

2022

Notice d'information au public

Actualité des études préalables en cours sur l'aménagement du site de Naréoux



Objet :

Dans le cadre des réflexions engagées par la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne en matière d'aménagement des zones d'activités économiques, ce document constitue une notice d'information au public concernant l'actualité des études préalables en cours sur l'aménagement du site de Naréoux.

Cette mise à disposition du dossier au public est une démarche optionnelle, à l'initiative de la collectivité, et vise à présenter un état d'avancement technique des réflexions concernant la localisation du site de projet, le dimensionnement de son périmètre et les enjeux d'aménagement identifiés.

La présente note fait notamment état :

- D'une présentation des besoins fonciers à vocation économique à l'échelle intercommunale, au regard de la trajectoire « *zéro artificialisation nette* » et des prescriptions du SCoT Cœur de Gascogne (partie 1)
- D'une analyse comparative des options de localisations étudiées pour le développement de nouveaux espaces à vocation économique et des solutions alternatives non retenues (partie 2)
- D'une présentation du dimensionnement du périmètre d'opération et des enjeux environnementaux et d'aménagements identifiés sur le site de Naréoux en lien avec les objectifs de sobriété foncière et la trajectoire « *zéro artificialisation nette* » fixés par la Loi Climat et Résilience (partie 3)

Cette notice d'information est consultable par le public au siège de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, situé 1 Rue Darwin, 32 000 Auch, sur la période suivante :

Du 21/11/2022 au 23/12/2022, du lundi au vendredi de 09h à 12h et de 12h à 17h

Un registre papier est disponible au siège de la collectivité pour consigner les remarques et observations formulées par le public.

Table des matières

1. Présentation des besoins fonciers à vocation économique à l'échelle intercommunale, au regard de la trajectoire « zéro artificialisation nette » et du SCoT Cœur de Gascogne	3
1.1 Un tissu économique dynamique : tendances d'évolution de l'activité et de l'emploi salarié.....	3
1.2 Les tendances récentes de production d'immobilier d'entreprises sur la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne.....	4
1.3 Des demandes d'implantations essentiellement endogènes et ciblées sur des acquisitions de foncier et de bâtiments d'activité.....	5
1.4 Les orientations du SCoT Cœur de Gascogne en matière de foncier et d'immobilier économique.....	6
1.5 Une intervention en faveur de la requalification et de la densification des zones d'activités existantes.....	9
2. Analyse comparative des options de localisations étudiées et des solutions alternatives non retenues	11
3. Dimensionnement du périmètre d'opération et des enjeux environnementaux identifiés sur le site de Naréoux.....	15
3.1 Estimation des besoins fonciers à vocation économique au cours des 15 prochaines années.....	16
3.2 Synthèse de l'état initial de l'environnement sur le site de Naréoux.....	17
3.3 Synthèse des principes d'aménagement à l'étude sur le site de Naréoux	

1. Présentation des besoins fonciers à vocation économique à l'échelle intercommunale, au regard de la trajectoire « zéro artificialisation nette » et du SCoT Cœur de Gascogne

1.1 Un tissu économique dynamique : tendances d'évolution de l'activité et de l'emploi salarié

Les réflexions engagées par la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne sur l'aménagement de nouveaux tènements fonciers à vocation économique sur son territoire s'inscrivent dans **un contexte économique local favorable, caractérisé par une dynamique positive des établissements économiques et de l'emploi.**

La communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne bénéficie **d'une dynamique économique essentiellement endogène** et constitue une centralité économique structurante à l'échelle du bassin d'emplois départemental :

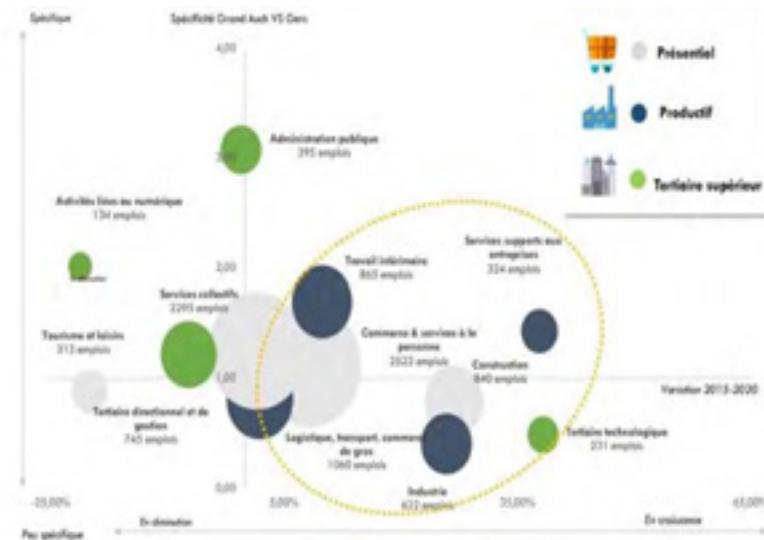
- **Des filières en émergence sur le territoire sont aujourd'hui à capter et à accompagner dans leur implantation et ancrage sur le territoire** (filières agroalimentaire et aéronautique notamment)
- **Des potentialités de nouvelles implantations exogènes sont également visées en s'appuyant notamment une stratégie ciblée de marketing territorial**, basée sur la promotion de l'environnement économique du territoire, notamment à travers la labellisation régionale « Occitanie Zones Economiques ».

