



PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE

DIRECTION DES POLITIQUES
INTERMINISTERIELLES

Bureau du Développement
des Territoires

CSM

Arrêté préfectoral portant reclassement
d'un terrain de camping

*Le Préfet de la Région Midi-Pyrénées
Préfet de la Haute-Garonne
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite,*

Vu le code du tourisme,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 93-39 du 11 janvier 1993 modifiant le décret n° 68.-134 du 9 février 1968 modifié, pris en application du décret n° 59-275 du 7 février 1959 modifié relatif au camping,

Vu l'arrêté du 11 janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

Vu la circulaire du ministère du tourisme du 18 février 1993 relative au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

Vu l'arrêté préfectoral du 24 juillet 1996 portant classement dans la catégorie 2* du terrain de camping « Les Aillos », situé à Caraman (31), pour 90 emplacements,

Vu l'avis favorable émis le 25 juin 2002 par la commission départementale de l'action touristique à la demande d'autorisation de réaménagement du camping « Les Aillos », présentée par M. Pierre Sendral, agissant au nom de la SCI les Aillos,

Vu la demande de classement modificative présentée, le 10 juin 2009, par M. Pierre Sendral, en vue d'obtenir le classement du camping dans la catégorie 3*,

Vu le rapport de visite du directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture en date du 25 septembre 2009,

Vu l'avis favorable de la commission départementale de l'action touristique dans sa séance du 29 septembre 2009,

Sur proposition de madame le secrétaire général de la préfecture,

A R R E T E

Article 1: le terrain aménagé de camping dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Nom : camping « Les Aillos »
- Adresse : lieu-dit les Aillos - 31460 Caraman

- Numéro SIRET : 348 077 769 00019
- Propriétaire : SCI Les Aillos – M. Pierre SENDRAL

est classé comme suit :

Nombre total d'emplacements : 90 dont 7 destinés à recevoir des habitations légères de loisirs.

Catégorie : 3*

Mention : tourisme

Article 2 : l'arrêté préfectoral du 24 juillet 1996 susvisé, est abrogé.

Article 3. : madame le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne, le maire de Caraman, le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture, le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, le directeur régional et départemental de la jeunesse et des sports, le directeur départemental des services d'incendie et de secours, le colonel, commandant le groupement de gendarmerie de la Haute-Garonne, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Toulouse, le 12 OCT. 2000

Pour le Préfet
La Directeur des Politiques Interministérielles

Bernard CASTELLS

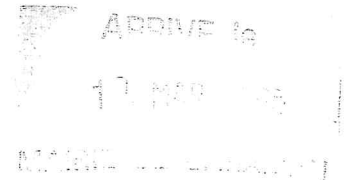
PREFECTURE DE LA HAUTE - GARONNE

Toulouse, le

DIRECTION DES ACTIONS
INTERMINISTERIELLES

BUREAU DES AFFAIRES ECONOMIQUES
ET DU DEVELOPPEMENT LOCAL

REF. DACI/3/MCB/MD
Affaire suivie par Mme BLAYAC
Tél. : 61.33.39.77



Le Préfet de la Région Midi-Pyrénées
Préfet de la Haute-Garonne
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles R 443-7 et suivants,

VU le décret n° 93.39 du 11 janvier 1993 modifiant le décret n° 68.134 du 9 février 1968 modifié pris en application du décret n° 59.275 du 7 février 1959 modifié relatif au camping,

VU l'arrêté du 11 janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

VU la circulaire du Ministère du Tourisme du 18 février 1993 relative au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

VU l'arrêté préfectoral du 6 juillet 1987 portant classement du terrain de camping « l'Orme Blanc » à CARAMAN dans la catégorie 3 étoiles,

VU le rapport de visite de la Direction Départementale de l'Equipement en date du 8 juin 1994

VU l'avis de la commission départementale de l'action touristique dans sa séance du 21 décembre 1994

VU le dossier de demande de classement et notamment le règlement intérieur,

CONSIDERANT que les normes minima fixées par l'arrêté du 11 janvier 1993 ne sont pas respectées notamment en ce qui concerne le gardiennage permanent.

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Haute-Garonne.

ARRETE

ARTICLE 1er. : Le terrain aménagé de camping et de caravanage dont les caractéristiques sont les suivantes :

Nom : Camping L'Orme Blanc

Adresse du terrain : CARAMAN

Numéro SIRET : 213-101-066-00016

Nombre total d'emplacements : 30
est classé comme suit :

Catégorie : 2 étoiles

Mention : Tourisme - compte tenu de l'absence d'un gardiennage permanent

ARTICLE 2. : Le règlement intérieur annexé au dossier de demande de classement est approuvé.

ARTICLE 3. : L'arrêté préfectoral du 6 juillet 1987 susvisé est abrogé.

ARTICLE 4. : Un panneau officiel est obligatoirement apposé à l'entrée du terrain aménagé. Il signale la catégorie de classement du terrain et la mention correspondante.

Ce panneau est distribué dans les conditions fixées à l'article 14 du décret n° 68.134 du 9 février 1968 susvisé.

Doivent par ailleurs être affichés à l'entrée du terrain aménagé le nombre d'emplacements autorisés et leur répartition en «loisirs» ou « tourisme », éventuellement celui des emplacements « confort caravane » et « grand confort caravane », le plan du terrain portant s'il y a lieu les emplacements numérotés, les prix pratiqués, le règlement intérieur ainsi que, le cas échéant, la mention «complet».

ARTICLE 5. : Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Haute-Garonne, le Maire de CARAMAN, le Directeur Départemental de l'Équipement, le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, le Directeur Départemental de la Jeunesse et des Sports, l'Architecte des Bâtiments de France, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, le Colonel, commandant le Groupement de Gendarmerie de la Haute-Garonne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Toulouse, le 6 MARS 1995

Copie transmise pour exécution :

- Monsieur le Maire de CARAMAN ☒
- DDE ☐
- DDASS ☐
- DDJS ☐
- ABF ☐
- SDIS ☐
- DDAF ☐
- Groupement de Gendarmerie ☐
- CDT (1 copie pour information) ☐
- BOA (3 copies pour affichage) ☐
- BOA (1 copie pour insertion RAA) ☐


[Signature]

COPIE TRANSMISE

Le Chef de Bureau



JOHN CARADI

Association du
Pays Lauragais
4, place de la Mairie
11320 Montferrand

***Charte architecturale et paysagère
du Pays Lauragais***



Février 2004

Terres Neuves, Analyse et Développement du Territoire
T 04 67 66 31 84 / F 04 67 66 32 64 / terres-neuves@wanadoo.fr

Némis, Agence de Paysage et d'Urbanisme
T 04 66 84 20 28 / F 04 66 04 07 87 / nemis.paysage@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
-----------------------	----------

CHAPITRE INTRODUCTIF	8
-----------------------------------	----------

PARTIE I : LES ÉLÉMENTS DE VALEUR DU PAYS LAURAGAIS

1.1 Les territoires du Pays Lauragais.....	17
---	-----------

1.2 Les typologies des formes et implantations villageoises.....	28
---	-----------

1.3 L'arbre dans le paysage	36
--	-----------

1.4 Le canal du Midi	46
-----------------------------------	-----------

1.5 Les retenues collinaires	48
---	-----------

1.6 Architecture, matériaux et couleurs	49
--	-----------

1.7 Les espaces publics des villages du Lauragais. 64	
--	--

1.8 En guise de conclusion de la partie 1 : Saint-Michel-de-Lanès, éloge de la diversité et des contrastes	70
---	-----------

PARTIE II : LES ENJEUX DU TERRITOIRE

Fiche 1 : L'identité paysagère et architecturale, c'est quoi ?	76
---	-----------

Fiche 2 : Optimiser les politiques publiques engagées pour une évolution des espaces agricoles 77	
--	--

Fiche 3 : Optimiser les politiques publiques de plantations d'alignement le long des routes	78
--	-----------

Fiche 4 : Favoriser la création de nouveaux parcs et la régénération des anciens.....	79
--	-----------

Fiche 5 : De l'intégration des bâtiments agricoles . 80	
--	--

Fiche 6 : De l'intégration des zones d'activités et artisanales	81
--	-----------

**Fiche 7 : Entre tradition et modernité :
quelle identité architecturale pour le Lauragais ? .82**

**Fiche 8 : Dans les bordes et les métairies,
maîtriser les changements d'usage83**

**Fiche 9 : Les extensions urbaines :
l'art et la manière84**

**Fiche 10 : Valoriser et développer l'espace public
villageois86**

**Fiche 11 : Les projets d'éoliennes,
une modification d'image.....87**

PARTIE III : CAHIER DE RECOMMANDATIONS

3.1 Le paysage rural.....90

3.2 Les infrastructures 104

3.3 L'urbanisme 108

3.4 L'architecture..... 125

PREAMBULE

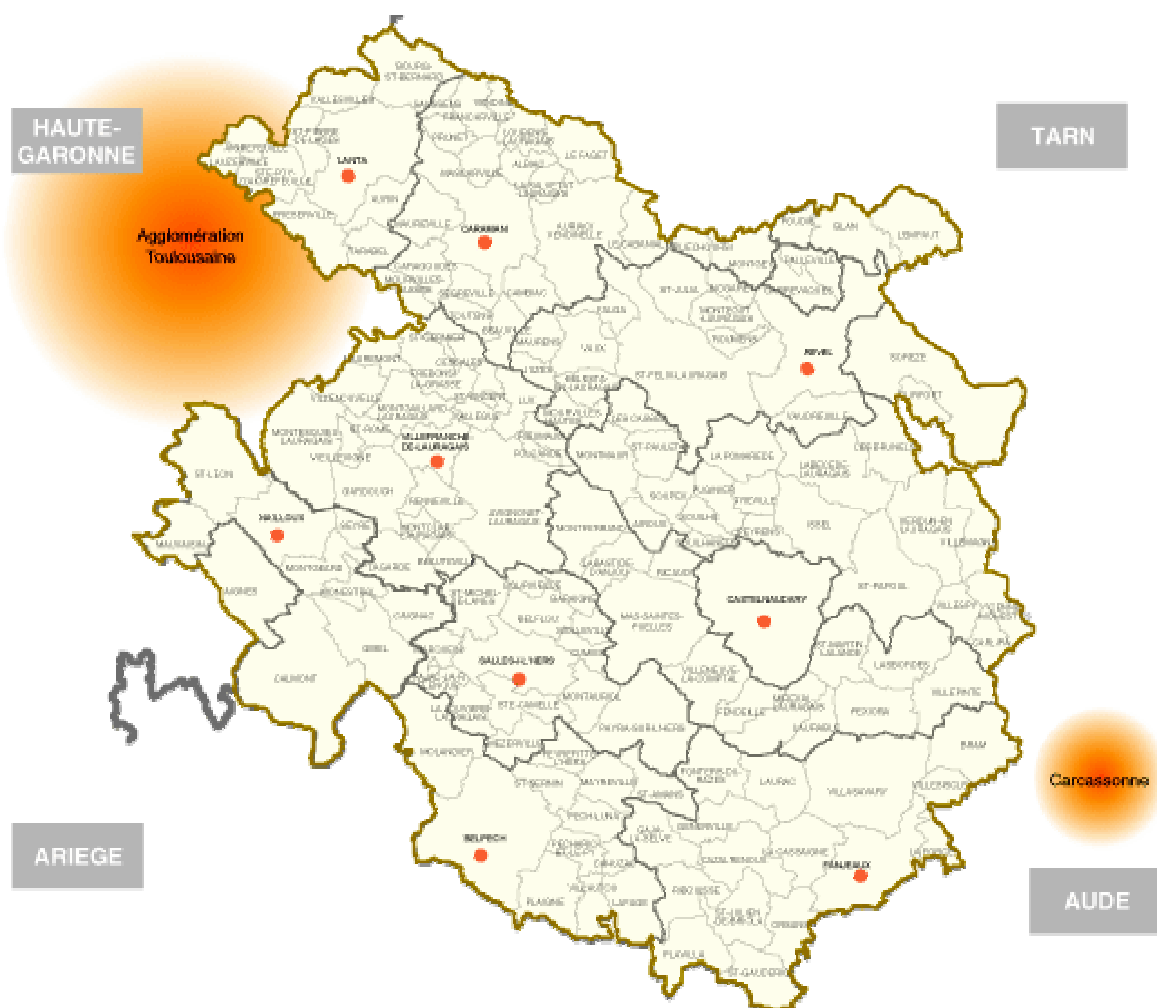
L'Association du Pays Lauragais, ou la géographie de l'action.

L'Association du Pays Lauragais est née en 1998. C'est un vaste territoire de projets se développant sur deux régions (Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon), trois départements (Haute-Garonne, Aude et Tarn), 157 communes (73 en H-G, 75 dans l'Aude et 9 dans le Tarn).

Ces objectifs ont été développés dans une charte de pays (octobre 2002) qui décline quatre axes stratégiques :

- accompagner l'attractivité résidentielle du pays et soutenir les territoires les plus fragiles.
- améliorer la valorisation des ressources locales tout en assurant le développement durable.
- préserver les ressources naturelles, la qualité des paysages et des cadres de vie.
- renforcer l'attractivité touristique et l'identité culturelle du pays.

Dès lors on comprend toute l'importance qui est accordée à la qualité du territoire : comment valoriser son identité paysagère et culturelle ? comment le projeter dans l'avenir sans mettre à mal ses fondements ? Autant de questions qui rendent nécessaire la réalisation d'une charte architecturale et paysagère considérée comme un référent pour agir dans la qualité.



Une charte paysagère et architecturale pour l'Association du Pays Lauragais... la redécouverte d'un territoire à préserver et valoriser.

La réalisation d'une charte paysagère et architecturale pour l'Association du Pays Lauragais a une double vocation : rendre compte de la richesse paysagère et architecturale du Pays d'une part, et être un référent pour tous ceux qui souhaitent que l'aménagement du territoire se fasse de la manière la plus respectueuse et qualitative possible.

La notion même de paysage rend cette ambition difficile car elle est en grande partie subjective : c'est avant tout une question de point de vue où se mêlent des données qui relèvent de la géographie, de l'histoire mais aussi de nos pratiques quotidiennes.

Nous avons pourtant cherché à définir ce qui fonde l'identité paysagère du Pays Lauragais en rappelant dans une première partie les grands traits de sa géologie, de son relief, de son occupation du sol... . Au total ce sont six entités paysagères qui émergent : **Le Sillon** Lauragais au cœur du Pays, **les collines** du Nord et du Sud qui l'encadrent, les collines de **la Piège**, les contreforts de **la Montagne Noire** et à son pied **la Plaine de Revel**.

S'ajoute à cette présentation géographique générale du Pays et de ses entités, une typologie des formes et implantations villageoises, qui sont aussi variées que les unités paysagères.

L'arbre est un thème qui prend une place particulière dans la charte tant sa présence est empreinte de symboles, d'images fortes et témoigne de l'évolution du territoire : arbre et voies de communication, arbre et eau, arbre et vallons, arbre et limites de parcelles ...

L'architecture, les matériaux et les couleurs trouvent également toute leur place : la charte resterait bien incomplète si l'on n'abordait pas la manière dont les hommes ont façonné les matériaux pour bâtir villes, villages et métairies. S'il est évident que la brique est incontournable dans cette région, il est surprenant de découvrir non pas "la brique" mais "les briques". Quant à la pierre elle n'est pas en reste, puisque le Pays Lauragais est un territoire charnière entre le midi méditerranéen et ses pierres blanches et le midi toulousain avec le rose de ses briques, sans oublier les reflets argentés du schiste de la Montagne Noire venant enrichir cette palette de matières et de couleurs.

Ces singularités paysagères et architecturales, avec l'évolution des techniques et la modification des pratiques sociales, font aujourd'hui l'objet d'altérations présentées dans une deuxième partie.

De cette analyse ressortent des enjeux clairement identifiés : à partir de l'observation de terrain, ils posent la question du devenir des paysages du Pays Lauragais. Quel est le sens de leur évolution ? Ces enjeux constituent une partie à part entière de la Charte Paysagère et Architecturale et interpelle chacun de nous sur les problématiques et risques que subit ou peut subir le Pays Lauragais en termes de paysage, d'urbanisme et d'architecture.

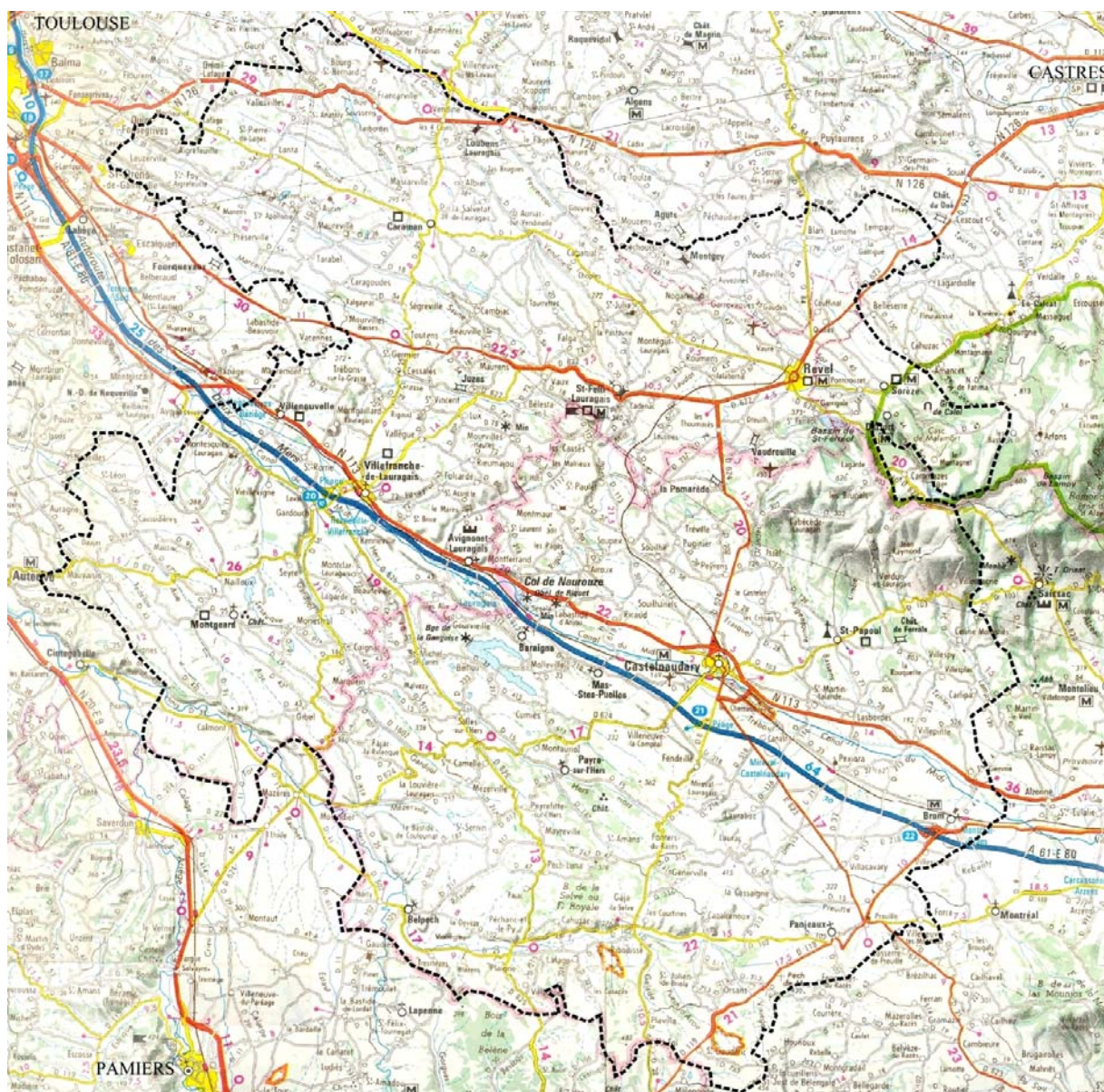
Pour précisément être les acteurs de cette évolution -et ne pas la subir comme un fait accompli- des orientations sont données dans une dernière partie. L'objectif n'est pas de figer les paysages du Pays Lauragais, mais d'accompagner leur évolution dans un souci qualitatif : faire que les paysages de demain s'inspirent de ceux d'hier et y trouvent du sens.

Pour mener à bien ce travail, nous nous sommes appuyés sur :

- la documentation existante. Elle est riche et diversifiée et nous permet de saisir, notamment grâce aux ouvrages historiques, la genèse des paysages et le sens de leur évolution.
- le travail de terrain. Le paysage étant avant tout une question de point de vue et de regard, il faut sortir de la seule lecture cartographique pour appréhender le paysage dans toutes ses dimensions telles qu'elles se donnent à voir depuis le sol : texture, structure, rythme, agencement, articulation, dénotation...
- la rencontre avec les acteurs. Grâce à eux, nous avons pu appréhender le vécu et le ressenti d'un territoire par ceux qui y vivent. Ce qu'on trouve dans aucune carte et peu d'ouvrages...

Cette charte a donc pour ambition d'appréhender le paysage global, dans sa dimension objective et dans sa dimension prospective : comment peut-il évoluer, quels sont les risques d'altération ? Elle débouche sur des orientations et des prescriptions pour que les paysages lauragais puissent continuer à évoluer sans perdre leur âme.

Périmètre couvert par l'Association du Pays Lauragais



CHAPITRE INTRODUCTIF

LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES DU PAYS LAURAGAIS

Le sillon Lauragais

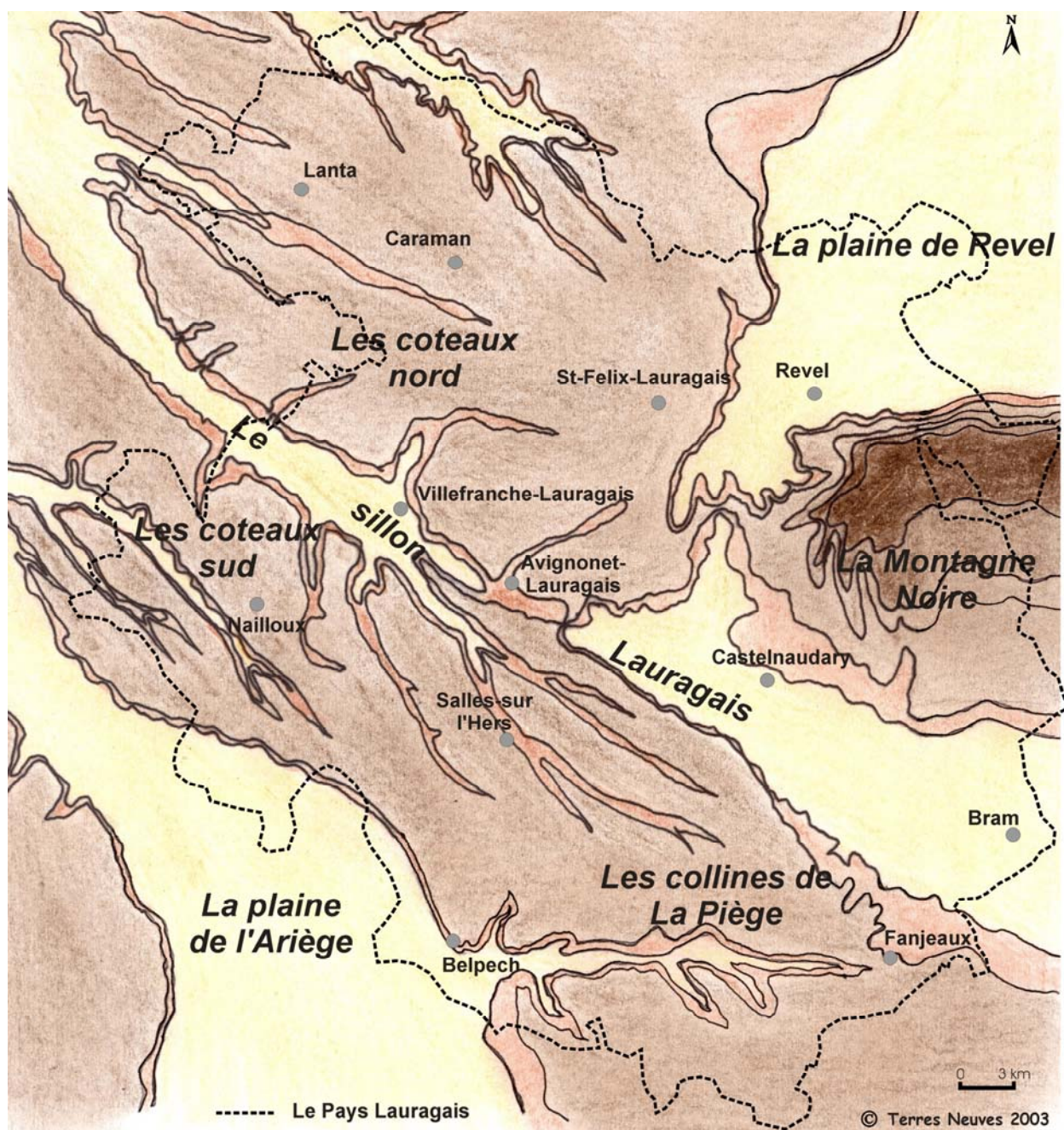
Le Pays Lauragais se situe à la rencontre de plusieurs territoires dont le sillon du Lauragais est le trait d'union. Il s'agit d'une dépression formant un couloir qui est devenu de fait l'épine dorsale de ce territoire. Cet axe est une voie de passage aisée empruntée depuis la nuit des temps pour relier les bassins méditerranéen et atlantique.

