

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

THEME 1 : FICHE D'IDENTITE

❖ Dynamique économique

Aménagée en deux tranches successives, *Les Courtals I* et *Les Courtals II*, La Zone d'Activités *Les Courtals* regroupe une **dizaine d'entreprises**. Les principales activités sont les suivantes :

PHASE	ENTREPRISE	NOM
TRANCHE 1	Garage Automobile PEUGEOT	PRADAL
	Serrurerie/Ferronnerie	SARL J.C.S
	Caserne des pompiers	
	DDE de Caunes Minervois	
	Marqueteur/Sculpteur	J.P. DAVID
TRANCHE 2	Coopérative viticole	SCAV CAUNES-TRAUSSE réunis
	Fabrique de pain d'épice	
	Menuiserie Aluminium/Bois/PVC	

La Zone d'Activités regroupe également quelques ateliers et entrepôts de stockage, dont l'activité n'est pas identifiable.

❖ Modalités de gestion

Situation juridique de la ZA	?
Maître d'Ouvrage	Commune de Caunes Minervois
Aménageur	CC du Haut Minervois
Gestionnaire	Commune de Caunes Minervois
Taxe Professionnelle	TP unique sur l'ensemble du territoire de la CC



Un des entrepôts sans identité des Courtals II



Le garage Peugeot situé sur les Courtals I

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

THEME 2 : ANALYSE FONCIERE ET COMMERCIALE

L'ensemble de la Zone d'Activités *les Courtals* (Tranches I et II) s'étend sur une superficie totale de **5 ha**.

Une extension semble possible dans la deuxième tranche (terrains disponibles).

THEME 3 : ACCESSIBILITE, DESSERTE ET EQUIPEMENTS

❖ Accessibilité

Desserte routière

Gare la plus proche

Aéroport le plus proche

RD 620

Carcassonne (22 km)

Béziers (65 km)

❖ Voirie interne et stationnement

Située en flanc de colline, la première tranche de la ZA *Les Courtals* est desservie par une voirie étroite, relativement bien entretenue, mais **dépourvue de trottoirs et d'espaces publics aménagés**. Par ailleurs, les limites entre l'espace public et les propriétés privées ne sont pas identifiées.

Les entreprises de la seconde tranche sont regroupées autour d'une voirie neuve largement dimensionnée, se terminant en impasse. Comme dans la première tranche, il n'y a ni trottoirs, ni aménagement paysager, ni délimitation de l'espace public par rapport aux emprises foncières privées.

Enfin, sur l'ensemble de la zone d'activités, on ne recense aucune aire de stationnement publique.



La voirie de desserte interne des Courtals II



La voirie de desserte des Courtals I

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

❖ Signalétique interne et externe

Seule la Zone d'Activités *les Courtals I* est indiquée par un panneau directionnel situé sur le Chemin de la Prade, sur lequel figure également la liste des entreprises de la zone d'activités.

A l'intérieur de la zone, les entreprises ne sont pas indiquées et seulement repérables par leurs enseignes.

En ce qui concerne la deuxième tranche, **aucune indication n'est fournie ni sur la zone d'activités ni sur les entreprises présentes** (aucun panneau directionnel ni enseigne).



Panneau signalétique située à l'entrée de la ZA Les Courtals I

THEME 4 : CADRE DE VIE ET CADRE DU TRAVAIL

❖ Aménagement paysager

La première tranche de la ZA *Les Courtals* forme un **ensemble assez hétérogène** du point de vue de l'implantation des bâtiments et du traitement des limites espace public/espace privé (pas d'alignement du bâti, pas de clôtures séparatives, espaces non construits laissés à l'abandon,...).

En revanche, la deuxième tranche se distingue par une certaine **unité architecturale des bâtiments** (couleurs, matériaux, ...).

