



MORVAN
sommets & grands lacs
communauté de communes

**Communauté de communes Morvan Sommets et
Grands Lacs**

Place Francois MITTERRAND –BP 8

58120 CHATEAU CHINON

contact@ccmorvan.fr

Diagnostic / inventaire des Zones d'Activité Economique (ZAE)

Communauté de communes Morvan Sommets et Grands Lacs (58)

26 juillet 2023

Inventaire n°1	Prochain inventaire (6 ans)
2023	2029

Conformément à la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à des effets, Loi dite « Climat et Résilience », la communauté de communes Morvan Sommets et Grands Lacs (CCMSGSL) a effectué son inventaire des ZAE entre le période du **13 avril 2023 et 26 juillet 2023**.

Transcrite notamment à l'article L.318-8-2 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe n°1), elle prévoit ainsi que « l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique (...) est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence. »

Cet inventaire doit ainsi, pour chaque zone d'activité, présenter « 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 (...) ».

La Loi prévoit en fin qu'après une « consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique pendant une période de trente jours, l'inventaire est arrêté par l'autorité compétente » et 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 ». La Loi précise, enfin, que cet inventaire « est actualisé au moins tous les six ans ».

La Communauté de Communes a engagé ce travail d'identification et de recensement des zones d'activité économique de son territoire au printemps 2023.

Sommaire

Le territoire Morvan Sommets et Grands Lacs 3

Historique et définition..... 8

Observation, état des lieux et analyse 11

Panorama des solutions d'optimisation foncière 19

Annexes

Le territoire Morvan Sommet et Grands Lacs

Données et armature économique

La CCMSG, les compétences

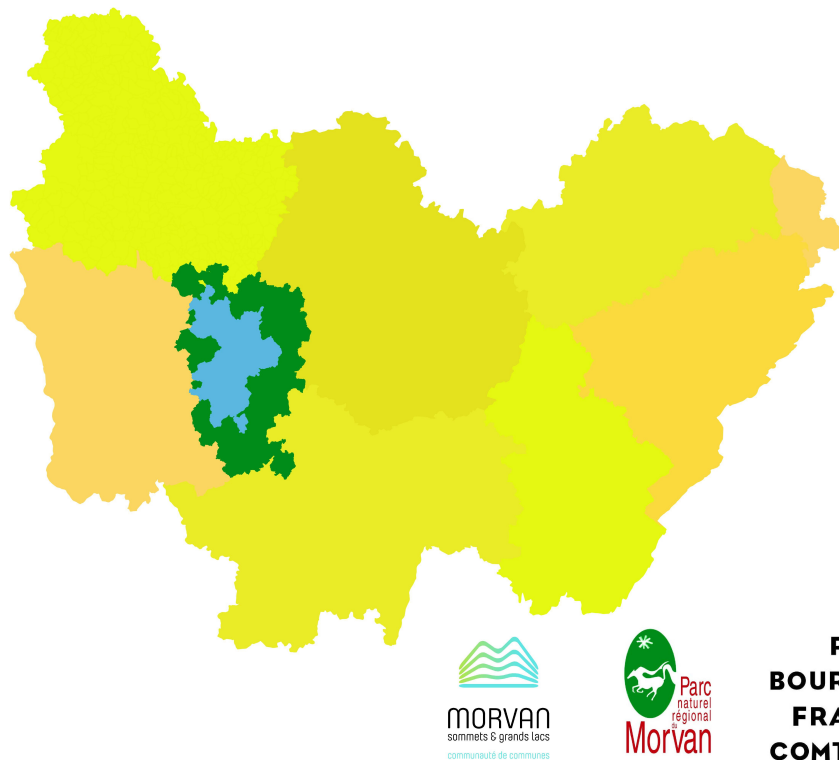
La CCMSG, ses Zones d'activité économique

Localisation des ZAE

DONNEES ET ARMATURE ECONOMIQUE

La communauté de communes Morvan Sommets et Grands Lacs (CCMSGL) connaît une faible densité de population (15 habitants au km²). Elle est composée de 34 communes et compte 12215 habitants.

Son armature économique, au sens de l'INSEE, est composée de **deux pôles commerciaux** principaux (Lormes et Château Chinon) dont Château-Chinon qui dispose d'un **rôle de centralité** commerciale et d'équipements intermédiaires (lycées, hôpital, piscine) et reconnu pôle complémentaire dans le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) de la région, et un **maillage (pôle secondaire) de 7 bourgs-centres** (Arleuf, Alligny en Morvan, Brassy, Moux en Morvan, Montsauche les Settons, Ouroux en Morvan et Planchez) assurent l'offre de proximité et polarisent les habitants vivant à proximité et l'activité économique (tourisme, artisanat, services...).



Le territoire reste à **dominante agricole** marqué par la prédominance de l'élevage. La composante touristique est forte (lac des Settons, Maison du Parc, Bibracte, saut de Gouloux, Château de Bazoches, Château Chinon et ses musées...). La communauté de communes compte également une part importante de résidences secondaires (plus de 35% du parc total).

La **fréquentation touristique**, que ce soit celle des visiteurs ou la présence de résidents secondaires, a également un impact sur ce territoire. Une offre doit être présente pour répondre à leur demande. Cette dernière représente une opportunité pour les habitants qui bénéficient d'une ouverture de commerces et de services à l'année. La fréquentation touristique permet en effet aux entreprises d'atteindre une rentabilité qu'elles n'auraient pas avec la seule population locale.

Notre territoire, **fragile économiquement, dispose de potentiels à fort développement** sur lesquels nous devons nous appuyer : agriculture, forêt, tourisme, service aux personnes, sapin de Noël, commerces, télétravail, économie sociale et solidaire... Soutenir le développement des entreprises et le maillage de commerces et services existants et accueillir de nouveaux porteurs de projets, c'est permettre aux habitants de leur apporter des services au quotidien, de dynamiser le territoire et créer des emplois pour donner l'opportunité à des familles de vivre sur notre territoire.

LA CCMSGL, LES COMPETENCES

La communauté de communes est dotée de compétences, fixées par la loi ou données par les communes, le département, la région ou encore l'État.

Les compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace ;
- Développement économique ;
- Développement touristique ;
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Collecte et traitement des déchets.

Les compétences optionnelles et facultatives :

- Environnement ;
- Voirie ;
- Logement et cadre de vie ;
- Transport à la demande ;
- Action sociale ;
- Santé : maisons médicales et aide à l'installation de professionnels ;
- Actions scolaires : transport scolaire et soutien aux actions socio-éducatives ;
- Culture, sport et soutien aux associations ;
- Enfance et jeunesse : accueil et loisirs ;
- Développement des Technologies de l'information et de la communication (TIC).

LA CCMSGL, SES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE

La communauté de communes dispose de 4 ZAE communautaires.

- ZAE de Lormes (Lormes 58140)
- ZAE de Salorges (Château Chinon campagne 58120)
- ZAE de Lamartine (Château Chinon ville 58120)
- ZAE de Chaligny (Saint Hilaire en Morvan 58120)

Les ZAE de la CCMSGL



(En annexe 2 : cartographie des zones d'activité ou parcelles à vocation économique des communes).

LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE

ZAE de Lormes (Lormes 58140)

Elle est située au nord du centre du village sur la route départementale 42 (RD 42) en direction de Clamecy. Elle forme un ensemble contigu de 4 parcelles.

Latitude : 47.299691 | Longitude : 3.816797



ZAE de Salorges (Château Chinon campagne 58120)

Elle est située à la sortie du centre-ville de Château-Chinon ville sur la route départementale 978 (RD 978) en direction d'Autun. Elle forme un ensemble contigu de 3 parcelles.

