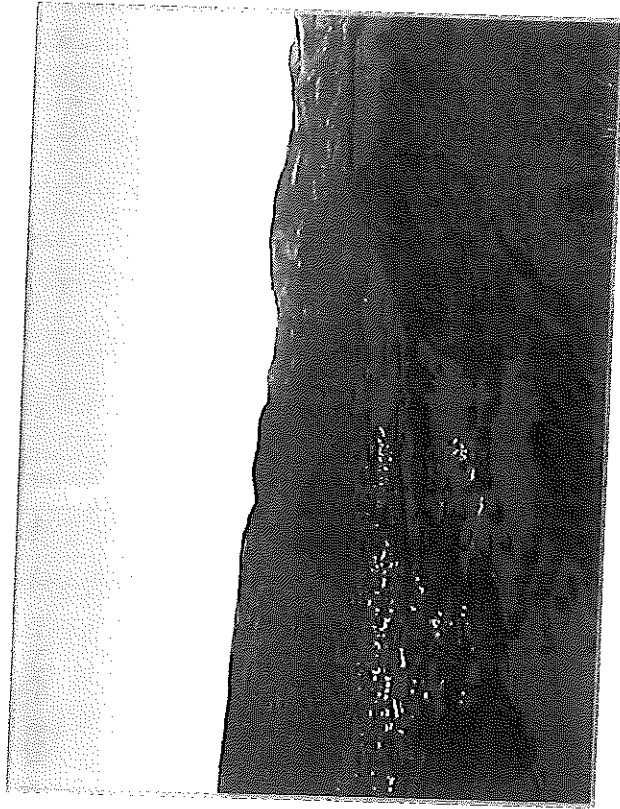


Étude d'opportunité et de faisabilité préalable à l'extension de la zone d'activités communautaire de Comblat-le-Château

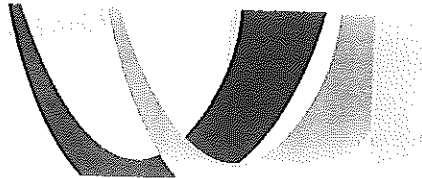
Carloades


Carloades



Novembre 2012

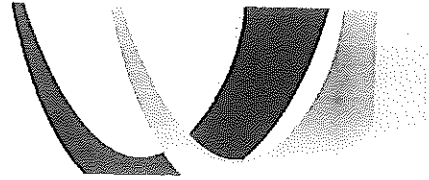
Conseil en Stratégie de Développement – Marketing – Études de Marchés
18, avenue de l'Agriculture – 63100 Clermont-Ferrand – Tél. 04 73 14 66 42 – Fax 04 73 14 66 40
Site Internet : www.cogem-marketing.com – e.mail : cogem@cogem-marketing.com
s.a.r.l. au capital de 50250 € – R.C. Clermont-Ferrand B 317 167 450



 cogem

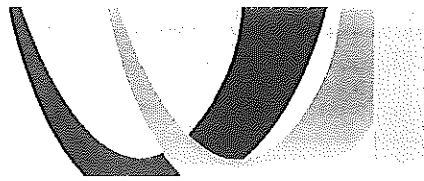
1.3 – ACCESSIBILITÉ DU SITE

- Le territoire communautaire est donc un territoire de vallées à proximité immédiate de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac avec une double caractéristique :
 - Une concentration des 2/3 de la population dans la vallée de la Cère
 - Une desserte par l'axe routier principal du Cantal (RN 122) qui structure tout le territoire communautaire et sur lequel se situe le projet d'extension. Cet axe relie le bassin d'Aurillac à l'A75 et à la métropole régionale Clermont-Ferrand
- Cette situation confère au projet d'extension envisagé :
 - Une position « stratégique sur le principal axe routier du département
 - Une possibilité de « vitrine » bénéfique aux activités commerciales tant pour les flux locaux que les flux touristiques (Flux de circulation : Moyenne annuelle de 7 880 véhicules / jour)
 - Une opportunité foncière pour le bassin aurillacois
- Compte tenu à la fois de la configuration géographique du territoire (Territoire de vallées) et de cette situation « stratégique » à proximité du bassin d'Aurillac, le site de « Comblat le Château » constitue l'implantation optimale au sein de la Communauté de Communes pour une zone d'activités
- On trouvera page suivante, des cartes de localisation du site concerné par le projet d'extension



