



# Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

## Rapport de synthèse

Octobre 2007

**PROSPECTIVE APPLIQUÉE - AUDITS - ÉTUDES - FORMATIONS - MANAGEMENTS - STRATÉGIES**

3, Boulevard Cosmao Dumanoir - 56100 Lorient - Tél. 02 97 64 43 77 - Fax 02 97 64 43 71 - [www.futurouest.com](http://www.futurouest.com)  
Capital 30 000 € - SIRET 409 769 908 00016 - TVA FR 244 097 699 08 - Formation N° 535 605 329 56 - Code APE 748 K

« Dans un contexte de mobilité croissante des hommes et des entreprises, l'attractivité de la France préoccupe les responsables économiques et politiques.

Le CIADT de Novembre 2002 et le rapport du comité stratégique de la Datar en ont fait un enjeu majeur. Mais l'attractivité du « site France » ne signifie pas attractivité de tous les territoires : seulement 15 à 20 % d'entre eux peuvent espérer tirer profit des grands flux internationaux, industriels et commerciaux. Or, c'est au plan local que les effets concrets sur les activités et les emplois sont perceptibles pour le citoyen.

Fort heureusement, le tourisme, l'économie résidentielle, l'environnement, l'habitat, l'artisanat, le patrimoine culturel ..etc.. sont autant de clés susceptibles d'être valorisées. Les solutions ne sont pas les mêmes partout. Mais elles existent pour tous, car si l'attractivité d'un territoire est une composante de sa compétitivité, elle en est aussi une conséquence ; **et cette compétitivité tient d'abord au dynamisme, à la créativité des acteurs et à leur volonté d'optimiser les ressources d'un territoire.**

Jean-Michel COULIER, Délégué d'ETD  
Entreprises, Territoires et Développement

*« L'avenir ne se prévoit pas, il se construit »*

*Bertrand de Jouvenel*

## SOMMAIRE

I°/ Les enjeux du Carcassonnais	page 4
II°/ La politique de développement socio-économique :	page 6
II.1 Rappel des grandes lignes des scénarios exploratoires	
II.2 Le projet socio-économique du Pays Carcassonnais à 2020	
III°/ Le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques	page 11
III.1 Rappel des conclusions sur l'état initial de l'existant	page 11
III.2 Développement des nouvelles ZA	page 15
III.3 Promotion du Schéma et accompagnement des entreprises	page 17

Annexes

-----

## I/ Les enjeux du Carcassonnais

Rappel synthétique du diagnostic et des interviews de la phase 1

### Les contraintes/menaces :

#### Aujourd'hui :

- (-) la faiblesse des revenus et la pauvreté (87<sup>ème</sup> rang national)
- (-) la mutation de la viticulture (volume/valeur)
- (-) une économie de secteur primaire (viticulture) et résidentielle + tourisme saisonnier et localisé sur Carcassonne. A l'inverse un territoire peu industriel (structure d'entreprises artisanales très dominante) et peu diversifié.
- (-) un espace « entre-deux » entre les métropoles Toulousaine et Montpellieraine
- (-) une ville de Carcassonne qui tarde jusqu'ici à assumer ces fonctions d'agglomérations (faible image et pas de politique économique extérieure jusqu'ici) et son rôle d'entraînement sur son bassin de vie (retrait du Pays ; SCOT à part ( !), impact du tourisme de la Cité et du Canal limité pour le reste du Pays)
- (-) une organisation territoriale en constitution : forte présence des échelons cantonaux du CG11 et CDC constitués de communes de petites tailles, avec des disparités voire des concurrences entre-elles ; Pays tout récent et sans son agglomération centre.
- (-) sur PC, une offre historique de ZA saturées voire obsolètes par endroits (pas adaptées à l'accueil d'entrepreneurs extérieurs)

#### Demain :

- (-) le vieillissement démographique naturel de la population
- (-) le risque : un beau territoire de carte postale mais en déclin socio-économique pour ses habitants
- (-) des concurrences croissantes avec les territoires environnants (Castelnaudary vers Toulouse ; Narbonne vers Montpellier) mieux situés naturellement pour bénéficier du développement économique indirect de ces métropoles...
- (-) ... des implantations d'entrepreneurs ailleurs, où ils seront véritablement accueillis »
- (-) une forte concentration géographique des ZA sur la ville de Carcassonne : conséquences urbanistiques sur les déplacements à long terme ?

### Les atouts/opportunités :

#### Aujourd'hui :

- (+) une image forte (patrimoine audois, gastronomie, paysages ?) utilisé touristiquement
- (+) une tradition d'accueil (ouverture d'esprit, gentillesse)
- (+) une tradition de solidarité sociale
- (+) sur CAC, une offre de ZA disponibles et en cours de structuration (spécialisation, aménagements,...) pour répondre à la concurrence des territoires environnants

- (+) une expérience des flux de résidents étrangers (anglo-saxons, belges) via l'aéroport

Demain :

- (+) attrait général des régions du soleil : progression démographique par solde migratoire => économie résidentielle de services
- (+) une viticulture de masse en crise mais des terroirs connus et favorables aux vins de qualité
- (+) une ville de Carcassonne qui commence à assumer ces fonctions d'agglomération (« métropolitaines » ?) dans le développement économique [et d'entraînement de son bassin de vie]
- (+) une coopération entre-elles au niveau du Pays (mutualisation des moyens), reconstitué sur son noyau naturel d'agglomération ET des EPCI de taille critique pour assurer leurs compétences obligatoires (éco et aménagement du territoire)
- (+) un renouvellement progressif des élus politiques locaux plus sensibles au développement économique (?)

En conclusion de cette phase, la base documentaire et l'analyse des ZA existantes (abondamment illustrées) montrent des enjeux très importants pour le Carcassonnais, en termes de :

- diversification des activités économiques dominantes traditionnelles (tourisme centré sur Carcassonne et viticulture),
- investissement en innovation, formation et politique d'accueil d'entreprises nouvelles
- d'élévation du niveau de revenu global du territoire,
- de rationalisation des moyens des collectivités (EPCI notamment) pour exercer pleinement leurs compétences obligatoires (économie, aménagement du territoire).

Elles montrent aussi qu'aucune stratégie globale et précise n'est à l'œuvre aujourd'hui, vu la « jeunesse » des CDC, du Pays et l'absence jusqu'ici de relations de coopération avec la ville Centre.

