

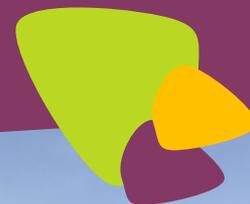
Schéma de développement des ZAE

Restitution de la Stratégie

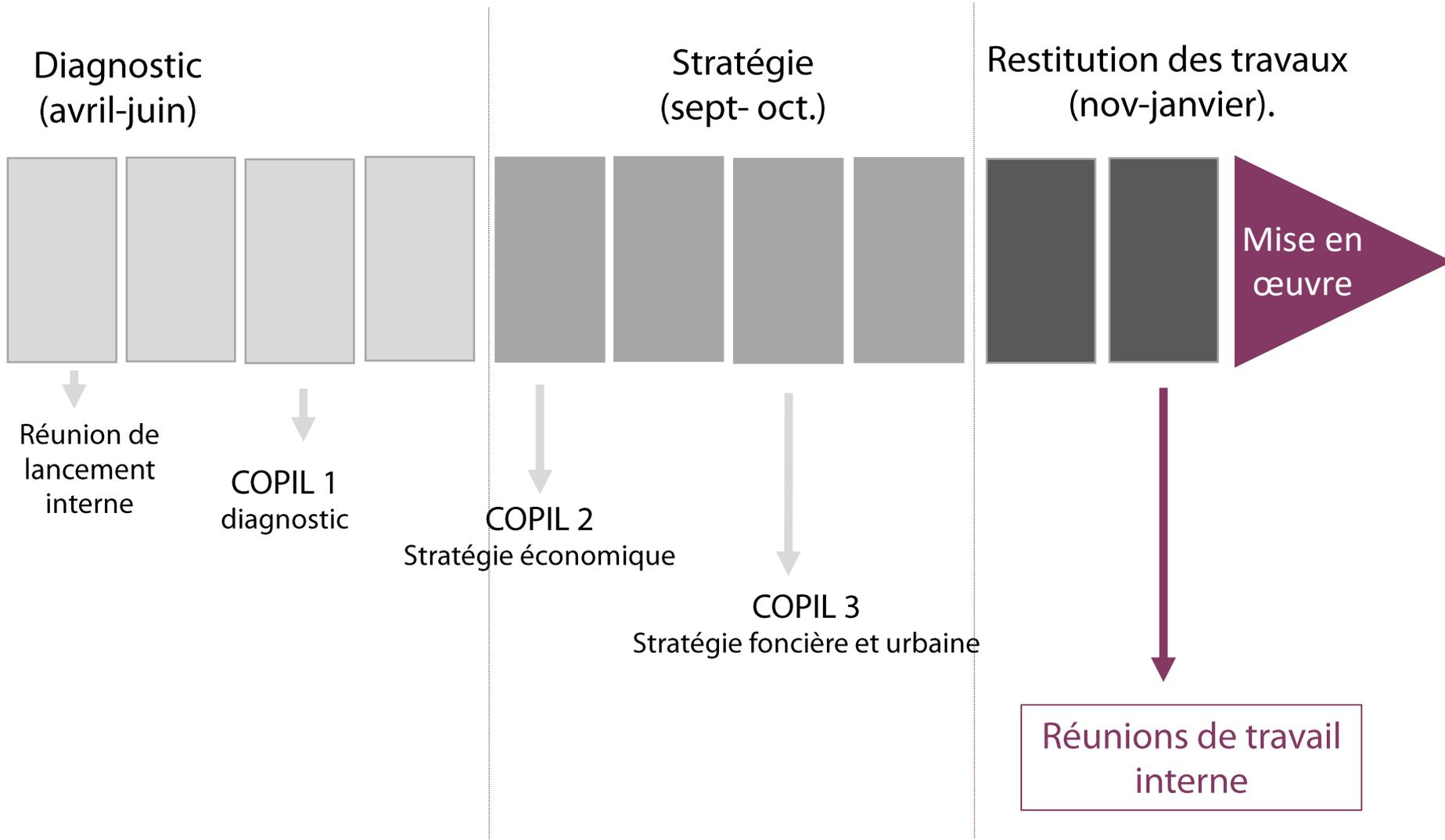
18 janvier 2022



Communauté de communes des Avant-Monts



Grandes phases de la mission



Présentation du document

> Titre de l'orientation

> Rappel du contexte, lien avec les éléments présentés dans le diagnostic

> Objectifs visés par l'orientation

> Définition des principes et règles communs à respecter
> Identification des pistes d'actions à déployer

