

ZAC « Les Portes du Tarn »
Dossier d'enquête publique
portant sur la DUP, la mise en compatibilité des PLU, la cessibilité et l'autorisation Loi sur l'eau

Présentation des caractéristiques du projet

Sommaire :

1. Les objectifs, l'objet et la justification de l'opération	2
2. L'organisation opérationnelle	3
3. Le programme et les surfaces.....	4
4. L'estimation du nombre d'emplois générés	7
5. La démarche d'écologie industrielle	8
6. Le positionnement économique du parc d'activités	12
7. Le projet d'aménagement retenu	15

1. Les objectifs, l'objet et la justification de l'opération

Le Comité du Syndicat Mixte pour l'étude, l'aménagement et la Gestion du Parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn », a créé la ZAC « Les Portes du Tarn » par délibération du 5 avril 2012. Cette délibération mentionne l'objectif de l'opération :

« L'objectif général de l'opération d'aménagement du Parc d'Activités « Les Portes du Tarn » consiste à :

- *développer l'emploi sédentaire avec un renforcement de la dynamique économique locale ;*
- *mettre en œuvre un aménagement de qualité constituant une vitrine du territoire ;*
- *offrir un complément par rapport aux autres sites d'activités Tarnais :*
 - *capter une part du dynamisme économique et fiscal de l'aire toulousaine,*
 - *utiliser les infrastructures ferroviaires pour permettre de répondre à une demande croissante et réduire l'impact carbone,*
 - *accueillir des entreprises nécessitant du foncier de grande taille et des services adaptés,*
 - *accueillir des activités tertiaires et de services commerciaux répondant, tant aux besoins des futurs salariés, qu'à la population locale ;*
- *développer une démarche environnementale couvrant l'ensemble de la vie du parc d'activités ;*
- *développer le parc dans le respect des riverains. »*

Le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC, approuvé par la délibération du 5 avril 2012, du Conseil Syndical mentionnée ci-avant, mentionne l'objet de l'opération repris ci-après :

« Identifié en tant que Zone d'Intérêt Régionale (ZIR) par le Conseil Régional Midi-Pyrénées et pris en compte par le Scot Nord Toulousain, le projet d'aménagement des « Portes du Tarn » vise un développement au niveau de la Région Midi-Pyrénées, voire au-delà. Ce parc d'activités a vocation à devenir une des vitrines du développement économique du Tarn et permettra également le renforcement de la dynamique économique pour la Communauté de Communes Tarn-Agout et les communes de Buzet-sur-Tarn, de Saint-Sulpice ainsi que pour les communes environnantes.

En raison d'un nombre croissant de demandeurs d'emplois sur la Communauté de Communes Tarn-Agout, le principal objectif de la ZAC « Les Portes du Tarn », est de proposer des solutions en matière de développement économique, pour offrir des emplois de proximité aux habitants du territoire. »

L'opportunité du site retenu réside dans le fait que c'est une des rares zones en Midi-Pyrénées, qui présente les atouts cumulatifs suivants :

- Obligation de réaliser le délestage de la RD 630 par la réalisation de l'échangeur n°5 sur l'A68,
- la possibilité d'un embranchement ferré proche d'une gare, dont l'investissement amont est déjà réalisé,
- un centre urbain à proximité,
- sa situation à ¼ d'heure de la métropole toulousaine par l'autoroute,
- la présence de la gare de Saint-Sulpice à proximité (80 trains/jour) et de la gare Matabiau à 20 mn avec son futur quartier d'affaires, de niveau européen,
- une forte densité de TER aux heures de pointes, (1 train toutes les 10 à 12 mn)
- la proximité immédiate de l'échangeur n°5, de desserte de l'A68,
- la faible densité de l'habitat,
- un terrain favorablement plat.

2. L'organisation opérationnelle

Le Syndicat Mixte pour l'étude, l'aménagement et la Gestion du Parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn » (SMIX)

Le projet est porté par le Syndicat Mixte pour l'étude, l'aménagement et la Gestion du Parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn ».

Le Syndicat Mixte a ainsi pour objet :

- Soit directement, soit par concession, la création, l'aménagement, le financement et la gestion de la ZAC du futur parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn » situé sur le territoire des communes de Saint-Sulpice et de Buzet sur Tarn,
- La constitution et la gestion de réserves foncières nécessaires à la réalisation des opérations pour lesquelles le Syndicat Mixte est compétent conformément aux dispositions des articles L. 221-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'acquisition, par voie amiable, préemption ou expropriation, des biens immobiliers nécessaires à la réalisation de la future ZAC du futur parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn ».
- La création et la gestion de la ZAD « Les Portes du Tarn »
- L'exercice du droit de préemption, dans la ZAD et hors ZAD, dans le cadre des opérations relevant des compétences du Syndicat, si nécessaire, après délégation de la ou des communes concernées.
- La prise de participation à une société publique locale d'aménagement à laquelle pourrait être confiés l'aménagement, le financement et la gestion de la ZAC du parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn ».

La procédure de ZAC

La collectivité (le Syndicat Mixte pour l'étude de l'aménagement du parc d'activités « Les Portes du Tarn »), a décidé de mettre en œuvre le parc d'activités à travers une **procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**.

La procédure de ZAC permet à la collectivité, d'encadrer parfaitement le programme des constructions, de déterminer le programme des équipements publics qu'elle estime nécessaire pour accompagner l'opération et d'obtenir de l'aménageur-constructeur, une participation à ces équipements. La procédure de ZAC permet de contrôler la cohérence d'ensemble du projet dans la durée et de garantir une image qualitative, qui induira notamment, une meilleure insertion du projet dans le site.

Cette procédure d'urbanisme opérationnel est d'initiative et de compétence publique ; c'est donc la collectivité compétente qui détermine les choix d'aménagement, au sein de la zone.

Phase de concertation

Conformément à l'article L. 300-1 et L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, la collectivité qui a décidé de créer une ZAC doit engager une **concertation publique**, afin d'associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. A l'issue de la concertation, les observations enregistrées sont examinées ; le représentant de la collectivité dresse un **bilan** devant le Comité Syndical qui en délibère.

Phase de création

La collectivité réalise un dossier de création comprenant un rapport de présentation exposant notamment l'objet et la justification de l'opération, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone, l'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du Code de l'Environnement, l'exigibilité ou non de la taxe d'aménagement dans la zone.

Phase de réalisation

Après l'approbation du dossier de création, la collectivité constitue un dossier de réalisation qui comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète, en tant que de besoin, le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pourraient pas être connus, au moment de la constitution du dossier de création.

Le dossier de réalisation est ensuite approuvé par délibération de la collectivité concernée.

La Concession d'aménagement confiée à la Société Publique Locale d'Aménagement « Les Portes du Tarn » (SPLA 81)

Pour mener à bien les études et l'aménagement de la ZAC « Les Portes du Tarn », le Syndicat Mixte pour l'étude, l'aménagement et la Gestion du Parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn » a décidé, lors de son Conseil Syndical du 5 avril 2012 et du 18 avril 2012, de confier une mission d'aménageur à une société publique locale d'aménagement créée à cet effet : la SPLA « Les Portes du Tarn » (SPLA 81).

Cette mission fait l'objet d'une concession d'aménagement, signée le 18 juillet 2012, pour une durée prévisionnelle de 30 ans.

