REUNION PUBLIQUE

Présentation du diagnostic et des enjeux

4 Juillet 2017

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DU VAR

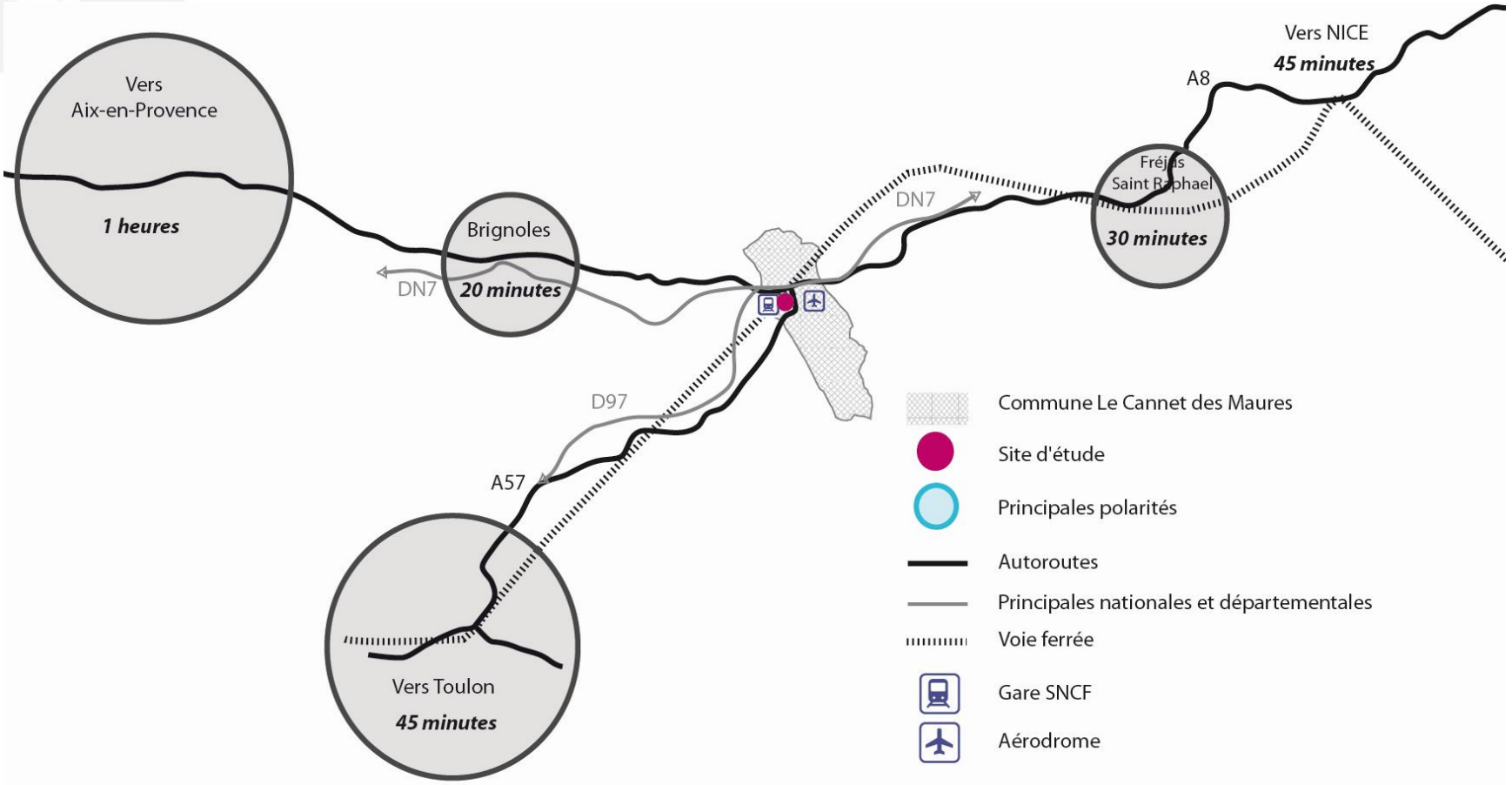
VAR ECOPOLE

ICI, on prépare l'avenir

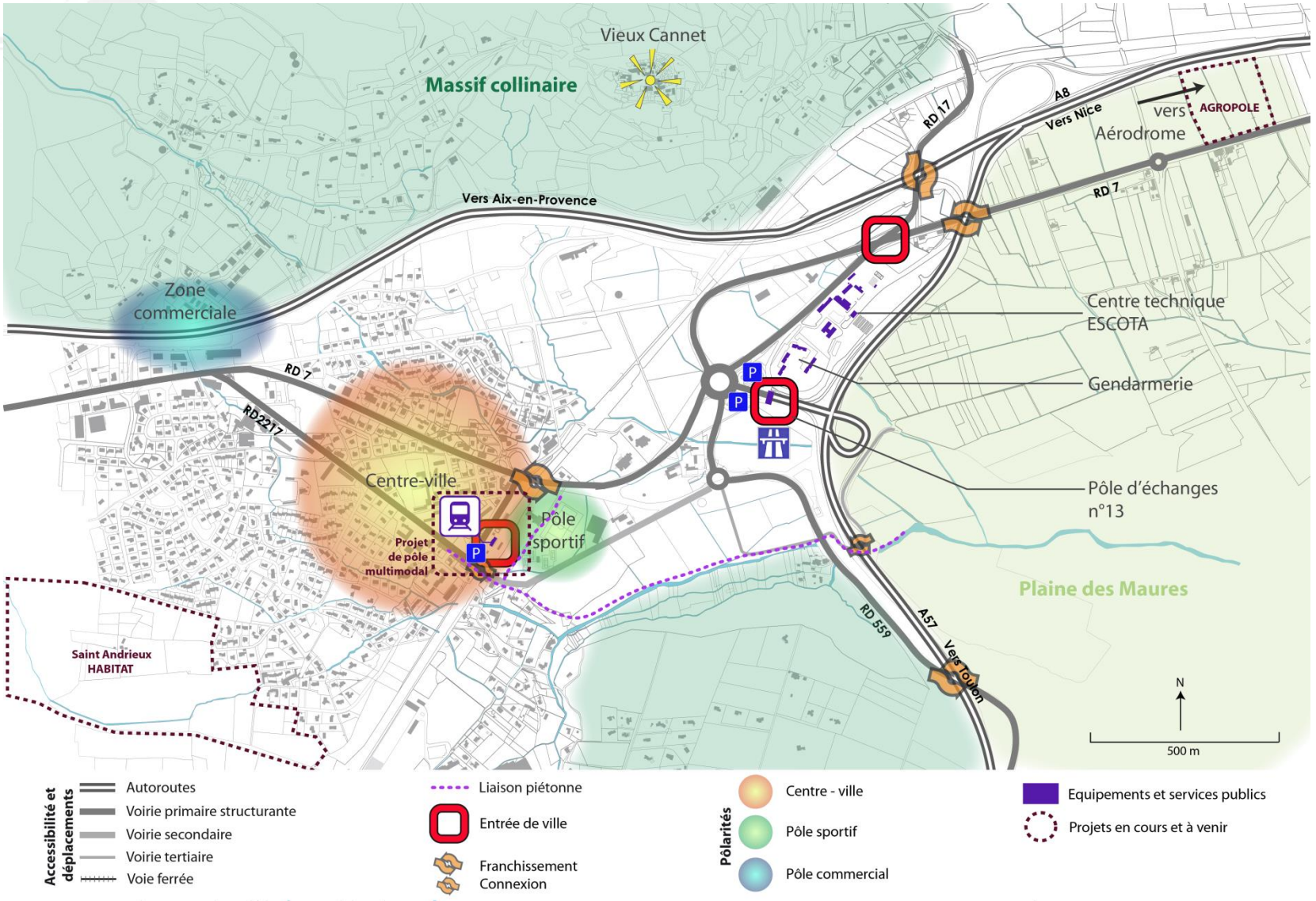
CŒURDUVAR COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

