

Charte de qualité des Zones d'Activités



en Pays Lauragais



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



Avant propos, le territoire du Pays Lauragais

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



Photo ZA de
Bordeblanche
à Villefranche de
Lauragais

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

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

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

Situation économique du Pays Lauragais 2002-2003

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

découle de l'étude économique du Pays Lauragais réalisée en 2002-2003. Il s'agit plus particulièrement de la traduction opérationnelle du premier volet de cette étude "*analyse du potentiel d'accueil en entreprises du Pays Lauragais : les zones d'activités*" et notamment du 3^e axe : "*développer des éléments porteurs de l'offre du Pays Lauragais*".

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Parmi les dysfonctionnements observés, les plus récurrents sont :

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

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

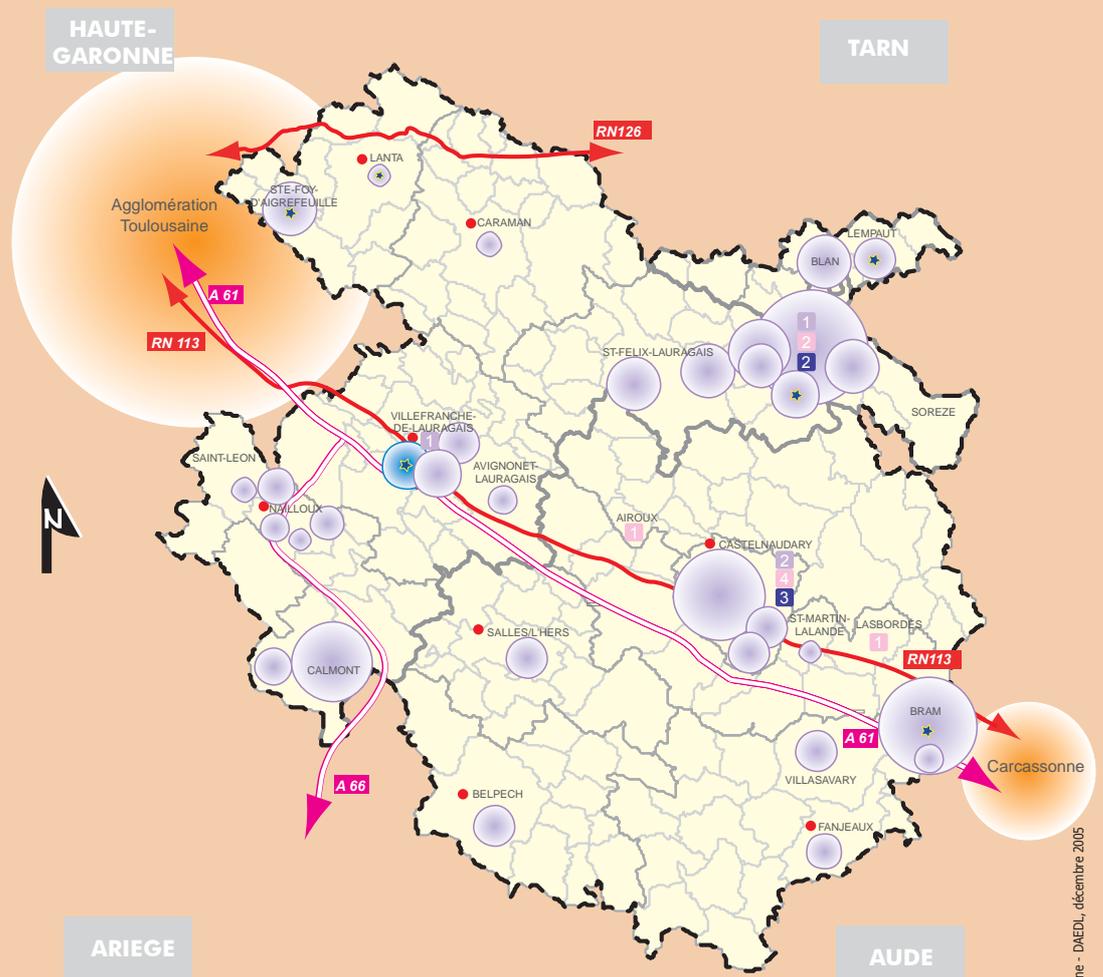
La conception des zones d'activités a fortement évolué **sous l'influence d'exigences nouvelles** en terme de services, de communication, d'aménagement paysager, d'équipement, de commercialisation ...



