

Etudes préalables ZAC de « Fleury »

Réunion publique 5 novembre 2018



Sommaire

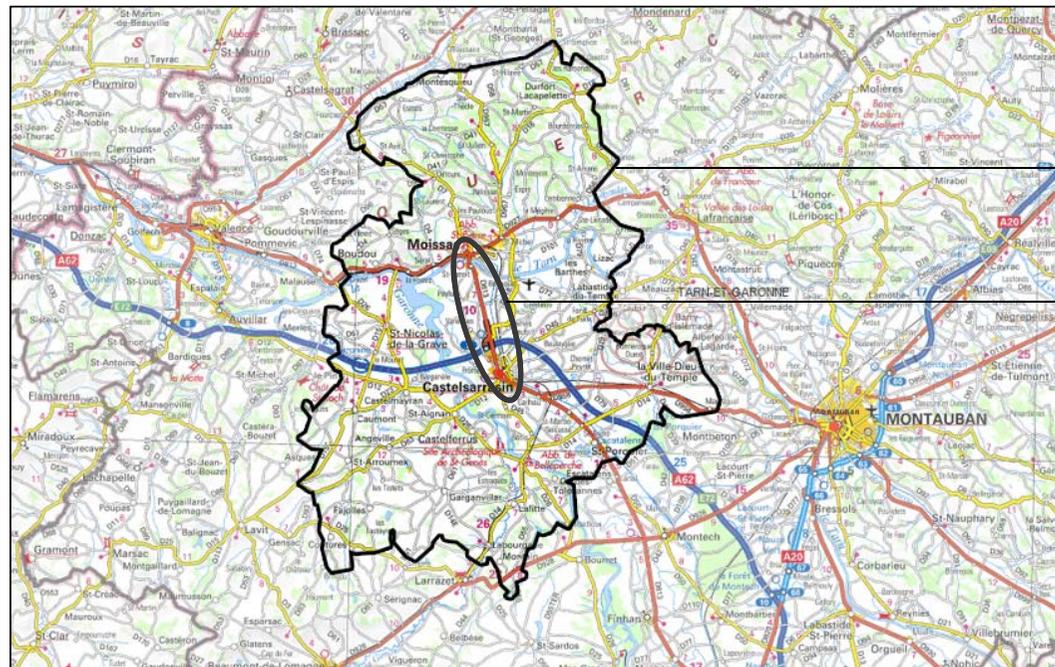
1. Données d'entrée de l'étude
2. Les 3 périmètres d'étude
3. Périmètre pressenti
4. Activités envisagées

1. Données d'entrée de l'étude



Territoire d'étude

- Territoire de la Communauté de Communes Terres des Confluences
- Compétence développement économique et aménagement des zones d'activités intercommunales :
 - Analyse de prime abord à l'échelle intercommunale
 - Zoom particulier sur l'axe Moissac-Castelsarrasin, axe à enjeux économiques forts où se regroupent de nombreuses zones d'activités interconnectés par la RD813 et bénéficiant de la proximité avec l'échangeur autoroutier de l'A62



Périmètre de la Communauté de Communes Terres des Confluences

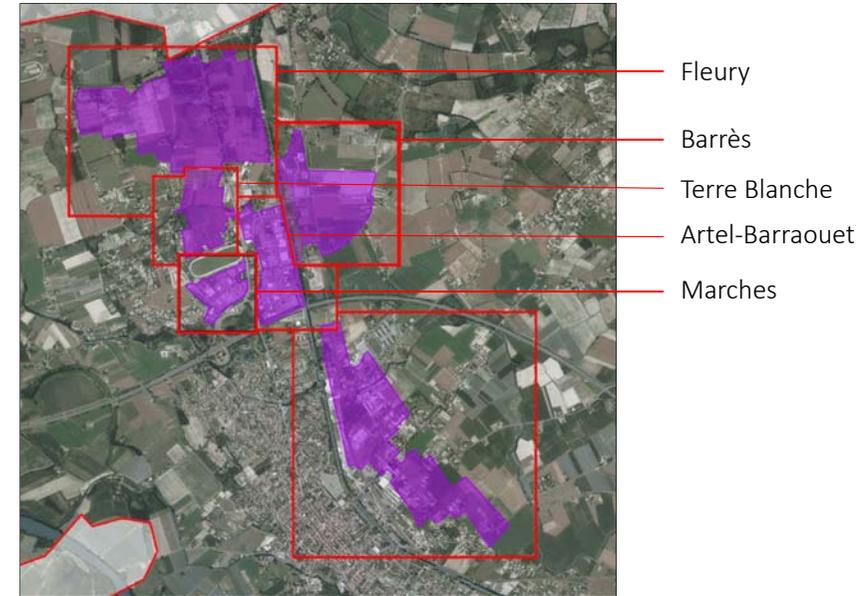
Axe Moissac-Castelsarrasin/RD813

Objet de l'étude

- Vocations
- Contraintes ...variables dans les différentes zones d'activités
- Niveaux d'équipement
- Taux d'occupation ou d'aménagement

- Dans le cadre d'une stratégie de développement économique local, différentes zones ont été créées ou anticipées, dont la ZAC de Fleury

- Le schéma de développement économique et touristique intercommunal élaboré en 2017 a mis en lumière :
 - Un manque de spécialisation des zones
 - Une fragilisation des commerces de centre-bourg
 - Une dynamique forte de création d'entreprises insuffisamment accompagnée
 - Une agriculture biologique importante mais manquant de filières en aval



Objet de l'étude

Interrogation de la collectivité sur :

- *L'organisation du tissu économique et la spécialisation des zones d'activités*

