



ZAC DE VIC-FEZENSAC

DOSSIER DE CREATION



PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION

OCTOBRE 2006
N° 4 32 0271



AGENCE DE PAU

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT – 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 – FAX 05 59 84 30 24
BUREAUX D'ANGLLET : LES ARCS – BAT. II – 27 RUE DE PITOYS – ZONE DE MAIGNON – 64600 ANGLLET – TEL. 05 59 31 41 56 – FAX 05 59 31 41 57

SOMMAIRE

Pages

1. OBJET DE LA JUSTIFICATION DE L'ETUDE	1
1.1. Rappel des objectifs de l'opération	1
1.2. Présentation de l'aménagement.....	1
1.2.1. Accès à la zone d'activités	1
1.2.2. Assainissement pluvial.....	2
1.2.3. Collecte et traitement des eaux usées.....	2
1.2.4. Réseau d'alimentation en eau potable et defense incendie	2
1.2.5. Voirie	2
1.2.6. Aménagements paysagers	3
1.2.7. Poste de transformation.....	3
2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	4
2.1. Localisation géographique du site.....	4
2.2. Le milieu physique.....	4
2.2.1. Le relief	4
2.2.2. Le climat.....	4
2.2.3. La géologie.....	4
2.2.4. L'hydrogéologie.....	4
2.2.5. Contexte hydrologique et hydraulique	5
2.2.6. Qualité des eaux et objectifs du SDAGE Adour-Garonne	5
2.2.7. Usages de l'eau	5
2.2.8. Les risques naturels.....	5
2.2.9. Qualité de l'air	5
2.3. Le milieu naturel	6
2.3.1. La flore	6
2.3.2. La faune	6
2.3.3. Milieux remarquables.....	6
2.4. Le paysage.....	6
2.5. Le patrimoine culturel, architectural et archéologique	7
2.5.1. Sites archéologiques.....	7
2.5.2. Sites et monuments inscrits ou classés.....	7
2.6. Le milieu humain	7
2.6.1. Démographie.....	7
2.6.2. La population active	7
2.6.3. L'activité économique.....	7
2.6.4. Occupation du sol	8
2.6.5. Les documents d'urbanisme et les servitudes.....	8
2.6.6. Les réseaux.....	8
2.6.7. Axes et voies de communication	9
3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTION.....	10
4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	11
4.1. Eléments de choix du site	11
4.2. Au regard des objectifs de la Communauté de Communes d'Artagnan en Fezensac	11
4.3. Au regard des dispositions d'urbanisme du territoire de Vic-Fezensac	11
4.4. Au regard de son insertion dans son environnement	13

1. OBJET DE LA JUSTIFICATION DE L'ETUDE

1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'OPERATION

La Communauté de Communes d'Artagnan en Fezensac envisage dans le cadre d'une redynamisation de son espace rural, la réalisation d'une Zone d'Activités Economiques de dimension intercommunale au lieu dit du « Carchet » sur la commune de Vic-Fezensac sous procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

L'objectif de la Communauté de Communes est de réaliser, au cœur de son territoire, une zone d'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services qui bénéficiera de l'effet de vitrine depuis la RN 124.

Elle souhaite attirer de nouvelles entreprises sur son territoire, permettre à des entreprises existantes de se développer et assurer ainsi la solidité de son tissu économique.

Cette zone aura une superficie de 8,7 ha.

1.2. PRESENTATION DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement projeté concerne la mise en état et la viabilisation des terrains destinés à accueillir par la suite des entreprises.

Le programme prévisionnel de ZAC comprend notamment :

- la création de 14 lots de 4 000 m² à 7 000 m² destinés à des activités artisanales, industrielles, de services, commerces et bureaux,
- la réalisation de voies de desserte interne,
- l'aménagement d'espaces verts,
- l'assainissement pluvial,
- la construction d'une station d'épuration pour le traitement de la totalité des eaux usées,
- la desserte en eau potable et défense incendie,
- la pose de réseaux secs et l'implantation d'un poste de transformation.

Au préalable à cet aménagement seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes :

- la réalisation d'un accès sécurisé depuis la RN 124,
- la réalisation de la voie de liaison entre la RN 124 et la RD 626 qui traversera la zone.

1.2.1. ACCES A LA ZONE D'ACTIVITES

L'accès à la zone d'activités se fait dans sa partie ouest, depuis la RN 124.

Ce secteur offre des conditions de dégagement et de visibilité des plus favorables.