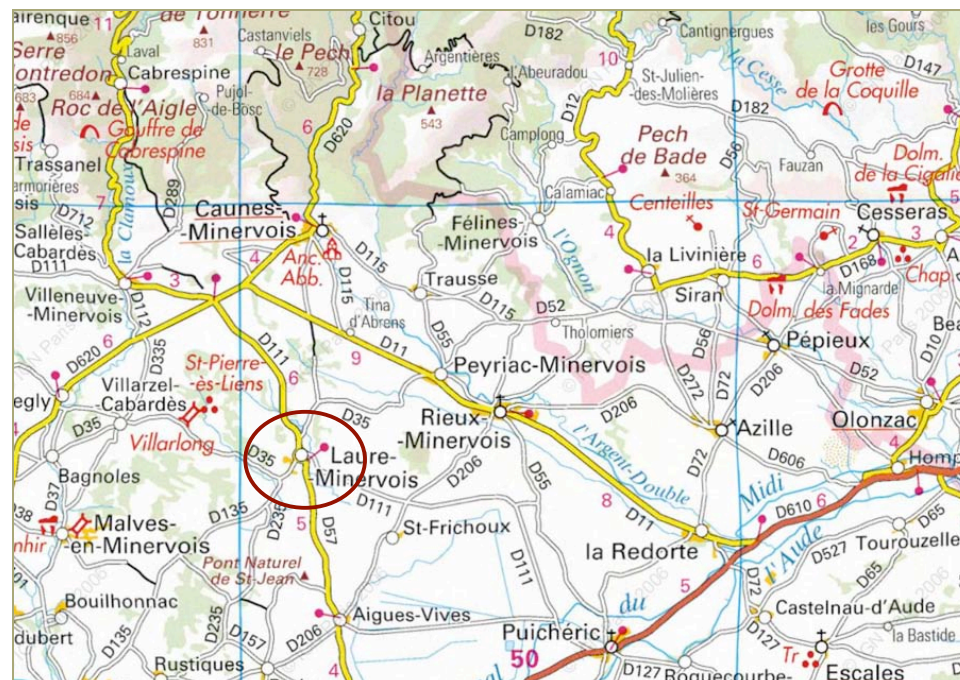
❖ Services aux entreprises et services collectifs

La commune de Caunes Minervois est faiblement pourvue en commerces et services de proximité. Hormis la Crèche/Halte-garderie intercommunale, on recense dans le centre-bourg des garages automobiles et un supermarché.

❖ Gestion des déchets

La ZA *Les Courtals* bénéficie des services de ramassage des déchets de la déchetterie intercommunale située sur la commune même.

Zone d'Activités LES VIGNES



Localisation de la Zone d'Activités Les Vignes sur le territoire de la Communauté de Communes du Haut Minervois

Adresse	Avenue de la Cave Coopérative 11 800 LAURE MINERVOIS
Maître d'ouvrage	Ville de LAURES MINERVOIS
Etat d'avancement	En développement

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

THEME 1 : FICHE D'IDENTITE

❖ Dynamique économique

La Zone d'Activités **Les Vignes** regroupe aujourd'hui **trois entrepôts de stockage** non identifiables, deux bâtiments en construction, ainsi que plusieurs maisons d'habitation.

❖ Modalités de gestion

Situation juridique de la ZA	?
Maître d'Ouvrage	Commune de Laure Minervois
Aménageur	CC du Haut Minervois
Gestionnaire	Commune de Laure Minervois
Taxe Professionnelle	TP unique sur l'ensemble du territoire de la CC



Les entrepôts sans nom de la Zone d'Activités les Vignes

THEME 2 : ANALYSE FONCIERE ET COMMERCIALE

D'une superficie totale de **4,7 ha**, la ZA *Les Vignes* dispose de terrains disponibles.



Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

THEME 3 : ACCESSIBILITE, DESSERTE ET EQUIPEMENTS

❖ Accessibilité

Desserte routière

RD 111 / RD 35

Gare la plus proche

Carcassonne (18 km)

Aéroport le plus proche

Béziers (98 km)

❖ Voirie interne et stationnement

Les voiries internes de la zone sont assez larges mais peu entretenues et ne possèdent pas de trottoirs.



