

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DUConseil Communautaire
de la Vallée du Gapeau

Séance du 22 juin 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt-deux juin à 9h, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi.

Date de convocation : le 15 juin 2021

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Présents
31	31	24

Objet de la délibération : **APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC SOUS LES ANDUES****21-06-22/18**

Conseillers à voix délibérative :

M. PALMIERI	Présents : M. GARRON- Président
M. AYCARD	Maire de La Farlède – 1 ^{er} Vice-Président
M. FABRE	Maire de Belgentier – 2 ^e Vice-Président
M. GERARDIN	Maire de Solliès-Toucas – 3 ^e Vice-Président
M. VITRANT	Maire de Solliès-Ville – 4 ^e Vice-Président
Mme XICLUNA	Conseiller communautaire – commune de Belgentier
Mme DRELON	Conseillère communautaire – commune de Belgentier
M. JAULT	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Toucas
M. CALONGE	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Toucas
Mme RAVINAL	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. COIQAULT	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme SMADJA	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme FOUCOU	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. LAURERI	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme DELGADO	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. BOUBEKER	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
M. DUPONT	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme VINCENTS	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. BERTI	Conseiller communautaire – commune de La Farlède
Mme GAMBA	Conseillère communautaire – commune de La Farlède
M. HENRY	Conseiller communautaire – commune de La Farlède
Mme CORPORANDY-VIALON	Conseillère communautaire – commune de La Farlède
M. CASTEL	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Ville

Conseillers ayant donné procuration :

Mme FOUASSE à M. GERARDIN
Mme MARTINEZ à M. JAULT
M. MATTEODO à M. FABRE
Mme EXCOFFON-JOLLY à Mme CORPORANDY-VIALON
M. GENSOLLEN à M. GARRON

Le quorum étant atteint, le Conseil Communautaire élit M. FABRE secrétaire de séance.

Le Président expose,

Vu :

- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.311-1 et R.311-2,
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le plan local d'urbanisme de Solliès-Pont approuvé le 19 avril 2012 ;
- La révision du plan local d'urbanisme de Solliès-Pont approuvée le 19 décembre 2017 ;
- La modification du plan local d'urbanisme de Solliès-Pont approuvée le 20 septembre 2018 ;

- La délibération de la commune de Solliès-Pont en date du 27 juin 2013 décidant d'engager une procédure ZAC sur une superficie de 30 ha en continuité de la zone d'activité de la Poulasse et précisant les modalités de concertation ;
- Les statuts de la CCVG et notamment sa compétence en matière économique ;
- La délibération du Conseil communautaire en date du 29 septembre 2017 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation afférentes à la procédure de création de la ZAC pour l'extension de la Zone d'Activité de la Poulasse ;
- La délibération du Conseil communautaire du 18 décembre 2020 tirant le bilan de la concertation préalable ;
- La délibération du Conseil communautaire du 19 février 2021 lançant la procédure de mise en concurrence pour l'attribution d'une concession d'aménagement relative à la réalisation de la ZAC Sous-les-Anduès ;
- L'avis de la MRAE rendu le 17 juillet 2020 afférent à l'étude d'impact de la ZAC Sous-les-Anduès ;
- La délibération du Conseil municipal de la Commune de Solliès-Pont en date du 25 mars 2021 émettant un avis favorable sur le projet de création de la ZAC Sous-les-Anduès ;
- L'organisation de la participation du publique par la voie électronique du 30 mars 2021 au 31 avril 2021 ;

Considérant que le Conseil communautaire s'est engagé dans l'extension de la zone d'activité intercommunale de la Poulasse sur la Commune de Solliès-Pont, déclaré d'intérêt communautaire.

Considérant que le projet permet le développement d'une offre foncière et immobilière visant à accueillir des activités économiques et commerciales sur une superficie d'environ 31 hectares, composée d'environ :

- 18 hectares dédiés à la programmation économique et commerciale.
- 8,5 hectares dédiés au parc paysager et à la mobilité.
- 4,5 hectares d'espaces non aménagés permettant le maintien des habitations ou entreprises existantes.

Considérant que par délibération du 29 septembre 2017, le Conseil communautaire a approuvé l'intention de création de la ZAC Sous-les-Anduès et a fixé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation préalable.

Considérant que le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté par délibération en date du 18 décembre 2020.

Considérant que le projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude d'impact au regard de l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

Considérant que l'autorité environnementale a rendu un avis assorti de recommandations afférent à l'étude d'impact de la ZAC Sous-les-Anduès le 17 juillet 2020.

Considérant que la Commune de Solliès-Pont a émis un avis favorable au projet le 25 mars 2021.

Considérant qu'une participation du public par la voie électronique a été organisée du 30 mars 2021 au 30 avril 2021, conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement.

Considérant que la participation n'a fait l'objet d'aucune observation de la part de la population.

Considérant qu'un bilan de cette participation a été réalisé et mis à disposition sur le site de la Communauté de communes pour une durée de 3 mois, conformément à l'article L.123-19-1 du Code de l'environnement.

Considérant qu'un mémoire en réponse aux avis de l'autorité environnementale a été joint au dossier de participation du public par la voie électronique.

Considérant que le dossier de création peut donc être soumis à l'approbation.

Considérant que le dossier de création conforme à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du périmètre ;
- une étude d'Impact ;

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le



ID : 083-248300410-20210622-21_06_22_18-DE

Considérant que le dossier de création reprend l'objet et la justification de l'opération, la présentation du projet d'aménagement, le programme global prévisionnel des constructions, la justification du parti d'aménagement, la délimitation du périmètre, le régime financier de la ZAC et son mode de réalisation à prévoir.

Considérant que les surfaces foncières cessibles correspondent au périmètre du site, auquel on soustrait :

- Le parc paysager,
- Les emprises correspondant à la création, à l'élargissement ou la requalification des voiries.
- Les propriétés bâties existantes

Considérant que le projet accueillera du commerce, de l'activité, de l'hôtellerie, de l'immobilier d'entreprise, un centre de vie et une cité artisanale.

Considérant que le programme prévisionnel des constructions à édifier au sein de la ZAC se décompose de la manière suivante :

Surface de plancher prévisionnelle : 56 933 m² décomposé comme suit :

Phase 1 : 48 133 m² SDP

Commerces : 17 849 m² SDP

Activités : 20 182 m² SDP

Hôtel : 2 381 m²

SDP Immobilier d'entreprises : 7 721 m² SDP

Phase 2 : 8800 m² SDP

Centre de vie : 3 400 m² SDP

Cité artisanale : 5 400 m² SDP

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 083-248300410-20210622-21_06_22_18-DE

Considérant que la ZAC Sous-les-Anduès est exclue de la taxe d'aménagement, le coût des équipements publics étant financé par les ventes de charges foncières et/ou les participations, en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

Au regard des éléments précités et du dossier de création de la ZAC joint à la présente, le Conseil communautaire est invité à approuver la création de la ZAC.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide :

pour : 28

contre : 0

abstention : 1

- 1) D'approuver le dossier de création de ZAC joint à la présente délibération et comprenant les pièces prévues à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme ;
- 1) D'approuver le périmètre de ZAC conformément au plan figurant au dossier de création de ZAC ;
- 2) De valider le programme prévisionnel envisagé dans le cadre de cette opération ;
- 3) De créer la ZAC Sous-les-Anduès ;
- 4) D'exclure la ZAC Sous-les-Anduès de la taxe d'aménagement ;
- 5) De dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège communautaire pendant un mois, mention de cet affichage sera inséré dans un journal diffusé dans le département et au recueil des actes administratifs ;
- 6) D'autoriser le Président de la Communauté de Communes à signer tout acte relatif à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme,

Certifié exécutoire compte tenu de sa
transmission en Préfecture du Var le ...
et de sa publication le ... - **7 JUIL. 2021**

Docteur André GARRON

Président CCVC
Maire de Solliès-Pert

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission, de sa publication ou notification. Il peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 083-248300410-20210622-21_06_22_18-DE



// DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC ZONE D'ACTIVITES DE SOUS LES ANDUES

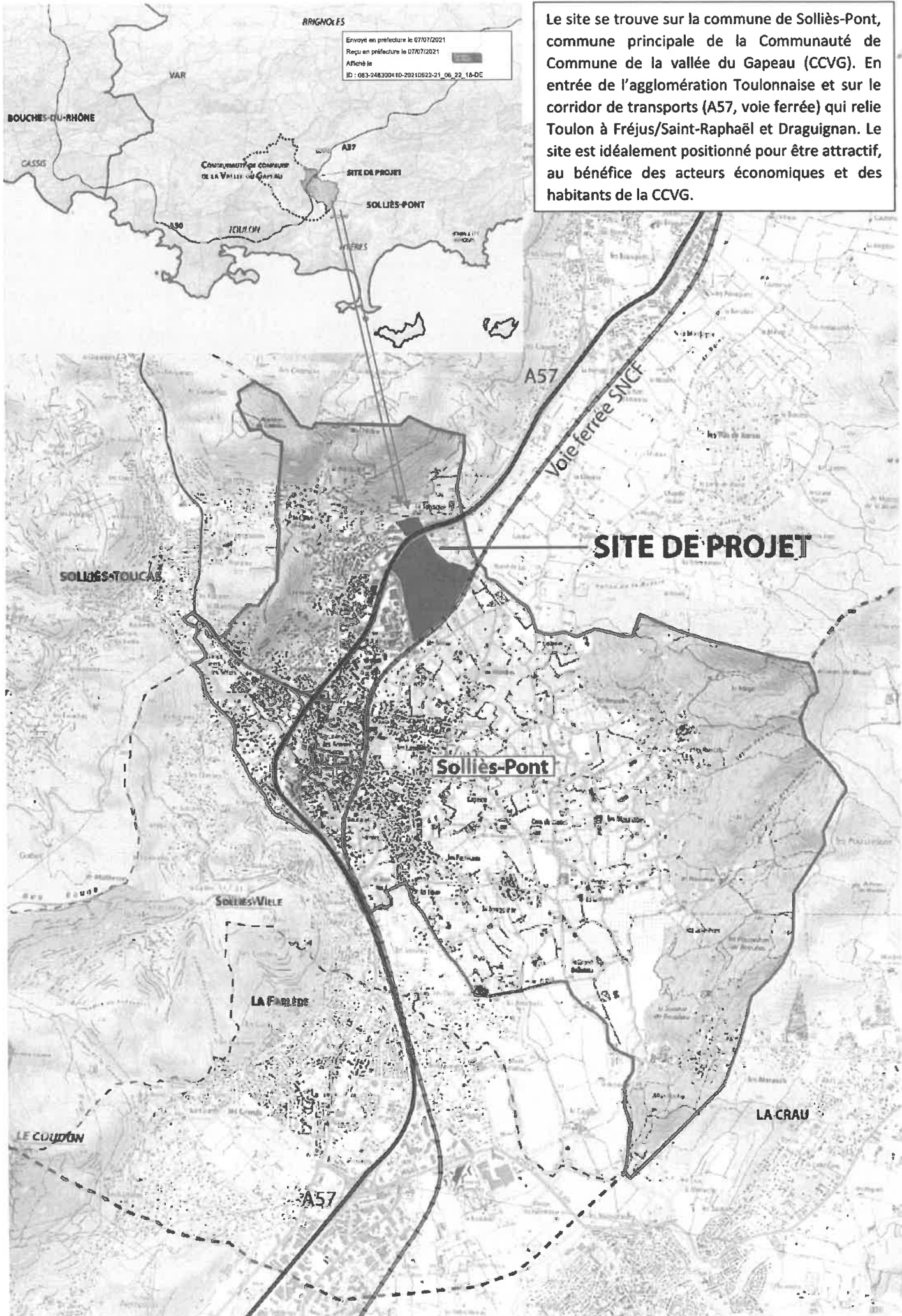
Plan de Situation

> COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DU GAPEAU

>> Mars 2020

>> Citadia Conseil / Opsia / Even Conseil / Horizon Conseil / Ecotonia

Le site se trouve sur la commune de Solliès-Pont, commune principale de la Communauté de Commune de la vallée du Gapeau (CCVG). En entrée de l'agglomération Toulonnaise et sur le corridor de transports (A57, voie ferrée) qui relie Toulon à Fréjus/Saint-Raphaël et Draguignan. Le site est idéalement positionné pour être attractif, au bénéfice des acteurs économiques et des habitants de la CCVG.



Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le



ID : 083-248300410-20210622-21_06_22_18-DE

// DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC ZONE D'ACTIVITES DE SOUS LES ANDUES

Rapport de Présentation

> COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DU GAPEAU

>> Mars 2020

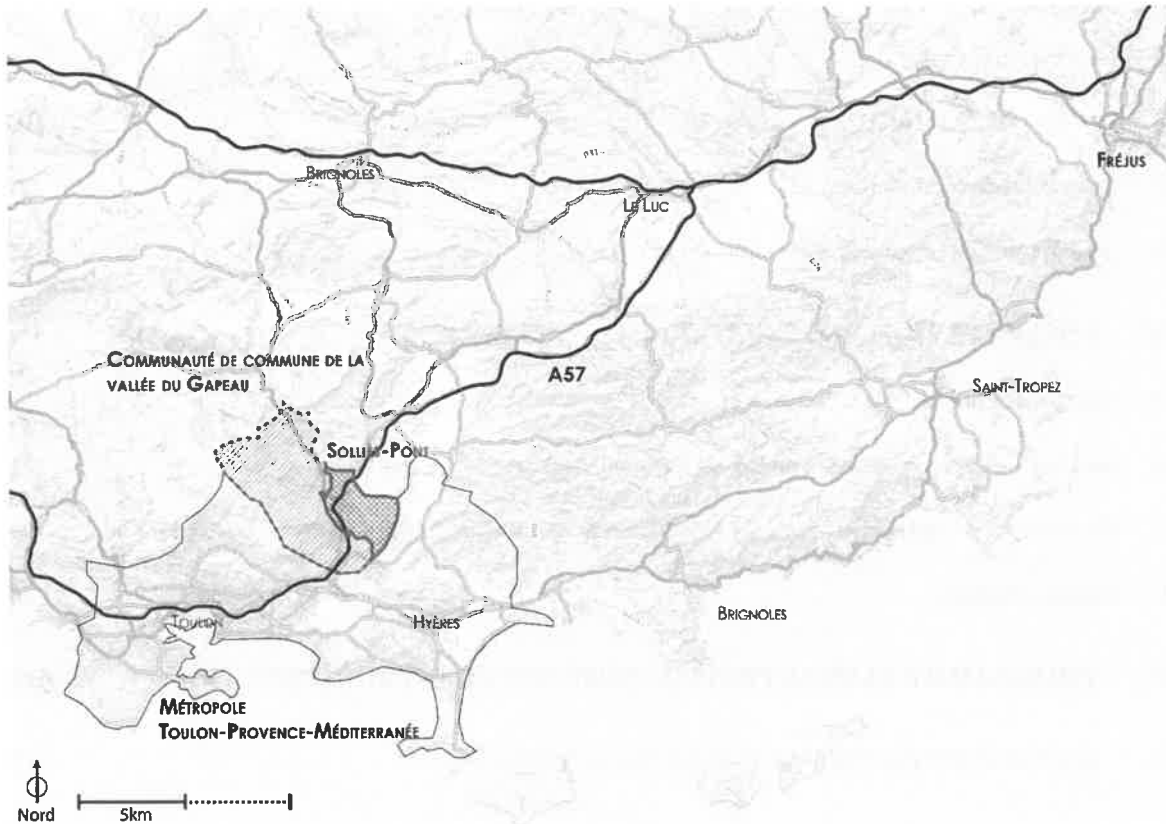
>> Citadia Conseil / Opsia / Even Conseil / Horizon Conseil / Ecotonia



I. PREAMBULE	4
II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	6
1) Objet de l'opération	6
2) Justification de l'opération	7
III. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	8
1) Localisation du site	8
2) Situation foncière : une mosaïque parcellaire complexe	9
3) Contexte socio-économique	10
4) Les éléments physiques, le milieu humain et naturel	11
IV. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT	19
1) Principe de composition urbaine	19
2) Les principes d'aménagement en faveur de l'amélioration de la mobilité	21
3) Les principes d'insertion urbaine, d'intégration paysagère et de performance environnementale	25
4) Espaces cessibles	29
V. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	31
VI. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT	33
1) Au regard des documents d'urbanisme en vigueur	33
2) Au regard de l'insertion du projet dans son environnement	37
VII. RÉGIME FINANCIER DE LA ZAC	39
VIII. MODE DE REALISATION DE LA ZAC	39

I. PREAMBULE

La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG) se situe dans le département du Var, au Nord de la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée. Solliès-Pont, sa principale commune (10 951 habitants en 2015), est stratégiquement positionnée sur un des axes majeurs du Var : l'A57. Cette autoroute, complétée par la voie ferrée SNCF, traversent et irriguent en effet la « plaine permienne », le corridor reliant la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée aux pôles urbains de Draguignan et Fréjus/Saint-Raphaël à travers le département du Var. La commune de Solliès-Pont cumule de nombreux atouts, des paysages diversifiés et de qualité, et bénéficie de la proximité et du dynamisme de la métropole.



