



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

RAPPORT DE
PRESENTATION

OZE COMMINGES-
PYRENEES

JUILLET 2023



Table des matières

PARTIE I : Un territoire en croissance économique.....	4
1)La croissance du nombre d'entreprises sur le Territoire :	4
2) Un chiffre d'affaires positif reflet d'une économie durable et résiliente :	6
3) L'emploi en hausse :	7
PARTIE II : Cœur Coteaux Comminges : un territoire aux thématiques industrielles fortes et émergentes, points d'appui d'une stratégie de développement industriel.....	9
2) Le développement industriel de la ZAC Oze, avec la filière bois :	12
3)La filière des métaux, l'autre filière de développement du territoire :	13
4)Une stratégie de développement industriel de la communauté de communes : structuration des moyens d'accompagnement des projets et une politique prospective volontariste :	13
PARTIE III : OZE un projet ambitieux et structuré	15
1)SITUATION : Un projet au cœur du pôle urbain de Saint Gaudens, marqué par un territoire remarquable dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement.	15
2)ENJEUX DU PROJET : Un modèle de développement équilibré et structurant à l'échelle du Comminges, bâti sur l'identité du territoire : une ZAE sous labellisation OZE (Occitanie Zone Economique) vertueuse à plusieurs niveaux :	16
3)DESCRIPTION DU PROJET : Une requalification de lotissements économiques existants en une ZAE qualitative au niveau environnementale et paysager	19
4)UN PROGRAMME DES TRAVAUX EN ADEQUATION AVEC LES CRITERES QUALITATIFS DE LA CHARTE OZE	21
5)LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT PROGRAMMES RESPECTANT LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE LA ZONE ELARGIE	24
PARTIE IV : Un usage réfléchi du foncier	29
1)Une demande d'implantation et une attractivité renforcée :	29
2)D'autres zones d'activités spécialisées ou complètes.....	32
3)Effort d'occupation des friches et locaux vacants : foncier insuffisant pour répondre à la demande	33
4)Une consommation de l'espace et des besoins en fonciers économiques respectueux des limites	35
PARTIE V : UN PROJET SOUTENU PAR LA REGION OCCITANIE PYRENEES MEDITERRANEE	37
1)Le maintien des zones d'activité économiques est considéré comme prioritaire au sein du SRDEII et du SRADDET, notamment dans les territoires ruraux ou hors métropole :	37
2)Le projet de OZE est inscrit dans les stratégies de la région Occitanie :	39
PARTIES VI : OZE, MAILLON STRUCTURANT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE DU PAYS COMMINGES PYRENEES.	40
1)Un projet qui appuie l'attractivité du territoire au travers du pôle structurant de Saint-Gaudens	40
2)Un projet qui valorise le potentiel d'accueil du pôle urbain de Saint-Gaudens, reposant sur une mobilité porteuse et transfrontalière.....	46

PARTIES VII : CONCLUSION	53
Un projet en cohérence avec les orientations du SCOT	54
ANNEXES REFERENCES SCOT	56

PREAMBULE

Le présent rapport de présentation à vocation à préciser le bien fondé et la justification du projet de la ZAC OZE pour le territoire saint-gaudinois. Il sera présenté en annexe du dossier d'enquête publique unique et répond en partie aux différentes observations relevées lors de la pré-instruction du dossier. Y figurent entre autres, la justification des besoins en foncier économiques (avis MRAE) et la compatibilité avec les objectifs du SCoT (échanges avec la DDT31).

PARTIE I : Un territoire en croissance économique

Des indicateurs économiques qui confirment le développement économique du territoire Commingeois

Tout d'abord, un premier niveau de constatation de ce développement économique du territoire repose sur l'analyse des 3 principaux indicateurs que sont :

- la croissance du nombre d'entreprises sur le territoire (et la dynamique de création d'entreprises)
- La croissance des volumes d'affaires de ces entreprises
- la croissance de l'emploi sur le territoire

Il est important de rappeler que ces données sont d'autant plus révélatrices de ce développement économique, que 2020 et début 2021 ont été freinées par la crise Covid et que le choc inflationniste a suivi en 2022.

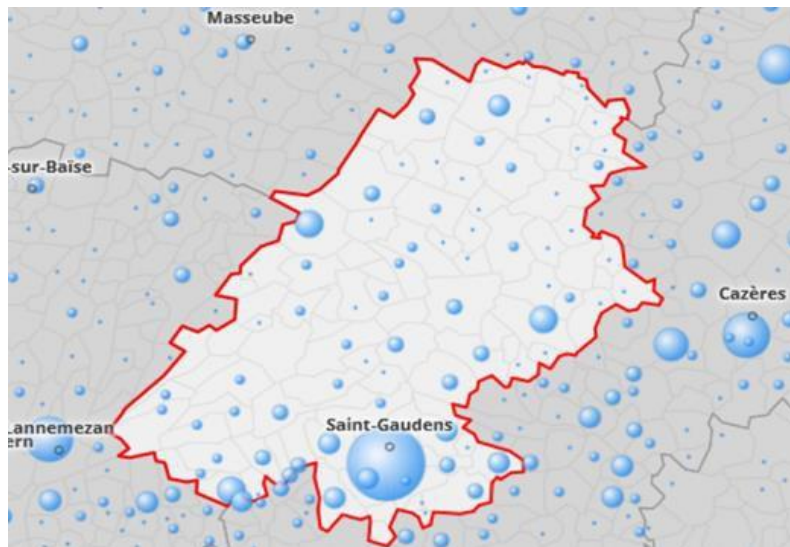
1) La croissance du nombre d'entreprises sur le Territoire :

La dynamique de création d'entreprises sur les 5 dernières années :

Créations annuelles (hors reprises et transferts)	2017	2018	2019	2020	2021
CC Cœur et Coteaux du Comminges	189	193	191	205	284
TOTAL PETR Comminges Pyrénées	299	334	331	331	464

Ces chiffres illustrent bien la dynamique de créations d'entreprises sur le Comminges et en particulier sur le territoire de la CC Cœur et Coteaux du Comminges (60% des créations d'entreprises du PETR Pays Comminges Pyrénées).

La concentration de la création d'emploi est autour pôle urbain de Saint-Gaudens



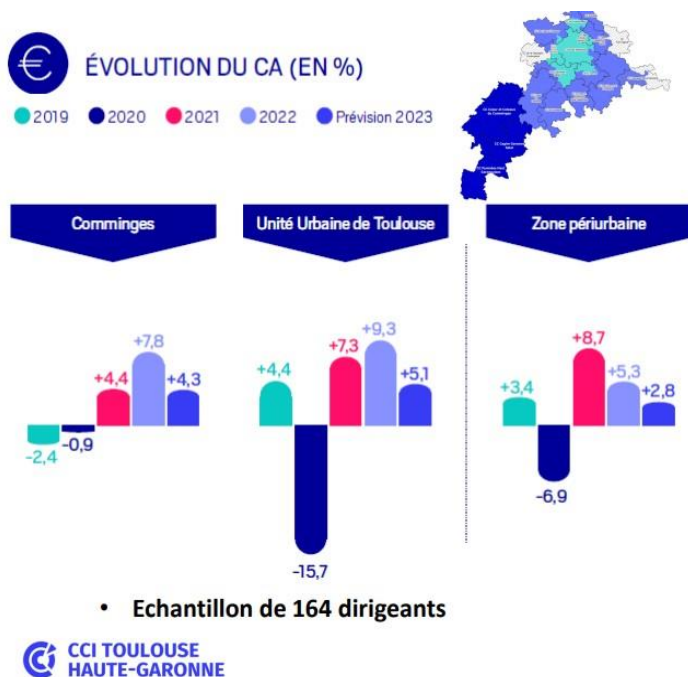
...pour un nombre croissant d'entreprise au RCS :

Cette dynamique de création d'entreprises explique le nombre croissant du nombre d'entreprises sur le territoire, grâce à un solde fermeture/création positif.

Etablissements actifs / inscrits au RCS/ source CCI de Toulouse

Etablissements actifs	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Cœur et Coteaux du Comminges	2 005	2 084	2 166	2 249	2 408	2 519
TOTAL PETR Comminges Pyrénées	3 393	3 511	3 675	3 830	4 066	4 252

Ainsi, sur le territoire du PETR et de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, il est constaté une croissance de plus de + 25% du nombre d'établissement sur la période 2017/2022, avec une accélération ces 3 dernières années +15%.



Résilience de l'économie locale

- Décélération modérée malgré le choc général (-0,9%)
- Rattrapage immédiat dès 2021 (+4,4%)
- Elan industriel + services + commerce
- Stabilisation du BTP-immobilier

2022 : Accélération en phase avec la tendance générale

- Renforcement de la dynamique (+7,8%)
- Contribution de tous les secteurs à la croissance
- Dynamique industrielle, BTP-immobilier et tourisme

2023 : Consolidation durable

- Evolution toujours positive (+4,3%)
- Ralentissement contenu
- Modération des principales composantes de la croissance de 2022
- Stabilisation du BTP-immobilier
- Renforcement du commerce

15

3) L'emploi en hausse :

La baisse du taux de chômage :

(Source Pôle emploi)

En décembre 2021, le taux de chômage était de 8,1% sur le PETR Comminges Pyrénées contre 7,9 % en Haute Garonne, 9,5% en Occitanie et 7,9% en France.

Au 1^{er} trimestre 2023, le taux de chômage était de 6,8% sur le PETR Comminges Pyrénées contre 7% en Haute Garonne, 8,6% en Occitanie et 7% en France.

Ces indicateurs illustrent une plus forte baisse de taux de chômage de l'emploi en Comminges comparativement au Département, à la Région et au niveau national.

L'offre d'emploi :

L'offre d'emploi sur le Saint-Gaudinois progressait de + 37% de 2017 à 2019. Après la crise COVID de 2020, la hausse des offres d'emplois s'est poursuivie puisqu'elle a fait plus que compenser les pertes (-2,8% en 2020 et +3,3% des effectifs salariés en 2021).

L'année 2022 a vu la progression de l'offre d'emploi continuer malgré la forte hausse de 2021 (+0,7%). Enfin les prévisions pour 2023 sont à la poursuite de l'embauche des effectifs salariés avec une hausse +1,3% prévue par les chefs d'entreprises (source CCI Haute-Garonne/ Toulouse).

Ce sont 23% des établissements qui envisagent au moins un recrutement en 2023 ; au total, il y aurait 2 500 projets de recrutements sur le territoire du PETR.

Sur ce territoire, les offres d'emploi ont augmenté de + 13% par rapport à l'année 2019 avant la pandémie.

Pour rappel, le SCOT prévoit la création de 3400 emplois entre 2015 et 2030, pour l'ensemble du territoire du Pays Comminges-Pyrénées, dont 1850 pour la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, afin de maintenir à minima le ratio de 1 emploi pour 2.93 habitants constaté en 2015, ce qui est très favorable et démontre l'attractivité et l'autonomie du territoire.

PROGRESSION OFFRES D'EMPLOIS (sources Pôle Emploi)



- ▶ Une progression de 37% sur 2 ans
- ▶ Une hausse marquée sur la commune de Saint-Gaudens



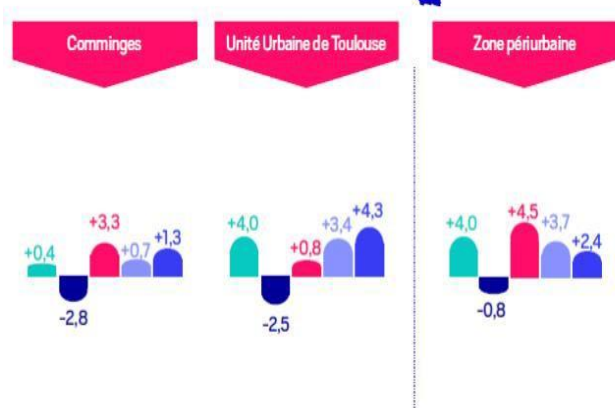
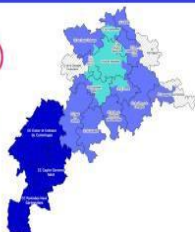
CONJONCTURE ÉCONOMIQUE EN HAUTE-GARONNE

BILAN 2022 – PERSPECTIVES 2023 – Focus Comminges



ÉVOLUTION DES EFFECTIFS (EN %)

● 2019 ● 2020 ● 2021 ● 2022 ● Prévision 2023



- Echantillon de 164 dirigeants

CCI TOULOUSE
HAUTE-GARONNE

Amortissement des répercussions sur l'emploi grâce aux différents dispositifs de l'Etat

- Limitation des conséquences du choc économique sur l'emploi (-2,8%)
- Important rattrapage dès 2021 (+3,3%) porté par le commerce et les services

2022 : Poursuite de la reconstitution des emplois

- Progression contenue de l'emploi (+0,7%)
- Rythme moins élevé vs important rattrapage de 2021

2023 : Reprise des intentions d'embauches

- Consolidation des emplois (+1,3%)
- Recrutement : problématique d'attractivité de certains profils hors grande agglomération toulousaine

16

PARTIE II : Cœur Coteaux Comminges : un territoire aux thématiques industrielles fortes et émergentes, points d'appui d'une stratégie de développement industriel.

1) Une industrie qui compte, sur Cœur et Coteaux du Comminges :

L'industrie de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges est structurée autour de trois grandes entreprises : Fibre Excellence, SERCEL et RAMONDIN-Janson Capsules

Fibre excellence est une industrie qui fabrique de la pâte à papier et produit de l'électricité par sa biomasse. Elle travaille également à la récupération des sucres du bois pour l'alimentaire. Cette entreprise emploie directement près de ,300 personnes et a des retombées pour 500 emplois induits (exploitation forestière et sous-traitants). Plus loin, nous nous attarderons sur l'importance de la filière bois localement et le levier de développement qu'elle représente, notamment avec la ZAC OZE Comminges Pyrénées.

SERCEL est une entreprise qui emploie 1 000 personnes sur les différents continents mais directement 280 à Valentine. L'entreprise est spécialisée dans la prospection pétrolière : sur ce secteur, elle fabrique le matériel de détection par imagerie des zones pétrolifères, allant des matériels électroniques aux camions-vibreurs se déplaçant sur les zones extrêmes (des zones polaires aux déserts chauds). La stratégie de l'entreprise est tournée vers la diversification de ses activités avec un objectif à court terme de 30% de son chiffre d'affaires : dotée d'un important outil de fabrication industriel, elle vise à intégrer notamment des start-ups pour passer le niveau de fabrication industrielle planétaire ; la mise au point et fabrication de la nacelle de peinture des bateaux et cargos illustre un premier projet abouti dans cette direction. Les ateliers de chaudronnerie, mécanique et plasturgie intégrée permettent l'aboutissement de ce type de projets ambitieux.

Le tissu économique local s'enorgueillit également de la présence du groupe **RAMONDIN** à la suite du rachat des établissements Janson Capsules dont le fondateur demeure au Conseil d'Administration et de Direction. Spécialiste des capsules de bouteilles pour vins tranquilles mais aussi effervescents, l'absorption par le Groupe RAMONDIN conforte l'établissement français comme leader mondial dans son domaine. Jusqu'ici fort de ses 60 salariés, c'est un doublement d'effectif (120 personnes) qui devrait être finalisé, par la concentration et le développement des activités en Comminges. L'innovation est au cœur de ce développement par des procédés plus écologiques pour les encres utilisées ou encore les matières premières utilisées telles que l'étain.

Nous avons analysé le **rayonnement des 3 principales entreprises industrielles de Cœur et Coteaux du Comminges du point de vue des lieux de résidence des salariés** :

En agrégeant les données des lieux de résidences des salariés des 3 plus grosses entreprises industrielles implantées sur la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, on constate que sur 559 salariés, **un tiers, soit près de 200 d'entre eux, sont domiciliés sur les 2 autres communautés de communes du PETR Comminges Pyrénées (Cagire-Garonne-Salat et Pyrénées Haut-Garonnaises)** et la moitié habitent hors la Communauté de communes Cœur et Comminges.

Ainsi, pour :

- **Fibre excellence** : sur 279 salariés (renseignés), 103 habitent sur l'une des 2 autres CC du PETR et 42 hors PETR Comminges Pyrénées (65, 09, Cazères...). Ainsi plus de la moitié, demeurent hors la 5C dont plus du tiers sur l'une des 2 autres Communautés de communes du PETR (Cagire-Garonne-Salat ou Pyrénées Haut-Garonnaises).
- **SERCEL** : sur 189 salariés (renseignés) (hors intérimaires, apprentis, etc...), 64 demeurent sur l'une des 2 autres Communautés de communes du PETR Comminges Pyrénées (près du tiers sur Cagire-Garonne-Salat et Pyrénées Haut-Garonnaises), et 30 hors PETR. Presque la moitié demeurent donc hors la communauté de communes Cœur Coteaux Comminges.
- **RAMONDIN** : sur 91 salariés (renseignés), 25 habitent sur l'une des 2 autres Communauté de communes du PETR et 21 hors le PETR Comminges Pyrénées. Près de la moitié donc demeurent hors la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges. Alors que 15% sont hors PETR chez Fibre Excellence et SERCEL, cela représente 23% chez Ramondin.

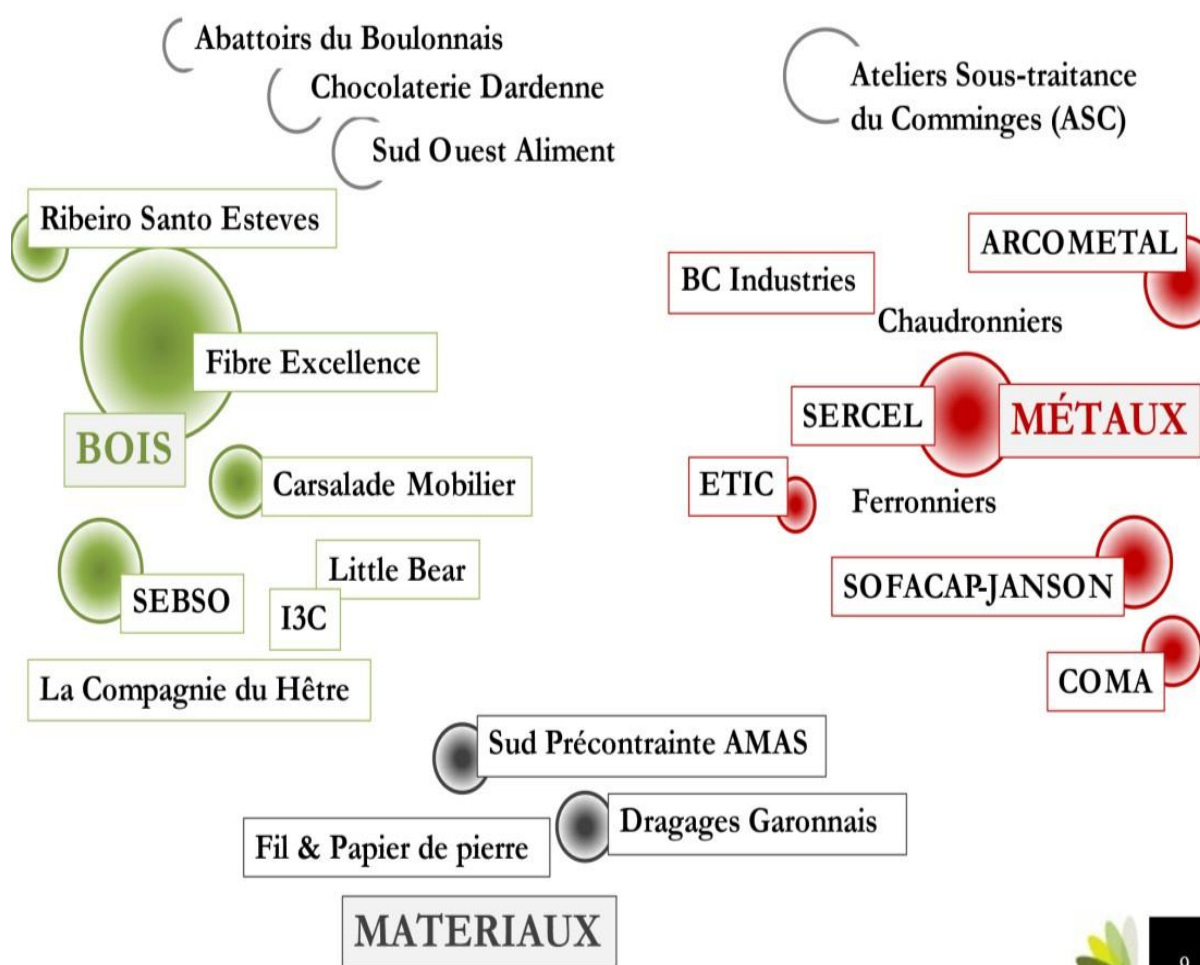
Enfin, au-delà de ces deux grosses entreprises et cette PMI, le territoire se caractérise économiquement par de nombreuses PME ancrées depuis de longues années dans le Comminges. Nous citerons ici les principales (liste non exhaustive) comptant donc au moins 20 salariés, dans les domaines de l'industrie et de l'artisanat :

DESIGNATION	Activité	Nombre de salariés (Effectifs moyens)
Ets Cassagne	Spécialiste installation électriques BTP	90 salariés
ETABLISSEMENT GIULIANI	Matériaux de carrières et entreprise de travaux publics	80 salariés
SCIC	Abattoirs du Comminges	60 salariés
ARCOMETAL	Spécialiste des cuisines pour la restauration collective et établissements de luxe	40 salariés
CARSALADE MOBILIER	Spécialiste du mobilier professionnel bois	40 salariés
CONCEPT MOB	Fabrication de maisons, immeubles et chalets bois	40 salariés
FROMAGERIE DU MONT ROYAL	Affineur fromager	40 salariés
Pyretherm	Spécialiste chaudières, installations frigorifiques	40 salariés

AMAS-OTEP	Bureau d'étude et fabricant de machines pour béton précontraint, qui travaille sur des chantiers d'envergures à l'international	30 salariés
ASC	Spécialiste câblages et coffrets électriques pour l'industrie	20 salariés
LITTLE BEAR	Négoce de bois de construction et concepteur de produits bois innovants Le groupe a des ramifications à l'international	20 salariés
SAIT Sud-Ouest	Spécialiste industriel des échafaudages et du calorifugeage	20 salariés

Ces entreprises de fabrication et de maintenance locales représentent à elles seules plus de 1 200 emplois, auxquelles se greffent des TPE solides dans les domaines du bois, des métaux et autres matériaux et qui forment le socle du développement économique sur lequel le territoire fonde sa stratégie.