L'analyse de l'évolution de l'emploi signale une croissance attendue d'environ 855 emplois entre 2014 et 2020 à l'échelle de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne (source : Banque de France), soit une croissance de 6% sur la période :

- **Un secteur productif dynamique et structurant sur le territoire**, en regroupant près d'un emplois salarié privé sur 3 à l'échelle de l'Agglomération et une croissance de +12% des emplois depuis 2015 (soit plus de 300 emplois supplémentaires), portée par l'ensemble des secteurs de l'écosystème productif de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, notamment les services support (+37%) et l'industrie (+26%) ;
- **Un secteur de l'économie présentielle également en croissance, avec une augmentation de 6% du volume d'emplois salariés privés**

depuis 2015, portée notamment par la croissance des emplois liés aux commerces et aux services à la personne (+8%), ainsi qu'au secteur de la construction (+25%). Source : données ACCOS - URSSAF, traitements Modaal, octobre 2022.

Figure 1- Chiffres clés concernant la dynamique économique locale et l'évolution des emplois privés sur la Grand Auch Cœur de Gascogne



1.2 Les tendances récentes de production d'immobilier d'entreprise sur la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne

L'analyse du rythme de production immobilière au cours des 10 dernières années à l'échelle intercommunale fait état :

- D'une moyenne d'environ 4 700 m² de locaux à vocation économique consommés par an (hors locaux commerciaux)
- Dont environ 3 000 m² de surfaces d'immobilier productif consommés par an (entrepôts, activités artisanales ou industrielles), avec une implantation nécessaire en zones d'activités économiques.

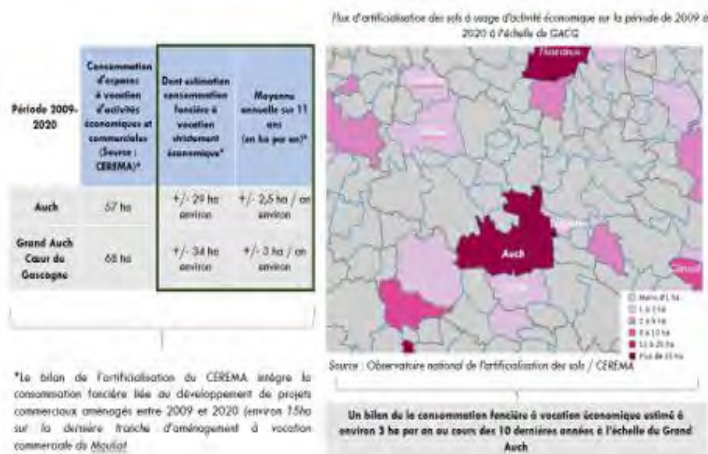
En effet, les activités productives ne peuvent trouver leur place en centre-ville, compte tenu des caractéristiques immobilières et des besoins de fonctionnement des établissements industriels en termes de circulation, d'accès et d'organisation des unités de production.

Figure 2 - Evolution des marchés immobiliers à vocation économique à l'échelle de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne Source : Sit@del, traitements Modaal, 2021



La consommation foncière associée aux surfaces commencées à vocation économiques au cours des 10 dernières années est estimée **autour de 3 ha par an en zones d'activités et en diffus** (hors commerce) à l'échelle de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne.

Figure 3 - Analyse de la consommation foncière à vocation économique à l'échelle Grand Auch Cœur de Gascogne - Source : observatoire national de l'artificialisation des sols, CEREMA, traitements Modaal, 2022



1.3 Des demandes d'implantations essentiellement endogènes et ciblées sur des acquisitions de foncier et de bâtiments d'activités

La communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne accompagne actuellement une trentaine de porteurs de projets ayant exprimé un besoin foncier à vocation économique pour une implantation nouvelle ou la relocalisation d'un établissement économique sur une zone d'activités à vocation économique du territoire.

Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

L'ensemble des demandes représente, à ce jour, une emprise foncière comprise entre **7 ha et 12 ha** de foncier économique recherché par les porteurs de projets suivis sur le périmètre Grand Auch Cœur de Gascogne.

Il est ici à préciser que ces demandes émanent de sollicitations directes de la part des entreprises, ce qui laisse présager des demandes complémentaires dans les années à venir en s'appuyant sur une stratégie publique de marketing économique et territorial à développer par la communauté d'agglomération et ses partenaires.

1.4 Les orientations du SCoT Cœur de Gascogne en matière de foncier et d'immobilier économique

Les réflexions engagées par Grand Auch Cœur de Gascogne en matière développement économique, d'aménagement durable et de politique d'accueil des entreprises sont contraintes par les prescriptions adoptées par le SCoT Cœur de Gascogne.

Regroupant 397 communes et 13 EPCI (près de 180 000 habitants) dans la mise en œuvre d'un projet de territoire partagé à l'horizon 2040, le projet de SCoT Cœur de Gascogne a été arrêté par délibération du Conseil Syndical en date du 12 avril 2022.

En matière de développement économique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT s'appuie sur une prévision d'accueil de **10 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2040, en lien avec une perspective d'accueil de 34 000 nouveaux habitants à terme** sur le périmètre du SCoT.

Il est attendu de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne quelle contribue à la hauteur de 1 550 emplois sur son territoire.

Premier bassin économique du département, elle occupe un rôle majeur dans la mise en œuvre du projet de développement économique du SCoT en matière d'accueil d'activités économiques, de réponse aux besoins des entreprises et de développement de l'emploi local.