→ *Etude commencée, en cours de finalisation*

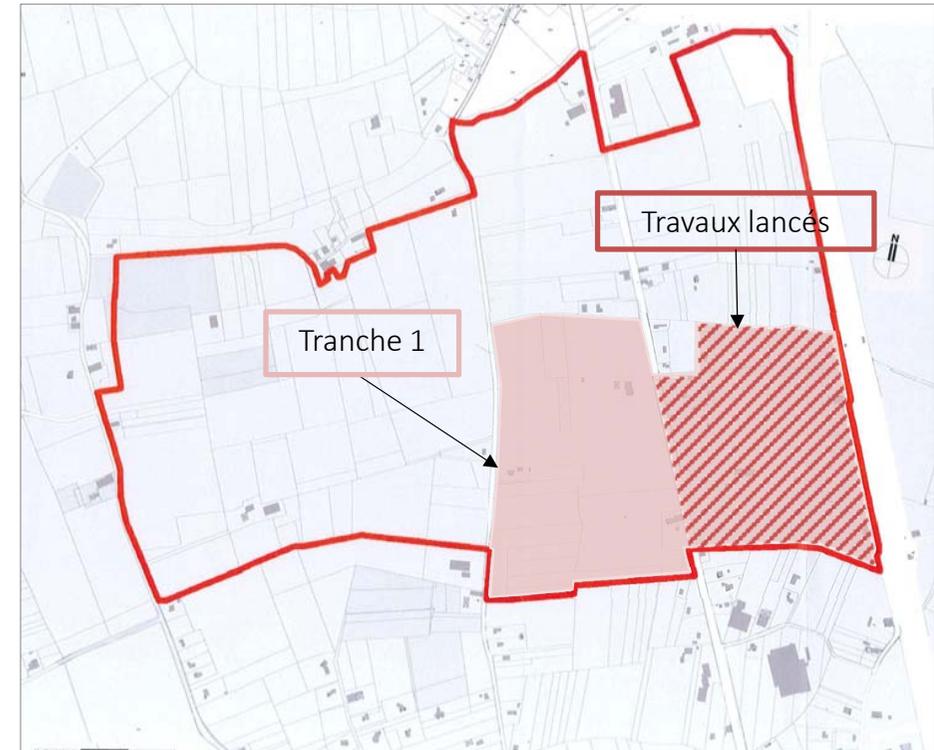
- *La pertinence du périmètre initial de la ZAC de Fleury*

→ *Objet de l'étude présentée*

Objet de l'étude

ZAC de Fleury

- Création décidée en 2004
- 3 ambitions :
 - Promouvoir l'accueil d'activités économiques susceptibles de créer des emplois et fixer la population active sur le territoire
 - 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 correspondant aux besoins d'une population de 30 à 40 000 habitants
- Périmètre de 127,5 hectares, découpé en 3 tranches
- 1^e tranche de 39 hectares pour partie urbanisée depuis 2015 (démarrage des travaux) afin d'accueillir le Centre de secours puis la Communauté de Communes.
- Les tranches 2 et 3 de la ZAC représentent 74,4 ha soit environ deux fois les besoins en foncier à long terme (9-10 ans) de la Communauté de Communes et sans compter les disponibilités actuelles sur les autres zones d'activités



→ Quid du maintien du périmètre dans son intégralité ?

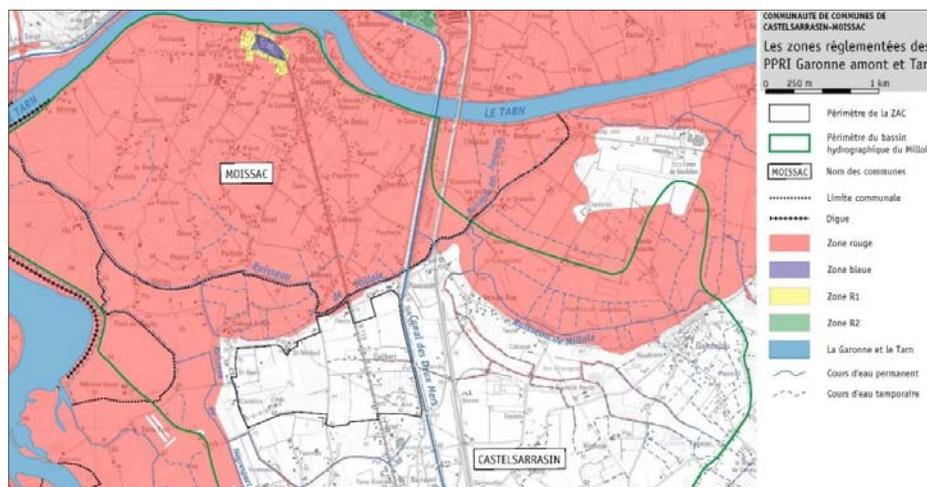
Dynamiques économiques

Résultats de l'étude de positionnement économique réalisée au printemps 2018 à l'échelle de l'intercommunalité :

- 15 espaces à vocation économique
- Collectivité propriétaire de 15 zones, dont 3 en cours d'aménagement/extension sur Castelsarrasin :
 - 37 hectares sur la ZAC de Barres
 - 36,8 hectares sur la ZAC de Fleury (tranche 1)
 - 23,11 hectares sur la zone de Terre Blanche
- Besoins en foncier :
 - à court terme (3 ans) : entre 5 et 10 hectares
 - à moyen terme (6 ans) : entre 10 et 20 hectares
 - à long terme (9-10 ans) : entre 15 et 35 hectares
- Besoins à long terme largement inférieurs aux capacités > arbitrage à réaliser
- Demande endogène > demande exogène
- Attractivité des abords de la RD813 pour les activités commerciales
- ZAC de Fleury identifiée comme une ZA « vitrine » stratégique

Les contraintes réglementaires

- Documents supra-communaux :
 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux → *Projet de ZAC compatible avec ces orientations*
 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique Midi-Pyrénées (SRCE) → *Pas d'impact prévu*
- Plan Local d'Urbanisme de Castelsarrasin : Projet de la ZAC de Fleury intégré au PLU : différentes zones dédiées → *ZAC permise par le PLU*
- Plan de Prévention du Risque Inondation → *ZAC non concernée par le PPRI Garonne amont et Tarn*



