



**Etudes pour la réalisation de la ZAC Ouest
à Saint-Gaudens et Villeneuve-de-Rivière**

AVP
**1.6 Notice phasage et
planning**



C					
B	08/04/2022	A. DELACHAISE	C. BLACHON	A. MARTINEZ	Modifications suite remarques MOA
A	15/02/2022	A. DELACHAISE	C. BLACHON	A. MARTINEZ	Première émission
Rév	Date	Nom Visa Rédaction	Nom Visa Vérification	Nom Visa Approbation	Objet de la Révision



SOMMAIRE

1	OBJET DE LA PRESENTE NOTE	3
2	PHASAGE ENVISAGE	4
2.1	PROGRAMMATION	5
3	PLANNING PREVISIONNEL	5
3.1	HYPOTHESES ET ENCHAINEMENT DES TACHES	5
3.1.1	ETUDES D'AVANT PROJET	5
3.1.2	ETABLISSEMENT ET INSTRUCTION DES DOSSIERS REGLEMENTAIRES	6
3.1.3	PHASE 1	6
3.2	DUREE DES ELEMENTS DE MISSION	6
3.3	ALEAS ET RISQUES	7
3.3.1	INSTRUCTION DES DOSSIERS REGLEMENTAIRES PAR LES SERVICES DE L'ETAT	7
3.3.2	DELAI DE TRAVAUX DE LA PHASE 1	7
4	ANNEXE 1 – PLANNING PREVISIONNEL	8



1 OBJET DE LA PRESENTE NOTE

La présente note détaille le phasage envisagé ainsi que le planning détaillé des procédures réglementaires et de la 1^{ère} phase opérationnelle des espaces publics de la future ZAC Ouest sur les communes de Saint-Gaudens et Villeneuve-de-Rivière (31).