Cette trajectoire de développement s'accompagne d'une ambition forte en faveur de la **préservation des identités locales et de la valorisation des ressources et sensibilités environnementales, paysagères et agricoles du territoire**.

Dans cette optique, l'axe 2 du PADD vise à « promouvoir et susciter un développement économique créateur de richesses et d'emplois ».

Il s'agit notamment de :

- Promouvoir le développement des activités productives en s'appuyant sur le tissu industriel local (agro-alimentaire, aéronautique)

- Renforcer l'attractivité des polarités qui jouent un rôle majeur en matière de développement économique et doivent constituer les points d'appui prioritaires pour le développement de nouvelles activités, en lien avec la politique régionale engagée à travers la labellisation « Occitanie Zones Economiques » (OZE)
- Appuyer le développement économique territorial sur les filières d'avenir et l'innovation, en développant notamment les actions de marketing territorial en lien avec les acteurs du monde économique et les structures de promotion départementales et régionales.

En matière de stratégie d'accueil des entreprises, le PADD du SCoT vise à **structurer une offre territoriale permettant d'accompagner la dynamique entrepreneuriale** et permettre la **concrétisation de l'ambition de création d'emplois**.

Ce point précis induit notamment de :

- S'appuyer sur une armature hiérarchisée de zones d'activités économiques basée sur un maillage de sites d'intérêt régional et de sites sectorisés ou de proximité
- De rechercher des principes vertueux et sobres dans l'aménagement des zones d'activités : implantations en continuité du bâti existant, qualité de l'insertion architecturale et paysagère des programmes et desserte tous modes notamment

L'objectif de création d'emplois doit être atteint dans le respect d'une exigence de réduction globale de notre consommation foncière, également inscrite dans le SCoT.

En effet, la stratégie de développement économique du SCoT est formalisée dans le cadre du **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** du SCoT, **pièce opposable aux documents d'urbanisme locaux**.

- Le DOO programme un objectif de réduction de la consommation foncière de l'ordre de -60% entre 2020 et 2040 (toutes vocations confondues) au regard du rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers constatés à l'échelle du SCoT au cours des 10 dernières années (période 2010-2020) :
- La programmation foncière du SCoT traduit la trajectoire « zéro artificialisation nette » fixée par la loi Climat et Résilience, en intégrant un objectif de réduction du rythme de consommation foncière de 50% à l'horizon 2030

A l'échelle de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, la territorialisation de la programmation foncière fait état d'une **capacité maximale de l'ordre de 16,5 ha / an entre 2020 et 2040**, un soit stock foncier aménageable de l'ordre de **330 ha sur 20 ans**.

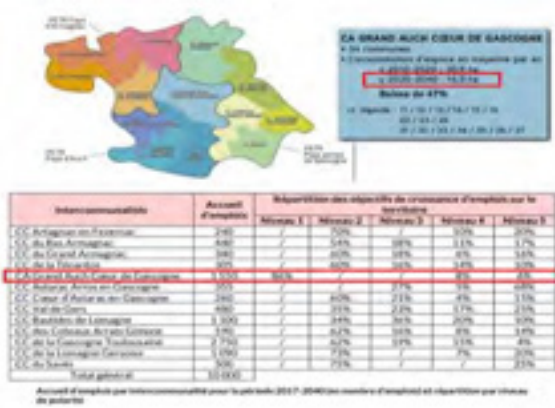
En prévoyant l'aménagement d'une offre foncière de l'ordre de 27 ha sur 20 à 25 ans (soit une moyenne de l'ordre de 1,1 ha à 1,4 ha par an), le projet d'aménagement économique sur le site de Naréoux :

- S'inscrit en compatibilité avec la programmation foncière du SCoT concernant le développement du foncier économique en zones d'activités ;
- Permet de répondre aux objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience et de mettre en œuvre la trajectoire « *zéro artificialisation nette* » en réduisant de plus de 50% le rythme de consommation foncière à l'horizon 2030 au regard des tendances constatées au cours des 10 dernières années.

Le volet développement économique du DOO s'appuie également sur une répartition territoriale de l'objectif de création d'emplois sur chaque EPCI.

Dans cette optique, **la création de 1 550 emplois au cours des 20 prochaines années est visée sur la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne** à l'horizon 2040, soit environ 15% de l'objectif global de 10 000 emplois supplémentaires à l'échelle du SCoT compte-tenu de son statut de premier bassin d'emplois départemental.

Figure 4 - Extraits du DOO du SCoT Cœur de Gascogne



Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

Le DOO du SCoT intègre également des **prescriptions visant à orienter la localisation et la conception des projets d'aménagement de zones d'activités économiques** :

- Les collectivités locales accompagnent le développement des activités productives sur le territoire, prioritairement au sein des communes structurantes de l'armature territoriale desservies par des axes majeurs de communication (RN 124 à Auch notamment) ;
- Les collectivités locales sont invitées à accompagner les entrepreneurs dans leurs démarches d'installation sur le territoire, de reprise d'entreprises ou d'extension et facilitent l'émergence de projets innovants en lien avec les acteurs concernés ;
- Les collectivités et les aménageurs mettent en œuvre, dans le cadre de l'aménagement des zones d'activités économiques, les principes d'une urbanisation durable, maîtrisée et de qualité : choix du site et positionnement de la zone, mixité des fonctions, gestion des interfaces, insertion environnementale et paysagère et gestion environnementale notamment.

