





Atlas cartographique et analyse

Communauté de communes des Avant-Monts L'ALLE COMMUNES DE LA COMU







ZAE l'Audacieuse - Magalas	4
ZAE les Masselettes - Thézan-lès Béziers	13
PAE Roujan	22
Synthèse de l'analyse qualitative	31
Atlas cartographique des ZAE communales	36
ZA Abeilhan	37
ZAE Faugères	41
ZA Laurens Nord	45
ZA Laurens Sud	49
ZA Les Condamines - Murviel-lès Béziers	53
ZA du Pounchou - Murviel-lès Béziers	57
ZA La Malhaute	61









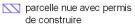






Capacité de mobilisation foncière et immobilière

Commune de Magalas



parcelle nue potentiellement mobilisable

parcelle nue avec projet pré-identifié

parcelle publique

potentiel densifiable

☐ limite ZAE













L'Audacieuse

Organisation des activités économiques

Commune de Magalas

- commerce de détail
- commerce de gros
- o commerce réparation automobiles
- supermarché Hypermarché
- construction BTP
- industrie manufacturière
- restauration
- santé social
- service public
- services aux particuliers et aux entreprises
- transport entreposage
- > local vacant
- ☐ limite ZAE











Marché foncier et immobilier entre 2013 et 2018 L'Audacieuse Sources : IGN BD Topo 2018, Ortho IGN 2018, DV3F,AURCA 2021. Réalisation : AURCA/juin 2021. Tous droits réservés Commune de Magalas Prix des terrains à bâtir (en €/m²) inférieur à 50 € de 50 à 65 € de 65 à 80 € supérieur à 80 € Prix des locaux (en €/m²) inférieur à 300 € de 300 à 500 € de 500 à 800 € supérieur à 800€ ☐ limite ZAE





Analyse qualitative

Accessibilité et signalétique

Constats

- Importante visibilité et facilité d'accès depuis les RD 18 et 909 grâce à des aménagements spécifiques (bretelle de sortie, giratoire) permettant de desservir la zone.
- Signalisation par panneaux routiers indiquant la direction de la ZAE.
- Arrêt de bus Lio à proximité de la zone (ligne 646).
- Giratoire qui distribue les flux et joue son rôle de connecteur entre les deux zones.
- Eloignement par rapport au village situé sur un promontoire (1,5 km/20 min) entraînant des difficultés d'accès en vélo ou à pied malgré la présence de larges bas côtés et d'une piste cyclable sur une importante partie du trajet.
- Totem de signalisation à l'entrée de la zone permettant de marquer la ZAE.
- Plan de localisation des activités de la zone non actualisé et qui mériterait d'être complété par des mats directionnels jalonnant la zone, pour faire le lien nord /sud notamment.
- Division de la zone en deux parties qui n'est pas favorable aux déplacements doux et qui augmente le recours à la voiture.









- ► Amélioration de la lisibilité au sein de la zone par un jalonnement signalétique et une actualisation.
- ► Renforcement des connexions entre les zones nord et sud notamment en direction des modes doux (lisibilité du parcours).





· Analyse qualitative

Desserte interne et stationnement

Constats

- Circulation à sens unique sur une voirie large qui peut favoriser la vitesse notamment en l'absence de dispositif de réduction de la vitesse.
- Stationnement anarchique sur le trottoir malgré la matérialisation de places de stationnement.
- Déplacements piétons et PMR dangereux car les trottoirs sont entrecoupés sans cesse par les va-et-vient des voitures pour stationner devant les devantures des établissements.
- Discontinuité des cheminements piétons liés à divers encombrements (stationnement, végétation, mobilier urbain...) et peu ou pas de passage piéton.
- Entrées des ensembles commerciaux qui sont mal signalées créant un manque de lisibilité entrée/sortie (pas de distinction) pour les automobilistes.
- Au niveau du centre médical, matérialisation au sol d'un cheminement piétonnier pour sécuriser les déplacements.
- Revêtement de la chaussée et marquage au sol vieillissants.
- Zone très compartimentée qui n'est pas favorable à la mutualisation du stationnement et à l'économie d'espace.









- ► Renforcement et sécurisation des déplacements doux, notamment par une amélioration de la lisibilité du parcours piéton.
- ➤ Amélioration du partage de l'espace entre les usagers notamment par une gestion du stationnement.
- Optimisation de l'espace par un décloisonnement des ensembles commerciaux.
- ► Entretien de la voirie.





Analyse qualitative

Traitement paysager et architectural

Constats

- Traitement paysager autour du giratoire d'entrée et du bâtiment de la Communauté de communes.
- Dans la partie sud, très peu d'espaces paysagers et sans harmonie quant aux choix des essences végétales (cyprès, palmier, laurier, pin). Traitement paysager plus homogène sur la partie nord.
- Absence de traitement paysager le long des accès routiers rendant apparent les espaces de stockage situés à l'arrière des bâtiments.
- Conteneurs à poubelles qui encombrent les trottoirs et gênent la circulation des piétons.
- Effort d'harmonisation du mobilier urbain autour du bâtiment de la Communauté de communes (panneaux d'information et potelets).
- Aucune homogénéité dans l'architecture des bâtiments (toits aux multiples pentes, toits terrasses, enduits de différentes couleurs, bardage métallique).
- Manque d'harmonisation des clôtures, des murets de séparation et des boîtes aux lettres.









- Création d'une charte des façades et des enseignes pour améliorer l'aspect de la zone et apporter plus de cohérence.
- ► Aménagement d'espaces de stockage pour les conteneurs à poubelles.
- Verdissement de la zone et masque végétal (stockage).
- Anticipation de la conception globale de l'extension pour garantir une cohérence d'ensemble.





Analyse qualitative

Equipements et services

Constats

- Borne de recharge pour les véhicules électriques.
- Présence de nombreux services et commerces pouvant bénéficier aux salariés de la zone.
- Absence d'espace de partage où les salariés pourraient profiter de leur pause déjeuner dans un cadre agréable.

