

Inventaire des zones d'activités économiques

Communauté de Communes du Quercy Blanc



Sommaire :



Glossaire	Page 4
Cadre réglementaire	Page 6
Méthodologie de la CCQB.....	Page 6
Chiffres clés	Page 7
Bilan de l'inventaire des ZAE 2024	Page 8
Fiche d'information par zone d'activité	Page 9

Glossaire :



CCQB : Communauté de Communes du Quercy Blanc

FONCIER COMMUNAUTAIRE DISPONIBLE : il s'agit des terrains nus disponibles qui n'ont fait l'objet d'aucun aménagement et qui sont commercialisés par la CCQB. Les parcelles avec des réserves foncières et celles appartenant à des propriétaires privés disponibles à la vente ne sont pas incluses, mais leur disponibilité est reflétée dans le taux de vacance de la zone.

FRICHE : au sens du code l'urbanisme (article L. 111-26), on entend par « friche » tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

ORT : l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) vise à revitaliser intégralement un centre-ville en facilitant la rénovation du parc de logements, des espaces commerciaux et artisanaux, ainsi que l'amélioration générale du tissu urbain. Son objectif est de créer un environnement de vie attractif qui favorise le développement à long terme du territoire. La CCQB a une ORT multisites depuis le 17 octobre 2023, elle n'est pas prise en compte dans l'enquête.

PLUi : Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Le PLUi du Quercy Blanc sera adopté d'ici à la fin de l'année 2024. En matière de développement économique, 2 zonages seront mis en place :

- Zonage AUx : ce zonage correspond à des zones destinées à recevoir des implantations industrielles, commerciales ou artisanales. Les exploitations agricoles et forestières, les logements, les hébergements et certaines activités de services (cinémas, hôtels) y sont interdits.
- Zonage Ux : ce zonage se distingue du précédent par le fait qu'il s'agit de zones déjà urbanisées, mais qui doivent continuer à uniquement être à destination des implantations industrielles, commerciales ou artisanales.

PLU : Le Plan local d'Urbanisme (PLU) détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols à l'échelle d'une commune. Dans l'attente de l'approbation du PLUi du Quercy Blanc, ce sont les règles des PLU communaux qui sont en vigueur. Il y a 3 types de zonages :

- Zonage AUx : définition similaire à celle du PLUi
- Zonage Ux : définition similaire à celle du PLUi
- Zonage UI : ce zonage correspond à des zones déjà urbanisées avec une vocation de loisirs. Seuls les équipements de loisirs y sont autorisés (les hôtels, hébergements touristiques, accueil d'une clientèle, restauration).

Les zonages des PLU et du futur PLUi sont donc tous les deux indiqués.

SCoT : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement stratégique.

Glossaire :



SRADDET : le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a pour objectif de définir une vision politique régionale des priorités en matière d'aménagement du territoire. Il établit des objectifs à moyen et long terme concernant divers aspects tels que l'équilibre territorial, l'implantation des infrastructures régionales, le désenclavement des zones rurales, le logement, la gestion responsable de l'espace, l'intermodalité et les transports, la maîtrise et la valorisation de l'énergie, la lutte contre le changement climatique, la pollution de l'air, la préservation et la restauration de la biodiversité, ainsi que la gestion des déchets.

SUPERFICIE GLOBALE : la superficie réelle pouvant accueillir des activités économiques lors de la création /extension de la zone, c'est-à-dire hors voirie, espaces verts, espaces publics...

TAUX DE VACANCE : le taux de vacance est défini par la loi Climat et Résilience. Il représente la proportion d'unités foncières considérées comme vacantes par rapport à l'ensemble des unités foncières de la zone. Il inclut les terrains nus non exploités et les bâtiments économiques considérés comme vacants, c'est-à-dire non exploités au cours des deux dernières années. En revanche, il n'inclut pas les réserves foncières rattachées à une unité foncière non vacante ni les biens immobiliers partiellement disponibles. Le calcul se fait en rapportant le nombre total d'unités foncières (UF) de la ZAE au nombre d'UF qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

TAUX DE VACANCE REELLE : il est calculé sur la base du taux de vacance brut, en retirant cependant les projets en cours qui ont mené à la réservation et donc à l'arrêt de la commercialisation de certains fonciers et/ou bâtiments économiques, ainsi que les réserves foncières à urbaniser.

