# Schéma de développement des ZAE

## Diagnostic

Communauté de communes Les Avant-Monts

# Sommaire


**Contexte et objectifs de l'étude.** **6**
Le transfert de compétence. 6
Réflexions sur le devenir des ZAE. 6

**Grandes caractéristiques économiques du territoire.** **9**
Une économie peu diversifiée qui repose sur des petites entreprises. 9
Le défi de l'ajustement entre accueil de population et offre d'emploi. 10
D'importants déplacements d'actifs hors du territoire. 10

**Etat des lieux de l'offre économique.** **14**
Principales caractéristiques des ZAE sur le territoire des Avant-Monts. 14
*Concentration des ZAE au Sud et connexion aux infrastructures routières structurantes.* *14*
*Des ZAE qui se démarquent peu du tissu économique territorial.* *15*
*Implantation des ZAE communautaires : un pouvoir de rayonnement sur le territoire.* *16*
*Des ZAE communautaires d'envergure.* *17*
*Les activités tertiaires dominent dans les ZAE communautaires.* *18*
*Des zones communales au profil hétérogène.* *20*
Organisation des ZAE au sein des territoires voisins. 21

**Fonctionnement des ZAE.** **27**
Le cycle de vie des ZAE. 27
De nombreux locaux d'habitation qui entravent le développement économique. 28
Organisation des activités dans l'espace : une situation disparate selon les zones. 30
Analyse qualitative : synthèse des principaux points de dysfonctionnement. 32

# Sommaire

**Potentiel de mobilisation foncière et immobilière.** **38**
Les réserves foncières sur la CC Les Avant-Monts. 38
*Préambule méthodologique.* *38*
*Peu de parcelles nues dans les ZAE communautaires.* *38*
*Quelques opportunités de densification dans les ZAE communautaires.* *39*
*La vacance, phénomène important dans les ZAE communautaires.* *41*
*Des gisements fonciers importants dans les ZAE communales.* *43*
Les réserves foncières sur le grand périmètre. 44

**Marché foncier et immobilier.** **48**
Un marché foncier concurrentiel comparativement aux territoires voisins. 48
Une fiscalité incitative. 49

**Première approche de la demande.** **50**
Des ZAE attractives pour les porteurs de projets. 50

**Analyse détaillée du questionnaire « entreprises ».** **51**

# Contexte et objectifs de l'étude

## • Le transfert de compétence.

La loi NOTRe a opéré, au 1er janvier 2017, une extension de la compétence « Développement économique » **aux EPCI. A ce titre, la CC les Avant-Monts bénéficie de l'intégralité de la compétence** ZAE : actions de création, d'aménagement, de gestion et d'animation (hors initiative privée). Elle est seule compétente pour créer de nouvelles ZAE et pour engager des actions de réhabilitation, requalification et redynamisation des ZAE existantes.

Les critères retenus par la CC Les Avant-Monts pour définir une ZAE, sont les suivants :

- La zone doit faire l'objet d'une cohérence d'ensemble avec un certain nombre de lots/terrains/entreprises (l'objectif étant ici d'exclure les activités isolées).
- La zone doit être le résultat d'une opération d'aménagement public.
- La zone doit être mentionnée comme ayant une vocation économique dans un document d'urbanisme.

| | |
|---|---|
| **1. Des activités économiques majoritaires** | ➢ **Nombre total d'entreprises**<br>➢ **Ratio Entreprises / logements** |
| 2. Dans un projet public coordonné | ➢ Issu d'une opération d'aménagement<br>➢ Gestion coordonnée actuelle (foncier; aménagement; commercialisation; entretien et gestion)<br>➢ Volonté future |
| 3. Avec une confirmation économique dans les documents d'urbanisme | ➢ Zonage économique au PLU/PLUi |

## • Réflexions sur le devenir des ZAE.

L'étude a vocation à :

### Mettre en place une organisation cohérente des ZAE dans l'espace communautaire

→ Disposer d'une offre répartie harmonieusement sur le territoire,

→ Favoriser une bonne articulation entre les ZAE pour éviter les effets de concurrence, notamment en clarifiant la vocation des zones,

→ Maintenir les équilibres économiques et les complémentarités avec le reste du tissu urbanisé, en particulier les centres villes et villages.

### Définir une stratégie foncière à court, moyen et long termes

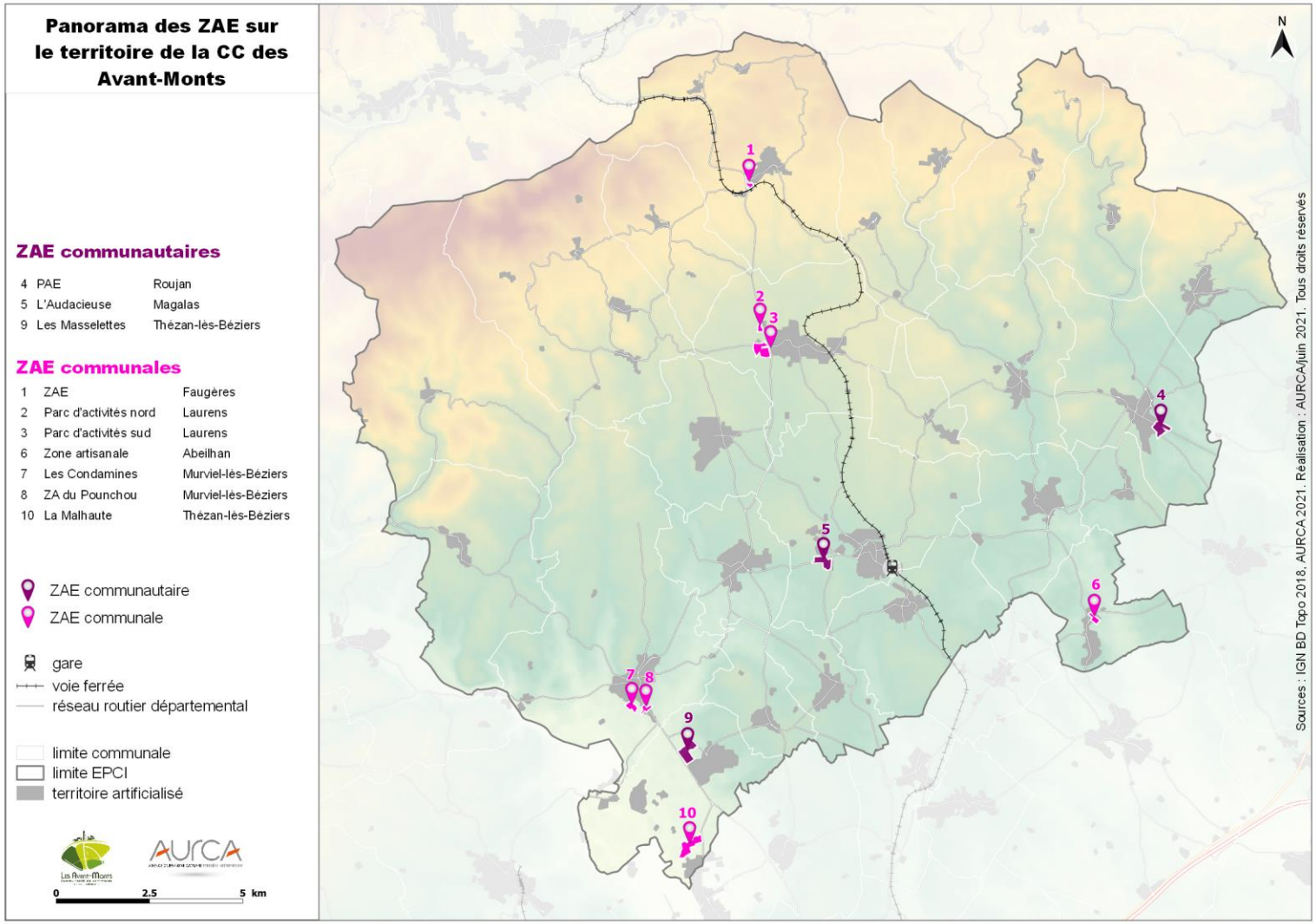
→ Mobiliser ou remobiliser les gisements fonciers et immobiliers dans les ZAE existantes,

→ Identifier les secteurs d'extension ou de création les plus propices, calibrer leur développement en tenant compte de l'enveloppe foncière allouée par le SCOT et le phaser dans le temps.

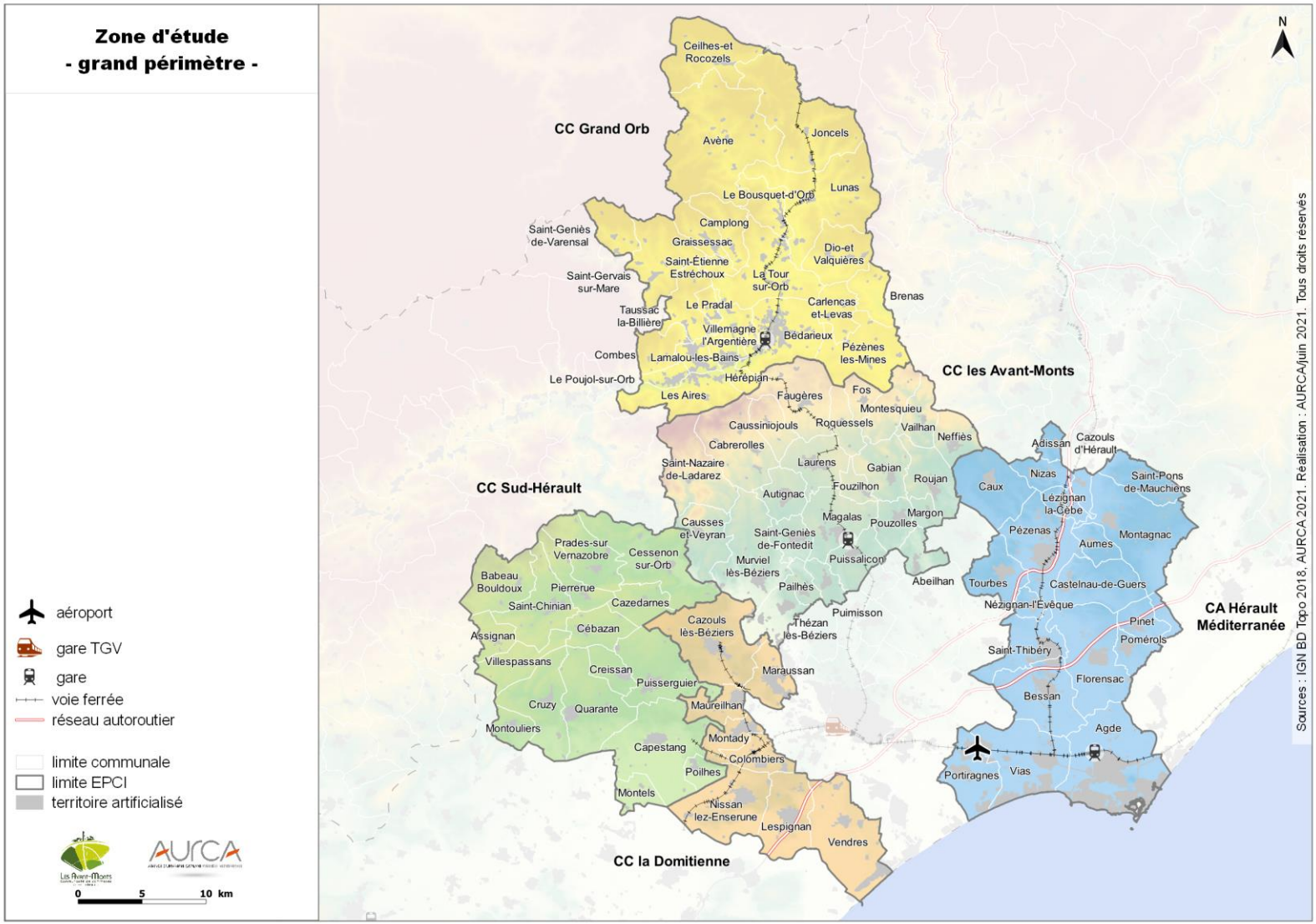
### Améliorer le fonctionnement des ZAE existantes et développer une offre de qualité

▶ **Penser l'économie à l'échelle intercommunale et l'intégrer de manière transversale à tous les projets communautaires (Projet de territoire, PLUI, PCAET…)**

# Le périmètres d'étude : zones communautaires et zones communales au sein des Avant-Monts



# Le périmètres d'étude : le grand périmètre (EPCI voisins)



# Grandes caractéristiques économiques du territoire

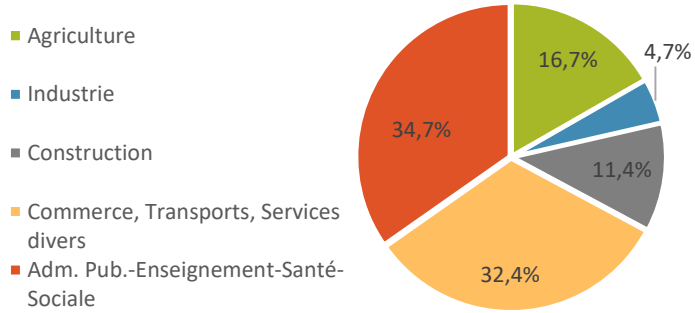
- **Une économie peu diversifiée qui repose sur des petites entreprises.**

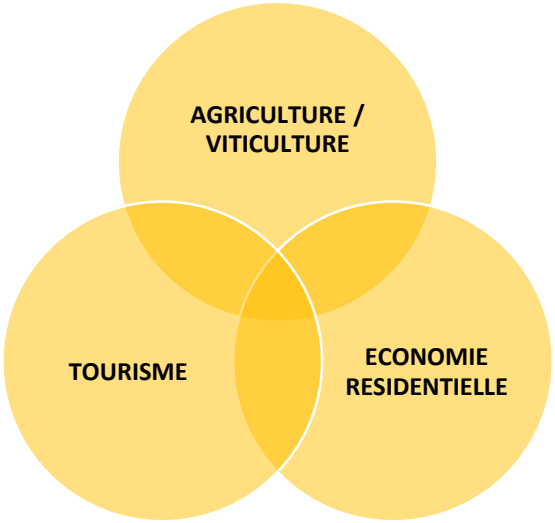
Sur le territoire, le commerce, les services à la personne, la santé, et l'action sociale sont les activités dominantes et représentent environ 2/3 des emplois. Le secteur de la construction est également bien représenté. La part des emplois dans l'industrie est très faible.

L'économie résidentielle (l'emploi est généré par les besoins de la population en place) est le principal pilier de l'économie. L'agriculture et dans une moindre mesure le tourisme, deux activités très ancrées dans le patrimoine naturel et culturel, contribuent positivement à la vie économique locale.

Parmi les 5 300 emplois proposés sur le territoire, un tiers sont des emplois non salariés (contre moins de 20% en moyenne pour le département). Le tissu économique est essentiellement composé de très petites entreprises. En dehors de la sphère publique, on dénombre seulement cinq entreprises de plus de 50 salariés (trois hypermarchés/supermarchés, un EHPAD et l'ADMR).

Emploi total en 2017 (Source : INSEE)



- **Le soutien aux piliers économiques du territoire / le développement des filières productives**
- **La consolidation du tissu entrepreneurial**

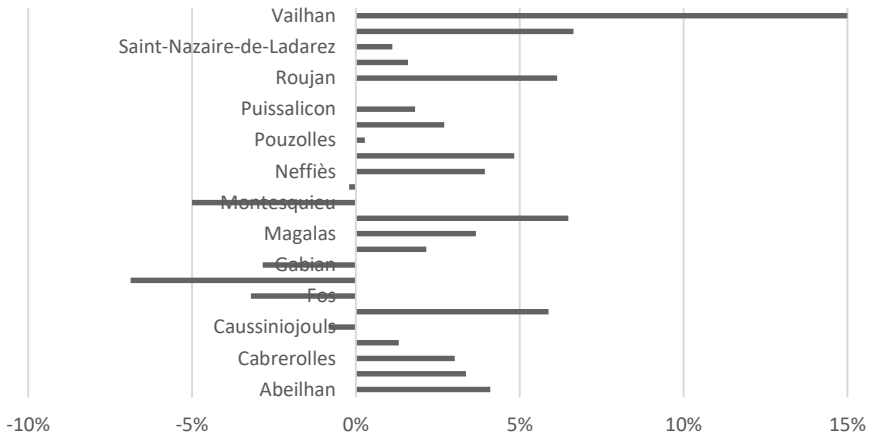
# Grandes caractéristiques économiques du territoire

## • Le défi de l'ajustement entre accueil de population et offre d'emploi.

La moitié de l'emploi (53%) se concentre dans les quatre communes les plus peuplées (Magalas, Thézan, Murviel et Roujan). Le territoire propose en moyenne un emploi pour deux actifs mais quelques communes se rapprochent de l'équilibre, comme Roujan qui compte 580 emplois pour 745 actifs occupés.

Entre 2007 et 2017, le territoire a gagné plus 1 100 emplois, soit une progression de 2,7% par an en moyenne. On constate que dans les communes les plus dynamiques sur le plan démographique, la progression du nombre d'actifs s'est généralement accompagnée d'une progression de l'emploi (Abeilhan, Laurens, Margon…). Néanmoins, la pression sur l'emploi reste généralement forte (1 emploi pour 3 actifs à Abeilhan et Margon). L'emploi est resté stable ou a reculé dans six communes, dont Murviel-lès-Béziers.

Evolution annuelle moy. de l'emploi entre 2007 et 2017, en % (Source INSEE)




## • D'importants déplacements d'actifs hors du territoire.

Parmi les quelques 10 000 actifs ayant un emploi, 61% quittent le territoire des Avant-Monts pour se rendre à leur lieu de travail. Ces actifs se dirigent essentiellement vers les EPCI limitrophes : 60% dans la CA Béziers Méditerranée, 11% dans la CA Hérault Méditerranée, 7% dans la CC Grand Orb, 5% dans la Métropole Montpelliéraine ou encore vers la Domitienne (4%)...

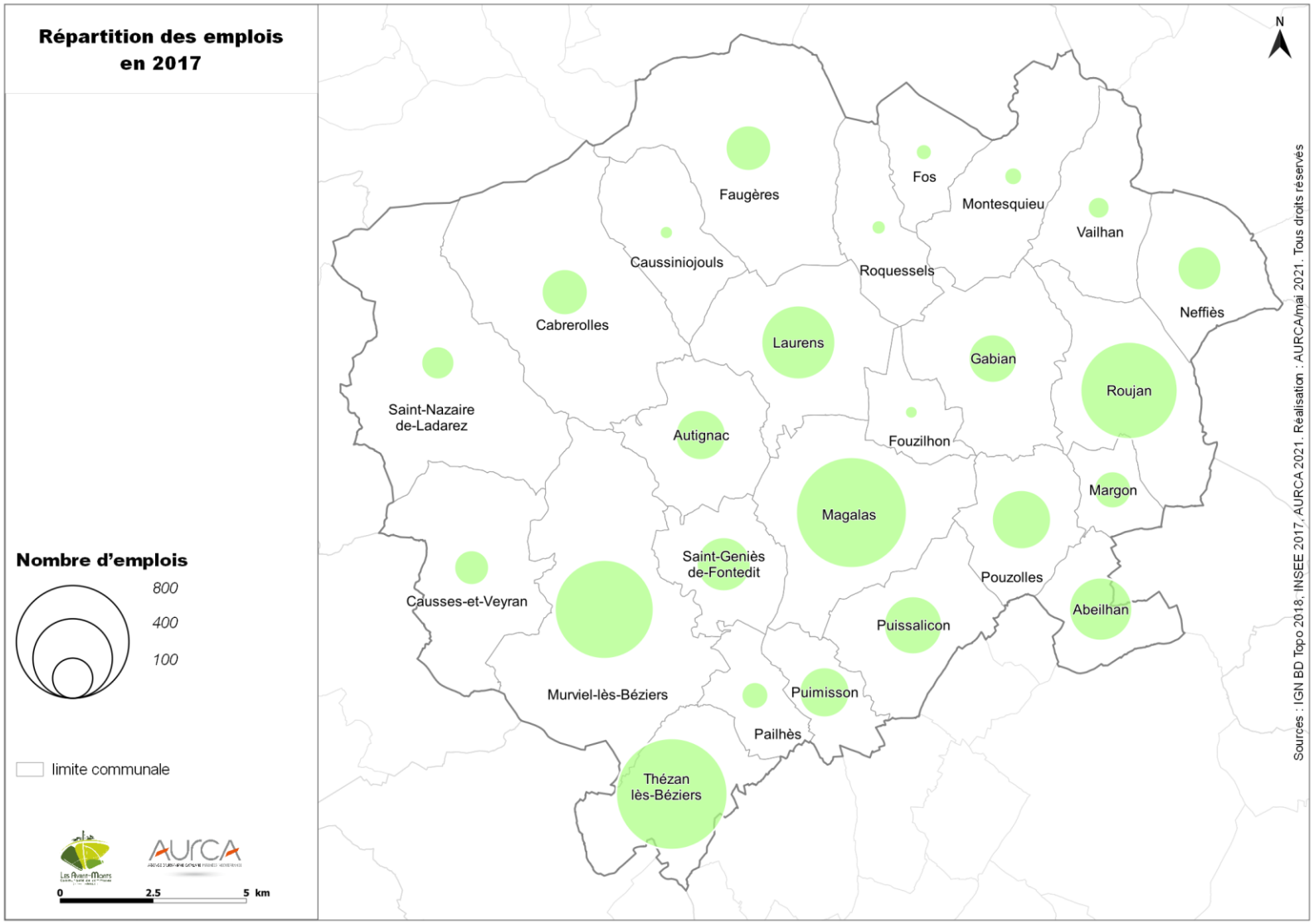
39% des actifs résident et travaillent dans la CC Les Avant-Monts. Parmi eux, près de 3 000 actifs travaillent dans leur commune de résidence. Les déplacements domicile > travail au sein de l'intercommunalité s'orientent essentiellement vers les communes de Magalas à hauteur de 19%, Thézan-les-Béziers (13%), Murviel-les-Béziers (12%), Roujan (10%), Laurens (9%), Saint-Génies-de-Fontedit (6%), Pouzolles (5%)…

