

# RAPPORTS

Service  
connaissance des  
territoires et  
urbanisme

Pôle connaissance  
des territoires

Bureau des  
études générales

Mars 2019

## Les zones d'activités économiques : un état des lieux





## Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
12	27/03/19	

## Affaire suivie par

<b>William MODELLY - DDT 81 / SCTU / PCT</b>
<i>Tél. : 05 81 27 51 28</i>
<i>Courriel : william.modelly@tarn.gouv.fr</i>

## Rédacteur

DDT 81 / SCTU / PCT

## Mots-clés

Porter à connaissance ; économie territoriale ; zones d'activités

## Limites d'utilisation

La photographie des zones d'activités du Tarn s'appuie sur une démarche d'observation menée par la DDT depuis une dizaine d'années. Des relevés réguliers in situ permettent d'actualiser l'occupation des zones.

Ces informations sont ensuite croisées et complétées avec des bases de données (SIRENE, fichiers fonciers ...), les documents d'urbanisme en vigueur, le registre parcellaire graphique de la Politique Agricole Commune et les délibérations des collectivités locales concernant la compétence développement économique. Ces sources disposant de millésimes parfois différents, des décalages entre les relevés de terrain et les données complémentaires sont possibles.

De même, les données d'observation de terrain peuvent être soumises à interprétation.

**Les intercommunalités sont invitées à signaler toutes erreurs ou omissions.**

# SOMMAIRE

<b>1 - AVANT-PROPOS.....</b>	<b>5</b>
1.1 - Question de définition.....	5
1.2 - Les données mobilisées et les limites d'utilisation.....	6
<b>2 - DONNÉES DE CADRAGE.....</b>	<b>7</b>
2.1 - Leur nombre, leur périmètre.....	7
2.2 - Leur découpage, l'allotissement.....	9
2.3 - Leur typologie dominante.....	12
2.4 - Leur labellisation.....	16
<b>3 - OCCUPATION DES ZONES.....</b>	<b>17</b>
3.1 - La taille des entreprises.....	17
3.2 - Les facteurs d'attractivité.....	18
<b>4 - RÉPARTITION FONCIÈRE ET EMPRISE AGRICOLE.....</b>	<b>22</b>
4.1 - Les zonages d'urbanisme.....	22
4.2 - L'emprise agricole.....	26
<b>5 - GESTION ET PROPRIÉTÉ FONCIÈRE.....</b>	<b>29</b>
5.1 - Les gestionnaires.....	29
5.2 - La propriété foncière.....	31
5.3 - La propriété foncière sur le potentiel.....	34
<b>6 - SYNTHÈSE.....</b>	<b>36</b>
<b>7 - GLOSSAIRE.....</b>	<b>38</b>

## 1 - Avant-propos

La direction départementale des territoires du Tarn a engagé, à la fin des années 2000, une démarche pour améliorer sa connaissance des zones d'activité économique (ZAE) et les entreprises qui y sont implantées. Un observatoire a été créé à cet effet sur tout le département.

Le suivi et la mise à jour de cet outil se poursuit aujourd'hui avec une dernière actualisation réalisée en 2018. Il est fréquemment utilisé pour construire le dire de l'État sur les documents de planification en apportant un éclairage supra territorial des disponibilités foncières. Il vient, dans certains territoires, apporter un éclairage complémentaire aux schémas directeurs, études locales, ou autres... élaborés par les collectivités locales.

La présente étude propose une photographie de l'existant, portant sur les dynamiques inter-territoriales. Elle s'adresse à tous les acteurs du territoire, notamment ceux qui sont engagés dans des actions d'aménagement ou de développement économique : les EPCI à fiscalité propre qui ont la compétence « création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités économiques » ainsi que les chambres consulaires.

Cette publication constitue une première phase. La deuxième consisterait à construire avec tous les partenaires, un atlas partagé des zones d'activités permettant d'avoir une analyse plus qualitative et de dégager les critères qui ont contribué à l'attractivité de certaines de ces zones. La DDT l'appelle de ses vœux.

### 1.1 - Question de définition

Il n'existe pas à proprement parler de définition précise d'une zone d'activités économiques. Plusieurs acceptions sont possibles, ce qui peut en complexifier la détection et leur analyse :

- Dans des documents d'urbanisme, une zone d'activités économiques s'entend comme un espace d'accueil d'entreprises intervenant soit sur des thématiques proches (à connotation technologique par exemple), soit multithématiques (industrie, commerce, artisanat, services...). En fonction de l'orientation souhaitée, ou parfois subie, la logique spatiale (implantation, concentration) et réglementaire (aménagement, zonage) peut être très diversifiée.
- Dans son guide, le CEREMA donne une autre définition: « *la zone d'activités économiques désigne la concentration ou le regroupement d'activités économiques (artisanales, tertiaires, commerciales, industrielles, et logistiques) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public, ou par des promoteurs/investisseurs privés, qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises* »<sup>1</sup>.
- De même, de nouvelles appellations sont apparues ces vingt dernières années pour en améliorer la perception et leur commercialisation venant ainsi perturber la lecture

1 CEREMA Ville et Territoire, *Observer et connaître les zones d'activités économiques*, collection « Expériences et pratiques », Lyon, 2017.

d'ensemble des zones : « pôles d'activités, parcs d'activités », voire, en intégrant des positionnement vertueux vis à vis du développement durable : «écoparcs, écozones... ».

Pour une facilité de lecture, le terme zone englobe toutes ces terminologies.

## 1.2 - Les données mobilisées et les limites d'utilisation

**Les données mobilisées** pour la réalisation de cet état des lieux sont :

- La base de données des ZAE de la DDT du Tarn, juin 2018
- Le fichier Sirene de l'INSEE, juillet 2018
- Le fichier des entreprises de la CCI, mars 2018
- Les délibérations des collectivités locales suite à la prise de compétence développement économique au 01 janvier 2017
- Les documents d'urbanisme en vigueur
- Le registre parcellaire graphique de la politique agricole commune, 2017
- Les fichiers fonciers de la DGFIP, 2016

Il est à noter que la base de données des ZAE a été constituée en mobilisant les zonages réglementaires dédiés à l'activité dans les documents d'urbanisme. Pour chacun de ces périmètres, un repérage sur le terrain et un travail de géolocalisation ont été effectués. Ceux-ci ont permis de déterminer les espaces aménagés et non aménagés, la destination des lots et les établissements présents et en activité apparente.

La base de données a ensuite été complétée par des données économiques (code NAF, classe d'effectifs... ) issues du fichier Sirene et du fichier des entreprises. Ce croisement a été réalisé à partir des numéros SIRET des entreprises.

### **Les limites d'utilisation :**

Les données recueillies recensent un certain nombre d'indicateurs territorialisés. Ces derniers ont été mobilisés pour la réalisation de l'étude :

- le foncier destiné à l'accueil d'activités économiques dans les documents d'urbanisme,
- l'estimation du foncier consommé et disponible pour l'accueil des activités économiques,
- l'estimation des surfaces non ouvertes à l'urbanisation,
- la vocation dominante des zones.

Des omissions et des données non à jour à la date de publication de ce document peuvent subsister, du fait du décalage entre les données observées, des transactions foncières ou des installations réalisées depuis juin 2018.

Le millésime des fichiers fonciers étant de 2016, un décalage est possible avec l'occupation foncière ou la vacance telle qu'elle peut être constatée sur le terrain au jour de la parution de ce document.

Par ailleurs, les fichiers fonciers ne proposent pas une géolocalisation fine des bâtis, ces derniers étant rattachés aux parcelles. Aussi, pour celles non incluses en totalité dans les périmètres des zones d'activités, les traitements sur le bâti pourront être surévalués.

## 2 - Données de cadrage

### 2.1 - Leur nombre, leur périmètre

En juillet 2018, l'observatoire recensait 349 zones d'activités pour une superficie totale de près de 4 800 hectares. La taille moyenne des zones s'élève à 13,7 ha et la taille médiane à 6,1 ha.

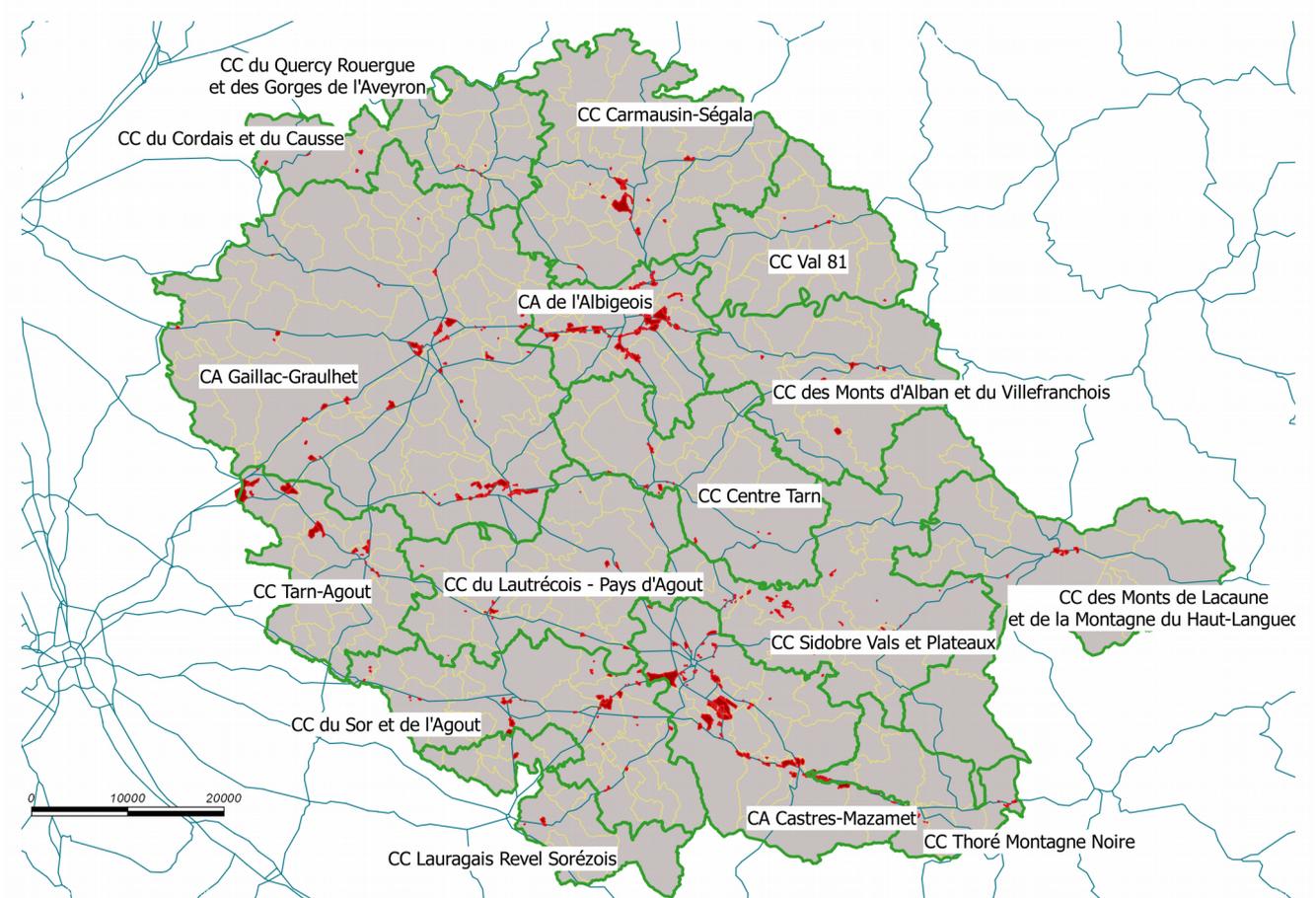
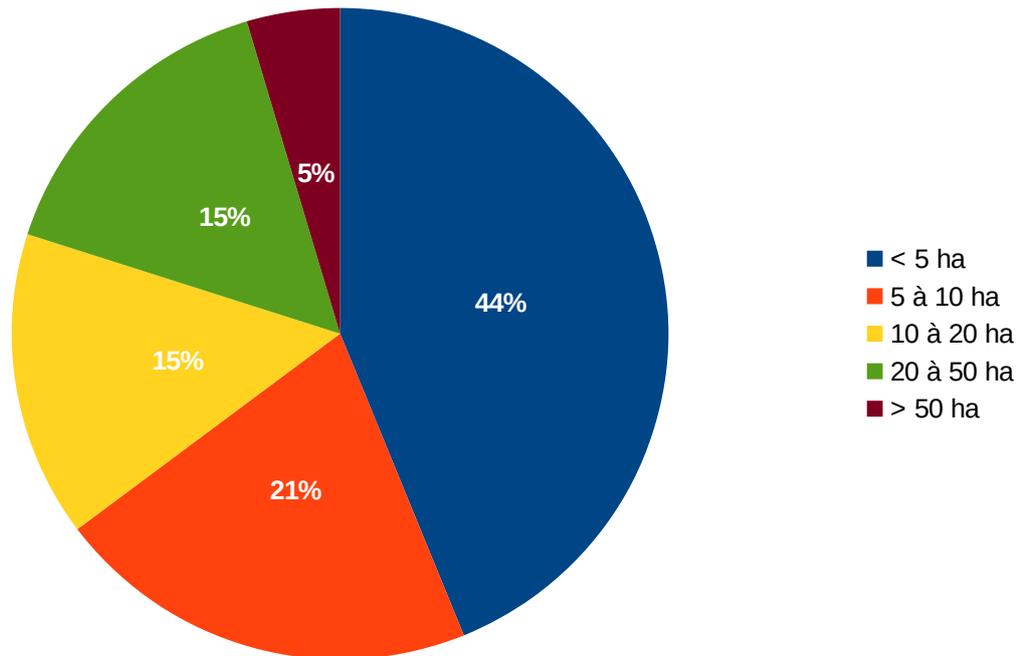


