



AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA ZONE D'ACTIVITES « SOUS LES ANDUES »

COMMUNE DE SOLLIES PONT

Présentation du diagnostic et des enjeux

REUNION PUBLIQUE
26 septembre 2017

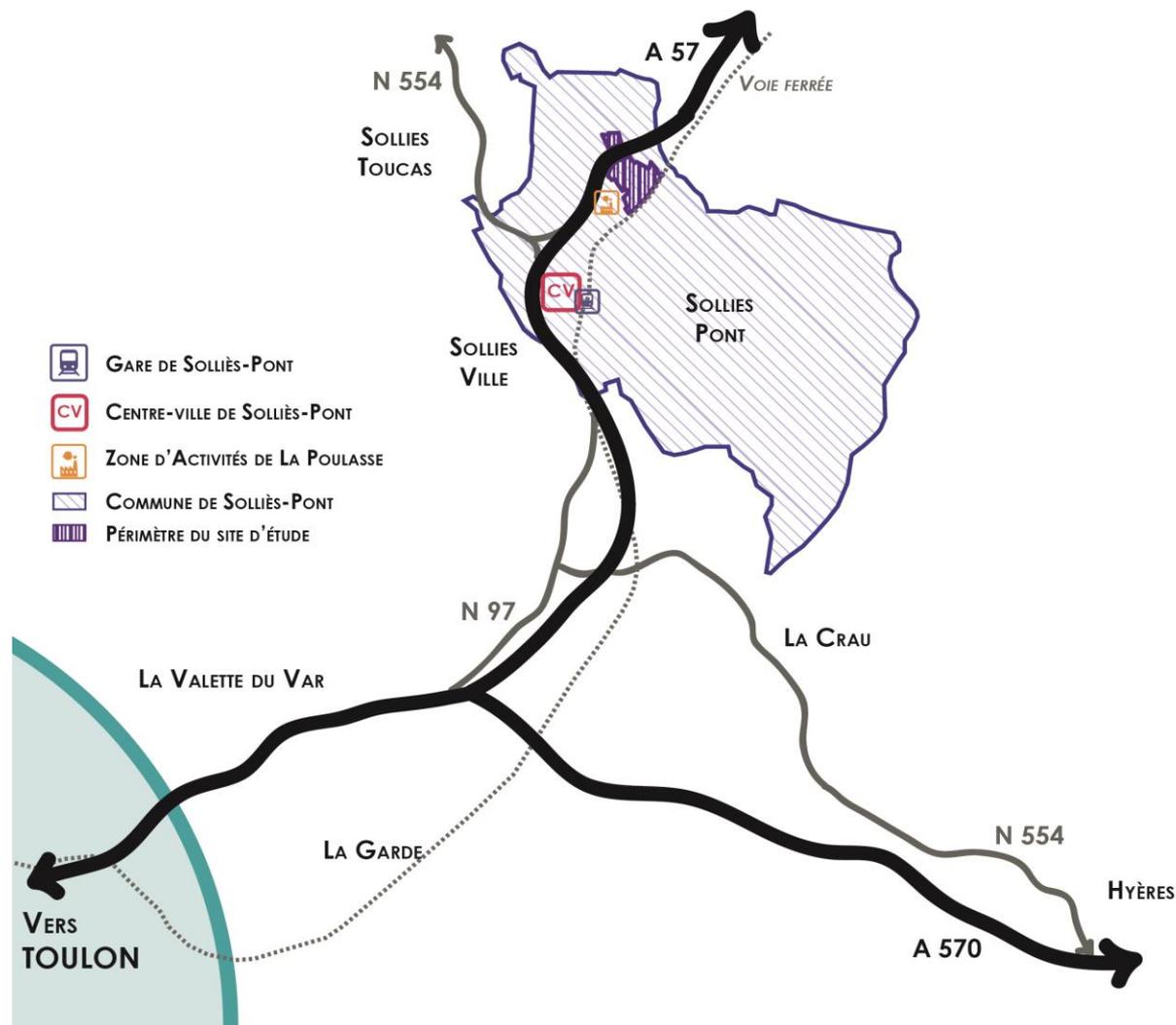


1. LES OBJECTIFS DU PROJET

LA PROCÉDURE



- Potentiel foncier d'environ **31 ha**
- Positionnement privilégié par rapport aux infrastructures de transports – échangeur Sainte Christine
- Espace stratégique de développement économique aux portes de Toulon



- **Une offre en foncier dédiée aux activités économiques génératrices d'emploi**
 - Développer une zone d'activité de qualité, positionnée sur les filières d'avenir créatrices d'emplois
 - Aménager une **zone d'activités attractive** offrant un cadre urbain de qualité et une offre de services aux entreprises

- **Un projet exemplaire, intégré à l'environnement**
 - Développer une zone d'activités de qualité (insertion urbaine, performance environnementale, intégration paysagère, intégration fonctionnelle ...)
 - Gérer l'interface entre la Zone d'Activités existante et les espaces agricoles conservés
 - Conserver les vues sur le grand paysage
 - Gérer efficacement la rétention des eaux pluviales
 - Améliorer la qualité de l'accessibilité de l'ensemble du secteur (existant et extension) en adaptant les infrastructures
 - Créer un cœur de quartier favorisant l'intégration de la zone d'activité
 - Proposer une trame d'espaces paysagers accessible par tous les usagers du secteur