***La deuxième phase de l'étude correspond à l'élaboration d'un projet de développement socio-économique grâce à La Démarche Prospective et aux scénarios exploratoires des futurs du Pays Carcassonnais à l'échéance 2020.***

*« Explorer ce qui peut advenir, les futurs possibles, pour dégager ce qui peut être fait, les politiques et les stratégies. »*

## II/ La politique de développement socio-économique pour 2020

> Rappel méthodologique (cf. document de présentation des scénarios)

### II.1 Rappel des grandes lignes des scénarios exploratoires et de leurs principales implications

Thèmes	Scénario 1 : « Dormeur du Val »	Scénario 2 : « Petites maisons dans la prairie »	Scénario 3 : « Carcass Old »	Scénario 4 « Eldorad'OC »
	<p><b>Dominante environnementale et rationalisations des ressources et compétences du Pays</b></p> <p>(politique dirigiste de propreté, tri ordures ménagères, déchetteries, équipements, paysages, eau, énergies,...)</p>	<p><b>Dominante urbanistique régulée</b></p> <p>le pays s'est positionné offensivement pour l'accueil de ménages actifs métra ruralisés, le plus souvent amateurs de grandes parcelles de terrain en campagne (<i>« métaruralisation » : phénomène enclenché au début des années 90 qui voit des ménages actifs quitter les grandes agglomérations pour s'installer dans le rural avec leur activité ou via une reprise.</i>)</p>	<p><b>Dominante allongement de la durée de la vie et économie résidentielle</b></p> <p>politique d'accueil importante de retraités et de résidents secondaires séjournant plusieurs semaines par an</p> <p>avec flambée des prix de l'immobilier dans les communes rurales</p>	<p><b>Dominante valeur ajoutée et ouverture sur l'extérieur</b></p> <p>volonté de capter du pouvoir d'achats et d'épargne en provenance du nord de l'U.E, par une politique offensive de communication du Pays Carcassonnais.</p> <p>dans le cadre du phénomène de métra ruralisation, l'effort porte plus nettement sur l'accueil de ménages européens</p>
<b>Aspects complémentaires (illustrations des premières conséquences possibles de chaque scénario)</b>	<p>image et cadre de vie attractifs</p> <p>politique pédagogique et de communication</p> <p>augmentation du coût de traitement des ordures ménagères</p> <p>mise à niveau des intercommunalités (harmonisation)</p> <p>prise de compétences nouvelles des CC : véritables politiques économiques et autres (eau, déchets,...)</p>	<p>augmentation des coûts pour les ménages et les collectivités</p> <p>politique de rationalisation espaces, transports services.</p> <p>dynamique favorable à l'accueil, au brassage</p> <p>plutôt tendance à l'étalement de l'habitat</p> <p>rôle de l'agence foncière régionale pour les réserves foncières</p> <p>construction de liens intercommunaux et autres</p>	<p>fort développement de services aux ménages</p> <p>modification de l'organisation du pays</p> <p>Crise du foncier pour les jeunes ménages</p> <p>développement des activités de loisirs et de culture</p> <p>quid de la population précarisée ??</p>	<p>généralisation de l'usage de la langue anglaise</p> <p>procédures d'intégration indispensables</p> <p>culture de l'identité européenne</p> <p>accroissement de la valeur ajoutée perçue par le Pays</p> <p>flambée des prix</p> <p>brassage de population</p>
<b>Impact Démographie</b>	=	++	+	+
<b>Impact « Emplois »</b>	=	+	=	++
<b>Impact « Revenus »</b>	+ (économies)	++ (économies + accueil)	+ (revenus de redistribution)	+++ (valeur ajoutée d'activités)

Tous les scénarios s'inscrivent dans un contexte où, **d'ici 2020, cinq hypothèses ont été considérées par le Groupe-Expert comme des événements certains.**

- Dans le domaine économique, les Régions de France ont vu leurs compétences et leurs moyens renforcés [==>rôle leader]
- Entre 2010 et 2020, l'attraction métropolitaine toulousaine s'est renforcée pour le Pays Carcassonnais [plutôt que celle de la métropole montpelliéraine]
- Le Pays Carcassonnais a vu la Communauté d'Agglomération de Carcassonne s'intégrer définitivement en son sein
- Les Conseils Généraux se sont vus cantonner dans leur fonction sociale
- Les Communautés de Communes de taille inférieure à cinq mille habitants ont été invitées par les Préfets et Sous – Préfets à fusionner avec des Communautés voisines [recherche de taille critique]

Enfin, les activités aujourd'hui dominantes (viticulture, tourisme) ne sont pas « abandonnées » dans les scénarios mais elles ne sont plus considérées comme les éléments moteurs centraux du Pays en 2020.

Elles sont confrontées à des évolutions importantes, auxquelles il convient de se préparer en anticipant le plus possible pour disposer de marges de manœuvre au niveau des politiques locales (foncières notamment et diversification économique)

## II.2 Le projet socio-économique du Pays Carcassonnais à 2020

*Sur la base des réponses aux questionnaires des membres du CA, le scénario de synthèse proposé est une hybridation entre le SC2 « Petites maisons dans la prairie » dont la dominante est un développement démographique et urbanistique maîtrisé et le SC4 « Eldorad'Oc », dont la dominante est la recherche de valeur ajoutée économique par une ouverture plus importante sur l'extérieur.*

Le pays s'est positionné **offensivement pour l'accueil de ménages actifs d'ici 2020.**

Ces actifs proviennent de l'agglomération de Carcassonne

Mais ils viennent aussi d'ailleurs et amènent avec eux leurs activités.

Pour se différencier de l'offre d'habitat urbain, l'attractivité de toutes les communes du Pays est fondée sur une offre foncière de « grandes » parcelles de terrain et un cadre de vie fondé sur des paysages de qualité et des activités de plein air.

L'objectif est indirectement de ne pas de concentrer la population dans certains villages (chefs-lieux de canton, par exemple) au détriment d'autres.

Ces parcelles « confortables » pour un habitat individuel ne sont néanmoins pas réparties dans toute la campagne mais densifiés en proximité et en liaison avec les bourgs existants

(urbanisation continue et intégrée), pour des raisons de rationalisation des coûts d'équipements et des services futurs.

Pour anticiper sur les risques d'inflation des prix du foncier et sur l'organisation foncière nécessaire à cette structuration d'un espace rural attractif, les CDC et les communes – dont c'est la compétence propre – ont organisé une politique de réserves foncières (acquisition, préemption,...). Elles se sont appuyées sur l'agence foncière régionale.

Elles se sont dotées des documents d'urbanisme ad hoc (règlement d'urbanisation du PLU fixant des règles sur l'architecture – éviter la banalisation -, sur la taille des parcelles, sur l'insertion paysagère,... ; élargissement du périmètre du Schéma de Cohérence Territorial – SCOT - du Carcassonnais au niveau du bassin de vie réel). A noter que, pour mutualiser les coûts d'étude, les plus petites communes se sont dotées d'un PLU inter-communal ou même communautaire. Cette démarche permet aux maires des petites communes de bénéficier d'une meilleure ingénierie et de disposer d'un document opposable au tiers pour arbitrer toutes les demandes individuelles et dispersées de terrains à bâtir.