Le seuil de Naurouze entre Montferrand et Labastide d'Anjou, matérialise la ligne de partage des eaux entre Méditerranée et Atlantique à près de 190m d'altitude. C'est là que le canal de la Rigole captant les eaux de la Montagne Noire alimente le canal du Midi.



Le Sillon une voie de passage au milieu des collines lauragaises, reliant l'agglomération toulousaine aux portes de la Méditerranée.

Le relief et les entités paysagères du Pays Lauragais





Les collines céréalières près de Belpech.



Pâturage et pinède en Montagne Noire.



Sommets dénudés et fonds boisés pour les collines de la Piège.

Les coteaux nord et sud

De part et d'autre de la partie occidentale du Sillon, les collines forment un relief très doux du à l'érosion des **molasses** (grès jaunâtre à ciment calcaire provenant de la destruction des chaînes alpines peu après leur formation).

Les collines situées au nord du sillon forment des coteaux doux, avec des croupes larges et longues, alors qu'au sud les coteaux se succèdent à un rythme plus rapide avec des pentes plus accentuées.

Les coteaux du sud sont limités par la dépression du Sillon et au sud-ouest par la vallée de l'Ariège. Au sud-est les collines de la Piège reprennent le mouvement des molasses et ménagent ainsi une subtile transition qui ne se manifeste que par les changements de cultures dans un paysage plus boisé.

Les collines des coteaux du nord sont délimitées par le Sillon et le talus qu'elles forment au-dessus de la plaine de Revel. Comme les coteaux sud, c'est un espace entièrement consacré à l'agriculture qui vient labourer la moindre croupe, même la plus élancée.

Montagne Noire et Plaine de Revel

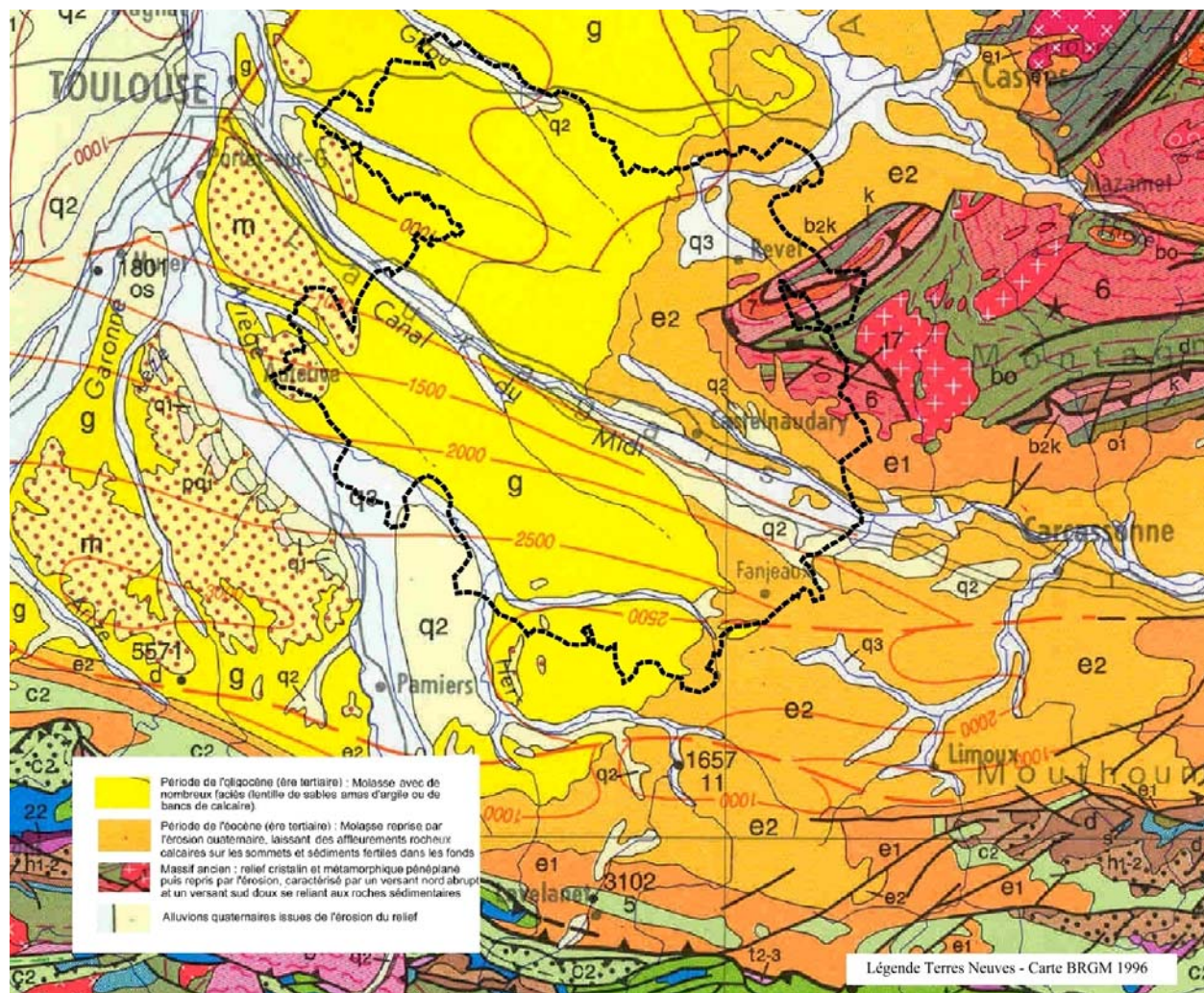
Aux abords de la Montagne Noire, constituée de roches cristallines et métamorphiques culminant à plus de 600m, le Sillon se fait plus large, aidé par une dépression. Au nord du massif, au pied des versants abrupts, cette dépression forme la Plaine de Revel, territoire agricole d'élevage et de cultures.

Les versants sud de la Montagne Noire, plus doux, sont entaillés par de nombreux petits cours d'eau soumis au régime méditerranéen, tantôt calmes ou asséchés et tantôt impétueux sous les pluies automnales. La Montagne Noire est le domaine de la forêt mixte, pins et chênes, et des pâturages aux forts accents bocagers.

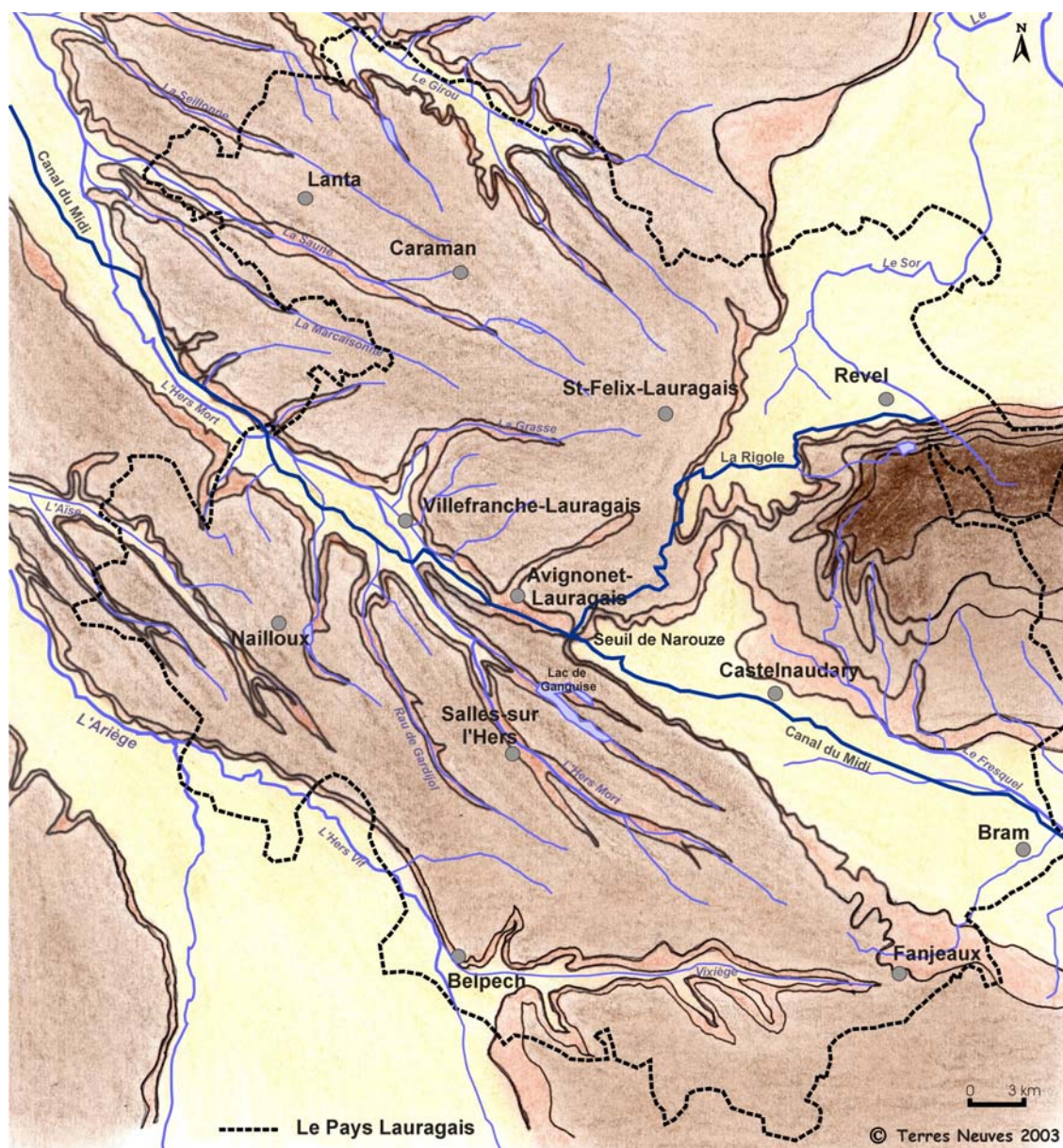
Les collines de la Piège

Face à la Montagne Noire, les collines de la Piège se développent. Elles se distinguent des coteaux avec leurs croupes calcaires aux sols pauvres, pâturées et parfois dénudées. Ces collines culminent au-dessus du Sillon à plus de 340 m, formant un coteau de près de 180 m de dénivelé, adouci en certains points par un replat comme entre Fanjeaux et Villasavary. A l'arrière de ce coteau, les petites vallées qui entament le relief offrent des sols plus gras et plus riches, propices à l'agriculture et aux boisements.

Carte géologique du Pays Lauragais



Un réseau hydrographique structurant le paysage



A l'ouest de Castelnaudary, le réseau hydrographique est remarquablement orienté vers le nord-ouest. L'ensemble des vallées structure ainsi avec force les coteaux Nord et Sud : elles sont responsables de ces ondulations si caractéristiques du relief lauragais.

A l'est de Castelnaudary, ce sont les cours d'eau descendant de la Montagne Noire qui caractérisent le réseau dirigé cette fois vers le bassin méditerranéen.

Entre ouest et est se trouve le seuil de Narouze dont la Rigole a été génialement exploitée par Riquet pour résoudre le problème de l'alimentation en eau du canal du Midi.

Le vent, toujours le vent

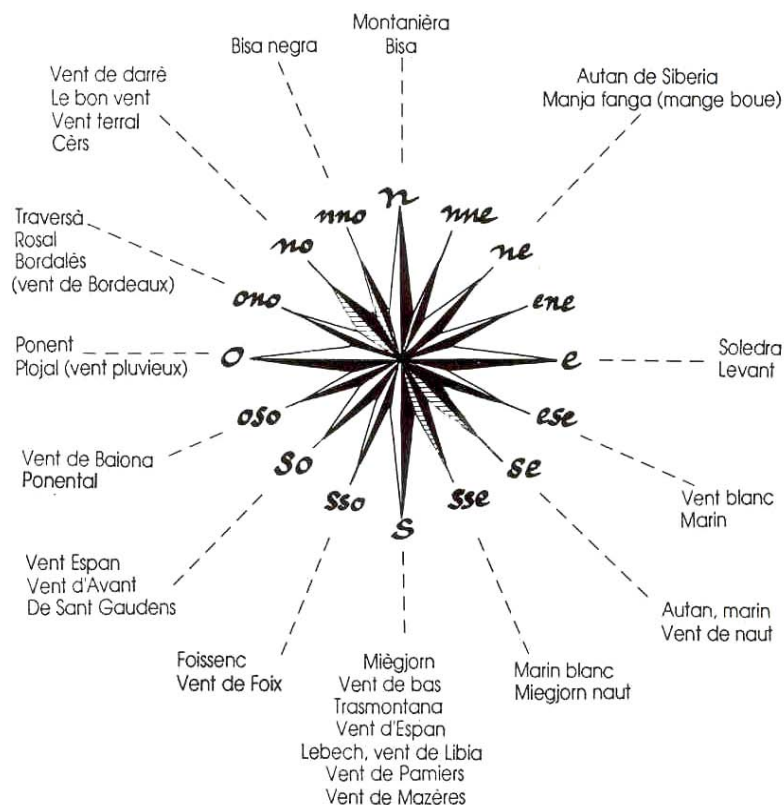
Cette configuration du relief, entre influences atlantiques et méditerranéennes, est favorable à un élément essentiel du paysage du Pays Lauragais : le vent.

Le vent qui souffle inlassablement plusieurs jours d'affilée, fait partie du paysage en modelant la végétation et en imposant ses lois aux constructions.

Le vent d'Autan est emblématique du Lauragais. Plus près de la Méditerranée, à Castelnaudary et à Bram on l'appelle le Marin, mais c'est vers Revel et St-Felix que sa vitesse est maximum. Il peut atteindre des pointes de 100km/h malmenant la végétation et les récoltes. On dit également qu'en juin il peut moissonner le blé avant l'homme !

Après plusieurs jours de tourmente, il cesse brusquement, et change parfois de direction : c'est alors le Cers qui s'installe avec la pluie.

LES VENTS DU LAURAGAIS





LE PAYS LAURAGAIS : UNE HISTOIRE

Un patrimoine en héritage

L'histoire et la géographie génèrent une grande diversité architecturale et patrimoniale. Cette richesse provient notamment de la multiplicité des matériaux et de l'inventivité des bâtisseurs. Briques de toutes natures, crues, cuites, épaisses ou larges, pierres calcaires en moellons, ou en éclats, schistes feuilletés, galets, bois sont à la base des constructions traditionnelles.

Les styles architecturaux, offrant un large éventail, rendent compte d'une certaine cohérence dans ce Pays pourtant à l'interface de plusieurs unités géographiques. En effet, si la brique s'impose à l'ouest et la pierre à l'est, les échanges stylistiques furent nombreux, comme en témoignent les "murs-clochers" des églises qui presque partout se retrouvent.

Quant aux formes urbaines et aux sites d'implantation, eux aussi très variés, ils se mélangent sur l'ensemble du Pays : bastides, villages circulaires, villages groupés, villages perchés, hameaux épars ... dans les coteaux ou en fond de vallées.

Une culture vivante

Le pays Lauragais est une terre de transition, difficile dès lors de trouver sa place. Et il fut difficile dans l'histoire de tenir cette place, quant au XI^e siècle le Lauragais, qui tire son nom du fief d'une puissante famille seigneuriale, Laurac-le-Grand, était terre vassale de Toulouse à la frontière avec le Comté des Trencavel. Cette position inconfortable ne pouvait que susciter convoitises et luttes.

Toutefois, au terme d'épisodes sanglants, dont le Catharisme reste un des plus marquant, ce territoire s'est illustré dans les étapes successives de son histoire agro-économique : culture du pastel de la fin du XV^e à la première moitié du XVI^e siècle - culture du maïs dès le XVII^e siècle, développement de la culture céréalière à partir de la fin du XVIII^e siècle, pour atteindre son plein essor à la première moitié du XIX^e - et aujourd'hui une agriculture qui place le Lauragais en tête des régions françaises les plus productives.

Une histoire qui s'accélère : du bocage d'hier à l'openfield d'aujourd'hui...

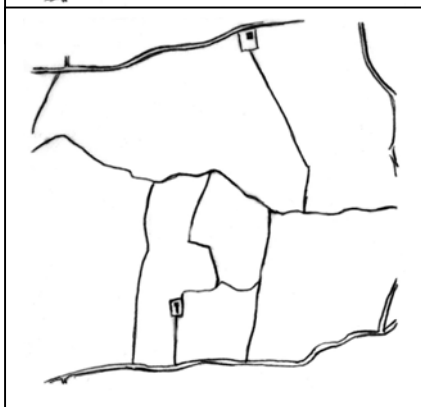
Occupant plus des deux tiers du Pays Lauragais, les coteaux Nord et Sud, séparés par la plaine d'effondrement du sillon, forment un paysage très ouvert : les collines recouvertes d'une formation argileuse -les terreforts- sont le domaine quasi exclusif de la céréaliculture.

La concentration des exploitations conjuguée aux contraintes techniques de la mécanisation produisent un paysage de champs ouverts (openfield) où la place de l'arbre se marginalise en occupant les fonds de vallons ou le sommet des versants. Et bien souvent, ces derniers refuges sont sacrifiés au profit des labours...



Le Lauragais : le développement de la céréaliculture et de la mécanisation produit des paysages très graphiques dont la palette change en fonction des saisons. Bien souvent on laboure les collines du Lauragais comme on laboure le plateau beauceron : le relief semble être ignoré. La beauté du Lauragais deviendrait-elle ambiguë ? La beauté plastique du parcellaire ne contient-elle pas sa propre fin en menaçant tout un équilibre physico-chimique ? A l'évidence le Lauragais qui a connu bien des révolutions agricoles, n'a pas fini d'évoluer

1950-1960 : révolution agricole, transformation radicale du paysage...



Autrefois, avant 1950, c'était la puissance de l'attelage qui déterminait la surface de l'exploitation : une dizaine d'hectares en moyenne. Le parcellaire est alors d'une incroyable complexité : des dizaines de champs pour chaque exploitation, avec souvent des parcelles insignifiantes de quelques ares. Chacune d'entre elles est délimitée par des fossés, de petits talus, des haies, des lignes d'arbres au fond des vallons.

En moins d'une dizaine d'années, mécanisation et apport d'engrais bouleversent radicalement le paysage. La spécialisation céréalière s'affirme, le paysage s'ouvre.



Parcellaire agricole sur la commune de Nailloux (1998)

Paysage essentiellement agricole, le Lauragais est ainsi un pays de lumière ; les petites routes de crête dégagent des horizons immenses avec :

- au sud, la chaîne des Pyrénées ;
- au nord-est, le massif de la Montagne Noire.

Au printemps et en été, la palette chromatique des champs accentue cette luminosité : le Lauragais devient une extraordinaire mosaïque, proche d'une abstraction picturale. L'hiver, les terreforts qui donnent au Lauragais sa richesse, tendent à homogénéiser le paysage : les couleurs brunes, luisantes après la pluie, dominant. Un paysage grandiose mais qui malmène l'équilibre environnemental.

PARTIE I : LES ELEMENTS DE VALEURS DU PAYS LAURAGAIS

1.1 LES TERRITOIRES DU PAYS LAURAGAIS

Six grandes unités paysagères se dégagent du territoire du Pays Lauragais. Ces unités se calquent sur le relief tel qu'il est décrit précédemment et se caractérisent par une occupation des sols et certains traits architecturaux ou urbains propres à chacun.

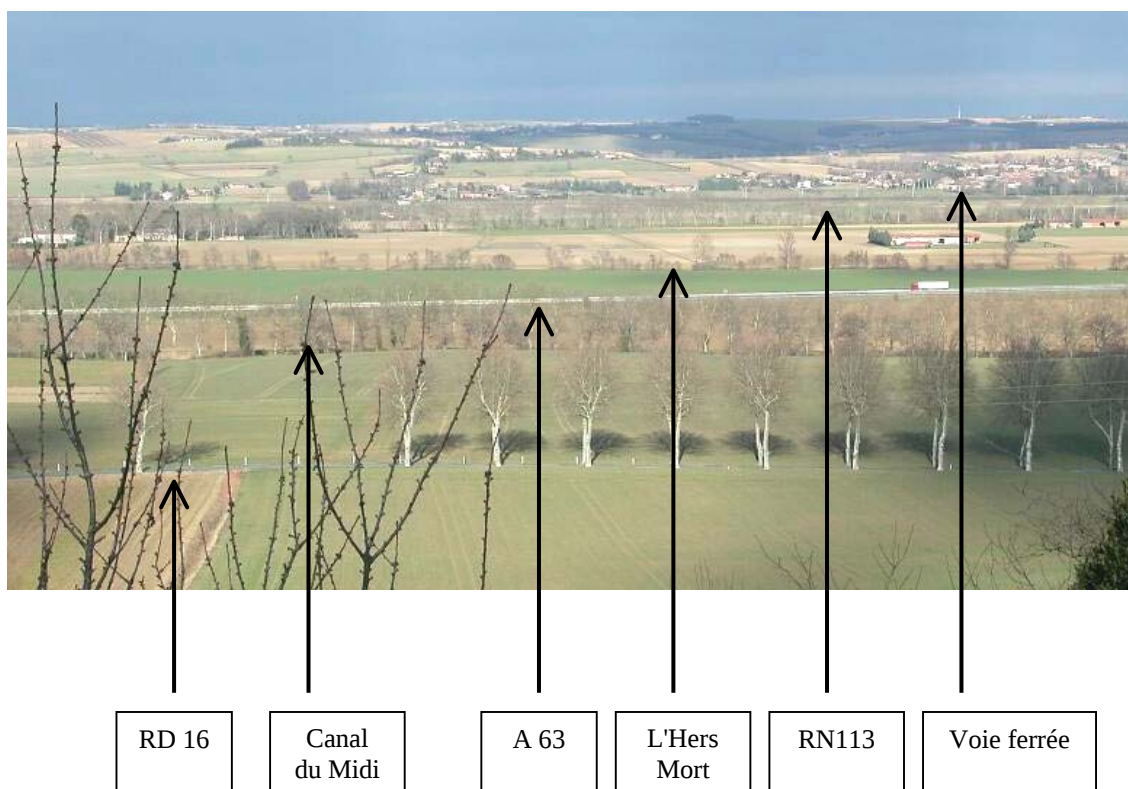
Il s'agit du Sillon Lauragais, l'ensemble de collines molassiques au nord du Sillon et au sud, respectivement dénommés Coteaux Nord et Coteaux Sud, de la Montagne Noire, de la Plaine de Revel et des Collines de la Piège.

La plaine de l'Ariège, si elle ne fait qu'effleurer le Pays Lauragais, est toutefois prise en considération. En effet sa présence au sud du pays permet de dégager de larges horizons et fait visuellement partie du paysage des Coteaux du Sud, mais elle ne constitue pas une entité du Pays Lauragais.

