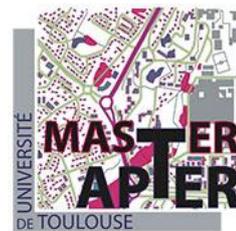


**UNIVERSITÉ DE TOULOUSE II – JEAN JAURÈS**  
**UFR SCIENCES, ESPACES, SOCIÉTÉS**  
**MAÎTRISE DE GÉOGRAPHIE ET AMÉNAGEMENT**  
**SPÉCIALITÉ AMÉNAGEMENT ET PROJETS DE TERRITOIRE**



Thème du mémoire

# **La requalification des zones d'activités commerciales Nouvelles centralités locales ou espaces d'activités complémentaires des petits pôles urbains ?**

**La Zone d'Activités Commerciales des Bordes-sur-Arize**



**Jérémie SAUVAN**

Sous la direction de Madame **Corinne SIINO**, Professeur d'Aménagement et d'Urbanisme  
Monsieur **Denis DUBRULLE**, Maître de stage et Responsable du pôle Etudes Aménagement

**Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Ariège**

**Juillet 2016**





## Remerciements

Avant d'entreprendre la réalisation de ce mémoire, je tiens spécialement à remercier Monsieur Denis Dubrulle de m'avoir accueilli au sein de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Ariège et de la confiance qu'il m'a accordé. J'ai pu, grâce à lui, découvrir les réalités de la CCI ainsi que ses missions de conseils en aménagement. Je tiens également à le remercier pour l'aide et le savoir qu'il a pu me transmettre.

Je remercie également Monsieur Gilles Teychenné, Conseiller en Développement Commerce-Services pour les informations commerciales et les méthodes de travail de son domaine qu'il m'a prodigué.

Je remercie Monsieur Nicolas Couvreur, Directeur général de la CCI de l'Ariège et Monsieur Paul-Louis Maurat, Président de la CCI de l'Ariège pour m'avoir accepté dans leur chambre consulaire ariégeoise.

Je remercie Madame Corinne Siino, Professeur d'Aménagement et d'Urbanisme et Tutrice de ce mémoire, pour l'aide et les conseils importants apportés tout au long du stage, permettant la concrétisation de ce mémoire.

Mes pensées vont également à l'ensemble des enseignants de la formation APTER et des nombreux intervenants qui m'ont permis d'acquérir les connaissances, la culture et les méthodes nécessaires pour la participation à cette première expérience professionnelle dans l'aménagement du territoire. Ainsi qu'aux élus des Bordes-sur-Arize et aux personnes qui ont participé aux entretiens pour les informations qu'ils m'ont transmis.

Enfin, je remercie mon grand-père Marcel Sauvan, Ingénieur et Président de l'ADECOHA, pour m'avoir soutenu tout au long de cet important travail et pour m'avoir initié à l'aménagement du territoire depuis mon enfance.

# Sommaire

Remerciements

Sommaire

Introduction.....	1
Partie I – L’aménagement commercial comme élément de structuration des petits pôles urbains en milieu rural.....	3
1. L’Évolution de l’aménagement commercial en milieu rural.....	3
2. Les fonctions des zones d’activités commerciales et les enjeux de leur requalification.....	12
Partie II – Le diagnostic de la Zone de chalandise des Bordes-sur-Arize.....	18
1. Un territoire multipolaire aux dessertes insuffisantes.....	19
2. Les profils du territoire.....	21
Partie III – La requalification de la zone d’activités de Marveille.....	47
1. L’état des lieux de la zone d’activités commerciales.....	47
2. Les scénarios et les propositions d’aménagements.....	63
Conclusion.....	74
Bibliographie.....	76
Table des illustrations.....	80
Table des matières.....	82
Annexes.....	84
Résumé.....	87

## Introduction

Les parcs d'activités, ou plutôt les zones d'activités, correspondent, selon Pierre Merlin et Françoise Choay<sup>1</sup>, à des « espaces aménagés pour accueillir des activités. ». Cette définition n'a cependant aucune valeur juridique, ce qui signifie que « cette notion peut obéir à des critères très hétérogènes d'un territoire à l'autre ».<sup>2</sup>

La nature d'une zone d'activités dépend de la stratégie de développement économique qu'elle intègre. Une zone d'activités spécifique possède une terminologie en fonction de sa spécialisation alors que pour les zones d'activités en général on emploie la notion de « zones d'activités économiques ». Les zones d'activités qui sont analysées dans ce travail, correspondent aux zones d'activités commerciales. Elles sont réservées à accueillir des activités à caractère commercial (principalement de grandes surfaces et des centre-commerciaux) et des services variés.

En fonction de leur importance et de leur localisation, les parcs d'activités peuvent également intégrer différents centres de recherche ou encore des universités. Une zone de petite taille a peu de chance d'accueillir ce type d'infrastructure, puisque peu d'acteurs économiques y sont présents.

Créées principalement dans les années 70 à 90, les zones d'activités commerciales furent les instruments d'un renouveau économique, permettant d'assurer une meilleure visibilité et une meilleure accessibilité des activités commerciales. Elles répondent à un changement de société, celui de l'exode rural et du développement des mobilités, qui a en partie engendré de nouvelles formes urbaines. Le repeuplement des campagnes françaises, qui s'est amorcé vers les années 70, a eu pour effet de développer l'étalement urbain de ces milieux, qui furent longtemps délaissés, et d'étaler les espaces d'habitations à proximité des zones d'activités. Le développement des normes environnementales et de ses contraintes associées, dont les lois Grenelle, a permis de participer aux mutations de leur forme, notamment en limitant l'étalement urbain et en densifiant l'existant.

---

<sup>1</sup> Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay, PUF, 2015

<sup>2</sup> Damien Christiany, Mairie-conseils, la gestion des zones d'activités économique intercommunale

Aujourd'hui, une partie de ces zones d'activités commerciales ont tendance à être vétustes et à nuire au cadre de vie des citoyens, notamment aux néo-ruraux qui sont plus exigeants sur la qualité de leur cadre de vie. La dégradation de ces zones a impacté négativement leur attractivité ainsi que l'image des nouveaux quartiers qu'ils composent. Alors que les lois en faveur du développement durable se sont multipliées, ces zones d'activités sont entrées en concurrence avec de nouvelles zones, en tenant compte d'aspects sociaux et environnementaux et non-plus seulement économiques. Cette concurrence pose aujourd'hui la question d'une composition de véritables quartiers de vie pour rendre ces espaces plus attractifs. Les zones d'activités en milieu rural sont souvent de petites tailles et leurs requalifications permettent de les intégrer plus facilement qu'en milieu urbain aux nouveaux quartiers d'habitation.

C'est dans ce contexte que la commune des Bordes-sur-Arize, un village rural situé au Nord-Ouest du département de l'Ariège, a choisi de mandater la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Ariège pour être conseillée sur la requalification de sa zone d'activités afin d'évaluer les possibilités de développement et de proposer des exemples d'aménagement.

L'objectif de cette étude de la requalification d'une zone d'activités commerciales (ZAC) en milieu rural consiste à rassembler et à analyser des informations et des données afin de savoir si la requalification des ZAC vise à constituer de nouvelles centralités locales ou à organiser des espaces d'activités complémentaires des petits pôles urbains dans la perspective du développement local.

Ce travail propose un diagnostic de territoire à la fois quantitatif et qualitatif pour resituer la zone d'activités dans son contexte économique et social et pour s'interroger sur son potentiel de développement. Pour cela, il se focalise entre autre sur l'étude du rôle du centre-commercial de la commune des Bordes-sur-Arize, qui est un des éléments moteurs de cette zone. L'ensemble des informations rassemblées a permis une élaboration de scénarios et des propositions concrètes pour des aménagements potentiellement réalisables sur l'ensemble de la zone d'activités et du quartier dans lequel il s'intègre.

# **Partie I – L'aménagement commercial comme élément de structuration des petits pôles urbains en milieu rural**

## **1. L'Évolution de l'aménagement commercial en milieu rural**

### **1.1. Les facteurs d'évolution de l'aménagement commercial en milieu rural**

La société rurale a connu de profondes mutations qui ont fait évoluer ses modes de vies et qui ont amené à modifier l'urbanisme. Cette partie permet de comprendre les principales mutations du monde rural jusqu'à aujourd'hui et voir les impacts des zones commerciales.

#### **1.1.1. L'exode rural ou l'appauvrissement du milieu rural**

L'exode rural est apparu en France vers les années 1850, pendant la révolution industrielle, et il constitue une phase de changement et de renouveau dans l'organisation sociale et économique qui va impacter l'aménagement du territoire.

Cet exode qui a duré jusqu'aux années 1970 a été provoqué par les situations suivantes :

- Une population importante des espaces ruraux ;
- L'utilisation de la machine qui remplace les animaux d'aides à l'agriculture et de ce fait supprime les emplois associés autour de ces animaux ;
- Le développement des voies de communication qui « rapprochent » les villes des campagnes (notamment via le développement du ferroviaire) ;
- Crise économique de 1847-1852<sup>3</sup> qui a fait fortement progresser l'exode rural avec le départ des travailleurs les plus pauvres.

Cette situation aura générée plusieurs millions de migrants vers les villes et connaîtra un ralentissement entre 1950 et 1970, 300 000 personnes ayant quitté la campagne pour les villes. C'est durant cette moitié du XX<sup>ème</sup> siècle que l'urbanisme va se développer en lien avec le phénomène du pic de natalité « baby-boom ».

L'exode rural aura entraîné des mutations profondes qui se sont également répercutées sur l'aménagement du territoire et auront pour conséquence la désertification des villages ruraux, notamment de leur cœur historique, et d'appauvrir davantage le milieu rural.

---

<sup>3</sup> Géographie rurale : La ruralité en France, Yves Jean et Michel Périgord, Armand Colin, octobre 2014

### **1.1.2. Le renouveau rural et le développement de l'urbanisation**

A partir des années 70, le milieu rural retrouve un dynamisme qu'il convient de relativiser mais qui sera accentué vers les années 90, les populations urbaines ayant tendance à revenir dans la campagne. Aujourd'hui, les français souhaitant retourner à la campagne représentent 4 citadins sur 10<sup>4</sup>, ce qui laisse à penser que ce phénomène va se poursuivre. Pour répondre aux attentes des néo-ruraux et pour correspondre aux nouvelles règles d'urbanisme, les villes rurales vont se métamorphoser comme suit :

- L'étalement urbain va progresser comme en ville avec la construction de nouvelles habitations, plus grandes et moins denses, et d'équipements comme les zones d'activités commerciales ;
- Les routes vont être plus larges pour pouvoir supporter les nouveaux modes de transports individuels et collectifs (voiture, camion, bus, etc.) ;
- Le développement d'activités économiques urbaines marquent des recompositions sociales où les paysans qui représentaient 33% des ménages agricoles sont passés à 7% entre les années 1960 à 1999. Les cadres quant-à-eux passent de 4% en 1962 à 20% en 1999.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Les citadins qui s'installent à la campagne : Les communes rurales répondent-elles à leurs attentes ?, CNASEA, 2008

<sup>5</sup> Géographie rurale : La ruralité en France, Yves Jean et Michel Périgord, Armand Colin, octobre 2014

L'ouvrage Géographie rurale : La ruralité en France (Yves Jean et Michel Périgord, 2014, p.45) identifie 3 catégories d'habitants en milieu rural :

- « L'arrivée de populations marginalisées par le système économique (petits producteurs, salariés d'industrie) qui sont en état de fragilité économique. Leur espace de vie est parfois plus réduit que la commune » et concerne aussi « les pauvres, les jeunes ou les personnes âgées » ;
- « Les actifs (agriculteurs, artisans, commerçants ou salariés) qui sont mobiles et leur territorialité va de la commune aux espaces environnants. Ces actifs contribuent à redonner vie à des formes culturelles traditionnelles facilitant une évolution de l'identité locale. » ;
- « Les praticiens de la qualité de vie, que sont les retraités avec des revenus satisfaisants, les touristes, les personnes possédant une résidence secondaire, les actifs ayant une grande liberté professionnelle tels les cadres moyens et supérieurs ou les professions intellectuelles et libérales. ». Ce type d'habitants, qui sont souvent des néo-ruraux, cherche à fuir les problèmes des villes que sont « les pollutions, les embouteillages, etc. », les prix élevés du foncier et de l'immobilier ».

Ce changement de population facilite une transformation des modes de vies qui influence les campagnes actuelles (modes de consommation). Outre ces aspects, l'arrivée de ces populations va également modifier l'organisation du territoire. Ce seront les communes les plus peuplées qui attireront des néo-ruraux car ces derniers souhaitent retrouver le plus de services possibles comme en ville (crèche, école, etc.), services auxquels ils ont été habitués.

### **1.1.3. L'impact des zones d'activités commerciales sur le territoire**

**Les avantages des zones d'activités commerciales** sont multiples, aussi bien pour l'entreprise que pour la collectivité qui l'accueille. Les atouts sont les suivants :

- **Un aménagement territorial organisé** : A la différence des anciens bourgs et des centres anciens des villes, qui regroupaient des espaces mixtes tant en habitat qu'en commerces, les zones d'activités commerciales sont des « villages d'activités » qui regroupent uniquement cet aspect économique.

- **Un espace fonctionnel** : Les zones d'activités sont des espaces fonctionnels optimisés en tenant compte de ce qui faisait défaut aux commerces des centres anciens. Elles ont donc apporté :
  - **Une visibilité accrue** : Réunies dans un seul et même lieu avec des espaces ouverts, les zones d'activités offrent un meilleur confort aux consommateurs pour trouver leurs commerces.
  - **Une accessibilité rapide** : Souvent localisées le long des axes de communications principaux et traversées en leur sein par des routes plus larges, permettant d'aller plus vite que dans les bourgs anciens, les zones d'activités ont su faciliter l'attraction des clients.
  - **Des stationnements adaptés** : Les stationnements dans les zones d'activités se sont adaptés aux modes de vies des années 70 en incluant la place importante de la voiture et des stationnements qui facilitaient l'accueil des consommateurs à l'inverse de l'accès aux commerces dans les bourgs anciens où les espaces de stationnement étaient quasi inexistantes et où la forme des villages, peu adaptée à la circulation en voiture, rendait difficile la circulation.
- **Une hausse des bénéfices pour l'entreprise** : L'accessibilité et le regroupement des activités ont favorisé la consommation et elles ont permis de développer le profit et l'efficacité des entreprises présentes sur les zones d'activités.
- **Une hausse des recettes fiscales pour la commune** : La hausse des bénéfices des entreprises a permis aux collectivités territoriales de pouvoir davantage taxer les entreprises créatrices de richesses et ainsi d'augmenter leurs recettes. L'avantage indirect que cela génère est que cette manne financière permet à la commune de développer (logements et services) et de rénover son patrimoine, tout en offrant des avantages pour motiver l'installation de certaines entreprises, qui peuvent avoir un pouvoir d'attraction démographique, ou simplement de soutenir celles dans le besoin ayant des enjeux importants sur le territoire.

Cet ensemble favorise le maintien et la création d'emploi sur une commune, participe à l'amélioration des conditions de vie et de travail des salariés en facilitant les usages et en donnant accès à des services de proximité réduisant les déplacements. Elle peut renforcer les entreprises présentes si la concurrence avec les zones voisines n'est pas importante.

La concentration des activités économiques en un même lieu a favorisé le développement économique mais aujourd'hui **les zones d'activités commerciales révèlent plusieurs limites** à savoir :

- **L'arrivée tardive et progressive des réglementations** : Le manque de documents d'urbanisme a conduit à une forte augmentation de l'étalement urbain détruisant des espaces correspondant aujourd'hui à ceux classés comme naturels et agricoles. De plus, il y a souvent peu de lien (espaces piétonniers, ouverture des espaces, etc.) entre ces espaces de consommations et les espaces d'habitat, qu'ils soient anciens ou récents, ce qui crée une cassure et nuit au fonctionnement des territoires.
- **Le développement du transport individuel** : Concentrées à l'extérieur du centre-ancien, les activités commerciales ont conduit avec l'évolution des moyens de transport à une hausse de l'utilisation des véhicules individuels (voitures et camions principalement). Cette situation a engendré des pollutions sonores et, dans une moindre mesure, olfactives. Les habitations qui se sont développées autour de ces zones sont les principales touchées. De plus, les aménagements ont été principalement conçus pour la voiture et non pour les piétons et les espaces piétonniers sont manquants dans de nombreuses zones.
- **Une dévaluation qualitative des espaces** : Elle implique le vieillissement des bâtiments et l'étalement de zones, donnant un aspect grisâtre à ces espaces à cause de la voirie. C'est la conséquence de l'utilisation des véhicules individuels et des stationnements en vue d'améliorer l'accessibilité aux usagers. Les panneaux publicitaires favorisent aussi la déqualification du paysage, notamment lorsqu'ils sont en nombre conséquent. Ils sont aujourd'hui interdits<sup>6</sup> pour les communes de moins de 10 000 habitants<sup>7</sup>, avec les lois Grenelle. Le manque d'accompagnement ou d'entretien de la part des gestionnaires aussi bien public que privés a pu conduire à la dégradation des zones d'activités commerciales. L'image négative qu'ils montrent réduit l'attractivité d'une zone aussi bien pour le consommateur que pour l'entreprise présente ou souhaitant s'installer, les deux étant interdépendants.

---

<sup>6</sup> Panneaux de publicité : ils vont être interdits dans les petites communes, SudOuest.fr, juin 2015

<sup>7</sup> Décret du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes.

Ces inconvénients se sont développés au fil du temps, ce qui légitime et rend particulièrement important le suivi d'une zone d'activités par rapport à celles environnantes, sans quoi cela peut nuire aux entreprises présentes et mettre à mal le développement économique d'un territoire.

## **1.2. L'évolution des zones d'activités commerciales**

Aujourd'hui, les zones d'activités entrent progressivement dans une phase de métamorphose conduite par le développement durable. La partie suivante montre comment sont apparues les premières zones commerciales et leur devenir.

### **1.2.1. Le modèle des zones d'activités commerciales traditionnelles**

L'apparition des zones d'activités commerciales varie suivant l'identité des territoires et leur évolution.

Les zones d'activités commerciales peuvent se créer de deux façons :

La première consiste à réaliser des opérations d'aménagements, que sont les Zones d'Aménagements Concertés (ZAC) et les lotissements.

Elles peuvent se réaliser comme tel par les collectivités territoriales :

- « La mobilisation de réserves foncières ;
- Le choix d'un opérateur public ou privé qui devra réaliser l'opération d'aménagement ;
- L'établissement d'un contrat d'aménagement qui permet à l'aménageur d'acquérir des terrains, de les équiper, de les répartir sous formes de lots et de les commercialiser »<sup>8</sup>

Les collectivités doivent ensuite mettre en place une procédure d'aménagement parmi les deux ci-dessous :

- **La ZAC** : C'est une zone « à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public en ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou

---

<sup>8</sup> Zone d'activités et développement durable : L'introduction des concepts environnementaux dans la création et la modernisation des zones d'activités, Romain Morillon, Septembre 2004

cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. »<sup>9</sup>

- **Les lotissements :** « C'est l'une des procédures d'aménagement qui a pour objet ou pour effet, sur une période de moins de dix ans, la division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. Elle peut concerner la réalisation soit de projets individuels (ventes ou locations, partages, ...) ou de projets plus conséquents, destinés à développer l'offre de logements ou d'activités, notamment dans la frange périurbaine des agglomérations. Ces opérations, qu'elles relèvent d'initiative publique ou privée, sont alors soumises à autorisation de lotir dans les conditions définies par le code de l'urbanisme. »<sup>10</sup>

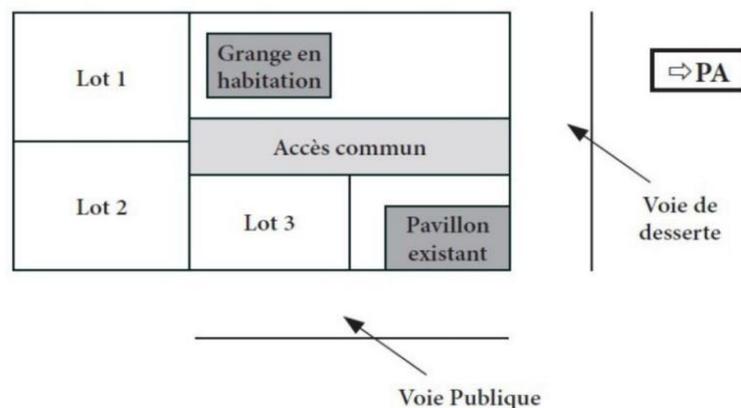


Figure 1 : Exemple d'un lotissement en 5 parcelles dont 2 bâtis, Réformes du Code de l'Urbanisme, DDT de l'Orne

La seconde comprend les zones d'activités qui se sont constituées sur la base du droit des sols sans l'aide d'aménageur ou d'opérateur unique. Ce sont des entreprises, qui, avec le temps, se sont mises l'une à côté de l'autre par opportunité, souvent le long d'un axe routier important. Ces espaces se sont ensuite fait reconnaître en tant que zones d'activités car ils concentrent un nombre important d'entreprises.

Cependant, ce type de méthode a généré une organisation anarchique des bâtiments qui peut nuire au fonctionnement de ces espaces commerciaux.

<sup>9</sup> Code de l'urbanisme, Article L311-1

<sup>10</sup> Le lotissement : une vue d'ensemble, Cerema, mars 2012

Le choix de leur réalisation a pu être motivé pour les raisons suivantes :

- La création d'emploi ;
- Le maintien de l'emploi local ;
- L'augmentation de l'attractivité d'un territoire rural ;
- L'augmentation du profit pour les entreprises ;
- La hausse des recettes fiscales.

*« La création d'une zone d'activités est un moyen de développement économique car il permet la création d'emplois et il est garant d'une richesse durable. » Olivier Bérail*

Les zones commerciales ont pu constituer un réel levier de développement pour les territoires ruraux et jouent toujours un rôle moteur. Cependant, elles rencontrent aujourd'hui des difficultés dans leur fonctionnement.

A l'origine, elles visaient à accompagner les mutations économiques territoriales et développer les emplois et les recettes pour les collectivités en offrant aux entreprises un cadre privilégié (visibilité, accessibilité, etc.). Elles ne prenaient pas en compte les impacts sur l'environnement ou le cadre de vie. La montée en puissance du développement durable va être intégrée aux nouvelles zones d'activités, ce qui va modifier leur influence et leur rapport avec leur territoire.

### **1.2.2. Le nouveau modèle des zones d'activités : le concept de durabilité**

La prise en compte du concept de durabilité est récente et renvoie à des juridictions environnementales, qui se sont développées dans les années 90-2000. L'adoption de la Convention de Rio en 1992 a mis en avant la notion de développement durable. Pour mettre en œuvre cette idée, est née, lors de cet événement, l'Agenda 21 qui formule des recommandations à adopter pour aménager durablement les territoires. Le Plan local d'urbanisme (PLU) est apparu avec la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et a pour mission de résoudre les problèmes du POS, à savoir la prise en compte de l'environnement et contraindre l'étalement urbain dans une perspective de développement durable. Cette durabilité concerne trois aspects : économique, social et environnemental. Ce n'est qu'avec les lois Grenelle de 2009 et 2010 que l'environnement a pris une place importante en France, notamment en favorisant les modes de déplacements doux pour réduire les émissions de gaz à effet de serre ou en limitant fortement l'étalement urbain, qui est l'un des principaux points noirs des zones d'activités.

