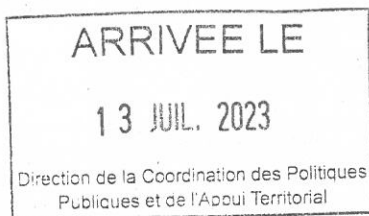




**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
Charlène Martino
Référente territoriale Cœur du Var
ddtm-rt@var.gouv.fr



**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Toulon, le **04 JUL. 2023**

Le directeur départemental des
territoires et de la mer

à

Préfecture du Var
DCPPAT/Bureau de l'environnement et
du développement durable
A l'attention de David Dolique

Objet : Avis sur le projet de procédure d'utilité publique en vue de la réalisation du projet VARECOPOLE sur la commune du Cannet-des-Maures

Par courrier réceptionné le 12 mai 2023, vous avez sollicité mon avis dans le cadre du projet de procédure d'utilité publique pour la réalisation de la ZAC Varecopole sur la commune du Cannet des Maures.

1. Contexte

Dès 2011, la communauté de communes Cœur du Var s'est engagée dans un projet de parc d'activités économiques déclaré d'intérêt communautaire par délibération du 30 mars 2011 sur la commune du Cannet des Maures.

Le projet Varecopole s'étend sur 54,6 hectares (périmètre administratif), dont une vingtaine d'hectares de foncier cessible, avec pour vocation d'être une technopole de recherche, de développement, d'innovation et de formation, ciblant les entreprises à valeurs ajoutées, les centres de recherche et de développement, les établissements de formation.

Le périmètre opérationnel de la ZAC s'étend sur 40,97 hectares et comprend 3 secteurs opérationnels délimités géographiquement avec des objectifs d'aménagement propres à leurs caractéristiques :

- Secteur 1 – Cœur de zone – centre de vie / diversité fonctionnelle / interface urbaine

Adresse postale : Préfecture – DDTM – Direction - CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-rt@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

- Secteur 2 – Interface activités / échangeurs / Porte d'entrée Cœur du Var
- Secteur 3 – Activités – Interface avec la Plaine Agricole

Le delta entre le périmètre administratif et le périmètre opérationnel correspond aux espaces non mobilisables, situés principalement sur le secteur 2, représentés notamment par les entreprises existantes et les espaces techniques et installations liées à l'exploitation de l'échangeur autoroutier.

Le projet a fait l'objet d'un dossier de création de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) approuvé le 25/10/2018 et d'une concession d'aménagement.

Le dossier de réalisation de la ZAC fait actuellement l'objet d'une procédure de participation du public préalablement à son approbation.

La ZAC VARECOPOLE regroupe plusieurs fonctions urbaines :

- hôtellerie / restauration
- espaces dédiés à de la formation
- habitat
- tertiaire/service
- activités de petite industrie
- activités artisanales / village artisanal
- activités mixtes.

La surface de plancher prévisionnelle délivrée représente environ 145 000 m² SDP (+/- 10%), développés sur une surface de 235 994 m² de foncier.

2. Objet de la demande

Dans le cadre du périmètre opérationnel de la ZAC, il est prévu la création de 23 lots cessibles correspondant à 155 323 m² (15,5ha) de foncier cessible, répartie ainsi :

- Secteur 1 : 13 lots soit 118 566m² cessibles, la maîtrise foncière est assurée en majorité par l'EPF PACA via une convention d'intervention foncière signée le 03/01/2012,
- Secteur 2 : 10 lots soit 36 757m² cessibles,
- Secteur 3 « Constructeurs Autonomes » : 2 lots de 80 671m².

Le périmètre de déclaration d'utilité publique correspond au périmètre opérationnel de la ZAC, augmenté de la surface nécessaire pour la réalisation d'ouvrages techniques, au niveau du secteur 2 (sur les parcelles F1526, F1527 et F127).

Cependant, le dossier ne permet pas d'identifier clairement les aménagements et/ou travaux nécessaires sur ces 3 parcelles actuellement cultivées et classées en AOC Côte de Provence (plan général des travaux). Des compléments devront être apportés sur ce point pour justifier l'expropriation envisagée.

