

Schéma stratégique de développement des zones d'activités

Communauté de communes des Terres du Lauragais



Ordre du jour



- Rappel du projet & état d'avancement
- Synthèse du diagnostic
- Quelles ambitions économiques ?

Rappel du projet & État d'avancement

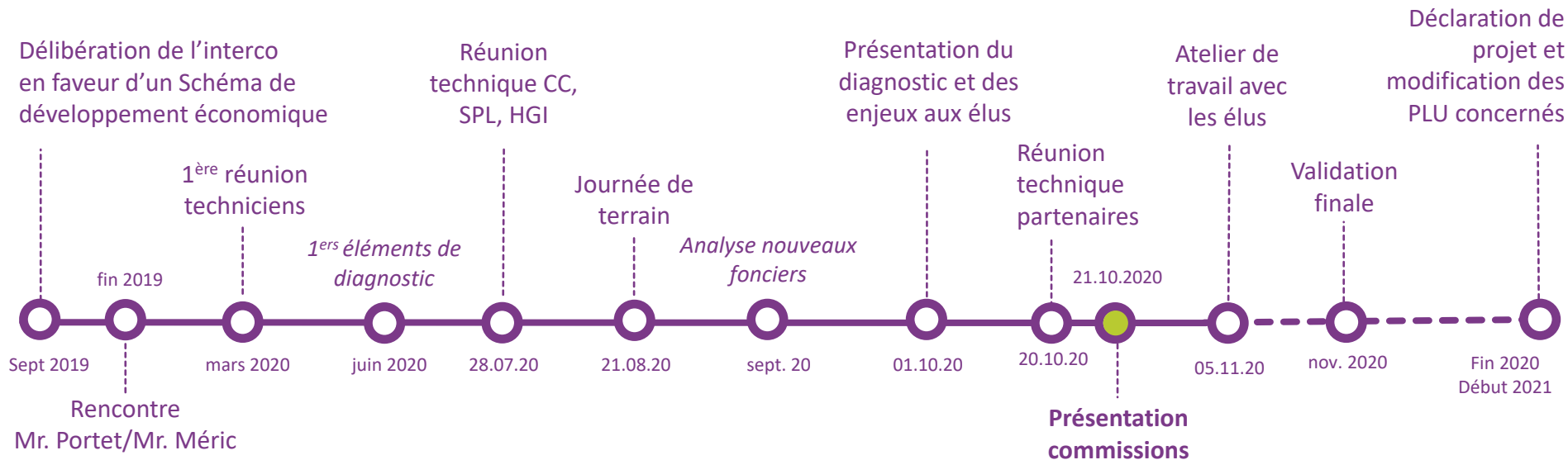


Rappel du projet

L'ambition d'accueillir de nouvelles entreprises grâce à du foncier économique disponible rapidement

- Démarche engagée au début de l'année 2020, née d'une volonté initiale et d'une problématique :
 - être en capacité d'**accueillir rapidement les entreprises** désireuses de s'installer sur le territoire des Terres du Lauragais
 - l'**incompatibilité actuelle des Plans Locaux d'Urbanisme** en vigueur pour la création de nouvelles zones d'activités ou extension de zones d'activités existantes

État d'avancement du projet



Élaboration du diagnostic et des enjeux



Définition des ambitions et du plan d'actions



Consultation des élus

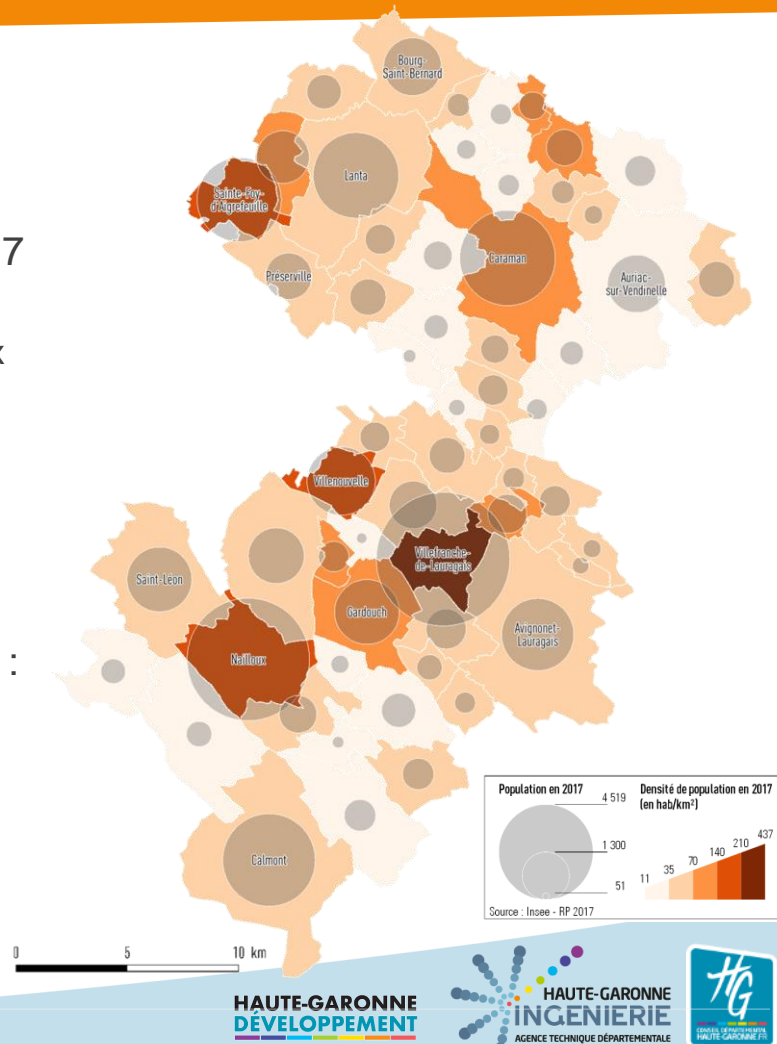


Synthèse du diagnostic






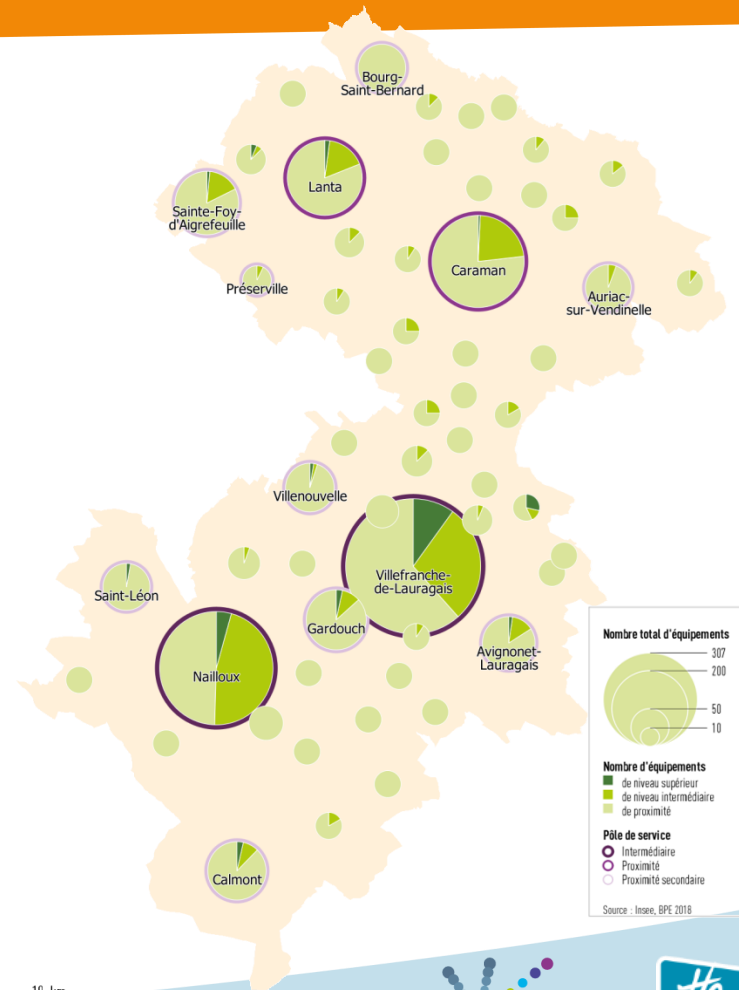
Contexte territorial

- **39 639 habitants** en 2017, **+7,5 %** entre 2012 et 2017 (+2 758 habitants) :
 - évolution ↗ à TM (+6,3 %), au Muretain (+5,9 %) et aux EPCI situées au sud de la Métropole
 - évolution ↘ au Sicoval et aux EPCI du Nord Toulousain
- Une augmentation qui ralentit depuis 2012 : **+12,5 %** entre 2007 et 2012
- Un territoire hétérogène avec des pôles de ≠ natures :
 - **7 communes regroupent ½ de la population**
 - **des facteurs d'attractivité ≠ selon la localisation** : présence autoroute, proximité métropole, héritage historique des chefs-lieux de canton, etc.
 - **des pôles denses mais avec des dynamiques ≠**