Illustration des principaux pools de production du territoire Cœur & Coteaux Comminges



2) Le développement industriel de la ZAC Oze, avec la filière bois :

Le massif forestier des Pyrénées et du piémont pyrénéen est le socle de la ressource pour la filière.

L'usine de pâte à papier Fibre Excellence structure largement celle-ci avec près de 300 emplois directs, et ses 500 indirects (exploitants, transporteurs mais également maintenance de l'usine, sans parler des retombées pour le commerce local et la fiscalité).

Sur l'ensemble du PETR, le noyau dur de la filière compte environ 600 salariés, dont la moitié avec Fibre Excellence. Le secteur de la sylviculture en compte 130, le sciage et le travail du bois 94, les travaux de charpente 80 et donc près de 300 pour l'industrie papetière.

La communauté Cœur et Coteaux du Comminges s'appuie aussi sur des constructeurs bois (Concept Mob, des cabinets d'ingénierie spécialisés (I3C/ Compas, Little Bear) ou encore des fabricants spécialisés reconnus tels Carsalade Mobilier.

Enfin, le contexte régional et national est marqué par une forte demande dans l'industrie et la construction de bois certifiés PEFC et en démarche locale.

Cet écosystème local justifie ainsi la volonté d'implantation **d'un nouvel investisseur : BIOCHAR.**

Le projet BIOCHAR est de produire du biochar de haute qualité, de séquestrer du carbone et produire des énergies renouvelables au cœur du territoire.

Le procédé industriel repose sur la pyrolyse. Ce procédé génèrera du Biochar, du Syngaz et des Bio huiles.

Le Biochar permet de séquestrer le CO2 durablement pour des milliers d'années. Le Syngaz permet de produire de la chaleur et de l'électricité renouvelable. Les Bio huiles permettront de remplacer des produits issus de la pétrochimie. (Acide acétique...).

Le projet BIOCHAR sur la ZAC OZE Comminges Pyrénées représente très peu d'intrants bois, valorisant aussi différentes qualités et classes de bois, pour une production à très haute valeur ajoutée. En effet, ce biochar « nouvelle génération » sera utilisé comme amendement organique pour les sols : il améliore la qualité des sols et augmente les rendements des cultures ; il contribue donc également à réduire l'empreinte carbone en séquestrant le carbone dans les sols. Enfin, le biochar « nouvelle génération » permet notamment de réduire l'impact de la sécheresse par la régulation de la disponibilité en eau des plantes : une stratégie d'amendement du sol basée sur le biochar sera une alternative crédible à l'irrigation.

Par ailleurs, le biochar a d'autres usages : l'alimentation, les matériaux de construction (Asphalte, Ciment, Plaque de plâtre, Tuiles), conductivité électrique (anode et cathode de batterie électrique), Filtres, Purification eau, Méthaniseur, Détox, Cosmétique, etc...

Les investisseurs ont transmis une lettre d'intention ferme à la communauté de communes pour environ 6 hectares, laquelle ne disposera que de la ZAC OZE Comminges-Pyrénées pour faire aboutir ce projet BIOCHAR.

Mais au-delà des 35 emplois directs créés, c'est un **véritable écosystème industriel** qui pourra être mis en place grâce à ce projet. En effet, par la chaleur et le Syngas produits pourront bénéficier pour d'autres activités mitoyennes sur la zone. Les activités de serristes, très pourvoyeuses d'emplois sont déjà adossées au projet. Un entrepreneur local serait aussi intéressé pour son activité de séchage de bois.

Seule la ZAC OZE Comminges Pyrénées, par ses capacités foncières et son implantation permettra ce développement, car adossée aussi à des terres agricoles qui bénéficieront de cet effet levier. Ce sont près de 150 emplois qui sont visés à travers cet effet levier, un producteur d'algues ayant d'ores et déjà manifesté son vif intérêt à cette co-activité.

3) La filière des métaux, l'autre filière de développement du territoire :

De nombreuses entreprises du territoire intercommunal disposent de compétences dans le travail des métaux : SERCEL, ARCOMETAL, AMAS-Otep, MCP COMBRET, ETS Fourcade, Ets Falliero, Techmelt, Barthe ENR, OGOXE, Atelier 1901, USI Métal, ... mais aussi sur les territoires limitrophes à la Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges (DIETSMAN-3M Filtration, Mécamont,..)

La communauté de communes a engagé depuis 3 ans une animation spécifique avec ces professionnels afin de structurer la filière autour de la mutualisation des approvisionnements, de la formation.

SERCEL, en tant que donneur d'ordre majeur de la filière, a initié une réunion de travail en vue de relocaliser des prestations qu'elle sous-traite au Portugal ou au nord de la France.

Des collaborations émergent également pour développer de nouveaux produits : OGOXE et Atelier 1901 se sont rencontrés dans le cadre de ces animations filières pour mettre en commun leurs savoir-faire autour de nouveaux objets connectés.

Enfin, cette structuration de filière devra favoriser l'installations de nouveaux entrepreneurs : c'est ainsi qu'un jeune entrepreneur a pu bénéficier de l'ingénierie d'entrepreneurs expérimentés sur des aspects très techniques dans la confection de son produit « porte-vélo innovant ».

C'est de cette dynamique qu'a été validée la création d'un FAB LAB à vocation industriel qui s'implantera sur la FUTUROPOLE car adossé à une pépinière-hôtel d'entreprise : la filière des métaux a naturellement, dans ce contexte, était retenue pour les choix d'équipement machines du FAB LAB en vue de travailler du prototypage et de la petite série.

C'est une véritable communauté d'innovation qui sera animée autour de ce bâtiment Totem.

Toutefois, cet outil pépinière-fab lab industriel est pensé comme un outil d'émergence d'entreprises. Mais le peu d'offre foncière restante sur la zone du FUTUROPOLE (1,5ha) et la dynamique qu'elle doit générer en termes de création d'emplois induira inéluctablement des installations sur la ZAC OZE, d'autant plus que les activités artisanales ou industrielles ne pourront être implantées sur le FUTUROPOLE. Ce dernier est un outil pour accélérer l'attractivité, pour des implantations définitives sur la ZAC OZE pour l'artisanat et l'industrie.

Cette stratégie autour de la filière des métaux consiste à consolider près de 400 emplois et ambitionne d'en créer une centaine.

4) Une stratégie de développement industriel de la communauté de communes : structuration des moyens d'accompagnement des projets et une politique prospective volontariste :

Des collaborations renforcées pour l'accompagnement des entreprises, en développement en création et en recherche d'implantations :

La communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, avec Saint-Gaudens comme catalyseur de son développement, est une jeune communauté de communes issue de la fusion de 5 intercommunalités.

Si Saint Gaudens concentre l'ensemble des services institutionnels autour du développement économique (chambres consulaires, maison de la Région, BGE Sud-Ouest, Initiatives Comminges, pôle emploi, Job en Comminges, etc...), les complémentarités et collaborations territoriales doivent être entretenues et renforcées.

Le projet de pépinière Fab-Lab du FUTUROPOLE a aussi cet objectif d'associer l'ensemble des acteurs du développement économique, autour des services développement économique de la collectivité, au sein de ce bâtiment TOTEM équipé de salles de réunions, de bureaux et d'une Agora propice aux événements économiques spécialisés (en plus du Parc Exposition plus adapté aux événements de grande dimension).

Ce lieu hébergera aussi des structures d'accompagnement du développement économique (consulaires, BGE Sud-Ouest- services du développement économique, etc..) avec des espaces pour les créateurs d'entreprises.

Volontairement tourné vers l'innovation, le FAB LAB à vocation industriel permettra l'émergence de projets via du prototypage et du développement de petites séries. Une communauté d'innovation, à laquelle participent les entreprises locales qui constituera le levier de développement du territoire.

C42 « Promouvant l'installation de services innovants permettant de répondre aux besoins futurs des populations »

R40 « Soutenir les autres filières économiques porteuses : en renforçant l'économie industrielle »

Une stratégie prospective ambitieuse :

R42 « Cette stratégie économique tient compte de l'armature territoriale définie dans le SCoT. Elle tient également compte des territoires voisins et justifie son plan d'actions au regard de la recherche d'un équilibre territorial sur l'ensemble du Pays Comminges Pyrénées. »

Le territoire a géré de fortes sollicitations d'implantation endogènes, mais également exogènes

Pour les premières, le territoire continuera à s'appuyer sur le réseau d'entreprises entretenu notamment lors des déjeuners d'entreprises et les visites régulières d'entreprises locales.

Pour les demandes exogènes, souvent le peu d'offre foncières ou immobilières adaptées n'ont pas permis de faire aboutir les projets. LA ZAC OZE permettra alors de répondre aux demandes des porteurs de projets.

Disposant de cette offre, la communauté de communes pourra alors mettre en œuvre une politique de prospection active de porteurs de projets et investisseurs. Les moyens de cette stratégie ont été discutés en commission économique, mais ils ne pourront être déployés que lorsque le permis d'aménager de la ZAC Oze sera obtenu et la livraison des lots connue.

Parmi ces moyens, il y a bien entendu la contractualisation de partenariats avec des intermédiaires en contacts avec des porteurs de projets pour promouvoir le foncier disponible : l'agence ADOCC, agence de développement Régionale, sera bien entendue des premiers partenaires, d'autant que la ZAC Oze sera labélisée par la Région et que ce label induit la promotion de la zone.

Mais au-delà de ce partenariat « naturel », c'est une véritable toile qui se construira autour des chambres consulaires, des promoteurs et constructeurs immobiliers, et des personnes directement en contact avec des investisseurs, à savoir les experts comptables et les organismes bancaires.

Il est à noter aussi que parmi les partenaires institutionnels, la communauté de communes peut compter sur Toulouse Métropole, dans le cadre du contrat de réciprocité où la collaboration avec entre services de

développement économique prévoit la réorientation d'activités artisanales et industrielles cohérentes avec la stratégie du Comminges (filiale bois, filiale des métaux et textiles innovants).

Enfin, une véritable campagne de communication et de prospection qui sera entreprise pour faire valoir l'offre foncière. Parmi les deux axes qui seront investigués, nous visons :

- La participation à des salons spécialisés afin de rencontrer des entreprises en développement ou des start-ups à qui le territoire pourrait faire bénéficier d'infrastructures compétitives et de la communauté d'innovation du Comminges
- La communication de nos offres, foncières et d'accompagnement de l'entreprise, y compris à travers notre communauté d'entreprises

L'écosystème sur lequel l'entrepreneur pourra compter sera probablement le point qui permettra d'attirer plus encore l'attention des porteurs de projets, grâce à cette communauté d'entrepreneurs solidaires. Ces derniers illustrent ce mouvement, à travers notamment la création de l'association JOB en Comminges, véritable outil d'attractivité pour les collaborateurs-salariés des entreprises : au-delà de la promotion des offres d'emploi, c'est le territoire qui est promu. L'association structure ainsi un réseau de « sherpas » dans chacun des domaines auxquels le nouveau collaborateurs ou entrepreneurs sera confronté, y compris donc la recherche du logement, l'emploi du conjoint, la scolarité des enfants, les activités culturelles recherchées, etc...

PARTIE III : OZE un projet ambitieux et structuré

1)SITUATION : Un projet au cœur du pôle urbain de Saint Gaudens, marqué par un territoire remarquable dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement.

Le secteur du projet intègre trois zones d'activités existantes réparties sur le territoire des communes de Saint-Gaudens et Villeneuve-de-Rivière :

- Bordebasse (Commune de Saint-Gaudens) ;
- Graouade (Commune de Saint-Gaudens) ;
- Croix de Cassagne (Commune de Villeneuve-de-rivière).

Le périmètre de cette ZAC OZE Comminges Pyrénées est délimité par :

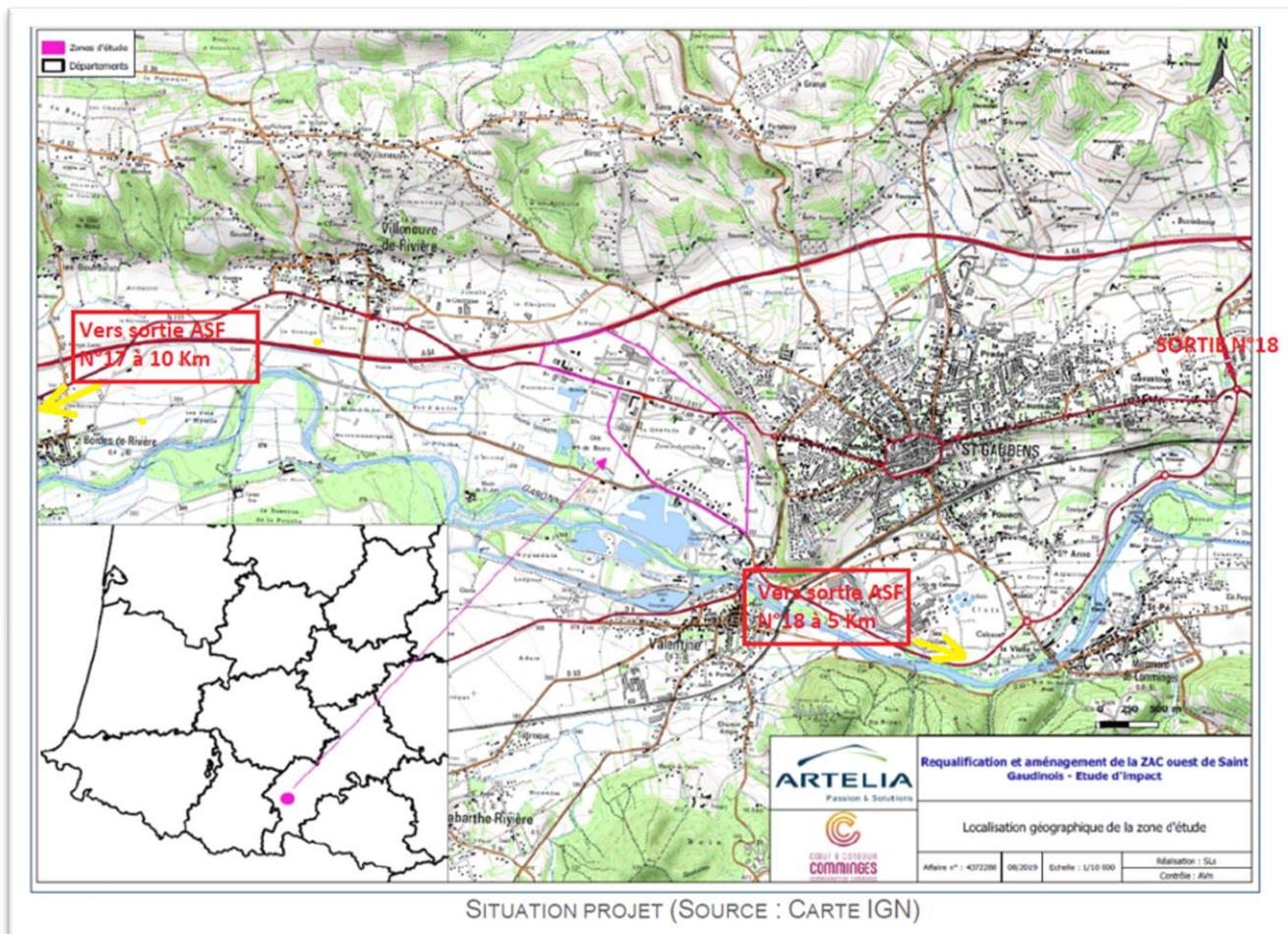
- L'A64 et la RD 817 au Nord ;
- Le ruisseau de la Barraille et des limites parcellaires à l'Est ;
- La RD21 et la RD 817 au Sud ;
- Des limites parcellaires à l'Ouest.

Le maillage viaire dense sur le terrain constitue un maillon fort du projet qui bénéficie par ailleurs d'une possibilité de ferroutage due à la proximité de la ligne ferroviaire Toulouse Pau

C43 « sites d'accueil économiques principaux [...] trois critères : une aire d'influence à l'échelle de l'intercommunalité, du Pays, des territoires limitrophes » « une localisation à proximité d'infrastructures majeures de déplacement et/ou des pôles » « un portage par l'intercommunalité »

C49 « conditions d'un aménagement économe du foncier »

« mutualisation » des espaces réservés au stationnement et des routes entre plusieurs bâtiments, ainsi que des espaces publics de services »



2) ENJEUX DU PROJET : Un modèle de développement équilibré et structurant à l'échelle du Comminges, bâti sur l'identité du territoire : une ZAE sous labellisation OZE (Occitanie Zone Economique) vertueuse à plusieurs niveaux :

L'objectif premier de la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges est de consolider les zones d'activités stratégiques existantes situées le long de l'A64 et proches des échangeurs autoroutiers 17 et 18.

La ZAE OZE Comminges Pyrénées en fait partie, elle ambitionne d'être un des territoires phares du Comminges à l'horizon 2030-2035, tout en restant vigilant sur les aspects de développement durable du territoire.

Principaux critères et enjeux d'aménagement de la ZAC :

- Bâtir une **zone d'activité vertueuse préservant l'environnement le cadre de vie**. Un Cahier des Charges de Prescriptions Architecturale Urbanistique, Paysager et Environnementale a été mis en place pour faire en sorte que les équipements d'infrastructures (voiries, réseaux...) intègrent les espaces de biodiversité du site. Une trame paysagère structure la ZAC et accompagne les voiries et les

limites de lots, en assurant une couture paysagère et un lien avec le grand paysage, en intégrant les mesures compensatoires dans le respect de la biodiversité.

C04 « Protéger les espaces agricoles et forestiers ; préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques »

- Aménager **une nouvelle ZAE renforçant le pôle économique du Comminges**. L'objectif de cette nouvelle ZAE est multiple : répondre à une demande croissante de foncier par des entreprises sur le territoire, développer un pôle économique à l'échelle du Comminges qui permette de profiter de l'essor socio-économique de Toulouse tout en conservant une relative indépendance, prévenir une déqualification des espaces économiques du territoire, développer une stratégie économique en rapport avec les spécificités du territoire, contribuer à booster la dynamique d'emploi, tendre vers des zones de qualité.
- **Mettre en cohérence des aménagements privés** : les implantations successives de bâti ont induit un manque de cohérence globale, tant du point de vue du traitement architectural que des aménagements extérieurs. L'opération de la ZAE Ouest doit contribuer à mettre en cohérence les aménagements et les architectures via un cahier de préconisations paysagères, urbaines et architecturales : aménagement interne des lots, volumes et implantations des édifices, matériaux et couleurs, clôtures, aménagement des accès, intégration des coffrets, traitement paysager des espaces...
- Préserver et valoriser les **structures paysagères** : préservation des structures paysagères, éléments majeurs de l'identité et de l'histoire du site, dans le but d'en faire des atouts pour demain : panoramas, noues paysagère, fossés enherbés, plantations d'alignement, boisements d'essences locales et bocagères.