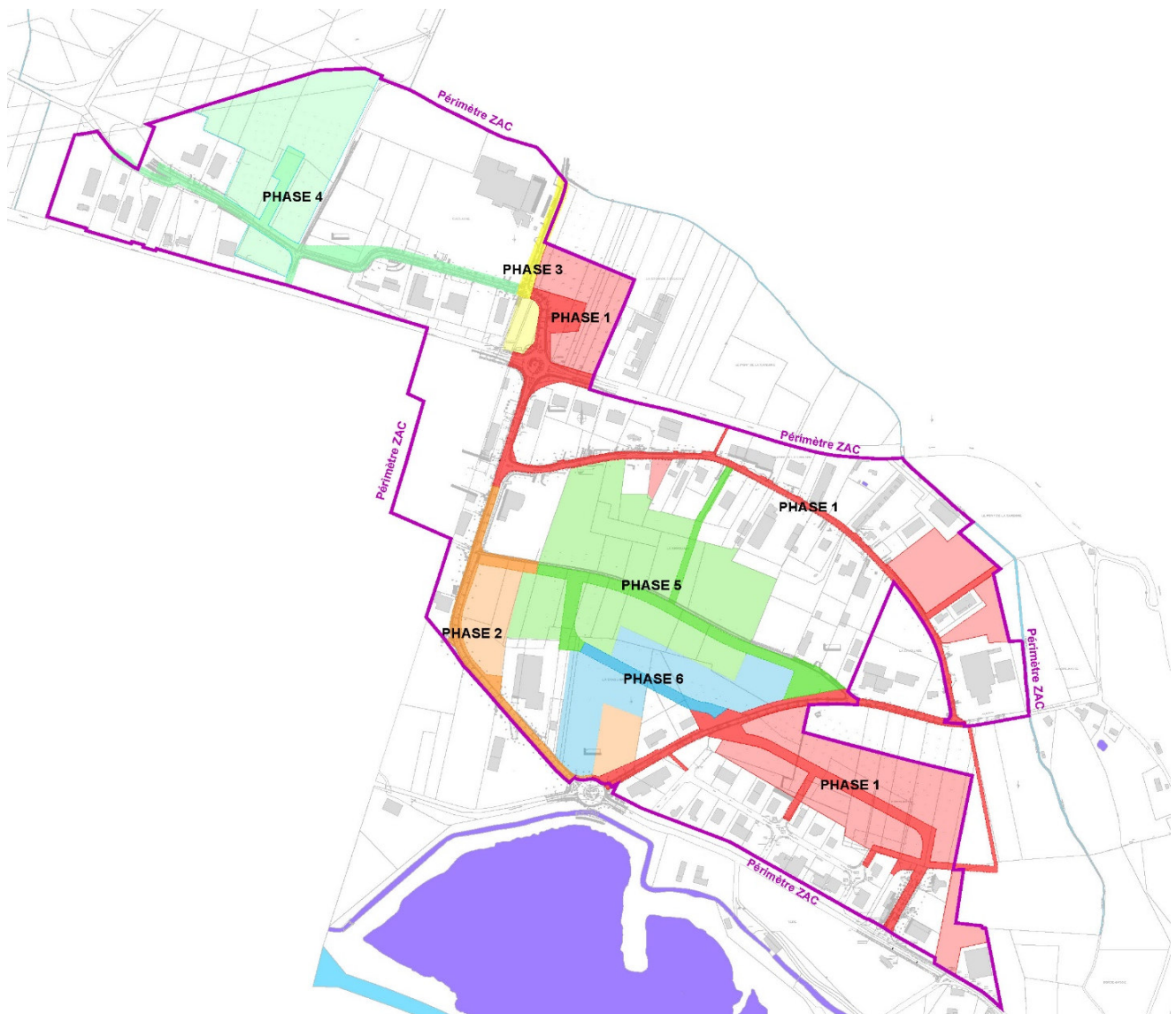
2 PHASAGE ENVISAGE

Les travaux d'aménagement des espaces publics sont envisagés en six phases opérationnelles. La première phase est représentée en rouge sur le schéma ci-dessous. Elle intègre notamment :

- La création d'une boucle desservant 5 lots au nord de la RD817, avec un bassin de rétention des eaux pluviales au centre de cette boucle ;
- La requalification des branches nord et sud du giratoire entre la RD817 et RD21J ;
- La requalification de la route de l'Ancien Circuit (RD21J) entre ce giratoire et le chemin de la Chapelle ;
- La requalification du chemin de la Graouade ;
- La requalification de la voie de la Chapelle et la création d'un giratoire franchissable ;
- La création d'une voirie nouvelle au nord du secteur Bordebasse se reconnectant sur la rue des Hirondelles ;
- La requalification de la rue des Hirondelles ;
- Des petits parkings de stationnement VL ;

L'ensemble des autres phases, de taille moindre, sont également présentées sur le schéma ci-dessous.

L'ensemble des voiries, cheminements modes actifs et réseaux de chaque phase a été conçu de manière à fonctionner indépendamment de la réalisation des phases ultérieures.



PLAN DE PHASAGE

2.1 PROGRAMMATION

Le phasage de l'opération est essentiel afin de permettre un équilibrage correct entre investissements et recettes. Comme expliqué précédemment, le scénario retenu comporte 6 phases :

Phase	1	2	3	4	5	6	Total
Nombre de lots cessibles	22	2	1	9	16	9	59
Surface lots cessible	103 353 m ²	22 405 m ²	4 687 m ²	55 661 m ²	92 243 m ²	40 231 m ²	318 580 m ²

En complétant ce tableau par les aménagements publics, nous obtenons ces surfaces pour chaque phase.

Surface espaces publics aménagée	49 070 m ²	12 659 m ²	1 949 m ²	22 229 m ²	17 871 m ²	5 220 m ²	108 998 m ²
Surface total phase	152 423 m ²	35 064 m ²	6 636 m ²	77 890 m ²	110 114 m ²	45 451 m ²	427 578 m ²

Le phasage retenu par la Communauté de Commune est le suivant :

- **Phase 1** : Prioriser la première phase de travaux neufs sur le foncier déjà en propriété de la Communauté de Commune ou facilement achetable, notamment sur le secteur Bordebasse, pour proposer rapidement des lots cessibles aux porteurs de projets qui se sont déjà manifestés auprès de la Communauté de Commune. Les voiries importantes ; Chemin de la Graouade et Voie de la Chapelle ; seront requalifiées pour structurer la ZAC et permettre sa bonne identification en partie sud, impliquant un retournement des entrées de lots des entreprises existantes le long de la RD817. La partie nord de la route de l'Ancien Circuit, depuis le chemin de la Graouade, sera requalifiée jusqu'au giratoire avec la RD817 (carrefour central de la zone) afin de créer une continuité entre le nord et le sud du projet ;
- **Phase 2** : Continuité du développement du secteur Graouade-Bordebasse sur la commune de Saint-Gaudens en alternant avec des phases de travaux neufs avec des phases de requalification de l'existant. Concentration sur le Route du Circuit pour conclure le maillage extérieur du secteur ;
- **Phase 3** : Poursuivre le développement au nord de la ZAC en réaménageant la route d'accès au Parc des Expositions du Comminges ;
- **Phase 4** : Développement du secteur Croix de Cassagne, commune de Villeneuve-de-Rivière, pour étendre la ZAC et conclure le schéma viaire principal ;
- **Phase 5** : Travailler le cœur de zone après avoir développé les extérieurs et marquer les ambitions de la ZAC pour faciliter l'implantation d'entreprises dans un secteur plus complexe à commercialiser ;
- **Phase 6** : Terminer l'aménagement par un secteur à moindre enjeux et plus complexe à commercialiser.