**PAYS
LAURAGAIS**



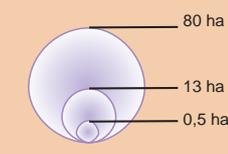
Les zones d'activités et les outils de développement



Caractéristiques des zones :

- Zone d'activités
- Zone d'activités en projet
- Zone intercommunale

Superficie des zones :



Outils de développement :

- Services aux entreprises
- Structure pour l'emploi
- Structure pour la formation

Source : CG 31 - DAEDL 2002, 2005



Vocation et positionnement des zones d'activités



- Zone aux portes du Pays
- Zone au coeur du Pays
- Zones d'activités (présence d'au moins une zone)
- Zones d'activités en projet
- ▶ Echanges économiques

Source : CG 31 - DAEDL 2002, 2005

Zones au coeur du Pays

- forte concentration d'outils de développement
- pôle peu structuré

Zones d'activités aux portes du Pays

- faible présence d'outils de développement
- potentiel sous exploité
- zones isolées



Les objectifs de la charte de qualité

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

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

En l'occurrence elle doit permettre de :

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

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

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

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

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

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



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

- **Aménagement et urbanisme (Fiche 1)**
- **Cadre de vie, architecture et paysage (Fiche 2)**
- **Réduction des nuisances, des pollutions et des risques et économie des ressources naturelles (Fiche3)**
- **Animation et gestion de la zone (Fiche 4)**

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

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



Références documentaires et juridiques

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

Loi Urbanisme et Habitat 2003

Loi sur le Développement des territoires Ruraux (ZRR) 2005

Photo village de Cambiac

Définitions

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

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



Principaux constats

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

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

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

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

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

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

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



Préconisations

1) Définir une programmation urbaine

✓ Choisir le site

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

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

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

✓ Réaliser les études préalables

- L'étude de marché

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

- L'étude de faisabilité

Une étude globale et fine des plans de réalisation, faisant appel à des compétences multiples (architectes, urbanistes, paysagistes...) et favorisant les qualités fonctionnelles et paysagères de l'aménagement projeté est nécessaire.

C'est au niveau de la programmation que le rôle de la forme urbaine sera précisé. Elle comporte plusieurs étapes :

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

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

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

¹ZNIEFF

Zone Naturelles
d'Intérêt Ecologique
Faunistique et
Floristique

²ZICO

Zone Importante
pour la Conservation
des Oiseaux



D'après l'étude économique

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

196 ha
de surface disponible soit 54,5%

50 ha
de réserves foncières parmi cette surface disponible

2) Constituer des réserves foncières

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

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



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

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

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



3) Choisir un mode de gestion

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

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

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

La collectivité souscritra :

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

4) Engager une procédure d'aménagement adaptée

✓ Les outils fonciers

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

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

Les autres opérations d'aménagement

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

✓ Les outils financiers

PVR (Participation pour voirie et réseaux)

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

Les PAE (Programme d'aménagement d'ensemble)

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



CONTACTS

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

**Les Agences
Techniques
Départementales
(ATD)**

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

Association HQE

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

Schéma de synthèse

**Présentation des outils
d'urbanisme opérationnel**

LES ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

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

LES OUTILS DE LA POLITIQUE FONCIERE

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

LES MODES DE REALISATION

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

LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

- ✓ Lotissement
- ✓ ZAC
- ✓ Autres opérations



Références documentaires et juridiques

Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais -2004

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

La loi sur l'eau - 1992

L'amendement Dupont de la loi Barnier relative à la protection des paysages le long des axes de circulation à l'entrée des villes - 1995

Loi relative à la publicité - 1979

Photo
Architecture d'un bâtiment industriel
CAUE 31



Définitions

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

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

Principaux constats

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

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

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

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

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



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

Photo (bas)
Cheminement cyclistes et piétons
CAUE 31

Préconisations

1) Définir un parti d'aménagement

✓ Organiser la voirie

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

Aussi, on veillera à :

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

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

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

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

déplacements : parkings à vélo répartis sur toute la zone, abris bus aménagés ...

