



**Atelier
d'Aménagement et
d'Urbanisme**



MODIFICATION DE LA ZAC DE FLEURY

Etudes préalables

Octobre 2018_V08



PREAMBULE	3
1. RAPPEL DES DOSSIERS DE ZAC ACTUELS	6
1.1. LE SITE DE LA ZAC DE « FLEURY » – DELIMITATION DU PERIMETRE ACTUEL	6
1.1.1. <i>Historique</i>	7
1.1.2. <i>Périmètre actuel</i>	7
1.1.3. <i>Etat d'avancement de la procédure</i>	8
1.1.4. <i>Objectifs de la ZAC de « Fleury »</i>	8
1.2. LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES – COMPATIBILITE	9
1.2.1. <i>Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)</i>	9
1.2.2. <i>Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)</i>	10
1.2.3. <i>Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)</i>	11
1.2.3.1. <i>Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i>	11
1.2.3.2. <i>Compatibilité avec le règlement</i>	13
1.3. ANALYSE CRITIQUE DU DOSSIER DE CREATION ET DU DOSSIER DE REALISATION	17
1.3.1. <i>Le dossier de création</i>	17
1.3.2. <i>Le dossier de réalisation</i>	20
2. ACTUALISATION DU CONTEXTE, DE LA STRATEGIE ET DES BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	21
2.1. POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	21
2.1.1. <i>Résultats de l'étude de positionnement des zones économiques</i>	21
2.1.2. <i>Analyse de l'attractivité du site de la ZAC de « Fleury »</i>	22
2.1.3. <i>Recensement des activités existantes ou en projet sur la ZAC de Fleury</i>	23
2.1.3.1. <i>Recensement des activités présentes sur les zones à proximité de la ZAC de Fleury</i>	25
2.1.3.2. <i>Recensement des besoins des consommateurs potentiels</i>	25
2.1.4. <i>Analyse des besoins des entreprises en recherche d'implantation</i>	26
3. ACTUALISATION DE L'ANALYSE DES CARACTERISTIQUES ET CONTRAINTES DU SITE DE LA ZAC INITIALE 27	
3.1. ANALYSE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU SITE ET DE SES ENVIRONS	27
3.1.1. <i>Caractéristiques physiques et environnementales</i>	27
3.1.1.1. <i>Topographie, sol et hydrographie</i>	27
3.1.1.2. <i>Occupation du sol</i>	31
3.1.1.3. <i>Zones de protection du milieu naturel</i>	35
3.1.2. <i>Evolution du paysage et mutations en cours</i>	44
3.1.2.1. <i>Spécificités paysagères héritées de l'histoire</i>	44
3.1.2.2. <i>Présentation des dynamiques les plus récentes</i>	47
3.1.2.3. <i>Trame Verte et Bleue</i>	48
3.1.3. <i>Bilan et enjeux de l'analyse paysagère et environnementale</i>	52
3.1.3.1. <i>Bilan</i>	52
3.1.3.2. <i>Enjeux</i>	52
3.2. ANALYSE DES EVOLUTIONS DE L'URBANISATION DU SITE	53
3.2.1. <i>Analyse historique du tissu urbain et éléments patrimoniaux</i>	53
3.2.2. <i>Analyse du tissu urbain actuel</i>	56
3.2.2.1. <i>Mise en évidence des continuités bâties et morphologie urbaine</i>	56
3.2.2.2. <i>Diagnostic des transitions espaces urbains/espaces naturels</i>	59
3.2.3. <i>Bilan et enjeux de l'analyse des évolutions de l'urbanisation</i>	61
3.2.3.1. <i>Bilan</i>	61
3.2.3.2. <i>Enjeux</i>	61
3.3. COMPOSITION HUMAINE ET SOCIO-ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	62
3.3.1. <i>Démographie</i>	62
3.3.1.1. <i>Une population en augmentation</i>	62
3.3.1.2. <i>Une population équilibrée</i>	62
3.3.1.3. <i>Une taille des ménages en diminution</i>	64
3.3.1.4. <i>Les actifs sur le territoire</i>	65
3.3.1.5. <i>Des niveaux de revenus dans une moyenne basse</i>	66
3.3.2. <i>Habitat</i>	67
3.3.2.1. <i>Un parc de logements en croissance</i>	67
3.3.2.2. <i>L'organisation du parc de logements</i>	68

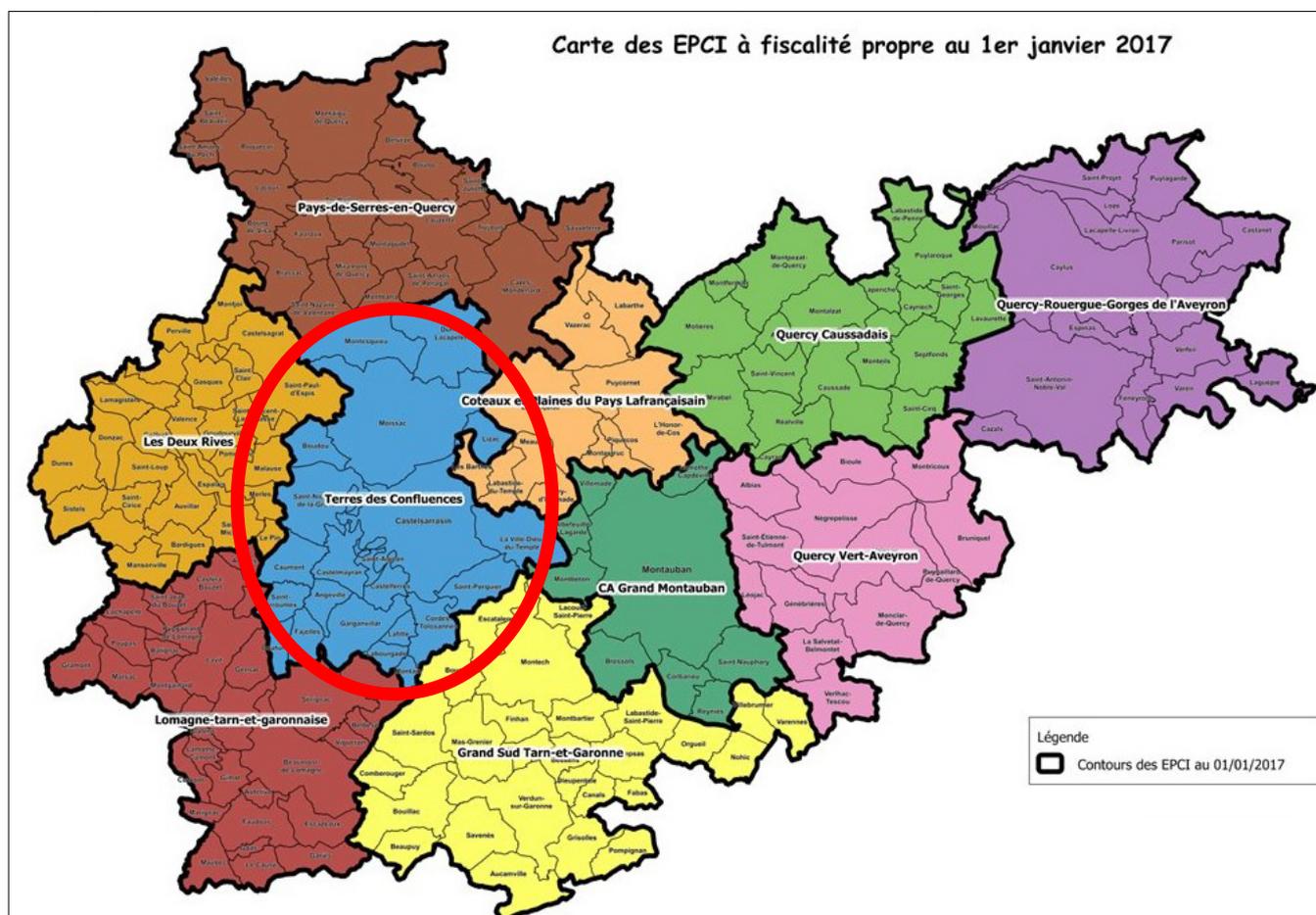
3.3.2.3.	La typologie d'habitat	69
3.3.3.	<i>Economie</i>	71
3.3.3.1.	L'emploi sur le territoire	71
3.3.3.2.	Le tissu entrepreneurial	72
3.3.3.3.	Analyse du secteur agricole	74
3.3.3.4.	L'organisation spatiale des activités économiques	76
3.3.3.5.	Prise en compte du Schéma de Développement Economique et Touristique	78
3.3.3.6.	Nuisances liées aux activités économiques	80
3.3.4.	<i>Les équipements</i>	81
3.3.4.1.	Les équipements publics présents sur le territoire	81
3.3.4.2.	Potentialités liées aux équipements	82
3.3.5.	<i>Transports, stationnement, accidentologie</i>	83
3.3.5.1.	Les voies de circulation	83
3.3.5.2.	Le trafic routier	84
3.3.5.3.	Les transports en commun	84
3.3.5.4.	Les modes doux	84
3.3.6.	<i>Bilan et enjeux de la composante humaine et socio-économique</i>	85
3.4.	ANALYSE DES RESEAUX EXISTANTS	87
3.4.1.	<i>Assainissement</i>	87
3.4.2.	<i>Eaux pluviales</i>	88
3.4.3.	<i>Eau potable</i>	89
3.4.4.	<i>Défense incendie</i>	90
3.4.5.	<i>Electricité</i>	91
3.4.6.	<i>Gaz</i>	92
3.4.7.	<i>Télécommunications</i>	93
3.4.8.	<i>Déchets</i>	94
3.4.9.	<i>Bilan et enjeux de l'analyse des réseaux existants</i>	94
4.	MODIFICATIONS A APPORTER A LA ZAC ACTUELLE	95
4.1.	REDUCTION DU PERIMETRE	95
4.2.	MODIFICATION DU PARTI ET DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT	95
5.	IDENTIFICATION DES ENJEUX ET ANALYSE DES POTENTIALITES : ELABORATION D'UN PROJET LOCAL	97
5.1.	PROJET DE COMPOSITION URBAINE DU SITE ET NOTE D'AMENAGEMENT	97
5.2.	ANALYSE DES CONDITIONS DE MAITRISE FONCIERE SUR LA ZAC	102
5.3.	PREMIERS ELEMENTS POUR LA REDACTION DE LA CHARTE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	102
6.	ESTIMATION SOMMAIRE DES TRAVAUX	104
4.	CHOIX DU NOUVEAU PERIMETRE	107

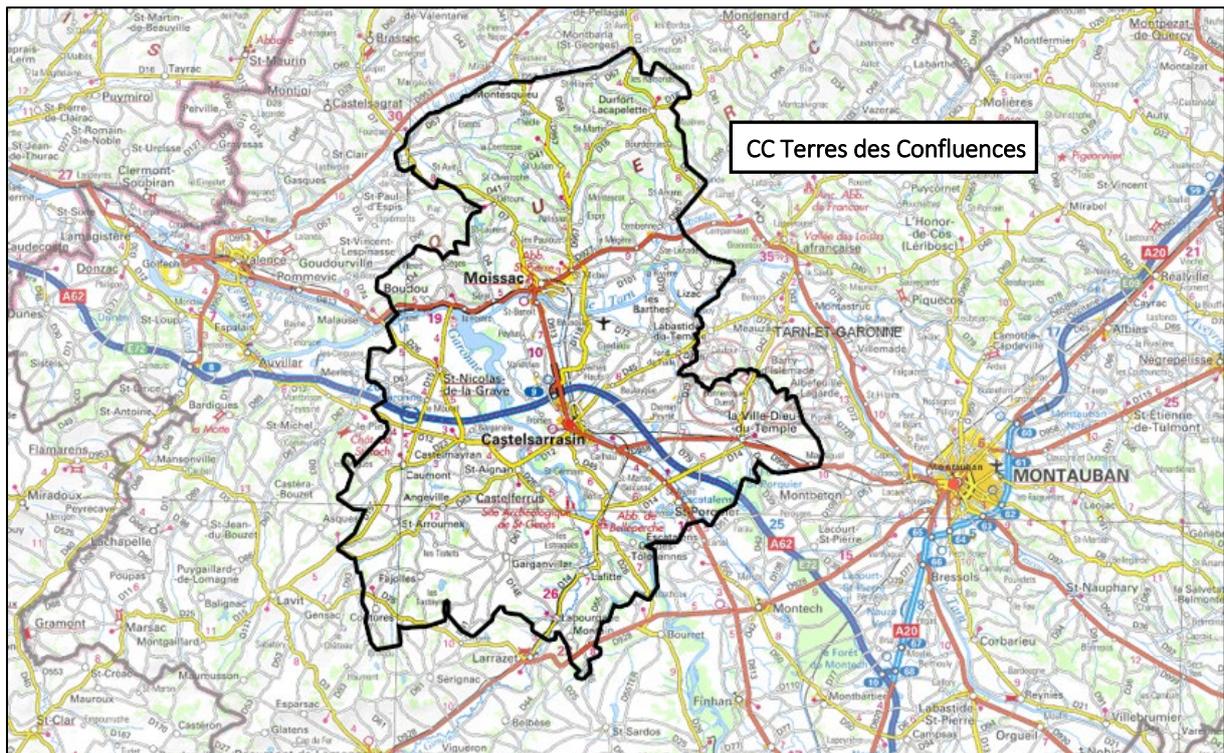
PREAMBULE

La **Communauté de Communes Terres des Confluences** est située dans le département du **Tarn-et-Garonne** à l'Ouest de Montauban (25 km). A la confluence du Tarn et de la Garonne, elle occupe un territoire de **45 110 hectares**.

En 2017, La Communauté de Communes comprend **22 communes** et environ **40 000 habitants**. Une croissance démographique forte est attendue entre 2010 et 2040. En effet, située à proximité de Montauban et à 45 minutes de Toulouse, la Communauté de Communes bénéficie du **dynamisme de la métropole régionale** et connaît une **pression foncière importante**.

La Communauté de Communes est desservie par des axes routiers majeurs tels que l'**autoroute A62**, un réseau viaire principal rayonnant depuis les bastides et bourgs villageois, l'**axe ferroviaire (Bordeaux-Toulouse)** et un large réseau secondaire reliant les hameaux entre eux.

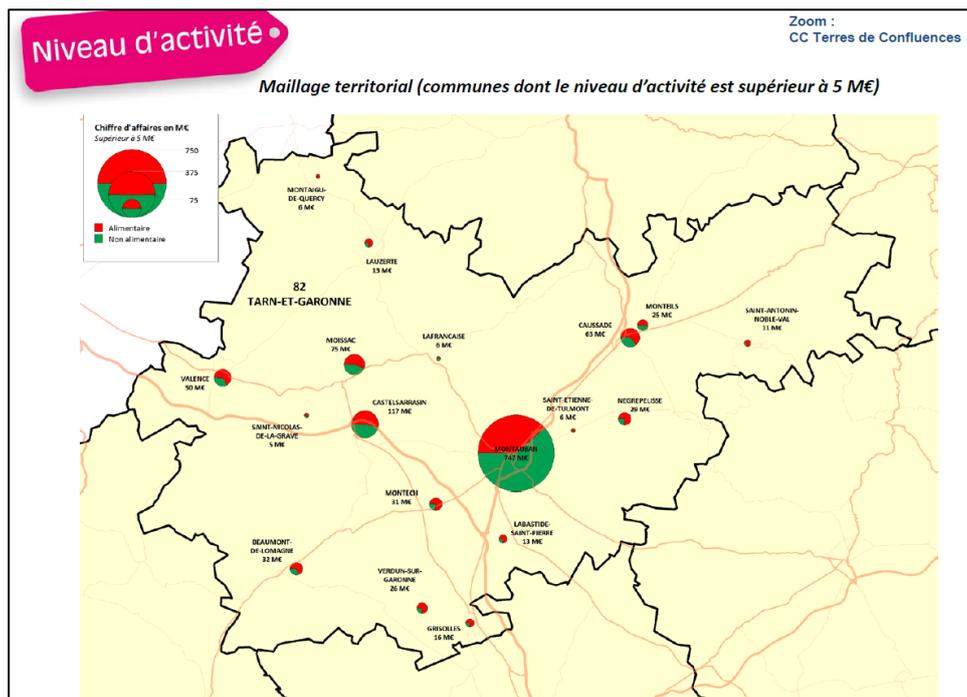




Communauté de Communes Terres de Confluences au 1er Janvier 2017

Après Montauban, **Moissac et Castelsarrasin**, distants de moins de 10 km, constituent des pôles structurants à l'échelle du département.

Ces deux pôles apportent au territoire un **niveau de services et d'équipements supérieur à la moyenne départementale** et apparaissent comme des **pôles relais** à l'échelle du Tarn-et-Garonne. Leur vocation est d'assurer une large couverture des besoins quotidiens et occasionnels alimentaires et non alimentaires de la population d'un territoire distant de moins de 20 minutes en voiture. Ils présentent une alternative structurée au pôle majeur qu'est Montauban. Cependant, certains équipements sont anciens ou saturés (restauration scolaire, terrains de sport, ...).



Source : Etude économique Terres de Confluences / CCI Montauban et Tarn-et-Garonne

Par ailleurs, les équipements et les services doivent s'adapter aux évolutions démographiques. En effet, sédentariser ou attirer de nouveaux actifs nécessite de leur offrir un niveau de services proche de celui qu'ils peuvent trouver dans les métropoles pour se loger, se distraire, se déplacer, ...

Plusieurs zones d'activités sont répertoriées sur les territoires communaux de Castelsarrasin et de Moissac. Elles relèvent de la compétence intercommunale.

Dans le cadre de la stratégie de **développement économique**, la Communauté de Communes a créé plusieurs zones économiques :

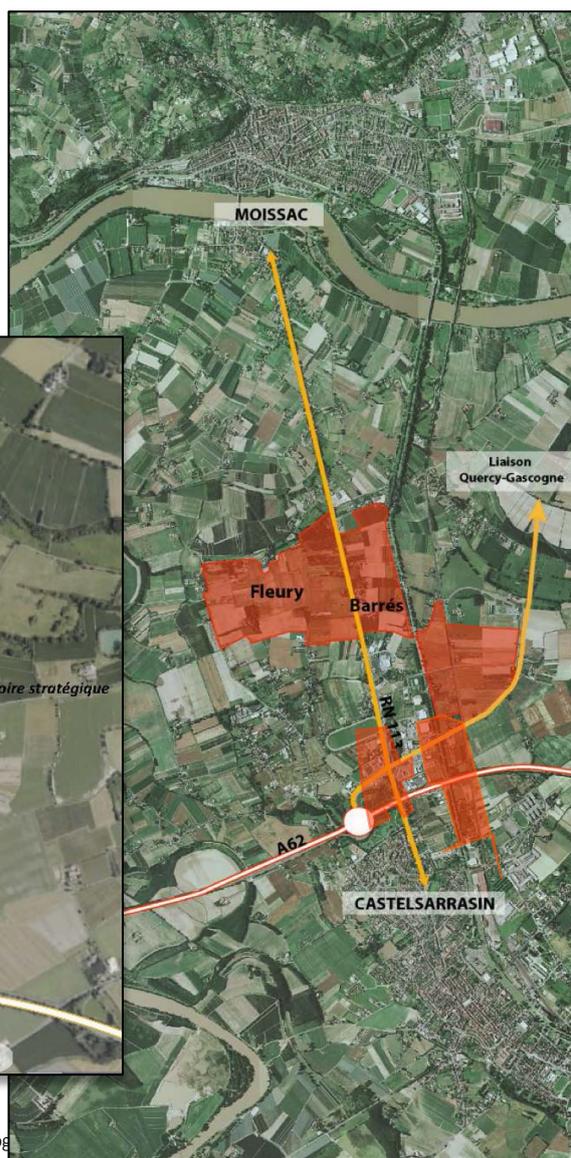
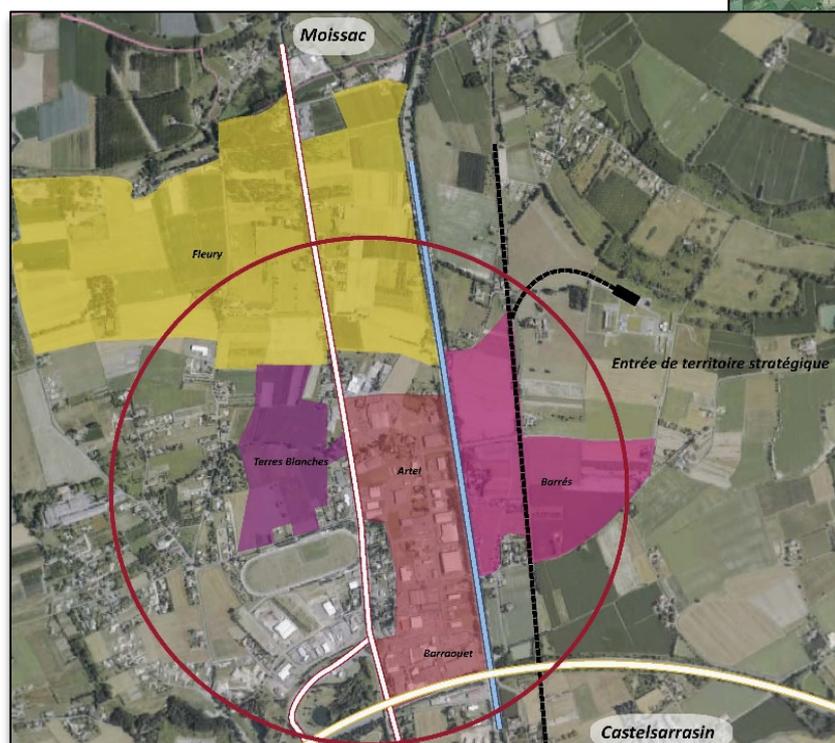
- Le **lotissement de « Barrès »**, I, II et III, à vocation industrielle et la **ZAC de « Fleury »** à vocation mixte, situées toutes les deux sur la commune de Castelsarrasin
- La **Zone Industrielle de Borde-Rouge** située sur la commune de Moissac

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et suite au transfert de compétence des zones d'activités à la Communauté de Communes, toutes les **zones d'activités anciennement communales** relèvent désormais de la compétence intercommunale et notamment :

- La **ZAC de « Terre Blanche »** située en continuité de la ZAC de « Fleury » sur la commune de Castelsarrasin (projet)
- La ZAC Artel-Barraouet à Castelsarrasin
- La ZA de Marches à Castelsarrasin
- La ZA de Huc à Moissac
-

Ce sont au total 15 espaces à vocation économique qui sont recensés sur le territoire intercommunal.

Localisation des zones d'activités de Fleury, Barrès, Terre Blanche, Artel situées entre Castelsarrasin et Moissac.



La ZAC de « Fleury » a été créée en 2006, sur un périmètre de 127,5 hectares. L'objet du présent dossier est de modifier le périmètre de la ZAC afin revoir son emprise foncière. La délibération n°6/2015-11 du 2 juin 2015 valide le principe de reprise des études relatives à l'aménagement de la ZAC de « Fleury ».

Par délibération n°3/2018-8 du 14 mars 2018, la Communauté de Communes Terres des Confluences a prescrit l'élaboration d'un dossier de modification de la ZAC avec pour objectifs de :

- Redéfinir le périmètre de la ZAC à la baisse
- Conforter l'attractivité économique de la Communauté de Communes en proposant une offre mieux adaptée aux besoins du territoire
- Développer l'implantation d'équipements et de services en complémentarité de ceux existants à l'échelle du nouveau périmètre de la Communauté de Communes
- Proposer un aménagement de qualité qui offrira une vitrine en entrée de ville, le long de la RD 813.

Les modalités de concertation ont également été prévues par cette délibération.

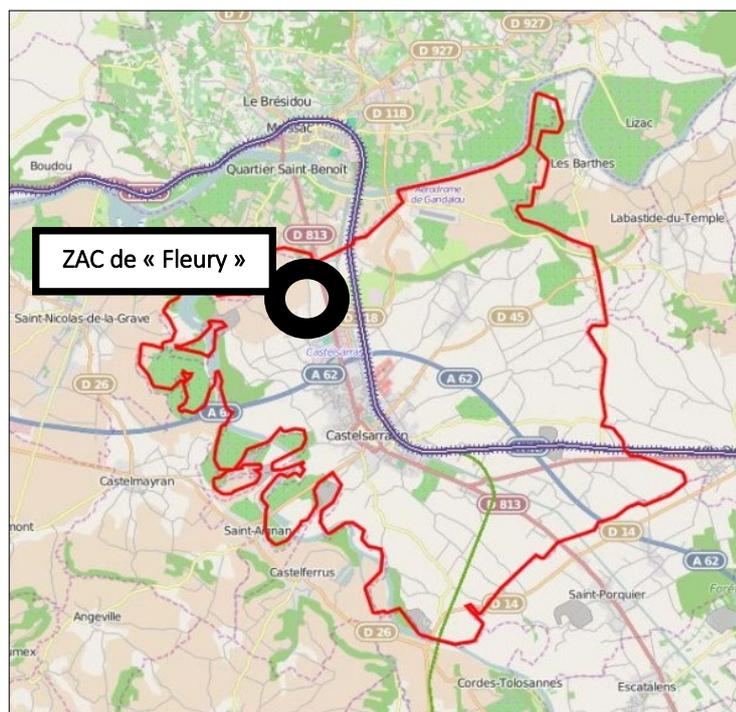
1. RAPPEL DES DOSSIERS DE ZAC ACTUELS

1.1. LE SITE DE LA ZAC DE « FLEURY » – DELIMITATION DU PERIMETRE ACTUEL

La ZAC de « Fleury » se situe au **Nord du territoire de Castelsarrasin**. Cette commune a connu un développement particulièrement important de ses activités économiques et commerciales ces dernières années avec l'essor de plusieurs zones d'activités économiques situées également au Nord de la commune. La **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de « Fleury »** a été créée par la Communauté de Communes en 2006 afin de développer ce pôle d'activités d'intérêt communautaire voire départemental situé entre Moissac et Castelsarrasin.

La volonté de la Communauté de Communes est de promouvoir l'accueil d'activités économiques susceptibles de créer des emplois et de fixer la population, de développer l'implantation de services induits et enfin de dynamiser le pôle d'activités avec la réalisation d'équipements publics.

De plus, la ZAC de « Fleury » est une **zone labellisée « Occitanie Zone Economique » (OZE) pour la Région**, à **vocation de services, d'activités et d'équipements à l'échelle de l'intercommunalité**. L'importance stratégique d'un lieu situé entre Castelsarrasin et Moissac et à proximité de l'autoroute est un atout majeur qui a conduit à ce projet de Zone d'Intérêt Régional.

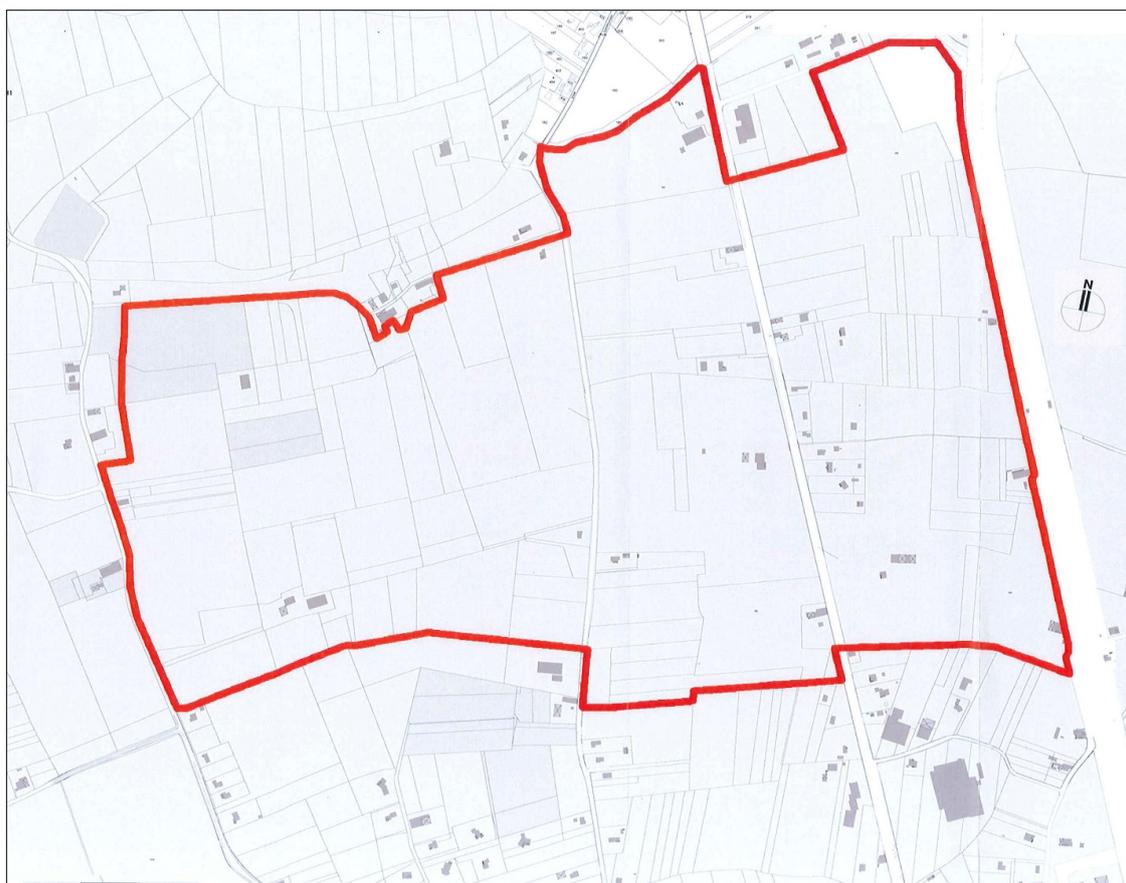


Localisation de la ZAC de « Fleury »

1.1.1. Historique

- ✚ Lancement de la **procédure** de création de la ZAC de « Fleury » en **2004**
- ✚ **Dossier de création** et création de la ZAC approuvés par délibération du Conseil Communautaire le **16 novembre 2006**
- ✚ **Dossier de réalisation** et programme d'équipements publics approuvés par délibération du Conseil Communautaire le **2 juin 2015**
- ✚ Délimitation d'une **première tranche de travaux** de 36 hectares en **2015**
- ✚ Lancement d'une **réflexion de fond sur le dossier de la ZAC de « Fleury »**, notamment sur son périmètre, sa vocation et son bilan financier, par délibération du Conseil Communautaire le **2 juin 2015**
- ✚ En 2017 (en cours) : Lancement de l'élaboration d'un **Schéma de Développement Economique et Touristique** à l'échelle des 22 communes. Cette étude permettra d'alimenter la réflexion autour de cette zone en identifiant les pôles de développement, les zones à créer, à étendre ou à requalifier et en proposant un cadencement dans la réalisation des zones
- ✚ En 2018 : Lancement d'une **étude de positionnement sur les zones d'activités à vocation économique** de la Communauté de Communes

1.1.2. Périmètre actuel



Périmètre de la ZAC de « Fleury » - (source : Mairie de Castelsarrasin)

Le **périmètre actuel de la zone** s'étend sur **127,5 ha**.

Le périmètre de la ZAC de « Fleury » est délimité :

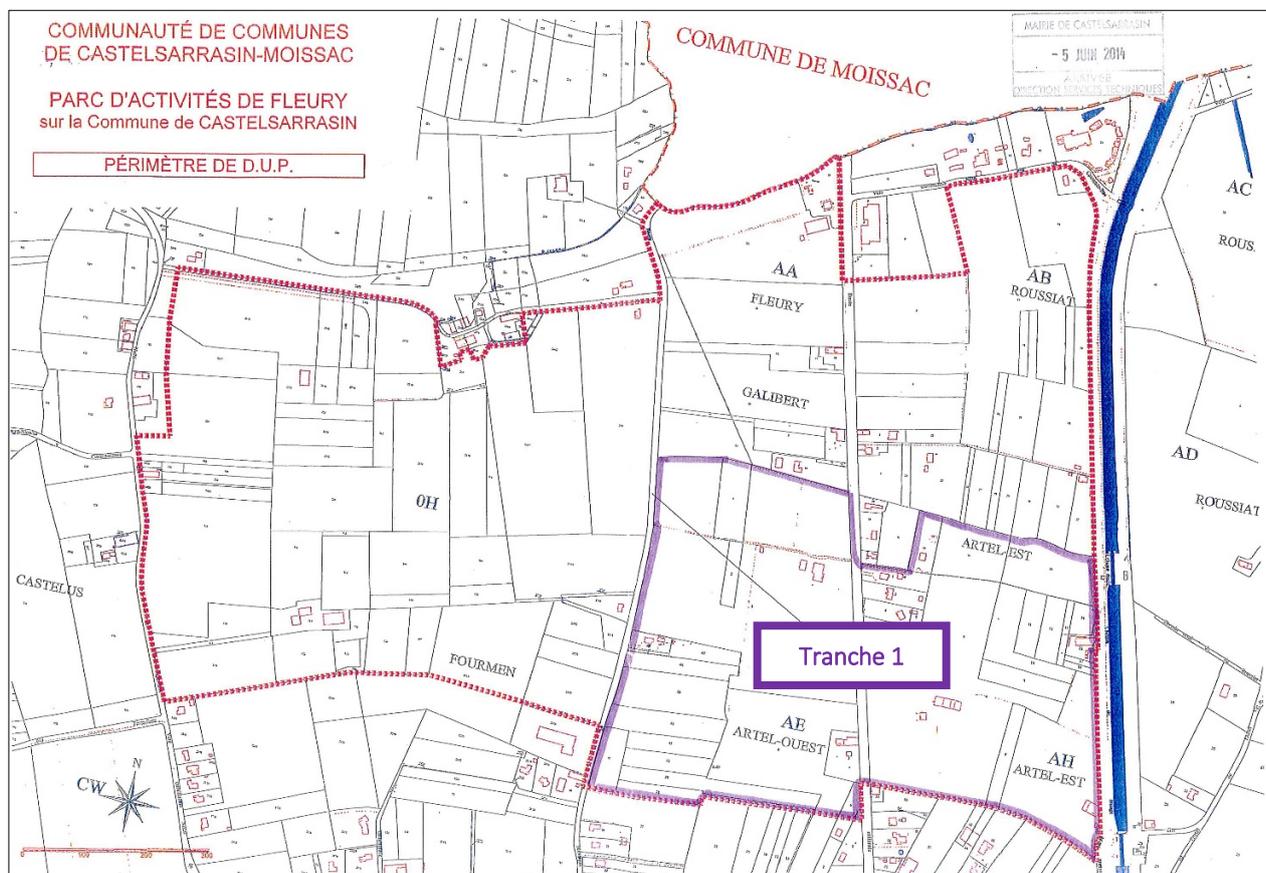
- Au Nord, par la voie d'accès à la déchetterie et par la voie communale n°16
- A l'Est, par le Canal Latéral à la Garonne

- Au Sud, par la zone d'activités d'« Artel », la ZAC de « Terre Blanche » et le quartier de « Fourmen »
- A l'Ouest, par la voie communale n°26, dite de « Saint-Nicolas-de-la-Grave » à Castelsarrasin

1.1.3. Etat d'avancement de la procédure

Sur « Fleury », la Communauté de Communes a mené une politique d'acquisitions foncières importante mais la procédure de ZAC n'a pas été finalisée. Une **première tranche de 36 hectares** a été délimitée afin de permettre la réalisation de certains projets structurants pour le territoire intercommunal et notamment celui du centre d'incendie et de secours (les travaux de la partie Est sont en cours de réalisation). Les acquisitions foncières sur cette zone ont été faites par voie amiable, expropriation et préemption. Il existe une **Déclaration d'Utilité Publique** sur le périmètre des 127 hectares. Elle a été prorogée jusqu'en 2019. Une autorisation au titre de la loi sur l'eau a également été obtenue en juillet 2009.

Dans le cadre du projet d'implantation du centre d'incendie et de secours, la Communauté de Communes a réalisé les travaux d'aménagement de la partie Est de la tranche 1.



Localisation de la tranche 1 - (Source : Mairie de Castelsarrasin)

1.1.4. Objectifs de la ZAC de « Fleury »

La ZAC de « Fleury » a pour ambition de répondre à trois objectifs, repris par la délibération n°3/2018-8 du 14 mars 2018 :

- Promouvoir l'**accueil d'activités économiques** susceptibles de créer des emplois et fixer la population active sur le territoire de la Communauté de Communes
- Développer l'**implantation de services** induits par la création d'un pôle économique de dimension départementale, voire régionale (les zones de « Barrès » et « Fleury » sont classées Zones d'Intérêt Régional)

- **Structurer et dynamiser le pôle d'activités** par la réalisation d'**équipements publics** correspondants aux besoins d'une population de 30 à 40 000 habitants

1.2. LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES – COMPATIBILITE

1.2.1. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Castelsarrasin se situe dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne (SDAGE)** qui a été approuvé le 1^{er} décembre 2015.

Il est donc nécessaire de vérifier la compatibilité du projet de la ZAC de « Fleury » avec les objectifs fondamentaux du SDAGE.

Le SDAGE, mis en place par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, est un outil de planification décentralisée qui a pour objectif de déterminer les **orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre**. Il constitue un document d'orientation stratégique pour une gestion harmonieuse des ressources en eau et concerne l'ensemble des milieux aquatiques du bassin : fleuves et rivières, lacs, canaux, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines libres ou captives et zones humides. Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE et les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas directeurs.

Les dispositions de la ZAC de « Fleury » sont compatibles avec celles du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Adour Garonne. Les quatre orientations du SDAGE sont les suivantes :

- Créer les conditions de gouvernance favorables
- Réduire les pollutions
- Améliorer la gestion qualitative
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques

Des zones humides sont présentes sur le territoire du projet de ZAC de « Fleury ». Le projet ne générera pas de pollution diffuse car l'ensemble des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces aménagées sera traité avant rejet au milieu naturel.

Le fonctionnement des milieux aquatiques ne sera pas perturbé par les projets d'urbanisation car des dispositifs (bassins, ajutages, rétention à la parcelle, etc...) seront créés en aval des réseaux de collecte et d'évacuation des eaux pluviales au droit des nouvelles infrastructures à créer. Ainsi, la régulation du rejet des eaux pluviales ne perturbera pas le régime hydraulique aux exutoires par rapport à l'état actuel.

Le projet d'urbanisation n'aura donc pas d'impact sur les milieux aquatiques (abattement significatif des charges polluantes grâce aux dispositifs compensatoires à créer) et améliorera la situation d'un point de vue quantitatif (débit de fuite des projets d'urbanisation inférieur au débit de fuite avant-projet selon les prescriptions de la Police de l'Eau). **Le projet sera donc compatible avec la protection des milieux aquatiques.**

Des mesures seront prises pour protéger la qualité des eaux : gestion des eaux pluviales et des eaux usées avec des réseaux séparatifs, installation d'ouvrages de rétention, surveillance spécifique lors des phases de travaux, etc...

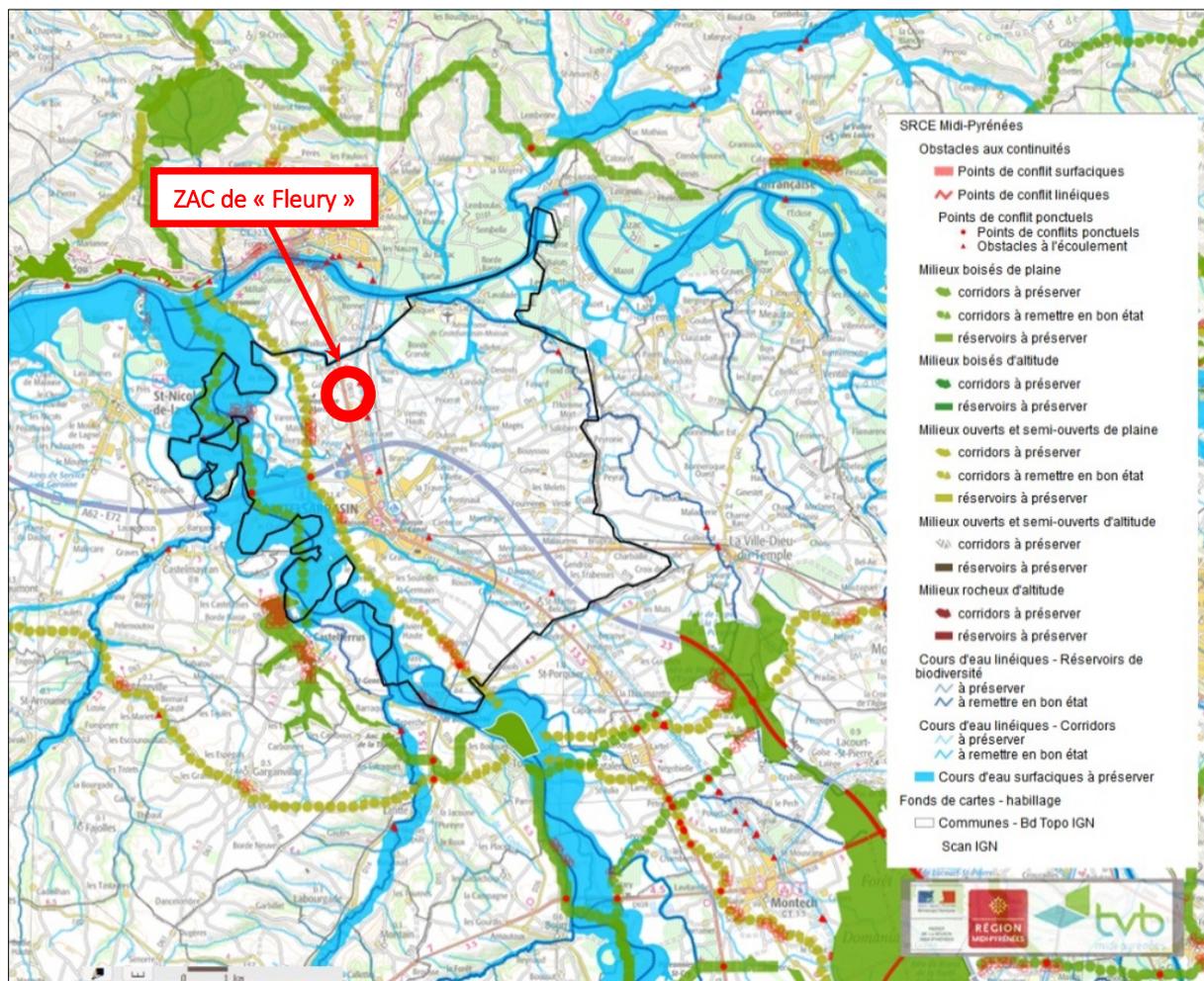
Le rejet des eaux pluviales dans les eaux superficielles sera régulé pour ne pas perturber le régime hydraulique actuel. Il sera inférieur au débit estimé à l'état initial.

Compte tenu des mesures mises en œuvre pour limiter tout risque d'impact sur les ressources en eaux et les milieux aquatiques, et ce, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, le projet de ZAC de « Fleury » apparaît en conformité avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne.

1.2.2. Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** est un document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient les uns aux autres. Il est issu de la démarche du Grenelle II de l'environnement de juillet 2010 (article 21).

Sur le territoire de Castelsarrasin, le SRCE de Midi-Pyrénées, approuvé le 19 décembre 2014 par la Région Midi-Pyrénées et arrêté dans les mêmes termes par le Préfet de région le 27 mars 2015, a identifié des corridors à remettre en bon état, des milieux ouverts, semi-ouverts de plaine et de milieux boisés de plaine ainsi que des points de conflits surfaciques et ponctuels.



SRCE sur la commune de Castelsarrasin

Aucun des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés dans le SRCE ne se situe dans le périmètre actuel de la ZAC de « Fleury » qui apparaît, de ce fait, en **conformité avec ce dernier**. Le périmètre est toutefois bordé au nord par le ruisseau de Millole, corridor aquatique à préserver et réservoir de biodiversité et à l'ouest par un corridor ouvert à semi-ouvert à remettre en bon état. Ces points sont développés plus avant dans le rapport (cf chapitre 2.2.3).

1.2.3. Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Castelsarrasin était dotée d'un **Plan d'Occupation de Sols (POS)** approuvé le 16 novembre 1982. Ce document a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées et de modifications.

Le **30 juin 2014**, le Conseil Municipal de Castelsarrasin a **prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Suite au **transfert de compétence** en matière de planification urbaine, le Conseil Municipal de Castelsarrasin a décidé, par une délibération en date du 24 juin 2015, de confier la procédure de révision du POS à la **Communauté de Communes Terres des Confluences**. Cette décision a été entérinée par une délibération du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2015.