Enjeux

Aménagement d'espaces partagés dans les zones d'extension de la ZAE ou bien dans les espaces délaissés de la zone existante qui à l'heure actuelle n'ont pas d'usage spécifique.























Les Masselettes Organisation des activités économiques Commune de Thézan-lès-Béziers commerce de détail commerce de gros commerce - réparation automobiles supermarché - Hypermarché construction - BTP industrie manufacturière Ortho IGN 2018, restauration santé - social service public services aux particuliers et aux entreprises transport - entreposage > local vacant ☐ Iimite ZAE











Analyse qualitative

Accessibilité et signalétique

Constats

- Situation en bordure d'un axe structurant apportant une grande visibilité.
- Facilité d'accès depuis la RD 19 où un giratoire permet la desserte de la zone et les panneaux routiers matérialisent son accès.
- Arrêt de bus Lio desservant la zone (ligne 645).
- Intégration au tissu urbain de la commune et matérialisation de connexions sécurisées avec les zones d'habitat.
- Totem de signalisation à l'entrée de la zone permettant de marquer la ZAE.
- Mats directionnels au début de chaque voie principale mais qui ne recensent pas tous les établissements et qui sont peu lisibles compte tenu de leur petite taille.
- Deux parties assez distinctes qui se tournent le dos : une zone commerciale et à l'arrière une zone plus artisanale.







Enjeux

➤ Amélioration de la lisibilité au sein de la zone artisanale par un jalonnement signalétique plus important, davantage visible et actualisé.





Analyse qualitative

Desserte interne et stationnement

Constats

- Organisation de la desserte interne permettant de bien différencier les accès en direction de la zone commerciale et ceux vers la zone artisanale.
- Stationnement matérialisé et en nombre suffisant dans la zone commerciale.
- Au sein de la zone artisanale, des places de stationnement longitudinal sont identifiées sur les axes de circulation récemment créés mais sur la partie la plus ancienne de la zone, ce sont les trottoirs qui font office d'espace de stationnement.
- Démarcation entre le trottoir et les places de stationnement par un léger dénivelé permettant de mieux hiérarchiser les usages.
- A contrario, cheminements piétons rendus difficilement praticables dans certains axes de la zone artisanale en raison de l'encombrement des trottoirs (stationnement, exposition de véhicules, conteneurs).
- Manque de visibilité et parfois insuffisance des marquages au sol sécurisant les déplacements piétonniers entre les différents bâtiments de la zone commerciale.









- ► Renforcement et sécurisation des déplacements doux, notamment par une amélioration de la lisibilité du parcours piéton.
- Matérialisation visuelle des places de stationnement pour une meilleure hiérarchisation des usages dans la zone artisanale.





Analyse qualitative

Traitement paysager et architectural

Constats

- Traitement paysager qualitatif au sein de la zone commerciale et à ses abords formant une couture urbaine harmonieuse avec les quartiers d'habitat environnants.
- Zone artisanale très minérale dans sa partie la plus récente mais des espaces de plantation semblent être prévus.
- Présence d'arbres à haute tige et d'arbustes sur l'axe principal et le plus ancien de la zone artisanale créant une continuité visuelle intéressante à valoriser.
- Plantations le long de la RD19 permettant d'habiller l'arrière des bâtiments. Absence de traitement paysager sur la partie nord de la zone la rendant très visible dans le paysage depuis la RD19.
- Conteneurs éparpillés sur les trottoirs générant une image dépréciative.
- Recherche d'une homogénéité dans l'architecture des bâtiments et par l'emploi de matériaux et de teintes similaires dans la zone commerciale.
- Au sein de la zone artisanale, malgré des locaux différents, une certaine harmonie se dégage en termes de volumétrie et globalement dans les teintes employées.
- Absence de cohérence dans le mobilier urbain (candélabres, potelets, enseigne) et dans les clôtures.









- ➤ Amélioration de la cohérence de la zone par le traitement des clôtures et des enseignes.
- ► Aménagement d'espaces de stockage pour les conteneurs à poubelles.
- ► Renforcement de l'intégration paysagère par la création d'un masque végétal sur la partie nord
- Verdissement de la zone artisanale dans sa partie la plus récente.





Analyse qualitative

Equipements et services

Constats

- Implantation d'une borne de recharge pour les véhicules électriques sur le parking de l'hypermarché Super U.
- Présence de nombreux services et commerces pouvant bénéficier aux salariés de la zone.
- Espace agréable aménagé à la jonction des deux ailes de l'ensemble commercial mais aucun mobilier urbain ne permet de profiter pleinement de cet espace.
- De part sa proximité avec la zone pavillonnaire, on trouve dans cette ZAE quelques équipements de loisirs (Espace Instant T, terrains de tennis, aire de jeux pour enfants).

Enjeux

➤ Confortement de la convivialité de la zone commerciale par l'aménagement des espaces partagés. Cela bénéficierait à la fois à la clientèle et aux salariés qui pourraient profiter de leur pause déjeuner dans un cadre agréable.











