

Plaquette de présentation de la ZAE Pont Peyrin 3

*3nd appel à projets en vue de la commercialisation des lots
de la zone d'activités Pont Peyrin 3 à l'Isle-Jourdain*



Présentation de la ZAE Pont Peyrin

Une position stratégique

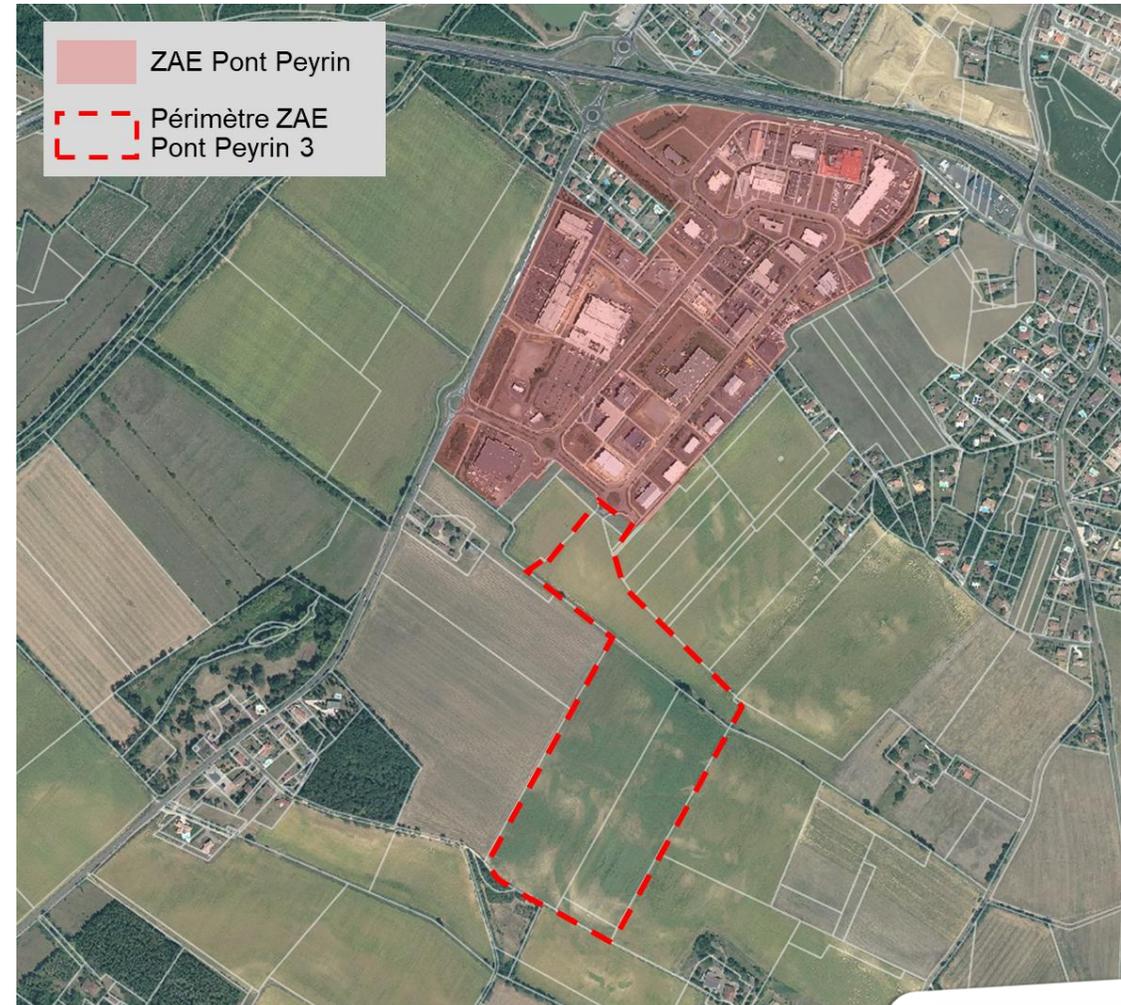
- La ZAE Pont Peyrin est située à L'Isle-Jourdain, en bordure de la RN 124 et à 20 minutes de Toulouse
- Pont Peyrin 3 correspond à la nouvelle extension (3ème tranche) de cette zone d'activités



Présentation de la ZAE Pont Peyrin

Occupation de la ZAE Pont Peyrin actuelle

- Cette zone d'activités est entièrement commercialisée
- Elle compte environ 100 entreprises et regroupe plus de 750 emplois
- Quelques exemples d'entreprises : Abrisud, Air Cost Control, Cafés Di-Costanzo, Groupe CYCLELAB, Carrefour...