L'entrée dans la zone et le tourne à gauche sont traités en légers remblais en raison de la différence altimétrique d'environ 1,5 mètre entre la RN 124 et le terrain naturel.

1.2.2. ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le réseau de collecte des eaux pluviales de type séparatif est dimensionné pour reprendre les événements pluviaux de temps de retour 30 ans.

La collecte des eaux de voirie et de parking est commune à tous les lots. Les eaux sont acheminées sous la voirie interne de la ZAC jusqu'aux noues est et ouest munies de tranchées drainantes puis vers un bassin de traitement et de régulation avant rejet vers un fossé enherbé qui se déverse 150 mètres en aval dans l'Auzoue.

La collecte et le traitement des eaux de toitures se fait séparément au niveau de chaque lot.

1.2.3. COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES

Le projet d'assainissement de la zone est en cours. Il consiste en une collecte gravitaire et séparative des effluents générés par les activités de la ZAC. Les effluents sont acheminés pour traitement vers une station d'épuration propre à la ZAC d'une capacité de 210 Equivalents Habitants constituée par deux étages de filtres plantés de roseaux.

La superficie des lits de roseaux est de 525 m² à raison de 315 m² pour le premier étage de filtres verticaux (60 % de la superficie totale) et de 210 m² pour le second étage de filtres verticaux (40% de la superficie totale).

Le rejet se fait dans un fossé enherbé pour rejoindre après 150 mètres, la rivière Auzoue.

1.2.4. RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

L'alimentation en eau potable de la ZAC s'effectuera à partir du réseau d'eau potable de la commune de Vic-Fezensac.

La conduite de distribution la plus proche est une canalisation Ø125 qui traverse perpendiculairement la RN 124 à l'ouest de la ZAC.

Un piquage sur cette canalisation par une conduite Ø110 permettra la desserte de la totalité du site. La conduite sera installée sous la voirie de desserte de la ZAC sur un linéaire de 630 mètres.

La défense incendie sera assurée par un poteau incendie situé au centre de la ZAC au niveau du carrefour des trois voies de desserte. Le dimensionnement du réseau permettra de répondre aux attentes du SDIS quant au débit à délivrer.

1.2.5. VOIRIE

La voirie de desserte est constituée d'une chaussée à 2 voies de 3,5 mètres et de trottoirs de 1,5 mètre soit une emprise totale de 10 mètres pour une longueur d'environ 300 mètres.

La voirie se raccorde à la voie de liaison RN124 – RD626 conformément aux orientations d'aménagement du document d'urbanisme qui prévoit un cheminement continu vers la RD 626.

1.2.6. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Afin d'intégrer au mieux le projet au milieu environnant, des dispositions paysagères visent à maintenir la perception rurale du site.

Ainsi, le long de la RN 124, dans la partie ouest, il est prévu un renforcement de la haie existante d'arbustes et hautes tiges d'essences locales.

La bande de terrain comprise entre les futures constructions et la RN 124 sera végétalisée (pelouse, plantations). Un arbre sera planté à raison de 50 m² de surface de stationnement. Le bâti sera implanté à 25 mètres de l'axe de la RN 124. La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 mètres en secteur AUYa et 7 mètres en AUYb.

Un cheminement bordé de plantations doit être aménagé à partir de la RN 124 via le chemin rural n°73 et la frange ouest de la ZAC le long des noues .

1.2.7. POSTE DE TRANSFORMATION

L'alimentation électrique de la ZAC sera assurée par l'implantation d'un poste de transformation qui se situera à l'extrémité sud-est de la zone. La desserte des lots sera assurée par un réseau enfoui sous voirie.

2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU SITE

Le site de la ZAC du « Carchet » se trouve sur la commune de Vic-Fezensac dans le Gers à 30 km à l'ouest d'Auch, préfecture du Gers.

Il s'étend en rive droite de l'Auzoue, en bordure de la RN 124 à environ 2 km à l'ouest du bourg et jouxte la commune de Castillon-Debats.

2.2. LE MILIEU PHYSIQUE

2.2.1. LE RELIEF

Le projet occupe les premières pentes en rive droite de la vallée de l'Auzoue à une altitude comprise entre 129 m NGF et 148 m NGF.

2.2.2. LE CLIMAT

En ce qui concerne le climat, l'influence océanique, caractérisée par la douceur et l'humidité, prédomine dans la zone d'étude. La station météorologique d'Auch indique une température moyenne en été de 22°C et de 7°C en hiver.

