

Schéma stratégique de développement des zones d'activités

Communauté de Communes
des Terres du Lauragais

Avril 2022

Volet 2: La Stratégie

Publication, Conception & Cartographie :

Haute-Garonne Ingénierie / Communauté de Communes des Terres du Lauragais

Crédits photos :

Conseil départemental de la Haute-Garonne / Haute-Garonne Ingénierie / Communauté de Communes des Terres du Lauragais

SOMMAIRE

4 Préambule

6 Une stratégie co-construite

12 Un plan d'actions en 3 grands axes

15 Axe 1 : Organiser une offre foncière et immobilière cohérente sur le territoire

17 Axe 2 : Fédérer et dynamiser l'économie locale

17 Axe 3 : Construire l'identité économique de la Communauté de communes des Terres du Lauragais et rayonner au-delà du territoire

18 26 fiches actions

64 Synthèse

Contexte et objectifs du schéma

Le Schéma stratégique de développement des zones d'activités de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais est un document cadre issu d'une démarche volontaire et ambitieuse visant à définir une stratégie et un plan d'actions pour le développement économique des zones d'activités de son territoire. Il s'inscrit en complément des démarches déjà initiées par la Communauté de Communes (Projet de territoire) et par d'autres collectivités (notamment le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Occitanie et le Schéma de Cohérence Territoriale du PETR du Pays Lauragais).

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

Engagée au début de l'année 2020, cette démarche est 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 de certains Plans Locaux d'Urbanisme en vigueur pour la création de nouvelles zones d'activités ou extension de zones d'activités existantes ;

la Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, avec deux objectifs très importants concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : diminution de la consommation d'espace de 50 % d'ici à 2030 et mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.

Ce schéma constitue également une opportunité pour :

- permettre aux élus et acteurs locaux d'exprimer ce qu'ils souhaitent pour leur territoire en matière d'accueil d'entreprises ;
- permettre aux élus d'avoir une vision prospective, partagée et concertée du développement économique des zones d'activités sur le territoire, sur une dizaine d'années ;
- constituer un outil d'aide à la décision pour permettre aux élus (anciens et nouveaux) de l'intercommunalité de structurer leur offre d'accueil de manière lisible par rapport aux territoires environnants ;
- faciliter l'optimisation de l'offre économique territoriale pour les entreprises résidentes et développer l'attractivité du territoire en vue d'implantations d'entreprises extérieures.

Une Zone d'Activité Économique (ZAE), qu'est-ce que c'est ?

Il n'existe aucune définition juridique de la ZAE.

Cependant, elle pourrait être considérée comme 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. Elle figure dans le document d'urbanisme de la commune.

D'une façon générale, les ZAE se différencient par leur vocation et par les équipements et services aux entreprises qui y sont offerts.

Sont exclus de ce document les :

- zones commerciales,
- centres-bourgs,
- zones constituées de moins de 3 entreprises.

Attention : ce document se base sur des données chiffrées avant la crise du Covid-19. Les données économiques à l'échelle locale depuis 2020 n'existant pas encore, certaines analyses du document peuvent avoir évolué.

Méthodologie

La loi NOTRe a rendu compétents les EPCI au 1^{er} janvier 2017 pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de toutes les zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire du bloc communal.

La distinction entre ZAE communale et intercommunale disparaît et l'EPCI devient compétent de plein droit pour l'ensemble des zones économiques existantes et à venir sur son périmètre.

Le service développement économique de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais a souhaité initier une démarche pour définir la stratégie de développement des ZAE sur son territoire, en partenariat avec les acteurs

locaux compétents: services de l'État, Région, EPF, Chambres consulaires, AD'OCC, etc.

Pour cela, le Conseil départemental de la Haute-Garonne (Haute-Garonne Ingénierie) est chargé d'accompagner la collectivité sur ce sujet à travers différentes phases:

- la réalisation d'un diagnostic
- la production de cartographies
- la construction de fiches de synthèse pour chaque ZAE
- l'élaboration de la stratégie
- la construction de fiches actions.

Les objectifs de ces phases sont de pouvoir apprécier les réserves foncières pour l'accueil de nouvelles entreprises,

vérifier l'adéquation entre l'offre et la demande et alimenter la définition de la stratégie de gestion et de développement des ZAE à mener.

Une enquête sur les besoins des entreprises a également été réalisée par la Communauté de Communes et ses conclusions sont versées dans le document.

Ce travail a permis la réalisation d'un document en 2 volets :

- **volet 1 : le diagnostic territorial**
- **volet 2 : la stratégie et les fiches actions.**

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





UNE STRATÉGIE CO- CONSTRUITE



Plusieurs ateliers et réunions de travail pour co-construire la stratégie

Suite à la présentation du diagnostic et des enjeux aux élus de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais, celle-ci a souhaité impliquer les différents acteurs dans l'élaboration du Schéma stratégique de développement des zones d'activités afin d'obtenir une concertation élargie.

Accompagnée par le Conseil départemental de la Haute-Garonne (Haute-Garonne Ingénierie), elle a pour cela organisé 3 ateliers de travail avec les élus (élus des commissions économie et aménagement du territoire, et maires des communes pôles) et 3 réunions techniques avec les partenaires.

3 ateliers de travail avec les élus...

Les ateliers se sont déroulés en trois temps :

- le 05 mai 2021 : identification des caractéristiques d'une zone d'activités idéale ;
- le 25 mai 2021 : analyse des zones d'activités et des réserves foncières existantes par le prisme du travail de l'atelier 1 ;
- enfin, le 22 juin 2021 : restitution de l'analyse des ateliers 1 et 2 et présentation d'un plan d'actions, suivi d'un débat.

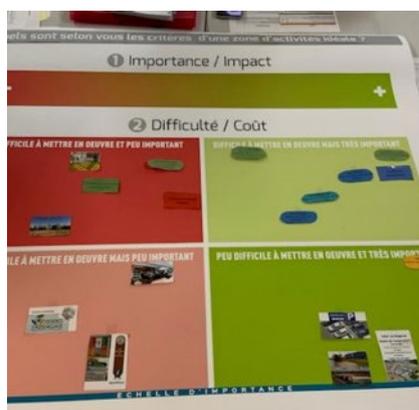


Photo 1 : plateau de travail complété / Photo 2 : restitution du travail par les élus

Atelier n°1 : Qu'est ce qu'une zone d'activités idéale ?

Pour ce premier atelier, les élus répartis en plusieurs groupes, ont réfléchi et discuté autour d'une question « Qu'est ce qu'une zone d'activités idéale selon vous ? » grâce à un plateau de travail sur lequel ils devaient disposer 46 caractéristiques regroupées en 5 volets :

- sociétal,
- environnemental,
- territorial,
- gouvernance,
- aménagement.

Ils ont ensuite organisé ces items sur une échelle d'« importance / impact » ; puis ils ont classé ces caractéristiques sur une échelle de « difficulté / coût », que ce soit financier, environnemental, lié à la gouvernance, etc.

Voici ci-dessous, les éléments qui constituent une zone d'activités idéale pour les élus :

■ Volets territorial et gouvernance

La zone idéale nécessite d'inscrire l'aménagement d'une zone d'activités dans une **stratégie globale de développement** pensée à l'échelle du territoire, **fédérant l'ensemble des acteurs concernés pour construire et partager un projet de qualité**.

Le partie **animation des réseaux d'acteurs**, le **marketing**, la **promotion** de la zone d'activités se sont révélés également être des critères importants et faciles à mettre en œuvre, nécessitant principalement des moyens humains et du temps.

■ Volet sociétal

L'enjeu principal étant de **favoriser l'emploi pour tous** et permettre d'améliorer la qualité de vie au travail (privilégier les **services aux salariés**, dont certains peuvent être faciles dans leur déploiement comme par exemple la restauration collective via des Food truck).

■ Volet aménagement

Tout aussi important dans le choix de cette zone idéale :

- **Le choix de la localisation** est un aspect déterminant pour la réussite de l'opération, qui conditionne l'attractivité du site pour les entreprises, surtout à proximité d'autoroutes et d'axes routiers majeurs,
- **une bonne accessibilité** à la zone.

Si certains élus se sont entendus pour imaginer leur zone d'activités idéale à partir d'une **feuille blanche**, pour d'autres au contraire, **l'extension ou la requalification d'une zone existante ont été privilégiées**.

Ces deux visions différentes ont cohabité lors des débats : la création d'une zone d'activités représenterait un acte fort en matière d'aménagement du territoire, quant au renouvellement de sites existants, il trouverait son sens dans un esprit de **gestion économe des espaces**.

Malgré ces deux visions différentes, la zone d'activités idéale doit être pensée comme **un projet urbain et doit offrir des prestations de qualité** (voies douces, espaces de respiration, de circulation, qualité du bâti, espaces publics aménagés, etc.).

Pour une mise en œuvre ou un développement optimal de cette zone idéale, les groupes de travail se sont entendus pour retenir l'importance de **maîtriser à minima l'aménagement de cette zone**, les **espaces publics**, la **signalétique**, etc., mais également le **développement des parcelles privées à travers l'élaboration d'un cahier des charges de cession des terrains pour valoriser entre autres l'architecture du bâti**.

■ Volet environnemental

La zone d'activités idéale nécessite également une attention particulière en matière environnementale.

Les groupes de travail ont souligné l'importance de **l'intégration paysagère** du projet dans son environnement en favorisant une **gestion de la ressource foncière de matière économe**.



CONCERTATION

Atelier n°2 : Analyse du foncier économique existant

Pour ce deuxième atelier, une grille de lecture a été initiée grâce au premier temps de travail en commun. 18 caractéristiques

principales ont été retenues, permettant de définir une zone idéale. Une pondération en fonction du caractère

d'importance défini par les élus a permis de les hiérarchiser.

Caractéristique principale retenue	Points obtenus	Volet
Encadrer le développement des parcelles privées (CCCT, règlement)	8	aménagement
Penser une zone d'activités comme un projet urbain	7	aménagement
Favoriser l'accès à un emploi pour tous	6	sociétal
Avoir une bonne accessibilité à la zone	6	environnemental
Développer une offre multimodale efficiente (TC, mobilité douce)	6	environnemental
Fédérer l'ensemble des acteurs concernés pour construire et partager un projet de qualité	6	gouvernance
Assurer la promotion de la zone d'activités	6	gouvernance
Localisation géographique	6	territorial
Gérer la ressource foncière de manière économe	5	environnemental
Proximité d'autoroute ou d'axes importants	5	environnemental
Améliorer la qualité de vie au travail	5	sociétal
S'inscrire dans une stratégie politique de développement économique à l'échelle du territoire	5	territorial
Action marketing	5	gouvernance
Animation du réseau d'acteurs	5	gouvernance
Intégrer la zone d'activités dans son environnement	5	territorial
Créer un nouveau projet (feuille blanche)	4	territorial
Valoriser l'architecture du bâti	4	aménagement
Intégration paysagère	4	environnemental

Les élus ont étudié chaque zone d'activités existante et réserve foncière zonée dans les documents d'urbanisme, grâce à la grille de lecture mentionnée ci-dessus et à plusieurs questions permettant un fil conducteur à la réflexion :

- Quels critères sont présents ou absents par rapport à l'atelier 1 ?
- Qu'est ce qui fonctionne ou non sur la zone ?
- Quelle pertinence pour la développer ?
- Quels développements envisager ?
- Quels aménagements prévoir ?
- etc.

Ce travail a fait ressortir les atouts et faiblesses de chaque zone d'activités et réserve foncière, de réfléchir à la pertinence de leur création, à leur potentiel développement, au besoin en termes d'aménagement.

Atelier n°3 : Restitution des ateliers et présentation d'un plan d'actions

Ces 2 ateliers ainsi que les réunions techniques réalisées avec les partenaires, ont permis de porter à connaissance des élus leur réflexion synthétisée. Leur travail est traduit à travers un plan

d'actions en trois axes qui tient compte des orientations à mener en termes d'aménagement du territoire, d'animation du tissu économique ainsi que de développement de l'identité territoriale.

... et 3 réunions avec les partenaires techniques

La Communauté de Communes des Terres du Lauragais a organisé trois temps d'échanges avec les partenaires techniques :

- octobre 2020 : présentation du diagnostic territorial ;
- juin 2021 : restitution du travail réalisé par les élus lors des deux premiers ateliers ;
- janvier 2022 : finalisation du plan d'actions.

Ces temps d'échanges ont notamment permis de faire ressortir les remarques suivantes :

- privilégier les espaces déjà urbanisés, en favorisant le réinvestissement du tissu existant, dans une démarche de sobriété foncière ;
- développement d'une approche de type ERC (Éviter, Réduire, Compenser) ,
- avoir une attention particulière sur l'aménagement des zones d'activités, en les imaginant comme des projets globaux : traiter la question de la continuité et des coutures urbaines, porter la réflexion sur la qualité des zones d'activités, leur insertion dans le paysage et l'identité locale.

Des rencontres avec chaque commune concernée par une zone d'activités ou une réserve foncière

Suite à ces différents temps d'échanges, il apparaissait opportun de rencontrer chaque commune concernée par une zone d'activités ou réserve foncière afin de partager la stratégie émanant de cette phase de concertation.

Ces rendez-vous, organisés entre août et octobre 2021, ont permis d'affiner la rédaction des fiches actions en fonction d'éléments délivrés par les maires : notions de calendrier, évolution des documents d'urbanisme, connaissance de projets structurants à venir, demande de porteurs de projet, orientations politiques de développement, etc.





UN PLAN D'ACTIONS EN 3 GRANDS AXES



Un plan d'actions décliné en 3 axes stratégiques

Quel positionnement pour l'avenir du territoire ?

La Communauté de Communes des Terres du Lauragais est dotée de foncier économique avec deux configurations différentes : certaines zones d'activités se révèlent prisées avec une pression foncière très importante et d'autres subissent un manque d'attractivité et restent inoccupées depuis des années.

Au-delà de l'existant, plusieurs réserves foncières ont été matérialisées dans les documents d'urbanisme au fil du temps

mais posent parfois question quant à leur pertinence au regard du contexte actuel, des orientations en matière de développement durable et des besoins des entreprises.

Aujourd'hui, la situation sur le territoire ne répond pas aux besoins des entreprises. Le territoire a donc des difficultés à accueillir les entreprises et à développer de l'emploi in situ.

La définition d'un plan d'actions, permettant de déterminer les ambitions économiques pour le territoire à l'horizon 2030, est donc nécessaire et doit permettre la planification des zones d'activités et des réserves foncières à requalifier, densifier, repositionner, étendre ou créer.