Les activités aujourd'hui dominantes (viticulture, tourisme) n'ont pas été « abandonnées » dans les scénarios mais n'étaient plus centrales et « suffisantes » depuis les années 2005-2010. La mutation de la viticulture en particulier s'est poursuivie et a laissé des terres en friche. Cet aspect a été systématiquement étudié lors des PLU avec les viticulteurs, afin de déterminer avec eux les secteurs à préserver en priorité en zone agricole (viticole ou autres productions) et d'autres plus susceptibles d'accueillir les projets de la collectivité (équipements, habitat, zones d'activités,...).

L'offre de logements en neuf et réhabilitation résultait de la promotion individuelle privée de manière très majoritaire sur le Pays, sans vision générale. Le Pays via sa Commission Logement et en partenariat avec le C.A.U.E de l'Aude (Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement) pour la coordination s'est doté d'un Programme Local de l'Habitat visant à connaître la demande et l'offre de logements par commune, en fonction de l'évolution de la taille des ménages et du desserrement. Il est matérialisé par un programme chiffré *a minima* de rénovation (y compris d'adaptation de l'habitat au maintien à domicile des personnes du 4<sup>ème</sup> âge) et de construction d'habitat social et/ou d'aides à l'habitat privé.

Toutes les informations liées à l'occupation du sol, à l'urbanisation, aux réseaux ont été mutualisées dans un Système d'Information Géographique au niveau du Pays et accessible par toutes les communes et CDC en ligne.

En matière de mobilités, ce projet de développement des communes du Pays s'est accompagné obligatoirement d'une politique volontariste de transports collectifs diversifiés en liaison avec le Conseil Général : lignes régulières avec l'agglomération, transports à la demande, minibus, service et aire de covoiturage, taxis réguliers. Par ailleurs, la concentration des zones d'activités actuelles et en projet en périphérie immédiate de la ville de Carcassonne elle-même comportait des risques d'engorgements de circulation.

Cette arrivée de nouveaux habitants actifs a fait exploser la demande de services en tous genres : commerces, artisanat de services, petite enfance (garderie périscolaire pour les Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais



enfants des familles dont les parents sont en activité, crèche intercommunale), santé, loisirs, culture.

En matière de santé, compte-tenu du vieillissement important de la population et de sa relativement faible densité, le Pays a regroupé les services sur de nouveaux pôles de santé: cabinets médicaux, kinés, pharmaciens, services sociaux,...avec des services communs. Les projets en cours de Capendu allaient déjà dans ce sens. Ces pôles participent à l'attractivité du territoire pour les professionnels de santé, à venir succéder aux médecins qui partent en retraite dans des conditions plus modernes et acceptables. Un schéma général de carte d'offre de soins de proximité a été réfléchi avec les professionnels, les collectivités, le Conseil Général, les organismes de santé,...

Indirectement aussi cette offre de soins regroupée a servi d'argument pour des promoteurs privés d'attirer des seniors extérieurs au territoire, attirés par la douceur du climat et l'effet « soleil » du Midi, dans des lotissements spécialement étudiés pour eux, dans des communes biens pourvues en services.

L'attractivité du Pays pour les actifs de l'extérieur dépendait aussi du niveau de l'offre d'activités et de loisirs culturels du Pays. Si la ville centre avait un rôle majeur à jouer (médiathèque en cours, programmation de spectacles, expositions, loisirs divers,...), les CDC en ont fait une de leurs compétences déléguées par les communes pour mutualiser les moyens et étoffer l'offre (Bibliobus, Médiabus, piscine avec des plages d'ouverture élargies).

Les activités de loisirs de plein air se sont développées (réseau d'itinéraires buissonniers à pied, à vélo, en voiture), à destination des habitants eux-mêmes (résidents principaux et secondaires) mais aussi des touristes de proximité de l'agglomération toulousaine (résidents secondaires et de court séjour) ainsi que de tous les européens du Nord.

A cette fin, le Pays, devenu Pays d'Accueil Touristique, coordonne la mise en place d'une signalétique homogène, typée, uniformisée. La coopération avec Carcassonne a permis de retenir les visiteurs du Canal du Midi et de la Cité (1/2 journée aujourd'hui), les invitant à découvrir les trésors cachés économiques et touristiques de l'ensemble du Pays, grâce à des plages d'accueil élargies (visites le week-end) et un travail de mise en scène des monuments (cinéscénie).

Enfin, le Pays a su attirer des promoteurs soucieux de diversifier une offre hôtelière de qualité sur quelques sites privilégiés des communes rurales.

Si le Pays n'entendait pas se donner une image de « modèle » de développement durable, les questions de l'eau (alimentation et assainissement) et des déchets (tri sélectif, collecte) ont évolué et les nombreux organismes intervenants (communes, SIVOM, SIVU, CDC... selon l'endroit du Pays) ont mutualisé leurs moyens pour améliorer le service tout en limitant les coûts sur la fiscalité locale.

Sur le plan des activités économiques,

Les entreprises ont été regroupées sur des ZA Communautaires bien équipées, ce qui a libéré parfois du foncier pour l'habitat individuel dans les endroits où activités économique et résidentielle s'étaient imbriquées à la longue (ex-zone artisanale entourée d'un lotissement, coopérative viticole,...)

Pour l'image de qualité que le Pays voulait véhiculer, les nouvelles ZA ont fait obligatoirement l'objet d'une étude d'intégration paysagère et environnementale mais pas systématiquement « HQE », afin de ne pas augmenter les coûts d'installation des entreprises. Cette démarche a permis également à certaines ZA de bénéficier des subventions du CG 11 et du CR qui ne subventionnaient que les ZA Haute Qualité Environnementale.

En partenariat avec les chambres consulaires, le Pays a mis en œuvre un dispositif pour accompagner les transmissions d'entreprises ou leur implantation dans les ZA dans des conditions plus efficaces. Quelques « pépinières » ont été créées sous la maîtrise d'ouvrage des CDC mais gérées par les Chambres économiques, par convention, pour l'accompagnement des créateurs.

Au-delà de l'offre d'espace d'accueil des entreprises et artisans, un réseau de compétences économiques constituées de chefs d'entreprise de production et de services a été organisé afin de conseiller les élus communautaires et du Pays, notamment dans le domaine de la création et de la reprise d'entreprises porteuses d'avenir.

