



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

LABRUGUIERE

ANNEXES

SERVITUDES ET CONTRAINTES

6.2.10 – ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

REVISION N°1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
28 juin 2018	13 novembre 2018	14 décembre 2018	27 juin 2019



Convocation	19/06/18	Délégués en exercice	47	Présents	32
Affichage	29/06/18	Votants	44	Procurations	12

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

SÉANCE DU 25 JUIN 2018 À 18h00

Président de séance : Pascal BUGIS

N° 2018/068

Compétitivité du territoire - Développement économique - ZAC du Causse - ZAC du Causse - Approbation du dossier de réalisation - Modificatif

Étaient présents :

AIGUEFONDE : Vincent GAREL,
AUSSILLON : Didier HOULÈS,
BOISSEZON : Jacqueline CABROL,
CASTRES : Pascal BUGIS, Brigitte LAQUAIS, Philippe LEROUX, Daniel CALLEJON, Arnaud BOUSQUET, Fabienne FRAGIACOMO, Laurence MUDET, Michel SABLAYROLLES, Pierre FABRE, Geneviève AMEN, Jean-Pierre PARIS, Henri PISTRE, Martine GILMER, Géraldine ROUQUETTE, Jean-Paul PILOZ,
CAUCALIÈRES : Yohan ZIEGLER,
LABRUGUIÈRE : Jean-Louis CABANAC, Marie-Dominique PESTRE-SURLES,
LAGARRIGUE : Vincent COLOM,
MAZAMET : Olivier FABRE, Françoise ROUQUETTE, Michel MARTIN, Laurent MONNIER, Philippe BANCAL,
NAVÈS : Marc COUSINIÉ,
NOAILHAC : Jean-Louis GAU,
PONT DE L'ARN : Bernard CABANES,
SAINT-AMANS-SOULT : Daniel VIALELLE,
VALDURENQUE : Jean-Louis BATTUT,

Étaient représentés :

AUSSILLON : Bernard ESCUDIER donne procuration à Didier HOULÈS, Dominique PETIT donne procuration à Philippe BANCAL,
CASTRES : Xavier BORIES donne procuration à Michel SABLAYROLLES, Nathalie DE SAN NICOLAS donne procuration à Fabienne FRAGIACOMO, Fabienne LÉVÊQUE donne procuration à Pascal BUGIS, Nathalie de VILLENEUVE donne procuration à Laurence MUDET, Yoan BASTOS donne procuration à Henri PISTRE, Catherine COLOMBIÉ-DESPLAS donne procuration à Pierre FABRE, Danielle MESSÉAN DE SÉLORGES donne procuration à Jean-Pierre PARIS, Jean-Marc POTHIER donne procuration à Martine GILMER,
MAZAMET : Janine BARENS donne procuration à Olivier FABRE,
PAYRIN-AUGMONTEL : Alain VAUTE donne procuration à Yohan ZIEGLER,

Étaient absents :

Muriel ALARY, Philippe GUÉRINEAU, José MUNOZ.

Secrétaire de séance : Michel MARTIN

Délibération n° 2018/068

Compétitivité du territoire - Développement économique - ZAC du Causse - ZAC du Causse - Approbation du dossier de réalisation - Modificatif

Rapporteur : Jean-Louis CABANAC

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu la loi n°2000-1208 de Solidarité et de Renouvellement urbain du 13 décembre 2000,
Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L311-1 et suivants, et R311-7,
Vu le Plan Local d'Urbanisme des communes de Castres et de Labruguière,

Par délibération n° 2010/66 en date du 17 mai 2010, le Conseil de la Communauté a décidé de lancer la procédure de modification et d'extension de la ZAC du Causse et a fixé les modalités de concertation préalable.

Par délibérations n° 2010/142 et 2010/143 en date du 25 octobre 2010, le Conseil de la Communauté a approuvé le bilan de la concertation et les modifications du dossier de création de la ZAC du Causse.

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC du Causse a pour objet de projeter l'ensemble des réseaux et des aménagements à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Considérant que les modifications de la ZAC portent essentiellement sur des extensions du périmètre, des ajustements des vocations de secteurs et des nouvelles possibilités de constructions et de densification à l'intérieur du périmètre de la ZAC :

1. Intégration de la ferme au périmètre de la ZAC en Uzch
2. Extension Uzch
3. Extension Uzc
4. Création Uzca parc du Château
5. Réduction UZA Château et dépendances
6. Intégration des bassins en NZ
7. Intégration Espace ressource en Uzcb
8. Extension et modification de la vocation vers UZC (« petites installation industrielles »)
9. Légère extension pour densification Uzc
10. Extension – réserve foncière
11. Extension – réserve foncière
12. Évolution UZD vers NZ (dans l'axe de la piste)
13. Évolution UZD vers NZ (talweg...)

Il est précisé que les extensions, ajustements et densifications sont en adéquation avec le zonage et les règles des Plan Locaux d'Urbanisme de Castres et de Labruguière en vigueur.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré, lequel il comprend :

I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone :

Celui-ci est constitué :

- des équipements d'infrastructures (voirie et réseaux divers) nécessaires à la viabilisation de la ZAC ;
- des bassins de rétentions des eaux pluviales.

II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer une mixité des fonctions économiques au sein de la ZAC

Pour ce faire, est approuvé le programmé global des constructions, représentant une surface plancher d'environ 580 000 m².

III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Le bilan financier échelonné dans le temps fait apparaître les différents postes de dépenses et de recettes prévisionnelles de l'opération.

Les dépenses prévisionnelles concernent principalement les coûts des équipements d'infrastructure.

Les recettes de cession du foncier aménagé aux futurs constructeurs couvrent pour partie les dépenses.

IV. Les compléments à l'étude d'impact.

L'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme précise que « le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

Les précisions et compléments ont essentiellement porté sur les thèmes suivants :

- le contexte patrimonial du site : identification des sites archéologiques ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- les fenêtres visuelles sur la Montagne Noire.

Il est proposé au Conseil d'approuver le dossier de réalisation modificatif de la ZAC du Causse joint en annexe à la présente délibération.

La Commission Compétitivité du territoire - Développement économique, dans sa séance du 18 juin 2018, a émis un avis favorable.

Le Conseil de la Communauté,

Après en avoir délibéré à l'unanimité

- approuve les modifications du dossier de réalisation de la ZAC du Causse joint en annexe à la présente délibération.

Acte télétransmis à M. le Sous-Préfet de CASTRES
Le 27 juin 2018
Sous le n°81-248100430-20180625-lmc13836-DE-1-1
Certifié exécutoire Le 27 juin 2018

Fait et délibéré à Castres, le 25 juin 2018

Pour extrait conforme,

Le Président,



Pascal BUGIS

Communauté d'agglomération de
Castres-Mazamet

ZAC du Causse

Modifications et Extension

Mai-juin 2018

Dossier de Réalisation

Citadia

Agence Sud Ouest
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél : 05 63 92 11 41
Fax : 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
www.citadia.com

MODIFICATIONS ET EXTENSION DE LA ZAC DU CAUSSE

Présentation

Préambule

Le projet de modification de la ZAC a pour objet principal d'en **étendre légèrement le périmètre et d'adapter la ZAC aux demandes d'implantation d'activités nouvelles** notamment en ajustant la vocation des zones par une meilleure répartition des îlots à vocation d'accueil de services (UZC) et des îlots à vocation industrielle (UZB).

Par ailleurs, les dispositions législatives en vigueur intégrant les dispositions de la loi SRU, du Grenelle de l'environnement, de la loi ALUR, etc. ainsi que le SCoT d'Autan et de Cocagne avec sa cartographie des trames vertes et bleues imposent des dispositions nouvelles, comme :

- la densification des secteurs urbanisés
- la desserte par les transports en commun des zones génératrices de déplacements
- la prise en compte des continuités écologiques pour le maintien de la biodiversité de la faune et de la flore
- la qualité des opérations d'aménagement

Le projet de modification de la ZAC du Causse a également pour objectif de prendre en compte ces dispositions en prévoyant de densifier certains îlots de la ZAC par l'élargissement de leurs zones constructibles tout en préservant un important zonage naturel et surtout en maintenant les linéaires de haies, de fossés plantés, de chemins creux et la ripisylve du Thoré qui assurent les continuités écologiques pour la circulation de la faune et de la flore au travers de la ZAC.

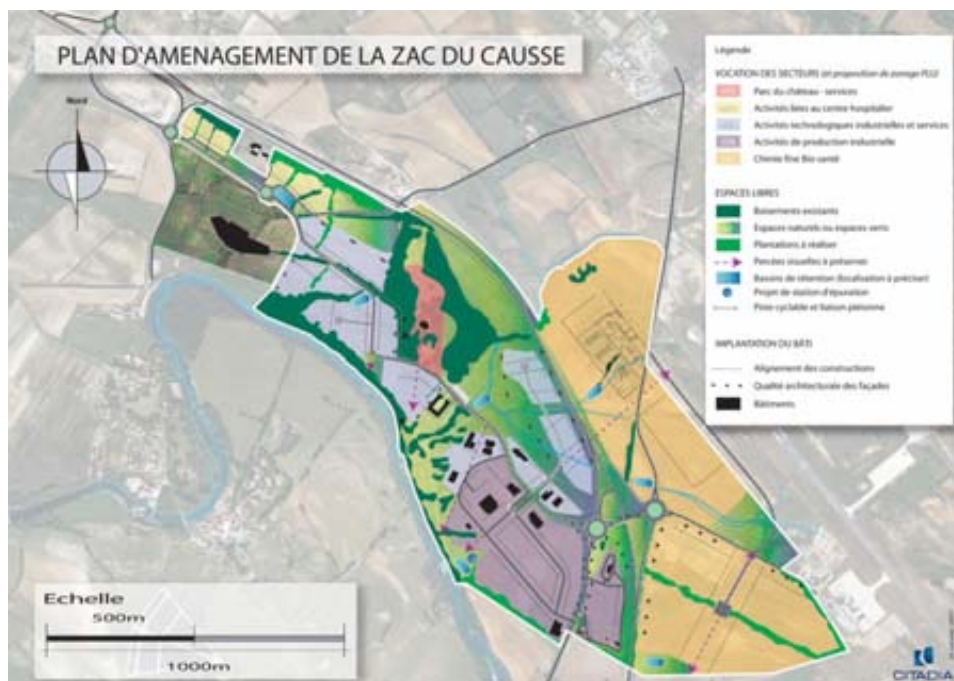
Par ailleurs, il est prévu d'adapter le règlement et de compléter le cahier de recommandations architecturales et paysagères pour tenir compte des modifications envisagées et ainsi permettre de continuer à assurer la qualité de l'urbanisation de la zone.

Enfin, la Communauté d'agglomération a organisé la desserte du parc d'activités par les transports en commun depuis l'ouverture du centre hospitalier intercommunal en janvier 2011. Elle concerne l'ensemble de la ZAC et ses 1 000 emplois en plus des emplois de l'hôpital.

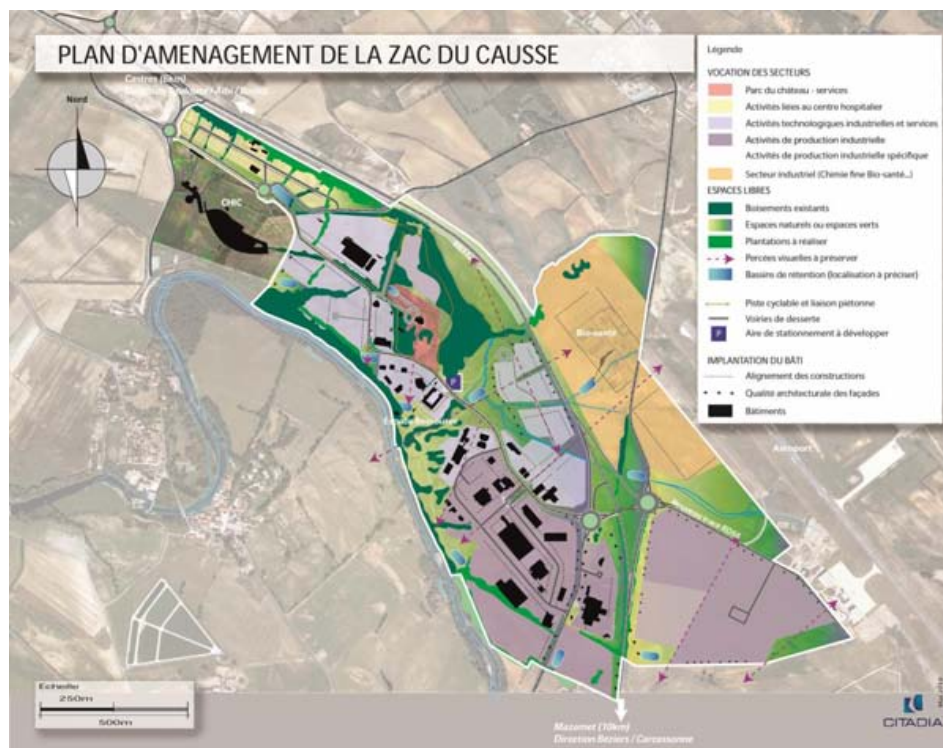
Le projet de modification des principes d'aménagement de la ZAC

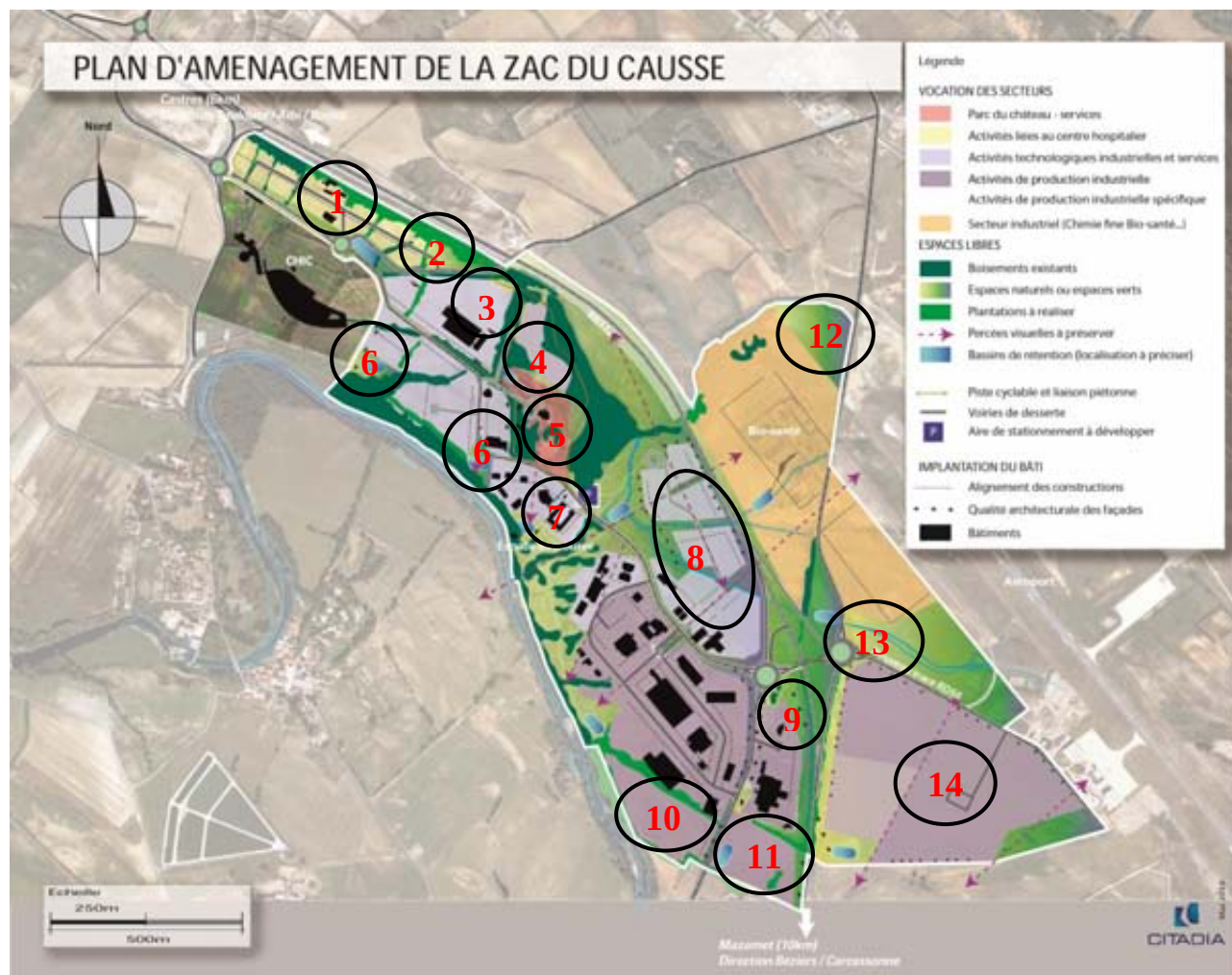
Les modifications portent essentiellement sur des extensions du périmètre, des ajustements des vocations de secteurs et des nouvelles possibilités de constructions et de densification à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Plan d'aménagement de la ZAC du Causse – Etat actuel (source - dossier de création de ZAC – 2007)



Plan d'aménagement de la ZAC du Causse – projet





1. Intégration de la ferme au périmètre de la ZAC en Uzch
2. Extension Uzch
3. Extension Uzcb
4. Création Uzca parc du Château
5. Réduction UZA Château et dépendances
6. Intégration des bassins en NZ
7. Intégration Espace ressource en Uzcb
8. Extension et modification de la vocation vers UZC (« petites installations industrielles »)
9. Légère extension pour densification Uzcb
10. Extension – réserve foncière
11. Extension – réserve foncière
12. Évolution UZD vers NZ (dans l'axe de la piste)
13. Évolution UZD vers NZ (talweg...)
14. Sud Aéroport : UZB et UZBa : secteurs de développement de la ZAC

Une première extension du périmètre (voir n°2 sur plan) vise à intégrer la ferme de l'Hermitage (face au Centre Hospitalier) au secteur UZCh de la ZAC.

Cet ensemble immobilier est la propriété de la Ville de Castres, son intégration au périmètre de la ZAC est destinée à permettre une opération d'aménagement d'ensemble de ce secteur spécifique voué à accueillir des activités technologiques, de commerces et de services en lien avec l'activité du centre hospitalier. Cette opération d'aménagement d'ensemble permettra d'assurer la cohérence du projet : aspect, volume des constructions, choix de qualité environnementale des constructions, mutualisation des aires de stationnement, gestion des accès, préservation des espaces naturels et paysagers structurants, etc.

Une seconde extension du périmètre (voir plan : n°10 et 11) est prévue en vue de la création de réserves foncières en continuité d'implantations d'entreprises afin d'anticiper sur d'éventuels besoin d'extensions.

L'ajustement du plan de zonage sur plusieurs secteurs est destiné à prendre en compte les réalités d'occupation du sol :

(voir plan n° 6, 7) les bassins de rétentions des eaux pluviales sont ainsi classés en zone naturelle et l'Espace Ressources est intégré en zone urbaine.

Les terrains situés dans l'axe de la piste de l'aéroport ne pouvant être construits sont également classés en zone naturelle ainsi qu'un talweg au nord de la voie d'accès à l'aéroport compte tenu de son caractère topographique (enjeu paysager et environnemental...) (voir plan n° 12, 13).

Enfin des terrains remblayés dans le cadre de la construction de l'aéroport sont rendus constructibles permettant ainsi une éventuelle extension des installations nécessaires au fonctionnement de cet équipement. (voir plan : n° 14)

De nouvelles possibilités de constructions et de densification à l'intérieur du périmètre de la ZAC :

- Extension UZCh (voir plan : n°2) : extension du périmètre du secteur UZCh pour optimiser les capacités de constructions dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.
- Extension UZC à proximité du parc du Château (voir plan : n°3) en lien avec la récente implantation d'activités pour permettre le cas échéant un développement de celles-ci sur site sans mobiliser d'autres unités foncières. Cette disposition sera accompagnée de prescriptions sur la gestion de l'implantation des constructions sur ce coteau. (détail dans les zooms sur les orientations d'aménagement)
- Réduction UZA Château et dépendances et création UZCa parc du Château : (voir plan : n°5 et 4) : cette disposition vise à faciliter l'intervention opérationnelle sur ce parc. Ainsi le Château, ses dépendances, et ses abords immédiats pourront faire l'objet d'un projet d'aménagement spécifique avec des possibilités de nouvelles constructions. La création d'un secteur distinct « UZCa » sur une partie du parc permet d'envisager la aussi la réalisation d'une opération d'aménagement spécifique distincte de celle du château tout en laissant la possibilité de mutualiser les deux. Ce secteur fera l'objet de prescriptions spécifiques pour gérer l'implantation des constructions au cœur du parc : adaptation à la topographie, prise en compte des revêtements.
- Aux abords de la rocade, extension du secteur UZC (voir plan : n°8) : ce secteur est destiné à l'accueil d'activités technologiques industrielles et de services susceptibles de faire l'objet d'une intégration très soignée du point de vue de l'architecture et du traitement des abords et clôtures, les dépôts ou entreposages devront faire l'objet d'un traitement paysager. Cette évolution vise à permettre de nouvelles possibilités d'accueil tout en cherchant à maîtriser la qualité paysagère et architecturale de l'aménagement d'un site directement perceptible depuis la rocade. L'adaptation à la topographie naturelle, présentant de légers « vallonnements » sera notamment privilégiée ainsi que la mise en scène de fenêtres visuelles en lien avec l'aménagement des espaces publics.
- Légère extension pour densification UZC (voir plan n°9) : il s'agit de favoriser la reconquête d'un délaissé en bordure de voie tout en préservant les plantations existantes.