Pour cela, trois axes stratégiques se dégagent :

Axe 1

Organiser une offre foncière et immobilière cohérente sur le territoire

Axe 2

Fédérer et dynamiser l'économie locale

Axe 3

Construire l'identité économique de la Communauté de communes des Terres du Lauragais et rayonner au-delà du territoire

Axe 1

Organiser une offre foncière et immobilière cohérente sur le territoire

Des zones d'activités hiérarchisées

La première ambition portée par le territoire est de définir une **hiérarchie des zones d'activités en trois niveaux, en termes d'importance et de rayonnement** :

Niveau stratégique

Zones d'activités **vitrines**, présentant un **niveau d'attractivité et des enjeux importants** de par leur spécificité, leur localisation, leur niveau de services ou leur possibilité d'extension

1. Villefranche-de-Lauragais
2. Sainte-Foy-d'Aigrefeuille
3. Nailloux
4. Villeneuve

Niveau stratégique

Niveau territorial

En **complémentarité** avec les zones d'activités stratégiques, elles **structurent le territoire intercommunal** et ont un profil d'accueil répondant aux **besoins d'un bassin de vie**

5. Caraman
6. Lanta

Niveau territorial

Niveau local

Zones d'activités répondant à des **besoins locaux** (artisans principalement), créées au gré d'opportunités

- | | |
|----------------|--------------------------|
| 7. Le Cabanial | 11. Avignoneat-Lauragais |
| 8. Maureville | 12. Montgeard |
| 9. Calmont | 13. Cessales |
| 10. Le Faget | |

Niveau local



PLAN D' ACTIONS

Des actions sur l'existant et des réflexions nouvelles pour l'avenir

En parallèle de cette hiérarchisation, la Communauté de Communes des Terres du Lauragais s'engage aux côtés des communes dans :

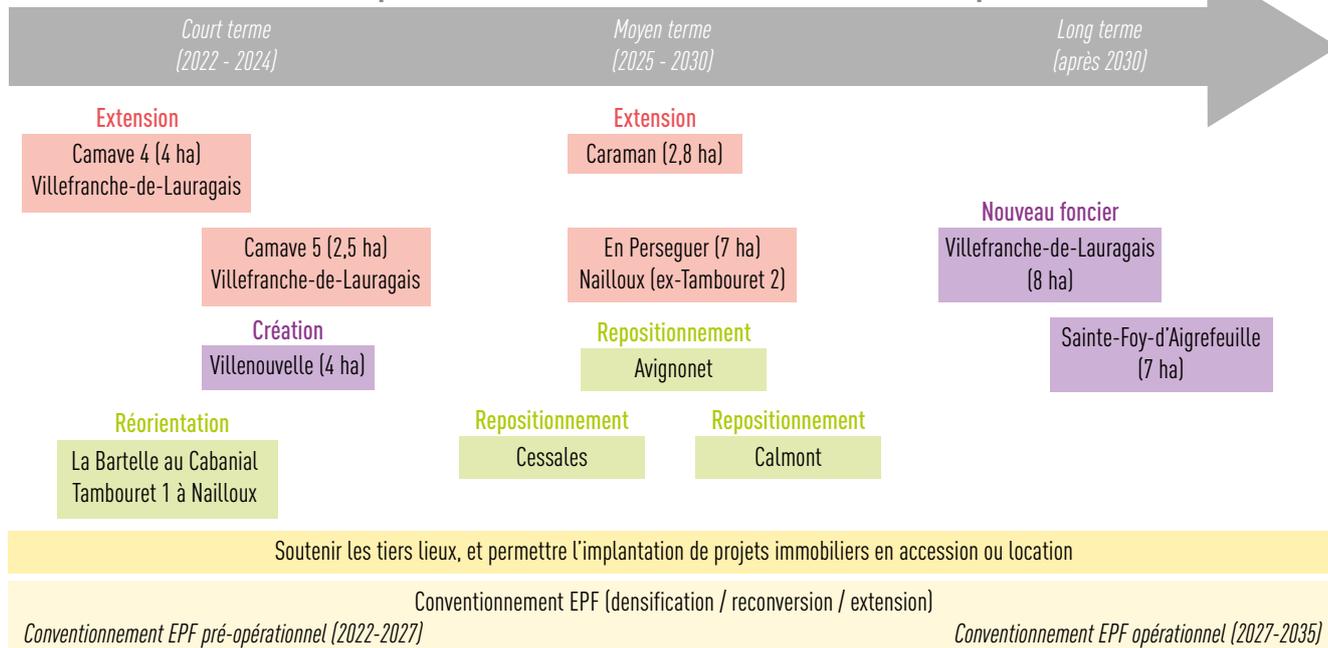
- l'**adaptation des documents d'urbanisme** en fonction de la stratégie retenue ;

- la **réorientation** de certaines zones d'activités existantes ;
- la **requalification** de certaines zones d'activités existantes ;
- la **planification d'une nouvelle offre foncière** à court, moyen et long termes ;

- l'**amélioration de la qualité d'aménagement** des zones d'activités ;
- la **densification** auprès des privés.

Le schéma ci-dessous représente les potentiels fonciers qui pourraient être commercialisés à court, moyen et long termes.

Échelle de commercialisation prévisionnelle en fonction des aléas techniques et de l'évolution de certains documents de planification



Plus particulièrement, pour la **qualité de l'offre foncière et immobilière**, la Communauté de Communes s'engage à :

- une **gestion économe et durable** des espaces économiques ;
- des prix attractifs ;
- une **qualité architecturale et paysagère** du bâti ;
- l'élaboration d'un **cahier des charges** sur chaque future zone d'activités ;

- l'**amélioration des conditions de stationnement** des VL et PL au sein des zones ;
- l'**amélioration de l'accessibilité** des zones d'activités ;
- le **développement d'une offre multimodale** efficace de transports (déplacements des personnes et des marchandises).

Axe 2

Fédérer et dynamiser l'économie locale

Pour accompagner les chefs d'entreprise présents sur le territoire et ceux qui souhaitent s'y installer et valoriser et développer les entreprises, la Communauté de Communes des Terres du Lauragais s'est fixée comme objectif de fédérer et dynamiser l'économie locale.

Dans cette optique, la Communauté de Communes a inscrit **7 engagements** dans sa stratégie :

- **développer le service économique** et des outils pour accompagner les porteurs de projets dans leur demande d'implantation ou dans leur projet de développement ;
- **poursuivre l'animation et l'accompagnement des entreprises locales** pour favoriser des synergies inter-entreprises ;

- **réaliser des actions de soutien ciblées** et diverses sur certaines activités fragilisées par un travail en synergie avec les partenaires locaux ;
- **améliorer l'environnement de travail** des salariés et des entreprises ;
- **proposer une offre d'accueil diversifiée** ;
- **proposer un accompagnement financier** attractif ;
- **préserver la complémentarité** entre les ZAE et les autres activités économiques (commerces de proximité, agriculture, etc.).

Axe 3

Construire l'identité économique de la Communauté de communes des Terres du Lauragais et rayonner au-delà du territoire

La Communauté de Communes des Terres du Lauragais bénéficie d'un tissu économique dynamique, à vocation productive et résidentielle, qui reste, malgré la crise de la Covid-19, assez préservé.

Même si la métropole toulousaine concentre une grande part de l'activité économique du département de la Haute-Garonne, des entreprises cherchent à s'installer sur le territoire, compte tenu de ses atouts. La construction d'une identité économique et d'une

connaissance de l'offre foncière et immobilière au delà du territoire, permettra un rayonnement plus important. Afin d'améliorer sa **visibilité et de rayonner au-delà du territoire**, la Communauté de Communes a besoin de se créer une véritable identité, notamment grâce à :

- la **mise en place une signalétique homogène** ;
- le **développement d'une stratégie de promotion** du territoire et de prospection des entreprises, par la mise en place d'un « marketing territorial ».

FICHES ACTIONS

A photograph of two workers in a warehouse or workshop. They are wearing grey t-shirts and are focused on handling materials within wooden crates. The worker in the foreground is wearing a t-shirt with red graphics. The background shows shelves stocked with various supplies, including boxes and containers. The overall scene is brightly lit, suggesting an indoor industrial or commercial setting.



26 fiches actions

Axe 1 : Organiser une offre foncière et immobilière cohérente sur le territoire

Thème 1 : La planification d'une nouvelle offre foncière à court, moyen et long termes

Action n°1 : Extension Camave 4 – Villefranche de Lauragais	22
Action n°2 : Création de la zone d'activités En Binet – Villeneuve	24
Action n°3 : Extension Camave 5 – Villefranche-de-Lauragais.....	26
Action n°4 : Extension de la zone d'activités En Perseguer – Nailloux (ex-Tambouret 2).....	28
Action n°5 : Extension à Villefranche-de-Lauragais.....	30
Action n°6 : Extension de la zone d'activités de Sainte-Foy-d'Aigrefeuille	32
Action n°7 : Extension de la zone d'activités de Caraman.....	34

Thème 2 : L'adaptation des documents d'urbanisme en fonction de la stratégie retenue

Action n°8 : Repositionnement de la réserve foncière de la zone d'activités Lartigat à Avignonet-Lauragais	36
Action n°9 : Reclassement de la réserve foncière de la zone d'activités de Cessaies	38
Action n°10 : Repositionnement de la réserve foncière de la zone AUi de Calmont	40

Thème 3 : La réorientation de certaines zones d'activités existantes

Action n°11 : Réorientation de la zone d'activités la Bartelle – Le Cabanial	42
Action n°12 : Réorientation de la zone d'activités Tambouret 1 – Nailloux.....	44

Thème 4 : L'amélioration de la qualité d'aménagement des zones d'activités

Action n°13 : Garantir la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités	46
Action n°14 : Mise en œuvre et respect d'un cahier des charges de cession des terrains	47
Action n°15 : Entretien des zones d'activités (espaces verts, voirie)	48

Thème 5 : La requalification de certaines zones d'activités existantes

Action n°16 : Mise à niveau qualitative des zones d'activités vieillissantes	49
--	----

Thème 6 : La densification auprès des privés

Action n°17 : Engager les démarches qui permettent la densification des zones d'activités existantes	50
--	----

Axe 2: Fédérer et dynamiser l'économie locale

Action n°18 : Développer les actions du service économie et des outils pour accompagner les porteurs de projets..	54
Action n°19 : Poursuivre l'animation et l'accompagnement des entreprises locales pour favoriser des synergies inter-entreprises.....	56
Action n°20 : Réaliser des actions de soutien ciblées et diverses sur certaines activités fragilisées par un travail avec les partenaires locaux	57
Action n°21 : Améliorer l'environnement de travail des salariés et des entreprises.....	58
Action n°22 : Proposer une offre d'accueil diversifiée.....	59
Action n°23 : Développer un accompagnement financier attractif	60
Action n°24 : Préserver la complémentarité entre les zones d'activités et une activité économique locale diversifiée ...	61

Axe 3: Construire l'identité économique de la Communauté de communes des Terres du Lauragais et rayonner au-delà du territoire

Action n°25 : Améliorer la visibilité de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais dans sa gestion des zones d'activités	62
Action n°26 : Valoriser l'attractivité du territoire.....	63

Action n°1 : Extension Camave 4 – Villefranche de Lauragais

DESCRIPTIF

La Communauté de Communes des Terres du Lauragais a pour projet de **réaliser cette 4^e tranche** afin de répondre à la demande croissante des porteurs de projet. Malgré ses 73 ha de foncier à vocation économique, la commune de Villefranche-de-Lauragais **n'a plus de disponibilité pour accueillir de nouvelles entreprises.**

La zone d'activités Camave 4 s'inscrit ainsi dans la continuité des tranches Camave 1, 2 et 3, qui sont des extensions du site d'activités Borde Blanche. Elle aura pour vocation d'accueillir des activités économiques à caractère industriel, commercial ou artisanal.

Actuellement labellisée OZE (Occitanie Zones Économiques) par la Région Occitanie compte tenu de sa surface et de son rayonnement, elle dispose d'atouts attractifs qui suscitent une **volonté importante d'implantation de la part des entreprises.**



Plan de masse de la zone d'activités

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

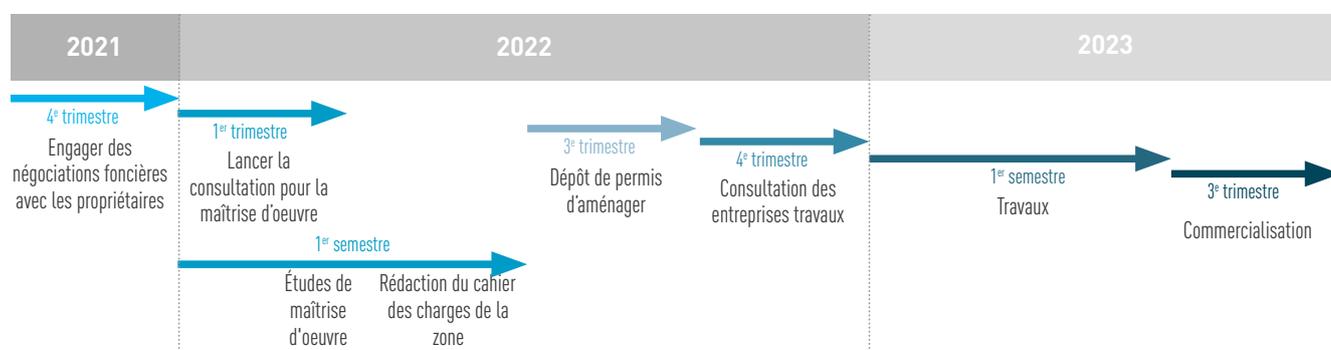
- S'inscrire en continuité d'une **zone d'activités « vitrine »** en s'appuyant sur la dynamique existante afin de poursuivre l'accueil d'entreprises et la création d'emplois sur ce secteur
- Développer une **nouvelle offre foncière** afin de répondre aux besoins d'implantation des entreprises
- Mettre en place le projet avec un **objectif court terme** pour répondre rapidement aux besoins

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Élaborer le **plan d'aménagement** de l'extension
- Déterminer l'**estimation chiffrée** du projet
- Veiller à la bonne **intégration paysagère** de l'extension dans son environnement proche
- Réaliser les **travaux de VRD**
- Mettre en place un **cahier des charges de cession** des terrains
- Communiquer sur la commercialisation des lots



PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



POSTES DE DÉPENSES

- Acquisition
- Études diverses
- Maîtrise d'oeuvre
- Travaux
- Frais financiers

OUTIL

- Permis d'aménager

SUIVI ET ÉVALUATION (indicateurs)

- Nombre d'entreprises implantées
- Nombre d'emplois créés
- Rythme de vente des lots
- Qualité des aménagements et harmonie paysagère

PARTENAIRES MOBILISÉS



- Commune de Villefranche-de-Lauragais
- Conseil départemental de la Haute-Garonne
- Haute-Garonne Ingénierie
- Région Occitanie
- Services de l'État

Service référent:

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°2 : Création de la zone d'activités En Binet – Villeneuve

DESCRIPTIF

La Communauté de Communes des Terres du Lauragais souhaite créer une zone d'activités **d'environ 4 ha sur la commune de Villeneuve le long de la RD 813**, afin de **compléter l'offre de Villefranche-de-Lauragais en bénéficiant de son attractivité**. Cette offre foncière répondra aux besoins d'entreprises commerciales, artisanales, tertiaires et de services. Cette zone pourrait recevoir entre 10 et 15 lots ajustables en fonction de la demande, avec des surfaces variant de 1 000 à 4 000 m².