La Montagne Noire était un secteur qui accueillait déjà plusieurs parcs éoliens et disposaient encore d'un potentiel, exploités par des partenariats privés-communautés. Il représentait également une ressource en bois-énergie dont la filière a été structurée par création d'une demande locale (chaufferies collectives,...). Dans ce contexte et pour faire face aux conséquences prévisibles de l'augmentation du coût des énergies fossiles et au changement climatique (risque accrue de sécheresse et de canicule estivale), au moins un parc d'activités du Pays a été dédié à l'accueil d'éco entreprises (aérothermie, géothermie, solaire thermique, solaire électrique, biomasse, bio matériaux, éolien). Pour accompagner les spécificités des éco-entreprises et les qualifications requises, des formations ad hoc ont été mises en place avec le rectorat et les organismes de formation pour adultes et continue (CMA, CCI, AFPA,...).

Avec l'appui du C.A.U.E, le grand public a fait également l'objet d'une sensibilisation sur les qualités architecturales des constructions traditionnelles et nouvelles, visant à une économie des flux dans l'habitat individuel et collectif : normes d'isolation thermique (« RT 2005 »), récupération des eaux de pluie pour l'arrosage ou les sanitaires, chauffe-eau solaire, orientation du domicile, ombrage, puits provençal...

Enfin, l'ensemble des communes a été couvert en haut-débit (2 Mb/s). Le Pays s'est doté d'infrastructures permettant l'usage du Très Haut débit (> 10 mb/s) pour les entreprises situées dans certaines ZA communautaires proches de la RN 113 et de l'autoroute, en fonction du schéma de développement régional à venir et de l'évolution des technologies (VDSL).

### III/ Le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques

#### Rappel : champ de l'étude « infrastructures économiques »

La zone d'activités se définit communément comme un ensemble de terrains acquis et regroupés par un maître d'ouvrage, généralement public, parfois privé, et préalablement équipés pour faciliter l'installation ou le développement d'établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, en vente ou en location.

Par infrastructures économiques, nous entendons « Zones d'activités » (à vocation spécialisée ou mixte ; à caractère industrielle, commerciale, de services (santé, par exemple) ; de toute taille dès lors qu'elle est bien identifiée. Mais aussi « pépinières d'entreprise (démarrage et location courte », « hôtel d'entreprises (locations de bureaux) ou toute autre structure pouvant faciliter la création et le démarrage d'entrepreneurs (atelier-relais,...)

#### Un STIE, au service d'un projet, dont les objectifs économiques sont :

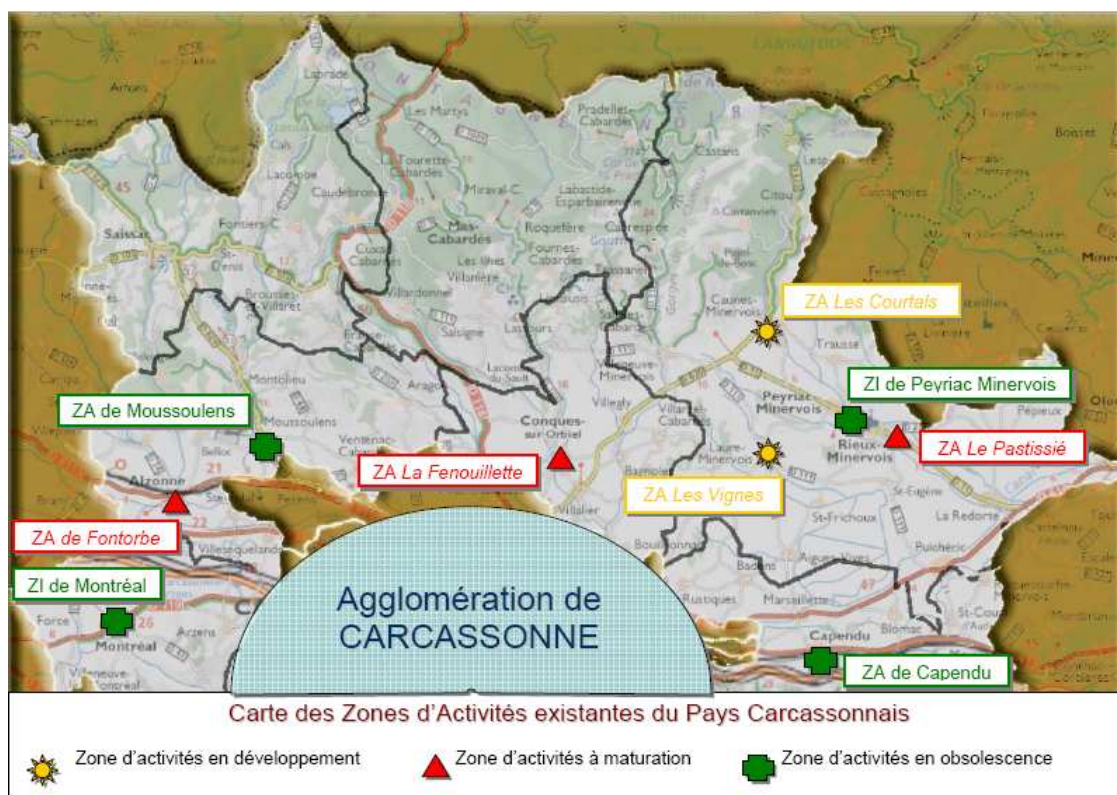
- > une stratégie de diversification de l'économie locale vers le résidentiel, les services et des marchés émergents (éco-entreprises)
- > une structuration par pôles d'activités (sans spécialisation complète des ZA, impossible à envisager compte-tenu du caractère rural et insuffisamment dense des entreprises)
- > une nouvelle structuration des compétences territoriales au niveau communautaire et Pays: véritables politiques de développement économique (STIE, tourisme, communication,...), d'aménagement (coordination inter-CDC, SIG,...) et services mutualisés (tri sélectif, déchets,...)
- > un marketing du territoire « PC reconstitué » = Pays actuel + CAC
- > une politique offensive de communication hors du territoire, sur le résidentiel et l'économique
- > une politique de communication pédagogique vers la population (urbanisme, environnement, habitat, paysages,...)

### III.1 Rappel des conclusions sur l'état des lieux

#### Rappels des conclusions de la phase d'étude de l'existant

Le Pays Carcassonnais est constitué d'une zone rurale, où les zones d'activités gérées avec des plans d'aménagement d'ensemble commencent tout juste à exister au niveau communal et communautaire. Plusieurs communes ont donné le nom de Zones d'Activités à des regroupements d'entreprises, non structurés non organisés, dans le cadre d'un lotissement réservé plus ou moins prioritairement aux professionnels. Ces regroupements sont souvent complètement imbriqués ou « phagocytés » par l'habitat.

Carte n°1 des Zones d'activités existantes et typologie



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 encore à construire :

### 1. la « lisibilité » des Zones d'Activités

- une mixité fonctionnelle activités/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.