- Sud Aéroport : UZB et UZC : secteurs stratégiques de développement de la ZAC (voir plan n°15). Il s'agit de reconvertir le secteur UZD situé au Sud de l'Aéroport selon l'esprit des dispositions prises en zones UZB et UZC pour favoriser l'accueil d'activités de production industrielle, d'activités technologiques industrielles et de services pour lesquelles les demandes sont plus importantes aujourd'hui. Cette disposition permettra également de rechercher une densification, tout en conservant l'objectif d'une mutualisation de la gestion des eaux pluviales et d'une qualité environnementale, architecturale et paysagère prenant en compte les contraintes liées à la topographie sensible du site et à l'environnement immédiat (Natura 2000, contexte aéroportuaire...).

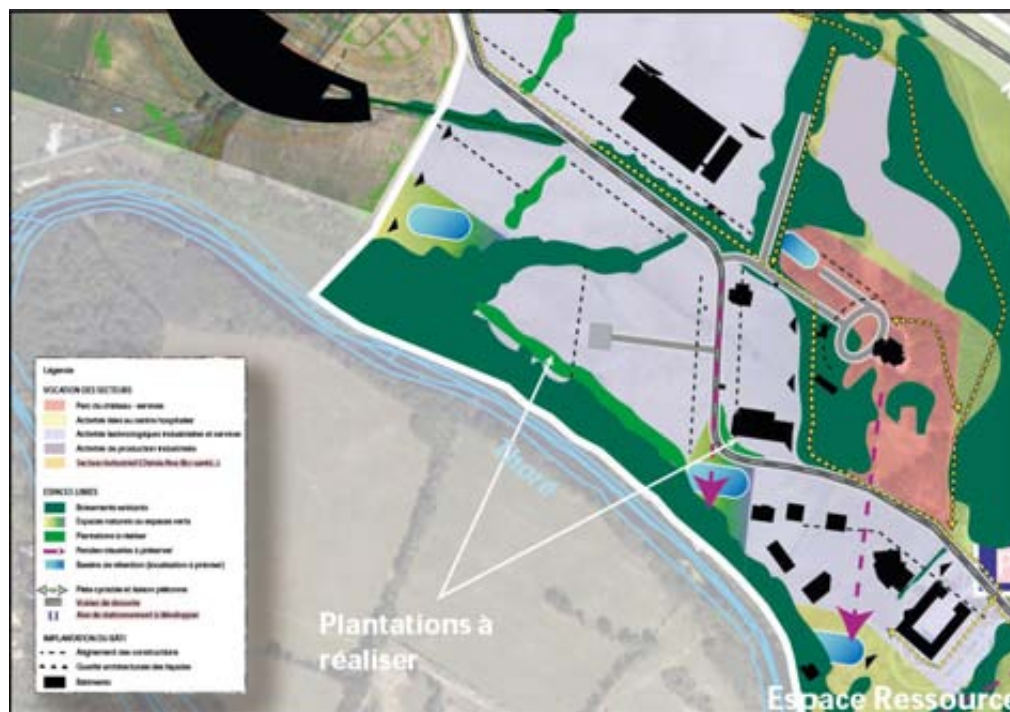
La modification porte d'autre part sur les aménagements paysagers du secteur Ouest.

Objectifs :

Limiter les impacts visuels des constructions pour les perceptions extérieures au périmètre, en particulier depuis Hauterive.

Principes d'aménagement proposés

- Etoffer les boisements en limite sud de la ZAC aux abords du Thoré en créant un deuxième rideau de ripisylve sur le rebord du talus (bande boisée sur une largeur de 10m)
- Compléter les aménagements paysagers sur les secteurs au sud du Château et le long de la voie primaire.



(voir détails pages 13 et 14)

SOMMAIRE

Avant-propos ...	8
1. Programme des équipements publics	15
1.1. Description sommaire des équipements à réaliser.....	15
1.1.1. Infrastructures à réaliser	15
1.1.2. Superstructures à réaliser	20
1.2. Maîtrise d'ouvrage, financement et gestion des équipements publics à réaliser	20
1.3. Modalités d'exécution des travaux à réaliser	20
Secteur Centre	25
2. Programme global des constructions et aménagements	31
3. Modalités prévisionnelles de financement	34
4. Compléments à l'étude d'impact	38
4.1. Les impacts sur le milieu physique.....	38
4.2. Les impacts sur le milieu biologique	39
4.3. Les impacts sur le patrimoine culturel et archéologique	39
4.4. Les impacts sur le paysage	40
4.5. Les impacts sur les risques industriels et naturels.....	40
4.6. Les impacts sur le contexte démographique et économique.....	40
4.7. Les impacts sur le contexte urbain.....	40
4.8. Les impacts sur les infrastructures routières, les transports et les réseaux	40

AVANT-PROPOS ...

La Communauté d'agglomération de Castres Mazamet conduit le projet d'extension de la ZAC du Causse située au cœur de l'agglomération. Ce parc d'activités "Le Causse Espace d'Entreprises" est en cours d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage.

Le "Causse Espace d'Entreprises", avec un secteur dédié à la chimie fine Bio-Santé et doté d'infrastructures numériques sécurisées et interconnectées via la boucle locale, est ainsi identifié comme le site d'appui du Cancerpôle du Grand Sud-Ouest dont l'implantation principale est à Toulouse.

Le schéma ci-dessous présente les principes d'aménagement actualisés de la ZAC définis initialement dans le dossier de création.

Cf. plan masse de la ZAC du Causse page suivante

Par ailleurs, le site de la ZAC a été découpé en 3 secteurs :



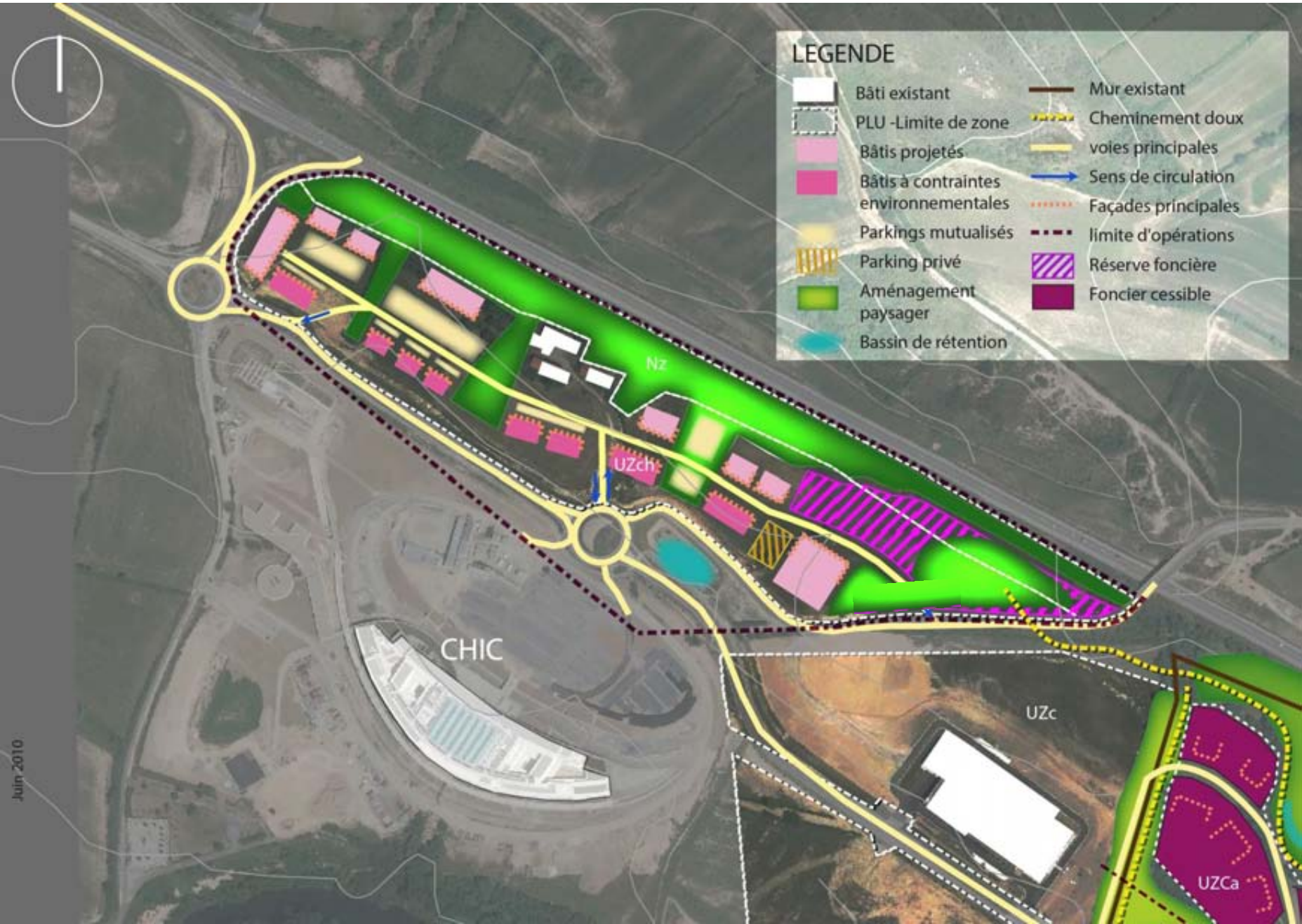
- **Le « Secteur Ouest »** de la ZAC du Causse : il s'agit du secteur « Parc du Château - Bocage », voué aux activités industrielles et de services. Une attention particulière est portée aux aménagements paysagers en cohérence avec le parc du château et le projet de centre hospitalier intercommunal.
- **Le « Secteur Centre »** de la ZAC du Causse : il s'agit d'un secteur transitoire entre la partie bocagère occidentale et la partie caussenarde orientale. Ce secteur, voué aux activités industrielles (de production et de technologie) et de services, concentre les entreprises pionnières de la ZAC.
- **Le « Secteur Est »** de la ZAC du Causse : il s'agit du secteur « Causse ». Il est divisé en 2 sous-secteurs : le sous-secteur « Est – Tranche 1 » est réservé aux activités industrielles en lien avec le pôle chimie et le sous-secteur « Est – Tranche 2 » est destiné aux activités industrielles de production et de technologie ainsi qu'aux activités de services (notamment en lien avec l'aéroport de Castres-Mazamet).



Le programme des travaux à réaliser est développé secteur par secteur.

Les zooms sur certains secteurs :

Le secteur UZCh



Objectifs :

- Marquer cette entrée principale de la ZAC « Le Causse Espace d'Entreprises »
- Aménager un « écoquartier » tertiaire complémentaire au Centre Hospitalier Intercommunal de Castres Mazamet.

Principes d'aménagement proposés

- ➔ Une voie de desserte spécifique depuis le rond point du C.H.I.C. ; cette voie fera l'objet d'aménagements paysagers en cohérence avec la voie primaire de la ZAC, elle sera notamment bordée par une noue paysagère et un cheminement piéton. Elle comportera également deux sorties complémentaires (sens unique) à l'Ouest et à l'Est
- ➔ Maintien et compléments des trames végétales présentes (perpendiculaires à la pente et entre la rocade et le projet notamment)
- ➔ Organisation des constructions autour de la voie secondaire : les façades principales des bâtiments seront orientées autour de cette voie secondaire.
- ➔ Prise en compte de la topographie du site pour l'implantation des constructions et la gestion de la hauteur des constructions : à titre indicatif il est précisé que des constructions R+2 seront privilégiées à l'entrée du site et entre cette entrée et la ferme, des constructions R+1 seront envisagées le long de la rocade, et des constructions limitées à un seul niveau seront implantées au sud de la voie secondaire. Ces dernières devront comporter des toitures végétalisées, leur traitement architectural fera l'objet d'une attention particulière compte-tenu de la double orientation des constructions : une façade Sud face au C.H.I.C. et une façade Nord sur l'espace public du secteur.
- ➔ Les aires de stationnement seront regroupées et mutualisées excepté pour les besoins spécifiques à des équipements, et ne devront pas être visibles depuis le CHIC
- ➔ les bâtiments de la ferme seront réhabilités avec préservation du caractère architectural des bâtiments
- ➔ Gérer les eaux pluviales : bassins aménagés
- ➔ **Les constructions seront raccordées à la chaufferie bois et au réseau de chaleur desservant le CHIC**

Le parc du château et ses abords



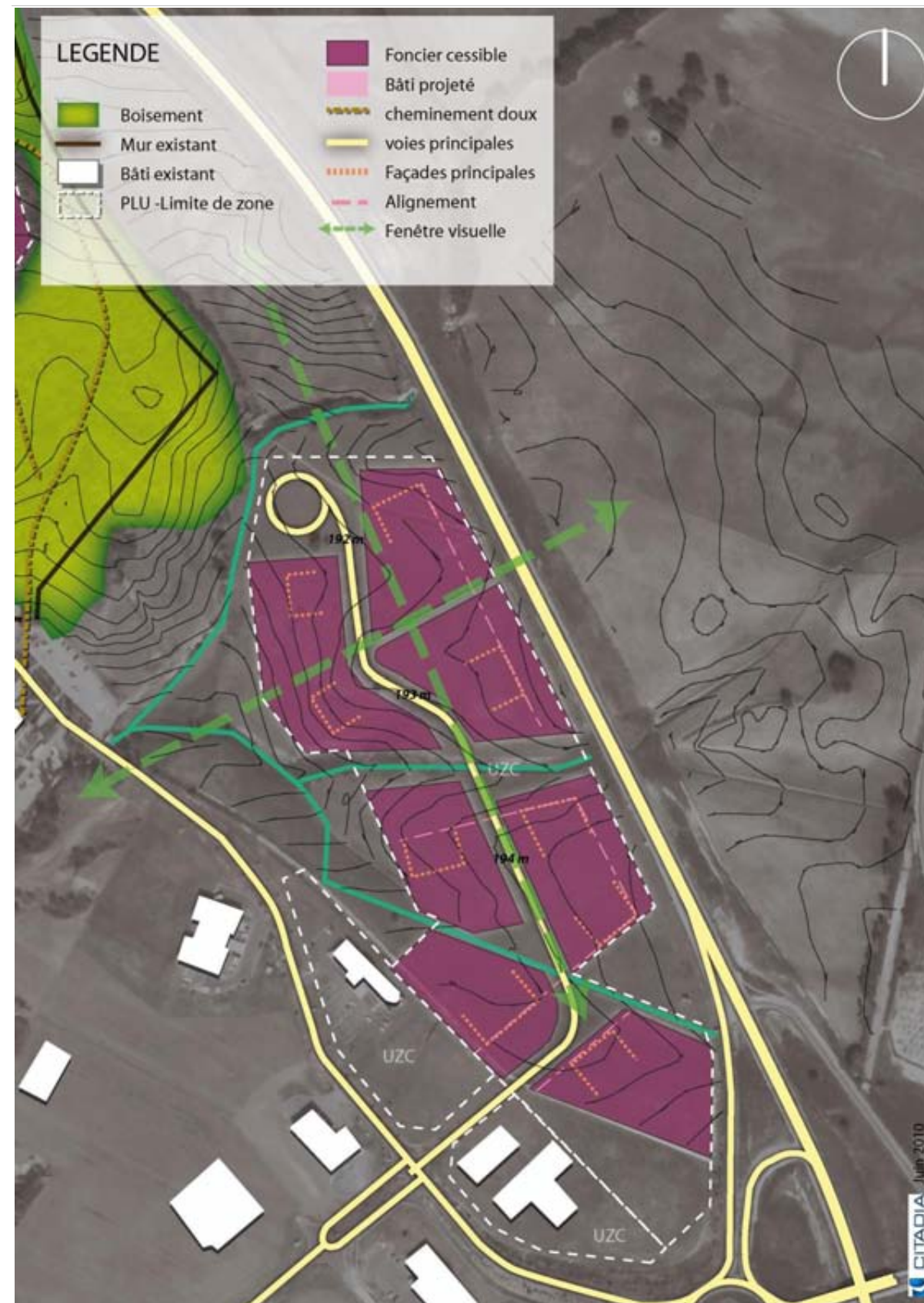
Le secteur de la rocade

Objectifs :

- Faciliter l'intervention opérationnelle sur le parc. Ainsi le Château, ses dépendances, et ses abords immédiats pourront faire l'objet d'un projet d'aménagement spécifique avec des possibilités de nouvelles constructions.
- La création d'un secteur distinct « UZCa » sur une partie du parc permet d'envisager là aussi la réalisation d'une opération d'aménagement spécifique distincte de celle du château tout en laissant la possibilité de mutualiser les deux. Ce secteur fait l'objet de prescriptions spécifiques pour gérer l'implantation des constructions au cœur du parc : adaptation à la topographie, prise en compte des revêtements.

Principes d'aménagement proposés

- Une voie de desserte du secteur UZCa à partir du chemin existant le long du parc (voir détail du profil dans la descriptions des aménagement à réaliser par secteur)
- Maintien des parties boisées du parc
- Sur le secteur UZA organisation des constructions autour de l'entrée du parc en écho à la ferme du château
- Sur le secteur UZCa organisation des constructions autour de la nouvelle voie avec prise en compte de la topographie du site.
- Gérer les eaux pluviales :
 - gestion partagée des eaux pluviales
 - utilisation des « points d'eau » existants .
- compléter le maillage de cheminements piétons de la ZAC.



Objectifs :

- Ce secteur est destiné à l'accueil d'activités technologiques industrielles et de services susceptibles de faire l'objet d'une intégration très soignée du point de vue de l'architecture et du traitement des abords et clôtures, les dépôts ou entreposages ne seront pas autorisés. Cette évolution vise à permettre de nouvelles possibilités d'accueil tout en cherchant à maîtriser la qualité paysagère et architecturale de l'aménagement d'un site directement perceptible depuis la rocade. L'adaptation à la topographie naturelles, présentant de légers « vallonnements » sera notamment privilégiée ainsi que la mise en scène de fenêtres visuelles en lien avec l'aménagement des espaces publics.

Principes d'aménagement proposés

- Une voie de desserte épousant la topographie
- Mettre en scène des fenêtres visuelles notamment depuis la rocade vers l'Espace Ressources et dans l'axe de la nouvelle voie.
- Gérer les eaux pluviales :
 - gestion partagée des eaux pluviales
 - utilisation des talwegs et fossés existants .
- Gérer les vitrines depuis la rocade :
 - porter une attention particulière quant à l'implantation et à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments visibles depuis la rocade en veillant particulièrement à la prise en compte des perceptions lointaines.
 - Un équilibre sera recherché entre les masses bâties et les espaces libres pour maintenir le caractère « paysage ouvert ». Les percées visuelles et des vues lointaines seront ainsi préservées. La végétation très rase et les quelques bosquets ou haies basses ponctuant le paysage seront préservés ou remplacés, et complétés par une nouvelle trame végétale de même type en accompagnement des masses bâties.
- Le secteur est marqué par un micro-relief constitué d'ondulations et de petits vals. Les terrassements devront être aménagés de manière à rappeler les ondulations du relief. De par l'absence de clôtures sur cet ensemble, les modelés de terrains pourront être soulignés par la mise en place de gabions paysagers qui contribueront à soutenir le terrassement de terrain et les remblais d'aménagement.

Ces murets (d'une hauteur maximum de 1.2m) créent une ligne rase dans un paysage ouvert et permettent d'animer les perceptions par rapport au dénivelé de terrain, tout en s'adaptant au paysage karstique de par son côté minéral.

Ces murets seront réalisés en pierre sèche de couleur claire et afin d'assurer leur intégration dans le paysage, un talus végétalisé d'herbes vives, adaptées au site, sera aménagé pour :

- Gérer les dénivelés de terrain plus important,
- Réduire l'impact visuel des murets en étant végétalisés sur leurs parties hautes.

→ Implantation des constructions par rapport à la rocade : créer un alignement unique et ordonné depuis cette voie.

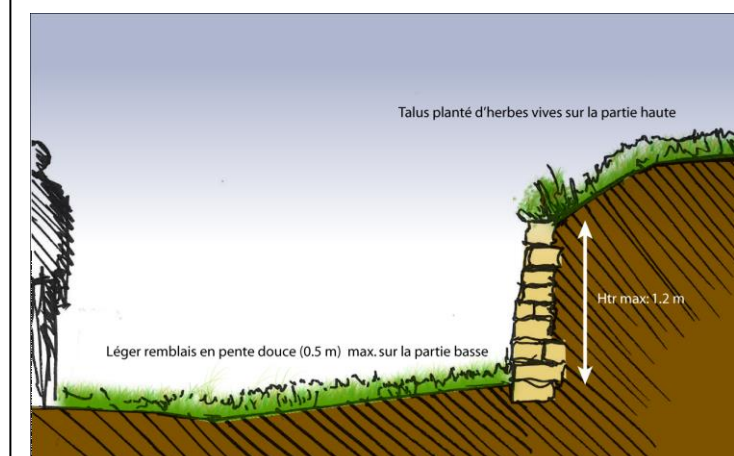
→ Chercher à concevoir des blocs « minéraux » unifiés dans un paysage ouvert : prévoir une seule construction par unité parcellaire et des constructions de tailles similaires.

→ Aménagement des espaces extérieurs :

- Organisation des aires de stationnement : éviter l'effet nappe de parking et composer avec la présence des bâtiments pour les dissimuler. Implantation privilégiée le long de la voie d'accès centrale quand elle est secondaire ou de manière latérale, le long de la limite parcellaire, en venant longer le bâtiment.
- Revêtement de sols : revêtements de sols permettant de mettre en valeur l'aspect « naturel » du sol - pas de parking en bitume noir et privilégier des teintes naturelles et minérales.