C06 « Les espaces naturels sont largement perméables aux déplacements des espèces en dehors des zones à forte pression anthropique : zones urbanisées et axe de communication principaux » « confortent les corridors bleus par une bande tampon adaptée autour des cours d'eau [...], intégrant leurs ripisylves et abords »

C10 « Les documents d'urbanisme préservent les atouts du patrimoine et du paysage »

C11 « Les documents d'urbanisme favorisent l'intégration paysagère des bâtiments industriels »

- Préserver et **valoriser les panoramas** ainsi que les espaces de tourisme et de loisirs : l'Oratoire Notre Dame de la Caoue, le belvédère ou le Plateau de la Caoue et de loisirs de plein air tels que la Via Garona ou le lac de Sède. Le projet doit s'attacher à intégrer au mieux les futurs aménagements dans le paysage et le site tout en contribuant au maillage d'accès et de visite des différents éléments remarquables du territoire (Co visibilité, accessibilité).
- **Créer un maillage donnant leur place à tous les modes de déplacement**. Le maillage viaire actuel pose des questions de sécurisé et continuité pour les cheminements modes doux, malgré les enjeux

de connexion d'un bassin d'emploi et d'équipements. Garantir une circulation, indispensable, mais apaisée : hiérarchiser les voiries, optimiser les carrefours, ne pas surdimensionner les chaussées... Dans le même temps, il faut établir des connections modes doux sécurisées et continues, les mettre aux normes d'accessibilité et de sécurité, augmenter la lisibilité et le confort des parcours, prévoir des traversées sûres, initier un changement d'image... Penser à une échelle plus large, ce maillage est une opportunité de prendre en compte les développements urbains et des promenades.

Un projet répondant aux critères de la labélisation OZE :

Le but est de requalifier les trois lotissements économiques en une ZAE d'envergure régionale pour renforcer et valoriser le pôle économique existant.

L'objectif de cette nouvelle ZAE est multiple :

- Répondre à une demande croissante de foncier par des entreprises sur le territoire,
- Développer un pôle économique à l'échelle du Comminges qui permette de profiter de l'essor socio-économique de Toulouse toute en conservant une relative indépendance,
- Prévenir une déqualification des espaces économiques du territoire,
- Développer une stratégie économique en rapport avec les spécificités du territoire,
- Contribuer à booster la dynamique d'emploi.

La certification OZE a pour objectif de soutenir l'aménagement de ZAE vertueuses, localisées là où les besoins de rééquilibrage à l'échelle régionale sont les plus forts.

C46 « favoriser l'utilisation rationnelle des zones mobilisées ; privilégier la densification, la requalification et le changement de destination plutôt que l'extension des zones ; prioriser les zones selon les niveaux d'équipements (voiries et réseaux) et de services déjà existants ; préconiser l'urbanisation durable ; diagnostiquer la viabilité des zones et requalifier éventuellement des secteurs non viables pour le développement économique »

C43 « Les sites d'accueil économique principaux ont vocation à accueillir de nouvelles activités, génératrices d'emplois et de flux »

Le porteur de projet doit démontrer, pour être certifié, que les aménagements prennent en compte à minima 2 solutions pour chacun des items suivants :

- Maîtrise de **l'énergie** (éclairage basse consommation avec système de régulation, ombrières photovoltaïques sur les stationnements, autoconsommation de l'électricité produite et toitures photovoltaïques,)
- Gestion qualitative de **l'eau** (noues paysagères, revêtements non imperméable, récupération des eaux de toitures,)
- Optimisation des **modes de Déplacements** (développement des cheminements doux, développement d'une offre multimodale)
- Infrastructure de recharge de véhicules électriques, stationnement autopartage et co-voiturage)

- Réduction de l'impact sur l'environnement (tri avec conteneurs enterrés ou semi-enterrés, une charte pour un chantier écologique par les titulaires des lots)
- Maintenir et **favoriser la biodiversité** (préservation de la trame verte et bleue, installation de nichoirs, ruches et hôtels à insectes, plantation d'arbres à essences locales et adaptées, de provenance locale)
- Limitation des déplacements par le développement **de services de proximité** (garde d'enfants, conciergerie, aménagement de lieux de convivialité, accès des entreprises au THD)

C44 « urbanisation durable et maîtrisée (économie d'espace et recherche de densification, performances énergétiques renforcées et production d'énergie renouvelable, intégration paysagère architecturale [...]) » « niveau d'exigence qualitatif important »

3) DESCRIPTION DU PROJET : Une requalification de lotissements économiques existants en une ZAE qualitative au niveau environnementale et paysager

Accessibilité de la Zone d'activités

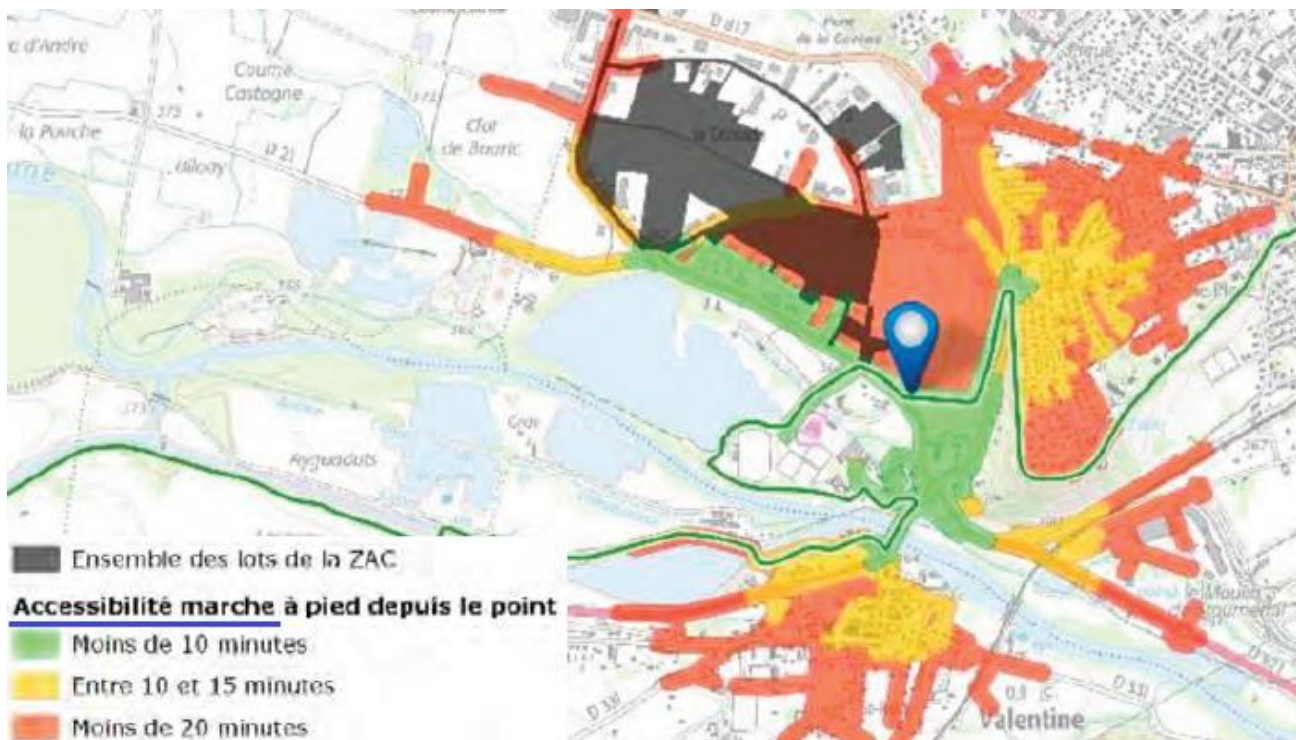
La communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges est traversée par l'autoroute A64 et dispose de deux accès directs à cette infrastructure avec les échangeurs 17 à Ponlat-Taillebourg et 18 à Saint-Gaudens. Cette même ville dispose par ailleurs d'une gare ferroviaire et d'un réseau de bus régional « LIO » maillant tout le territoire.

En ce qui concerne les transports en commun, à ce jour, un réseau de transport est organisé par la Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges et dessert avant tout la zone urbaine de Saint-Gaudens. Actuellement, un seul arrêt de la ligne 3, qui dessert notamment l'entreprise Sofacap, est présent sur la zone d'étude malgré sa proximité avec le centre-ville de Saint-Gaudens. Le service de transport urbain sera prochainement adapté pour desservir de manière régulière les entreprises des zones du territoire d'étude. La création d'une ligne spécifique avec des arrêts bien ciblés permettra d'offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture autosoliste.

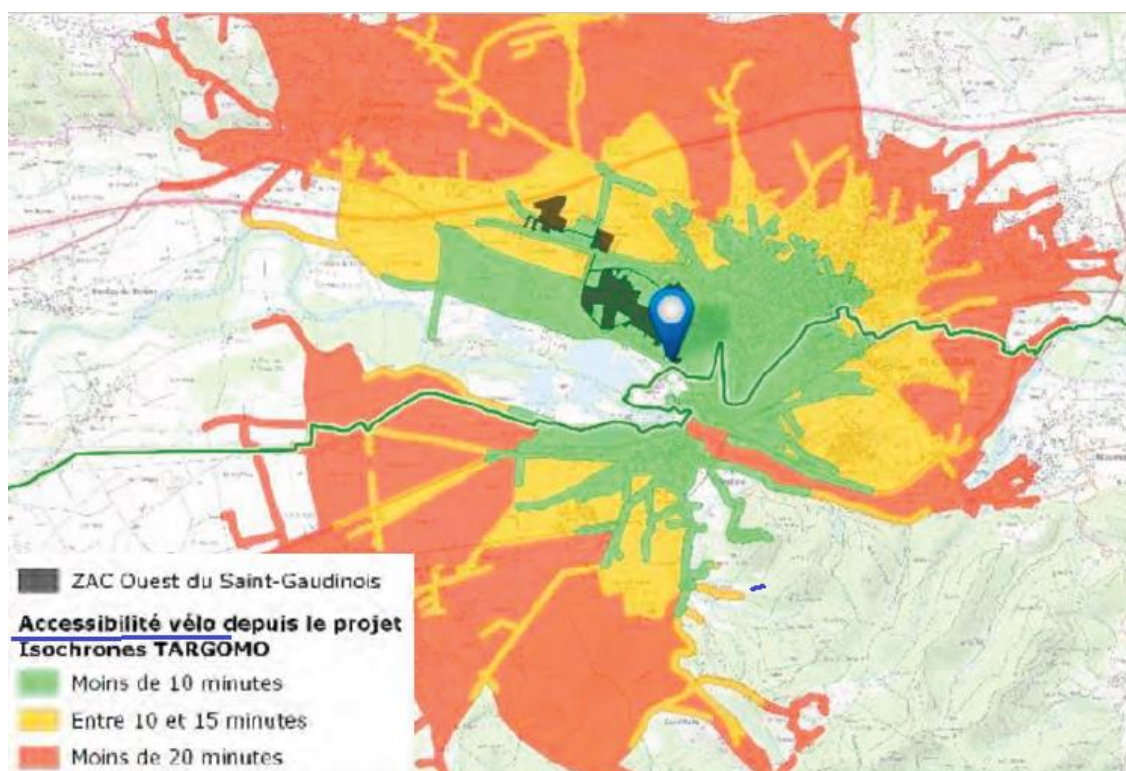
C69 « encourager les modes alternatifs aux déplacements en voiture individuelle »

La localisation de la ZAC, à proximité du centre-ville de Saint-Gaudens, permet d'envisager une accessibilité importante lorsque les aménagements seront développés.

En effet, comme en témoigne les différentes cartes isochrones **d'accessibilité piétonne, le centre-ville de Saint-Gaudens est accessible en moins de 15 minutes**. La pratique de la marche à pied est donc fortement envisageable sur le territoire. Mais, en pratique, les aménagements piétons sont peu nombreux et ne permettent pas d'assurer des continuités sécurisées pour le développement de ce mode de déplacement.



L'accessibilité à vélo du projet est importante puisqu'en moins de 20min il est possible de rejoindre les centres-villes de Saint-Gaudens, de Villeneuve-de-Rivière et de Valentine. L'accessibilité est donc très importante et permet de relier les principaux lieux denses du territoire. Mais là encore, les aménagements existants sont avant tout routiers et ne proposent pas d'aménagements sur/ou séparés de la chaussée. Comme pour la marche à pied, l'artère structurante est la Via Garona mais cette dernière ne permet pas de favoriser l'usage du vélo notamment à cause de son revêtement (Chemin en terre). Que ce soit sur les voiries ou au niveau des intersections, les aménagements projetés prévoient des modes doux.



4) UN PROGRAMME DES TRAVAUX EN ADEQUATION AVEC LES CRITERES QUALITATIFS DE LA CHARTE OZE

Le projet consiste à la fois en une requalification des espaces publics existants et un aménagement de nouvelles voies de desserte. Au même titre que les espaces actuellement utilisés par le secteur à l'étude, la ZAC OZE Comminges Pyrénées présentera diverses typologies d'occupation des sols :

- Des parcelles privées à destination industrielle ;
- Des parcelles privées à destination artisanale ;
- Une parcelle à destination tertiaire ;
- Des espaces naturels enherbés (accotements, espaces de rétention/infiltration) ;
- Des voiries et aménagements de desserte routiers ;
- Des cheminements modes actifs pour cycles et piétons notamment.

C18 « Au moins trois des outils et règles »

« Limitation de l'imperméabilisation des sols, mobilités douces, protection des haies »

Les travaux d'aménagement des espaces publics sont envisagés en six phases opérationnelles. La première phase est représentée en rouge sur le schéma ci-dessous. Elle intègre notamment :

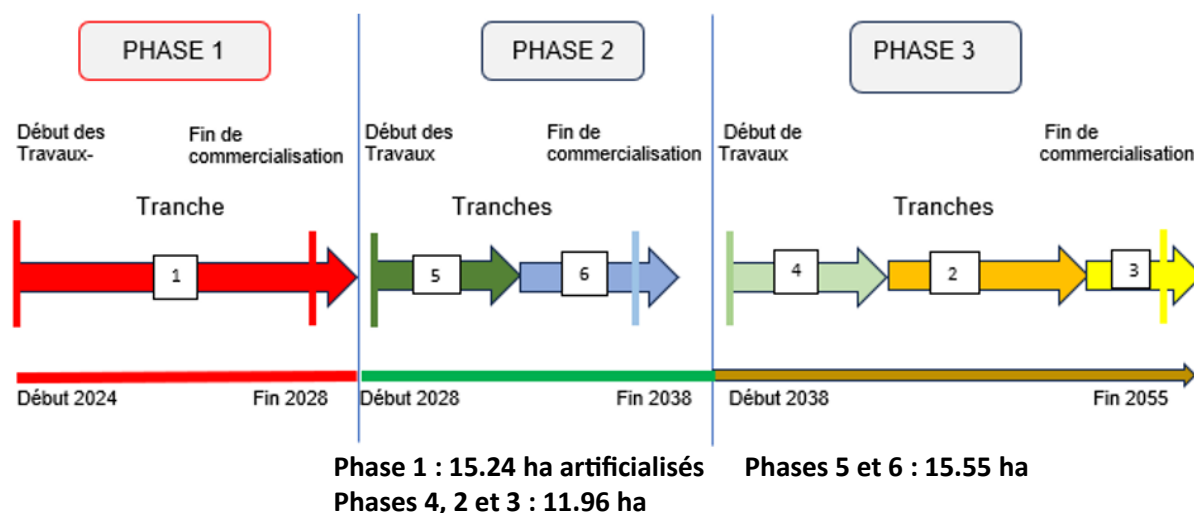
- La création d'une boucle desservant 5 lots au nord de la RD817, avec un bassin de rétention des eaux pluviales ;
- La requalification des branches nord et sud du giratoire entre la RD817 et RD21J ;
- La requalification de la route de l'Ancien Circuit (RD21J) et du chemin de la Graouade ;
- La requalification de la voie de la Chapelle et la création d'un giratoire franchissable ;
- La création d'une voirie nouvelle au nord du secteur Bordebasse se reconnectant sur la rue des Hirondelles
- La requalification de la rue des Hirondelles ;
- Des petits parkings de stationnement VL ;

L'ensemble des autres phases, de taille moindre, sont également présentées sur le schéma ci-dessous.

L'ensemble des voiries, cheminements modes actifs et réseaux de chaque phase a été conçu de manière à fonctionner indépendamment de la réalisation des phases ultérieures.

Le phasage de l'opération est essentiel afin de permettre un équilibrage correct entre investissements et recettes. Le projet prévoit la mise à disposition de 59 lots repartis sur l'ensemble du site, pour une superficie de 31.9 ha.

Le phasage retenu par la Communauté de Commune est le suivant :

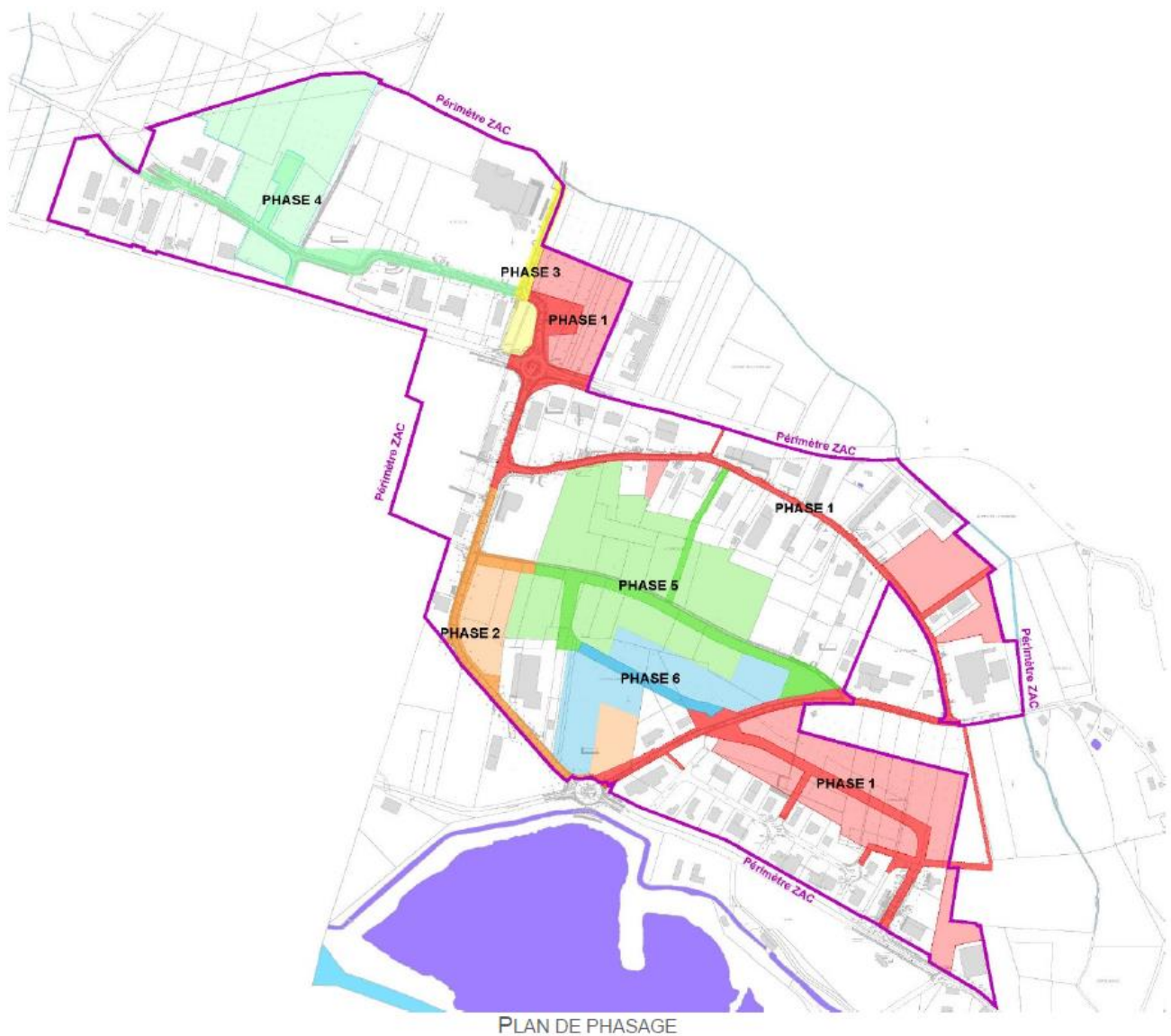


Prioriser la première phase de travaux neufs sur le foncier déjà en propriété de la Communauté de Commune ou facilement achetable, notamment sur le secteur Bordebasse, pour proposer rapidement des lots cessibles aux porteurs de projets qui se sont déjà manifestés auprès de la Communauté de Commune. Les voiries importantes ; Chemin de la Graouade et Voie de la Chapelle ; seront requalifiées pour structurer la ZAC et permettre sa bonne identification en partie sud, impliquant un retournement des entrées de lots des entreprises existantes le long de la RD817. La partie nord de la route de l’Ancien Circuit, depuis le chemin de la Graouade, sera requalifiée jusqu’au giratoire avec la RD817 (carrefour central de la zone) afin de créer une continuité entre le nord et le sud du projet ;

L’ordre de réalisation des autres phases n’est à ce jour pas figé. Cependant, en termes de programmation, vu l’état actuel des demandes d’installations des prospects connus, il pourrait être envisagé le calendrier suivant :

R42 « Les Communautés de communes élaborent une stratégie économique permettant de structurer les zones d’activités sur des lieux cohérents »

« Les communautés de communes répartissent et hiérarchisent ces surfaces en justifiant de leur mobilisation phasée »



Lors de la délimitation des lots, les accès aux terrains agricoles ont été préservés. La carte ci-dessous fait figurer la répartition de ces lots dans la future ZAC et synthétise les lots selon leur typologie.

