

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CŒUR DU VAR »

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 30 JANVIER 2024

DEL 2024/11 – AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DU VAR SUR LA PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PROJET DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ VARECOPOLE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DU CANNET DES MAURES AU TITRE DE L'ETUDE D'IMPACT LIEE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

LIEU DE LA REUNION : COMMUNAUTE DE COMMUNES

Convocation : le 23 Janvier 2024

PRESENTS :

BESSE : Eric COLLIN

CABASSE : Yannick SIMON - Michelle SARDAILLON

LE CANNET DES MAURES : Jean-Luc LONGOUR - André DELPIA - Valérie VESCOVI

CARNOULES : Christophe CORTES - Stéphanie GIACCHI

FLASSANS SUR ISSOLE : Franck GUALCO

GONFARON : Thierry BONGIORNO - Viviane GASTAUD - Paul CAIRE

LE LUC : Dominique LAIN - Elisabeth MARIOTTINI - Jean-Michel DRAGONE - Pierre BEDRANE -

Philippe ICKE – Nathalie NIVIERE - Pierre LEFEVRE - Martine WAGNER

PIGNANS : Karine DUPONT - Jean-François HERAUD - Fabienne SCOTTO

PUGET VILLE : Catherine ALTARE - Jean-Pierre ROUX - Céline FERRARO - Marie-Laurence

FLOCH MALAN

LE THORONET : Marjorie VIORT - Franck GEOFFROY

POUVOIRS – EXCUSES

BESSE : Marie-Paule MARTINELLI pouvoir à Eric COLLIN

Hervé RASTEGUE

LE CANNET DES MAURES : Christine MORETTI pouvoir à André DELPIA

CARNOULES : Christian DAVID pouvoir à Christophe CORTES

GONFARON : Sophie BETTENCOURT AMARANTE

FLASSANS SUR ISSOLE : Jean-Louis PORTAL - Aude BODY

LE LUC : Sandrine ROGER - Véronique BOULANGER

LES MAYONS : Michel MONDANI pouvoir à Yannick SIMON

PIGNANS : Fernand BRUN

Nombre de membres en exercice : 40

Nombre de membres présents : 29 - Nombre de membres représentés : 4

Présents ou représentés : 33 - Quorum atteint

Autre participant

Pascal SUMIAN, Directeur Général

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.122-1 et R.122-7,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes Cœur du Var approuvé le 12 avril 2016,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Cannet des Maures approuvé le 05 février 2013 et modifié le 16 décembre 2015,

VU la Délibération DEL 2011/11 du Conseil Communautaire, datée du 08 Mars 2011, déclarant d'intérêt communautaire le projet d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE,

VU la Délibération DEL 2018/128 du Conseil Communautaire, en date du 23 octobre 2018 approuvant la création de la ZAC VARECOPOLE,

VU la Délibération DEL 2019/13 du Conseil Communautaire, en date du 29 janvier 2019, approuvant le premier traité de concession d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE et les documents qui y sont annexés et désignant la société publique locale AREA Sud Provence Alpes Côte d'Azur (devenue AREA Région Sud), dont la Communauté de Communes Cœur du Var était actionnaire, pour la mise en œuvre de la concession d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE,

AR Prefecture

083-248300550-20240130-202411-DE
Reçu le 05/02/2024
Publié le 05/02/2024

VU la Délibération DEL 2022/51 du Conseil Communautaire, datée du 29 mars 2022, approuvant la prescription de la révision n°1 du SCoT de la Communauté de Communes Cœur du Var approuvé le 12 avril 2016, la détermination des objectifs poursuivis notamment sur la base de l'application du schéma, et la détermination des modalités de concertation durant la révision n°1,

VU la Délibération DEL 2022/92 du Conseil Communautaire, datée du 28 juin 2022, approuvant le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique n°1 sur la Commune du Cagnet des Maures – Projet d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE,

VU la Délibération du Conseil Municipal, datée du 06 juillet 2022, approuvant la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Cagnet des Maures,

VU la Délibération DEL 2023/63 du Conseil Communautaire, en date du 11 avril 2023, approuvant l'adhésion de la Communauté de communes Cœur du Var à la SPL SAGEP,

VU la Délibération DEL 2023/74 du Conseil Communautaire, en date du 30 mai 2023, portant décision de résiliation amiable du traité de concession d'aménagement conclu avec l'AREA Région Sud, le 08 avril 2019, avec date d'effet au 01 juillet 2023,

