



Aménagement
et
Urbanisme



✉ ZA de Roumagnac, BP 50 007, 81 601 GAILLAC
☎ 05.63.57.19.09
📠 05.63.57.12.92

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE SAINT ELIX LE CHATEAU

CREATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE DESCAILLAUX

*Développement de l'urbanisation soumise aux dispositions de l'article
L.111.1.4 du code de l'urbanisme*



Décembre 2007

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
A - ETAT DES LIEUX : ANALYSE DU SITE	4
1. LA DESSERTE ROUTIERE : CARACTERISTIQUES ET FONCTIONS GENERALES	4
1.1. CADRE GENERAL	4
1.2. LA DESSERTE DU FUTUR SITE ECONOMIQUE	5
2. CONTEXTE NATUREL ET PAYSAGER DU SITE	6
2.1. LE CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGRAPHIQUE	6
2.2. L'OCCUPATION DU SOL	7
2.3. PERCEPTIONS ET AMBIANCES PAYSAGERES	9
3. DESCRIPTION DU FONCIER ET DES EQUIPEMENTS	14
3.1. LE POS ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	14
3.2. LA MAITRISE FONCIERE ET LES RESEAUX	15
B - LES ENJEUX	17
1. LA SECURITE, L'ACCESSIBILITE, LA DESSERTE	17
2. LES NUISANCES	17
3. LA QUALITE DE L'URBANISME	18
4. LA QUALITE ARCHITECTURALE	18
5. LA QUALITE DES PAYSAGES	18
C - LE PROJET	19
1. LES AMENAGEMENTS ROUTIERS	20
1.1. LA DESSERTE INTERNE	20
1.2. LA VOIE D'ACCES A LA ZONE D'ACTIVITES	21
2. LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES MARGES DE RECU	22
3. LA COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE	23
D - ELEMENTS DE PRECONISATION ET DE RECOMMANDATION	24
1. PRINCIPES DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE SECTEUR DE DESCAILLAUX	24
2. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	24
3. LISTE A TITRE INDICATIF DE LA PALETTE VEGETALE A METTRE EN OEUVRE	25
E - PLAN DE SYNTHESE ET PROPOSITION D'AMENAGEMENT	26
1. CARTE DE SYNTHESE DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT	26
2. PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ET EXTENSIONS FUTURES	26

INTRODUCTION

Dans le cadre du développement économique de la Communauté de Communes de la Louge et du Touch et de la mise en valeur de son tissu économique, elle souhaite créer une zone d'activité sur des terrains dont elle a en grande partie la maîtrise foncière sur la commune de Saint Elix le Château.

La communauté de Communes de la Louge et du Touch est la seule Communauté de Communes qui ne dispose pas de zone d'activité à proximité de l'A 64 alors que cet axe est très fréquenté et son potentiel de développement important.

Situé à l'Est du village, elle sera réalisée à proximité de l'A64 et desservie par la voie communale qui dessert la zone d'activité de Lavelanet de Comminges qui est située en continuité de la zone projetée. Elle aura une vocation d'activité artisanale, commerciale, de bureaux et de services et de petite industrie.

L'A 64 est une voie classée à grande circulation. L'article L.111.1.4 oblige un recul de 100 m de part et d'autres de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés. Cet état de fait conduit à l'inconstructibilité d'une grande partie du site :

L'article L.111.1.4 () offrant la possibilité de s'affranchir de ces marges de recul, sous conditions particulières, la collectivité s'engage dans cette démarche et met au point un véritable projet urbain de qualité garant notamment d'une préservation optimale du site et de son environnement.*

Le dossier, ainsi créé, sera intégré dans le Plan d'Occupation des Sols actuellement en cours de révision, **par une procédure de révision simplifiée**. Il définit des principes d'aménagement et des dispositions réglementaires assurant la cohérence de l'ensemble de cette future zone économique.

(*) Art L.111-1-4 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

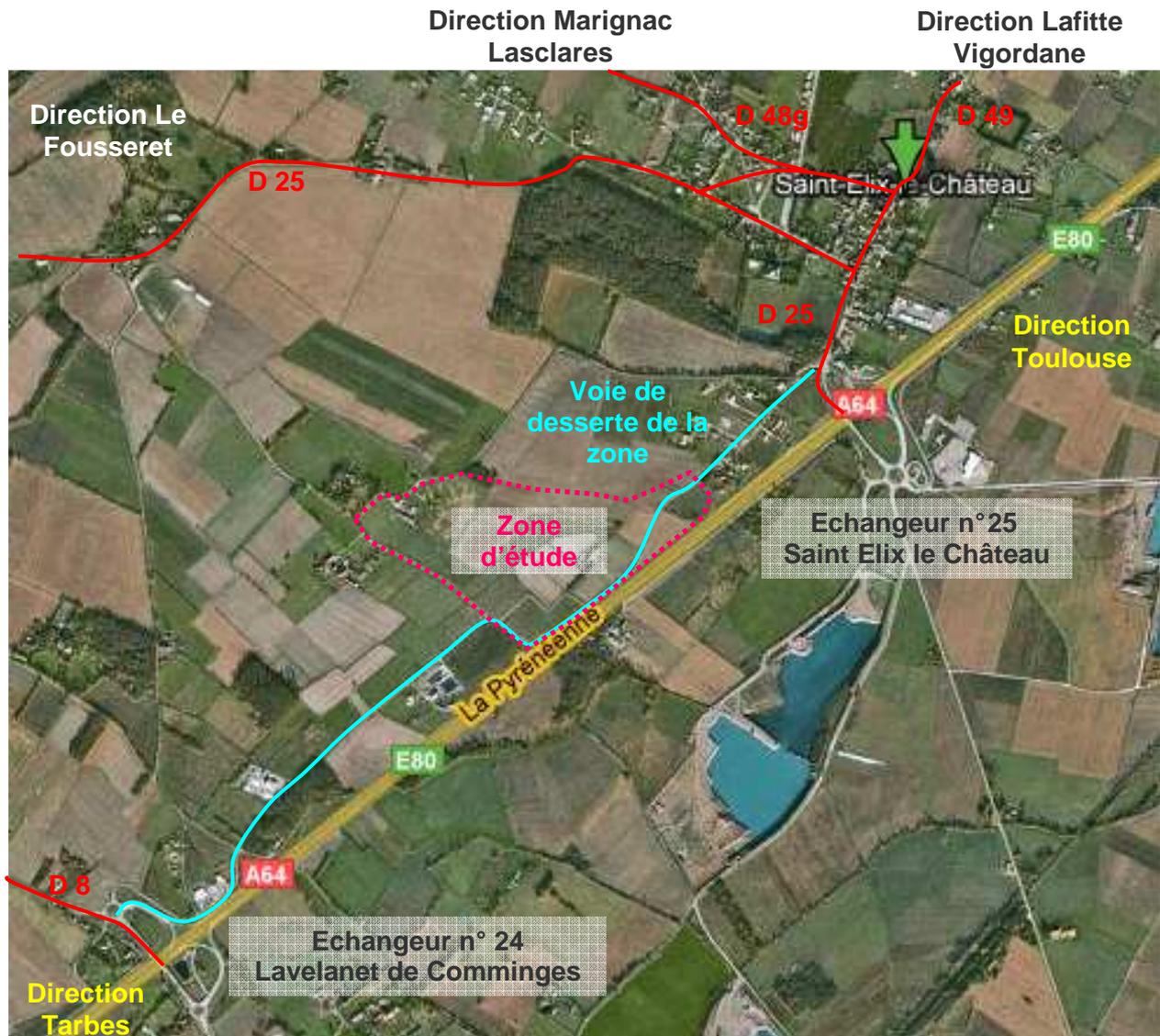
La présente étude a donc pour objectif de définir les modalités d'aménagement de cette zone au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité paysagère, architecturale et d'urbanisme.

