

CONFERENCE DES MAIRES 08/12/16



ZONES

D'ACTIVITES

ECONOMIQUES (ZAE)

Elodie Sorbet

E.Sorbet

1

EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « *DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE*
- *CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE* »

➤ INTRODUCTION :

Contexte législatif : loi NOTRe du 07/08/15 = consécration du binôme **région-EPCI** comme **réfèrent du développement économique** à l'échelle territoriale :

- **Région** confortée dans son rôle exclusif de **financement** et d'**internationalisation** des entreprises car à la bonne échelle pour coordonner des **stratégies** de promotion de territoires (**attractivité**) et pour soutenir l'essor et l'export des entreprises sur les plans européen et mondial (**compétitivité**)
- **EPCI** dotés du rôle d'**autorités organisatrices** du développement économique local, donc positionnés comme **animateurs opérationnels** et **interlocuteurs de proximité** pour l'accueil des entreprises

E.Sorbet

2

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

-> Objectif :

= EPCI organisateurs de toute l'offre immobilière destinée aux entreprises :

- en cohérence et en lien avec leurs **missions parallèles** constituant leur « cœur de métier » traditionnel : aménagement, urbanisme, habitat, transport, voirie et réseaux, équipements et services à la population, ...
- dans le but de suivre et d'accompagner tout le **parcours résidentiel** des entrepreneurs et leur famille (offre de services globale)

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

-> Pour atteindre cet objectif :

Suppression par la loi NOTRe de l'intérêt communautaire (IC) jusqu'à ce jour affecté à la compétence obligatoire développement économique des EPCI en matières de :

« Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » = zones d'activités économiques (ZAE)

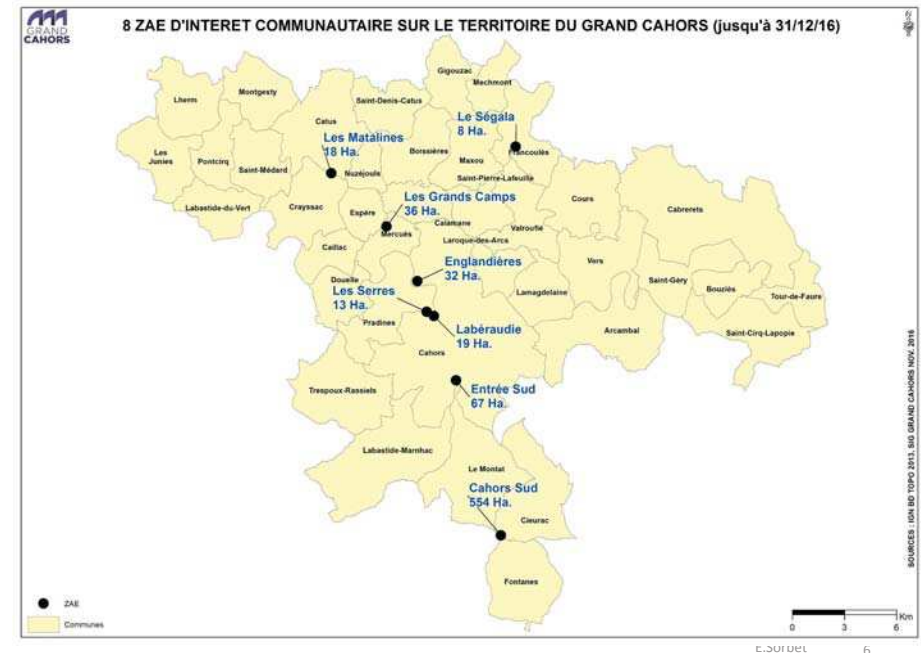
⇒ Conséquence :

ZAE jusqu'alors non reconnues d'IC à transférer par les communes à leur EPIC au 01/01/17 = compétence pleine et entière des EPCI sur toutes les ZAE de leur territoire