UNITE FONCIERE : un ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une ou plusieurs parcelles, bâties ou non bâties, avec un seul compte propriétaire.

VOCATION DOMINANTE DE LA ZONE : vocation de la zone au regard des installations actuelles et du règlement d'urbanisme. Elle ne détermine pas la capacité d'accueil d'un projet sur la zone, tous porteurs de projets devant se référer aux dispositions du PLU/PLUi pour confirmer sa faisabilité technique et réglementaire.

ZERO ARTIFICIALISATION NETTE : notion introduite par la Loi Climat Résilience pour exprimer l'objectif de mettre fin à l'artificialisation des sols, tout en permettant la compensation de cette artificialisation pour continuer le développement.

ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES : la Zone d'Activités Économiques (ZAE) est un objet géographique qui ne possède pas de définition juridique spécifique. En pratique, les ZAE sont généralement des espaces dédiés par les collectivités locales à l'accueil d'entreprises à des fins économiques. On distingue différents types de ZAE, notamment les zones industrielles (ZI), les zones artisanales (ZA), les zones commerciales (ZAC) et les zones à vocation mixte.

Cadre réglementaire :



La Loi Climat et Résilience, adoptée le 22 août 2021, planifie le passage de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles à celui de **la lutte contre l'artificialisation**.

- 2050 : **Objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**
- Les objectifs sont à décliner et à **territorialiser** en fonction des situations locales notamment à Les objectifs doivent être adaptés et appliqués à des contextes locaux spécifiques, en utilisant notamment les **outils de planification** tels que le SRADDET, le SCOT et le PLUi.
- La Loi prévoit plusieurs mesures et instruments pour atteindre le ZAN, dont la réalisation d'**un inventaire des Zones d'Activités Économiques (ZAE)** par les collectivités territoriales tous les **6 ans**.

Obligation de l'inventaire des zones d'activités économiques | Art. L318-8-2 CU

- La CCQB, l'autorité compétente, est chargée d'établir un inventaire des Zones d'Activités Économiques **sur le territoire concerné**
- Toutes les ZAE du territoire sont recensées, à **l'exception de la zone d'activité Cahors Sud**, qui est sur le territoire de la commune de Lhospitalet mais qui est entièrement géré par le Grand Cahors.
- L'ORT, bien qu'une zone économique, a été créée après l'étude de terrain et n'est donc pas prise en compte.

Contenu de l'inventaire pour chaque zone | Art. L318-8-2 CU

- Un **état parcellaire des unités foncières** qui compose la zone d'activités économiques, comportant la surface de chaque unité foncière et de l'identification du propriétaire
- Une **identification des occupants** de la zone d'activités économiques
- Un calcul du **taux de vacance** de la zone d'activités économiques

Méthodologie de la CCQB :



Données utilisées pour établir l'inventaire :

- Données sollicitées via le Portail internet de la Gestion Publique (PiGP)
 - **Le fichier LOCOMVAC** : fichier annuel des Locaux Commerciaux et professionnels Vacants
- **Le Plan cadastral**
- Données récoltées dans le cadre de l'**action de terrain** liée à la compétence développement économique de la CCQB

Calendrier de l'action de la CCQB :

- Juin/Juillet 2023 : **consultation des occupants et des propriétaires** des ZAE via un questionnaire envoyé à chacun (nombre de réponses insuffisant).
- Juillet/Septembre 2023 : **Rendez-vous avec chaque chef.fe d'entreprise** des ZA.
- Décembre 2023 : **Restitution** de l'enquête et analyse des résultats
- Avril/mai 2024 : La CCQB a finalisé l'inventaire et **rédigé** le présent livrable pour une approbation par **délibération du Conseil Communautaire le 25 juin 2024**.

