



# Schéma territorial des infrastructures économiques

## PHASE 2 : ANALYSE DE L'EXISTANT

### Fiches monographiques des Zones d'Activités

**PREMIERE PARTIE :**

**ANALYSE DES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES**

# Préambule

# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## ❖ Objet du présent rapport

Les zones d'activités représentant un levier essentiel dans la politique de développement d'un territoire. Afin de mieux connaître la situation actuelle, le Pays Carcassonnais a souhaité se doter d'un **schéma territorial des infrastructures économiques**, afin d'apporter aux acteurs locaux une vision prospective qui les aide à structurer et à renforcer le tissu économique de leur territoire en fonction de ses spécificités.

Dans ce cadre, le présent rapport a pour objectif dresser un état des lieux des zones d'activités existantes et en projet sur les territoires du Pays Carcassonnais. sous formes de « **fiches monographiques** » comportant à la fois une description de l'état actuel (physique, commercial, positionnement, foncier,..) et les perspectives d'évolution à moyen terme.

## ❖ Méthodologie adoptée

Une approche non seulement **factuelle** (données objectives comme les accès, les modes de gestion, les activités présentes, ...) mais aussi **qualitative**, qui comporte une part de subjectivité, a été privilégiée.

**Elle induit des atouts et des points faibles qui peuvent être valorisés directement ou retravaillés pour en limiter les impacts (Stratégie marketing).**

## ❖ Périmètre de l'étude

Dans l'objectif de proposer des actions d'aménagement en adéquation avec le développement du territoire du Pays Carcassonnais, ce diagnostic prend en considération les zones d'activités communales et communautaires qui ont pu être recensées sur l'ensemble du territoire (voir tableau de bord des parcs d'activités étudiés, page suivante).

## ❖ Déroulement de l'étude

Le diagnostic des zones d'activités du pays Carcassonnais a été réalisée au mois de février 2007. Les principales phases de l'étude ont été les suivantes :

- envoi d'un questionnaire sur les zones d'activités à l'ensemble des agents de Développement Economiques du Pays Carcassonnais le 5 février 2007,
- analyse documentaire du 12 au 20 février 2007,
- entretiens et visites des zones d'activités du 21 au 24 février 2007,
- rédaction du présent rapport en mars 2007,

En dehors des contacts permanents avec le pays Carcassonnais, nous avons rencontré pour l'élaboration de ce document :

- Mme PAYRAUX , Communauté de Communes du Minervois au Cabardès et M. CHAPET, Maire de la Commune de Conques sur Orbiel, le 21 février 2007,
- Mme DELAGRANGE et M. DELBASSO, Directeur de la Communauté de Communes du Haut Minervois, le 22 février 2007,
- M. ESPARRE, Maire d'Arzens et Directeur de la Communauté de Communes de la Malepère, le 23 février 2007,
- M. SALLES, Maire d'Alzonne et M. CAHUZAC, Premier Adjoint, le 23 février 2007,
- MM. ALANDRY et CARRIQUI, Adjoints au Maire de la commune de Moussoulens. Le 23 février 2007.

## ❖ Lexique des états d'avancement des zones d'activités

- **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 commercialisée 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.

# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## ❖ Tableau de bord des Zones d'Activités existantes

