

PROJET DE DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

ZAC D'AIGUISY



SOMMAIRE

ZAC D'AIGUISY	1
RAPPORT DE PRÉSENTATION	4
1. Préambule	4
1. Quelques dates clés :	5
2. Le contenu du dossier de ZAC :	5
3. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	6
4. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	6
4.1. L'environnement du site.....	6
4.2. Milieu physique	7
4.2.1. Climat, relief et topographie	7
4.2.2. Sol et sous-sol.....	7
4.2.3. Eaux superficielles et souterraines.....	8
4.3. Milieu naturel	8
4.3.1. Espaces naturels protégés.....	8
4.3.2. Continuités écologiques, trame verte et bleue.....	9
4.3.3. Habitats, faune, flore.....	9
4.4. Milieu humain	10
4.4.1. Population	10
4.4.2. Les activités et emplois.....	10
4.4.3. L'occupation des sols.....	11
4.4.4. Réseau viaire et circulation	11
4.4.5. Transports collectifs, déplacements doux.....	12
4.4.6. Cadre de vie.....	12
4.4.7. Patrimoine et paysage.....	12
4.4.8. Vulnérabilité du territoire aux risques naturels et technologiques	13
5. PARTI PRIS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	13
5.1. Le parti d'aménagement	13
5.2. Le plan d'aménagement.....	14
5.3. Programme global prévisionnel des constructions	16
6. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	16
1. Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme	16
2. Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain	16
PLAN DE SITUATION	18

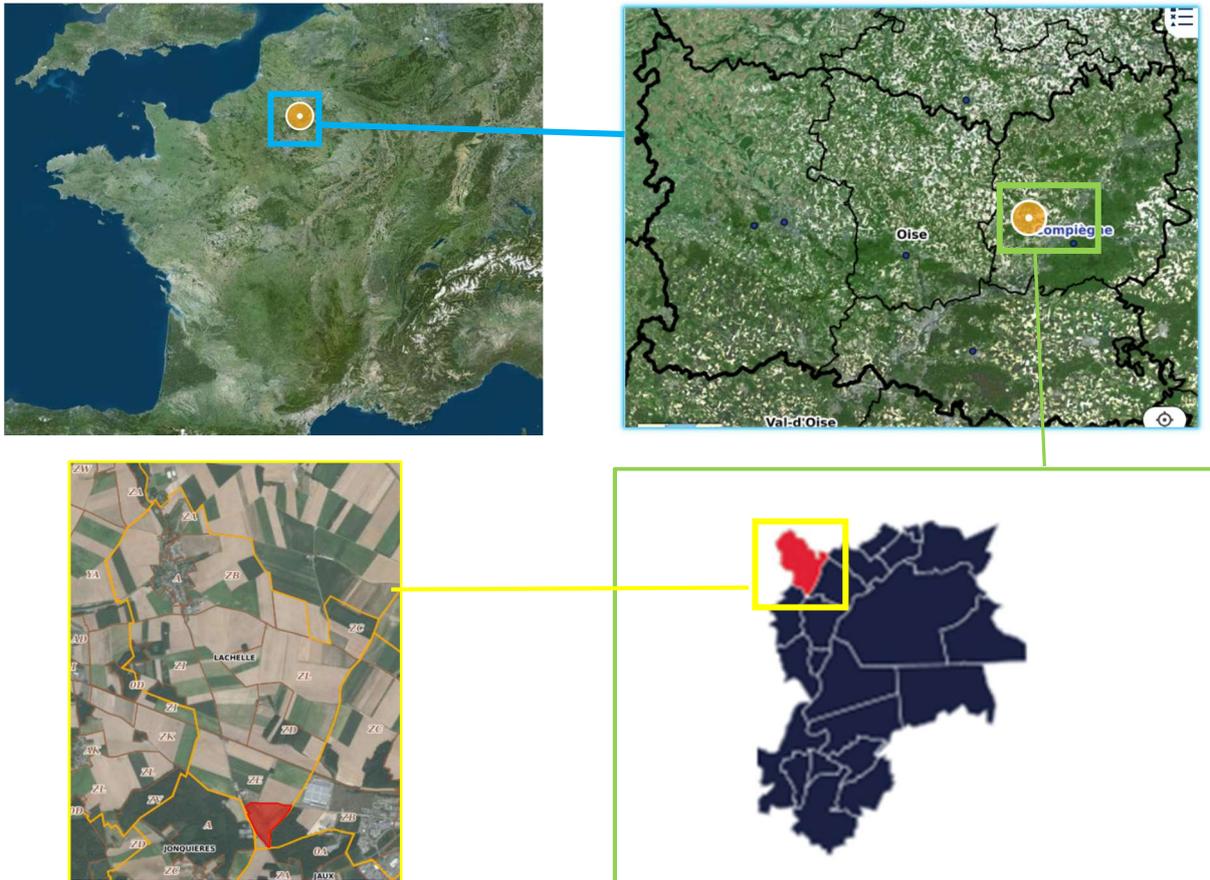
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ D'AIGUISY
DOSSIER DE CREATION DE ZAC

PLAN DE PÉRIMÈTRE 19
NON EXIGIBILITÉ DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT DANS LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC D'AIGUISY 20