Chiffres clés :

17,18 hectares de foncier dédié à l'économie (ZA)

2 zones d'activités (qui sont 2 zones artisanales)

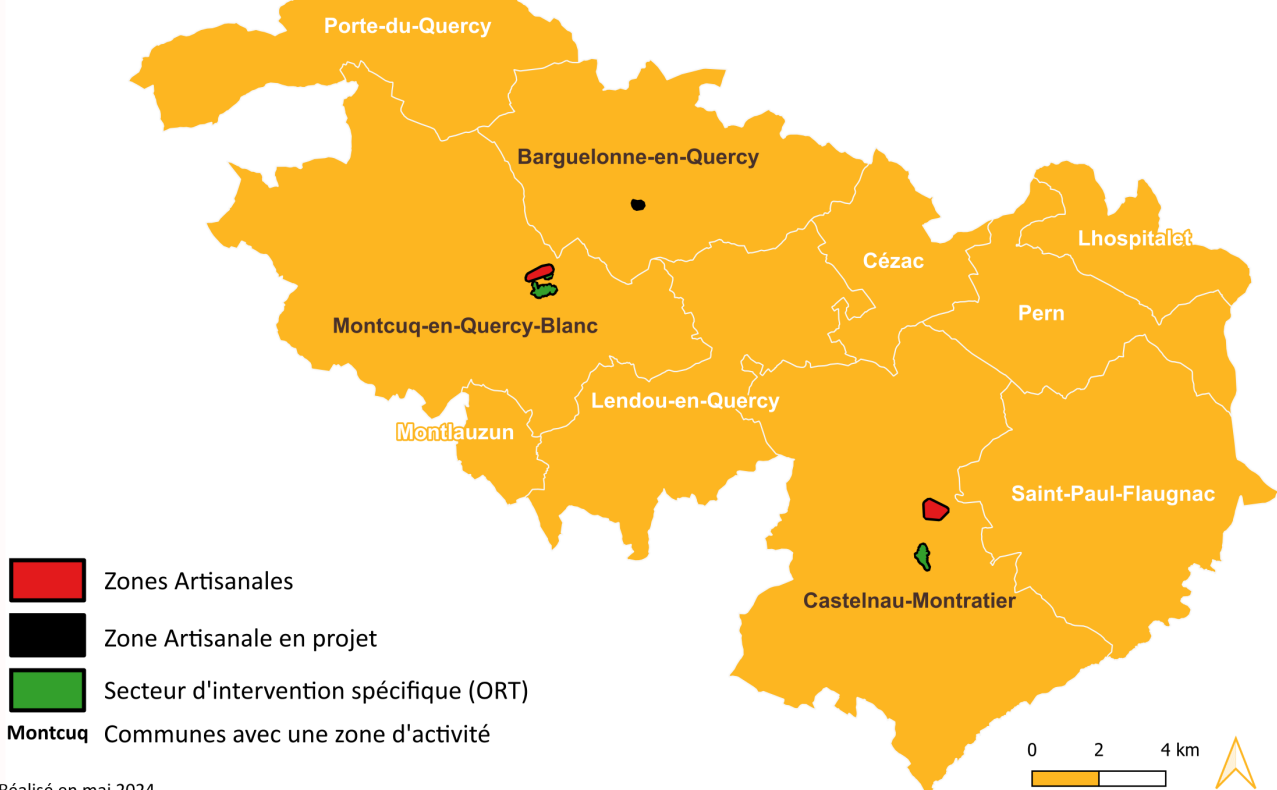
1 zone d'activité en projet

1 ORT multisite

ZA Montcuq-en-Quercy-Blanc



Localisation des Zones d'activités et du secteur d'intervention spécifique (ORT)



Réalisé en mai 2024

Bilan de l'inventaire ZAE 2024*



Nombre de communes disposant de zones d'activités : **2 (+ 1 en projet)**

Surface globale des zones d'activités : **17,18 ha**

Taille moyenne des zones d'activités : **8,59 ha**

Nombre d'établissement en zone d'activités : **25 établissements**

Taux de vacance brute : **17,18%**
(vacance réelle estimée à **4,76%**)