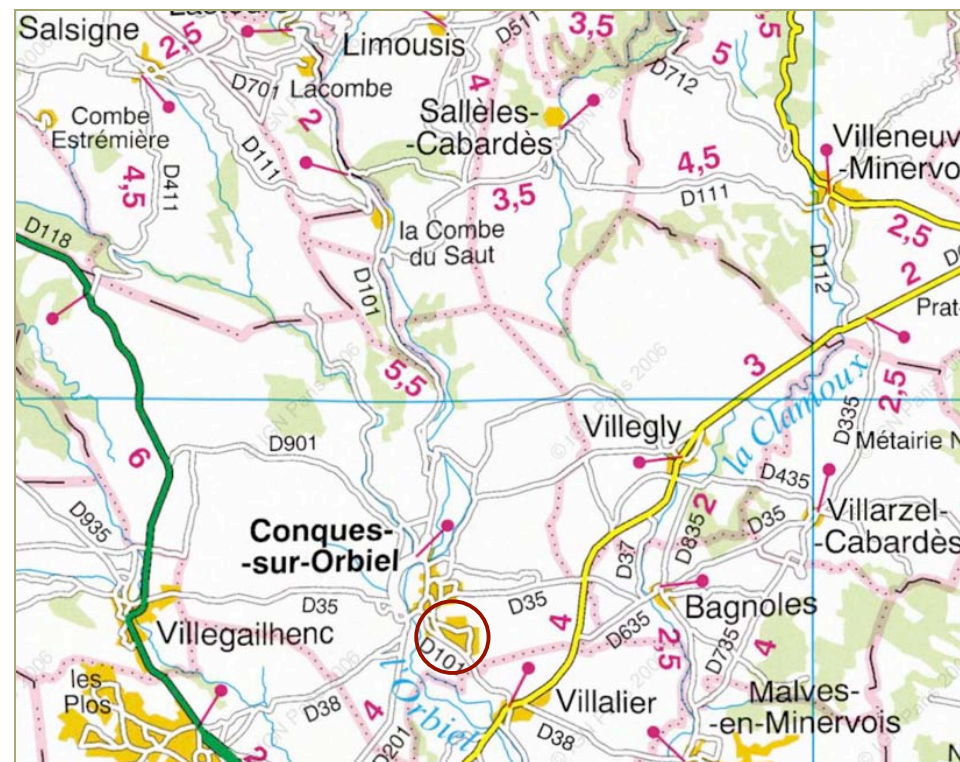
Territoire	Zone d'activités	Vocation	Superficie totale	Superficie disponible	Nombre d'entreprises	Maître d'Ouvrage /Gestionnaire	Etat d'avancement
<b>C.C. du Minervois au Cabardès</b>	Zone artisanale <i>la Fenouillette</i> (Conques sur Orbiel)	Artisanale	?	3 000 m2	10	Commune	A maturation
<b>C.C. Piémont d'Alaric</b>	Zone artisanale de Capendu	Artisanale + équipements publics	?	0	5	Commune	En obsolescence
<b>C.C. du Haut Minervois</b>	Zone d'activités de Peyriac Minervois	Artisanale et commerciale	1 ha	0	5	Commune	En obsolescence
	Zone artisanale <i>Le Pastissié</i> (Rieux Minervois)	Artisanale	12 ha	Extension prévue de 25 ha	10	Commune	A maturation
	Zone d'activités <i>Les Courtals</i> (Caunes Minervois)	Artisanale	5 ha	Oui ( ? )	8	Commune	En développement
	Zone d'Activités <i>Les Vignes</i> (Laure Minervois)	Artisanale	4,7 ha	Oui ( ? )	3 + 2 en construction	Commune	En développement
<b>C.C. de la Malepère</b>	Zone Industrielle de Montréal	Mixte	?	0 ( ? )	7	Commune	En obsolescence
<b>C.C. du Cabardès au Canal du Midi</b>	Zone Artisanale DE FONTORBE (Alzonne)	Artisanale	3 ha	0	6	Commune	A maturation
	Zone Artisanale de Moussoulens	Artisanale	?	?	2	Commune	En obsolescence
<b>TOTAL</b>			<b>25,7 ha</b>	<b>25,3 ha</b>	<b>57</b>		



## Les Zones d'Activités de la Communauté de Communes du Minervois au Cabardès



## Zone Artisanale LA FENOUILLETTE



Localisation de la Zone Artisanale la Fenouillette sur la territoire de la C.C. du Minervois au Cabardès

