

Agrinove

ZAC AGRINOVE DE NERAC

**SYNDICAT MIXTE DE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE DU NÉRACAIS**

DOSSIER de CRÉATION

**Pièce n° 1 :
Rapport de Présentation**

SOMMAIRE

1 – Objet et justification de l'opération	3
1.1 – Un enjeu économique à l'échelle départementale et intercommunale	3
1.2 – Un enjeu socio-économique et urbain à l'échelle communale.....	4
2 – Description de l'état initial du site et de son environnement	5
3 – Indication du programme global prévisionnel de constructions sur la zone	7
4 – Les principales caractéristiques de l'opération et les raisons du choix du projet.....	8
4.1 – Le parti d'aménagement et les grandes orientations d'urbanisme.....	8
4.2 – L'insertion du projet dans l'environnement naturel et urbain	10
4.3 – Intégration et cohérence du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur	11

OBJET et JUSTIFICATION DE L'OPERATION

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.

Comme toutes les technopoles, Agrinove est « thématifiée », c'est-à-dire prévue pour l'accueil d'entreprises d'un secteur économique, en l'occurrence celui situé en amont de l'agriculture. On désigne ici l'ensemble des activités et moyens nécessaires à la production agricole, à savoir les semences, l'eau, le sol, les intrants, le machinisme et les technologies au sens large, sans oublier les ressources humaines.

Forte de ces différentes initiatives, AGRINOVE souhaite accueillir des entrepreneurs et des start-up désireux également de participer à l'invention de l'agriculture du XXIème siècle qui devra être aussi exigeante au point de vue environnemental que pointue au niveau technologique.

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

1.1 – Un enjeu économique à l'échelle départementale et intercommunale

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, comme en témoigne la constitution du syndicat composé à 60% du Département de Lot et Garonne et à 40% de la Communauté de Communes du Val d'Albret.

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

➡ Une bonne localisation par rapport aux infrastructures de transport et aux centres urbains

Le secteur de Nérac se situe au 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 d'une pépinière d'entreprises dont les études sont actuellement en cours.

1.2 – Un enjeu socio-économique et urbain à l'échelle communale

Cette opération d'intérêt départemental et communautaire est également l'un des maillons du projet urbain de la Commune de Nérac.

A ce titre, elle devra s'inscrire dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et constituer un **élément majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune**.

La Commune de Nérac ne souhaite pas manquer ce rendez-vous économique, tant sur le plan des potentialités d'emplois et d'implantations de population que sur la nécessaire qualité d'intégration d'un tel projet au territoire communal.

L'objectif communal est de favoriser un développement cohérent à l'échelle du territoire, en accompagnant le développement futur de la ZAC Agrinove.

Dans cette optique, le Syndicat Mixte de Développement Economique du Néracais s'est attaché à :

- ✓ Cerner un espace d'envergure suffisante destiné à la mise en œuvre de la ZAC, tout en optimisant le périmètre du projet de manière à maintenir un ensemble de terres agricoles au sud du ruisseau de Male.
- ✓ Faire lever toute contrainte d'inondabilité identifiée dans l'atlas des zones inondables sur les parcelles contiguës du ruisseau de Male par la réalisation d'une étude hydraulique poussée tenant compte d'hypothèses sécuritaires.
- ✓ Maintenir un lien étroit avec le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine en vue d'une acquisition future des parcelles constitutives de l'exploitation agricole du lycée Armand Fallières avec le déménagement de ces installations sur le site de Poussot, pour réaliser le site sud de la ZAC.

2 – DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

La description ci-après résume les principaux caractères de l'état du site et de son environnement. Une description complète et détaillée figure dans l'étude d'impact jointe au présent dossier de création.

➡ *Situation des sites*

L'opération d'aménagement de la ZAC AGRINOVE se développe en lien avec la filière agricole du Lycée Armand Fallières.