Le sillon lauragais

Plaine d'effondrement étirée de Carcassonne à Toulouse sur environ 70 km. Au nord-ouest de Castelnaudary et jusqu'à Toulouse, le sillon est étroit (à peine 2 km entre Gardouch et Villefranche-de-Lauragais) alors qu'il s'évase entre Castelnaudary et Carcassonne (environ 8 km dans le secteur de Bram). Rigoureusement plat, domaine de la grande culture avec un paysage ouvert, le sillon est le secteur où se concentrent les grandes infrastructures : autoroute A61, RN113, voie ferrée, canal du Midi... La structure linéaire du paysage est renforcée par l'importance des plantations d'alignement.

Le sillon lauragais vu depuis les hauteurs de **Montesquieu-Lauragais**



C'est au total un paysage très structuré, quasi géométrique, d'une grande importance stratégique avec ses voies de communication et les nombreux villes et villages qui les bordent.



Parcelles géométriques immenses juste entrecoupées par les grands axes de communication : le sillon lauragais est un espace convoité pour l'extrême richesse de ses sols mais aussi... par l'urbanisation qui trouve là des situations propices au développement.



Le sillon lauragais à proximité de **Villeneuve**.

Les coteaux au sud du sillon

C'est ici que s'exprime avec force un certain archétype paysager : celui d'un territoire où les collines se déploient telle une houle avec une longueur d'onde resserrée et des pentes relativement fortes. Les molasses ont autorisé un modelé d'une grande ampleur exploité jusque dans ses moindres recoins par la grande céréaliculture.

Dans ce paysage épuré, les métairies en ligne de crête, les villages resserrés tels des figures de proue, les parcs arborés des grands domaines se détachent avec une étonnante netteté. Dans les secteurs de Saint Léon ou de Nailloux, ils se donnent à voir à la faveur d'un réseau hydrographique très structuré qui multiplie les situations de plongée et de contre plongée.



Vues en plongée depuis les hauteurs de **Mauvaisin** (à gauche) et de **Saint-Léon** (à droite)



Vues en contre plongée sur la silhouette du cimetière d'**Aignes** (à gauche) et sur le village de **Gibel** (à droite)



Photo aérienne prise dans la région de **Nailloux** en 1998. Une lecture nette des caractéristiques du paysage agricole : de grandes parcelles ; des métairies isolées sur les lignes de crête soulignées par les routes ; des espaces boisés se développant en lanières dans les talwegs ou en "blocs" discontinus sur le sommet des versants.

Les coteaux au nord du sillon.

Si le paysage n'est pas franchement différent des coteaux situés au sud du sillon, il s'en distingue cependant par de légères variations liées à :

- une structuration géomorphologique moins affirmée qu'au sud,
- des paysages de plus grande amplitude,
- un tissu villageois plus dense.

Autrement, comme au sud du sillon, c'est un paysage dominé par :

- la céréaliculture,
- des champs ouverts,
- un réseau hydrographique (moins incisé qu'au sud) fortement polarisé par la direction générale sud-est / nord-ouest.



Un paysage de grande amplitude près de Saint-Martin



Comme au sud du sillon, le paysage est de plus en plus épuré, le rendant de ce fait très sensible aux moindres dénотations.



Coteaux au nord du sillon en 1998 : des caractéristiques proches des coteaux Sud : champs ouverts, grandes exploitations céréalières, métairies isolées. Cependant, les pentes plus faibles, autorisent des parcelles encore plus grandes alors que les espaces boisés deviennent de plus en plus marginaux.

Les collines de la Piège

Situées au sud-est du Pays Lauragais, principalement dans l'Aude, les collines de la Piège développent une identité qui les singularise nettement des coteaux lauragais.

Si les fonds de vallées sont fertiles, il n'en est pas de même des autres parties du massif dont les sols molassiques ont été entamés par des cours d'eau aux vallées ouvertes et peu profondes (Hers, Vixiège, Ganguise...).

La plus grande pauvreté des sols se traduit dans le paysage par une agriculture nettement moins conquérante qu'au cœur du Lauragais : les forêts, bois et landes se partagent un territoire agricole aux parcelles plus petites et aux contours plus irréguliers. Fait marquant, l'homme est plus rare : peu de fermes et de villages se détachent dans le paysage. C'est pourtant ici que nous sommes confrontés à quelques grands lieux de l'histoire du Lauragais comme Laurac qui donna son nom à la région où encore Fanjeaux où Saint Dominique mena sa lutte contre l'hérésie cathare.



Les collines de la Piège : un paysage moins géométrique qu'au cœur du Lauragais avec une agriculture qui partage l'espace avec la forêt et la lande (à gauche près de **Fanjeaux**). A contrario, les riches sols des vallées permettent, localement, le développement de la céréaliculture sur de grandes parcelles (à droite, vallée de la Vixiège près de **Belpech**).



Paysage typique de la Piège entre **Saint-Amans** et **Fonters-du-Razès**



A proximité de **Laurac** : contraste entre les hauteurs dénudées du coteau et le riche sillon du Lauragais.

Les contreforts Ouest de la Montagne Noire

Cette partie du Pays Lauragais n'est en rien semblable au Lauragais au sens géographique du terme.

La géologie cristalline et métamorphique, la végétation aux ambiances armoricaines, la prédominance des herbages, l'importance des boisements, le parcellaire qui a perdu toute référence avec la géométrie lauragaise, la plus grande rudesse du climat avec des altitudes avoisinant les 600 mètres... C'est assurément un pays à part même si politiquement il est intégré au Pays Lauragais.



Un pays humide (entre 1000 et 1500mm) où le bocage produit un paysage qui n'a pas la rigueur géométrique propre au Lauragais.

Une économie rurale dominée par l'élevage.

Des boisements partout présents... La Montagne Noire affirme sa typicité.



Lande, pins maritimes... nous ne sommes pas en Bretagne mais aux confins de l'Aude, du Tarn et de la Haute-Garonne.

La plaine périphérique de Revel à Castelnaudary

Au pied de la Montagne Noire, se développe une plaine périphérique.

Un relief de cuestas sépare la dépression périphérique de la zone des collines. La cuesta de Saint-Félix est le rebord d'une assise calcaire tertiaire qui se prolongeait selon un plan relevé jusqu'à la Montagne Noire. L'érosion hydro-éolienne a fait disparaître les sédiments sur une centaine de mètres d'épaisseur au-dessus du seuil de Besombes. Dans le Lauragais, on distingue deux cuvettes hydro-éoliennes : la cuvette du Sorlaudot et celle du Fresquel-Treboul séparées par le seuil insensible des Besombes (Jean Odol).



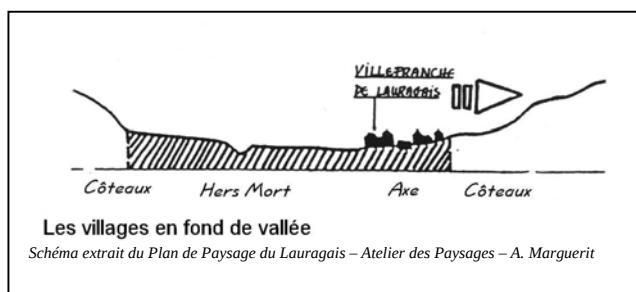
La plaine de **Revel** vue depuis la Montagne Noire (à gauche) et de **Saint-Félix-Lauragais** (à droite)



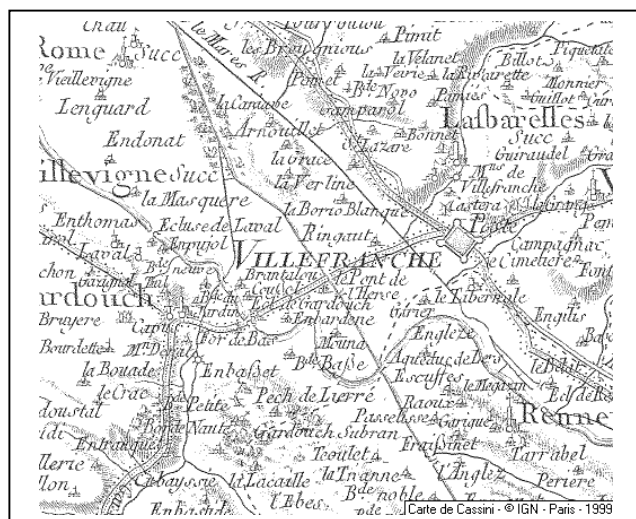
Paysage agricole ouvert dans la plaine périphérique de **Revel** entre la cuesta de **Saint-Félix** (à gauche) et la Montagne Noire (à droite).

1.2 TYPOLOGIE DES FORMES ET IMPLANTATIONS VILLAGEOISES

Les implantations topographiques :



Les villages établis en fond de vallée sont peu nombreux mais ils regroupent les villes et les bourgs les plus importants. Ils se situent dans les principales vallées ou à leurs abords immédiats (Le Grand Hers, le sillon Lauragais avec l'Hers Mort et le Ruisseau de Tréboul). Ce sont des couloirs de circulation historiques qui étaient contrôlés par ces villes.



Cette situation leur a permis de se développer, profitant de l'essor économique engendré par les voies de passages et par l'absence d'obstacle physique majeur. Cette situation concerne des villes comme Castelnau-d'Aud, Villefranche-Lauragais, Bram ou encore Baziège.

Dans la Montagne-Noire Lauragaise l'implantation en vallée est dominante, mais elle n'accueille que des villages de taille modeste.

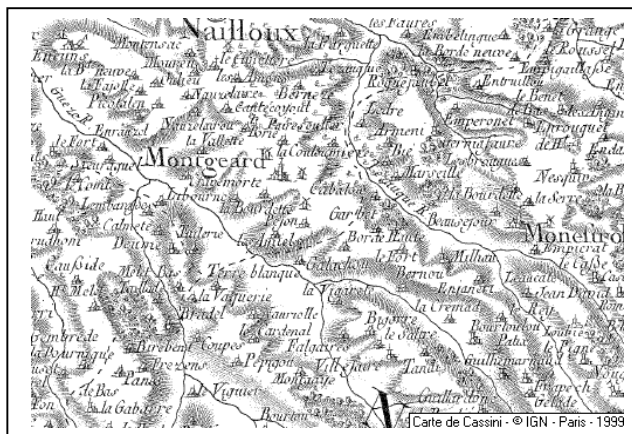
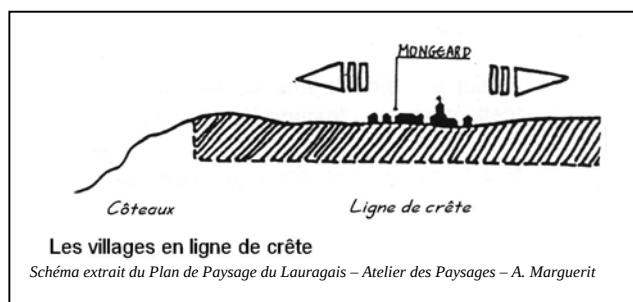


Villefranche-Lauragais, une ville installée dans la plaine.

Les villages de crête et de sommet sont les plus nombreux et les plus représentatifs du Lauragais.

Cette position recherchée permettait une meilleure défense ainsi qu'une exploitation plus importante des coteaux (autrefois la vigne tenait une place privilégiée dans le système agraire).

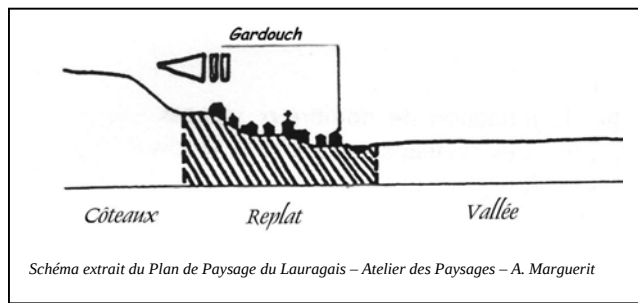
Citons Montgaillard-Lauragais, Caraman, Montgeard ou encore St-Léon.

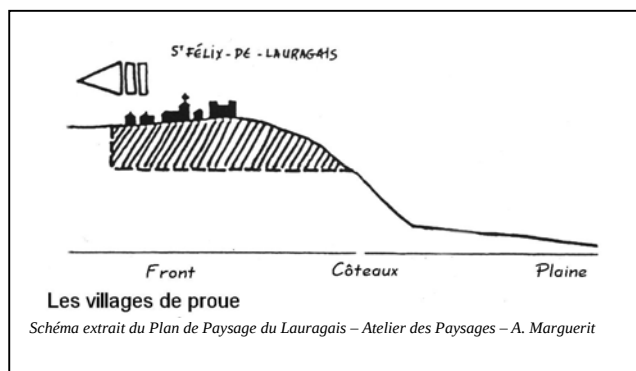


Caraman

Les villages adossés aux coteaux sont en position légèrement dominante leur permettant, jadis, de contrôler la vallée, mais aussi d'exploiter les terres agricoles les plus riches.

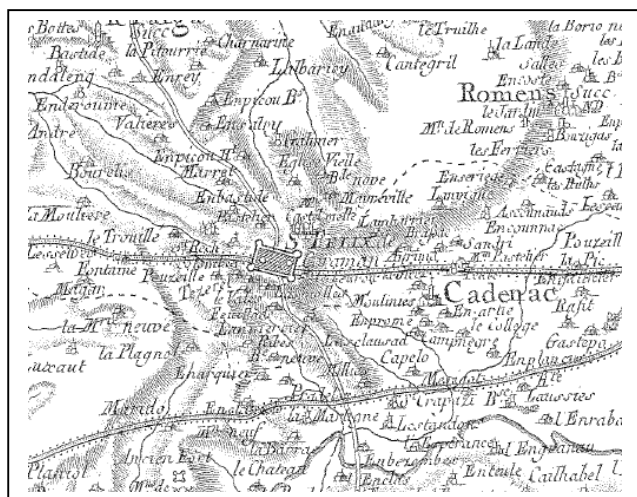
Ces piémonts bénéficiaient également des échanges agricoles (les cultures étant différentes sur le sommet, sur le coteau et dans la vallée...). Ces sites offrent des affleurements rocheux durs de calcaire ou de grès, évitant les glissements de terrains.
Exemples : Gardouch, Roumens.





Les villages de proues sont semblables à des villages de crêtes, mais ils dominent de vastes espaces dégagés, telle la plaine de Revel.

Ils sont orientés sur une ligne de crête avec l'avant du village qui regarde la vallée ou la plaine, généralement marquée par le poste d'un bâtiment important (château...).



St-Paulet, St-Julia, St-Félix-de-Lauragais au-dessus de la plaine de Revel ; Beauteville dominant la vallée de l'Hers-Mort ; mais aussi Montclar-Lauragais, Montferrand ou Mireval-Lauragais en hauteur au-dessus du sillon, pour ne citer que quelques exemples.

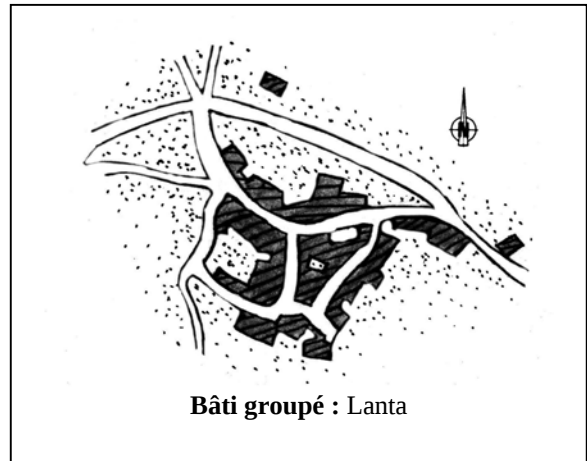


Saint-Félix-de-Lauragais

Les typologies des formes urbaines :

Le bâti groupé, sans plan organisé et dessiné.

Cette typologie regroupe les villages qui se sont constitués avec un bâti resserré en fonction du site d'implantation (relief, exposition, voies de communication...).



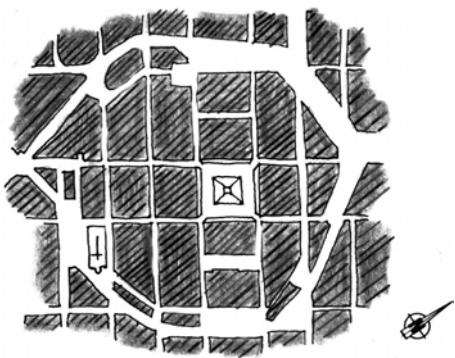
Bâti groupé : Lanta



Lanta

Les bastides, nées entre 1220 et 1370, sont des villes nouvelles créées par un pouvoir militaire ou religieux afin de développer économiquement et de contrôler un territoire non exploité.

Entre Bordeaux et Carcassonne, on compte plus de quatre cents bastides dont une vingtaine sont situées dans le Lauragais. Leur plan traduit la force d'un urbanisme volontaire. Les voies se coupent à angle droit et le découpage du parcellaire est égalitaire. En s'adaptant au relief, elle ne présentent pas de schéma aussi régulier.



Bastide : **Revel**



Le damier de la bastide de **Villefranche-Lauragais**



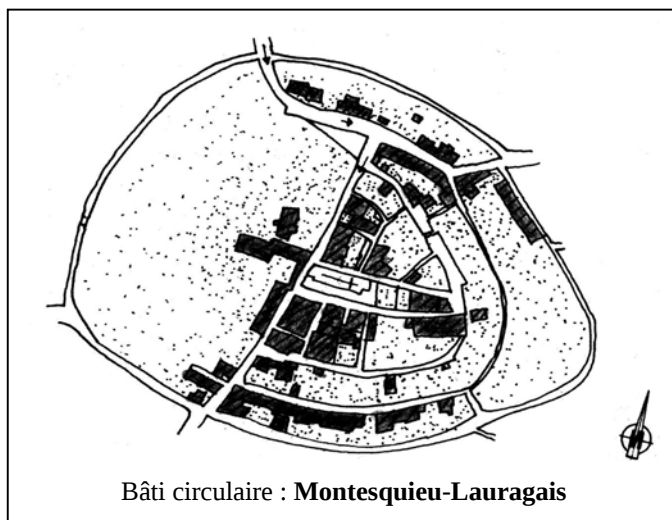
La bastide de **Revel**



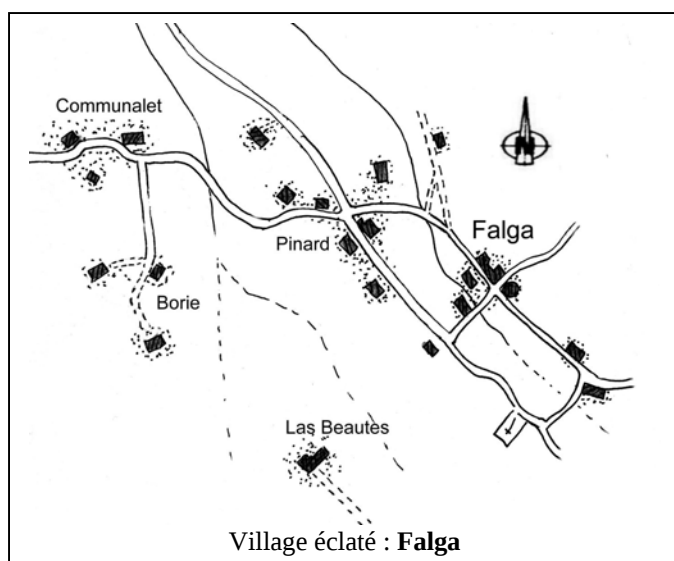
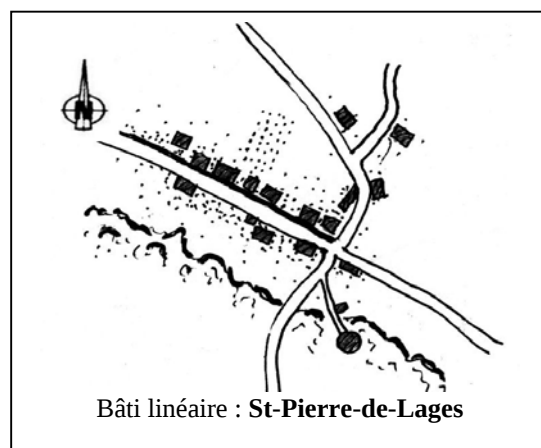
La bastide de **Salles-sur-l'Hers**, au début du XX^{ème} siècle et aujourd'hui : peu de changements excepté le départ des petits commerces...

Le village circulaire est peu fréquent en Lauragais. Il est souvent installé sur un sommet. Son origine est lointaine : elle remonte probablement à l'an mil. Ce sont des villages dits "Ecclésiaux".

Le bâti s'est organisé en cercles concentriques autour d'une chapelle située au point le plus haut, ses voies sont radiales.



Le bâti linéaire s'implante et s'étire autour d'un axe principal, sur une ou deux épaisseurs. Avec le bâti groupé c'est un des types les plus fréquents en Lauragais.



Le village éclaté n'a pas le noyau fondateur du bourg classique, mais des métairies réparties sur l'ensemble de la commune.

Il s'agit parfois d'un bâti épars autour d'un château, d'une chapelle ou d'un cimetière.

Le bâti isolé constitue une des spécificités architecturales et paysagères lauragaises. Ce bâti est surtout composé de fermes traditionnelles ("bordes" ou "métairies", selon les appellations locales) dont les caractéristiques architecturales se précisent durant le XVIIIème siècle avec l'essor de la polyculture céréalière.

Les "bordes" et les "métairies" se sont implantées en fonction des contraintes imposées par le relief, le climat (surtout le vent) et les données d'ordre économique (gestions des sols). Elles sont généralement installées en ligne de crête ou sur un replat profitant de l'exposition et réservant les fonds fertiles à l'agriculture. Dans les plaines leur implantation est liée à divers facteurs (disponibilités foncières, terrains secs ou peu rentables...).



Silhouette dans les coteaux du canton de **Nailloux**.



L'habitat isolé, ici dans le canton de **Nailloux**, se signale autant par ses bâtiments que par les arbres d'ornement qui l'accompagnent.

1.3 L'ARBRE DANS LE PAYSAGE

L'arbre le long des voies de communication :

En Lauragais plus qu'ailleurs le paysage se découvre surtout par les routes. La topographie de ce territoire, faite de vallonnements, permet des échappées visuelles remarquables qui mettent en arrière plan, les jours de grande clarté, la chaîne des Pyrénées et la masse uniforme de la Montagne Noire.

Ces routes permettent surtout de découvrir les structures paysagères qui fondent le paysage Lauragais basées sur la combinaison du parcellaire agricole, des implantations urbaines et villageoises, mais aussi des autres routes qui parcourent ce territoire et qui offrent généralement un motif paysager fort, aisément identifiable lorsqu'elles sont surlignées d'alignements d'arbres.

Il est ainsi possible de distinguer, sur le territoire du Pays Lauragais, une typologie d'alignements d'arbres en fonction de l'importance et du rôle rempli par la route (nationale, départementale, desserte de métairies, de châteaux ou encore de villages...).

Platanes et arbres majeurs en alignements le long des grandes voies...

Principalement orientés nord/ouest à sud/est, ces axes occupent le plus souvent les fonds de vallées les plus importantes ou les lignes de crêtes. Ces positions les mettent particulièrement en vue. Leur intérêt esthétique est amplement partagé ; au-delà de cet aspect, ils symbolisent la présence d'un réseau routier reliant les villages du Pays Lauragais.

L'alignement de platanes semble être le type retenu pour accompagner les grandes voies de communication. L'ampleur de cette espèce est à l'échelle de l'importance de la route. En ligne de crête, où sa silhouette se détache, mais aussi en fond de vallée, ce schéma est rapidement interprétable.

Le long de certaines routes, plus en hauteur, il est possible de trouver des chênes, sur des terrains moins humides et plus rocheux.



Des entrées de villes et de villages sous les platanes...

Les platanes ne semblent pas être seulement attachés aux grands axes de communication, mais bordent parfois les voies secondaires reliant les villages entre eux. Les alignements mettent ainsi en scène les traversées ou les entrées de ces villages.

Les alignements des entrées de villages sont parfois relayés dans les traversées par des essences bien plus marquées du sceau de l'urbain, tels les tilleuls ou les marronniers.



Mise en scène de l'entrée du village de **Villesisclé** (en bas) et de **St-Papoul** (en haut à droite) par des alignements de platanes.

