



Les zones d'activités du Tarn : un état des lieux en 2022

Depuis près de dix ans, la DDT du Tarn conduit une démarche d'observation des zones d'activités dans le département. Ces données ont été partagées en 2018 avec les agglomérations et les communautés de communes. L'article L 318-8-2 du Code de l'urbanisme nouvellement créé par la loi Climat et Résilience requiert que l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique établisse un **inventaire des zones** situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence. Cet inventaire devra comprendre un état parcellaire des unités foncières composant la ZAE, le taux de vacance dans la zone et l'identification des occupants. L'actuel inventaire a notamment pour objectif d'accompagner les intercommunalités dans le respect de ces obligations.

En 2018, un premier état des lieux des zones d'activités était dressé par la DDT. Une première mise à jour a été effectuée en 2021 et une nouvelle campagne de relevés vient de se terminer pour 2022. Ce document en présente les principaux résultats. Par rapport aux versions précédentes, ceux-ci sont systématiquement déclinés au global et par type de gestionnaire (public/privé). **Pour les intercommunalités à cheval sur deux départements, seules les communes tarnaises font l'objet du recensement des ZAE.**

Activités économiques



353 zones



112



241



4 386 ha



2 998



1 388



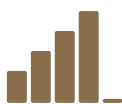
18% des surfaces
primées à la PAC