Parmi les actifs qui entrent sur le territoire des Avant-Monts pour le motif travail, 42% d'entre eux proviennent de la CA Béziers Méditerranée, 12% de la CC la Domitienne, 11% de la CC Grand Orb, 10% de la CA Hérault Méditerranée, 9% de Sud Hérault…

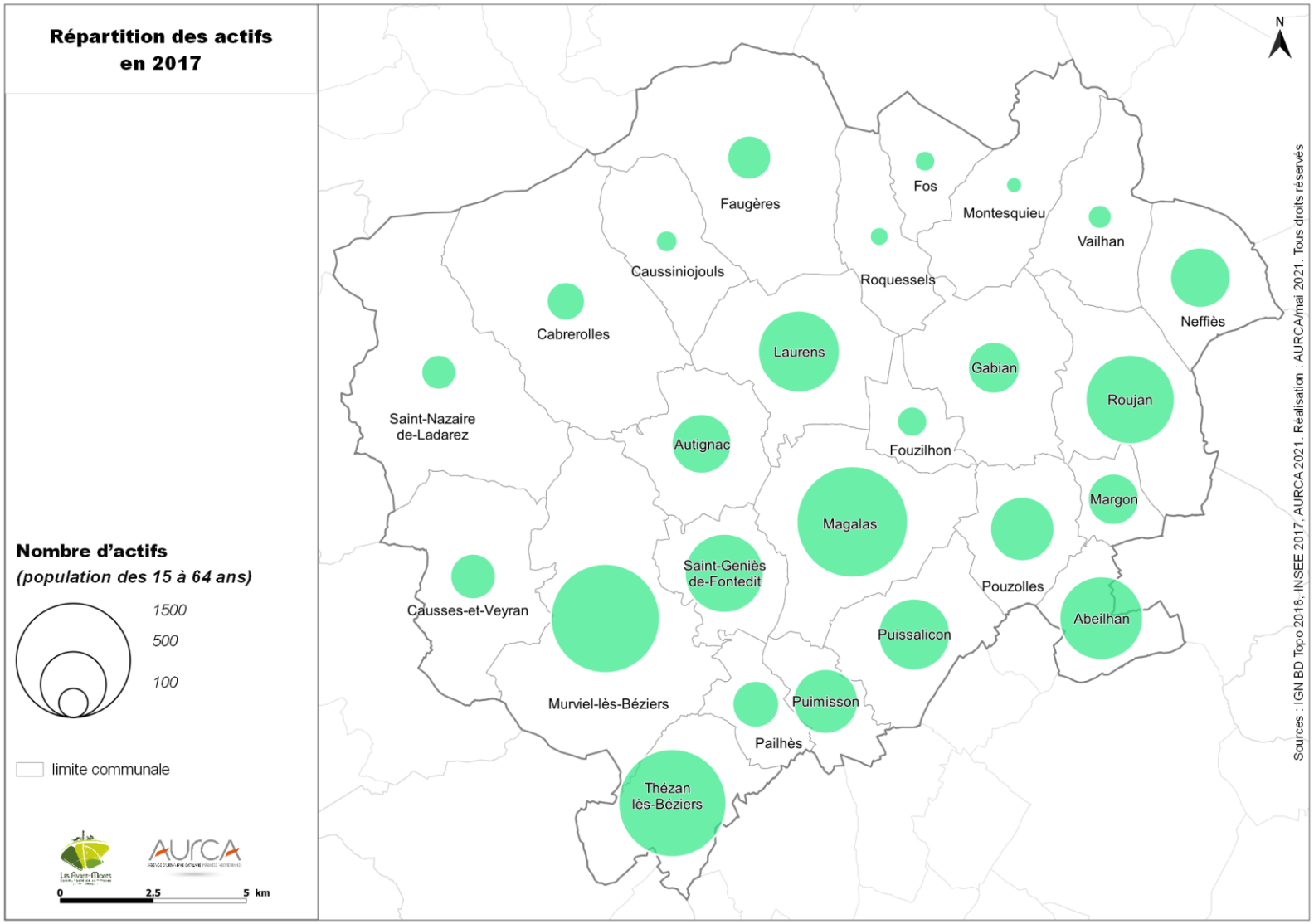
Les mouvements d'actifs s'opèrent donc principalement avec l'agglomération biterroise, celle d'Hérault Méditerranée et la CC Grand Orb.

Plus d'1/3 des actifs résident et travaillent sur le territoire

# Grandes caractéristiques économiques du territoire

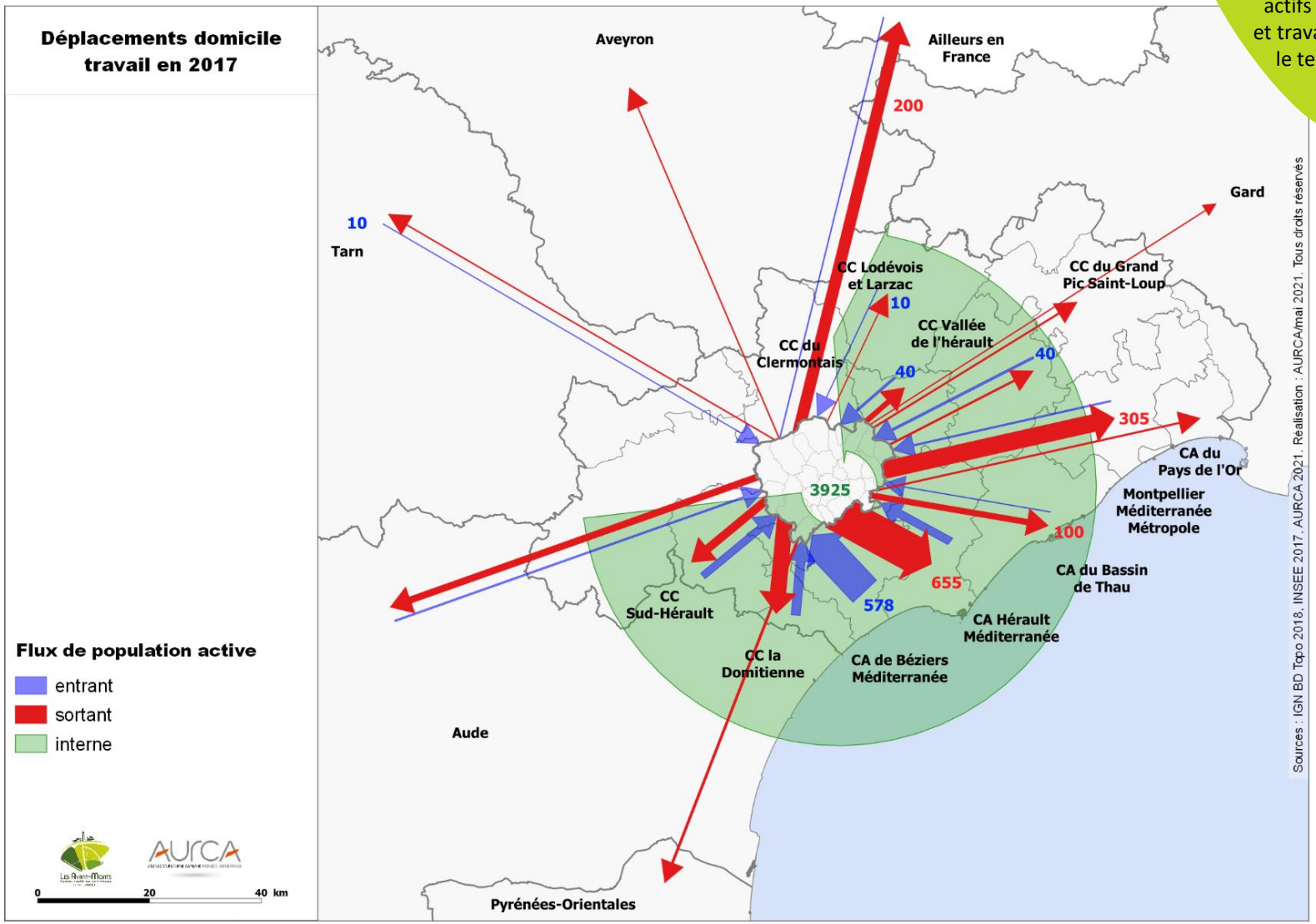


# Grandes caractéristiques économiques du territoire



# Grandes caractéristiques économiques du territoire

Plus d'1/3 des actifs résident et travaillent sur le territoire



# Etat des lieux de l'offre économique

## • Principales caractéristiques des ZAE sur le territoire des Avant-Monts.

### Concentration des ZAE au Sud et connexion aux infrastructures routières structurantes.

La CC des Avant-Monts comptent 10 zones d'activités : 3 ZAE communautaires et 7 zones communales ou en gestion privée.

La création des zones sur le territoire a donc plus souvent été le fruit de politiques d'aménagement réfléchies à l'échelle communale. Les ZAE communautaires sont pour leur part un héritage des deux anciennes intercommunalités qui ont fusionné pour former l'EPCI actuel.

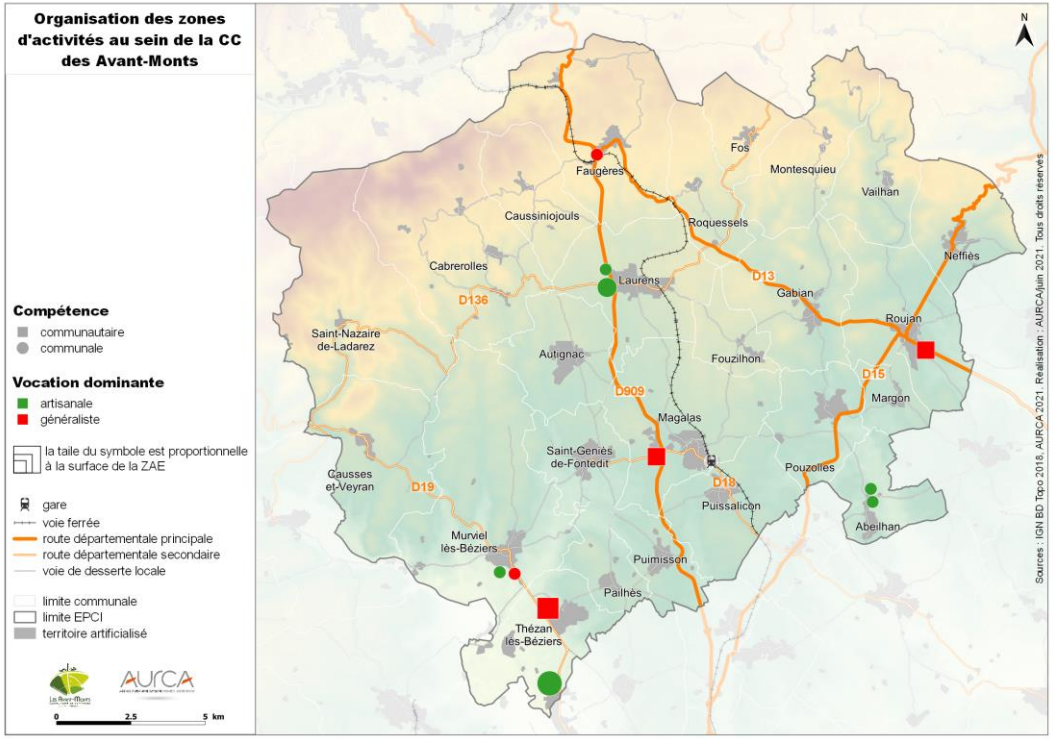
L'armature territoriale se caractérise par deux grands principes :

- La surreprésentation des ZAE dans la partie méridionale du territoire, qui est aussi la plus densément peuplée. Magalas, Thézan et Murviel concentrent ainsi 70% du foncier en ZAE.
- La connexion quasi systématique des ZAE au réseau routier qui structure le territoire.

➢ Axes de desserte majeurs du territoire : connexion des ZAE de Faugères, de Laurens (2 zones) et de Magalas à la RD909 qui relie Béziers à Bédarieux / connexion de la ZAE de Roujan à la RD13 (route de Pézenas)

➢ Voies départementales secondaires : accessibilité directe aux ZAE de Thézan (2 zones) et de Murviel (2 zones) depuis la RD19.

Seule la ZA d'Abeilhan est accessible depuis une voie de desserte locale.



# Etat des lieux de l'offre économique

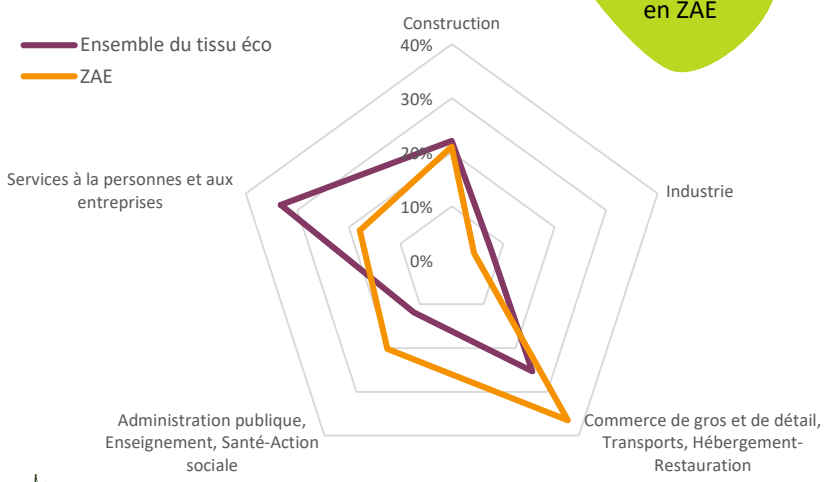
## Des ZAE qui se démarquent peu du tissu économique territorial.

Un relevé de terrain conduit en avril 2021 a permis de recenser 255 établissements au sein des ZAE. Au 31 décembre 2018, le territoire des Avant-Monts comptait 2 130 établissements (hors activités agricoles). En se référant à ces chiffres avec précaution du fait qu'ils aient pu être impactés à la baisse par les effets la situation sanitaire liée au COVID 19, on peut donc estimer que les ZAE accueillent environ 10% des établissements exerçant sur le territoire.

Comparativement au tissu économique global, les ZAE accueillent une part plus importante d'établissement issus des secteurs « Commerce » et « Administration publique, Enseignement, Santé-Action sociale ».

Répartition des établissements par type d'activités
(Source INSEE 2018 / AURCA 2021)

1 établissement sur 10 est situé en ZAE




## Implantation des ZAE communautaires : un pouvoir de rayonnement sur le territoire.

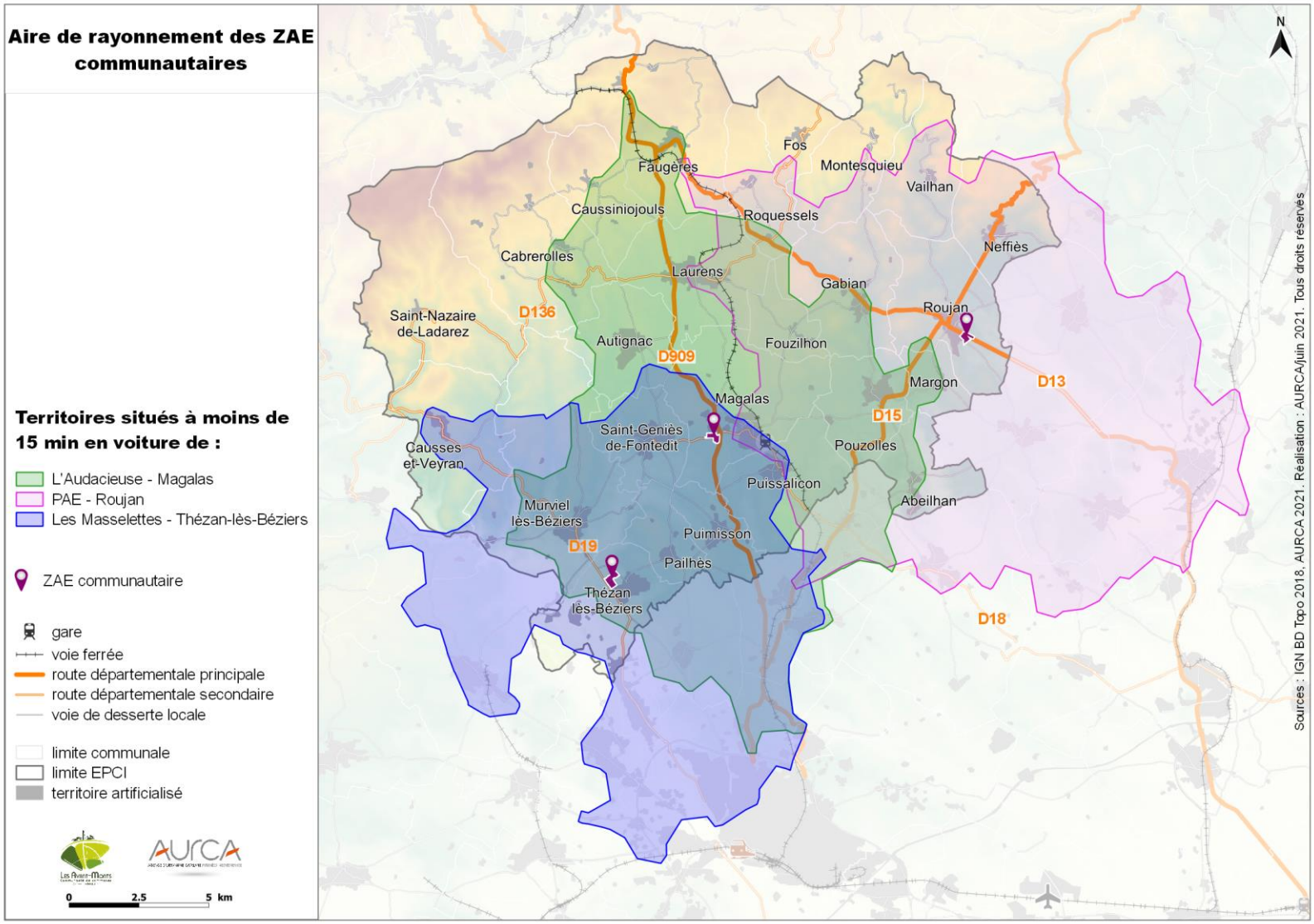
Les ZAE communautaires ont vocation à structurer le développement économique sur le territoire et à rayonner sur des petits bassins de vie constitués des communes voisines.

Ces petits bassins de vie peuvent être définis comme les territoires situés à moins de 15 minutes de voiture de la ZAE afin que celle-ci soit rapidement accessible pour les fournisseurs, les salariés qui y travaillent ou encore les clients potentiels.

La répartition des ZAE communautaires sur le territoire permet de faire apparaître trois aires de rayonnement qui à elles trois, couvrent la quasi-totalité des communes de l'EPCI. Plus de la moitié des communes appartiennent à au moins deux aires de rayonnement. On peut donc considérer qu'il n'y a pas de déséquilibre majeur sur le territoire. Néanmoins, on constate qu'éloignées du centre de gravité des ZAE communautaires, les communes de la frange nord du territoire sont exposées aux temps de parcours les plus longs. Ces communes de piémont, assez peu peuplées, trouvent une offre de proximité dans les zones communales de Faugères et de Laurens.

▶ **La consolidation de l'armature territoriale.**

# Etat des lieux de l'offre économique



# Etat des lieux de l'offre économique

Les Masselettes (Thézan), est la plus vaste des ZAE communautaires. L'audacieuse (Magalas), est la plus dense.

## Des ZAE communautaires d'envergure.

Avec une surface totale de 40 ha, les ZAE communautaires occupent moins de la moitié de l'offre foncière recensée sur l'ensemble des ZAE du territoire (94 ha). Cependant, elles se distinguent par leur envergure : leur surface moyenne s'élève à 13 ha contre 8 ha pour les autres zones.

