

Communauté de Communes du Pays de Trie

Février 2013



## Etude de faisabilité pour l'extension de la Zone d'Activité Cantonale





## SOMMAIRE

<b>1. ETAT DES LIEUX</b> .....	5
1.1. Analyse des contraintes.....	5
1.1.1. Analyses des contraintes règlementaires.....	5
1.1.2. Analyse des contraintes foncières et évolution de la commercialisation.....	6
➤ Commune de Trie-sur-Baise .....	7
➤ Commune de Lalanne-Trie .....	8
➤ SYNTHESE .....	11
1.1.3. Analyse des contraintes techniques.....	12
➤ Diagnostic des réseaux existants.....	12
1.1.4. Analyse des contraintes liées aux différents risques .....	15
➤ Le risque inondation.....	15
➤ Le risque sismique .....	16
➤ La collectivité devra être vigilante quant à l’anticipation des études : .....	16
1.1.5. Eléments du diagnostic paysager .....	17
1.2. Analyse de l’offre actuelle et positionnement de la zone.....	18
1.2.1. Les attentes, les besoins et les projets des entreprises déjà implantées .....	18
➤ Typologie des entreprises implantées sur la ZAE.....	18
➤ Raisons de l’installation des entreprises sur la ZAE (réponses multiples) .....	19
➤ Ressenti par rapport au fonctionnement de la zone .....	20
➤ Perception d’une demande éventuelle.....	20
➤ Leurs projets de développement .....	20
➤ Le projet de méthanisation et le réseau de chaleur .....	21
➤ Libres commentaires laissés aux chefs d’entreprises .....	21
➤ SYNTHESE .....	21
1.2.2. L’analyse de l’offre environnante.....	22
➤ SYNTHESE .....	23
1.2.3. La vision des partenaires .....	23
➤ Midi-Pyrénées Expansion .....	23

➤	CDDE.....	23
➤	CCI des Hautes-Pyrénées.....	24
➤	Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hautes-Pyrénées.....	24
➤	SYNTHESE .....	24
1.3.	Enjeux d'aménagement découlant de l'état des lieux .....	25
<b>2.</b>	<b>SCENARIOS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>26</b>
2.1.	Les solutions de composition .....	26
2.2.	Les propositions d'aménagement .....	28
2.3.	Le scénario d'aménagement retenu.....	31
2.4.	Les découpages en lots.....	32
2.5.	Le phasage des aménagements .....	35
<b>3.</b>	<b>MONTAGE JURIDIQUE .....</b>	<b>43</b>
3.1.	Outils d'aménagement et de mise en œuvre.....	43
3.2.	ZAC et lotissement : délais .....	44
3.3.	Les outils de mise en œuvre et de gestion de l'aménagement : régie, concession, Assistance à Maîtrise d'ouvrage, Mandat.....	45
3.4.	En AMO, en MANDAT : quelle différence ?.....	46
3.5.	DIFFICULTE POSSIBLE : Lalanne-Trie soumise au RNU .....	47
<b>4.</b>	<b>BILAN PREVISIONNEL.....</b>	<b>48</b>
4.1.	Les dépenses .....	48
4.2.	Les recettes.....	49
4.3.	Prix de revient .....	49
4.4.	Le bilan prévisionnel global.....	50
<b>5.</b>	<b>ETAPES A ENTREPRENDRE .....</b>	<b>52</b>

## 1. ETAT DES LIEUX

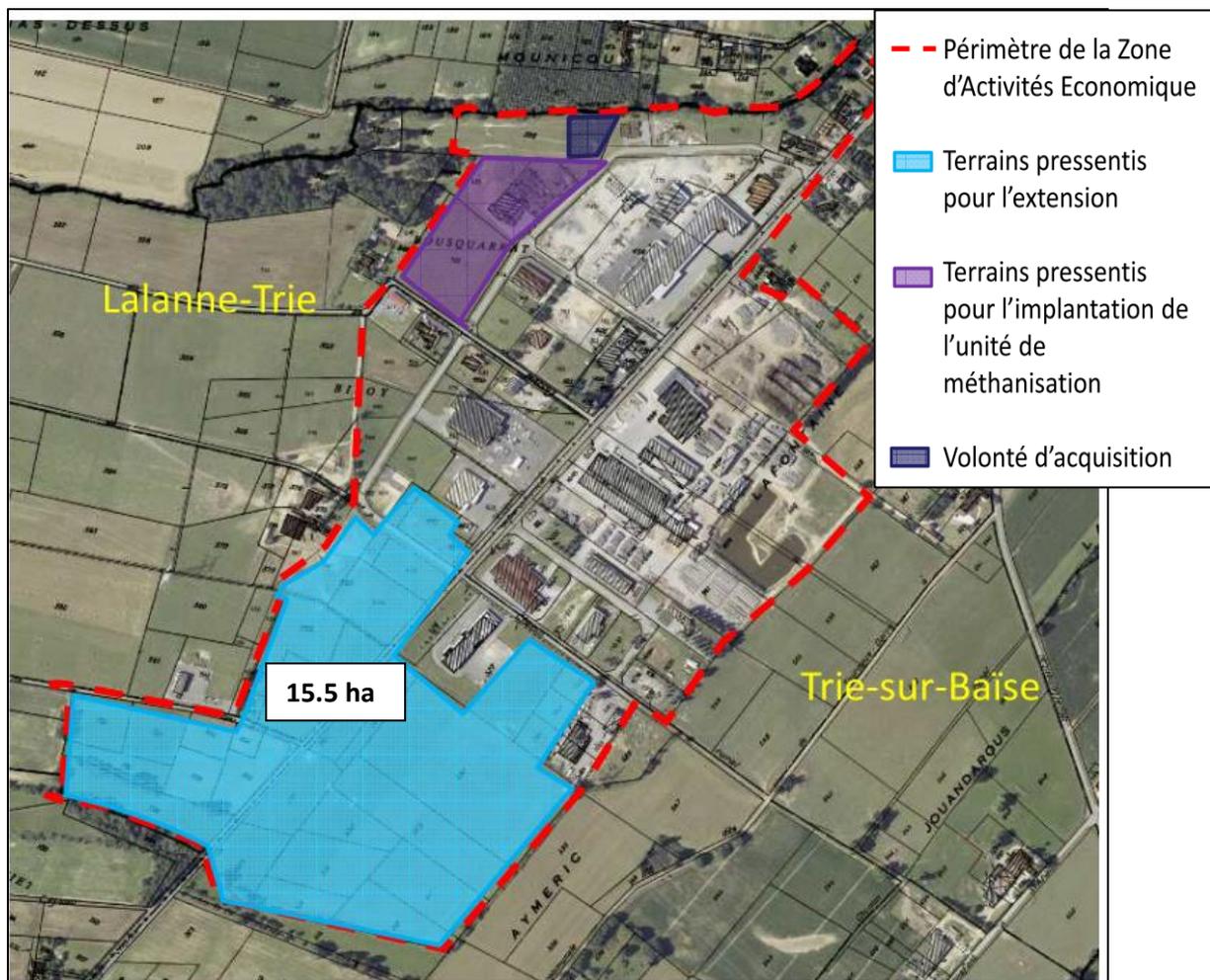
### 1.1. Analyse des contraintes

#### 1.1.1. Analyses des contraintes réglementaires

Les terrains pressentis pour l'extension de la zone d'activités existante sont situés sur les Communes de Trie-sur-Baïse et de Lalanne-Trie.

Sur le plan ci-dessous, l'extension de la Zone d'Activité Cantonale figure en bleu. Les parcelles sont :

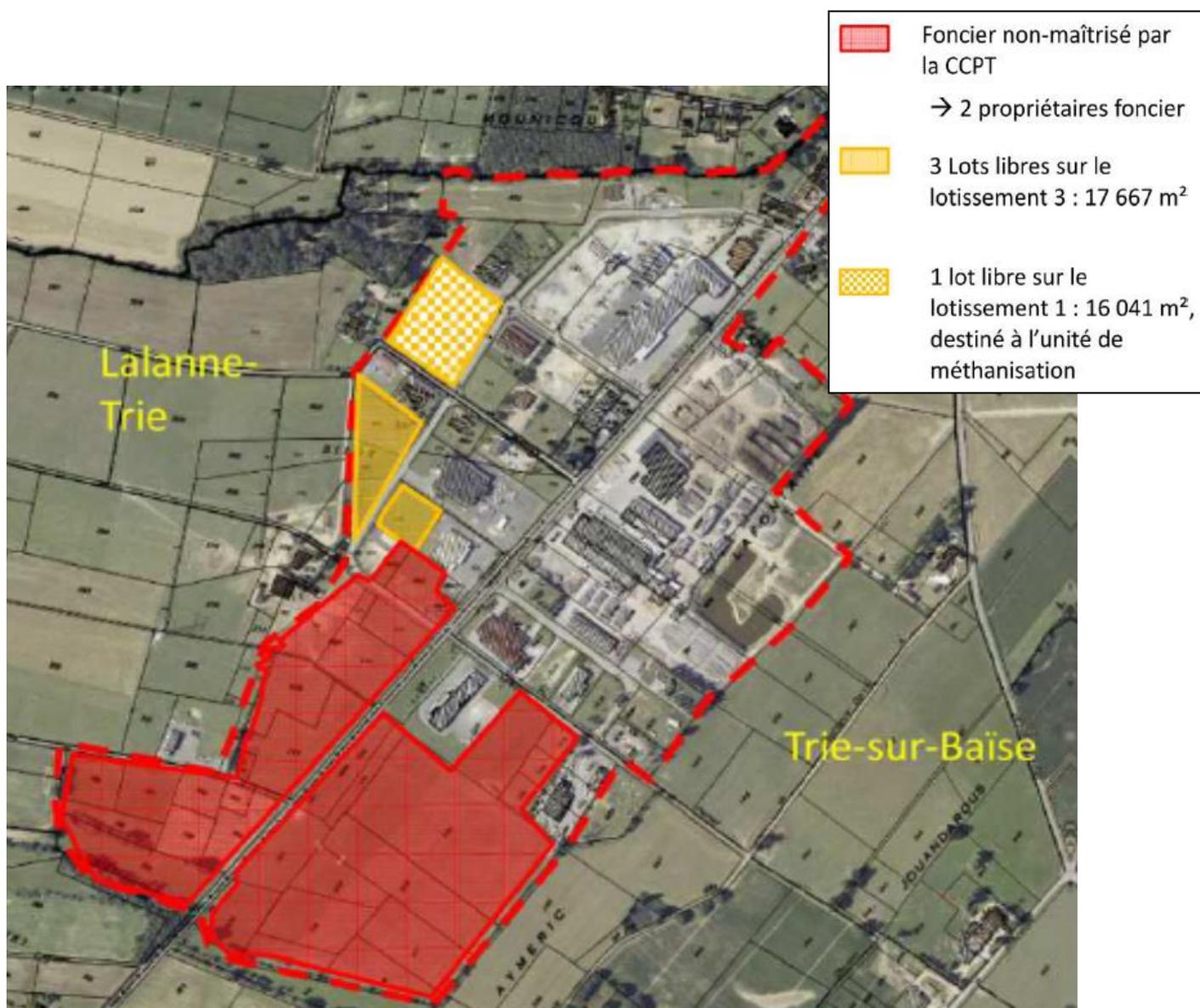
Commune de Lalanne-Trie		Commune de Trie-sur-Baïse
<b>Section C</b> <b>Parcelles :</b> 196-197-198-199 200-201-202-203	<b>Section B</b> <b>Parcelles :</b> 368-369-370-463-470 474-610-612-647-619 621	<b>Section D</b> <b>Parcelles :</b> 516-517-518-519-520-521-522-523 524-527 (en partie)-532-992-1082 1084-1086



### 1.1.2. Analyse des contraintes foncières et évolution de la commercialisation

Trois lots, figurant en jaune sur le plan ci-dessous, sont encore disponibles sur la zone existante. La superficie totale encore disponible est de 17 667 m<sup>2</sup>.

Le terrain en damier jaune est réservé pour l'installation de l'unité de méthanisation. Ce projet devrait, à terme, s'implanter sur les deux parcelles mitoyennes (ancienne jardinerie, en cours d'acquisition par la Communauté de Communes du Pays de Trie). 3 ha sont nécessaires au projet.

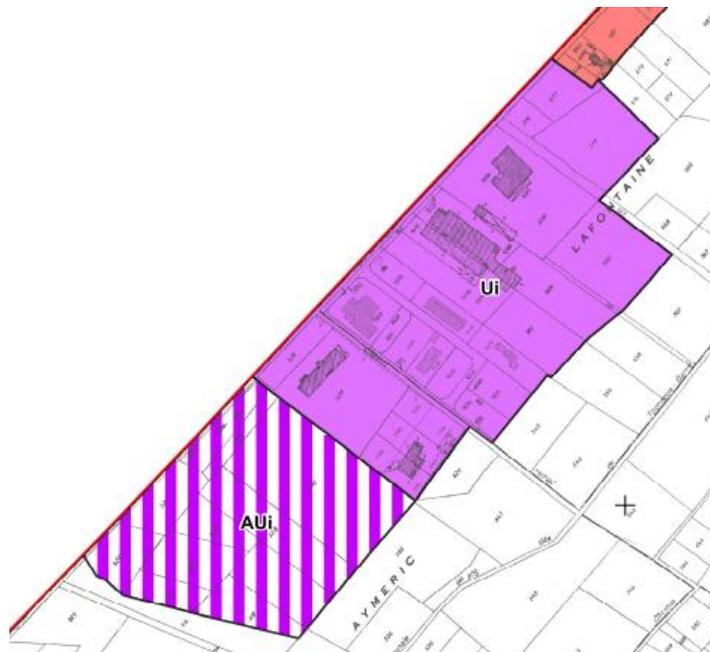


➤ **Commune de Trie-sur-Baïse**

La Commune de Trie-sur-Baïse est actuellement en train d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme.

Le zonage du PLU, non encore approuvé, classe la zone destinée à l'extension en AUi et Ui. Ces zones sont réservées à l'activité (commerce, industrie, service, artisanat). Le règlement du PLU n'étant pas abouti à ce jour, nous nous baserons sur le POS actuel pour l'analyse réglementaire. Les dispositions relatives aux constructions ne devraient pas beaucoup évoluer.

**Zonage des parcelles destinées à l'extension de la zone d'activités dans le futur PLU**



Le POS classe ces parcelles en 2NA soit des parcelles destinées aux implantations d'activités économiques (artisanat, commerce ou industrie).

Les utilisations du sol doivent s'intégrer dans « un schéma concourant à un aménagement cohérent [...] pour ne pas compromettre la bonne utilisation des parcelles voisines » et « être desservies par les équipements existants ou à créer par l'aménageur, de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins futurs de l'opération ».

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles destinées aux personnes dont la présence est nécessaire à l'activité considérée
- L'ouverture de gravières et carrières
- Les terrains d'accueil des campeurs et caravanes

- Le stationnement isolé de caravanes
- Les habitations légères de loisirs

Les principales contraintes :

- Voirie ouverte à la circulation publique : minimum 8 mètres de largeur
- Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées
- Assainissement individuel autonome
- Alignement des constructions par rapport aux voies : 5 mètres
- Alignement des dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, véhicules : 10 mètres
- Implantation des constructions et des dépôts par rapport aux limites administratives : 5 mètres
- Implantation des constructions sur une même parcelle : éviter l'ombre d'un bâtiment sur l'autre, une distance de 4 mètre peut-être imposée sauf nécessité technique démontrée.
- Hauteur des constructions : habitation maximum 7 mètres ou 13 mètres au faîtage, activité 15 mètres au faîtage sauf nécessité technique démontrée.
- Stationnement : il doit se faire en dehors des voies et emprises publiques
  - Habitation : 1 place / 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec minimum 1 place par logement.
  - Bureaux : 1 place / 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
  - Etablissements industriels : 1 place pour 2 empois + stationnement des véhicules utilitaires
  - Etablissements commerciaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
  - Hôtels : 1 place / chambre ou par emplacement
  - Restaurants : 1 place / 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant
  - COS = 0.5

➤ **Commune de Lalanne-Trie**

La Commune de Lalanne-Trie ne dispose pas de document d'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique.

Les dispositions du RNU concernent la localisation et la desserte des constructions, leur implantation et leur volume ainsi que leur aspect extérieur.

Localisation et desserte des constructions

L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme protège la salubrité ou la sécurité publique.

L'article R. 111-3 du code de l'urbanisme permet d'interdire ou de limiter les constructions pour les protéger du bruit ou d'autres nuisances graves.

L'article R. 111-4 du code de l'urbanisme protège les sites et vestiges archéologiques

Les articles R. 111-5 et R. 111-6 du code de l'urbanisme permettent de réglementer les accès, voiries et aires de stationnement afin qu'ils soient adaptés au trafic prévisible et ne soient pas dangereux. Défense incendie et circulation d'engins doivent

L'article R. 111-7 du code de l'urbanisme permet d'imposer des espaces verts, voire des aires de jeux, proportionnés à l'importance de l'immeuble. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Les articles R. 111-8, R. 111-9, R. 111-10, R. 111-11 et R. 111-12 du code de l'urbanisme est relatif à l'adduction en eau potable et à l'assainissement des eaux usées.

L'article R. 111-13 du code de l'urbanisme permet d'interdire ou de réglementer les constructions qui, par leur importance, occasionneraient des dépenses excessives pour la collectivité (création de nouveaux équipements ...).

L'article R. 111-14 du code de l'urbanisme limite la construction en complément de la règle de constructibilité limitée, afin de préserver les espaces naturels, et de favoriser les activités agricoles, forestières ou minières.

L'article R. 111-15 du code de l'urbanisme limite la construction pour des raisons de protection de l'environnement.

### Implantation et volume des constructions

L'article R. 111-16 réglemente l'implantation des bâtiments sur le même terrain, afin de protéger les vues et l'éclairage des locaux.

