



COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
LARZAC ET VALLÉES



Inventaire des zones d'activités économiques

1- Contexte réglementaire

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'activités économiques (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.

Cet inventaire est établi sur son territoire par l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités économiques, 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. En particulier, dans certaines ZAE en lien avec une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien de locaux identifiés dans l'IZAE compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activités, le préfet peut mettre en demeure les propriétaires concernés de procéder à la réhabilitation de ces locaux, terrains ou équipements.



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 situées 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 : 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

2- La démarche de la Communauté de communes Larzac et Vallées

La Communauté de communes Larzac et Vallées a engagé l'élaboration de l'Inventaire des Zones d'Activités (IZAE) Larzac et Vallées par délibération du 10 septembre 2024.

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

- ZAE Millau Sud sur la commune de LA CAVALERIE ;
- ZAE Millau Larzac sur la commune de LA CAVALERIE ;
- ZAE de Sauclières sur la commune de SAUCLIERES ;

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 ;
- 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, et sans attendre le délai de 2 ans prévu par le texte de loi. Ainsi la vacance dans les ZAE de la Communauté de communes ont été traités, au plus juste après analyse de terrain.

3- Identification des propriétaires et occupants et vacance des locaux existants

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.

1. Millau Sud



La ZAE Millau Sud est implantée sur la commune de La Cavalerie. Elle est la première zone d'activité économique du territoire. Elle s'étend sur une surface de près de 25 ha. Sa proximité immédiate avec l'A75 en fait une zone d'activité économique attractive. A ce jour une vingtaine d'entreprises y sont installées.

Lors de l'inventaire, la ZAE présentait 2 locaux vacants.

Indicateurs clés	
Surface totale	24,39 ha
Surface bâtie	828 m ²
Surface libre (potentiel de densification)	3,56 ha
Nombre d'unités foncières	30
Nombre de locaux	21
Nombre de locaux vacants (% de locaux vacants)	2 (9,5%)
Nombre d'établissements	20