Les zones des années 80-90, moins compétitives et moins attractives que les plus récentes, sont souvent aujourd'hui confrontées à un impératif de requalification avec pour objectif de tenir compte du principe de développement durable et des lois apparues après leur création. L'étalement urbain a conduit ces zones d'activités à être situées souvent à proximité voir entourées de logement. Elles correspondent ainsi à de nouvelles centralités qu'il convient de requalifier afin de rendre cet espace aussi bien accessible aux piétons qu'aux véhicules. C'est dans ces deux contextes de recherche d'une meilleure performance économique, d'attraction et de cadre de vie, que s'intègre la requalification des zones d'activités à travers le développement durable.

### **D'une zone commerciale classique à une zone commerciale durable**

*« Aujourd'hui les perspectives de croissance économique sont largement conditionnées par la notion de durabilité. » Association Orée*

Pour répondre à ces problèmes, les zones d'activités, en plus de leur caractère économique, doivent prendre en compte les notions de social (habitat, cadre de vie, accessibilité) et d'environnement pour pouvoir s'harmoniser avec l'espace qu'elles intègrent afin d'être durables. La notion de durabilité renvoie à la pérennité de la qualité et de l'attractivité du site dans le temps.

Elles doivent donc :

- Lutter contre l'étalement en densifiant les bâtiments existants, notamment lorsque le foncier n'est pas disponible et préserver les espaces de ressources (agricoles, forestiers) en conformité avec la loi Grenelle 2 ;<sup>11</sup>
- Réaliser des espaces de circulations structurés que ce soit à l'intérieur ou dans l'environnement d'une zone d'activités pour créer du lien et sécuriser les espaces pour piétons. Améliorer les accessibilités pour donner à chacun la liberté de se déplacer ;
- Développer les espaces publics et diversifier les usages<sup>12</sup> par la présence, par exemple, de services (station de lavage, garderie) et d'activités culturelles ou sportives, pour créer un quartier de vie et ne pas se limiter à l'aspect purement économique;

---

<sup>11</sup> Le nouveau PLU issu de la loi Grenelle II : densifier, sans s'étaler !, Charlotte Denizeau, 2011

<sup>12</sup> Les grandes zones d'activité économiques et commerciales : des espaces stratégiques pour le renouvellement urbain, Gabriel Jourdan, Riou Dominique, Sanchez Michel, 2009

- Préserver et valoriser le paysage et la qualité de vie locale<sup>13</sup>, pour donner une meilleure image de marque à la zone et aux entreprises présentes. Cet aspect améliore aussi le cadre de vie des travailleurs, des usagers et des riverains ;
- Rénover les bâtiments pour pouvoir augmenter leur valeur et attirer des entreprises qui ne souhaitent pas acheter des locaux qui risquent la dévaluation lors d'une revente, ce qui se traduit par une perte financière pour l'entreprise. La rénovation favorise également la pérennité de la zone, sa compétitivité, et de bonnes conditions de travail pour les salariés.

Aujourd'hui, la notion de développement durable est une tendance dominante dans l'aménagement du territoire. Qu'elle soit pour les logements ou l'aménagement d'équipements, elle comporte trois enjeux qui sont économiques, sociaux, et environnementaux, qui vont permettre de redéfinir les relations qu'elles entretiennent avec les quartiers dont elles font partie.

## **2. Les fonctions des zones d'activités commerciales et les enjeux de leur requalification**

Cette partie s'attachera à étudier les deux fonctions que peuvent revêtir les zones d'activités commerciales en fonction de leur localisation avant d'exposer une méthodologie de diagnostic de territoire.

### **2.1. La fonction de centralité des zones d'activités commerciales**

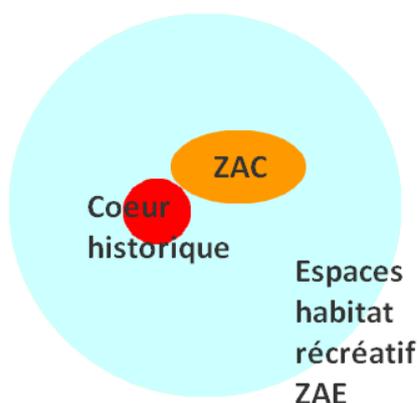
Les zones d'activités commerciales, qui sont entourées de logement suite à l'étalement urbain, peuvent prendre la forme de nouvelles centralités.

La notion de centralité « qualifie l'action d'un élément central sur sa périphérie. Elle a été définie comme « une notion hiérarchisée de desserte et d'attraction » par W. E. Christaller en 1933. Elle dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément, qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité. L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier, administratif, etc.). L'accessibilité est une condition majeure. »<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Aménager et gérer durablement un parc d'activités, ARPE, juin 2015

<sup>14</sup> Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay, PUF, 2015



Dans le cadre d'une nouvelle centralité, les zones d'activités commerciales sont des espaces complémentaires des cœurs historiques possédant des activités commerciales de plus grande importance (hyper-marché, centre-commercial, etc.). Elles ont un pouvoir d'attraction sur la ville qu'elles intègrent et sur celles environnantes.

Figure 2 : Schéma d'une ZAC en tant que nouvelle centralité, auteur J. Sauvan, 2016

Leur fonction sert d'espaces de consommation hebdomadaire pour les populations qu'elles desservent et peuvent s'intégrer comme un véritable quartier suivant leur requalification et leur intégration.

## 2.2. La fonction d'espace complémentaire des petits pôles urbains pour les zones d'activités commerciales

Les zones d'activités commerciales peuvent être des espaces complémentaires des petits pôles urbains. Ces derniers ne possèdent pas de définition propre et ils sont dans ce devoir caractérisés par les communes les plus peuplées d'un territoire rural de taille équivalente. Ils peuvent être des petites communes ou des grands villages (environ 1500 à 2000 habitants).

Le schéma, ci-contre, montre que les zones d'activités commerciales suffisamment éloignées des petits pôles urbains, afin d'être localisées de façon à servir une clientèle dans un rayon le plus large possible, peut faire l'objet d'une complémentarité excentrée de ces petits pôles.

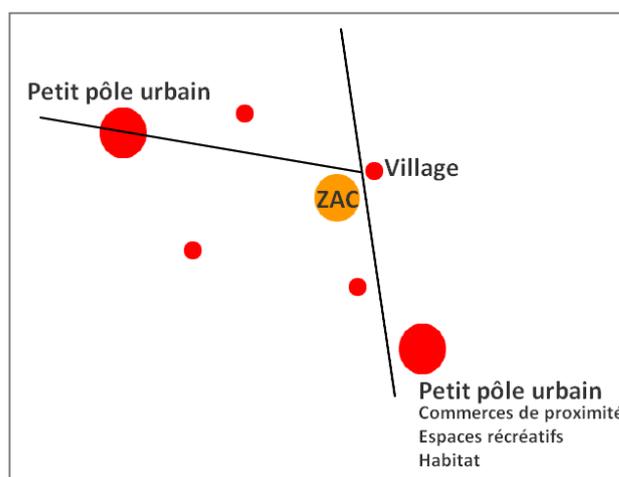


Figure 3 : Schéma d'une ZAC en tant qu'espace complémentaire des petits pôles urbains, auteur J. Sauvan, 2016

Dans cette situation, la zone d'activités commerciales est complémentaire des petits pôles urbains car elle répond aux besoins hebdomadaires des citoyens d'un territoire de dimension intercommunale et multipolaire. Ces commerces, qui prennent des fonctions hebdomadaires, peuvent être sous la forme de supermarchés, ce qui a pour effet pour les villages à proximité de nuire au développement de leurs activités commerciales.

## **2.3. Les enjeux de la requalification des zones d'activités commerciales**

### **2.3.1. Les difficultés de fonctionnement des zones d'activités traditionnelles face aux nouvelles zones**

L'étude de cette partie doit exposer les critères qui permettent le fonctionnement et le développement des zones d'activités avant de conclure par les problématiques qu'elles rencontrent par rapport aux zones nouvellement créées, donnant ainsi un signal pour leur requalification.

Les zones d'activités commerciales existantes comprennent de multiples facteurs qui peuvent influencer sur leur développement. Une zone d'activités commerciales est fonctionnelle si elle répond aux attentes des entreprises suivantes:

- **La population ne diminue pas** : L'évolution démographique du territoire dans lequel s'installent des entreprises impacte surtout le commerce de biens et de service de proximité. Une stagnation et/ou une baisse de population ont pour effet de réduire leur chiffre d'affaire.
- **Une accessibilité proche des principales voies de communication** : Les zones d'activités localisées le long des axes secondaires de campagne peuvent créer une dynamique, mais leur zone de chalandise peine à s'étendre à cause d'une fréquentation moindre que sur les axes principaux.
- **Une concurrence non-nuisible** : Les zones localisées sur les axes secondaires et à une distance de 30 minutes<sup>15</sup> <sup>16</sup> des communes les plus peuplées d'un territoire peuvent servir de pôles relais et avoir un espace de développement bien délimité. Leur développement peut être limité du fait qu'en milieu rural la taille de la population ne permet pas le même dynamisme de développement qu'en ville.

---

<sup>15</sup> Les Français et les courses alimentaires, IFOP, Septembre 2010

<sup>16</sup> Enquête Que Choisir, Octobre-Novembre 2014

- **Des loyers bon marché** : Il influe sur l'installation d'une entreprise car le coût du loyer peut être un facteur d'attrait ou de rejet. Il est d'autant plus important lorsqu'une zone d'activités commerciales est concurrencée par une autre.
- **Une bonne qualité des bâtiments** : Aujourd'hui, la qualité des bâtiments et le cadre de travail sont des facteurs importants d'attrait. Une zone d'activités avec des bâtiments vétustes nuit à son image et à celle des entreprises. Cette situation amène certaines entreprises à refuser certaines zones d'activités même si les loyers sont moins élevés.

La croissance des zones d'activités commerciales dépend du développement des entreprises qu'elles accueillent. Une zone, qui n'est ni valorisée, ni entretenue, peut contraindre le développement économique et la compétitivité de ses entreprises. Son fonctionnement et son attractivité se retrouvent également impactés.

Les nouvelles zones d'activités prennent en compte les valeurs défendues par les dernières lois en faveur du développement durable (dont les lois Grenelle). Elles exercent des relations de rivalités avec celles existantes car elles prennent en compte ce qui a fonctionné dans ces zones tout en apportant des concepts pouvant donner une meilleure image de marque aux entreprises. La notion de durabilité n'étant pas réservée à l'aspect environnemental mais également aux aspects sociaux et économiques.

Les zones d'activités existantes, majoritairement construites entre les années 70 et 90, sont souvent vieillissantes. L'arrivée de nouvelles zones dites en « concordance avec leur temps et avec le futur » grâce à la notion de durabilité renvoie au passé le concept des zones existantes. Les zones actuelles subissent une dépréciation de valeur due à la vétusté des bâtiments, à la mauvaise insertion paysagère des zones et au manque d'équipements autres qu'économiques. Elles ont aussi des difficultés de commercialisation, de concurrence, et leur modèle est synonyme d'étalement urbain.

En partant de cette réalité, il convient d'engager une réflexion par rapport aux éventuelles évolutions envisageables à travers la réalisation d'un diagnostic de territoire afin de mettre en exergue ses atouts, ses faiblesses et cerner plus précisément ses possibilités de développement.

## **2.3.2. La méthode pour procéder à la requalification**

### **La notion de requalification**

La notion de requalification en aménagement du territoire est l'action d'une collectivité pour valoriser « les zones existantes de son territoire. Il s'agit de redynamiser un site qui porte un potentiel d'attractivité et de développement. Cela doit être autant un projet économique qu'un projet de territoire. Le diagnostic doit déterminer les enjeux de la requalification. »<sup>17</sup>

### **Les raisons de la requalification**

La requalification peut s'appliquer lorsqu'une zone d'activités perd de son attractivité et lorsqu'elle voit sa valeur dépréciée, notamment par des locaux vétustes. Aujourd'hui, les zones d'activités répondant souvent à ce type de problèmes sont celles construites entre 1970 et 1990.

On dénombre 3 raisons qui incitent à la requalification des zones d'activités :

- « Le manque de foncier disponible (volontaire ou manque de surface exploitable) ;
- Le vieillissement des zones (que ce soit pour l'aspect du bâtiment, la mise aux normes, la qualité énergétique et thermique des bâtiments, la signalétique, le stationnement, les espaces de circulation, l'intégration paysagère et architecturale, etc.) ;
- Le mitage des zones par la présence d'enseignes commerciales (incluant le problème d'image, le conflit d'usage, le renchérissement des loyers, etc.). »<sup>18</sup>

Lorsqu'une zone d'activités peine à se développer ou est en déprise, il faut agir via une requalification du site et de son quartier en s'inscrivant dans une démarche de développement durable afin d'être dans le concept du développe durable. La requalification des zones d'activités nécessite au préalable la mise en place d'un diagnostic de territoire afin d'en évaluer le potentiel de développement et d'orienter les actions possibles.

---

<sup>17</sup> (Ré)inventer la zone d'activités : Pour un aménagement durable des espaces d'activités, CAUE 44, 2011

<sup>18</sup> L'offre d'accueil économique : Quelles stratégies d'aménagement des territoires ? Comment requalifier un site d'activités ?, Axel Riehl, CMN Partners

## Le diagnostic est décomposé en 4 parties :

- « **L'état des lieux** : c'est-à-dire l'analyse organisée des faits et des actions qui caractérisent un territoire. L'état des lieux consiste souvent à considérer le territoire comme un système organisé et hiérarchisé, dont on analyse à la fois les éléments structurants et les relations entre ces éléments ;
- **La détermination des enjeux** : c'est la formulation en termes économiques, sociaux, ou environnementaux, des effets possibles de dynamiques à l'œuvre ;
- **Le choix d'une stratégie** : c'est la hiérarchisation des enjeux et la formulation d'un jugement sur les dynamiques observées ;
- **Les propositions d'actions** : c'est l'évocation ouverte, éventuellement chiffrée (en termes d'impact économique, budgétaire, fiscal, social, environnemental), de mesures correctives ou proactives. »<sup>19</sup>

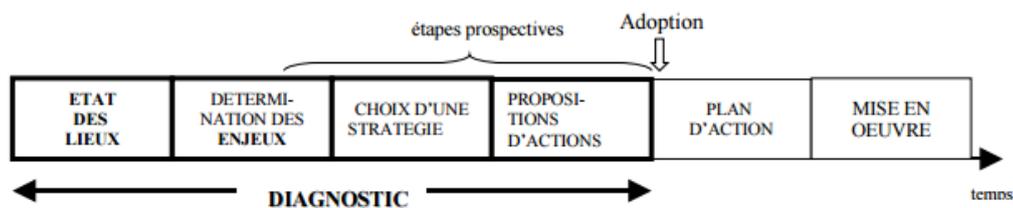


Figure 4 : Méthodologie pour le diagnostic de territoire : rapport du projet de recherche, AgroParisTech, 2004

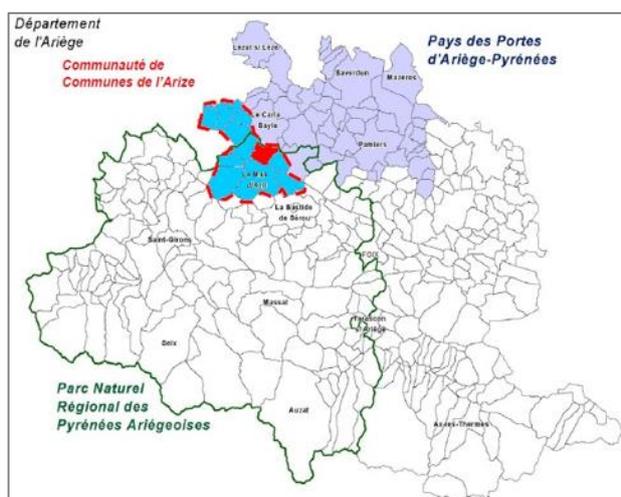
## Conclusion :

Après avoir étudié les éléments théoriques qui ont permis de montrer l'évolution, l'importance, et les rôles des zones d'activités commerciales dans un milieu rural en pleine mutation, il convient de présenter dans un cadre pratique la réalisation d'un diagnostic de territoire en vue de requalifier la zone d'activités commerciales de la commune des Bordes-sur-Arize. Nous présenterons un cas pratique de requalification de zone d'activités à partir de l'exemple de l'espace commercial de la zone de Marveille, commune des Bordes sur Arize.

<sup>19</sup> Méthodologie pour le diagnostic de territoire : Rapport du projet de recherche, ENGREF, Février 2004



## 1. Un territoire multipolaire aux dessertes insuffisantes



Située à une trentaine de minutes des plus grandes villes locales (Foix, Pamiers, Carbonne, Cazères, Saint-Girons et Saverdun) et à 1h de Toulouse, la commune des Bordes-sur-Arize (en rouge sur la carte) fait partie de la Communauté de communes de l'Arize (en bleu), territoire encore très marqué par la ruralité au Nord-Ouest du département de l'Ariège.

Figure 6 : Localisation de la commune des Bordes-sur-Arize au sein de l'intercommunalité de l'Arize, PLUi de l'Arize, Citadia d'après des données IGN, décembre 2010

Le territoire de l'intercommunalité comprend 14 communes, la zone de chalandise l'élargie à 17 communes dont Lahitère et Montbrun-Bocage (Haute-Garonne) et la commune de Sieuras en Ariège dans l'intercommunalité voisine de la Lèze. Le territoire de l'intercommunalité est faiblement peuplé avec 4193 habitants en 2012 représentant 2,8% de la population ariégeoise pour une superficie de 174 km<sup>2</sup>. Ces données caractérisent un territoire rural.

	Intercommunalité de l'Arize	Zone de chalandise	Ariège
Population	4 193	4793	152 366
Superficie (km <sup>2</sup> )	174	216	4 890
Taux de chômage (%)	14,7	14,5	10,4

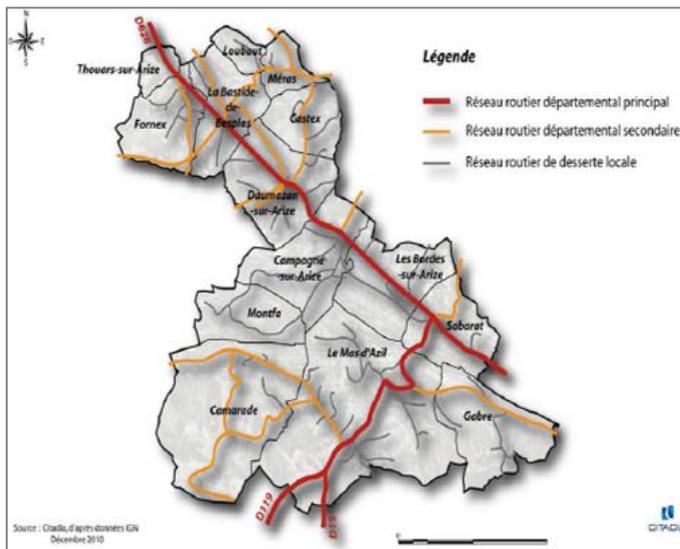
Source : INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations principales

L'intercommunalité de l'Arize, composée uniquement de petits villages, possède trois communes formant une multipolarité.

- **Le Mas-d'Azil** : siège de l'intercommunalité, commune la plus peuplée;
- **Les Bordes-sur-Arize** : joue un rôle de pôle commercial avec le centre-commercial Marveille;
- **Daumazan-sur-Arize** : joue un rôle d'équipements et de services de proximité.

## Un maillage routier développé mais sinueux

Le réseau routier de la Communauté de Communes de l'Arize comprend trois types de dessertes, à



savoir, les routes départementales principales, les routes secondaires et les routes locales ou communales.

Les routes départementales principales comprennent la RD 628 qui traverse du Nord au Sud-Est l'intercommunalité et dessert directement la zone d'activités commerciales des Bordes-sur-Arize.

Figure 7 : Carte des principales voies de communications de l'intercommunalité de l'Arize, PLUi de l'Arize, Citadia d'après des données IGN, décembre 2010

Elle est stratégique car à l'échelle départementale c'est l'une des voies de passage reliant Foix aux communes de Carbonne et de Cazères et qui permet d'atteindre l'autoroute A64 grâce aux échangeurs des villes précédemment citées.

C'est également la plus empruntée par la population du territoire intercommunal et des territoires environnants pour les raisons précédentes.

La RD 119 connecte la RD628 à la commune la plus peuplée de l'intercommunalité : Le Mas-d'Azil ; et poursuit sa liaison vers Saint-Girons (4<sup>ème</sup> ville de l'Ariège).

A l'exception de ces 2 axes de communications, la carte ci-dessous montre une faible connexion du territoire avec les axes de communications les plus importants du département, ce qui ne facilite pas les mobilités et réduit son potentiel d'attractivité.

Les voies secondaires desservent les bourgs de moindre importance et les connectent aux routes départementales principales.

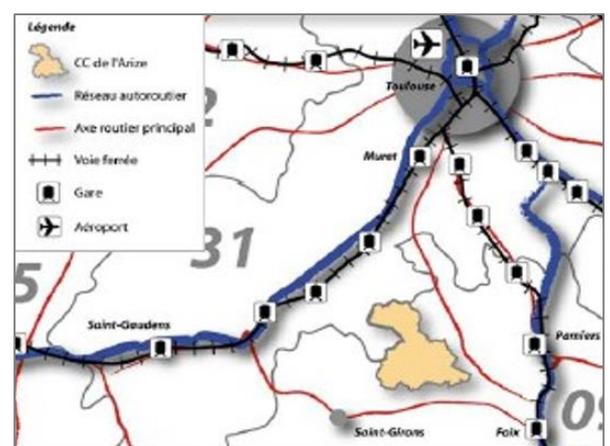


Figure 8 : Le positionnement de l'intercommunalité de l'Arize par rapport aux principales voies de communication ariégeoise, PLUi de la Communauté de communes de l'Arize

Enfin, le réseau communal, particulièrement sinueux, permet de connecter les plus petits villages, les hameaux, et les habitations isolées au reste du territoire.

Globalement, le réseau routier de l'Arize est en mauvais état et ne facilite pas les mobilités, à l'image de la RD 26 entre Sabarat et Carla-Bayle, très sinueuse, qui est l'un des axes à enjeux pour la future intercommunalité de l'Arize-Lèze, issue de la fusion entre les deux intercommunalités du même nom.