Cardades

VI. CONCLUSIONS / PRÉCONISATIONS



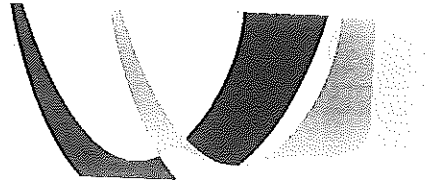
協和
cogem

1 – DIAGNOSTIC DE FAISABILITÉ DU PROJET

1.1 – PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE FAISABILITÉ

- Les principaux éléments recueillis au cours de cette étude permettent d'établir une matrice du type SWOT afin d'identifier les Forces (Strengths), les Faiblesses (Weakness), les Opportunités (Opportunities) et les Menaces (Threats)

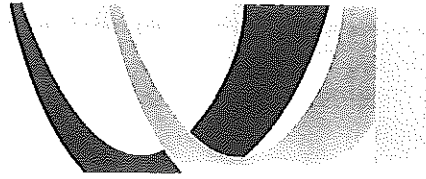
<p>FORCES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Localisation « optimale » du projet sur le territoire de la Communauté de Communes - Flux de passage important sur le principal axe routier du département (N° 322 (7 900 véhicules / jour)) - Phénomène de « vitrine » important avec la possibilité de réalisation rapide d'une ou deux implantations - Bonne éligibilité ADSL (similaire au bassin d'Aurillac) - Cadre environnemental à valoriser pour se démarquer des offres classiques de zones d'activités 	<p>FAIBLESSES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Éloignement des axes autoroutiers - Tissu économique environnant qui limite les opportunités d'implantation à quelques unités - Nécessité d'une demande exogène (bassin d'Aurillac voire hors département) - Démarche commerciale volontariste nécessaire qui doit se planifier sur un horizon à 10 ans - La longueur des procédures administratives peut entraîner la perte « opportunités »
	<p>MENACES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menace liée plus au département qu'au périmètre d'influence du projet : Faible densité et vieillissement de la population



2 – VOCATION ET DIMENSIONNEMENT DU PROJET

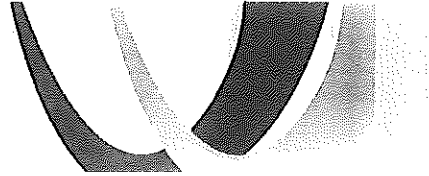
2.1 – VOCATION DU SITE

- Compte tenu de l'ensemble des données recueillies, la MIXITÉ D'ACTIVITÉS S'IMPOSE AU PROJET D'EXTENSION
- Cette mixité qui constitue une condition de la faisabilité du projet pourrait s'articuler de la façon suivante :
 - En bordure de la RN 122, création d'un Pôle Commercial
 - Dans la partie des 3,6 hectares de la première extension envisagée, création d'un Pôle Artisanal et de Services pour répondre essentiellement à la « demande endogène »
 - A l'arrière du Pôle Commercial, création d'un troisième pôle « Entreprise / Industrie »
- Cette mixité d'aménagement impliquerait de concevoir dès le début une répartition géographique distincte au sein de la zone afin de constituer trois pôles homogènes
- A noter enfin que le pôle « Commercial » sera exclu des procédures de subvention