3 PLANNING PREVISIONNEL

Le planning prévisionnel est présenté en annexe 1 ; il est détaillé jusqu'à la réalisation des aménagements des espaces publics de la phase 1.

3.1 HYPOTHESES ET ENCHAINEMENT DES TACHES

3.1.1 ETUDES D'AVANT PROJET

Les études d'Avant-Projet ont fait l'objet d'une présentation aux élus de la Communauté de Communes le 4 février ; le dossier a été transmis au maître d'ouvrage pour instruction le 15 février 2022 qui a exigé plusieurs modifications, suite à la reprise des diverses pièces du dossier, un second indice (indice B) est remis au maître d'ouvrage pour instruction le 15 avril.



Le délai d'instruction pris en compte est de 2 semaines.

3.1.2 ETABLISSEMENT ET INSTRUCTION DES DOSSIERS REGLEMENTAIRES

Les hypothèses de planification présentées dans cette notice sont conformes aux échanges avec les services de l'Etat et notamment à la réunion du 18 janvier 2022 :

- Une Concertation Inter-Administrative (CIA) sera menée dans le cadre de l'instruction du Dossier de DUP et de l'Etude d'Impact ;
- L'instruction du Dossier d'Autorisation Environnementale (DLE et dossier CNPN) sera précédée d'une instruction officieuse du Pré-dossier soumis le 15 décembre 2021 à instruction et d'une période d'échanges avec la DDT
- La MRAE ne doit être saisie qu'une seule fois pour les deux dossiers (DUP et DAE) ; l'autorité environnementale sera donc saisie « le plus tard possible », après que l'étude d'impact ait été modifiée / finalisée.

Les délais d'instruction prévisionnels pris en compte sont les suivants :

- Concertation Inter-Administrative : 2 mois ;
- Avis de la MRAE : 2 mois ;
- Instruction du DAE : 5 mois ;
- Avis du Commissaire Enquêteur : 1 mois ;
- Délai d'obtention de l'Arrêté Préfectoral : 2 mois
- Publications (publicité de l'enquête / publication de l'Arrêté Préfectoral) : 1 mois

3.1.3 PHASE 1

Les études de Projet (PRO) de la phase 1 démarreront dès réception du rapport final d'études géotechniques G2 PRO, et après les reprises du dossier de DUP et de l'Etude d'Impact suite à la CIA.

Les avis de la MRAE et du Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique seront intégrés lors de la constitution du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

La durée de consultation des entreprises a été fixée à 6 semaines.

Une durée d'un mois après analyse des offres des entreprises a été prise en compte pour tenir compte des délais légaux de publicité, de la mise au point des contrats, et de la notification des marchés de travaux. Cette notification devra intervenir après obtention et publication de l'Arrêté Préfectoral.

3.2 DUREE DES ELEMENTS DE MISSION

Les durées d'éléments de mission prises en compte dans l'élaboration du planning prévisionnel joint en annexe sont les suivantes :

- Dossier de DUP, Etude d'Impact : 2 mois ;
- Reprises suite à la CIA : 1 mois ;
- CPAUPE : 2 mois ;
- Dossier de Réalisation : 2 mois ;
- Mémoire en réponse à l'Avis de la MRAE : 1 mois ;
- Mémoire en réponse à l'Avis du Commissaire Enquêteur : 1 mois
- 1^{ère} phase opérationnelle :
 - o Etudes de Projet (Phase 1) : 12 semaines ;
 - o Constitution du DCE : 4 semaines ;
 - o Analyse des offres : 2 semaines ;
 - o Période de préparation : 8 semaines ;
 - o Durée estimée des travaux : 24 mois



3.3 ALEAS ET RISQUES

3.3.1 INSTRUCTION DES DOSSIERS REGLEMENTAIRES PAR LES SERVICES DE L'ETAT

D'expérience, les risques de décalage du planning prévisionnel proposé portent essentiellement sur les délais d'instruction des dossiers par les Services de l'Etat, liés notamment à d'éventuelles suspensions du délai lors de l'instruction du dossier de DUP et de l'Etude d'Impact, ou plus fréquemment du Dossier d'Autorisation Environnementale (DAE).

Ce risque a été réduit par la mise en place d'une phase d'échanges et d'une instruction officieuse du DAE préalablement à son dépôt officiel, ainsi qu'à la Concertation Inter-Administrative (CIA) des dossiers de DUP et d'Etude d'Impact. Pour autant, ce risque reste présent.

3.3.2 DELAI DE TRAVAUX DE LA PHASE 1

Le délai de travaux de la phase 1, estimé à 24 mois, est un délai indicatif qui devra être confirmé lors des études de Projet.



4 ANNEXE 1 – PLANNING PREVISIONNEL

