

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC

ANNEXE 1

(Source : Schéma de Développement Economique – Katalyse - Carcassonne Agglo)

Ville de Carcassonne - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de Présentation

Zone L'Arnoulette

Espaces d'accueil	
Surface totale : 27,58 ha	Disponible et aménagée : 0 ha
Surface occupée : 27,58 ha	Disponible non aménagée : 0 ha
Taille moyenne des lots occupés : NC	Possibilité d'extension : 0 ha

Entreprises implantées
Vocation : Artisanale
Nombre d'entreprises : 85
Nombre d'emplois : 662
Exemples d'entreprises présentes : traiteur Hille, Petit Forestier, artisanat divers (menuiserie, plomberie...)
Vocation : Artisanale

Friches
Surface de locaux en friche recensés : faible
Exemples de bâtiments en friche recensés : NC

Cout d'implantation	
Prix du foncier : NC	Aides à l'implantation : Non
Prix de location bâti : NC	

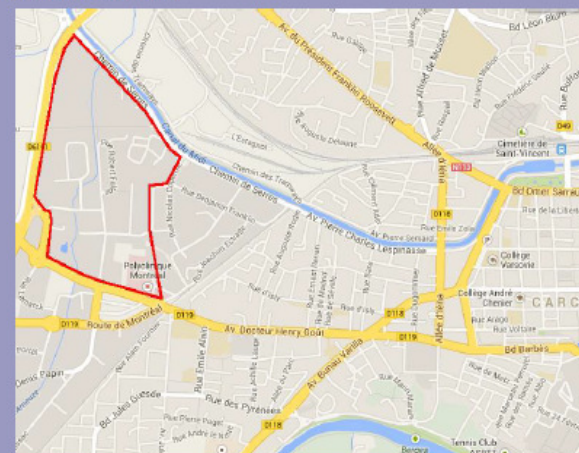
LOCALISATION

Commune : Carcassonne

Commercialisateur / gestionnaire

Date de création : NC

: propriétaires privés



- **Accessibilité de la zone** : très bonne, à l'entrée la rocade 7 min de l'autoroute et 5 min du centre-ville
- **Contraintes** : PPRI



Aspect général et aménagement

- Zone de grande superficie à vocation globalement artisanale
- Faible niveau de friches sur la zone mais plusieurs parcelles à vocation résidentielle et présence d'une école.
- Harmonie architecturale à revoir
 - o Au niveau des couleurs, des matériaux, de la hauteur...
- Quelques espaces verts, entretien publics / privés à optimiser

Desserte et voirie internes

- Présence d'une signalétique de zone assez claire :
 - o Plan d'entrée, signalétique des rue, faible signalétique des entreprises
- Vocation du chemin de Serres à revoir le long du Canal du Midi
- Voirie interne (trottoirs et routes) en bon état mais manque de chemins piétons et de marquage au sol visible et lisible
- Absence de piste cyclable

Equipement et services

- Offre de services (commerces, accès bus, restauration) pour les salariés directement accessible sur la zone
- Services communs pour les entreprises non développés

Gestion et animation

- Gestion uniquement privée, hormis route et signalisation par l'Agglo
- Pas d'interlocuteur unique



Logement en cœur de ZAE



Bâtiment en friche

État général de la zone :

Médiocre

(aucune cohérence architecturale, espaces publics déqualifiés, bâtiments vieillissants, voiries en mauvais état, existence de friches...)

Moyen

(bâtiments vieillissants, qualité moyenne de la voirie, pas de gestion des espaces publics mais pas de friches...)

Correct

(effort paysager et architectural, infrastructures en bon état mais ancienne, qualité moyenne de la voirie...)

Excellente

(aspect agréable, bâtiments / infrastructures qualitatifs, cohérence d'ensemble de la zone, voirie en bon état...)

Zone artisanale à bonne accessibilité, malheureusement mélangée avec de nombreux logements (et une école !). Nécessité de remettre la main à terme sur ce foncier. Aménagement le long du chemin de Serres à revoir. A requalifier

Zone la Bouriette

Espaces d'accueil	
Surface totale : 94,8 ha	Disponible et aménagée : 0 ha
Surface occupée : 94,8 ha	Disponible non aménagée : 0 ha
Taille moyenne des lots occupés : NC	Possibilité d'extension : 0 ha

Entreprises implantées
Vocation : Mixte industrielle et commerciale
Nombre d'entreprises : 204
Nombre d'emplois : 1 572
Exemples d'entreprises présentes : commercial (Delzongle, Lapeyre, Leader Price...), services aux entreprises (comptabilité, La Poste...), artisanat / BTP (Lafarge, stockage de bois, miroiterie...)