Niveau stratégique



Plan de masse de la zone d'activités

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

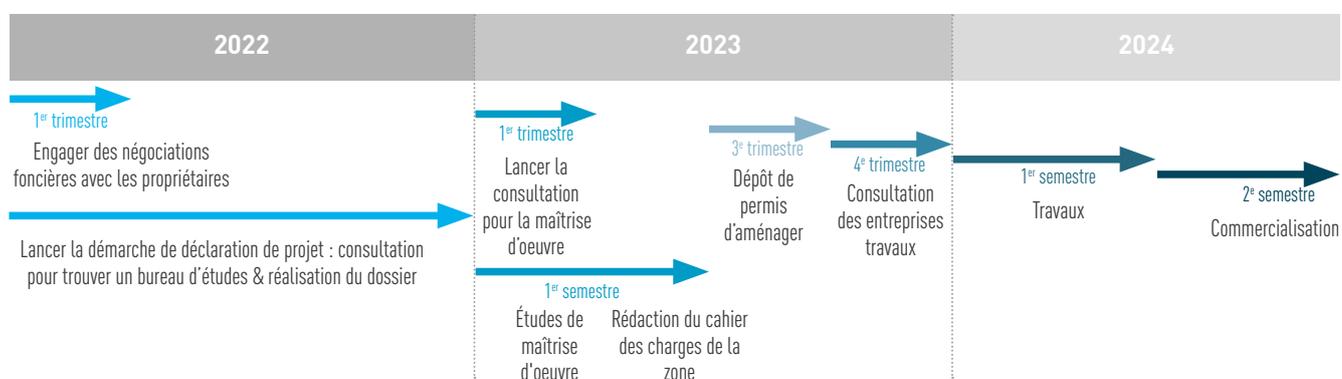
- S'appuyer sur la dynamique existante de proximité afin de poursuivre l'accueil d'entreprises et la création d'emplois sur ce secteur
- Développer une **nouvelle offre foncière** afin de répondre aux besoins d'implantation des entreprises
- Mettre en place le projet avec un **objectif court terme pour répondre rapidement aux besoins**

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Mettre en **compatibilité le document d'urbanisme**
- Élaborer le **plan d'aménagement** de la zone d'activités
- Déterminer l'**estimation chiffrée** du projet
- Veiller à la bonne **intégration paysagère** de l'extension dans son environnement proche
- Réaliser les **travaux de VRD**
- Mettre en place un **cahier des charges de cession** des terrains
- Communiquer sur la commercialisation des lots



PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



POSTES DE DÉPENSES

- Bureau d'études - Déclaration de projet
- Acquisition
- Études diverses
- Maîtrise d'oeuvre
- Travaux
- Frais financiers

OUTILS

- Déclaration de Projet
- Permis d'aménager

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre d'entreprises implantées
- Nombre d'emplois créés
- Rythme de vente des lots
- Qualité des aménagements et harmonie paysagère

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Commune de Villeneuve
- Conseil départemental de la Haute-Garonne
- Haute-Garonne Ingénierie
- Services de l'État
- EPF Occitanie



Service référent :

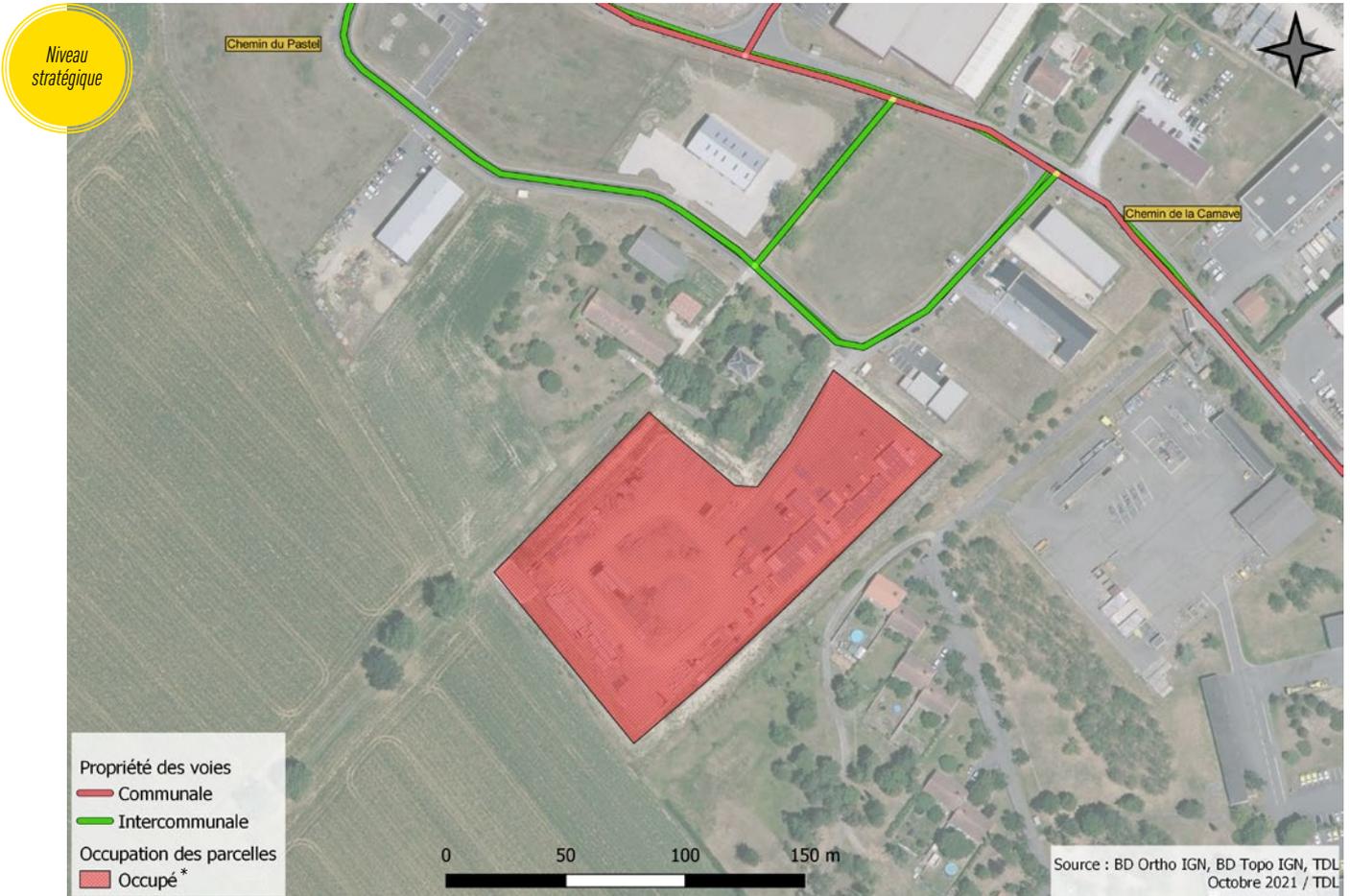
Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°3 : Extension Camave 5 – Villefranche-de-Lauragais

DESCRIPTIF

De même que la zone d'activités Camave 4, la Camave 5 s'inscrit en extension du site d'activités Borde Blanche. Cette 5^e extension participera aussi à **répondre à la demande croissante des porteurs de projet** qui, aujourd'hui, est plus importante que l'offre disponible à la Camave 4. Elle aura pour vocation d'accueillir des activités économiques à caractère industriel, commercial, artisanal ou tertiaire.

Actuellement labellisée OZE (Occitanie Zones Économiques) par la Région Occitanie compte tenu de sa surface et de son rayonnement, elle dispose d'**atouts attractifs qui suscitent une volonté importante d'implantation de la part d'entreprises.**



Niveau stratégique

* actuellement occupé par SPIE Batignolles le temps des travaux de l'autoroute A61

Plan de masse de la zone d'activités

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

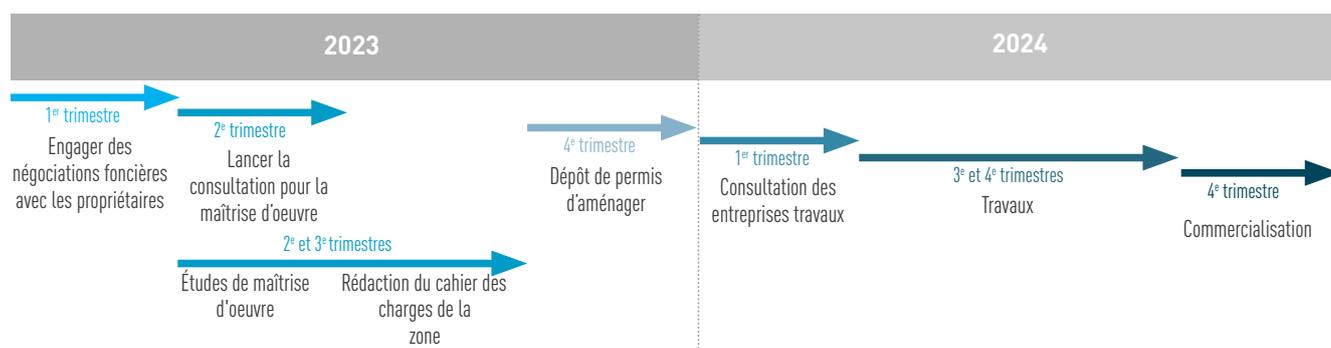
- S'inscrire en continuité d'une **zone d'activités « vitrine »** en s'appuyant sur la **dynamique existante**, afin de poursuivre l'accueil d'entreprises et la création d'emplois sur ce secteur
- Créer une **nouvelle offre foncière** afin de répondre aux besoins d'implantation des entreprises
- Mettre en place le projet avec un **objectif moyen terme**, afin de répartir la création de l'offre foncière dans le temps

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Élaborer le **plan d'aménagement** de la zone d'activités
- Déterminer l'**estimation chiffrée** du projet
- Veiller à la bonne **intégration paysagère** de l'extension dans son environnement proche
- Réaliser les **travaux de VRD**
- Mettre en place un **cahier des charges de cession** des terrains
- Communiquer sur la commercialisation des lots



PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTIL

- Permis d'aménager

POSTES DE DÉPENSES

- Acquisition
- Études diverses
- Maîtrise d'oeuvre
- Travaux
- Frais financiers

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre d'entreprises implantées
- Nombre d'emplois créés
- Rythme de vente des lots
- Qualité des aménagements et harmonie paysagère

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Commune de Villefranche-de-Lauragais
- Conseil départemental de la Haute-Garonne
- Haute-Garonne Ingénierie
- Région Occitanie
- Services de l'État
- EPF Occitanie



Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°4 : Extension de la zone d'activités En Perseguer – Nailloux (ex-Tambouret 2)

DESCRIPTIF

La Communauté de Communes des Terres du Lauragais souhaite créer une zone d'activités de plusieurs hectares sur la commune de Nailloux, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A66, afin de répondre aux besoins d'entreprises locales et régionales qui souhaiteraient bénéficier de cet atout qu'est l'accessibilité.

Cette offre foncière répondra aux besoins d'entreprises commerciales, artisanales, tertiaires et de services.

L'emprise reste à définir en termes de situation géographique et de surface lors de la révision générale du document d'urbanisme.



Plan de masse de la zone d'activités

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

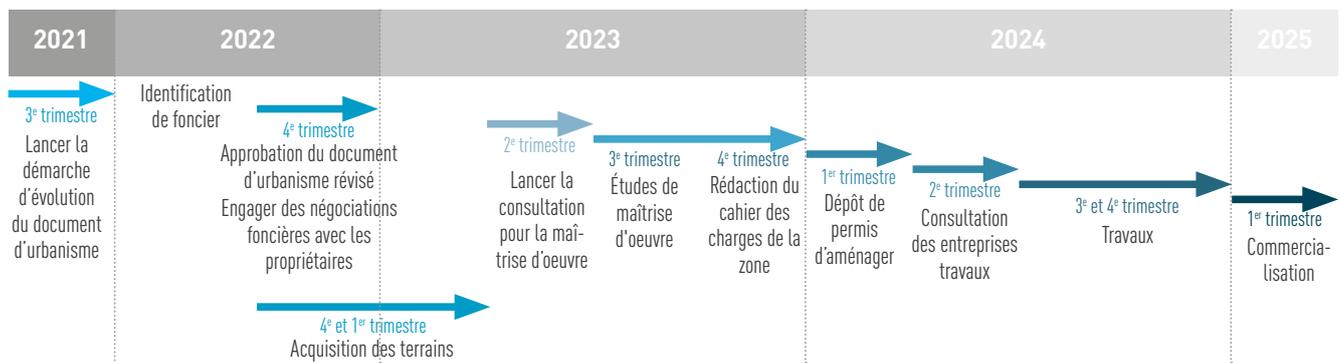
- S'appuyer sur la **dynamique existante** afin de poursuivre l'accueil d'entreprises et la création d'emplois sur ce secteur
- Développer une **nouvelle offre foncière** afin de répondre aux besoins d'implantation des entreprises
- Mettre en place le projet avec un **objectif moyen/long terme** pour répondre rapidement aux besoins

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Définir le foncier
- Élaborer le **plan d'aménagement** de la zone d'activités
- Déterminer l'**estimation chiffrée** du projet
- Veiller à la bonne **intégration paysagère** de l'extension dans son environnement proche
- Réaliser les **travaux de VRD**
- Mettre en place un **cahier des charges de cession** des terrains
- Communiquer sur la commercialisation des lots



PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTILS

- Révision générale du PLU
- Permis d'aménager

POSTES DE DÉPENSES

- À définir en fonction du projet

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre d'entreprises implantées
- Nombre d'emplois créés
- Rythme de vente des lots
- Qualité des aménagements et harmonie paysagère

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Commune de Nailloux
- Conseil départemental de la Haute-Garonne
- Haute-Garonne Ingénierie
- Personnes Publiques Associées
- Région Occitanie
- Services de l'État
- Bureau d'études
- EPF Occitanie



Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°5 : Extension à Villefranche-de-Lauragais