3. Le programme et les surfaces

Le programme global prévisionnel des constructions du dossier de création de la ZAC

La délibération du Comité Syndical du Syndicat Mixte pour l'étude, l'aménagement et la Gestion du Parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn », a créé la ZAC « Les Portes du Tarn » le 5 avril 2012. Elle a défini le programme global prévisionnel de construction de la ZAC :

« Le programme global prévisionnel comprend :

- des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone correspondant à environ 105 ha cessibles, pour 550 000 m² de surface de plancher maximum, destinés à accueillir des activités économiques et notamment :

- une aire de service au sud de l'A68 avec des activités liées au terroir, au tourisme et au loisir (avec une surface de plancher estimée, pouvant varier entre 28 000 et 37 000 m²),
- un pôle de services et de commerces (avec une surface de plancher estimée pouvant varier entre 50 000 et 65 000 m²),
- des activités tertiaires et de bureaux (avec une surface de plancher estimée pouvant varier entre 15 000 et 37 000 m²),
- des activités embranchables fer au nord de la voie ferrée (avec une surface de plancher estimée pouvant varier entre 80 000 et 94 000 m²),
- des activités mixtes et/ou plateforme de production et distribution à valeur ajoutée (avec une surface de plancher estimée pouvant varier entre 256 000 m² et 317 000 m²),

- des jardins familiaux ou jardins partagés, des activités agricoles potentielles à forte valeur ajoutée, y compris des activités connexes qui seront précisées lors de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC »

Les surfaces du programme actualisées dans le cadre des études préparatoires au dossier de réalisation de la ZAC

L'élaboration du « master-plan » dans le cadre de l'avant-projet préparatoire au dossier de réalisation de la ZAC, a permis de vérifier la faisabilité de l'affectation des surfaces et de la constructibilité des terrains. Il en résulte une confirmation des surfaces des terrains et des surfaces de plancher constructibles, avec cependant certaines évolutions :

Au total, il en ressort une constructibilité d'environ 490 000 m², de surface de plancher pour ces activités économiques. Celle-ci se situe dans l'enveloppe globale du programme prévisionnel des constructions du dossier de création de la ZAC, établi à 550 000 m². Cependant, la surface de terrains correspondante (environ 125 hectares) est supérieure à celle initialement présentée (environ 105 hectares) en raison de la réintégration de certaines surfaces initialement comptabilisées différemment, effectuée afin d'améliorer la lisibilité de l'affectation des terrains.

Le tableau ci-après récapitule les surfaces de terrains et surfaces de plancher constructibles sur les parcelles cessibles dédiées aux activités économiques :

	Surface de terrain (ha)	Ratio m ² SP / m ² de terrain	Surface de plancher constructible (m ² SP)
Parcelles cessibles			
Parcelles cessibles pour activités économiques au nord de l'autoroute			
Activités industrielles embranchables fer	23.8	40%	94 000
Activités industrielles	53.6	50%	267 900
Pôle services loisirs commerces	25.8	25%	65 000
Tertiaire (dont bureaux)	4.3	65%	27 740
Sous total	107.5		454 640
Parcelles cessibles pour activités économiques au sud de l'autoroute			
Activités liées à l'agriculture, au terroir, au tourisme, à l'autoroute	15.2	10%	15 360
Activités agricoles ou liées à l'agriculture	2.5	80%	20 000
Sous total	17.7		35 360
Total parcelles cessibles pour activités économiques	125.1	39%	490 000

En complément, la conception du master-plan du projet prévoit également la possibilité d'intégration :

- d'équipements publics ou d'intérêt collectifs complémentaires, tel que par exemple une construction « lieu de vie » au sein du parc paysager ;
- de jardins collectifs au sein du parc paysager ;
- de parcelles dédiées à des activités agricoles de maraîchage, au nord des voies ferrées, à l'ouest du « barreau de liaison ».

Afin de permettre l'intégration et le développement de ces activités complémentaires, il peut être attribué à ces activités une surface de plancher constructible dédiée de 10 000 m².

Il en ressort un total de surfaces de plancher constructibles dans la ZAC de 500 000 m².

La surface maximale constructible du dossier de création de la ZAC était fixée à 550 000 m² de surface de plancher.

Il en ressort une marge de tolérance de 50 000 m² de surface de plancher constructibles, soit 10% des surfaces constructibles établies au stade du dossier de réalisation de la ZAC, tout en restant en deçà du plafond fixé au dossier de création de la ZAC.

Le bilan prévisionnel de l'affectation des surfaces dans le périmètre de la ZAC, ressortant du « master-plan », comprenant les parcelles cessibles dédiées aux activités économiques, aux activités de production agricole, ainsi que les espaces publics, est le suivant :

	Surface de terrain (ha)
Parcelles cessibles	
Parcelles cessibles pour activités économiques au nord de l'autoroute	
Activités industrielles embranchables fer	23.8
Activités industrielles	53.6
Pôle services loisirs commerces	25.8
Tertiaire (dont bureaux)	4.3
Sous total	107.5
Parcelles cessibles pour activités économiques au sud de l'autoroute	
Activités liées à l'agriculture, au terroir, au tourisme, à l'autoroute	15.2
Activités agricoles ou liées à l'agriculture	2.5
Sous total	17.7
Total parcelles cessibles pour activités économiques	125.1
Parcelles cessibles pour maraîchage au nord de l'autoroute	
Maraîchage	1.7
Total parcelles cessibles	126.9
Espaces publics	
<i>espaces végétalisés (1)</i>	54.6
<i>espaces minéralisés (2)</i>	10.6
<i>ITE</i>	5.9
Total espaces publics	71.1
Total surfaces	198.0

(1) correspond à l'ensemble des parties végétalisées des emprises des voies et des liaisons douces, des noues et des bassins de récolte des eaux pluviales, des aménagements végétalisés du parc paysager, des jardins familiaux et partagés, des espaces naturels existants et créés tels que les bois et zones humides...

(2) correspond à l'ensemble des parties minéralisées telles que les chaussées, les trottoirs, les cheminements piétons / cycles...

4. L'estimation du nombre d'emplois générés

Dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC, une estimation du nombre d'emplois avait été effectuée, sur la base de ratios prévisionnels par rapport à la Surface de Plancher constructible ou la surface des terrains, présentée sous la forme d'une hypothèse basse et d'une hypothèse haute, de 2 217 à 3 970 emplois.

Dans le cadre des études préparatoires au dossier de réalisation de la ZAC, les hypothèses de nombre d'emplois créés, génèrent un certain nombre d'hypothèses de dimensionnement : dimensionnement des besoins domestiques en eau potable et eau brute, eaux usées, déplacements, impacts sur l'eau, sur l'air, sur le bruit...

Afin de ne pas démultiplier les scénarii, une seule hypothèse de nombre d'emplois créés a été retenue. Celle-ci a été calculée à partir des surfaces de terrains et des surfaces constructibles ressortant du « master-plan », établi dans le cadre de l'avant-projet préparatoire au dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que de ratios d'emplois générés par hectares de surfaces de terrains et de surface de plancher constructible.