Friches
Surface de locaux en friche recensés : élevée, ~40 parcelles ou bâtiments inoccupés, soit environ 8 ha
Exemples de bâtiments en friche recensés : ancien Pilpa (terrain de 6 ha), ancien Conforama (3 200m ² + 5 000m ² de parking)

Cout d'implantation	
Prix du foncier : 35€ / m ²	Aides à l'implantation
Prix de location bâti : 3,5 à 8,5 €/m ² HT	

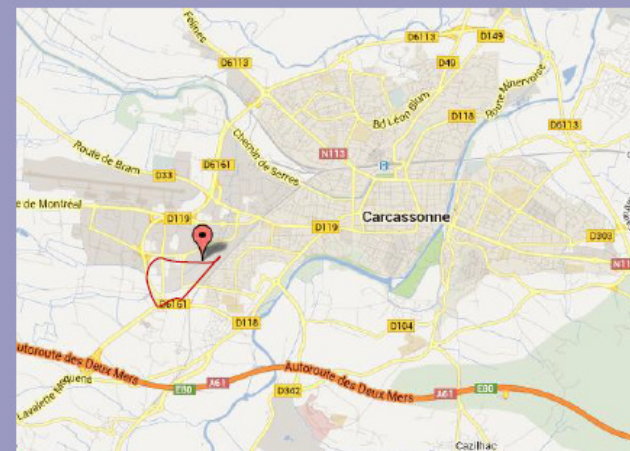
LOCALISATION

Communes : Carcassonne

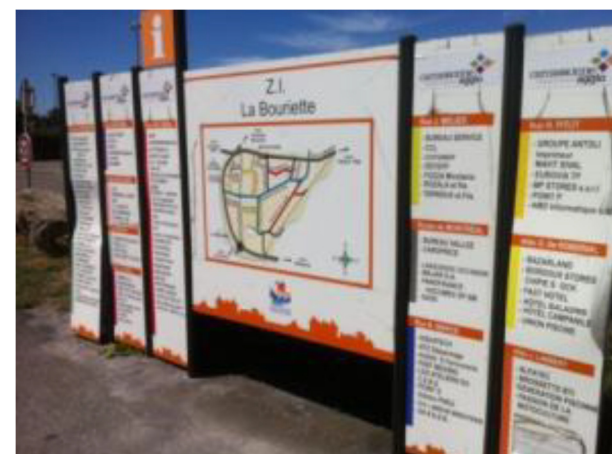
Commercialisateur / gestionnaire

Date de création : 1967

: propriétaires privés



- **Accessibilité de la zone** : très bonne, à 5 min de l'autoroute et 5 min du centre-ville / emplacement majeur de l'agglomération
- **Contraintes** : PPRI



Aspect général et aménagement

- Zone de très grande superficie dans laquelle se mélangent tous types d'activités (commerces, artisanat / BTP, services aux entreprises)
- Nombreuses friches sur la zone
- Aménagement peu cohérent avec des espaces activités industrielles / commerciales
- Faible harmonie architecturale : au niveau des couleurs, des matériaux, des hauteurs...
- Peu d'espaces verts publics / privés entretenus : problème d'écoulement, problématique de l'entretien nécessaire des cours d'eau.



Forte hétérogénéité des implantations

Desserte et voirie internes

- Présence d'une signalétique de zone assez claire :
 - o Plan d'entrée, signalétique des rue, malgré une faible signalétique des entreprises
- Axe du bd Denis Papin très fréquenté et dangereux au quotidien (mélange camions / vélos / piétons)
- Voirie interne (trottoirs et routes) en bon état malgré un marquage au sol peu lisible
- Manque de cheminements doux.

Equipement et services

- Offre de services (commerces, accès bus, restauration) pour les salariés directement accessible sur la zone
- Besoin de développer les services communs pour les entreprises

Gestion et animation

- Gestion uniquement privée, hormis routes et signalisation par l'Agglo
- Intermédiaire CCI / Agglo pour la commercialisation

État général de la zone :

Médiocre

(aucune cohérence architecturale, espaces publics déqualifiés, bâtiments vieillissants, voiries en mauvais état, existence de friches...)

Moyen

(bâtiments vieillissants, qualité moyenne de la voirie, pas de gestion des espaces publics mais pas de friches...)

Correct

(effort paysager et architectural, infrastructures en bon état mais ancienne, qualité moyenne de la voirie...)

Excellente

(aspect agréable, bâtiments / infrastructures qualitatifs, cohérence d'ensemble de la zone, voirie en bon état...)

Zone mixte la plus importante de l'Agglo, elle nécessite une clarification urgente de sa vocation. Réflexion à mener en parallèle des différentes friches et de la vocation commerciale du boulevard Denis Papin. A requalifier.

Plus de détails dans l'étude de mars 2012 de la CCI

Zone Cucurlis et Félines

Espaces d'accueil	
Surface totale : 29,1 ha	Disponible et aménagée : 0 ha
Surface occupée : 29,1 ha	Disponible non aménagée : 0 ha
Taille moyenne des lots occupés : NC	Possibilité d'extension : 0 ha

Entreprises implantées	
Vocation : Commerciale	
Nombre d'entreprises : N/C	
Nombre d'emplois : N/C	
Exemples d'entreprises présentes : Supermarché Leclerc, DIA, Brico Dépôt, Vive le jardin	

Friches	
Surface de locaux en friche recensés : 4 000 m ²	
Exemples de bâtiments en friche recensés : ancien bâtiment BUT (4 000 m ²)	

Coût d'implantation	
Prix du foncier : NC	Aides à l'implantation : Non
Prix de location bâti : NC	

LOCALISATION

Communes : Carcassonne

Commercialisateur / gestionnaire

Date de création : N/C

: propriétaires privés



- **Accessibilité de la zone** : très bonne par la rocade ou depuis le centre-ville
- **Contraintes** : aucune