1. Le contexte général
Positionnement

UN SITE DE 40 HA, UNE SITUATION STRATEGIQUE AU CŒUR DU VAR

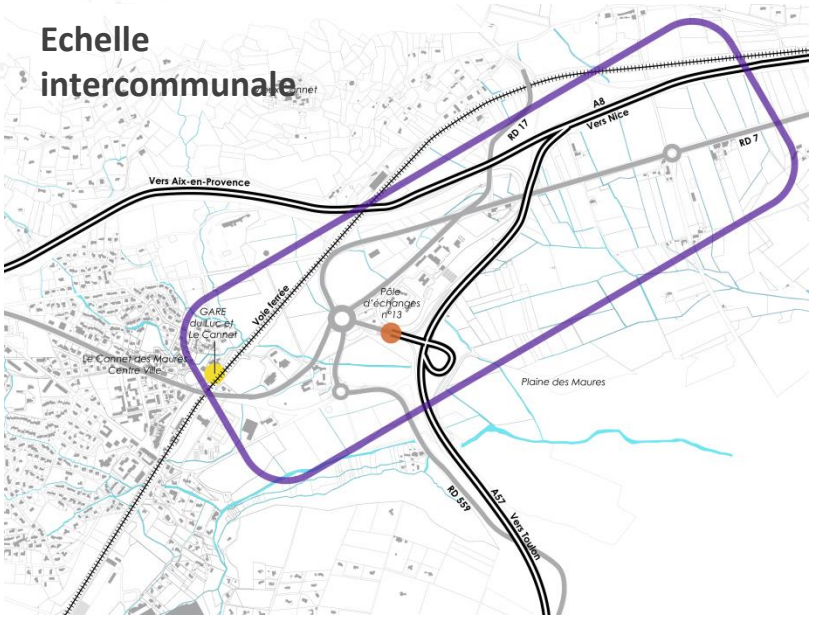


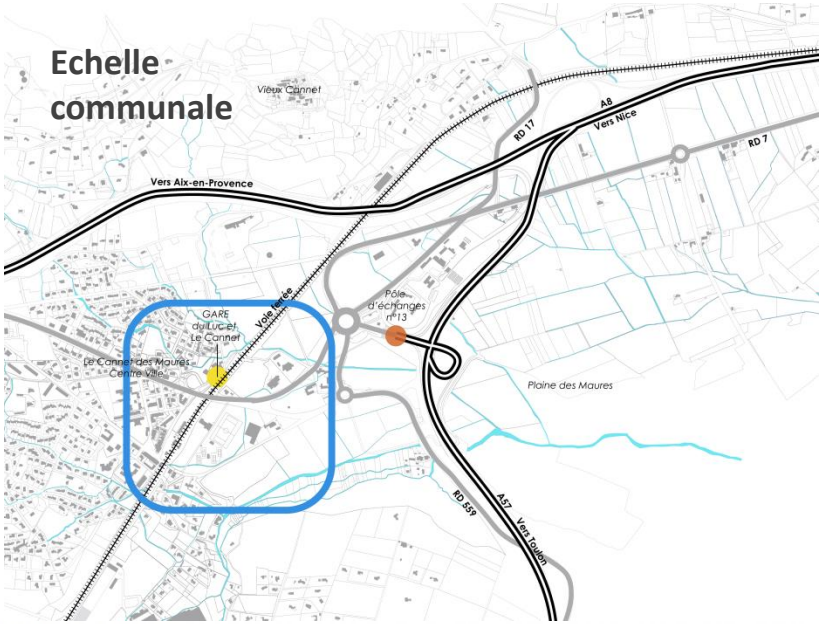
UN SITE TRES ACCESSIBLE, A PROXIMITE DU CENTRE VILLE DU CANNET DES MAURES



ENJEUX VARECOPOLE

DIFFERENTES ECHELLES D'ENJEUX





ÉCHELLE
INTERCOMMUNALE = DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

> **Développer une zone d'activités à haute valeur ajoutée** positionnée sur les filières du développement durable / agriculture, **véritable vitrine du territoire Cœur du Var**

> **Créer un cadre urbain et paysager de qualité** garantissant l'attractivité du secteur (services, formation…)

> **Accueillir un lycée – collège**, équipement d'enseignement intercommunautaire

> **Accueillir un équipement agricole de premier plan** : centre du rosé et siège de la Chambre d'agriculture

ÉCHELLE
COMMUNALE = INTEGRATION URBAINE, PAYSAGERE, FONCTIONNELLE

> **Développer un nouveau quartier intégré dans son environnement**

- Urbain – proximité centre ville, complémentarité des fonctions
- Paysager - entrée de ville, interface avec les espaces naturels et agricoles
- Fonctionnel – accessibilité et desserte depuis le pôle d'échanges / gare – mobilités douces

2. Les étapes du projet

LES ETAPES DU PROJET / PROCEDURE DE ZAC

PROCEDURE

1 **Concertation sur les études préalables**
Etablissement du dossier de création et de l'étude d'impact

2 **Consultation de l'Autorité Environnementale**

3 **Mise à disposition du public de l'avis MRAE**

4 **Bilan de la concertation**

5 **Création de la ZAC**

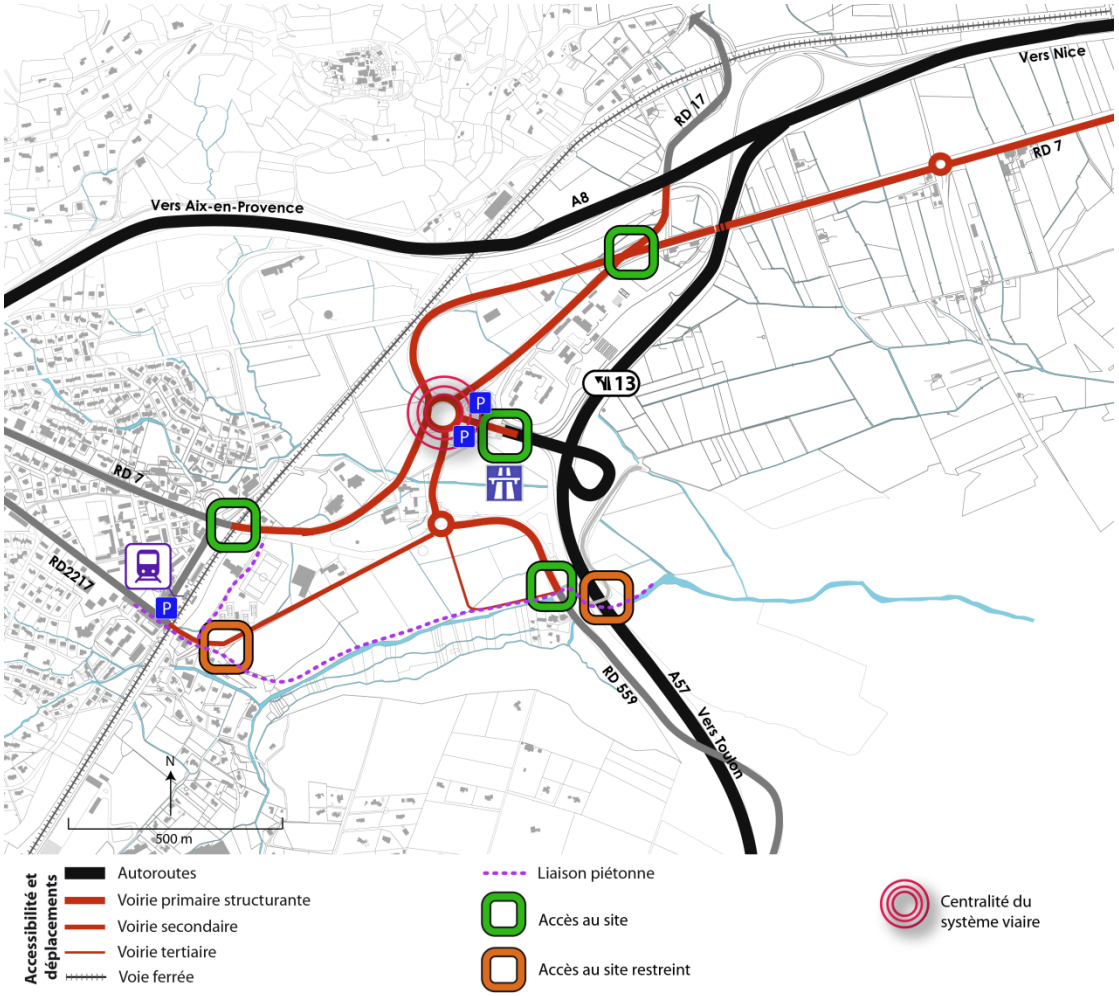
6 **Réalisation de la ZAC**
Dossier de réalisation + complément à l'étude d'impact