Les actions correctives :

- Mettre en place un système de signalisation, externe et interne, efficace,
- Eviter les discontinuités (friches...).

### 2. l'accessibilité/desserte et l'organisation spatiale des zones d'activités.

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

Les actions correctives :

- 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.
- Implanter de manière systématique une aire de collecte des déchets domestiques.

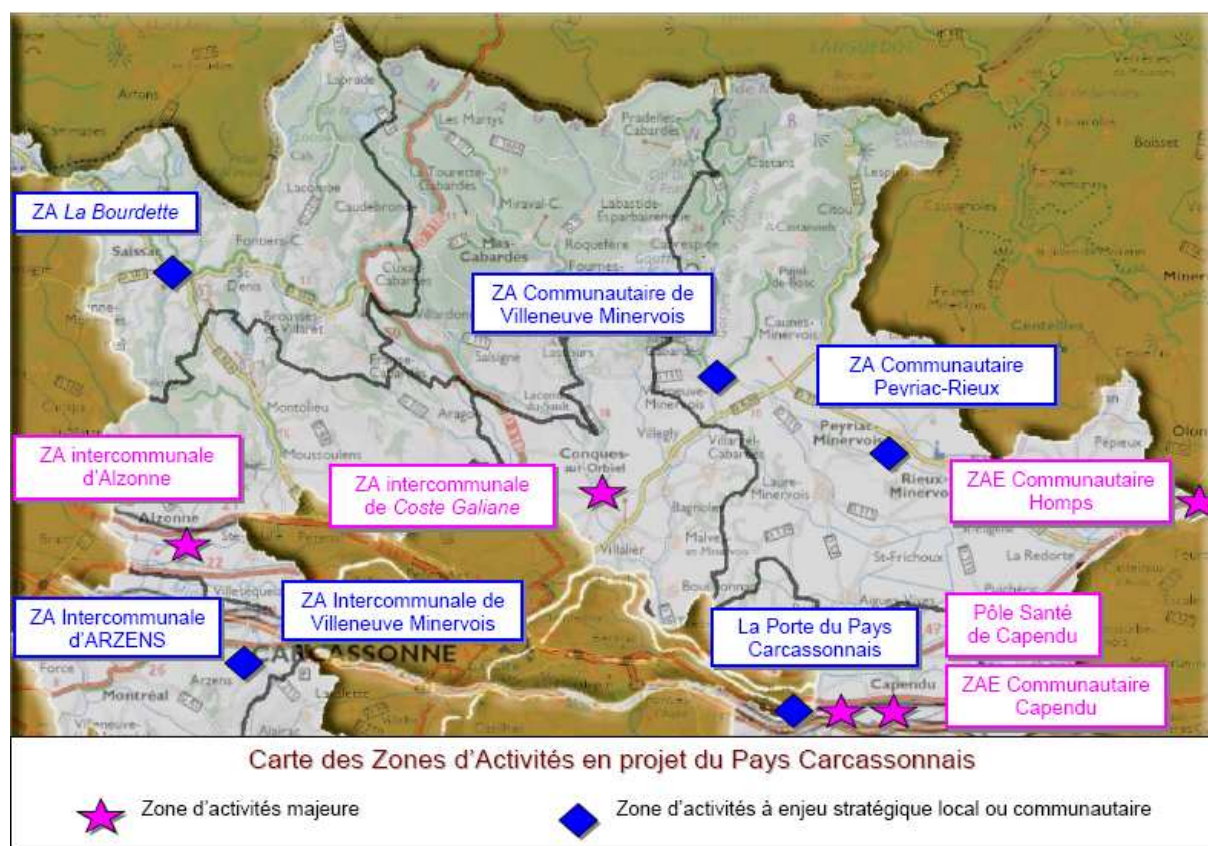
### 3. l'« image globale » des Zones d'Activités.

- 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.

Les actions correctives :

- Repositionner, en termes 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.

## Carte n°2 des Zones d'activités stratégiques existantes ou en projet



1. **Les zones d'activités majeures** (cf. carte n°2) pour le développement économique du Pays Carcassonnais doivent avoir :

- une capacité à attirer ou relocaliser des unités de taille significative, ayant un effet structurant sur le tissu économique du Pays Carcassonnais ;
  - 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 éventuelle d'une spécialité.
- féderer et engager effectivement les structures de coopération concernées (Communauté de Communes, Pays Carcassonnais, CCI, CMA,...) relativement à la priorité à accorder au projet.

2. **Les zones d'activités à enjeu stratégique pour l'équilibre interne** du territoire :

- 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.

**Globalement, la surface actuellement disponible sur le Pays est d'une cinquantaine d'ha (dont 20 ha à Alzonne et 12 ha à Capendu). Par comparaison, les emprises foncières projetées sur la CAC sont de l'ordre de 260 hectares. De nouvelles ZA sont donc à envisager assez rapidement sur le territoire du Pays Carcassonnais.**



### III.2 Structuration et développement des nouvelles ZA

Ce qui précède montre la nécessité pour l'avenir de mettre un terme à un processus de création isolée et inflationniste de zones d'activités. L'étude STIE demandée par le Pays Carcassonnais va dans ce sens d'une réflexion globale sur l'aménagement des zones d'activités.

La tendance générale en France est aujourd'hui de diminuer très nettement le nombre de créations de zones d'activités, en confiant cette compétence au niveau communautaire d'abord. Ceci a un corollaire qui est celui de l'importance des investissements réalisés et leur relative qualité d'aménagement. Les groupements ont généralement une capacité plus grande à commercialiser les zones d'activités que les communes.

Nous avons considéré dans cette étude les Zones d'Activités « au sens large » (tout type d'activités économiques ou de services). La tendance à la rationalisation et au regroupement des entreprises de l'économie « productive » va concerner des activités de l'économie dite « résidentielle », cette fois pour des raisons de commodité et de proximité, de dissociation de l'espace de travail et de vie privée. Le développement des services à la personne peut se faire à domicile mais aussi via des lotissements commerciaux ou de regroupements des professionnels de santé.

Le développement de nouvelles ZA doit être prioritairement communautaire plutôt que communale (compte-tenu de la petite taille des communes et de certaines CDC et donc du manque de moyens financiers et humains)

Pour cela, une politique de réserves foncières des communes et CDC est à réfléchir dès aujourd'hui dans le cadre de PLU communaux voire communautaires, pour limiter les coûts futurs.

Ces ZA majoritairement polyvalentes visent à accueillir les porteurs de projets « habituels » (cf. encadré ci-dessous) - mais aussi de nouveaux types venus de l'extérieur qui seront démarchés dans le cadre de la politique de communication et de commercialisation des ZA communautaires du Pays.