Surface de vacance brute : **2,89 ha**
(surface de vacance réelle estimée à **0,65 ha**)

Foncier économique commercialisable par la CCQB : **0,35 ha** sur la ZA de Castelnau-Montratier

Foncier à urbaniser à vocation économique au titre du futur PLUi : **3,25 ha** sur la ZA de Castelnau-Montratier et **0,9 ha** sur la future ZA de Barguelonne-en-Quercy.

Nombre de répondants au questionnaire (au sein des ZA) : **8** à Castelnau-Montratier et **9** à Montcuq en Quercy Blanc

Nombre de salariés par établissements : **68%** ont entre 1 et 9 salariés, et **13%** ont plus de 10 salariés.

10 nouvelles embauches sont attendues à Castelnau-Montratier

5 nouvelles embauches sont attendues à Montcuq-en-Quercy-Blanc

Les **3 principales raisons de s'installer** sur les ZA du Quercy Blanc sont :

1. L'opportunité de rachat ou de reprise d'un commerce
2. L'opportunité de s'installer en ZA pour bénéficier d'une visibilité et d'une crédibilité
3. Le besoin de place et d'espace

Les **2 apports principaux de l'installation** dans une des ZA du Quercy Blanc sont :

1. L'amélioration de la logistique et du fonctionnement, avoir un espace adapté pour le stockage et l'accès des camions
2. La localisation et la clientèle de passage

Nombre d'établissements implantés en périmètre ORT : **70 établissements**

* Sauf précision contraire les données ne prennent en compte ni l'ORT ni la ZA Cahors Sud ni la future zone à Barguelonne-en-Quercy