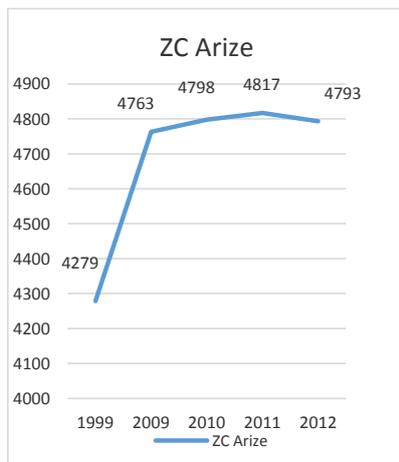
## 2. Les profils du territoire

### 2.1. Le profil sociodémographique

Elle concerne l'aspect sociodémographique du territoire de la ZC qui sera mis en perspective avec les données à l'échelle du reste du département.

#### Une évolution démographique qui stagne

La population prise en compte pour cette étude est celle de la ZC et non celle de la Communauté de



Communes de l'Arize afin d'avoir des données plus précises en lien avec l'activité économique du territoire.

Ce choix est justifié par le fait que les limites de la zone de chalandise établies à partir des lieux commerciaux reflètent la provenance des ménages qui fréquentent ces pôles.

L'évolution démographique de la zone de chalandise peut être décomposée en 3 phases aux tendances différentes.

Figure 9 : L'évolution démographique de la Communauté de communes de l'Arize, INSEE, recensement de la population de 1999 à 2012

La première période, de 1990 à 1999, reflète une stabilité démographique de la population de la ZC à -0,03%. La seconde s'inscrit dans l'intervalle de 1999 à 2009, qui correspond à une période de forte croissance démographique. La population augmente de 11% grâce au solde migratoire. La troisième période, de 2009 à 2012, voit la population de la zone de chalandise des Bordes-sur-Arize légèrement augmenter de +0,6%, malgré un ralentissement de la croissance démographique annuelle moyenne passant de 0,7% en 2009-2010 à 0,4% en 2010-2011.

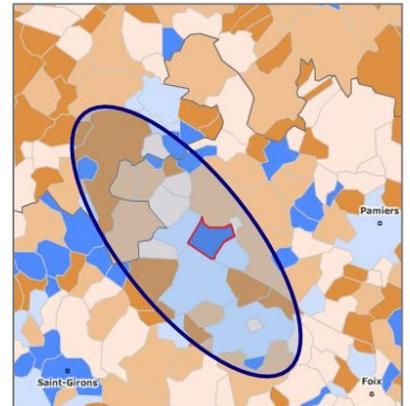


Figure 10 : Carte des évolutions démographiques de la vallée de l'Arize et des territoires limitrophes, GéoFLA ® ©IGN 2011 - © INSEE 2012

De 1999 à 2012, l'évolution démographique annuelle moyenne de la ZC est de 0,9% contre 0,8% pour le département. Dans cet ensemble, le territoire de l'Arize se démarque peu du département. Cependant, les derniers chiffres, de 2011 à 2012, sont orientés à la baisse sur la ZC (évolution de -0,5%), tandis que la population du département croît très légèrement (+0,05%) sur la même période d'observation. Les données INSEE de 2013 confortent cette tendance et font état d'une baisse faisant passer la population intercommunale à 4756 habitants. Cette observation devra être confirmée dans les prochaines années, au fur et à mesure de la parution de données plus récentes. La population de ce territoire n'a donc pas connu de croissance notable comme cela peut être le cas plus au Nord du département. Elle ne diminue pas et enregistre une certaine augmentation sur une période de 12 ans (+538 habitants), ce qui représente plutôt un élément positif si la tendance ne s'inverse pas.

A noter que, pour près de la moitié des communes de la zone observée, l'évolution annuelle de population entre 2007 et 2012 est négative. Parmi ces collectivités on observe 3 catégories :

- Les communes qui ont un solde naturel stagnant ou faible et un solde migratoire négatif (Les Bordes-sur-Arize, Loubaut et Sabarat).
- Les communes qui ont un solde naturel négatif et un solde migratoire positif (Le Mas-d'Azil et Campagne-sur-Arize).
- La commune de Sieuras qui a un solde naturel et migratoire négatif.

Ces taux de migrations négatifs amènent à s'interroger sur l'identité des personnes quittant le territoire.

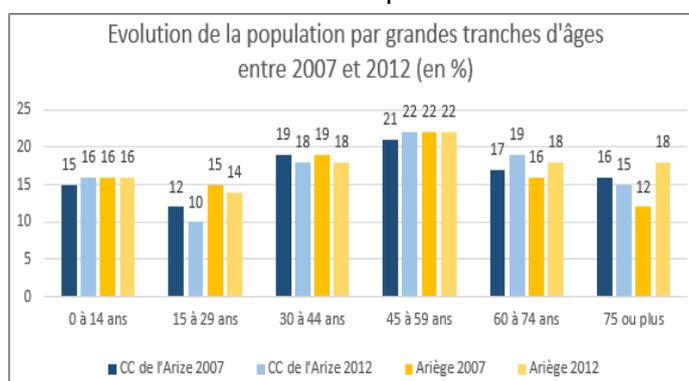
## Évolution du solde naturel et migratoire (2007 à 2012) pour les communes perdants des habitants

	Les Bordes-sur-Arize	Le Mas-d'Azil	Campagne-sur-Arize	Sieuras	Loubaut	Sabarat
<b>Solde naturel (%)</b>	0,0	-1	-0,2	-1,6	0,0	+0,3
<b>Solde migratoire (%)</b>	-0,7	+0,6	+0,1	-1,3	-2	-0,5

Sources : INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations principales

### Un vieillissement de population accentué par un départ des jeunes

Les données ci-contre correspondent à l'évolution de la population par tranches d'âges entre 2007



et 2012 de l'intercommunalité de l'Arize (indisponibilité des données à l'échelle de la zone de chalandise - à noter que la population de l'intercommunalité comprend près de 90% de la population de la zone de chalandise).

Figure 11 : Évolution des parts de classes d'âge entre l'intercommunalité de l'Arize et l'Ariège, INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations principales

Le graphique présentant les pourcentages des différentes tranches d'âges permet d'identifier plusieurs constats :

Tout d'abord, on observe que la population est plutôt âgée et que les trois tranches d'âges les plus importantes vont de 30 à 74 ans. Malgré un nombre important de personnes ayant plus de 30 ans, la part des personnes de 0 à 14 ans en légère croissance en 2012 par rapport à 2007 est désormais comparable à celle du département qui reste stable.

A l'autre extrémité de la pyramide, la part des personnes de plus de 75 ans diminue (16 à 15%) dans le territoire intercommunal alors que la part départementale est en forte hausse (12 à 18%).

La part des 45 à 59 ans et des 60 à 74 ans croît légèrement pour la Communauté de Commune de l'Arize à la différence du département où elle stagne pour les 45 à 59 ans et elle augmente également pour les 60 à 74 ans.

En tenant compte du passage d'une partie des personnes vers une classe plus âgée entre les périodes représentées, ce graphique montre le territoire de l'Arize comme vieillissant malgré une dynamique qui résiste pour la classe des plus jeunes.

Si ce mouvement démographique est globalement favorable sur la période 1999-2012, la structure et l'évolution de la population de la Communauté de communes de l'Arize sont très similaires à celles du département. La diminution de la part des 15 à 29 ans est plus importante que celle du département (12 à 10% contre 15 à 14%) qui se répercute dans la tranche d'âge des 30 à 44 ans. Ceci laisse à penser que les personnes les plus âgées de la catégorie 15 à 29 ans tendent à émigrer du territoire. Les motifs de départ de cette tranche d'âge, et leur non-remplacement par un éventuel apport migratoire, seront des problèmes majeurs pour l'avenir d'une dynamique démographique positive dans le territoire.

Enfin, si l'on prend en compte une étude provenant du PLUi de l'Arize sur les apports migratoires, au cours de la période 2002-2007 il a été constaté que :

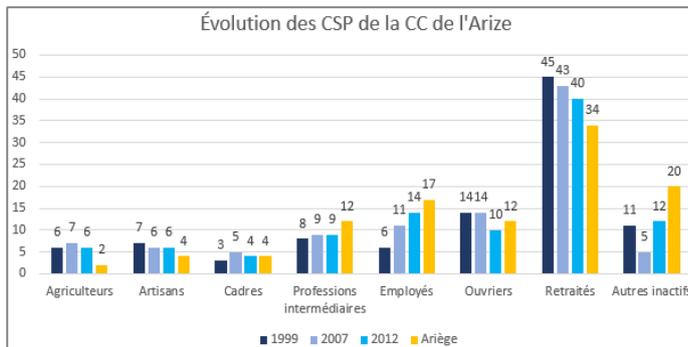
- Les nouveaux arrivants sont pour plus de la moitié les 25-54 ans (54%) ; cela fait également progresser la part des 5 à 14 ans ;
- Les populations nouvelles arrivent pour près de la moitié des Midi-Pyrénées mais majoritairement de la Haute-Garonne ;
- 1/3 des populations nouvellement accueillies sont des inactifs.

En croisant ces données avec les informations du graphique, on peut estimer que les nouveaux arrivants sur le territoire sont des ménages aux faibles revenus composés de couples qui participent à l'augmentation de la proportion des jeunes de 0 à 14 ans.

Ceci tend à montrer que les offres en équipements, en commerces et en services sont déjà en partie adaptées pour cette catégorie d'âge et qu'il faut étudier la possibilité de poursuivre en ce sens pour ceux qui sont en âge d'être dans les cycles d'enseignements secondaires et supérieurs car ces chiffres datent de 2012, l'objectif étant d'essayer de conserver ce potentiel d'actifs.

## Une population majoritairement retraitée et inactive

La comparaison de la structure socioprofessionnelle de l'intercommunalité avec celle du



département met en évidence certaines spécificités sociales. Ces données évolutives représentant trois dates (1999, 2007 et 2012) mais ne sont comparées qu'avec l'Ariège. Les données de la ZC n'étant pas disponibles, celles de l'intercommunalité furent préférées.

Figure 12 : Évolution de la part des catégories socioprofessionnelles entre l'EPCI de l'Arize et l'Ariège, INSEE, Recensement de la population en 2012

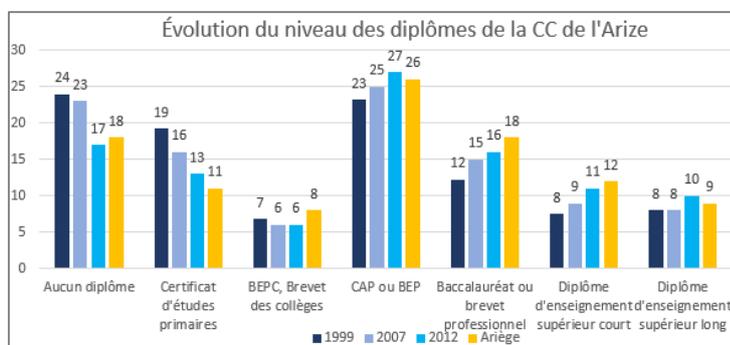
Un premier constat relève l'importance de la part des retraités (40%) supérieure à celle du département (34%) mais cependant en baisse continue de 45 à 40% entre 1999 et 2012. Cumulée avec la catégorie des personnes sans activité professionnelle dont 12% pour l'intercommunalité et 20% dans le département, ce constat amène respectivement à un résultat de 52% d'inactifs pour la Communauté de communes à 54% pour le département. En comparaison avec la région Midi-Pyrénées où les retraités sont de 29% et les personnes sans activité professionnelle sont de 15%, ces premiers chiffres attestent un territoire qui a une fonction résidentielle pour beaucoup de personnes sans activité (retraités ou chômeurs). Le taux de chômage, est légèrement supérieur pour l'intercommunalité (14,7%) par rapport au département (14,4% en 2012) et donne l'image d'un territoire où peu de ménages ont un revenu résultant du travail.

Corrélativement, la part des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires, inférieure à celle du département, indique un recul relativement logique (tendance générale de l'évolution de l'activité économique dans le département), mais aussi le vieillissement de cette catégorie d'actifs non renouvelée. L'augmentation de la part des employés et la stabilité de celle des cadres, identique à celle du département de l'Ariège à 4%, confirment qu'il s'agit d'un territoire où les actifs sont majoritairement assez peu qualifiés et ont des revenus probablement modestes. La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (6%), supérieure à celle du département (4%), révèle cependant une dynamique économique locale qu'il convient de ne pas négliger.

Enfin, la forte présence des agriculteurs (6%), qui tend à se stabiliser par rapport à 1999 et reste largement au-dessus de la moyenne départementale (2%) et des Midi-Pyrénées (2%), indique aussi que ce secteur d'activité est une ressource locale non négligeable.

Ces éléments caractérisent donc un territoire plutôt rural, agricole, populaire et âgé, ne comptant que peu de ménages qualifiés. L'importance de l'augmentation des employés sur une période récente et la stabilisation de la part des professions intermédiaires en font cependant un territoire en mesure de conserver ou d'attirer des ménages actifs, où l'élément le plus inquiétant demeure la croissance des inactifs dont la part a plus que doublé entre 2007 et 2012, passant de 5% à 12%.

### Une population majoritairement peu qualifiée



Pour corroborer l'hypothèse précédente, il sera question dans cette sous-partie de traiter les niveaux de diplômes de la population de l'intercommunalité de l'Arize.

Figure 13 : Évolution du niveau des diplômes de l'intercommunalité de l'Arize avec ceux de l'Ariège, INSEE, Recensement de la population 2012

L'augmentation de la part des diplômés au niveau BAC ou BAC+2, sans poursuite au-delà entre 1999 et 2012, correspond à des évolutions générales, tant régionales que nationales, qui bien que moins sensibles concernent aussi le monde rural.

Cependant, c'est surtout la part des personnes sans diplôme ou avec un très faible niveau d'études, bien supérieure à celle du département, qui est à noter dans la communauté de communes. Les personnes les moins diplômées (d'aucun diplôme à CAP/BEP) étaient de 63% en 2012.

La sous-représentation des catégories de Diplômes Nationaux du Brevet (DNB), soit 6%, ainsi que celle des personnes ayant un diplôme d'étude supérieure courte (Bac+2 ou plus) par rapport aux moyennes départementales, indique une population qui peut difficilement prétendre à d'autres emplois que ceux du territoire local et explique probablement en partie le taux de chômage.

La part des détenteurs d'un CAP/BEP (27% en 2012), supérieure à la moyenne départementale en hausse depuis 1999 (23%), est à corréliser avec la part des artisans commerçants, et, probablement, avec la difficulté de certains jeunes à pouvoir partir pour poursuivre leurs études.

Malgré quelques différences, la structure de la qualification de la population est donc assez proche de celle de l'Ariège.

### **Conclusion de la sous-partie**

Quatre points essentiels semblent donc ressortir du profil sociodémographique de la zone de chalandise des Bordes-sur-Arize.

**L'essoufflement démographique** : La première remarque à faire sur ce territoire concerne l'évolution démographique depuis 1990. Après des décennies de baisse, la croissance démographique est repartie en 1990. En 2009 cette tendance connaît un ralentissement puis s'inverse à partir de 2011. C'est un indicateur à surveiller car il reflète aussi l'évolution du nombre de consommateurs potentiels.

**Le vieillissement de la population accru par un départ des jeunes adultes** : Malgré l'augmentation de la part des 0 à 14 ans, le territoire semble cependant confronté au problème démographique : celui de retrouver et maintenir son pouvoir d'attraction aussi bien pour les personnes de tous âges que pour des jeunes et des adultes de 15 à 44 ans. En effet, la perte de population dans les années à venir sera loin d'être négligeable si l'apport migratoire ne se poursuit pas, ce qui souligne l'importance d'un travail sur son attractivité.

**Une forte présence des retraités et des inactifs** : Le territoire, pénalisé par un taux de chômage de 14,7% contre 14,4% pour l'Ariège et 9,8% en 2012 pour la région Midi-Pyrénées, accuse un pourcentage important de retraités et d'inactifs. La combinaison des deux représente plus de la moitié de la population. Cette fragilité économique et sociale de certaines personnes, cumulée à l'importance des catégories socioprofessionnelles à faible revenu, limite les ressources des collectivités et réduit les marges de manœuvres pour le financement de projets d'investissements.

**Une population s'inscrivant dans un contexte départemental rural** : Le manque de moyens combiné à une population peu qualifiée et peu diplômée, ne semble pas susceptible de faire évoluer la situation sociodémographique à moins qu'il n'y ait un nouvel apport de ressources économiques et résidentielles nouvelles. Le territoire a pour mission d'attirer et de retenir des ménages ainsi que de renforcer l'éducation des jeunes. Bien qu'aujourd'hui beaucoup de personnes soient faiblement ou non-diplômées (63% au total dans l'Arize et dans l'Ariège contre 50% en France), la tendance à l'élévation du niveau de diplôme des actifs est notable sur la dernière période étudiée.

## 2.2. Le profil socioéconomique

Cette sous-partie aborde les points essentiels relatifs à l'environnement économique en se basant sur la même méthode de travail.

### Une population pauvre

Revenus médians/UC (€)			Foyers fiscaux imposés (%)		
CC Arize	Ariège	France	CC Arize	Ariège	France
15 980	18 084	19 786	43	54	64

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, 2012

En tenant compte des revenus médians annuels par unité de consommations (UC), on remarque que le territoire de la Communauté de communes de l'Arize est plus pauvre que la moyenne départementale. Le constat est identique pour la part des foyers fiscaux de l'intercommunalité de l'Arize imposés, dont la part est inférieure de 11% à celle de l'Ariège (43% contre 54%). Elle est encore plus en retrait par rapport aux situations fiscales de la moyenne des ménages en Midi-Pyrénéenne (avec un revenu médian à 23 378 € et une part des foyers fiscaux imposés de 61%, soit une différence de 18% avec l'intercommunalité de l'Arize). A l'année, la disparité entre les revenus moyens annuels des cadres est d'environ 5 000 € entre l'intercommunalité et la région. Cette inégalité salariale annuelle est moindre par rapport à la France métropolitaine avec laquelle l'écart de revenu moyen annuel est de 10 000 €.

Enfin, les données de l'INSEE indiquent une forte dépendance envers des revenus issus de la redistribution (Pensions retraites = 29% et Indemnités chômage = 21%).

Au regard de ces éléments, la capacité de consommation des ménages résidents sur le territoire de l'Arize apparaît plus faible que dans des territoires limitrophes (Pamiers, Foix, Carbonne etc.). La proximité avec l'agglomération toulousaine, qui propose des offres plus variées et dont le bassin d'emploi englobe celui de l'Arize, limite les retombées pour le territoire.

## Le nombre d'établissements actifs et les postes des salariés inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés par secteurs d'activités en 2015

Les données des graphiques suivants proviennent de la base de données de la CCI de l'Ariège car elles sont plus précises que celles proposée par l'INSEE.

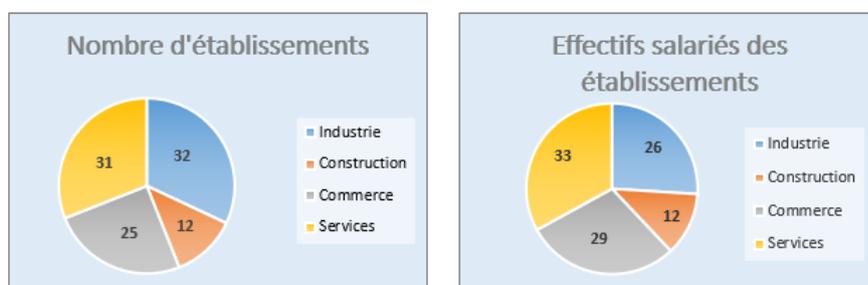


Figure 14 : La part du nombre d'établissements actifs et des postes des salariés inscrits au RCS par secteurs d'activités, Fichiers des CCI de Midi-Pyrénées, Octobre 2015

### Un territoire de petites entreprises avec une majorité de travailleurs du secteur tertiaire

Les parts du nombre d'établissement des secteurs de l'industrie et des services sont équivalentes et représentent chacune 1/3 des établissements. Celle du commerce comprend 1/4 des établissements et celle de la construction n'a que 12%.

Les parts par effectifs salariés des établissements représentent toujours 1/3 pour les services. La construction se stabilise. En revanche, le secteur de l'industrie chute et ne représente que 1/4 des effectifs salariés alors que le commerce augmente, passant de 25 à 29%.

L'analyse croisée de ces deux graphiques permet de relever 3 points :

- Les effectifs salariés des activités de services et celles relevant du commerce ont tendance, sur la zone de chalandise des Bordes-sur-Arize, à avoir un meilleur pourcentage par rapport à celui du nombre d'établissements ;
- Cette situation est inversée pour les activités industrielles, dont la part des établissements est supérieure à celle des salariés ;
- La troisième situation, correspondant au secteur de la construction, ne voit pas ses parts changer.

Ces parts signifient donc que ce sont les secteurs des services et celui du commerce qui emploient le plus de salariés (62% de salariés pour 56% d'établissements). A l'inverse, le secteur de l'industrie, bien que représentant la plus grande part d'établissements (32%), présente une part de personnel de 26%, ce qui est bien inférieur à la moyenne départementale (33%).

Cependant, les chiffres du secteur industriel sont à relativiser car les centrales photovoltaïques, considérées comme des établissements, ne nécessitent pas de salariés.

Au vu des données ci-dessus, nous allons nous attacher à la structure de l'activité économique au regard de la taille des établissements. L'analyse du tissu économique local représente en effet une base afin de pouvoir réfléchir à des possibilités de poursuite ou d'inflexion des tendances.

Le tissu économique de la zone de chalandise est principalement composé d'établissements de petites tailles et de proximité, à savoir :

- 85% des établissements ont 0 salariés pour la CC contre 74% pour le département ;
- 13% ont de 1 à 9 salariés contre 22% pour le département ;
- 2% ont de 10 à 49 salariés contre 3% pour le département.

Les données précédentes montrent le faible poids du salariat.

Les plus grosses entreprises (+ de 50 salariés) sont localisées autour de l'autoroute et de la voie rapide entre Pamiers et Foix car cette « colonne vertébrale » du département est directement reliée aux grandes métropoles que sont Toulouse et Barcelone.

Les petites entreprises, qui représentent 85% des sociétés commerciales, sont des SARL et des EURL. Leur part, à une échelle départementale, tend à diminuer au profit des Sociétés Anonyme (SA) et des Sociétés par Actions Simplifiées (SAS).

La Zone de chalandise (ZC) des Bordes-sur-Arize enregistre une croissance du nombre d'établissements de sociétés commerciales à l'exception des Sociétés par Actions Simplifiées (SAS) et les Sociétés en Nom Collectif (SNC) dont le nombre a tendu à se réduire entre 2011 et 2012. Le niveau départemental voit le nombre d'entreprises augmenter. Le territoire n'a peut-être pas les structures et les espaces réservés nécessaires pour accueillir ce type d'entreprises et leur permettre de se développer.

Les détails concernant les parts du nombre des établissements et celles des effectifs présents, inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés, précisent que :

❖ Le nombre d'établissements (en 2015) :

- L'activité commerciale est décomposée en 3 parties dominantes : le commerce de détail (66%), les commerces liés à l'automobile (22%) et le commerce de gros (12%).
- L'activité des services comprend : les services aux particuliers (44%) et les services aux entreprises (22%).