La déclaration d'utilité publique concerne 90 parcelles privées et le foncier non maîtrisé nécessitant une procédure d'expropriation (totale ou partielle) concerne 33 parcelles.

3. Urbanisme

→ Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Cœur du Var

Le SCOT Cœur du Var a été approuvé le 12 avril 2016 et la révision n°1 est prescrite par délibération du conseil communautaire du 29 mars 2022.

Les objectifs de la révision sont les suivants :

- Calibrer le SCoT afin de répondre aux besoins effectifs des habitants et de la vie économique ;
- Continuer à recentrer le modèle d'aménagement en lien avec les enjeux de redynamisation des centralités et l'intégration des objectifs climatiques et gestion économe de l'espace ;
- Poursuivre le rééquilibrage d'une armature urbaine pour affirmer le territoire et son pôle intercommunal au sein de l'espace d'équilibre régional du SRADDET ;
- Intégrer l'avancée des réflexions portées par l'intercommunalité notamment sur les mobilités, la transition énergétique et environnementale, l'alimentation locale, le dispositif petites villes de demain...
- Adapter le contenu du SCoT aux nouvelles exigences légales et sa compatibilité avec les documents postérieurs à son approbation ;
- S'inscrire dans une démarche d'amélioration continue du document, tant du point de vue de l'environnement que de la qualité de vie.

Ce projet vient s'inscrire dans l'axe 2 du Projet d'aménagement de développement durables du SCOT relatif à un développement économique créateur d'emplois sur le territoire et porteur d'innovation.

Il répond également à diverses orientations du document, telles que :

- O-1.2 Attirer et Rassembler des établissements de formation sur le territoire en vue d'adapter la qualification de la main d'oeuvre locale au positionnement économique de Cœur du Var,
- O-1.4 Créer et développer des espaces d'activités stratégiques dans les pôles piliers de l'armature urbaine.

Il s'agit d'un espace d'activités stratégique et de formation inscrit au document de planification.

→ Plan local d'urbanisme de la commune du Cannet-des-Maures

Le projet s'inscrit dans le Plan local d'urbanisme de la commune du Cannet des Maures approuvé le 06/07/2022.

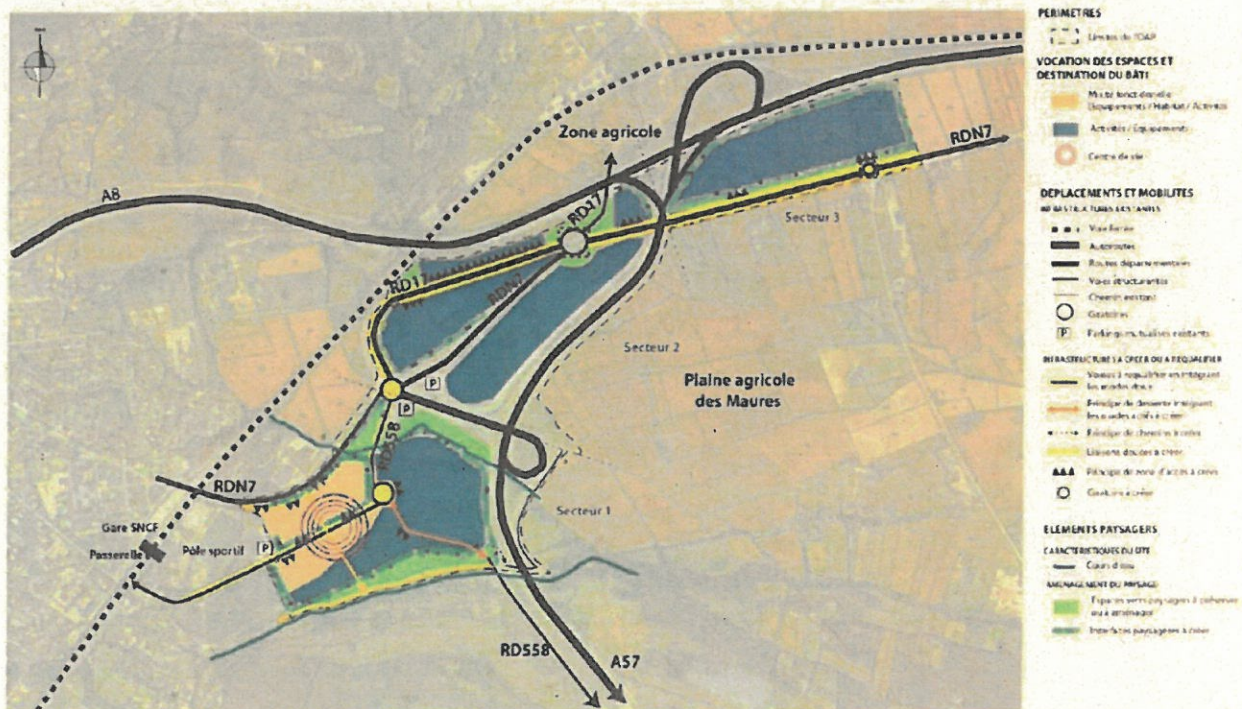
Il répond notamment à l'objectif 2 de l'orientation 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables relatif à la création d'un « parc d'activité locomotive de la transition économique vers la modernité ».