Fiche d'information par zone d'activité



ZA Castelnau-Montratier

Zone artisanale de Peyrettes - Castelnaud-Montratier

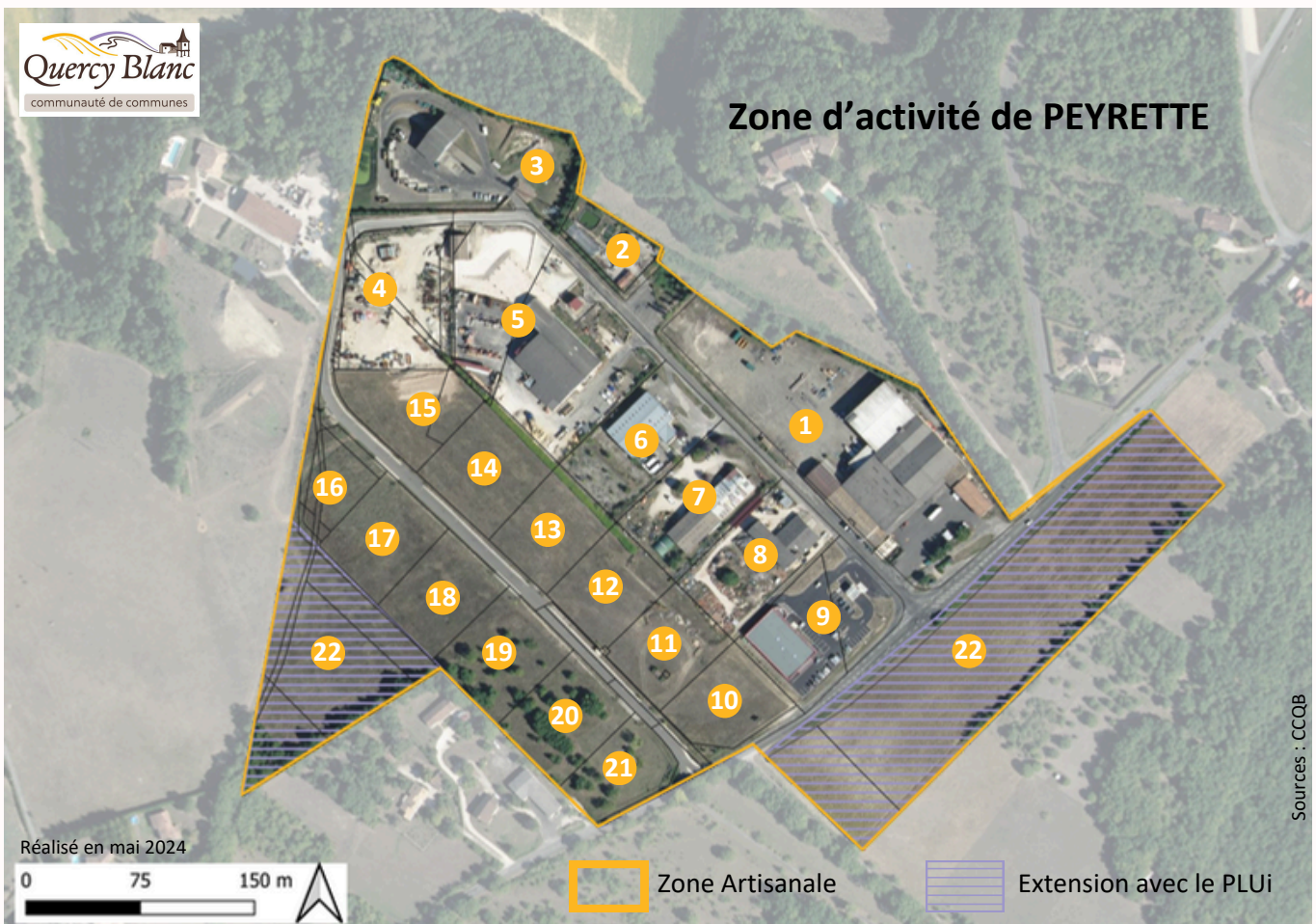
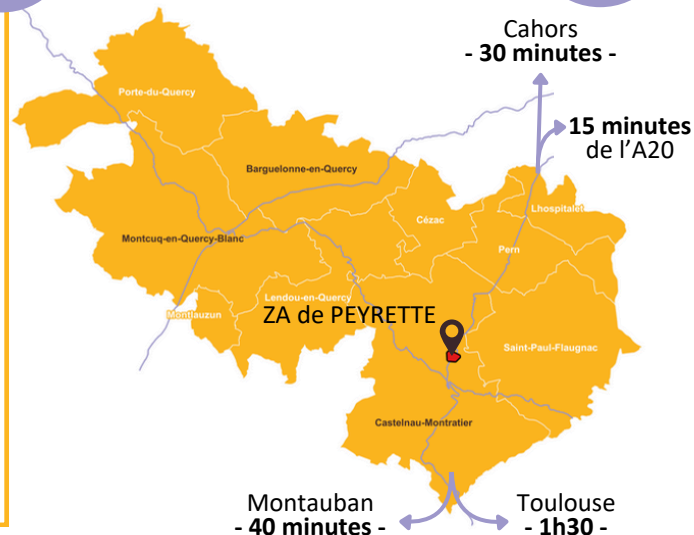
Fiche d'identité de la Zone

- **Année de création :**
 - Peyrette I : 1989
 - Peyrette II : 2012
 - Peyrette III : à l'adoption du PLUi*
- **Superficie totale commercialisable :** 11,63 ha + 3,25 ha
- **Vocation dominante de la zone :** Artisanale
- **Zonage au PLU (actuel) :** Ux, AUx (Peyrette II)
- **Zonage au PLUi (dès 2025) :** Ux, AUx (extension)
- **Nombre d'occupants :** 13 occupants
- **Taux de vacance :** 23,3%
- **Taux de vacance réel :** 4,9%
- **Foncier communautaire disponible :** 0,35 ha + 3,25 ha