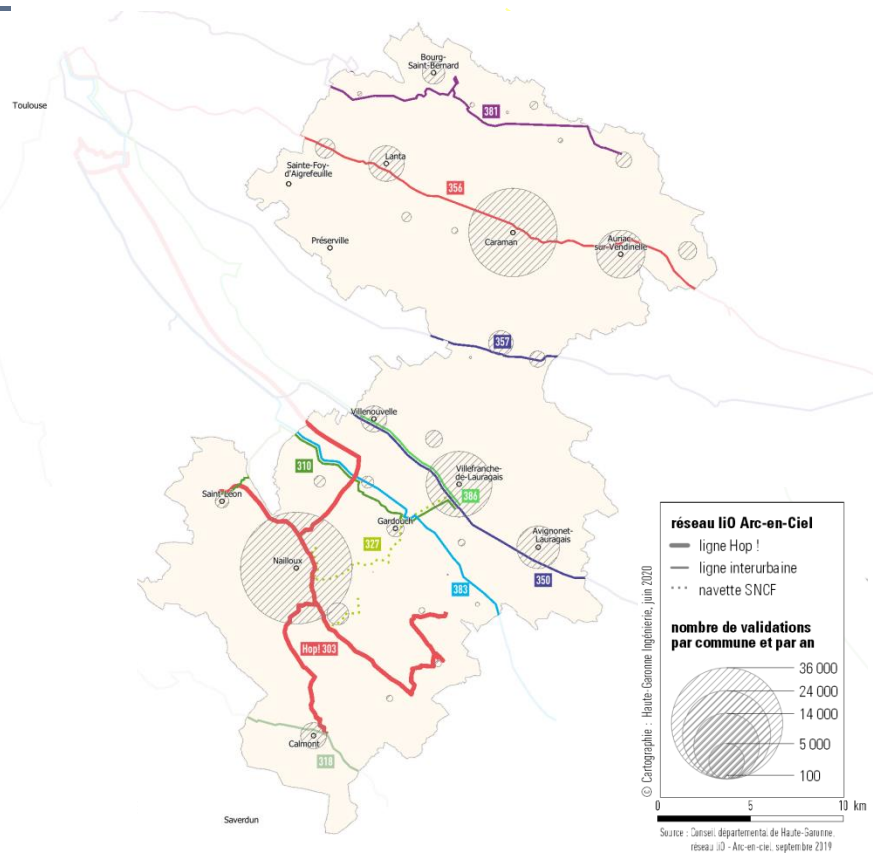
Contexte territorial

- 26 hab/1 équipement :
 -  aux territoires périphériques à la métropole
 -  aux territoires ruraux moins influencés par les grands centres urbains qui polarisent les équipements
- Une offre d'équipements et services principalement de proximité : 78 % sont du « quotidien » (soit 1 166)
 - 19 % sont intermédiaires (soit 282)
 - 4 % sont supérieurs (soit 53)
- 17 362 logements en 2016, **+18 % depuis 2006** soit +3 944 logements
- Une évolution qui tend à ralentir, suivant la population : **+10 % entre 2011 et 2016**
- **8,7 % de logements vacants**, soit 1 519 logements ( à la moyenne départementale)



Contexte territorial

- 5 axes routiers majeurs : A61 et A66, la RN12 RD622/RD2 et la RD813
 - une certaine hétérogénéité sur le réseau viaire
+ dense sur les bassins de vie du sud
- 1 ligne TER Toulouse-Narbonne-Nîmes, 3 gar TER SNCF et 4 points d'arrêt
- 9 lignes régulières du réseau liO Arc-en-Ci
 - dont 8 à destination de Toulouse
 - **pas d'axe nord/sud, ni entre les pôles, ni pôles extérieurs voisins**
 - **pas structuré pour desservir les ZA**
 - **réseau majoritairement à destination des**



Contexte territorial

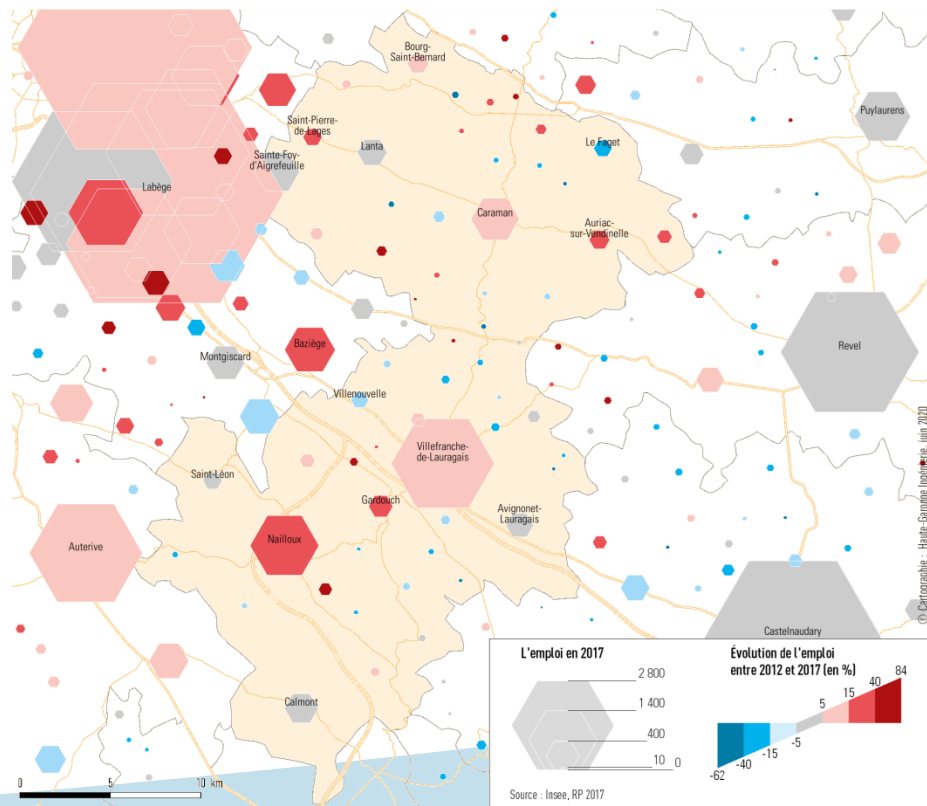
- Territoire au relief peu marqué et **très agricole**, avec une **biodiversité sous pressions**
- 56 des 58 communes concernées par le risque inondation
- Des PPRi sur 17 communes
- **-36 % ha/an artificialisés** depuis 2009
- Une **moyenne de 2,4 ha artificialisés** dû à l'**activité économique** entre 2015 et 2017



0 5 10 km

Contexte économique

- **+7 %** d'emplois entre 2012 et 2017, passant de 8 600 à près de 9 200 emplois
 - dynamisme ↗ au Pays Lauragais et au département
- Forte polarisation géographique des emplois : **46 % localisés à Villefranche-de-Lauragais et Nailloux**
- **12 pôles d'emplois secondaires** situés principalement le long des axes routiers structurants
- Des pôles d'emplois extérieurs voisins attractifs et polarisants : **69 % des actifs travaillent en dehors du territoire** en 2017 (13 000), dont 64 % dans la métropole