### Adresse

Rue des Praxilots  
11 600 CONQUES SUR ORBIEL

### Maître d'ouvrage

Commune de CONQUES SUR ORBIEL

### Etat d'avancement

A maturation

# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## THEME 1 : FICHE D'IDENTITE

### ❖ Dynamique économique

Créée en 1985, la Zone Artisanale *La Fenouillette* regroupe aujourd'hui **dix entreprises** et une **trentaine d'employés** :

ENTREPRISE	TYPE D'ACTIVITE	NOMBRE DE SALARIES
Poissonnerie	Artisanat	2
Ferronnier	Artisanat	3
Marbrier	Artisanat	3
Menuisier	Artisanat	1
Usine à pain	Artisanat	4
Carreleur	Artisanat	4
Atelier de mécanique de précision	Artisanat	1
Syndicat intercommunal de la Clamoux, de l'Orbiel et du Trapel	Equipement public	4
Antenne de la DDE	Equipement public	4
Ateliers Municipaux	Equipement public	8

A l'origine destinée à l'implantation d'activités économiques, la Zone Artisanale *La Fenouillette* a été ensuite classée en zone UC du POS de Conques sur Orbiel, pour permettre la **construction de lotissements d'habitat**.

### ❖ Modalités de gestion

Situation juridique de la ZA	ZONE UC du POS de Conques
Maître d'Ouvrage	Commune
Gestionnaire	Commune
TP communale	18 % en 2005



*L'usine à pain*



*Les Ateliers Municipaux*



# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## THEME 2 : ANALYSE FONCIERE ET COMMERCIALE

Compte tenu du projet de zone d'activités intercommunale (voir chapitre 2), la commune de Conques sur Orbien ne souhaite pas aujourd'hui développer l'activité économique sur la Zone Artisanale de *la Fenouillette*.

La réserve foncière communale existante sur la zone, d'une surface de 3 000 m<sup>2</sup> sera destinée à accueillir de l'habitat.

## THEME 3 : ACCESSIBILITE, DESSERTES ET EQUIPEMENTS

### ❖ Accessibilité

Desserte routière	RD 901 / RD 35 / RD 101
Gare la plus proche	Carcassonne (9 km)
Aéroport le plus proche	Béziers (96 km)
Desserte en TC	1 ligne de bus Carcassonne/Conques sur Orbien

### ❖ Voirie interne et stationnement

La Zone Artisanale de *la Fenouillette* bénéficie de **voiries internes, de trottoirs et d'un mobilier urbain de qualité et bien entretenus**, ainsi que **3 aires de stationnements publics**.



Les voiries internes de la Zone Artisanale



Les aires de stationnement

# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## ❖ Signalétique interne et externe

La Zone Artisanale *La Fenouillette* n'est pas indiquée sur les principaux axes routiers de la Commune et ses entrées ne sont pas clairement identifiables. En effet, la zone est indiquée par un seul panneau directionnel (mentionnant également certaines entreprises de la zone), situé à l'entrée de la rue des Praxilots et qui n'est visible que lorsqu'on est déjà engagé dans la rue.

Par ailleurs, **aucune signalétique interne**, statique et dynamique, n'indique la direction et/ou la localisation des entreprises, ces dernières n'étant repérables que par leurs enseignes respectives.

Enfin, la signalétique routière horizontale (marquage au sol) et verticale (panneaux directionnels) est inexistante à l'intérieur de la zone, ce qui rend la circulation routière dangereuse, compte tenu de la présence d'habitations et du manque de visibilité (rues en courbe).



Le seul panneau de signalisation de la zone

## THEME 4 : CADRE DE VIE ET CADRE DU TRAVAIL

### ❖ Aménagement paysager

Malgré la **faible qualité architecturale** de certains bâtiments et le **caractère hétérogène** de la Zone Artisanale *La Bourdette* (mixité activités/habitat), cette dernière bénéficie d'une **image globale assez qualitative**. On remarquera notamment la **qualité paysagère** des interfaces espace public/espace privé (plantations et clôtures d'alignement).