C03 « Réduire la consommation des espaces agricoles, et forestiers » « Bâtir en priorité en intensification » « Bâtir en continuité des espaces déjà urbanisés, limiter les mitages et les extensions diffuses »

C35 « évitent l'enclavement des terres agricoles »



PLAN DE TYPOLOGIE DES LOTS (ARTISANAT EN BLEU, INDUSTRIE EN MARRON)

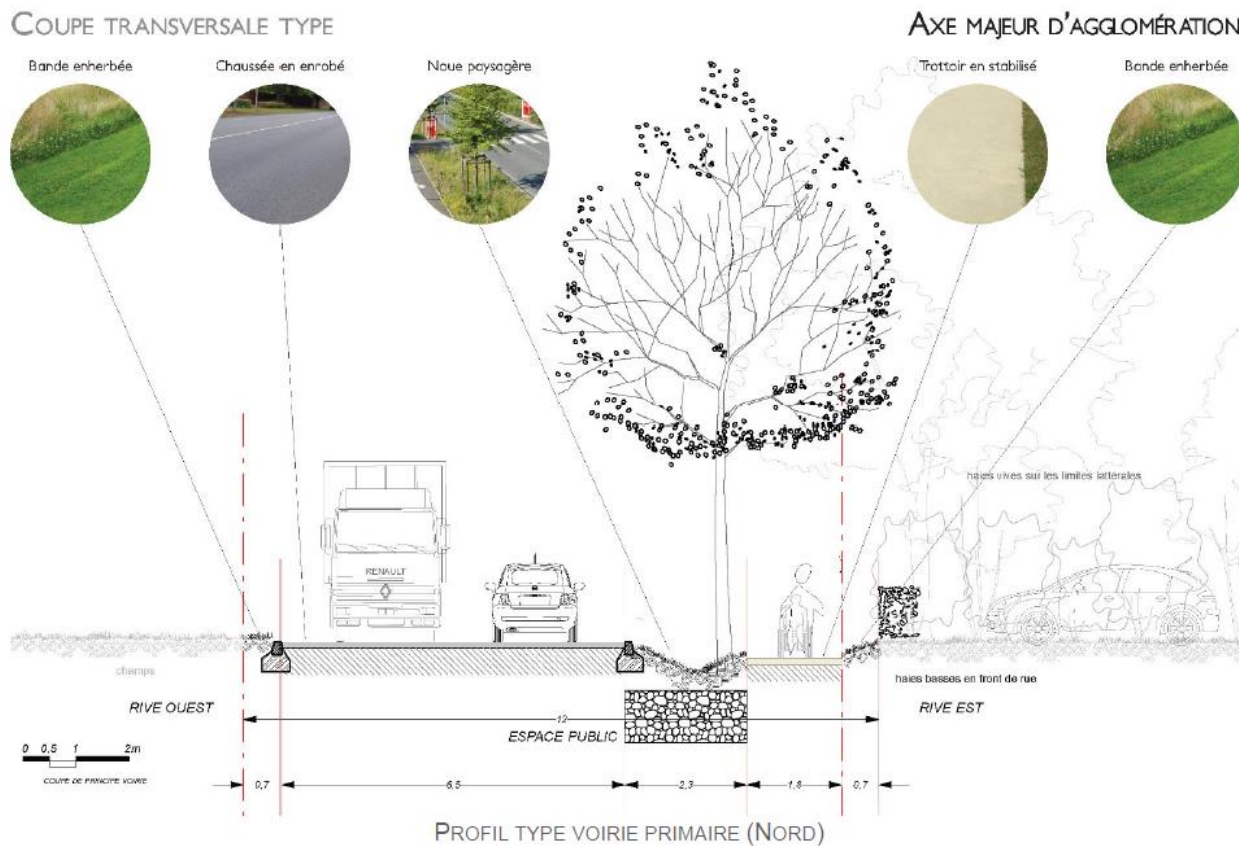
5) LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT PROGRAMMES RESPECTANT LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE LA ZONE ELARGIE

VOIES DE CIRCULATION

Les voies créées sur la future ZAC seront des voies de circulation à double-sens. La largeur de chaussée sera de 6.50m.

La route départementale D21J sera requalifiée notamment pour insérer un cheminement pour les modes doux et créer une liaison Nord-Sud aujourd'hui inexistante. Cet axe sera traité en deux profils distincts dont la principale différence sera la largeur de cheminement dédiée aux modes actifs.

Dans tous les cas, le cheminement doux sera séparé de la voirie par un fosse de largeur 1.75m a 2.30m environ qui collectera les eaux pluviales de la voirie, couplé a une tranchée d'infiltration.



STATIONNEMENT

Le stationnement devra se faire sur les lots privés à hauteur de :

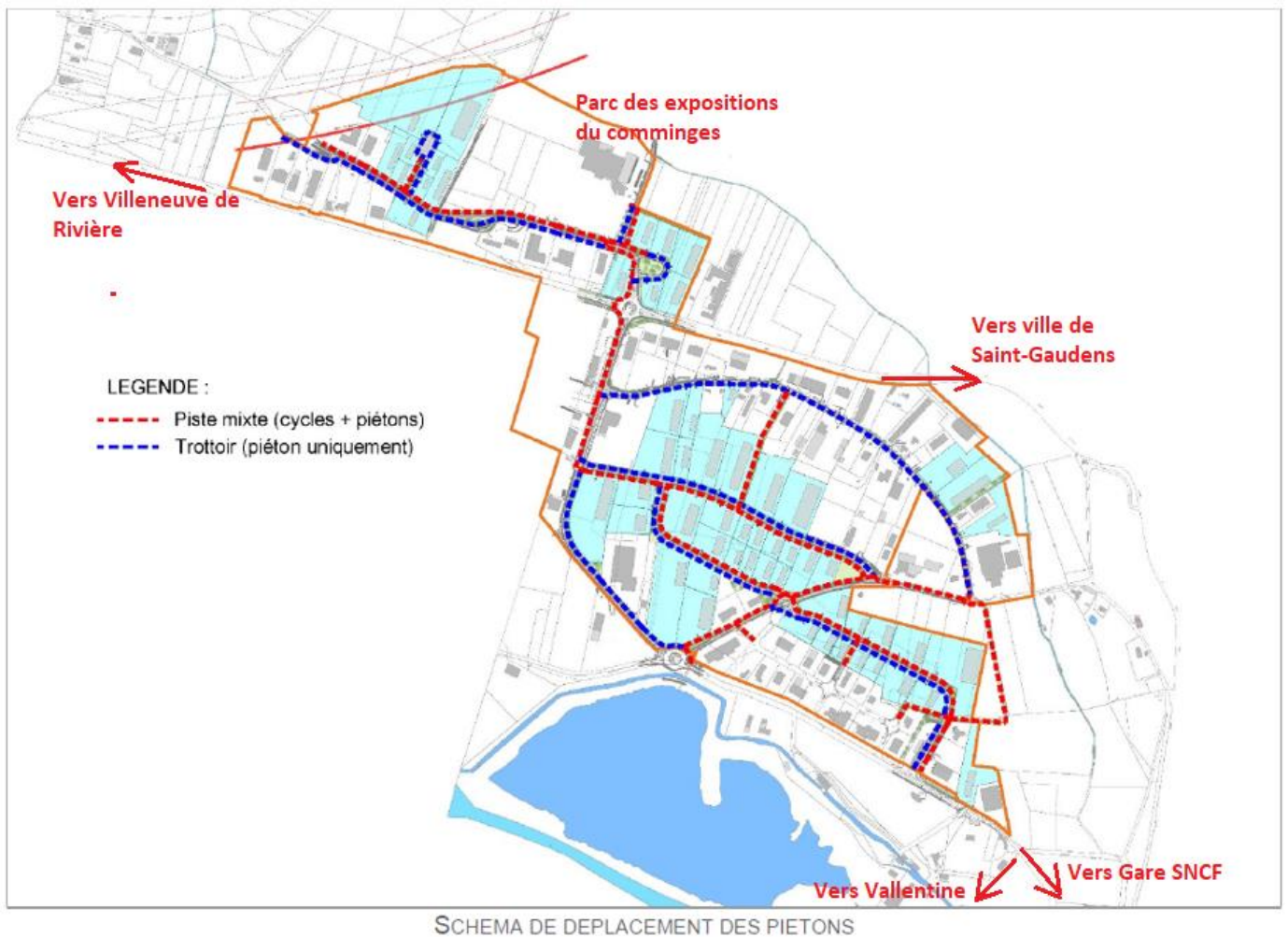
- 1 place pour 70m² de surface plancher pour les lots à destination d'artisanat ;
- 1 place pour 100m² de surface plancher pour les lots à destination d'industrie.

Aucune place de stationnement ne sera prévue le long des voiries.

Cependant, en compensation de la suppression du stationnement longitudinale sur la rue des Hirondelles dans le cadre de sa requalification, un parking VL de 12 places dont 1 place réservée aux Personnes à Mobilité Réduite.

DEPLACEMENTS MODES DOUX

Les profils par voie et la place des cycles et des piétons ont été pris en compte à travers tous les profils de voiries proposés. Les cartes suivantes présentent les espaces dédiés aux modes de déplacement doux. Des liaisons seront notamment possibles vers le lac de Sède et sa base sportive et de loisirs au sud et vers le parc des Expositions du Comminges au nord, les centre bourg de Saint Gaudens et Valentine et la gare SNCF



C70 « développer les modes de déplacement doux orientés vers les déplacements quotidiens et pendulaires » « intégration des modes doux dans les principaux projets de développement urbain » « intégration d'aménagements piétons/cyclables au sein des pôles du territoire »

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le but rechercher sera d'adapter la gestion des eaux pluviales aux caractéristiques du site du projet qui possède une topographie extrêmement faible qui ne permet quasiment pas d'évacuer ou rediriger les eaux pluviales par simple gravité, le principe général de gestion des eaux pluviales est le stockage puis l'infiltration des eaux collectées dans le sous-sol directement sur place au plus près du point de collecte. La plupart des noues ne communiqueront donc pas entre elles, limitant ainsi l'utilisation de canalisation enterrée. Ces dernières seront donc uniquement mises en œuvre pour acheminer l'eau dans les quelques petits bassins de rétention des eaux pluviales prévus dans le cadre du projet.

Pour s'insérer au mieux dans le talus des bassins ou dans les noues paysagères, l'amont et l'aval des canalisations seront équipées de têtes d'ouvrage de type têtes de sécurité.

Aucun rejet des lots privés vers les ouvrages publics ne sera permis.

C25 « réduire les risques d'érosion, de ruissellement de torrentialité, d'inondation » « Gestion intégrée des eaux pluviales »

OUVRAGE DE RETENTION

Les ouvrages à réaliser seront de quatre types définis en fonction des emprises disponibles et de la perméabilité du sol en place :

- Noue d'infiltration ;
- Tranchée d'infiltration ;
- Couplage noue + tranchée d'infiltration ;
- Bassin d'infiltration.

Les tranchées infiltrantes seront équipées de drains afin de bien répartir le volume sur l'ensemble du linéaire de tranchée.

Ces tranchées seront alimentées par le biais d'avaloirs quand elles assureront seules la gestion des eaux pluviales et par infiltration au travers de la terre végétales lorsqu'elles seront couplées avec des noues paysagères.

C16 « règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, de lutter contre le ruissellement, de favoriser la recharge des nappes »

VEGETATION

Dans l'attention portée au respect de la biodiversité, et afin de lutter contre les îlots de chaleur, la plantation d'arbres et de haies entre les parcelles et le long des voies de la ZAC accompagneront la formation de noues paysagères et de bandes vertes afin de constituer une longue coulée verte structurante à l'échelle du parc d'activité.

R17 « localiser les secteurs nécessitant de limiter la survenue d'îlots de chaleur urbain et proposer des aménagements préventifs »

RESEAUX HUMIDES

La totalité des réseaux seront repris et modernisés par des conduites plus récentes et répondant aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Les nouveaux lots qui seront construits disposeront d'un dispositif de gestion des eaux collectifs. Le but est que l'ensemble du périmètre de ZAC soit équipé d'un dispositif de gestion des eaux usées.

Adduction en eau potable

La destination des bâtiments desservis par le projet n'engendre pas de grosses consommations d'eau. Le réseau primaire sera déployé sur l'ensemble de la ZAC depuis le réseau DN 110 fonte, présent sous toutes les voiries existantes du site. Le réseau sera bouclé sur une autre conduite à chaque fois que cela est possible pour éviter les extensions de réseau en antenne.

Les branchements des lots privés seront dimensionnés de manière à répondre aux besoins propres à chaque lot.

C13 « Réduire les pollutions afin d'agir sur les rejets de polluants issus de l'assainissement et des activités industrielles [...] préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour les eaux potables »

Dispositif de lutte contre l'incendie

Le réseau existant n'est pas suffisamment dimensionné pour répondre au besoin de nouveaux poteaux incendie.

Le projet, prévoit donc l'installation de réservoirs enterrés de 60m³ permettant de répondre aux besoins d'une défense incendie pour un risque « classique ». Les entreprises s'installant sur la ZAC et identifiées en risque élevé devront assurer le complément sur leur propre lot.

RESEAUX SECS

La totalité des réseaux secs seront repris, modernisés et enterrés pour répondre aux exigences de qualité paysagère la « charte OZE ». Un nouveau dispositif d'éclairage publique par LED sera mis en place.

Réseaux électriques

Le calcul du besoin en puissance à apporter a été calculé en prenant en compte d'une typologie prédéfinie d'entreprises, des modes de chauffages et de climatisations préconisés, d'un nombre de bornes de recharges électrique préconisé selon le type de lot et des puissances utiles apportées pour chacun des lots selon leurs usages prédéfinis.

Réseaux télécoms

La totalité du réseau télécom sera repris et englobera pour chacune des phases un réseau Fibre Optique.

Le réseau sera constitué d'une batterie de fourreaux et de chambres de tirage sous trottoir. Des chambres de tirage plus petits permettront de faire arriver les réseaux en limite de propriétés pour permettre le raccordement des différents lots **privés**.

C73 « Les documents d'urbanisme identifient la possibilité de connexions au réseau très haut-débit en amont des nouvelles opérations d'aménagement et de construction »

PARTIE IV : Un usage réfléchi du foncier

Ce projet d'envergure qu'est la ZA OZE Comminges Pyrénées est à voir en lumière de la stratégie foncière de la part de la communauté de communes, qui démontre un effort de réduction de consommation et un usage réfléchi, malgré tout insuffisant par rapport aux demandes.

1) Une demande d'implantation et une attractivité renforcée :

Sur la période 2018-2022, malgré les crises sanitaires et inflationnistes, les demandes d'implantations ont accru.

Le service développement économique de la communauté de communes a pour mission de recueillir, détecter et prospector des projets d'implantations d'entreprises sur les terrains en zones d'activités économiques ou sur des bâtiments existants.

Ci-dessous, voici illustrées et recueillies les demandes traitées durant les 4 dernières années.

Ainsi, ce sont environ 80 demandes qui ont été traitées, avec 85% dans les secteurs de l'artisanat et de l'industrie qui sont les activités cibles de la future OZE Pyrénées Comminges.

Ces chiffres sont révélateurs du dynamisme économique du territoire et de son attractivité qu'il faut les considérer sur la période traversée (pandémie et choc inflationniste).

Par ailleurs, le service développement économique n'a pas encore activé le plan de prospection active (voir plus loin) prévu par la commission développement économique, avec la stratégie de marketing territorial qui le caractérisera.

Ci-dessous sont illustrés et reportés ces demandes qui se caractérisent pour 40% d'entre elles par des demandes exogènes, dont 20 % de demandes exogènes hors département. Par la stratégie de prospection et de partenariat prévue, ce taux se renforcera ; mais la création de **la ZAC Oze Pyrénées-Comminges permettra de répondre aux demandes qui n'ont pu alors faire l'objet d'offres car aucuns fonciers ou immobiliers disponibles ne pouvaient satisfaire les prospects.**

Suivi des demandes de 2018 à aujourd'hui

Entreprise/activité	Type de recherche	Superficie	Position sur le territoire 5C	Finalité
Industrie/ réhabilitation conteneurs	Terrain	1,5ha	PPC I	Abandon projet
Industrie/ fabrication de brosses	Terrain/ bâtiment à louer au départ	5 000 m2/ 600 m2 bâti	PPC I / bâtiment à Miramont	Installation réalisée
Administration douane poids lourds	Bâtiment + terrain	1 000 m2 bâti + 5000 m2	Bâtiment existant sur PPC1	Pas de suite à ce jour
Industrie/ fabrication de papier agro	Bâtiment location ou vente	700 m2	lieux (PPC, Bordebasse, Ponlat)	Installation hors territoire
Transporteur	Terrain	1ha	PPCI	Pas de suite à ce jour
Comptable	Terrain	2000 m2	PPC I / lien avec transporteur	Pas de suite à ce jour
Magasin moto électrique + école	Terrain	1 000 m2	PPC I / lien avec transporteur	Pas de suite à ce jour
Micro-filature	Bâtiment location	700 m2	Bâtiment d'un privé	Abandon projet
Entreprise de forage	Bâtiment achat	400 m2	ent existant Villeneuve de Rivière	Installation réalisée
Industrie/ assemblage électrique	Bâtiment location	400 m2	Local à louer sur PPC I	Recherche localisation autre secteur

Vétérinaire	Local à la vente	400 m2	Plusieurs (Montréjeau)	Installation réalisée
Salle de Gym	Local à louer	400 m2	ZAC DES LANDES	Recherche autre secteur
Salle de sport	Local à louer	500 m2	Ponlat/ local communal	Installation finalisée
Maintenance ascenseur	Local à vendre	700 m2	Bordebasse	En attente
Bureau de recherche Développement	Local à louer	200 m2	Europa	Installation finalisée
Artisanat Motos	Local à acheter	500 m2	Indifférent	Pas de retour
Industrie/ bus électriques	Local en location	10 000 m2	Pas de vacances sur territoire	Pas de suite à ce jour
Tri et valorisation du FER	Bâtiment en location	2000 m2	Pas d'offre/proposition terrain PPC I	Pas de suite à ce jour
Artisan plaquiste	Terrain	2000 m2	PPCI	Pas de suite à ce jour
Artisan plombier	Terrain	2000 m2	PPCI	Installation finalisée
LOGISTIQUE	Terrain	15HA	Pas d'offre	Pas de suite à ce jour
Maintenance mécanique industrie	Bâtiment à l'achat	400 à 700 m2	Plusieurs propositions	Installation finalisée
Entreprise de forage	Terrain	3 000 m2	PPC I	Installation finalisée
Transformation fromagère	Terrain	4000 m2	PPC II	Pas de suite à ce jour
Coopérative viande bio	Terrain	4 000m2	PPC II	Projet suspendu
Commerce de fauteuil relaxant	Bâtiment ou terrain	400 m2	PPC I	A trouvé sur Saint Gaudens ville
INDUSTRIE Papier Pierre	Friche industrielle en location	10 000 m2	Blajan	En cours
Industrie/ traitement du plastique	Terrain	10 000 m2	Bordebasse, Miramont de C	Finalisé hors territoire
Développement d'une entreprise locale	Extension mitoyenne	10 000 m2	Local incompatible/ Montréjeau	Déménagement Hors territoire
Transformation agricole	Local en location	100 m2	Bordebasse	Pas de suite à ce jour
Industrie agroalimentaire	Locaux en location	2000 m2	OZE ou autre	Pas de suite à ce jour
Industrie du vélo innovant	Terrain	2 000 m2	Futuropole	Dépôt de bilan en cours
Plateforme télécom	Bâtiment à louer	700 m2	OZE ou autre	Pas de suite à ce jour
Industrie chimie site classé	Bâtiment	1500 m2	OZE ou autre	Pas de suite à ce jour
Industrie recyclerie brique alimentaires	Entrepôt proximité papeterie	5000 m2	Contact Fibre excellence	Pas de suite à ce jour
Electronique	Entrepôt / bureau	150 m2	PPC I	Installé à Perbost
Industrie fabrication de masques	Bâtiment à louer	5000m2	Pas d'offre	Hors territoire
Transformation agro-alimentaire	Plateforme + bâti à louer	5 000 m2/ 600 m2	Pas d'offre	Pas de suite à ce jour
Industrie/ montage batteries électriques	Bâtiment+ terrain	3000 m2	EUROPA	Hors territoire
Industrie du vélo	Bâtiment à louer	700 m2	Bordebasse	Installation hors territoire
Recyclage informatique	Bâtiment à louer	700 m2	Montréjeau et Labarthe inard	Pas de retour
Menuisier	Terrain	3000 m2	Lécussan	Pas de retour
Administration Etat	Bureaux location	300 m2	Centre-ville	Locaux pas adaptés
Administration Etat	Bureaux location	175 m2	Centre-ville	Locaux pas adaptés
Administration médecine travail	Bureaux	2000 m2	Pas d'offre	En cours
Consultant finances	Bureaux achats	250 m2	ZAC DES LANDES	Installation finalisée
Magasin Cycles	Terrain ou bâtiment à l'achat	500 m2	Indifférent	En cours
Petite industrie	Bâtiment location	150 m2	Loyer pas cher car création	Installation finalisée chez un privé
Atelier de pâtisserie	Bâtiment à la vente	300 m2	Locaux sur Bordebasse	Abandon projet
Industrie bâtiment paille	Bâtiment à louer	2500 m2	Pas d'offre	Abandon projet
Ferronnier	Bâtiment à la vente	600 m2	Rachat sur la Chapelle	Installation finalisée