L'article R. 111-17 du code de l'urbanisme réglemente l'implantation et la hauteur des constructions par rapport à la voie publique (ou privée), de manière à garantir la règle dite du H (hauteur) =) L (Largeur) : la hauteur d'un bâtiment doit être au plus égale à la distance entre :

- ce bâtiment et la voie
- plus celle de la voie.

de manière à ce que l'ambiance de la voie soit dégagée et d'éviter le sentiment d'enfermement des anciennes rues étroites bordées de bâtiments hauts.

L'article R. 111-18 du code de l'urbanisme réglemente l'implantation et la hauteur des constructions par rapport aux limites parcellaires autres que celles donnant sur une voie publique ou privée. L'implantation par rapport aux limites séparatives doit respecter  $L=H/2$  minimum 3 mètres, H étant la hauteur.

À moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'article R. 111-19 du code de l'urbanisme organise le régime de mise en conformité des constructions existantes par rapport aux dispositions précédentes

L'article R. 111-20 du code de l'urbanisme organise un régime de dérogations aux règles des articles R 111-16 à 19, en fonction des usages locaux.

#### Aspect des constructions

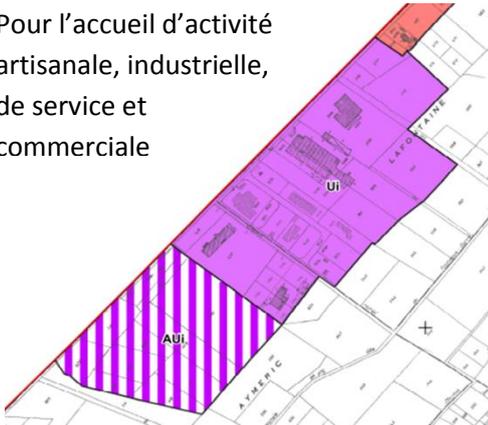
L'article R. 111-21 permet de refuser le permis ou d'imposer des prescriptions spéciales pour des raisons d'esthétique.

L'article R. 111-22 permet de limiter la hauteur d'un projet en fonction de la hauteur atteinte par les immeubles voisins.

L'article R. 111-23 permet d'imposer que les murs aveugles, les murs séparatifs d'une construction par rapport à la propriété voisine aient un aspect harmonisé avec celui des façades principales.

L'article R. 111-24 permet d'imposer des aménagements paysagers ou des marges de reculement pour enjoliver ou masquer les bâtiments industriels ou les constructions légères ou provisoires.

➤ **SYNTHESE**

<b>Commune de Trie sur Baïse</b>	
POS, PLU en cours d'élaboration	
<p>Zonage AUi et Ui dans le futur PLU</p> <p>Pour l'accueil d'activité artisanale, industrielle, de service et commerciale</p> 	<p><b>Principales contraintes du POS:</b></p> <p>Voirie ouverte à la circulation publique : minimum 8 mètres de largeur</p> <p>Lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées</p> <p>Alignement des constructions par rapport aux voiries : 5 mètres</p> <p>Alignement des dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, véhicules : 10 mètres</p> <p>Implantation des constructions et des dépôts par rapport aux limites administratives : 5 mètres</p> <p>Hauteur des constructions : 15 mètres au faîtage sauf nécessité technique démontrée.</p> <p>COS = 0.5</p>

<b>Commune de Lalanne-Trie</b>
RNU
<p>Les dispositions du RNU concernent la localisation et la desserte des constructions, leur implantation et leur volume ainsi que leur aspect extérieur.</p> <p>L'aménagement devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter les principes de salubrité publique, protéger les constructions des nuisances, protéger les sites archéologiques, permettre de règlementer les accès en limitant la dangerosité (accès et incendie), imposer des espaces verts, être facilement desservi par les réseaux AEU et EU, protéger les espaces naturel et l'environnement etc.</li> <li>- conférer un éclaircissement suffisant des bâtiments, respecter des espaces entre les constructions et par rapport aux voies et aux limites séparatives pour éviter une sensation d'étouffement</li> <li>- S'inscrire dans l'esthétique existante du site (bâti et paysage)</li> </ul>

### 1.1.3. Analyse des contraintes techniques

#### ➤ **Diagnostic des réseaux existants**

Après envoi de DICT aux concessionnaires, nous avons reçu les réponses du SIAEP du Lizon (Eau potable), de la Mairie de Trie (Assainissement), d'ERDF et d'Hautes Pyrénées Numérique (réseau Internet).

Cependant, nous n'avons reçu aucune réponse de RTE alors que nous attendions des renseignements sur la constructibilité sous la ligne Très Haute Tension traversant les parcelles pressenties pour l'extension de la ZAE. Un courrier leur a été adressé.

Cette première analyse des réseaux existants (cf. plans suivants) ne décèlent pas de contraintes très importante car tous les réseaux se situent à proximité immédiate de la zone : soit en bordure de RD 632, soit en limite sud de la zone existante. En outre, ils ne nécessiteraient pas de renforcement pour desservir l'extension.

**Réseau électrique**

- ⋯⋯⋯ HTA souterrain
- HTA aérien
- ⋯⋯⋯ BT souterrain
- BT aérien
- Poste de transformation

**Réseau AEP**

- Eau potable

**Réseau EU**

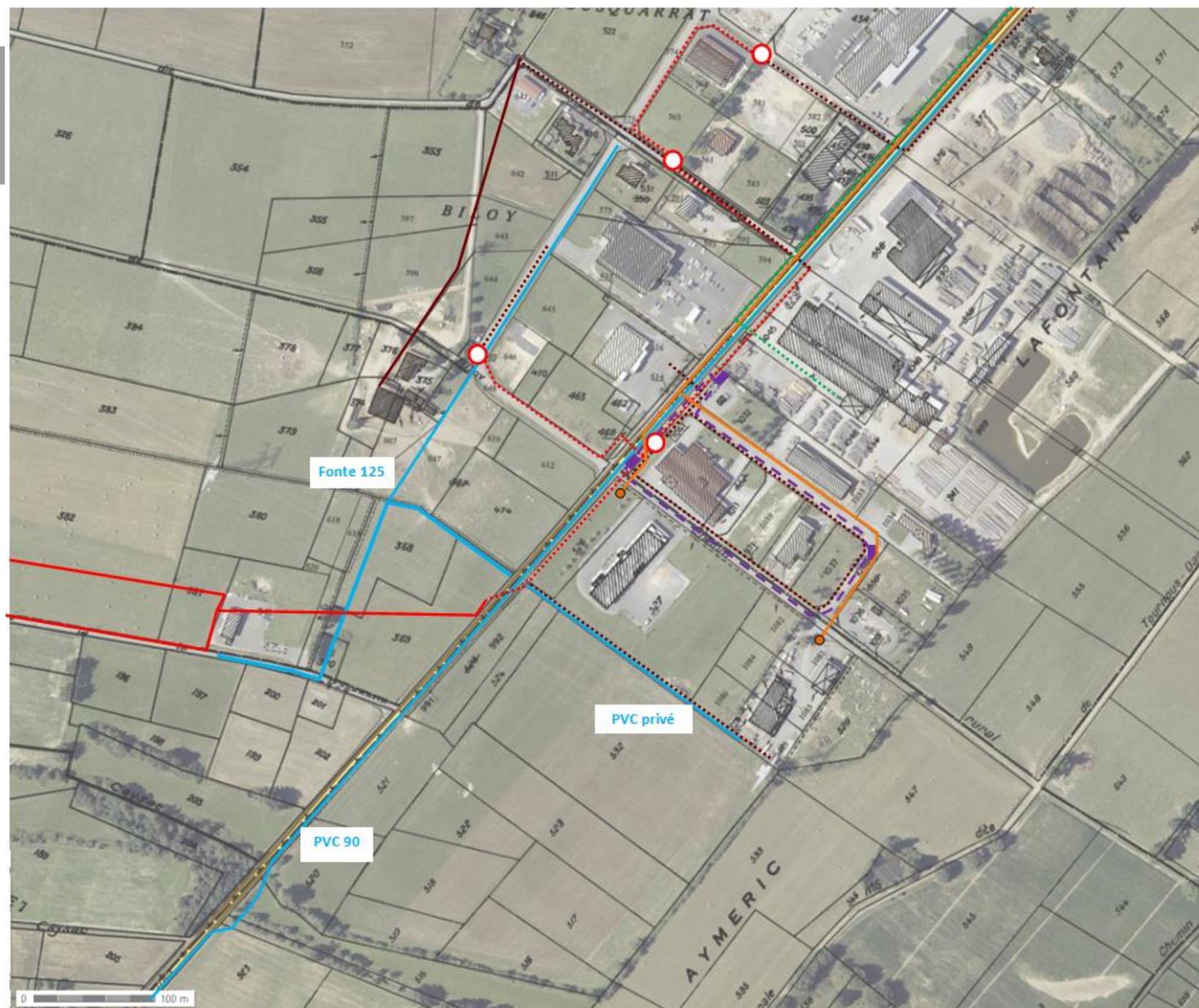
- Assainissement

**Télécom**

- - - Réseau télécom

**Réseau haut débit**

- ⋯⋯⋯ Réseau haut débit



**Eau potable (AEP) :** conduite souterraine en fonte Ø125 qui permet le raccordement de l'extension et la défense incendie.

**Eaux Usées (EU) :** conduite assainissement à allonger le long de la RD 632 (380 mètres environ jusqu'au bout des parcelles pressenties pour l'extension)

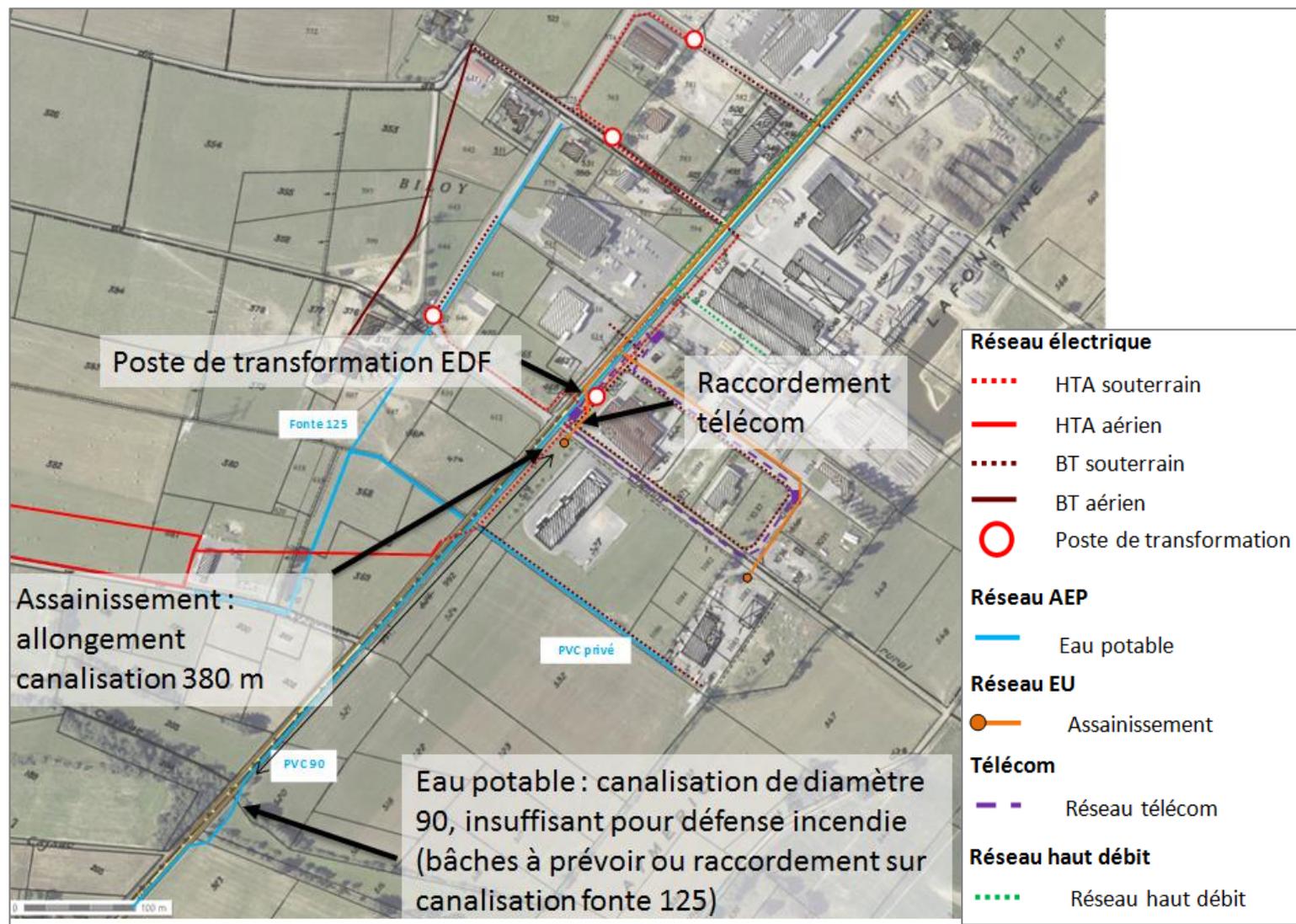
La STEP est dimensionnée pour 1200 équivalents habitants, aujourd'hui utilisée à hauteur de 900. Capacité disponible à confronter aux prévisions de développement de l'habitat, mais a priori sans concurrence notable.

**ERDF :** poste de transformation à proximité

Etude de capacité à prévoir (EDF, prix 3 000 € environ)

**France Télécom :** Poste de raccordement à proximité

**Fibre optique :** au nord de la zone d'extension

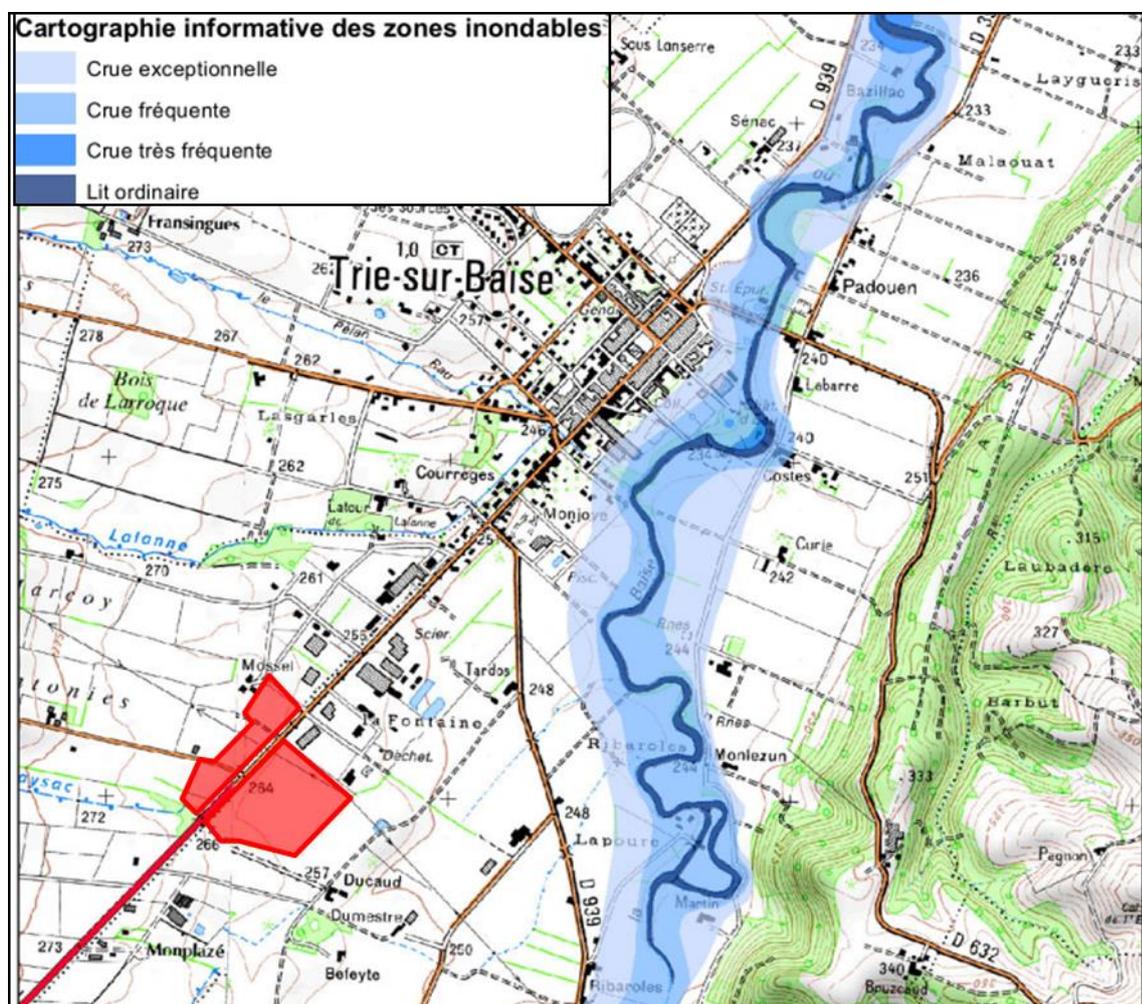


#### 1.1.4. Analyse des contraintes liées aux différents risques

##### ➤ *Le risque inondation*

La Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI) montre que les parcelles pressenties pour l'extension de la zone actuelle ne sont pas concernées par d'éventuelles crues de la Baïse.

Le Dossier Loi sur l'Eau, étude complémentaire à lancer dans le cadre de la création de la ZAC, vérifiera si les ruisseaux et fossés affluents en rive gauche de la Baïse constituent ou non un risque nécessitant des mesures de prévention.



➤ **Le risque sismique**

Les communes de Trie sur Baise et Lalanne-Trie sont classées en zone sismique modérée ce qui implique des contraintes à intégrer dans les constructions.