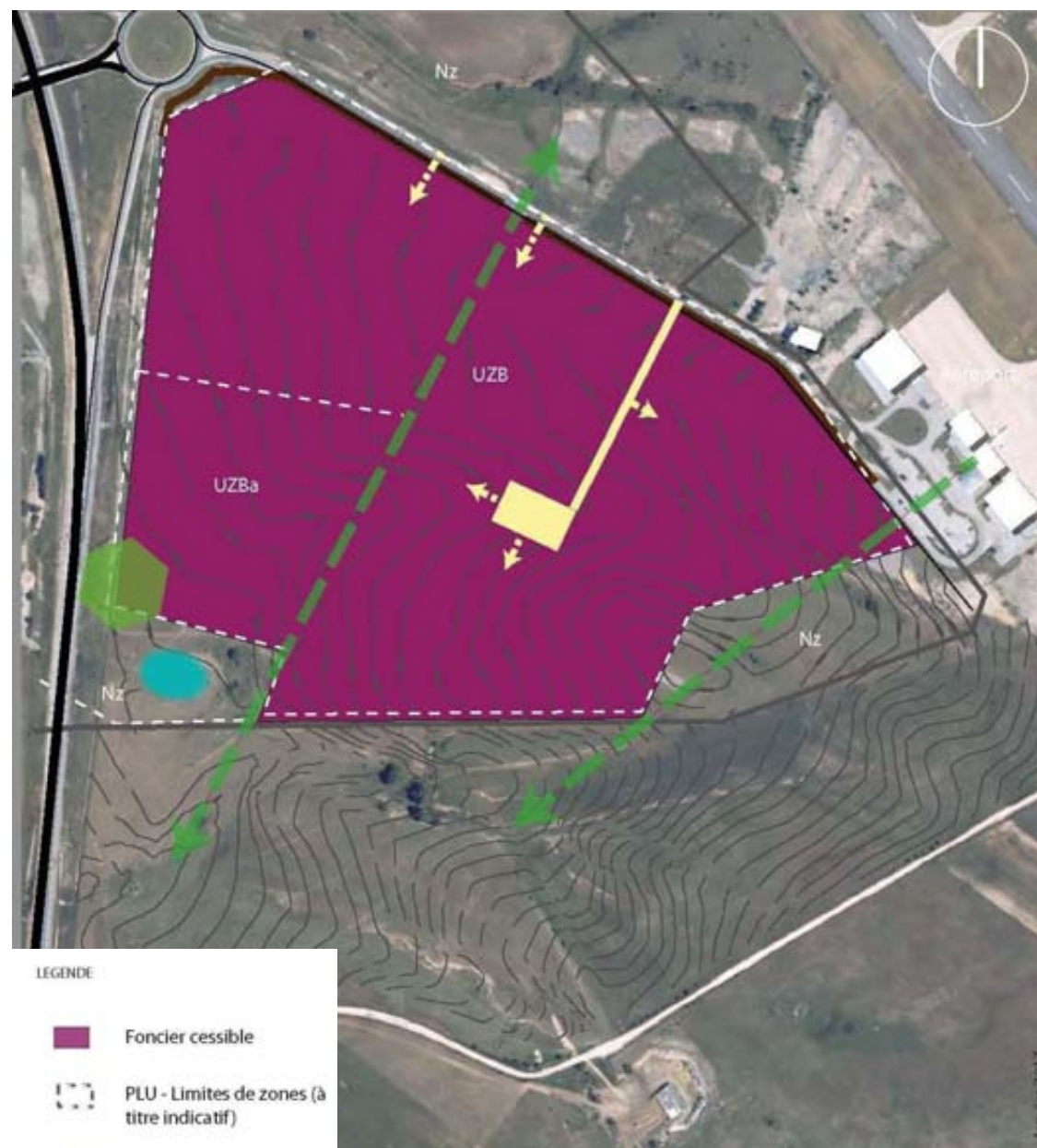
→ Aménagement des espaces naturels - paysage :

- Le traitement paysager doit rester ouvert et conserver les caractéristiques du site. Eviter les plantations trop importantes en limites séparatives
- Les arbres et arbustes pourront être plantés en haies vives, à l'architecture aléatoire. Ces arbres et arbustes pourront également être plantés de manière isolée et ponctuer de manière aléatoire les landes herbacées. Les essences choisies auront comme contrainte de devoir être capable de prospérer sur des sols parfois assez superficiels et secs.
- L'enherbement des espaces libres se fera par voie « naturelle » selon le principe de recolonisation, afin de préserver la flore spontanée du site, et, par conséquent, de mettre en scène la naturalité du secteur en question.



Le secteur Sud aéroport.

Secteur Ouest – aménagements paysagers



LEGENDE

- Foncier cessible
- PLU - Limites de zones (à titre indicatif)
- Voies principales
- Accès aux parcelles
- Talus
- Percée visuelle
- Bâti existant
- Bassin de retention
- Limite de la ZAC
- Aménagement paysager

Objectifs :

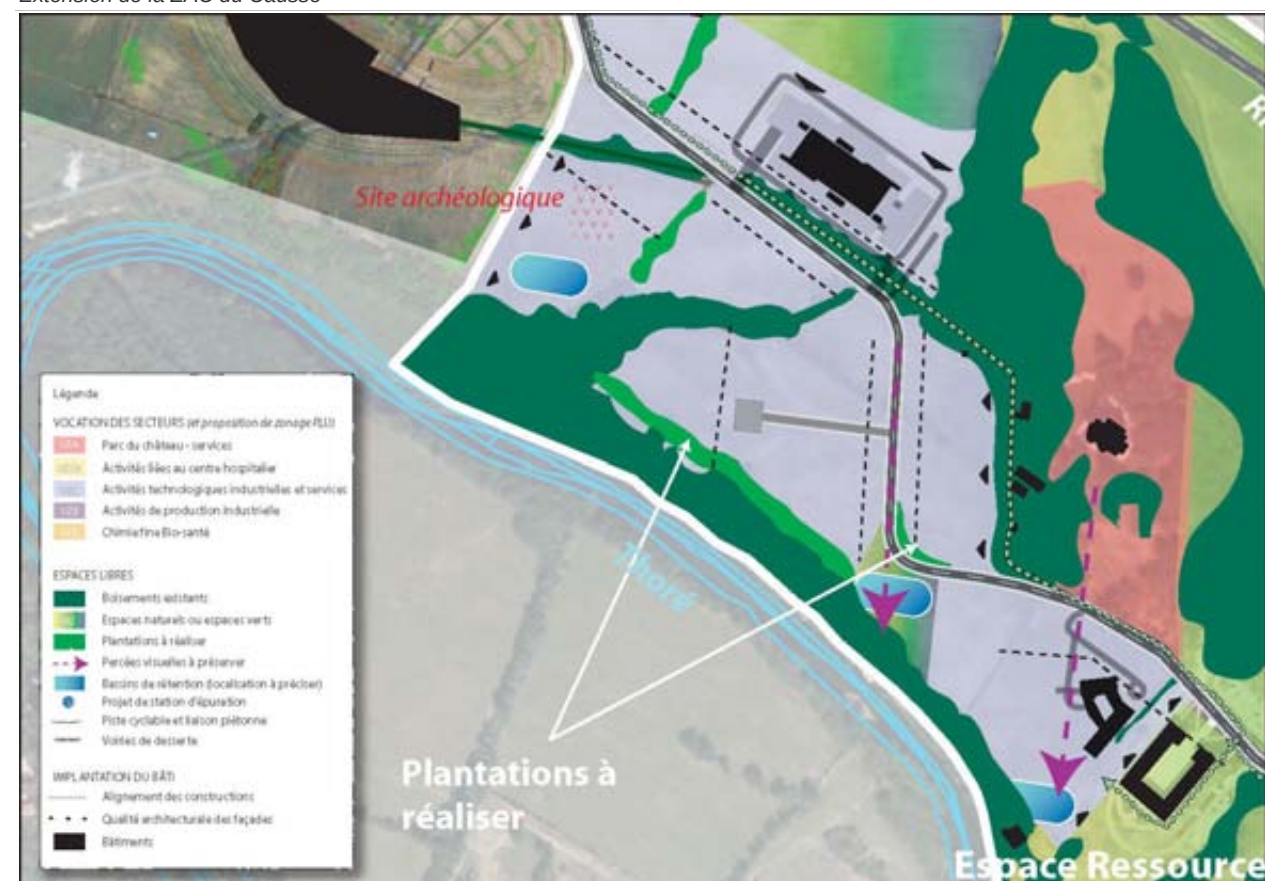
- Reconvertir le secteur UZD situé au Sud de l'aéroport selon l'esprit des dispositions prises en zones UZB pour favoriser l'accueil d'activités de production industrielle, d'activités technologiques industrielles et de services ;
- Permettre une densification ;
- Mutualiser la gestion des eaux pluviales ;
- Imposer une qualité environnementale, architecturale et paysagère ;
- Prendre en compte les contraintes liées à la topographie sensible du site et à l'environnement immédiat (contexte aéroportuaire).

Eléments de programme retenus :

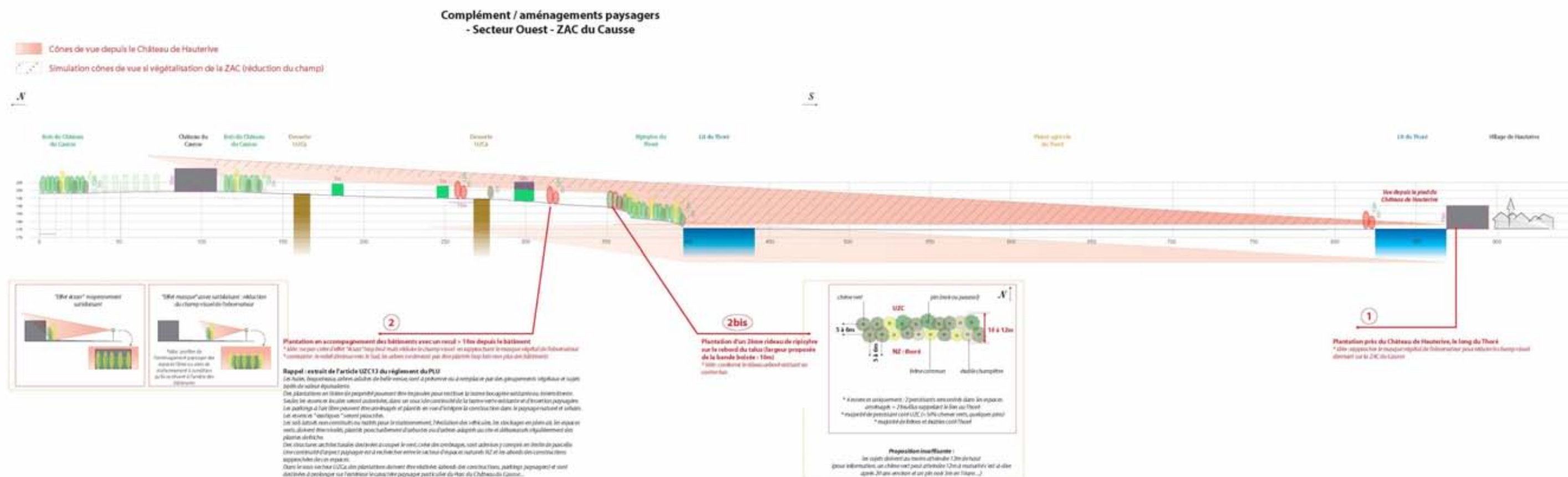
- Planter à la fois de grosses unités et des petites unités industrielles et/ou de services ;
- Permettre l'accueil d'activités complémentaires ou liées à l'aéroport
- Permettre l'implantation d'équipements publics.

Principes d'aménagement proposés

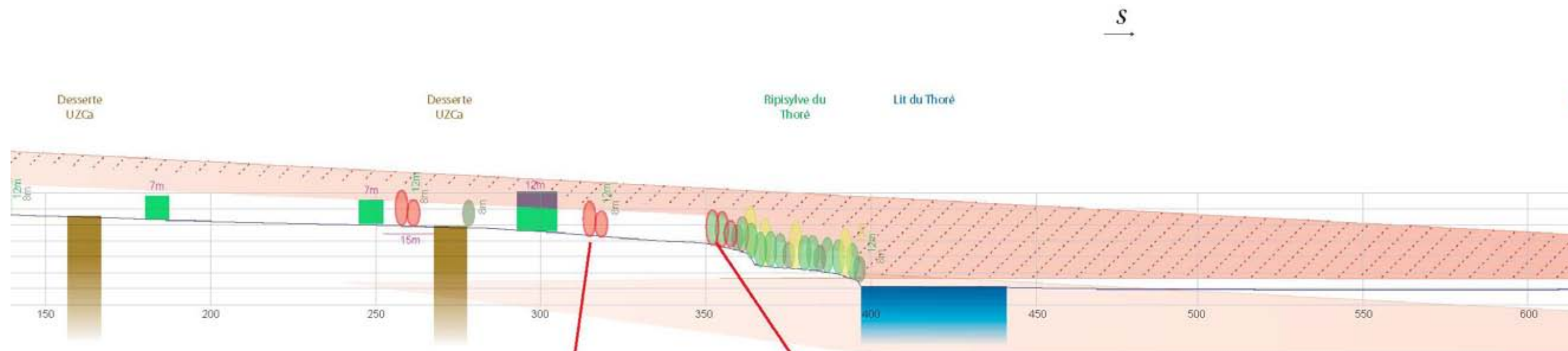
- ➔ Préserver une zone naturelle sur les secteurs Nord et Sud-Est ;
- ➔ Créer un nouvel accès principal depuis le replat Nord de la zone avec une zone de retournement ;
- ➔ Mettre en scène des perspectives visuelles rappelant l'attachement de la ZAC au cadre exceptionnel de la Montagne Noire ;
- ➔ Organiser un secteur pouvant accueillir des grandes unités industrielles sur la zone ;
- ➔ Gérer les eaux pluviales sur le modèle déjà mis en place en UZB :
 - Une gestion partagée des eaux pluviales
 - Une utilisation du talweg longeant le Sud du taxiway (possibilité d'en faire une bande paysagère de qualité, en harmonie avec l'esprit de l'aménagement de l'Ouest de la ZAC) ;
- ➔ Gérer les vitrines depuis la rocade et la N112 :
 - Porter une attention particulière quant à l'implantation et à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments visibles depuis la rocade et la N112, notamment en veillant à la prise en compte des perceptions lointaines.



(Voir également le zoom sur la coupe en page suivante)



Zoom sur la coupe :



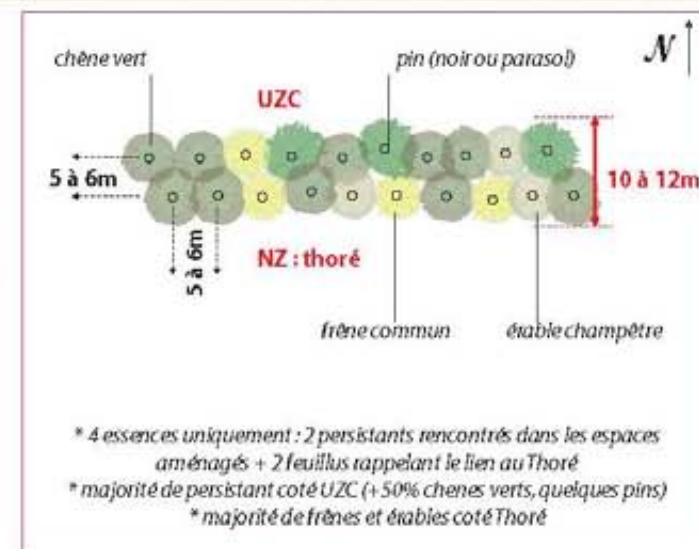
2

Plantation en accompagnement des bâtiments avec un recul > 10m depuis le bâtiment
** idée : ne pas créer d'effet "écran" trop brut mais réduire le champ visuel en rapprochant le masque végétal de l'observateur*
** contrainte : le relief diminue vers le Sud, les arbres ne devront pas être plantés trop loin non plus des bâtiments*

Rappel : extrait de l'article UZC13 du règlement du PLU
 Les haies, boqueteaux, arbres adultes de belle venue, sont à préserver ou à remplacer par des groupements végétaux et sujets isolés de valeur équivalente.
 Des plantations en lisière de propriété pourront être imposées pour restituer la trame bocagère existante ou intermittente. Seules les essences locales seront autorisées, dans un souci de continuité de la trame verte existante et d'insertion paysagère. Les parkings à l'air libre peuvent être aménagés et plantés en vue d'intégrer la construction dans le paysage naturel et urbain. Les essences "exotiques" seront proscrites.
 Les sols laissés non construits ou traités pour le stationnement, l'évolution des véhicules, les stockages en plein air, les espaces verts, doivent être nivelés, plantés ponctuellement d'arbustes ou d'arbres adaptés au site et débarrassés régulièrement des plantes de friche.
 Des structures architecturales destinées à couper le vent, créer des ombrages, sont admises y compris en limite de parcelle. Une continuité d'aspect paysager est à rechercher entre le secteur d'espaces naturels NZ et les abords des constructions rapprochées de ces espaces.
 Dans le sous-secteur UZCa, des plantations doivent être réalisées (abords des constructions, parkings paysagers) et sont destinées à prolonger sur l'extérieur le caractère paysager particulier du Parc du Château du Causse...

2bis

Plantation d'un 2ème rideau de ripisylve sur le rebord du talus (largeur proposée de la bande boisée : 10m)
** idée : conforter le rideau arboré existant en contre-bas*



** 4 essences uniquement : 2 persistants rencontrés dans les espaces aménagés + 2 feuillus rappelant le lien au Thoré*
** majorité de persistant côté UZC (+ 50% chènes verts, quelques pins)*
** majorité de frênes et éabies côté Thoré*

Proposition insuffisante :
 les sujets doivent au moins atteindre 12m de haut
 (pour information, un chêne vert peut atteindre 12m à maturité c'est-à-dire après 20 ans environ et un pin noir 3m en 10ans...)

1. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément à l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur prend à sa charge la réalisation et le financement des équipements publics visant à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

La Communauté d'Agglomération Castres Mazamet conduit l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Causse.

Dans ce cadre, il est prévu de mettre en œuvre des équipements publics d'infrastructure (VRD de desserte des terrains), tels qu'ils sont décrits par le présent dossier et qui comportent :

- **la voirie** (voies de desserte interne, liaisons piétonnes, pistes cyclables, parkings publics ...)
- **l'assainissement** (eaux usées, eaux pluviales)
- **l'eau potable**
- **l'électricité**
- **l'éclairage public**
- **le gaz**
- **le réseau des télécommunications**
- **les espaces publics paysagers**

L'ensemble des équipements publics sur la ZAC du Causse sera remis à la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet qui assurera la gestion.

1.1. Description sommaire des équipements à réaliser

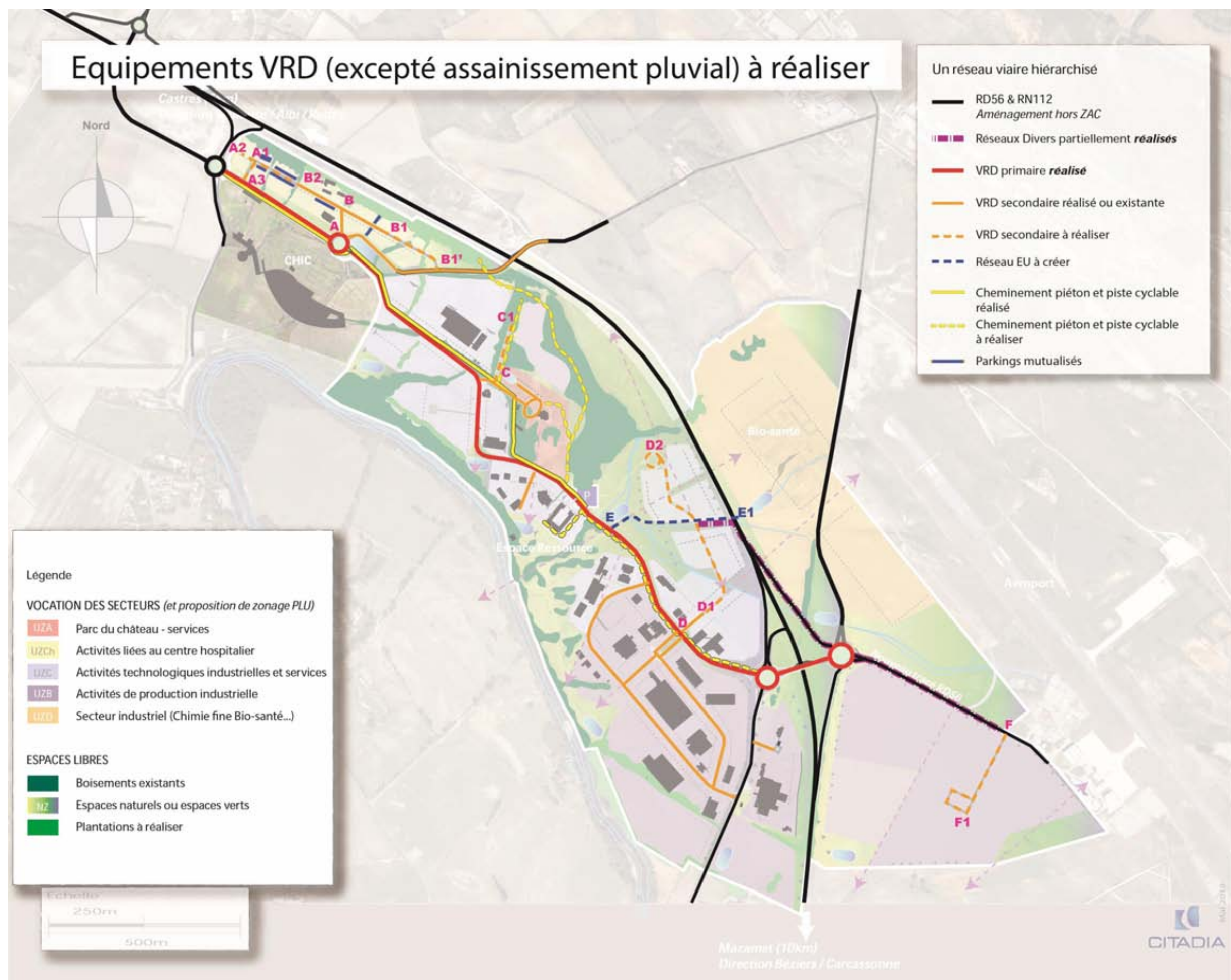
1.1.1. Infrastructures à réaliser

- **Les voiries**

Le schéma d'aménagement viaire est hiérarchisé et en partie réalisé. Des tronçons sont néanmoins à créer :

- ☐ Une voirie primaire parallèle à la RN112 dessert la ZAC d'Est en Ouest matérialise la nervure centrale de la ZAC sur laquelle sont ramifiées les voiries secondaires. Cet axe est réalisé et il est doté de 3 carrefours giratoires permettant de fluidifier le trafic au cœur de la ZAC.
- ☐ Les voiries secondaires sont partiellement réalisées : ce maillage est à créer et à aménager sur les secteurs de développement de la ZAC : face au C.H.I.C., parc du château, le long de la rocade et au sud de l'aéroport.
- ☐ Un cheminement piéton reste à aménager entre la Bergerie et le secteur UZCH face au C.H.I.C en passant par le Parc du Château.