Il en ressort une estimation totale de 3 290 emplois créés, dont respectivement 1 450 emplois pour les activités industrielles (dont 380 emplois pour les activités embranchables fer, et 1 070 pour les autres activités industrielles), 650 emplois au niveau du pôle services-loisirs-commerces, 1 110 emplois tertiaires, et 80 emplois pour les activités liées à l'agriculture, au terroir, au tourisme et au fonctionnement de l'autoroute.

Ne sont pas comptabilisé ici les emplois indirects générés par le projet.

Le tableau ci-après récapitule les hypothèses d'emplois moyennes actualisées, générés par secteur, établies à partir des surfaces de terrains et des surfaces constructibles par secteur et de ratios associés :

Hypothèse moyenne actualisée :

	Surface de terrain (ha)	Ratio m ² SP / m ² de terrain	Surface de plancher constructible (m ² SP)	Ratio Emplois / ha de terrain	Ratio Emplois / m ² SP	Emplois générés (arrondis par 10aine)
Parcelles cessibles						
Parcelles cessibles pour activités économiques au nord de l'autoroute						
Activités industrielles embranchables fer	23.8	40%	94 000	16		380
Activités industrielles	53.6	50%	267 900	20		1 070
Pôle services loisirs commerces	25.8	25%	65 000	25		650
Tertiaire (dont bureaux)	4.3	65%	27 740		25	1 110
Sous total	107.5		454 640			3 210
Parcelles cessibles pour activités économiques au sud de l'autoroute						
Activités liées à l'agriculture, au terroir, au tourisme, à l'autoroute	15.2	10%	15 360	4		60
Activités agricoles ou liées à l'agriculture	2.5	80%	20 000	8		20
Sous total	17.7		35 360			80
Total parcelles cessibles pour activités économiques	125.1	39%	490 000	26		3 290

En complément, il est attendu du développement de la filière agricole structurée autour du maraîchage, au-delà du programme de la ZAC repris ci-avant, la création de 50 à 100 emplois supplémentaires, selon la nature du projet qui sera retenue.

5. La démarche d'écologie industrielle

L'engagement d'une démarche d'écologie industrielle dans le cadre de l'opération d'aménagement des « Portes du Tarn », a été initiée en 2010. Elle constitue un des aspects structurants du processus de mise en œuvre du projet.

Elle a néanmoins vocation à s'étendre au-delà de la mise en œuvre du programme d'aménagement de la ZAC « Les Portes du Tarn » elle-même. Elle porte en effet d'une part sur certains volets qui ne sont pas de la compétence de l'aménageur, tels que les transports de voyageurs, la production et la distribution d'énergie, le recyclage des déchets... et d'autre part, sur le développement de synergies entre les futures activités ayant vocation à s'installer dans le parc des « Portes du Tarn », ainsi que les activités environnantes.

Cependant, dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement des « Portes du Tarn », l'objectif est de mettre en place cette démarche d'écologie industrielle, de manière à l'étendre au fur et à mesure des développements du projet, aux différents volets thématiques et partenariaux du projet.

Enjeux de l'écologie industrielle

L'**écologie industrielle** est un champ scientifique dédié au développement durable. Elle propose une approche systémique de la sphère des activités humaines. Cette sphère humaine est ainsi considérée comme un écosystème naturel avec ses flux consommés (matière première, énergie...) et ses flux rejetés (déchets, effluents, excédents énergétiques).

Afin de maîtriser les impacts sur l'environnement, l'objectif est de concevoir l'aménagement de la ZAC en intégrant les principes de l'écologie industrielle, dès la conception du parc. L'approche systémique proposée par cette démarche nécessite une réflexion poussée sur les principales interactions du projet avec le territoire et ses composantes.

Un des objectifs est de **créer des synergies** sur l'ensemble des flux circulant au sein du parc et entre le parc d'activités et son environnement : énergie, matière, eau, personnes... L'industrie est concernée mais également l'agriculture et le tertiaire (équipements de loisirs, centre de vie, commerces, bureaux ...). L'ensemble des synergies visées représentent des économies de ressources positives. Ces synergies se classent en deux principaux types : les synergies de substitutions et les synergies de mutualisations.

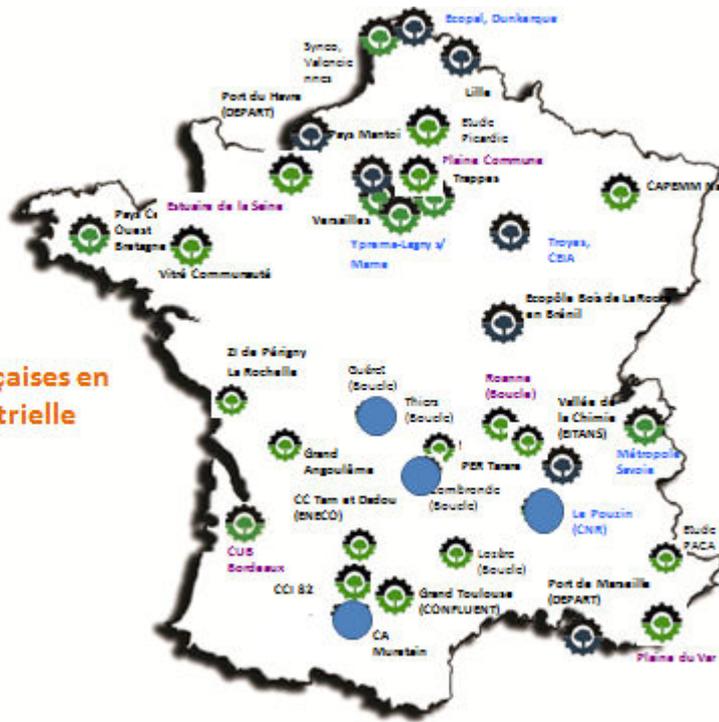
La mise en œuvre d'une démarche d'écologie industrielle s'inscrit sur le long terme. Sa nature systémique implique la **circulation d'information** en continu, entre les différentes parties prenantes de la démarche et exige une gouvernance pérenne, mobilisée tout au long de la progression de la commercialisation du parc.

Au-delà de l'accueil d'activités économiques, l'ambition des porteurs du projet est d'élargir le rôle du futur Parc d'activités, afin de mieux l'inscrire dans le fonctionnement et le développement du territoire. L'idée est donc de fournir à terme des services aux populations locales : accès à la nature (parcours pédagogiques thématiques), accès à l'agriculture (jardins familiaux et jardins partagés) et à la culture (événements culturels sur site), accès au haut-débit.

Enfin, la conception du parc doit prendre en compte la conservation de certains milieux naturels ainsi que des mesures garantissant le maintien de la **biodiversité** présente sur cette zone.

Il n'existe pas, à ce jour en France, de Parc d'activités ayant intégré, dès la conception, les principes de l'écologie industrielle, notamment à travers une approche systémique. Le projet se présente donc comme un **démonstrateur** unique à ce jour. Le retour d'expérience, les méthodes qui seront développées et employées, les difficultés rencontrées, pourront servir à l'avenir, à d'autres projets de création de parc d'activités et ainsi être améliorés et diffusés.