Le premier secteur (Secteur Sud – 14.8 Ha) aux lieux-dits "AS PACHEROS" et "AU RUISSEAU CAILLAUD" se situe en continuité de l'emprise du Lycée agricole et de ses bâtiments d'exploitation. Ces services seront amenés à déménager sur le site de Poussot, libérant ainsi les espaces en question. Un projet de pépinière d'entreprises Agrinove s'est développé sur une parcelle triangulaire du lieu dit « As Pacheros », sur la pointe de la future ZAC. A cette occasion, un bâtiment existant sur site devra être démoli.

Le second (Secteur Nord), aux lieux-dits "LAS BRANES" et "MALE" se développe en continuité des zones urbanisées au Nord, aux abords de la RD 131 à l'est et à l'Ouest, et le long du ruisseau de Male au Sud. (Superficie : 16.6 ha).

L'emprise totale de la ZAC multi-sites est de 31.4 ha.

➡ *Infrastructures routières et desserte du site*

✓ Le secteur Sud sera desservi par un axe central constitué de la déviation de la RD 131.

La desserte interne de ce secteur sera assurée par des voies secondaires au schéma d'aménagement et réalisées au cas par cas, en fonction des besoins fonciers.

✓ Le secteur Nord, sera desservi par un axe central reliant la RD 131 et la RD 656 dans le but de dévier le trafic Poids-lourd transitant par le centre de Nérac et de constituer une porte d'entrée sur la ZAC depuis Agen.

➡ *Environnement sonore du site*

L'ambiance sonore actuelle est liée essentiellement à la circulation routière et à l'activité de l'usine SYNGENTA qui génère un bruit de fond continue.

Elle apparaît cependant globalement calme (de l'ordre de 40 dB) et est typique des zones rurales.

➡ **Environnement urbain du site**

Le site d'étude est localisé sur la commune de Nérac, à un endroit stratégique, à proximité immédiate du lycée agricole et de grandes sociétés semencières.

Il se développe dans la continuité d'une zone résidentielle au Nord. Les habitations les plus proches sont situées en bordure du périmètre d'étude, avec, entre autres, la présence du lotissement des Bruyères au Nord de la future ZAC. Ces habitats ne représentent pas un enjeu patrimonial d'envergure mais il conviendra toutefois de porter une attention particulière au traitement de la limite nord avec une forme de rupture paysagère entre la zone d'habitat et la zone paysagère.

L'espace est dominé par les terres agricoles, essentiellement des cultures intensives. Quelques prairies pâturées sont néanmoins présentes.

➡ **Éléments du patrimoine végétal**

Les bosquets et les haies sont assez peu nombreux. On notera la présence en limite Nord-Est du périmètre élargi d'un corridor écologique boisé local.

La prairie pâturée au Nord, bien que subissant une très forte pression de pâture, avec des Chênes adultes à proximité du ruisseau de mâle, présente un caractère bocager intéressant. On peut qualifier cette zone d'intérêt écologique modéré comme le ruisseau de Mâle, alors que tout le reste de l'emprise du projet présente un intérêt écologique faible (Cf. étude d'impact).

3 – INDICATION DU PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL 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.

4 – LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION ET LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

4.1 – 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.

Ainsi le choix s'est porté sur une ZAC multi sites de 31.4 Ha au total.

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 d'un 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 en annexe. Les principes sont décrits ci-après

4.1.1 – 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).

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 en annexe).

- Les voies et noues de stockage des eaux pluviales présentent un profil en travers moyen de 24 ml de largeur sur les axes structurant (profil de type A).

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.

4.1.2 – 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.

4.1.3 – 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 déviées 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.

4.2 – 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
- 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.

4.3 – Intégration et cohérence du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

L'élaboration du projet de la ZAC Agrinove doit s'inscrire dans le cadre des dispositions de cohérence globale des projets de ZAC et de PLU.

Toutefois à ce jour la révision du PLU de la commune de Nérac qui a eu cours en 2016 puis en 2019 n'ont pas entièrement pris en considération ce projet qui a pourtant fait l'objet d'études de positionnement dès 2009.

Pour ce qui concerne le secteur sud de la future ZAC, le zonage en vigueur est 1 AUxa, qui renvoie à l'opérations d'ensemble à venir. Elle fait d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Pour ce qui concerne le secteur nord de la future ZAC, la zone est classée en secteur AU0 et Agricole.