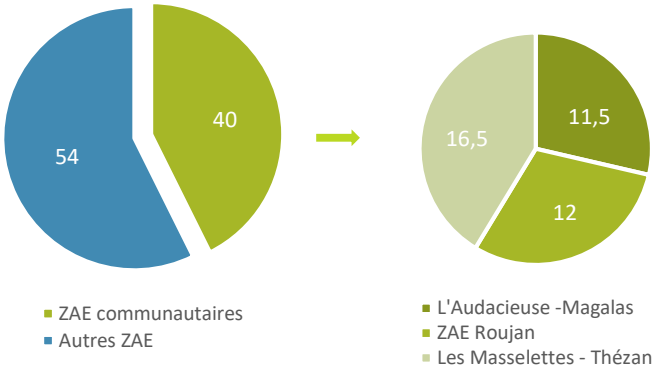
Les ZAE communautaires accueillent 2/3 des locaux implantés en ZAE. Cela s'explique notamment par la présence d'activités dont le fonctionnement nécessite moins d'espace que celui des activités installées dans les autres ZAE.

Les établissements recensés relèvent de secteurs d'activités différents, conférant aux ZAE communautaires une vocation clairement généraliste.

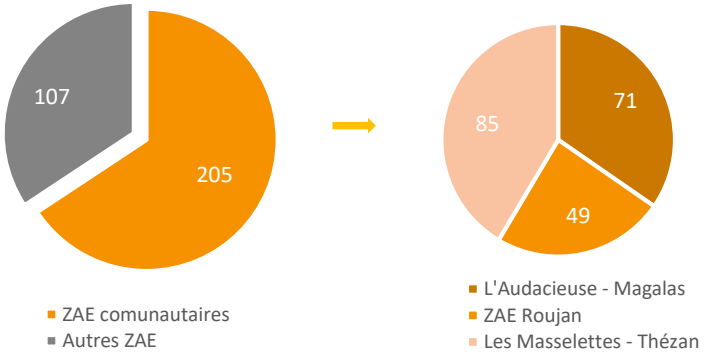
### ▶ La consolidation de l'assise foncière des ZAE communautaires

*La ZAE des Masselettes à Thézan et le PAE de Roujan*

Surfaces des ZAE, en ha (Source MAJIC 2019)




Les locaux au sein des ZAE, en nb (Source MAJIC 2019/ AURCA 2021)



# Etat des lieux de l'offre économique

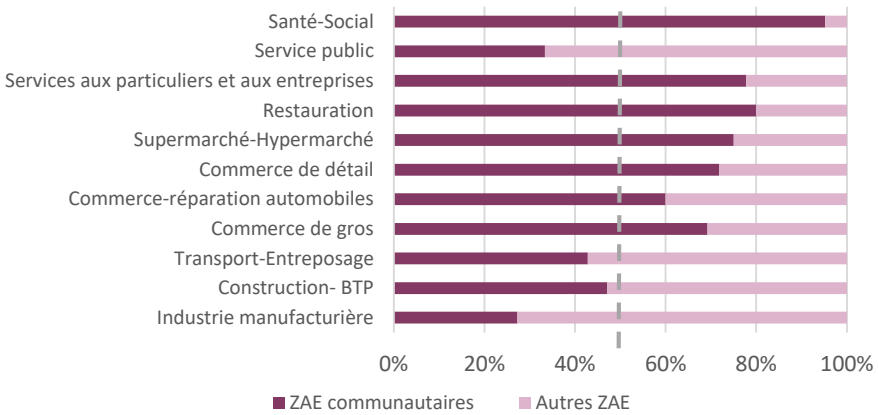
170 établissements au sein des ZAE communautaires, en majorité issus du secteur tertiaire

## Les activités tertiaires dominent dans les ZAE communautaires

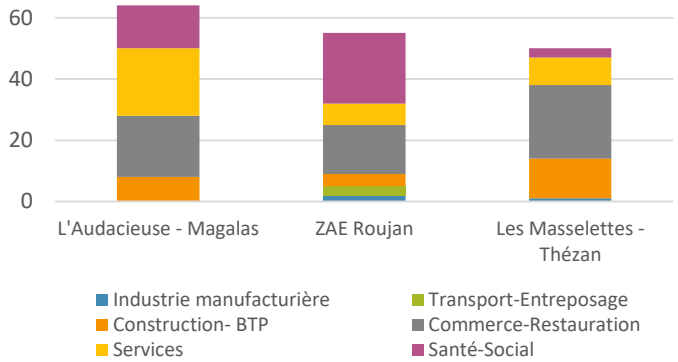
Bien que non spécialisées, les ZAE communautaires sont essentiellement tournées vers les entreprises du commerce et la restauration (35% des établissements), des services aux entreprises et aux particuliers (22%) et de la santé (23%).

Les ZAE communautaires ont en commun de s'être structurées autour d'une grande surface alimentaire, pourvoyeuse d'emplois et génératrice de fréquentation. En 2020, ces trois établissements font partie des 5 plus gros employeurs privés du territoire (Intermarché Magalas : env. 55 salariés, Super U Roujan et Thézan : env. 110 salariés chacun). Les autres types de commerces que l'on trouve sont pour plus de moitié des commerces de détail, en particulier des fleuristes/animaleries, des pharmacies et magasins de matériel médical, des enseignes de bricolage et des commerces alimentaires du quotidien (boucheries, boulangerie, alimentation spécialisée).

Répartition des activités selon le type de zone (en nb d'établissements)
(Source AURCA 2021)

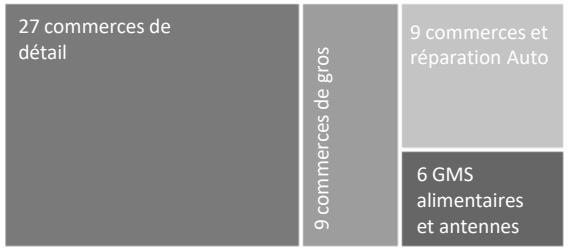



Répartition des établissements par type d'activités
(Source AURCA 2021)




On recense par ailleurs des commerces de gros qui vendent soit des produits pour l'agriculture et la viticulture : engrais, machines outils (Ets Péris, Magne…), soit des matériaux de construction (enseignes type Point P, Matériaux modernes…). Enfin, les concessionnaires et garages auto sont représentés dans la même proportion que les grossistes.

Types de commerce (en nb d'établissement)
Source AURCA



# Etat des lieux de l'offre économique

En ce qui concerne la restauration, la majorité de l'offre se localise à Thézan, avec une gamme diversifiée d'établissements (restauration traditionnelle, rapide ou de type traiteur). Les services sont de nature très variée. Les établissements de soins/ beauté (coiffeurs, instituts...) représentent un quart du panel. La santé est une spécificité très marquée des ZAE communautaires. On dénombre plusieurs sites de regroupement de professionnels de santé : deux pôles à Magalas (type cabinet médical) et deux à Roujan (dont la maison de santé Calypso).

On notera la présence du siège de la Communauté de communes sur la ZAE de Magalas et de plusieurs offices de tourisme, dont les services devraient à terme être regroupés à Magalas.

La ZAE des Masselettes a une double vocation commerciale et artisanale (diverses activités de la construction et du BTP comprenant quelques établissements qui génèrent un nombre d'emplois salariés significatif, tel que Colombeau Alu (> 20 salariés).

La ZAE de Roujan est a le profil économique le plus diversifié.

- **Le maintien des équilibres économiques entre les ZAE et les centres villes et villages.**
- **Le maintien de la lisibilité économique / le développement des « effets de grappe »**

*La ZAE des Masselettes à Thézan*

*La ZAE de Roujan*

*L'audacieuse à Magalas*

# Etat des lieux de l'offre économique

## Des zones communales au profil hétérogène.

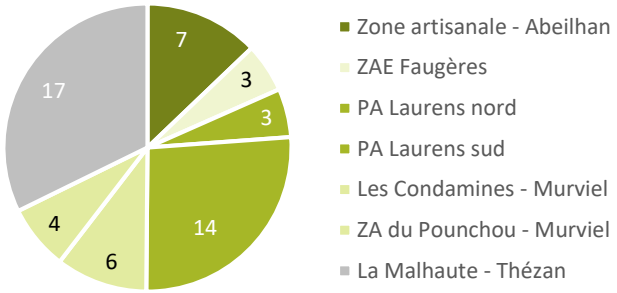
Les ZAE communales présentent un profil moins homogène que celui des ZAE communautaires en termes de taille, avec deux grandes zones à Laurens et Thézan et des zones de taille plus modeste dans les autres communes.

La majorité des ZAE ont une vocation à dominante artisanale.

Encore en cours de commercialisation, la zone de la Malhaute (Thézan) et le PA de Laurens Sud accueillent essentiellement des activités « lourdes » (secteurs des transports-entreposage, industries manufacturières, activités de démolition et de terrassement, plateformes de récupération ou de traitements des déchets publique ou privée…) qui génèrent d'importants besoins en foncier.

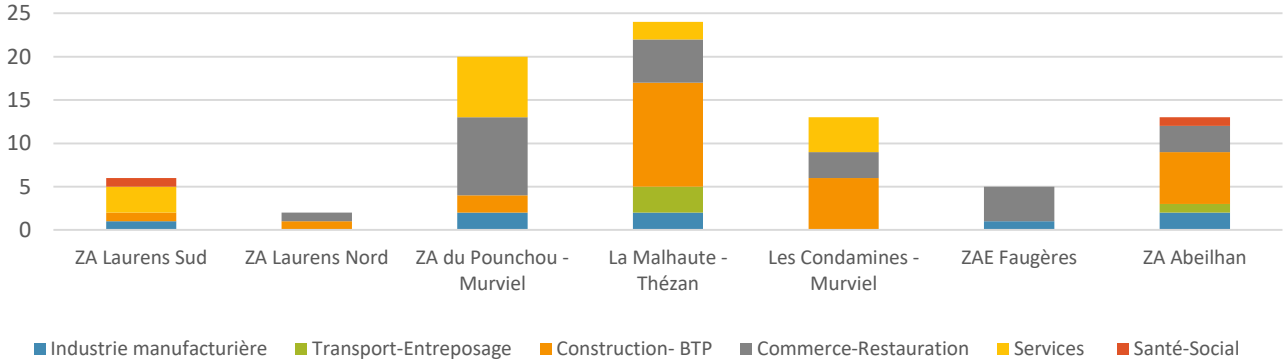
Les ZAE des Condamines (Murviel) et la Zone d'Abeilhan sont très orientées sur les activités liées à la construction et au BTP. A noter la concentration de services techniques publics dans la zone des Condamines : centre technique municipal, services techniques communautaires (eau-assainissement) et centre de secours.

Surface des ZAE communales (en ha)




La ZA du Pounchou (Entrée de ville Sud – Murviel) se distingue par une densité bâtie plus forte et l'accueil d'un panel d'activité plus hétérogène, qui s'apparente en partie à l'offre économique que l'on retrouve dans les ZAE communautaires : supermarché, commerces de détail, restauration. Depuis peu, la ZAE de Faugères qui s'est développée à partir de sa cave coopérative, propose un petit pôle commercial organisé autour d'une boulangerie, d'une boucherie et d'un bar à tapas.

Répartition des établissements par type d'activités (en nb) (Source AURCA 2021)




▶ **La maîtrise des effets de concurrence entre zones communales et zones communautaires**

# Etat des lieux de l'offre économique

## • Organisation des ZAE au sein des territoires voisins.

### Communauté de communes Grand Orb.

Le territoire de Grand Orb compte deux ZAE de compétence communautaire et un parc d'activités OZE de compétence régionale (ancien PRAE). Ces zones, à vocation artisanale et industrielle principalement, occupent une surface totale de 11 hectares. Une de ces zones est occupée par l'usine Paul Boyé Technologies spécialisée dans la fabrication d'uniformes, équipements de sécurité... qui présente une grande spécialisation dans les domaines de l'innovation et des technologies de production lui permettant d'être l'un des premiers fabricants européens.

La surface disponible sur le parc OZE s'élève à 3 ha sur des parcelles allant de 1100 à 3700 m$^2$. Cette zone est destinée à recevoir des entreprises à vocation artisanale et tertiaire. Elle est idéalement située à l'entrée de Bédarieux au niveau de la nouvelle voie de contournement le long de l'Orb avec accès direct vers Béziers et Montpellier. Un hôtel d'entreprise est en projet sur la zone pour proposer une offre en immobilier diversifiée.

Afin de compléter son offre d'accueil en matière d'activité économique, la Communauté de communes a conçu un bâtiment intercommunal d'immobilier d'entreprises sur une ancienne friche industrielle. Située à Hérépian, cette pépinière d'entreprises accueille les entrepreneurs sur une surface de 750 m$^2$ équipée de 7 locaux (bureaux et ateliers).

### Communauté de communes Sud Hérault.

Sud Hérault dispose de deux zones d'intérêt communautaire se développant sur 4 et 7 ha. Localisée en entrée de ville à Puisserguier, la zone de La Rouquette, à vocation mixte accueille le siège de la Communauté de communes Sud Hérault. Une extension vient d'être réalisée récemment portant la surface de la zone à près de 7 ha.

Un seul lot est encore disponible, soit près de 5000 m$^2$. Son aménagement paysager qualitatif en bordure de la RD612 lui confère une bonne intégration paysagère.

La seconde zone, Le Baraillé, située en entrée de ville à Saint-Chinian s'étend sur une surface de 4 ha le long de la RD612. Cette zone à dominante commerciale ne dispose plus de réserve foncière.

Pour élargir son offre de locaux à usage professionnel et s'adapter aux besoins des entrepreneurs du territoire, la Communauté de communes Sud Hérault a créé au cœur de Saint-Chinian un relais d'entreprises proposant des bureaux, un espace de travail en open-space, une salle de réunion ainsi que des espaces et services communs. La flexibilité tarifaire de l'offre participe à son attrait. Deux autres relais sont en projet dans le cadre de la politique de Sud Hérault.

Source : ©lafabrikaimage.fr

Source : CC Sud Hérault

# Etat des lieux de l'offre économique

## Communauté de communes La Domitienne

La Communauté de communes La Domitienne compte 10 zones d'activités économiques sur son territoire représentant une surface totale de près de 192 ha. Les zones disposent de réserves foncières plus ou moins importantes de l'ordre de 28 ha de parcelles nues potentiellement mobilisables dont près de 1/3 est situé dans le parc OZE « Paul Riquet » à Colombiers. Cette zone de compétence régionale présente d'importantes disponibilités foncières pour accueillir des activités logistiques ou tertiaires.

Les ZAE de la Communauté de communes ont principalement une vocation artisanale bien que quelques-unes soient spécialisées dans le domaine commercial ou de la logistique telle que la zone de Colombiers/Montady.

Certaines zones présentent une localisation stratégique à l'image de la zone Via Europa à Vendres qui bénéficie d'une accessibilité très favorable grâce à la présence d'un échangeur sur l'A9 conférant aux entreprises une excellente desserte. L'embranchement fer dont bénéficie la zone logistique de Colombiers/Montady est également un très gros atout.

Pour rendre plus lisible et mettre en synergie son offre économique, la Communauté de communes a créé une maison de l'économie, véritable guichet unique dont le but est d'accompagner les porteurs de projet en proposant notamment une pépinière d'entreprise Innovosud, le réseau local d'accompagnement à l'emploi et le service développement économique de La Domitienne, le tout réuni dans un même lieu pour plus de proximité et de réactivité.

Source : CC La Domitienne

Source : CC La Domitienne

# Etat des lieux de l'offre économique

## Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée

La Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée bénéficie d'une localisation privilégiée grâce à l'autoroute A9 permettant la visibilité et la desserte rapide de plusieurs des 14 zones communautaires. Ces parcs d'activités économiques représentent une superficie de près de 193 ha. Les zones les plus anciennes ne disposent plus de réserves foncières tandis que les plus récentes bénéficient encore de disponibilités plus ou moins importantes selon les secteurs. Les parcelles nues potentiellement mobilisables représentent une surface de près de 20 ha dont ¼ dans la nouvelle zone d'activité économique le Roubié à Pinet à vocation artisanale locale.

Les zones sont pour la plupart généralistes (artisanat, commerce, équipement public, santé, services…) à l'image de la ZAE Les Rodettes à Pézénas ou de la ZAE La Crouzette à Saint-Thibéry, tandis que d'autres sont spécialisées comme à Montagnac avec la ZAE le Pavillon dédiée à la viticulture. Ce parc d'activités héberge le premier campus œnologique privé au monde. Certaines zones ont par ailleurs vocation à accueillir des activités artisanales et industrielles endogènes au territoire, notamment à Caux ou à Vias.

Deux pépinières d'entreprises viennent compléter l'offre foncière et immobilière en matière d'accueil des entreprises. La pépinière / hôtel d'entreprises Gigamed située à Bessan, à proximité de l'échangeur 34 de l'A9 et dans le prolongement du parc d'activités de la Grande Basse, offre 2 200 m² de solutions d'hébergements et de services à des tarifs attractifs (dès 150€/mois) pour les entrepreneurs : espace co-working de 20 postes, 22 bureaux, 3 salles de créativité, 7 ateliers à disposition des porteurs de projets et créateurs d'entreprises. La seconde pépinière, Gigamed explore, implantée en plein cœur de Saint-Thibéry dans une ancienne grange rénovée propose 400 m² de bureaux et d'espaces de travail partagé.

Outre des projets d'extension des ZAE existantes et des projets de création d'envergure (activités en lien avec les activités aéronautiques et logistiques), la Communauté d'agglomération s'est engagée dans la requalification de plusieurs ZAE afin d'améliorer leur attractivité (voirie, mobilier urbain, aménagement…) et mène un important chantier de renouvellement urbain sur d'anciennes friches industrielles à Agde, en bordure du Canal du Midi et de la gare SNCF.

Afin de développer son attractivité économique, l'Agglomération a créé un programme économique «INVEST IN Cap d'Agde Méditerranée» s'appuyant sur la notoriété internationale de la destination touristique. Ce programme vise à fédérer et soutenir le développement des entreprises et la création d'emploi par l'innovation et le numérique. A travers cette référence géographique, le territoire est davantage identifié et véhicule un concept « good life, fast business » alliant vie professionnelle et épanouissement personnel. Un site internet dédié apporte également une meilleure lisibilité de l'offre rendant le territoire plus attractif.

Source : CA Hérault Méditerranée

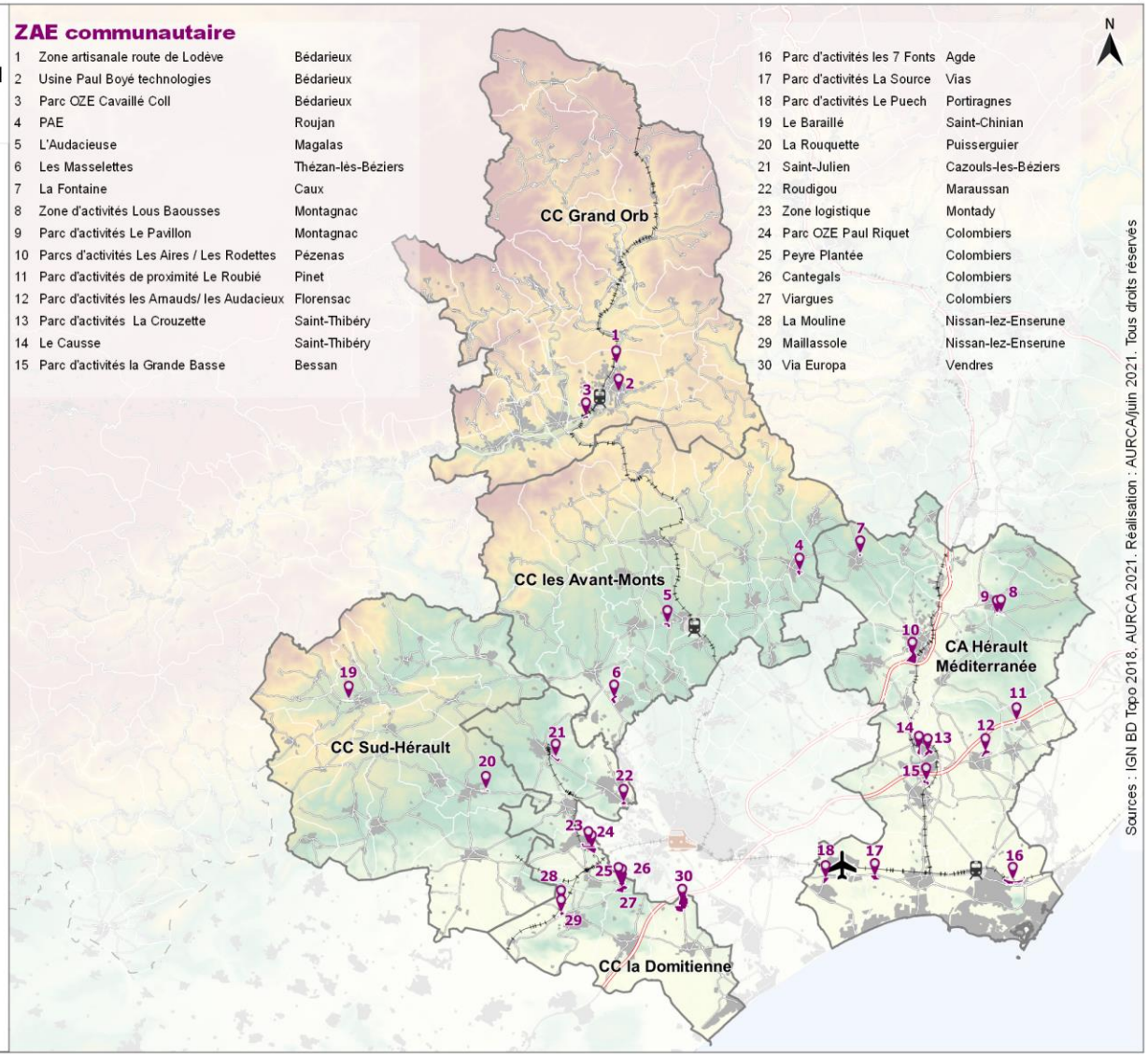
# Etat des lieux de l'offre économique

- **Tableau comparatif des ZAE communautaires sur les Avant-Monts et sur les territoires voisins :**