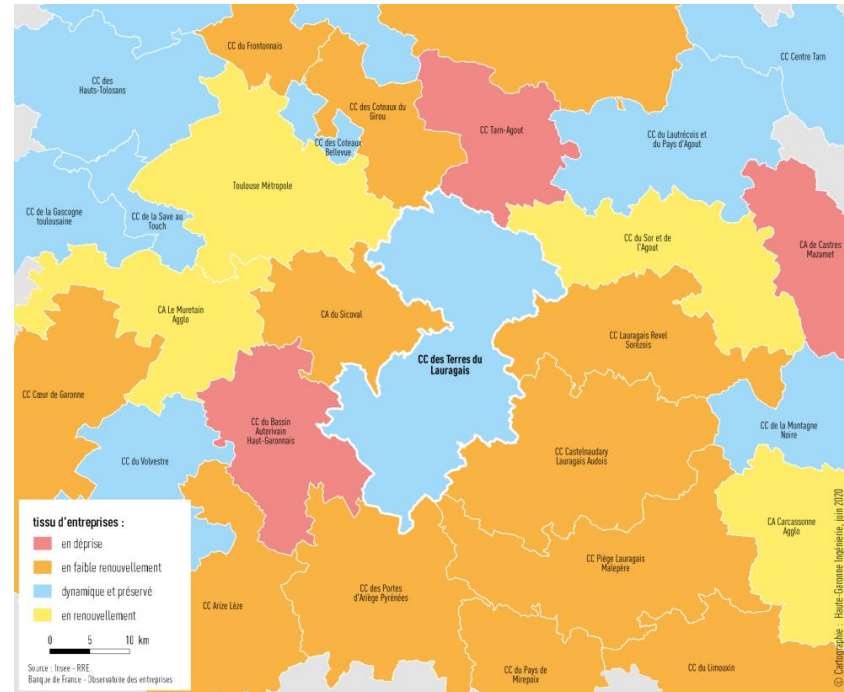
Contexte économique

- Forte dépendance extérieure pour l'emploi :
4,3 hab/1 emploi et 2,2 actifs/1 emploi
→ **moyenne haute des EPCI haut-garonnais**
- Donc, une fonction principalement résidentielle, avec des actifs qui travaillent majoritairement dans des pôles extérieurs
- Mais aussi une fonction productive :
 - avec des emplois productifs bien représentés dans certaines communes et plusieurs grandes et moyennes entreprises (Les fromagerie occitanes à Villefranche-de-Lauragais, l'ESAT du Razès à Nailloux, l'IGREC à Caraman, etc.)



Contexte économique

- **+9,5 % d'établissements privés** entre 2016 et 2018 :
 - +25 % dans le secteur des services
 - **+8 % dans l'industrie** (dans les mêmes proportions que le secteur commerce-transports-hébergement-restauration)
- **+21 % de créations d'établissements** :
 - évolution ↗ à la plupart des territoires périphériques à la métropole (de même que le taux de création de 15,6 % en 2018)
- **taux de création d'établissements ↗ + taux de défaillance d'entreprises ↘ = un tissu d'entreprises dynamique et préservé**

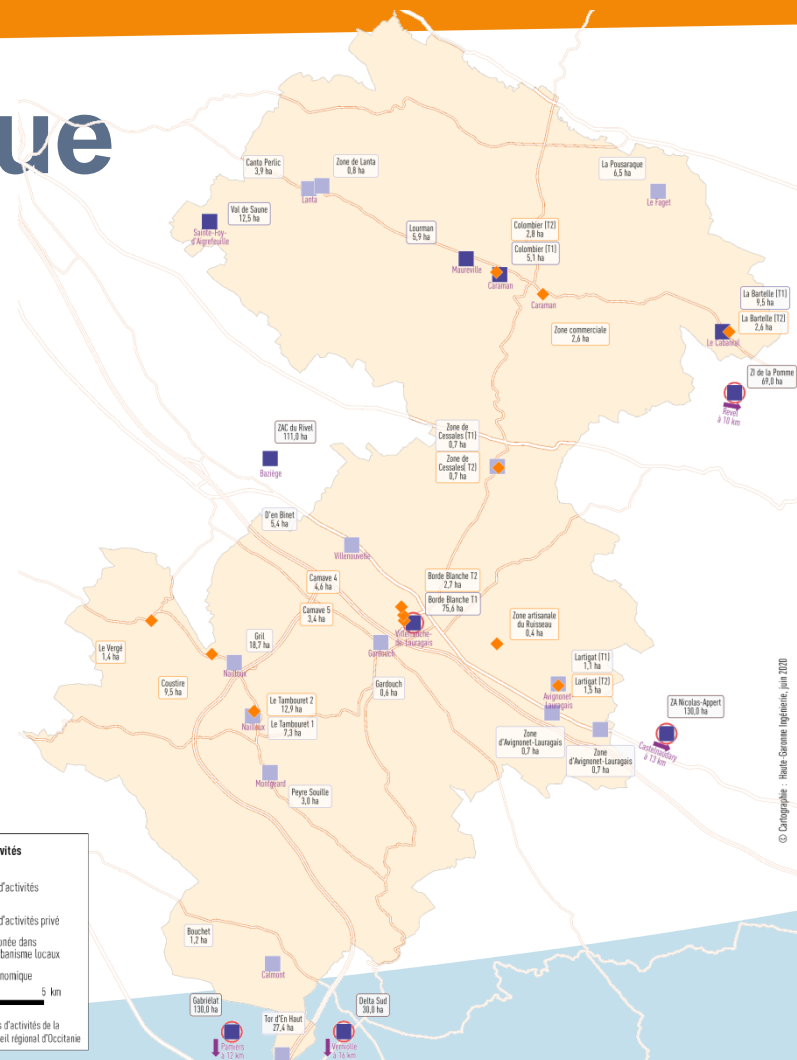


Contexte économique

Zoom sur le foncier économique

- **303 ha** de fonciers économiques zonés au sein des documents d'urbanisme locaux :
- dont **257 ha** se répartissent sur **22 espaces à vocation d'activités existants**
- et **46 ha** sont de la réserve foncière zonée dans les PLU, soit 11 sites

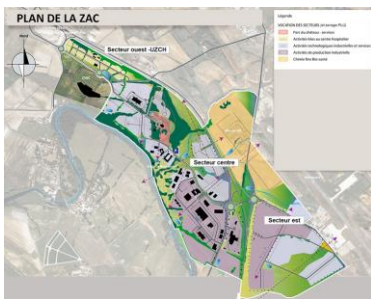
Récapitulatif du foncier économique en annexe



Contexte économique

Des zones d'activités extérieures voisines attractives et de qualité, avec du foncier disponible

- 2 à l'est, dont le Parc Régional d'Activités Économiques Nicolas Appert à Castelnaudary
 - 130 ha au total, 17 ha disponibles
 - labellisé OZE, forte spécialisation industrielle
 - de nombreux équipements et services pour les entreprises et les salariés



- 3 au nord, dont le site régional d'activités Numérique, Santé, Chimie fine à Castres-Mazamet :
 - 110 ha viabilisés, auxquels s'ajoutent 4 000 m² de pépinières et hôtels d'entreprises
 - un projet d'extension de 98 ha est prévu

Contexte économique

Des zones d'activités extérieures voisines attractives et de qualité, avec du foncier disponible

- 3 au sud, dont 2 labellisées OZE :
 - Gabrielat à Pamiers : 103 ha, 35 ha disponibles
 - et Delta Sud à Verniolle : 30 ha, 7 ha disponibles
 - Présence d'équipements et services pour les entreprises (déchets, services postaux, pépinière, etc.)



- 3 à l'ouest, dont la ZAC du Rivel à Baziège et Montgiscard :
 - 110 ha, 75 ha commercialisables avec des terrains allant de 1,5 à 6 ha
 - entreprises spécialisées en technologies vertes innovantes, énergies renouvelables et économie circulaire

Synthèse du diagnostic

ATOUS

- Le territoire bénéficie de l'attractivité de l'aire urbaine toulousaine
- Une attractivité démographique importante (+7,5 % entre 2012 et 2017), principalement due à l'afflux migratoire avec des familles avec enfants et des actifs
- Une population plutôt jeune et active diplômée
- Un cadre de vie, des paysages et un patrimoine qui sont facteurs d'attractivité résidentielle et touristique
- Un maillage d'équipements et de services de proximité et une offre scolaire, loisir, culturelle et sportive bien répartis sur le territoire
- Un parc de logements qui se développe, suivant l'accroissement de la population, notamment sur les communes pôles et les communes qui ont connu une période de croissance récente
- Une bonne accessibilité avec la présence de 2 autoroutes (A61 et A66), 2 échangeurs et des axes de circulation structurants
- La présence de différents réseaux de transports (train, bus)
- Un territoire majoritairement agricole et maintien du secteur
- **Une augmentation du nombre d'emplois** entre 2012 et 2017 (+7 %), supérieure au Pays Lauragais et au département
- 3 secteurs tertiaires (commerces, transports et services) qui entraînent l'économie avec 40 % des emplois du territoire
- Un territoire à **double vocation**, productive et résidentielle
- **+ 9,3% d'établissements privés, +8 % dans l'industrie**
- **+21 % du nombre de création d'établissements**
- **15,6 % du foncier économique en réserve foncière (47,6 ha)**