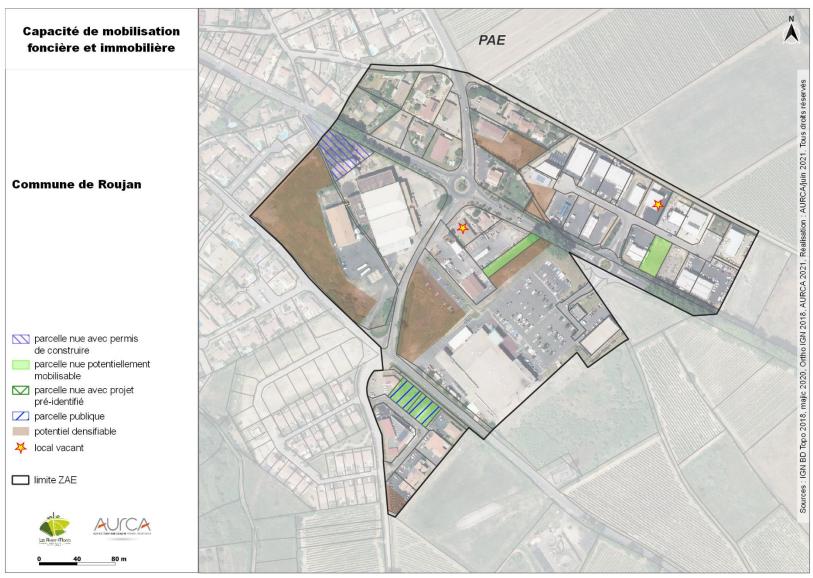












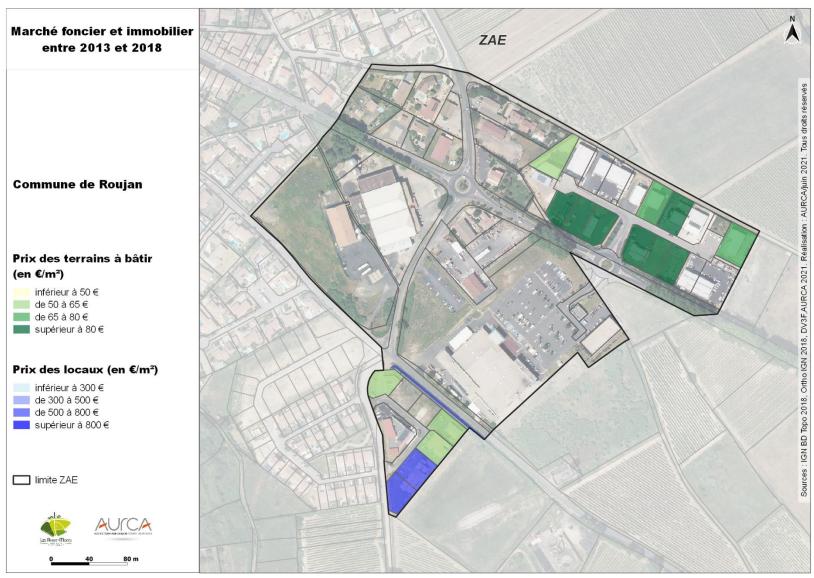




Organisation des activités ZAE économiques Commune de Roujan SIREN 2020, AURCA 2021. Réalisation : commerce de détail commerce de gros commerce - réparation automobiles supermarché - Hypermarché construction - BTP industrie manufacturière Sources: IGN BD Topo 2018, Ortho IGN 2018, restauration santé - social service public services aux particuliers et aux entreprises transport - entreposage > local vacant ☐ Iimite ZAE











Analyse qualitative

Accessibilité et signalétique

Constats

- Implantation de la zone en entrée de ville assurant une accessibilité aisée, notamment depuis le centre ville (env. à 500m) grâce aux aménagements réalisés en faveur des modes doux.
- Facilité d'accès depuis la RD 13 qui offre à la zone une bonne visibilité.
- Giratoire principal qui distribue les flux et joue son rôle de connecteur entre les secteurs de part et d'autre de la RD13.
- Arrêt de bus Lio au sein de la zone (Ligne 669).
- Manque de signalétique routière dans les giratoires.
- Absence de totem de signalisation à l'entrée de la zone permettant de marquer la ZAE.
- Présence de mats directionnels positionnés dans les giratoires mais qui sont difficilement perceptibles pour les automobilistes tant les directions sont mêlées.
- Absence de plan de localisation permettant de visualiser l'ensemble des établissements présents dans la zone et de faire le lien entre les différents secteurs.









- ► Renforcement des panneaux routiers pour mieux diriger les automobilistes.
- Amélioration de la lisibilité au sein de la zone par un jalonnement signalétique.





Analyse qualitative

Desserte interne et stationnement

Constats

- Succession de giratoires permettant de desservir les différents secteurs de la ZAE.
- Matérialisation de places de stationnement le long de la chaussée et au sein de chaque établissement.
- Déplacements piétons et PMR sécurisés grâce à la présence de larges trottoirs assortis de passages piétons permettant de créer une continuité au sein de la zone.
- Portail d'entrée permettant de bien marquer les établissements.
- Au niveau du centre médical et du supermarché, matérialisation au sol d'un cheminement piétonnier pour sécuriser les déplacements.
- Accès unique vers le Super U qui limite les connexions entre les secteurs.
- Sens de circulation qui ne permet pas d'accéder facilement à l'Office de tourisme qui ne bénéficie que d'un seul accès.









- Amélioration des connexions entre les secteurs de la zone.
- ▶ Optimisation des sens de circulation pour favoriser les accès et les échanges.





Analyse qualitative

Traitement paysager et architectural

Constats

- Traitement paysager très qualitatif en entrée de ville formant une couture urbaine avec le tissu environnant.
- Insertion paysagère du supermarché grâce à de nombreuses plantations.
- Absence de traitement paysager autour du magasin Point P rendant visible les espaces de stockage peu valorisants pour la zone, notamment en raison de la localisation en entrée de zone.
- Faible mise en valeur de la cave coopérative.
- Importante visibilité de certaines enseignes et autres informations publicitaires pouvant nuire à l'harmonie visuelle de la zone.
- Absence d'espaces pour le stockage des conteneurs à poubelles qui peuvent encombrer les trottoirs et gêner la circulation des piétons.
- Harmonisation architecturale et du mobilier dans le secteur de l'Office de tourisme.
- Homogénéité recherchée dans l'architecture des bâtiments et des murets de séparation avec clôtures à l'identique.