Les précipitations sont faibles avec une moyenne de 700 à 800 mm dans l'année. Les précipitations moyennes mensuelles sont ainsi inférieures à 70 mm sauf en avril et mai.

Les vents d'ouest sont prédominants.

2.2.3. LA GEOLOGIE

La zone d'étude est globalement située sur deux types de terrain : d'une part les dépôts molassiques continentaux et les argiles à galets d'âge Pontien ; d'autre part les dépôts marins côtiers, sables fauves datant du Tortonien.

Les formations continentales à marnes et calcaires dominants du Miocène composent les terrains du projet.

2.2.4. L'HYDROGEOLOGIE

Les alluvions des rivières sont peu étendues en surface, d'épaisseur ne dépassant guère 4 à 5 m et essentiellement limoneuses. Elles ne constituent donc pas des aquifères importants.

Le seul aquifère connu susceptible de fournir des débits importants, les sables de Lussagnet, n'est pas exploité sur le secteur d'étude.

2.2.5. CONTEXTE HYDROLOGIQUE ET HYDRAULIQUE

Le réseau hydrographique, omniprésent sur la zone d'étude est constitué de quatre cours d'eau principaux :

- **l'Osse**, cours d'eau le plus important, traverse la commune de Vic-Fezensac selon une orientation sud/nord,
- **l'Auzoue**, affluent rive droite de la Gélise se jette dans la Baise. D'orientation sud-nord, il borde la zone d'étude à l'ouest du bourg. Son bassin versant s'étend sur 253 km² dans le département. Cette rivière qui souffrait d'un assèchement chronique estival sur son cours supérieur est réalimentée par le barrage réservoir de Saint Laurent situé sur la commune de Bassoues en amont du bassin versant. Cet aménagement, inauguré en juillet 2004, d'une capacité de 1,67 Mm³, permet de délivrer un débit réservé de 17l/s. Son cours est assez rectiligne, accompagné d'une ripisylve bien développée,
- les ruisseaux de **la Rieuze** et de **Sanipon**, à l'ouest de la commune, sont également orientés sud-nord,
- par ailleurs, de nombreux ruisseaux intermittents parcourent la commune, entaillant le relief et donnant à la commune son caractère particulier de collines.

2.2.6. QUALITE DES EAUX ET OBJECTIFS DU SDAGE ADOUR-GARONNE

L'Auzoue n'a pas fait l'objet de mesure de qualité de l'eau, l'Agence de l'Eau donne une qualité estimée correspondante à la classe 1B (bonne qualité). Les éventuelles pollutions sont susceptibles d'être d'origine domestique ou agricole.

L'objectif de qualité est fixé à une bonne qualité.

L'Auzoue ne fait pas partie des zones vulnérables aux nitrates.

La zone d'étude ne se situe pas dans la zone sensible à l'eutrophisation.

2.2.7. USAGES DE L'EAU

Aucun captage pour l'adduction d'eau potable n'est présent sur la zone d'étude ou à proximité.

La pêche est la seule activité recensée liée à l'eau de la zone d'étude.

2.2.8. LES RISQUES NATURELS

Un Plan de Prévention des Risques Inondation concernant l'Osse et l'Auzoue a été prescrit par arrêté du 18 septembre 2002. La frange est et le secteur nord de la ZAC sont en zone d'expansion de crue.

Un Plan de Prévention des Risques relatif aux risques de désordres dans les constructions (retrait-gonflement des argiles) est en cours d'élaboration.

2.2.9. QUALITE DE L'AIR

La région de Vic-Fezensac n'est pas un secteur géographique où les émissions polluantes sont importantes. D'ailleurs, le Plan Régional pour la Qualité de l'Air ne fait pas état de cette zone en tant que zone à forte émission de polluants.

2.3. LE MILIEU NATUREL

2.3.1. LA FLORE

La zone d'étude et ses environs sont occupés par des champs cultivés, bordés de haies, quelques reliquats de boisements et une végétation rivulaire typique, le long de l'Auzoue.

Les espaces agricoles occupent la majorité du site étudié et sont traditionnellement voués aux cultures céréalières. Les parcelles sont importantes, les haies peu nombreuses.

La couverture par masses boisées sur la zone d'étude est réduite en raison de l'intensification de l'agriculture.

2.3.2. LA FAUNE

Sur l'ensemble du secteur d'étude, on distingue des milieux divers (milieu aquatique, les champs, les boisements) aptes à accueillir une faune variée.