Hormis certains bâtiments, un aménagement de qualité

### ❖ Services aux entreprises et services collectifs

Les entreprises de la Zone Artisanale bénéficient à proximité immédiate (centre bourg) de services de restauration, banques, commerces de proximité, ...

### ❖ Gestion des déchets

Mode d'élimination des déchets

Tri sélectif

Réflexion en cours pour une prise en charge des déchets par le service de ramassage des déchets de la communauté de communes.

Oui pour le verre et le plastique



## Les Zones d'Activités de la Communauté de Communes Piémont d'Alaric

## Zone d'Activités de CAPENDU



Localisation de la Zone Artisanale de Capendu sur le territoire de la Communauté de Communes Piémont d'Alaric

Adresse	Route de Marseillelette (RD 57) 11 700 CAPENDU
Maître d'ouvrage	Commune de Capendu
Etat d'avancement	En obsolescence



# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## THEME 1 : FICHE D'IDENTITE

Les principales activités économiques et commerciales de la Commune de Capendu sont regroupés de manière hétéroclite, à l'entrée de la Ville, le long de la RD 6113 afin de bénéficier de l'« effet de passage » de cette dernière (garagistes, Boulangerie/Pâtisserie) vers Narbonne et l'Espagne.

Toutefois, il existe une petite Zone d'Activités à l'entrée Ouest de la Ville, sur la Route de Marseillette (RD 57), qui regroupe les entreprises suivantes :

ENTREPRISE	TYPE D'ACTIVITE	NOM
Serrurerie/Ferronnerie	Artisanat	METAL D'OC
Entreprise générale de bâtiment	Artisanat	SARL ESCARILLA FRERES
Coopérative viticole	Viticulture	Les Vignerons des Coteaux de l'Aleric
DDE/Centre d'exploitation de Capendu	Equipement public	
EDF-Poste de transformation, haute tension de Crozes	Equipement public	



METAL D'OC



LA DDE

## THEME 2 : ANALYSE FONCIERE ET COMMERCIALE

Au regard de la visite effectuée sur le site, aucune extension de la zone d'activités n'est possible.



# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## THEME 3 : ACCESSIBILITE, DESSERTE ET EQUIPEMENTS

### ❖ Accessibilité

#### Desserte routière

RD 6113/D57  
Proximité de l'A61

#### Gare la plus proche

Carcassonne (17 km)

#### Aéroport le plus proche

Béziers (75 km)

### ❖ Voirie interne et stationnement

La Zone d'Activités de Capendu est desservie par une **voirie largement dimensionnée et en assez bon état**, se terminant en impasse par une raquette de retournement.

En revanche, **aucun cheminement piéton sécurisé** n'est possible (il existe un semblant de trottoir à l'entrée de la zone qui s'arrête subitement)) et les **espaces publics ne sont pas entretenus** (mobilier urbain hétéroclite, plantations sauvages, ...)

### ❖ Signalétique interne et externe

La Zone d'Activités de Capendu n'est pas indiquée, ni à son entrée, ni le long de la RN 113. Seul un panneau à l'entrée de la zone mentionne l'une des cinq entreprises implantées.

A l'intérieur, les entreprises sont uniquement repérables par les enseignes accolées sur les façades des bâtiments (coopérative, METAL D'OC) ou à l'entrée (DDE, MAGGI Frères).



La voirie interne de la Zone d'Activités



Le seul panneau de signalisation situé à l'entrée de la zone

## THEME 4 : CADRE DE VIE ET CADRE DU TRAVAIL

### ❖ Aménagement paysager

Si la qualité architecturale des entrepôts et bâtiments de la zone artisanale est relativement correcte et les limites séparatives (clôtures d'alignement) bien entretenues, la zone artisanale de Capendu souffre d'une image de « **Zone d'activités vieillissante** »

### ❖ Services aux entreprises et services collectifs

Les entreprises de la zone artisanale bénéficient des commerces et services de la RN 113, le reste des commerces étant situés dans le centre-bourg.