1.5 Une intervention en faveur de la requalification et de la densification des zones d'activités existantes

Présentation de l'armature économique du Grand Auch :

L'armature économique de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne est structurée autour des zones d'activités suivantes :

- Une zone d'intérêt régional : la ZAC du Mouliot (Auch) : taux d'occupation de 100 %
- Les zones stratégiques :
 - Engachies (Auch) : taux d'occupation de 96%
 - Aéroport - Lamothe (Auch) : taux d'occupation de 96%
 - Hippodrome (Auch) : taux d'occupation de 100%
- Les zones structurantes :
 - Zones de Preignan (L'Armand, Les Malartics et Clerfond) : taux d'occupation de 96%
 - Lucante (Auch) : taux d'occupation de 100%
 - Sousson (Pavie) : taux d'occupation de 92%
- Les zones de proximité :
 - Mariné (Pavie) : taux d'occupation de 93%
 - Baylac (Montégut) : taux d'occupation de 100%
 - Cœur de Gascogne (Jégun) : taux d'occupation de 100%
- La zone commerciale de Clarac (Auch) : taux d'occupation de 96%

Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

Un contexte de saturation des zones d'activités existantes : de très faibles capacités foncières et immobilières à vocation économique :

Les zones d'activités de la communauté d'agglomération accueillent à ce jour environ 300 bâtiments à vocation économique.

Le taux d'occupation globale des zones d'activités économiques existantes est de 97% au 1er juin 2022 à l'échelle de la Communauté d'Agglomération :

- Début 2021, une vingtaine de bâtiments qualifiés comme vacants étaient recensés sur les zones d'activités de l'Agglomération, dont 18 en propriété privée
- Sur l'année écoulée, 11 de ces 20 bâtiments ont été commercialisés, soit l'équivalent d'environ 1 transaction par mois en moyenne

Une politique engagée par Grand Auch Cœur de Gascogne en faveur de la requalification et de la densification foncière des zones d'activités existantes :

Grand Auch Cœur de Gascogne a engagé ces dernières années plusieurs actions de requalification des zones d'activités économiques, à travers notamment une homogénéisation de la signalétique dans le cadre d'une politique de requalification d'ensemble de ses zones d'activités.

En lien avec ces réalisations et l'accompagnement régulier proposé par Grand Auch Cœur de Gascogne aux porteurs de projets, la collectivité projette d'engager courant 2022/2023 une démarche de type schéma de restructuration foncière et immobilière des zones d'activités à l'échelle intercommunale.

Il s'agira :

- De travailler, si possibilités existantes, autour du potentiel de densification des zones d'activités existantes ;
- De définir un programme d'actions en faveur de la requalification des zones d'activités existantes et l'accueil des activités économiques sur l'ensemble du territoire ;
- De sensibiliser les chefs d'entreprise à la problématique environnementale.

Afin de mettre en œuvre la trajectoire « *zéro artificialisation nette* », Grand Auch Cœur de Gascogne va **poursuivre et généraliser ses actions en faveur d'une utilisation optimale** des possibilités d'accueil d'entreprises au sein des zones existantes :

- Par des mesures en faveur de la densification du foncier économique, en concertation avec les propriétaires et les

occupants : mobiliser les dents creuses, faciliter voire susciter les surélévations, favoriser la réhabilitation des friches et des bâtiments inoccupés, encourager les remembrements ou la restructuration du foncier privé par exemple ;

- En étudiant, au cas par cas, les opportunités en faveur de la renaturation de fonciers jusqu'ici artificialisées.

Cette démarche permettra notamment d'intégrer :




- **Un inventaire des zones d'activités économiques au titre de l'article loi Climat & Résilience** (démarche en cours de finalisation par la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne) ;
- **Une stratégie opérationnelle en faveur de la restructuration et de la densification des zones d'activités existantes**, afin notamment de mettre en œuvre la recommandation du SCoT incitant les collectivités compétentes en matière de développement économique à « élaborer un schéma de développement économique, document prospectif visant à définir une stratégie économique et un plan d'action pour le développement économique du territoire (...). Il permet, en outre, la hiérarchisation des zones d'activités économiques » (Ra2.2-4 du DOO, page 54).

2. Analyse comparative des options de localisations étudiées et des solutions alternatives non retenues

En complément des actions menées en faveur de la requalification / densification des zones d'activités économiques existantes et face au déficit d'offre foncière sur le territoire, la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne a engagé en 2017 une étude de faisabilité sur trois sites d'études pour le développement d'une nouvelle offre foncière à vocation économique.

Celle-ci a été réalisée sur trois sites fléchés à vocation économique aux PLU sur les communes d'Auch et Pavie, et à proximité des RN 124 et RN 21.