Synthèse du diagnostic

FAIBLESSE

- Un territoire étendu, **hétérogène du nord au sud avec des inégalités territoriales**
- Une polarisation importante des équipements et services et une dépendance par rapport à l'offre de la gamme supérieure des territoires voisins
- Des besoins croissants en équipements et services de santé et pour les personnes âgées du fait de l'augmentation de la population
- Une surreprésentation des personnes sans activités professionnelles
- Des déplacements domicile-travail vers l'agglomération qui **entraînent une dégradation de la qualité de vie** avec une dépendance forte à la voiture individuelle
- **Pas d'axes structurants ni de transports en commun reliant le nord au sud du territoire**
- **Un réseau de TC peu développé pour les actifs et à destination de Toulouse**
- Une intensification de l'agriculture et la monoculture (principalement céréalière)
- Une biodiversité fragile
- De nombreuses communes soumises aux risques et seulement 10 PPRI
- **Une forte dépendance économique à l'agglomération toulousaine avec un ratio de 2,2 actifs pour 1 emploi (territoire peu autonome en termes d'emplois) et une évasion de la main d'œuvre importante**
- **Des pôles économiques nord/sud avec 2 bassins d'emplois distincts, qui ont très peu de relations économiques**
- Des secteurs productifs à redynamiser
- **22 espaces à vocations d'activités pas toujours bien localisés et pas toujours attractifs**
- Des réserves foncières économiques importantes, **mais pas toujours mobilisables** (topographie, inondation, servitudes, archéologie, etc.) **et pas toujours bien localisées**
- **La présence de zones d'activités limitrophes au territoire, avec du foncier disponible et de qualité**

Synthèse du diagnostic

OPPORTUNITES

- Développement de l'attractivité du territoire, notamment de par sa **proximité avec la son accessibilité**, son **cadre de vie**, etc.
- Desserte numérique avec le déploiement de fibre optique et développement du **télétravail**
- Développement du **covoiturage**
- Le développement d'un **réseau ferré et de pérenniser, notamment vers les actifs**
- Développement de sentiers de randonnées et pistes cyclables, pour les touristes **mais déplacements pendulaires des actifs**
- Une **identité, un positionnement de l'intercommunalité à trouver**

MENACES

- **Accentuation de la dépendance extérieure pour l'emploi, les mobilité, etc.**
- **Accentuation de l'influence des pôles d'emplois avec un l'évasion de la main d'œuvre**
- **Contexte très concurrentiel, avec des zones d'activités extérieures et avec du foncier disponible**
- **Accentuation des disparités territoriales entre le nord et le sud**
- **Augmentation des temps domicile-travail et inconnu sur l'évolution transports en commun**
- **Dégradation de la qualité de vie** (augmentation des temps de dévitalisation des centres-bourgs, logements vacants, etc.)
- Pression exercée par **l'agriculture sur les milieux et la biodiversité**
- **Imperméabilisation des sols pouvant avoir des conséquences sur du risque inondation**

Les enjeux

Enjeux généraux

- le **renforcement de l'attractivité du territoire**, notamment par la préservation et l'amélioration de la qualité de vie
- le **renforcement de l'impact positif des nouveaux arrivants** sur le territoire et la **lutte contre la précarité et la paupérisation** de certaines populations
- la **mise en cohérence des logements, équipements et services vis-à-vis de l'accroissement de la population et de ses besoins**
- le développement d'un **territoire plus équilibré**
- le développement d'une **offre de transports en commun à destination des actifs et des grands pôles d'emplois du territoire**, afin de réduire les temps de déplacement
- le maintien du secteur agricole et le développement d'une **agriculture durable et de proximité**
- la **lutte contre l'artificialisation du sol** (cf. SRADDET)
- la **préservation des populations face aux risques**, notamment inondation

Les enjeux

Enjeux économiques

- le renforcement de **l'attractivité économique** du territoire
- **l'amélioration du ratio emploi/actifs en accueillant des entreprises**
- le renforcement de la **double vocation du territoire**, résidentielle et productive
- **l'adaptation à la métropolisation** et à **l'influence** de la métropole toulousaine, afin d'**attirer de nouvelles entreprises**

Les enjeux

Enjeux Zones d'activités et foncier économique

- la mise **en cohérence/l'utilisation réfléchie** du foncier économique existant (reconquête des espaces déjà disponibles et remobilisables, reclassement du foncier économique non «pertinent» en agricole ou naturel, etc.)
- l'amélioration de la **visibilité** et de la **lisibilité** des zones d'activités **et de leur attractivité**
- le **soutien à l'installation des entreprises** sur le territoire, par une offre foncière et immobilière **appropriée, bien positionnée et de qualité**
- la **maîtrise de l'étalement des zones d'activités**, en priorisant la densification/requalification des zones d'activités existantes
- la bonne intégration des zones d'activités dans les tissus existants (bâti, réseau structurant, desserte en transports en commun)

Quelles ambitions économiques ?



Quel positionnement pour l'avenir ?

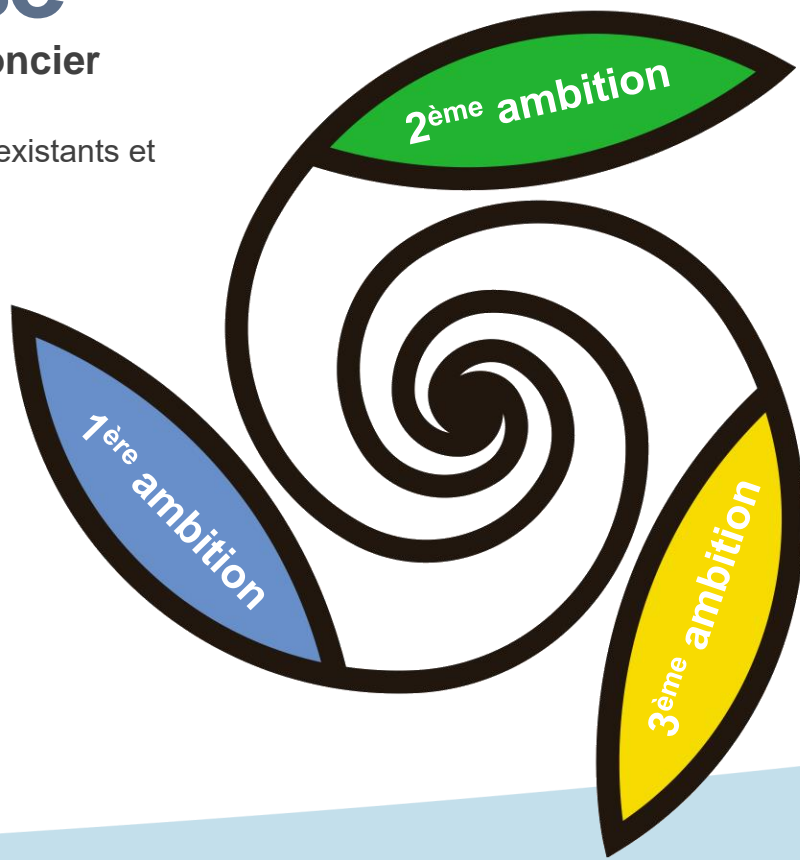
- Situation actuelle :
 - du foncier disponible dans les espaces à vocation d'activités existants, mais peu attractif
 - des réserves foncières zonées pour la plupart non adaptées aux demandes d'implantation
- Conséquences :
 - une situation actuelle ne répondant pas aux besoins des entreprises
 - donc des difficultés à accueillir les entreprises sur le territoire
 - donc des difficultés pour développer/créer de l'emploi in situ
- 2 positionnements à questionner :
 - au fil de l'eau : commercialisation des zones existantes en l'état + aménagement des réserves foncières zonées dans les doc d'urba + traiter les chantiers avec les mêmes niveaux de priorité
 - la définition d'ambitions économiques pour un territoire à l'horizon 2030

Vers une gestion foncière ambitieuse

Sélectionner parmi le foncier disponible aujourd'hui

(espaces à vocation d'activités existants et réserves foncières) :

- **zones pertinentes** : hiérarchisation, requalification, politique incitative, communication/promotion, ouverture à l'urbanisation, etc.
- **zones peu pertinentes** : quel devenir ? (requalification, reclassement en A ou N, etc.)



Réflexion sur de nouveaux zonages en prenant en compte le **contexte**, la **concurrence**, les **opportunités** et **idées de projets**

« **Création de valeurs** » en **concentrant le développement** et les **financements** sur des **activités** ou **filières spécifiques**

Les Zones d'Activités Economiques

Une définition pour appréhender et bâtir une stratégie économique

Une ZAE, c'est :

- **un ensemble foncier réservé à l'implantation d'activités économiques**, dont le périmètre permet l'accueil de **plusieurs entreprises** et sur lequel existe une **volonté publique ou privée d'aménagement ou de gestion**, actuelle ou future
- figurant dans le document d'urbanisme de la commune
- sont exclus de cette définition les zones commerciales, centres-bourg, zones constituées de moins de 3 entreprises et les parcs énergie renouvelable

Définition valable pour le
Schéma économique du
territoire (pas la même que
dans le SCoT)

Les Zones d'Activités Economiques

13 Zones d'Activités Économiques mises en avant par des fiches techniques

- 22 espaces à vocation d'activités identifiés dans le diagnostic...
- ... mais 12 ZAE retenues selon la définition étudiée

Donc :

- 12 fiches techniques sur les ZAE existantes
- et 10 fiches techniques sur les réserves foncières zonées dans les PLU

FICHES TECHNIQUES

Site d'activités Borde Blanche - Villefranche-de-Lauragais



Située à Villefranche-de-Lauragais, à 5 minutes du centre-ville, cette zone est directement accessible par un échangeur sur l'axe autoroutier A61 Toulouse-Narbonne-Montpellier, ainsi que par la RD 813.

