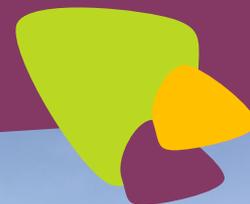


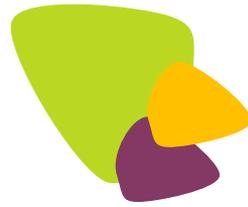
# Schéma de développement des ZAE

## Stratégie



Communauté de communes Les Avant-Monts







# Sommaire

UNE STRATÉGIE BÂTIE AUTOUR DE 3 MOTS CLÉS : ATTRACTIVITÉ, COMPÉTITIVITÉ, RAYONNEMENT	6
<b>ORIENTATION 1 : Rechercher des logiques de filières pour les ZAE</b>	7
Accueillir principalement des activités de proximité, en lien avec l'économie locale.	7
Lancer des études prospectives pour identifier les filières porteuses.	7
Répondre aux besoins spécifiques des entreprises issues des filières identifiées.	7
<b>ORIENTATION 2 : Organiser et encadrer l'implantation des activités dans l'espace</b>	8
Accueillir en ZAE des activités non concurrentielles avec celles des centres villes.	8
Conforter les vocations des espaces déjà urbanisés des ZAE de Thézan et de Roujan.	9
Réorganiser les vocations dans les espaces déjà urbanisés de la ZAE de Magalas.	11
<b>ORIENTATION 3 : Accompagner les entreprises dans leurs parcours foncier et immobilier</b>	12
Prioriser les produits immobiliers à développer et identifier les sites d'implantation.	13
Maintenir une capacité d'action publique dans le développement des ZAE.	14
<b>ORIENTATION 4 : Améliorer le fonctionnement des ZAE et développer une offre de qualité</b>	15
Prendre en compte des principes d'aménagement communs à toute opération de requalification ou d'extension de ZAE.	15
Requalifier la ZAE l'Audacieuse à Magalas	17
Conforter l'intégration urbaine du PAE de Roujan.	19
Améliorer le traitement des interfaces aux Masselettes à Thézan.	21



# Sommaire

<b>ORIENTATION 5 : Optimiser les capacités foncières et immobilière des ZAE</b>	<b>24</b>
Approfondir et suivre l'évaluation des gisements potentiellement mobilisables dans les zones existantes.	24
Activer tous les leviers qui permettent de remobiliser les espaces peu ou non bâtis.	24
Intervenir prioritairement sur les secteurs stratégiques.	24
Favoriser l'efficacité foncière du bâti économique.	26
<b>ORIENTATION 6 : Etendre les ZAE communautaires de manière cohérente et raisonnée</b>	<b>27</b>
Etendre les ZAE communautaires de 9,5 ha à l'horizon 2030.	27
Articuler reconquête de l'existant et développement de l'offre en extension de l'urbanisation.	27
Déterminer des opérations d'aménagement garantissant la mise en œuvre des projets souhaités.	28
<b>ORIENTATION 7 : Instaurer une instance de gestion et d'animation des ZAE</b>	<b>29</b>
Mettre en place une gouvernance entre les acteurs publics et privés de la ZAE.	29
Développer l'animation au sein des zones.	29
Renforcer la promotion de l'offre et de l'accompagnement proposés par le territoire.	29

# LE CADRE D'INTERVENTION

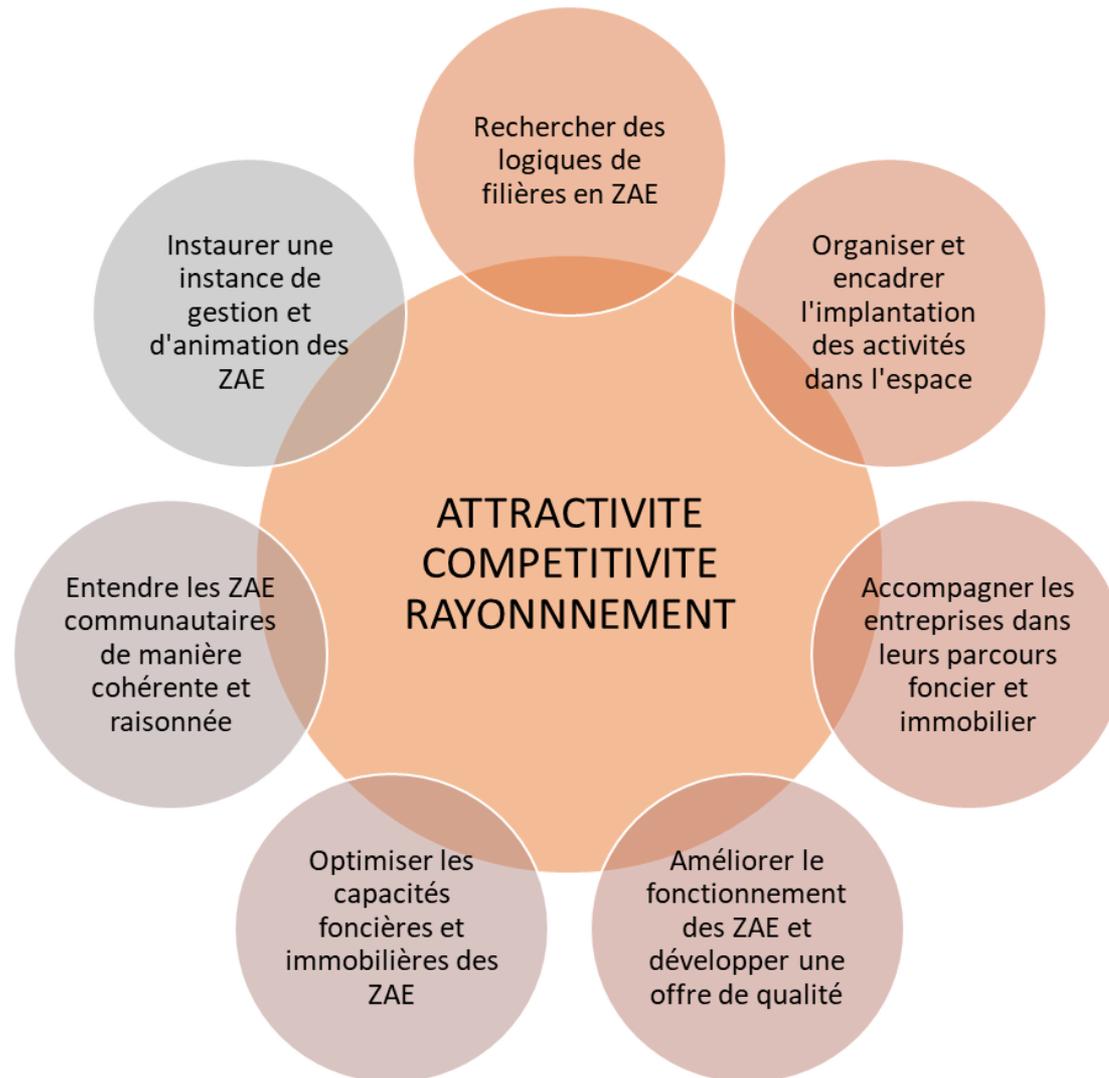
Le schéma de développement des zones d'activités économiques est un véritable outil de pilotage et de gouvernance de l'offre d'accueil économique au sein de la CC Les Avant-Monts. Il constitue un document stratégique pour l'organisation, la gestion, le développement, la commercialisation, l'animation des ZAE. Il a également vocation de retranscrire les objectifs et orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois.

A l'horizon 2030, la Communauté de communes poursuit trois grandes ambitions qui sont :

- Proposer une offre attractive pour les entreprises et les porteurs de projet à travers la mise à disposition d'espaces et des services de qualité.
- Produire une offre compétitive en termes de produits fonciers et immobiliers, de prix, mais aussi d'accompagnement.
- S'appuyer sur les ZAE pour impulser la création d'emplois et de richesses et jouer le rôle de locomotives de la croissance sur le territoire.

L'élaboration et la mise en œuvre du schéma de développement des ZAE nécessite la mobilisation technique ou financière d'une multitude d'acteurs publics et privés, selon leur champ de compétence (communauté de communes, entreprises, communes, Département...). Il constitue une feuille de route pour tous ces acteurs.

# UNE STRATÉGIE BÂTIE AUTOUR DE 3 MOTS CLÉS : ATTRACTIVITÉ, COMPÉTITIVITÉ, RAYONNEMENT



# ORIENTATION 1 : RECHERCHER DES LOGIQUES DE FILIÈRES POUR LES ZAE

*La vocation des ZAE est souvent définie par rapport à la nature des activités économiques dont la collectivité souhaite favoriser l'accueil (artisanat, commerce...). Sans positionnement stratégique plus poussé, il semble difficile de structurer les ZAE en véritables pôles de compétence. Il en résulte des difficultés à répondre aux enjeux d'optimisation du foncier, d'attractivité des zones économiques et de synergies inter-entreprises.*

## OBJECTIFS POURSUIVIS

- Se démarquer de la concurrence en proposant une trajectoire économique lisible,
- Favoriser les effets de grappes entre les entreprises accueillies,
- Attirer des entreprises issues du territoire mais être également attractif pour les entreprises exogènes.