Aspect général et aménagement

- Bon aspect visuel tant sur l'état des bâtiments que de la voirie pour la ZI Félines
 - o ZAE Cucurlis moins entretenue, plus petite et moins dynamique
- Circulation fluide au sein de la zone entre chaque lot
- Accès simple et fléché depuis le rond-point de la rocade

Desserte et voirie internes

- Desserte excellente à l'entrée de la ville
- De nombreux emplacements de parking
- Aucun accès vélos / piétons depuis la ville ou entre la zone des Félines et celle de Cucurlis

Equipement et services

- Pas de services communs pour les entreprises
- Services de la zone commerciale pour les salariés

Gestion et animation

- Pas d'animation spécifique des zones
- Pas d'interlocuteur unique



État général de la zone :

Médiocre

(aucune cohérence architecturale, espaces publics déqualifiés, bâtiments vieillissants, voiries en mauvais état, existence de friches...)

Moyen

(bâtiments vieillissants, qualité moyenne de la voirie, pas de gestion des espaces publics mais pas de friches...)

Correct

(effort paysager et architectural, infrastructures en bon état mais ancienne, qualité moyenne de la voirie...)

Excellente

(aspect agréable, bâtiments / infrastructures qualitatifs, cohérence d'ensemble de la zone, voirie en bon état...)

**Zone commerciale de sortie de ville/entrée de
Rocade. Activité portée par les enseignes de
grande distribution (Leclerc en premier lieu, But,
Brico Dépôt).
Axe de Toulouse à désengorger pour favoriser le
développement de cette zone**

Zone L'Estagnol

Espaces d'accueil	
Surface totale : 19,85 ha	Disponible et aménagée : 0 ha
Surface occupée : 19,85 ha	Disponible non aménagée : 0 ha
Taille moyenne des lots occupés : NC	Possibilité d'extension : 0 ha

Entreprises implantées
Vocation : Mixte artisanale et industrielle
Nombre d'entreprises : 35
Nombre d'emplois : 316
Exemples d'entreprises présentes : Régie des transports de Carcassonne Agglo, Jean de Bru, artisanat divers (traiteur, carrosserie, menuiserie, garage),

Friches
Surface de locaux en friche recensés : quelques bâtiments
Exemples de bâtiments en friche recensés : bâtiment rue Benjamin Franklin

Cout d'implantation	
Prix du foncier : NC	Aides à l'implantation : Non
Prix de location bâti : 3,5 à 8,5 €/m ² HT	

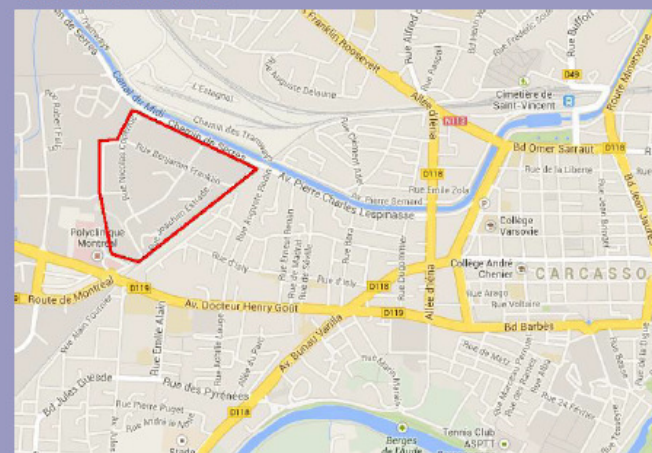
LOCALISATION

Communes : Carcassonne

Commercialisateur / gestionnaire

Date de création : NC

: propriétaires privés



- **Accessibilité de la zone** : bonne, à 10 min de l'autoroute et 5 min du centre-ville
- **Contraintes** : PPRI



Aspect général et aménagement

- Zone de grande superficie à vocation globalement artisanale
- Peu de friches sur la zone
- Plusieurs parcelles à vocation résidentielle
- Harmonie architecturale à revoir
 - o Au niveau des couleurs, des matériaux, de la hauteur...

Desserte et voirie internes

- Présence d'une signalétique de zone claire :
 - o Plan d'entrée, signalétique des rue, faible signalétique des entreprises
- Vocation du chemin de Serres à revoir le long du Canal du Midi
- Voirie interne (trottoirs et routes) en bon état mais peu de marquage au sol lisible
- Manque de chemins piétons et absence de pistes cyclables

Equipement et services

- Quelques services pour les salariés directement accessibles sur la zone : accès aux transports en commun, services de restauration
- Pas de services communs pour les entreprises

Gestion et animation

- Gestion uniquement privée, hormis routes et signalisation par l'Agglo
- Pas d'interlocuteur unique



Chemin de Serres à réaménager

État général de la zone :

Médiocre

(aucune cohérence architecturale, espaces publics déqualifiés, bâtiments vieillissants, voiries en mauvais état, existence de friches...)

Moyen

(bâtiments vieillissants, qualité moyenne de la voirie, pas de gestion des espaces publics mais pas de friches...)

Correct

(effort paysager et architectural, infrastructures en bon état mais ancienne, qualité moyenne de la voirie...)