❖ Les effectifs salariés (en 2015) :

- L'activité commerciale de détail (67%), les commerces liés à l'automobile (25%) et le reste comprenant uniquement le commerce de gros (8%).
- Les services, aux particuliers, représentent 57% et ceux des établissements de transports et d'entreposage, 29% de l'ensemble du secteur.

Le commerce de gros a donc un poids moins important que les autres branches commerciales tant pour les établissements que pour le nombre de salariés. Les commerces de détails et ceux liés à l'automobile représentent 93% des effectifs du territoire. Ces informations interrogent sur une éventuelle stratégie visant à favoriser le développement du commerce de gros et à maintenir, si possible, le nombre des établissements de commerces de détail. Les effectifs relatifs aux services des particuliers prennent la majorité des emplois. Ceux du transport et de l'entreposage occupent une part de 6% des établissements et comprennent 29% des effectifs salariés, il est donc particulièrement important de veiller à la pérennité de ce type d'activité.

Les données qui ont été présentées ci-dessus ne prennent pas compte celles des activités industrielles et de la construction car l'étude de la zone d'activités des Bordes-sur-Arize concerne exclusivement les activités de commerces et celles des services.

Les chiffres de l'INSEE, de 2013, de l'intercommunalité de l'Arize montre que son économie dépend majoritairement de la sphère économique présentielle. L'INSEE définit la sphère économique présentielle comme suit : « Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes ». Elle est de 59% pour le nombre d'établissement, dont 4,9% concerne ceux du public, et de 74% pour les postes de salariés, dont 21% des postes sont dans le domaine du public.

Le département dépend également de la sphère économique présentielle mais il est légèrement plus dépendant que ne l'est l'intercommunalité de l'Arize. En effet, 63% des établissements font partie de cette sphère économique dont 6% de part dans le public et concernant celui des postes de salariés la part est de 75% dont 33% pour le public.

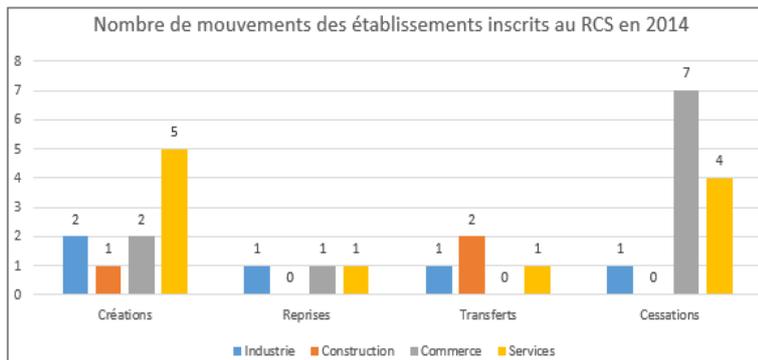
Il est question de dépendance car la sphère économique présentielle nécessite d'attirer du monde sur un territoire pour consommer. Ce qui n'est pas le cas de la sphère productive qui doit se contenter répondre aux commandes et produire sur un site avant d'acheminer la marchandise à un point de vente ou de livraison au client.

La Communauté de communes de l'Arize est donc un territoire légèrement plus productif et moins dépendant de la présence de consommateurs que ne l'est le département. Il s'agit d'un atout compte tenu de la pression que subit ce territoire par rapport à ceux qui l'entourent.

Ces données doivent être à relativiser car il n'en reste pas moins que la majorité des activités dépendent de l'économie présentielle et que les parts sont proches.

### Une situation fragile des commerces et des services

La partie précédente a permis de montrer que ce sont les activités de commerces et de services qui



englobent le plus d'emplois. Le graphique ci-contre met en évidence que ces activités sont celles qui génèrent le plus de créations d'établissements et qu'elles ont du mal à se maintenir.

Figure 15 : Évolution du nombre d'établissements inscrits au RCS, Fichiers des CCI de Midi-Pyrénées, 2008-2015

Les activités commerciales sont les plus concernées. Il y a eu en 2014, 2 créations d'établissements pour 7 cessations, les cessations regroupant les ventes et les cessions d'établissements. C'est donc une autre information importante à prendre en compte pour les propositions d'aménagements.

### La Communauté de communes de l'Arize, un territoire attractif

La Communauté de communes est attractive en termes d'emplois avec 63% des actifs travaillant sur le territoire mais ayant leur résidence sur un autre territoire. Les détails montrent que ce sont 38%



des actifs, en 2012, qui proviennent d'une autre commune du département de résidence, 23% d'un autre département de la région, 2% d'une autre région et 0,3% des DOM/TOM et de l'étranger.

Figure 16 : Lieu de résidence des actifs ayant un emploi dans le territoire, INSEE – recensements de la population 2008-2011

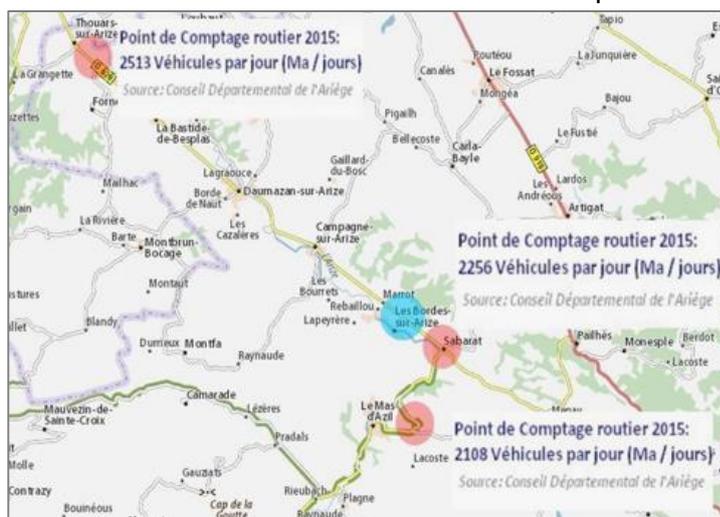
Elle montre une similarité avec l'ensemble du département où 64% des actifs, en 2012, possèdent leur résidence sur un autre territoire que celui de l'intercommunalité.

La majorité des actifs (52%) du département proviennent d'une autre commune du département de résidence, en comparaison des 38% de l'intercommunalité de l'Arize. On peut considérer que la Communauté de communes de l'Arize est dépendante d'un territoire élargi à l'échelle du département pour des échanges domicile travail entrants et sortants, et présente en cela une harmonisation avec l'Ariège en 2012.

En revanche, l'intercommunalité possède une part largement supérieure au département pour les actifs résidants dans un autre département de la région Midi-Pyrénées. L'Arize en a 23% alors que l'Ariège en a 10%. Ce résultat s'explique par sa proximité avec le département de la Haute-Garonne. La comparaison, entre 2007 et 2012, permet de voir que l'intercommunalité est moins attractive que par le passé en dehors du territoire intercommunal, à l'exception de ceux provenant d'une autre région. La part des actifs vivants et travaillant sur le territoire de l'intercommunalité est en baisse de 2007 à 2012 (39% à 37%). De ce fait, elle a un problème d'attractivité et de fixation des actifs. Cependant, la part des actifs provenant d'un autre département ou d'une autre région sont en hausse, ce qui tend à montrer son attractivité avec le département de la Haute-Garonne et au-delà. Ces informations se corrént bien avec l'augmentation des flux de véhicules constatée à Thouars-sur-Arize, qui seront mis en exergue dans la partie suivante.

### Des déplacements qui s'accroissent au Nord-Ouest de la vallée de l'Arize

La carte ci-contre montre le nombre de déplacements moyens annuels (Ma) par jour en 2015



traversant la Départementale 628 où se trouve la zone d'activités des Bordes-sur-Arize. Un comparatif avec l'axe du Mas-d'Azil (chef-lieu de l'intercommunalité) et la commune de Sabarat, appelé RD 619, est proposé dans le but d'identifier le principal point de passage de la vallée de l'Arize.

Figure 17 : Carte des déplacements moyens annuels par jour en 2015 au sein de la vallée de l'Arize, Donnée du Conseil départemental de l'Ariège, 2015

La Départementale 628 (RD 628) est une route départementale secondaire pour l'échelle ariègeoise, bien que ce soit l'axe majeur de la vallée de l'Arize. Elle ne supporte donc pas la même capacité de véhicule qu'un axe départemental principal comme la RD 919 qui traverse la vallée voisine de La Lèze. Sur le territoire de la ZC des Bordes-sur-Arize, le principal axe emprunté est celui de la RD 628. Il est essentiel pour la desserte de la vallée de l'Arize, il irrigue l'intercommunalité du même nom. La RD628, en 2015, est de loin le premier lieu de passage du territoire avec une valeur maximale moyenne de 2742 véhicules par jour en juillet contre 2420 pour la RD 619 pour la même date. Pour l'ensemble des points de comptage, les pics de trafic routier ont lieu essentiellement en été (juin à septembre) alors que les mois d'hiver observent une moindre fréquentation (décembre à février). A titre de comparaison, en 2008, les passages étaient moindres pour Thouars-sur-Arize (2449 contre 2513 véhicules en moyenne annuelle par jours en 2015) alors qu'ils étaient plus élevés pour le Mas d'Azil (2224 contre 2018 en 2015) et pour Sabarat (2499 contre 2256 en 2015), soit moins de 200 véhicules par jours.

Ces données permettent de constater une augmentation des échanges avec le territoire limitrophe Nord-Ouest de la vallée de l'Arize qu'est la Haute-Garonne (Carbonne). L'augmentation, intervenant en période estivale, laisse supposer que les habitants de l'Arize ont tendance à partir vers Carbonne, peut-être pour les divertissements proposés en été et moins vers le Mas-d'Azil et les communes de Pamiers-Foix. De plus, cela peut-être lié à une augmentation touristique du territoire.

Il pourrait être possible de réaliser une étude afin de vérifier si cette hypothèse est avérée et peut-être permettre le développement d'activités récréatives et/ou associées au tourisme sur le territoire de l'Arize.

## **Conclusion générale de la partie socio-économique :**

Les différents points essentiels socio-économiques du territoire révèlent que :

### **Forces :**

- L'agriculture est bien représentée sur le territoire de l'Arize ;
- Le territoire est une « porte d'entrée » du département et du PNR des Pyrénées Ariégeoises ;
- Il est géographiquement caractérisé comme un territoire trait d'union entre la vallée de l'Ariège et la vallée de la Garonne ;
- La traversée de la RD 628, principal axe de communication, facilite l'irrigation du territoire et dessert directement la zone d'activités commerciales des Bordes-sur-Arize ;
- Un territoire relativement « autonome » aux franges de l'aire d'influence de la métropole toulousaine (le temps de trajet entre l'Arize et Toulouse est le même que celui de Foix-Toulouse (soit 1h));
- Des opportunités à saisir et des projets en cours ou à venir.

### **Faiblesses :**

Une attractivité moins importante que pour les territoires environnant :

- Du fait de la localisation de l'intercommunalité qui est entourée de communes plus importantes, traversées par des axes routiers également plus chargés ;
- Du fait du relief et de la qualité des routes qui sont assez sinueuses à l'exception des routes départementales principales (RD 628 et RD 119). Le territoire devrait fusionner avec l'intercommunalité de la Lèze mais les axes de communications entre ces deux territoires ne peuvent pas aujourd'hui supporter une fréquentation importante. De ce fait, les mobilités interterritoriales entre les vallées ne sont pas facilitées ;
- La ZC est moins attractive que d'autres dans le département . Ceci est en partie dû à une population moins importante sur le territoire de l'Arize ;
- Le territoire accuse une forte dépendance à l'économie présentielle ;
- Avec des revenus bien en dessous de la moyenne départementale, la propension à consommer aux Bordes-sur-Arize est plus faible que dans les communes importantes limitrophes (Foix, Pamiers, Saint-Girons, Carbonne, etc.) ;
- Il y a un manque d'offre pour les jeunes, ce qui tend à réduire l'attraction de cette catégorie de personnes ;
- Les inactifs (retraités et sans activités) représentent une part majoritaire sur le territoire alors qu'il y a des difficultés à fixer les actifs venant y travailler.

### 2.3. Le profil commercial

L'objet de cette partie a pour objectif d'analyser le potentiel de consommation de la ZC au regard de la zone commerciale.

#### 2.3.1. Une zone de chalandise similaire au territoire intercommunal

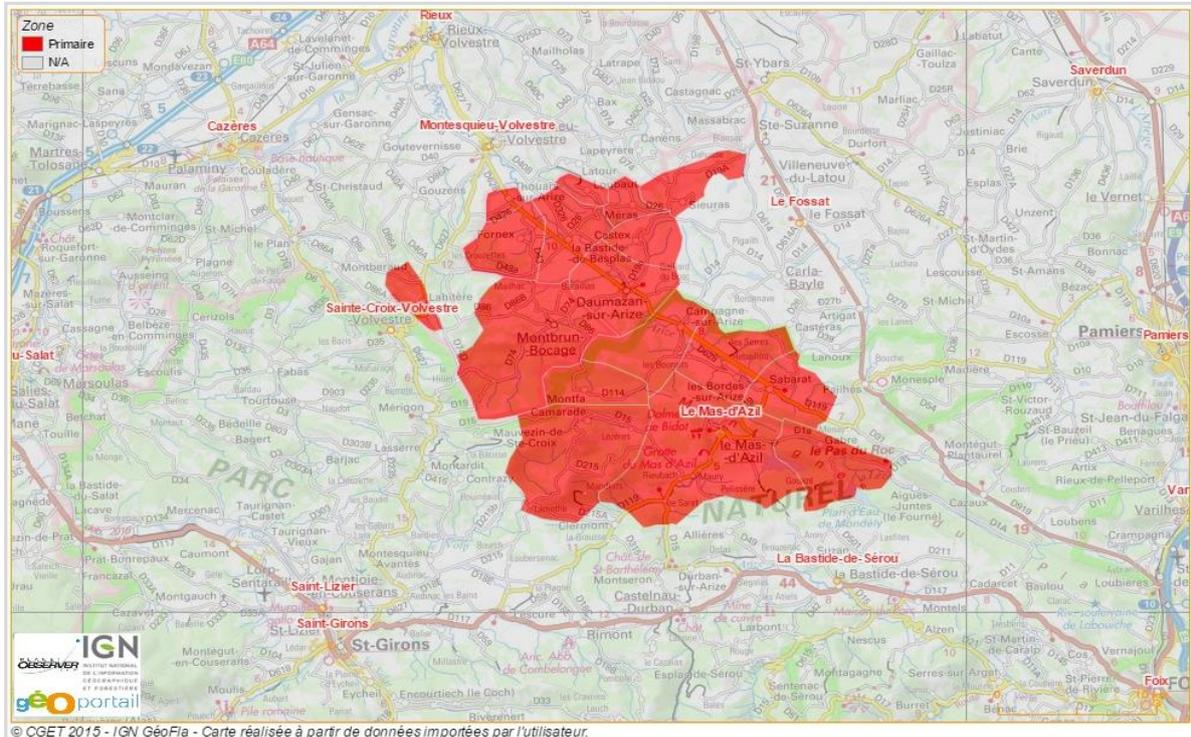


Figure 18 : Carte de la zone de chalandise des Bordes-sur-Arize, Géoportail, CGET 2015 – IGN GéoFla

La zone de chalandise des Bordes-sur-Arize est réduite, elle est constituée en grande partie par le territoire de l'intercommunalité (entre 80 et 90%). Il y a peu, voire aucune distinction entre les zones primaire et secondaires du fait du périmètre exigü. Cette zone de chalandise a été délimitée suite à une enquête auprès des consommateurs par la CCI de l'Ariège.

### 2.3.2. Le marché théorique de la consommation des ménages

Zone de chalandise des Bordes sur Arize : évolution de la dépense commercialisable par famille de produits entre 2010 et 2015

Produit	DC 2010 (en M€)	DC 2015 (en M€)	Évolution de la DC (%)
Alimentaire	11,1	12,3	10,9
Non-alimentaire	12,7	13,1	3,2
Équipement de la personne	3,3	3,3	0
Équipement de la maison	6,3	6,6	4,1
Culture et loisirs	1,7	1,6	-4,6
Hygiène – Produits de beauté	1,3	1,6	17,6
Total	23,8	25,4	6,8

Source : Observatoire du commerce et de la consommation, CCI de Midi-Pyrénées

**Dépense commercialisable (DC) :** C'est le budget annuel que consacrent les ménages d'une zone géographique donnée à l'achat de produits ou biens alimentaires et/ou non alimentaires dans des commerces de détail, commerces traditionnels, supermarchés, hypermarchés, hard-discounters, marchés, etc.

Le tableau précédent présente l'évolution de la dépense commercialisable par famille de produits entre 2010 et 2015.

Il faut souligner que le potentiel annuel de consommation de l'ensemble des ménages résidant dans la zone de chalandise s'élève à 25,4 M€.

Ce potentiel de consommation se répartit comme suit :

- 48% alimentaire ;
- 52% non alimentaire ;
- 50% du potentiel de consommation non alimentaire est à destination de produits d'équipement de la maison.

La période de 2010 à 2015 a vu le potentiel annuel de consommation de l'ensemble des ménages résidant dans la zone de chalandise augmenter de 6,8%.

Il est relevé que les plus fortes progressions par familles de produits sont les suivantes :

- Alimentaire : + 11% ;
- Équipement de la maison : + 4,1% ;
- Hygiène – produits de beauté : + 17,6% (à relativiser compte tenu du montant de la DC des ménages consacrée à ces produits).

## Zone de chalandise alimentaire et non alimentaire de la commune des Bordes sur Arize<sup>20</sup>

Secteurs d'habitations <sup>21</sup>	Alimentaire		Non-alimentaire		Zones
	Taux Emprise (en %)	Contribution au CA (en %)	Taux Emprise (en %)	Contribution au CA (en %)	
Lèze-Arize	7,7	92,2	1,5	78,8	Primaire
Diffus	0,4	7,8	0,5	21,2	Hors zone
TOTAL ZC	7,7	92,2	1,5	78,8	

Source : Observatoire du commerce et de la consommation, CCI de Midi-Pyrénées

L'étude de cette partie permet de mieux comprendre les différences commerciales de la commune des Bordes-sur-Arize entre les produits alimentaires et ceux non-alimentaires. Les données suivantes concerneront uniquement la commune des Bordes-sur-Arize alors que celles d'après comprendront l'ensemble des communes de la zone de chalandise.

Les ménages qui résident dans la zone de chalandise dépensent près de 8% de leur potentiel annuel de dépenses en alimentaire au sein de la commune des Bordes-sur-Arize.

Le chiffre d'affaire (hors achats des touristes et des entreprises) des commerces des Bordes-sur-Arize en alimentaire est généré à 93% par des ménages de la zone de chalandise et à 7% par des ménages habitants en dehors de cette zone (clientèle de passage hors tourisme).

Les ménages résidants dans la zone de chalandise dépensent 1,5% de leur potentiel annuel de dépenses, sur les produits non-alimentaires, au sein de la commune des Bordes-sur-Arize.

Le chiffre d'affaire (hors achats des touristes et des entreprises) des commerces des Bordes-sur-Arize en produits non-alimentaires est généré à 79% par des ménages de la zone de chalandise et à 21% par des ménages habitants en dehors de cette zone (clientèle de passage hors tourisme).

<sup>20</sup> Cf. annexe n°1 la liste des communes composant la zone de chalandises des Bordes sur Arize.

<sup>21</sup> Cf. annexe n° 2 la liste des communes composant le secteur d'habitation « Lèze-Arize ».

## Dépense annuelle par ménage et par famille de produits en 2015 et évolution en % sur la période 2010-2015

Produit	Dépense annuelle par ménage (€) en 2015	Évolution en % (2010-2015)	IDC Zone de chalandise
Alimentaire	5730	4,5	93,5
Non-alimentaire	6100	-2,8	89,9
Équipement de la personne	1547	-5,8	84,6
Équipement de la maison	3048	-2	99,3
Culture et loisirs	772	-10,1	82,8
Hygiène – Produits de beauté	731	10,7	76,6
Total	11 830	0,6	91,6

Source : Observatoire du commerce et de la consommation, CCI de Midi-Pyrénées

**Indice de disparité de consommation (IDC) :** Il permet d'évaluer le niveau de consommation d'un ménage résidant sur une zone géographique donnée par rapport à la moyenne nationale (indice 100).

Les données précédentes montrent que la consommation moyenne par ménage est de 11 830€ par an en 2015, soit une évolution de 0,6% par rapport à 2010.

Les dépenses alimentaires représentent 48% des dépenses totales alors que celles non-alimentaires 52%, dont les 2 principales concernent :

- Les équipements de la maison : 26% ;
- Les équipements de la personne : 13%.

Le budget annuel moyen des ménages de la zone de chalandise est inférieur de 8,4% à celui d'un ménage français pour l'ensemble des produits.

Sur la période 2010-2015 les dépenses annuelles des ménages n'ont pas connu d'évolution significative (+0,6%).

En revanche on remarque une évolution notable du budget affecté à certains produits :

- Equipement de la personne : -6% ;
- Culture & loisirs : -10% ; Hygiène-produits de beauté : 11%.

## Répartition des achats par forme de vente des ménages de la zone de chalandise

Répartition des achats (DC) par forme de vente	Alimentaire		Non-alimentaire	
	Zone de chalandise (en %)	Ariège (en %)	Zone de chalandise (en %)	Ariège (en %)
Petit commerce (-300m <sup>2</sup> )	12	19	19,4	24
Grande surface (et drives)	80,6	73	73,8	68
Commerce non sédentaire	5	5	1,7	1
Vente à distance	0,6	1	4,7	6
Autre forme de vente	1,7	2	0,4	1
Total	100	100	91,6	100

Source : Observatoire du commerce et de la consommation, CCI de Midi-Pyrénées

Le tableau précédent précise que 80,6% des dépenses alimentaire des ménages qui résident dans la zone de chalandise sont réalisées en grandes surfaces (soit supérieur au niveau départemental 73%), et 73,8% pour les produits non-alimentaires (cette fois-ci inférieure au niveau départemental 68%).

La différence de 7%, en achat alimentaire, entre la zone de chalandise et l'Ariège, montre que les achats en grande surface sont plus développés au sein de la zone de chalandise. Le Super U conforte donc sa place de pôle de consommation alimentaire, relais des petits pôles urbains. Les commerces de -300 m<sup>2</sup> captent respectivement 12% et 19,4% des dépenses alimentaire et non alimentaire (en retrait par rapport au niveau départemental / offre limitée, en baisse : -15 établissements entre 2010 et 2015).

Les marchands ambulants représentent 5% des achats, ce qui équivaut à la moyenne départementale pour les achats alimentaires. Ceux non-alimentaires ont une part qui est légèrement supérieure avec 1,7% contre 1% à l'Ariège.

A noter la faible part captée par la vente à distance (4,7% des dépenses en non alimentaire) et les autres types de ventes qui restent inférieurs aux départements autant dans les achats alimentaires et non-alimentaires.

### 2.3.3. Les flux de consommation : une hausse de l'évasion commerciale

Cette partie présente les taux et les sommes de rétentions et d'évasions de la zone de chalandise. Elle est complétée par leurs évolutions sur la période de 2010 à 2015.