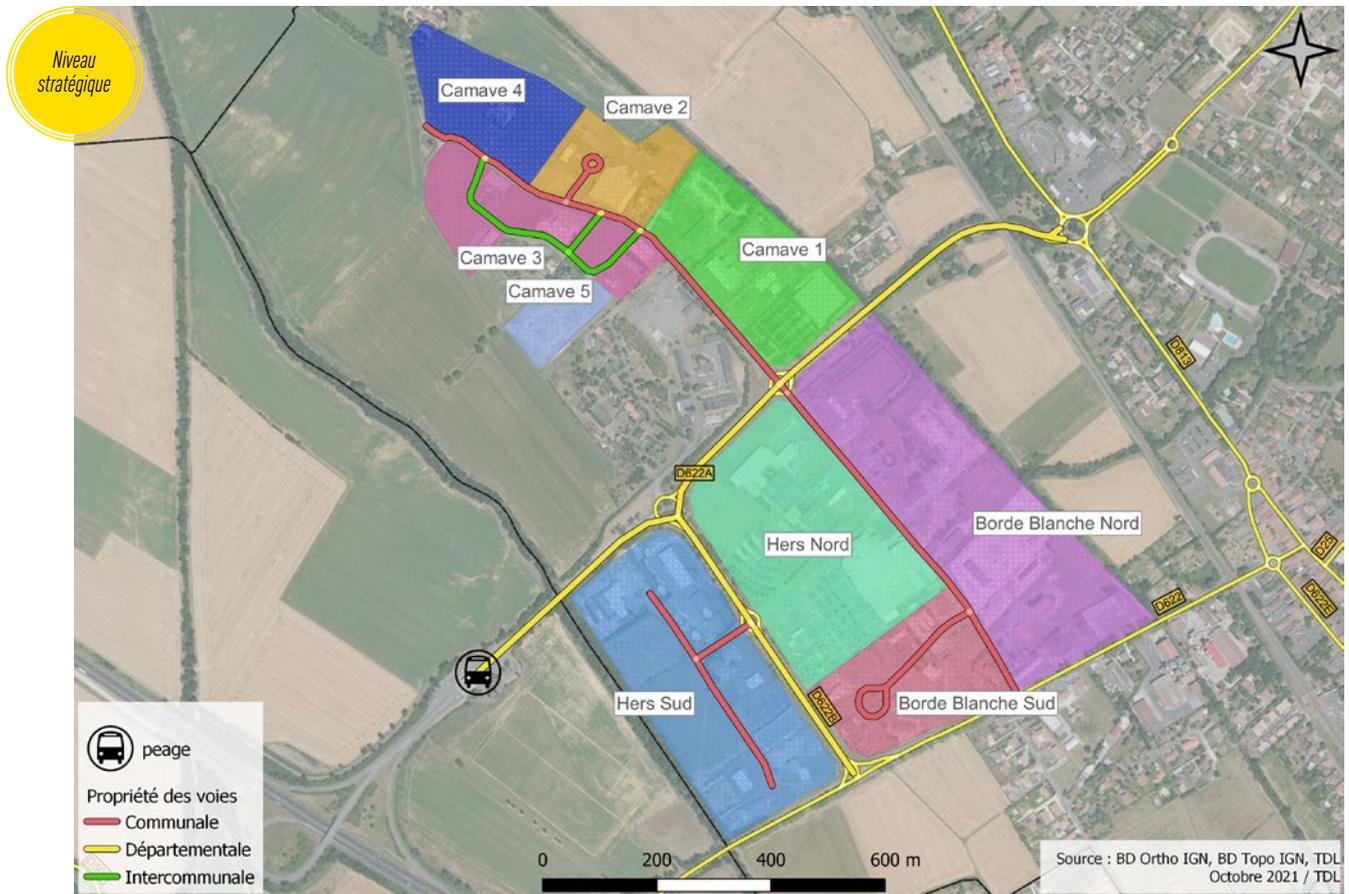
DESCRIPTIF

La commune de Villefranche-de-Lauragais subit une **pression économique foncière très importante et l'offre disponible ne permet pas de répondre à la demande, malgré la projection des extensions Camave 4 et 5.**

Il convient donc de trouver un nouveau foncier, **en proximité du site existant** et tenant compte des contraintes du territoire.

Cette extension accueillerait des entreprises diverses (commerciales, artisanales, tertiaires et de services) et pourrait avoisiner les 10 ha, surface qui permettrait l'implantation d'entreprises importantes si nécessaire. Une attention particulière serait portée au fait qu'il y ait une continuité entre le site d'activités existant de Borde Blanche et ce potentiel foncier, avec notamment des flux de circulation facilités pour connecter les différents sites.

Le fait que le site de Borde Blanche soit labellisé OZE (Occitanie Zone Économique) en fait un réel atout et nécessite d'être conforté à cet endroit autant que possible.



Plan de masse de la zone d'activités

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

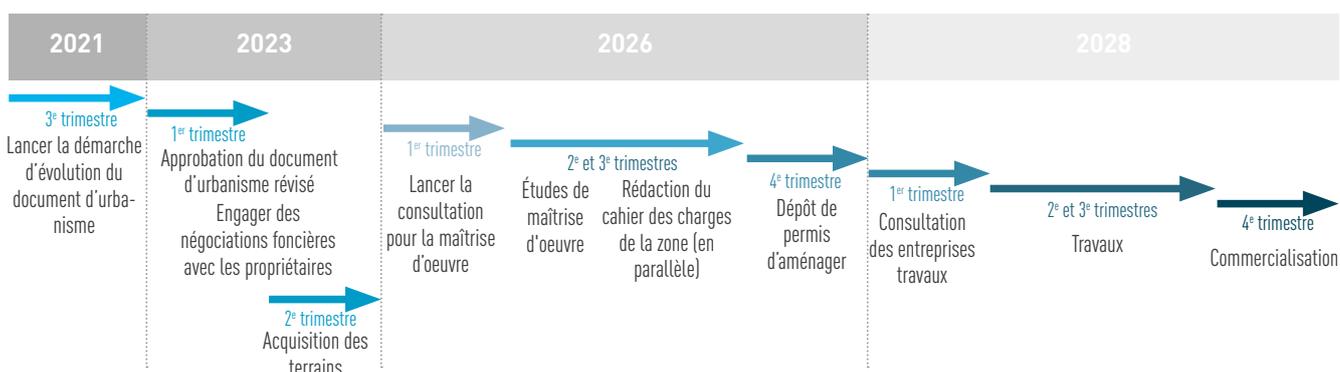
- S'inscrire en continuité d'une **zone d'activités « vitrine »** en s'appuyant sur la **dynamique existante**, afin de poursuivre l'accueil d'entreprises et la création d'emplois sur ce secteur
- Développer une **nouvelle offre foncière** afin de répondre aux besoins d'implantation des entreprises
- Mettre en place le projet avec un **objectif long terme** pour anticiper les besoins

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Élaborer le **plan d'aménagement** de la zone d'activités
- Déterminer l'**estimation chiffrée** du projet
- Veiller à la bonne **intégration paysagère** de l'extension dans son environnement proche
- Réaliser les **travaux de VRD**
- Mettre en place un **cahier des charges de cession** des terrains
- Communiquer sur la commercialisation des lots



PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTILS

- Révision générale du PLU
- Permis d'aménager

POSTES DE DÉPENSES

- À définir en fonction du projet

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre d'entreprises implantées
- Nombre d'emplois créés
- Rythme de vente des lots
- Qualité des aménagements et harmonie paysagère

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Commune de Villefranche-de-Lauragais
- Conseil départemental de la Haute-Garonne
- Haute-Garonne Ingénierie
- Personnes Publiques Associées
- Région Occitanie
- Services de l'État
- EPF Occitanie
- Bureau d'études



Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°6 : Extension de la zone d'activités de Sainte-Foy-d'Aigrefeuille

DESCRIPTIF

La Communauté de Communes des Terres du Lauragais souhaite étendre la zone d'activités de plusieurs hectares sur la commune de Sainte-Foy-d'Aigrefeuille, du fait de son attractivité importante, principalement due à la proximité de l'agglomération toulousaine. Cette offre foncière répondra aux besoins d'entreprises commerciales, artisanales, tertiaires et de services.

Une attention particulière sera portée à l'accessibilité de cette zone, notamment avec une connexion à la RD 18 afin d'éviter la traversée du centre bourg et ainsi de limiter les nuisances liées au flux routier pour les riverains.

Niveau stratégique



Plan de masse de la zone d'activités

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

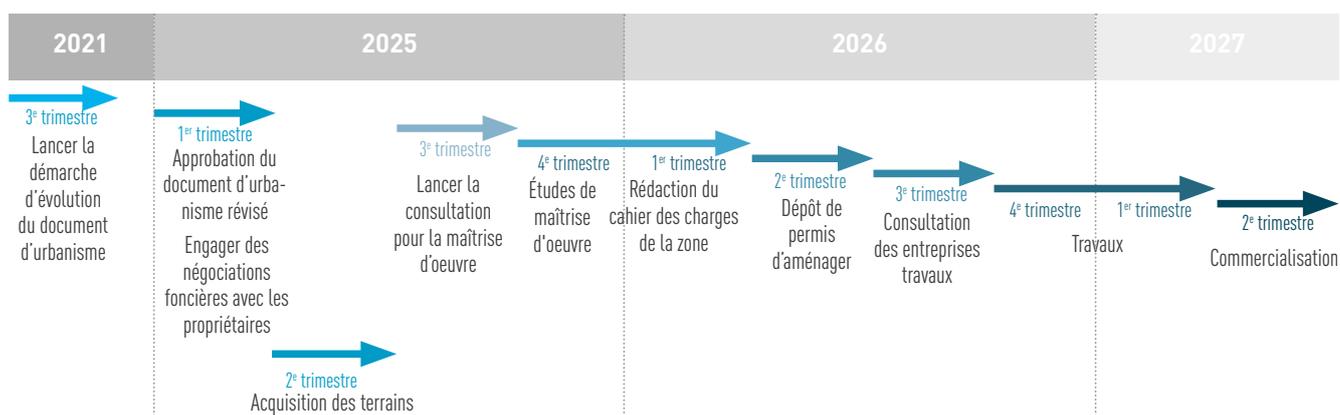
- S'inscrire en continuité d'une **zone d'activités stratégique** en s'appuyant sur la **dynamique existante** afin de poursuivre l'accueil d'entreprises et la création d'emplois sur ce secteur
- Créer une **nouvelle offre foncière** afin de répondre aux besoins d'implantation des entreprises
- Mettre en place le projet avec un **objectif long terme** pour anticiper les besoins

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Initier une **réflexion sur l'accessibilité** et la connexion à la RD18
- Élaborer le **plan d'aménagement** de la zone d'activités
- Veiller à la bonne **intégration paysagère** de l'extension dans son environnement proche, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées
- Mettre en place des **règles pour un aménagement architectural qualitatif**
- Réaliser les **travaux de VRD** en continuité du réseau existant
- Communiquer sur la commercialisation des lots



PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTIL

- Révision allégée du PLU

POSTES DE DÉPENSES

- À définir en fonction du projet

PARTENAIRES MOBILISÉS



- Commune de Sainte Foy d'Aigrefeuille
- Conseil départemental de la Haute-Garonne (Direction des Routes)
- Haute-Garonne Ingénierie
- Personnes Publiques Associées
- Région Occitanie
- Services de l'État
- EPF Occitanie
- Bureau d'études

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre d'entreprises implantées
- Nombre d'emplois créés
- Rythme de vente des lots
- Qualité des aménagements et harmonie paysagère

Service référent:

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°7 : Extension de la zone d'activités de Caraman

DESRIPTIF

La communauté de Communes des Terres du Lauragais souhaite étendre la zone d'activités de **2,8 hectares** sur la commune de Caraman. En effet, compte tenu des projections d'urbanisation et d'accueil de population souhaité pour cette commune, il convient d'**anticiper le besoin associé de développement d'activités économiques**. De plus, l'opportunité d'acquisition foncière se présente dans un calendrier plus proche que prévu du fait d'une vente de terrains agricoles élargie par le même propriétaire. En complémentarité des zones d'activités stratégiques, elle structurera et maillera le territoire intercommunal, avec un profil d'accueil répondant aux besoins d'un bassin de vie.

Située à la périphérie du centre bourg, cette offre foncière répondra aux besoins d'entreprises locales dans les secteurs du commerce, de l'artisanat et de l'industrie.

L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités sera recherchée.

Niveau territorial



Plan de masse de la zone d'activités

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

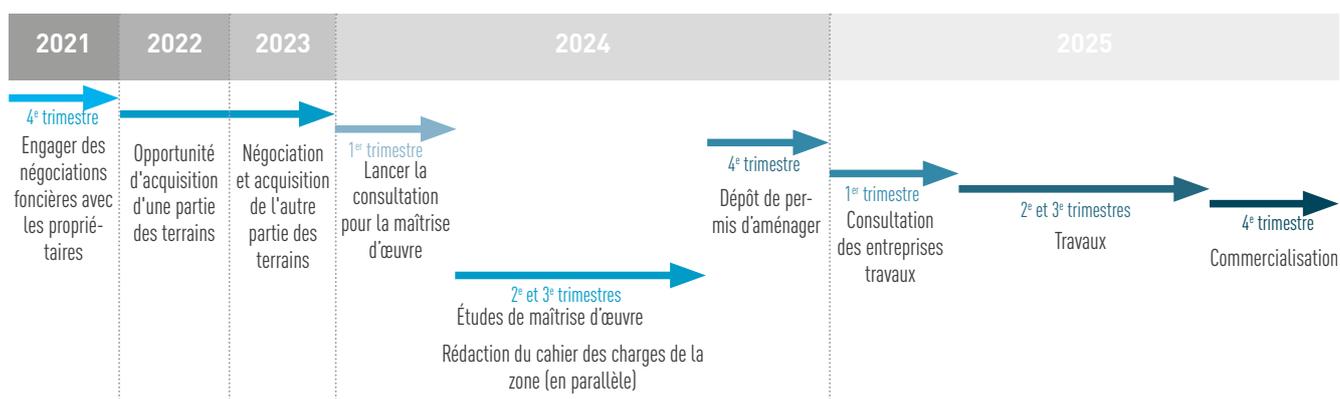
- S'inscrire en complémentarité des **zones d'activités stratégiques** en s'appuyant sur la **dynamique existante** afin de poursuivre l'accueil d'entreprises et la création d'emplois sur ce secteur
- Créer une **nouvelle offre foncière** afin de répondre aux besoins d'implantation des entreprises
- Mettre en place le projet avec un **objectif moyen terme** pour anticiper les besoins

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Élaborer le **plan d'aménagement** de la zone d'activités
- Veiller à la bonne **intégration paysagère** de l'extension dans son environnement proche, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées
- Mettre en place des **règles pour un aménagement architectural qualitatif**
- Réaliser les **travaux de VRD** en continuité du réseau existant
- Communiquer sur la commercialisation des lots



PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTIL

- Permis d'aménager

POSTES DE DÉPENSES

- À définir en fonction du projet

PARTENAIRES MOBILISÉS



- Commune de Caraman
- Conseil départemental de la Haute-Garonne (Direction des Routes)
- Haute-Garonne Ingénierie
- Personnes Publiques Associées
- Région Occitanie
- Services de l'État
- EPF Occitanie

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre d'entreprises implantées
- Nombre d'emplois créés
- Rythme de vente des lots
- Qualité des aménagements et harmonie paysagère

Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°8 : Repositionnement de la réserve foncière de la zone d'activités Lartigat à Avignonet-Lauragais

DESRIPTIF

La tranche 2 de la zone d'activités Lartigat à Avignonet Lauragais d'une surface de 1,5 ha constitue une réserve foncière économique non négligeable sur la commune.

Toutefois, peu visible et disposée en longueur, elle ne bénéficie pas d'atouts majeurs pour un développement simple. Ceci explique le fait qu'elle soit encore inoccupée et sans véritable contact sérieux pour s'y implanter.

Le zonage actuel ne semble pas refléter la réalité économique et le reclassement de cette zone en « agricole » serait plus adapté et permettrait de justifier l'urbanisation de parcelles sur des secteurs plus attractifs ailleurs.

Par ailleurs, une mise en cohérence est également préconisée pour les espaces économiques dits du « Ruisseau » et « Wind Café ».