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

➤ **CONSEQUENCES LOCALES :**

- Jusqu'à ce jour, **le GC n'intervenait pas sur les ZAE de son territoire répondant aux critères d'IC** librement et limitativement fixés dans ses statuts par accord entre la communauté et ses communes :
 - > **3 critères cumulatifs** retenus :
 - qualifiable de ZAE au sens du Code de l'urbanisme
 - superficie minimale = 5 ha
 - volume minimal d'investissement nécessaire aux acquisitions et à l'aménagement de la ZAE = 300 000 € HT
 - > **8 ZAE répondant à ces 3 critères** : Cahors sud, Entrée sud, Grands Camps, Engliandières, Labéraudie, les Serres, les Matalines, le Ségala
- Au 01/01/17, ces critères doivent être effacés des statuts donc **toutes les ZAE incluses dans le périmètre du GC doivent lui être transférées** par ses communes membres (en + des 8 ZAE déjà sous compétence du GC qui le resteront)



EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « *DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE*
- *CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE* »

➤ PROBLEMATIQUE :

Pas de définition légale d'une ZAE !

Mais de la **doctrine** abondante faisant référence sur le sujet et fournissant des **critères objectifs d'identification** des ZAE :

- CERTU
- CAUE
- Réponses ministérielles
- AdCF : méthode du **faisceau d'indices** à retenir

= **5 indices cumulatifs** pour reconnaître les espaces qui constituent des ZAE et doivent dès lors être transférés par les communes membres à leur EPCI

EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « *DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE*
- *CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE* »

- **1^{er} indice = les secteurs dont la vocation économique est mentionnée dans le document d'urbanisme de la commune :**

= Les zones **urbanisées** (U) ou les zones **à urbaniser** ouvertes (1AU) ou fermées (2AU) principalement **vouées à l'activité économique** inscrites dans le PLU de la commune

-> Zonage permettant de déceler sur la commune des **ilots occupés ou à occuper par des entreprises**

Mais sans pour autant emporter à lui-seul la constitution de ZAE
=> 4 autres indices de reconnaissance à cumuler...

EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « *DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE*
- *CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE* »

- 2^{ème} indice = les secteurs présentant une superficie suffisante permettant l'accueil d'au moins 2 entreprises :

= Dans les faits (et pas dans les statuts de l'EPCI au risque de réintroduire un IC !), **obligation de taille minimale** pour les espaces à vocation économique identifiés dans le document d'urbanisme communal

-> Une seule parcelle, même grande, intégralement occupée par une seule entreprise, même majeure, ne peut pas constituer une ZAE. A l'inverse, une seule parcelle, si elle est suffisamment grande, peut après **division, aménagement et commercialisation à plusieurs entreprises** constituer une ZAE et ainsi légitimer une intervention de l'EPCI.

Mais même cumulés, les 2 premiers indices restent insuffisants.
=> 3 autres indices de reconnaissance à cumuler...

EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « *DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE*
- *CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE* »

- 3^{ème} indice = les secteurs dont l'aménagement d'ensemble est cohérent et cherche en priorité à répondre aux besoins des entreprises :

= Terrains nus ou bâtis **spécifiquement aménagés** (découpés, viabilisés, desservis, ...) **dans le but principal d'accueillir des activités économiques**

-> Pas d'interdiction à la **mixité de fonctions** (activités + logements par ex.) : terrains pouvant éventuellement être entrecoupés de poches d'habitations si leur vocation 1^{ère} est d'être occupés par des entreprises (dominante économique)

NB : Des fonctions annexes peuvent notamment permettre d'équilibrer le bilan financier d'un programme d'aménagement de ZAE.

Mais même cumulés, les 3 premiers indices restent insuffisants.
=> 2 autres indices de reconnaissance à cumuler...

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

- **4^{ème} indice (facultatif) = les secteurs résultant le plus souvent (pas systématique) d'opérations d'aménagement :**

= Espaces viabilisés et équipés dans le respect d'un cadre juridique, technique et financier défini à l'occasion d'une **procédure formalisée par le Code de l'urbanisme** de type zone d'aménagement concerté (ZAC) ou lotissement permettant de :

- délimiter un périmètre d'intervention
- fixer des principes d'organisation
- édicter des règles de construction (urbanisme, architecture, paysage, ...)