Fourniture TP Electricité	Bâtiment à la vente	3000 m2	Pas d'offre	Pas de suite à ce jour
Location d'engin TP	Terrain à vendre	5000 à 10 000 m2	Terrain Bordebasse	Installation finalisée
Production de granulés et chaudières	Couvert de 4000 m2 + terrain	4000 m2 + 15000m2	PPC1	Pas de suite
Transporteur scolaire	Bâti de 1000 m2 + terrain de 5000	1000 + 5000	Bordebasse	Rachat bâtiment existant
Artisan menuisier	Terrain 2000 m2	2000 m2	PPC1	Installation finalisée
Concepteur monteur vélo	Terrain	5000 m2	PPC1	Installation finalisée
Commerce articles montagne	Bâtiment à acheter	800 m2	PPC1	Installation finalisée
Entretiens de jardins	Terrain	3000 m2	PPC1	Installation finalisée
Entreprise de forage	Terrain	3000 m2	PPC1	Installation finalisée
Chocolaterie	Terrain	5000 m2	PPC2	Installation finalisée
Transformation Fromagère	Terrain	10 000 m2	PPC2	En cours
Entreprise de réemploi	Bâtiment + terrain à louer	600 m2 + terrain	Bordebasse	Installation finalisée
Concepteur de jeux	Terrain	4000 m2	Futuropole	Installation finalisée
Bureau d'étude énergies renouvelables	Terrain	4000 m2	Futuropole	Installation finalisée
Entreprise Telecom + Data Center	Terrain	4000 m2	Futuropole	Installation finalisée
Bureau d'étude bâtiment	Terrain	2000 m2	Futuropole	Installation finalisée
Maison d'édition	Terrain	2000 m2	Futuropole	En cours
Organisme formation	Locaux pro ou commerciaux	200 m2	zone EST ou ville avec parking	Pas de suite à ce jour
Industrie du vélo	Hangar	500 m2 +1ha	Bordebasse	Pas de suite à ce jour
Club de sport	Hangar à louer	200 m2	Zones	Pas de suite à ce jour
Entreprise de messagerie	Bâtiment à louer	1000 m2	Ville et zones	Offres non appropriées
MS produits alimentaires	Bâtiment à louer parking proche	1000 m2	Ville ou proche ville	Abandon projet
Industrie transformation bois	Terrain	60 000 m2	OZE	Attente OZE
Industrie mécanique	Bâtiment	600 m2	Labarthe-Inard	Installation finalisée
Conteneurs stockage	Terrain	3000 m2	PPC1	Installation finalisée
Entretien jardins	Terrain	5 000 m2	PPC1	Installation finalisée
Industrie textile	Bâtiment	500 m2	Villeneuve ou Europa	En étude
Menuiserie aluminium	Extension mitoyenne	2500 m2	Bordebasse	Attente OZE
Industrie du bois	Extension mitoyenne	6000 m2	Bordebasse	Attente OZE
Paysagiste	Terrain	5000 m2	Bordebasse	Attente OZE
Entreprise matériel agricole	Déménagement/développement	5000 m2	Bordebasse	Attente OZE

Implantation souhaitée OZE Comminges-Pyrénées

Une majorité des demandes n'ont pas pu aboutir par manque de foncier adapté disponible, et notamment sur la ZAC OZE Comminges Pyrénées dont l'aménagement n'est pas réalisé à ce jour. Pour autant, 4 demandes d'implantations, 1 demande de relocalisation et 1 demande d'extension sont toujours en attente de l'aménagement (phase 1) de la ZAC OZE Comminges Pyrénées.

2) D'autres zones d'activités spécialisées ou complètes

La stratégie d'attractivité renforcée le long de l'A64 s'est traduite par des installations sur le foncier des zones d'activité :

Une vingtaine d'implantations ont pu être finalisées sur les zones existantes, en particulier le long de l'A64, qui sont les zones d'intérêts communautaires (et de niveau PETR) stratégiques.

La commission développement économique a en effet validé sa stratégie de développement économique foncière en novembre 2021 et l'a affinée en mai 2023. Cette dernière consacre les zones le long de l'A64 comme zones structurantes stratégiques pour le territoire, notamment pour l'implantation de projets exogènes.

Les zones concernées sont pour la sortie 17 : les zones des Portes Pyrénées Comminges 1 (PPC1) sur les communes de Ponlat-Taillebourg/Ausson et la zone Ausson-Saoucette (PPC 2), sur la commune de AUSSON.

PPC 2 est une zone dédiée à l'agro-alimentaire et a vu l'implantation de la Chocolaterie Dardenne. Cinq lots sont disponibles, mais sur une thématique dédiée autour de l'alimentaire de qualité. Une prospection ciblée va être mise en place, sur le principe de la complémentarité des productions qui y seront présentes : transformation lactée, transformation carnée et transformation végétale. Sur cette zone, les professionnels ne sont pas les seules cibles ; le consommateur final pourra faire son marché, d'autant que chaque entreprise installée pourra avoir un espace pédagogique tel que la chocolaterie l'a conçue.

PPC1 était donc l'unique zone artisanale et industrielle de la Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges. A cette date (juillet 2023), **il n'y a plus de terrains à commercialiser**. En effet, les 9 lots auront été vendus, soient près de 5ha, durant ces 4 années, sans compter l'acquisition de 3 bâtiments existants, ce qui aura permis l'installation de 9 entreprises.

Les activités sont : fabricant de vélos hauts de gamme, métallier-ferronnier, fabricant chalets bois, menuisier-ébéniste, aménageur salle de bains, installateurs de scènes de spectacles (dimension internationale), entreprise de forages, entreprise paysagiste, négociant de vêtements et matériels pour station de sport d'hiver. Soixante-dix emplois auront été créés.

Les zones concernées sur la sortie 18 : la ZAC des Landes, le FUTUROPOLE, la zone EUROPA, la zone PERBOST.

La ZAC des Landes, située sur la commune d'Estancarbon, a fini ses ultimes ventes de terrains il y a 2 ans. Il n'y a plus de terrains disponibles. C'est une **zone commerciale** dont l'hypermarché Leclerc est la locomotive mais où cohabitent les principales enseignes commerciales allant de l'automobile, à la restauration, au bricolage, au sport, vêtements, etc...

La ZAC EUROPA, sur la commune de Landorthe, limitrophe à la ZAC des Landes, est **également une zone commerciale**, appartenant pour l'essentiel, à un promoteur privé. Cette zone est donc aussi une zone commerciale où des enseignes nationales sont présentes (BUT, ALDI, AFFLELOU, ORCHESTRA, ACTION, etc...). Certaines enseignes avaient déménagé à la ZAC des Landes qui est à présent totalement occupée. La réflexion de reconversion de la zone EUROPA vers l'industrie ou l'artisanat n'est pas envisageable car des enseignes commerciales sont implantées. De plus, du fait l'occupation totale de la ZAC des Landes, la zone Europa voit un regain de dynamisme, avec des transactions en cours de finalisation et un projet de ré-embellissement paysager intégrant aussi les voiries et les façades. Cet immobilier prochainement réinvesti ne pourra répondre aux demandes artisanales et industrielles. Enfin, la commission économique a décidé, dans le futur PLUI, de ne pas réserver de foncier pour une extension quelconque.

La zone de Perbost, sur la commune de Labarthe-Inard n'offre elle aussi **plus de foncier disponible**.

Les terrains mitoyens appartiennent à des privés et il est prévu dans le prochain PLUI de remettre ces terrains à l'agriculture. Un particulier loue des cellules pour des artisans mais leur nombre se réduit à 3 dont une est occupée. Il reste un bâtiment communal vacant à la location, mais en état « moyen » : son exposition sur la départementale lui destine une occupation plutôt commerciale. Le reste des locaux est occupé par des entreprises.

La zone du FUTUROPOLE : située à l'entrée de Saint Gaudens, en sortie directe 18 de l'A64, cette zone est **dédiée aux nouvelles technologies et à l'innovation, mais nullement à l'artisanat ou l'industrie**, bien que levier d'attractivité pour la future OZE Pyrénées Comminges (cf. paragraphe sur la stratégie économique industrielle et artisanale de la communauté de communes). Cette zone relativement petite n'a plus que 12 lots de maximum 2000 m² chacun à commercialiser, pour des **activités très ciblées**, à la suite des 5 implantations déjà actées. L'enjeu pour la collectivité, sera plutôt de sélectionner les demandes tant l'attractivité est attendue, devant ainsi permettre une réorientation vers la ZAC Oze Comminges-Pyrénées.

En conclusion : il n'y a plus ce jour de foncier disponible sur la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges **pour de l'industrie et de l'artisanat** sur l'axe stratégique qu'est l'A64. La ZAC OZE Comminges-Pyrénées s'avère de ce fait fondamental, pour poursuivre cette dynamique territoriale, en particulier pour les enjeux de réindustrialisation voulus sur le Territoire d'Industrie du Comminges reconnu par l'Etat, et la volonté régionale d'équilibrage des territoires pour cette réindustrialisation.

3) Effort d'occupation des friches et locaux vacants : foncier insuffisant pour répondre à la demande

Le service développement économique de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, dans ce contexte de foncier économique rare, oriente également les investisseurs vers du bâti vacant. Les friches industrielles sont parties intégrantes de cette stratégie.

Les friches industrielles :

Le territoire dénombre 4 friches industrielles de dimensions importantes visant à accueillir des activités. Il est à noter qu'en la matière, la communauté de communes a été exemplaire dans sa politique de réinvestissement de ces espaces vacants.

La communauté de communes, **sur la zone de Ribéro à l'Isle en Dodon a ainsi reconverti une friche textile** en scindant l'ensemble immobilier de 3000 m² en 6 lots allant de 113 m² pour le plus petit, en passant par 300 m² pour les moyens, jusqu'à 916 m² pour le plus grand. Tous les lots sont aujourd'hui occupés par 6 entreprises pour une trentaine d'emplois. Jusqu'ici locataires de la collectivité, les occupants acquièrent les lots, levant l'option d'achat possible au-delà des 5 ans d'occupation.

La commune de Péguilhan disposait également d'un immobilier d'un bâtiment de 5 000 m² occupé depuis 5 ans par les Ets Lurde qui exerce dans le négoce d'articles vestimentaires pour les grandes surfaces. Leur plateforme de logistique/ stockage nécessite l'usage de la totalité de cet ensemble immobilier propriété de la collectivité.

Les friches industrielles privées font également parties des préoccupations de la collectivité en matière d'optimisation à usage d'implantation économique.

A ce titre, la friche de Blajan, détenue jusqu'ici par la société Imerys (ancienne tuilerie) a fait l'objet d'un vaste programme de reconversion dans le cadre de la revitalisation. **Le foncier a été réinvesti pour de la production d'électricité photovoltaïque**, au même titre que plus de 1ha de toiture de la friche immobilière principale. Un quart de ce bâtiment est occupé par une entreprise de négoce de décors de spectacles de grandes dimensions. Cette dernière société est en cours de finalisation d'occupation d'un autre quart. La moitié restante de l'immobilier (un demi-hectare) est en cours d'investigation pour la création de la première unité de fabrication de papier-pierre d'Europe : ce projet est porté par un entrepreneur local investi dans les activités « durables » et pour lequel la communauté de communes, avec l'appui de la Région Occitanie et la Banques des Territoires, a financé une étude d'ingénierie pour la ressource minérale locale pouvant être utilisée.

La friche de Valentine est également un bien privé de grande dimension (près de 5000 m2) mais dont l'état est très dégradé. Pour autant, la « meilleure » moitié est actuellement occupée. L'autre moitié pourrait, vu l'état, servir éventuellement à du stockage. La volonté des propriétaires est aussi à validée car peu certaine.

C48 « les collectivités favorisent la requalification des friches industrielles et commerciales »

L'immobilier vacant :

En complément du recensement des friches industrielles, le service développement économique tient à jour une base de données d'immobilier vacant, grâce à son réseau d'entreprises et partenaires immobiliers locaux.

C'est ainsi que ces 3 dernières années, une vingtaine de bâtiments ont été réinvestis pour de l'artisanat et de l'industrie essentiellement :

Bâtiment réinvesti	Surface	Implantation
Bâtiment Villeneuve de Rivière	900m2	Transporteur
Bâtiment Villeneuve de Rivière	800m2	Services routiers départementaux
Bâtiments Saint-Gaudens Bordebasse	300m2	Artstock, réemploi de matériaux
Bâtiments Bordebasse	800m2	SAIT Sud-Ouest (échafaudage et tuyauterie industrielle)
Bâtiment Labarthe-Rivière/ Perbost	500m2	Atelier de maintenance Barthe ENR
Bâtiment Miramont de Comminges	500m2	Sept Mill Rolls (brosses industrielles)
Bâtiment à Ausson	800m2	Fromagerie du Mont Royal
Bâtiment sur PPC1	600m2	Appro Mountain (matériel stations sports d'hiver)
Bâtiment PPC1	900m2	On stage (logistique scénique)
Bâtiment Ponlat-Taillebourg	300m2	Salle de sports/cross fit
Bâtiment Europa		Promoteur pour implantation commerciale
Bâtiment Perbost		Salle de sports

Ainsi, de nombreuses implantations se sont finalisées après réorientation vers de l'immobilier vacant. Or dans ce contexte, l'offre devient dérisoire, et surtout correspond de moins en moins aux demandes que la collectivité reçoit, du fait des grandes dimensions recherchées, et de l'état des biens restants sur le marché.

En attendant la ZAC OZE Comminges-Pyrénées et le portage par des promoteurs de l'immobilier pour de l'activité économique artisanale ou industrielle, le services développement économiques espère répondre à des demandes artisanales pour seulement 7 projets d'ici 2025. Toutefois, ces biens sont privés, et le marché immobilier est dynamique. L'information des transactions ne transitant pas toujours par les services communautaires.

Les bâtiments vacants recensés ce jour :

Bâtiments Vacants	Surface	Vocation
Estancarbon	900m2	Artisanat ou petite industrie
Estancarbon	750 m2 (deux locaux)	Artisanat ou petite industrie (projet en vue)
Estancarbon		Commercial
Villeneuve de Rivière	800m2	Artisanat
Labarthe-Inard		Commercial
Bordebasse Saint-Gaudens	450m2	Artisanat ou commerce
Bordebasse	600m2	Artisanat

Il n'y a plus de foncier clé en main disponible de plus de 1 000m2, il est par conséquent impossible de répondre aux demandes et au besoin du secteur industriel au travers du foncier existant.

R43 « les collectivités peuvent justifier de la création ou de l'extension d'une nouvelle zone d'activité [...] à partir de la nécessité de conforter les activités économiques existantes sur la zone, d'une superficie disponible trop faible, de l'impossibilité de densification du foncier économique, d'une capacité des réseaux, voiries, desserte, équipements et services »

4) Une consommation de l'espace et des besoins en fonciers économiques respectueux des limites

Au-delà de ses efforts pour réduire la consommation foncière, la communauté de communes accorde une attention particulière au maintien de l'agriculture : environ 67 ha seront reclassés en zone agricole ou naturelle dans les futurs PLUi infra-communautaires.

C47 « Certaines zones ou parties de zones [...] non stratégiques, non pertinentes ou non exploitables ont prioritairement vocation à être reclassées en zones naturelles ou agricoles »

Ainsi il y a une véritable volonté de respecter les obligations, qui s’articule dans la stratégie foncière. Le résultat est le tableau ci-dessous : Un bilan des besoins et des perspectives est réalisé dans le cadre de l’élaboration de 3 PLUi et la révision du PLUi des Terres d’Aurignac.

Le SCoT projette une consommation foncière théorique de 60 ha sur l’ensemble de son périmètre. Dans cette enveloppe, 33 ha sont attribués à la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges pour la période 2015-2030.

C45 « Afin de répondre aux besoins de création d’emplois corrélés à l’accueil de population jusqu’à 2030, le SCoT projette une consommation foncière économique » « Elle donne la répartition suivante : 33 ha pour la Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges »

Consommation foncière passée		Consommation foncière disponible dans l’avenir		Consommation foncière projetée dans les PLUi
Entre 2011 et 2021 (Loi Climat et Résilience)	Entre 2015 et 2023 (SCoT)	Consommation foncière disponible (2021-2031) avec prise en compte de la loi Climat et Résilience	Consommation foncière disponible (2023 - 2030) avec prise en compte du SCoT	Besoin en extension à horizon 2034
50,68 ha	22,62 ha	25,34 ha	10,38 ha	10,04 ha

Sans inclure le projet OZE, l’enveloppe de consommation de 33 ha à échéance 2030 serait mobilisée pour permettre le **maintien des zones secondaires existantes** : définition des limites de l’enveloppe urbaine actuelle, adaptation des périmètres aux besoins des activités existantes.

Toutefois, le SCoT anticipe l’implantation de projets de portée économique d’envergure. Elle prévoit à cet effet une enveloppe globale de 60 ha. Ces projets à caractère exceptionnel devront être justifiés.

C45 « Le SCoT anticipe l’implantation de projets à portée économique d’envergure »

« Pour ne pas mobiliser la consommation foncière économique projetée entre 2015 et 2030 (60ha) par communauté de communes, ces projets à caractère exceptionnel devront être justifiés et auront recours aux outils d’urbanisme adéquat PLU et PLUi. Ils mobiliseront prioritairement les surfaces actuellement disponibles dans les SCoT »

En raison des fortes demandes impossibles à satisfaire dû à un manque de foncier adapté disponible, et au vu de la portée du projet OZE Comminges Pyrénées, la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges apporte aujourd'hui les motivations et justifications nécessaires à la prise en compte du projet OZE au titre de projet à caractère exceptionnel.

Toutefois, ce projet ne consommera pas toute l'enveloppe de 60 ha prévue au SCOT pour ces projets exceptionnels. Compte tenu de l'échéancier de réalisation dans le temps de la zone OZE, tel que vu au chapitre 3, paragraphe 4 ci-dessus, les besoins en foncier sur l'enveloppe exceptionnelle devraient correspondre à la proportion de foncier économique affecté à la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges sur l'enveloppe économique « classique » du SCOT.

PARTIE V : UN PROJET SOUTENU PAR LA REGION OCCITANIE PYRENEES MEDITERRANEE

Le projet tire son exceptionnalité de sa portée régionale, au travers des enjeux auquel il répond, et des liens forts qui le lient à la région Occitanie, à l'instar de son statut d'Occitanie Zone économique.

