

ZAC VARECOPOLE - SYNTHÈSE DES AVIS ET MÉMOIRE EN REPONSE

Liste des services CIS	Avis	Transmission	Observations et modifications sollicitées	Mémoire en réponse - réponses apportées par le MOA	Éléments complétés du dossier de DUP
Ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire	Défavorable	11/09/2023		La ZAC VARECOPOLE est implantée dans un secteur marqué par les infrastructures de transports - A8 -RDN7-Voie ferrée, dans un secteur de développement prévu par le Scot Cœur du Var garant des grands équilibres territoriaux. En outre, l'opération d'aménagement fait l'objet d'une étude préalable à la compensation agricole collective, ce qui permettra de financer des actions en faveur de l'agriculture.	Sans objet
DREAL PACA Service biodiversité paysage	En relation avec le dossier CNPN		Se référer au mémoire en réponse CNPN / Autorisation Environnementale Unique (AEU)	Se référer au mémoire en réponse CNPN / Autorisation Environnementale Unique (AEU)	Sans objet
ARS Départemental	Avis qui demande une complétude de l'étude d'impact	09/06/2023	Les enjeux sanitaires ne sont pas suffisamment traités dans l'étude d'impact.	Dans le cadre de l'accompagnement de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var auprès de Cœur du Var, la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé accompagne la conception de l'aménagement de la ZAC pour une prise en compte renforcée des enjeux sanitaires, à l'échelle des espaces publics paysagers de la ZAC, et également au niveau de la réalisation des futures constructions et aménagements au sein des lots cessibles. Les risques sanitaires suivants feront l'objet de dispositions et prescriptions spécifiques au sein du CPUAPE (Cahier de Prescriptions Urbaines Architecturales, Paysagères et Environnementales) de la ZAC : qualité de l'air, lutte contre la prolifération des moustiques, réduction de la diffusion du radon, lutte contre le risque allergène, lutte contre les îlots de chaleur, maîtrise de la ressource en eau potable. Les recommandations de l'ARS seront précisées.	Sans objet
			Les dispositions concernant les nuisances sonores devront être reprises dans le cahier des charges aux entreprises.	Les dispositions concernant les nuisances sonores seront reprises dans le Cahier des Charges de Cession de Terrains pour que les futurs constructeurs prennent en compte les nuisances sonores.	Sans objet
			Les besoins en eau générés par le projet doivent être quantifiés.	<p>Concernant la consommation d'eau potable :</p> <p>Le schéma directeur est en cours de réalisation par le SAE (Syndicat d'Adduction des Eaux de la source d'Entraigues). Après consultation du SAE, auquel les besoins estimés sur la programmation attendue de la ZAC, ont été communiqués, la création d'un nouveau réservoir AEP situé à 1.5 km de la ZAC, est nécessaire avec la création du réseau AEP associé entre ce nouvel ouvrage et la ZAC, pour répondre aux besoins de la ZAC.</p> <p>En effet, les réservoirs existants communaux, alimentés par la conduite de transport primaire AEP d'Entraigues, ont atteint leur capacité maximale. Ce réservoir aura une capacité de 3000m³ (estimation à valider en phase conception) et permettra d'alimenter l'ensemble des espaces publics paysagers de la ZAC, chaque lot pour couvrir les besoins des futures constructions et aménagements privés, et également la Défense Incendie de la ZAC conformément aux réglementations en vigueur et aux exigences du SDIS 83.</p> <p>Le Programme d'Equipements Publics de la ZAC prévoit les renforcements nécessaires pour alimenter les futures constructions sur cette base.</p> <p>Evolutions des réflexions sur la ressource en eau :</p> <p>Le Canal de Provence passe au Nord de l'A8, à proximité du secteur 3, au travers duquel il a été convenu d'étudier la possibilité de raccorder la ZAC pour couvrir les besoins en eau brute de la ZAC.</p> <p>Après consultation de la SCP, 2 options techniques et financières sont en cours d'études :</p> <ul style="list-style-type: none"> - solution minimale : eau brute pour les espaces verts paysagers publics de la ZAC - solution optimisée : eau brute pour les espaces verts paysagers publics de la ZAC et pour l'eau brute des lots de la ZAC (arrosage et eau de process) <p>Quantifications (ESTIMATIONS) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la quantité d'eau potable pour les bâtiments : 300 m³/j - la quantité d'eau potable DECI ZAC : 180 m³/j - la quantité d'eau pour arrosage ZAC + lots : 300m³/h en pointe et 300 m³/j 	Sans objet