ORIENTATION 1 : RECHERCHER DES LOGIQUES DE FILIÈRES POUR LES ZAE

La vocation des ZAE est souvent définie par rapport à la nature des activités économiques dont la collectivité souhaite favoriser l'accueil (artisanat, commerce...). Sans positionnement stratégique plus poussé, il semble difficile de structurer les ZAE en véritables pôles de compétence. Il en résulte des difficultés à répondre aux enjeux d'optimisation du foncier, d'attractivité des zones économiques et de synergies inter-entreprises.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Se démarquer de la concurrence en proposant une trajectoire économique lisible,
- Favoriser les effets de grappes entre les entreprises accueillies,
- Attirer des entreprises issues du territoire mais être également attractif pour les entreprises exogènes.

DÉCLINAISON – MISE EN OEUVRE

Lancer des études prospectives pour identifier les filières porteuses.

Plusieurs domaines pourraient être investigués, en lien avec les caractéristiques économiques du territoire et les projets ou politiques publiques qui y sont déployés. On peut citer par exemple :

- La filière bâtiment durable, en lien avec les dynamiques de rénovation des logements et du patrimoine public, l'offre de formation locale déjà existante...
- Les activités de services aux entreprises (activités juridiques, comptables et de soutien administratif, publicité, étude de marché, audit et certification, centres d'appels...) qui peuvent trouver des débouchés sur toute la France,

- La filière agro-alimentaire, notamment la transformation qui peut s'appuyer sur les productions locales,
- Les activités liées à l'économie circulaire...

Accueillir principalement des activités de proximité, en lien avec l'économie locale.

Pour rappel, au sein du périmètre du SCOT du Biterrois, les ZAE situées sur le territoire des Avant-Monts jouent une fonction économique de "proximité". De ce fait, ces zones sont destinées à accueillir majoritairement des activités artisanales et de services productifs visant à répondre aux besoins des entreprises locales et des résidents du territoire.

Répondre aux besoins spécifiques des entreprises issues des filières identifiées.