En ce qui concerne le site d'implantation du projet plus précisément, le milieu étant peu diversifié et essentiellement agricole, le panel des espèces sera plus réduit.

L'Auzoue est classée en seconde catégorie piscicole et accueille un peuplement piscicole à cyprinidés dominants.

2.3.3. MILIEUX REMARQUABLES

Aucun milieu remarquable (ZNIEFF, ZICO, arrêté de biotope, ...) n'est répertorié sur la zone d'étude et ses environs.

2.4. LE PAYSAGE

☛ LE PAYSAGE COMMUNAL

Le Gers est un pays de collines très vallonnées : les lignes de relief sont peu marquées et ne présentent pas d'orientation stricte.

Le paysage se compose de nombreux petits cours d'eau et canaux d'irrigation fortement marqué par l'activité agricole diversifiée (élevage, culture de maïs, vignes, ...).

Quatre unités paysagères agricoles et naturelles dominant :

- bocage fermé par une densité de haies importante,
- bocage moins fermé avec une mixité du type d'agriculture,
- openfield : prairie et élevage à perte de vue,
- paysage de bord de canaux et rivières.

☛ LE PAYSAGE DU SITE D'ETUDE

La zone d'étude se situe dans un paysage de type bocager moins fermé caractérisé par la mixité des cultures avec tout de même une prépondérance des cultures céréalières.

Elle est bordée par le paysage particulier des bords de cours d'eau dans la partie ouest.

A une échelle plus petite, le paysage de la ZAC du Carchet s'apparente à un paysage ouvert, dominé par l'agriculture et encadré au nord et à l'est par des haies arbustives.

La perception du site d'implantation de la ZAC depuis la RN 124 offre une grande transparence.

2.5. LE PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

2.5.1. SITES ARCHEOLOGIQUES

Aucun site archéologique n'a été jusqu'à aujourd'hui recensé dans la zone d'étude ou à proximité.

2.5.2. SITES ET MONUMENTS INSCRITS OU CLASSES

Le château de Pimbat-Cruzalet distant d'environ 6 kilomètres du site du projet est le seul monument historique recensé.

2.6. LE MILIEU HUMAIN

2.6.1. DEMOGRAPHIE

La commune de Vic-Fezensac comptait 3 614 habitants en 1999.

Depuis une vingtaine d'années, la commune perd de la population. En effet, le solde naturel largement déficitaire ne compense pas un solde migratoire positif sur la dernière période intercensitaire. La population est vieillissante.

2.6.2. LA POPULATION ACTIVE

Vic-Fezensac comptait 1 415 actifs en 1999.

La part de la population active est en diminution.

Le taux de chômage en progression est plus élevé que celui du canton ou la moyenne départementale.

Depuis 1982, la proportion d'actifs résidant à Vic-Fezensac et travaillant dans la commune a diminué. Cette tendance se traduit par une augmentation des déplacements domicile-travail, principalement vers Auch.

2.6.3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'activité économique de Vic-Fezensac s'articule autour de secteurs de la valorisation des productions agricoles, des matières plastiques, du BTP et des services.

L'activité agricole occupe 71% de l'espace communal. Elle repose sur un système mixte de polyculture et d'élevage.

La commune compte 84 exploitants agricoles en 2000.

Vic-Fezensac est une ville dynamique et commerçante qui possède de nombreux commerces, un artisanat florissant et une activité industrielle non négligeable.

La commune est connue pour ses fêtes locales qui ont un impact économique certain au niveau local et même départemental.

2.6.4. OCCUPATION DU SOL

Les terrains nécessaires au projet sont constitués de grandes parcelles agricoles destinées aux cultures céréalières ou oléagineuses.

Deux habitations jouxtent le secteur d'étude.

Toute la partie nord et est de la ZAC est bordée par une haie relativement dense.

Le fossé principal et le petit fossé de l'extrémité nord qui drainent tous deux la zone d'étude, se jettent dans l'Auzoue à environ 150 mètres à l'ouest.

2.6.5. LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES SERVITUDES

La commune de Vic-Fezensac est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme révisé une première fois en mai 1999, puis en mars 2006.

Les terrains se situent en zone AUUY, zone à urbaniser à vocation d'activités où sont interdites les constructions à destination :

- d'habitation (sauf celles indispensables au bon fonctionnement des activités existantes),
- d'hôtel,
- agricole.