Ainsi le Syndicat Mixte de Développement Economique du Néracais, ne disposant pas à ce jour de la maîtrise foncière sur le périmètre d'études, il est envisagé une mise en compatibilité du PLU par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Cette mise en compatibilité s'appuiera notamment sur les phases de concertation menées dans le cadre de la ZAC pour assurer une bonne information du public et aura pour but :

➡ l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable intégrant le projet de ZAC Agrinove, à différents niveaux :

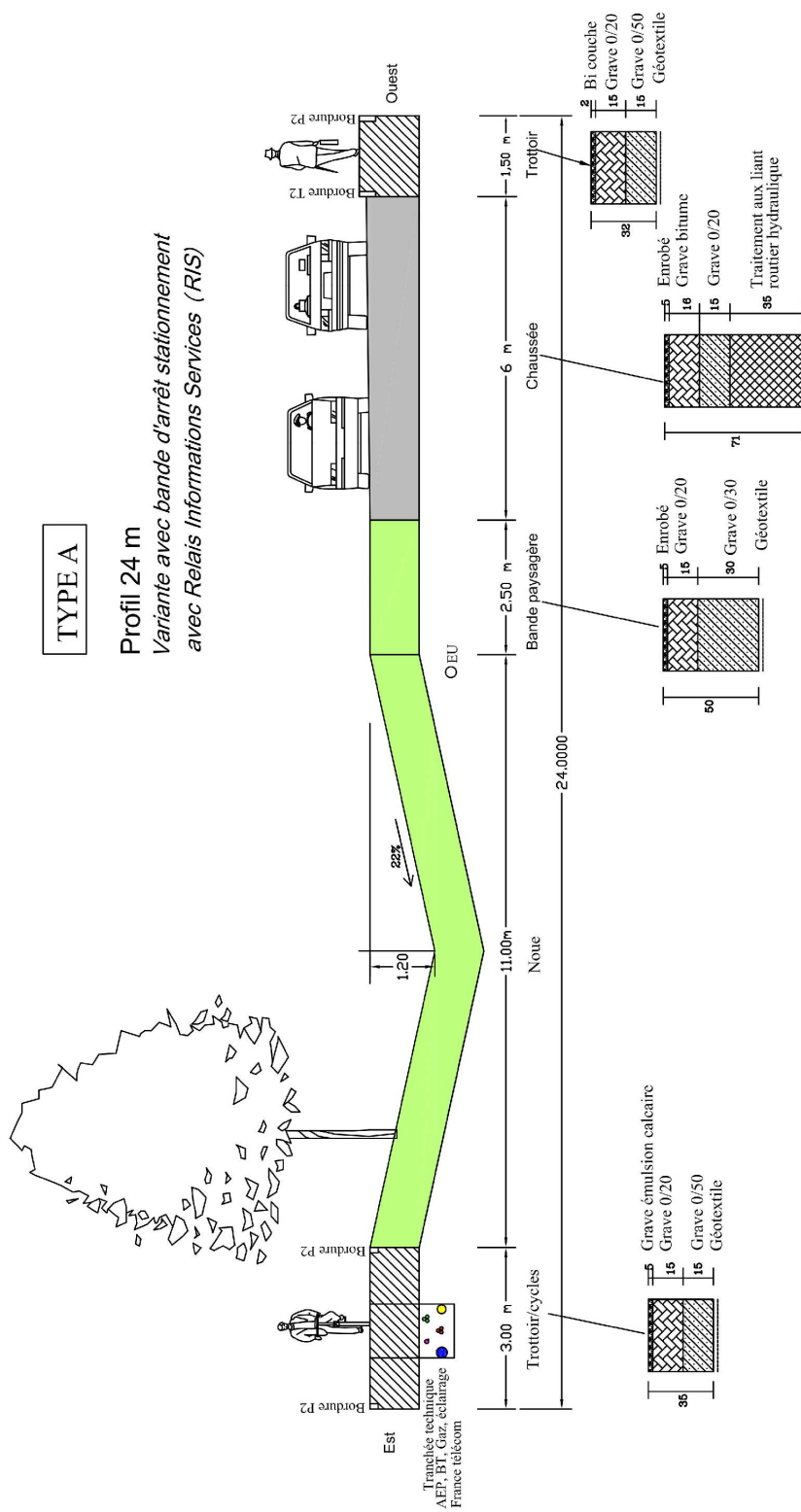
- approche stratégique des capacités d'accueil du territoire en termes d'activités économiques et d'habitat,