Figure 5 - Présentation des trois sites étudiés dans le cadre de l'étude de faisabilité pour l'installation de nouvelles activités - Source Grand Auch Cœur de Gascogne, 2017

Sites d'étude	Localisation
<p><u>Nom du site</u> :</p> <p>Mouliot 2</p> <p><u>Commune</u> :</p> <p>Auch</p> <p><u>Surface</u> :</p> <p>31ha</p> <p><u>Zonage du PLU</u> :</p> <p>1AUY</p>	
<p><u>Nom du site</u> : Sousson 2</p> <p><u>Commune</u> :</p> <p>Pavie</p> <p><u>Surface</u> :</p> <p>41ha</p> <p><u>Zonage du PLU</u> :</p> <p>AUi et 2AU</p>	
<p><u>Nom du site</u> :</p> <p>Naréoux</p> <p><u>Commune</u> :</p> <p>Auch</p> <p><u>Surface</u> :</p> <p>37ha</p> <p><u>Zonage du PLU</u> :</p> <p>1AUY</p>	

Les trois sites ont été analysés à partir d'une grille comparative croisant un ensemble de critères concernant :

- Les enjeux et sensibilités environnementales de chaque site
- Leur capacité d'aménagement au regard des PLU et de la propriété foncière
- Les critères de fonctionnalité et d'accessibilité des sites

Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

Figure 6 - Synthèse de l'analyse comparative réalisée dans le cadre de l'étude de faisabilité pour l'installation de nouvelles activités sur trois sites - Source Grand Auch Cœur de Gascogne, 2017

CRITERES	MOULIOT 2	NAREOUX	SOUSSON 2
Urbanisme	Classement 1AUY (PLU Auch)	Un classement en zone à urbaniser à vocation économique prévu depuis 2006 par le PLU d'Auch (zone 1AUY)	Moitié Nord (19,3 ha) : classement AUi Moitié Sud (21,2 ha) : classement 2AUi (PLU Pavie)
Foncier	Aucun terrain maîtrisé	Une maîtrise foncière publique importante sur le site : ≈ 17 ha acquis Grand Auch Cœur de Gascogne	Maîtrise de 10 ha au Nord (Grand Auch Cœur de Gascogne)
Topographie	Ligne de crête au centre de la zone (pente de chaque côté) Dénivelé de 36m Dente moyenne de 6%	Une pente globalement moyenne sur le site	Pente globalement orientée vers l'Est en direction de la rivière Le Sousson Pente coupée par plusieurs thalwegs occupés par des affluents du Sousson Dénivelé d'environ 70m Pente moyenne de 9%, très marquée par endroits
Contexte hydrographique	Rivière Arçon sur la frange Est avec des risques de débordements	Un périmètre non traversé par un cours d'eau (Rivière Arçon au Nord-Est et à l'Est du site)	Zone sur la rive gauche de la rivière le Sousson ; extension prévue sur des terrains éloignés d'environ 100m du cours d'eau ; terrains classés AUi et 2AUi traversés par des cours d'eau intermittents se jetant dans le Sousson
Environnement naturel et patrimoine	ZNIEFF I à l'Est : ripisylve de l'Arçon Pas d'impact au titre de la protection des monuments historiques Cultures intensives sauf à l'Est : prairies fermées par haies d'arbres	Un site non concerné par les zonages de biodiversité (ZNIEFF II au Sud et à l'Est du site) Un site non concerné par un périmètre de protection lié aux monuments historiques	ZNIEFF II sur la rive droite du Sousson Pas d'impact au titre de la protection des monuments historiques Prairies ; thalwegs marqués par des lignes d'arbres ou des bosquets
Pollution	Aucune source de pollution relevée sur le site	Aucune source de pollution relevée sur le site	Aucune source de pollution relevée sur le site
Plan de prévention contre les risques	Risque sismique faible Retrait gonflement des argiles Frange Est : zone inondable (Arçon)	Risque sismique faible Retrait gonflement des argiles	Risque sismique faible Retrait gonflement des argiles

Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

<p>Analyse fonctionnelle</p>	<p>Dans le prolongement des zones d'Engachies et de Mouliot Liaison directe avec RN21 et RN124 (axes principaux)</p>	<p>Une desserte du site assurée par la RD 924 et la proximité au giratoire de la RN 124 Une localisation en entrée est de l'agglomération (axe Toulouse - Auch) Une zone située en continuité de la ZI d'Engachies</p>	<p>Dans le prolongement de la zone d'activité de Sousson qui fait plus de 16 ha mais n'a plus de foncier disponible ; diversité d'entreprises Organisée autour d'une voie unique donc mal raccordée dans son extrémité Sud à la RN21 (entrée uniquement)</p>
-------------------------------------	--	--	--

Compte-tenu de ces éléments d'analyse, la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne s'est positionnée sur l'aménagement du site de Naréoux sur une emprise foncière prévisionnelle, au regard notamment :

- De l'absence de contraintes environnementales majeures sur le site ;
- De l'absence de contraintes hydrographiques majeures du site, compte tenu des objectifs, délimitations et conséquences du plan de prévention des risques inondation ;
- De sa localisation en continuité immédiate de la ZI d'Engachies et à proximité des axes de communication majeurs de Grand Auch Cœur de Gascogne (RD 924 et axe Toulouse - Auch notamment) et qui renforce le principe d'une utilisation « *économe des espaces* » ;
- Des perspectives de désenclavement routier du site à terme, en lien avec les réflexions autour du projet de contournement Est de l'agglomération ;
- De la maîtrise foncière publique existante sur près de 17 ha, qui constitue un atout majeur pour permettre à la Communauté d'Agglomération d'assurer un phasage pertinent des opérations et de maîtriser la qualité environnementale, urbaine et paysagère des futurs aménagements en s'assurant de leur compatibilité avec le SCoT et la trajectoire « *zéro artificialisation nette* ».

3. Dimensionnement du périmètre d'opération et des enjeux environnementaux identifiés sur le site de Naréoux

Grand Auch Cœur de Gascogne poursuit actuellement ses réflexions autour des modalités d'aménagement d'une zone d'activités économiques sur le site de Naréoux.