- ► Création d'une charte publicitaire pour encadrer l'implantation des enseignes commerciales.
- ► Aménagement d'espaces de stockage pour les conteneurs à poubelles.
- ► Réflexion sur l'implantation d'activités pouvant impacter visuellement la zone.
- Mise en valeur de certains bâtiments, fleuron de l'économie locale.
- ► Anticipation de la conception globale de l'extension pour garantir une cohérence d'ensemble.





Analyse qualitative

Equipements et services

Constats

- Aire de covoiturage matérialisée sur le parking du supermarché Super U.
- Présence de nombreux services (Poste, laverie, santé...) et commerces pouvant bénéficier aux salariés de la zone.
- Absence d'espace de partage où les salariés pourraient profiter de leur pause déjeuner dans un cadre agréable.
- Borne de recharge pour les véhicules électriques.

Enjeux

Aménagement d'espaces partagés dans les secteurs délaissés qui n'ont pas d'usage spécifique à l'heure actuelle.



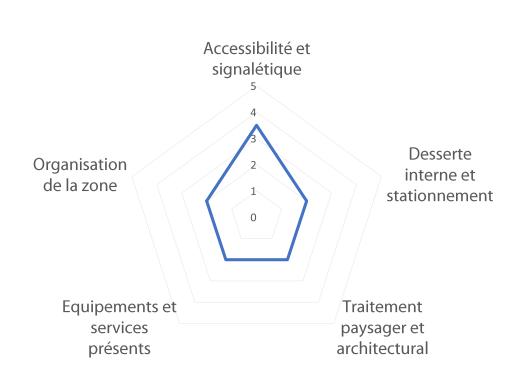


Synthèse de l'analyse qualitative





L'Audacieuse – Magalas : une zone à requalifier



Principaux dysfonctionnements constatés:

- Signalétique non efficiente,
- Difficulté de stationnement,
- Revêtement de la chaussée et marquage au sol vieillissants,
- Cloisonnement de la zone,
- Zone peu sécurisée pour les déplacements doux,
- Traitement paysager minimaliste,
- Manque d'harmonisation générale,
- Absence de sectorisation des activités,
- Habitations importantes,
- Absence d'espaces de partage / récréatif.







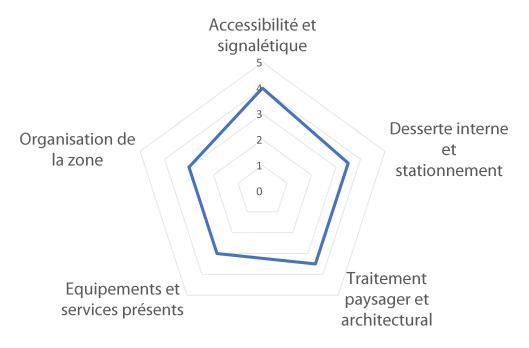








Les Masselettes – Thézan : vigilance sur la dernière tranche



Principaux dysfonctionnements constatés :

- Signalétique incomplète,
- Difficulté de stationnement,
- Encombrement des trottoirs,
- Zone artisanale très minérale dans sa partie la plus récente,
- Manque d'harmonisation des clôtures et du mobilier urbain,
- Absence de traitement paysager sur les pourtours de la zone au nord,
- Présence d'habitations dans la partie la plus récente de la zone,
- Manque de mobilier urbain pour profiter des espaces récréatifs.





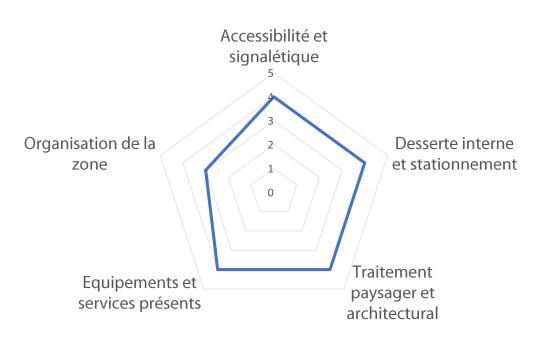








PAE de Roujan : une intégration urbaine réussie



Principaux dysfonctionnements constatés :

- Signalétique à la fois confuse et incomplète,
- Impact paysager de certaines enseignes,
- Accès unique vers le Super U limitant les connexions entre les secteurs,
- Présence d'habitations dans la partie la plus ancienne de la zone,
- Organisation spatiale de certaines activités,
- Absence d'espaces de partage / récréatif.













Des enjeux de requalification partagés

- Amélioration du **jalonnement signalétique** (visibilité, actualisation).
- ► Renforcement et sécurisation des déplacements doux, notamment par une amélioration de la lisibilité du parcours piéton (désencombrement des trottoirs).
- ► Matérialisation visuelle des places de **stationnement** pour une meilleure hiérarchisation des usages.
- ► Amélioration de la **cohérence visuelle** des zones par le traitement des clôtures et des enseignes, à minima.
- ➤ Renforcement de **l'intégration paysagère des zones** (à l'interface et en interne).
- ▶ Verdissement des zones ou de certains secteurs encore trop minéraux.
- Confortement de la **convivialité des zones** par l'aménagement des espaces partagés.
- ► Réflexion sur la **présence d'habitations** dans les ZAE.
- ► Anticipation de la conception globale des extensions pour garantir une cohérence d'ensemble.