*« Selon les données 2006 de la CCI, sur les 370 personnes accueillies dans ses services, près de 60 % sont demandeurs d'emploi, jeunes cherchant à créer leur propre emploi ou plus âgés dans une démarche de reconversion.*

*Les projets concernent des activités commerciales à hauteur de 52%, 1,5% l'industrie, 46,5% les services. La majorité des projets concernent des activités traditionnelles ou reprise d'activités. Le développement d'activités ou de services de conception plus innovante a du mal à se développer dans un environnement de population disposant de revenus moyens faibles (25 à 30% en dessous de la moyenne nationale) et une densité de population faible avec un habitat rural majoritaire.*

*L'investissement moyen des projets se situe majoritairement entre 50 et 70 000 €, dont l'autofinancement se répartit de la manière suivante : moins de 15 000 € 63,5% ; de 15 001 à 70 000 € 26,5% ; plus de 70 000 € 10%*

*Les projets de taille plus importante sont très largement minoritaires. En moyenne on enregistre 6 à 10 dossiers de G.M.S. présentés par des enseignes nationales avec des investisseurs d'origines diverses, locales et externes ; 4 à 5 dossiers de type industriel de taille moyenne (20 à 30 emplois) sont suivis par les services dont seulement 1 ou 2 aboutit à une installation locale. Les projets d'investissements de bon niveau concernent souvent des modernisations ou réinstallation d'entreprises locales, et le secteur du tourisme concentré à Carcassonne. »*

Enfin, la préoccupation de qualité paysagère est systématique : insertion paysagère des parties communes ; intégration environnementale (gestion des déchets, dispositifs de récupération d'eau) ; existence d'une signalétique et homogène (image pour les entrepreneurs et le territoire) ; architecture de type HQE pour certaines.

### **Les objectifs des nouvelles ZA :**

- > restructurer les petites zones mixtes éco/habitat dans les villages pour (re)séparer les activités résidentielles et économiques
- > accompagner le développement de l'économie résidentielle des communes :
  - regroupements en pôle des professionnels de santé ;
  - pôle spécialisé pour commerces bien accessibles
  - pôle bâtiment et services de proximité (artisans), avec des services communs (collecte des déchets, secrétariat,...)
- > accompagner le développement de l'économie productive locale en ZA communautaire polyvalente :
- > prospecter et accueillir des éco-entreprises, y compris d'une filière bois (œuvre et énergie) pour créer un noyau de développement reconnu en matière d'énergies (économies et productions de sources renouvelables)
- > avoir une capacité d'accueil des entrepreneurs de l'économie de la connaissance (télétravail ; « métaruralisés ») dans une pépinière voire, à terme, un parc d'activités tertiaire paysager bien connecté (THD)
- > avoir une capacité d'accueil d'entreprises industrielles et logistique de plus grande taille vers les échangeurs de l'Autoroute n°22 (à Alzonne) voire n°25 (Homps, en complémentarité avec Lézignan-Corbières ?)
- > accompagner la restructuration des coopératives viticoles (arrêt et transfert de production ou reconstruction de nouvelles unités à l'avenir)



### III.3 Un dispositif de promotion des ZA et d'accompagnement des entrepreneurs à mutualiser

#### III.3.1 Le développement et l'aménagement économique sont des compétences obligatoires des EPCI.

La structure communale de l'Aude fait apparaître un grand nombre de petites communes (moyenne = 700 habitants – 515 habitants pour la zone d'emploi de Carcassonne). Les regroupements en EPCI ne compensent pas ces petites tailles et le manque de moyens propres – dans ces conditions – pour élaborer et mettre en œuvre une politique économique autonome.

Même s'il a été envisagé un regroupement progressif des CDC les plus petites dans les années à venir, il n'en reste pas moins que la taille critique pour développer une véritable politique économique se situe quasiment au niveau des 40 000 habitants du Pays. A titre de comparaison, en Bretagne, région plus densément peuplée, la taille des CDC va de 15 000 à 50 000 habitants.

Communauté de communes du Haut Minervois	13 000 habitants
Communauté de communes du Piémont d'Alaric	6 800 habitants
Communauté de communes du Haut-Cabardès	2 100 habitants
Communauté de communes du Minervois au Cabardès	6 500 habitants
Communauté des communes Cabardès-Montagne noire	3 600 habitants
Communauté de communes du Cabardès au Canal du Midi	5 700 habitants
Communauté de communes de la Malepère	3 200 habitants
Communes Alairac et Montclar	1 050 et 200 habitants
<b>TOTAL PAYS CARCASSONNAIS</b>	<b># 40 000 habitants</b>



Pour le Conseil Général de l'Aude, la compétence « économique » est facultative et il a été considéré que l'essentiel de ces crédits sera consacré à l'action sociale. Donc la forte présence historique des cantons (et donc de la fonction de Conseiller général) dans la nouvelle structuration du territoire en CDC pèsera encore quelques temps. En matière de promotion économique, compétence facultative, le CG11 entend actualiser son site internet par une cartographie de l'offre des ZA départementales en lien avec les CDC pour une actualisation régulière (objectif : 1<sup>er</sup> trimestre 2008).

Schéma territorial des infrastructures économiques du Pays Carcassonnais

Enfin, compte-tenu de la faible population des CDC, si celles-ci veulent se doter d'une politique de développement démographique et économique visible et efficace, **des fonctions et des moyens humains sont à créer en les mutualisant au niveau du Pays :**

- élaboration d'une charte d'insertion paysagère et environnementale (cf. charte du Pays Lauragais, Région Languedoc-Roussillon, Bretagne Qualipark©)
- connaissance des ZA, des entreprises et de leurs localisations (annuaires, SIG, Base de Données sur site internet en lien avec le CG11,...)
- de promotion externe des savoir-faire des entreprises locales
- de promotion du projet socio-économique et des ZA du Pays (site internet)
- d'accueil des porteurs de projet (chargé de mission économique au Pays pour l'information, l'accueil, la commercialisation des ZA, l'ingénierie de projet (subventions, autorisations administratives,...))
- d'accompagnement opérationnel des créateurs/repreneurs par conventions de partenariat CCI-CMA

De la structuration communautaire et de la mutualisation au niveau du Pays résulteront davantage de moyens financiers :

- pour investir dans des réserves foncières dès aujourd'hui (les coûts sont relativement faibles et la restructuration de la viticulture offre des opportunités) pour constituer une offre d'habitat et d'accueil des entreprises
- pour investir dans des ZA bien équipées et bien insérées paysagèrement.