Excellente

(aspect agréable, bâtiments / infrastructures qualitatifs, cohérence d'ensemble de la zone, voirie en bon état...)

Zone artisanale à bonne accessibilité, malheureusement mélangée avec plusieurs logements. Nécessité de remettre la main à terme sur ce foncier pour limiter les bâtiments à louer et les friches. Aménagement global à revoir avec la zone de l'Arnouzette, notamment autour du Chemin de Serres

Zone Ferraudière I, II & III

Espaces d'accueil	
Surface totale : 27,58 ha	Disponible et aménagée : 9,6 ha
Surface occupée : 27,58 ha	Disponible non aménagée : 0 ha
Taille moyenne des lots occupés : NC	Possibilité d'extension : 0 ha

Entreprises implantées
Vocation : Commerciale
Nombre d'entreprises : 58
Nombre d'emplois : 658
Exemples d'entreprises présentes : GIFI, Feu vert, La Grande Récré, KFC, Ibis, BUT, Aubert, Tressol Chabrier...

Friches
Surface de locaux en friche recensés : faible
Exemples de bâtiments en friche recensés :

Cout d'implantation	
Prix du foncier : NC	Aides à l'implantation : Non
Prix de location bâti : NC	

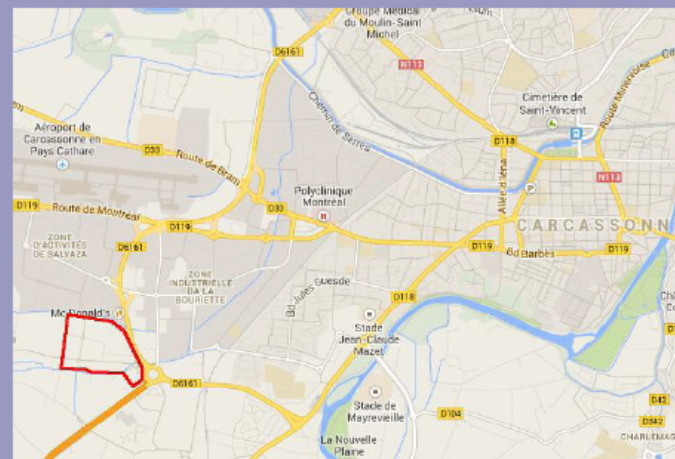
LOCALISATION

Communes : Carcassonne

Commercialisateur /

Date de création : Entre 2004 et 2012

gestionnaire : propriétaires privés



- ▶ **Accessibilité de la zone** : très bonne, à l'entrée de l'autoroute et 10 min du centre-ville
- ▶ **Contraintes** : aucune

Aspect général et aménagement

- Zone commerciale à l'aspect neuf et moderne
- Lots espacés, visibles et accessibles facilement
- Accès simple depuis la rocade ou l'autoroute
- Un effort esthétique dans l'aménagement de l'espace avec de nombreux parterres

Desserte et voirie internes

- Excellente desserte à l'entrée de la ville
- De nombreux emplacements de parking
- Aucun accès cycles / piétons depuis la ville
- Très bonne voirie interne

Equipement et services

- Présence d'un hôtel et de restaurants pour les salariés
- Pas de services communs pour les entreprises

Gestion et animation

- Pas d'animation spécifique aux zones
- Pas d'interlocuteur unique



Illustration du nouveau pôle automobile sur la Ferraudière III

État général de la zone :

Médiocre

(aucune cohérence architecturale, espaces publics déqualifiés, bâtiments vieillissants, voiries en mauvais état, existence de friches...)

Moyen

(bâtiments vieillissants, qualité moyenne de la voirie, pas de gestion des espaces publics mais pas de friches...)

Correct

(effort paysager et architectural, infrastructures en bon état mais ancienne, qualité moyenne de la voirie...)

Excellente

(aspect agréable, bâtiments / infrastructures qualitatifs, cohérence d'ensemble de la zone, voirie en bon état...)

Zone commerciale d'entrée de Rocade. Activité portée par plusieurs grandes enseignes commerciales. Extension en 2012 de 13 ha sur la Ferraudière III.

Point d'attention majeur sur le déplacement de commerces d'une zone à l'autre dans l'installation des 9 hectares restants

Zone Lannolier I & II

Espaces d'accueil	
Surface totale : 27,58 ha	Disponible et aménagée : 3,5 ha
Surface occupée : 27,58 ha	Disponible non aménagée : 0 ha
Taille moyenne des lots occupés : 4 783 m ² pour 80 lots	Possibilité d'extension : 0 ha

Entreprises implantées
Vocation : Mixte artisanale et industrielle
Nombre d'entreprises : 35
Nombre d'emplois : 250
Exemples d'entreprises présentes : industriel (Tiquet, Algo, Dire, Comatec...) et artisanales (menuiserie, BTP...)