NB : EPCI compétents pour créer des ZAC = cf leur 2^{ème} compétence obligatoire « aménagement de l'espace communautaire : création et réalisation de ZAC d'IC »

Mais même cumulés, les 4 premiers indices restent insuffisants.

=> 1 dernier indice + + + de reconnaissance à cumuler...

11

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

- **5^{ème} indice (essentiel) = les secteurs bénéficiant d'une volonté communale d'un développement économique coordonné :**

= **Plusieurs actions complémentaires**, visant toutes l'aménagement d'un secteur en vue d'y accueillir des entreprises, **engagées par une commune ou programmées dans son budget** d'investissement (acquisition de foncier, travaux de VRD, ...) et/ou de fonctionnement (entretien, animation, ...)

-> **Manifestation formelle et expresse de la volonté d'une commune** de développer une ZAE sur un secteur précis de son territoire, et de porter et coordonner vers elle ses efforts humains, techniques, financiers

=> Une volonté réelle, traduite et affichée dans le **document d'urbanisme**

NB : espaces économiques nés sans intervention publique, résultant de l'implantation spontanée des acteurs privés conservant une gestion autonome des réseaux et équipements => non qualifiables de ZAE

12

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

➤ **RESTITUTION DU TRAVAIL D'IDENTIFICATION DES ZAE :**

1^{ère} étape - Recherche sur les 39 communes du GC des secteurs répondant favorablement au 1^{er} indice (vocation éco mentionnée dans le doc d'urba)

= **28 secteurs** identifiés sur **15 communes** (hors 8 ZAE d'IC déjà transférées au GC) :

1- **ARCAMBAL** : secteur de La Valsette (Thouron et Auto 911)

2- **CAHORS** : secteurs de Regourd nord (Maec etc.), de Regourd nord-est (cimetière), de Regourd sud (Hôtel du Département etc.), de Bégoux nord-est (Pierre Fabre) et de Bégoux sud-ouest (ex Point P etc.)

3- **CAILLAC** : secteur « Phyt's »

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

4- **CRAYSSAC** : secteurs du Mas de Bourry (Clavières), du Mas de Gindrou (carrières etc.) et de Caillou (LMK-Jérodia)

5- **DOUELLE** : secteur de La Cafourque (Sudrie et Vitivista)

6- **FONTANES** : secteurs du centre (Planavergne), de la gare (Agripro) et des RD820 et 47 (---)

7- **GIGOUZAC** : secteur du Salanié (ERCOME Industries)

8- **LAMAGDELAINE-LAROQUE DES ARCS** (limitrophe) : secteur de la Route de Cahors-Figeac (Pons etc.)

9- **MAXOU** : secteur « Eiffage »

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

10- MERCUÈS : secteurs du Château des Bouysses et du Château de Mercuès

11- PRADINES : secteurs des Giganties (serres etc.), du Camp de Bouyssou (SOGOFIM) et des Vignals (---)

12- ST GÉRY : secteur des Masséries (---)

13- ST PIERRE LAFEUILLE : secteurs « Atrium » et « Sudreau »

14- TOUR DE FAURE : secteurs ouest (---) et est (---)

15- VALROUFIÉ : secteur « Mémé du Quercy »

NB : Analyse détaillée par secteur disponible dans les services si besoin

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

➤ **RESTITUTION DU TRAVAIL D'IDENTIFICATION DES ZAE :**

2^{ème} étape - Travail de terrain sur les 28 secteurs identifiés à l'étape 1 : recherche des indices 2 et 3 (superficie suffisante + aménagement cohérent pour l'accueil principal d'activités économiques)

= **9 secteurs -> 5 zones** identifiés sur **5 communes** :

1- CAHORS : secteurs de Regourd nord (Maec etc.), de Regourd nord-est (cimetièrre) et de Regourd sud (Hôtel du Département etc.)

-> 3 secteurs voisins à regrouper en 1 seule zone

2- LAMAGDELAINE-LAROQUE DES ARCS (limitrophe) : zone de la Route de Cahors-Figeac (Pons etc.)