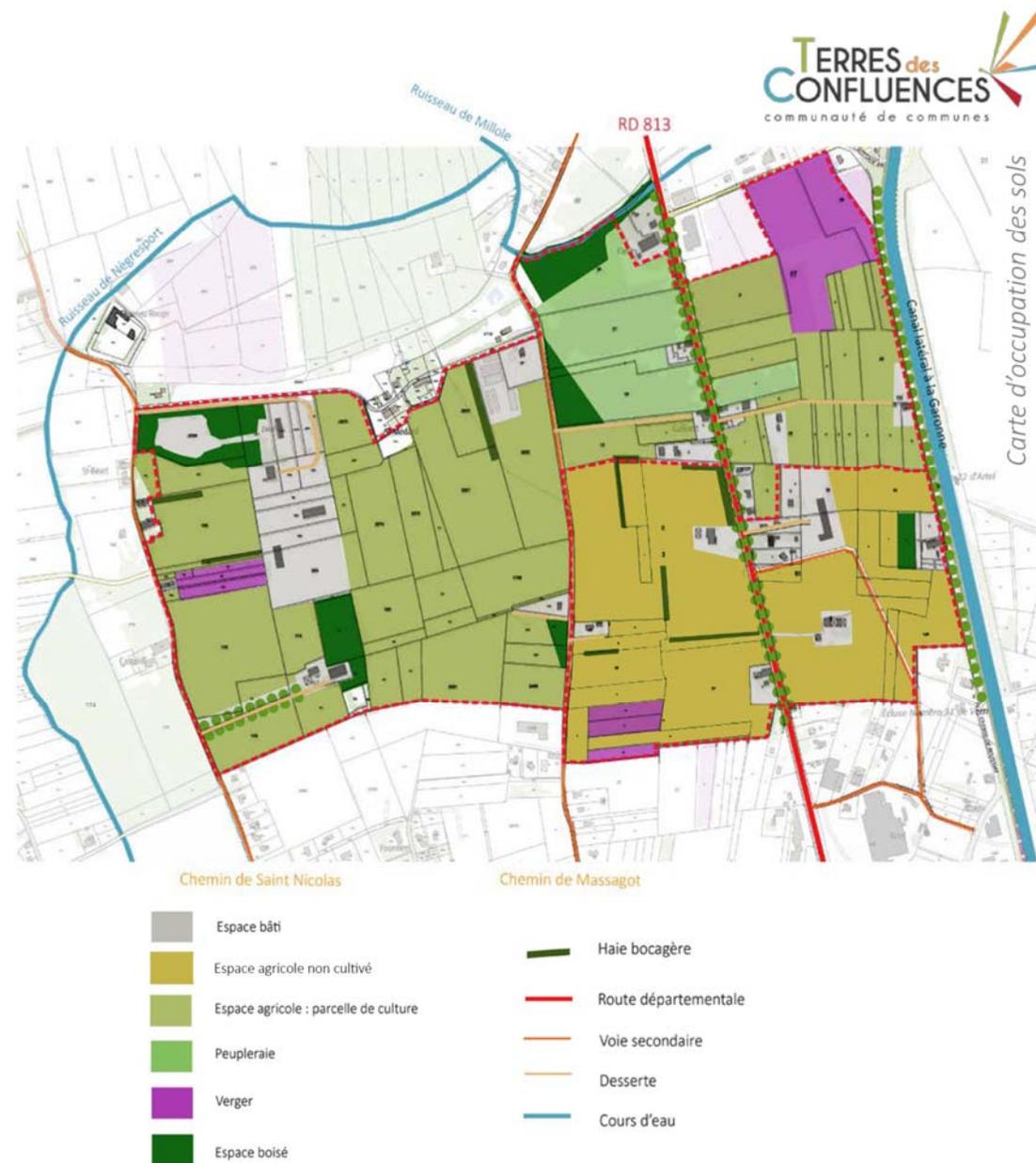
Analyse paysagère du site

■ Observations

- Alignement d'arbres le long de la RD813 et le long du chemin d'accès au château Matabiau
- Réseau hydrographique accompagné de zones humides et ripisylves d'intérêt écologique en limite de périmètre
- Canal latéral à la Garonne
- Vastes parcelles agricoles ponctuées d'espaces boisés
- Quelques vergers
- Patrimoine bâti traditionnel lié à l'activité agricole dispersé
- Bâti plus récent à vocation d'activité ou d'habitation

■ Enjeux

- Préserver les alignements d'arbres et les espaces boisés qui contribuent au rythme paysager
- Préserver et valoriser les interfaces avec les cours d'eau présents sur le site
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti agricole



Analyse environnementale du site

Observations

- Réseau hydrographique accompagné de zones humides et ripisylves d'intérêt écologique
- Parcelles agricoles en friche et prairies de fauche d'intérêt écologique
- Parcelles boisées constituant des corridors et des lieux de refuge, de nidification et de reproduction pour la faune
- Présence d'espèces floristiques patrimoniales
- PPRI Garonne Amont et Tarn en limite de zone

Enjeux

- Préserver les milieux humides et certaines parcelles boisées pour le maintien de la faune et de la flore
- Favoriser le maintien voire le développement de corridors écologiques en adéquation avec la fonctionnalité écologique du territoire



Zones à enjeu environnemental

Secteurs à enjeux environnementaux sur le site d'étude :

-  Forêt alluviale, intérêt écologique
-  Pelouse maigre de fauche, intérêt écologique
-  Zone humide, intérêt écologique
-  Zone d'intérêt floristique et lieu de chasse pour la faune
-  Boisement, lieu de nidification et de reproduction
-  Gîtes bâtis occupés par la faune
-  très favorables