1) Le maintien des zones d'activité économiques est considéré comme prioritaire au sein du SRDEII et du SRADDET, notamment dans les territoires ruraux ou hors métropole :

Parmi les actions prioritaires le soutien à l'économie prend une place importante, notamment à la suite de la crise du Covid 19. Ainsi le volet économique du SRDEII tourne autour des axes suivants :

- Diversifier l'économie
- Maintenir un socle industriel stable et qui puisse se développer
- Renforcer l'autonomie des filières industrielles (économie française dépendante de l'industrie)

Le projet OZE doit servir de maillage en créant un réseau de coopération et de dialogue économique, et attirer des entreprises diverses et dynamiques à s'installer et se développer, par la présence d'infrastructures, de services, et un foncier dédié. C'est un puissant levier de soutien aux acteurs économiques qui souhaiteraient s'installer.

Les OZE sont aussi un élément clé de l'objectif de rééquilibrage du territoire du SRADDET. Les OZE sont un « objet d'attractivité structurant » qui ont comme fonction de renforcer le dynamisme et les rouages des territoires. Les principaux effets sont :

- **Un desserrement du territoire métropolitain Toulousain**, une limitation des fuites d'actifs
- La réorientation des emplois et activités vers les zones de vie des habitants soit un ratio emploi-habitant plus fort
- La centralisation dans une zone accessible et disposant d'infrastructures adaptées et donc une meilleure connexion au territoire



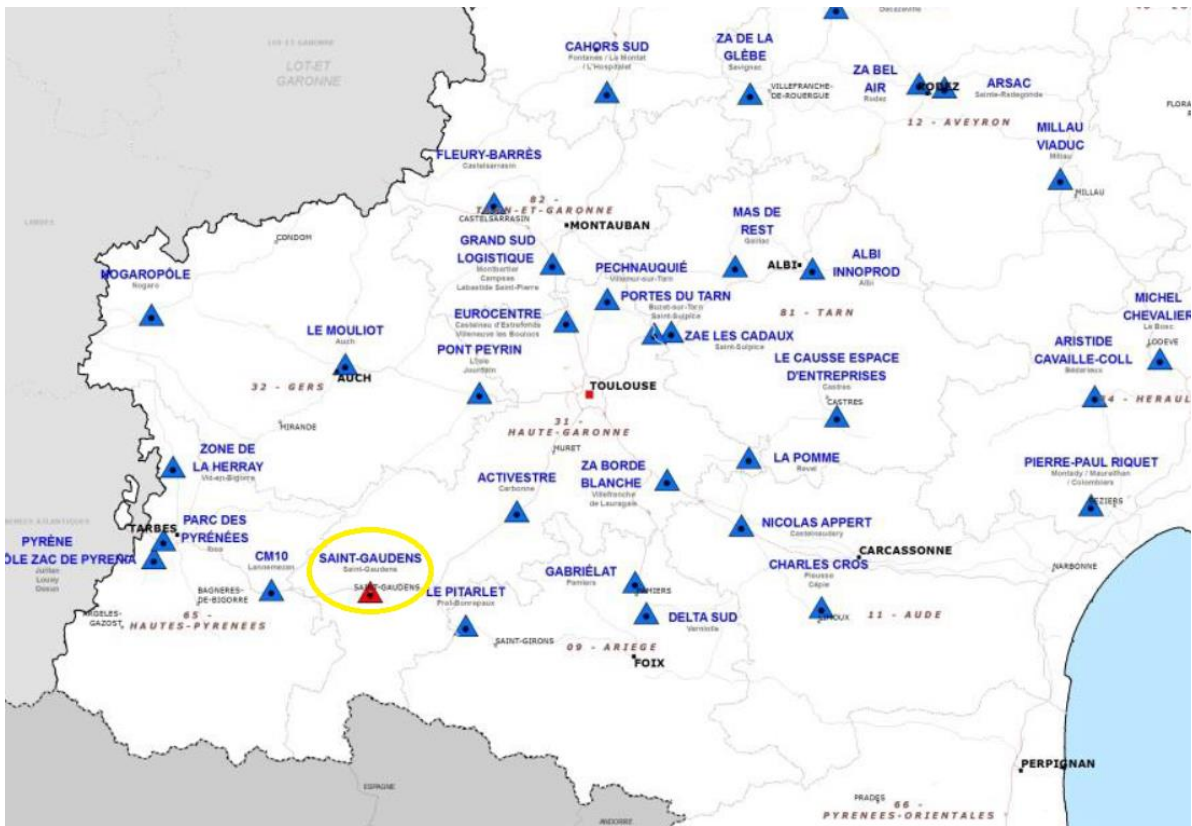
Le soutien apporté aux OZE permet le **maintien des activités existantes et la création d'une image territoriale valorisante et attractive**. Cela développe les partenariats entre territoires. Par la forte interdépendance avec la métropole, la dynamique réhausse l'attractivité non seulement au niveau local mais aussi de la région.

Les ZAE en particulier celles bénéficiant du label OZE répondent à la priorité donnée à l'enjeu environnemental, en proposant une solution sobre en foncier et en intégrant des critères d'aménagement durable

- Elles concentrent un grand nombre d'emplois pour un foncier limité et répondent à une stratégie foncière déterminée par l'agence Ad'occ et la région
- La OZE répond à un modèle nouveau d'aménagement projeté par la région : intégration paysagère, gestion de l'eau, densification, requalification...

Les OZE sont donc une solution apportée par la région face aux enjeux prioritaires.

En raison de la dynamique du pôle urbain saint-gaudinois, de son accès et de son autonomie, la OZE Comminges Pyrénées répond de manière forte aux priorités ci-dessus, et est ainsi notée prioritaire parmi les 41 OZE localisées.



Source : SRADDET Occitanie



2) Le projet de OZE est inscrit dans les stratégies de la région Occitanie :

La ZA OZE Comminges-Pyrénées est cohérente avec les actions régionales déjà en place et futures :

- Le dispositif territoire d'industrie lancé par l'Etat et repris par la région.
- Le plan d'action foncier, qui intègre les ZAE dans la stratégie.
- **Le plan Occitanie 2040**, dont les objectifs sont les suivants : rééquilibrer le territoire, articuler ouverture à l'extérieur et développement, réduire les déplacements de rural à la métropole.
- Les contrats bourg-centre Occitanie/Pyrénées Méditerranée, avec des actions sur les infrastructures économiques.

Le projet OZE en répondant aux priorités s'implémente déjà dans les actions et stratégies de la région.

Le projet OZE respecte et intègre les règles du SRADDET :

- Règle n°9 : objectif d'accueil d'activités cohérent avec les ambitions de la Région en matière d'équilibre population-emploi.
Diffusion de l'innovation sur les territoires (fablabs, innovation collaborative).

- Règle n°10 : promotion de l'inter-territorialité, bonne prise en compte des différentes interactions avec les territoires voisins.
- Règle n°11 : prioriser la densification des espaces urbanisés, engager une trajectoire phasée de la réduction de rythme de consommation, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine (...) à proximité de l'offre de services de transports collectifs existante ou future.
Plan d'action foncier : reconquête des friches, dispositif ZAE (intégration de critères environnementaux et ouverture du dispositif à des opérations de requalification).
- Règle n°12 : Limiter l'imperméabilisation des sols ; Favoriser l'insertion paysagère ; Développer la nature en ville, notamment par la plantation d'arbres, en particulier pour limiter le développement d'îlots de chaleur en milieu urbain.
- Règle n°14 (déclinaison du plan biodiversité de l'Etat et de l'objectif thématique « Réussir la zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040 ») : Privilégier l'installation des activités dans les zones d'activités existantes, en maximisant leur potentiel de densification, requalification ou de reconversion.

Ces règles confortent les priorités auxquelles répondent la ZA OZE, ainsi le projet est en accord avec le fonctionnement de la région.

De plus, par sa localisation la ZA OZE Comminges Pyrénées est aussi en lien avec les enjeux du Réseau routier d'intérêt général (RRIR) qui sont d'une part d'améliorer le maillage des pôles urbains et économiques aux nœuds d'échange stratégique, en priorité pour les territoires moins accessibles, et d'autre part de contribuer à l'ouverture inter-régionale.

PARTIES VI : OZE, MAILLON STRUCTURANT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE DU PAYS COMMINGES PYRENEES

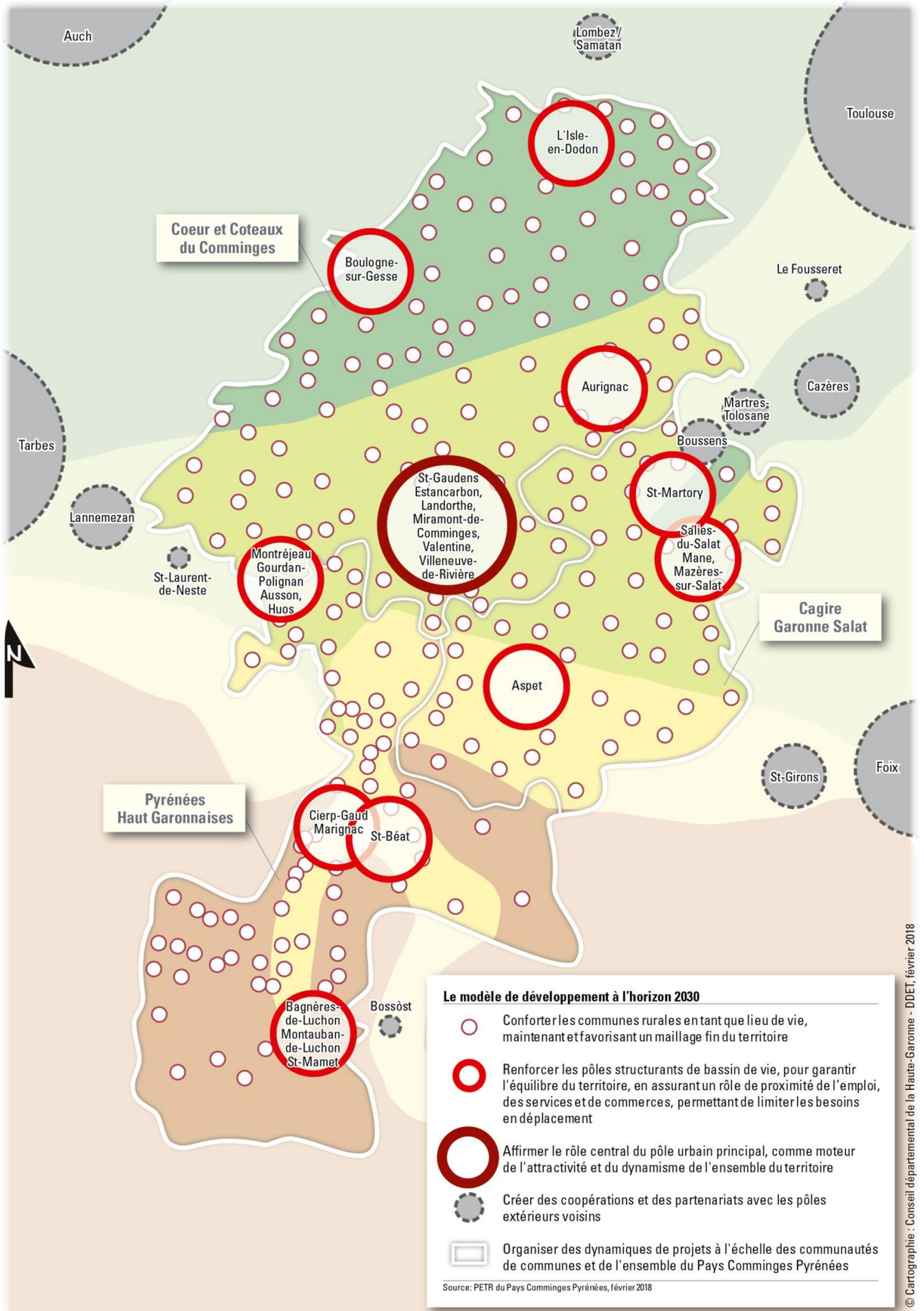
La ZA OZE Comminges Pyrénées est aussi exceptionnelle à l'échelle du PETR, car ses dynamiques favorisent les objectifs territoriaux, grâce à la localisation du projet.

1) Un projet qui appuie l'attractivité du territoire au travers du pôle structurant de Saint-Gaudens

Le SCoT, document cadre de l'aménagement du territoire du secteur Comminges du Département de la Haute-Garonne identifie clairement un pôle urbain principal sur le territoire du Pays de Comminges. Il correspond à l'unité urbaine des communes de Saint-Gaudens, Villeneuve de Rivière, Valentine, Landorthe, Estancarbon, et engloberait le projet OZE.

Le pôle urbain de Saint-Gaudens est le moteur de l'attractivité du territoire en portant une forte dynamique économique, une offre importante de services, de commerces et la majorité des fonctions urbaines supérieures du territoire.

C40 « Le pôle urbain principal et les pôles structurants de bassin de vie accueillent prioritairement l'économie productive et l'économie présentielle répondant aux besoins intrinsèques des pôles, des communautés de communes et du SCoT voire aux besoins des aires urbaines voisines. »








Coeur et Coteaux du Comminges

Cagire Garonne Salat

Pyrénées Haut Garonnaises

Le modèle de développement à l'horizon 2030

-  Conforter les communes rurales en tant que lieu de vie, maintenant et favorisant un maillage fin du territoire
-  Renforcer les pôles structurants de bassin de vie, pour garantir l'équilibre du territoire, en assurant un rôle de proximité de l'emploi, des services et de commerces, permettant de limiter les besoins en déplacement
-  Affirmer le rôle central du pôle urbain principal, comme moteur de l'attractivité et du dynamisme de l'ensemble du territoire
-  Créer des coopérations et des partenariats avec les pôles extérieurs voisins
-  Organiser des dynamiques de projets à l'échelle des communautés de communes et de l'ensemble du Pays Comminges Pyrénées

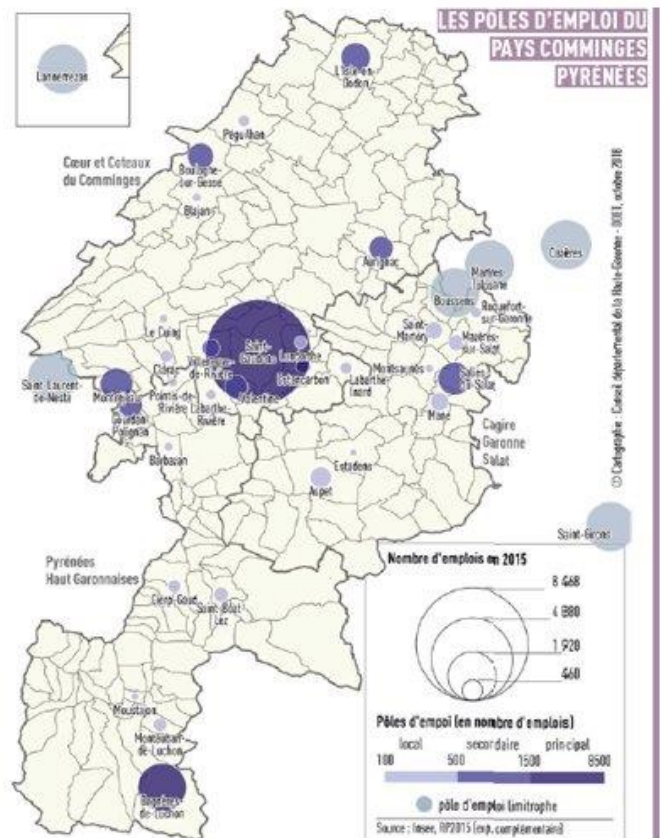
Source: PETR du Pays Comminges Pyrénées, février 2018

L'attractivité se note d'une part par l'emploi. La communauté de communes présente un nombre d'emplois élevé : près de 17 000 emplois. Ceux-ci sont concentrés autour du pôle urbain de Saint-Gaudens, avec 8197 emplois, soit 31% des emplois du pays. Le pôle urbain permet donc de maintenir une autonomie des métropoles et se place en **relation économique proche avec les territoires alentours, qui dépendent de lui pour travailler.**

Pôles d'emplois limitrophes au Pays Comminges Pyrénées

Pôle d'emplois limitrophes	Nombre d'emplois
Saint-Gironis	3 546
Martres-Tolosane, Cazères, Bouszens	3 306
Muret	12 554
Colomiers	29 318
Toulouse	305 399
Loures-Barousse	305
Lannemezan	4 884
Saint-Laurent-de-Neste	475

Source : Insee, RP2015



Source : Diagnostic SCOT

Dès lors le pôle urbain participe grandement au respect du ratio emploi/habitant demandé par le SCOT, notamment puisque le projet OZE permet une concentration d'emploi sur la zone d'activité, pour un foncier restreint.

Répartition de la création d'emplois par communautés de communes	Ratio emploi/habitants en 2015	Emplois en 2015 (INSEE, Recensement principal)	Ratio emploi/habitants à atteindre en 2030	Emplois à créer de 2015 à 2030
Cagire Garonne Salat	3,99	4 455 17 %	3,80	+800 24 %
Cœur et Coteaux du Comminges	2,60	16 993 64 %	2,64	+1 850 54 %
Pyrénées Haut Garonnaises	3,11	5 010 19 %	3,07	+750 22 %
Pays Comminges Pyrénées	1 emploi pour 2,93 habitants	26 466 emplois 100 %	1 emploi pour 2,93 habitants	+3 400 emplois 100 %

Le ratio actuel de la communauté de communes est de 2,61 emploi/habitant, très proche des objectifs du SCOT

Les calculs autour du projet OZE prévoient la création d'environ 200 emplois pour la phase 1 (168 au minimum et 290 au maximum) soit un ratio en moyenne de 10,55 emplois par lots

0	Lot	N°	Surf. M²	surface emprise infiltration		emprise bati		emprise restant		surface plancher emprise bati x30%	Caractéristiques des Lots	Nombre d'emplois moyen créés	Hypothèse Basse	Hypothèse Haute
				30%	m²	%	m²	%	30,00%					
PHASE 1	Lot 1	1	6906,69	2072,007	2550,33	1,68%	2284,35	33,07%	3315,43	INDUSTRIE	20,00	15,00	40,00	
	Lot 2	2	15158,04	4547,412	6326,79	41,74%	4283,84	28,26%	8224,83	INDUSTRIE	60,00	50,00	80,00	
	Lot 3	3	5882,08	1764,624	2624,38	44,62%	1493,08	25,38%	3411,69	Moyennes entreprises artisanales	8	6	10	
	Lot 4	4	3779,28	1133,784	1623,19	42,95%	1022,31	27,05%	2110,15	Petites entreprises artisanales	4	2	5	
	Lot 5	5	2261,53	678,459	782,66	34,61%	800,41	35,39%	1017,46	Petites entreprises artisanales	4	2	4	
	Lot 6	6	5758,11	1727,433	3307,14	57,43%	723,54	12,57%	4299,28	Moyennes entreprises artisanales	8	6	5	
	Lot 7	7	3987,37	1196,211	1457,69	36,56%	1333,47	33,44%	1895,00	Moyennes entreprises artisanales	8	6	4	
	Lot 8	8	5345,02	1603,506	2284,12	42,73%	1457,39	27,27%	2969,36	Moyennes entreprises artisanales	8	6	5	
	Lot 9	9	1996,83	599,049	696,64	34,89%	701,14	35,11%	905,63	Petites entreprises artisanales	4	2	4	
	Lot 10	10	1688,98	506,694	560,39	33,18%	621,90	36,82%	728,51	Petites entreprises artisanales	4	2	4	
	Lot 11	11	1580,10	474,03	532,47	33,70%	573,60	36,30%	692,21	Petites entreprises artisanales	4	2	4	
	Lot 12	12	2208,27	662,481	821,56	37,20%	724,23	32,80%	1068,03	Petites entreprises artisanales	4	2	4	
	Lot 13	13	3296,42	988,926	1437,05	43,59%	870,44	26,41%	1868,17	Petites entreprises artisanales	4	2	5	
	Lot 14	14	6302,95	1890,885	2326,72	36,91%	2085,35	33,09%	3024,74	INDUSTRIE	20,00	15,00	30,00	
	Lot 15	15	7861,38	2358,414	3158,5	40,18%	2344,47	29,82%	4106,05	INDUSTRIE	20,00	15,00	30,00	
	Lot 16	16	7410,76	2223,228	3382,56	45,64%	1804,97	24,36%	4397,33	INDUSTRIE	20,00	15,00	30,00	
	Lot 17	17	2395,03	718,509	1113,97	46,51%	562,55	23,49%	1448,16	Petites entreprises artisanales	4	2	4	
	Lot 18	18	4865,30	1459,59	2148,15	44,15%	1257,56	25,85%	2792,60	Moyennes entreprises artisanales	8	6	5	
	Lot 19	19	5971,52	1791,456	2258,21	37,82%	1921,85	32,18%	2935,67	Moyennes entreprises artisanales	8	6	5	
	Lot 20	20	3336,15	1000,845	1265,9	37,94%	1069,41	32,06%	1645,67	Petites entreprises artisanales	4	2	5	
	Lot 21	21	3762,51	1128,753	1458,08	38,75%	1175,68	31,25%	1895,50	Petites entreprises artisanales	4	2	5	
	Lot 22	22	1598,88	479,664	778,94	48,72%	340,28	21,28%	1012,62	Petites entreprises artisanales	4	2	2	
			103353,20						55764,07	Nombre d'emplois directs créés	232	168	290	
											Ratio emplois/lots	10,55	8	13

Le tableau ci-dessus présente les calculs pour la phase 1. A noter que les phases suivantes poursuivraient cette dynamique de création d'emploi, proportionnellement à leurs caractéristiques et emprise.