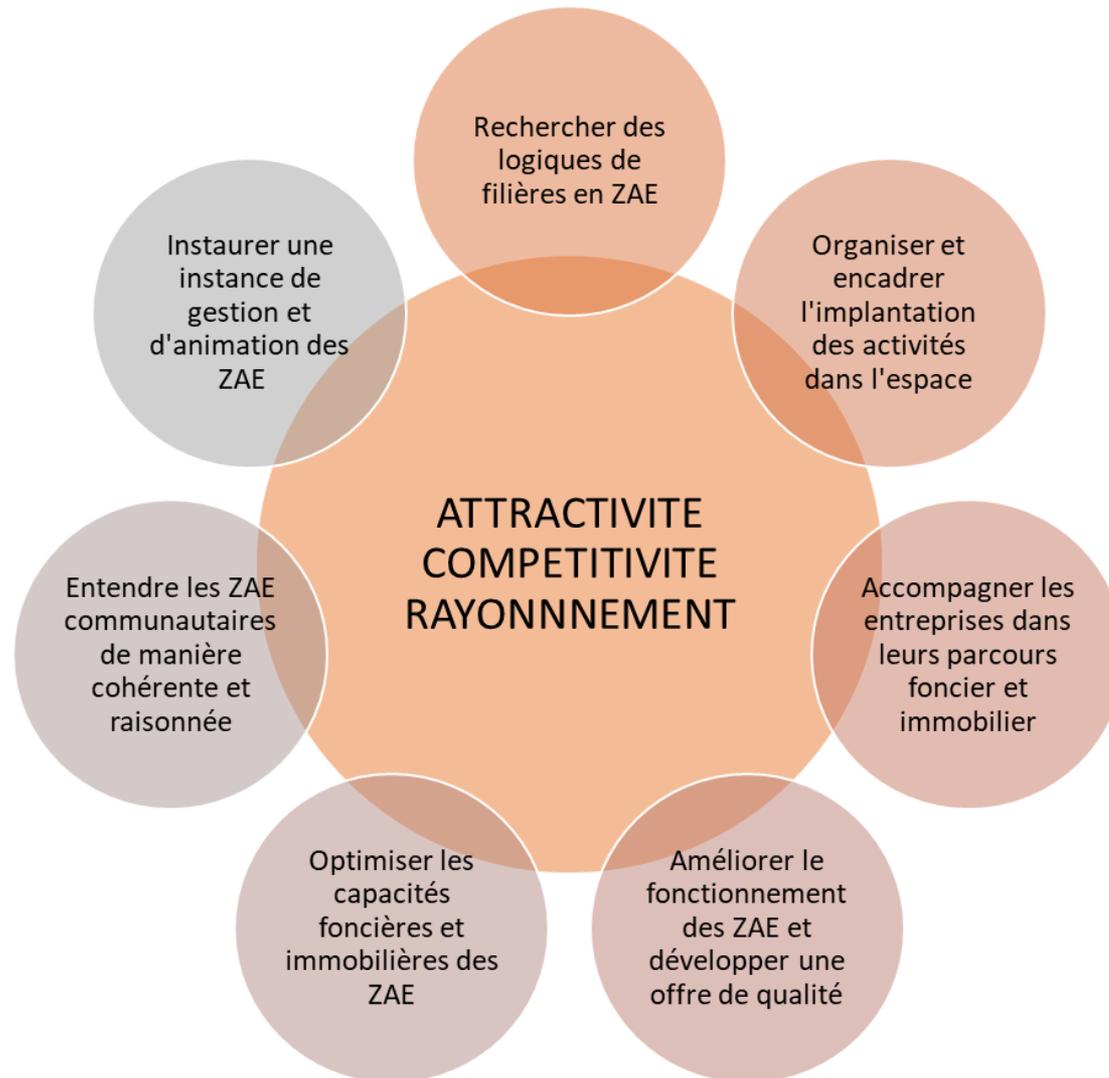
Il s'agit de développer une offre foncière et immobilière, des aménagements urbains mais aussi une offre numérique en adéquation avec les besoins des entreprises. Cela peut concerner la réglementation des gabarits et la disposition des bâtiments, nécessiter la réalisation d'éventuelles zones de livraison, plateformes de transformation, ou encore de calibrer les infrastructures de desserte... Dans ce cadre, il sera également nécessaire d'encadrer la commercialisation des lots, en réservant parcelles ou locaux à des entreprises de la filière identifiée, de s'assurer de la complémentarité entre les entreprises accueillies...

QUELQUES OUTILS MOBILISABLES

- ▶ Plan Local de l'Économie (PLE)
- ▶ Action de communication ciblée (site internet dédié, événementiels type salons, réseaux professionnels...).

> Exemples d'outils juridiques, techniques ou financiers à mobiliser

Une stratégie construite autour de 7 orientations



ORIENTATION 1 : Rechercher des logiques de filières pour les ZAE

Trajectoire économique lisible

Effets de grappe

Offre qui se démarque

Accueillir principalement des activités de proximité, en lien avec l'économie locale.

Lancer des études prospectives pour identifier les filières porteuses.

Répondre aux besoins spécifiques des entreprises issues des filières identifiées.

ORIENTATION 2 : Organiser et encadrer l'implantation des activités dans l'espace

Répartition équilibrée des activités entre centre-ville et ZAE

Organisation spatiale en ZAE qui permette d'optimiser les usages et les aménagements

Accueillir en ZAE des activités non concurrentielles avec celles des centres villes.

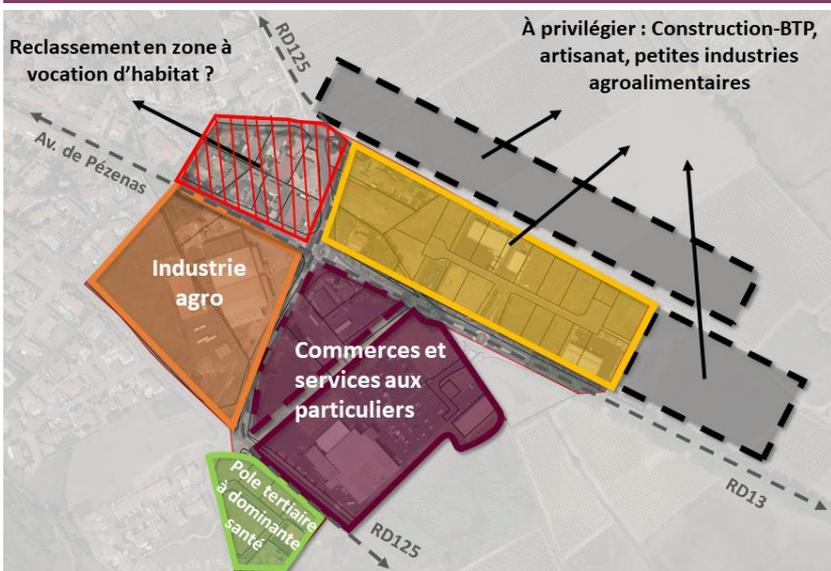
Conforter les vocations des espaces déjà urbanisés des ZAE de Thézan et de Roujan.