			La localisation des bâtiments doit être cartographiée lisiblement, en superposition à la qualité de l'air pour évaluer l'exposition des futures populations concernées par le projet. En cas de dépassement observé, des précautions doivent être prises en terme d'aménagement et de construction (règles de recul, orientation des bâtiments, ventilation accrue...) et reprise dans le cahier des charges concerné, au même titre que les règles sur les nuisances sonores.	<p>La ZAC prévoit l'aménagement et la viabilisation de lots cessibles (privatifs) afin d'accueillir des constructions futures, principalement à destination d'activités, à l'exception du secteur 1 (lots 1a.1 et 1c.5 qui pourraient accueillir de l'habitat). La conception de l'aménagement s'accompagne d'une démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé afin d'accueillir les bâtiments dans les meilleures conditions. Cependant, à ce stade de l'opération, il n'est pas possible de déterminer précisément les implantations et les gabarits des bâtiments.</p> <p>Par contre, il est prévu à travers le CPUAPE de la ZAC de rappeler les précautions nécessaires aux futurs opérateurs, pour implanter les constructions de manière à réduire l'exposition des futurs usagers et salariés aux nuisances, selon les prescriptions en vigueur, en matière de nuisances sonores et de qualité de l'air. Les 2 thématiques étant étroitement liées à la proximité de voies de circulation, un chapitre spécifique sera dédié aux recommandations.</p> <p>Si l'on se réfère à l'indicateur ICAIR365 (2021), la ZAC semble s'inscrire dans des zones variant de 4 (majoritairement) à 6. Par rapport aux données issues de MAP'SANTE (basée sur ICAIR365), la ZAC ne comprend pas de zones de dépassement (voir cartes en annexes). En respect des recommandations de l'ARS, il faut éviter d'implanter du logement à moins de 75 m d'une route à grande circulation, et à moins de 100 m d'une autoroute. Une attention particulière est alors portée au secteur 1, qui est bordé par la RDN 7 côté Nord, importante voie structurante.</p> <p>En effet, le lot 1a.1 prévoit une programmation mixte, il pourrait accueillir du logement et présente une largeur Nord/sud de 100 m. Le CPUAPE prescrira les principes d'aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'un écran végétal entre la RDN7 (accompagnant et ombrageant le stationnement) et la première rangée de constructions, - une première rangée de construction à concevoir comme un écran bâti (vocation tertiaire, formation...) parallèle à la RDN7, protégeant le reste de l'îlot et les potentielles autres constructions qui accueilleraient du logement. <p>Par rapport aux futures constructions, il sera rappelé aux opérateurs de respecter les obligations réglementaires suivant le classement de la voie (et de réaliser les études acoustiques si nécessaires), impliquant la mise en oeuvre des mesures d'affaiblissement acoustiques réglementaires correspondantes, devant s'appliquer notamment à l'enveloppe des bâtiments (parois, isolation, vitrage approprié, ventilation...) pour l'habitat.</p> <p>Pour les autres destinations, il sera rappelé le respect des normes existantes en matière d'isolement des façades dans le cadre du confort intérieur des constructions.</p>	III - SYNTHÈSE DES AVIS CIS ET MÉMOIRE EN REPONSE / 3_Annexes
Les places de stationnement devront se faire au maximum au sol perméable (la végétalisation des espaces publics et privés de la ZAC pourrait s'avérer insuffisante pour la favorisation de l'infiltration de l'eau et la réduction de l'augmentation de température du sol)	Les aménagements de la ZAC prévoient de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, tout en étant compatible avec les contraintes d'exploitation d'une zone d'activités afin de favoriser l'infiltration et limiter les îlots de chaleur. Par ailleurs, le CPUAPE viendra renforcer les obligations en matière de végétalisation à l'échelle de chaque lot, en franges, en coeur d'îlot, et y compris au niveau des espaces destinés au stationnement, qui seront réalisés le plus possible avec des matériaux perméables, favorisant l'infiltration, et présentant des valeurs d'albédo élevés (couleurs claires).	Sans objet			