Une démarche d'études préalables a été engagée en septembre 2021 afin de préciser **les éléments de faisabilité et définir le mode de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le site de Naréoux.**

Celle-ci a notamment permis :

- D'objectiver le besoin foncier et immobilier à vocation économique à l'échelle de la communauté d'agglomération, au regard du contexte de marché local, des dynamiques économiques constatées sur le territoire depuis 10 ans et de l'environnement économique existant ou en projet sur les collectivités voisines ;
- De revoir à la baisse le périmètre de l'opération d'aménagement, pour permettre de mettre en œuvre la trajectoire « *zéro artificialisation nette* » définie par la loi Climat et Résilience d'août 2021 ;
- De revisiter les principes de programmation et d'aménagement, en intégrant une dimension environnementale et paysagère renforcée dans la conception des aménagements futurs, en lien notamment avec l'obtention du label régional « Occitanie Zone Economique » ;
- D'approfondir les modalités d'accès et de desserte du site, notamment en entrée nord, au regard de la nécessité de limiter les conflits d'usages et nuisances entre l'occupation actuelle du site et sa vocation future.

Figure 7 - Localisation du site de Naréoux, Source Grand Auch Cœur de Gascogne / Soberco, 2022



Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

3.1 Estimation des besoins fonciers à vocation économique au cours des 15 prochaines années

L'estimation des besoins fonciers et immobiliers à vocation économique sur 15 ans à échelle de la communauté d'agglomération s'appuie sur les perspectives suivantes :

- Le prolongement des tendances constatées sur les 10 dernières années en matière de production de m² d'immobilier économique à l'échelle de la communauté d'agglomération ;
- Un objectif d'optimisation foncière dans l'occupation future des emprises à vocation économique, afin de contribuer à la réalisation des objectifs de création d'emplois du SCoT dans une logique de moindre impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers du territoire ;
- Une valorisation écologique et paysagère des espaces libres, en lien avec la labellisation régionale « Occitanie Zone Economique » et l'ambition d'aménagement d'un environnement économique attractif, sobre et de qualité à destination des porteurs de projets

Au regard de ces hypothèses, le besoin foncier théorique a été évalué :

- **Entre 15 ha et 20 ha de foncier économique cessible** à l'échelle de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne au cours des 15 prochaines années ;
- **Soit l'équivalent d'un besoin foncier global évaluée entre 22 et 26 ha aménageables à vocation économique**, en intégrant l'aménagement des emprises de voiries et l'ensemble des équipements communs aux lots cessibles

Figure 8 - Méthode d'estimation du besoin foncier théorique à vocation économique, Source : Grand Auch Cœur de Gascogne, Modaal, 2022

Typologie d'activités économiques	Projections de l'emprise au sol nécessaire pour développer les m ² de surface de plancher estimés sur 15 ans	Estimation de l'emprise au sol des projets d'implantations en zones d'activités sur les 15 prochaines années	Estimation du besoin foncier théorique à vocation économique les 15 prochaines années (en ha)
Entrepôt	16 736 m ²	0,3 =	Besoin foncier théorique à vocation économique sur 15 ans : Entre ~ 15 ha et ~ 20ha à l'échelle de la CA du Grand Auch
Bureaux	7 168 m ²		
Locaux industriels	11 497 m ²		
Locaux d'artisans	8 705 m ²		
Total	44 106 m² d'emprise au sol du bâti	A partir de cahier des charges label OZE, Région Occitane	

Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

A l'appui de l'estimation de ce besoin foncier pour l'accueil d'activités économiques sur le territoire, plusieurs scénarios de découpage foncier sont actuellement à l'étude afin de préciser le périmètre de la future opération d'aménagement sur le site de Naréoux **sur un dimensionnement réévalué entre 22 ha et 26 ha aménageables à terme.**

La faisabilité des différents scénarios de périmètres opérationnels est évaluée à partir :

- De la maîtrise foncière publique actuelle sur le secteur ouest du site (environ 17 ha maîtrisés par Grand Auch Cœur de Gascogne).
- Du contexte foncier sur les tènements non maîtrisés par les collectivités sur le secteur est du site.
- De l'enjeu d'atténuation des impacts et nuisances de l'aménagement futur sur le bâti existant et les usages actuels identifiés à proximité du site d'étude.
- Des besoins fonctionnels des futures activités à implanter et d'une programmation compatible avec la préservation des sensibilités écologiques et paysagères du site

3.2 Synthèse de l'état initial de l'environnement sur le site de Naréoux

Des études environnementales sont en cours de réalisation sur un périmètre d'étude élargi autour du futur périmètre d'opération d'aménagement de Naréoux.