Réorganiser les vocations dans les espaces déjà urbanisés de la ZAE de Magalas.

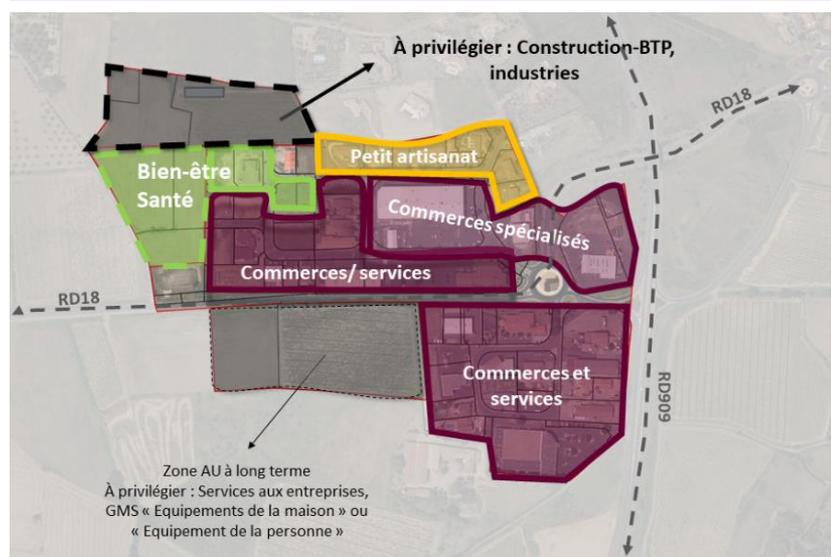


- Charte ZAE
- Règlement de PLU(i)
- Règlement de zone

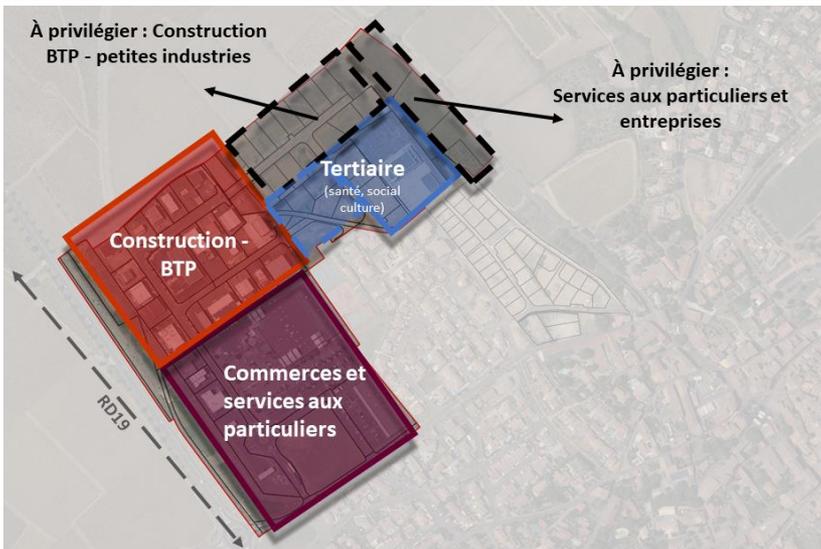
PAE Roujan



ZAE L'audacieuse à Magalas – réorganiser l'existant



ZAE Les Masselettes-Thézan



ORIENTATION 3 : Accompagner les entreprises dans leurs parcours foncier et immobilier

Soutien aux porteurs de projets

Synergie et Innovation

Maîtrise publique

Prioriser les produits immobiliers à développer et identifier les sites d'implantation.



Etude tiers lieux

Maintenir une capacité d'action publique dans le développement des ZAE.