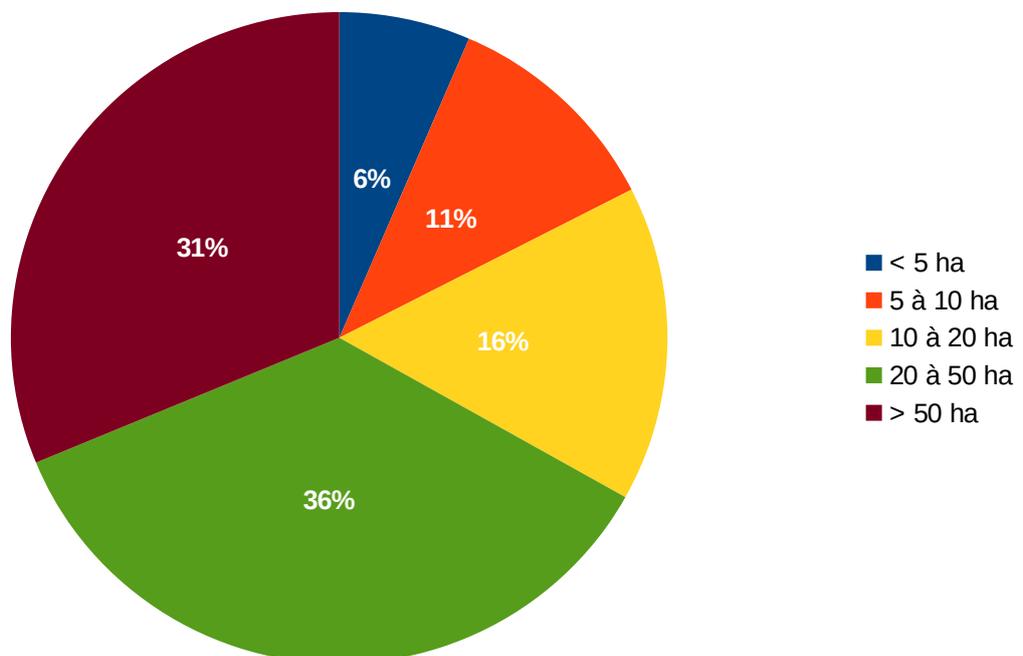
Figure 1: Les zones recensées en juillet 2018 (source OZA)

## État des lieux des zones d'activités économiques dans le Tarn



Graphique 1: Nombre de zones par taille (source OZA)

Près de la moitié des zones fait moins de 5 hectares mais elles totalisent à peine 6 % de la surface totale. A l'inverse, les zones de plus de 50 hectares représentent 5 % du nombre total de zones mais concentrent près du tiers de la surface totale.



Graphique 2: Surface des zones par taille (source OZA)

### Répartition par intercommunalité et classe de surface

EPCI au 1er janvier 2018	Nbre	< 5 ha	5 à 10 ha	10 à 20 ha	20 à 50 ha	> 50 ha
CA Castres-Mazamet	60	19	14	12	9	6
CA de l'Albigeois	46	13	9	7	14	3
CA Gaillac-Graulhet	52	20	7	11	12	2
CC Carmausin-Ségala	19	6	7	2	3	1
CC Centre-Tarn	13	8	2	2	1	0
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	6	1	3	0	2	0
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du H. L.	5	2	1	1	1	0
CC du Cordais et du Causse	14	10	3	1	0	0
CC du Laurétois - Pays d'Agout	15	8	4	2	1	0
CC du Sor et de l'Agout	35	20	5	4	5	1
CC Lauragais Revel Sorézois	3	1	0	1	1	0
CC Sidobre Vals et Plateaux	35	23	7	3	2	0
CC Tarn-Agout	18	5	4	3	3	3
CC Thoré Montagne Noire	23	13	6	4	0	0
CC Val 81	5	4	1	0	0	0
<b>Tarn</b>	<b>349</b>	<b>153</b>	<b>73</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>16</b>

## 2.2 - Leur découpage, l'allotissement

La connaissance de la disponibilité foncière permet d'identifier le potentiel mobilisable immédiatement ainsi que le foncier non aménagé et non disponible à la commercialisation mais déjà consommé au titre de l'urbanisme.

Les lots occupés représentent la moitié de la surface totale des zones, soit environ 2 400 ha.

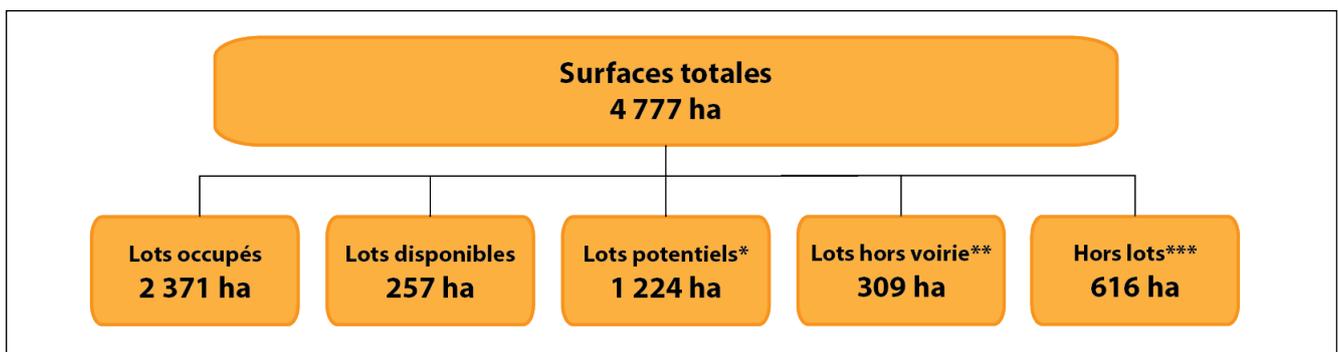
Un peu plus de 5 % de celle-ci est disponible en lots aménagés avec toutefois de fortes disparités territoriales allant de 0 % à 20 %.

Les lots non aménagés et non viabilisés représentent environ un quart des surfaces. Certains territoires disposent d'un potentiel foncier important allant jusqu'à 40 %.

### Répartition par intercommunalité et type de lots

EPCI au 1er janvier 2018	Lots occupés	Lots disponibles	Lots potentiels *	Lots hors voirie **	Hors lots ***
CA Castres-Mazamet	575,1	35,2	326,0	69,5	148,7
CA de l'Albigeois	494,7	30,6	144,8	94,9	140,2
CA Gaillac-Graulhet	403,7	82,8	131,9	26,9	79,2
CC Carmausin-Ségala	142,7	13,9	146,2	17,5	40,4
CC Centre Tarn	42,9	4,6	21,0	1,0	9,7
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	51,5	3,6	12,8	1,0	6,8
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne H.L.	29,1	2,9	26,4	3,8	7,8
CC du Cordais et du Causse	31,2	0,0	6,6	1,8	4,7
CC du Laurécois - Pays d'Agout	47,2	17,1	20,2	1,7	13,0
CC du Sor et de l'Agout	133,4	12,1	151,1	23,8	27,2
CC Lauragais Revel Sorézois	21,1	8,8	7,8	1,6	6,8
CC Sidobre Vals et Plateaux	114,1	7,0	30,1	22,3	19,1
CC Tarn-Agout	204,2	37,2	171,8	25,1	93,0
CC Thoré Montagne Noire	74,1	1,3	20,8	17,3	17,1
CC Val 81	6,6	0,0	6,2	0,6	2,2

Environ 1 500 hectares sont potentiellement disponibles dont 20 % immédiatement.



Graphique 3: répartition globale, toute intercommunalité confondue, selon la disponibilité

\* Lots non aménagés et non viabilisés

\*\* Bassins, parkings, terrain inondable, habitation

\*\*\* Essentiellement voiries de desserte

**La catégorie « lots potentiels » résulte d'une simple constatation visuelle de lots non aménagés et non viabilisés effectuée lors des visites de terrain. Elle est donc sensible à l'interprétation.**

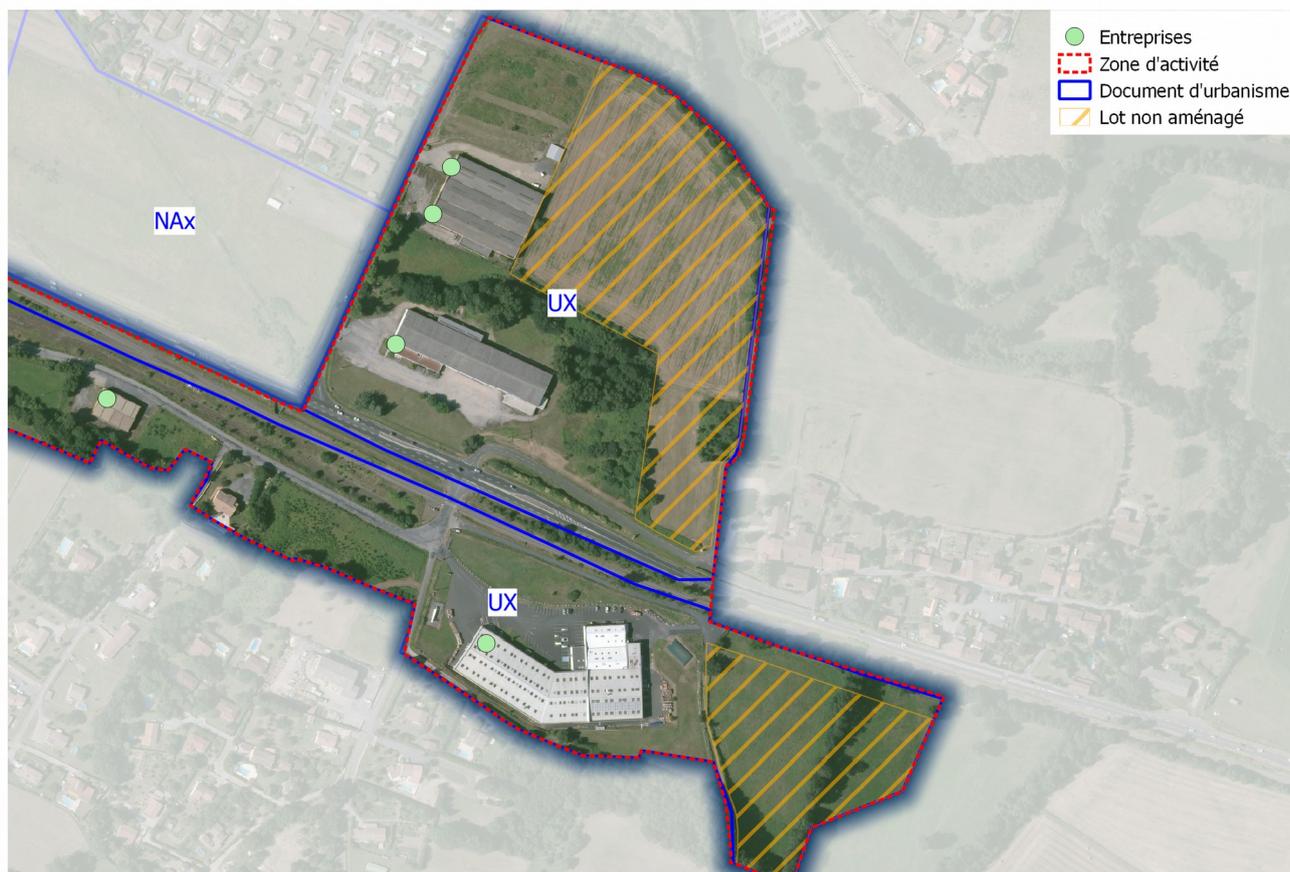
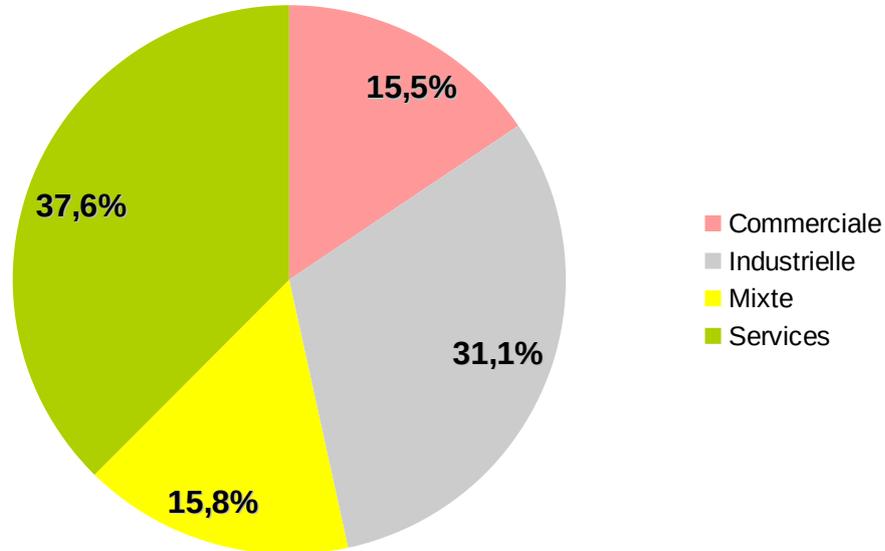