1

Concertation sur les études préalables

Etablissement du dossier de création et de l'étude d'impact

**ON EST ICI !**

2

Consultation de l'Autorité Environnementale

3

Bilan de la concertation

4

Mise à disposition du public de l'avis MRAE

5

Création de la ZAC

6

Réalisation de la ZAC

Dossier de réalisation + complément à l'étude d'impact

7

Approbation de la ZAC

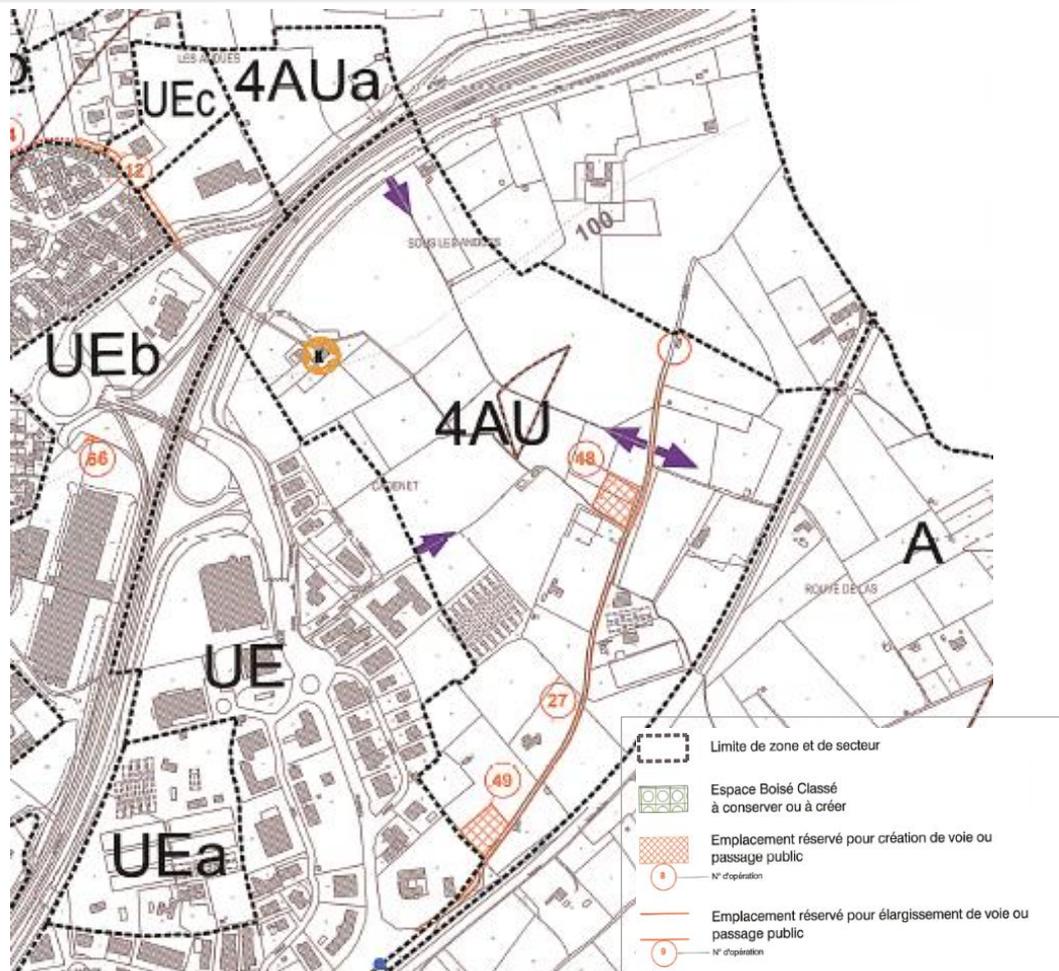


2. LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE

LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT



- **Zones 4AU et 4AUa** correspondant aux espaces stratégiques de développement économique futur de la commune
- Plusieurs ER à prendre en compte
- Bastide située au sud de l'autoroute comme élément à protéger