Par délibération en date du **7 avril 2016**, le Conseil Communautaire a arrêté une délibération complémentaire sur les **objectifs poursuivis par la révision du POS en PLU** de la commune de Castelsarrasin.

Par délibération en date du **21 juillet 2016**, le Conseil Communautaire a débattu sur les orientations générales du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de la commune de Castelsarrasin.

Par délibération en date du **13 décembre 2016**, le Conseil Communautaire a **arrêté le projet de PLU** de la commune de Castelsarrasin.

Le PLU de la commune de Castelsarrasin a été **approuvé** par le Conseil Communautaire le **20 décembre 2017**.

1.2.3.1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet de la **ZAC de « Fleury »** est inscrit dans les **orientations générales du PADD** et, notamment, dans l'axe n°2 intitulé « Inscrire Castelsarrasin dans une dynamique de pôle économique et structurant ».

L'**orientation n°5**, qui a pour objectif de **favoriser les dynamiques intercommunales**, se décline de la façon suivante :

- Requalifier la liaison entre Castelsarrasin et Moissac
- Conforter le rôle structurant et la complémentarité de cette entité
- Intégrer la future caserne intercommunale au projet de PLU

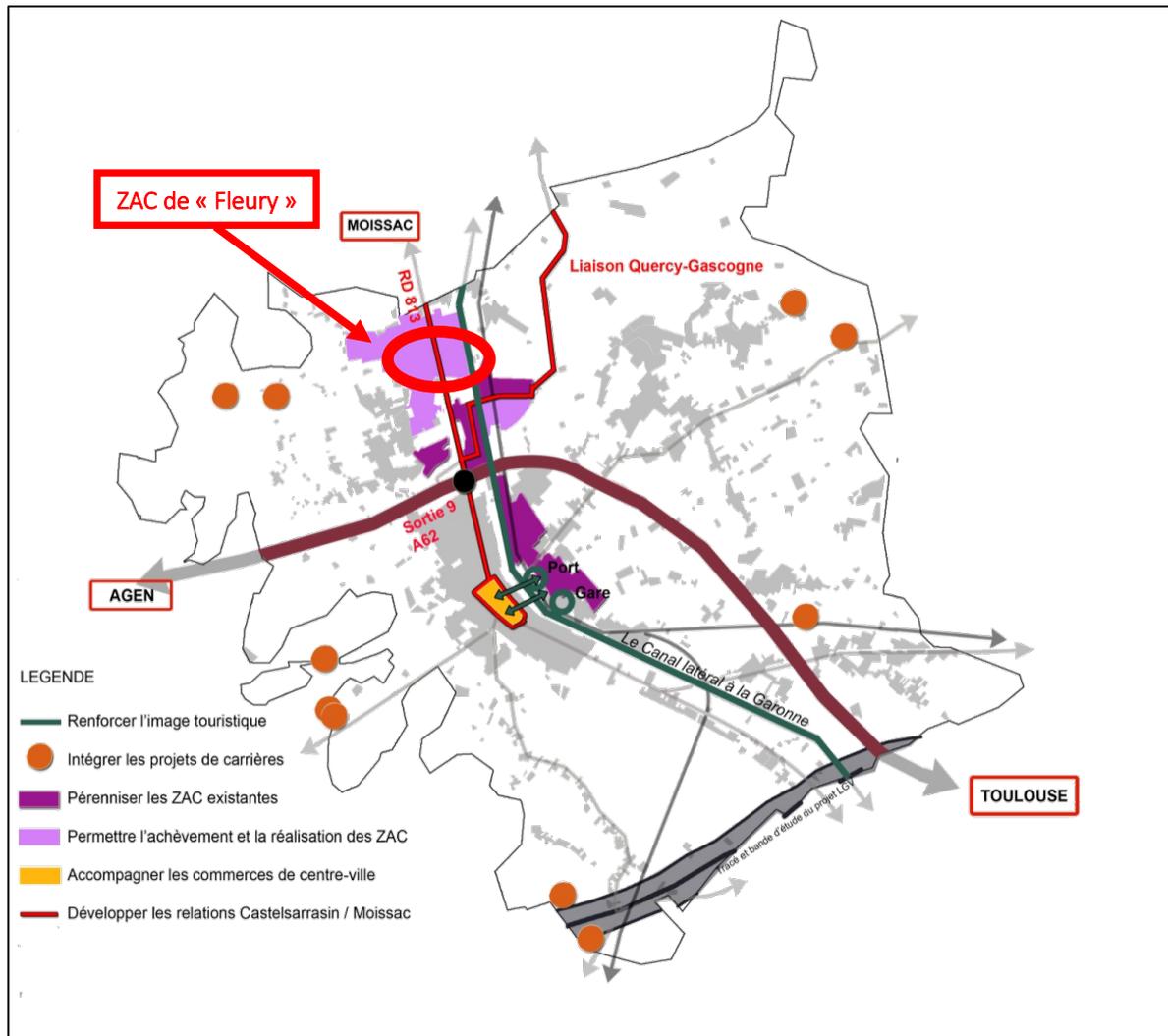
La création de la ZAC de « Fleury » participe à renforcer le lien entre Castelsarrasin et Moissac et le PLU vise à conforter les échanges et la complémentarité entre les deux communes.

L'**orientation n°7**, qui a pour objectif de favoriser l'installation et le développement des entreprises sur le territoire communal, insiste sur la nécessité **de permettre la réalisation de la ZAC de « Fleury »** :

- Permettre l'achèvement de la zone d'activités de Barres
- Permettre la réalisation des ZAC de Terre Blanche et Fleury
- Pérenniser les zones d'activités existantes (L'Artel, Le Chantre et Marches)

La proximité avec la métropole toulousaine, facilitée par la présence de l'échangeur autoroutier sur le territoire, offre à la commune des conditions favorables pour la création d'entreprises. Le PLU favorise l'arrivée de nouvelles entreprises et leur insertion dans le tissu urbain.

Pour équilibrer leurs territoires et leurs modèles économiques, la commune et la Communauté de Communes doivent créer davantage d'activités. Cela peut s'effectuer au travers de l'aménagement de zones d'activités dans une approche globale et cohérente ou par l'information et l'accompagnement de créateurs d'entreprises.

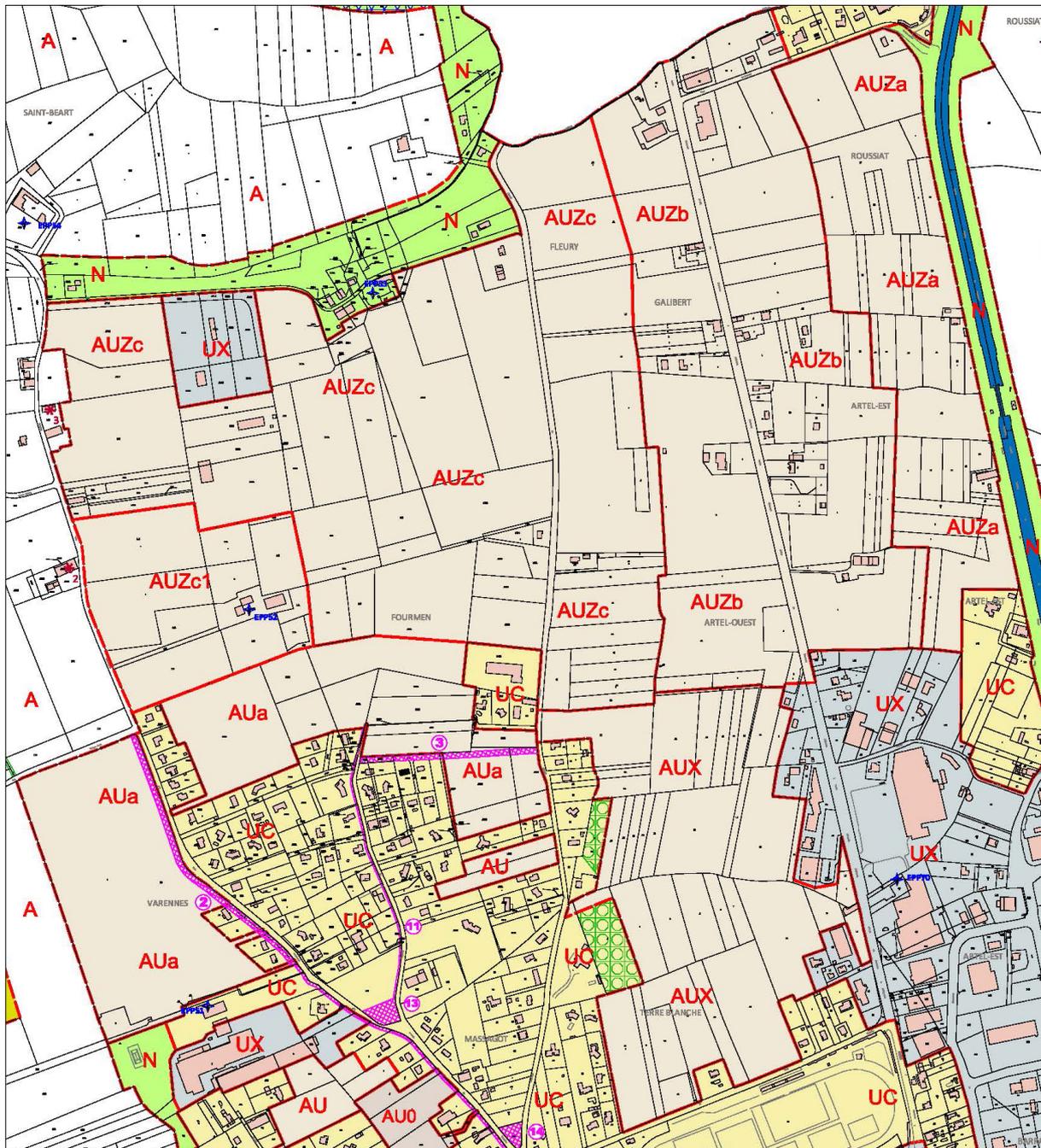


Spatialisation des orientations du PADD

1.2.3.2. Compatibilité avec le règlement

Le projet de la ZAC de « Fleury » a été intégré dans les **pièces écrites et graphiques du PLU**.

La **zone AUZ** correspond à la ZAC de « Fleury ». Elle comprend également les **secteurs AUZa, AUZb, AUZc** et le **sous-secteur AUZc1**.



Extrait des pièces graphiques du règlement

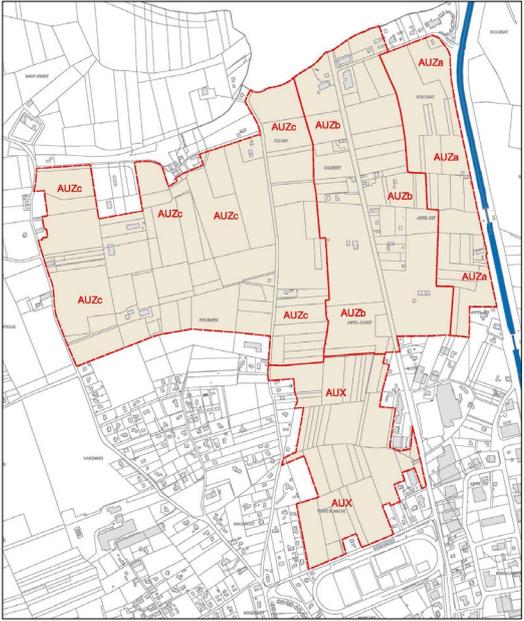
Concernant les **pièces écrites**, les règles qui ont été définies pour la **zone AUZ** ont pour objectif de permettre la réalisation de la ZAC de « Fleury » et intègrent les principes d'aménagement issus du dossier de création et du dossier de réalisation de la ZAC, notamment le plan d'aménagement.

Dans la **zone AUZ**, seules les constructions à usage d'activités et d'équipement sont autorisées.

Dans le **secteur AUZa**, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, au commerce et aux activités de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont interdites.

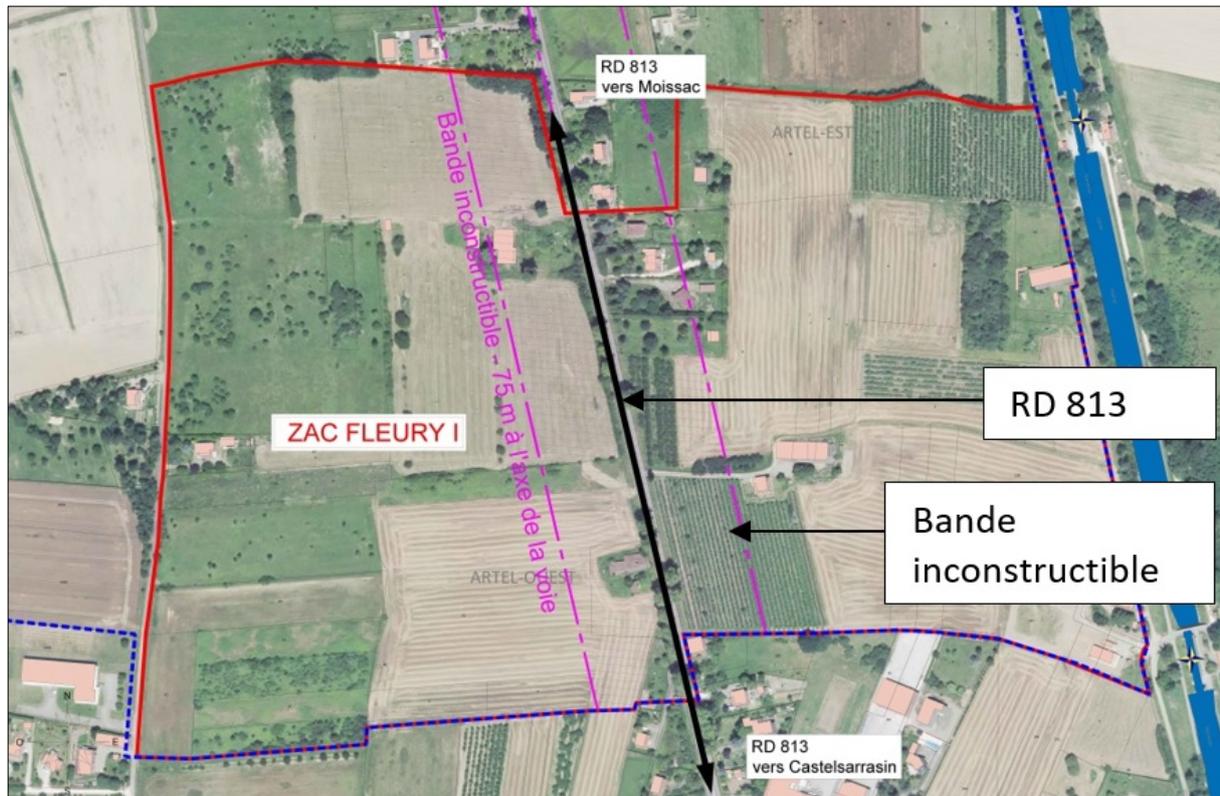
Dans le **secteur AUZb**, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'industrie ainsi qu'aux entrepôts sont interdites.

Dans le **secteur AUZc**, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique sont interdites.

Zones AUX - AUZ	
<p>Caractère de la zone</p> <p>La zone AUX correspond à la Zone d'Aménagement Concertée de Terre Blanche.</p> <p>La zone AUZ correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Fleury. Elle comprend également les secteurs AUZa, AUZb et AUZc.</p> <p>Ces zones, à vocation d'activités et d'équipements, devraient permettre de conforter et de renforcer l'activité économique au niveau de la Communauté de Communes.</p> <p>Le règlement établi a pour objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De permettre l'implantation de nouvelles activités et de nouveaux équipements intercommunaux. 	<p>Les limitations administratives à l'utilisation du sol</p> <p>Articles</p> <p>Règles et justifications</p> <p>Seules les constructions à usage d'activités et d'équipement sont autorisées.</p> <p>Article 1 : Destination</p> <p>De plus, dans le secteur AUZa, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, au commerce et aux activités de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont interdites.</p> <p>Dans le secteur AUZb, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'industrie ainsi qu'aux entrepôts sont interdites.</p> <p>Dans le secteur AUZc, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique sont interdites.</p>
<p>Délimitation de la zone</p>	<p>Article 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.</p> <p>Hauteur maximum : La hauteur maximum est de 15 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Emprise au sol : Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de celle-ci. Cette règle permet de densifier les petites parcelles.</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.</p> <p>Performances énergétiques et environnementales : Incitation au recours aux énergies renouvelables.</p> <p>Espaces libres et plantations : Le règlement a fixé les impératifs suivants pour conserver ou créer des espaces verts en zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obligation de maintenir le maximum de végétation - obligation de planter des arbres de haute tige sur les aires de stationnement <p>Stationnement : Obligation de créer un certain nombre de places de stationnement selon le type de constructions.</p>
	<p>Article 3 : Equipements et réseaux</p> <p>Accès et voirie : Les règles sont générales et applicables à l'ensemble des zones. Elles visent un objectif global de sécurité mais aussi de salubrité.</p> <p>Accès : Respect des normes en vigueur (défense incendie, protection civile, circulation des véhicules des services publics), cohabitation entre circulation automobile et modes doux et limitation du nombre d'accès sur la voie publique.</p> <p>Voie : Fixation de largeurs minimales d'emprise à respecter (chaussée et plateforme).</p> <p>Desserte par les réseaux :</p> <p>Eau : raccordement obligatoire au réseau public de distribution d'eau potable .</p> <p>Assainissement : Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement.</p> <p>Eaux pluviales : Obligation de se raccorder aux dispositifs prévus par la municipalité pour l'écoulement des eaux et obligation de prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics.</p> <p>Electricité - Téléphone : Obligation d'enfourer les réseaux pour les voies nouvelles.</p> <p>Ordures ménagères : Obligation d'avoir au moins un local et d'aménager une aire de présentation en limite du domaine public pour les immeubles.</p> <p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques : Raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit obligatoire lorsqu'ils existent.</p>

Principales règles applicables à la zone AUZ

La RD 813 étant une **voie classée à grande circulation**, une étude « Amendement Dupont » a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU afin de réduire la bande inconstructible de 75 mètres définie de part et d'autre de cet axe. La première tranche du projet de la ZAC de « Fleury » s'étire sur environ 530 m le long de la RD813.

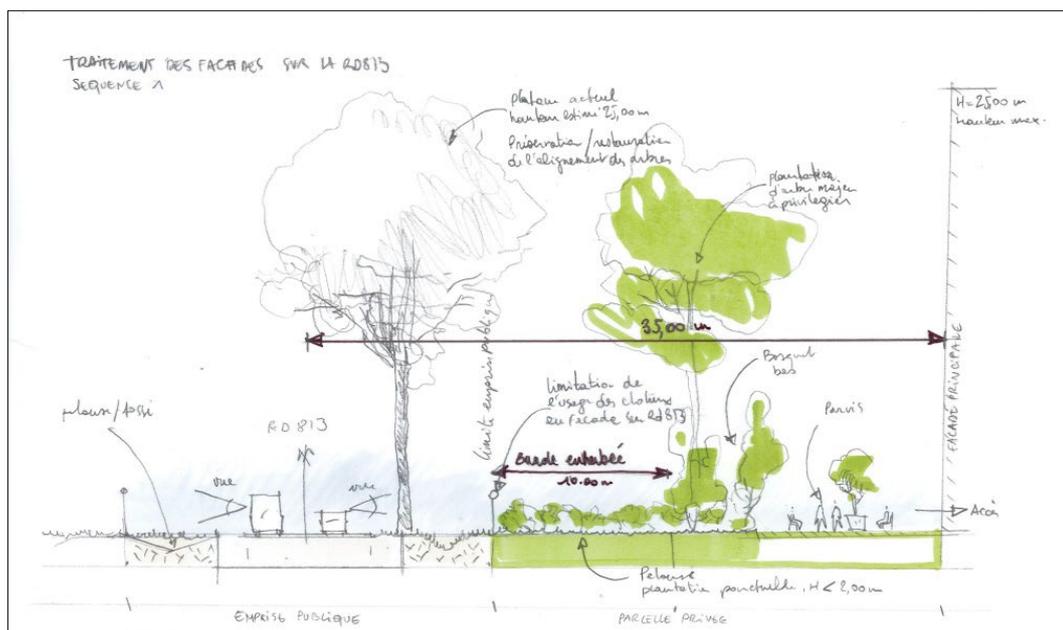


Bande inconstructible dans le périmètre de l'étude de la 1ère tranche de la ZAC de « Fleury »

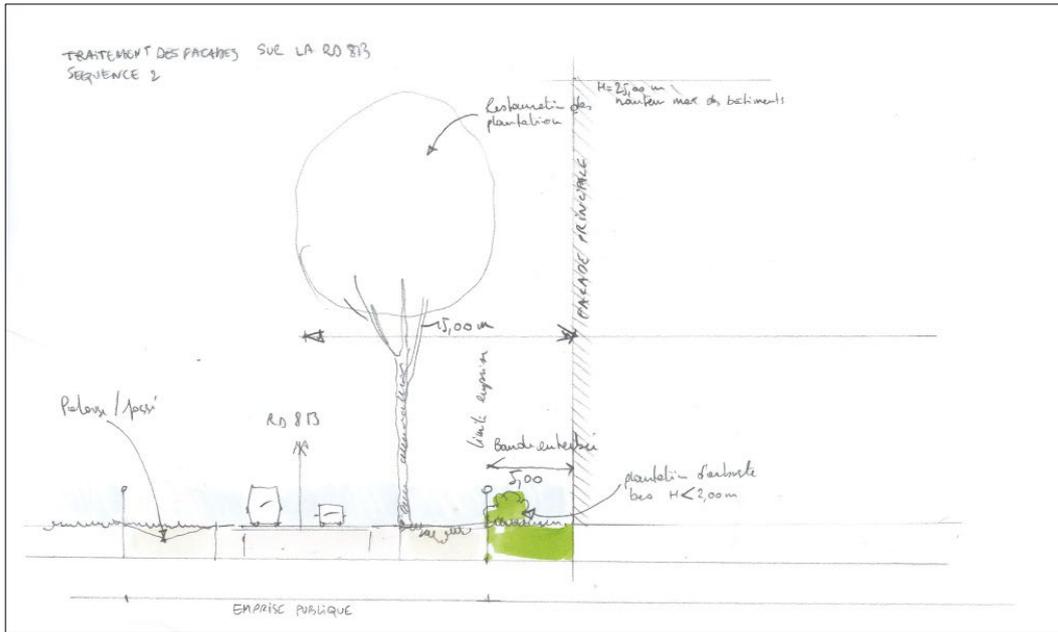
Afin de mettre en valeur l'entrée de ville de Castelsarrasin, la bande inconstructible a été réduite suivant deux largeurs différentes :

- Une première séquence de 380 m propose de réduire l'espace inconstructible à 35 m de large de part et d'autre à l'axe de la voie
- Une seconde séquence de 150 m propose de réduire la largeur inconstructible à 15 m de large

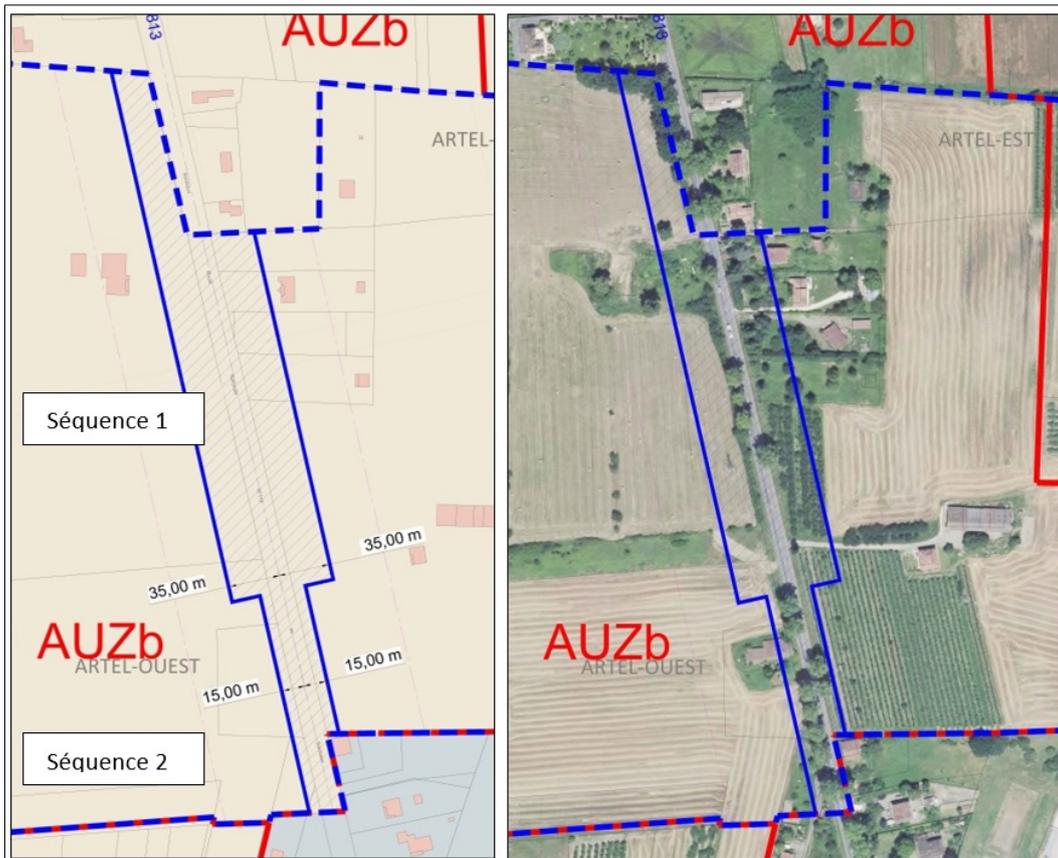
Le règlement écrit de la zone AUZb (correspondant aux abords de la RD 813 ayant vocation à accueillir des activités économiques) vient rappeler les principes d'aménagement définis dans l'étude Amendement Dupont ayant permis de réduire la bande inconstructible.



Bande inconstructible de 35 m à l'axe de la voie



Bande inconstructible de 15 m à l'axe de la voie



Traduction réglementaire de la réduction de la bande inconstructible

1.3. ANALYSE CRITIQUE DU DOSSIER DE CREATION ET DU DOSSIER DE REALISATION

Le **dossier de la ZAC de « Fleury »** comprend le dossier de création, le dossier de réalisation et le dossier « Loi sur l'eau ».

1.3.1. Le dossier de création

Conformément à l'**article R.311-2** du Code de l'Urbanisme, le **dossier de création**, approuvé en août 2006 comprend les pièces suivantes :

- ↳ Rapport de présentation (pièce n°1)
- ↳ Plan de situation (pièce n°2)
- ↳ Plan du périmètre (pièce n°3)
- ↳ Etude d'impact accompagnée d'un dossier d'évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 et la ZICO (pièce n°4)
- ↳ Indications concernant mode de réalisation choisi (pièce n°5)
- ↳ Régime de la zone au regard de la TLE (pièce n°6)

Article R.311-2 du Code de L'urbanisme : « *La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6.*

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce 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 ;*
- b) Un plan de situation ;*
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;*
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.*

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone ».

Le **rapport de présentation** précise que dans le cadre d'une stratégie de développement économique local, la Communauté de Communes projette de créer deux zones d'activités :

- ↳ Un parc d'activités : ZAC de « Fleury »
- ↳ Une Zone Industrielle au niveau du lieu-dit « Barrès »

Les deux zones d'activités, premier projet d'importance de l'intercommunalité, constituent un **enjeu majeur pour son développement**. La création de ces deux sites permettra :

- ↳ Le désenclavement de la zone d'activités de la commune de Moissac
- ↳ Le renforcement de l'activité économique de la commune de Castelsarrasin

Les deux sites en projet auront des positionnements très différents : la zone de « Barrès » aura une vocation industrielle tandis que le Parc d'activités de « Fleury » aura une vocation mixte.

Le **Parc d'activités de « Fleury »** a pour ambition de répondre à trois objectifs :

- ↳ Promouvoir l'accueil d'activités économiques susceptibles de créer des emplois et fixer une population active sur le territoire de la Communauté de Communes
- ↳ Développer l'implantation de services induits par la création d'un pôle économique de dimension départementale, voire régionale

- ↳ Structurer et dynamiser le pôle d'activités par la réalisation d'équipements publics correspondants aux besoins d'une population de 30 à 40 000 habitants

Dans cette optique, la Communauté de Communes s'est attachée à cerner un **espace d'envergure suffisante** destiné à la mise en œuvre du projet en s'assurant de la protection des quartiers d'habitat proches contre les nuisances éventuelles.

La ZAC de « Fleury » accueillera des zones artisanales et commerciales, des services et des équipements publics (hôpital, piscine, etc.). Deux ronds-points seront créés sur la RD 813 aux entrées du parc et un réseau secondaire desservira les différentes installations. La situation "hors agglomération" impliquera le raccordement à un réseau d'eau potable et la création d'une station d'épuration (rejet dans la Garonne ou le Tarn) ou le renforcement de la capacité de la station d'épuration de Castelsarrasin. Des bassins de rétention des eaux pluviales seront aussi créés.

Cette politique vise notamment à identifier et à valoriser des espaces stratégiques à vocation économique, se positionnant à l'échelle départementale. Dans cette optique, deux critères principaux de recherche ont été appliqués, aboutissant à l'identification du site de l'opération de ZAC de « Fleury » :

- ↳ Une bonne localisation par rapport aux grandes infrastructures de transport et aux centres urbains du Sud-ouest du département de Tarn-et-Garonne entre Montauban et Valence d'Agen
- ↳ Des surfaces suffisantes et d'un accès aisé, susceptibles d'accueillir de grands projets d'implantation économique et pouvant s'adapter à des projets de taille plus restreinte. Les terrains situés à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier, présentent un intérêt notable et bénéficient d'importants atouts : des terrains libres directement accessibles depuis l'échangeur, exempts de contrainte forte liée à l'environnement avec des coûts fonciers, relativement réduits

L'**insertion du projet** dans son environnement est détaillée de façon très succincte :

- ↳ Les accès sur le parc d'activités depuis la RD 813 seront assurés par des giratoires de 30 m de diamètre, distants de 300 m. Aucun accès direct depuis la RD 813 ne sera autorisé
- ↳ Le réseau secondaire permettra la desserte interne de l'opération
- ↳ Le maillage du sens Est-ouest sera réalisé par le prolongement de la VC 4
- ↳ Un parcours de distribution vers les principaux équipements publics à créer sera aménagé pour les piétons et les deux roues en bordure du Canal Latéral à la Garonne à partir du réseau de liaison existant entre les deux communes.
- ↳ L'environnement paysager existant sera protégé et les espaces libres seront traités en espaces verts engazonnés et plantés
- ↳ Une bande paysagère sera préservée le long du Canal Latéral à la Garonne, de même qu'entre les secteurs d'habitat existant et les secteurs d'activités

Concernant le **programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone**, le plan d'aménagement de la ZAC prévoit un découpage parcellaire libre, tenant compte des espaces déjà bâtis et en fonction des demandes d'implantation de grandes ou moyennes entreprises, industrielles, commerciales ou de services.

Les **superficies constructibles maximales**, intégrant les constructions déjà édifiées au sein du périmètre de ZAC, sont évaluées à **892 500 m² de SHON**.

Le **plan d'aménagement** a pour objectifs de :

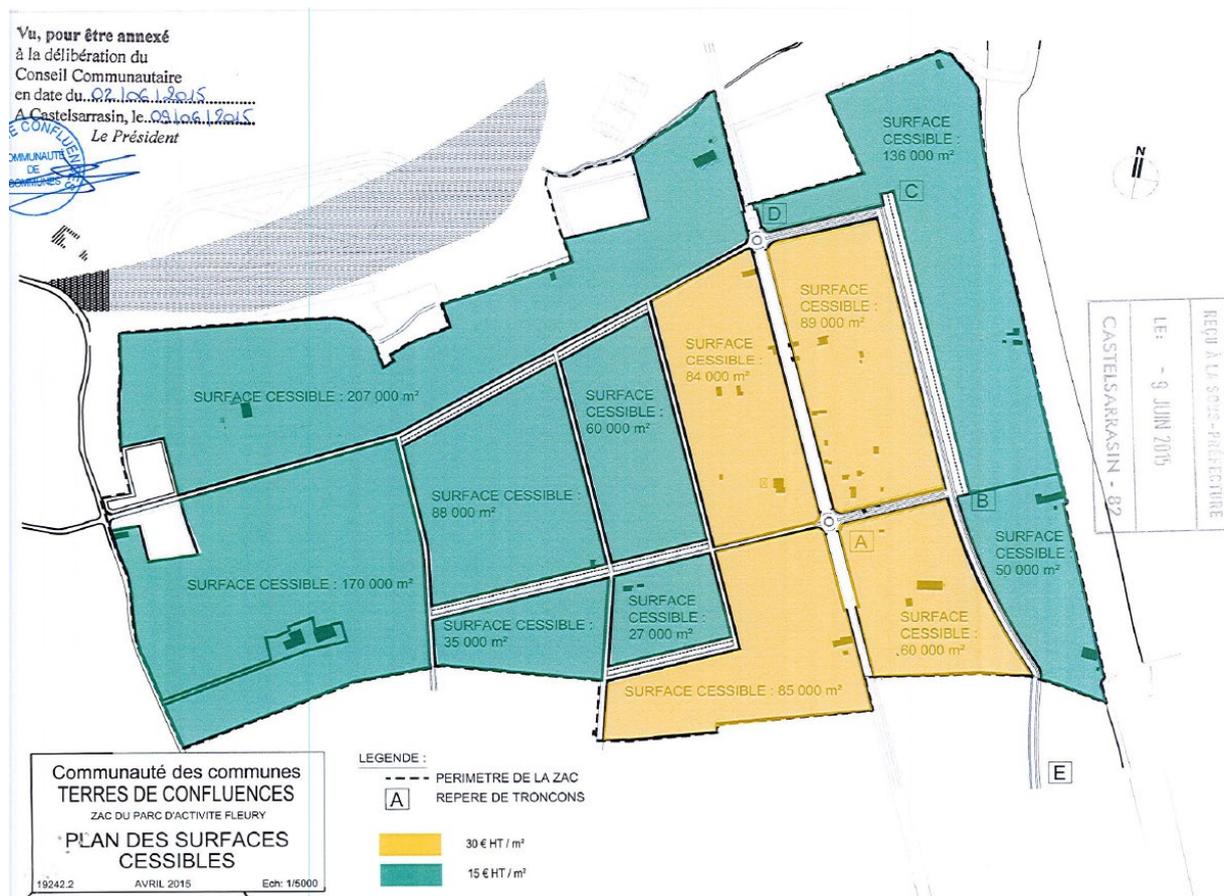
- ↳ Valoriser les terrains aux abords de la RD 813
- ↳ Permettre un développement raisonné et organisé de l'activité commerciale et artisanale
- ↳ S'adapter aux espaces d'habitat déjà constitués ou en projet voisins de l'opération

Il traduit cinq idées principales :

- ↵ Créer, en s'appuyant sur l'autoroute et les vitrines d'entrée des villes de Castelsarrasin et Moissac sur la RD 813, l'image d'un **pôle économique majeur** regroupant les activités dans un cadre urbain et paysager de qualité
- ↵ Désenclaver et valoriser les gisements fonciers existants en arrière-plan de la départementale, avec la mise en place de nouvelles dessertes à partir de la voirie structurante
- ↵ Permettre une insertion paysagère de qualité et préserver les espaces naturels de transition entre la zone d'activité future et les secteurs d'habitat ou agricoles environnants
- ↵ Maintenir des vues depuis la RD 813 sur le paysage patrimonial constitué par le Canal Latéral à la Garonne
- ↵ Renforcer les infrastructures de réseau en cohérence avec les implantations attendues sur la zone

A l'intérieur du périmètre de la ZAC, un **ensemble d'îlots** sont délimités de par leur situation géographique :

- ↵ Une **zone artisanale dans le secteur ZA** (10,95 ha au Nord-ouest du Parc) : PME-PMI, filière fruit, transformation
- ↵ Une **zone commerciale et industrielle dans le secteur ZB** (29,7 ha à l'Ouest de la RD 813) : activités non classées de fabrication et de transformation, distribution de produit agro-alimentaire, pavillon de promotion des produits du terroir et fruitiers, bricolages, équipements de la maison et de la personne, jardinerie, arts et culture
- ↵ Un **pôle technologique dans les secteurs ZC et ZC1** (12,47 ha à l'Ouest de la RD 813) : pépinière d'entreprises, équipements communs, salles de rencontre et de conférence
- ↵ Des **services dans le secteur ZD** (7,92 ha de part et d'autre de la RD813) : espace pour des manifestations, centralité du parc technologique
- ↵ Des **équipements publics dans le secteur ZE** (20,48 ha à l'Est de la RD 813) : lycée professionnel régional, centre de formation technologique, équipement hospitalier pour personnes âgées, piscine intercommunale
- ↵ Des **espaces publics** : voirie (9,33 ha), parkings collectifs de compétence publique (6,5 ha), espaces publics issus des marges de recul par rapport à la RD 813, promenades associées aux équipements publics et aménagements contigus aux voiries (9,37 ha)
- ↵ Un **pôle d'accueil** (1 ha), au Nord du Parc, du côté Ouest de la RD 813, assurant le rôle de gestion et de promotion de l'intercommunalité
- ↵ Un **lieu d'exposition** (1 000 m²), la « Maison du Canal », associé à une halte nautique, implanté de préférence dans un bâtiment existant



Plan d'aménagement de la ZAC de « Fleury »

1.3.2. Le dossier de réalisation

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le **dossier de réalisation** approuvé en août 2015 comprend les pièces suivantes :

- ↳ Programme des équipements publics (pièce n°1)
- ↳ Programme global des constructions (pièce n°2)
- ↳ Modalités prévisionnelles de financement (pièce n°3)

Les dépenses concernant l'aménagement de la ZAC de « Fleury » (études, acquisitions, travaux...) sont estimées à **25 000 000 euros**.

Les superficies constructibles maximales au sein du périmètre de ZAC sont évaluées à **654 600 m2 de Surface de Plancher**.

Article R.311-7 du Code de l'Urbanisme : « La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone ».

2. ACTUALISATION DU CONTEXTE, DE LA STRATEGIE ET DES BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

2.1. POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

2.1.1. Résultats de l'étude de positionnement des zones économiques

Au printemps 2017 une étude de positionnement des zones d'activités économiques a été lancée à l'échelle de l'intercommunalité.

Cette étude identifie **15 zones à vocation d'activités économiques sur l'ensemble de la Communauté de Communes** et y révèle un potentiel théorique de foncier disponible très important, de l'ordre de 207 hectares. Toutefois, le potentiel de faisabilité/ d'effectivité de ces 207 hectares n'est que de 12 hectares à court terme, en lien avec des contraintes techniques, réglementaires ou des travaux d'urbanisation à réaliser (analyse de la maîtrise foncière, de la compatibilité avec les documents d'urbanisme, des éventuels périmètres de protection environnementaux, de la couverture en réseau numérique, des capacités des réseaux humides et secs, du positionnement économique et du foncier disponible).

L'étude fait également la lumière sur les **besoins de la collectivité en termes de foncier** si celle-ci met en place une politique de développement économique volontariste. L'étude intègre les différents secteurs d'activité, leur représentation territoriale actuelle et considérant les tailles moyennes de parcelles sollicitées pour chacun d'entre eux et une politique volontariste permet de calculer les besoins fonciers à venir. Ceux-ci seraient de :

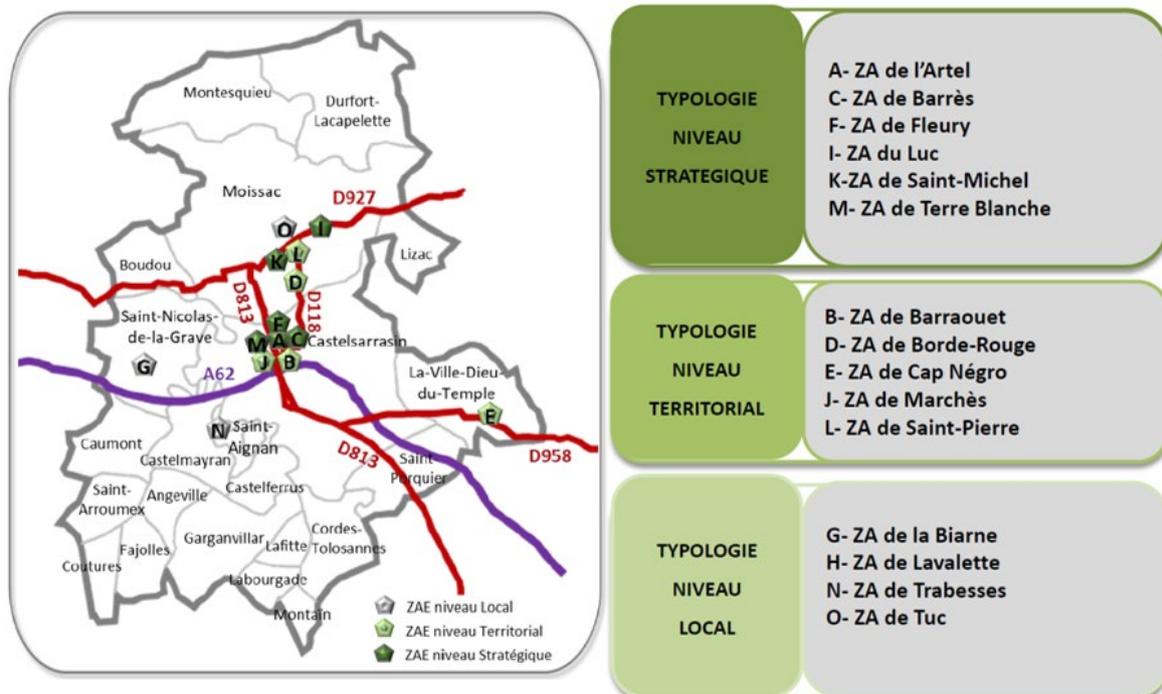
- 8 à 10 ha à court terme
- 15 à 20 ha à moyen terme
- 30 à 35 ha à long terme

Il existe ainsi un **décalage très important entre l'offre théorique en foncier et les besoins de la collectivité**, y compris à long terme.

Fort de ce constat, une priorisation des zones a été effectuée sur la base de plusieurs critères : l'accessibilité, la couverture numérique, les réseaux de déplacements et la disponibilité foncière. 3 typologies de zones à vocation économique ont ainsi pu être proposées :

- Typologie de niveau stratégique : niveau d'attractivité et enjeux importants, devant permettre de capter des projets exogènes : ZA de l'Artel, de Barrès, du Luc, de Terre-Blanche, de Fleury et de Saint-Michel.
- Typologie de niveau territorial : zones qui, en complémentarité, avec les zones stratégiques structurent le territoire communal : ZA de Barraouet, de Marchès, de Borde-Rouge, de Saint-Pierre et de Cap Négro.
- Typologie de niveau local : correspond à la demande d'entreprises ou de consommateurs au niveau local / pôles secondaires d'activités ou de vie : ZA de la Biarne, de Lavalette, de Trabesses et de Tuc.

Les atouts du territoire lui permettent d'être attractif principalement pour les activités liées à l'agri/agroalimentaire, à la production, aux activités résidentielles et à la logistique.



Hiérarchisation des zones d'activités – Positionnement spatial des espaces. Source : Etude de positionnement – ELAN

La ZAC de Fleury a ainsi été identifiée comme zone de niveau stratégique. L'étude procède également à une thématisation des zones afin de leur donner davantage de lisibilité. Pour la ZAC de Fleury, elle précise que les cibles d'activités possibles concernent l'industrie, l'artisanat, le commerce et les services, avec des tailles de parcelles variables allant de 1000 m² à 1 hectare.

2.1.2. Analyse de l'attractivité du site de la ZAC de « Fleury »

Le site de la ZAC de « Fleury » se situe en **sortie de Castelsarrasin** en direction de Moissac, **le long de la RD 813**. Cet **axe est très emprunté localement**, d'une part parce qu'il permet de relier deux pôles structurants à l'échelle territoriale mais également car il dessert l'échangeur autoroutier de l'A62. La ZAC est ainsi localisée à 1,5 km de l'échangeur.

Cet **emplacement a été analysé comme stratégique** depuis de nombreuses années si bien que la plupart des activités économiques en recherche de visibilité se sont développées le long de la RD813.

Ainsi, la **ZAC est localisée dans la continuité des zones d'activités de l'Artel-Barraouet (commerciale), de Marches (artisanale) et de Terre Blanche (généraliste)**.

