

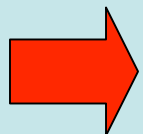
# **ANALYSE DES ZONES D'ACTIVITES**

## **PREMIERE PARTIE: Les Zones d'Activités existantes**



## METHODOLOGIE D'ANALYSE ADOPTEE

- Une approche non seulement **FACTUELLE** (données objectives) mais aussi **QUALITATIVE**, (part de subjectivité), a été privilégiée.
- Elle induit des **ATOUPS** et **POINTS FAIBLES** qui peuvent être valorisés directement ou retravaillés pour en limiter les impacts (Stratégie Marketing)



Une classification des Zones d'Activités existantes en **TROIS CATÉGORIES** selon leur niveau d'avancement et les enjeux qui en découlent:

- **EN DÉVELOPPEMENT** : Zone d'Activités récemment aménagée ou en cours d'aménagement, dont la commercialisation peut encore bénéficier d'une réflexion stratégique globale.
- **A MATURATION** : Zone d'Activités entièrement commercialisées et dont le fonctionnement permet la stabilité des entreprises.
- **EN OBSOLESCENCE** : Zone d'Activités à maturation, dont le renouvellement dépend d'une requalification et revalorisation importantes.

## LES ZONES D'ACTIVITES EN DEVELOPPEMENT

Territoire	Zone d'Activités	Superficie totale	Superficie disponible	Nbre d'entrep.	Vocation	MOA/ Gestionn.
Communauté de Communes du Haut Minervois	ZA <i>Les Courtals</i> (Commune de Caunes Minervois)	5 ha	Oui (?)	8	Artisanale	Commune
	ZA <i>Les Vignes</i> (Commune de Laure Minervois)	4,7 ha	Oui (?)	5 dont 2 en construct.	Artisanale	Commune

## LES ZONES D'ACTIVITES A MATURATION

Territoire	Zone d'Activités	Superficie totale	Superficie disponible	Nbre d'entrep.	Vocation	MOA/ Gestionn.
Communauté de Communes du Minervois au Cabardès	ZA <i>La Fenouillette</i> (Commune de Conques sur Orbiel)	?	3 000 m <sup>2</sup> destiné à de l'habitat	10	Artisanale	Commune
Communauté de Communes du Haut Minervois	ZA <i>Le Pastissé</i> (Commune de Rieux Minervois)	12 ha	Extension prévue de 25 ha	10	Artisanale	Commune
Communauté de Communes du Cabardès au Canal du Midi	ZA <i>de Fontorbe</i> (Commune d'Alzonne)	3 ha	0	6	Artisanale	Commune

## LES ZONES D'ACTIVITES EN OBSOLESCENCE

Territoire	Zone d'Activités	Superficie totale	Superficie disponible	Nbre d'entrep.	Vocation	MOA/ Gestionn.
<b>Communauté de Communes Piémont d'Alaric</b>	ZA de Cappendu	?	0	5	Artisanale/ Equipmnts. pub.	Commune
<b>Communauté de Communes du Haut Minervois</b>	ZA de Peyriac Minervois	1 ha	0	5	Artisanale Commerc.	Commune
<b>Communauté de Communes de la Malepère</b>	ZA de Montréal	?	0 (?)	7	Industrielle Artisanale	Commune
<b>Communauté de Communes du Cabardès au Canal du Midi</b>	ZA de Moussoulens	?	Oui (?)	2	Artisanale	Commune

## QUELS ENJEUX POUR L'EXISTANT ?

- Des enjeux 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**.
- **3 THEMATIQUES D'ENJEUX:**
  - La « **lisibilité** » des Zones d'Activités.
  - L'**accessibilité/desserte** et la **fonctionnalité** des Zones d'Activités.
  - L'« **image globale** » des Zones d'Activités.

## 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



ZA de Conques  
sur Orbiel



ZA de Laure  
Minervoises



ZA de Caunes  
Minervoises

## L'ACCESSIBILITE/DESSERTE ET LA FONCTIONNALITE DES ZONES D'ACTIVITES

- des CHEMINEMENTS PIÉTONS INEXISTANTS OU DIFFICILES, malgré la présence quasi systématique de logements à proximité

ZI de  
Montréal



- l'ABSENCE d'aires de stationnement publiques, voire sur parcelles privées

ZA  
d'Alzonne





## L' «IMAGE GLOBALE» DES ZONES D'ACTIVITES

- 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.



ZA de Peyriac  
Minervois



ZA de  
Moussoulens



ZA de Capendu

## QUELQUES PISTES DE REFLEXION ...

- **En terme de « lisibilité » des zones d'activités**
  - Mettre en place un système de signalisation, externe et interne, statique et dynamique, efficace.
  - 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.
  - Implanter de manière systématique une aire de collecte des déchets domestiques, dans chaque zone.
- **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.