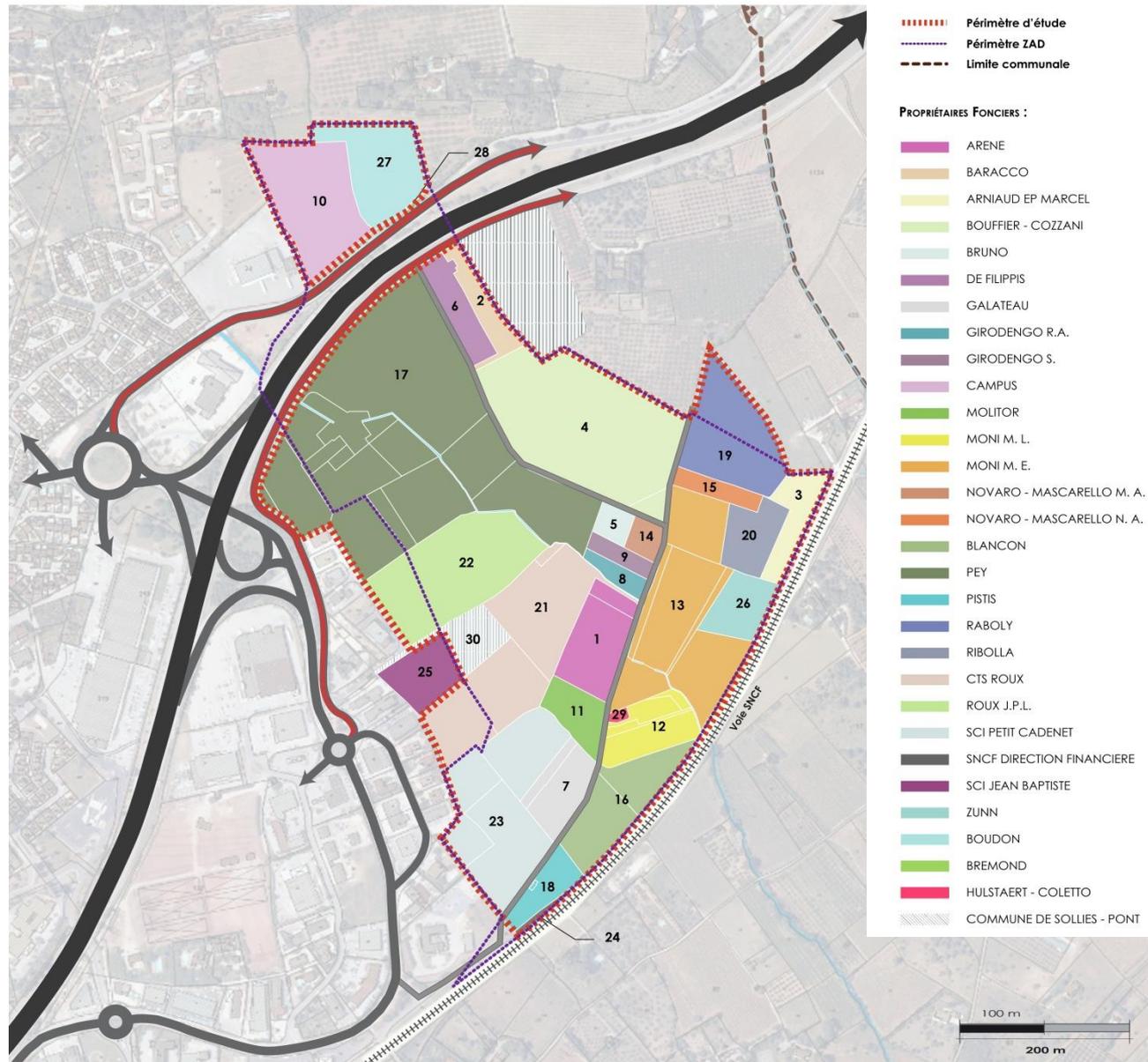


Extrait du de zonage du PLU

	Limite de zone et de secteur
	Espace Boisé Classé à conserver ou à créer
	Emplacement réservé pour création de voie ou passage public N° d'opération
	Emplacement réservé pour élargissement de voie ou passage public N° d'opération
	Emplacement réservé pour ouvrage public - N° d'opération
	Emplacement réservé pour piétonnier à créer ou à élargir
	Accès à privilégier
Éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme	
	Bâtiment ou ensemble paysager et bâti

UNE MOSAÏQUE FONCIÈRE COMPLEXE

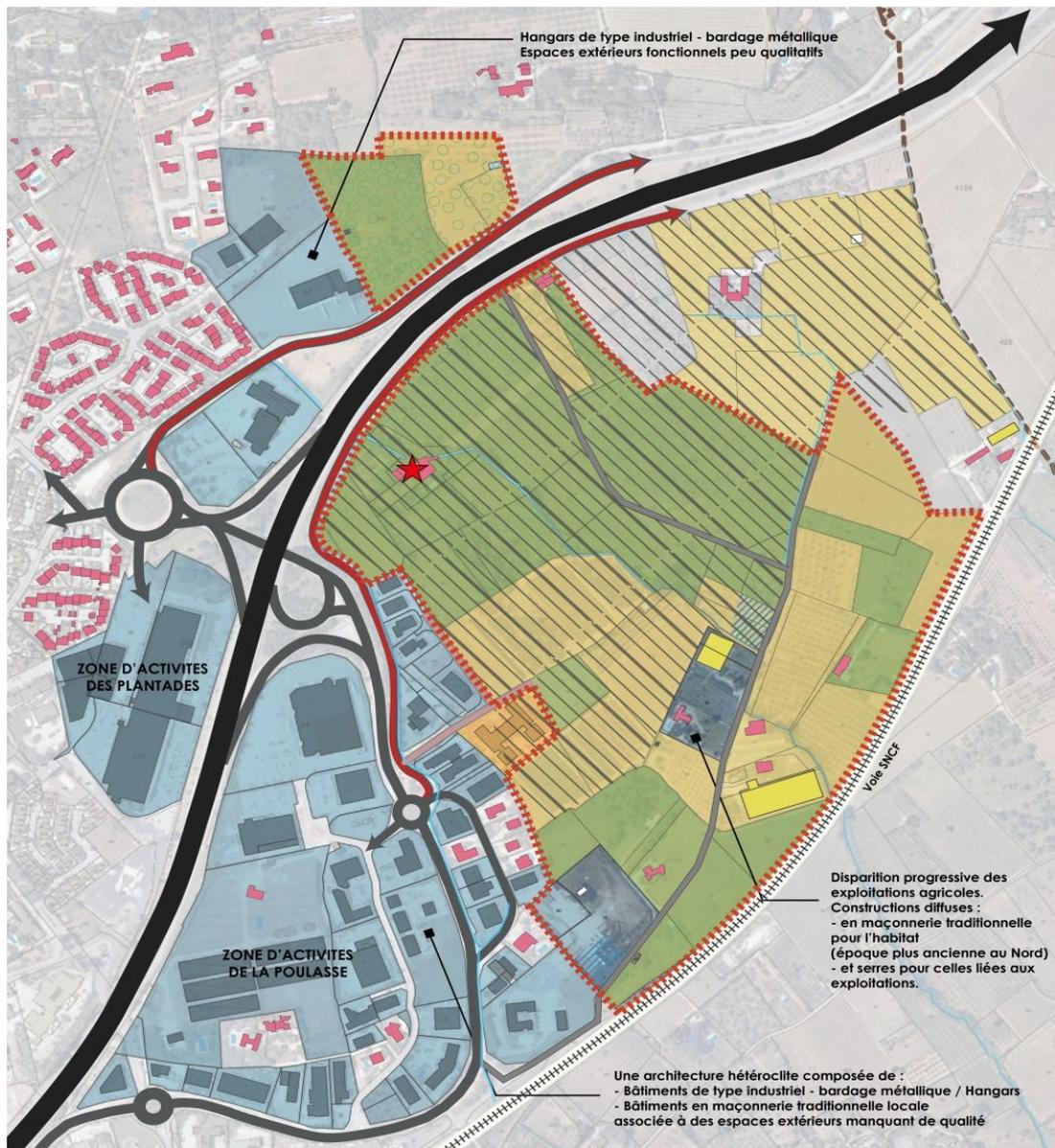
- 29 unités foncières
- Site inclus en grande partie dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD)