2.2 – DIMENSIONNEMENT DU PROJET

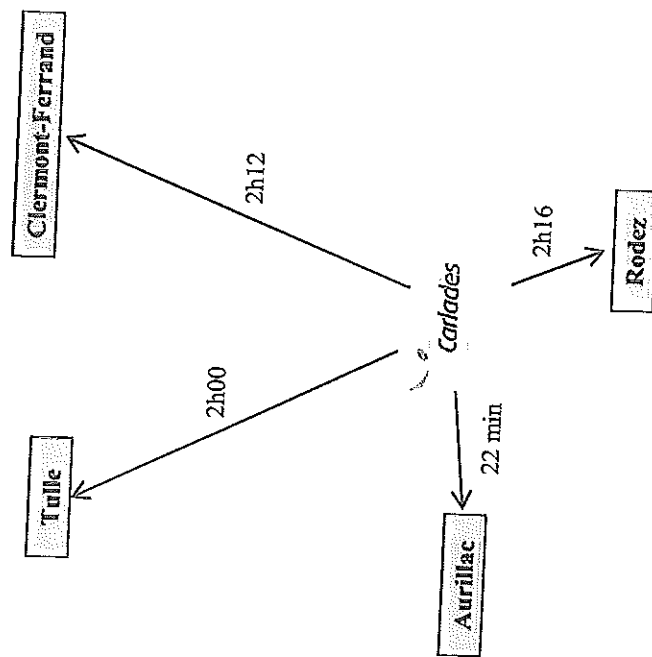
- La taille de la première extension envisagée (3,6 ha) est inadaptée et insuffisante :
 - Inadaptée car elle ne permet pas de répondre aux demandes actuelles (voire futures) en matière commerciale qui nécessitent de disposer de « vitrine » vis-à-vis de la RN 122
 - Insuffisante car elle ne permet pas d'envisager une offre suffisamment dimensionnée pour des entreprises et ne permet pas de se démarquer des projets de « petites zones » autour d'Aurillac
- Le projet d'extension doit donc s'établir sur l'hypothèse des 16 hectares même si l'aménagement proprement dit peut se concevoir en 2 ou 3 phases successives en fonction du taux de remplissage constaté (démarche à l'horizon de 10 ans)
- La demande « commerciale » déjà identifiée représente environ 2,5 ha en bordure de la RN 122 (effet « vitrine »)
- Nous suggérons la structuration suivante des 16 hectares concernés :
 - 3 à 4 hectares en bordure de la RN 122 dédiés au pôle commercial
 - Les 3,6 hectares de la première extension envisagée dédiée à l'artisanat et aux services (demande endogène)
 - Les 8 à 9 hectares restant dédiés aux entreprises (demande endogène essentiellement)
- L'aménagement des 8 à 9 hectares dédiés aux entreprises pouvant se concevoir en deux phases successives en fonction de l'évolution de la demande réelle



• Par rapport aux grands bassins économiques, le projet implanté sur la commune de Vic-sur-Cère se situe à :

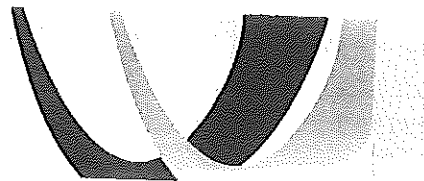
- 22 minutes d'Aurillac
- 2 heures de Tulle
- 2H12 de Clermont-Ferrand (Métropole Régionale)
- 4H12 de Toulouse
- 2H16 de Rodez

Carladès



• Les échangeurs autoroutiers les plus proches sont :

- SAINT FLOUR à 55 km (A75)
- MASSIAC à 65 km (A75)
- TULLE à 104 km (A89)
- UZERCHE à 129 km (A20)



SCOT BACC (ZONES D'ACTIVITES) - Note d'enjeux de l'État – Avril 2014 Préfet du CANTAL – Pages 52 et 53
ÉCONOMIE

Planifier la création de zone d'activité à l'échelle des besoins du BACC et non des opportunités intercommunales.

L'implantation de nouvelles activités, dans un territoire rural comme le BACC, représente un enjeu essentiel du développement économique, toutefois, elle doit se faire dans le cadre d'une planification stratégique à la recherche des possibles durables économiques, sociaux, environnementaux et spatiaux du territoire.

Constat sur le Bassin d'Aurillac, Carladès et Châtaigneraie

➤ **Le périmètre du SCOT « BACC » est le territoire le plus « dynamique » du Cantal, d'un point de vue économique. Il est celui où des entreprises sont le plus susceptibles de s'implanter, du fait notamment de sa population plus importante et de son nombre d'actifs.**

➤ **La RN 122 est un atout important pour le développement économique**

➤ En 2013 on recense sur le territoire du BACC (hors CABA) :

- 2 zones entièrement commercialisées,

- 4 zones sur lesquelles il reste respectivement 2 000, 9 500 et 13 374 et 16 720 m²,

- **3 projets d'extension à Vic-sur-Cère (16 ha), Nieudan (8,6 ha) et Lafeuillade-en-Vézère (16 ha).**

Le total de ces surfaces disponibles (actuelles ou projetées) avoisine donc les 45 ha.

➤ La capacité des ZA présentes sur le territoire « BACC » semble pour l'instant suffisante pour accueillir les entrepreneurs qui le souhaitent ;

➤ L'implantation des zones semble s'essaimer sur tout le territoire, à l'échelle de chaque EPCI, avec des coûts importants (d'aménagement, de desserte routière et en réseaux) et des externalités négatives (exemple : impact des ZA sur les paysages).

➤ Il existe encore quelques ZA de compétence communale, ce qui n'encourage pas une planification rationnelle des zones.