VU la Délibération DEL 2023/93 du Conseil Communautaire, en date du 04 juillet 2023, portant approbation du second traité de concession d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE et ses annexes, avec la SPL SAGEP,

VU la Délibération DEL 2023/92 du Conseil Communautaire, en date du 04 juillet 2023 approuvant le Dossier de Réalisation de la ZAC VARECOPOLE,

VU l'Etude d'Impact de la Zone d'Aménagement Concerté VARECOPOLE, version mis à jour pour le dossier de Déclaration d'Utilité Publique, phase travaux, comprenant l'étude d'incidences NATURA 2000 et l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables, version d'octobre 2023, comprenant les remarques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var en date du 10 octobre 2023,

CONSIDERANT que par un courrier daté du 15 décembre 2023, et réceptionné le 21 décembre 2023, Monsieur Le Préfet du Var sollicite l'avis du Conseil Communautaire sur la prise en compte des incidences environnementales notables du projet de la Zone d'Aménagement Concerté VARECOPOLE sur le territoire de la commune du Cagnet-des-Maures, dans le cadre de l'étude d'impact de la déclaration d'utilité publique,

CONSIDERANT que la prochaine délibération de la Communauté de Communes Cœur du Var sera mise en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans le département du Var et sera portée au dossier d'enquête publique,

CONSIDERANT que la Communauté de Communes Cœur du Var, au vu de ses compétences en matière d'aménagement du territoire et de développement économique a délibéré le 08 mars 2011 pour déclarer le projet d'aménagement VARECOPOLE d'intérêt communautaire, engendrant le 23 octobre 2018 la création de la ZAC VARECOPOLE puis le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique n°1 sur la commune du Cagnet des Maures le 28 juin 2022,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE est soutenu par un Dossier de Réalisation approuvé le 04 juillet 2023 et par un nouveau Traité de Concession d'Aménagement signé le 01 août 2023 avec la SPL SAGEP.

CONSIDERANT que le projet de la ZAC VARECOPOLE consiste à créer un parc d'activités tertiaires, de services et de formations à haute valeur ajoutée sur les thèmes de la recherche, de l'innovation, de la formation, de l'environnement et du développement durable, qui sera développé sur une superficie de 54.6 hectares, et permettra la réalisation d'environ 145 000 m² de Surface De Plancher (bureaux, production, artisanat),

AR Prefecture

083-248300550-20240130-202411-DE
Reçu le 05/02/2024
Publié le 05/02/2024

CONSIDERANT ci-après la synthèse de l'étude d'impact concernant les effets négatifs du projet sur l'environnement et les différentes mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement sans oublier les modalités de suivi :

Les incidences négatives du projet sur l'environnement

1- Milieu physique :

Terrassement pour la construction, réalisation des fondations et création de bassins de rétentions.

Imperméabilisation des sols et formation d'îlot de chaleur.

Mesures d'évitement :

Dans tous les espaces publics plantés, assurer une diversité végétale permettant notamment un ensoleillement en hiver et des ombrages en été.

Mesures de réduction :

Afin de réduire le tonnage de matériaux excavés à gérer ex-situ, leur utilisation pour remblayer d'autres parties du secteur est préconisée.

Végétalisation des espaces publics et privés de la ZAC.

Modalités de suivi :

Suivi des déchets de chantier (mise en œuvre d'une charte).

2- Paysage et patrimoine :

Construction de bâtiments d'activités sur un espace vierge.

Détérioration ponctuelle du paysage en phase chantier.

Modification des perceptions visuelles depuis l'autoroute et depuis le vieux village du Cannet des Maures.

Mesures d'évitement :

Intégration des hauteurs. Qualités urbaine et architecturale mises en œuvre au sein du projet. Mise en valeur des points de vue. Intégration d'espaces publics.

Mesures de réduction

Palette végétale adaptée au milieu méditerranéen et répondant aux objectifs climatiques locaux et de maintien de la biodiversité.

Conservation d'un maximum d'arbres existants.

Mesures de compensation :

Le projet prévoit la mise en valeur d'une porte d'entrée de territoire afin de donner une image dynamique de l'activité et de l'emploi dans le territoire de Cœur du Var.