## DÉCLINAISON - MISE EN OEUVRE

### **Accueillir principalement des activités de proximité, en lien avec l'économie locale.**

Pour rappel, au sein du périmètre du SCOT du Biterrois, les ZAE situées sur le territoire des Avant-Monts jouent une fonction économique de "proximité". De ce fait, ces zones sont destinées à accueillir majoritairement des activités artisanales et de services productifs visant à répondre aux besoins des entreprises locales et des résidents du territoire.

### **Lancer des études prospectives pour identifier les filières porteuses.**

Plusieurs domaines pourraient être investigués, en lien avec les caractéristiques économiques du territoire et les projets ou politiques publiques qui y sont déployés. On peut citer par exemple :

- La filière bâtiment durable, en lien avec les dynamiques de rénovation des logements et du patrimoine public, l'offre de formation locale déjà existante...
- Les activités de services aux entreprises (activités juridiques, comptables et de soutien administratif, publicité, étude de marché, audit et certification, centres d'appels...) qui peuvent trouver des débouchés sur toute la France,
- La filière agro-alimentaire, notamment la transformation qui peut s'appuyer sur les productions locales,
- Les activités liées à l'économie circulaire...

### **Répondre aux besoins spécifiques des entreprises issues des filières identifiées.**

Il s'agit de développer une offre foncière et immobilière, des aménagements urbains mais aussi une offre numérique en adéquation avec les besoins des entreprises. Cela peut concerner la réglementation des gabarits et la disposition des bâtiments, nécessiter la réalisation d'éventuelles zones de livraison, plateformes de transformation, ou encore de calibrer les infrastructures de desserte... Dans ce cadre, il sera également nécessaire d'encadrer la commercialisation des lots, en réservant parcelles ou locaux à des entreprises de la filière identifiée, de s'assurer de la complémentarité entre les entreprises accueillies...

# ORIENTATION 2 : ORGANISER ET ENCADRER L'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS DANS L'ESPACE

*Historiquement les ZAE avaient pour fonction d'accueillir en périphérie des villes et villages des activités "lourdes", parfois génératrices de nuisances (pollution, nuisances sonores, visuelles...). L'importance des surfaces mises à la disposition, ainsi que les facilités d'accès aux ZAE sont rapidement devenues un facteur d'implantation déterminant pour les entreprises, celles que soient leurs activités. Un glissement des activités des centres vers la périphérie s'est progressivement opéré, contribuant à la dévitalisation des cœurs de villes et villages. Aujourd'hui les ZAE accueillent une grande diversité d'activités : artisanales, industrielles, services, commerciales, récréatives, sanitaires et sociales... Leur répartition parfois diffuse rend difficilement lisible l'organisation spatiale de la ZAE et peut occasionner des conflits d'usages entre entreprises voisines et une perte globale d'attractivité de la zone économique.*

cadre de son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux et localise des secteurs d'implantation périphérique et des centralités urbaines dans lesquels le commerce doit se développer préférentiellement. Les équipements de commerces et d'artisanat concernés par le DAAC sont l'ensemble des autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L752.1 du code du commerce ainsi que tout équipement commercial et artisanal concerné par le 3° de l'article R151-27 et 28 du code de l'urbanisme. L'artisanat comprenant les activités commerciales de vente de biens (boulangerie, boucherie...) mais également de services (salon de coiffure, carrosserie, cordonnerie, soins esthétique, réparation automobile...), des réflexions complémentaires devront être menées pour définir quels types d'activités artisanales sont concernés par les conditions d'implantation précisées dans le DAAC.

## OBJECTIFS POURSUIVIS

- Maintenir une répartition équilibrée des activités entre les centres-bourgs et les zones d'activités,
- Rendre lisible l'organisation spatiale des activités au sein des ZAE pour optimiser les usages et les aménagements.

## DÉCLINAISON - MISE EN OEUVRE

### Accueillir en ZAE des activités non concurrentielles avec celles des centres villes.

En ZAE, il s'agira d'accueillir préférentiellement des activités qui ne sont pas compatibles avec la destination habitat. En ce qui concerne les activités artisanales et commerciales, le SCOT du Biterrois, dans le

#### Ce que dit le DAAC du SCOT du Biterrois :

- > Tout commerce < 300m<sup>2</sup> doit s'implanter obligatoirement en centralité urbaine,
- > Pas d'implantation commerciale en zones d'activités économiques,
- > Implantation prioritaire en centralité ou sur une friche existante située dans un secteur de localisation préférentielle,
  - > En secteur d'implantation périphérique : pas de création < 300 m<sup>2</sup>, création de nouvelles zones commerciales ou d'équipements commerciaux et extension de ces derniers conditionnées à l'augmentation de la population dans la zone de chalandise, privilégier l'implantation de commerce d'achats lourds,
  - > Au préalable de toute extension, nécessaire requalification/ modernisation des bâtiments existants,
  - > Hors localisation préférentielle : possibilité permise pour des commerces < 300 m<sup>2</sup> s'insérant dans le tissu urbain et extension de l'existant limitée à 20% de la surface initiale

# ORIENTATION 2 : ORGANISER ET ENCADRER L'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS DANS L'ESPACE

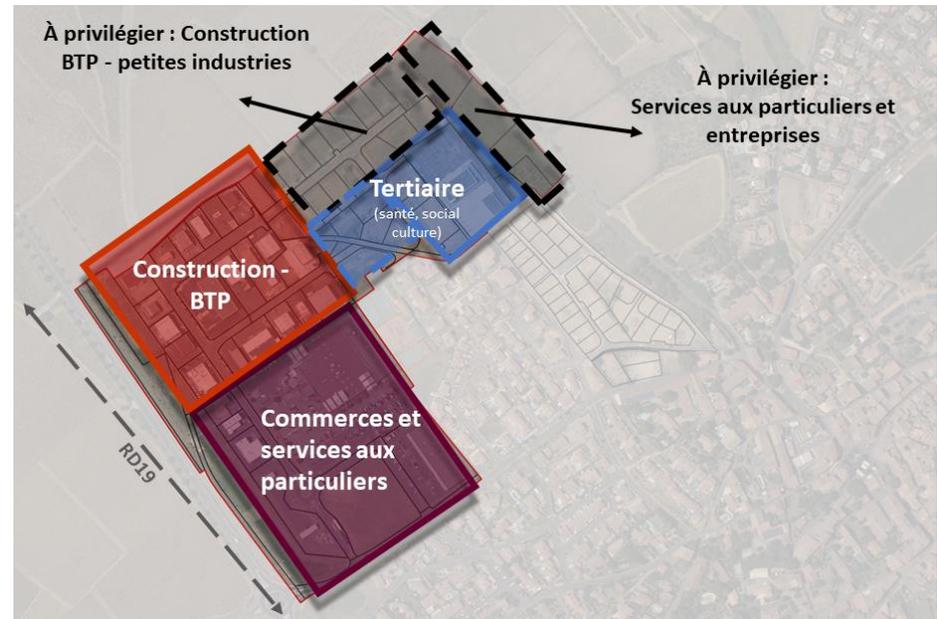
## Conforter les vocations des espaces déjà urbanisés des ZAE de Thézan-lès-Béziers et de Roujan.

La zone des Masselettes se compose au sud d'un secteur commercial qui regroupe également des services aux particuliers (clinique vétérinaire, contrôle technique...) et au nord-ouest d'un secteur essentiellement tourné vers la construction et le BTP. Ces activités sont également présentes dans le prolongement de ce secteur, au nord-est de la zone. Des activités liées à des petites industries pourraient aussi y trouver leur place.

Dans la partie la plus récente de la zone, un pôle tertiaire se dessine autour d'activités paramédicales, d'une crèche et d'équipements culturels et sportifs créant une couture urbaine avec le quartier d'habitat directement connecté à la ZAE. En raison de la proximité de cette zone résidentielle, le secteur d'extension localisé à l'est des Masselettes devra prioritairement accueillir des activités peu génératrices de nuisances, par exemple des services aux entreprises, et favoriser la mixité fonctionnelle.