Niveau local



Plan de masse de la zone d'activités

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

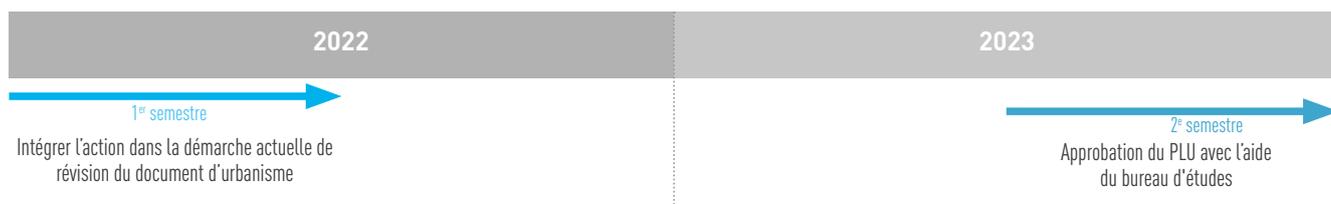
- **Faire évoluer la vocation des parcelles** en fonction de la réalité économique
- **Développer des espaces constructibles plus attractifs** sur un autre secteur de la commune ou sur l'intercommunalité

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Recenser les espaces pertinents
- Déplacer le zonage économique
- Adapter le document d'urbanisme



PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTIL

- Révision générale du PLU

COÛT DE L'OPÉRATION

- Aucun pour la Communauté de Communes des Terres du Lauragais

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de réunions organisées
- Surface reclassée en agricole
- Approbation du PLU

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Commune d'Avignonet Lauragais
- Haute-Garonne Ingénierie
- Personnes publiques associées
- Services de l'État
- Bureau d'études



Services référents:

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

& Chargé / Élu à l'urbanisme de la commune Avignonet Lauragais

Action n°9 : Reclassement de la réserve foncière de la zone d'activités de Cessales

DESCRIPTIF

La tranche 2 de la zone d'activités de Cessales, d'une surface de 0,7 ha, constitue une réserve foncière économique pour la commune.

Elle ne bénéficie pas particulièrement d'atouts majeurs pour un développement simple. Ceci explique le fait qu'elle soit encore inoccupée et sans aucun contact sérieux pour s'y implanter.

Le zonage actuel ne semble pas refléter la réalité économique et le reclassement de cette zone en « agricole » serait plus adapté et permettrait de justifier l'urbanisation d'autres parcelles situées sur des secteurs plus attractifs.

Niveau local



Plan de masse de la zone d'activités

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

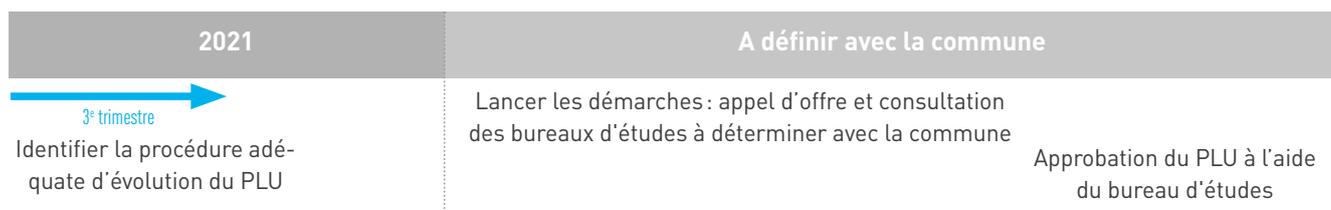
■ Faire évoluer des parcelles à vocation économique vers une vocation plus adaptée (agricole), afin de développer des espaces constructibles à vocation économique sur d'autres secteurs plus attractifs

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

■ Adapter le document d'urbanisme



PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTIL

- Révision générale du PLU

COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agent de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de réunions organisées
- Surface reclassée en agricole
- Approbation du PLU

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Commune de Cessales
- Haute-Garonne Ingénierie
- Services de l'État
- Personnes publiques associées
- Bureau d'études



Services référents :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

& Chargé / Élu à l'urbanisme de la commune Cessales

Action n°10 : Repositionnement de la réserve foncière de la zone AUi de Calmont

La zone AUi inscrite dans le PLU en vigueur de Calmont est destinée à la réalisation d'une résidence seniors et aux activités économiques qui pourraient être en lien avec la résidence.

DESRIPTIF

L'aménagement d'une zone d'activité économique serait plus adapté, au regard des demandes d'implantation d'entreprises que connaît la commune.

La surface de 5 ha dédiée à la zone AUi sera donc repositionnée sur un autre secteur pour la création d'un zonage AUx à vocation économique dans le PLU. Ce besoin de zonage à vocation économique a émergé lors de la révision de PLU, qui est en cours de réalisation.

Niveau local



Plan de masse de la zone d'activités

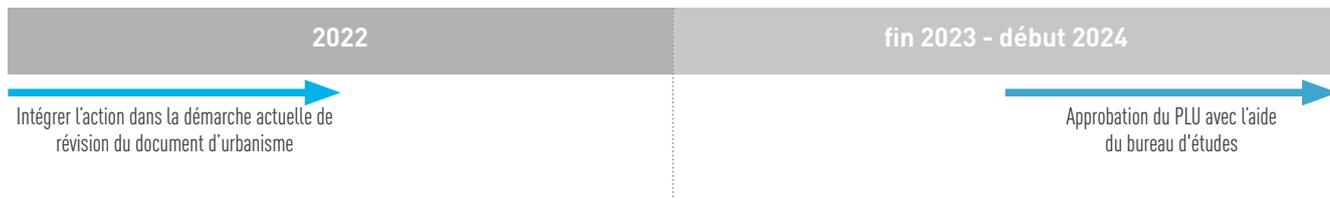
OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Répondre aux activités en recherche de foncier à vocation économique
- S'appuyer sur la révision du PLU pour adapter le zonage aux besoins

OBJECTIF OPÉRATIONNEL

- Adapter le document d'urbanisme

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTIL

- Révision générale du PLU

COÛT DE L'OPÉRATION

- Aucun pour la Communauté de Communes des Terres du Lauragais

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de réunions organisées
- Surface reclassée en agricole
- Approbation du PLU

PARTENAIRES MOBILISÉS



- Commune de Calmont
- Haute-Garonne Ingénierie
- Personnes publiques associées
- Services de l'État
- Bureau d'études

Services référents:

Service développement économique
économie@terres-du-lauragais.fr
05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

& Chargé / Élu à l'urbanisme de la commune Avignonet Lauragais

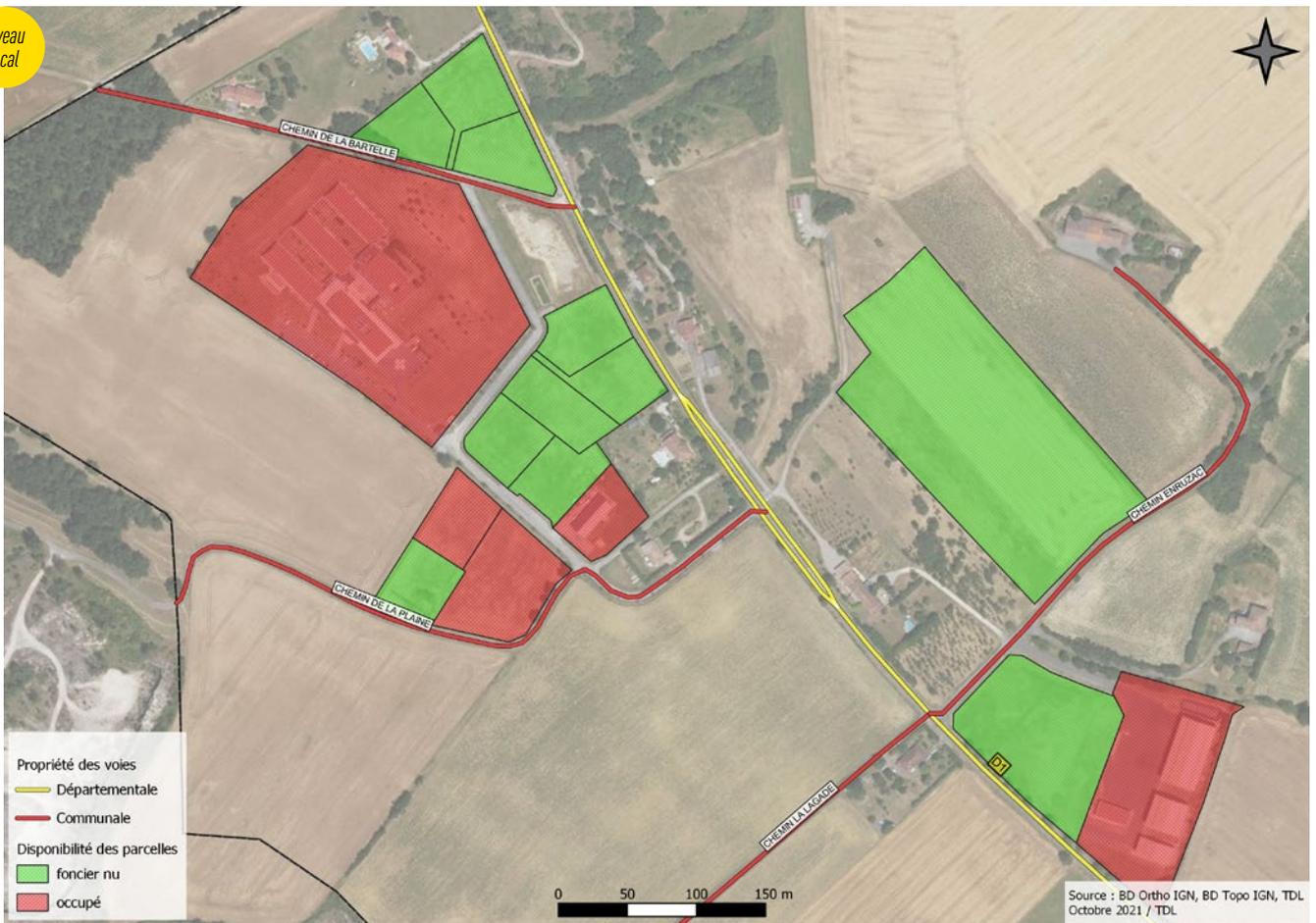
Action n°11 : Réorientation de la zone d'activités la Bartelle – Le Cabanial

DESRIPTIF

La Communauté de Communes souhaite à la fois valoriser son foncier disponible et être en cohérence avec sa stratégie plus globale de développement durable, telle qu'elle a été retranscrite dans son PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial).

Elle a inscrit l'accompagnement des porteurs de projet d'énergie renouvelable dans ses statuts et assume ainsi un rôle de facilitateur et de soutien sur les projets EnR, comme cela a été le cas pour de l'éolien et du solaire sur le territoire.

Niveau local



Plan de masse de la zone d'activités

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

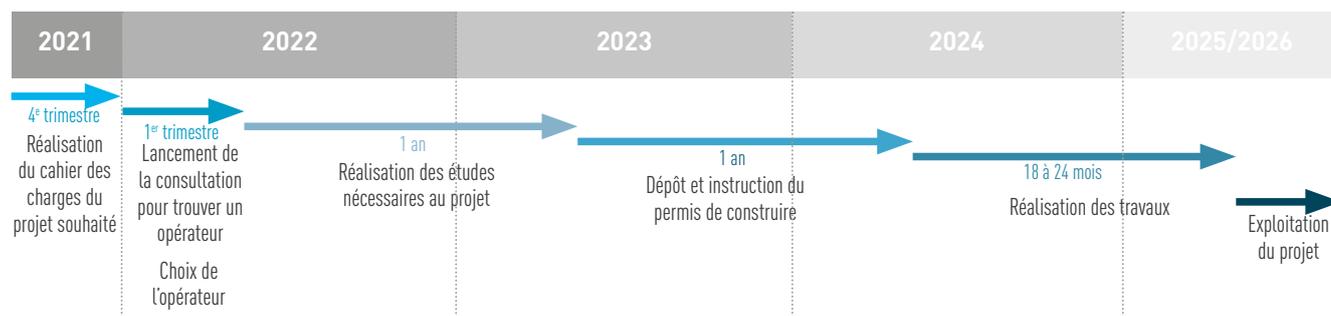
- Valoriser le foncier avec une **activité en cohérence avec le zonage actuel**
- Développer une **activité répondant aux objectifs du PCAET**

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Implanter une activité d'**Énergies Renouvelables (EnR)**



PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



COÛT DE L'OPÉRATION

- Aucun coût pour la collectivité, si ce n'est pour la consultation des entreprises

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Commune du Cabanial
- Haute-Garonne Ingénierie
- Services de l'État
- Porteurs de projet



SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de projets étudiés
- Nombre de m² d'EnR développés

Service référent:

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°12 : Réorientation de la zone d'activités Tambouret 1 – Nailloux

DESCRIPTIF

Plusieurs parcelles constructibles sont inexploitées sur le secteur à vocation économique en entrée de ville de Nailloux. Ces parcelles se situent dans un secteur avec une topographie prononcée qui est complexe à aménager pour des locaux d'activités économiques du fait des coûts élevés de terrassement notamment.

Il semblerait plus adapté pour accueillir des logements, compte tenu de la rentabilité des projets qui pourraient absorber plus facilement les surcoûts d'aménagement. Une évolution du document d'urbanisme est nécessaire pour faire évoluer ce projet.

Une attention particulière devra être portée à la mixité entre les activités économiques existantes et les futurs logements.

Niveau stratégique



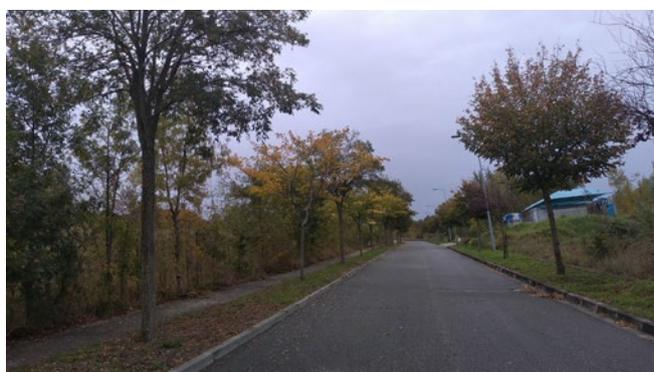
Plan de masse de la zone d'activités

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

■ **Revaloriser un foncier** à vocation économique qui reste **inoccupé et difficile à commercialiser**

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

■ Faire évoluer la vocation de la zone au PLU pour permettre la réalisation de logements



PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

2022

Intégrer cette notion dans les réflexions menées

4^e trimestre

Faire évoluer le document d'urbanisme pour destiner cette zone à accueillir de l'habitat

Proposer la zone à des promoteurs immobiliers

OUTIL

- Révision générale du PLU

COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agent de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de logements créés
- Nombre de parcelles à vocation habitat

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Commune de Nailloux
- Haute-Garonne Ingénierie
- Personnes publiques associées
- Services de l'État
- Bureau d'études



Services référents:

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

& Chargé / Élu à l'urbanisme de la commune de Nailloux

Action n°13 : Garantir la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités

DESRIPTIF

La Communauté de Communes souhaite définir des règles d'aménagement pour la conception de ses zones d'activités afin de garantir une bonne intégration de celles-ci dans leur environnement.