Cf. plan du schéma viaire page suivante



■ **Le réseau d'eau potable et la protection incendie**

L'alimentation en eau potable des différents lots de la ZAC du Causse se fera depuis un réseau interne à créer (des tronçons ayant déjà été réalisés) :

- ☐ un réseau primaire de canalisations traversant la ZAC d'Est en Ouest, le long de la voirie primaire entre l'Espace Ressources et le rond-point du C.H.I.C.
- ☐ un réseau secondaire de canalisations le long des voiries secondaires.
- ☐ des raccordements sur le réseau existant.

La protection incendie sera assurée grâce à la mise en place de poteaux 100mm implantés sur le maillage AEP, équidistants de 300m maximum.

Dans les cas où la protection incendie mise en place par l'aménageur serait insuffisante par rapport au projet défini sur chaque lot, il appartiendra au promoteur de se mettre en conformité suivant les recommandations du service départemental de protection incendie.

■ **Le réseau d'assainissement des eaux usées**

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif.

L'assainissement des eaux usées des différents lots de la ZAC du Causse se fera depuis un réseau interne à créer (des tronçons ayant déjà été réalisés) :

- ☐ un réseau primaire de collecte, le long des réseaux viaires primaires
- ☐ un réseau secondaire de collecte, le long des réseaux viaires secondaires
- ☐ un réseau secondaire de collecte pour le pôle chimie fine Bio-Santé (secteur Est, tranche 2 "Sud aéroport")
- ☐ un fourreau Ø400 traversant la RN112 au Sud du pôle chimie fine Bio-Santé.

- ☐ ***Epuración des eaux usées de la ZAC :*** la commune de Labruguière s'est engagée à recevoir les eaux usées de la ZAC du Causse dans la station de traitement (type lagunage) qu'elle réalise sur son territoire pour les effluents dits domestiques
- ☐ ***Epuración des eaux usées industrielles de la ZAC :*** La communauté d'agglomération a créé une station de traitement spécifique pour ce type d'effluents (de type lagunage). La collecte de ces effluents est réalisée grâce à un réseau différencié. Les effluents pourront être acceptés en l'état ou après prétraitement sous réserve de qualification des dits effluents.

■ **Le réseau d'assainissement des eaux pluviales**

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif.

Dispositions initiales de la ZAC :

L'assainissement des eaux pluviales des différents lots de la ZAC du Causse se fera depuis un réseau interne à créer (des tronçons ont déjà été réalisés) :

- ☐ un réseau de canalisations ou un réseau de noues
- ☐ des ouvrages hydrauliques
- ☐ des fossés existants à recalibrer, aboutissant à l'exutoire naturel du Thoré.

Dispositions proposées dans le dossier de création et dans le dossier d'autorisation "Loi sur l'Eau" :

- ☐ Les eaux pluviales dites "sales" seront stockées au moyen de 10 bassins de rétention :
 - x 5 localisés dans le secteur Ouest de la ZAC
 - x 4 dans le secteur Centre
 - x 1 dans le secteur Est, « Tranche 2 ». (sud Aéroport)
- ☐ Les eaux dites "propres" seront gérées, stockées et traitées à la parcelle, avec surverse vers le réseau collectif.
- ☐ Au niveau de la zone UZD (secteur Est, tranche 1), les eaux dites "propres" et "sales" seront gérées, stockées et traitées ensemble, à la parcelle, avec surverse vers le réseau collectif.

Cf. plan du schéma d'assainissement des eaux pluviales page suivante

■ **Le réseau de gaz**

Le réseau interne d'alimentation en gaz de la ZAC se fera depuis la création de :

- ☐ un réseau primaire le long des réseaux viaires primaires
- ☐ un réseau secondaire le long des réseaux viaires secondaires
- ☐ un raccordement au réseau existant appartenant à la Commune de Labruguière, situé à l'intersection entre la RD56 et la limite Sud du périmètre de la ZAC.

L'aménagement sera réalisé suivant la convention à établir avec GDF.

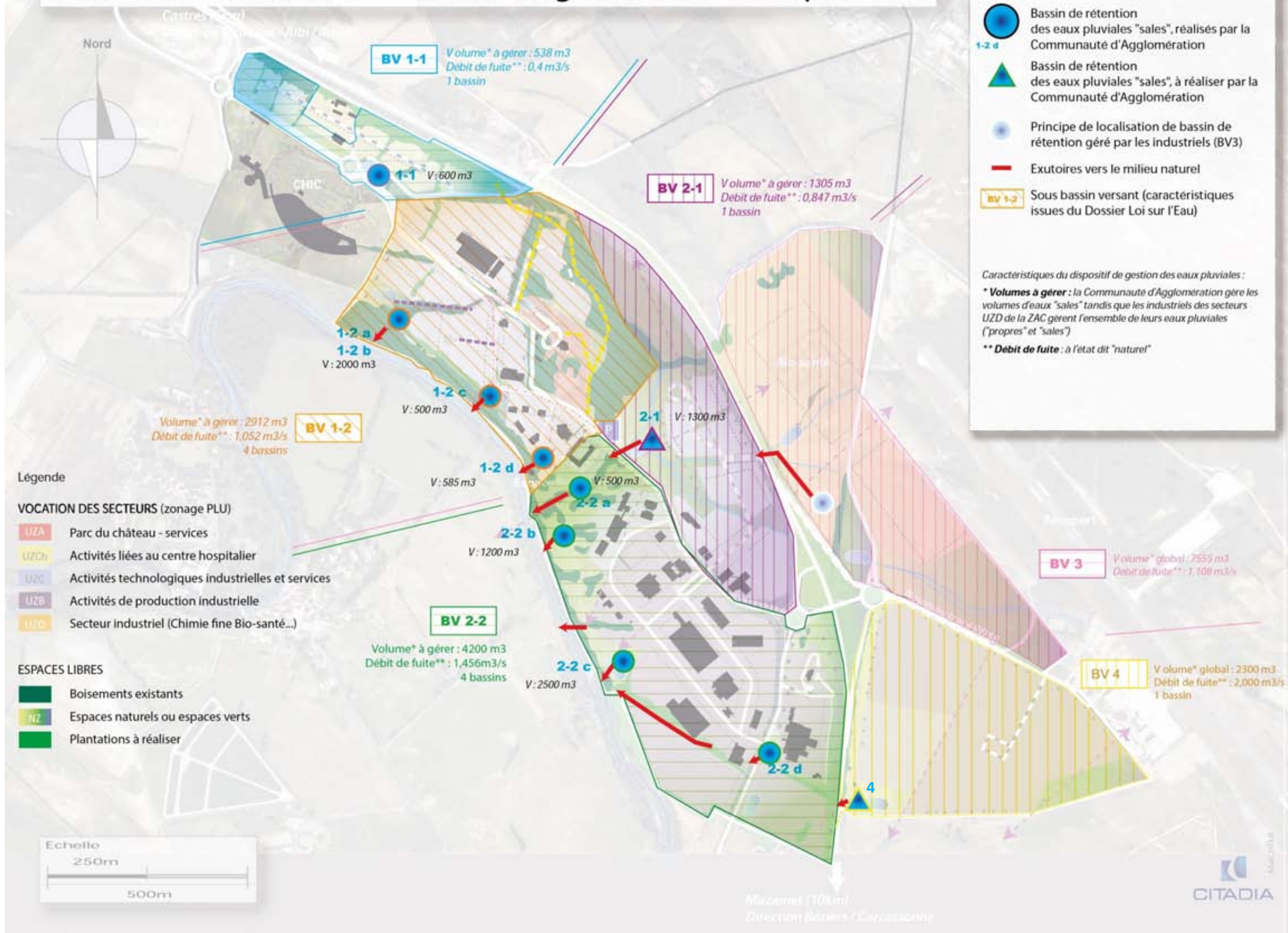
■ **Le réseau d'électricité**

La desserte interne de la ZAC en énergie électrique se fera à partir de :

- ☐ un réseau souterrain MT raccordé au réseau aérien existant (1 raccordement au niveau de l'entrée Nord-Ouest de la ZAC et 1 raccordement au niveau de l'entrée Sud-Est de la ZAC)
- ☐ un fourreau 0/400 qui assurera la traversée de la RN112 au Sud du secteur UZD depuis la RD56
- ☐ **Les postes MT/BT** seront mis en place en fonction des besoins pour la viabilisation des différents secteurs de la ZAC.

L'aménagement sera réalisé suivant la convention établie avec EDF.

Plan de localisation des bassins de gestion des eaux pluviales



■ **Le réseau d'éclairage public**

Chaque voie publique sera éclairée par des candélabres alimentés depuis les postes transformateurs à mettre en place :

- ☐ éclairage des voies primaires : candélabres 6 ou 8 m interdistants de 25m maximum
- ☐ éclairage des voies secondaires : candélabres 6 m interdistants de 25m maximum.

■ **Le réseau de télécommunication**

Il est caractérisé par une offre spécialisée d'infrastructures de télécommunication et par la présence de plusieurs opérateurs :

- ☐ « backbone Métropolitain » en fibre optique (réseau local de 9 000 km)
- ☐ des technologies d'accès SDSL, Wifi, CPL et Optique
- ☐ un nœud d'interconnexion entre les réseaux longue distance.

Ces installations permettent une multitude de services (accès Internet, sécurité, stockage de données, services supports...) et sont complétées par des supports innovants favorisant les besoins de développement des entreprises dans les TIC.

■ **Les espaces collectifs et espaces verts**

Les emprises d'espaces verts bordant les voies publiques de desserte seront enherbées et agrémentées d'arbres ou arbustes, selon les modalités explicitées dans les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme des Communes de Castres et de Labruguière, ainsi que dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

1.1.2. Superstructures à réaliser

Dispositions initiales de la ZAC :

Afin de faciliter l'accueil des entreprises, la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet a réalisé :

- ☐ un centre de ressources économiques et de services aux entreprises,
- ☐ un centre d'accueil des créateurs d'entreprises en pépinières ou hôtels d'entreprises.

Dispositions proposées dans le présent dossier de réalisation et de création de la ZAC

Aucune superstructure supplémentaire n'est envisagée.

1.2. Maîtrise d'ouvrage, financement et gestion des équipements publics à réaliser

La maîtrise d'ouvrage, le financement et la gestion des équipements de la zone **sont assurés par la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet.**

1.3. Modalités d'exécution des travaux à réaliser

Trois grands secteurs sont distingués : un secteur "Ouest", un secteur "Centre" et un secteur "Est".

Cf préambule.

Equipements VRD (excepté assainissement pluvial) à réaliser

Légende

LOCALISATION DES SECTEURS (en projection de plan de masse)

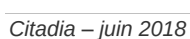
- Orange: Secteur commercial - services
- Jaune: Secteur tertiaire - services
- Vert clair: Secteur tertiaire - services
- Vert foncé: Secteur tertiaire - services
- Violet: Secteur tertiaire - services
- Orange foncé: Secteur tertiaire - services

ESPACES LIBRES

- Vert foncé: Forêt
- Vert clair: Espace vert
- Vert foncé: Forêt

Equipements VRD (excepté assainissement pluvial) à réaliser

- Orange: VRD primaire
- Jaune: VRD secondaire
- Vert clair: VRD tertiaire
- Vert foncé: VRD tertiaire
- Violet: VRD tertiaire
- Orange foncé: VRD tertiaire

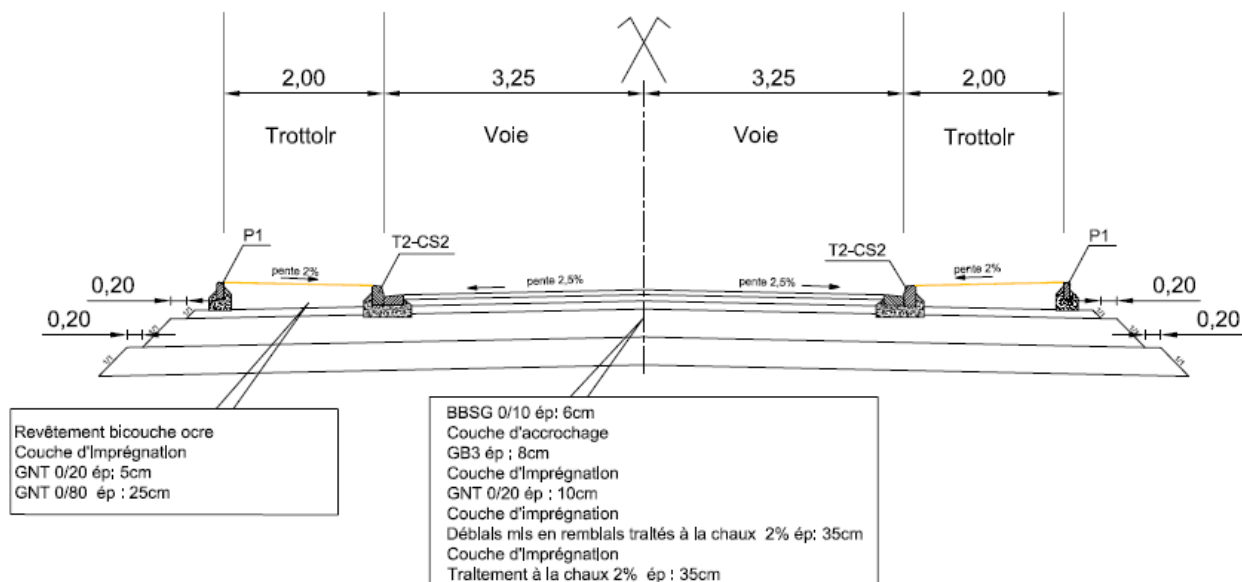


■ **Desserte secondaire : tronçons** AA1, A1A2, A1A3, BB1,

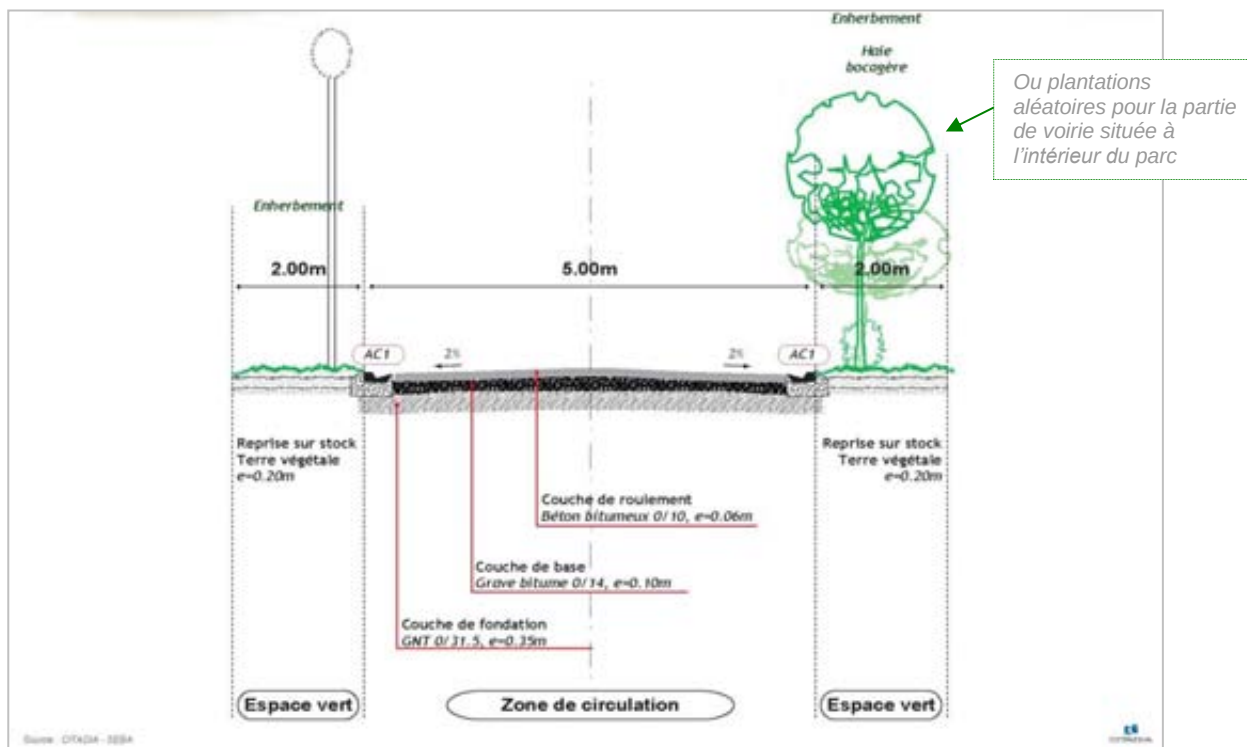
Tronçons	Equipements	Travaux
Réalisés : AB 40 ml BB2 135 ml BB1 78 ml À réaliser A1A2 , 20 ml A1A3 , 40 ml B2A1 , 80 ml B1B1' 200 ml	Voirie	742 m linéaire - Profil : (2m EV + 6m chaussée + 2m EV) voir détail ci après
	AEP et protection incendie	- Canalisations - Raccordement aux réseaux existants - Protection incendie : 1 poteau 100mm implanté sur le maillage AEP
	Assainissement EU	- Réseau de collecte - regards de visite - Raccordement aux réseaux existants
	Assainissement EP	- Canalisations - regards de visite + regards avaloirs - Raccordement aux dispositifs existants
	Gaz	Tranchée raccordée à l'existant
	Electricité	Câble moyenne tension raccordé à l'existant
	Eclairage public	- Réseaux - Raccordement aux réseaux existants - candélabres 3,50m interdistants de 25m maximum
	Télécommunications	- Réseau France TELECOM - chambres L2T - Raccordement aux réseaux existants
	Espaces verts	Aménagement paysager de la voirie : enherbement + plantation haie vive champêtre / bocagère discontinue

Profil de voirie – caractéristiques (voir schéma page suivante)

- Emprise totale : 10 m
- Largeur de chaussée : 6 m
- Bordures : AC1
- Végétalisation : conforme au Cahier de prescriptions architecturales et paysagères



■ **Desserte secondaire : tronçon CC1 (parc du château)**



Profil de voirie – caractéristiques (voir schéma page précédente)

- Emprise totale : 9 m
- Largeur de chaussée : 5 m
- Bordures : AC
- Végétalisation : conforme au Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

Profil à adapter pour la partie de voie longeant le parc du Château : maintien de l'alignement d'arbres à l'ouest du chemin et maintien d'une bande en herbe entre la voie et le mur du parc (largeur variable)



Tronçons	Equipements	Travaux
CC' 250 ml	Voirie	▪ 250 m linéaire ▪ Profil : voir détail ci dessus (2m EV + 5m chaussée + 2m EV) ▪ Aire de retournement
	AEP et protection incendie	▪ Canalisations ▪ Raccordement aux réseaux existants ▪ Protection incendie : 1 poteau 100mm implanté sur le maillage AEP
	Assainissement EU	▪ Réseau de collecte ▪ regards de visite ▪ Raccordement aux réseaux existants
	Assainissement EP	▪ Canalisations ▪ regards de visite + regards avaloirs ▪ Raccordement aux dispositifs existants
	Gaz	▪ Tranchée raccordée à l'existant
	Electricité	▪ Câble moyenne tension raccordé à l'existant ▪ Poste de transformation
	Eclairage public	▪ Réseaux ▪ Raccordement aux réseaux existants ▪ candélabres 3,50m interdistsants de 25m maximum
	Télécommunications	▪ Réseau France TELECOM ▪ chambres L2T ▪ Raccordement aux réseaux existants
	Espaces verts	▪ Aménagement paysager de la voirie : enherbement + arbres haute tige

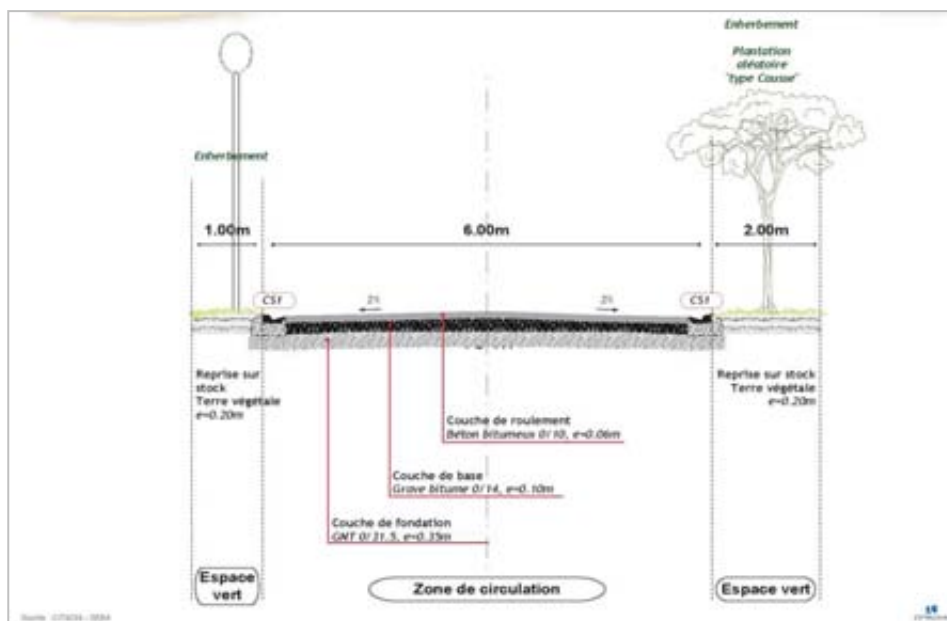
■ **Gestion des eaux pluviales (BV 1-1 et BV1-2)**

Les bassins de gestion des eaux pluviales sont réalisés.

