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation du projet, par un arrêté de DUP.

L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique un projet doit cependant intervenir dans un délai maximal d'un an après la clôture de l'enquête.

- **L'arrêté préfectoral de cessibilité**

Le Préfet prend un arrêté qui déclare cessibles les parcelles visées par l'état parcellaire annexé (cf. Pièce n°4 du dossier d'enquête parcellaire). Il saisit ensuite le Juge de l'expropriation qui prononce, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles.

- **L'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale unique**

Le Préfet prend un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale unique concernant la demande de défrichement, la demande d'autorisation Loi sur l'Eau et la demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.

## ZOOM SUR L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'environnement, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Seul le Préfet est compétent pour organiser l'enquête publique relative à la procédure de déclaration d'utilité publique.

Les étapes d'organisation de l'enquête publique sont les suivantes :

➤ **La saisine du Président du Tribunal administratif**

Dès lors que les services de l'Etat ont instruit le dossier de DUP et que le Préfet est favorable à l'organisation de l'enquête publique relative à la procédure de déclaration d'utilité publique, celui-ci saisit le Président du Tribunal administratif afin qu'il nomme un commissaire enquêteur.

Le Préfet lui adresse alors une demande qui précise l'objet de l'enquête, la période d'enquête proposée ainsi que le résumé non technique figurant au dossier d'enquête conformément à l'article R.123-5 du Code de l'environnement.

Le Président du Tribunal administratif dispose d'un délai de 15 jours pour désigner un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête.

➤ **L'arrêté préfectoral d'enquête publique**

Dès lors que le Président du Tribunal administratif a désigné le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, le Préfet prend alors un arrêté prescrivant l'enquête publique unique relative à la DUP et à l'autorisation environnementale unique, dans lequel il rappelle l'objet de l'enquête publique unique à savoir :

- l'utilité publique du projet ;
- la cessibilité des parcelles ;
- l'autorisation environnementale unique.

Le Préfet précise également :

- La durée de l'enquête publique, laquelle ne peut pas être inférieure à un mois.
- Les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet.

Cet arrêté préfectoral dont le contenu est précisé par l'article R.123-9 du Code de l'environnement, doit être publié 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique.

➤ **L'avis d'enquête publique**

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré, en caractère apparents, par le Préfet, dans deux journaux diffusés dans le département.

Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, et une deuxième fois, rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Le Préfet désigne également les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.

➤ **Le déroulement de l'enquête publique**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposées dans un ou des lieux déterminés par le Préfet. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête.

Le dossier sera également consultable sur un site internet. Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique dans un lieu déterminé par le Préfet.

En outre, les observations et propositions écrites ou orales du public seront également reçues par le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête lors de permanences dont les dates et heures seront fixées par arrêté préfectoral.

Les observations du public pourront également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur.

Un registre dématérialisé sera également mis en place afin que la population puisse consigner ses observations.

Les observations transmises par la voie postale ou lors de permanences seront consultables en mairie du Cannet des Maures. Les observations transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé conformément aux dispositions de l'article R.123-13 du Code de l'environnement.

➤ **La clôture de l'enquête**

Dès la fin de l'enquête publique, le registre est mis à disposition du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et clos par lui. Dès réception du registre, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rencontre dans la huitaine, le responsable du projet, à savoir le Président de la Communauté de communes Cœur du Var, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Communauté de communes dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles (art R.123-18 du Code de l'environnement).

➤ **La transmission du rapport**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête dispose d'un mois à partir de la clôture de l'enquête pour transmettre son rapport et ses conclusions au Préfet.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête devront être tenus à la disposition du public en mairie du Cannet des Maures, pendant un an à compter de la réception par la mairie des documents ainsi qu'en Préfecture pendant également un an (art R.123-21 du Code de l'environnement).

➤ **La délibération afférente à la déclaration de projet**

La Communauté de communes Cœur du Var se prononce par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet de l'opération projetée par délibération, conformément aux articles L.126-1 du Code de l'environnement et L.122-1 du Code de l'expropriation.

# **IV. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

La composition du présent dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) du projet VARECOPOLE est régie par les articles R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R.123-8 du Code de l'environnement.

*« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

- 1° Le plan de situation ;*
- 2° Une notice explicative ;*
- 3° Le plan général des travaux ;*
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses. »*

Par ailleurs, au titre de l'article R.123-8 , le dossier soumis à l'enquête comprend au moins :

- l'étude d'impact et son résumé non technique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse à cet avis ;
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation;
- lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet ;
- le bilan de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision ;
- la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.