Elle se situe également à 5 minutes de la gare de Villefranche-de-Lauragais, à 30 minutes de Toulouse et de son TGV et à 40 minutes de l'aéroport Toulouse-Margot.

Caractéristiques	
Date de création	
Gesteur/Structure porteuse	Intercommunale
Superficie totale	78,3 ha
Nombre de lots	
Disponibilité foncière	

FICHES TECHNIQUES

Vocation	
Entreprises	Près de 50 entreprises de secteurs variés, sont installées sur ce site pour. La principale entreprise se nomme Les Frottegrains Occitans, elle compte près de 300 salariés et vient combiner les activités agroalimentaire de Lauragais. D'autres grandes entreprises sont implantées sur la zone, telles que Transport en Lauragais et ASF
Salariés	Près de 1 000 salariés
Signalétique	
Accessibilité	
Prix de cession	
Extension	La Canave 4 de 6,6 ha et la Canave 5 de 3,5 ha
Degré de services	Au sein du site, les entreprises bénéficient d'une déchetterie et d'un restaurant. Au sein de la commune, les entreprises de ce site d'activités bénéficient d'un important bassin d'emploi et d'une Maison pour l'emploi qui facilite l'accueil, l'information et l'orientation sur l'emploi-formation

Le site d'activités de Borde Blanche a bénéficié ces dernières années d'un projet de requalification avec comme principaux objectifs :

- la modernisation de l'image du site et le renforcement de son attractivité,
- le développement d'un environnement de qualité au profit des entreprises et des salariés,
- améliorer le rôle du site d'activités dans sa position d'OZE.

Cette requalification a permis notamment :

- l'amélioration de la voirie, des trottoirs, des traversées piétonnes et des pistes cyclables,
- la création et la gestion de plantations sur les espaces publics,
- la gestion des eaux pluviales et des déchets,
- l'encadrement au verdissement des parcelles privées,
- la mise en place d'une signalétique générale,
- etc.



Les Zones d'Activités Economiques

Commune	Nom zone d'activités	Nombre d'hectares total	Nombre d'hectares disponibles	Ref. page diag
Sainte-Foy-d'Aigrefeuille	Val de Saune	12,5	1,9	54
Lanta	Canto Perlic	3,9	0	56
Maureville	Lourman	5,9	0	58
Caraman	Colombier T1	5,1	0	60
Le Faget	La Pousarque	6,5	1,4	62
Le Cabanial	La Bartelle T1	9,5	3,3	64
Villefranche-de-Lauragais	Borde Blanche	78,3	0	66
Nailloux	Le Tambouret 1	7,3	3,4	68
Avignonet-Lauragais	Lartigat	1,1	0,5	70
Avignonet-Lauragais	Zone artisanale du Ruisseau	0,4	0	71
Montgeard	Peyre Souille	3	1,2	72
Calmont	Bouchet	1,2	0	73

Les Zones d'Activités Economiques

Zone d'activités Val de Saune – Sainte-Foy-d'Aigrefeuille



Caractéristiques :

12,5 ha

Surface disponible : 1,9 ha, 5 lots restent à commercialiser sur Val de Saune II

22 entreprises, 350 emplois

Située à l'entrée de la commune en venant de Toulouse, la zone est accessible par l'avenue René Cassin

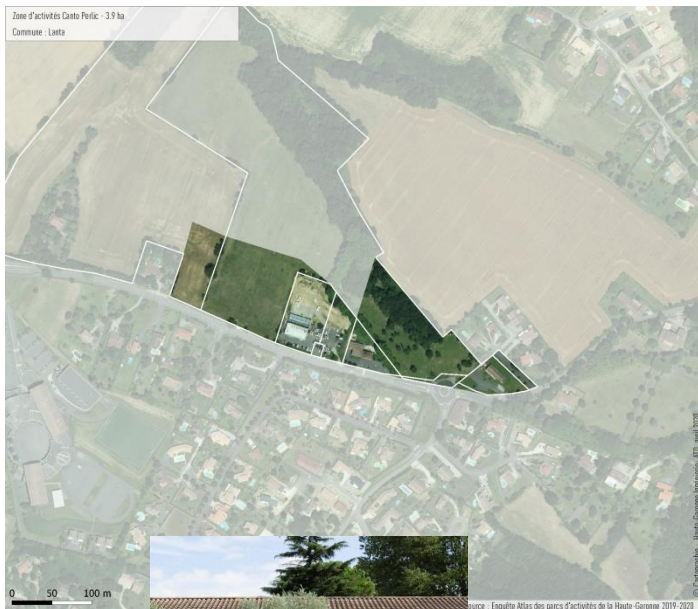
Pas d'extension zonée

Zone hétérogène au regard de l'implantation des bâtiments, du traitement des limites espaces publics/privés, de l'aménagement paysager, etc.



Les Zones d'Activités Economiques

Zone d'activités Canto Perlic – Lanta



Caractéristiques :

3,9 ha

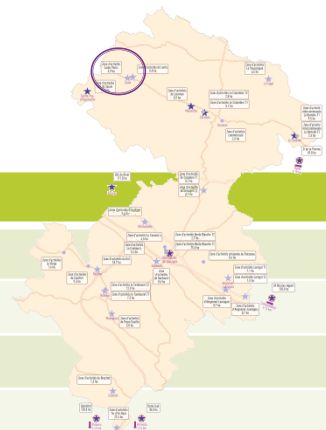
Surface disponible : 0 ha

7 entreprises, 37 salariés

Accessible depuis la RD1

Pas d'extension zonée

Zone relativement bien aménagée et entretenue (espaces publics : voirie, trottoirs, arrêt bus, candélabres ; privés : espace verts, parkings)



Les Zones d'Activités Economiques

Zone d'activités intercommunale de Lourman – Maureville



Caractéristiques :

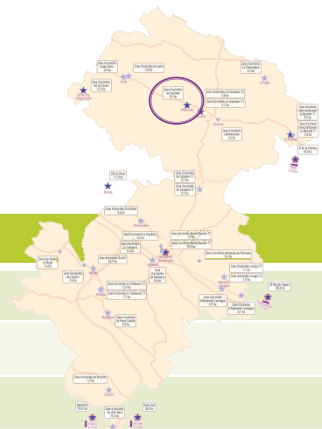
5,9 ha

Surface disponible : 0 ha

3 entreprises, 48 salariés

Pas d'extension zonée

Zone aménagée sur un terrain légèrement en pente en surplomb de la RD1, signalisation directionnelle à partir de la route de Toulouse



Les Zones d'Activités Economiques

Zone d'activités du Colombier (T1) – Caraman



Caractéristiques :

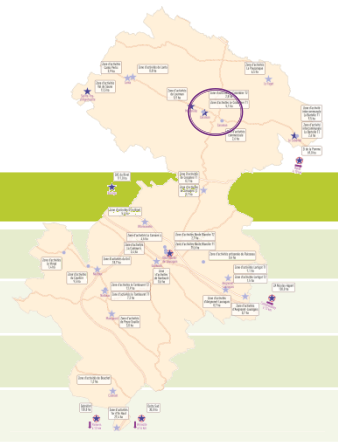
5,1 ha

Surface disponible : 0 ha

12 entreprises, 50 salariés

Extension de 2,8 ha zonée dans le PLU

Accessible depuis la RD1, depuis la RD38



Les Zones d'Activités Economiques

Zone d'activités La Pousaraque – Le Faget



Caractéristiques :

6,5 ha

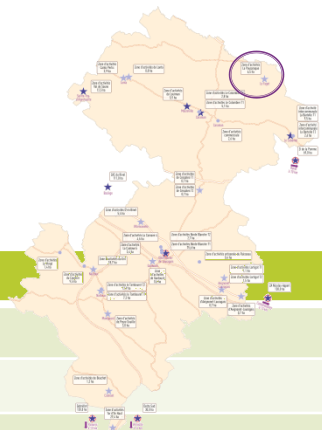
Surface disponible : 1,4 ha

5 entreprises, 44 salariés

Pas d'extension zonée

Située au sud du bourg-centre, accessible depuis la RD67

Les bâtiments, le traitement paysager des parcelles et l'entretien de l'espace public confèrent au secteur une certaine qualité



Les Zones d'Activités Economiques

Zone d'activités La Bartelle (T1) – Le Cabanial



Caractéristiques :