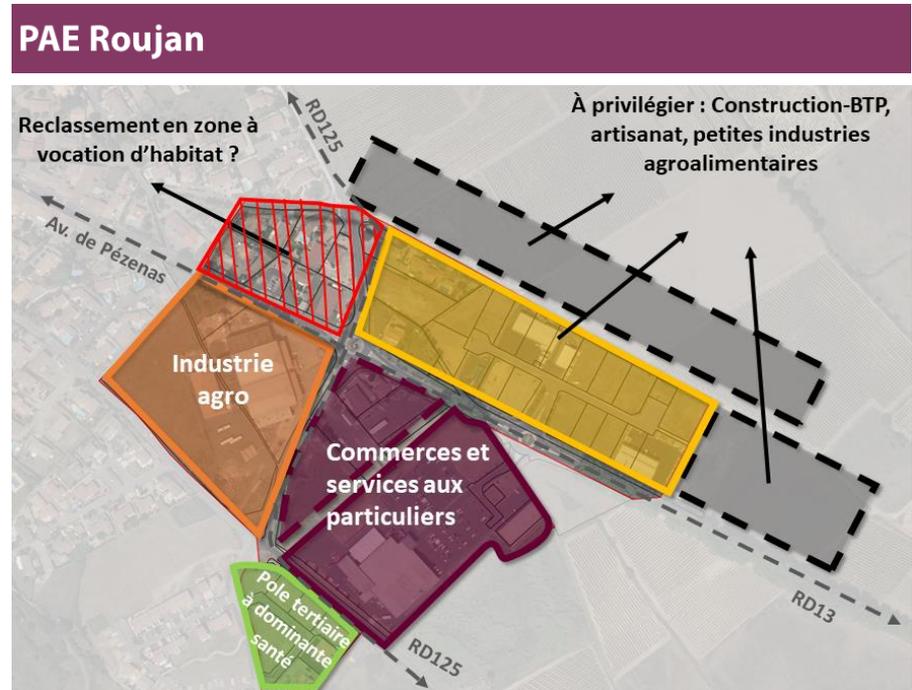
## ZAE Les Masselettes -Thézan



# ORIENTATION 2 : ORGANISER ET ENCADRER L'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS DANS L'ESPACE

Le **PAE de Roujan** est ordonné autour de quatre grandes vocations. Sur le secteur situé à l'est de la RD13, l'accueil d'activités artisanales, d'entreprises de la construction et du BTP et éventuellement de petites industries doit être conforté. Les extensions prévues sur ce secteur pourront s'inscrire dans la même optique. La vocation économique de l'îlot situé entre l'avenue de Pézenas et le chemin de la Plaine (RD125) est quant à elle questionnée par l'omniprésence d'habitat et pourrait évoluer vers un quartier résidentiel assumé. A l'ouest de la RD13 et de l'avenue de Pézenas, trois vocations cohabitent :

- Intégrée à la ville, la cave vinicole constitue un bloc isolé dédié à l'industrie agro alimentaire.
- En entrée de zone, la vocation commerciale domine (identification comme secteur d'implantation périphérique dans le DAAC du SCOT du Biterrois). Toutefois à proximité du giratoire, la vocation est peu lisible. Compte tenu de son intégration avec le reste du tissu urbanisé et de la porosité entre les espaces résidentiels et économiques, cet espace (identifié "secteur stratégique de d'intervention", cf orientation 5) pourrait être remembré et aménagé pour constituer un îlot mixte.
- Au sud-ouest, les activités sanitaires, sociales et de santé voisinent avec les nouveaux quartiers d'habitat du Valat et du Fraisse Mourtal. Ici, les quelques parcelles encore disponibles ont vocation à compléter une offre répondant aux besoins des habitants : autres activités paramédicales, activités liées aux loisirs-sport-culture ou encore activités de services aux particuliers et aux entreprises.



# ORIENTATION 2 : ORGANISER ET ENCADRER L'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS DANS L'ESPACE

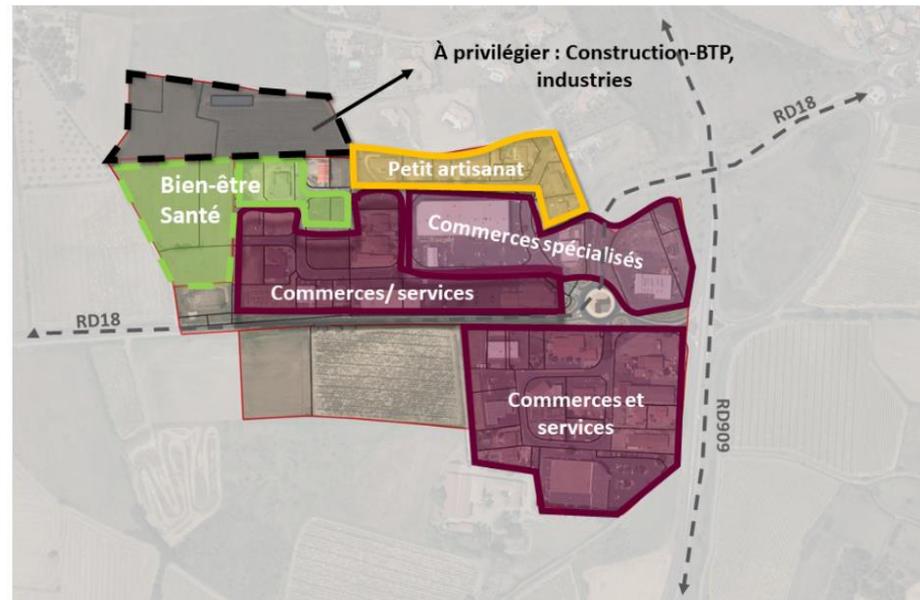
## Réorganiser les vocations dans les espaces déjà urbanisés de la ZAE de Magalas.

A ce jour, l'implantation relativement anarchique des activités au sein de l'Audacieuse ne permet pas d'appréhender les grandes fonctions de la zone. Il est proposé d'affirmer une vocation commerciale et de services aux particuliers ou aux entreprises sur la partie sud de la zone. Ce choix implique de mener des actions de recyclage de certaines activités (réorganisation foncière, voire appui à des projets de délocalisation...) tout en requalifiant le secteur pour y proposer un environnement urbain apaisé, favorable à sa fréquentation par les différents usagers (voir orientation 4).

Au nord de la D18, l'ensemble parcellaire constituant le front bâti doit prioritairement voir s'implanter des commerces et des services aux particuliers, de la restauration ou des activités de soutien aux entreprises. En entrée ouest, l'objectif est de créer un petit pôle santé/bien-être avec l'implantation d'une maison de santé à proximité de laquelle favoriser l'accueil d'entreprises en lien avec le sport, la détente, etc. Un traitement urbain adapté aux fonctions de ce secteur est une composante importante pour renforcer sa lisibilité.

La partie nord de la zone pourra quant à elle être consacrée à des activités artisanales plus lourdes (métiers de la construction, garages, petites activités industrielles...).

## ZAE L'audacieuse à Magalas – réorganiser l'existant



## QUELQUES OUTILS MOBILISABLES

- ▶ Charte ZAE
- ▶ Règlement de PLU(i)
- ▶ Règlement de zone

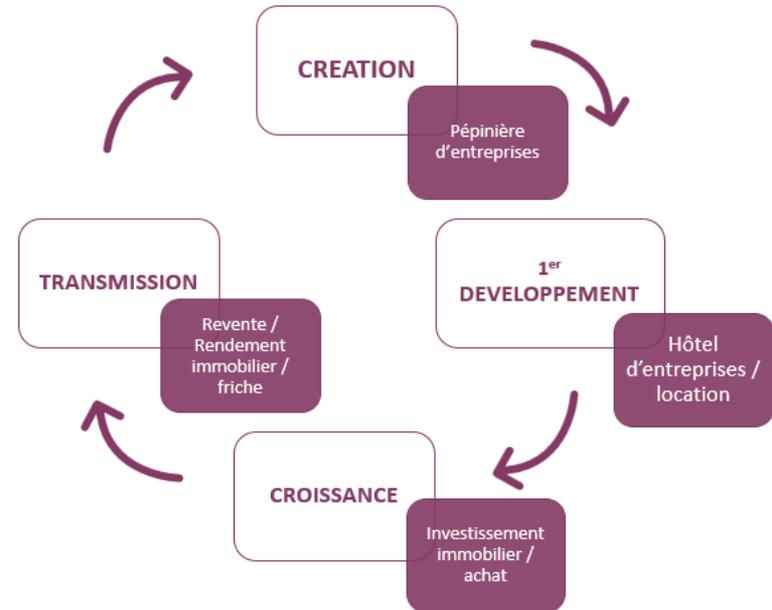
# ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LEURS PARCOURS FONCIER ET IMMOBILIER

Tout au long de leur existence, les entreprises connaissent des évolutions nécessitant des besoins différents, tant en termes d'accompagnement que d'accueil. Les collectivités peuvent aider les entreprises à chaque grande étape de leurs parcours en leur proposant des services dédiés : pépinière d'entreprise et dispositif d'accompagnement, offres foncière et immobilière adaptées... Ces éléments constituent des facteurs d'attractivité et de démarcation par rapport aux territoires voisins et doivent intégrer la stratégie territoriale définie par la collectivité.

Cette offre doit également tenir compte des évolutions des modes de travail de ces dernières années. Le télétravail, le tiers-lieu, le coworking, etc., sont des manières de travailler émergentes prenant de plus en plus d'ampleur. Il est donc important de prendre en compte ces changements pour pouvoir y répondre notamment par le déploiement des réseaux numériques (haut-débit, fibre optique, réseau 4G...), la mise à disposition de bureaux, d'espaces communs de travail, de salles de réunion partagées, de services associés...

## OBJECTIFS POURSUIVIS

- Accompagner les entreprises aux étapes clés de leurs parcours de vie (création, croissance...),
- Favoriser la synergie et l'innovation sur le territoire,
- Conserver la maîtrise du foncier et de l'immobilier (choix des occupants, niveau de loyer...).



# ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LEURS PARCOURS FONCIER ET IMMOBILIER

## DÉCLINAISON - MISE EN OEUVRE

### **Prioriser les produits immobiliers à développer et identifier les sites d'implantation.**

La mise en œuvre de la politique de soutien au développement économique et de l'emploi repose sur deux piliers principaux : l'accompagnement à la création d'entreprises ainsi que l'aide à l'implantation. Pour y répondre, la collectivité peut créer une pépinière d'entreprises où sont hébergées et accompagnées les jeunes entreprises. La collectivité met ainsi à disposition, moyennant un bail commercial à tarifs préférentiels, des locaux mutualisés (bureaux, salles de réunion, ateliers, espace coworking, espace d'agrément..) associés à un service d'accompagnement (assistance administrative, juridique..., suivi périodique, organisation de formations...). Cela peut-être à destination d'entreprises tertiaires, artisanales ou industrielles selon la configuration des locaux. Pour les professionnels, résider en pépinière d'entreprises permet de limiter les frais fixes et d'en transformer certains en charges variables, de partager avec d'autres chefs d'entreprises, de nouer des relations avec des experts et de bénéficier de conseils, d'éviter l'isolement...

D'autres offres immobilières peuvent être proposées selon les besoins de l'entrepreneuriat : hôtels d'entreprises, locations de hangars, ateliers relais ou encore villages d'artisans...

A la différence de la pépinière d'entreprises, l'hôtel d'entreprises ne propose pas de services d'accompagnement, il s'agit d'héberger les entreprises et de mutualiser les équipements de la structure. Les tiers-lieux quant à eux répondent à une demande plus ponctuelle et peuvent accueillir tous les types de public (chefs d'entreprise, salariés, étudiants...). Les tiers-lieux répondent à des enjeux de dynamisation du tissu économique, de développement des nouvelles formes de travail, de réduction des déplacements et de création d'emplois sur le territoire.

Plus spécifiquement pour les entreprises artisanales et industrielles, différentes offres immobilières peuvent être mises en place. Cela va de la location de hangars à des tarifs préférentiels à la création de "villages d'artisans" en passant par des "ateliers-relais" qui reposent sur le principe de location-vente.

A ce stade, la communauté de communes doit engager une étude de faisabilité pour déterminer les produits les plus adaptés : analyse fine des besoins, définition des axes d'intervention de la structure, complémentarités éventuelles avec d'autres produits immobiliers et d'accompagnement, format des locaux, conditions d'hébergement, montage financier du projet, partenariats...

Outre le choix d'une offre immobilière à développer sur le territoire, le site d'implantation constitue également un choix stratégique étroitement lié à la réussite du projet. L'accessibilité, notamment en modes doux, la visibilité et la couverture numérique sont des critères déterminants. Par ailleurs, les gisements fonciers et immobiliers identifiés au sein des ZAE peuvent être mobilisés à l'occasion (cf orientation 4).

# ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LEURS PARCOURS FONCIER ET IMMOBILIER

## Maintenir une capacité d'action publique dans le développement des ZAE.

La maîtrise du foncier et la mise à disposition de locaux professionnels permettent à la collectivité de contrôler le devenir des zones d'activités économiques. En effet, il n'est pas rare de constater un détournement de la vocation première de ces secteurs, notamment en ce qui concerne le développement de l'habitat. Ainsi, si la collectivité maîtrise l'offre mise à disposition des entreprises, elle est en capacité d'encadrer les conditions d'accueil et de mieux gérer les évolutions des zones économiques. Ainsi, il pourra être opportun que la collectivité conserve la propriété et la gestion de quelques bâtiments à vocation économique afin de les proposer à la location dans la cadre de baux « classiques ».



## QUELQUES OUTILS MOBILISABLES

- ▶ Marque Village d'artisans,
- ▶ Intégration à des réseaux nationaux ou régionaux : Relais d'entreprises (réseau de tiers-lieux), REZO (pépinières soutenues par la Région Occitanie,

### Marque Village d'artisans

Ce concept de location-accession, reconnu par l'Etat, a fait ses preuves et montre que les collectivités locales et entreprises privées peuvent ensemble contribuer au développement économique du territoire. Concernant la conception d'un "village d'artisans", la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Eure (CMA27) a développé une méthode de mise en oeuvre qui consiste, dans un premier temps, à vérifier l'opportunité d'une telle offre immobilière sur le territoire et dans un second temps à concevoir l'offre à partir des besoins d'entreprises identifiées et acceptant de s'inscrire dans un projet collectif et mutualisé. Pour s'assurer du respect de la méthodologie associée à cette démarche, la CMA 27 a déposé la marque "village d'artisans". Cette démarche de développement local, à l'inverse de la logique des villages d'entreprises qui consiste à créer des locaux puis à rechercher des locataires, est donc un projet concerté entre la collectivité et les artisans locaux pour co-construire une offre immobilière sur mesure en adéquation avec les besoins des professionnels.

# ORIENTATION 4 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES ZAE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE DE QUALITÉ

Plusieurs critères conditionnent les entreprises dans leur choix d'implantation. Si l'accessibilité routière et l'effet vitrine depuis le réseau routier sont particulièrement recherchés, l'attractivité des ZAE est également évaluée sur la qualité des aménagements. D'après les entreprises du territoire, voiries, stationnement et signalétique constituent les points d'amélioration à traiter en priorité dans les zones existantes. D'autres considérations renforcent l'attrait des ZAE : la qualité architecturale et paysagère, la présence de services pour les salariés comme pour les entreprises, la gestion durable des ressources...

## OBJECTIFS POURSUIVIS

- Créer une image de marque permettant de valoriser les ZAE du territoire dans un environnement économique très concurrentiel,
- Maintenir en place les entreprises qui pourraient être tentées de s'implanter sur des sites plus récents et plus adaptés à leurs besoins et attirer de nouvelles activités,
- Améliorer la perception des ZAE qui constituent des entrées de ville, ainsi que leur connexion au reste du tissu urbanisé.

## DÉCLINAISON - MISE EN OEUVRE

### Prendre en compte des principes d'aménagement communs à toute opération de requalification ou d'extension de ZAE.

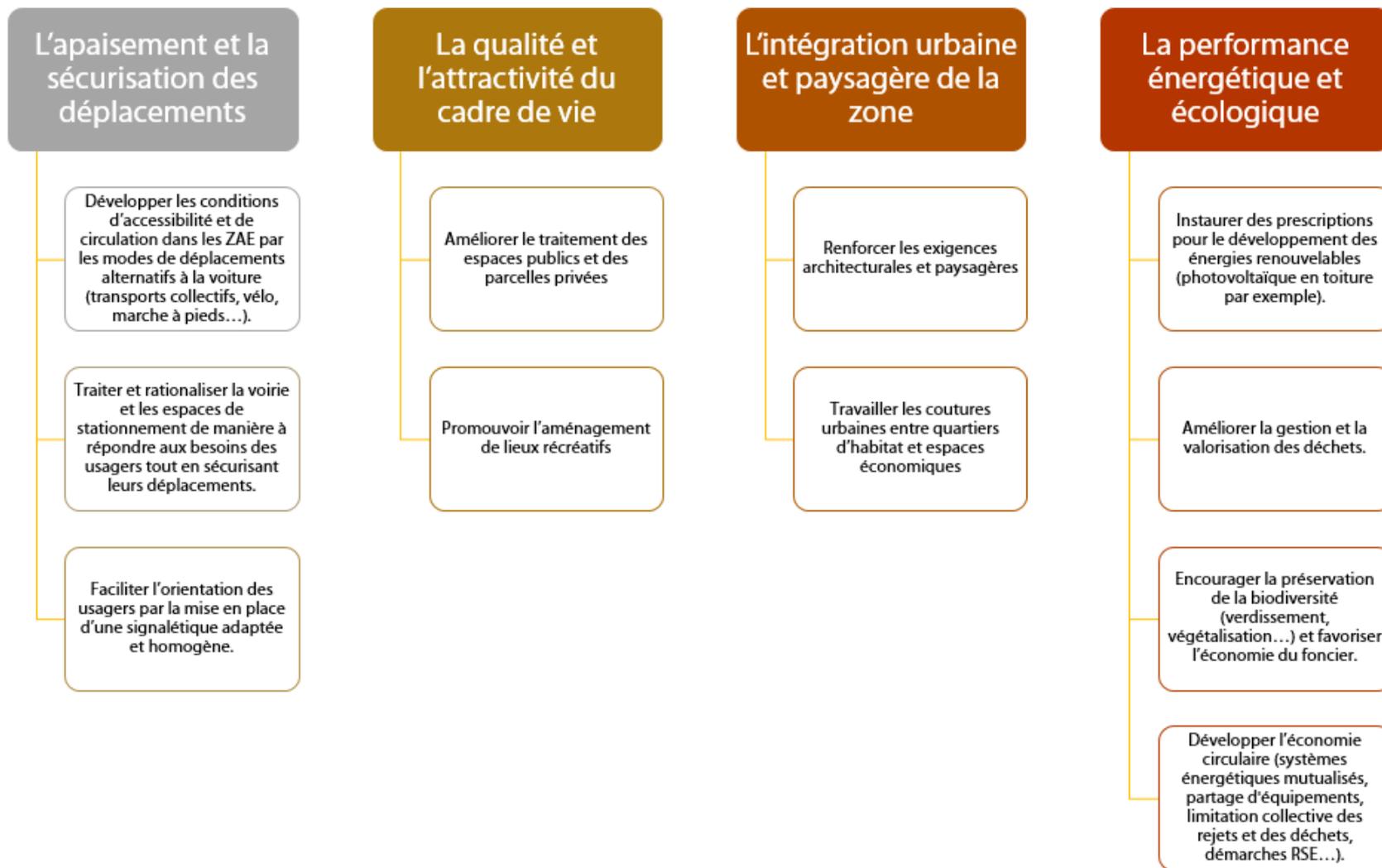
Au regard des dysfonctionnements repérés et des principaux enjeux liés au fonctionnement des ZAE, la volonté est de mettre en place une démarche qualitative globale et durable.