Elle veut intégrer des notions de développement durable en amont pour obtenir des zones d'activités de qualité et en adéquation avec les orientations de l'État et la réglementation actuelle qui vise à une artificialisation contrainte avec des enjeux de transition écologique forts.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Proposer des **zones d'activités attractives** pour les entrepreneurs
- Offrir des zones d'activités avec des **aménagements qualitatifs et pérennes**
- Intégrer les **objectifs du développement durable** dans la conception des zones d'activités
- **Faciliter l'acceptation** des zones d'activités par les habitants
- Concevoir la zone d'activités comme un véritable **projet urbain**
- Intégrer la zone d'activités **dans son environnement**
- **Maîtriser les coûts** de conception, de réalisation et d'entretien des zones d'activités

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Afin de mettre en œuvre ces objectifs stratégiques, les zones d'activités pourront intégrer les principes d'aménagement listés ci-dessous, à travers la rédaction de **chartes et/ou des ajouts dans les règlements d'urbanisme** :

- adapter les aménagements au contexte (topographie, hydrographie, paysage, végétation existante sur le site, espèces végétales locales, etc.) ;
- gérer le stationnement sur l'espace public ainsi que sur les parcelles privées, grâce à la mutualisation des places visiteurs
- hiérarchiser les voiries et adapter leur gabarit aux usages attendus
- prévoir des cheminements doux, connectés au centre ville et/ou aux services et commerces proches
- mener une réflexion pour limiter l'imperméabilisation des sols
- prendre en compte la gestion des eaux
- autoriser le développement des énergies renouvelables
- concevoir une identité visuelle pour chaque zone d'activités ou pour l'ensemble des zones d'activités du territoire

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

- Faire évoluer les règlements des PLU pour favoriser un aménagement harmonieux des zones d'activités (OAP, etc.)
- Mettre en place des cahiers des charges ou une charte d'aménagement (choix des matériaux, couleurs, implantations, végétaux, etc.) pour les extensions ou les créations de zones d'activités, en s'appuyant sur un bureau d'études ou sur le CAUE
- Émettre un avis dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin de garantir le respect et la bonne mise en œuvre des OAP, cahier des charges
- Accompagner les entreprises dans l'élaboration du volet paysager/architectural de leur parcelle

COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agents de la Communauté de Communes, en fonction des aménagements et travaux souhaités

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Communes concernées
- CAUE
- Haute-Garonne Ingénierie



SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de bâtiments avec labels (BBC, passif, etc.)
- Surface d'espaces partagés limitant l'impact carbone
- Nombre de kilomètres de voies douces réalisés
- Nombre de places de stationnement créées
- Surfaces d'espaces verts créés



Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°14 : Mise en œuvre et respect d'un cahier des charges de cession des terrains

Afin de répondre aux objectifs stratégiques identifiés ci-dessous, la Communauté de Communes des Terres du Lauragais souhaite mettre en place un cahier des charges de cession des terrains sur chaque nouvelle zone d'activités, qui permettrait de fixer les conditions d'acquisition, d'implantation, de construction, d'urbanisation, de vente et de valorisation de chaque zone.

DESCRIPTIF Ce document est un contrat fixant les obligations de chaque partie (vendeurs et acquéreurs des lots de chaque zone d'activités) qui permet de définir les règles d'utilisation du sol, les servitudes et autres obligations imposées en vue de la réalisation d'un aménagement cohérent, qualitatif et durable.

Ces règles pourront être :

- prescriptives à travers les documents d'urbanisme ou grâce à une charte paysagère/ architecturale,
- en accompagnement / conseil, pour les projets des entreprises volontaristes,
- au moment de l'acquisition du terrain.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Accueillir les activités économiques et leurs salariés dans les meilleures conditions en proposant des **zones d'activités de qualité et pérennes**
- **Accroître l'attractivité** du territoire
- **Faciliter l'acceptation** des zones d'activités par les **habitants**
- Intégrer les objectifs du **développement durable**

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Intégrer des notions de qualité architecturale, paysagère et environnementale
- Intégrer des notions de gestion de la parcelle (stockage, déchets, etc.)
- Gérer les aspects extérieurs et l'implantation des bâtiments, ainsi que ceux des clôtures et des zones de stockage
- Utiliser des matériaux pérennes, locaux, sans traitement, qui se patinent avec le temps
- Conserver une certaine part d'espaces verts sur chaque parcelle
- Permettre la réalisation de bâtiments éco-conçus

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

- Élaborer un cahier des charges en parallèle de la réalisation des études de maîtrise d'oeuvre, en s'appuyant sur le bureau d'études de maîtrise d'oeuvre ou sur le CAUE
- Mettre en place ce cahier des charges
- Accompagner les entreprises pour la mise en place et le respect des règles établies dans le cahier des charges

COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agents de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de cahiers des charges réalisés
- Suivi des prescriptions inscrites dans le cahier des charges
- Nombre de permis de construire pour lequel le service économique a été consulté afin de garantir l'application du cahier des charges dans la mise en œuvre du permis

PARTENAIRES MOBILISÉS



- Communes concernées
- Bureau d'études de maîtrise d'oeuvre
- CAUE
- Haute-Garonne Ingénierie
- Région Occitanie

Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°15 : Entretien des zones d'activités (espaces verts, voirie)

DESRIPTIF

Afin de renforcer l'attractivité de ses zones d'activités et donner un environnement de travail visuellement agréable aux entreprises installées et à leurs salariés, la Communauté de communes des Terres du Lauragais souhaite maintenir un entretien approprié notamment pour les espaces verts, les espaces urbains et la voirie.

Elle s'appuiera également sur les cahiers des charges de cession des terrains pour garantir l'entretien à l'échelle de la parcelle privée, en complémentarité du traitement qui sera mené sur les espaces publics.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Accueillir les activités économiques et leurs salariés dans les meilleures conditions en proposant des **zones d'activités de qualité**
- Proposer un **environnement entretenu et qualitatif**
- **Accroître l'attractivité** du territoire
- **Faciliter l'acceptation** des zones d'activités par les **habitants**

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Élaborer et mettre en place une politique de gestion des zones d'activités : avoir une bonne connaissance des zones d'activités et de leurs acteurs, etc.
- Faire respecter le cahier des charges de la zone d'activités s'il existe.

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

- Planifier l'entretien (qui fait quoi? etc.) : tonte, élagage, entretien voirie, mise à jour signalétique annuellement
- Associer les acteurs concernés : entreprises implantées, gestionnaires de voirie, etc.

COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agents de la Communauté de Communes, en fonction des nécessités d'entretien

PARTENAIRES MOBILISÉS



- Commune concernée
- Entreprises de la zone d'activités
- Services techniques et espaces verts de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais



Nouve paysage

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Suivi des prescriptions inscrites si cahier des charges
- Nombre de réunions du groupe de travail
- Nombre de tontes par an
- Nombre de passages de contrôle de l'état des VRD

Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr

05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°16 : Mise à niveau qualitative des zones d'activités vieillissantes

La Communauté de Communes souhaite revaloriser les zones d'activités économiques existantes, du fait, pour certaines, d'une défaillance d'attractivité de par un vieillissement des infrastructures, un manque de communication, etc.

Pour cela, une attention particulière sera portée à la requalification des zones dans les domaines suivants :

DESCRIPTIF

- Signalétique interne de la zone, la signalétique directionnelle ou encore la signalétique d'entrée de zone
- Le traitement paysager et architectural
- La hiérarchisation et réfection de la voirie
- Le stationnement PL et VL
- L'accessibilité en circulation douce
- L'éclairage public
- La gestion des eaux pluviales et des déchets
- L'intégration de la zone avec son environnement ou le centre bourg

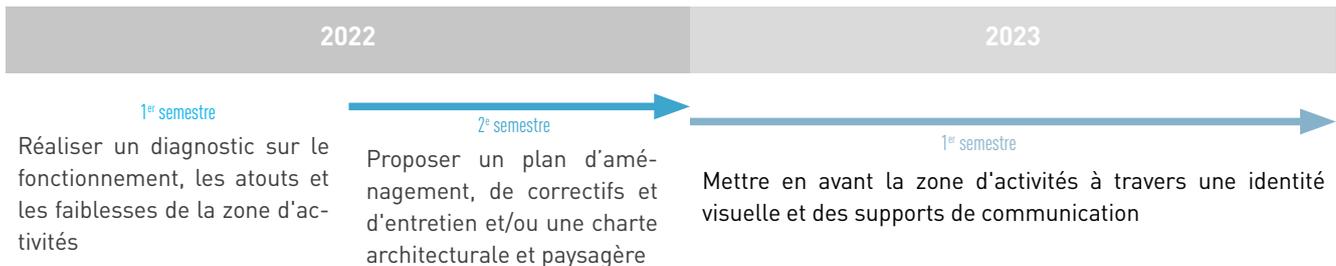
OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Accueillir les activités économiques et leurs salariés dans les meilleures conditions en proposant des **zones d'activités de qualité**
- Proposer un **environnement entretenu et qualitatif**
- **Accroître l'attractivité** de la zone pour de nouveaux porteurs de projet
- **Pérenniser les activités présentes** avec un cadre attractif pour les utilisateurs de la zone (clients, fournisseurs, salariés, etc.)
- Engager dès à présent les premiers éléments de requalification au travers la thématique relative à la signalétique

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Réaliser un diagnostic pour identifier les dysfonctionnements
- Mettre en place des aménagements visant à améliorer la zone d'activités
- Permettre la commercialisation des lots vacants
- Définir la signalétique identitaire pour l'ensemble des zones d'activités (cf : fiche 24)

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agent de la Communautés de Communes des Terres du Lauragais , en fonction des travaux de remise à niveau à effectuer

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Enquête de satisfaction
- Rythme des ventes des lots (si disponibilité avant requalification)
- Volume de projets de requalification conduits

PARTENAIRES MOBILISÉS



- Gestionnaires de réseaux
- Services techniques de la Communauté de Communes
- CAUE
- Entreprises
- Communes concernées

Service référent :

Service développement économique
 économie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°17 : Engager les démarches qui permettent la densification des zones d'activités existantes

DESRIPTIF

Face à une pénurie de foncier et afin d'être en phase avec les orientations actuelles de l'État, la Communauté de Communes souhaite mener une action de densification des zones existantes. En effet, près de 4,1 ha pourraient être commercialisés suite à une division parcellaire. Ce foncier représente une réelle opportunité tant pour rationaliser la consommation d'espace que pour disposer d'un foncier préexistant déjà partiellement aménagé (localisation, desserte en réseaux et infrastructures, synergies des entreprises, etc.). En revanche il est parfois difficile à mobiliser et à valoriser. En effet, certains propriétaires fonciers se sont implantés sur des lots dont la surface n'est pas en adéquation avec leurs activités ou leurs bâtis ; ces terrains pourraient alors faire l'objet d'une division parcellaire par le propriétaire ou d'un achat puis d'une revente (après optimisation du foncier) par la communauté de communes et ainsi permettre l'accueil d'autres entreprises. Il peut également s'agir de l'identification de locaux qui pourrait faire l'objet d'une mutation, d'une rénovation, d'une mutualisation, ou d'une surélévation.

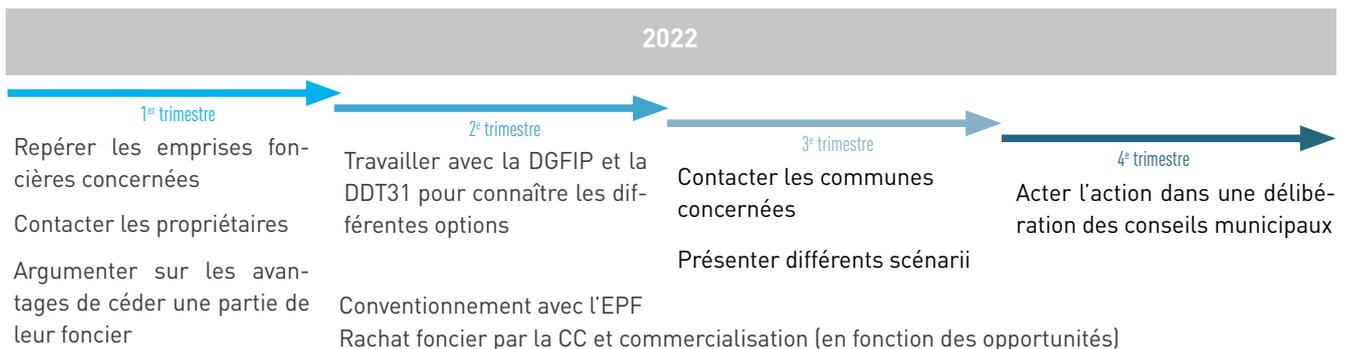
OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Optimiser la disponibilité foncière sur le territoire
- Éviter la surconsommation de foncier, pour tendre vers une sobriété foncière
- S'appuyer sur le potentiel de densification identifié (cf. pages suivantes)
- Inciter les propriétaires à céder leur foncier inexploité
- Élargir les typologies de locaux pour répondre aux besoins de plusieurs entreprises conjointement

OBJECTIF OPÉRATIONNELS

- Utiliser des outils fiscaux permettant d'inciter les propriétaires à densifier leur parcelle
- Mettre en relation des entreprises désireuses d'investir un terrain ou un immobilier en zone d'activités
- S'appuyer sur le conventionnement avec l'EPF pour acquérir du foncier ou un immobilier privé afin d'engager une procédure de densification (division, démolition, rénovation, construction, etc.)
- Soutenir l'émergence de programme immobilier innovant (bâtiment multi locaux ou tiers-lieux)

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTIL

- Imposition locale : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties, versement pour sous densité, etc.
- Conventionnement avec l'EPF sur les zones de niveau stratégique : rachat de parcelles et de bâtis mutables ou densifiables
- Inciter les communes à favoriser la densification de parcelles dans les PLU
- Inciter les communes à développer un aménagement répondant aux objectifs de sobriété foncière (OAP...)

PARTENAIRES MOBILISÉS



- Services de l'État
- DGFIP
- Communes concernées
- Propriétaires fonciers identifiés
- EPF
- Département
- Aménageurs
- Constructeurs de locaux d'entreprises

COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agent de la Communautés de Communes des Terres du Lauragais
- Rachat des terrains et bâtis
- Travaux de reconversion, mutation

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de divisions parcellaires / de bâtis
- Nombre de tiers-lieux à vocation économique créés
- Nombre de m² remis sur le marché
- Nombre d'entreprises implantées

Service référent :

Service développement économique
economief@terres-du-lauragais.fr
05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

Afin de répondre aux exigences législatives (Lois ALUR, Climat et Résilience) en matière de réduction de la consommation foncière, le potentiel de densification des ZAE existantes a été analysé. Cette analyse a permis de référencer les parcelles qui pourraient être divisées et commercialisées. Les bâtis mutables (inutilisés ou pouvant être optimisés) sont aussi pris en compte.