- développement des infrastructures de déplacements et de réseaux,

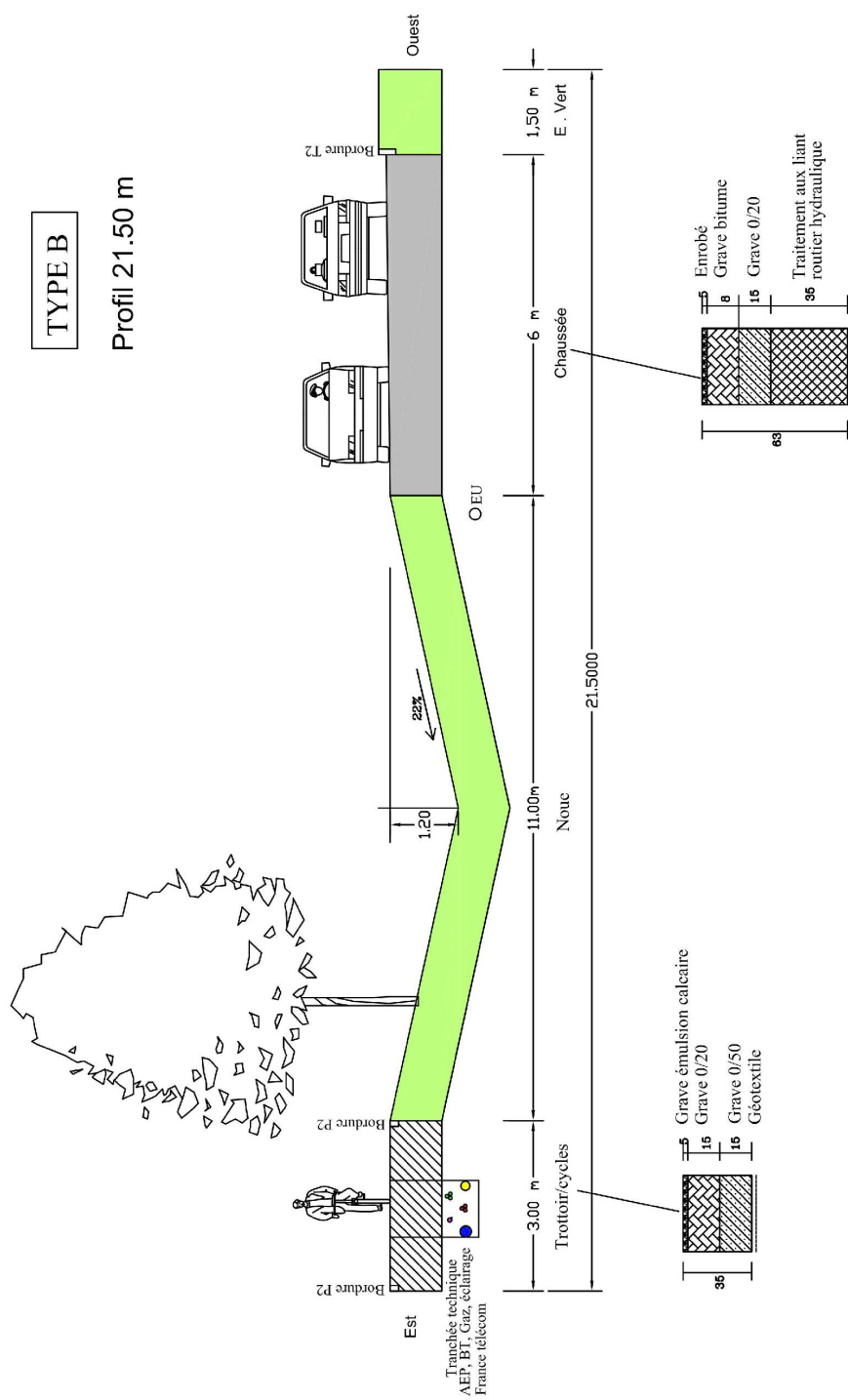
➡ la mise au point du zonage et des pièces réglementaires du PLU intégrant le projet de ZAC dans sa partie opérationnelle