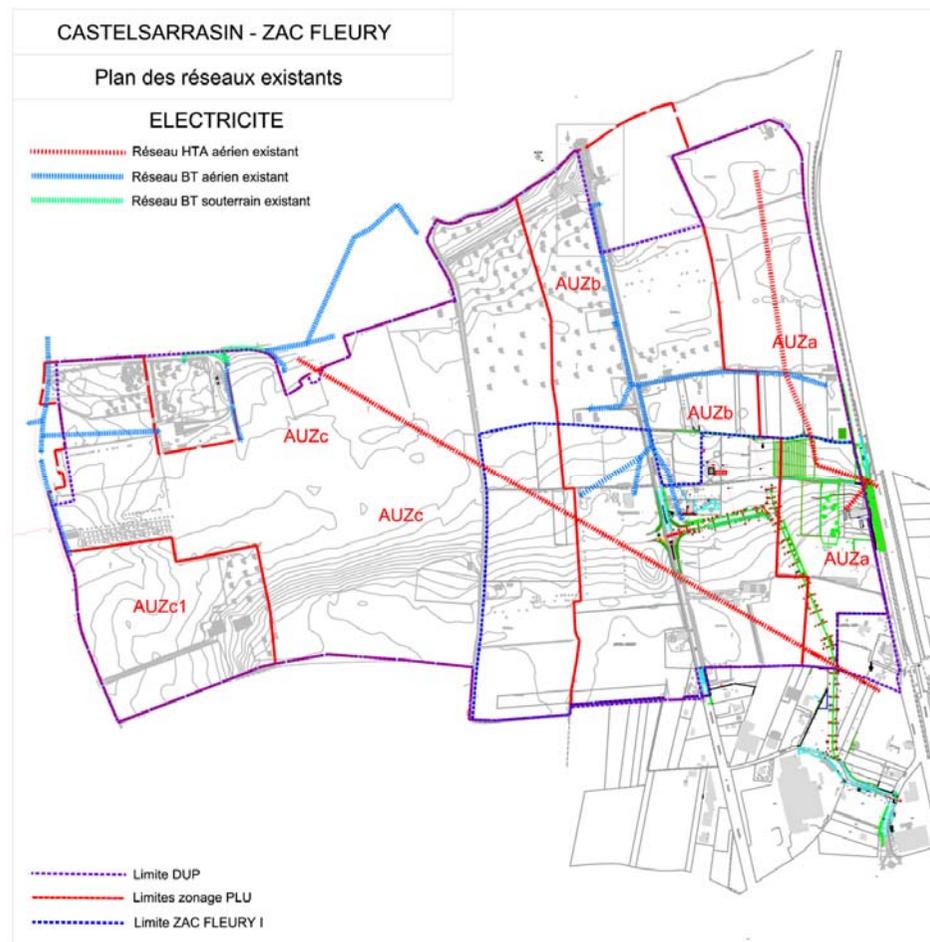
Analyse des réseaux existants

Observations

- La 1^e tranche de la ZAC de « Fleury » constitue une amorce pour les réseaux des futures extensions
- Le secteur Est de la zone d'étude (entre ch. de Massagot et Canal) est bien desservi par les réseaux et la RD813 assure une desserte efficace
- Absence de réseau d'eaux usées gravitaire, donc déploiement par la mise en place de stations de refoulement
- Présence de lignes aériennes HTA qui impliquent des bandes où la construction n'est pas recommandée sur une largeur de 100m
- Du bâti à démolir générant des coûts supplémentaires
- Présence du réseau TIGF sous le chemin de Massagot
- Ouest du périmètre peu desservi en réseaux existants et voies pas suffisamment larges pour mettre de nouveaux réseaux structurants

Enjeux

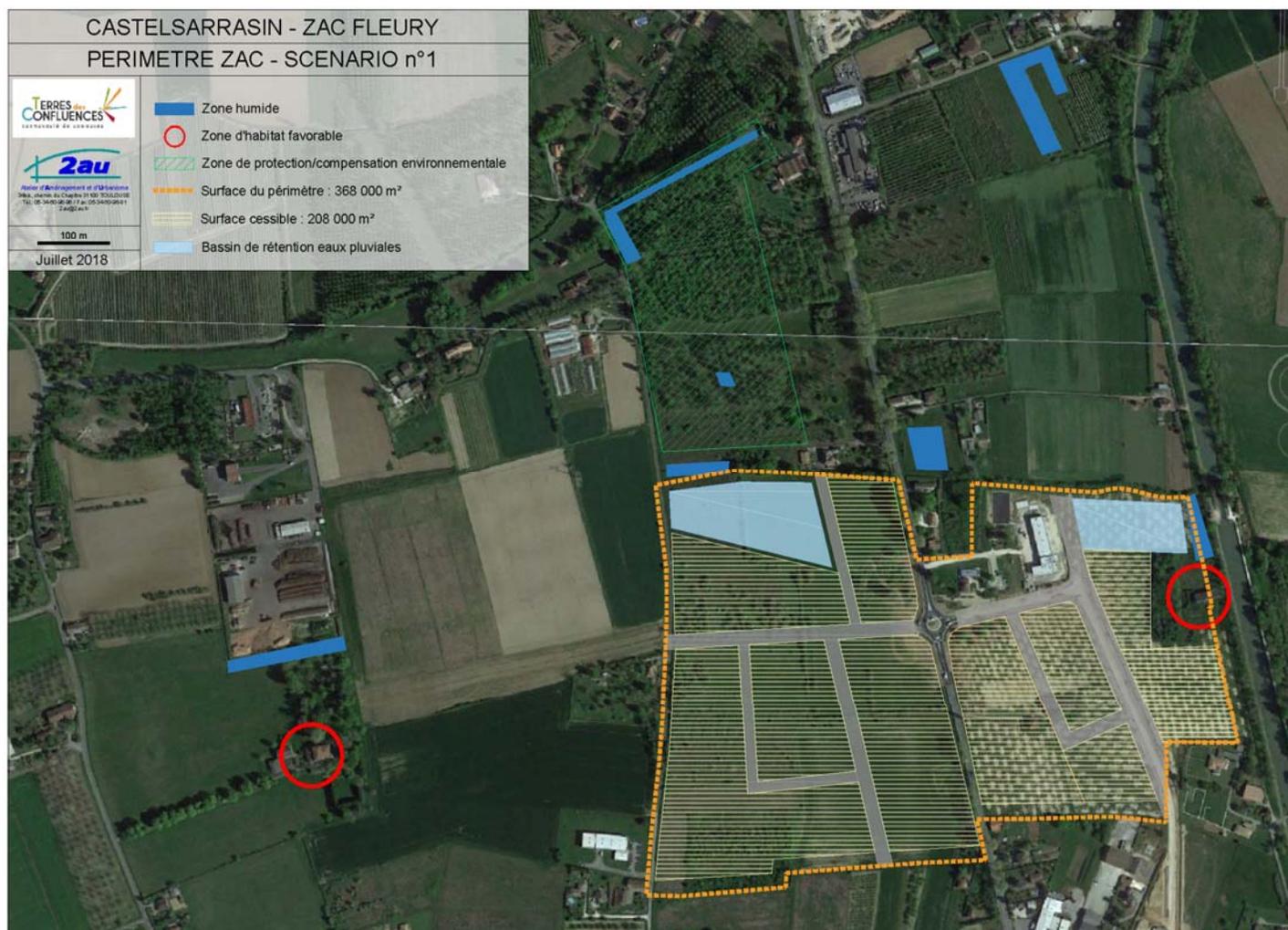
- Mettre en place une politique d'aménagement tenant compte des contraintes de la HTA et du réseau TIGF
- Prendre en considération les coûts générés par les choix stratégiques réalisés
- S'assurer des capacités de la STEP dans les années à venir en tenant compte d'éventuels raccordements supplémentaires
- Anticiper les besoins en renforcement des réseaux d'eau et d'électricité