Carte 1 : Les unités foncières au sein de la ZAE

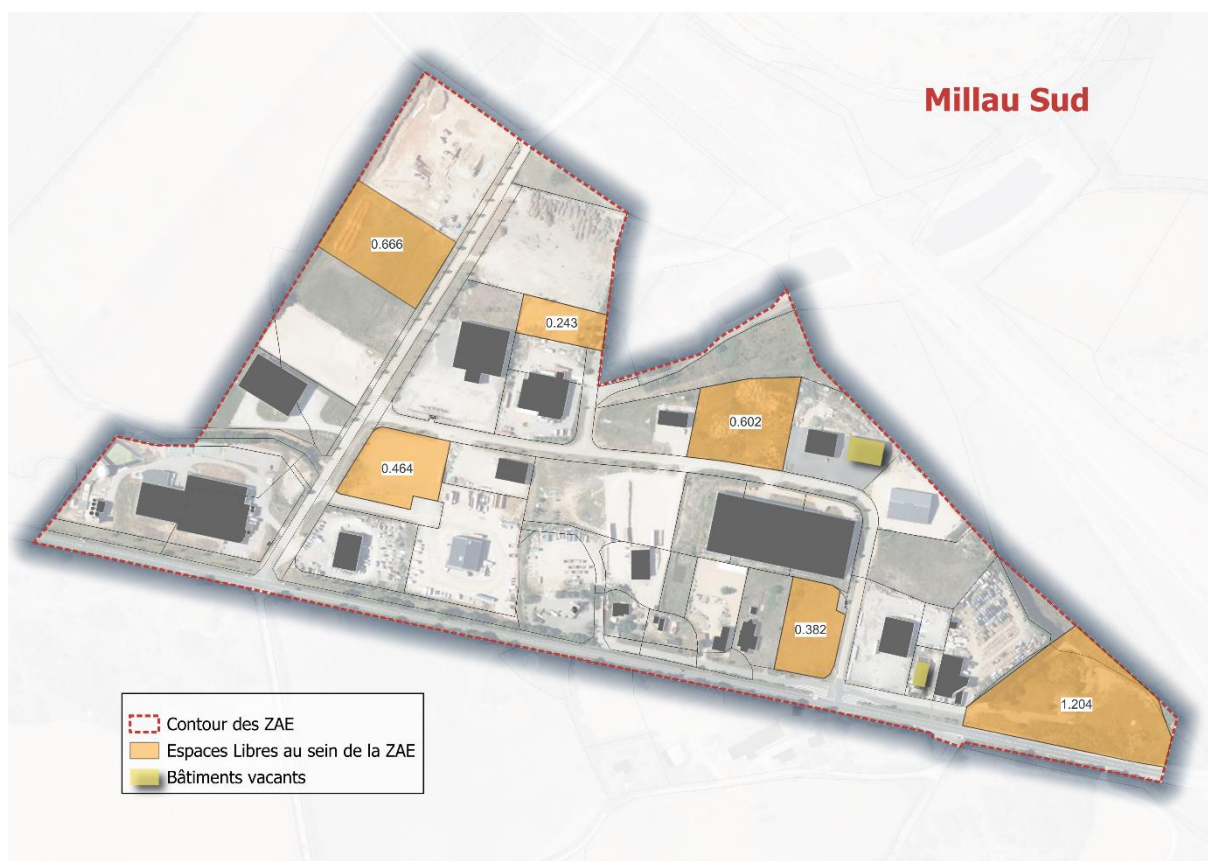


Tableau des propriétaires et occupants de la ZAE :

N° de l'unité foncière	Propriétaires	Occupants
1	Coopérative Fromageries des bergers du Larzac	Coopérative Fromageries des bergers du Larzac
2	Conserverie Papillon Marmus	Conserverie Papillon Marmus
3	TCD	TCD
4	Nicollin	Nicollin
5	Syndicat mixte millau Sud	-
6	Germain béton (en cours)	Germain béton
7	Merviel	SARL Bois et Energie
8	SCI La zone	Socopa
9	SCI Sanit Dépôt Cavalerie	-
10	SCI Z29	Fromabon
11	Sud Logistique	-
12	Garage AD Expert Saquet	Garage AD Expert Saquet
13	2B	2B
14	SARL Larzac Poids Lourds	Garage Larzac Poids Lourds

15	CC Larzac et Vallées	Dechetterie
16	Du Larzac	SASU LS12
17	Rivemale	Rivemale
18	Immotech	-
19	SCI du Causse	ETS Rouve et Chalets Reilhan
20	SARL Imprimerie du Progrès	SARL Imprimerie du Progrès et ECH
21	Camac	C2B Clotures
22	SCI Juzazoti	SCI Juzazoti
23	DEL	DEL
24	Les 4 F	Sabafer
25	MOA	Les Bergers du Larzac
26	Cousin Jean-Pierre Charles Joseph	habitation
27	Les 4 F	Sabafer Environnement
28	Sacha Larzac Immo	-
29	Garde David	-
30	SCI Jacuzoti	-

Carte 2 : Espaces Libres et bâtiments vacants au sein de la ZAE



2. Millau Larzac



La ZAE Millau Larzac est implantée sur la commune de La Cavalerie. Elle est la deuxième zone d'activité économique du territoire. A proximité de la ZAE Millau Sud, de l'autre côté de l'A75, elle profite également pleinement de cet axe stratégique pour se rendre attractive. Elle s'étend sur une surface de près de 50 ha. A ce jour une quinzaine d'entreprises y sont installées.

Lors de l'inventaire la ZAE présentait 3 locaux vacants.

