



**REQUALIFICATION ET AMÉNAGEMENT
DE LA ZAC OUEST DU SAINT GAUDINOIS**

GUIDE DE LECTURE

0 Sommaire

1	Contexte du dossier.....	3
2	Présentation du maître d'ouvrage (5C).....	3
3	Rôle du commissaire enquêteur.....	4
4	Aide à la lecture du dossier.....	5
5	Sommaire détaillé.....	7
6	Lexique.....	11

1 Contexte du dossier

Le projet vise la requalification et l'aménagement d'une zone d'activités d'envergure régionale sur les communes de Saint-Gaudens et Villeneuve-de-Rivière. L'objectif principal est de fusionner trois zones d'activités existantes (Bordebasse, Graouade et Croix de Cassagne) pour créer un ensemble cohérent. Il s'inscrit dans une stratégie de développement économique à long terme pour répondre à une stagnation économique locale préoccupante. Le territoire souffre d'un revenu médian des ménages inférieur de 15,4 % à la moyenne nationale et d'une dynamique de chômage fragile qui nécessite une intervention structurée pour éviter un déclin durable.

Cette opération répond à un manque de foncier économique disponible pour accueillir de nouvelles entreprises artisanales et industrielles, évitant ainsi un exode économique du territoire. Le label « Occitanie Zone Économique » (OZE) garantit un aménagement qualitatif avec un accompagnement personnalisé pour les entreprises et une gestion durable des ressources.

Le développement est prévu de manière progressive en 6 phases s'étendant jusqu'en 2055, afin de maîtriser la consommation d'espace en adéquation avec les besoins réels du marché.

2 Présentation du maître d'ouvrage (5C)

Le Maître d'Ouvrage est la **Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges (5C)**, un établissement public regroupant 31 communes, dont Saint-Gaudens et Villeneuve-de-Rivière.

La 5C est le moteur de la stratégie économique territoriale, visant à rééquilibrer les activités entre l'espace métropolitain toulousain et l'Espagne. Elle est intégrée au dispositif national « Territoire d'Industrie », qui mobilise des moyens mutualisés pour renforcer le développement industriel local.

Pour la réalisation opérationnelle de cette ZAC d'envergure, la 5C a désigné la **SPL ARAC (Agence Régionale Aménagement Construction) Occitanie** comme mandataire de la maîtrise d'ouvrage. Elle agit au nom et pour le compte de la collectivité pour piloter les procédures administratives, les études techniques et la conduite des travaux.

3 Rôle du commissaire enquêteur

L'enquête publique répond aux objectifs suivants :

- informer et faire participer le public aux décisions le concernant,
- prendre en compte les intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions les affectant,
- veiller à la protection de l'environnement,
- éclairer les décisions à prendre par les autorités compétentes.

Conformément au Code de l'Environnement, l'enquête publique est conduite par un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif.

Il est indépendant et ses missions consistent à :

- prendre connaissance du dossier établi par le porteur de projet, et le cas échéant demander tout documents utiles pour permettre la complète information du public ;
- veiller à ce que les formalités de publicité destinées à prévenir le public soient conformes à la loi et demander tout complément qu'il juge utile en fonction de l'importance du projet soumis à enquête ;
- recevoir le public, lui expliciter l'objet et les objectifs du projet, recueillir ses appréciations, suggestions et propositions et y répondre ;
- auditionner toute personne dont l'avis lui semble utile ;
- établir, en fin d'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations du public à l'attention du porteur de projet, qui pourra alors y apporter les réponses qu'il souhaite ;
- rédiger, en toute indépendance, un rapport factuel du déroulé de l'enquête (notamment les observations du public et les réponses du porteur de projet) ;
- établir, dans un document séparé, ses conclusions personnelles et motivées sur le projet soumis à enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur, qui sont destinés principalement à éclairer les décisions, sont consultables par le public pendant un an.

Au vu des avis exprimés par le public et des conclusions du commissaire-enquêteur, la dernière phase de l'instruction sera la phase de décision.

L'autorisation pour la réalisation des travaux fera l'objet d'un arrêté préfectoral, qui précisera, le cas échéant, les conditions dans lesquelles le projet pourra être autorisé.

4 Aide à la lecture du dossier

Qu'est-ce qu'un DAE ?

Un dossier de Demande d'Autorisation Environnementale (DAE) est un dossier réglementaire qui permet à un maître d'ouvrage de demander à l'État l'autorisation de réaliser un projet susceptible d'avoir des effets sur l'environnement, la santé ou encore le cadre de vie, sous réserve du respect des conditions décrites dans ce dossier de demande.