Figure 2: Un exemple de lots non aménagés et non viabilisés en ZAE

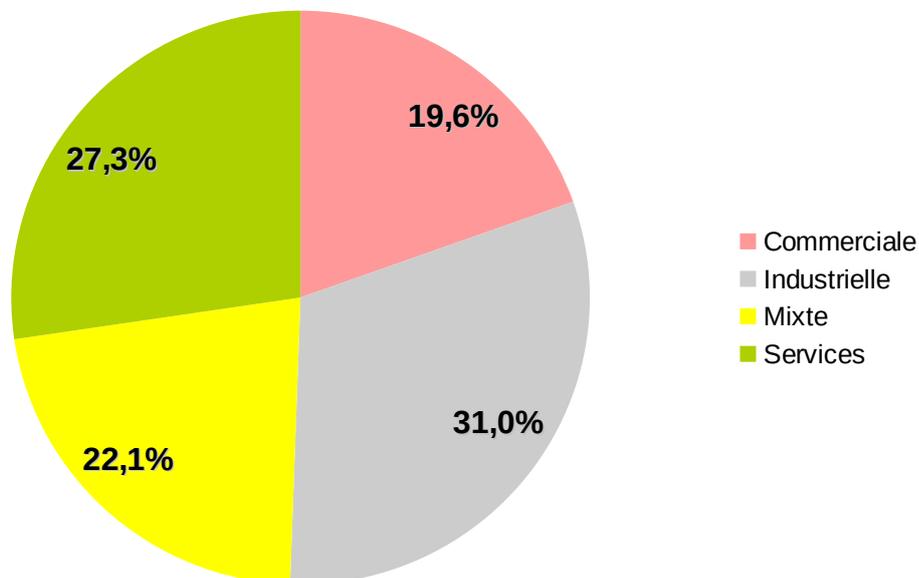
### 2.3 - Leur typologie dominante

En tenant compte du code NAF « dominant » des entreprises présentes dans chaque zone<sup>2</sup>, il est possible d'en dresser une typologie indicative générale.



Graphique 4: Nombre de zones par typologie dominante

Plus du tiers des zones ont une orientation à dominante de service mobilisant plus du quart de la surface totale.



Graphique 5: Surface des zones par typologie dominante

<sup>2</sup> Etabli à partir du repérage visuel des entreprises présentes et l'appariement avec le répertoire des entreprises Sirène

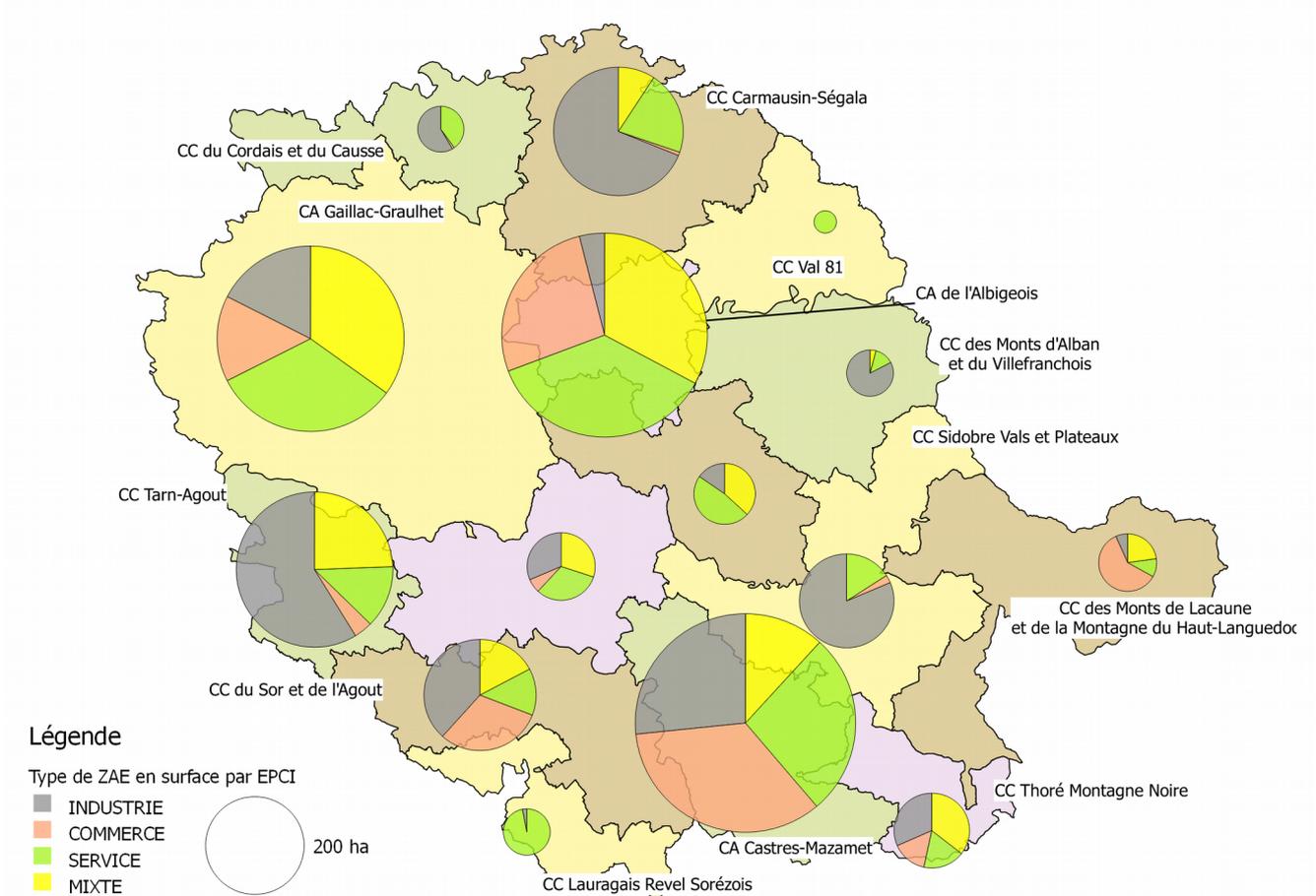


Figure 3: Surface des zones par typologie dominante

Les différences entre territoires intercommunaux s'expliquent à la fois pour des raisons historiques et conjoncturelles :

- Dans le Sidobre, le poids de l'industrie du granit (extraction et transformation) explique la forte dominance de la vocation industrielle
- Dans le Carmausin, les financements liés à la reconversion du bassin minier ont concentré les PME industrielles au sein de zones bien définies
- La forte présence des industries pharmaceutiques explique aussi une plus grande vocation industrielle des zones du Vaurais et, dans une moindre mesure, du Castrais
- Les zones commerciales sont traditionnellement plus denses autour des deux principales agglomérations du département.



Figure 4: Un exemple de zones à activité mixte

## État des lieux des zones d'activités économiques dans le Tarn

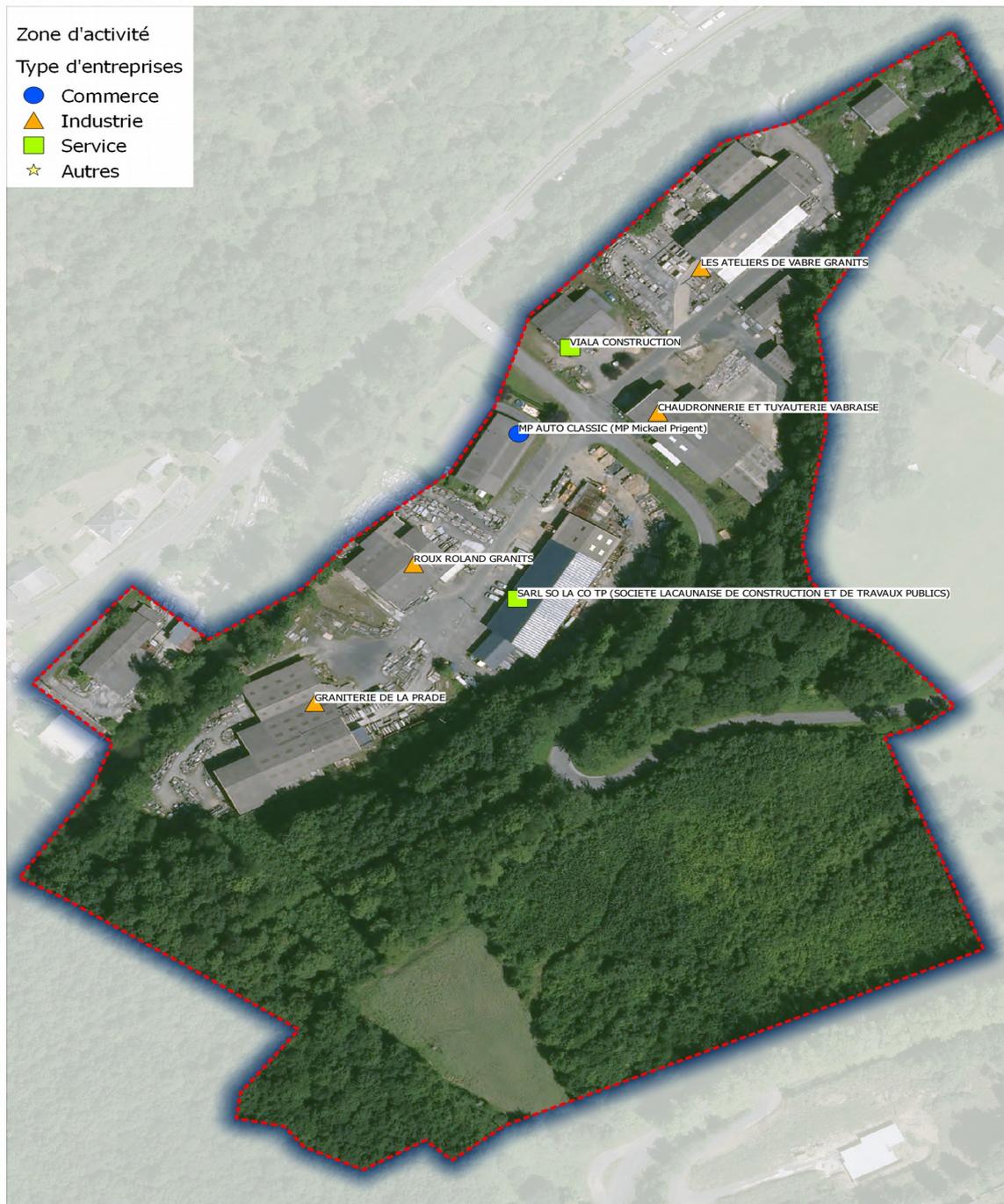


Figure 5: Un exemple de zone à dominante industrielle

## 2.4 - Leur labellisation

Sur les 349 zones, 5 bénéficient d'une labellisation régionale « zones d'intérêt régional », renommées récemment comme « Occitanie Zone économique - OZE » représentant 8 % de la surface totale des zones :

- à Labruguière, la ZAC du Causse
- à Albi, le Technopôle
- à Gaillac, le Mas de Rest
- à Saint-Sulpice, les Cadaux
- à Saint-Sulpice, les Portes du Tarn



Cette labellisation leur assure une visibilité plus importante ainsi qu'une commercialisation plus organisée à travers l'agence régionale de développement économique AD'OCC.