Indicateurs clés	
Surface totale	49,21 ha
Surface bâtie	21 491 m ²
Surface libre (potentiel de densification)	19,49 ha
Nombre d'unités foncières	24
Nombre de locaux	12
Nombre de locaux vacants (% de locaux vacants)	3 (25%)
Nombre d'établissements	10

Carte 1 : Les unités foncières au sein de la ZAE

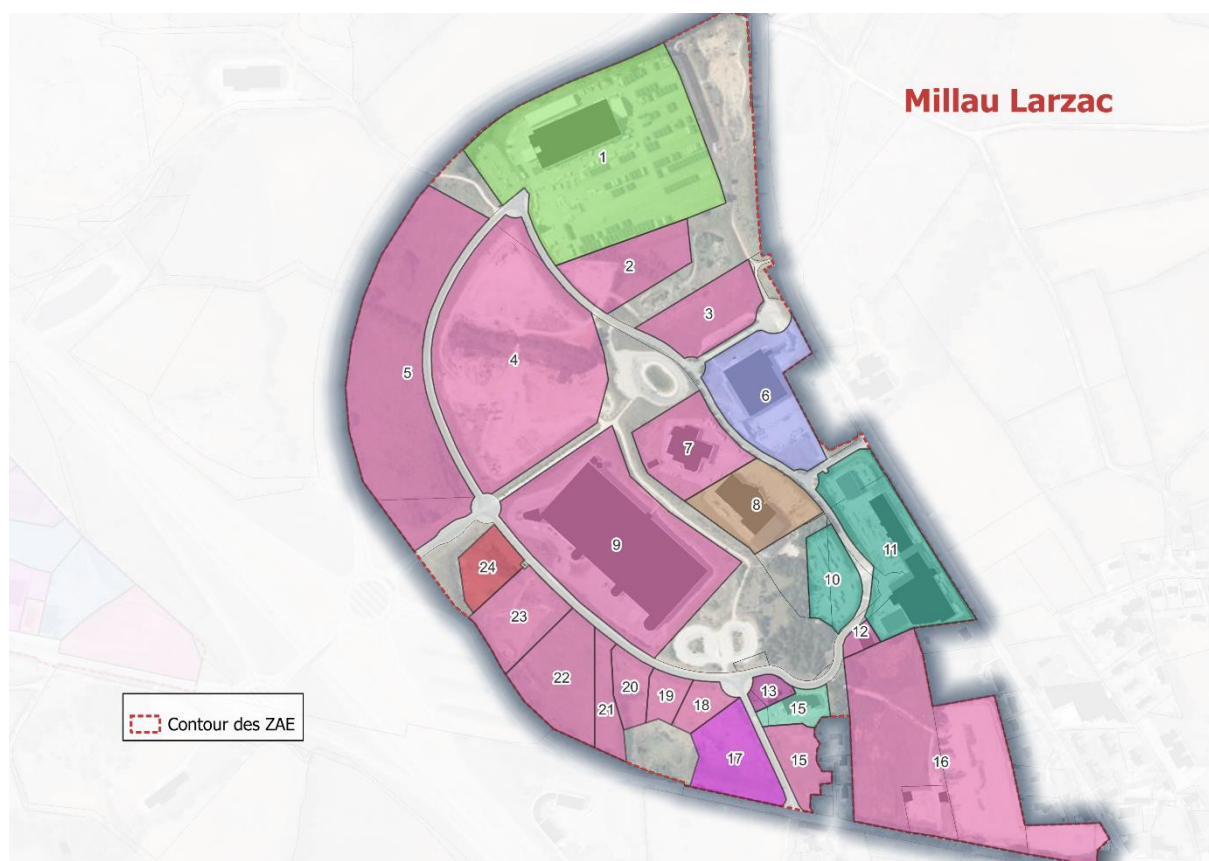
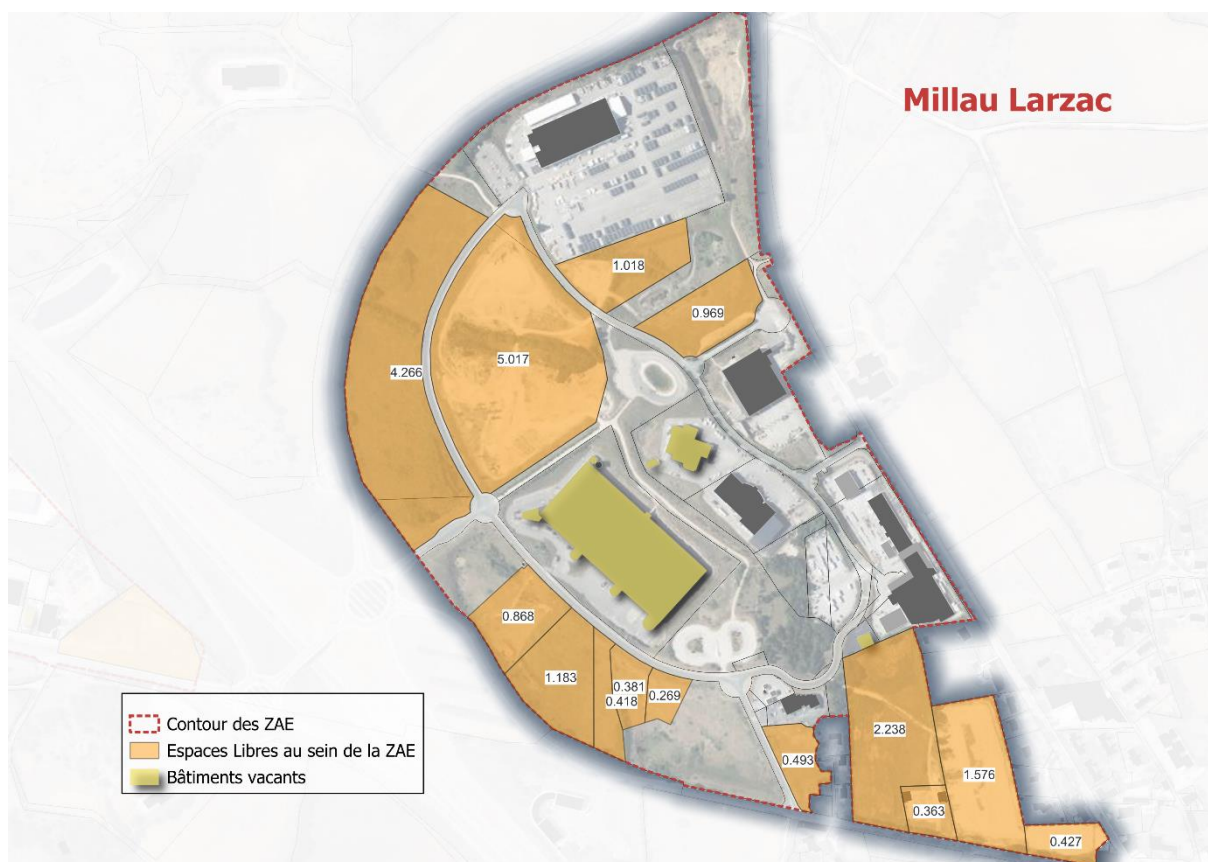