### ❖ Gestion des déchets

La zone artisanale de Capendu est située à proximité de la déchetterie intercommunale.



*L'entrée de la Zone d'Activités*



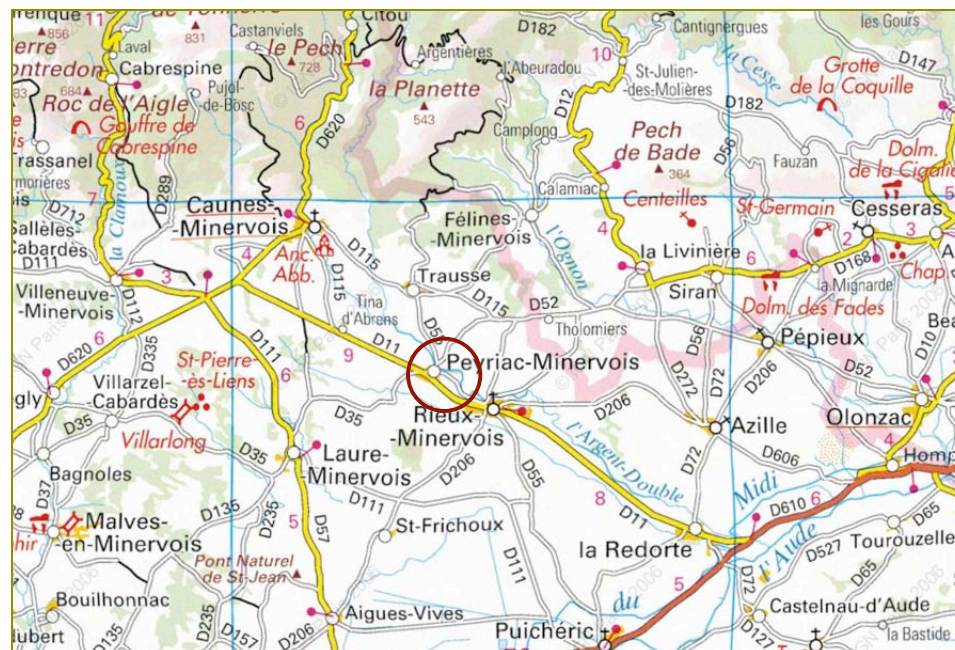
*Une image globale peu qualitative*



## Les Zones d'Activités de la Communauté de Communes du Haut Minervois



## Zone d'Activités de PEYRIAC MINERVOIS



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

Adresse	Avenue du Docteur Ernest Ferroul (RD 11) 11 160 PEYRIAC MINERVOIS
Maître d'ouvrage	Ville de PEYRIAC MINERVOIS
Etat d'avancement	En obsolescence

# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## THEME 1 : FICHE D'IDENTITE

### ❖ Dynamique économique

Située sur la RD 11, La Zone d'Activités de Peyriac Minervois regroupe 5 entreprises et un atelier à l'abandon :

ENTREPRISE	ACTIVITE
Stand du Pneu LAGUZOU	Garagiste
Menuisier	
Monsieur BRICOLAGE	Grande surface d'équipement de la Maison
SPAR	Grande surface alimentaire
Hangar agricole	
Carrosserie/Tôlerie	Atelier à l'abandon

Outre la zone d'activités, on peut recenser une dizaine d'entreprises alignées le long de la RD 11 sur les communes de Peyriac Minervois et Rieux Minervois (av. Ernest Ferroul):

- Un entrepôt de Meubles *NEGRE*,
- Un magasin de salles de bains/Carrelage *LIGNIERES*,
- Trois garagistes
- Un magasin *EURAVERT*,
- Un carrossier *Didier BALESTRA*
- Une entreprise de peinture générale
- Un restaurant
- Un électricien
- 1 magasin de matériaux de construction *TOUT FAIRE MATERIAUX*