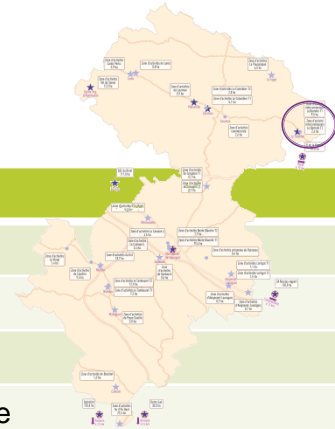
9,5 ha

Surface disponible : 3,3 ha

3 entreprises, 55 salariés

Extension zonée dans le PLU de 2,6 ha

Accessible depuis la RD1, à l'ouest du bourg-centre



Les Zones d'Activités Economiques

Site d'activités Borde Blanche – Villefranche-de-Lauragais



Caractéristiques :

78,3 ha

Surface disponible : 0 ha

Près de 50 entreprises et 1 000 salariés

Extensions zonées La Camave 4 de 4 ha et La Camave 5 de 2,4 ha

à 5 min du centre-bourg de Villefranche-de-Lauragais, directement accessible par un échangeur sur l'axe autoroutier A61 Toulouse-Narbonne-Montpellier et par la RD813 + à 5 min de la gare de Villefranche

Plusieurs équipements pour les entreprises : déchetterie, restaurant + au sein de la commune : maison pour l'emploi qui facilite l'accueil, l'information et l'orientation sur l'emploi-formation



Les Zones d'Activités Economiques

Zone d'activités Le Tambouret 1 – Nailloux



Caractéristiques :

7,3 ha

Surface disponible : 3,4 ha

8 parcelles encore disponibles en contrebas, mais terrain en pente entraînant des contraintes techniques liées à son aménagement
→ réflexion des élus communaux sur un possible reclassement de cette partie de la zone en habitat

12 entreprises, 35 salariés

T2 zonée dans le PLU de 12,9 ha

Aménagement qualitatif



Les Zones d'Activités Economiques

Zone d'activités Lartigat – Avignonnet-Lauragais



Caractéristiques :

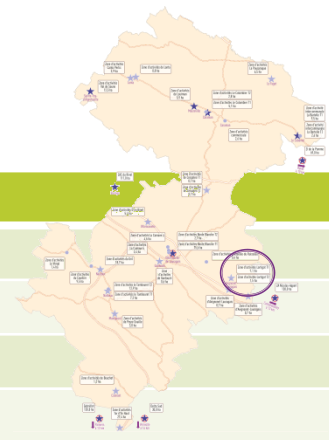
0,7 ha

Surface disponible : 0,5 ha

2 entreprises, 4 salariés

Extension zonée dans le PLU de 1,5 ha (1AUx)

Zone accessible à partir de la RD813 puis la RD43



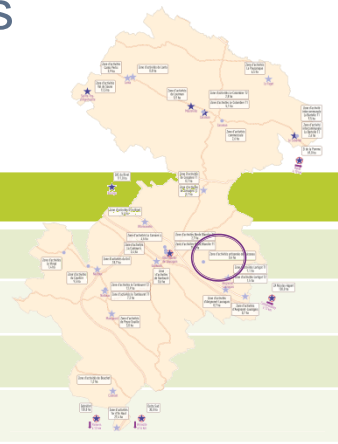
Les Zones d'Activités Economiques

Zone d'activités artisanale du Ruisseau – Avignonet-Lauragais



Caractéristiques :

- 0,4 ha
- Surface disponible : 0 ha
- 8 entreprises
- Pas d'extension zonée
- Zone accessible à partir de la RD72



Les Zones d'Activités Economiques

Zone d'activités de Peyre Souille – Montgeard



Caractéristiques :

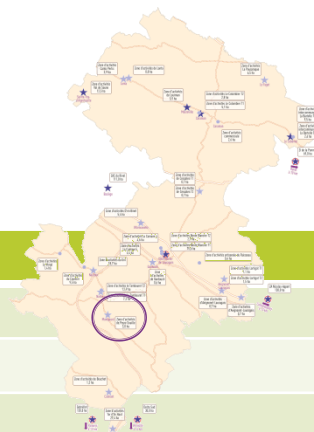
3 ha

Surface disponible : 1,2 ha

2 entreprises

Pas d'extension zonée

Zone accessible à partir de la RD19, en amont du bourg-centre de Montgeard en provenance de Nailloux



Les Zones d'Activités Economiques

Zone d'activités de Bouchet – Calmont



Caractéristiques :

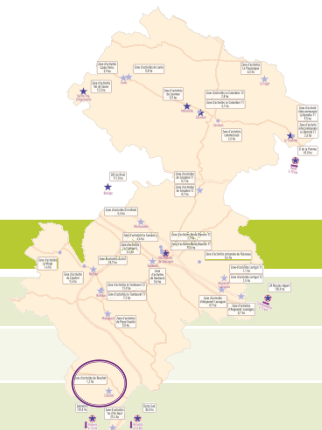
1,2 ha

Surface disponible : 0 ha

3 entreprises

Pas d'extension zonée

Zone située à la sortie sud du bourg-centre de Calmont, le long de la RD11



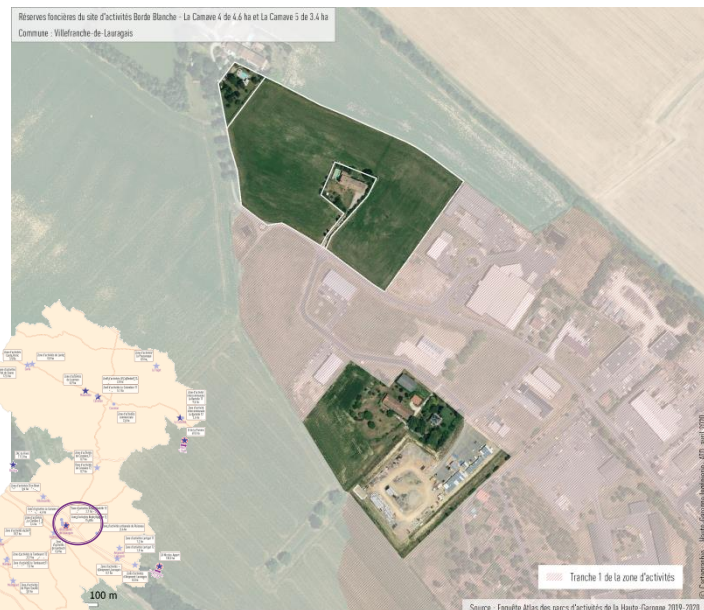
11 réserves foncières à interroger

Réserves foncières la Camave 4 et 5 (extension du site d'activités Borde Blanche) - Villefranche-de-Lauragais

Caractéristiques :

La Camave 4 : 4 ha, implantés au nord du site d'activités
La Camave 5 : 2,5 ha, jouxtant les locaux ASF

- Procédure d'acquisition votée le 22.09.20 par les élus de TdL



Source : Enquête Atlas des parcs d'activités de la Haute-Garonne 2019-2020

11 réserves foncières à interroger

Réserve foncière de la zone d'activités Tambouret 2 - Nailloux

Caractéristiques :

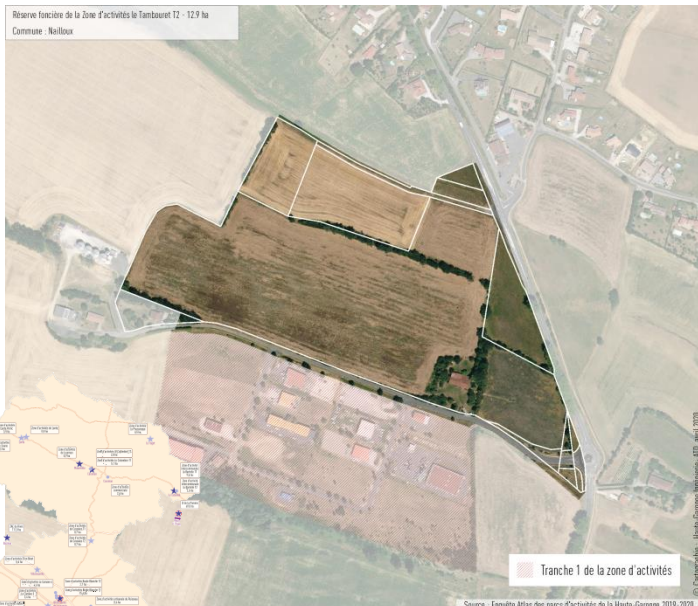
12,9 ha

extension de la zone d'activités du Tambouret, située au nord du bourg-centre de Nailloux

classée 2AUEco au PLU / PLU en cours de révision

Retours terrain :