[illegible]

Desserte secondaire

Tronçons	Equipements	Travaux
Réalisé : DD'80 ml A réaliser D'D1 500ml EE1	Voirie	570m linéaire - Profil : voir détail ci dessous (2m EV + 6m chaussée + 1m EV) - Aire de retournement
	AEP et protection incendie	- Canalisations - Raccordement aux réseaux existants - Protection incendie : 2 poteaux 100mm implantés sur le maillage AEP
	Assainissement EU (EE1)	- Réseau de collecte - regards de visite - Raccordement aux réseaux existants
	Assainissement EP	- Canalisations - regards de visite + regards avaloirs - Raccordement aux dispositifs existants
	Gaz	Tranchée raccordée à l'existant
	Electricité	- Câble moyenne tension raccordé à l'existant - Poste de transformation
	Eclairage public	- Réseaux - Raccordement aux réseaux existants - candélabres 3,50m interdistants de 25m maximum
	Télécommunications	- Réseau France TELECOM - chambres L2T - Raccordement aux réseaux existants
	Espaces verts	Aménagement paysager de la voirie : enherbement + plantation aléatoire discontinue type "Causse"



Profil de voirie – caractéristiques

- Emprise totale : 9 m
- Largeur de chaussée : 6 m
- Bordures : CS1
- Végétalisation : conforme au Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

Gestion des eaux pluviales (BV 2-1 et BV2-2)

Observation : des clôtures seront prévues autour des bassins en fonction de leur profil et selon la réglementation en vigueur.

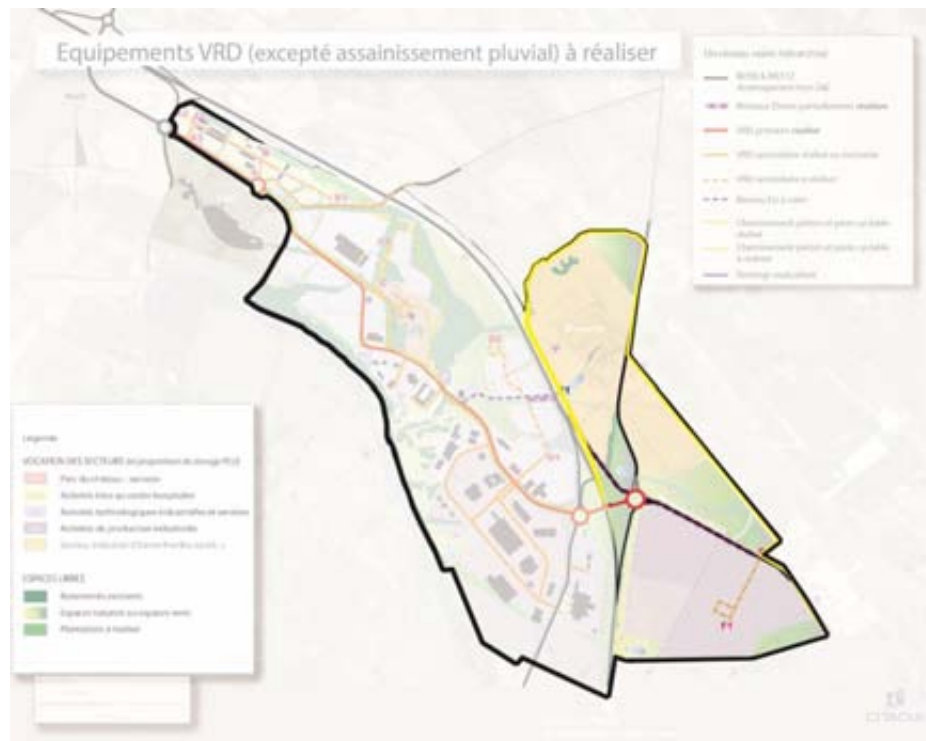
Volumes à traiter	Equipements	Dimensionnements	Dispositifs complémentaires
BV 2-1 1305 m³ à traiter	Bassin étanche paysagé n°2-1	x Volume : 1305 m³	▪ Enherbement (sur terre végétale) et traitement paysager

Volumes à traiter	Equipements	Dimensionnements	Dispositifs complémentaires
BV 2-2 4200 m³ à traiter	Bassin étanche paysagé n°2-2a	x Volume : 1200 m³	▪ Enherbement (sur terre végétale) et traitement paysager
	Bassin étanche paysagé n°2-2b	x Volume : 2500 m³	▪ Enherbement (sur terre végétale) et traitement paysager
	Bassin étanche paysagé n°2-2c	x Volume : 500 m³	▪ Enherbement (sur terre végétale) et traitement paysager

-> zones : UZD, UZB, UZC

-> tronçons : secondaires (FF1)

-> bassins versants : BV3 et BV4

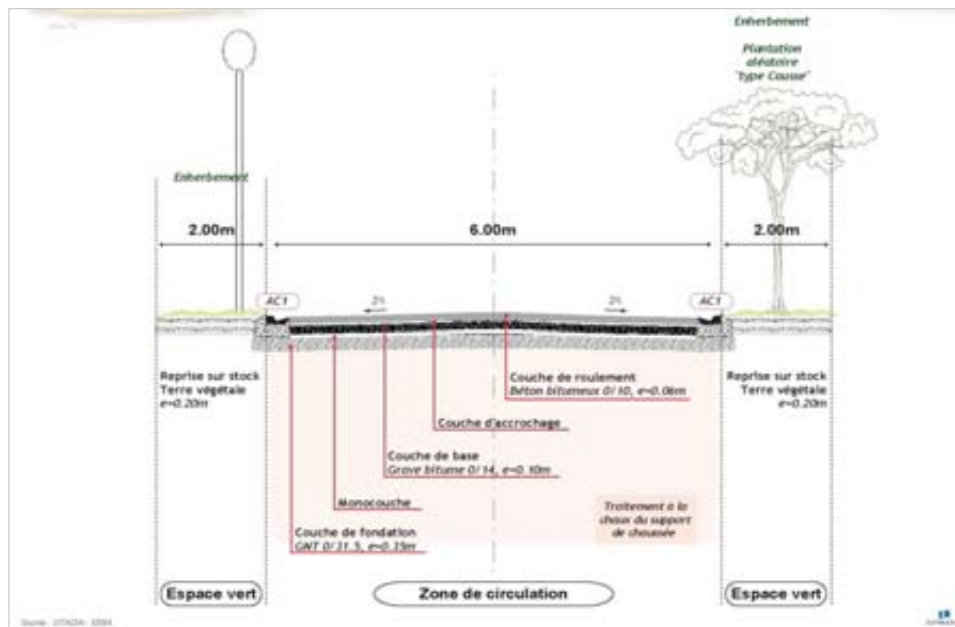


Desserte secondaire

Tronçons	Equipements	Travaux
FF1, 232ml	Voirie	232 m linéaire + raquette de retournement PL - Profil : voir détail page suivante (2m EV + 6m chaussée + 2m EV)
	AEP et protection incendie	- Canalisations - Raccordement aux réseaux existants - Protection incendie : 2 poteaux 100mm implantés sur le maillage AEP
	Assainissement EU	- Réseau de collecte + refoulement 17 regards de visite 1 poste de refoulement - Raccordement aux réseaux existants
	Assainissement EP	- Réseau de collecte 10 regards de visite + 4 regards avaloirs - Raccordement aux réseaux existants
	Gaz	Tranchée raccordée à l'existant
	Electricité	- Câble moyenne tension raccordé à l'existant 1 Postes de transformation
	Eclairage public	- Réseaux - Raccordement aux réseaux existants 10 candélabres 6 m interdistants de 25m maximum
	Télécommunications	- Réseau France TELECOM + 5 chambres de tirage - Fibre NTC + 4 chambres de tirage - Raccordement aux réseaux existants
	Espaces verts	Aménagement paysager de la voirie : enherbement + plantation aléatoire discontinue type "Causse"

Profil de voirie – caractéristiques pour la voies FF1

- Emprise totale : 10 m
- Largeur de chaussée : 6 m
- Bordures : AC1
- Végétalisation : conforme au Cahier de prescriptions architecturales et paysagères



■ Gestion des eaux pluviales (BV3 et BV4)

Cf. plan du schéma d'assainissement des eaux pluviales précédent et annexes pour les profils de bassins

Observation : des clôtures seront prévues autour des bassins en fonction de leur profil et selon la réglementation en vigueur.

Volumes à traiter	Equipements	Dimensionnements	Dispositifs complémentaires
BV 4 2100 m³ à traiter	Bassin étanche paysagé n°4	x Volume : 2100 m³	Enherbement (sur terre végétale) et traitement paysager

Pour le bassin versant BV3, compte-tenu de la nature des activités, les bassins de rétention des eaux pluviales dites "sales", issues des voiries et aires de stationnement, seront gérées (stockage, traitement) par les entreprises pour chaque opération.

2. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Dans le présent dossier de réalisation figure le programme global définitif.

L'opération vise à poursuivre l'aménagement du parc d'activités "Le Causse Espace d'Entreprises" et notamment :

- permettre la création d'un pôle industriel - chimie fine bio-santé,
- ajuster le périmètre de la ZAC et modifier le règlement pour mieux répondre aux besoins de développement tout en confortant les objectifs de qualité paysagère et environnementale des aménagements.

Les bases générales de l'opération d'aménagement de la zone d'aménagement concertée du Causse sont définies par : le schéma d'aménagement intégré au dossier de création de ZAC approuvé par le Conseil Communautaire et les orientations spécifiques d'aménagement des PLU des commune de Castres et de Labruguière.

Le schéma d'aménagement reprend les principes de la ZAC initiale, et tient compte des contraintes du site (topographie, écoulement des eaux, végétation existante...), du contexte (besoins de développement, desserte,...), et des projets.

L'opération d'aménagement est réalisée sur une **emprise de 192,6 ha** (suite à l'extension de périmètre), dont 40% est affecté aux espaces naturels paysagers, aux espaces publics et à l'emprise de la rocade.

Le tableau page suivante détaille les capacités de constructions pour chaque secteur de la ZAC.

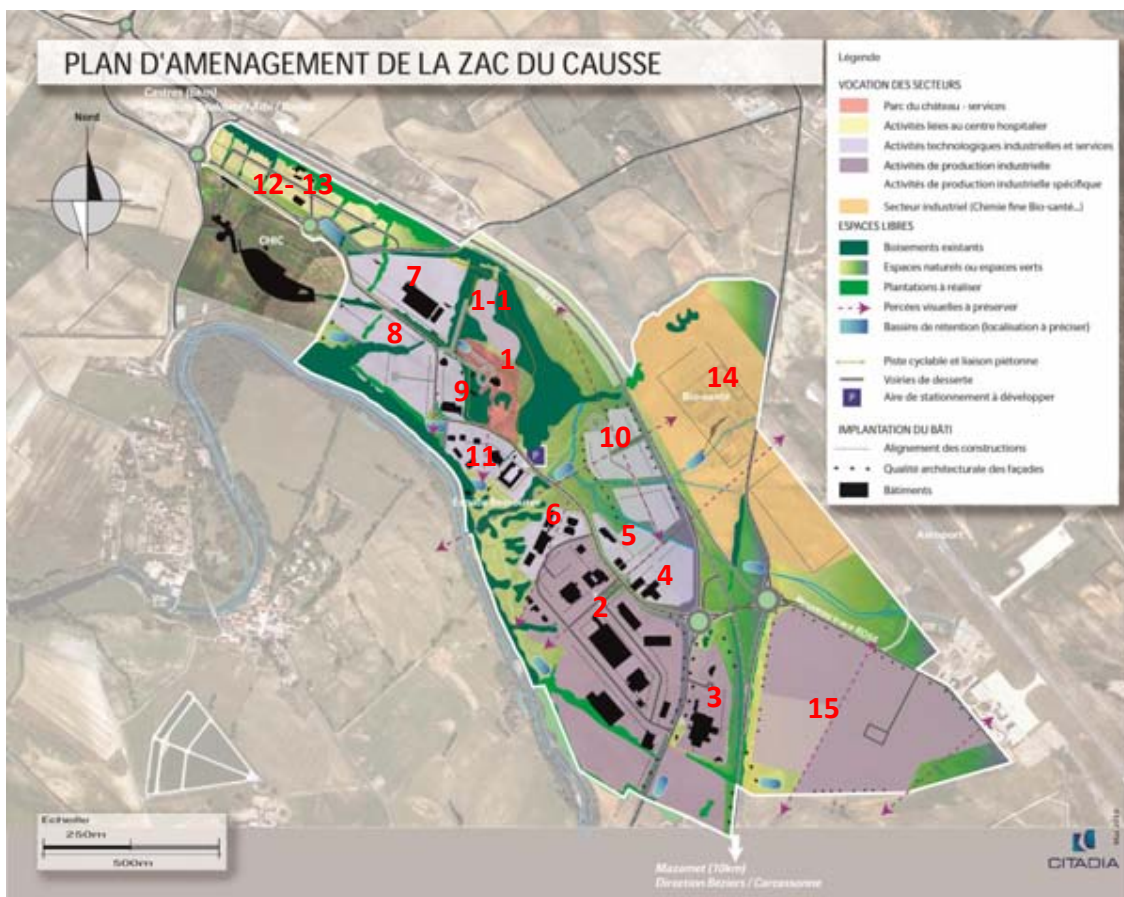
Le tableau ci-dessous présente les surfaces plancher par sous-secteurs de la ZAC (**Cf. Plan ci-après**).

Secteur	Sous-secteur	Zone PLU	Surface sous secteur (m²)	Surface (ha)	Emprise au sol	Emprise bâtie possible (m²) / zone	Hauteur	Surface plancher estimée (m²)
Ouest	1	UZA	13349	1,33	NR		9m	4000
	7	UZC	50525	5,05	50%	25263	12m	30315
	8	UZC	57436	5,74	50%	28718	12m	34462
	9	UZCa	15526	1,55	60%	6210	9m	9316
	1-1	UZCa	20985	2,1	40%	12591	7m	12591
	11	UZCb	26586	2,66	60%	15952	12m	15952
	12-13	UZCh	62576	6,26	60%	37546	12m	37546
Total			246983	25				144180

Centre	2	UZB	211711	21,17	60%	127027		105856
	3	UZB	85032	8,5	60%	51019	17m	42516
	4	UZC	9379	0,94	50%	4690	12m	5627
	5	UZC	11564	1,16	50%	5782	12m	6938
	6	UZC	20635	2,06	50%	10318	12m	12381
	10	UZCa	87861	8,79	60%	52717	9m	52717
Total			426182	42,62		251551		226035

Est	15	UZB	172590	17,26	60%	103554	17m	86295
	15	UZBa	40660	4,07	60%	24396	35m	20330
	14	UZD	244050	24,41	NR		18m	80537
Total				45,74				187162

TOTAL ZAC				113,36				557377
------------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------



3. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Voir présentation détaillée en pages suivantes

SECTEUR OUEST

Equipement public	Montant HT	maitrise d'ouvrage de l'équipement public	financement assuré par	Propriétaire de l'équipement après réalisation	Gestionnaire de l'équipement après réalisation	Convention / accord / commentaires
Equipements publics réalisés						
Voiries -	B1 B1' : 900 000 €HT B2 A1 : 150 000 €HT A1 A2 : 50 000 €HT A1 A3 : 120 000 €HT					
voirie primaire et secteur centre A A1, A1 A2, A1 A3, A1 A3, B B1, D D1		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Eaux usées						
voirie primaire secteur centre A A1, A1 A2, A1 A3, A1 A3, B B1, D D1		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Adduction eau potable		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet		
Défense incendie		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Electricité						
réseau ditribution postes de transformation		ERDF	ERDF	ERDF	ERDF	
Gaz		GRDF	GRDF	GRDF	GRDF	
Eclairage public						
voirie primaire et secteur centre A A1, A1 A2, A1 A3, A1 A3, B B1, D D1, F F1		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Télécommunications (+fibre optique ?)		CA Castres-Mazamet	CA Castres-Mazamet	CA Castres-Mazamet	Intermédiasud (IMS)	
espaces verts arrosage		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Eaux pluviales et bassins						
Bassins BV1,	réalisé	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
TOTAL	1 220 000 € HT					

SECTEUR CENTRE

Equipement public	Montant HT	maitrise d'ouvrage de l'équipement public	financement assuré par	Propriétaire de l'équipement après réalisation	Gestionnaire de l'équipement après réalisation	Convention / accord / commentaires
Equipements publics programmés						
Voiries -	C C1 : 500 000€ HT D1 D2 : 1 200 000 €HT E E1 : 250 000 €HT					
C C1		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
D1 D2						
E E1						
Eaux usées						
C C1		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
D1 D2						
E E1						
entre espace ressource et secteur 14						
Adduction eau potable		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Défense incendie						
		ERDF ?				
Electricité		ERDF	ERDF	ERDF	ERDF	
réseau distribution						
postes de transformation		GRDF	GRDF	GRDF	GRDF	
Gaz						
		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Eclairage public						
		CA Castres-Mazamet	CA Castres-Mazamet	CA Castres-Mazamet	Intermédiasud (IMS)	
Télécommunications (+fibre optique ?)						
		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
espaces verts arrosage ?						
Eaux pluviales et bassins	réalisés	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Bassins BV2						
TOTAL	1 950 000 €HT					

SECTEUR EST

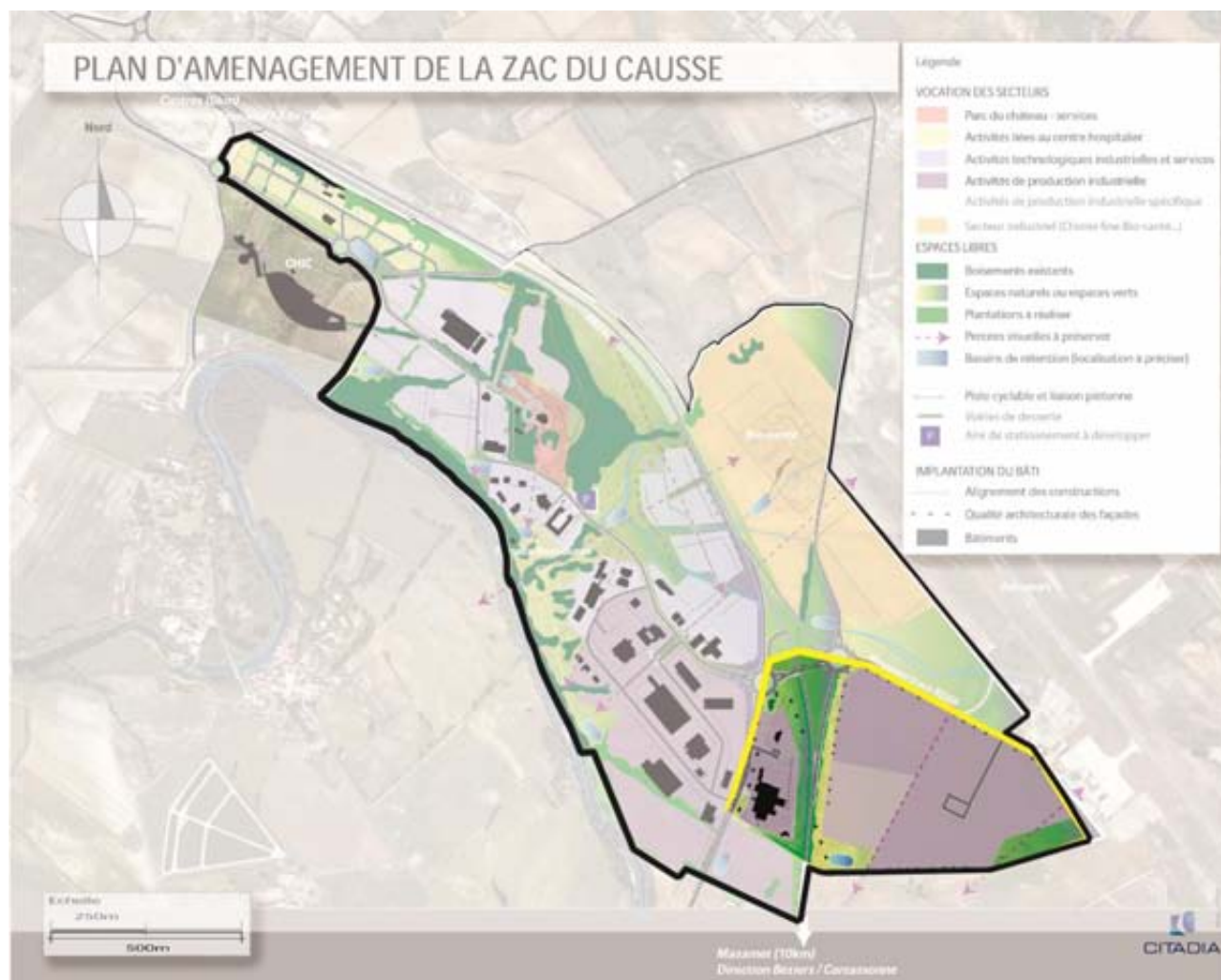
Equipement public	Montant HT	maitrise d'ouvrage de l'équipement public	financement assuré par	Propriétaire de l'équipement après réalisation	Gestionnaire de l'équipement après réalisation	Convention / accord / commentaires
Equipements publics programmés						
Voiries -	1300 000 € HT					
FF1		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Eaux usées						
FF1		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Adduction eau potable		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Défense incendie		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Electricité						
réseau distribution		ERDF	ERDF	ERDF	ERDF	
postes de transformation						
Gaz		GRDF	GRDF	GRDF	GRDF	
Eclairage public		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Télécommunications (+fibre optique ?)		CA Castres-Mazamet	CA Castres-Mazamet	CA Castres-Mazamet	Intermédiasud (IMS)	
espaces verts arrosage ?		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	
Eaux pluviales et bassins						
Bassins BV3 BV4		CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	CA Castres - Mazamet	BV 3 secteur 14 hors équipements publics
TOTAL	1 300 000 €HT					

3. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT									
Réalisé au 31 décembre 2017					Prévisionnel à terme				
SECTEUR CENTRE									
Dépenses	€ HT		Recettes	€ HT	Dépenses	€ HT		Recettes	€ HT
1996-2006	5 103 086,06		Cession foncières	2 440 928,25	travaux VRD, pluvial	1 950 000			
2007-2017	402 563,83		produits divers	32 551,00					
TOTAL SECTEUR CENTRE	5 505 649,89			2 473 479,25	TOTAL SECTEUR CENTRE	1 950 000			2 460 442
					TOTAL RECETTES SECTEUR CENTRE: 4 933 921				
					TOTAL DEPENSES SECTEUR CENTRE: 7 455 650				
					FINANCEMENT PROPRE CACM: 2 521 729				
SECTEUR OUEST									
Dépenses	€ HT		Recettes	€ HT	Dépenses	€ HT		Recettes	€ HT
1996-2006	66 334,82		Cession foncières	1 193 892,16	travaux VRD, pluvial	1 220 000			
2007-2017	6 350 045,45		produits divers						
TOTAL SECTEUR OUEST	6 416 380,27			1 193 892,16	TOTAL SECTEUR OUEST	1 220 000			3 197 690
					TOTAL RECETTES SECTEUR OUEST: 4 391 582				
					TOTAL DEPENSES SECTEUR OUEST: 7 636 380				
					FINANCEMENT PROPRE CACM: 3 244 798				
SECTEUR EST									
Dépenses	€ HT		Recettes	€ HT	Dépenses	€ HT		Recettes	€ HT
1996-2006	273 452,63		Cession foncières	243 690,32	travaux VRD, pluvial	1 300 000			
2007-2017	1 993 082,35		produits divers						
TOTAL SECTEUR EST	2 266 534,98			243 690,32	TOTAL SECTEUR EST	1 300 000			2 926 250
					TOTAL RECETTES SECTEUR EST: 3 169 940				
					TOTAL DEPENSES SECTEUR EST: 1 573 453				
					FINANCEMENT PROPRE CACM: -1 596 488				
		SUBVENTIONS		1 887 473,90					
TOTAL TOUS SECTEURS		12 195 482,79		5 798 535,63	TOTAL TOUS SECTEURS		4 470 000		8 584 382
					TOTAL RECETTES OPERATION 14 382 918				
					TOTAL DEPENSES OPERATION 16 665 483				
					FINANCEMENT PROPRE CACM 2 282 565				

4. COMPLEMENTS A L'ETUDE D'IMPACT

L'analyse des impacts du projet est détaillée dans le volet « Etude d'Impact » du précédent Dossier de Création de la ZAC.

Les compléments à apporter suite à la procédure de modification de la ZAC sont peu nombreux et concernent essentiellement le contexte patrimonial du site :



4.1. Les impacts sur le milieu physique

Dans la même mesure que le précédent projet de ZAC, le réaménagement de l'ancienne zone UZD « Tranche 2 » (reclassée UZB-UZC-UZCa) modifie les impacts sur l'écoulement des eaux et la qualité des eaux : des dispositifs adaptés ont été prévus pour atténuer ces impacts avec une gestion particulière des eaux pluviales notamment. Ces dispositions consistent à prévoir une gestion collective des eaux pluviales « sales » (voirie, parking ...) avec création d'un réseau de collecte après traitement complété par un bassin. Les eaux pluviales « propres » sont gérées à la parcelle. L'ensemble de ces dispositions est conçu pour ne pas modifier le débit de fuite observé avant aménagement. **Ces choix ne modifient donc pas les principes énoncés dans le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, seule la maîtrise d'ouvrage est modifiée au profit de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet pour la réalisation d'une partie des dispositifs prévus.**

L'ancienne zone UZD « Tranche 2 » (reclassée UZB-UZC-UZCa) a une micro-topographie hétérogène (secteurs de replat, talus, ondulations, talweg) : le principe d'aménagement a veillé à mettre en valeur les spécificités de ce micro-relief particulier. Les travaux de déblais et de remblais seront minimisés.

4.2. Les impacts sur le milieu biologique

Aucun complément à apporter.

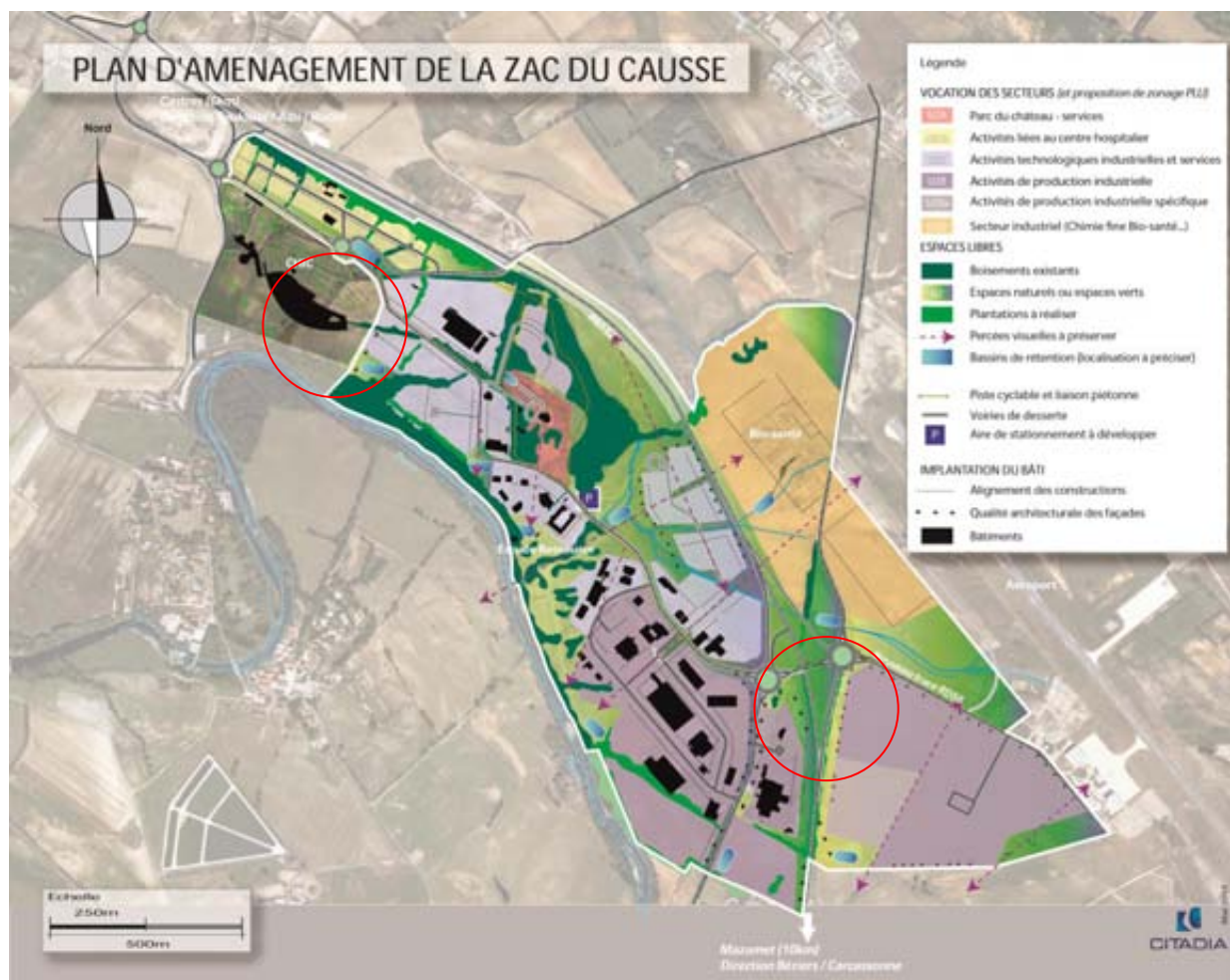
4.3. Les impacts sur le patrimoine culturel et archéologique

Trois sites archéologiques ont été identifiés dans le volet « Etude d'Impact » du Dossier de Création de la ZAC.

Un quatrième site est à signaler : il se situe en bordure de l'ancienne zone UZD « Tranche 2 » (reclassée UZB-UZC-UZCa).

> en tramage bleu sur le plan ci-contre

Ce site a fait l'objet de sondages dont certains se sont révélés positifs. Ils seront pris en compte dans tout aménagement.



4.4. Les impacts sur le paysage

Les perspectives visuelles intéressantes sur la Montagne Noire (au Sud) ont été valorisées dans le projet de modification de la ZAC.

L'ancienne zone UZD « Tranche 2 » (reclassée UZB-UZC-UZCa) est située à proximité immédiate de la Rocade : le principe d'aménagement a veillé au traitement paysager des franges et des « vitrines » de la ZAC.

4.5. Les impacts sur les risques industriels et naturels

Aucun complément à apporter.

4.6. Les impacts sur le contexte démographique et économique

Aucun complément à apporter.

4.7. Les impacts sur le contexte urbain

Aucun complément à apporter.

4.8. Les impacts sur les infrastructures routières, les transports et les réseaux

Voirie

Les voies de desserte secondaire initialement prévues dans le précédent projet de ZAC ont été renforcées.

Assainissement

Les réseaux (séparatifs) envisagés dans le précédent projet de ZAC ont été renforcés. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales de l'ancienne zone UZD « Tranche 2 » (reclassée UZB-UZC-UZCa) est assurée par un dispositif de bassin de rétention étanche, géré par la collectivité.

Autres réseaux (eau potable, électricité, gaz, télécommunication, éclairage, ...)

Les réseaux envisagés dans le précédent projet de ZAC ont été renforcés.



Convocation	19/06/18	Délégués en exercice	47	Présents	32
Affichage	29/06/18	Votants	44	Procurations	12

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

SÉANCE DU 25 JUIN 2018 À 18h00

Président de séance : Pascal BUGIS

N° 2018/069

Compétitivité du territoire - Développement économique - ZAC du Causse - ZAC du Causse - Approbation du programme des équipements publics

Étaient présents :

AIGUEFONDE : Vincent GAREL,
AUSSILLON : Didier HOULÈS,
BOISSEZON : Jacqueline CABROL,
CASTRES : Pascal BUGIS, Brigitte LAQUAIS, Philippe LEROUX, Daniel CALLEJON, Arnaud BOUSQUET, Fabienne FRAGIACOMO, Laurence MUDET, Michel SABLAYROLLES, Pierre FABRE, Geneviève AMEN, Jean-Pierre PARIS, Henri PISTRE, Martine GILMER, Géraldine ROUQUETTE, Jean-Paul PILOZ,
CAUCALIÈRES : Yohan ZIEGLER,
LABRUGUIÈRE : Jean-Louis CABANAC, Marie-Dominique PESTRE-SURLES,
LAGARRIGUE : Vincent COLOM,
MAZAMET : Olivier FABRE, Françoise ROUQUETTE, Michel MARTIN, Laurent MONNIER, Philippe BANCAL,
NAVÈS : Marc COUSINIÉ,
NOAILHAC : Jean-Louis GAU,
PONT DE L'ARN : Bernard CABANES,
SAINT-AMANS-SOULT : Daniel VIAELLE,
VALDURENQUE : Jean-Louis BATTUT,

Étaient représentés :

AUSSILLON : Bernard ESCUDIER donne procuration à Didier HOULÈS, Dominique PETIT donne procuration à Philippe BANCAL,
CASTRES : Xavier BORIES donne procuration à Michel SABLAYROLLES, Nathalie DE SAN NICOLAS donne procuration à Fabienne FRAGIACOMO, Fabienne LÉVÊQUE donne procuration à Pascal BUGIS, Nathalie de VILLENEUVE donne procuration à Laurence MUDET, Yoan BASTOS donne procuration à Henri PISTRE, Catherine COLOMBIÉ-DESPLAS donne procuration à Pierre FABRE, Danielle MESSÉAN DE SÉLORGES donne procuration à Jean-Pierre PARIS, Jean-Marc POTHIER donne procuration à Martine GILMER,
MAZAMET : Janine BARENS donne procuration à Olivier FABRE,
PAYRIN-AUGMONTEL : Alain VAUTE donne procuration à Yohan ZIEGLER,

Étaient absents :

Muriel ALARY, Philippe GUÉRINEAU, José MUNOZ.

Secrétaire de séance : Michel MARTIN

Délibération n° 2018/069

Compétitivité du territoire - Développement économique - ZAC du Causse - ZAC du Causse - Approbation du programme des équipements publics
--

Rapporteur : Jean-Louis CABANAC

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2000-1208 de Solidarité et de Renouvellement urbain du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L311-1 et suivants, et R311-7,

Vu le Plan Local d'Urbanisme des communes de Castres et de Labruguière,

Par délibération n° 2010/66 en date du 17 mai 2010, le Conseil de la Communauté a décidé de lancer la procédure de modification et d'extension de la ZAC du Causse et a fixé les modalités de concertation préalable.

Par délibérations n° 2010/142 et 2010/143 en date du 25 octobre 2010, le Conseil de la Communauté a approuvé le bilan de la concertation et les modifications du dossier de création de la ZAC du Causse.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2018.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré, lequel comprend le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone.

Celui-ci est constitué :

- des équipements d'infrastructures (voirie et réseaux divers) nécessaires à la viabilisation de la ZAC,
- des bassins de rétentions des eaux pluviales.

Il est proposé au Conseil d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC du Causse établi conformément aux dispositions de l'article R 311-8 du Code de l'urbanisme et inclus dans le dossier réalisation.

La Commission Compétitivité du territoire - Développement économique, dans sa séance du 18 juin 2018, a émis un avis favorable.

Le Conseil de la Communauté,

Après en avoir délibéré à l'unanimité

- approuve le programme des équipements publics de la ZAC du Causse établi conformément aux dispositions de l'article R 311-8 du Code de l'urbanisme et inclus dans le dossier réalisation.

Acte télétransmis à M. le Sous-Préfet de CASTRES
Le 27 juin 2018
Sous le n°81-248100430-20180625-lmc13856-DE-1-1
Certifié exécutoire Le 27 juin 2018

Fait et délibéré à Castres, le 25 juin 2018

Pour extrait conforme,

Le Président,



Pascal BUGIS

Convocation	13/01/2004	délégués en exercice	64
Affichage	13/01/2004	« présents	47
Transmission au représentant de l'Etat	21/01/2004	« procurations	12
Publication	21/01/2004	« votants	59

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

SEANCE DU LUNDI 19 JANVIER 2004

N° 2004/06



Objet : Création de la Zone d'Aménagement Concerté
permettant d'accueillir les activités de l'Ecosite

Etaient présents :

Aiguefonde : M. Alain Guiraud, Mme Suzanne Mainadier - **Aussillon** : Mme Paule Carayol, M. José Gallizo, M. Didier Houlès - **Boissezon** : M. René Bernard - **Castres** : Mme Colette Barthas, M. Marc Berthoumieu, M. Patrice Buffet, M. Pascal Bugis, Melle Christine Dauzats, M. Henri De San Nicolas, M. Frédéric Deljarry, M. Michel Destresse, Mlle Geneviève Dougados, M. Pierre Fabre, Mme Fabienne Fragiacomio, Mme Michèle Galissard, Melle Pascale Giuliani, M. Roger Gorsse, Mme Nicole Jeanrot, Mme Brigitte Laquais, M. Philippe Leroux, M. Jacques Limouzy, M. Jacques Thouroude - **Caucalières** : M. Jean-Michel Arjona, M. Philippe Langlois - **Labruguière** : M. Jean-Louis Deljarry, M. Laurent Périé, M. David Veaute - **Lagarigue** : M. Jean-Pierre Piovesan - **Mazamet** : M. André Amalric, M. Laurent Bonneville, Mme Suzanne Monteil, M. Jean-Daniel Rouanet, M. Pascal Rouanet, M. André Viala - **Navès** : M. Marc Cousinié, M. Jean Espinosa - **Noailhac** : M. Jean-Louis Gau - **Payrin-Augmontel** : M. Jean-Louis Henry, M. Francis Rivas - **Pont de l'Arn** : M. Christian Carayol - **Saint-Amans-Soult** : M. Jean-Louis Puig, M. Daniel Vialelle - **Valdurenque** : M. Jean-Louis Battut - **Le Vintrou** : M. Rémy Fortanier.

Etaient représentés :

Aussillon	M. Bernard Escudier	procuration à M. Didier Houlès
	M. Jean-Louis Serrano	procuration à Mme Paule Carayol
Castres	M. Richard Amalvy	procuration à M. Jacques Limouzy
	Melle Jeanne Cabrol	procuration à M. Pascal Bugis
	M. Gilles Fournel	procuration à M. Frédéric Deljarry
	M. Jean-Pierre Paris	procuration à Melle Christine Dauzats
Labruguière	Mme Jacqueline Sireyjol	procuration à M. Jean-Louis Deljarry
Lagarigue	M. Michel Benoît	procuration à M. Jean-Pierre Piovesan
Mazamet	M. Michel Martin	procuration à Mme Suzanne Monteil
Noilhac	M. Francis Mathieu	procuration à M. Jean-Louis Gau
Pont-de-l'Arn	M. Sylvain Daures	procuration à M. Christian Carayol
Valdurenque	M. Jean-Paul Lavagne	procuration à M. Jean-Louis Battut

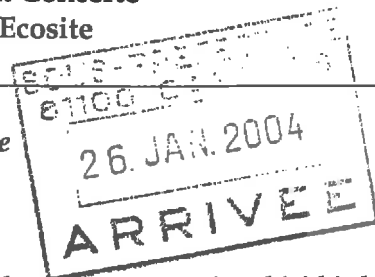
Etaient absents :

Boissezon : Mme Catherine Boulade - **Castres** : M. Xavier Bories, M. Daniel Callejon, M. Olivier Marques - **Le Rialet** : M. Christophe Beziat.

Secrétaire de séance : M. Frédéric Deljarry.

**Objet : Création de la Zone d'Aménagement Concerté
permettant d'accueillir les activités de l'Ecosite**

Délibération à la majorité qualifiée



Le Président ayant exposé,

Par délibération en date du 21 septembre 2001, le Conseil de la Communauté a décidé de confier au cabinet GAMETER une étude de faisabilité destinée à vérifier la viabilité économique de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté dans la plaine de Lamothe, commune de Labruguière, permettant d'accueillir les activités de l'Ecosite.

Le rapport final de cette étude, présenté le 28 octobre 2003 devant la commission « aménagement », définit :

- le périmètre possible de la ZAC dans la plaine de Lamothe,
- le montage juridique et financier de l'opération en inscrivant le projet Ecosite au PLU de Labruguière avec le lancement du dossier de création ainsi que le portage de la maîtrise d'ouvrage en régie directe ou en délégation auprès d'un aménageur,
- les axes de développement suivants :
 - la filière bois,
 - la filière recyclage et valorisation des déchets,
 - la filière écotechnologies,
 - la filière écotourisme,

et ce, en conformité avec le label « Ecosite » qui s'inspire des normes environnementales ISO 14001 et HQE,

- le programme d'aménagement qui se décompose en 6 phases d'aménagement et de commercialisation jusqu'en 2015 pour un coût global de 10,268 M€ HT,
- le bilan financier prévisionnel qui s'appuie sur 50 ha cessibles, ce qui nous donne un coût au m² aménagé de 20,49 € HT hors subventions ; des subventions à hauteur de 50 % pouvant être obtenues, le tarif de vente au m² serait alors de 10,24 € HT,
- le plan de promotion et de commercialisation de la ZAC Ecosite.

Au regard de ces éléments et des demandes d'implantation d'entreprises ou d'équipements publics (station d'épuration de la ZAC du Causse, TRIFYL ...) sur ce site, il s'agit maintenant de lancer la procédure de création d'une Zone d'Aménagement Concerté permettant d'accueillir les activités de l'Ecosite, en vue d'engager dès que possible la phase 1 du programme d'aménagement pour un coût de 3,2 M€.

Il s'agit donc de la création d'une ZAC d'intérêt communautaire, au titre de la compétence de développement économique.