La réalisation d'un état initial de l'environnement permet actuellement de documenter l'état initial du site, notamment à l'appui d'une analyse bibliographique et **d'un inventaire écologique faune / flore 4 saisons ainsi que d'une étude d'impact.**

Ces éléments permettront :

- **De préciser les enjeux et sensibilités environnementales à intégrer dans la conception des aménagements futurs et les choix de programmation de la zone**
- **D'alimenter la définition de la séquence « éviter, réduire, compenser » à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement futur du site qui permettra de définir les mesures visant à assurer la forte ambition environnementale et qualitative du projet.**

Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

Figure 9 - Eléments de synthèse provisoire de l'état initial du site - Source : Grand Auch Cœur de Gascogne, Soberco, 2022

Thématiques	Eléments de synthèse de l'état initial de l'environnement du site
Contexte Topographique	Un site concerné par une pente moyenne, qui nécessitera des aménagements spécifiques dans les futures opérations d'aménagement pour assurer une intégration de qualité du projet dans l'environnement et le paysage existant.
Contexte géologique	Le site d'étude est concerné par deux types de sol, un plus propice à l'agriculture et l'autre plus argileux et donc soumis à des phénomènes de retrait-gonflement et une perméabilité moyenne.
Contexte hydrologique	Une gestion des eaux de chantier est recommandée dans le cadre des opérations d'aménagement futures sur le site.
Zones humides	Selon la classification du GEPPA, aucun sol de zone humide n'a été mis en évidence sur le site de projet.
État des Risques et Pollutions	Des sites de risques industriels (ICPE, sites BASOL, installations déclarant des rejets et transferts de polluants) situés en dehors du site d'étude : le risque qu'ils influent sur le site est faible, ils ne présentent donc pas de danger.
Risques naturels et industriels	Des sites de risques industriels (ICPE, sites BASOL, installations déclarant des rejets et transferts de polluants) sont situés en dehors de la zone d'étude donc le risque qu'ils influent sur le site est faible, ils ne présentent donc pas de danger.
Fonctionnalité des milieux	Au titre de la cartographie des milieux naturels à préserver du schéma régional de cohérence écologique » approuvé en 2015 (SRCE Midi-Pyrénées), le site d'étude n'est pas inclus dans un réservoir de biodiversité et n'est pas traversé par un corridor écologique identifié à l'échelle régionale.
Patrimoine bâti	Le site d'étude n'est concerné ni par un monument historique, ni son périmètre de protection. Aucun site inscrit n'est directement présent sur le site. Les travaux archéologiques qui avaient été effectués sur la partie Ouest du site de projet sont désormais terminés et aucune nouvelle fouille n'est à prévoir.
Occupation du sol et agriculture	Le site de projet possède deux types distincts d'occupation du sol : <ul style="list-style-type: none"> • La parcelle située à l'Ouest du chemin de Naréoux est occupée par une prairie permanente – herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes) • La parcelle Est est occupée par des cultures (blé tendre d'hiver et luzerne recensés par le registre parcellaire graphique en 2019 et 2020).
Qualité de l'air	Une augmentation du nombre de journées en épisode de pollution (par l'ozone et les PM10) est à signaler sur la commune d'Auch au cours des 3 dernières années (2019 à 2021). Celle-ci n'est toutefois pas exposée à un phénomène notable de pollution de l'air.
Energie	Un réseau électrique est situé au Sud-Est du site et une canalisation de transport de gaz est située au Nord du site. Concernant les énergies renouvelables, le photovoltaïque pour la production d'électricité renouvelable paraît être adapté et réellement utilisable sur le territoire.
Paysage	Le site possède une ouverture paysagère permettant de voir les éléments repères alentours (coteaux) mais peu d'éléments paysagers forts.

Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

Figure 10 - Eléments de synthèse provisoire de l'état initial du site : volet paysage - Source : Grand Auch Cœur de Gascogne, Soberco, 2022

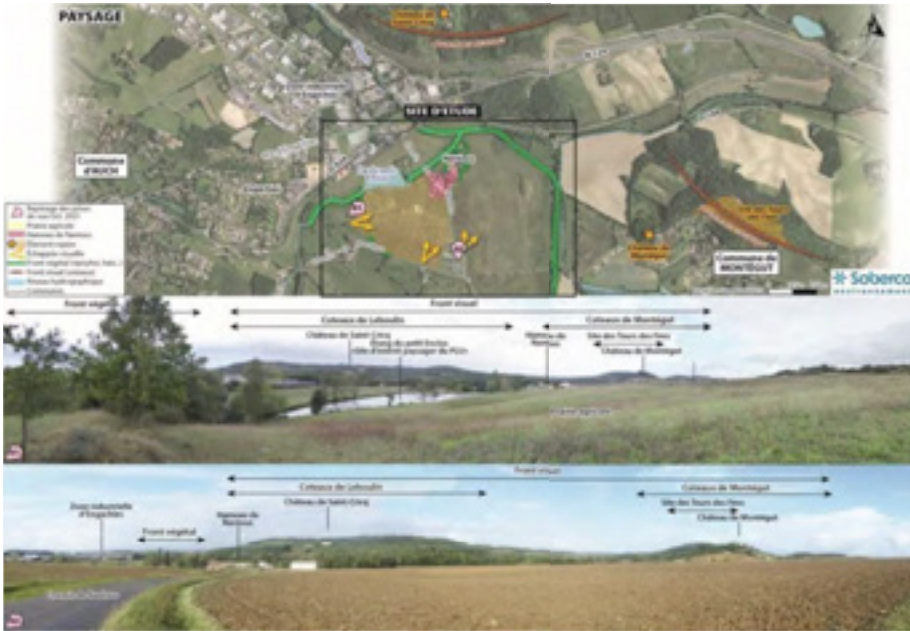
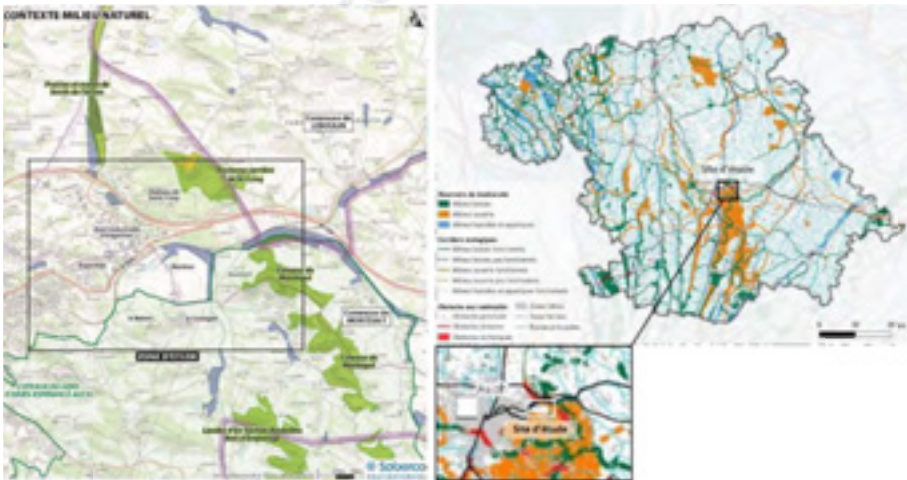