Latitude : 47.055162 | Longitude : 3.936723



ZAE de Lamartine (Château Chinon ville 58120)

Elle est située dans la ville de Château-Chinon ville entre les rues Pierre Mendès France et rue Diderot en direction des lycées professionnel et agricole. Il s'agit de l'ancien site de l'entreprise DIM. Les bâtiments forment un ensemble contigu de 5 parcelles.
Latitude : 47.059156 | Longitude : 3.93817



ZAE de Chaligny (Saint Hilaire en Morvan 58120)

Elle est située sur la commune de Saint Hilaire en Morvan, le long de la route départementale 978 (RD 978) en direction de Nevers. Elle forme un ensemble contigu de 11 parcelles.
Latitude : 47.063995 | Longitude : 3.886577



Historique et définition

Une connaissance des ZAE plus forte au niveau local

Une définition large des ZAE

Les ZAE des espaces de développement économique

Des espaces en mutation

Une histoire rapide des ZAE

Les activités concernées

UNE CONNAISSANCE DES ZAE PLUS FORTE À L'ÉCHELLE LOCALE

La connaissance des zones d'activités économiques est souvent assez faible. On estime en effet qu'il y aurait en France entre 24 000 et 32 000 ZAE (2007). La date de la donnée et la différence importante entre ces deux chiffres illustrent le manque d'informations sur le sujet.

En Bourgogne-Franche-Comté, on estime à 890 sites, soit plus de 1.3 millions de m² disponibles.

UNE DÉFINITION LARGE DES ZAE

Les ZAE constituent indéniablement un élément structurant des territoires. Mais ces espaces ne disposent pas pour autant d'une définition établie. Globalement, les acteurs en charge de l'observation des ZAE (agence d'urbanisme, EPCI, CCI, CMA) se sont entendus sur la définition suivante : « Une zone d'activités économiques est un espace aménagé dans une démarche volontariste, généralement par un acteur public, ayant pour vocation d'accueillir plusieurs entreprises ou éventuellement d'autres acteurs du secteur non marchand, afin que ces derniers exercent leur activité. »

LES ZAE, DES ESPACES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Les zones d'activités économiques sont avant toute chose des espaces de développement de l'économie et de l'emploi. Dès leur création dans les années 1960, elles ont été pour beaucoup de villes, un moyen de relocaliser le tissu économique en l'adaptant aux nouvelles contraintes du monde économique : espace, accessibilité et accessoirement visibilité.

En périphérie des villes, elles peuvent être raccordées aux infrastructures routières voire ferroviaires ou aéroportuaires. Elles sont souvent à la jonction de plusieurs bassins de vie ou en constituent le centre. Le choix de leur implantation dépend principalement des nuisances que leurs activités peuvent engendrer (bruits, pollutions, nuisances visuelles...).

DES ESPACES EN MUTATION

Les premières ZAE ont été créées dans les années 1960. Ces espaces ont vieilli et ne répondent plus aux besoins des entreprises en termes de services.

D'autres espaces créés plus récemment ont parfois concentré les activités et relayé les anciennes ZAE au second plan. Les collectivités s'attachent pour leur part à répondre à ces besoins tout en intégrant des aménagements de qualité. Toutefois, la question des zones d'activités économiques ne se résume pas à ces deux seuls facteurs. Les zones d'activités ne sont pas le seul moyen de répondre aux besoins des entreprises. La recherche de solutions foncières en dehors des ZAE paraît aujourd'hui primordiale pour relever le défi du développement économique.

UNE HISTOIRE RAPIDE DES ZAE

1967 : Loi d'orientation foncière : naissance du concept de « zone d'activités » (que nous nommons ici zone d'activités économiques (ZAE)). La volonté est déjà de s'abstraire des contraintes urbaines et de mieux répartir les activités sur l'ensemble du territoire. La ZAE moderne répond théoriquement aux attentes à la fois des industriels, qui sont à la recherche de sites « clé en main », et des collectivités soucieuses de maintenir et de développer leur population et d'accroître leur richesse fiscale. Cette forme d'aménagement s'est largement développée et est aujourd'hui privilégiée pour l'implantation des activités économiques au niveau national.

1975-1976 : instauration de la taxe professionnelle. L'implantation des entreprises devient un enjeu financier fort pour les collectivités territoriales.

Années 1980 et 1990 : multiplication des réalisations et naissance d'une concurrence forte entre les territoires qui crée une pression sur les prix ou sur les aides financières locales. Manque de cohérence urbanistique des projets.

Années 2000 : intégration croissante des aspects hors coûts (accessibilité, services...) dans les critères d'implantation des entreprises. Spécialisation des parcs d'activités. Début de prise en compte des problématiques liées à l'environnement et à la consommation de foncier.

Années 2010 : les acteurs publics cherchent à maîtriser davantage le foncier économique. Pour ce faire, les collectivités, accompagnées par les établissements publics fonciers, les chambres consulaires et les agences spécialisées, requalifient leurs ZAE, recensent le foncier

LES ACTIVITÉS CONCERNÉES

Par leur diversité, les ZAE couvrent un large champ de l'économie. Elles se différencient par leur vocation et par les équipements et services aux entreprises qui y sont offerts. Ainsi, dans le langage courant, plusieurs appellations distinguent leur vocation principale. D'ailleurs le terme générique « zone d'activités », parfois considéré comme dépréciatif, tend à être remplacé par celui de « parc d'activités ». On recense aujourd'hui plusieurs termes :

- les zones d'activités (ZA) ou parcs d'activités (PA),
- les zones artisanales (ZA),
- les zones commerciales (ZC),
- les zones industrielles (ZI),
- les zones logistiques (stockage et distribution des produits),
- les zones d'activités de services,
- les zones mixtes,
- les zones portuaires et aéroportuaires,
- les zones d'activités technologiques,
- les zones spécialisées (activités industrielles spécifiques),
- les technopoles où se concentrent entreprises, centres de recherche et universités.

Observation, Etat des lieux et analyses

Pourquoi recenser le foncier

Les préalables : texte de loi, outils et visio

Les opérateurs de l'inventaire

Méthodologie

Le déroulé de la procédure

Résultats de l'observation

Indice de vacance

POURQUOI RECENSER LE FONCIER

Toutes les lois d'aménagement comportent un volet important sur la nécessité de **consommer le foncier de manière raisonnée** : loi d'orientation foncière de 1967, Solidarités et renouvellement urbain en 2000, Grenelle I et II de 2009 et 2010, accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014, plus récemment la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) de 2018. La réduction de l'artificialisation du foncier, notamment agricole et naturel, principaux espaces utilisés pour le développement des activités humaines (habitat, économie, équipements, voirie...) y sont inscrits.

Les outils opérationnels permettent de répondre, dans une logique globale de revitalisation des territoires, à cette problématique (action cœur de ville, opération de revitalisation de territoire [ORT], petites villes de demain...).

En 2019, l'instruction gouvernementale « zéro artificialisation nette » incite les préfets à mettre en place les moyens pour réduire la consommation foncière. En juillet 2020, suite à la convention nationale citoyenne pour le climat, cet objectif est abandonné au profit d'une division par deux du rythme de consommation. Un projet de loi doit être déposé.

L'ensemble de ces mesures, qu'elles soient volontaristes ou législatives, doit être expliqué tant aux citoyens qu'aux entreprises et aux décideurs locaux. Tout d'abord, il faut expliquer pourquoi l'artificialisation des sols peut avoir des effets néfastes. L'étalement urbain implique l'utilisation systématique de la voiture, contribuant à l'augmentation des émissions de gaz à effets de serre. Il atteint la biodiversité en détruisant les habitats naturels d'espèces animales et végétales. Il augmente l'effet de ruissellement, induisant des risques d'inondations. Et enfin, il réduit le potentiel de développement agricole.