Pont Peyrin 3 : présentation générale

Organisation de la ZAE

Pont Peyrin 3 est une zone d'activités mixte organisée en 2 ilots d'activités :

-  Secteur Commerces / Services
-  Secteur Industrie / Artisanat

Offre foncière

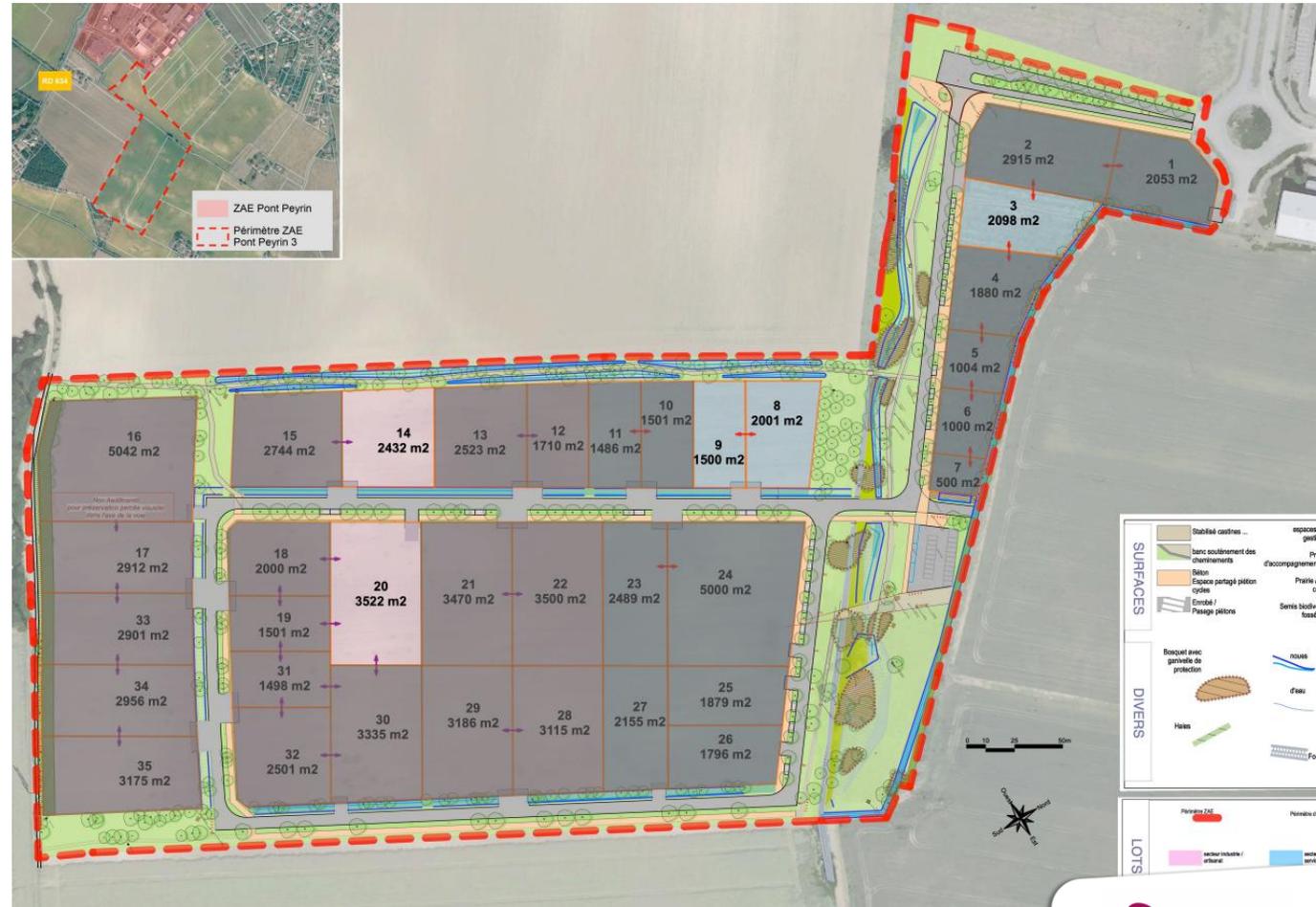
- 13,6 ha de foncier dont 8,5 ha cessibles
- 35 lots d'une superficie de 500 à 5 000 m²
- Possibilité de fusionner certains lots (matérialisée par une double flèche sur le plan des lots) pour atteindre au maximum un macro lot de 1,6 ha.