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

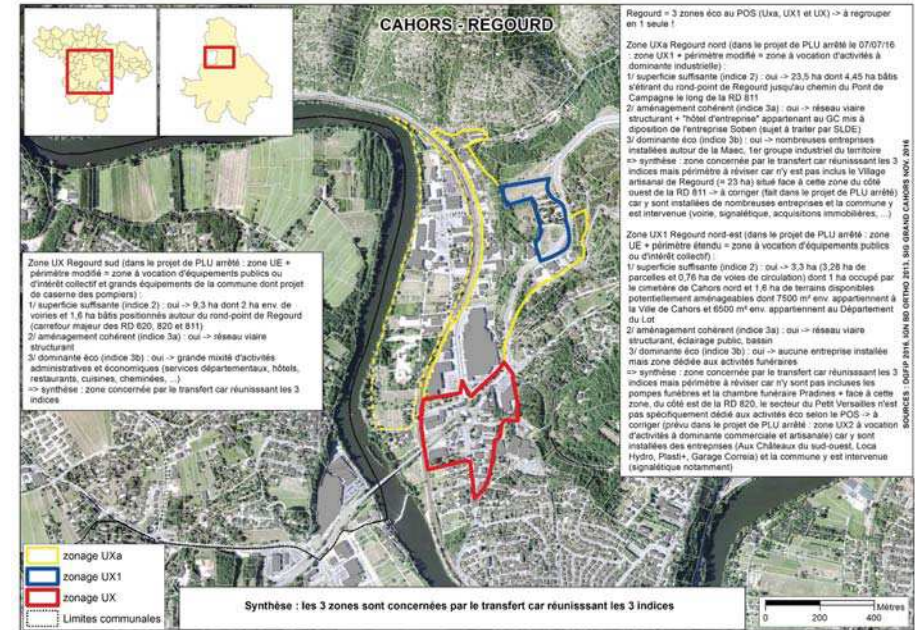
3- PRADINES : secteurs des Giganties (serres etc.), du Camp de Bouyssou (SOGOFIM) et des Vignals (---)

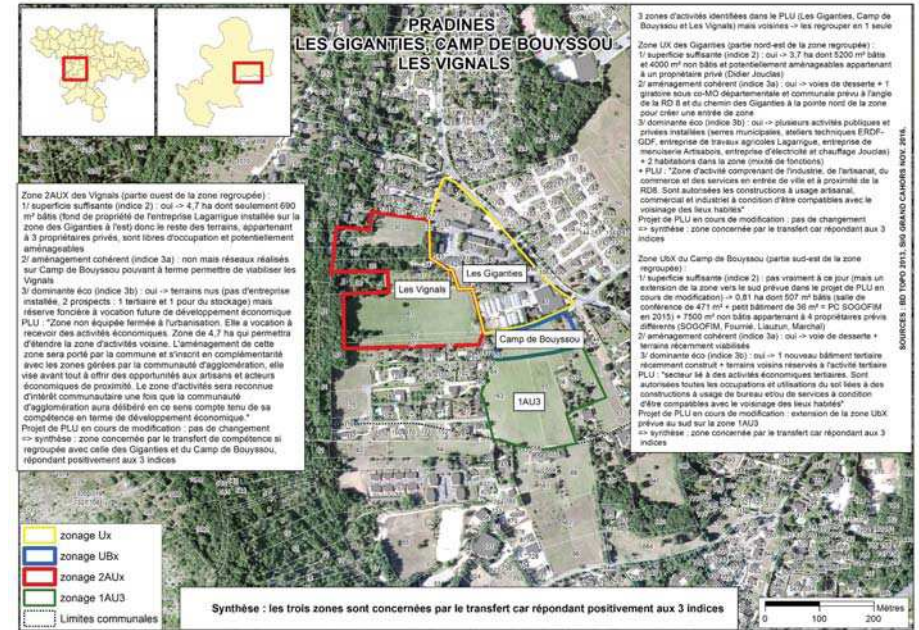
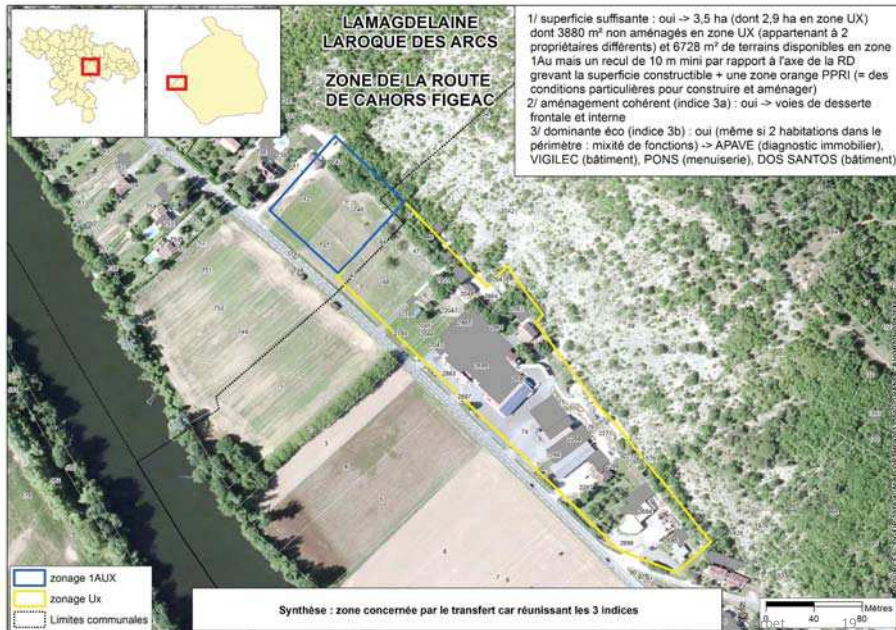
-> 3 secteurs voisins à regrouper en 1 seule zone