A - ETAT DES LIEUX : ANALYSE DU SITE

1. LA DESSERTE ROUTIERE : CARACTERISTIQUES ET FONCTIONS GENERALES

1.1. Cadre général

Les flux routiers, à destination du futur site d'activités ou en partance de ce dernier, se dirigent principalement vers les échangeurs 24 et 25 via les RD 8 et 25 :



- La RD 48g : elle connecte le bourg à la RD 48 (Le Fousseret/Lafitte Vigordane) au nord-ouest du territoire.
- La RD 49 relie également le village à la commune de Lavernose Lacasse. Elle est assez large et empruntée.
- La RD 25 qui relie Le Fousseret à la commune pour accéder à l'autoroute.

L'Autoroute A 64 :

- Axe Nord-Ouest/Sud-Est, au centre de la commune, desservant l'agglomération, reliant notamment Toulouse à Bayonne via Pau et Tarbes
- Sa longueur est d'environ 300 km
- Autoroute à 2x2 voies et 2x3 voies à l'arrivée à Toulouse, d'environ 30 m de large (en 2x2 voies)
- Vitesse limitée à 130 km/heures sauf pour quelques passages limités à 110 km/heure,

1.2. La desserte du futur site économique

Le site est stratégique et facilement accessible, puisqu'il est localisé à environ 1km de l'échangeur autoroutier de Saint Elix et environ 1.5km de celui de Lavelanet de Comminges (voir carte page précédente).

La zone peut être desservie par une voie communale qui ne traverse pas le village, ce qui représente un atout majeur pour la fluidité du trafic et la sécurité routière, mais qui longe un petit pôle d'habitat diffus. Elle débouche sur la RD 25 au sud du bourg de Saint Elix le Château et le carrefour en place ne nécessite pas d'aménagement spécifique, du fait d'une bonne visibilité. En revanche, étant donné son faible gabarit, elle devra être aménagée depuis la RD 25.

Toutefois, la desserte par l'échangeur de Lavelanet de Comminges sera privilégiée puisque la voie traverse déjà la zone d'activité de Lavelanet de Comminges située en continuité de celle projetée sur Saint Elix.

Conclusion :

Le développement de la zone économique risque d'augmenter de manière significative les flux de circulation sur le secteur.

Les nouveaux flux à destination du site et en provenance du village n'aggraveront pas le trafic actuel dans la mesure où les flux sont très faibles et que la desserte par l'échangeur de Lavelanet de Comminges est privilégié.

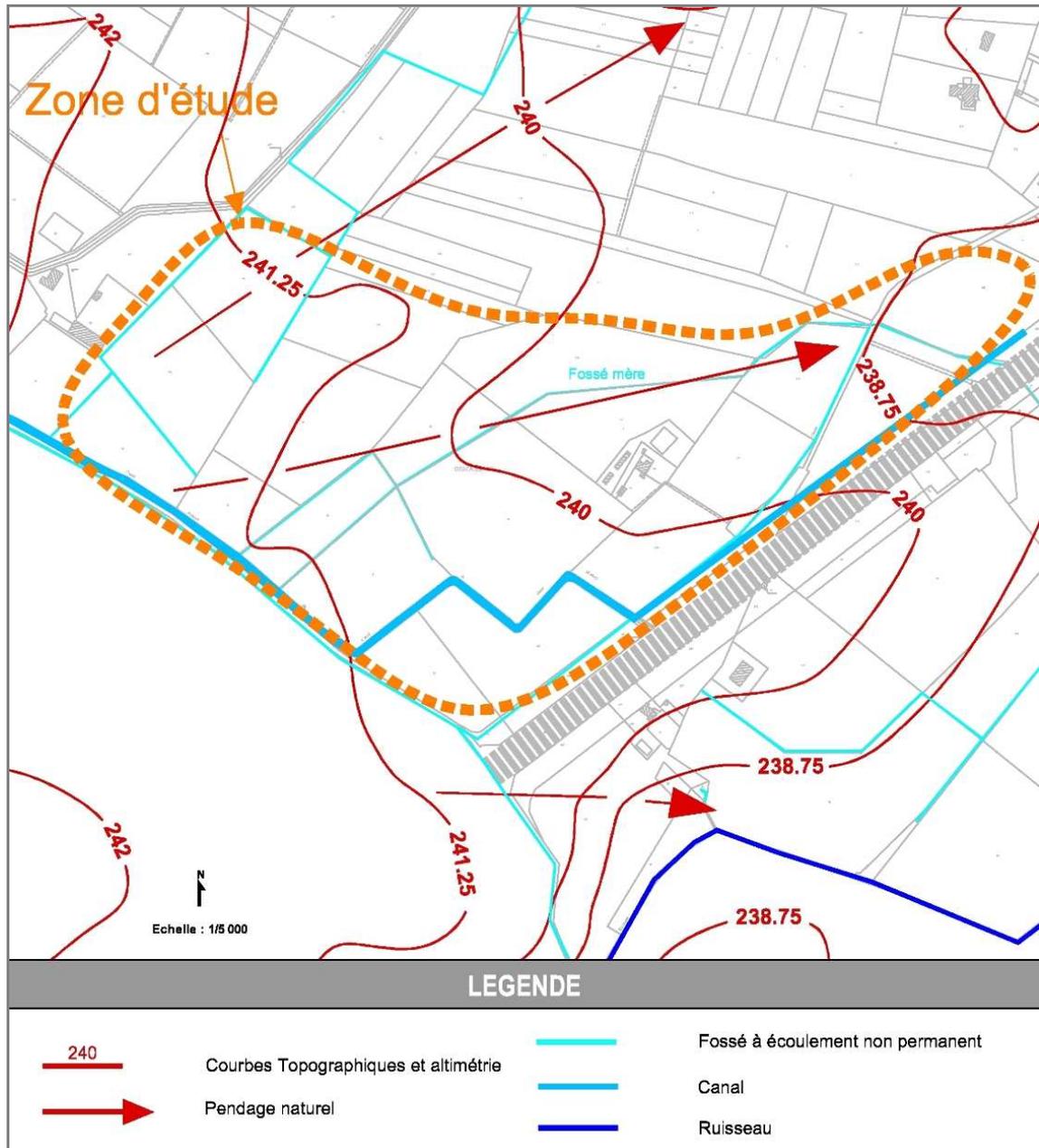
La conception de la desserte de la zone et de ses conditions d'accès doit anticiper le développement futur, garantir une sécurité optimale et favoriser une répartition équilibrée des flux de circulation.