Cette orientation s'inscrit également dans le cadre des documents réglementaires, notamment le SCOT du Biterrois. Quatre enjeux majeurs sont identifiés, ainsi que les leviers d'actions permettant d'y répondre.



Exemples d'aménagements :  
cheminements cyclables,  
stationnement en rez-de  
chaussée, espace de détente  
(Ré)inventer les ZAE.  
CAUE 44

# ORIENTATION 4 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES ZAE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE DE QUALITÉ



# ORIENTATION 4 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES ZAE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE DE QUALITÉ

## Requalifier la ZAE l'Audacieuse à Magalas

L'amélioration de la qualité des zones d'activités se traduit généralement par des interventions circonscrites à certains types d'espaces ou de constructions ou à des sites précis au sein des ZAE. A Magalas, le secteur sud cumule les problématiques et nécessite de combiner plusieurs axes d'intervention.

Le principal dysfonctionnement de ce secteur est lié à l'organisation de la circulation (vitesse des véhicules, stationnements anarchiques, absence ou mauvaise qualité des cheminements piétons...). Afin d'asseoir sa vocation commerciale, il est impératif d'y réguler les déplacements et d'y redonner une place au piéton par la création d'une zone de circulation partagée. Une opération de requalification de la voirie doit permettre de hiérarchiser les différents usages : réfection de la chaussée, marquage différencié (revêtement en entrée de zone, passages piétons...), élargissement des trottoirs, réorganisation du stationnement (repositionnement de certaines places sur les bas-côtés, mutualisation des parkings en cœur d'îlots...), ainsi que le réaménagement des entrées-sorties de certaines parcelles jugées peu fluides (secteurs Communauté de communes, supermarché, station essence).

L'amélioration de l'attractivité de la zone sud implique également de traiter l'intégration paysagère des nombreux éléments techniques qui jalonnent l'espace public (compteurs, conteneurs, boîtes aux lettres, candélabres...) ainsi que de traiter les interfaces publics/ privés (végétalisation des murets). De plus, il est stratégique de soigner l'effet vitrine en harmonisant les enseignes et en réhabilitant les façades. Cet axe d'intervention concerne également les abords des voies routières qui ceignent la zone économique, sur lesquels la qualité architecturale et paysagère est un enjeu fort.

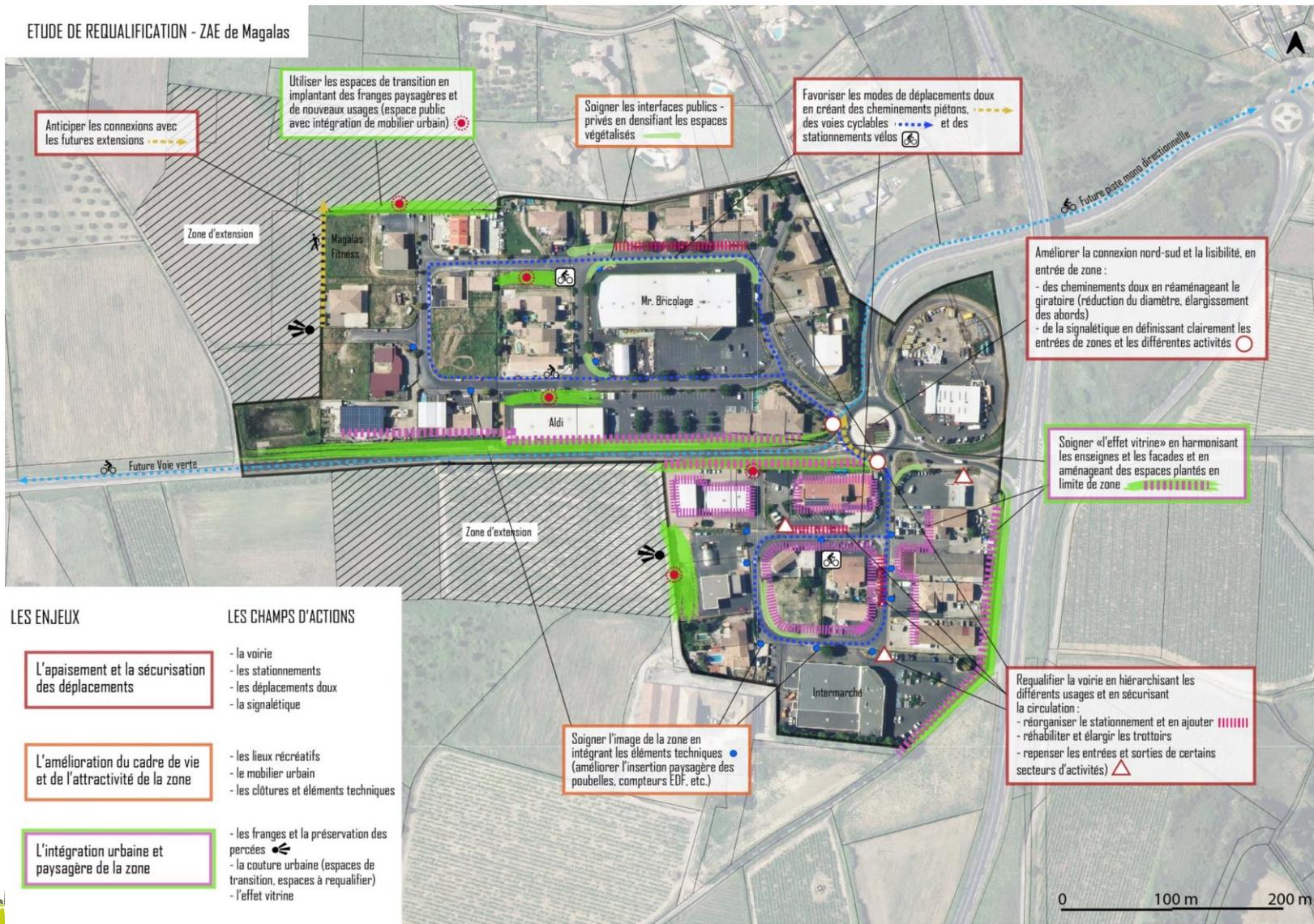
Coupée en deux par le D18, la zone pâtit d'un manque de connexion entre le secteur sud et le secteur nord. Le giratoire d'Alcarràs constitue l'unique point d'ancrage entre ces deux secteurs et distribue les entrées de zone. Cette fonction doit être rendue plus lisible et pourrait être renforcée par la création d'un cheminement doux sécurisé permettant de relier les deux parties de la zone et la mise en place d'une signalétique adéquate. A noter l'intérêt de procéder à une harmonisation de la signalétique sur l'ensemble de la zone, ainsi qu'à une remise à plat de l'adressage de la zone nord, qui prête aujourd'hui à confusion.



Un autre axe d'intervention consiste à créer des espaces d'échanges et de convivialité pour les usagers de la ZAE (consommateurs, salariés...). Ils pourraient être aménagés en profitant de certains délaissés. Ainsi, on peut imaginer la création d'une aire de pique-nique ou d'un espace vert agrémenté de mobilier urbain, notamment à proximité d'activités liées à la flânerie (commerce, sport-détente...).

Parmi les autres points d'amélioration à prendre en considération : la connexion de la zone aux itinéraires cyclables structurant le territoire (future voie verte) et la desserte interne de la zone via des aménagements dédiés (création de bandes cyclables au nord et au sud, espaces de stationnement vélo...), ainsi que la création de places de stationnement sur voirie au nord de la zone (derrière le magasin M. Bricolage).

# ORIENTATION 4 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES ZAE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE DE QUALITÉ



## LES ENJEUX

L'apaisement et la sécurisation des déplacements

- la voirie
- les stationnements
- les déplacements doux
- la signalétique

L'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité de la zone

- les lieux récréatifs
- le mobilier urbain
- les clôtures et éléments techniques

L'intégration urbaine et paysagère de la zone

- les franges et la préservation des percées
- la couture urbaine (espaces de transition, espaces à requalifier)
- l'effet vitrine

## LES CHAMPS D'ACTIONS

Schéma de développement des ZAE

# ORIENTATION 4 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES ZAE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE DE QUALITÉ

## Conforter l'intégration urbaine du PAE de Roujan.

Dans l'ensemble, le PAE de Roujan propose des aménagements qualitatifs. Sa localisation en entrée de ville et en connexion directe avec le tissu urbanisé soulève des enjeux d'intégration urbaine et paysagère.