Expériences françaises en écologie industrielle



Les enjeux associés

Les enjeux de la démarche d'écologie industrielle s'inscrivent directement dans les enjeux du projet du parc d'activités « Les Portes du Tarn » :

- Les enjeux économiques : création d'emploi sur le bassin de vie, diversité des acteurs économiques présents sur le territoire, compétitivité du tissu industriel économique existant et futur ;
- Les enjeux sociaux et sociétaux : accueil des nouvelles populations sur la zone d'influence du parc, création de lien entre les nouveaux acteurs économiques et les acteurs du territoire déjà implantés ;
- Les enjeux technologiques : production de chaleur, production d'électricité, transport des personnes, déchets, eau, suivi des performances environnementales du Parc, recherche de synergies ;
- Les enjeux environnementaux :
 - Limitation de la consommation de ressources non renouvelables au sein du parc d'activités et du territoire élargi, en termes d'énergie, de matières premières, de transport ;
 - Anticipation des pollutions générées par les activités du futur parc : limitation des émissions de gaz à effet de serre, production contrôlée et recyclage des déchets ;
 - Protection des ressources liées au parc d'activités : maintien d'une production alimentaire locale de qualité, gestion durable de l'eau, protection de la biodiversité ;
 - Production d'énergie renouvelable associée au parc d'activités.

Un organigramme du projet déclinant les objectifs à travers des lots et actions concrètes

La concrétisation du projet d'organise à travers un ensemble de « lots » spécifiques, pouvant être regroupés selon des thématiques telles que l'énergie, l'eau et la biodiversité, les déchets, la logistique des biens et des personnes, l'organisation et la pérennisation de la démarche.

A cet effet, l'organigramme du projet, à travers lequel se déclinent les actions à engager, est le suivant :

MANAGEMENT	Lot 0	Coordination et management du projet
ENERGIE	Lot 1	Géothermie
	Lot 2	Réseaux Eau/Energie
	Lot 3	Centrale d'utilité biomasse/Gaz
	Lot 4	Méthanisation
	Lot 5	Valorisation de l'énergie disponible pour la production agricole
EAU et BIODIVERSITE	Lot 6	Bassins multifonctions, jardins partagés et biodiversité
DECHET	Lot 7	Synergie déchet
LOGISTIQUES des BIENS et des PERSONNES	Lot 8	Transport écologique des personnes
	Lot 9	Connexion du parc d'activité avec la ligne de bus Albi-Toulouse
	Lot 10	Aires multimodales
	Lot 11	Liaisons douces
	Lot 12	Installation Terminale Embranchée
ORGANISATION et PERENISATION de l'EI	Lot 13	Monitoring des performances de la démarche d'écologie industrielle
	Lot 14	Organisation et développement de la démarche d'écologie industrielle et dissémination

Une organisation partenariale

La configuration du partenariat, sera issue du croisement entre les compétences spécifiques de chacun des partenaires et du processus opérationnel d'aménagement du parc.

La SPLA 81, en tant qu'aménageur de la ZAC, a pour missions l'accomplissement des démarches et études réglementaires préalables, l'acquisition des terrains, l'aménagement des infrastructures, la commercialisation des terrains, et la gestion du bilan financier de la ZAC. Dans ce cadre, la SPLA 81 visera à apporter la plus grande qualité au projet dans toutes ses dimensions : programmation, urbaine, architecturale, paysagère, environnementale, économique et sociale.

C'est dans ce contexte que la SPLA 81 portera, en tant que partenaire fédérateur, la démarche d'écologie industrielle.

Une réduction des impacts environnementaux induits par le projet

Le projet de ZAC « Les Portes du Tarn », comme l'essentiel des actions anthropiques, génèrera des préjudices potentiels sur l'environnement. Les principaux sont :

- Destruction partielle de milieux naturels,
- Augmentation du trafic camions et voitures,
- Production de déchets et d'effluents,
- Consommation de ressources non renouvelables (matières et énergie),
- Emissions de gaz à effets de serres et contribution à d'autres pollutions (eau, air...).

La démarche d'écologie industrielle a pour objectif de maîtriser ces impacts et de les limiter par une série de mesures mises en œuvre dans les différents lots listés précédemment :

- Énergie produite à partir de sources renouvelables :

Afin de limiter les impacts environnementaux liés aux consommations énergétiques des activités implantées sur le parc, la production d'énergie d'origine renouvelable sera mobilisée. Les lots 1, 3, 4, 5 y sont consacrés.

- Réduction des prélèvements d'eau de nappe et d'eau potable :

Afin de limiter les impacts environnementaux liés aux consommations d'eau de nappe ou d'eau potable, la récupération des eaux pluviales et l'optimisation de la consommation seront organisées (lots 2 et 6).

- Limitation du trafic routier :

Afin de limiter les impacts environnementaux liés au trafic des biens issus ou nécessaires aux activités implantées sur le parc, le projet prévoit la possibilité de réaliser le transport de marchandises par voie ferrée. Le lot 12 y est consacré. Des mutualisations logistiques (partage de camion...) pourront également être mise en œuvre par la recherche de synergies systématique entre les entreprises du Parc (lot 14)

Afin de limiter les impacts environnementaux, liés au trafic des personnes induit par les activités implantées sur le parc, le projet prévoit le transport de personne par voie ferrée, par bus ou par navette hybride et liaison douces. Les études à venir vont définir approximativement, le nombre de personnes/an concernées. Les lots 8, 9, 10 et 11, sont dédiés à la maîtrise de ces impacts.

- Limitations des gaz à effets de serre :

Afin de limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre liées aux activités implantées sur le parc, le projet prévoit de favoriser le recours à des énergies renouvelables, d'utiliser le transport ferroviaire, les transports en commun.

Les émissions seront suivies grâce à la mise en place d'un réseau de mesure d'impact et d'un système informatique de collecte de données de flux (lot 13) et de traitement de ces données. Ce suivi permettra de mettre en œuvre des mesures de réduction et de suivre leur efficacité : implantation de serres photovoltaïques et utilisation d'une chaufferie biomasse bois, avec intervention de la filière locale (Etude d'une gestion raisonnée de la forêt tarnaise, sur 20 ans, rendant autonome la fourniture en bois de la chaufferie, alimentant le réseau de chaleur.)

- Impact sur la biodiversité et l'écosystème :

Le lot 6 prévoit des études sur la biodiversité, afin d'identifier d'éventuelles espèces protégées sur le site de la ZAC et de pouvoir mettre en œuvre les solutions adéquates. Une part importante des surfaces aménagées seront consacrées à la préservation de cette biodiversité. Elles feront également l'objet de communications envers les personnes utilisatrices du Parc et des riverains.

- Production de déchets :

Les activités qui vont s'implanter sur le Parc et le fonctionnement de ce dernier vont générer des déchets. Le projet, grâce à plusieurs mesures mises en œuvre : méthanisation (lot 4), synergie déchets (lot 7) et recherche systématique de synergies par dossier d'implantation d'entreprises (lot 14) a pour objectif d'atteindre un taux de valorisation (réutilisation, recyclage, valorisation énergétique) situé entre 75 et 80%, et ceci avec une valorisation réalisée, sur une échelle locale.

- Mesures et suivi des impacts en vue de leur réduction :

Les moyens mobilisés dans le lot n°13, visent à mettre en place un système de mesure, en « temps réel » des impacts de l'activité générée par le parc « les Portes du Tarn » et rendre cette information accessible aux parties prenantes, grâce à un système d'information connecté à internet.