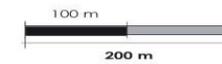
UN SECTEUR D'INTERFACE ENTRE ZONE D'ACTIVITES ET ESPACES AGRICOLES

➤ Site concerné par l'AOC Figue de Solliès et huile d'olive de Provence

- Friches agricoles
- Habitations et bâtiments
- Bâtisse agricole
- Maison de retraite



- Périètre du site
- Occupation du sol**
- Jardin lié à l'habitat et/ou friche agricole
- Exploitations et cultures
- Activités Stationnement, stockage, exposition...
- Equipement
- AOC côtes de Provence
- Emplacement réservé pour bassin de rétention
- Vocation du bâti**
- Habitat maison individuelle en RdC/R+1
- Equipement Maison de retraite Immeuble collectif R+2
- Construction dédiée à l'exploitation agricole 1 niveau
- Bâtiments d'activité (commerces, services, industrie légère) 1 ou 2 niveaux
- ★ Construction identifiée au PLU à préserver

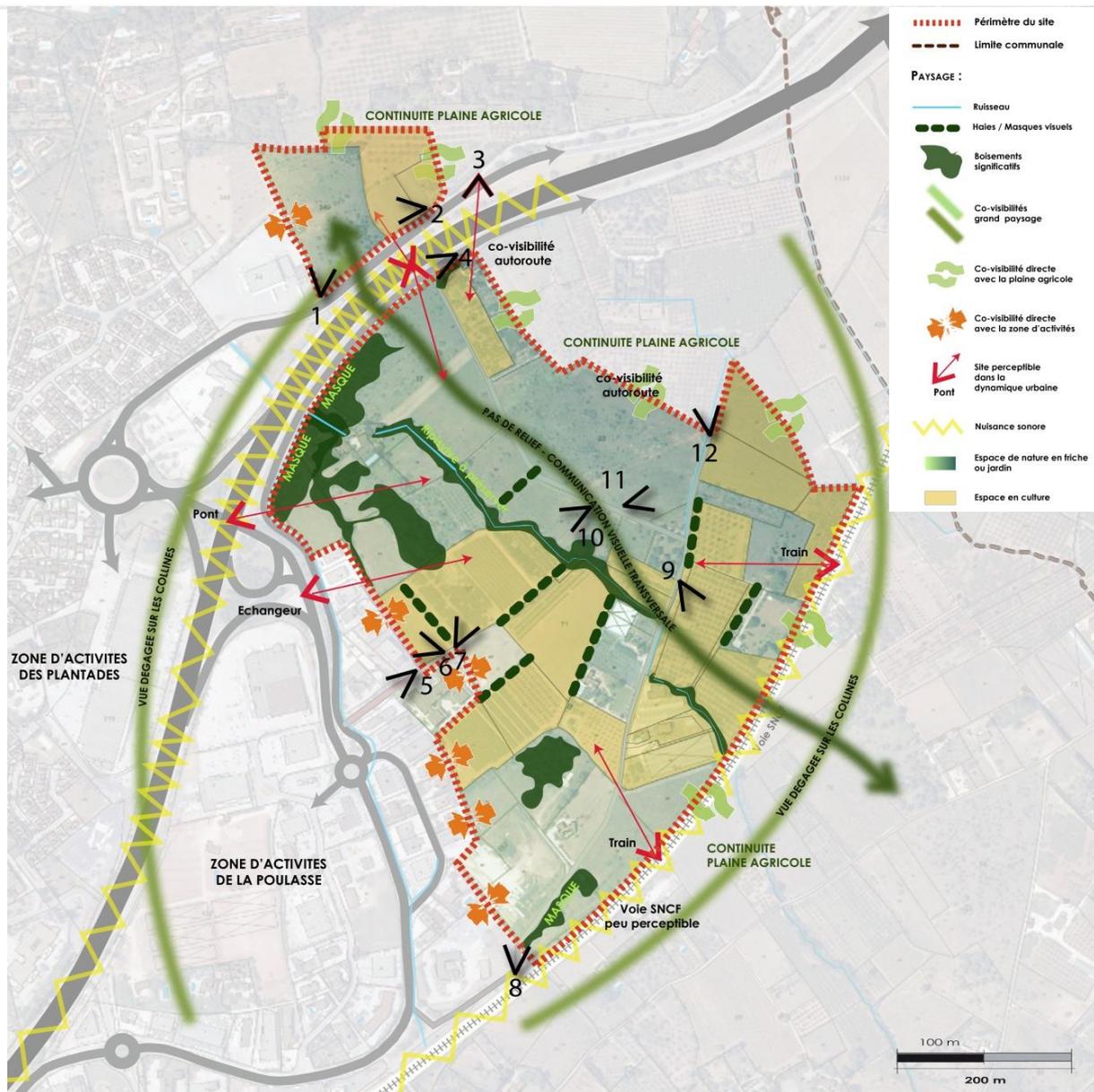


UN SECTEUR D'INTERFACE ENTRE ZONE D'ACTIVITES ET ESPACES AGRICOLES



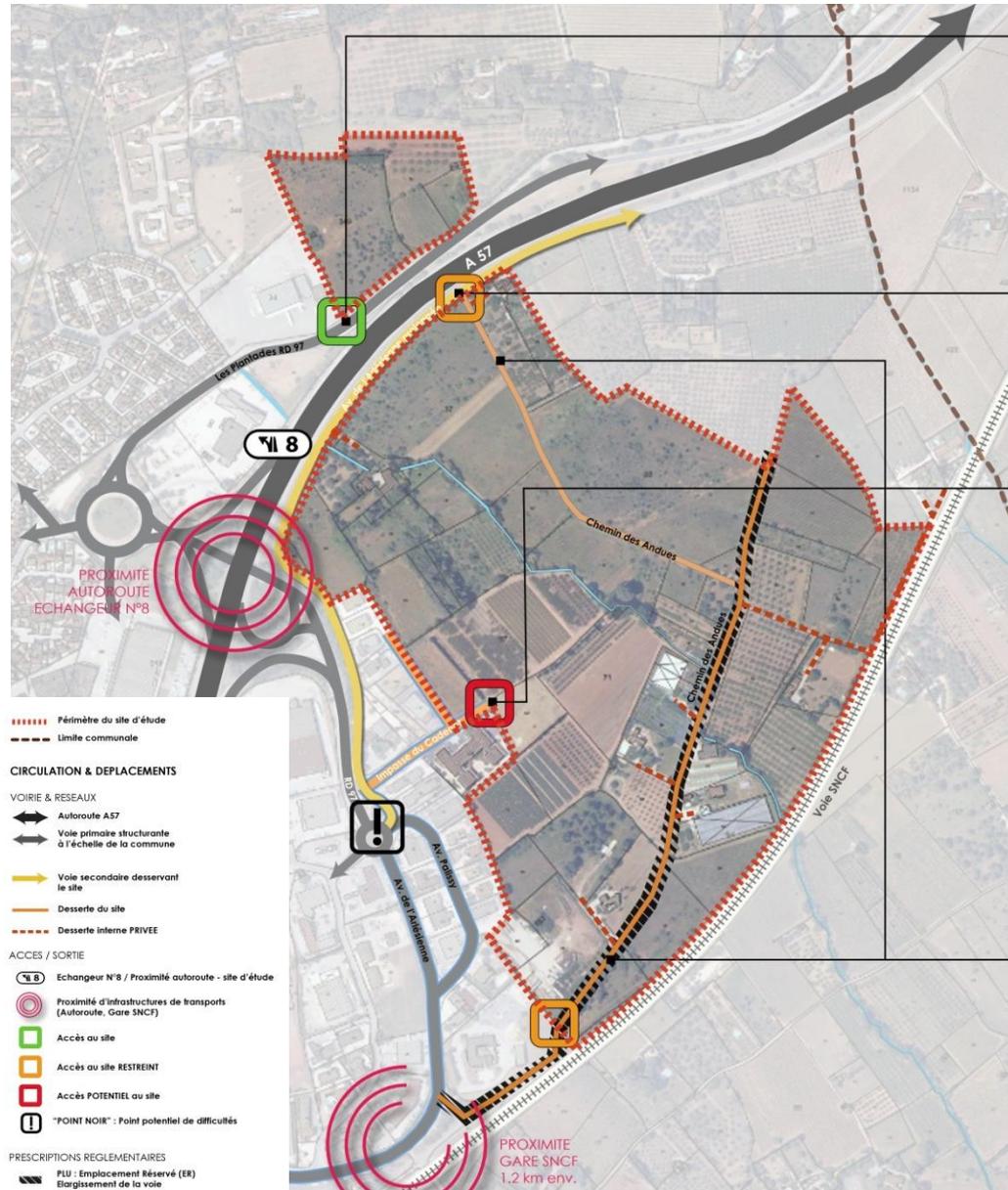
UN CADRE PAYSAGER DE QUALITE

- Vastes plaines agricoles et présence de collines
- Caractère agricole très ancré
- Travail d'intégration paysagère du projet
- Travail de couture urbaine



UNE ACCESSIBILITÉ A RENFORCER DEPUIS L'ÉCHANGEUR ET LA ZONE EXISTANTE

- Système viaire développé
- Problèmes de congestion et de dimensionnement du rond-point
- Un renforcement du maillage viaire nécessaire