Atlas cartographique des ZAE communales

















Organisation des activités économiques

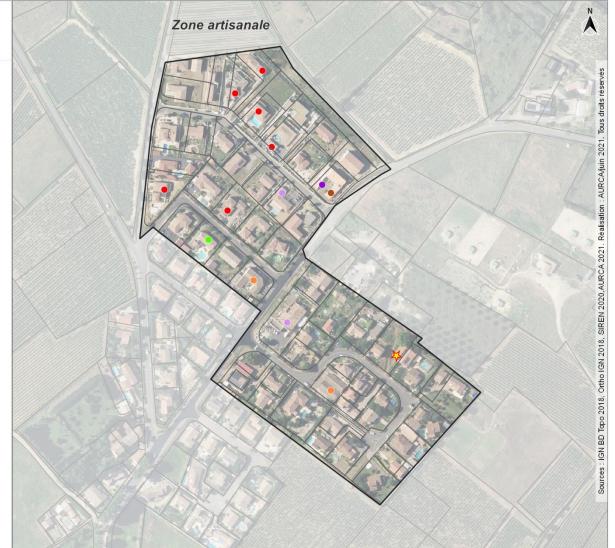
Commune d'Abeilhan

- commerce de détail
- commerce de gros
- commerce réparation automobiles
- supermarché Hypermarché
- construction BTP
- industrie manufacturière
- restauration
- santé social
- service public
- services aux particuliers et aux entreprises
- transport entreposage
- > local vacant
- ☐ limite ZAE



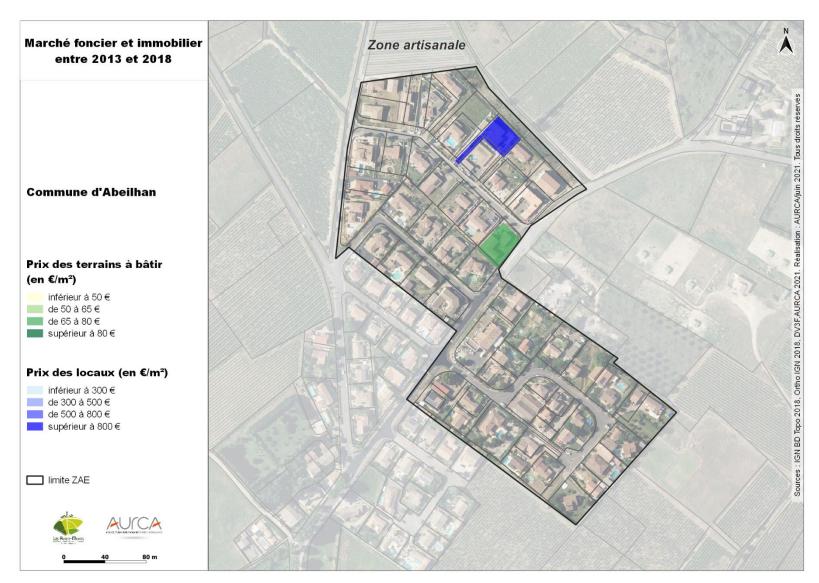






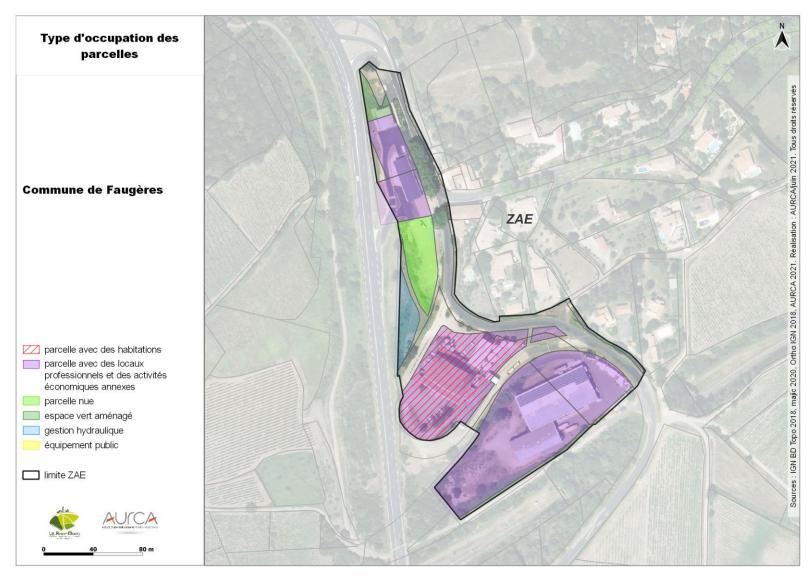






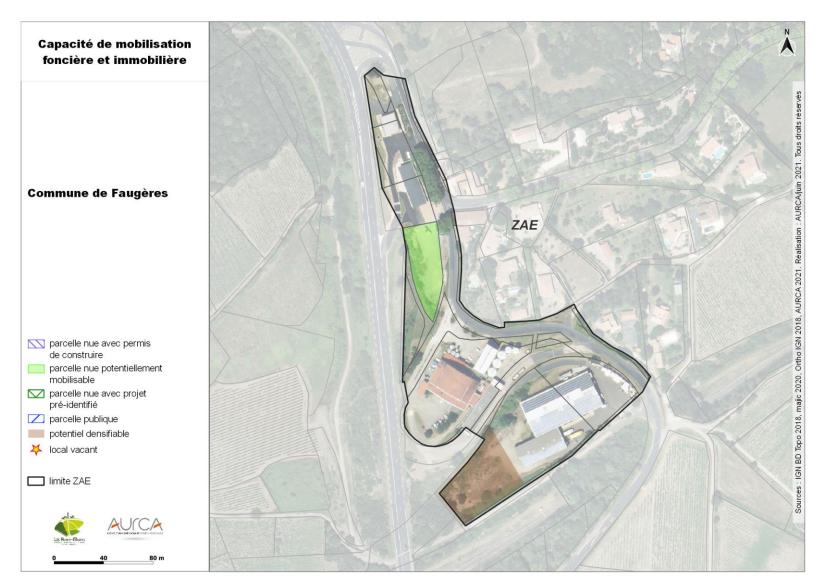
















Organisation des activités économiques

Commune de Faugères

- commerce de détail
- commerce de gros
- o commerce réparation automobiles
- supermarché Hypermarché
- construction BTP
- industrie manufacturière
- restauration
- santé social
- service public
- services aux particuliers et aux entreprises
- transport entreposage
- ☐ Iimite ZAE