Carte de situation de la CCVG et de la commune de Solliès-Pont

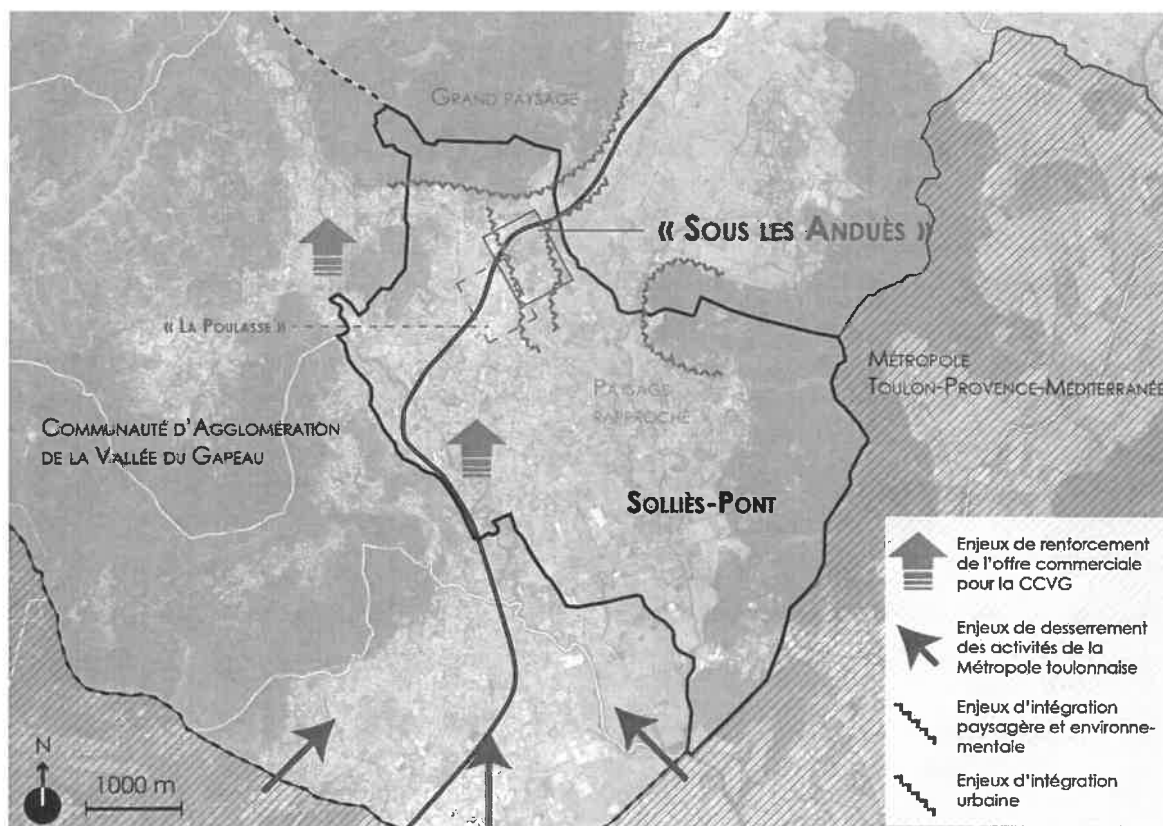
La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG) souhaite aménager une zone de développement économique pour répondre aux besoins relevés sur son territoire. Les études préalables menées en 2016 et 2017 ont permis de constater ces besoins et préciser les enjeux économiques de la communauté de communes. Ils relèvent de deux échelles distinctes :

- à l'échelle de la CCVG : **étoffer l'offre économique et commerciale** en faveur des habitants ;
- à l'échelle de l'agglomération toulonnaise élargie : **permettre le desserrement des activités** du pôle économique métropolitain.

Dans le cadre de sa compétence obligatoire d'aménagement et de gestion des zones d'activités d'intérêt communautaire (industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires), la CCVG entend mettre en œuvre une **zone d'activités économiques et commerciales** sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Le site visé pour ce projet correspond au secteur de « Sous les Anduès », au Nord de la commune de Solliès-Pont. C'est un espace d'environ 31 ha en extension de la zone d'activités existante de « La Poulasse » et qui révèle un fort potentiel attractif grâce à son accessibilité directe. En effet, l'échangeur n° 8 Sainte Christine de l'A57 positionne ce site à 10 min de La Garde (ZI de Toulon-Est), 20 min de Toulon et Hyères et 55 min de Fréjus.

Compte-tenu de la sensibilité des paysages, le projet impose de porter une attention particulière à la qualité de l'aménagement, au respect de l'environnement et à l'intégration paysagère (notamment depuis l'A57 et depuis les espaces agricoles). Par ailleurs, en termes d'intégration fonctionnelle et d'insertion urbaine, le projet d'extension doit intégrer les problématiques d'accessibilité et la desserte pour assurer non seulement l'attractivité de la zone future mais aussi l'optimisation du fonctionnement de la zone d'activités existante de la Poulasse.



Carte de localisation du site et des enjeux liés au projet

Le présent rapport de présentation du dossier de création de ZAC a pour objet, conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme :

- 1) d'exposer l'objet et la justification de l'opération ;
- 2) de décrire l'état du site et de son environnement ;
- 3) de présenter le projet d'aménagement et d'indiquer son programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;
- 4) d'énoncer les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

Il sera également précisé le régime financier et le mode de réalisation de la ZAC.

II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1) OBJET DE L'OPERATION

En extension de la zone d'activités existante de la Poulasse et au moyen d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté, l'opération d'aménagement du secteur de «Sous les Anduès » doit permettre de développer une offre foncière et immobilière visant à accueillir des activités économiques et commerciales, sur une superficie d'environ 31 ha, composée de :

- environ 18 ha dédiés à la programmation économique et commerciale. Ils accueillent des commerces (6,2 ha), des activités mixtes et de logistique (7,4 ha), de l'artisanat (1,3 ha), un centre de vie (1 ha), un hôtel (0,5 ha) et une offre d'immobilier d'entreprise (1,6 ha). Ces différentes composantes s'articulent autour d'un cœur de quartier apaisé.
- environ 8,5 ha dédiés au parc paysager et à la mobilité (véhicules et modes doux). Le parc paysager structure l'aménagement du projet car il supporte une partie des infrastructures de déplacement, joue le rôle d'un espace de respiration, remplit une fonction de gestion des eaux pluviales et permet une intégration paysagère de qualité.
- environ 4,5 ha d'espaces non aménagés permettant le maintien des habitations ou entreprises existantes.

Le site d'implantation du projet est localisé au Nord-Est de la commune sur le secteur des Anduès.

C'est un secteur majoritairement occupé par des friches agricoles qui doit être aménager en prenant en compte :

- ↔ le fonctionnement des espaces urbanisés existants (ZA de la Poulasse) ;
- ↔ l'interface avec les espaces agricoles et la qualité des paysages à proximité ;
- ↔ l'autoroute A57 (accessibilité et gestion des nuisances).

- Une offre en foncier dédiée aux activités économiques génératrices d'emploi



Périmètre du projet sur le site de « Sous-les-Anduès »

2) JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Face à la raréfaction de foncier disponible sur l'agglomération toulonnaise élargie, le projet de zone d'activités économiques et commerciales se base sur des enjeux mis en exergue lors des études préalables (étude environnementale – ERG Environnement ; études énergie/déchets – Even Conseil ; étude de circulation – Horizon Conseil ; étude VRD – OPSIA ; étude de positionnement économique – INNO TSD).

L'opération est justifiée par le croisement des besoins économiques à satisfaire et l'opportunité de mobiliser un espace foncier stratégique.

Trois attentes principales ont été relevées à partir des études préalables :

- un besoin d'espace pour l'activité endogènes ou exogènes (intérieure ou extérieure au territoire). Dans les deux cas, le besoin d'extension des activités est prédominant, résultant de la saturation progressive des espaces économiques. En particulier les activités commerciales (type supermarchés, commerces spécialisés) et les bâtiments de type entrepôts avec du terrain sont très demandés. Il existe également une demande de renforcement des équipements et des services aux entreprises (accès réseaux, fibre, restauration d'entreprise) qui concerne plus spécifiquement les entreprises de la CCVG ;
- un besoin de commerces pour réhaussé l'offre de la CCVG. L'étude de positionnement économique a permis de mettre en évidence un déficit marqué d'établissements commerciaux, en comparaison avec la moyenne varoise. Ce manque concerne plus particulièrement le secteur de l'habillement ;
- une demande de qualité pour les espaces d'activités. Les entretiens menés auprès des acteurs économiques ont mis en évidence de fortes attentes en matière d'équipements. Ces acteurs souhaitent un cadre de meilleure qualité (par rapport à la zone d'activités existante), notamment en termes organisation spatiale, de qualité architecturale, d'équipements (fibre, réseaux...) et de services aux entreprises.

En parallèle, l'espace foncier repéré sur le secteur de « Sous les Anduès » constitue une véritable opportunité pour répondre aux enjeux économiques soulevés. En effet, cet espace bénéficie de trois facteurs qui rendent le site stratégique :

- une proximité avec la métropole et son dynamisme économique ;
- une localisation sur un des axes majeurs du Var ;
- une accessibilité renforcée, en bordure de l'A57 avec un échangeur « attitré » (l'échangeur n°8 – Sainte-Christine).

Ainsi, en réponse aux enjeux économiques, le projet d'aménagement mobilise le foncier du secteur stratégique de « Sous les Anduès ». Le programme propose :

- de grandes surfaces pour répondre aux enjeux de desserrement de l'activité (dynamique exogène) : activités commerciales, logistique urbaine, immobilier d'entreprise ;
- des espaces de qualité dédiés aux petites entreprises et artisans (dynamique endogène) : une cité artisanale, un centre de vie ;
- un hôtel pour compléter l'offre du territoire ;
- un parc paysager, garant d'un cadre de qualité pour tous les usagers de la zone d'activités (entreprises, travailleurs, consommateurs...)
- une accessibilité de qualité et une desserte optimisée.

Le projet de zone d'activités économiques et commerciales revêt un intérêt général. Il doit en effet permettre à la CCVG de gagner en attractivité et en dynamisme. En particulier, le nombre d'emplois créés est estimé à environ 1000 dans le cadre d'un scénario de continuité et à 1400 dans le cadre d'un scénario volontariste (note de positionnement économique, Inno TSD, 2016).

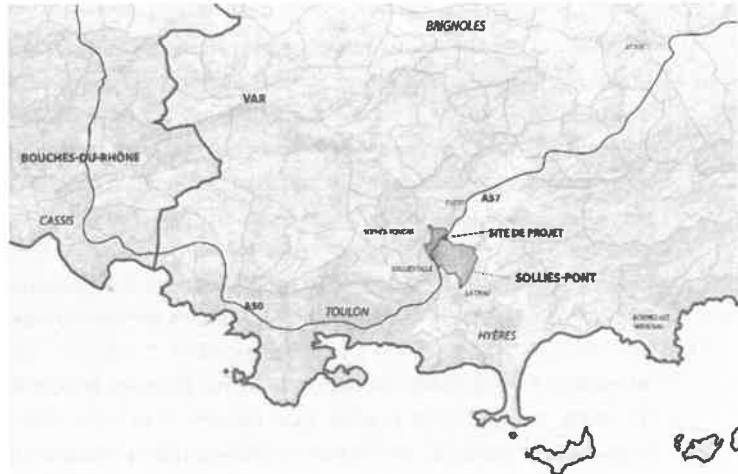
Ces diverses composantes programmatiques sont décrites plus en détail dans la présentation du parti d'aménagement (partie IV).

III. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1) LOCALISATION DU SITE

1. Localisation de la commune

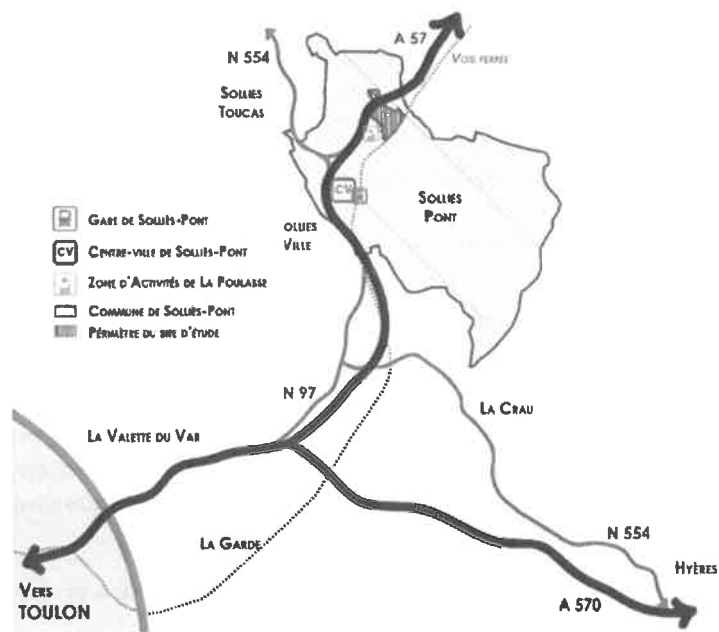
La commune de Solliès-Pont se situe à l'entrée Nord de la métropole toulonnaise. La ville se situe au centre des « trois Solliès » et adossée au massif du Siou Blanc, avec Solliès-Toucas au Nord et Solliès-Ville au Sud. Le territoire communal s'étend majoritairement sur la « dépression permienne », cette entité paysagère qui forme une plaine longeant le massif des Maures (au Sud) depuis l'agglomération toulonnaise jusqu'à hauteur de Draguignan/Fréjus. Ce sillon constitue un axe de déplacements très fréquenté dont les voies de circulation marquent le paysage



Localisation de la commune

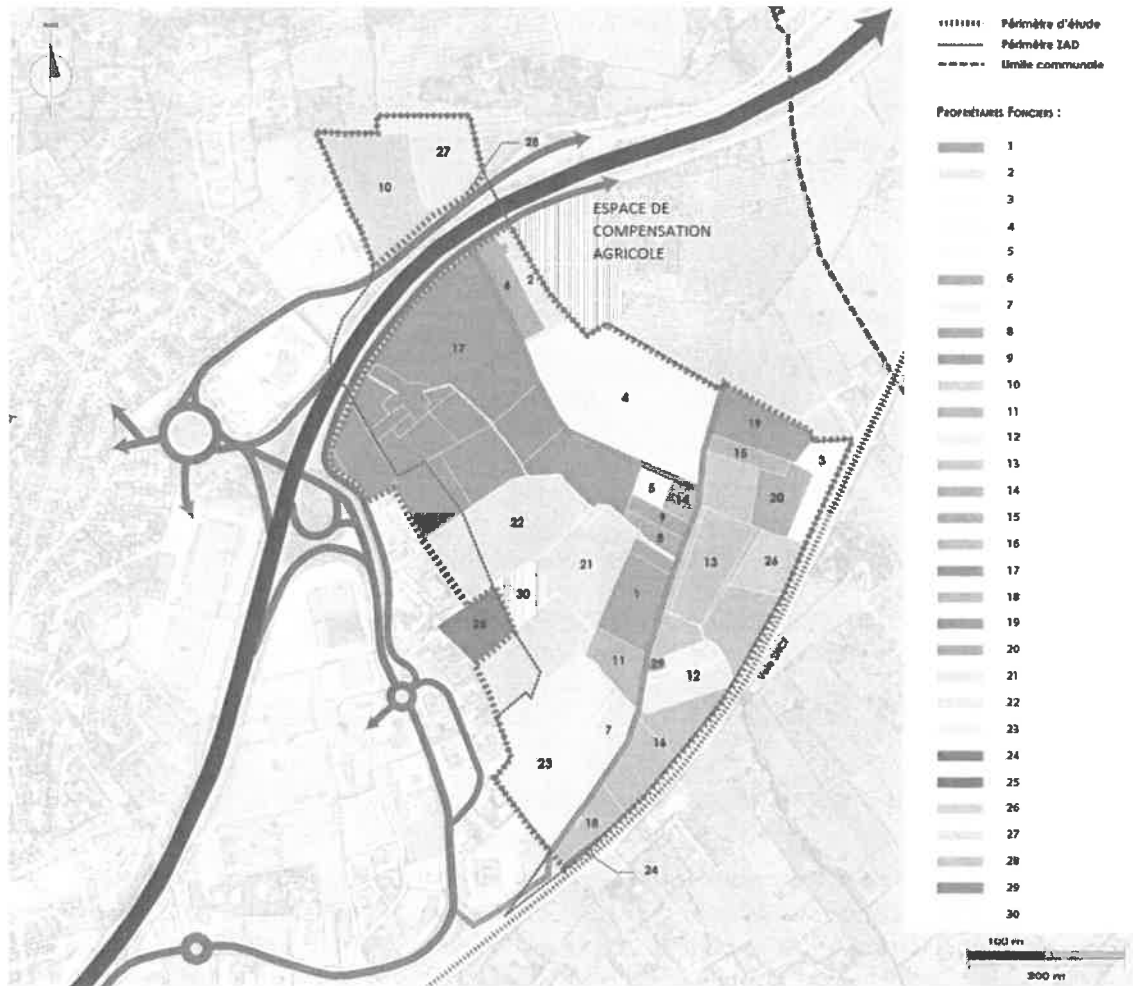
2. Localisation du périmètre de projet

Le périmètre retenu pour établir la ZAC est localisé sur le site de « sous les Anduès », au Nord de la commune et traversé par l'A57. La plus grande partie du périmètre se situe au Sud de l'Autoroute. Conformément aux objectifs de rationalisation de l'espace et cohérence des espaces économiques de la commune, le secteur visé est mitoyen de la zone d'activités de la Poulasse.



Localisation du secteur de projet

2) SITUATION FONCIERE : UNE MOSAÏQUE PARCELLAIRE COMPLEXE



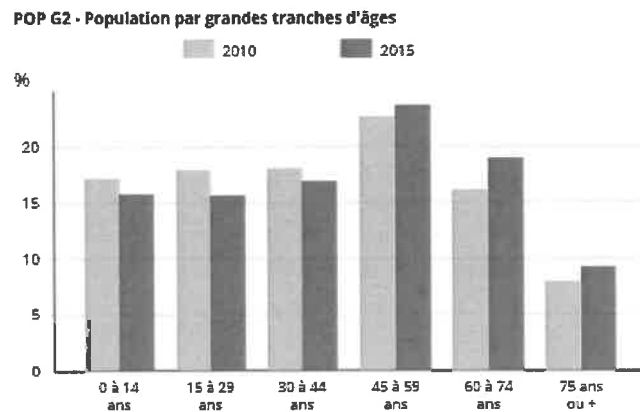
NB : L'emprise du projet couvre une exploitation agricole. Dans le cadre de l'insertion de l'opération sur le site, une des priorités du projet est de procéder au déplacement de cette exploitation dans les meilleures conditions. Le terrain mentionné comme espace de compensation agricole sur la carte ci-dessus est réservé à cet effet. D'autre part, un phasage du projet est mis en œuvre pour garantir une relocalisation immédiate (cf. partie IV-3).

3) CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La commune de Solliès-Pont comptait 10 951 habitants en 2015. Depuis la fin des années 1960, la population communale a connu un essor considérable en gagnant environ 6000 habitants. Il faut cependant souligner que la population connaît un léger recul avec une perte de 139 habitants sur la période 2011-2015.

En tant que ville principale de la CCVG, Solliès-Pont possède la plus forte population mais aussi la plus forte densité de population (617 hab./km²). Elle connaît un essor démographique continu, qui devient plus marqué à partir de 1990, gagnant ainsi 4 033 habitants entre 1982 et 1990. La population a ainsi plus que doublé depuis 1960 avec une nette stabilisation ces 10 dernières années.

Structure de la population par âge.



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

L'évolution de la structure de la population montre que les trois tranches les plus jeunes de la population sont en baisse, au profit des trois tranches de population les plus âgées. Ainsi, la population de Solliès-Pont marque un vieillissement assez fort entre 2010 et 2015. En 2015 le solde naturel est faible mais positif (0,2), alors que le solde migratoire est négatif et plus important (-0,5), ce qui montre que la stabilisation de la population est due à un départ des habitants.

Objectifs du PADD du PLU (approuvé le 19 décembre 2017) en matière de démographie :

Extrait de l'orientation 2, objectif 1 : « Alors que la population a triplé en l'espace de quarante ans, modifiant profondément la physionomie de la commune, le choix d'une croissance démographique raisonnée est celui qui permettra de poursuivre un accueil de population respectueux des équilibres fonctionnels et sociaux du territoire ».

→ En chiffre, cela se traduit par la volonté de ne pas dépasser les 15 000 habitants à un horizon de 15 ans.

Structure du parc de logement

En 2015, la commune compte 5224 logements, soit 223 de plus que recensé en 2010 avec une part de résidences principales qui s'élève à 89,8%. Cette augmentation de logements concerne directement les résidences principales puisque que la part de résidence secondaire chute fortement sur cette même période (de 4,7% à 2,9%).

La répartition par type de logement montre une majorité de maisons individuelles : 63,4% contre 35,9% d'appartements. Cette différence est relativement typique des villes équivalentes proches et montre un besoin surtout lié à la poursuite des efforts en matière de mixité et de diversité de l'offre immobilière face aux différents parcours résidentiels pour gagner en attractivité.



Situation économique de la commune

Le nombre d'actif ayant un emploi dans la zone diminue sur la période 2010-2015 de 4567 à 4256. En 2015, la commune possède 2892 emplois sur la commune contre 2936 en 2010. Enfin, le taux d'activité parmi les 15 ans ou plus passe de 56% à 54,4% sur cette même période.

Ces données montrent, sur la période 2010-2015, un dynamisme économique en légère baisse. Les secteurs en développement sont ceux de l'industrie, des commerces/transports/services divers et de l'administration.

Objectifs du PADD du PLU (approuvé le 19 décembre 2017) en matière de démographie :

Extrait de l'orientation 3, objectif 2 : « *Accompagner le développement de la zone d'activités, pour un urbanisme durable : « La zone d'activité « La Poulasse » est l'une des composantes structurantes du territoire, mais son fonctionnement doit être amélioré par une requalification et une réorganisation. Le développement de ce pôle économique majeur dans une logique de durabilité est nécessaire afin d'assurer une pérennité du dynamisme économique ainsi qu'une cohérence avec le tissu urbain ».*

4) LES ELEMENTS PHYSIQUES, LE MILIEU HUMAIN ET NATUREL

1. Le milieu physique

Le secteur de projet se trouve sur le site de « Sous les Anduès » à proximité de la frontière communale avec la commune de Cuers. La zone est légèrement enclavée du fait de sa position entre les limites physiques suivantes :

- l'autoroute A57 ;
- la zone d'activités de la Poulasse ;
- la voie ferrée.

L'impact de ces limites est à modérer car l'accessibilité reste de qualité pour les véhicules grâce à l'échangeur n° 8 « Sainte-Christine »

Le terrain est globalement régulier avec une légère pente allant d'environ 108 m d'altitude (au Nord) à environ 86 m d'altitude (au Sud).

Les enjeux sont faibles vis-à-vis de la topographie du site avec toutefois une nouvelle trame viaire à créer pour desservir le bâti nouveau.

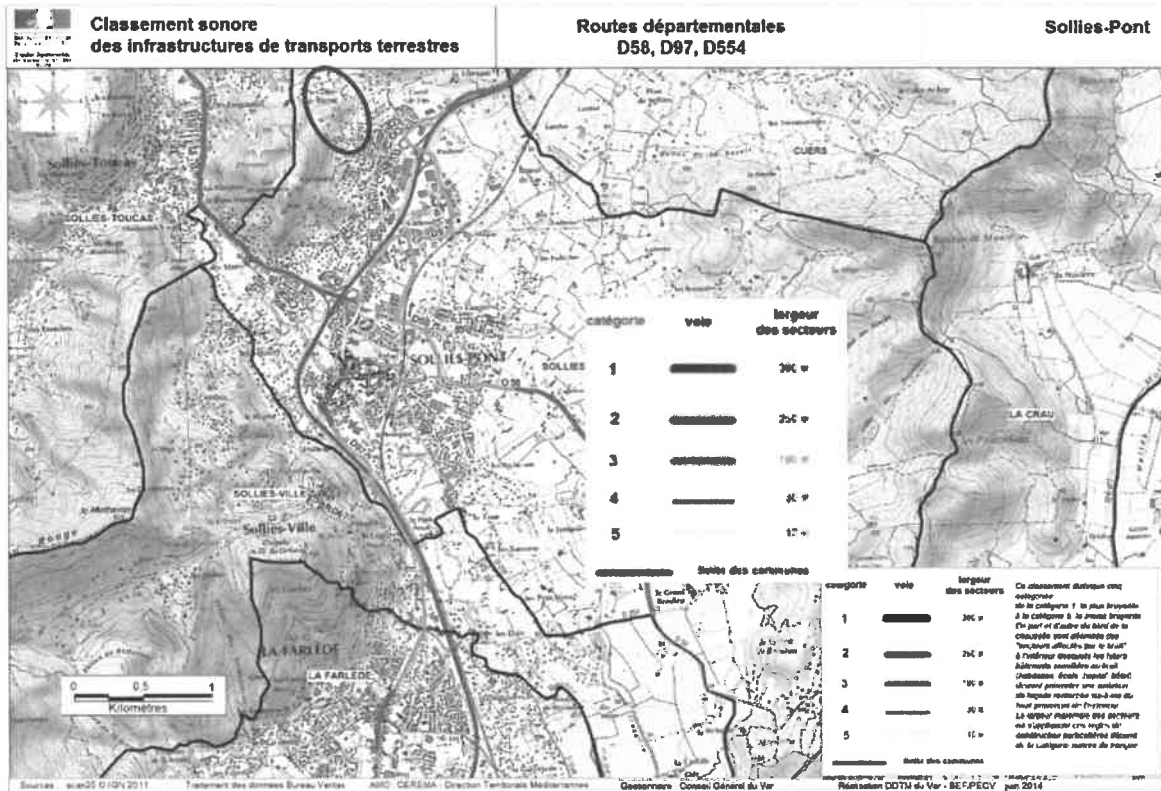
Les pentes du site de projet :



2. Les nuisances et les risques naturels et technologiques

Bruit :

Le bruit provenant de l'autoroute est particulièrement important. C'est un **axe fortement fréquenté**, car il permet de relier les grandes agglomérations de l'est de la France comme Nice. Aussi cet axe est très emprunté le soir pour les trajets domicile-travail, en particulier vers Toulon.



Pollution de l'air :

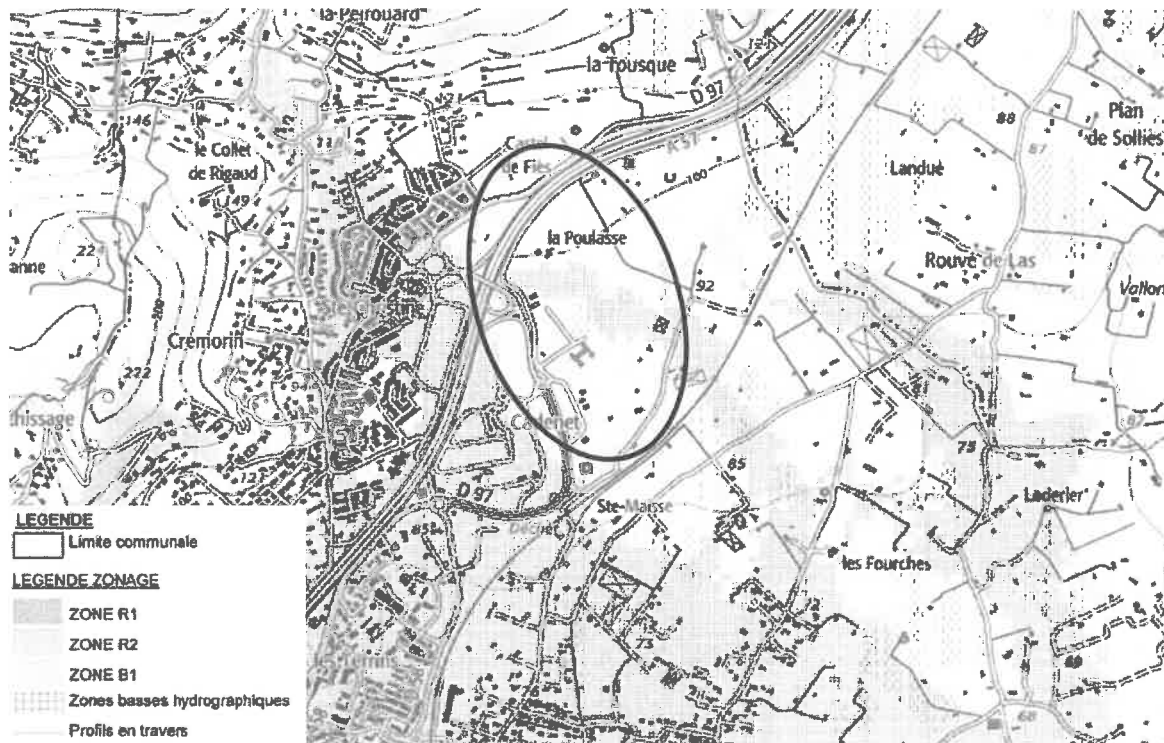
Le trafic routier et les émissions du secteur résidentiel et du tertiaire sont les principales sources d'émissions des particules PM10 et PM2.5, dans l'unité urbaine de Solliès-Pont.