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1. Préambule

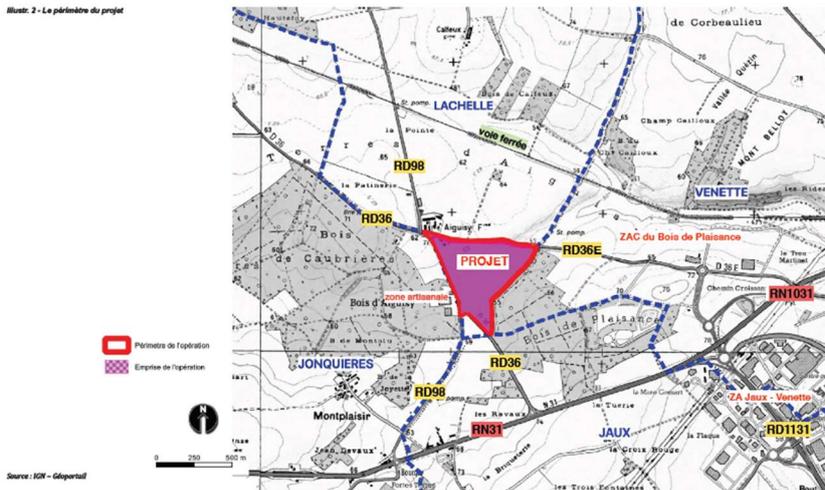
Le présent dossier porte sur l'aménagement de la ZAC d'AIGUISY à LACHELLE, commune de l'Agglomération de la Région de Compiègne, dans l'Oise.



Commune de LACHELLE

Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne

Illustr. 2 - Le périmètre du projet



Périmètre du projet

La commune de LACHELLE s'étend sur un territoire d'environ 9,2 km². Elle compte 732 habitants en 2019 pour un nombre total de logements de 321 (source Insee). Elle est membre de l'Agglomération de la Région de Compiègne qui compte 82 870 habitants (Insee 2018), regroupe à ce jour 22 communes sur 263,8 km² et qui dispose des compétences aménagement. L'ARC ambitionne d'accueillir 85 500 habitants à l'horizon 2030 et de conforter son rôle de second pôle urbain du département. En termes de développement économique, le territoire de l'ARC compte 41 277 emplois (soit 313 emplois/km²). L'ARC est un pôle économique dynamique qui compte 1,25 fois plus d'emplois que d'actifs.

Le présent projet de ZAC s'étend sur une emprise d'environ 23 hectares en extension de la ZAC du Bois de Plaisance à VENETTE.

1. Quelques dates clés :

Par délibération en date du 19 décembre 2019, le conseil d'Agglomération a approuvé les objectifs poursuivis pour le projet d'extension de la ZAC du Bois de Plaisance, a autorisé le lancement de consultations visant à désigner les bureaux d'études en charge d'examiner la faisabilité technique et économique de l'opération, a décidé d'engager une procédure de concertation sur le projet d'aménagement et a approuvé les modalités de concertation préalable.

La création de la ZAC constitue une étape dans :

- La mise en œuvre d'un parc d'activités à vocation économique dans le prolongement de la ZAC du Bois de Plaisance, presque entièrement commercialisée,
- L'amélioration de l'accès ouest de la ZAC du Bois de Plaisance

2. Le contenu du dossier de ZAC :

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le présent dossier de création comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
- une étude d'impact.

Le dossier de création de ZAC comprend en outre :

- une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la ZAC, comprise dans l'étude d'impact ;
- le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement.

3. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Le projet propose la création d'une nouvelle zone d'aménagement concerté à LACHELLE, dans le prolongement de la ZAC du Bois de Plaisance.

Située sur la commune de Venette, la ZAC du Bois de Plaisance a initialement été créée en juin 2004 par la Communauté de Communes de la Région de Compiègne (devenue Agglomération de la Région de Compiègne) sur 124 ha pour permettre l'implantation d'entreprises dans un site favorable.

La création du parc d'activités entrainé dans le cadre de la politique intercommunale volontariste menée dans les années 1970 par l'agglomération : l'aménagement et la commercialisation d'une offre de parcs d'activités variée, de qualité et adaptée aux besoins exprimés par les entreprises (Zones artisanales, zones industrielles, parcs tertiaires, parcs dédiés à la recherche et l'innovation...)

Situé dans un secteur géographique bien desservi et à l'écart des enjeux liés aux risques naturels (zones inondables) ou à la présence de la vaste forêt domaniale, le parc d'activités du Bois de Plaisance s'est progressivement développé en partant de sa partie Est, conformément aux orientations du programme d'aménagement de la ZAC établi en 2004.

Ce programme d'aménagement a ensuite été modifié par la délibération de l'ARC d'avril 2019 afin d'intégrer des évolutions importantes de la partie ouest du parc d'activités, de part et d'autre de la RD36E qui a été restructurée. Le parc d'activités a accueilli l'implantation de plusieurs entreprises depuis 2020 et les parcelles sont désormais en large partie commercialisées.

Compte tenu de la demande importante en foncier économique qui s'exprime dans ce secteur ouest de l'Agglomération compiégnoise, il est apparu nécessaire d'envisager une extension du parc d'activités du Bois de Plaisance, dans sa continuité.