- pente sur une partie du zonage, pouvant engendrer des surcoûts
- avec la révision du PLU, les élus communaux envisagent d'implanter de l'habitat sur la ligne de crête, seule partie de la tranche 2 à avoir une topographie plate



Source : Enquête Atlas des parcs d'activités de la Haute-Garonne 2019-2020

11 réserves foncières à interroger

Réserve foncière D'en Binet - Villenouvelle

Caractéristiques :

4 ha

située à l'entrée sud du bourg-centre de Villenouvelle, le long de la RD 813

classée 2AUe au PLU, et devra répondre aux besoins d'entreprises du commerce et de l'artisanat

Un APS a été réalisé :

- La zone sera desservie par une voie de 6,60 m de large (chemin d'En Binet) avec un accès à la RD 813
- Le permis d'aménager peut prévoir environ 13 lots ajustables en fonction des sollicitations, avec des surfaces variant de 1 400 à 4 000 m²



Préalablement à son aménagement, il faudra réaliser une procédure de déclaration de projet avec une mise en compatibilité du PLU, et une étude d'entrée de ville et une OAP à la hauteur des enjeux

11 réserves foncières à interroger

Réserve foncière de la zone d'activités du Colombier - Caraman

Caractéristiques :

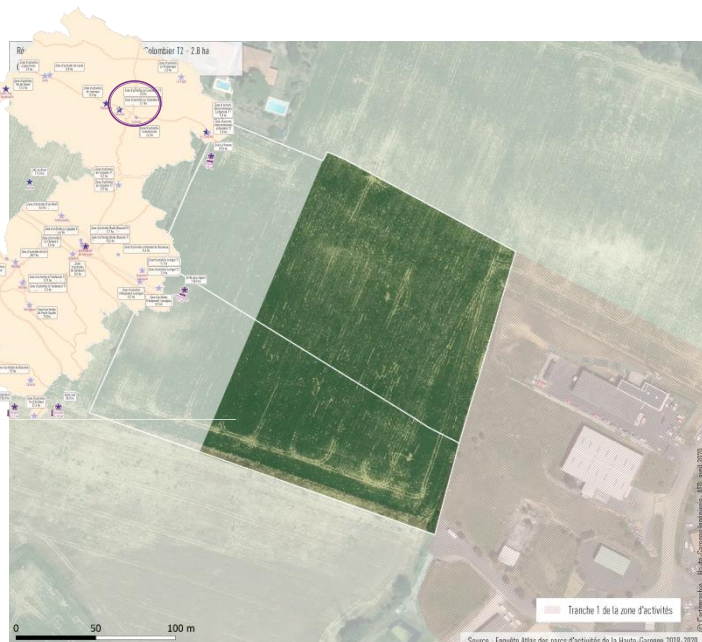
2,8 ha

extension de la zone d'activités Colombier, située en périphérie du centre-bourg de Caraman

classée AUx au PLU et réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles

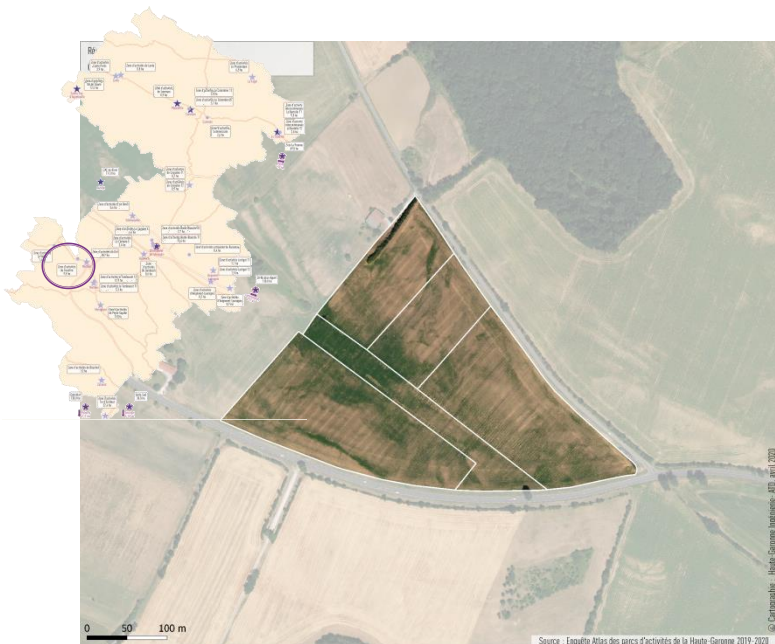
Retours terrain :

- zone particulièrement en pente, entraînant des coûts élevés pour les entreprises souhaitant s'y installer



11 réserves foncières à interroger

Réserve foncière du Coustire - Saint-Léon



Commune au RNU → réserve foncière zonée dans le PLU en cours de réalisation (d'après l'OAP, la zone doit participer au développement économique du territoire en s'inscrivant dans la stratégie supra-communale)



Caractéristiques :

9,7 ha

accessible en limite de croisement de la RD 19 et de la RD 388 à proximité du Village des marques de Nailloux

Retours terrain :

- Zone facilement accessible, mais RD 388 peu adaptée au passage de camions et à une grande fréquentation

11 réserves foncières à interroger

Réserve foncière Le Vergé - Saint-Léon

Commune au RNU → réserve foncière zonée dans le PLU en cours de réalisation (d'après l'OAP, la zone doit participer au développement d'une offre à proximité directe du bourg-centre)

Caractéristiques :

1,4 ha

accessible à partir de la RD 19 et se situe à l'est à l'entrée du bourg-centre de Saint-Léon

Retours terrain :

- La configuration de la route peut rendre l'accessibilité à cette zone difficile, notamment pour la sortie de poids lourds



11 réserves foncières à interroger

Réserve foncière de la zone d'activités La Bartelle (T2) - Le Cabanial



Caractéristiques :

2,6 ha

extension de la zone d'activités La Bartelle dans la commune Le Cabanial

classée AUx au PLU

Retours terrain :

- Possibilité de valoriser cette parcelle avec la création d'un parc photovoltaïque

11 réserves foncières à interroger

Réserve foncière de la zone d'activités de Cessales

Caractéristiques :

0,7 ha

extension de la zone d'activités située au nord du bourg-centre de Cessales

classée AUx0 au PLU, et est à vocation d'activités artisanales



11 réserves foncières à interroger

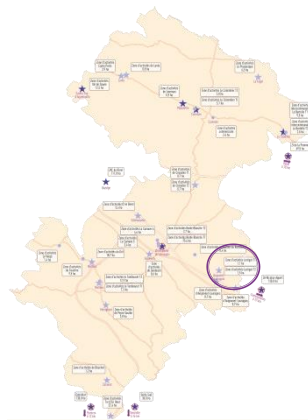
Réserve foncière zone d'activités Lartigat - Avignonet-Lauragais



Caractéristiques :

1,5 ha

extension de la zone d'activités Lartigat à Avignonet-Lauragais



Quels nouveaux fonciers éco ?

Sainte-Foy-d'Aigrefeuille – extension de Val de Saune



- du côté de la RD18, un potentiel foncier d'environ **4,8 ha**
- problème : avec la Saune proche, ce zonage est classé « *non soumis au PPRI mais où des aménagements pourraient aggraver les risques* »
+ réalisation d'un ouvrage d'art nécessaire pour traverser la Saune afin de rejoindre la RD18 (problème actuel de voisinage, avec camions obligés de traverser le bourg)
- du côté de l'avenue René Cassin, un potentiel foncier d'environ **8 ha**
- problématique d'accès des poids lourds à la zone en traversée de bourg et de lotissement d'habitations → **l'extension de la zone est difficile à envisager si un accès par la RD18 n'est pas réalisé**

Quels nouveaux fonciers éco ?

Villefranche-de-Lauragais – une nouvelle extension de Borde Blanche



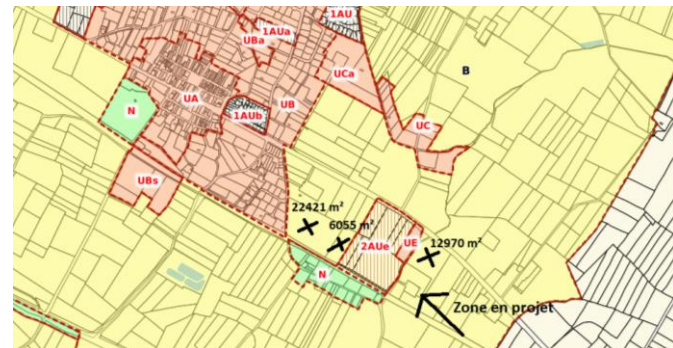
- Au nord, un potentiel foncier d'environ **128 ha**
 - Problème : une partie du zonage classé « *non soumis au PPRI mais où des aménagements pourraient aggraver les risques* »
- Au sud et sud-ouest, sur Gardouch et Villefranche, un potentiel foncier d'environ **12 ha**
 - Problème : zonage classé « *non soumis au PPRI mais où des aménagements pourraient aggraver les risques* »

Quels nouveaux fonciers éco ?