Risques naturels

Le PPRI (plan de prévention des risques d'inondations) :

- La zone d'étude se situe en dehors de zone de danger fortes ou moyennes. Le site d'étude se situe néanmoins sur une **zone basse hydrographique**. La gestion de l'eau et l'évacuation des eaux pluviales apparaît comme un enjeu important, à prendre en compte lors de la réalisation du projet.



Le TRI (territoire à risque d'inondation) :

- La frange Ouest de la commune est concernée mais le secteur de projet n'est pas impacté.

L'AZI (Atlas des Zones Inondables) :

- La frange Ouest de la commune est concernée mais le secteur de projet n'est pas impacté.

Inondation par remontée de nappes phréatiques

Globalement, le site de projet est exposé à des aléas allant de très élevés à faibles. Le sud-est est confronté à une remontée de nappe importante, en raison de la présence d'une nappe affleurante. À l'inverse, le nord du secteur d'étude, est confrontée à un aléa faible.



Compte tenu des aménagements envisagés (constructions avec passage humain), le projet ne devra pas empêcher l'écoulement des eaux et devra assurer la sécurité des citoyens.

Risques technologiques

Aucune installation classée ICPE ou SEVESO n'impacte le site par sa proximité. Aucun site pollué n'est référencé sur la zone de projet.

Canalisation et transport de matières dangereuses.

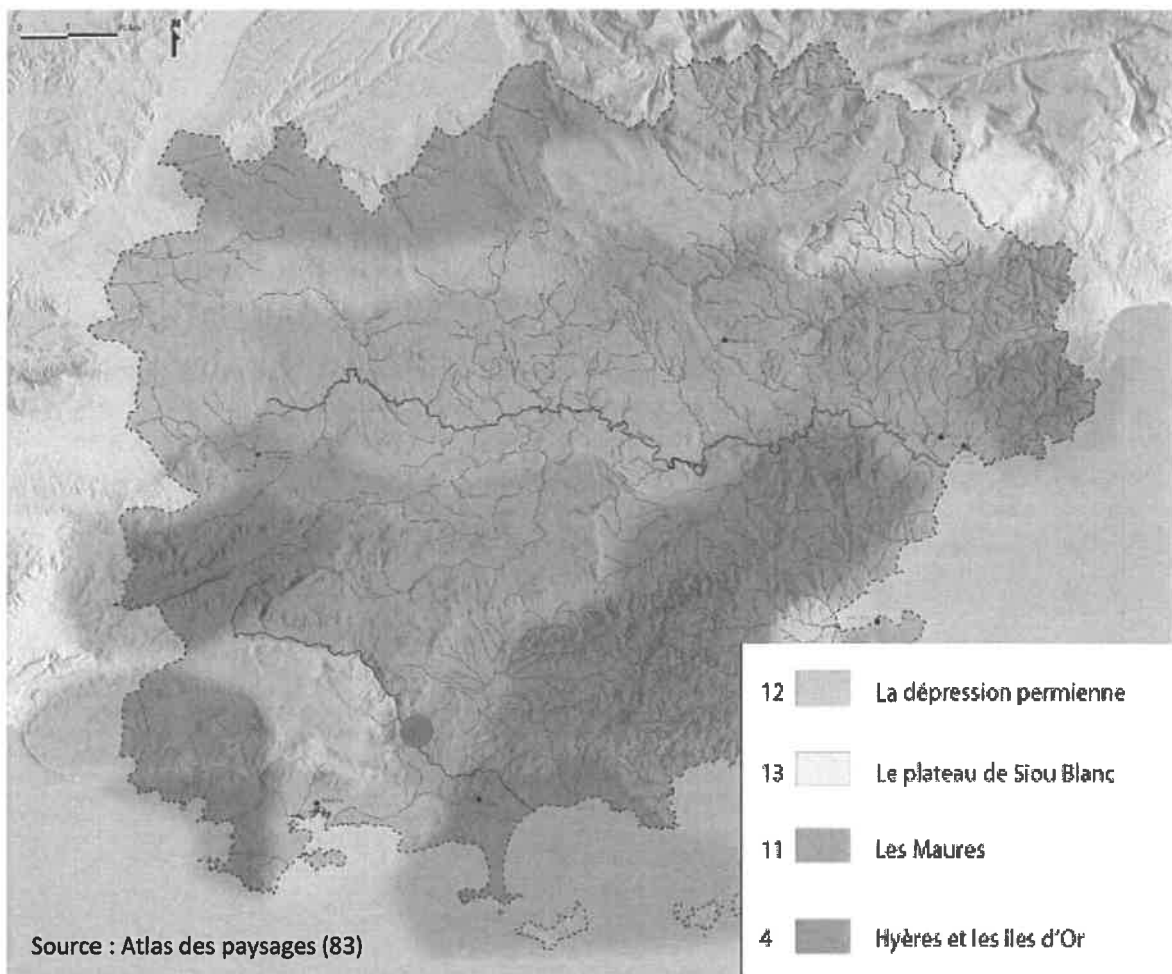
Par sa proximité avec l'A57 et la voie ferrée, le site du projet est exposé aux transports de matières dangereuses de manière significative. C'est un point qui devra être pris en compte dans le projet.

3. Contexte paysager

La commune se situe dans la « dépression permienne » et entourée de 4 grandes unités paysagères (Atlas des paysages 83) :

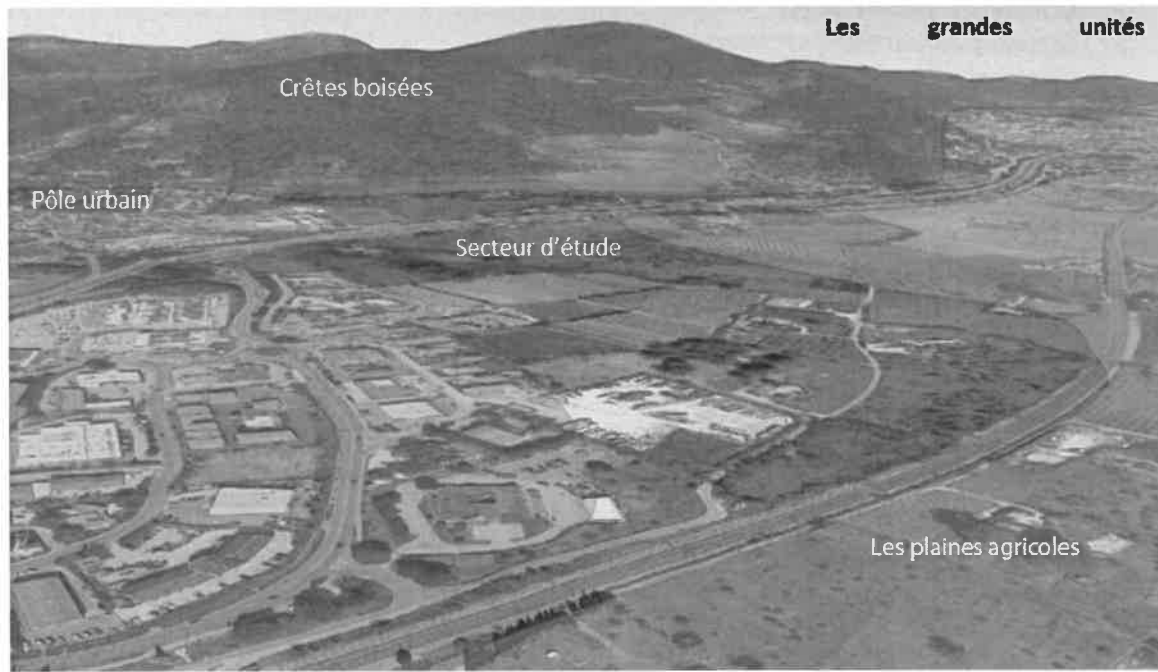
- Le val d'Issole, au Nord ;
- Le massif des Maures, à l'Est ;
- Le plateau du Siou Blanc, à l'Ouest ;
- Hyères et les îles d'Or, Au Sud.

Au cœur de la « dépression permienne » se trouvent des plaines à vocation initialement agricole. Le visage de ce corridor agricole a aujourd'hui relativement changé puisqu'il accueille les axes de communication entre la métropole toulonnaise et les pôles urbains de Draguignan et Fréjus/Saint-Raphaël. Ce corridor est donc ponctué de zones urbanisées sur toute sa longueur (Solliès, Cuers, Puget-Ville, Carnoules, Pignan, Gonfaron...). La vocation reste majoritairement agricole bien que l'on constate, notamment sur le territoire communal de Solliès-Pont, de nombreuses friches.



Le paysage rapproché du site est constitué de trois unités paysagères identifiables sur le territoire communal :

- le pôle urbain villageois et sa périphérie ;
- la plaine agricole ;
- les crêtes boisées formant un écrin naturel.



Au cœur de ce paysage, le projet sur le site de « Sous les Anduès » induit des enjeux variés. Le projet n'impacte que peu le grand paysage puisqu'il s'insère dans une zone dont l'urbanisation est déjà assez avancée. En revanche les enjeux sont relativement forts en ce qui concerne la visibilité des habitations existantes puisque les opportunités de vues seront limitées par les bâtiments.

4. Le milieu naturel

Le détail exhaustif des enjeux du milieu naturel est inscrit dans l'Etude d'Impact Environnementale présente dossier de création de ZAC.

Les habitats naturels



Avifaune

45 espèces d'oiseaux ont été identifiés sur la zone de projet dont 3 espèces à fort et très fort enjeux.

Amphibiens

Trois espèces à enjeu de conservation ont été contactés sur le site de projet (grenouille rieuse, grenouille verte, rainette méridionale).

Reptiles

Deux espèces à enjeu de conservation ont été contactés sur le site de projet (lézard des murailles et couleuvre sp)

Mammifères

Trois espèces à enjeu de conservation ont été contactés sur le site de projet (écureuil roux, hérisson d'Europe, lapin de garenne, grenouille verte, rainette méridionale).

Chiroptères

Douze espèces à enjeux ont été contactées sur le site dont 8 avec des enjeux allant de modéré à très fort enjeu de conservation. Toutes sont des espèces protégées.

Insectes

27 espèces à enjeu négligeables ont été identifiées sur le site d'étude.

5. Synthèse des enjeux écologiques



IV. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet de création de la zone d'activités économiques et commerciales, en extension de la zone d'activités existante, propose un schéma d'aménagement global qui porte une attention particulière à la qualité d'accueil des entreprises et des usagers et propose une intégration urbaine, paysagère et environnementale prononcée. Pour rappel, le quartier doit composer avec :

- les attentes en matière de développement économique et commercial ;
- la zone d'activités de la Poulasse et le bâti existant ;
- la desserte actuelle et ses contraintes ;
- les espaces agricoles et paysagers à proximité ;
- les enjeux environnementaux.

Afin de proposer une réponse de qualité aux enjeux soulevés, le programme proposé organise les composantes du projet de manière à :

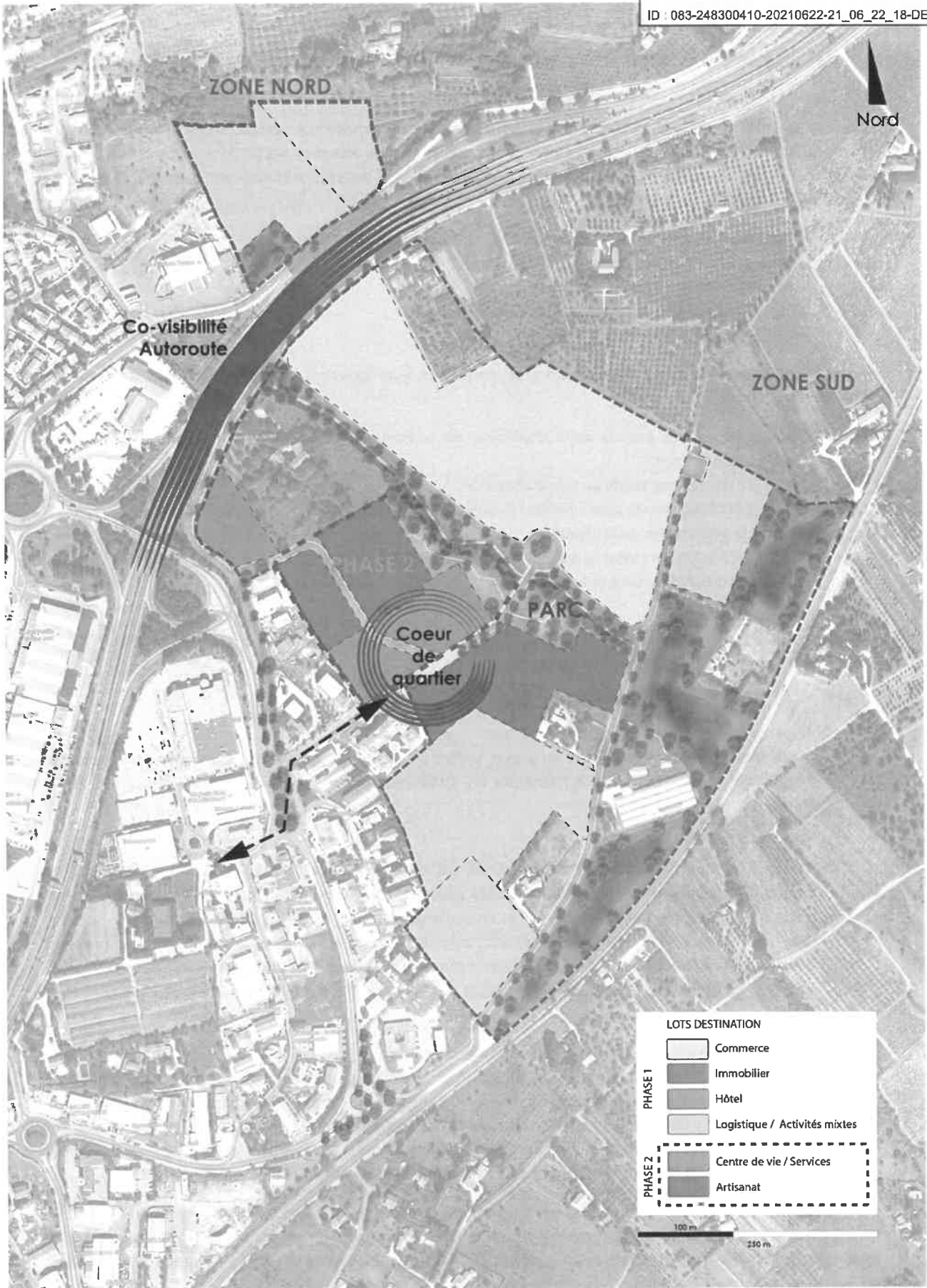
- articuler le secteur avec la zone d'activités de la Poulasse notamment en termes de desserte et d'intégration urbaine ;
- optimiser les déplacements au sein du secteur ;
- créer les aménagements pour favoriser l'utilisation des modes doux ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales ;
- intégrer et mettre en valeur la qualité du paysage environnant ;
- créer un cadre actif, animé et agréable.

1) PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE

Le quartier se compose de quatre entités :

- **le parc ;**
Positionné en colonne vertébrale du projet, le parc (axe central et frange Est) agit comme un espace de respiration fédérateur. Il fait le lien entre les différentes composantes du quartier et permet de s'y déplacer.
- **le cœur de quartier ;**
Le cœur de quartier comprend le centre de vie, l'immobilier d'entreprise, les locaux d'artisanat et l'hôtel. Cet ensemble comprend des activités générant de faibles nuisances, permettant de conforter cette idée d'une zone intérieure apaisée. En accompagnement, le centre de vie, composé de services aux entreprises, anime cet espace et rejoint l'objectif de créer une logique globale de la zone favorisant un cadre de vie/travail de qualité. La surface importante réservée aux espaces verts agit également dans ce sens. L'hôtel, légèrement excentré, profite d'une meilleure attractivité grâce à sa proximité avec l'A57.
- **les espaces commerciaux & les espaces de logistiques.**
La structuration des secteurs dédiés au commerces et à la logistique est assujettie au système de desserte. Dans ce sens, l'accès principal de la zone se fait par l'impasse du Cadenet requalifiée et créé le lien entre la desserte principale échangeur A57/giratoire Nord (redimensionné) et le rond-point central de « Sous les Anduès » (voir partie IV-2). En revanche, l'accès privilégié pour les poids-lourds et livreurs se fait en boucle, par l'avenue de l'Arlésienne puis le chemin des Anduès (frange Est).

Par ailleurs, les activités économiques « phares » sont positionnées du côté de l'A57 pour gagner en visibilité et en attractivité (commerces, hôtel, citée artisanale). Cette répartition vise un double bénéfice car les activités de logistique et mixtes sont positionnées en retrait à l'Est, permettant de mettre à distance les nuisances éventuelles.



Plan de composition urbaine

2) LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DE LA MOBILITE

Une étude sur les flux des véhicules légers et lourds a été réalisée afin de déterminer au plus près, les sens de circulation, les itinéraires poids lourds à privilégier et les espaces les plus favorables à la création de voies de cheminements doux.

La mise en œuvre d'une accessibilité optimisée s'organise en trois axes :

- accès à la zone d'activités ;
- desserte interne du quartier ;
- intégration des modes doux.

Une accessibilité optimisée :

Elle est réalisée en adéquation avec la zone d'activités de « la Poulasse » et sur les infrastructures existantes :

- le giratoire G3 (voir carte page suivante) est redimensionné pour accueillir les flux des deux zones d'activités et gagner en lisibilité ;
- le giratoire G2 est créé pour gérer le croisement des flux entre les deux parties de la « grande » zone d'activités.

Une desserte interne apaisée :

Le maillage du quartier se fait en accroche avec les petites voies et chemins existants :

- recalibrage/reprofilage de l'avenue de l'Arlésienne et du chemin des Anduès ;
- création d'une voie centrale en prolongation de l'impasse du Cadenet ;
- création d'une boucle depuis la voie centrale vers l'avenue de l'Arlésienne.

Un système viaire en boucle permet de desservir l'ensemble de la zone d'activités sur un schéma simple, efficace, lisible et de flécher des parcours pour les poids lourds qui impactent peu le cœur de quartier.

Pour la zone Nord, une simple voie d'insertion est créée depuis la D97 permettant d'accéder à cet espace.

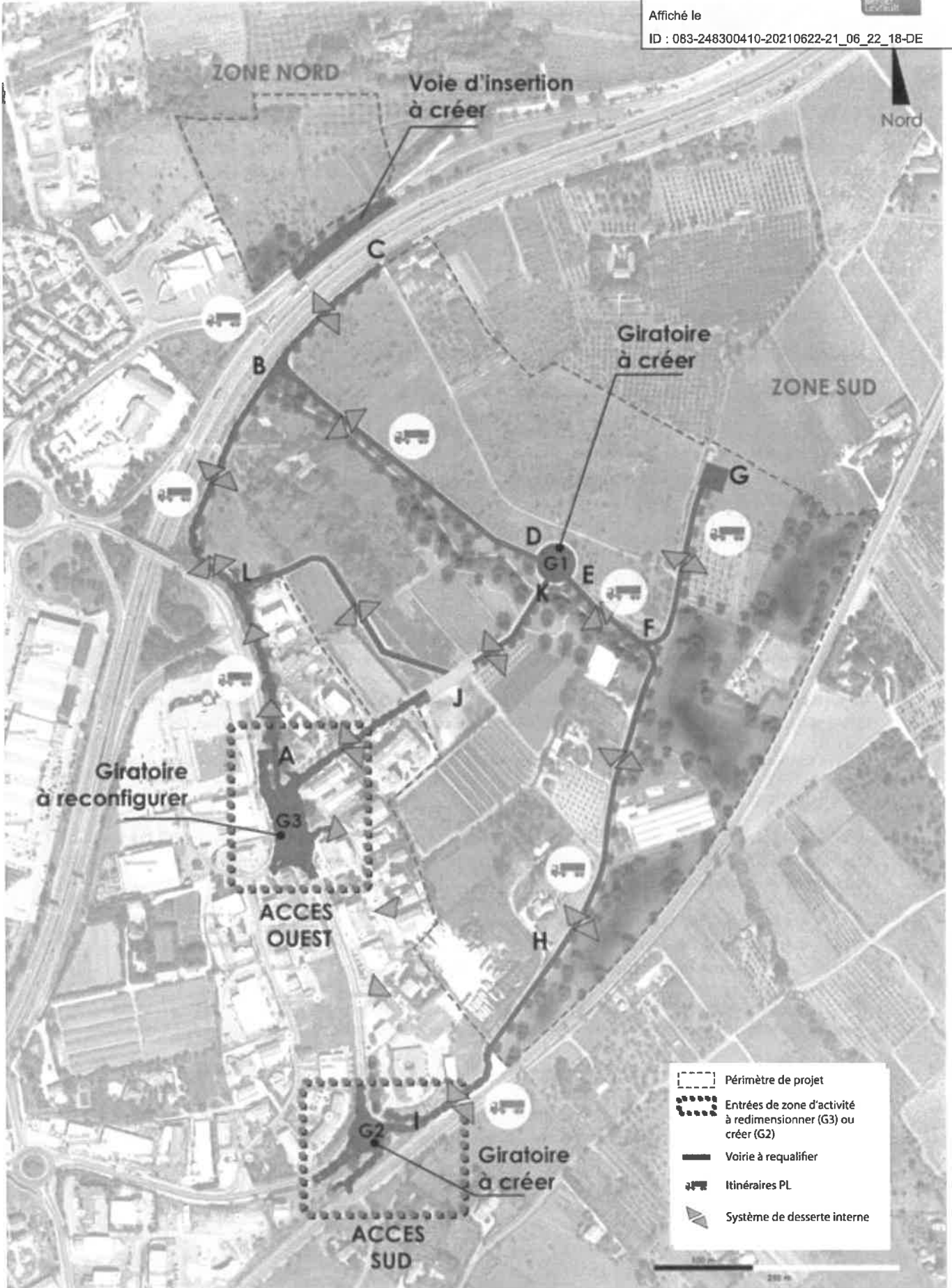
Des modes doux intégrés :

Le piéton fait partie intégrante de ce projet qui souhaite développer les modes de déplacement doux et ainsi mixer les différents modes d'accessibilité à la zone de projet. Les aménagements pour ces modes se répartissent de la manière suivante :

- création de cheminements piétons sur tout le linéaire de voirie ;
- création de pistes mixtes (cycles et piétons) double sens sur la voie centrale et le long du parc paysager pour irriguer le cœur de quartier.

Tout l'enjeu du nouveau maillage est de **faire coexister les modes** (la desserte en poids lourd, les véhicules personnels et les modes doux). Pour cela, le parti d'aménagement prévoit des **itinéraires spécifiques** :

- la boucle : pour les poids lourds qui permet d'optimiser la desserte et mettre à l'écart la majorité des nuisances générées
- un axe central : favorisant la visibilité et la cohérence de l'offre économique et commerciale pour les usagers particuliers de la zone d'activités (travailleurs et consommateurs)
- Un parc paysager : support des modes doux et formant un espace de respiration au cœur de quartier.



Plan des circulations

	<p>Voie double sens Trottoir Fossé</p>	<p>Avenue de l'Arlésienne :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Reprofilage de l'existant → Itinéraire VL/PL : Itinéraire PL privilégié → Intégration du piéton et plantations d'alignement → Fossé EP
	<p>parc Noue Piste mixte Voie double sens</p> <p>de 18 à 78 m</p>	<p>« Voie verte » et parc :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Création d'un axe majeur paysager en cœur de zone s'appuyant sur la transformation du ruisseau existant en noue paysagère → Intégration d'une piste mixte Nord / Sud → Intégration d'une voie double sens VL/PL
	<p>Trottoir Voie double sens Trottoir</p>	<p>Chemin des Anduès partie Nord :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Reprofilage de l'existant → Itinéraire VL/PL → Intégration du piéton et plantations d'alignement
	<p>Trottoir Voie double sens Trottoir</p>	<p>Accès central et boucle, entrée Sud :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Reprofilage de l'existant pour le chemin des Anduès et l'accès au quartier → Création de voie → Itinéraire VL/PL → Intégration du piéton → Limitation du gabarit par rapport au contexte
	<p>Piste mixte Voie double sens Trottoir</p>	<p>Prolongement accès central :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Lien Ouest/Est entre le cœur de quartier et le Parc → Création d'une piste mixte → Circulation double sens vers cœur de zone → Traitement paysager

3) LES PRINCIPES D'INSERTION URBAINE, D'INTEGRATION PAYSAGERE ET DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Insertion urbaine

Phasage :

Le projet attache une attention particulière à l'insertion urbaine en sauvegardant des espaces de « non-aedificandi » correspondant à des parcelles habitées. Le projet met également en œuvre un phasage qui permet de réaliser la compensation pour les espaces agricoles mobilisés tout en débutant le projet.

Phase 1 :

- Réalisation des infrastructures de déplacement et aménagement de la majorité de l'espace du projet tout en sauvegardant l'exploitation agricole centrale
- Déplacement de l'exploitation agricole au centre du projet (secteur jaune)
- La compensation est réalisée sur l'espace libre localisé Nord-Est du projet, en limite extérieure.

Phase 2 :

- Mise en œuvre du programme prévu sur l'exploitation agricole avec la cité artisanale et le centre de vie.

Epannelage

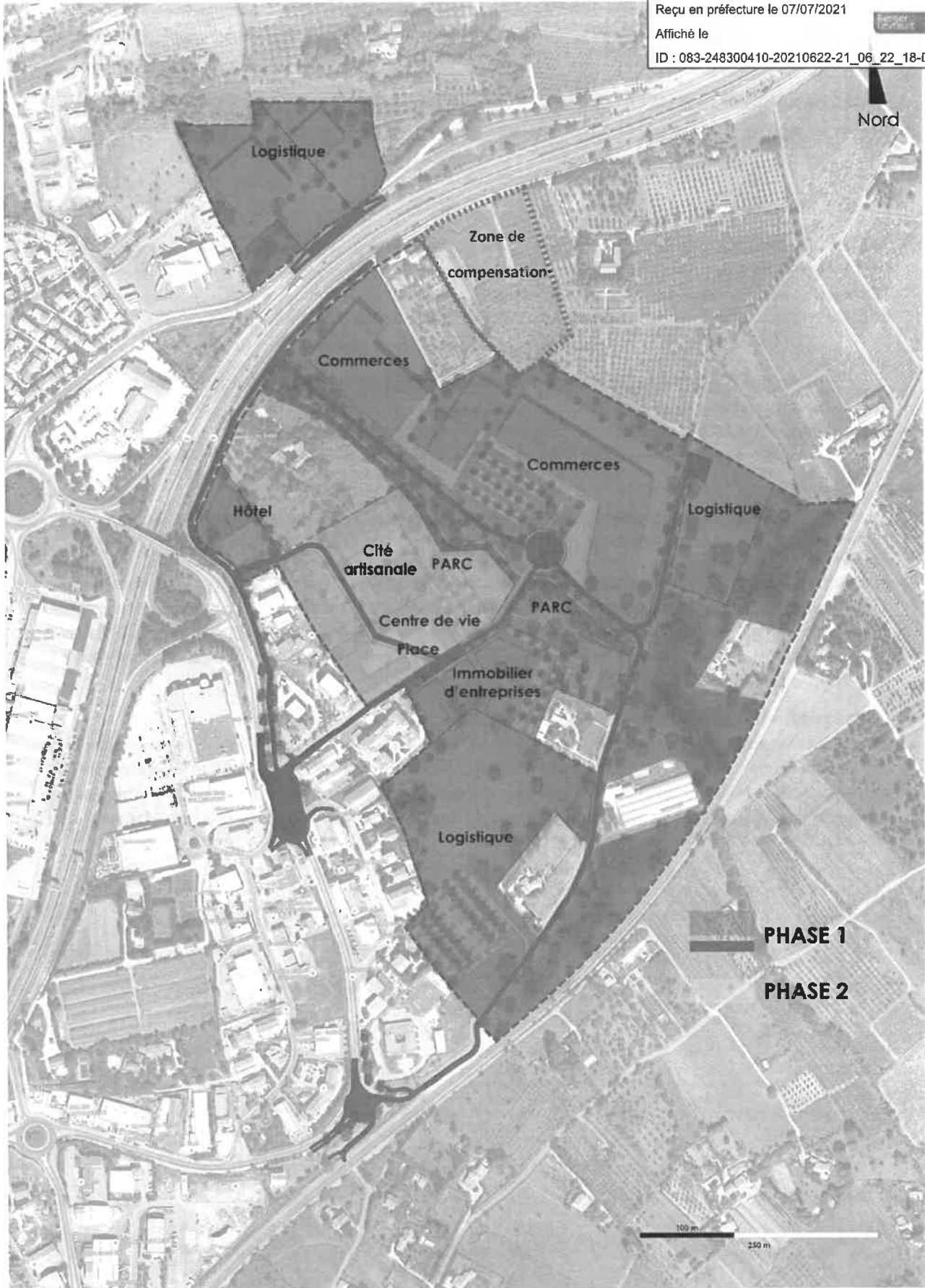
Le projet intègre aussi la cohérence paysagère du programme et attache une attention particulière dans le grand paysage comme pour le paysage rapproché. A cet effet, des orientations concernant l'épannelage en fonction de la vocation des bâtiments. Ainsi les activités de commerce et de logistique respecteront une hauteur correspondant à « 1 niveau surélevé » ; l'artisanat, le centre de vie et l'immobilier d'entreprise seront limités à R+1 ; l'hôtel pourra atteindre R+2.