### III.3.2 Quels partenariats avec d'autres acteurs ?

#### > Le Conseil Régional :

La Région entend structurer le tissu économique autour de 3 axes :

1. la création de zones d'activités économiques (d'intérêt régional)
2. mise en place de 3 contrats de filière : agroalimentaire, logistique-transport, technologies de l'information et de la communication
3. mise en œuvre d'outils d'aide au développement des entreprises : PACTE pour la création d'entreprises, fonds régional à l'innovation, actions pour l'artisanat et essor de l'économie sociale et solidaire.

En dehors de projets très ambitieux non identifiés aujourd'hui, le CR interviendra modérément dans le financement de la constitution des ZA du Pays Carcassonnais et de manière sélective selon son zonage des Aides à Finalité Régionale (AFR), correspondant aux axes de circulation est-ouest et aux bassins en reconversion (Salsigne, Limoux) de l'ouest Audois.

Néanmoins, son rôle indirect au travers de l'Etablissement Public Foncier (pour conduire la politique de réserves foncières des communes et CDC par préemption) peut être important.

### > La ville et l'agglomération de Carcassonne

Elle concentre aujourd'hui l'essentiel des ZA existantes et en projet à sa périphérie immédiate et à proximité des échangeurs d'autoroute. Les principales ZA projetées sur le périmètre de la CAC, représentent une réserve foncière de l'ordre de **260 hectares, pour les 15 années à venir**, dont :

Carcassonne :	Secteur Ouest Salvaza: 109 ha dont 57 ha en Na « éco »
Carcassonne :	Zone de Moreau (20 ha en projet d'acquisition) ; vocation à préciser
Carcassonne :	Zone de Montredon (36 ha en projet) ; accueillant principalement le pôle santé
Carcassonne :	Zones de Lannolier I (12 ha acquis et 8 commercialisables) ; vocation industrielle, TP, logistique, services
Carcassonne :	Zones de Lannolier II (22 ha acquis et 17 commercialisables); vocation artisanale par pôle de production
Trèbes :	Zone de Béragne (72 ha acquis et 64 commercialisables); vocation commerciale, artisanale et industrielle; aménagements de type HQE ; proximité de l'échangeur Est Carcassonne (n°24).

Pour le moment limité au périmètre de l'agglomération, le SCOT, schéma de développement de la population, de l'habitat, des commerces, des ZA et des transports. sera un moyen de travailler ultérieurement à la cohérence et à la coopération entre les collectivités territoriales sur l'ensemble du bassin de vie du Carcassonnais.

### > Les services des Chambres consulaires : CMA, CCI, CDA

> Le Conseil Général (santé-social-promotion économique via internet), le C.A.U.E de l'Aude

> Les établissements de formation professionnelle, initiale et continue.

## POST-FACE

Le Carcassonnais est un territoire avec un potentiel important mais sous-utilisé jusqu'ici.

La ville centre - trop éloignée des aires d'influence de Montpellier et de Toulouse et très autocentrée - n'a pas jusqu'ici assuré un rôle d'entraînement sur le tissu économique et de services du territoire environnant, si on le compare à des territoires similaires de plus de 100 000 habitants, dans l'Ouest de la France que nous connaissons le mieux.

Pourtant les enjeux sont nombreux : faiblesse des revenus actuels, taux de chômage, faible diversité économique, vieillissement de la population,...

Les deux piliers derrière lesquels l'économie locale s'est abritée jusqu'ici - la viticulture pour les communes rurales et le tourisme pour Carcassonne (avec la Cité et le Canal du Midi) - sont en pleine mutation et ils ne suffiront plus à assurer l'avenir tels quels.

Les territoires sont aujourd'hui en concurrence : continents, nations, régions, pays...

Les Pays limitrophes « Pays Lauragais » et « Pays Corbières-Minervois » poursuivent une stratégie propre de développement économique (cf. annexe n°1), en cherchant à bénéficier de l'influence de Toulouse pour l'un et de la Côte Méditerranéenne pour l'autre. Qu'en sera-t-il du Pays Carcassonnais entre les deux ?

Le projet qui sous-tend le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques est une opportunité pour que les forces politiques et les moyens humains des différents acteurs du Pays se fédèrent davantage pour préparer un avenir commun fait d'un développement résidentiel et économique plus dynamique et maîtrisé. Certains aspects coïncident avec des axes évoqués dans la Charte de Développement et le Contrat du Pays Carcassonnais (cf. annexe n°2).

Sur la base des travaux menés avec le Groupe Expert en termes de probabilités puis du Conseil de Développement du Pays Carcassonnais en termes de projet souhaité, un projet global a été défini à 15 ans. Son plan d'action est ambitieux et ne se fera pas tout seul. Mais là encore, ce type de projet est relativement courant dans les régions de l'Ouest. Les objectifs sont donc tout-à-fait atteignables.

La prise de conscience des décideurs politiques des nécessités de poursuivre une stratégie claire de développement socio-économique, à une échelle efficace grâce à une coopération entre les collectivités territoriales historiques et en partenariat réel avec les autres acteurs, est un préalable à la réalisation du projet.

Les leviers financiers et humains sont mobilisables par des économies de fonctionnement grâce à la mutualisation d'un certain nombre de compétences et de fonctions, au niveau des « CDC restructurées » pour atteindre des tailles critiques d'une part et du « Pays reconstitué » (Pays+CAC) d'autre part.

Les acteurs du Pays Carcassonnais doivent prendre confiance sur leurs chances de parvenir à construire un avenir tel qu'ils le souhaitent,...et non de subir les événements.

*« Il n'y a de bon vent que pour celui qui sait où il va »*

*Sénèque*

L'équipe FUTUROUEST & E.A.U  
Liam FAUCHARD - Guy PAGNARD & Stéphanie HALLIER

## **ANNEXE n°1 : LES AXES DE DEVELOPPEMENT DES PAYS VOISINS AU PAYS CARCASSONNAIS (Source : CCI Carcassonne-Limoux-Castelnaudary)**

Bien qu'ayant des modes opératoires très différents, plus participatif pour le pays Corbières Minervois, plus directif pour le pays Lauragais, on retrouve des points de convergence entre ces deux structures.

### Elles affichent de nombreux axes communs :

- Fixer clairement une stratégie qui s'inscrit dans une démarche de développement durable et un respect de l'environnement, des paysages...
- Réaliser des études préalables et définition de schémas directeurs dans de nombreux domaines, qui viendront confirmer l'intérêt des stratégies proposées (tourisme, ZA, habitat, SLOT,...)
- Renforcer l'identité du pays et faire reconnaître la charte de développement à travers notamment des actions de communication, des évènements, des fêtes, renforçant les liens.

Chaque pays a par ailleurs développé des axes propres.