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

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





✓ Implanter les bâtiments

S'adapter au relief

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

Réfléchir à l'orientation des bâtiments

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

Définir les règles d'implantation des bâtiments

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

✓ Aménager les espaces non bâtis

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

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

✓ Structurer par le végétal

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

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

Photo
Accompagnement
du bâti
CAUE 31





Photo
La végétation
structure et
accompagne
la voirie

Charte paysagère
et architecturale
du Pays Lauragais
CAUE 31

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

Quelques éléments sont à retenir :

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

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

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

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

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

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

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



état actuel



projet

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

Les objectifs sont de

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



Photo (haut)
Gabarits et volumes
CAUE 31

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

✓ Veiller à la qualité architecturale

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

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

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

Aussi, il conviendra de :

S'attacher au gabarit des volumes :

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



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

Tenir compte des matériaux :

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

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

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

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

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

Définir un nuancier de couleur :

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

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

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





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

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

Concevoir les bâtiments en tenant compte des notions de développement durable

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

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

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

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

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

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

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

Délimiter la parcelle

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

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

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

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

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

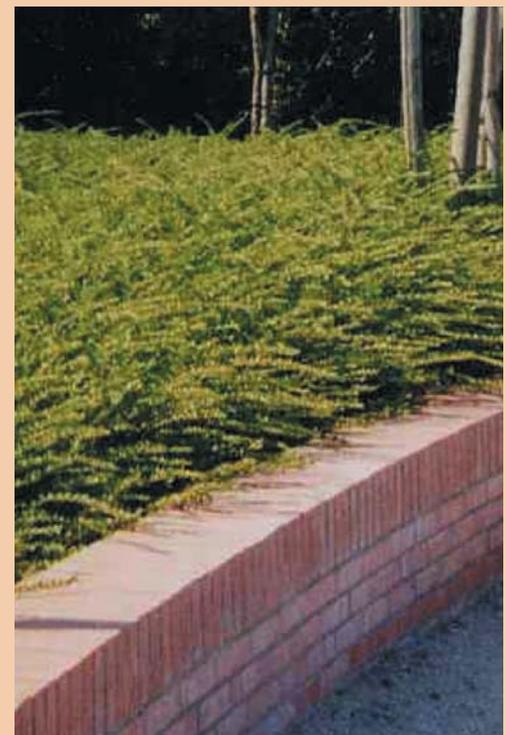


Photo
Délimitation de
parcelle
CAUE 31



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

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

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

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

3) Concevoir les espaces et services communs

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

Elle doit :

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

✓ Définir une signalétique :

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

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

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





CONTACTS

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

CAUE 31

CAUE 11

CAUE 81

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

L'Agence Régionale Pour l'Environnement (ARPE)

ARPE Midi Pyrénées
Direction Régionale
Environnement
Languedoc Roussillon

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

Délégation régionale
Midi-Pyrénées
Délégation régionale
Languedoc-Roussillon

✓ Améliorer la qualité du mobilier urbain :

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

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

Aussi, on veillera à :

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



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

✓ Optimiser la mise en place des réseaux

Il s'agira de :

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

✓ Offrir des services de qualité

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

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

Photo
Mobilier urbain
CAUE 31



Références documentaires et juridiques

Loi sur l'eau 1992

Directive cadre européenne sur l'eau oct 2000

Loi relative à l'élimination des déchets loi cadre 1975 modifiée en 1992

Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) 1992

Directive dite SEVESO II 1996

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

⁶ Usuellement on parle toujours des Déchets Industriels Spéciaux ou DIS

Photo
Abri-poubelles
CAUE 31

Définitions

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

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

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

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

Principaux constats

✓ La gestion des déchets :

Les entreprises produisent différents types de déchets :

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

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

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

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



✓ La gestion des eaux pluviales :

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



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

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

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

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

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

✓ La gestion de l'air :

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

✓ La gestion du bruit :

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

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

✓ La gestion de l'énergie :

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

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

✓ La gestion des risques :

