AR Prefecture
047-214701955-20221215-DEL1302022-DE
Reçu le 20/12/2022

PRESENTATION DU DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Pour rappel, le Syndicat Mixte de Développement Economique du Néracais, en accord avec la Commune de Nérac, a décidé de procéder à la création d'une ZAC dite « Agrinove » destinée à l'accueil d'activités économiques.

Il s'agit d'une ZAC "multi-sites" d'une surface d'environ 31.4 ha :
- Secteur Nord : 16,6 ha
- Secteur Sud : 14,8 ha

La volonté de développement d'un pôle d'activités sur la commune de Nérac s'inscrit dans le cadre de la politique économique menée par le Conseil Départemental de Lot-et-Garonne et de la Communauté de Communes Albret Communauté. Cette opération d'intérêt départemental et communautaire est également l'un des maillons du projet urbain de la Commune de Nérac.

Deux critères principaux de recherche foncière ont été appliqués, aboutissant à l'identification du site de l'opération de ZAC :

- **Une bonne localisation par rapport aux infrastructures de transport et aux centres urbains**
  - Le secteur de Nérac se situe en pays d'Albret, non loin d'axes géographiques et de pôles urbains :
    - Nérac se situe au carrefour entre la RD 930 reliant Lavardac-Auch et la RD 656, et à quelques kilomètres de l'autoroute A62. Le site de la ZAC est plus particulièrement concerné par la RD 656 au Nord et la RD 131 au Sud et à l'Ouest.
    - Ce secteur est au cœur d'une armature de villes (Casteljaloux, Agen …) de taille moyenne et grande à l'échelle du Lot-et-Garonne, qui est un appui potentiel pour le développement de la zone.
- **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.

Le secteur d'études défini pour la réalisation de cette opération d'aménagement, soit plus de 30 ha, s'est arrêté sur un périmètre à proximité immédiate du Lycée Agricole Armand Fallières, ce qui permettra de créer un « effet campus » avec la présence voisine de la pépinière d'entreprises qui a ouvert ses portes en 2019.

➲ Programme global prévisionnel de construction sur la zone

Le plan d'aménagement de la ZAC prévoit un découpage parcellaire libre en fonction des demandes d'implantation de grandes ou moyennes entreprises, industrielles, commerciales ou de services.

A ce jour, les programmes des futurs acquéreurs n'étant pas connus, l'organisation du plan de masse de la ZAC présente une souplesse suffisante pour répondre aux besoins très divers des futurs acquéreurs : terrains de 2 000 à 5 000 m², terrains de 5 000 à 15 000 m², ou terrains plus importants, avec, dans ces cas, suppression de certains barreaux de voirie qui ne sont figurés qu'à titre indicatif sur le schéma d'organisation.

La surface de plancher maximale sera fixée à 172 504 m².

AR Prefecture
047-214701955-20221215-DEL1302022-DE
Reçu le 20/12/2022

➲ Principales caractéristiques de l'opération et raisons du choix du projet

Le parti d'aménagement et les grandes orientations d'urbanisme

Plusieurs scénarios d'aménagement ont été étudiés au cours des démarches préalables sur la base, dans un premier temps, d'hypothèses d'organisation de la zone permettant la desserte de terrains pouvant répondre à des besoins fonciers très divers.

Le projet retenu a été élaboré à partir du scénario de périmètre permettant de concilier au mieux les objectifs suivants :

- L'implantation d'entreprises avec d'importants besoins fonciers sur le site nord et bénéficiant d'une ouverture directe sur la route d'Agen,
- L'accueil d'entreprises en développement sur le site Sud s'organisant autour du projet de pépinière.

Sur la base du périmètre opérationnel de ZAC d'une superficie totale de 31.4 ha, le schéma d'aménagement envisagé traduit cinq idées principales :

- Constituer l'image d'un pôle économique majeur, regroupant les activités dans un cadre urbain et paysager de qualité

- Renforcer l'effet de filière avec la présence à proximité immédiate du projet de ZAC Agrinove du lycée agricole Armand Fallières permettant de créer un lien entre les 2 secteurs d'aménagement,

- Disposer d'une visibilité et d'un accès direct sur la RD 656 (Route d'Agen) permettant également de dévier le trafic poids lourds transitant actuellement par le centre-ville pour relier la RD 656 à la RD 131.

- Assurer l'insertion paysagère et la préservation d'espaces naturels de transition entre la zone d'activités future et les secteurs d'habitat ou agricoles environnants

- Renforcer les infrastructures de réseau en cohérence avec les implantations attendues sur la zone

Les choix faits en matière d'accès et de circulation, de répartition des espaces constructibles, de localisation et de traitement paysager des espaces non constructibles, sont illustrés dans le plan de composition générale de la ZAC joint dans le dossier de création.

Les choix d'organisation des accès et des circulations

- Les liaisons structurantes

Pour chacun des 2 secteurs, l'aménagement sera constitué d'un axe principal structurant d'orientation nord Est / sud-ouest.

