

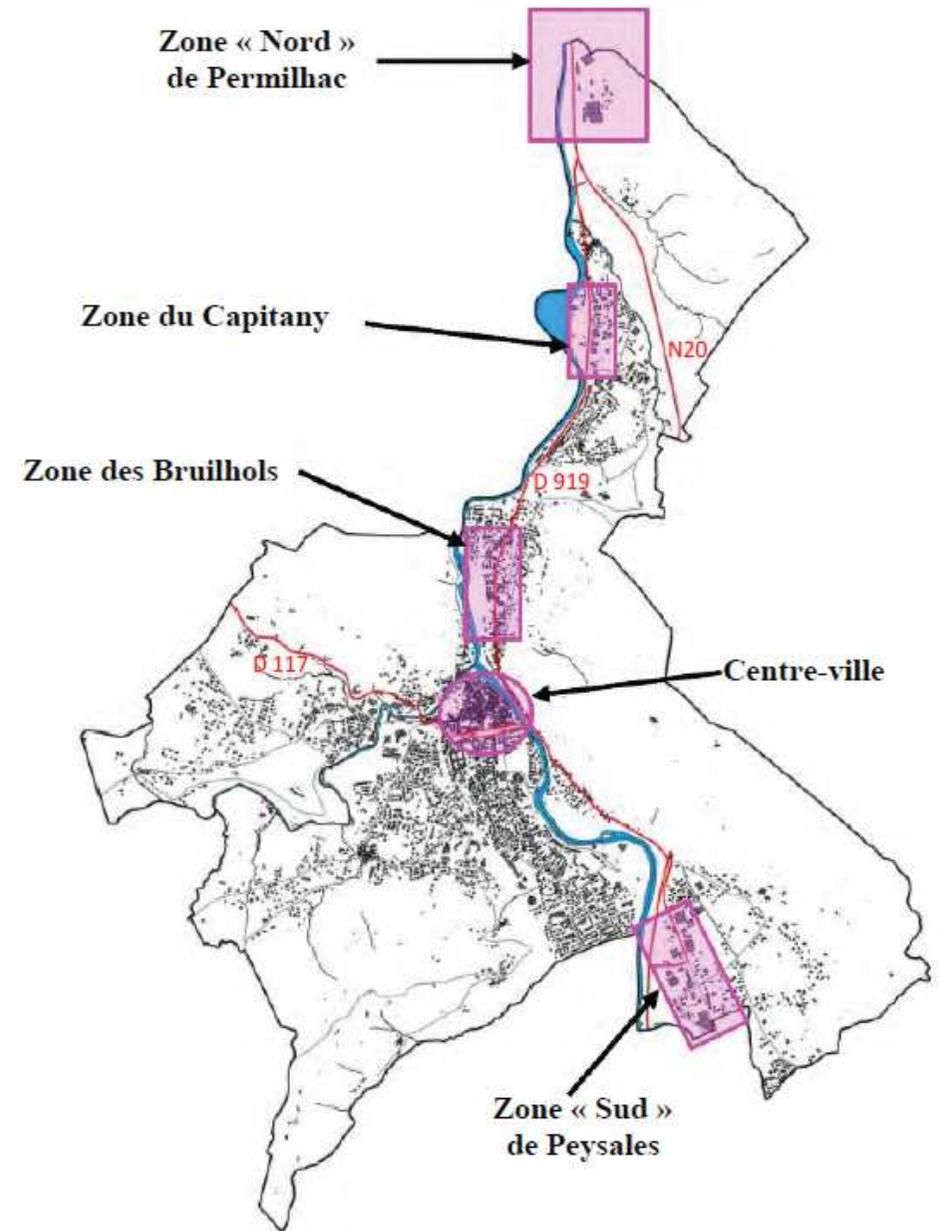
29 janvier 2019, Carcassonne

# Requalification de la zone de Peysales

Marika REPOND, Directrice du pôle économique et Manager de territoire CAPFV

# En préambule, la commune de Foix

- ☞ Un territoire avec une organisation spatiale du commerce « étalée » du fait de la topographie du relief.
- ☞ Un cœur de ville commercial concentré sur l'hypercentre historique.





# Le contexte

- ☞ SCOT de la Vallée de l'Ariège approuvé en 2015 avec un Document d'Aménagement Commercial.
  