La voirie interne et le parking de la Zone d'Activités Les Vignes

❖ Signalétique interne et externe

Il n'existe aucune signalisation ni aux abords, ni à l'intérieur de la Zone d'Activités *Les Vignes*, hormis le panneau signalétique indiquant l'entrée de la zone. Par ailleurs, aucune entreprise de la zone n'est aujourd'hui identifiable (aucune enseigne).



Le panneau indiquant l'entrée de la Zone d'Activités

THEME 4 : CADRE DE VIE ET CADRE DU TRAVAIL

En cours de création, la Zone d'Activités *les Vignes* souffre aujourd'hui d'une **image peu qualitative** : bâtiments en construction, espaces non construits laissés à l'abandon, aucun traitement paysager des parcelles privées, ...

Seule la zone pavillonnaire est aménagée de manière qualitative (plantations, clôtures séparatives,...)

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

ANNEXE

(Source : Synthèse des études de la CCI d'octobre 2005 et du Cabinet CRP d'avril 2006)

❖ Dynamique économique

Sur les sept principales villes de la Communauté de Communes du Haut Minervois (Peyriac Minervois, Rieux Minervois, Trausse Minervois, Caunes Minervois, La Redorte, Laure Minervois et Azille), on compte **70 entreprises** dans les activités liées à l'industrie, au bâtiment, au Commerce de Gros, aux services aux professionnels ou à l'automobile, dont **32** ont un statut artisanal.

En dehors des 2 grosses surfaces de vente alimentaires, le commerce est essentiellement représenté par des activités de gros et détail concernant les vins, les produits destinés à l'agriculture ou à la construction (12 % des activités).

Le secteur de l'automobile est bien représenté (12%) ainsi que les services aux entreprises et notamment le transport (13,20 %).

L'activité liée à l'agriculture concerna essentiellement l'embouteillage des vins et les travaux agricoles (11,8 %).

Les activités à caractère industriel sont très limitées, seulement représentées par les carrières de Caunes Minervois et des entreprises de taille artisanale.

Le bâtiment est le plus gros secteur (**42,6 %**).

SECTEUR	NOMBRE D'ENTREPRISES	PROPORTION
GMS alimentaires	2	2,9 %
Commerces de gros	8	11,8 %
Automobile	8	11,8 %
Bâtiment	29	42,6 %
Services aux entreprises	9	13,2 %
Agriculture	8	11,8 %
Industrie	4	5,9 %

❖ L'offre d'accueil

Il y a très peu de concentration d'entreprises sur la Communauté de Communes du Haut Minervois, les entreprises étant en général disséminées dans les communes. On recense toutefois quatre Zones d'Activités :

COMMUNE	ZA	SURFACE TOTALE (HA)	SURFACE DISPONIBLE (HA)	POSSIBILITE D'EXTENSION (HA)	COMPETENCE
Peyriac	ZA	1	0	0	communale
Rieux	ZA le Pastissié	12	0	25	communale
Laure	ZA Les Vignes	4,7	0	oui	communale
Caunes	ZA les Courtals	5	0	oui	communale
TOTAL		22,7	0	25	

En général la vocation des ces zones d'activités est mixte et le diagnostic global est le suivant :

- aucun outil ou services aux entreprises ,
- assainissement collectif d'ici 2 à 5 ans,
- pas de traitement paysager excepté sur Caunes, même si une réflexion est en cours sur l'ensemble des zones d'activités du territoire.

Seule la Zone Artisanale située entre Peyriac et Rieux présente un réel caractère de Zone d'Activités. Mais, même dans ce secteur, il n'y a pas d'organisation d'implantation ou de spécialisation de la zone. Cette présentation n'est pas pratique ni cohérente pour les usagers. Elle se traduit pour certaines entreprises par des difficultés d'accès, d'extension, de respect des normes,....