Pour ce qui est des entreprises, l'approche est souvent plus complexe. En effet, les entreprises sont pourvoyeuses d'emplois à l'échelle des territoires mais aussi de richesses au travers des salaires versés et de la fiscalité. Ainsi se pose la question du rapport emplois générés / surfaces consommées. Dans ce cadre, on distingue souvent les entreprises de la sphère productive pouvant apporter une plus-value territoriale des entreprises commerciales de périphérie, fortes consommatrices d'espaces et participant au déséquilibre entre les centralités et les périphéries.

Les objectifs fixés par l'observation des ZAE sont de :

- Mieux identifier le foncier présent et en réserve sur les ZAE ;
- Répondre aux nouvelles problématiques d'aménagement ;
- Dessiner une stratégie commune du développement économique ;
- Et faire de ces espaces des éléments moteurs de l'attractivité.

Préalable à l'impulsion de toute politique d'aménagement portée par les collectivités, la connaissance des données sur les ZAE est une nécessité pour l'ensemble des acteurs économiques.

LES PREALABLES : TEXTE DE LOI, OUTILS ET VISIO

Pour mener à bien ce travail (inventaire), les outils suivants ont été utilisés :

- Loi Climat et Résilience, 2021-1104 du 22 août 2021 ;
- Webinaire du 20 septembre 2022. Agence Economique Régionale, Région Bourgogne-Franche-Comté ;

- Webinaire du 06 avril 2023. Agence Economique Régionale, Région Bourgogne-Franche-Comté ;
- Fichiers LOCOMVAC 2021 et 2022, et fichier SIRENE. Fichiers propre à la CCMSGL des occupants des ZAE ;
- Les 3 agents de développement économique de la CCMSGL.

LES OPERATEURS DE L'INVENTAIRE

La communauté de communes dans un **souci de maitrise budgétaire**, de bonnes connaissances de son territoire et acteurs locaux et de proximité géographique a confié à son service économie la démarche de réalisation de l'inventaire.

L'équipe du service économie composée de 3 agents s'est saisie de la problématique.

L'équipe était composée de :

Noé MARTIN, agent de développement économique Haut Morvan (Château-Chinon)

Eric LEFEBVRE, agent de développement économique Les Portes du Morvan (Lormes)

Christophe FERNEY, agent de développement économique Les Grands Lacs du Morvan (Montsauche les Settons) et chef du service économie/agriculture.

METHODOLOGIE

La méthodologie utilisée pour conduire la démarche et réalisation de l'inventaire s'appuie sur ses principes :

Sont obligatoirement concernées les ZAE et pour lesquelles les autorités visées assurent la création, l'aménagement et la gestion (cf. CGCT), dans le cadre du transfert de compétence qui a été confirmé par la **loi NOTRe de 2015** ;

Une **consultation des communes** ayant une zone d'activité communale ou un parcellaire dédié à l'accueil d'une activité économique et une **consultation des occupants des ZAE** ;

Une **réalisation en interne de l'inventaire**, c'est-à-dire une maitrise d'ouvrage communauté de communes ;

Comme indiqué à l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme, l'inventaire présente sur chaque zone un **état parcellaire avec indication des surfaces et des propriétaires, l'identification des occupants de la zone, son taux de vacance** ;

Un **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".

LE DEROULE DE LA PROCEDURE

- **Lancement de la démarche**

Dans un premier temps, au sein des réunions du service économie / agriculture le sujet de l'inventaire des ZAE a été traité : 15 février 2023, 06 mars 2023, 04 avril 2023.

Dans un second temps, le conseil communautaire du **13 avril 2023** a pris une délibération de principe pour le lancement de la procédure de réalisation de l'inventaire des ZAE

- **Recensement préalable**

Au cours du premier trimestre 2023, le service économie à compiler les informations et données sur les occupants des 4 ZAE communautaires existantes.

- **Phase de consultation**

La phase de consultation des communes, possédant éventuellement des zones d'activités, terrains dédiés, parcelles à vocation économique a été engagée :

- Les 24 et 25 avril 2023 pour les communes du Haut Morvan (Château-Chinon) et des Grands Lacs du Morvan (Montsauche). Un courrier type a été adressé avec une fiche à compléter.
- Le 02 mai 2023 pour les communes des Portes du Morvan (Lormes). Un courrier type a été adressé avec une fiche à compléter.

La phase de consultation des occupants ou propriétaires sur les 4 ZAE communautaires a été engagée :

- Les 24 avril 2023 pour le Haut Morvan (Château-Chinon). Un courrier type a été adressé avec un bulletin réponse à retourner.
- Le 02 mai 2023 pour les Portes du Morvan (Lormes). Un courrier type a été adressé avec un bulletin réponse à retourner.

Cette phase de consultation a duré 30 jours. Une relance sur les secteurs du Haut Morvan et Grands Lacs du Morvan a été effectuée le 12 mai 2023. La relance sur le secteur des Portes du Morvan a été effectuée le 23 mai 2023.

- **Retour de la phase de consultation**

A la fin des 30 jours de consultation et examen des données.

- **Arrêté de périmètre de l'inventaire ZAE**

Le conseil communautaire de juillet **2023** a défini et validé le périmètre de l'étude de l'inventaire des Zones d'activités économiques aux zones d'activités communautaires de Lormes, Chaligny, Lamartine et Salorges.

- **Traitement et analyses jusqu'au 26 juillet 2023**

RESULTATS DE L'OBSERVATION

- **Les ZAE en Morvan Sommets et Grands Lacs**

Chiffres clés	
Nombre de ZAE	4
Surfaces des zones (ha)	7.522
Surface de l'EPCI (ha)	95 900
Part du foncier économique / EPCI	0.0076 %
Taille moyenne (ha)	1.82
Taille max (ha)	3.80
Taille min (ha)	0.82

Vocation (répartition)	Surface en ha	Part
Commerciale	2.575 ha	35%
Artisanale	4.71 ha	65%
Tertiaire	0 ha	0%

Gestionnaire	Nombre de ZAE	Part
EPCI	4	100%
EPCI + Commune	0	0
Privé	0	0
Autres (Ex : CCI....)	0	0

Services et équipements	Nombre	Part
Transport en commun	2	50%
Restaurant à – 100 m	2	50%
Hôtel à – 500m	3	75%
Couverture téléphonie / fibre	4/3	100% et 75%

Activité économique	Nombre
Etablissement SIRENE	14
Emplois SIRENE (tranche)	1 à 2 salariés

- Par vocation, la dominante commerciale ou artisanale

Nom	Superficie	Dominante commerciale	Part en %	Dominante artisanale	Part en %
ZAE de Lormes	0.82 ha	0.33 ha	40	0.49 ha	60
ZAE de Salorges	1.472 ha	1.472 ha	100	0 ha	0
ZAE de Lamartine	1.44 ha	0.18 ha	12.50	1.26 ha	87.50
ZAE de Chaligny	3.79 ha	0.84 ha	22	2.96 ha	78

Près des 2/3 des ZAE sont occupées par une activité artisanale et 1/3 par une activité commerciale.