Les deux communes sont concernées par le risque retrait gonflement des argiles ce qui entrainera pour les constructions des recommandations (type, profondeur des fondations, distance par rapport aux arbres, distance d'évacuation des eaux pluviales, etc.)

Une étude géotechnique est recommandée pour confirmer la présence d'argile, à défaut il faudra prévoir des fondations à une profondeur forfaitaire de 0,80m. En tout état de cause, l'étude géotechnique sera nécessaire pour analyser les portances (voirie) mais aussi pour déterminer les modalités constructives.



➤ **La collectivité devra être vigilante quant à l'anticipation des études :**

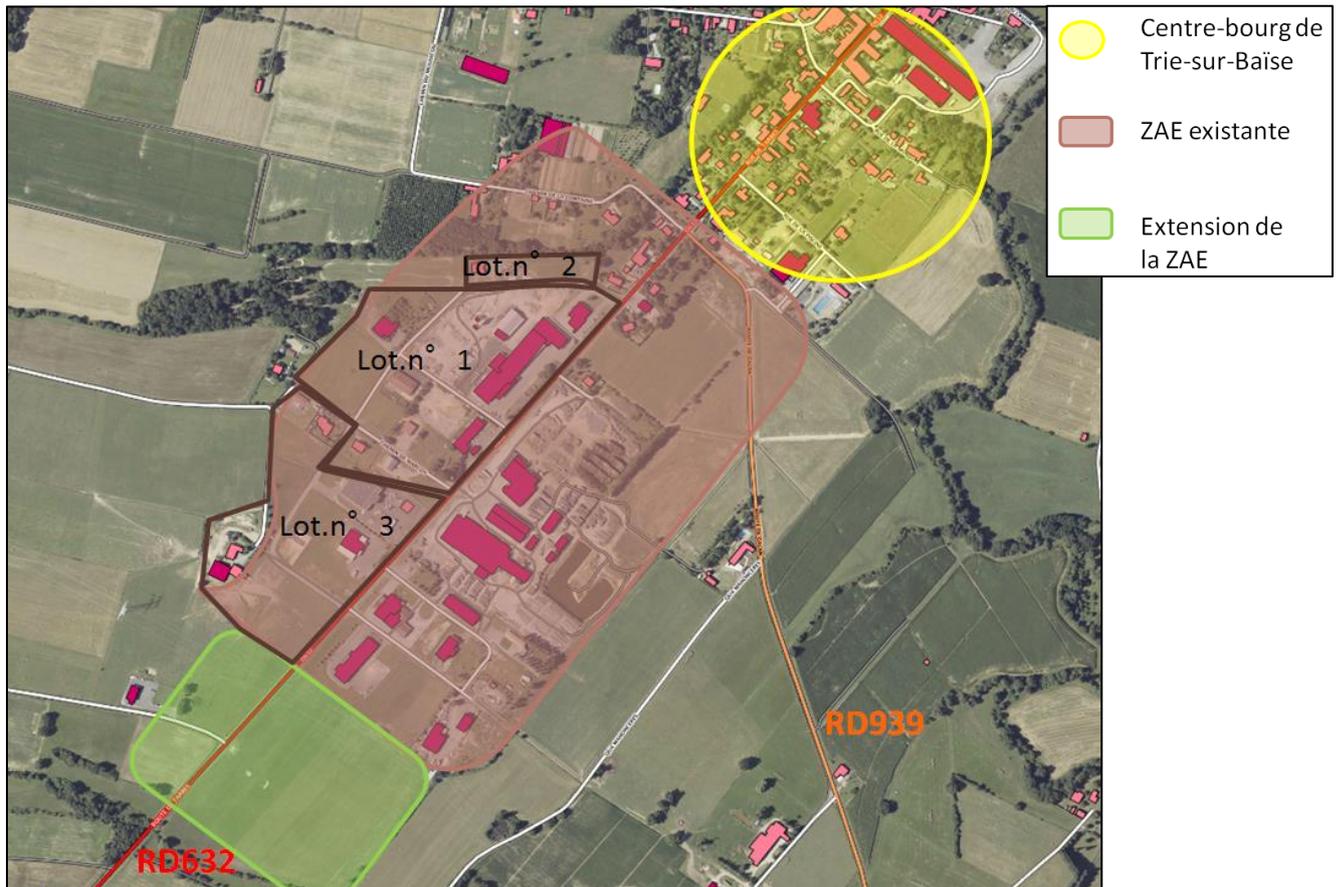
Le Dossier Loi sur l'Eau, Art 214-1 du code de l'environnement avec détermination du type de procédure (autorisation ou déclaration) sera nécessaire pour l'extension de la zone d'activités actuelle.

L'Etude d'impact (EI) devra être lancée dès le printemps, compte tenu des inventaires faune et flore à réaliser sur plusieurs saisons.

### 1.1.5. Eléments du diagnostic paysager

L'analyse paysagère a été largement évoquée à l'occasion de l'étude « amendement Dupont » (M. ROLAND), réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Trie sur Baïse.

L'extension de la zone se fera en prolongement de la zone d'activités existante, le long de la RD632, à l'opposé du bourg de Trie-sur-Baïse.



L'extension de la zone d'activité a un enjeu important puisqu'elle constituera l'entrée sud de l'ensemble de la Zone. Située de part et d'autre de la route de Tarbes, axe passant (3 000 véhicules/jour), elle fera office de véritable vitrine d'entrée de territoire.

Plusieurs constats ont été faits dans le cadre de cette étude paysagère :

- Des zones de stockage directement visibles depuis la RD 632 alors que ces espaces seraient plus appropriés à l'arrière des parcelles.
- Des entrées d'accès aux entreprises peu marquées,
- Un manque réel d'espaces plantés organisés,
- Trop de disparités dans l'aménagement général de la zone (retraits différents, façades contradictoires).

## 1.2. Analyse de l'offre actuelle et positionnement de la zone

### 1.2.1. Les attentes, les besoins et les projets des entreprises déjà implantées

Une enquête a été menée auprès des chefs d'entreprises implantées sur la zone d'activité existante. Cette enquête avait pour objectif de connaître les raisons de leur installation sur la zone mais aussi comment celle-ci fonctionnait.

Leurs projets de développement, d'extension ou de création d'activité ont été abordés ainsi que leur positionnement par rapport à un éventuel réseau de chaleur.

#### 12 entreprises sur 21 ont répondu :

BRICOTRIE

MAKADAM

INTERMARCHE

SUD OUEST CUISINES

DMIE Montage Bat. Agricoles

POMES DARRE GEDIMAT

SCI PELTZ

CHARCUTERIE ADER

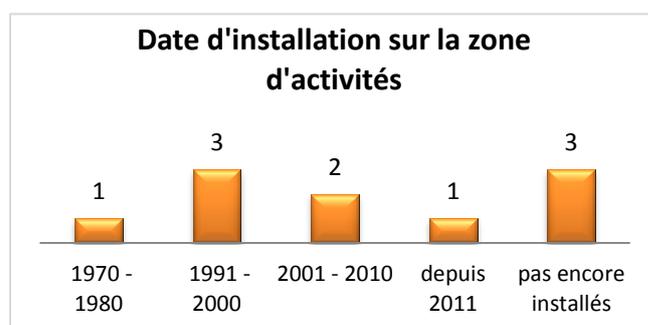
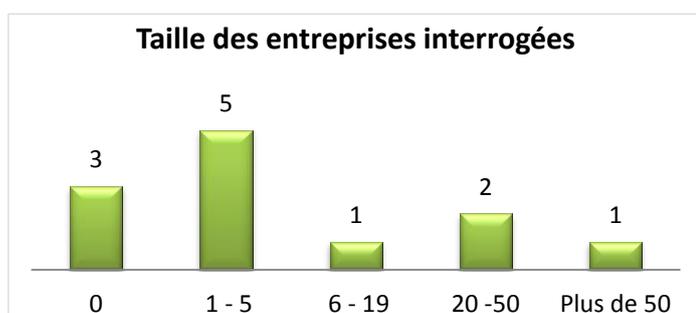
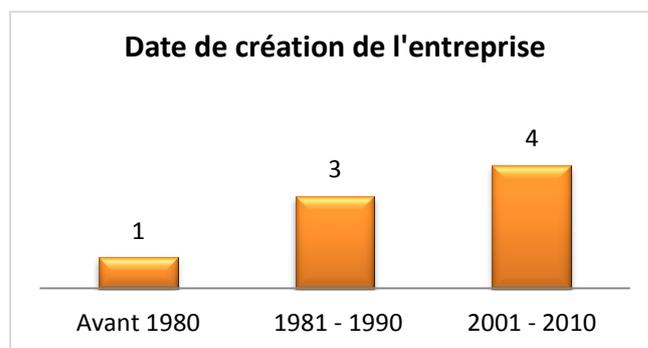
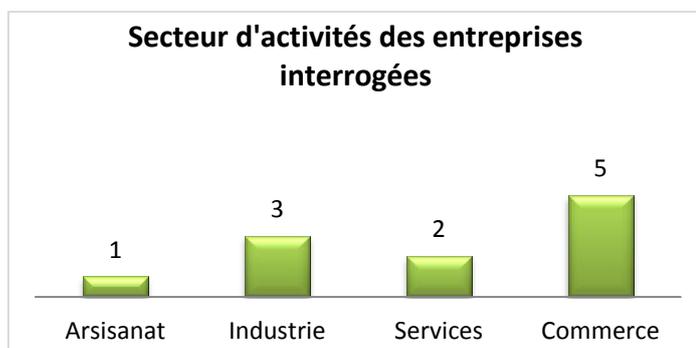
LAVAGE AUTO

DESCOTTES Charpente

POINT VERT

SABATHIER Transport/convoiyage

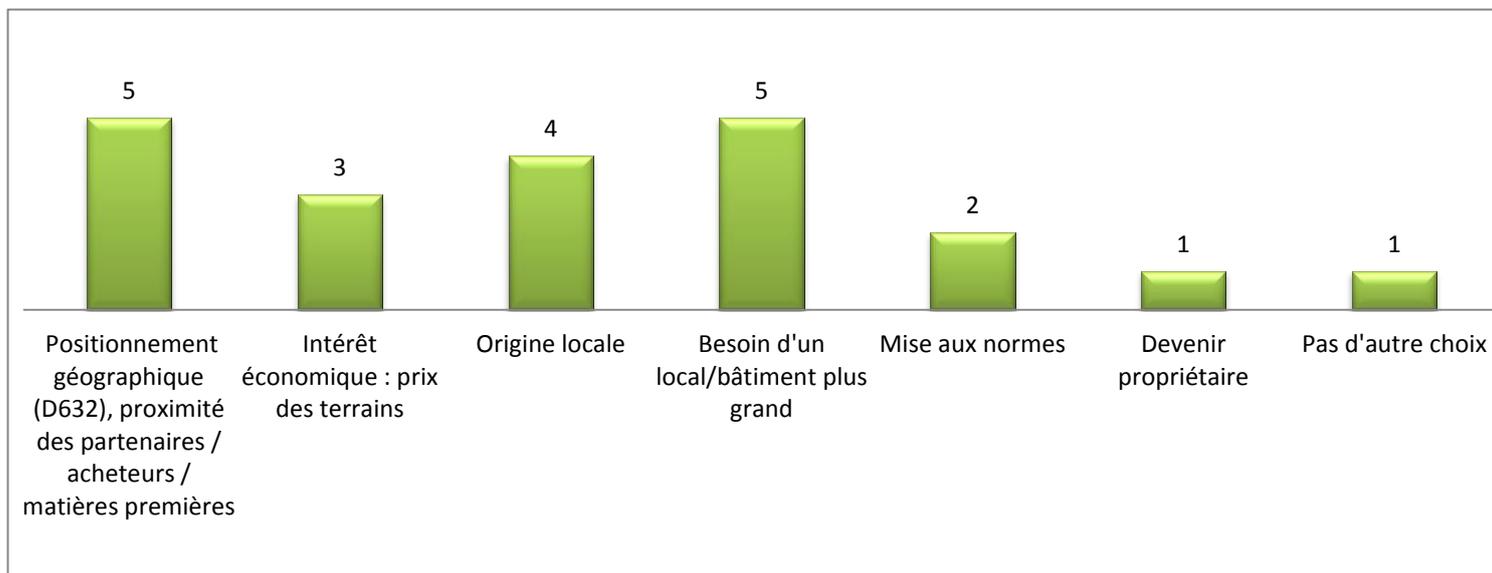
#### ➤ Typologie des entreprises implantées sur la ZAE



Les entreprises qui ont répondu à l'enquête sont en majorité commerciales. Huit entreprises comptent 0 à 5 salariés. Deux entreprises interrogées comptent entre 20 et 50 salariés. Enfin une entreprise a plus de 50 salariés. Les entreprises sont relativement jeunes et récemment installées.

Leur chiffre d'affaire est compris entre 120 000 euros et 10 300 000 euros. Le chiffre d'affaire moyen est de 2 480 000 euros.

➤ **Raisons de l'installation des entreprises sur la ZAE (réponses multiples)**

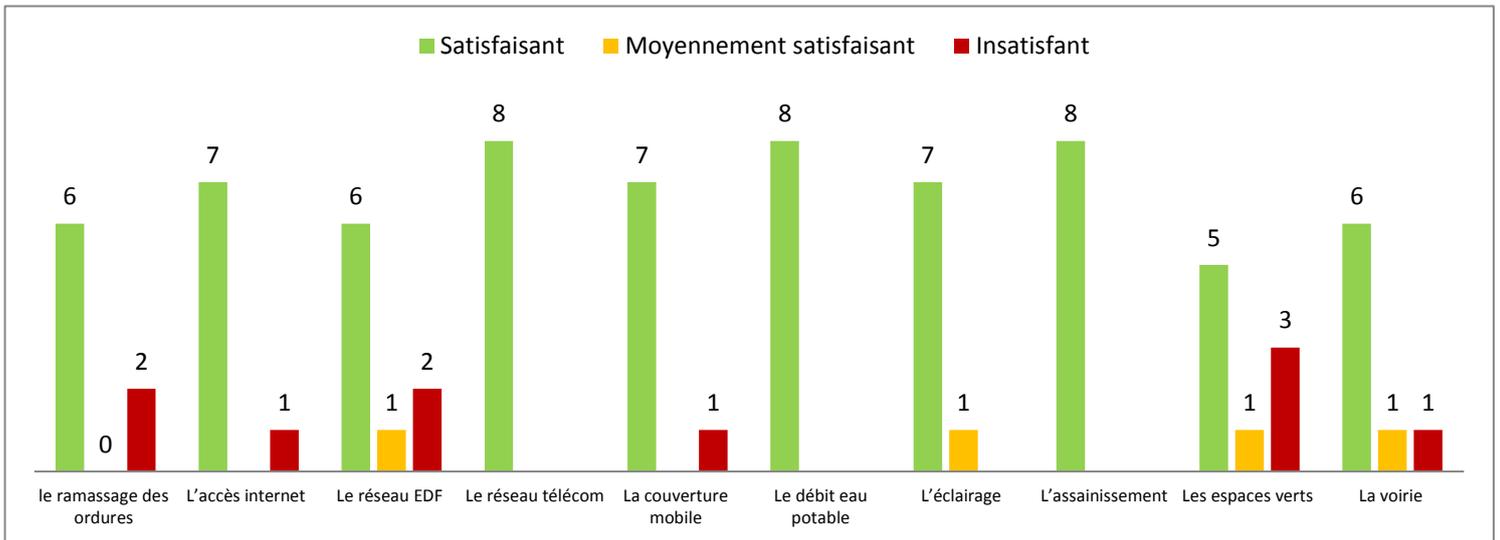


La majorité des entreprises se sont installées sur la ZAE car :

- elles avaient besoin de s'agrandir,
- le positionnement géographique, la proximité des acheteurs ou des matières premières était déterminant(e),
- les chefs d'entreprises avaient une origine locale.

Une seule entreprise a reçu une aide financière et administrative.

➤ **Ressenti par rapport au fonctionnement de la zone**



Parmi les dysfonctionnements dénoncés par les entreprises, l'entretien irrégulier des espaces verts, les microcoupures du réseau et le ramassage des ordures reviennent le plus régulièrement.

Les entreprises sont globalement satisfaites du fonctionnement de la zone.

➤ **Perception d'une demande éventuelle**

Quatre chefs d'entreprises connaissent dans leur entourage professionnel des entreprises désireuses de s'installer sur la zone. Parmi elles, une s'est déjà installée et une autre est en cours d'installation.

➤ **Leurs projets de développement**

Cinq entreprises ont un projet de développement de leur activité :

- Pour gagner de nouveaux marchés,
- Pour élargir leur gamme de produits.

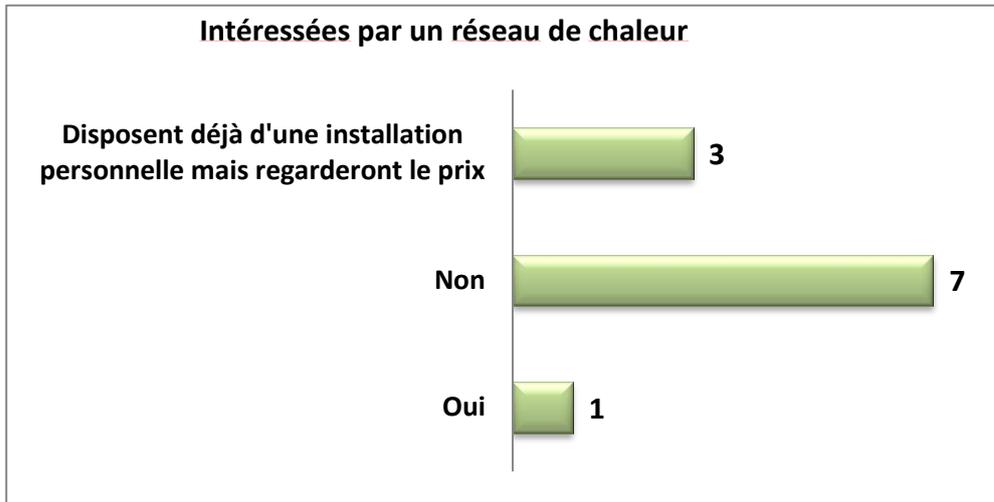
Quatre d'entre elles envisagent d'agrandir leur bâtiment (sur la même parcelle).