* Prévu fin 2024



Localisation géographique



	Référence cadastrale	Surface (en m ²)	Propriétaire(s)	Occupant(s)	Secteur d'activité	Vacance
1	H451	20 737	COOP Agricole Production - GAMM VERT / CAPEL	COOP Agricole Production - GAMM VERT / CAPEL	Commerce de gros	Non
2	H593	2 272	GAGNEROT Antoine	Location : Société de Chasse GAGNEROT Antoine	Location/ Gardiennage	Oui
3	H574	11 088	Commune de Castelnau-Montratier	SICTOM - Déchetterie de Castelnau-Montratier	Déchets	Non
4	H802 H787		LAFAGE Pascal	LAFAGE Pascal	BTP	Non
5	H597 H450		SARL Quercy Blanc Matériaux - Tout Faire Matériaux	SCI DE PEYRETTE	Commerce de gros	Non
6	H449	5 128	SAS DAVID SAS	SAS DAVID SAS	Fourniture boulangerie	Non
7	H448	5 230	SARL ROBERT	SARL ROBERT	Commerce de gros	Non
8	H447	5 158	SCI NOE	EURL CCT Charpente Couverture Traditionnelle GARDES	Travaux de charpente	Non
9	H442 H445	6 406	SARL VINEL - SPAR	SARL VINEL - SPAR	Supermarché	Non
10	H726	3 520	Moulay Faysal BENCHRIF	Non construit à ce jour	Mécanicien	Brute
11	H725	3 443	SCI NOE	EURL CCT Charpente Couverture Traditionnelle GARDES	Travaux de charpente	Brute
12	H810	3 433	Promesse de vente signée	Non construit à ce jour	Terrains de padel (projet)	Brute
13	H811	3 456	CCQB		A vendre	Oui
14	H812	4 329	SCI DE PEYRETTE	Non construit à ce jour	Location	Brute
15	H800 H789	3 892	SCI DE PEYRETTE	Futur occupant : GAGNEROT Antoine	Formation	Brute
16	H722	2 220	BONNEMORT SCI	Non construit à ce jour	Maison funéraire	Brute
17	H813	3 567	Promesse de vente signée	Non construit à ce jour	Laboratoire	Brute
18	H814	3 511	Promesse de vente signée	Non construit à ce jour	Collecte des déchets	Brute
19	H815	4 039	SANSON IMMOBILIER	SARL SANSON	Maçonnerie	Non
20	H816	3 858	Geoffroy Jean-Pascal MARIN	Non construit à ce jour	Locatif ?	Brute
21	H817	2 850	SCI SIMON FANNY OLIVIER	OLIVIER SIMON E.I.R.L	Charpente, couverture	Non
22	H641 H191 H644 H643 H94 H95	32 538	Extension			