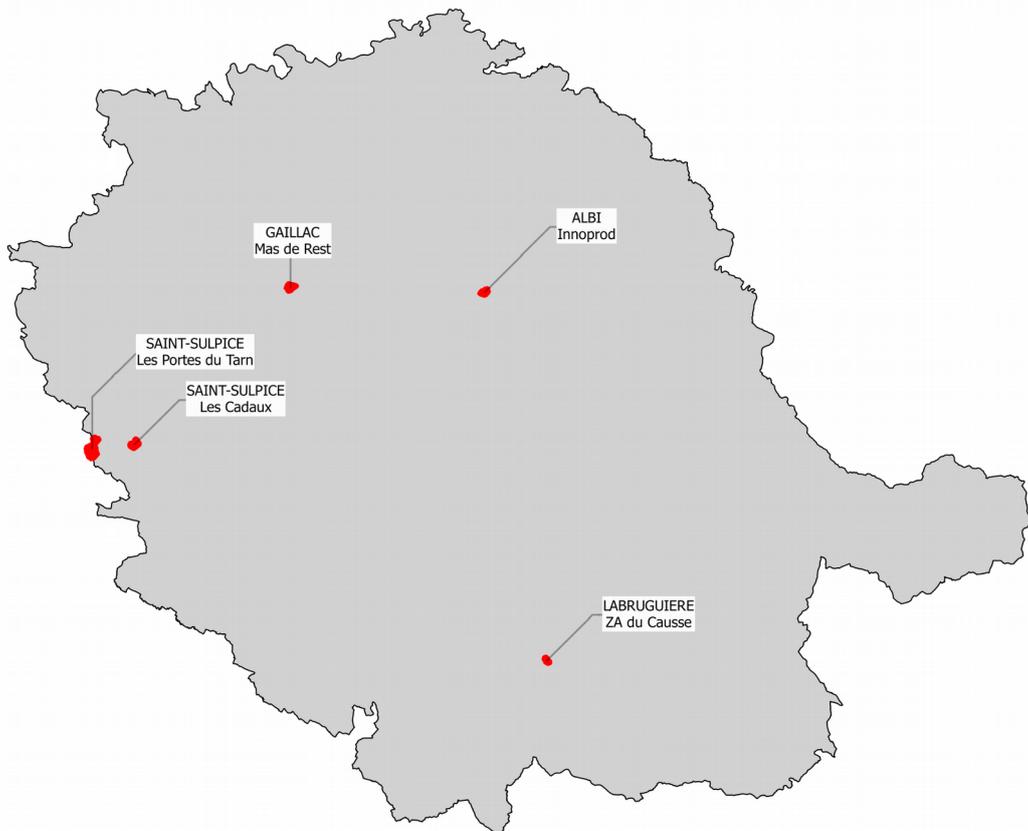


Figure 6: Les OZE dans le Tarn

### 3 - Occupation des zones

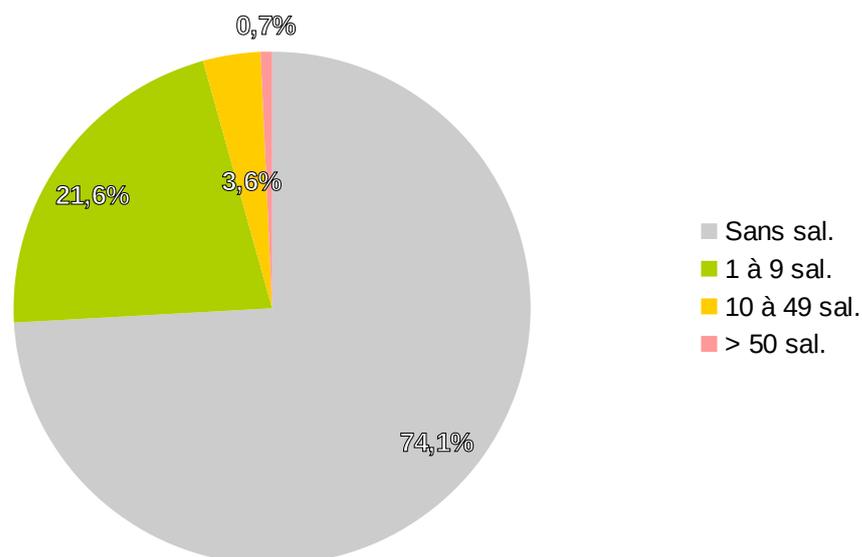
Au-delà de ces données de cadrage à l'échelle des périmètres de zone, l'analyse des facteurs d'attractivité (ou de leur absence) passe aussi par la compréhension des mécanismes d'occupation.

#### 3.1 - La taille des entreprises

Les zones sont majoritairement occupées par des PME et des artisans employant entre 1 et 49 salariés.

La part des structures sans salarié, (autoentrepreneur, chef d'entreprise, artisan) au sein des ZAE est faible (13 %) alors que globalement, elle est de 75 % sur l'ensemble du tissu économique (dans et hors zone d'activité suivant les données de l'appareil productif-CLAP). La zone d'activité capte peu l'artisanat, implanté en diffus.

La majorité de l'emploi et de l'activité économique départementale se fait hors ZAE d'autant plus dans une économie tarnaise plus servicielle qu'industrielle et qui a donc moins besoin de grandes unités foncières pour la production et le stockage.



Graphique 6: Les entreprises par taille dans le Tarn (source INSEE-Connaissance Locale de l'Appareil Productif)

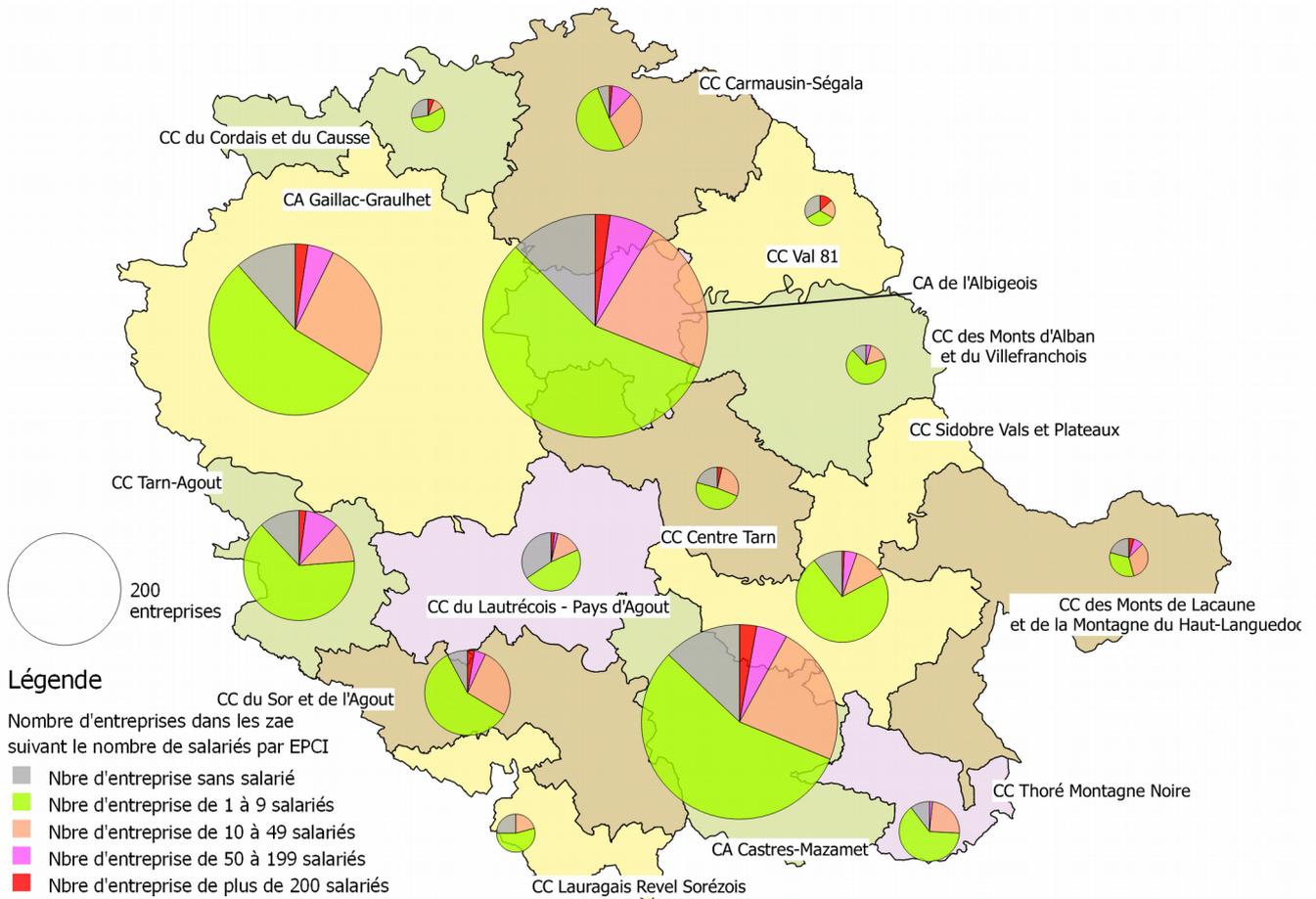


Figure 7: Les entreprises en zones par taille et par EPCI

Les plus grandes entreprises se sont plutôt installées dans les zones de ville moyenne ou au contact de l'aire métropolitaine toulousaine à l'ouest du département. Les entreprises artisanales ou à faible effectif sont proportionnellement plus nombreuses au sein de zones de l'espace rural de faible densité.

### 3.2 - Les facteurs d'attractivité

Si l'accessibilité aux réseaux routiers est historiquement le premier facteur de localisation et d'attractivité, les équipements présents au sein ou à proximité deviennent progressivement, notamment sur les nouveaux espaces créés, des critères complémentaires de sélection : desserte en transport en commun, desserte numérique, dispositif d'accompagnement à l'installation.

#### L'accessibilité

La proximité immédiate des principaux axes de circulation et des pôles d'emplois est logiquement un critère d'implantation des zones. L'accessibilité au marché, en particulier la métropole toulousaine) devient donc un facteur discriminant.

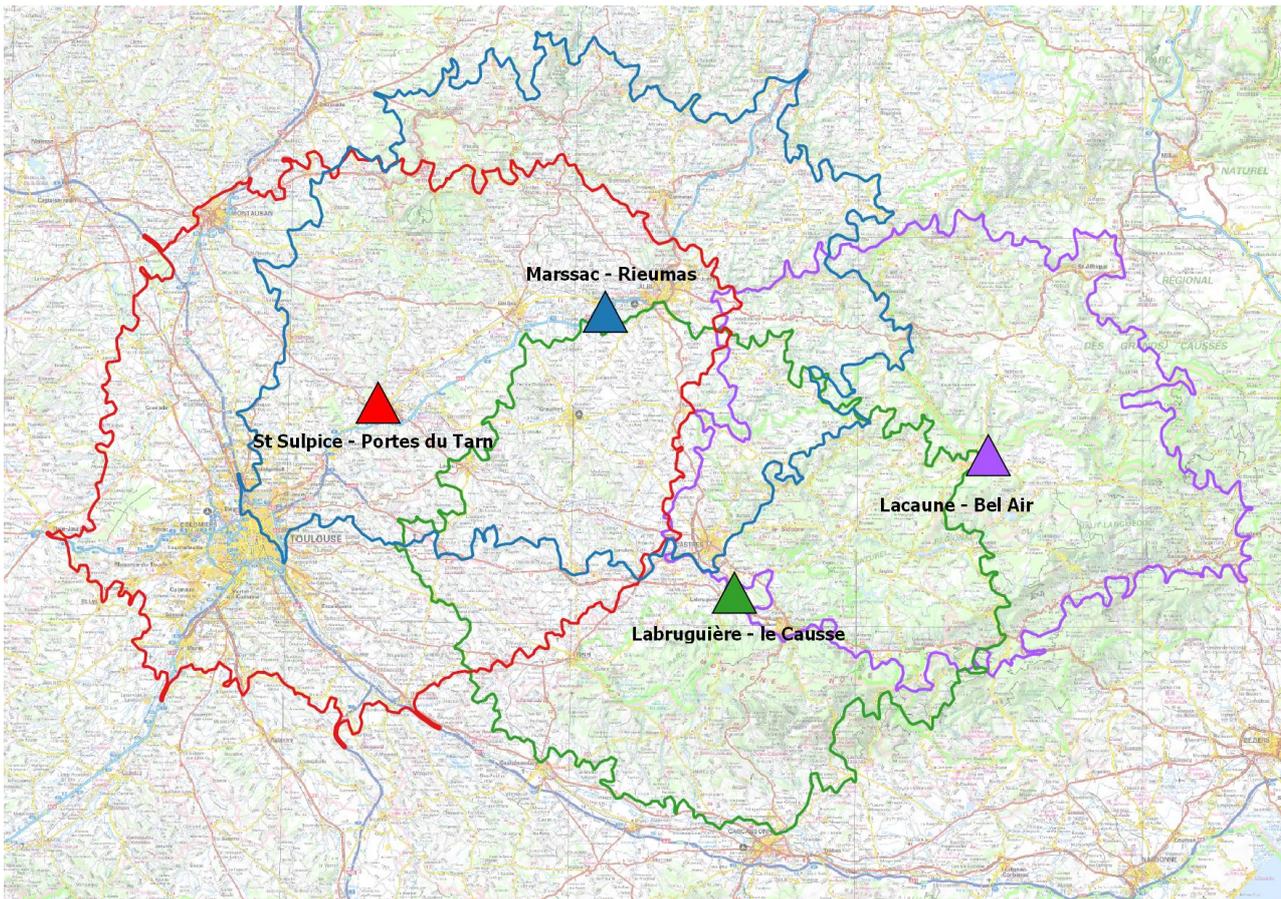


Figure 8: Accessibilité de 4 zones à 1 heure de poids-lourd (heures creuses)

**Clé de lecture :** Chaque périmètre de couleur représente le territoire accessible à une zone d'activités, situé à une heure de déplacement en poids-lourd, en heures creuses. Ces isochrones permettent d'apprécier les zones d'approvisionnement possibles pour les matériaux nécessaires à l'activité ou à l'inverse pour la diffusion des productions de la zone.