Le garagiste



Le Menuisier



# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## ❖ Modalités de gestion

Situation juridique de la ZA	ZONE UE du PLU de Peyriac Minervois
Maître d'Ouvrage	Commune de Peyriac Minervois
Gestionnaire	Commune de Peyriac Minervois
Taxe Professionnelle	TP unique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes



L'atelier de tôlerie-carrosserie à l'abandon

## THEME 2 : ANALYSE FONCIERE ET COMMERCIALE

D'une surface actuelle de **1 ha**, la Zone d'Activités de Peyriac Minervois ne dispose d'**aucune emprise foncière disponible**. Une réflexion pourrait être toutefois menée sur la réutilisation ou la reconversion de l'atelier de carrosserie/tôlerie aujourd'hui à l'abandon.

Les magasins M. BRICOLAGE et SPAR ont un projet commun d'agrandissement et de réorganisation de leurs parkings.

Enfin, dans le cadre du projet de Zone d'Activités intercommunale située juste à l'ouest de la Zone d'Activités (voir partie 2), une réflexion va être menée sur **l'aménagement paysager et la réorganisation des voiries**, afin de relier les deux Zones d'Activités.



La grande surface M. Bricolage

# 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 11

Carcassonne (24 km)

Béziers (59 km)

### ❖ Voirie interne et stationnement

Les entreprises de la zone d'activités de Payriac Minervois sont regroupés autour d'une **voirie surdimensionnée et relativement mal entretenue**, se terminant par une impasse en T.

Hormis les deux surfaces commerciales qui disposent chacune de leur propre parking, la zone d'activités ne dispose d'**aucune aire de stationnement publique** et les véhicules se garent directement sur la chaussée.

Enfin, les trottoirs et espaces publics de la zone d'activités sont laissés à l'abandon et sont, quant à eux, **sous-dimensionnés**, compte tenu de la présence de deux grandes surfaces commerciales dans la zone.

### ❖ Signalétique interne et externe

L'entrée de la zone d'activités de Peyriac Minervois est indiquée par un panneau directionnel situé sur la RD 11. Un ensemble de panneaux hétérogènes renseigne, quant à lui, sur les principales entreprises présentes dans la zone d'activités. A l'intérieur, les entreprises (hormis le hangar agricole) sont reconnaissables par leurs enseignes.

On notera toutefois l'**absence de marquage au sol** sur les parkings des deux grandes surfaces, ce qui doit engendrer un certain de problèmes de circulation et de conflits d'usage les jours de grande affluence.



La voirie largement dimensionnée de la Zone d'Activités



La panneau indiquant l'entrée de la zone

## THEME 4 : CADRE DE VIE ET CADRE DU TRAVAIL

### ❖ Aménagement paysager

La Zone d'Activités de Peyriac Minervois ne bénéficie **d'aucun aménagement paysager** et les clôtures d'alignement ne sont pas entretenues (plantations sauvages).

Par ailleurs, la faible qualité architecturale des bâtiments (excepté les deux surfaces commerciales) et la voirie surdimensionnée confèrent à la zone d'activités une image de « **no man's land** ».

### ❖ Services aux entreprises et services collectifs

La Zone d'Activités est située à la limite de la Commune de Rieux Minervois, elle bénéficie donc du réseau d'activités économiques dynamique de cette dernière (restauration, banques, assurances, commerces, services aux entreprises,....)

Il est à noter que la commune de Peyriac est assez dépourvue en matière de commerces et services de proximité.

### ❖ Gestion des déchets

La commune de Peyriac Minervois bénéficie des services de ramassage des déchets de la **déchetterie intercommunale située sur la commune de Caunes Minervois**.

Une redevance spécifique a été mise en place pour le ramassage des déchets des entreprises.