			<p>Les aménagements prévus et notamment les bassins de rétention ne devront pas engendrer de stagnation durable d'eau (afin d'éviter la prolifération de moustiques responsables de maladies). De la même manière, dans le cas de toiture-terrasses sur les bâtiments, elles devront soit être parfaitement planes soit disposer d'une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluies et munies de pissettes correctement installées en un point bas au ras du sol.</p>	<p>BASSINS DE RETENTION / Concernant les moustiques dans les bassins de rétention, cette problématique est au cœur de nos préoccupations dans la conception de nos ouvrages. Ainsi, l'ensemble des bassins disposent de zone de décantation amont au rejet pour traiter la pollution chronique. Cette zone de décantation est équipée d'un système de drainage permettant la vidange complète de l'ouvrage en 15h à 23h (selon bassin) après les précipitations, conformément aux recommandations de l'ARS et de la DDTM, et évitant ainsi la stagnation d'eau en fond de bassin. Le tableau précisant ces détails techniques extrait du Dossier Loi sur l'Eau inclus au dossier de complétude technique d'avril 2023 est joint en chapitre 3_annexes.</p> <p>Nous avons prévu en phase réalisation d'apporter une vigilance particulière sur la mise en œuvre de cet équipement. Les dispositions sont précisées dans le Dossier Loi sur l'Eau dans le cadre de la demande d'Autorisation Environnementale Unique.</p> <p>Un paragraphe dédié à la lutte anti-moustique sera ajouté au CPUAPE pour alerter et sensibiliser les opérateurs afin d'éviter la prolifération à l'échelle des aménagements et des constructions,</p> <p>Afin de limiter la prolifération des moustiques, les lieux de repos des moustiques adultes, il est fortement recommandé d'entretenir les espaces verts (débroussailler, tailler les herbes hautes et les haies, élaguer les arbres, ramasser les fruits tombés et les débris végétaux ...) et de réduire les sources d'humidité en limiter / régulant l'arrosage.</p> <p>Pour détruire les larves, il faut :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Éliminer les endroits où l'eau peut stagner -Couvrir les réservoirs d'eau avec un dispositif occultant (voile moustiquaire, tissu...) <p>-Vérifier le bon écoulement des eaux de pluie et des eaux usées et nettoyer régulièrement gouttières, regards, caniveaux et drainages.</p> <p>Au niveau de la construction, il est rappelé à l'Opérateurs l'importance de de la bonne mise en œuvre de la (des) forme(s) de pente des toitures-terrasses garantissant un bon écoulement des eaux pluviales vers les trop-pleins et pissettes, afin d'éviter toute stagnation et d'autant plus lorsque les toitures-terrasses accueillent des dalles sur plots, dont l'usage n'est pas recommandé.</p>	III - SYNTHÈSE DES AVIS CIS ET MÉMOIRE EN REPONSE / 3_Annexes
			<p>Veiller à ne pas augmenter le risque allergène du aux pollens par le choix des essences végétales apportées sur le site.</p>	<p>Le CPAUPE précisera notamment que la palette végétale doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être composée d'essences indigènes - être composée d'essences non allergènes (l'Opérateur peut vérifier sur le site https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens ou https://www.vegetation-en-ville.org afin de confirmer sa palette) - être adaptée aux conditions pédoclimatiques du site - utiliser des essences peu gourmandes en eau et nécessitant peu d'entretien - présenter un équilibre entre essences caducs et persistantes - assurer la variation des périodes de floraisons, des teintes et des textures... <p>Le guide de l'ARPE relatif au jardin méditerranéen est annexé au PLU en vigueur. L'Opérateur doit utilement s'y référer afin de composer son choix d'essences végétales. Il est fortement recommandé à l'Opérateur d'intégrer un paysagiste professionnel dans l'équipe conceptrice.</p>	Sans objet
DRAC	Prescription diagnostic archéologique éventuellement suivi de fouilles préventives (recensement villa antique de Forum Voconii)	26/05/2023	<p>Le projet devra faire l'objet d'un diagnostic archéologique préalablement aux travaux, éventuellement suivi de fouilles préventives.</p> <p>Ce diagnostic sera prescrit par arrêté du Préfet de région : soit après réception et examen du dossier d'aménagement, dans le cadre de la procédure normale de l'instruction des dossiers d'urbanisme, soit dans le cadre de la procédure de réalisation anticipée.</p>	<p>Les fouilles archéologiques ont été entamées sur les terrains maîtrisés (secteur 1), de moindre enjeu environnemental. Les autres terrains feront l'objet des fouilles après obtention du Dossier de Demande de Dérogation d'Espèces Protégées et après prise de possession des terrains (arrêté de cessibilité à l'issue de l'enquête parcellaire). Une convention avec l'INRAP a été signée le 27/11/2017.</p>	Sans objet