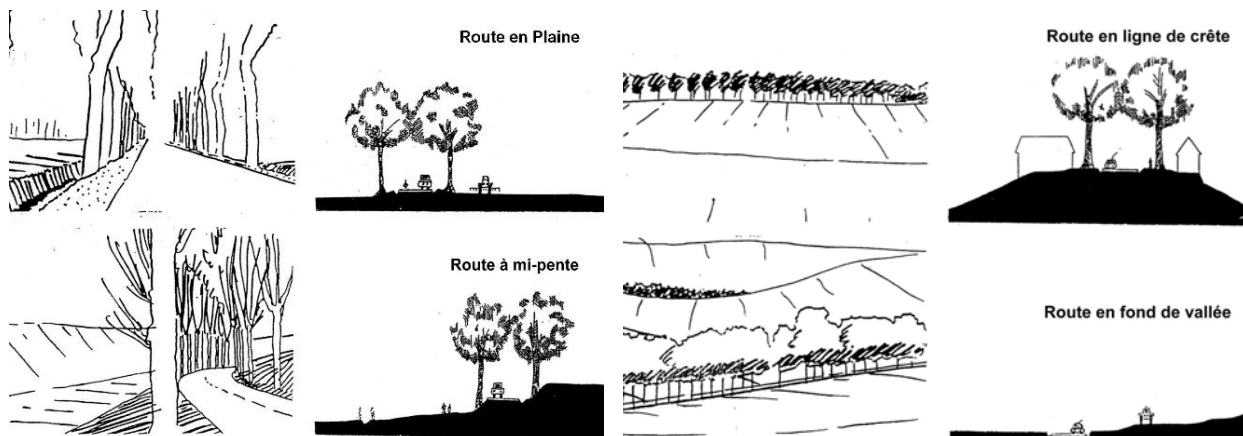


Schéma extrait du Plan de Paysage du Lauragais – Atelier des Paysages – A. Marguerit



Le long de cette petite route desservant un hameau, un alignement de mûriers sur un seul des bas côtés.

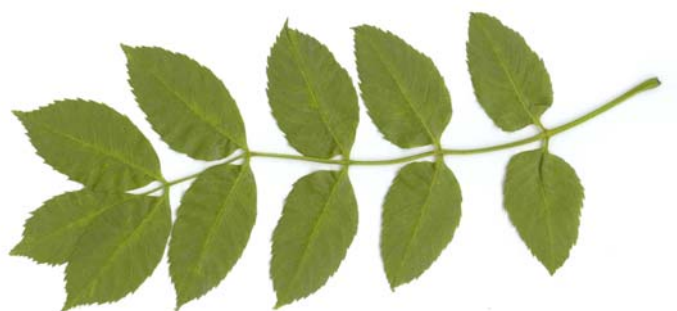
Le long des routes et des chemins ruraux, des essences champêtres : mûriers, frênes, amandiers...

Les voies tertiaires, desservant des hameaux, des lieux dits ou de simples chemins de terre sont parfois accompagnées d'essences peu imposantes ou d'alignements d'arbres irréguliers.

Dans ce schéma on trouve des alignements de mûriers, de frênes en ponctuation ou encore de fruitiers, comme les amandiers dans le sud-est du Pays Lauragais.



Frênes, platanes et quelques amandiers, se succèdent à intervalles irréguliers le long de cette petite route.



Les accès aux châteaux et aux grandes métairies isolées : des allées grandioses.

Les châteaux et grandes métairies du Lauragais, s'illustrent par la silhouette de leurs parcs à la végétation exotique.

Toutefois, les allées qui y conduisent sont également des éléments très marquants dans le paysage. Cèdres et platanes, décidément aux multiples usages, s'alignent le plus souvent le long de ces accès.



Cet alignement simple de cèdres, conduit au château Robert sur la commune de Villemur.



Une allée de platanes marque l'entrée de cette importante propriété agricole.



Lorsque l'information se croise elle reste lisible : allée de cèdres pour l'accès au château, platanes pour l'entrée de village.



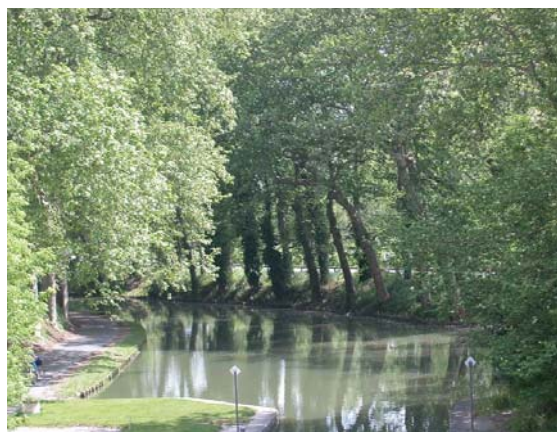
L'arbre et l'eau, l'arbre et les vallons...

La présence de l'eau dans le paysage du Lauragais est plutôt discrète en dehors des lacs collinaires. L'arbre joue le rôle de révélateur de la présence de cet élément, et plus particulièrement certaines essences indéniablement liées à l'eau.

Les ruisseaux, comme les fonds de vallons sans cours d'eau apparent se voient généralement accompagnés par un cortège de végétaux, arbres et arbustes. Ils apportent une note de "naturalité" indispensable : la sinuosité des cours rompt avec la géométrie du parcellaire.

Le long des rivières cette végétation nommée ripisylve se compose d'une variété d'arbres allant du saule blanc à l'aulne en passant par le frêne, le tremble ou le peuplier.

Les formations mises en place par l'homme se composent d'alignements généralement monospécifiques : saule blanc, peuplier ou encore platane, arbre de ripisylve à ses origines.



La plus célèbre des voies d'eau du Lauragais, le doit en grande partie à son double alignement de platanes, qui ont remplacé les chênes de l'époque de sa construction.



Alignement de saules blancs le long de ce fossé ; son rôle : retenir la terre, drainer les terrains et à l'origine fournir du bois.



Peupliers, saules blancs et trembles occupent et marquent le fond des vallons des collines du Lauragais.

L'arbre et l'eau des rivières



Le Fresquel, qui coule au pied de la Montagne Noire sur son versant méditerranéen, est accompagné d'une dense végétation, composée essentiellement d'aulnes, de frênes, de trembles, de peupliers, saules blancs ou encore de chênes blancs.



Plus en hauteur sur le versant méditerranéen de la Montagne Noire, le ruisseau de Tente est ponctué de frênes et de chênes blancs.

L'arbre et les limites de parcelles...

En plus de constituer un motif paysager remarquable en reprenant les contours de certaines parcelles cultivées, l'arbre en haies joue un rôle important dans l'équilibre écologique : un modèle qui a pourtant beaucoup régressé dans le Lauragais (structures bocagères altérées...).



La haie permet de limiter la force du vent (l'Autan et le Cers, tout particulièrement)...

...et de lutter contre l'érosion des sols souffrant d'une culture intensive sur des terrains en pente.



La haie possède également d'autres intérêts comme de participer à la préservation d'une faune sauvage, mais aussi d'améliorer le cadre de vie.

Toutes les haies ne remplissent pas ces rôles avec autant d'efficacité. La haie de cyprès, si elle signale la proche Méditerranée, ne permet pas de freiner avec satisfaction les assauts du vent. Les haies plus variées sont plus adaptées à ces missions (frênes, chênes, peupliers, trembles, aubépines...)



De haut en bas, environs de **Belpech, Villesiclé, St-Martin-Lalande, La capelle et Bram** ci-dessus avec des reliquats d'une structure bocagère fortement dégradée.

Le renouveau des haies en Lauragais.

Pour lutter contre l'érosion des sols par le ruissellement ou par le vent, mais aussi afin de freiner les ardeurs du vent qui causent des dégâts sur les cultures, les habitations et qui peuvent incommoder les animaux dans les pâtures, les haies retrouvent aujourd'hui doucement une place : le Conseil Général de Haute Garonne mène en ce sens une politique ambitieuse.

Ce retour se doit cependant d'être accompagné, car planter une haie, cela revient à modifier le paysage. Pour cela ces plantations doivent trouver appui et inspiration dans les essences déjà en place afin de ne pas créer des paysages qui ne seraient pas ceux du Lauragais.



Entre Ayguesvives et Vieillevigne, une haie champêtre récemment implantée. Elle est constituée d'une séquence non répétitive, variée, représentative des essences observables à proximité (aubépines, églantiers, frênes...).



Au pied de la colline de **Fanjeaux**, cette haie naturelle de sureaux, d'églantiers, de chênes et de frênes a trouvé sa place pour souligner le paysage et amortir les fortes pentes.



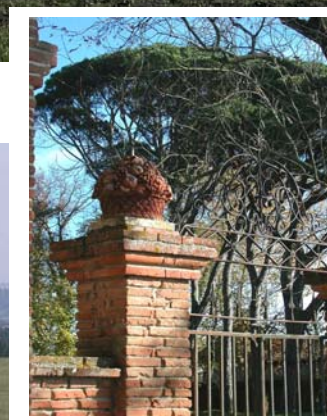
Entre la **Bastide de Coulumat et Molandier**, une haie qui dévale les pentes et marque le paysage telle une ligne de force. C'est aussi un moyen efficace de se prémunir de l'érosion des sols et de protéger les cultures.

L'arbre en massifs : les parcs... les bosquets...

Les parcs

Les métairies et les châteaux qui occupent généralement les parties hautes des reliefs s'annoncent par leur composition arborée du XIX^{ème} siècle : cèdres et pins parasols dominant, formant des "bouquets" sur les sommets.

Avec les chênes verts, les pins d'Alep, et quelques autres espèces méditerranéennes, cette végétation participait à la recherche de singularité de ceux qui les ont plantés. Aujourd'hui, elle forme des parcs particulièrement présents et constitue un motif paysager des plus forts du Lauragais.



Les bosquets

Ils forment un autre motif paysager marquant du Lauragais. Parce qu'il y est relativement rare, l'arbre prend une signification particulièrement forte : l'arbre isolé, l'arbre d'alignement ou encore l'arbre en bouquet. Ces différentes combinaisons ressortent avec force sur un arrière-plan omniprésent de céréaliculture ou encore de ciel immense et l'arbre en bosquets y trouve également sa place.

Particulièrement présents dans les collines de la Piège et en Montagne Noire, les bosquets se retrouvent sur tout le Lauragais.

Leurs masses sombres de feuillus, compactes et de taille modeste, s'ancrent sur le sommet des collines, s'effilochent dans le fond des vallons ou bien sur les coteaux : chênes blancs, merisiers y étalent leurs ramures... Les résineux, quant à eux, s'introduisent sur les flancs de la Montagne Noire.



Les bosquets



Les bosquets prennent souvent place au sommet des versants. C'est là qu'ils sont le plus perceptibles, comme aux environs de **St-Papoul** (photo du haut).

Mais ils peuvent également occuper les flancs ou les fonds de vallons, généralement sur des terrains agricoles de faible valeur, tel qu'à proximité de **Caraman** (photo ci-contre). Ils participent ainsi à la protection des sols et à la richesse écologique du territoire.



Les haies, les bosquets et les forêts s'entremêlent pour former une trame encore très présente sur les pentes pâturées de la Montagne Noire.

On y trouve, des chênes blancs, des frênes, des merisiers ; plus en altitude se sont également installés des résineux comme des épicéas et des pins noirs formant une forêt mixte.

Environs de Verdun-en-Lauragais

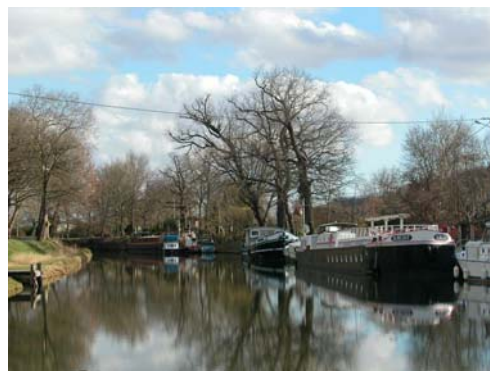
1.4 LE CANAL DU MIDI

En composant au plus près de la nature, Paul Riquet accomplissait un acte culturel sans précédent : le Canal du Midi est bien l'œuvre d'un visionnaire, mais c'est aussi l'œuvre d'un homme qui a bien été obligé de composer avec la nature, son relief, son hydrographie, sa géologie...

En d'autres termes, la prise en compte du paysage n'a sans doute pas été le premier des soucis de Paul Riquet ; ce sont plutôt les données du milieu qui l'intéressaient en premier chef. Ce faisant, il a pourtant été le créateur... d'un paysage unique.



Le Canal est retranscrit sur les cartes de Cassini de la même façon que les grandes routes qui structurent alors le territoire.



Une vocation en tout premier lieu économique pour le Canal du Midi, comme ici au port de Ségala, qui vit arriver par la suite la voie ferrée Toulouse-Narbonne-Sète. Aujourd'hui c'est une tout autre activité qu'engendre le canal, celle du tourisme.

Plus de 300 ans après son achèvement, la force du "paysage canal" est toujours aussi intense tant il imprime sa propre logique, son propre univers, sa propre vision...

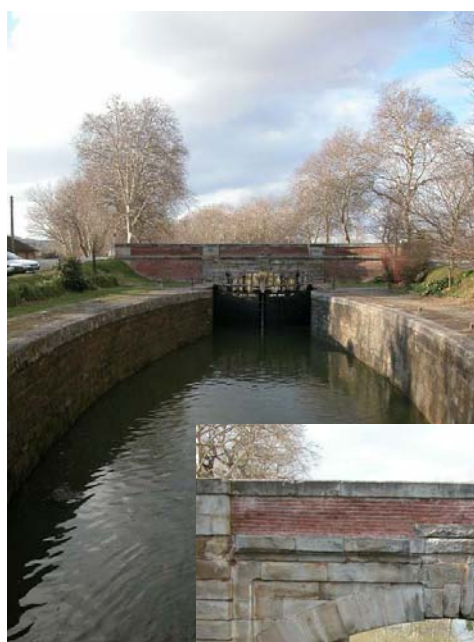
Un paysage en héritage, classé Patrimoine Mondial de l'Unesco ; qu'il convient aujourd'hui de gérer, d'entretenir en essayant de se détacher de son enveloppe et d'embrasser un "espace tampon" plus large. Là se pose les questions de l'urbanisation, du développement économique, du passage des nouvelles voies de communication...



La Rigole, ici près de Revel, descend de la Montagne Noire et alimente le seuil de Narouze qui distribue les eaux vers l'Atlantique d'un côté et vers la Méditerranée de l'autre.



Rectiligne et solennel, tel est le Canal du Midi aux environs de Bram, un élément du paysage qui s'impose et avec lequel il convient de composer.



Le Canal du Midi c'est également de remarquables ouvrages d'art et un patrimoine bâti qui témoigne de son histoire.
Port de Gardouch

1.5 LES RETENUES COLLINAIRES

Les retenues collinaires sont apparues dans le Lauragais à partir de la fin des années 1970. Ces créations, qui consistent à barrer le cours d'un ruisseau entre deux collines, ont pour principal objectif l'irrigation agricole. Ces plans d'eau artificiels font partie aujourd'hui du paysage du Lauragais.

Pourtant très nombreuses, notamment près de Caraman sur le bassin versant de la Saune, les retenues ne sont que très peu perceptibles, du fait des ondulations de terrains. Elles se donnent uniquement à voir au détour d'un chemin de crête et créent alors un événement dans ce paysage régulier.

Les plus vastes de ces lacs, tels que celui de Ganguise et de Thésauque, offrent de larges échappées et apportent une note d'horizontalité dans ce paysage ondulant. Ces derniers ont connu un développement touristique, contrairement aux plus modestes qui n'évoluent pas. Ces retenues sont néanmoins des espaces de projet potentiel.



Extrait de la carte IGN Serie verte 64. Un territoire propice à la création de retenues.



Retenue collinaire, noyée dans les bois et les collines, près de la **Bastide-de-Couloumat**.



1970 Photo Serge Delestaing



1980 Photo Serge Delestaing



1990 Photo Serge Delestaing



2000 Photo Serge Delestaing

Le lauragais : un paysage en perpétuel mouvement, qu'un projet de retenue peut complètement réinventer.
Lac de Ganguise

1.6 ARCHITECTURE, MATERIAUX ET COULEURS

Unité et particularités de l'architecture

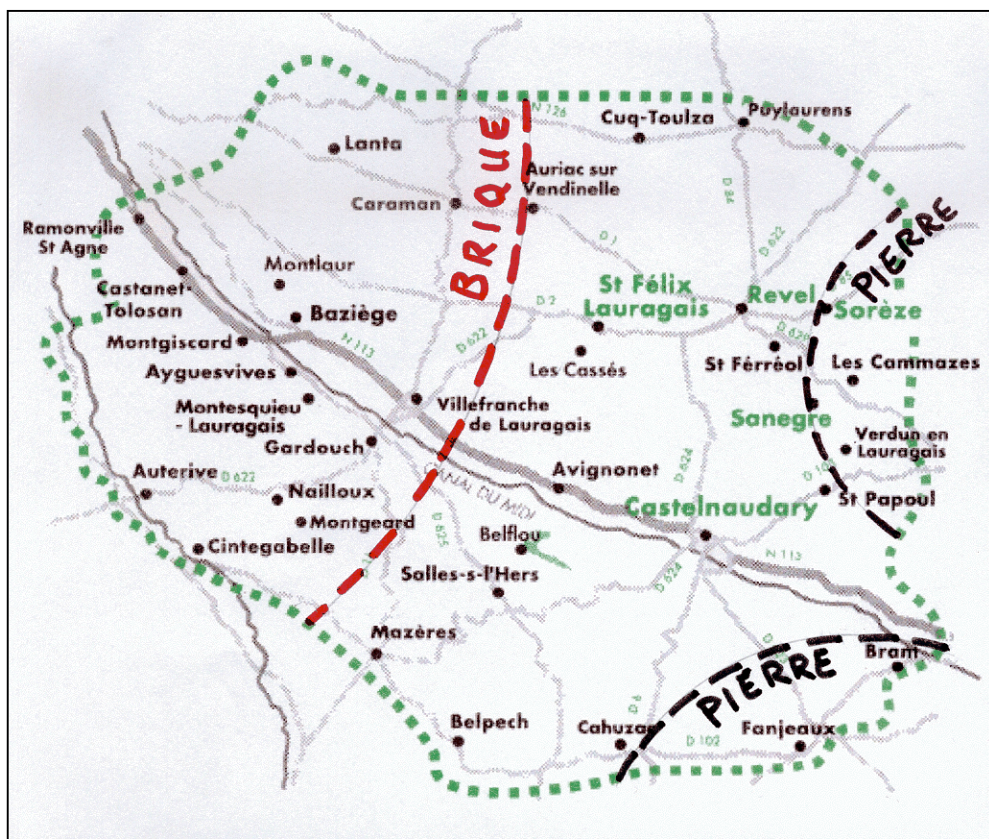
Les entités architecturales ne se calquent pas exactement sur les entités paysagères.

Le premier constat fait nettement ressortir une architecture d'inspiration toulousaine avec l'utilisation massive de la brique à l'ouest du Lauragais, de Caraman à Montgeard en passant par Villefranche-de-Lauragais,.

Le nord du territoire offre de Caraman à Revel des exemples de constructions en encorbellement.

Le contrefort de la Montagne Noire avec notamment le cas de Verdun-en-Lauragais, atteste d'une utilisation massive de la pierre et fait apparaître l'ardoise en parement de la façade ouest.

Le reste du Lauragais témoigne d'une association de la brique et de la pierre selon des proportions très variables.



Unité architecturale

La ferme lauragaise

La ferme lauragaise se retrouve sur le même modèle dans l'ensemble de son territoire : longère orientée dans le sens des vents dominants, cernée de bouquets d'arbres d'ornement ou de bosquets, parfois flanquée de son pigeonnier. Toute extension du bâtiment se fait dans sa longueur.



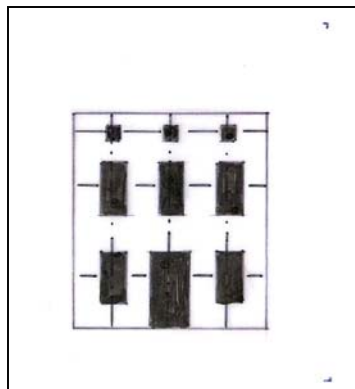
Saint Papoul



Césalles



Marquein



La maison villageoise

La maison de village est ordonnancée :

- Rez de chaussée : porche cintré / arcades / fenêtres
- Etage(s) courant(s) : 1 à 2 niveaux
- Grenier : fenestrons de forme carrée, rectangulaire, losange, ronde ou oblongue.

Elle est généralement étroite et constituée de 2 à 4 travées.



Ste Julia



St Félix



St Félix



Villefranche en Lauragais



Revel

Les éléments identitaires

Les moulins et pigeonniers appartiennent au paysage du Lauragais.

La plupart du temps privés, ils sont rénovés pour un usage d'habitation ou laissés en l'état.

Tous demeurent cependant des éléments patrimoniaux et identitaires forts.



Moulin réhabilité à **St Félix**



Moulin en l'état à **St Papoul**



Pigeonnier en l'état à **Bram**

Particularités architecturales

La composition des murs

Le Lauragais offre toute une déclinaison de murs constitués de pierre (montagne Noire, collines de la Piège), de brique (collines du Nord, collines du Sud) ou d'un mélange des deux.



St Félix en Lauragais



Bram



Verdun en Lauragais



Caraman



Salles sur Hers



Fangeaux

Pas la brique, mais les briques...

L'abondance de l'argile en Lauragais a permis de fournir deux des principaux matériaux de construction : la tuile et la brique.

La brique la plus couramment utilisée est dénommée "la foraine". Ses mesures sont constantes (une quarantaine de centimètres de long, une trentaine de large et environ cinq d'épaisseur). Sa fabrication très rigoureuse, grâce à un façonnage soigné, l'utilisation d'argile de bonne qualité et une cuisson idéale, lui procurait des qualités physiques qui en ont fait l'un des matériaux de construction les plus utilisés. Elle servait à dresser les éléments les plus essentiels à la solidité de la construction (murs pignons, parements, voûtes, linteaux, arcs en plein cintre, chaînages, piédroits,...).

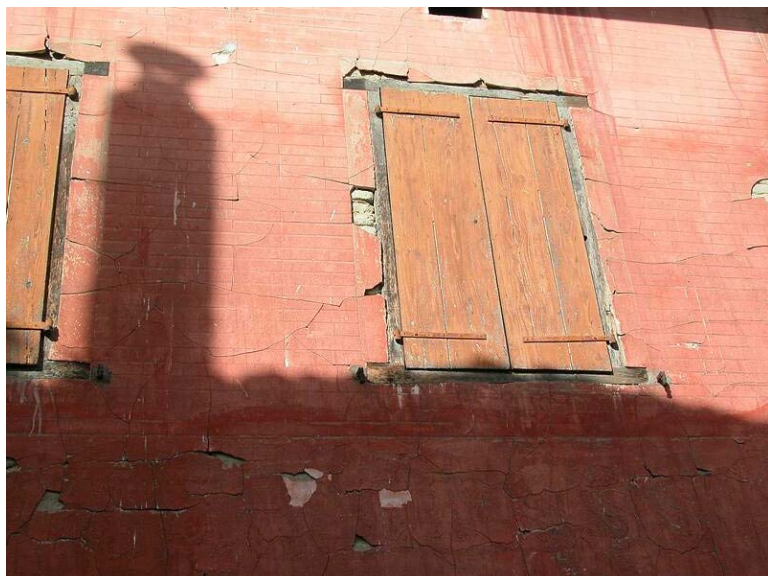
Des briques de moins bonne qualité et de taille inférieure, comme la "rougette", la "violettes" et le "barrot", servaient surtout à bâtir les arcs et les parties secondaires de la maçonnerie et à composer les ornements sur les façades (génoises, corniches...).

Le carreau (brique de faible épaisseur) était employé pour couvrir les seuils et les appuis ou pour l'encadrement des plus modestes lucarnes.

La mode veut qu'aujourd'hui la brique soit systématiquement mise à nu alors qu'elle était initialement recouverte d'un enduit qui la protégeait ; seuls les éléments de décors la mettaient en valeur.