Sur le secteur Nord, cette voie assurera la liaison entre la RD 656 à la RD 131 et permettra par la même occasion de détourner le trafic poids lourds transitant actuellement par le centre de Nérac et la « zone 30 km/h » de la RD 131 aux abords d'une zone résidentielle.

Sur le secteur sud, cet axe structurant sera constitué par une déviation de la RD 131 dont le tracé actuel ne permet pas une desserte adéquate du secteur et présente un risque soulevé en de nombreuses occasions par la Direction du lycée agricole (courbe rapide en « zone 70 km/h » non respectée).

AR Prefecture
047-214701955-20221215-DEL1302022-DE
Reçu le 20/12/2022

Ces voies principales présentent un profil de 24 ml d'emprise composé d'une voirie de 6m de largeur, d'aménagement pour les déplacements doux de part et d'autre de la chaussée (trottoir d'un côté et piste mixte de l'autre) et d'une large emprise d'espaces verts constituée de noues et d'une bande paysagère.

Ces deux liaisons s'articulent de telle manière qu'elles permettent de desservir sur leur site d'emprise respectif, l'ensemble des secteurs, avec création, si nécessaire, de voies secondaires (voir plan de principe d'aménagement retenu dans le dossier de création).

- **Les voies et noues de stockage des eaux pluviales** présentent un profil en travers moyen de 24 ml de largeur sur les axes structurant.
Ce profil en travers est variable en fonction des besoins de stockage des eaux pluviales identifiées dans le dossier au titre de la Loi sur l'Eau et des typologies de voirie. Ainsi les « voies secondaires » présentent un profil moins marqué alternant entre 20 ml et 12 ml de largeur.

Les choix en matière de distinction d'îlots au sein de la ZAC

A l'intérieur du périmètre de ZAC, un ensemble d'îlots sont délimités par les futures voies publiques et les fossés de stockage des eaux pluviales.

Ces îlots se composent d'espaces cessibles, aménageables pour l'accueil d'activités économiques futures.

L'ensemble de ces terrains cessibles représentent une surface totale d'environ 24.5 ha sur les 2 secteurs.

Ces îlots pourront évoluer ultérieurement en fonction des opportunités d'implantation ou de développement au sein de la ZAC.

Les choix en matière d'espaces verts non constructibles

Ces espaces, prévus en emprises publiques ou privées, sont destinés à favoriser l'intégration de la zone dans son environnement.

Ils prennent 3 formes principales :

- des espaces paysagers, aménagés en bordure des voies de circulation qu'il s'agisse des voies créées ou dévoyées comme celles existantes.
- des espaces verts "tampon", aménagés et plantés en limite nord du secteur Nord de la ZAC afin de traiter la liaison avec la zone résidentielle existante,
- des espaces naturels maintenus autour du ruisseau de Male et jouant le rôle de respiration paysagère, de protection des berges du cours d'eau et de gestion hydraulique en périphérie de la ZAC.

L'insertion du projet dans l'environnement naturel et urbain

Le programme de la zone d'activités s'organise autour d'espaces verts et/ou paysagers qui auront pour la plupart un statut d'espaces publics et une double fonction à savoir noues de stockages des eaux pluviales et agrément du paysage de la ZAC.

Ils structurent l'ensemble du site en cohérence avec les objectifs d'aménagement et le parti paysager retenus. Celui-ci découle des principaux enjeux identifiés dans l'analyse du site et de l'environnement :

- un enjeu de recomposition du site, sur la base d'une vocation d'accueil économique clairement affirmée

AR Prefecture
047-214701955-20221215-DEL1302022-DE
Reçu le 20/12/2022

- un enjeu d'intégration et de la liaison avec les unités paysagères qui entourent le site d'étude :
    - le lycée agricole au sud et les zones d'habitat au nord
    - l'horizon des coteaux alentours
    - les espaces agricoles voisins au sud du ruisseau de Male

Les grands principes paysagers sont :