Dans ce contexte, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de décembre 2019 a défini une zone d'urbanisation future d'environ 20 ha sur la commune de LACHELLE pour l'extension de la zone d'activités. Les terrains ont ainsi été classés en zone d'urbanisation future à vocation économique (« 1AUE »)

En complément de la potentialité de développement économique important pour l'agglomération, ce projet doit permettre de répondre à l'amélioration de l'accès Ouest du parc d'activités existant.

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

Ce chapitre constitue une synthèse des éléments contenus dans l'étude d'impact de la ZAC, à consulter pour plus de précisions.

4.1. L'environnement du site

Le périmètre de la ZAC projetée s'étend sur environ 23 hectares sur la commune de LACHELLE dans le prolongement de la ZAC du Bois de Plaisance à VENETTE.

Il est délimité :

- Au nord par la RD36E,
- À l'Est et au sud-est par la lisière du Bois de Plaisance
- Au Sud-Ouest et au Sud par la RD36
- Au Nord –Ouest par le hameau d'Aiguisy et le carrefour RD36-RD36E.

Une grande partie de l'emprise est occupée par des terres labourées à l'exception de deux habitations et de leur jardin, d'un hangar agricole et ses abords, d'une pâture et d'une prairie séparées par une haie arborée.

4.2. Milieu physique

4.2.1. Climat, relief et topographie

La région de COMPIEGNE est influencée par un climat tempéré avec peu d'épisodes extrêmes.

Le territoire de l'Oise présente globalement un relief peu élevé façonné par les 3 principales rivières qui traversent le département, à savoir l'Oise, l'Aisne et le Thérain.

L'emprise du projet s'étend sur les versants d'un vallon aux versants amples dont le fond est orienté du sud-ouest (amont) vers le nord-est (aval). Les dénivellations sont peu marquées : altitudes comprises entre 53 et 62 m NGF.

La réalisation du projet va mener à la mise en œuvre de mouvements de terres type déblais ou remblais, ce qui va modifier la topographie à un niveau très local. L'enjeu sur le relief et la topographie est faible.

4.2.2. Sol et sous-sol

La carte géologique indique un substratum crayeux datant de l'ère secondaire pour les plateaux et flancs de vallées aux alentours du projet. Ce substratum est fréquemment recouvert par des formations superficielles plus récentes (ère Quaternaire), parfois épaisses de plusieurs mètres qui résultent de l'érosion des plateaux et buttes qui les surmontent : limons et colluvions sur l'emprise du projet.

Une étude de sol réalisée sur le site (11 sondages de reconnaissance) a permis de mettre en évidence, sous une épaisseur de terre arable, la présence de limons très hétérogènes, plus ou moins argilo-sableux ponctuellement caillouteux (silex, craie) jusqu'à 1,3 à 4,5 m de profondeur. Ils surmontent des craies beiges à blanches ponctuellement limono-crayeuses. Des remblais limoneux noir à morceaux de brique sont présents jusqu'à 1,10 m de profondeur au nord-ouest de l'emprise (anciennes constructions).

Les risques liés à la géologie et aux sols sont peu importants sur le site étudié : absence de cavités, aucun mouvement de terrain n'a été recensé, les phénomènes d'érosion sont réduits et le secteur n'est pas concerné par les phénomènes de retrait gonflements des sols. Les risques sismiques sont considérés comme très faibles. Néanmoins, le site et ses abords sont potentiellement concernés par

les risques liés aux ruissellements et coulées de boues. Ces derniers se manifestent lors des phénomènes orageux et de fortes pluies dans les fonds de vallons et les versants marqués.

4.2.3. Eaux superficielles et souterraines

Le périmètre appartient au territoire couvert par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est le SDAGE 2022-2027.

La zone d'étude est également concernée par le périmètre du SAGE Oise Aronde approuvé le 10 octobre 2019. Le projet devra respecter les enjeux et les règles établis par ces documents.

L'aire d'étude est en particulier visée par les aspects gestion des eaux pluviales, gestion durable de la ressource en eau, amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines avec la réduction des pollutions liées aux activités et prévention du risque inondation et maîtrise des ruissellements en milieu rural et urbain.

Le SDAGE et le SAGE n'identifient aucune zone humide dans l'emprise du projet et sa périphérie.

Aucun cours d'eau temporaire ou permanent ne coule dans le périmètre du projet ou ses abords. Le site du projet et ses abords ne sont pas situés en zone inondable.

La zone d'étude surplombe une masse d'eau souterraine, la nappe de la craie picarde. Cette nappe présente un bon état chimique 2021 ; la ressource est sensible localement à une pollution en nitrates, ammonium et phosphore. Son état quantitatif 2021 est bon.

Aucun captage d'eau destinée à l'alimentation en eau potable n'est présent dans le secteur.

De fait, aucun périmètre de protection de captages n'est recoupé.

Un forage agricole est situé à environ 200 mètres au nord-est de l'emprise du projet. Il exploite la nappe de la craie.