7 **Approbation de la ZAC**

3. LE SITE

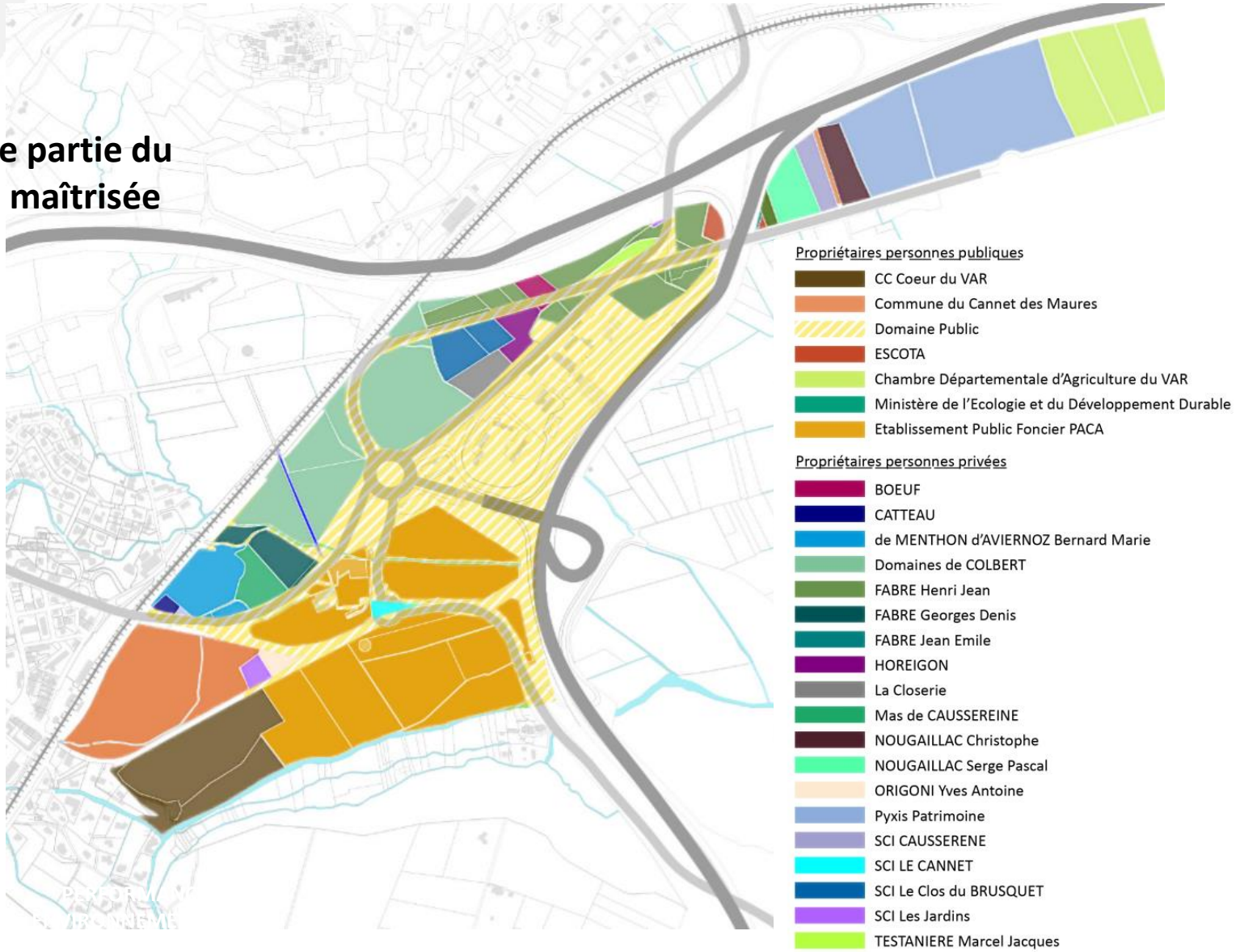
INFRASTRUCTURES EXISTANTES SUR L'EMPRISE DU PROJET

- **Un site facilement accessible, bonne desserte viaire**
- **Un site à proximité des offres de transports en commun**
- **Présence de la Gare du Cannet en limite de site**
- **Plusieurs liaisons de bus à proximité directe**
- **Une surélévation de la voie ferrée côté Ouest**
- **Le projet devra composer avec les infrastructures majeures traversant le site**



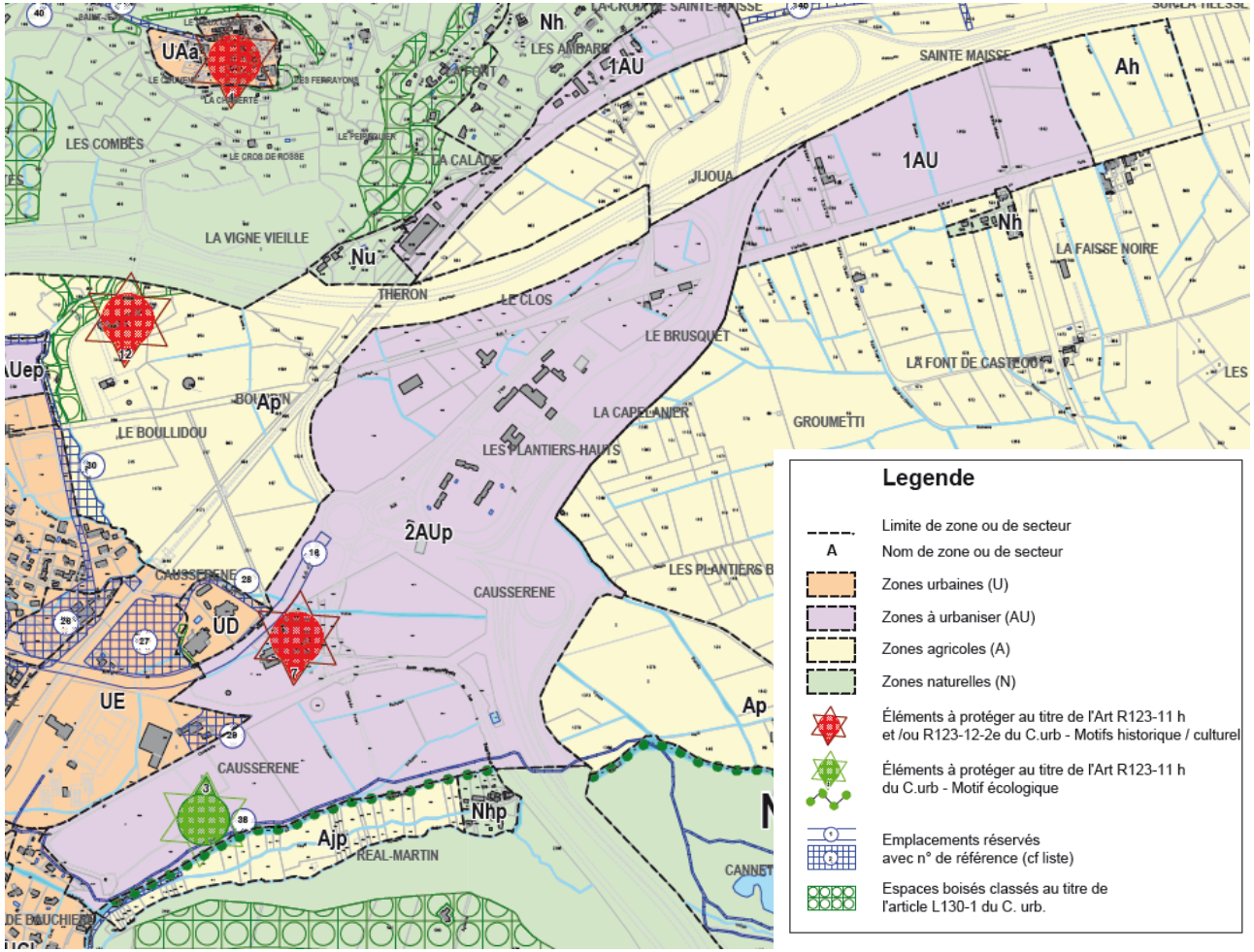
MOSAÏQUE FONCIÈRE

Une grande partie du foncier est maîtrisée



PROJET SITUÉ EN ZONES 2AUP, 1AU, AH DU PLU

- **Une grande partie du site en zone 2AUp**
- **Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation**
- **Vocation d'extension urbaine**