La gêne vis-à-vis de l'habitat est très réduite et limitée à la zone d'habitat diffus de l'Auberge.

2. CONTEXTE NATUREL ET PAYSAGER DU SITE

2.1. Le contexte topographique et hydrographique

Le site n'est concerné que par une très faible déclivité puisqu'il se situe au niveau de la première terrasse de la Garonne.



On constate seulement une différence de quelques mètres entre la partie ouest du secteur aux alentours de 141 mètres et la partie est aux environ de 138 mètres. Le pendage général du site est dirigé vers l'est, au niveau d'un fossé mère longé par une haie.

L'hydrographie de la zone est principalement représentée par le canal, issu de la déviation de La Louge, qui permettait autrefois l'alimentation du moulin. Situé au cœur de la zone de projet, il représente un élément paysager et naturel majeur à préserver dans le cadre de l'aménagement.

Ce réseau est complété par un réseau de fossé dense mais pas de cours d'eau à proprement parler. Un fossé mère longe le nord de la zone d'étude et jouera un rôle fondamental dans le cadre de l'écoulement des eaux pluviales.

Conclusion :

La topographie plane du site présente deux avantages majeurs :

- *elle favorise l'intégration paysagère des futurs bâtiments en limitant les impacts paysagers*
- *elle limite les éventuels ruissellements liés à une imperméabilisation des terrains.*

Néanmoins, l'aménagement de la zone économique va devoir intégrer ce mouvement général de pente.

En revanche, la présence du canal constitue un enjeu paysager majeur. Il convient d'intégrer cet élément à l'aménagement du site tout en assurant sa préservation et sa mise en valeur

Par ailleurs, la présence de nombreux fossés est également à prendre en compte notamment par rapport à la gestion des eaux pluviales du projet.

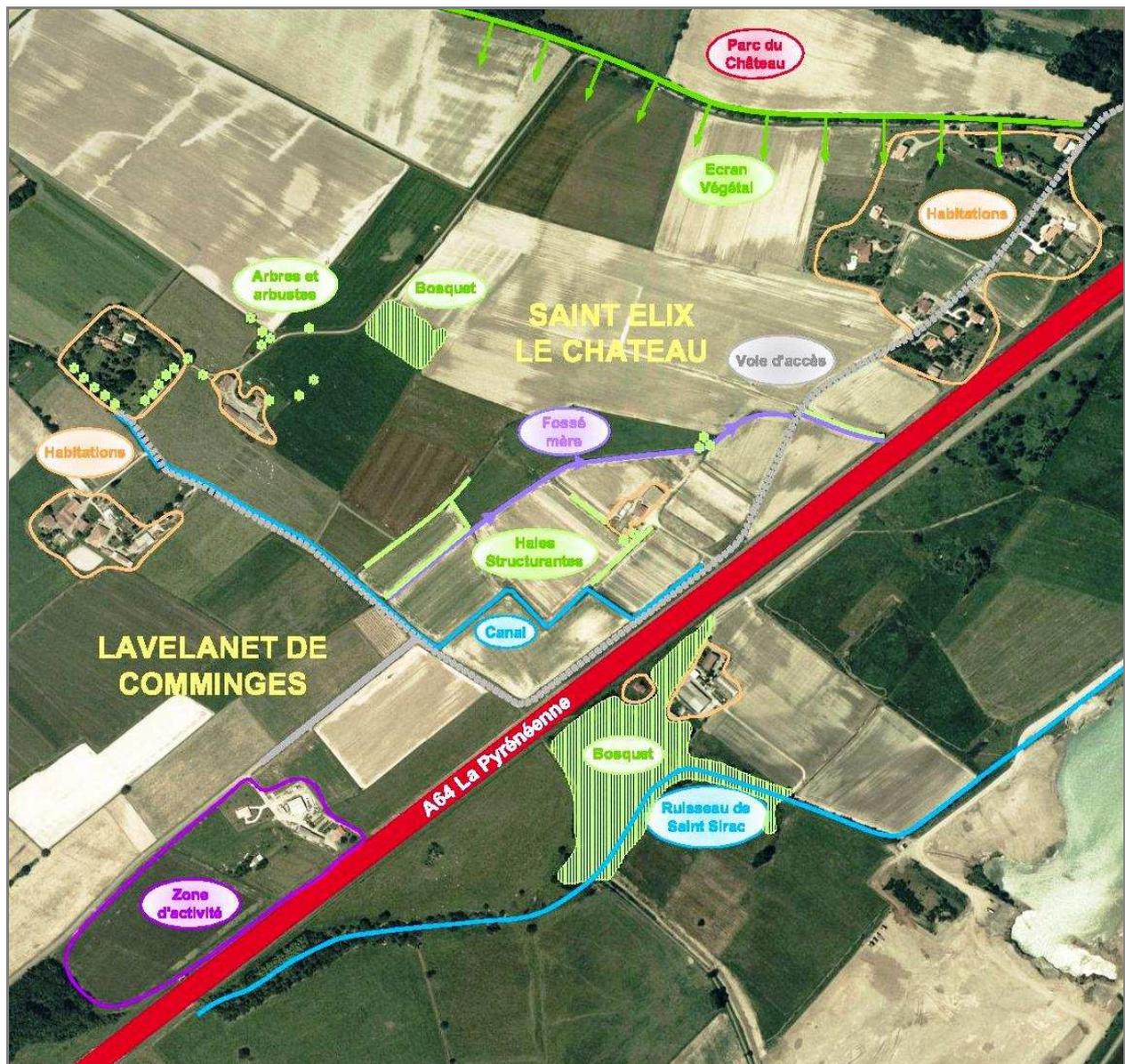
2.2. L'occupation du sol

Le site se situe au niveau de la terrasse de la Garonne qui constitue une zone à vocation essentiellement agricole avec des paysages assez uniformes et ouverts.