La communauté de Communes s'est par ailleurs engagée dans l'élaboration d'une PLU intercommunal prescrit par délibération le 26 décembre 2019. Le projet Agrinove sera inscrit dans le PLUI.

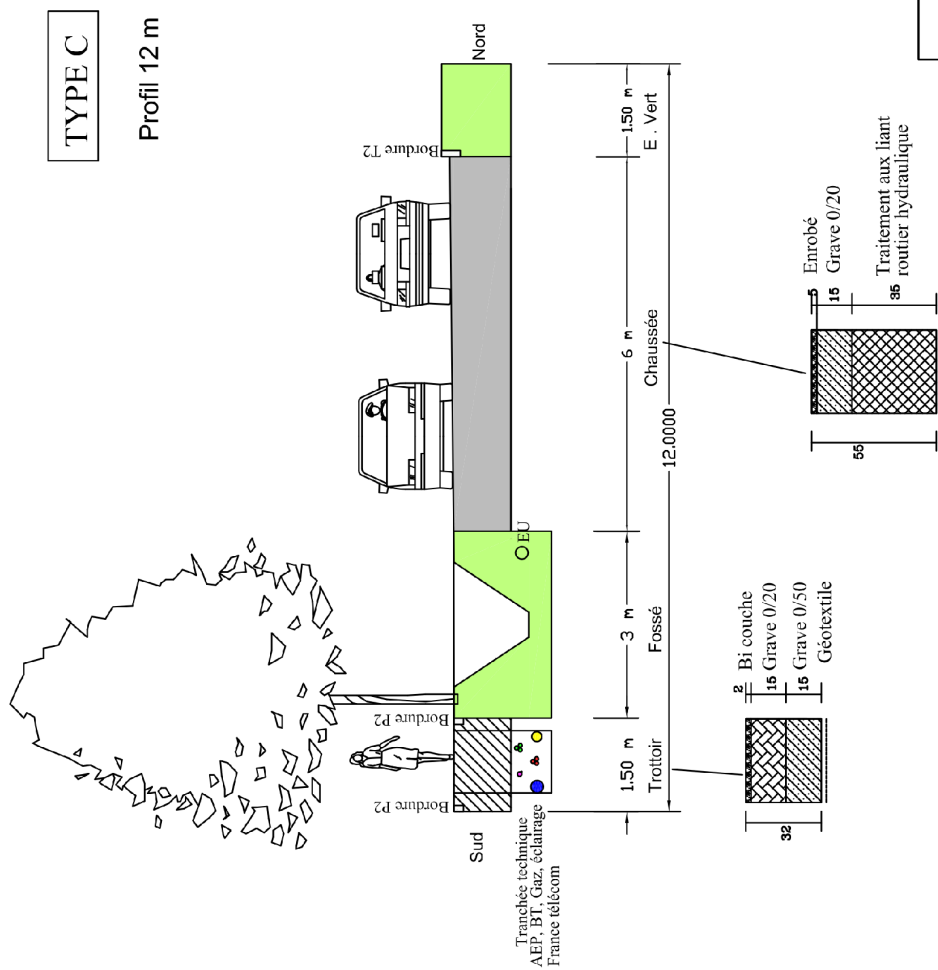




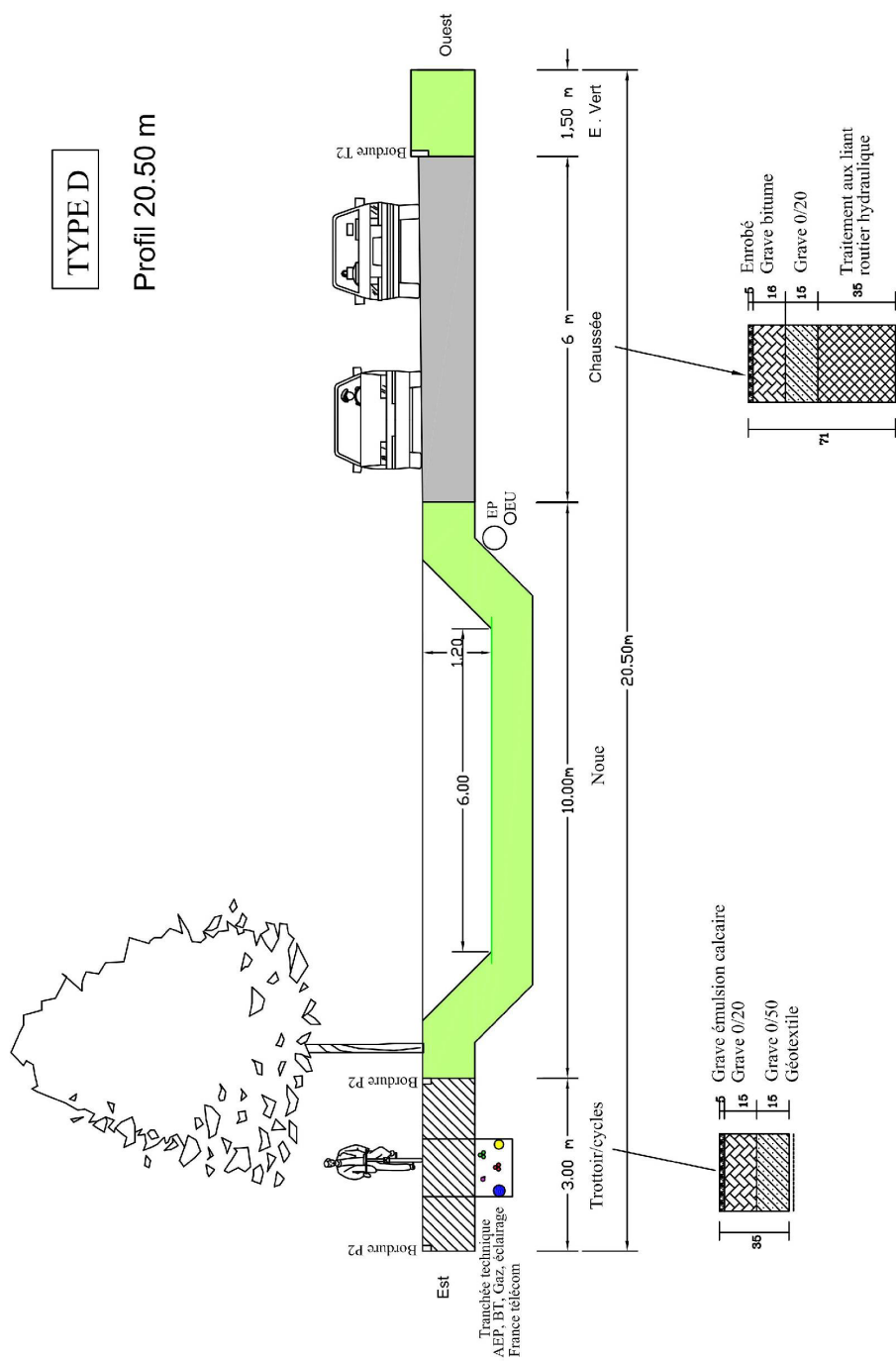
SMDEN
SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NERACAIS
AGRINOVE
PROFIL TYPE