Il sert ainsi de base à l'instruction du projet par les services de l'État et à l'information du public dans le cadre d'une procédure d'autorisation environnementale.

Le dossier de Demande d'Autorisation Environnementale est un dossier complet et technique, composé de plusieurs pièces.

Ce guide de lecture a donc été conçu pour :

- faciliter la compréhension du dossier,
- aider le lecteur à s'orienter rapidement vers les documents qui l'intéressent,
- fournir des repères simples et pédagogiques pour lire le dossier et comprendre le projet.

Comment s'y retrouver ?

Le présent dossier de Demande d'Autorisation Environnementale est structuré en 5 dossiers :

DOSSIER 0	Notice de présentation non technique du projet
DOSSIER I	Etude d'impact environnemental du projet
DOSSIER II	Dossier loi sur l'eau
DOSSIER III	Demande de Dérogation pour les Espèces Protégées
DOSSIER IV	Annexes administratives et techniques

Pour une compréhension rapide, le public est invité à consulter en priorité les documents de synthèse :

- **La Présentation Non Technique (Dossier 0)** : Elle offre une vue d'ensemble du projet, de ses enjeux et de la procédure administrative.
- **Le Résumé Non Technique de l'Étude d'Impact (Dossier I / RNT)** : Ce document synthétise les effets du projet sur l'environnement et les mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser.

Pour des recherches plus approfondies, le lecteur pourra se référer aux volets thématiques suivants :

- à l'**étude d'impact environnementale (Dossier I)** qui précise en détails les effets du projet sur l'ensemble des thématiques de son environnement (biodiversité, santé, climat, économie, etc.).
- au **dossier loi sur l'eau (Dossier II)** qui détaille les incidences sur la thématique spécifique de l'eau et des zones humides, et détaille les ouvrages hydrauliques à réaliser pour le projet.
- et à **la demande de dérogations espèces protégées (Dossier III)** qui précise les incidences pour les habitats et les espèces protégées, et détaille l'ensemble des mesures prises (éviter, réduire, compenser).

5 Sommaire détaillé

DOSSIER 0

Notice de présentation non technique du projet

Il est composé de 1 pièce distincte.

Nom du fichier	Titre du document	Contenu principal
2024-181_260331_NNT	Présentation non technique du projet objet de l'enquête publique	Présente le projet dans sa globalité, dans un langage accessible au public

DOSSIER I

Etude d'impact environnemental du projet

Il est composé de 3 pièces distinctes.

Nom du fichier	Titre du document	Contenu principal
2024-181_260331_EI_RNT	Étude d'Impact – Résumé non technique	Propose une synthèse accessible des principaux enjeux, impacts et mesures liés au projet.
2024-181_260331_EI_avec_MRAe	Étude d'Impact	Analyse, de façon détaillée, les enjeux environnementaux liés au projet : l'état actuel de l'environnement sur le site et les éléments susceptibles d'être affectés par le projet. Décrit les moyens mis en œuvre pour Eviter, Réduire, Compenser et accompagner les impacts du projet. Comprend l'avis émis par la MRAe ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.
2024-181_240711_EI_Annexes	Étude d'Impact – Annexes	Regroupent l'ensemble des documents techniques et des études thématiques ayant servi de base à l'analyse environnementale : foncier, inventaires faune / flore, étude du potentiel d'énergies renouvelables, étude de trafic, étude compensations agricoles.

DOSSIER II**Dossier loi sur l'eau**

Il est composé de 1 pièce distincte.

Nom du fichier	Titre du document	Contenu principal
2024-181_260331_DLE	Note d'incidence Loi sur l'eau	Constitue le dossier IOTA (Installations Ouvrages Travaux et Activités) qui prend place au sein du dossier de DAE. Le projet relève d'une demande d'autorisation, pour les rejets d'eaux pluviales.

DOSSIER III**Demande de Dérogation pour les Espèces Protégées**

Il est composé de 1 pièce distincte.

Nom du fichier	Titre du document	Contenu principal
2024-181_260331_DDEP (*)	Dossier de demande de dérogation à l'article L411-1 du Code de l'Environnement	Visé à apporter les éléments nécessaires pour montrer le maintien dans un état de conservation favorable de l'ensemble des espèces protégées impactées dans leur aire de répartition ainsi que le respect des conditions d'obtention de la dérogation.