Villeneuve – un potentiel de 3 à 4 ha



- Un potentiel foncier d'environ **3 à 4 ha**, en extension de la zone en projet de Villeneuve



Quels nouveaux fonciers éco ?

Des projets en réflexion

- Avignonet-Lauragais – projet d’extension du parc photovoltaïque de 7 ha, à prendre en compte dans la vignette éco
- Aignes – un projet photovoltaïque depuis 2019, dans le prolongement du parc éolien de Calmont
- Autres projets/réflexions dont nous n’aurions pas connaissance ?

Autres idées de nouveaux fonciers ?

Prochaine étapes

- Retours et étude du questionnaire entreprises lancé par la Communauté de communes des Terres du Lauragais
- Le 05.11.2020 : atelier de travail pour réfléchir à une stratégie économique cohérente et des scénarios de développement à envisager pour le futur



HAUTE-GARONNE DÉVELOPPEMENT

HAUTE-GARONNE DEVELOPPEMENT

9 rue Ritay 31000 Toulouse

05 82 08 29 34 hautegaronnedveloppement.fr



HAUTE-GARONNE INGÉNIERIE / ATD

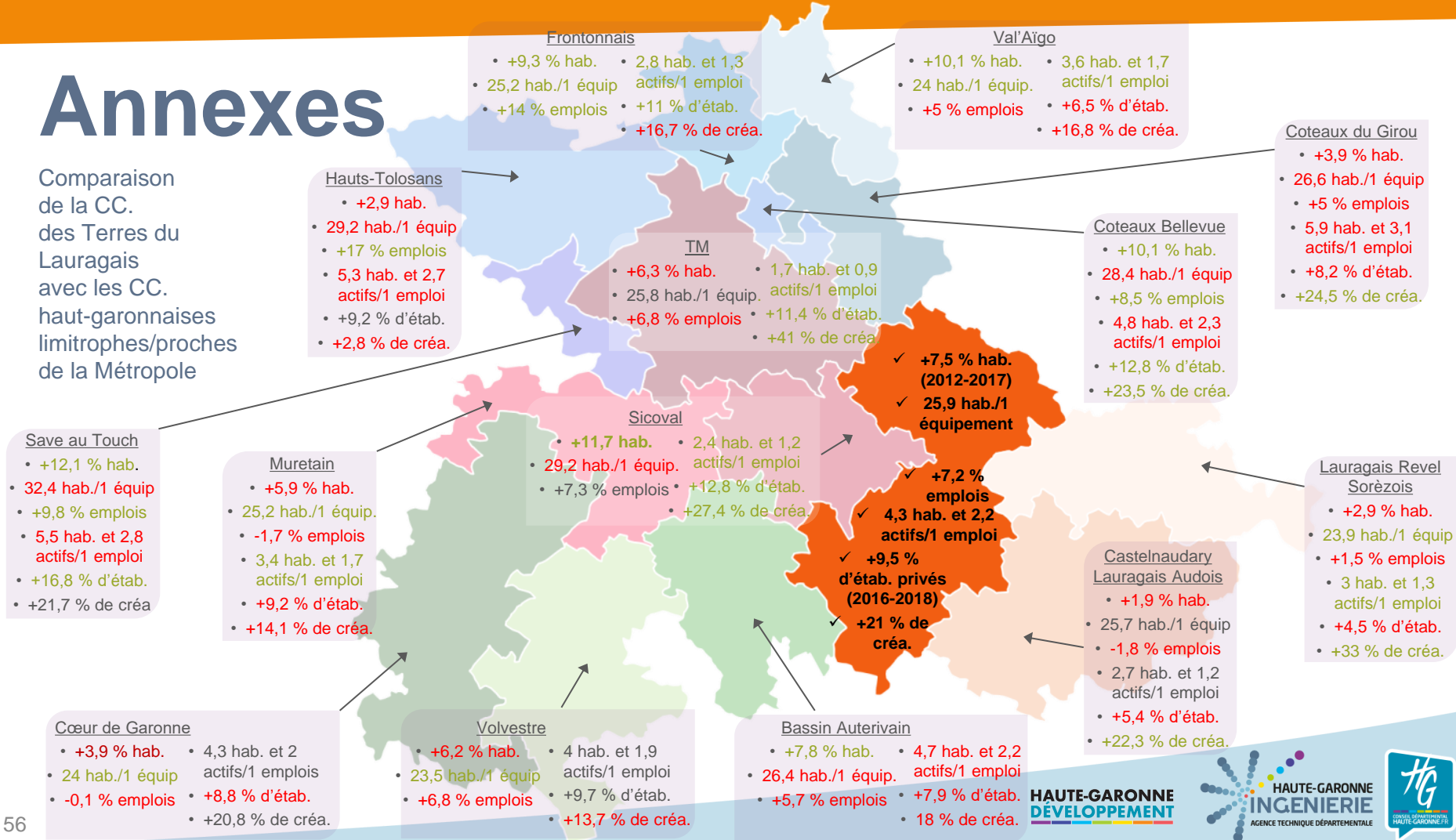
54 Bd de l'embouchure 31200 TOULOUSE

05 34 45 56 56 atd31.fr

accueil@atd31.fr

Annexes

Comparaison de la CC. des Terres du Lauragais avec les CC. haut-garonnaises limitrophes/proches de la Métropole



Annexe

Le foncier économique (ZAE, espaces à vocation d'activités et réserves foncières)

Commune	Nom zone d'activité ou réserve foncière	Nombre d'hectares	Caractéristiques
Sainte-Foy-d'Aigrefeuille	Val de Saune	12,5	Gestion intercommunale
Lanta	Canto Perlic	3,9	Gestion privée
Lanta	Zone d'activités de Lanta	0,8	Gestion privée
Maureville	Lourman	5,9	Gestion intercommunale
Caraman	Colombier T1	5,1	Gestion intercommunale
Caraman	Colombier T2	2,8	Réserve foncière zonée dans le PLU
Caraman	Zone d'activité commerciale	2,6	Réserve foncière zonée dans le PLU
Le Faget	La Pousarque	6,5	Gestion privée
Le Cabanial	La Bartelle T1	9,5	Gestion intercommunale
Le Cabanial	La Bartelle T2	2,6	Réserve foncière zonée dans le PLU
Cessaes	Zone d'activités de Cessaes	0,7	Gestion privée
Cessaes	Réserve foncière de Cessaes	0,7	Réserve foncière zonée dans le PLU
Villeneuve	D'en Binet	5,4	Réserve foncière zonée dans le PLU
Villefranche-de-Lauragais	Site d'activités Borde Blanche T1	75,6	Gestion intercommunale
Villefranche-de-Lauragais	Site d'activités Borde Blanche T2	2,7	Gestion intercommunale
Villefranche-de-Lauragais	La Camave 4	4	Réserve foncière zonée dans le PLU
Villefranche-de-Lauragais	La Camave 5	2,5	Réserve foncière zonée dans le PLU

Annexes

Le foncier économique (ZAE, espaces à vocation d'activités et réserves foncières)

Commune	Nom zone d'activité ou réserve foncière	Nombre d'hectares	Caractéristiques
Saint-Léon	Coustire	9,7	Réserve foncière zonée dans le PLU
Saint-Léon	Le Vergé	1,4	Réserve foncière zonée dans le PLU
Nailloux	du Gril	18,7	Gestion privée
Nailloux	Le Tambouret 1	7,3	Gestion privée
Nailloux	Le Tambouret 2	12,9	Réserve foncière zonée dans le PLU
Gardouch	Gardouch	0,6	Gestion privée
Avignonet-Lauragais	Zone d'activités d'Avignonet-Lauragais n°1	0,7	Gestion privée
Avignonet-Lauragais	Zone d'activités d'Avignonet-Lauragais n°2	0,7	Gestion privée
Avignonet-Lauragais	Lartigat T1	1,1	Gestion privée
Avignonet-Lauragais	Lartigat T2	1,5	Réserve foncière zonée dans le PLU
Avignonet-Lauragais	Zone artisanale du Ruisseau	0,4	Gestion privée
Avignonet-Lauragais	Centrale photovoltaïque Boralex	13	Centrale photovoltaïque
Avignonet-Lauragais	Parc éolien d'Avignonet-Lauragais	60	Parc éolien
Montgeard	Peyre Souille	3	Gestion privée
Calmont	Bouchet	1,2	Gestion privée
Calmont	Tor d'en Haut	27,4	Centrale photovoltaïque