L'agriculture intensive a conduit progressivement à la disparition de l'ancien bocage et ce sont maintenant de vastes étendues cultivées qui se succèdent. Quelques boisements résiduels ainsi que quelques haies viennent rompre la monotonie de la plaine et constituent les éléments structurants du paysage.



ZONE D'ETUDE : CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET URBAIN



ATOUTS ET CONTRAINTES

- Vers le Nord et l'est, l'espace est marqué, au premier plan, par la présence d'anciennes exploitations agricoles, dont une, au nord-ouest, de caractère (ceinturée d'arbres et d'arbustes). Au second plan, les espaces agricoles sont très présents.
- Vers le Sud, l'espace est occupé par des zones naturelles. Au Sud, le long de l'A64, s'étend un bois aux essences variées (chênes, érables, cèdres) traversé par le ruisseau de Saint Sirac, avec en premier plan au bord de l'autoroute, une maison désaffectée, propriété de l'état.
- Vers l'Ouest, sur la commune voisine, des espaces agricoles occupent le premier plan et en second plan surgit la zone d'activité de Lavelanet de Comminges.
- Plusieurs haies viennent structurer le paysage notamment au niveau des constructions existantes et du fossé mère.
- Il existe quelques boisements, dont le plus important est celui du parc du château à environ 500 mètres au nord ouest, qui forme un écran végétal avec le monument.
- Le village est éloigné, seul le quartier de l'auberge (à environ 500 mètres à l'ouest) est directement affecté par ce projet, par l'utilisation de la voie comme desserte de la zone.

2.3. Perceptions et ambiances paysagères

La dynamique paysagère et les perceptions sont étroitement liées avec la topographie et l'occupation des lieux.

1. Vue depuis l'A64 en venant du sud (Lavelanet de Comminges)

En venant du sud sur l'A64, les perspectives sont nombreuses. L'absence de végétation sur le terre-plein central de l'autoroute favorise les points de vue.

Au premier plan :

- Une partie des terrains accueillant le projet. Le site est stratégique et en étant visible depuis la voie, il fonctionne comme une vitrine de la zone d'activité.
- La borne incendie accessible et à proximité immédiate de la zone d'activité projetée assure une défense optimale de la zone.

Au dernier plan :

- Le château d'eau alimentant le secteur.
- L'écran végétal formé par une rangée dense d'arbres et de haute végétation, encerclant le parc du Château et lui assurant une « protection ».



2. Vue depuis le chemin communal marquant la frontière entre Saint Elix le Château et Lavelanet de Comminges

La photo est prise depuis la voie communale qui longe le site et permet de visualiser l'environnement général de celui-ci.

Au premier plan :

- Une partie des terrains accueillant le futur projet.

A droite :

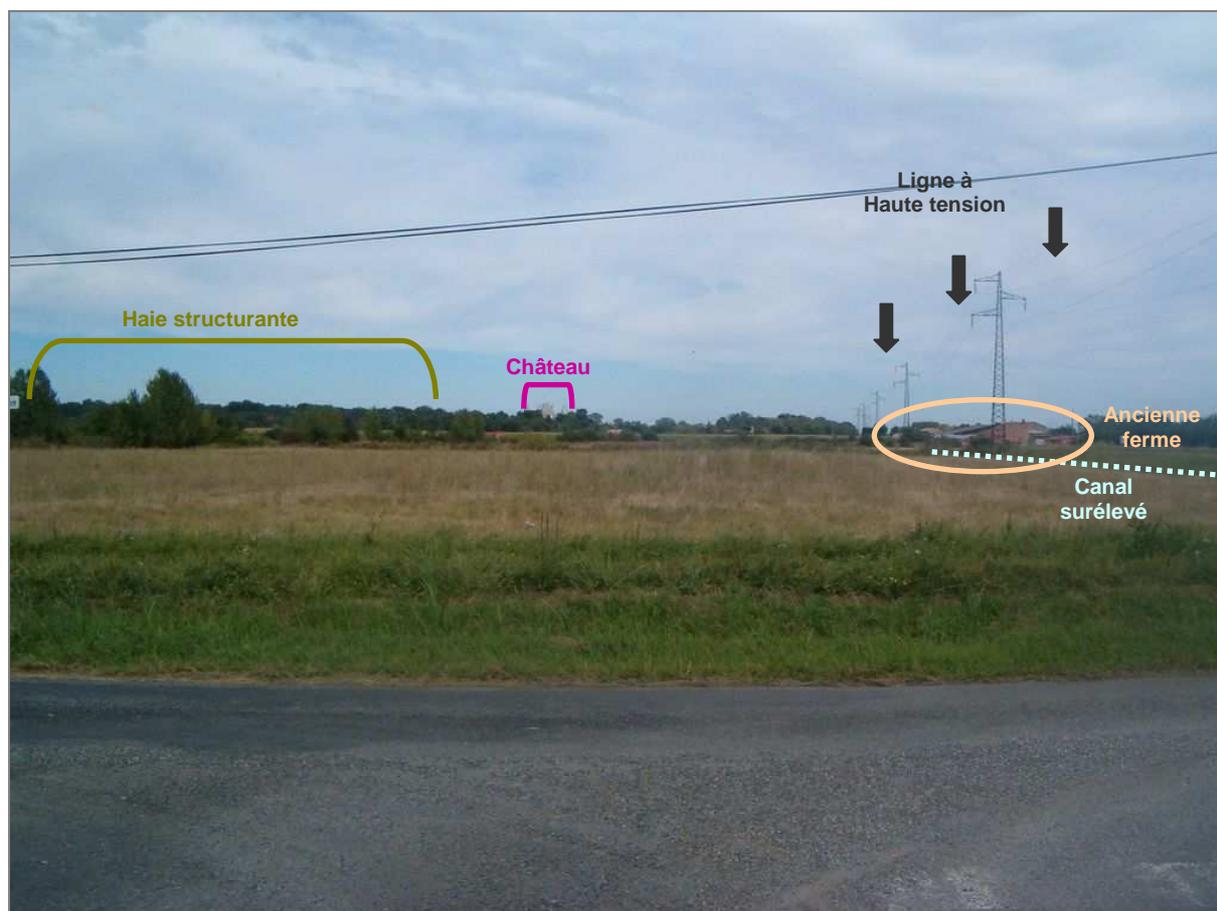
- Le canal qui traverse les parcelles et constitue un élément structurant du site à préserver et mettre en valeur.
- Une ancienne ferme qui ne bénéficie pas de traitement végétal sur cette façade, directement en contact avec les futurs bâtiments d'activité.
- La ligne à haute tension qui traverse la future zone et constitue une servitude d'Utilité Publique.

