

— INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES



VERSION DU 7 MARS 2024

RF
AURILLAC

Contrôle de légalité

Date de réception de l'ARR : 19/03/2024
015-241501055-20240307013BDE-AU

Sumène Artense communauté
Calalet • 15 240 SAIGNES
44 62 66

sumene-artense.com
contact@sumene-artense.com

SOMMAIRE

- SOMMAIRE 0
- PREAMBULE : LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE..... 2
- I) LA DEMARCHE DE SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE 3
 - 1 L'identification des Zones d'Activités Economiques..... 3
 - 2 les modalités de concertation 4
- II) IDENTIFICATION DES PERIMETRES DES ZAE, OCCUPANTS ET VACANCE 5
 - Zone d'Activités Economique Ydes Sud..... 5
 - Zone d'Activités Economique Ydes Nord..... 7
 - Zone Commerciale du PEAGE 10

RF
AURILLAC

Contrôle de légalité
Date de reception de l'AR: 19/03/2024
015-241501055-20240307013BDE-AU

PREAMBULE : LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'inventaire des zones d'activités (IZAE) a été instauré par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience.

L'IZAE est un outil de connaissance des zones d'activités économiques d'un territoire et de leur potentiel d'optimisation (en particulier par rapport à la vacance des locaux). En résumé, l'IZAE est un outil territorial facilitant la connaissance de l'état des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et/ou aéroportuaire.

Il permet de renseigner en particulier, pour chaque zone d'activité économique (ZAE) concernée :

- l'état parcellaire des unités foncières composant la ZAE ;
- l'identification des occupants de la zone ;
- le taux de vacance de la ZAE. Le taux de vacance de la ZAE est mesuré à la fois en fonction de la vacance des terrains non vendus, ainsi qu'en fonction de la vacance des terrains avec des bâtiments.

Cet inventaire est établi sur son territoire par Sumène Artense communauté compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique, après consultation des propriétaires et occupants de ces zones. L'IZAE est actualisé au moins tous les 6 ans. L'IZAE peut faciliter la requalification de locaux d'activités.

Extrait de l'article 220 de la loi Climat et Résilience :

Art. L. 318-8-1.-Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales.

Art. L. 318-8-2.-L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique définies à l'article L. 318-8-1 est chargée d'établir un inventaire des zones d'activités économiques sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence.

L'inventaire mentionné au premier alinéa du présent article comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

RF
AURILLAC

Contrôle de légalité

Date de réception de la R: 19/03/2024
015-241501055-2024100701321DDEAL3

1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;

2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;

3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

Après consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique pendant une période de trente jours, l'inventaire est arrêté par l'autorité compétente. Il est ensuite transmis à l'autorité compétente en matière de schéma de cohérence territoriale et à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Ce document est également transmis à l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat. L'inventaire est actualisé au moins tous les six ans. L'inventaire prévu à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme est engagé par l'autorité compétente dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. Il est finalisé dans un délai de deux ans.

I) LA DEMARCHE DE SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE

1 L'identification des Zones d'Activités Economiques

Sumène Artense communauté a engagé l'élaboration de l'Inventaire des Zones d'Activités (IZAE) par délibération du 20 février 2023.

L'inventaire porte sur les Zones d'Activités suivantes :

- La Zone d'Activités intercommunale Ydes Sud située sur la commune d'Ydes
- La Zone d'Activités Ydes Nord située sur la commune d'Ydes
- La Zone Commerciale du Péage située sur la commune de Lanobre

RF
AURILLAC

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 19/03/2024
015-241501055-20240307013-DE-AU

Le choix a été fait par les élus de désigner ces zones sur la base des éléments suivants :

- Sumène Artense est compétente pour l'entretien et la gestion de ces Zones d'Activités Economiques,
- Leur périmètre correspond à une volonté de développement d'initiative publique coordonnée et fait l'objet d'une cohérence d'ensemble
- Sumène Artense communauté en a la maîtrise foncière
- Leur périmètre est identifié dans le DAAC du SCOT Haut Cantal Dordogne et repris dans le diagnostic du PLUi en cours d'élaboration

Pour chacune de ces zones, l'IZAE présente :

- l'inventaire des occupants implantés avec l'analyse de la vacance des locaux existants ;
- le potentiel de densification des espaces non bâtis et de mutation des espaces bâtis ;
- les unités foncières.

Pour une meilleure appréhension de la vacance en temps réel, l'analyse a été réalisée sur les locaux à l'échelle de chaque parcelle cadastrale, et non de l'unité foncière.