Cette surveillance aura également pour but de prendre des mesures permettant de maîtriser et diminuer ces impacts. Elle concernera le flux logistiques (biens et personnes), la pollution de l'air, de l'eau, la production de déchets, la production d'énergie de la zone, les émissions de GES ou d'autres types d'impacts.

6. Le positionnement économique du parc d'activités

Renforcer et compléter la dynamique existante

L'objectif économique est de mettre en place les conditions d'accueil répondant aux besoins des entreprises ciblées, qui développeront l'emploi en tirant parti du dynamisme économique de l'aire Métropolitaine toulousaine.

Cette dynamique est déjà à l'œuvre au sein du territoire de la communauté de communes Tarn Agout, à travers le développement de zones industrielles existantes.

L'objectif ici est de renforcer et compléter cette dynamique, en visant à attirer des entreprises d'envergure de niveau régional et national dans les secteurs porteurs de l'Economie Toulousaine.

Le positionnement du parc d'activités des « Portes du Tarn » s'inscrit ainsi en complémentarité, et non en concurrence ou en redondance, avec les parcs d'activités existants. Il permettra de proposer une offre originale et qualitative en termes de surfaces de terrains, de services associés et de niveau d'intégration dans l'environnement.

Ce niveau qualitatif d'offre pourra également bénéficier aux parcs environnants, de manière à renforcer leur propre attractivité. Il est également attendu que l'accueil d'entreprises industrielles génère des retombées économiques indirectes qui vont renforcer le tissu économique existant.

Un emploi industriel direct, génère 5 à 6 emplois dans le tissu des sous-traitants fournisseurs et services associés.

Une offre globale qualitative pour assurer l'attractivité du parc

L'objectif est de contribuer à attirer des activités sur le territoire, grâce à sa vocation sur le marché métropolitain, au positionnement du parc et à la qualité de l'offre vers les entreprises. Cela peut se caractériser par les éléments suivants :

1. Accessibilité, desserte :

Situé dans l'aire d'influence de l'agglomération toulousaine, à 20 mn de l'hyper centre de Toulouse, à 20 mn d'Albi et 30 mn de Castres, le parc d'activités des Portes du Tarn bénéficie d'une desserte multiple : par l'autoroute A68 Toulouse-Albi, par la liaison ferrée Toulouse-Saint-Sulpice – Albi – Rodez - Castres, avec plus de 100 trains voyageurs par jour (en 2014), et une accessibilité frêt dans le parc lui-même (ITE), par l'interconnexion de plusieurs lignes d'autocars. Le parc sera desservi depuis différents points d'entrée, par la mise en place d'une navette, et disposera d'aires multimodales. Il sera de plus structuré par une trame viaire et des liaisons douces confortables et paysagées.

2. Sécurité, services et cadre de vie :

- La sécurité fait l'objet d'une intégration dès la conception du parc, dans le cadre des aménagements des espaces publics (voiries, liaisons douces), et les entreprises se verront proposer des services d'appui pour la sécurité de leurs espaces privés et de leur fonctionnement (sécurité physique, intelligence économique). Un travail coopératif avec, la Gendarmerie, la Police Municipale et les services de la sécurité civile, permettra d'anticiper une majorité de problématiques et aussi d'apporter des réponses, soit organisationnelles, soit matérielles.

- La diversité programmatique du parc intègre un ensemble de services destinés aux entreprises et à leur personnel : environ 60 000 m² de services, commerces, restauration et loisirs dans le parc lui-même, auxquels s'ajoute la proximité du centre-ville de Saint-Sulpice.

- L'importance accordée aux espaces publics, à la fois en termes de dimensionnement, de qualité paysagère et de diversité d'usages, confère au parc d'activités des Portes du Tarn, un cadre de vie exceptionnel (voire inédit) pour un parc d'activités économiques industrielles.

3. Mutabilité, pérennité, adaptabilité

La conception du parc d'activités anticipe des possibilités de mutation du parc dans la durée :

- la trame et le dimensionnement des espaces publics, notamment les voiries et les liaisons douces, sont conçus pour pouvoir s'adapter aux évolutions des usages et des fonctions en permettant de garantir la pérennité de la valeur immobilière des investissements effectués sur le parc.
- la trame des parcelles est calibrée sur une base de 2ha (100m*200m). A partir de cette trame, des combinaisons sont possibles pour s'adapter aux besoins des entreprises. Ainsi, il est possible d'offrir des terrains de 2ha à 30 ha, d'un seul tenant.
- la constructibilité des parcelles peut être modulée dans le temps afin de permettre aux entreprises de s'étendre progressivement, en fonction de leur développement et de l'évolution de leurs contraintes.

4. Synergies et mutualisation :

- Desserte en réseau de chaleur mutualisé et à prix maîtrisé, permettant de sécuriser la ressource énergétique au regard des fluctuations à venir du prix des énergies (gestion autonome raisonnée du bois tarnais),
- Desserte tous réseaux, dont télécom très haut débit THD (fibre optique) sécurisée (double adduction possible pour chaque parcelle),
- Service d'accès au réseau ferré pour le fret,
- Service d'appui à la gestion et valorisation des déchets,
- Service d'appui au développement de synergies entre entreprises (démarche appliquée d'EI),
- Service de location d'espaces de bureaux, postes de travail, salles de réunion, accès visioconférence.

Un cœur de cible axé, au-delà du confortement des secteurs présents localement, sur les secteurs de pointe de la métropole

En termes de secteurs d'activités, l'objectif consiste :

- d'une part à accueillir des secteurs de pointe au niveau régional : les secteurs concernés sont l'aéronautique, l'électronique, les systèmes embarqués, l'informatique, la cosmétique (par ailleurs implanté localement) ;
- d'une part à permettre le confortement de secteurs déjà présents localement, en venant compléter le tissu existant : les secteurs concernés sont le flaconnage et la plasturgie, l'imprimerie, le traitement de surfaces et l'agriculture.

Secteurs cœurs de cibles :



Aéronautique



Electronique



Informatique



Cosmétique



Systèmes
embarqués

Secteurs existants à renforcer :



Flaconnage et
Plasturgie



Agriculture



Imprimerie



Traitement
de surface

L'intégration au projet du développement des activités agricoles :

Même si les activités agricoles existantes seront impactées par la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC « Les Portes du Tarn », celui-ci nécessitant l'acquisition et la transformation de 166 ha de terres actuellement exploitées, le projet intègre néanmoins le développement de l'agriculture à travers les éléments suivants :

- La mise en place d'une filière structurante dans le secteur du maraîchage :

Le projet vise à développer une filière agricole structurante, complète (formation initiale, production, commercialisation, recherche et développement) dans le secteur du maraîchage. La cible de marché (à confirmer avec l'ensemble des partenaires de la filière agricole) sera l'alimentation de la Métropole Toulousaine, notamment en produits ultra-frais. Le projet de parc d'activités des Portes du Tarn vise à constituer un socle permettant un déploiement de cette filière, au-delà du périmètre de la ZAC elle-même. Le développement de cette filière compensera le chiffre d'affaire des 166 ha de céréales actuelle (objectif : 1 M€) et sera bien plus créatrice d'activités et d'emplois (objectif : 40 emplois), que les cultures céréalières actuellement dominantes sur le site.