2. Les 3 périmètres d'étude

Elaboration d'un projet local – Scénario 1

Scénario 1 : Périmètre restreint



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 la présence d'établissements ICPE tenues à distance des futures constructions

Inconvénients

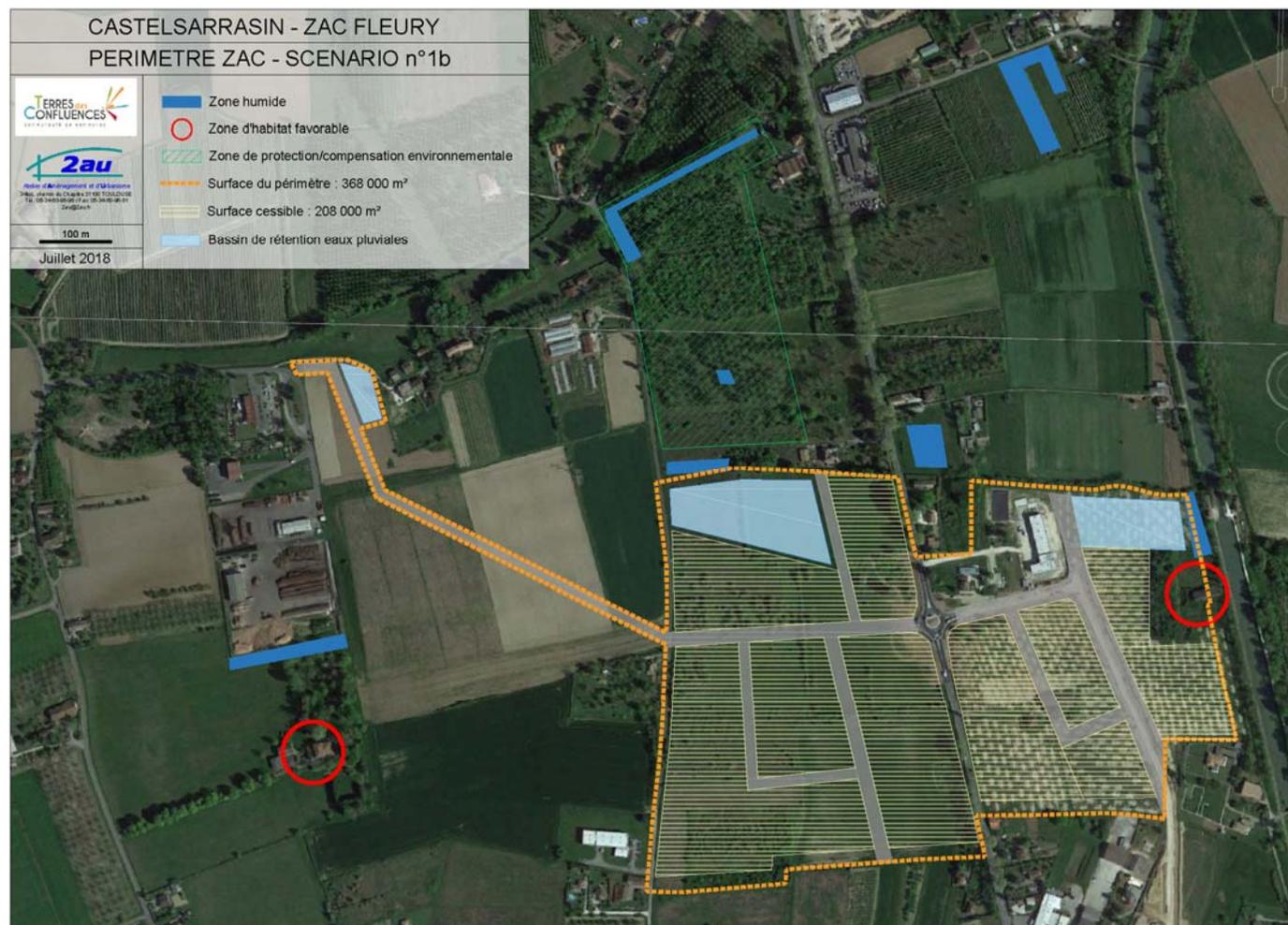
- Moins de surface cessible par rapport au périmètre actuel

Coût acquisitions + viabilisation

- 9 334 063 €

Elaboration d'un projet local – Scénario 1b

Scénario 1b : Périmètre restreint avec voie d'accès aux établissements ICPE



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 la présence d'établissements ICPE tenues à distance des futures constructions
- Desserte des établissements ICPE par une voirie adaptée