Avec un total de 59 lots c'est donc plus de 600 emplois concernés par ce projet. Ces créations d'emplois permis par la création de la ZA OZE Comminges-Pyrénées seront avant tout bénéfiques aux habitants, en renforçant le ratio emploi/ habitant.

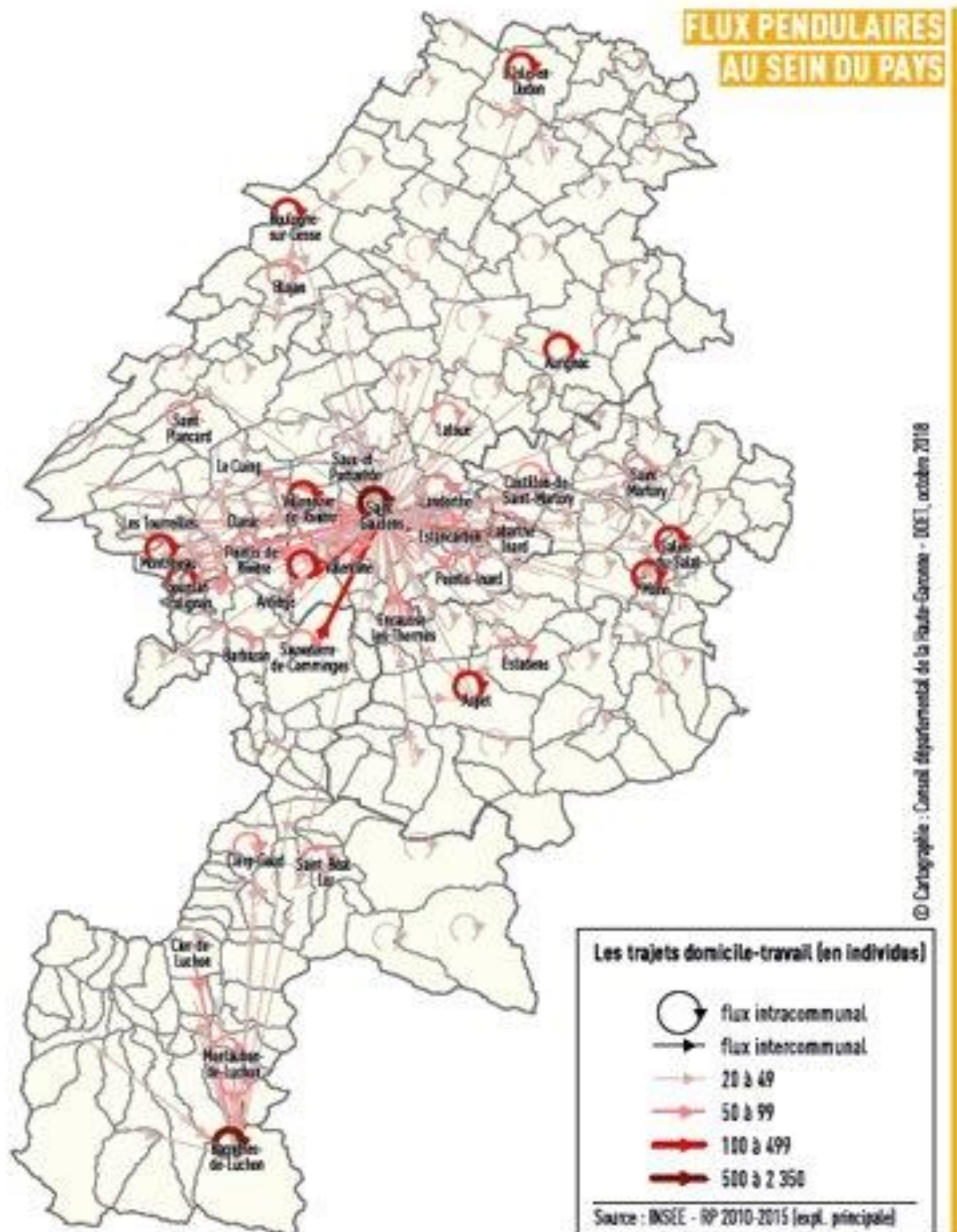
C41 « Volonté d'autonomie du territoire sur le plan économique en conservant le ratio emploi/habitants »

« Politique volontariste en faveur de la création d'emplois selon un ratio, à minima, de 1 emploi pour 3 habitants »

C49 « conditions d'un aménagement économe du foncier »

« Optimisation de l'occupation de l'espace, en permettant une forte densité bâtie [...] pouvant conduire à un meilleur ratio d'emplois/ha sans pour autant négliger les exigences de qualité »

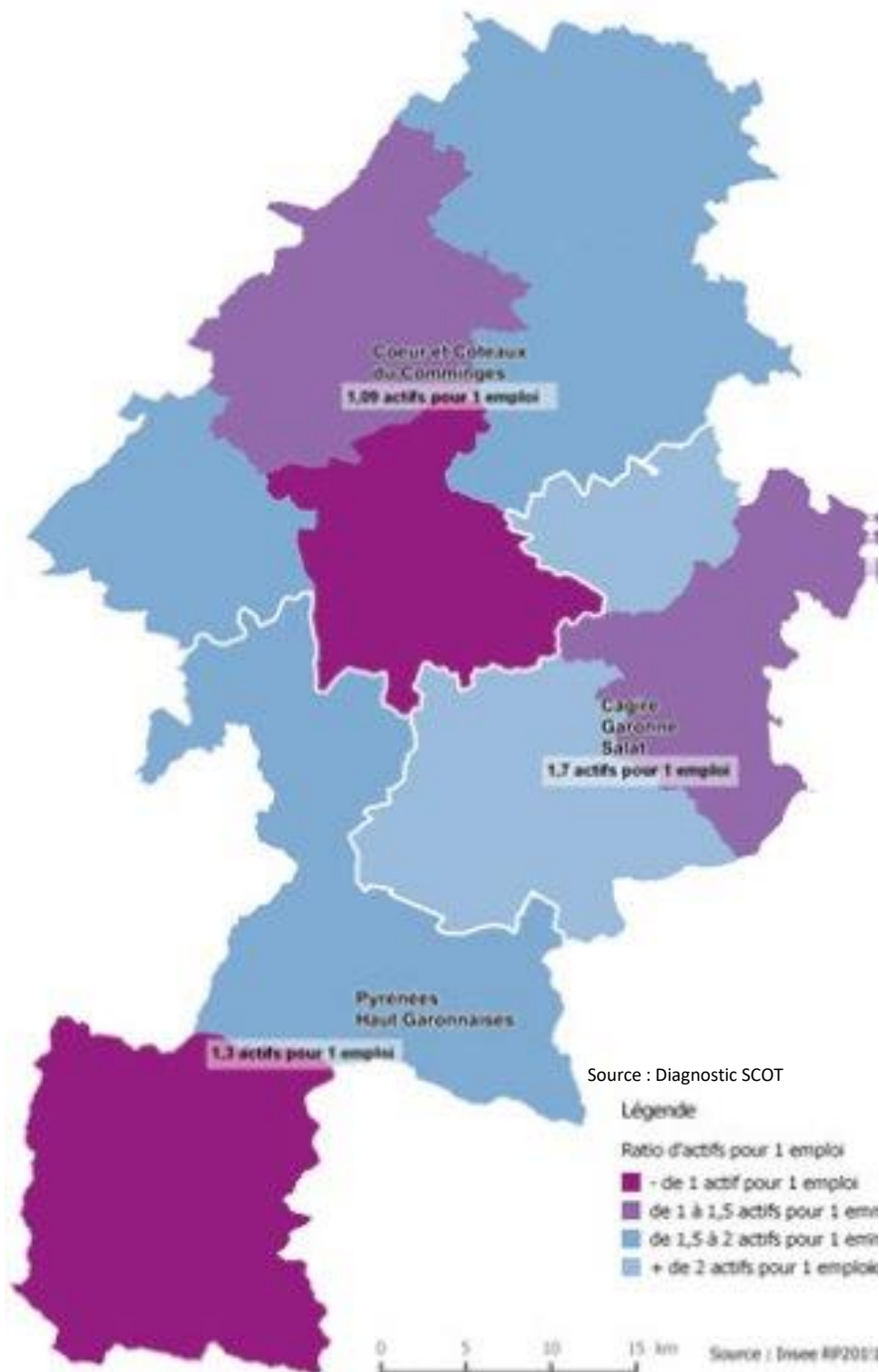
En effet une grande partie de la population du territoire travaille dans la commune de résidence et les déplacements domicile-travail sont majoritairement dans les communes adjacentes, avec une attraction en direction de Saint-Gaudens. **Toute création d'emploi servira donc avant tout la population résidente et des territoires voisins**, comme cela a pu être présenté plus haut dans le détail pour les 3 grandes entreprises industrielles du territoire communautaire.



Source : Diagnostic SCOT

Au niveau du pays, 64% des actifs occupés habitants dans le pays Comminges Pyrénées travaillent dans la communauté de communes Cœur et coteaux du Comminges. Par ailleurs, malgré la proximité de l'axe autoroutier une relative accessibilité des grands pôles urbains de Toulouse et Tarbes, le territoire ne souffre pas d'une fuite des actifs et reste très pourvoyeur d'emplois pour sa population d'actifs résidents.

En termes de dynamique, sur la zone du grand pôle urbain de de Saint-Gaudens, après une période de croissance l'évolution du nombre d'emplois est stabilisée depuis 2006. Le nombre d'emplois a cessé d'augmenter mais il se maintient. En 2015 par exemple l'ancienne communauté de communes Saint-Gaudinois concentrait à elle seule 43% des emplois du pays, avec un ratio notable de 0,8 actifs par emploi.



L'attractivité de Saint-Gaudens s'observe également au travers de l'industrie : l'activité industrielle du secteur Cœur et plaine de Garonne génère 1328 emplois en 2016 et compte 208 établissements sur le territoire, dont 42% sont implantés à Saint-Gaudens (88 établissements industriels) qui représentent 52% des emplois industriels du secteur.

Pour cela le pôle urbain de Saint-Gaudens, en tant que pôle urbain principal du pays Comminges Pyrénées joue un rôle pivot dans l'activité économique du pays. Il est nécessaire de conforter les activités économiques existantes et de soutenir la filière industrielle qui est notable dans ce secteur. La ZA OZE Comminges Pyrénées offre ainsi une source d'emploi pour les habitants des communes et répond à la prérogative de rapprocher les zones d'activités principales des principaux pôles urbains. La ZA OZE à vocation à maintenir l'attractivité du pôle urbain principal et d'assurer la survie de l'activité économique.

2) Un projet qui valorise le potentiel d'accueil du pôle urbain de Saint-Gaudens, reposant sur une mobilité porteuse et transfrontalière

La bonne accessibilité globale du Pôle Urbain principal participe largement à son attractivité et à sa croissance. La ZA OZE favorise cette dynamique, tout en bénéficiant de l'accès et de l'emplacement idéal.

Le pôle urbain est traversé par les axes routiers majeurs du territoire du Comminges :

- L'Autoroute A64 (sorties 18 à Saint-Gaudens et 17 à Ausson) sur axe Toulouse Bayonne, par lequel passent le flux majoritaire des déplacements domicile-travail.
- La RD817, un réseau routier de première catégorie dans le schéma routier départemental qui assure la continuité et le maillage du réseau routier national

Structuré par un large maillage de routes, un trafic fluide et des possibilités de stationnement suffisantes, les infrastructures sont idéales pour accueillir un flux autour de la ZA OZE

R51 « L'amélioration des réseaux de communication et une meilleure organisation des flux de déplacements doivent permettre d'éviter la croissance de certains types de flux sur des infrastructures inappropriées, et d'une manière générale d'améliorer l'accessibilité des pôles du territoire et des zones d'activités. »

En complément les transports en commun circulent et se développent :

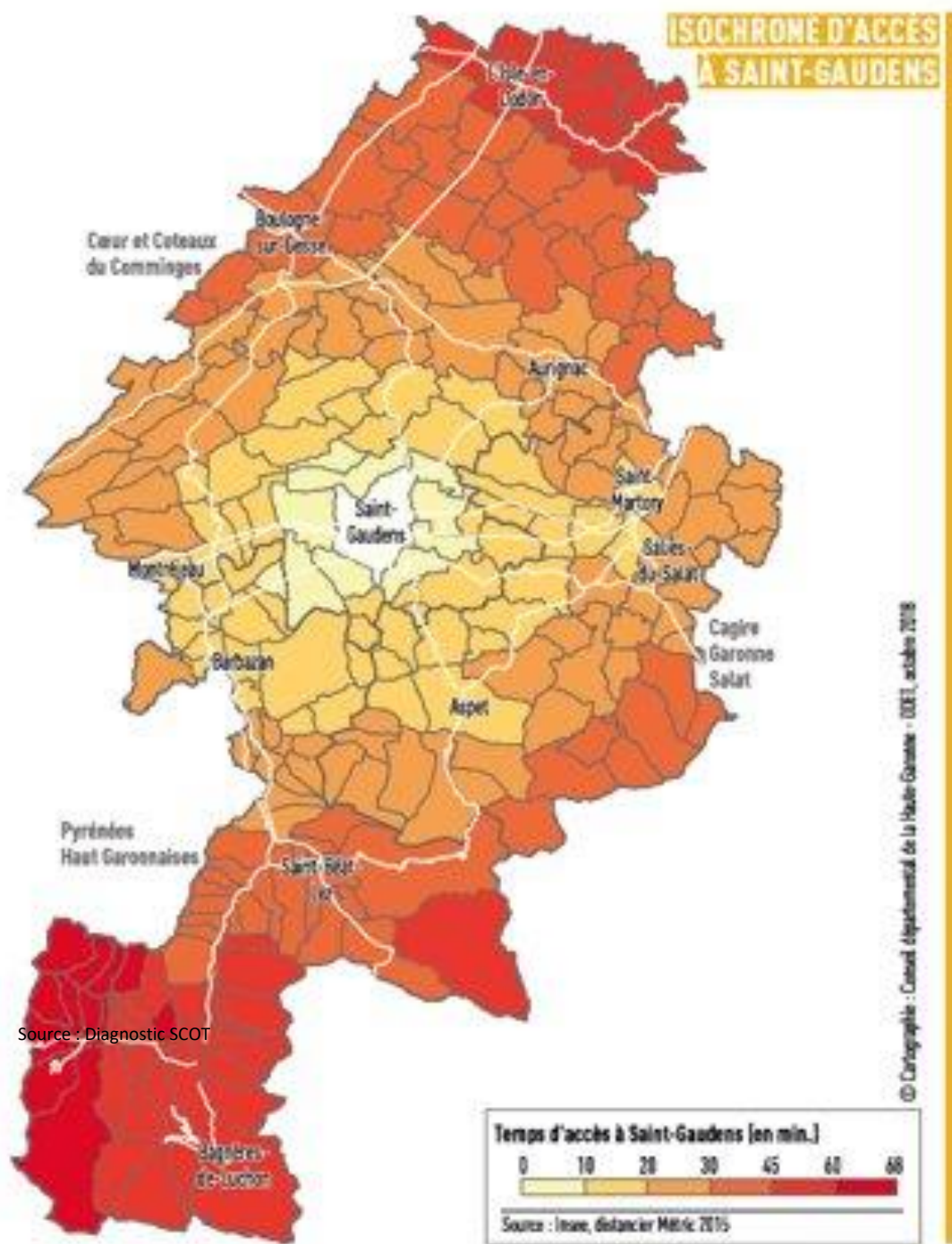
- Réseau LIO : des lignes départementales régulières à destination de Saint-Gaudens
- Des lignes de transports urbains (MOVIGO) et à la demande (MOVIBUS) gérés par la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges assurent l'intermodalité avec la gare SNCF et propose des lignes « actifs » vers les zones d'activités.

R52 « Initier une stratégie de transports en commun à l'échelle des multipôles notamment sur le pôle urbain principal » « cadencement des lignes de transports en commun vers les zones d'activité principales »

La conséquence de ces infrastructures est un temps de déplacement en moyenne de 20 min pour accéder à Saint-Gaudens et à la ZA OZE qui est connecté par des voies cyclables, piétonnes et routières au centre-bourg). De plus les actifs bénéficient d'un large choix de déplacements pour se rendre à leur lieu de travail.

R58 « Afin de faciliter les déplacements des actifs occupés, les collectivités peuvent développer des coopérations sur les déplacements des actifs notamment par la mise en place de stratégies commune »

C68 « maintenir les temps d'accès et de déplacement suffisants »



63 communes du Pays se situent à moins de 20 minutes du pôle (soit 26 % des communes)

CC Cœur Coteaux Comminges

Aspret-Sarrat
Aulon
Ausson
Bordes-de-Rivière
Cardeilhac
Clarac
Estancarbon

CC Pyrénées Haut-Garonnaises

Ardiège
Barbazan
Cier-de-Rivière
Génos
Gourdan-Polignan
Huos
Labroquère

CC Cagire-Garonne-Salat

Aspet
Beauchalot
Cabanac-Cazaux
Castillon-de-Saint-Martory
Courret
Encausse-les-Thermes
Ganties

Labarthe-Inard	Luscan	Izaut-de-l'Hôtel
Labarthe-Rivière	Malvezie	Lestelle-de-Saint-Martory
Lalouret-Laffiteau	Martres-de-Rivière	Montespan
Landorthe	Payssous	Montsaunès
Larcac	Pointis-de-Rivière	Saint-Martory
Latoue	Sauveterre-de-Comminges	Saint-Médard
Le Cuing	Seilhan	Sepx
Lespiteau	Valcabrère	Soueich
Lieoux		
Lodes		
Loudet		
Miramont-de-Comminges		
Montréal		
Pointis-Inard		
Ponlat-Taillebourg		
Régades		
Rieucazé		
Saint-Gaudens		
Saint-Ignan		
Saint-Marcet		
Sarremezan		
Saux-et-Pomarède		
Savarthès		
Valentine		
Villeneuve-de-Rivière		

Et 76 communes sont entre 20 et 30 minutes de Saint-Gaudens (32 % des communes).

CC Cœur Coteaux Comminges

Aurignac
 Balesta
 Blajan
 Boudrac
 Boussan
 Bouzin
 Cassagnabère-Tournas
 Castéra-Vignoles
 Cazaril-Tambourès
 Cazeneuve-Montaut
 Charlas
 Ciadoux
 Cuguron
 Escanecrabe
 Esparron
 Franquevielle
 Larroque
 Lécussan
 Les Tourreilles
 Lespugue
 Montgaillard-sur-Save
 Montmaurin

CC Pyrénées Haut-Garonnaises

Antichan-de-Frontignes
 Chaum
 Esténos
 Fronsac
 Frontignan-de-Comminges
 Galié
 Lourde
 Mont-de-Galié
 Ore
 Saint-Bertrand-de-Comminges
 Saint-Pé-d'Ardet

CC Cagire-Garonne-Salat

Arbon
 Arguenos
 Arnaud-Guilhem
 Ausseing
 Auzas
 Belbèze-en-Comminges
 Cassagne
 Castagnède
 Castelbiague
 Cazaunous
 Chein-Dessus
 Escoulis
 Estadens
 Figarol
 His
 Juzet-d'Izaut
 Laffite-Toupière
 Le Fréchet
 Mancieux
 Mane
 Marsoulas
 Mazères-sur-Salat

Montoulieu-Saint-Bernard
Nizan-Gesse
Peyrouzet
Saint-Élix-Séglan
Saint-Lary-Boujean
Saint-Pé-Delbosc
Saint-Plancard
Saman
Sarrecave
Sédeilhac
Villeneuve-Lécussan

Milhas
Moncaup
Montastruc-de-Salies
Montgaillard-de-Salies
Proupiary
Roquefort-sur-Garonne
Rouède
Salies-du-Salat
Sengouagnet
Touille

Soit 98 communes à plus de 30 minutes de Saint Gaudens dont 45 à plus de 40 minutes

Le pôle urbain est donc accessible pour les communes proches ou éloignées. C'est une localisation stratégique pour la ZA OZE, qui concentre les activités économiques dans un lieu ouvert vers l'extérieur et adapté à des déplacements réguliers. Grâce aux axes routiers, il est par exemple possible de joindre Toulouse via l'autoroute en moins d'une heure ou Tarbes en moins de 40 minutes. L'accès à gare SNCF s'effectue en moins de 6 minutes.