Tableau des propriétaires et occupants de la ZAE :

N° de l'unité foncière	Propriétaires	Occupants
1	AFD Immobilier	Louisiane
2	CC Larzac et Vallées	-
3	CC Larzac et Vallées	-
4	CC Larzac et Vallées	-
5	PIE DE CO SAS	-
6	Keros	MJ2 Technologies
7	SAS Décembre	Jasse Larzou et Larzou production
8	Tranchage de la Jasse	Tranchage de la Jasse
9	SCI MURAT	Retourmat Utilisation partielle du bâtiment
10	Fenêtre Industrie Aveyron	Fenêtre Industrie Aveyron
11	Fenêtre Industrie Aveyron	Fenêtre Industrie Aveyron
12	Rouve Benoit Hubert	-
13	SCI des Templier	EURL Servifioul
14	Cap Jubby	SARL Enla
15	Cartayrade	-

16	Tommy	-
17	SCI DMALIS	Fournil des Cardabelles
18	CC Larzac et Vallées	-
19	CC Larzac et Vallées	-
20	CC Larzac et Vallées	-
21	CC Larzac et Vallées	-
22	CC Larzac et Vallées	
23	CC Larzac et Vallées	-
24	SCI Emty	Agussol TP

Carte 2 : Espaces libres et bâtiments vacants au sein de la ZAE



3. Sauclières

Cette troisième zone d'activité économique du territoire est la plus récente. Elle est aussi actuellement vierge puisqu'aucune entreprise n'y est encore implantée.