Pont Peyrin 3 : présentation générale

Point sur la commercialisation

- La CCGT a lancé un 1^{er} appel à projets au mois d'octobre 2022 afin de débiter la pré-commercialisation de la ZAE Pont Peyrin 3 :
 - 16 lots ont été attribués
 - Un second appel à projets a ensuite été lancé au mois de janvier 2024 :
 - 14 lots ont été attribués
- Ce 3^{ème} appel à projets vise à attribuer les 5 lots restants (lots non grisés sur la carte) :
- Lots 14 et 20 sur la partie Industrie / Artisanat
 - Lots 3, 8 et 9 sur la partie Commerces / Services



Pont Peyrin 3 : une zone qualitative

Un projet qualitatif avec un label régional

La zone d'activités Pont Peyrin est labellisée OZE (Occitanie Zone Economique).

Les OZE sont des parcs d'activités économiques répartis sur tous les départements de la Région Occitanie. Ils proposent aux entreprises des terrains, des locaux et un accompagnement sur-mesure afin qu'elles puissent se développer dans un environnement de qualité.



Les enjeux de la transition écologique ont été intégrés dès la conception de la zone. De plus, des espaces et des services ont été prévus pour rendre la zone agréable et pratique pour les travailleurs et les usagers.

⇒ Tout cela se traduit par des aménagements spécifiques :

- Grande coulée verte arborée
- Noues paysagères pour les eaux de pluie
- Pistes cyclables et cheminements doux
- Desserte par des transports en commun
- Parking public pour VL / PL / vélos
- Espace pique-nique avec aire de food-truck

Pont Peyrin 3 : une zone qualitative

Une ZAE articulée autour d'aménagements paysagers



Des franges plantées constituant une lisière, un filtre avec l'espace agricole



Des chemins ruraux qui longent la ZAE pour permettre la promenade (chemins de terre à l'image des pratiques agricoles)



Une coulée verte articulée autour d'un parc linéaire structurant la ZAE

Une zone non aedificandi pour préserver une percée visuelle dans le prolongement de la voie



Pont Peyrin 3 : une zone qualitative

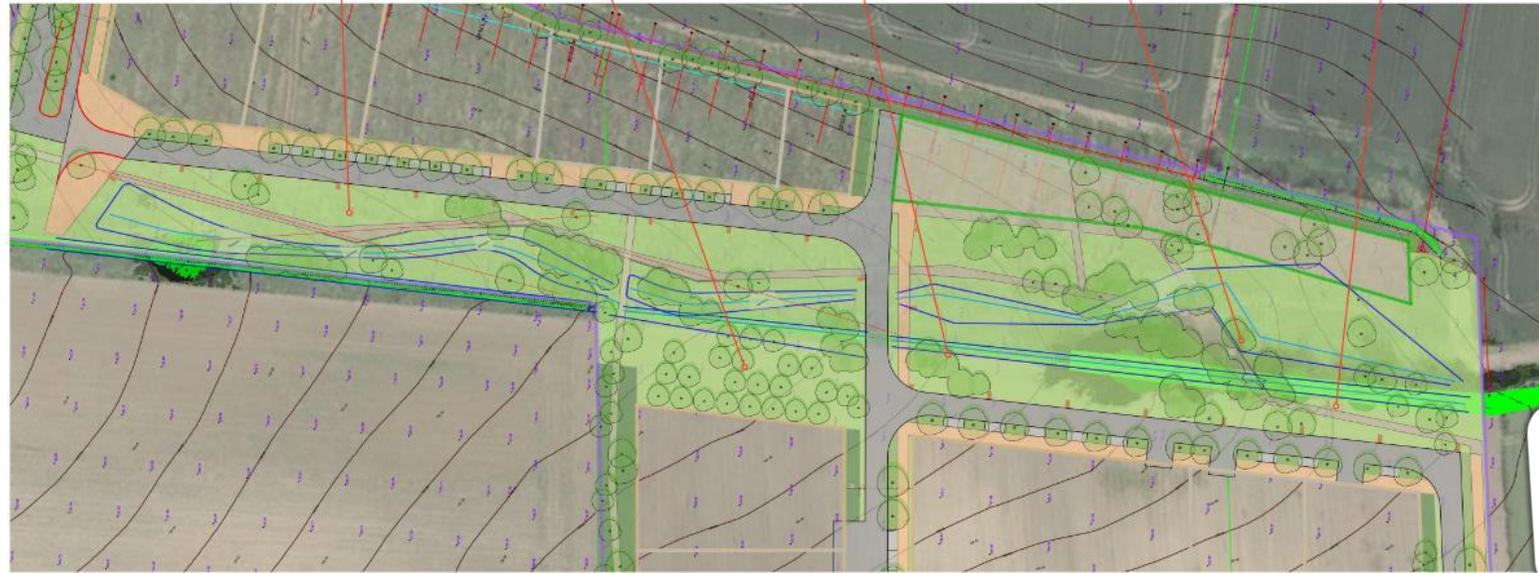
La coulée verte au cœur de la ZAE

La coulée verte d'une largeur d'environ 40 mètres est multifonctionnelle :