- ☞ PLU de la commune de Foix en cours de révision,
  - révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en 2015.
  - 📁 diagnostic réalisé,
  - 📁 Projet d'aménagement et de développement durables débattu en 2018
  
- ☞ Dispositifs publics en cours (CAPFV/Mairie):
  - 📁 Politique de la ville,
  - 📁 FISAC,
  - 📁 ACV,
  - 📁 SDE

# Le contexte

## Chiffres clés en 2016

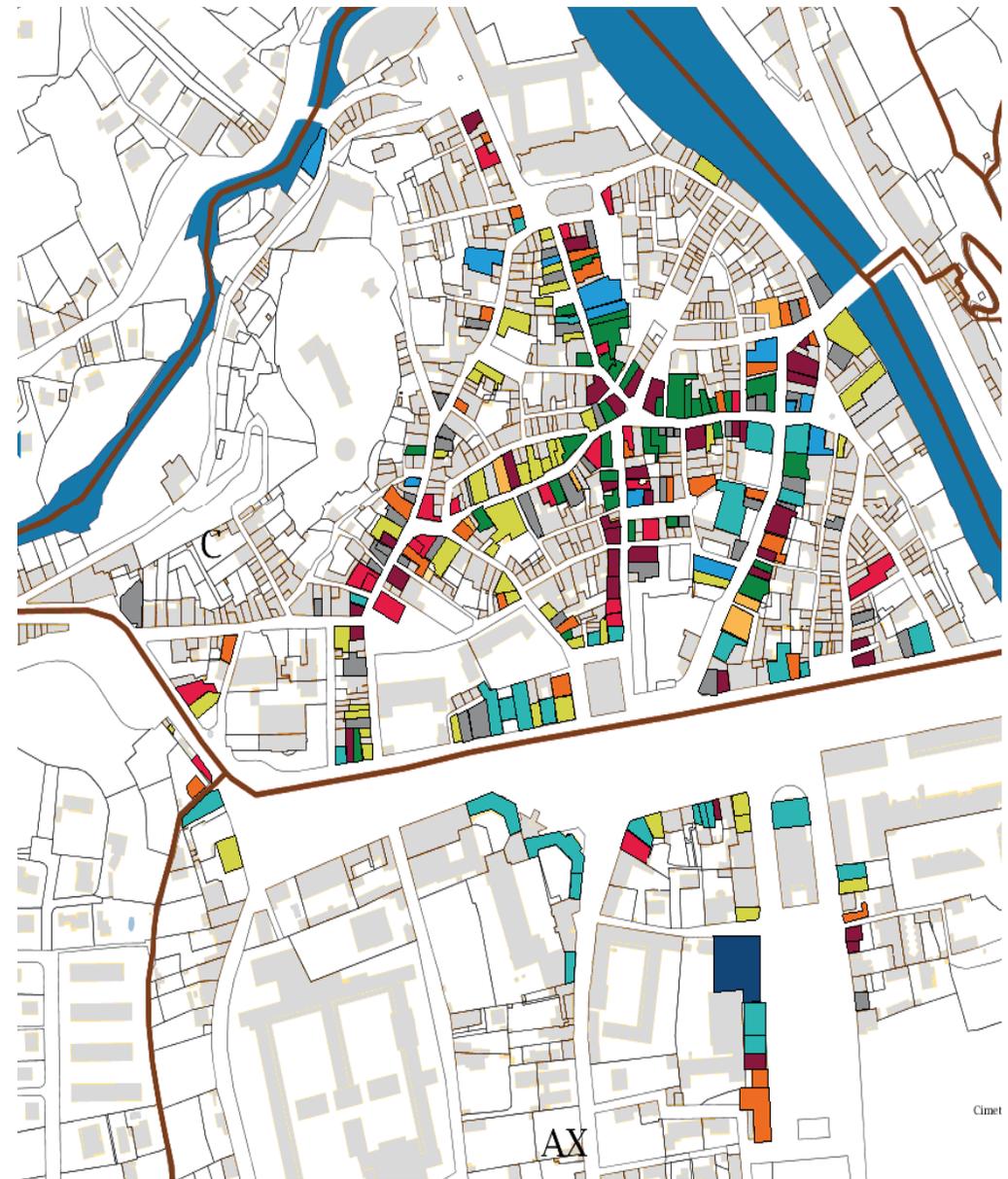
### Centre ville

201 établissements

9 466 m<sup>2</sup> de surface plancher

652 emplois générés

24,20% de taux de vacance commerciale