La zone commerciale de l'Artel-Barraouet réunit la plupart des grandes enseignes alimentaires et d'équipements de la personne présentes au niveau national (Leclerc, Lidl, Leader Price, King Jouet, La Halle, Gifi, But, Mr Bricolage, etc.). De fait, sa zone de chalandise représente 40 000 habitants dans un rayon de 45 minutes maximum de la zone d'activités.

Le site de la ZAC de « Fleury » bénéficie donc d'une attractivité qui n'est plus à démontrer. Pour autant, si les ZA de l'Artel et de Marches ne disposent plus de foncier disponible, celle de **Terre Blanche, encore non aménagée, proposera** 23,11 ha disponibles. L'aménagement n'a pas débuté, sa commercialisation interviendra donc après celle de ZAC de « Fleury ».

Une image de « zones d'activités vides » ou avec des constructions aléatoires pourrait nuire à l'attractivité des deux zones (Terre Blanche et Fleury) dans le cadre de leur commercialisation (du point de vue de l'entreprise : impression de chantier permanent et désorganisé).

2.1.3. Recensement des activités existantes ou en projet sur la ZAC de Fleury

Sur la ZAC de « Fleury », sont pour l'instant présents ou en cours de réflexion :

Nom	Activité de la structure
Communauté de Communes Terres des Confluences	Administration publique
Centre de secours Castelsarrasin-Moissac	Administration publique
Piscine intercommunale (projet)	Équipement public
A.P.A.G. Environnement	Activités environnementales
Refuge « Les oubliés de Saint-Béart »	Refuge animalier
Déchetterie	
Quai de transfert	

Ces structures sont pour la plupart en lien avec le secteur public et constituent des équipements au service de la population.

- **La Communauté de Communes**

Elle constitue un **service à la population et est ouverte au public**. Les personnes se rendant à la Communauté de Communes ont recours à leur voiture individuelle. 23 salariés permanents travaillent sur site.

- **Le Centre d'Incendie et de Secours**

Le nouveau centre d'incendie et de secours de Castelsarrasin-Moissac est réalisé sur la ZAC de Fleury. Il permet aux pompiers professionnels d'exercer dans de meilleures conditions mais également de rendre l'activité plus attractive pour les volontaires. Il accueille 15 pompiers professionnels au quotidien ainsi que des volontaires le week-end.



Le nouveau SDIS intercommunal en cours de construction

- **La piscine intercommunale**

La piscine constitue un **équipement de loisirs supplémentaire** alors que la Communauté de Communes et le SDIS sont considérés comme des services à la population.

La piscine aura des fréquentations variables selon les saisons et durant la journée, vraisemblablement une fréquentation plus importante pendant les vacances scolaires, notamment estivales, et le week-end, par un public familial et jeune. En semaine, la piscine sera certainement davantage fréquentée par des actifs sur les temps de midi ou en fin de journée ainsi que par des personnes inscrites dans des clubs de natation. Enfin, un public scolaire fréquentera l'établissement pendant l'année, en ayant recours à des bus scolaires pour déplacer les groupes. La proximité immédiate de la vélo-voie verte du Canal des deux mers pourra aussi permettre un accès à cet équipement.

- **A.P.A.G. Environnement**

La société A.P.A.G. Environnement a été créée en 1989. Initialement orientée vers les travaux d'assainissement et la location de bennes, elle a peu à peu développé son activité sur le traitement des déchets bois, végétaux et biodéchets sur son site de Castelsarrasin.

Cette activité induit un trafic routier de poids lourds générant outre la gêne sonore, une gêne olfactive.



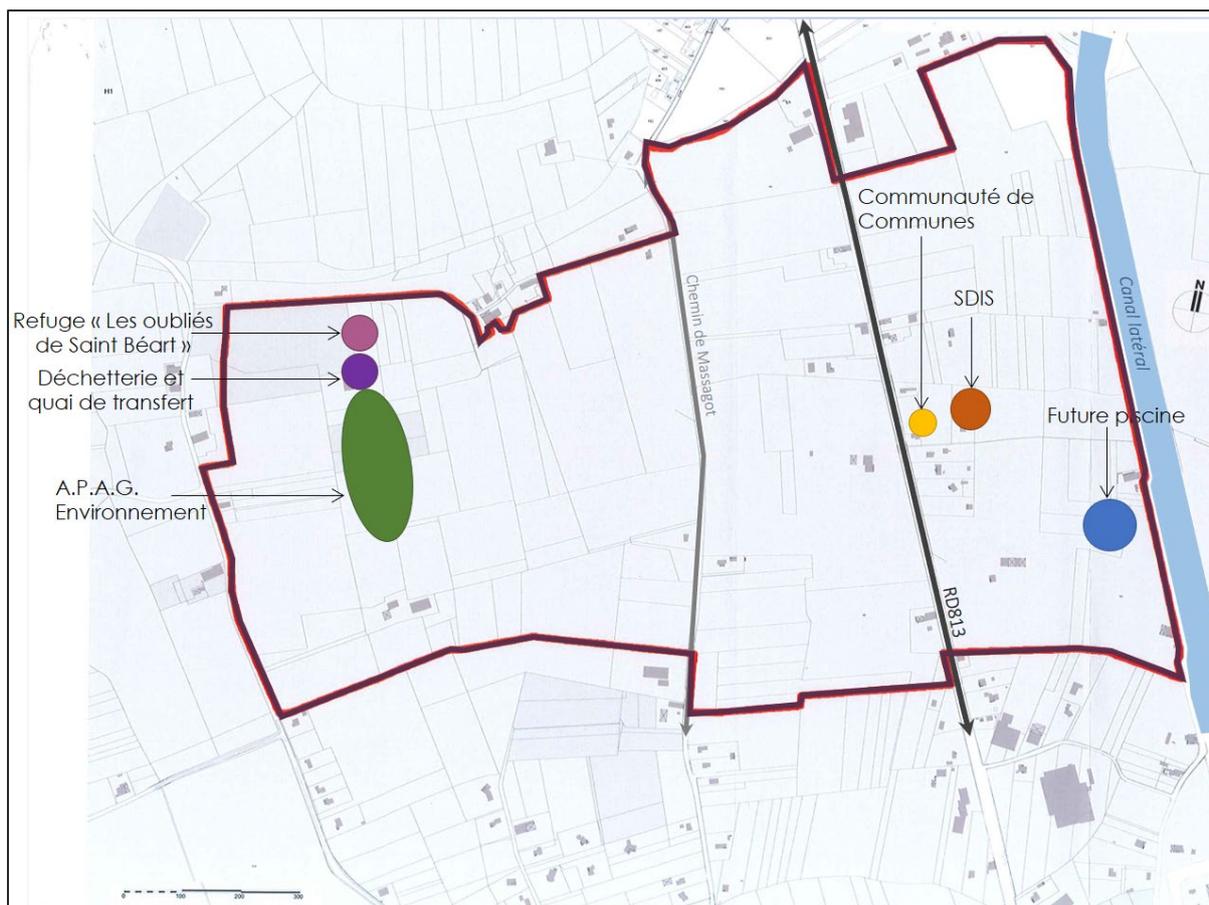
A.P.A.G. Environnement

- **Le refuge « Les oubliés de Saint-Béart »**

Le refuge « Les oubliés de Saint-Béart » est une association venant en aide aux animaux abandonnés créée en 2000.

- **La déchetterie et le quai de transfert**

Une **déchetterie** au lieu-dit Saint-Béart, à Castelsarrasin (dans la ZAC de « Fleury ») est ouverte du lundi au samedi de 9h à 18h. **Son accès est gratuit pour les particuliers, après inscription sur place** (sur présentation d'un justificatif de domicile et de la carte grise du véhicule). La déchetterie accueille les Déchets Diffus Spécifiques (DDS), déchets ménagers issus d'un produit chimique pouvant présenter un risque significatif pour la santé et l'environnement. Il s'agit d'un produit utilisé, usagé ou périmé (que l'emballage soit vide, souillé ou avec un reste de contenu). Cet équipement génère un trafic routier important et implique le passage régulier de poids lourds.



Localisation des activités sur la ZAC de Fleury

2.1.3.1. Recensement des activités présentes sur les zones à proximité de la ZAC de Fleury

(liste non-exhaustive)

Secteur	Enseigne	Surface de vente en m ²
Alimentaire	Intermarché	2 000
Alimentaire	Lidl	895
Alimentaire	Leclerc	3 880
Alimentaire	Leader Price	885
Equipement de la personne	King jouet	700
Equipement de la personne	Chausson Matériaux	280
Equipement de la personne	Gamm Vert	2 322
Equipement de la personne	La Halle	860
Equipement de la personne	La Halle o Chaussures	503
Equipement de la personne	Gifi	2 000
Equipement de la personne	But	1 200
Equipement de la personne	Distri Center	1 202
Equipement de la personne	Mr Bricolage	1 683
Equipement de la personne	Feu Vert	

2.1.3.2. Recensement des besoins des consommateurs potentiels

(Source : Etude économique, commerce, CCI Montauban et Tarn-et-Garonne, juin 2015)

A l'échelle de la Communauté de Communes Terres des Confluences, **les deux principaux secteurs victimes d'évasion commerciale** (c'est-à-dire lorsque des ménages dépensent en dehors de leur zone de résidence) **sont**

ceux de l'équipement de la personne et de l'équipement de la maison (respectivement 55 et 52% d'évasion sur ces secteurs).

22,1% de l'évasion, tous produits non-alimentaires confondus, s'effectue au bénéfice de Montauban.

Les produits les plus achetés en dehors du territoire de résidence sont principalement des articles de prêt-à-porter féminin ou masculin, de l'électroménager et des appareils numériques.

En termes alimentaires, la Communauté de Communes Terres des Confluences reste peu soumise à l'évasion commerciale, ce qui sous-entend que l'offre actuelle est adaptée aux différents besoins des populations. Toutefois, l'évasion commerciale observée dans les secteurs du prêt-à-porter et des produits électroniques laisse à penser que ce besoin n'est pas correctement traité sur le territoire de la Communauté de Communes ou que la réponse apportée n'est pas satisfaisante au vu des critères de choix des consommateurs.

Il serait intéressant d'avoir une analyse plus fine des produits ou des enseignes que vont chercher les consommateurs hors du territoire afin de mettre en place une stratégie visant à remplir les conditions nécessaires à l'accueil de ces enseignes.

2.1.4. Analyse des besoins des entreprises en recherche d'implantation

L'étude menée dans le cadre de l'élaboration du schéma de développement économique et touristique de la Communauté de Communes Terres des Confluences indique que **les entreprises sont en recherche d'une localisation qualitative afin que l'image transmise par la localisation soit un signal positif pour les clients et partenaires**. Les entreprises ont également besoin d'infrastructures numériques performantes.

Une carence dans l'immobilier d'entreprise est également relevée dans l'étude.

Enfin, la **nécessité d'un accompagnement des jeunes entreprises est mise en lumière**. En effet, le taux de survie des entreprises est de 45% à 3 ans puis de 26% à 5 ans.

3. ACTUALISATION DE L'ANALYSE DES CARACTERISTIQUES ET CONTRAINTES DU SITE DE LA ZAC INITIALE

3.1. ANALYSE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU SITE ET DE SES ENVIRONS

3.1.1. Caractéristiques physiques et environnementales

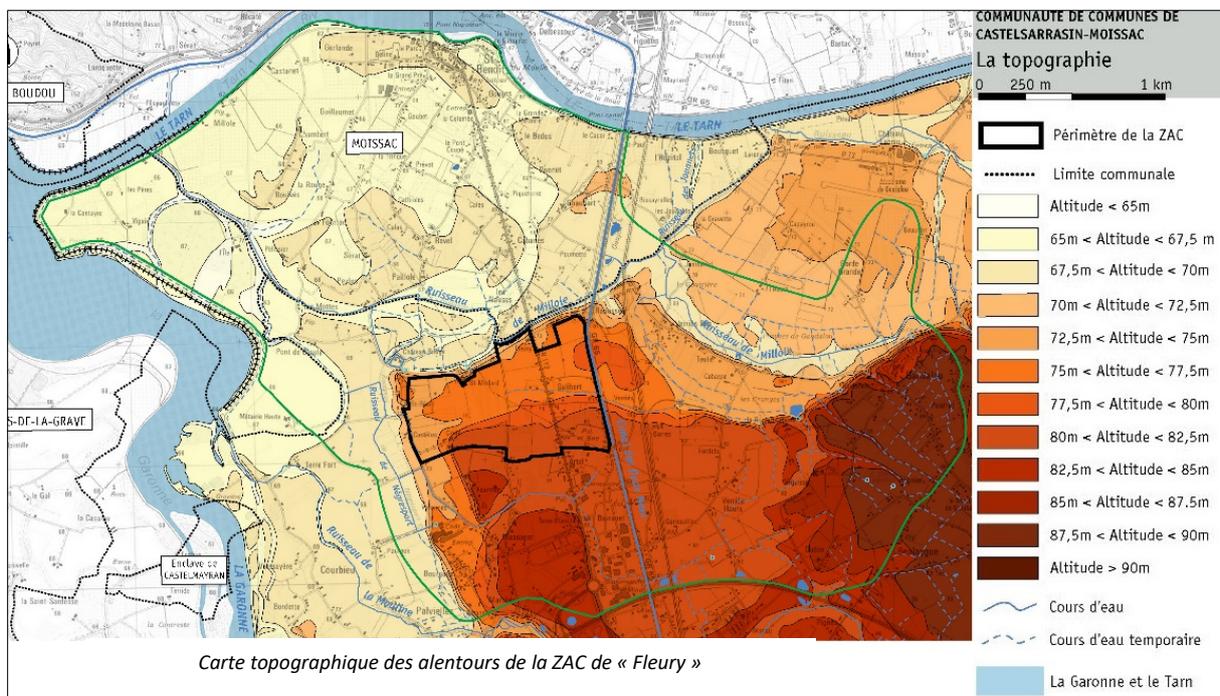
Le paysage naturel va résulter des divers éléments structurants du territoire : le relief, la nature des sols et le climat qui vont alors permettre de déterminer les modes d'occupation des sols.

3.1.1.1. Topographie, sol et hydrographie

La topographie

La ZAC de « Fleury » présente un relief peu vallonné, dont l'altitude est comprise entre 70 et 84 mètres. Ainsi, le dénivelé est peu important au sein de la ZAC.

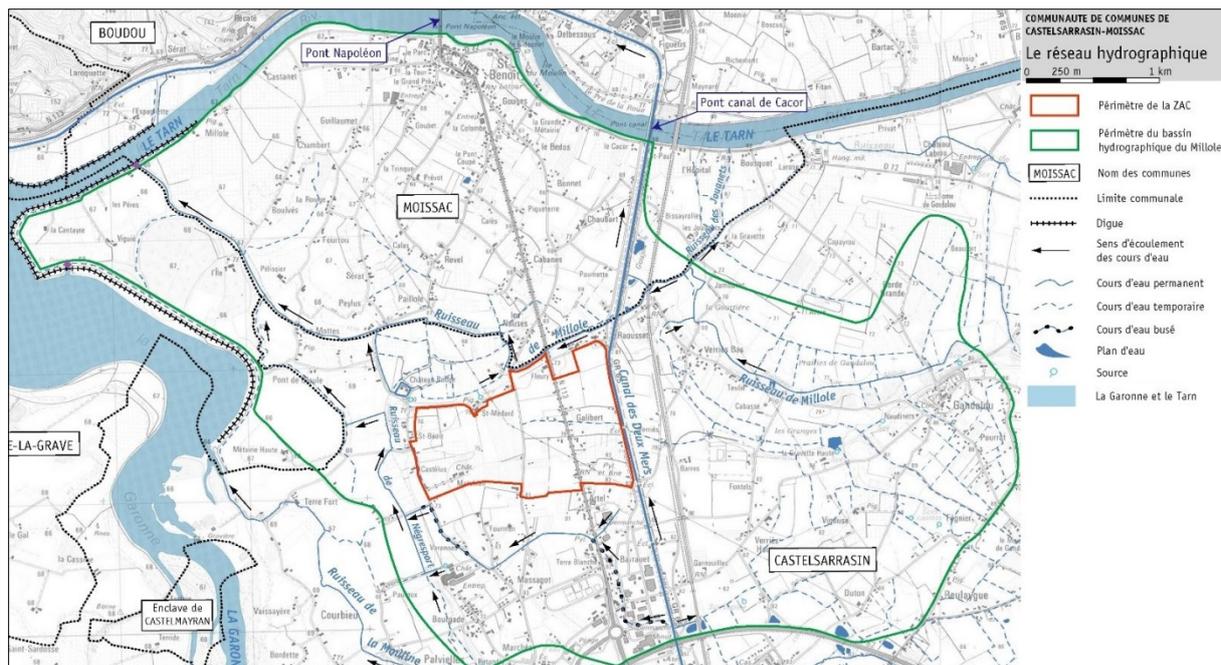
Elle se trouve à environ 3,5 km du point de confluence de la Garonne et du Tarn et à environ 4 km du centre-ville de Castelsarrasin.



Le site du projet fait partie du bassin hydrographique « Le Tarn du confluent de la Larone au confluent de la Garonne », d'une superficie de 62km², défini par l'Agence de l'Eau Adour Garonne. Plus précisément, il se trouve, dans le **sous-bassin versant du ruisseau de Millolo**, occupant une surface d'environ 20,7 km². Le bassin versant du ruisseau de Millolo est bordé à l'Ouest, par la Garonne et au Nord par le Tarn. Il est traversé selon un axe global Sud/Nord par le Canal des Deux Mers.

La ZAC se trouve dans le bassin hydrographique du ruisseau de Millolo, sur une grande plaine dominée par une terrasse alluviale, située entre les vallées de la Garonne et du Tarn, occupées par les « basses plaines » alluviales.

Entre ces vallées s'étend le large « plateau de Lavilledieu », matérialisé par une « basse terrasse » alluviale.



Carte du réseau hydrographique des alentours de la ZAC Fleury

La zone d'étude n'ayant aucun cours d'eau la traversant, elle n'est pas sujette à des précautions d'écoulements naturels. Aucun des cours d'eau bordant la zone n'a donc d'impact sur son état.

Le sol

Le bassin versant de Millolo est recouvert des types de sols suivants :

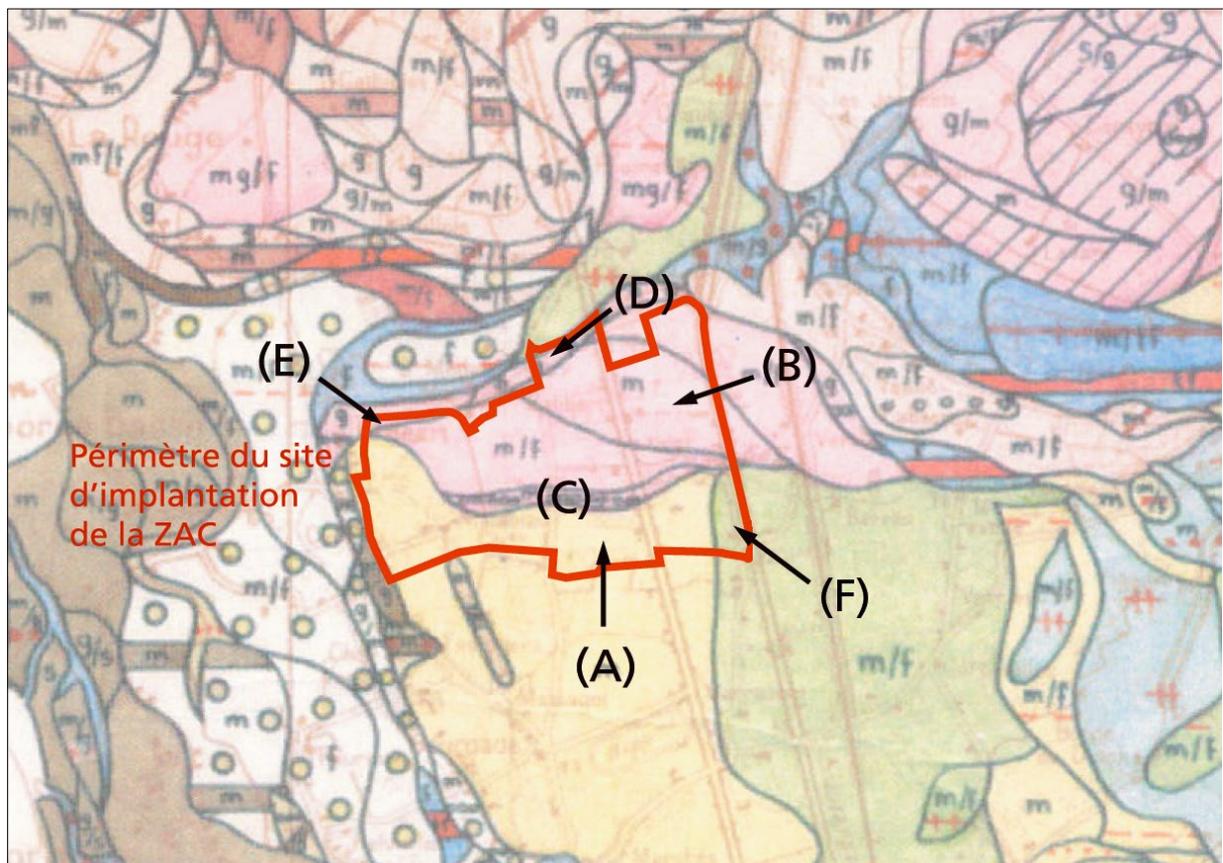
- **les sols d'alluvions ou terres de rivières**, le long des cours d'eau, diffèrent seulement par leur granulométrie (sableuse le long de la Garonne, limoneuse le long du Tarn, argileuse le long des rivières secondaires et des petits ruisseaux). Ces sols basiques contiennent toujours un peu de calcaire.
- **les sols bruns ou alluvions lessivées**, formés par lessivage du calcaire, sont localisés sur les hauts paliers des vallées du Tarn et de la Garonne et sur les alluvions récentes que les crues n'atteignent pas fréquemment.
- **les bouldiers** recouvrent la basse terrasse, dans la partie Sud du bassin versant du Millolo. Ces sols décalcifiés sont composés :
 - d'un horizon A lessivé, présentant une couleur blanche et constitué de sable fin
 - d'un horizon B d'accumulation, notamment d'argile et de sels de fer

Le bassin versant du Millolo, et donc la ZAC de « Fleury », est essentiellement recouvert d'alluvions, reposant sur la molasse « stampienne » et « aquitannique » :

- **les alluvions récentes des basses plaines** (limite Nord du périmètre de la ZAC) dont l'extension correspond au territoire couvert par les grandes crues du Tarn et de la Garonne. Elles sont plus ou moins décalcifiées par un début d'évolution pédologique et comprennent surtout des éléments fins (argile, limons, sable fin).
- **Les alluvions anciennes des basses terrasses** (quasi-totalité du terrain d'implantation de la ZAC), sont composées d'une couche caillouteuse et sableuse (de 2 à 5 m d'épaisseur) et de dépôts sableux, puis limoneux, d'épaisseur très variable. L'épaisseur totale de ces alluvions reposant sur la molasse varie avec la rivière qui les a déposées, soit en moyenne :
 - 8 m pour la Garonne
 - 6,5 m pour le Tarn

Le sol de la ZAC est constitué de différents types tels que :

- dans les secteurs Sud et Ouest : (A) – un sol alluvial peu évolué, jaunâtre, modérément acide, à texture moyenne, sur sous-sol sain.
- dans les secteurs Nord et Est : (B) – un sol alluvial peu évolué, rougeâtre, à réaction voisine de la neutralité, alternant, d’Ouest en Est, entre un sol à texture moyenne sur sous-sol à texture fine et un sol à texture moyenne.
- entre ces deux types de sols apparaît une bande de sol orientée Est – Ouest (C), correspondant à un sol alluvial peu évolué, rougeâtre à réaction voisine de la neutralité, contenant des cailloux siliceux, enrobés d’argile sableuse, assez profonds (60 – 80 cm).
- en limite Nord : (D) - un sol alluvial peu évolué, rougeâtre, à réaction voisine de la neutralité, contenant des cailloux siliceux, enrobés d’argile sableuse, assez profonds (60 – 80 cm).
- en limite Nord – Ouest : (E) - un sol alluvial peu évolué, rougeâtre, à réaction voisine de la neutralité, à texture grossière.
- en limite Sud – Est : (F) – un type de sol non défini (légende absente) mais qui, compte tenu de la topographie et de la géologie du site, devrait se rapprocher du type de sol voisin, à savoir un alluvial peu évolué, jaunâtre, modérément



Carte géologique de la ZAC de « Fleury »

Le réseau hydrographique

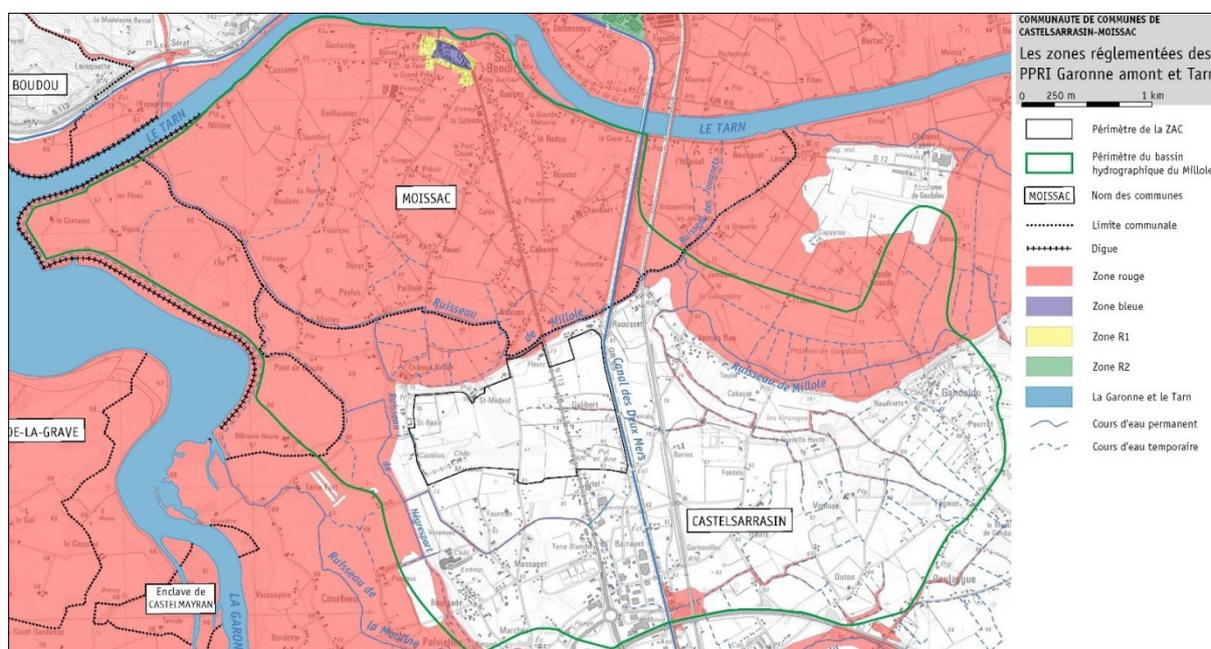
Au niveau de la zone d'étude, le réseau hydrographique est assez développé. De nombreux cours d'eau bordent la zone d'étude :

- **Au Nord :** Le ruisseau de Millole, s'écoulant suivant un axe Est/Ouest longe le périmètre de la ZAC sur environ 800 m, en le bordant sur 300 m. Le ruisseau de Millole draine, sur environ 8 km, la plaine du Tarn, depuis le lieu-dit « Gandalou », où il prend sa source. La qualité hydrobiologique du Millole est médiocre. L'écoulement des eaux est faible et des sources de pollution sont probablement présentes en amont.
- **A l'Est :** Le Canal des Deux Mers, selon un axe Sud/Nord, sur 1 km environ est classé Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'Unesco. Il est jonché de plusieurs écluses et pont-canaux.
- **A l'ouest :** Le ruisseau de Nègresport s'écoule selon un axe Sud/Nord, à une distance de 150 m à 300 m. Il se jette dans le ruisseau de Millole, dans le secteur Nord-Ouest de la ZAC, au niveau du lieu-dit « Pélissier ». Le Nègresport, prend sa source en limite Sud du bassin versant du Millole.

Naturellement alimentés par les eaux de pluies et par la nappe alluviale, les ruisseaux de Millole et de Nègresport traversent une vaste plaine allouée à l'agriculture intensive (céréales irriguées et vergers principalement). Leur réalimentation par le Canal des Deux Mers permet d'assurer l'irrigation des cultures en période estivale. Il s'en suit un certain bouleversement du régime des eaux de ces ruisseaux, qui se retrouvent alors avec des hautes eaux, de mai à septembre.

Le bassin versant du Millole est concerné par deux PPRI :

- le **PPRI Garonne Amont**, approuvé par l'arrêté préfectoral n° 99-1081 du 19 juillet 1999 et révisé le 6 novembre 2000. La crue de référence pour la Garonne est celle de la crue historique de juin 1875 et celle pour les affluents rive droite (ruisseau de Merdaillou...) correspond à celle de janvier 1996. Il intéresse 54 communes, dont Castelsarrasin.
- le **PPRI Tarn**, approuvé par l'arrêté préfectoral n° 99-1081 du 22 décembre 1999. La crue de référence pour le Tarn est celle de la crue historique de 1930, celle concernant les affluents rive gauche (ruisseau de Larone...) date de janvier 1996. Il concerne 37 communes, dont Moissac.



Carte des PPRI du bassin versant de la Millole

3.1.1.2. Occupation du sol

Milieu naturel et agricole

Le site de « Fleury » se situe en zone périurbaine, entre les villes de Castelsarrasin et de Moissac. Sur ces terrasses alluviales, l'activité agricole est prédominante. Elle recouvre environ 85% du territoire concerné.

Le paysage agricole se compose de vergers (10%), de grandes cultures de maïs (53%), d'anciennes peupleraies de culture (7%) et de terrains en friche (15%). Des haies et des lisières de petits bois, représentatifs d'un système bocager, délimitent certaines parcelles agricoles.



Vue sur le paysage agricole (culture de maïs et haie bocagère)

La strate arborée présente sur le site résulte principalement de plantations de peupliers, de noyers et de vergers. Ces parcelles plantées sont toutes colonisées par des friches : ronces et fourrés s'y développent. Les anciennes peupleraies cohabitent aujourd'hui avec une chênaie et quelques espèces hydrophiles (joncs à crapauds).

Un alignement de platanes est présent en bordure de la RD 813 et le long du canal latéral à la Garonne.

En limite Nord de la zone d'étude, une ripisylve dégradée, composée d'aulnes et de frênes, prend place le long des berges encaissées du cours d'eau de Millole.



Peupleraie et boisement de chênes

L'ensemble des cours d'eau se situe en périphérie de la zone d'étude. Le ruisseau de Millole matérialise un tronçon de la limite Nord du site de la ZAC de « Fleury ». Il longe la zone d'étude sur environ 800 mètres avant de s'en

écarter en partant vers le Nord. Le ruisseau a été recalibré et curé. Il est assez envasé et ses berges sont hautes et peu naturelles. Le cours d'eau rejoint le contre-canal du Tarn (canal en arrière de digue) environ 1km avant la confluence Tarn-Garonne.

Le ruisseau de Négresport s'écoule à l'Ouest de la zone d'étude. Il longe le site sur environ 700 mètres en s'en écartant au minimum de 150 mètres et au maximum de 300. Il finit par se jeter dans le ruisseau de Millolle au Nord de la zone d'étude. Comme le ruisseau de Millolle, le ruisseau a été recalibré et curé.

Le canal latéral à la Garonne constitue la limite Est de la zone. Il représente pour les habitants et les visiteurs un lieu emblématique, aménagé pour les promenades à vélo ou à pieds. Les rives du canal accueillent une partie du GR 65. Ce sentier de randonnée est le plus fréquenté des itinéraires pédestres du Tarn-et-Garonne. Il est l'un des divers chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle et bénéficie par ailleurs de l'appellation de «Premier itinéraire culture européen». Le canal, de part son caractère patrimonial et identitaire, devra être judicieusement considéré et intégré au projet de la ZAC de « Fleury ».



Ruisseau de Millolle

Milieu urbain

▪ **Les axes routiers**

Trois axes routiers desservent le site d'étude :

- la RD 813, axe majeur, reliant Castelsarrasin à Moissac
- le chemin de Massagot traverse le site d'étude en son centre et constitue la limite Ouest de la tranche 1. Il permet de desservir des habitations isolées et fait la jonction entre les lieux-dits « Les Nauses » et « Massagot »
- le chemin de Saint Nicolas représente la limite Ouest de la zone d'étude. Il s'insère selon une orientation Nord-ouest et permet de desservir les lieux-dits de « Peylus » et « Paillole » depuis le lieu-dit de « Massagot »



RD 813



Chemin de Massagot

- **Les dessertes agricoles**

Quelques chemins de desserte agricole sont présents sur le site d'étude. Privatifs et se terminant en impasse, ces chemins ne sont pas conçus pour accueillir des cheminements doux. La seule voie verte, aménagée et pensée comme une continuité douce, se situe le long du canal latéral à la Garonne.



Desserte agricole

- **Le bâti**

Peu de parcelles bâties sont implantées sur le site, seules quelques maisons individuelles sont construites le long des axes principaux. On retrouve ainsi trois habitations regroupées et implantées sur des parcelles le long de la RD813.

Lorsqu'il est lié à une activité agricole, le bâti est isolé et ancien. Un ancien domaine (château Matabiau) marque le paysage agricole depuis le chemin de Saint Nicolas. Il constitue un élément patrimonial à préserver et à valoriser au sein du futur projet d'aménagement.

A l'heure actuelle, peu d'équipements sont implantés sur la zone d'étude. L'entreprise A.P.A.G Environnement, située au Nord-ouest de la zone, se consacre au traitement des déchets de bois, végétaux et biodéchets. Elle réalise également des travaux d'assainissement. Cette activité engendre le passage fréquent de poids lourds en limite de la zone d'étude. Ces nuisances sonores seront à considérer dans les choix d'aménagement du site d'étude.

La déchetterie Saint-Béart se situe également à proximité de l'A.P.A.G. Un refuge animal et une fourrière sont également présents sur le Nord-Ouest du périmètre initial. Enfin, une activité de maraichage se développe sur le même secteur.

Les locaux de la Communauté de Communes Terres des Confluences ont récemment été installés au Sud-est de la zone à proximité de la RD 813. Juste à côté, se trouvent les bâtiments du SDIS.



Maison individuelle le long de la RD 813



Bâti isolé

L'environnement immédiat de la ZAC de « Fleury »

Le noyau bâti le plus proche du site d'étude se situe en limite Sud-ouest de la zone, il s'agit du quartier de Massagot. Ce quartier est facilement accessible depuis le site d'étude. Il est desservi par les chemins de Massagot et de Saint Nicolas.

Au Nord de la zone, le lieu-dit « Les Nauses », abrite un bâti ancien et typique de la région. Ce patrimoine bâti est souvent associé à une exploitation agricole tel que le Château rouge, situé à 100 mètres au nord ouest de la zone.

A proximité du site, la zone d'activité de l'Artel, marque l'entrée Nord de Castelsarrasin. Les façades commerciales prédominent. Avec la création de la ZAC de « Fleury », la perception d'entrée de ville se déplace vers le Nord et une attention particulière devra être portée sur les aménagements des abords de la RD 813.



Lieu-dit de Massagot

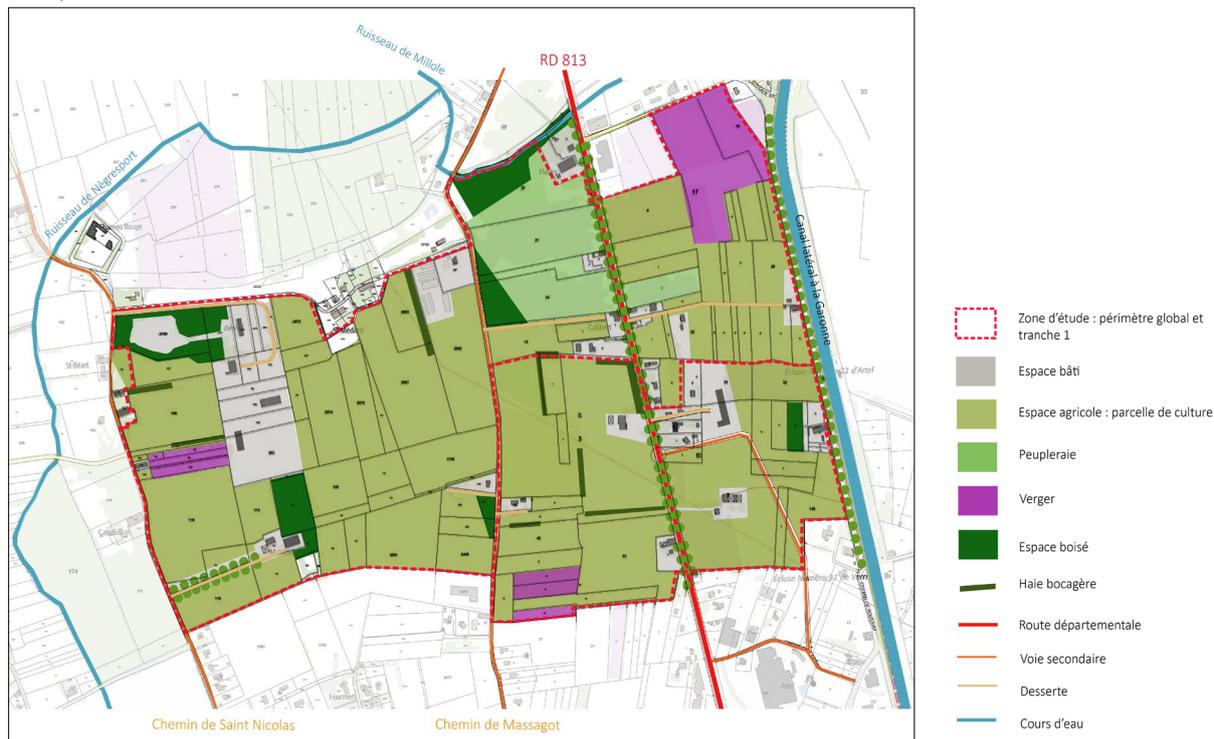


Bâti ancien du lieu-dit Les Nauses



Zone d'activité de l'Artel

Occupation des sols de la zone d'étude



Carte d'occupation des sols

3.1.1.3. Zones de protection du milieu naturel

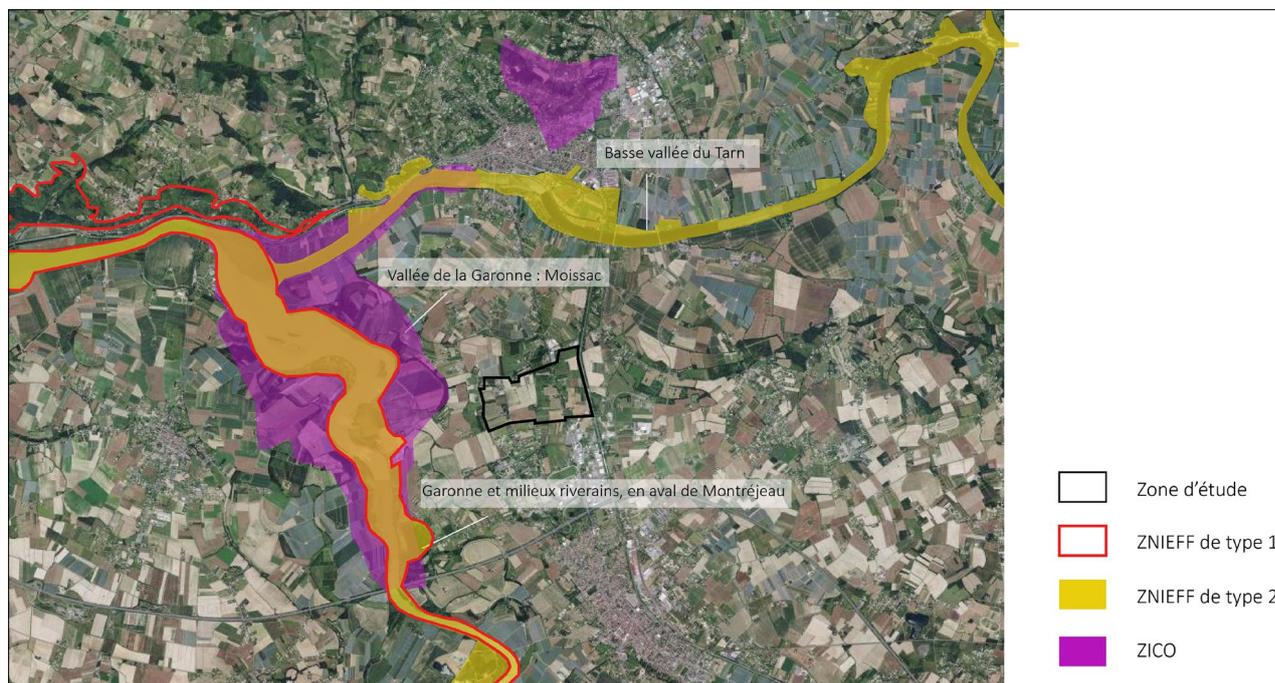
Zonages patrimoniaux

Le zonage patrimonial correspond à l'ensemble des zones identifiées pour leur intérêt écologique. Elles n'ont pas de portée réglementaire mais permettent de mettre en évidence l'intérêt et la richesse écologique d'un secteur géographique (par exemple : les Zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), les Zones d'importances pour la conservation des oiseaux (ZICO), les Zonages et Plans Nationaux d'Action (PNA), les sites Ramsar (définition et délimitation des zones humides), les sites UNESCO, etc.). La zone d'étude n'est pas concernée par un zonage patrimonial au sens écologique du terme. Pour autant, différents dispositifs sont présents à proximité.

Les zones patrimoniales situées au plus proche de la zone d'étude (de 0,5 à 2 km) sont :

- **La ZNIEFF de type 1 de la « Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère »**
D'une superficie de 5 074,64 hectares, elle correspond au lit mineur de la Garonne et de ses abords directs ainsi qu'à certaines parties du lit majeur tels que les ramiers, les forêts alluviales et les gravières. Elle englobe donc des habitats et espèces caractéristiques de ce corridor fluvial. La limite amont se situe à Montréjeau (31), et la limite aval à Lamagistère (82), à la frontière entre les régions Midi-Pyrénées et Aquitaine.
- **La ZNIEFF de type 2 de la « Garonne et Milieux riverains, en Aval de Montréjeau »**
D'une superficie de 6 873,71 hectares, cette ZNIEFF couvre la partie de piémont et de plaine du fleuve Garonne en Midi-Pyrénées, à partir de Montréjeau (31) jusqu'à la frontière avec la région Aquitaine à Lamagistère (82).
- **La ZNIEFF de type 2 de la « Basse Vallée du Tarn ».**
D'une superficie de 3 623,46 hectares elle occupe un tronçon de la rivière le Tarn. Les composantes paysagères sont le lit mineur de la rivière (méandre, gravières...) et sa ripisylve, des portions d'affluents ainsi que des zones boisées et agricoles.
- **La ZICO (zone d'importance pour la conservation des oiseaux) de la « vallée de la Garonne : Moissac »**
C'est la zone patrimoniale la plus proche de la zone d'étude. Elle se situe à seulement 0,5 km. Cette protection couvre environ 1 300 hectares. Elle comprend deux cours d'eau, des ripisylves, des marais et

roselières, des plantations de peupliers, des vergers et des friches. Les deux principales espèces nicheuses de la ZICO qui sont inscrites à la Directive Oiseaux sont le Bihoreau gris et la Sterne pierregarin.