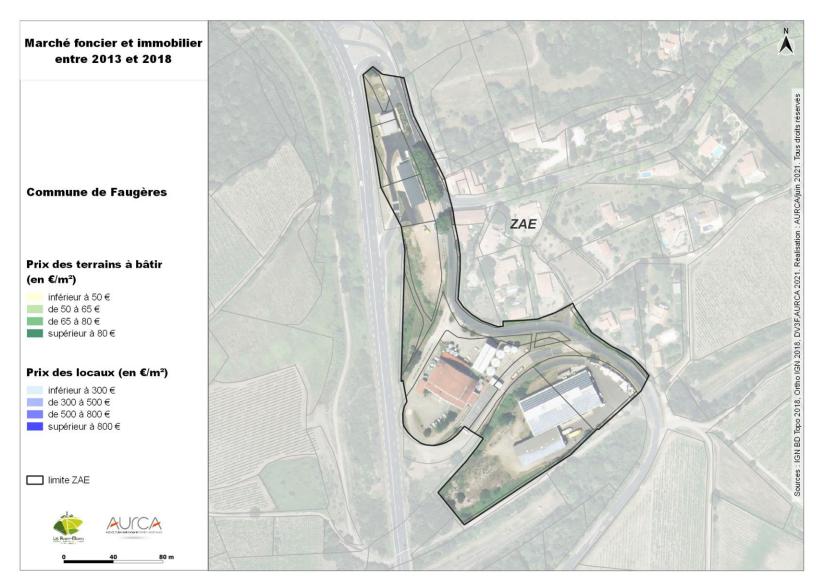








ZAE



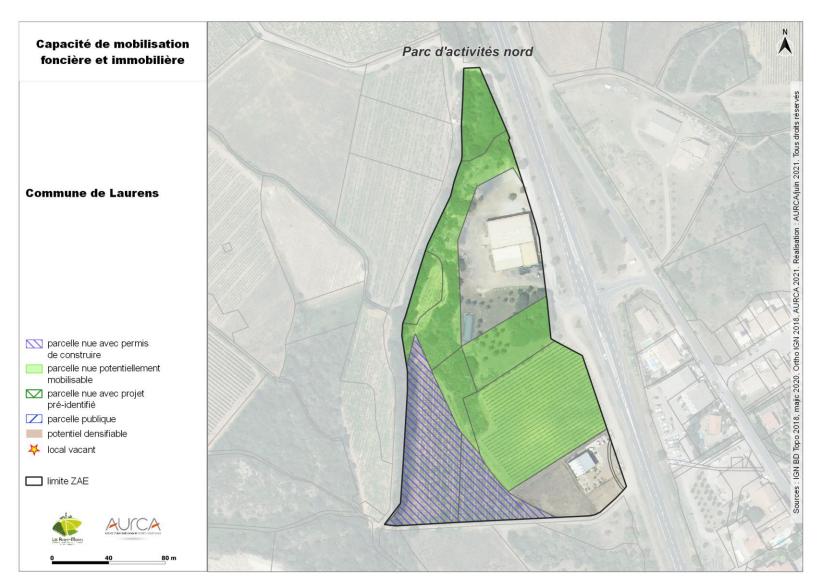












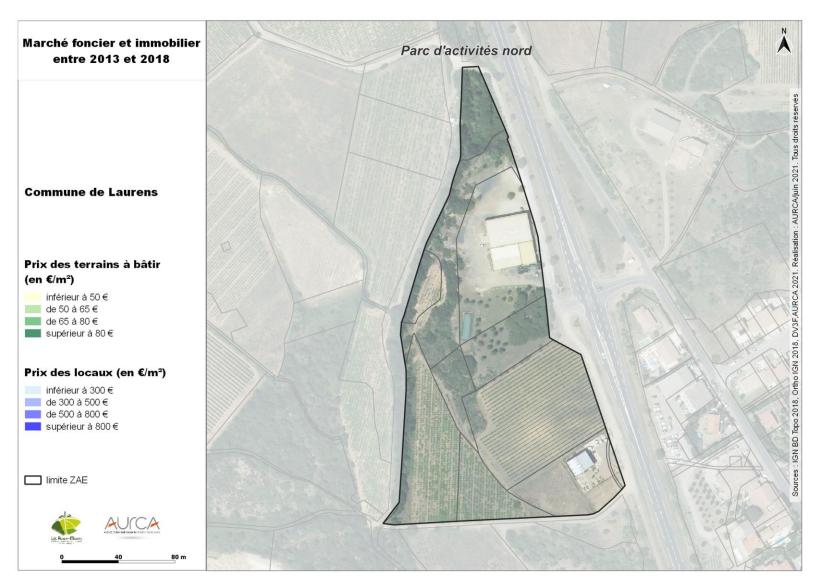




Organisation des activités Parc d'activités nord économiques **Commune de Laurens** SIREN 2020, AURCA 2021. commerce de détail commerce de gros o commerce - réparation automobiles supermarché - Hypermarché construction - BTP industrie manufacturière restauration IGN BD Topo 2018, Ortho IGN 2018, santé - social service public services aux particuliers et aux entreprises transport - entreposage ☐ Iimite ZAE