2 les modalités de concertation

La consultation des propriétaires et des occupants des ZAE a été réalisée par le biais suivant :

- Mise à disposition du projet d'inventaire au siège de la Communauté de Communes pendant une durée d'un mois.
- Mise à disposition sur le site internet www.sumene-artense.com pendant une durée d'un mois.
- Réalisation d'articles de presse et diffusion sur les réseaux sociaux.
- Un envoi d'un courrier d'information aux propriétaires et occupants des zones a également été effectué.

La concertation a fait l'objet de 13 retours et s'est étalée du 15 octobre 2023 au 15 décembre 2024.

RF
AURILLAC

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 19/03/2024
015-241501055-20240307013BDE-AU

II) IDENTIFICATION DES PERIMETRES DES ZAE, OCCUPANTS ET VACANCE

L'identification des occupants présente les entreprises implantées au sein de chacune des zones à partir de leur nom d'enseigne commerciale ou d'adresse postale visible depuis la voie publique. Les locaux vacants sont ceux considérés comme étant affichés à louer ou ne présentant aucune occupation. Les terrains vacants sont ceux considérés comme encore en vente.

Zone d'Activités Economique Ydes Sud

Généralités

Surface totale	Surface disponible à la vente	Prix de vente	Année de création
48 350 m ²	14819 m ² - 31%	5 € HT	2003

Taux de vacance

La ZAE Ydes Sud implantée sur la commune d'Ydes présentait lors de la réalisation de l'inventaire 0 locaux vacants. Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux est donc de 0%.

Nombre de locaux	Locaux Vacants privés/public	Taux de vacance
12	0	0

RF
AURILLAC

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 19/03/2024
015-241501055-20240307013BDE-AU

Périmètre de la Zone



Propriétés

RF
AURILLAC

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 19/03/2024
015-241501055-2024030701315-DE-AU

Cadastre	Surface terrain en m ²	Bâti / Non bâti	Dénomination sociale	Propriétaire
1110	1110	Bâti	SARL BOUTIN	SARL BOUTIN

ZO185	3107	Parking	SUPER U	SUPER U
ZO169	8820	Bâti	SUPER U	SUPER U
ZO171	3413	Bâti	SUPER U	SUPER U
ZO186	284	Bâti	DOULCET FENETRE	DOULCET FENETRE
C484	1206	Bâti	DOULCET FENETRE	DOULCET FENETRE
C499	1067	Bâti	SCI PUY DIEU	SCI PUY DIEU
C501	1063	Bâti	SCI PUY DIEU	SCI PUY DIEU
C552	3387	Non Bâti	EI MOULIER	MOULIER
C547	1304	Bâti	SARL BOUTIN	SARL BOUTIN
C561	288	Non Bâti	SARL BOUTIN	SARL BOUTIN
C558	1282	Bâti	SARL CHILDAN	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE
C546	1429	Non Bâti	TERRAIN EN VENTE	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE
C553	3170	Non Bâti	TERRAIN EN VENTE	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE
C554	6074	Non Bâti	TERRAIN EN VENTE	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE
ZO124	4146	Non Bâti	TERRAIN EN VENTE	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE
C548	4736	Bâti	YDEALIS	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE
C560	1259	Bâti	YDEALIS	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE
C557	1205	Bâti	DRUIDE DECORATION	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE

RF
AURILLAC

Zone d'Activités Economique Ydes
Mard
Generalités
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 19/03/2024
015-241501055-20240307013BDE-AU

La zone d'activité est d'initiative communale et a été transférée à Sumène Artense communauté dans le cadre de la loi NOTRe le 7 août 2015.

La spécificité de cette zone est de disposer d'une grande emprise foncière d'un seul tenant. Il est privilégié pour le moment de finaliser la vente des terrains situés sur les autres zones avant d'aménager cette dernière. La zone est également valorisée à l'échelle régionale car elle peut correspondre à une volonté d'une entreprise de taille importante de s'y implanter, dans cette hypothèse l'intégralité de la surface foncière sera vendue d'un seul tenant.

Surface totale	Surface disponible à la vente	Prix de vente au m ²	Année de création
68 920m ²	26 371m ² - 38%	5 € HT	Transféré par la commune d'Ydes à Sumène Artense communauté par délibération du 15 septembre 2017.