La mise en place d'activités complémentaires diversifiées :

En complément au développement de cette filière structurante, le projet de parc d'activité des Portes du Tarn intègre des objectifs de diversification de la production agricole, et de pédagogie / vulgarisation de ces activités à travers :

- l'appui à la filière de circuits courts, à travers :
 - la réservation de foncier et l'appui à l'investissement, sur des terrains situés au nord de la ZAC représentant une superficie de 3,5 ha (a minima),
 - l'intégration d'espaces de vente de produits du terroir, au niveau de l'aire de services, permettant également de développer un appui en termes de marketing et de packaging moyen-haut de gamme
- l'implantation d'une activité d'apiculture, à travers la possibilité de mise en place de 2 ruchers d'environ 40 à 70 ruches chacun, ainsi que de ruches de vulgarisation transparentes, intégrant l'adaptation du choix des plantations pour favoriser le développement des abeilles ;
- le développement de pâturages, dans le cadre d'accords d'utilisation conditionnée avec un ou plusieurs éleveurs, au niveau des sous-bois, des prairies situées au nord-est de la ZAC, ainsi que des prairies situées au sud de la ZAC au niveau des terrains destinés aux mesures compensatoires liées à la faune et la flore, ainsi qu'au niveau de certains espaces publics dont l'aménagement sera compatible avec cette activité.
- le développement d'activités liées à la viticulture, sur des terrains situés au sud de l'autoroute représentant une superficie de 3 hectares (a minima) ;
- en termes de communication et vulgarisation des activités agricoles, le projet prévoit en complément :
 - l'installation d'une ferme pédagogique
 - l'intégration de jardins partagés et/ou familiaux
 - l'aménagement de circuits thématiques de promenades

Par ailleurs, la mise en place d'un réseau d'eau brute dans la ZAC contribuera à sécuriser les deux ASA existantes, à travers la participation aux investissements pour avoir de l'eau toute l'année (eau brute pour la ZAC, irrigation pour les serres).

7. Le projet d'aménagement retenu

Le processus ayant conduit à retenir le projet présenté a fait l'objet de plusieurs étapes, portant sur le choix du site et la définition du périmètre, puis la mise au point du parti d'aménagement.

Choix du site pour le parc d'activités économique

Le site retenu bénéficie d'une accessibilité importante (A68, voie ferrée, la RD 888 / RD 988, déviation de la RD630) et également de l'influence de l'aire toulousaine toute proche. Le site s'avère être un carrefour sur l'axe Toulouse / Albi et Montauban / Castres.

Une des nécessités imposée par l'augmentation du trafic, est le délestage du trafic transitaire du centre-ville de Saint-Sulpice, notamment pour la partie poids lourds, ainsi que le désenclavement des territoires situés rive droite du Tarn (Mézens, Lisle sur Tarn,...), ce qui est prévu par la réalisation des aménagements programmés :

- de la déviation de la RD630 (barreau de liaison entre la RD988/888 et le futur échangeur n°5) qui est intégré au projet de parc d'activités. Ce projet est inséré dans tous les documents d'urbanisme (projet de SCOT, PLU de Saint-Sulpice) et le giratoire existant a été dimensionné pour un futur raccordement ;
- de l'échangeur n°5, prévu de longue date au schéma autoroutier (la numérotation des échangeurs passe de la sortie n°4 à la sortie n°6, la n°5 est celle de l'échangeur) avec un dimensionnement du pont sur l'A68 également prévu pour recevoir cet aménagement. Cet échangeur, intégré dans l'aménagement du parc d'activités, tout comme le barreau de liaison avec la RD 988/888, sera réalisé dès la première phase de travaux du parc d'activités ;
- l'aire de services prévue également au schéma autoroutier est située sur la commune de Saint-Sulpice.

Une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) provisoire a été créée par arrêté préfectoral du 9 août 2007 sur la partie tarnaise de l'opération (commune de Saint Sulpice). Elle a été confirmée en périmètre de ZAD définitif (trait rouge sur la carte ci-contre), par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2009.

Le Syndicat Mixte a validé en juillet 2009 un périmètre d'études opérationnelles qui instaure une limite territoriale pour les investigations devant être réalisées. Au départ, ce périmètre recouvrait une surface d'environ 410 ha, qui s'étendait sur les communes de Buzet-sur-Tarn (31) et de Saint Sulpice (81). Aujourd'hui il couvre environ 198 ha.

Evolutions du périmètre du futur parc d'activités :

Les évolutions du périmètre ont été les suivantes :

Evolution du schéma A vers le schéma B :

En 2010, à l'issue de l'analyse de l'état initial du site et de ses contraintes, le périmètre d'étude initial a été modifié suite aux décisions du Syndicat Mixte.

Les surfaces situées à l'Est de la Mouline d'Azas ont été exclues, notamment en raison :

- des risques d'inondation de la Mouline d'Azas ;
- de la présence de réseaux aériens et souterrains.

Cette décision a permis de recentrer les aménagements aux abords de la déviation de la RD630.

Evolution du schéma B vers le schéma C :

D'autre part, le périmètre a été étendu au Nord de la voie ferrée pour intégrer le passage de l'ITE (**Installation Terminale Embranchée**) qui assurera la desserte ferroviaire du futur parc d'activités, uniquement en partie Nord pour des raisons techniques de pénétrante dans le faisceau de voie, de la gare.

Une grande partie des constructions aux franges du parc d'activités, ont été exclues du périmètre.

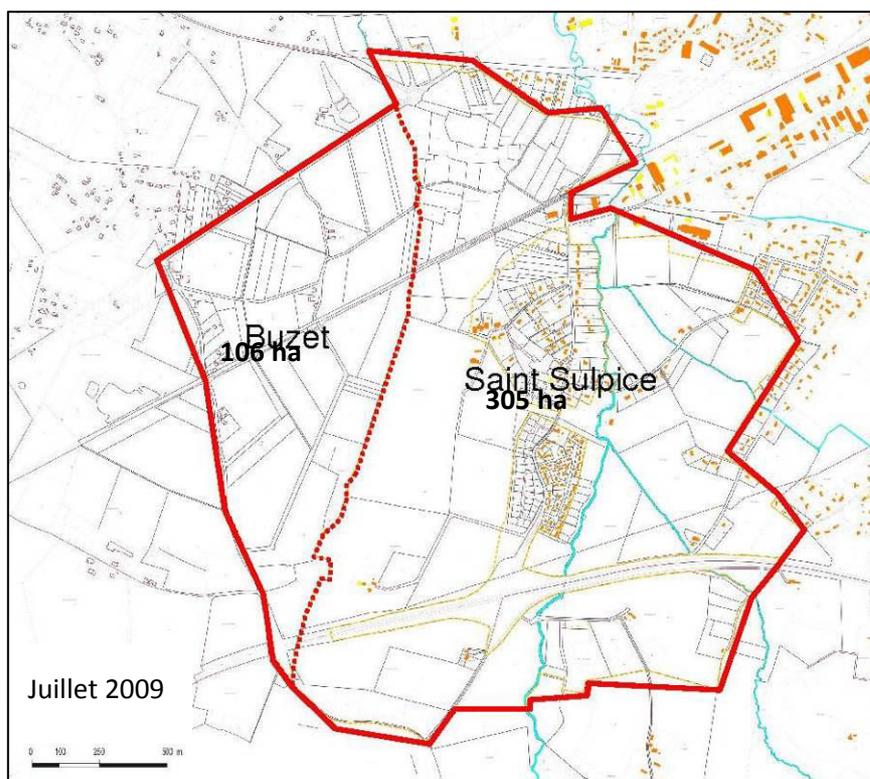
Evolution du schéma C vers le schéma D définitif :