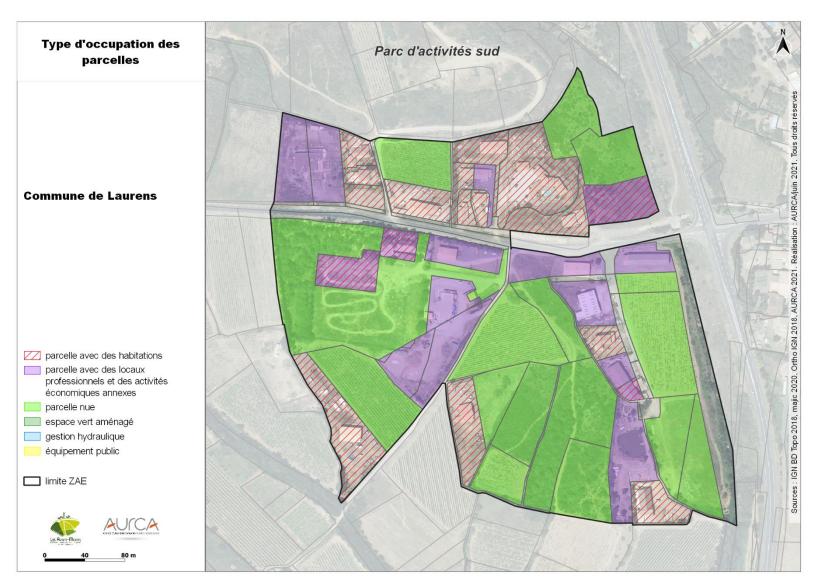






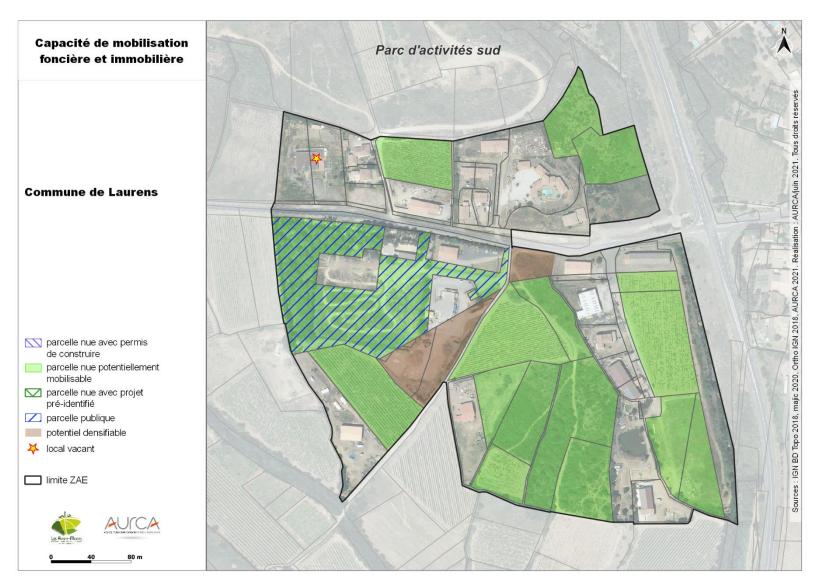
















Organisation des activités économiques

Commune de Laurens

- commerce de détail
- commerce de gros
- o commerce réparation automobiles
- supermarché Hypermarché
- construction BTP
- industrie manufacturière
- restauration
- santé social
- service public
- services aux particuliers et aux entreprises
- transport entreposage
- > local vacant
- ☐ limite ZAE