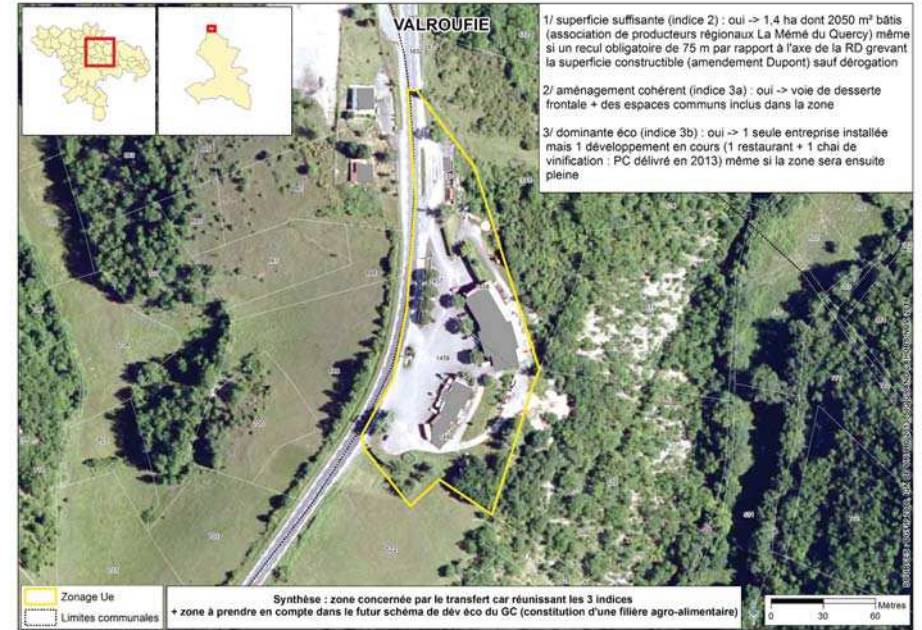
4- ST GÉRY : zone des Masséries (---)

5- VALROUFIÉ : zone « Mémé du Quercy »

☞ Voir les cartes individuelles de présentation de ces 5 zones ci-après







**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

➤ **OBSERVATIONS :**

Sur les 5 zones répondant favorablement aux indices 1+2+3, l'analyse de terrain a révélé la **présence d'aménagements publics** :