Montesquieu-Lauragais,
dans la même rue : les
maisons villageoises sont
enduites alors que dans
l'architecture
monumentale, religieuse
ou civile, la brique est à
nu.



Calmont.

Au sein du même village, une diversité de situations :

- en haut, la brique est recouverte d'un enduit traditionnel (ici en mauvais état). Cette finition n'a plus d'adepte.
- au milieu, la brique associée aux galets avec la présence d'un cours d'eau proche (l'Hers Vif) ;
- en bas à gauche, un alignement de façades avec des enduits de même tonalité.
- En bas à droite, le clocher-mur de Calmont mêlant la brique à nu dans les parties ornementées et enduit de ciment en façade...



La pierre

La pierre issue des quelques affleurements rocheux du Lauragais n'a pas donné de matériau de bonne qualité (coteaux de St-Felix-de-Laugarais, Montagne Noire, collines de la Piège). Les constructions faisant appel à ce matériau étaient généralement bâties en blocs de calcaire ou de grès tendre. Dans la Montagne Noire le schiste est utilisé dans le secteur de Verdun-Lauragais et Villemagne.

Les moellons les plus couramment utilisés étaient soit bruts d'extraction soit légèrement dégrossis. La pierre taillée était réservée à la construction de tout ou partie des monuments les plus importants. Elle était également employée pour certains éléments architecturaux (chaînages, linteaux, arcs...).



Dans la Piège la pierre domine, aussi bien dans les villages comme **Villesisclé** (à gauche) que dans l'habitat rural isolé comme à proximité de **Plaignes** (à droite).



Dans la Montagne Noire l'utilisation de la pierre est exclusive comme ici à **Lagarde**.

Le bois

Il se retrouve dans deux catégories de bâti :

- La maison à colombages, où les pans de bois constituent l'essentiel de la structure de la construction (Castelnaudary, St-Papoul, Belpech, ...).
- Le bâti rural pauvre où le bois remplace les matériaux nobles plus onéreux.

**Revel.**

Une remarquable utilisation du bois des arcades au débord de toiture.

**Mazères (Ariège).**

Briques et colombages au cœur de la bastide.

Les toitures et débords

Sur l'ensemble du territoire les toitures sont réalisées en tuile canal.

Les débords de toiture sont en majorité constitués de génoises de un à trois rangs, parfois en alternance avec un rang de parefeuille en terre cuite ou, cas particulier, en pierre à Verdun en Lauragais. Les tuiles guidant l'évacuation des eaux sont posées largement en avant de la génoise.

Plus proche de Toulouse les débords sont en brique, par appareillage de petits éléments ou par pose de corniches moulées en terre cuite.

Les avancées de toit en bois se retrouvent également dans le Lauragais et plus particulièrement sur les maisons à colombages.



Tuiles canal



Verdun en L : pierre en rive de toit



Génoise à trois rangs



Corbeaux en bois

Les encorbellements et balcons

Les balcons sont peu présents dans l'architecture du Lauragais : en bois dans le nord du territoire et en fer forgé dans les villes

Les encorbellements, le plus souvent à colombages, sont l'héritage des dispositions viaires des bastides.



St Félix



St Papoul



St Papoul



Revel



St Papoul



Caraman



Les arcades

Les grandes arcades en plein cintre sont une particularité du Lauragais et appartiennent autant à la typologie architecturale rurale que villageoise. Une poutre transversale en dessous du plein cintre délimite bien souvent un niveau de grenier.

Elles sont réalisées en briques ou en pierre taillée.



Caraman



Villefranche en Lauragais



Les ouvertures, menuiseries et volets

Les proportions des ouvertures sont traditionnellement verticales sauf pour les lucarnes du dernier étage. Les linteaux sont droits ou cintrés.

L'encadrement des baies est constitué de brique, de pierre, d'une combinaison des deux, de bois ou blanchi à la peinture blanche.

Les portes d'entrées sont massives, surmontées d'une imposte fixe vitrée.

Les menuiseries sont le plus souvent divisées en huit carreaux.

Les volets sont en bois plein, à lames contrariées, à persiennes ou à écharpe (« Z » non traditionnel).



St Papoul



Fanjeaux



Revel



Caraman



St Félix



Caraman



Montgeard

Les devantures commerciales

Même si des efforts d'intégration des commerces sont visibles dans les réhabilitations de centres anciens, la majorité des rez de chaussées commerciaux restent déconnectés de la composition globale de la façade dans laquelle ils s'inscrivent.



Villefranche de L.
Un des rares exemple
d'unité de style.



Caraman : L'architecture prime
sur l'annonce de l'activité.



Revel : Les arcades
unifient les commerces.



Villefranche de L. et Caraman : le bandeau horizontal de l'enseigne détruit les proportions de la façade.

Les couleurs

La combinaison entre les matériaux de façade et la couleur des volets crée une harmonie chromatique dans les villages.

Les associations de couleurs suivantes ont été repérées sur le territoire :



Région	Façade	Encadrement	Volets
Lauragais Toulousain Caraman Villefranche Montgeard	Brique	Brique / pierre Ton naturel	Blanc Gris clair Gris souris Gris bleu Bleu vert Vert ; Marron
Collines Nord St Julia St Félix	Pierre Enduit beurré naturel	Brique / pierre Ton naturel	Blanc Gris clair Gris souris Gris bleu Vert Marron foncé
Revel	Brique Pierre Enduit naturel	Brique / pierre ton naturel	Blanc Gris clair Gris souris Gris bleu Vert foncé Marron
Contrefort Montagne Noire Verdun St Papoul	Pierre	Brique / pierre ton naturel	Blanc Gris clair Gris souris Gris bleu Vert foncé Marron
Lauragais central Castelnaudary Bram	Enduit gris / ocre clair	Pierre naturelle / Peinture blanche	Blanc Gris clair Gris souris Vert clair Rouge marron
Colline Piège Fanjeaux	Pierre enduit beurré Enduit gris / ocre / rouge foncé	Pierre naturelle	Blanc Gris clair Gris souris Gris bleu Vert foncé Rouge marron Marron foncé
Collines sud Salles sur Hers	Pierre enduit beurré Enduit gris / ocre clair	Pierre naturelle / Peinture blanche	Gris clair Gris souris Bleu Vert vif Rouge marron Marron foncé

1.7 LES ESPACES PUBLICS DES VILLAGES DU LAURAGAIS

Dans les villages des espaces publics souvent résumés aux rues...



Les villages du Lauragais sont le plus souvent très denses avec : des constructions étroites, en alignement sur la rue, des façades mitoyennes, des jardins privés en cœur d'îlot.

Le village groupé est le type le plus fréquent avec les bastides mais aussi les villages de proue, de crête ou de plaine.



Cette densité conditionne l'espace public avec des rues très minérales et étroites.

Les façades jouent un grand rôle dans la qualité de ces espaces : rythme des constructions, rapports d'échelles, devantures de commerces, enduits, ouvertures, menuiseries...

De manière générale les rues se caractérisent par une grande sobriété et ne sont que peu encombrées -par la force des choses- par des éléments de mobilier.

A Bram (en haut) comme à Villesisclé (ci-dessus) les façades soulignent la courbe de la rue, contribuant à l'homogénéité des espaces publics. Le plan circulaire du village se lit ainsi parfaitement



Montesquieu-Lauragais. Une structure de l'espace public rigoureuse magnifiée par la qualité du patrimoine bâti.



A Fanjeaux, la composition urbaine révèle parfaitement la topographie.



Salles-sur-l'Hers. une composition orthogonale de l'espace public caractéristique des bastides.

Dans le cas des bastides, la trame orthogonale permet de cadrer des vues sur le paysage.

Des espaces publics comme les mails ou encore un changement dans la géométrie du "module de base" peuvent marquer les différentes étapes historiques de la construction urbaine.

Avec les autres typologies villageoises les rues permettent également des dégagements sur le paysage, mais c'est souvent le site qui les accentue (village proue, village en ligne de crête...).



Lanta. La rue comme cadre rigoureux offrant une perspective sur un motif paysager de qualité : ici un bosquet marquant l'entrée du village.



Montgeard. Une bastide installée sur une ligne de crête avec des rues latérales et des petits espaces publics qui offrent des vues amples sur la campagne.

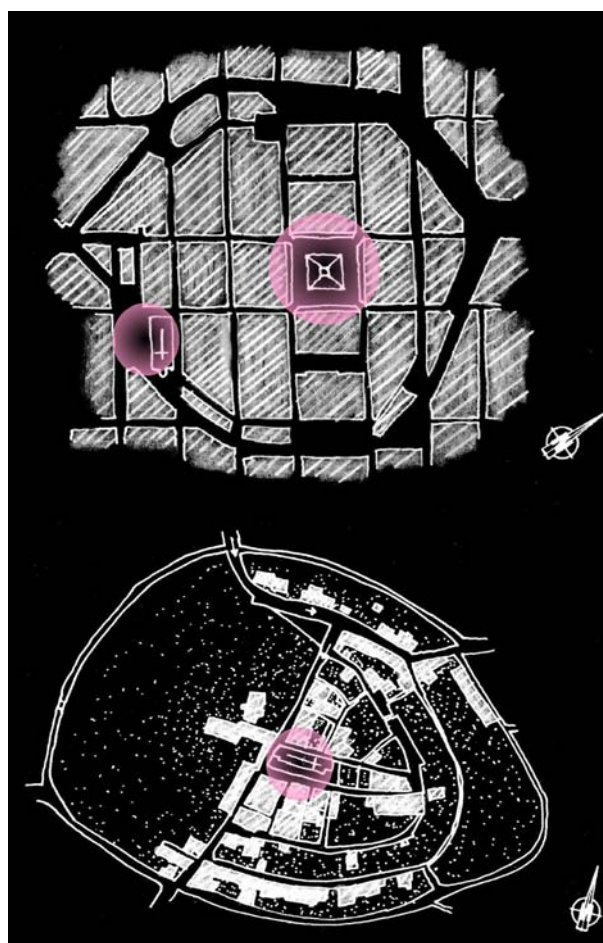


St-Felix-de-Lauragais un village perché accessible par des "rampes" conduisant à ...



... des balcons sur la plaine de Revel.

... mais qui présentent parfois des places centrales très emblématiques...



Les places publiques centrales : Revel en haut et Montesquieu-Lauragais en bas.



A Revel comme à Montgeard, la halle semble être l'élément fondateur de la composition urbaine en marquant son centre.



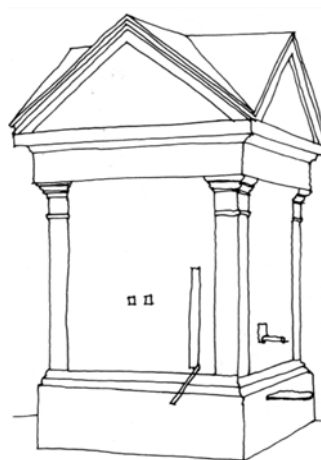
Salles-sur-l'Hers. Une halle en pierre, là où nous sommes plus souvent confrontés à la brique. La Piège marque son empreinte...



Belpech. Une halle du XIX^{ème} qui marque de manière remarquable une intersection.

La halle un espace public de première importance en Lauragais.

Salles-sur-l'Hers et Belpech (ci-contre), comme beaucoup de villages en Lauragais, possèdent des halles au cœur du tissu urbain.



"Puits du lotissement" à St-Rome. Un élément de patrimoine bâti constituant un repère sur l'espace public au même titre qu'une halle.

... et une certaine diversité



St-Julia. Un espace public singulier en Lauragais avec un bassin central surligné par un alignement de platanes.



Verdun-Lauragais. Situé en ligne de crête, le village dispose d'un espace public s'ouvrant sur ses deux versants.



Esplanade à St-Michel-de-Lanès. L'exception qui confirme la règle avec une esplanade généreusement plantée en contrebas du village sur les rives de l'Hers.



St-Michel-de-Lanès. Au sommet du village, en contrepoint de l'esplanade, un "jardin de curé", à la composition plus intimiste.

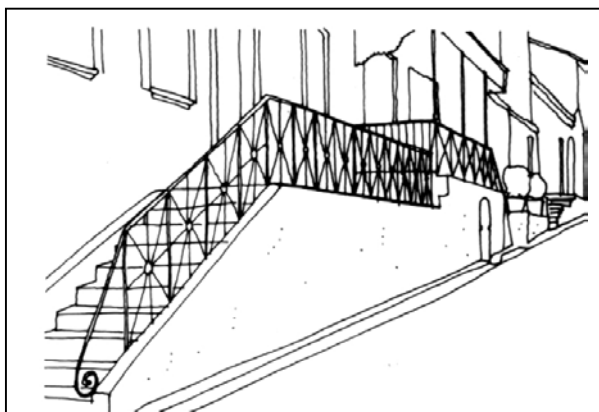


Un espace cadré par la régularité des constructions pour cette place de **St-Felix-Lauragais.**

Des espaces publics dans les centres qui laissent libre cours à l'expression du privé.

Dans les centres villageois l'espace public souvent restreint à d'étroites rues est animé par l'intervention des riverains : plantations en pleine terre ou en pots, installations temporaires, bancs, auvents, escaliers...

Montgeard -
plantation privée ou
publique ?



Trottoirs à paliers privés animant une rue et révélant la topographie du site.



Bram.



St-Papoul. Un espace public personnalisé.



St-Michel-de-Lanès.



Mais des espaces publics anonymes dans les extensions récentes....

1.8 EN GUISE DE CONCLUSION DE LA PARTIE 1

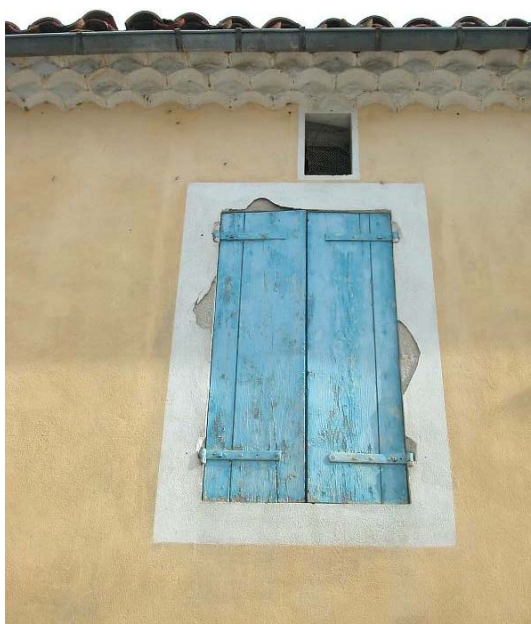
Saint-Michel-de-Lanès : éloge de la diversité et des contrastes

Diversité et harmonie des traitements de façade



Ces enduits, tous différents de teinte et de texture, sont la véritable peau du village. Les murs semblent respirer, montrant, ici et là, la pierre sous-jacente, l'âge du village, son histoire.

Diversité des couleurs des volets



Les couleurs ne sont jamais uniformes et pourtant elles se mêlent (presque) toujours avec bonheur. Comment conjuguer une certaine spontanéité de bonne venue avec une approche plus normative ? C'est une question de fond qui concerne les approches contractuelles en général et la charte paysagère et architecturale en particulier...

Diversité des fenestrons de ventilation



La diversité de ces ouvertures montre, si besoin était, que l'architecture lauragaise est riche de multiples variations. Là encore, il s'agira de faire la part entre ce qui relève des fondements stylistiques ou de leurs déclinaisons.

Diversité des espaces publics



L'ambiance sombre et fraîche d'un espace public aux allures de "jardin de curé" qui contraste avec l'immensité quasi inhumaine de l'openfield.



Un espace public résolument villageois : une esplanade qui borde à l'aval le village et qui ouvre sur la vallée de l'Hers.



Entre l'esplanade et le jardin de curé, un espace public très minéral.

Entre le haut et le bas, l'aval et l'amont, le village est littéralement mis en tension.

Charte de qualité des Zones d'Activités



en Pays Lauragais



Réalisé avec l'appui technique des services du Conseil Général de la Haute-Garonne



Avant propos, le territoire du Pays Lauragais

A proximité de l'agglomération toulousaine, le Pays Lauragais est un territoire de 153 communes, à cheval sur trois départements : l'Aude, la Haute-Garonne et le Tarn, et 2 régions : Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon.



Photo ZA de
Bordeblanche
à Villefranche de
Lauragais

La charte de Pays rédigée en octobre 2002 a traduit les perspectives du territoire partagées par l'ensemble des acteurs du Lauragais. L'objectif de cette charte est de dresser un état des lieux du territoire avec des orientations pour les dix années à venir.

Plus particulièrement, l'axe II de la charte du Pays Lauragais traite du volet économie et s'attache à soutenir et conforter un développement économique de qualité.

Pendant de la charte de Pays, **le Contrat de Pays** décline le projet de développement du Pays en un programme d'actions susceptibles d'être financées par l'Europe, l'Etat, les Régions et les Départements.

Situation économique du Pays Lauragais 2002-2003

Issu des travaux de la commission Economie et Emploi du Pays Lauragais, le projet de charte de qualité des zones d'activités

découle de l'étude économique du Pays Lauragais réalisée en 2002-2003.

Il s'agit plus particulièrement de la traduction opérationnelle du premier volet de cette étude "*analyse du potentiel d'accueil en entreprises du Pays Lauragais : les zones d'activités*" et notamment du 3^e axe : "*développer des éléments porteurs de l'offre du Pays Lauragais*".

Le Lauragais est un territoire à forte empreinte agricole qui ne bénéficie pas de tradition industrielle hormis la transformation de produits agricoles qui reste la principale vocation du Pays. Aussi, mis à part certains secteurs spécifiques comme l'artisanat du meuble et la filière bois de la Montagne Noire (Revel, Sorèze), la dinanderie à Durfort (Tarn), **l'économie du territoire est essentiellement tournée vers l'agroalimentaire**. Les établissements de plus de 50 salariés appartiennent en majeure partie à l'industrie agroalimentaire : les 190 établissements emploient plus de 1400 salariés. L'agroalimentaire emploie 41% des salariés de l'industrie en Lauragais et les entreprises du territoire assurent 35% du chiffre d'affaire de la Région Midi-Pyrénées.

Une analyse individuelle approfondie des zones d'activités du Pays et la définition des atouts et faiblesses de chacune d'entre elles ont permis de mettre en exer-



que plusieurs éléments de réflexion sur le positionnement des zones d'activités du territoire :

- **Les zones aux portes du Pays** se caractérisent par une faible présence d'outils de développement, une forte disponibilité d'accueil et un isolement marqué.
- **Les zones au cœur du Pays** se caractérisent par une forte concentration d'outils de développement et un manque de structuration du pôle.

Le territoire compte 26 zones d'activités réparties sur 17 communes. Elles totalisent une superficie de près de 360 hectares destinée à l'accueil d'entreprises dont 196 hectares sont encore disponibles et 54 hectares aménagés.

Elles se localisent aux entrées des villes le long d'importants axes routiers mais également dans des communes rurales. Elles concentrent une part croissante de l'activité économique car les entreprises s'orientent de plus en plus vers ces espaces.

Cependant, **nombreuses sont celles qui n'ont pas fait l'objet d'une réflexion avant leur réalisation.**

Les zones aux portes du Pays restent souvent sous-occupées.

Les aménagements ont souvent été réalisés dans la logique du moindre coût et d'une rentabilité immédiate et non dans une démarche respectueuse de l'environnement pourtant gage de réussite.

Ces équipements, sans véritable conception d'ensemble, présentent de fait des faiblesses en matière d'aménagement. Il en résulte un paysage banalisé, qui ne facilite pas la valorisation de l'image du territoire en matière d'accueil d'entreprises.

Parmi les dysfonctionnements observés, les plus récurrents sont :

- mauvais état de la voirie,
- espaces délaissés, en friche, tant publics que privés,
- faiblesse de l'entretien des plantations existantes,
- absences de trottoirs, de pistes cyclables,
- accotement sauvage sans traitement particulier,
- stationnement anarchique,
- clôtures inexistantes ou dégradées,
- faible qualité architecturale, ...

La **gestion, l'aménagement, l'animation** au quotidien d'une zone d'activités, les relations avec les entreprises sont souvent fonction d'impératifs dictés par les événements et non le fait d'une démarche construite et cohérente.

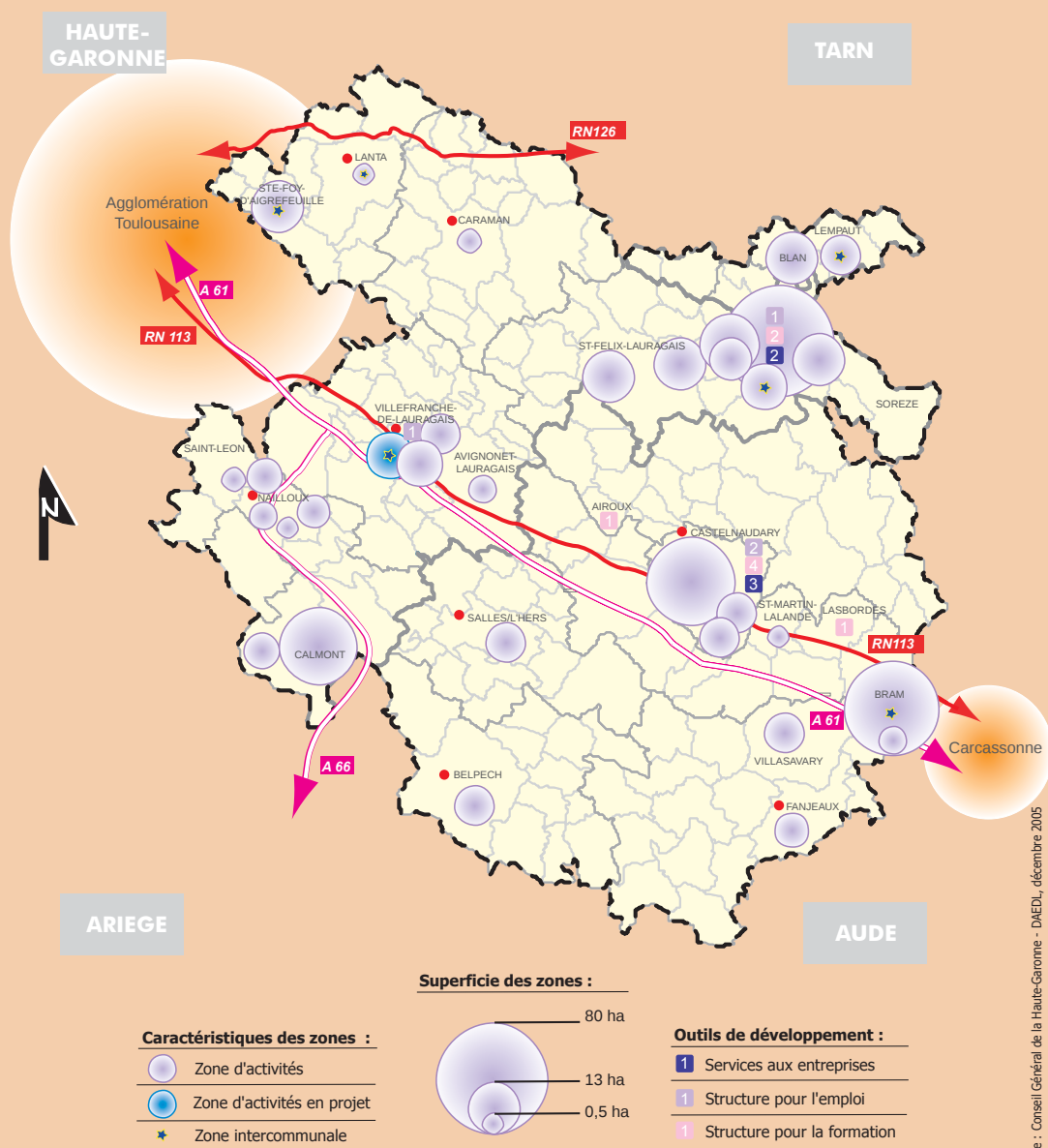
La conception des zones d'activités a fortement évolué **sous l'influence d'exigences nouvelles** en terme de services, de communication, d'aménagement paysager, d'équipement, de commercialisation ...