Inconvénients

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

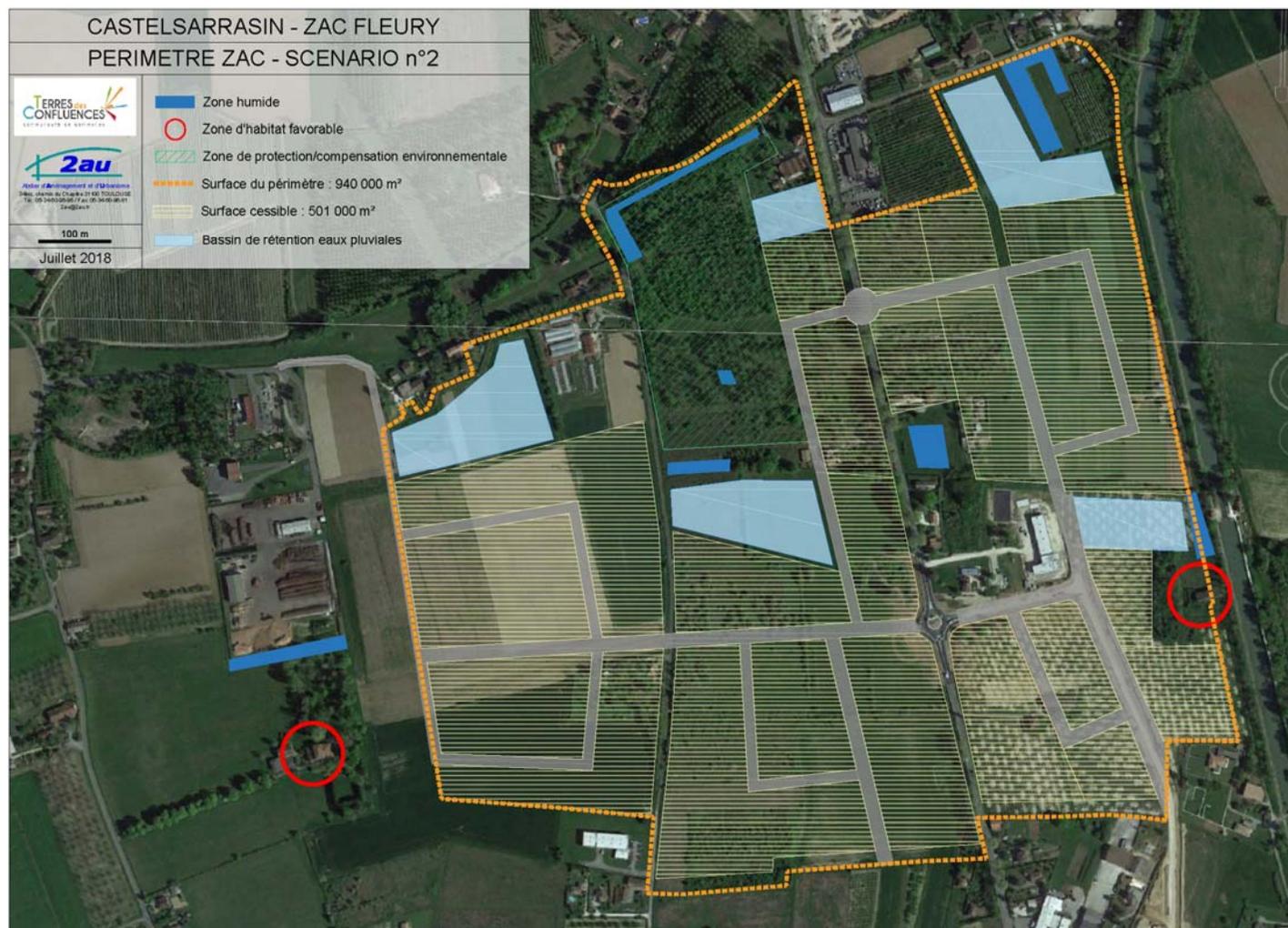
Coût acquisitions + viabilisation

- 9 576 756 €

Nota : le coût total de la voie de liaison (acquisitions + travaux) s'élève à 865 894 €

Elaboration d'un projet local – Scénario 2

Scénario 2: Périmètre intermédiaire



Avantages

- Création d'une zone tampon autour des établissements ICPE
- Bénéfice accru de la visibilité depuis la RD813
- Nuisances liées à la présence d'établissements ICPE tenues à distance des futures constructions
- Création de foncier supplémentaire à vocation d'activités