(*) Pour l'annexe 4, les données cartographiques SIG (Système d'Information Géographique) pour les inventaires faune / flore sont uniquement disponibles au format informatique, et contenues dans l'archive informatique dénommé :

« DDEP_Annexe4_Envoi_final_SIG_2025.zip ».

Il est nécessaire de disposer d'une visionneuse de fichiers « shapefile », installée sur son ordinateur.

Le fichier contient les inventaires des campagnes 2015, 2019, 2020-2021 et 2025.

Ces données informatiques servent à alimenter les bases de données cartographiques des services instructeurs et environnementales nationales.

Il est composé de 21 annexes.

N° de pièce	Titre de l'annexe
01	Cerfa de demande d'autorisation environnementale
02	Convention Opérationnelle pour les acquisitions foncières (Phase 1) entre la 5C et l'EPFO
03	Dossier parcellaire
04	Note de présentation de la ZAC OZE (Juillet 2023)
05	Dossier d'Avant-Projet (AVP)
06	Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)
07	Dossier de création de la ZAC
08	Historique des permis / Réponses aux exigences de la DDT
09	Observations des services instructeurs de l'État sur le dossier
10	Extrait du registre des délibérations de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges Délibération sur les modalités de la concertation préalable en vue de la création de la ZIR de l'ouest
11	Délibération de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges Délibération d'intention de création de la zone d'aménagement concertée ZA OUEST
12	Extrait du registre des délibérations de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges Délibération du bilan de la concertation pour la ZA OUEST
13	Extrait du registre des délibérations de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges Mesures de compensation agricole du projet de la zone d'aménagement concertée ZA OUEST
14	Extrait du registre des délibérations de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges Mesures de compensations environnementales du projet de la zone d'aménagement concertée ZA OUEST

N° de pièce	Titre de l'annexe
15	Extrait du registre des délibérations de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges Changement de dénomination de la ZAC OUEST OZE
16	Relevés piézométriques décembre 2023
17	Extrait du registre des délibérations du comité syndical du Pays Comminges Pyrénées Délibération portant sur le caractère exceptionnel du projet de création de la zone d'aménagement concerté ZA OUEST / OZE
18	Extrait du registre des délibérations de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges Approbation du dossier de création et synthèse de la consultation du public par voie électronique – Poursuite de la procédure
19	Courrier de la Région Occitanie classant le projet comme Projet d'Envergure Régionale (PER)
20	Courrier de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges Demande d'annulation de la procédure DUP
21 (*)	Fichier d'archive numérique (données SIG pour les zones humides)

() Les données cartographiques SIG (Système d'Information Géographique) pour les zones humides sont uniquement disponibles au format informatique, et contenues dans l'archive informatique dénommé :*

« ANNEXE 21_SIG_ZH_DDT31.zip ».

Il est nécessaire de disposer d'une visionneuse de fichiers « shapefile », installée sur son ordinateur.

Ces données informatiques servent à alimenter les bases de données cartographiques des services instructeurs et environnementales nationales.

6 Lexique

Abréviation	Nom complet	Définition
5C	Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges	Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), maître d'ouvrage du projet.
AAPC	Avis d'Appel Public à la Concurrence	Document de publicité permettant d'informer les entreprises de la passation d'un marché public.
ACT	Assistance pour la passation des Contrats de Travaux	Phase du marché de maîtrise d'œuvre, consistant à aider le maître d'ouvrage à sélectionner les entreprises de travaux.
AEP	Adduction d'Eau Potable	Réseau de transport et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.
ARAC	Agence Régionale Aménagement Construction	Agence régionale d'Occitanie accompagnant la réalisation des projets d'aménagement, désignée mandataire par le maître d'ouvrage
AUY / AUX	Zone à Urbaniser (vocation économique)	Zone du PLUi, destinée à recevoir une urbanisation future à vocation économique.
AVP	Avant-Projet	Phase du marché de maîtrise d'œuvre, d'études techniques permettant d'arrêter les dimensions et l'économie du projet.
AZI	Atlas des Zones Inondables	Document de cartographie recensant les zones ayant déjà été inondées par le passé, utilisé pour l'analyse des risques du projet.
BASIAS	Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service	Inventaire national recensant les sites industriels (anciens ou en activité). Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.
BASOL	BAse de données sur les sites et SOLs pollués	Base de données du BRGM recensant les sites pollués appelant une action des pouvoirs publics, tels que la réhabilitation ou une surveillance spécifique.
CCCT	Cahier de Charges de Cession de Terrain	Document contractuel annexé à l'acte de vente fixant les obligations de l'acquéreur d'un lot dans la ZAC.
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	Instance consultative consultée sur tout projet ou document d'urbanisme ayant un impact sur la consommation des terres agricoles ou naturelles.