4.3. Milieu naturel

4.3.1. Espaces naturels protégés

L'emprise du projet et ses abords ne sont pas répertoriés dans l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Les zones les plus proches correspondent à des milieux à dominante boisée à savoir « forêt de Rémy et bois de Pieumelle » (à environ 2 km à l'ouest de la ZAC) et « massif forestier de Compiègne, Laigue et Ourscamps-Carlepont » (à environ 4 km vers le sud-est).

Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) a été recensée dans la zone d'étude : il s'agit des forêts de Compiègne, Laigue et Ourscamps (à environ 4 km vers le sud-est de l'emprise du projet).

Comme pour les ZNIEFF, outre leur relatif éloignement de l'emprise du projet, ces entités écologiques et paysagères se différencient nettement du site du projet par les caractéristiques physiques qui

justifient de leur intérêt (habitats, faune, flore). La présence « d'éléments fragmentants » les isole très nettement l'emprise du projet.

Aucun type d'habitat majeur ne relève des sites d'importance communautaire (réseau « Natura 2000 »). Le site le plus proche est le massif forestier de Compiègne, Laigue et Ourscamps-Carlepont (à partir de 4 km de la ZAC).

Le secteur ne dispose pas de site réglementairement protégé pour des raisons faunistiques ou floristiques (arrêté de biotope, réserve naturelle, etc.)

Aussi, l'absence de zonages au droit du projet rend cet enjeu faible.

4.3.2. Continuités écologiques, trame verte et bleue

Dans la région des Hauts-de-France, le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 2020. La cartographie des continuités écologiques régionales est représentée dans l'annexe 3 de l'atlas cartographique du SRADDET.

Aucun élément de la Trame Verte et Bleue (TVB) régionale n'a été identifié au droit de la zone projet. Toutefois, il apparaît que si le site du projet est éloigné des biocorridors forestiers majeurs du territoire de l'ARC encadrant au nord et au sud le massif forestier de Compiègne/Laigue, il est concerné à proximité par deux continuités écologiques d'intérêt local (corridor secondaire) :

- A peu de distance au Nord, une continuité correspondant au vallon sec et ses versants reliant Venette et Lachelle au Nord de la ZAC du Bois de Plaisance (correspondant à l'ENS « coulée verte près du plateau nord »)
- Immédiatement au sud de l'emprise, présence d'un biocorridor reliant les petits massifs forestiers entre le bois de Plaisance, le bois d'Aiguisy et le bois de Pleumelle.

A ce titre, on peut considérer cet enjeu comme moyen.

4.3.3. Habitats, faune, flore

Le diagnostic met en évidence la très forte « artificialisation » des habitats rencontrés sur la quasi-totalité de l'emprise du projet : forte pression agricole liée à la grande culture céréalière, prairies et bandes enherbées régulièrement fauchées, voies routières, hangar agricole et ses abords. Ces milieux sont potentiellement peu propices au développement d'une végétation spontanée et diversifiée.

Ainsi, l'emprise du projet héberge une végétation « banale », caractérisée par de très nombreuses espèces nitrophiles et/ou commensales des cultures.

Seule au sein de l'emprise du projet, sa bordure Est est immédiatement mitoyenne d'un ensemble de milieux forestiers plus favorables constituant des « refuges » pour la flore et la faune ainsi que des lieux de passage potentiels pour les déplacements d'animaux.

Toutefois la partie boisée, lisière arborée et arbustive incluse, n'est pas comprise dans le périmètre du projet ; mais sa proximité immédiate représente un enjeu floristique (et faunistique) important à prendre en compte dans l'opération projetée.

Les inventaires de la faune n'ont pas révélé d'enjeux importants. Seul le groupe des oiseaux représente un enjeu écologique moyen et une contrainte réglementaire potentielle, liés à la présence d'une vingtaine d'espèces protégées qui nichent à proximité et utilisent de façon occasionnelle les terrains du projet pour s'alimenter et/ou se reposer. Les autres espèces animales identifiées ne présentent pas de contraintes réglementaires ou patrimoniales, les espèces concernées sont communes et disposent de capacités de déplacement leur permettant notamment d'éviter toute atteinte lors des travaux, d'autant plus que des secteurs de report sont présents à proximité.

4.4. Milieu humain

4.4.1. Population

L'Agglomération de la Région de Compiègne compte 82 870 habitants. Au sein de l'agglomération, la population globale de la partie centrale tend à stagner ces 5 dernières années alors que les villages périphériques connaissent un dynamisme démographique et une attractivité résidentielle. Ainsi, la commune de LACHELLE représente une population de 732 habitants (2019). En 2013, la commune comptait 596 habitants.

4.4.2. Les activités et emplois

Bien desservie, l'Agglomération de la Région de Compiègne est attractive pour les entreprises et dynamique en termes d'emplois. Ainsi, l'Agglomération compte environ 41 277 emplois (INSEE 2018) ce qui en fait le 2^{ème} pôle d'emploi du département après l'agglomération de Beauvais.

L'ARC est un pôle économique qui compte 1,25 fois plus d'emplois que d'actifs et attire une main d'œuvre qualifiée.

62% de ces emplois sont concentrés sur la commune de Compiègne. Ce sont ensuite les pôles relais et les autres communes de l'Agglomération qui rassemblent 30 % des emplois, dont Venette (2700 emplois).

