

# Les zones d'activités économiques du Tarn

## Un état des lieux en 2018



Qu'elles s'appellent zones ou pôles d'activités, parcs d'activités voire éco-parcs ou éco-zones, le regroupement d'activités économiques sur un périmètre spécifique répond à la fois à une logique spatiale d'implantation d'entreprises et à une logique réglementaire d'aménagement et de zonage. Le département compte en 2018 près de 350 zones d'activités aux profils et à l'historique très divers. Les anciens territoires à base industrielle (Carmausin, Castrais, Sidobre) ont hérité de regroupements d'entreprises à fort besoin d'espace pour la production et le stockage. Les territoires plus ruraux ont multiplié les petites zones à vocation artisanale. Des zones à dominante plus commerciale se sont implantées aux abords immédiats des principaux pôles urbains.

Ces espaces spécifiques d'aménagement que sont les zones d'activités posent aujourd'hui deux enjeux principaux :

- pour les plus anciennes, la question de la requalification des espaces occupés ou en friche se pose en terme d'attractivité ou d'insertion paysagère (d'autant plus que ces zones sont souvent implantées le long des axes structurants et/ou d'entrées de villes marquant ainsi la première impression visuelle d'un territoire).

- pour les futurs projets, c'est la difficile adéquation entre les besoins d'espace pour l'activité exprimés par le monde économique et la gestion de la ressource foncière par les collectivités, bien commun à partager entre la production agricole, l'habitat ou la préservation des espaces naturels. Le simple état des lieux montre qu'à ce jour un quart de la surface existante est encore disponible à court ou moyen terme.

Répondre à ces deux enjeux implique de dépasser la logique de concurrence territoriale pour tendre vers la complémentarité. Une nécessité d'autant plus grande que la zone d'activité ne saurait constituer l'Alpha et l'Oméga d'une politique de développement économique : plus des 3/4 des emplois tarnais s'exercent en dehors d'une ZAE; le développement de la micro-activité et de l'e-technologie transforment les besoins et les logiques d'implantation d'une majorité d'entrepreneurs.

**349** zones

**13,7**  
hectares  
*en moyenne*

**4 777**  
hectares

**44%**  
font *moins de*  
**5** hectares

dont  
**2 371** ha  
en lots  
occupés

**19%** de la  
surface  
totale  
primée  
à la PAC

**54%** de la  
surface  
totale  
classée  
en zone Ux

**70%** des entreprises  
installées  
ont *moins de 10* salariés

**27%** des zones  
en *gestion publique*



## Répartition suivant la nature des lots 4 777 ha

**Lots occupés**  
2 371 ha

**Lots disponibles**  
257 ha

**Lots potentiels\***  
1 224 ha

**Lots hors voirie\*\***  
309 ha

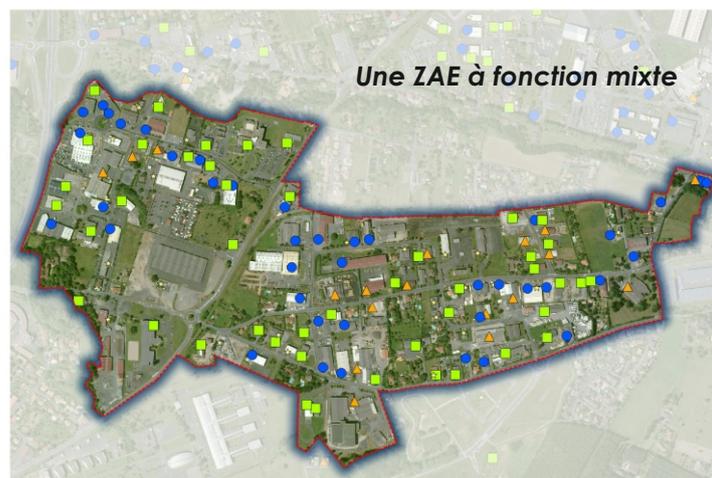
**Hors lots\*\*\***  
616 ha

\* Lots non aménagés et non viabilisés

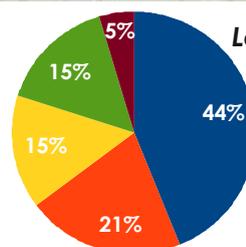
\*\* bassins, parkings, terrain inondable, habitation

\*\*\* Essentiellement voiries de desserte

A la mi-juillet 2018, l'observatoire des ZAE du Tarn recensait 349 zones d'activités couvrant une superficie de près de 4 800 hectares. Les lots occupés représentent environ la moitié de cette superficie. Si les lots immédiatement disponibles n'occupaient que 5% de cette surface totale, un quart de l'espace des ZAE est potentiellement mobilisable à moyen terme pour accueillir de l'activité économique. Une ZAE tarnaise couvre en moyenne 13,7 hectares mais près de la moitié des zones fait moins de 5 hectares. Les très grandes zones (>50 hectares) sont peu nombreuses (5% du nombre total) mais occupent près du tiers de la surface totale.