Modalités de suivi :

Suivi de chantier (mise en œuvre d'une charte).

3 – Milieux naturels et biodiversité :

Destruction ou dégradation d'habitats naturels ou d'habitats d'espèces.

Potentielle atteinte au milieu naturel.

Dérangement des espèces en phase travaux.

Risque de pollutions accidentelles.

Mesures d'évitement :

Évitement de certains secteurs à enjeux.

Interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires.

Évitement des périodes sensibles de reproduction pour la faune.

AR Prefecture

083-248300550-20240130-202411-DE
Reçu le 05/02/2024
Publié le 05/02/2024

Application des bonnes pratiques de chantier (prévention des pollutions accidentelles et des déchets éventuels).

Mesures de réduction :

Application des bonnes pratiques de chantier (balisage des espèces végétales protégées, éviter l'utilisation des produits phytosanitaires).

Plan de sauvetage de la population de Tortue d'Hermann.

Mesures de compensation :

3 mesures de compensation mises en place : acquisition (projet de parcelles identifiées sur la commune de Gonfaron), restauration et financement du Conservatoire d'Espaces Naturels PACA. Mesures d'accompagnement et de suivi de mise en place.

Modalités de suivi :

Assistance à maîtrise d'ouvrage (suivi écologique de chantier).

4 – Ressource en eau :

Impact potentiel sur la pollution des sols en phase chantier.

Impact sur le ruissellement et la gestion des eaux pluviales.

Augmentation des besoins en eau potable et assainissement.

Mesures d'évitement :

Les engins de chantier devront être en conformité avec les normes actuelles et en bon état d'entretien. Les aires de stationnement des engins seront aménagées pour permettre de capturer une éventuelle fuite d'hydrocarbures. Mise en place d'une charte chantier à faibles nuisances.

Renaturation du site, mise en place d'espaces verts de pleine terre.

Évitement de la zone inondable.

Généraliser les dispositifs d'économie d'eau potable dans l'ensemble des constructions.

Mesures de réduction :

Mise en place de bassins de rétention et renforcement du réseau d'eau pluviale.

Modalités de suivi :

Consommation d'eau potable. Nombre de m³ d'eaux usées absorbés par le réseau d'assainissement.

5 - Santé, l'hygiène, la salubrité et les nuisances :

Augmentation locale des sources d'émissions dues à la nouvelle fréquentation du site.

Exposition des futurs usagers du site à des nuisances sonores.

Nuisances sonores et olfactives en phase chantier.

Mesures d'évitement :

Généralisation des bâtiments performants (évitement de certaines émissions).

Importante végétalisation du site et densification des alignements d'arbres.

Respect d'une charte chantier à faibles nuisances.

Mesures de réduction :

Mise en place d'un réseau de transports collectifs, modes doux et d'un pôle multimodal.

Conformément à la réglementation en vigueur, les bâtiments devront faire l'objet d'un isolement acoustique.

Un arrosage régulier du chantier pourra être effectué pour limiter le soulèvement de poussière.

AR Prefecture

083-248300550-20240130-202411-DE
Reçu le 05/02/2024
Publié le 05/02/2024

6 - Energie, déchets et déplacements

Augmentation des besoins énergétiques.

Augmentation potentielle des déplacements motorisés.

Augmentation de la production de déchets sur la zone en phase chantier et en phase exploitation.

Mesures d'évitement :

Mise en œuvre d'une ZAC à Haute Performance Environnementale (sur 2 échelles : Zone d'Aménagement Concerté et ilot).

Mise en place d'une mixité fonctionnelle. Création d'itinéraires de modes doux.

Réduction à la source par la sensibilisation des usagers du secteur. Respect d'une charte chantier à faibles nuisances.

Mesures de réduction :

Utilisation des infrastructures existantes pour la configuration de la zone.

Déchets de chantier traités conformément aux normes en vigueur.

Modalités de suivi :

Nombre de stationnements vélos mis en place dans le quartier. Fréquentation des transports en commun.