Le présent dossier de déclaration d'utilité publique comprend trois dossiers :

-un dossier d'enquête préalable à la DUP comprenant :

- ✓ Les pièces administratives à savoir les actes administratifs liées à la procédure de déclaration d'utilité publique et à celle de la création de la ZAC VARECOPOLE (Pièce n°1)
- ✓ Le présent cadre juridique et réglementaire (Pièce n°2)
- ✓ La notice explicative de la DUP (Pièce n°3)
- ✓ Les plans des travaux comportant :
  - Le plan de situation (Pièce n°4.1)
  - Le plan général des travaux (Pièce n°4.2)
  - Le plan topographique d'état des lieux, des réseaux existants et des travaux préparatoires (Pièce n°4.3)

- Le plan des aménagements projetés (Pièce n°4.4)
- Le plan des réseaux humides (Pièce n°4.5)
- Le plan des réseaux secs (Pièce n°4.6)
- Les coupes types de voiries (Pièce n°4.7)
- ✓ Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (Pièce n°5)
- ✓ L'appréciation sommaire des dépenses (Pièce n°6)
- ✓ L'étude d'impact et son résumé non technique (Pièce n°7)

-Un dossier d'enquête parcellaire comprenant :

- ✓ Les pièces administratives (Pièce n°1)
- ✓ La notice explicative de l'enquête parcellaire (Pièce n°2)
- ✓ Le plan parcellaire (Pièce n°3)
- ✓ L'état parcellaire (Pièce n°4)
- ✓ L'estimation globale et forfaitaire du Service des Domaines (Pièce n°5)
- ✓ La mention des textes qui régissent l'enquête publique (Pièce n°6)

-Un dossier d'autorisation environnementale unique comprenant :

- ✓ Le dossier Loi sur l'Eau
- ✓ Le dossier de défrichement
- ✓ Le dossier de dérogation Espaces et habitats protégés
- ✓ L'étude d'impact mise à jour
- ✓ Les plans AVP du projet
- ✓ Le traité de concession et Délibération du Conseil Communautaire approuvant le traité de concession
- ✓ Le dossier de création de la ZAC et Délibération du Conseil Communautaire approuvant le dossier de création

**V. AUTORISATIONS**  
**SOLLICITÉES A L'ISSUE DE**  
**L'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**UNIQUE**

Le projet VARECOPOLE nécessite plusieurs décisions :

- **Un arrêté de déclaration d'utilité publique.** Cette DUP permet de reconnaître le caractère d'utilité publique du projet.
- **Un arrêté de cessibilité** dans le cadre de la procédure d'expropriation pour déterminer la liste des terrains à exproprier. A l'issue de l'enquête parcellaire, l'arrêté préfectoral de cessibilité autorise à engager une procédure d'expropriation.

Ces deux arrêtés sont établis par le Préfet, autorité compétente.

Le projet VARECOPOLE nécessite également une autorisation environnementale unique :

- **Une autorisation au titre de la loi sur l'Eau** conformément à l'article L.214-3 du Code de l'environnement.
- **Une autorisation au titre de la dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées dite CNPN**, conformément à l'article L.411-2 du Code de l'environnement.
- **Une autorisation de défrichement**, conformément à l'article L.341-3 du Code forestier et à l'arrêté préfectoral du 21 juin 2005.

## **VI. CALENDRIER PRÉVISIONNEL** **DES TRAVAUX**

Le planning prévisionnel des travaux prévoit en priorité la réalisation des aménagements du secteur 1 (en continuité du centre-ville du Cannet et de la gare SNCF), du secteur 3 et enfin du secteur 2.

Le secteur 1 lui-même présentera plusieurs phases de travaux, afin de viabiliser notamment le lot 1b.1 (construction à vocation d'Industrie) et pour réaliser le dévoiement de la RD 558.

Le plan local d'urbanisme du Cannet des Maures en vigueur traduit cette temporalité :

- Secteur 1: 1AUz1
- Secteur 2 : 2AU
- Secteur 3 : 1AUz3

Le foncier du secteur 1 est détenu majoritairement par l'EPF PACA avec lequel une convention d'acquisition a été conclue en 2018 avec la Communauté de communes Cœur du Var, assurant ainsi une maîtrise foncière accélérée.