**PAYS
LAURAGAIS**

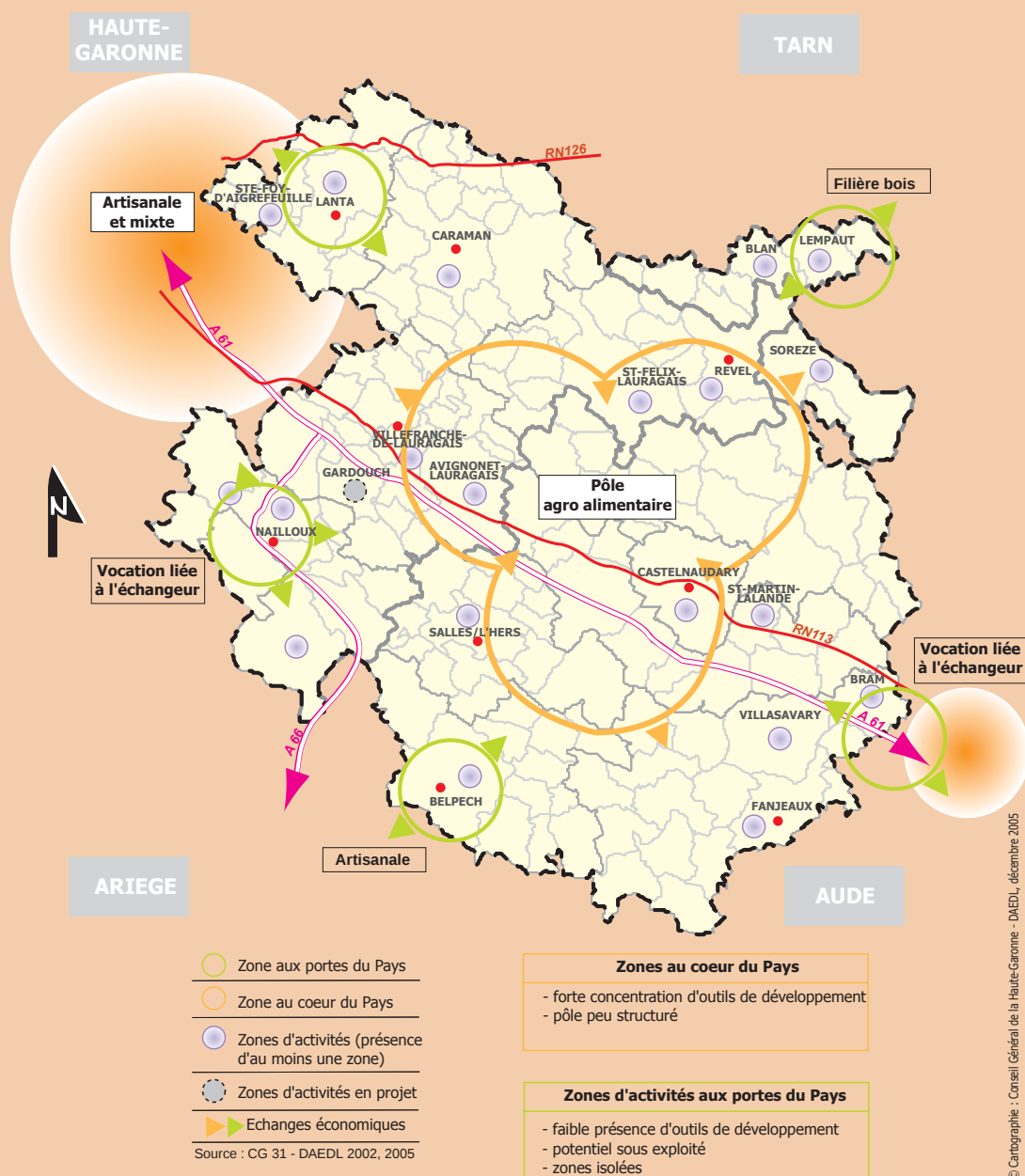


Les zones d'activités et les outils de développement





Vocation et positionnement des zones d'activités





Les objectifs de la charte de qualité

Aujourd'hui, le Pays Lauragais accorde une importance accrue aux considérations qualitatives de ses zones d'activités, au titre du respect de l'environnement, de la prévention des risques, de la valorisation des ressources, de l'amélioration du cadre de vie, de la gestion et de l'animation, ...

La charte de qualité a pour principal objectif de donner un nouveau visage aux zones d'activités, d'en améliorer l'aspect visuel et le fonctionnement.

En l'occurrence elle doit permettre de :

- Conforter l'identité des zones d'activités autour du thème : " des zones vertes dans un Pays vert ", créant ainsi un vecteur de communication, en améliorant la qualité environnementale,
- Crédibiliser les atouts des zones et renforcer leur notoriété pour répondre au mieux aux exigences toujours plus pointues des entreprises (niveau d'équipement et d'aménagement),
- Se positionner au meilleur niveau dans le jeu de la concurrence entre territoires,
- Lancer une dynamique à l'échelle du Pays d'amélioration de la qualité environnementale et fonctionnelle,
- Concilier action économique et environnement à l'échelle des zones d'activités du territoire,
- Générer la concertation entre les gestionnaires des zones d'activités du territoire afin de limiter les effets de la concurrence et d'assurer la cohérence des projets d'implantation.

En effet, cette charte de qualité est un outil qui permet d'engager un projet d'aménagement, de création ou de requalification de zones d'activités dans le respect de l'environnement, en tenant compte des critères paysagers, de la qualité architecturale, de la prévention et de la maîtrise des nuisances (pollution, bruit, gestion des déchets, ...).

Les collectivités comme les entreprises tireront bénéfice de l'amélioration de la qualité car cela pourra :

- favoriser la commercialisation
- pérenniser les activités existantes
- rendre le site plus attractif pour les entreprises
- valoriser l'image du potentiel d'accueil d'entreprise du Pays Lauragais
- offrir des services mieux adaptés à l'évolution des entreprises.

La charte de qualité s'applique aux différentes étapes de la vie des zones d'activités : de leur conception à leur requalification en passant par leur aménagement et leur gestion. Elle s'adresse à l'ensemble des acteurs de l'aménagement :

- les élus
- les aménageurs
- les concepteurs
- les chefs d'entreprises.



Ce travail d'amélioration de la qualité s'ordonne autour des points suivants :

- **Aménagement et urbanisme (Fiche 1)**
- **Cadre de vie, architecture et paysage (Fiche 2)**
- **Réduction des nuisances, des pollutions et des risques et économie des ressources naturelles (Fiche 3)**
- **Animation et gestion de la zone (Fiche 4)**

Ces fiches servent de trame à la mise en œuvre de la qualité environnementale et fonctionnelle dans les zones d'activités du Pays Lauragais.

Cette démarche est le travail d'un partenariat élargi entre les services des Conseils généraux concernés, des Conseils d'Architectures d'Urbanisme et de l'Environnement, des services de l'Etat (DRIRE, DIREN, DDE, ADEME), de Midi-Pyrénées Expansion.



Références documentaires et juridiques

Loi relative à
la Solidarité et au
Renouvellement
Urbain (SRU)
2000

Loi Urbanisme et
Habitat
2003

Loi sur le Développe-
ment des territoires
Ruraux (ZRR)
2005

Photo village
de Cambiac

Définitions

Le choix d'un terrain à vocation économique est lié aux contraintes définies dans les documents d'urbanisme. En effet, ces derniers précisent l'affectation industrielle, commerciale ou de services de certains secteurs de la commune destinés à accueillir des entreprises et leur permettre d'exercer leurs activités (zones AU du PLU).

Pour procéder à l'aménagement de leurs zones d'activités, les collectivités locales doivent choisir leurs outils d'urbanisme opérationnel et réfléchir à la conception de leurs zones.



Principaux constats

La qualification des zones d'activités constitue un enjeu fort pour le déploiement des activités économiques du territoire.

Affirmer la vocation d'une zone d'activités permet ainsi de définir son niveau d'équipements, son type d'aménagement ...

Créer une zone d'activités est un acte important, aussi bien pour une collectivité que pour sa population : elle est le symbole de dynamisme économique et le gage de futurs emplois. Ainsi, sa création doit s'entourer des mêmes préoccupations et du même soin que ceux portés à toute opération d'urbanisme (choix du site, études préalables, ...)

Lors d'une création, d'une extension ou d'une requalification de zones d'activités, les collectivités doivent se positionner sur trois éléments fondamentaux :

- la maîtrise foncière
- le mode de gestion
- la procédure d'aménagement.

A chacune de ces étapes correspondent des outils juridiques, fonciers et financiers. Plusieurs outils d'urbanisme opérationnel permettent l'aménagement d'une zone et peuvent se combiner. Le choix doit se porter sur la procédure la plus adaptée aux attentes et contraintes de la collectivité (finances, ressources humaines, ...)

La qualification d'une zone d'activités est nécessaire pour une gestion cohérente de l'espace et du développement du territoire. Aussi, il s'agit pour le Lauragais de renforcer les zones aux portes du Pays en leur définissant une vocation économique, et d'affirmer et structurer le pôle agro-alimentaire au cœur du Pays.



Préconisations

1) Définir une programmation urbaine

✓ Choisir le site

Le choix raisonné et concerté du site d'implantation d'un secteur d'activités communal ou intercommunal est déterminant. Il génère en effet la création d'un nouveau paysage et bouleverse le territoire dans lequel il s'inscrit, de par son fonctionnement et ses aspects économiques et sociaux.

Une zone d'activités devrait être pensée le plus souvent possible à l'échelle intercommunale. En effet, la multiplication de zones concurrentes sur un territoire, peu ou mal aménagées voire partiellement occupées, finit par dévaloriser chacune d'elles, nuit à leur attractivité et dégage une image négative des territoires sur lesquelles elles sont implantées.

Une zone d'activités est plus qu'un simple découpage de terrain, c'est un quartier qui est créé : il s'agit donc bien d'une véritable opération d'urbanisme. Elle doit ainsi répondre aux mêmes critères de composition urbaine que toute autre opération d'urbanisme et de construction.

✓ Réaliser les études préalables

- L'étude de marché

Pour évaluer les chances de réussite d'une opération, une étude de marché est indispensable. Elle doit mettre en évidence l'offre déjà existante, et les besoins des entreprises selon les types d'activités pressenties : proximité ou non de la ville, accès, zone de chalandise, équipements...

- L'étude de faisabilité

Une étude globale et fine des plans de réalisation, faisant appel à des compétences multiples (architectes, urbanistes, paysagistes...) et favorisant les qualités fonctionnelles et paysagères de l'aménagement projeté est nécessaire. C'est au niveau de la programmation que le rôle de la forme urbaine sera précisé. Elle comporte plusieurs étapes :

L'état des lieux du site : prise en compte de la morphologie du site, des critères environnementaux, des contraintes portées à connaissance (ZNIEFF¹, ZICO², ...)

L'évaluation des besoins : définition qualitative et quantitative des éléments nécessaires à un fonctionnement optimal de la zone (organisation des accès et circulation, évaluation du nombre et de la superficie des lots, analyse des flux de personnes et de marchandises, définition des aires de stockage, de stationnement, les services communs tels une déchetterie ou un restaurant d'entreprise...).

L'avant projet : A partir de l'étude de marché et de l'étude environnementale ou encore de l'évaluation des besoins et de la prise en compte des contraintes et des potentialités du site, il est possible d'établir l'avant projet. L'avant projet est la première expression graphique du projet. Il définit le parti d'aménagement. Il traduit la première forme urbaine de la future zone d'activités.

¹ZNIEFF

Zone Naturelles
d'Intérêt Ecologique
Faunistique et
Floristique

²ZICO

Zone Importante
pour la Conservation
des Oiseaux

**D'après l'étude économique**

360 ha
c'est la superficie totale des zones d'activités en Pays Lauragais

196 ha
de surface disponible soit 54,5%

50 ha
de réserves foncières parmi cette surface disponible

2) Constituer des réserves foncières

Les acquisitions en vue de constituer des réserves foncières sont en fait des acquisitions anticipées de terrains qui ne donneront lieu à un aménagement effectif qu'à moyen ou long terme.

La constitution de réserves foncières répond d'une part au souci d'acquérir des biens et de les maintenir en l'état, afin d'éviter qu'une utilisation immédiate ne compromette l'usage ultérieur envisagé. Elle répond d'autre part à la nécessité d'acquérir des terrains à leur valeur d'usage, avant que la modification des règles d'urbanisme, la réalisation d'équipements publics n'entraînent la hausse des prix fonciers.

L'acquisition des terrains peut s'opérer **à l'amiable**, dans le cadre du droit commun des opérations immobilières, ou rendre nécessaire la mise en œuvre de prérogatives de puissance publique, dans le cadre du **remembrement rural**, de l'**expropriation** ou de l'exercice d'un **droit de préemption**.



La création d'une **zone d'aménagement différée (ZAD)** permet d'exercer un droit de préemption en vue de la réalisation d'actions ou opérations destinées à mettre en œuvre une politique de l'habitat, l'extension ou l'accueil des activités économiques.... Les terrains en ZAD sont préemptés à un prix correspondant à leur valeur d'usage appréciée à une date donnée. La ZAD est créée par décision motivée du préfet, sur proposition ou après avis, de la commune ou EPCI.

Les terrains concernés par la création ou l'extension de zones d'activités doivent être inscrits dans les documents d'urbanisme comme zone à urbaniser à vocation économique (zone AU). Toutes les règles d'urbanisme sont maintenant directement édictées dans les PLU, la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000, a supprimé les PAZ (plan d'aménagement de zone), toute procédure d'aménagement nécessite, au préalable, l'inscription des terrains dans le PLU.



3) Choisir un mode de gestion

Pour prendre en charge l'aménagement de sa zone d'activités, une commune peut choisir entre deux modes de gestion :

✓ **La gestion directe ou régie simple** est la prise en charge par la collectivité elle-même de l'opération d'aménagement. Toutes les décisions sont prises par l'assemblée délibérante, s'il n'y a pas d'autonomie financière, toutes les dépenses et recettes sont intégrées directement sur le budget de l'établissement public de coopération. Celui-ci assume l'entière responsabilité de la conduite de l'opération, les coûts des opérations et tous les risques.

✓ **La gestion indirecte : la collectivité confie les travaux à une personne publique ou privée avec laquelle elle entretiendra des relations contractuelles.**

La collectivité souscrit :

- une convention publique d'aménagement ou concession si elle fait appel à des aménageurs publics ou semi-publics
- ou une convention d'aménagement s'il s'agit de concessionnaires privés.

4) Engager une procédure d'aménagement adaptée

✓ Les outils fonciers

Le lotissement : il s'agit de la division d'une propriété d'un seul tenant en plus de 2 terrains en vue de l'implantation de bâtiments et ce, sur une période de 10 ans. Le lotissement constitue donc une opération d'urbanisme privée effectuée sous le contrôle de la puissance publique. En effet, le maire a le plus souvent la responsabilité de délivrance du permis de lotir.

La ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : La ZAC est une procédure d'aménagement à l'initiative d'une personne publique.

Les autres opérations d'aménagement

Il existe d'autres procédures d'aménagement mais plus rarement utilisées. Le **remembrement des parcelles** s'effectue dans le cadre d'une association foncière urbaine (AFU) à l'instigation des propriétaires, le **permis de construire groupé**, ...

✓ Les outils financiers

PVR (Participation pour voirie et réseaux)

La loi SRU institue une nouvelle participation destinée à assurer le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Les PAE (Programme d'aménagement d'ensemble)

Le PAE est avant tout **un outil financier**. Il permet aux collectivités locales d'obtenir **une contribution financière à la charge des bénéficiaires d'autorisation d'occuper le sol** pour la construction des équipements publics.



CONTACTS

**Direction
Départementale
de l'Équipement
(DDE)**
DDE 31
DDE 11

**Les Agences
Techniques
Départementales
(ATD)**

**Association
Française de la
Normalisation
(AFNOR)**

Association HQE

Architectes
Bureaux d'études
ayant des compéten-
ces dans ce domaine

Schéma de synthèse

**Présentation des outils
d'urbanisme opérationnel**

LES ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

- ✓ Collectivité
- ✓ SEM ou SEML
- ✓ Acteur privé
- ✓ Urbaniste / architecte
- ✓ Paysagiste

LES OUTILS DE LA POLITIQUE FONCIERE

- ✓ Outils juridiques et financiers
- ✓ Acquisition amiable
- ✓ Voie de préemption
- ✓ Droit de délaissement
- ✓ Expropriation

LES MODES DE REALISATION

- ✓ Régie directe
- ✓ Convention de mandat
- ✓ Convention publique d'aménagement
- ✓ Convention d'aménagement

LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

- ✓ Lotissement
- ✓ ZAC
- ✓ Autres opérations



Références documentaires et juridiques

Charte architecturale
et paysagère du Pays
Lauragais -2004

Loi paysage (loi rela-
tive à la protection et
à la mise en valeur
des paysages) -1993

La loi sur l'eau - 1992

L'amendement
Dupont de la loi
Barnier relative à la
protection des paysa-
ges le long des axes
de circulation à l'en-
trée des villes - 1995

Loi relative
à la publicité - 1979

Photo
Architecture d'un
bâtiment industriel
CAUE 31



Définitions

Le traitement du cadre de vie, longtemps laissé pour compte de l'aménagement des zones, devient aujourd'hui une priorité alors que les notions de développement durable et de HQE sont de plus en plus présentes. Cette thématique aborde les éléments relatifs au milieu naturel, aux relations de la zone d'activités avec son environnement (unités paysagères, ...), aux espaces verts (préverdissement, espaces plantés, gestion des espaces inutilisés, aménagement des parties privées et des parties communes ...), à la maîtrise architecturale (nature des bâtiments, traitement architectural : HQE, qualité du bâti, ...).

La prise en compte de cette thématique dans la charte de qualité a comme principal objectif l'articulation de la zone d'activités avec la ville et le paysage environnant. Comme tout autre opération d'aménagement, une zone d'activités doit tenir compte de la protection des espaces naturels, et des spécificités paysagères et urbaines du site dans lequel elle s'insère.

Principaux constats

Les zones d'activités se trouvent aujourd'hui dans un état inégal. Quelques problèmes et dysfonctionnements peuvent être relevés :

La voirie : Un manque d'entretien de la voirie, la présence de terrains délaissés ou en friche, l'absence de trottoirs ou la présence de parkings sauvages dans certaines zones d'activités sont autant d'éléments, qui montrent la nécessité de concevoir les divers traitements de voirie dès le choix d'un parti d'aménagement.

L'aménagement paysager : Un bon aspect général de la zone motive les entreprises à améliorer leur espace propre. On note sur le territoire lauragais que les efforts consentis dans l'aménagement des abords des bâtiments sont très inégaux, tant sur les parties communes que dans les espaces privatifs, pour lesquels les grandes entreprises, soucieuses de leur image, semblent les plus attentives.

L'emploi du végétal, le soin apporté aux clôtures et aux espaces communs peut transformer ces " zones " en espaces agréables à vivre et en paysages agréables à voir.

L'architecture : L'absence de préconisations architecturales propres à chaque zone induit une grande hétérogénéité des constructions, du fait notamment de la diversité des activités économiques présentes sur un même site, et de la recherche de rentabilité qui pousse les entreprises à réaliser des bâtiments bon marché au détriment de l'esthétique. Ce manque de cohérence a des conséquences négatives sur la commercialisation et sur la dynamique globale de la zone. Signalétique, réseau, mobilier urbain sont autant d'éléments qui ont aussi leur importance et qui méritent un soin particulier ...



Photo (haut)
Traiter le
stationnement
avec différents
types de matériaux
complétés par
l'utilisation
du végétal
CAUE 31

Photo (bas)
Cheminement
cyclistes et piétons
CAUE 31

Préconisations

1) Définir un parti d'aménagement

✓ Organiser la voirie

Il est important d'appréhender l'aménagement de la voirie dans sa globalité pour identifier les voies de circulation nécessaires, les contre-allées, les trottoirs et bas côtés, ou les parkings publics.

Aussi, on veillera à :

Raccorder les voies nouvelles aux voies existantes (ou projetées) en évitant les impasses.

Hiérarchiser les voies pour leur donner plus de lisibilité, pour faciliter le repérage et l'orientation de l'utilisateur.

A chaque fonction (voie structurante, desserte interne, ...) peut correspondre un traitement particulier (plantations d'alignement, revêtement des sols différencié, marquage au sol...) créant ainsi des ambiances bien distinctes.

Organiser le stationnement des véhicules : des aires de stationnement doivent être aménagées sur le domaine public. Certaines seront réservées aux véhicules légers, d'autres aux camions. Elles doivent être judicieusement réparties sur l'ensemble de la zone (entrée du site, au cœur de la zone, ponctuellement le long des voies). Des parkings peuvent être communs à plusieurs entreprises et contribuer alors à une meilleure utilisation de l'espace. On diminuera leur impact visuel, en répartissant les véhicules entre plusieurs zones d'emprise au sol limitée et fractionnée par l'emploi du végétal. Outre leur impact visuel, ces aires de nature minérale génèrent des problèmes de ruissellement des eaux de pluie, qui peuvent être amoindris par l'utilisation de matériaux plus poreux tels le stabilisé, ou les dalles béton-gazon...

On intégrera également les infrastructures liées aux autres modes de déplacements : parkings à vélo répartis sur toute la zone, abris bus aménagés ...

Prévoir des dispositifs pour les circulations cyclistes et piétonnes : même si les circulations automobiles sont prédominantes, les autres modes de circulation ne doivent pas être exclus.

Chemins piétons, pistes cyclables, contre-allées apportent du confort à l'utilisateur et concourent à l'attrait de ces lieux de production et de commercialisation parfois démesurés.





✓ Implanter les bâtiments

S'adapter au relief

La prise en compte du relief est le premier facteur d'intégration des bâtiments dans le paysage : on privilégiera le creux d'une ondulation du terrain plutôt qu'une situation en crête...

Réfléchir à l'orientation des bâtiments

Une orientation tenant compte du vent, de la pluie, du soleil est primordiale. Source d'économies d'énergies, elle offrira aux usagers un véritable confort d'utilisation.

Définir les règles d'implantation des bâtiments

Les zones d'activités sont souvent loties selon le maillage et la hiérarchisation de la voirie. Toutefois quelques règles d'implantation simples (marge de recul par rapport aux voies, alignement des façades, ...) renforcent la lisibilité du site, et ont un impact positif sur le nouveau paysage produit.

✓ Aménager les espaces non bâtis

Sur une parcelle, peuvent être distingués les aires de services (lieux de stockage, de livraison...), les accès et les stationnements, et les espaces végétalisés, chacun d'eux méritant un traitement spécifique.

Ainsi, on évitera le stockage improvisé en vitrine devant le bâtiment, en prévoyant des aires spécifiques intégrées par des masques végétaux. Un aménagement paysager, dépassant la simple végétalisation des délaissés, pourra être réalisé sur le reste de la parcelle dédié aux surfaces non minérales. Il déterminera des ambiances, créera des séquences et structurera l'espace...

✓ Structurer par le végétal

Le végétal peut être utilisé sous différentes formes : en alignement, en mail, en arbres ou arbustes isolés, en massifs boisés ou arbustifs, en haies taillées ou libres, en pelouse, ...

Il permet de remplir de nombreuses fonctions : embellir, structurer l'espace public, renforcer la hiérarchisation des voies, créer des points de repère, offrir une ambiance végétale, donner une identité, une âme à la zone, ... et plus concrètement, ombrager, créer un isolement contre les nuisances visuelles, ...

Photo
Accompagnement
du bâti
CAUE 31





Photo
La végétation
structure et
accompagne
la voirie

Charte paysagère
et architecturale
du Pays Lauragais
CAUE 31

La végétation ne doit pas servir à remplir des espaces délaissés par les bâtiments ni être réduite aux seules fonctions d'agrément. Elle participe à la conception urbaine au même titre que la voirie et le bâti.

Quelques éléments sont à retenir :

Préserver le végétal : le plan de composition doit préserver le plus possible la végétation et les milieux existants et les utiliser comme atouts pour construire une image de qualité du site.

Préverdier : le préverdissement quant à lui consistera à planter arbres et arbustes, immédiatement après les travaux d'infrastructures routiers, afin de gagner du temps sur la période de croissance des végétaux. Il offre aux entreprises l'avantage de s'installer dans un cadre végétal existant.