Une d'entre elles souhaite créer une autre activité sur la zone (dans le bâtiment existant).

Deux entreprises sur 12 prévoient des embauches pour l'année à venir et une l'envisage.

Sept d'entre elles n'embaucheront pas.

➤ **Le projet de méthanisation et le réseau de chaleur**



Une entreprise est intéressée, trois regarderont si les prix sont avantageux, sept disposent déjà de leur propre installation et ne sont pas intéressées.

➤ **Libres commentaires laissés aux chefs d'entreprises**

Les commentaires les plus fréquents concernent :

- L'entretien des espaces verts : irrégulier et/ou insuffisant
- La mutualisation de la collecte des déchets destinés à la déchèterie
- L'inquiétude pour la qualité de l'air et les nuisances occasionnées par le projet de méthanisation
- La demande d'une information sur « qui va s'installer, les travaux, les projets de la ZAE » par la CCPT.
- L'aide à l'implantation de la CCPT (identification des personnes ressources susceptibles de les aider financièrement et/ou administrativement)

➤ **SYNTHESE**

Les entreprises implantées sont relativement jeunes, récemment installées, trois installations sont en cours et deux sont sûres d'embaucher en 2013, preuve d'une certaine dynamique.

Les besoins recensés concernent la mutualisation du ramassage des ordures destinées à la déchèterie et un entretien des espaces verts plus régulier.

Les entreprises n'ont pas de besoins insatisfaits aujourd'hui. Elles n'ont pas de demande précise pour d'autres services.

## 1.2.2. L'analyse de l'offre environnante

	Commune d'implantation	Type de la ZA	Date de création	Début de commercialisation	Taille de la zone	Nombre de lots	Nombres de lots disponibles	Taux de ramplissage	Typologie des lots disponibles	Prix des terrains	Avancement de la zone/projets
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU MAGNOAC	Castelnau-Magnoac	NC	1987	1987	6 ha	4 ha	2 ha (découpage à la demande)	75%	/	4€HT/m <sup>2</sup> viabilisé	Pas de projet réel pour le moment
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE TOURNAY	Tournay	ZAC et lotissement	1985 et 1998	NC	5 - 6 ha	Découpage à la demande	5 - 6 ha (découpage à la demande)	NC	/	4 € HT / m <sup>2</sup> viabilisé, aujourd'hui 10€/HT/m <sup>2</sup>	Projet de construction d'un nouveau bâtiment pour créer une offre locative (bail 1 an)
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ARRET DARRE ET DE L'ESTEUS	Pouyastruc	ZAC	2009	oct-10	NC	1 terrain et 5 alvéoles (dont 1 atelier en location-vente)	0	100%	/	NC	NC
COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR D'ASTARAC EN GASCOGNE	Miélan	Lotissement	2006	Commercialisation en amont	2,5 ha	14	5	64%	1500-2000 m <sup>2</sup> + 1 plus grand en pente	10€/HT/m <sup>2</sup>	Pas de projet
	Mirande	Division parcellaire	2008	Commercialisation en amont	5 ha	14	8	43%	1500-6000m <sup>2</sup>	22€/HT/m <sup>2</sup>	Pas de projet
	Montesquieu	NC	NC	NC	NC	NC	NC	100%	/	NC	Pas de projet
	Saint Maur	Terrains qui ne sont pas encore viabilisés, il s'agit d'une réserve foncière. Le terrain est situé en bord de nationale mais en dehors de l'agglomération, ce qui bloque l'avancement du projet. La revente est envisagée.									
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BOULOUNAIS	Péguilhan	NC	1992	1992	11 ha	10	100%	2000 m <sup>2</sup> à 4 ha	/	1,50 m <sup>2</sup>	Pas de projet
	Boulogne-sur-Gesse	NC	1997	1997	6-7 ha	7 ou 8	2 + 7 ou 8 sur l'extension	4000 m <sup>2</sup>	2000 à 4000 m <sup>2</sup>	1,50€/m <sup>2</sup> mais les lots de l'extension seront vendus plus cher (prix non fixé à aujourd'hui)	Achat d'un terrain de 22 000 m <sup>2</sup> pour extension destinée à de l'artisanat et du commerce pour créer environ 7 ou 8 lots de 2000 m <sup>2</sup> environ

## ➤ **SYNTHESE**

Le projet de la CC de l'Arrêt Darré et de l'Esteous est le plus concurrentiel : 7000 m<sup>2</sup> d'extension pour création de foncier économique à destination des entreprises. Le prix des terrains viabilisés se situera entre 10 et 20 €/HT/m<sup>2</sup>.

### 1.2.3. La vision des partenaires

#### ➤ **Midi-Pyrénées Expansion**

Midi-Pyrénées Expansion souhaite attirer la vigilance de la CCPT sur la qualité de la zone actuelle. Lorsqu'une collectivité demande une subvention à la Région, il est fortement conseillé de prendre en compte la requalification de la zone existante. Des améliorations seraient à apporter notamment au niveau des espaces verts pour masquer certaines zones de stockage. Cela n'est pas forcément très onéreux et la Région peut être mobilisée à hauteur de 15 % sur ce type de travaux (ce qui ne sera peut-être plus le cas d'ici quelques années).

MPE met en garde la collectivité sur la trop forte mixité sur l'extension. Selon elle, il faut essayer au maximum de prévoir des îlots destinés à des usages différents... d'abord par rapport à d'éventuels conflits entre certaines activités, également pour avoir une certaine harmonie du bâti, et enfin parce que les lots éventuellement vendus à des commerces ne peuvent être accompagnés. Les lots commerciaux peuvent être vendus plus chers.

Aide régionale : coût des travaux pour les îlots industrie/artisanat, déduction des recettes de commercialisation, subvention de 50 % sur ce déséquilibre. Le prix de vente doit être évalué en fonction des prix du marché ou de l'environnement proche et il est possible, voire souhaitable, de pratiquer des prix différenciés en fonction des îlots/de l'activité.

La procédure ZAC est conseillée par MPE car tout le foncier n'est pas maîtrisé ; ce n'est pas forcément plus long qu'un permis d'aménager (si on prend en compte la totalité des formalités administratives, règlementaires et juridiques).

#### ➤ **CDDE**

Le CDDE encourage la CCPT à sectoriser sa future zone car elle n'obtiendra pas d'aide du Département pour de l'accueil commercial. Il faut donc déterminer une surface vouée à cette activité dès la création de la future ZAC.

Le CDDE précise qu'il ne faut pas avoir peur de différencier les prix en fonction de la nature de l'activité.

L'atout principal de la ZAE est d'offrir une solution aux artisans et industriels locaux qui souhaitent s'agrandir se mettre aux normes.

Le CDDE émet un point de vigilance sur l'accueil de commerces. Selon lui, il faut être vigilant afin de ne pas vider le centre-ville.

Projet d'immobilier d'entreprise : toujours intéressant mais lourd à mettre en œuvre, existe-t-il une demande en matière d'artisanat ? En locatif ?

La zone actuelle a besoin d'un petit verdissement notamment aux abords des zones de stockage.

➤ **CCI des Hautes-Pyrénées**

Au niveau commercial, la CCI, comme le CDDE, soulève un point de vigilance sur le « risque de vider le bourg » de ses activités commerciales.

Elle précise que les commerces implantés sur la zone ont la taille adéquate pour fonctionner.

D'un point de vue industriel, la CCI n'enregistre pas de demande d'installation à ce jour.

➤ **Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hautes-Pyrénées**

La chambre des métiers a enregistré une demande sur la zone (fleuriste), le projet est en cours.

Il n'y a pas d'autres demandes enregistrées à la CMA pour le moment.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hautes-Pyrénées précise que l'achat de foncier est délicat pour des entreprises artisanales jeunes, la demande se dirige plus vers du locatif.

➤ **SYNTHESE**

La demande tend à s'intensifier ces dernières années. Les activités commerciales se sont développées plus vite que les activités artisanales et industrielles.

L'offre locative n'est pas représentée alors que la zone voisine de Pouyastruc enregistre un remplissage total de ses « alvéoles ».

Les friches présentes sur la zone tendent à se transformer par le biais de l'implantation de nouvelles activités.

**Objectif** : veiller à pérenniser l'activité commerciale de proximité en centre-ville et proposer une offre économique plus diversifiée et adaptée aux jeunes entreprises (locatif, location-vente, petit terrains).

### 1.3. Enjeux d'aménagement découlant de l'état des lieux

Cet état des lieux a permis de soulever certains enjeux d'aménagement au regard de plusieurs paramètres :

- du fonctionnement et de la dynamique de la zone d'activité existante,
- de l'existence d'autres projets potentiellement concurrentiels,
- du retour d'expérience de certaines collectivités et des partenaires,
- des financements éventuels,
- des contraintes réglementaires, environnementales et techniques.

ENJEUX	REPONSES AUX ENJEUX POUR L'EXTENSION DE LA ZAE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ligne THT</li> <li>- Maîtrise foncière</li> <li>- Qualité paysagère</li> <li>- Equiper progressivement la ZAE</li> <li>- Les financements</li> <li>- Densification?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimisation de la valorisation des surfaces, compte tenu du « gel » provoqué par la ligne THT</li> <li>- La détermination de zones et de surfaces destinées à chaque type d'activité</li> <li>- Optimisation de la taille des lots et des infrastructures associées</li> <li>- Exploiter la façade sur la RD932</li> </ul>

## 2. SCENARIOS D'AMENAGEMENT

### 2.1. Les solutions de composition

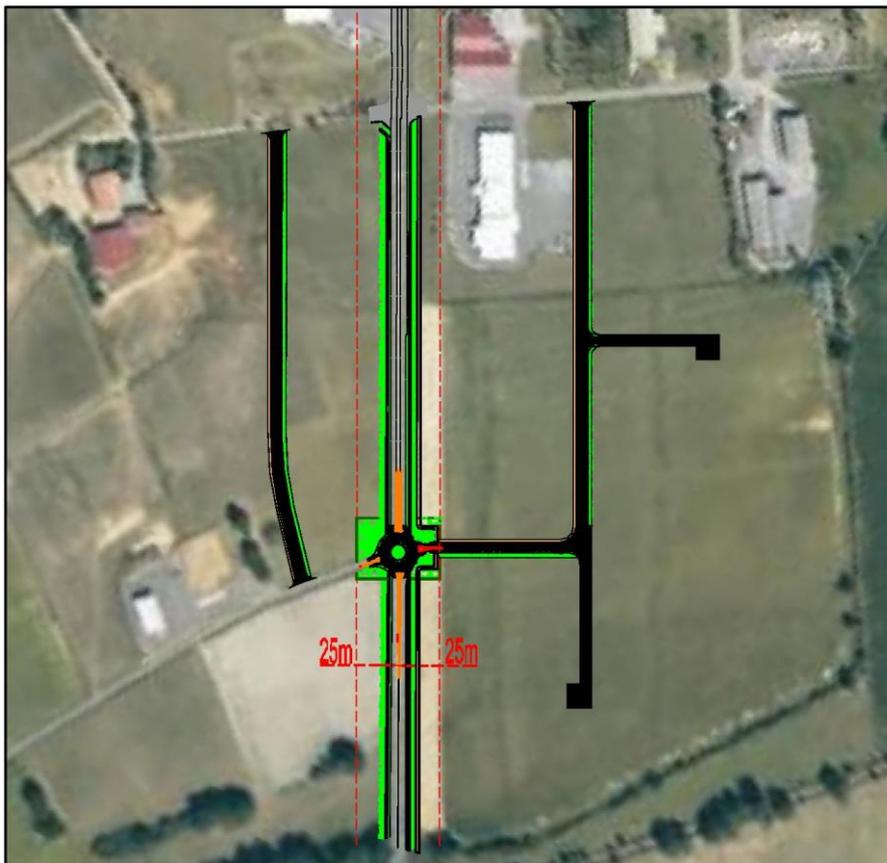
**Une première solution** est de desservir l'ensemble des parcelles situées sur Trie par l'accès sud à partir du carrefour à aménager à terme en giratoire sur la RD632 et au nord par la voie intérieure existante en réalisant une voie secondaire plus proche des limites de parcelles déjà bâties en vue de diviser en profondeur les terrains.

La structure de composition des voies reprend les formes orthogonales de la bastide en conservant le parallélisme à la RD 632.

Les terrains situés au sud sont soit utilisés pour de grandes surfaces, soit divisés à la demande par la réalisation d'une desserte en impasse.

Côté Lalanne-Trie, les parcelles pourraient être desservies, entre le carrefour et la voie interne existante au nord par une voie médiane, au milieu des parcelles à aménager en permettant ainsi des lots de faible profondeur et évitant les accès directs sur la RD632.

Les parcelles sud se desservent, soit directement, soit par la réalisation d'une voie en impasse.

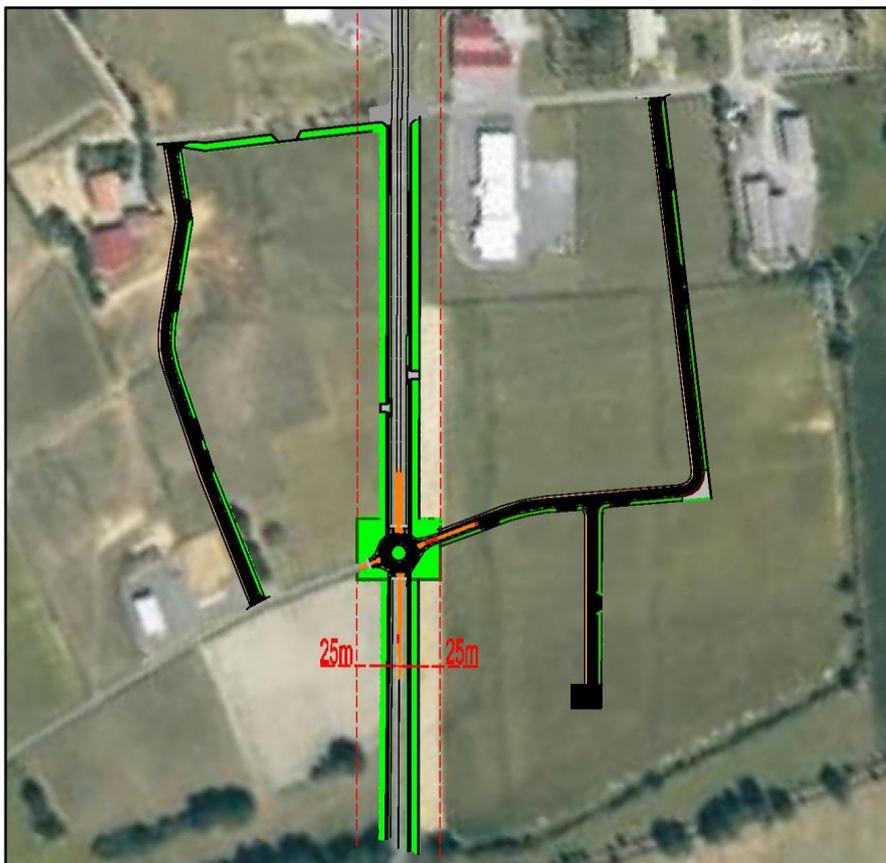


**Une autre solution** sur Trie consiste en la réalisation d'une voie interne nord-sud au milieu des parcelles pour dégager des terrains en fonction de l'occupation sur la parcelle derrière la surface commerciale de la jardinerie, ou sur des parcelles situées plus au sud-ouest et pour mieux desservir

des terrains aux fonctions de commerce ou de services près de la RD632, et ainsi tenir compte de la servitude de surplomb de la ligne THT.

L'aménagement côté Lalanne-Trie est réalisé par une voie arrière en continuité de la voie existante au nord sur la zone existante pour utiliser la profondeur des parcelles sauf, en cas limité de division, par accès direct sur la RD632 à partir de la voie centrale existante dans ce secteur.