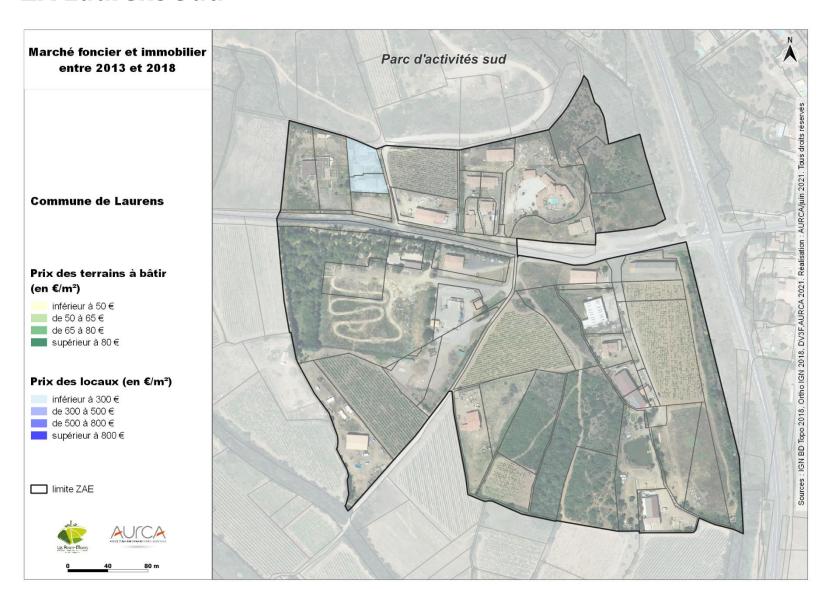






Topo 2018, Ortho IGN 2018, SIREN 2020, AURCA

Parc d'activités sud









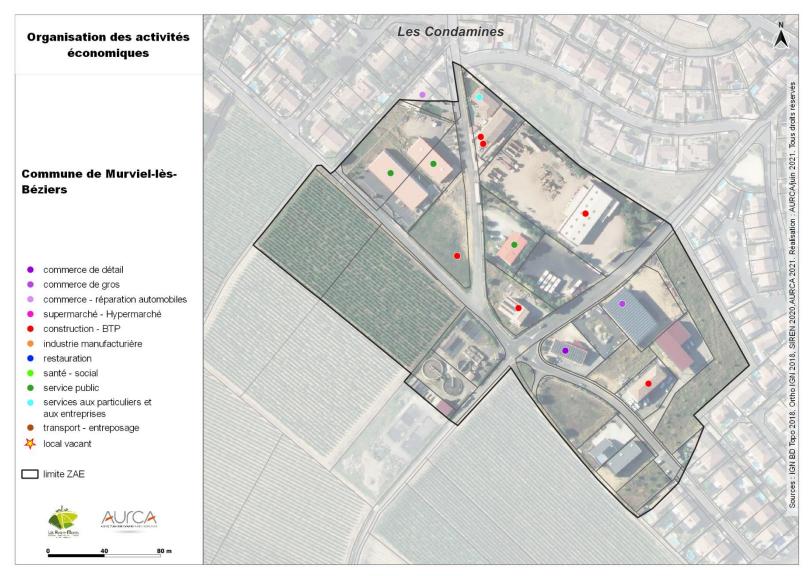






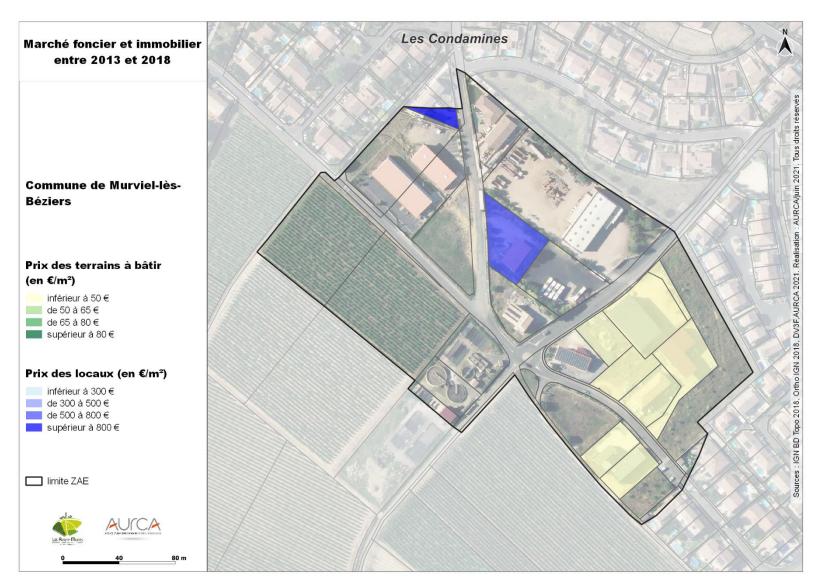
























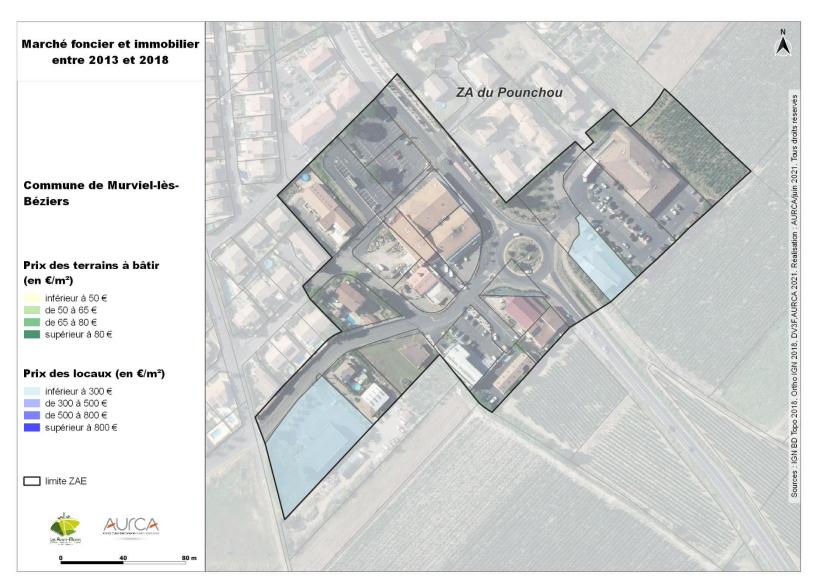
























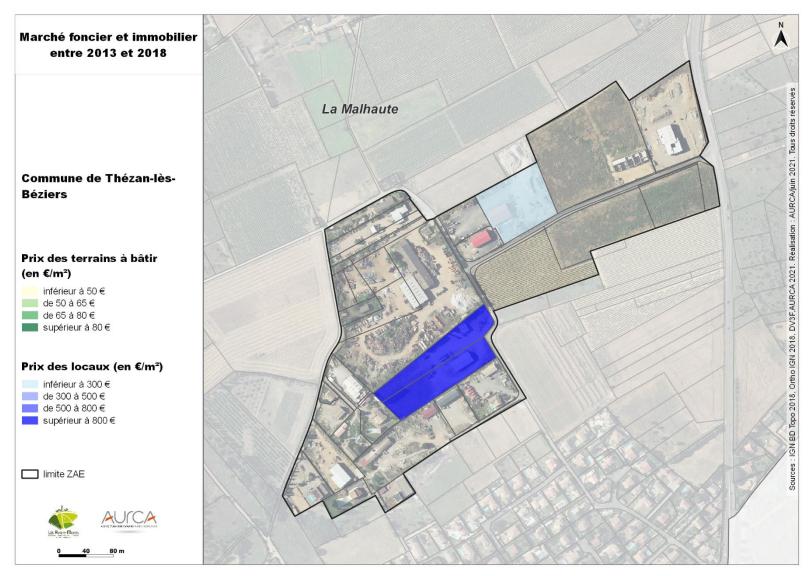




Organisation des activités économiques La Malhaute Commune de Thézan-lès-Béziers Topo 2018, Ortho IGN 2018, SIREN 2020, AURCA 2021. o commerce de détail commerce de gros o commerce - réparation automobiles supermarché - Hypermarché construction - BTP industrie manufacturière restauration santé - social service public services aux particuliers et aux entreprises transport - entreposage > local vacant <u>N</u> ☐ limite ZAE















REALISATION - MAITRISE D'OUVRAGE



Communauté de Communes Les Avant-Monts

ZAE I'Audacieuse 34480 Magalas 04.67.36.07.51 contact@avant-monts.fr

PARTICIPATION AUX ETUDES - CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane

19, Espace Méditerranée – 6ème étage 66000 PERPIGNAN

Tél.: 04 68 87 75 52 – Fax: 04 68 56 49 52 E-mail: agence.catalane@aurca.org

Tous droits réservés.