A gauche :

- Une haie qui borde le fossé mère. Il s'agit d'un élément qui marque le paysage en donnant une impression de bocage au sein des grandes étendues cultivées. Sa présence constitue un élément structurant du site à prendre en compte lors de l'aménagement.

Au dernier plan :

- Le château et l'écran végétal encerclant le parc.



3. Vue depuis la voie communale vers l'autoroute

La photo est prise au niveau de la voie communale qui marque la limite entre Saint Elix et Lavelanet et longe la future zone d'activités. Elle permet de mieux localiser le site par rapport à l'A64 avec une vue sur l'autre côté de l'autoroute.

Au premier plan :

- Une partie des terrains accueillant le futur projet.
- La voie communale.

Au dernier plan :

- Une maison acquise par l'Etat dans le cadre du projet autoroutier, aujourd'hui désaffectée.
- Un bois traversé par le seul ruisseau du secteur, celui de Saint Sirac.



4. Vue depuis la voie communale parallèle à l'autoroute qui longe la zone d'activité

En longeant la future zone d'activités, des perspectives sur le château et sur le bâti existant s'offrent.

Au premier plan :

- Le canal qui longe la voie d'accès à la zone d'activité au niveau du sol naturel.
- La voie d'accès dont les abords sont enherbés.

Au premier plan :

- Le chemin d'accès à l'ancienne ferme, assez profond et sans traitement au niveau de ses abords
- Une haie dense « structurante » qui masque le corps principal de l'ancienne ferme. Une grange est visible ensuite.

Au dernier plan :

- Le château avec une perspective intéressante.
- L'écran végétal encerclant le parc du Château et lui assurant une « protection ».



5. Vue depuis la voie communale d'accès à la zone d'activité

En venant de l'échangeur autoroutier de Saint Elix, c'est cette voie qui servira d'accès à la future zone. En venant du village, on tourne le dos au Château. En revanche, en allant de la future zone vers l'échangeur, la perspective sur le Château est intéressante et mérite d'être préservée.

Au premier plan :

- La voie et des terrains qui jouxtent la future zone d'activités. On constate que la voie est de gabarit modeste et méritera un élargissement pour être adaptée au futur trafic engendré par l'implantation d'activités économiques.

Au second plan

- Des terres agricoles cultivées surplombées par la ligne HT.
- La perspective reste intacte en raison de l'absence d'urbanisation du secteur, mais n'est finalement pas réellement mise en valeur par le non traitement de l'espace et des abords de la voie.

Au dernier plan :

- Le château et ses tours, bien visibles, ainsi que le parc.
- L'écran végétal, formé par la haie dense qui entoure le parc du Château, et qui devient plus bas et moins fourni devant le Monument, ce qui engendre une perspective majeure sur celui-ci.

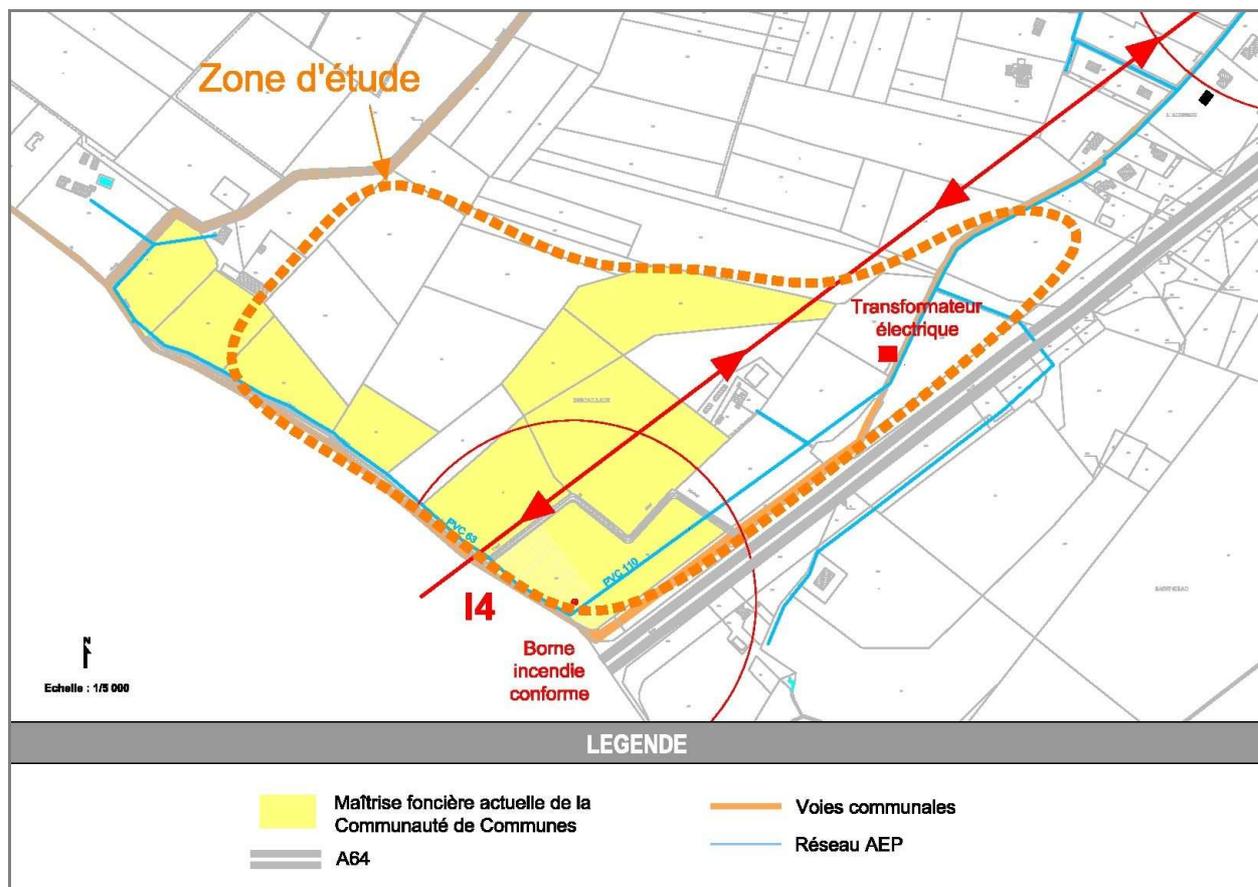


zone d'étude. Néanmoins, la zone d'activité future, plus réduite, n'est pas touchée. Il conviendra cependant d'être extrêmement vigilant dans le cadre du projet quant aux perspectives sur le Château.