➤ La situation actuelle est marquée par une concurrence entre territoires pour l'implantation des ZA, la création de zones sans besoin (avec des zones aménagées restant en partie vides)

➤ Il est constaté une forte consommation d'espace sans réel besoin économique qui s'accompagne bien souvent d'une dégradation / banalisation des paysages en co-visibilité de ces zones.

➤ Le Conseil Général du Cantal intervient, à travers le FADZA (Fonds d'Aide au Développement des Zones d'Activités), en soutien des projets d'aménagement.

Orientations stratégiques pour le projet de territoire

■ Développer une vision globale de l'implantation des ZA

■ Développer une réelle planification stratégique du développement de ces zones, rationnelle et proportionnée aux besoins du territoire ;

■ Produire systématiquement des études de faisabilité

■ Prendre en compte la préservation de la qualité paysagère du territoire, ainsi que des consommations d'espaces agricoles et naturels maîtrisés dans ces études de faisabilité.

Points de vigilance

◆ La connaissance de l'ensemble des ZA sur le territoire permettra de mieux cibler les besoins (observatoire des ZA existant : importance de la mise à jour des données)

◆ Mener une réflexion sur la répartition des compétences entre communes et EPCI sur la création des ZA ;

◆ Proportionner les projets aux besoins économiques réels, pour maîtriser la consommation d'espace (notamment agricole) et préserver l'environnement.

◆ Inverser la tendance actuelle : concurrence des territoires ; développement anarchique et fort des nouvelles ZA à toutes les échelles de territoire.

Pistes d'actions

✓ Soigner l'intégration paysagère des ZA existantes et futures .

✓ Mener une réflexion stratégique sur la nécessité (ou pas) de créer de nouvelles ZA (où, sur quelles surfaces, quels besoins spécifiques, équipement fibre optique...) à l'échelle inter-communautaire. ;

✓ Développer au travers du SCOT une vision intégrée de l'aménagement des ZA (utilité, protection de l'environnement etc.), puis planifier très strictement le développement de ces zones à l'échelle du périmètre BACC .

Entre CÈRE et GOU

Badailhac - Cros-de-Ronesque
Jou-sous-Monjou - Palherols - Polminhac
Rauillac - St-Clément - St-Étienne-de-Carlat
St-Jacques-des-Blats - Thiézac - Vic-sur-Cère

N° 24 - JUIN 2014



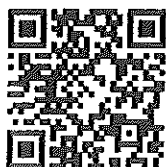
La Maison du tourisme du Carladès
ouvre ses portes



Offices de
Tourisme
de France

QUALITÉ

2 - Le nouveau conseil communautaire
7 et 9 - Enfants-Jeunesse et offre de soins :
deux priorités.



Carlades

LA ZONE D'ACTIVITÉS se transforme en parc d'activités

Non, l'extension du parc d'activités de Comblat-le-Château n'est pas en stand by. Sa mise en œuvre est simplement différée, le temps de procéder à deux études : L'une porte sur la faune, l'autre sur l'hydrologie et la présence de petits cours d'eau qui donnent corps à l'hypothèse d'une crue centennale.

Lorsque le cycle des études sera clos, le projet sera soumis à l'approbation des services de l'Etat, puis l'enquête préalable à la DUP (déclaration d'utilité publique) sera lancée. Les travaux d'aménagement sont prévus pour 2015.

Comme envisagé, la nouvelle zone comprendra trois secteurs : artisanal, commercial et industriel. Le pôle commercial a notamment vocation à accueillir une moyenne surface et le casino. Le troisième pôle aurait pour commun dénominateur le bois. Il comprendrait deux unités dédiées l'une à l'énergie bois, l'autre à l'intégration du bois dans la construction. Leur réalisation s'accompagnerait de la construction d'un réseau de chaleur qui remplirait deux fonctions : assurer le séchage du bois, et

chauffer les entreprises de la zone, voire des bâtiments publics ou privés de Vic-sur-Cère.

Le projet, qui s'appuie sur une réflexion globale, prévoit d'associer le monde agricole à l'approvisionnement en énergie bois, sur le modèle du contrat conclu entre l'entreprise qui livre le centre hospitalier d'Aurillac et les agriculteurs de la Châtaigneraie, qui s'engagent sur de gros volumes de livraison annuels.

Chacun y trouverait son compte : les éleveurs, parce qu'ils bénéficieraient d'un complément de revenu ; l'environnement, puisque des parcelles actuellement délaissées faute de débouchés seraient beaucoup mieux entretenues. Les entreprises, puisque les coûts de transport se trouveraient très sensiblement réduits.

EXTENSION DE LA Z.A. DE COMBLAT