*Vue d'ensemble de la Zone d'Activités*



*Les interfaces espace public/espace privé laissées à l'abandon*





# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## THEME 1 : FICHE D'IDENTITE

### ❖ Dynamique économique

Située sur la RD 11, La Zone Artisanale Le Pastissé regroupe une **dizaine d'entreprises de nature très diverse**, ainsi que quelques maisons d'habitation situées sur les emprises foncières de certaines entreprises. Les principales activités présentes sont :

ENTREPRISE	NOM
Jardinerie	GAMM VERT
Ambulancier	
Garage de réparation automobile	Rieux Centre Auto
Ferronnerie/Serrurerie	MOREL
Entreprise de Travaux Publics	Béton et pierres du Languedoc
Electricien/Frigoriste	DORMIERES
Menuiserie Aluminium	ASENCIO
Service Après Vente	THOMSON
Protection des cultures	PCEB
Garage de réparation automobile RENAULT	Charles ALEXANDRE

De l'autre côté de la RD 11, sont localisés la coopérative viticole, la distillerie et un magasin de matériaux de construction (UNION Matériaux) qui s'inscrivent dans la **continuité de la Zone Artisanale**.

### ❖ Modalités de gestion

Situation juridique de la ZA	ZONE NBe du POS de Rieux Minervois
Maître d'Ouvrage	Commune de Rieux Minervois
Gestionnaire	Commune de Rieux Minervois
Taxe Professionnelle	TP unique sur l'ensemble du territoire de la CC



La Menuiserie ASENCIO



Le magasin GAMM Vert



# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## THEME 2 : ANALYSE FONCIERE ET COMMERCIALE

Etendue sur une surface totale de **12 ha**, la Zone Artisanale *Le Pastissié* ne dispose aujourd'hui d'aucune réserve foncière disponible.

Face aux nombreuses demandes d'implantation sur la commune (en majorité pour des entrepôts de stockage et des ateliers), une **extension de 25 ha** est prévue à l'Est de la zone (en jaune sur le plan ci-contre).

La commune de Rieux Minervois souhaite que l'aménagement et la viabilisation de cette extension de la Zone Artisanale soient réalisés par un **aménageur privé**.

## THEME 3 : ACCESSIBILITE, DESSERTE ET EQUIPEMENTS

### ❖ Accessibilité

Desserte routière

RD 11

Gare la plus proche

Carcassonne (25 km)