DDTM Service agriculture et forêt	Pas d'observations complémentaires à l'avis DDTM déjà transmis				Sans objet
DDTM Service prospectives et planifications	Avis favorable avec réserves	13/07/2023	<p>Le périmètre de DUP 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.</p> <p>Il est nécessaire que le projet soit cohérent et s'inscrive dans les principes d'aménagement définies dans l'OAP. 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.</p> <p>le dossier devrait être accompagné d'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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<p>Le dossier d'enquête parcellaire sera complété d'un plan zoomé pour permettre de rendre lisible la surface foncière nécessaire (environ 135 m²) et les ouvrages qui y seront implantés (notamment du talutage en accompagnement des voies).</p> <p>La ZAC VARECOPOLE est implantée dans un secteur marqué par les infrastructures de transports - A8-RDN7-Voie ferrée, dans un secteur de développement prévu par le Scot Cœur du Var garant des grands équilibres territoriaux.</p> <p>Le projet de ZAC s'accompagne d'un dossier de réalisation de ZAC qui précise le Programme d'Equipements Publics et le Programme Global des Constructions et d'un CPUAPE (cahier de prescriptions urbaines architecturales paysagères et environnementales) et d'un CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrains) qui viendront préciser fortement les orientations de l'OAP notamment en matière de végétalisation et de traitement des interfaces. Les plans du dossier de DUP ne décrivent que les principales caractéristiques des ouvrages et ne présentent pas le même niveau de détail que les documents de la ZAC qui précisent et rendent contractuelles les orientations du PLU, tant auprès de l'aménageur que des futurs constructeurs.</p> <p>La notice sera complétée par le phasage de l'opération comprenant une première phase permettant de développer les secteurs 1 et 3, et une deuxième phase sur le secteur 2 après modification du PLU du Cagnet des Maures.</p> <p>Les parcelles F1526, F1527 et F127 qui se situent en zone A agricole du PLU seront mobilisées très partiellement pour réaliser des ouvrages techniques en accompagnement des voiries comprises dans le périmètre de ZAC, sans atteinte à la qualité des lieux, sans porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages. La surface concernée de 135 m² environ sera matérialisée sur un zoom dans l'enquête parcellaire.</p>	I - DOSSIER DUP TRAVAUX / 3_Notice et II - DOSSIER DUP ENQUETE PARCELLAIRE
Réseau Escota	Avis favorable avec remarques	27/09/2023	<p>Parcelle F1590 ne peut pas être expropriée car faisant partie du DPAC</p>	<p>La parcelle F1590 apparaît dans le périmètre de la DUP mais ne fait pas l'objet d'une demande d'expropriation et n'est donc pas incluse dans le périmètre de l'enquête parcellaire. Le foncier à exproprier sera explicité via un figuré hachuré</p>	I - DOSSIER DUP TRAVAUX / 3_Notice et II - DOSSIER DUP ENQUETE PARCELLAIRE
Chambre d'agriculture	Avis favorable avec 3 réserves	12/07/2023	<p>La Chambre d'Agriculture du Var émet un avis favorable sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de modifier le périmètre de la DUP pour intégrer seulement les parcelles de la ZAC ; - de répondre pleinement aux objectifs du Décret du 31 août 2016 par la mise à jour de l'étude préalable agricole présente dans le dossier et la mise en œuvre concrète des actions de compensation agricole collective pour consolider et développer l'économie agricole du territoire ; - pour tous préjudices sur l'activité agricole, de mettre en place les indemnités à l'exploitant agricole visant à la reconstitution du potentiel de production agricole <p>Des corrections sont à effectuer dans l'étude d'impact. Etude agricole à compléter</p>	<p>Le Périmètre de la DUP intègre 3 parcelles qui jouxtent le périmètre de ZAC nécessaires à la réalisation des ouvrages de soutènement / talus des infrastructures de voirie. La surface à exproprier pour permettre ces ouvrages représente environ 135 m². Les plans de l'enquête parcellaire seront complétés afin de rendre plus lisible les surfaces réellement impactées.</p> <p>L'étude préalable à la compensation agricole est réalisée et mise à jour dans le cadre de la procédure ad hoc. L'étude d'impact sera complétée par les enjeux et incidences sur le milieu agricole.</p> <p>Comme le prévoit la procédure d'expropriation, l'estimation des valeurs foncières sera complétée des indemnités au regard des pertes d'exploitation, au cas par cas, de manière individuelle, par le Juge de l'expropriation.</p> <p>Les corrections ont été effectuées</p>	I - DOSSIER DUP TRAVAUX / 7_Etude d'impact et II - DOSSIER DUP ENQUETE PARCELLAIRE