Une ZAE à fonction mixte



Les ZAE par classes de surfaces

- < 5 ha
- 5 à 10 ha
- 10 à 20 ha
- 20 à 50 ha
- > 50 ha

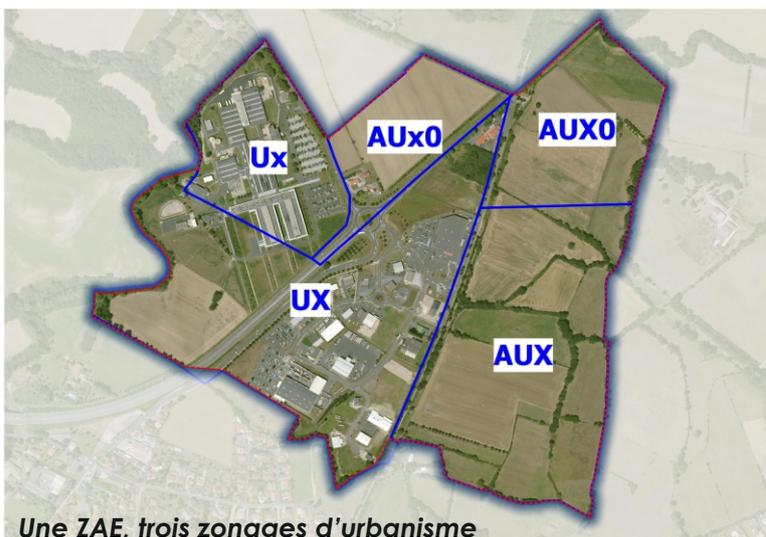
## Répartition suivant le zonage des documents d'urbanisme 4 777 ha

**En zone Ux**  
2 576 ha

**En zone AUx**  
1 537 ha

**En zone AUx0**  
464 ha

**Autres zones**  
199 ha



Une ZAE, trois zonages d'urbanisme

Un peu plus de la moitié de la surface totale est classée en zone Ux (secteurs équipés et urbanisés ou en cours d'équipement), un tiers en AUx (secteurs destinés à être ouverts, dès lors que les équipements le permettent).

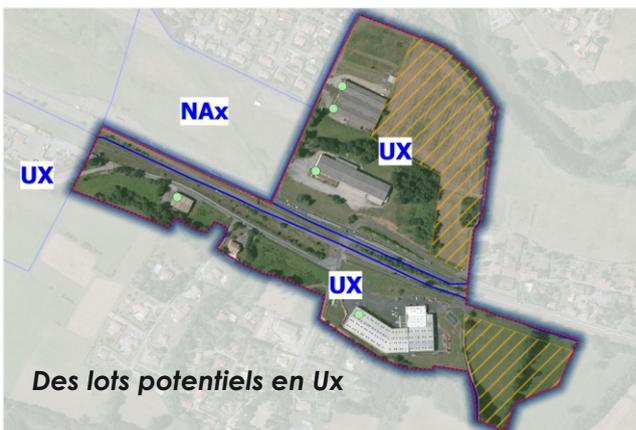
## Répartition de la surface totale des lots potentiels

1 220 ha

En zone Ux  
182 ha

En zone AUx  
686 ha

En zone AUx0  
352 ha

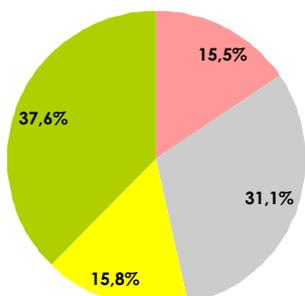


Des lots potentiels en Ux

Sont exclus de cette répartition les emplacements réservés, la voirie et les habitations existantes.

Un peu plus de la moitié de la surface des lots potentiels est classée en zone AUx et un peu moins du tiers en AUx0. Environ 15% des lots potentiels, classés en Ux, ne sont pas immédiatement mobilisables en raison de l'absence d'aménagement et de voirie.

### Vocation principale (% du nombre de ZAE)

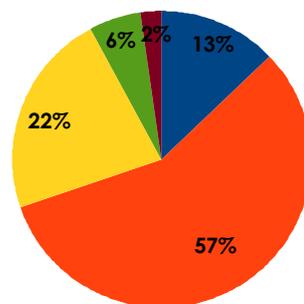


Les ZAE tarnaises sont occupées principalement par des TPE de moins de 10 salariés. Elles captent peu l'artisanat plutôt implanté en diffus (les structures sans salariés représentent aujourd'hui les 3/4 des entreprises tarnaises).