- L'occupation des surfaces

Nom	Surface cédée (SC)	Surface viabilisée à la vente (SV)	Superficie	Surfaces Espace public (SEP)	Surface occupée (SO) de la ZAE
ZAE de Lormes	0.82 ha	0 ha	0.82 ha	En cours	0.82 ha
ZAE de Salorges	1.225 ha	0 ha	1.472 ha	0.247 ha	1.472 ha
ZAE de Lamartine	0.3348 ha	1.11 ha	1.44 ha	0 ha	1.44 ha
ZAE de Chaligny	1.781 ha	0.3924 ha	3.79 ha	1.6182 ha	3.3992 ha
Total	4.4637 ha	1.5024 ha	7.522 ha	1.8652 ha	

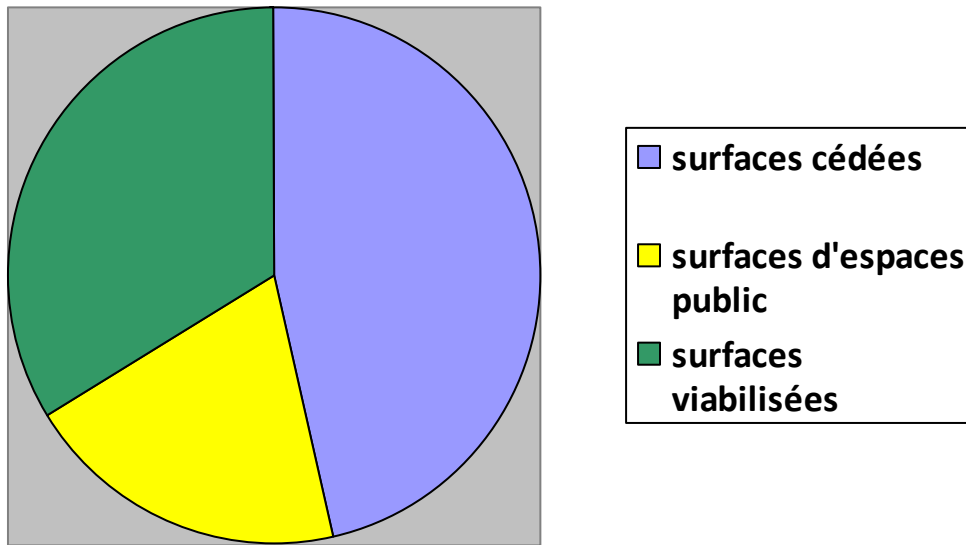
Sur les 7.522 ha de foncier économique en ZAE, près de 60% sont actuellement cédés à des acteurs économiques (vente ou en cours de vente).

Les surfaces cédées (SC) sont les parcelles vendues aux entreprises.

Les surfaces d'espace public (SEP) sont des infrastructures publiques comme la voirie interne. Avec les surfaces cédées, ils constituent la surface occupée (SO) de la ZAE.

Les surfaces viabilisées (SV) sont des surfaces encore inoccupées et peuvent être cédées rapidement.

- **Caractéristique des types d'occupation des zones d'activités économiques**



Au niveau de nos 4 ZAE, on observe :

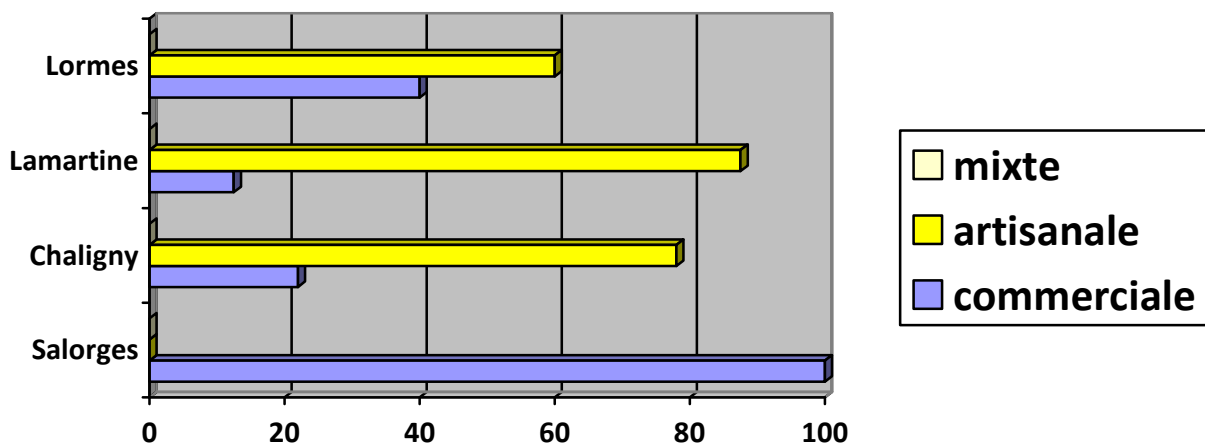
ZAE de Lormes (Lormes 58140) : plus aucune parcelle disponible à la vente ;

ZAE de Salorges (Château Chinon Campagne 58120) : plus aucune parcelle disponible à la vente ;

ZAE de Lamartine (Château Chinon Ville 58120) : 1 espace libre à la location / vente (qui peut être découpé en plusieurs espaces) ;

ZAE de Chaligny (Saint Hilaire en Morvan 58120) : 2 parcelles disponibles à la vente.

- **Par ZAE, la répartition des surfaces par vocation**



ZAE de Lormes (Lormes 58140)

Nom	Superficie	Dominante commerciale	Part en %	Dominante artisanale	Part en %
ZAE de Lormes	0.82 ha	0.33 ha	40	0.49 ha	60

Nom	Surface cédée (SC)	Surface viabilisée à la vente (SV)	Superficie	Surfaces Espace public (SEP)	Surface occupée (SO) de la ZAE
ZAE de Lormes	0.82 ha	0 ha	0.82 ha	En cours	0.82 ha

Vocation	Nom du propriétaire terrain	Nom de l'enseigne	Superficie	Code section cadastre	Numéro parcelle
Artisanat	CCMSGL	Menuiserie Lormoise	1582 m ²	AL	102
Commerce	M et Mme DUBOIS	Pompes funèbres DUBOIS	3290 m ²	AL	103



nom de la ZAE	nombre total d'unités foncières	nombre d'unités foncières vacantes Art,220	indice de vacance
ZAE de Lormes	1	0	0,00



UF 1	CCMSGSL	1582 m ²	AL	102	En cours de vente
UF 2	M et Mme DUBOIS	3290 m ²	AL	103	Vente effectuée 12/2022
UF 3	CCMSGSL	2737 m ²	AL	95	En cours de vente

UF 2 et UF 3 : UF vierge à la fois d'établissement actif, comme de locaux vacants = UF non vacante et ne rentre pas dans le calcul de l'indice de vacance.

ZAE de Salorges (58120 Château Chinon campagne)