Gestion des eaux pluviales
à ciel ouvert

Création d'un espace de
biodiversité

Création d'un espace
récréatif pour les salariés



Pont Peyrin 3 : une zone qualitative

L'aménagement d'un espace public central



Stationnements pour VL / PL et vélos



Aire pour food-truck



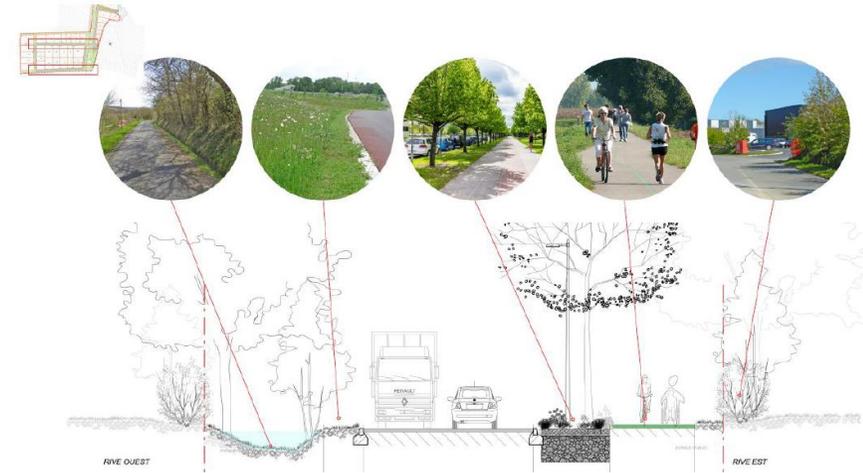
Espace pique-nique / détente



Pont Peyrin 3 : une zone qualitative

Un réseau de cheminements doux le long des voiries

- Des cheminements doux (pistes cyclables et chemins piétonniers) ont été aménagés le long des voiries
- Ils sont raccordés au réseau déjà existant au sein de la ZAE Pont Peyrin
- Et sont joutés par des espaces verts (noues enherbées, arbres, haies...)



Pont Peyrin 3 : une zone qualitative

La desserte par des transports en commun

- Arrêt du TAD (transport à la demande) sur la zone d'activités Pont Peyrin
- Projet de TIL (transport d'intérêt local) avec un arrêt prévu également sur la zone d'activités Pont Peyrin



Pont Peyrin 3 : éléments techniques

Présentation générale des travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagement ont commencé au mois de septembre 2022 et se sont achevés fin décembre 2023.

Ces travaux ont porté notamment sur les points suivants :

- Création des voiries, des accès aux parcelles et des cheminements piétons et cycles
- Création des plateformes pour les lots
- Viabilisation des lots (desserte réseaux secs et humides)
- Aménagement des espaces publics et espaces verts



⇒ **Les terrains sont vendus viabilisés et terrassés. Les porteurs de projets sélectionnés à l'issue de l'appel à projets seront ensuite libres de construire leur bâtiment dans le respect du règlement du PLUIH et de la zone d'activités.**

Pont Peyrin 3 : éléments techniques

Des plateformes aménagées

- Au regard de la topographie du terrain et pour permettre une plus grande flexibilité de l'offre, la zone de Pont Peyrin 3 est constituée de plateformes modulables permettant l'accueil de deux à cinq lots.
- Chaque lot est viabilisé de façon indépendante mais peut potentiellement être fusionné avec certains lots adjacents (cf. Annexe 2 – Plan des lots de la ZAE).

N.B. : L'aménagement de ces plateformes et la viabilisation des lots ont été réalisés par la CCGT et sont intégrés dans les prix de vente des lots.



Les points forts d'une telle conception :

- Une flexibilité pour les porteurs de projets qui disposent d'un choix de lots de tailles variables
- Un gain de temps sur la conception et le lancement des projets
- Une limitation des nuisances pendant l'installation des entreprises
- Une économie notable sur les coûts de début de chantier
- Un aménagement qualitatif et homogène de la zone d'activités