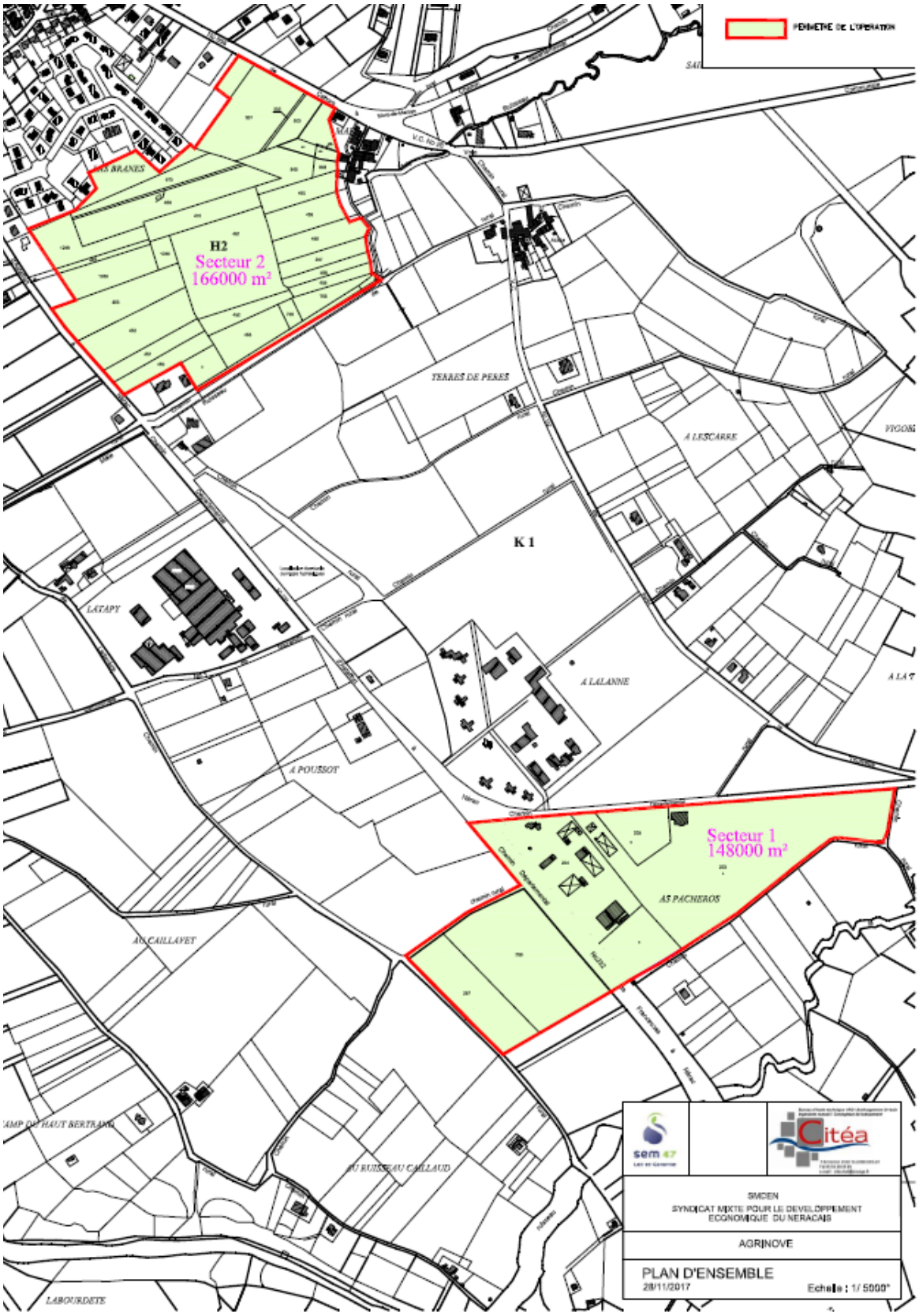
- Marquer et mettre en valeur les façades donnant sur les routes départementales par :
    - des effets de masses végétales, en arrière-plan et en complément des plantations des noues paysagères
    - des plantations de haute tige, affirmant la vitrine de la ZAC
    - des prescriptions de recul des bâtiments adaptés aux co-visibilités effectives entre la route et les terrains
- Préserver et réintégrer dans le projet :
    - une barrière végétale au nord du site permettant de marquer les différents usages en liaison avec la zone résidentiel existante des Bruyères.
    - les plantations ponctuelles présentes en bordure des voies, qui forment la structure paysagère
- Structurer l'intérieur du site par des alignements d'accompagnement et les noues de stockages des eaux pluviales
    - Il s'agit de renforcer le maillage végétal en redécoupant l'espace actuellement très vide.

➲ Dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Agrinove

Un premier dossier avait été déposé auprès de services de l'Etat en 2018 qui avait donné lieu à des demandes de compléments, notamment une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et une Etude préalable et mesures de compensation agricole. A ce jour ces études ont été réalisées. Aussi l'aménageur de la zone, la SEM 47 a pu compléter le présent dossier de création de la ZAC, présenté au Comité Syndical.

Le dossier, figurant en annexe de la délibération, comprend donc les pièces suivantes réglementaires :
Il comprend les pièces suivantes :
Pièce n° 0 : Arrêté Préfectoral – Délibérations
Pièce n° 1 : Rapport de Présentation
Pièce n° 2 : Plan de Situation
Pièce n° 3 : Plan de Délimitation du Périmètre de la Zone
Pièce n° 4 : Etude d'Impact
Pièce n° 5 : Régime de la Zone au regard de la T.L.E
Pièce n°6 : Etude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
Pièce n°7 : Etude préalable et mesures de compensation agricole
Pièce N° 8 : Etude d'optimisation de la densité des constructions

AR Prefecture
047-214701955-20221215-DEL1302022-DE
Reçu le 20/12/2022



Périmètre de la ZAC AGRINOVE