20%



15%



12,4 ha
en moyenne



26,9



5,7



52% font moins
de 5 ha



8%



71%



78% des surfaces
classées en zone Ux



78%



78%



69% des entreprises
ont moins de 10 salariés



68%



70%

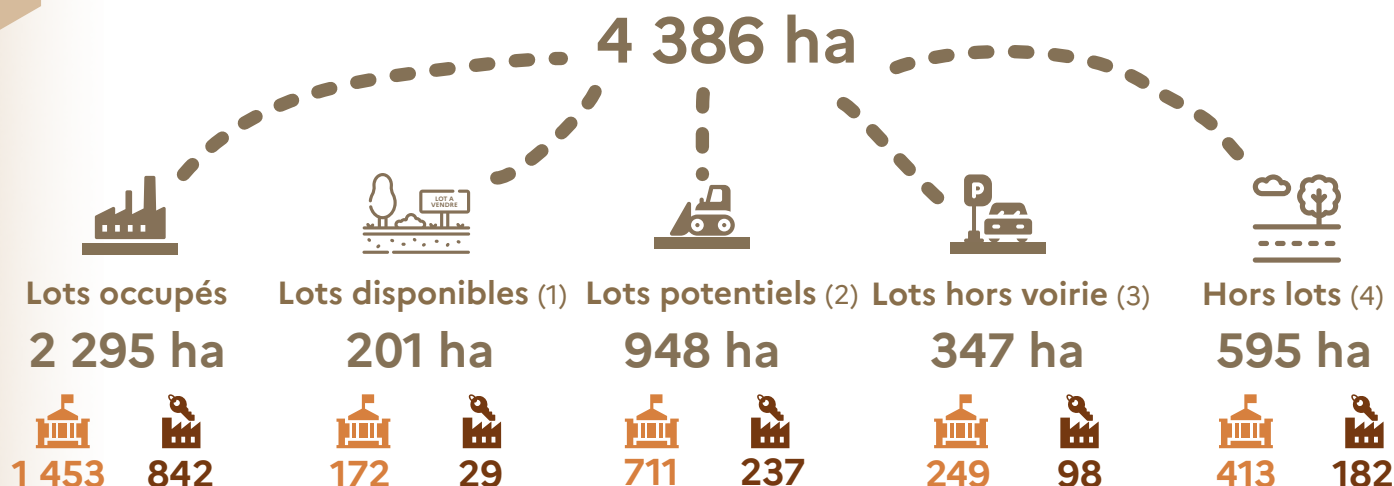


ZAE à gestion publique



ZAE à gestion privée

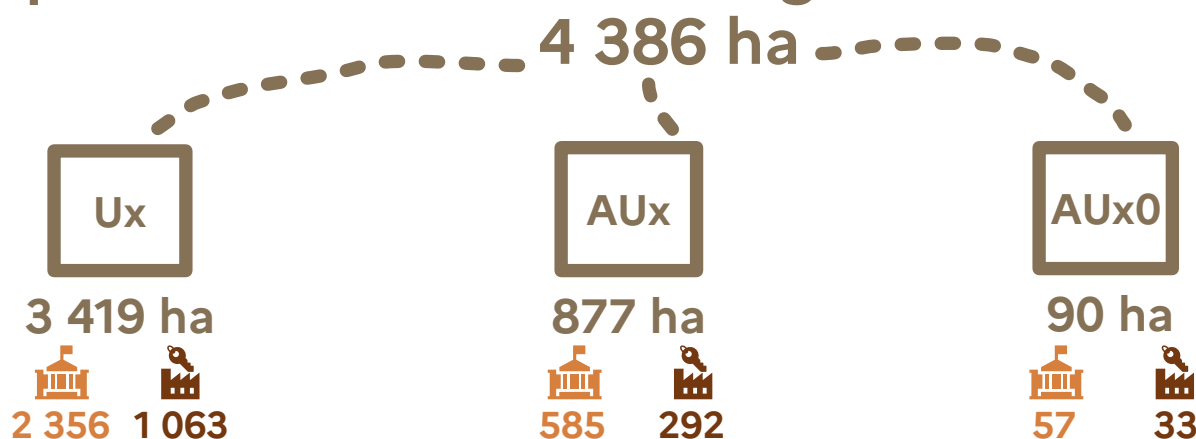
Répartition suivant la nature des lots



En 2022, l'observatoire recense 353 zones couvrant une superficie d'un peu moins de 4 400 hectares. Si les lots occupés représentent un peu plus de la moitié de cette surface, plus du quart de la surface totale est mobilisable à court ou moyen terme (lots immédiatement disponibles ou soumis à viabilisation). Si la surface moyenne dépasse les 12 hectares, la moitié des zones ne fait pas plus de 5 hectares. Cette proportion est sensiblement plus importante pour les ZAE à gestion privée.

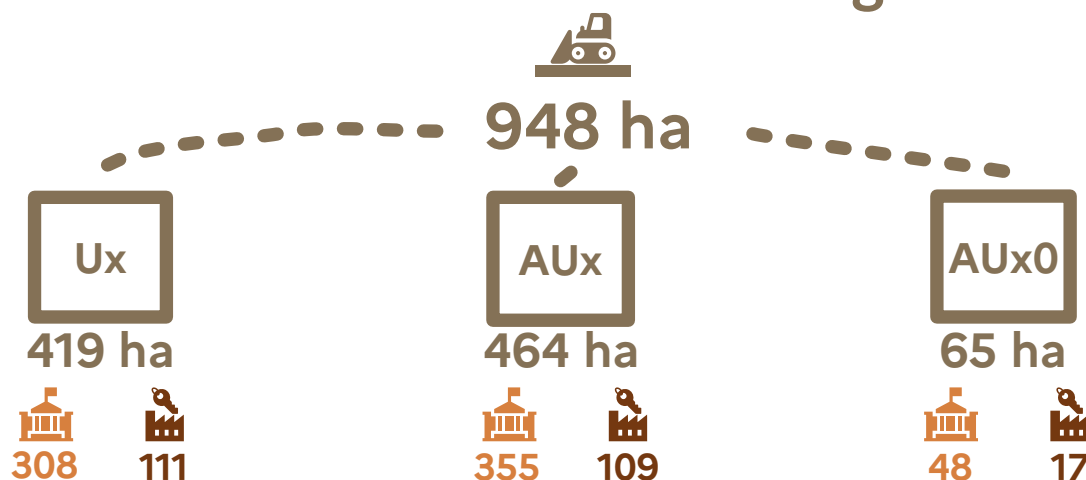
(1) Lots aménagés mais non occupés ou construits (2) Lots non aménagés et non viabilisés (3) bassin, parking, terrain inondable, habitation (4) Voiries de desserte principalement

Répartition suivant le zonage d'urbanisme



Plus des trois quarts de la surface totale est classée en zone Ux (secteurs équipés et urbanisés ou en cours d'équipement). Les zones à gestion publique ont une vocation originelle très majoritairement tournée vers l'accueil d'activités mixtes alors que les vocations spécialisées représentent trois ZAE à gestion privée sur quatre.