Un travail de repérage sur le terrain a été réalisé puis mis en parallèle avec les contraintes de constructibilité de chaque parcelle : risques naturels et/ou industriels, protection environnementale, topographie, accès, servitude, emplacement réservé, permis de construire déjà en cours, etc. Cette vérification a permis d'exclure de nombreuses parcelles dont la surface était suffisante pour accueillir de nouveaux bâtis mais où des contraintes de site étaient présentes.

Au total, plus de 4 ha ont été identifiés en potentiel de densification, c'est-à-dire en parcelles commercialisables après division. Ce chiffre est intégré à la surface constructible à vocation économique totale disponible sur la CC Terres du Lauragais (cf. tableau surfaces).

Aussi trois bâtiments « mutables » ont été repérés et pourraient être revalorisés à travers de futurs projets d'installation d'entreprise.

ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

4,1 HA AU TOTAL
3 BÂTIS MUTABLES

Zone d'activités du Colombier - Caraman



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



Zone d'activités intercommunale Le Lourman - Maureville



Zone d'activités La Pousaraque - Le Faget



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



Zone d'activités Le Tambouret 1 - Nailloux



Action n°18 : Développer les actions du service économie et des outils pour accompagner les porteurs de projets

17.a : Rencontre et échanges avec le porteur de projet, visite terrain, suivi du dossier

DESRIPTIF

La Communauté de Communes est dotée d'un service développement économique qui lui permet d'avoir un point d'entrée unique pour les entreprises et porteurs de projet. Qu'ils soient en réflexion, en cours de création ou déjà installés, ils ont la possibilité de rencontrer ce service pour exposer leurs problématiques et autres questionnements. Celui-ci met tout en œuvre pour accompagner et mettre en relation les acteurs du monde économique compétents en fonction des sujets à traiter.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- **Accompagner et suivre les porteurs de projet** dans la réalisation de leur projet
- Garantir un **accueil privilégié** aux entreprises et créateurs
- **Pérenniser l'implantation** de l'entreprise

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Rencontrer les porteurs de projet
- Conseiller et aider à leur création / installation / développement

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

- Action actuellement en cours

OUTILS

- Base de données entreprises
- Logiciel GRC

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Ad'Occ
- Région Occitanie
- Initiative Haute-Garonne
- BGE



COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agent de la Communautés de Communes des Terres du Lauragais
- Outil logiciel GRC

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de contacts
- Nombre de visites d'entreprises
- Nombre de mises en relation
- Nombre d'événements créés

Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

17.b : Animation d'une bourse de locaux et du foncier vacant

DESRIPTIF Afin de pouvoir répondre au mieux aux porteurs de projet et leur faciliter la recherche de biens fonciers et immobiliers, il s'agit de répertorier toute l'offre disponible sur le territoire, que les propriétaires de ces biens soient publics ou privés. Cela permet ainsi de faire gagner du temps aux demandeurs en leur détaillant l'offre souhaitée disponible.

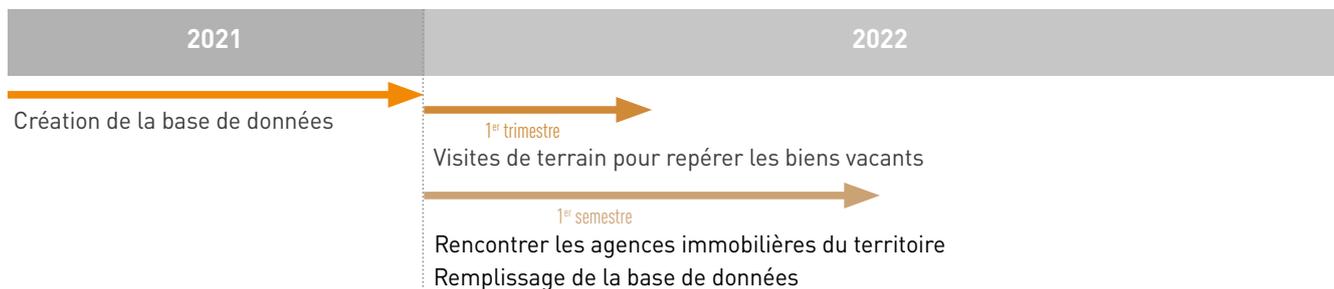
OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Avoir une **vision globale de la vacance économique**
- Faciliter la **recherche de biens immobiliers et fonciers** sur le territoire

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- **Recenser** les biens et fonciers disponibles
- **Mettre en relation** les acteurs pour permettre l'implantation d'entreprises

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTIL

- Base de données

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Communes concernées
- CCI
- Agences immobilières



COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agent de la Communautés de Communes des Terres du Lauragais

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de biens immobiliers vacants
- Nombre de biens fonciers vacants
- Nombre de biens commercialisés

Service référent :

Service développement économique
économie@terres-du-lauragais.fr
05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°19 : Poursuivre l'animation et l'accompagnement des entreprises locales pour favoriser des synergies inter-entreprises

DESRIPTIF

Cette action sera mise en place au fil des créations des zones d'activités, mais aussi sur les zones existantes en créant du lien entre les acteurs, les faire se rencontrer, créer une dynamique locale qui puisse leur être bénéfique économiquement mais aussi humainement.

Il s'agira d'un fil rouge à mettre en place à l'échelle du territoire afin d'initier les prémices d'une écologie entrepreneuriale.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Favoriser l'implication des acteurs de chaque zone d'activités (chef d'entreprises, salariés, gestionnaire de la zone, etc.) et maintenir le dynamisme des zones sur le long terme
- Créer du lien entre les acteurs
- Rendre la Communauté de Communes des Terres du Lauragais visible auprès des acteurs économiques

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Encourager et organiser les échanges via différents supports (réunions, outils pédagogiques, etc.) entre les acteurs de chaque zone d'activités
- Organiser des événements pour fédérer les entreprises entre elles

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

- Favoriser la mise en place et le soutien de **clubs d'entreprises** : la constitution d'un « club d'entreprises » facilite les échanges et l'animation au sein d'une zone d'activités et garantit sa pérennité et son dynamisme économique
- Mettre en place des **événements économiques** à l'échelle du territoire : ces événements peuvent être organisés via un club ou un réseau d'entreprises afin de créer des passerelles avec des organismes (cluster, associations, etc.) ou des entreprises extérieures
- Animer les zones d'activités et accompagner les entreprises :
 - associer les entrepreneurs lors de la création/extension/requalification d'une zone d'activités afin d'affiner la programmation selon leurs besoins. Ils peuvent être consultés via des questionnaires, réunions de travail, etc.
 - communiquer sur la vie de la zone d'activités via divers outils : journal d'information (électronique), réunion d'information (petits déjeuners ou apéritifs thématiques, etc.), site Internet visant à promouvoir la zone, manifestations sportives ou culturelles, journées portes ouvertes, etc.
 - déployer des services (crèche, restauration, commerces, etc.) ainsi que des espaces publics aménagés, qui participent à la qualité de vie des travailleurs et aux échanges entre entreprises de la zone d'activités
 - désigner un référent zone d'activités issu de la Communauté de Communes, afin d'être l'interlocuteur direct des entreprises
 - mobiliser les entreprises présentes, notamment par la réalisation d'un bilan annuel de satisfaction
 - accompagner les nouvelles entreprises par la mise en place d'un suivi personnalisé (différents acteurs peuvent participer comme l'agence de développement économique, le comité de bassin d'emploi, les associations d'entreprises, etc.), afin de garantir leur ancrage territorial

OUTILS

- Supports de communication
- Supports d'échanges avec les entreprises/salariés

COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agent de la Communautés de Communes des Terres du Lauragais

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateur)

- Enquête de satisfaction auprès des chefs d'entreprise/salariés
- Nombre d'événements créés

PARTENAIRES MOBILISÉS

- CCI
- Clubs d'entreprises
- Entreprises du territoire



Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°20 : Réaliser des actions de soutien ciblées et diverses sur certaines activités fragilisées par un travail avec les partenaires locaux

DESCRIPTIF En parallèle du développement des zones d'activités, la Communauté de Communes se fixe pour objectif de prendre en considération les activités économiques localisées en dehors des zones d'activités. Les activités concernées sont considérées comme « fragilisées » (agriculture, artisanat, centre-bourg, etc.) et leur maintien est essentiel pour un dynamisme économique diversifié sur le territoire.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- **Veiller à la dynamique des activités agricoles** en parallèle du développement des zones d'activités
- **Préserver les commerces et services de proximité** en parallèle du développement des zones d'activités
- **Soutenir les producteurs du territoire** en les intégrant à l'économie locale
- **Maintenir les activités artisanales existantes** au sein des zones d'activités et en dehors sur le territoire

COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agent de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais, à définir en fonction des projets développés

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateur)

- Nombre d'actions mises en place

Rue commerçante à Villefranche-de-Lauragais



OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- **Recenser les secteurs fragiles**, identifier leurs atouts et faiblesses et définir leurs opportunités et menaces
- Identifier les **enjeux** et déterminer des **actions** concrètes associées (sensibilisation à la transmission et à la reprise d'entreprises artisanales, maintien du secteur agricole, redynamiser les centres bourgs, développer les circuits courts, etc.)

PARTENAIRES MOBILISÉS



- Services de l'État
- Chefs d'entreprise des secteurs concernés
- CMA
- CCI
- Chambre d'Agriculture / SAFER
- Chef de projet Petite ville de demain

Paysage du lauragais entre Villefranche-de-Lauragais et Saint-Vincent



Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°21 : Améliorer l'environnement de travail des salariés et des entreprises

DESCRIPTIF

La Communauté de Communes des Terres du Lauragais souhaite accroître la qualité de vie aux sein des zones d'activités existantes et futures, permettant d'améliorer l'environnement de travail des salariés et des entreprises. Un cadre attractif pour les espaces d'activités façonne un cadre de vie pour l'ensemble de la commune. Il permet également aux salariés de trouver un équilibre entre leur vie professionnelle et personnelle en leur permettant d'accéder à des services à proximité de leur lieu de travail.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- **Accueillir** les activités économiques et leurs **salariés dans les meilleures conditions** en proposant des zones d'activités de qualité et qui le restent dans le temps
- **Relier les zones d'activités** existantes et celles **en projet aux centre-bourg et à leurs équipements**
- **Accroître l'attractivité** du territoire

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- **Recenser les besoins des entreprises**
- **Proposer des services** (restauration collective, crèche d'entreprises, espaces de covoiturage, etc.) au sein même des zones d'activités, et développer ainsi de nouveaux usages afin de renforcer la position de la zone dans son territoire

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

- Pour les réhabilitations des zones d'activités : organisation d'une réunion de travail avec les entreprises et leurs salariés pour réaliser un bilan atouts/faiblesses et opportunités de la zone
- Pour les créations ou extensions, penser et bâtir la zone d'activités comme un projet urbain : réflexions sur la mixité des fonctions, les liens avec l'existant et la ville et ses équipements, sa continuité avec la ville dans sa forme et ses usages, etc.

COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agent de la Communautés de Communes des Terres du Lauragais, à définir en fonction des projets développés

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Communes concernées
- CCI
- Services de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais
- Entreprises



SUIVI ET ÉVALUATION (indicateur)

- Nombre de services développés

Services référents :

Service développement économique & autres services en fonction de la nature des projets-
 économie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°22 : Proposer une offre d'accueil diversifiée

DESRIPTIF Afin d'optimiser ses moyens, la Communauté de Communes souhaite se positionner en facilitateur plutôt que commanditaire pour créer une offre diversifiée pour accueillir des entreprises. Il s'agira notamment d'appuyer des projets d'investisseurs souhaitant réaliser des espaces de coworking ou encore des locaux d'activités de différentes surfaces et « clé en main ».

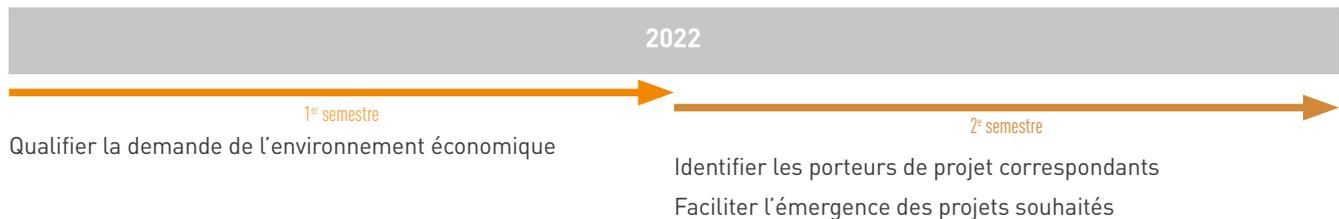
OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Développer une offre **économique territoriale diversifiée**
- Satisfaire au maximum le **besoin des entreprises**

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Faciliter l'émergence de projets couvrant une offre variée
- Pouvoir proposer des biens (immobiliers et fonciers) répondant aux besoins de chaque entreprise

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agent de la Communautés de Communes des Terres du Lauragais

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Porteurs de projet privés



SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de projets étudiés
- Nombre d'entreprises installées via ces projets
- Nombre d'emplois créés à travers les projets retenus

Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°23 : Développer un accompagnement financier attractif

DESRIPTIF

Dans le cadre de sa compétence développement économique, la Communauté de Communes souhaite mettre en place des dispositifs permettant de rendre son territoire attractif en matière d'implantation d'entreprises.

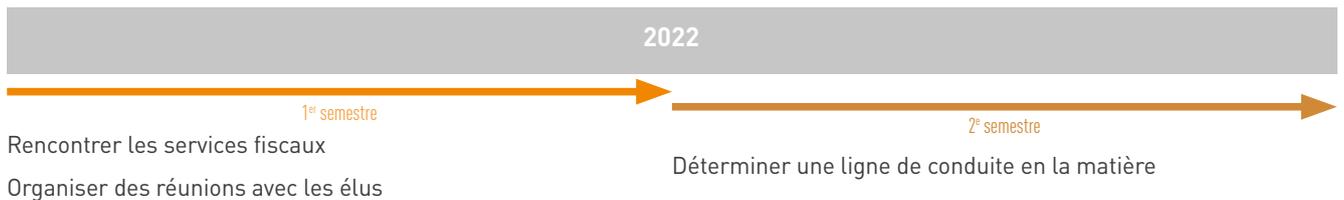
OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Rendre notre **territoire attractif et compétitif**
- **Soutenir financièrement** les entreprises dans leur projet de création ou de développement
- Créer et/ou développer une **activité** afin de **générer des emplois**

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Recenser les dispositifs envisageables
- Accompagner les porteurs de projets sur les demandes d'aides en matière d'immobilier (juridique, administratif et financier)
- Communiquer sur l'accompagnement financier défini

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTILS

- Dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprises
- Exonération de taxes

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Communes concernées
- DGFIP



COÛT DE L'OPÉRATION

- Budget de 50 000 € pour les aides à l'immobilier en 2019, puis 100 000 € en 2020

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de dossiers déposés d'aide à l'immobilier d'entreprises
- Somme octroyée par projet
- Nombre d'emplois créés

Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°24 : Préserver la complémentarité entre les zones d'activités et une activité économique locale diversifiée

DESRIPTIF

Les communes de Villefranche de Lauragais et de Caraman s'inscrivent dans le programme Petites Villes de Demain, pour soutenir leurs projets de valorisation et de revitalisation de centre bourgs. Dans la même philosophie, la commune de Nailloux s'est engagée dans le contrat « Bourgs-Centres » de la région Occitanie. Les projets en matière de requalification, d'extension ou de création de zone d'activités doivent prendre en considération ces programmes, en limitant la concurrence avec les activités économiques de proximité.