C43 « sites d'accueil économiques principaux [...] trois critères : une aire d'influence à l'échelle de l'intercommunalité, du Pays, des territoires limitrophes » « une localisation à proximité d'infrastructures majeures de déplacement et/ou des pôles » « un portage par l'intercommunalité »

De plus la ZA OZE contribue à faire de Saint-Gaudens un véritable pôle multimodal en assurant le maillage des transports.

C71 « connexion entre les transports collectifs, les modes doux de déplacements et la voiture individuelle en envisageant la création de pôles multimodaux interconnectés. »

Une voie ferrée est présente à proximité (moins de 6 minutes) : la gare de Saint-Gaudens possède actuellement des lignes régulières de desserte TER ou Intercités (Bayonne, Tarbes, Lourdes, Toulouse). Elle vient compléter le réseau de bus et étend la zone d'accès.



Source : Diagnostic SCOT

Pour les trajets transfrontaliers, la ligne 95 de Saint-Gaudens à Melles, a été prolongée et mise en service depuis le 18 avril 2017 pour rejoindre les, Vieilha et Baquera. Elle favorise les aller-retours sur une journée ou demi-journée entre le Comminges et le Val d’Aran, tout en facilitant les accès au réseau ferroviaire de Toulouse. Avec la ZA OZE ces accès permettent des partenariats économiques plus distants à l’exemple du contrat de réciprocité avec Toulouse.

Cela fait de Saint-Gaudens un point de liaison transfrontalier qui connecte le Pays Pyrénées Comminges aux territoires.

R56 « Les collectivités peuvent s'engager dans la création de partenariats économiques afin de : consolider et créer des partenariats avec les territoires voisins, y compris les territoires transfrontaliers espagnols et notamment le Val d'Aran ; consolider et créer des partenariats avec les pôles d'activités et d'emplois proches (Toulouse, Tarbes, Foix, Auch, Saint-Girons, Pau, Martres-Tolosane, etc.) ; renforcer les liens professionnels et sociaux extraterritoriaux »

Ainsi Saint-Gaudens est un pôle économique pour l'ensemble du pays et au-delà, dont la cohérence de ses actions vis-à-vis du SCOT pose l'importance de sa survie. La ZAC OZE Comminges-Pyrénées assure le maintien de l'économie dans ce pôle central et un usage optimal des flux captés par Saint-Gaudens, pour tisser une économie trans-territoriale. C'est donc aussi un vecteur d'attractivité et de développement de l'ensemble du territoire du PETR.

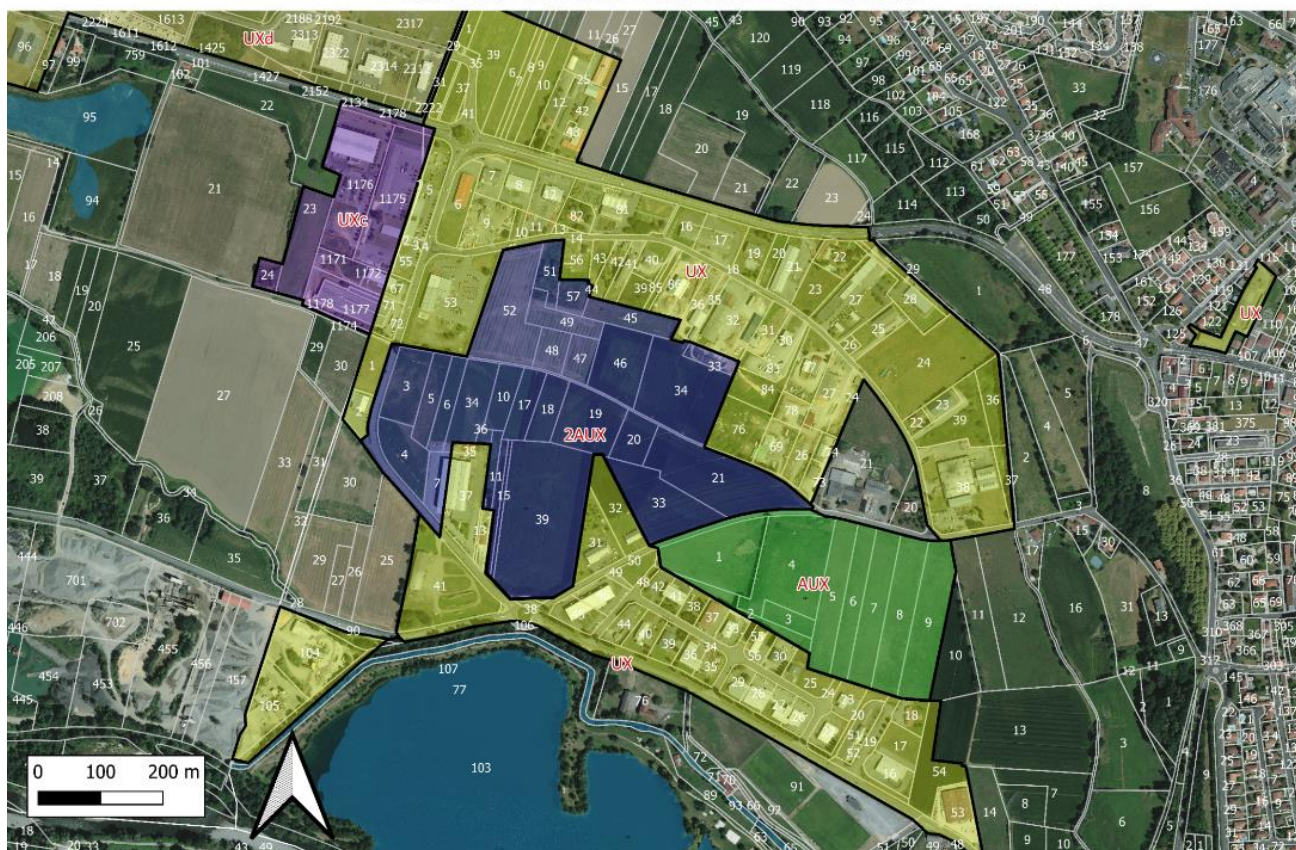
Zonage PLU actuel commune de Saint- Gaudens

Zone AUX0 de 3.7 hectares / Zone UXd de 26.96 hectares
Zone UXc de 5.46 hectares



Zonage PLU actuel commune de Saint- Gaudens

Zone UX (Nord) de 33.48 hectares / Zone UX (Sud) de 18.33 hectares
Zone AUX de 9 hectares / Zone 2AUX de 19.73 hectares



PARTIES VII : CONCLUSION

In fine, le projet OZE Comminges-Pyrénées répond à un besoin du territoire commingeois, de développer son industrie afin d'assurer l'emploi et l'activité économique du territoire.

Pour cela il propose la requalification de 3 zones d'activités en une zone unique et vertueuse. Au travers de ses aménagements et de la vocation même de la zone, le projet est en accord avec les orientations du SCOT et les ambitions régionales et nationales. D'autre part, ce projet exercera une influence large, en favorisant l'installation de nouveaux habitants sur l'ensemble des communes limitrophes, des communautés voisines du pays Comminges-Pyrénées, de la région, et au-delà. Le projet OZE Comminges-Pyrénées participera à la création d'un véritable maillage économique assurant un pôle d'équilibre entre la zone d'influence toulousaine et celle de Tarbes.

Pour qu'il puisse se réaliser, le projet dépend de l'enveloppe exceptionnelle du SCOT, car la communauté de communes, en respectant les contraintes foncières de l'Etat et du SCOT utilise la totalité de son enveloppe prévue par le SCOT, pour l'accueil économique « classique » pour maintenir les zones secondaires existantes. Par ailleurs, les travaux conduits actuellement sur les différents PLUI, permettent d'envisager un reclassement de près de 67 ha en zone A ou N sur les 120 visés par les objectifs du SCOT.

C'est donc en vue d'assurer le meilleur avenir pour l'ensemble du territoire commingeois, que la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges sollicite que ce projet déjà identifié sur des zonages

économiques des PLU actuels, soit reconnu comme essentiel et définit comme relevant de l'enveloppe foncière exceptionnelle. La sollicitation ne concerne pas l'ensemble de l'enveloppe prévue pour les projets exceptionnels et restent sur des proportions très similaires à la répartition actuelle entre les différents territoires.

Un projet en cohérence avec les orientations du SCOT

L'axe 4 du PADD du SCOT Pays Comminges Pyrénées rappelle les grands enjeux territoriaux en matière d'économie. Quatre orientations stratégiques de développement économie organisées à l'échelle du Pays sont déclinées : **Un territoire d'accueil pour l'attractivité économique.**

Fort de sa position structurante sur le territoire, le pôle urbain de Saint-Gaudens joue un rôle déterminant dans la mise en œuvre de ces orientations.

Le projet OZE s'inscrit à plusieurs titres dans ces orientations.

Orientation n° 1 : Développer l'attractivité du territoire pour permettre la création d'emplois et l'accueil de nouvelles entreprises

Pour y parvenir, il est nécessaire d'offrir des conditions d'implantations qualitatives et qui offrent une visibilité supra territoriale aux entreprises.

Le projet de création de ZAC OZE est porté par la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, Etablissement Public de Compétence Intercommunale.

Le portage par la collectivité vient garantir la maîtrise de l'aménagement de la zone et de la gestion des lots (nature des activités, ...).

Attirer de nouvelles activités créatrices d'emplois pour le territoire.

Au travers du projet OZE, le territoire pourra offrir le potentiel nécessaire à l'implantation d'industries ou d'entreprises d'envergure, non délocalisables en lien avec l'exploitation ou la mise en valeur des ressources locales.

Une politique volontariste participant à l'autonomie du Comminges en complémentarité de la Métropole

Orientation n° 2 : Créer une stratégie économique autour de potentiel existant des zones d'activités en tenant compte des spécificités territoriales et des besoins des entreprises.

Identifier et valoriser les sites d'accueil principaux

Les zones d'activités (Graouade, Bordebasse et Cassagne) sont définies comme zones d'activités d'intérêt communautaire. Elles sont situées dans le secteur disposant du plus fort potentiel d'attractivité du territoire que représente le pôle urbain de Saint-Gaudens identifié comme site d'accueil économique principal dans SCOT.

Préserver et mieux organiser le foncier économique disponible

Le projet a pour ambition de requalifier trois zones économiques existantes et limitrophes dont les aménagements ne sont pas achevés, afin d'obtenir un périmètre d'activités d'envergure, cohérent et identifié. Il permettra également le développement des activités existantes.

A noter que le foncier restant à mobiliser est déjà identifié à vocation économique (aménagement possible ou différé) dans les PLU communaux.

Offre en foncier économique disponible, aménagé et accessible

Sur ce point, le projet OZE apporte les conditions d'attractivité préalables à l'installation d'entreprises créatrices d'emplois.

La dimension de la zone, son offre en foncier disponible et adapté viendront répondre aux ambitions du territoire en termes de maintien voire même d'une amélioration du ratio emplois/habitants actuel à échéance 2040.

ANNEXES REFERENCES SCOT

COHERENCE AVEC LES MESURES DU SCOT					
AXE DU SCOT	ORIENTATION	REFERENCE	EXPLICATION DE LA MESURE	ACTIONS APORTEES	Page du rapport
Scénario Durable		C03	« Réduire la consommation des espaces agricoles, et forestiers » « Bâtir en priorité en intensification » « Bâtir en continuité des espaces déjà urbanisés, limiter les mitages et les extensions diffuses »	Requalification de zones économiques déjà identifiées dans les PLU des communes concernées par le projet	Enjeux du projet p.15
1 : territoire naturel remarquable	1	C04	Préservation des ressources naturelles, qualité paysagère, attractivité du territoire	Contournement et évitement des activités agricoles et des éléments environnementaux (cours d'eau et ripisylves) à proximité du projet	Enjeux du projet p.10
1 : territoire naturel remarquable	1	C06	Les espaces naturels sont largement perméables aux déplacements des espèces	Respect des corridors verts et corridors bleus par une bande tampon adaptée autour des cours d'eau [...] intégrant les ripisylves et abords	Enjeux du projet p.11
1 : territoire naturel remarquable	2	C10	Préserver les atouts du patrimoine et des paysages en identifiant les points de vue et maîtrisant l'urbanisation	Respect de la charte OZE - Règlement CPAUPE Cahier des prescriptions architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales - Prise en compte des recommandations issues des études environnementales	Enjeux du projet p.11
1 : territoire naturel remarquable	2	C11	Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments industriels	Respect de la charte OZE - Règlement CPAUPE Cahier des prescriptions architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales - Prise en compte dans l'élaboration du PLUI Cœur & Plaine de Garonne	Enjeux du projet p.11
1 : territoire naturel remarquable	2	C13	Gestion équilibrée de la ressource en eau, réduire les pollutions, préserver et restaurer les zones humides. Bonne prise en compte du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	Adaptation des réseaux humides, gestion des eaux usées	Travaux d'aménagement p.18

1 : territoire naturel remarquable	2	C16	Limiter l'imperméabilisation des sols, lutter contre le ruissellement et favoriser la recharge de la nappe phréatique	Ouvrages de rétention, choix de matériaux perméables adaptés, gestion des eaux de ruissellement, études Loi sur l'Eau,	Travaux d'aménagement p.17
1 : territoire naturel remarquable	2	C18	Modalités de lutte et d'adaptation climatique, au moins trois des outils et règles (Limitation de l'imperméabilisation des sols, mobilités douces, protection des haies et des passages animaliers)	Mobilités douces, liaisons de la zone avec la ville	Adéquation avec les critères de la Charte OZE p.14
1 : territoire naturel remarquable	2	C25	Identifier les haies et formations végétales à enjeux pour réduire le risque d'érosion, ruissellements, etc.... Règles permettant la gestion intégrée des eaux pluviales	Prise en compte de la végétations existante, création de zones enherbées et de noues paysagères	Travaux d'aménagement p.17
1 : territoire naturel remarquable	2	R17	Localiser les secteurs nécessitant de limiter la survenue d'îlots de chaleur et proposer des aménagements préventifs	Cf étude environnementale, CPAUPE	Travaux d'aménagement p.18
3 : territoire face au défi du développement d'une agriculture durable	1	C35	Eviter l'enclavement des terres agricoles dans le cadre de la délimitation des zones à urbaniser	Les accès aux exploitations agricole existantes sont préservés ainsi que les périmètres de réciprocité	N'apparaît pas dans le dossier/adéquation avec critères de la charte OZE p.15
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	1	C40	Le pôle urbain principal accueille prioritairement l'économie productive et présente une réponse aux besoins (des pôles, de la communauté de communes, du SCOT, voir des aires voisines)	Positionnement stratégique dans le Pôle Urbain principal identifié dans le SCOT pourvoyeur d'emplois et concentrant la dynamique économique à l'échelle du Pays	Pôle urbain structurant p.25
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	1	C41	Politique volontariste en faveur de la création d'emploi, maintien d'un ratio emploi/habitant minimum (1 emploi pour 3)	Création de lots avec un fort potentiel de concentration d'emplois	Pôle urbain structurant p.28
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	1	C42	Soutenir les filières stratégiques pour développer l'attractivité du territoire	Complémentarité avec le pôle urbain, stratégie prospective	Stratégie de développement industriel p.9
4 : territoire d'accueil pour	1	R40	Soutien des autres filières économiques porteuses : renforcer l'économie industrielle	Validation d'un schéma de développement économique - mise en place de mesures pour	Stratégie de développement industriel

l'activité économique				l'accompagnement des entreprises - Accompagnement de filières stratégiques locales ou nouvelles, industrielles (Bois...)	p.9
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	1	C43	Les sites d'accueil économique principaux ont vocation à accueillir de nouvelles activités génératrices d'emploi et de flux. Critères : aire d'influence, localisation à proximité d'infrastructures, portage par l'intercommunalité	Valorisation du site d'accueil économique- principal répond aux 3 critères de qualification des sites d'accueil économiques principaux - Répond à l'orientation visant à créer une stratégie économique autour du potentiel existant des zones d'activités,	Pôle urbain structurant de Saint-Gaudens/ Description du projet p.10-p.12-p.31
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	1	C44	Urbanisation durable et maîtrisée des zones d'activité. Niveau d'exigence qualitatif : services et équipement, accessibilité aux infrastructures de déplacement et au très haut-débit, mesures qualitatives	Densification, intégration paysagère. Axes routiers à projet, transport en Comminges, cheminement doux	Enjeux du projet / mobilités p.12
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	1	C45	33 ha pour la communauté de communes cœur et coteaux du Comminges, anticipation de projets à portée économique d'envergure	Enveloppe de 33 ha consommée afin de permettre le maintien des zones secondaires existantes - Demande de qualification au titre de projet à caractère exceptionnel / Phases 1 et 2 à échéance 2030 (soit environ 33ha)	Consommation de l'espace et besoins en foncier économique p.23
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	1	R42	Stratégie économique permettant de structurer les zones d'activité : équilibre territorial, répartition et hiérarchie des surfaces et mobilisation phasée.	Voir chapitre 4	Adéquation avec les critères de la Charte OZE/ avant D'autres zones spécialisées ou complètes p.10-p.14
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	2	C46	Utilisation rationnelle des zones, privilégier densification et requalification, niveaux d'équipement et voirie, urbanisation durable, diagnostiquer la viabilité des zones	Charte OZE	Adéquation avec les critères de la Charte OZE p.12
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	2	C47	Justifier la création de toute nouvelle zone d'activité, reclassement de zones non	67 ha retournés à l'agriculture	Consommation de l'espace et besoins en

			pertinentes en zones naturelles ou agricoles		foncier économique p.22
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	2	R43	Extension ou création justifiée par nécessité de conforter les activités économiques existantes, superficie disponible trop faible, impossible densification, réseau et voirie suffisant. Aménagement qualitatif et recours à des éléments d'innovation.		Adéquation avec les critères de la charte OZE/ Consommation de l'espace et besoins en foncier économique p.22
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	2	C48	Favoriser la requalification des friches industrielles et commerciales	Prise en compte de l'impact des friches industrielles à reconvertir dans la stratégie de développement et dans la consommation foncière, Reconversion des principales friches en partie réalisées,	L'immobilier vacant, une offre tarie p.21
4 : territoire d'accueil pour l'activité économique	2	C49	Mutualisation des espaces (stationnement, services) et optimisation de l'occupation (forte densité bâtie)	Concentration des activités = synergie entre les entreprises + optimisation des infrastructures	Mobilité p.10- p.28
5 : territoire de vie solidaire innovant et accessible	3	R51	Eviter la croissance de certains types de flux sur des infrastructures inappropriées : améliore accessibilité des pôles du territoire et des zones d'activités	Localisation du projet en bordures des réseaux routiers existants	Mobilités p.29
5 : territoire de vie solidaire innovant et accessible	3	C68	Maintenir les temps d'accès et de déplacement (projets proches des centres-bourgs)	Localisation + connexion avec la Ville, ses commerces et ses services	Mobilités p.30
5 : territoire de vie solidaire innovant et accessible	3	C69	Limiter les besoins en déplacement en voiture individuelle	Transport en commun et localisation proche+modes doux	Description du projet/ Mobilités p.13
5 : territoire de vie solidaire innovant et accessible	3	R52	Initier une stratégie de transports en commun. Cadencement des lignes de transport en commun vers les zones d'activités principales	Amélioration du maillage / création d'une ligne spécifique	Description du projet/ Mobilités p.29

5 : territoire de vie solidaire innovant et accessible	3	C70	Intégration des modes doux dans les principaux projets de développement urbain	Voir chapitre III paragraphe 5	Description du projet p.17
5 : territoire de vie solidaire innovant et accessible	3	C71	Création de pôles multimodaux interconnectés	Localisation du projet qui favorise la connections	Mobilités p.31
5 : territoire de vie solidaire innovant et accessible	3	C73	Identifier la possibilité de connexions au réseau très-haut débit en amont des opérations d'aménagement	Réseau télécom fibre	Travaux d'aménagement p.18
6 : territoire ouvert vers l'extérieur	1	R56	S'engager dans la création de partenariats économiques : territoires transfrontaliers espagnols, pôles d'activité proches, liens professionnels et sociaux	Création d'un réseau et accompagnement économique+ localisation	Mobilités p.32
6 : territoire ouvert vers l'extérieur	1	R58	Faciliter le déplacement des actifs occupés : coopérations sur les déplacements, stratégies communes	Localisation du projet	Mobilités p.30