Abréviation	Nom complet	Définition
CE	Code de l'Environnement	Recueil des textes législatifs et réglementaires relatifs au droit de l'environnement en France.
Cep	Consommation conventionnelle en énergie primaire	Indicateur mesurant la consommation d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, l'éclairage, etc.
CERFA	Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs	Formulaire administratif réglementaire utilisé pour le dépôt des dossiers.
CGEDD	Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable	Autorité administrative compétente de l'État en matière d'environnement.
CODERST	COncil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques	Instance consultée par le Préfet avant la signature de l'arrêté d'autorisation environnementale.
CPAUPE	Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales	Document technique fixant les règles de construction, de paysage et de biodiversité imposées aux preneurs de lots, et annexé au CCCT.
CSRPN	Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel	Instance consultative rendant un avis sur les demandes de dérogation espèces protégées.
DAE	Dossier d'Autorisation Environnementale	Procédure unique regroupant l'étude d'impact, le dossier loi sur l'eau et la dérogation espèces protégées.
DCE (Eau)	Directive Cadre sur l'Eau	Réglementation européenne visant l'atteinte d'un bon état chimique et écologique des masses d'eau.
DCE (Marché)	Dossier de Consultation des Entreprises	Ensemble des pièces techniques et administratives remises aux entreprises candidates à un marché.
DDEP	Demande de Dérogation Espèces Protégées	Dossier sollicitant l'autorisation de déroger aux interdictions de destruction d'espèces ou d'habitats protégés.
DDT (31)	Direction Départementale des Territoires (de la Haute-Garonne)	Service de l'État chargé de l'instruction des dossiers réglementaires environnementaux.
DICT	Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux	Démarche obligatoire pour identifier la présence de réseaux avant le début d'un chantier.

Abréviation	Nom complet	Définition
DIUO	Dossier d'Interventions Ultérieures sur l'Ouvrage	Document technique destiné à faciliter l'entretien futur des ouvrages construits.
DLE	Dossier Loi sur l'Eau	Partie du dossier IOTA relative aux impacts sur le milieu aquatique (eaux usées, pluviales, zones humides).
DOCOB	DOCument d'OBjectifs	Document de gestion fixant les orientations et les mesures de conservation pour un site classé Natura 2000.
DOE	Dossier des Ouvrages Exécutés	Ensemble des documents (plans, notices) reflétant l'ouvrage tel qu'il a été réellement réalisé.
DOO	Document d'Orientation et d'Objectifs	Partie juridiquement opposable du SCoT fixant les orientations de développement.
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	Service instructeur régional intervenant dans la procédure d'autorisation environnementale.
DT	Déclaration de projet de Travaux	Démarche préalable du maître d'ouvrage pour localiser les réseaux avant la phase de projet.
EEE	Espèces Exotiques Envahissantes	Espèces végétales ou animales introduites dont la prolifération menace les écosystèmes locaux.
EI	Étude d'Impact	Analyse de l'état initial et des incidences notables du projet sur l'environnement.
EnR	Énergies Renouvelables	Flux d'énergie provenant de sources naturelles renouvelées plus rapidement qu'elles ne sont consommées.
ENS	Espace Naturel Sensible	Site naturel d'intérêt majeur protégé par le Conseil départemental.
ERC	Éviter, Réduire, Compenser	Séquence méthodologique visant à concevoir un projet à moindre impact écologique.
EU	Eaux Usées	Eaux souillées par un usage domestique, artisanal ou industriel nécessitant un traitement.
FSD	Formulaire Standard de Données	Le FSD constitue la fiche d'identité d'un site Natura 2000.
IOTA	Installations, Ouvrages, Travaux et Activités	Opérations relevant de la nomenclature Loi sur l'eau (rejets, prélèvements, impacts zones humides).
ISDD	Installation de Stockage de Déchets Dangereux	Centre de traitement spécifique pour les déchets présentant des risques pour la santé ou l'environnement.