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

❖ Les locaux des entreprises

A l'examen des locaux existants et des réponses des entreprises, on peut constater que :

- Qualité des bâtiments :

- 30 % des locaux professionnels des secteurs sont de bonne qualité tant sur le plan technique que visuel,
- 51 % peuvent être considérés comme convenables d'aspect, mais peu fonctionnel ou conforme aux besoins sur le plan technique mais d'un aspect un peu dégradé,
- 19 % sont en mauvais état ou ne répondent pas à l'attente des professionnels

- Normes techniques compte tenu du niveau moyen des locaux et des exigences actuelles dans ces domaines, on peut penser 25 % des locaux exigeraient des travaux immédiats pour répondre à l'ensemble des contraintes souhaitées.

- Surface des locaux professionnels : la surface moyenne de ces entreprises est globalement assez faible, elle est comprise entre 280 et 320 m², selon que l'on intègre ou pas les bâtiments de taille importante (coopératives entre autres,...)

❖ Evaluation des besoins

- Une demande foncière essentiellement liée à :

- Un besoin d'extension des locaux,
- Un repositionnement géographique (centre-bourg vers les entrées de ville)
- Une demande exogène essentiellement commerciale : supermarchés

- Les secteurs d'activités concernés :

- Construction/BTP,
- Stockage agricole,
- Commerces et services

- Quantification des besoins :

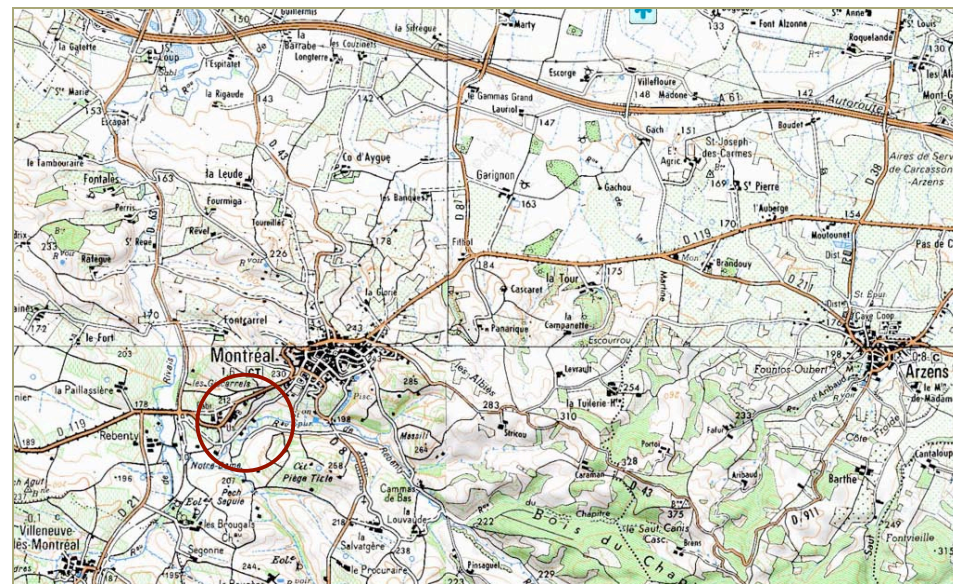
- Lots de 1 000 à 2 500 m² : activité BTP, stockage agricole,
- Locaux de 300 m² maximum pour les commerces et l'artisanat, avec ne surface parcellaire suffisante pour réaliser du stockage dans de bonnes conditions techniques et paysagères,
- Des lots de taille encore plus modeste pour des activités de services aux entreprises ou aux particuliers , mais qui peuvent recevoir du public.

- Des projets éventuels de modernisation ou d'agrandissement, des commerces existants (bricolage, alimentaire, produits agricoles,...).