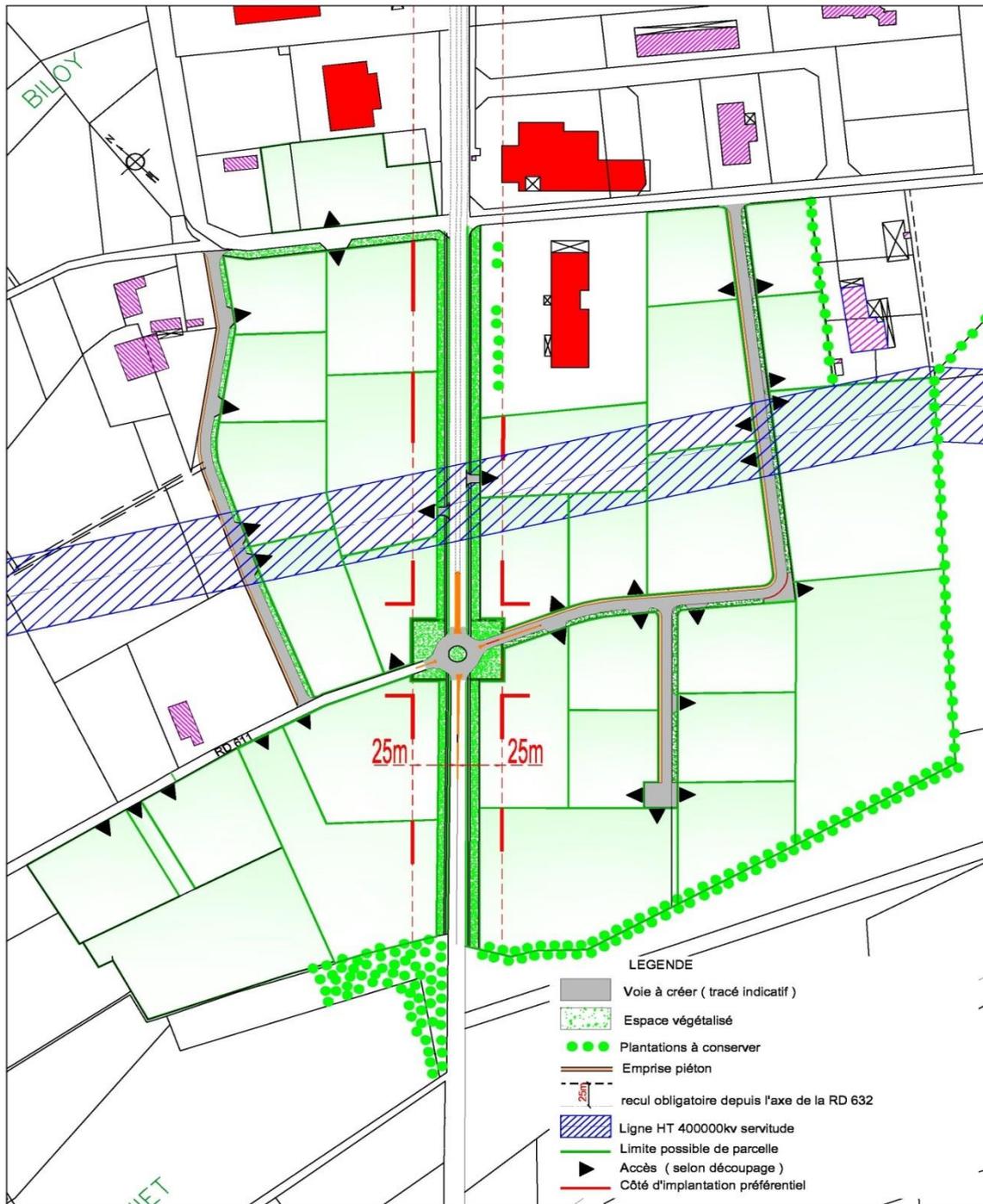
Le reste des parcelles sud peut être desservi par une impasse.



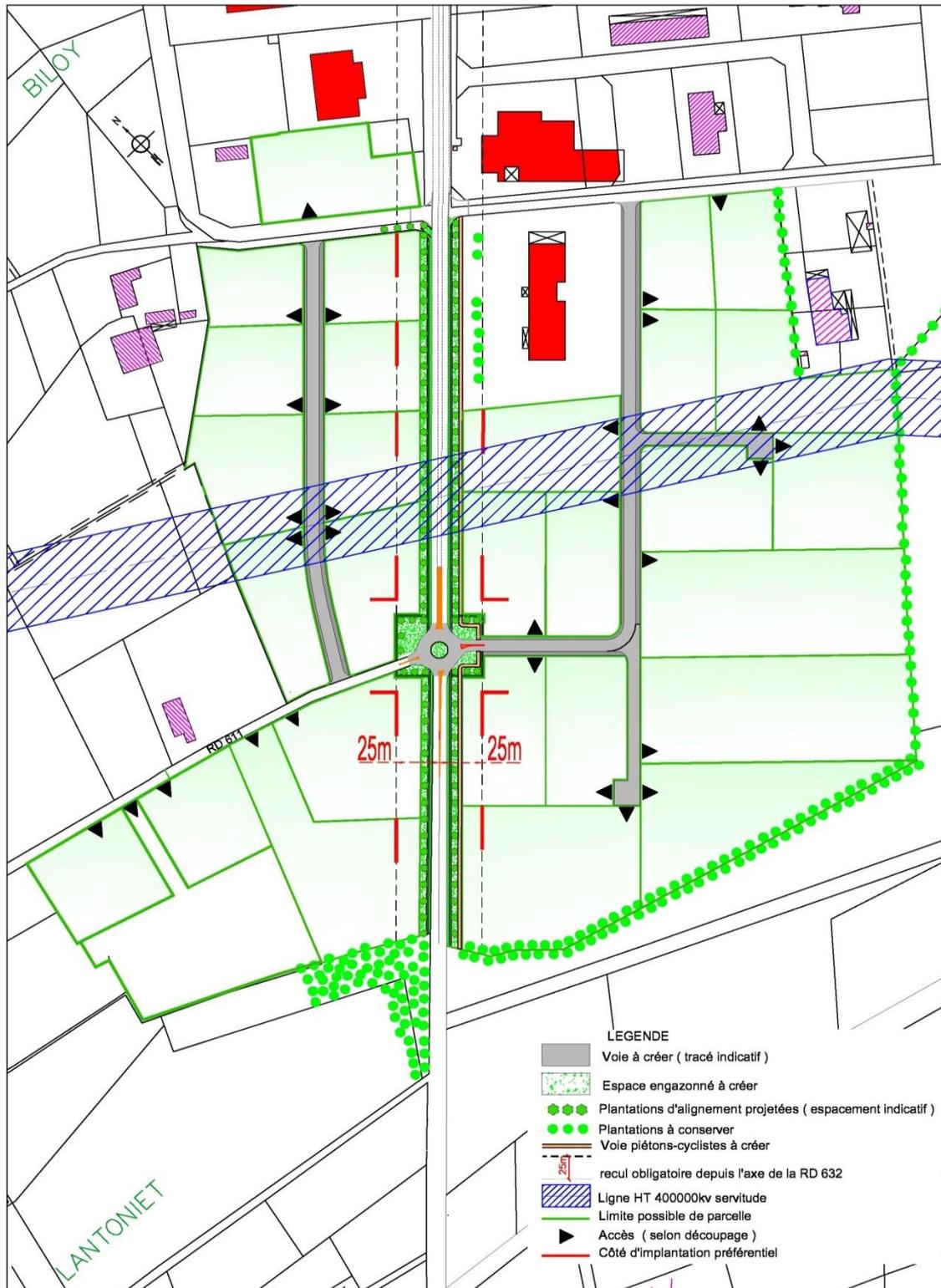
C'est cette dernière solution qui est retenue pour éviter de trop grandes longueurs de voirie et ne pas multiplier les voies en impasse, tout en s'inscrivant dans l'aménagement antérieur de la zone existante. Elle permet en outre un découpage plus diversifié entre petits, moyens ou grands lots pour s'adapter à la demande et permettre un phasage plus souple.

## 2.2. Les propositions d'aménagement

### Scénario n°1 : Voirie en prolongement côté Lalanne-Trie et entrées directes depuis la RD 632

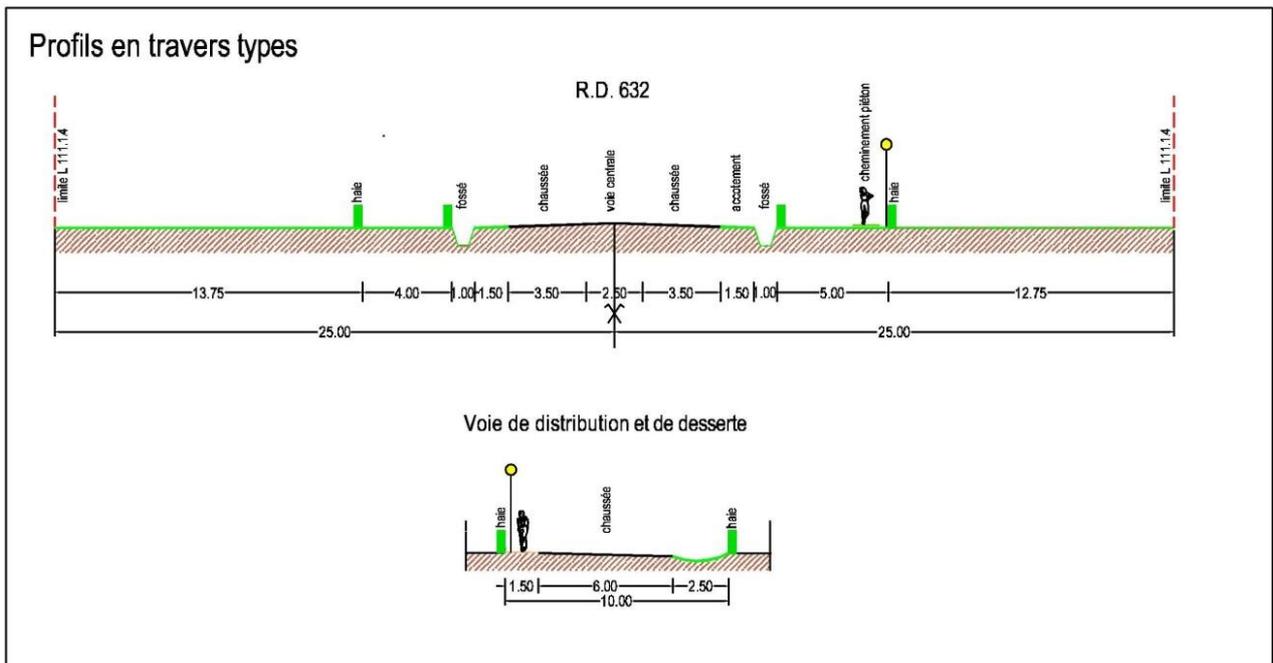


## Scénario n°2 : Voirie centrale côté Lalanne-Trie et en impasses côté Trie-sur-Baïse



L'aménagement à partir de la composition retenue sera défini, d'une part, par les règles d'urbanisme applicables (PLU de Trie-sur-Baïse, RNU pour Lalanne-Trie), ou d'autre part, par celles de lotissements faisant l'objet d'un permis d'aménager ou de ZAC.

Ces règles seront élaborées suivant les principes du schéma précédent et de profils en travers des voies :



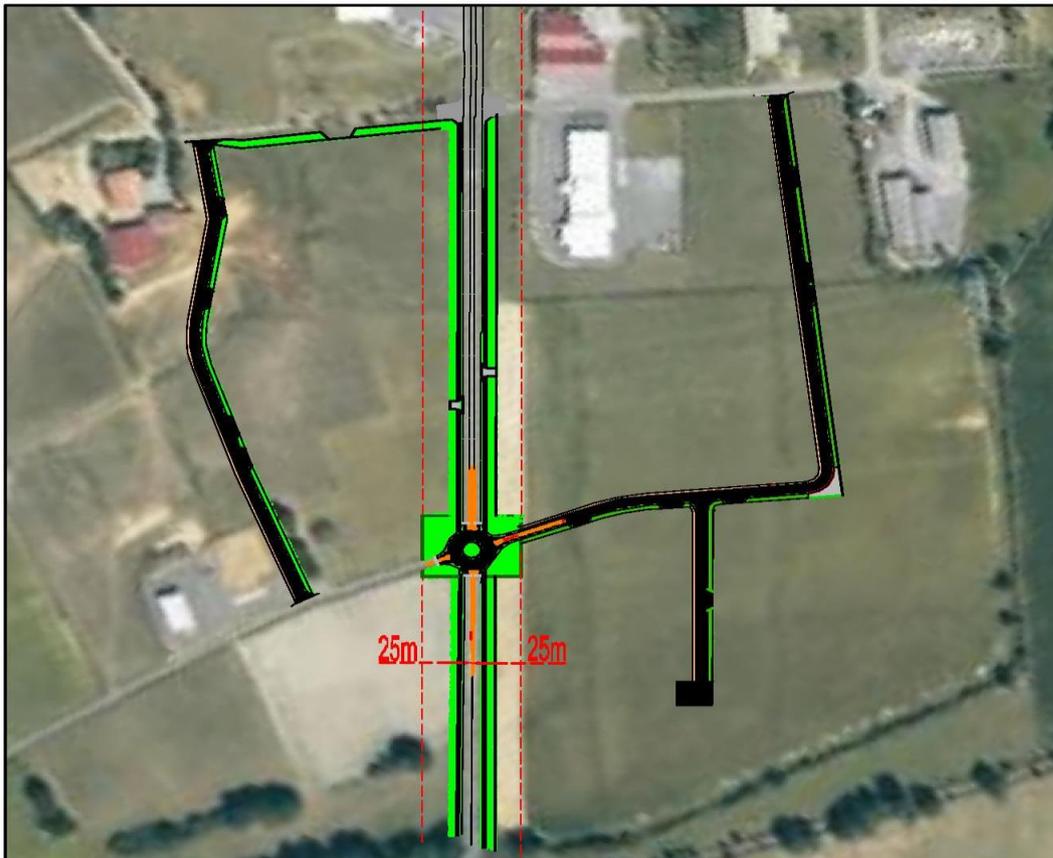
- définition des côtés obligatoires d'implantation des bâtiments le long de la route départementale, avec recul obligatoire de 25m par rapport à l'axe, et autour du carrefour principal d'accès pour créer une harmonie d'alignement et un ordonnancement urbain rappelant les règles de la bastide. L'espace ainsi délimité pourra faire l'objet d'un aménagement particulier pour permettre l'information liée à la zone.
- création des voies secondaires dont les profils en travers sont identiques, comprenant en particulier l'emprise utile à l'évacuation des eaux pluviales en surface, et dont les tracés internes pourront être adaptés au découpage ultérieur et à la surface des lots, à l'exception de leurs débouchés sur la RD632 ou les voies actuelles.
- préservation des haies et boisements existants en limite sud le long du ruisseau.

### 2.3. Le scénario d'aménagement retenu

La solution retenue consiste en la réalisation d'une voie interne nord-sud au milieu des parcelles pour dégager des terrains en fonction de l'occupation sur la parcelle derrière la surface commerciale de jardinerie ou sur des parcelles situées plus au sud-ouest et pour mieux desservir des terrains aux fonctions de commerce ou de services près de la RD632 et tenir compte de la servitude de surplomb de la ligne THT.

L'aménagement côté Lalanne-Trie est réalisé par une voie arrière en continuité de la voie existante au nord sur la zone existante, pour utiliser la profondeur des parcelles sauf, en cas limité de division, par accès direct sur la RD632 à partir de la voie centrale existante dans ce secteur.

Les parcelles restantes au sud peuvent être desservies par une impasse.

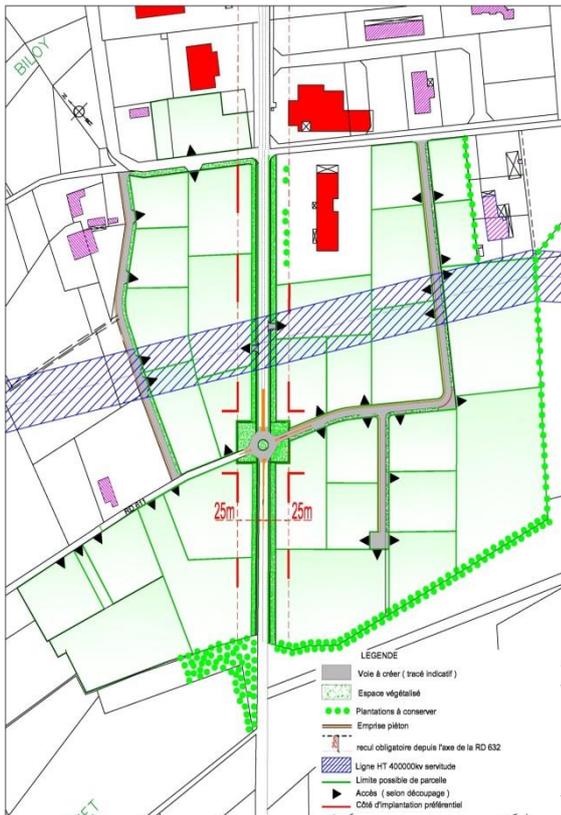


Cette dernière solution est retenue pour éviter de trop grandes longueurs de voirie et ne pas multiplier les voies en impasse tout en s'inscrivant dans l'aménagement antérieur de la zone existante.

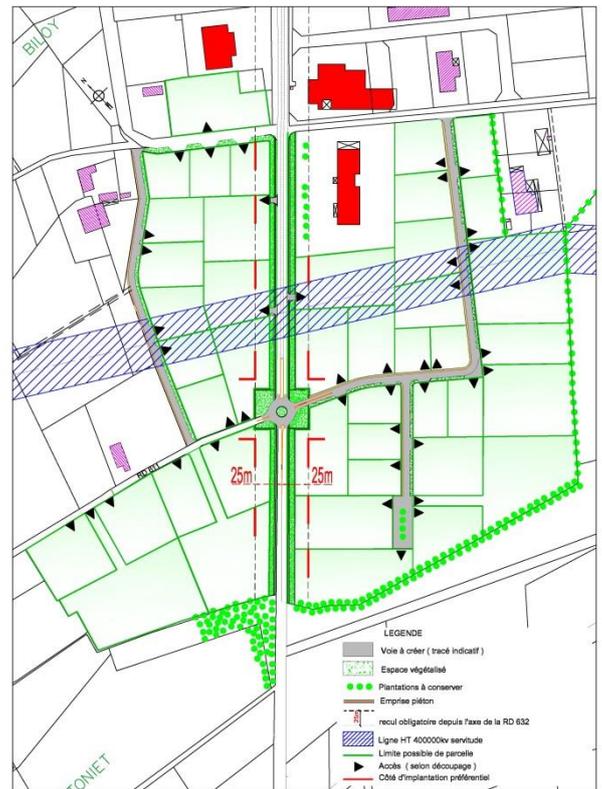
Elle permet en outre un découpage plus diversifié entre petits, moyens ou grands lots pour s'adapter à la demande et permettre un phasage plus souple.