Suite à la concertation, la partie Nord-Ouest a été supprimée (excepté le secteur servant à réaliser l'ITE). Pour des raisons environnementales (présence de 3 habitations, espaces agricoles et enjeux écologiques), tout le secteur qui se trouve au Nord de la RD988 est sorti du périmètre et le secteur de l'ITE optimisé (exclusion de la maison d'habitation). En sus, la réalisation d'une liaison piétons/cycles dans les Terres Noires est prévue avec élargissement du périmètre côté avenue des Terres Noires. De même, au Sud de l'A68, les habitations ont été exclues

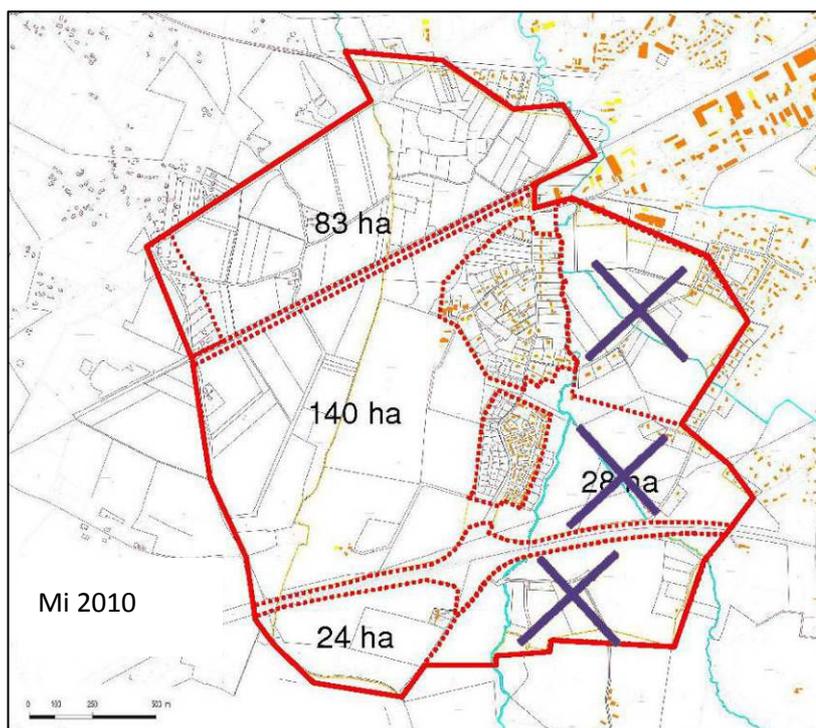
La surface de l'aire d'étude du parc d'activités « Les Portes du Tarn » (en mauve sur le schéma définitif) représente environ 198 ha.

Ces 4 schémas successifs sont présentés ci-après

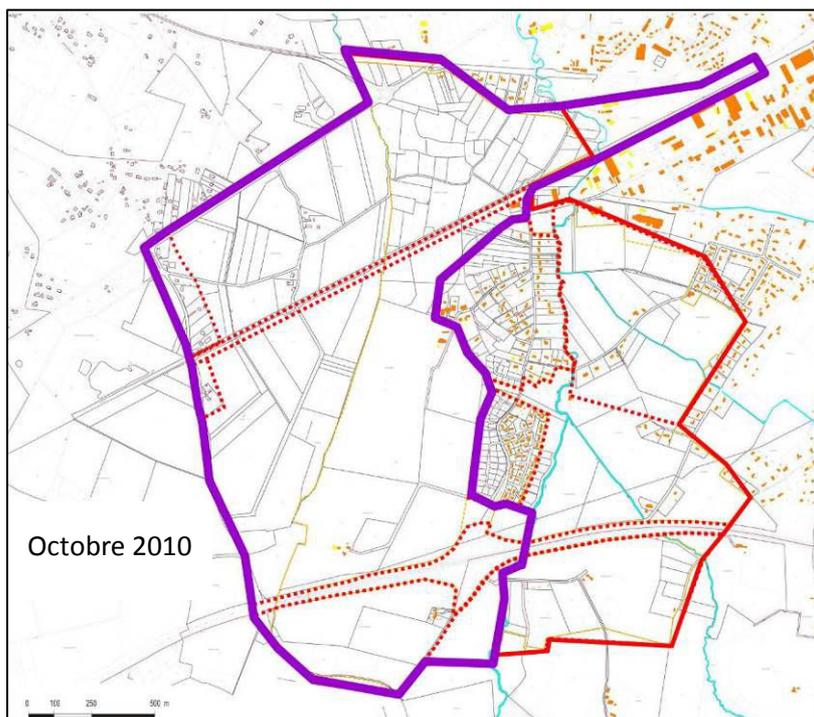
SCHEMA A : PERIMETRE DE L'AIRE D'ETUDE INITIALE



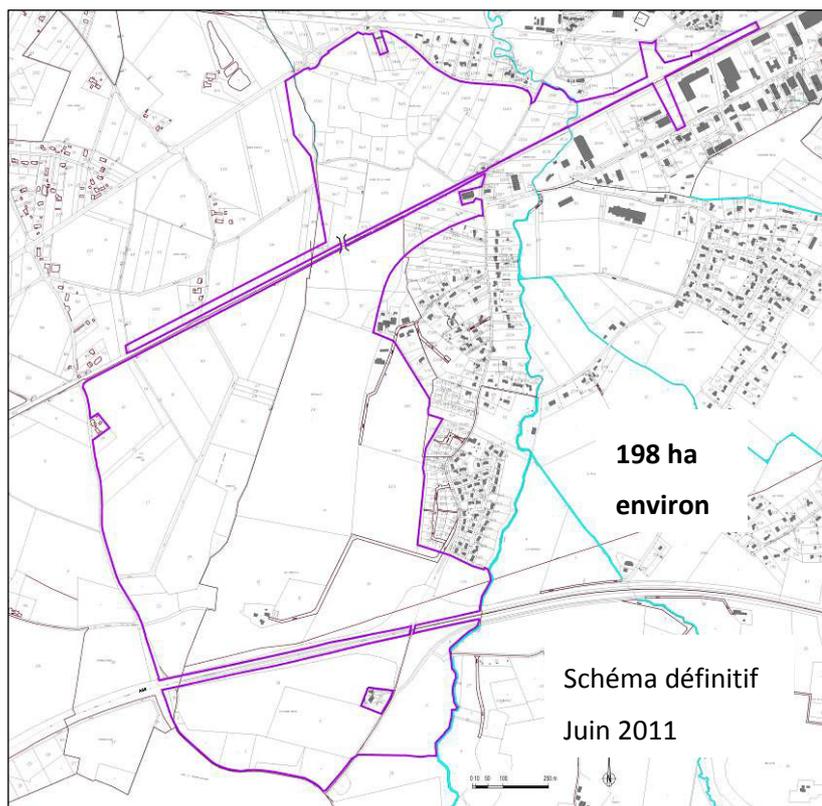
SCHEMA B : SECTEURS SUPPRIMES



SCHEMA C : PERIMETRE DE L'AIRE D'ETUDE SOUMIS A CONSULTATION DU PUBLIC



SCHEMA D : PERIMETRE DEFINITIF DE JUIN 2011



Définition et choix du parti d'aménagement

Les études préalables à la création de la ZAC ont conduit à élaborer une esquisse d'aménagement.