Les Zones d'Activités de la Communauté de Communes de la Malepère

Zone Industrielle de MONTREAL



Localisation de la Zone Industrielle de Montréal sur le territoire de la Communauté
Communes de la Malepère

Adresse

Zone Industrielle
RD 119
11 290 MONTREAL

Maître d'ouvrage

Ville de Montréal

Etat d'avancement

En obsolescence

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

THEME 1 : FICHE D'IDENTITE

❖ Dynamique économique

La Zone Industrielle de Montréal regroupe aujourd'hui **7 entreprises** de nature très diversifiée:

- un écomarché *Mousquetaires*, disposant d'une pompe à essence,
- une imprimerie,
- deux hangars de stockage non identifiables,
- la société UCCODAR,
- un hangar agricole,
- une entreprise générale de bâtiment Francis BURY.

❖ Modalités de gestion

Situation juridique de la ZA

Maître d'Ouvrage

Aménageur/Gestionnaire

TP communale

?

Commune de Montréal

Commune de Montréal

?

THEME 2 : ANALYSE FONCIERE ET COMMERCIALE

Au regard de la visite effectuée sur le site, la Zone Industrielle de Montréal n'offre pas de possibilité d'extension



L'imprimerie



L'entreprise UCCODAR

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

THEME 3 : ACCESSIBILITE, DESSERTE ET EQUIPEMENTS

❖ Accessibilité

Desserte routière

Gare la plus proche

Aéroport le plus proche

RD 119

Proximité de l'A61

Carcassonne (19 km)

Toulouse (79 km)

❖ Voirie interne et stationnement

La Zone Industrielle de Montréal est organisée autour de deux voiries principales :

- une voie perpendiculaire à la RD 119, largement dimensionnée et se terminant par une raquette de retournement. Mal entretenue, cette dernière est bordée de trottoirs laissés non entretenus et donc impraticables,
- une voie parallèle à la RD 119, largement dimensionnée et en très bon état. Malgré la présence d'habitations, il n'y a pas de trottoirs, les bandes engazonnées situées de part et d'autre de la route faisant office de circulations piétonnes.

En revanche, indépendamment du parking de l'écomarché, la zone industrielle dispose d'une aire de stationnement public à l'entrée nord.

❖ Signalétique interne et externe

La Zone Industrielle de Montréal ne bénéficie **d'aucune signalétique externe**, permettant de la repérer depuis la RD 119, axe routier majeur ou depuis le centre de Montréal.

De même, hormis l'Ecomarché Mousquetaire qui dispose de ses propres enseignes et panneaux de signalisation, **aucune entreprise** (même la société UCCOAR et l'imprimerie) **n'est identifiable**.



La voirie interne en impasse



La parallèle à la RD 119

THEME 4 : CADRE DE VIE ET CADRE DU TRAVAIL

❖ Aménagement paysager

Compte tenu de la diversité des entreprises présentes (hangar agricole, supermarché, industries,...), la Zone Industrielle de Montréal présente **un aspect très hétéroclite**, renforcé par la présence de maisons d'habitation et d'un pâturage pour chevaux.

❖ Services aux entreprises et services collectifs

Situé sur une zone de transit importante (RD 119), le centre-bourg de Montréal dispose d'un certain nombre de services et commerces au service des entreprises de la Zone Industrielle et de leurs employés.