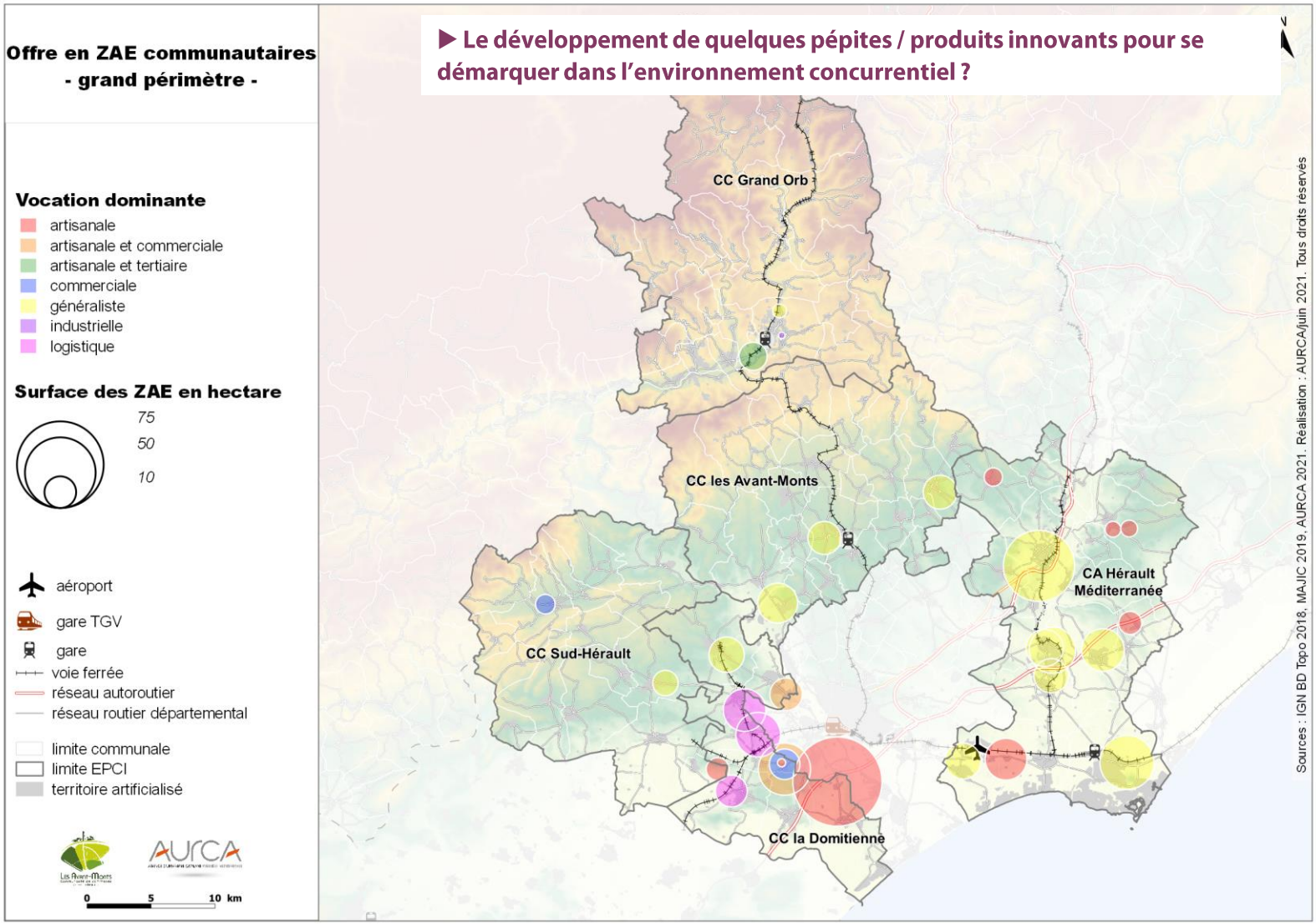
| | | | CC Avant Monts | CC Sud Hérault | CC Grand Orb | CC la Domitienne | CC Hérault Méditerranée |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre total de ZAE de compétence communautaire :** | | | 3 (40 ha) | 2 (11 ha) | 3 (11 ha) | 10 (193 ha) | 14 (193 ha) |
| **Dont à vocation dominante …** | Généraliste | Nombre de ZAE | 3 | 1 | 1 | 1 | 9 |
| | | Surface | 40 ha | 7 ha | 2 ha | 13 ha | 160 ha |
| | Artisanale | Nombre de ZAE | | | | 3 | 5 |
| | | Surface | | | | 81 ha | 33 ha |
| | Industrielle | Nombre de ZAE | | | 1 | | |
| | | Surface | | | 0,6 ha | | |
| | Logistique | Nombre de ZAE | | | | 3 | |
| | | Surface | | | | 50 ha | |
| | Commerciale | Nombre de ZAE | | 1 | | 1 | |
| | | Surface | | 4 ha | | 10 ha | |
| | Artisanale et commerciale | Nombre de ZAE | | | | 2 | |
| | | Surface | | | | 39 ha | |
| | Artisanale et tertiaire | Nombre de ZAE | | | 1 | | |
| | | Surface | | | 8 ha | | |

# Etat des lieux de l'offre économique

**Panorama des ZAE communautaires sur le grand périmètre**



# Etat des lieux de l'offre économique



# Fonctionnement des zones d'activités économiques

- **Le cycle de vie des ZAE.**

Une étude réalisée par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme montre que les zones d'activités connaissent des cycles de vie différents, comportant schématiquement plusieurs stades de développement allant de la création (correspondant à la phase de lancement) à une période de croissance (période d'expansion plus ou moins longue selon les types d'opérations, leur superficie et leur génération), suivi d'une phase de maturité (stabilisation des transactions) puis de stagnation avant d'observer un déclin.

Deux issues sont envisageables à la phase de déclin :

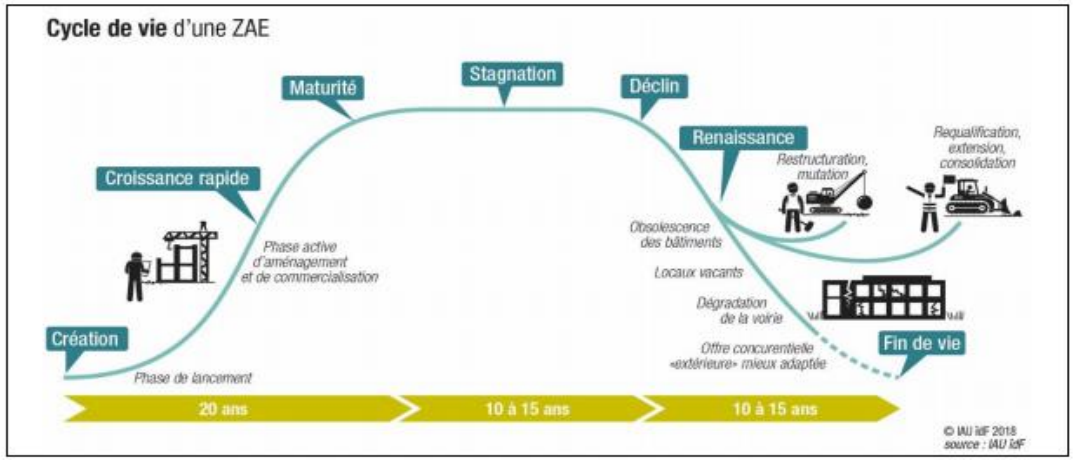
→ un ralentissement momentané de l'activité de la zone, suivi presque immédiatement d'un mouvement de relance de l'opération se traduisant par une « renaissance » de la ZAE, à travers différents leviers.

**Regénération de la ZAE**

- Restructuration sans changement d'affectation des sols et sans densification
- Mutation avec changement de destination des sols, partiel ou total
- Mutation avec maintien de l'activité (changement de vocation et densification)

**Consolidation de l'attractivité**

- Requalification et modernisation des équipements de la zone / gestion durable
- Extension de la ZAE




→ une fin de vie programmée de la ZAE, qui entre dans une phase de « déshérence », tout en constituant un potentiel de recyclage pour de nouvelles opérations d'urbanisme. Aucune reconversion n'est possible ou n'est envisagée. Dans ces ZAE finissent par prédominer les locaux inoccupés ou obsolètes, les friches industrielles, des équipement dégradés…. Certaines ZAE finissent par se situer hors marché et il est difficile de les « réintégrer » compte tenu de l'ampleur du décalage existant entre les attentes des entreprises et la réalité, l'image que renvoie la ZAE concernée. A l'inverse, certaines d'entre-elles peuvent continuer d'attirer des entreprises sur des segments d'activités à faible valeur ajoutée.

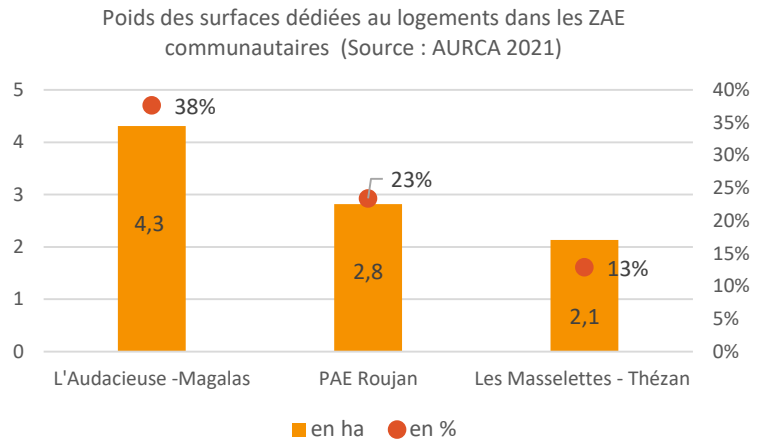
# Fonctionnement des zones d'activités économiques

- **De nombreux locaux d'habitation qui entravent le développement économique.**

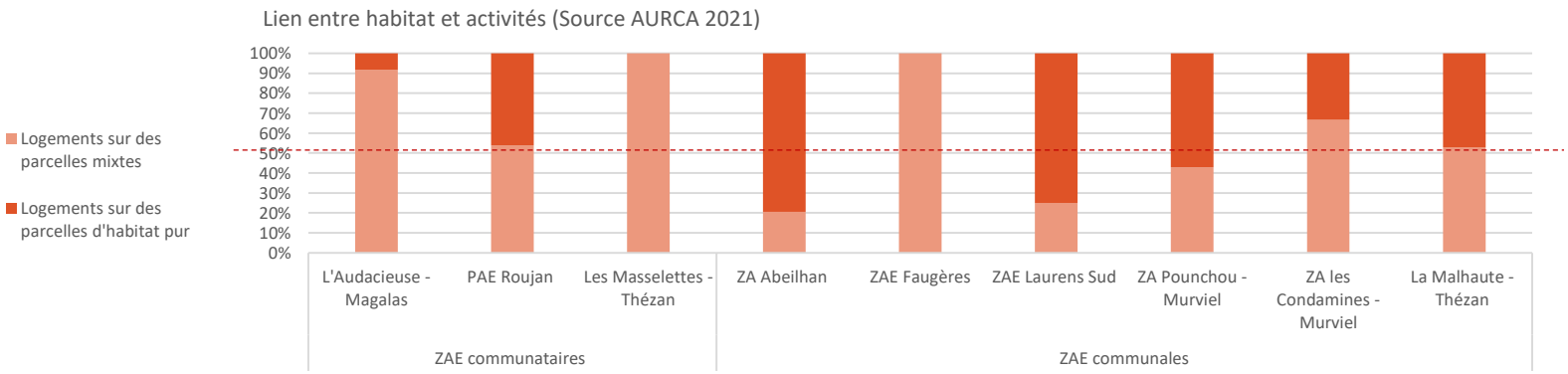
On dénombre près de 200 logements au sein des ZAE du territoire. Ces habitations occupent plus de la moitié de la surface de la ZA de la Malhaute à Thézan et de la ZA d'Abeilhan. A Abeilhan, la majorité des parcelles accueille exclusivement des constructions à usage d'habitation, ce qui confère à la zone artisanale l'aspect d'un quartier pavillonnaire et interroge sur sa vocation économique réelle.

Avec environ 35 logements, l'Audacieuse est la ZAE communautaire la plus impactée par la présence d'habitat. Ce phénomène concerne près de 40% de la surface totale de la ZAE, majoritairement localisée sur la partie nord. Néanmoins, il s'agit essentiellement de parcelles mixtes (logement attenant à des locaux économiques).

Les habitations présentes au sein du PAE de Roujan se concentrent sur la partie ancienne de la zone, laquelle se situe au contact du tissu résidentiel. La destination de cet îlot est à questionner.




Dans le cadre des dernières opérations d'aménagement du PAE de Roujan, la construction d'habitation a été proscrite (partie sud-ouest). A l'inverse, l'édification de logement est une pratique autorisée au sein des Masselettes à Thézan, d'où un développement de parcelles mixtes sur la partie la plus récente de la zone.



# Fonctionnement des zones d'activités économiques

Habitation et locaux d'activité aux Masseletttes à Thézan

Au-delà de la neutralisation directe du potentiel foncier à vocation économique, la présence d'habitation au sein des ZAE soulève d'autres problématiques :

- Des conflits d'usage inévitables : La cohabitation entreprises/particuliers sur un même espace peut être source de conflits. En effet, les nuisances générées par l'activité économique (bruit, odeurs, …) sont souvent mal vécues et supportées par les personnes qui résident sur la zone et notamment les familles.

- Des dérives liées aux prix attractifs en zones d'activités : La moyenne du prix du foncier se situent entre 150 et 200€ /m$^2$ en secteur résidentiel. Les artisans qui construisent leur logement sont donc privilégiés par rapport aux autres habitants du territoire. Ainsi des problématiques inhérentes à ces pratiques se développent : revente des bâtiments à des particuliers (plus-value), sous-location du logement (source de revenus supplémentaire) et spéculation sur les terrains acquis sans permis déposé.

Aujourd'hui, l'argument de la nécessité d'habiter sur place pour sécuriser son lieu de travail n'a pas de valeur réelle. En effet, des solutions comme le gardiennage mutualisé entre entreprises existent pour garantir la sécurité sur les ZAE.

▶ **La consolidation de l'usage économique des sols en ZAE.**

# Fonctionnement des zones d'activités économiques

- **Organisation des activités dans l'espace : une situation disparate selon les zones.**

Si les zones artisanales ont vocation à accueillir des typologies d'activités limitées et globalement homogènes, la cohabitation d'activités de nature très diverse est de mise dans les zones d'activités mixtes. S'il est mal organisé, l'accueil peut engendrer des dysfonctionnements, tant pour les entreprises (problèmes de voisinage…) que pour les usagers de la zone (sécurité routière…).

Au sein de la ZAE des Masselettes et du PAE de Roujan, les entreprises appartenant à une même famille d'activités sont globalement regroupées au sein d'ensembles spatiaux cohérents.

- A Thézan : secteur commercial au sud, artisanal au nord-ouest. Le secteur nord-est est un secteur de transition entre activités artisanales et tertiaires (crèche, paramédical, espace culturel…).

- A Roujan : secteur commercial puis tertiaire au sud-ouest, secteur artisanal au nord. Au sud-est, mélange d'activités artisanales et tertiaires, regroupées de part et d'autre de la chaussée.

A Magalas, on relève une implantation relativement anarchique des activités. Cela pose les problématique suivantes :

- la présence de certaines activités à proximité d'une entreprise peut ne pas correspondre à l'image que celle-ci souhaite véhiculer et la pénaliser.

- La cohabitation peut générer des conflits de voisinage liés au bruit, à la poussière…

- Le manque de lisibilité spatiale entraîne des choix d'implantation opportunistes sur des parcelles ou dans des bâtiments qui à terme, s'avèrent ne pas être adaptés aux besoins de l'entreprise ou de son développement (ex : l'implantation d'entreprises artisanales sur des parcelles de taille réduite peut constituer un frein à leur développement). Cette situation induit un turn-over inévitable.

Agence immobilière et centre de contrôle technique- ZAE l'Audacieuse à Magalas

Garage et boulangerie - ZAE l'Audacieuse à Magalas

# Fonctionnement des zones d'activités économiques

# Fonctionnement des zones d'activités économiques

- **Analyse qualitative : synthèse des principaux points de dysfonctionnement** (voir l'analyse plus détaillée dans la partie Atlas)

## ZAE L'Audacieuse – Magalas

**Principaux constats :**

- Visibilité et facilité d'accès permises par les RD 18 et 909 où d'importants aménagements routiers ont été réalisés pour desservir la zone.
- Présence d'une signalétique mais qui n'est pas efficiente : actualisation à faire, absence de jalonnement interne à la zone, manque de connexion entre les deux secteurs Nord / Sud.
- 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.
- Revêtement de la chaussée et marquage au sol vieillissants.
- Cloisonnement de la zone qui n'est pas favorable à la mutualisation du stationnement, aux circulations piétonnes et à la gestion économe de l'espace.
- Zone qui n'est pas favorable aux déplacements doux : éloignement par rapport au village (navette), discontinuité des cheminements piétonniers, encombrements des trottoirs, peu de passages piétons au sein de la zone.
- Traitement paysager en entrée de zone mais qui n'est pas poursuivie au sein des secteurs Nord et Sud et le long des axes routiers rendant apparentes les zones de stockage notamment.
- Manque d'harmonie générale au sein de la zone, que ce soit au niveau de l'architecture des bâtiments, des enseignes, de la végétation.
- Absence d'espace de partage où les salariés pourraient profiter de leur pause déjeuner dans un cadre agréable

**Enjeux :**

- ▶ Amélioration de la lisibilité au sein de la zone par un jalonnement signalétique et une actualisation des panneaux d'information.
- ▶ 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 en particulier par une gestion du stationnement.
- ▶ Optimisation de l'espace par un décloisonnement des ensembles commerciaux et la création d'espaces partagés.
- ▶ Entretien de la voirie.
- ▶ Création d'une charte des façades et des enseignes pour améliorer l'aspect de la zone et apporter plus de cohérence.
- ▶ Verdissement de la zone et masque végétal (stockage).
- ▶ Anticipation de la conception globale de l'extension pour garantir une cohérence d'ensemble.

# Fonctionnement des zones d'activités économiques

**MAGALAS**
**L'Audacieuse**

# Fonctionnement des zones d'activités économiques

- **Analyse qualitative : principaux points de dysfonctionnement**

## ZAE Les Masselettes – Thézan-lès-Béziers

**Principaux constats :**

- 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.
- Problèmes de stationnement (partie la plus ancienne de la zone artisanale) impactant les trottoirs qui font office d'espace de stationnement.
- Encombrement des trottoirs (stationnement, exposition de véhicules, conteneurs) rendant difficile les déplacements piétons le long de certains axes de la zone artisanale.
- Manque de visibilité et parfois insuffisance des marquages au sol sécurisant les déplacements piétonniers entre les différents bâtiments de la zone commerciale.
- Zone artisanale très minérale dans sa partie la plus récente mais des espaces de plantation semblent être prévus.
- Absence de traitement paysager sur les pourtours de la zone (partie nord) la rendant très visible dans le paysage depuis la RD19.
- Conteneurs éparpillés sur les trottoirs générant une image dépréciative.
- 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.
- 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.

**Enjeux :**

- ▶ Amélioration du jalonnement signalétique dans la zone artisanale (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 dans la zone artisanale.
- ▶ Amélioration de la cohérence visuelle de la zone par le traitement des clôtures et des enseignes.
- ▶ Aménagement d'espaces de stockage pour les conteneurs.
- ▶ Renforcement de l'intégration paysagère de la zone par la création d'un masque végétal sur ses pourtours (nord).
- ▶ Verdissement de la zone artisanale dans sa partie la plus récente.
- ▶ Confortement de la convivialité de la zone commerciale par l'aménagement des espaces partagés qui sont dépourvus de mobilier urbain.

# Fonctionnement des zones d'activités économiques

**Thézan-les-Béziers**
**Les Masselettes**

# Fonctionnement des zones d'activités économiques

- **Analyse qualitative : synthèse des principaux points de dysfonctionnement**

## PAE Roujan

**Principaux constats :**

- Manque de signalétique routière dans les giratoires pour indiquer les différents secteurs de 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.
- Accès unique vers le Super U limitant les connexions entre les secteurs.
- 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.
- Absence d'espace de partage où les salariés pourraient profiter de leur pause déjeuner dans un cadre agréable.

**Enjeux :**

- ▶ Renforcement de la signalétique : panneaux routiers, jalonnement mâts directionnels, plan de localisation.
- ▶ Développement des connexions entre les différents secteurs de la zone (secteur médical, secteur super U.
- ▶ 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.
- ▶ Aménagement d'espaces partagés dans les secteurs délaissés qui n'ont pas d'usage spécifique à l'heure actuelle.