De plus, la communauté de communes grâce à sa compétence « économie » s'attache à la fois au soutien des zones d'activités et à l'équilibre socio-économique du territoire mais également à l'intérêt communautaire en matière de politique locale du commerce. Des actions pour pérenniser et animer les commerces et services de proximité sont aujourd'hui en cours d'élaboration par la Communauté de Communes.

L'agriculture occupe une place prépondérante dans le secteur économique du territoire et des actions spécifiques viendront conforter cette caractéristique.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Préserver la **vitalité des centres-bourgs** parallèlement au développement des activités économiques dans les zones d'activités
- **Qualifier les entreprises** accueillies en zone d'activités de Villefranche-de-Lauragais, de Caraman ou de Nailloux et, de façon générale, en dehors des bourgs centres
- Veiller à une **complémentarité** entre les entreprises à implanter en centre bourg et celles accueillies en zones d'activités
- Tenir compte des **potentialités agricoles fortes** du territoire.

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL

- Programme Petite Ville de Demain en cours de mise en œuvre
- Programmes Bourgs-Centres en cours de mise en œuvre (Nailloux, Villefranche de Lauragais, Caraman)

OUTILS

- Commission en charge du choix des entreprises à accueillir sur le territoire
- Conventonnement ORT pour protéger et renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville

COÛT DE L'OPÉRATION

- Temps agent de la Communautés de Communes des Terres du Lauragais

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de commerces et/ ou services implantés en zone d'activités et / ou centres bourgs
- Nombre de projets accompagnés visant au développement et à la valorisation des circuits-courts

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- S'appuyer sur la commission en charge du **choix des entreprises à accueillir sur le territoire**, qui tient compte des typologies d'activités à accueillir dans ses critères de sélection
- Valoriser et maintenir l'agriculture à travers un **projet alimentaire territorial** en cours de réflexion sur le territoire du Lauragais et différentes initiatives relevant de la valorisation et du développement des circuits-courts

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Communes concernées
- État, Région, Département
- CMA, CCI, Chambre d'Agriculture



Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°25 : Améliorer la visibilité de la Communauté de Communes dans sa gestion des zones d'activités

DESRIPTIF

La Communauté de Communes des Terres du Lauragais souhaite mettre en place une signalétique homogène et en profiter pour actualiser les données permettant de localiser les entreprises actuellement implantées. Il s'agit d'harmoniser les différents mobiliers mis en œuvre au fil du temps sur le territoire et sous les différentes structures intercommunales, aujourd'hui fusionnées.

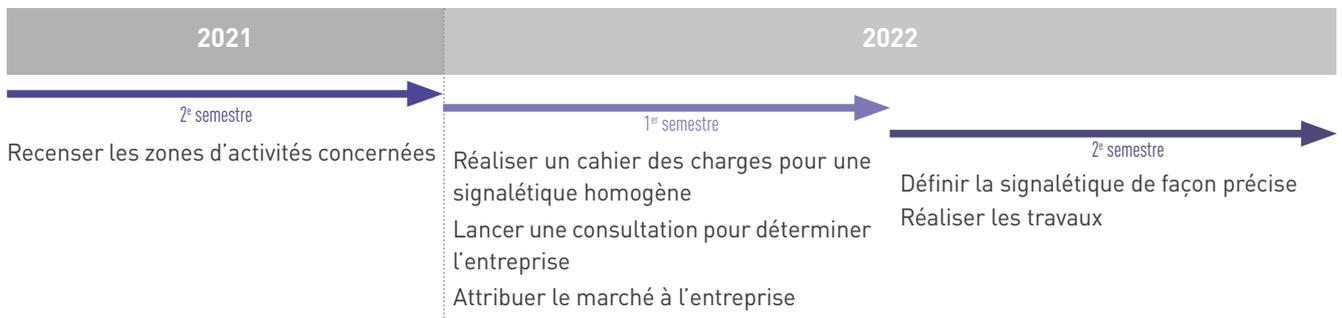
OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- **Identifier** clairement la Communauté de Communes des Terres du Lauragais dans la gestion de ses zones d'activités
- **Faciliter l'accès des zones d'activités** depuis les axes routiers
- **Offrir une lisibilité optimale aux entreprises** et usagers des zones d'activités

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- **Supprimer** toute **signalétique sauvage** ou anarchique
- Mettre en place une signalétique sur chaque zone d'activités publique

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



COÛT DE L'OPÉRATION

- Enveloppe à déterminer en fonction des travaux à effectuer

PARTENAIRES MOBILISÉS

- Service voirie et service marchés publics de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais
- Entreprise de signalétique



SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de zones équipées
- Nombre de panneaux installés

Service référent :

Service développement économique
economie@terres-du-lauragais.fr
05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

Action n°26 : Valoriser l'attractivité du territoire

DESCRIPTIF La Communauté de Communes des Terres du Lauragais souhaite développer une stratégie de marketing territorial afin de valoriser son foncier économique et plus largement l'attractivité de son territoire, mettre en avant ses atouts pour pouvoir mieux vendre son cadre de vie.

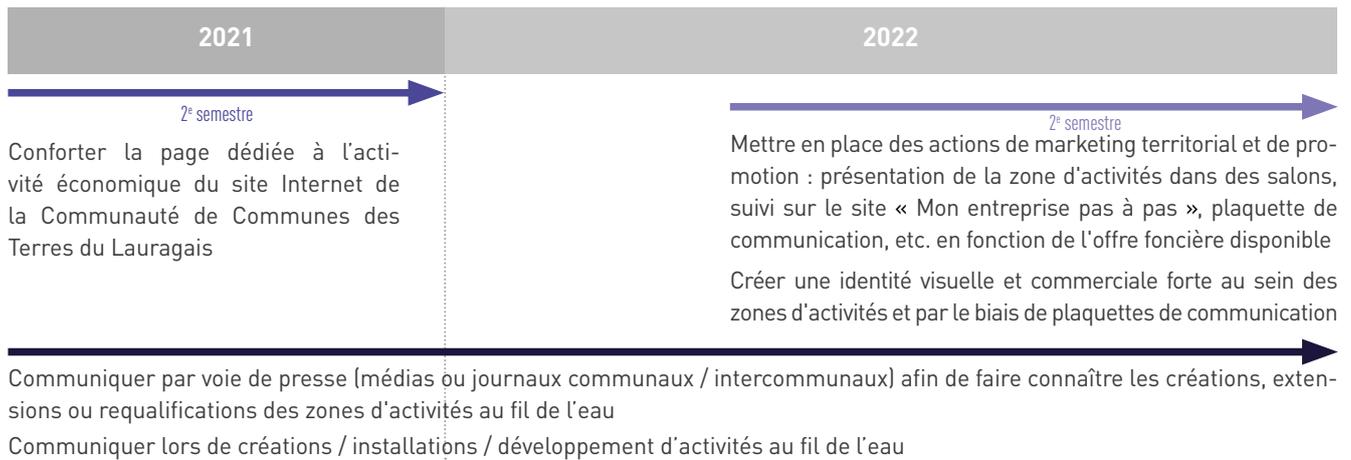
OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Développer une stratégie de **promotion du territoire** et de **prospection** des entreprises pour commercialiser le foncier disponible
- **Intégrer le volet numérique** dans l'amélioration de la visibilité

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Mettre en place des outils et des moyens de communication pour améliorer la visibilité des zones d'activités
- Valoriser les équipements et services disponibles sur le territoire

PROGRAMME OPÉRATIONNEL PRÉVISIONNEL



OUTILS

- Médias, sites Internet, salons dédiés, etc.

COÛT DE L'OPÉRATION

- Enveloppe à déterminer en fonction des actions choisies

SUIVI ET ÉVALUATION

(indicateurs)

- Nombre de visites sur la page dédiée du site Internet
- Nombre d'articles parus
- Nombre de documents imprimés
- Nombre de participation à des salons

PARTENAIRES MOBILISÉS



- Chambres consulaires
- Région Occitanie
- Haute-Garonne Ingénierie

Service référent :

Service développement économique
 economie@terres-du-lauragais.fr
 05 31 50 45 56 / 07 84 09 05 72

An aerial photograph of a rural landscape. The foreground is dominated by a large, vibrant green field with visible furrows. To the right, a river flows through a dense line of trees. Further back, there are rolling hills with a mix of green and golden-brown fields, interspersed with clusters of trees and small buildings. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

SYNTHÈSE



Synthèse de la stratégie

Après deux années de réflexions, de travail, de partage, de co-construction, le schéma stratégique de développement des zones d'activités de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais a produit **26 fiches actions** permettant de

fixer des objectifs politiques et de faire le lien entre un territoire, son projet de développement et les modalités pour y intégrer l'accueil et le développement des activités. Ce document ne délimite pas uniquement une somme d'actions,

mais un processus qui aura des effets d'entraînement, des effets levier, des liens et des conditionnalités entre chacune des actions.

Une réflexion stratégique sur les zones d'activités pour les 10 prochaines années

Le travail de concertation mené a abouti à une stratégie politique amenant à des ajouts et retraits en termes de surfaces à artificialiser.

Le tableau ci-dessous récapitule zone par zone les orientations des élus de la Communauté de Communes.

Il convient d'insister sur le fait que l'optimisation du foncier est le leitmotiv de la collectivité. En effet, elle a réalisé des efforts de sobriété foncière, tant en termes de création de nouveaux espaces (en continuité de l'existant) que d'actions de densification sur des parcelles privées.

Une évolution des surfaces en zonage économique

Nom de la zone d'activités	Commune	PLU	Surfaces	Surfaces à ôter	Surfaces à rajouter	Degré de priorité
Camave 4	Villefranche	AUx	4			***
Camave 5	Villefranche	AUx	2,4			**
En Binet	Villeneuve	2AUx	4,4			***
Tambouret 1	Nailloux	AUx vers AU habitat	7,5	-2,33		***
En Perseguer	Nailloux	2AUéco	12,9	-5,92		**
Extension	Villefranche	A vers Aux	8		+8	**
Extension	Ste-Foy-d'Aigrefeuille	A vers Aux	7		+7	**
Colombier 2	Caraman	AUx	2,8			**
Lartigat	Avignonet	AUx vers A	1,5	-1,5	+1,5	*
Cessaies	Cessaies	AUx vers A	0,7	-0,7		*
Secteur est	Calmont	AUi vers AUx	5	-5	+4	*
La Bartelle T2	Le Cabanial	AUx vers ENR	2,6	-2,6		***
Total			58,8 ha	-18,05 ha	+20,5 ha	61,25 ha

+ 2,45 ha

* peu prioritaire

** moyennement prioritaire

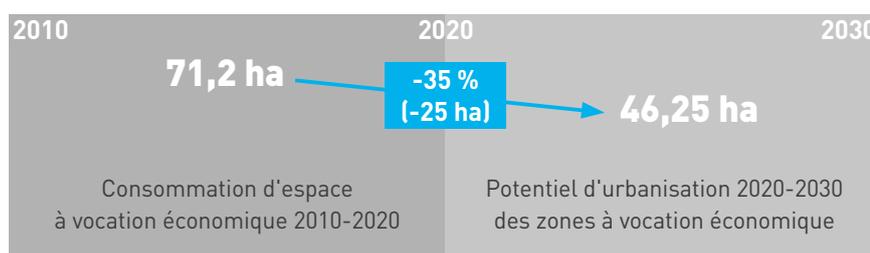
*** très prioritaire

Un potentiel d'urbanisation de 46,25 ha, compatible avec des objectifs de réduction de la consommation foncière

Le potentiel d'urbanisation* des zones à vocation économique inscrit au schéma pour la période 2020-2030 est de 46,25 ha. Cela représente une réduction de la consommation foncière** d'environ 35 % par rapport à la période passée 2010-2020 (71,2 ha consommés). Ce potentiel semble dès lors compatible avec les orientations de la Loi Climat et Résilience du 21 août 2021, visant à réduire de moitié la consommation foncière à 2030, dans la mesure où un équilibre sera à trouver avec les consommations foncières envisagées pour les logements et les équipements structurants.

* Le potentiel d'urbanisation 2020-2030 réunit l'ensemble des zones à vocation économique susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation pour les 10 prochaines années.

** La consommation foncière 2010-2020 comprend l'ensemble des espaces urbanisés à vocation économique durant cette période (données issues de l'Observatoire de l'artificialisation réalisé par le CEREMA : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>).



Une compatibilité avec la vignette économique du SCoT

Pour rappel, les objectifs affichés dans le PADD du SCoT du Pays Lauragais sont les suivants :

- Permettre l'accueil d'un nombre d'emplois suffisant pour tendre vers a minima un ratio de 3,5 hab pour un emploi,
- Prendre en compte les politiques publiques de soutien au développement économique,
- Diversifier l'économie en s'appuyant sur l'économie présentielle tout en développant une capacité à accueillir l'économie productive,
- Conforter une stratégie économique entre et pour chaque bassin de vie autour des pôles structurants par la complémentarité de l'offre des zones d'activités,
- Renforcer la qualité de l'aménagement des zones d'activités.

En conformité avec ces orientations, les projets présentés dans ce schéma représentent 79 ha, et rentrent donc dans l'enveloppe de 130 ha qui a été attribuée au territoire des Terres du Lauragais.

Afin de rapprocher l'emploi des habitants, il convient d'organiser des espaces pour permettre aux entreprises de s'implanter et ainsi de créer de l'emploi.

Définition dans le SCoT du Pays Lauragais de la vignette économique

Ce potentiel foncier maximum comprend :

- les surfaces non commercialisées des zones existantes
- les projets de zones d'activités déjà zonés dans les documents d'urbanisme correspondant à des extensions ou à de nouvelles zones
- une enveloppe foncière permettant de répondre aux besoins de création d'emplois corrélés à l'accueil de population jusqu'à 2030.

Évaluation de la compatibilité avec la vignette économique du SCoT Lauragais en 2021 sur la base de du t ₀ de 2014	Parcelles non commercialisées des zones existantes	Parcelles en zonage économique (extension ou nouvelle zone)	Parcelles de projet ENR	TOTAL
Surfaces en 2021	19,86 ha	45,29 ha	14 ha	79,15 ha
Enveloppe octroyée par le SCoT (vignette économique)				130 ha
Solde				-50,85 ha



Maître d'ouvrage
**Communauté de Communes
des Terres du Lauragais**

73 avenue de la Fontasse - 31290 Villefranche-de-Lauragais
05 31 50 45 50 / terres-du-lauragais.fr



Document réalisé par
Haute-Garonne Ingénierie

54 boulevard de l'Embouchure - 31200 Toulouse
05 34 45 56 56 / atd31.fr



Conseil départemental de la Haute-Garonne

1 boulevard de la Marquette - 31090 Toulouse Cedex 09
05 34 33 32 31 / haute-garonne.fr