Il est proposé au Conseil de décider la création d'une Zone d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire permettant d'accueillir les activités de l'Ecosite.

La Commission Aménagement de l'Espace réunie le mardi 28 octobre 2003 a émis un avis favorable.

La Commission Développement Economique réunie le mercredi 14 janvier 2004 a émis un avis favorable.

Sur proposition du Bureau,

Le Conseil de la Communauté,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

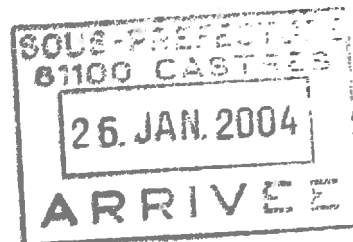
- Décide la création d'une Zone d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire permettant d'accueillir les activités de l'Ecosite, sur un périmètre d'étude ne comprenant pas l'emprise du site de la TARNAISE DES PANNEAUX.

Fait et délibéré à Castres, le 19 janvier 2004



Pour extrait conforme
Le Président,

Jacques LIMOUZY



Convocation	27/02/2007	Délégués en exercice	64	Présents	45
Affichage	27/02/2007	Votants	59	Procurations	14

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

SEANCE DU LUNDI 5 MARS 2007 A 18 h 00

Président de séance : Jacques LIMOUZY

N° 2007/015

Objet : ZAC de l'Ecosite - Approbation du dossier de création

Etaient présents :

Aiguefonde : M. Alain Guiraud, Mme Suzanne Mainadier - **Aussillon :** Mme Paule Carayol, M. Bernard Escudier, M. José Gallizo, M. Didier Houllès, M. Jean-Louis Serrano - **Boissezon :** M. René Bernard, Mme Catherine Boulade - **Castres :** Mme Colette Barthas, M. Marc Berthoumieu, M. Pascal Bugis, Melle Jeanne Cabrol, Melle Christine Dauzats, M. Frédéric Deljarry, Melle Geneviève Dougados, M. Pierre Fabre, Mme Fabienne Fragiacomio, Mme Michèle Galissard, M. Roger Gorsse, Mme Brigitte Laquais, M. Jacques Limouzy, M. Jacques Thouroude, Mme Nathalie De Villeneuve - **Caucalières :** M. Jean-Michel Arjona, M. Philippe Langlois - **Labruguière :** M. Jean-Louis Deljarry, Mme Jacqueline Sireyjol, M. David Veaute - **Lagarigue :** M. Michel Benoit - **Mazamet :** M. André Amalric, Mme Janine Barens, M. Laurent Bonneville, Mme Suzanne Monteil, M. Jean-Daniel Rouanet, M. André Viala - **Navès :** Mme Brigitte Baux, M. Marc Cousinié - **Noailhac :** M. Jean-Louis Gau, M. Francis Mathieu - **Payrin-Augmontel :** M. Jean-Louis Henry, M. Francis Rivas - **Pont de l'Arn :** M. Christian Carayol - **Saint-Amans-Soult :** M. Jean-Louis Puig - **Valdurenque :** M. Jean-Louis Battut.

Etaient représentés :

Castres	M. Richard Amalvy	procuration à M. Jacques Thouroude
	M. Xavier Bories	procuration à Mme Nathalie De Villeneuve
	M. Patrice Buffet	procuration à M. Roger Gorsse
	M. Daniel Callejon	procuration à Melle Christine Dauzats
	M. Michel Destresse	procuration à M. Pascal Bugis
	M. Gilles Fournel	procuration à Melle Jeanne Cabrol
	Mme Nicole Jeanrot	procuration à Melle Geneviève Dougados
	M. Philippe Leroux	procuration à Mme Michèle Galissard
	M. Olivier Marquès	procuration à Mme Fabienne Fragiacomio
	M. Jean-Pierre Paris	procuration à M. Marc Berthoumieu
Labruguière	M. Laurent Périé	procuration à Mme Jacqueline Sireyjol
Mazamet	M. Michel Martin	procuration à M. Jean-Daniel Rouanet
Saint Amans Soult	M. Daniel Vialelle	procuration à M. Jean-Louis Puig
Valdurenque	M. Jean-Paul Lavagne	procuration à M. Jean-Louis Battut

Etaient absents :

Castres : Melle Pascale Giuliani - **Lagarigue :** M. Jean-Pierre Piovesan - **Pont de l'Arn :** Mme Monique Gasc - **Le Rialet :** M. Francis Bouzac - **Le Vintrou :** M. Rémy Fortanier.

Secrétaire de séance : Mme Janine Barens.

Délibération n° 2007/015

Objet : ZAC de l'Ecosite - Approbation du dossier de création

Le Président ayant exposé,

Vu la loi n°2000-1208 de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu le code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labruguière,

Il est proposé au Conseil d'approuver le dossier de création de la ZAC de l'Ecosite, joint en annexe, qui comprend les pièces suivantes :

- le rapport de présentation,
- le plan de situation,
- le plan de délimitation du périmètre,
- l'étude d'impact,
- le mode de réalisation choisi,
- le régime de la zone au regard de la taxe locale d'équipement.

La Commission « Développement économique » dans ses séances du 17 novembre 2006 et du 21 février 2007 a émis un avis favorable.

Sur proposition du Bureau,

Le Conseil de la Communauté,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

- approuve le dossier de création de la ZAC de l'Ecosite joint en annexe et qui comprend les pièces suivantes :
 - le rapport de présentation,
 - le plan de situation,
 - le plan de délimitation du périmètre,
 - l'étude d'impact,
 - le mode de réalisation choisi,
 - le régime de la zone au regard de la taxe locale d'équipement.

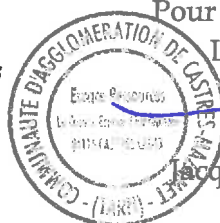
Fait et délibéré à Castres, le 5 mars 2007

Pour extrait conforme

Le Président,

Acte télétransmis à M. le Sous-Préfet de Castres

Certifié exécutoire le - 7 MARS 2007



Jacques LIMOUZY

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ ECOSITE LABRUGUIERE

Dossier de Création

– Pièce n°1 – Rapport de Présentation

- Approbation le :
- Modifications le :

J2C INGENIERIE

Lieu-dit "La Truille" - 50 route de Castres
31130 BALMA
Tél : 05 61 13 45 20 / Fax : 05 61 13 80 92

CREHAM

Cabinet Régional d'Etude pour l'Habitat et l'Aménagement
67, rue Chevalier
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 44 00 25 / Fax : 05 56 52 65 88

ECTARE

2 allée Victor Hugo
31240 SAINT JEAN
Tél : 05 62 89 06 10 / Fax : 05 62 89 06 11

Sommaire

	Pages
1. Objectif et justification de l'opération	1
2. Description de l'état initial du site et de son environnement	3
3. Indication du programme prévisionnel des constructions	7
4. Les principales caractéristiques de l'opération et les raisons du choix du projet	8

1. Objectif et justification de l'opération

La **Communauté d'Agglomération de Castres- Mazamet**, sous maîtrise d'ouvrage déléguée confiée à la **SEM81**, souhaite créer une zone d'activité économique d'intérêt communautaire, dénommée **ECOSITE**, en vue d'accueillir des activités organisées autour de la filière bois, de l'industrie et de l'environnement, des métiers de l'écologie et de l'écotourisme.

L'**ECOSITE** repose sur quatre composantes :

- la recherche et le développement par des acteurs publics et privés,
- la formation initiale et professionnelle,
- les implantations d'entreprises industrielles et de services,
- les activités de démonstration d'accueil et d'animation du public.

La démarche **ECOSITE** s'inscrit dans une logique de développement durable et intégrera de ce fait des préoccupations :

- d'ordre paysager,
- de cohérence urbaine,
- de gestion du territoire,
- de maîtrise des ressources et de l'énergie,
- de maîtrise des impacts sur l'environnement,
- de préservation de la qualité de vie,
- de préservation et de création d'emplois.

Elle sera concrétisée par la mise en œuvre d'une charte d'aménagement et pourra conduire à une certification environnementale (norme ISO 14001).

L'**ECOSITE** inclut déjà des équipements publics en adéquation avec la démarche proposée :

- le lagunage existant, qui recueille les effluents domestiques de la Commune de Labruguière, et recevra ultérieurement ceux du hameau d'Hauterive et du futur centre hospitalier,
- la lagune en cours de construction qui doit traiter principalement les rejets industriels de la Tarnaise des Panneaux,
- le centre TRIFYL de traitement des déchets ménagers.

L'**ECOSITE** sera aménagé sur le territoire de la **Commune de Labruguière**, dans un périmètre délimité par la Tarnaise des Panneaux au sud, la voie ferrée à l'ouest, le Thoré au nord, et la RD 60 à l'est.

Il concernera les lieux-dits Bellerive, Prado de Lamothe, Les Enguilles, La Carrière.

Il sera positionné en vis à vis de la ZAC du Causse, le Thoré séparant ces deux zones.

A partir d'un positionnement général déterminé, **le périmètre de délimitation de la ZAC** a été défini suite à l'analyse des contraintes du site portant notamment sur :

- la configuration des terrains,
- l'organisation des unités foncières et des occupations du sol existantes,
- une superficie en adéquation avec les objectifs programmatiques envisagés.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est apparue la plus adaptée pour mener le projet. En effet, elle permet une prise en compte élargie de l'environnement de l'opération et assure la cohérence du programme d'aménagement. Elle permet, pour la Collectivité, une maîtrise du foncier et prévoit une période de concertation et de communication avec le public.

2. Description de l'état initial du site et de son environnement

2.1 Analyse du milieu physique

- **Topographie**

La topographie organise le site selon une pente générale en direction Nord vers le lit mineur du Thoré. L'altitude maximale est de 190,7 mètres NGF au Sud et les points les plus bas se situent à environ 167,2 mètres NGF au niveau du Thoré : les terrains du projet présentent une pente relativement faible, de l'ordre de 1 %, à l'exception de ceux situés le long de la limite Sud-Ouest où les pentes sont plus importantes (5 à 8 % à proximité de la voie ferrée).

La topographie ne présente pas de gêne pouvant réduire les possibilités d'aménagement à l'exception des secteurs plus pentus où des travaux de terrassement seront nécessaires.

- **Eaux superficielles et souterraines**

Le projet d'aménagement est situé dans le bassin versant du Thoré et d'un de ses petits ruisseaux affluents situé entièrement dans l'emprise du projet.

Dans le cadre du Plan de Prévention du Risque « inondation » annexé aux documents d'urbanisme de la commune de Labruguière, la partie Nord des terrains du projet est classée en zones rouge et bleue, générant des contraintes d'aménagement. Ainsi, la partie basse des terrains, en bordure du Thoré, est la seule zone affectée par ces contraintes.

Par ailleurs, des écoulements souterrains existent au sein des formations sous-jacentes mais les mesures effectuées montrent que ceux-ci sont rares et généralement relativement profonds (entre 3 et 4 m à proximité de la Tarnaise des Panneaux au Sud, et entre 1,5 et 3 m à proximité du Thoré, au Nord), en période de basses eaux, mais par contre peuvent être sub-affleurants en période de hautes eaux.

Aucun captage destiné à l'alimentation en eau potable, ni périmètre de protection et aucun captage agricole ne se trouve sur le site concerné par le projet.

2.2 Analyse du milieu naturel

- **Qualité du milieu naturel, flore, faune**

Le site d'étude étant largement artificialisé par les activités agricoles, il n'abrite aucune espèce faunistique ou floristique remarquable, mais il offre quelques potentialités d'accueil pour la faune sauvage au niveau de la ripisylve du Thoré et du ruisseau affluent au droit du projet.

- **Qualité et confort de vie (bruit, air, climat)**

La situation de la commune de Labruguière vis-à-vis de la qualité de l'air, des niveaux sonores, de la santé et la salubrité, est caractéristique des communes périurbaines où la qualité de l'air est relativement préservée. Le projet se situant à proximité de la Tarnaise des Panneaux, les activités de celle-ci peuvent affecter la ZAC. La proximité de la RD 60 peut être pénalisante d'un point de vue sonore et de qualité de l'air.

2.3 Analyse de l'urbanisation et des paysages

- **Voisinage, qualité des biens et patrimoine**

Le projet d'aménagement se situe dans un contexte périurbain, se trouvant en contact à la fois avec des espaces agricoles et avec les zones urbanisées de Labruguière.

Les principaux éléments de voisinage du projet sont constitués par la Tarnaise des Panneaux au Sud (site industriel), mais surtout par quelques zones d'habitat, souvent diffuses (Ganès, Barteredonde pour les plus proches) mais également concentrées (habitations de Lamothe et Hauteville).

Au Sud-Ouest, dans le périmètre du projet, des parcelles de terrain sont cultivées par des particuliers (jardins familiaux).

Les terrains du site d'étude ne sont affectés par aucune contrainte et servitude susceptible de remettre en cause le projet d'aménagement. Ils sont cependant concernés par une servitude T1 relative aux chemins de fer, ainsi que par le zonage du PPRi qui limite l'utilisation des sols au voisinage du Thoré.

- **Sites et paysage**

Le projet s'inscrit en continuité de l'urbanisation de la commune de Labruguière.

Le site d'étude, bien que s'inscrivant dans une logique de continuité entre plusieurs zones urbaines, est encore largement marqué par une organisation rurale (réseau viaire, parcellaire, trame végétale). Cette organisation, et les éléments qui lui sont liés (bosquets, haies et alignement végétaux), lui donnent un potentiel qualitatif important après aménagement.

La perception du site est assez importante à cause de l'absence relative de masque visuel dans ce secteur de plaine, notamment depuis l'Ouest, et depuis la RD 60 entre Lamothe et les premières habitations de Labruguière.

Les visions rapprochées sont toutefois limitées par la présence d'écrans à proximité des terrains du projet ; ceux-ci sont principalement associés à la ripisylve du Thoré au Nord, la société Tarnaise des Panneaux au Sud et la butte séparant la voie ferrée de la RD 621 au Sud-Ouest.

Avec l'éloignement vis-à-vis du site, les cônes de visibilité se font de plus en plus rares et fermés, sauf depuis les reliefs qui sont toutefois éloignés et depuis lesquels les infrastructures de station d'épuration par lagunage ainsi que les bâtiments du centre Trifyl sont actuellement des points de repères dans le paysage par leurs géométries et leurs teintes.

Le projet se trouve en bordure du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc dont la limite correspond au lit mineur du Thoré. Aucun enjeu prioritaire n'a été mis en évidence sur ce secteur précis.

2.4 Analyse des infrastructures

- **Déplacements et mobilités**

L'accès au projet d'aménagement se fait par le Sud-Est, depuis l'axe principal que constitue la RD 60, et depuis la voirie longeant la Tarnaise des Panneaux et la voie ferrée au Sud. A terme, la déviation Nord de Labruguière se substituera à cheval entre ces deux voiries pour offrir deux accès principaux, à l'Est et à l'Ouest.

La RD 60 est un axe très fréquenté (plus de 4000 véhicules chaque jour dont environ 120 poids-lourds).

2.5 Analyse des réseaux divers

La commune est dotée de toutes les infrastructures et réseaux (eau, gaz, électricité...) nécessaires pour la desserte des habitations du bourg et de sa périphérie. Le projet se situe dans un secteur traversé par l'ensemble de ces réseaux.

L'existence de ces réseaux et la présence de deux stations d'épuration (une pour les effluents urbains et une pour les effluents industriels) constituent un atout important de cette zone.

- **Alimentation en eau potable :**

L'ensemble de la commune de Labruguière est desservi par un réseau d'eau potable. La distribution de l'eau est une compétence communale.

Aucune réserve souterraine ou superficielle locale n'étant disponible (problèmes de quantité et de qualité) ce réseau est alimenté à partir du barrage du « Pas-des-Bêtes », situé sur la commune de Boissezon, et par une prise d'eau sur le ruisseau de Montimont située au Sud du territoire communal.

- **Assainissement eaux pluviales :**

Seuls les terrains actuellement occupés par la plate-forme de valorisation des déchets ainsi que par la station de lagunage sont équipés d'un réseau de gestion des eaux pluviales parfaitement structuré au niveau du site.

Les fossés et petits ruisseaux circulant dans l'emprise de la ZAC ou ceux situés à proximité permettent de drainer efficacement les ruissellements provenant des terrains agricoles vers le Thoré.

- **Assainissement eaux usées :**

Deux sortes de systèmes d'assainissements existent sur la commune :

- le réseau collectif raccordant la majeure partie des habitations situées dans le bourg ou en marge de celui-ci à la station de lagunage communale implantée au milieu du projet. Cette

station, créée en 1996 et mise en service en 1997, a une capacité de 5 000 équivalents-habitants : elle est gérée par la commune de Labruguière,

- des systèmes d'assainissement autonome, dont sont pourvues les habitations isolées de la commune.

Par ailleurs, certains hameaux sont reliés à un réseau de collecte unitaire dont les rejets se font dans le milieu naturel (réseau hydrographique local). C'est le cas du hameau de Lamothe (qu'il est prévu de raccorder à la lagune, lors des travaux de raccordement du Centre Hospitalier) qui possède 500 m de linéaire avec trois points de rejet dans le Thoré. Les habitations récentes de ce hameau sont équipées de dispositifs d'assainissement non collectifs.

Une station de traitement des eaux industrielles, en cours de réalisation à proximité de la station de lagunage traitant les eaux usées domestiques, permettra de traiter ces eaux de manière spécifique avant rejet dans le milieu naturel.

- **Electricité :**

Les caractéristiques principales du site concernent :

- * une ligne électrique MT passant à l'Ouest, selon une direction Nord-Sud,
- * deux lignes électriques BT traversent les terrains au Nord, alimentant notamment les hameaux de Lamothe et de Hauterive ; une ligne BT reliant la station de traitement des eaux usées au hameau de Ganès ; une ligne BT reliant cette station à Trifyl, puis s'éloignant vers l'Est,

- **Téléphone :**

Les caractéristiques principales du site concernent :

- * un câble téléphonique enterré le long du chemin rural de « la gare de Labruguière à Nauzel »,

- **Gaz :**

Les caractéristiques principales du site concernent :

- * une conduite de gaz enterrée longeant la bordure Ouest de la voie ferrée.

3. Indication du programme prévisionnel des constructions

L'opération concerne une superficie cadastrée d'environ **75 ha**.

Les superficies des îlots construits ou constructibles (hors STEP et secteurs inondables en zone rouge du PPRI dans le périmètre de ZAC) **ont été estimées à environ 51,1 ha**.

Au stade d'avancement des études préalables à la création de la ZAC, **le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone est estimé au maximum à 357.700 m² de SHON**.

Le dossier de réalisation précisera le **programme global de construction** définitif admissible sur la zone.

4. Les principales caractéristiques de l'opération et les raisons du choix du projet

L'élaboration d'un projet d'aménagement comporte de nombreuses étapes de réflexion et d'adaptation, depuis l'étude de l'opportunité économique du projet, celles du lieu d'implantation, des procédures d'urbanisme à mettre en place et de la conception du projet qui doit prendre en compte son environnement et intégrer des techniques appropriées de prévention des nuisances.

De plus, les collectivités locales souhaitent labelliser la ZAC sous l'appellation ECOSITE.

Le présent chapitre a pour objet de présenter les raisons qui ont guidé les choix opérés par l'aménageur, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, lorsque plusieurs éventualités pouvaient se présenter.

4.1 La localisation du projet

Les raisons du choix de la localisation du projet s'appuient sur plusieurs aspects :

- la situation du projet dans un secteur géographique à l'économie forte, avec un potentiel de création d'emplois important ;
- la proximité de l'agglomération castraise et de ses axes de desserte ;
- la possibilité prochaine de desserte de la ZAC Ecosite par la voie de contournement de Labruguière ;
- l'implantation sur une commune où la filière bois fait partie du cadre économique historique (Tarnaise des Panneaux) et dans un secteur géographique où la matière première est très abondante ;
- la volonté politique locale désireuse d'associer le développement économique communal à la démarche de développement durable.

Par ailleurs, la topographie relativement plane (en dehors de certains secteurs au Sud-Ouest) des terrains visés limitera les coûts d'aménagement de la ZAC et d'installation des différents équipements nécessaires à l'installations des entreprises.

4.2 Le parti d'aménagement et les grandes orientations d'urbanisme

La démarche ECOSITE est une démarche qui se situe à l'intersection entre « développement durable » et « développement local » dont l'objectif est un aménagement durable du territoire. Cela intègre donc les dimensions écologique, économique et sociale.

La ZAC Ecosite de Labruguière doit ainsi être un ensemble cohérent, soucieuse de son impact sur l'environnement et donc à forte dominante paysagère. En plus de l'image « verte » marquée par le label ECOSITE, elle marquera la perception de Labruguière par les usagers de la voie de contournement du bourg. Sa situation, qui sera très exposée après la mise en service de cette déviation, rend nécessaire un traitement des façades, des toitures et des abords des constructions qui soit de haute qualité et qui réponde à quelques règles d'homogénéisation des îlots.

Les préconisations générales sont :

- volumétries simples,
- usage de teintes foncées pour les façades (gris foncé, brun, gris vert, bleu nuit, brun rouge),
- utilisation du matériau bois naturel,
- architecture d'expression contemporaine.

Les futurs aménagements, qui présenteront une qualité architecturale forte, permettront de donner une image attractive de la plaine du Thoré et de mettre en valeur les activités déjà en place et celle envisagée :

- éco-technologies,
- éco-tourisme,
- éco-industries.

L'environnement naturel constituera également une composante essentielle d'intégration du projet, aussi bien dans le cadre de la conservation de parcelles « naturelles », que dans les aménagements des espaces verts, privilégiant fortement les espèces d'essences locales.