# Fonctionnement des zones d'activités économiques

ROUJAN
PAE

# Potentiel de remobilisation foncière et immobilière

10 parcelles nues, env. 1 ha

- **Les réserves foncières sur la CC Les Avant-Monts.**

## Préambule méthodologique.

L'évaluation du potentiel foncier et immobilier mobilisable au sein du tissu urbanisé des ZAE a pour objectifs de déterminer l'importance des réserves sur lesquelles la CC Les Avant-Monts peut s'appuyer pour répondre à la demande des entreprises et, le cas échéant, de quantifier les besoins en offre nouvelle (extension ou création de ZAE). Cette évaluation s'appuie sur un travail statistique corroboré par un relevé de terrain qui a permis d'identifier :

- les parcelles nues : espace non bâtis, de pleine terre, qui ne sont pas occupée par une activité économique
- les locaux professionnels vacants
- le potentiel de densification des espaces déjà bâtis

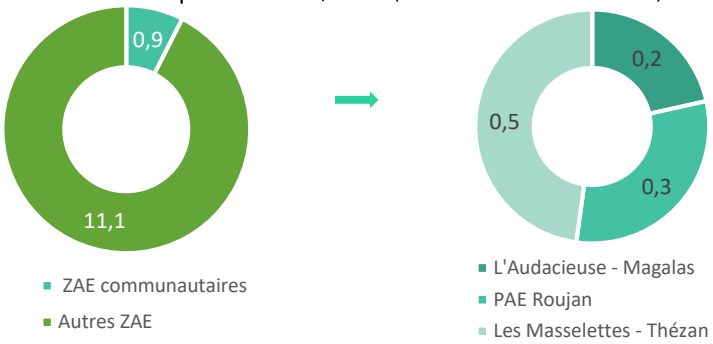
Ce travail de terrain a ensuite été croisé avec la connaissance des services techniques locaux pour identifier les parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation de construire (permis) afin de les soustraire au potentiel mobilisable.

PAE de Roujan

## Peu de parcelles nues dans les ZAE communautaires

Les parcelles nues situées dans le périmètre actuel des 3 ZAE communautaires représentent moins de 1 ha, ce qui est relativement modeste, tant en valeur absolue qu'au regard du potentiel disponible dans les autres zones de l'intercommunalité (surface disponible dix fois plus importante). La majorité de ces réserves se situent dans la ZAE des Masselettes (Thézan). Elles sont constituées de « dents creuses » disséminées au sein d'un secteur urbanisé récemment. On notera que les parcelles situées en zone U dans le PLU communal mais non viabilisées à ce jour n'ont pas été intégrées à ce décompte. La majorité des parcelles disponibles appartient à la CC.

Surface des parcelles nues, en ha (Source : AURCA avril 2021)



Les Masselettes à Thézan

# Potentiel de remobilisation foncière et immobilière

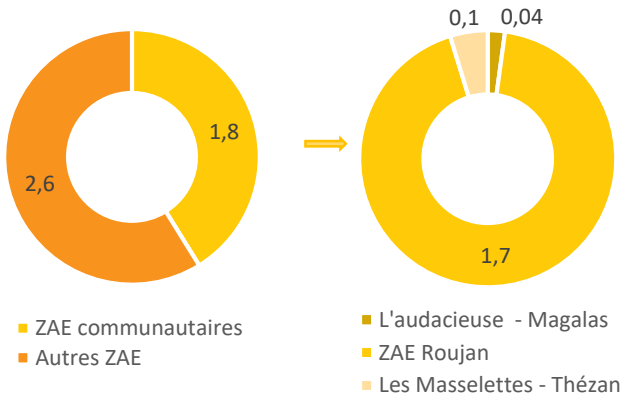
Moins de 2ha densifiables

## Quelques opportunités de densification dans les ZAE communautaires.

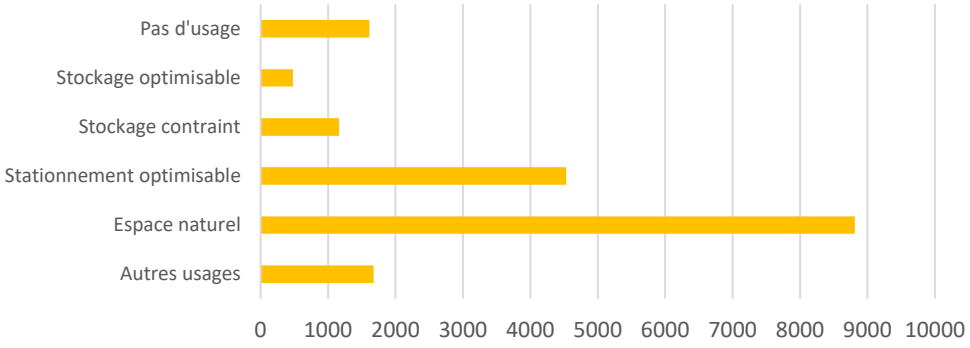
Une parcelle densifiable est un espace résiduel appartenant à un ensemble bâti mais qui n'accueille lui-même aucun bâtiment. Cet espace résiduel peut être de peine terre ou couvert d'un revêtement au sol. La densification verticale (augmentation de la hauteur des bâtiments), n'a pas été étudiée dans le cadre de ce recensement.

Le potentiel de densification dans les zones existantes est relativement peu important puisqu'il représente moins de 2 ha. La majorité de ces réserves se situent dans le PAE de Roujan, principalement autour de la cave coopérative et du supermarché. Ce gisement reste intéressant mais plus difficilement mobilisable que les parcelles nues car les espaces concernés sont tous entièrement privés. Par ailleurs, 40% de cette surface est actuellement occupée à des fins de stockage ou de stationnement « sauvage ».

Surface des espaces densifiables, en ha (Source : AURCA, avril 2021)

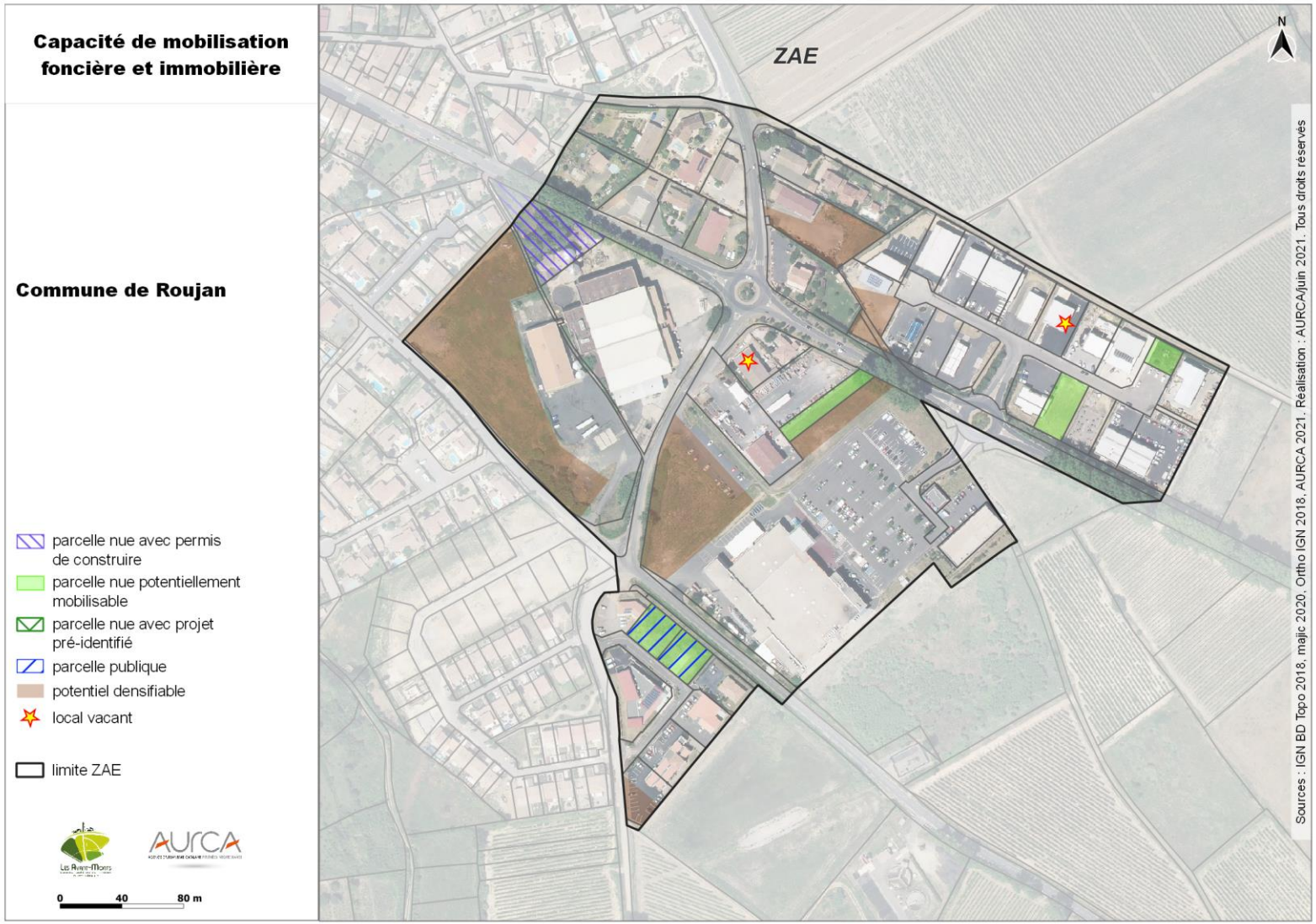



Usage des espaces densifiables, en ha (Source : AURCA 2021)



PAE de Roujan

# Potentiel de remobilisation foncière et immobilière



# Potentiel de remobilisation foncière et immobilière

Une quinzaine de locaux vacants

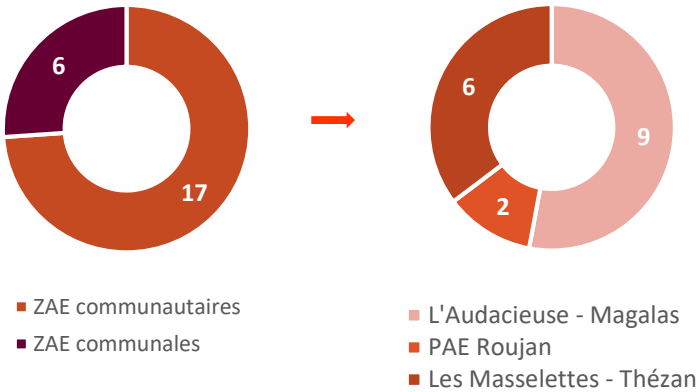
- **La vacance, phénomène important dans les ZAE communautaires.**

On recense 17 locaux vacants dans les ZAE communautaires, soit trois fois plus que dans les zones communales. Ils se concentrent au sein de la ZAE l'Audacieuse à Magalas où ils peuvent concerner des locaux relativement anciens et qui sont pour certains proposés à la location à des prix élevés.

Par endroit, leur présence renvoie à une image d'abandon et a tendance à disqualifier les environs. On peut citer l'exemple d'un ensemble de quatre locaux vacants situés sur deux parcelles voisines dans la partie nord de la ZAE de Magalas, ou encore celui d'un local dégradé particulièrement visible depuis la route et le giratoire central du PAE de Roujan.

Sur la zone de Thézan, la vacance observée est essentiellement liée aux délais d'écoulement suite à la commercialisation de nouveaux bâtiments ou à la finalisation d'une ultime phase de travaux avant l'installation des entreprises.

Locaux professionnels vacants (Source : AURCA avril 2021)



*Les Masselettes à Thézan*

# Potentiel de remobilisation foncière et immobilière

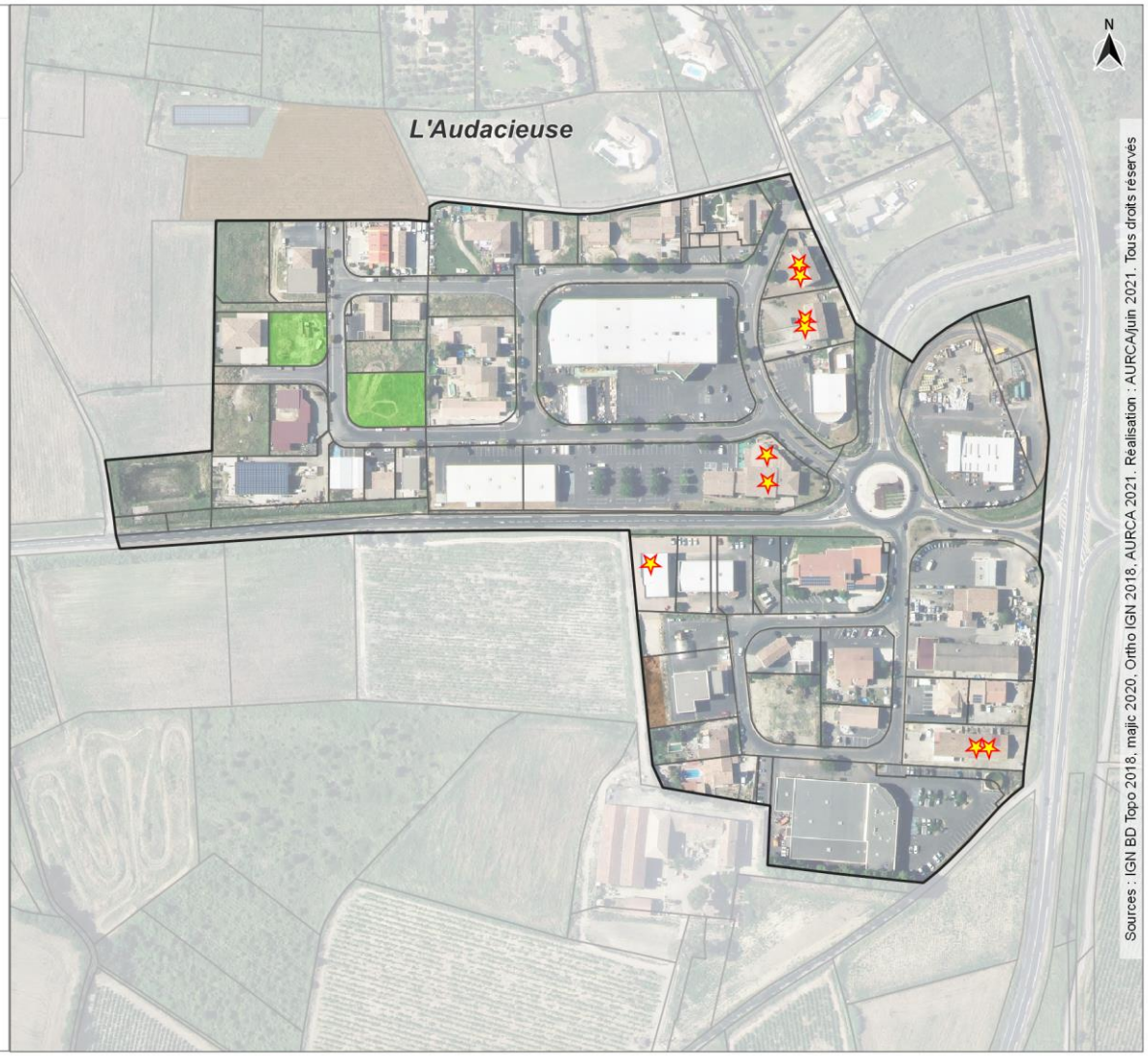
**Capacité de mobilisation foncière et immobilière**

**Commune de Magalas**

- parcelle nue avec permis de construire
- parcelle nue potentiellement mobilisable
- parcelle nue avec projet pré-identifié
- parcelle publique
- potentiel densifiable
- local vacant

- limite ZAE

0 40 80 m



# Potentiel de remobilisation foncière et immobilière

- **Des gisements fonciers importants dans les ZAE communales**

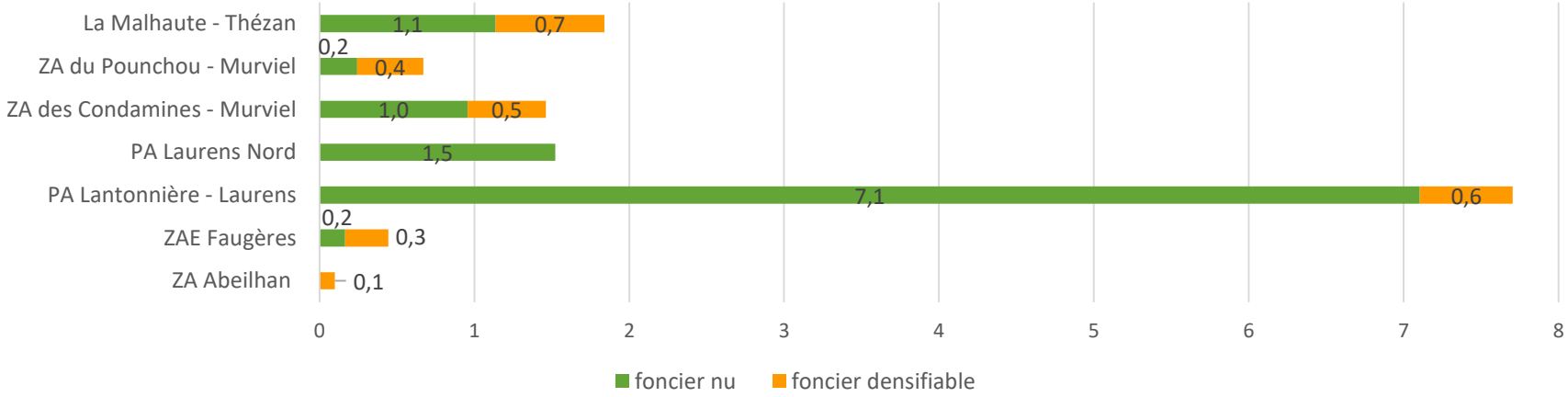
Le gisement foncier dans les ZAE communales s'établit à 14 ha. Il est constitué à 80% de parelles nues. Potentiellement, il est donc facilement mobilisable à court terme.

La moitié de ce gisement est situé dans le zone sud de Laurens.

L'importance de ces réserves peut concurrencer les ZAE communautaires alors même qu'elles ont peu de disponibilités à offrir à l'heure actuelle.

▶ **La régulation du développement foncier des ZAE communales**

Foncier mobilisable au sein des ZAE communales - en ha (Source : AURCA 2021)



# Potentiel de remobilisation foncière et immobilière

## • Les réserves foncières sur le grand périmètre.

Le territoire des Avant-Monts n'est pas un territoire isolé ou enclavé. En interaction permanente avec les territoires voisins, il s'inscrit dans un fonctionnement territorial articulé à plus grande échelle. Attirer, ou ne serait-ce que maintenir les entrepreneurs en son sein, rime donc avec concurrence territoriale. La collectivité doit être en capacité de se démarquer afin d'être choisie par un acteur économique comme zone de localisation pour ses activités. Il faut pour cela proposer aux investisseurs des conditions optimales à leur installation et à leur développement.

S'intéresser aux réserves foncières des EPCI voisins permet de situer les Avant-Monts dans ce champ « concurrentiel » quant à l'offre en foncier disponible. En ne ciblant que les parcelles non bâties, aussi appelées parcelles « nues », voici une estimation des réserves foncières des ZAE communautaires des territoires du grand périmètre, à savoir, la CA Hérault-Méditerranée, la CC La Domitienne, la CC Sud Hérault et la CC Grand Orb.

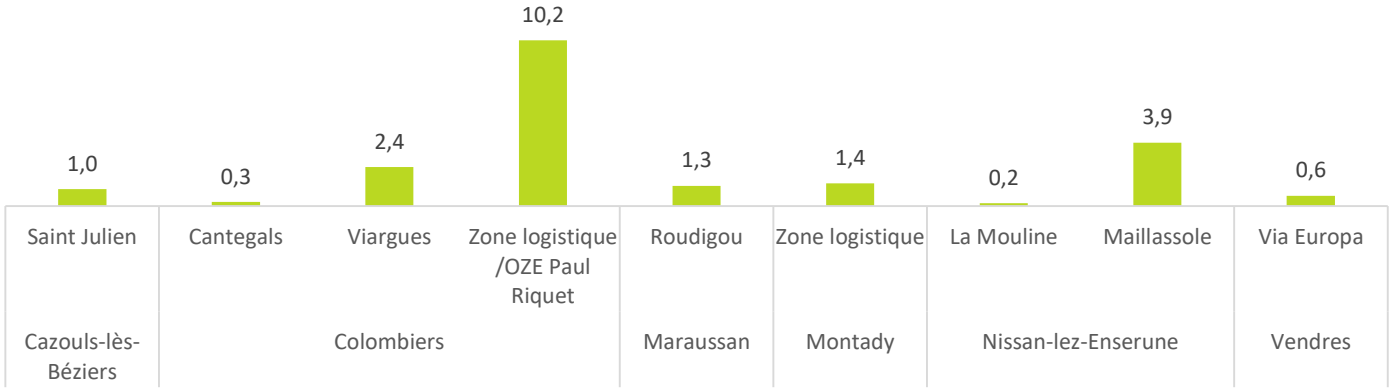
Aucune de ces zones n'ayant fait office d'un travail de terrain, cette estimation est moins fine que celle proposée sur la CC Les Avant-Monts et forcément surestimée (parcelles bâties non recensées dans les bases de données et n'apparaissant pas à l'ortho-photographie, parcelles difficilement mobilisables du fait de leur localisation…). Par ailleurs, le potentiel de densification n'a pas été identifié.