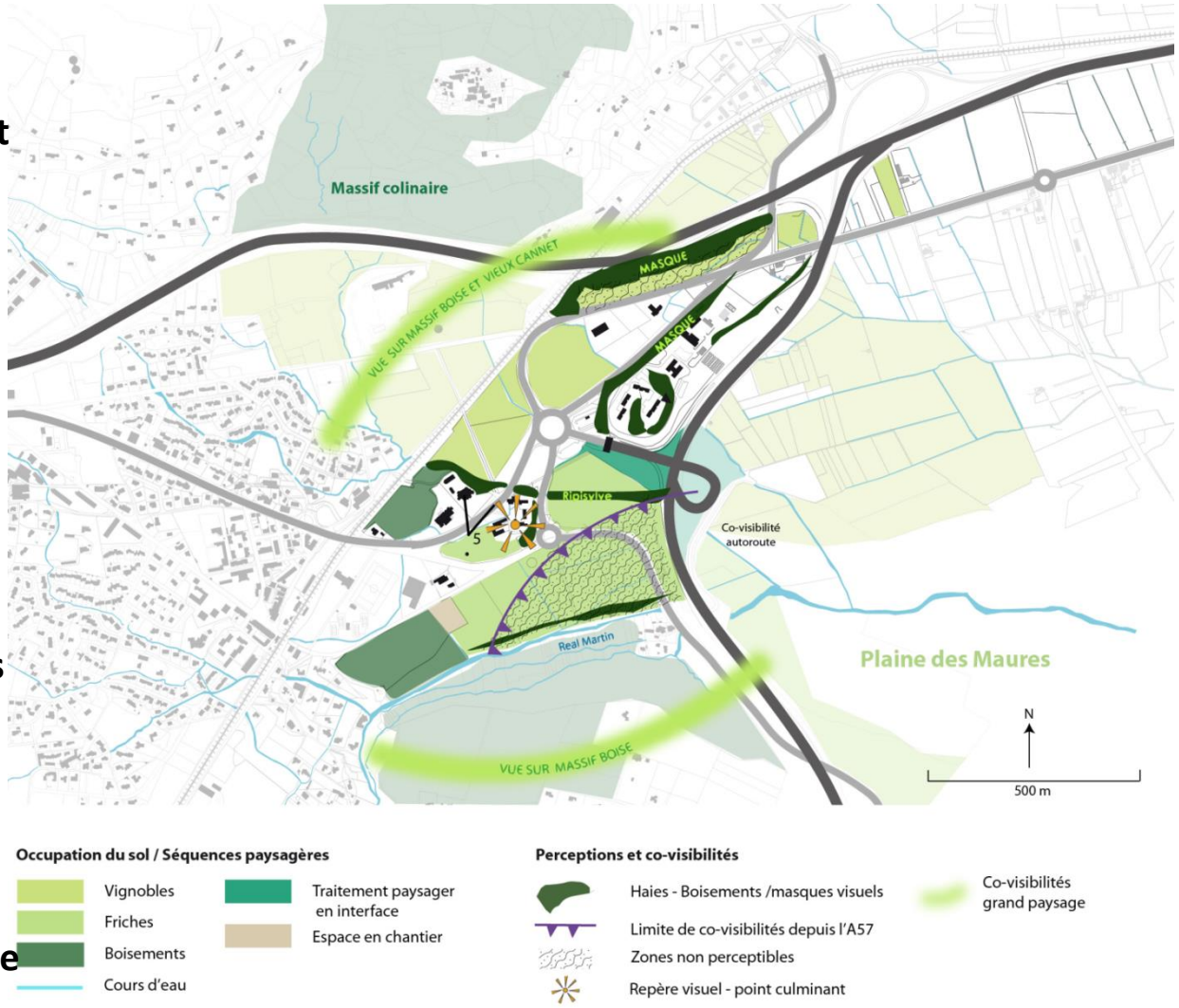


UN PAYSAGE IDENTITAIRE, UN CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE QUALITÉ

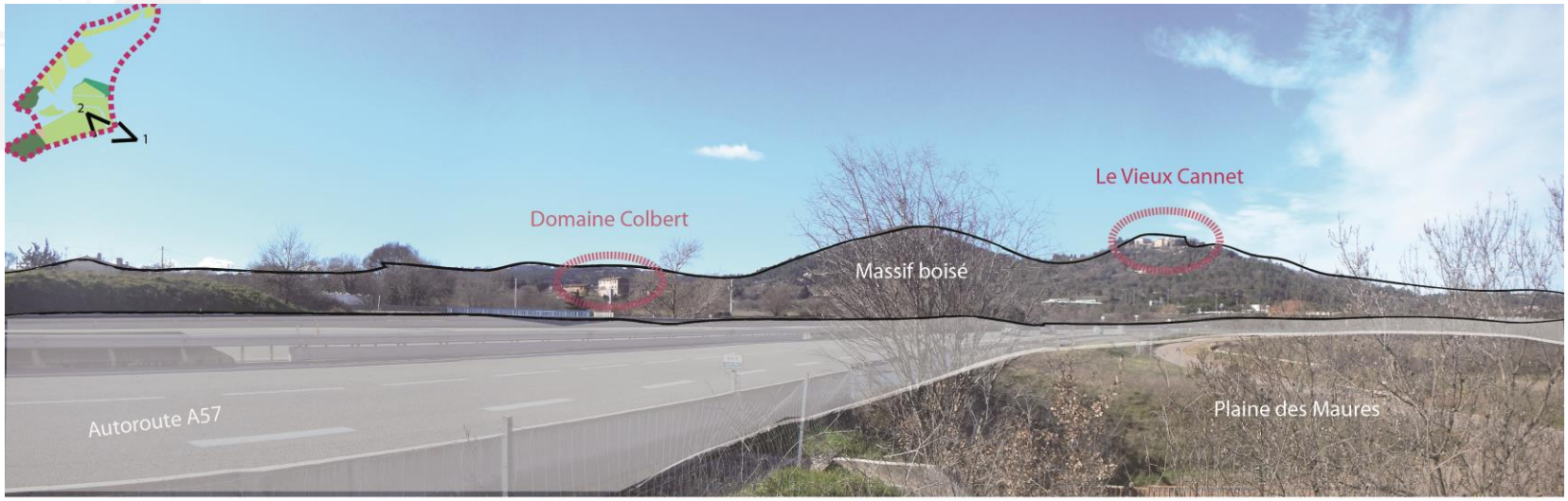
- **Un site de projet qui s'intègre en continuité de l'agglomération du Cannet et au sein d'un environnement paysager remarquable (plaine et massif des Maures)**

- **Un paysage fortement marqué par les infrastructures de transports (A8, A57, échangeur autoroutier, péage, voie ferrée, Routes départementales,…) favorable à l'intégration du projet**

- **Un site facilement aménageable (topographie plane)**



UN PAYSAGE IDENTITAIRE, UN CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE QUALITÉ