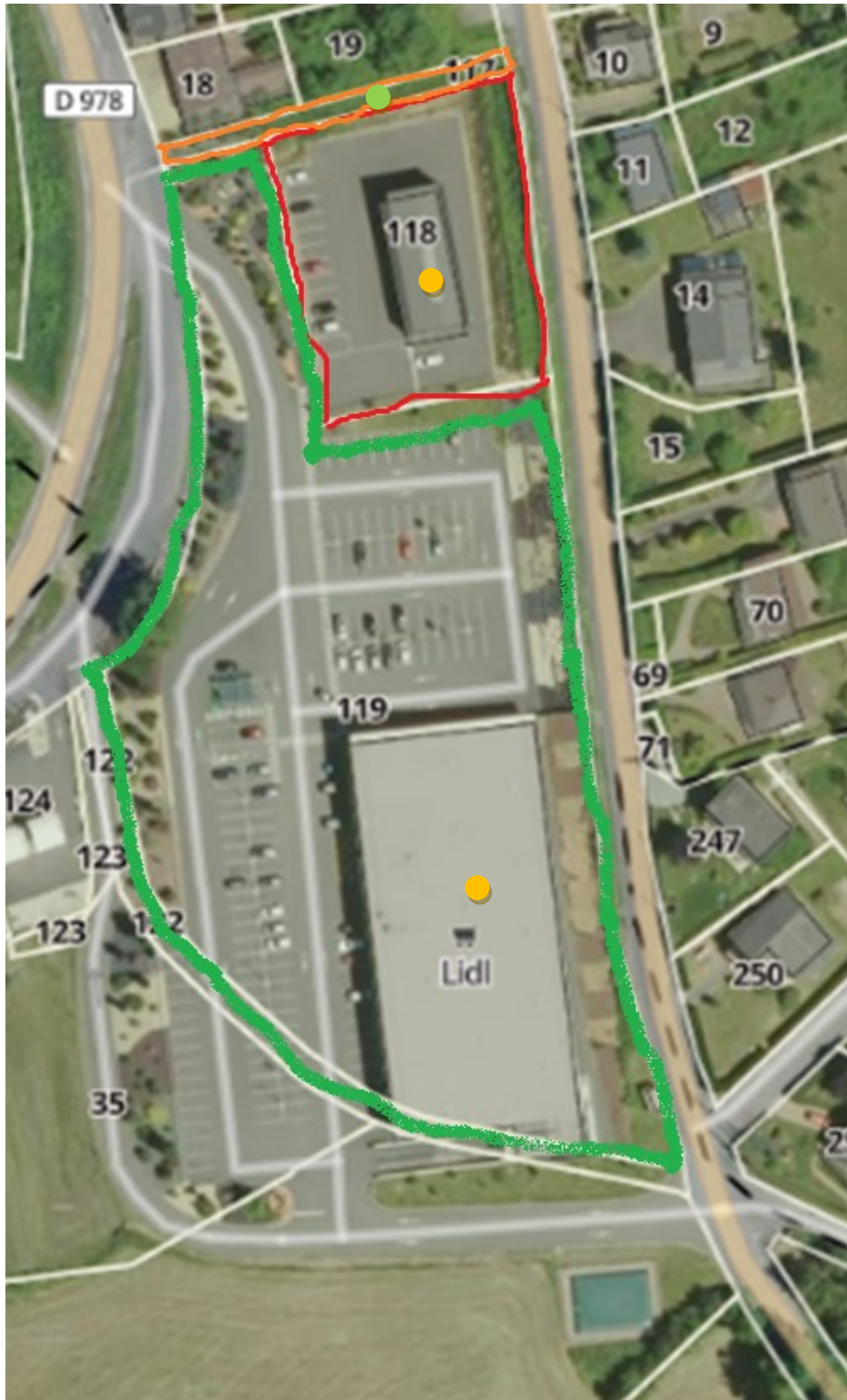
Nom	Superficie	Dominante commerciale	Part en %	Dominante artisanale	Part en %
ZAE de Salorges	1.472 ha	1.472 ha	100	0 ha	0

Nom	Surface cédée (SC)	Surface viabilisée à la vente (SV)	Superficie	Surfaces Espace public (SEP)	Surface occupée (SO) de la ZAE
ZAE de Salorges	1.225 ha	0 ha	1.472 ha	0.247 ha	1.472 ha

Vocation	Nom du propriétaire terrain	Nom de l'enseigne	Superficie	Code section cadastre	Numéro parcelle
Commerce	SCI ESA	CT Norisko	2250 m ²	AE	118
	SNC LIDL	LIDL	10044 m ²	AE	119



nom de la ZAE	nombre total d'unités foncières	nombre d'unités foncières vacantes Art,220	indice de vacance
ZAE de Salorges	2	0	0,00



UF 1	CT NORISKO	2250 m ²	AE	118	
UF 2	LIDL	10044 m ²	AE	119	
UF 3	CCMSG	RESEAU ASSAINISSEMENT			

UF 3 : UF vierge à la fois d'établissement actif, comme de locaux vacants = UF non vacante et ne rentre pas dans le calcul de l'indice de vacance.

ZAE Lamartine (58120 Château Chinon ville)

Nom	Superficie	Dominante commerciale	Part en %	Dominante artisanale	Part en %
ZAE Lamartine	1.44 ha	0.18 ha	12.50	1.26 ha	87.50

Nom	Surface cédée (SC)	Surface viabilisée à la vente (SV)	Superficie	Surfaces Espace public (SEP)	Surface occupée (SO) de la ZAE
ZAE Lamartine	0.3348 ha	1.11 ha	1.44 ha	0 ha	1.44 ha

Vocation	Nom du propriétaire terrain	Nom de l'enseigne	Superficie	Code section cadastre	Numéro parcelle
Commerce	Communauté de communes	SARL Angie's burger	260 m ²	AK	412
Commerce		Emmaus	886 m ²	AK	413
Commerce		Auto-école Jordan's	200 m ²	AK	414
		SARL Terrines du Morvan	1264 m ²	AK	414
Artisanat	SCI DIDEROT	SARL Evrard et fils	3348 m ²	AK	413
Artisanat	SCI DIDEROT	SARL Evrard et fils	1711 m ²	AK	401



nom de la ZAE	nombre total d'unités foncières	nombre d'unités foncières vacantes Art,220	indice de vacance
ZAE Lamartine	2	0	0



UF 1	CCMSGL	8108 m ²	AK	412, 414 et 413	
UF 2	SCI DIDEROT	3348 m ²	AK	401 et 413	

ZAE de Chaligny (58120 Saint Hilaire en Morvan)

Nom	Superficie	Dominante commerciale	Part en %	Dominante artisanale	Part en %
ZAE de Chaligny	3.79 ha	0.84 ha	22	2.96 ha	78

Nom	Surface cédée (SC)	Surface viabilisée à la vente (SV)	Superficie	Surfaces Espace public (SEP)	Surface occupée (SO) de la ZAE
ZAE de Chaligny	1.781 ha	0.3924 ha	3.79 ha	1.6182 ha	3.3992 ha

Vocation	Nom du propriétaire terrain	Nom de l'enseigne	Superficie	Code section cadastre	Numéro parcelle
Non défini	M et Mme CACCIABUE Délio	Néant	2312 m ²	B	760
Commerce	Saône Azergue	BBF réseaux	5947 m ²	B	758
Artisanat	GARLOT & PELTIER	Taxi Garlot	2260 m ²	B	789
Artisanat	GARLOT & PELTIER	Taxi Garlot	700 m ²	B	790 A
Commerce	SCI ELYAPAU2	Malecot Poirier Agri	2357 m ²	B	762
Commerce	SCI ELYAPAU2	Malecot Poirier Agri	2237 m ²	B	777
Commerce	SARL Patrick DANGELSER	Le Gourmet en Morvan	2451 m ²	B	761
Non défini	Communauté de communes	CCMSGL	1999 m ²	B	776
Non défini	Communauté de communes	CCMSGL	2000 m ²	B	790 B



nom de la ZAE	nombre total d'unités foncières	nombre d'unités foncières vacantes Art,220	indice de vacance
ZAE de Chaligny	5	0	0,00



UF 1	CACCIABULE Délio	2321 m ²	B	760	
UF 2	LE GOURMET EN MORVAN	2451 m ²	B	761	
UF 3	SCI ELYAPAU2	2357 m ²	B	762, 774 et 763	
UF 4	Saône Azergue	5947 m ²	B	758	
UF 5	GARLOT & PELTIER	2960 m ²	B	789 et 790 A	
UF 6	CCMSG	2000 m ²	B	790 B	
UF 7	SCI ELYAPAU2	2237 m ²	B	777 et 781	
UF 8	CCMSG	5312 m ²	B	776 et 775	

UF 1, UF 8 et UF 6 : vierge à la fois d'établissement actif, comme de locaux vacants = UF non vacante et ne rentre pas dans le calcul de l'indice de vacance.