Aujourd'hui, la zone a pour principale fonction l'activité économique, mais celle-ci pourrait être renforcée par des fonctions secondaires et multiples pour que le secteur situé à l'ouest de la D13 et de part et d'autre de l'avenue de Pézenas devienne un quartier mixte totalement intégré à la ville. Dans cette optique, un travail de recomposition urbaine sera mené pour y développer l'habitat et un petit pôle de services. Dans ce secteur à taille humaine, il est important de faciliter les déplacements doux en complétant le maillage piéton existant, notamment aux abords de la cave coopérative et en aménageant des aires de stationnement pour les vélos.

Le traitement des interfaces entre la ZAE et les quartiers résidentiels, ainsi que des franges en limite de zone permettra quant à lui de marquer l'identité du quartier et sa perception (alignements d'arbres de haute tige, plantations irrégulières, arbre isolé caractérisé par ses fleurs ou ses fruits, haies d'arbustes taillés ou en port libre...).

Enfin, la présence de la cave coopérative est un atout touristique qui mérite d'être valorisé. L'identification de son entrée doit être clarifiée. Le réaménagement du parvis ou le traitement des délaissés en fond de parcelle (aménagement paysager, installation de mobilier urbain...) peut servir de support à un espace public au sein duquel développer de nouveaux usages et une ambiance conviviale.

A l'est de la départementale, les principaux axes d'intervention visent à anticiper la couture entre la zone existante et ses futures extensions (cheminements, percées...) et à faire un effort de verdissement des parcelles et de l'espace public. Enfin, l'ensemble de la signalétique du PAE est à renforcer, en particulier le repérage des enseignes en entrée de zone et aux principaux carrefours.



*L'interface entre les quartiers d'habitat et le PAE : Développer les connexions et les modes de déplacements doux*

# ORIENTATION 4 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES ZAE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE DE QUALITÉ

ETUDE DE REQUALIFICATION - ZAE de Roujan



## LES ENJEUX

L'apaisement et la sécurisation des déplacements

L'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité de la zone

L'intégration urbaine et paysagère de la zone

## LES CHAMPS D' ACTIONS

- les stationnements
- les déplacements doux
- la signalétique

- les lieux récréatifs
- le mobilier urbain
- les clôtures et éléments techniques

- les franges et la préservation des percées
- la couture urbaine (espaces de transition, espaces à requalifier)
- l'effet vitrine

# ORIENTATION 4 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES ZAE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE DE QUALITÉ

## Améliorer le traitement des interfaces aux Masselettes à Thézan-lès-Béziers.

La zone des Masselettes ne présente pas de dysfonctionnement majeur. Les principaux enjeux portent sur l'amélioration de la perception visuelle de la zone depuis les grands axes, son intégration dans le grand paysage et sa connexion avec les quartiers résidentiels voisins.

Aussi, il est proposé de créer une frange végétale pour minimiser l'impact visuel de la zone dans le paysage agricole alentour. L'harmonisation des enseignes et des façades, la réhabilitation de quelques bâtiments dégradés au nord-ouest de la zone et la valorisation de la frange sud-ouest, le long de la D19 (plantation d'arbres de hautes tiges, création de noues, aménagement d'installations légères de type aires de repos...) doivent permettre d'améliorer l'effet vitrine de la zone.

En limite sud et sud-est, l'objectif est de favoriser les interdépendances et les cohérences fonctionnelles entre la zone économique et les quartiers environnants en particulier en intégrant des possibilités de traverses et de cheminements. Ceux-ci peuvent s'inspirer des parcours informels qui sont aujourd'hui pratiqués au droit de la zone commerciale et des terrains de tennis. Le raccordement de la zone aux projets de pistes et voies cyclables interurbaines identifiés dans le schéma directeur cyclable de la Communauté de communes est également à prendre en compte.

Au sein de la ZAE, les principales difficultés rencontrées portent sur l'orientation et le repérage. La signalétique et le jalonnement méritent d'être repensés (emplacement des Relais Information Service (RIS), plans de la zone, délimitation et nom des secteurs...).

Par ailleurs, la desserte cyclable de la zone, qui est relativement vaste, doit être développée (bandes, arceaux...), tout en sécurisant la circulation sur le secteur nord-ouest grâce à une réorganisation du stationnement. Une attention particulière devra être portée sur l'intégration paysagère des éléments techniques (conteneurs, compteurs électriques...).

Enfin, le secteur nord qui, dans son ensemble, se caractérise par un aspect relativement minéral, pourrait profiter d'une végétalisation massive des murets et de la valorisation des percées paysagères sur le village de Murviel.



ZA Terres de Camargue - Aigues-Mortes : l'aménagement paysager le long de la R.D. 62 répond aux contraintes de la loi Barnier et permet de mieux intégrer les bâtiments d'activités dans le paysage

# ORIENTATION 4 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES ZAE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE DE QUALITÉ

ETUDE DE REQUALIFICATION - ZAE de Thézan-lès-béziers

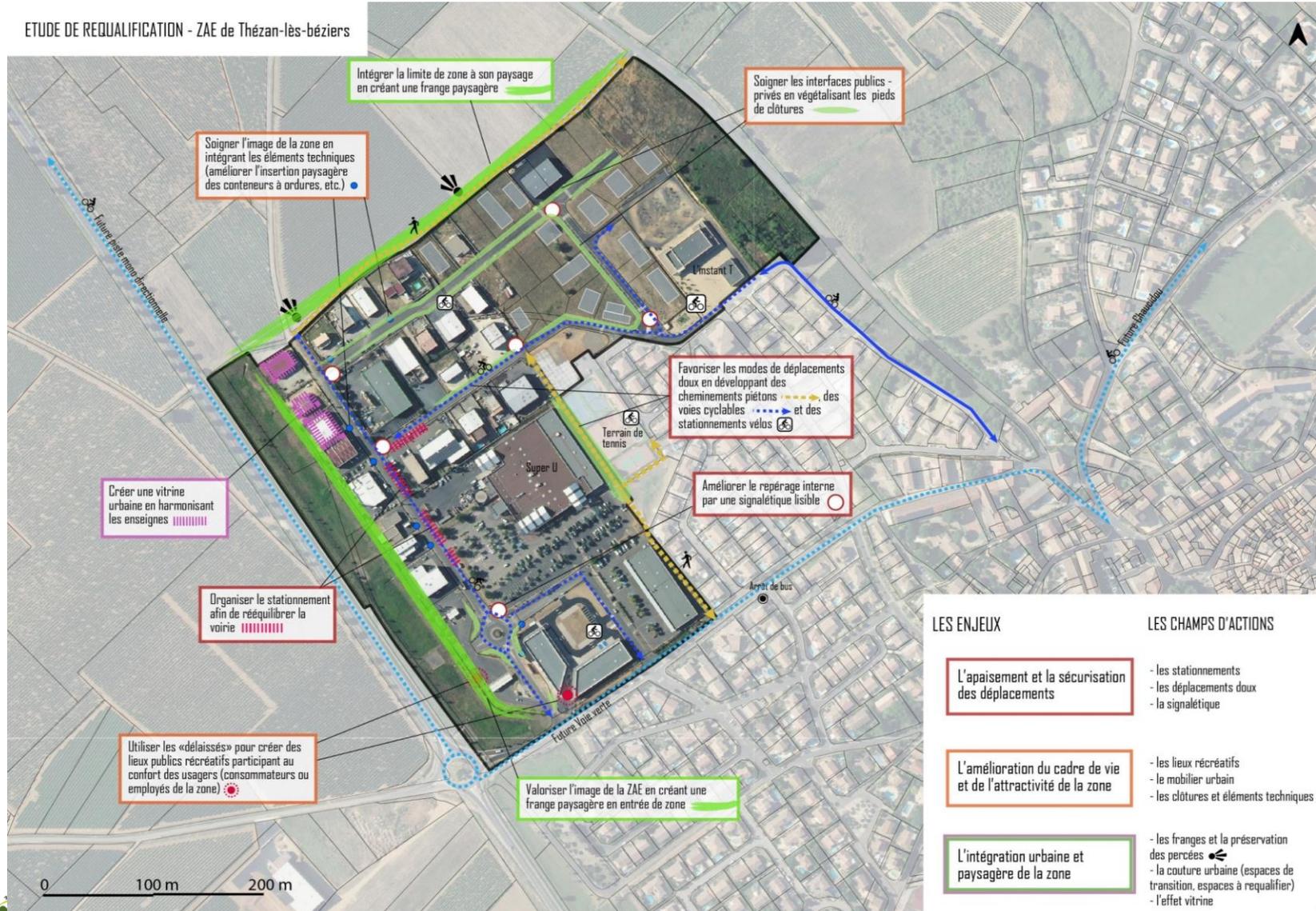


Schéma de développement des ZAE

# ORIENTATION 4 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES ZAE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE DE QUALITÉ

## Actions de requalification prioritaires

Enjeux	Champs d'actions	Nom de la zone
Apaisement de la circulation et sécurisation des déplacements	Homogénéisation et renforcement de la signalétique et du jalonnement	Les 3 ZAE
	Requalification de la voirie et réorganisation du stationnement en zone sud	Magalas
	Aménagement de cheminements piétons sécurisés (cave coopérative) et repositionnement réseau pouce	Roujan
Amélioration du cadre de vie et attractivité	Intégration paysagère des éléments techniques	Magalas et Thézan
Intégration urbaine et paysagère	Effet vitrine	Les 3 ZAE
	Traitement des franges paysagères / Valorisation des percées	Thézan

# ORIENTATION 5 : OPTIMISER LES CAPACITÉS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DES ZAE EXISTANTES

*Dans les zones existantes, un relevé de terrain a permis d'évaluer environ 3 ha de foncier sous utilisé ou non bâti et de dénombrer une vingtaine de locaux vacants. Parallèlement, plusieurs entreprises installées au sein des zones d'activités ont manifesté un intérêt pour le partage d'une partie de leur terrain avec des entreprises voisines en vue de mutualiser le stationnement ou le stockage ; tandis que d'autres se disaient prêtes à louer ou vendre une partie de leur parcelle ou de leur local. Cela démontre à la fois une certaine inadéquation entre la taille des lots mis à disposition et le besoin des entreprises, mais aussi que des opportunités de remembrement existent...*

## OBJECTIFS POURSUIVIS

- Privilégier une gestion économe du foncier dans un contexte de raréfaction de la ressource
- Rentabiliser les investissements consentis par les gestionnaires (portage, aménagement...)
- Prévenir le développement des friches, la rétention et la spéculation foncière.