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

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



Préconisations

1) Réduire la production de déchets et optimiser leur valorisation

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

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

✓ Gérer les déchets des espaces communs

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

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

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



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

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

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

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

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

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



✓ Valoriser les emballages

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Photo
Gestion des eaux
pluviales
CAUE



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4) Gérer la pollution de l'air

✓ Localiser les entreprises selon leur type d'activités

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

✓ Installer un système de surveillance du niveau de pollution

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

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

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

5) Gérer et réduire les nuisances sonores

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

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

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

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

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

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

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



6) Réduire les consommations d'énergie

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

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

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

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

7) La gestion des risques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



CONTACTS

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

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

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

Les agences de l'eau

Les actions pouvant être entreprises par le gestionnaire

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

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

- Identification des sources de risque :

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

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

Pour les espaces publics, localiser les infrastructures de secours.

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

- Analyser et hiérarchiser les risques

- Recherche de solutions collectives et individuelles :

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

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

- Information des parties concernées

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

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

- La maîtrise du risque à la source : la prévention

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

- L'information des populations

- L'organisation des secours.



Définitions

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

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

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

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



Principaux constats

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

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

Préconisations

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

1) Le rôle d'animation

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

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

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



dans leurs propres démarches en matière d'environnement.
Il accompagne les entreprises dès les premières discussions : analyse de l'impact sur l'environnement, prise de contact avec les élus et les administrations,

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

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

La communication interne :

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

La communication externe :

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

2) Le rôle de gestion

✓ **Il gère le fonctionnement de la zone d'activités**

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

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

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

Photo
Zone d'Activité
de Castelnaudary
Mairie de
Castelnaudary





CONTACTS

**L'Agence Régionale
Pour
l'Environnement
(ARPE)**

ARPE Midi Pyrénées
Direction Régionale
Environnement
Languedoc Roussillon

**Midi Pyrénées
expansion (MPE)**
**Direction Régionale
de L'Industrie et
de la Recherche
(DRIRE)**

DRIRE Midi Pyrénées
DRIRE Languedoc
Roussillon

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

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

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

✓ **Il mobilise les partenaires financiers**

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

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

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



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

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



La charte territoriale répond à un projet de territoire

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

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

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

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

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

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

Photo Za de
Bordeblanche
à Villefranche de
Lauragais

⁸ Haute Qualité
Environnementale



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

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

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

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

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

✓ **Le règlement EMAS** (système de management environnemental et d'audit) prescrit les exigences relatives à la mise en place d'un système de management environnemental et l'associe à une communication environnementale validée. Ce référentiel créé en 1993 fait aujourd'hui l'objet d'une nouvelle version qui vise à en élargir la portée.

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



Cahier des charges type

A/ DISPOSITIONS GENERALES

Art 1 Situation géographique, champ d'application du règlement

Art 2 Servitudes grevant les terrains

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

Art 4 Modalités d'extension

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

Art 1 Voies de circulation ouvertes au public

Art 2 Aménagement des espaces communs

2.1 l'entrée de la zone

2.2 Les espaces verts

2.3 Les aires de stationnement

2.4 Le mobilier urbain

2.5 La signalétique

2.6 La gestion de l'affichage publicitaire

2.7 Les eaux pluviales

2.8 Les clôtures

2.9 L'intégration des boîtes aux lettres

2.10 L'enfouissement des réseaux aériens

Art 3 Desserte en réseau de la zone d'activité

3.1 L'alimentation en eau potable

3.2 L'alimentation en gaz

3.3 L'alimentation en énergie

3.4 La desserte téléphonique

3.5 Le réseau d'assainissement

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

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

1.1 Implantation des bâtiments

1.2 COS et emprise au sol

1.3 Hauteur des constructions

1.4 Parkings privatifs

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

Art 2 Prescription architecturale des bâtiments et accompagnement

2.1 Volumétrie

2.2 Expression architecturale

2.3 Matériaux

2.4 Enseignes

Art 3 Gestion des nuisances

3.1 Gestion des déchets

3.2 Gestion des eaux pluviales

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

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

D/ GESTION ET ENTRTIEN DE LA ZONE D'ACTIVITES

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

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

Art 3 Animation et communication



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

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

⁹ Commission
Départementale
des équipements
commerciaux

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