Globalement, l'emploi s'est concentré sur les communes accueillant les grandes zones d'activités, et en particulier les plus récentes comme le Bois de Plaisance démontrant leur importance dans la dynamique économique du territoire.

A ce titre, le projet représente un enjeu important et répond aux grands enjeux identifiés dans le PLUi à savoir :

- Maintenir la logique de « parcs spécialisés » qui constituent des portes d'entrée pour les entreprises dans l'industrie ou le tertiaire.
- Maintenir une offre foncière à vocation économique diversifiée permettant d'attirer sur l'ARC des entreprises de toute taille et de tout type d'activité.

- Optimiser le foncier à vocation industrielle et développer une offre attractive dans d'autres secteurs du territoire afin de permettre une nouvelle dynamique économique.

4.4.3. L'occupation des sols

Une grande partie de l'emprise est occupée par des terres labourées (environ 20 ha sur 23) à l'exception :

- De deux habitations, d'un hangar agricole et leurs abords au Nord-Ouest (environ 4000 m²)
- D'une pâture et d'une prairie séparées par une haie arborée également dans l'angle nord-ouest (environ 5.500 m²).
- Une petite parcelle agricole délaissée est également présente le long de la RD36, au sud du hameau d'Aiguisy (1.750 m²).
- les autres surfaces non cultivées correspondent aux parties de voiries bordant le site.

Cette occupation représente un enjeu important qui fait l'objet d'une étude spécifique, l'étude préalable agricole, visant à analyser l'économie agricole locale, ses enjeux et dynamiques.

4.4.4. Réseau viaire et circulation

Le site du projet est desservi par des axes de communication importants de l'agglomération :

- La RD36E traverse la ZAC et constitue son axe structurant. Elle rejoint la RD36 plus à l'ouest vers Remy, la RD 98 et la RN31.
- L'axe E46 (RN31-RN1031) : axe de grande liaison interrégional qui ouvre le Compiégnois sur le sud de la Picardie, la Normandie, l'est de la France et l'Allemagne.
- La RD1131 franchit l'Oise et relie le site avec le sud de l'agglomération.

L'autoroute A1-E15-E19 (« autoroute du Nord ») est distante d'environ 5 kilomètres plus à l'ouest ; elle est directement accessible à partir de la RN31 (entrée-sortie n° 10).

La trame viaire sur le secteur est structurée et lisible, constituée de routes départementales.

S'agissant d'un enjeu fort, une étude de circulation a été menée sur un périmètre d'étude élargi incluant la ZAC du Bois de Plaisance et ses voies d'accès. Elle a permis d'étudier le fonctionnement des carrefours permettant la desserte routière du secteur. Il en ressort que les conditions de circulation y sont satisfaisantes aux heures de pointe.

Des points de vigilance ont été relevés notamment sur les carrefours situés dans la zone d'étude (carrefour RD98-RD36 et RD36-RD36E).

4.4.5. Transports collectifs, déplacements doux

Dans la zone d'étude, le réseau des transports urbains publics du Compiégnois dessert le parc d'activités du Bois de Plaisance. L'arrêt de bus le plus proche est distant d'environ 1 km vers l'est : « Bois de Plaisance » sur les lignes n°4 et n°6.

Le parc d'activités du Bois de Plaisance dispose d'une trame interne de cheminements piétonniers et cyclables sécurisés distincts des chaussées routières et connectés avec une voie verte qui assure la continuité avec les autres secteurs de l'agglomération. Ces cheminements se limitent au parc d'activités, non loin de l'emprise du projet.

Les voies routières qui bordent l'emprise du projet ne sont pas à ce jour aménagées pour les piétons et les cyclistes.

Ces sujets constituent un enjeu fort pour le projet.

4.4.6. Cadre de vie

L'inventaire « BASOL » qui identifie les sites pollués ne mentionne pas de site sur l'emprise du projet ou ses abords.

La base de données « BASIAS » qui recense les sites industriels et activités de services en activités ou dont l'activité a disparu ne mentionne pas de site sur l'emprise du projet ou ses abords.

Le site du projet est situé en dehors des zones de nuisances sonores définies dans le PLUiH, en particulier celles liées aux axes routiers et ferroviaires à fort trafic.

4.4.7. Patrimoine et paysage

La zone d'étude est rattachée à l'entité paysagère « plateau Picard » (sous-entité « Plaine d'Estrées saint Denis »).

L'emprise du projet et ses abords sont représentatifs des paysages agricoles de grandes cultures de cette entité : caractère dégagé des secteurs cultivés qui sont séparés par plusieurs massifs boisés qui limitent fortement les vues depuis l'extérieur.

La ferme d'Aiguisy et les masses végétales qui l'entourent ainsi que les lisières forestières du bois de Plaisance constituent des points d'appel visuels et patrimoniaux marqués.

Le caractère urbain est présent immédiatement à l'Est du périmètre d'étude avec la proximité immédiate de la ZAC du Bois de Plaisance.

Aucun périmètre de protection de monument historique, aucun site protégé ne recoupent l'aire d'étude élargie. L'enjeu relatif aux monuments historiques est sans objet.