Zone artisanale de La Pleyse - Montcuq-en-Quercy-Blanc

Fiche d'identité de la Zone

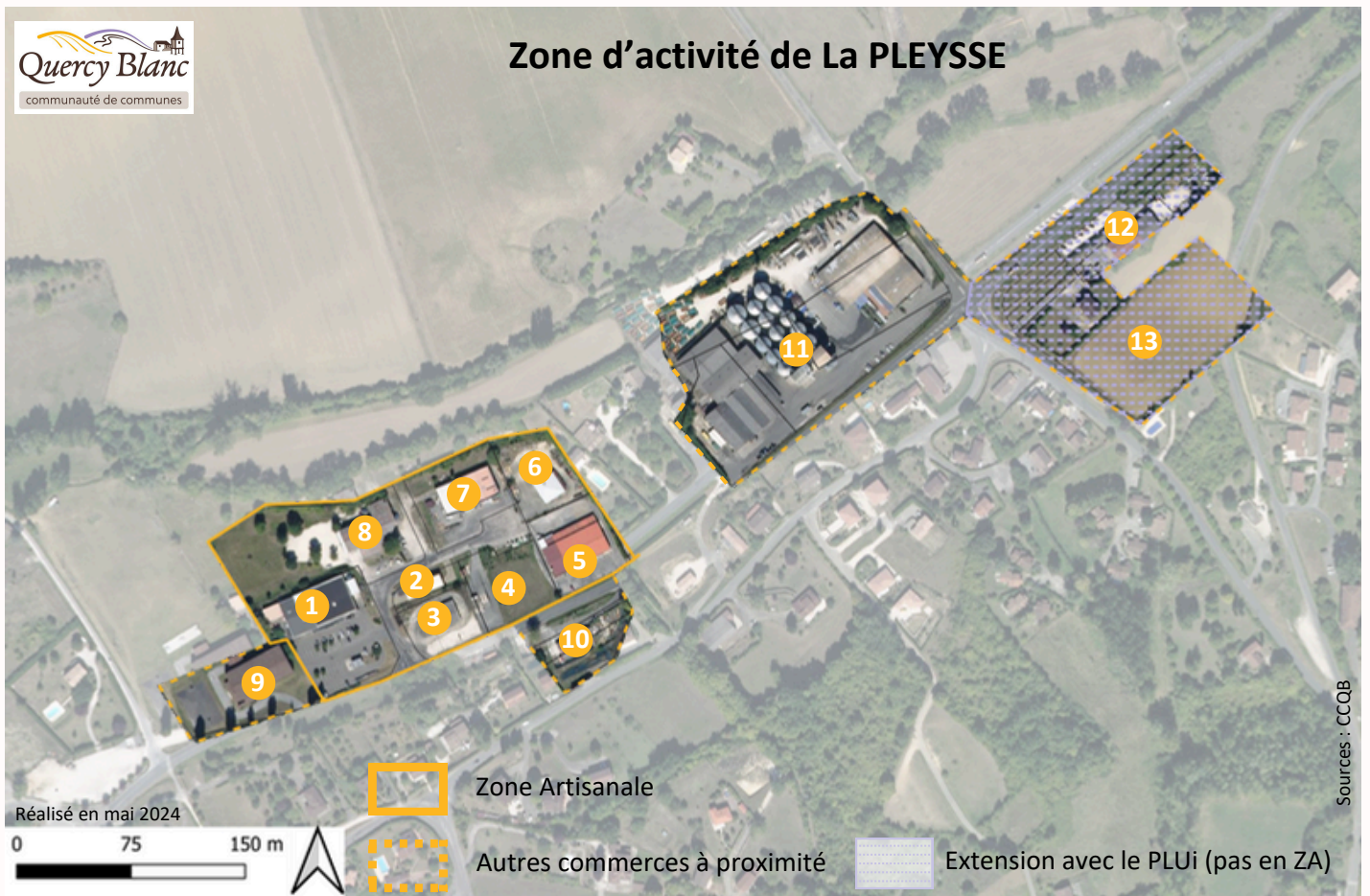
- Année de création : 1984
- Superficie totale commercialisable : 5,55 ha
- Vocation dominante de la zone : Artisanale
- Zonage au PLU (actuel) : UI
- Zonage au PLUi (dès 2025) : Ux
- Nombre d'occupants : 13 occupants
- Taux de vacance : 4,4%
- Taux de vacance réel : 4,4%
- Foncier communautaire disponible : Aucun



Localisation géographique



Zone d'activité de La PLEYSSSE



Zone Artisanale

	Référence cadastrale	Surface (en m ²)	Propriétaire(s)	Occupant(s)	Secteur d'activité	Vacance
1	L1596	5 064	FUNG CHAT	SARL NOJESSAM - CARREFOUR	Supermarchés	Non
2	L2147	739	PMLA46	DEKRA CONTRÔLE TECHNIQUE PASTRE Michael	Contrôle technique	Non
3	L2165	1 817	SCI LILE	Pro Piscine 46	Piscine	Non
4	L1990	2 455	LE CHASSIN		En vente	Oui
5	L1598	2 785	Les Copropriétaires	Pizzeria des fines gueules	Restaurant	Non
				Fleur du Quercy - Patricia Lapeze	Fleuriste	
				Hippomatic - MARIN Céline	Laverie	
				AXA Assurance et Banque Andre Baussac	Agent assurances	
				Pédicure Podologue Montcuq Adrien Roué	Podologue	
6	L1599	2 353	SAUR - ATELIERS/GARAGES	SAUR - ATELIERS/GARAGES	Captage, traitement, distribution eau	Non
7	L1574	3 094	REVE	EURL CATEMAX - MON BRICO	Magasin de bricolage	Non
8	L1600	6 807	SAS Peter BLUMEL Importation	Carrosserie COUTURE	Carrossier	Non
				Atelier Bulldog Moto	Garage Moto	
				PBI automobile	Commerce de voiture	