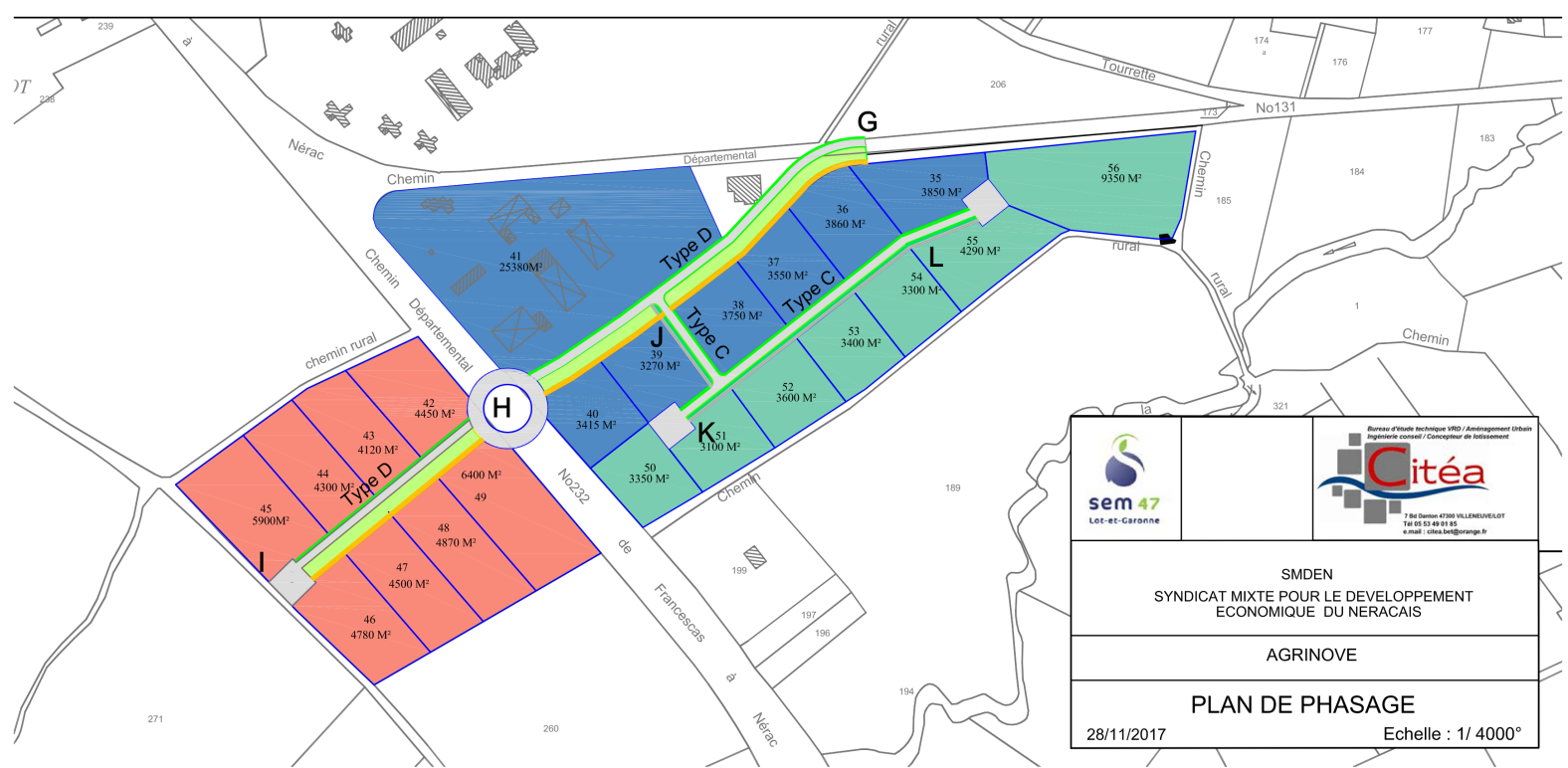
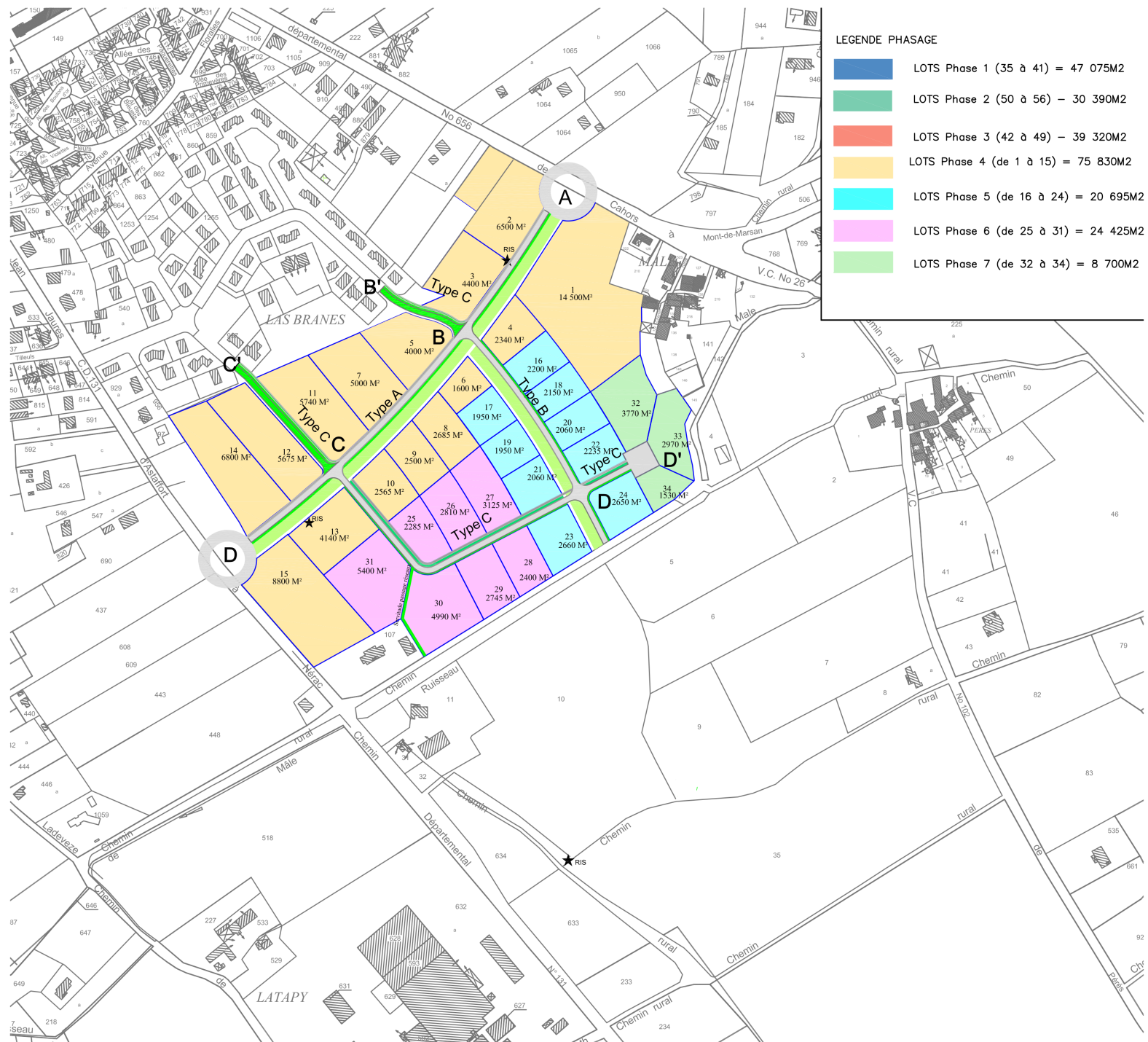
SMIDEN
SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NERACAIS
AGRINOVE
PROFIL TYPE



SMDEN
SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NERACAIS
AGRINOVE
PROFIL TYPE



SMIDEN SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NERACAIS
AGRINOVE
PROFIL TYPE



 <p>sem 47 Lot-et-Garonne</p>	 <p>Bureau d'étude technique VSD / Aménagement Urbain Ingénierie conseil / Concepteur de lotissement</p>
<p>SMDEN SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NERACAIS</p>	
<p>AGRINOVE</p>	
<p>PLAN DE PHASAGE 28/11/2017 Echelle : 1/ 4000°</p>	