INAO	Avis défavorable	31/05/2023	L'INAO considère que le projet de ZAC VARECOPOLE est consommateur d'espace agricole à vocation viticole historique et favorise l'étalement urbain et contribue fortement à banaliser les paysages du sillon permien déjà très impacté par le réseau d'infrastructures de transport.	La ZAC VARECOPOLE est implantée dans un secteur marqué par les infrastructures de transports - A8 -RDN7-Voie ferrée, dans un secteur de développement prévu par le Scot Cœur du Var garant des grands équilibres territoriaux. En outre, l'opération d'aménagement fait l'objet d'une étude préalable à la compensation agricole collective qui justifie la démarche Veitement Réduction Compensation vis à vis des enjeux agricoles. Les impacts du projet sur l'agriculture sont compensés par le finacement d'un programme d'actions en faveur de l'agriculture.	Sans objet
SDIS 83	Avis avec observations	25/07/2023	La largeur des voies de circulation du secteur 1 doit être portée à 4m au minimum en raison des obligations légales de débroussaillage de la zone qui est également soumise au risque d'incendie de forêt.	Toutes les voies nécessaires à la réalisation des obligations légales de débroussaillage seront réalisées avec un gabarit de 4 m minimum. Le Programme d'Equipements Publics prévoit des voies de desserte de 5,5 m de largeur minimale. .	Sans objet
			Absence d'étude et de mesure prises sur les zones identifiées comme inondables.	Les espaces inondables situés dans le périmètre de la ZAC ont fait l'objet d'une modélisation hydraulique permettant de préciser les enveloppes concernées par un aléa inondation par débordement ou par ruissellement. Les espaces concernés sont globalement intégrés dans le programme d'équipements publics de la ZAC et font l'objet d'aménagements paysagers ou hydrauliques. Ponctuellement, certains lots concernés par un aléa ruissellement faible devront prendre en compte des aménagements spécifiques garant de la transparence hydraulique dans le cadre des constructions. Les mesures en matière hydraulique d'accompagnement , de réduction ou de compensation projetées d sont précisées dans le dossier d'Autorisation Environnementale Unique (partie loi sur l'eau). Par ailleurs, les espaces concernés par un aléa inondation sont précisés dans les planches 441, 442 et 443, chapitre 4 plan des travaux.	Sans objet
			La ZAC devra être pré-équipée des besoins en eau suivants en fonction des secteurs de celle-ci : Dans la zone à Vocation industrielle , le besoin en eau est de 180 m3/h pendant 2h à une distance maximale de 100m. Dans la zone à vocation commerciale, le besoin en eau est de 120 m3/h pendant 2h à une distance maximale de 100 mètres. Dans la zone à vocation artisanale , le besoin en eau est de 60 m3/h pendant 2h à une distance maximale de 100 m. Ce besoin en eau doit être apporté par la mise à disposition de plusieurs points d'eau fonctionnant en simultané.	Le Programme d'Equipements Publics de la ZAC prévoit les renforcements des réseaux en eau potable ou eau brute pour garantir la capacité des réseaux incendie, selon les normes imposées par le SDIS.	Sans objet
			A la suite de l'étude, il n'est pas possible de définir la catégorie (zone d'activité artisanale, commerciale ou industrielle) des différents secteurs par manque d'information dans le dossier.	Les vocations de la zone sont précisées dans le PLU en vigueur et dans le dossier de ZAC. La notice de présentation sera complétée en ce sens.	Sans objet
			Les services de secours doivent pouvoir emprunter un ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant le terrain. Les voies de circulation doivent alors respecter des spécifications minimales. Il en est de même pour les aires de retournement.	Les voies de la ZAC tant en termes de desserte des lots que d'accessibilité aux ouvrages techniques sont dimensionnées pour répondre aux besoins d'accessibilité des secours, selon les normes en vigueur tant en termes de largeur de chaussée que de structure.	Sans objet
CD 83	Avis favorable	05/07/2023			Sans objet
CCI Var	Avis favorable	13/07/2023			Sans objet
GRT GAZ	Sans observations	07/06/2023			Sans objet
ENEDIS	Pas de réponse				Sans objet