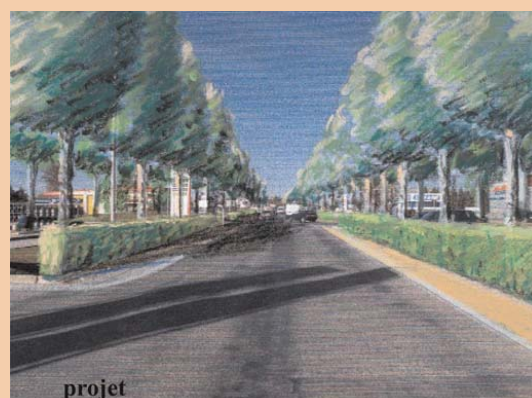
Sur les terrains inoccupés, en attente de développement, des poches de végétations peuvent être créées. La plantation de prairies fleuries, de tournesol ou de blé, offre un intérêt paysager.

Le pré-verdissement des parcelles non-commercialisées doit permettre de ne pas dénaturer la qualité des espaces aménagés et accroître l'attractivité des terrains vacants. Cependant la question de l'entretien devra être résolue en amont de la plantation.

Planter : qu'il s'agisse de plantations d'alignement le long d'une voie ou de plantations d'accompagnement destinées à embellir les bâtiments, les espaces communs ou marquer les limites séparatives des lots..., on veillera à :

- choisir une palette végétale réduite, cohérente avec les caractères paysagers du lieu, et à développement différencié (permettant de créer un effet rapide en raison de la croissance accélérée de certaines plantes). Utiliser les essences végétales du Lauragais suivant le type d'aménagement. On retrouve une trentaine d'essences d'arbres propres au Lauragais (cf. la liste des essences d'arbres dans la charte architecturale et paysagère)

- concevoir des espaces dont l'entretien pourra être facilement assuré. Le choix de concepts écologiques permet d'optimiser les aménagements : eaux de ruissellement stockées au sein de mare ou de fossés, végétation aquatique favorisant l'épuration naturelle des eaux, utilisation d'espèces végétales indigènes plus persistantes que les plants horticoles, emploi de corridors³, ...



³Les corridors sont des éléments continus ou discontinus, pouvant être des bosquets, des bandes herbacées, des jardins particuliers, des rivières, des canaux, des mares et des fossés, ainsi que des passages artificiels pour franchir d'éventuelles routes, murs ou voies ferrées.

Les objectifs sont de

- structurer l'espace pour protéger, développer et diversifier les écosystèmes naturels
- concilier les impératifs de développement et de protection de la nature



Photo (haut)
Gabarits et
volumes
CAUE 31

Photo (bas)
Alliance de tonalité
grise et brique
ZA de la Pomme
à Revel
CAUE 31

✓ Veiller à la qualité architecturale

La qualité architecturale des bâtiments est importante pour la lisibilité et l'identification de la zone d'activités.

Cependant, si l'image d'une entreprise est liée à la qualité du bâti, une trop grande disparité entre divers bâtiments situés dans un même champ visuel (échelle, forme, propositions, couleurs,...) peut donner une mauvaise impression générale, même en cas de traitement individuel soigné.

La cohérence architecturale des bâtiments entre eux contribue à une lecture harmonieuse et esthétique de l'ensemble de la zone.

Aussi, il conviendra de :

S'attacher au gabarit des volumes :

Pour répondre à des exigences économiques et fonctionnelles, les bâtiments d'activités ont des volumétries simples.

Des volumes et des formes simples favorisent la lisibilité globale et unitaire de la zone dans son site, et sont souvent facteurs de qualité et d'économie. La définition d'une règle de hauteur maximum contribuera, le cas échéant, à harmoniser les volumes, on pourra ainsi éviter certaines disparités dues à l'échelle des bâtiments.



Tenir compte des matériaux :

L'esthétique dépend du choix des différents composants architecturaux : matériaux, couleurs, et de leur assemblage. C'est par ce biais, que les entreprises auront le loisir d'exprimer leur identité.

Les matériaux industriels : bardages métalliques, verre, béton, et matériaux contemporains répondent aux exigences du monde des entreprises.

Economiques, résistants et faciles à mettre en œuvre, ils possèdent des caractéristiques techniques souples et modulables ...

Ils autorisent une liberté dans la conception du plan en minimisant les structures porteuses, une modulation de l'espace par l'utilisation de trames, et favorisent la création de modénatures⁴ de façades par le jeu entre les rythmes horizontaux et verticaux des bardages...

Il sera bon toutefois d'éviter les matériaux utilisés habituellement pour l'habitat : tuiles, certains enduits, ...

Définir un nuancier de couleur :

Le nuancier des couleurs de l'enveloppe des bâtiments vient enrichir les possibilités d'expression de l'architecture. Il établit des échelles de perception différentes par des effets de contraste ou de mimétisme...

L'usage de la couleur se fera cependant avec parcimonie. Un trop grand panachage de couleurs entre bâtiments et enseignes peut nuire à la lisibilité des messages transmis. Des couleurs dominantes peuvent ainsi être définies par zone ou par secteurs.

⁴Choix et caractères des profils et des proportions des moulures et autres éléments en relief ou en creux, qui animent les différentes parties d'un bâtiment





⁵ Cette démarche est promue par l'Association HQE (Haute Qualité Environnementale) et mise en œuvre sur un nombre grandissant de bâtiments publics et privés.

La démarche HQE définit l'ensemble des responsabilités, procédures, documents permettant de fonder et de préserver la qualité environnementale du bâtiment, ainsi que les objectifs de qualité à atteindre sur ces bâtiments.

Concevoir les bâtiments en tenant compte des notions de développement durable

Cette préoccupation environnementale appliquée à la construction d'un bâtiment permet outre son intégration dans l'environnement :

- l'amélioration du confort : éclairage naturel, acoustique, confort thermique d'hiver et d'été et limitation des risques sur la santé des occupants : qualité de l'air, de l'eau, impacts des matériaux sur la santé ...

- la limitation des pollutions et la maîtrise des consommations de ressources, matières premières, énergie, eau... dans tous les processus participant à la fabrication, à la vie et à la fin de vie du bâtiment et de ses composants, ...

La plupart de ces préoccupations environnementales relatives aux bâtiments a été résumée dans le cadre de la "démarche HQE⁵".

Harmoniser les enseignes des entreprises à l'échelle de la zone

Des enseignes de toutes tailles, démultipliées dans toutes les situations, brouillent le paysage et perturbent les usagers. Là encore un traitement unitaire définissant les dimensions autorisées, des enseignes et leur positionnement (toit, façade...) doit être trouvé.

L'enseigne doit être adaptée à l'architecture du bâtiment sur lequel elle est apposée. Elle doit permettre à une entreprise d'afficher sa spécialité tout en s'intégrant à un traitement unitaire et régulateur.

Délimiter la parcelle

Le traitement des limites parcellaires structure l'espace de la zone d'activités, et assure la transition entre espace public et espace privé. Il s'agit souvent de clôtures qui constituent de véritables outils architecturaux.

Les clôtures doivent donc être cohérentes avec l'image d'ensemble de la zone et respecter l'identité de l'entreprise dont elles constituent la vitrine.

Des prescriptions pourront être contenues à leur sujet dans le cahier des charges de la zone, allant jusqu'à la définition des hauteurs, matériaux et modes de mise en œuvre (intégration des boîtiers EDF ou des boîtes aux lettres par exemple)...

Le choix du végétal dans le traitement des limites parcellaires permet souvent de rompre avec l'aspect très minéral de la zone.

Le traitement paysager doit être adapté aux fonctions assignées aux limites: séparer, interdire, masquer...



Photo
Délimitation de
parcelle
CAUE 31



Séparer l'espace peut se faire de manière symbolique : par un fossé planté ou non, des bosquets ou une ligne d'arbres.

Interdire le passage nécessite la mise en place d'une véritable clôture : haie haute ou basse, doublée d'un grillage si nécessaire (il se fera alors le plus discret possible...).

Masquer des volumes bâtis ou des aires de stationnement peut se faire par la plantation de haies ou de bosquets. La plantation massive à certains endroits permet de dégager des percées visuelles sur des perspectives cadrées...

L'absence de limite offre, quant à elle, la possibilité d'établir une continuité entre espace public et espace privé.

3) Concevoir les espaces et services communs

✓ **Valoriser l'entrée ou les entrées du site** : l'entrée du site est la première image que l'on a de la zone d'activités. Il s'agit du premier lieu de communication avec l'extérieur. Elle mérite à ce titre un soin particulier. Une entrée est valorisée quand elle est visuellement bien identifiée.

Elle doit :

- être visible depuis la voie d'accès et pour cela comporter un signal de reconnaissance (panneau, logo, sculpture, aménagement spécifique, ...)
- permettre aux visiteurs et usagers de s'informer et de s'orienter. Un panneau comportant le plan de la zone et précisant la liste et la localisation des entreprises est ici nécessaire. Cette information doit pouvoir être accessible aux véhicules légers, comme aux poids lourds ou aux piétons et cyclistes. Une aire de stationnement adaptée peut y être aménagée.

✓ Définir une signalétique :

La signalétique doit d'une part annoncer l'existence de la zone et des entreprises mais également permettre à l'utilisateur de s'informer, de se repérer et de s'orienter.

- Limiter le nombre et la taille des panneaux,
- Hiérarchiser et mettre en évidence les renseignements,
- Harmoniser les supports, les couleurs et les lettrages pour améliorer tant la lecture de l'information que l'image de la zone d'activités.
- Fournir, éventuellement aux entreprises, des enseignes commerciales pour l'entrée de leur parcelle.
- Réglementer les placards publicitaires.

Photo
Regrouper
les points
d'information
et harmoniser
la signalétique
CAUE 31





CONTACTS

Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)

CAUE 31

CAUE 11

CAUE 81

Cette fiche a été rédigée à partir d'un document réalisé par le CAUE, disponible sur simple demande.

L'Agence Régionale Pour l'Environnement (ARPE)

ARPE Midi Pyrénées
Direction Régionale
Environnement
Languedoc Roussillon

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)

Délégation régionale
Midi-Pyrénées
Délégation régionale
Languedoc-Roussillon

✓ Améliorer la qualité du mobilier urbain :

Le mobilier urbain est aussi un élément de composition de l'espace qui sert à l'identification et à la valorisation de la zone d'activités.

Bornes lumineuses, réverbères, abribus, barrières, plots, supports de panneaux d'informations et de signalisation, panneaux de jalonnement, signaux, cabines téléphoniques, bancs, corbeilles, transformateurs électriques, locaux pour conteneurs etc ... sont les multiples éléments de détail qui constituent le mobilier urbain.

Aussi, on veillera à :

- Choisir une gamme relativement simple, sobre et épurée
- Adopter un aspect homogène et cohérent par rapport aux autres composantes de l'aménagement du site
- Choisir une gamme esthétique, facile d'entretien et robuste.



Les éléments du mobilier urbain (et en particulier l'éclairage extérieur) assurent à la fois une fonction utilitaire et esthétique. Ils participent à la sécurité routière de la zone ainsi qu'à la sécurité des usagers.

✓ Optimiser la mise en place des réseaux

Il s'agira de :

- Prévoir l'enfouissement du réseau d'électricité et du réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur le domaine privé et l'intégration des équipements techniques connexes.
- Anticiper le câblage, fibre optique, haut débit, ...
- Equiper la zone d'activités en matériels de longue vie et d'entretien facile

✓ Offrir des services de qualité

L'implantation de services et espaces permettant de répondre aux besoins des entreprises mais aussi des salariés, sera soutenue le plus en amont possible du projet.

Il pourra s'agir de la mise en place d'équipements tels que : restaurant, cafétéria, snack, aire de pique-nique ombragée, distributeur de billets, station service (sa présence est nécessaire pour le personnel et pour le bon fonctionnement des entreprises), commerces (le centre de vie doit être situé dans un lieu stratégique de la zone d'activités), crèche (la présence d'un service de ce type limite les déplacements), gardiennage de la zone, ...

Photo
Mobilier urbain
CAUE 31



Références documentaires et juridiques

Loi sur l'eau 1992

Directive cadre
européenne sur l'eau
oct 2000

Loi relative à l'élimi-
nation des déchets
loi cadre 1975
modifiée en 1992

Loi sur l'air et l'utili-
sation rationnelle de
l'énergie (LAURE)
1992

Directive dite
SEVESO II 1996

L'ensemble des
textes législatifs a
fait l'objet d'une
codification et est
intégré au Code de
L'Environnement.

⁶ Usuellement
on parle toujours des
Déchets Industriels
Spéciaux ou DIS

Photo
Abri-poubelles
CAUE 31

Définitions

Cette fiche propose des préconisations techniques pour la mise en œuvre du volet relatif à la réduction des pollutions et des nuisances et à l'économie des ressources.

Plusieurs critères sont abordés dans cette partie et notamment, la gestion des déchets, celle des eaux pluviales et des rejets liquides, la gestion de l'air, la gestion du bruit et celle des risques industriels.

De par la concentration d'entreprises, les zones d'activités sont directement concernées par cette thématique des pollutions et des nuisances que ce soit pour des problèmes d'interactivité, d'utilisation des espaces ou de ressources, d'impacts potentiels sur le voisinage ou d'éléments extérieurs.

Le gestionnaire a un rôle clé à jouer pour anticiper les difficultés de cohabitation entre les entreprises, les risques et les nuisances pour le voisinage et les utilisateurs. Il peut inciter à la recherche de solutions collectives et favoriser ainsi la prévention des nuisances.

Principaux constats

✓ La gestion des déchets :

Les entreprises produisent
différents types de déchets :

- des déchets présentant des caractéristiques de dangerosité ou de nocivité pour les personnes ou pour l'environnement (les Déchets Dangereux ou DD⁶), qui doivent suivre des filières spécifiques d'élimination (exemple de la filière " déchets

toxiques, peintures, solvants, huiles, liquides corrosifs ... ").

- des déchets présentant les mêmes caractéristiques que les déchets des ménages (les Déchets Industriels Banals DIB) qui peuvent être traités dans les filières classiques, ordinaires.

- des déchets inertes (terre, gravats non mélangés, ...)

Aujourd'hui, l'approche collective de la gestion des différents types de déchets suscite l'intérêt des entreprises. Elles ont le souhait d'optimiser leurs actions et sont intéressées par une approche collective.

✓ La gestion des eaux pluviales :

Utiliser l'eau de pluie pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable permet de limiter les prélèvements de la ressource naturelle mais également de diminuer la facture.





✓ La gestion des rejets d'eaux usées et d'eau industrielles :

Excepté au niveau des grandes entreprises, il n'y a peu ou pas de suivi des rejets par les entreprises. Ces derniers sont traités la plupart du temps par la station d'épuration de la collectivité.

Pour les activités le nécessitant, des stations d'épurations individuelles ou d'ouvrages de pré-traitement peuvent exister ou être exigées.

Les conventions de rejets ou conventions spéciales de déversements quand elles existent, sont rarement remises à jour.

Pourtant, l'approche collective de la gestion des rejets liquides suscite l'intérêt des entreprises, mais est peu développée.

✓ La gestion de l'air :

La gestion de l'air et des rejets atmosphériques est un problème global d'importance. La concentration d'activités sur une même zone d'activités accentue localement les effets nocifs des rejets atmosphériques.

✓ La gestion du bruit :

La zone d'activités est généralement soumise à deux sources de bruits : les bruits émis par l'activité des entreprises et les bruits liés à la vie générée par la zone d'activités et essentiellement à la circulation.

La gestion du bruit dans une zone d'activités est essentielle pour son intégration dans son environnement naturel et urbain.

✓ La gestion de l'énergie :

Les différentes énergies utilisées par les industries sont majoritairement l'électricité et le gaz, les techniques alternatives comme les panneaux solaires ou les éoliennes existent dans de rares entreprises.

De plus, les entreprises ne sont pas sensibilisées à la consommation d'énergie, ni même sur l'optimisation des ressources énergétiques.

✓ La gestion des risques :

De par la concentration d'entreprises, les zones d'activités sont directement concernées par cette thématique des risques que ce soit des problèmes d'interactivités, d'utilisation des espaces publics, d'impacts potentiels sur le voisinage ou d'éléments extérieurs.

Le gestionnaire (et/ou aménageur) a un rôle à jouer pour anticiper les difficultés de cohabitation entre les entreprises, les risques et les nuisances pour le voisinage et les utilisateurs. Il peut ainsi inciter à la recherche de solution collective et favoriser ainsi la prévention des risques.



Préconisations

1) Réduire la production de déchets et optimiser leur valorisation

La réglementation française, comme celle de l'Europe, définit plusieurs principes en matière de gestion des déchets :

- Prévenir et réduire la production et la nocivité des déchets ;
- Privilégier le recyclage, le réemploi, la valorisation, ... notamment pour les emballages ;
- Assurer un traitement dans des installations respectueuses de l'environnement et dans un souci d'éco-bilan. Privilégier les installations à proximité (évite le transport, la pollution atmosphérique, la consommation d'énergie, les coûts supplémentaires)
- Le principe du pollueur payeur : le producteur est responsable de l'élimination de ses déchets ;
- A terme, seuls les déchets non valorisables (pour des raisons techniques ou économiques) pourront être stockés en Centre d'Enfouissement Technique de classe II.

✓ Gérer les déchets des espaces communs

Le gestionnaire doit mettre en place une politique de gestion de ses propres déchets. La valorisation doit se faire par recyclage, réemploi ou création d'énergie et doit s'appuyer sur le tri des déchets le plus en amont possible. Une unité de compostage des déchets verts peut également accueillir les déchets issus de l'entretien des espaces paysagers, des espaces communs et des parcelles privatives afin de compléter la politique de traitement de déchets. Le gestionnaire peut également prévoir des équipements spécifiques sur les espaces communs, comme des poubelles, des plates-formes de transit des déchets, des points d'apports volontaires, une déchetterie dédiée aux entreprises de la zone d'activités, ...

✓ Gérer les déchets dans les entreprises, sensibiliser et inciter les entreprises à trier leurs déchets (verre plastique, papiers-cartons, huiles usagées, ferrailles, ...)

La gestion rationnelle des déchets au sein des entreprises **exige la mise en place du tri interne** des déchets. Celui-ci portera sur les différentes catégories identifiées : DD, DIB, déchets inertes. Notons que les entreprises doivent suivre des précautions particulières pour l'élimination des DIB, DD notamment en terme de stockage (sous abri et sur rétention), transport, pré-traitement, et traitement dans les centres spécialisés. Pour les déchets inertes et les DIB, les choix de filières d'élimination, bien que conditionnés par les installations de traitement présentes sur le territoire, doivent favoriser la valorisation par recyclage, régénération, compostage et récupération d'énergie.



✓ Développer la gestion collective des déchets à l'échelle de la zone

La gestion collective recouvre l'ensemble des opérations mises en œuvre pour assurer la gestion conjointe de déchets produits par plusieurs entreprises. Une zone d'activités est une échelle privilégiée pour la mise en place de solutions collectives adaptées aux besoins des entreprises et difficilement abordables dans une approche individuelle.

Différentes solutions techniques peuvent être envisagées : le pré-tri sélectif en entreprise suivi de collectes sélectives par porte à porte, un regroupement en déchetterie spécialisée, la création d'un centre de tri inter-entreprises.

La gestion collective des déchets permet une mutualisation des coûts, une baisse des charges par entreprise, le respect de la réglementation, ...

✓ Assurer le tri, le stockage, la collecte, le traitement et le recyclage des déchets



- Réaliser un inventaire des DD, des DIB, des déchets verts et des déchets de chantier (types de déchets, quantité, localisation et évaluer les besoins des entreprises, ...)
- Créer des locaux adaptés pour le tri sélectif et le stockage des DD et des DIB sur la zone d'activités pour favoriser la récupération des matériaux valorisables.
- Identifier les différentes filières d'élimination et de valorisation des déchets
- Organiser la collecte et le transport des DD, des DIB des déchets verts et des déchets de chantier
- Rechercher les synergies entre les collectes.

✓ Valoriser les emballages

Les producteurs de déchets d'emballages ont la responsabilité de leur récupération, leur tri et leur valorisation.

Au niveau de l'entreprise, il est donc nécessaire de les trier spécifiquement. Selon les filières locales mises en place et les accords passés avec les collectivités, l'entreprise pourra faire appel à un prestataire de service chargé de l'élimination des déchets d'emballage.

- Le verre : Les emballages en verre sont principalement recyclés et réutilisés comme matière première secondaire dans les procédés de fabrication. Le verre est collecté puis fondu. A titre d'exemple, pour la Haute-Garonne, le verre est fondu à la Verrerie d'Albi pour fabriquer du verre de couleur.
- Le papier-carton : Les emballages en papier-carton sont valorisés par la voie du recyclage matière, de la valorisation organique ou énergétique pour produire de la pâte à papier, du compost ou de l'énergie.
- Le métal ferreux ou non ferreux : les emballages en métal ferreux ou non ferreux ont une filière de valorisation très développée et leur recyclage pour utilisation comme matière première secondaire est largement pratiqué.
- Les plastiques : Les emballages plastiques sont de nature très diverse et possèdent des filières de valorisation séparées, plus ou moins développées.

Photo
Point tri-sélectif
CAUE 31



Le tri par famille de plastique peut permettre d'optimiser leur valorisation. Le choix de mise en œuvre des filières de valorisation des emballages doit passer par une étude préalable des gisements et des filières locales.

2) Assurer l'évacuation des eaux pluviales : limiter et maîtriser les débits et volumes d'eaux pluviales rejetées au réseau d'assainissement

✓ **Utiliser le réseau d'assainissement comme exutoire a des limites :** volumes et débits de pointe, coût de construction, d'entretien, de renouvellement et nécessité de pré-traitement.

✓ **S'assurer que la capacité " d'accueil du milieu soit suffisante "**

Les réseaux doivent être dimensionnés en fonction des statistiques locales sur les pluies décennales et centennales. L'évacuation des pluies doit être prévue vers des espaces verts ou naturels.

Il conviendra de réduire au maximum l'imperméabilisation des surfaces non bâties. Les bassins de rétention sont obligatoires dès lors que l'on imperméabilise des surfaces. Ils permettent de contrôler le débit du ruissellement. Ils peuvent être aménagés en espace vert de détente, ouverts aux usagers de la zone d'activités et aux habitants.

✓ **Mettre en œuvre un réseau de collecte spécifique des eaux pluviales**

- **Les bassins** sont une des solutions les plus utilisées actuellement pour maîtriser les eaux de ruissellement.

Ils supposent une concentration des eaux, par ruissellement ou par un écoulement en réseau. Ces bassins peuvent être de trois types (le bassin en eau, les bassins en béton couvert ou non couvert, les bassins secs). Les eaux de ruissellement y sont acheminées, stockées puis évacuées dans le sol par infiltration, ou dans un réseau ou un cours d'eau avec un débit régulier.

- **Les techniques d'infiltration** des eaux pluviales constituent des ouvrages de pré-stockage des eaux de ruissellement et, suivant le type de sol rencontré, d'infiltration. L'avantage est de réduire, voire de supprimer, les volumes d'eau de ruissellement envoyé au réseau collectif.

- **Chaussées à structure réservoir :** stockage des eaux de ruissellement dans les couches profondes de la chaussée



Photo
Gestion des eaux
pluviales
CAUE



✓ Favoriser la récupération des eaux de pluie pour économiser la ressource

Les eaux pluviales des toitures peuvent, par exemple, être recyclées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable comme l'arrosage des espaces verts ou l'entretien de la voirie.

Les eaux de pluies provenant des toitures doivent être collectées par des gouttières puis filtrées avant d'être stockées dans une cuve protégée de la lumière, de la chaleur et du gel.

3) Gérer les rejets liquides : réseau d'assainissement des eaux usées

✓ La réglementation interdit le rejet direct des effluents industriels non traités dans le milieu naturel

De même, les rejets vers une station d'épuration sont soumis à des conditions de compatibilité et de volumes.

Le diagnostic des polluants rejetés constitue la première étape de la gestion des rejets liquides.

Ce diagnostic permet de définir les techniques de traitement ou pré-traitement appropriées mais peut aussi déboucher sur des solutions de réduction de consommation d'eau, de recyclage d'eau de process⁷.