Les lots POTENTIELS suivant le zonage d'urbanisme

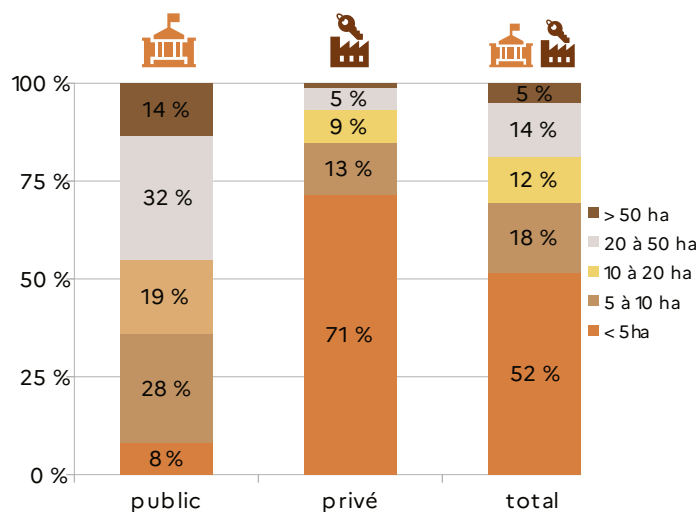


Plus de la moitié des lots potentiels (lots aménagés et non viabilisés) est classée en zone AUx.

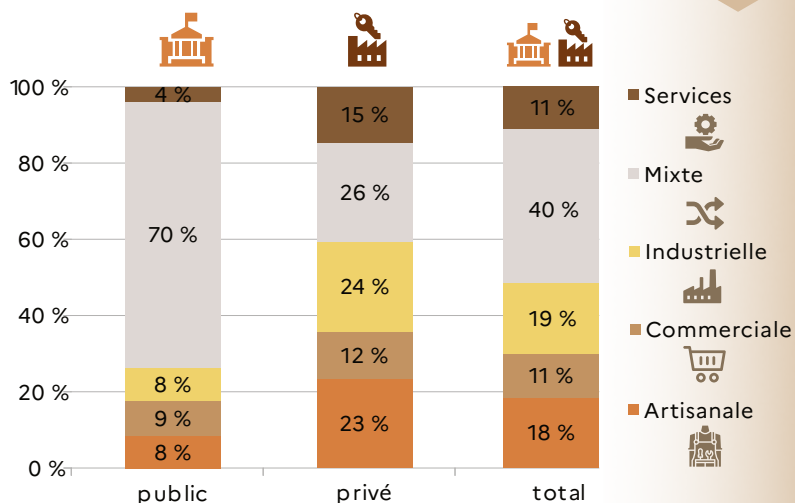
Profil des ZAE

3

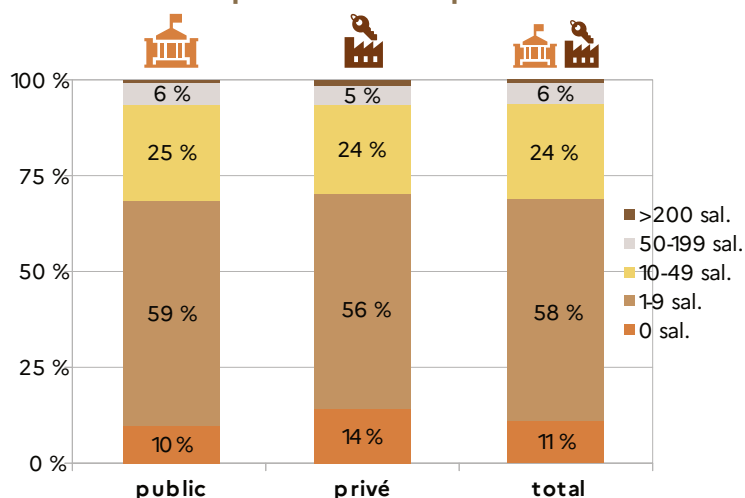
Taille des ZAE



Vocation originelle des ZAE



Entreprises en ZAE par taille



Les ZAE à gestion privée concentrent les plus petites surfaces de zones (près des ¾ font moins de 5 hectares).

Les ZAE à gestion publique ont une vocation originelle majoritairement orientée vers la mixité alors que le profil des zones à gestion privée est plus disparate.

Près des 2/3 des entreprises recensées au sein des ZAE sont des petites entreprises de moins de 10 salariés. La répartition par taille est quasi-identique quel que soit le gestionnaire.

Les 3 communautés d'agglomération du département concentrent 40% des zones du département représentant 62% de la surface totale. Le profil des zones est très disparate d'une intercommunalité à l'autre.