Inconvénients

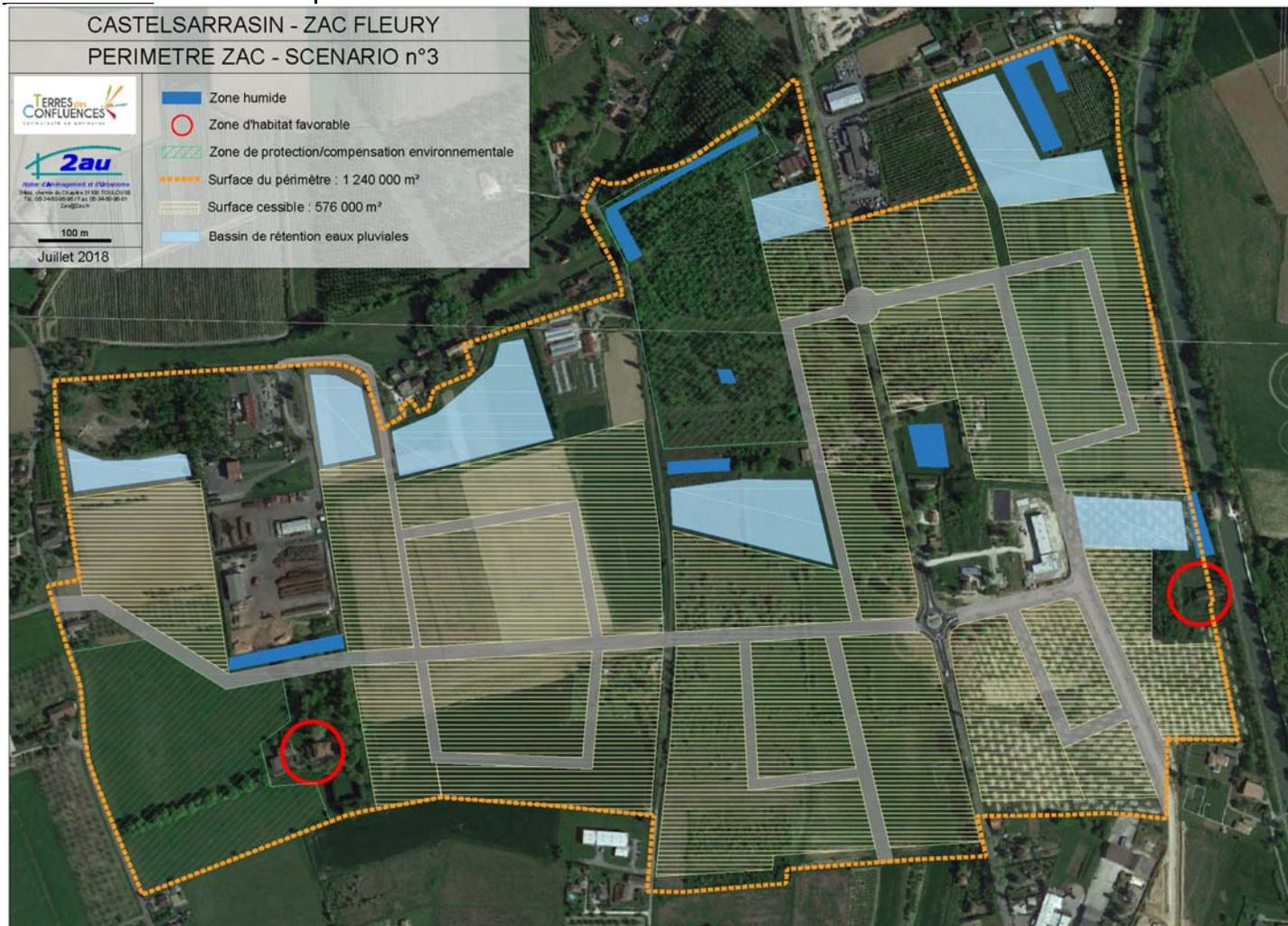
- Moins de surface cessible par rapport au périmètre actuel
- Effacement de l'entrée de ville : création d'une continuité bâtie peu régulière entre Moissac et Castelsarrasin
- Fond de zone côté Ouest enclavé en termes de réseau routier
- Nécessité de créer 5 bassins de rétention
- Obligation de compenser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

Coût acquisitions + viabilisation

- 27 014 913 €

Elaboration d'un projet local – Scénario 3

Scénario 3 : Maintien du périmètre actuel



Avantages

- Surface cessible maximale
- Désenclavement des établissements ICPE donc report du trafic de poids lourds actuel sur le chemin de Saint-Nicolas sur la RD813
- Accès facilité aux établissements ICPE
- Création de foncier supplémentaire à vocation d'activités économiques

Inconvénients

- Nuisances générées les établissements ICPE pour les futures activités à proximité
- Avec la création de la voie primaire à l'ouest, impossibilité de réaliser la zone tampon demandée pour la zone d'habitat à l'ouest dans le cadre de la révision du PLU
- La création de la voirie entre les établissements ICPE et le château Matabiau conduit à la suppression des espaces boisés 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