# Le contexte

Zone Intermarché			
2011			
2015			
taux d'évolution			

Zone Leclerc			
2011			

## Chiffres clés en 2016

### ZACOM Peysales

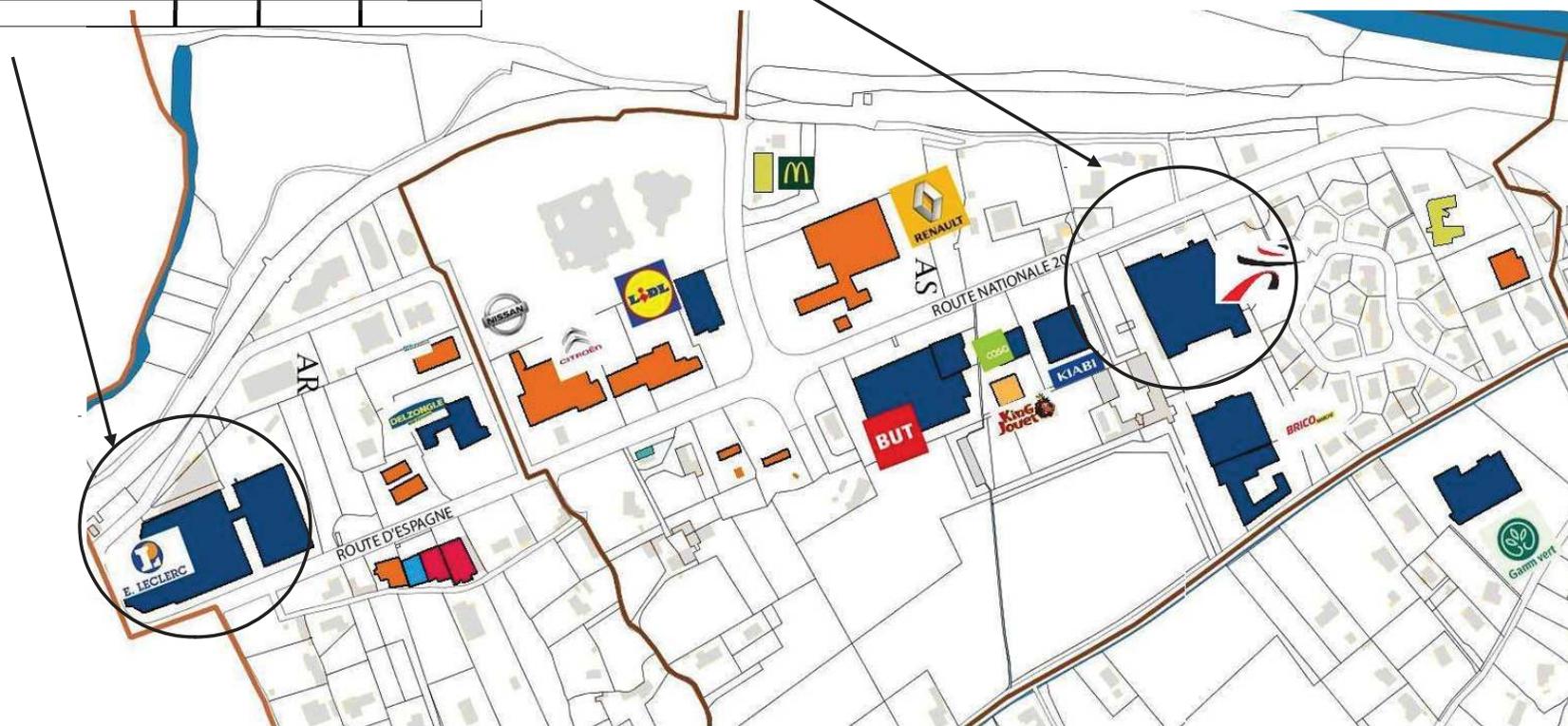
45 établissements

18 066 m<sup>2</sup> de surface plancher

486 emplois générés

Maîtrise foncière de 4 ha

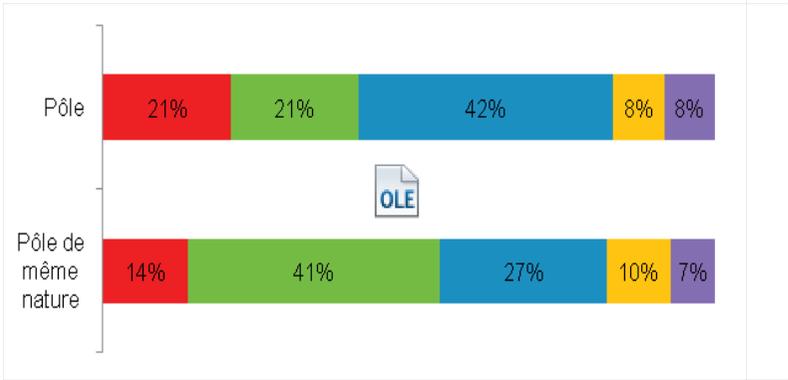
13 915 véhicules/jour



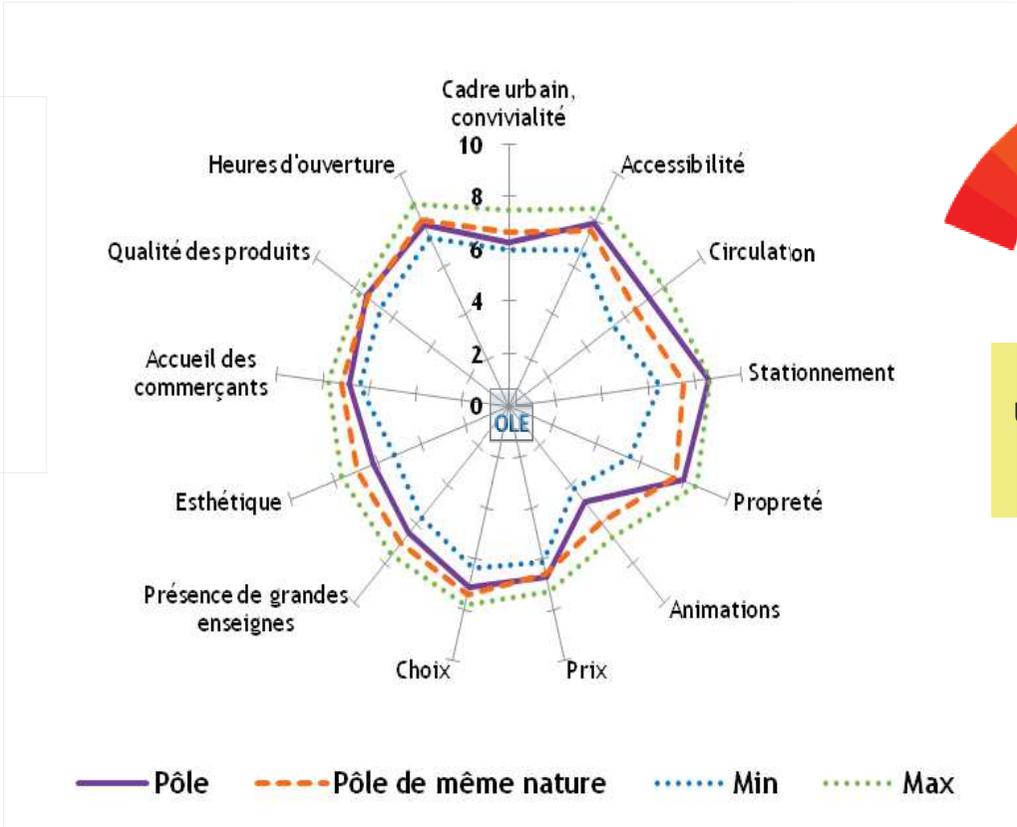
# Opinion des consommateurs sur la zone « Sud » Route d'Espagne

## Opinion des consommateurs 2015

### Répartition de l'offre commerciale



- Alimentaire
- Eqt de la personne
- Eqt de la maison
- Culture-Loisirs
- Hygiène, santé, beauté



## Satisfaction globale



**Évolution depuis 2010 :**  
Un niveau de satisfaction qui se dégrade (- 3 points)



# D'une gestion à l'opportunité à l'affirmation politique de la stratégie

## ☞ **Rencontre d'Immo Mousquetaire le 25 mai 2016**

Projet de retail park

## ☞ **Conseil communautaire du 6 juillet 2016 avec 2 résolutions**

1/ maintenir l'équilibre entre le centre-ville et les périphéries (compris le secteur rural et les quartiers périphériques).