Chiffres-clés intercommunaux

	Nombre ZAE		Surface moyenne		% hectares mobilisables *	
CA Castres-Mazamet	17	30	46,9	12,4	33%	23%
CA de l'Albigeois	26	18	24,0	6,6	14%	17%
CA Gaillac-Graulhet	19	38	29,7	6,3	31%	9%
CC Carmausin-Ségala	10	7	19,3	4,5	24%	7%
CC Centre Tarn	4	26	11,8	2,2	27%	13%
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	3	9	10,9	1,3	37%	0%
CC des Monts de Lacaine M.H.L. **	2	2	28,6	3,9	37%	43%
CC du Cordais et du Causse	0	14	-	3,1	-	15%
CC du Laurécois - Pays d'Agout	8	7	10,5	1,8	40%	34%
CC du Sor et de l'Agout	8	27	16,6	4,3	32%	23%
CC Lauragais Revel Sorézois **	2	1	22,1	1,4	36%	0%
CC Sidobre Vals et Plateaux	7	25	8,9	4,3	29%	11%
CC Tarn-Agout **	5	6	71,1	19,1	43%	48%
CC Thoré Montagne Noire	1	26	4,3	5,4	7%	11%
CC Val 81	0	5	-	2,6	-	45%

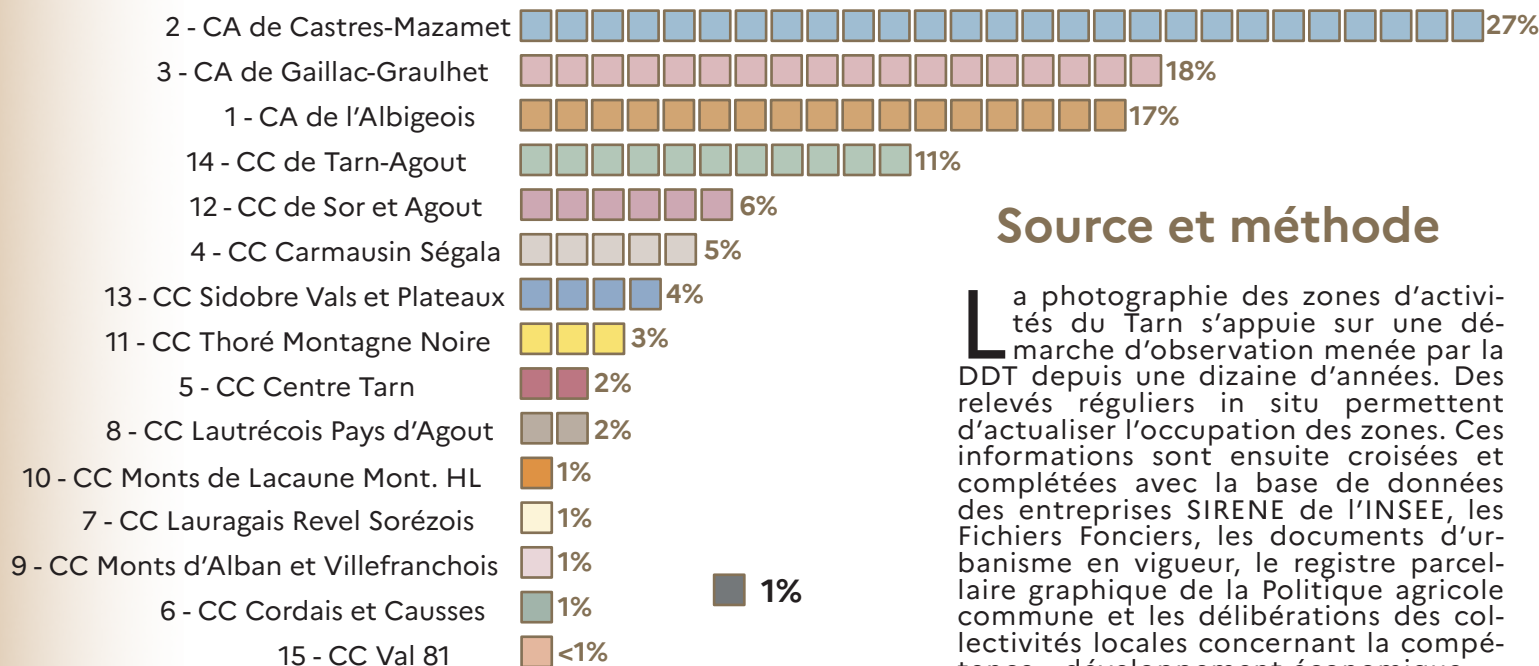
* Lots disponibles (201 ha) + lots potentiels (948 ha)