Présence de maisons d'habitation

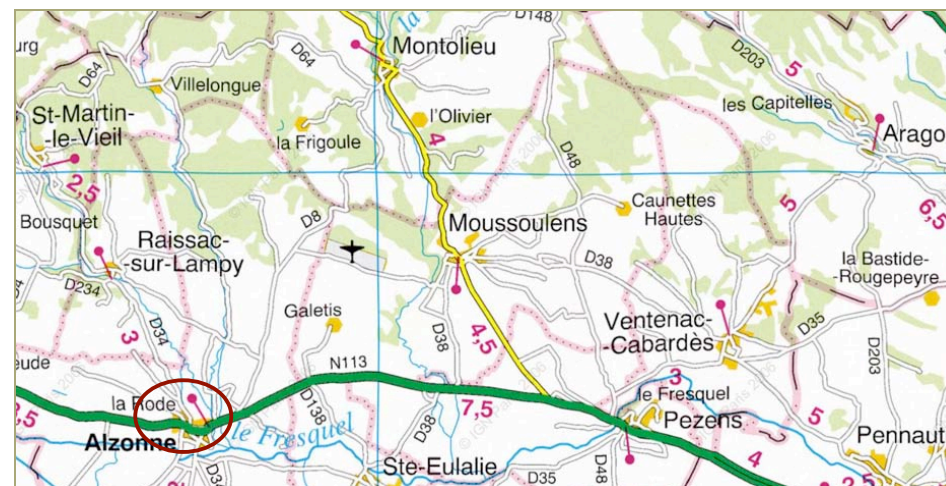


et d'un hangar agricole



Les Zones d'Activités de la Communauté de Communes du Cabardès au Canal du Midi

La Zone Artisanale de FONTORBE



Localisation de la Zone Artisanale de Fontorbe sur le territoire de la Communauté de Communes du Cabardès au Canal du Midi

Adresse

11 170 ALZONNE

Maître d'ouvrage

Commune d'ALZONNE

Etat d'avancement

A maturation

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

THEME 1 : FICHE D'IDENTITE

❖ Dynamique économique

Créée à la fin des années 70, la Zone Artisanale de Fontorbe regroupe **6 entreprises à vocation artisanale** :

- deux menuisiers (4 employés),
- un garage de mécanique automobile MOTRIO (1 employé),
- une entreprise de maçonnerie (3/4 employés),
- un entrepôt de stockage (boulangerie),
- un atelier multi-services

A ces entreprises en activité, s'ajoutent deux ateliers aujourd'hui en inactivité (seuls les logements de fonction sont occupés à titre résidentiel) et deux locaux communaux (dont l'atelier municipal actuellement en construction).

❖ Modalités de gestion

Situation juridique de la ZA

Maître d'Ouvrage

Gestionnaire

Taxe professionnelle

Lotissements

Commune d'Alzonne

Commune d'Alzonne

Communale

THEME 2 : ANALYSE FONCIERE ET COMMERCIALE

D'une superficie d'environ **3 ha**, la Zone Artisanale est aujourd'hui à maturation.

En effet, compte tenu de son **accessibilité difficile depuis la RD 6113** (rues étroites et pente importante), il est probable que les locaux ne soient pas repris après la cessation d'activités des occupants actuels.



L'entreprise de maçonnerie



L'atelier municipal en construction

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

THEME 3 : ACCESSIBILITE, DESSERTE ET EQUIPEMENTS

❖ Accessibilité

Desserte routière	RD 6113 Proximité de l'A61
Gare la plus proche	Carcassonne (18 km)
Aéroport le plus proche	Toulouse (80 km)
Desserte en TC	1 ligne de bus sur la RN 113



Les voiries internes de la Zone Artisanale

❖ Voirie interne et stationnement

La Zone Artisanale de Fontorbe est desservie par une voirie interne de grande qualité : chaussée large et bien entretenue, trottoirs en stabilisé, stationnement longitudinal sous forme de bateaux, espaces publics plantés,...

Par ailleurs, la zone dispose d'un parking public mis à la disposition des visiteurs du cimetière et des locaux municipaux.

❖ Signalétique interne et externe

Souffrant déjà d'une accessibilité difficile, la Zone Artisanale n'est pas indiquée depuis la RD 6113, ni à son entrée.

A l'intérieur, la signalétique est également absente et les entreprises ne sont repérables que par leurs enseignes.



THEME 4 : CADRE DE VIE ET CADRE DU TRAVAIL

❖ Aménagement paysager

En raison de la qualité des aménagements paysagers (clôtures séparatives, plantations d'alignement) et des voiries de desserte, la Zone Artisanale de *Fortorbe* bénéficie d'une **image globale très positive**.

Cependant, il est à regretter l'utilisation des trottoirs par certaines entreprises comme aires de stockage de leurs matériaux et déchets encombrants.