2/ garder la maîtrise des terrains appartenant à la communauté de communes afin d'être cohérent par rapport aux éléments de contexte suivants :

- la Politique de la Ville.
- les éléments fournis par la CCI à savoir un taux de vacance atteignant le seuil critique en centre-ville, les difficultés rencontrées par l'activité en milieu rural et par le commerce traditionnel, la nécessité de définir un schéma global d'aménagement de cette zone.



# Les enjeux

## ☞ **Un SCOT affirmé vers une spécialisation de cette zone**

Prescription n°78 relative à l'identification des zones d'aménagement commercial (ZACom) :  
la ZA de Peysales existante de 16,6 ha (future + 6 ha).

## ☞ **Opportunité de transfert des administrations :**

Crédit agricole 3 hectares

Pôle emploi 1 500 m<sup>2</sup>

URSAFF 2 600 m<sup>2</sup>

## ☞ **Projets et actions en cours :**

- Avis défavorable pour une expropriation de foncier et dépôt d'un PC pour 2 cellules
- Déplacement de Lidl
- Implantation d'une clinique vétérinaire
- Projet de création de 2 cellules commerciales
- Perte de l'enseigne Kiabi avec projet de découpe pour de la franchise en prêt à porter
- Evolution du PPR





# Levier de convergence des stratégies CAPFV et mairie

## ☞ **Transversalité :**

CAPVF et la mairie reconnues par les acteurs économiques du territoire comme garant de cet équilibre économique entre les centres villes et les zones commerciales périphériques par :

- la maîtrise des outils réglementaires par les collectivités
- 📁 la veille économique à travers l'accueil et l'orientation des porteurs de projet
- 📁 l'animation de ces espaces économiques selon leur vocation (ZACOM, ZI, Centre ville)

## ☞ **Démarche partenariale :**

- Caisse des dépôts et consignations, financeur
- EPF, un levier opérationnel
- Chambres consulaires, expert

# Levier de convergence des stratégies CAPFV et mairie

## 👉 Outils d'urbanisme :

- P.L.U. :