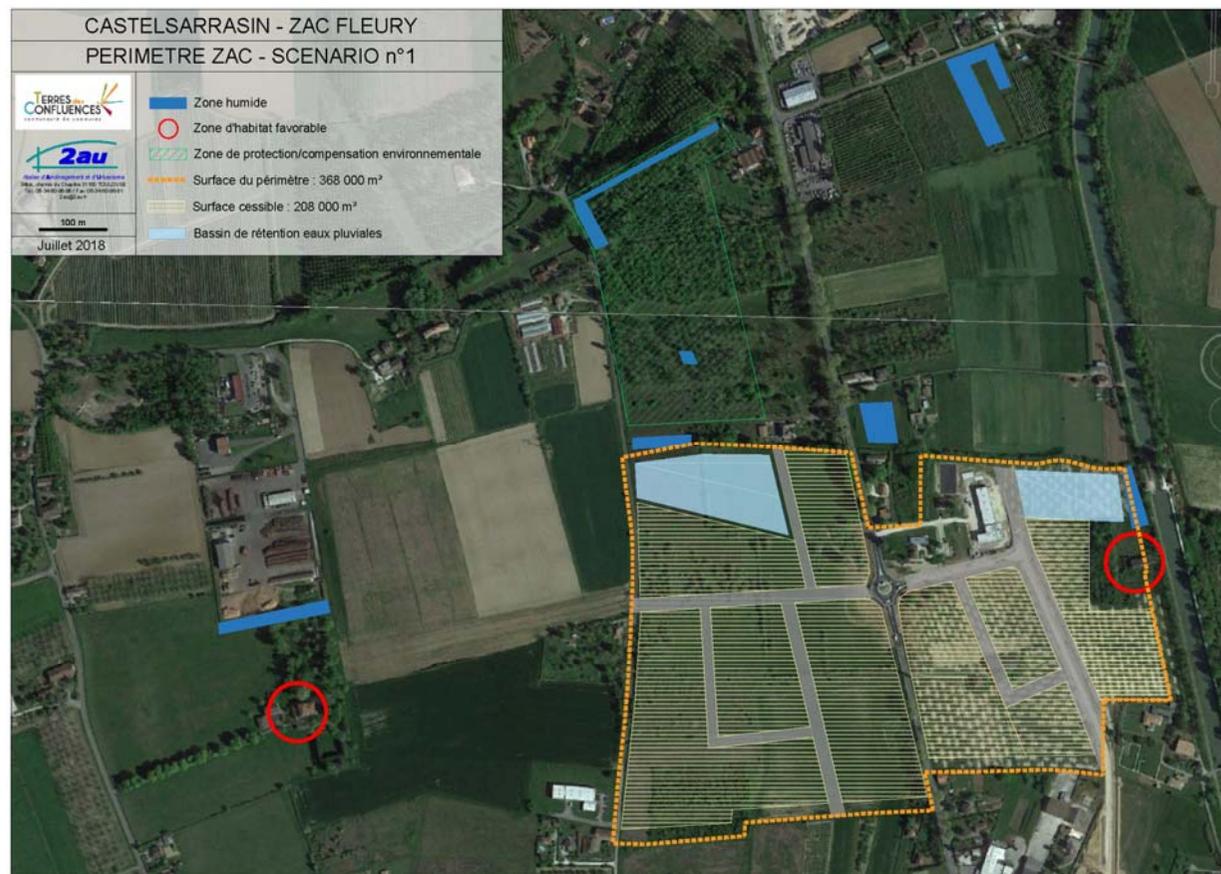
Coût acquisitions + viabilisation

- 32 297 088 €

3. Le périmètre pressenti

Périmètre pressenti

Scénario 1 : Périmètre restreint



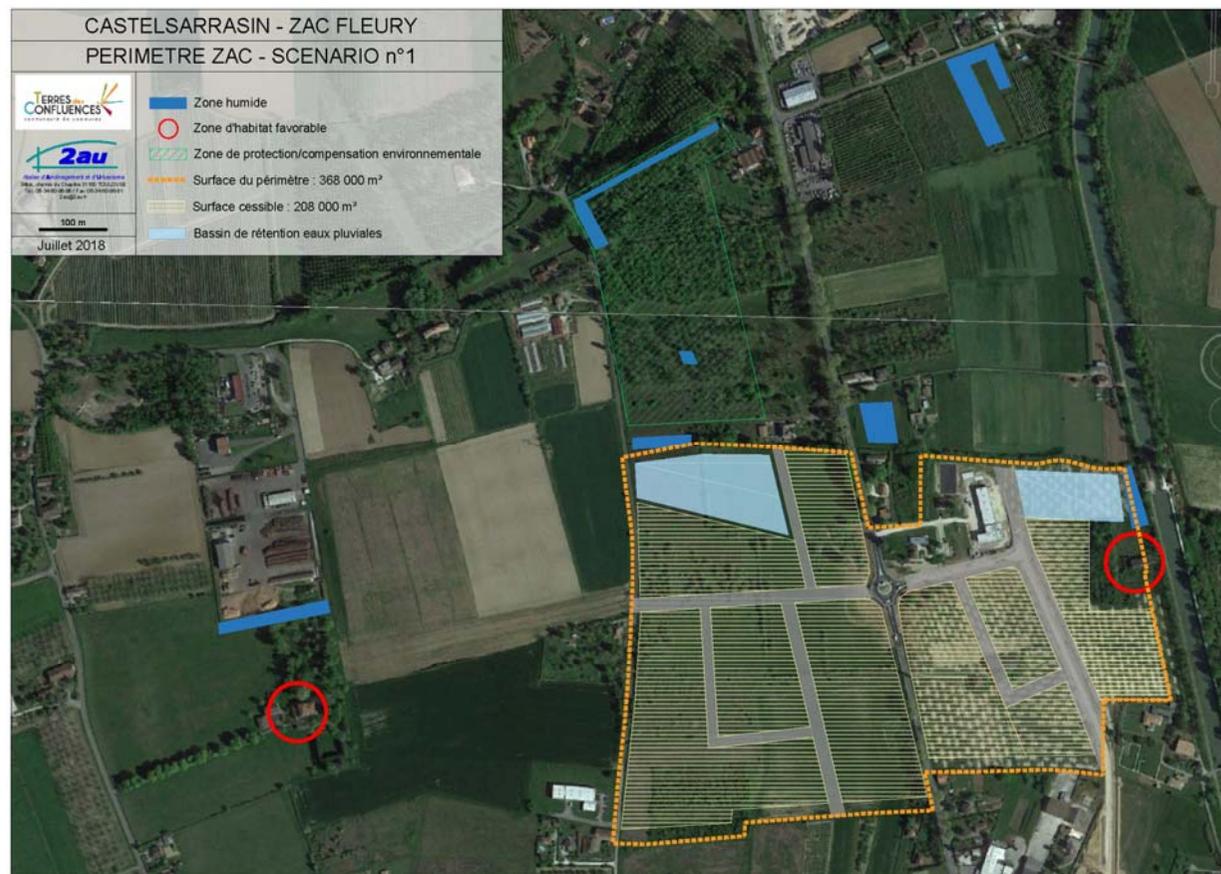
- Préservation des zones protégées
- Une seule zone humide sur les 7 recensées impactée par le projet
- Espaces boisés laissés intacts
- 2 zones d'habitat sur 3 préservées
- ↳ **Préservation maximale des éléments d'intérêt écologiques**
- Optimisation du ratio investissement/recettes
- Effet vitrine sur une partie de la RD813
- ↳ **Optimisation des coûts pour la collectivité**
- Maintien d'une coupure d'urbanisation entre Castelsarrasin et Moissac
- Préservation de l'environnement traditionnel du patrimoine bâti traditionnel
- ↳ **Maintien partiel des paysages et des vues vers le Canal latéral**
- Diminution du potentiel urbanisable à vocation d'activités économiques : rationalisation de l'offre en foncier
- Optimisation du potentiel en développement et faisabilité des ZA
- ↳ **Rationalisation de l'offre en foncier à vocation économique**

4. Les activités envisagées



Activités envisagées

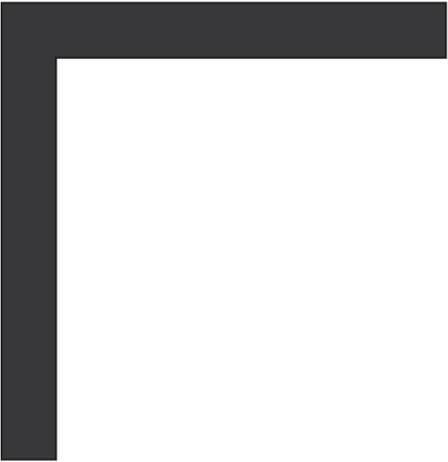
Scénario 1 : Périmètre restreint



- Industrie
- Artisanat / Commerce / Tertiaire
- Equipements
 - 1 700 ml de voirie environ
 - Bassins de rétention
 - Piscine intercommunale
 - Centre de secours
 - Locaux Communauté de Communes

Nota : viabilisation dans le respect de la Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale de la ZAC :

- *Développement Durable*
- *Viabilisation qualitative*



Merci de votre attention