#### Zone de chalandise du secteur d'habitation LÈZE-ARIZE en 2015

Produit	Taux de rétention de la zone de chalandise	Rétention (en M€)	Taux d'évasion de la zone de chalandise	Évasion (en M€)
Alimentaire	60,4%	15,9	39,6%	10,4
Non-alimentaire	19,8%	5,5	80,2%	22,4
Équipement de la personne	7,7%	0,5	92,3%	6,6
Équipement de la maison	15,5%	2,2	84,5%	11,8
Culture et loisirs	40,6%	1,4	59,4%	2,1
Hygiène – Produits de beauté	41,1%	1,4	58,9%	2
Total (ali + non-ali)	39,5%	21,4	60,5%	32,8

Source : Observatoire du commerce et de la consommation, CCI de Midi-Pyrénées

**Évasion :** Ce sont les dépenses des ménages effectuées dans d'autres secteurs géographiques que celui où ils résident.

**Rétention :** Ce sont les dépenses des ménages effectuées dans leur secteur de résidence.

Le taux d'évasion de la zone de chalandise de l'Arize est très important avec 60,5% du potentiel de consommation global des ménages qui est consommé en dehors de celle-ci. Cette importante évasion représente une perte des dépenses commercialisable de 32,8 millions € annuelle pour l'ensemble des produits alimentaires et non-alimentaires.

Les ménages qui consomment en dehors de la zone de chalandise se tournent principalement vers:

#### Les produits alimentaires :

- Pamiers / Saint Jean du Falga : 13,8% de la dépense commercialisable (DC) totale ;
- La Haute-Garonne : 12,5% de la DC totale.

#### Les produits non-alimentaires :

- Pamiers / Saint-Jean-du-Falga : 27% de la DC totale ;
- La Haute-Garonne : 33,5% de la DC totale.

## Évolution de l'évasion de la zone de chalandise du secteur d'habitation LÈZE-ARIZE (2010-2015)

Produit	Évolution rétention (%)	Évolution rétention (en M€)	Évolution évasion (%)	Évolution évasion (en M€)
Alimentaire	-2,3	-0,3	43	3
Non-alimentaire	-23,7	-1,8	14,1	3
Total (ali + non-ali)	-8,5	-2,1	21,9	6

Source : Observatoire du commerce et de la consommation, CCI de Midi-Pyrénées

La rétention de la zone de chalandise connaît une évolution négative (-8,5%) sur la période 2010/2015 concernant l'ensemble des produits (alimentaires et non-alimentaires). La plus importante évolution de la part d'évasion commerciale concerne les produits alimentaires.

L'évasion du potentiel de consommation du territoire progresse (+21,9%) avec comme point négatif les produits alimentaires qui subissent une évasion de 43%.

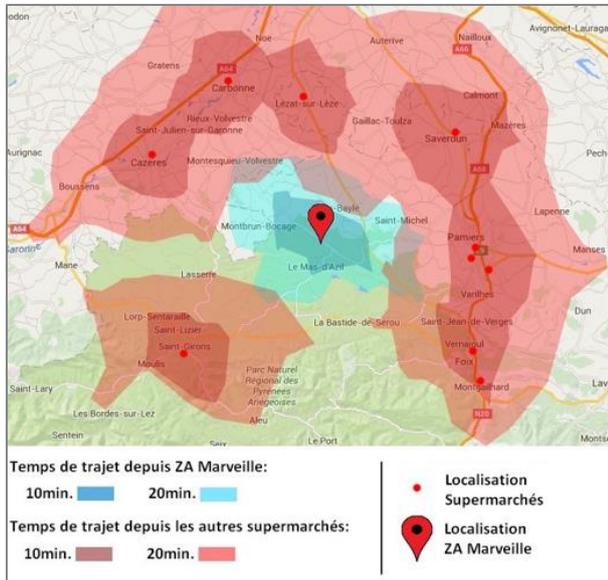
Cela s'explique notamment par :

- Le changement d'enseigne de la locomotive alimentaire ;
- Le développement des pôles commerciaux voisins (ex : Delta Sud à Verniolle) ;
- L'évolution des modes de consommation.

### 2.3.4. L'environnement commercial : un espace intercommunal

Cette sous-partie présente , le positionnement des principaux supermarchés concurrent à celui de la zone d'activités des Bordes-sur-Arize.

Un sondage IFOP sur la consommation des ménages a permis d'estimer le temps de trajet moyen des



français pour les supermarchés à 12 minutes; On remarque que 1/3 (37%) des trajets des consommateurs ont une durée de plus de 15 minutes.<sup>22</sup> La carte ci-contre<sup>23</sup>, met en relief les espaces à 10 minutes de trajet en voiture, les supermarchés susceptibles d'attirer le plus de consommateurs, et ceux de 20 minutes concernant des espaces que je qualifie de « tensions » car leur attractivité est moindre et dépendra des offres proposés.

Figure 19 : Carte de la zone d'activités commerciales de Marveille et des zones concurrentes, Fond de carte Google maps, auteur J. Sauvan, 2016

Le rayonnement en termes de temps de trajet depuis la zone de Marveille couvre pour les trajets de 10 minutes une grande partie du territoire intercommunal. Pour les trajets de 20 minutes le rayonnement de la zone se superpose avec le celui d'autres pôles commerciaux plus développés.

La zone de chalandise est donc à cet égard pénalisée pour capter le potentiel de consommation en dehors du territoire intercommunal.

Les entreprises du centre-commercial Marveille ont des difficultés à étendre leur rayonnement vers une clientèle résidant au-delà du territoire intercommunal.

Ces difficultés peuvent s'expliquer par plusieurs points :

- Une population modeste et peu importante qui limite le potentiel de consommation ;
- Une offre commerciale moins variée que dans les petits pôles urbains à 30 minutes de voiture de la zone d'activités Marveille ;
- Des routes généralement étroites et sinueuses qui ne favorisent pas les déplacements, notamment avec la vallée de la Lèze ;

<sup>22</sup> Les Français et les courses alimentaires, IFOP, Septembre 2010

<sup>23</sup> Source : Fond de carte Google maps, Owlapps

- Ce constat incite à mettre en place une possible gouvernance intercommunale ou privée de la zone d'activités des Bordes-sur-Arize, l'objectif étant de conforter la position de cette zone comme une centralité commerciale de l'intercommunalité, comme cela est suggéré dans le PLUi de la Communauté de communes de l'Arize. De plus, la loi NOTRe a supprimé la notion « d'intérêt communautaire » pour les zones d'activités et ces dernières devront obligatoirement être transférées aux intercommunalités d'ici à 2017.<sup>24</sup>



Figure 20 : Les grandes enseignes présentes autour de la ZA des Bordes-sur-Arize, Fond de carte Google maps, sites enseignes commerciales, auteur J. Sauvan, 2016

<sup>24</sup> EPCI : quelles sont les incidences de la loi NOTRe sur la compétence ZAE ?, Mairie-conseils, novembre 2015

## Les concurrences internes au territoire de l'Arize

Cette partie poursuit la même méthodologie de travail que la précédente et propose une vue micro des temps de trajets entre le supermarché Super U et les commerces de proximité environnant.



Les données de l'INSEE sur le temps de trajets moyens pour accéder à un commerce de proximité, que ce soit à pied ou en voiture, est de 4 minutes et 30 secondes à 5 minutes en région Midi-Pyrénées.

J'ai choisi de créer une nouvelle carte isochrone et de faire un constat similaire avec celui de la carte précédente pour mettre en évidence les rivalités directes du supermarché – Super U, présent dans la zone d'activités aux Bordes-sur-Arize avec les commerces de proximités des communes environnantes.

Figure 21 : Les commerces de proximités les plus près de la ZA des Bordes-sur-Arize, Fond de carte Google maps, auteur J. Sauvan, 2016

On remarque 2 communes (Le Mas-d'Azil et Daumazan-sur-Arize) qui possèdent des commerces de proximités de la marque « Petit Casino » qui entrent en concurrence immédiate avec le Super U du centre-commercial Marveille. Leurs implantations se situent en effet dans la zone primaire.

Les 3 communes restantes sont situées en dehors de la zone de chalandise des Bordes-sur-Arize, ce qui peut s'expliquer pour 2 raisons :

- Elles sont plus rapprochées des petits pôles urbains (Pamiers, Foix, Carbone, etc.) que ne l'est la commune des Bordes-sur-Arize. Les consommateurs doivent donc s'orienter vers une offre commerciale plus diversifiée afin de limiter leur déplacement.
- Les offres proposées aux Bordes-sur-Arize ne correspondent peut-être pas à leurs attentes.

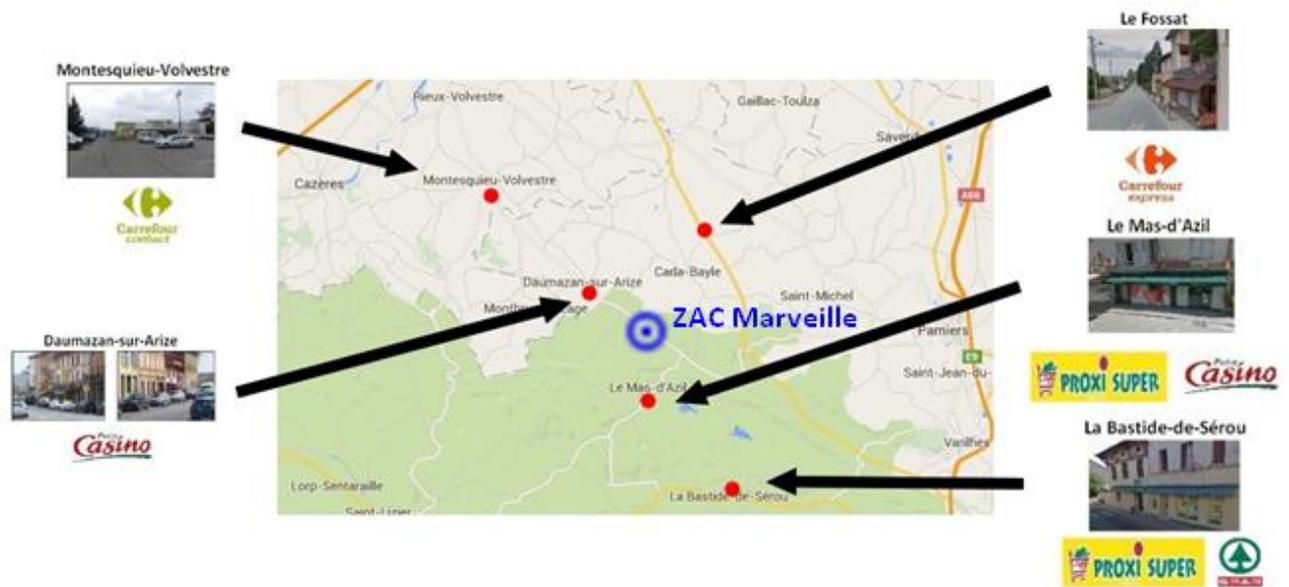


Figure 22 : Les commerces de proximité présents autour de la ZA des Bordes-sur-Arize, Fond de carte Google maps, sites enseignes commerciales, auteur J. Sauvan, 2016

## Conclusion :

### Partie commerciale :

- Cette zone d'activités commerciales a vocation à être intercommunale du fait de son positionnement sur le principal axe de communication et pour être conforme à la loi NOTRe ;
- C'est une centralité qui joue un rôle de pôle relais ;
- Elle représente une zone de chalandise primaire limitée du fait de la forte attractivité des pôles commerciaux environnants.

### Potentiel économique :

- Les dépenses de consommation sont plus faibles qu'aux plans départemental et national ;
- Le commerce traditionnel a du mal à se fixer ;
- Un développement qui a une marge de progression dans l'offre des produits du terroir, des équipements de la maison ainsi que ceux aux personnes.

## Partie III – La requalification de la zone d’activités de Marveille

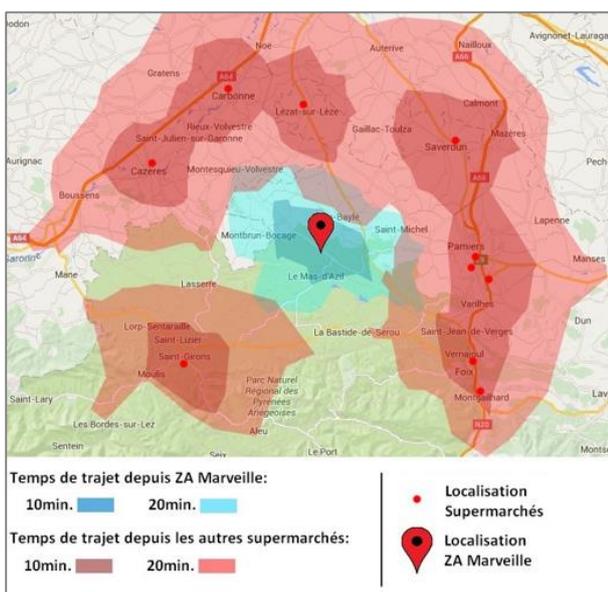
### 1. L’état des lieux de la zone d’activités commerciales

#### 1.1. Les éléments de cadrage de la zone d’activités des Bordes-sur-Arize

##### 1.1.1. L’environnement élargi de la zone d’activités : un espace commercial complémentaire

La partie suivante présente le diagnostic de la zone d’activités, à partir de données quantitatives et qualitatives.

La zone d’activités commerciale de Marveille située sur la commune des Bordes-sur-Arize est dans une zone au potentiel de passage non négligeable. En effet elle est à 30 min en voiture :



- D’autres zones commerciales possédant également un supermarché ;
- Des autoroutes A64 et A66.

Elle est desservie par la RD 628, principal axe de communication du territoire de la Communauté de communes de l’Arize qui reste cependant moins fréquenté au regard des RD 117 (Foix-Saint-Girons) et 919 (Foix-Lézat-sur-Lèze) ce qui restreint le potentiel de consommation de la clientèle de passage.

Figure 23 : Carte de la zone d’activités commerciales de Marveille et des zones concurrentes, Owlapps, fond cartographique Google Maps, auteur J. Sauvan, 2016

De plus, Quatre hameaux: La Peyrère, Lagrémoual, Les Bourrets et Rébaillou qui connaissent actuellement une augmentation du nombre d’habitants par la rénovation de maisons anciennes entourent la commune.

La ZC bénéficie d’un potentiel de consommation qui s’appuie sur une centralité commerciale et joue un rôle de pôle relais des pôles principaux en rouge sur la carte. Cette situation au regard d’un bassin de chalandise permet de la qualifier de zone à vocation intercommunale du fait de:

- son positionnement central sur le territoire intercommunal de l’Arize ;
- sa situation le long du principal axe de communication (RD 628) ;
- son aire d’influence/ZC au regard des zones d’activités environnantes plus développées.

Cependant cette vocation intercommunale est à relativiser au regard des « tensions » internes au territoire en matière commerciale avec les pôles de Daumazan-sur-Arize et Le Mas-d'Azil qui mettent en concurrence les trois communes vis-à-vis d'une clientèle locale qui habite dans ce bassin.

En fin de compte, le centre-commercial Marveille s'intègre dans le territoire en tant qu'équipement complémentaire des zones d'activités plus importantes localisées sur la carte des zones de chalandise précédente.

### 1.1.2. L'environnement immédiat de la zone d'activités : un espace multifonctionnel

Le centre-commercial est orienté essentiellement vers les lotissements au Nord et l'accès se fait par l'Ouest. La façade Sud, visible depuis le village, est délabrée et n'est que très peu exploitée.



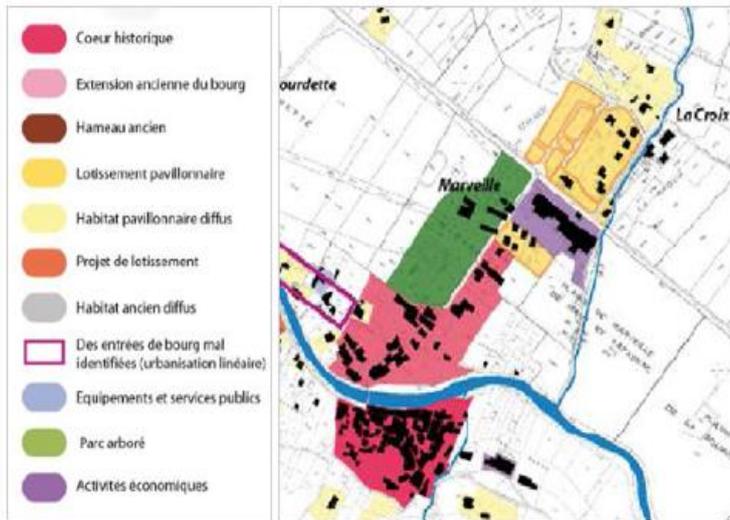
Figure 24 : La localisation du centre-commercial Marveille dans la commune, Fond de carte Bing Map, J.Sauvan 2016

Le centre-commercial Marveille par rapport aux autres lieux d'intérêts est à une distance de :

- La mairie = 300 mètres ;
- Pôle culturel = 90 mètres ;
- Cœur du vieux village = 500 mètres ;
- Pôle médical = 90 mètres.

Il est entouré à l'Ouest par un parc arboré dans lequel se trouve un château, et bordé au Nord et au Sud de lotissements pavillonnaires (dont des logements sociaux au Sud) et à l'Est d'un terrain agricole séparé par la barrière naturelle que génère le ruisseau de Marveille. Il y a donc déjà une mixité de zonages.

L'offre commerciale présente bénéficie au sein de la commune d'un emplacement privilégié pour sa fréquentation, grâce à sa situation en bordure de route, au croisement entre l'extension du cœur



historique et des zones pavillonnaires jouxtant cette zone équipée de services publics. Elle peut donner lieu à un déplacement unique et programmé comme à un arrêt occasionnel lors d'un déplacement vers la zone de service ou vers le bourg.

Figure 25 : Le zonage parcellaire du quartier Marveille, Diagnostic et état initial de l'environnement, PLUi de l'Arize, 2016

### 1.1.3. Les caractéristiques générales de la zone d'activités

#### L'histoire de la zone commerciale

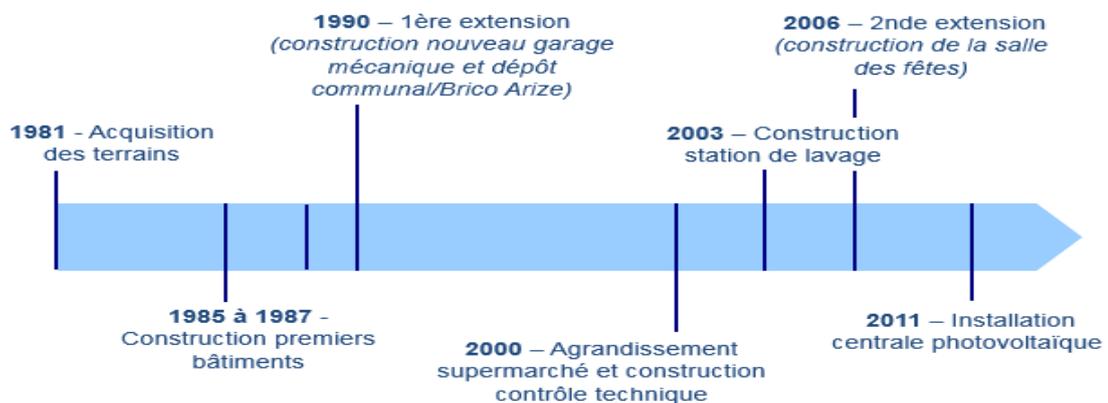


Figure 26 : Les grandes étapes de la construction de la zone commerciale Marveille jusqu'à aujourd'hui, Historique de la zone d'activités effectué par enquêtes, J. Sauvan, 2016

L'histoire de la zone commerciale montre qu'elle s'est développée par extension successive des bâtiments. Il n'y a jamais eu de cohérence d'ensemble dès son origine et elle s'est construite par opportunité.

Le premier bâtiment qui fût construit en 1985 était un garage mécanique qui constitue aujourd'hui le cœur du centre-commercial. Autour de ce garage se sont installés un atelier de charcuterie, un magasin d'alimentation et un cabinet d'assurance qui ont permis de réaliser l'aile Ouest du centre-commercial actuel. Le garage s'est déplacé vers l'Est en 1990 et de nouveaux commerces et services (La Poste et salon de coiffure) se sont développés dans les locaux de l'ancien garage.

En 2000, la transformation du magasin d'alimentation en un supermarché (Intermarché) a permis de développer l'attractivité du centre-commercial. L'année 2011 marque l'arrivée des premiers panneaux photovoltaïques sur le toit du centre-commercial. Entre temps, de nombreuses entreprises (auberge, bar-restaurant, ébéniste, fleuriste, agence immobilière, etc.) viendront s'installer avec plus ou moins de succès. Le Super U est l'entreprise la plus attractive du site mais elle entre en concurrence avec d'autres activités dont principalement le bar-restaurant (entre 2004 et 2013, 3 bar-restaurants se sont succédés), ce qui peut nuire à leur développement. Enfin, en avril 2016, une « ressourcerie » a ouvert sur l'emplacement de deux locaux et comprend environ 15 bénévoles.

### Fiche d'identité de la zone de Marveille

Nom	Centre commercial Marveille
Vocation économique	Commerciale
Année de construction	1988 (date construction des 1ers bâtiments)
Superficie	1,6 ha
Superficie des bâtiments	3600m <sup>2</sup>
Maître d'ouvrage	Mairie des Bordes-sur-Arize
Réseau d'assainissement	Assainissement collectif
Tri-sélectif	Papiers – Verre – Carton
Internet	Très haut débit (30 à 100 Mbit/s)
Nombre d'entreprises sur la zone	10 entreprises (dont 1 association)
Nombre d'emplois sur la zone	44 emplois
Projet	Oui (possibilité de développement / vocation à accueillir un équipement)
Extension n°1	Superficie projetée : 0,9 ha État de réalisation : Projet à long terme (intention, acquisition foncière encours).