INDICE DE VACANCE

- **La vacance au sens de la Loi Climat et Résilience**

Le taux de vacance de la zone d'activité économique, est 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 1^{er} janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

ZAE de Lormes (Lormes 58140)

nom de la ZAE	nombre total d'unités foncières	nombre d'unités foncières vacantes Art,220	indice de vacance
ZAE de Lormes	1	0	0,00

ZAE de Salorges (Château Chinon campagne 58120)

nom de la ZAE	nombre total d'unités foncières	nombre d'unités foncières vacantes Art,220	indice de vacance
ZAE de Salorges	2	0	0,00

ZAE de Lamartine (Château Chinon ville 58120)

nom de la ZAE	nombre total d'unités foncières	nombre d'unités foncières vacantes Art,220	indice de vacance
ZAE Lamartine	2	0	0,00

ZAE de Chaligny (Saint Hilaire en Morvan 58120)

nom de la ZAE	nombre total d'unités foncières	nombre d'unités foncières vacantes Art,220	indice de vacance
ZAE de Chaligny	5	0	0,00

- **Conclusions**

L'observation des 4 ZAE communautaires révèlent :

- **Une vacance inexistante sur les 4 ZAE**

Un taux de vacance des 4 ZAE nul, en raison de l'absence de locaux « clé en main » sur les UF (4).

- **Un foncier économique en ZAE aux deux tiers cédés.**

Sur les 7.522 ha de foncier économique en ZAE, 4 4637 ha sont actuellement cédés à des acteurs économiques, soit 60%.

Les surfaces viabilisées à la vente, que l'on peut assimiler à des possibilités de très court terme (vente immédiate) totalisent 1.2032 ha, soit 16 %.

- **Une consommation foncière en ZAE quasi nulle depuis 2017 (année de création-fusion de la communauté de communes).**

Depuis 2017, zéro hectare a été consommé pour l'extension ou la création de ZAE.

La période 2017-2022 a été consacrée à la vente des parcelles sur les ZAE de Lormes et Chaligny à Saint Hilaire en Morvan.

La stabilisation de la consommation de foncier a été engagée très tôt (2017), la communauté de communes ayant d'autres priorités (fusion, compétences...).

Un « turn over » d'entreprise quasi nul sur les ZAE.

- **Une gestion communautaire des ZAE**

Elle s'inscrit dans la durée mais un manque d'outils adaptés (logiciel informatique adapté...) et une gestion interne entre le service économie, les services techniques, le service des marchés publics et affaires juridiques.

- **Perspectives**

Pour soutenir son attractivité économique de proximité, la réflexion peut être portée pour engager une « nouvelle vague de ZAE » en privilégiant les agrandissements sur ZAE existante ou les sites privés vacants à réhabiliter (type ancien supermarché, locaux d'entreprises...) ou la création en favorisant le comblement de « dent creuses urbanistiques ».

Nécessité, en cas de projet de création ou extension de ZAE, de s'inscrire dans une démarche de Développement Durable et une procédure d'aménagement (urbanisme) soit en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), soit en Lotissement.

Panorama des solutions d'optimisation foncière

(Des pistes...)

Taxe des locaux vacants et des friches commerciales

Sur-imposition du foncier non bâti

Utilisation du droit de préemption urbain et commercial

Baux avec droits réels de construction et baux emphytéotiques

Zones d'aménagement différé (zad)

TAXE DES LOCAUX VACANTS ET DES FRICHES COMMERCIALES

La taxe sur les friches commerciales (TFC) est un **impôt local qui peut être institué sur un territoire donné** sur délibération des communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). (Définition du Ministère de l'économie et des finances)

- **À l'échelle de la collectivité qui a délibéré sur l'institution de la TFC**
- **Portage public uniquement**

La TFC est due par les propriétaires de certains biens inexploités. La mise en place de cette taxe a pour objectif d'inciter les propriétaires à exploiter ou à louer leurs biens dans le cadre de la stratégie de développement économique des territoires pour lutter contre la vacance, et en particulier la vacance commerciale.

Les propriétaires de biens vacants n'ont pas à se déclarer à une autorité publique. C'est en effet à la collectivité qui a mis en place la TFC de répertorier et publier la liste des biens concernés par la taxe. Ladite liste doit être transmise avant le 1er octobre de l'année qui précède celle où sera perçue la taxe. Charge en revanche aux propriétaires de biens vacants de prouver que l'absence d'exploitation des biens n'est pas de leur fait et peuvent donc être exonérés de TFC.

La taxe sur les friches commerciales (TFC) s'applique aux biens soumis aux conditions cumulatives suivantes :

- Les propriétés bâties (TFPB) : par exemple les immeubles de bureaux ou utilisés pour une activité commerciale, parking des centres commerciaux, lieux de dépôt ou de stockage, etc.
- Les biens qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de la même période. La TFC n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du propriétaire (contentieux, redressement judiciaire...).

L'assiette de la TFC est constituée de la valeur locative cadastrale (même base que la taxe foncière). Le taux de la TFC est évolutif :

- 10 % la 1^{ère} année d'imposition ;
- 15 % la 2^{ème} année d'imposition ;
- 20 % la 3^{ème} année d'imposition.

Le montant de la TFC est égal au produit de l'assiette par le taux d'imposition correspondant, majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale de 8% perçus par l'État. Les collectivités locales peuvent décider d'augmenter les taux sous réserve de ne pas dépasser le double du montant fixé, soit au maximum des taux de 20 %, 30 % et 40 %.

TAXE DES LOCAUX VACANTS ET DES FRICHES COMMERCIALES	

SUR-IMPOSITION DU FONCIER NON BÂTI

La taxe foncière sur le non-bâti est un **impôt qui touche les terrains non bâtis, de toute nature**. Les revenus générés sont reversés aux collectivités compétentes en matière de PLU(I).

- **À l'échelle de la collectivité compétente en matière de PLU(i)**
- **Portage public uniquement**

Ce dispositif permet aux communes et EPCI qui le souhaitent, compétents en matière de PLU, d'instaurer par une délibération une sur-imposition sur le foncier non bâti sur certains secteurs. Des terrains sont exonérés en permanence de la taxe foncière sur le non-bâti : terres naturelles (prairies, bois, landes, lacs, étangs, tourbières...) ; vignes, vergers, cultures fruitières, pépinières, mines et carrières, etc.

Les revenus générés par cette taxe sont directement reversés aux communes et/ou au intercommunalités. Pour calculer la taxe foncière sur le non-bâti, on s'appuie sur le même mode de calcul que la taxe foncière sur les propriétés bâties, à savoir qu'elle est égale au revenu cadastral multiplié par les taux votés par les collectivités locales.

Quant au revenu cadastral, il correspond à la valeur locative cadastrale à laquelle l'administration applique un abattement forfaitaire de 20 %. Les propriétés assujetties à la taxe foncière sur les propriétés non bâties sont principalement les suivantes (source Ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique) :

- Les terres et les serres affectées à une exploitation agricole ;
- Les carrières, mines et tourbières ;
- Les étangs, les salines et les marais salants ;
- Les sols des propriétés bâties, bâtiments ruraux, cours et dépendances ;
- Les terrains occupés par les chemins de fer ;
- Les terrains de golf sans construction ;
- Les jardins et les parcs.

