

—

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE**

**4<sup>ème</sup> REUNION DE 2009**

**Séance du 27 novembre 2009**

CG 09/4<sup>ème</sup>/VI-03

**PLATE-FORME LOGISTIQUE DEPARTEMENTALE**

—

Le 15 juillet 2009, le Syndicat Mixte a déposé en Préfecture l'ensemble des éléments relatifs aux dossiers de Demande d'Utilité Publique et de réalisation de Z.A.C (Zone d'Aménagement Concertée).

L'ensemble des procédures engagées conduira le Syndicat Mixte à lancer les premières phases du chantier pour la fin du 1er trimestre 2010. Aussi, je vous propose de prendre connaissance de ce rapport qui précise l'état d'avancée du dossier.

**I – LES DOSSIERS DE REALISATION Z.A.C ET DE DEMANDE D'UTILITE PUBLIQUE**

Pour la réalisation de ces deux dossiers, le Syndicat Mixte s'est associé les compétences de différents bureaux d'études spécialisés. De ces travaux, il a été conçu le plan de niveau « Avant-Projet » de la Plate-forme Logistique.

Le plan annexé présente les caractéristiques de ce schéma d'aménagement de la Plate-forme Logistique, qui tend à optimiser les surfaces commercialisables, tout en préservant les continuités écologiques pour la faune et la flore et assurer le bon fonctionnement du projet.

Ces aménagements s'appuient, ainsi, sur la trame hydrographique et sur la trame végétale. Cette conservation a été conçue pour participer à la fois à la création des nouveaux axes routiers et au découpage des lots cessibles.

Afin d'assurer une cohérence de ces procédures avec les règlements d'urbanisme des trois communes concernées, la Déclaration d'Utilité Publique vaudra harmonisation des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour chacune d'elles.

Après une phase d'instruction par les services de la Préfecture de Tarn-et-Garonne, les dossiers ont été **déclarés recevables** le 21 octobre dernier.

Cette recevabilité des dossiers a permis d'établir le calendrier des phases d'enquête publique, qui se dérouleront à partir de la mi-décembre, pour une durée d'un mois, sur les trois communes.

Suite à cette phase d'enquête publique, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre ses conclusions sur le dossier.

Les communes et le Syndicat Mixte devront, par la suite, délibérer sur ces documents avant que la Préfecture puisse déclarer d'utilité publique, à priori fin mars, l'aménagement de la Z.A.C de la Plate-Forme Logistique.

## **II – PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS**

Sur le périmètre total de 450 ha, le programme prévisionnel de la Z.A.C comprend :

Des secteurs d'activités dédiés (environ 300 ha) à :

- la logistique (239 ha),
- des lots pour l'industrie et l'artisanat (environ 30 ha),
- des activités de services (environ 30 ha).

Une zone de services collectifs pour accueillir :

- un point d'information,
- des établissements de restauration,
- des services aux entreprises,
- un parking poids-lourds,
- hôtellerie...

	EN HECTARES
<b>Surface totale Z.A.C</b>	<b>450</b>
Secteurs d'activités dont :	300
Logistique	239
Industriel/Artisanal	30,5
Services	30,5
Équipements publics dont :	110
Parking	8,8
Équipements publics	10,2
Voiries / Espaces publics	91
<b>Total Surfaces aménagées</b>	<b>410</b>
Surface et espace publics non-aménagés (plan d'eau, zone tampon avec la Forêt d'Agre, espaces verts)	<b>40</b>

### III MONTAGE FINANCIER DE L'OPERATION

#### 1 - Les investissements

Les études de niveau avant-projet et le programme prévisionnel des constructions ont permis d'étudier en détail le montant des travaux à réaliser.

Ces éléments viennent compléter les estimations sommaires présentées lors de la DM2 2007.

Pour la réalisation de ce chiffrage, le bureau d'études EGIS et les services du Conseil Général ont travaillé de concert afin de favoriser la mise en oeuvre de solutions adaptées tant sur le plan technique que financier.

	Montant évalué par les services septembre 2009 en euros H.T	Détail	
<b>Foncier</b>	<b>26 000 000</b>		
<b>Déviations conduites de gaz</b>	<b>1 200 000</b>		
<b>Desserte ferrée</b>	<b>10 000 000</b>		
<b>Travaux de la</b>	<b>31 420 000</b>		

	<b>Montant évalué par les services septembre 2009 en euros H.T</b>	<b>Détail</b>	
<b>ZAC</b>	<b>dont</b>	<i>Voirie</i>	<i>11 100 000</i>
		<i>Réseaux humides</i>	<i>12 700 000</i>
		<i>Réseaux secs</i>	<i>5 100 000</i>
		<i>Espaces verts</i>	<i>2 200 000</i>
		<i>Protection incendie</i>	<i>320 000</i>
<b>TOTAL</b>	<b>68 620 000</b>		

Ce tableau présente les différents postes d'investissement qui assureront la viabilisation de la Z.A.C.