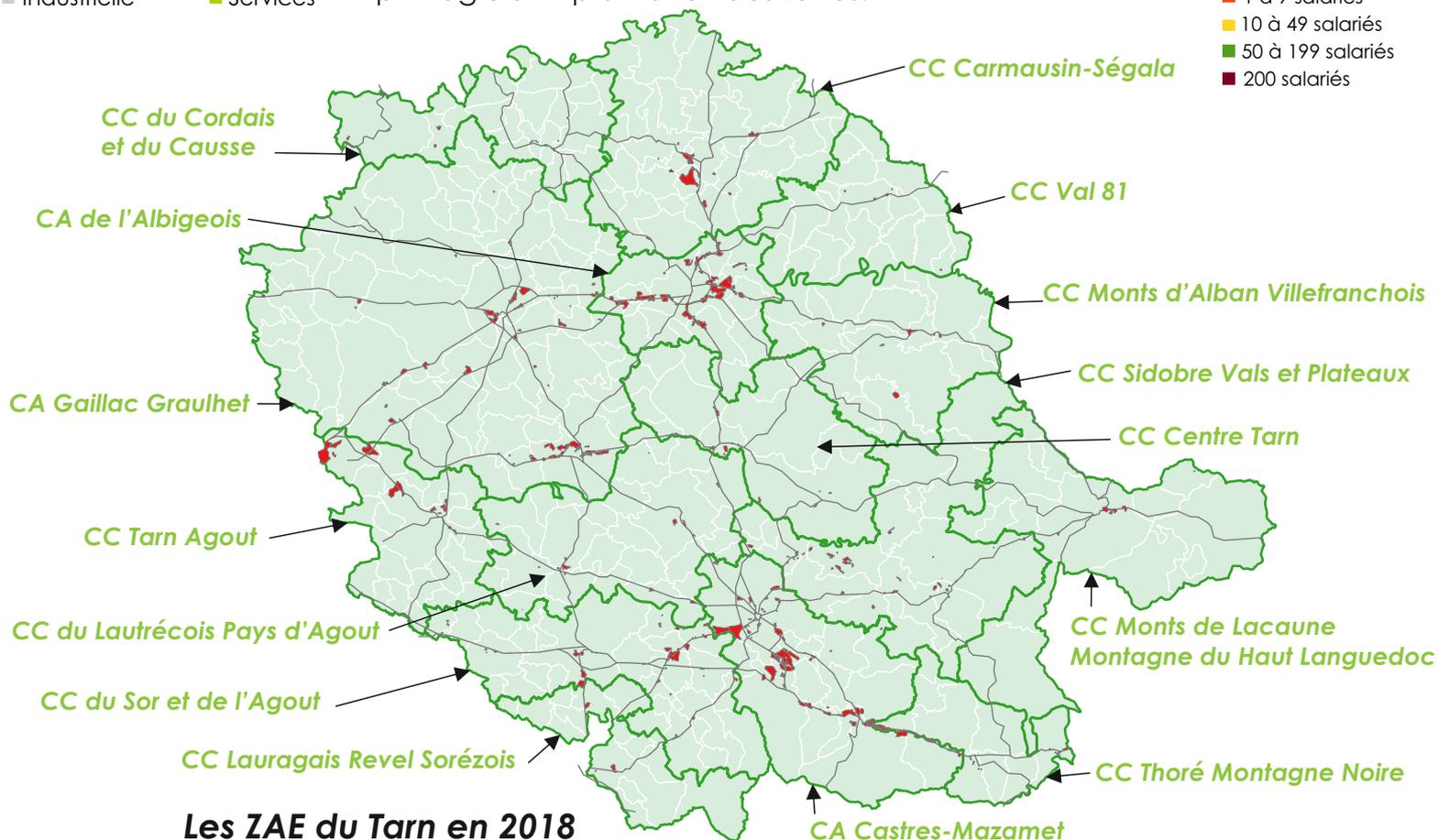
La vocation majoritaire des ZAE est plutôt orientée vers les services, à l'image de la tertiarisation de l'économie tarnaise.

La proximité avec les principaux axes de communication du département demeure le critère privilégié d'implantation des zones.