## 2.4. Les découpages en lots

### Solution grands lots prépondérants



### Solution lots diversifiés



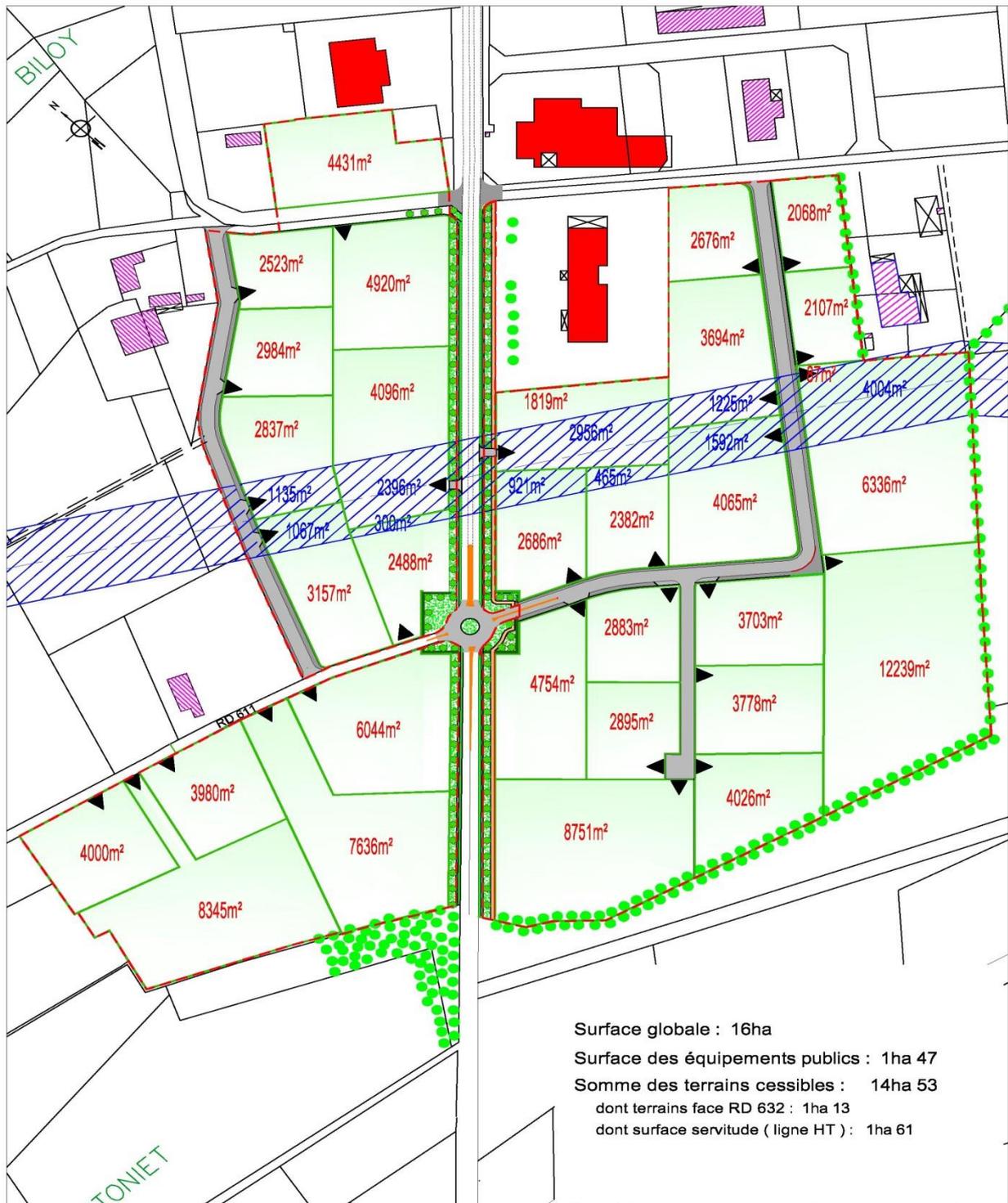
Les 2 solutions sont équivalentes en ce qui concerne les voies à l'exception d'une légère augmentation de longueur de l'impasse sud pour desservir des lots en plus grand nombre ; Dans la solution des lots plus diversifiés, il reste encore des lots importants à l'est qui ne pourraient être divisés que par la réalisation de nouvelles impasses dont l'intérêt n'est pas pour le moment suffisant. Cette possibilité ne devra être envisagée qu'en fonction de la commercialisation de premières tranches et selon l'évolution de la demande dans l'avenir.

La solution « grands lots » permettent 13 lots sur Lalanne-Trie dont 5 en façade sur la RD 632 et 17 lots sur Trie dont 4 en façade. La surface des terrains cessibles est de 12ha83.

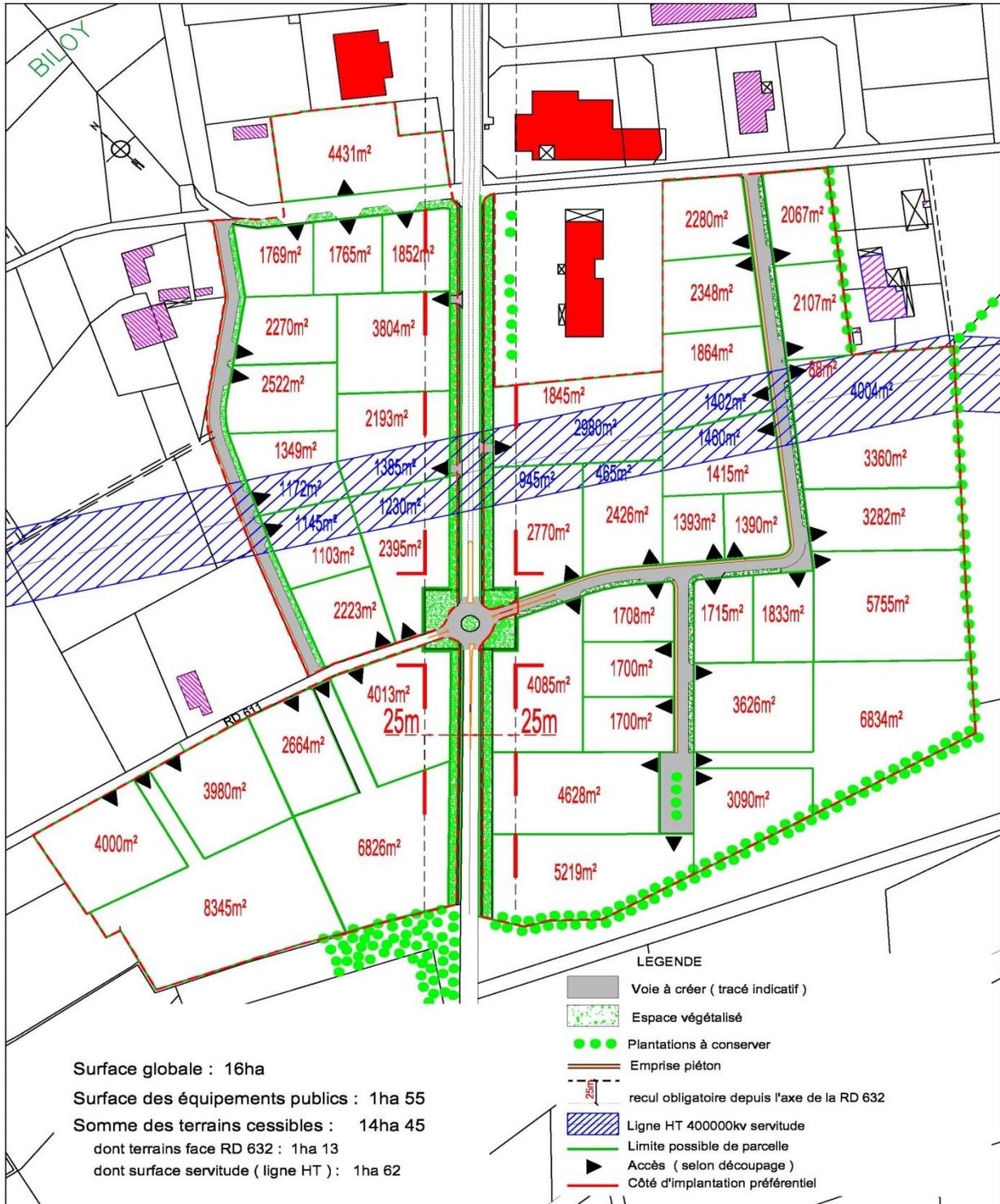
L'autre solution permet 18 lots dont 6 en façade sur Lalanne-Trie et 25 dont 5 en façade sur Trie. Cette solution maintient seulement 3 accès sur la RD632 à partir de la voie centrale existante au nord du carrefour principal. La surface des terrains cessibles est de 14ha53.

Les surfaces indicatives des lots possibles sont indiquées sur les plans qui suivent.

Solution grands lots prépondérants



Solution lots diversifiés



Le redécoupage en lots de plus petite taille a été approuvé en Comité de Pilotage. En lotissement, le découpage sera proposé dans le permis d'aménager, et un coefficient d'occupation des sols (COS) sera défini pour chaque lot. Le pré-découpage et le COS pourront être modifiés lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demanderont ou l'accepteront. L'autorité compétente pourra prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable (Art. L442-10 du code de l'urbanisme).

En ZAC, le découpage sera facilité. Il n'y aura pas de définition de pré-découpage ni de COS mais une surface de plancher maximale pour l'ensemble de la zone. Le découpage se fera à la demande des acquéreurs. Le maître d'ouvrage devra tout de même garder en tête le découpage proposé afin de conférer une certaine densité à la zone.

### 2.5. Le phasage des aménagements

Le choix d'une première phase conditionne la réalisation ultérieure de l'ensemble des réseaux selon les possibilités techniques et les contraintes foncières. La comparaison détaillée doit faire intervenir les coûts-avantages des solutions résumées ci-après.



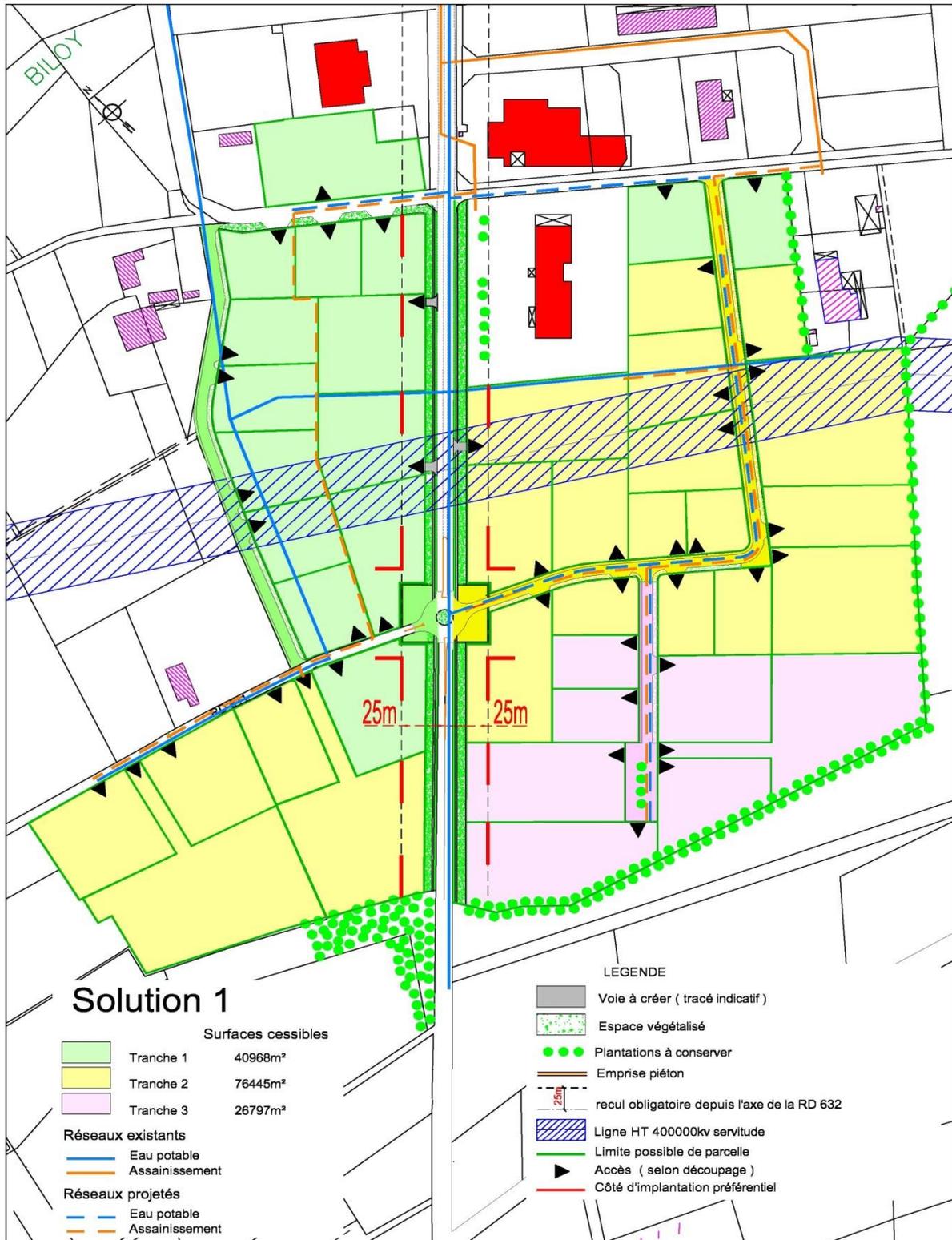
#### 1-Solution 1 par le nord et l'ouest

Seule la voie sur Lalanne est réalisée et les réseaux sont raccordés à partir des voies existantes au sud de la zone actuelle sur les 2 communes.

Les lots prévus le long de la RD 632 côté Lalanne peuvent être raccordés à l'assainissement au nord par une conduite au milieu des parcelles en y créant une servitude de passage.

La partie cessible équipée est de 4 ha (en vert)

Solution 1





### **2-Solution 2 par l'est**

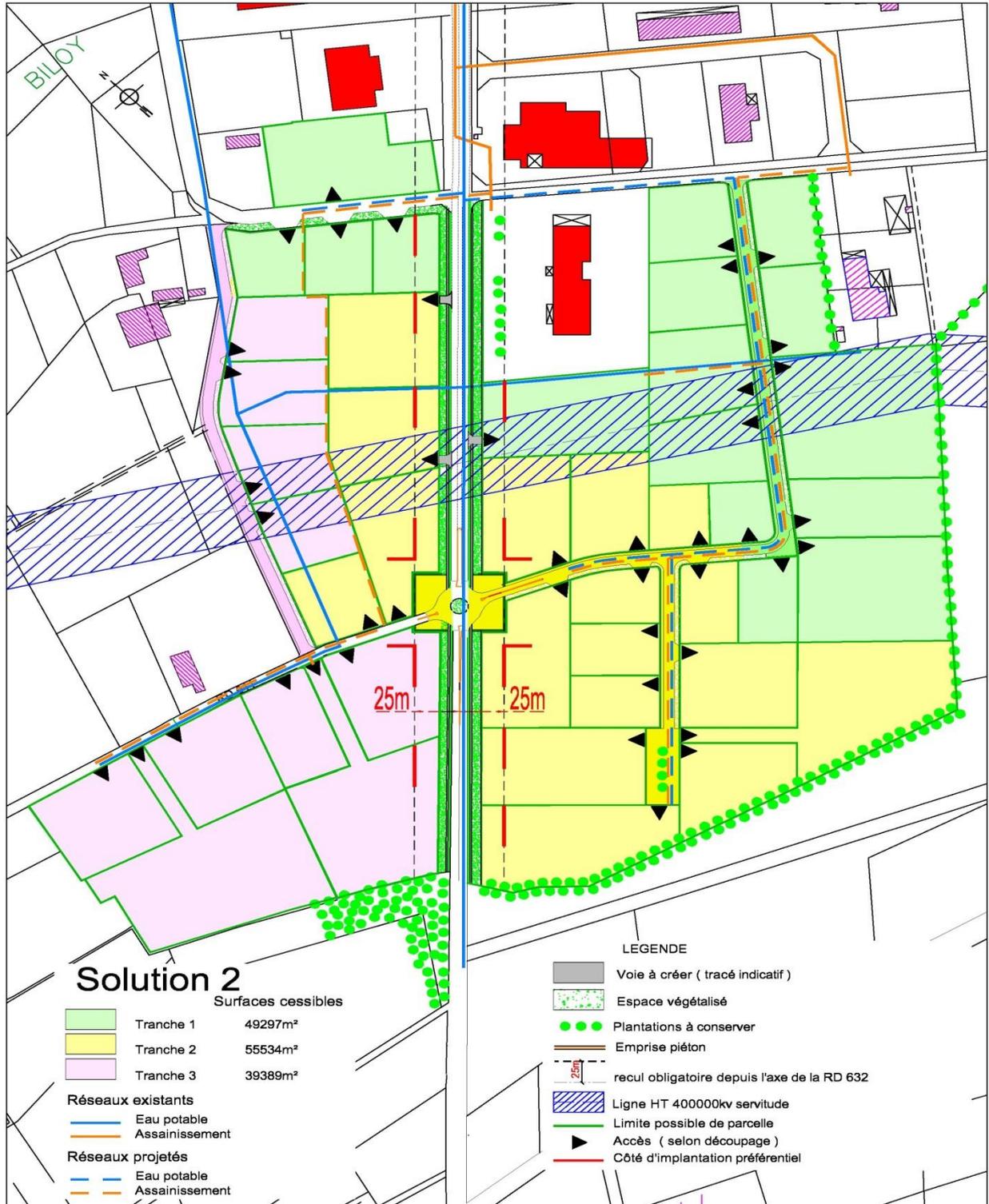
La voie prévue sur Trie est réalisée en partie et traitée provisoirement en impasse.

Les réseaux sont alors exécutés sur cette voie pour se raccorder au nord sur ceux existants.

La voie de Lalanne n'est pas exécutée dans cette phase et les parcelles le long de la RD632 sont accessibles mais non utilisables car non raccordées en assainissement (sauf servitude comme dans la solution précédente).