Localisation des zones de protection du milieu naturel

Zonages réglementaires et outils de protection

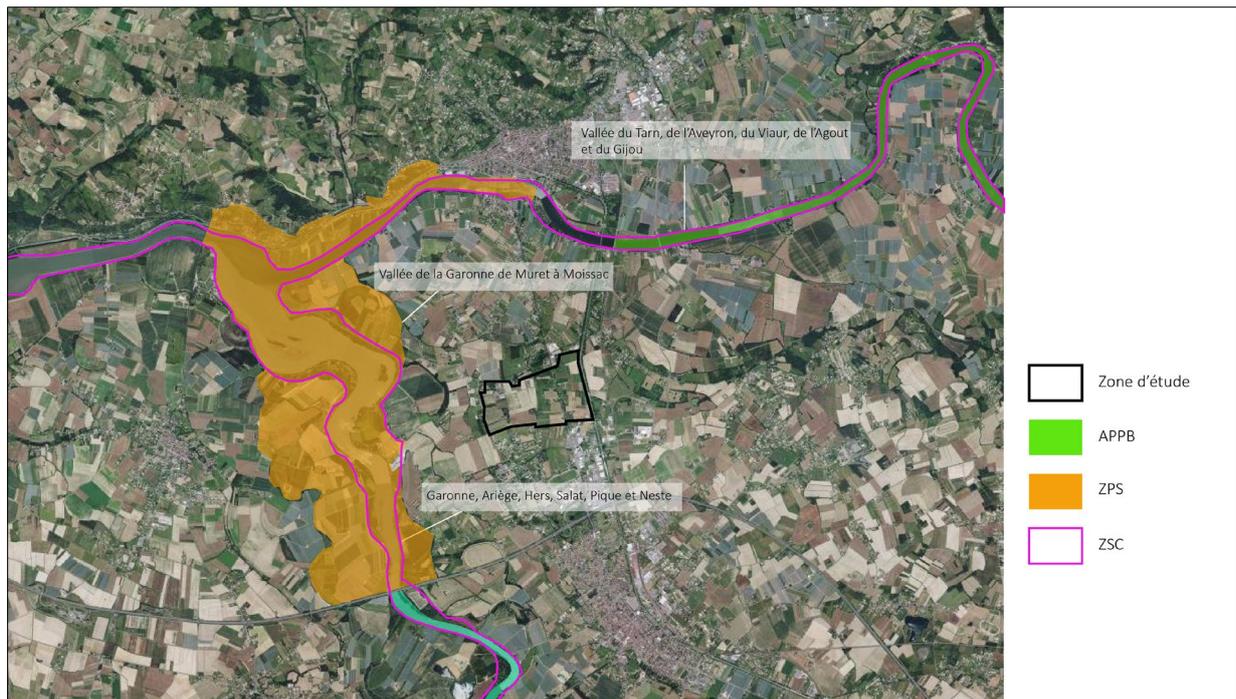
Les zonages réglementaires et outils de protection englobent les sites du réseau Natura 2000, les arrêtés préfectoraux de biotopes, les sites inscrits, etc.

Le réseau Natura 2000, réseau européen de sites écologiques, vise la préservation de la diversité biologique en Europe en assurant la conservation d'habitats naturels rares et/ou menacés en tant que tels ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales.

Deux textes fondamentaux que sont les Directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune flore » (1992), établissent la base réglementaire de ce réseau écologique. Les différents sites désignés au titre de directives forment le réseau Natura 2000.

Les zones réglementaires situées au plus proche de la zone d'étude (de 1 à 2 km) sont les suivantes :

- **La ZSC (Zone Spéciale de Conservation) de la « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »** s'étend sur un périmètre de 10 068 hectares et abrite entre autres des forêts alluviales et des prairies.
- **La ZSC « Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou »** s'étend sur 17 180 hectares. Ce vaste réseau de cours d'eau et de gorges présente une très grande diversité d'habitats et d'espèces. Le site se compose de trois vallées encaissées sur granite et schistes. Ces trois vallées comportent de nombreux affleurements rocheux, des ripisylves, des boisements (chênaies avec hêtre, châtaigneraies et reboisements artificiels en résineux), des landes, des prairies et des cultures.
- **La ZPS (Zone de Protection Spéciale) de la « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »**. Elle s'étend sur un périmètre de 4 493 hectares et se compose principalement de dépôts alluvionnaires récents qui correspondent aux évolutions du cours d'eau de la Garonne tandis que les coteaux correspondent à des terrains du tertiaire.
- **L'APPB (Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope) de la « Section du cours d'eau de la Garonne, du Tarn, de l'Aveyron et du Viaur dans leur traversée du département du Tarn-et-Garonne »**. Il concerne principalement le fleuve de la Garonne.
- **Le site inscrit du paysage du Bassin du Tarn** est situé à 2 km de la zone d'étude.



Localisation des zones réglementaires du milieu naturel

Zones à enjeu environnemental au sein du site d'étude

Bien que le site d'étude ne soit concerné par aucun zonage patrimonial ou outil de protection réglementaire, la présence de certains habitats naturels d'intérêt communautaire ou encore d'espèces faunistiques protégées sur le secteur permettent de définir certaines zones à enjeu qui devront être prises en compte lors du projet d'aménagement.

▪ **Les habitats naturels**

Les potentiels enjeux liés aux habitats sont principalement dus à la présence d'habitats d'intérêt communautaire et de zones humides comme les :

- forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*
- pelouses maigres de fauche de basses altitudes
- zones humides et prairies humides

Les forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* :

Les ripisylves de frênes et d'aulnes sont des habitats de forte valeur patrimoniale. En effet, elles ont fortement régressé par le passé mais sont tout de même en phase de stabilisation pour les surfaces résiduelles. Les raisons de cette régression sont principalement la déforestation pour la mise en place de prairies, la plantation de peupliers et les aménagements hydrauliques qui modifient le régime naturel d'écoulement des eaux et donc des communautés végétales qui se transforment en peuplements moins hydrophiles.

L'aulnaie-frênaie du ruisseau de Millole assure notamment les fonctions de ralentissement du ruissellement, de dissipation des crues et de protection des berges. En cela il est important de préserver cette ripisylve lors du projet d'aménagement de la ZAC de « Fleury ».

Les pelouses maigres de fauche de basses altitudes :

Les pelouses maigres de fauche correspondent aux prairies de fauche en bon état de conservation qui sont rares dans la région. Bien que la dynamique naturelle soit en cours, le cortège y est typique et diversifié. Un enjeu fort est attribué à ces prairies.



Pelouses maigres de fauche

Les zones humides et prairies humides :

Les zones humides sont des milieux en régression. La moitié des milieux ayant disparu ces 50 dernières années, ces milieux fragiles sont particulièrement patrimoniaux.

Sur la ZAC Fleury de nombreuses zones peuvent être considérées comme des zones humides au vu de la présence d'espèces végétales hydrophiles et de traces d'hydromorphie dans le sol.

On observe ainsi :

- des zones humides « surfaciques » qui s'étendent sur 1,56 hectares et sont représentées par des prairies humides.
- des zones humides dites « linéaires » qui correspondent aux fossés peuplés de joncs des crapauds et à l'aulnaie-frênaie. Elles s'étendent sur 0,17 hectares.

De ce fait, la totalité des zones humides de la ZAC de « Fleury » occupent une surface de 1,73 hectares. Ces zones humides jouent un rôle épurateur et biologique certain. Elles accueillent une mosaïque de milieux naturels. Elles présentent donc un enjeu de conservation fort.



Exemples de prairies humides retrouvées sur le site

▪ La flore

Selon la base de données BazNat, aucune espèce protégée n'est présente sur la zone d'étude.

Un total de 140 espèces végétales a été identifié sur la ZAC, ce qui représente une assez faible diversité au vu de la surface globale de la zone. Cela s'explique par l'homogénéité des couverts végétaux et un taux élevé des milieux cultivés et habités.

On peut distinguer 5 espèces végétales déterminantes pour la désignation des ZNIEFF en Midi-Pyrénées : la Silène de France (*Silene gallica*), le Pied d'oiseau comprimé (*Ornithopus compressus*), la Parentucelle visqueuse (*Parentucelia viscosa*), la Gesse de Nissolle (*Lathyrus nissolia*) et la Petite amourette (*Briza minor*). Toutes ces espèces présentent un enjeu de conservation moyen.

Seules les espèces *Parentucelia viscosa* et *Lathyrus nissolia* sont présentes sur une des zones protégées (ZNIEFF) aux alentours de la zone d'étude.



Parentucelia viscosa



Lathyrus nissolia



▪ **Les oiseaux (avifaune)**

Sur le site de la ZAC 63 espèces d'oiseaux ont pu être observées, dont 43 en période de nidification et 44 en période d'hivernage ou de migration. Quatre cortèges d'utilisation du milieu naturel présentent un intérêt pour la nidification et/ou la migration des oiseaux :

- le canal latéral à la Garonne où il est possible d'observer la Bergeronnette des ruisseaux (seule nicheuse dans ce cortège) ou encore le Martin-pêcheur et le Héron cendré qui l'utilise comme zone d'alimentation. Bien que le site n'offre pas d'habitats singuliers et spécifiques d'espèces migratrices ou hivernantes, il convient de noter que le canal pourrait jouer un rôle dans le choix d'axe de déplacement de certaines espèces. La présence d'une petite zone humide le long de ce dernier est favorable au rassemblement du Bruant des roseaux en hivernage et halte migratoire.
- les boisements qui représentent le lieu principal de nidification des oiseaux présents sur la zone tels que la Fauvette à tête noire, le Lorient d'Europe et le Geai des chênes
- les friches résultant de l'abandon de l'arboriculture fruitière abritent l'ensemble du cortège nicheur des milieux ouverts. Six espèces sont spécifiques à ce milieu : le Bruant zizi, la Cisticole des joncs, la Fauvette grisette, l'Hypolaïs polygotte, etc.
- les habitations ou sites industriels, peu présents sur le site d'étude, servent d'abris à certaines espèces d'oiseaux tels que la Bergeronnette grise ou encore l'Effraie des clochers qui niche depuis de longues années dans le château Matabiau.

A noter que plusieurs de ces espèces ont également été observées sur d'autres secteurs à proximité sur lesquels la Communauté de Communes porte un projet d'aménagement (ZA de Barrès ou ZAC de Terre Blanche).



Bergeronnette des ruisseaux



Fauvette à tête noire



Cisticole des joncs



Localisation des milieux favorables aux différents cortèges de l'avifaune

▪ **Les mammifères**

Seules deux espèces de mammifères protégées ont été observées sur la zone d'étude : l'Écureuil roux, qui utilise l'ensemble des arbres présents sur la zone d'étude, et le Hérisson d'Europe qui peut se rencontrer dans les jardins des habitations.

Les abords des cours d'eau sont favorables à certaines espèces patrimoniales semi-aquatiques comme le Campagnol amphibie. Ce dernier est potentiellement présent au sein de la tranche 1, au niveau du fossé bordant le canal.



Localisation des habitats favorables aux mammifères terrestres (hors chauves-souris)

▪ **Les Chiroptères (chauves-souris)**

Les inventaires de terrain réalisés par Ecotone ont permis d'inventorier 17 espèces ou groupes d'espèces. La Pipistrelle de Nathusius, identifiée par des cris sociaux au niveau de Château Rouge, soit hors périmètre de la ZAC, est la seule espèce d'enjeu écologique « très fort » du site. Le château Matabiau correspond également à un gîte occupé, notamment par l'Oreillard gris.



Localisation des zones de reproduction et de refuges possibles et des gîtes concernant les chauves-souris

▪ **Les reptiles et les amphibiens**

Seules trois espèces de reptiles ont été observées sur la zone (Lézard des murailles, Couleuvre verte et jaune et Lézard vert). Ces espèces sont communes dans la région et fréquentent les friches ensoleillées et les jardins peu entretenus. A noter que deux autres espèces (Couleuvre à collier et Couleuvre vipérine) sont potentiellement présentes car notées dans la bibliographie.

De même, trois espèces d'amphibiens ont été inventoriées : Triton palmé, Crapaud épineux et Crapaud calamite. Ce dernier possède un enjeu assez fort. Il a été observé au nord-est du site et plusieurs zones humides lui sont favorables.



Localisation des habitats favorables aux amphibiens et aux reptiles

▪ Les insectes

Aucune espèce de papillon (lépidoptère rhopalocère) ni de libellule (odonate) protégée n'a été mise en évidence sur le site. Il en est de même pour les orthoptères (criquets, sauterelles, etc.).

Seuls des indices de présence (galeries) de coléoptère saproxylique, très certainement du Grand capricorne, ont été observés sur des chênes situés le long de la RD 813 et au niveau du canal latéral. L'enjeu est fort sur cette espèce et ses habitats.



▪ **Localisation des zones à enjeu environnemental au sein du site d'étude**



En conclusion, les enjeux environnementaux sont assez forts pour les oiseaux, très forts à assez forts pour les chauves-souris, assez forts pour le Crapaud calamite et forts pour le Grand capricorne.

Des enjeux forts concernent les zones humides identifiées, certaines parcelles prairiales abritant des espèces floristiques patrimoniales et territoires de chasse ou de nidification idéaux pour la faune, les boisements et haies pouvant servir de lieux de refuge et de reproduction ainsi que certains bâtiments, en premier lieu le Château Matabiau.

3.1.2. Evolution du paysage et mutations en cours

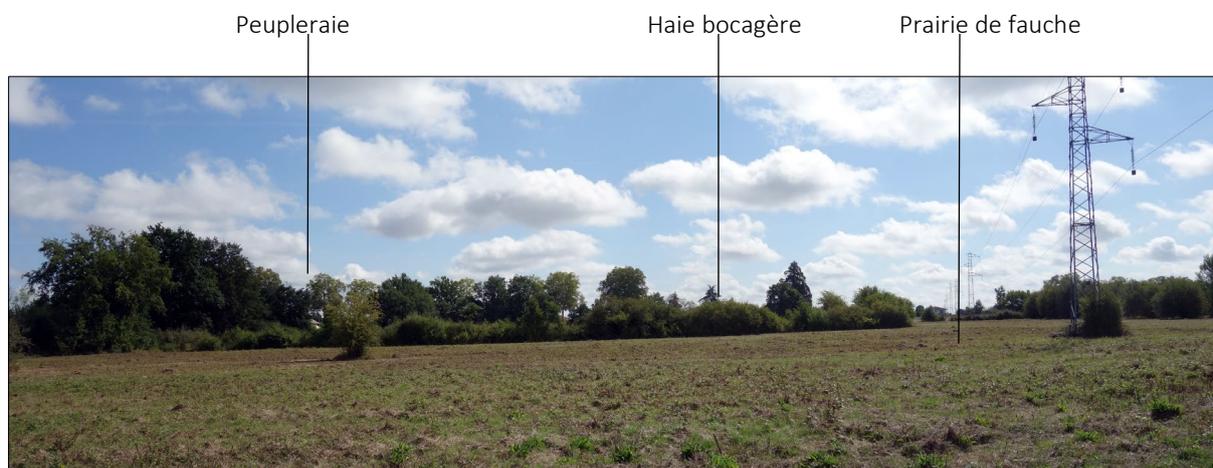
Le paysage désigne une partie du territoire telle qu'elle est perçue par les populations et dont le caractère résulte de l'action de divers facteurs et de leurs interrelations.

3.1.2.1. Spécificités paysagères héritées de l'histoire

Situé sur les terrasses alluviales de la Garonne, le paysage de la ZAC de « Fleury » est avant tout agricole. Les terres y sont fertiles et facilement cultivables. Au début du XX^{ème} siècle, le parcellaire agricole était de petite taille et en lanière. Les parcelles étaient orientées selon le sens de la pente afin de faciliter l'irrigation des cultures. Parcelles cultivées et parcelles en jachères dessinaient le paysage agricole. Vergers, cultures céréalières, cultures de légumineuses et prairies composaient la trame agricole autour de Castelsarrasin.

Aujourd'hui il est encore possible d'apprécier la richesse de ce paysage agricole. En effet, les quelques haies et boisements qui persistent dans le paysage actuel témoignent d'un système bocager passé.

Bien que la déprise agricole y soit très marquée, persistent certaines cultures telles que la culture de maïs, des vergers, des peupleraies et des prairies de fauche.



Les cours d'eau présents en limite de la zone d'étude (ruisseau de Millole et de Nègresport) constituent une ressource en eau pour l'activité agricole. Des fossés construits depuis ces cours d'eau permettaient et permettent encore aujourd'hui d'irriguer les parcelles agricoles. Les aménagements hydrauliques construits autour du château Rouge, entre les ruisseaux de Nègresport et de Millole, témoignent d'un système agricole passé encore effectif aujourd'hui.



Le château Rouge

Le paysage est marqué par un bâti construit de manière éparse sur le territoire avec la présence de grandes bâtisses agricoles et de domaines agricoles (château rouge, château Matabiau). Des fermes isolées à l'architecture traditionnelle, construites en terre crue, représentent le patrimoine bâti du secteur. Ce patrimoine se situe principalement dans le lieu-dit « les Nauses » et à proximité de la RD 813.



Le patrimoine bâti du lieu-dit Les Nauses

La route départementale (RD 813), est un axe majeur reliant Castelsarrasin à Moissac, qui traverse la zone d'étude en suivant globalement un axe nord-sud. Déjà présent sur le territoire au XVIII^{ème} siècle, cet axe structurant tient une valeur **patrimoniale**. L'alignement de platanes présent de part et d'autre de la route départementale renforce le caractère premier qu'occupe cette infrastructure au sein des paysages de Castelsarrasin et qui joue le rôle d'entrée de ville. Les futurs aménagements de la ZAC de Fleury, de part et d'autre de la départementale et tout au long de la traversée, devront être de qualité afin de souligner le rôle structurant de cet axe.



L'alignement de platanes, RD 813

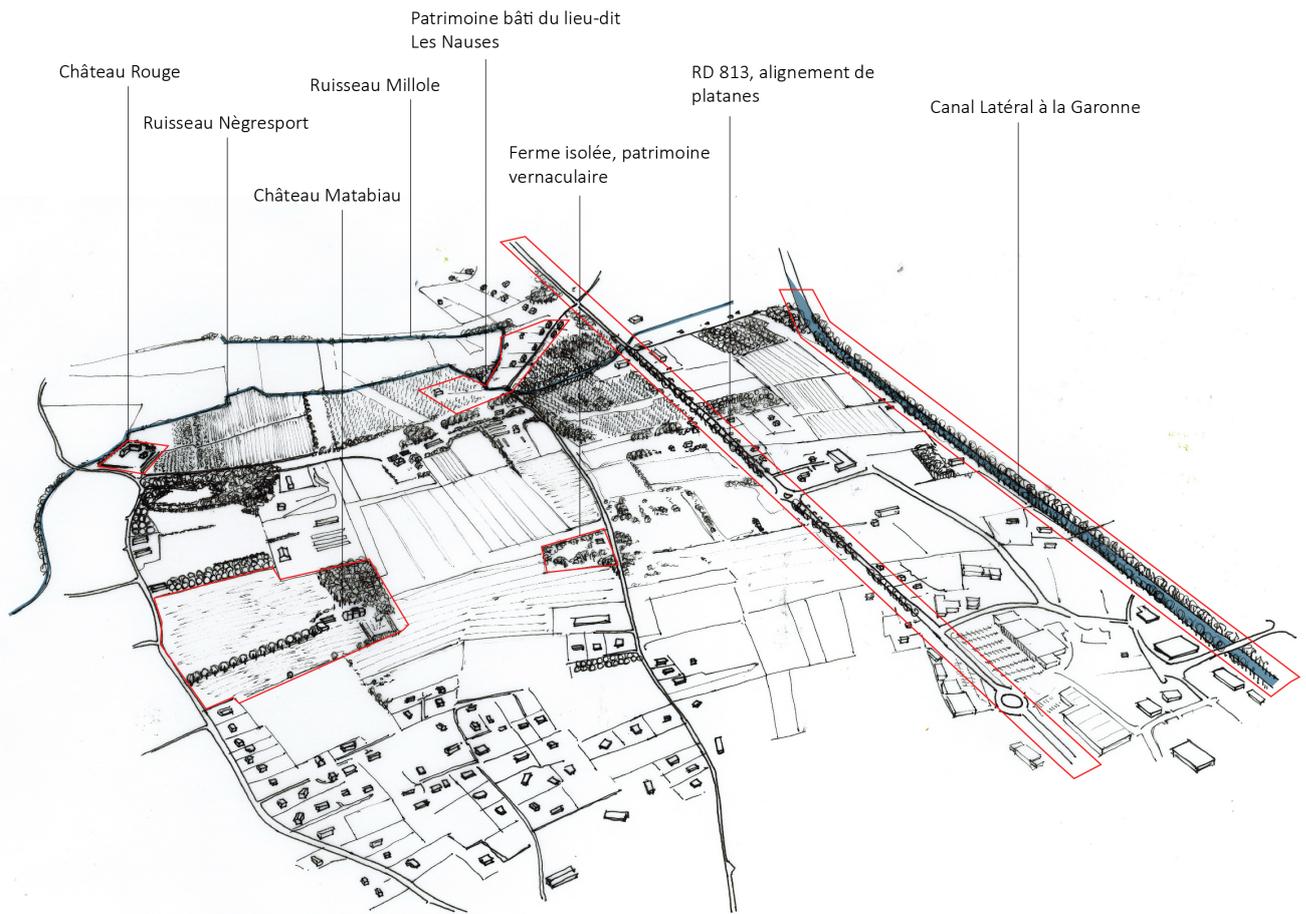
Le canal latéral à la Garonne, élément artificiel, marque l'environnement dans lequel il s'implante.

Depuis le site d'étude, l'alignement de platanes souligne la présence du canal. Les anciennes écluses construites en briques ponctuent le chemin de halage qui longe le canal. Depuis ce chemin, des vues sur le paysage agricole sont possibles. Ces vues ne peuvent cependant pas porter loin du fait de la présence de vergers et du rideau de platanes le long de la RD 813. Le promeneur ne peut donc pas prendre pleinement conscience de la composition paysagère à l'échelle de la plaine agricole.

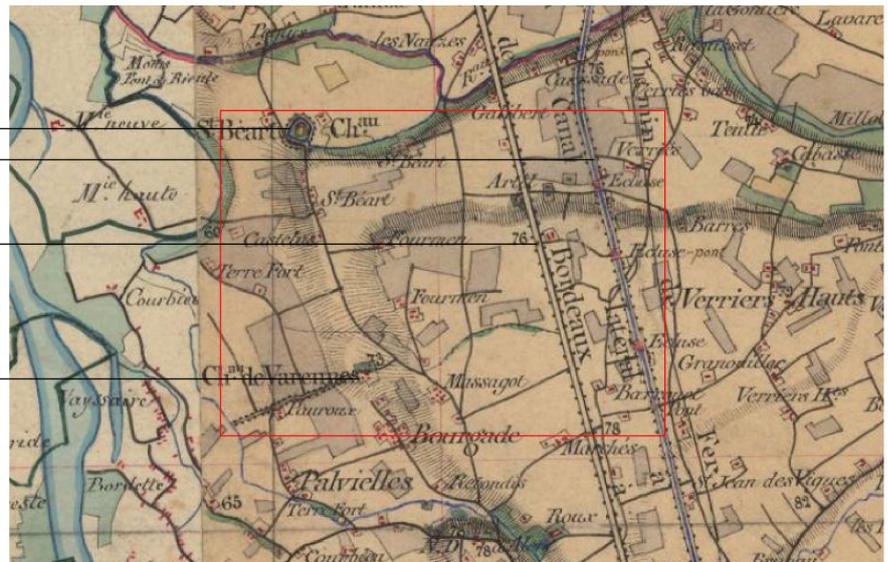


Vue sur le canal latéral à la Garonne et le chemin de halage

Mise en évidence des traces du passé sur le territoire de la ZAC de « Fleury »



- Château Rouge
- Canal Latéral à la Garonne
- RD 813, alignement d'arbre
- Château Matabiau



3.1.2.2. Présentation des dynamiques les plus récentes

La quasi-totalité des parcelles agricoles sont en cours d'enfrichement, la strate arbustive s'y est fortement développée. La trame agricole qui marquait autrefois les paysages périurbains de Castelsarrasin tend à disparaître. Les parcelles enfrichées ferment les paysages de la plaine agricole de part et d'autre de la RD 813. Cette perte de lisibilité de l'espace s'accroît au niveau de la zone d'activité de l'Artel. Les nombreux panneaux publicitaires, les façades commerciales ainsi que les amples zones de stationnement banalisent le paysage d'entrée de ville de Castelsarrasin.

Ces mêmes ZAC déjà implantées au Sud du site d'étude (lieu-dit Barraouet) ont un impact visuel et paysager depuis le chemin de halage du canal latéral à la Garonne. Les bâtiments construits trop à proximité du canal imposent leur surface uniforme de façade et bloquent les vues. Le rideau arboré qui accompagne le canal n'est pas suffisant pour assurer un rôle d'écran efficace et redonner au canal son unité paysagère.

Au patrimoine bâti présent sur le secteur d'étude se joignent des maisons individuelles à l'architecture plus récente. On retrouve ainsi quelques habitations des années 1970 et 1990 le long de la RD 813. La plupart de ces habitations sont aujourd'hui abandonnées. Elles ne constituent pas un enjeu patrimonial.

Le paysage agricole s'est vu réduit sous l'influence du développement économique et de l'habitat autour de Castelsarrasin. Les parcelles au Sud de la zone d'étude reçoivent aujourd'hui les nouveaux quartiers résidentiels et les zones d'activités.

Mise en évidence des dynamiques les plus récentes :



3.1.2.3. Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue, ou réseau écologique se compose de différentes zones et espaces, aux fonctions écologiques différenciées :

- Zones réservoir
- Zones de développement
- Zones d'extension
- Continuum écologique
- Corridor écologique

La construction des Trames Verte et Bleue a pour objectif d'assurer une structuration du territoire par l'affirmation de continuités biologiques entre les grands ensembles naturels et aquatiques afin de permettre la survie, le développement et la circulation des espèces animales et végétales.

Afin de maintenir la biodiversité, il ne suffit plus de créer des îlots isolés de nature protégés, mais réellement d'identifier les liaisons existantes pour assurer la survie de la biodiversité entre les différents cœurs de nature.

Les grandes bases de la Trame Verte et Bleue sont données notamment par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE). Les SCoT (Schémas de Cohérence Territoriale) et les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) doivent être compatibles avec le SRCE.

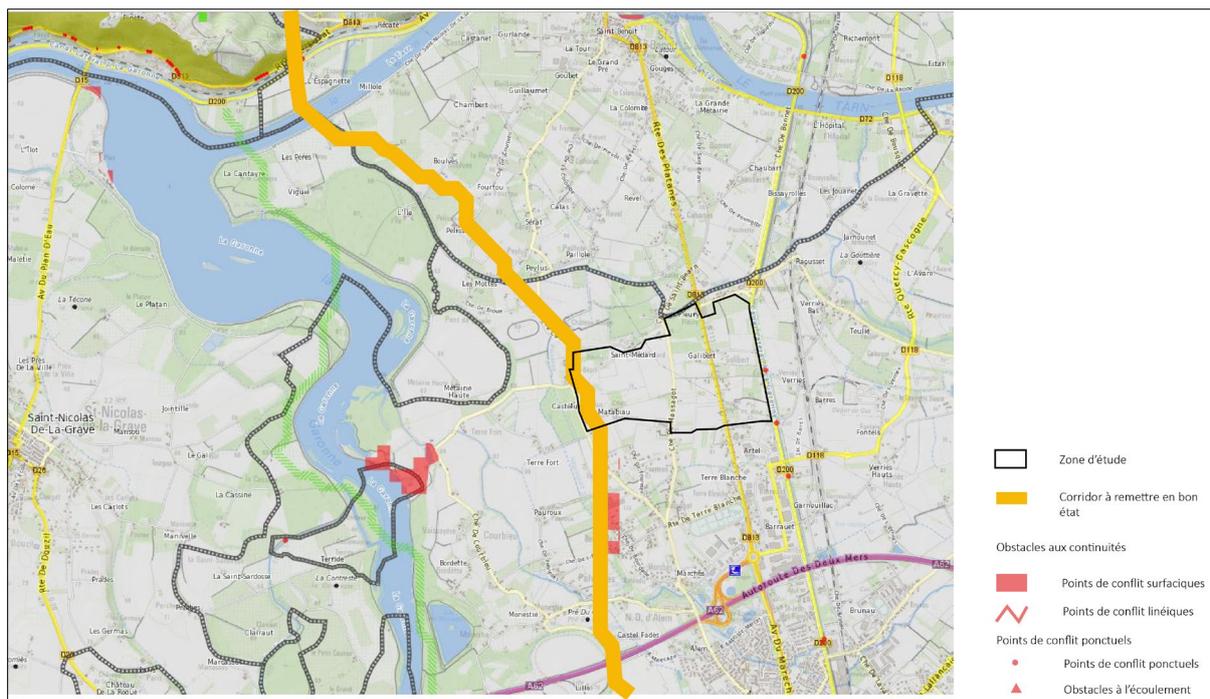
▪ **Sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts de plaine**

Au niveau de la zone d'étude, l'atlas cartographique du SRCE de Midi-Pyrénées précise que certaines sous-trames sont plus ou moins concernées par l'existence de corridors écologiques. En effet, une sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts de plaine est située en limite Ouest de la zone d'étude.

Il s'agit ici d'un corridor écologique « à remettre en bon état », c'est-à-dire que son rôle de connectivité entre des réservoirs de biodiversité n'est actuellement plus assuré de manière satisfaisante. Ce corridor écologique linéaire devrait permettre à la faune des milieux ouverts et semi-ouverts de réaliser des échanges, notamment avec un réservoir de biodiversité à proximité comme la Terrasse de Boudou, à la confluence du Tarn et de la Garonne, et classé à préserver car sa fonctionnalité écologique est bonne.

Des points de conflits surfaciques sont identifiés sur ce corridor, au Sud de la zone du projet, avec l'urbanisation et les parcs et jardins du lieu-dit « Massagot ».

Cette sous-trame apparaît alors peu perméable dans le secteur de Castelsarrasin.

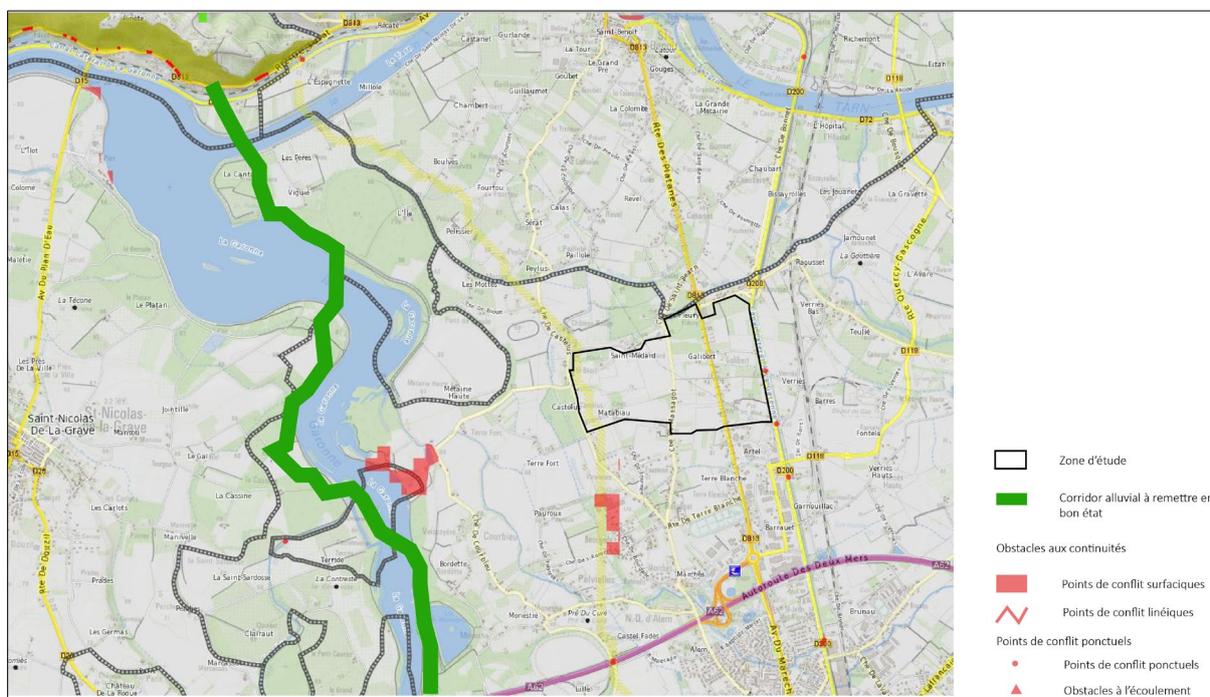


Localisation du projet vis-à-vis de la sous trame des milieux ouverts et semi-ouverts de plaine (source : pictOccitanie)

▪ **Sous-trame des milieux boisés de plaine**

Cette sous-trame étant peu représentée en plaine, elle revêt une importance particulière. Elle est observée à l’Ouest de la zone d’étude, avec les boisements alluviaux de la Garonne.

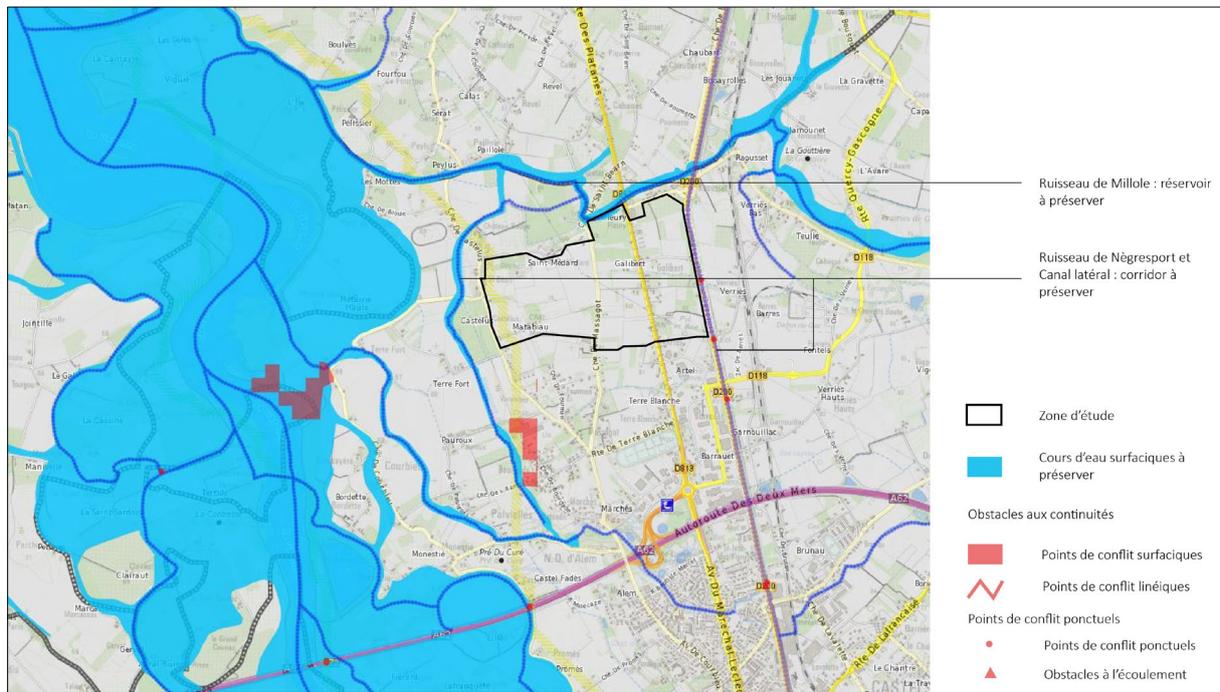
Là encore, il s’agit d’un corridor à remettre en bon état. Il est notamment connecté à la Terrasse de Boudou, aux boisements au nord de Moissac et vers le Sud, aux boisements riverains du village de Saint-Aignan.



Localisation du projet vis-à-vis de la sous trame des milieux boisés de plaine (source : pictOccitanie)

▪ **Sous-trame des cours d'eau**

La zone du projet apparaît encadrée par plusieurs cours d'eau, au Nord par le ruisseau de Millole, qui constitue un réservoir de biodiversité à préserver pour la trame bleue. A l'Ouest, le ruisseau de Nègresport, et à l'Est, le canal latéral à la Garonne, constituent des corridors écologiques à préserver pour les espèces inféodées aux milieux aquatiques.



▪ **Place de la zone d'étude dans la trame verte et bleue**

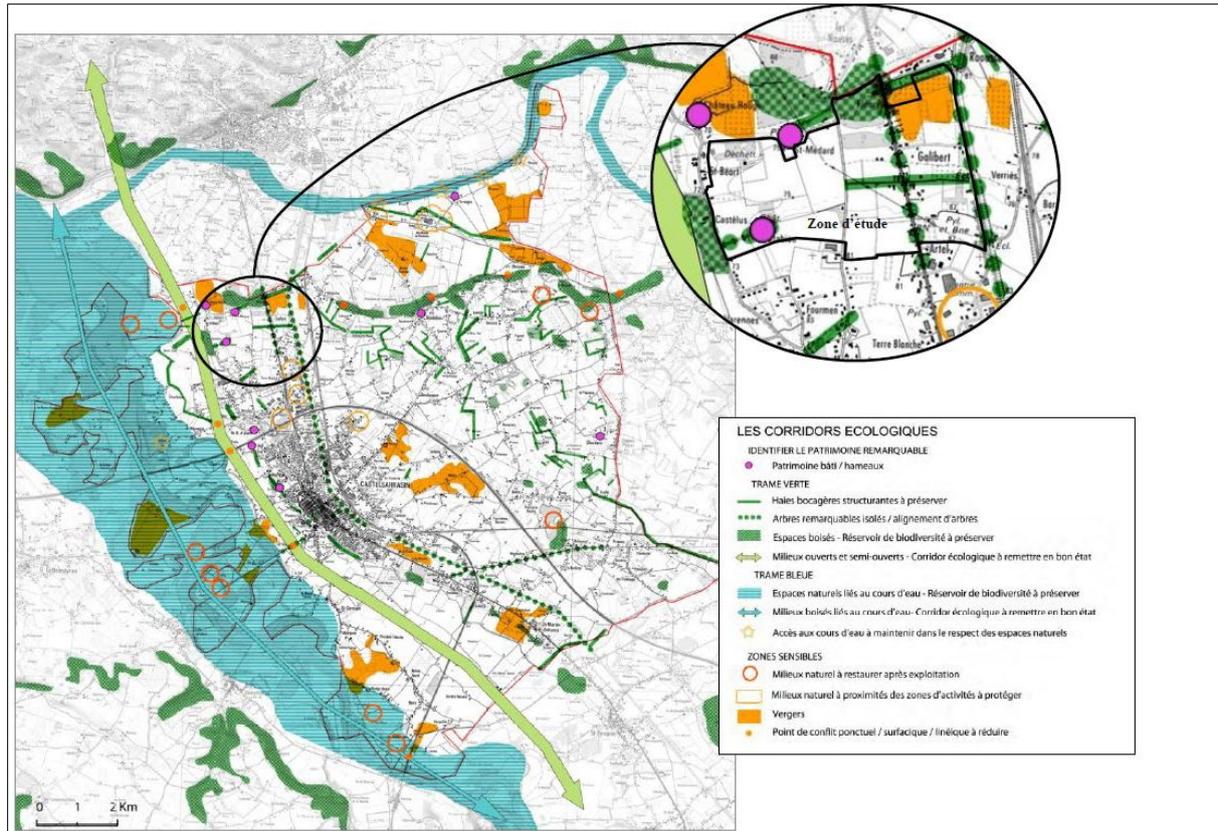
Dans le cadre du PLU de Castelsarrasin, un travail d'analyse des continuités écologiques a été réalisé. Au niveau de la zone d'étude et au regard des continuités structurant le territoire à l'échelle communale, il apparaît que des entités fixes du paysage ont un rôle structurant de corridors écologiques, notamment des haies bocagères et des alignements d'arbres. Des espaces boisés constituent également des réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux boisés de plaine. Tous ces éléments sont classés à préserver.

Les cours d'eau, dont le ruisseau de Millole au Nord de la zone d'étude, ne sont pas signalés comme éléments de la trame bleue du territoire communal.

On distingue par contre, en limite Ouest, le corridor de la sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts de plaine à remettre en bon état tel que défini dans le SRCE de Midi-Pyrénées.

Des milieux naturels sensibles à proximité des zones d'activités sont classés à protéger dont le plus proche de la zone d'étude étant la zone commerciale située un peu plus au Sud, entre la route de Moissac (RD813) et le canal latéral à la Garonne.

Enfin, deux secteurs de patrimoine bâti remarquable sont notés dans la zone d'étude. Ce bâti souvent ancien est susceptible d'être utilisé, ou est actuellement utilisé, par certaines espèces faunistiques protégées dont l'avifaune et les chiroptères.



Localisation du projet vis-à-vis des corridors écologiques de la commune de Castelsarrasin (source : PLU Castelsarrasin)

3.1.3. Bilan et enjeux de l'analyse paysagère et environnementale

3.1.3.1. Bilan

Contexte paysager et environnemental	Eléments structurants	
	<i>Points forts</i>	<i>Points à améliorer</i>
Présence de ZNIEFF et de zones Natura 2000 sur la commune de Castelsarrasin	Des espaces naturels permettant la pérennisation et la sauvegarde de la faune et de la flore	Des continuités écologiques parfois entourées par des infrastructures de transport et des constructions urbaines (A.P.A.G. Environnement)
Un alignement d'arbres majeur le long de la RD813		
Un réseau hydrographique accompagné de zones humides et de ripisylves		
Des parcelles agricoles en friche et des prairies de fauche		
Des parcelles boisées		
Des éléments de trame verte et bleue recensés sur le territoire communal dans le cadre du SRCE	Un PLU en faveur de la préservation et de la création de corridors écologiques	
Un patrimoine bâti vernaculaire	Un patrimoine bâti garant de l'identité du site d'étude	Un patrimoine bâti parfois dévalorisé par de nouvelles constructions > Permettre un développement prenant en compte l'intégration paysagère des constructions existantes
Le canal latéral à la Garonne		

3.1.3.2. Enjeux

- Préserver les milieux humides et certaines parcelles boisées pour le maintien de la faune et la flore
- Favoriser le développement de corridors écologiques en adéquation avec la fonctionnalité du territoire, notamment avec l'aménagement de la ZAC
- Préserver et améliorer la qualité des cours d'eau irrigant le site

3.2. ANALYSE DES EVOLUTIONS DE L'URBANISATION DU SITE

3.2.1. Analyse historique du tissu urbain et éléments patrimoniaux

Le site d'étude et ses alentours présentent une urbanisation diffuse qui s'est développée autour des hameaux existants et des axes de circulation.

▪ **Les hameaux agricoles**

Au XIX^{ème} siècle, seuls quelques hameaux étaient implantés sur les terres agricoles. Ces hameaux (les Nauses, Massagot, Fourmen, St Bear, etc.) ont conservé leur nom.

Leur présence était principalement liée à l'activité agricole. Le sable et l'argile étaient les matériaux de base utilisés pour la construction. Le hameau « les Nauses » conserve encore quelques bâtisses datant de cette époque, ces bâtisses constituent aujourd'hui le patrimoine rural et/ou vernaculaire du secteur d'étude.

A ce patrimoine s'ajoute le château de Matabiau et le château Rouge.

▪ **Le château Rouge et le château Matabiau**

Le château Rouge est remarquable par son architecture typique construite en briques et revêtue d'enduit. Bien plus qu'une simple architecture, il est le témoin d'un système agricole antérieur aux années 1800. C'est un ensemble qui a su mettre en place un système d'irrigation et de réserves de ressources en eau présentes sur le territoire.

Peu d'informations sont données concernant l'histoire du château Matabiau. Pourtant son architecture marque encore aujourd'hui le paysage agricole de la plaine. Sa présence s'impose notamment par l'alignement d'arbres qui borde la voie de desserte du château depuis le chemin de Saint Nicolas. Son parc, par ailleurs, semble peu entretenu ne mettant pas en valeur l'architecture du site.



Le château Matabiau



Bâti traditionnel (ferme)

▪ **Le canal latéral à la Garonne**

Construit au XIX^{ème} siècle, le canal latéral à la Garonne est un élément patrimonial à préserver et à intégrer dans le projet d'aménagement. Il existe des recommandations d'urbanisation (1996) concernant le droit du sol en bordure du canal latéral à la Garonne (recommandation ayant entre autres pour but la protection du paysage) :

- dans le cadre d'une zone d'activité, il est recommandé de ne pas construire des bâtiments à moins de 20 mètres du canal
- si une construction déjà présente requiert une extension, une dérogation est nécessaire

Enfin, le Code des voies navigables et de la navigation intérieure impose certaines règles :

- tout terrassement est interdit à moins de 11,7 mètres du canal
- le rejet des eaux usées est interdit
- l'aspect extérieur des bâtiments doit respecter la nature touristique du canal



Ecluse construite en brique, cana latéral à la Garonne

Des aménagements tels que des continuités douces ou encore des corridors écologiques pourront être envisagés sur cette bande. Ces aménagements devront permettre une intégration douce du canal dans le projet de la ZAC.

L'axe principal rejoignant Castelsarrasin à Moissac, était déjà présent sur le territoire au XIX^{ème} siècle. Cet axe historique avait pour fonction de faciliter les échanges entre deux cités importantes. Avec le développement de la voiture, cet axe fut le support d'une urbanisation linéaire.