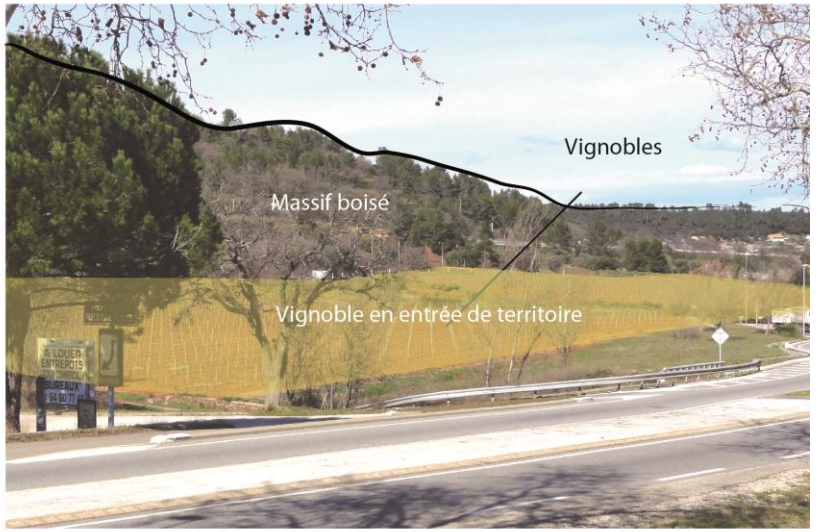
1. Co-visibilité depuis l'autoroute A57

2. Vue sur le hameau du Real Martin depuis la RD558

UN PAYSAGE IDENTITAIRE, UN CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE QUALITÉ

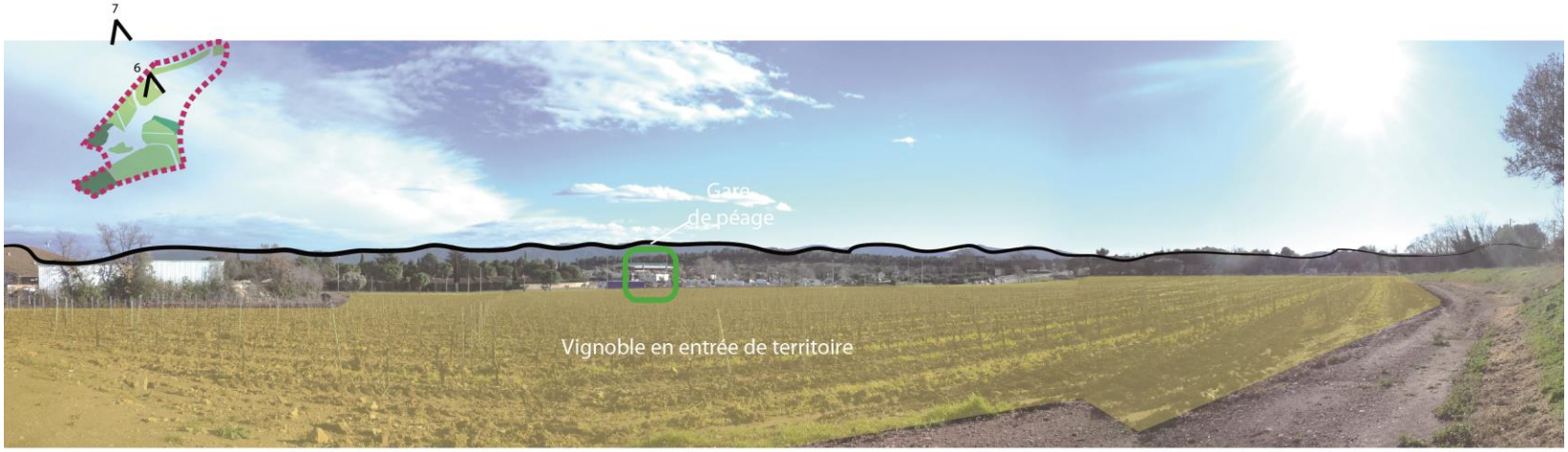
3. Vue depuis le chemin de la Caussereine : du Domaine de Cobert jusqu'au Real Martin

4. Vue sur le massif collinaire depuis le Domaine de Colbert



5. Vue sur l'entrée du territoire depuis le Domaine de Colbert

UN PAYSAGE IDENTITAIRE, UN CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE QUALITÉ



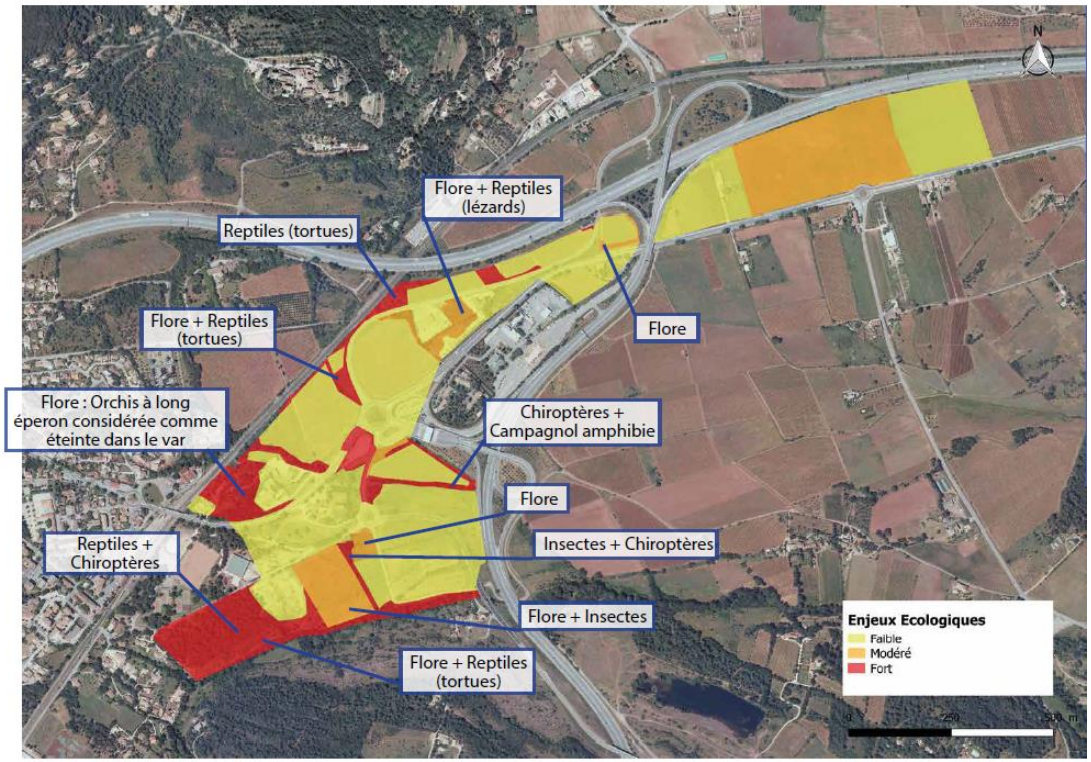
6. Espace agricole au niveau de l'entrée de ville par le giratoire de la Paix

7. Vue sur l'emprise du projet depuis le Vieux Cannet

DES SECTEURS SENSIBLES POUR LA BIODIVERSITÉ

- **Des éléments de végétations qui participent à la trame verte du site (essentiellement composé de bosquets, d'alignements d'arbres, de ripisylves)**

- **Le secteur d'étude est concerné par le plan national d'Actions en faveur de la tortue d'Hermann. Les parcelles à l'extrême sud-ouest du secteur d'étude sont concernées par une sensibilité majeure. Suite à cela une étude spécifique a été menée sur le site.**