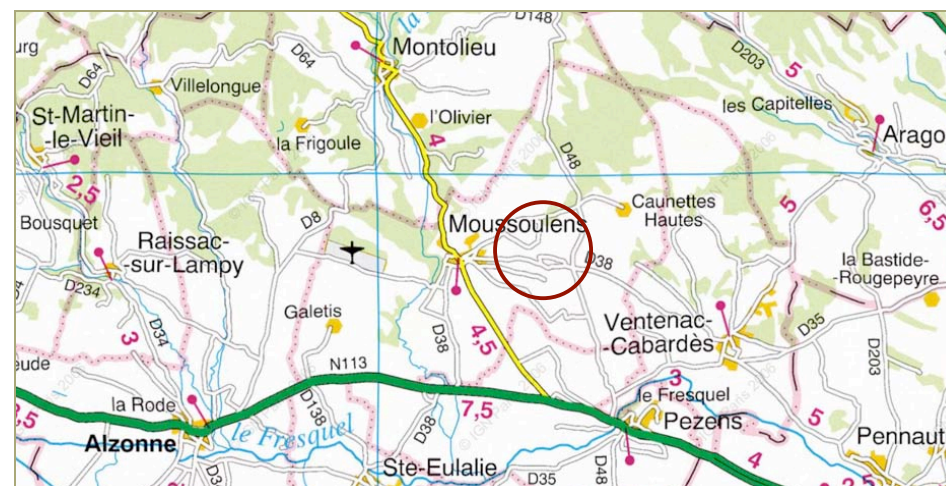


Utilisation des trottoirs comme aire de stockage de matériaux

❖ Services aux entreprises et services collectifs

Situé sur l'ancienne « voie romaine », Alzonne attire de nombreux commerces et services, qui viennent bénéficier de l'« effet de passage » de la RN 113 : banques, assurances, commerces, ...

La Zone Artisanale de MOUSSOULENS



Localisation de la Zone Artisanale de Moussoulens sur le territoire de la Communauté de Communes du Cabardès au Canal du Midi

Adresse

Route Impériale
11 170 MOUSSOULE NS

Maître d'ouvrage

Ville de Moussoulens

Etat d'avancement

En obsolescence

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

THEME 1 : FICHE D'IDENTITE

❖ Dynamique économique

La Zone Artisanale de Moussoulens a été aménagée afin de favoriser le développement de l'artisanat sur la commune.

Lors de la création de la zone, la commune a construit deux « ateliers-relais » aujourd'hui occupés par **une fabrique de vêtements (MOUSSOULENS CONFECTION)** et **un laboratoire d'analyses (Laboratoires CORYLIS)** dans le domaine de l'agroalimentaire. Un garage automobile est venu s'implanter à proximité, qui n'est plus en activité aujourd'hui.

❖ Modalités de gestion

Situation juridique de la ZA

Maître d'Ouvrage

Aménageur/Gestionnaire

Taxe professionnelle

?

Commune de Moussoulens

Commune de Moussoulens

?

THEME 2 : ANALYSE FONCIERE ET COMMERCIALE

Malgré la politique volontariste de la commune de Moussoulens (mise à disposition gracieuse du terrain et possibilité de construire un logement à proximité du local d'activités), il reste des terrains disponibles sur la Zone Artisanale.



Le laboratoire d'analyse CORYLIS



La fabrique de vêtements MOUSSOULENS CONFECTION

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

THEME 3 : ACCESSIBILITE, DESSERTE ET EQUIPEMENTS

❖ Accessibilité

Desserte routière	RD 38 / RD 629 / RD 48
Gare la plus proche	Carcassonne (15 km)
Aéroport le plus proche	Toulouse (87 km)

❖ Voirie interne et stationnement

Les trois entreprises de la zone artisanale de Moussoulens sont situées le long d'une voirie large et bien entretenue, mais dépourvue de trottoirs.

❖ Signalétique interne et externe

Un panneau directionnel indique l'entrée de la zone et chaque entreprise dispose de son enseigne.