La zone est divisée en 2 secteurs qui se différencient par les hauteurs de constructions autorisées (7 m en AUUYb et 10 m en AUUYa).

Cette zone a fait l'objet d'une levée des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupond) par le biais d'une étude spécifique annexée au document d'urbanisme et les principes de son aménagement sont décrits dans la pièce 3 – Orientations d'aménagements du PLU (recul des constructions à 25 m de l'axe de la RN 124 notamment).

2.6.6. LES RESEAUX

EAU POTABLE

Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Vic-Fezensac exploite sur la commune de Saint Jean Poutge deux captages en eau potable situés sur la Baïse et à la station de Pléhaut.

ASSAINISSEMENT

L'assainissement de Vic-Fezensac est assuré en partie par la station de lagunage situé au nord du quartier de Barry. Sa capacité est de 4 500 Equivalents Habitants. Le réseau de collecte se compose d'une part, d'un réseau séparatif raccordé à la station d'épuration et, d'autre part, d'un réseau unitaire non raccordé pour le quartier de l'Enclos.

La zone d'étude n'est pas raccordée au réseau communal et sera traitée de façon autonome.

2.6.7. AXES ET VOIES DE COMMUNICATION

Un réseau viaire de voiries nationales, départementales et communales structure la zone d'étude.

☛ VOIRIE NATIONALE

La zone d'étude est desservie au sud par la RN 124, axe de communication de dimension inter-régionale, qui traverse le département du Gers d'est en ouest.

☛ VOIRIE DEPARTEMENTALE

Les RD 1 et RD 157 irriguent le sud du territoire.

Le carrefour RD 1 – RN 124 se situe environ un kilomètre à l'est, à l'entrée de Vic-Fezensac.

La RD 626 qui relie Vic-Fezensac à Lannepax passe au nord est de la zone d'étude.

☛ VOIRIE COMMUNALE

La voirie communale n°73 dite de la Bâtisse jouxte le nord est du secteur d'étude. Elle relie la RN 124 à la RD 626.

Aujourd'hui, cette voie n'est plus praticable, occupée par une haie arbustive dense sur environ 500 mètres dans sa partie centrale.

3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTION

Le programme prévisionnel des constructions prévoit à ce stade du projet :

- Surface totale de la ZAC :8,66 ha,
- Surface des terrains commercialisables :environ 7,50 ha,
- Surface des constructions neuves envisagées3,5 à 4 ha.

Les occupations et utilisations du sol recherchées sont identiques à celles du PLU, à savoir :

- bureaux,
- services,
- commerces,
- artisanat,
- industrie,
- fonction d'entrepôt.

4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

4.1. ELEMENTS DE CHOIX DU SITE

Le site du Carchet DE Vic-Fezensac a été retenu :

- pour sa position au cœur du territoire d'Artagnan en Armagnac, à l'intersection des principaux axes de communication qui desservent le territoire : la RN 124, les RD 1 et 626,
- pour sa proximité avec l'agglomération de Vic-Fezensac qui offre un potentiel de services et un tissu d'activités agro-industrielles sur lesquels appuyer le développement de la zone,
- pour l'effet de vitrine dont il bénéficie le long d'un axe de communication de dimension interrégionale, la RN124, emprunté pour la liaison Toulouse – Bayonne.

4.2. AU REGARD DES OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ARTAGNAN EN FEZENSAC

Le projet de ZAC de la Communauté de Communes d'Artagnan en Fezensac s'inscrit dans le cadre d'un projet intercommunal d'ouverture économique du territoire en aménageant une nouvelle zone d'activité sur un site stratégique de son territoire communal.

Il répond à la volonté de permettre aux entreprises existantes de se développer, d'accueillir de nouvelles entreprises et en conséquence de créer de l'emploi dans l'objectif de renverser une tendance démographique en déclin.

4.3. AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME DU TERRITOIRE DE VIC-FEZENSAC

La commune de Vic-Fezensac possède un PLU qui a été approuvé par arrêté préfectoral en Mars 2006.

Le site d'étude : Zone d'activité du Carchet se situe au Sud Ouest du bourg de Vic Fezensac en bordure de la RN 124 qui sépare la commune de celle de Castillon Desbats.

☛ COHERENCE AVEC LE PADD

L'Axe 1 du PADD : "Clarifier l'organisation de l'espace et limiter le développement urbain" précise que la commune souhaite clarifier les limites entre l'habitat et les activités nuisantes.