En parallèle, les départements et régions ont créé une taxe additionnelle qui s'applique :

- Aux terrains à bâtir ;
- Aux terrains d'agrément (jardins, parcs, étendues d'eau) ;
- Aux carrières, sablières, tourbières ;
- Aux chemins de fer ;
- Aux rues privées ;
- Aux sols de propriétés bâties (y compris rurales), cours et dépendances.

UTILISATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET COMMERCIAL

Le droit de préemption est **un droit légal ou contractuel accordé à des personnes privées ou publiques** d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne et ce lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

- À l'échelle d'un bâtiment
- Portage public uniquement

Le droit de préemption permet à une collectivité publique d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente ou faisant l'objet d'une donation (à l'exception de celles réalisées entre personnes d'une même famille) par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise). Il est régi par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La collectivité publique se substitue alors à l'acquéreur initial. Un préalable simple à la mise en œuvre du droit de préemption est que les biens immobiliers doivent impérativement être situés dans une zone de préemption préalablement définie.

Parallèlement, le DPU peut devenir un outil d'information et d'anticipation pour la collectivité. En effet, le droit de préemption ne permet pas seulement d'acheter des terrains. Il peut aussi servir d'indicateur sur la situation des habitants, de l'habitat et des possibilités de renouvellement urbain. Le droit de préemption urbain, toujours grâce aux déclarations d'intention d'aliéner, où est indiqué le prix de la transaction, permet également de suivre les évolutions du marché de l'immobilier.

Droits de préemption urbain simple et renforcé (DPU)	
Titulaire	Communes Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents auxquels les communes ont transféré ce droit
Zones concernées	Zones urbaines (U) ou à urbaniser (NA ou AU) : sur tout ou partie de leur territoire couvert par un POS, PLU ou plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) rendu public ou approuvé, ainsi que dans les périmètres délimités par une carte communale approuvée. La préemption ne peut être opérée qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.
Biens préemptables	Tous les biens immobiliers achevés depuis au moins 10 ans qui font l'objet d'une vente (volontaire ou forcée). Les titres des sociétés immobilières (civile ou par actions). En outre, sont exclus du droit de préemption urbain : <ul style="list-style-type: none">• Les immeubles appartenant aux organismes d'HLM ;• Les fonds de commerce ;• Les lots de copropriété (d'habitation et/ou professionnel) portant sur un seul local.
Procédure	Le notaire doit transmettre à la commune la déclaration d'intention d'aliéner. Le maire dispose alors d'un délai de 2 mois pour se prononcer, c'est-à-dire : <ul style="list-style-type: none">• Soit renoncer à l'acquisition,• Soit acquérir et donc exercer son droit de préemption. Passé ce délai, son silence vaudra renonciation.
Observations	Il existe un DPU dit « renforcé », qui est l'extension du droit de préemption urbain simple. Il s'applique sur des biens qui normalement étaient exclus du droit de préemption simple.

<i>Droit de préemption commercial</i>	
Titulaire	Les communes
Zones concernées	Périmètre de sauvegarde délimité par le conseil municipal (en zone urbaine)
Biens préemptables	Les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux
Procédure	La procédure est similaire au droit de préemption urbain. Le notaire transmet dans ce cas une déclaration préalable, sujette au même délai de 2 mois.
Observations	Le but de ce droit de préemption spécifique est de permettre de préserver, dans les centres-villes, une offre commerciale de proximité suffisamment diversifiée.

BAUX AVEC DROITS RÉELS DE CONSTRUCTION ET BAUX EMPHYTÉOTIQUES

Dans le cadre de parcelles vides ou non occupées, à destination des entreprises. Le calcul du loyer prend en compte les investissements nécessaires à l'adaptation de la parcelle (sorte de "foncier clé en main"), la durée du bail envisagée et la capacité d'endettement de l'entreprise. Les baux emphytéotiques et à droits réels de construction sont des baux de longue durée où le preneur ne peut opérer aucun changement qui diminue la valeur du terrain.

– À l'échelle d'un bâtiment/bien immobilier

– Portage public uniquement

Il n'y a que très peu de différences entre le bail à construction et le bail emphytéotique. Ils permettent tous les deux de louer un terrain pour y construire un bâtiment. L'intérêt de ces formules est à l'origine de faire l'économie de l'acquisition du terrain.

Le bail avec droits réels de construction est un bail par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleurs (qui peut être la collectivité) et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail (qui est comprise en 18 et 99 ans).

Le bail emphytéotique permet d'attribuer aux preneur des droits réels immobiliers très étendus. Le preneur peut opérer tous les changements de destination des locaux qu'il souhaite, ainsi que toute forme de transformation des immeubles et ou bâtiments, sans toutefois que ces changements n'entraînent une baisse de la valeur des fonds.

Les baux emphytéotiques sont régis par l'article L.451-1 et suivants du code rural et de la pêche.

Quant aux baux à droits réels de construction, ils sont régis par l'article L.251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD)

Les zones d'aménagement différé sont des zones dont **l'aménagement est prévu pour une époque ultérieure. C'est-à-dire que la collectivité (ou une SEM) dispose, pour une durée de 6 ans, d'un droit de préemption** sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux

– À l'échelle des ZAE

– Portage public uniquement

Une zone d'aménagement différé (ZAD) est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption. L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption. Une collectivité publique peut ainsi acquérir prioritairement les biens immobiliers en voie d'aliénation, situés dans le périmètre de la ZAD. Toutes les cessions de biens immobiliers à titre onéreux peuvent faire l'objet d'une préemption, hormis les transactions exclues du droit de préemption par l'article L. 213-1 du CU. Il s'agit d'un outil de préemption, au même titre que le droit de préemption urbain. La création d'une ZAD doit être compatible avec les orientations du SCOT.

Instituée par la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962, la zone d'aménagement différé (ZAD) constitue un outil efficace pour maîtriser la pression foncière et ainsi mener à bien une opération d'urbanisme. Ce dispositif se distingue du droit de préemption urbain classique en ce qu'il relève de l'initiative de l'État, qu'il dispose d'un champ d'application spécifique et qu'il est limité dans le temps.

Outil simple dans sa mise en oeuvre et dans sa gestion, il offre néanmoins de grands avantages pour assurer une réserve foncière et mener à bien une opération d'aménagement.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, (loi ALUR), a modifié le cadre des ZAD en ouvrant notamment la possibilité aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents d'en créer. Les ZAD peuvent être créées dans des communes dotées ou non d'un document d'urbanisme, et lorsqu'il existe un POS ou un PLU sur l'ensemble des zones, agricoles, naturelles ou urbaines. Les zones urbaines ou d'urbanisation future, délimitées par un plan POS ou un PLU, sur lesquelles avait été institué le droit de préemption urbain (DPU), ne sont plus soumises à ce DPU dès lors qu'elles sont comprises dans un périmètre provisoire de ZAD ou dans une ZAD.

La ZAD peut être créée :

Soit par « décision motivée » du préfet de département, sur proposition ou après avis de la commune concernée et de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ;

Soit par délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre compétent, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone. L'acte créant la ZAD – arrêté préfectoral ou décret –, auquel est annexé le périmètre de la zone clairement délimitée, désigne le titulaire du droit de préemption (L.212-2) qui peut être :

Soit une collectivité publique (État, Région, Département, commune) ou un établissement public y ayant vocation ;

Soit le concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Annexes

Annexe 1

Article L.318-8-2 du Code de l'Urbanisme

[Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 220 \(V\)](#) « 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.