Friches
Surface de locaux en friche recensés : aucun mais des parcelles construites en location et des lots vendus non construits
Exemples de bâtiments en friche recensés : NC

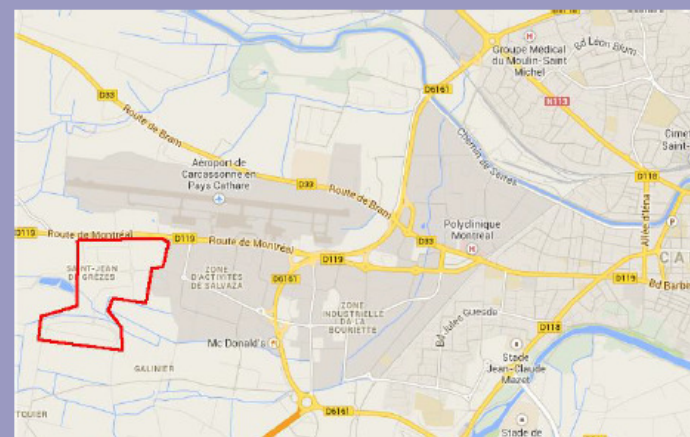
Cout d'implantation	
Prix du foncier : 30 à 35€ / m ²	Aides à l'implantation : Non
Prix de location bâti : NC	

LOCALISATION

Communes : Carcassonne

Commercialisateur / gestionnaire :
propriétaires privés

Date de création : 2006 et 2007



- ▶ **Accessibilité de la zone** : bonne, à 10 min de l'autoroute via la rocade et 10 min du centre-ville
- ▶ **Contraintes** : aucun

Aspect général et aménagement

- Zone étendue séparée en deux espaces : un espace à vocation industrielle (Lannolier II Production) et un espace à vocation artisanale (Lannolier II Artisanat)
- Espace industriel de très bonne qualité : belles réalisations, aménagement cohérent, harmonie architecturale
- Espace artisanal de faible qualité, particulièrement pour un site nouveau : faible harmonie architecturale (couleur de barrière), locaux libres ou vacants, peu d'espaces verts

Desserte et voirie internes

- Présence d'une signalétique de zone assez claire :
 - Plan d'entrée, signalétique des rue
- Voirie interne (trottoirs et routes) en bon état

Equipement et services

- Offre de services (commerces, restauration) pour les salariés directement accessibles sur la zone
- Pas d'accès bus directement (arrêt au Géant) et aucun bus avant 8h15
- Services communs pour les entreprises non développés : à développer sur Lannolier II

Gestion et animation

- Gestion, route et signalisation par l'Agglo



Bâtiment à vendre sur Lannolier II Artisanat



Espace en friche en entrée de Lannolier II Artisanat



Belles réalisations sur Lannolier II Production

État général de la zone :

Lannolier II Artisanat		Lannolier II Production	
Médiocre	Moyen	Correct	Excellente
(aucune cohérence architecturale, espaces publics déqualifiés, bâtiments vieillissants, voiries en mauvais état, existence de friches...)	(bâtiments vieillissants, qualité moyenne de la voirie, pas de gestion des espaces publics mais pas de friches...)	(effort paysager et architectural, infrastructures en bon état mais ancienne, qualité moyenne de la voirie...)	(aspect agréable, bâtiments / infrastructures qualitatifs, cohérence d'ensemble de la zone, voirie en bon état...)

Zone mixte avec deux espaces bien séparés à vocation industriels et artisanaux.
Nécessité de reprendre en main le développement de la zone artisanale avec l'application d'une charte de bonne qualité à faire respecter.
Services à développer pour rendre attractive ces zones

Zone Pech Mary

Espaces d'accueil	
Surface totale : 17,74 ha	Disponible et aménagée : 0 ha
Surface occupée : 17,74 ha	Disponible non aménagée : 0 ha
Taille moyenne des lots occupés : NC	Possibilité d'extension : 0 ha

Entreprises implantées	
Vocation : Commerciale et services	
Nombre d'entreprises : 53	
Nombre d'emplois : 470	
Exemples d'entreprises présentes : Supermarché Géant, Thiriet, Jardiland, LIDL, FLY	

Friches	
Surface de locaux en friche recensés : aucun	
Exemples de bâtiments en friche recensés : aucun	

Cout d'implantation	
Prix du foncier : NC	Aides à l'implantation : Non
Prix de location bâti : NC	

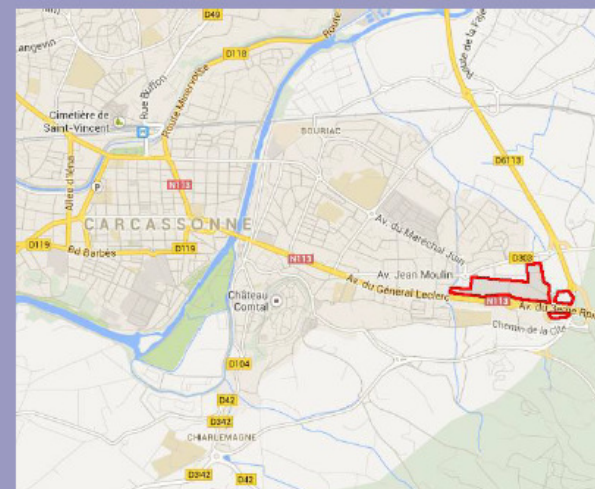
LOCALISATION

Communes : Carcassonne

Commercialisateur / gestionnaire

Date de création : NC

: propriétaires privés



- ▶ **Accessibilité de la zone** : très bonne depuis le centre-ville
- ▶ **Contraintes** : aucune