Le territoire de la **Communauté de communes La Domitienne** est celui qui bénéficie des plus importantes disponibilités foncières s'élevant à près de 21 ha, principalement au sein du parc régional OZE Paul Riquet à Colombiers (10 ha). La zone Via Europa à Vendres ne dispose quasi plus de réserves foncières car elle est impactée par le tracé de la future LGV. Les zones de la Maillassole à Nissan-lez-Enserune et Viargues à Cazouls-lès-Béziers présentent encore quelques disponibilités avec respectivement 4 et 2 ha de parcelles nues comptabilisées. Les autres zones présentent peu ou pas de réserves foncières. C'est notamment le cas de la petite zone Peyre Plantée à Colombiers qui est complète tandis que les autres zones comptent encore quelques parcelles nues mobilisables.

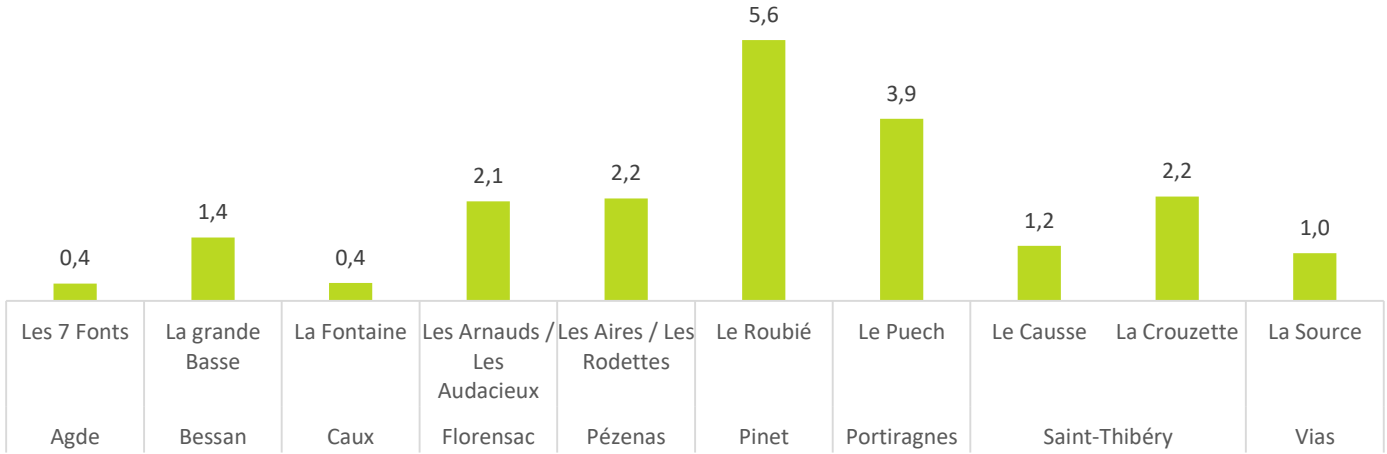
La **Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée**, quant à elle, dispose d'environ 20 ha de réserves foncières dans ses ZAE. Le plus important potentiel est situé dans la zone du Roubié à Pinet qui vient d'être viabilisée récemment (6 ha). Deux autres zones présentent d'importantes disponibilités, il s'agit de la zone du Puech à Portiragnes (4 ha restants) qui est en cours de commercialisation et la zone les Arnauds/ Les Audacieux à Florensac qui vient d'être étendue il y a peu. Les autres zones disposent de quelques dents creuses au sein de leur périmètre et certaines zones sont complètes comme à Montagnac.

# Potentiel de remobilisation foncière et immobilière

Surface totale des parcelles nues au sein des ZAE communautaires de la CC La Domitienne (source: Majic, AURCA)




Surface totale (en ha) des parcelles nues au sein des ZAE communautaires de la CA Hérault Méditerranée (source: Majic, AURCA)



# Potentiel de remobilisation foncière et immobilière

La **Communauté de communes Grand Orb** dispose de quelques réserves foncières dans le parc régional OZE Cavaillé Coll à Bédarieux. Ces disponibilités s'élèvent à près de 3 ha. La zone artisanale située route de Lodève à Bédarieux possède quelques parcelles nues pouvant être mobilisées (0,4 ha) tandis que la zone spécialisée accueillant l'usine Paul Boyer n'a plus de potentiel.

Les disponibilités foncières des ZAE de **la Communauté de communes Sud Hérault** sont également très réduites puisque sur la zone de Puisserguier, une seule parcelle est encore nue (0,5 ha) et dans la zone de Saint-Chinian, seulement deux parcelles (moins de 1000 m$^2$) sont nues mais leur localisation les rend vraisemblablement inexploitables.

**Avec à peine 1 ha de parcelles disponibles, la CC Les Avant-Monts dispose de réserves foncières très largement inférieures à celles de la CC La Domitienne et de la CA Hérault Méditerranée (près de 20 fois moins). Plus proches de Grand Orb (3,4 ha), les réserves foncières des Avant-Monts sont cependant supérieures à celles de la CC Sud Hérault (0,6 ha).**

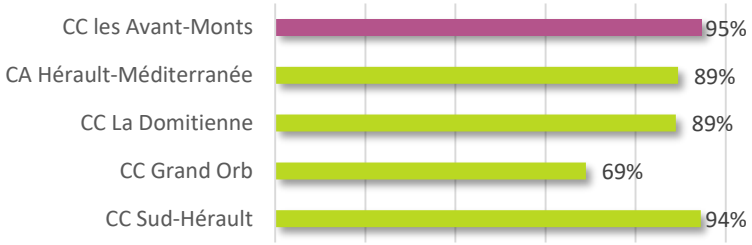
La localisation privilégiée à proximité des principaux axes routiers et ferroviaires peuvent expliquer en partie les réserves foncières très supérieures de la CC La Domitienne et de la CA Hérault Méditerranée. Le potentiel de celles-ci représente 86% de l'offre totale encore disponible recensée sur ce grand périmètre.

La comparaison des taux de saturation foncière dans les ZAE communautaires du grand périmètre permet de mettre en avant un taux particulièrement élevé pour la CC Les Avant-Monts avec près de 95% de foncier occupé révélant une tension foncière sur le territoire, tout comme pour la CC Sud Hérault. Les autres collectivités présentent des taux inférieurs, notamment la CC Grand Orb. Elles ont d'ores et déjà anticipé leur stratégie foncière économique avec des ZAE nouvellement créées ou étendues. Dans cette perspective, il s'agira pour la CC Les Avant-Monts de se démarquer en mettant en avant ses atouts et spécificités.

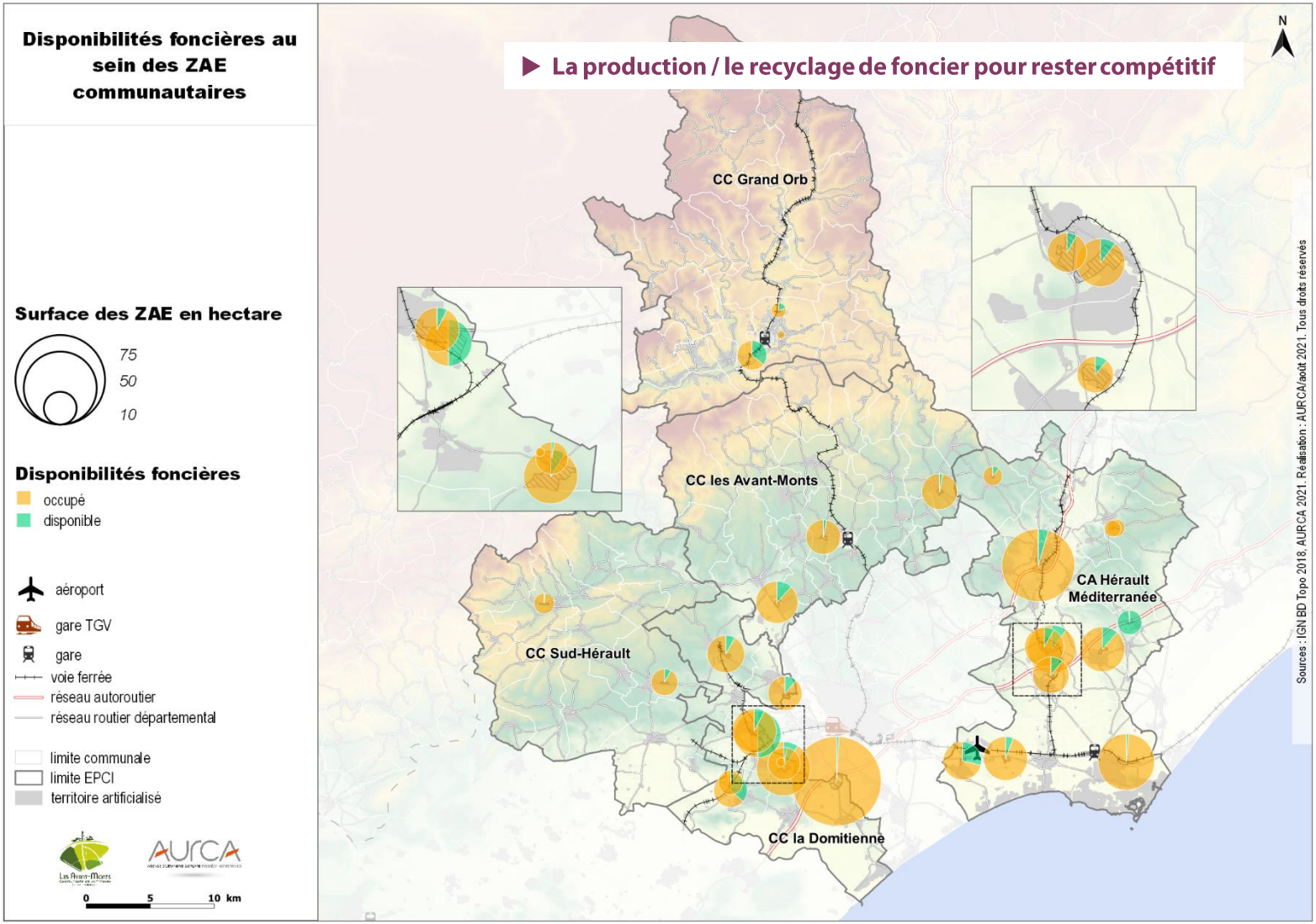
Surface totale des parcelles nues au sein des ZAE communautaires de la CC Grand Orb (source: Majic, AURCA)

Surface totale des parcelles nues au sein des ZAE communautaires de la CC Sud-Hérault (source: Majic, AURCA)

Taux de saturation foncière dans les ZAE communautaires (source MAJIC/AURCA 2021)



# Potentiel de remobilisation foncière et immobilière



# Marchés fonciers et immobiliers

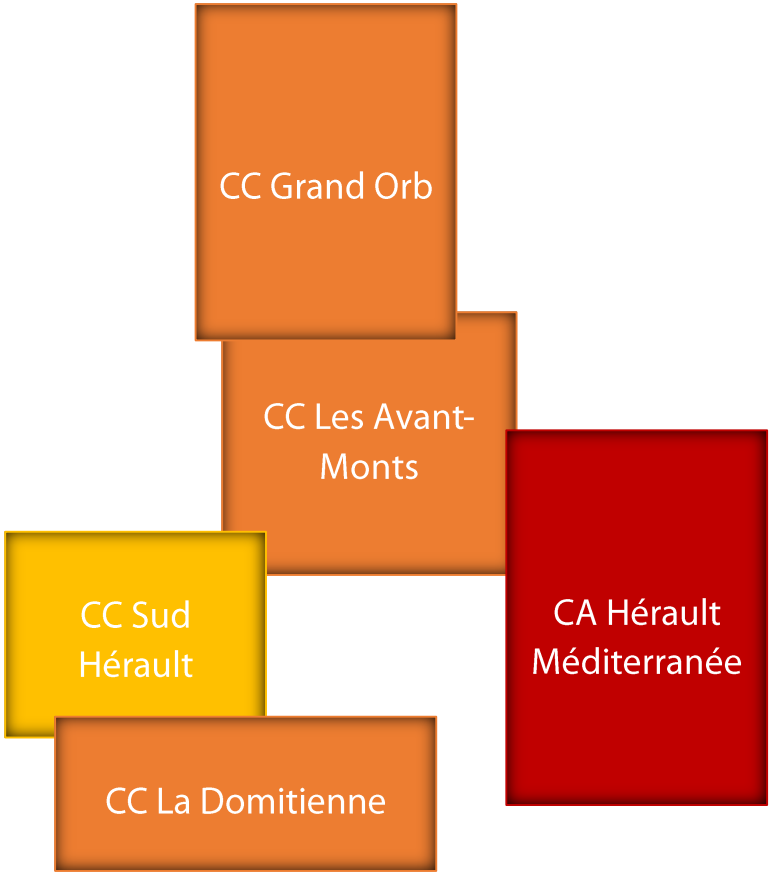
- **Un marché foncier concurrentiel comparativement aux territoires voisins.**

Le prix de vente des terrains à bâtir au sein des ZAE communautaires de la CC Les Avant-Monts s'établit entre 60 et 70€/m$^2$. Il est en légère baisse par rapport aux prix de commercialisation proposés cinq ans auparavant et tend à s'harmoniser entre les trois ZAE.

Ce prix est conforme à celui pratiqués pour les terrains actuellement à la vente sur le parc OZE Cavaillé-Coll de Bédarieux - CC Grand Orb - (65 €/m$^2$), ou encore à celui des parcelles cédées en 2016 sur la ZAE Peyre Plantée à Colombiers - CC la Domitienne - (66 €/m$^2$).

Le marché est plus abordable au sein de la CC Sud Hérault où les terrains à bâtir de la ZAE de la Rouquette à Puisserguier se sont écoulés à 42 €/m$^2$. La seule parcelle encore disponible à ce jour sur la zone est proposée à 35€ HT/ m$^2$.

La CA Hérault Méditerranée propose un marché hétérogène. Les prix pratiqués dans les parcs commercialisés en 2016-2018 se sont révélés particulièrement attractifs : 55 € HT/m$^2$ pour la ZA Le Puech à Portiragnes et environ 50 € HT/m$^2$ pour le PAE L'Audacieux à Florensac. Les parcs plus récents proposent des tarifs deux fois supérieurs avec des prix d'entrée à plus de 100 € HT/m$^2$ pour le parc du Roubié à Pinet, à partir de 90 € HT/m$^2$ pour le secteur non commercial de la ZAE de La Capucière à Bessan (et une majorité des terrains à 120 € HT/m$^2$) et une offre qui débute à 140 € HT/m$^2$ sur le secteur commercial de cette même zone.



# Marchés fonciers et immobiliers

## • Une fiscalité incitative

En complément des prix de vente pratiqués dans les ZAE, la fiscalité déterminée par les EPCI peut orienter les choix d'implantation des porteurs de projet. La Contribution Economique Territoriale due par les entreprises est composée de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée de l'Entreprise (CVAE). La CFE est basée sur la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière que l'entreprise a utilisé pour son activité et sur le taux d'imposition défini par l'EPCI.

Concernant la Taxe sur les Surfaces Commerciales, son montant peut être modulé sur décision de l'EPCI en lui appliquant un coefficient multiplicateur compris entre 0,8 et 1,2.

Les EPCI peuvent également décider de fixer un taux d'imposition sur les propriétés bâties et non bâties.

| | CFE | TASCOM | Foncier bâti | Foncier non bâti |
|---|---|---|---|---|
| CC Avant Monts | 29,94% | 1 | - | 3,21% |
| CC Sud Hérault | 32,38% | 1,05 | - | 2,90% |
| CC Grand Orb | 31,56% | 1 | 0,5% | 5,54% |
| CC la Domitienne | 30,18% | 1,20 | - | 3,29% |
| CA Hérault Méditerranée | 33,40% | 1,20 | - | 3,45% |

| Communes | | Taux taxe d'aménagement 2020 | Exonération à destination des entreprises | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Local industriel et artisanal | Commerces < 400 m² | Stationnement (valeur forfaitaire 2000€) |
| CC Avant-Monts | Magalas | 4% | - | - | - |
| | Roujan | 5% | - | - | - |
| | Thézan-les.B. | 5% | - | - | - |
| CC Sud Hérault | Puisserguier | 5% | 100% | 100% | - |
| | Saint-Chinian | 5% | 100% | 100% | 100% |
| CC Grand Orb | Bédarieux | 3% (secteurs UE/AUE) | - | 30% | - |
| CC la Domitienne | Cazouls-lès-B. | 5 à 20% selon secteur | - | - | - |
| | Colombiers | 5% | - | - | - |
| | Maraussan | 5% | - | - | - |
| | Montady | 5% | - | - | - |
| | Nissan-lez-E. | 20% (secteur AUE) 5% reste de la commune | - | - | - |
| | Vendres | 5% | - | 100% | 100% |
| CA Hérault Méditerranée | Caux | 5% | - | - | - |
| | Florensac | 3% | - | - | - |
| | Montagnac | 5% | - | - | - |
| | Pézenas | 5% | - | - | - |
| | Pinet | 4% | - | - | - |
| | Portiragnes | 5% | 75% | 100% | - |
| | Saint-Thibéry | 5% | - | - | - |
| | Vias | 5% | - | - | - |

# Première approche de la demande

- **Des ZAE attractives pour les porteurs de projets**

▶ Forte demande pour la ZAE de Thézan

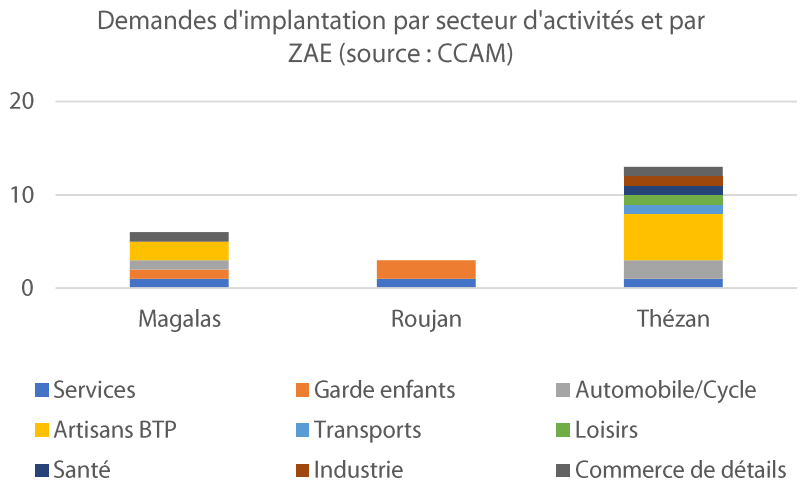
▶ Principalement secteur des artisans/BTP

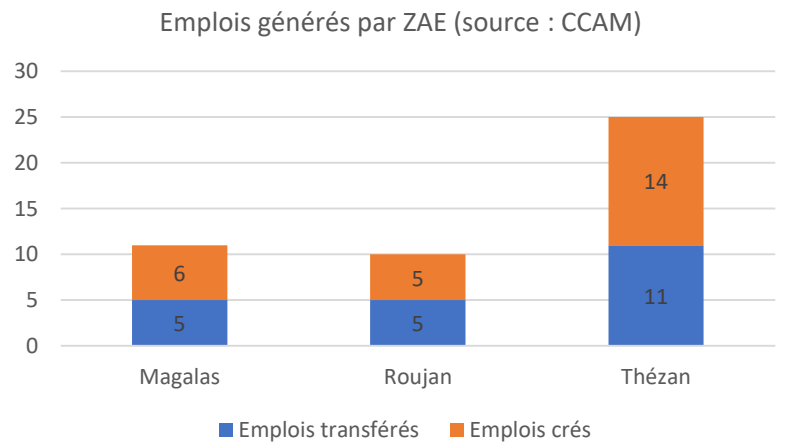
▶ A Thézan, essentiellement des demandes portant sur du foncier et majoritairement lié à un projet d'habitation.

▶ Surfaces moyennes du foncier recherché : 700 à 900 m².

▶ Surfaces moyennes des locaux recherchés : 200 à 300 m² à Roujan et Thézan et 1000 m² à Magalas.

▶ 46 emplois escomptés dont 54 % de création.



# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

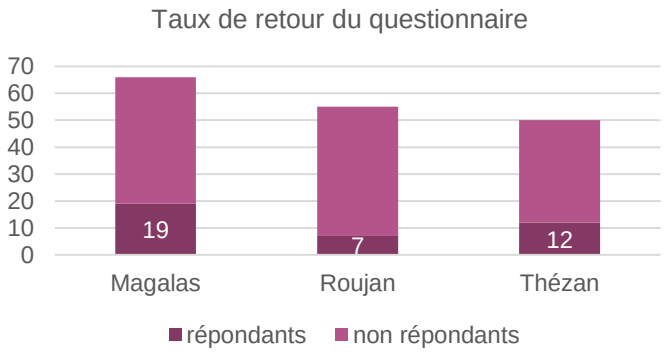
## • Diffusion et participation

Afin de recueillir les besoins des entreprises implantées au sein des ZAE communautaires, un questionnaire a été diffusé entre juin et septembre 2021. Il s'articule autour de 5 grands thèmes :

- Les critères d'implantation en ZAE,
- Les projets des entreprises à court terme,
- Le niveau de satisfaction liée à l'implantation actuelle et les pistes d'amélioration,
- La vision des ZAE dans les années à venir et le rôle à jouer par la Communauté de communes.