Avec l'arrivée du chemin de fer puis de l'usine et enfin le développement des voies de circulation la ville de Castelsarrasin s'étend sur les terres agricoles. Les petits hameaux accueillent de nouvelles habitations à l'architecture plus moderne le long des axes de circulation alors récemment construits.

Dans les années 1970 des quartiers résidentiels de maisons individuelles se développent autour des hameaux de Massagot et de Bourgade de manière assez décousue.

Ces deux tendances, le développement des habitations le long des principaux axes de circulation et l'apparition de quartiers résidentiels au sein de hameaux existants, ont pour effet de créer une segmentation des paysages agricoles.



Maison des années 1990 accolée à la RD 813



Photo aérienne, 2014

Photo aérienne, 1946 (source : Géoportail)

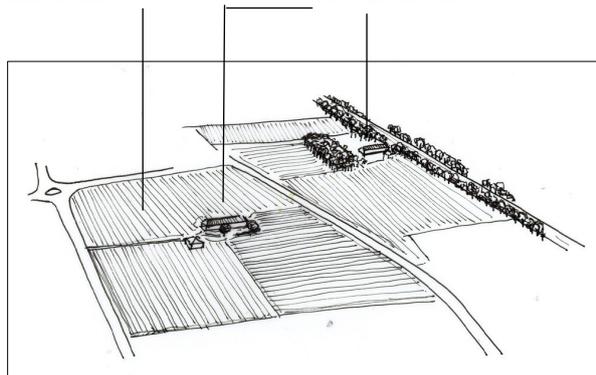
3.2.2. Analyse du tissu urbain actuel

3.2.2.1. Mise en évidence des continuités bâties et morphologie urbaine

La zone d'étude, bien que située en périphérie du centre-ville de Castelsarrasin, a conservé son caractère rural. La zone présente traditionnellement un bâti lâche, attaché à des jardins et à des parcelles agricoles. La plupart des habitations implantées sur le site sont des fermes (petit patrimoine rural lié à une activité agricole) dispersées sur l'ensemble de la zone.

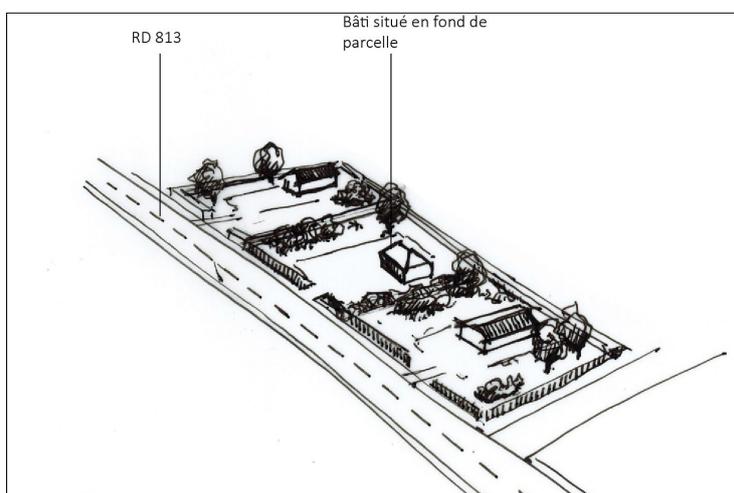
Parcelles agricoles
attachées

Fermes isolées

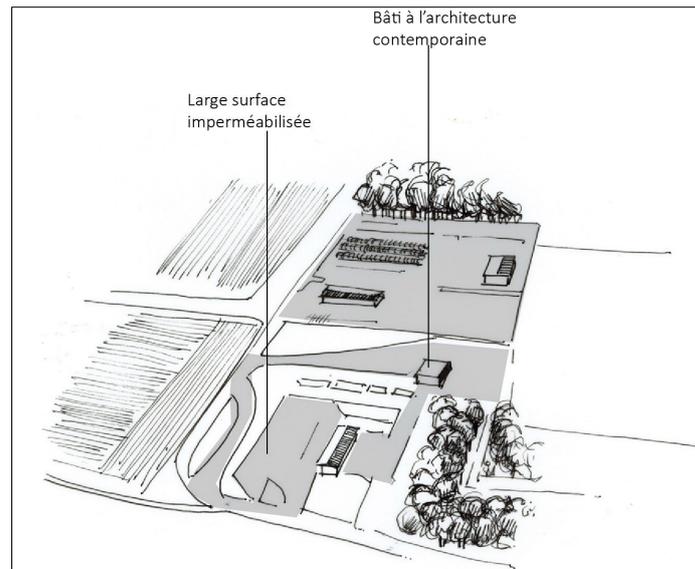


Ferme isolée proche du canal latéral

Des parcelles en drapeau constituées d'un habitat individuel se sont développées le long de la RD 813. Ces parcelles sont regroupées au plus par cinq. L'urbanisation autour de la RD 813 reste de faible densité. Cette urbanisation semble dater des années 1970-1990. L'architecture de ces constructions se caractérise par un bâti en R+1 avec une façade enduite d'un crépit blanc. Le bâti s'implante en général en arrière de parcelle, la cours constitue alors un espace tampon entre la RD 813 et l'habitat.



Les zones accueillant des équipements (l'APAG Environnement, les bureaux de la Communauté de Communes et le nouveau centre du SDIS) dessinent la dernière morphologie urbaine visible sur le site. Ces équipements s'implantent sur de grandes parcelles où l'assise de la construction repose généralement sur une surface imperméabilisée ou en stabilisé. L'architecture est contemporaine. La forme du bâti découle d'une juxtaposition de volumes rectangulaires et les façades sont revêtues d'acier ou de bardage bois.



A.P.A.G. Environnement

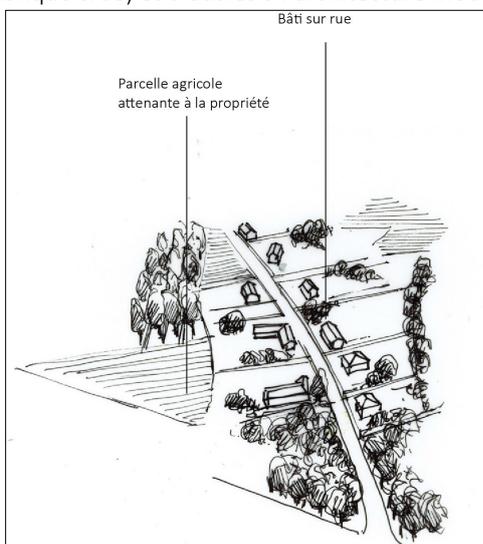


Centre du SDIS

Trois formes urbaines distinctes sont visibles en limite directe de la zone d'étude. Il s'agit du lieu-dit « Les Nauses », « Massagot » et de la zone d'activité de l'Artel.

▪ **Lieu-dit Les Nauses**

Ce site présente une morphologie urbaine de type rural constituée de maisons individuelles souvent alignées sur rue et dont le reste de la parcelle s'ouvre vers l'arrière. C'est un tissu d'habitat exclusivement individuel et très peu dense (autant en densité spatiale que par habitant). Divers styles architecturaux se côtoient, témoignant de différentes époques. On observe ainsi des constructions à l'architecture traditionnelle (habitat rural construit en brique crue) et d'autres à l'architecture moderne.

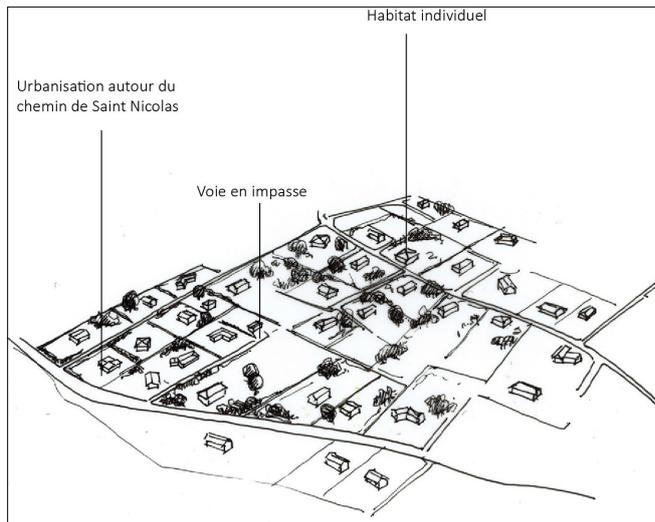


Alignement du bâti sur la rue : Lieu-dit Les Nauses

▪ **Lieu-dit Massagot**

Le lieu-dit Massagot était autrefois un hameau villageois constitué de quelques maisons et fermes implantées de manière lâche. Aujourd'hui c'est un quartier résidentiel constitué de maisons individuelles implantées sur un parcellaire de faible densité. Le bâti s'est développé en premier lieu le long des voies existantes (chemin de Saint Nicolas, chemin de Fourmen et chemin de Massagot) puis s'en est écarté avec la création de voies de desserte.

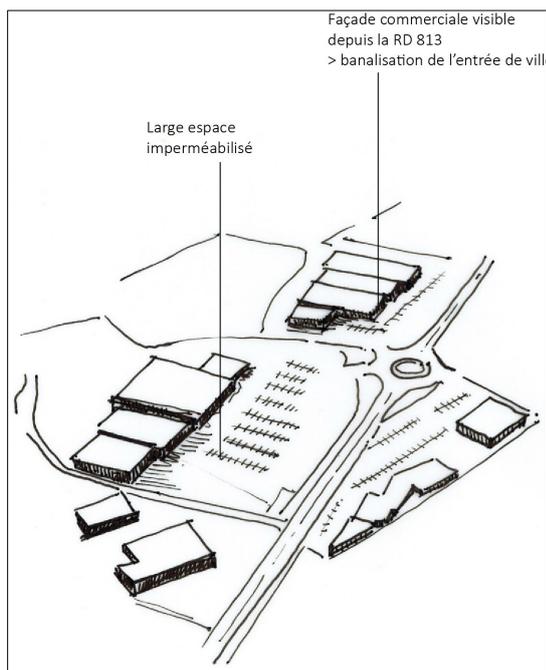
Les voies de dessertes se terminent généralement en impasse. La morphologie urbaine de cette zone est le résultat d'opérations réalisées au coup par coup. Il n'y a pas de logique d'ensemble, c'est un ensemble hétérogène qui rend difficile sa définition. Les formes architecturales et urbaines diverses peuvent générer un relatif chaos visuel.



Maison individuelle du quartier de Massagot

▪ **Zone d'activité de l'Artel**

La zone d'activité de l'Artel s'implante au niveau de l'entrée Nord de la ville de Castelsarrasin. Cette zone se caractérise par des infrastructures très routières. De larges zones de stationnement bordent la route départementale. Ce sont des espaces très minéraux, laissant peu de place au végétal. Les façades commerciales et les enseignes publicitaires banalisent le paysage urbain. L'intégration de la zone dans le paysage urbain est peu qualitative. A l'intérieur de ce maillage persistent quelques maisons individuelles, leur présence ne semble pas avoir été prise en compte lors du projet d'aménagement de la zone d'étude.



Zone de stationnement et façade commerciale visibles depuis la RD 813

3.2.2.2. Diagnostic des transitions espaces urbains/espaces naturels

Les transitions entre espace urbain et espace naturel ou agricole correspondent aux lignes de contact entre ces différents espaces. Ces lignes renvoient aux limites de l'urbanisation. Elles peuvent être poreuses ou franches, accessibles ou fermées.

Au sein du site d'étude le traitement des franges urbaines se matérialise de différentes formes selon la typologie de l'espace urbanisé.

- **Traitement des limites urbaines des nouvelles constructions**

Lorsqu'il s'agit de maisons individuelles récemment construites, les limites de propriété se dessinent de manière franche. Aucune zone de transition entre espace agricole et/ou naturel n'est présente.

Des haies taillées ou des murs bahut composent ces franges urbaines. A noter que ce type de plantation ou de construction permet tout de même une certaine intégration du bâti dans l'espace agricole. En effet, le végétal planté au soin du particulier permet une intégration plus douce du bâti dans le paysage agricole qu'une limite construite en mur plein.



Mur bahut et haie taillée matérialisent les franges urbaines du lieu-dit Massagot

- **Traitement des limites urbaines du bâti traditionnel**

Les limites entre espace agricole et bâti traditionnel sont bien plus floues que celles détaillées précédemment. Cela s'explique par le lien fonctionnel qu'entretiennent ces deux espaces. La ferme, lieu de vie et d'activité pour les agriculteurs est un tout qui comprend aussi bien le bâti (habitation, hangar, etc.) que les parcelles agricoles attenantes.

Les limites se matérialisent dans le paysage par de simples haies champêtres. Le jardin, ouvert sur les parcelles agricoles, fait la transition entre le bâti et le paysage agricole.



Des franges urbaines peu visibles lorsque le bâti est associé à une activité agricole

- **Traitement des limites aux abords de l'A.P.A.G. et de la déchèterie**

Les locaux de ces activités ont un impact visuel assez fort dans le paysage agricole. Le traitement des limites n'a pas fait l'objet d'une attention particulière. En effet, la zone d'activité est directement en contact avec le paysage agricole et naturel du site. Seule une parcelle boisée à l'ouest de l'A.P.A.G. et de la déchèterie permet de créer un masque visuel depuis le chemin Saint Nicolas.



Absence de traitement des limites entre l'A.P.A.G. Environnement et le paysage agricole alentour

3.2.3. Bilan et enjeux de l'analyse des évolutions de l'urbanisation

3.2.3.1. Bilan

Contexte urbain	Éléments structurants	
	Points forts	Points à améliorer
Zone mixte : cohabitation entre un habitat diffus rural et une urbanisation linéaire récente de maisons individuelles		Mieux intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant et à l'environnement agricole et naturel
Des secteurs d'activités (A.P.A.G. Environnement) qui cohabitent avec des zones d'habitation		Mieux intégrer les zones d'activités dans le paysage urbain et agricole existant Traiter les conflits d'usage
Des opérations d'ensemble réalisées au coup par coups		Manque de cohérence urbaine au sein des quartiers
Un patrimoine bâti conséquent (fermes et grands domaines agricoles)	Un patrimoine identitaire	
Un axe structurant > la RD 813	L'alignement de platanes marque et souligne l'entrée de ville	Des zones d'activités de part et d'autre de la RD 813 qui banalisent l'entrée de ville
Absence d'espaces publics aménagés et de traitement paysager		Développer les zones de rencontres et proposer un traitement paysager qualitatif
Présence du canal latéral à la Garonne avec le potentiel cyclable qu'il représente		Créer un maillage pour les modes de déplacements doux depuis le canal latéral à la Garonne

3.2.3.2. Enjeux

- Faire cohabiter les différents espaces (naturels / bâtis, habitations/activités, ...)
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti
- Rechercher une structuration de l'espace public de qualité
- Faire des espaces publics des espaces de rencontre, des lieux de vie

3.3. COMPOSITION HUMAINE ET SOCIO-ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

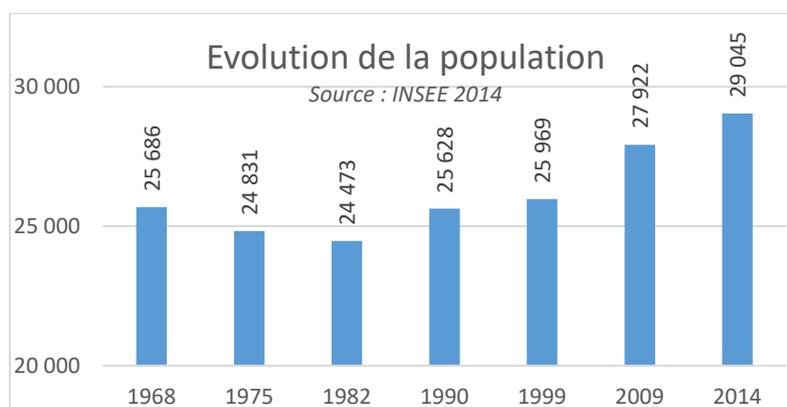
3.3.1. Démographie

3.3.1.1. Une population en augmentation

En 2014, la Communauté de Communes Terres des Confluences compte **29 045 habitants**. La population était de 27 922 habitants en 2009. Elle a donc connu une **progression** de 1 123 habitants entre les deux derniers recensements, soit + 4,02 %.

Le nombre d'habitants sur la Communauté de Communes a diminué de 1968 à 1982 avant de repartir à la hausse. La reprise est d'abord légère avant d'accélérer de manière significative dès les années 2000. La population gagne ainsi près de 2 000 habitants en 10 ans, soit un taux de croissance de l'ordre de 7,52%.

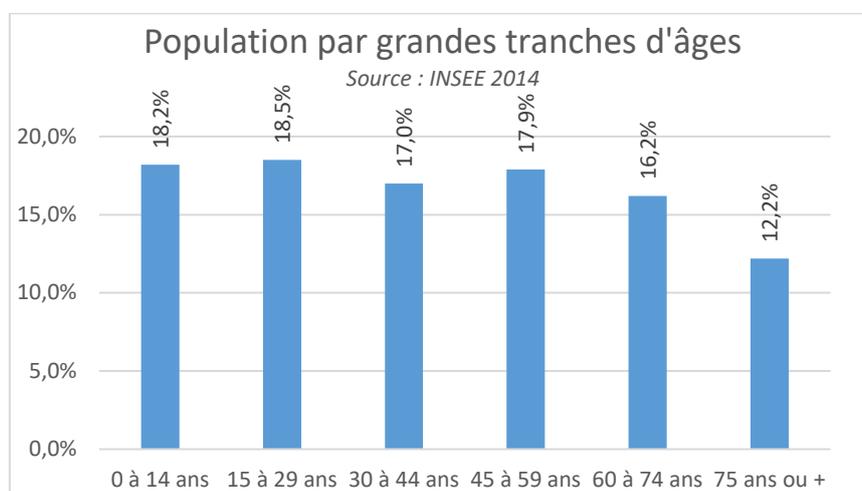
Source : INSEE 2014	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	25 686	24 831	24 473	25 628	25 969	27 922	29 045
Variation de la population		-3,33%	-1,44%	4,72%	1,33%	7,52%	4,02%



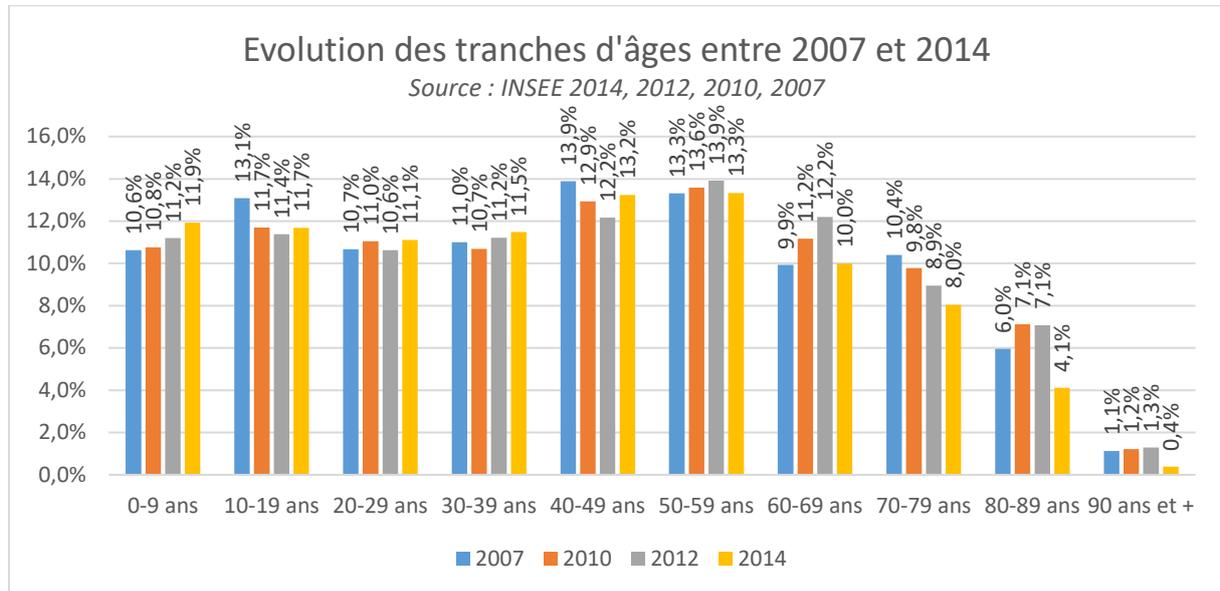
3.3.1.2. Une population équilibrée

En 2014, la **population de la Communauté de Communes Terres des Confluences est relativement équilibrée** en termes de tranches d'âges. En effet, les tranches d'âges de 0 à 74 ans varient toutes entre 16,2% et 18,5% de la population. La tranche d'âges la mieux représentée, avec 18,5% de la population, est celle des 15-29 ans. Vient ensuite celle des 0-14 ans avec 18,2%. Les personnes âgées de 75 ans ou plus sont 12,2%.

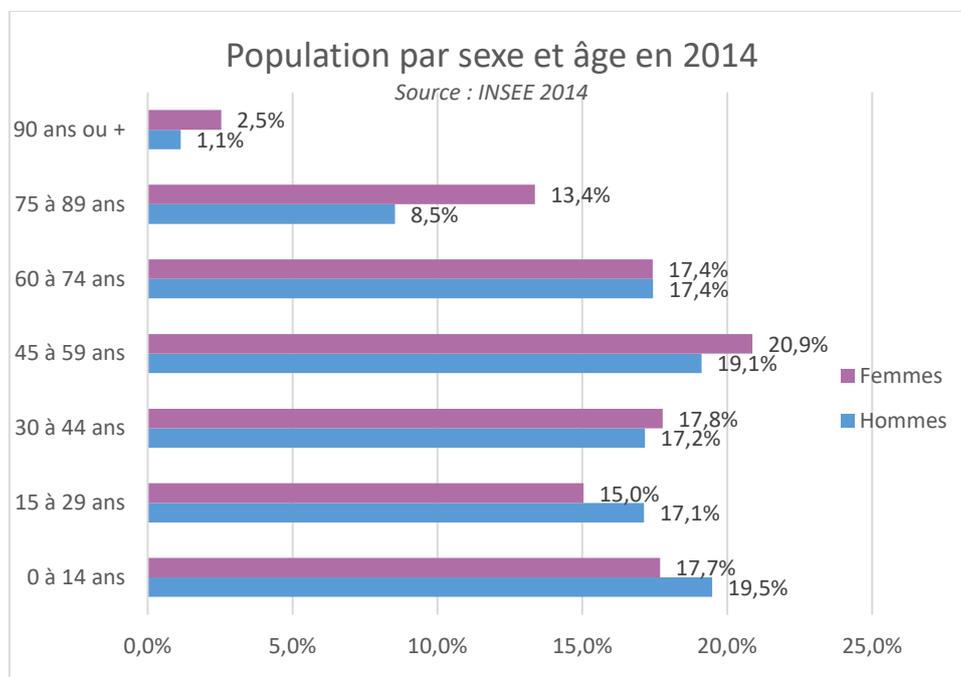
En 2014, 53,7% de la population intercommunale a moins de 44 ans.



Depuis 2007, la structuration de la population évolue peu, si ce n'est la part des 70-89 ans qui est en diminution. L'ensemble des tranches d'âges sont bien représentées et très équilibrées. **En 2014, plus d'un tiers de la population a moins de 30 ans.**

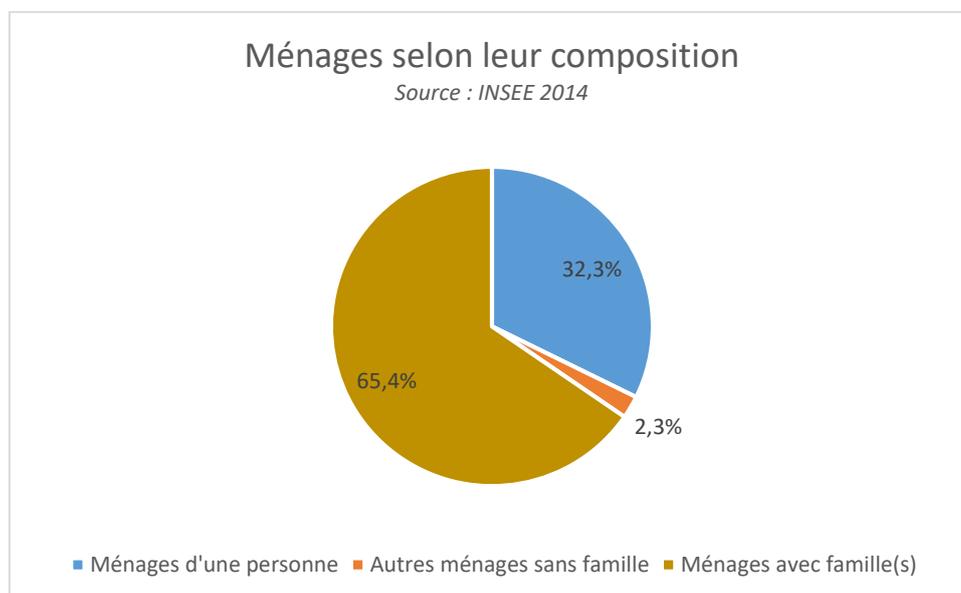
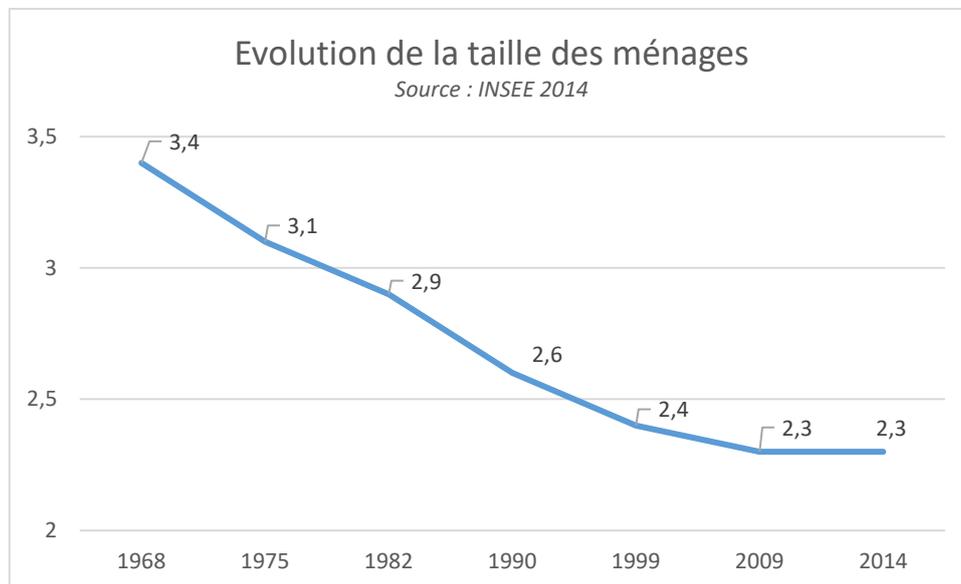


En termes de répartition des genres, la structure de la population est globalement équilibrée. Toutefois, l'analyse détaillée de la population par sexe et par âge laisse apparaître quelques subtilités. Sur les tranches des 0-14 et 15-29 ans, les hommes sont plus nombreux, de l'ordre de 2 points par rapport aux femmes. Au contraire, celles-ci sont plus nombreuses sur toutes les tranches au-delà de 30 ans (sauf pour les 60-74 ans, où hommes et femmes représentent le même nombre de personnes), notamment pour les 75-89 ans où elles supérieures aux hommes de 4,9 points.



3.3.1.3. Une taille des ménages en diminution

En 2014, la Communauté de Communes Terres des Confluences compte **12 187 ménages**. Leur taille n'a cessé de diminuer depuis 1968, pourtant, elle tend à se stabiliser sur la dernière période intercensitaire. Les ménages comptaient à l'époque en moyenne 3,4 personnes alors qu'aujourd'hui ils **se composent de 2,3 personnes**. Ces tendances restent tout de même semblables à celles observées à l'échelon national qui enregistrent également une diminution.



65,4% des ménages ont une famille. Dans le même temps, **64,9% des ménages vivant sur le territoire de la Communauté de Communes Terres des Confluences sont composés au maximum de 2 personnes** (ménages d'une personne, ménages sans famille et couples sans enfants). Ces données mettent en évidence **l'importante diminution de la taille des ménages sur le territoire et l'importance, à l'heure actuelle, des « petits » ménages**. Ce phénomène peut s'expliquer par de nombreux facteurs sociétaux. L'allongement de la durée de vie, la diminution de la fécondité et la décohabitation des générations sont autant d'éléments qui participent à l'augmentation du nombre de petits ménages.

Source : INSEE 2014	Nombre de ménages		Population des ménages
	2014	%	2014
Ensemble	12 187	100,0%	27 796
<i>Ménages d'une personne</i>	3 936	32,3%	3 936
<i>Hommes seuls</i>	1 635	13,4%	1 635
<i>Femmes seules</i>	2 301	18,9%	2 301
<i>Autres ménages sans famille</i>	279	2,3%	708
<i>Ménages avec famille(s) :</i>	7 971	65,4%	23 152
<i>un couple sans enfant</i>	3 692	30,3%	7 757
<i>un couple avec enfant(s)</i>	3 097	25,4%	12 292
<i>une famille monoparentale</i>	1 182	9,7%	3 103

En 2014, les ménages avec famille(s) sont les plus représentés sur la Communauté de Communes avec 65,4%. Ils représentent 27 796 individus. Au sein de cette catégorie, ce sont les couples sans enfants (30,3%) et les couples avec enfant(s) (25,4%) qui sont les plus représentatifs.

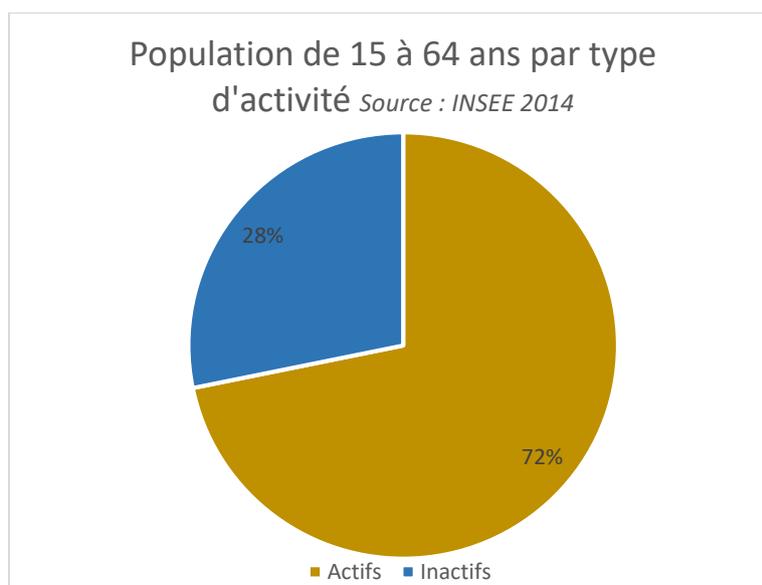
3.3.1.4. Les actifs sur le territoire

Le taux d'activité sur l'intercommunalité en 2014 est de 71,8%. Les actifs ayant un emploi représentent ensuite 58,9% de la population de 15 à 64 ans. Au niveau national, le taux d'emploi est de 63,8% soit légèrement supérieur.

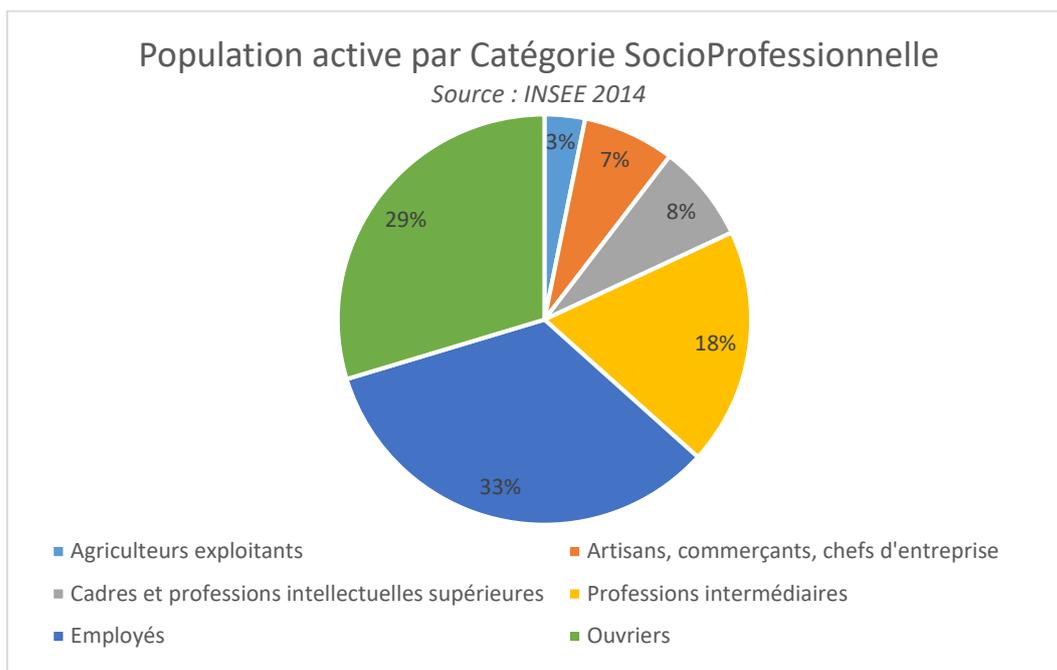
Dans le détail, le taux d'emploi des 25-54 ans est de 87,1% alors que celui des 15-24 ans est de 50,7% et celui des 55-64 ans de 46,9%.

Le taux de chômage est de 12,9% alors qu'il est de 10% au niveau national.

Le taux d'inactifs sur la Communauté de Communes est de 28,2% en 2014. Ce taux intègre les élèves, étudiants et stagiaires, les retraités et préretraités ainsi que les autres inactifs.

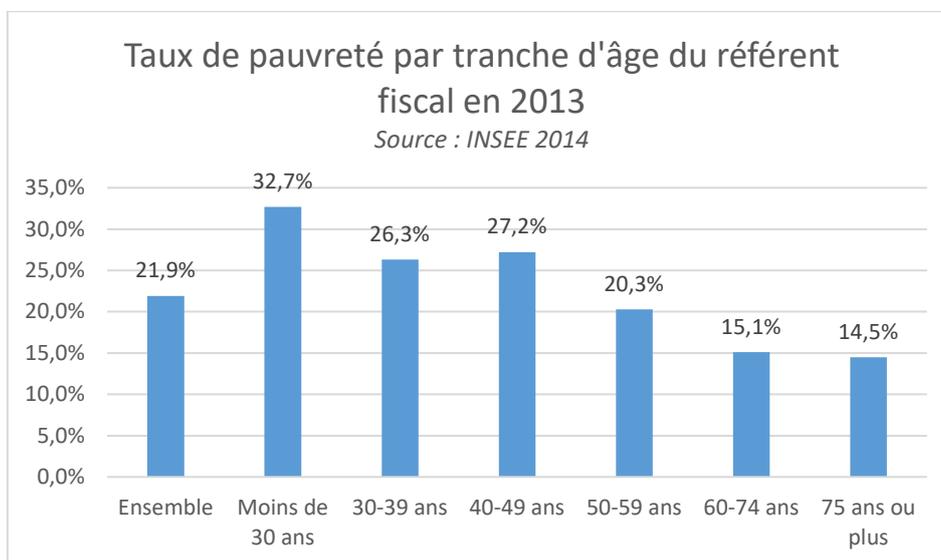


En 2014, la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée sur le territoire est celle des employés (33% de la population active), vient ensuite la catégorie des ouvriers (29%).



3.3.1.5. Des niveaux de revenus dans une moyenne basse

En 2014, 12 200 ménages fiscaux sont comptabilisés sur le territoire de la Communauté de Communes. La part des ménages imposables est de 43,8% avec un revenu médian disponible par unité de consommation de 17 273€. Le taux de pauvreté d'ensemble est de 21,9% en 2013 alors qu'il est de 14,1% au niveau national.



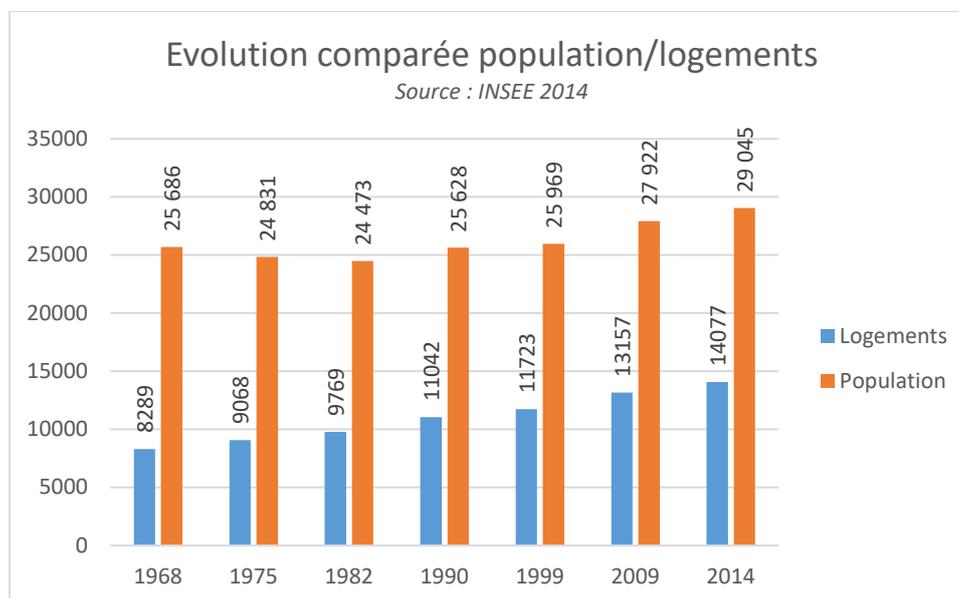
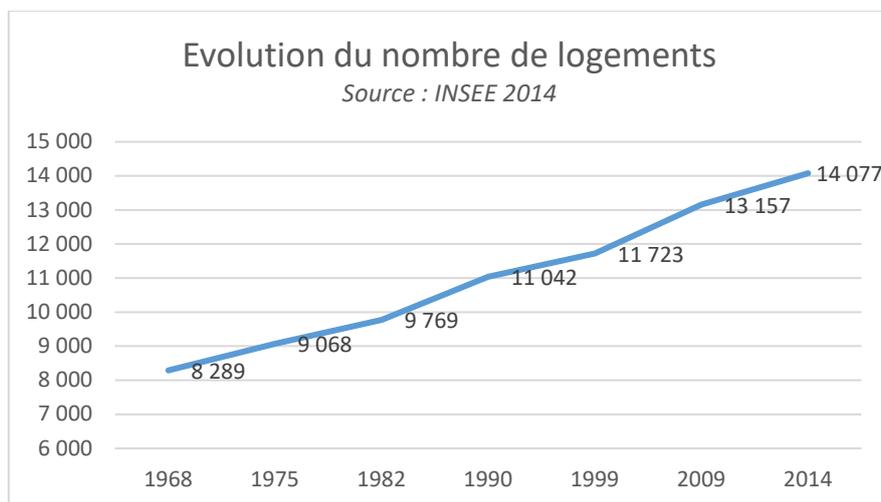
La population sur la Communauté de Communes Terres des Confluences est :

- En augmentation continue, notamment depuis les années 2000
- Soumise aux mêmes tendances qu'au niveau national concernant la baisse de la taille des ménages
- Équilibrée en termes de tranches d'âges et de genres
- Constituée principalement d'employés et d'ouvriers
- Proportionnellement plus pauvre que la moyenne nationale

3.3.2. Habitat

3.3.2.1. Un parc de logements en croissance

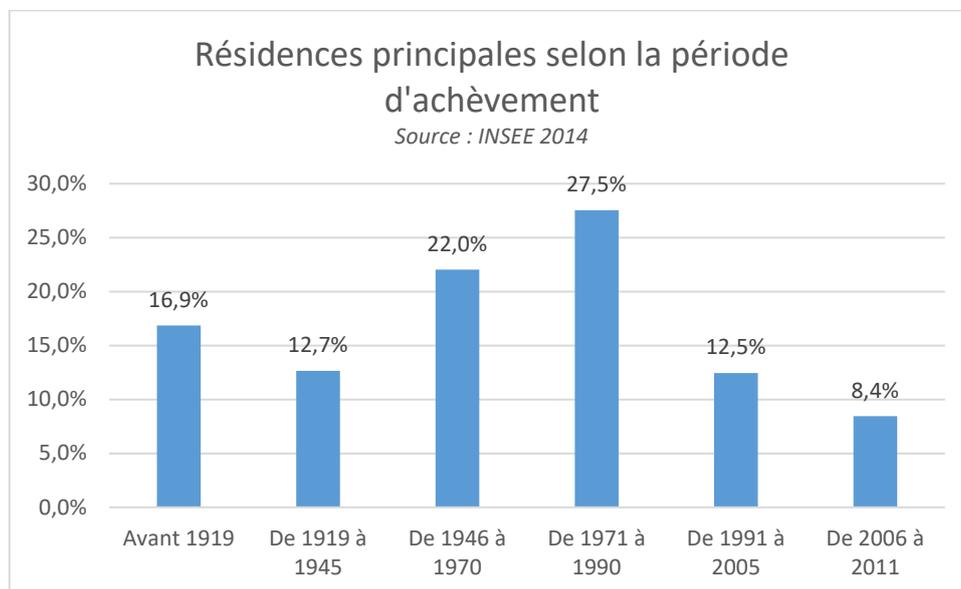
Depuis 1968, le parc de logements n'a cessé de croître, passant de 8 289 logements en 1968 à 14 077 en 2014. Ce sont surtout les résidences principales qui augmentent de manière significative. Elles sont multipliées par plus de 1,5 en l'espace de 46 ans, passant de 7 430 en 1968 à 12 192 en 2014. **Cette croissance est à mettre en lien avec la croissance démographique observée sur le territoire sur la même période.** La comparaison de l'évolution du parc de logements et de celle de la population met en évidence la corrélation entre les deux phénomènes.



3.3.2.2. L'organisation du parc de logements

L'âge du parc

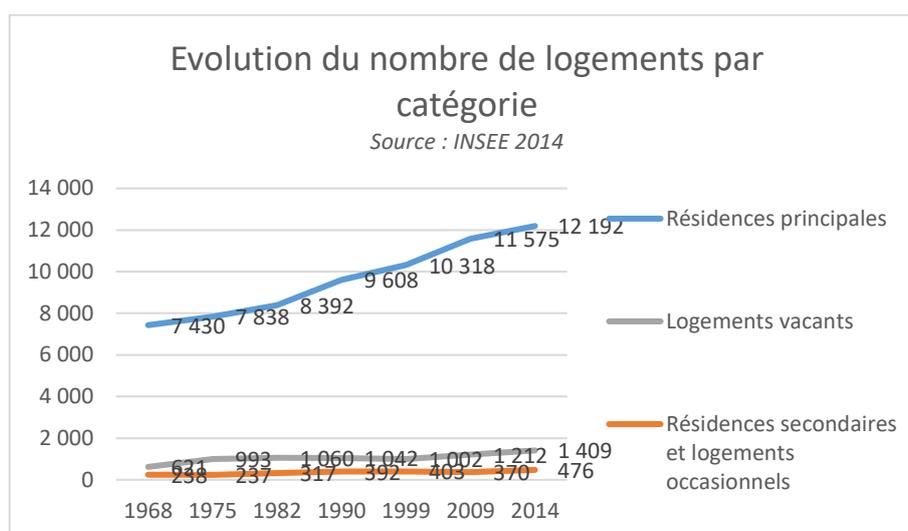
Le parc des résidences principales sur la Communauté de Communes Terres des Confluences est relativement récent dans la mesure où seuls **un peu plus de 50% des logements datent d'avant 1970** et 29,6% d'avant 1945. 27,5% du parc s'est constitué sur la période 1971-1990.



L'occupation du parc de logements

Le nombre de **résidences principales augmente de concert avec la population**, c'est-à-dire de manière constante et continue. Il y a 7 430 résidences principales en 1968, elles sont 12 192 en 2014, soit une augmentation de l'ordre de 64 %.

Le nombre de résidences secondaires est en hausse également, lié au développement du tourisme sur le secteur. Parallèlement et paradoxalement, le nombre de logements vacants augmente lui aussi. Cela peut être lié aux installations de plus en plus nombreuses en périphérie des centres-bourgs historiques pour des raisons de commodités et de confort. De fait les logements de centres-villes se trouvent en situation de vacance. Le taux de vacance est de 11,55 % ce qui est légèrement supérieur aux taux liés de la vacance frictionnelle (autour de 7%) mais correspond aux moyennes nationales.