Une servitude de bruit affecte les terrains qui bordent l'A64 sur une bande de 300 mètres, dans laquelle les constructions doivent respecter des prescriptions acoustiques. La plupart des terrains de la zone de projet sont affectés par cette servitude.

La carte mentionne également quelques contraintes majeures dont une affecte directement la zone et justifie cette étude. Il s'agit de la bande de retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'A64 qui affecte les terrains de la future zone d'activité en rendant inconstructible une partie non négligeable des parcelles.

3.2. La maîtrise foncière et les réseaux



OPPORTUNITES FONCIERES

La Communauté de Communes a pu acquérir à ce jour plusieurs parcelles au niveau de la zone d'étude. Une partie d'entre elles permettra la création de la zone d'activités à court terme. Les autres pourront être utilisées comme réserve foncière dans le cadre d'échanges par exemple ou accueillir les extensions de la zone d'activités à plus long terme.

RESEAUX

Comme évoqué précédemment, la zone est déjà desservie en voirie et réseaux principaux :

- La voie communale longe la zone par le sud et l'ouest et permettra, avec quelques aménagements, d'assurer la desserte des futures parcelles.
- Le réseau AEP en 63 mm passe sous la voie communale qui fait la limite avec Lavelanet de Comminges à l'ouest et un réseau en 110 mm traverse les parcelles au sud de la zone, ce qui permet de d'alimenter les futures constructions.
- Une borne incendie est présente et assure une défense conforme de l'ensemble du secteur.
- La desserte électrique est possible par le réseau présent à proximité.
- Mise en place de l'assainissement individuel.

B - LES ENJEUX

	LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS A ATTEINDRE
<p>1. <u>LA SECURITE, L'ACCESSIBILITE, LA DESSERTE</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Desservir au maximum le site à partir des voies existantes. • Prévoir l'extension de la zone à long terme en évitant les voies en impasse et en prévoyant les connexions futures. • Favoriser une répartition équilibrée des flux de circulation. • Intégrer le contexte urbain environnant et sa vocation principale (habitat...) dans la composition urbaine.
<p>2. <u>LES NUISANCES</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Isoler suffisamment l'habitat existant en lisière du site par des barrières végétales. • Anticiper les impacts directs et indirects de développement de la zone (gestion des eaux de ruissellement, des eaux usées, des flux de circulation, nuisances sonores, visuelles,...). • Intégrer le contexte paysager dans la composition urbaine. • Assurer un recul suffisant des futures entreprises par rapport à l'A64 pour les isoler des nuisances sonores.

<p>3. <u>LA QUALITE DE L'URBANISME</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rechercher la meilleure insertion possible des formes d'urbanisation en jouant sur la densité, la hauteur et l'implantation des bâtiments. • Donner une image attractive du secteur en favorisant les espaces verts et le traitement paysager des abords du site. • Eviter les effets d'écran le long de l'A64. • Intégrer dans la composition urbaine le principe de réaliser un véritable espace de vie, de rencontre et d'échange. Eviter que le site ne soit qu'un simple "lieu de travail". • Veiller à éviter la mise en place de projets "discordants".
<p>4. <u>LA QUALITE ARCHITECTURALE</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Offrir une certaine souplesse réglementaire pour favoriser les projets contemporains et originaux. • Tenir compte de l'environnement bâti dans l'organisation et la typologie générale des projets. • Composer les volumes architecturaux avec le contexte paysager. • Etre particulièrement vigilant quant aux perspectives sur le Château.
<p>5. <u>LA QUALITE DES PAYSAGES</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Utiliser et préserver au maximum la trame verte et les éléments paysagers structurants (canal) existants. • Veiller à utiliser autant que possible les essences locales dans les plantations à réaliser. • Intégrer les perspectives existantes sur le site dans l'aménagement d'ensemble pour en assurer la promotion. • Aménager les marges de recul en combinant « effet vitrine » et intégration du site.

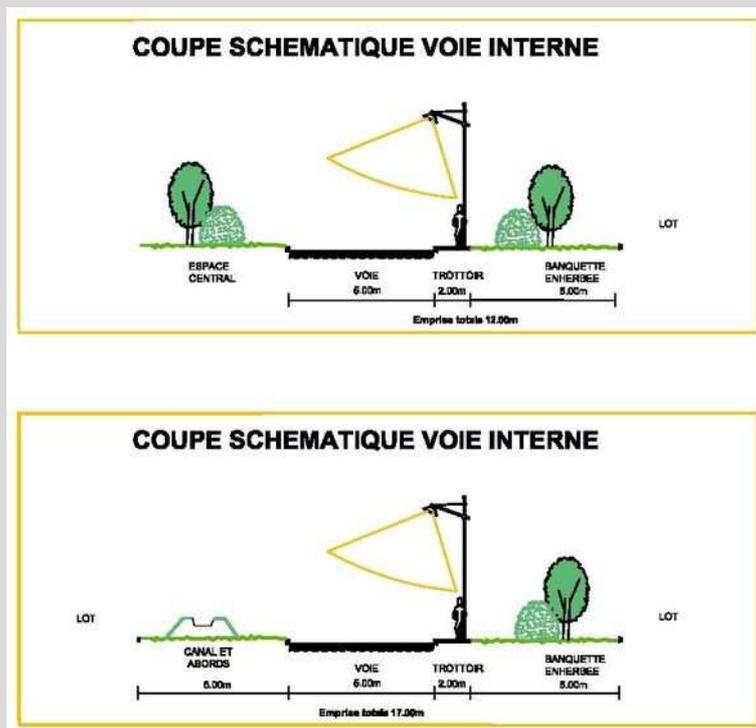
C - LE PROJET

1. LES AMENAGEMENTS ROUTIERS

1.1. La desserte interne

Le projet prévoit la création d'une voirie interne afin de desservir les lots qui accueilleront les futures entreprises. La voirie préconisée dans le cadre du projet vise à desservir un maximum de parcelles grâce à un minimum de linéaire, en suivant la morphologie du terrain et des parcelles et en assurant une sécurité routière.