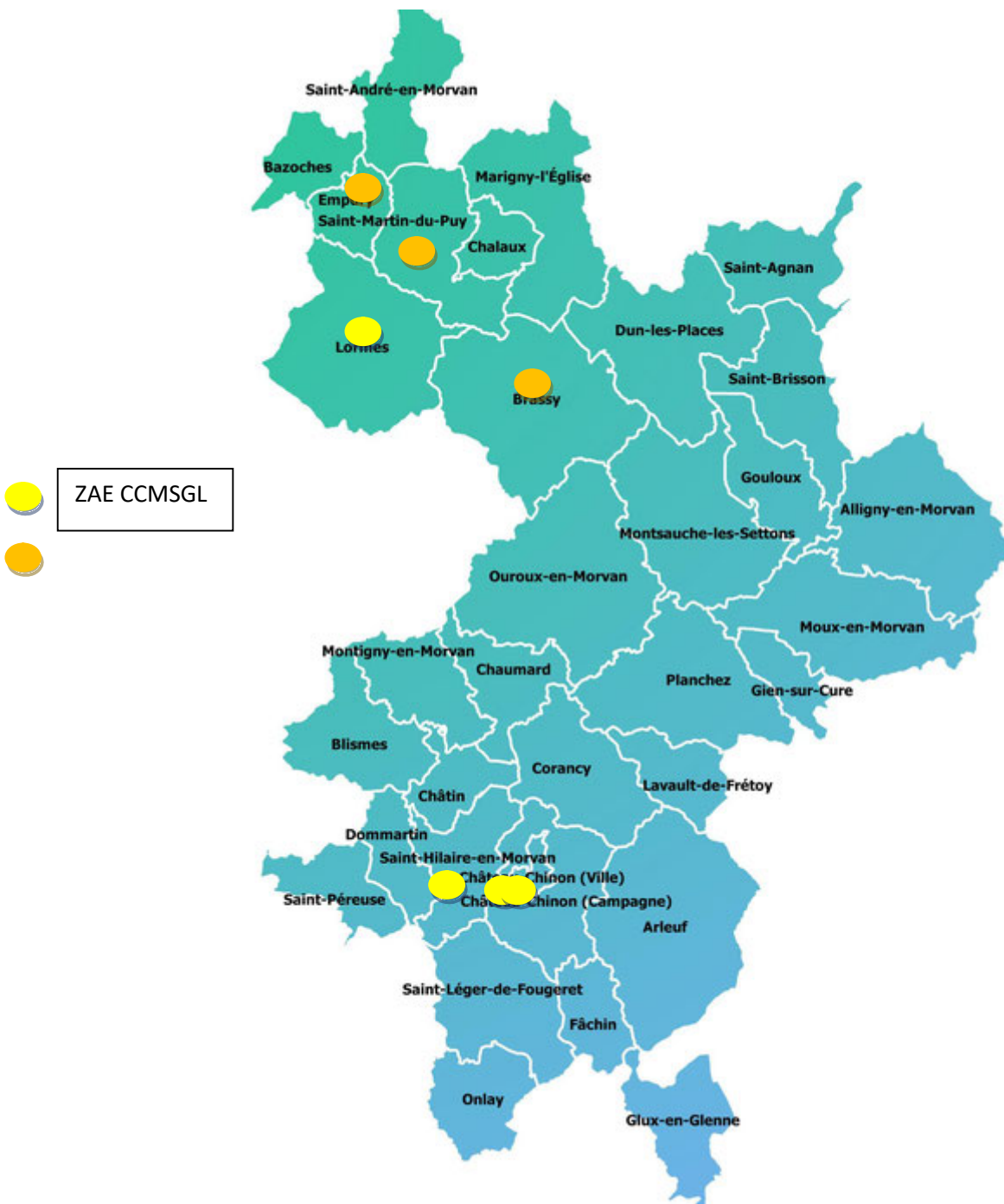
L'inventaire est actualisé au moins tous les six ans.

Conformément au II de l'article 220 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'inventaire prévu au présent article 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. »

Une Unité Foncière (UF) est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Annexe 2

Cartographie des zones d'activités communales ou parcelles / terrains à vocation économique des communes (ayant répondu à l'enquête de la CCMSGL) ou identifié au SIRENE



Annexe 3

Réponse des communes (parcelle(s) communale(s) à vocation économique) à l'enquête de la CCMSGL

Commune	Réponse oui/non	Résultat	Date réponse	Commune	Réponse oui/non	Résultat	Date
Alligny en Morvan				Gouloux	OUI	Aucune parcelle	15/05/2023
Arleuf				Lavault de Frétoy	oui	Aucune parcelle	12/05/2023
Bazoches				Lormes			
Blismes				Marigny l'Eglise			
Brassy	oui	8 parcelles	30/05/2023	Montigny en Morvan			
Chaloux				Montsauche les Settons			
Château Chinon campagne	oui	Aucune parcelle	25/04/2023	Moux en Morvan			
Château Chinon Ville				Onlay			
Chatin	oui	Aucune parcelle	23/05/2023	Ouroux en Morvan	oui	Aucune parcelle	25/04/2023
Chaumard	oui	Aucune parcelle	28/04/2023	Planchez			
Corancy				Saint Agnan			
Dommartin				Saint André en Morvan			
Dun les Places				Saint Brisson			
Empury	oui	3 parcelles	03/05/2023	Saint Hilaire en Morvan	OUI	Aucune parcelle	15/05/2023
Fachin				Saint Léger de Fougeret			
Gien sur Cure				Saint Martin du Puy	oui	10 parcelles	06/06/2023
Glux en Glenne				Saint Péreuse			

Annexe 4

Réponse des occupants ou propriétaires sur les ZAE communautaires ayant répondu à l'enquête de la CCMSGL

Nom ZAE	Occupant / propriétaire	Réponse OUI/NON	Confirme être occupant	Date réponse
ZAE de Lormes	Dubois Pompes Funèbres	OUI	OUI	10/05/2023
ZAE de Lormes				
ZAE de Lormes				
ZAE de Lormes				
ZAE de Chaligny	M. CACCIABUE Delio			
ZAE de Chaligny	BBF	OUI	OUI	24/05/2023
ZAE de Chaligny	GARLOT 1			
ZAE de Chaligny	GARLOT 2			
ZAE de Chaligny	SCI ELYAPPAUL 1			
ZAE de Chaligny	Le Gourmet en Morvan	OUI	OUI	12/05/2023
ZAE de Chaligny	SCI ELYAPPAUL 2			
ZAE de Chaligny	CCMSGL			
ZAE Lamartine	SARL Angie's Burger			
ZAE Lamartine	Emmaüs	OUI	OUI	27/04/2023
ZAE Lamartine	Auto-école	OUI	OUI	13/05/2023
ZAE Lamartine	Terrine du Morvan	OUI	OUI	24/04/2023
ZAE Lamartine	Evrard et fils 1	OUI	OUI	24/04/2023
ZAE Lamartine	Evrard et fils 2	OUI	OUI	24/04/2023
ZAE Salorges	Lidl			
ZAE Salorges	Centre de contrôle technique Norisko			

Dispositions pour les ZAE dans une opération de revitalisation du territoire (ORT)

Dans les ZAE situées dans le périmètre des secteurs d'intervention délimités par une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT), mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux identifiés dans l'inventaire mentionné à l'article L. 318-8-2 du présent code compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité, le représentant de l'Etat dans le département, le maire, après avis du conseil municipal, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après avis de l'organe délibérant, peut mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés.

Lorsque les propriétaires n'ont pas manifesté dans un délai de trois mois la volonté de se conformer à la mise en demeure ou lorsque les travaux de réhabilitation n'ont pas débuté dans un délai d'un an, une procédure d'expropriation peut être engagée, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de l'Etat, de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale ou d'un établissement public d'aménagement créé en application des articles L. 321-14 ou L. 326-1