Figure 11 - Eléments de synthèse provisoire de l'état initial du site : volet milieux naturels - Source : Grand Auch Cœur de Gascogne, Soberco, 2022



Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

Figure 12 - Vues de l'initial du site - Source : Grand Auch Cœur de Gascogne, Modaal, 2022



3.3 Synthèse des principes d'aménagement à l'étude sur le site de Naréoux

Au regard des éléments de cadrage sur le dimensionnement d'un périmètre opérationnel évalué entre 22 ha et 26 ha aménageables sur le site de Naréoux et des premiers éléments d'étude environnementale, plusieurs enjeux d'aménagement préalables sont à ce stade identifiés par la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne.

Ces-derniers constitueront des **invariants** au moment de la **définition des prescriptions environnementales, urbaines, architecturales, et paysagères** à mettre en œuvre en phase réalisation de l'opération.

En matière d'intégration paysagère et environnementale :

- Limiter très fortement les nuisances et conflits d'usages vis-à-vis des habitations existantes à proximité du site, en préservant une bande de 20m à 50m inconstructible en partie nord du site ;

Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

- Pérenniser l'étang au nord dans ses fonctions écologiques et paysagères en point bas du site ;
- Assurer un traitement végétalisé des espaces libres et favoriser les dispositifs d'infiltration à la parcelle pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Pérenniser les linéaires boisés existants en franges du site, notamment le linéaire arboré en partie sud, et rechercher un principe d'écran végétal pour limiter l'impact visuel des aménagements futurs depuis les points hauts situés à proximité du site.

En matière d'accès et de desserte :

- Assurer de la desserte du site en transports collectifs et permettre une accessibilité facilitée pour les modes de déplacements actifs ;
- Favoriser la mutualisation du stationnement à l'échelle du site ;
- Etudier les conditions d'élargissement de la voirie d'accès existante depuis la RD 924 au nord du site ;
- Etudier la possibilité de réserver exclusivement la voie existante au trafic local sur la partie sud du site.

En matière de programmation économique :

- En partie nord, orienter la programmation de la zone sur l'accueil de petits lots à vocation artisanale (1 500m² à 3 000m² environ) et évaluer une solution immobilière mutualisée de type village artisans ;
- En partie sud, privilégier l'implantation de lots intermédiaires de 3 000 à 5 000m² dédiés aux activités artisanales et aux petites activités industrielles.

En synthèse, les réflexions engagées par Grand Auch Cœur de Gascogne sur l'aménagement du site de Naréoux s'inscrivent dans un contexte :

- De croissance globale de l'emploi sur le territoire Grand Auch Cœur de Gascogne au cours des dernières années : +855 emplois entre 2014 et 2020 (source : Banque de France)
- D'une saturation foncière et immobilière des zones d'activités existantes (Taux d'occupation global de 97% en 2022, source : Grand Auch Cœur de Gascogne)
- De nombreuses demandes d'implantations d'entreprises sur le territoire qui représentent un besoin foncier économique compris entre 7 ha et 12 ha (source : Grand Auch Cœur de Gascogne, 2022)

Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public

Grâce à une maîtrise foncière publique importante sur le site (17 ha propriété Grand Auch Cœur de Gascogne et Ville d'Auch), le projet d'aménagement de Naréoux :

- Permet de mettre en œuvre les objectifs de sobriété foncière et la trajectoire « *zéro artificialisation nette* » fixée par la Loi Climat et Résilience ;
- Traduit une vision prospective du territoire, en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Cœur de Gascogne en matière de consommation foncière et de stratégie économique à l'horizon 2040 ;
- S'inscrit dans une démarche d'aménagement durable du territoire, en fixant des objectifs ambitieux en matière de performance environnementale et de qualité paysagère des futures opérations ;
- Vise à assurer une réponse adaptée aux besoins économiques du territoire au cours des 20 prochaines années, en lien avec les actions engagées par la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne en faveur de la densification des zones d'activités existantes et de la reconquête des friches économiques.

Missions d'AMO relative aux procédures préalables à la création d'une zone d'activités économiques - Site de Naréoux / Notice d'information du public



CONTACT :



Anthony MOUCHET
Développeur économique
Grand Auch Coeur de Gascogne

05) 62 60 40 14 Bureau

06) 69 03 15 69 Mobile