Pour palier à ces éventuels problèmes, la ZAC du Carchet est prévue dans un secteur excentré du bourg et encadré par des Zones Naturelles et la RN 124.

Ainsi, elle est à l'écart de la zone agglomérée et donc en cohérence avec ce souhait du PADD.

L'Axe 2 du PADD : "Agir sur la ville" a pour objectif, entre autre, de renforcer l'emploi et précise que le PLU devra *permettre (...) le développement de nouvelles activités, en prenant notamment en compte les besoins à l'échelle intercommunale*. Il doit ainsi permettre *l'installation d'activités artisanales (...) dans de nouveaux secteurs*.

La ZAC du Carchet prévue dans un nouveau secteur d'activités, permettra l'implantation d'activités multiples. Cette nouvelle dynamique s'accompagnera de création d'emplois, élément qui est en totale adéquation avec la volonté de la commune et de la Communauté de Communes de renforcer l'emploi.

L'Axe 3 du PADD : "Renforcer l'image de qualité de Vic-Fezensac associé au terroir gersois" démontre la volonté de la commune de maintenir un cadre de vie environnemental et paysager agréable.

L'étude d'impact démontre qu'il n'y aura pas de répercussion négative sur l'environnement et le paysage, la ZAC s'insérera donc naturellement dans le paysage et l'environnement de Vic-Fezensac.

☛ COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le projet de ZAC du Carchet est prévu dans les orientations d'aménagement qui prévoient que la zone ne pourra admettre des constructions nouvelles tant que les équipements de desserte ne sont pas réalisés, à savoir :

- la desserte en eau potable et en électricité,
- une station d'épuration,
- l'aménagement d'un carrefour au droit de la RN 124 (réalisé au préalable à l'aménagement de la ZAC par la Communauté des Communes),
- l'organisation interne de voiries avec raccordement vers la future voie de liaison au nord de la zone (réalisé par la Communauté des Communes en préalable à la ZAC).

La zone est également soumise à l'amendement Dupond (interdiction de construire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de cette route classée à grande circulation). Une étude spécifique a été intégrée au document d'urbanisme afin de lever ces dispositions et de ramener ce recul à 25 mètres.

Des hauteurs de constructions différenciées sont prévues dans les deux zones AUYa et AUYb.

A travers ces orientations, la commune a précisé les conditions d'aménagement relatives à la ZAC du Carchet. Le projet de programme des équipements publics et le projet de programme global des constructions, lors de la réalisation de la ZAC, devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement.

☛ COHERENCE AVEC LE REGLEMENT

La ZAC du Carchet est destinée à être réalisée en zone AUY.

Cette zone AUY a pour vocation de recevoir des constructions à destination de commerce, artisanat, bureau, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif et d'habitation strictement destinées à des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes.

La distinction de 2 secteurs (AUYa et AUYb) vise, pour des motifs paysagers, à limiter la hauteur sur la partie en point haut de la zone, zone fortement soumise à la vue depuis la RN 124. Ainsi le secteur AUYa pourra recevoir des constructions de 10 mètres maximum, le secteur AUYb de 7 mètres.

La ZAC du Carchet ayant une vocation économique, sa réalisation dans les zones AUYa et AUYb du PLU sera cohérente avec le règlement.

4.4. AU REGARD DE SON INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT

Le secteur de la ZAC du Carchet ne constitue pas un espace sensible en soit. Il correspond à une parcelle agricole au bâti riverain très réduit (deux habitations). L'ensemble du site ne présente pas de sensibilité particulière vis-à-vis du milieu naturel ou sur le plan paysager.

Les rives de l'Auzoue et sa ripisylve, seuls éléments qui présentent un intérêt en tant que milieu naturel sont exclues du périmètre de la ZAC et préservées par un recul délibéré en limite de zone inondable.

Les rejets dans le milieu naturel seront maîtrisés par la création d'ouvrages de régulation hydraulique et de traitement des eaux avant rejet.

L'image de la ZAC sera valorisée par la qualification de ses façades, en particulier, la façade sur la RN 124 qui sera particulièrement soignée grâce à la mise en place d'un espace public végétalisé et la création d'une trame arbustive en essences locales dans le prolongement de l'existant le long de la RN 124.

Il est important de rappeler enfin, qu'au travers de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Vic-Fezensac a engagé un important travail de réflexion et de planification pour intégrer ce projet dans l'environnement et l'accompagner tout au long de sa mise en œuvre.