### Pour le Pays Lauragais :

- SCOT, Charte paysagère, charte d'aménagement des ZA,...
- Recherche d'une coordination des ZA dans le but d'organiser l'accueil des entreprises, de rationaliser leur implantation, de créer des liens inter-ZA, un site internet de promotion commun...
- Développer un pôle agro alimentaire sur Castelnaudary en lien avec les territoires limitrophes, et s'appuyant sur des filières agricoles locales tracées, sans OGM.
- Renforcer l'attractivité touristique en mettant les sites existants en réseau.
- Accompanyer l'attractivité résidentielle (services publics, PLU, ...)

### Pour le Pays Corbières Minervois :

- Développement d'actions concertées formation, emploi, insertion.
- Opérations concertées de gestion et d'aménagement de l'espace rural (accueil éolien, remembrement agricole,...)
- Valorisation des espaces boisés et des déchets verts.
- Valorisation des circuits courts au niveau du tourisme et des produits locaux.
- Développement d'une dynamique culturelle notamment autour de l'occitan.
- Schéma d'implantation des zones d'activités.

**ANNEXE n°2 : Contrat de Pays Carcassonnais – Conseil Régional Languedoc Roussillon  
2004-2006- (EXTRAIT)**

**I/ Grande orientation : Assurer un développement économique harmonieux**

AXE 1 : Maintenir une activité agricole de qualité et garante des paysages

Action 1 : mettre en œuvre des outils permettant d'adapter la structure foncière à l'agriculture d'aujourd'hui

1. organiser un partenariat entre collectivités et professionnels pour maîtriser le foncier nécessaire au maintien de l'activité agricole et les milieux ouverts
2. mettre en place des opérations de restructuration foncière

Action 2 : développer un équilibre cohérent entre les zones occupées par l'agriculture, la forêt, les autres activités économiques et les zones urbanisées ou à urbaniser

1. mettre en place des « coupures vertes » pour prévenir les risques incendies, inondations
2. étudier la ressource bois du Pays
3. étudier la faisabilité d'une filière bois

Action 3 : définir une politique d'aménagement, d'entretien et de gestion de la forêt

Action 4 : délimiter zones et vocation de la forêt : économique et/ou loisirs

Action 5 : faciliter les reprises et installations de nouveaux actifs par la maîtrise collective du foncier

Action 6 : permettre de nouvelles installations agricoles

Action 7 : gérer les espaces en friche : reconquérir et entretenir dans la durée les espaces abandonnés

Action 8 : inciter et accompagner les démarches qualité dans toute production

**II/ Grande orientation : Consolider et développer l'offre touristique**

AXE 2 : Dégager les identités du Pays et les partager

AXE 3 : Maintenir et développer l'économie touristique

**III/ Grande orientation : Instaurer une synergie entre la ville centre et les territoires**

**IV/ Grande orientation : Développer tous les pôles de compétence dans une économie diversifiée**

AXE 1 : identifier et valoriser les savoir-faire locaux pour favoriser l'économie locale comme pour retrouver les caractères identitaires (ex : connaissance du patrimoine bâti, retrouver des savoir-faire anciens dans le bâtiment,...)

AXE 2 : exploiter les ressources et les matériaux nobles du territoire (grès, brique,...)

AXE 3 : Accompagner le développement du secteur agroalimentaire

AXE 4 : Rechercher l'installation d'entreprise dans le secteur de la sous-traitance industrielle

AXE 5 : Stopper la désertification rurale et travailler au maintien du tissu existant de services publics et marchands

AXE 6 : Développer l'esprit d'entreprendre et dynamiser la création-reprise d'entreprise

AXE 7 : Améliorer l'environnement de l'entreprise : accueil, aides à l'implantation, aux financements

AXE 8 : Mettre en œuvre un schéma d'aménagement et de développement du bassin de Salsigne

AXE 9 : Gérer l'arrivée de nouvelles populations

Action 1 : accès au foncier et à l'immobilier

Action 2 : traduire l'arrivée de personnes au Pays en création de richesse, activités économiques et emploi, qu'il s'agisse de résidents saisonniers ou permanents

AXE 10 : accroître les partenariats entre les différents secteurs économiques

AXE 11 : identifier les besoins de compétences et mettre en œuvre des formations (initiales, qualifiantes, continues) répondant aux besoins des entreprises

## **V/ Grande orientation : Préserver et valoriser les ressources du Pays**

AXE 1 : Elaborer une véritable politique culturelle partagée milieu rural/milieu urbain, basée sur l'identité commune et ouverte sur l'extérieur

AXE 2 : Construire un Pays ouvert aux évolutions extérieures, prenant en compte l'élargissement de l'espace européen : culture, tourisme

AXE 3 : Faciliter l'accès à l'information et aux NTIC

AXE 4 : Renforcer les moyens de collecte sélective des déchets et rechercher la création d'activités de valorisation (compostage déchets verts, DEEE, plastiques agricoles,...)

AXE 5 : Préserver la qualité de la ressource en eau et suivre l'évolution consommations/disponibilités

AXE 6 : Prendre en compte et préserver la qualité et la diversité des paysages dans les projets d'aménagements

AXE 7 : Participer à la réflexion préalable et à l'élaboration du SCOT à l'échelle du Pays

Action 1 : accompagner techniquement les communes dans la mise en œuvre ou la révision des documents d'urbanisme

Action 2 : mutualiser des moyens financiers pour travailler des PLU intercommunaux (notamment pour les plus petites communes)

Action 3 : mettre en place de systèmes d'aides aux communes pour leur permettre d'exercer leur droit de préemption

...

### ANNEXE n°3 : Rappel du déroulement méthodologique de l'étude avec FUTUROUEST

Déjà détaillé dans les rapports précédents.

Le parcours suivi :

- |                |   |
|----------------|---|
| Janvier 2007   | = questionnaire postal à 70 personnes<br>= Base documentaire<br>= Constitution du Groupe Expert (GEx)   |
| Février – Mars | = Interviews d'une trentaine de personnes<br>= questionnaire aux EPCI sur leurs Z.A.<br>= investigation sur place des Z.A = état de l'offre existante et en projet<br>= Animation du GEx (4 journées) pour élaborer des scénarios exploratoires du Pays en matière socio-économique |
| 22 Mars        | = Premières restitutions au Conseil de Développement du Pays : Base documentaire + analyse existant ZA = ENJEUX   |
| 26 Avril       | = Restitution des scénarios exploratoires au CDP + communication aux Communautés de Communes  |
| 28 Juin        | = Restitution des scénarios au CA du Pays pour choix d'un scénario préférentiel (hybridation possible) à 2020   |
| Août-septembre | = Envoi par courrier d'une grille d'analyse des scénarios aux membres du CA pour retour à la mi-septembre   |
| 11 Octobre     | = Présentation au CA du Pays du scénario de synthèse pour le Pays et du projet de Schéma Territorial d'Infrastructures Economiques  |