Autres commerces à proximité

	Référence cadastrale	Surface (en m ²)	Propriétaire(s)	Occupant(s)	Secteur d'activité	Vacance
9	L1578		Commune de Montcuq-en-Quercy-Blanc	Gymnase communal	Equipeement sportif	Non
10	L1658 L2050	1 932	CARMONA Joseph	Carmona Motoculture	Motoculture	Non
11	L1603 L1347 L49 L1344	15 888	COOP AGRICOLE PRODUCTION - GAMM VERT / CAPEL	COOP AGRICOLE PRODUCTION - GAMM VERT / NATERA	Commerce de gros	Non
12	L974 L628 L736 L739 L972	4459	Les Tanguy Lotois	SARL Garage DELMOULY-TANGUY	Garage	Non
13	L14	8150	Extension		Lavage	Brute

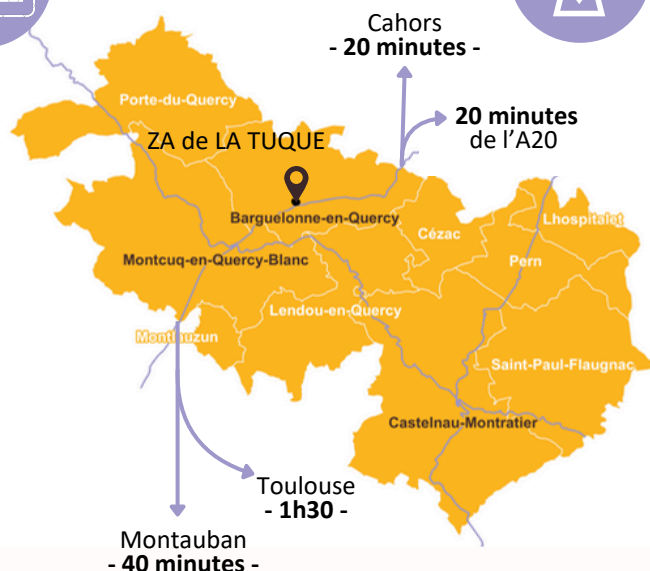
Zone artisanale de La Tuque - Barguelonne-en-Quercy (Projet)

Fiche d'identité de la Zone


- **Année de création :** Prévu pour 2026
- **Superficie totale commercialisable :** 0,9 ha
- **Vocation dominante de la zone :** Artisanale
- **Zonage au PLU (actuel) :** Nc (Zone de richesse naturelle)
- **Zonage au PLUi (dès 2025) :** AUx
- **Nombre d'occupants :** 0 occupant
- **Taux de vacance :** Non pertinent
- **Taux de vacance réel :** Non pertinent
- **Foncier communautaire disponible :** 0,9 ha *


* Commercialisable seulement après l'adoption du PLUi et les travaux

Localisation géographique



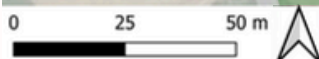
Zone d'activité de La PLEYSSE

 Future Zone Artisanale

 Aménagements limitant le risque inondation

 Future Salle Polyvalente

Réalisé en mai 2024



Sources : CCQB

AROWWAI INDUSTRIES

Inventaire des zones d'activités économiques

Communauté de Communes du Quercy Blanc



Communauté de Communes du Quercy Blanc

37 Place Gambetta

46170 Castelnau-Montratier

contact@ccquercyblanc.fr

05 65 20 34 92