- **Cahors Regourd** : voies de desserte interne, signalétique, bassin, éclairage
- **Lamagdelaine-Laroque des Arcs Route de Cahors-Figeac** : pas d'aménagement public particulier identifié mais du foncier communal inclus dans la zone
- **Pradines Les Giganties-Camp du Bouyssou-Les Vignals** : travaux récents de VRD sous MO communale + 1 futur giratoire sous co-MO commune-département prévu ?
- **St Géry Les Masséries** : bassins, travaux récents de terrassement et viabilisation sous MO communale (PA délivré à la commune en 2012 pour un lotissement artisanal)
- **Valroufié « Mémé du Quercy »** : pas d'aménagement public particulier identifié mais du foncier communal inclus dans la zone

=> Lorsqu'elles seront interrogées, les communes concernées devront indiquer **quelles dépenses elles ont affecté à ces aménagements publics** pour vérifier si ces zones répondent aussi favorablement à l'indice 5.

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

➤ **SUITES A DONNER :**

Pour les secteurs répondant favorablement aux indices 1+2+3 (cf cartes individuelles), **interroger les communes** concernées pour savoir s'ils cumulent aussi les indices 4 +/- 5 :

- Indice 4 (facultatif) : aménagement réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC ou lotissement)
- Indice 5 (obligatoire) : volonté communale d'un développement économique coordonné (dépenses d'investissement +/- de fonctionnement affectées ou programmées)

Puis, pour les secteurs cumulant tous les indices (1+2+3+/-4+5) :

1/ arrêter la liste des ZAE communales à transférer au GC

2/ transférer la compétence au GC (transfert de compétence à accompagner du transfert des droits, obligations, biens, personnels et charges afférents)

-> **organiser une CLETC** en février 2017 (délai légal maxi)



**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

➤ **RESULTAT :**

> Dès **2017** : plus de distinction entre les 8 ZAE d'IC jusqu'alors sous compétence du GC et les ??? ZAE communales jusqu'alors sous compétence de ses communes = **intégralité des ZAE** (8 + ???) du territoire communautaire **sous compétence du GC**

>> Contenu de la compétence du GC sur les ZAE : **création, aménagement, entretien et gestion**

>>> Compétence exercée conformément au **Schéma local de développement économique** (SLDE) du GC (en cours d'élaboration), déclinaison locale du Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII, auquel le GC a contribué) et déclinaison sectorielle du Projet de territoire : arrêter une **stratégie** (définir des priorités, ...) et programmer des **actions** (affecter des moyens, ...)

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

➤ **RECOMMANDATIONS :**

Avant de créer et d'aménager de nouvelles ZAE :

- priorité au **remplissage des ZAE existantes** et à la **requalification des plus vieillissantes**
- besoin d'intégrer toutes les ZAE dans l'**offre globale de foncier et d'immobilier** destiné aux entreprises sur le territoire et d'organiser à leur profit un **service qualitatif** en matières d'**entretien** et de **gestion et adapté** aux cibles et aux besoins
- nécessité de mieux **accompagner l'installation et le développement des entreprises** sur le territoire

**EXTENSION DE LA COMPÉTENCE OBLIGATOIRE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- CRÉATION, AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES ZAE »**

➤ **PRECISIONS FINALES :**

> Parmi les 28 secteurs répondant positivement à l'indice 1 :

Les **secteurs non concernés par le transfert de compétence** au GC (ceux ne constituant pas des ZAE car ne répondant pas favorablement aux indices) seront toutefois **traités par le SLDE**, a fortiori lorsqu'ils accueillent des entreprises susceptibles de participer au **développement économique** du territoire et à la structuration de **filières locales** (voir carte ci-après).

> En dehors des 28 secteurs répondant favorablement à l'indice 1 :

Bien sûr, **toutes entreprises** du GC, même **isolées** sur des parcelles individuelles ou **regroupées** sur des parcelles voisines mais non identifiées comme vouées à l'activité économique dans le document d'urbanisme, seront aussi **prises en compte dans cette stratégie**, notamment chargée de **diagnostiquer** les acteurs économiques locaux (par domaine d'activité, etc).