- Réflexion globale avec la ZAC de la Poulasse existante



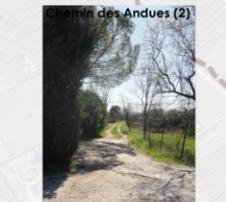
Avenue des Plantades
Contre-allée goudronnée et fonctionnelle en parallèle de l'A57.



Avenue de l'Arlésienne prolongée
Contre-allée goudronnée et fonctionnelle en parallèle de l'A57.



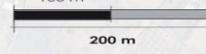
Impasse du Cadeneil
Voie adaptée aux besoins de la zone d'activités, s'arrêtant en impasse en limite du site d'étude.



Chemin des Andues (2)
Gobairt étroit et configuration d'un chemin rural carrossable, non adapté à une ouverture à l'urbanisation.



Chemin des Andues (1)
Ancien chemin rural élargi et goudronné. Emplacement réservé prévu pour un élargissement à 5 m rendant plus aisée la circulation double sens. 100 m



1
La partie nord du site en pied de coteaux2
Visibilité sur le grand paysage en arrière-plan et sur les activités existantes en limite de secteur de projet3
Vue sur le sud du site depuis le nord4
Co-visibilité/proximité avec l'autoroute5
Accès au secteur d'étude6
Espace de transition avec la zone d'activités existante7
Vue sur le site et sur les collines en arrière-plan. L'autoroute est masquée par la végétation8
Entrée sud du site9
Vue vers le sud, voie ferrée partiellement masquée10
Vue sur le grand paysage à l'Ouest et les masques visuels sur le site11
Vue sur le grand paysage à l'Est12
Etendue agricole en limite de site d'étude