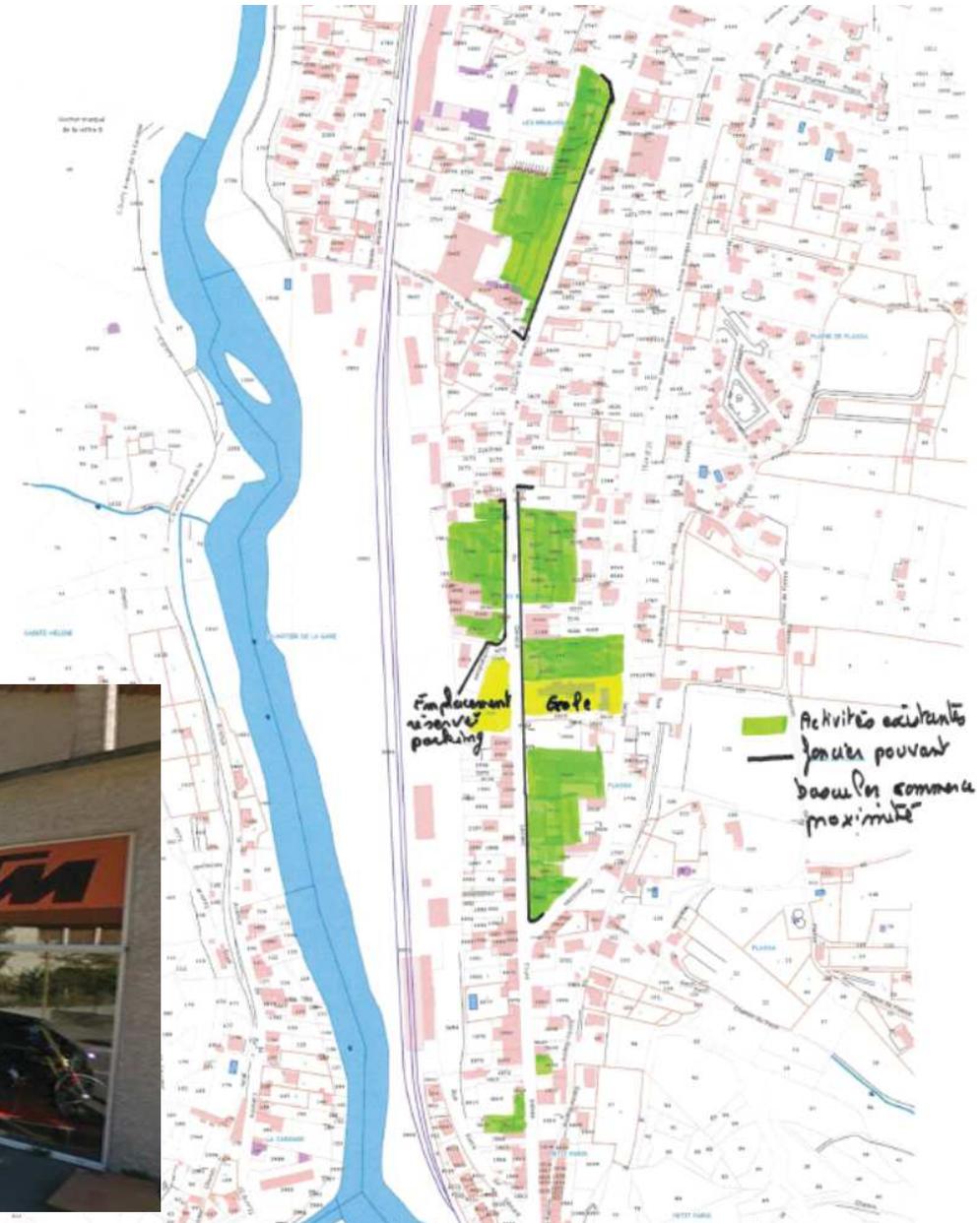
Linéaire commercial en centre ville  
pour préserver l'appareil commercial des  
changements de destination des  
commerces en logement ou garage.



# Levier de convergence des stratégies CAPFV et mairie

👉 Outil d'urbanisme :

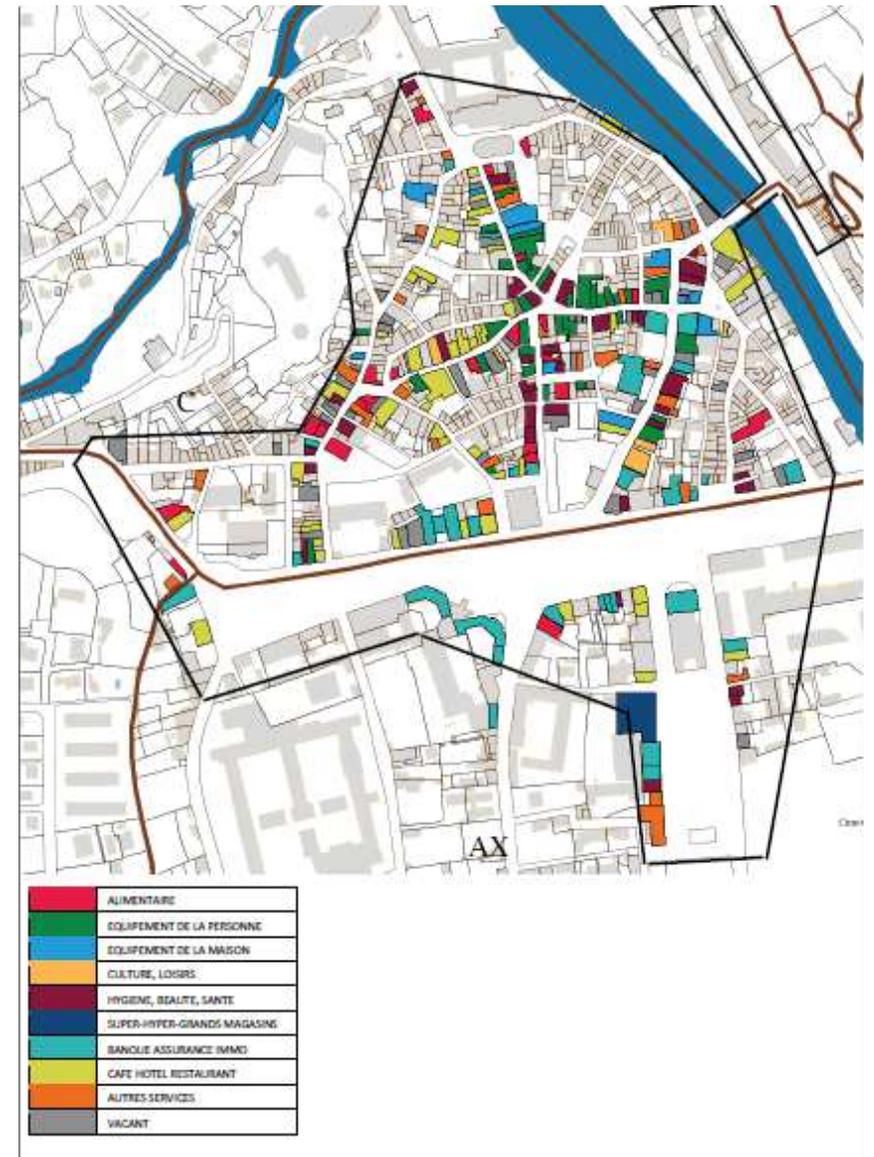
📄 P.L.U. : limitation de l'activité « commerce de proximité » en zone intermédiaire