Outre les premiers éléments de l'étude d'impact cités ci-avant, Monsieur Le Président précise également d'autres points :

- Des pistes cyclables, trottoirs et noues seront installés en accompagnement de toutes les voies (départementales ou internes à la zone) favorisant les entrées et sorties de la Zone d'Aménagement Concerté.
- Les bassins de rétention seront de type paysager dans la plupart des cas avec des systèmes de vidange intégrale.
- La Communauté de Communes Cœur du Var précise que le respect du cheminement de l'eau sur le secteur 1 sera appliqué. Celui-ci sera canalisé dans le Mail Piéton comme identitaire du secteur, dans un objectif de conserver la diversité locale du vivant. A ce titre, la Communauté de Communes du Cœur a commandité à son concessionnaire d'aménagement, la SPL SAGEP, la mise en place obligatoire d'une étude hydrogéologique sur le secteur 1, principalement sur son axe Nord-Sud. En dernière information, le concessionnaire d'aménagement a finalisé la consultation publique. Un bureau d'études spécialisées a été retenu. Compte tenu de la saisonnalité, le démarrage de l'étude interviendra durant le second trimestre 2024 afin d'entrevoir les applications techniques à mettre en œuvre, sur le secteur 1, au sein de la Zone d'Aménagement Concerté, à cet effet. Les conclusions de cette étude seront prescriptives et transcrites à ce titre dans le CPAUPE de la ZAC et les fiches lots qui en découlent.
- La Communauté de Communes Cœur du Var réaffirme la priorité de la finalisation d'un partenariat avec la Société Canal de Provence afin de conforter l'accessibilité à un réseau de canalisations d'eau brute pour l'entretien des espaces verts publics (obligatoire aux lots publics) et privés (à disposition des lots privés, y compris compatible avec les process industriels et artisanaux notamment) de la Zone d'Aménagement Concerté, dans le cadre de mise en place de solutions durables pour arroser les végétaux.
- Les espaces naturels seront accessibles en accompagnement du Réal Martin avec une étude en cours concernant le bouclage avec le parcours doux de la Boudrague.
- La préservation du corridor écologique sera appliquée (règlement clôture).
- Les espaces verts seront traités prioritairement comme des espaces naturels avec une préservation de la végétation en place.
- Les cônes de vue devront également être préservés.

AR Prefecture

083-248300550-20240130-202411-DE
Reçu le 05/02/2024
Publié le 05/02/2024

- La Communauté de Communes Cœur du Var souhaitant obtenir un impact environnemental positif, en provenance de la ZAC VARECOPOLE, celle-ci approuve des critères supérieurs à la réglementation RE 2020, par l'installation obligatoire de panneaux photovoltaïques, à minima sur 50% de la surface des toitures de tous les bâtis et ombrières de parking, quelle que soit la superficie de ce dernier. Les informations techniques figureront au sein du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères.
- Une étude est en cours concernant la mutualisation des places de parking (Parking SILO).
- A l'échelle du Lot : la finalisation d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères est en cours.
- Un niveau de label type BDM (Bronze Process Industrie / Argent Process Tertiaire) va être appliqué.
- A l'échelle de la ZAC : une expérimentation avec l'Agence Régionale de la Santé concernant « l'Urbanisme Favorable à la Santé » a été mise en place grâce à un partenariat avec l'AUDAT Var permettant de cibler des points de vigilance sur les thématiques suivantes : pollution air, nuisances sonores, végétation, centre de vie et gestion de l'eau.
- Une demande de pré candidature à l'obtention du Label Régional PARC + a été récemment déposée auprès de l'ARBE PACA.

Ainsi, Monsieur Le Président propose aux membres du Conseil Communautaire de donner un avis favorable sur la prise en compte des incidences environnementales dans le projet de la Zone d'Aménagement Concerté VARECOPOLE, sur le territoire de la Commune du Cannet des Maures, au titre de l'Etude d'Impact liée à la Déclaration d'Utilité Publique, sur les points ci-dessus exposés.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

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

DECIDE

- **DE DONNER un avis favorable sur la prise en compte des incidences environnementales dans le projet de la Zone d'Aménagement Concerté VARECOPOLE, sur le territoire de la Commune du Cannet des Maures, au titre de l'Etude d'Impact liée à la Déclaration d'Utilité Publique, sur les points ci-dessus exposés.**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à effectuer toutes démarches, formalités et à signer tous documents et actes administratifs, techniques ou financiers permettant d'assurer l'exécution et la mise en œuvre 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	33
Contre	0
Abstention	0



AR Prefecture

083-248300550-20240130-202411-DE
Reçu le 05/02/2024
Publié le 05/02/2024