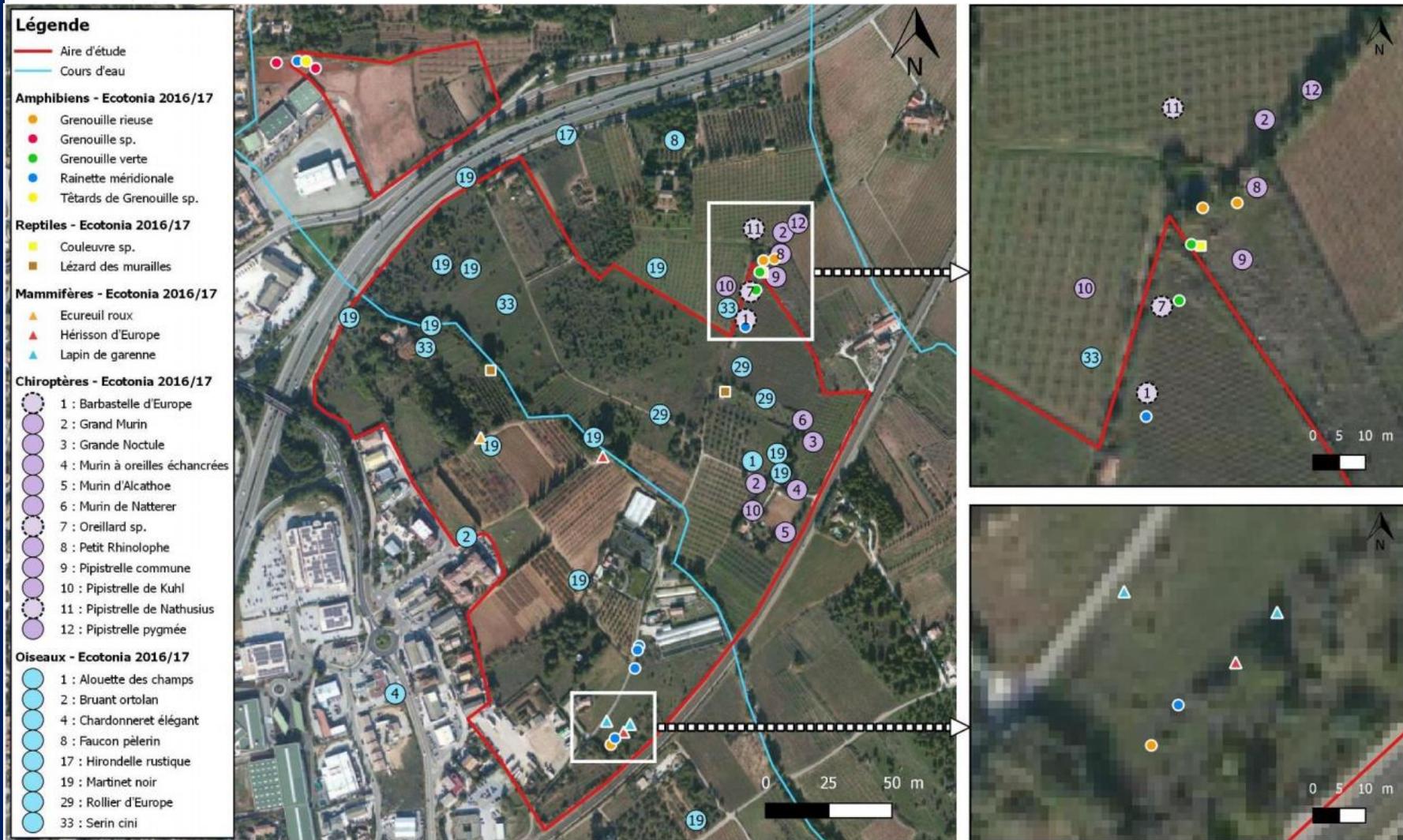
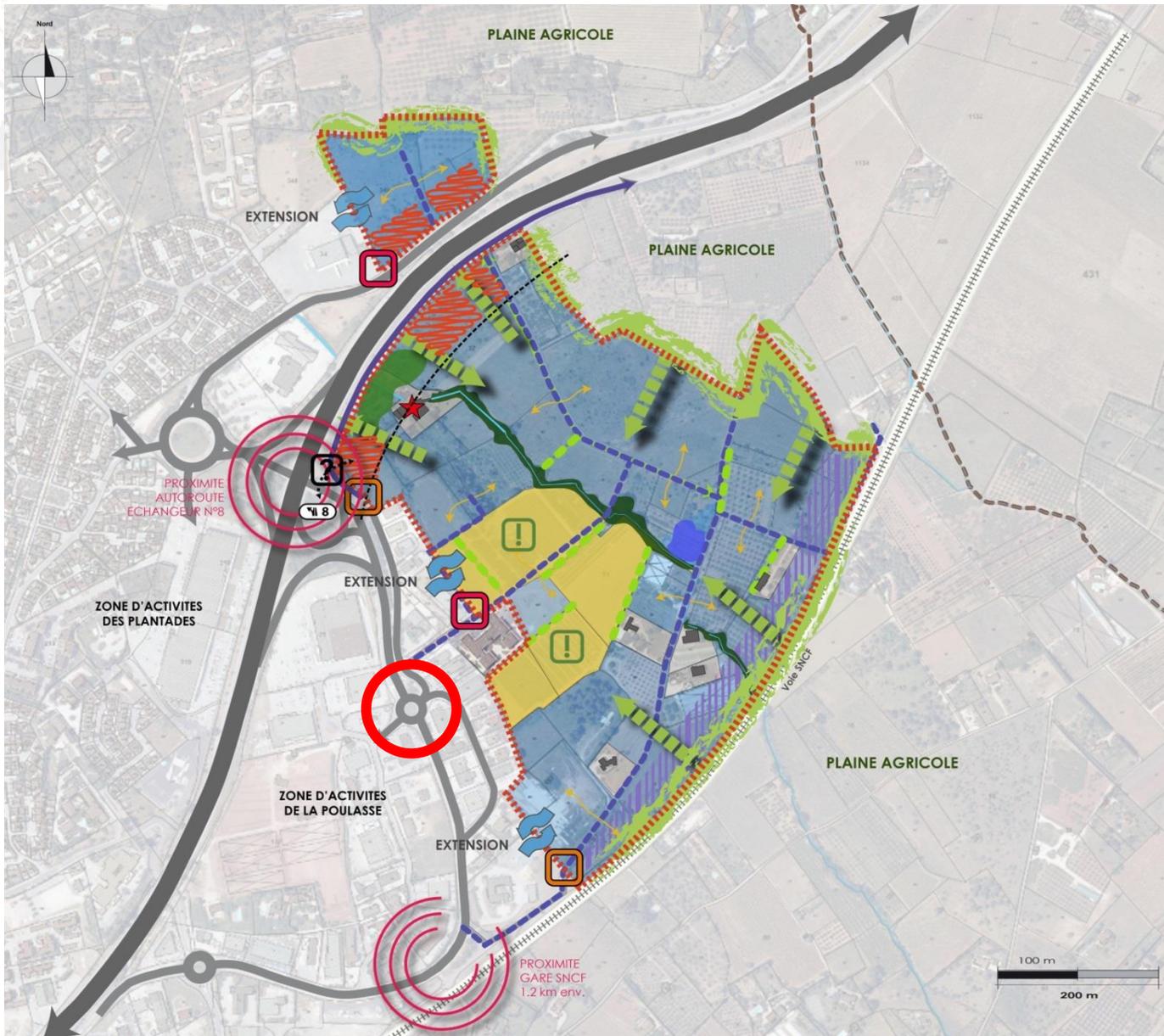