Qualité architecturale

La qualité architecturale est un prérequis de l'opération, relevé lors des études préalables et notamment auprès des acteurs économiques interrogés. C'est un facteur d'attractivité pour les entreprises et d'amélioration du cadre pour les travailleurs de la zone d'activités. Hormis les bénéfices intrinsèques sur la zone de Solliès-Anduès, la qualité architecturale agira aussi en faveur du renouvellement architectural de la zone d'activité de la Poulasse. C'est un objectif inscrit dans le PADD du PLU.



Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59), F. Grether (urbaniste) et D. Larue (paysagiste)



Plan de phasage

Insertion paysagère

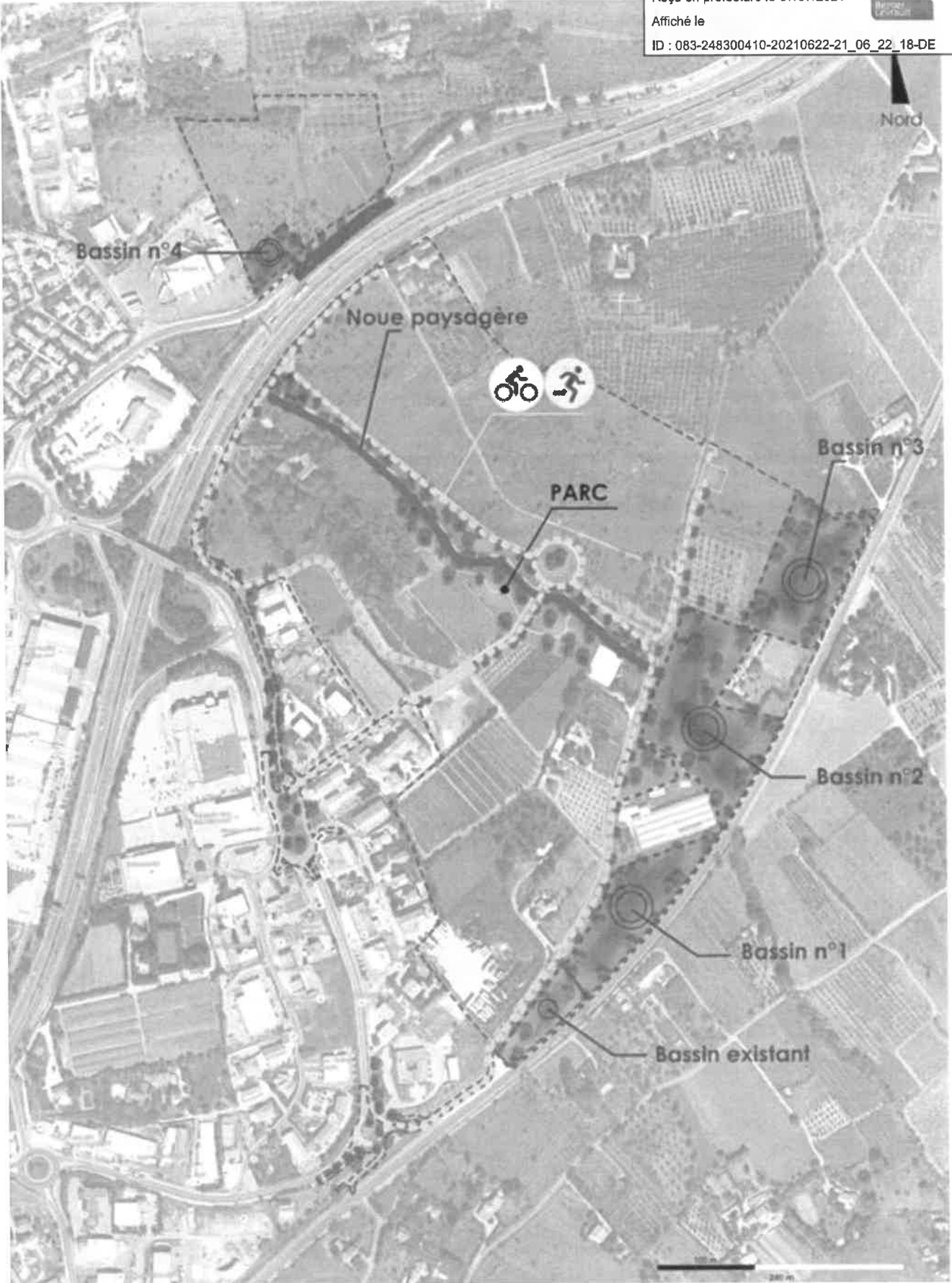
Dans l'optique de réaliser une intégration environnementale la plus performante possible, un certain nombre de mesures sont à mettre en place. On retrouve en particulier la création d'un **parc paysager d'envergure** qui doit être support de plusieurs fonctions :

- **offrir une respiration paysagère dans le quartier ;**
Il s'agit de mettre en application une réflexion approfondie, sur la trame paysagère interne, afin de créer des espaces de rencontres, de détente et de loisirs avec la présence d'un parc. La zone d'activités n'est plus vue comme un simple espace à vocation économique mais aussi un espace où il fait bon travailler et où les consommateurs y trouvent une occasion de sortie : lier l'utile à l'agréable. Dans sa partie Ouest, le parc permettra de créer une transition entre la zone d'activités et le grand paysage.
- **accompagner les modes doux et notamment les circulations mixtes (cycles/piétons) ;**
Le parc paysager est support des modes doux au cœur du projet, offrant des espaces cyclables et de déambulation de qualité.
- **aménager et valoriser une trame environnementale forte ;**
Au-delà du cadre paysager, le parc linéaire est calqué sur la trame bleue existante et permettra ainsi la réfection du ruisseau des Anduès en noue paysagère et de gérer le risque d'inondation par la création de 3 bassins de rétention paysagers à ciel ouvert (plus 1 bassin sur la zone Nord du projet). Cette partie du parc est située en point bas du secteur ce qui permet une gestion gravitaire des eaux de pluie. Par ailleurs, l'aménagement de ce parc permettra d'exercer une gestion responsable de l'imperméabilisation en aménageant des noues paysagères et en favorisant l'infiltration.
- **créer un signal, vecteur d'attractivité.**
Ce parti d'aménagement permet également de jouer sur l'image de qualité du quartier. Le parc crée un signal qui interpelle depuis l'autoroute mais également depuis le chemin de fer à l'Est. Le cadre paysager est aussi un vecteur d'attractivité et donc un facteur de réussite du projet.



Parc d'activités des collines à Mulhouse (68) – M. Plisson (Architecte-Conseil, EDAW (paysagiste))

Nord



Plan des espaces d'intégration environnementale

4) ESPACES CESSIBLES

Les surfaces foncières cessibles correspondent au périmètre du site, auquel on soustrait :

- le parc paysager
- les emprises correspondant à la création, à l'élargissement ou la requalification des voiries

Il en résulte 11 lots dont la programmation est répartie de la manière suivante :

Répartition programmatique : 177 728 m²

Commerces : 62 852 m²

Hôtel : 4 890 m²

Logistique urbaine : 70 887 m²

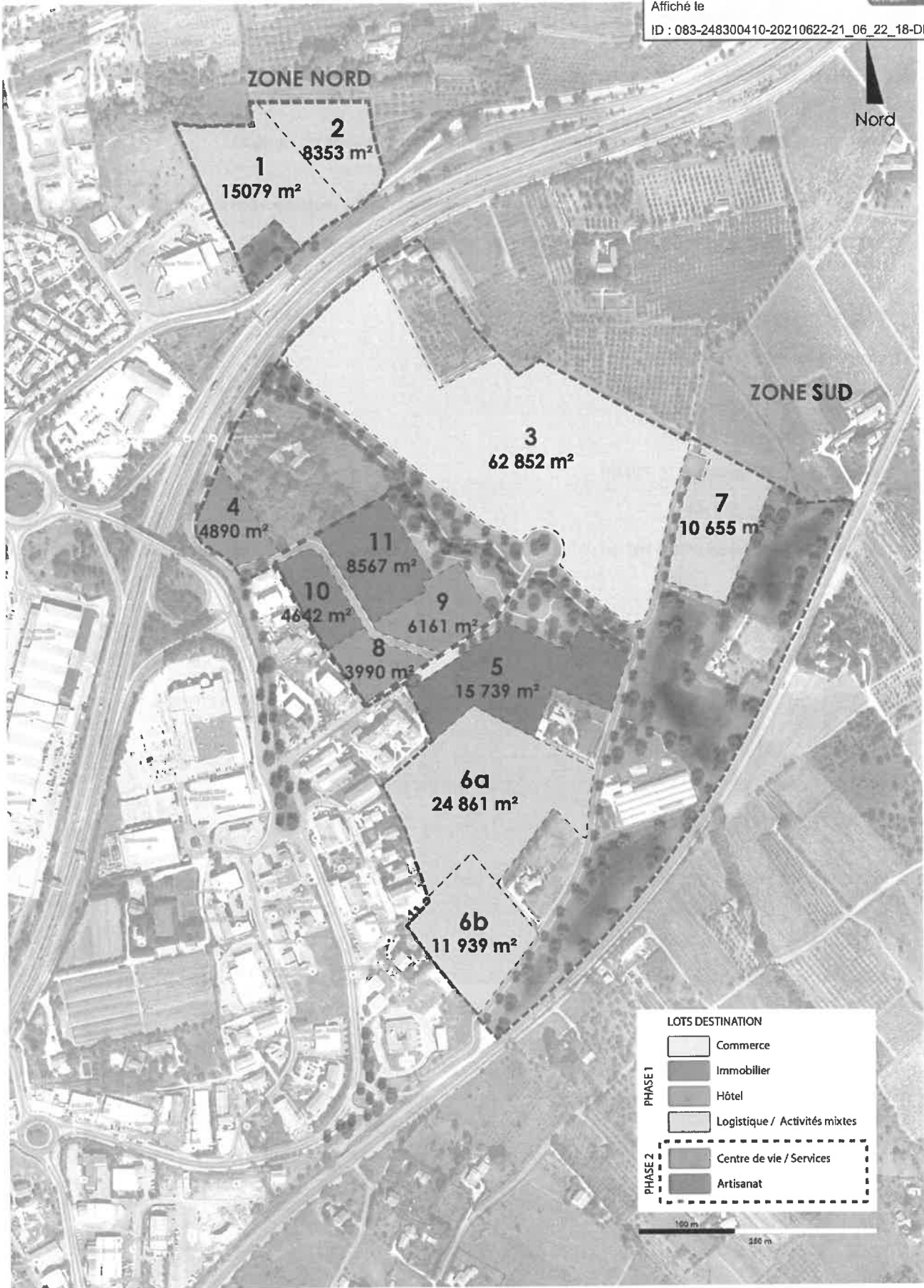
Immobilier d'entreprises : 15 739 m²

Cité artisanale : 13 209 m²

Centre de vie – Services : 10 151 m²



Photographies des espaces fonciers à aménager – Impasse du Cadenet (2016)



Plan des surfaces des surfaces foncières cessibles

V. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La capacité totale projetée comprend 56 933 m² de SDP.

Le programme prévisionnel se décompose comme suit :

Phase 1 : 48 133 m² SDP

Commerces : 17 849 m² SDP

Activités : 20 182 m² SDP

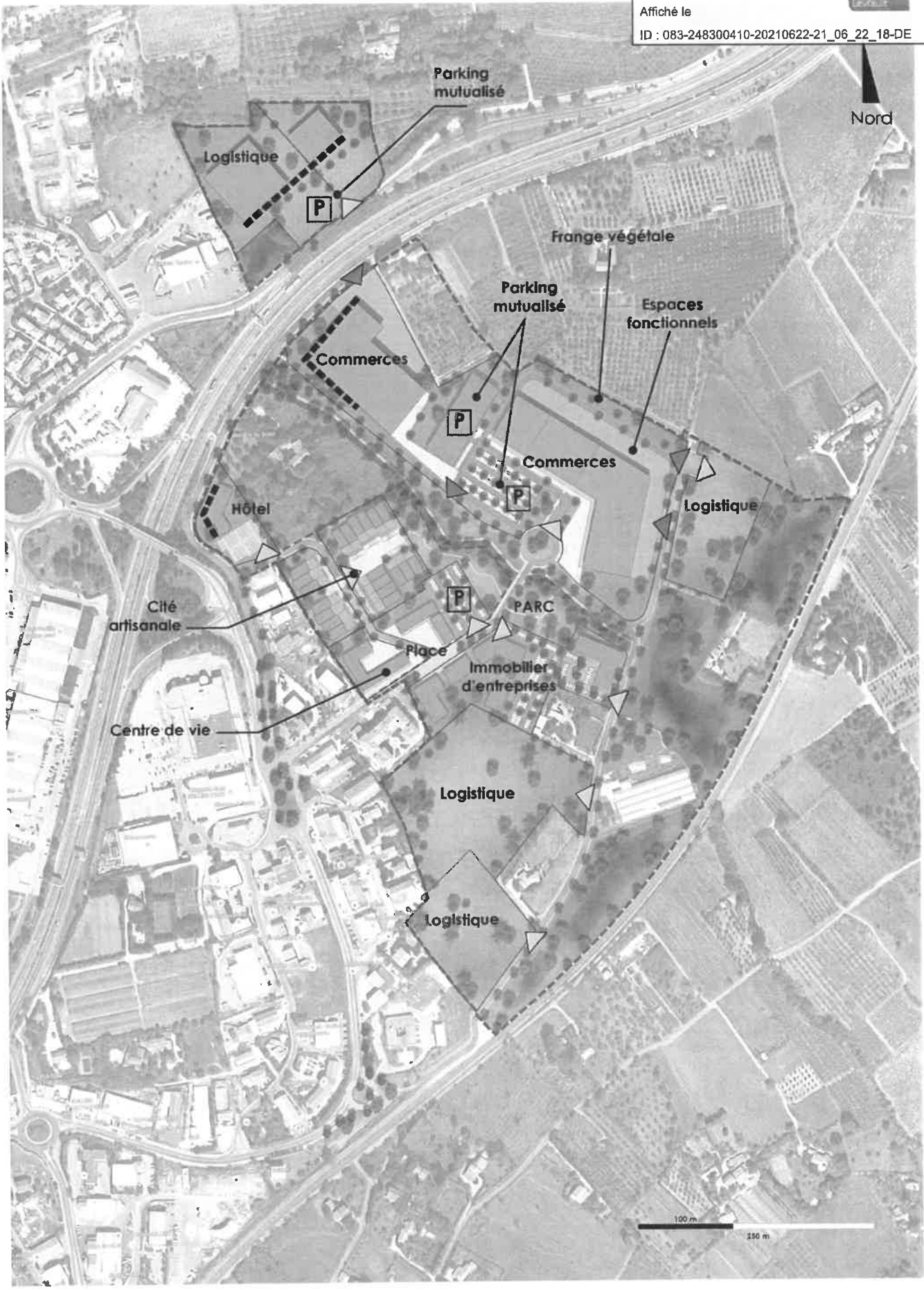
Hôtel : 2 381 m² SDP

Immobilier d'entreprises : 7 721 m² SDP

Phase 2 : 8800 m² SDP

Centre de vie : 3 400 m² SDP

Cité artisanale : 5 400 m² SDP



Plan masse

VI. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

1) AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

1. Le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT Provence Méditerranée) comprend quatre Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) :

- La Métropole Toulon-Provence-Méditerranée
- La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (Solliès-Pont)
- La communauté d'agglomération Sud Saint-Baume
- La communauté de communes méditerranée Porte des Maures

La commune de Solliès-Pont se place en porte d'entrée au Nord de ce territoire. A ce titre, la commune concentre des enjeux de développement économique « d'intérêt intercommunal », consignés dans le Document d'Orientation Graphique (DOG) du SCoT et traduits sous la forme de 3 orientations :

- « grand pôle commercial de périphérie » ;
- « site d'extension ou en mutation à vocation d'activités » ;
- vocation à dominante mixte.