Afin d'être complet dans le montage financier de l'opération il convient, d'ores et déjà, d'y inclure une provision pour frais financiers.

Aussi le montant global des investissements, y compris les frais financiers, est estimé à 75 000 000 €.

## **2 - Les recettes**

### **a) Les recettes liées à la cession du foncier**

28 ha à 20 € HT/m <sup>2</sup> (Prix d'appel)	5 600 000
273 ha à 25 € HT/m <sup>2</sup> (hypothèse de marché)	68 250 000
<b>TOTAL</b>	<b>73 850 000</b>

Un prix de cession de foncier à 25 €/m<sup>2</sup> est un prix compétitif pour l'accueil d'activités économiques. A titre de comparaison, le foncier à vocation logistique sur la zone de Eurocentre et sur le nord toulousain se négocie au minimum à 35 €/m<sup>2</sup>.

### **b) Les recettes liées aux subventions et participations**

D'ores et déjà, le Conseil Régional s'est engagé à intervenir à hauteur de 1 M€ sur une première tranche du projet. Cette intervention sera bonifiée de 20 % par le plan de relance mis en place par la Région, soit un total de 1 200 000 €.

Le Syndicat Mixte constitue également un dossier de demande de subvention FNADT, niveau national. Une intervention à hauteur de 800 000 € peut être envisagée.

Par ailleurs, le Syndicat s'engage à solliciter l'ensemble des subventions auprès des différents partenaires.

### c) Un budget qui reste autofinancé

Le bilan financier sur la zone permet d'assurer un équilibre de l'opération, tout en maintenant un prix de foncier compatible à les activités logistiques.

	Montant en € HT
Investissements	75 000 000
Recettes (foncier + subventions)	75 050 000

## IV – L'AMENAGEMENT DE LA Z.A.C

L'aménagement de la Plate-Forme Logistique s'effectuera par tranches.

A ce jour, 4 tranches ont été définies :

Première tranche	Partie Nord de la Z.A.C, entre la RD 820 et la Forêt Domaniale d'Agre
Deuxième tranche	Secteur Ouest de la RD 820
Troisième tranche	Secteur Est de la RD820
Quatrième tranche	Partie Sud de la ZAC

Voir carte en annexe.

### **Première tranche d'aménagement**

Au sein de la première tranche, il a été déterminé une première phase de viabilisation des terrains. Cette première phase de travaux correspond aux travaux de viabilisation d'environ **150 ha dont 100 ha seront commercialisables**.

Les dépenses prises en compte sur cette première tranche comprennent des équipements structurants, à savoir :

- la réalisation du giratoire principal sur la RD 820,
- la réalisation d'une partie du barreau routier principal,
- la réalisation de la première tranche de la station d'épuration (500 équivalents habitant),
- la desserte ferrée,
- les réseaux divers,
- les réserves pour la protection incendie.

Concernant la desserte ferrée et la station d'épuration, ces équipements font partie des équipements qui seront **mutualisés** sur une grande partie de la zone. Aussi, l'investissement qui est porté sur la première tranche sera répercuté sur l'ensemble du foncier cessible.

DEPENSES en € HT	
Foncier (Z.A.C et voie ferrée)	9 000 000 €
Travaux de la Z.A.C	9 800 000 €
Desserte ferrée	10 000 000 €
Déviaton conduite de gaz	1 200 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>30 000 000 €</b>

RECETTES en € HT	
28 ha à 20 € HT/m <sup>2</sup> (prix d'appel)	5 600 000 €
72 ha à 25 € HT/m <sup>2</sup>	18 000 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>23 600 000 €</b>

Pour être objectif, il y aurait lieu, concernant les travaux mutualisables (desserte ferrée et déviaton conduite de gaz), d'en intégrer seulement 1/3 soit 7 466 000 € de dépenses en moins, d'où une première phase équilibrée.

L'aménagement de cette première tranche permettra de viabiliser 100 Ha de foncier dédiés à l'accueil d'entreprises.

Compte-tenu de ce qui précède, je vous demanderais de bien vouloir délibérer :

- de l'avancée du dossier,
- de l'engagement de notre assemblée sur la 1ère tranche de viabilisation et d'aménagement de la Z.A.C.



Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu l'avis de la commission économie, emploi, promotion et vœux,

Vu l'avis de la commission des finances,

Après en avoir délibéré,

## **LE CONSEIL GENERAL**

- Prend acte de l'avancée des dossiers relatifs à la promotion de la plate-forme départementale et aux aménagements nécessaires au bon fonctionnement d'une zone d'activité logistique ;
- Prend acte de l'engagement de notre Assemblée sur la 1<sup>ère</sup> tranche de viabilisation et d'aménagement de la ZAC.

Acte donné.

Le Président,