La partie cessible équipée est de 4 ,9 ha(en vert)

Solution 2



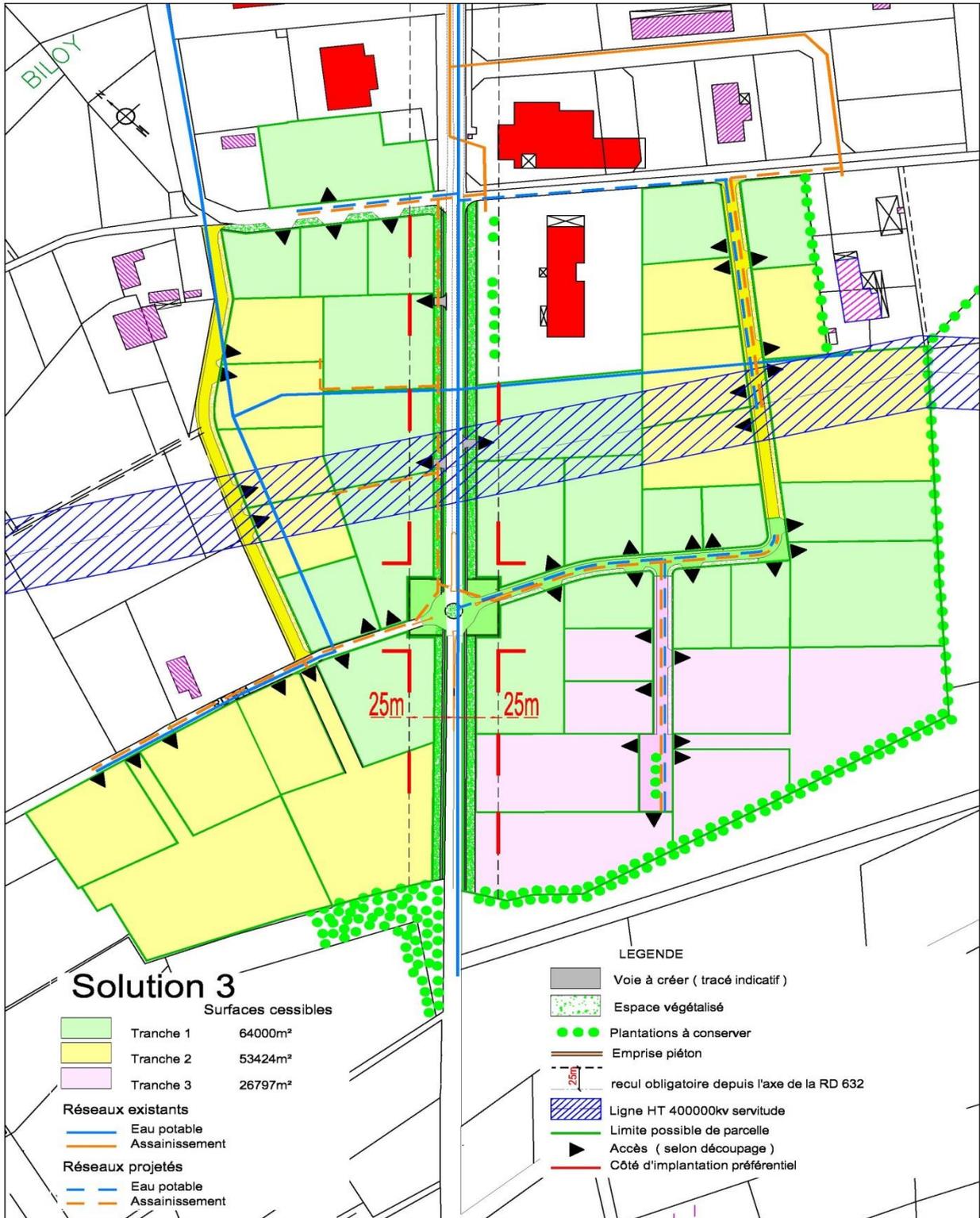


### 3-Solution 3 par le sud

Seule la voie se raccordant sur le carrefour actuel de la RD632 est réalisée et traitée provisoirement en impasse. Les réseaux sont positionnés sur la route départementale et permettent ainsi d'équiper toutes les parcelles le long de celle-ci des 2 côtés en réalisant des traversées de branchement (réseau EP existant et assainissement à faire côté Lalanne sur les reculs prévus au-delà de l'accotement).

La partie cessible est de 6.4ha(en vert).

Solution 3



Le comité de pilotage du 29 janvier 2013 a permis aux élus et aux organismes financeurs (Etat, Région, Département) de discuter du futur phasage du projet.

Compte tenu des propriétés foncières et des exploitants agricoles les élus souhaitent un phasage du nord vers le sud qui permet de laisser en culture une partie des terrains par l'intermédiaire d'un bail précaire. Cela permettrait à l'agriculteur qui exploite la majorité des terrains pressentis pour l'extension de la ZAE de diminuer progressivement, suivant l'avancement du projet, sa surface cultivée et à la Communauté de Communes d'entretenir ses terrains à moindre frais.

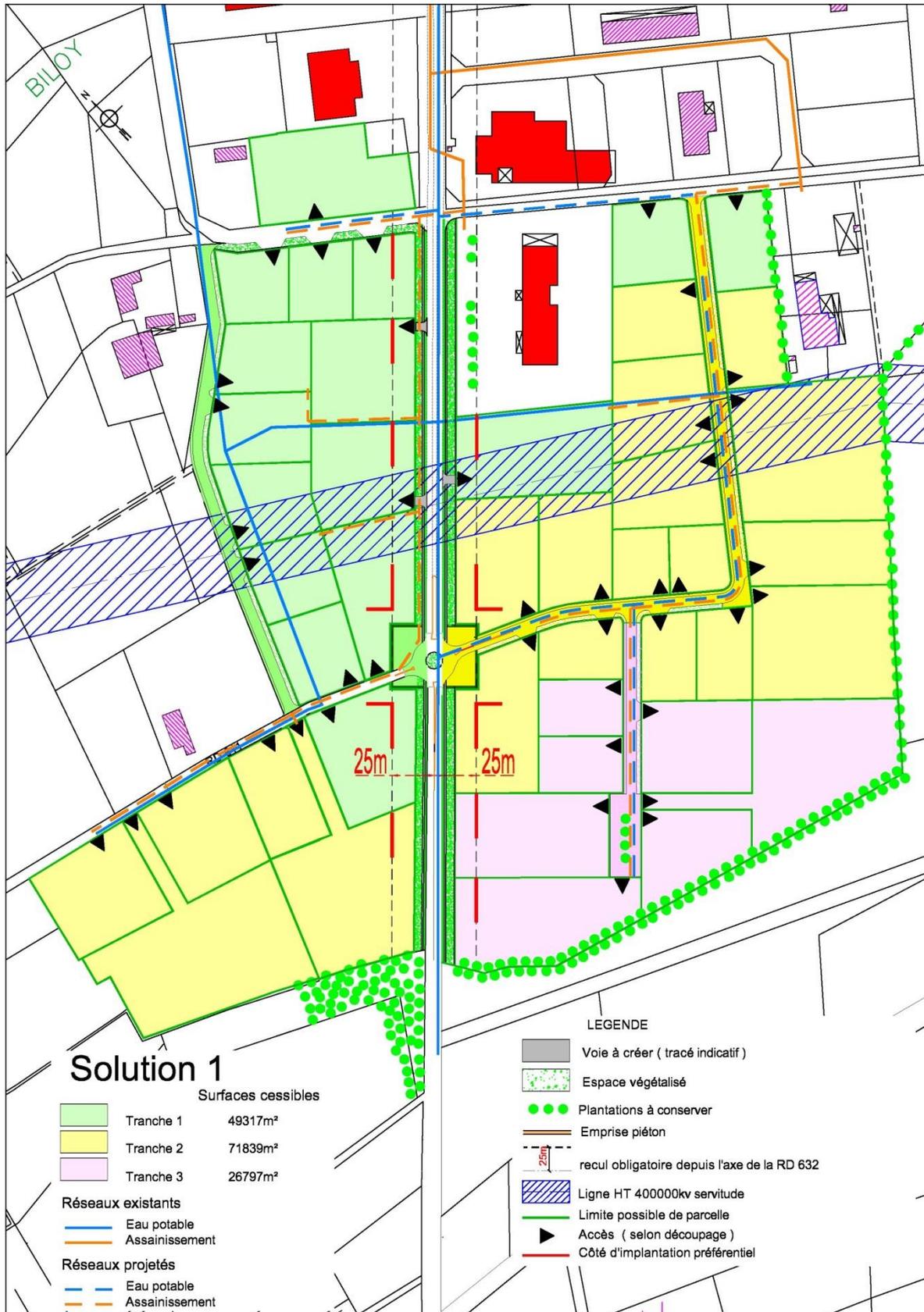
Les schémas de phasage proposés ont permis d'écarter dans un premier temps la solution 3, qui laissait trop d'espaces vides entre les premiers lots commercialisés et l'urbanisation existante et qui n'offrait pas assez de diversité dans l'offre. En effet, les subventions octroyées pour l'aménagement de zones d'activités économique excluent les surfaces destinées à recevoir du commerce. Il est donc important d'optimiser la mixité (nature d'activité, taille des lots) pour bénéficier au mieux des subventions.

Le choix du comité de pilotage s'est porté sur la solution 1 légèrement adaptée, puisque le lot au sud du magasin Point Vert, aujourd'hui implanté sur la zone, sera intégré à la phase 1.

Le phasage retenu est donc le suivant :



PHASAGE RETENU :



### 3. MONTAGE JURIDIQUE

#### 3.1. Outils d'aménagement et de mise en œuvre

La mise en œuvre de l'extension de la Zone d'Activités nécessite de choisir :

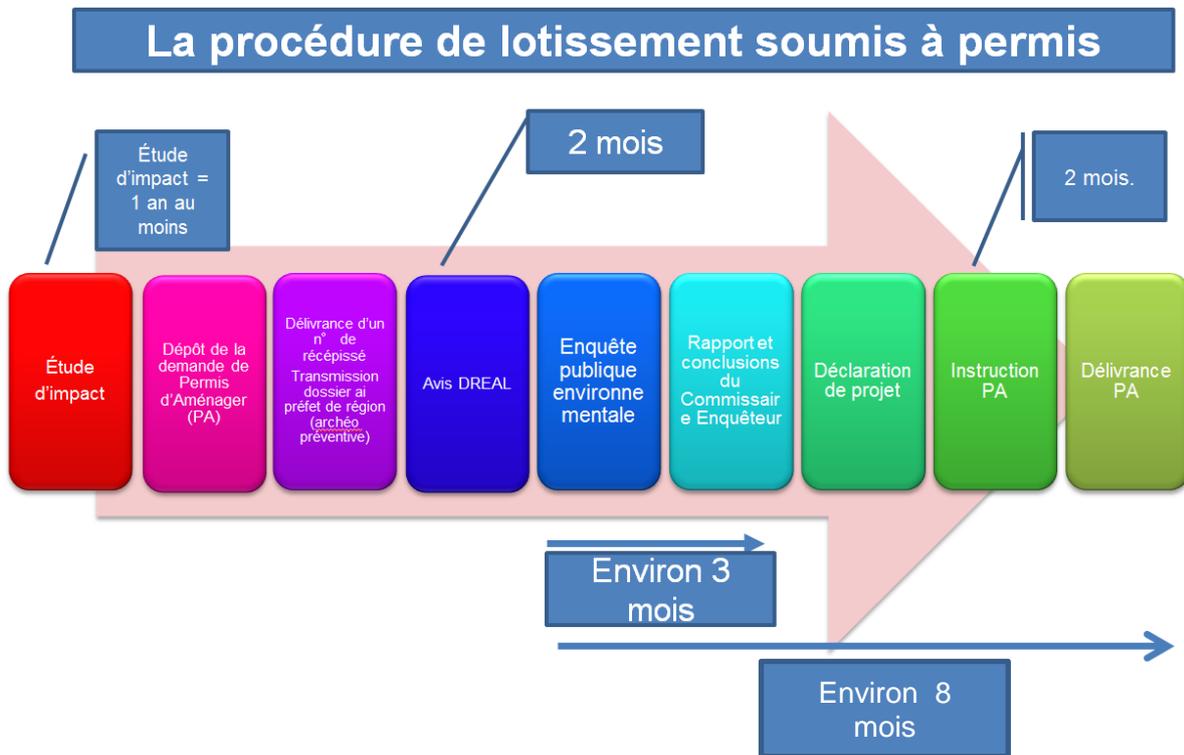
- Une procédure d'urbanisme;
- Un mode opératoire pour réaliser les infrastructures et commercialiser les terrains équipés.

Compte tenu des pratiques de la Collectivité sur les aménagements déjà mis en place, et de ses demandes pour éclairer sa décision, cette analyse a été concentrée sur la comparaison ZAC / Lotissement, et celle concernant le mode opératoire, entre Régie et concession d'aménagement.

Les planches ci-après matérialisent les comparaisons faites, pour en retirer la matrice des contraintes et des atouts, en fonction des besoins de la Collectivité.

	ZAC	Lotissement
<b>Définition</b>	Opération d'urbanisme d'initiative publique avec programme d'équipements publics, réalisée en vue d'aménager, d'équiper et de commercialiser des terrains à bâtir	Opération d'urbanisme d'initiative publique ou privée ayant pour objet de diviser une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments
<b>Maîtrise foncière</b>	Peut ne pas être totale Droit de délaissement (qui peut ne pas correspondre au phasage)	Doit être totale avant de déposer le Permis d'Aménager
<b>Concertation</b>	Obligatoire	Pas de concertation sur la procédure, mais dans l'étude d'impact oui
<b>Phasage et découpage</b>	Facilite le phasage de l'opération, le découpage peut être à la demande	Le découpage peut être à la demande, l'ensemble des travaux doit être terminé avant la vente (sauf dérogation)
<b>Publicité</b>	Publicité possible avant le Dossier de Création Fait déclencheur des ventes : Dossier de Création	Publicité possible avant le Permis d'Aménager Fait déclencheur des ventes : le Permis d'Aménager
<b>Commercialisation</b>	Fait déclencheur de la commercialisation : Dossier de Création	Fait déclencheur de la commercialisation : Permis d'Aménager
<b>Etude d'impact</b>	Oui	Oui

### 3.2.ZAC et lotissement : délais



Si la Communauté de Communes du Pays de Trie décide d'utiliser la procédure de **lotissement** pour créer l'extension de sa ZAE, elle devra maîtriser l'ensemble du foncier. Le projet, de par son envergure, sera soumis à étude d'impact. Dans ce cas précis, il s'agit de la même complexité et des mêmes délais que la ZAC.

En **ZAC**, il faut être vigilant sur le droit de délaissement des propriétaires dont les terrains sont dans le périmètre, cela pouvant ne pas correspondre au phasage prévu et interférer dans l'équilibre de l'opération. La ZAC peut être créée sur l'ensemble du périmètre, acquisitions progressives des terrains (outil DUP plus facilement mobilisable).

Le Dossier Loi sur l'Eau sera réalisé sur l'ensemble de la zone d'activités qui ne sera donc pas à réactualiser au fur et à mesure des phases d'aménagement.

### 3.3. Les outils de mise en œuvre et de gestion de l'aménagement : régie, concession, Assistance à Maîtrise d'ouvrage, Mandat.

Deux questions essentielles se posent pour la Collectivité dans la mise en œuvre et la gestion de la Zone d'Activités :

- ✓ Le niveau d'implication de la Collectivité, puissance publique, dans la réalisation des ouvrages et leur commercialisation: alternative entre la régie (*la Collectivité fait tout*), et la Concession d'aménagement (*la Collectivité décide de tout faire faire*),
- ✓ Si c'est le choix de la Régie, comment la Collectivité peut-elle se faire accompagner : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage ou Mandat.

En régie	En concession d'aménagement
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'aménagement et l'équipement de la zone sont <b>conduits directement par la personne publique</b>.</li> <li>▪ la collectivité garde la responsabilité globale de la bonne fin de cette zone, ainsi que le <b>risque financier</b> y afférent.</li> <li>▪ Le régime des travaux d'équipement et d'aménagement est celui du <b>Code des marchés publics</b>.</li> <li>▪ Les acquisitions et ventes de terrains doivent obéir à la <b>délibération motivée au vu de l'avis des Domaines</b>.</li> <li>▪ La collectivité doit ouvrir un <b>budget annexe</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La concession d'aménagement est un contrat par lequel la collectivité ayant pris l'initiative de l'opération en <b>délègue l'étude et la réalisation à un aménageur public ou privé</b>.</li> <li>▪ Le concessionnaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération</b> prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.</li> <li>- <b>acquiert des biens nécessaires à la réalisation de l'opération</b> (voie d'expropriation/préemption si nécessaire) ou de préemption.</li> <li>- <b>procède à la vente, à la location ou à la concession</b> des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.</li> </ul> </li> <li>▪ L'aménageur <b>réalise l'opération</b> tout en rendant compte à la collectivité via le CRAC, des comités de pilotage etc. de l'avancement et du financement du projet.</li> </ul>

En régie		En concession d'aménagement	
Avantages	Inconvénients	Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>La collectivité ne délègue pas ses compétences et réalise l'opération elle-même.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion de l'opération en interne : moyens techniques et financiers nécessaires importants (réfèrent pour la collectivité ou AMO).</li> <li>La collectivité porte le risque financier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La collectivité ne porte pas le risque financier.</li> <li>Le pilotage et la gestion de l'opération est externe à la collectivité : pas de compétences techniques à rechercher (recrutement)</li> <li>L'aménageur rend compte de l'avancement de l'opération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vraie délégation de maîtrise d'ouvrage (MOA) : certaines décisions peuvent être prises par le concessionnaire sans visa du MOA.</li> </ul>

### 3.4. En AMO, en MANDAT : quelle différence ?

**L'AMO** est un contrat selon lequel un Maître d'ouvrage public fait appel aux services d'une personne publique ou privée, pour faire les études nécessaires à la réalisation d'un projet.

Il s'agit d'une prestation de service, « à la carte », en fonction des besoins.