Figure 56 : Synthèse cartographique des enjeux sur l'aire d'étude (SOURCE ECOTONIA)

- Les enjeux liés aux habitats naturels sont **faibles** ;
- Aucune espèce végétale protégée ou à enjeu de conservation n'a été trouvée lors de la prospection de terrain ;
- Les enjeux concernant les amphibiens sont évalués comme **faibles** malgré la présence d'espèces patrimoniales à l'extrémité Nord du site et dans des ornières ;
- Les enjeux concernant les mammifères sont évalués comme **faibles** ;
- Les enjeux concernant le groupe des chiroptères sont évalués **modérés** ;
- Les enjeux concernant le groupe des insectes sont **faibles** ;
- Les enjeux concernant le groupe des oiseaux sont évalués comme **forts** ;



- Périmètre du site d'étude
 - Limite communale
 - Extension de la vocation d'activité
- CIRCULATION & DEPLACEMENT
- Accès principal
 - Accès secondaire
 - Trame viaire à adapter / requalifier pour créer un accès secondaire au site (Av. de L'Arlésienne prolongée)
 - Trame viaire à adapter ou à développer au sein du site
 - Favoriser une double desserte
 - Proximité d'infrastructures de transports (Autoroute, Gare SNCF)
 - Accès direct à la Zone d'Activités depuis l'échangeur à étudier
- PAYSAGE
- Ruisseau
 - Espace agricole // Terres cultivées
 - "Point dur" : espace agricole Coupure paysagère à valoriser
 - Élément bâti protégé ou PLU à conserver et mettre en valeur
 - Masque végétal existant à préserver
 - Aménager une bande végétale en interface avec les terres agricoles
 - Préserver et développer la ripisylve comme coupure paysagère
 - Emplacement prévu au PLU pour l'aménagement d'un bassin de rétention
 - Haies existantes à préserver Appui pour la mise en place d'une trame paysagère de qualité
 - Trame verte à développer au sein du site en lien avec la plaine agricole environnante
 - Créer une vitrine économique pour la nouvelle zone d'activités
 - Créer une façade bâtie de qualité (Façade le long de la voie SNCF / Co-visibilité)

-> UN FONCIER MOBILISABLE DE 31 HECTARES

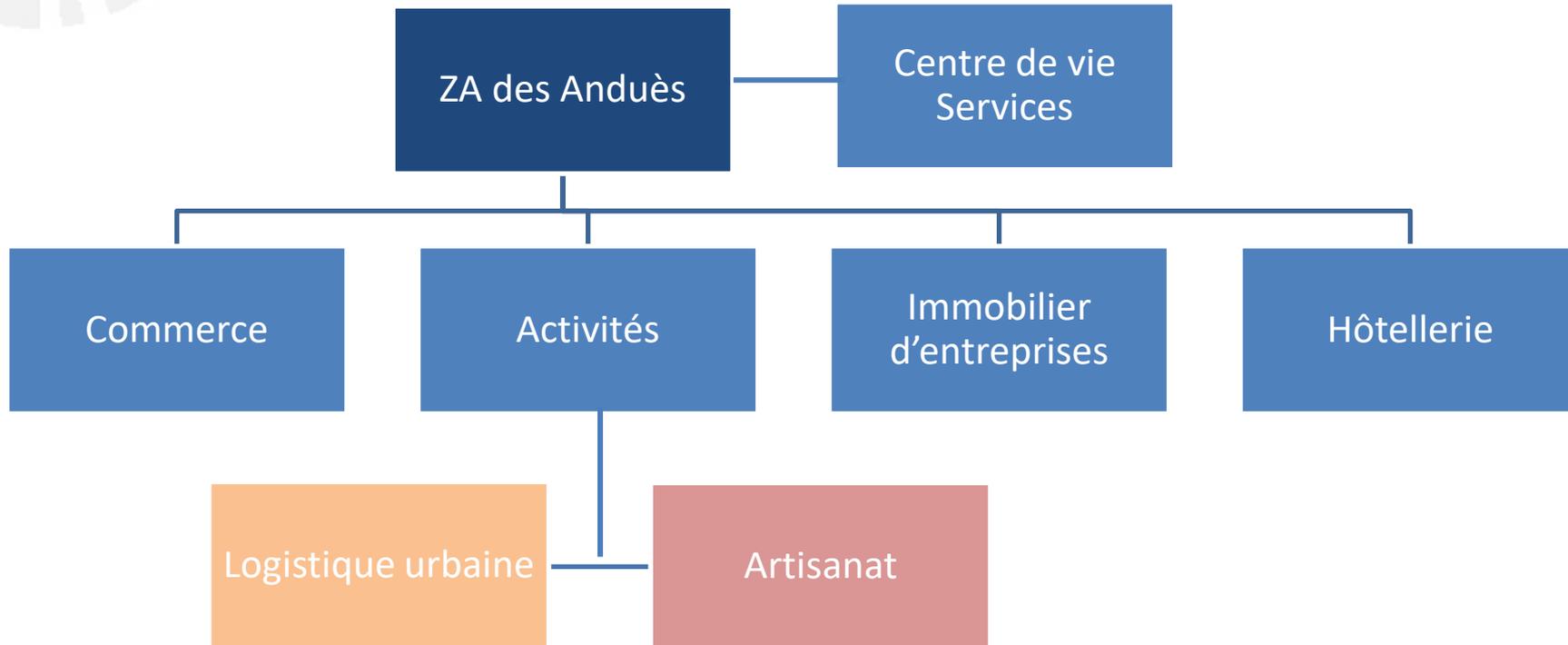
-> UN POSITIONNEMENT PRIVILÉGIÉ MAIS UNE ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE A AMÉLIORER



3. LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES



UNE AMBITION AFFIRMÉE POUR UNE ZONE D'ACTIVITÉS ATTRACTIVE ET PORTEUSE DE CRÉATION D'EMPLOI



CARACTERISTIQUES SITOLOGIQUES

- Une capacité disponible de 18 ha
- Un schéma viaire et des caractéristiques propres à chaque emprise **influant sur la nature de l'activité à définir**



Visibilité depuis l'autoroute / Vitrine



Très bonne accessibilité



Bonne accessibilité



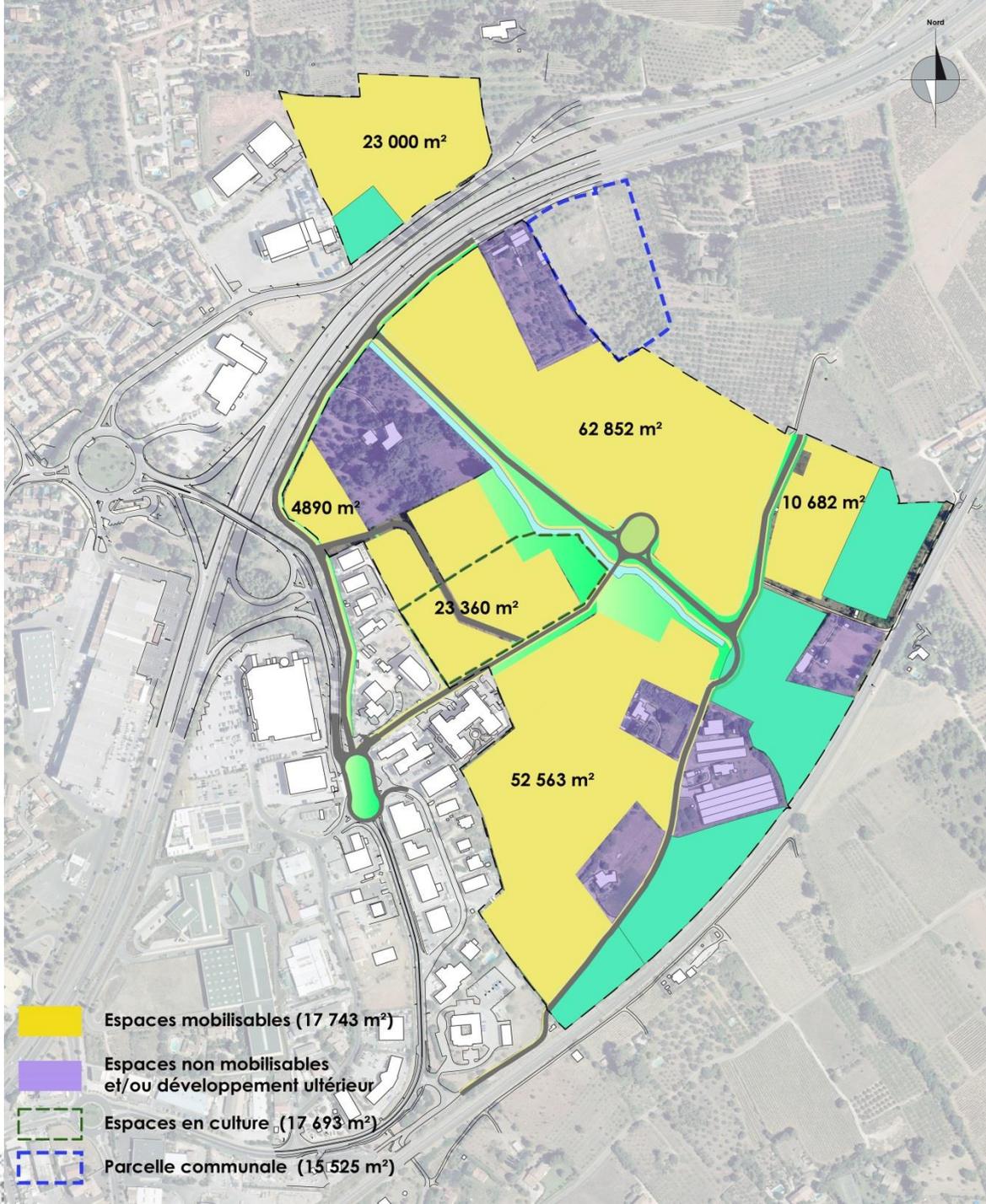
Accessibilité limitée de par le contexte



Position stratégique / Couture



- Une capacité disponible de **18 ha**
- Question des cultures existantes en cœur de zone : **L'aménagement pourra être programmé en 2 temps**





4. LES PROCHAINES ÉTAPES



1 Poursuite des études préalables

Définition du parti
d'aménagement et du
programme



**Concertation sur le projet
d'aménagement**

Réalisation de l'étude d'impact

2 Consultation de l'Autorité
Environnementale

3 Bilan de la concertation

4 Mise à disposition du
public de l'avis MRAE

5 Création de la ZAC



5. DES QUESTIONS ?

C'EST A VOUS !