### Les dessertes en transport en commun

Un peu plus de 44 % des zones sont desservies par un arrêt de transport en commun (lignes urbaines, régionales ou gare TER) à moins de 300 mètres de leur périmètre<sup>3</sup>. Toutefois, cette moyenne masque de fortes disparités entre les territoires liés à la densité des services de transport en commun. En effet, à part quelques autorités organisatrice de la mobilité propre aux agglomérations, la majorité des intercommunalités n'est desservie que par le réseau régional Lio (ex Tarn-Bus).

Il est à noter que ce taux de desserte ne préjuge en rien de son niveau de service (fréquence, amplitudes horaires, etc.).

<sup>3</sup> Convention CEREMA d'acceptabilité pour l'utilisation d'un arrêt de transport en commun pour un piéton.

**Desserte des zones par un arrêt de transport en commun  
(état des lignes septembre 2018)**

<b>EPCI au 1er janvier 2018</b>	<b>Nbre de ZAE desservies</b>	<b>Surfaces totales desservies</b>
CA Castres-Mazamet	38	825,6
CA de l'Albigeois	39	833,7
CA Gaillac-Graulhet	25	423,9
CC Carmausin-Ségala	5	240,1
CC Centre Tarn	3	34,5
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	2	32,5
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne H.L.	1	41,4
CC du Cordais et du Causse	4	3,7
CC du Laurécois - Pays d'Agout	2	21,8
CC du Sor et de l'Agout	7	47,7
CC Lauragais Revel Sorézois	0	0,0
CC Sidobre Vals et Plateaux	10	34,8
CC Tarn-Agout	10	234,3
CC Thoré Montagne Noire	5	32,0
CC Val 81	2	10,5
<b>TARN</b>	<b>153</b>	<b>2816,5</b>

**La desserte numérique**

L'ensemble des zones est aujourd'hui couvert par le haut débit avec les technologies ADSL et VDSL.

Pour ce qui concerne la fibre optique qui peut constituer un facteur d'attractivité majeur, son développement est en cours. Il a été engagé depuis plusieurs années par un opérateur tarnais mais ne concerne, à ce jour, que certaines zones (Mas de Rest à Gaillac, Plaine du Gau à Lombers, La Prade à Soual).

Le raccordement des zones reste une priorité du Conseil Départemental, depuis l'adoption du schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique en 2013.

Il est à noter que la couverture fibre optique grand public ne concerne aujourd'hui que les deux intercommunalités urbaines albigeoises et castraises. Ce déploiement, connexe avec celui des zones d'activité s'inscrit dans le cadre de l'appel à manifestation d'intention d'investissement (AMII) du programme national très haut débit.

### **Les pépinières d'entreprise**

La pépinière d'entreprise constitue un gage d'attractivité facilitant la création d'activités dans le tissu économique déjà présent. Le nombre de pépinières est très faible (8 zones équipées représentant 5 % de la surface totale).

## 4 - Répartition foncière et emprise agricole

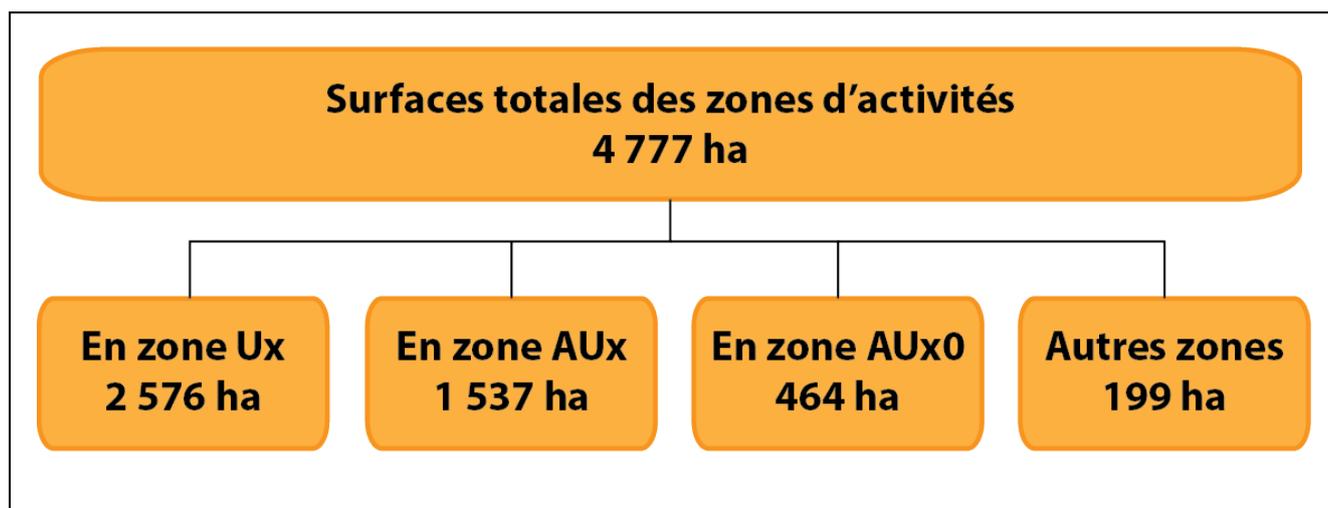
### 4.1 - Les zonages d'urbanisme

Au 1<sup>er</sup> décembre 2018, 268 communes étaient concernées par des documents de planification approuvés (carte communale ou plan local d'urbanisme – communal ou intercommunal).

Les PLU(i) sont des documents opérationnels et stratégiques qui définissent le projet d'aménagement et de développement durables sur le territoire communal ou intercommunal. Ils délimitent, dans le règlement (écrit et graphique), les règles d'urbanisme applicables.

Le règlement classe les zones suivant leur destination et leur équipement:

- Ux : secteurs équipés et urbanisés, ou en cours d'équipement ;
- AUx : secteurs destinés à être ouverts, dès lors que les équipements le permettent ;
- AUx0 : secteurs destinés à être ouverts mais dont l'ouverture est subordonnée à une procédure d'évolution du document d'urbanisme.



Graphique 8: caractérisation des zones

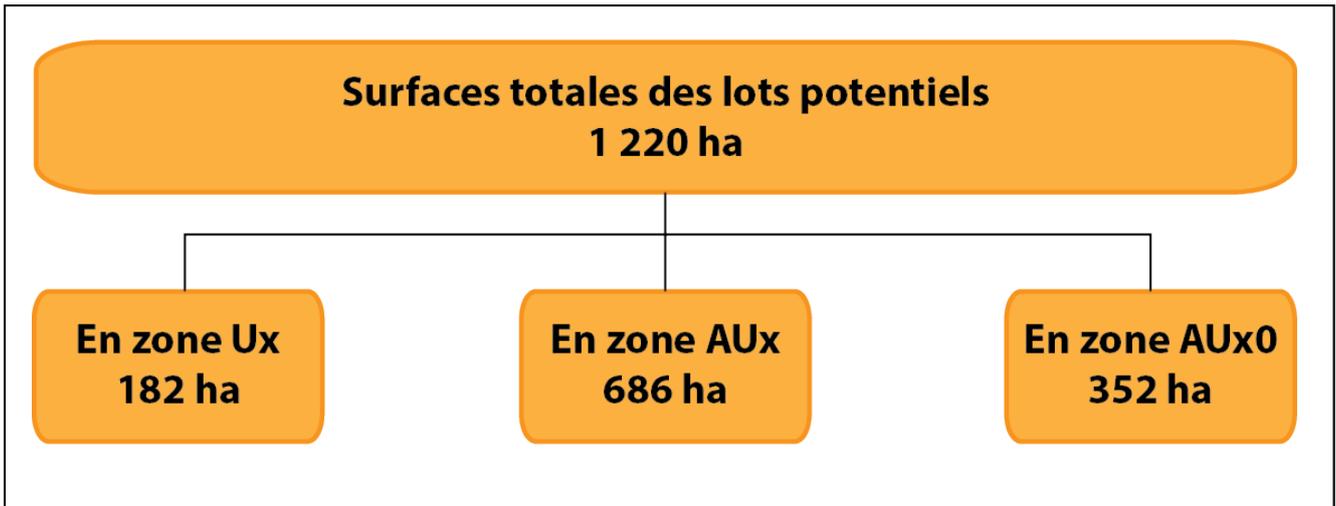
Environ 54 % de la surface totale est classée en Ux, un tiers en AUx.

Cette répartition est toutefois extrêmement variable selon les intercommunalités, comme le met en évidence le tableau ci-après.

#### Surface des ZAE par zonages d'urbanisme et par intercommunalité

EPCI au 1er janvier 2018	Ux	AUx	AUx0	Autres
CA Castres-Mazamet	620,9	398,1	93,0	42,3
CA de l'Albigeois	556,6	266,7	26,0	55,9
CA Gaillac-Graulhet	426,2	250,1	21,4	26,8
CC Carmausin-Ségala	134,3	198,9	4,8	22,8
CC Centre Tarn	33,7	37,9	4,3	3,2
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	60,8	11,7	2,5	0,7
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne H.L	32,8	32,2	0,0	4,9
CC du Cordais et du Causse	42,6	0,0	0,0	1,8
CC du Laurécois - Pays d'Agout	59,7	32,3	1,3	5,9
CC du Sor et de l'Agout	169,9	68,8	101,2	7,7
CC Lauragais Revel Sorézois	42,6	2,5	0,0	0,9
CC Sidobre Vals et Plateaux	160,6	12,0	0,0	20,0
CC Tarn-Agout	169,2	164,3	192,7	5,0
CC Thoré Montagne Noire	55,7	56,6	17,1	1,0
CC Val 81	10,6	4,8	0,0	0,2

L'analyse des espaces disponibles, notamment en zone Ux, permet d'avoir une approche plus quantitative.



Graphique 9: Surface des lots potentiels et zonages d'urbanisme

Globalement, un peu plus de la moitié de la surface des lots potentiels est classée en zone AUx et un peu moins du tiers en zone AUx0<sup>4</sup>.

Environ 15 % des lots potentiels, classés en Ux, ne sont pas immédiatement mobilisables en raison de l'absence d'aménagement et de voirie.

La variabilité est toutefois très grande entre collectivités locales.

#### **Surfaces des lots potentiels et zonages d'urbanisme, par EPCI**

EPCI au 1er janvier 2018	Ux	AUx	AUx0
CA Castres-Mazamet	30,4	215,0	80,2
CA de l'Albigeois	44,0	83,6	16,3
CA Gaillac-Graulhet	20,4	90,0	20,9
CC Carmausin-Ségala	17,1	124,2	4,8
CC Centre Tarn	4,5	12,2	4,1
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	1,9	8,7	2,2
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne H. L.	3,8	22,6	0,0
CC du Cordais et du Causse	6,6	0,0	0,0
CC du Laurécois - Pays d'Agout	3,9	14,7	1,3
CC du Sor et de l'Agout	12,2	52,1	86,0
CC Lauragais Revel Sorézois	5,0	2,5	0,0
CC Sidobre Vals et Plateaux	20,8	8,7	0,0
CC Tarn-Agout	8,8	37,1	125,8
CC Thoré Montagne Noire	0,6	9,9	10,2
CC Val 81	1,8	4,5	0,0

<sup>4</sup> Attention, sont exclus de cette répartition sur les lots potentiels les emplacements réservés, la voirie et les habitations existantes, ce qui explique l'écart entre les graphiques 8 et 9.