CARACTERISTIQUES HYDROLOGIQUES DU SITE / DEFINITION DE LA VULNERABILITE

- **2 COURS D'EAU**

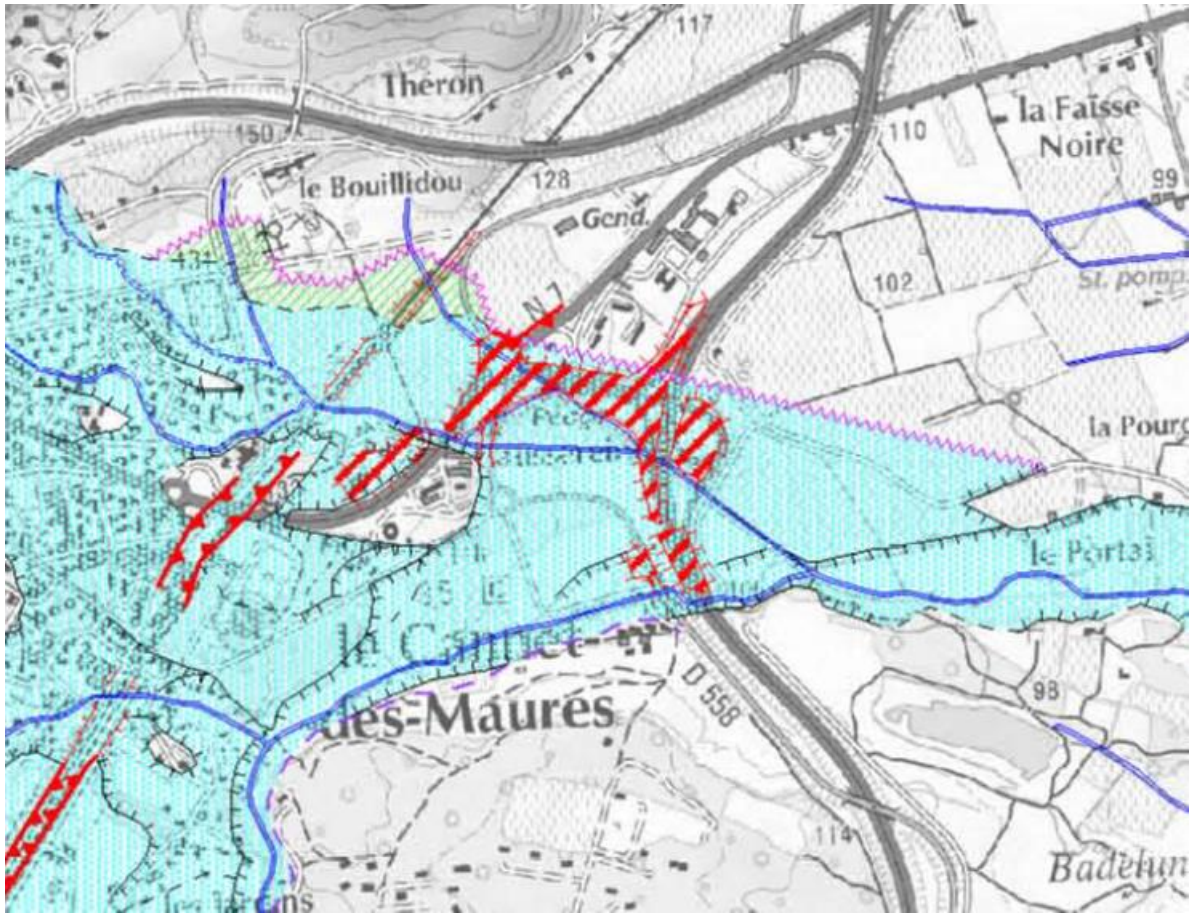
= Réal Martin (bassin versant 5.5 km²)

= Vallon de Vienne (bassin versant 4.4 km²)

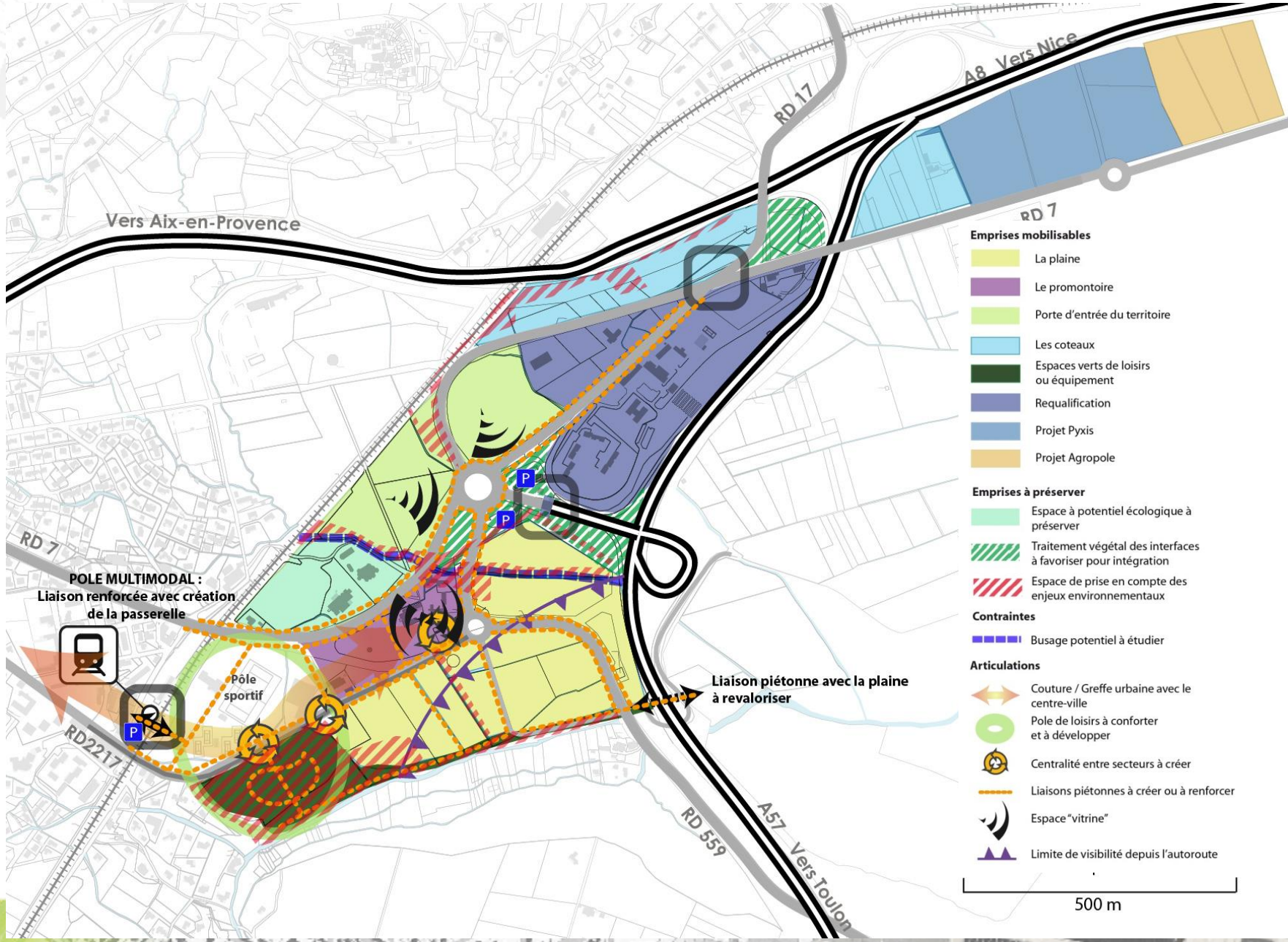
- **CONNAISSANCE ACTUELLE**

= AZI / atlas des zones inondables

= approche maximaliste en terme d'emprise



SYNTHÈSE


A8 Vers Nice
RD 17
RD 7
Vers Aix-en-Provence
RD 7
POLE MULTIMODAL :
Liaison renforcée avec création
de la passerelle
Pôle
sportif
RD2217
RD 559
A57 Vers Toulon
Liaison piétonne avec la plaine
à revaloriser
Emprises mobilisables
La plaine
Le promontoire
Porte d'entrée du territoire
Les coteaux
Espaces verts de loisirs
ou équipement
Requalification
Projet Pyxis
Projet Agropole
Emprises à préserver
Espace à potentiel écologique à
préserver
Traitement végétal des interfaces
à favoriser pour intégration
Espace de prise en compte des
enjeux environnementaux
Contraintes
Busage potentiel à étudier
Articulations
Couture / Greffe urbaine avec le
centre-ville
Pole de loisirs à conforter
et à développer
Centralité entre secteurs à créer
Liaisons piétonnes à créer ou à renforcer
Espace "vitrine"
Limite de visibilité depuis l'autoroute
500 m