### Entreprises en ZAE par effectifs salariés

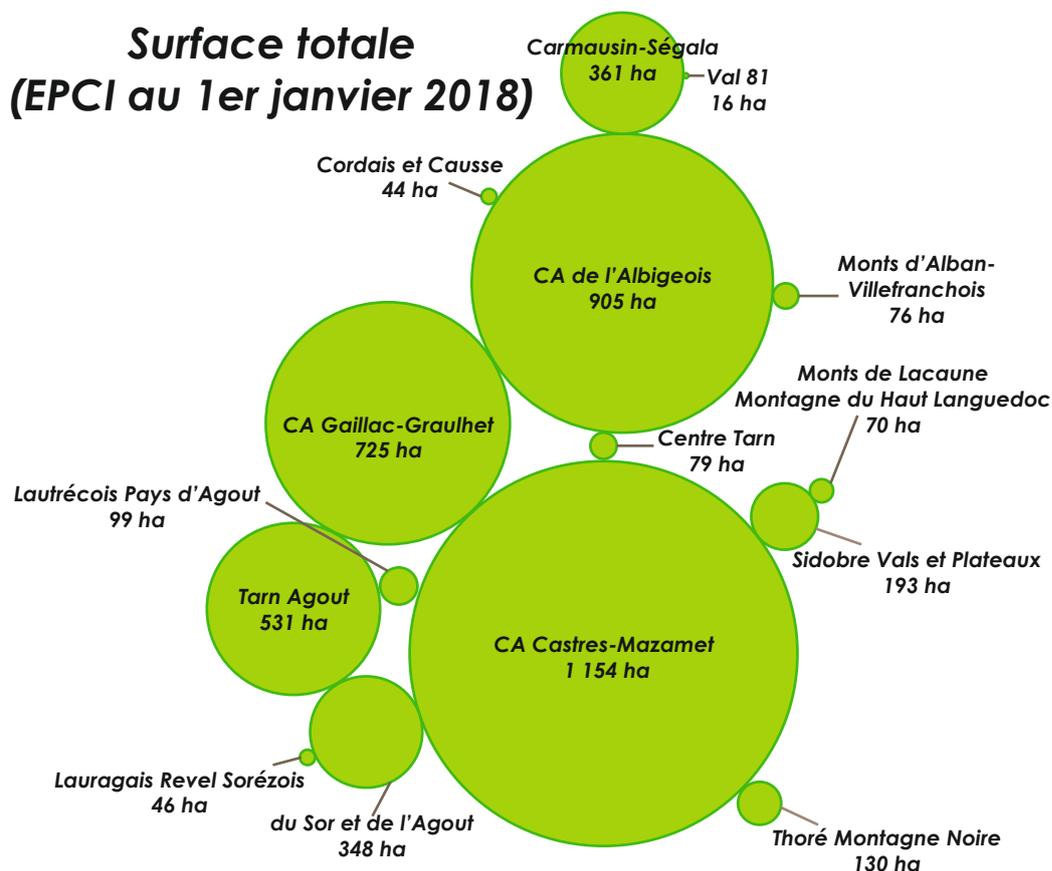


■ Sans salarié  
■ 1 à 9 salariés  
■ 10 à 49 salariés  
■ 50 à 199 salariés  
■ 200 salariés



# Quelques chiffres-clés intercommunaux

## Surface totale (EPCI au 1er janvier 2018)



## Sources de données utilisées

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 géolocalisée des entreprises SIRENE, les fichiers fonciers (MAJIC), 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.

Pour les EPCI à cheval sur un ou plusieurs départements, les données concernent uniquement les communes tarnaises

	Nombre de ZAE	Surface moyenne (ha)	Gestion publique (% surface)	Poids surfaces agricoles	% hectares mobilisables
<b>CA Castres-Mazamet</b>	60	19	66%	25%	31%
<b>CA de l'Albigeois</b>	46	20	61%	9%	19%
<b>CA Gaillac-Graulhet</b>	52	14	57%	16%	30%
<b>Tarn Agout</b>	18	30	39%	23%	39%
<b>Carmausin-Ségala</b>	19	19	90%	13%	44%
<b>du Sor et de l'Agout</b>	35	10	46%	38%	47%
<b>Sidobre Vals et Plateaux</b>	35	6	6%	4%	19%
<b>Thoré Montagne Noire</b>	23	6	3%	9%	17%
<b>Laurécois Pays d'Agout</b>	15	7	48%	28%	38%
<b>Centre Tarn</b>	13	6	46%	15%	32%
<b>Monts d'Alban-Villefrancois</b>	6	13	51%	16%	22%
<b>Monts de Lacaune Montagne Haut Languedoc</b>	5	14	82%	34%	42%
<b>Lauragais Revel Sorézois</b>	3	15	97%	20%	36%
<b>Cordais et Causse</b>	14	3	0%	5%	15%
<b>Val 81</b>	5	3	0%	1%	40%

Hectares mobilisables = lots disponibles + lots potentiels non aménagés