

fiche n° 9



Je construis, agrandis ou modifie un quartier d'activité aux abords du Canal

En zone sensible : la création d'un nouveau quartier d'activité n'est pas compatible avec la vocation de la zone. Seuls sont autorisés les agrandissements, modifications ou requalifications.

Le lien au Canal

Le Canal du Midi est un site classé et un bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO pour plusieurs aspects patrimoniaux : culturel, paysager, historique.

Son intérêt patrimonial est lié aux paysages, bâtis ou non bâtis, qui l'entourent. Les constructions peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont « *de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »¹.

Les nouveaux aménagements ou les extensions de zones d'activités, commerciales ou artisanales font partie de ces paysages et peuvent les dégrader: ils devront ainsi assurer au mieux leur insertion, en traitant avec soin :

- la trame d'organisation des voiries
- les limites et les entrées de la zone
- les liaisons avec les autres urbanisations et le Canal
- le positionnement et l'implantation des bâtiments, les aménagements de leurs abords
- la qualité architecturale des bâtiments: volumes, matériaux, couleurs

¹ Cf. article R.111-21 du code de l'urbanisme

Les questions à se poser

Les abords du Canal dans les entrées de villes et les périphéries sont souvent dégradés avec des zones commerciales, artisanales ou industrielles qui nuisent à l'image et à la découverte du Canal. La réhabilitation ou la création de nouvelles zones nécessite de créer les conditions pour élargir l'offre économique locale tout en respectant les qualités paysagères et patrimoniales des abords du Canal.

Comment ce projet de zone industrielle, artisanale ou commerciale a-t-il émergé ? Quels sont les initiateurs ?

- La création ou la réhabilitation de la zone répond-elle à une demande locale existante ou à la volonté de créer une nouvelle dynamique communale ou intercommunale ?
- Quels types d'activités recherchés, quelles cohérences et complémentarités avec les autres zones ?
- Quelle articulation avec les espaces environnants de la zone d'activité : lieux d'habitat, de loisirs, Canal... ?
- Quelles mesures pour limiter la consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels ?

Comment le site d'implantation a-t-il été choisi ?

- Comment valoriser l'image de la zone depuis le Canal et son environnement (effet vitrine) et offrir un cadre de travail agréable ?
- Quels sont les espaces en visibilité réciproque (covisibilité) depuis ce site : centre bourg, Canal, paysage rural... ?
- Le projet assure-t-il la pérennité des ouvertures visuelles depuis le Canal sur les paysages naturels ou agricoles ?
- Comment ont été définies les limites de la zone et la structuration des voiries ?

Quel parti d'aménagement des espaces publics et des parcelles privées?

- Quelle hiérarchie entre les espaces publics et les espaces privés de la zone ? quel lien avec les espaces publics existants, le Canal ?
- Quelles sont les règles d'implantation du bâti : rapport entre surface construite et surface de terrain, positionnement sur la parcelle, type de bâtiment, de clôture... ?
- Quels éléments d'intégration sont mis en avant (végétal, volumes bâtis, matériaux, couleurs...) ? Quelles ambiances sont recherchées (bâtiments modernes ou traditionnels, qualité environnementale, basse consommation) ?

Justifier et préciser le projet d'ensemble

- **Préciser les objectifs du projet** de zone d'activité : réponse à une demande locale ou anticipation de la collectivité, dynamique communale ou intercommunale, complémentarité avec les autres zones...
- **Inscrire le projet dans le développement durable** : étude de faisabilité économique (étude de marché, porteurs...), assurer la mixité des fonctions (espaces publics, espaces privés, articulation aux zones d'habitat et de loisirs, au Canal), limiter les nuisances et la consommation des terres agricoles...
- **Garantir la cohérence et la pérennité** du projet dans le temps : définition, programmation, conception, réalisation, évolution...
- **Bien choisir la localisation du projet** : accessibilité, lisibilité mais aussi capacité d'intégration dans le site environnant lié au Canal.



Préserver le caractère et l'intérêt du site et des lieux avoisinants (paysages naturels ou urbains, perspectives monumentales...)

Prendre en compte les caractéristiques du site : au niveau de la trame paysagère (relief, éléments structurants, essences végétales), au niveau de la trame viaire (voie primaire, secondaire, tertiaire), au niveau de la trame urbaine (proximité des zones d'habitat et autres zones d'activité, accès aux équipements publics, modes de déplacements...)

Définir un parti d'aménagement qui valorise l'image de la zone depuis le Canal et depuis les accès (effet vitrine, covisibilité, cône de vues..) et offre un cadre de travail agréable pour les salariés :

- hiérarchisation des voiries et des modes de déplacements.
- composition architecturale : mode d'implantation des bâtiments, niveau de recul par rapport à la voie, traitement différencié des façades entrée, pignons et arrière, gabarit, matériaux, teintes (éviter les teintes trop claires).
- traitement des limites séparatives entre parcelles, avec les espaces publics (clôtures, bordures).
- gestion des eaux intégrée au traitement paysager (bassin de rétention, noues, végétalisation).
- Pour les stations d'assainissement, installations légères ou en lien avec l'environnement : filtres à roseaux, lagunage...

La requalification d'une zone d'activité existante permet de répondre aux demandes des entreprises tout en favorisant la mixité des fonctions urbaines, en valorisant l'entrée de la ville et le Canal et en économisant les espaces aux abords du Canal.