ELEMENTS DE PRECONISATION ET DE RECOMMANDATION



Cette voirie devra être adaptée aux flux internes à la zone. Les caractéristiques suivantes sont préconisées :

- Une bande de roulement de 5 mètres est prévue afin de permettre la circulation sans contrainte des véhicules légers et des poids lourds ainsi que des véhicules d'entretien.
- Un trottoir de 2 mètres aménagés sera mis en place afin d'assurer une circulation piétonne sans risque entre les lots et jusqu'à l'espace commun central envisagé.
- L'absence d'impasse est nécessaire pour assurer des liaisons viaires et une circulation fluide.
- Des débouchés vers l'extérieur de la zone doivent être prévus afin d'anticiper son extension à long terme.
- Des connexions avec les voies communales existantes sont nécessaires pour assurer des entrées et sorties sécurisées à la zone. Le projet prévoit une sortie face à la voie communale de Lavelanet de Comminges fin de former un carrefour sécurisé. L'autre connexion avec la voie existante est prévue au sud de la zone en limite du canal.
- Des accès groupés aux parcelles sont pertinents afin d'éviter une multiplication des sorties et d'optimiser la sécurité.

Ces caractéristiques répondent aux enjeux de sécurité, de lien social, de fluidité du trafic pour un fonctionnement optimal de la zone d'activités.

1.2. La voie d'accès à la zone d'activités

L'accès à la zone se fait par la voie communale existante qui part de l'échangeur de l'A64 sur Saint Elix et longe le territoire communal en limite de Lavelanet de Comminges. Celle-ci ne bénéficie aujourd'hui d'aucun aménagement particulier, mais n'accueille également que des flux relativement faibles.

ELEMENTS DE PRECONISATION ET DE RECOMMANDATION

Cette voirie devra être adaptée aux flux générés par l'implantation d'activités sur la zone et assurer son rôle de transit entre :

- l'échangeur de l'A64 et la zone d'activités
- la zone d'activité de Saint Elix et de Lavelanet de Comminges
- l'échangeur de Saint Elix et celui de Lavelanet de Comminges.

Elle est aujourd'hui d'une emprise assez faible : entre 5 et 7 mètres (emprise publique + fossés de route), ce qui peut empêcher les véhicules de se croiser aisément. Une bande de roulement de 5 mètres, pour une emprise totale de 8 mètres, permettrait à la fois :

- la circulation des véhicules les plus importants sans contrainte
- de limiter la vitesse des véhicules dans un souci de sécurité notamment par rapport au lieu-dit l'Auberge.

Ces caractéristiques répondent aux enjeux de sécurité des zones d'habitat situées à proximité et de fluidité du trafic entre des nœuds routiers importants (échangeurs de l'A64 notamment).

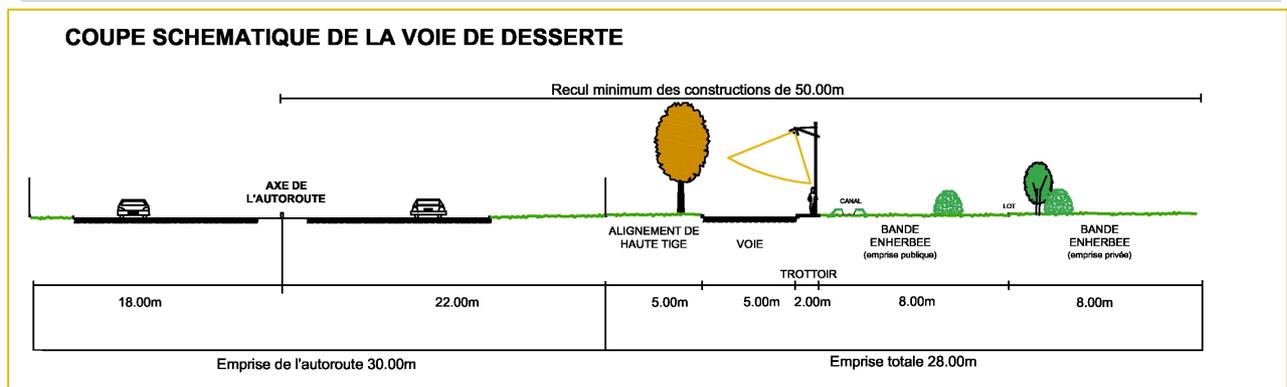
2. LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES MARGES DE REcul

La zone d'activité projetée est notamment constituée de plusieurs parcelles qui forment une bande d'environ 350 mètres, parallèle à l'A64. Ces terrains sont entièrement grevés par le retrait de 100 mètres imposé de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et ne peuvent par conséquent pas être construites.

De plus, les lots les plus attractifs sont ceux situés face à l'autoroute en raison de l'effet vitrine induit par l'axe. L'objectif est d'aménager les marges de recul afin de diminuer le retrait.

ELEMENTS DE PRECONISATION ET DE RECOMMANDATION

Le retrait est ramené à 50 mètres de l'axe de l'autoroute et permet d'aménager les parcelles tout en conservant un éloignement suffisant des futures constructions par rapport à l'axe. Il serait aménagé de la façon suivante :



- Une bande de 5 mètres accueillant un alignement d'arbres de haute tige, pour structurer le paysage mais permettant aux entreprises en façade de bénéficier de l'effet vitrine depuis l'autoroute.
- La voie communale d'une emprise totale de 7 mètres environ (bande de roulement et trottoirs).
- Une banquette enherbée accueillant également le canal latéral de propriété communale de 8 mètres.
- Les lots d'activités privés, devant être végétalisés sur les 8 premiers mètres par le biais de haies ou de végétation arbustive pour éviter de former un écran opaque vis-à-vis des constructions.

Ces caractéristiques répondent aux enjeux paysagers tout en assurant une limitation des nuisances.

3. LA COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

- La zone d'activités est prévue pour l'accueil d'activités artisanales, de commerces et de services, mais aussi de la petite industrie, ce qui peut occasionner des constructions massives et imposantes.
- Une ancienne ferme est située au contact de la future zone et doit être prise en compte
- Il existe des points de vue sur le Château de Saint Elix dont certains sont de grande qualité. Bien que la zone projetée à court terme ne soit pas dans le périmètre de protection du monument historique, il convient d'être vigilant quant aux cônes de vue majeurs.
- Le site accueille des éléments naturels et paysagers de qualité qui doivent être préservés et mis en valeur dans le cadre de l'aménagement.

ELEMENTS DE PRECONISATION ET DE RECOMMANDATION

La composition urbaine de la zone est prévue de manière à assurer un fonctionnement optimal de l'espace et en limitant les impacts du futur bâti. L'idée directrice de l'aménagement du site a été de modifier le moins possible le milieu naturel dans lequel il se trouve et d'intégrer au maximum le futur bâti à cet environnement, grâce aux principes suivants.