# Levier de convergence des stratégies CAPFV et mairie

## 👉 Outil d'urbanisme :

- 📄 Mise en place d'un Périmètre de Sauvegarde (ou droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux) par délibération en date du 12 juin 2017
- 📄 Permet une veille économique avec la création d'une annexe au CERFA n°13644\*02
- 📄 Réunion de présentation auprès des notaires, des avocats et des agences immobilières avec les orientations stratégiques de la CAPFV et la mairie



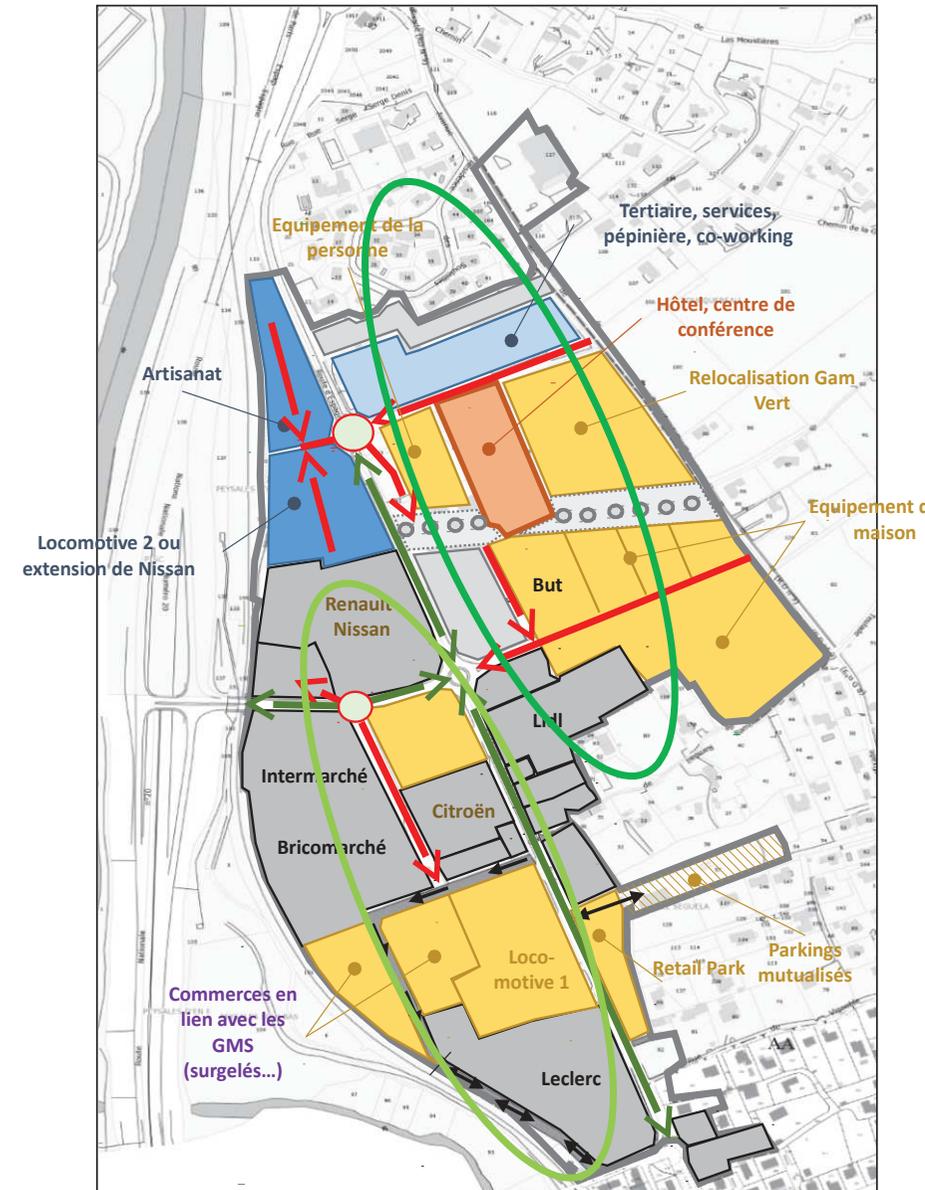
# Levier de convergence des stratégies CAPFV et mairie