Aspect général et aménagement

- Zone commerciale située à la sortie est de la ville
- Composée de nombreux espaces de grande distribution alimentaire et d'équipement
- De nombreux concessionnaires à l'entrée de la zone
- Aménagement peu qualitatif
- Espace principalement routier peu accueillant

Desserte et voirie internes

- Trafic interne se faisant majoritairement entre deux rues parallèles
- Très bon accès depuis le rond-point de l'Europe et l'avenue Jean Moulin
- Difficulté de circulation par le déplacement de population vers la zone Ouest
- Zone accessible à pied (adjacente à la ville)

Equipement et services

- Présence d'un hôtel et de restaurants pour les salariés
- Aucun équipement ou service de zone identifié

Gestion et animation

- Pas d'animation spécifique de la zone
- Pas d'interlocuteur unique



État général de la zone :

Médiocre

(aucune cohérence architecturale, espaces publics déqualifiés, bâtiments vieillissants, voiries en mauvais état, existence de friches...)

Moyen

(bâtiments vieillissants, qualité moyenne de la voirie, pas de gestion des espaces publics mais pas de friches...)

Correct

(effort paysager et architectural, infrastructures en bon état mais ancienne, qualité moyenne de la voirie...)

Excellente

(aspect agréable, bâtiments / infrastructures qualitatifs, cohérence d'ensemble de la zone, voirie en bon état...)

Zone commerciale de sortie de ville / entrée de Rocade. Activité portée par les enseignes de grande distribution.
Requalification à anticiper, notamment avec le projet Rocardest

Zone Pointe Ferrand

Espaces d'accueil	
Surface totale : 0,8 ha	Disponible et aménagée : 0 ha
Surface occupée : 0,8 ha	Disponible non aménagée : 0 ha
Taille moyenne des lots occupés : NC	Possibilité d'extension : 0 ha

Entreprises implantées
Vocation : Artisanale
Nombre d'entreprises : 15
Nombre d'emplois : 40
Exemples d'entreprises présentes : commerces de proximité, banque, louer ADA

Friches
Surface de locaux en friche recensés : 1 à 2
Exemples de bâtiments en friche recensés : bureaux à louer

Cout d'implantation	
Prix du foncier : NC	Aides à l'implantation : Non
Prix de location bâti : NC	

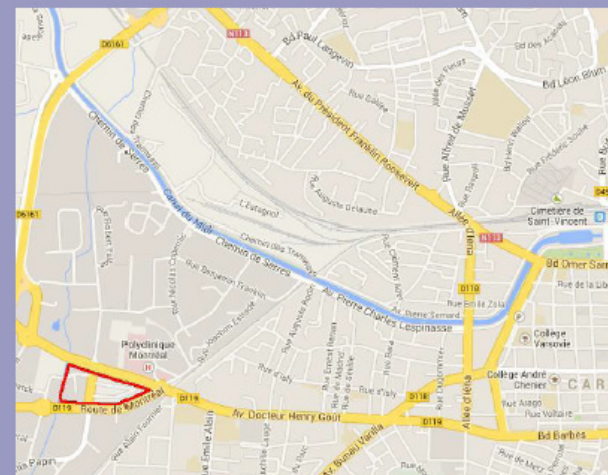
LOCALISATION

Communes : Carcassonne

Commercialisateur / gestionnaire

Date de création : NC

: propriétaires privés



- ▶ **Accessibilité de la zone** : bonne, à 5 min du centre-ville
- ▶ **Contraintes** : aucune

Aspect général et aménagement

- Petite zone constituée en majorité de logements, globalement peu cohérent avec du foncier à vocation économique
- à requalifier comme tel

Desserte et voirie internes

- Voirie interne (trottoirs et routes) en bon état

Equipement et services

- Quelques commerces / services à proximité (fruits et légumes, DAB)

Gestion et animation

- Gestion uniquement privée, hormis route et signalisation par l'Agglo



***Vue de la zone au croisement rue Joseph-François Dupleix /
rue Jean-Baptiste Charcot***

État général de la zone :

Médiocre

(aucune cohérence architecturale, espaces publics déqualifiés, bâtiments vieillissants, voiries en mauvais état, existence de friches...)

Moyen

(bâtiments vieillissants, qualité moyenne de la voirie, pas de gestion des espaces publics mais pas de friches...)

Correct

(effort paysager et architectural, infrastructures en bon état mais ancienne, qualité moyenne de la voirie...)

Excellente

(aspect agréable, bâtiments / infrastructures qualitatifs, cohérence d'ensemble de la zone, voirie en bon état...)

Zone Pont Rouge

Espaces d'accueil	
Surface totale : 26 ha	Disponible et aménagée : 0 ha
Surface occupée : 26 ha	Disponible non aménagée : 0 ha
Taille moyenne des lots occupés : NC	Possibilité d'extension ?