4. La programmation envisagée

Une ambition affirmée

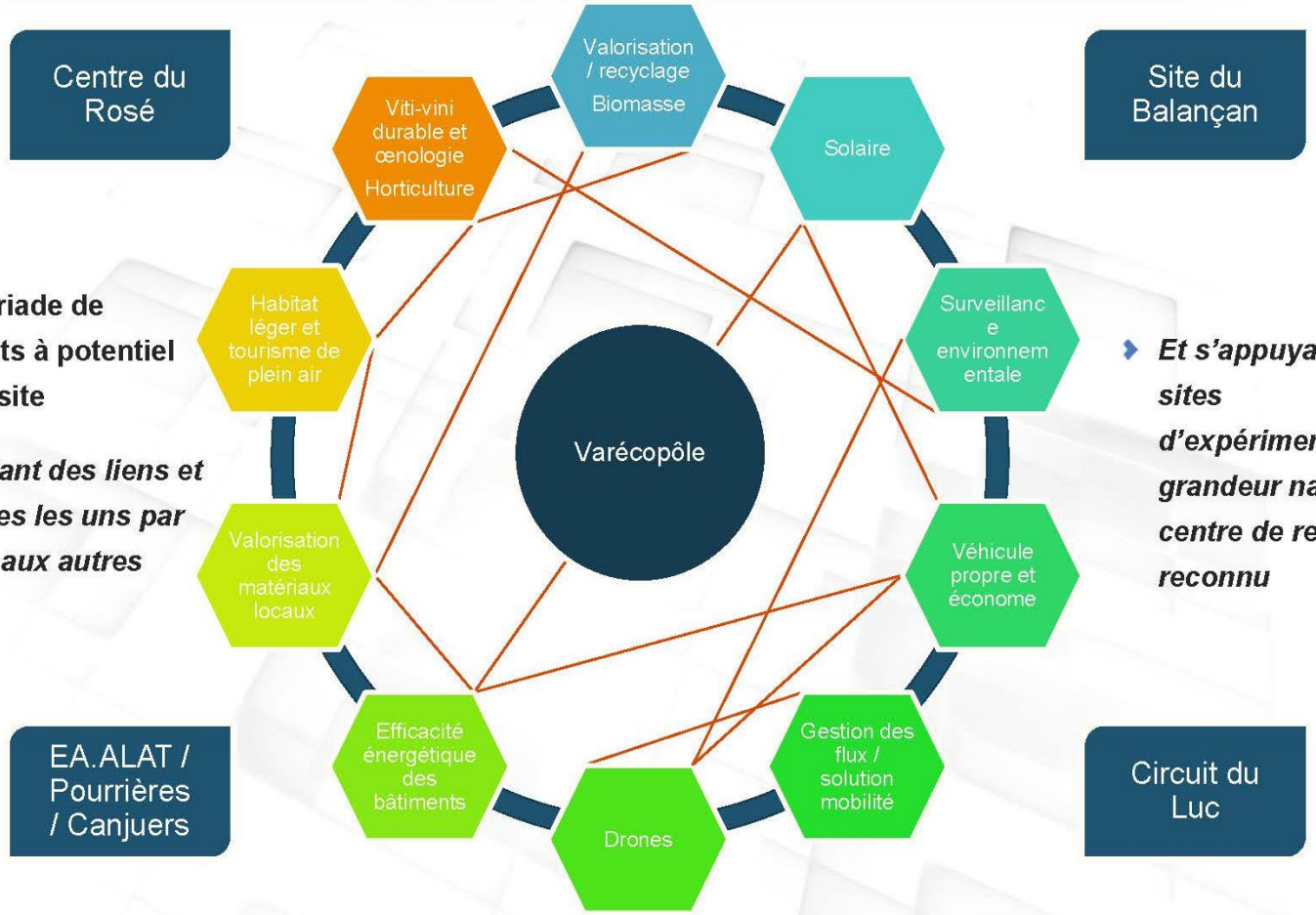
UN CONTEXTE > DES ENJEUX

UN PARTI D’AMENAGEMENT > UN NOUVEAU CONTEXTE

UNE AMBITION > UN PROGRAMME

SEGMENTS A POTENTIEL POUR LE TERRITOIRE
LE POSITIONNEMENT RETENU

- **Une myriade de segments à potentiel pour le site**
- ***Présentant des liens et synergies les uns par rapport aux autres***



- ***Et s'appuyant sur des sites d'expérimentation grandeur nature et 1 centre de ressource reconnu***

PROGRAMMATION

UNE PROGRAMMATION IMMOBILIÈRE ADAPTÉE AU POSITIONNEMENT RETENU

	Typologie d'acteurs	Typologies de bâtiments / lots
Drones	- Bureau d'étude / ingénierie (30%) - Prototypage / fabrication (70%)	- Bureaux : R+2 max → 0,9ha dédié Unités de production : R+1 → 2,1 ha dédié
Efficacité énergétique des bâtiments	- Bureau d'étude / ingénierie (60%) - Prototypage / fabrication (40%)	- Bureaux : R+2 max → 1,8ha dédié Unités de production : R+1 → 1,2ha dédié
Valorisation des matériaux locaux	- Bureau d'étude / laboratoires d'analyse (20%) - Prototypage / fabrication (80%)	- Bureaux : R+2 max → 0,6ha dédié Unités de production : R+1 → 2,4ha dédié
Habitat léger et tourisme de plein air	- Bureau d'étude / laboratoires d'analyse (10%) - Prototypage / fabrication (90%)	- Bureaux : R+2 max → 0,3ha dédié Unités de production : R+1 → 2,7ha dédié
Viti-vini durable et œnologie Horticulture	- Bureau d'étude / laboratoires d'analyse (20%) - Prototypage / fabrication (80%)	- Bureaux : R+2 max → 0,6ha dédié Unités de production : R+1 → 2,4ha dédié

LES PRINCIPES PROGRAMMATIQUES DU SCENARIO RETENU

➢ **UNE DIVERSITE FONCTIONNELLE**

= une part de logement
= une opération tournée préférentiellement sur les activités à haute valeur ajoutée dans le domaines des écotechnologies – 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)

> **LES INVARIANTS (AMENAGEMENT)**

= 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

> **3 SECTEURS OPERATIONNELS (MISE EN ŒUVRE)**

= Secteur 1 – Foncier maîtrisé (quasi totalité) – Cœur de zone / interface urbaine
= Secteur 2 – Foncier non maîtrisé – Interface activités / échangeurs / Porte d'entrée Cœur du Var
= Secteur 3 – Foncier non maîtrisé - zone AU et pôle Agropôle, intégrés dans la programmation globale

LES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE ET D'INTEGRATION FONCTIONNELLE

> UN CŒUR DE PROJET QUI S'ARTICULE AUTOUR DU CENTRE DE VIE EN ACCROCHE AVEC LE CENTRE VILLE

= Articulation avec le pôle d'équipements sportifs / gare
= Création d'un front bâti le long de la RDn7 – effet vitrine / barrière contre les nuisances
= Création d'espaces publics de qualité
= Implantation de la maison Varecopole en signal sur l'éperon rocheux (variante en détruisant les volumes existants)

> UN PARTI D'AMENAGEMENT INTEGRANT LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES

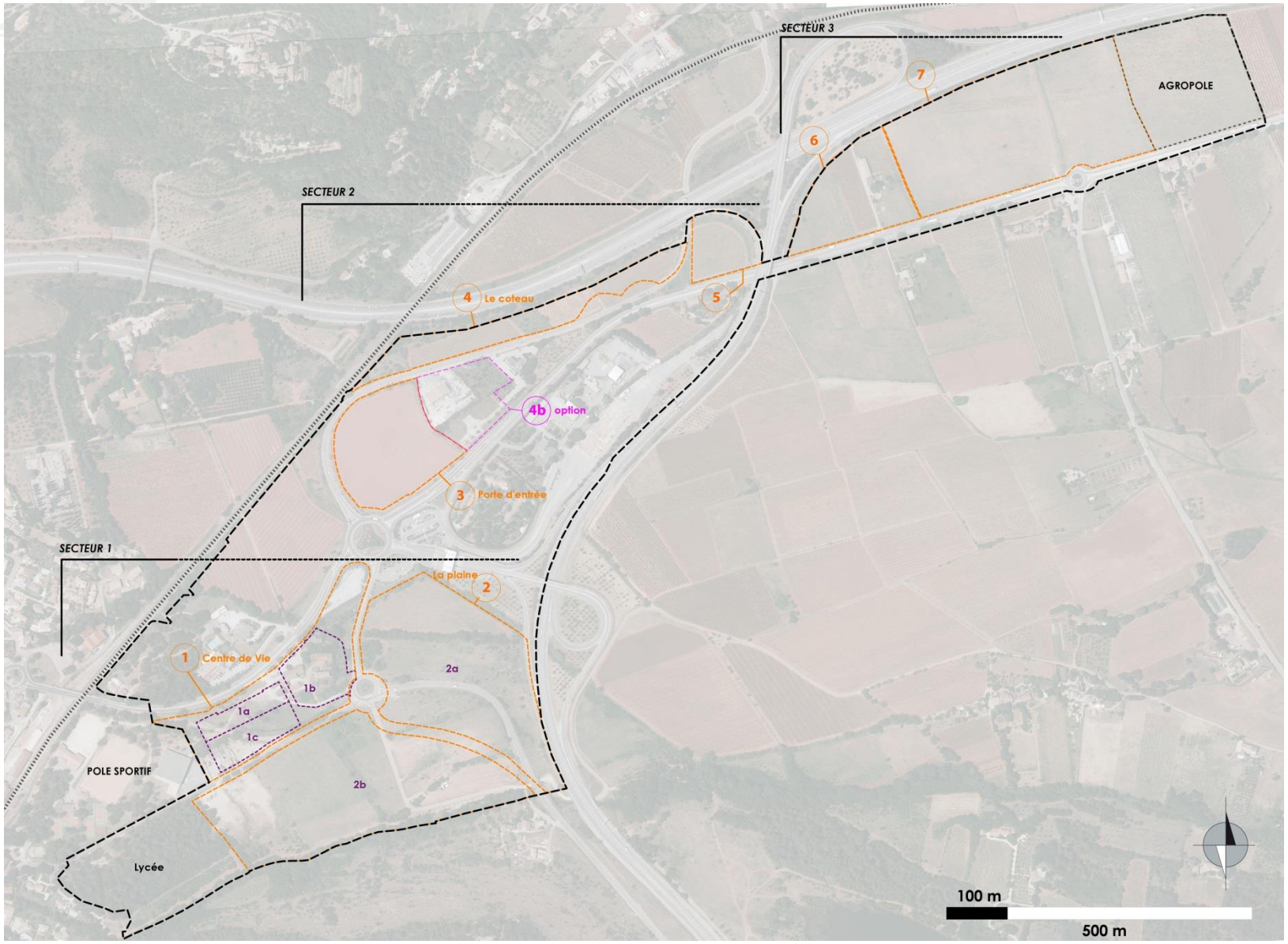
= Structuration du schéma de desserte en accroche sur le réseau existant (bien dimensionné)
= Développement des modes doux en lien avec l'existant
= Un schéma de desserte rationnalisé

> UN PARTI FAVORISANT L'INTEGRATION PAYSAGERE / L'ECOLOGIE URBAINE

= Traitement paysager de qualité – franges, accompagnement des voies et des constructions, séparation des lots (vocabulaire de la haie)
= Des espaces laissés libres favorisant la biodiversité (palette végétale adaptée)
= Des plantations linéaires → corridors écologiques
= Une gestion des eaux pluviales en faveur de la biodiversité (noues, à ciel ouvert) (– à confirmer par l'étude hydraulique)

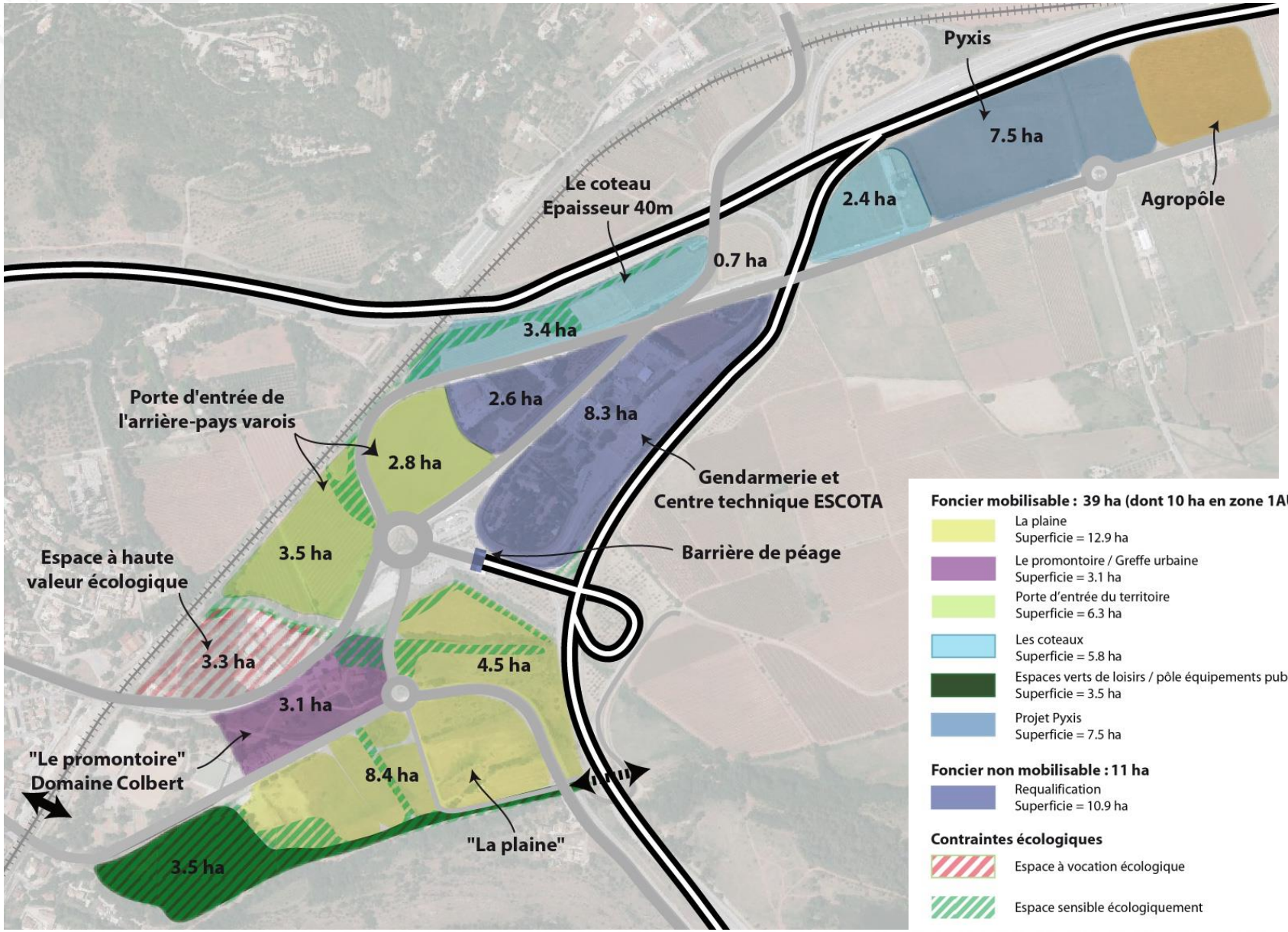
LE PARTI D'AMENAGEMENT

LES PRINCIPES PROGRAMMATIQUES DU SCENARIO RETENU



PROGRAMMATION

CAPACITÉS / FONCIER MOBILISABLE



5. Des questions, c'est à vous ?