Extrait du DOG : « *Les sites d'intérêt inter-communal représentent un enjeu à l'échelle du secteur. Leur valorisation et leur organisation doivent être pensées à l'échelle des communes environnantes. Ces sites font l'objet d'une réflexion quant à leur vocation dominante entre les collectivités concernées et sont soumis à des critères de qualité* »

Le projet de zone commerciale et d'activités sur le site « Sous les Anduès » participe à la mise en œuvre des objectifs de développement du territoire traduits dans le SCoT. Il est donc justifié au regard du SCoT.

Le statut des espaces d'activités

- Site d'intérêt métropolitain
- Site d'intérêt intercommunal
- Site d'intérêt local

La vocation dominante à privilégier

- Industrie et services à l'industrie
- Tertiaire
- Logistique
- Mixte
- A définir

Les sites d'extension ou en mutation à vocation d'activités



L'armature commerciale

- Offre commerciale des centres-villes à renforcer
- Grand pôle commercial périphérique

La capacité productive agricole

- Terroirs agricoles à conforter

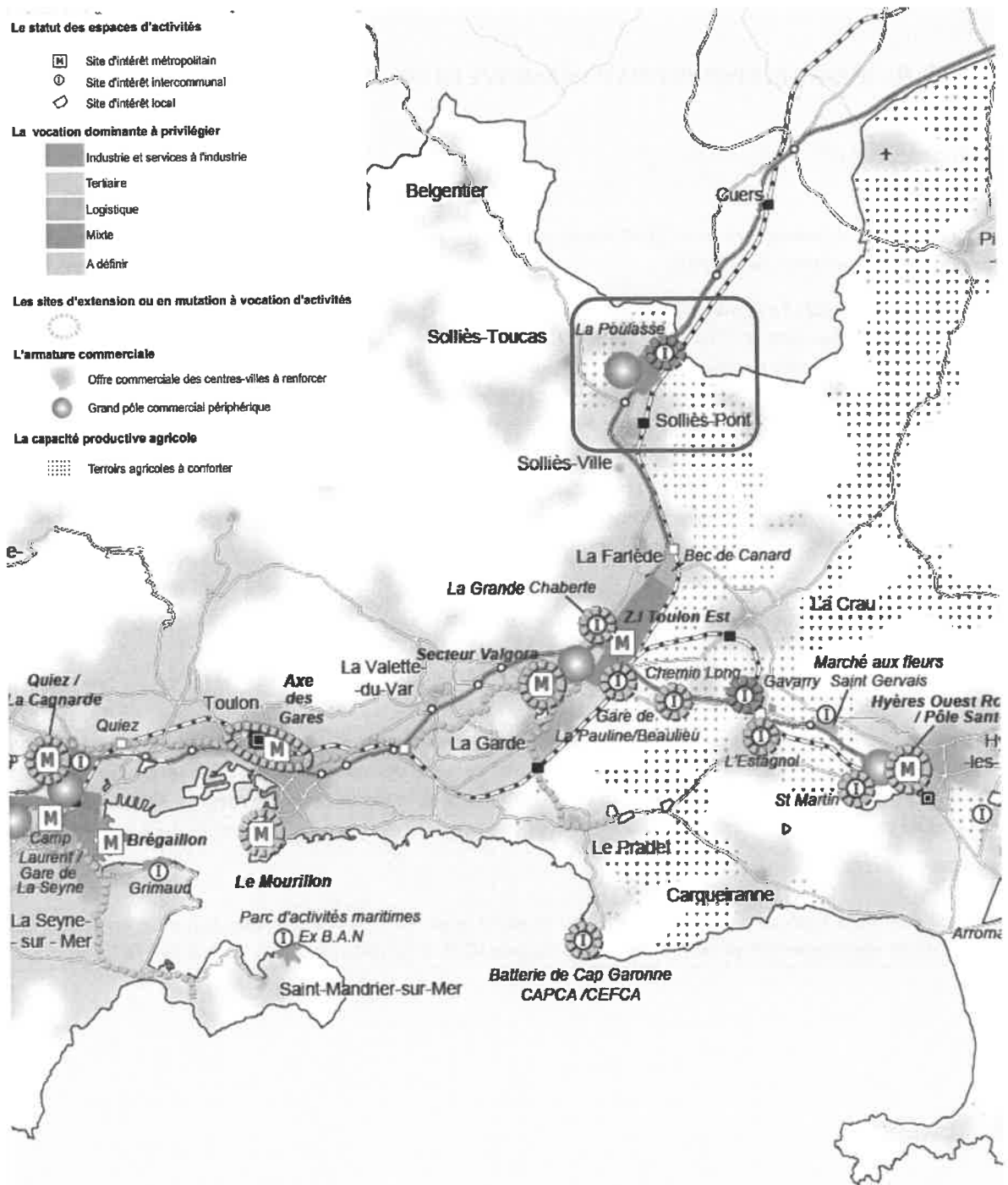
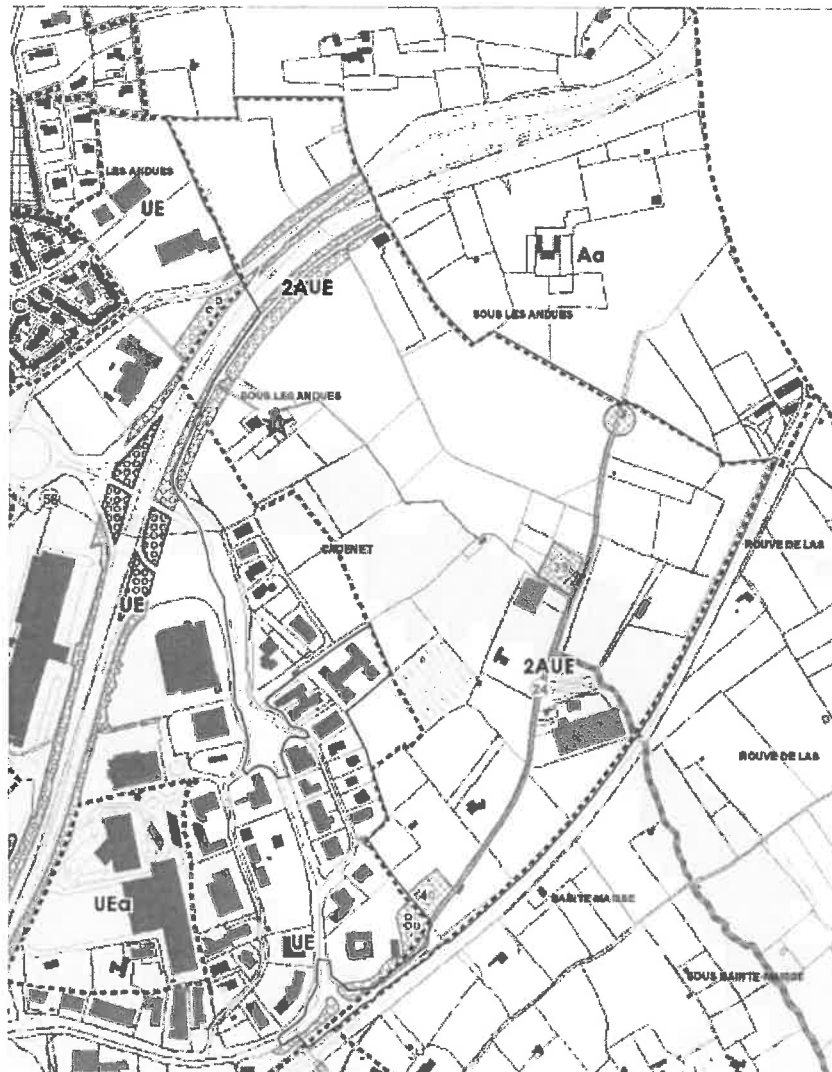


Schéma de la stratégie de développement économique, Source : DOO, SCOT Provence Méditerranée

2. Le PLU

Le PLU de Solliès-Pont a fait l'objet d'une révision approuvée le 19 décembre 2017. Le document graphique montre que le projet de ZAC s'insère sur une zone 2AUE, c'est-à-dire la « zone d'urbanisation future correspondant à l'extension de la zone d'activités économique (La Poulasse) sous les Anduès ».

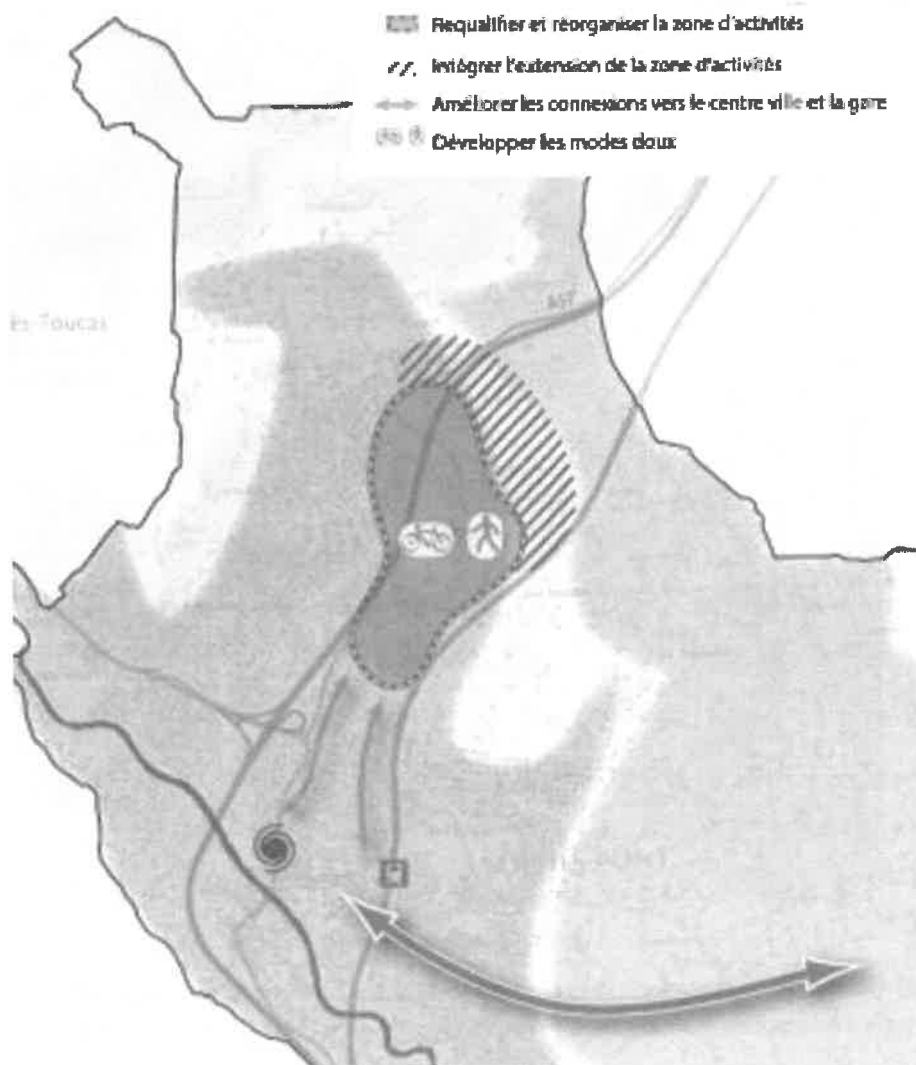


Extrait du PLU – Carte de zonage

Dans le PADD du PLU de Solliès-Pont, le projet est justifié en ces termes dans la troisième orientation : « Accompagner le développement de la zone d'activités, pour un urbanisme commercial durable (objectif 2) »

En particulier, le PADD introduit dans cette orientation la nécessité de déployer une offre économique supplémentaire : « La zone d'activités « La Poulasse » est l'une des composantes structurantes du territoire, mais son fonctionnement doit être amélioré par une requalification et une réorganisation. Le développement de ce pôle économique majeur dans une logique de durabilité est nécessaire afin d'assurer une pérennité du dynamisme économique ainsi qu'une cohérence avec le tissu urbain. »

<p>Objectif 2 : Accompagner le développement de la zone d'activités, pour un urbanisme commercial durable</p>	<p>Requalifier et réorganiser la zone commerciale de la Poulasse</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le renouvellement de l'offre commerciale et intégrer l'extension de la zone d'activités vers l'Est - Anticiper les évolutions futures, identifier les espaces mutables (en lien avec l'étude CCI) - Encourager le renouvellement architectural et paysager de la zone commerciale de La Poulasse - Améliorer la desserte par les transports en commun (en lien avec le PDU), et la liaison à la gare - Repenser le stationnement (mutualisation) - Développer les modes doux de déplacements à l'intérieur de la zone
--	---	--



Extrait du PADD – PLU de Solliès-Pont

Le projet de ZAC constitue une réponse aux objectifs communaux traduits dans le PLU. En particulier, le parti d'aménagement répond aux enjeux économiques et met en place une intégration environnementale qualitative.

2) AU REGARD DE L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Les points soulevés ci-après constituent un résumé du travail mené dans l'étude d'impact qui constitue une pièce à part entière dans le dossier de création de la ZAC. L'approche exhaustive de l'insertion du projet dans son environnement est détaillée dans cette Etude d'Impact Environnementale (EIE).

Deux scénarios ont été envisagés et se différencient en termes de phasage.

- le premier consiste en l'aménagement complet du secteur en un seul temps.
- le second correspond à un projet à plus haute valeur ajoutée, réparti dans le temps et globalement plus centré sur le cadre de vie et l'environnement. Les activités agricoles du site seront délocalisées sur des parcelles communales adjacentes afin de créer une continuité urbaine avec la zone industrielle existante et préserver les activités agricoles en dehors.