✓ Au sein d'une zone d'activités, différentes démarches de gestion de rejets liquides peuvent coexister

- La collectivité ou le gestionnaire de la zone d'activités est gestionnaire de la station d'épuration (STEP) et les entreprises s'y raccordent en tant qu'utilisatrices normales,
 - La collectivité ou le gestionnaire de la zone d'activités est gestionnaire de la STEP spécifiquement destinée aux entreprises,
 - Les entreprises se regroupent et sont propriétaires de la STEP et assurent la gestion par le biais d'une société ou d'une association,
- Dans ces trois cas, des pré-traitements peuvent être nécessaires au niveau de chaque entreprise.
- Dans le cas d'une gestion individuelle, chaque entreprise met en œuvre son propre traitement.

Une convention de rejet doit être signée avec la collectivité en charge de l'assainissement. Dans certains cas les entreprises peuvent être soumises à une autorisation au titre de la réglementation.

Les industriels sont soumis à la taxe d'assainissement versée à la collectivité et à la taxe de rejet versée à l'Agence de l'Eau.

⁷ Process : ensemble des étapes qui permettent la fabrication d'un produit.



4) Gérer la pollution de l'air

✓ Localiser les entreprises selon leur type d'activités

Les activités ayant des rejets atmosphériques peuvent être installées sur la zone en fonction de la topographie et des vents dominants.

✓ Installer un système de surveillance du niveau de pollution

Un système de surveillance (capteur de mesure) peut être installé sur la zone en partenariat avec le réseau local ou régional de surveillance de la qualité de l'air.

✓ Faire connaître la législation en vigueur aux entreprises (seuil d'alerte, obligations réglementaires, ...) et les sensibiliser à réduire les pollutions d'air à la source avec :

- l'utilisation d'énergies et de techniques moins polluantes
- la réduction de l'utilisation de produits reconnus polluants
- la réduction à la source d'émissions de poussières
- le contrôle de ses émissions
- mise en œuvre du système de captage des polluants volatiles, techniques de traitement, ...

5) Gérer et réduire les nuisances sonores

✓ Prendre en compte les nuisances sonores dans l'aménagement de la zone d'activités

Des solutions peuvent être trouvées en terme de localisation d'activités, d'affectation de lots, de conception du plan de masse, Il semble important de définir des zones suivant les activités des entreprises (par exemple, les entreprises les plus bruyantes doivent être le plus éloignées des habitations). Cela nécessite d'évaluer le plus tôt possible les nuisances sonores que l'activité va générer, au niveau de son procédé, de ses équipements et du trafic engendré.

Intégrer également la contrainte du bruit dès la conception des aménagements routiers de la zone : utiliser certains matériaux de revêtement de chaussée (enrobé drainant, revêtement anti-bruit, ...).

Concevoir un schéma de voirie intégrant la contrainte du bruit (réduction de la vitesse, signalétique claire, ...).

Mettre en place des murs anti-bruit : merlons, buttes de terre et végétal, les haies sont des outils d'atténuation.

✓ Prendre en compte les nuisances sonores dans l'aménagement des bâtiments de l'entreprise

Prendre à la source les mesures possibles de réduction du bruit car il est reconnu qu'il est plus facile et moins cher de lutter contre le bruit dès la conception des bâtiments, que par des équipements ultérieurs.



6) Réduire les consommations d'énergie

✓ **Sensibiliser et inciter les entreprises à la maîtrise de l'énergie**, à l'augmentation de l'efficacité énergétique des installations et des process, à la diminution des pertes de chaleur par une bonne isolation et à entretenir et faire la maintenance des machines, ...

✓ **Encourager les entreprises pour les initiatives en matière d'énergies renouvelables** (éolien, solaire, bio-masse, ...)

✓ **Optimiser l'éclairage de la zone**

L'éclairage de la zone d'activité est le premier poste en terme d'électricité. La recherche d'une économie de consommation, de la sécurité et du confort des lieux repose sur le choix de luminaires de qualité, de lampes performantes, d'espacement adaptés, de régulateurs et variateurs de puissance, ...

7) La gestion des risques

Les sources de risque sont variées sur une zone d'activités

Certaines peuvent être limitées à travers son aménagement ou sa gestion, d'autres ne peuvent être que subies comme c'est le cas des risques naturels. Des actions peuvent contribuer à les limiter à travers une meilleure organisation, des bonnes pratiques, des aménagements spécifiques et de l'information.

✓ **Tenir compte des risques liés aux espaces en commun :**

- **Concernant la voirie** : vérifier l'état du revêtement, limiter les risques liés à la cohabitation de différents modes de transport et à la vitesse.

- **Concernant le stationnement** : prévoir des aires de stationnement adaptées aux utilisateurs en nombre et en infrastructure. Cela permet de limiter le stationnement anarchique des camions notamment des transports de matières dangereuses (TMD), sur des aires non prévues pour ou à proximité de sites à risques. Limiter le stationnement anarchique sur les trottoirs ou les bas-côtés.

- **Concernant les dispositifs de sécurité** : favoriser la signalisation et l'accès aux différents dispositifs de sécurité comme les bornes incendie, les réservoirs d'eaux ou les obturateurs de réseaux. Veiller au bon fonctionnement et au bon dimensionnement des différents dispositifs de sécurité.

✓ **Tenir compte des risques liés à l'activité de l'entreprise :**

- Certaines entreprises sont encadrées par la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Le chef d'entreprise doit mettre en place les moyens nécessaires à une gestion interne sûre et assurer la formation de son personnel. Il a obligation de collaborer avec les services de secours.

- L'analyse des risques constitue une des premières étapes de la maîtrise des risques.

- La concentration de différentes activités incompatibles peut augmenter les risques.



CONTACTS

**L'Agence de
l'Environnement et
de la Maîtrise de
l'Energie (ADEME)**
Délégation régionale
Midi-Pyrénées
Délégation régionale
Languedoc-Roussillon

**Direction
Régionale de
L'Industrie et
de la Recherche
(DRIRE)**
DRIRE Midi Pyrénées
DRIRE Languedoc
Roussillon

**Direction
Régionale de
l'Environnement
(DIREN)**
DIREN Midi Pyrénées
DIREN Languedoc
Roussillon

**Les agences
de l'eau**

Les actions pouvant être entreprises par le gestionnaire

Son action principale repose sur le suivi du risque, la maîtrise des infrastructures publiques et l'information des parties concernées.

La gestion des risques repose sur le principe de l'amélioration continue.

- Identification des sources de risque :

Prévoir dès l'implantation des entreprises un questionnaire avec une mise à jour régulière.

Etablir une cartographie des implantations avec leurs caractéristiques et leurs périmètres de sécurité.

Pour les espaces publics, localiser les infrastructures de secours.

Evaluer la qualité de transmission de l'information entre les différents acteurs concernés.

- Analyser et hiérarchiser les risques

- Recherche de solutions collectives et individuelles :

Mise à jour de fiches entreprises, des indicateurs à étudier, ...

Vérification régulière des infrastructures et des équipements de prévention du risque et de secours.

- Information des parties concernées

Elaboration d'outils d'information (consignes d'alertes, procédures) sous forme de plaquette, affichages, ...

✓ Prévenir les risques industriels majeurs : Les quatre axes de la politique de prévention des risques industriels majeurs

- La maîtrise du risque à la source : la prévention

- La maîtrise de l'urbanisation autour des sites à risque

- L'information des populations

- L'organisation des secours.



Définitions

La gestion et l'animation d'une zone d'activités sont les éléments moteurs de la mise en œuvre de l'amélioration de sa qualité environnementale et fonctionnelle et doivent être assurées par un gestionnaire doté de moyens humains, financiers et techniques adéquats.

Véritable "chef d'orchestre" d'une zone d'activités ou de plusieurs zones d'activités, il doit fédérer les différents partenaires autour de l'amélioration continue de la démarche de qualité.

Son rôle est essentiel car il va être le liant entre les différents acteurs et partenaires de la zone.

La connaissance de la zone lui permet d'anticiper les difficultés et les améliorations potentielles.



Principaux constats

La **gestion et l'animation** au quotidien d'une zone d'activités, les relations avec les entreprises sont souvent fonction d'impératifs dictés par les événements et non le fait d'une démarche construite et cohérente.

La multiplicité des acteurs (aménageurs, entreprises, ...) freine souvent les décisions d'aménagement, de requalification et de gestion de la zone d'activités. Un coordinateur de l'ensemble des actions, gestionnaire de la zone devient par conséquent nécessaire, voire indispensable.

Préconisations

Le gestionnaire de la zone joue avant tout un rôle d'animation et de gestion.

1) Le rôle d'animation

✓ **Il assure l'interface entre les différents partenaires de la zone** et le lien avec les représentants des collectivités.

Il anime le réseau des acteurs externes pour la mise en place de la charte de qualité : administration, organismes publics, ...

✓ **Il est l'interlocuteur des entreprises installées ou souhaitant s'installer**, tant pour expliquer la mise en œuvre, que pour les appuyer



dans leurs propres démarches en matière d'environnement.

Il accompagne les entreprises dès les premières discussions : analyse de l'impact sur l'environnement, prise de contact avec les élus et les administrations,

✓ **Il informe les acteurs de la zone** : Il peut créer des fiches de sensibilisation à l'environnement et aux systèmes de management pour le personnel d'entreprises, réaliser un guide Haute Qualité Environnementale pour informer les donneurs d'ordre et les aider à se fixer des cibles HQE. Il accompagne les industriels avec la création d'outils spécifiques comme les audits inter-entreprises, des réunions environnement, un groupe de travail prévention des risques,...

✓ **Il communique** sur la vie de la zone et sur les actions environnementales initiées à l'échelle de la zone. Il s'appuie pour cela sur des déclarations environnementales, visites, publications, salons professionnels ... Deux types de communication sont à considérer : la communication interne et la communication externe :

La communication interne :

- Informer les entreprises sur les programmes et actions mis en œuvre par le gestionnaire
- Sensibiliser les entreprises à une gestion environnementale
- Sensibilisation du personnel qui travaille sur le site
- Mettre en place des fiches navettes entre les entreprises de la zone et le gestionnaire pour recueillir les besoins des entreprises, leurs interrogations, ...

La communication externe :

- Appuyer la promotion et la commercialisation des zones
- Conforter l'image des entreprises

2) Le rôle de gestion

✓ Il gère le fonctionnement de la zone d'activités

La prise en compte de l'environnement au sein des PME-PMI peut difficilement se mettre en place sans une gestion collective de l'environnement.

Celle-ci peut être définie comme une approche commune entre divers acteurs de l'environnement à la recherche de solutions pour permettre :

- de générer des économies d'échelle,
- d'intégrer à un moindre coût une gestion environnementale,

Photo
Zone d'Activité
de Castelnaudary
Mairie de
Castelnaudary





CONTACTS

L'Agence Régionale Pour l'Environnement (ARPE)

ARPE Midi Pyrénées
Direction Régionale
Environnement
Languedoc Roussillon

Midi Pyrénées expansion (MPE)

Direction Régionale de L'Industrie et de la Recherche (DRIRE)

DRIRE Midi Pyrénées
DRIRE Languedoc
Roussillon

- de mettre en place des solutions optimisées et adaptées aux besoins des utilisateurs,
- de trouver des solutions difficilement abordables de façon individuelle,
- de permettre aux PME-PMI d'allier développement économique et environnement.

✓ **Il assure la mise en place des équipements de contrôle**
(rejets liquides, gazeux, bruit, ...)

✓ **Il élabore des documents nécessaires au management de la zone d'activités** : plan d'actions, bilans, tableaux de bord, évaluation, ...

✓ **Il mobilise les partenaires financiers**

✓ **Il peut élaborer un processus de concertation avec les concepteurs privés pour s'assurer de la cohérence des aménagements entre les espaces publics et les espaces privés**

Un document de référence annexé à la vente d'un terrain, présentant des prescriptions architecturales (matériaux, formes, couleurs... des bâtiments et clôtures), les conditions de stockage ou de dépôts à l'air libre, les modalités d'entretien (clôtures, façades, espaces verts...), les prescriptions en matière d'affichage et d'enseignes, permettrait de garantir une image de qualité pérenne.

Les missions d'un gestionnaire de zone d'activités peuvent être donc très variées : commercialisation de la zone, entretien des espaces publics du parc, coordination des différentes actions, animation de la vie de la zone pour les entreprises, les employés et les usagers, ...



Comme tout projet d'urbanisme et de construction, les zones d'activités sont à concevoir désormais dans l'idée d'un développement durable, respectueux de l'environnement et des hommes.

En effet, les zones d'activités sont certes des lieux de production et d'échanges, mais aussi des lieux de vie pour les personnes qui y travaillent, des éléments du paysage. Ils constituent des lieux d'identité territoriale pour les entreprises comme pour les aménageurs et les concepteurs, le développement durable signifie se doter d'une conscience environnementale en adhérant aux principes avancés dans cette charte de qualité.



La charte territoriale répond à un projet de territoire

Elle permet de valoriser l'image de l'offre d'accueil d'entreprises du Pays et d'affirmer une politique d'ensemble sur les zones.

Initiée à l'échelle du Pays, cette charte de qualité fixe les grands axes d'engagement en matière de cadre de vie, de paysage, d'urbanisme, de gestion des nuisances, ...

De cette charte de qualité peuvent se décliner des chartes " locales " répondant alors aux besoins intrinsèques de chacune des zones.

Pour appliquer les chartes locales, le gestionnaire doit rédiger un cahier des charges spécifique à chaque zone (voir cahier des charges type en annexe) Cette charte locale pourra être annexée au document contractuel qui engage l'aménageur de la zone et les acquéreurs.

Il est important de souligner qu'afin d'inciter les territoires à réaliser des infrastructures de qualité environnementale, architecturale et fonctionnelle, les Régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon modulent leur intervention selon le niveau d'aménagement des zones d'activités en distinguant les zones de bases, des zones de niveau 1 et de celles de niveau 2.

Les zones de niveau II, pourront bénéficier d'une aide majorée. Pour ce type de zones, les maîtres d'ouvrage devront réaliser des aménagements se rapprochant du label HQE⁸, prévoyant notamment l'enfouissement des réseaux sur la zone et le mode de traitement des effluents, ainsi que les modalités de ramassage des déchets. Des services à forte valeur ajoutée, supérieurs à ceux évoqués pour les zones de niveau 1 (ex : salle de réunion, gardiennage, ...),

Photo Za de
Bordeblanche
à Villefranche de
Lauragais

⁸ Haute Qualité
Environnementale



Les zones de niveau I ou zones d'appui : une offre de services minimale est requise en matière de traitement des déchets, d'assainissement, de signalisation, ...

Les zone de bases, de type communal : elles assurent l'accueil de l'artisanat local dans de bonnes conditions.

De la charte de qualité vers un Système de Management Environnemental et une certification environnementale

Cette charte de qualité peut permettre à terme une certification ainsi que la formalisation et la mise en place d'un système de management environnemental (SME).

Il existe deux outils pour accompagner la gestion environnementale des zones d'activités du Lauragais :

✓ **Le règlement EMAS** (système de management environnemental et d'audit) prescrit les exigences relatives à la mise en place d'un système de management environnemental et l'associe à une communication environnementale validée.

Ce référentiel créé en 1993 fait aujourd'hui l'objet d'une nouvelle version qui vise à en élargir la portée.

✓ **La norme ISO 14 001**, qui est un outil de gestion et de management environnemental qui permet à une organisation, de tout type et taille, de prendre en compte les contraintes liées à l'environnement, en maîtrisant l'impact de ses activités sur celui-ci. Cette norme est très complète car elle prend en compte les aspects environnementaux, mais aussi, les pratiques, l'organisation, les procédures et procédés mis en place pour obtenir ces résultats.



Cahier des charges type

A/ DISPOSITIONS GENERALES

Art 1 Situation géographique, champ d'application du règlement

Art 2 Servitudes grevant les terrains

Art 3 Nature des activités autorisées, interdites ou admises sous conditions

Art 4 Modalités d'extension

B/ OBLIGATION ET PRESTATIONS POUVANT ETRE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Art 1 Voies de circulation ouvertes au public

Art 2 Aménagement des espaces communs

2.1 l'entrée de la zone

2.2 Les espaces verts

2.3 Les aires de stationnement

2.4 Le mobilier urbain

2.5 La signalétique

2.6 La gestion de l'affichage publicitaire

2.7 Les eaux pluviales

2.8 Les clôtures

2.9 L'intégration des boîtes aux lettres

2.10 L'enfouissement des réseaux aériens

Art 3 Desserte en réseau de la zone d'activité

3.1 L'alimentation en eau potable

3.2 L'alimentation en gaz

3.3 L'alimentation en énergie

3.4 La desserte téléphonique

3.5 Le réseau d'assainissement

C/ OBLIGATIONS POUVANT ETRE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

Art 1 Prescription d'urbanisme s'appliquant à la parcelle

1.1 Implantation des bâtiments

1.2 COS et emprise au sol

1.3 Hauteur des constructions

1.4 Parkings privatifs

1.5 Espaces libres sur la parcelle, accès, végétalisation, stockage, ...

Art 2 Prescription architecturale des bâtiments et accompagnement

2.1 Volumétrie

2.2 Expression architecturale

2.3 Matériaux

2.4 Enseignes

Art 3 Gestion des nuisances

3.1 Gestion des déchets

3.2 Gestion des eaux pluviales

3.3 Lutte contre la pollution : air, bruit, eaux usées, ...

Art 4 Entretien des bâtiments, des clôtures, des espaces non bâtis à l'intérieur des parcelles

D/ GESTION ET ENTRTIEN DE LA ZONE D'ACTIVITES

Art 1 Structure de gestion du site (statuts et missions)

Art 2 Entretien des espaces collectifs et mise en place de services communs

Art 3 Animation et communication

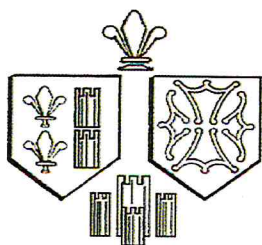


**L'ensemble
des acteurs
concernés par
la démarche**

**Crédit photo :
CAUE 31
CG 31 - DAEDL
Mairie de
Castelnaudary**

⁹ Commission
Départementale
des équipements
commerciaux

ACTEURS DE REGULATION	Préfecture	Contrôle de légalité sur les procédures engagées (loi Royer, loi Bouchardeau relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement)	Enquête publique pour la CDEC, la procédure de ZAC, le permis de construire
	CDEC ⁹ , CNEC, (CCI et chambre de métiers)	Autorisation sur l'implantation de tout projet de commerce	Autorisation de la CDEC
COLLECTIVITES ET ORGANISMES PUBLICS	Conseil Régional	Avis consultatif sur les documents d'urbanisme	Etudes préalables, diagnostics
	Conseil Général	Cofinancement et conseil pour l'aménagement	Etudes préalables, diagnostics
	EPCI	Décision et suivi des projets à l'échelle intercommunale	Diagnostic, dossier réglementaire, cahier des charges
	Commune	Décision et suivi des projets à l'échelle communale	Diagnostic, dossier réglementaire, cahier des charges, ...
	ADEME	Conseil et cofinancement	Du programme au projet
ACTEURS ASSOCIES	Association de défense	Contre-poids et participation au projet	Etudes préalables, diagnostics, gestion
	Entreprises et clubs d'entreprises	Participation à la définition du projet	Etudes préalables, diagnostics, gestion
	Population	Participation à la définition du projet	Etudes préalables, diagnostics, gestion
ACTEURS OPERATIONNELS (AMENAGEMENT ET BATIMENTS)	Aménageur du site	Monte le projet et coordonne l'action des différents acteurs aux différentes étapes	Pré-programme jusqu'au début de la gestion
	Concepteur du site	Elaboration du dossier réglementaire et conception du projet	Pré-programme, études préalables, dossier réglementaire, projet d'aménagement
	Entreprise de VRD	Réalisation des travaux de viabilisation et d'équipement	Projet d'aménagement, chantier d'aménagement
	Propriétaires des bâtiments	Responsable de l'ouvrage construit	Gestion
	Promoteurs de bâtiments	Fait construire un ouvrage pour un futur propriétaire	Commercialisation, réalisation des bâtiments
	Concepteurs de bâtiments	Conception des bâtiments	Projet et chantier des bâtiments
	Entreprises de construction	Réalisation des travaux de constructions des bâtiments	Réalisation des bâtiments
	Exploitant d'équipement commercial	Assure le fonctionnement de l'ouvrage pour le compte du propriétaire	Gestion
	Locataires d'enseignes	Participation à la gestion de l'ouvrage	Gestion



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

<<<<>>>>

L'an deux mille seize et le 29 septembre 2016, à 20 h 30, le Conseil Municipal de la Commune de CARAMAN (H.G.), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en la salle de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Clément CASSAN, Maire de CARAMAN.

Présents : CASSAN Jean-Clément, MANENC Gilbert, XERRI Philippe, ALBAGLIE-DAUBRESSE Sybille, ROUYER Gilles, VILESPY Elise, FABRE-DURAND Evelyne, MONTAGNÉ Marie-Claude, ALBIGOT Philippe, NAVARRO Karine, OECHSEL Tanguy, CALMEIN François.

Excusés : Monsieur COULOUMIES André qui a donné procuration à Monsieur MANENC Gilbert, Madame DAYMIER Marie-Gabrielle qui a donné procuration à Madame FABRE-DURAND Evelyne, Madame OLIVIER Hélène qui a donné procuration à Madame ALBAGLIE-DAUBRESSE Sybille, Madame RABAUD Carine qui a donné procuration à Monsieur CASSAN Jean-Clément.

lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Madame FABRE-DURAND Evelyne a été élue secrétaire de séance.

Date de la convocation : jeudi 22 septembre 2016.

conseillers en exercice	conseillers présents	nombre de votants
17	12	16

Objet : taxe d'aménagement (article L.331-1 du code de l'urbanisme : application en 2017 délibération 29/09/2016 – 05

Conformément aux dispositions de l'article L.331-2 du code de l'urbanisme :

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au neuvième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes.

Monsieur le Maire rappelle aux membres présents que par délibérations du 22 novembre 2011, le Conseil Municipal avait instauré cette taxe sur la Commune et fixé le taux communal selon les conditions suivantes :

- ↳ taux d'aménagement de 3,5% sur l'ensemble du territoire communal,
- ↳ taux d'aménagement de 5% dans le secteur de Labordette,
- ↳ taux d'aménagement de 10 % dans le secteur de l'Hermite.

Par délibération du 17 octobre 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU), afin de se mettre en conformité avec la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) et en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Lauragais.

De ce fait le POS de Caraman peut être maintenu jusqu'au 27 mars 2017.

A cette date et en l'absence de l'approbation d'un PLU, le POS deviendra caduque et les autorisations du droit des sols seront gérées par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) dans cette intervalle.

Au vu de l'avancement des travaux d'élaboration du PLU, cette éventualité doit être envisagée.

Afin d'assurer la continuité de la fiscalité de l'urbanisme durant cette période et conformément à l'article L.331-2 du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire propose de reconduire les taux communaux existants de la taxe d'aménagement en 2017.

- Ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,
- Vu l'article L.331-4 du code de l'urbanisme,
- Par souci d'équité des contribuables,

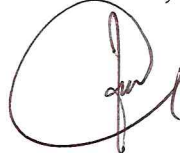
LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE,

- D'approuver la proposition de Monsieur le Maire,
- De maintenir en 2017, la taxe d'aménagement sur la Commune et de reconduire le taux communal selon les conditions suivantes :
 - ↳ taux d'aménagement de 3,5% sur l'ensemble du territoire communal,
 - ↳ taux d'aménagement de 5% dans le secteur de Labordette (plan annexé),
 - ↳ taux d'aménagement de 10 % dans le secteur de l'Hermite (plan annexé).
- que les taux sus-cités pourront être reconduits tacitement et appliqués par les services fiscaux sauf décision modificative de l'assemblée communale,
- De donner mandat à Monsieur le Maire afin de prendre toute disposition nécessaire à l'exécution de cette décision.

Pour extrait certifié conforme à l'original,
à Caraman, le 30 septembre 2016,

Jean-Clément CASSAN

Le Maire,



Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture :

le : 05/10/2016

et publication du : 04/10/2016



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68, rue Raymond IV B.P. 7007 31068 TOULOUSE CEDEX 7.

UCBA
91-00-00
10-799