Source : Fiche d'identité de la zone de Marveille, CCI Ariège, J. Sauvan, 2016

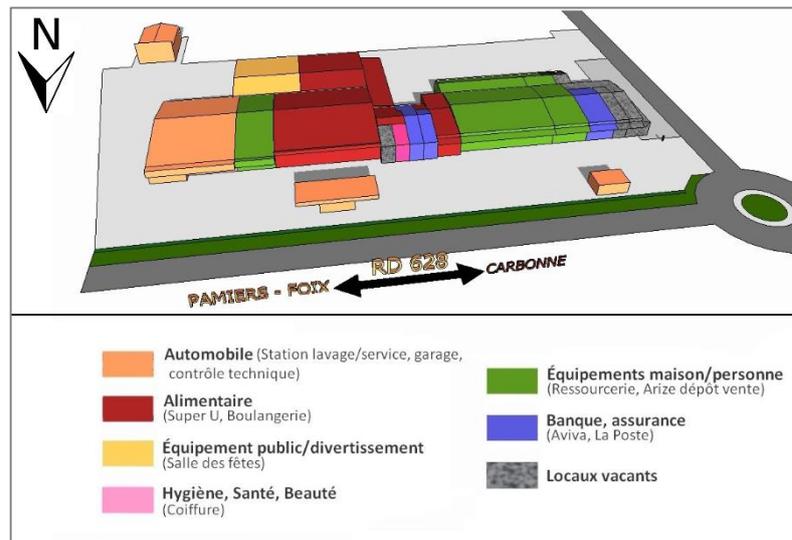


Figure 27 : Répartition des entreprises et des espaces vacants de la zone d'activités de Marveille, Répartition des entreprises, réalisée avec SketchUp, J. Sauvan, 2016

La maquette 3D numérique de la répartition des entreprises permet de relever deux choses :

- La superficie du centre-commercial est de 3674 m<sup>2</sup>. Sur les 10 entreprises présentes sur la zone, 73% de l'espace est occupé par 2 entreprises et 1 association (Super U, Concessionnaire Citroën et la Boutique du CERR) – Voir la maquette ci-dessus. Cette situation montre que la zone a un potentiel d'attraction d'entreprises de dimension intercommunale, le nombre d'emplois approchant les 45, ce qui en fait le plus grand espace de concentration d'activités commerciales de l'intercommunalité.
- La zone d'équipements voisine représente jusqu'à environ 1 ha de surface à aménager. C'est un véritable atout pour le quartier et la zone d'activités car elle peut accueillir des activités récréatives ou sportives et peut animer le quartier de la zone de Marveille.

La présence de 3 locaux vacants laisse la possibilité d'augmenter ces chiffres ainsi que des espaces vides sur la partie Sud de la zone.

## Les entreprises présentes au centre-commercial de Marveille

Types d'activités	Nom	Statut d'occupation / Superficie	Année d'implantation	Nombre emplois
Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	Concessionnaire Citroën (Garage Vergé SARL)	Location 705 m <sup>2</sup>	1986	6
Antiquaire-Brocantier	Arize Dépôt - Vente Antiquité, brocante, troc achat, vente tous styles	Location 224 m <sup>2</sup>	2008	1
Supermarché Station-service	Super U Express	Location 1346 m <sup>2</sup>	2004	16
Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	Boulangerie - Pâtisserie Le Campané	Location 176 m <sup>2</sup>	2013	2
Activités de poste et de courrier	La Poste	Location 207 m <sup>2</sup>	1988	12
Coiffure	Viviane Coiffure (Viviane Massat)	Location 22 m <sup>2</sup>	1992	2
Assurance	Aviva	Location 80 m <sup>2</sup>	2013	1
Contrôle Technique Automobile	Les Bordes auto bilan	Location 220 m <sup>2</sup>	2005	2
Station Lavage	Lavage Entreprise Générale Bâtiment (LEGB)	Location 50 m <sup>2</sup>	2001	0
Collecte, valorisation- réparation, vente et sensibilisation autour des déchets	La boutique du CERR (Centre d'Expérimentation de la Récup et du Réemploi)	Location 644 m <sup>2</sup>	Avril 2016	2 <i>(+ environ 15 bénévoles)</i>

Source : Recensement personnel effectué par enquêtes, J. Sauvan, 2016

Le tableau ci-dessus est issu d'un travail de recensement des entreprises présentes sur la zone que j'ai réalisé en vue d'affiner les connaissances de la zone d'activités et de permettre à la collectivité de disposer d'informations qualifiées.

## 1.2. La zone d'activités commerciales de Marveille : une zone vétuste

Le diagnostic de la zone d'activités Marveille doit permettre de présenter les avantages et les inconvénients du site afin d'orienter les propositions d'aménagements en complément du diagnostic de territoire.

Les principales différences entre ces deux diagnostics, concernent l'échelle et leur fonction. Le diagnostic de territoire est réalisé à une échelle plus large et comprend des données quantitatives alors que le diagnostic de la zone d'activités est à l'échelle du quartier et du centre-commercial lui-même, en tenant compte de données qualitatives.

### 1.2.1. Un bâtiment vieillissant à double facette

Cette sous-partie est partagée en deux et s'intéresse aux bâtiments de la zone d'activités et de ses équipements.

#### Le bâtiment :

Le bâtiment présente deux façades bien distinctes. Celle aperçue côté route départementale 628 (RD 628) – Façade Nord et celle aperçue côté centre-ancien – Façade Sud.

Créée comme un centre-commercial « vitrine », la façade Nord, desservie directement par la RD 628, est la partie la plus embellie du bâtiment, bien que dégradée. On retrouve l'intégralité des commerces et des services, à l'exception du contrôle technique excentré au Sud-Est du bâtiment principal. Seul le garage Citroën et le supermarché Super U avec leurs revêtements muraux améliorent l'aspect du bâtiment.



*Photo 1 : Façade Nord du centre-commercial de Marveille, auteur J. Sauvan, 2016*

La façade Sud de l'édifice, qui donne un vis-à-vis direct depuis les logements sociaux et une vue depuis le centre-ancien, est dégradée. Elle n'est pas terminée, les parpaings ne disposent pas d'un revêtement extérieur et le manque d'activités et d'aménagements paysagers lui donnent l'allure d'une zone abandonnée. Elle tourne le dos au village et ne présente aucune boutique. Elle est donc un élément à améliorer.



*Photo 2 : Façade Sud du centre-commercial de Marveille, auteur J. Sauvan, 2016*

Elle comprend un espace vide qui peut être aménagé si cela ne nuit pas à l'espace de stationnements non-délimité qui peut-être à requalifier, à l'espace de livraison du Super U et à l'espace de circulation des véhicules à préserver. Les seuls lieux d'intérêt que l'on retrouve sont le contrôle technique et la salle des fêtes de l'intercommunalité de l'Arize.



*Photo 3 : Aperçu de gauche à droite – Une habitation, l'arrière du Super U, la salle des fêtes, auteur J. Sauvan, 2016*

Le principal constat que l'on observe et à retenir à travers ces deux parties est qu'il s'agit d'un centre-commercial vétuste car la majorité des locaux ne respectent pas les mises aux normes comme l'accessibilité aux personnes à mobilité réduites.

Les gouttières anciennes et endommagées, combinées à un système d'eau pluvial inexistant, ne permettent pas un bon écoulement des eaux, ce qui provoque des inondations répétées dans plusieurs locaux.

Le centre-commercial présente un aspect de zone artisanale délabrée et ne correspond plus aux attentes des professionnels et des consommateurs d'aujourd'hui. Cet aspect a renforcé la déqualification du site qui subit de plein fouet la concurrence des zones d'activités commerciales plus modernes comme celles de Carbonne et de Pamiers-Verniolle, situées à environ 30 minutes des Bordes-sur-Arize. De plus, une clientèle potentielle de passage, connaissant moins le site, ne serait pas

attirée par celui-ci, d'une part parce qu'elle ne peut pas repérer facilement une offre commerciale et d'autre part, parce que cette offre serait dans un environnement peu entretenu, ce qui représente un handicap majeur pour le commerce.



*Photo 4 : Aperçu à gauche, le centre commercial Marveille ; et à droite celui de Lézat-sur-Lèze, auteur J. Sauvan, 2016*

### **Les équipements :**

La zone d'activités commerciales, comme celles de son époque, a été conçue dans une fonction purement économique sans qu'une attention soit portée aux impacts environnementaux ou à l'interaction de la zone avec son environnement et son impact sur la qualité de vie. Aujourd'hui, le développement durable prend une plus grande importance et on voit de plus en plus de zones d'activités tenir compte des aspects sociaux et environnementaux.

Aujourd'hui, le développement durable gagne en importance et on voit de plus en plus de zones d'activités tenir compte des aspects sociaux et environnementaux.

La zone d'activités de Marveille ne comprend pas d'équipements à usage récréatif ou de détente (table de pique-nique, boulodrome, terrain multisport, etc.), permettant de renforcer cette zone comme une nouvelle centralité animée, complémentaire du centre-ancien des Bordes-sur-Arize. Les seuls « équipements » à usage récréatif ne sont pas règlementés et partagent le même espace avec d'autres équipements. (présence de paniers de basket faisant office de terrain dans la halle du village des Bordes).

L'ensemble des équipements est minimaliste et se résume aux aspects obligatoires pour le fonctionnement réglementaire de la zone containers de tri-sélectif, et pour la matérialisation au sol de places de parking.

Des équipements tels que les poubelles de tri-sélectif sont présentes uniquement sur la partie Sud-Est de la zone à côté du contrôle technique et devant l'entrée de la déchetterie où les places de stationnement sont déjà utilisées par le garage technique et le concessionnaire Citroën. Ce contexte rend difficile l'utilisation de ces poubelles excentrées. On note toutefois la présence de poubelles sans tri-sélectif devant l'entrée façade Sud localisée au Sud-Ouest de la zone d'activité.



*Photo 5 : Les places de stationnement utilisées par le concessionnaire, auteur J. Sauvan, 2016*

### **1.2.2. Des aménagements paysagers à requalifier**

A l'image des façades des bâtiments, les aménagements paysagers du site offrent deux visages différenciant les façades Nord et Sud.

Compte tenu de son rôle de vitrine en bord de route, la façade Nord est la partie la plus aménagée en espace vert. Elle comprend une partie engazonnée et plusieurs haies bien entretenues avec la présence de végétaux à feuillage persistant, qui présentent l'inconvénient d'une perte de visibilité sur les enseignes de plusieurs commerces, dont le supermarché Super U et ne facilitent pas le repérage du centre-commercial pour les touristes ou les personnes extérieures au territoire de l'Arize.



*Photo 6 : Les contraintes de visibilité (à gauche) et les atouts paysagers (à droite) de la zone, auteur J. Sauvan, 2016*

La partie Sud du site n'est pas mise en valeur et il n'y a aucun espace végétalisé. Les seuls éléments paysagers que l'on retrouve sont :

- La haie délimitant la partie Ouest de la zone qui est bien entretenue ;
- L'alignement d'arbres (Espace boisé classé) côté Est, le long du Ruisseau de Marveille ;<sup>25</sup>
- L'alignement d'arbres de haut jet côté Sud-Ouest, le long des logements sociaux ;
- Un espace arboré au Sud-Est (Zone UE, ci-contre), réservé à l'accueil d'équipements. Autrefois, il servait de terrain de bicross et se retrouve aujourd'hui à l'abandon.



UI : Secteur à vocation économique    UE : Secteur à vocation d'équipements  
Nj : Secteur de jardin privés et de jardins partagés collectifs

Figure 28 : Quartier Marveille et ses zonages, réalisé avec SketchUp, Zonages PLUi, auteur J. Sauvan, 2016

La maquette 3D ci-dessus présente les zones du quartier Marveille qui peuvent-être aménagées avec la zone d'activités afin d'avoir un quartier fonctionnel et non aménagé par îlots.



Photo 7 : Le manque d'aménagements paysagers nuit à la qualité et l'intégration du site, auteur J. Sauvan, 2016

La partie interne de la zone d'activités a un aspect grisâtre à cause de la forte utilisation du goudron. Cependant, la présence d'espaces verts (arbres, haies, pelouses) à ses abords lui permet de faciliter son intégration dans le quartier. Aménager les espaces verts pourrait favoriser la fréquentation à pieds, améliorer le cadre de vie et de travail, voir attirer davantage de clients.

<sup>25</sup> Code de l'urbanisme, Article L123-1-5 7°

### 1.2.3. Une circulation difficile combinée à des stationnements mal délimités

Ces aspects primordiaux pour une zone aux activités diversifiées et située hors du bourg centre présentent des caractéristiques assez similaires aux éléments déjà envisagés : à savoir un potentiel non négligeable sous exploité et peu valorisé et des éléments existants entretenus à minima.

La chaussée de la zone d'activités est en bon état malgré quelques fissures et peut perdurer encore plusieurs années. Le revêtement bitumineux donne un aspect grisâtre au site.

La circulation automobile est difficile et dangereuse sur l'ensemble de la zone car elle s'effectue à double sens avec des largeurs de voies très variables. Des camions la traverse régulièrement pour aller à la décharge qui se trouve au Sud-Est du site.



Photo 8 : Un espace de circulation réduit, auteur J. Sauvan, 2016

Les panneaux de signalisations sont présents aux entrées/sorties de la zone pour marquer les arrêts. Il n'y a pas de vitesse réglementée sur le site. Ce constat couplé au précédent renforce le potentiel d'accidents.

Les stationnements sont concentrés au Nord du centre-commercial. On note que le concessionnaire et le contrôle technique monopolisent des stationnements publics (près de la moitié des places) pour leurs intérêts privés (stockage de véhicules, expositions, stationnements de véhicules pour l'entretien). L'effet pervers en découlant est la réduction de places pour la clientèle qui se rend dans d'autres commerces et services. Cette situation est d'autant plus contraignante aux heures de pointe.

En ce qui concerne les stationnements, leur marquage au sol n'est plus visible sur la partie Nord de la zone d'activités (zone rouge ci-contre) et est inexistant ailleurs. Cette situation provoque des stationnements anarchiques réduisant le potentiel de place disponibles. La partie Sud qui a un potentiel de stationnement élevé ne bénéficie d'aucun aménagement, ce qui donne lieu à des stationnements sauvages.



Photo 9 : Le manque de visibilité des stationnements, auteur J. Sauvan, 2016

Le centre-commercial ne possède pas d'espace piétonnier le reliant aux quartiers environnants.

On recense un espace de circulation réservé aux piétons le long des commerces et des services en façade Nord. Il est délimité par une intermittence de petites jardinières et par un revêtement au sol en mauvaise état, notamment au Nord-Ouest de l'édifice.



*Photo 10 : Un espace piéton non-matérialisé, auteur J. Sauvan, 2016*

La partie Ouest du centre-commercial possède un espace autrefois aménagé en chemin piétonnier mais qui est aujourd'hui privatisé par le bar-restaurant actuellement fermé.

Ce non usage piétonnier de l'espace s'explique par la mise en place d'une barrière qui délimite l'espace du restaurant et rend impossible sa traversée. Les alternatives pour passer du Nord au Sud du bâtiment, consistent à marcher sur la chaussée de la route de Marveille à l'Ouest ou à passer par la partie Est empruntée par les véhicules allant à la décharge. Le manque d'espaces réservés aux piétons pose un problème de sécurité pour les usagers et les résidents du quartier.

Les trottoirs de la RD 628 sont connectés au centre commercial via une pente abrupte pour les



personnes en fauteuil roulant. Ils sont en mauvais état et leur revêtement en gravillons peut présenter un inconvénient. Les deux arrêts de bus situés au bord de la départementale sont trop proches de la chaussée et l'accès sous les abris n'est possible qu'en marchant sur la route par rapport à laquelle ils sont en surplomb. Les personnes à mobilités réduites, par exemple, de type fauteuil roulant, ne peuvent s'abriter en cas de pluies ou de fortes chaleurs.

*Photo 11 : L'abri bus qui pose des problèmes de sécurité, auteur J. Sauvan, 2016*

### 1.2.4. Des signalétiques peu efficaces

Les signalétiques sont importantes car elles assurent la promotion du site et des entreprises. Cet aspect est d'autant plus primordial pour la clientèle de passage et les touristes.

Le premier constat est celui de l'absence de panneaux, de totems sur la route départementale – RD 628, permettant de mentionner clairement l'entrée d'une zone d'activités et les types d'activités qu'elle accueille. La mention du « centre commercial » est, sur un panneau de signalisation routière, trop petit pour pouvoir attirer le regard. Cette timide information en amont de la zone d'activités ne laisse pas le temps aux éventuels clients de passage de repérer le centre-commercial et de s'y arrêter.

Le second constat concerne les enseignes des entreprises du centre-commercial. Actuellement elles ne sont pas très visibles pour la majorité et manquent d'uniformité. Le concessionnaire Citroën et le supermarché Super U sont les seuls à posséder une visibilité permettant d'être identifiables<sup>2</sup> facilement depuis la route.



Photo 12 : Les enseignes des entreprises du centre-commercial, auteur J. Sauvan, 2016

L'enseigne de la salle des fêtes qui est incomplète, avec seulement la mention de « salle » sur une vitre, ne rend pas cet équipement visible.

Ci-dessous un tableau synthétique identifie les éléments qui participent le plus à l'attractivité du site et ceci permet de visualiser rapidement le niveau des améliorations à apporter par items.

Items	Evaluation
Bâtiments et équipements	★ ☆ ☆ ☆ ☆
Aménagements paysagers	★ ★ ★ ☆ ☆
Déplacements - stationnements	★ ★ ☆ ☆ ☆
Signalétiques	★ ★ ☆ ☆ ☆

★ ☆ ☆ ☆ ☆	Très mauvais	★ ★ ★ ★ ☆	Bon
★ ★ ☆ ☆ ☆	Mauvais	★ ★ ★ ★ ★	Très bon
★ ★ ★ ☆ ☆	Moyen		

Source : Tableau de synthèse, CCI de l'Ariège, 2016

### 1.2.5. Les entretiens avec les collectivités

Dans le cadre du diagnostic de la zone d'activités, les entretiens réalisés auprès de la mairie des Bordes-sur-Arize et de la Communauté de communes de l'Arize sont au nombre de 2 car ils n'étaient pas prioritaires au regard des objectifs de la mission du stage et le temps jouait en notre défaveur pour pouvoir en réaliser davantage. Les personnes qui ont répondu à mes questions conserveront leur anonymat. Leurs avis ont permis conforter les propositions d'aménagements dans le projet que j'ai réalisé avec la CCI.

Les entretiens de la partie « présentation de la zone d'activités » montre que les deux personnes interrogées sont d'accord pour qualifier l'aspect de la zone de vétuste. Ils précisent que la zone d'activités était plus dynamique par le passé et que c'est l'arrivée d'Intermarché qui a été le moteur de développement de la zone. C'est à cette période qu'il commença à étendre son attractivité. Ils sont d'accord pour dire que le site a un grand potentiel, grâce à sa position centrale dans l'intercommunalité et aux entreprises résidentes ; ce qui constitue un petit pôle local. Le centre-commercial a pour eux un aspect de zone artisanale qu'il faudrait reconditionner et embellir.

Pour la partie « dimension environnementale de l'activité économique », les recueils d'entretiens montrent que l'environnement de la zone d'activités est plutôt propre (pas de fuites d'huile, possibilité de déplacer les poubelles de tri-sélectif, pas de déchets à même le sol). Les 2 personnes enquêtées pensent qu'il faudrait revoir l'intégration paysagère et améliorer les évacuations des eaux pluviales, qui provoquent des inondations à l'entrée de certains locaux.

Les entretiens montrent, pour la thématique « accessibilité et transports », que la signalétique dans le bâtiment et à l'entrée d'agglomération est à revoir car il y a un passage intense mais une faible visibilité, ce qui tend à gêner le potentiel de consommation. Ils s'accordent à dire qu'il faudrait renforcer la communication pour le réseau intercommunal de transport en commun mis en place par la Communauté de communes parce que peu de personnes sont au courant de son existence. Leurs avis divergent concernant la desserte de la zone d'activités et l'intérêt de faire des trottoirs. Pour l'un, la zone est mal desservie et il serait intéressant de créer des trottoirs, notamment entre le centre-commercial et les pôles santé et culturel, au Sud de la zone. Pour l'autre, il ne faudrait pas trop investir là-dessus car, en milieu rural, l'utilisation de la voiture est très forte et est inscrite dans les mœurs des habitants de la commune. Il précise, cependant, que la municipalité a comme projet de réaliser un trottoir en partant de la mairie jusqu'au centre-commercial.

Les entretiens se terminent par les propositions d'aménagements des personnes avec qui je me suis entretenue. Les deux s'accordent à dire qu'il faudrait développer un commerce orienté vers la restauration, cependant ils pensent que serait trop difficile à pérenniser et qu'un snack, développé avec la boulangerie, serait plus adapté. D'autres propositions viennent s'ajouter, comme la réalisation de stationnements disponibles, de toilettes publiques, d'une diversification des offres commerciales et des services présents sur la zone (tabac/papeterie, produits locaux, point relais), voir la réalisation d'une aire de pique-nique. Les activités de divertissements et récréatives ont également été jugées comme étant intéressantes.

### **Conclusion des caractéristiques et de l'état des lieux de la zone d'activités**

- Une zone commerciale servant d'équipement complémentaire (pôle relais) des zones d'activités plus importantes (Pamiers, Foix, Saint-Girons, etc.) ;
- Un quartier qui a l'avantage de posséder plusieurs fonctions mais qui manque d'espaces piétonniers pour relier les îlots et d'équipements récréatifs pour l'animer.
- La présence d'entreprises commerciales importantes (Super U et Citroën) qui sont sources d'attractivités pour la zone ainsi que des entreprises et des services diversifiées pour offrir plus de choix aux usagers (coiffure, boulangerie, poste, assurance, etc.).
- La zone d'activités possède une multitude de problèmes qu'il est urgent de requalifier car cela nuit à son attractivité. De plus l'image qu'elle véhicule nuit à celle des entreprises et du territoire. Parmi les priorités on retrouve celle du bâti qui est dégradé et les problématiques des déplacements et des stationnements. Les signalétiques sont aussi importantes pour communiquer, notamment pour la clientèle de passage. Enfin, les aménagements paysagers peuvent améliorer le cadre de vie et de travail sur le site mais le contexte de la zone ne rend pas cet aspect prioritaire.
- Les entretiens ont permis d'apporter de nouvelles idées (toilettes public, restaurant, papeterie, etc.) et ont confirmé plusieurs idées d'aménagements (dalles engazonnées, espaces piétonniers, traverse du centre-commercial, etc.).

Ces constats ont permis de réfléchir à des propositions d'aménagements pour rendre la zone plus attractive au regard de celles environnantes tout en répondant aux problèmes posés. Ces propositions revêtent différentes formes (techniques, fonctionnement, embellissement, etc.)

## 2. Les scénarios et les propositions d'aménagements

### 2.1. Les scénarios proposés

Le diagnostic du territoire et celui de la zone d'activités ont permis de faire ressortir les principaux problèmes et enjeux de la zone d'activités. Cette partie présente les 3 scénarios proposés par la CCI et précisera le choix des élus des Bordes-sur-Arize.

Les scénarios se sont construits en tenant compte de 3 problèmes majeurs présents dans la zone d'activités à savoir :

- La sécurité ;
- La vétusté, le délabrement ;
- Le manque d'attractivité et de vitalité commerciale.

Les scénarios ci-dessous sont présentés par ordre croissant tant au niveau de l'importance des projets à réaliser que de leurs coûts financiers. Chacun doit tenir compte de la suppression de la fonction habitat interne à la zone qui ne respecte pas le PLUi de l'Arize.

**Le premier scénario**, dit « Au fil de l'eau », a pour objectifs de maintenir les activités commerciales et de services présents actuellement dans le centre-commercial et de mettre aux normes le site.

Il présente pour avantages de :

- Conserver les activités présentes ;
- Permettre une réflexion plus approfondie pour la poursuite de la redynamisation grâce aux autres scénarios ;
- Réfléchir au devenir des activités de la zone de Marveille en tenant compte de celles à venir dans le cadre de la création d'un équipement futur à usage sportif ou récréatif, tel qu'envisagé dans le PLUi.