Entreprises implantées	
Vocation : Commerciale	
Nombre d'entreprises : 62	
Nombre d'emplois : 460	
Exemples d'entreprises présentes : Supermarché Intermarché, cinéma, BABOU, KING JOUETS, Brico Marché	

Friches	
Surface de locaux en friche recensés : 0	
Exemples de bâtiments en friche recensés : Bowling	

Coût d'implantation	
Prix du foncier : NC	Aides à l'implantation : Non
Prix de location bâti : NC	

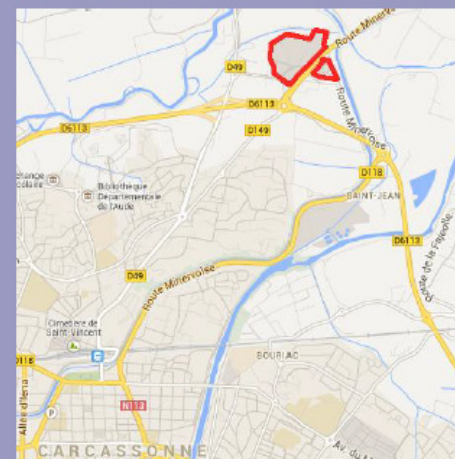
LOCALISATION

Communes : Carcassonne

Commercialisateur / gestionnaire

Date de création : 2007

: propriétaires privés



- ▶ **Accessibilité de la zone** : très bonne par la rocade ou depuis le centre-ville
- ▶ **Contraintes** : aucune

Aspect général et aménagement

- Zone commerciale à l'aspect neuf et moderne
- Lots espacés, visibles et accessibles facilement
- Accès simple depuis la rocade ou le centre-ville
- Effort esthétique dans l'aménagement de l'espace avec de nombreux parterres
- Aménagement très lisible pour le client avec des activités professionnelles regroupées en contrebas de la zone commerciale

Desserte et voirie internes

- Desserte excellente à l'entrée de la ville
- De nombreux emplacements de parking
- Aucun accès vélos / piétons depuis la ville
- Très bonne voirie interne

Equipement et services

- Présence d'un hôtel, d'un cinéma et de restaurants pour les salariés
- Pas de services communs pour les entreprises

Gestion et animation

- Pas d'animation spécifique à la zone
- Pas d'interlocuteur unique



État général de la zone :

Médiocre

(aucune cohérence architecturale, espaces publics déqualifiés, bâtiments vieillissants, voiries en mauvais état, existence de friches...)

Moyen

(bâtiments vieillissants, qualité moyenne de la voirie, pas de gestion des espaces publics mais pas de friches...)

Correct

(effort paysager et architectural, infrastructures en bon état mais ancienne, qualité moyenne de la voirie...)

Excellente

(aspect agréable, bâtiments / infrastructures qualitatifs, cohérence d'ensemble de la zone, voirie en bon état...)

**Zone commerciale de sortie de ville / entrée de
Rocade. Activité portée par les enseignes de
grande distribution ainsi que le cinéma
(Intermarché, Brico Marché).**

Zone Saint Jean de L'Arnouze

Espaces d'accueil	
Surface totale : 8,11 ha	Disponible et aménagée : 0 ha
Surface occupée : 8,11 ha	Disponible non aménagée : 0 ha
Taille moyenne des lots occupés : NC	Possibilité d'extension : 0 ha

Entreprises implantées
Vocation : Mixte
Nombre d'entreprises : 28
Nombre d'emplois : 281
Exemples d'entreprises présentes : commercial (Intermarché, Lidl, Picard, Ford, Nissan ...), restauration, Sigma Méditerranée, divers (contrôle technique, garage....)

Friches
Surface de locaux en friche recensés : aucune
Exemples de bâtiments en friche recensés : aucune

Coût d'implantation	
Prix du foncier : NC	Aides à l'implantation : Non
Prix de location bâti : NC	

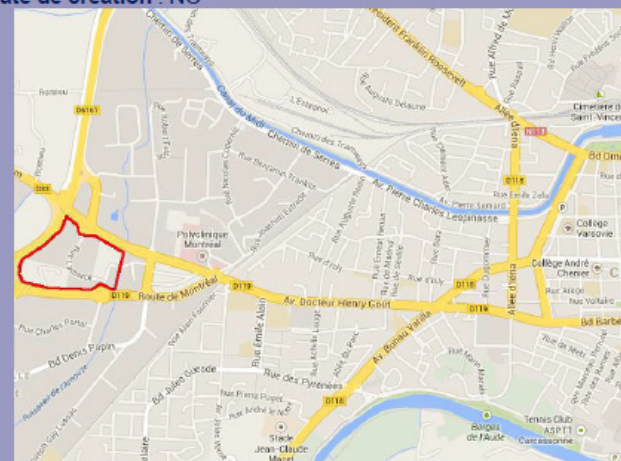
LOCALISATION

Communes : Carcassonne

Commercialisateur / gestionnaire

Date de création : NC

: propriétaires privés



- **Accessibilité de la zone : très bonne à l'entrée / sortie de la rocade ouest, à 10 min de l'autoroute et 10 min du centre-ville**
- **Contraintes : aucun**



Aspect général et aménagement

- Zone s'orientant naturellement vers une vocation commerciale
- Bon aspect visuel tant sur l'état des bâtiments que de la voirie
- Circulation fluide au sein de la zone entre chaque lot
- Accès simple et fléché depuis le rond-point de la rocade

Desserte et voirie internes

- Desserte excellente à l'entrée de la ville
- De nombreux emplacements de parking
- Aucun accès vélo depuis la ville

Equipement et services

- Pas de services communs pour les entreprises
- Services de la zone commerciale pour les salariés

Gestion et animation

- Pas d'animation spécifique des zones
- Pas d'interlocuteur unique



État général de la zone :

Médiocre

(aucune cohérence architecturale, espaces publics déqualifiés, bâtiments vieillissants, voiries en mauvais état, existence de friches...)