**Le Mandat** est une délégation de maîtrise d'ouvrage, encadrée par la loi de 1985: « dans les limites du programme et de l'enveloppe prévisionnelle telles qu'il les a arrêtés, le MOA peut confier à un mandataire l'exercice, en son nom et pour son compte, de certaines attributions ».

Le mandataire est partie prenante de l'opération d'aménagement.

#### Principale différence :

- Le mandataire peut passer tous les marchés, et payer directement les entreprises (après appel de fonds auprès de la collectivité), en son nom et pour son compte

#### **TANDIS QUE**

- l'AMO se limitera à analyser les marchés mais ne les passera pas. Il vérifiera la situation comptable, préparera l'attestation de paiement mais ne sera pas responsable du paiement.

→ Si le contrat de mandat est financièrement plus lourd pour la collectivité, celle-ci se dégage de la plus grande partie de l'opération, assurant son rôle de décideur.

### 3.5. DIFFICULTE POSSIBLE : Lalanne-Trie soumise au RNU

En RNU, la règle de la constructibilité limitée (article L.111-1-2) s'applique.

Dans le principe, une ZAC peut être créée en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises. Selon le 4° de l'article L.111-1-2, peuvent être autorisées en dehors de ces parties « les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie »

Si la CCPT démontre, par délibération motivée, qu'elle a un intérêt à réaliser une opération d'aménagement économique en dehors des parties déjà urbanisées, la ZAC sera possible.

Cependant, le juge administratif est le plus souvent peu enclin à valider.

## 4. BILAN PREVISIONNEL

### 4.1. Les dépenses

DEPENSES		Bilan €HT
<b>ACQUISITIONS</b>	<b>6,50%</b>	<b>134 756</b>
Acquisitions		
Frais		8 816
Prix d'acquisition :		
0,6	€/m <sup>2</sup>	76 440
4,5	€/m <sup>2</sup>	49 500
<b>ETUDES &amp; HONORAIRES</b>	<b>5,88%</b>	<b>121 900</b>
Etudes préopérationnelles		106 000
Dossier de création / réalisation de ZAC		20 000
Etude d'impact		15 000
Dossier Loi sur l'Eau		8 000
Archéologie préventive		5 000
EnR		8 000
DUP		20 000
EDF		15 000
Géotechnique		6 000
BET infrastructure		9 000
Imprévus et révisions		15 900
<b>TRAVAUX</b>	<b>78,06%</b>	<b>1 617 682</b>
Installation de chantier / Travaux préparatoires / Chaussées		577 740
Réseaux : Assainissement - Génie civil		381 650
Réseaux secs et AEP		408 025
Espaces verts		39 265
Imprévus et révision		211 002
<b>HONORAIRES</b>	<b>8,45%</b>	<b>175 115</b>
Conduite d'opération (AMO/Mandat)		52 877
SPS		9 000
Maîtrise d'œuvre		113 238
Commercialisation (régie)		
<b>FRAIS</b>	<b>1,11%</b>	<b>23 000</b>
Frais d'appel d'offre et reproduction		10 000
Assurance		10 000
Imprévus		3 000
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>2 072 453</b>

Le **montant des acquisitions** de terrains a été calculé selon l'estimation des Domaines : 0.60 cts d'euros par m<sup>2</sup> pour la majorité de la surface et 4.5 euros par m<sup>2</sup> pour la parcelle D527 (viabilisée).

**Point de vigilance** : Le maître d'ouvrage a souhaité baser le montant des acquisitions sur l'estimation des Domaines. Ces valeurs semblent très faibles. Le coût définitif des acquisitions sera vraisemblablement plus élevé.

**Les études et honoraires** reprennent l'ensemble des études pré-opérationnelles à lancer (Etude d'impact, Dossier Loi sur l'Eau, Etude EnR, Etude de capacité EDF, Etude géotechnique, Etudes VRD). Une provision pour une éventuelle DUP a été identifiée (20 000€). La procédure retenue (ZAC) fait l'objet d'un dossier de création et de réalisation, également provisionnés (20 000€).

**Les travaux** comprennent un poste de refoulement pour les eaux usées et un bassin de rétention pour les eaux pluviales. L'ensemble des réseaux longeront la RD 632 et les voiries créées sur la zone pour éviter au maximum les servitudes sur les terrains qui seront vendus. Les espaces verts seront assimilés à des espaces engazonnés et à des bosquets d'arbres de haute et moyenne tige.

**Les honoraires** correspondent à la conduite d'opération en AMO ou Mandat (3% du montant des études, des travaux et des frais), à la mission Sécurité et Protection de la Santé (9000€) et à la mission de maîtrise d'oeuvre (7% du coût des travaux).

**Les frais** sont assimilés aux assurances et aux frais d'appels d'offres et de reproduction.

Pour les travaux, les études et les frais, **les imprévus** sont de l'ordre de 15 %.

#### 4.2. Les recettes

RECETTES		Bilan €HT
<b>CESSION DE LOTS</b>		
Nombre de m <sup>2</sup> cessibles		
	<b>123464</b> m <sup>2</sup>	
Lots standard		676 460
	<b>67646</b>	
Servitude THT lots standards		96 480
	<b>9648</b> -40 %	57 888
	<b>TOTAL VENTE AUTRES LOTS</b>	<b>734 348</b>
Lots bord RD		554 820
	<b>39630</b>	
Servitude THT bord RD		91 560
	<b>6540</b> - 40 %	54 936
	<b>TOTAL VENTE LOTS RD</b>	<b>609756</b>
Prix au m <sup>2</sup>		
artisanat		
<b>10</b>	€HT/m <sup>2</sup>	
commercial		
<b>14</b>	€HT/m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>1 344 104</b>
<b>PARTICIPATIONS NECESSAIRES</b>		<b>735 411</b>
<b>SUBVENTIONS</b>		<b>0</b>
Conseil Général		0
Région Midi-Pyrénées		0
Taux de subvention		0

Les recettes correspondent essentiellement à la **vente de lots**. Les hypothèses retenues pour ce bilan sont :

- Terrains en bordures de RD 632, prix de vente : 14 €/m<sup>2</sup>
- Terrains standards : 10€/m<sup>2</sup>

Une décote de 40% a été appliquée sur les prix des terrains impactés par l'emprise de la ligne THT.

La participation de la Collectivité, nécessaire pour obtenir un bilan équilibré est de 735 411 euros. Elle pourra être atténuée par les subventions de la Région Midi-Pyrénées et du Conseil Général des Hautes-Pyrénées.

#### 4.3. Prix de revient

Le prix de revient au m<sup>2</sup>, sur la totalité de l'opération soit 13,8 hectares est de 15 €.

Le prix de revient au m<sup>2</sup> cessible est de 16.8 €.

## 4.4. Le bilan prévisionnel global

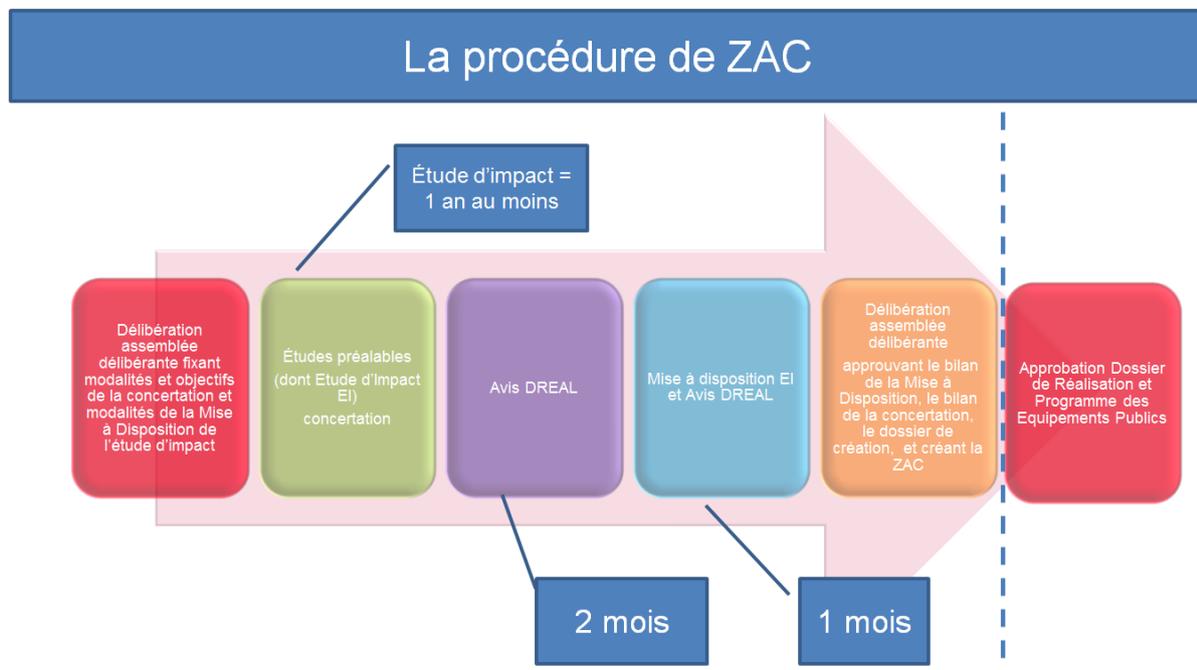
DEPENSES		Bilan €HT	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL
<b>ACQUISITIONS</b>	6,50%	134 756	40 928	40 928	0	0	24 011	0	14 445	0	0	14 445	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134 756
Acquisitions																								
Frais		8 816	2 678	2 678	0	0	1 571	0	945	0	0	945	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 816
Prix d'acquisition :																								
0,6	€HT/m²	76 440	13 500	13 500			22 440		13 500			13 500												76 440
4,5	€HT/m²	49 500	24 750	24 750																				49 500
<b>ETUDES &amp; HONORAIRES</b>	5,88%	121 900	46 000	58 650	0	0	2 875	0	5 750	0	0	5 750	0	0	0	0	0	2 875	0	0	0	0	0	121 900
Etudes préopérationnelles		106 000	40 000	51 000	0	0	2 500	0	5 000	0	0	5 000	0	0	0	0	0	2 500	0	0	0	0	0	106 000
Dossier de création / réalisation de ZAC		20 000		20 000																				20 000
Etude d'impact		15 000	7 500	7 500																				15 000
Dossier Loi sur l'Eau		8 000	8 000																					8 000
Archéologie préventive		5 000	5 000																					5 000
EnR		8 000		8 000																				8 000
DUP		20 000		5 000			2 500		5 000			5 000						2 500						20 000
EDF		15 000	7 500	7 500																				15 000
Géotechnique		6 000	6 000																					6 000
BET infrastructure		9 000	6 000	3 000																				9 000
Imprévus et révisions		15 900	6 000	7 650	0	0	375	0	750	0	0	750	0	0	0	0	0	375	0	0	0	0	0	15 900
<b>TRAVAUX</b>	78,06%	1 617 682	0	0	531 841	0	0	0	0	0	0	0	797 761	0	0	0	0	0	0	288 080	0	0	0	1 617 682
Installation de chantier / Travaux préparatoires / Chaussées		577 740			189 942								284 913							102 885				577 740
Réseaux : Assainissement - Génie civil		381 650			125 474								188 211							67 965				381 650
Réseaux secs et AEP		408 025			134 145								201 218							72 662				408 025
Espaces verts		39 265			12 909								19 364							6 992				39 265
Imprévus et révision		211 002			69 371								104 056							37 576				211 002
<b>HONORAIRES</b>	8,45%	175 115	7 554	7 554	47 783	0	0	0	0	0	0	7 554	66 397	0	0	0	0	0	7 554	30 720	0	0	0	175 115
Conduite d'opération (AMO/Mandat)		52 877	7 554	7 554	7 554							7 554	7 554						7 554	7 554				52 877
SPS		9 000			3 000								3 000							3 000				9 000
Maîtrise d'œuvre		113 238			37 229								55 843							20 166				113 238
Commercialisation (régie)																								
<b>FRAIS</b>	1,11%	23 000	1 857	1 857	5 190	0	0	0	0	0	0	1 857	5 190	0	0	0	0	0	1 857	5 190	0	0	0	23 000
Frais d'appel d'offre et reproduction		10 000	1 429	1 429	1 429							1 429	1 429						1 429	1 429				10 000
Assurance		10 000			3 333								3 333							3 333				10 000
Imprévus		3 000	429	429	429							429	429						429	429				3 000
<b>TOTAL DEPENSES</b>		2 072 453	96 339	108 989	584 814	0	26 886	0	20 195	0	0	29 606	869 349	0	0	0	0	2 875	9 411	323 990	0	0	0	2 072 453
<b>Prix de revient au m² sur la totalité du projet</b>		15,0																						
<b>Prix de revient au m² cessible</b>													16,8											
<b>RECETTES</b>		Bilan €HT	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL
<b>CESSION DE LOTS</b>																								
Nombre de m² cessibles																								
123464	m²																							
Lots standard		676 460			28 913	28 913	28 913	28 913	28 913	28 913			55 580	55 580	55 580	55 580	55 580	55 580		56 500	56 500	56 500		676 460
67646																								
Servitude THT lots standards		96 480			2 317	2 317	2 317	2 317	2 317	2 317			7 331	7 331	7 331	7 331	7 331	7 331						
9648	-40 %	57 888																						57 888
<b>TOTAL VENTE AUTRES LOTS</b>		734 348			31 230	31 230	31 230	31 230	31 230	31 230	0	0	62 911	62 911	62 911	62 911	62 911	62 911	0	56 500	56 500	56 500	0	734 348
Lots bord RD		554 820			37 571	37 571	37 571	37 571	37 571	37 571			31 922	31 922	31 922	31 922	31 922	31 922		45 953	45 953	45 953		554 820
39630																								
Servitude THT bord RD		91 560			7 833	7 833	7 833	7 833	7 833	7 833			1 323	1 323	1 323	1 323	1 323	1 323						54 936
6540	- 40 %	54 936																						
<b>TOTAL VENTE LOTS RD</b>		609756			45 404	45 404	45 404	45 404	45 404	45 404	0	0	33 245	33 245	33 245	33 245	33 245	33 245	0	45 953	45 953	45 953	0	609 756
Prix au m²																								
artisanat																								
10	€HT/m²																							
commercial																								
14	€HT/m²																							
<b>TOTAL RECETTES</b>		1 344 104			76 635	76 635	76 635	76 635	76 635	76 635	0	0	96 156	96 156	96 156	96 156	96 156	96 156	0	102 453	102 453	102 453	0	1 344 104
<b>PARTICIPATIONS NECESSAIRES</b>		728 349	-96 339	-108 989	-508 179	76 635	49 749	76 635	56 440	76 635	0	-29 606	-773 192	96 156	96 156	96 156	96 156	93 281	-9 411	-221 538	102 453	102 453	0	-728 349
<b>SUBVENTIONS</b>		0																						
Conseil Général		0																						
Région Midi-Pyrénées		0																						
Taux de subvention		0																						

L'hypothèse de trois phases d'aménagement a été retenue (cf. solution 1 précédemment proposée). Les études sont prévues sur deux années 2013 et 2014 pour un début des travaux escompté début 2015 (première phase d'aménagement). Les deux phases d'aménagement suivantes sont prévues en 2023 et 2030. Ce délai peut paraître long mais il tient compte du rythme de commercialisation actuel (2 lots vendus par an).

## 5. ETAPES A ENTREPRENDRE

L'étude de faisabilité a permis de faire l'inventaire des atouts et faiblesses de la zone actuelle et d'évaluer les besoins des entreprises. Les contraintes techniques des terrains pressentis pour l'extension de la zone ainsi que des réseaux présents ont également été relevés afin d'anticiper les demandes d'autorisation et les études pré-opérationnelles nécessaires à l'extension de la zone d'activités du Pays de Trie. Des outils juridiques ont été présentés aux élus pour leur permettre d'avoir en main tous les éléments de décision.

Enfin, un schéma d'aménagement ainsi qu'un phasage ont été choisis, permettant un chiffrage préalable du projet.



1. **Prendre une délibération** pour la création de la ZAC fixant les modalités, les objectifs de la concertation, définition, le cas échéant, des modalités de mise à disposition de l'Etude d'Impact (article R 122-9 nouveau du Code de l'environnement, voir ZAC et études d'impact).

*Le maître d'ouvrage pourra se faire accompagner par un Assistant au Maître d'Ouvrage (AMO).*

2. **Lancer les études préalables** (Dossier de consultation des bureaux d'études) : Dossier Loi sur l'Eau, Etude d'Impact, Etude EnR, Géotechnique, ERDF, urbaine et paysagère.
3. Un an plus tard, **l'étude d'impact est terminée, la DREAL dispose de deux mois pour donner son avis.**

L'étude d'impact devra avoir également **reçu l'Avis Environnemental** émis par l'autorité compétente, à savoir la DREAL Midi-Pyrénées. Après envoi du dossier de création complet, contenant donc l'étude d'impact, la DREAL disposera **de deux mois maximum** pour rendre son avis.

Lorsque cet avis sera rendu, il sera nécessaire de le **mettre à disposition du public**, selon une procédure établie, ce qui nécessitera encore un délai de 1 mois avant l'approbation du dossier de création.

Des **mesures de publicité** nécessaires à une application totale du dossier de création de la ZAC devront être mise en place.

4. Selon le dernier comité de pilotage, le maître d'ouvrage souhaite aménager les terrains pressentis pour l'extension avec la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Il faut donc **élaborer un dossier de création de la ZAC** sur la base des études réalisées, conformément aux articles R.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce dossier de création comprend les éléments suivants :

- 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 ;
  - Un plan de situation de la ZAC ;
  - Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
  - L'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;
  - Une précision quant aux taxes applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC (application ou non de la Taxe d'Aménagement).
5. En parallèle, **la concertation obligatoire** (délibérations, réunion publiques...) doit être organisée.

Obligatoirement et préalablement à l'approbation du dossier de création, le bilan de la concertation préalable initiée par la Communauté de Communes sera tiré.