Indicateurs clés	
Surface totale	2,40 ha
Surface bâtie	0,00 ha
Surface libre (potentiel de densification)	2,35 ha
Nombre d'unités foncières	2
Nombre de locaux	0
Nombre de locaux vacants (% de locaux vacants)	0%
Nombre d'établissements	0

Carte 1 : Les unités foncières au sein de la ZAE

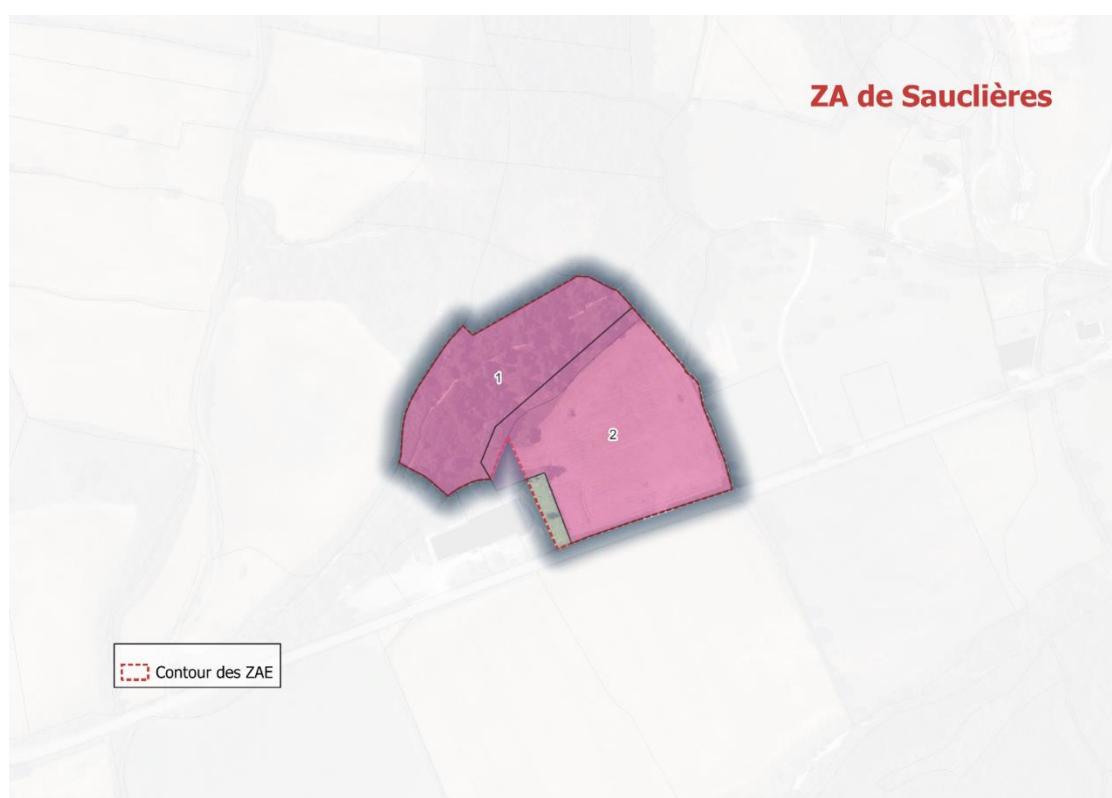
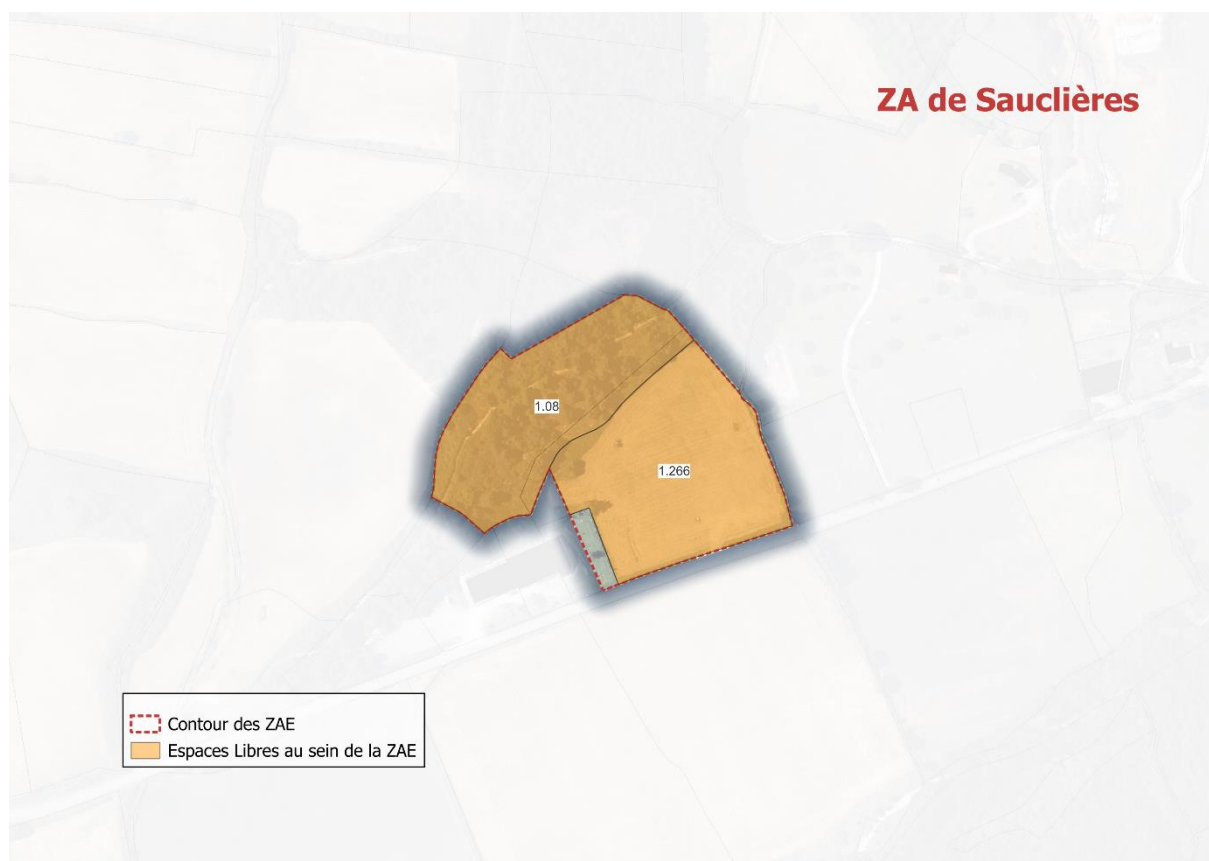


Tableau des propriétaires et occupants de la ZAE :

N° de l'unité foncière	Propriétaires	Occupants
1	Commune de Sauclières	-
2	CC Larzac et Vallées	-

Carte 2: Espaces Libres et Bâtiments Vacants au sein de la ZAE



3- Synthèse

Le tableau ci-après synthétise les données collectées dans le cadre de l'IZAE. Ce travail met en évidence le nombre de locaux mais aussi d'unités foncières distinctes, présents dans les ZAE du territoire de la Communauté de communes Larzac et Vallées.

La densification, de l'occupation des ZAE, présente un enjeu certain pour le territoire à court comme à moyen et long terme. En revanche la mutation du bâti existant présente un enjeu nul.

ZAE	Nombre de locaux	Taux de vacance	Potentiel de densification (en ha)	Bâti vacant (en m²)	Nombre d'unité foncières
Millau Sud	21	9,5 %	3,56 ha	828 m²	30
Millau Larzac	12	25 %	19,49 ha	21 491 m²	24
Sauclières	0	0 %	2,35 ha	0	2
Total	33	11,5 %	25,39 ha	22 319 m²	56