## DÉCLINAISON - MISE EN OEUVRE

### **Approfondir et suivre l'évaluation des gisements potentiellement mobilisables dans les zones existantes.**

Pour favoriser l'installation des entreprises, il est essentiel d'avoir la meilleure visibilité possible sur les terrains et bâtiments disponibles à la location ou à la vente et ainsi être un relais auprès des porteurs de projet.

Cet inventaire peut être affiné pour l'évaluation des opportunités en termes de densification verticale, de mutualisation d'espace et de bâtiments... Il doit être suivi dans le temps et mis à jour régulièrement et intégrer des informations opérationnelles (localisation, description, informations sur le propriétaire, état du bâti et présence de pollutions visibles ou connues, réglementation au PLU(i), risques, servitudes et projets de reconversion...).

### **Activer tous les leviers qui permettent de remobiliser les espaces peu ou non bâtis.**

L'objectif est de déployer des actions et des outils propres à la remobilisation de chaque type de gisement : l'information disponible sur les parcelles publiques à la vente, relayée sur le site internet de la Communauté de communes sera complétée par une bourse aux terrains et locaux privés. Le recours à des dispositifs plus coercitifs tels que la fiscalité, voire le rachat de certains biens par la collectivité pourra être envisagé.

La collectivité a également intérêt à initier des démarches de densification ou de mutualisation. Il s'agit à la fois de sensibiliser les entreprises, les informer et éventuellement les accompagner techniquement (boîte à outils sur les solutions d'optimisation foncière: potentiels des étages, réorganisation des bâtiments, relais d'opérations et de bonnes pratiques...). La Communauté de communes devra veiller à ce que la réglementation de l'urbanisme permette une optimisation du foncier et des usages.

### **Intervenir prioritairement sur les secteurs stratégiques.**

La Communauté de communes a identifié des secteurs de reconquête qu'elle considère stratégiques dans le cadre de la reconquête urbaine. Il s'agit de parcelles ou de groupes de parcelles qui occupent une place structurante dans le fonctionnement de la ZAE. De ce fait, la Communauté de communes se donne pour objectif une remise sur le marché dans les années à venir.

# ORIENTATION 5 : OPTIMISER LES CAPACITÉS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DES ZAE EXISTANTES

- **Un secteur à recomposer au cœur du PAE de Roujan :**

L'îlot identifié est constitué de 5 parcelles sur une emprise foncière totale d'environ 1,1 ha. Il se compose d'un bâtiment vacant, un ensemble foncier densifiable faisant l'objet d'un permis de construire et d'un tènement actuellement occupé par un commerce de gros de matériaux de construction et qui comprend d'importants espaces de stockage. Le projet consiste à rénover l'îlot en profondeur en délocalisant le commerce et en reconstruisant de nouveaux bâtiments à vocation mixte (habitat, services de proximité).



- **Une action ciblée sur la lutte contre la vacance pour la ZAE l'Audacieuse à Magalas :**

A Magalas, l'existence de comportements spéculatifs compromet une mobilisation optimale du bâti à la location. La communauté de communes souhaite intervenir pour la remise sur le marché de plusieurs bâtiments :

- au nord-est de la zone, sur un ensemble de deux parcelles voisines comprenant quatre locaux vacants de longue durée,
- au sud de la D19, en entrée de zone, sur un vaste bâtiment à plateaux.



# ORIENTATION 5 : OPTIMISER LES CAPACITÉS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DES ZAE EXISTANTES

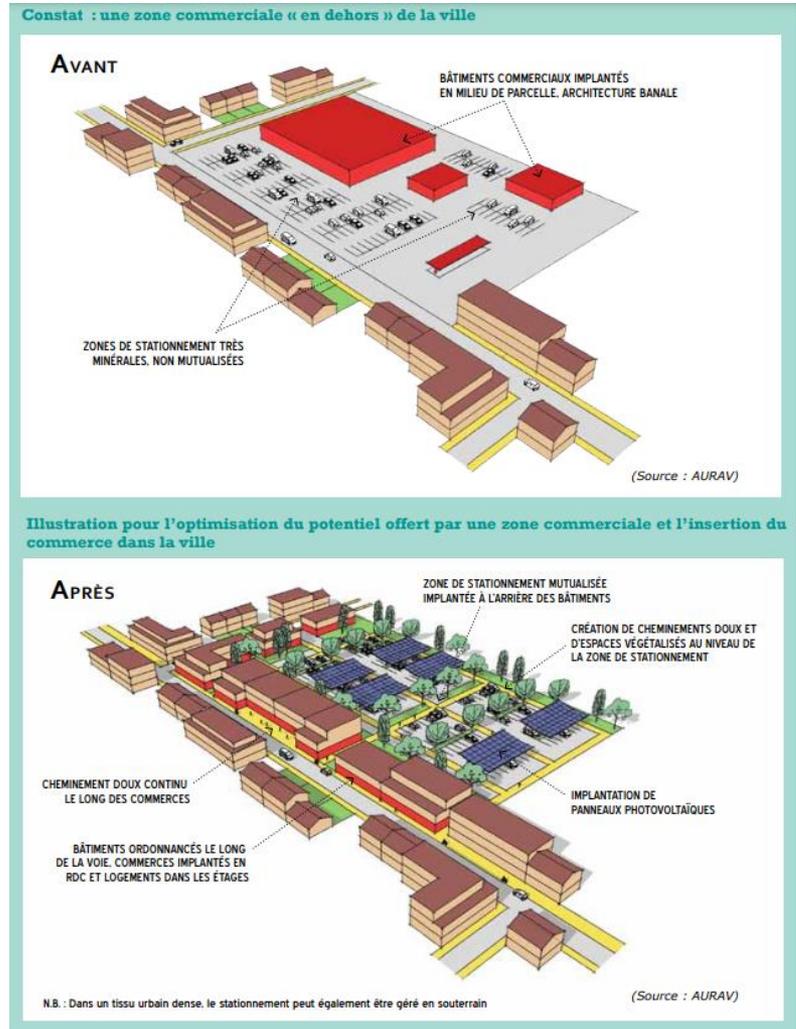
## Favoriser l'efficace foncière du bâti économique.

En ZAE, on constate que le taux d'occupation du foncier par les bâtiments économiques est relativement faible. Ainsi, avant même de mener des actions visant à favoriser la densification verticale des zones, il paraît indispensable de rationaliser l'usage du foncier à vocation économique et de travailler sur l'optimisation des emprises bâties au sol. Que ce soit dans les zones existantes ou les projets d'extension, il est possible d'améliorer l'efficace du foncier économique en excluant des ZAE l'habitat, les équipements publics, le commerce et les services qui ont leur place dans les centralités (cf orientation 2).

En ce qui concerne plus spécifiquement les futurs secteurs d'urbanisation, un effort particulier sera mené pour adapter le découpage parcellaire aux stricts besoins des preneurs et prévoir des espaces mutualisés : parkings, zones de stockage... Il est important d'engager le dialogue sur le projet de l'entreprise et ses besoins opérationnels réels (surfaces bâties, espaces extérieurs, services aux salariés...) et non de se baser uniquement sur les besoins fonciers qu'elle exprime.

## QUELQUES OUTILS MOBILISABLES

- ▶ Observatoire du foncier et de l'immobilier d'entreprises,
- ▶ Clause anti-spéculative dans les actes de vente des terrains
- ▶ Fiscalité : Taxe foncière sur les propriétés non bâties avec possibilité de majoration / Taxe sur les friches commerciales / Versement pour sous densité...
- ▶ Droit de Prémption Commercial / Négociation à l'amiable,
- ▶ Cahier des charges de lotissement ou de ZAC annexé aux actes de vente,
- ▶ Clause de réalisation des bâtiments dans l'acte de vente pouvant être plus ambitieux que le règlement de PLU(i).