4.4.8. Vulnérabilité du territoire aux risques naturels et technologiques

4.4.8.1. Risques naturels

La consultation de la base de données Georisques fournit les informations suivantes :

- Aucune cavité naturelle ou artificielle n'a été identifiée dans le périmètre du projet ou ses abords
- Aucun mouvement de terrain n'y a été recensé
- Le secteur n'est pas concerné par les phénomènes de retrait gonflements des sols, ces derniers étant peu argileux.

L'aire d'étude n'est pas concernée par le risque mouvements de terrain.

L'aire d'étude n'est pas concernée par le risque d'inondation. L'enjeu est nul.

Par contre, le site du projet et ses abords sont potentiellement concernés par les risques liés aux ruissellements et coulées de boues. Ces derniers se manifestent lors des phénomènes orageux et de fortes pluies.

4.4.8.2. Risques technologiques

Sur la quarantaine d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sur le territoire de l'ARC, deux sont implantées dans le parc d'activités du Bois de Plaisance.

Le projet portant sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation économique, les risques technologiques constituent un enjeu important qui sera apprécié tout au long de la vie du projet.

5. PARTI PRIS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

5.1. Le parti d'aménagement

Les axes de composition suivants ont inspiré la conception du projet. Ils mettent à profit l'identité singulière du site et les perspectives que l'on peut attendre :

- Poursuivre l'accompagnement des entreprises qui souhaitent s'installer ou développer leur activité sur le territoire
- Développer un nouveau parc d'activités à vocation économique dans le prolongement direct de la ZAC du Bois de Plaisance
- Anticiper les évolutions en termes de flux et préserver la sécurité des usagers par la restructuration des carrefours stratégiques (en limitant la consommation de terres agricoles), l'élargissement des voiries existantes, la création de cheminements piétonniers et cyclables
- Aménager des espaces verts pour assurer des continuités vertes et la gestion alternative des eaux pluviales en provenance des emprises publiques

- Préserver l'accès aux 3 entreprises existantes au sud-ouest du périmètre, sur le territoire de JONQUIERES et aux 2 maisons existantes =

5.2. Le plan d'aménagement

Le projet prévoit la création d'un nouveau parc d'activités à vocation économique qui s'appuie sur le réseau viaire existant. Les routes départementales seront élargies pour permettre l'intégration des circulations douces et la desserte par les transports en commun.

Elles seront bordées de noues paysagères permettant au maximum des possibilités du terrain d'infiltrer les eaux de pluie des espaces publics. Le traitement des eaux de pluie sera complété au besoin par un bassin spécifique.

Les aménagements publics permettront d'assurer la continuité avec la ZAC du Bois de Plaisance.

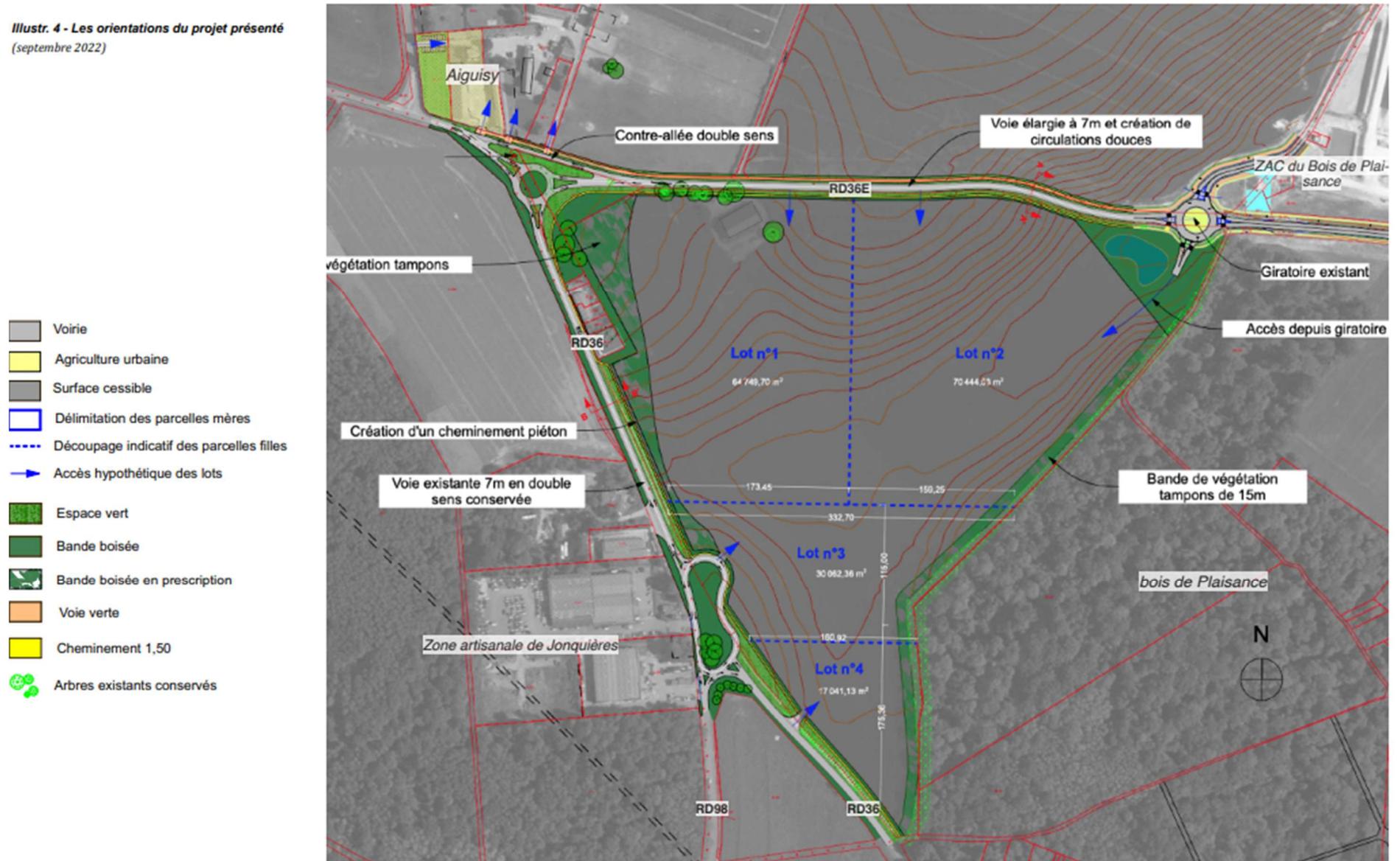
Le projet porte également une attention particulière à garder un cadre paysager arboré avec la prescription de bande boisée aux pourtours du site.