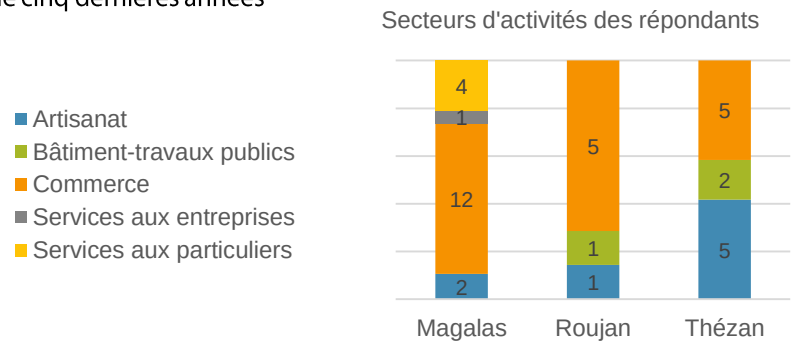
### Plus d'une entreprise sur cinq a répondu au questionnaire

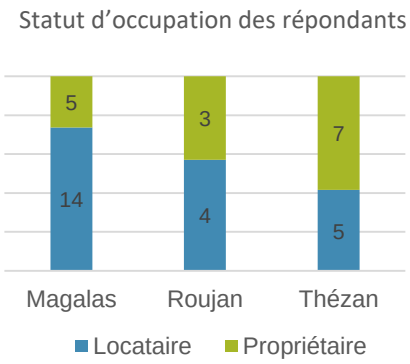
38 réponses ont été collectées, soit un taux de retour de 22%. Celui-ci s'établit à 13% pour le PAE de Roujan, 24% pour les Masselettes à Thézan et 29% pour l'Audacieuse à Magalas. A l'exception de Roujan, on peut donc considérer que l'échantillon est bien représentatif.

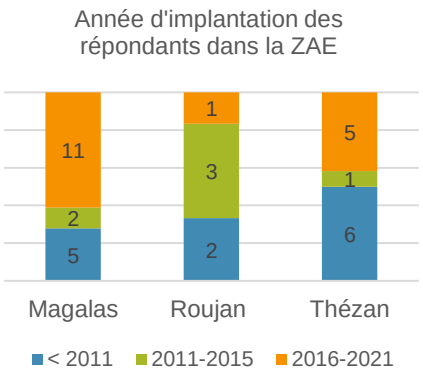



### Une bonne représentativité de la diversité des entreprises

Près de 60% des entreprises qui ont répondu à l'enquête sont issues du commerce, secteur qui compte le plus d'établissements dans les ZAE. Tous les secteurs d'activités sont représentés. Deux tiers des répondants sont locataires de leur local (l'importance de ce statut d'occupation à Magalas pèse fortement sur les caractéristiques du panel). Près de la moitié des entreprises se sont implantées au cours de cinq dernières années



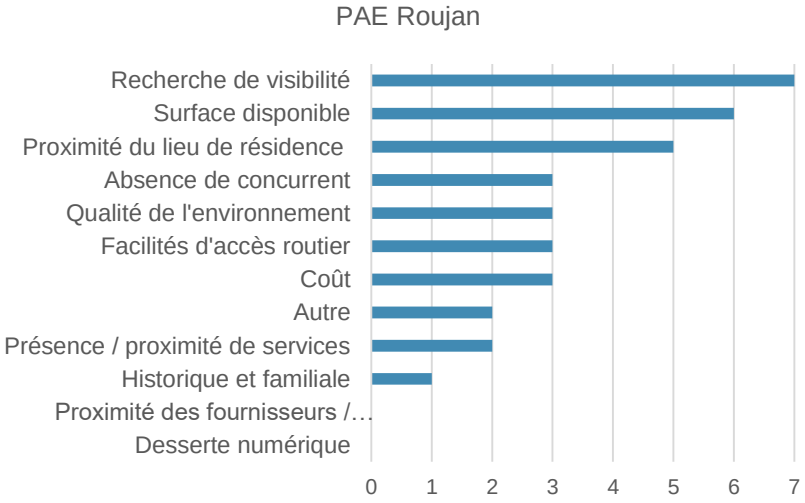



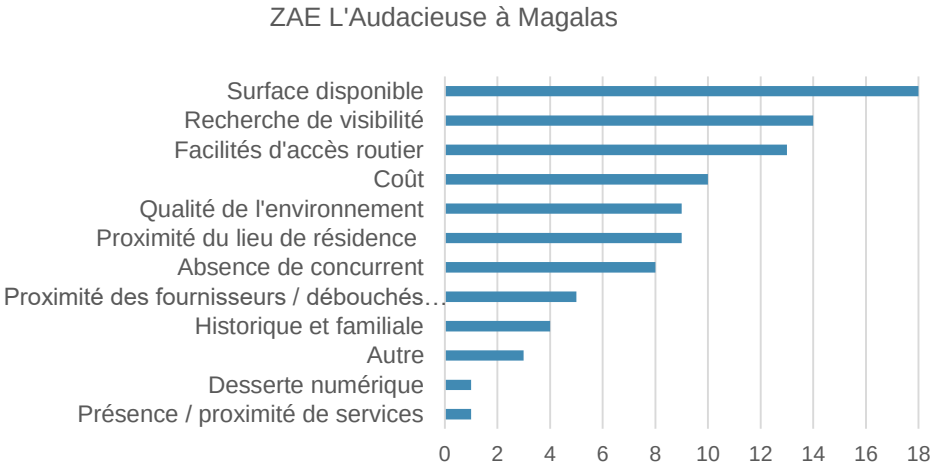



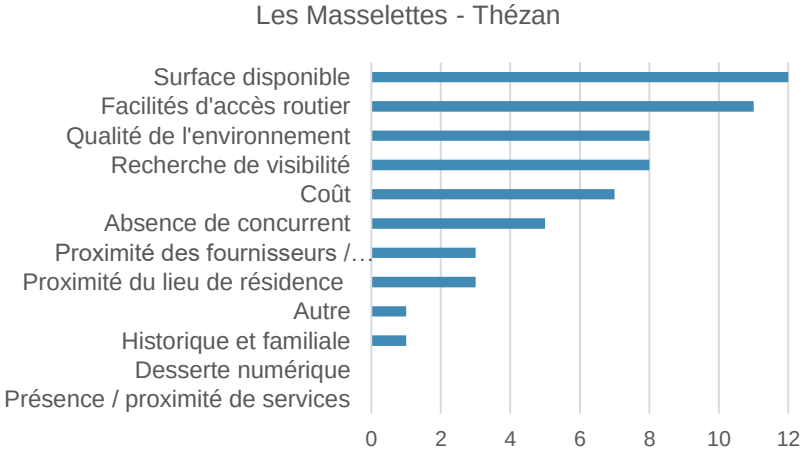
# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

- **5 critères d'implantation clairement prioritaires mais des spécificités selon les ZAE**

S'ils ne sont pas toujours classés dans le même ordre de priorité selon les ZAE, l'espace, la visibilité, les facilités d'accès routier, la qualité de l'environnement et les coûts sont les cinq critères les plus déterminants dans les choix d'implantation des entreprises. La captation de flux est une stratégie clairement recherchée et devance l'aspect financier. A noter également que l'absence de concurrents prime systématiquement sur la proximité des fournisseurs ou des débouchés. La proximité du lieu de résidence est un plus pour 45% des répondants.



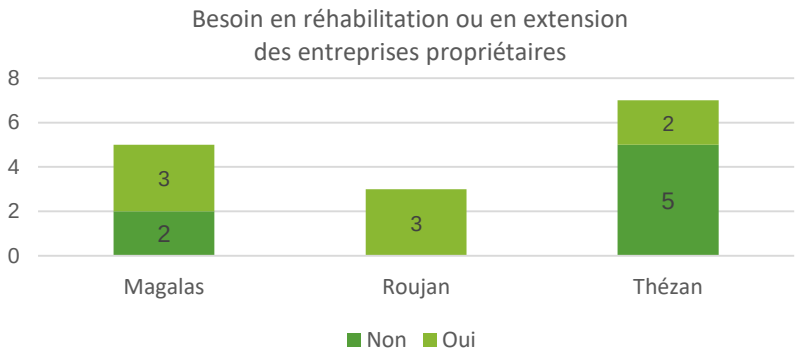



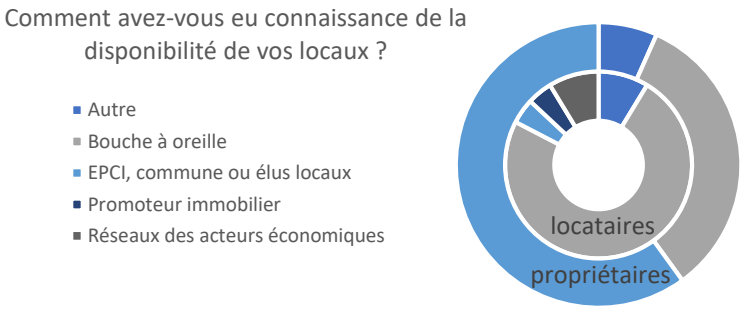



# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

- **Des besoins immobiliers mais une offre qui manque parfois de visibilité**

**Plus de la moitié des propriétaires aimerait réhabiliter ou étendre leurs espaces de travail.**

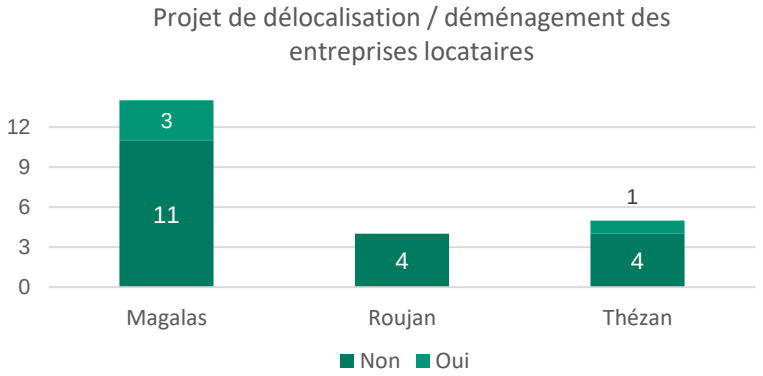



**Des entreprises locataires qui souhaitent se développer en ZAE.**

Seules des entreprises locataires envisagent de déménager. Toutes aimeraient le faire au sein de la même ZAE, une accepterait de s'installer dans une autre ZAE. Aucune ne propose de le faire en centre ville.

Ces projets de déménagement sont essentiellement liés à l'inadaptation de l'offre. En effet, deux entreprises souhaitent déménager car elles sont à l'étroit dans leur local ou sur leur parcelle. Une entreprise aimerait gagner en visibilité. La dernière souhaite poursuivre son parcours immobilier et devenir propriétaire.




Si les canaux d'information sur l'offre immobilière existante sont plus variés chez les locataires que chez les propriétaires, on constate toutefois que la majorité d'entre eux trouvent leurs locaux grâce au bouche à oreille.

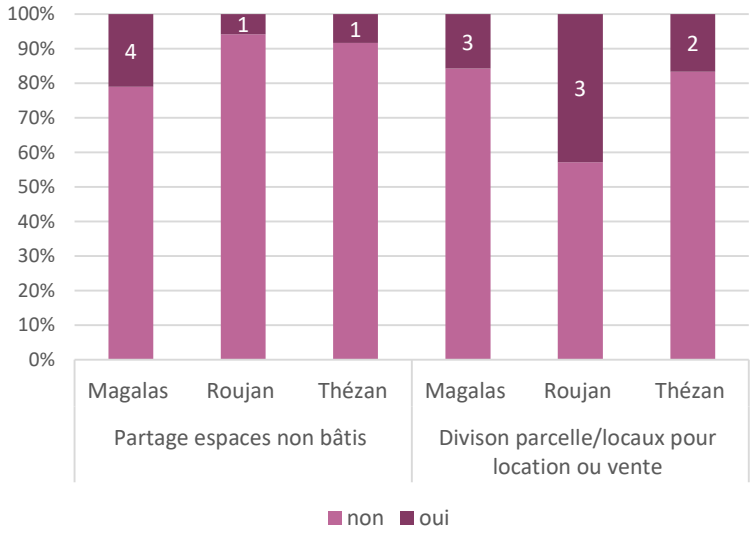
# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

## • Des opportunités foncières et immobilières à considérer

Six entreprises se disent prêtes à partager des espaces non bâtis sur leur terrain et ainsi mutualiser des espaces de stockage ou de stationnement avec les entreprises voisines. Celles-ci sont plus nombreuses à Magalas et se localisent principalement dans la zone sud.

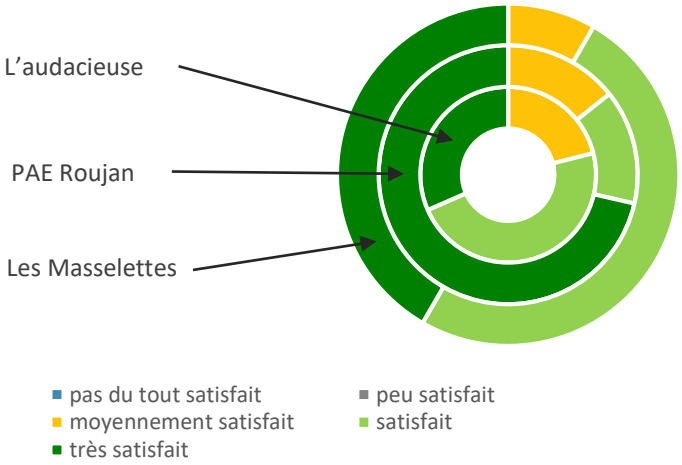
Huit entreprises pourraient aller jusqu'à louer ou vendre une partie de leur espace de travail, disposant sans doute d'une surface trop importante à ce stade pour leur activité.

Ces résultats indiquent qu'une densification des usages ou de l'espace est à étudier.




## • Des entreprises satisfaites de leur lieu d'implantation actuel

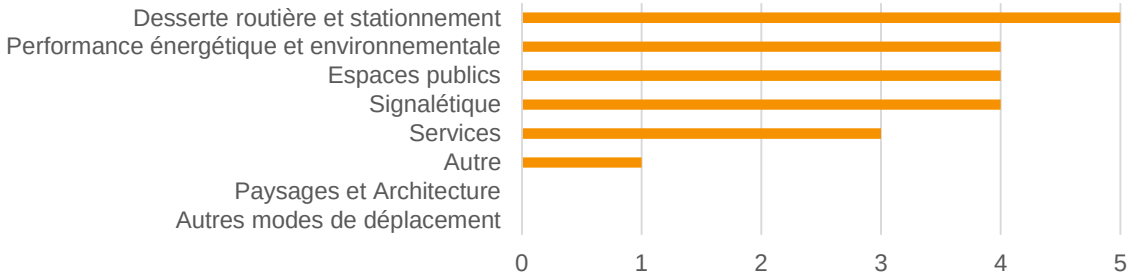
De manière unanime, les entreprises se déclarent satisfaites à très satisfaites de la ZAE dans laquelle elles sont implantées. On remarque que le niveau de satisfaction est légèrement moins élevé pour la ZAE de l'Audacieuse à Magalas et à contrario très favorable à Roujan.



# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

- **Signalétique, desserte routière et stationnement sont les pistes d'amélioration les plus citées**

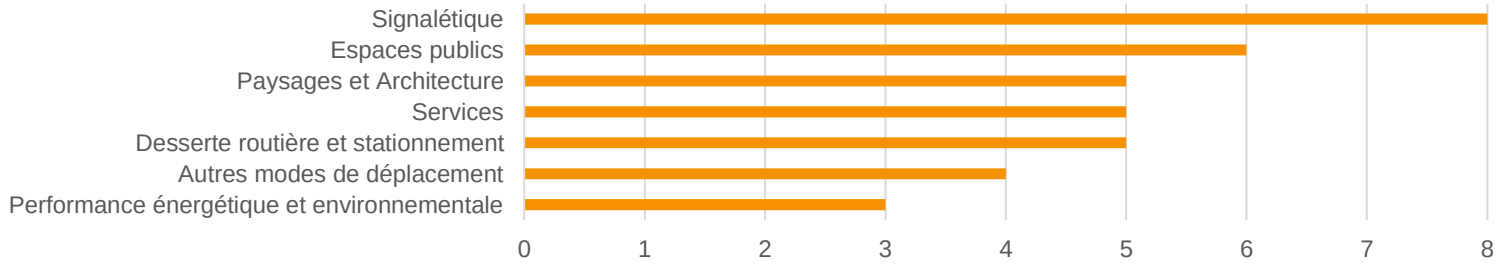
ROUJAN



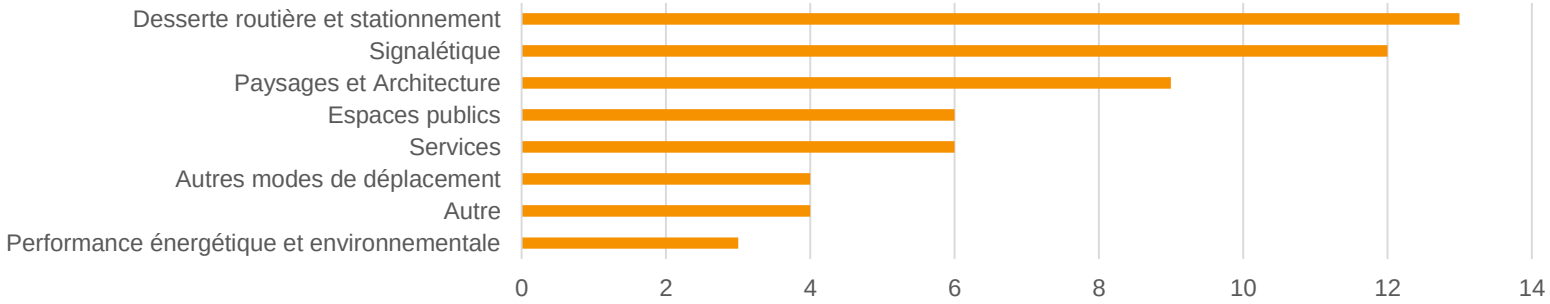

On note également une place relativement importante pour le paysage, l'architecture et les espaces publics.

On peut remarquer que les préoccupations différent selon les ZAE. Aux Masselettes, la signalétique se distingue clairement contrairement aux autres items proposés.

THEZAN




MAGALAS

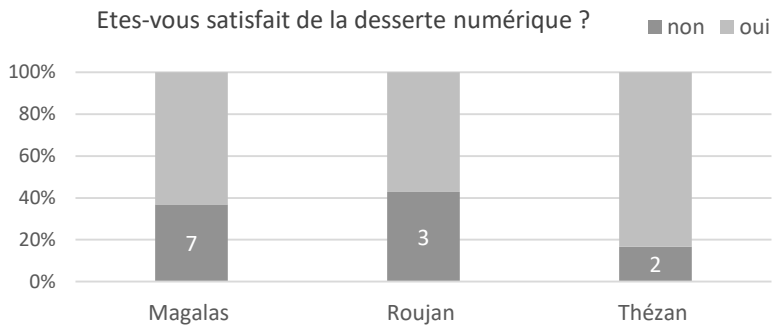


# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

- **Grande accessibilité / repérage**

### Une desserte numérique à optimiser

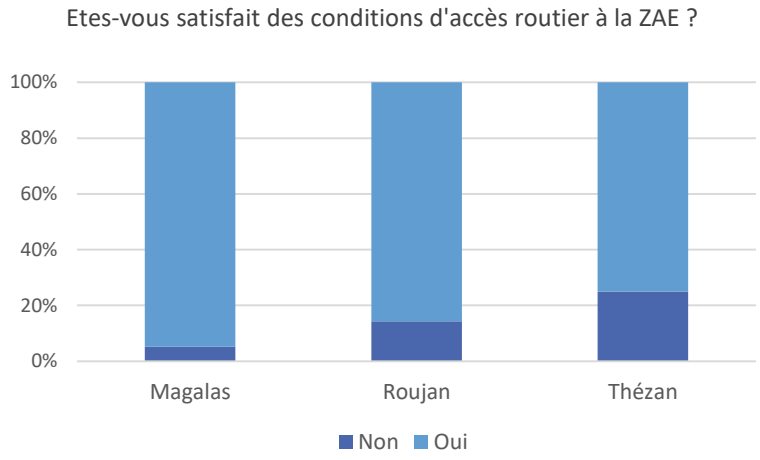
Les principales attentes portent sur l'accès au très haut débit et l'arrivée de la fibre. La diversification des opérateurs est également évoquée.