# **ANALYSE DES ZONES D'ACTIVITES**

## **DEUXIEME PARTIE: Les Zones d'Activités en projet**



## METHODOLOGIE D'ANALYSE ADOPTEE

- Une hiérarchisation des Zones d'Activités en création/projet selon leur **IMPORTANT POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE** du Pays Carcassonnais:
  - **Les zones d'activités majeures pour le développement économique du Pays Carcassonnais :**
    - Accès et desserte optimales,
    - Image valorisante,
    - Positionnement spécifique,
    - Aménagement paysager de qualité,
    - Portage communautaire,
  - **Les zones d'activités à enjeu stratégique pour l'équilibre du territoire communautaire et communal :**
    - Zones d'intérêt local dans des secteurs où la revitalisation économique est indispensable,
    - Zones pour assurer le maintien de l'économie résidentielle et le maillage entre les bourgs centres.

## Les critères de détermination des ZONES MAJEURES

- **Capacité à ATTIRER OU À RELOCALISER des unités de taille significative, ayant un effet structurant sur le tissu économique du Pays Carcassonnais:**
  - Localisation et accessibilité : accessibilité directe depuis une RD/RN et/ou proximité d'un échangeur autoroutier,
  - Mise en scène possible au travers d'un « effet vitrine »,
  - Taille permettant d'agréger une masse critique d'entreprises et d'emplois,
  - Qualité de l'aménagement de la zone et des services proposés,
  - Affirmation d'une spécialité.
- **EFFET STRUCTURANT concernant un aménagement équilibré du territoire, au regard des secteurs d'habitat et d'emplois.**
- **FÉDÉRATION ET ENGAGEMENT EFFECTIFS des structures de coopération concernées (CCI, Communauté de Communes, Pays Carcassonnais,...) relativement à la priorité à accorder au projet.**

## LES ZONES D'ACTIVITES MAJEURES

Territoire	ZA en projet	Vocation	Surface totale	Accessibilité	Aménagement et services proposés	Porteur de projet
<b>C.C. du Minervois au Cabarès</b>	ZA de <i>Coste Galiane</i> (Conques sur orbiel)	Artisanale	2,7 ha (dispo: 2008)	RD 901/ RD 35 Proximité de l'A 61	Unité archi. et pays. Pôle multi-services Association des entreprises	C.C.
<b>C.C. Piémont d'Alaric</b>	ZAE de Capendu	Artisanale Commerciale	12 ha (dispo: 2008)	RD 6113 Proximité de l'A 61	ZA HQE Unité archi. et pays.	C.C.
	Pôle santé de Capendu	Médicale	?	RD 6113 Proximité de l'A 61		C.C.
<b>C.C. du Haut Minervois</b>	ZA de Peyriac Minervois	Mixte	6 ha (dispo: 2008/2009)	RD 11	Traitement paysager des espaces publics	C.C.
<b>C.C. du Cabardès au Canal du Midi</b>	ZA d'Alzonne	Artisanale	20 ha (dispo: 2009/2010)	RD 6113/RD 37 Proximité de l'A 61	Traitement paysager des espaces publics	C.C.



## LES ZA A ENJEU LOCAL OU COMMUNAUTAIRE

Territoire	ZA	Vocation	Surface dispo.	Accessibilité	Aménagement et services proposées	Porteur de projet
<b>C.C. Piémont d'Alaric</b>	<i>La Porte du Pays Carcassonnais de Barbaira</i>	Touristique Commerciale	? (dispo: 2008)	RD 6113 Proximité de l'A 61	Parc paysager.	C.C.
<b>C.C. du Haut Minervois</b>	ZA de Villeneuve Minervois	Artisanale	1 ha (dispo: 2007/2008)	RD 111 /RD 112	Traitement paysager des espaces publics	C.C. et Commune
<b>C.C. de la Malepère</b>	ZA d'Arzens	Artisanale	4 ha (dispo: 2009/2010)	RD 38 Proximité de la RD 119 et de l'A 61		C.C.
<b>C.C. du Cabardès Montagne Noire</b>	ZA <i>La Bourdette</i> (Saissac)	Artisanale	2,5 ha	RD 629 / RD 103		Saissac

## SOMMAIRE DES FICHES MONOGRAPHIQUES

- **THEME 1: Fiche d'identité**
  - Dynamique économique
  - Modalités de gestion
- **THEME 2: Analyse foncière et commerciale**
  - Disponibilités foncières
  - Stratégie de commercialisation
- **THEME 3: accessibilité, desserte et équipements**
  - Accessibilité
  - Voirie interne et stationnement
  - Signalétique interne et externe
- **THEME 4: cadre de vie et cadre du travail**
  - Aménagement paysager
  - Services collectifs et aux entreprises
  - Gestion des déchets