L'identification des différents enjeux et les grands axes de composition ci avant ont ainsi permis d'aboutir au plan d'aménagement suivant :

.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ D'AIGUISY
DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Illustr. 4 - Les orientations du projet présenté
(septembre 2022)



5.3. Programme global prévisionnel des constructions

La programmation, spatialisée dans le plan d'aménagement précédemment, permet la réalisation de 4 lots destinés à répondre aux demandes identifiées à ce jour. Toutefois, la division parcellaire est positionnée à titre indicatif, celle-ci devant pouvoir être adaptée aux demandes des entreprises qui souhaitent s'y implanter.

Le programme global de construction ne planifie pas d'équipements publics de superstructure.

6. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

1. Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme

Il ne s'agit pas ici de reprendre les développements exposés dans l'étude d'impact jointe au dossier faisant la démonstration détaillée de la compatibilité du projet avec les documents cadres de la communauté d'agglomération. D'ores et déjà, le PLUiH de l'agglomération intègre ce projet.

On peut indiquer que l'aménagement de ce secteur concourt aux grandes ambitions exprimées au travers du PLUiH, à savoir :

- Contribuer à faire de l'ARC un territoire dynamique et attractif
 - o Maintenir la logique de « parcs spécialisés » qui constituent des portes d'entrée pour les entreprises dans l'industrie ou le tertiaire.
 - o Maintenir une offre foncière à vocation économique diversifiée permettant d'attirer sur l'ARC des entreprises de toute taille et de tout type d'activité.
 - o Optimiser le foncier à vocation industrielle et développer une offre attractive dans d'autres secteurs du territoire afin de permettre une nouvelle dynamique économique.

2. Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain

D'un point de vue socio-économique et environnemental, le projet retenu présente un bilan avantages/inconvénients le plus favorable dans le sens où :

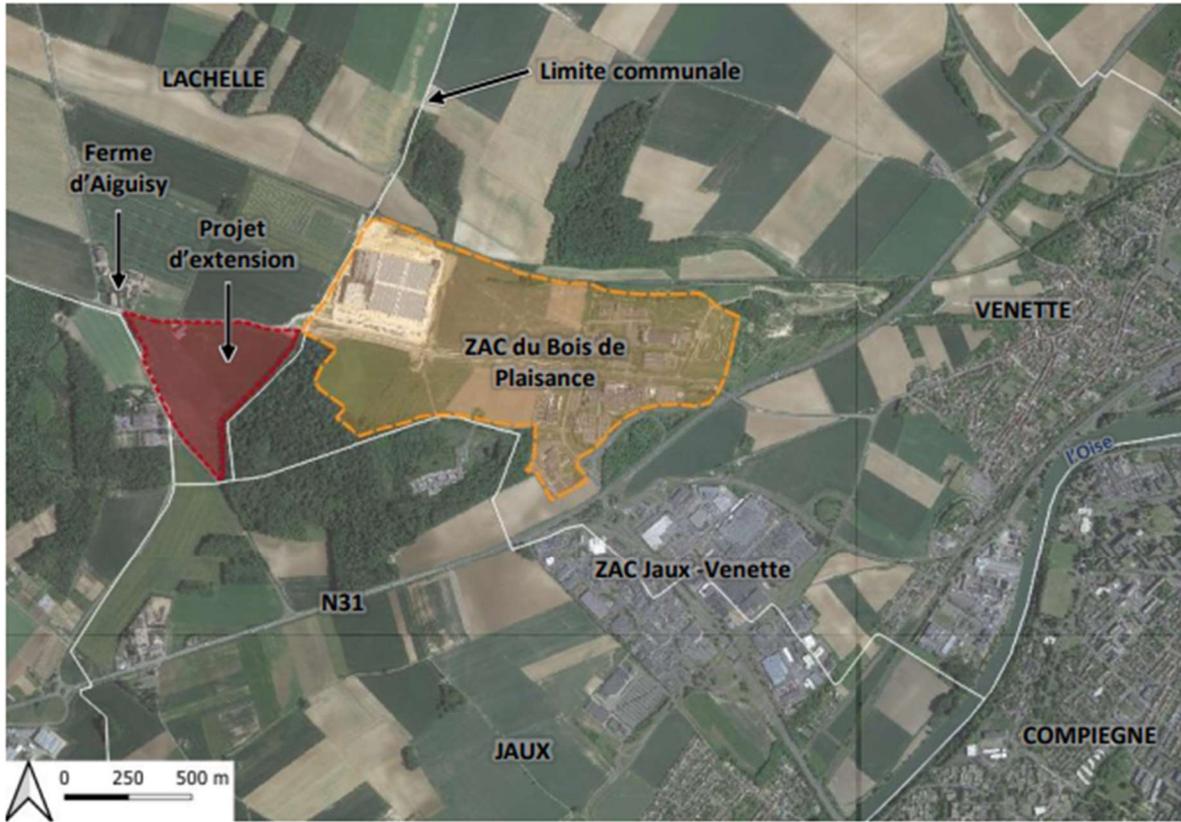
- il vient prolonger la ZAC du Bois de Plaisance en intégrant sur ses espaces publics et l'ensemble des lots des bandes de plantations arborées permettant le prolongement visuel du Bois de Plaisance et la bonne insertion des volumes bâtis et des installations futures. Ces continuités naturelles viendront renforcer et prolonger la biodiversité du site, notamment au niveau des lisières.
- Il permet la requalification des routes départementales existantes par la création de cheminements piétons et de circulations douces sur le RD36E. Ces circulations douces prolongent les circulations douces de la ZAC du Bois de Plaisance en direction des communes de Lachelle, Jaux et Jonquières.
- Il permet une gestion pacifiée des flux par la création de giratoires et sécurise les itinéraires des poids lourds et leurs girations. Il constitue également la nouvelle entrée Ouest de la ZAC.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ D'AIGUISY
DOSSIER DE CREATION DE ZAC