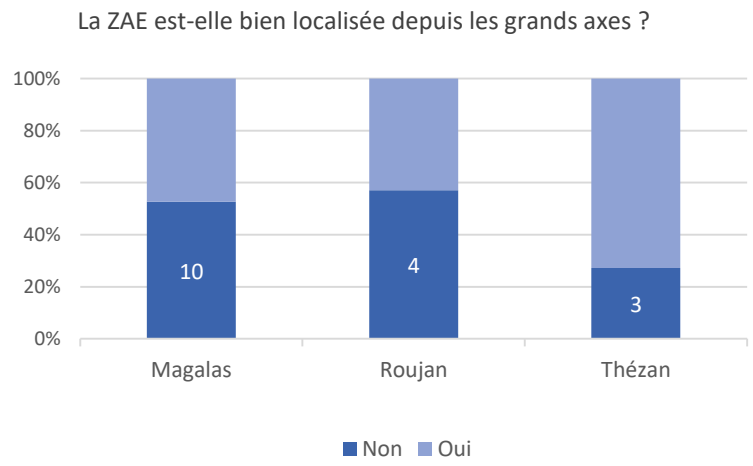



### Une bonne accessibilité routière mais des ZAE à mieux signaler sur les grands axes

Unanimement, les entreprises considèrent le calibrage et la fréquentation des voies de desserte routière des ZAE comme un véritable atout. Les principaux points de vigilance portent sur l'aménagement de certains carrefours d'accès, parfois mal agencés.

Pour près de la moitié, les répondants regrettent que les ZAE ne soient pas mieux signalées depuis ces grands axes routiers. Cet enjeu est particulièrement prégnant pour l'Audacieuse à Malagas.

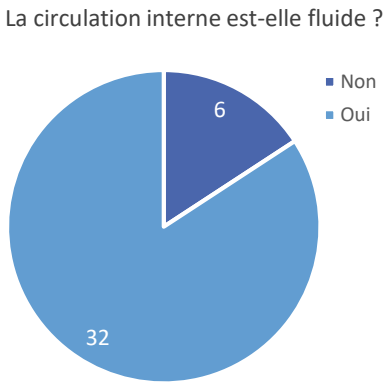


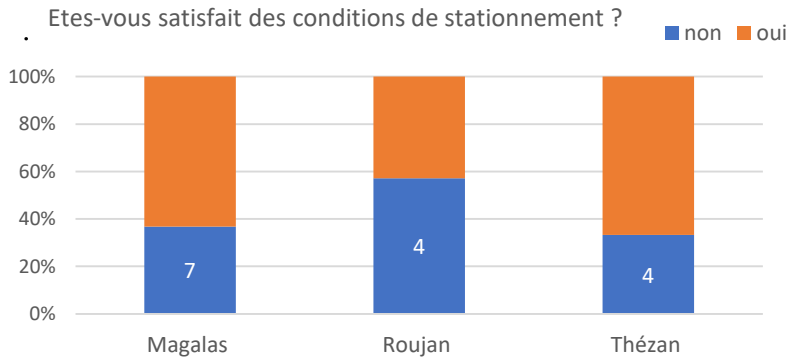
# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

- ## Desserte interne / repérage

### Des conditions de circulation jugées correctes mais des besoins en stationnement se font sentir




Concernant les conditions de circulation, quelques dysfonctionnements ponctuels ont été relevés : la circulation des poids lourds sur la partie commerciale de la zone des Masselettes (étroitesse des voies de livraison, gestion du stationnement poids lourds) ou encore la manque de visibilité de certains panneaux routiers (sens interdit à L'Audacieuse par exemple).

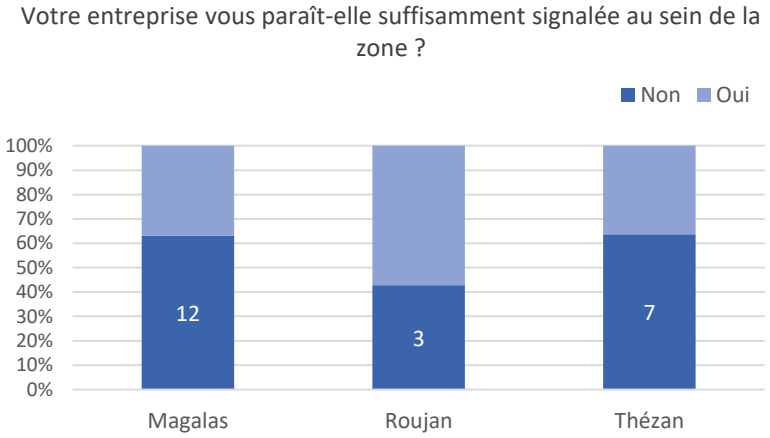



La majorité des entreprises estiment que les problèmes liés au stationnement proviennent du manque de places. Une poignée pointe sa mauvaise organisation et le stationnement anarchique.

### 58% des répondants ne sont pas satisfaits par la signalétique au sein des zones

Les entreprises proposent l'implantation ou la refonte des plans répertoriant toutes les entreprises en entrée de zone, avec des panneaux qui seraient visibles dans les deux sens de circulation, et pourraient être plus grands ou lumineux… L'actualisation de ces plans est un enjeu important pour accompagner l'implantation des nouvelles entreprises.

A noter, le manque de cohérence des adresses au sein de l'Audacieuse (même nom de rue au nord et au sud créant de la confusion).



# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

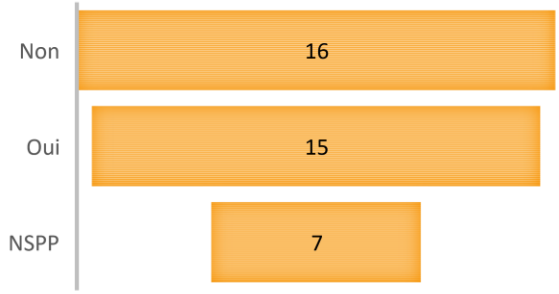
- **Déplacements alternatifs à la voiture : des attentes plus fortes sur les modes doux**

## La sécurité des piétons : un point noir

Dans les trois ZAE, les répondants estiment que les déplacements piétons sont globalement inconfortables, voire dangereux. Cette insécurité s'explique par différents facteurs :

- Proximité de certains cheminements avec des voiries très fréquentées ou vitesse excessive des voitures (en particulier à Magalas);
- Absence de trottoir (ou trottoirs en mauvais état) et manque d'aménagements dédiés;
- Encombrement des trottoirs par les voitures ou les poubelles qui poussent le piéton à se déplacer sur la chaussée (problématique particulièrement mise en avant à Thézan).

Les déplacements piétons vous paraissent-ils assez sécurisés ?

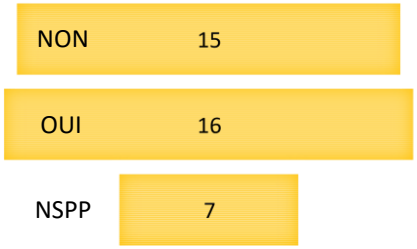



## Le développement des déplacements cyclistes plébiscité

La majorité des répondants considèrent que les accès et la circulation des cyclistes mériteraient d'être développés dans et aux abords des ZAE.

Concernant spécifiquement la liaison cyclable qui relie le village et la ZAE de Magalas, les entreprises de l'Audacieuse la qualifie d'indispensable. Bien qu'existante, elle comprend une portion peu sécurisée.

Faut-il donner plus de place aux déplacements cyclistes ?

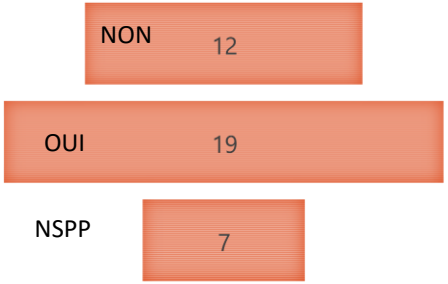



## Les transports collectifs ne sont pas une priorité pour les entreprises

Deux tiers des répondants pensent que l'organisation des transports collectifs répond suffisamment aux besoins de leur clientèle ou de leurs salariés. Les principaux constats sont les suivants :

- Trop faible fréquence des rotations;
- Absence d'arrêt de bus au sein de la zone ou trop grand éloignement de l'arrêt le plus proche ;
- Pas de transport reliant les villages alentours ou le village (navette ?)
- Saturation de l'aire de covoiturage (Roujan)

Les transports collectifs répondent-ils à vos besoins ?

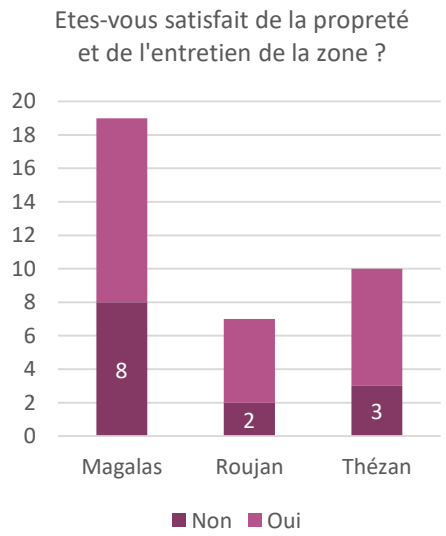


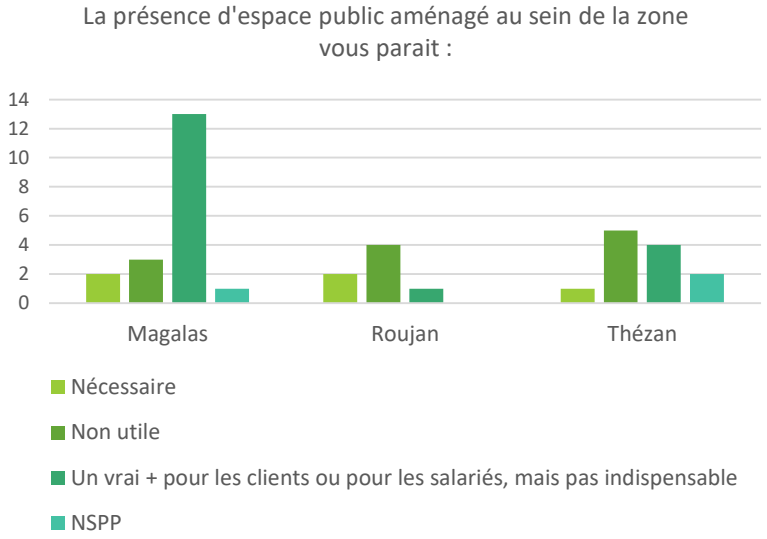
# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

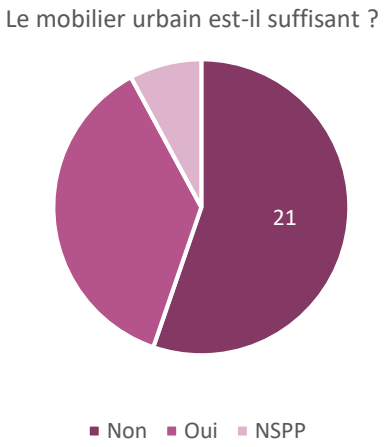
## • Des espaces publics à valoriser

Les espaces publics sont peu nombreux au sein des ZAE, se résumant généralement aux cheminements (trottoirs...). L'entretien de ces espaces est satisfaisant sur les trois ZAE. Pour plus de 50% des répondants, le mobilier urbain reste trop sommaire, avec notamment un manque de containers et de poubelles pour le public sur l'ensemble des zones. L'installation de jardinières et de bancs aurait un impact positif sur l'ambiance des ZAE. Un effort important pourrait être mené pour améliorer et homogénéiser l'aspect esthétique du mobilier urbain (cache conteneurs, cas spécifique des compteurs électriques pour l'Audacieuse…).

La création de nouveaux espaces publics serait perçue comme un vrai plus pour les usagers de l'Audacieuse.



# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

- **Paysage et architecture : priorité à l'entretien des interfaces public / privé**

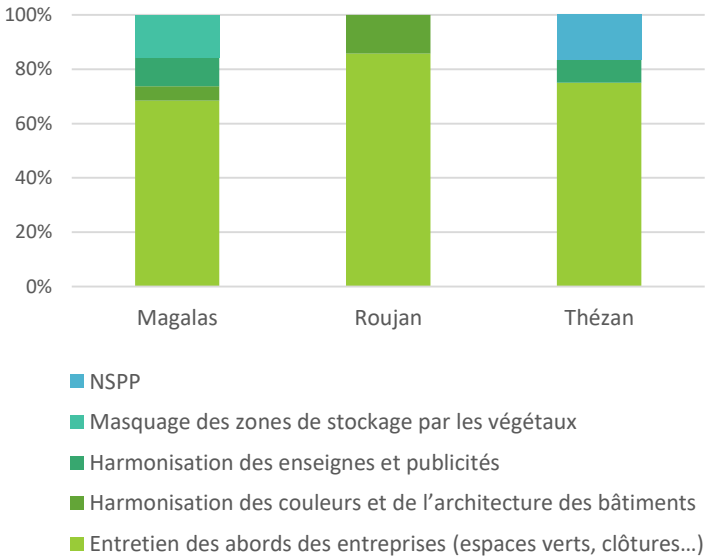
65% des entreprises entretiennent elles-mêmes les espaces non bâtis de leur parcelle (clôture, végétaux, nettoyage…). Quelques soient leurs secteurs d'activités, toutes les entreprises, sans exception, considèrent que cet entretien est important pour leur image.

L'entretien des espaces de transition entre espaces publics et espaces privé est une piste à privilégier.

Une mutualisation du service d'entretien par un prestataire pourrait être étudié pour s'assurer notamment de la qualité et de la fréquence de celui-ci.

Comment réalisez-vous l'entretien de vos espaces privés ?

Parmi ces pistes d'amélioration, laquelle vous paraît la plus pertinente ?

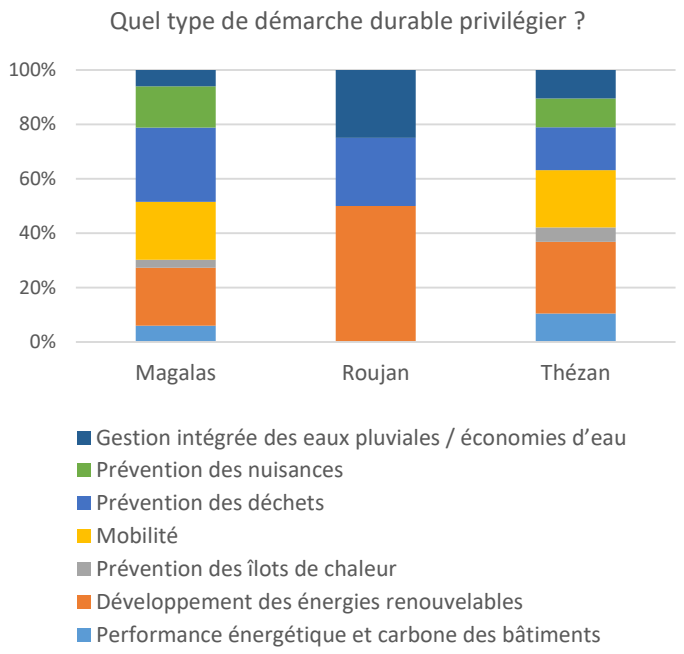


# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

- ## Autres pistes d'amélioration

### Favoriser les démarches de développement durable

58% des répondants se disent prêts à participer à des démarches en faveur du développement durable. Le développement des énergies renouvelables, la prévention des déchets et les politiques en faveur des mobilités alternatives à la voiture pourraient être ciblés en priorité.

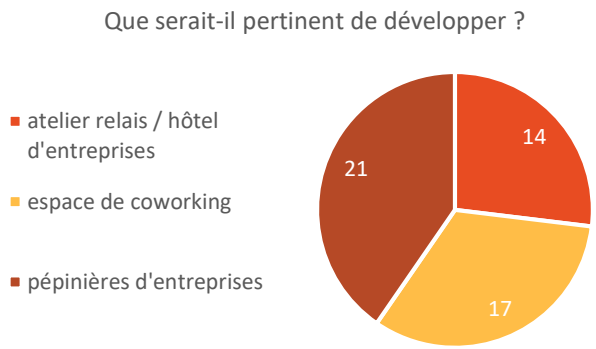



### De nouveaux services à développer

Les entreprises se positionnent très clairement en faveur de la réimplantation d'un service postal au sein de la ZAE de l'Audacieuse à Magalas. L'arrivée d'une banque ou l'installation de (nouveaux) distributeurs automatiques de billets pourrait intéresser les trois ZAE. Ont été proposé plus ponctuellement l'implantation d'un hôtel au sein du PAE de Roujan ou encore d'une crèche à Magalas.

En termes de services plus directement liés au fonctionnement des entreprises, la mise en place d'un service mutualisé de gardiennage ou de télésurveillance retient l'attention d'une dizaine de répondants.

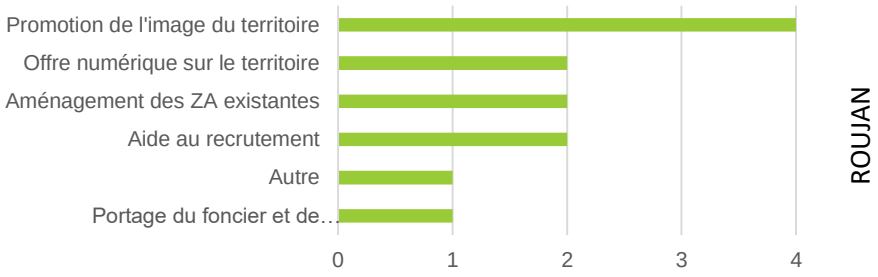
### La création « d'immobilier d'entreprise dédié » pourrait prendre diverses formes

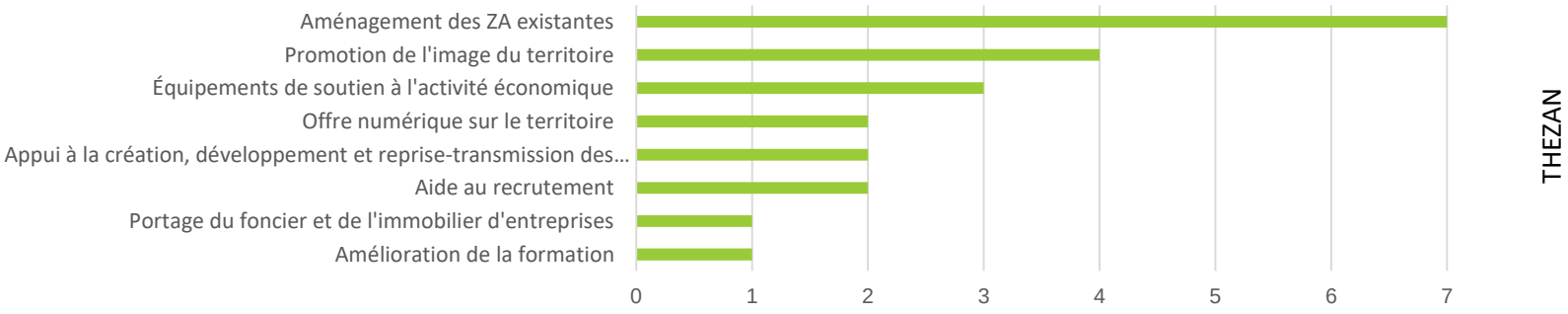


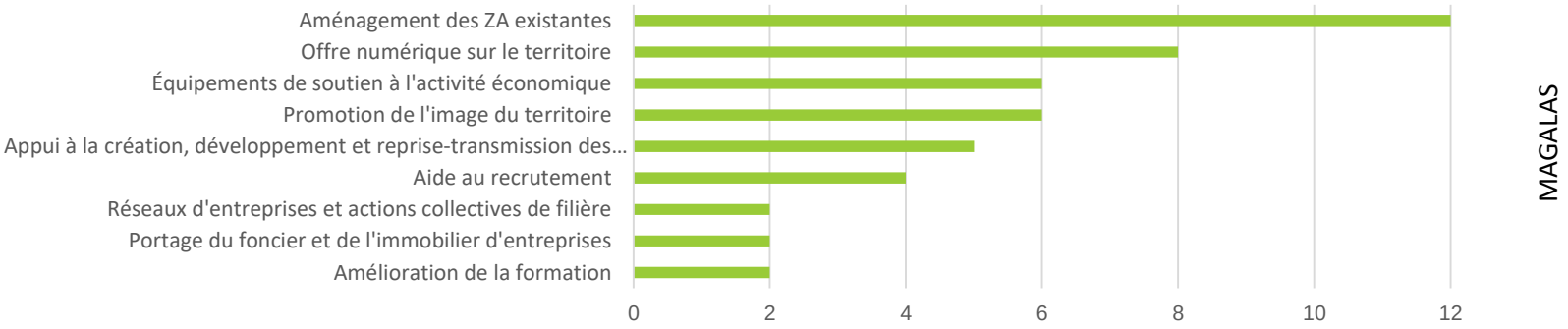
# Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

- **L'aménagement des ZAE : domaine d'intervention à privilégier pour l'EPCI**

Parmi les domaines d'intervention de la Communauté de communes, les entreprises mettent en avant son rôle majeur dans l'aménagement des ZAE existantes. Promotion du territoire et développement de l'offre numérique sont également régulièrement cités.



**REALISATION - MAITRISE D'OUVRAGE**

**Communauté de Communes Les Avant-Monts**
ZAE l'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.