Le panneau d'entrée

THEME 4 : CADRE DE VIE ET CADRE DU TRAVAIL

La zone artisanale de Moussoulens se distingue par la faible qualité architecturale des bâtiments, malgré un aménagement paysager assez qualitatif.



Image d'ensemble de la Zone Artisanale de Moussoulens

Synthèse

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

Le territoire du Pays Carcassonnais recense très peu de « Zones d'Activités » proprement dites (structure juridique, nombre significatif d'entreprises, organisation spatiale structurée, ...). Parmi ces derniers, on peut citer : la Zone Industrielle de Montréal, les Zones d'Activités de Peyriac et Rieux Minervois, la Zone Artisanale de Conques sur Orbiel.

Les autres « zones d'activités », s'apparentent davantage à des **regroupements d'entreprises** (en majorité artisanales) dans lesquels les locaux d'activités sont, la plupart du temps, accompagnés du logement d'habitation de l'entrepreneur.

Sur le plan du foncier, la majeure partie des zones d'activités étudiées sont aujourd'hui arrivées à **maturation** et n'offrent plus de possibilité d'extension, exceptions faites des zones d'activités récemment créées de Caunes Minervois et de Laure Minervois, dont la commercialisation en cours peut encore faire l'objet d'une **réflexion stratégique globale**. Le plus souvent, des programmes de logements individuels sont venus occuper les terrains non commercialisés pour des activités économiques.

➔ **Les enjeux s'analysent donc en termes de requalification et de revalorisation des Zones d'Activités du Pays Carcassonnais, en appui à une image économique, pour l'essentiel à construire, et qui devra être portée par les projets futurs.**

En effet, la majorité des problèmes et dysfonctionnements recensés (pas sur toutes les zones), se regroupent autour de trois thématiques principales :

- **La « lisibilité » des zones d'activités :**

- une mixité fonctionnelle activité/habitat qui peut générer des conflits d'usage,
- l'absence d'un système de signalisation interne/externe efficace,
- un manque de clarification des limites espace public/espace privé

- **L'accessibilité/desserte et la fonctionnalité des zones d'activités :**

- des cheminements piétons inexistantes ou difficiles, malgré la présence quasi systématique de logements à proximité,
- l'absence d'aires de stationnement publiques, voire même sur parcelles privées,

- **L'« image globale » des zones d'activités :**

- une faible qualité architecturale de certains bâtiments et surtout de leurs abords,
- un traitement paysager minimaliste, voire inexistant,
- un manque d'entretien des espaces publics.

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

Pour chacune de ces thématiques, on peut imaginer un système d'actions de requalification et de revalorisation qui pourraient figurer dans Le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques. Parmi ces outils, on peut citer à titres d'exemples,

- **En terme de « lisibilité » des zones d'activités**

- Mettre en place un système de signalisation efficace, dynamique et statique, externe et interne à chaque Zone d'Activités, et réfléchir à la maintenance de cette signalisation.
- Clarifier et valoriser les limites « espace public/espace privé ».

- **En terme d'accessibilité/desserte et de fonctionnalité des zones d'activités :**

- Faciliter les cheminements piétons sur les trottoirs et améliorer l'image de ceux-ci en tant qu'espaces publics majeurs.
- Améliorer les conditions de stationnement des VP et des PL au sein de chaque zone.
- Favoriser les liaisons douces en créant des aménagements spécifiques et en réduisant la vitesse automobile.
- Implanter de manière systématique une aire de collecte des déchets domestiques.

- **En terme d'« image globale » des zones d'activités :**

- Repositionner, en terme de marketing, les zones d'activités existantes, en relation avec la création de nouvelles zones d'activités.
- Réutiliser et/ou valoriser les friches industrielles/artisanales.
- Valoriser l'image des entrées en traitant les espaces publics, le paysagement et le stationnement.
- Améliorer la qualité esthétique de chaque zone.

Quelques pistes de réflexion
pour la 3^{ème} phase