C'est le second scénario qui a été choisi car il permet une atténuation de l'impact du projet en compensant la mobilisation des terres agricoles et en démarrant la réalisation de la zone d'activités.

Impacts et mesures envisagées sur le milieu physique

Aucun enjeu sur la **topographie** a été mis en évidence.

Le projet peut créer des îlots de chaleur et influencer sur le **climat**, notamment par l'imperméabilisation du sol. Afin de réduire cet impact, jugé modéré, le projet intègre de nombreux espaces végétalisés en particulier en frange Est et au cœur du secteur.

L'impact sur la **consommation d'espace** est jugé modéré-fort. Afin de le réduire, le choix du scénario, avec la mise en cohérence des zones d'activités et le phasage permettant de compenser les espaces agricoles, permet réduire l'enjeu jusqu'à un classement modéré-faible.

Impacts et mesures envisagées sur le paysage

Le projet de construction peut dégrader le paysager et provoquer des gênes au niveau de la visibilité au loin des habitations déjà présentes.

Pour procéder à une insertion qualitative du projet dans le paysage de Solliès-Pont, les agencements des différents lots présentent des visibilités lointaines et une intégration progressive du projet dans le paysage.

Le projet prévoit d'intégrer des coutures paysagères dans le projet afin de créer un espace cohérent avec l'environnement agricole prédominant

Impacts et mesures envisagées sur le milieu naturel et la biodiversité

Le secteur de projet faisant parti d'un corridor biologique reliant les massifs boisés Ouest et Est, de part et d'autre de la dépression permienne, il existe des enjeux biologiques relatifs à l'existence de la trame verte et bleue, évalués à modérés.

Afin de limiter l'impact du projet sur cet enjeu, la part importante d'espaces verts prévu dans le plan d'aménagement permettra d'être support de biodiversité faunistique et floristique. Une attention particulière sera portée à ces enjeux durant la phase chantier avec la mise en place d'une série de mesure permettant de réduire les impacts dus à la phase de travaux.

Impacts et mesures envisagées sur la ressource en eau

En phase de fonctionnement, le projet va induire :

- une augmentation des rejets en eaux usées, correspondant à un enjeu modéré
- une augmentation de la demande en eau potable, correspondant à un enjeu fort.

Afin de réduire l'impact du projet sur cette ressource, les mesures prises vise à raccorder le projet au réseau des eaux usées avec un dimensionnement en conséquence ainsi qu'au réseau d'alimentation en eau potable existant (captage au puit des Sénès).

Impacts et mesures envisagées sur la gestion de l'énergie et des déchets

L'urbanisation de cette zone d'environ 31 ha va entrainer une augmentation importante du besoin en énergie qui induit un enjeu fort. La réduction de cet impact est difficile dans la mesure où les besoins en énergie sont importants et nécessaire. Le recours aux énergies renouvelables doit être exploré pour limiter la consommation : l'énergie solaire est la plus accessible étant donnée l'ensoleillement de la région PACA alors que le recours à la géothermie n'est pas envisageable vis-à-vis de la nappe présente.

Impacts et mesures envisagées sur les déplacements

Un site initialement agricole et exempt de construction, va être urbanisé. La réalisation d'un espace attractif va engendrer un flux plus important de déplacements dans la zone de projet. Ces déplacements sont à la fois responsables d'un meilleur dynamisme pour la commune, et d'un risque d'engorgement des voies. Le projet prévoit de recalibrer les voiries, et de les adapter au mieux aux futur flux. Les impacts restent donc modérés-faibles, mais dévoilent une partie de positif pour engendrer un développement de la commune, sur le plan économique et social.

Impacts et mesures envisagées sur le milieu agricole

La réalisation du projet mobilise près de 32 ha, dont 7,62 ha sont actuellement considérés comme agricoles, auxquels viennent se greffer 20,11 ha de parcelles en friche, potentiel supports des activités agricoles de demain. L'ensemble de ces surfaces sera directement impacté par le projet, de façon irréversible : ils constituent la perte nette en espaces agricoles.

L'impact direct sur les structures et activités agricoles peut être évalué comme permanent, mais restera limité. Le projet n'a, à l'échelle du territoire, que de faibles impacts sur les structures et les activités agricoles de la commune.

L'objectif de la compensation agricole est d'engager des investissements permettant de manière à maintenir, voire d'accroître, le potentiel économique des activités agricoles sur le territoire concerné.

Les mesures proposées dans le cadre du projet Sous les Anduès ont pour objectif de « *contrebalancer les dommages causés par la réalisation d'un projet d'aménagement qui n'ont pu être évités ou limités* » à travers la mise en place d'un ensemble d'actions en faveur de l'agriculture.

La valeur du fond de compensation collective correspond au montant de l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique agricole territorial. En région PACA, on considère qu'un euro investi dans le secteur agricole génère 6,69€. En divisant la perte de potentiel économique par cette donnée, on obtient donc le montant du fond de compensation. Cette perte de potentiel économique étant estimée entre 883,49 et 1 202,09 k€, le montant de la compensation collective s'élève – de façon majorée – à 179,68 k€.

Comme résumé ci-dessus, le projet de ZAC fait l'objet d'une Etude d'Impact Environnementale obligatoire conformément à l'article R112-2 du code de l'environnement. A ce titre, le plan d'aménagement est conçu de manière à limiter au maximum les impacts sur l'environnement.

VII. RÉGIME FINANCIER DE LA ZAC

La ZAC de « Sous les Anduès » est exclue de la taxe d'aménagement, le coût des équipements publics étant financé par les ventes de charges foncières et/ou les participations, en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

VIII. MODE DE REALISATION DE LA ZAC

La réalisation de la ZAC « Solliès-Anduès » se fera par concession d'aménagement.

405 pages

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le



ID : 083-248300410-20210622-21_06_22_18-DE

// DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC ZONE D'ACTIVITES DE SOUS LES ANDUES

Etude d'Impact

> COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DU GAPEAU

>> Mars 2020

>> Citadia Conseil / Opsia / Even Conseil / Horizon Conseil / Ecotonia

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 083-248300410-20210622-21_06_22_18-DE



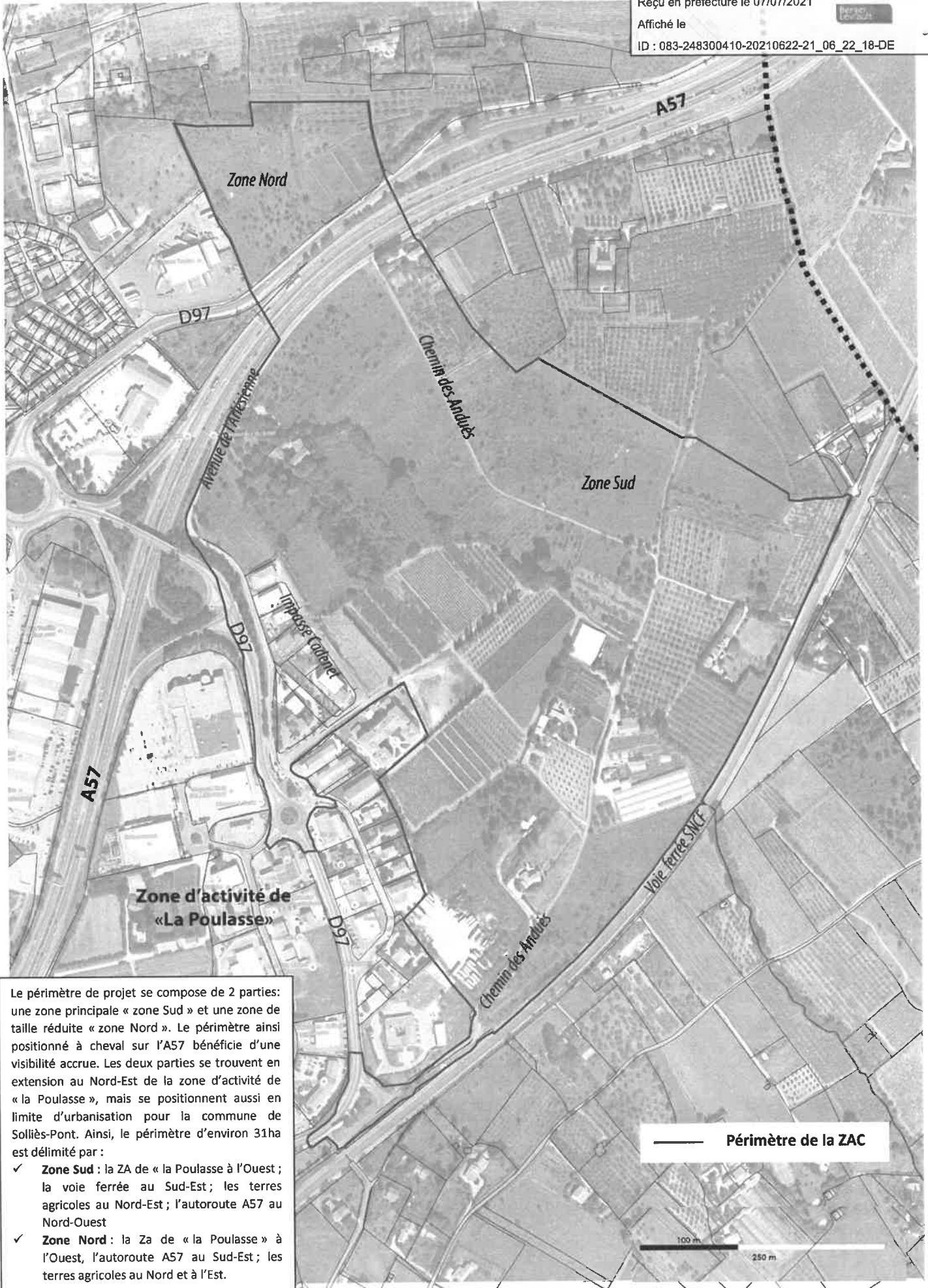
// DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC ZONE D'ACTIVITES DE SOUS LES ANDUES

Plan de Périmètre

> COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DU GAPEAU

>> Mars 2020

>> Citadia Conseil / Opsia / Even Conseil / Horizon Conseil / Ecotonia

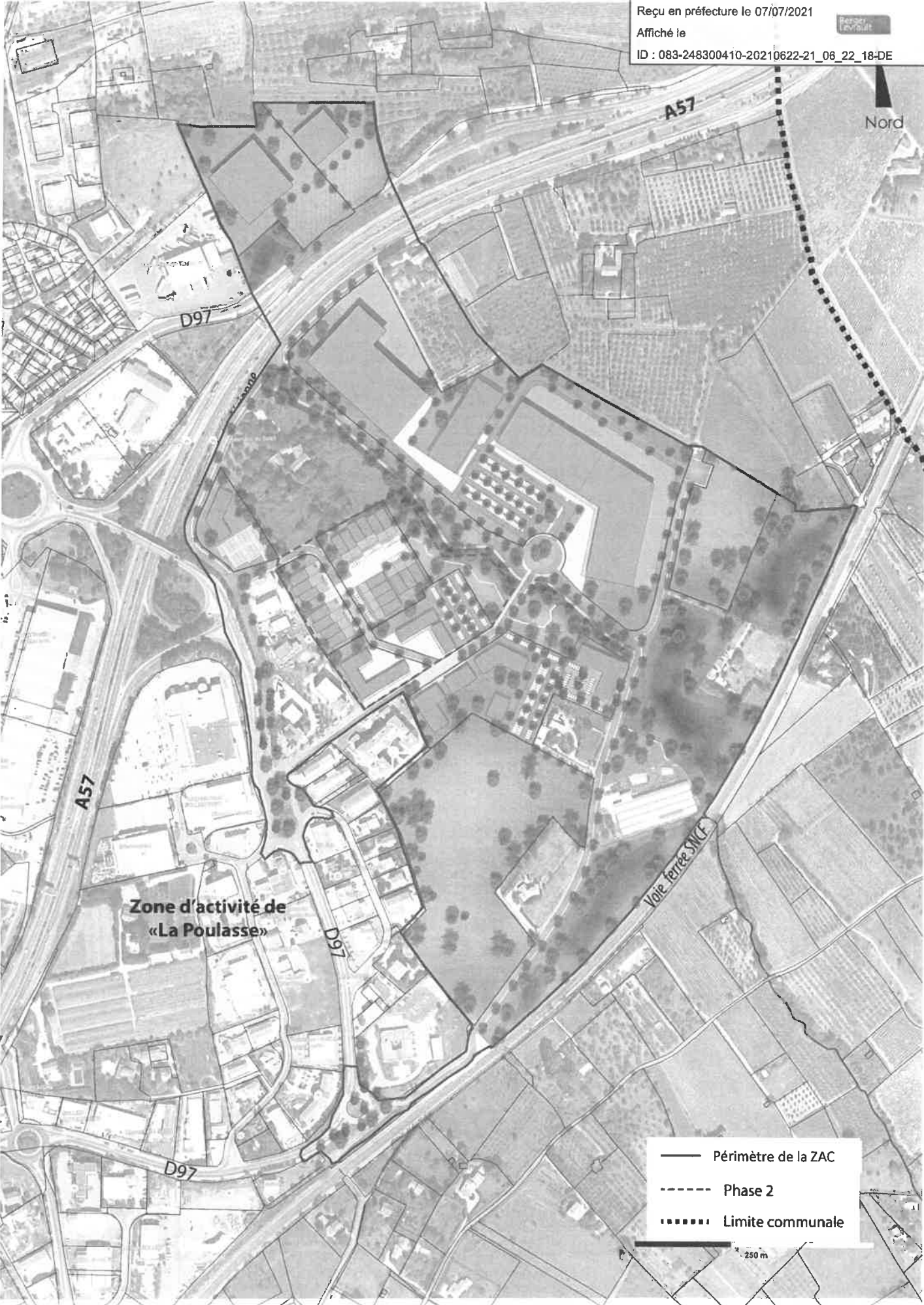


Le périmètre de projet se compose de 2 parties: une zone principale « zone Sud » et une zone de taille réduite « zone Nord ». Le périmètre ainsi positionné à cheval sur l'A57 bénéficie d'une visibilité accrue. Les deux parties se trouvent en extension au Nord-Est de la zone d'activité de « la Poulasse », mais se positionnent aussi en limite d'urbanisation pour la commune de Solliès-Pont. Ainsi, le périmètre d'environ 31ha est délimité par :

- ✓ **Zone Sud** : la ZA de « la Poulasse » à l'Ouest ; la voie ferrée au Sud-Est ; les terres agricoles au Nord-Est ; l'autoroute A57 au Nord-Ouest
- ✓ **Zone Nord** : la Za de « la Poulasse » à l'Ouest, l'autoroute A57 au Sud-Est ; les terres agricoles au Nord et à l'Est.

— Périmètre de la ZAC

100 m 250 m



**Zone d'activité de
«La Poulasse»**

A57

D97

Nord

A57

D97

Voie ferrée SNCF

D97

- Périmètre de la ZAC
- - - Phase 2
- Limite communale

250 m