4.3 Intégration et cohérence du projet au regard de son insertion dans l'environnement

La conception du projet d'aménagement s'est attachée à intégrer au mieux la future ZAC dans son environnement, Cela se traduit dans la composition générale du projet, aucun règlement définissant les servitudes d'intérêt général ou collectif et les obligations d'ordre public qui s'imposent aux acquéreurs de lots n'étant défini à ce jour.

La composition générale de la ZAC Ecosite s'attache à prendre en compte et préserver au maximum la qualité des espaces naturels. Pour ce faire, le projet s'appuie sur plusieurs principes fondamentaux :

- conforter et préserver au maximum l'existant, notamment les zones boisées au Nord,
- le verdissement des espaces paysagers sera réalisé avec des essences locales adaptées aux conditions édaphiques et en mixant les strates (essences arbustives et arborées),

Les aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales constitueront également des espaces verts intéressants. Il est en effet prévu de mettre en place un réseau de noues enherbées et bordées de haies plantées avec des essences arborées et arbustives, essentiellement composées de feuillus adaptés aux conditions édaphiques et climatiques locales (orme, aulne, peuplier, érable champêtre, frêne ...). Les bassins de rétention et les noues seront également enherbés.

4.4 Intégration et cohérence du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

La commune de Labruguière dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 mai 2006. : Dans ce document, le site est inclus à l'intérieur de plusieurs secteurs :

secteur UX : zone d'activités existante (centre de tri, déchetterie et plateforme de compostage Trifyl),

secteur AUX3 : secteur urbanisable uniquement après modification du PLU. Il concerne le site de la plaine de Lamothe destiné à la création de la ZAC Ecosite, sujet de cette étude. Il inclut également les stations de lagunage.

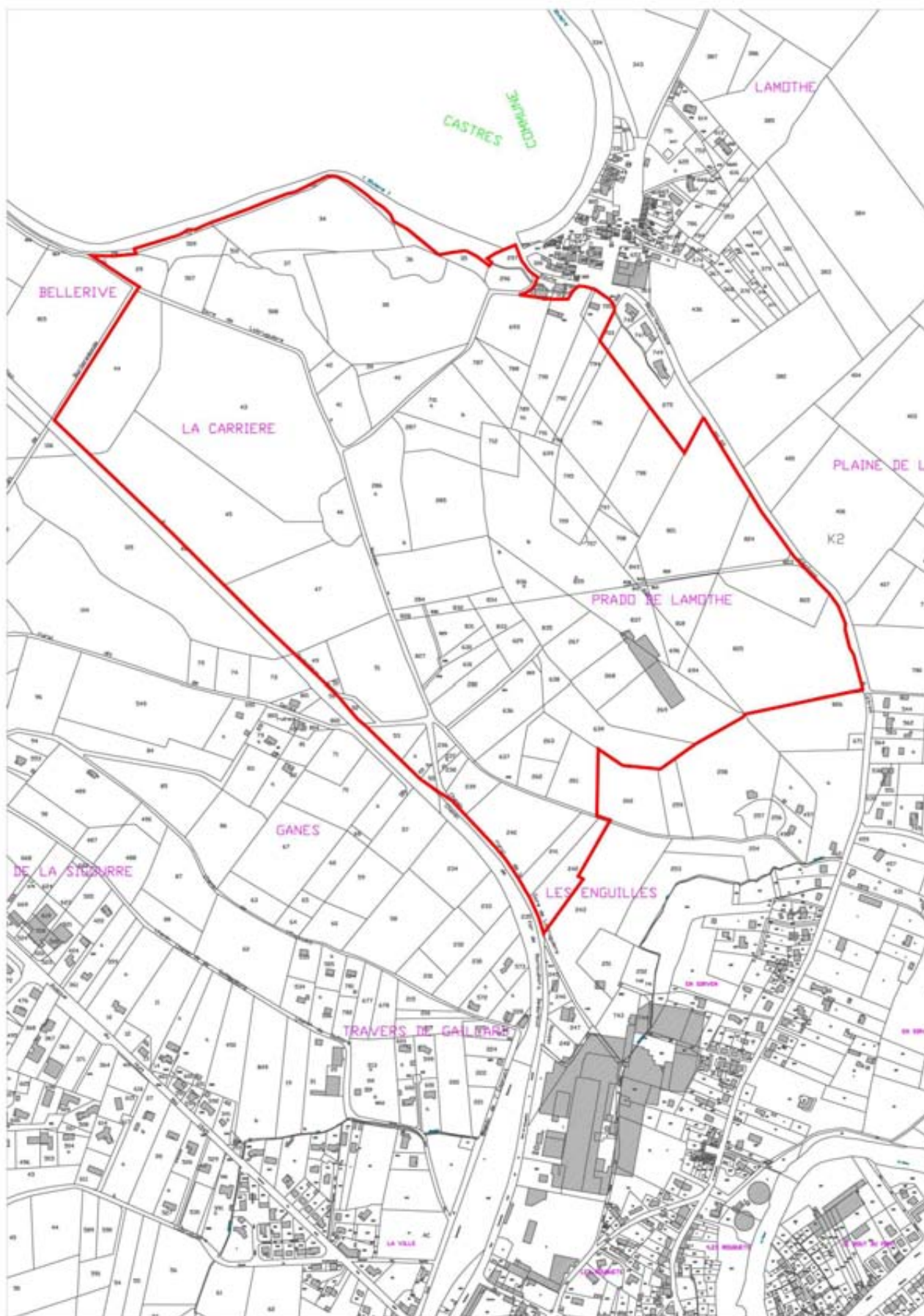
La zone AUX est une zone réservée aux activités à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce, d'équipements ... ; elle est soumise aux prescriptions du PPRi (Plan de Prévention du Risque « inondation »).

La modification du PLU afin d'ouvrir la zone AUX3 de la ZAC Ecosite à l'urbanisation va être prescrite en même temps que la création de la ZAC. Cette modification sera réalisée avant le dépôt du dossier de réalisation de la ZAC, en concordance avec les orientations urbaines et paysagères prescrites dans la ZAC.

Secteur N : il correspond à une zone naturelle à préserver au titre du paysage ou de l'environnement. Ce secteur est soumis au PPRi : dans le cadre de cette étude, il correspond à la zone rouge et la zone bleue (II) de ce document. Elle est située au Nord du projet, en bordure du Thoré (voir chapitre B.7.2.2- régime hydraulique et inondations de l'état initial). Seuls y sont autorisés la restauration, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes et les constructions nécessitées par l'exploitation agricole, sous condition d'intégration paysagère. Par ailleurs, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux infrastructures et réseaux divers.

Une bande de terrain située au droit du projet, selon une orientation globalement Est-Ouest et passant entre la station de lagunage et le centre TRIFYL, est classée en emplacement réservé dont la finalité est de mettre en place une déviation Nord du bourg de Labruguière.

PLAN DE DELIMITATION DE LA ZONE



Convocation	27/02/2007	Délégués en exercice	64	Présents	45
Affichage	27/02/2007	Votants	59	Procurations	14

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

SEANCE DU LUNDI 5 MARS 2007 A 18 h 00

Président de séance : Jacques LIMOUZY

N° 2007/016

**Objet : ZAC de l'Ecosite - Approbation du projet de plan de zonage et
du projet de règlement**

Etaient présents :

Aiguefonde : M. Alain Guiraud, Mme Suzanne Mainadier - **Aussillon :** Mme Paule Carayol, M. Bernard Escudier, M. José Gallizo, M. Didier Houlès, M. Jean-Louis Serrano - **Boissezon :** M. René Bernard, Mme Catherine Boulade - **Castres :** Mme Colette Barthas, M. Marc Berthoumieu, M. Pascal Bugis, Melle Jeanne Cabrol, Melle Christine Dauzats, M. Frédéric Deljarry, Melle Geneviève Dougados, M. Pierre Fabre, Mme Fabienne Fragiacomio, Mme Michèle Galissard, M. Roger Gorsse, Mme Brigitte Laquais, M. Jacques Limouzy, M. Jacques Thouroude, Mme Nathalie De Villeneuve - **Caucalières :** M. Jean-Michel Arjona, M. Philippe Langlois - **Labruguière :** M. Jean-Louis Deljarry, Mme Jacqueline Sireyjol, M. David Veaute - **Lagarigue :** M. Michel Benoit - **Mazamet :** M. André Amalric, Mme Janine Barens, M. Laurent Bonneville, Mme Suzanne Monteil, M. Jean-Daniel Rouanet, M. André Viala - **Navès :** Mme Brigitte Baux, M. Marc Cousinié - **Noailhac :** M. Jean-Louis Gau, M. Francis Mathieu - **Payrin-Augmontel :** M. Jean-Louis Henry, M. Francis Rivas - **Pont de l'Arn :** M. Christian Carayol - **Saint-Amans-Soult :** M. Jean-Louis Puig - **Valdurenque :** M. Jean-Louis Battut.

Etaient représentés :

Castres	M. Richard Amalvy	procuration à M. Jacques Thouroude
	M. Xavier Bories	procuration à Mme Nathalie De Villeneuve
	M. Patrice Buffet	procuration à M. Roger Gorsse
	M. Daniel Callejon	procuration à Melle Christine Dauzats
	M. Michel Destresse	procuration à M. Pascal Bugis
	M. Gilles Fournel	procuration à Melle Jeanne Cabrol
	Mme Nicole Jeanrot	procuration à Melle Geneviève Dougados
	M. Philippe Leroux	procuration à Mme Michèle Galissard
	M. Olivier Marquès	procuration à Mme Fabienne Fragiacomio
	M. Jean-Pierre Paris	procuration à M. Marc Berthoumieu
Labruguière	M. Laurent Périé	procuration à Mme Jacqueline Sireyjol
Mazamet	M. Michel Martin	procuration à M. Jean-Daniel Rouanet
Saint Amans Soult	M. Daniel Vialelle	procuration à M. Jean-Louis Puig
Valdurenque	M. Jean-Paul Lavagne	procuration à M. Jean-Louis Battut

Etaient absents :

Castres : Melle Pascale Giuliani - **Lagarigue :** M. Jean-Pierre Piovesan - **Pont de l'Arn :** Mme Monique Gasc - **Le Rialet :** M. Francis Bouzac - **Le Vintrou :** M. Rémy Fortanier.

Secrétaire de séance : Mme Janine Barens.

Délibération n° 2007/016

**Objet : ZAC de l'Ecosite - Approbation du projet de plan de zonage et
du projet de règlement**

Le Président ayant exposé,

Vu la délibération du Conseil du 19 janvier 2004 n° 2004/06 décidant la création de la ZAC ECOSITE,

Vu la délibération du 27 septembre 2004 n° 2004/102 décidant de confier à la SEM 81, par convention de mandat d'étude et de réalisation une mission en vue de la création de la ZAC ECOSITE,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Labruguière,

Vu les nouvelles dispositions entrées en vigueur des lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » et « Urbanisme et Habitat », et particulièrement la réforme du régime des Zones d'Aménagement Concertées impliquant une intégration des règles et du plan de zonage dans le Plan Local d'Urbanisme.

Il est proposé au Conseil d'approuver le projet de plan de zonage et le projet de règlement de la ZAC ECOSITE, joints en annexe.

Il est précisé que le projet de plan de zonage et le projet de règlement seront communiqués à la commune de Labruguière afin de procéder à la modification de son Plan Local d'Urbanisme.

La Commission « Développement économique » dans ses séances du 17 novembre 2006 et du 21 février 2007 a émis un avis favorable.

Sur proposition du Bureau,

Le Conseil de la Communauté,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

- approuve le projet de plan de zonage et le projet de règlement de la ZAC ECOSITE, joints en annexe.

Fait et délibéré à Castres, le 5 mars 2007

Pour extrait conforme

Le Président,



Jacques LIMOUZY

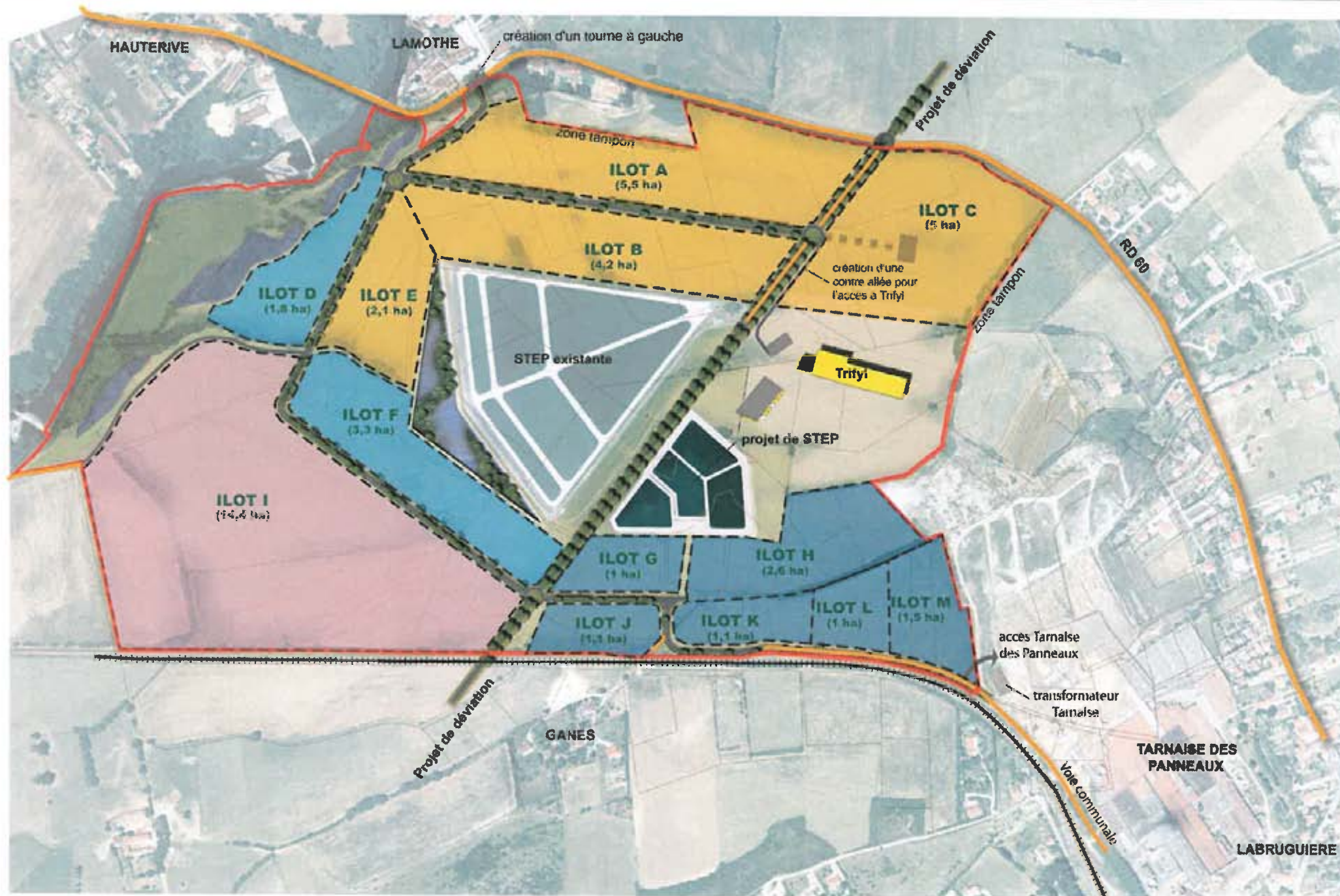
Acte télétransmis à M. le Sous-Préfet de Castres

Certifié exécutoire le - 7 MARS 2007

ANNEXE 5

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

**ZAC de l'Ecosite -
Approbation du projet de plan de zonage et du projet de règlement**



Prescriptions de proportionnement qualitatif des parcelles et du bâti

Afin de garantir la qualité et le bon fonctionnement des parcelles privées, les proportions entre les différentes composantes d'un projet d'activité sont prescrites:

- nombre de niveaux du bâti,
- emprise au sol du bâti,
- aires de fonctionnement extérieures,
- aires de stationnement,
- espaces verts
- Coefficient d'Occupation du Sol

Type d'activité	Ilots concernées	Niveaux bâti	Emprise au sol bâti maximum	Aires libres ou fonctionnelles extérieures	Aires de stationnement extérieures minimum	Espaces verts en pleine terre minimum	COS
Tertiaire et services	A, B, C, D, E, F	R + 1	30 %	5 %	35 % (1 pl/40 m2 SHON)	30 %	COS < ou = à 0,60
		R + 2	20 %	5 %	35 % (1 pl/40 m2 SHON)	40 %	
Artisanat et petites industries	A, B, C, E, G, J	RDC	50 %	10 %	25 % (1 pl/60 m2 SHON)	15 %	COS < ou = à 0,60
		R + 1	40 %	20 %	25 % (1 pl/60 m2 SHON)	15 %	
Activités issues de la filière bois	G, H, J, K, L, M	RDC	75 %		15 % (1 pl/100 m2 SHON)	10 %	COS < ou = à 0,70
		R + 1	35 %	30 %		20 %	
Industries Stockages Entrepôts	I	RDC	65 %		15 % (1 pl/100 m2 SHON)	20 %	COS < ou = à 0,60

Convocation	04/12/2007	Délégués en exercice	64	Présents	47
Affichage	04/12/2007	Votants	54	Procurations	7

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

SEANCE DU LUNDI 10 DECEMBRE 2007 A 18 h 00

Président de séance : Jacques LIMOUZY

N° 2007/153

Développement économique - ZAC de l'Ecosite - Approbation du dossier de réalisation

Etaient présents :

Aiguefonde : M. Pierre Assié, Mme Suzanne Mainadier - **Aussillon** : M. Bernard Escudier, M. José Gallizo, M. Didier Houllès, Jean-Louis Serrano - **Castres** : Mme Colette Barthas, M. Marc Berthoumieu, M. Patrice Buffet, M. Pascal Bugis, Melle Jeanne Cabrol, Melle Christine Dauzats, M. Frédéric Deljarry, M. Michel Destresse, Melle Geneviève Dougados, M. Pierre Fabre, Mme Fabienne Fragiacomio, Mme Michèle Galissard, Mme Brigitte Laquais, M. Jacques Limouzy, M. Jean-Pierre Paris, M. Jacques Thouroude - **Caucalières** : M. Jean-Michel Arjona, M. Philippe Langlois - **Labruguière** : M. Jean-Louis Deljarry, M. Laurent Périé, Mme Jacqueline Sireyjol, M. David Veaute - **Lagarrigue** : M. Michel Benoit, M. Jean-Pierre Piovesan - **Mazamet** : M. André Amalric, Mme Janine Barens, M. Laurent Bonneville, Mme Suzanne Monteil, M. Jean-Daniel Rouanet, M. André Viala - **Navès** : Mme Brigitte Baux, M. Marc Cousinié - **Noailhac** : M. Jean-Louis Gau, M. Francis Mathieu - **Payrin-Augmontel** : M. Jean-Louis Henry, M. Francis Rivas - **Pont de l'Arn** : M. Christian Carayol - **Le Rialet** : M. Francis Bouzac - **Saint-Amans-Soult** : M. Jean-Louis Puig, M. Daniel Vialelle - **Valdurenque** : M. Jean-Louis Battut.

Etaient représentés :

Aussillon	Mme Paule Carayol	procuration à M. José Gallizo
Castres	M. Xavier Bories	procuration à Mme Brigitte Laquais
	M. Roger Gorsse	procuration à M. Jacques Thouroude
Mazamet	M. Michel Martin	procuration à M. André Amalric
Pont de l'Arn	Mme Monique Gasc	procuration à M. Christian Carayol
Valdurenque	M. Jean-Paul Lavagne	procuration à M. Jean-Louis Battut
Le Vintrou	M. Rémy Fortanier	procuration à M. Jean-Michel Arjona

Etaient absents :

Boissezon : M. René Bernard, Mme Catherine Boulade - **Castres** : M. Richard Amalvy, M. Daniel Callejon, M. Gilles Fournel, Melle Pascale Giuliani, Mme Nicole Jeanrot, M. Philippe Leroux, M. Olivier Marquès, Mme Nathalie de Villeneuve.

Secrétaire de séance : Mme Fabienne Fragiacomio.

Délibération n° 2007/153

Développement économique - ZAC de l'Ecosite - Approbation du dossier de réalisation

Le Président ayant exposé,

Par délibération en date du 19 janvier 2004, le Conseil de la Communauté a décidé la création d'une zone d'activités d'intérêt communautaire, dite ZAC de l'Ecosite destinée à accueillir des entreprises des filières bois, déchets, eau-environnement, écotechnologies, écotourisme.

La concertation a eu lieu du 2 octobre au 17 novembre 2006.

Par délibération en date du 5 mars 2007, le Conseil de la Communauté a approuvé le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Ecosite.

Par délibération en date du 8 octobre 2007, le Conseil de la Communauté a approuvé la modification du PLU de Labruguière.

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré et comprend :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC, celui-ci est constitué de voiries, d'espaces verts, de réseaux et de systèmes (bassins, noues etc.) destinés à réguler les eaux pluviales,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC représentant une surface hors œuvre nette d'environ 346.000 m²,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

La Commission « Développement économique », dans sa séance du mardi 13 novembre 2007, a émis un avis favorable.

Il est proposé au Conseil d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de l'Ecosite, joint en annexe à la présente délibération.

Sur proposition du Bureau,

Le Conseil de la Communauté,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

- approuve le dossier de réalisation de la ZAC de l'Ecosite, joint en annexe à la présente délibération.

Fait et délibéré à Castres, le 10 décembre 2007

Pour extrait conforme

Le Président,



Jacques LIMOUZY

Acte télétransmis
à M. le Sous-Préfet de Castres

Certifié exécutoire le 13 DEC 2007