Cependant, pour l'instant, il a pour inconvénients :

- De ne générer que peu d'évolution de la zone ;
- De ne pas être réellement moteur d'un développement économique et social
- De ne pas forcément avoir de retour sur investissement ;
- De ne rien modifier dans un site d'activités sur le déclin ce qui n'amorce aucune reconversion du site.

**Le deuxième scénario**, dit « Attractivité renforcée », complète les objectifs de mise aux normes du scénario précédant par celui d'un projet d'installation d'activités connexes (restauration, etc.) et de transformation de la zone d'activités en vecteur de lien social. Les axes de développement envisagés assureraient une mixité de fonctions commerciales, ludiques et récréatives.

Il présente pour avantages de :

- Rénover et valoriser l'espace commercial (donc l'image et la notoriété de la zone d'activité, de la commune et plus généralement du territoire de l'Arize) ;
- D'avoir un espace de vie réapproprié et partagé entre les riverains et usagers ;
- D'avoir des retombées économiques pour les entreprises grâce à l'image de marque de la zone requalifiée ;

Cependant, il a pour inconvénient :

- De générer des investissements plus conséquents

**Le troisième scénario**, dit « Multi-activités / polarité relais », a pour objectifs de reprendre ceux des deux premiers scénarios en y diversifiant les activités en complément de l'existant et les activités connexes. Les axes de développement envisagés sont les mêmes que celui du scénario 2 en y ajoutant celui d'un possible renforcement du pôle santé à dimension intercommunale.

Il présente des avantages identiques au précédent scénario et prévoit :

- De renforcer l'attractivité ;
- De concentrer les activités médicales en un seul lieu et de réduire les déplacements.

Cependant, il a pour inconvénient :

- Un risque de « dévitalisation médicale » des polarités principales présentées dans l'intercommunalité qui peut nuire à leur attractivité.
- Une augmentation des coûts financiers pour la commune des Bordes-sur-Arize.

Les scénarios ont donné suite à des recherches d'activités qui seraient susceptibles de s'intégrer dans la zone et de guider les élus en vue de sa requalification. La liste de ces activités est consultable en annexe 2.

A l'issue de la présentation du diagnostic du territoire et des scénarios devant les élus, ces derniers ont opté pour le scénario 2. Le choix s'est donc porté sur la polyvalence entre actions engagées et coûts

modérés. Le scénario 1 était trop risqué car il prévoyait des dépenses sans grand changement pour l'ensemble de la zone d'activités et il risquait d'occasionner peu d'effets avec un risque de perte d'attractivité. Le scénario 3 s'est révélé trop onéreux pour la commune qui n'est actuellement pas en capacité de s'endetter fortement et il s'ajoutait un risque de dévitalisation médicale des communes de l'intercommunalité.

## **2.2. Les propositions d'aménagements pour la requalification de la zone**

Les parties précédentes ont permis de mettre en relief les problèmes, le potentiel et les enjeux de la zone d'activité. Celle qui suit doit permettre de prendre en compte les propositions cadres préconisées par la CCI de l'Ariège à la commune des Bordes-sur-Arize afin de rendre le centre-commercial plus attractif.

### **2.2.1. Des bâtiments et des équipements adaptés pour renforcer l'attractivité du site**

La principale mesure consiste à réfléchir sur la gouvernance du centre-commercial. La commune des Bordes-sur-Arize est très endettée et manque de ressources financières. La CCI de l'Ariège souhaite donc inciter les élus de la commune à transférer à l'intercommunalité ou à un investisseur privé le portage du projet d'investissement, de modernisation, et de gestion de la zone. De plus, avec la loi NOTRe, leur gestion ne peut plus être communale.<sup>26</sup>

#### **La rénovation des bâtiments**

La rénovation des bâtiments est l'étape la plus importante. Elle doit apporter des solutions variées en vue d'assurer la viabilité du site et d'attirer des entreprises. Le PLUi impose que les couleurs choisies permettent d'intégrer les bâtiments dans leur environnement.

Le revêtement des façades en bardage de bois clair que j'ai proposé peut conserver la même ambiance colorée afin de faciliter la localisation et la lecture des enseignes des commerces présents par les consommateurs potentiels.



*Figure 28 : Aperçu de la façade Nord requalifiée, réalisée avec SketchUp, auteur J. Sauvan, 2016*

<sup>26</sup> EPCI : quelles sont les incidences de la loi NOTRe sur la compétence ZAE ?, Mairie-conseils, novembre 2015

Les bâtiments doivent disposer des mises aux normes (sécurité, isolation acoustique, etc.) et d'une meilleure isolation thermique afin d'améliorer les conditions de travail et de réduire la consommation en électricité. Les gouttières peuvent être rénovées et raccordées à un système d'évacuation d'eau pluviale qu'il faudrait créer pour pouvoir éviter les inondations à répétition de plusieurs locaux. L'agrandissement des fenêtres favoriserait l'augmentation de la luminosité naturelle des locaux.

### **Les équipements**

Les conteneurs du tri-sélectif peuvent être déplacés à l'entrée/sortie Sud-Ouest dans un local afin de les masquer et de faciliter leur utilisation par les habitants de la commune et les usagers de la zone.

L'insertion de nouveaux lampadaires permettrait de renforcer l'aspect qualitatif. L'utilisation de capteurs de mouvements peut favoriser la réduction de la consommation d'énergie.

Les possibles futurs espaces de circulation pourront permettre de rejoindre plus facilement les futurs équipements à-venir situés au Sud de la salle des fêtes. Ces équipements, qui pourraient avoir la vocation d'accroître l'activité récréative du site, sont un terrain multisport, des terrains de pétanque, une aire de pique-nique et des toilettes publiques. Il faut toutefois prévoir leur localisation dans une organisation d'ensemble qui soit compatible avec la fréquentation automobile et les allées et venues sur les stationnements.

#### **2.2.2. Une accessibilité organisée pour améliorer les déplacements et les stationnements**

Le sens de la circulation pour l'ensemble de la zone d'activités, à l'exception du grand espace vide au Sud-Ouest, peut faire l'objet d'une mise à sens unique. Les mobilités internes de la zone d'activités sont uniquement conçues pour l'utilisation de la voiture et représentent un enjeu fort du site. Selon moi, rendre un espace vivable, c'est également le rendre accessible à tous. La réalisation d'espaces réservés aux piétons est un point essentiel pour créer des mobilités sécurisées à l'intérieur de la zone ainsi que son environnement, l'objectif étant de faciliter les déplacements et de réduire les risques d'accidents, tout en maintenant la circulation pour les camions de livraisons côté Sud. Chaque magasin et espaces de circulation doivent être accessibles à pied, par des mobilités douces pour que les personnes à mobilités réduites de pouvoir circuler après la requalification. La pente de la voie connectée à la route départementale peut être adoucie afin de respecter le seuil toléré maximal de 10 à 12%.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Guide pratique : L'accessibilité des personnes en situation de handicap, CCI de France, février 2013

Les trottoirs devant les magasins (façade Nord) constituent un élément de liaison essentiel car ils permettent d'isoler le piéton des dangers mais ils doivent faire l'objet d'une requalification de la circulation routière pour être adaptés aux mobilités de tous et garantir une continuité de cheminement.



Figure 29 : Les espaces piétons matérialisés sur l'ensemble de la zone, réalisée avec SketchUp, auteur J. Sauvan, 2016

Ils doivent être adaptés aux ressources de mobilité de tous et garantir une continuité de cheminement. Le gain de place obtenu, suite à la suppression de la circulation à double sens, permettra leur agrandissement. D'autres pourront être créés de part et d'autre de la chaussée et chacun d'entre eux devront être reliés aux magasins. Il en est de même côté Sud, où un trottoir d'une largeur  $\geq$  à 1,4 mètre<sup>28</sup> peut permettre un croisement confortable et sûr entre deux piétons, y compris pour ceux qui se déplacent en fauteuil roulant ou avec une poussette. Par ailleurs, cette dimension permettra à une personne en fauteuil roulant d'effectuer un changement de direction à tout moment pour les personnes venant des pôles culturel et santé (même proposition pour la salle des fêtes).

L'ensemble des stationnements pourra être remplacé par des dalles engazonnées afin de reverdir cet espace grisâtre. Elles ont pour autres avantages de permettre l'écoulement des eaux et se démarquent par leur couleur avec les autres espaces de circulations. Elles participent à la réduction d'utilisation du goudron et de la peinture blanche sur le sol, qui sont peu esthétiques.



Figure 30 : Les stationnements avec dalles engazonnées, réalisée avec SketchUp, auteur J. Sauvan, 2016

<sup>28</sup> Encombrement des trottoirs : Introduction et rappel sur la réglementation en matière d'accessibilité, CERTU, Mars 2010

Le transfert annoncé du bureau de poste, actuellement au cœur du centre-commercial, vers le village peut permettre la création d'une ouverture entre la partie Sud et la partie Nord. Cet aménagement faciliterait les déplacements piétonniers et limiterait les risques d'accidents.



Figure 31 : Traverse du centre-commercial, réalisée avec SketchUp, Jérémie Sauvan, 2016

Les deux arrêts de bus peuvent être positionnés en retrait par rapport à la chaussée afin d'éviter de marcher sur la route pour y accéder et permettre aux personnes à mobilités réduites de se protéger de la pluie et de coups de chaleurs.

L'histoire montre que le village s'étend depuis la partie Sud de l'Arize vers la route départementale 628 et que les nouveaux enjeux de développement se concentrent autour de la ZA. On retrouve, en rose sur la carte, les pôles médicaux et culturels de l'intercommunalité, en orange les logements sociaux, et, en rouge, la salle des fêtes au sein du centre-commercial (en jaune).

La distance entre le cœur historique et la zone d'activités est de 350m, ce qui rend possible son accès piétonniers. Leurs aménagements proposés sont matérialisés par les cheminements de carrés jaunes sur la carte et pourront être réalisé par la suite.



Figure 32 : Plan d'ensemble de la zone d'activités, réalisée avec SketchUp, auteur J. Sauvan, 2016

Les aménagements projetés laissent encore de la place côté Sud pour agrandir le centre-commercial. Ces espaces disponibles sont représentés par les zones blanches. Certains de ces espaces peuvent



servir de lieu de vente pour produits locaux en période estivale. La commune étant l'une des portes d'entrée du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises et profite du tourisme lié à la Grotte du Mas-d'Azil.

Figure 33 : Plan de circulation de la zone d'activités, réalisée avec SketchUp, auteur J. Sauvan, 2016

### 2.2.3. Des signalétiques plus visibles

La signalétique pose aujourd'hui un sérieux problème comme le démontre le diagnostic de la ZA. Les commerces et services proposés par le centre-commercial de Marveille doivent être plus visibles depuis la route départementale.

La première partie du renforcement de la signalétique peut se faire aux deux entrées de l'agglomération de la commune au niveau du quartier de Marveille. Des totems avec des mots clés tels que « alimentation » ou « coiffure » peuvent annoncer aux usagers les commerces et les services déjà présents sur la zone, ce qui simplifie la prise d'informations.



Figure 34 : Totem d'informations à l'entrée du quartier de Marveille, réalisée avec SketchUp, auteur J. Sauvan, 2016



La seconde partie comprend l'entrée de la zone d'activités. Elle peut-être mise en valeur par une plaque mentionnant le nom du centre-commercial. Elle doit également donner l'impression que l'on entre dans un espace commercial important pour l'échelle locale et doit apporter un aspect qualitatif au site tout en assurant la visibilité du site.

Figure 35 : Aperçu de l'entrée du centre-commercial, réalisée avec SketchUp, auteur J. Sauvan, 2016

La troisième partie se concentre sur l'uniformisation des enseignes des commerces et des services grâce à un règlement d'enseignes.

#### 2.2.4. Le renforcement de la présence des végétaux

L'aménagement paysager a pour finalité l'intégration du centre-commercial dans son environnement.



Figure 36 : Vue d'ensemble des aménagements paysagers possibles, réalisée avec SketchUp, auteur J. Sauvan, 2016

Les arbres et les buissons, le long de la RD 628, peuvent être supprimés, voire déplacés ailleurs, afin d'augmenter la visibilité des commerces depuis la route départementale. Les arbres côté Est sont en espace boisé classé par le PLUi de l'Arize et sont donc protégés. Les arbres côté Ouest peuvent être maintenus car ils n'entravent pas la visibilité et rafraîchissent cet espace. L'histoire du lieu indique que c'est l'endroit où s'installent les restaurants.

La haie déjà existante façade Nord doit être maintenue conformément au PLUi. Celle de la façade Ouest peut être maintenue car elle renforce l'aspect qualitatif et établit une unité du site. De nouvelles haies de tailles plus petites doivent être implantées côté Nord afin de séparer les espaces de circulations de ceux de stationnements et de ceux de services comme les stations d'essence et de lavage. Cet aménagement peut-être reproduit côté Sud avec une haie de même dimension pour séparer les rangées de stationnements.

Il est possible d'insérer plusieurs arbres dans la partie Sud, en pénurie d'espaces verts, afin de reverdir l'arrière du site et d'ombrager les nombreuses places de stationnements qui peuvent être délimitées. Des arbres d'alignements, tels les Cyprès de Provence (*Cupressus sempervirens*), peuvent être plantés à titre isolé, dans le respect du PLUi, pour orner les entrées du nouvel espace de circulation qui traverse le centre-commercial.



Figure 37 : Traverse Nord-Sud mise en valeur, réalisé avec SketchUp, auteur J. Sauvan, 2016

Les parties Nord et Sud peuvent accueillir de petits espaces verts et/ou de détente avec bancs pour embellir les espaces et proposer des moments de repos (station lavage, arrière du supermarché, devant la « ressourcerie » et la salle des fêtes).

Les présentations précédentes n'ont pas pour objectif de rendre le même service qu'un bureau d'études techniques car la mission de la CCI se cantonne à l'apport de conseils. Elles doivent malgré tout inciter les élus à requalifier leur zone d'activités en leur offrant des perspectives nouvelles.

### **2.3. Le plan d'actions comme outil d'aide à l'organisation des aménagements**

Le plan d'actions proposé ci-dessous doit permettre d'orienter, par priorités, les grandes étapes de la requalification de la zone d'activités des Bordes-sur-Arize sur une durée totale de 9 ans aux élus. Il n'est pas aussi détaillé qu'un plan d'actions de bureau d'études techniques mais son objectif est de guider les élus dans la classification des aménagements à réaliser en tenant compte de leurs contraintes budgétaires actuelles.

Il se décompose en 3 parties, chacune d'une durée de 3 ans :

La première partie de la requalification doit prendre en compte les étapes préalables par la suppression d'un logement sur la zone car le PLUi n'autorise pas ce type de construction à l'exception d'un logement pour gardien. Il y a aussi la réflexion autour d'une évolution de la gouvernance et de la maîtrise d'ouvrage afin d'obtenir davantage de financement pour la requalifier et augmenter les chances de réussite du projet. On retrouve aussi les aménagements ne nécessitant que peu de moyens financiers et qui sont rapides à réaliser afin de laisser la commune réduire ses dettes si elle souhaite conserver

ce patrimoine. Ces aménagements doivent permettre de donner un signal de lancement en préparant les bases du projet de requalification dans son ensemble.

La seconde partie concerne le projet global à travers des travaux lourds et plus coûteux pour pouvoir améliorer l'aspect général du centre-commercial dont le bâtiment, ses stationnements, et les espaces piétons pour l'ensemble de la zone d'activités.

La troisième partie doit permettre d'intégrer la zone à l'échelle du quartier en créant, entre autre, les espaces piétonniers et les équipements récréatifs nécessaires pour créer du lien social sur la zone et favoriser des mobilités douces sécurisées et accessibles à tous.

Le plan d'actions est présenté ci-dessous :

Court terme (0 à 3 ans)		Phasage des actions					
Activités	Détail de l'action						
<b>Préalables</b>							
Spécialisation	Traitement de la fonction habitat au sein de la zone commerciale (relogement)						
Gouvernance / MO	Evolution gouvernance et maîtrise d'ouvrage ? (intercommunale ou privée ?)						
<b>Actions</b>							
Aménagements	Rénovation bâtiments (ravalement des façades, reprise des descentes de toit, amélioration du pluvial)						
	Reprise des espaces verts pour améliorer la visibilité de la ZC et embellissement par de la végétalisation						
	Mobilités-Déplacements-Stationnements : - révision du sens de circulation - rénovation parking Nord et Est (marquages au sol) et traitement conflit d'usage (mise en place d'un règlement/convention pour l'occupation des parkings)						
	Définition et mise en œuvre d'un règlement d'enseigne						
	Lancement des études préalables pour la réalisation du projet global en intégrant une démarche de type TEPCV / Selon gouvernance et MO, recherche de financement et élaboration budget						
Mise aux normes	Réseau eau (branchements et compteurs)						
	Électricité (branchements et compteurs)						
Commercialisation	Plan de communication (dont relais/prescripteurs)						

Source : Proposition d'un plan d'actions à court terme pour la zone commerciale Marveille, CCI Ariège, juin 2016

Moyen terme (4 à 6 ans)		Phasage des actions					
Activités	Détail de l'action						
Mise aux normes	Accessibilité (des bâtiments)						
	Réseau eau pluviale						
Aménagements	Remembrement commercial						
	Amélioration des vitrines (dont agrandissement des ouvertures)						
	Isolation thermique des bâtiments et bardage uniforme sur l'ensemble des bâtiments						
	Création de la traverse permettant de relier le parking Nord et le parking Sud						
	Mobilités-Déplacements-Stationnements : - rénovation parkings (végétalisation, création d'espaces nouveaux de stationnement, marquages au sol... dont terrasse du restaurant) - cheminements piétons (dont promenade couverte sur la façade Nord et abords de la salle des fêtes)						
	Signalétique (matérialisation de l'entrée de zone et totems d'informations, dont salle des fêtes)						
Commercialisation	Prospection pour implanter de nouvelles activités						
	Révision des loyers						

Source : Proposition d'un plan d'actions à moyen terme pour la zone commerciale Marveille, CCI Ariège, juin 2016

Long terme (7 à 9 ans)		Phasage des actions					
Activités	Détail de l'action	←→					
Aménagements	Aménagements aux abords de la zone commerciale (dont liaisons avec le village, le pôle santé et le pôle culturel, les jardins partagés, la déchetterie)	■	■	■	■	■	■
	Implantation d'un équipement complémentaire	■	■	■	■	■	■
Animation	Suivi de la zone commerciale, mise en place d'une association des commerçants ou d'un comité de pilotage	■	■	■	■	■	■

Source : Proposition d'un plan d'actions à long terme pour la zone commerciale Marveille, CCI Ariège, juin 2016

## Conclusion

La requalification des zones d'activités commerciales vise-t-elle à constituer de nouvelles centralités locales ou à organiser des espaces d'activités complémentaires des petits pôles urbains ? La question posée dans ce travail concerne la relation entre les zones d'activités commerciales et les communes environnantes.

L'étude permet d'affirmer le caractère centralisateur des zones d'activités commerciales dans la mesure où elles ont été conçues, tout d'abord, comme des centralités commerciales en périphérie des communes pour développer la consommation. Le géographe allemand Walter Christaller définit la centralité comme un espace qui attire et diffuse, ce qui constitue les principales caractéristiques d'une centralité. Aujourd'hui, des demandes sociales et environnementales ont permis de revisiter les zones d'activités commerciales afin de les rendre plus vivantes, plus humaines et durables. Les projets d'aménagement, comme celui proposé dans ce mémoire, ne sont plus exécutés par îlot mais par quartier afin de satisfaire le plus grand nombre et de rendre les espaces fonctionnels entre eux.

Les zones d'activités commerciales peuvent aussi être des espaces complémentaires des petits pôles urbains en milieu rural dans la mesure où leur localisation se trouve en dehors des grandes communes rurales mais que leur zone de chalandise les englobe. Elles jouent souvent un rôle de pôle relais pour les besoins hebdomadaires en accueillant des entreprises de tailles moyennes (ex : petit supermarché, etc.) et peinent à attirer des entreprises plus spécifiques.

Le cas de la zone d'activités commerciales des Bordes-sur-Arize, de par sa localisation à proximité d'un centre-historique et sa situation dans une ville plus petite que les pôles dominants, fait de cet espace commercial à la fois une nouvelle centralité pour la commune des Bordes-sur-Arize mais la positionne également comme un espace complémentaire des petits pôles urbains par rapport aux communes de Daumazan-sur-Arize et du Mas-d'Azil. Il faut toutefois noter que cette situation est assez atypique car elle est le fruit de l'opportunité des élus de l'époque. En général, on retrouve ce type de zone d'activités en périphérie des grandes communes car elles concentrent le plus de population, ce qui est essentiel pour les activités commerciales.

L'augmentation des contraintes environnementales et foncières a eu pour effet pervers de réduire les extensions parcellaires d'aménagements en favorisant la densification. La requalification sur le bâti existant ainsi que les apports environnementaux et sociaux sur les nouvelles zones ont élevé les coûts budgétaires que les communes rurales, propriétaires de ce type de zone, ne peuvent assumer seules, notamment pour les communes pauvres et très endettées comme les Bordes-sur-Arize. C'est le sens de la Loi NOTRe qui va transférer obligatoirement, à partir de 2017, la gestion des zones nouvelles à un niveau intercommunal afin de mutualiser les moyens.

Cependant, il faut souligner l'intérêt de la privation des zones d'activités commerciales qui représente aujourd'hui la part dominante des gestionnaires de ce type d'équipement. Les investisseurs privés, tel qu'un grand groupe de supermarché, peuvent investir et requalifier totalement un espace commercial au vue de donner l'image des centres-commerciaux actuels, pour pouvoir apporter une plus-value afin d'attirer des petites entreprises et davantage de clients. Ainsi, les communes, comme les Bordes-sur-Arize, qui détiennent encore la gestion de leur zone d'activités, sont amenées progressivement à perdre cette gestion au profit de l'intercommunalité.