Investissements foncier et immobilier publics

ORIENTATION 4 : Améliorer le fonctionnement des ZAE et développer une offre de qualité

Image de marque

Pas de délocalisation d'entreprises

Perception urbaine

Prendre en compte des principes d'aménagement communs à toute opération de requalification ou d'extension de ZAE.

L'apaisement & sécurisation des déplacements

Modes de déplacements alternatifs à la voiture

Voirie et les espaces de stationnement

Signalétique

La qualité et l'attractivité du cadre de vie

Espaces publics et des parcelles privées

Lieux récréatifs

L'intégration urbaine et paysagère

Qualité architecturale et paysagère

Coutures urbaines

La performance énergétique et écologique

Energies renouvelables

gestion et la valorisation des déchets.

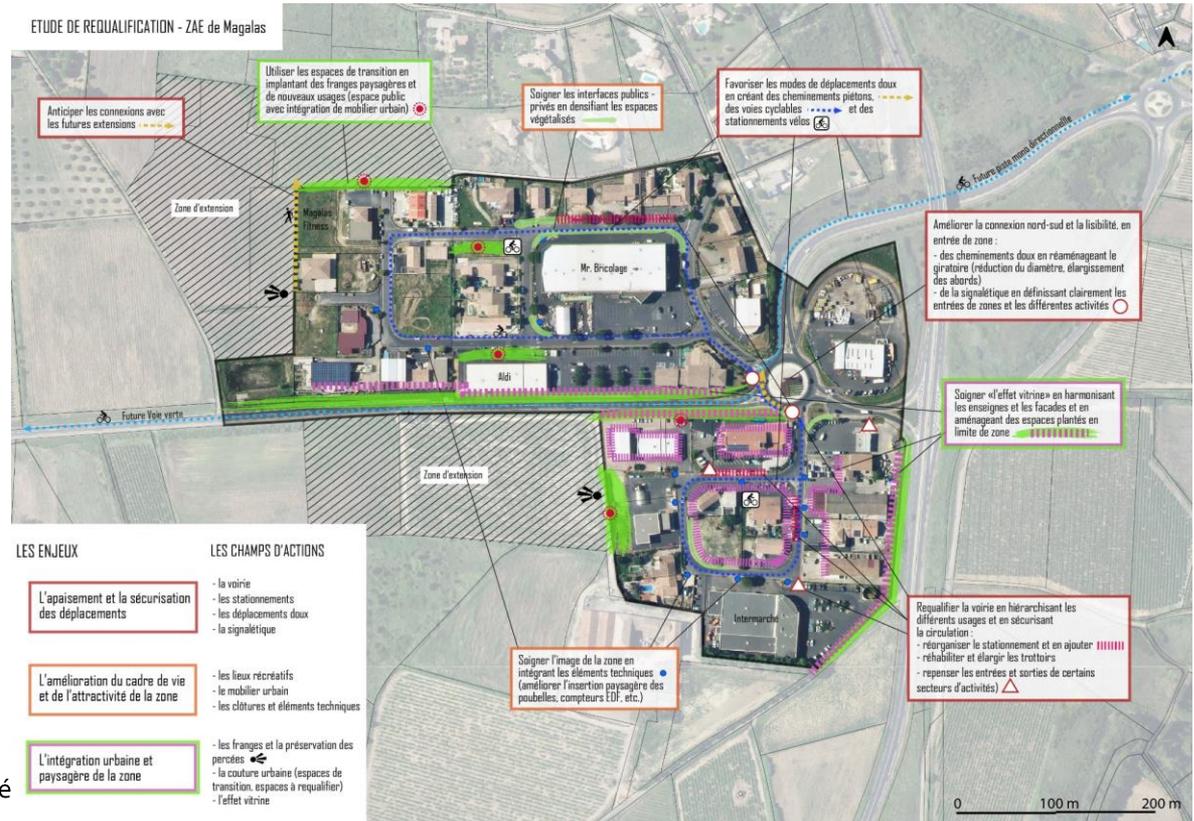
Biodiversité et économie de foncier.

Economie circulaire

Requalifier la ZAE l'Audacieuse à Magalas.

Conforter l'intégration urbaine du PAE de Roujan.

Améliorer le traitement des interfaces aux Masselettes à Thézan.