☞ Les orientations de la zone de Peysales: 4 scénarios à échéances différenciées :

À court terme, partie Ouest de la zone avec un aménagement à minima  
aménagement plus volontariste

À long terme, partie Est de la zone avec un aménagement minima  
aménagement plus volontariste

☞ Les aspects qualitatifs à intégrer dans l'OAP de la zone seront amenés par le CAUE dans le cadre de l'étude de la traversée



# Perspectives à venir

☞ **Une requalification de la Zacom  
corrélée à la revitalisation du centre ville :**

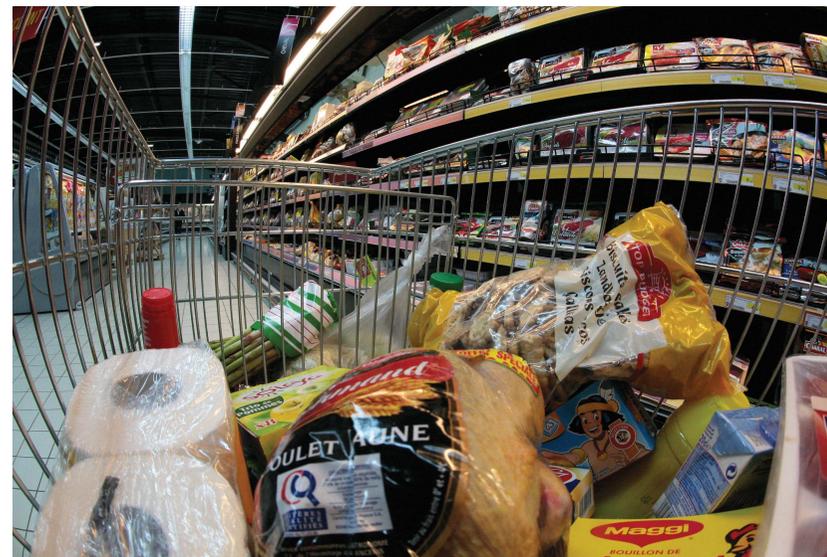
📁 Validation du PLU

📁 Programmation des investissements sur le court terme, prévision COGEMIP/Artelia

Giratoire + bareau de Peysales : 491 000 euros

Rue Victor Hugo : 660 000 euros

📁 Un manager, garant technique de cette politique  
et plus récemment une équipe projet, qui renforce la transversalité de cette politique



# Perspectives à venir

☞ **Un premier bilan pour le centre ville après 3 ans d'existence du dispositif**

<b>En centre ville</b>	<b>Nombre d'établissements</b>	<b>Vacance commerciale</b>	<b>Nombre d'emplois</b>
Avril 2016	201	24.2 %	652
Décembre 2018	236	10.6 %	719