- Il conserve la desserte des maisons individuelles et des entreprises existantes
- Il propose des parcelles privatives modulables en réponse à la demande des entreprises et en assurant une cohérence globale de projet et une qualité maîtrisée de chacun des lots par des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

PLAN DE SITUATION

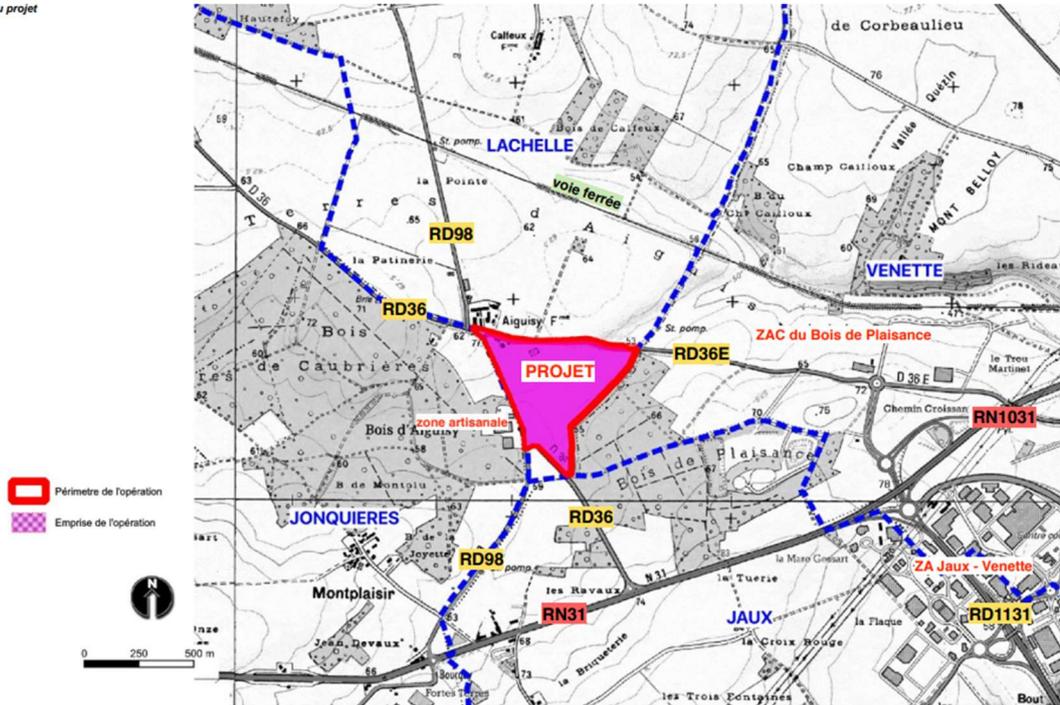
LOCALISATION DU PROJET



Source : Géoportail

PLAN DE PÉRIMÈTRE

Illustr. 2 - Le périmètre du projet



Source : IGN - Géoportail

NON EXIGIBILITÉ DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT DANS LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC D'AIGUISY

Concernant le contenu du dossier de création de ZAC, l'article R 311-2 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. »

La ZAC est exclue du champ d'application de la taxe d'aménagement. Par conséquent, toutes les constructions dans la zone seront exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.