Synthèse des actions de requalification jugées prioritaires

Enjeux	Champs d'actions	Nom de la zone
Apaisement de la circulation et sécurisation des déplacements	Homogénéisation et renforcement de la signalétique et du jalonnement	Les 3 ZAE
	Requalification de la voirie et réorganisation du stationnement en zone sud	Magalas
	Aménagement de cheminements piétons sécurisés (cave coopérative) et repositionnement réseau pouce	Roujan
Amélioration du cadre de vie et attractivité	Intégration paysagère des éléments techniques	Magalas et Thézan
Intégration urbaine et paysagère	Effet vitrine	Les 3 ZAE
	Traitement des franges paysagères / Valorisation des percées	Thézan

ORIENTATION 5 : Optimiser les capacités foncières et immobilière des ZAE

Préservation de la ressource foncière

Rentabilisation des coûts de viabilisation/entretien

Prévenir la spéculation foncière

Approfondir l'évaluation des gisements potentiellement mobilisables dans les zones existantes.



Observatoire du foncier et de l'immobilier d'entreprises

Activer tous les leviers qui permettent de remobiliser les espaces peu ou non bâtis.

Intervenir prioritairement sur les secteurs stratégiques (Magalas, Roujan).

Favoriser l'efficacité foncière du bâti économique.



- Clause anti-spéculative dans les actes de vente des terrains.
- Bourse aux locaux
- Boite à outils densification / règlement PLU(i)
- Fiscalité
- Droit de Préemption Commercial / Négociation à l'amiable

ORIENTATION 6 : Etendre les ZAE communautaires de manière cohérente et raisonnée

Gestion raisonnée de la ressource foncière

Rayonnement des ZAE communautaires

Equilibre territorial et temporel

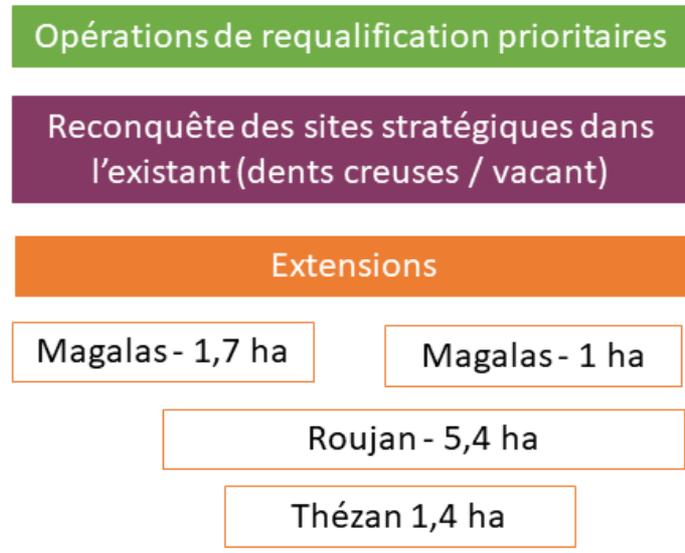
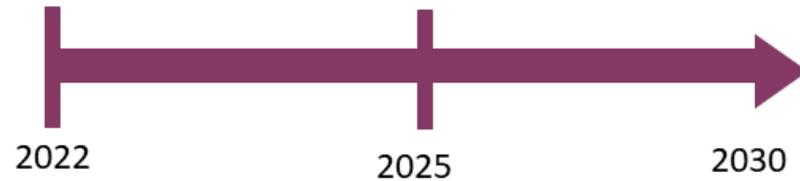
Produire une offre foncière répondant aux besoins et à l'organisation du territoire

- Conforter l'offre foncière à vocation économique en priorisant le développement des ZAE communautaires (projets communaux de moindre ampleur toujours possibles)
- Développer une offre équilibrée et complémentaire entre ZAE communautaires : 9,5 ha à horizon 2030



PLU(i)
Uniformité du tarif de vente entre les ZAE Communautaires

Articuler reconquête de l'existant et développement de l'offre en extension d'urbanisation



Déterminer des opérations d'aménagement garantissant la mise en œuvre des projets souhaités.

ORIENTATION 7 : Instaurer une instance de gestion et d'animation des ZAE

Clarification des rôles

Gestion dans le temps

Synergies / partenariats

Mettre en place une gouvernance entre les acteurs publics et privés de la ZAE.

Développer l'animation au sein des zones.

Renforcer la promotion de l'offre et de l'accompagnement proposés par le territoire.



Association d'entreprises, ASL
Forum pour les usagers
Journées portes ouvertes, newsletter, site internet...



Merci de votre attention