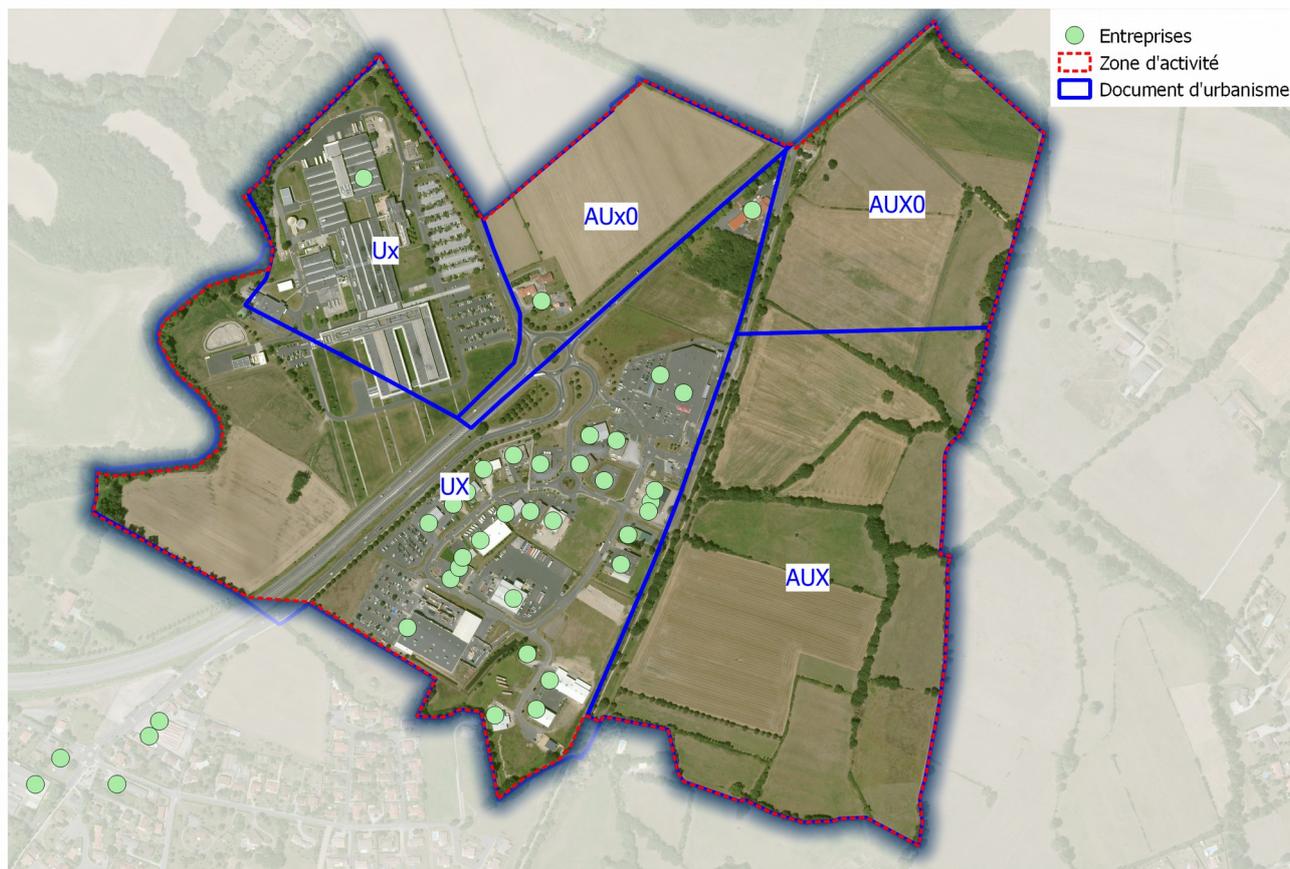


Figure 9: Un exemple de ZAE avec trois zonages d'urbanisme : Ux, AUX et AUX0

## 4.2 - L'emprise agricole

Près de 20 % (890 hectares) de la surface totale des zones, tout classement confondu, ont fait l'objet d'une déclaration de culture à la PAC en 2017.

Il est important de rappeler, en cas de classement en zone Ux dans les documents d'urbanisme, que ces terres ont perdu leur destination agricole.

### Poids des surfaces agricoles déclarées à la PAC en zones d'activité (source RPG 2017)

EPCI au 1er janvier 2018	Nbre d'ha déclarés	Poids sur la surface ZAE
CA Castres-Mazamet	291,8	25,3%
CA de l'Albigeois	79,8	8,8%
CA Gaillac-Graulhet	113,1	15,6%
CC Carmausin-Ségala	46,1	12,8%
CC Centre Tarn	11,7	14,7%
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	11,9	15,8%
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne H.L.	23,7	34,0%
CC du Cordais et du Causse	2,2	5,0%
CC du Laurécois - Pays d'Agout	28,0	28,2%
CC du Sor et de l'Agout	133,4	38,4%
CC Lauragais Revel Sorézois	9,1	19,8%
CC Sidobre Vals et Plateaux	6,7	3,5%
CC Tarn-Agout	120,4	22,7%
CC Thoré Montagne Noire	12,0	9,2%
CC Val 81	0,2	1,0%
<b>Tarn</b>	<b>890,0</b>	<b>18,6%</b>

Les espaces agricoles sont généralement prisés pour l'implantation des zones d'activités :

- le foncier agricole est souvent libre, plat, peu arboré et à faible coût d'achat : l'aménagement de zones y est donc plus facile et moins onéreux
- dans un contexte de difficulté de reprise des exploitations agricoles, le foncier peut être disponible
- la profession agricole porte un intérêt au développement de petites zones d'activité, qui peuvent recevoir des activités amont ou aval des productions agricoles (activité de soutien à la production avec vente de matériel et de fournitures - activité de négoce et transformation des produits agricoles) et qui contribuent à développer les territoires et permettre ainsi le développement de nouveaux marchés

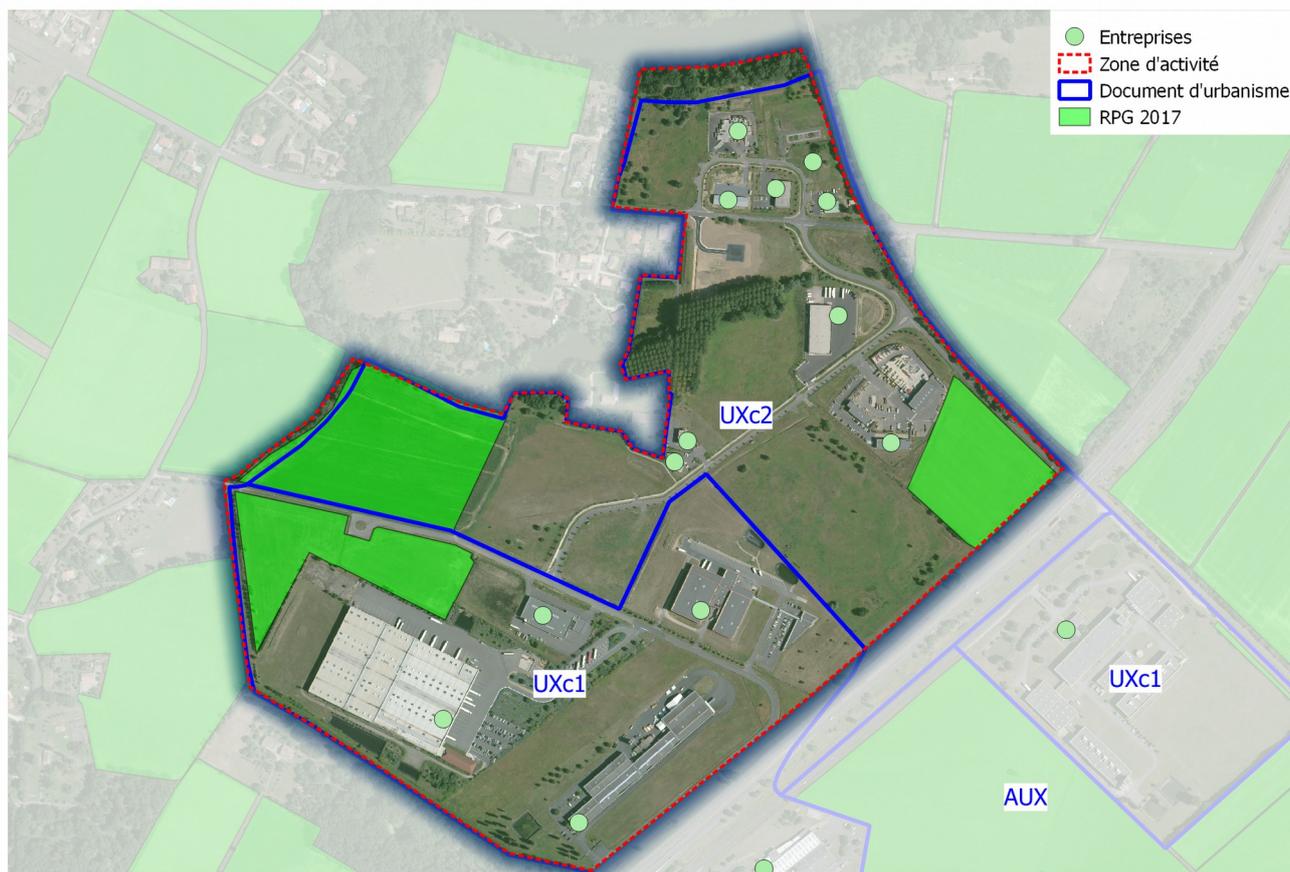


Figure 10: Un exemple de zone avec des terres agricoles déclarées à la PAC

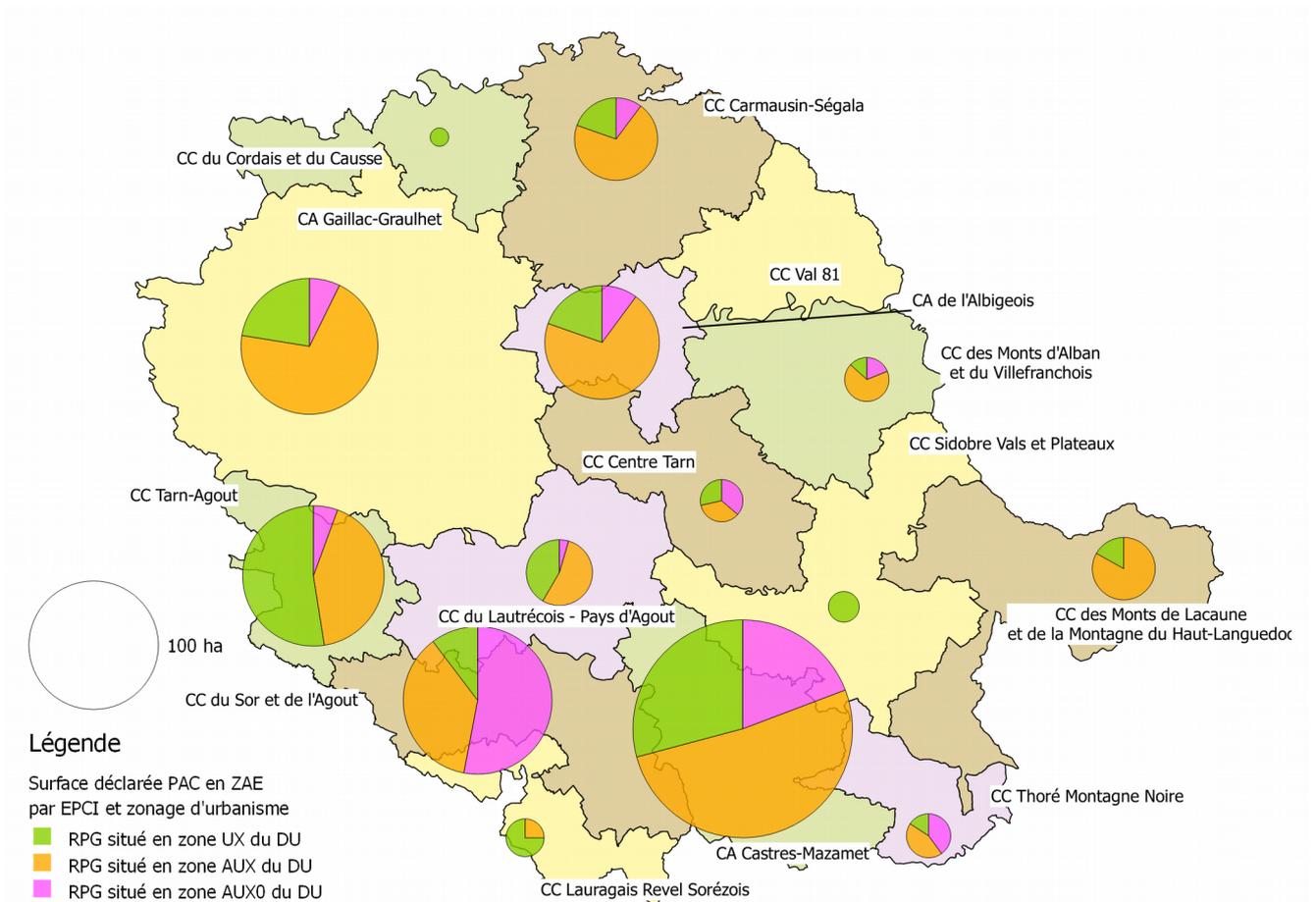


Figure 11: Surfaces agricoles déclarées à la PAC et zonages d'urbanisme

L'implantation d'une zone d'activités se réalise en général sur un temps "long". En attendant la viabilisation des terrains, la réalisation et la commercialisation de la ZAE, les terres acquises (soit par un privé ou une collectivité) sont le plus souvent remises à disposition d'un fermier, et continuent d'être exploitées avec un bénéfice réciproque pour les deux parties :

- le propriétaire se doit d'entretenir les terrains qu'il possède (l'article L. 2213-25 du code général des collectivités territoriales (CGCT), relatives à l'obligation faite au propriétaire ou à ses ayants droit d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximale de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant)
- l'agriculteur exploite des terres sur lesquelles il peut (sous certaines conditions) activer des droits à produire (aide de la PAC) ou non ; mais en tout état de cause lui permet d'augmenter sa production donc son revenu. L'exploitant sait qu'à tout moment, il peut "perdre" ces terres mais généralement, il dispose de quelques campagnes culturales pour reconstituer ce potentiel de production (achat, échange ...).