** Communes tarnaises uniquement

1 149 ha

Répartition intercommunale de la surface ZAE * en 2022

* Ensemble des lots

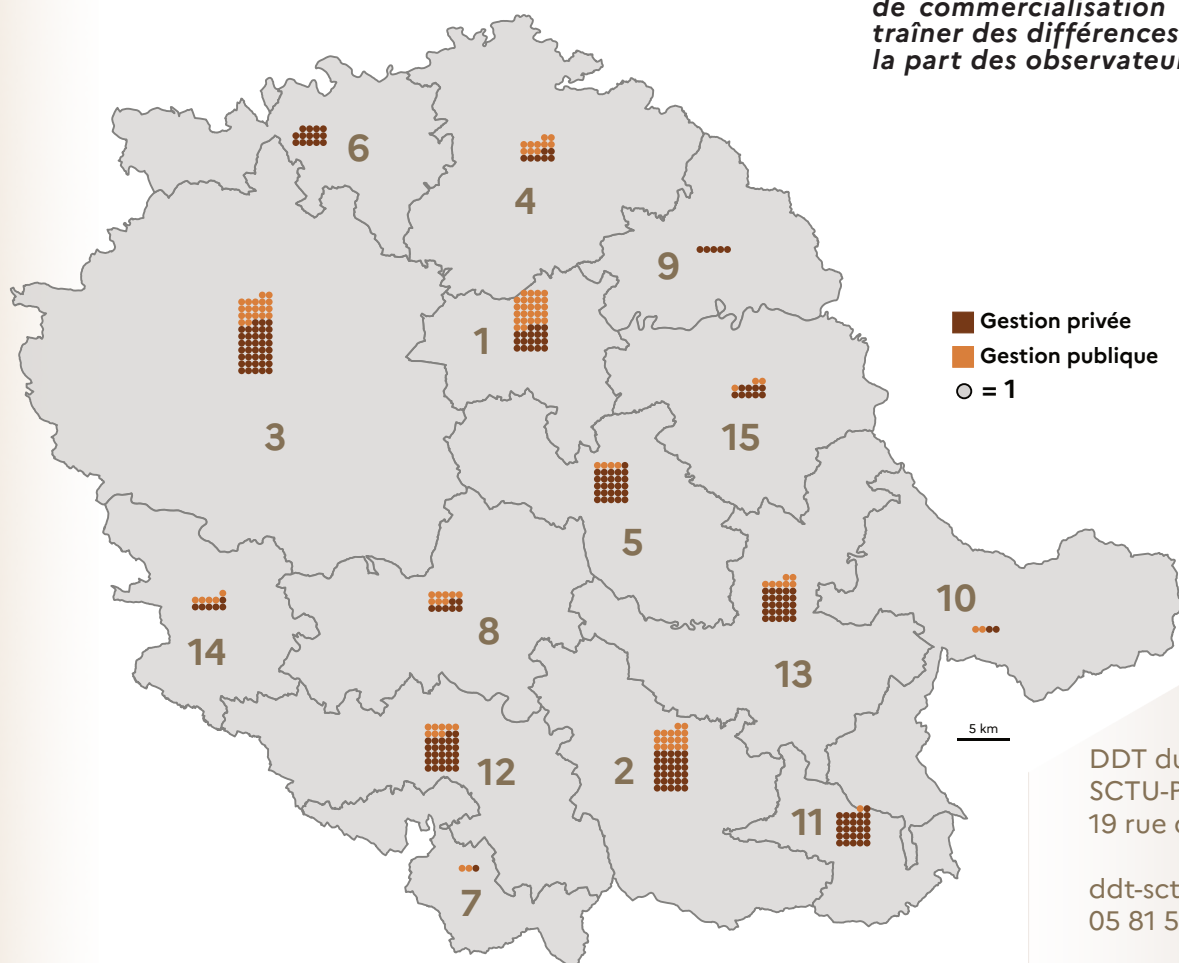


Source et méthode

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 la base de données des entreprises SIRENE de l'INSEE, les 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 peuvent être soumises à interprétation. Enfin, le décalage entre la date de relevé, la date de la présente publication et la chronologie de commercialisation des lots peut entraîner des différences de perception de la part des observateurs locaux.

Les ZAE par statut de gestion



DDT du Tarn
SCTU-PCT-BEG
19 rue de Ciron 81013 ALBI

ddt-sctu@tarn.gouv.fr
05 81 57 50 01

Directeur de la publication
Maxime CUENOT