Taux de vacance

La ZAE Ydes Nord implantée sur la commune d'Ydes présentait lors de la réalisation de l'inventaire 0 locaux vacants. Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux est donc de 0%

Nombre de locaux	Locaux Vacants privés/public	Taux de vacance
13	0	0

RF
AURILLAC

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 19/03/2024
015-241501055-20240307013BDE-AU

Périmètre de la zone



Occupants

Cadastre	Surface terrain m ²	Bâti / Non Bâti	Dénomination sociale de l'occupant	Propriétaire
ZA295	6509	Bâti	TRANSPORTS CANTAL AUVERGNE SCHWALB Franck	SARL TRANSPORT PAGIS - GERAUT
ZA271	8584	Bâti	ENEDIS	ENEDIS
ZA273	4084	Non Bâti	SCI POTEL	POTEL Annie
ZA300	2262	Bâti	LOGIC MAROQUINERIE	PICANDET Cécilia
ZA248	2507	Bâti	GARAGE JOB	TRIVIAUX Maurice
ZA247	1501	Bâti	MIKAMOTO	DELAGE Alain

RF
AURILLAC

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 03/03/2024
015-241501055-20240307013BDE-AU

ZA241	1500	Bâti	POMPE FUNEBRE SARL Delage Cédric	DELAGE Alain
ZA240	2998	Bâti	MEUBLES BRUN	Indivision BRUN
ZA239	1557	Bâti	MENUISERIE GANNE LES SENS DU BOIS	SCI JACKYGANNE
ZA238	1544	Bâti	VACANT	GALVAING
ZA449	923	Bâti	CLEMENTINE ET CIE	CLEMENTINE ET CIE – GOUT Jean Michel
ZA430	3879	Bâti	LA GALINETTE	JUILLARD
ZA425	1682	Bâti	AMB GARAGE	MEYNIEL
ZA428	1132	Bâti	AMB GARAGE	MEYNIEL
ZA450	1003	Non Bâti		SCI SIMONROBIN GANNE Damien
ZA451	884	Non Bâti		SCI SIMONROBIN GANNE Damien
ZA455	26371	Non Bâti	VACANT	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE

Zone Commerciale du PEAGE

Généralités

Surface totale	Surface disponible à la vente	Prix de vente au m ²	Année de création
23376m ²	8248m ² - 35%	11€ HT	Transférer par la commune de Lanobre par délibération 02/2017 le 16 février 2017

Taux de vacance

La Zone Commerciale du Péage implantée sur la commune de Lanobre présentait lors de la réalisation de l'inventaire 0 locaux vacants. Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux est donc de

	de	Locaux Vacants privés/public	Taux de vacance
--	----	------------------------------	-----------------

RF
AURILLAC

Comité de Régénération de l'AR 19/03/2024
Date de réception de l'AR 19/03/2024
015-241501055-202403070138-DE-AU

8	1	12.5%
---	---	-------



Occupants

Cadastre	Surface terrain m ²	Bâti / Non Bâti	Dénomination sociale de l'occupant	Propriétaire
AM102	3252	Bâti	CC CANTAL PEINTURE + LOCATION GARAGES + CABINET COMPTABLE	MARTIN Laurent
AM103	3776	Bâti	GARAGE PEUGEOT	BRUGIERE
AM109	2575	Bâti	COCCI MARKET	COCCI MARKET
AM110	1149	Bâti	LE PETIT COCHON	CHAVIGNIER
AM111	263	Bâti	COIFF 15	GRAVIERE
AM113	803	Bâti	NOTAIRE	LEULIER MAFFEIS
AM114	1914	Bâti	ECO REPARE	SCI TANT Thierry

RF
AURILLAC

Contrôle de légalité
 Date de réception de l'AP: 19/03/2024
 015-241501055-20240307013BDE-AU

AM114	1396	Bâti	FDC DECORATION	CLAP
AM104	3381	Non Bâti	VACANT	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE
AM108	2142	Non Bâti	VACANT	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE
AM131	1160	Non Bâti	VACANT	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE
	1565	Non Bâti	VACANT	SUMENE ARTENSE COMMUNAUTE

SYNTHESE

Le territoire de Sumène Artense communauté compte plus de 14 He de zone d'activité économique découpé en 3 zones :

- La Zone d'Activités intercommunale Ydes Sud située sur la commune d'Ydes
- La Zone d'Activités Ydes Nord située sur la commune d'Ydes
- La Zone Commerciale du Péage située sur la commune de Lanobre

Surface totale de Zones d'Activités	Surface totale occupée	Surface totale disponible	Nombre de terrains disponibles à la vente	Nombre de locaux	Locaux Vacants privés/public	Taux de vacance
140 646m ²	91 298m ² 65%	49 438m ² 35%	9	33	1	3%

- Le taux de vacance bâtie est faible : cela ne concerne qu'un seul bâtiment. Situé sur la zone d'activité Ydes Nord, il s'agit d'un bâtiment privé, dont le projet initial est en pause en raison d'une situation financière ne permettant pas l'aboutissement du projet. 9 terrains sont disponibles à la vente, et appartiennent tous à Sumène Artense communauté, ayant des tarifs de 5€ le m² pour la commune de Ydes (Ydes Nord et Ydes Sud) et 11€ du m² pour la commune de Lanobre.

RF
AURILLAC

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 19/03/2024
015-241501055-20240307013RDE-AU