Prescriptions architecturale :

- **Limiter l'impact du bâti, en préconisant des lots de plus « petites taille »** dans les parcelles en façade de l'autoroute. L'objectif est de favoriser l'installation d'entreprises de taille modeste, afin d'éviter un effet rideau et de conserver les perspectives sur les paysages et le Château.
- **Favoriser une implantation du bâti le long des voies** pour une composition urbaine de la zone homogène et pour conserver les perspectives sur le château, notamment le long de la voie communale.
- **Créer un espace central commun aménagé**, pour encourager la rencontre et la détente. Ce lieu pourra accueillir quelques tables de pique nique et un espace arboré.

Prescriptions paysagères :

- **Conserver les haies existantes et créer une haie « écran »** notamment au contact de l'ancienne ferme pour limiter les nuisances. Ces haies seront aussi le support à l'organisation de l'espace, puisqu'elles constitueront les limites de certains lots.
- **Mettre en valeur le canal** et le traiter comme un élément paysager à part entière de la zone, par le passage de la voie de desserte à proximité et l'aménagement d'un petit accès piéton pour accéder à l'espace central commun.
- **Conserver une petite bande végétalisée devant les lots** afin de limiter l'imperméabilisation du sol pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de mettre en valeur le bâti.

Ces caractéristiques répondent aux enjeux vis-à-vis des points de vue sur le Château, à l'objectif de favoriser les liens sociaux sur le lieu de travail et d'intégration paysagère du bâti sur la zone et dans l'environnement général.

D - ELEMENTS DE PRECONISATION ET DE RECOMMANDATION

1. PRINCIPES DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE SECTEUR DE DESCAILLAUX

Les prescriptions d'insertion paysagère du parc d'activité dans le secteur de Descaillaux aux abords de l'autoroute A 64 peuvent se définir en deux principaux objectifs :

- a) La préservation et la valorisation du paysage rural traversé par l'autoroute A 64, grâce à une composition urbaine en accord avec la morphologie du site et son environnement ;
- b) Une mise à distance du parc d'activité suffisante pour limiter les nuisances acoustiques notamment mais favorisant également un effet de «vitrine» et de «façade» commerciale.

2. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Densité - Forme urbaine

Le futur règlement de lotissement devra respecter les principes suivants :

- L'emprise au sol des constructions devra être de 50% de l'emprise foncière maximum.
- Les constructions implantées en façade de l'A64 ne devront pas excéder 7 mètres de hauteur (à l'égout du toit). Les autres bâtiments de la zone d'activités ne devront pas dépasser 12 mètres.
- Chaque lot devra comporter 10% minimum de sa superficie traités en espaces verts.

Sécurité -Voirie

Aucun accès direct n'est créé entre le parc d'activité et l'A 64. La voie communale existante, parallèle à l'autoroute, assure l'accès à la zone et la connexion avec les échangeurs de Saint Elix le Château et de Lavelanet de Comminges.

Desserte et implantations bâties

Une voirie est créée au sein de la zone afin d'assurer la desserte des différents lots d'activité.

Un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A64 est imposé aux futures constructions du parc d'activité.

Par la suite, un règlement complétera et fixera les prescriptions particulières pour l'ensemble des secteurs constitutifs de la zone.

Végétaux utilisés et traitement des limites séparatives entre lots

L'utilisation d'essences locales, adaptées aux conditions géologiques et climatiques du lieu, est demandée dans le but de créer une véritable continuité (tant écologique qu'esthétique) avec la trame végétale existante comme d'économiser les coûts d'entretien et de gestion des plantations (cf Liste de la palette végétale page suivante).

3. LISTE A TITRE INDICATIF DE LA PALETTE VEGETALE A METTRE EN OEUVRE

Les végétaux devront être adaptés aux conditions géologiques et climatiques du lieu et répondre à la volonté de la Communauté de Communes de La Louge et du Touch et de minimiser les coûts d'entretien et principalement d'économiser les ressources en eau. Ainsi, les végétaux plantés, issus de la palette végétale locale, affirment la volonté d'inscrire le parc d'activité dans le paysage des terrasses de la Garonne, autrefois bocagers.

Arbres d'alignement

- Erables
- Acer campestre ou Acer pseudoplatanus

Arbres ponctuant certains lieux (entrées de lots, carrefours etc..)

- Jugions regia - noyer commun
- Quercus pubescens - Chêne pubescent
- Acer monspessulanum
- Quercus ilex - Chêne vert
- Tilia cordata, Xeuropaea

Arbres de bosquets au droit des limites des lots ou prolongeant des massifs boisés

- Acer campestre, monspessulanum - Erables champêtre et de Montpellier
- Cercis silicestrum - Arbre de Judée
- Fraxinus excelsior- Frêne commun
- Sorbus aria, torminalis - Sorbier ou alisier blanc et torminal
- Pinus nigra austriaca - Pin noir
- Pinus sylvestris - Pin sylvestre
- Prunus avium - Merisier
- Prunus - cerisier de Sainte Lucie
- Quercus pubescens - Chêne pubescent
- Quercus robur-Chêne pédoncule
- Quercus ilex - Chêne vert
- Ulmus glabra, carpinifolia,

Arbustes en lignes le long des voies

- Amélanancier ovalis - Amélanancier vulgaire ou poirier sauvage
- Buxus sempervirens - Buis commun
- Cornus mas - Cornouiller mâle
- Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin
- Rosa canina - Eglantier
- Ligustrum vulgare - Troène commun
- Viburnum lantana - Viome lantane
- Rosa rugosa - Rosier rugueux
- Rhamnus alaternus, catharticus - Nerprun alaterne eî Nerprum purgatif

Arbustes en masse, haies champêtres ou accompagnant des bosquets

- Buxus sempervirens - Buis commun
- Cornus mas - Cornouiller mâle
- Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin
- Euonymus europaeus- Fusain d'europe
- Ligustrum vulgare - Troène commun
- Lonicera xylosteum - Chèvrefeuille
- Laburnum anagyroides - Cytise faux ébenier
- Colutea arborescens - Arbre à vessies ou Faux séné
- Corylus avellana - Noisetier
- Crataegus monogyna - Aubépine
- Prunus spinosa - Prunelier
- Phillyrea angustifolia - Filaria
- Rosa canina - Eglantiers
- Rhamnus alaternus - Nerprun
- Pistacia terebinthus -Térébinthe
- Viburnum lantana - Viome lantane
- Viburnum opulus - Viome obier

E - PLAN DE SYNTHÈSE ET PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

- 1. CARTE DE SYNTHÈSE DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT**
- 2. PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ET EXTENSIONS FUTURES**