Par la suite, dans le cadre des études préparatoires au dossier de réalisation de la ZAC, il a été décidé d'engager une démarche de conception urbaine et paysagère ambitieuse, parallèlement aux études d'avant-projet des infrastructures. Cette mission de conception a été confiée à l'agence Mutabilis, qui a permis d'aboutir à la mise au point d'un « master-plan », destiné à structurer le projet dans la durée, tout en offrant des possibilités d'évolution du projet à plus long terme.

Au cours de l'établissement de ce « master-plan », lors d'une étape intermédiaire, il a été décidé de retenir les évolutions du parti d'aménagement proposées, en substitution au parti pris issu des études préalables, qui avait une forte spécificité routière.

En effet, le parti d'aménagement proposé, par rapport à celui issu des études préalables, présentait, au-delà d'une qualité paysagère globale et plus particulièrement au niveau des espaces publics, les principaux avantages suivants :

- une intégration du projet dans son environnement plus poussée, à travers notamment le développement d'un ensemble de liaisons douces et d'ambiances paysagères qualitatives, permettant ainsi de promouvoir la qualité de vie du nouveau quartier/projet et son appropriation par les habitants environnants.
- un nombre plus important d'aménagements d'espaces publics intégrés au projet ;
- une conception de la trame de voiries et liaisons douces, ainsi que du découpage parcellaire, intégrant des possibilités de mutation à long terme : Cette trame est ainsi conçue pour pouvoir s'adapter à des évolutions programmatiques dans la durée de la mise en œuvre du projet et de sa commercialisation, mais aussi à plus long terme. En cas d'évolutions ou de mutations programmatiques dans l'avenir, il s'agit de permettre à la trame principale de voiries, de s'adapter ou d'être complétée par une trame secondaire, plutôt que de devoir la remodeler entièrement.

- en déclinaison de cette conception de trame viaire, le tracé et l'emprise des voies présentent dès l'origine des caractéristiques plus urbaines (barreau de liaison rectiligne et doublé d'une contre-allée bordée de constructions, carrefours giratoires intégrés dans des places, trame de voies de desserte et de liaisons douces organisées perpendiculairement à ce barreau de liaison...). Cette configuration, outre ses capacités d'évolutions, permet dès à présent, de favoriser l'appropriation des espaces publics par les piétons et cyclistes, et parallèlement, de développer des modes de déplacements doux par rapport aux déplacements motorisés. De plus, ces derniers seront apaisés par une limitation des vitesses liée à l'ambiance plus urbaine, conduisant ainsi à limiter les nuisances liées à la pollution de l'air et au bruit.

- l'intégration de la gestion des eaux pluviales au sein de cette trame viaire, à travers un réseau de noues complétées par des bassins, contribuant à construire un paysage mais aussi un réseau d'espaces propices au redéploiement de la faune et de la flore, avec une répartition des exutoires des eaux pluviales se rapprochant au mieux du fonctionnement hydraulique actuel, limitant ainsi les impacts sur l'environnement.

Schéma d'aménagement initial

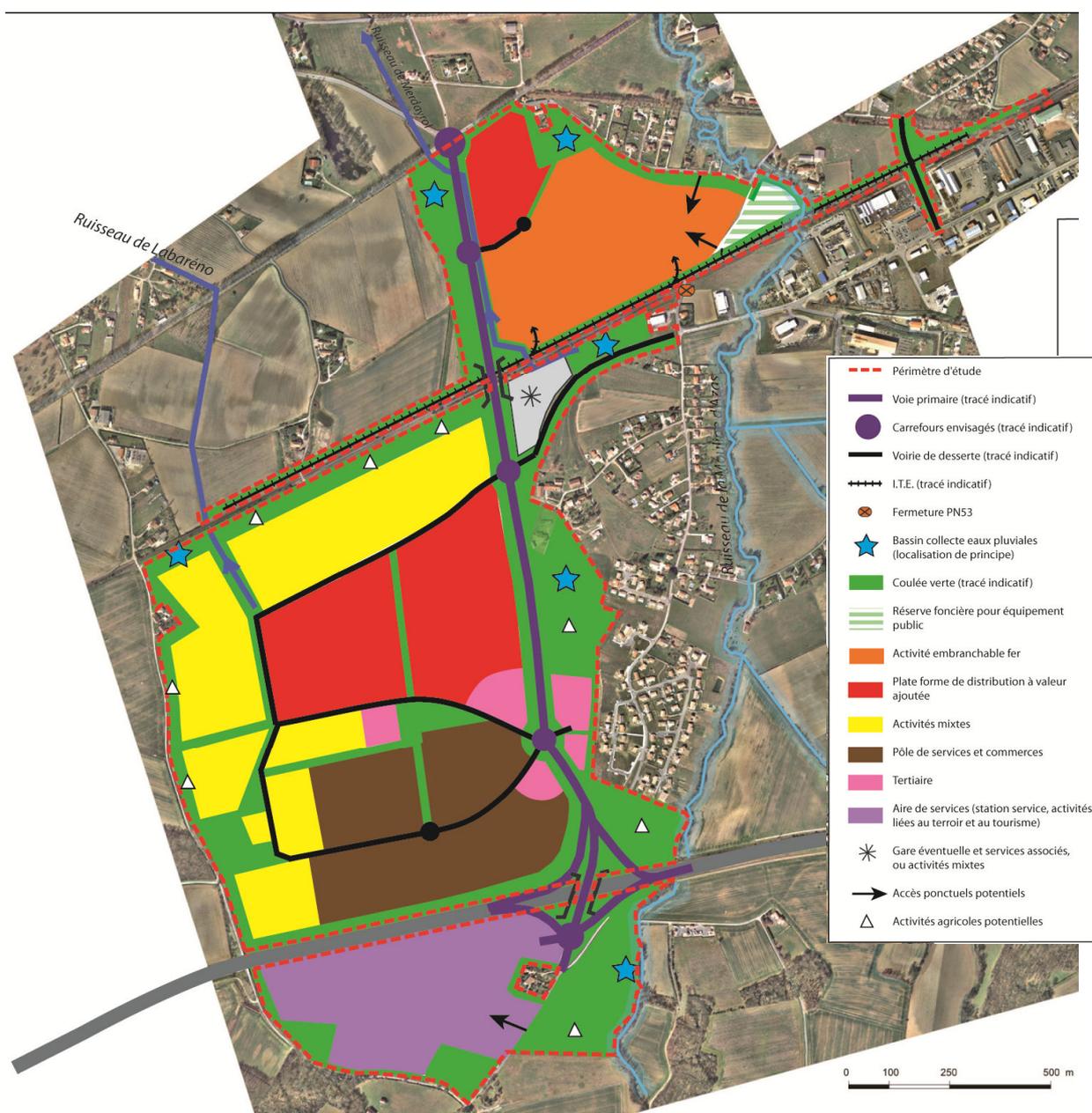


Schéma d'aménagement retenu, issu du « master-plan »