Enfin, l'étude des zones d'activités commerciales en milieu rural m'a permis de découvrir les rivalités politiques qui existent entre les communes rurales tout comme le peu de coopération existant malgré l'avènement des intercommunalités pour faire face au manque de ressources, conséquence de la baisse des dotations de l'État. Les intercommunalités ont certes apporté un vrai dynamisme pour la réalisation de projets intercommunaux mais ce n'est pas toujours le cas. Certaines se chargent principalement de redistribuer les financements sans proposer de réels projets car les communes souhaitent rester maîtresses de leur développement. L'intercommunalité de l'Arize, qui doit fusionner prochainement avec celle de la vallée voisine de la Lèze, érigera un immense territoire à l'urbanisation déconcentrée de 381 km<sup>2</sup> pour 10 804 habitants et 27 communes. Un territoire aussi vaste avec autant de communes peut faciliter la création de projets plus ambitieux ou, au contraire, augmenter les rivalités politiques et, à terme, avoir pour conséquences une déperdition des financements de l'État, ce qui ne permet pas de réaliser les projets de territoires attendus. Peut-être serait-il souhaitable, afin de faciliter le financement public des projets à dimension intercommunale, que l'État facilite davantage la fusion des petites communes entre-elles, afin de réduire les dissensions politiques ? En attendant, un des intérêts de la présence des aménageurs du territoire est leur rôle de médiateur et d'accompagnateur des élus pour les inciter à la réalisation de projets intercommunaux

## Bibliographie

### Article de presse :

- Panneaux de publicité : ils vont être interdits dans les petites communes, SudOuest.fr, juin 2015

### Dictionnaire :

Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay, PUF, 2015

### Documents d'urbanisme :

- Code de l'urbanisme, Mai 2016
- PLUi de la Communauté de communes de l'Arize, Mai 2015

### Mémoires :

- BARAY Jérôme, Géomarketing : localisation commerciale multiple, 312 p., 2002
- BÉRAIL Olivier, La requalification des zones d'activités à Toulouse : évolution du contexte locale, hausse des exigences, nouveaux enjeux, 151 p., juin 2010
- GIRARD Laurent, Analyse du développement de la zone commerciale de périphérie Avignon nord - étude de la stratégie des acteurs privés et du rôle des pouvoirs publics, 111 p., 2011
- MORILLON Romain, Zone d'activités et développement durable : l'introduction des concepts environnementaux dans la création et la modernisation des zones d'activités économiques, 121 p., septembre 2004

### Ouvrages :

- Entreprises et territoires : Des liaisons dangereuses ?, Thierry Sauvin, Armand Colin, 2015, 173 p.
- Géographie rurale : La ruralité en France, Yves Jean et Michel Périgord, Armand Colin, octobre 2014

### Publications :

- Alexandra Robasto, juin 2007, Guide de gestion environnementale des zones d'activité, Environnement park, 64 p.

- Aménager et gérer durablement un parc d'activités, mai 2015, ARPE PACA, 113 p.
- APTER – Master 1, 2015-2016, Rapport d'atelier : La zone d'activités Delta Sud : Un avenir à co-construire, 160 p.
- ARPE, juin 2015, Aménager et gérer durablement un parc d'activités, 118 p.
- Axel Riehl, CMN Partners, Octobre 2013, L'offre d'accueil économique : Quelles stratégies d'aménagement des territoires ? Comment requalifier un site d'activités ?, 13 p.
- CCI 44, Novembre 2011, (Ré)inventer la zone d'activités : Pour un aménagement durable des espaces d'activités, 44 p.
- CCI Poitou-Charentes, février 2013, Guide pratique : L'accessibilité des personnes en situation de handicap, 15 p.
- CEREMA, décembre 2014, Zone d'activités en périphérie : les leviers pour la requalification, 35 p.
- CERTU, Mars 2010, Encombrement des trottoirs : Introduction et rappel sur la réglementation en matière d'accessibilité, 6 p.
- Christophe Saunier, Septembre 2009, Connaître et gérer une ZAE, 110 p.
- CNASEA, 2008, Les citoyens qui s'installent à la campagne : Les communes rurales répondent-elles à leurs attentes ?, 8 p.
- Conseil départemental de l'Ariège, Pour un urbanisme durable en Ariège - Guide de recommandations, février 2016, 103 p.
- ENGREF, Février 2004, Méthodologie pour le diagnostic de territoire : Rapport du projet de recherche, 22 p.
- Gabriel Jourdan, Riou Dominique, Sanchez Michel, Mai 2009, Les grandes zones d'activité économiques et commerciales : des espaces stratégiques pour le renouvellement urbain, 6 p.
- Guide pratique: la réglementation de la publicité extérieure, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, avril 2014, 249 p.
- IFOP, Septembre 2010, Les Français et les courses alimentaires, 134 p.
- Le nouveau PLU issu de la loi Grenelle II : densifier, sans s'étaler !, Métro-politiques, Charlotte Denizeau, avril 2011

## Sitographie :

- Afecreation.fr, Étude de marché : Sélection d'un emplacement [En ligne], [Consulté en Juin 2016], disponible sur « <https://www.afecreation.fr/pid1597/selection-d-un-emplacement.html%26pagination%3D1&pagination=1#2> »
- Association Orée, Gestion environnementale des zones d'activités [En ligne], [Consulté en Mai 2016], disponible sur : « <http://www.oree.org/gestion-environnementale-ZAE.html#contexte-et-enjeux> »
- CEREMA, Le lotissement : une vue d'ensemble [En ligne], Mars 2012, [consulté en Mai 2016], disponible sur « <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/le-lotissement-une-vue-d-ensemble-a570.html> »
- France Très Haut Débit [En ligne], [Consulté en Mai 2016], disponible sur « <http://www.francethd.fr/> »
- Géoportail [En ligne], [Consulté en Avril 2016], disponible sur « <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil> »
- Google maps, [En ligne], [Consulté en Avril 2016], disponible sur « <https://www.google.fr/maps/> »
- Grande surface (infographie) [En ligne], [Consulté en Mai 2016], décembre 2014, disponible sur « <https://www.quechoisir.org/actualite-grande-surface-infographie-votre-supermarche-et-vous-n9159/> »
- INSEE [En ligne], [Consulté en Avril 2016], disponible sur « <http://www.insee.fr/fr/> »
- La Boutique du CERR [En ligne], [Consulté en Mai 2016], disponible sur « <http://cerr.fr/le-cerr/le-lieu/> »
- Mairie-conseils, EPCI : quelles sont les incidences de la loi NOTRe sur la compétence ZAE ? [En ligne], Novembre 2015, [consulté Juin 2016], disponible sur « <http://www.mairieconseils.net/cs/ContentServer?pagename=Mairie-conseils/MCQuestRep/FicheReponse&cid=1250269779604> »
- monemplacementcommercial.fr, Les critères qui influencent la zone de chalandise [En ligne], [Consulté en Mai 2016] disponible sur : « <https://www.monemplacementcommercial.fr/etudes-de-marche/determiner-une-zone-de-chalandise/les-criteres-qui-influencent-la-zone-de-chalandise/> »
- Owlapps [En ligne], [Consulté Avril 2016], disponible sur « <http://www.owlapps.net/application-geomarketing> »

## Table des illustrations

### Les figures

Figure 1 : Exemple d'un lotissement en 5 parcelles dont 2 bâtis.....	9
Figure 2 : Schéma d'une ZAC en tant que nouvelle centralité.....	13
Figure 3 : Schéma d'une ZAC en tant qu'espace complémentaire des petits pôles urbains.....	13
Figure 4 : Méthodologie pour le diagnostic de territoire.....	17
Figure 5 : Représentation de courbes isochrones.....	18
Figure 6 : Localisation de la commune des Bordes-sur-Arize au sein de l'intercommunalité de l'Arize.....	19
Figure 7 : Carte des principales voies de communications de l'intercommunalité de l'Arize.....	20
Figure 8 : Le positionnement de l'intercommunalité de l'Arize par rapport aux principales voies de communication ariègeoise.....	20
Figure 9 : L'évolution démographique de la Communauté de communes de l'Arize.....	21
Figure 10 : Carte des évolutions démographiques de la vallée de l'Arize et des territoires limitrophes.....	22
Figure 11 : Évolution des parts de classes d'âge entre l'intercommunalité de l'Arize et l'Ariège.....	23
Figure 12 : Évolution de la part des catégories socioprofessionnelles entre l'EPCI de l'Arize et l'Ariège.....	25
Figure 13 : Évolution du niveau des diplômes de l'intercommunalité de l'Arize avec ceux de l'Ariège.....	26
Figure 14 : La part du nombre d'établissements actifs et des postes des salariés inscrits au RCS par secteurs d'activités.....	29
Figure 15 : Évolution du nombre d'établissements inscrits au RCS.....	32
Figure 16 : Lieu de résidence des actifs ayant un emploi dans le territoire.....	32
Figure 17 : Carte des déplacements moyens annuels par jour en 2015 au sein de la vallée de l'Arize.....	33
Figure 18 : Carte de la zone de chalandise des Bordes-sur-Arize.....	36
Figure 19 : Carte de la zone d'activités commerciales de Marveille et des zones concurrentes.....	43
Figure 20 : Les grandes enseignes présentes autour de la ZA des Bordes-sur-Arize.....	44
Figure 21 : Les commerces de proximités les plus près de la ZA des Bordes-sur-Arize.....	45
Figure 22 : Les commerces de proximité présents autour de la ZA des Bordes-sur-Arize.....	46
Figure 23 : Carte de la zone d'activités commerciales de Marveille et des zones concurrentes.....	47
Figure 24 : La localisation du centre-commercial Marveille dans la commune.....	48
Figure 25 : Le zonage parcellaire du quartier Marveille, Diagnostic et état initial de l'environnement.....	49
Figure 26 : Les grandes étapes de la construction de la zone commerciale Marveille jusqu'à aujourd'hui....	49

Figure 27 : Répartition des entreprises et des espaces vacants de la zone d'activités de Marveille.....	51
Figure 28 : Quartier Marveille et ses zonages.....	57
Figure 28 : Aperçu de la façade Nord requalifiée.....	65
Figure 29 : Les espaces piétons matérialisés sur l'ensemble de la zone.....	67
Figure 30 : Les stationnements avec dalles engazonnées.....	67
Figure 31 : Traverse du centre-commercial.....	68
Figure 32 : Plan d'ensemble de la zone d'activités.....	68
Figure 33 : Plan de circulation de la zone d'activités.....	69
Figure 34 : Totem d'informations à l'entrée du quartier de Marveille.....	69
Figure 35 : Aperçu de l'entrée du centre-commercial.....	70
Figure 36 : Vue d'ensemble des aménagements paysagers possibles.....	70
Figure 37 : Traverse Nord-Sud mise en valeur.....	71

## Les photographies

Photo 1 : Façade Nord du centre-commercial de Marveille.....	53
Photo 2 : Façade Sud du centre-commercial de Marveille.....	54
Photo 3 : Aperçu de gauche à droite – Une habitation, l'arrière du Super U, la salle des fêtes.....	54
Photo 4 : Aperçu à gauche, le centre commercial Marveille ; et à droite celui de Lézat-sur-Lèze.....	55
Photo 5 : Les places de stationnement utilisées par le concessionnaire.....	56
Photo 6 : Les contraintes de visibilité (à gauche) et les atouts paysagers (à droite) de la zone.....	56
Photo 7 : Le manque d'aménagements paysagers nuit à la qualité et l'intégration du site.....	57
Photo 8 : Un espace de circulation réduit.....	58
Photo 9 : Le manque de visibilité des stationnements.....	58
Photo 10 : Un espace piéton non-matérialisé.....	59
Photo 11 : L'abri bus qui pose des problèmes de sécurité.....	59
Photo 12 : Les enseignes des entreprises du centre-commercial.....	60

# Table des matières

## Remerciements

## Sommaire

### Introduction.....1

### Partie I – L’aménagement commercial comme élément de structuration des petits pôles urbains en milieu rural.....3

#### 1. L’Évolution de l’aménagement commercial en milieu rural.....3

##### 1.1. Les facteurs d’évolution de l’aménagement commercial en milieu rural.....3

###### 1.1.1. L’exode rural ou l’appauvrissement du milieu rural.....3

###### 1.1.2. Le renouveau rural et le développement de l’urbanisation.....4

###### 1.1.3. L’impact des zones d’activités commerciales sur le territoire.....5

##### 1.2. L’évolution des zones d’activités commerciales.....8

###### 1.2.1. Le modèle des zones d’activités commerciales traditionnelles.....8

###### 1.2.2. Le nouveau modèle des zones d’activités : le concept de durabilité.....10

#### 2. Les fonctions des zones d’activités commerciales et les enjeux de leur requalification.....12

##### 2.1. La fonction de centralité des zones d’activités commerciales.....12

##### 2.2. La fonction d’espace complémentaire des petits pôles urbains pour les zones d’activités commerciales.....13

##### 2.3. Les enjeux de la requalification des zones d’activités commerciales.....14

###### 2.3.1. Les difficultés de fonctionnement des zones d’activités traditionnelles face aux nouvelles zones.....14

###### 2.3.2. La méthode pour procéder à la requalification.....16

### Partie II – Le diagnostic de la Zone de chalandise des Bordes-sur-Arize.....18

#### 1. Un territoire multipolaire aux dessertes insuffisantes.....19

#### 2. Les profils du territoire.....21

##### 2.1. Le profil sociodémographique.....21

##### 2.2. Le profil socioéconomique.....28

##### 2.3. Le profil commercial.....36

###### 2.3.1. Une zone de chalandise similaire au territoire intercommunal.....36

###### 2.3.2. Le marché théorique de la consommation des ménages.....37

###### 2.3.3. Les flux de consommation : une hausse de l’évasion commerciale.....41

###### 2.3.4. L’environnement commercial : un espace intercommunal.....43

<b>Partie III – La requalification de la zone d’activités de Marveille.....</b>	<b>47</b>
<b>1. L’état des lieux de la zone d’activités commerciales.....</b>	<b>47</b>
1.1. Les éléments de cadrage de la zone d’activités des Bordes-sur-Arize.....	47
1.1.1. L’environnement élargi de la zone d’activités : un espace commercial complémentaire.....	47
1.1.2. L’environnement immédiat de la zone d’activités : un espace multifonctionnel.....	48
1.1.3. Les caractéristiques générales de la zone d’activités.....	49
1.2. La zone d’activités commerciales de Marveille : une zone vétuste.....	53
1.2.1. Un bâtiment vieillissant à double facette.....	53
1.2.2. Des aménagements paysagers à requalifier.....	56
1.2.3. Une circulation difficile combinée à des stationnements mal délimités.....	58
1.2.4. Des signalétiques peu efficaces.....	60
1.2.5. Les entretiens avec les collectivités.....	61
<b>2. Les scénarios et les propositions d’aménagements.....</b>	<b>63</b>
2.1. Les scénarios proposés.....	63
2.2. Les propositions d’aménagements pour la requalification de la zone.....	65
2.2.1. Des bâtiments et des équipements adaptés pour renforcer l’attractivité du site.....	65
2.2.2. Une accessibilité organisée pour améliorer les déplacements et les stationnements.....	66
2.2.3. Des signalétiques plus visibles.....	69
2.2.4. Le renforcement de la présence des végétaux.....	70
2.3. Le plan d’actions comme outil d’aide à l’organisation des aménagements.....	71
<b>Conclusion.....</b>	<b>74</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>76</b>
<b>Table des illustrations.....</b>	<b>80</b>
<b>Table des matières.....</b>	<b>82</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>84</b>
<b>Résumé.....</b>	<b>87</b>

## Annexes

### Annexe 1 : Grille d'entretien des institutions

Mairie des Bordes-sur-Arize

Communauté de communes de l'Arize

#### GRILLE D'ENTRETIEN DES INSTITUTIONS

Enquêteurs :	Date :	
Thèmes	Questions	
<b>Présentation de la zone d'étude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pouvez-vous nous décrire rapidement la ZAC Marveille ainsi que son histoire ? (qui l'a construit ? comment s'est-il développé ? types d'entreprises ? m<sup>2</sup> ? était-il plus dynamique à l'époque ? qu'est-ce qui a changé ?)</li> <li>- Avez-vous 3 mots clés pour caractériser la zone d'activités ?</li> </ul>	
<b>Rôle et missions de la structure</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelles missions votre structure met-elle en place pour le développement économique du territoire ? (subventions ?)</li> <li>- Quels sont vos interlocuteurs sur la zone ? (Entreprises, Communauté de communes, Ariège expansion, ....).</li> <li>- Quelle est votre position sur la consommation foncière autour de la zone d'activités ?</li> </ul>	
<b>Bâtiments</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelle est la nature de la salle intercommunale au sein du centre-commercial ?</li> <li>- Comment s'organise la gestion des eaux pluviales, des eaux usées et des déchets ?</li> <li>- Possédez-vous un rapport sur les mises aux normes du centre-commercial, sur son accessibilité et sur les risques incendies ?</li> <li>- Comment caractériseriez-vous la qualité architecturale du centre-commercial ?</li> </ul>	
<b>Aspects économiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelle tarification au m<sup>2</sup> est présente sur le centre-commercial Marveille ?</li> <li>- Connaissez-vous les tarifs au m<sup>2</sup> des parcs d'activités commerciaux environnant ? (Pamiers, Verniolle, Saint-Jean-du-Falga, Carbone, Saint-Girons, Foix, Lézat-sur-Lèze, Saverdun, Cazères)</li> </ul> <p>Egalement ceux des commerces de proximité les plus proches ? (le Mas-d'Azil, Daumazan-sur-Arize, le Fossat, la Bastide-de-Sérou et Montesquieu-Volvestre)</p>	
<b>Dimension environnementale de l'activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelle perception avez-vous sur l'intégration paysagère et environnementale de la zone d'activités commerciales ?</li> <li>- Selon vous, quels sont ses points forts et ses points faibles en matière environnementale ?</li> <li>- Des actions sont-elles mises en place ou en projet afin d'intégrer et de renforcer les questions paysagères ?</li> </ul>	
<b>Accessibilité / Transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Selon vous, la ZAC est-elle bien desservie ? (mode de transport, fréquence, voirie, signalisation).</li> <li>- Qu'est-ce qui ferait défaut ?</li> <li>- Avez-vous pris des actions visant à renforcer les transports et l'accessibilité ? Avec qui ?</li> <li>- Et concernant les mobilités douces ? (vélos, piétons, covoiturage)</li> <li>- Jugeriez-vous utile d'améliorer la liaison entre le centre-commercial et le village (piéton) ?</li> <li>- Même question, concernant la requalification des espaces piétons existant, y compris ceux devant la départementale.</li> </ul>	
<b>Espaces et équipements communs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Même question, concernant la requalification des espaces piétons existant, y compris ceux devant la départementale.</li> <li>- Qu'est-ce qui vous paraît fondamental pour renforcer l'attractivité d'une ZA en matière d'équipement ?</li> </ul>	
<b>Conclusion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pourriez-vous nous citer des aménagements de zones d'activités qui vous semblent intéressants ? (exemple sans restrictions géographique)</li> </ul>	
<b>Documents et informations à recueillir</b>	<p><b>Bâtiments :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pouvez-vous nous transmettre :               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Un plan du centre-commercial ?</li> <li>➢ Les surfaces, le taux d'emprise et le nombre des différents locaux ?</li> <li>➢ Quels sont les équipements présents ? (sanitaires, assainissement, réseau électrique/pluvial, chauffage)</li> <li>➢ Combien vous rapporte la centrale photovoltaïque ? A quoi est-elle raccordée (logements, centre-commercial, luminaire public) ?</li> <li>➢ Une liste des entreprises et associations présentes sur la zone, leur(s) dirigeant(s), leur code APE, leur numéro de téléphone, leur année d'implantation, le nombre d'effectifs salariés et leur évolution.</li> </ul> </li> </ul>	

## Annexe 2 : Les pistes de développement d'activités

Zone d'activités de Marveille

Commune des Bordes-sur-Arize

Activités commerciales et de services	
<b>Alimentaire</b>	<b>Produits du terroir (qualitatif) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AMAP/magasin de produits locaux ;</li> <li>- Boucherie/traiteur &gt; fonction de la locomotive alimentaire présente sur la zone.</li> </ul>
<b>non-alimentaire</b>	<b>Équipement de la personne :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Magasin de productions locales « consommables ».</li> </ul>
	<b>Équipement de la maison :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Discounter (Bazarland/Noz) ;</li> <li>- Fleuriste ;</li> <li>- Jardinerie/loisirs nature (Gamm Vert Village).</li> </ul>
	<b>Équipement spécialisé :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mes petits ateliers.</li> </ul>
Activités récréatives	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Point de restauration/débit de boisson ;</li> <li>- Boulodrome ;</li> <li>- Salle de jeux/ludothèque ;</li> <li>- Atelier peintures / photos ;</li> <li>- Espace de vie partagé.</li> </ul>	
Activités médicales	
<b>Optique :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optical discount.</li> </ul> <b>Maison de santé pluridisciplinaire :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Médecin omnipraticien ;</li> <li>- Infirmier ;</li> <li>- Masseur kinésithérapeute ;</li> <li>- Pédicure-podologue ;</li> <li>- Soins à domicile.</li> </ul>	

## Glossaire

A	Autoroute	
BAC	Baccalauréat	
BEP	Brevet d'études professionnelles	
CAP	Certificat d'aptitude professionnelle	
CC	Communauté de Communes	
CCI	Chambre de Commerce et de l'Industrie	
DC	Dépense commercialisable	
DDT	Direction Départementale des Territoires	
DOM/TOM	Départements et Territoires d'Outre-Mer	
DNB	Diplôme National du Brevet	
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale	
EURL	Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée	
IDC	Indice de disparité de consommation	
IFOP	Institut français d'opinion publique	
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques	
Ma	Moyenne annuelle	
NOTRe	Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République	
PLU	Plan Local d'Urbanisme	
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal	
PNR	Parc Naturel Régional	
POS	Plan d'Occupation des Sols	
RCS	Registre du commerce et des sociétés	
RD	Route Départementale	
SA	Société Anonyme	
SARL	Société à Responsabilité Limitée	
SAS	Société par Actions Simplifiée	
SNC	Sociétés en Nom Collectif	
SRU	Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	
UC	Unité de Consommation	
UE	Secteur à vocation d'équipements	
ZA	Zone d'Activités	
ZAC	Zone d'Activités Commerciales	Zone d'Aménagement Concerté
ZC	Zone de Chalandise	

## Résumé

Créées pour nombre d'entre-elles entre les années 80 et 90, les zones d'activités commerciales en milieu rural ont été de véritables équipements phares pour l'attractivité en accompagnant l'évolution des modes de consommations. Aujourd'hui, elles accompagnent toujours le développement des villes et villages ruraux mais leur vétusté et leur fonctionnement les font entrer en concurrence avec des zones d'activités récentes. Ces zones plus modernes, adaptées aux nouvelles législations, dont les lois Grenelle sont les dernières en date, ont permis d'intégrer la notion de durabilité grâce à des apports sociaux et environnementaux.

La commune des Bordes-sur-Arize, située en milieu rural et disposant d'un équipement commercial vieillissant, a mandaté la CCI de l'Ariège pour lui venir en appui dans les actions à mettre en œuvre pour requalifier sa zone d'activités commerciales. C'est à travers la thématique centrale de la requalification d'une zone d'activités commerciales que s'est organisé l'ensemble de ce travail, tant sur le plan théorique que pratique. Cette étude permet de montrer si les zones d'activités sont des nouvelles centralités locales ou des espaces d'activités complémentaires des petits pôles urbains en milieu rural?

Ce mémoire analyse la façon dont les zones d'activités commerciales s'intègrent dans leur environnement, les enjeux de leur requalification, les rapports qu'elles entretiennent avec les communes à proximité et étudie leur influence sur les petits pôles urbains environnants. Ce travail est complété par l'analyse de la requalification d'une zone d'activité à travers la réalisation d'un diagnostic de territoire, de l'état des lieux aux propositions d'aménagements, pour finir sur un plan d'actions.

### Mots clés

Développement économique – Diagnostic – Requalification – Rural – Zone d'activités