# ORIENTATION 6 : ÉTENDRE LES ZAE COMMUNAUTAIRES DE MANIÈRE COHÉRENTE ET RAISONNÉE

*La répartition des ZAE communautaires sur le territoire fait apparaître trois aires de rayonnement qui couvrent la quasi-totalité des communes de l'EPCI. Structurantes pour le développement économique, ces ZAE ont vocation à répondre aux besoins des entrepreneurs locaux, de leurs clients et proposent des emplois de proximité aux nombreux actifs du territoire. Concurrencées par une offre importante de ZAE dans les territoires voisins, voire au sein même du territoire, elles disposent de réserves foncières et immobilières relativement faibles.*

## OBJECTIFS POURSUIVIS

- Développer du foncier à vocation économique afin de répondre aux besoins des entreprises et développer l'emploi,
- Conforter l'armature territoriale et assurer le rayonnement des zones d'activités économiques à l'échelle de l'EPCI et au-delà,
- Mener une politique de développement de l'offre foncière dans le respect des ressources locales, notamment foncières.

## DÉCLINAISON - MISE EN OEUVRE

### Étendre les ZAE communautaires de 9,5 ha à l'horizon 2030.

Les besoins fonciers liés au développement des activités économiques sur le territoire nécessitent la création de nouveaux secteurs d'urbanisation. Afin de conforter la cohérence spatiale de l'offre, il importe d'asseoir le rayonnement des ZAE communautaires. Dans un contexte de maîtrise de la consommation d'espace, les projets de développement devront donc être prioritairement fléchés sur les ZAE gérées par l'intercommunalité. A l'échelle communale, des projets ponctuels et de moindre envergure restent toutefois toujours possibles.

A l'horizon 2030, le schéma réserve une enveloppe foncière d'environ 9,5 ha pour l'extension des trois ZAE communautaires. Cette enveloppe est répartie selon un principe d'équilibre et de complémentarité entre les ZAE.

### Articuler reconquête de l'existant et développement de l'offre en extension de l'urbanisation.

Afin de maintenir une offre attractive et compétitive dans les ZAE existantes et de répondre aux enjeux de préservation du foncier naturel ou agricole, l'optimisation des gisements fonciers et immobiliers disponibles, ainsi que les actions de requalification des zones d'activités sont une priorité. Dans le même temps, il est indispensable d'anticiper le développement des nouveaux secteurs afin de proposer en permanence d'une offre immédiatement disponible aux porteurs de projet.

Le phasage suivant est proposé :



# ORIENTATION 6 : ÉTENDRE LES ZAE COMMUNAUTAIRES DE MANIÈRE COHÉRENTE ET RAISONNÉE

## Déterminer des opérations d'aménagement garantissant la mise en œuvre des projets souhaités.

Pour réaliser un projet, il existe plusieurs types de procédures d'aménagement (Zone d'Aménagement Concerté, lotissement...) ayant chacune leurs avantages et leurs limites. Une analyse technique mais également un arbitrage politique de ces différentes procédures est indispensable pour garantir un pilotage approprié du projet. Selon le choix effectué, l'implication de la collectivité, sa prise de risques et son contrôle différent.

Il en va de même concernant le mode de réalisation (la délégation, la concession d'aménagement, le mandat d'aménagement...). L'objectif de la Communauté de communes sera d'anticiper le plus possible le choix de ces outils et de retenir parmi les critères d'arbitrage, la capacité de chacun d'eux à intégrer les principes d'un aménagement qualitatif et durable.

## QUELQUES OUTILS MOBILISABLES

- ▶ Uniformité du tarif de vente entre les ZAE Communautaires
- ▶ PLU(i) : OAP et règlement et zonage,
- ▶ Cahier des charges de cession des terrains de ZAC, Règlement de lotissement pouvant être plus ambitieux que le règlement de PLU(i).

Contenu du dossier de lotissement	Vocation du document	Limites
<b>Règlement (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Peut palier l'absence de doc. d'urba. ou de règlement (carte communale).</li> <li>➢ <b>Peut être plus ambitieux</b> que le règlement de PLU.</li> <li>➢ <b>Valeur juridique</b> à prendre en compte lors du PC.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ L'obligation d'usage et l'interdiction de matériaux ne sont pas possibles.</li> <li>➢ Caducité au bout de 10 ans si territoire couvert par un doc. d'urba.</li> </ul>
<b>Cahier des charges (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Facultatif mais <b>représente un acte contractuel</b> entre le lotisseur et l'acquéreur : <b>annexé à l'acte de vente.</b></li> <li>➢ <b>Intemporel.</b></li> <li>➢ Peut établir un cadre définissant des contraintes spécifiques (recours aux énergies renouvelables, % de vitrage, techniques de constructions...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Ne doit pas contenir des règles d'urbanisme (implantation des constructions : retrait, hauteur...).</li> <li>➢ Rédaction précise pour limiter les interprétations et éviter les risques de recours.</li> </ul>
<b>Cahier de recommandation (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Rôle de conseil qui n'a pas de valeur contractuelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Action limitée car non opposable au PC.</li> </ul>

Contenu du dossier de ZAC	Vocation du document	Limites
<b>Cahier des charges et de cession des terrains (obligatoire)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Définit la surface constructible et les <b>prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales.</b></li> <li>➢ <b>Peut contenir des règles d'urbanisme.</b></li> <li>➢ Approbation (facultative) par le Conseil municipal/communautaire.</li> <li>➢ <b>Valeur réglementaire à prendre en compte lors du PC</b> (en cas d'approbation et de publicité du CCCT).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Caducité à la date de suppression de la ZAC.</li> <li>➢ Si le CCCT n'est pas approuvé : valeur contractuelle uniquement</li> </ul>
<b>Cahier de prescriptions urbanistiques architecturales, paysagères et environnementales (facultatif)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Rôle de conseil et de recommandations.</li> <li>➢ N'impose pas mais <b>conseille</b> pour faire les meilleurs choix.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Aucune valeur contractuelle : non opposable au PC.</li> </ul>

# ORIENTATION 7 : INSTAURER UNE INSTANCE DE GESTION ET D'ANIMATION DES ZAE

*Une zone d'activités économiques, qu'elle soit en projet ou existante, fait interagir une multitude d'acteurs : la Communauté de communes qui est compétente en matière de développement économique et de gestion des ZAE, les communes d'implantation, la Région, le Département, le Pays, les chambres consulaires, les entreprises futures ou présentes, les salariés, les consommateurs, les riverains... L'articulation et les coopérations entre tous ces acteurs est garante du bon fonctionnement des zones d'activités.*

## OBJECTIFS POURSUIVIS

- Clarifier le rôle des acteurs en présence,
- Favoriser la bonne gestion des ZAE dans le temps,
- Développer des synergies entre les entreprises, les collectivités, les acteurs professionnels...

## DÉCLINAISON - MISE EN OEUVRE

### **Mettre en place une gouvernance entre les acteurs publics et privés de la ZAE.**

L'objectif est de proposer la création d'une instance mixte et représentative dont le rôle reste à définir mais qui pourrait notamment :

- Contribuer à la stratégie économique territoriale, définir les orientations pour l'accueil des entreprises, participer à l'élaboration et à la mise en œuvre des projets d'aménagement,
- Evaluer les besoins en matière de services et d'entretien des zones et les prioriser,
- Elaborer et faire évoluer les règles de vie commune au sein des ZAE.

### **Développer l'animation au sein des zones.**

La Communauté de communes se donne pour objectif d'organiser des événements ponctuels destinés à faciliter la mise en réseau des entreprises (ex : les petits déjeuners des entrepreneurs). L'idée via ce type de rencontres est de sensibiliser et impliquer les entreprises dans des échanges avec d'autres entreprises du territoire, dans le partage de bonnes pratiques, la recherche de synergies, la mutualisation de moyens et la mise en œuvre de solutions pour limiter et diminuer les coûts. Cette démarche peut également permettre d'engager et faire vivre une démarche qualité ou une démarche environnementale de type Écologie Industrielle et Territoriale (voir orientation 4)

### **Renforcer la promotion de l'offre et de l'accompagnement proposés par le territoire.**

L'objectif est de mieux faire connaître l'offre économique proposée au sein du territoire des Avant-Monts grâce à des actions de marketing territorial et de promotion variées (participation à des salons...). En complément, dans le cadre de la politique d'accueil des entreprises et de leur accompagnement, il pourrait être pertinent de structurer un «guichet unique», géré de façon partenariale mais dont la coordination serait assurée par la Communauté de communes, afin de rationaliser les moyens et les dispositifs d'accueil existants. L'accompagnement doit permettre de simplifier la vie des porteurs de projet. Il peut inclure à la fois une assistance administrative et juridique mais aussi être professionnalisant dans le sens où des séances de conférence, des rencontres avec les professionnels, des ateliers avec les partenaires (CCI, pôle emploi...), du coaching ou des animations thématiques peuvent être organisées.

## QUELQUES OUTILS MOBILISABLES

- ▶ Association d'entreprises ou Association Syndicale Libre,
- ▶ Forum pour les usagers du parc,
- ▶ Journée portes ouvertes, newsletter, site internet...

## 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 – 6<sup>ème</sup> étage  
66000 PERPIGNAN  
Tél. : 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52  
E-mail : agence.catalane@aurca.org

Tous droits réservés.