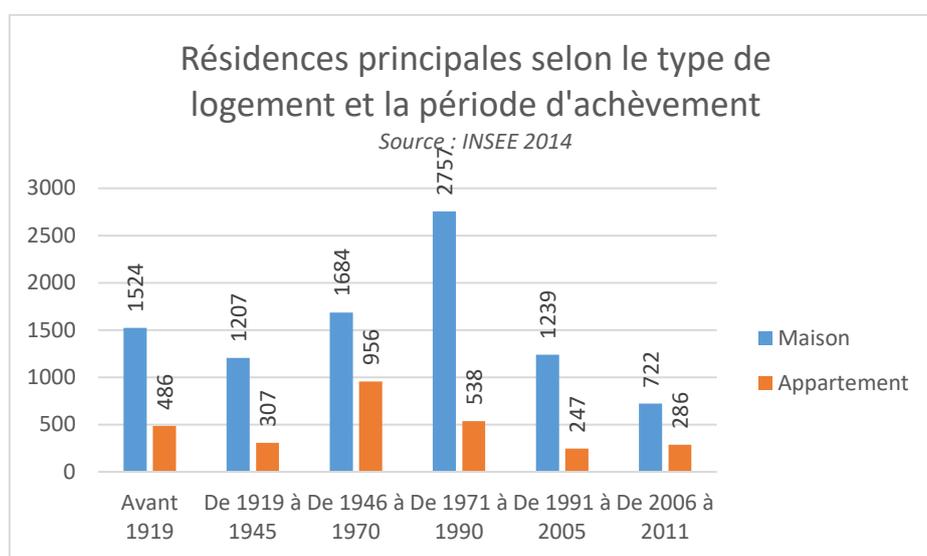


Source : INSEE 2014	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Résidences principales	7 430	7 838	8 392	9 608	10 318	11 575	12 192

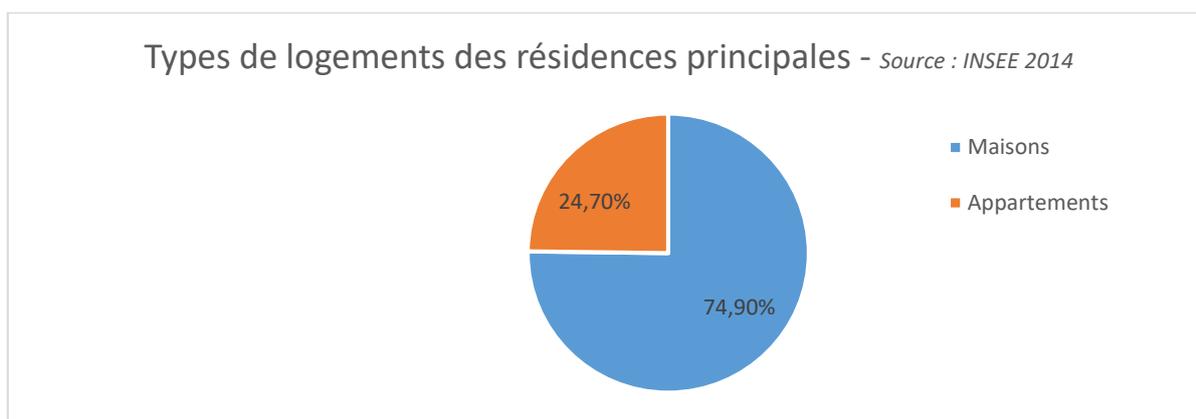
Résidences secondaires	238	237	317	392	403	370	476
Logements vacants	621	993	1 060	1 042	1 002	1 212	1 409
Ensemble	8 289	9 068	9 769	11 042	11 723	13 157	14 077
Variation		5,21%	6,60%	12,66%	6,88%	10,86%	5,06%

3.3.2.3. La typologie d'habitat

74,90% du parc de résidences principales est constitué de maisons individuelles. La part réservée aux logements collectifs est donc mineure. Alors que leur production semble se développer dans les années 1946-1970, celle-ci repart à la baisse dès 1971. Sur la période 1991-2005, alors que les principes de développement durable et de densité commencent à se développer, le nombre d'appartements produits est le plus bas depuis 1919. La période 2006-2011 semble annoncer un redémarrage puisque sur la phase précédente, la moyenne était de 17 appartements produits par an. Sur 2006-2011, le rythme est de l'ordre de 57 appartements par an.



Les résidences principales sur le territoire de la Communauté de Communes Terres des Confluences prennent à **74,90% la forme de maisons individuelles**. Seul 24,70% du parc est constitué d'appartements.



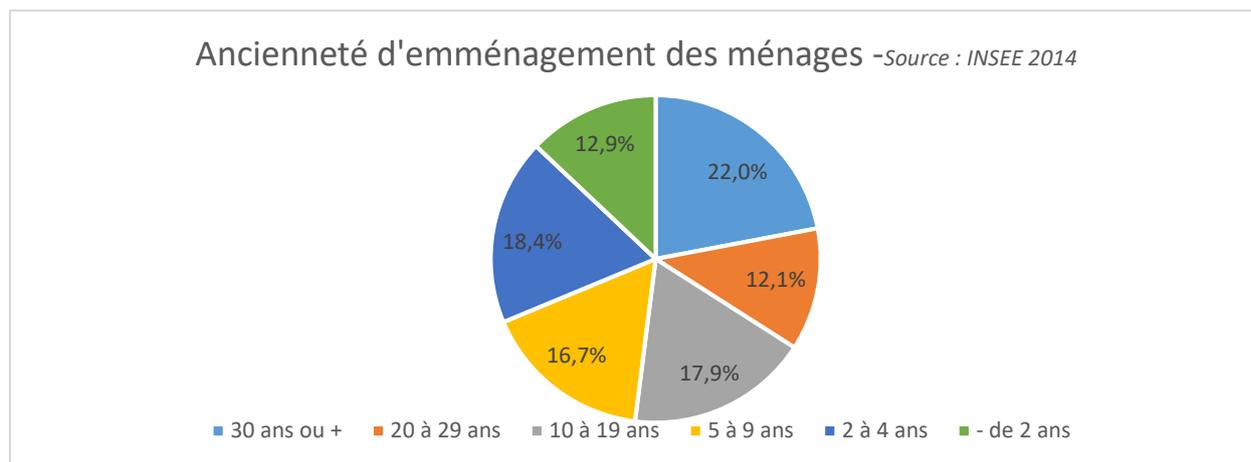
63,3% des occupants de logements en sont également propriétaires. Parmi les 34,5% de locataires, 7,3% bénéficient d'un logement HLM et 2,2% sont logés gratuitement.

Résidences principales selon le statut d'occupation		
Source : INSEE 2014	Nombre	%

Ensemble	12 192	100,0%
Propriétaire	7 712	63,3%
Locataire	4 208	34,5%
<i>dont d'un logement HLM</i>	895	7,3%
Logé gratuitement	273	2,2%

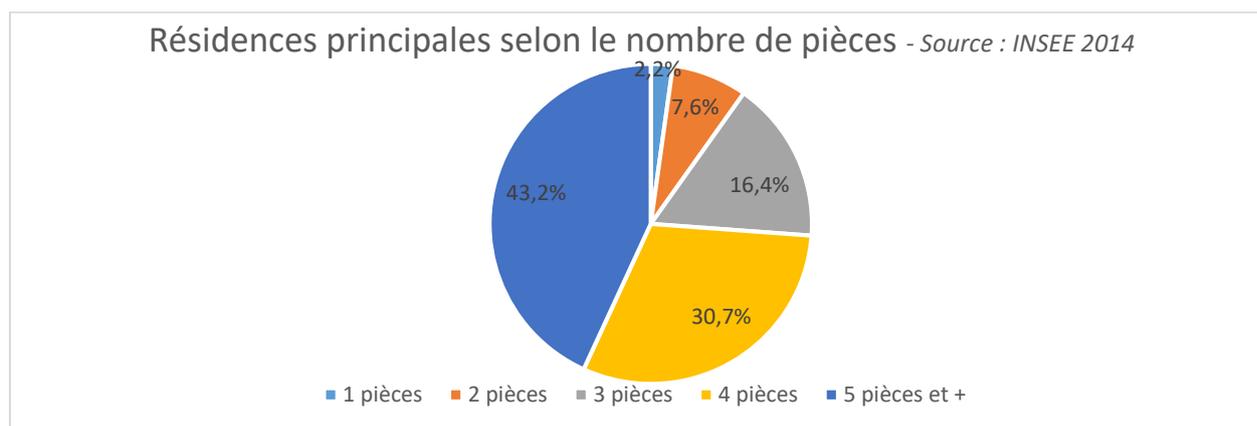
52 % des occupants ont emménagé dans leur résidence depuis minimum 10 ans. 22% y vivent depuis 30 ans ou plus.

Au contraire, 12,9% des ménages sont dans leur logement depuis moins de 2 ans.



Les résidences principales sont composées pour 73,9% d'entre elles de 4 pièces minimum, dont 43,2% de 5 pièces et plus. Les logements sont donc vastes. Cette information mise en parallèle avec l'évolution de la taille des ménages **permet de supposer la sous-occupation d'une partie de ces logements.**

Par ailleurs, seul 9,8% du parc est composé de deux pièces ou moins. Cela traduit la **quasi-absence de petits logements** sur le territoire donc le manque de diversité dans l'offre en logements.



Le parc de logements sur la Communauté de Communes Terres des Confluences :

- Est majoritairement à usage de résidence principale
- Principalement constitué de constructions de type maison individuelle dotée de 4 pièces minimum
- Est occupé par les propriétaires des logements

3.3.3. Economie

3.3.3.1. L'emploi sur le territoire

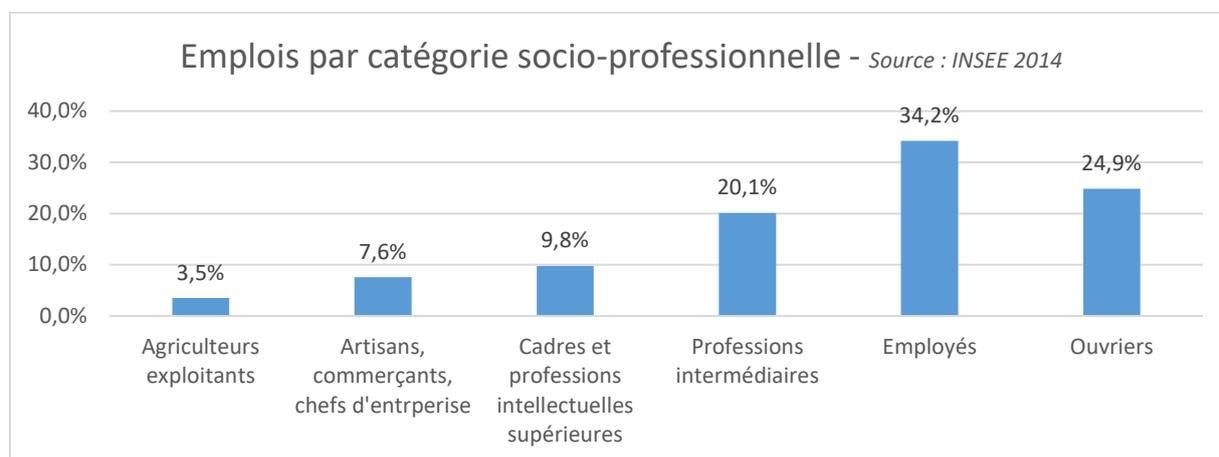
En 2014, **11 753 emplois** sont proposés sur le territoire de la Communauté de Communes Terres des Confluences pour 10 311 actifs ayant un emploi et résidant sur la zone. Ainsi, pour 100 actifs ayant un emploi, 114 postes sont proposés. Cela induit une attractivité de la Communauté de Communes auprès des communes alentours pour l'emploi et donc des déplacements quotidiens réalisés vers le territoire. Cela traduit également une attractivité du territoire pour les entreprises, qui viennent s'y implanter.

Les emplois sur la Communauté de Communes sont à **84,7% salariés**, 15,3% non-salariés. Les femmes représentent 41,7% des salariés. Par ailleurs, 15,9% des salariés sont à temps partiel. Ces données permettent de faire le constat d'un **emploi salarié équilibré et relativement peu précaire**.

Les emplois proposés sur le territoire **relèvent pour 34,2% d'entre eux de la catégorie des employés**, de 24,9% des ouvriers puis de 20,1% des professions intermédiaires.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 9,8% des emplois du territoire, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise 7,6% et seulement 3,5% pour les agriculteurs exploitants.

Cette répartition socio-professionnelle traduit un territoire plutôt tertiaire, avec des emplois peu qualifiés.



Les secteurs d'activités les plus pourvoyeurs d'emplois sont **l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale avec 40,6% des emplois proposés** et **le commerce, transports et les services divers avec 36,5%**. Ces deux secteurs ainsi que l'industrie font partie de ceux proposant le plus d'emplois salariés (respectivement 95,5%, 83,3% et 91,4%). Ainsi, les emplois sont relativement stables. Seule l'agriculture offre peu de postes salariés (44,4%).

Emplois selon le secteur d'activité	Nombre	%	dont femme	dont salariés
<i>Source : INSEE 2014</i>				
Ensemble	11705	100,0%	47,4%	85,8%
Agriculture	731	6,2%	30,4%	44,4%
Industrie	1113	9,5%	29,9%	91,4%
Construction	836	7,1%	8,7%	71,7%
Commerce, transports, services divers	4272	36,5%	49,2%	83,3%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4753	40,6%	59,4%	95,5%

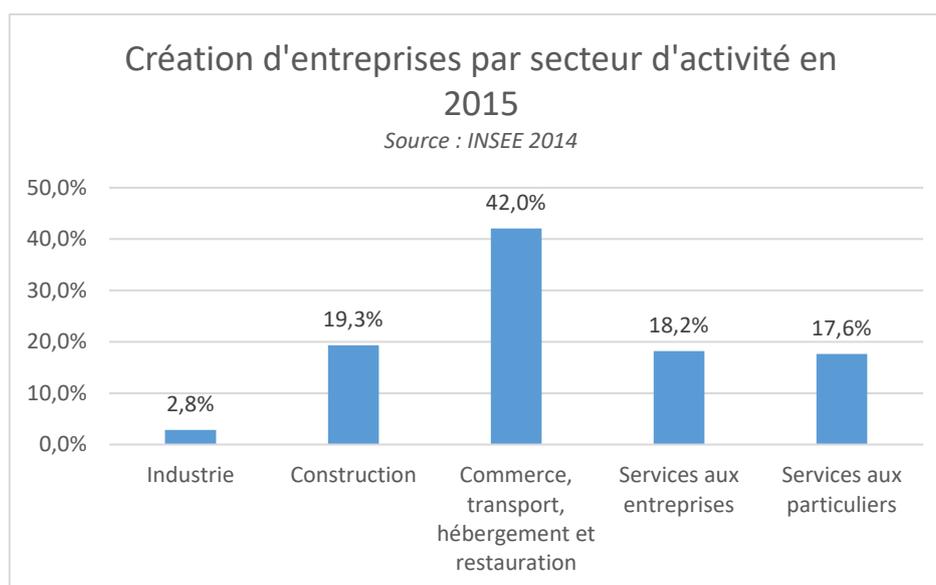
62,5% des actifs du territoire sont en contrat à durée indéterminée ou titulaires de la fonction publique. Cela traduit une certaine stabilité de ces emplois, qui permet de maintenir les actifs sur le territoire.

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe

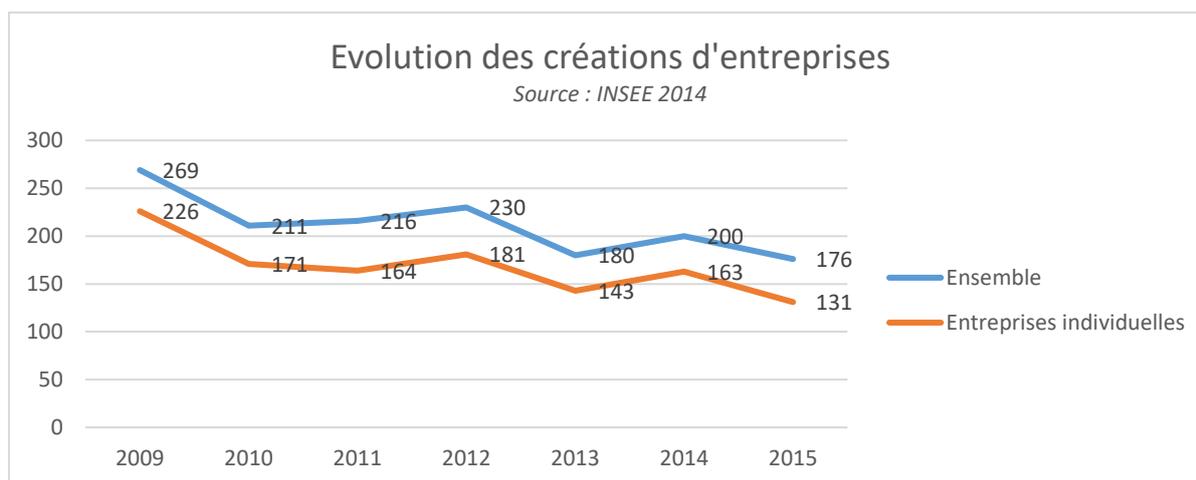
Source : INSEE 2014	Hommes	%	Femmes	%	Ensemble	%
Ensemble	5 665	100,0%	4 639	100,0%	10 304	100,0%
Salariés	4 650	82,1%	3 994	86,1%	8 644	83,9%
Titulaires de la fonction publique et CDI	3 301	58,3%	3 140	67,7%	6 441	62,5%
CDD	1 069	18,9%	667	14,4%	1 736	16,8%
Intérim	153	2,7%	33	0,7%	186	1,8%
Emplois aidés	28	0,5%	108	2,3%	136	1,3%
Apprentissage - stage	98	1,7%	47	1,0%	145	1,4%
Non-salariés	1 015	17,9%	644	13,9%	1 659	16,1%
Indépendants	577	10,2%	423	9,1%	1 000	9,7%
Employeurs	428	7,6%	198	4,3%	626	6,1%
Aides familiaux	10	0,2%	23	0,5%	33	0,3%

3.3.3.2. Le tissu entrepreneurial

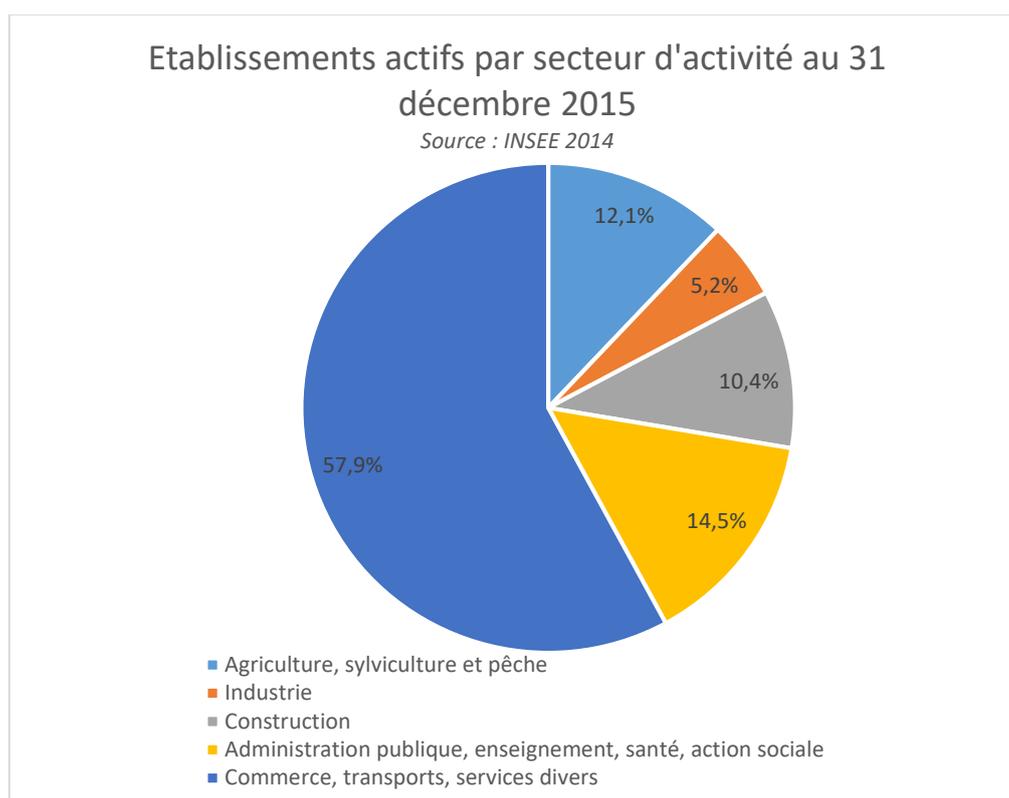
Le tissu entrepreneurial est relativement dynamique sur la Communauté de Communes Terres des Confluences. Sur l'année 2015, ce sont 176 entreprises qui ont été créées, dont 42% relèvent du secteur du commerce, transport, hébergement et restauration. Trois autres secteurs sont créateurs d'entreprises, il s'agit de la construction, du service aux entreprises et du service aux particuliers avec respectivement 19,3%, 18,2% et 17,6% des créations. Au contraire, seules 2,8% des créations concernent l'industrie ce qui traduit une tertiarisation des activités économiques du territoire.



Les entreprises créées sont dans plus de 70% des cas depuis 2009 des entreprises individuelles. Les entreprises individuelles incluent le régime de la microentreprise. Ces chiffres sont donc à employer avec précaution dans la mesure où l'objectif de ce régime est de pouvoir tester l'activité. C'est sous 3 ans d'existence qu'une activité peut être qualifiée de viable ou pas. Durant cette période, il se peut que l'activité ne corresponde pas à un Equivalent Temps Plein pour le gérant voire même qu'elle soit assimilée à une activité menée en parallèle d'une activité professionnelle salariée. Dans tous les cas, ce statut ne prévoit pas d'embauches et donc ne génère pas d'emplois sur le territoire. Pour autant, les entrepreneurs sous la forme d'entreprises individuelles et dans les secteurs tertiaires peuvent apprécier de bénéficier de solutions d'hébergement professionnel.

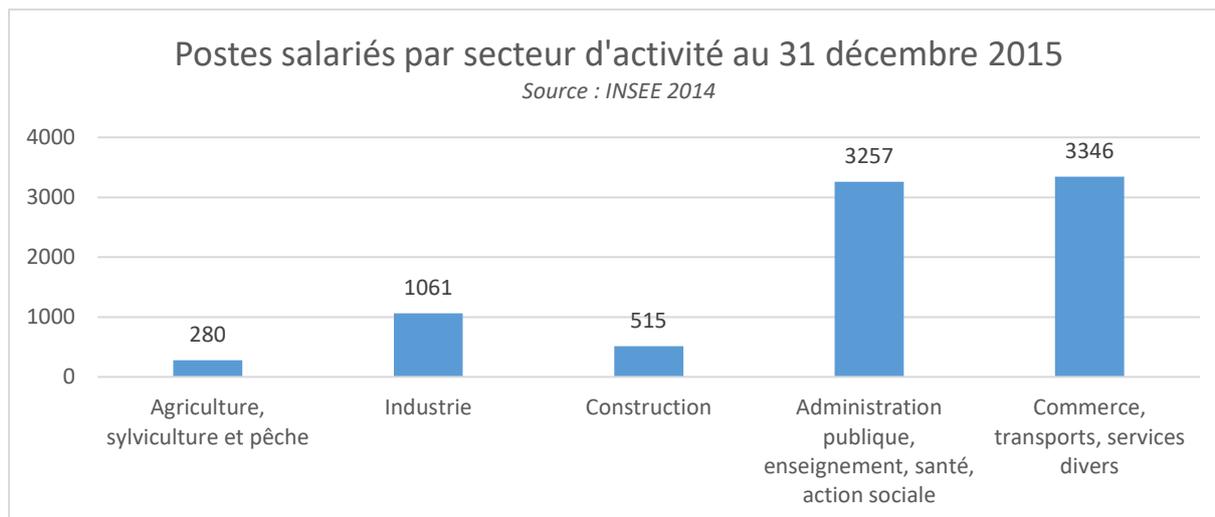


En termes de nombre d'établissements actifs, c'est de nouveau le **secteur du commerce, des transports et des services divers qui est le plus représentatif avec 57,9% des établissements actifs**. L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action représentent 14,5% des établissements, l'agriculture 12,1%, la construction 10,4% et l'industrie 5,2%. Cela vient conforter la dynamique de tertiarisation constatée dans la création d'entreprises.



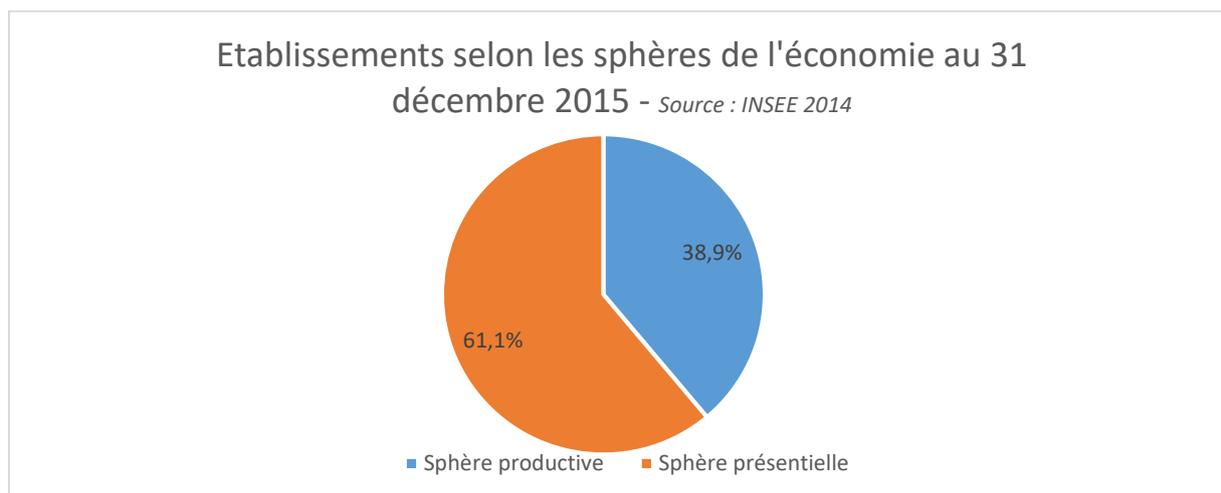
Sur la Communauté de Communes Terres des Confluences, 8 459 emplois salariés sont recensés au 31 décembre 2015. Ils se répartissent principalement sur les secteurs de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (38,5%) et du commerce, transports et services divers (39,6%).

Ces chiffres s'expliquent par la présence dans la Communauté de Communes de la ville de Castelsarrasin, sous-Préfecture du Tarn-et-Garonne, qui regroupe sur son territoire tous les services administratifs, hospitaliers, éducatifs et commerciaux. Par ailleurs, Moissac reste également très structurée en termes de services et de commerces.



61,1% des établissements actifs relèvent de la sphère présentielle, c'est-à-dire qu'ils sont liés au territoire et qu'une certaine forme de dépendance existe. Ainsi, il est possible de considérer que les emplois proposés par ces établissements sont peu délocalisables.

38,9% des établissements dépendent quant à eux de la sphère productive. Dans l'hypothèse où ils seraient liés à un savoir-faire local, ces établissements peuvent être considérés comme peu délocalisables.



3.3.3.3. Analyse du secteur agricole

(Source : Schéma de Développement Economique et Touristique de la Communauté de Communes Terres des Confluences, mars 2017, non-validé)

Le secteur agricole est fragilisé sur la Communauté de Communes Terres des Confluences : le nombre d'exploitations est en baisse, la surface agricole utile se réduit de plus en plus face à une urbanisation croissante et des difficultés liées aux reprises d'exploitations.

Pour autant, les établissements générant le plus d'emplois et de chiffre d'affaires sont ceux liés à l'activité agricole ainsi qu'aux activités annexes.

En effet, face aux difficultés du monde agricole « traditionnel », **une tendance lourde à la diversification s'établit sur le territoire de Communauté de Communes permettant aux exploitations d'établir un nouvel équilibre financier.**

En effet, ce volet de l'activité agricole représente 6% de la SAU, soit 1 123 hectares

La diversification de l'activité traditionnelle peut prendre plusieurs formes :

- **Développement d'une activité annexe** : hébergement, restauration, tourisme et loisirs « à la ferme »
- **Effort sur la qualité des produits et développement des circuits courts** : labellisation des produits en « bio »

Toutefois, un des freins identifiés au développement croissant du volet agricole est la faiblesse des opérateurs en aval, capables de transformer, stocker et/ou conditionner les productions.

De l'activité agricole est présente sur le périmètre de la ZAC de « Fleury », il s'agit notamment de l'exploitation de Monsieur Paire, maraicher. Son exploitation se situe au Nord-Ouest du périmètre et tend à se développer.

- Les secteurs les plus pourvoyeurs d'emplois sur la Communauté de Communes Terres des Confluences sont l'administration publique, la santé, l'enseignement ainsi que le commerce, le transport et les services divers (60% des postes salariés)
- Le profil type de l'actif est un salarié de l'administration publique, titulaire de la fonction publique, à temps complet.
- Une bonne dynamique de création d'entreprises est observée, notamment dans le secteur du commerce, transport, hébergement et restauration. Elle prend majoritairement la forme d'entreprises individuelles dont seules 25% franchissent le cap des 5 ans.
- L'économie de la Communauté de Communes Terres des Confluences est marquée par une tertiarisation croissante.
- L'étude préalable à la définition d'un schéma de développement économique et touristique révèle une agriculture en cours de transition via des dynamiques de diversification, qui occupe une place de plus en plus importante mais qui, toutefois, manque d'opérateurs en aval.

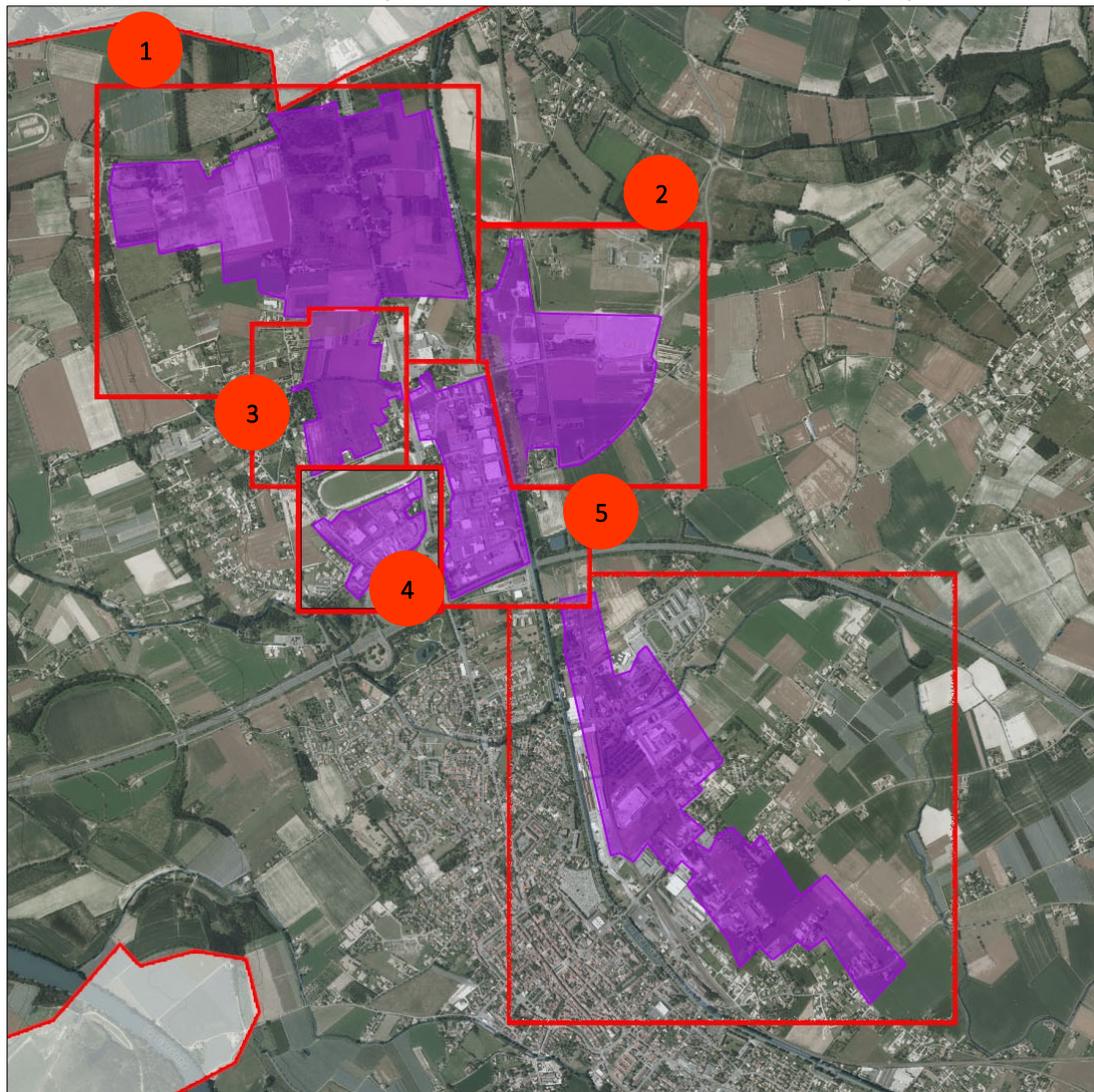
3.3.3.4. L'organisation spatiale des activités économiques

Les zones d'activités

	Commune	Nom de la zone d'activités	Vocation principale	Zone de chalandise	Date de création	Superficie (ha)	Disponibilité (ha)	Taux d'occupation	Type de découpage	Spécificité/Enseignes phares
1	Castelsarrasin	d'Artel	Commerce	45 min/40 000 hab		26,58	0,54	98%	Lots (38)	Leclerc/Gifi/...
2	Castelsarrasin	Marches	Artisanat			14,10	0,00	100%	Lots (16)	Commerce dans construction
3	Castelsarrasin	Barraouet	Commerce	45 min/40 000 hab		16,89				
4	Castelsarrasin	Barrès	Industrie		Barrès I et II créées- III en cours - IV abandonnée	44,10	23,00	53%	Phasage en 4 secteurs puis lots : 19 +7+21 + 1 (48)	- ZIR - Lotissement - PPRT Butagaz - Cancel
5	Castelsarrasin	Fleury	Services et équipements		2006 (dossier de réalisation en 2015)	124,50	35,00	72%	Lots (33)	- SDIS - Communauté de Communes
6	Castelsarrasin	Terre Blanche	Mixte		2011	23,11	18,90	18%	Lots (37)	Non aménagée et non commercialisée
9	Moissac	Du Tuc	Mixte			4,07	0,00	100%		
10	Moissac	Du Luc	Commerce/Artisanat			23,58	14,60	38%		
11	Moissac	St Pierre	Mixte			10,91	0,00	100%		
12	Moissac	St Michel	Industrie			37,82	0,00	100%		
13	Moissac	Borderouge	Mixte			16,00	0,00	100%		
15	Saint Nicolas de la Grave	La Biarne	Mixte			2,33	0,00	100%		
16	Saint Aignan	Trabesses	Artisanat			2,11	1,60	20%		
18	La Ville-Dieu-du-Temple	Cap Negro	Industrie			2,26	0,10	99%		
						348,36	93,74	74 %		

▪ **Castelsarrasin**

La commune de Castelsarrasin compte **six zones d'activités** sur son territoire, principalement au Nord de l'axe autoroutier, le long de la RD813.



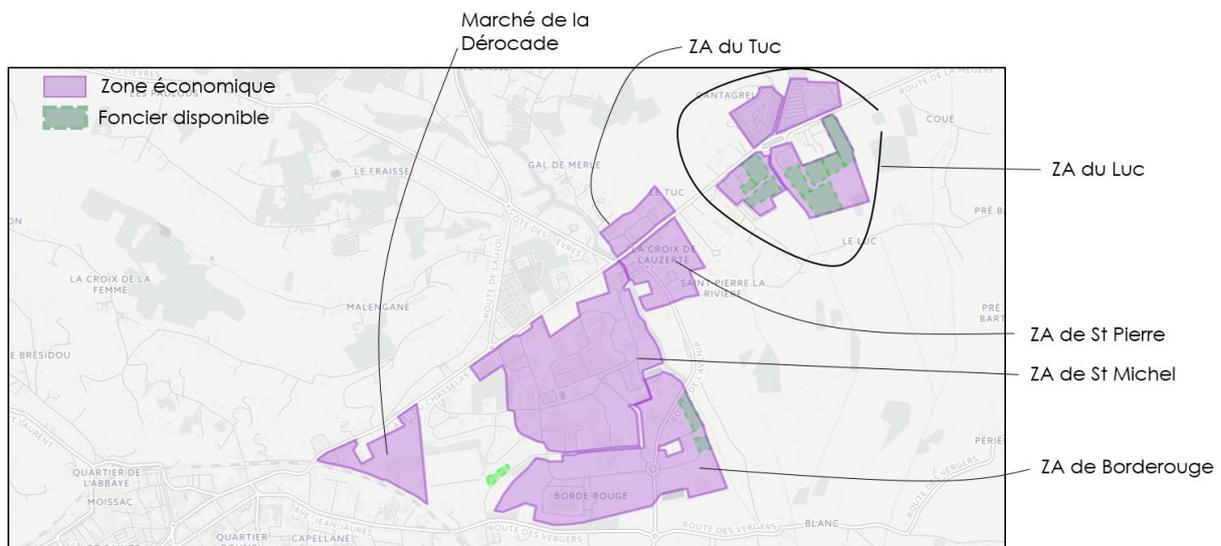
Les Zones d'Activités de Castelsarrasin

Les Zones d'Activités de Castelsarrasin

- 1** Zone d'Activités de Fleury
- 2** Zone d'Activités Barres
- 3** Zone d'Activités Terre Blanche
- 4** Zone d'Activités Marches
- 5** Zone d'Activités Artel-Barraouet

▪ **Moissac**

Quatre zones d'activités et deux zones industrielles sont présentes sur Moissac.



Les dynamiques de centre-ville

L'offre commerciale du centre-ville de Castelsarrasin et Moissac est assez diversifiée mais reste fragile. Cette fragilité provient d'une part de la typologie des commerces : de petites surfaces de vente indépendantes, avec peu de salariés (72% n'ont pas de salariés dans les deux communes). Cette fragilité est renforcée par l'âge des chefs d'entreprise et les difficultés de transmission. En effet, 39% des chefs d'entreprises du centre-ville de Castelsarrasin sont âgés d'au moins 50 ans et 47% à Moissac.

Les activités sont orientées vers l'équipement de la personne et les services à la personne (coiffure, esthétique, parfumerie...). Elles manquent de commerces alimentaires, jouant souvent le rôle de « locomotive économique ». Le taux de satisfaction des clients, vis-à-vis de l'offre, est plus élevé sur les zones de périphérie (72%) que sur le centre-ville (64%) à Castelsarrasin. A Moissac, les taux de satisfaction s'équilibrent.

Par ailleurs, la périphérie propose une diversité d'enseignes (dont de grandes enseignes nationales) et des prix ainsi qu'une accessibilité plus aisée. Au contraire, l'accès au centre-ville est logiquement relativement plus complexe et il est payant, ce qui n'est pas le cas dans les zones commerciales périphériques.

Un travail sur la revitalisation du centre-ville a été engagé avec l'élaboration, à Castelsarrasin, d'une étude en 2016 et la réalisation de nouveaux aménagements urbains à Moissac et le lancement d'un contrat de ville et de rénovation urbaine ainsi que la candidature à l'appel d'offres du FISAC.

Les chiffres tendent à démontrer une augmentation de la fréquentation du centre-ville de Castelsarrasin de l'ordre de 13% entre 2009 et 2015, possiblement en lien avec ces efforts.

Enfin, une union commerçante existe pour les commerces de centre-ville de Castelsarrasin. A Moissac, c'est une union commerçante de centre-ville.

3.3.3.5. Prise en compte du Schéma de Développement Economique et Touristique

Afin de structurer son développement et d'avoir une vision à la fois prospective et stratégique, la Communauté de Communes Terres des Confluences a commandé un schéma de développement économique et touristique qui lui a été remis dans sa version provisoire en mars 2017 et est en cours de finalisation. Le diagnostic et l'analyse des potentialités du territoire permettent de proposer 10 objectifs économiques stratégiques :

- 1) Tirer bénéfice d'avantages concurrentiels liés à la localisation territoriale, à la potentialité foncière, à la qualité des espaces et à l'accessibilité multimodale (routière, ferroviaire, canal)

- 2) **Affirmer une stratégie économique offensive** et volontaire, portée par une volonté politique intercommunale, de niveau local, départemental et (inter) régional avec une instance de concertation/dialogue/animation économiques légitimée : la Communauté de Communes Terres des Confluences
- 3) **Concilier, de façon durable, qualité de vie, enseignement qualifiant et professionnalisant, agriculture qualitative et développement économique ambitieux**
- 4) **Impulser et finaliser opérationnellement les sites déjà sur le marché** (ZAE de Castelsarrasin et Moissac...), cibler le foncier stratégique et se conforter un « portefeuille » intercommunal d'anticipation
- 5) **Affecter et spécifier le contenu global des zones d'activités économiques** (artisanat, tertiaire, industrie, technologie, commerce, hôtel d'entreprises, logistique,...) dans ce Schéma Economique Territorial et impulser des réseaux économiques territoriaux, notamment autour de la typicité de l'agriculture/agroalimentaire du territoire (arboriculture, agriculture biologique, placée sous signe de qualité), des éco-énergies, de la construction (notamment écoconstructions / éco-matériaux + artisanat d'art sur Moissac)
- 6) **Aménager de façon plus qualitative, structurée et sélective les sites économiques les plus stratégiques et vitrines, le long des axes de communication** (RD813) et expertiser le potentiel des friches ou dents creuses au sein des zones d'activités existantes
- 7) Contractualiser une « Charte Territoriale de Développement Economique de la Communauté de Communes Terres des Confluences » (avec le CD82 et le CR Occitanie, les chambres consulaires, le secteur bancaire, les unités d'insertion et de formation professionnelles, les représentants du tourisme et les entreprises locales), et se situer dans une logique « Terres des Confluences, l'excellence économique d'avenir »
- 8) **Adopter une démarche partenariale et professionnelle** (notamment avec les entreprises territoriales, à fédérer) dans le montage et le suivi des projets économiques, avec les territoires et les structures économiques, et structurer/professionnaliser un produit éco-agri-touristique « Terres des Confluences » avec les collectivités et les acteurs privés
- 9) **Se doter d'une politique, de moyens et d'outils de promotion et d'animation/insertion économiques efficaces** (hôtel d'entreprises – y compris artisanales, équipe économique, outils de communication d'animation économiques, produits économiques de proximité pour les zones plus rurales, ...), et assurer une couverture numérique performante de la collectivité
- 10) **Communiquer et promouvoir le tissu et les projets économiques** de « Terres des Confluences », de façon efficiente, concertée et professionnelle, à l'échelle départementale et (inter) régionale et en intégrant l'ensemble des communes constitutives de la nouvelle intercommunalité

3.3.3.6. Nuisances liées aux activités économiques

La déchetterie Saint-Béart et l'A.P.A.G., toutes deux localisées sur le périmètre de la ZAC Fleury, sont des ICPE soumises à déclaration.

Différents sites classés sont présents à proximité de la ZAC de Fleury, dont notamment l'usine Butagaz, Delrieu S.A. et Incinéris, localisées sur la zone d'activités de Barrès.