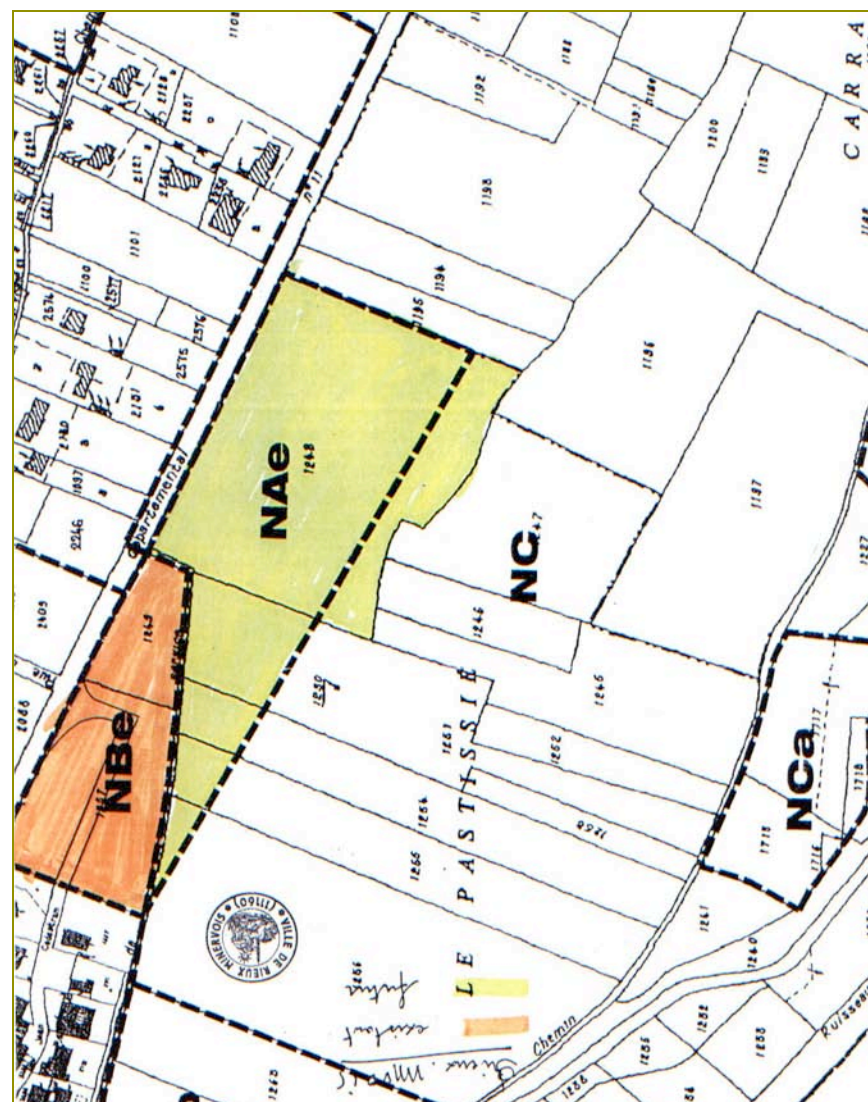
Aéroport le plus proche

Béziers (57 km)

### ❖ Voirie interne et stationnement

Les voiries de desserte interne de la Zone Artisanale sont **largement dimensionnées** et relativement bien entretenues.

En revanche, l'absence d'aire de stationnement public engendre le **stationnement sauvage** des véhicules sur la voirie et peut rendre difficile le croisement des poids lourds à certains endroits de la zone d'activités.



L'extension prévue de la Zone Artisanale de Rieux (Source : POS de Rieux Minervois)

## Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

Par ailleurs, hormis sur la voie d'entrée de la Zone Artisanale depuis la RD 11 qui dispose de trottoirs en stabilisé difficilement praticables (étroits et non entretenus), aucune autre voirie de la zone ne dispose de circulations piétonnes aménagées.

### ❖ Signalétique interne et externe

L'entrée de la zone d'activités de Rieux Minervois est indiquée par un seul panneau directionnel situé sur la RD 11, à l'entrée de la zone artisanale. Ce même panneau mentionne également les principales entreprises de la zone.

A l'intérieur de la zone, il n'existe aucun dispositif de signalétique interne pour indiquer la direction des entreprises. Par ailleurs, un certain nombre d'entre elles **ne sont pas du tout identifiables** (aucune enseigne).



Le panneau directionnel indiquant l'entrée de la Zone Artisanale

## THEME 4 : CADRE DE VIE ET CADRE DU TRAVAIL

### ❖ Aménagement paysager

Malgré l'absence de cheminements piétons et d'espaces publics paysagers, la Zone Artisanale *le Pastissié* bénéficie d'une **image globale positive**.

En effet, la qualité architecturale des bâtiments est relativement correcte et les limites séparatives clairement identifiables et assez bien traitées.



L'entrée de la Zone Artisanale

### ❖ Services aux entreprises et services collectifs

Les entreprises de la Zone Artisanale bénéficient du réseau d'activités économiques dynamique de la commune (restauration, banques, assurances, commerces, services aux entreprises,...).

### ❖ Gestion des déchets

La commune de Rieux Minevois bénéficie du service de ramassage des déchets de la déchetterie intercommunale située sur la commune de Caunes Minervois.

Une redevance spécifique a été mise en place pour le ramassage des déchets des entreprises.