Moyen

(bâtiments vieillissants, qualité moyenne de la voirie, pas de gestion des espaces publics mais pas de friches...)

Correct

(effort paysager et architectural, infrastructures en bon état mais ancienne, qualité moyenne de la voirie...)

Excellente

(aspect agréable, bâtiments / infrastructures qualitatifs, cohérence d'ensemble de la zone, voirie en bon état...)

Zone mixte s'orientant vers une vocation commerciale côté Carcassonne Ville. Activité portée par les enseignes présente (Intermarché, Picard). Réflexion de requalification à mener plus largement avec la zone de la Bouriette et la zone de la Pointe Ferrand

Zone Salvaza les Graves

Espaces d'accueil	
Surface totale : 57 ha	Disponible et aménagée : 0 ha
Surface occupée : 57 ha	Disponible non aménagée : 0 ha
Taille moyenne des lots occupés : NC	Possibilité d'extension : 0 ha, Présence de la pépinière d'entreprises CréAude

Entreprises implantées
Vocation : Commerciale / mixte
Nombre d'entreprises : 117
Nombre d'emplois : 978
Exemples d'entreprises présentes : commercial (Géant Casino, Dacia, Skoda, dépôt-vente, Gamm Vert...), services aux entreprises (réseau pro, Chausson), assurance, industrie (UCCOAR), public (Caisse d'Allocations, Pôle Emploi)

Friches
Surface de locaux en friche recensés : plusieurs bâtiments
Exemples de bâtiments en friche recensés : stock Citroën, parcelles vides rue Gérard Dasargues

Cout d'implantation	
Prix du foncier : 30 à 35 € / m2	Aides à l'implantation : Non
Prix de location bâti : NC	

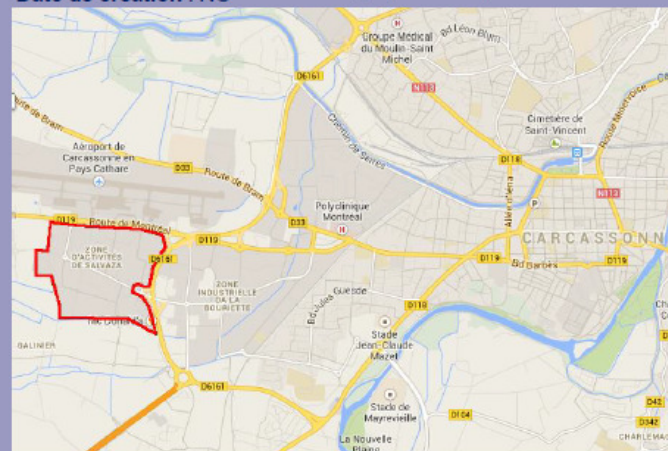
LOCALISATION

Communes : Carcassonne

Commercialisateur / gestionnaire

Date de création : NC

: propriétaires privés



- ▶ **Accessibilité de la zone** : très bonne en sortie de rocade, à 5 min de l'autoroute et 10 min du centre-ville, proximité aéroport
- ▶ **Contraintes** : aucune

Aspect général et aménagement

- Zone très étendue où se mélangent tous types d'activités (commerces, artisanat / BTP, services aux entreprises) : nécessité d'une clarification
- Plusieurs friches sur la zone
- Complexité de l'aménagement dû à l'incohérence des types d'activités
- Aucune harmonie architecturale
 - o Au niveau des couleurs, des matériaux, des hauteurs...
- Peu d'espaces verts publiés / privés entretenus
- Problèmes liés à la mauvaise évacuation des sols

Desserte et voirie internes

- Voirie interne (trottoirs et routes) en bon état mais manque de chemins piétons et de marquage au sol lisible

Equipement et services

- Offre de services (commerces, accès bus, restauration) pour les salariés directement accessibles sur la zone
- Pas de services communs pour les entreprises

Gestion et animation

- Gestion uniquement privée, hormis routes et signalisation par l'Agglo



Belle installation du groupe Beuron en fond de zone

État général de la zone :

Médiocre

(aucune cohérence architecturale, espaces publics déqualifiés, bâtiments vieillissants, voiries en mauvais état, existence de friches...)

Moyen

(bâtiments vieillissants, qualité moyenne de la voirie, pas de gestion des espaces publics mais pas de friches...)

Correct

(effort paysager et architectural, infrastructures en bon état mais ancienne, qualité moyenne de la voirie...)

Excellente

(aspect agréable, bâtiments / infrastructures qualitatifs, cohérence d'ensemble de la zone, voirie en bon état...)

Zone mixte associant un Géant Casino, Uccoar et la pépinière d'entreprises...

Zone stratégique avec la proximité de l'aéroport nécessitant une effort urgence en matière de qualité, de service et d'animation.