Localisation des installations classées situées à proximité de la ZAC de Fleury
Source : BRGM

Pour autant, d'autres activités présentes dans le périmètre peuvent générer des contraintes qu'il faudra prendre en compte dans les principes d'aménagement de la ZAC :

- L'A.P.A.G. génère des nuisances sonores et olfactives ainsi qu'un trafic routier important
- Le refuge animal peut générer des nuisances sonores
- Le centre de secours peut également être à l'origine de nuisances sonores, à toute heure de la journée ou de la nuit
- La piscine peut induire un trafic important et du stationnement anarchique durant la saison estivale

- De nombreuses zones d'activités se succèdent le long de la RD813 sans que chacune ait une identité affirmée.
- Les commerces de centre-ville de Castelsarrasin sont fragilisés. Des politiques de redynamisation et requalification du centre-ville sont actuellement menées par la collectivité.
- Une union commerçante existe pour les commerces de centre-ville.
- Une évasion commerciale sur des produits ciblés est observée (prêt-à-porter et appareils numériques) vers Montauban. Il serait intéressant de connaître les produits/marques recherchées et de maîtriser la démarche des consommateurs qui se rendent à Montauban (objectif d'achat uniquement ou également de promenade ?).
- Une vraie dynamique entrepreneuriale existe mais manque d'accompagnement.
- L'offre en foncier est financière attractive et présente des disponibilités. Toutefois, les zones manquent d'une image qualitative.
- Un manque en immobilier d'entreprise est observé.
- Dans le périmètre de la ZAC de « Fleury », des activités générant des nuisances sont présentes, il faudra en tenir compte dans l'aménagement de la zone.
- Des projets sont en cours de réflexion sur le périmètre actuel de la ZAC de « Fleury ».

3.3.4. Les équipements

3.3.4.1. Les équipements publics présents sur le territoire

▪ **Equipements scolaires**

Les communes de Castelsarrasin et Moissac disposent d'un **tissu d'établissements scolaires complet** permettant de répondre à la demande locale de la maternelle au secondaire.

Le territoire n'a toutefois pas vocation à répondre aux besoins de formations de niveau supérieur. La commune de Castelsarrasin présente actuellement une seule formation, un BTS assistant de gestion de PME-PMI à référentiel commun européen. A la rentrée 2015, une nouvelle section BTS devrait ouvrir (Négociation Relation Client).

Un lycée agricole est présent à Moissac. 2 formations de niveau BTS sont également proposées : hôtellerie-restauration et économie sociale familiale.

▪ **Equipements socio-éducatifs**

La commune de Castelsarrasin dispose de **plusieurs services municipaux dans le domaine socio-éducatif**. La municipalité a mis en place un espace, « La Maison Petite Enfance », accessible à l'ensemble de la population afin de proposer des modes de garde diversifiés. Plusieurs crèches, publiques ou privées, existent sur le territoire. Elles sont complétées par un réseau d'assistantes maternelles ainsi que par différents lieux dédiés à l'enfance ou à la parentalité.

Sur Moissac, la « Momerie » a été créée en lien avec le CCAS, elle dispense aux parents des conseils et des informations sur les différents modes de garde présents sur la commune. Des crèches et des assistantes maternelles sont notamment les principaux modes de garde proposés à Moissac.

▪ **Equipements de santé**

Le **Centre Hospitalier Intercommunal de Castelsarrasin-Moissac**, assure le service hospitalier pour l'ensemble du territoire. Présent sur la commune voisine de Moissac, il ne se situe qu'à 8 kilomètres de la ville centre. La

capacité du site est de 505 lits et places (données ARS¹ 2014) dont 38 en médecines, 36 en chirurgie, 355 en hébergements, 30 en hospitalisation à domicile et 10 en service de soin infirmiers à domicile.

Pour les **urgences de nuit**, le relais est pris par le centre hospitalier de Montauban qui se trouve à 22 kilomètres de Castelsarrasin.

Castelsarrasin possède également un **Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)** dont un en cours de reconstruction. **Moissac dispose de deux EHPAD**. Une Maison d'Accueil Rural pour Personnes Âgées (MARPA) est présente à La Ville-Dieu-du-Temple.

En 2012, l'Agence Régionale de Santé (ARS) a identifié sur le département du Tarn-et-Garonne plusieurs territoires cibles pour le **soutien à l'exercice coordonné ou regroupé des professionnels de santé**. Sur le bassin de vie de Castelsarrasin, la zone correspondant à l'IRIS² INSEE de Cassenel est qualifiée de prioritaire. Un réel enjeu existe donc sur ce territoire. Une maison de santé est d'ailleurs cours de construction sur la commune de Saint-Nicolas-de-la-Grave.

Les communes sont ensuite dotées de généralistes et professionnels de santé. **Une carence en infirmiers, pharmaciens et dentistes est relevée par les données INSEE de 2013.**

▪ **Equipements socio-culturels**

Le tissu d'équipements socioculturels sur les communes offre des activités diversifiées dans le domaine du cinéma, de la musique, de l'art ou de l'histoire locale.

▪ **Equipements sportifs**

La Communauté de Communes Terres des Confluences présente une **grande diversité d'équipements sportifs**. Sur Castelsarrasin et Moissac se retrouvent les équipements majeurs : stades municipaux, complexes sportifs, bases nautiques, hippodrome, piscine municipale (d'été uniquement), etc.

▪ **Services publics**

Castelsarrasin et Moissac **disposent des services publics habituels**. Toutefois, l'offre sur Castelsarrasin est plus étoffée dans la mesure où la commune est une Sous-Préfecture de département. Elle dispose ainsi d'une brigade de gendarmerie, d'un commissariat de Police, d'un Tribunal d'Instance et d'une agence Pôle-Emploi.

▪ **Services à la personne**

Des services d'aide à domicile et de portage de repas sont présents sur le territoire de la Communauté de Communes Terres des Confluences. Deux Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) sont actifs, doublés par des instances locales.

3.3.4.2. Potentialités liées aux équipements

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC prévoient que celle-ci aura notamment une vocation d'équipements. D'ores-et-déjà, la Communauté de Communes Terres des Confluences y a implanté ses locaux et le nouveau centre intercommunal du SDIS est construit. Une piscine intercommunale est par ailleurs à la réflexion.

Potentialités liées aux équipements publics

Le PLU de Castelsarrasin prévoit un objectif démographique l'horizon 2025 de + 2 284 habitants. Cela impacterait différents équipements :

- **Scolaires** : +3 classes chez les 3-5 ans, + 5 classes chez les 6-10 ans et +7 classes pour les 11-17 ans. Une analyse des capacités d'accueil des établissements déjà existants devra être réalisée. Toutefois, au vu de l'environnement de la ZAC de « Fleury » (zones commerciales et industrielles, éloignement des zones résidentielles), il ne semblerait pas judicieux d'y implanter un établissement scolaire.

¹ ARS : Agence Régionale de la Santé

² IRIS : « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » : découpage du territoire en mailles de taille homogène qui font référence à la taille visée de 2 000 habitants.

- **Socio-éducatifs** : différents types d'accueils sont proposés sur le territoire. En 2015, les deux crèches communales refusaient 10 demandes d'inscription par an. Pour autant, le tissu d'assistantes maternelles est relativement important. Le taux de garde des enfants de moins de 3 ans estimé par la Caisse d'Allocations Familiales est de 42,9%, alors qu'il est de 39,9% au niveau national. Cela laisse penser que la commune de Castelsarrasin est plutôt bien dotée. Néanmoins, en fonction des besoins, **une nouvelle structure d'accueil pour les jeunes enfants pourrait être imaginée sur la ZAC de Fleury**, elle bénéficierait ainsi d'une desserte routière optimale pour les personnes travaillant en dehors du territoire communal, en direction de Moissac.
- **Médicaux** : Castelsarrasin dispose de professionnels de santé sur son territoire en nombre relativement restreint par rapport aux moyennes départementales et nationales. Un hôpital intercommunal situé à Moissac vient compléter et équilibrer l'offre, par ailleurs renforcée par un EPHAD, un accueil de jour pour les malades d'Alzheimer et un service de maintien à domicile. Le territoire a été identifié comme étant propice à la création de « maisons de santé » permettant de regrouper des professionnels au sein d'un même local.
- **Socioculturels** : la commune de Castelsarrasin est relativement bien dotée en équipements culturels et permet de proposer diverses activités aux habitants du territoire : cinéma, concerts, médiathèque, galerie d'art. Elle est par ailleurs pourvue de nombreuses associations dynamiques et de trois salles municipales permettant d'accueillir des manifestations. **Cependant, aucun équipement ne permet d'accueillir les activités périscolaires en hiver, les gymnases étant utilisés par le collège et lycée.**
- **Sportifs** : de nombreux équipements sportifs sont présents à Castelsarrasin et Moissac, principalement en centre-ville. Toutefois, seule une piscine municipale d'été existe. Un potentiel lié à la création d'une piscine permanente a été démontré par une étude de faisabilité menée en mars 2017. Le site de « Fleury » a été identifié comme étant un site stratégique de part sa proximité avec les principaux établissements d'enseignement dans le cadre de l'approche du « savoir nager » : écoles primaires de Moissac, Castelsarrasin publiques et privées, collèges publics et privés, lycée général et lycée agricole. Pour un équipement tel qu'une piscine, la zone de chalandise potentielle est estimée à 54 000 habitants. Cette zone a été évaluée avec une implantation sur le site de Fleury.
- **Services publics** : l'accroissement de la population n'aura pas d'impact trop marqué sur les services publics proposés. Toutefois, la possibilité d'une extension ou d'un déménagement dans des locaux plus adaptés reste à étudier.
- **Services aux entreprises** : les différentes études menées dernièrement sur le territoire ont démontré un manque d'accompagnement des créateurs d'entreprises. Un outil d'accompagnement à la création pourrait ainsi être imaginé, de type pépinière ou hôtel d'entreprises.
- **Services à la personne** : la cuisine centrale de Castelsarrasin est utilisée au maximum de ses capacités. Elle nécessite des travaux importants de restructuration, d'autant qu'elle est sollicitée par de plus en plus d'organismes.

Potentialités liées aux équipements privés

Des professionnels de santé ont fait connaître leur intérêt pour un regroupement de professionnels sur la ZAC.

- Dans le cadre de l'accroissement de la population et de l'entretien des équipements existants, des équipements vont devoir être créés dans les années à venir.
- Le territoire de la Communauté de Communes Terres des Confluences est relativement bien doté en équipements, toutefois des potentiels existent, en matière de santé, de sport-loisirs ou d'équipements liés à l'enfance et la petite enfance.

3.3.5. Transports, stationnement, accidentologie

3.3.5.1. Les voies de circulation

La ZAC de « Fleury » est directement desservie par la route départementale 813 qui relie Grisolles à Marmande. **Localement, deux chemins parallèles permettent la desserte de la partie Ouest de la zone** (à l'Ouest de la RD813) : chemin de Saint-Nicolas et le chemin de Massagot. Des voies venant se raccorder au rond-point créé sur la RD813 permettront de desservir la zone de par et d'autre de l'axe routier.



L'autoroute A62

3.3.5.2. Le trafic routier

Le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 classe trois axes de Castelsarrasin comme « routes à grande circulation » :

- L'autoroute A62
- La départementale 12 reliant Castelsarrasin à Castelmayran
- La départementale 813 qui relie Lamagistère à Grisolles

Le trafic moyen journalier annuel est de 12 000 véhicules sur la RD813.

3.3.5.3. Les transports en commun

Castelsarrasin dispose d'une gare ferroviaire, la ligne est parallèle au canal latéral, à l'Est de celui-ci. La gare est localisée en centre-ville.

Moissac dispose également d'une gare située à proximité du centre-bourg.

Un réseau de transport public géré par la ville de Castelsarrasin (« Tulipe ») dispose de deux lignes, l'une dédiée au centre-ville et ne permettant pas d'accéder à la périphérie donc de desservir la ZAC de « Fleury ».

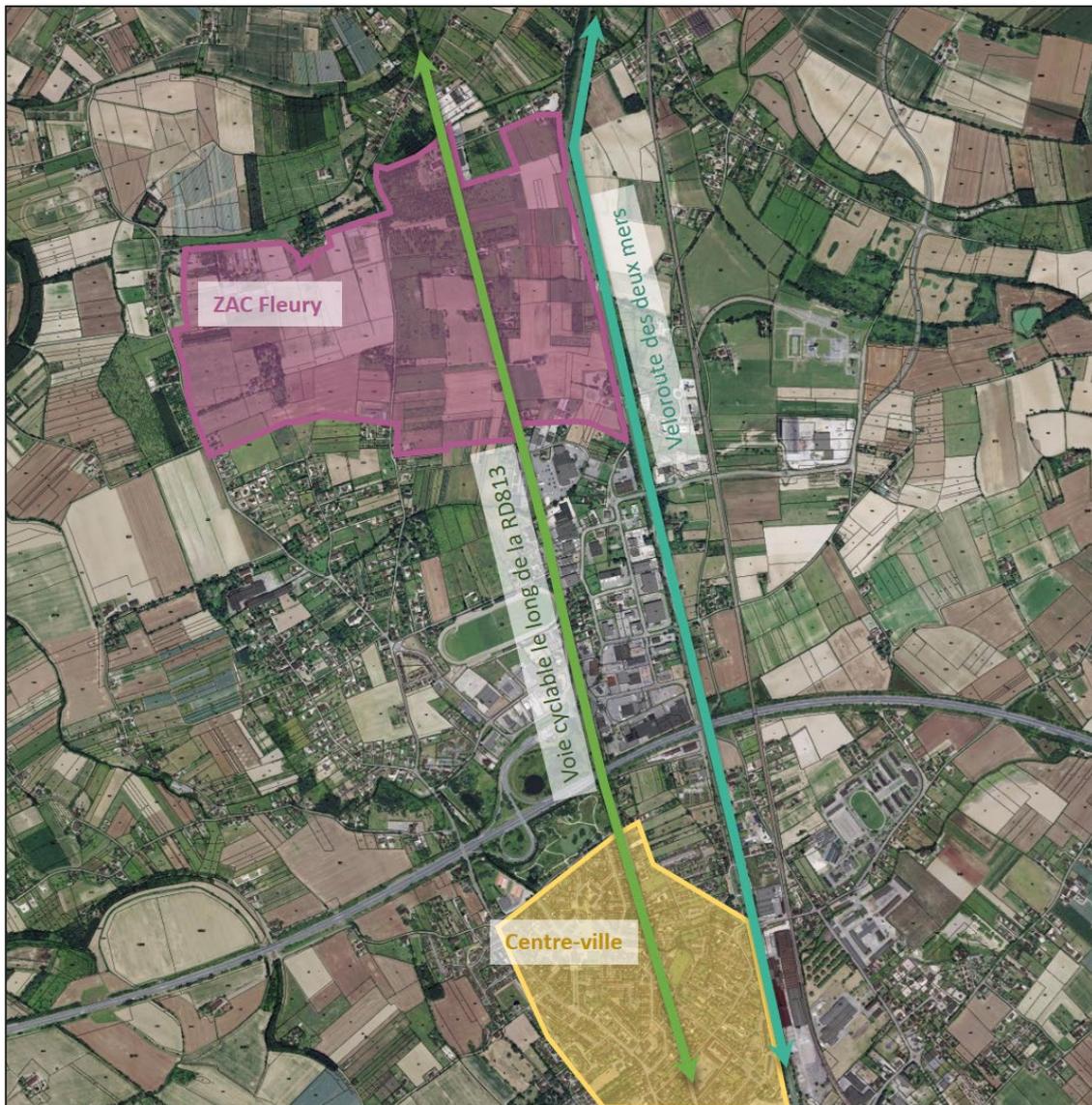
Une **seconde ligne permet d'accéder aux centres commerciaux de l'Artel-Barraouet et aux zones d'activités de Marches et Barrès**. Bien que proche de la zone, aucun arrêt de la ligne ne permet une desserte efficace de la ZAC de Fleury.

3.3.5.4. Les modes doux

Deux axes principaux permettent de rejoindre la ZAC de « Fleury » en modes doux depuis le centre-ville : la RD 813 et le cheminement le long du canal latéral à la Garonne.

Le **long de la RD813, des voies cyclables** ont été créées de part et d'autre de la chaussée, permettant ainsi aux cycles de circuler sur une voie dédiée. Ainsi les cyclistes peuvent se rendre du centre-ville jusqu'à la ZAC de « Fleury ». Pour autant, s'il est aménagé, au vu du trafic, cet itinéraire apparaît relativement peu sécurisé ni confortable pour les cycles.

Le **canal latéral à la Garonne** accueille sur 49 kilomètres la « véloroute des deux mers » qui relie Lamagistère à Montech. Elle longe le centre-ville de Castelsarrasin puis la ZAC de « Fleury » sur sa limite Est. Elle constitue ainsi une alternative plus agréable et sécurisée que les abords de la RD813 pour rejoindre la ZAC. Elle est en outre empruntable par tout autre type de mode doux.



Les principaux accès en modes doux depuis le centre-ville de Castelsarrasin jusqu'à la ZAC de Fleury

- La ZAC de « Fleury » est parfaitement accessible en voiture individuelle. Elle est en effet localisée le long d'un axe très structurant à l'échelle locale, la RD813.
- L'accès par les modes doux est facilité et sécurisé par la vélo-route le long du canal latéral à la Garonne. Un accès existe également par la RD813 mais il est plus dangereux du fait de l'importance du trafic automobile.

3.3.6. Bilan et enjeux de la composante humaine et socio-économique

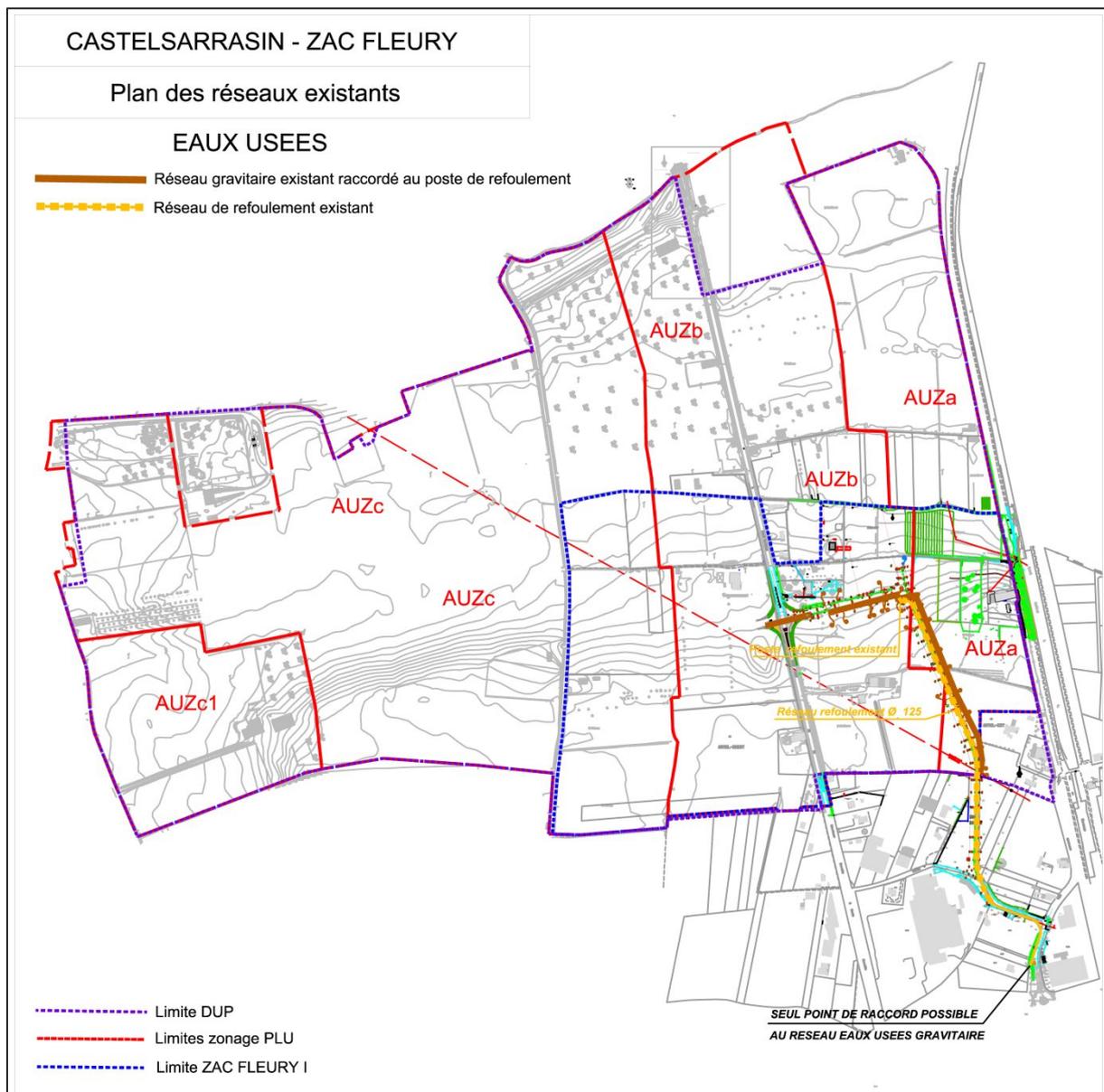
- La commune de Castelsarrasin et le territoire de la Communauté de Communes Terres des Confluences sont en **augmentation démographique**. La population est équilibrée en termes de tranches d'âges.
- **Le territoire, bien desservi par les infrastructures de transport, permet de concilier cadre de vie et proximité avec les grands pôles régionaux.**
- **Différentes zones d'activités ou zones à vocation économique se sont développées le long de l'axe de la RD813**, reliant l'échangeur autoroutier à Moissac. Cet axe bénéficie en effet d'une très grande accessibilité et d'une très bonne visibilité, le rendant attractif pour les établissements en recherche de visibilité. L'ensemble de ces zones permet de fournir aux habitants du territoire de nombreux produits alimentaires ou d'équipement de la personne et de la maison. Une offre artisanale est également présente.

- **Les commerces de centre-ville, comme dans la plupart des villes moyennes, sont fragilisés.** Malgré des politiques de redynamisation et de requalification, il conviendra d'être vigilants sur la destination des zones à créer.
- La **dynamique de création d'entreprises est favorable.** Toutefois, **le manque d'accompagnement et de structures dédiées fragilise la pérennité des jeunes entreprises.** Le taux de survie est ainsi de 45% à 3 ans et de 26% à 5 ans.
- Une **offre en immobilier d'entreprise manque sur le territoire.**
- Le **prix du foncier est attractif** par rapport aux autres territoires, c'est un atout à valoriser dans le cadre de la définition d'une politique de développement économique.
- **Les zones d'activités manquent d'identité marquée et d'une image positive.**
- **L'agriculture est le secteur le plus structurant en termes d'emplois et de chiffre d'affaires** sur le territoire. Elle est marquée par une diversification croissante et une démarche qualité orientée vers le bio. Cependant, des opérateurs aval manquent sur le territoire afin d'assurer le stockage, la transformation ou la vente des productions.
- **La ZAC de « Fleury » est difficilement accessible en transports en commun.** Elle l'est davantage par les modes doux en empruntant notamment la véloroute des deux mers, le long du canal latéral à la Garonne.
- **Afin de conforter le pôle « équipements publics », il serait intéressant d'étudier différents scénarii d'implantation de structures :**

Thématique	Potentiel identifié
Equipement public	Piscine (publique)
Equipement scolaire	Lycée (privé)
	Regroupement de professionnels de santé (privé)
Accompagnement des entreprises	Structure d'accompagnement des entreprises et/ou porteurs de projets (publique)
Activités économiques	Commerces recherchés dans les cas d'évasion commerciale
	Commerces non adaptés au centre-ville
	Restaurants - hôtels
	Activités tertiaires

3.4. ANALYSE DES RESEAUX EXISTANTS

3.4.1. Assainissement



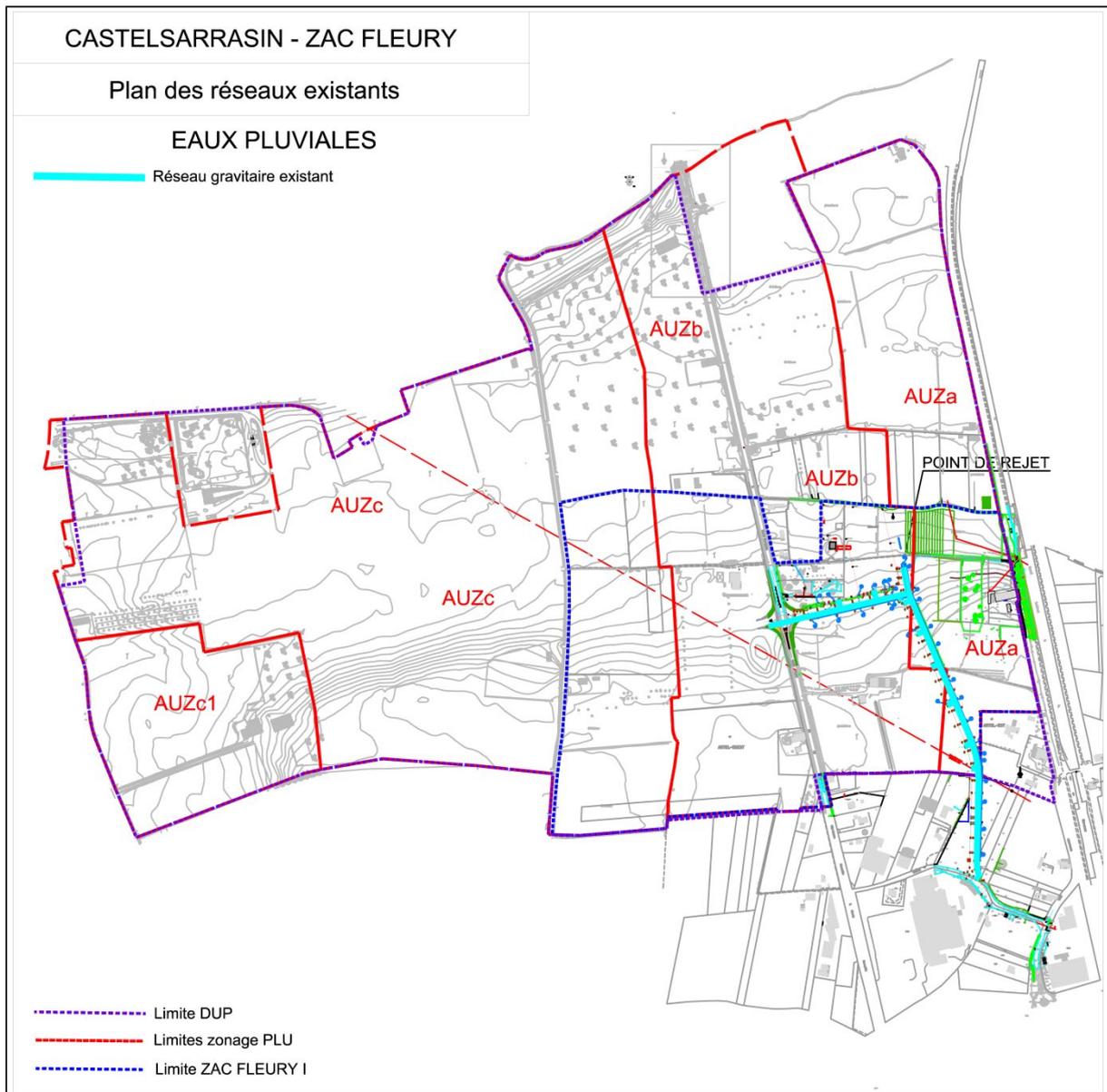
La gestion du réseau d'assainissement collectif est réalisée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Région de Castelsarrasin.

Le seul point de raccordement possible au réseau gravitaire lié à la STEP est au Sud-est de la zone d'étude, au niveau du Leclerc Drive. La STEP fonctionne à l'heure actuelle en dessous de ses capacités. Toutefois, la commune de Saint-Porquier pourrait venir s'y raccorder (1 413 habitants en 2014), de même que certains commerces localisés sur la zone de Terre Blanche, le long de la RD813, côté Ouest qui sont actuellement en assainissement autonome.

La première tranche de la ZAC de « Fleury » est assainie par un réseau gravitaire qui récupère les eaux des lots et qui se rejette dans un poste de refoulement, qui transite les effluents vers le seul point de raccordement possible.

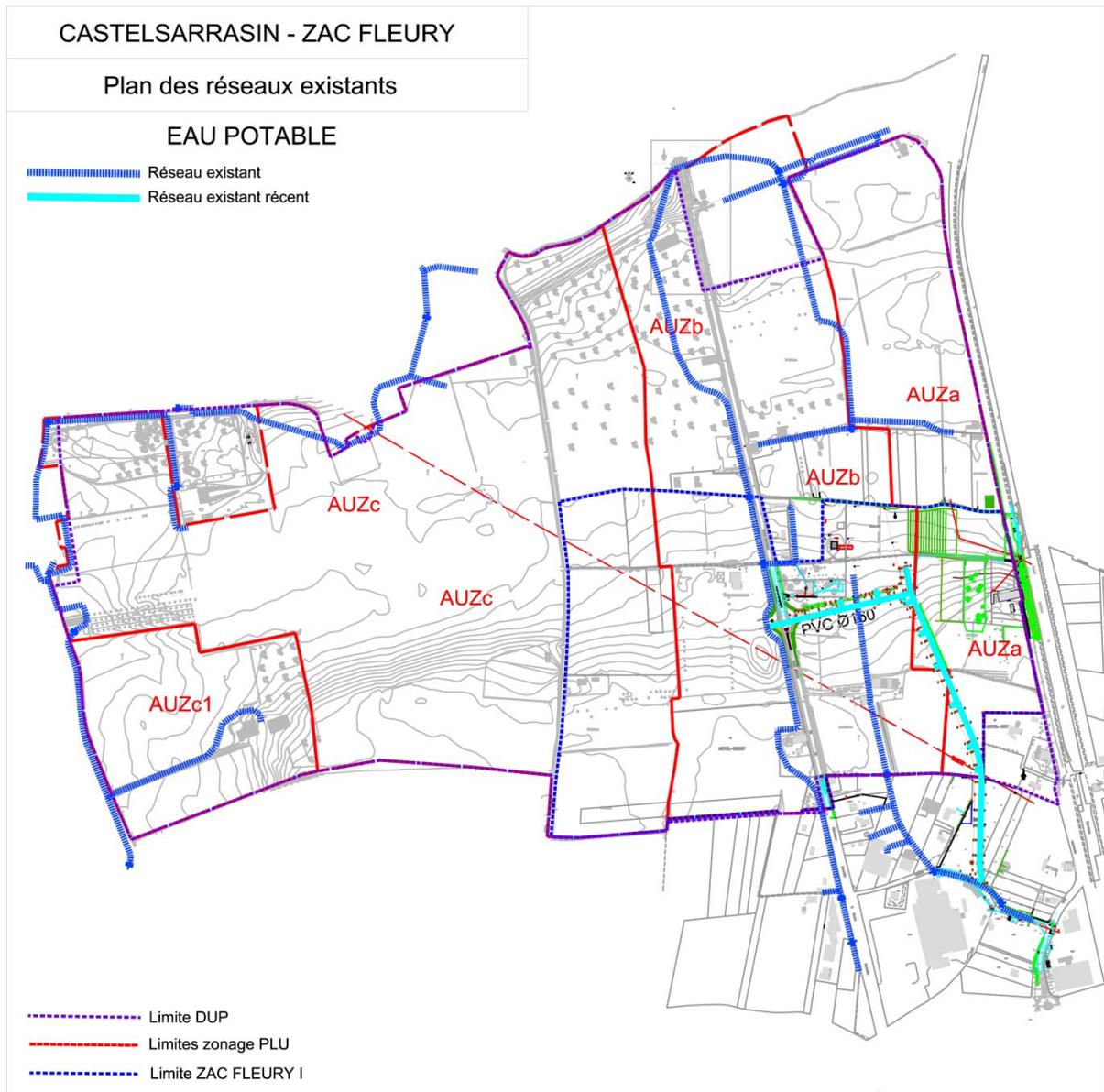
Pour les extensions à venir, la mise en place de nouvelles stations de refoulement devra être réalisée.

3.4.2. Eaux pluviales



Un collecteur enterré a été mis en place dans le cadre de la première tranche de la ZAC de « Fleury ». Il récupère la moitié des eaux de ruissellement des espaces publics et des lots.

3.4.3. Eau potable



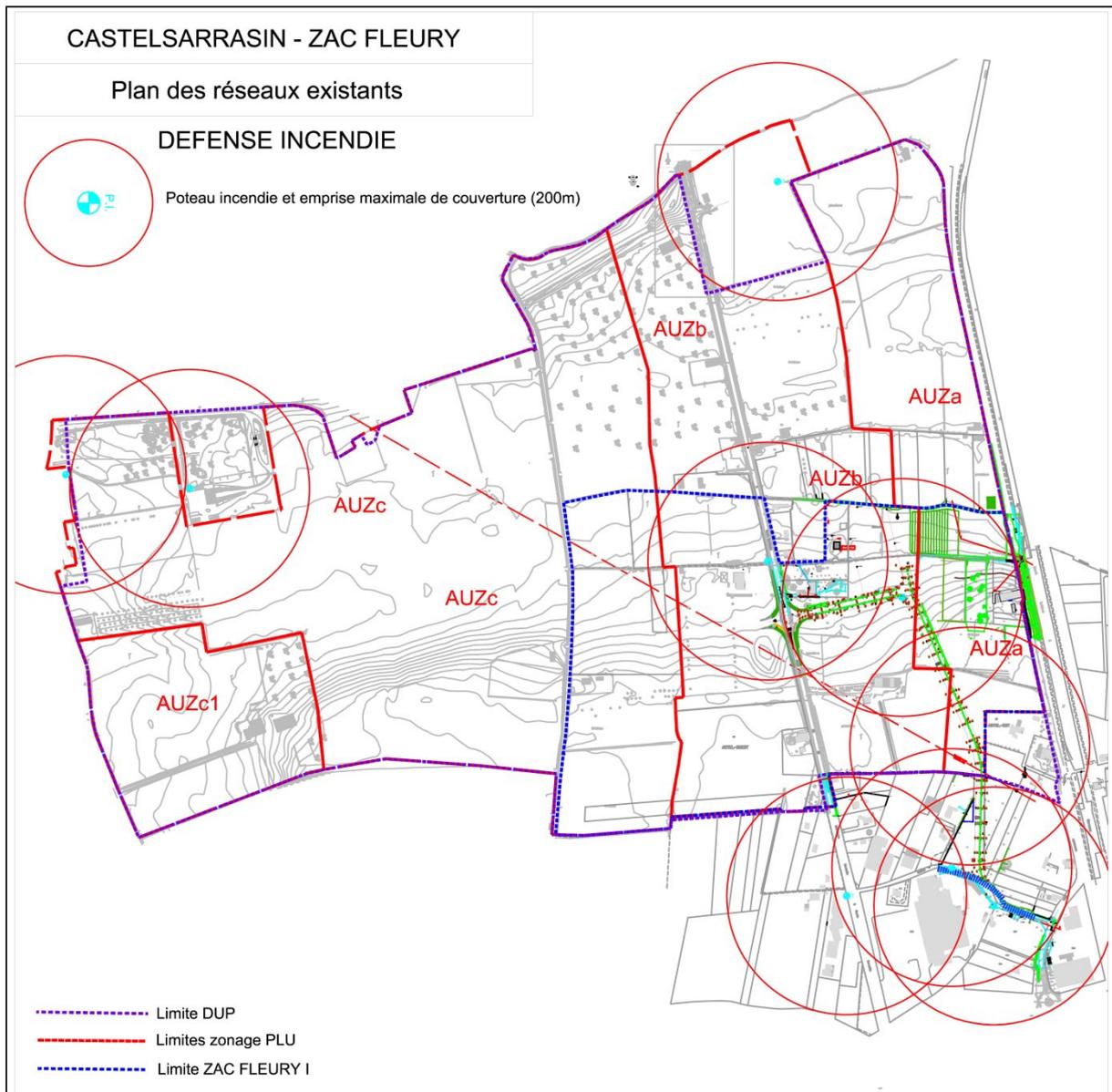
La gestion du réseau d'eau potable est réalisée par le **SYNDICAT DES EAUX DE LA REGION DE CASTELSARRASIN**.

La canalisation principale de la première tranche de la ZAC de « Fleury I » est un PVC Ø160. Les autres réseaux dans la zone d'étude sont en PVC ou fonte 75/110.

Ces diamètres paraissent suffisants pour assurer les consommations d'eau des futurs lots de la zone d'étude mais sont sûrement sous-dimensionnés pour assurer toute la défense incendie.

Les conduites d'eau ont été renforcées au droit du chemin de l'Artel, toutefois, rien n'a été envisagé au-delà du chemin et il n'est pas certain que les capacités soient suffisantes pour alimenter la future zone.

3.4.4. Défense incendie

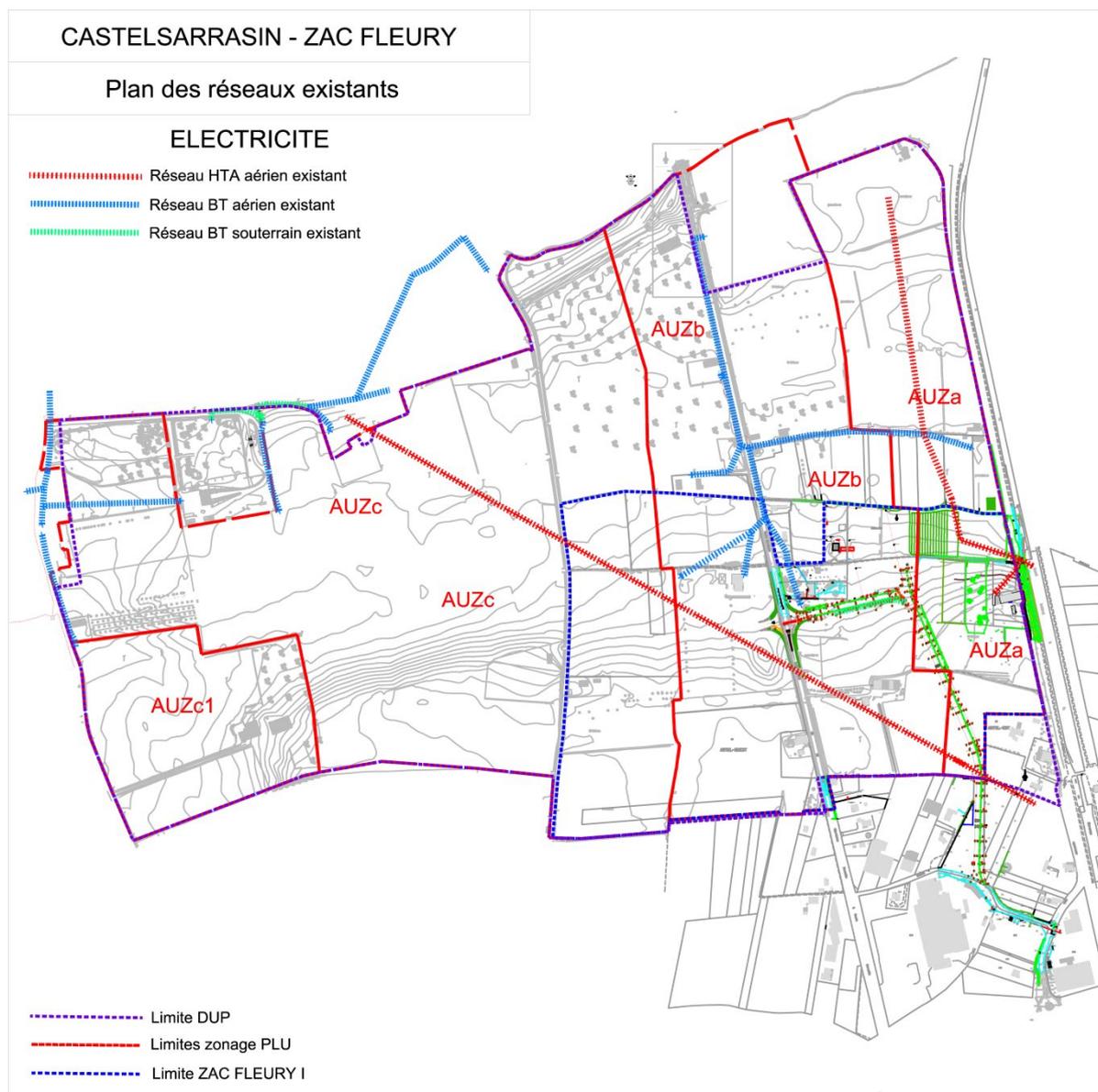


La première tranche de la ZAC de « Fleury I » est couverte avec la pose récente de 3 poteaux incendies.

Il faudra vérifier si les débits des poteaux incendies sont conformes aux préconisations du Syndicat Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), à savoir $60\text{m}^3/\text{h}$ pendant 2h.

Deux hypothèses sont envisageables en fonction des capacités du réseau pour répondre aux préconisations du SDIS, soit des hydrants de type bouches à incendie sont installés, soit des bâches sont réalisées.

3.4.5. Electricité

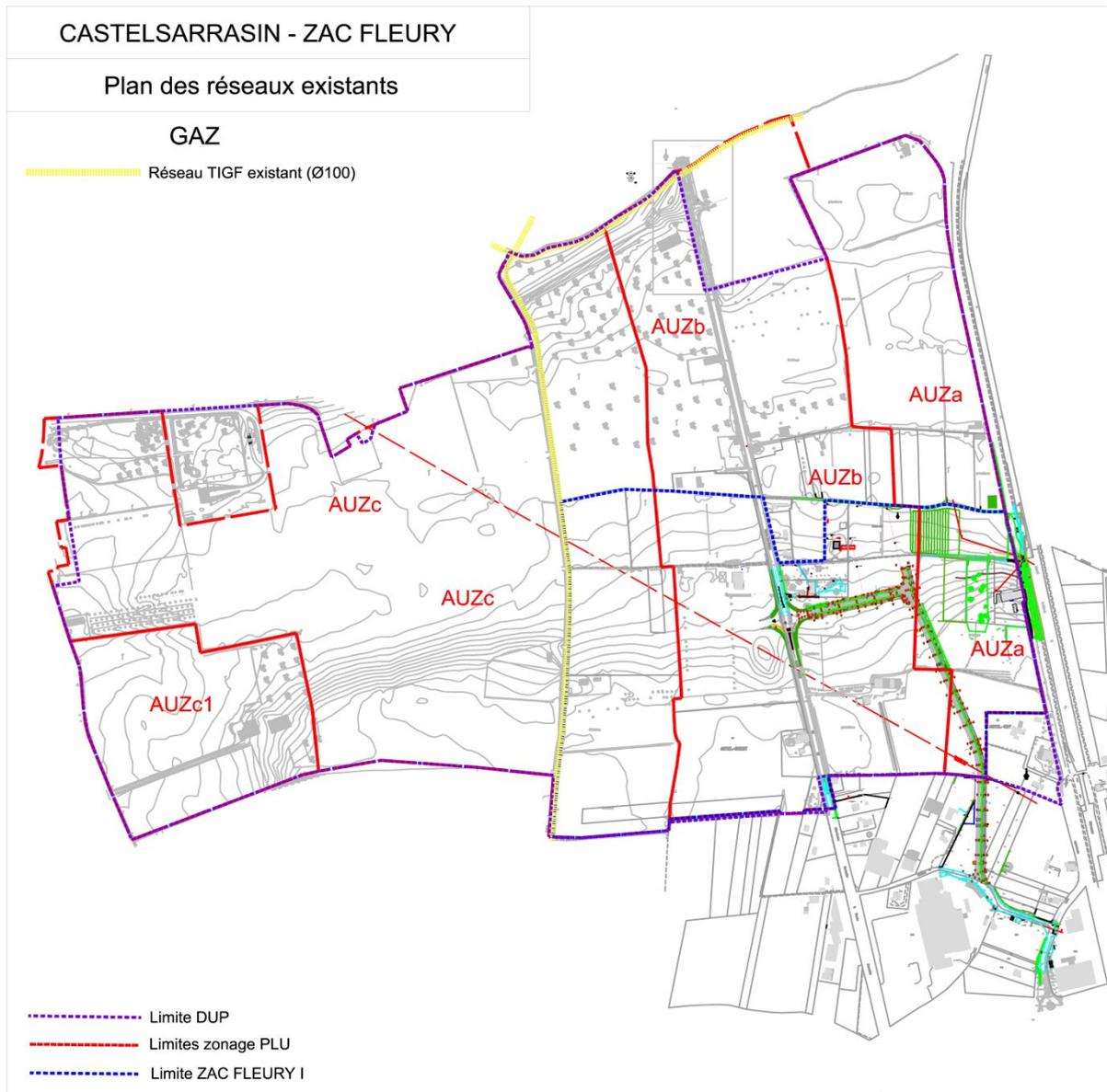


La zone d'étude est traversée en diagonale par une ligne HTA aérienne qui induit une bande inconstructible de 50 mètres sous la ligne.

Un renforcement du réseau a été réalisé. Il faudra néanmoins s'assurer que les capacités présentes soient suffisantes pour alimenter la future zone et les futures activités qui s'y développeront. La création d'un nouveau poste source viendrait grever de manière significative le coût de l'opération. Une étude de dimension de réseau sera à formuler auprès du gestionnaire réseau, Enedis.