Le PLU identifie la mise en œuvre de la ZAC Varecopole, avec les objectifs suivants :

- accueil et la mise en valeur d'activités à haute valeur ajoutée dans le domaine des écotechnologies et participant à l'implantation d'activités concourant à la vie et l'économie locales ;
- intégrant le développement de liaisons douces vers le centre-ville et les enjeux de l'intermodalité (en lien avec la revitalisation de la gare/objectif 3) ;
- favorisant l'intégration paysagère et l'écologie urbaine ;
- en intégrant partiellement des logements afin de permettre d'en faire un véritable espace de vie.

Le site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dite « OAP Varecopole ».

ZAC VARECOPOLE



Il est nécessaire que le projet soit cohérent et s'inscrive dans les principes d'aménagement définies dans l'OAP.

En effet, sur le plan paysager, des précisions devraient être apportées conformément à l'OAP qui prévoit l'affirmation de l'entrée de ville, par la création d'un véritable paysager intérieur (traitement paysager, épannelage des constructions et bâti perméable favorisant les respirations et percées vers le grand paysage), et par le traitement des franges et en interface

avec les espaces naturels et agricoles qui entourent le site, tout en conservant le corridor écologique traversant le site, identifié au SCOT.

La ZAC est découpée en 3 zonages au PLU :

- les secteurs 1AUz1 (au Sud) et 1AUz3 (au Nord) qui correspondent aux zones à urbaniser qui pourront être mises en oeuvre rapidement ;
- la zone 2AU, centrale et correspondant aux infrastructures ESCOTA, dont le développement est programmé sur du plus long terme.

Le secteur 1 du projet se situe en zone 1AUz1 au PLU et le secteur 3 en zone 1AUz3 dans lesquelles « les destinations identifiées sont autorisées selon les conditions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Varécopole et devront, dans le respect du dossier de réalisation de la ZAC, concourir à la valorisation intercommunale, départementale et nationale de la ZAC et être en lien avec des activités de recherche ou relatives au développement durable, à la formation, à l'enseignement, aux nouvelles technologies. Elles devront dans ce cadre respecter les dispositions du cahier des charges de cession de terrain de la ZAC ; »

Le secteur 1 est également concerné par l'emplacement réservé n° 38 pour la création d'un chemin piéton « la Boudrague » et d'un parcours de santé au Lieudit Causserène - Du centre-ville au lac des Escarcets, au bénéfice de la COMMUNE, d'une largeur d'emprise de 2 mètres sur une surface totale de 83 254 m².

Dans le secteur 1AUz1, le règlement prévoit également que :

- les sous-destinations doivent être proportionnées pour répondre aux besoins d'animation de la ZAC et de son urbanisation à proximité immédiate,
- la sous-destination industrie doit être compatible avec les autres destinations autorisées ou activités présentes dans le respect de l'esprit des intentions du projet de Varécopôle (small industrie),
- les sous-destinations, bureau et centres des congrès doivent être proportionnées au fonctionnement de la ZAC et être compatibles avec les autres destinations autorisées ou activités présentes.

Le secteur 2 se situe en zone 2 AU, zone dans laquelle seuls sont autorisés au PLU opposable :

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de l'emprise au sol existante ;
- les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des infrastructures autoroutières ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques.