Il s'agit donc souvent d'une stratégie d'occupation et d'entretien des ZAE en attente de réalisation des constructions de bâtiments et éviter d'avoir des terrains en friches, ce qui peut poser des problèmes de salubrité et d'entretien des espaces cultivés voisins (invasion de mauvaises herbes, développement d'espèces nuisibles ...).

## 5 - Gestion et propriété foncière

### 5.1 - Les gestionnaires

Les EPCI à fiscalité propre ont la compétence « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités économiques » depuis le 1er janvier 2017 (loi NOTRe du 7 août 2015).

Cette prise de compétence s'est traduite par le transfert de la gestion des zones du niveau communal vers les intercommunalités. Mais il s'avère que bon nombre de zones identifiées dans l'observatoire sont gérées par des acteurs privés.

Les gestionnaires privés concernent tous les acteurs agissant sur les zones d'activités privées : aménageurs, gestionnaires ...

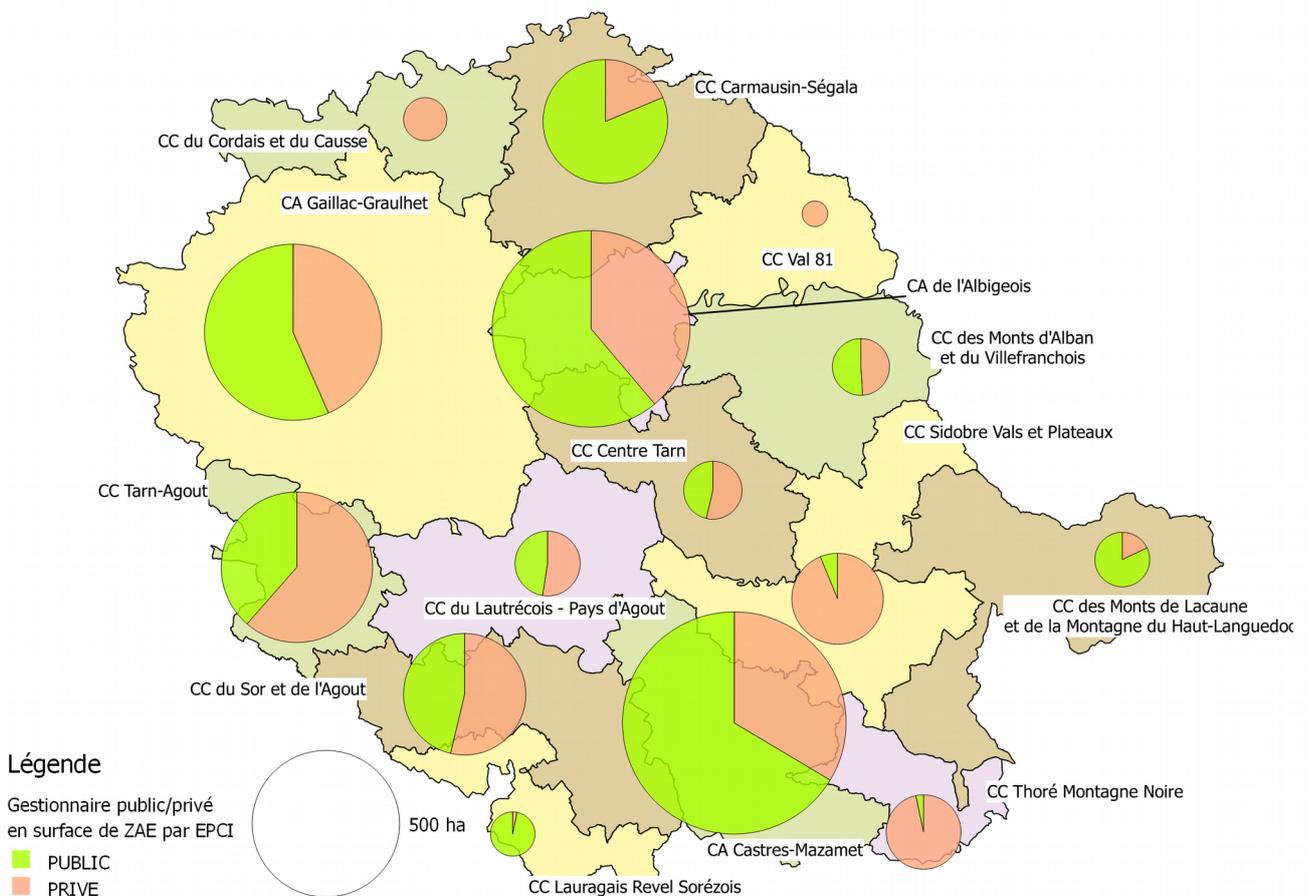


Figure 12: Type de gestionnaire par EPCI (source OZA)

A l'échelle départementale, 27 % des zones représentant 55 % de la surface totale bénéficient d'une gestion publique. Seules deux intercommunalités (dans leur limite tarnaise)

ont une gestion à 100 % privée (mais elles ne représentent que moins de 2 % de la surface totale).

**Nombre et surface de zone par type de gestionnaire et par intercommunalité**

EPCI au 1er janvier 2018	Surface des zones (ha)		Nombre de zones	
	<i>Privé</i>	<i>Public</i>	<i>Privé</i>	<i>Public</i>
CA Castres-Mazamet	387,7	766,7	34	26
CA de l'Albigeois	351,7	553,6	28	18
CA Gaillac-Graulhet	314,9	409,7	34	18
CC Carmausin-Ségala	37,6	323,1	7	12
CC Centre Tarn	42,4	36,7	10	3
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	37,1	38,5	3	3
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne H.L.	12,5	57,4	3	2
CC du Cordais et du Causse	44,4	0,0	14	0
CC du Laurécois - Pays d'Agout	52,0	47,2	11	4
CC du Sor et de l'Agout	186,6	161,0	28	7
CC Lauragais Revel Sorézois	1,4	44,7	1	2
CC Sidobre Vals et Plateaux	180,7	11,9	34	1
CC Tarn-Agout	326,2	205,0	13	5
CC Thoré Montagne Noire	126,1	4,4	22	1
CC Val 81	15,6	0,0	5	0
<b>Tarn</b>	<b>2 146,5</b>	<b>2 630,1</b>	<b>247</b>	<b>102</b>

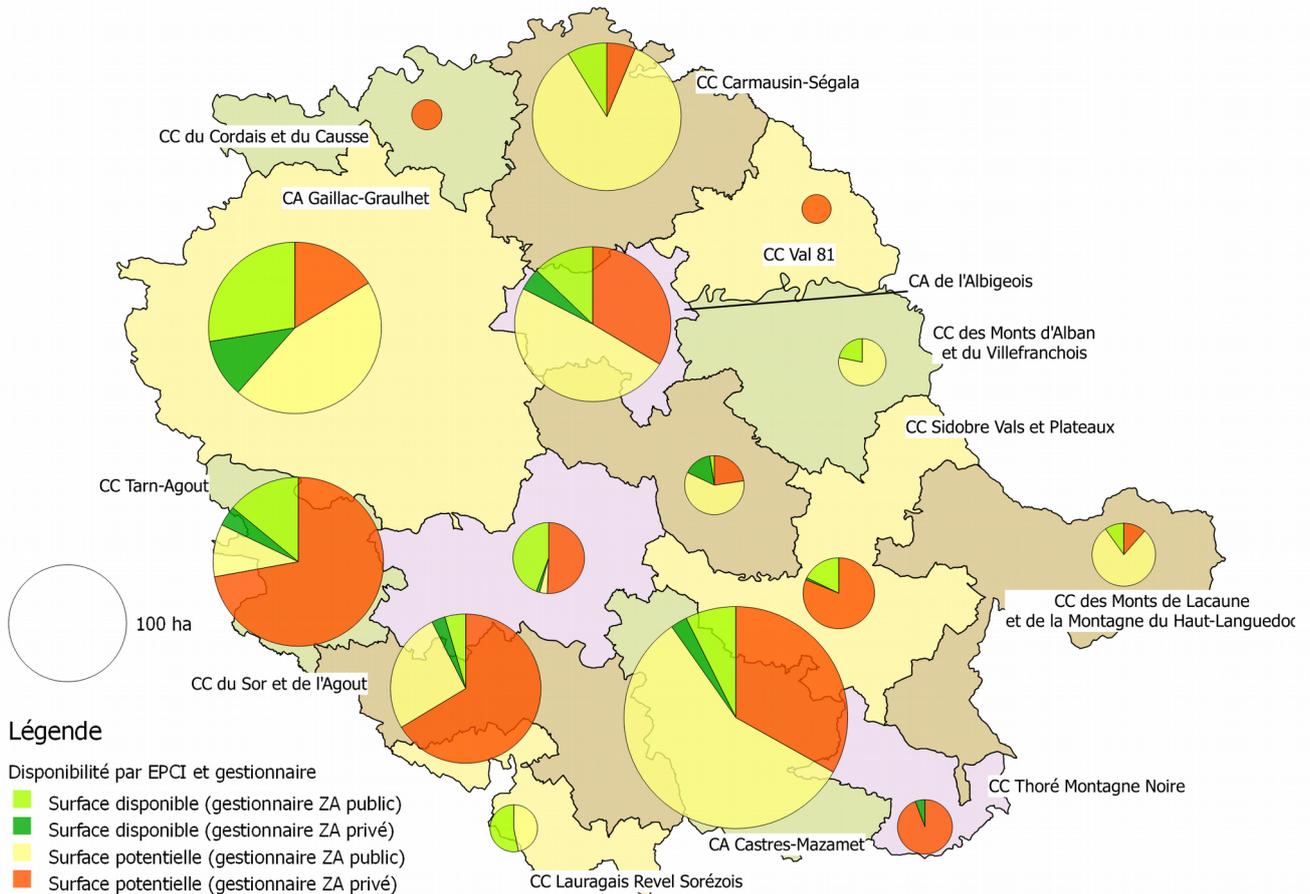


Figure 13: Surfaces disponibles des zones par type de gestionnaire

## 5.2 - La propriété foncière

La maîtrise foncière est en moyenne à 79 % privée et seulement à 21 % publique. Toutefois, cette proportion est très disparate selon les territoires. La part de surfaces de propriétaires publics passe ainsi de moins de 5 % sur la CC Tarn-Agout à près plus de 43 % sur le Carmausin-Ségala.

**La propriété des parcelles par type (sur la surface totale), tous zonages confondus**

<b>EPCI au 1er janvier 2018</b>	<b>Périmètre total des zones</b>			
	<i>Surface (ha)</i>		<i>%</i>	
	<b>PUBLIC</b>	<b>PRIVEE</b>	<b>PUBLIC</b>	<b>PRIVEE</b>
CA Castres-Mazamet	296,9 ha	712,9 ha	29,4%	70,6%
CA de l'Albigeois	183,3 ha	607,2 ha	23,2%	76,8%
CA Gaillac-Graulhet	113,2 ha	553,1 ha	17,0%	83,0%
CC Carmausin-Ségala	146,8 ha	193,4 ha	43,2%	56,8%
CC Centre Tarn	13,5 ha	57,7 ha	19,0%	81,0%
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	10,4 ha	61,1 ha	14,6%	85,4%
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne H.L.	11,8 ha	50,9 ha	18,8%	81,2%
CC du Cordais et du Causse	3,1 ha	35,9 ha	8,0%	92,0%
CC du Laurécois - Pays d'Agout	12,7 ha	78,9 ha	13,8%	86,2%
CC du Sor et de l'Agout	35,4 ha	288,8 ha	10,9%	89,1%
CC Lauragais Revel Sorézois	11,2 ha	33,3 ha	25,1%	74,9%
CC Sidobre Vals et Plateaux	26,0 ha	151,6 ha	14,6%	85,4%
CC Tarn-Agout	18,3 ha	433,1 ha	4,0%	96,0%
CC Thoré Montagne Noire	11,2 ha	107,6 ha	9,4%	90,6%
CC Val 81	1,3 ha	11,9 ha	9,9%	90,1%
<b>TARN</b>	<b>895 ha</b>	<b>3 377 ha</b>	<b>21%</b>	<b>79%</b>

Sur les seuls lots disponibles et viabilisés, la part publique moyenne départementale est 17 points supérieurs avec 38 %. La disparité territoriale y est encore plus forte allant de 0 % à près de 95 %. Ces écarts doivent toutefois être relativisés eu égard aux faibles surfaces concernées.