Abréviation	Nom complet	Définition
ISDI	Installation de Stockage de Déchets Inertes	Centre de stockage pour les déchets qui ne se décomposent pas et ne produisent aucune réaction physique ou chimique (ex: gravats, béton, briques).
ISDND	Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux	Centre de traitement pour les déchets inertes ou non toxiques.
LC	(Least Concern) = Préoccupation mineure	Statut de la liste rouge UICN indiquant une espèce non menacée de disparition.
mNGF	mètre Nivellement Général de la France	Altitude mesurée par rapport au niveau moyen de la mer à Marseille.
MOE	Maîtrise d'Œuvre	Équipe technique chargée de concevoir le projet et de diriger l'exécution des travaux.
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale	Instance consultative indépendante rendant un avis sur l'étude d'impact.
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation	Dispositions du PLUi encadrant l'aménagement spécifique d'un secteur (densité, paysage, accès).
OZE	Occitanie Zone Économique	Label régional de qualité pour les zones d'activités, privilégiant le développement durable.
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable	Document fixant les orientations politiques et stratégiques d'urbanisme du PLUi ou du SCoT.
PCAET	Plan Climat Air-Énergie Territorial	Outil de planification territoriale visant à atténuer le changement climatique, développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie.
PDM	Programme De Mesure	Ensemble des actions prévues par le SDAGE pour atteindre le bon état des eaux.
PETR	Pôle d'Équilibre Territorial et Rural	Structure de planification territoriale à l'échelle du Pays Comminges Pyrénées.
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal	Document réglementaire fixant les règles d'usage des sols et de construction à l'échelle intercommunale.
PNA	Plan National d'Actions	Dispositif de protection visant à restaurer les populations d'espèces les plus menacées.

Abréviation	Nom complet	Définition
PNR	Parc Naturel Régional	Peut être classé “Parc naturel régional” un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l’équilibre est fragile. Un Parc naturel régional s’organise autour d’un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.
PZ	Piézomètre	Tube foré permettant de mesurer le niveau et la qualité de la nappe phréatique.
RNT	Résumé Non Technique	Document synthétisant l’étude d’impact de manière accessible au grand public.
RT2012	Réglementation Thermique 2012	Norme fixant les exigences de performance énergétique pour les bâtiments neufs (2012).
SAGE	Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux	Document de planification de la ressource en eau à l’échelle locale (ex : Vallée de la Garonne).
SDP	Surface De Plancher	Unité de mesure des surfaces des constructions utilisée pour la délivrance des permis de construire.
SC	Sondage Carotté	Technique de forage permettant de prélever une colonne de sol intacte (carotte) pour effectuer des analyses géologiques ou de pollution précises.
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale	Document d’urbanisme fixant les orientations stratégiques à l’échelle d’un grand territoire.
SDAGE	Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux	Document de planification fixant les objectifs de qualité des eaux à l’échelle du bassin Adour-Garonne.
SDMA	Schéma Directeur des Milieux Aquatiques	Document stratégique planifiant les travaux de restauration et d’entretien des cours d’eau et de leurs milieux associés à l’échelle d’un territoire.
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Écologique	Cadre régional identifiant les continuités écologiques (trames verte et bleue).
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Énergie	Document de planification régionale sur le climat et l’énergie
TMJO	Trafic Moyen Journaliers des jours Ouverts	Indicateur mesurant le flux moyen de véhicules circulant sur un axe routier durant une journée de travail (du lundi au vendredi).
UY / UX	Zone Urbaine (vocation économique)	Zone du PLUi déjà équipée, réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles.

Abréviation	Nom complet	Définition
VRD	Voiries et Réseaux Divers	Travaux d'aménagement des routes et de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement).
VU	Vulnérable	Statut de la liste rouge indiquant un risque élevé de disparition d'une espèce.
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée	Procédure publique d'aménagement permettant de réaliser des opérations d'urbanisme complexes.
ZEE	Zone d'Étude Éloignée	Périmètre étendu (rayon de 5 km) analysant les impacts sur la fragmentation des milieux.
ZER	Zone d'Étude Rapprochée	Périmètre immédiat du projet où sont réalisés les inventaires précis de faune et flore.
ZICO	Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux	Site d'intérêt majeur pour la protection des oiseaux sauvages.
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	Inventaire scientifique identifiant des espaces naturels à forte valeur patrimoniale.
ZSC	Zone Spéciale de Conservation	Site Natura 2000 désigné au titre de la "Directive Habitats" pour la protection d'habitats naturels ou d'espèces de faune et flore d'intérêt européen.