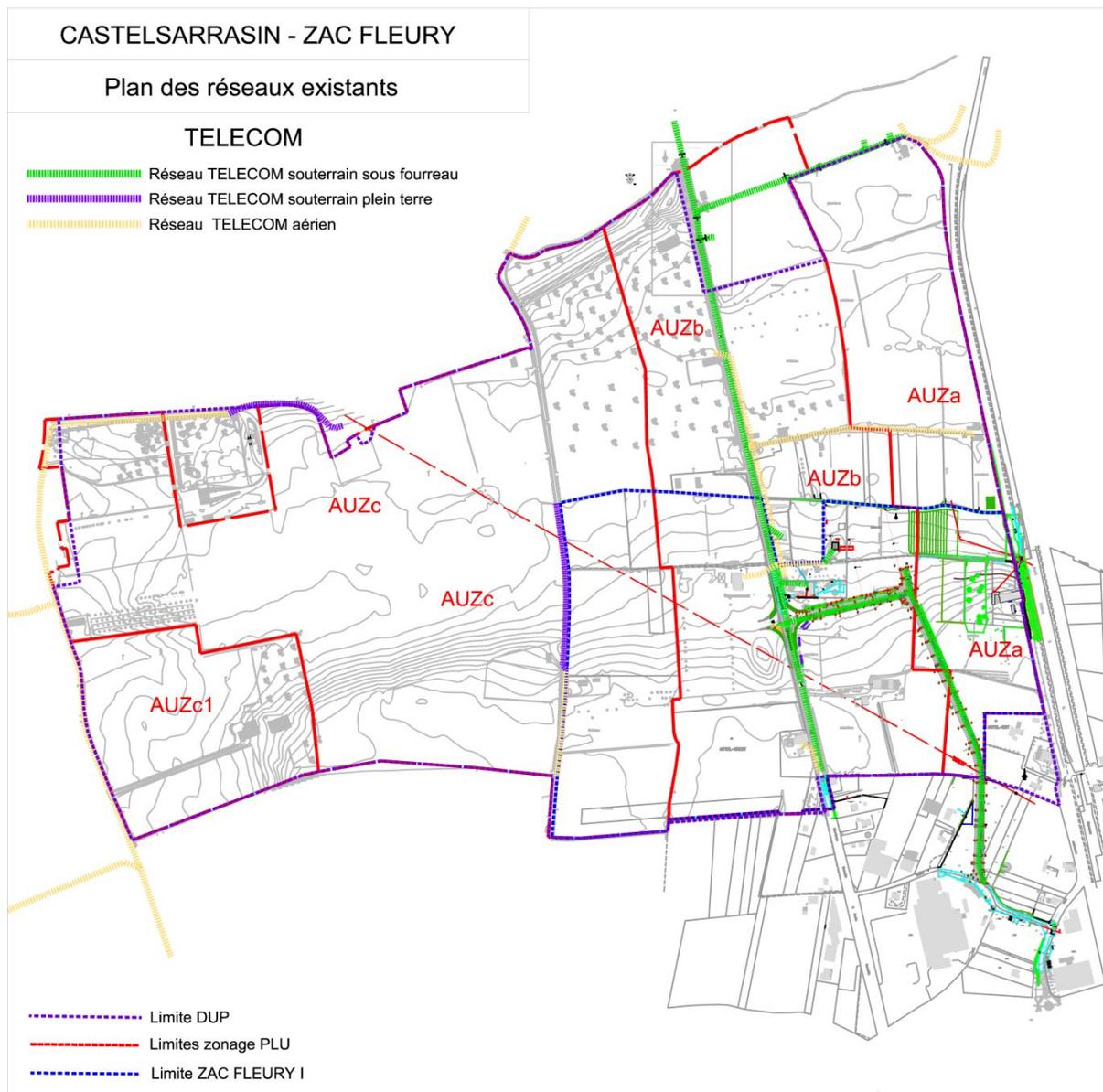
Les habitations existantes sont principalement desservies par des lignes BT aériennes.

3.4.6. Gaz



Une conduite TIGF Ø100 est située le long du chemin de Massagot. Elle induit une inconstructibilité au-dessus de l'infrastructure d'une largeur de 25 mètres de part et d'autre.

3.4.7. Télécommunications



Les réseaux de télécommunications sont présents dans la zone d'étude.

Le réseau souterrain sous la RD813 pourra servir de base pour les futures extensions.

Le Conseil Départemental et deux EPCI du Tarn-et-Garonne (dont la Communauté de Communes Terres des Confluences) ont soutenu le développement d'un réseau de fibre optique « très haut débit » entre 2005 et 2010, l'objectif étant de mettre en place une « dorsale départementale de fibre optique » afin de desservir les principaux bâtiments départementaux. Une boucle est en cours d'achèvement et doit desservir les équipements publics et les zones d'activités.

Le SDTAN vise à conforter cette dynamique notamment autour de la zone de « Fleury » pour ce qui est de la fibre optique FTTO³ avec une attention particulière portée à la tarification.

³ FTTO : Fiber To The Office – La fibre jusqu'au bureau.

3.4.8. Déchets

Le **SIRTOMAD (Syndicat Mixte pour le Traitement des Ordures Ménagères et Autre Déchets)** regroupe deux adhérents, la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban et la Communauté de Communes Terres des Confluences, soit un territoire de 92 850 habitants.

Ses compétences sont le transport des ordures ménagères depuis les points de regroupement, leur traitement (tri sélectif, enfouissement) et leur valorisation (production et valorisation de sous-produits).

Le tri sélectif est en place sur la commune. La collecte distingue les ordures ménagères, les déchets recyclables et les déchets verts. Par ailleurs 34 Recup' verre sont répartis sur le territoire communal.

12 points d'Apport Volontaire de Textiles d'habillement, Linge de maison et Chaussures (TLC) sont répartis sur le territoire communal.

La déchetterie de Castelsarrasin est localisée sur le lieu-dit Saint-Béart, dans le périmètre actuel de la ZAC Fleury.

3.4.9. Bilan et enjeux de l'analyse des réseaux existants

Les principaux avantages du site sont les suivants :

- La première tranche réalisée de la ZAC de « Fleury I » est bien placée par rapport aux réseaux existants, elle a permis de faire une amorce pour les futures extensions
- Le secteur Est de la zone d'étude (entre le chemin Massagot et le canal) est bien desservi en réseaux et, surtout, la RD813 est une artère utile aux déploiements futurs
- Les dénivelés de terrain peu importants avec une pente unique (sens Sud-est/ Nord-ouest) permettront de limiter le nombre de stations de refoulement eaux usées et de faciliter l'aménagement des zones de rétention des eaux pluviales

Les principaux inconvénients du site sont les suivants :

- L'absence de réseau eaux usées gravitaire : la mise en place de stations de refoulements est plus coûteuse en réalisation et en entretien
- La présence de lignes aériennes HTA qui ne longent pas les voies existantes : il va falloir prévoir des bandes non construites sous les lignes ou dévier les lignes existantes
- Les démolitions de bâti ont des coûts difficilement estimables car variables, de l'ordre de 200 €/m² de surface de plancher
- La position géographique en limite de commune au Nord et le canal à l'Est sont des obstacles si des renforcements de réseaux sont nécessaires
- Le réseau TIGF sous le chemin Massagot est une contrainte importante pour étendre les travaux vers l'Ouest
- L'Ouest de la zone est très peu desservi en réseaux existants et les voies existantes ne sont pas suffisamment larges pour mettre de nouveaux réseaux structurants

Du point de vue des infrastructures, la limite de la ZAC de « Fleury I » paraît être le secteur le plus favorable pour réaliser un aménagement à partir des réseaux existants, en limitant les sur-coûts. Toutefois, la présence de la ligne HTA oblige à penser un aménagement qui doit être optimisé par rapport à cette contrainte.

4. MODIFICATIONS A APPORTER A LA ZAC ACTUELLE

4.1. REDUCTION DU PERIMETRE

L'actualisation des enjeux et besoins en termes de foncier à vocation économique, issue des différentes études menées récemment sur le territoire, a permis de faire ressortir une disponibilité foncière bien plus importante que les besoins mesurés, y compris sur du long terme.

Par ailleurs, une hiérarchisation des zones a également permis de définir les zones dites « de niveau stratégique », à traiter et développer prioritairement pour poursuivre l'effort de développement économique du territoire.

La ZAC de « Fleury » fait partie des zones jugées prioritaires, pour autant, l'importance du foncier à vocation économique disponible conduit à repenser le périmètre initial pour rationaliser l'offre. La réduction du périmètre permet également de limiter l'impact environnemental et paysager du projet.

Le périmètre proposé dans le cadre de la présente étude permet de réduire autant que possible les impacts environnementaux et paysagers tout en optimisant la visibilité depuis la RD813 donc en créant une zone attractive pour les entreprises en recherche de visibilité.

Le périmètre retenu bénéficie des infrastructures routières et d'équipement déjà réalisées dans le cadre de l'urbanisation de la première partie de la tranche 1 (du périmètre initial).

4.2. MODIFICATION DU PARTI ET DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

4 scénarii de périmètres ont été imaginés, dont un maintenant le périmètre initial de la ZAC de « Fleury » et sont présentés dans la partie suivante de l'étude préalable. Les avantages et les inconvénients de chacune des hypothèses de travail ont été analysés. Ils sont de nature règlementaires, techniques, financiers ou paysagers.

4.2.1. Scénario 1 : périmètre réduit à la première tranche

Surface du périmètre : 368 000 m²

Surface cessible : 208 000 m²

Avantages

- Maitrise foncière de la collectivité
- Rond-point structurant déjà existant
- Voirie existante calibrée pour une ZA
- Permet une ouverture progressive donc une maitrise de l'urbanisation
- Visibilité depuis la RD813
- Maintien d'une entrée de ville franche et qualitative
- Dans la continuité de l'emprise de Terre Blanche
- Permet la préservation d'une partie des éléments environnementaux identifiés
- Nuisances liées à l'APAG tenues à distance des futures constructions

Inconvénients

- Moins de surface cessible par rapport au périmètre actuel

4.2.2. Scénario 1-b : périmètre réduit à la première tranche avec la création d'une voie de desserte de l'A.P.A.G. et de la déchèterie

Surface du périmètre : 368 000 m²

Surface cessible : 208 000 m²

Création d'une voirie de desserte de l'A.P.A.G. et de la déchèterie afin de limiter le trafic de poids lourds sur le chemin de Massagot.

Avantages

- Maitrise foncière de la collectivité
- Rond-point structurant déjà existant
- Voirie existante calibrée pour une ZA
- Permet une ouverture progressive donc une maitrise de l'urbanisation
- Visibilité depuis la RD813
- Maintien d'une entrée de ville franche et qualitative
- Dans la continuité de l'emprise de Terre Blanche
- Permet la préservation d'une partie des éléments environnementaux identifiés
- Nuisances liées à l'APAG tenues à distance des futures constructions
- Desserte de l'APAG par une voirie adaptée

Inconvénients

- Moins de surface cessible par rapport au périmètre actuel
- Investissement couteux proportionnellement à l'intérêt (connexion APAG/RD813)
- Risque de créer un maillage routier Est-Ouest structurant alors que le réseau n'est pas adapté côté Ouest

4.2.3. Scénario 2 : Périmètre intermédiaire

Surface du périmètre : 940 000 m²

Surface cessible : 501 000 m²

Maintien hors de la ZAC des équipements existants générateurs de nuisances afin de créer une zone tampon (A.P.A.G., déchetterie), exclusion du périmètre du Château Matabiau avec maintien d'une zone tampon également entre le site et la ZAC.

Avantages

- Création d'une zone tampon autour de l'APAG, la déchetterie et le refuge
- Bénéfice accru de la visibilité depuis la RD813
- Nuisances liées à l'APAG tenues à distance des futures constructions
- Création de foncier supplémentaire à vocation d'activités

Inconvénients

- Moins de surface cessible par rapport au périmètre actuel
- Effacement de l'entrée de ville : création d'une continuité bâtie peu régulière entre Moissac et Castelsarrasin
- Fond de zone côté Ouest enclavé en termes de réseau routier
- Nécessité de créer 5 bassins de rétention
- Obligation de compenser la suppression de la zone boisée protégée
- Intégrer 6 zones humides dans l'aménagement

4.2.4. Scénario 3 : Périmètre initial

Surface du périmètre : 1 240 000 m²

Surface cessible : 576 000 m²

Périmètre initial tel que décidé dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC de « Fleury ».

Avantages

- Surface cessible maximale
- Désenclavement de la zone de l'APAG donc report du trafic de poids lourds actuel sur le chemin de Saint-Nicolas sur la RD813
- Accès facilité à la déchetterie, l'APAG et le refuge canin
- Création de foncier supplémentaire à vocation d'activités économiques

Inconvénients

- Nuisances générées par l'APAG pour les futures activités à proximité
- Zone tampon demandée par le château dans le cadre de la révision du PLU ne serait pas réalisable si la voirie est créée
- La création de la voirie entre l'APAG et le château conduit à la suppression des espaces boisés classés du château
- Les réseaux routiers actuels ne sont pas calibrés pour accueillir un trafic de zone
- Réalisation de beaucoup d'infrastructures pour peu de surface cessible supplémentaire

5. IDENTIFICATION DES ENJEUX ET ANALYSE DES POTENTIALITES : ELABORATION D'UN PROJET LOCAL

5.1. PROJET DE COMPOSITION URBAINE DU SITE ET NOTE D'AMENAGEMENT

Partant de l'état des lieux et des usages actuels du site, il nous semble judicieux que le projet d'aménagement de la ZAC de « Fleury » soit réduit à la tranche 1. Au vu des enjeux environnementaux présents sur cette tranche des zones de protection et/ou de compensation environnementales devront être créées en limite directe de la zone aménagée. L'intégration dans les aménagements futurs d'espaces verts et l'utilisation de sols perméables seront favorables au maintien et/ ou au développement de la faune et de la flore sur le site.

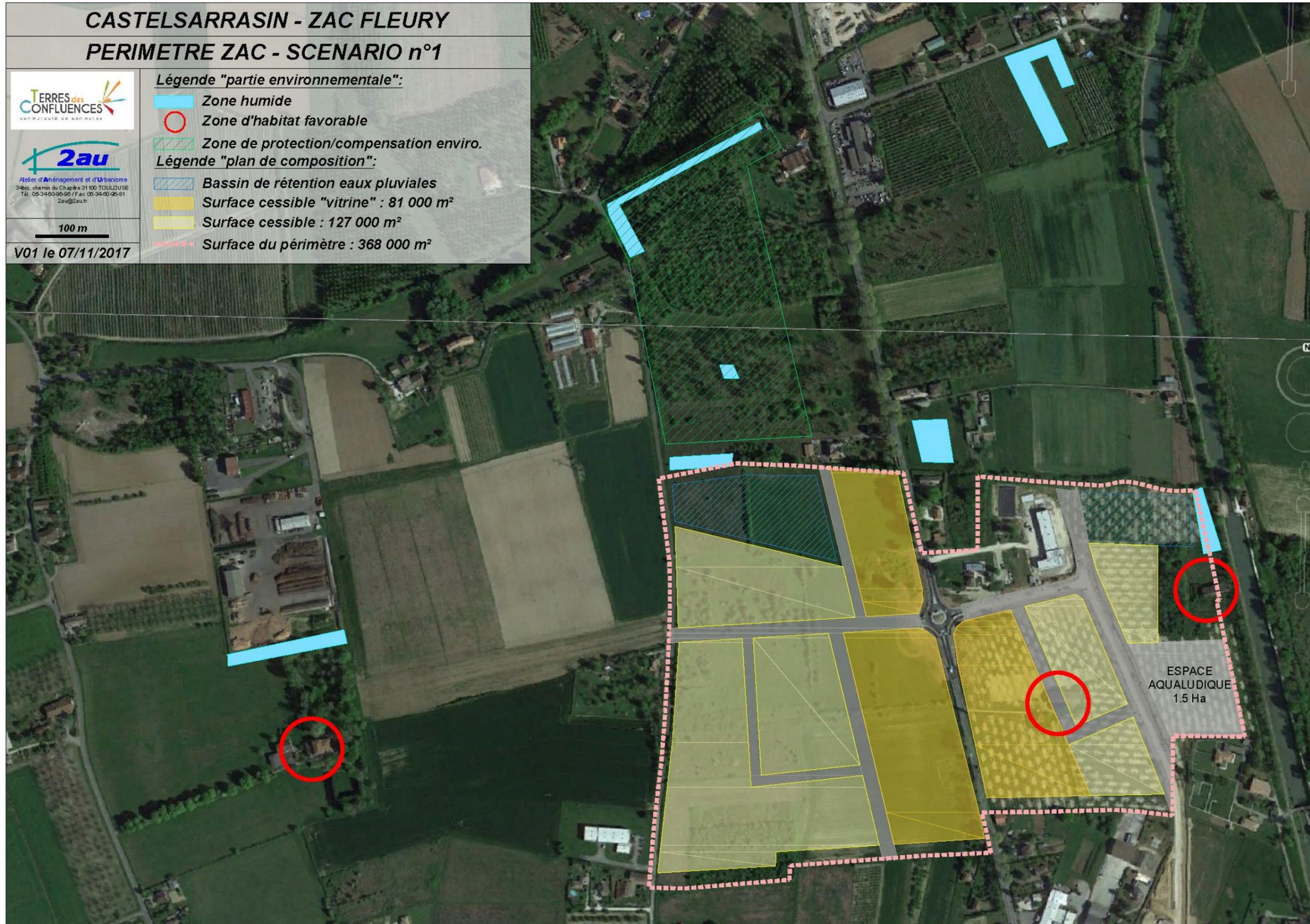
La zone d'activité de l'A.P.A.G. Environnement s'étend jusqu'en limite du parc du château Matabiau et constitue alors une contrainte à l'aménagement futur de la ZAC. En effet, la création d'une voie nouvelle venant raccorder la RD 813 au chemin Saint Nicolas aurait pour conséquence la destruction d'une partie du parc du château Matabiau ou impliquerait une acquisition foncière des terrains de l'A.P.A.G. Environnement.

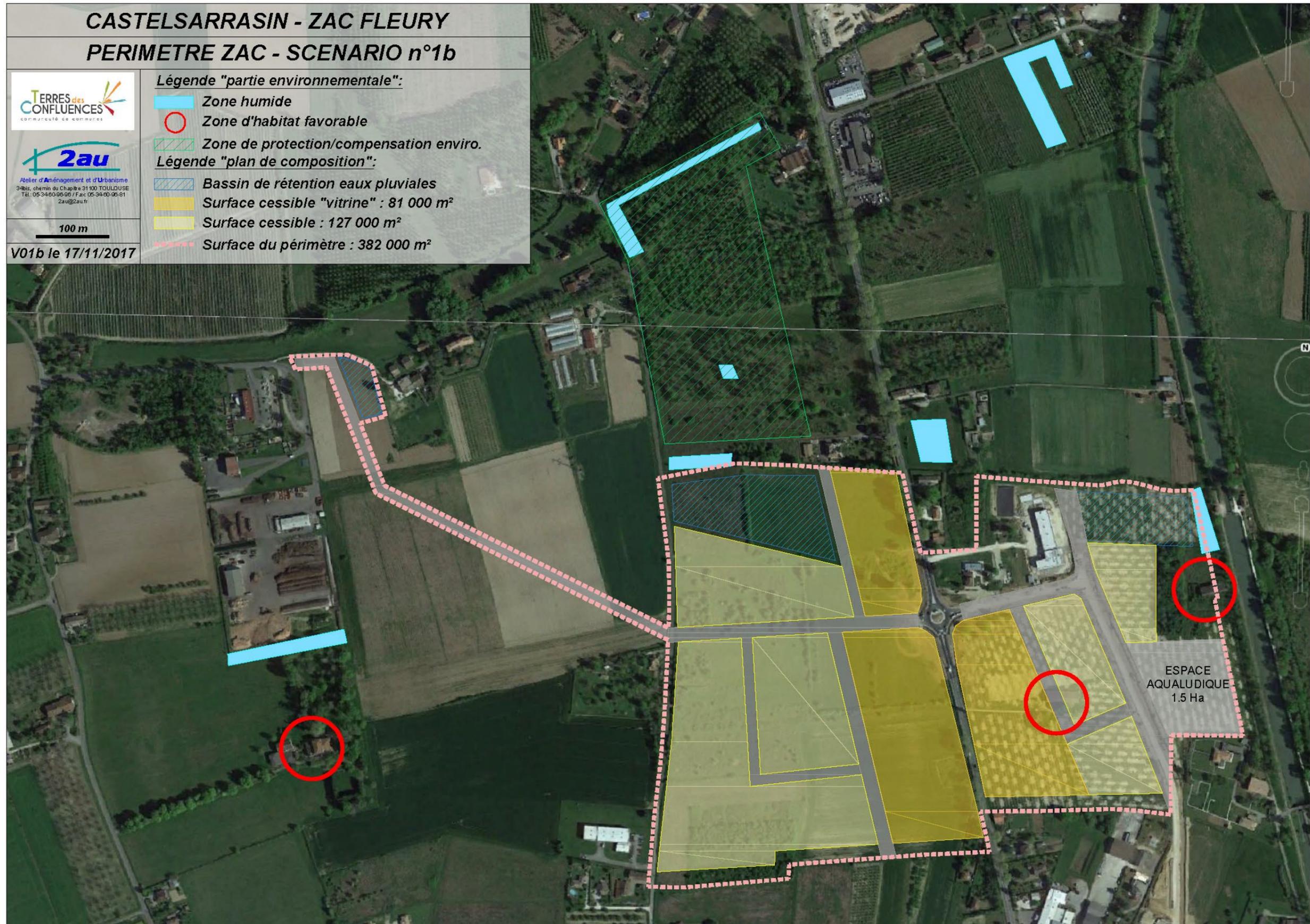
Le parti d'aménagement retenu vise à une intégration douce de la ZAC de « Fleury » dans l'environnement dans lequel elle s'implante. Le projet d'aménagement doit être pensé comme un espace de transition entre paysage agricole et paysage urbain. Une fois construite, la ZAC de « Fleury » matérialisera l'entrée Nord de la ville de Castelsarrasin. En cela, une attention particulière doit être portée sur la qualité des constructions.

Dix lots composent le projet d'aménagement du périmètre de la tranche 1, le parti d'aménagement retenu est le suivant :

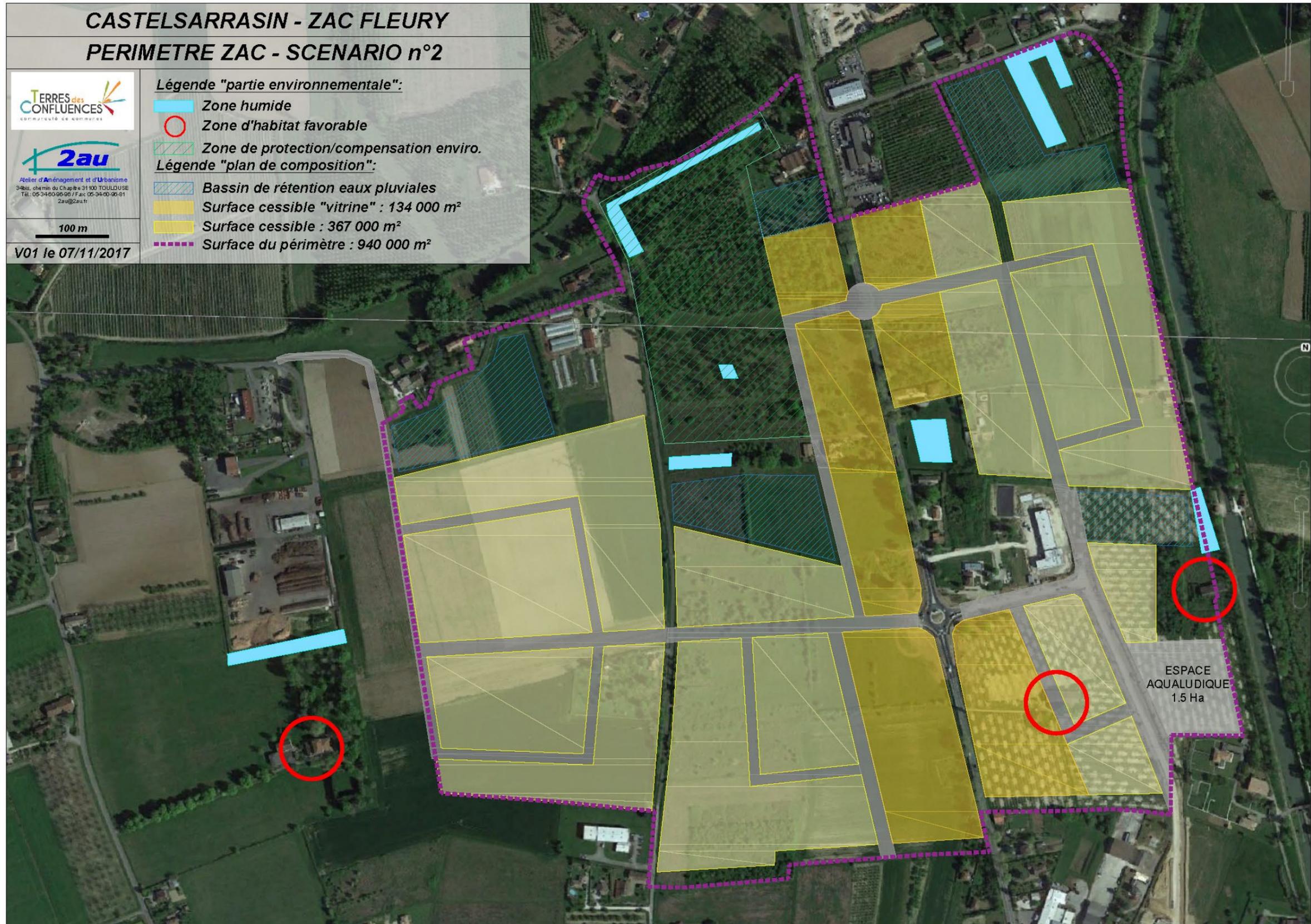
- Installation de petits commerces et bureaux d'entreprise le long de la RD 813
- Installation d'équipements publics (cuisine centrale, crèche intercommunale, locaux pour la transformation et le stockage des produits issus de l'agriculture, piscine intercommunale, etc.) entre la RD 813 et le canal latéral à la Garonne
- Implantation d'activités tertiaires en arrière de parcelle (peu visible depuis la RD 813)
- Des espaces publics aménagés de part et d'autre de la RD 813 (espace vitrine de l'entrée de ville)
- Des voies de circulation venant se raccorder et renforcer le maillage existant
- La création d'une voie verte traversant la totalité de la zone et venant se raccorder au chemin de halage du canal latéral à la Garonne
- Des espaces boisés entre les habitations et la future zone d'activité
- Création d'un parc en limite du canal latéral à la Garonne (transition douce entre le canal et la ZAC de « Fleury »). Le parc intègre dans son aménagement le bassin de rétention des eaux de pluies.

Scénario 1 : périmètre restreint

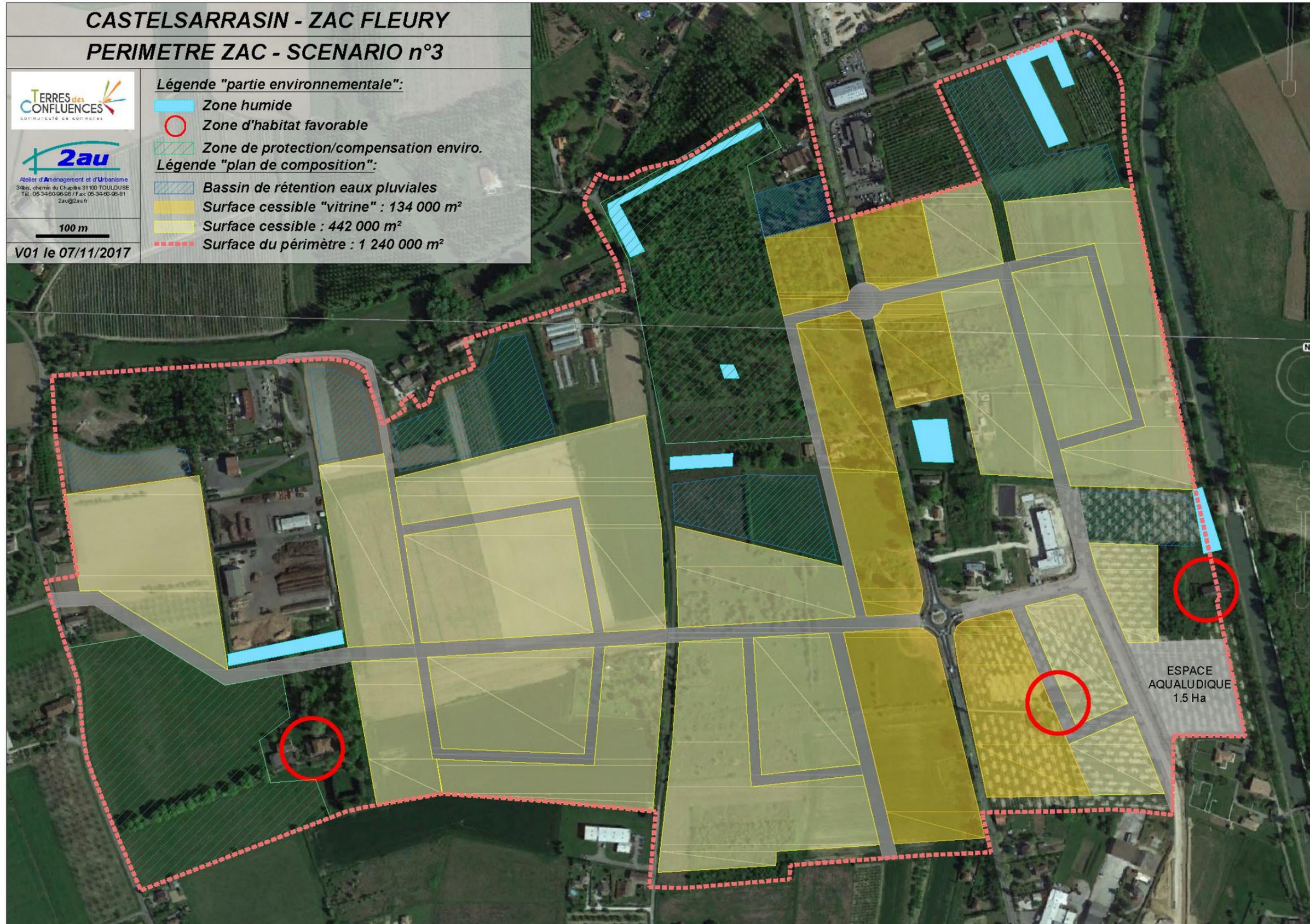




Scénario 2 : périmètre intermédiaire



Scénario 3 : périmètre actuel



5.2. ANALYSE DES CONDITIONS DE MAITRISE FONCIERE SUR LA ZAC

Sur la base du périmètre 1, les premiers éléments constitutifs de la charte architecturale, paysagère et environnementale sont définis.

5.3. PREMIERS ELEMENTS POUR LA REDACTION DE LA CHARTE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les zones d'activités font souvent l'objet de critiques concernant leur mauvaise intégration dans les paysages dans lesquels elles s'implantent. Leur aménagement peu qualitatif participe à la banalisation des paysages en périphérie des villes.

Les personnes publiques associées au projet de la ZAC de « Fleury » affichent une volonté forte de promouvoir la qualité et la cohérence du traitement architectural et paysager des futurs aménagements de la zone concernée. Pour cela, une charte architecturale, paysagère et environnementale sera établie afin d'édifier des principes d'aménagement et de construction de la zone.

Certains éléments pour la rédaction de cette charte peuvent d'ores et déjà être identifiés au vu du diagnostic réalisé.

Mettre à distance les bâtiments d'activité vis à vis des voies de circulation :

Afin de limiter l'impact visuel de la zone d'activité depuis les voies de circulation, un recul géré et planté entre les voies de circulation et la zone d'activité est préconisé. Ce recul planté permettra un accompagnement végétal des volumes bâtis.

Ainsi, une bande de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 813 sera laissée non constructible. Cet espace devra recevoir un aménagement paysager de qualité mettant en valeur les commerces auxquels il est affilié.

Recul et orientation des bâtiments face au canal latéral à la Garonne :

Afin de préserver l'identité patrimoniale du canal latéral à la Garonne, l'alignement d'arbres déjà présent devra être doublé, dans la mesure du possible. Ces plantations permettront de créer un masque visuel depuis le canal vers la zone d'activité.

Limiter la hauteur des bâtiments de part et d'autre de la RD 813 et à proximité des habitations :

La RD 813 correspond à l'une des entrées de ville de Castelsarrasin. Son aménagement doit être qualitatif et être pensé comme espace vitrine de la zone d'activité.

Pour cela, la hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser les 25 mètres.

De même, les constructions implantées à moins de 30 mètres des habitations devront restreindre leur hauteur à 15 mètres.

Eviter de longues continuités bâties le long des axes de circulation :

Les façades bâties ne pourront être continues sur l'ensemble du linéaire de la route départementale. Un espace de 10 mètres de large au minimum sera laissé entre chacune des façades des différents commerces afin de permettre des percées visuelles depuis la route départementale.

Un traitement qualitatif des façades commerciales :

Le choix des matériaux et des couleurs seront adaptés et harmonisés sur l'ensemble de la zone. Des couleurs sombres de façades seront préconisées, le blanc, trop visible, sera à éviter. Les matériaux de façade pourront être contemporains ou traditionnels. Une gamme de matériaux en façade de la RD 813 est préconisée afin de garantir un aspect d'ensemble de type bardage métallique. Afin de marquer l'entrée des bâtiments, une couleur qui contraste avec le reste du bâtiment, pourra être utilisée.

Les enseignes commerciales seront intégrées dans les volumes des bâtiments (sans excroissance).

Limiter les espaces utilitaires depuis les voies de circulation :

Les parkings et les aires de stockage se feront à l'arrière des bâtiments et ne seront pas visibles depuis la route.

Les zones de stationnement seront plantées d'arbres et d'arbustes d'essences végétales locales. 40 % minimum de la surface de ces espaces utilitaires devra être traitée avec un revêtement de sol perméable (sol en stabilisé, dalles gazon, espace vert).

Des voies d'accès et de desserte comme espace de rencontre :

Les voies secondaires seront traitées comme de réels espaces de rencontre. Des continuités piétonnes et cyclables plantées seront construites le long des voies de circulation permettant d'accéder aux différents équipements.

Une voie verte fera la liaison entre la ZAC de « Fleury » et le canal latéral à la Garonne.

Créer des espaces tampons plantés entre la ZAC, les espaces cultivés et les habitations :

Une attention particulière sera portée sur le traitement des franges urbaines de la ZAC avec son environnement proche. Une large bande boisée sera créée entre les zones d'habitation (lieu-dit « Massagot » et lieu-dit Les « Nausés ») et le secteur de la ZAC afin de limiter l'impact visuel des bâtiments depuis les habitations. De même, une bande boisée sera plantée en limite de la parcelle de l'A.P.A.G. Environnement. Cet espace tampon permettra de réduire les nuisances visuelles et olfactives que peut engendrer cette activité.

Les haies seront préservées ou recrées. Elles participent à la trame verte en tant qu'éléments ordinaires servant de continuité écologique. Il faudra toutefois veiller à éviter les thuyas, lauriers tins et autres. Les haies vives avec viorne, aubépine, camérisier, prunellier, etc. seraient à privilégier.

A noter, que ces espaces boisés seront propices à l'installation de la faune.

Traitement paysager des aménagements hydrauliques :

Les bassins de rétention des eaux de pluie, les fossés ainsi que les noues recevront un traitement paysager de qualité. Ils seront pensés comme de réels espaces verts participant au maillage de la trame verte et bleue sur le territoire. Leur aménagement appuiera le rôle de corridor écologique ou réservoir de biodiversité que ces espaces doivent tenir au sein du projet de la ZAC de « Fleury ». En ce sens, et afin de ne pas isoler les populations, des échappatoires pour les amphibiens devront être installés en berge de bassin.

Les zones humides propices notamment au Crapaud calamite devront être sauvegardées. Cette espèce apprécie les pièces d'eau temporaires peu profondes et s'asséchant une partie de l'année.

Plantations :

Les surfaces non imperméabilisées seront entretenues régulièrement mais une fauche tardive pourra être envisagée sur certaines parcelles végétalisées (notamment celles de fond de lot afin de limiter l'impact visuel) ou en bord de route. Elles pourront être semées de mélange de graines (de type prairie fleurie) pour en limiter l'entretien. Il s'agira d'utiliser exclusivement des espèces indigènes afin de recréer des prairies mésophiles. Des espèces comme l'Achillée millefeuille (*A. millefolium*), la Brunelle commune (*P. vulgaris*), la Grande marguerite (*L. vulgare*), la Luzerne lupuline (*M. lupulina*) ou encore le Fromental élevé (*A. elatius*) seront à envisager. La meilleure période de semis s'étend de la mi-août à fin septembre. Enfin, un traitement « zéro-phytosanitaire » contribuera à la qualité environnementale du site.

La plantation, également pour les stationnements, est réalisée avec des essences locales :

- Arbre de grande hauteur (taille adulte > 15 m) : Frêne (*Fraxinus excelsior*, *Fraxinus ornés*) ;
- Arbre ou arbustes de taille moyenne (taille adulte > 8 m) : Merisier (*Prunus avium*), Aubépine (*Crataegus*), Rosier (*Rosa canina*), Viorne (*Viburnum sp*), Erable champêtre (*Acer campestre*).

Les plantations de Thuya, Chamaecyparis et Cyprès de Provence sont interdites pour des raisons de cohérence avec les paysages environnants.

6. ESTIMATION SOMMAIRE DES TRAVAUX

SCENARIO 1				
DESIGNATION DES DEPENSES	U	Q	P.U.	Total HT
Acquisitions foncières (déjà réalisées)				
Acquisitions foncières (déjà réalisées)		36,8		2 272 000 €
sous-total				2 272 000 €
Travaux partie est de la RD813 (avec giratoire)				
Aménagement de voie (déjà réalisé)				1 900 000 €
Bassin de rétention eaux pluviales	Ft	1	200 000,00 €	200 000 €
Aménagement du parc au Sud du bassin de rétention	Ft	1	400 000,00 €	400 000 €
Démolition du bati existant	Ft	1	100 000,00 €	100 000 €
Aménagement paysager des emprises publiques (hors parc)	Ft	1	150 000,00 €	150 000 €
Axe secondaire - voirie et réseaux principaux	ml	350	1 500,00 €	525 000 €
Viabilisation de parcelles	U	10	8 000,00 €	80 000 €
sous-total				3 355 000 €
Travaux partie ouest de la RD813				
Bassin de rétention eaux pluviales	Ft	1	200 000,00 €	200 000 €
Aménagement paysager des emprises publiques	Ft	1	200 000,00 €	200 000 €
Axe principal - voirie et réseaux principaux	ml	380	2 000,00 €	760 000 €
Axe secondaire - voirie et réseaux principaux	ml	720	1 500,00 €	1 080 000 €
Viabilisation de parcelles	U	10	8 000,00 €	80 000 €
Station de refoulement EU	Ft	1	300 000,00 €	300 000 €
Renforcement du système de défense incendie	Ft	1	200 000,00 €	200 000 €
sous-total				2 820 000 €
Etudes				
Divers et imprévus (5%)				213 750 €
MOE, géomètre, DLE, El..... (15%)				673 313 €
sous-total				887 063 €
MONTANT TOTAL HT DEPENSES				9 334 063 €

SCENARIO 1b (avec voirie pour desservir l'APAG : 20% prise en charge par ZAC)				
DESIGNATION DES DEPENSES	U	Q	P.U.	Total HT
Acquisitions foncières supplémentaires				
Acquisitions foncières voie de liaison --> 20% à la charge de la ZAC	ha	1,4	100 000,00 €	28 000 €
sous-total				28 000 €
Travaux voie de liaison				
Bassin de rétention eaux pluviales	Ft	1	30 000,00 €	30 000 €
Aménagement paysager des emprises publiques	Ft	1	20 000,00 €	20 000 €
Axe secondaire - voirie et réseaux eaux pluviales (<i>sans les autres réseaux</i>) --> 20% à la charge de la ZAC	ml	710	900,00 €	127 800 €
sous-total				177 800 €
Etudes				
Divers et imprévus (5%)				8 890 €
MOE, géomètre, DLE, El..... (15%)				28 004 €
sous-total				36 894 €
MONTANT TOTAL HT DEPENSES SUPPLEMENTAIRES				242 694 €
MONTANT TOTAL HT DEPENSES - SCENARIO 1				9 334 063 €
MONTANT TOTAL HT DEPENSES - SCENARIO 1B				9 576 756 €
Coût total voie de liaison (acquisitions + travaux)				865 894 €

SCENARIO 2				
DESIGNATION DES DEPENSES	U	Q	P.U.	Total HT
Acquisitions foncières supplémentaires				
Acquisitions foncières	ha	57,2	100 000,00 €	5 720 000 €
sous-total				5 720 000 €
Travaux supplémentaires				
Bassin de rétention eaux pluviales	Ft	3	200 000,00 €	600 000 €
Aménagement paysager des emprises publiques	Ft	1	800 000,00 €	800 000 €
Axe principal - voirie et réseaux principaux	ml	1500	2 000,00 €	3 000 000 €
Axe secondaire - voirie et réseaux principaux	ml	3000	1 500,00 €	4 500 000 €
Giratoire	Ft	2	400 000,00 €	800 000 €
Viabilisation de parcelles	U	35	8 000,00 €	280 000 €
Station de refoulement EU	Ft	3	300 000,00 €	900 000 €
Renforcement de réseaux	Ft	1	2 000 000,00 €	2 000 000 €
Renforcement du système de défense incendie	Ft	3	200 000,00 €	600 000 €
Démolition du bati existant	Ft	1	500 000,00 €	500 000 €
sous-total				13 980 000 €
Etudes				
Divers et imprévus (5%)				699 000 €
MOE, géomètre, DLE, EI..... (15%)				2 201 850 €
sous-total				2 900 850 €
MONTANT TOTAL HT DEPENSES SUPPLEMENTAIRES				17 680 850 €
MONTANT TOTAL HT DEPENSES - SCENARIO 1				9 334 063 €
MONTANT TOTAL HT DEPENSES - SCENARIO 2				27 014 913 €

SCENARIO 3				
DESIGNATION DES DEPENSES	U	Q	P.U.	Total HT
Acquisitions foncières supplémentaires				
Acquisitions foncières	ha	30,0	100 000,00 €	3 000 000 €
sous-total				3 000 000 €
Travaux supplémentaires				
Bassin de rétention eaux pluviales	Ft	1	200 000,00 €	200 000 €
Aménagement paysager des emprises publiques	Ft	1	100 000,00 €	100 000 €
Axe principal - voirie et réseaux principaux	ml	200	2 000,00 €	400 000 €
Axe secondaire - voirie et réseaux principaux	ml	500	1 500,00 €	750 000 €
Giratoire	Ft	1	400 000,00 €	400 000 €
Viabilisation de parcelles	U	5	8 000,00 €	40 000 €
sous-total				1 890 000 €
Etudes				
Divers et imprévus (5%)				94 500 €
MOE, géomètre, DLE, Et..... (15%)				297 675 €
sous-total				392 175 €
MONTANT TOTAL HT DEPENSES SUPPLEMENTAIRES				5 282 175 €
MONTANT TOTAL HT DEPENSES - SCENARIO 2				27 014 913 €
MONTANT TOTAL HT DEPENSES - SCENARIO 3				32 297 088 €

Synthèse des différents scénarii

	Scénario 1	Scénario 1b	Scénario 2	Scénario 3
Superficie foncière (en m ²)	368 000	382 000	940 000	1 240 000
Surface cessible (en m ²)	208 000	208 000	501 000	576 000
Ratio surface foncière/surface cessible	57%	54%	53%	46%
Coût H.T. des dépenses (acquisitions + travaux de viabilisation)	9 334 062,50 €	9 576 756 €	27 014 913 €	32 297 088 €
Ratio coût/m ²	45 €	46 €	54 €	56 €

4. CHOIX DU NOUVEAU PERIMETRE

Le périmètre représenté par le scénario 1 correspond à celui souhaité aujourd'hui par les élus de la Communauté de Communes Terres des Confluences. En effet, il permet de rationaliser l'emprise foncière (donc l'impact environnemental et paysager) et les coûts d'aménagement tout en permettant d'offrir une visibilité aux entreprises localisées le long de la RD813 et en confortant le rôle stratégique de la ZAC de « Fleury ».