**La propriété des parcelles par type (sur la surface totale),  
sur les seuls lots disponibles viabilisés**

EPCI au 1er janvier 2018	Sur les seuls lots disponibles viabilisés			
	Surface (ha)		%	
	PUBLIC	PRIVEE	PUBLIC	PRIVEE
CA Castres-Mazamet	19,9 ha	15,1 ha	56,9%	43,1%
CA de l'Albigeois	15,8 ha	14,7 ha	51,8%	48,2%
CA Gaillac-Graulhet	14,6 ha	63,0 ha	18,8%	81,2%
CC Carmausin-Ségala	11,6 ha	2,4 ha	83,0%	17,0%
CC Centre Tarn	0,7 ha	3,9 ha	14,3%	85,7%
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	3,4 ha	0,2 ha	94,7%	5,3%
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne H.L.	1,6 ha	0,5 ha	78,1%	21,9%
CC du Cordais et du Causse	0,0 ha	0,0 ha		
CC du Laurécois - Pays d'Agout	4,0 ha	13,1 ha	23,2%	76,8%
CC du Sor et de l'Agout	10,0 ha	1,9 ha	84,0%	16,0%
CC Lauragais Revel Sorézois	3,0 ha	5,8 ha	34,4%	65,6%
CC Sidobre Vals et Plateaux	6,6 ha	0,5 ha	93,1%	6,9%
CC Tarn-Agout	3,1 ha	33,4 ha	8,5%	91,5%
CC Thoré Montagne Noire	0,0 ha	1,3 ha	0,0%	100,0%
CC Val 81	0,0 ha	0,0 ha	0,0%	0,0%
<b>Tarn</b>	<b>94,3 ha</b>	<b>115,7 ha</b>	<b>27,4%</b>	<b>72,6%</b>

### 5.3 - La propriété foncière sur le potentiel

Sur le potentiel mobilisable (lots viabilisés ou non) en Ux ou AUx, la part de la propriété publique s'élève à un peu plus du tiers de la surface totale (800 ha). Mais seulement à 20 % pour la surface totale des lots potentiels non viabilisés en AUx0. La disparité intercommunale est aussi très forte allant de moins de 3 % à plus de la moitié en corrélation directe avec la distribution sur l'existant.

#### La propriété des parcelles foncières en zones par type de propriétaires (sur les seuls lots viabilisés ou non, classés en zone Ux ou AUx)

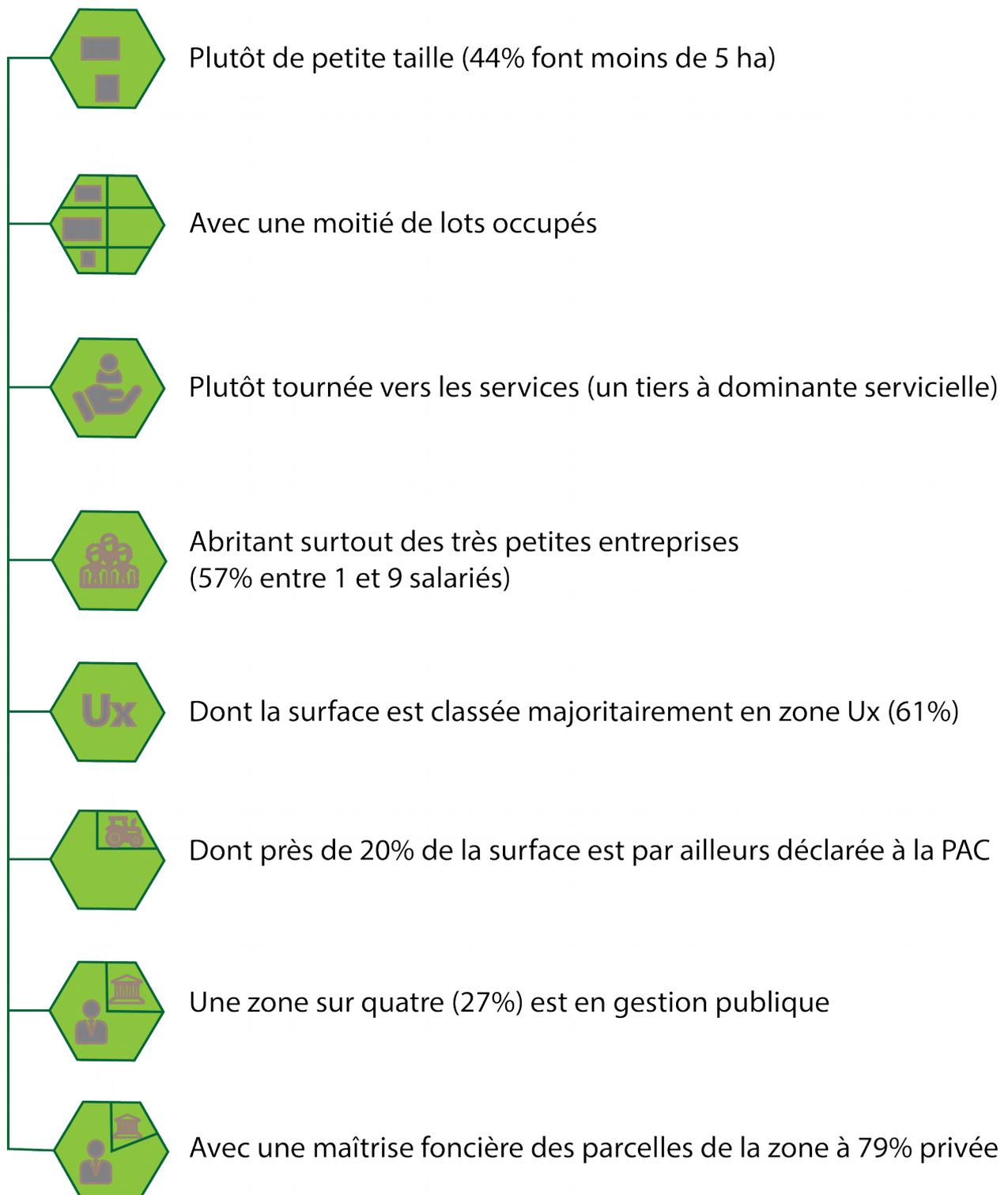
EPCI au 1er janvier 2018	lots viabilisés et lots non viabilisés en UX ou AU			
	Surface (ha)		%	
	PUBLIC	PRIVEE	PUBLIC	PRIVEE
CA Castres-Mazamet	108,6	168,9	39,1 %	60,9 %
CA de l'Albigeois	77,3	80,8	48,9 %	51,1 %
CA Gaillac-Graulhet	55,4	132,5	29,5 %	70,5 %
CC Carmausin-Ségala	79,8	75,1	51,5 %	48,5 %
CC Centre Tarn	8,2	12,8	39,1 %	60,9 %
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	4,5	9,3	32,5 %	67,5 %
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne H.L.	6,6	21,4	23,7 %	76,3 %
CC du Cordais et du Causse	0,2	6,3	2,9 %	97,1 %
CC du Laurécois - Pays d'Agout	6,1	29,3	17,2 %	82,8 %
CC du Sor et de l'Agout	14,6	61,7	19,1 %	80,9 %
CC Lauragais Revel Sorézois	6,8	9,7	41,3 %	58,7 %
CC Sidobre Vals et Plateaux	14,1	22,9	38,1 %	61,9 %
CC Tarn-Agout	3,1	78,3	3,9 %	96,1 %
CC Thoré Montagne Noire	5,4	6,6	45,0 %	55,0 %
CC Val 81	0,2	6,0	2,8 %	97,2 %
<b>TARN</b>	<b>390,9</b>	<b>721,2</b>	<b>35,1 %</b>	<b>64,9 %</b>

**La propriété des parcelles foncières en zones par type de propriétaires  
sur les seuls lots non viabilisés et classés en zone AUX0**

EPCI au 1er janvier 2018	lots potentiels non viabilisés en AUX0			
	Surface (ha)		%	
	PUBLIC	PRIVEE	PUBLIC	PRIVEE
CA Castres-Mazamet	47,7	31,6	60,1 %	39,9 %
CA de l'Albigeois	0,0	16,2	0,0 %	100,0 %
CA Gaillac-Graulhet	8,4	10,4	44,8 %	55,2 %
CC Carmausin-Ségala	1,1	3,7	22,7 %	77,3 %
CC Centre Tarn	0,0	4,0	0,0 %	100,0 %
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	0,9	1,3	41,4 %	58,6 %
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne H.L.	0,0	0,0		
CC du Cordais et du Causse	0,0	0,0		
CC du Lautrécois - Pays d'Agout	0,0	1,3	0,0 %	100,0 %
CC du Sor et de l'Agout	4,8	79,9	5,6 %	94,4 %
CC Lauragais Revel Sorézois	0,0	0,0		
CC Sidobre Vals et Plateaux	0,0	0,0		
CC Tarn-Agout	0,6	89,2	0,6 %	99,4 %
CC Thoré Montagne Noire	0,0	10,3	0,1 %	99,9 %
CC Val 81	0,0	0,0		
<b>Tarn</b>	<b>63,5</b>	<b>247,9</b>	<b>20,4 %</b>	<b>79,6 %</b>

## 6 - Synthèse

### PORTRAIT-TYPE D'UNE ZAE TARNAISE EN 2018



Pour pouvoir analyser plus finement l'attractivité et le dynamisme d'une zone d'activité économique, il sera nécessaire de compléter cet état des lieux par des études à l'échelle de chaque zone. En effet, l'attractivité économique dépend de nombreux facteurs et notamment de dimensions qualitatives qu'il faut appréhender avec des éléments de terrain.

Pour citer quelques exemples de critères qualitatifs qui ont un rôle important dans le dynamisme d'une zone, on a d'abord son animation et son mode de gouvernance. Au delà de la connaissance du gestionnaire de la zone, on pourra s'interroger sur les différentes actions de promotion et d'animation de la zone ainsi que de mobilisation d'acteurs économiques.

D'autres facteurs peuvent être cités comme la bonne insertion de la zone dans son tissu urbain environnant, la qualité des aménagements et de la signalétique, le rayonnement économique de la zone ou encore son positionnement en terme d'image et de stratégie de promotion.

En croisant les données globales à l'échelle du département voire même de la région avec une approche qualitative qui mobilise des informations de terrain, on sera en mesure de mieux conseiller les acteurs publics et privés du territoire pour promouvoir des zones d'activités durables et dynamiques.

## 7 - Glossaire

- Zone d'activités économiques : à partir des documents d'urbanisme approuvés, sélection de toutes les zones à vocation unique d'économie (industrie, commerce, services, artisanat) et les concentrations de fait pour les communes non couvertes par un PLU(i).
- Surface de la zone (hectares) : ensemble du territoire compris à l'intérieur du périmètre du parc d'activités, comprenant les terrains aménagés, les parties non aménagées, la voirie, les parkings, les espaces verts, les aménagements divers ...
- Lots disponibles : surface qui est ou peut être mise à la vente dans les zones aménagées. Ceci exclut donc les terrains occupés ainsi que les surfaces résiduelles constituées de parties communes comme parkings, les bassins de rétention ou voirie ...
- Lots potentiels : surfaces non aménagées et non viabilisées. Le levé des lots a été réalisé lors des visites de terrain. Il s'agit d'une simple constatation visuelle, elle est donc sensible à l'interprétation. Sont exclus des lots potentiels les emplacements réservés, la voirie et les habitations existantes.
- Vocation de la zone : il s'agit de la vocation dominante caractérisant l'activité de la zone.
- Gestionnaire : il assure l'accompagnement des entreprises dès la commercialisation, le suivi de la qualité du parc, la coordination des acteurs...



**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU TARN**  
19 rue de Ciron  
81013 ALBI CEDEX 9

Tél. : 05 81 27 50 01  
Fax : 05 81 27 50 06

[www.tarn.gouv.fr](http://www.tarn.gouv.fr)