Il serait pertinent de joindre au dossier un calendrier de mise en œuvre du projet de ZAC identifiant le déploiement opérationnel de chaque secteur en lien avec le zonage du PLU, notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

A noter que les parcelles F1526, F1527 et F127, identifiées ci-dessus, se situent en zone A agricole du PLU.

Le PLU autorise dans cette zone notamment les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs et à la gestion des sites, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition :

- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques ;
- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics (travaux de maintenance ou de modification compris).

Les compléments attendus sur les aménagements et/ou travaux projetés sur ces parcelles devront justifier le respect des conditions ci-dessus.

4- Dossier d'autorisation environnementale unique

Le projet fait l'objet également de l'instruction d'un dossier d'autorisation environnementale unique au titre des articles L.181-1 et suivants du code de l'environnement qui a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 01/12/2022 et complété le 24/04/2023.

Cette autorisation porte sur les procédures embarquées suivantes :

- autorisation « loi sur l'eau » au titre de l'alinéa I de l'article L.214-3 du code de l'environnement :
 - Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure ou égale à 20 ha (A) (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement) ;
 - Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3.1.4.0, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m (A) (rubrique 3.1.2.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement) ;
 - Installations ou ouvrages ayant un impact sensible sur la luminosité nécessaire au maintien de la vie et de la circulation aquatique dans un cours d'eau sur une longueur supérieure ou égale à 100 m (A) (rubrique 3.1.3.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement) ;
- déclaration « loi sur l'eau » au titre de l'alinéa II de l'article L.214-3 du code de l'environnement : Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la

recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D) (rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement)

- dérogation à la destruction d'espèces protégées : dérogation aux interdictions édictées pour la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leur habitat en application du 4° du I de l'article L.411-2 du code de l'environnement ;
- autorisation de défrichement en application des articles L.214-13, L.341-3, L.372-4, L.374-1 et L.375-4 du code forestier ;
- absence d'opposition au titre du régime d'évaluation des incidences Natura 2000 (article L.414-4 du code de l'environnement).

Le dossier est actuellement en phase d'examen. La phase de consultation du public sera réalisée sous la forme d'une enquête publique conjointe avec le dossier de DUP conformément aux dispositions de l'article L.181-10 du code de l'environnement.

5- Etude d'impact agricole

En application de l'article L112-1-3 du code rural et de la pêche maritime, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole (...) font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

Le projet Varecopole est soumis à la réalisation d'une étude d'impact agricole en application de l'article D112-1-18 du code rural et de la pêche maritime au motif :

- qu'il est soumis à une étude d'impact systématique dans les conditions prévues à l'article R122-2 du code de l'environnement
- que son emprise se situe en tout ou partie sur des espaces affectés ou ayant connu une activité agricole dans les 5 dernières années (ou 3 dernières années en zone AU),
- que la surface prélevée de manière définitive est supérieure ou égale à 1 hectare, seuil fixé par arrêté préfectoral du Var en date du 13 novembre 2017, suite à l'avis de la CDPENAF du 28 juin 2017.

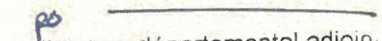
L'étude préalable fera l'objet d'un passage en commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui rendra un avis motivé au Préfet.

En conclusion, il apparaît que le projet Varecopole répond à un objectif d'utilité publique au regard de ses caractéristiques :

- création d'une économie de production de biens et de services avec le développement d'emplois,
- diversité des fonctions urbaines avec déploiement d'activités productives, logements, centres de recherche et développement, établissements de formation, tertiaire, artisanat....
- positionnement stratégique en Cœur du Var, à la confluence des axes structurants de déplacements (RDN7, A8, A57, RD97, gare SNCF), conférant au projet un rayonnement communal, intercommunal, départemental et régional,
- démarche environnementale volontariste.

Le projet paraît cohérent avec les documents de planification en vigueur sur le territoire. Il conviendra de s'assurer de la bonne articulation et cohérence de l'ensemble des procédures administratives engagées et à venir pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet Varecopole.

Le directeur départemental des territoires
et de la mer


Le directeur départemental adjoint
des Territoires et de la Mer
Xavier PRUD'HON